

Antrag

der Abgeordneten Dr. Michael Meister, Heinz Seiffert, Stefan Müller (Erlangen), Leo Dautzenberg, Otto Bernhardt, Georg Fahrenschon, Klaus-Peter Flosbach, Manfred Kolbe, Patricia Lips, Hans Michelbach, Peter Rzepka, Norbert Schindler, Christian Freiherr von Stetten, Elke Wülfing und der Fraktion der CDU/CSU

Einführung von Real Estate Investment Trusts in Deutschland

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die stärkere Öffnung des deutschen Immobilienmarktes auch für ausländisches Kapital leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Finanzplatzes Deutschland. Deutschland besitzt im internationalen Vergleich kein allgemein akzeptiertes Immobilien-Kapitalanlageprodukt. Die vorhandenen Immobilienanlageformen, offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Immobilien-Aktiengesellschaften, sind im Ausland nur unzureichend bekannt und werden deshalb von ausländischen Anlegern auf Grund ihrer fehlenden internationalen Vergleichbarkeit, der vergleichsweise hohen Regelungsdichte sowie der geringen Marktkapitalisierung nicht angenommen.

An anderen wichtigen Finanzstandorten existieren seit vielen Jahren bereits so genannte Real Estate Investment Trusts (REITs). Dabei handelt es sich in der Regel um körperschaftliche Anlageinstrumente, die üblicherweise nahezu ausschließlich direkt oder indirekt ohne Anlagebeschränkungen in Immobilien investieren, an der Börse notiert sind und damit für den Anleger eine hohe Fungibilität bietet sowie den Anleger steuerlich so stellt, als ob er unmittelbar in Immobilien investiert hätte.

Deutsche Immobilienanlagenprodukte weisen vor allem nach Auffassung ausländischer Investoren gegenüber den international gängigen Anlageformen nicht unwesentliche Nachteile auf. Der geschlossene Immobilienfonds ist nicht fungibel, der offene Immobilienfonds unterliegt durch das Investmentgesetz nicht unerheblichen Anlagebeschränkungen, die Immobilien-Aktiengesellschaften sind steuerlich nicht begünstigt. Die im Investmentgesetz vorgesehene Investmentaktiengesellschaft darf derzeit nicht in Immobilien investieren und würde denselben Anlagebeschränkungen unterfallen, die das Investmentgesetz bisher für offene Immobilienfonds vorsieht.

Der deutsche Immobilienmarkt ist hinsichtlich betrieblicher Immobilien durch eine sehr hohe Eigennutzungsquote, hinsichtlich der Wohnungsbestände aber durch eine sehr hohe Mietquote gekennzeichnet. Vergleichbare Industrieländer weisen stark abweichende Strukturen auf. Die in Deutschland verfügbaren Immobilien-Kapitalanlageprodukte fördern die eventuell gewünschte Veränderung dieser Strukturen derzeit nicht.

Dies gilt insbesondere für die Mobilisierung der von vielen Unternehmen noch gehaltenen betrieblichen Immobilien, aber auch für die Transformation der

noch erheblichen öffentlichen Wohnungsbestände zu einer ggf. effizienteren Verwaltung durch private Körperschaften und einer eventuellen Überführung in die Hände von Eigennutzern.

Ein neu einzuführendes deutsches REIT-Modell könnte auf Grund einer anzustrebenden Börsennotierung auch als mögliche Exit-Lösung für geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds und darüber hinaus der Liquidisierung von Immobilien aus den offenen Publikums-Immobilienfonds dienen, sowie auf Grund der möglichen Börsennotierung als Ergänzungsprodukt für die vorgenannte Produktgattung. Ein REIT würde sich im Hinblick auf die nicht steuerbaren Mittelzu- und -abflüsse dieser Fonds auf Grund der besseren Steuerbarkeit (Fungibilität über Börse, Zufluss nur im Rahmen von Kapitalerhöhungen oder Dividenden-Reinvestitionsmodellen) als interessante Alternative anbieten. Der offene Publikumsfonds würde für langfristige, sicherheitsorientierte Anleger aber weiterhin seine Daseinsberechtigung behalten.

Deutschland benötigt zur weiteren Fortentwicklung des Finanzplatzes sowie zur Stärkung des deutschen Immobilienmarktes ein international wettbewerbsfähiges Kapitalanlageprodukt, das international anerkannt und vergleichbar ist. Dieses neue Produkt könnte den international schon weit verbreiteten und von den internationalen, insbesondere angelsächsischen Investoren, akzeptierten REIT-Modellen nachgebildet werden.

Durch die Einführung einer Immobilien-Investment-Aktiengesellschaft nach dem Vorbild der REITs könnte in beachtlichem Umfang auch internationales Kapital für die beiden volkswirtschaftlich sinnvollen Bereiche Finanzmarkt und Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt werden und einem sehr breiten und international aufgestelltem Anlegerkreis zur Investition in deutsche, aber auch internationale Immobilien dienen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. umgehend einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Einführung von Real Estate Investment Trusts in Deutschland schafft und die folgenden Eckpunkte beinhaltet:
 - Börsennotierung der Real Investment Trusts,
 - keine Anlagebeschränkungen,
 - Möglichkeit der Erbringung von Dienstleistungen für Dritte,
 - keine unverhältnismäßigen Regulierungen;
2. zu prüfen, ob die steuerlichen Rahmenbedingungen nach dem Vorbild anderer REIT-Modelle im Ausland mit der Lage der öffentlichen Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden zu vereinbaren sind.

Berlin, den 22. Februar 2005

Dr. Michael Meister
Heinz Seiffert
Stefan Müller (Erlangen)
Leo Dautzenberg
Otto Bernhardt
Georg Fahrenschon
Klaus-Peter Flosbach
Manfred Kolbe

Patricia Lips
Hans Michelbach
Peter Rzepka
Norbert Schindler
Christian Freiherr von Stetten
Elke Wülfing
Dr. Angela Merkel, Michael Glos und Fraktion