



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum

Herrn Minister  
Peer Steinbrück

Bundesministerium der Finanzen  
Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin



- **Mieterforum Ruhr**
- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

Bochum, 19.09.2006

*Offener Brief an Bundesfinanzminister Peer Steinbrück zur geplanten Einführung von Real Estate Investmenttrusts (REITs) in Deutschland*

## **Wollen Sie unsere Wohnungen wirklich an die REITs verfüttern, Herr Steinbrück?**

**Sehr geehrter Herr Minister, lieber Herr Steinbrück,**

hier schreiben Ihnen ihre ehemaligen Landsleute, Mieter aus dem Ruhrgebiet.

Mit wachsendem Erstaunen beobachten wir, mit welchem Nachdruck Sie und Ihr Ministerium sich für die Zulassung von Real Estate Investment Trusts (REITs) einsetzen, - gegen die sehr klare Position des Deutschen Mieterbundes, gegen die Warnungen der institutionellen Wohnungswirtschaft, und auch gegen die überzeugende und differenzierte Kritik aus der SPD-Fraktion.

Ihre Haltung erfüllt es uns mit großer Sorge.

Sie wissen aus eigener Erfahrung als Ministerpräsident des Landes NRW, wie sehr unsere Region seit einigen Jahren mit dem Problem des massenhaften Verkaufs ehemaliger Werkwohnungen zu kämpfen hat. Sie wissen auch, welche große Rolle die öffentlich verbundenen Wohnungsunternehmen für die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung in unserer Region spielen.

Wir müssen befürchten, dass die Zulassung von deutschen REITs den Verkauf und die Privatisierung von Wohnungen noch anheizen wird. Drei Millionen Wohnungen in öffentlich verbundenen Unternehmen stehen auf dem Spiel.

In diesem Schreiben setzen wir uns mit der von Ihrem Ministerium vorgelegten Argumentation auseinander. Unsere Befürchtungen werden auch durch Erfahrungen mit REITs im Ausland gestützt.

Herr Minister, nach intensiver Auseinandersetzung mit Ihren Argumenten und den Erfahrungen im Ausland kommen wir zu dem Schluss:

***REITs sind Gift für die soziale Wohnraumversorgung und die Städte in Deutschland!***

# I. Soziales Wohnen unter Druck

Herr Steinbrück,

gestatten Sie, dass wir Sie vorab an die Ihnen bekannte Situation im Ruhrgebiet erinnern:

- Mehrere hundert tausend Wohnungen wurden in den letzten Jahren in NRW an **Fondsgesellschaften** veräußert. Und häufig war das nur ein Zwischenschritt zur weiteren Privatisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen.
- Im **Ruhrgebiet sind** ganze Siedlungen und Stadtteile von der Angst vor Verdrängung und Mietermobbing befallen. Viele Menschen halten das nicht aus und suchen schon bei Einsetzen der Verkaufsprozesse das Weite.
- Mit Mühe und Not haben wir, gemeinsam auch mit der früheren Landesregierung, versucht, das Schlimmste zu verhindern, **Vereinbarungen für mehr Mieterschutz** für ältere Menschen zu erstreiten, Alternativen zu suchen. Und immer noch und immer mehr sind wir mit den Folgen der Massenverkäufe beschäftigt.
- **Unter Ihrer Regierung** hat sich der Landtag angesichts des Umfangs der Ausverkäufe gezwungen gesehen, eine Entschließung zu **sozialen Mindeststandards** beim Verkauf von Mietwohnungen zu verabschieden. Es wurden neue Kündigungssperrfristen verabschiedet und auch Sie persönlich haben Gespräche mit Verkäufern wie Eon geführt.

Herr Steinbrück,

Sie wissen wie wichtig es ist, dass die Menschen ein **sicheres Zuhause** haben.

Mit der früheren Landesregierung haben wir erreicht, dass die **LEG** als öffentliches Unternehmen erhalten bleiben sollte. Heute müssen wir mit unseren Bündnispartnern – nicht zuletzt der SPD - landesweit Unterschriften für eine Volksinitiative sammeln, damit sie nicht an Fondsgesellschaften verkauft wird.

Sie wissen und der Deutsche Städtetag hat eindringlich daran erinnert, welche große Rolle die **kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen** spielen, weil sie nicht eine Maximalrendite für ihre anonymen Anleger erwirtschaften müssen, weil ihre Geschäfte in Gremien und Räten offengelegt werden können, weil sie in den Städten verwurzelt sind. Sie wissen, dass sie ihren Mietern eine hohe Sicherheit und günstige Mieten bieten und ihren Eigentümern, den Städten, sichere Renditen sichern und jede Menge Kosten und Probleme abnehmen.

Sie wissen all das,

und trotzdem gehen Sie das **Risiko** ein, die öffentliche Wohnungswirtschaft, die noch drei Millionen Wohnungen im Bundesgebiet besitzt, dadurch zu gefährden, dass Sie die Anlageform der REITs in Deutschland zulassen wollen.

Als Finanzminister wissen Sie sehr gut:

Solche auf internationale Finanzanleger zugeschnittenen, steuerbegünstigten Börsengesellschaften und die gleichzeitig geplante massive Steuerleichterungen für die Veräußerung von Wohnimmobilien an REITs wird in den klammen Kommunen eine **unwiderstehliche Verlockung darstellen, ihre Wohnungsunternehmen zu veräußern.**

**Wollen Sie das wirklich?**

## II. Internationale Erfahrungen mit REITs

Herr Minister,

haben Sie sich informiert, zu welchen **Folgen REITs in anderen Ländern** führen? Wir haben uns informiert.

### Zum Beispiel: AIMCO, USA

AIMCO ist der größte US-amerikanische REITs im Wohnungssektor und mit 370.000 Wohnungen auch der größte private Wohnungsbesitzer in den USA überhaupt.

In Venice, Los Angeles, Kalifornien, lässt AIMCO die Mieter des Sozialwohnungs-Komplexes Lincoln Place per Zwangsräumungen aus ihren Wohnungen vertreiben. Betroffen sind Senioren, Behinderte, auch Deutsche sind darunter. Die Räumung der letzten 37 Mieter in dem Komplex mit 795-Wohnungen steht unmittelbar bevor.<sup>1</sup>

Lincoln Place wurde 1949 gebaut, locker mit Bäumen und Wiesen zwischen den architektonisch vorbildlichen Bauten. In der Gegend um Los Angeles stiegen die Bodenpreise in den letzten 5 Jahren um 20 % pro Jahr. Die Sozialmieten dagegen dürfen nur um 3 % im Jahr steigen. Seit Erwerb der Sozialwohnungen im Jahre 2003 will AIMCO deshalb die Siedlung abreißen und durch teure, höhere Eigentums-Appartements ersetzen. Dieser Plan war aber aufgrund der Proteste der 800 Mieter nicht schnell zu realisieren. 2005 wurde die Siedlung außerdem für den Denkmalschutz nominiert.

AIMCO nutzt seinen politischen Einfluss, um die Mieter vor die Tür zu setzen. Dabei beruft sich AIMCO auf ein Gesetz, das Eigentümer berechtigt, die Mietverträge zu kündigen, wenn das Vermietungsgeschäft aufgegeben wird.

"Seit den frühen 90er Jahren sind die Sozialwohnungen zu einem Ziel für die REITs geworden", berichtet uns Michael Kane vom amerikanischen Mieterbund NAHT. "Das hat zu einer ungeheuren Konzentration von Wohnungsbesitz geführt."

Spezialgebiet von AIMCO ist der Aufkauf von Sozialsiedlungen, die abgerissen werden, um lukrativeren Gebäuden Platz zu machen. Nicht nur in Kalifornien, auch in Dallas, Sacramento oder Baltimore. "AIMCO hat gute Kontakte zum rechten Flügel der Republikaner," berichtet Kane. "Diese Unternehmen erwarten sehr kurzfristige Renditen und versuchen, möglichst schnell die Sozialbindungen los zu werden."

"In unserem Portfolio sind viele preisgünstige Wohnungen", schrieb der AIMCO-Chef 1999. "Viele Sozialprogramme werden in den nächsten Jahren auslaufen und etliche Immobilien sind für eine profitable Umwandlung geeignet."

Gegen diese und andere Zwangsräumungen in Los Angeles wurden Menschenrechtsbeschwerden bei der Organisation Amerikanischer Staaten eingereicht. Auch der Spezialbericht-erstatte der Vereinten Nationen für das Recht auf angemessene Unterkunft wurde informiert.

Wohlgemerkt, AIMCO ist ein „solides“ REITs-Unternehmen, bei dem die Deutsche Bank einen der höchsten Anteile besitzt: 8 %.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zu den Vorgängen s. u.a.: „Mit REITs in die Mietervertreibung“, Mieterforum II/2006.

[http://www.mvwit.de/de/top/verkauf/index.php/art\\_00000569](http://www.mvwit.de/de/top/verkauf/index.php/art_00000569)

Mieterorganisationen in Lincoln Place: <http://www.lincolnplace.net/>

Video-Dokumentation der Zwangsräumungen: <http://www.youtube.com/watch?v=UngEHGXIHb0>

<sup>2</sup> AIMCO-Mieter hatten sich im Frühjahr 2006 schriftlich an die Deutsche Bank gewandt und diese an ihre sozialen Selbstverpflichtungen aufgrund der Unterzeichnung des 'UN Global Compact' erinnert. Die Abteilung der DB für „corporate accountability“ antwortete, die Anteile würden nur für einen „Klienten“ gehalten, dessen Identität vertraulich sei. Die Mieter aber können belegen, dass die Renditen der DB zufließen.

### Halten wir die Bedeutung dieser Erfahrungen für uns fest:

- Der größte US-REITS im Wohnungsbereich betreibt **Zwangsräumungen**, die im Konflikt mit internationalen Menschenrechtsvereinbarungen stehen.
- AIMCO verfolgt eine gezielte Strategie der **Beseitigung erschwinglicher Wohnungen** durch profitable.
- Der größte amerikanische REIT demonstriert, dass **soziale Nachbarschaften für den Profit ein Hindernis** darstellen.
- AIMCO demonstriert, dass man **gesetzliche Regeln ändern kann**, wenn man genug Macht und Einfluss besitzt. Wie Sie wissen werden auch in Deutschland Sozialbindungen in großem Umfang entfallen.

***Herr Minister, wir wollen keine AIMCOS in Deutschland!***

## Zum Beispiel: KANADA

Schon im Juni 2002 berichtete das „Canadian Centre for Policy Alternatives“ (es steht Labour nahe) in einem Memorandum<sup>3</sup> über massive Mietsteigerungen in Wohngebäuden, die von REITs übernommen worden waren. ResREIT, einer der größten kanadischen Wohn-REITs, übernahm mit Vorliebe Wohngebäude mit moderaten Mieten um dann die – gerade geänderten - gesetzlichen Bestimmungen zu nutzen, um massive Mieterhöhungen durchzusetzen.

In **Toronto stiegen die Mieten** eines Blocks mit 424 Wohnungen vom Zeitpunkt der Übernahme durch ResREIT 1999 bis 2001 um **22%** auf 1021 \$ während die offizielle Mietsteigerungsrate in der Region nur 2,6 % betrug. In einem anderen Fall in Toronto (115 Wohnungen) stiegen die **Mieten innerhalb von 3 Jahren um 37%**.

ResREIT fusionierte 2004 mit einem anderen großen kanadischen Wohnungs-REIT, **CAPREIT**. In seinem Geschäftsbericht rühmt sich CAPREIT, die Belegung der Wohnungen auf fast 98 % erhöht zu haben und gleichzeitig die Mieten **innerhalb eines Jahres von durchschnittlich \$877 auf \$889 erhöht** zu haben. Mietsteigerung und hohe Belegungsquoten werden als Hauptstrategie zur Steigerung der Renditen bezeichnet.<sup>4</sup>

2006 berichtete Michael Shapcott vom „Canadian Centre for Policy Alternatives“, dass allein **in Ontario jährlich 600.000 Mieter zwangsgeräumt** werden, weil sie die Mietsteigerungen nicht mehr zahlen können. Viele werden obdachlos. Die Zahlen der Obdachlosen auf den Straßen der kanadischen Großstädte haben massiv zugenommen.

In **Vancouver**, in dem der REITs-Sektor und die Errichtung teurerer Eigentums- Apartments boomt, leben mehrere tausend Obdachlose in einem von allen Seiten von Aufwertung bedrohten Arbeiterviertel auf der Straße. Behinderte, psychisch Kranke, Drogensüchtige vegetieren in engen Gassen zwischen heruntergekommenen Pensionen, in denen es keinen Mieterschutz gibt.

### Halten wir fest:

- In Kanada (wie übrigens auch in den USA) führt die Übertragung von preisgünstigen Wohnungen an REITs dazu, dass diese **unmittelbar Mieterhöhungen** durchführen, die um ein **Vielfaches über den üblichen Steigerungsraten** liegen.

<sup>3</sup> Michael Shapcott: “Profiting from a manufactured housing crisis”, Ontario Alternative Budget, Technical paper # 5, Toronto, June 2002

<sup>4</sup> CAP REIT Annual Report 2005

- Das Beispiel aus Kanada zeigt, dass – sobald es der Markt hergibt, REITs selbstverständlich **die Mieten so sehr erhöhen, dass die bisherigen Mieter sich die Mieten nicht mehr leisten können.**
- Kanada (und die USA) zeigen, was der Ausstieg aus dem öffentliche und sozialen Wohnungsbau unter Wachstumsbedingungen (die Sie ja auch wollen, nicht?) für den wachsenden Niedriglohnsektor (die Sie ja auch fördern, nicht?) bedeutet: extreme Zunahme der **Obdachlosigkeit, Elendsviertel** mitten in den reichsten Städten der Welt.

**Herr Minister, wir wollen keine Mietenexplosion und keine Obdachlosen-Slums in Deutschland!**

## Zum Beispiel: New York

In New York haben sich Hunderte von Mietern gezwungen gesehen, sich gegen die spekulativen Machenschaften der **Pinnacle Group** im Sozialwohnungssektor zu engagieren.<sup>5</sup> Pinnacle Group kontrolliert über diverse Fonds und REITs **400 Gebäude mit Sozialmietern in New York.** Viele Geschäfte werden über den großen REIT **Pradium** (5 Milliarden USD Kapital in diversen Anlageklassen, 15-20 % Rendite auf Investments, unter dem TOP 500 der profitabelsten Unternehmen in den USA).

Pinnacle wird vorgeworfen, **qualifiziertes Personal durch unerfahrene Arbeitskräfte zu ersetzen**, die Gebäudeaufsicht und **Instandhaltung zu vernachlässigen**, rechtlich überhöhte **horrende Mietforderungen** zu stellen und durch zahlreiche Schreiben die Mieter unter Druck zu setzen. Mieter berichten, dass sie Hunderte von Kündigungsschreiben erhalten haben. Sie befürchten, dass sie vertrieben werden um **Eigentumswohnungskomplexen** Platz zu machen. In zwei Komplexen in Manhattan hat Pinnacle mit der Umwandlung begonnen.

Russell Appel, der Gründer des Pradium-REITs, beschreibt seine Strategie so: **„Wir halten die Immobilien durchschnittlich 6 Jahre.“** Pradium konzentriert sich u.a. auf ärmere Wohngebiete.

In den letzten Wochen ging durch die Presse, dass MetLife Inc.'s (MET) plant, 11.200 Wohnungen in Peter Cooper Village/Stuyvesant Town in Manhattan zu verkaufen<sup>6</sup>. Es handelt sich um Sozialwohnungen an der East Side. REITs sind interessiert. Die Presse in New York befürchtet, dass eines der letzten für die Mittelschicht erschwinglichen Wohngebiete in Manhattan verloren gehen wird.

### Halten wir fest:

- Überall wo es etwas zu holen gibt, durch die Umwandlung von bezahlbaren Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen, sind REITs dabei.
- REITs kaufen sich gezielt in preisgünstige Sozialwohnungsbestände ein, weil sie hier die größten Miet-Steigerungen durchsetzen können.
- REITs lassen Mietobjekte gezielt verfallen, verschicken rechtlich unwirksame Mieterhöhungen und setzen Mieter unter Druck, damit diese die Wohnungen verlassen.
- REITs ersetzen qualifiziertes Personal durch prekäre Arbeitskräfte.
- REITs kaufen und verkaufen ganze Blöcke.

<sup>5</sup> NORWOOD NEWS - June 1 - 14, 2006,

<http://www.bronxmall.com/norwoodnews/past/060106/news/N60601page2.html>

<sup>6</sup> “MetLife is selling 110 New York buildings”, The New York Times, August 30, 2006; New York:

“Ganzes Stadtviertel steht zum Verkauf”, SPIEGEL ONLINE - 30. August 2006

- Große REITS-Trusts bilden eine verschachtelte Struktur von Fonds und Firmen, die über Kooperation operieren, aber von wenigen Managern gesteuert werden.

### **Herr Minister, wir wollen *keine Mietervertreibungen und keine Entlassungen durch Immobilien-Tycoons!***

Diese und andere Erfahrungen mit REITs stützen unsere Argumente gegen die Zulassung von REITs auf dem deutschen Wertpapiermarkt.

Nicht ohne Grund haben bei einer Kundgebung der Habitat International Coalition anlässlich des **UN-World-Urban-Forums** in Vancouver im letzten Juni **Mieter aus der ganzen Welt gegen die geplante Zulassung von REITs** in Großbritannien und Deutschland protestiert.

## III. Ihre Argumente

### Herr Steinbrück,

Sie haben Ihre Auffassung am umfassendsten in einem aus Ihrem Ministerium stammenden Papier „**Argumente für die Entführung deutscher REITs**“<sup>7</sup> aus Juni 2006 dargestellt. Auf einige Ihrer Argumente möchten wir im Folgenden näher eingehen.

Wie Sie wissen, basiert der derzeitige, vergleichsweise soziale Versorgungsstandard mit Wohnraum in Deutschland auf drei wesentlichen Sektoren: den selbstnutzenden Eigentümern, den überwiegend langfristig orientierten privaten Vermietern und den institutionellen – ehemals gemeinnützigen - Vermietungsunternehmen, unter denen, neben Genossenschaften, die öffentlich Hand heute mit ca. 3 Millionen Wohnungen die weitaus bedeutendste Rolle spielt. Darüber hinaus verfügt Deutschland u.a. durch die geschlossenen und offenen Immobilienfonds über ein entwickeltes System für Finanzanlagen im Immobilienbereich.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wozu wir die zusätzliche Anlageform der REITs überhaupt benötigen.

## 1. Stärkung des Finanzplatzes?

Sie haben versucht, **standortnationalistisch** und **arbeitsmarktpolitisch** zu argumentieren:

*„Werden deutsche REITs gar nicht, deutlich später als in Großbritannien oder nur in abgespeckter Form eingeführt, wird dies die **Abwanderungsbewegung** weiter beschleunigen.“*

Es werde dann zu „**Verlagerungen an andere Börsenplätze wie London und Paris kommen**“. Deutschland werde *„zu einem reinen Vertriebsstandort ausländischer REITs“* und *„qualifizierte Arbeitsplätze“* würden *„nicht in Deutschland, sondern London und Paris entstehen“*.

Herr Minister, Ihr **arbeitsmarktpolitisches** Argument trifft nicht zu. Ihre **standortnationalistische** Argumentation geht an der Sache vorbei.

1.

<sup>7</sup> zitiert nach „WI Wohnungspolitisch Informationen“ 24/2006

**Deutsches Finanzkapital** ist bereits heute in großem Umfang in der Immobilienspekulation im Ausland und Inland engagiert. Die **Deutsche Bank** war Hauptbeteiligte bei der Privatisierung von öffentlichen Sozialwohnungen in Italien. Sie ist eine der Hauptanteileigner an AIMCO in den USA (s.o.) und baut ihre REITs-Plattform<sup>8</sup> in den USA gerade aus. Die Deutsche Bank war auch an der Übernahme der Deutschbau durch Terra-Firma beteiligt.

Deutsche Banken steckten hinter der Konstruktion der **MIRA-KGAL**, die 2004 35.000 Wohnungen von der Viterra übernahm und dann an lokale Weiterverwerter große Teil der Bestände weiterveräußerte. Gerade in diesen Beständen „deutscher Spekulanten“ kommt es zu den heftigsten Bedrohungen und Verdrängungen der Mieter. Die **Kölner Sparkasse** war mit Morgan Stanley am Aufkauf der Immobilienbestände der **ThyssenKrupp AG** beteiligt, ein Verkauf der ohne jegliche Garantien für Mieter und Beschäftigte über die Bühne ging und heute zu massiven Verdrängungen und Mietererhöhungen in Arbeitssiedlungen der sogenannten IMMEO führt. **MIRA, Immeo und Deutsche Bank trennen sich von Beschäftigten, teils in erheblichem Umfang.**<sup>9</sup>

Außerdem haben die verkaufenden Konzerne die Verkaufserlöse umgehend dazu genutzt, im Ausland in großem Umfang Unternehmen aus ihrem „Kerngeschäft“ zu übernehmen um dort eine maximale Marktmacht zu erobern. **Eon** sammelte durch den **Viterra-Verkauf** das Geld ein, um mit der Übernahme in Spanien den Aufstieg zum führenden privaten Energieversorger auch in Lateinamerika zu erreichen. **RWE** – der Konzern hat seine Wohnungen auch abgestoßen – wurde binnen weniger Jahre zur Nr. 3 im weltweiten Wasserprivatisierungsgeschäft, steht in den USA und England massiv unter Kritik.

## 2.

Für deutsche **Mieter und Mieterinnen ist es relativ gleichgültig ob die REITs für deutsche Immobilien nun an der New Yorker, Londoner oder Frankfurter Börse gehandelt werden.** Die Anleger werden in beiden Fällen vorrangig **anonyme, ortsferne Geldsammelstellen** sein, die weder die Mieter als Kunden pflegen noch sich von sozialpolitischer öffentlicher Kritik beeindrucken lassen. Noch mehr als die Equity Fonds können sie sich hinter Börsenmechanismen verschanzen. Dadurch, dass Länder wie Frankreich, den Fehler begangen haben, REITs zum Schaden ihrer Wohnungsversorgung und Steuereinnahmen zuzulassen und Länder wie Großbritannien diesen Fehler nun kopieren wollen, ergibt sich **kein Zwang, aus diesen Fehlern dumm zu werden.**

## 3.

Vielmehr wäre es auch im Interesse der Menschen in Frankreich, Großbritannien, aber ebenso auf anderen europäischen und weltweiten Wohnungsmärkten, wenn **Deutschland als einer der größten Wohnimmobilienmärkte der Welt nicht den Weg in den Spekulations-Hype geht**, sondern seine Traditionen einer sozialen Wohnraumversorgung bewahrt. Auch in London befürchten Mieter negative Konsequenzen durch REITs.

Nach Zulassung von REITs in Deutschland werden **Nachbarn mit hohen Mietwohnungsanteilen wie Schweiz und Österreich ebenfalls unter den Druck gesetzt**, eigene REITs einzuführen. Dieser Druck wird auf Deutschland zurückfallen. In Ostasien zeichnet sich bei den REITs-Regeln bereits ein **Dumpingwettbewerb um niedrigste Steuern**<sup>10</sup> zwischen Malaysia und Singapur ab.

<sup>8</sup> „Deutsche Bank will US-REIT übernehmen“, REITs in Deutschland 13.07.2006

<sup>9</sup> S. u.a.: Sebastian Müller: Systemänderung im deutschen Wohnungsmarkt ?, <http://www.kommunale-info.de/index.html?Infothek/3063.asp>

<sup>10</sup> „Review of REITs tax structure“, THE STAR Friday August 25, 2006, <http://biz.thestar.com.my/news/story.asp?file=/2006/8/25/business/15226303&sec=business>

## 4.

Die Einführung von deutschen REITs wird zunächst zu einem Boom bei dem Ausbau dieser Plattformen führen. Das heißt aber nicht, dass das auf Dauer so bleibt. Nach vielen Jahren eines explosionsartigen Wachstums der REITs in den USA nehmen etliche Anleger die REITs jetzt wieder von der Börse, weil nach Konzentration und Optimierung der Geschäfte und vor dem Hintergrund steigender Zinsen und labiler Märkte nun die nicht-börsennotierte Form für die Anleger wieder attraktiver erscheint. REITs sind, wie andere Börsenanlagen auch, ein **hoch-spekulatives, labiles Geschäftsfeld**. Es ist zu erwarten, dass die **Arbeitsplätze des Anfangsbooms schnell wieder verschwinden**.

## 5.

REITs werden keine Arbeitsplätze schaffen, sondern **Arbeitsplätze vernichten**. Die Behauptung, durch REITs würden in Deutschland „qualifizierte Arbeitsplätze“ entstehen, impliziert, dass es in der jetzigen Wohnungswirtschaft keine qualifizierten Arbeitsplätze gibt. Wie Sie wissen, ist das Gegenteil richtig. Zehntausende Menschen arbeiten in den Geschäftsführungen und Wohnungsverwaltungen der öffentlich verbundenen Wohnungsunternehmen an einer kundennahen Betreuung der Mieter. Ungezählte weitere qualifizierte und sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bei Dienstleistern, Handwerkern und Lieferanten hängen vor Ort direkt von diesen Wohnungsunternehmen ab. Gerade die Schaffung großer rendite-orientierter Börsengesellschaften wird dazu führen, dass zu Zwecken der „Optimierung“ **massiv Arbeitsplätze in den Wohnungsverwaltungen abgebaut werden**. Nach Übernahme der Viterra durch Annington waren binnen kurzem 450 Arbeitsplätze betroffen. Weitere Arbeitsplätze und Existenzen werden vernichtet, weil die neuen Unternehmen nicht mehr auf die Kooperation mit lokalen Dienstleistern setzen, sondern Leistungen großräumig – auch europaweit – ausschreiben. Die wenigen „qualifizierten Arbeitsplätze“, die in der REITs-Industrie in Frankfurt neu entstehen werden diesen Verlust nicht ausgleichen. Sie werden nicht zuletzt damit beschäftigt sein, Arbeitsplätze abzubauen.

## 2. Alternative zu Fondsgesellschaften?

Herr Minister, Sie versuchen **wohnungspolitisch** zu argumentieren:

In Ihrem Papier wird behauptet: *„REITs sind generell mieterfreundlicher als die sonst als Käufer in Frage kommenden ausländischen Private Equity Fonds. Anders als REITs sind letztere nicht an einer langfristigen Vermietung, sondern allein an einem schnellen Weiterverkauf.. interessiert.“*

In der letzten Zeit haben Sie auch die Absicht erklärt, die **Fremdkapitalbelastung von Fondsgesellschaften gesetzlich zu beschränken**, damit REITs gegenüber den hohen Eigenkapitalrenditen der Fonds überhaupt eine Chance haben..

In Ihrem Papier wird weiter behauptet: *„REITs müssen schon aufgrund ihrer langfristigen Geschäftspolitik an der nachhaltigen Bindung der Mieter interessiert sein“*. Und: *„REITs haben nicht nur die Mittel für Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch ein besonderes Interesse, solche Maßnahmen durchzuführen um damit die Wohnqualität zu erhöhen.“*

Zum Beleg bedienen Sie sich aber der an anderer Stelle als „mieterfeindlich“ abqualifizierten Private Equity Fonds: *„Dass private Wohnungsunternehmen sich viel mehr als kommunale Wohnungsunternehmen um die Attraktivität des Wohnumfeldes bemühen, belegen erste Beispiele: So bietet die Deutsche Annington etwa ein Programm speziell für Senioren an, das kostenfreie Serviceleistungen bietet. Darüber hinaus führt die Deutsche*

*Annington gezielte Maßnahmen durch. Um die Attraktivität von sozial schwachen Wohngebieten zu erhöhen.“*

**Herr Minister, Ihre wohnungspolitischen Argumente treffen nicht zu. REITs sind keine mieterfreundliche Alternative zu Fondsgesellschaften.**

1.

Dass REITs in Gegensatz zu Private Equity Fonds an einer „langfristigen Vermietung“ interessiert sein werden, ist mehr als fragwürdig. Private Equite Fonds auf dem deutschen Wohnungsmarkt orientieren sich durchaus auch auf eine „langfristige Vermietung“ als notwendigem Teil der Strategie. Ein anderer Teil der Strategie ist aber die **Umwandlung und der Verkauf von Mietwohnungen. Und es gibt keinen Grund warum das bei renditeorientierten REITs anders sein sollte.** Dafür gibt es (s.o.) in Ländern mit REITs zahlreiche Beispiele. .

2.

**Die Einführung von deutschen REITs schafft Private Equity-Gesellschaften einen bequemen und risikominimierenden „Exit“** für ihr wohnungswirtschaftliches Engagement in Deutschland und wird das Interesse der Fondsgesellschaften am deutschen Markt deshalb noch anheizen. Sie werden eine Steuer für dabei anfallenden Gewinne nicht beim deutschen Finanzminister abliefern. Die Fondsgesellschaft Fortress hat nach Eroberung von GAGFAH, NILEG und WOBA bereits ihren Börsengang angekündigt. Die Möglichkeit einer schnellen Verlagerung des eingesetzten Eigenkapitals ebenso wie die Möglichkeit einer schnellen Umschuldung des Fremdkapitals sind für die Anlagestrategien der Fonds entscheidend. **REITs öffnen hier ein willkommenes Scheuentor** und nicht ohne Grund gehören deshalb die Fondsgesellschaften zu Promotoren deutscher REITs.

3.

**REITs sind nur so lange an der langfristigen Bindung ihrer Mieter interessiert, wie diese nicht rentierlicheren Vermietungen oder Verkäufen im Weg stehen.** Aus den USA und Kanada gibt es zahlreiche Beispiele für Zwangsräumungen durch REITs. Aus manchen Fonds-Unternehmen in Deutschland wird über die Strategie des „**Mieter-Drehens**“ berichtet. Das Management versucht, durch Ausnutzung aller rechtlichen Spielräume, durch Null-Toleranz gegenüber Mietrückständen usw. „Risiko-Mieter“ los zu werden und durch zahlungskräftigere Mieter zu ersetzen. Für kommunale Wohnungsunternehmen, die oft in die Wohnungsnotfallhilfe-Systeme der Städte integriert sind, verbietet sich ein solches Vorgehen.

4.

Dass REITs „*ein besonderes Interesse*“ haben, **Modernisierungsmaßnahmen** durchzuführen, entspringt Ihrer Phantasie. REITs haben, wie andere private Vermieter auch, dann ein Interesse an Modernisierungsmaßnahmen, wenn diese gewinnbringend von den Mietern refinanziert werden, bzw. die Chancen lukrativen Neuvermietung steigen. Je nach Wohnungsmarktbedingungen werden sie Luxusmodernisierungen durchführen um besser verdienende Nachfrager zu gewinnen, Standardmodernisierungen durchführen, um die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit am Markt zu erhöhen oder Modernisierungen und Instandhaltungen unterlassen, wenn dies der Markt nicht hergibt. Die Deutsche Annington zum Beispiel investiert erklärter Maßen nur insoweit, als dies der **Inwertsetzung der Objekte** für den Markt dient. Dazu dienen zum Beispiel Hausanstriche oder Badrenovierungen, da sich vordergründig sichtbare Merkmale als sehr verkaufsfördernd herausgestellt haben. Es gibt dagegen keine umfassende Strategie zur energetischen Erneuerung der Bestände und unsere diesbezügliche Forderung wurde erst kürzlich schroff zurück gewiesen.

## 5.

Es ist richtig, dass die **Deutsche Annington** in Duisburg ein Modell der altengerechten Wohnens aufgelegt hat, um diese Mieter im Bestand zu halten und gleichzeitig andere Wohnungen frei zu machen. So etwas machen zahlreiche andere Unternehmen auch, mit dem Unterschied, dass sie es nicht so marktschreierisch verbreiten und wahrscheinlich fällt das Ihnen nicht auf, weil Sie unbedingt mal ein positives Beispiel für private Unternehmen suchen.

Fakt ist, dass die Deutsche Annington im Unterschied zur LEG und kommunalen Wohnungsunternehmen unseres Wissens nirgendwo an **Soziale Stadt-Projekten oder Stadtumbau** beteiligt ist. Wie Sie wissen, wäre Soziale Stadt in einigen Stadtteilen in NRW ohne die LEG undenkbar.

Allerdings kann man in Städten mit guter Mieterorganisation und aktiver kommunaler Wohnungspolitik, so in Dortmund, dazu bewegen, sich auf Siedlungsvereinbarungen zur „sozialverträglichen Privatisierung“ einzulassen. Dies sind Vereinbarungen, die **Abwehr von durch das Wohnungsunternehmen ausgelöste Gefahren** dienen, nicht Bemühungen um attraktive Stadtteile.

### 3. Führen REITs zu mehr Steuereinnahmen?

Herr Minister, Sie versuchen **steuerpolitisch** zu argumentieren:

In Ihrem Papier behaupten Sie: „*Dadurch dass REITs auf eine **hohe Mindestausschüttung (90 %)** festgelegt werden, können auf der Anlegerseite die hohen Gewinne im Interesse des Staates versteuert werden*“.

Durch die vorgesehene Vorschrift, dass jeder Anteilseigner sich nur mit „*max. 10 % direkt an einem REIT beteiligen*“ darf, werden Ihrer Ansicht nach Konflikte mit Doppelbesteuerungsabkommen vermieden, und die komplette Besteuerung der Gewinne direkt auf der Anlegerseite in Deutschland wird ermöglicht.

Herr Minister, damit machen Sie Steuereinnahmen **nicht sicherer**.<sup>11</sup>

## 1.

In den USA machen „REITs-Experten“ bereits seit Monaten Reklame damit, dass die „Streubesitzklausel“ nur ein symbolisches Zugeständnis an die „Sozialisten“ in der SPD sei.<sup>12</sup> Mit Leichtigkeit werden in der Tat internationale Großanleger – wie schon bisher – Wege finden, sich über **Deckfirmen, Briefkastenfirmen, Ausgründungen** und andere Unternehmenskonstrukte hohe Anteile zu sichern, wenn sie dies für erforderlich halten und selbstredend werden sie ihr gesamtes Repertoire einsetzen, diese Konstrukte steuermindernd zu gestalten.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> s. auch dazu die Ausführungen in dem Papier der Kritiker in der SPD-Fraktion. Ortwin Runde, Florian Pronold „Heuschrecken vor der Wohnungstür“ <http://www.spd-wandsbek.de/REITS.pdf#search=%22Pronold%20Heuschrecken%20Wohnungst%C3%BCr%22>

<sup>12</sup> so z.B. Hans Volkens bei der „Reit Week“ von NASREIT im Juni 2006, <http://www.reitcafe.com/REITcafe.html>

<sup>13</sup> In diesem Sinne auch eine Befürchtung des Landes Berlin: „Zwar würden die Gestaltungsmöglichkeiten mit dieser Klausel erschwert, heißt es in der Berliner Expertise; sie könne aber umgangen werden.“, s. "REITs gefährden öffentliche Haushalte" Die Welt v. 7.9.07

2.

Aufgrund der Streichung der **Gewerbesteuer** für REITs ergeben sich auch neue Risiken für die kommunalen Finanzen.

3.

Ihre Erwartungen auf steigende Steuereinnahmen, basieren überdies darauf, dass Sie **umfangreiche kurzfristige Verkäufe an REITs erwarten**. Dies führt dann trotz der massiven Steuererleichterungen für die „Mobilisierung stiller Reserven“ rechnerisch zu Steuermehreinnahmen verglichen mit dem Ist-Zustand.

Aber **diese Steuern werden nur einmal eingenommen!** Vergleicht man die potentiellen Steuereinnahmen bei Verkäufen, die nicht durch REITs begünstigt würden mit den Steuereinnahmen, die aufgrund der geplanten Begünstigungen erfolgen, ergibt sich eine ganz andere Rechnung.<sup>14</sup>

4.

Gerade durch die Notierung deutscher REITs und durch die geplanten Steuererleichterungen für den Verkauf von Immobilien an deutsche REITs wird es **zu zusätzlichen Privatisierungsanreizen kommen, die es bei den Angeboten der Private Equity Fonds nicht gibt**. Erst diese Steuererleichterungen werden dazu führen, dass Stadtkämmerer, die im Augenblick neben der „Stadtrendite“ der kommunalen Unternehmen auch die Steuerbelastungen eines einmaligen Verkaufs im Auge haben, ihre Rechnung ändern werden. Haushaltssicherungskonzepte und Sparkommissare im Nacken **werden die Dämme gegen die Privatisierung in vielen Kommunen brechen**. Gerade auch dann, wenn durch REITs auch das Halten von Minderheitsbeteiligungen erleichtert wird.

Herr Minister, Ihre Steuerrechnung geht nur kurzfristig und nur um den Preis einer gigantischen Privatisierung der noch öffentlich verbunden Wohnungsunternehmen auf.

**Wir müssen feststellen:** Sie betreiben über REITs offenbar eine rein finanzpolitisch begründete Privatisierungsabsicht.

## 4. Besser als kommunale Wohnungsunternehmen?

Herr Minister, Sie versuchen, ordnungspolitisch für REITs und gegen öffentlichen Wohnungsbesitz zu argumentieren.

In Ihrem Papier heißt es: *„Kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht sozialer als private. Dass sie eine geringere Rendite erwirtschaften, liegt meist am ineffizienteren und teureren Management“*

Auch die Kommunen haben nach Ihrem Dafürhalten von einem Ausverkauf ihrer Wohnungen keine langfristigen Nachteile: *„REITs werden bislang von kommunalen Wohnungsunternehmen erbrachte Leistungen nicht streichen, sondern voraussichtlich noch ausbauen.“*

<sup>14</sup> so auch die Bedenken der Länder Berlin und Rheinland-Pfalz, s. "REITs gefährden öffentliche Haushalte" Die Welt v. 7.9.07

## Herr Minister, Ihre Einschätzung „*Kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht sozialer als private*“ widerspricht unseren Erfahrungen.

1.

Im Gegensatz zu privaten Wohnungsunternehmen stehen öffentliche Unternehmen in unter Legitimationszwang und investieren in hohem Umfang in die nachhaltige Erneuerung.

2.

REITs werden gezwungen sein, sich jede Leistung für die Kommunen gewinnbringend bezahlen zu lassen. **Sie haben kein eigenes Interesse an der Versorgung von Wohnungsnotfällen, an Sozialer Stadt oder Stadtumbau.** Der Chef der Deutschen Annington zum Beispiel hat in einem Gespräch mit uns unmissverständlich klar gemacht, dass er „für Stadtentwicklungsprojekte der Baudezernenten“ nicht zur Verfügung steht.

3.

Richtig ist lediglich, dass kommunale **Wohnungsunternehmen nicht zwangsläufig sozialer als private** sein müssen und dass es leider dafür auch Beispiele gibt. Diese Beispiele stehen in einer auffallenden Beziehung zu Bestrebungen, das Management dieser Unternehmen den Gepflogenheiten in der Finanzwirtschaft anzupassen oder diese Unternehmen für die Privatisierung vorzubereiten. In anderen Fällen sind „unsoziale Wohnungsverkäufe“ zu beobachten, die sehr oft (Beispiele: Wuppertal, Essen) damit zusammenhängen, dass die Unternehmen mit **kommunalen Lasten** (durch Übernahme nicht verwertbarer Grundstücke oder durch Anteile) belastet wurden. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen sich auf ihre Aufgaben als Wohnungsunternehmen konzentrieren sollten und nicht als Umschuldungshilfe für klamme Stadtkassen zweckentfremdet werden dürfen. **Ein Verkauf an REITs wäre aber das genaue Gegenteil.**

4.

Das **Management** kommunaler Unternehmen mag in manchen Fällen weniger auf renditeorientierte Höchstleistung getrimmt sein als das von privaten Unternehmen. Das liegt u.a. auch daran, dass diese Unternehmen sich **auch gegenüber ihren Beschäftigten verantwortlich verhalten**, Entlassungen vermeiden und Tarifverträge einhalten. Es können auch durchaus Versorgungs- oder Behördenmentalitäten entstehen, die Innovationen erschweren oder die Transparenz einschränken. Dies sind aber alle Probleme, die innerhalb der demokratisch bestimmten Beteiligungsstrukturen der Unternehmen gelöst werden müssen und können. Die Einführung von REITs wird wahrscheinlich – wie in anderen Ländern und vergleichbaren Fällen – eine **Kette von intransparenten Geschäften und Skandalen nach sich ziehen**, wie wir sie aus dem Privatisierungsgeschehen des In- und Auslandes reichlich kennen.

## 5. Keine Gefahren für die Wettbewerbsstrukturen?

Auch nach einer umfassenden Übertragung der Wohnungsbestände an REITs sehen Sie keine Gefahren für die Wettbewerbsstrukturen:

*„Bei einer Veräußerung von Immobilien an REITs sind keine unangemessenen Mietsteigerungen zu befürchten.“*

*„Selbst im „Extrem Szenario“ einer vollständigen Veräußerung von Wohnungen der öffentlichen Hand an REITs würde der Wohnungsmarkt noch **wettbewerbesähnliche Strukturen** aufweisen.“*

## Herr Minister, Sie haben hier einmal völlig Recht.

### 1.

Nach einem Komplett-Ausverkauf der öffentlichen Wohnungen an REITs und Fonds wird es nur noch **wettbewerbsähnliche** Strukturen auf den Wohnungsmärkten geben. Der Konkurrenzfaktor eines öffentlichen Sektors mit seinen belegten mietpreisdämpfenden Wirkungen und seinen Versorgungsfunktionen für einkommensärmere Haushalte wird entfallen.

### 2.

Der von institutionellen Vermietern kontrollierte Teil des Wohnungsmarktes wird – abgesehen von den Genossenschaften - komplett von höchst-rendite-orientierten Finanzanlegern bestimmt. Mit ihrem hohen Marktanteil werden diese Interessen massiv auf den Wohnungsmärkten durchschlagen und sich – wie in den Vorbildländern für REITs - vor allem in Umwandlungen und **Mieterhöhungen** auswirken.

Dies wird natürlich dazu führen, dass auch die privaten Vermieter nachziehen, dass auch die Hauspreise steigen und es in der Folge zu Versorgungsengpässen auf den Wohnungsmärkten kommt, die natürlich nicht die treffen, die in diesem Monopoly auf der Gewinnerseite bleiben, sondern diejenigen, die steigende Mieten und Preise nicht zahlen können.

### 3.

Was Sie unter **unangemessenen Mietsteigerungen** verstehen, bleibt unklar. Wir haben in Deutschland ein Markmietensystem mit bestimmten Regeln für Mietsteigerungen im laufenden Mietvertrag. Diese Regeln begrenzen rechtlich willkürliche Erhöhungen von Bestandsmieten. Wie wir alle in der letzten Wohnraumangelphase 1988-1995 erfahren haben (und wie es die Mieter an Standorten mit Wohnraumangel auch heute erfahren), kann es trotzdem bei entsprechenden Marktbedingungen zu schnellen Sprüngen der ortsüblichen Vergleichsmieten kommen, wobei vor allem die rechtlich sehr großen Spielräume bei den Neuvermietungsmieten wirken. **Nun haben kommunal verbundene Wohnungsunternehmen eindeutig auch während der Mangellage ihre Mieterhöhungsspielräume nicht voll ausgeschöpft** (zum Teil waren sie oder fühlten sie sich noch an das Unternehmenskostenmietprinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit gebunden) und damit einen bewusst dämpfenden Einfluss auf die Mieten ausgeübt.

Das gilt zum Teil auch heute. Auch weil die kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund der Struktur ihrer Bestände zum Teil mit Vermietungsschwierigkeiten zu kämpfen haben, nutzen sie rechtliche Mieterhöhungsspielräume im Bestand nicht aus und senken gelegentlich Neuvermietungsmieten. Das ist Teil einer **Strategie langfristiger Pflege und Erneuerung der Bestände im Dienste der Kommunen und der Wohnungsmärkte**, die deshalb möglich ist, weil diese Unternehmen und ihre Beschäftigten nicht unter permanenten Höchst-Rendite-Druck stehen.

### 4.

An den gleichen Wohnungsmärkten verhalten sich private Vermieter oft weniger strategisch und nutzen Erhöhungsspielräume trotz der Marktlage aus, weil sie damit rechnen, dass die Mieter an ihren Wohnungen hängen. Große professionelle Unternehmen mit Renditeorientierung versuchen dagegen ständig ihre Mieteinnahmen zu optimieren und beschäftigen dafür ganze Abteilungen. Wie aus Frankfurt, der Region Hamburg, Wilhelmshaven und aus Essen berichtet wird, präsentieren dort tätige Fonds-Gesellschaften durchaus schon heute Mieterhöhungsverlangen, deren rechtliche Berechtigung umstritten ist.

Für diese großen Unternehmen kommt es aber gar nicht darauf an, im Einzelfall hohe Steigerungen durchzusetzen, sie können erhebliche Zusatzeinnahmen durch **leichtere Anhebungen in der Masse** erzielen, die in der Regel nicht zu Protesten führen, aber langfristig den Markt beeinflussen. Diese Möglichkeiten haben kommunale Unternehmen in diesem Umfang nicht. Sie müssen sich allein am lokalen Markt behaupten und Mieterhöhungen im Bestand können jederzeit zum Ärgernis in der Öffentlichkeit und den Gremien werden.

Im Bestand der Wohnungen, die von Weiterverwertern der Viterra im **Ruhrgebiet** vermietet werden, haben wir auch mehrere Versuche beobachtet, rechtlich unzulässige Mieterhöhungen von 50 % und mehr durchzusetzen. Ganz ähnliche Erscheinungen werden von REITs in **Kanada** (s.o.) berichtet.

## 6. Eckpunkte für die REITs-Gesetzgebung

Herr Minister,

um den Kritikern Wind aus den Segeln zu nehmen, haben Sie neuerdings einige „**Eckpunkte**“ für die beabsichtigte Gesetzgebung zu REITs angekündigt.

### 1. Höchstbeteiligungsklausel

*Mindestens 15 Prozent der Aktien sollen Kleinaktionäre halten, von denen jeder höchstens drei Prozent der Aktien besitzt. Die **Obergrenze für Beteiligungen am Grundkapital** soll zehn Prozent betragen.*

Diese Regelung kann leicht über Tochterfirmen usw. umgangen werden. Sie erschwert die Übernahme durch einzelne Anleger und erschwert die Umwandlung der Akteingesellschaft, verhindert aber kaum Steuerschlupflöcher.

### 2. Veräußerungsbeschränkung

*Sie wollen die **Veräußerung von Wohnimmobilien für einen Zeitraum von 7 Jahren auf maximal 7 % pro Jahr beschränken**. Diese Regelung soll jedoch nur für 80 % der Wohnimmobilien eines REITs gelten.*

Eine höhere Privatisierungsquote als 7 % kann bei Verkäufen an Endnutzer sowieso nicht erreicht werden. Schon die 7 %-Quote ist im Gegenteil sehr hoch. Sie schützt allenfalls vor großen Blockverkäufen. Diese werden aber durch die zusätzliche 20 % Regelung wiederum erleichtert.

Alles was so erreicht wird, ist, dass sehr große Blockverkäufe aus dem Bestand eines REITs temporär erschwert werden. Es ist voraussichtlich gar nicht das Interesse der REITs, innerhalb von 7 Jahren so große Blockverkäufe zu tätigen. Erst einmal muss sich ja der Börsenmarkt entwickeln.

### 3. Verringerte „exit tax“

*Sie wollen die Besteuerung der Erlöse der Verkäufer auf lediglich **20 Prozent „exit tax“ begrenzen**, um die **Hebung „stiller Reserven“** zu stimulieren.*

Wenn das auch für öffentliche Hand, für Kommunen gilt, wird dies zwangsläufig zu einer weiteren großen Ausverkaufswelle führen.

#### 4. Sonderabschreibungen

*Um dem Argument zu entgegnen, dass die hohe Ausschüttungsquote zu einem „Ausbluten“ der Wohnungsbestände und verschlechterter Instandhaltung führe, bieten Sie an: „Bei der Mindestausschüttung könnte eine **Sonderabschreibung** berücksichtigt werden, um die Innenfinanzierung von Renovierungen zu ermöglichen.“ Im Gegenzug soll dann freilich „die Mindestausschüttung auf 95 % angehoben werden.“*

Herr Minister, was sind das für Tricks! Erst wollen Sie die Bildung von Rücklagen erlauben, dann wollen Sie sie durch eine noch einmal erhöhte Zwangsausschüttung wieder auffressen lassen. Es gibt nicht nur Abschreibung auf Gebäude und es geht nicht nur um Reparaturen. Es geht auch um die Investition in den Stadtumbau, in den Wohnungsneubau und die Anpassung veralteter Wohnungen an heutige Bedarfe.

**Ein Vermögensverzehr in der deutschen Wohnungswirtschaft kann durch Umwandlung in REITs nicht verhindert werden!**

#### 5. Rücklagen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unversteuert mitnehmbar?

Ein erhebliches Problem bereitet Ihrem Hause die Behandlung der sogenannten „EK-02-Bestände“, also der Rücklagen der ehemals gemeinnützigen Unternehmen. Sollen die ehemals gemeinnützigen Unternehmen gewinnbringend in REITs verwandelt werden, müssen diese Rücklagen – die für die Handlungsfähigkeit der Unternehmen wichtig sind - *unversteuert* davon kommen<sup>15</sup>. Sonst wären diese Unternehmen, bzw. ihre öffentlichen Eigentümer, bei der Privatisierung diskriminiert.

Aus dieser Problematik spricht für uns nur eines: Es gibt Hindernisse bei der kompletten Privatisierung der öffentlich verbundenen Wohnungen, die aus den tatsächlich auf Dauer angelegten Strukturen und Regularien dieser (einst) am Gemeinwohl orientierten Unternehmen resultieren. Diese Hindernisse und Traditionen wollen Sie beseitigen, damit möglichst viele öffentlich verbundene Unternehmen an die Börse gehen.

#### Unser Fazit:

Die beabsichtigten Regelungen machen REITs als Alternative zu Fondsgesellschaften unattraktiver. REITs bleiben aber ein interessanter „Exit“ für diese Gesellschaften und sie könnten zu zahlreichen REITs-Gründungen führen, in die sich internationale Finanzanleger einkaufen. Die hohen Steuerbegünstigungen setzen die öffentlich verbundenen Wohnungsunternehmen zusätzlich unter Druck.

Ihre Eckpunkte für **REITs-Regelungen** helfen nicht weiter. Wenn bei den weiteren Verhandlungen weitere Regulierungen erforderlich werden, stellt sich die Frage erneut: **Wozu der ganze Aufwand?**

***REITs sind gefährlich oder überflüssig!***

<sup>15</sup> siehe dazu die Stellungnahmen des GdW

## IV. Zusammenfassung

Herr Minister,

fassen wir unsere Argumentation so zusammen:

### REITs sind **Gift** für die soziale Wohnraumversorgung und die Städte in Deutschland!

Denn die Zulassung von REITs...

- schafft steuerlich außerordentlich begünstigte Bedingungen für die massenhafte Überführung von Wohn- und anderen Immobilien in diese börsennotierte Sonderanlageform und damit **massive Anreize für die Veräußerung und Privatisierung öffentlich und institutionell gehaltener**,
- kommt damit ausschließlich den Interessen großer (**internationaler**) Finanzanleger entgegen, die für ihr Portfolio hoch-rentierliche Immobilienanlagen in Deutschland suchen, um den zusammenbrechenden Immobilienblasen in Nord-Amerika zu entkommen,
- schafft gleichzeitig den **Fondsgesellschaften**, die in den letzten Jahren weit über eine halbe Million Wohnungen in Deutschland aufgekauft haben, eine willkommene weitere **Option für den profitablen Ausstieg** aus ihrem kurzfristigen Engagement,
- führt dazu, dass die übertragenen **Wohnungen mit sehr hohen Renditeerwartungen belastet werden**, die durch Personalabbau, heftige Mieterhöhungen, Umwandlung und Abriss preisgünstiger Wohnungen, Vernachlässigung der Instandhaltung, Kündigung und Räumung weniger zahlungskräftiger Mieter realisiert werden,
- **bedroht die Wohnsicherheit von Millionen Mieterhaushalten**, heizt die **Mieten** an und opfert die wenigen noch vorhandenen **öffentlichen Instrumente** auf den Wohnungsmärkten und in der Stadtentwicklung,
- führt damit auch mittelbar zu einer **massiven Verstärkung des Verwertungsdruckes auf die Wohnimmobilien** und die Vermietungsunternehmen in Deutschland und wird die bislang relativ sicheren deutschen Wohnungsmärkte in kurzer Frist dem Schleuderkurs globaler Spekulation ausliefern,
- führt zu **massiven Steuerausfällen**, die nur sehr kurzfristig um den Preis eines gigantischen Verzehrs öffentlichen Vermögens in Folge der angeheizten Privatisierungen kompensiert werden könnten,
- führt zu einer erheblichen **Konzentration von Marktmacht** auf den Wohnungsmärkten und damit zu einer grundsätzlichen Verschiebung auch des politischen Kräfteverhältnisses zu Gunsten eines entkoppelten Finanzsektors und zu Lasten öffentlicher Steuerbarkeit, des Mieterschutzes und bedarfsgerechter Wohnungsmärkte,
- entkoppelt die Märkte noch weiter von der Gesellschaft und führt durch die Anheizung spekulativer Immobilienblasen zu **Risiken für die gesamte Wirtschaft**,
- ist **überflüssig**, u.a. weil wir in Deutschland über geschlossene und offene Immobilienfonds verfügen, die andere Länder nicht kennen,

REITs sind geeignet, **die Reste an sozialer Wohnungswirtschaft zu zerstören, die wir in diesem Lande noch haben**. Sie dienen den Interessen von Finanzanlegern, die nicht etwa in produktive Anlagen investieren, sondern bereits erarbeitetes gesellschaftliches Vermögen spekulativ ausschachten.

**Wollen Sie das wirklich?**

## V. Alternativen

### Weder REITs noch Fondsgesellschaften!

Wir stimmen Ihnen zu, dass die massive Übernahme von Wohnungsunternehmen durch Private Equity Fonds mindestens ebenso nachteilige Folgen für die Unternehmen und ihre Bestände haben können, wie REITs unter den vorgesehenen Regulierungen. Auf **die Herausforderung der Private Equity Fonds** mit einem Instrument zu reagieren, das massive zusätzliche Anreize für die Privatisierungen schafft, ist aber die falsche Antwort.

#### Richtige Antworten wären

1.

Die **Schaffung gesetzlicher Regulierungen für Private Equity Fonds**. In dieser Hinsicht ist das Finanzministerium mit seine Überlegungen, ein Gesetz zu erarbeiten, mit dem verhindert werden soll, dass die Fonds erworbene Unternehmen mit zu hohen Schulden belasten, auf dem richtigen Weg. Denn durch die Verlockungen des „Leverage-Effekts“ nach möglichst geringen Eigenkapitalanteilen bei der Finanzierung der Aufkäufe und durch die Verbriefung des Fremdkapitaleinsatzes werden die Bestände mit viel zu hohen Darlehen belastet und „ausgesaugt“. Eine **Beschränkung dieser Schuldenbelastungen** würde einerseits die Investitionsfähigkeit der Unternehmen schützen und andererseits die Attraktivität für spekulative Anleger vermindern. Über weitere Regulationen, insbesondere bei Verkauf öffentlicher Unternehmen, wäre nachzudenken. Denkbar wäre auch eine **Sonderbesteuerung großer Wohnungsver/aufkäufe** zu Gunsten revolvierender Fonds für die soziale Stadtentwicklung.

2.

Die **Verbesserung des Mieter- und Verbraucherschutzes**. Der Mieterschutz vor Eigenbedarfskündigungen bei der Umwandlung in Einzeleigentum weist erhebliche Lücken auf. So gilt beim Verkauf kleinerer Mehrfamilienhäuser nach Realteilung keine Kündigungssperrfrist. Die **Kündigungssperrfrist** nach Umwandlung in Teileigentum ist zu kurz oder zu uneinheitlich. Die 6- 8jährige Sperrfrist soll in NRW abgeschafft werden. Angesichts der massiven Verkäufe und Umwandlungen auch auf solchen Wohnungsmärkten, auf denen keine allgemeine Mangelsituation herrscht, müsste die Kündigungssperrfristklausel auf eine neue Grundlage gestellt werden. Möglichst sollten große Wohnunternehmen grundsätzlich verpflichtet werden, eine Eigenbedarfskündigung auszuschließen, zumindest in geschlossenen Beständen. Erheblichen Verbesserungsbedarf gibt es auch bei **der Information von privaten Kaufinteressenten**, die sich häufig von falschen Versprechungen täuschen lassen oder zu hohe Preise für instandhaltungsbedürftige Wohnungen zahlen. Zu empfehlen wären **generelle Informations- und Beteiligungspflichten gegenüber den betroffenen Bewohnern bei einer flächenhaften Privatisierung**. Derartige Instrumente existieren ja in anderen Ländern, zum Beispiel in Großbritannien, wo Privatisierungen öffentlicher Wohnungen mitbestimmungspflichtig sind.

3.

Die Schaffung von **Anreizen zur Optimierung der Aufgabenerfüllung durch die öffentliche Wohnungswirtschaft**, anstatt Schaffung von Anreizen für Verkauf und Privatisierung. Maßnahmen in diese Richtung würden auf die Schaffung eines neuen regulierten und steuerbegünstigten Wohnungs-Sektors hinauslaufen (neue Gemeinnützigkeit), der sich heutigen Aufgaben in der Wohnraumversorgung und sozialen Stadtentwicklung stellt.

## 4.

Eventuell, die **Schaffung von alternativen Anlageformen, die sozialen Kriterien entspricht**. In den USA gibt es vereinzelt Überlegungen zu „ethischen REITs“, die sich zu sozialen und ökologischen Standards und Zielen sowie einer fortlaufenden Berichterstattung dazu verpflichten. Derartige Anforderungen an solche Social Investment Trusts müssten gesetzlich reguliert sein. Einen Bedarf würde es nur dann geben, wenn zu den gesetzten Bedingungen Privatkapital mobilisiert werden könnte, das sich durch andere Instrumente nicht gewinnen lässt. Selbstverständlich wäre die ökonomische Rendite geringer.

## 5.

Die **Stärkung und Weiterentwicklung planungsrechtlicher Instrumente**, die den Kommunen z.B. die Möglichkeit gäbe, in Gebieten mit besonderem Privatisierungsdruck städtebauliche Satzungen zu erlassen, die Umwandlungen und größere Modernisierungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen, sowie besondere Recht bezüglich von Instandsetzungsanweisungen begründen.

## Weder Jäger noch Gejagte!

Im Juni 2006 hielt NAREIT, eine Art Dachverband der US-REITs, eine große Konferenz in New York ab, die sich vor allem mit Möglichkeiten von Investitionen in ausländische REITs beschäftigte. Von besonderem Interesse war dabei Deutschland.

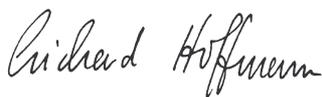
Zum Abschluss der Konferenz äußerte der Versammlungsleiter: „**Die Jagd ist auf**. Investoren können Kapital innerhalb von Minuten um die Welt bewegen. **Wer wird Jäger und wer Gejagter?**“

Herr Minister, das Wohnen darf **kein Jagdrevier** für diese Renditejäger sein.

Wir bitten Sie dringend, Herr Steinbrück,  
**verzichten Sie auf die Einführung von REITs in Deutschland!**

**Wir Mieter brauchen RIGHTS aber keine REITs,  
Herr Steinbrück.**

Glück auf!



Mieterverein Bochum



Mieterverein Dortmund



MieterInnenverein Witten

// Herr Minister Müntefering, SPD-Fraktion, DMB, Öffentlichkeit

▲  
• Kontakt:  
• Mieterforum Ruhr  
• c/o Mieterverein Bochum e. V.  
• Brückstr. 58 44787 Bochum  
• • • • •

▲  
• Ansprechpartner:  
• Aichard Hoffmann (0234) 9 61 14 44  
• Helmut Lierhaus (0231) 55 76 56 33  
• Knut Unger (02302) 27 61 71  
• • • • •