

Landeshauptstadt Stuttgart  
Der Oberbürgermeister  
GZ: OB 9114

Stuttgart, 19.03.2007

## Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Uhl Reinhold (CDU), Dr. Löffler Reinhard (CDU), Prof. Dr. Loos Dorit (CDU)
Datum 30.01.2007
Betreff REIT (Real Estate Investment Trust)

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

### **Zu Frage 1 (Gewerbesteuer ausfälle)**

### **Zu Frage 2 (Kompensation der Gewerbesteuer ausfälle)**

Das Bundesfinanzministerium hat die finanziellen Auswirkungen des Gesetzentwurfs geschätzt. Diese Zahlen unterstellt, würde Stuttgart in den Jahren 2007 bis 2011 Gewerbesteuereinnahmen von rd. 0,8 Mio. verlieren, im Gegenzug aber beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer zusätzliche Einnahmen von rd. 0,3 Mio. erhalten, so dass ein Nettoverlust im genannten Zeitraum von 0,5 Mio. entstehen würde. Nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang Stuttgart am erwarteten Mehraufkommen aus der Grunderwerbsteuer partizipieren wird.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf die bei den Gemeinden entstehenden Steuerausfälle kritisiert und eine Kompensation angemahnt. Die Bundesregierung verweist in ihrer Gegenäußerung auf die im Vergleich zur Frühjahrsschätzung um 2,9 Mrd. EUR deutlich nach oben korrigierte Steuerschätzung und folgert daraus: „*Allein schon deshalb ist eine Kompensation der geringen Mindereinnahmen der Kommunen nicht erforderlich.*“

Die Landeshauptstadt unterstützt die Haltung des Bundesrates, im weiteren Gesetzgebungsverfahren beim Bund auf einen den finanziellen Interessen der Kommunen gerecht werdenden Ausgleich hinzuwirken.

### **Zu Frage 3 (Auswirkungen des REIT-Markts auf den Wohnungsmarkt und auf den übrigen Immobilienmarkt)**

#### **Zu Frage 4 (Negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt)**

Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung können Bestandsimmobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, nicht auf REIT-Aktiengesellschaften übertragen werden. Andernfalls, so die Gesetzesbegründung, wären negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter und der öffentlichen Hand und Probleme für eine nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Wohnungspolitik zu befürchten. Die Bundesregierung verweist insbesondere auf die Gefahr, dass REIT-Gesellschaften weniger attraktive Wohngebiete mittel- bis langfristig vernachlässigen und Instandhaltungsinvestitionen unterlassen. Die so entstehenden partiell städtebaulichen Missstände würden ein öffentliches Eingreifen auch mit Städtebaufördermitteln notwendig machen. Auch bestehe weiterhin die Gefahr, dass die Gesellschaften unter dem Aspekt der Renditeerwartung und der Konkurrenz an der Börse Mieterhöhungsspielräume ausschöpfen. Soweit die Bestandswohnungen für Personen mit geringerem Einkommen vorgehalten werden, würden höhere Mieten sich über die von den Gemeinden zu übernehmenden Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger auch negativ auf die öffentlichen Haushalte auswirken.

Die Verwaltung teilt diese Einschätzung der Bundesregierung.

Der Bundesrat hatte gefordert, den Ausschluss von Bestandsimmobilien zu streichen. Dem hat die Bundesregierung widersprochen. Das Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens bleibt abzuwarten.

#### **Zu Frage 5 (Nachhaltige Stärkung und Erhöhung der Attraktivität des Wirtschafts- und Finanzplatzes Stuttgart)**

#### **Zu Frage 6 (Auswirkungen auf die Eigenkapitalstruktur und Wettbewerbsfähigkeit Stuttgarter Unternehmen)**

In Deutschland liegt der Eigenbesitzanteil an Immobilien deutlich höher als zum Beispiel in den USA oder in Großbritannien. Die begünstigte Aufdeckung von stillen Reserven schafft einen Anreiz, nicht betriebsnotwendige Immobilien zu veräußern. Das hierdurch freiwerdende Eigenkapital stärkt die Liquidität der Unternehmen und ermöglicht ihnen Investitionen in ihr Kerngeschäft. Die damit verbundene Stärkung der Eigenkapitalquote ist gerade im Hinblick auf Basel II von großer Bedeutung. Zudem verbessert sich die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, was wiederum das wirtschaftliche Wachstum fördert und neue Arbeitsplätze schafft.

Eine Stärkung des Wirtschafts- und Finanzplatzes Stuttgart ist auch deshalb zu erwarten, weil die Möglichkeiten des REIT-Gesetzes eine Lücke für den Finanzplatz Deutschland und die deutsche Immobilienwirtschaft schließen. So hat Deutschland bei den börsennotierten und damit einem breiten Publikum zugänglichen, indirekten Immobilienanlageformen einen erheblichen Nachholbedarf. Durch REIT-Gesellschaften wird eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft (effektivere Verwaltung durch Spezialisierung auf bestimmte Immobilienarten und/oder –standorte) erwartet. Für Banken und andere Finanzdienstleister bieten REITs die Möglichkeit, entsprechende Geschäftsfelder zu erweitern und zu intensivieren. Angesichts der Bedeutung des Banken-, Finanz- und Immobiliensektors ist durch das REIT-Gesetz mit positiven Effekten für den Wirtschafts- und Finanzplatz Stuttgart zu rechnen.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler  
<Verteiler>