

GdW-Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung
deutscher Immobilien-Aktiengesell-
schaften mit börsennotierten Anteilen
(REIT-Gesetz)**

Gesetzentwurf der Bundesregierung vom
12.01.2007 und Gegenäußerung der Bundes-
regierung zur Stellungnahme des Bundesrates
vom 16.01.2007

vorgelegt für die öffentliche Anhörung
im Finanzausschuss des Deutschen
Bundestages am 28.02.2007

Stand: 21.02.2007

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0

Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2007

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz)

Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 12.01.2007 und Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates vom 16.01.2007 (Bundestag-Drucksachen 16/4026 und 16/4036)

Inhalt

1		
1	Gegenstand der Stellungnahme des GdW	1
2		
2	Ermöglichung einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung durch ausreichende Möglichkeiten der Innenfinanzierung	2
2.1		
2.1	Abschreibungen auf Immobilien dürfen nicht dem Ausschüttungsvolumen hinzurechenbar sein, da sie zum Substanzverzehr der REIT-Gesellschaft führen und eklatant gegen den deutschen Gläubigerschutz verstoßen	2
2.2		
2.2	Da größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unregelmäßig anfallen, ist darüber hinaus eine zweckgebundene Rücklagenbildung zur dauerhaften Bestandserhaltung zuzulassen	3

1 Gegenstand der Stellungnahme des GdW

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6,2 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit etwa 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

Auch wenn nach dem vorliegenden Gesetzentwurf Wohnimmobilien vom Anwendungsbereich des REIT-Gesetzes ausgenommen werden sollen, wird gleichwohl diskutiert, diese nach Ablauf eines Übergangszeitraums von z. B. 2 Jahren zuzulassen.

Insofern kommt der jetzt vorzunehmenden Ausgestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für REITs eine erhebliche Bedeutung zu, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese im Zuge einer späteren Zulassung von Wohnimmobilien noch einmal grundlegend geändert werden. Aber auch für Gewerbeimmobilien, die von Anfang an in REITs eingebracht werden können, sind Rahmenbedingungen erforderlich, die eine nachhaltige Bewirtschaftung in der REIT-Gesellschaft zulassen.

Wir fordern daher zur Sicherstellung ausreichender Innenfinanzierungsmittel zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien, unsere nachfolgend dargestellten Petiten im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu berücksichtigen.

2

Ermöglichung einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung durch ausreichende Möglichkeiten der Innenfinanzierung

Immobilieninvestments sind sehr kapitalintensiv. Der Kapitaleinsatz beschränkt sich nicht nur auf die Erwerbs- bzw. Herstellungsphase, sondern bezieht sich auch auf die nachfolgende Bewirtschaftungsphase. D. h., es sind in unregelmäßigen Zyklen – neben der laufenden Instandhaltung – nicht nur Instandsetzungsmaßnahmen, sondern auch Modernisierungen notwendig, um die Immobilien über die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer, die bei 50 bis 80 Jahren liegt, adäquat nutzen zu können.

Wenn REITs – wie dies von Seiten des Kapitalmarkts immer dargelegt wird – ein langfristiges Geschäftsmodell als Bestandhalter verfolgen sollen, was auch dem Willen des Gesetzgebers entspricht, wenn man die Handelsbeschränkungen für REITs betrachtet, dann müssen REITs auch die Möglichkeit erhalten, eine ausreichende Innenfinanzierung für die Bestandserhaltung vornehmen zu können.

Dafür reicht die Möglichkeit, die laufenden Instandhaltungskosten jeweils als Aufwand der Periode gewinnmindernd ansetzen zu können, nicht aus.

In zwei Bereichen des REIT-Gesetzes müssten weitere Veränderungen vorgenommen werden:

2.1

Abschreibungen auf Immobilien dürfen nicht dem Ausschüttungsvolumen hinzurechenbar sein, da sie zum Substanzverzehr der REIT-Gesellschaft führen und eklatant gegen den deutschen Gläubigerschutz verstoßen

Für REITs ist grundsätzlich eine 90%ige Ausschüttungsverpflichtung vorgesehen, um die Besteuerung auf Anteilseignerebene sicherzustellen. Darüber hinaus soll mit § 13 Abs. 4 REITG-E die Möglichkeit eröffnet werden, die jährlichen Abschreibungsbeträge, insbesondere also die Abschreibung auf die Immobilien, dem ausschüttungsfähigen Gewinn hinzurechnen zu können.

Aus wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Sicht ist diese Möglichkeit der Erhöhung des Ausschüttungspotenzials strikt abzulehnen, da sie zum Substanzverzehr führt und darüber hinaus in eklatanter Weise gegen Gläubigerschutzvorschriften verstößt.

Durch die Hinzurechnung der Abschreibungsbeträge zum Ausschüttungsvolumen besteht die Gefahr, dass so viel Liquidität abgezogen wird, dass die Zahlungsfähigkeit der REIT-Gesellschaft und damit die Finanzlage nachhaltig beschädigt wird. Dies kann sogar die Entwicklungsbeeinträchtigung und Bestandsgefährdung nach sich ziehen. Dieser Effekt wird vor allem dann eintreten, wenn den wirtschaftlichen Abschreibungen auch liquiditätsmäßige Abflüsse in Form von Kredittilgungen gegenüberstehen, was der Regelfall ist.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit zur zusätzlichen Ausschüttung der Abschreibungsbeträge dazu führen, dass aufgrund mangelnder Innenfinanzierungsmöglichkeiten eine nachhaltige Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung verhindert wird. Die in der Begründung zum Gesetzentwurf dargelegte Ausgleichsmöglichkeit durch die Berücksichtigung laufender Erhaltungsaufwendungen als Aufwand ist – wie oben bereits dargestellt – nicht ausreichend.

2.2

Da größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unregelmäßig anfallen, ist darüber hinaus eine zweckgebundene Rücklagenbildung zur dauerhaften Bestandserhaltung zuzulassen

Insbesondere im Vorfeld größerer Modernisierungsvorhaben müssen Unternehmen in der Regel die ansonsten laufend durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen herunterfahren. Aufgrund der Reduzierung der Erhaltungsaufwendungen nimmt der Jahresüberschuss entsprechend zu, der dann der 90%igen Ausschüttungsverpflichtung unterliegt.

Die durch das Unterlassen von Instandhaltungsmaßnahmen eingesparten Mittel "verlassen" somit – mangels einer Ansammlungsmöglichkeit – das Unternehmen und stehen für die geplanten Investitionen nicht mehr zur Verfügung. Möglichkeiten für eine angemessene Innenfinanzierung sind praktisch nicht mehr vorhanden.

Wir fordern daher, REIT-Gesellschaften die Möglichkeit zu geben, für künftige Investitionen in den Bestand entsprechende Mittel ansammeln zu lassen. Dies kann durch Zulassung der Bildung einer zweckgebundenen Rücklage für die nachhaltige Bestandserhaltung (Bauinstandhaltung und Modernisierung) erfolgen.

Die 90%ige Ausschüttungsverpflichtung des Gewinns muss sich infolgedessen auf den Gewinn **nach** Zuführung eines gemäß vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildeten Betrages zu dieser zweckgebundenen Rücklage beziehen.

Um gleichzeitig nicht die fiskalischen Interessen zu verletzen, könnte bezüglich der Höhe der Rücklagenbildung in Anlehnung an die gesetzliche Rücklage bei Aktiengesellschaften an eine Beschränkung der laufenden Zuführungen auf 5 % – 10 % des Jahresüberschusses gedacht werden, bis die Rücklage 20 % der Handelsbilanzwerte der Grundstücke und Gebäude erreicht hat. Damit könnte dem zyklischen Verlauf von größeren Investitionen zur Bestandserhaltung Rechnung getragen werden.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>