



Ortwin Runde

Mitglied des Deutschen Bundestages

Florian Pronold

Mitglied des Deutschen Bundestages

Nina Hauer

Mitglied des Deutschen Bundestages

REITs: Steuerpolitischer Sündenfall und wohnungspolitischer Irrweg

**Der Referentenentwurf zur Einführung von REITs in Deutschland –
Eine Information für die Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion**

12. Oktober 2006

Im Koalitionsvertrag wird die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland angekündigt. REITs sollen jedoch nicht um jeden Preis kommen, sondern nur wenn

- die verlässliche Besteuerung beim Anleger sichergestellt wird und
- positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und
- Standortbedingungen zu erwarten sind.

Diese Bedingungen, die einige REITs-Befürworter immer wieder unterschlagen, wenn sie auf den Koalitionsvertrag verweisen, nehmen wir ernst. Die Beseitigung von Steuerschlupflöchern und die Sicherung des Steueraufkommens, der Schutz der Mieterinnen und Mieter und die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland sind zentrale Aspekte sozialdemokratischer Politik. Daran halten wir fest, auch wenn einige Ideologen alles, was Nachfrage auf dem Finanzmarkt verspricht, generell für segensreich halten.

In unserem Papier „Heuschrecken vor der Wohnungstür“ haben wir im Frühjahr die Probleme aufgezeigt, die gegen eine Einführung von REITs in Deutschland sprechen. Wir haben dazu in der SPD-Fraktion, von Mieterverbänden und Kommunen viel Zustimmung erhalten. Einzelne Bundesländer haben ähnliche Bedenken geäußert.

Im Zuge der intensiven Diskussion auch mit dem Bundesfinanzministerium (BMF) um das ob und wie der Einführung von REITs in Deutschland sind einige zentrale Problemfelder identifiziert und Mindestanforderungen für die Gesetzgebung besprochen worden. Umso enttäuschender ist es, dass der nun vorliegende Referentenentwurf eines REITs-Gesetzes noch hinter den bisherigen Diskussionsstand zurück fällt. Bestehende Probleme werden darin nicht gelöst sondern ignoriert, geleugnet oder sogar verschärft.

Nach Durchsicht des Referentenentwurfs legen wir hiermit eine aktualisierte Bewertung der Bestrebungen zur Einführung von REITs vor.

Was sind eigentlich REITs?

Real Estate Investment Trusts (Treuhandfonds für Investitionen in Immobilien), kurz REITs, sind eine Sonderform von Immobilienfonds, die in den USA bereits seit längerem existiert und in verschiedenen anderen Ländern bereits eingeführt wurden oder eingeführt werden sollen. Die Besonderheit dieser Rechtsform besteht darin, dass die Gewinne der REITs fast vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet werden. Deshalb wird auf eine Besteuerung des Fonds auf Unternehmensebene verzichtet. Steuern fallen nur bei den jeweiligen Anteilseignern an. In der Regel müssen REITs an der Börse notiert sein. Zur Einführung dieses Finanzinstruments in Deutschland wäre ein Gesetz notwendig, das die steuerlichen Sonderregelung sowie die Bedingungen zu ihrer Erlangung festlegt.

1. REITs für wen?

Zur angeblichen Notwendigkeit von REITs

Einige Finanzmarkt-Lobbyisten und die Veröffentlichungen des Bundesfinanzministeriums sind sich einig: Der deutsche Finanzmarkt braucht das Instrument REITs. Bevor wir auf die vielfältigen Detailprobleme eingehen, soll deshalb hier die Gretchen-Frage gestellt werden, wer tatsächlich Interesse an REITs hat – und wer nicht.

Für **Mieter** in kommunalen und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bedeutet die Überführung in einen REIT: Ihre Wohnung wird – als Teil eines größeren Bestands – an der Börse gehandelt, unterliegt verschärftem Renditedruck und erlebt eventuell häufige Besitzerwechsel. Die Investoren erwarten in vielen Fällen höhere Mietzahlungen, haben aber weniger Interesse an Investitionen in den Wohnungsbestand. Mieter haben also kein Interesse an REITs – im Gegenteil.

Für **Unternehmen**, die ihre betrieblich genutzten Immobilien selbst besitzen, bieten REITs die Möglichkeit, die hohen, un versteuerten stillen Reserven annähernd steuerfrei zu veräußern und dann steuermindernd zu leasen. Unternehmen können also ein Interesse an REITs haben – als Steuerschlupfloch.

Für **Städte** bedeuten REITs neue Interessenten und erhöhter Verkaufsdruck für ihre Immobilienbestände. Je mehr Immobilien in einer Stadt an der Börse gehandelt werden, desto geringer wird der politische Einfluss der Kommunen. Langfristig können die Städte kein Interesse an REITs haben.

Für normale **Steuerzahler** bedeuten REITs ein Verlustgeschäft: Erst haben sie den sozialen Wohnungsbau finanziert, der nun zu Sonderkonditionen an der Börse landet und am Ende müssen sie entstehende Steuerausfälle wieder mit Lohn- oder Mehrwertsteuer ausgleichen. Die breite Masse der Steuerzahler hat also kein Interesse an REITs.

Finanzkräftige **Anleger** finden in REITs eine neue Anlagemöglichkeit – wenn es den REITs gelingt die Renditeinteressen auch in ihren Wohnungsbeständen durchzusetzen. Das größte Interesse haben dabei ausländische Anleger oder Deutsche, denen es gelingt, ihre Investitionen über das Ausland abzuwickeln – sie zahlen dann nämlich kaum Steuern.

Für die **Banken** sind REITs ein gutes Geschäft: Zusätzliches Immobilienkapital wird plötzlich für Investition, Handel und Spekulation zugänglich. Neue Steuervergünstigungen dienen als Verkaufsargumente. Allein die Umwandlung von Anteilen an Immobilienfonds in REITs-Anteile wird den Banken durch die Umtauschgebühren ein enormes Geschäft bescheren.

2. Den kleinen Finger gereicht...

Die fortschreitende Ausweitung der Steuerprivilegien

Vorrangiges Ziel des vorliegenden Referentenentwurfs ist es, in kurzer Zeit möglichst viel Immobilienkapital für die Anlage in REITs zu mobilisieren. Zu diesem „volkswirtschaftlichen An Schub in einer Markterschließungsphase“ gehört die so genannte Exit-Tax. Im Rahmen einer „steuerlichen Sonderbehandlung“ soll die „Aufdeckung von stillen Reserven durch Veräußerung mit dem halben Ansatz des Gewinns“ für vier Jahre begünstigt werden.

Wir haben immer in Frage gestellt, ob die Begrenzung dieser Steuersubvention auf REITs rechtlich haltbar ist. Die Antwort des BMF ist nun die Ausweitung dieses Steuergeschenks auf die Offenen Immobilienfonds. Doch das ist nicht das Ende der Fahnenstange: Der Referentenentwurf war noch keine Woche alt, als der Verband der geschlossenen Immobilienfonds den Anspruch auf Gleichbehandlung anmeldete.

Ein weiteres Problem wird vom BMF vollständig ignoriert: Nicht nur deutsche sondern auch ausländische REITs werden den Vorteil der Exit-Tax nutzen. Sie müssten sich diese Gleichbehandlung mit den deutschen REITs lediglich im Namen der Kapitalverkehrsfreiheit vor dem europäischen Gerichtshof erstreiten.

Eine besondere Variante der Exit-Tax gibt es für Gesellschaften, die Bestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften übernommen haben: Dort liegen noch knapp 80 Milliarden Euro unbesteuerter Rücklagen – das so genannte Eigenkapital 02, das nach den geltenden gesetzlichen Regelungen bis 2019 nur gegen sehr hohe Steuernachzahlungen an die Anteilseigner ausgeschüttet werden darf. Der Referentenentwurf sieht vor, dass nach vier Jahren nur noch ein Viertel dieses Kapitals mit 30 Prozent besteuert werden soll.

Die Private Equity Firmen, die in den vergangenen Jahren große Wohnungsbestände aufgekauft haben, müssen also statt knapp 80 Milliarden nur noch 20 Milliarden versteuern, wenn sie das mit Steuermitteln aufgebaute Kapital an die neuen Anteilseigner ausschütten wollen.

3. Neues Schlupfloch für Unternehmensgewinne

Sale-and-lease-back-Konstruktionen widerspricht dem Prinzip der Unternehmensteuerreform

Das Grundprinzip der geplanten Unternehmensteuerreform der großen Koalition lautet: Breitere Bemessungsgrundlage und niedrigere Steuersätze. Unternehmen sollen weniger Möglichkeiten haben, Gewinne legal zu verschieben, aber auf den größeren steuerpflichtigen Gewinn dann niedrigere Steuersätze zahlen. Dieses Prinzip wird durch die geplante REITs-Gesetzgebung auf den Kopf gestellt. Die REIT-Gesellschaft soll steuerfrei sein, die Versteuerung soll beim Anleger erfolgen, wenn man ihn erwischt. Das REIT-Gesetz ist der Sündenfall vor der geplanten Unternehmensteuerreform.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien kaufen REITs in der Regel bisher von Unternehmen selbst genutzte Immobilien und vermieten diese an die Unternehmen zurück. Unternehmen können damit einerseits stille Reserven in Form von Immobilienvermögen steuerbegünstigt heben. Andererseits entstehen mit den Mietzahlungen für die Nutzung der Immobilie Kosten, die den zu versteuernden Gewinn mindern. Dieses Prinzip des „Sale-and-lease-back“ erhöht die Liquidität eines Unternehmens und reduziert gleichzeitig seine Steuerlast. Schon heute werden ähnliche Verfahren von Unternehmen genutzt, die

ihre Immobilien in eigene – oftmals im Ausland ansässige – Tochtergesellschaften auslagern.

Ziel der Unternehmensteuerreform war und ist die Verhinderung dieser Praktiken durch die Einbeziehung von Mieten, Pachten und Leasinggebühren in die Besteuerungsgrundlage.

Das Finanzministerium hat bei diesem Thema im Zusammenhang mit REITs eine vollständige Kehrtwende vollzogen: Im Mai 2006 verkündete das Ministerium in den „Argumenten für die Einführung deutscher REITs“ noch, dass solche Konstruktionen *„durch Regelungen verhindert werden (sollen), wie sie schon im Job-Gipfel-Gesetz vorgesehen waren“*, und *„bestehende Verlustvorträge (...) durch die Aufdeckung stiller Reserven nicht nur zur Hälfte, sondern in voller Höhe aufgebraucht werden (sollen)“*. Im Referentenentwurf steht das Gegenteil.

Diese Konstruktionen werden nun zur Voraussetzung für das Gelingen des REITs-Projekts erklärt: *„Diese Sale and Lease Back-Konstruktionen, die schon jetzt über andere Konstruktionen nicht zu verhindern sind, wären hier vorteilhaft, weil das Unternehmen durch den langfristigen Mietvertrag an den Standort gebunden bleibt“*. Es müsse nur sichergestellt werden, dass keine „Selbstnutzung gefördert“ werde. Im Referentenentwurf findet sich jedoch weder ein Selbstnutzungsverhinderungsklausel noch eine Regelung zur Verrechnung aufgedeckter stiller Reserven mit Verlustvorträgen, die noch in den Mai-Argumenten des BMF angesprochen werden.

4. Haltet den Anleger!

Warum REITs-Gewinne im Ausland verschwinden

Grundsätzlich sollen REITs den Verzicht auf die Besteuerung auf Unternehmensebene mit einer umfassenden Besteuerung auf der Ebene der Anleger ausgleichen. REITs weichen damit generell von der Systematik des deutschen Steuersystems ab. Eines der größten Probleme bleibt, die Besteuerung der Anleger auch sicherzustellen. Wahrscheinlich ist es unter den bestehenden internationalen Regeln unlösbar.

Immobilien Gewinne unterliegen dem Belegenheitsprinzip, das heißt: Besteuert wird dort, wo die Gewinne anfallen. Solange wir keine steuerlichen Sonderregelungen einführen gilt das für private Immobilienbesitzer, Unternehmen, die Immobilien Gewinne machen, und sogar für ausländische REITs, die in Deutschland Immobilien kaufen, – alle müssen Gewinne aus deutschen Immobilien in Deutschland versteuern. Mit REITs werden diese Einnahmen jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerfrei gestellt – und wenn die Anleger im Ausland sitzen, werden nur die in den Doppelbesteuerungsabkommen festgelegten Quellensteuersätze fällig. Diese liegen in der Regel bei 15 teilweise aber nur bei 10 Prozent. Das bedeutet also: REITs zahlen als Unternehmen keine Steuern, ausländische Anleger statt bis zu 42 Prozent nur 10 bis 15 Prozent. Es ist keine Frage, das auch deutsche Anleger Möglichkeiten finden werden, entsprechende Geschäfte über das Ausland abzuwickeln.

Noch problematischer wird es, wenn sich ausländische REITs die steuerliche Gleichbehandlung mit deutschen REITs erstreiten würden. Das ist nach der bisherigen Rechtsprechung des EUGH sehr wahrscheinlich. Dann würden auch sie als Unternehmen keine Steuern zahlen und ihre Anleger wären nur in dem Land steuerpflichtig, in dem der REIT seinen Sitz hat. Aus in Deutschland heute voll steuerpflichtigen Immobilienerträgen würden damit Gewinne, auf die der deutsche Fiskus überhaupt keinen Zugriff mehr hätte.

Die für REITs vorgesehene steuerliche Konstruktion – Steuerfreiheit auf Unternehmensebene, vollständige Gewinnausschüttung, volle Besteuerung beim Anleger

– klingt zunächst plausibel. Aber nur wenn man die Globalisierung ignoriert. Sobald der Anleger jedoch die Grenze überschreitet, funktioniert die Idee nicht mehr. Der Anleger ist nicht zu halten – und mit ihm verschwinden auch die Steuereinnahmen.

5. Meine Wohnung ist an der Börse notiert **Welche segensreiche Wirkung das BMF von REITs erwartet**

Heftiger Widerstand gegen REITs kommt auch von Seiten der Mieterverbände. Die Antwort des BMF ist auch hier enttäuschend. Statt sich mit den unbestreitbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt auseinanderzusetzen, werden die Vorzüge des freien Marktes beschworen.

Im Referentenentwurf steht dazu wenig, die Behauptungen in den „Argumenten für die Einführung deutscher REITs“ des BMF vom Mai sind geradezu grotesk:

- Vermachtete Märkte durch REITs? Sind aus Sicht des BMF ausgeschlossen. Selbst in dem „Extremszenario“ einer vollständigen Veräußerung von Wohnungen der öffentlichen Hand an REITs bliebe es bei wettbewerblichen Marktstrukturen.
- Mietsteigerungen? – Keine Angst. Ganz im Gegenteil. Professionalisierung und höhere Effizienz sollen sich laut BMF „tendenziell sogar mietsenkend“ auswirken – und das bei deutlich steigenden Renditen einer börsennotierten Aktiengesellschaft!?
- Beeinträchtigung der Stadtentwicklung durch Fortfall der Gestaltungsmöglichkeiten mithilfe von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften? – Welch ein Irrtum: Ihr Verkauf sei „vorteilhaft für die Mieter“ und wirke sich „positiv auf die Stadtentwicklung“ aus. Die Kommunalen seien nicht sozialer als Private und ihre geringere Rendite liege „meist am ineffizienteren und teureren Management“; ihre geringeren Mietpreise eher daran, dass ihre Wohnungen „nicht den Standards privater Wohnungen“ entsprächen.
- Vernachlässigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmöglichkeiten infolge von REITs? Keineswegs: Ausreichende Finanzmittel seien bei REITs natürlich vorhanden. Wegen langfristiger Geschäftspolitik und Interesse an nachhaltiger Bindung der Mieter würden sie mehr als kommunale Wohnungsunternehmen anstellen, um die Attraktivität des Wohnumfeldes zu unterhalten und zu erhöhen. Dafür dürften bei der hohen Ausschüttungsquote kaum noch Mittel zur Verfügung stehen.
- Luxussanierungen? Vertreibungen von Mietern? – Ganz im Gegenteil: „Erste Beispiele“ zeigten, so das Bundesfinanzministerium, dass sich Private bei „kostenfreien Serviceleistungen“ für Mieter viel mehr als kommunale Wohnungsunternehmen kümmerten. Das BMF ignoriert die gegenwärtige Wirklichkeit von vielen Mieterinnen und Mietern.

6. Genug Schutz durch das Mietrecht? **Aufbruch des Immobilienmarkts schadet Mieterinteressen**

Das Interesse der Mieterinnen und Mieter an langfristigen und verlässlichen Mietverhältnissen wird in Deutschland zum einen durch das soziale Mietrecht, gerade im unteren Marktbereich aber auch durch die Struktur des Immobilienmarkts geschützt. Etwa 15 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland befinden sich in Besitz der öffentlichen Hand oder in gemeinnütziger Trägerschaft. Diese Träger bieten verhältnismäßig billigen

Wohnraum an und müssen lediglich kostendeckend arbeiten ohne Renditeansprüche von Anlegern zu erfüllen.

Der Verkauf von öffentlichem Wohnraum an private Investoren – egal in welcher Rechtsform sie auftreten – setzt die betroffenen Wohnungen früher oder später dem Renditedruck der Finanzmärkte aus. Die Interessen der Mieter werden dann nur noch durch die Vorschriften des Mietrechts geschützt. Das gilt unabhängig vom Sitz des Investors: Deutsche REITs bieten hier keinen Vorteil gegenüber ausländischen REITs oder anderen Investoren mit Sitz im Ausland.

Das soziale Mietrecht, das die SPD erst im Jahr 2000 nochmals gestärkt hat, ist jedoch kein Schutz mit Ewigkeitsgarantie. CDU und FDP versuchen den Mieterschutz bereits über eine baden-württembergische Bundesratsinitiative einzuschränken: Vorgesehen sind hier kürzere Kündigungsfristen für Vermieter, kürzere Schonzeiten bei Mietrückstand und die Zulassung stärkerer Mieterhöhungen. Auch wenn dieser Vorstoß im Deutschen Bundestag scheitern wird, macht er deutlich, dass den Mieterinnen und Mieter weiterhin auch an einem Schutz über öffentliche und gemeinnützige Eigentumsformen gelegen sein muss.

7. Den Höllenhund mit dem Teufel austreiben? Was REITs mit Private Equity zu tun haben

Deutschland erfährt große Umwälzungen auf dem Wohnungsmarkt. Die öffentliche Hand verkauft im großen Stil Wohnungsbestände an ausländische Private Equity Fonds. Einer der bekannteren Fonds nennt sich nach dem Höllenhund der griechischen Mythologie Cerberus.

Die REITs-Befürworter versuchen nun, die Bedenken gegen die Einkaufswut der Fonds zum Argument für REITs zu machen: Private Equity gelten auf einmal als schlechte, kurzfristig orientierte Spekulanten, REITs als gute, langfristig orientierte Investoren. Verkaufswillige Kommunen hätten damit eine weitere Abnehmergruppe und könnten ihre Wohnungsbestände in gute Hände abgeben – sogar zu besseren Preisen.

Wenn das so wäre, müssten Private Equity Fonds REITs als unerwünschte Konkurrenz betrachten. Doch das Gegenteil ist der Fall: Die Fonds gehören zu den größten Befürwortern von REITs, das neue Finanzinstrument bietet für sie eine sehr lukrative Ergänzung ihrer bisherigen Investmentstrategie.

Die im Referentenentwurf entwickelten Vorschriften machen deutlich, dass REITs nicht die Alternative zu den vieldiskutierten „Heuschrecken“ sind, sondern die Fortführung mit anderen Mitteln:

- Die zeitlich begrenzten Steuersubventionen durch die Exit-Tax und den Nachlass beim Eigenkapital 02 werden für die ersten vier Jahre einen enorm gesteigerten Veräußerungsdruck auf finanziell klamme Kommunen und ehemals gemeinnützige Unternehmen erzeugen und die Privatisierung beschleunigen.
- Der Renditedruck auf die Wohnungswirtschaft wird durch die versprochenen Renditen von acht bis vierzehn Prozent deutlich zunehmen. Damit müssen REITs alle Möglichkeiten zur Renditesteigerung (Filetierung der Bestände, Einzelverkauf attraktiver Bestände, Umwandlung, maximale Ausschöpfung der Mieterhöhungsspielräume, Verdichtung, etc.) ausnutzen.

- REITs sollen in größerem Umfang auch Immobilien weiterveräußern dürfen und mit einer erlaubten Fremdkapitalquote von 60 Prozent können sie Hebeleffekte aus internationalen Zinssätzen ähnlich nutzen wie Private Equity Fonds.

8. Freie Fahrt für Spekulation Kaum Schranken für Fremdkapital und Weiterverkauf

REITs werden von ihren Befürwortern immer wieder als langfristige und damit zuverlässige Investoren angepriesen. Statt wilder Spekulation und Zerschlagung der aufgekauften Bestände soll bei ihnen der Erhalt der Bestände in der neuen Rechtsform im Vordergrund stehen. Das kann jedoch nur so sein, wenn entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Referentenentwurf tut das Gegenteil: Sowohl bei der Fremdfinanzierung als auch bei der Weiterveräußerung der Erwerbungen werden die Grenzen so hoch angesetzt, dass sie keine ernsthaften Einschränkungen für die Geschäftstätigkeit der REITs darstellen.

Fremdfinanzierung: REITs sollen mit bis zu 60 Prozent Fremdkapital arbeiten dürfen, bei Private Equity Fonds liegt die Fremdfinanzierungsquote bei durchschnittlich 80 Prozent. Das heißt: Auch REITs können Renditechancen und Risiko in hohem Maße über den Hebeleffekt der Kreditfinanzierung (Leverage-Effekt) erhöhen. Dieser erhöht gleichzeitig den Zwang zur Ausschüttung.

Weiterveräußerung: § 17 des Referentenentwurfes versucht mit der Überschrift „Ausschluss des Immobilienhandels“ den Blick auf die Tatsachen zu verstellen. Tatsächlich sieht der Entwurf vor, dass innerhalb von 5 Jahren Verkäufe in Höhe der Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen stattfinden dürfen.

9. Zahnlose Kontrollen Die Regeln für REITs werden unzureichend sanktioniert

Die steuerlichen Sonderregelungen für REITs sind an eine Reihe von Bedingungen gebunden, die REITs erfüllen müssen. Der Referentenentwurf sieht folgende vor:

- obligatorische Börsenzulassung des REIT
- mindestens 15% der REIT-Anteile müssen in Streubesitz gehalten werden
- 90% der Gewinne müssen ausgeschüttet werden
- kein Anleger darf mehr als 10% der Anteile halten
- mindestens 75% der Brutto-Erlöse müssen aus Vermietung, Verpachtung oder Immobilienveräußerung stammen
- der Handel mit unbeweglichem Vermögen wird beschränkt
- die Kreditaufnahme der REIT-AG wird auf 60% des REIT-Vermögens begrenzt

Völlig lächerlich sind jedoch die im Referentenentwurf vorgesehenen Sanktionen für den Fall, dass ein REIT sich nicht an die Spielregeln hält. Lediglich der Verlust der Börsenzulassung soll zu einem relativ unverzüglichen Wegfall der Steuerbefreiung führen. Beim Verstoß gegen alle anderen Kriterien gehen die Steuerprivilegien nur verloren, wenn er über mehrere Jahre hinweg stattfindet. Alternativ soll der Verstoß jedoch auch mit einer moderat bemessenen Strafzahlung geahndet werden können.

Zudem ist die Sanktionierung auch noch als „Soll“-Vorschrift ausgestaltet. Das heißt: Das zuständige Finanzamt hat auch noch einen Ermessensspielraum, ob und wie es

sanktioniert. Eine besonders pikante Variante enthält der Sanktionsplan dabei für den Fall, dass die REIT-AG über drei Jahre zu mehr als 60% ihres Gesamtvermögens mit Krediten belastet ist: Dann soll die Steuerbefreiung erst zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres entfallen. Fraglich aber, ob dann für die Steuerbehörden noch etwas zu holen wäre.

10. Beschäftigungswunder durch REITs?

Wo neue Arbeitsplätze entstehen können – und wo nicht

Der Finanzmarkt ist eine wichtige Branche in Deutschland, auch was Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen angeht. Ein Argument für REITs lautet deshalb: Das neue Finanzmarktinstrument schafft Arbeitsplätze. Wenn die Finanzmarktbranche isoliert betrachtet wird, stimmt das sicherlich: Wenn ein neues Finanzmarktprodukt eingeführt wird, das nicht nur andere ersetzt sondern zusätzlichen Umsatz schafft, dann wird es auch neue Arbeitsplätze geben. An den zentralen Finanzmarktstandorten – also vor allem in Frankfurt, in geringerem Umfang auch in anderen Großstädten – wird es einige neue Jobs für Juristen, Betriebswirte, Finanzmarkt- und Immobilienexperten geben.

REITs-Befürworter, die ernst genommen werden wollen, gestehen jedoch ein, dass die Beschäftigungseffekte hier minimal sein werden. Zumal sich bei einer gleichzeitigen Einführung von REITs in anderen europäischen Staaten auch kein „first-mover“-Effekt mehr einstellt, also ein Arbeitsplatzgewinn durch eine frühzeitige Eröffnung des Marktes.

Die andere Frage ist jedoch, welche Arbeitsmarktwirkung die Umwandlung von Wohnungsunternehmen in REITs andernorts hat. Kommunale und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften stehen für Betreuung der Mieter vor Ort. Das heißt lokale Hausverwaltungen statt anonymer Call-Center, Hausmeister statt ausgegliederte Dienstleister und Auftragsvergabe an das örtliche Handwerk. Effizienzsteigerung wird hier in vielen Fällen durch schlechteren Service und qualitativ schlechtere Arbeitsplätze erkauft werden. Ob die Beschäftigungsbilanz von REITs am Ende positiv aussieht ist mehr als fraglich.

11. Die Städte verlieren!

Steuerausfälle und Steuerungsverlust aus kommunaler Ebene

Auch bei den Kommunen gibt es schwere Bedenken gegen REITs, die ernst zu nehmen sind. Vor allem weil es dabei um zwei extrem sensible Bereiche geht: Die Kommunalfinanzen auf der einen und die soziale Stadtentwicklung auf der anderen Seite.

Finanziell stehen auch die Kommunen für die Steuerprivilegien für REITs gerade, denn zur Steuerfreiheit auf Unternehmensebene gehört auch der Verzicht auf die Gewerbesteuer. Ein Unternehmen mit Immobiliengewinnen zahlt Gewerbesteuer, beim REIT zahlt nur noch der Anleger Einkommensteuer, an der die Kommunen einen geringeren Anteil haben. Sitz der Anleger im Ausland gehen noch mehr Einnahmen verloren.

Wesentlich wichtiger ist jedoch der Verlust von Instrumenten und Partnern für eine soziale Stadtentwicklung. Damit wird auch eine konstruktive Integrationspolitik in den Großstädten erschwert. Damit sind viele Leistungen verbunden, die von den eigenen Wohnungsunternehmen bisher als Sozialrendite erbracht wurden und in Zukunft teuer eingekauft werden müssen.