

### Kritik am REIT-Gesetz und separatem Börsen-Index

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens für die Einführung der deutschen Variante des Real Estate Investment Trusts (REIT) hat sich der Bundesrat gegen den Ausschluss von Bestandsmietwohnungen ausgesprochen. Auch für den Commerzbank-Vorstand und Vorstandsvorsitzenden der Eurohypo, Bernd Knobloch, ist die Ausklammerung von Wohnimmobilien nicht nachvollziehbar. Damit würde der deutsche Kapitalmarkt im Wettbewerb um ausländische Investoren an Attraktivität verlieren, meinte er bei einer Diskussionsrunde der Amerikanischen Handelskammer in Frankfurt am Main.

Die Ansicht, dass soziale und städtebauliche Aspekte gegen eine Einbringung von Wohnungen in REITs sprechen würden, ist für Knobloch eine rein ideologische Argumentation, die sogar nach hinten losgehen könnte. Denn die knappe Kassenlage der öffentlichen Hand würde zu weiteren Verkäufen von kommunalen Wohnungsbeständen zwingen. Da diese nicht in einen

deutschen REIT eingebracht werden dürfen, blieben als Erwerber nur noch die Private-Equity-Fonds, die bereits 25 Milliarden Euro in deutsche Wohnimmobilien investiert haben. Weil allerdings die Opportunisten in der Regel keine langfristige Anlagestrategie verfolgen würden, werde zum geeigneten Zeitpunkt der Exit gesucht. Dabei könnten diese Fonds alle Möglichkeiten der internationalen Kapitalmärkte nutzen, sodass es für sie unerheblich sei, wo die Portfolios platziert werden. Das Nachsehen habe der Finanzplatz Deutschland.

Dieser sei durch die zeitliche Verzögerung des Gesetzgebungsverfahrens ohnehin schon ins Hintertreffen geraten. Denn während Großbritannien bereits zum Jahresbeginn 2007 mit einem REIT-Gesetz aufwartet, werde hierzulande noch diskutiert. Voraussichtlich erst am 30. März 2007 soll das Gesetz den Bundestag in abschließender Lesung passieren, kündigte der im Bundesfinanzministerium für REITs

zuständige Staatssekretär, Axel Nawrath, an. Die steuerlichen Begünstigungen würden aber rückwirkend ab dem 1. Januar 2007 gelten. Zudem stellt Nawrath fest, dass es zunächst besser sei, ein REIT-Gesetz ohne Einbezug von Wohnimmobilien zu haben als gar keines. Denn eine spätere Gesetzesnovelle sei in der Regel leichter durchzusetzen als ein neues Gesetz zu erarbeiten und zu verabschieden.

Heftig kritisierte Knobloch die Pläne der Deutschen Börse, REITs in einem eigenen Index zu führen. Zwar sei nichts gegen einen Branchenindex einzuwenden, doch sollten die REIT-Gesellschaften nicht von der Aufnahme in den Dax ausgeschlossen werden. Die Leitfunktion, die der Dax vor allem für internationale Investoren habe, dürfe nicht unterschätzt werden. Außerdem sei es ein Unding, wenn deutsche REITs sich in einem separaten Index wiederfänden, während ausländische REITs wie die Luxemburger Gagfah SA in den Dax aufgenommen werden.