

**Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ (Drucksachen 16/4026; 16/4036) sowie zu dem Antrag der Fraktion DIE LINKE. „Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen“ (Drucksache 16/4046)**

**Schriftliche Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes aus Anlass der Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages am 28. Februar 2007**

## **Vorbemerkung:**

Der Deutsche Mieterbund bedankt sich dafür, seine Position zum Gesetzgebungsvorhaben „REITs schriftlich und mündlich vortragen zu können.

Die Positionierung des Deutschen Mieterbundes konzentriert sich dabei auf mögliche Auswirkungen dieses Gesetzgebungsverfahrens auf die sozialen Fragen des Wohnens, auf die Entwicklung der Städte und auf die Wohnungsmärkte im Allgemeinen.

In diesem Kontext ist aus der Begründung des Gesetzentwurfes auffällig, dass die Sicht des Wirtschaftsstandortes Deutschland und die Potentiale des deutschen Finanzmarktes im Vordergrund stehen.

Aus der Sicht unseres Verbandes ist der Wohnstandort Deutschland wichtiger als der Finanzstandort Deutschland.

Wir sollten die guten Ergebnisse unserer Wohnungsversorgung nicht aufs Spiel setzen durch neue zweifelhafte Instrumente.

Die Wohnungspolitik hat jetzt und in Zukunft einen größeren Einfluss auf die Lebensqualität und die Lebenschancen unserer Menschen und damit auch auf die Nachhaltigkeit einer guten Entwicklung als die Finanzpolitik.

Gerade in einem so sensiblen Bereich wie dem des Wohnens muss dieser Grundsatz auch praktische Auswirkungen haben. Die Politik sollte keine Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass Wohnungen in gleicher Weise gehandelt und dem „Monopoly-Spiel“ auf den internationalen Finanzmärkten unterworfen werden wie andere Wirtschaftsgüter.

Wegen der konkreten Gefahren und Risiken von REITs sollten deshalb Wohnimmobilien aus diesem Konstrukt herausgenommen werden. Der entsprechende Ansatz im Gesetzentwurf der Bundesregierung wird vom Deutschen Mieterbund ausdrücklich begrüßt. Die gegenteilige Auffassung des Bundesrates sollte sich nicht durchsetzen.

## **Grundsätzliche Beurteilung**

REITs stellen eine konkrete Gefahr für die soziale Wohnraumversorgung und für eine gesunde Entwicklung der Städte in Deutschland dar.

Die Diskussion um die Einführung von REITs in Deutschland ist lange von einem harmonischen Kurs der Finanzwelt bestimmt worden. Dabei war schon der Eindruck entstanden, dass die Messe gewissermaßen bereits gesungen sei. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Chor der Stimmen die Wohnungswirtschaft und die Stadtpolitik schlichtweg fehlten. Dies hat sich erst im Laufe des Jahres 2006 geändert.

Der Deutsche Mieterbund hat auf die möglichen wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Auswirkungen von REITs bereits im Sommer 2005 und nachfolgend ständig gezielt hingewiesen.

Der Deutsche Mieterbund hat dabei angeregt, dass die Sicht der Verbraucher, vorliegend vor allem der Mieterinnen und Mieter, nicht der Geldinstitute, der Finanzanlagestrategen und der Asset-Manager im Fokus stehen müssen.

## **Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt**

Es kann festgestellt werden, dass die Ist-Situation auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland durchaus positiv zu beurteilen ist.

Es gibt eine hohe Qualität an Wohnraum, auf den meisten Teilmärkten ein ausreichendes Angebot, durchmischte Belegungsstrukturen in den Städten und leistungsfähige Wohnungsunternehmen.

Auch das Verhältnis der Marktakteure untereinander, also der Anbieter und Nachfrager, ist von Kooperation und gegenseitigem Verständnis geprägt.

Dies sind wichtige Faktoren für den sozialen Frieden und für die Produktivität in Deutschland.

Die grundsätzlich positive Beurteilung des deutschen Wohnungsmarktes darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es notwendigen Anpassungsbedarf gibt. Dieser leitet sich vor allem aus den demographischen Veränderungen in der Gesellschaft ab: Wir werden älter, weniger und bunter.

Er ist auch zu begründen aus innerdeutschen Wanderungsbewegungen und davon ausgehenden gleichzeitig ablaufenden Prozessen der Schrumpfung und neuer Wohnungseingänge in prosperierenden Wirtschaftsgebieten.

Aus der Anpassungsnotwendigkeit ist aber kein konkreter Bedarf für große Kapitalzuflüsse aus dem In- und vor allem aus dem Ausland auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt herzuleiten. Es ist insbesondere zweifelhaft, ob solche Kapitalzuflüsse diese Entwicklungsnotwendigkeiten des Wohnimmobilienmarktes richtig darstellen und steuern können. Die notwendige Anpassung ist vielmehr mit eigenen Mitteln in den vorhandenen Strukturen zu erreichen. Die anbietende Wohnungswirtschaft hat hierzu bereits die notwendigen Diskussions- und daraus abgeleitet die Umsetzungsprozesse in Gang gesetzt.

Im Ergebnis ist also festzuhalten, dass der Wohnstandort Deutschland erfolgreich ist. Angesichts der herausgehobenen Bedeutung des Wohnens für die einzelnen Menschen wie auch für die Volkswirtschaft insgesamt gebührt dem Wohnstandort Deutschland der Vorrang gegenüber dem Finanzstandort Deutschland.

### **Kommunale Wohnungsunternehmen stärken**

Zu Recht wird in den Gesetzesmaterialien darauf hingewiesen, dass bereits ein wesentlicher Prozess der Transformation in den Eigenstrukturen der deutschen Wohnimmobilien stattgefunden hat, der sich bis zum heutigen Tage fortsetzt.

Geprägt ist diese Entwicklung vor allem durch massive Käufe deutscher Wohnimmobilien durch ausländisches Kapital, vor allem aus dem Bereich des Private Equity.

Der Deutsche Mieterbund hält diese Entwicklung für falsch. Aus der Sicht des DMB sind die Erhaltung und Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen das Gebot der Zeit. Dagegen wäre es falsch, und genau dies würde mit der Zulassung von REITs auch für Wohnimmobilien geschehen, weitere, zusätzliche Optionen für den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände und Gesellschaften zu schaffen und die Rahmenbedingungen hierfür zu verbessern.

Der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen erzielt eine einmalige Einnahme, löst aber nicht die Strukturprobleme der Gemeinden, die darin liegen, dass die Schere zwischen Einnahmen und Ausgaben immer weiter auseinander fällt.

Gutgeführte kommunale Wohnungsunternehmen sind eine Bereicherung für jede Stadt.

Sie wirken mit an der Lösung sozialer Probleme beim Wohnen, sie sind Partner beim Stadtumbau und bei der Stadtgestaltung, sie führen Gewinne an den städtischen Haushalt dauerhaft ab.

Der Deutsche Mieterbund ist sich in diesem Punkt uneingeschränkt einig mit dem Deutschen Städtetag, der auf die herausgehobene Bedeutung kommunal verbundener Wohnungsunternehmen hingewiesen hat, weil

- diese eben nicht Maximalrenditen für global agierende Anleger erwirtschaften müssen,
- sie in den Städten verwurzelt und damit eng mit den betroffenen Menschen verbunden sind,
- sie Mieten für alle Schichten bezahlbar halten,
- sie die Stadt dauerhaft bei der Lösung von Wohnungsversorgung und Stadtgestaltung unterstützen,
- sie den Kommunen kontinuierlich eine Rendite sichern,
- sie ein gutes Stück Lebenssicherheit bieten können.

Diese vielfältigen und auf lange Sicht relevanten Vorteile werden durch einen Verkauf irreversibel aufgegeben.

Eine solche Beurteilung gilt auch für die Einbringung kommunaler Wohnungsunternehmen in REITs.

Die Kommune verliert dadurch nicht nur ihren Partner bei der Lösung sozialer Fragen und solcher der Stadtentwicklung, sie verliert auch den Zugriff auf die Grundstücke, da das Eigentum auf die Erwerber übertragen wird. In der Praxis zeigt sich jetzt schon im Auftreten der neuen Investoren („Heuschrecken“), dass Benachteiligte solcher Prozesse nicht nur die Mieterhaushalte sind, die auf dem Wohnungsmarkt aus eigener Kraft Versorgungsprobleme haben, sondern auch die örtlichen Handwerksbetriebe. Aufträge bei der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien werden zunehmend zentral verteilt. Auch die örtlichen Sparkassen und die deutschen Geldinstitute sind als Verlierer anzusehen. Denn mit dem Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen – gleiches gilt für die Einbringung in REITs – findet kurzfristig, wie die Erfahrungen zeigen, eine Umfinanzierung der naturgemäß darlehensintensiven Fremdfinanzierung der Immobilien statt. Internationale Banken, die mit den Investoren wirtschaftlich verbunden sind, übernehmen hierbei die Finanzierungsrolle der tradierten Geldinstitute.

Vorsorglich wird im Hinblick auf die Änderungswünsche des Bundesrates darauf hingewiesen, dass der Einwand, eine Einbringung von kommunalen Wohnungsbeständen in REITs könne auch eine Beteiligung der Kommunen dauerhaft sichern, nicht greift. Dabei handelt es sich um ein reines Beschwichtigungsargument, das einer reflektierten Überprüfung nicht standhält.

Beteiligungsrechte mindern den Verkaufserlös und werden vom Kapitalmarkt abgestraft. Diese Aussage ist zutreffend im Vorfeld der REITs-Gesetzgebung unter der ursprünglich geplanten Prämisse, auch Wohnimmobilien zuzulassen, getroffen worden.

Unabhängig von der Richtigkeit dieser Aussage ist ein realistisches Modell nicht vorstellbar, bei dem private Investoren und verbleibende kommunale Beteiligungsrechte harmonisch miteinander verbunden werden können.

Eine Beteiligung der Kommune von 25 % plus einer Aktie vermittelt lediglich das Recht, Satzungsänderungen zu verhindern. Eine solche Beteiligung schafft keinen durchgreifenden Einfluss auf die Besetzung des Managements, auf die Ziele des Unternehmens und auf die Gewinnermittlung und Gewinnverteilung.

Eine Beteiligung der Kommune mit 50 % plus einer Aktie wird von keinem privaten Investor akzeptiert, weil damit die Geschäftspolitik von dem Mehrheitseigner bestimmt werden könnte.

Jede Beteiligung unterhalb dieser 50 % schafft faktisch nur Informations- und Mitspracherechte, die jedoch keine wesentliche Beeinflussung der Entscheidungsprozesse ermöglichen.

### **Konzentration von Marktmacht verhindern**

Wie bereits ausgeführt, haben sich in den letzten Jahren die Eigentumsstrukturen auf den deutschen Wohnungsmärkten dramatisch verändert. Nach den Berechnungen des DMB haben über 800.000 Wohnungen das Eigentum aus der öffentlichen Hand in privates Eigentum, in der Regel zu internationalen Investoren, gewechselt.

REITs sind keine Alternative zu diesen neuen Investoren. Im Gegenteil: Der Handel mit Immobilien auf den internationalen Finanzmärkten würde durch die Einbringung von Wohnimmobilien in REITs weiter verstärkt. Denn die teilweise Überführung der erworbenen Bestände in einen REIT stellt eine zusätzliche Option für einen wirtschaftlich erfolgreichen „Exit“ dar.

Die neuen Investoren sind von ihrem Unternehmensziel her nicht als langfristige Immobilienhalter angetreten. Ihnen geht es darum, das eingesetzte Kapital möglichst schnell und möglichst hoch zu verzinsen. Wenn dieses Ziel erreicht ist, benötigen sie eine Ausstiegsmöglichkeit aus ihrem Engagement. REITs würden hierzu eine deutliche Hilfe sein.

REITs sind also nicht Alternativen zu den „Heuschrecken“, sie verstärken vielmehr deren Engagement in Deutschland und schaffen ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind eine zusätzliche Option für den profitablen Ausstieg aus einem kurzfristigen Engagement.

Im Ergebnis wird es durch von der REITs-Einführung ausgehenden Prozesse zu einer noch stärkeren Marktkonzentration auf der Seite der Wohnungsanbieter kommen. Dies ist weder volkswirtschaftlich sinnvoll noch aus der Sicht der Verbraucher hilfreich. Die politischen Kräfteverhältnisse stärken den liberalisierten Finanzsektor und schwächen weiter die öffentliche Steuerbarkeit der Wohnungsmarktentwicklung.

Insbesondere droht damit ein Szenario, in dem als mitbestimmendes Konkurrenzelement der öffentliche Sektor mit seinen Gestaltungsmöglichkeiten in Sachen Belegung, Mietpreise und Versorgung benachteiligter Haushalte ersatzlos entfällt.

### **Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft**

Die Nachhaltigkeit in ihrem klassischen Dreiklang Ökonomie, Ökologie und soziale Entwicklung hat eine besondere Bedeutung in der Wohnungswirtschaft.

Die von manchen Seiten gepriesene „Ökonomisierung der Wohnungswirtschaft“ ist aus Sicht des DMB ein falscher Weg, weil einer der Aspekte der Nachhaltigkeit überbetont wird.

Außerdem wird der Eindruck vermittelt, als wenn der Handel mit Wohnungen den gleichen Gesetzen und Gesetzmäßigkeiten unterliegt wie der mit beispielsweise Gebrauchtfahrzeugen und Schweinehälften.

In Deutschland werden Wohnungen traditionell als Wirtschafts- und Sozialgüter betrachtet. Dies ist nicht nur ein Wunschenken einzelner gesellschaftlicher Interessengruppen. Es ist vielmehr Ausdruck unserer Verfassungs- und Rechtsordnung.

Deshalb ist auf den Wohnungsmärkten die Dominanz der Finanzmarkt-Perspektive abzulehnen.

REITs haben die gewollte Wirkung, dass aus Immobilien trotz ihrer physischen Standort-Bindung fungible Kapital-Anlageprodukte werden. Das Interesse der Investoren ist auf den mit den Immobilien verbundenen Zahlungsstrom (cash flow) gerichtet.

Damit werden die Wohnungen aus ihren sozialen und ideellen Bezügen herausgelöst. Mit dem Instrument von REITs werden zunehmend die Wohnungen anonymen, ortsfernen Geldsammelstellen zugeführt.

Sie werden im Kern zu Rendite-Objekten wie alle anderen Wirtschaftsgüter auch.

Erleichterung dieses Prozesses und die Schaffung zusätzlicher Optionen durch die Einführung von REITs sind ökonomisch, ökologisch und sozial der falsche Weg.

Richtig wäre es, genau die umgekehrte Richtung einzuschlagen und den ohnehin bestehenden Druck zur Verwertung von Wohnimmobilien nicht noch zu verstärken.

Der DMB plädiert in diesem Zusammenhang für folgende Grundsätze:

- Wir wollen eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnimmobilien, keine kurzfristigen Strohfeuer.
- Wir wollen Immobilienhalter auf Seiten der Eigentümer und Investoren, keine Immobilienhändler.
- Wir wollen die Akzeptanz des Doppelcharakters der Wohnungen als Wirtschafts- und Sozialgut, keine Wohnungen als Spielzeug für Renditejäger.
- Wir wollen Wohnungsunternehmen erhalten und stärken, die sich aktiv daran beteiligen, allen Menschen Wohn- und Lebenschancen in vitalen und urbanen Städten zu geben.
- Wir wollen ein klares Bekenntnis zur kommunalen Aufgabe der Wohnraumversorgung, insbesondere für hilfsbedürftige Haushalte. Hierbei sind kommunale Wohnungsunternehmen als Partner der Städte unverzichtbar.
- Wir wollen sozialverträgliche Belegungsstrukturen in den Wohnquartieren. Auch deren Erhaltung ist und bleibt eine kommunale Aufgabe.

Alle diese für die Zukunft der Gesellschaft überaus wichtigen Ziele sind nicht mit Investoren vereinbar, deren Ziel es ist, eine möglichst hohe Rendite aus dem Anlagengeschäft zu erzielen.

### **Förderverlust für Kommunen**

Der Deutsche Mieterbund teilt die Sorge der kommunalen Spitzenverbände, dass aus einer REITs-Gesetzgebung sich Nachteile beim Gewerbesteueraufkommen ergeben können.

Der mögliche Steuerausfall für die Kommunen würde die Handlungsmöglichkeiten weiter einschränken und sich im Übrigen auch negativ auf den Arbeitsmarkt auswirken, da die Kommunen ihre Investitionen noch weiter zurückführen müssten.

Es ist heute schon äußerst schwierig, zum Teil unmöglich, kommunale Haushalte zu einem Ausgleich zwischen Einnahmen und Ausgaben zu bringen. Weitere Einnahmeverluste können den Kommunen nicht zugemutet werden. Eine weitere Verschlechterung der Finanzlage der Kommunen würde im Übrigen die Fiskalpolitiker auf kommunaler Ebene ermutigen, noch stärker als bisher ihre kommunalen Wohnungsbestände auf den Märkten zu verkaufen und damit falsche Entwicklungen einzuleiten.

### **Zwischenfazit**

Es ist schädlich für die soziale Wohnraumversorgung und für die Entwicklung der Städte, wenn REITs in Deutschland eingeführt werden. Sie erhöhen die Anreize für den (falschen) Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen. Jedenfalls schaffen sie hierzu neue und zusätzliche Optionen. Der Verkauf muss aber erschwert, nicht erleichtert werden.

### **Schädliche Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter**

REITs werden naturgemäß konsequent das Share-Holder-Value-Denken an den Tag legen. Sie müssen den Erwartungen ihrer Anteilseigner gerecht werden. Allein aus dem Umstand, dass die REITs-Anteile börsentäglich gehandelt werden, kommt es zu einer ständigen Beobachtung und Bewertung der Geschäftserfolge. Dies geschieht sowohl im Vergleich zu REITs untereinander wie auch der REITs zu anderen Assets.

Faktisch entsteht dadurch ein gewaltiger Druck auf das Management der REITs-Unternehmen, hohe Gewinnausschüttungen vorzunehmen und damit den Hoffnungen und Erwartungen der Anteilseigner gerecht zu werden.

Eine Gewinnoptimierung lässt sich nur durch die Reduzierung der Ausgaben oder durch die Erhöhung der Einnahmen erzielen.

Die Ausgabenreduzierung bietet naturgemäß nur vorübergehende Gestaltungschancen. Es geht um die Reduzierung von Personal, um die Umfinanzierung von Darlehen, um die Optimierung betriebswirtschaftlicher Ablaufprozesse.

Wenn diese Möglichkeiten genutzt sind, sind die Ressourcen der Ausgabenreduzierung ausgeschöpft. Das Interesse richtet sich spätestens dann auf die Einnahmeseite.

Erhöhungen der Einnahmen bedeuten:

- Ausnutzung und Ausschöpfung aller Mieterhöhungsmöglichkeiten, ein Prozess, der übrigens im Bereich der Unterkunftskosten von § 22 SGB II mit seinem Volldeckungsprinzip im Rahmen der Angemessenheit, der Sozialhilfe und des Wohngeldes auch zu Lasten der öffentlichen Haushalte sich spürbar auswirken wird,
- Durchführung von Modernisierungen vor allem dort, wo die Modernisierungumlage auf dem Markt unbegrenzt umgesetzt werden kann und damit die Gewinnchancen erhöht,
- Streckung oder Unterlassung von Instandsetzungen, damit die Gefahr eines Substanzverzehr der Wohnungsbestände,

- gezielte Umwandlung geeigneter Teilwohnungsbestände zum Zwecke einträglicher Privatisierung,
- gezielte Auswahl von „unproblematischen“ Mieterhaushalten jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten und die bewusste Abkehr von solchen Kunden, die aus Einkommensschwäche oder sonstigen Gründen Verwaltungsaufwand produzieren.

Alle diese Vorgänge werden vor allem auf dem Rücken der einkommensschwachen Mieterinnen und Mieter ausgetragen. Hierbei handelt es sich nach Schätzung der Fachleute um etwa 15 % aller Nachfrager in Deutschland.

### **REITS kontraproduktiv zur Steuervereinbarung und zur Entbürokratisierung**

Es gibt einen breiten gesellschaftlichen und politischen Konsens zu der Notwendigkeit, eine Vereinfachung des Steuerrechts herbeizuführen und bürokratische Hindernisse im Allgemeinen abzubauen oder gar zu beseitigen.

Diesen Zielsetzungen widerspricht die REITs-Gesetzgebung.

Die Ausformung des Konstrukts REITs ist auffällig komplex und kompliziert. REITs sind kontraproduktiv zum Ziel der Steuervereinfachung und der Entbürokratisierung.

Diese Bewertung ergibt sich vor allem aus den nachfolgend summarisch aufgeführten Elementen der REITs-Konstruktion:

- Aktiengesellschaft als Rechtsform,
- Versteuerung der Gewinne nicht auf Gesellschaftsebene, sondern über die Gewinnausschüttungen beim Anleger,
- Ausschüttungspflicht von mindestens 90 % der Erträge bei einer Bilanzierung nach dem HGB,
- Einkunftserzielung von wenigstens 75 % aus Immobilien,
- Anlage von wenigstens 75 % des Vermögens in Immobilien,
- Höchstbeteiligung von 10 % am Grundkapital,
- 15 % der Aktien in den Händen von Aktionären, die jeweils weniger als 3 % der Aktien halten,
- Sonderregelungen für die Rücklagenbildung aus Veräußerungsgewinnen,
- Überprüfung durch Meldepflichten und abgestufte Sanktionsmöglichkeiten,
- bei Bilanzerstellung maximaler Ansatz der Abschreibung von 2 % linear p. a.,
- gesetzlich festgelegte Haltefrist: Veräußerung von maximal der Hälfte des Bestandes innerhalb von fünf Jahren,
- Unterscheidung von Wohnimmobilien zwischen Bestand und Neubau,
- Maßgeblichkeit des Kriteriums der überwiegenden Nutzungsart,
- Abstimmung der steuerlichen Auswirkungen mit den Doppelbesteuerungsabkommen.

Diese nur unvollständig aufgeführten Strukturelemente von REITs bestätigen die Komplexität der Anlageform.

Die daraus sich ergebenden Probleme werden potenziert durch ein abgestuftes, kompliziertes und aus Sicht des DMB nicht immer zielführendes System von Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten.

Dies führt nicht nur dazu, dass Zweifel an der praktischen Durchführbarkeit angebracht sind.

Im Ergebnis entsteht auch ein bürokratisches Monster, das aller Voraussicht nach ein Tummelfeld für Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberater und Finanzämter werden wird.

### **Zweifel an Steuergerechtigkeit/neue Rechtsrisiken**

Es wird aus Sicht des DMB ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein sachlicher Grund dafür ersichtlich ist, warum REITs einen Sonderstatus gegenüber anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen (Aktiengesellschaften, GmbH, Personengesellschaften) haben sollen.

Sachliche Gründe für die Ungleichbehandlung der verschiedenen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen erschließen sich nicht. REITs schaffen ein schon grundsätzlich zweifelhaftes Ausnahmerecht. Ob diese Regelung einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhält, begegnet zumindest Bedenken.

Eine Verfassungswidrigkeit des Gesetzes wegen Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz ist nicht auszuschließen.

Neben dieser grundsätzlichen Rechtsbetrachtung sind auch Einzelregelungen rechtlich zweifelhaft:

- Streubesitzklausel: Sie verfolgt sicherlich wünschenswerte Ziele, ist aber in der Praxis kaum durchsetzbar. Dem Missbrauch sind Tür und Tor geöffnet. Die Streubesitzklausel lässt sich unschwer umgehen durch die Einschaltung von Deckfirmen, Briefkastenfirmen und andere Konstruktionen. Es gibt deshalb eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Rechtsanspruch und der Realisierbarkeit.
- Höchstbeteiligungsklausel: Sie ist ebenfalls einfach zu umgehen mit Tochterfirmen. Ihre Vereinbarkeit mit EU-Recht ist jedenfalls zweifelhaft. Bedenken bestehen aus Sicht des DMB auch unter dem Gesichtspunkt der Steuergerechtigkeit. 90 % des Gewinnes müssen ausgeschüttet werden. Wenn es bei dieser Ausschüttungsquote bleibt, sind 10 % überhaupt nicht körperschaftsteuerpflichtig. Dies stellt nicht nur einen Einnahmeausfall für den Fiskus dar. Es ist auch unter dem Gesichtspunkt, dass ein gleicher steuerfreier Horizont anderen Rechtsformen von Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung steht, rechtlich bedenklich.

Die steuerliche Sonderbehandlung auch für den Gewinn, der außerhalb von Immobilien erzielt wird, begegnet ebenfalls rechtlichen Zweifeln. Die Tatsache, dass nur maximal 75 % des REITs-Vermögens aus Immobilien stammen müssen, eröffnet die Möglichkeit, durch andere Geschäfte sich die Steuerfreiheit zu verschaffen. Dies ist eine sachlich kaum zu rechtfertigende Ungleichbehandlung gegenüber anderen Anbietern auf den Märkten.

Eine Ungerechtigkeit kann sich auch daraus ergeben, dass der steuerliche Zugriff auf ausländische Anleger nur im Rahmen der Doppelbesteuerungsabkommen zulässig ist.

Kritisiert wird vom DMB auch der Umstand, dass die Kontrollen der Einhaltung der REITs-Vorgaben sich in der Praxis als äußerst schwierig erweisen werden. Komplexität und Kompliziertheit der Konstruktion korrespondieren mit der Notwendigkeit einer effektiven Kontrolle.

Die im Gesetz vorgesehenen Sanktionsmöglichkeiten sind weich und aufgrund ihrer Abstufung – von Geldstrafen bis hin zur Entziehung des REITs-Status – auch nur teilweise oder zeitlich verzögert wirksam.

Es scheint nicht sichergestellt zu sein, dass bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderrechte aufgrund der REITs-Regelung die gesetzlichen Vorgaben auch tatsächlich beachtet werden. Dies stellt einen Widerspruch zu allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätzen dar.

## **Fazit**

Im Ergebnis besteht jedenfalls die konkrete Gefahr für steuerpolitische und steuersystematische Verwerfungen und darüber hinaus auch für neue Haushaltslöcher in den öffentlichen Haushalten.

## **Erwartungen für den Arbeitsmarkt**

Im Gesetzentwurf wird die Erwartung zum Ausdruck gebracht, dass durch die Einführung von REITs in Deutschland „hoch qualifizierte Arbeitsplätze“ entstehen können.

Dem ist allenfalls insoweit zuzustimmen, als im Bereich der beratenden Berufe neue Beschäftigungsmöglichkeiten ausgelöst werden, also für Steuerberater, Rechtsanwälte, Unternehmensberater, etc.

Diese Berufsgruppen sind aber auch heute schon in die Tätigkeit der Wohnungsunternehmen in erheblichem Ausmaße involviert.

Im Übrigen hat die derzeit spürbare „Professionalisierung der Immobilienwirtschaft“ eher eine Arbeitsplatz vernichtende Wirkung. Alle Erfahrungen mit neuen Investoren in Deutschland belegen die Tatsache, dass in einem ersten Schritt mit betriebswirtschaftlicher Optimierung erhebliche Arbeitsplatzabbaumaßnahmen erfolgt sind. Betroffen davon sind solche Tätigkeiten wie Hausmeister, Reinigungskräfte, Hausverwaltung, Buchhaltung. Es handelt sich um Berufe, die ohnehin erhebliche Probleme haben, auf dem Arbeitsmarkt neue Arbeitsplätze zu finden.

REITs-Unternehmen würden sich auf dem Markt nicht anders verhalten. Sie vernichten eher Arbeitsplätze, als dass neue geschaffen werden.

## **Internationale Erfahrungen**

Zunächst wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wohnimmobilien in anderen Ländern keine entscheidende Rolle bei den Aktivitäten von REITs spielen.

Wenn überhaupt ein internationaler Vergleich hergestellt wird, ist die Herausnahme von mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzten Bestandsimmobilien keineswegs ein Nachteil gegenüber den faktischen Verhältnissen in anderen Ländern.

Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass in den angelsächsischen Ländern, in denen sich die REITs im Wesentlichen ausgebreitet haben, ein Aufkauf öffentlicher oder gemeinnütziger Wohnungsbestände mangels deren Existenz nicht im großen Umfang auf dem Markt stattfindet.

Der DMB hat im Rahmen seiner Möglichkeiten, d. h. vor allem der Einbindung in die internationale Mieterallianz und im Rahmen der Kontakte zu anderen Ländern Erfahrungsberichte eingeholt. Es handelt sich um Momentaufnahmen, nicht um wissenschaftlich begründete Auswertungen, worauf ausdrücklich hingewiesen werden soll.

In Amerika läuft der größte REIT auf dem Wohnungsmarkt unter der Bezeichnung AIMCO. Von diesem Unternehmen ist bekannt, dass es im Bereich von mietbegünstigten Sozialwohnungen rücksichtslos Zwangsräumungen durchsetzt. Diese Erfahrungen sind zuletzt in Verice, Los Angeles, gemacht worden.

Weiterhin erfolgt gezielt der Aufbau von Sozialsiedlungen mit dem Zweck, diese abzureißen und nach Neubebauung die Vermietung an leistungsstarke Mieterhaushalte zu vergeben.

Die Pinnacle Group in New York ist dafür bekannt, dass sie besonders hohe Mieten durchzusetzen versucht und die Instandhaltung auffällig vernachlässigt.

In Kanada ist es nach der Geschäftsaufnahme durch REITs zu auffälligen und massiven Mietsteigerungen gekommen.

Diese Erfahrungen bestätigen die Befürchtungen und Bedenken, die der Deutsche Mieterbund für REITs in Deutschland formuliert hat.

## **Zusammenfassung**

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die Bundesregierung bei dem Vorhaben, Bestandsimmobilien mit einer überwiegend wohnlichen Nutzung nicht in die REITs-Konstruktion einzubinden.

Die gegenteilige Auffassung des Bundesrates wird abgelehnt.

Unabhängig von der Frage der Einbeziehung von Wohnimmobilien sieht der DMB in der Einführung von REITs Risiken unter dem Gesichtspunkt der Schwächung der Kommunalfinanzen und der Steuergerechtigkeit.

Dr. Franz-Georg Rips  
Bundesdirektor Deutscher Mieterbund e. V.