

**Deutscher  
Gewerkschaftsbund**

**Bundesvorstand**

Bereich  
Wirtschafts- und Steuerpolitik

# **Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB)**

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung  
„Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher  
Immobilien-Aktiengesellschaften mit  
börsennotierten Anteilen“**

**anlässlich der  
Öffentlichen Anhörung  
vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages  
am Mittwoch, 28. Februar 2007, 11.00 Uhr – 14.30 Uhr,  
in Berlin  
im Marie-Elisabeth-Lüders-Haus**

**Berlin, 23. Februar 2007**



Herausgeber:  
DGB-Bundesvorstand  
Bereich Wirtschafts-  
und Steuerpolitik

Verantwortlich:  
Claus Matecki

Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

Fragen an:  
Dr. Dierk Hirschel  
Tel.: 0 30/2 40 60-727/302  
Fax: 0 30/2 40 60-218  
E-Mail: [carina.ortmann@dgb.de](mailto:carina.ortmann@dgb.de)



**Stellungnahme des DGB  
zum Gesetzentwurf der Bundesregierung  
„Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher  
Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten  
Anteilen“**

**Vorbemerkung**

*Der DGB steht der geplanten Einführung von REITs Immobilienfonds kritisch gegenüber. Eine stärkere Kapitalmarktorientierung des Immobilienmarktes würde den Renditedruck erhöhen und zu einer verschärften Kurzfristorientierung beitragen. Beides ist einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung abträglich. Darüber hinaus enthält der Gesetzentwurf in seiner gegenwärtigen Form nicht unerhebliche steuerliche Risiken.*

**Ökonomische Bewertung**

Das Management von Real Estate Investment Trusts (REITs) unterliegt einem hohen Renditedruck. REITs schütten den Großteil ihrer Gewinne an die Anteilseigner aus. Allein die Tatsache, dass REITs börsennotiert sind und damit täglich öffentlich bewertet werden, erzeugt einen großen Druck auf die Unternehmensführung, auch kurzfristig ein gutes Ergebnis vorzulegen. Die Wege zur Erhöhung und Sicherstellung der Rendite sind begrenzt. Sie sind im Wesentlichen auf folgende Instrumente der Nutzung von Effizienzpotenzialen ausgerichtet:

- maximale Ausnutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten,
- Streckung notwendiger Instandhaltung und Reparaturen,
- Luxusmodernisierung in ausgewählten guten Lagen,
- Effektivierung der Verwaltung,
- Verschärfter Leistungsdruck auf Beschäftigte und Personabbau,
- Umfinanzierung,
- Gewinnbringender (Teil-)Verkauf geeigneter Wohnungsbestände.

Eine nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien wird unter der Regie der Finanzmärkte schwieriger.

## **Wohnimmobilien**

Wenn öffentlicher Wohnraum zu einer gewöhnlichen Ware wird, geht ein weiteres Stück Sozialstaat verloren. Die Städte verlieren mit dem Ausverkauf kommunalen Wohnungsbesitzes ein wichtiges strategisches Steuerungselement zur Stadtplanung und zur sozialen Mischung von Stadtteilen.

Funktionierende Städte und Gemeinden mit ihren gemischten Bewohnerschaften sind ein hohes soziales Gut. Eine stärkere Ökonomisierung der Wohnungsimmobilien erschwert eine Wohnraumversorgung für Haushalte mit Zugangsproblemen auf dem freien Wohnungsmarkt ebenso wie den notwendigen Stadtumbau. Die Kräfte des Marktes schaffen keine Lösung für die Sozialfragen des Wohnens, für die Anpassung der Städte an demografische Veränderungen und für ein friedliches Zusammenleben einer multikulturellen Gesellschaft in den Quartieren. Mieterhaushalte würden durch Mieterhöhungen zusätzlich belastet. Die öffentlichen Haushalte würden über die Unterkunftskosten im Rahmen von HARTZ IV, Wohngeld und Sozialhilfe zur Kasse gebeten.

Der DGB begrüßt die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung des Handels mit Wohnungsimmobilien. Die 50% Regelung (Bestandswohnimmobilien) erscheint jedoch unzureichend. Sie gilt zudem nicht für Neubauten. Damit werden zukünftig immer weitere Bereiche des Wohnungsmarktes dem Renditedruck der Finanzmärkte ausgesetzt – mit entsprechend negativen Konsequenzen für die Mieterinnen und Mieter. Lukrative Kaufangebote von Seiten der REITs, vor dem Hintergrund der Finanznot kommunaler Haushalte, werden den Anreiz steigern, öffentliche Wohnungen weiter zu privatisieren und auf stadtplanerischen Gestaltungsspielraum zu verzichten. Um derartige Risiken einzugrenzen und Gestaltungsmissbrauch im Vorfeld kategorisch auszuschließen, wäre eine Beschränkung des Wohnimmobilienanteils auf 20% notwendig. Aus gewerkschaftlicher Sicht muss garantiert sein, dass Wohnungsimmobilien kein betriebswirtschaftlich relevantes Geschäftsfeld von REITs werden.

## **Gewerbeimmobilien**

Kern des vorliegenden Gesetzentwurfs ist der Handel mit Gewerbeimmobilien. Die Bundesregierung verspricht sich von der Einführung von REITs eine Mobilisierung des gebundenen Immobilienvermögens. Dadurch soll den Unternehmen Liquidität zugeführt und ihre Investitionstätigkeit stimuliert werden. Der DGB sieht jedoch keinen unmittelbaren ökonomischen Handlungszwang. Die Liquiditätsausstattung der großen Kapitalgesellschaften (Dax30) ist mit über 110 Mrd. € so hoch wie nie. Die Investitionstätigkeit wird aktuell durch keinen Liquiditätsengpass beschränkt. Zudem lockert der Verkauf gebundenen Immobilienvermögens die Standortbindung der Unternehmen.

## **Steuerliche Risiken**

Der Verkauf von Gewerbeimmobilien soll laut Gesetzentwurf steuerlich privilegiert werden. Die in den Unternehmensbilanzen enthaltenen

Immobilienvermögen beinhalten aufgrund ihrer gegenüber den Verkehrswerten geringen Buchwerte enorme ungesteuerte stille Reserven. Diese würden im Falle der Veräußerung der Immobilien an einen REITs offen gelegt. Aufgrund der geplanten Halbierung des Steuersatzes beim Verkauf stiller Reserven sind die steuerlichen Mehreinnahmen jedoch begrenzt. Zusätzlich zu dieser Steuerbegünstigung werden REITs-Gesellschaften im Unterschied zu Immobilien-AGs von der Unternehmensteuer befreit.

Ein weiteres Risiko besteht in der verlässlichen Besteuerung ausländischer Anleger. Die Ausschüttungen der REITs fließen den Anlegern als Kapitalertrag zu. Aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen verliert Deutschland das Besteuerungsrecht, wenn ausländische Anleger Anteile an deutschen REITs erwerben. Deshalb beabsichtigt die Bundesregierung den direkten Anteil von Ausländern auf maximal 10% zu beschränken. Auf diesem Weg ließe sich eine Quellenbesteuerung durchsetzen. Es ist jedoch zu befürchten, dass sowohl deutsche als auch ausländische Investoren mittels Tochterfirmen diese steuerliche Regelung umgehen werden. Es drohen weitere Steuermindereinnahmen.

REITs subventionieren somit die Kapitalflucht, da Steuervergünstigungen nur bei einer Verlagerung ins Ausland voll wirksam werden. Insgesamt können so bei zukünftig angenommenen 100 Mrd. € REITs-Immobilien Steuereinnahmeverluste von über einer Mrd. € pro Jahr entstehen. Das veranschlagte einmalige Steuermehraufkommen – aufgrund der Aufdeckung stiller Reserven – von rund drei Mrd. € verwandelt sich dann schnell in ein großes Verlustgeschäft (vgl. <http://www.jarass.com/main.php?LANG=ger> Jarass 2007).

### **Finanzstandort Deutschland**

Die Bundesregierung betrachtet die Einführung von REITs als eine notwendige Modernisierung des Finanzstandortes Deutschland. Sollte REITs nicht eingeführt werden, dann würde der Handel mit deutschen Immobilien über die Börsen von Paris, Amsterdam oder London abgewickelt werden. Zudem handelt die Private-Equity-Industrie bereits seit Jahren mit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Es geht somit nicht um das Ob, sondern lediglich um das Wie, so die Behauptung. Dieser Verweis auf die vermeintlichen ökonomischen Sachzwänge ist aus gewerkschaftlicher Sicht eine politische Kapitulationserklärung.

Kommt man unter dem Strich zu der Auffassung, dass die negativen ökonomischen und sozialen Folgen der Kapitalmarktöffnung des Immobilienhandels überwiegen, dann ist eine stärkere politische Regulierung unumgänglich. Folglich müsste die Bundesregierung in ihrem Private-Equity-Gesetz diesem Sachverhalt Rechnung tragen. Ebenso müsste sie initiativ werden, um eine einheitliche Regulierung auf den internationalen Kapitalmärkten zu erzielen.