

DER KOMMENTAR



Von **Gustav Meyer zu Schwabedissen**

REITs: Kleine Player haben das Nachsehen

Der REIT* kommt. Aber wir leben im Lande der Demoskopen und ständigen Landtagswahlen. Da muss jede Partei darauf achten, dass sie nicht – wie zurzeit die CDU im Osten – hinter die PDS zurückfällt. Ein Grund dieser Art muss es sein, dass der ursprüngliche REIT-Gesetzesvorschlag regelrecht zerhackt wurde. Wohnimmobilien fallen aus dem REIT heraus, Gewerbeimmobilien bleiben drin. Berufene Zeugen haben vielfach nachgewiesen, dass die Herausnahme der Wohnungen aus dem REIT nicht zu rechtfertigen ist. Kritik und Meinungsverschiedenheiten werden nicht abreißen, insbesondere, wenn die Wohnungen dann von ausländischen REITs gekauft werden (aktuelles Beispiel: Thyssen-Wohnungen an einen französischen REIT). Doch die Vergangenheit in der REIT-Debatte hat eines gezeigt: Was heute gilt, kann morgen bereits wieder obsolet sein.

Das Bedauerliche ist, dass die Frage des Wohnungs-REITs eine ganze Palette von anderen, sehr wichtigen Problemen überdeckt. Das Wichtigste: Der Entwurf für den REIT ist mittelstandsfeindlich. Dies äußert sich in zwei Aspekten: Zum einen gibt es ein viel zu hohes Mindestkapital von 15 Millionen Euro (siehe Paragraph 4 des REIT-Gesetzesentwurfes). Der Gesetzgeber schreibt lapidar in seiner Begründung, dass sich kleinere und mittlere Immobilien-

unternehmen, die sich den hohen Aufwand eines Börsengangs nicht leisten können, eben zusammenschließen müssen. Das heißt, der Zwang zur Börse benachteiligt bewusst kleinere und mittlere Unternehmen und begünstigt große Konglomerate.

Dabei hat der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW) in einem wohlbegründeten Gutachten dargelegt, dass der Markt gerade durch kleinere und mittlere Unternehmen profitieren würde. Im Grunde müssten alle Verbände und Parteien, die die Interessen des Mittelstands vertreten, laut aufbegehren.

Zum anderen steht in Paragraph 11 Abs. 4 des Entwurfes für das REIT-Gesetz lapidar: „Kein Anleger darf zehn Prozent oder mehr der REIT-Aktien direkt halten.“ In der Praxis heißt das, dass sich jeder mittelständische „Immobilienfürst“ neun weitere Mitstreiter suchen muss. Das ist kaum praxistauglich. Es wird Umgehungsstrukturen geben, denn es gibt keinen kaufmännischen Grund, warum man mit anderen neun Personen sein Know-how teilen soll. Also auch dort eine klar mittelstandsfeindliche Regelung. Zu hoffen ist deshalb, dass sich die Mittelstandsvertreter in der Politik endlich lauter zu Wort melden.

Der Autor ist Rechtsanwalt in der Kanzlei mzs Rechtsanwälte Düsseldorf und spezialisiert auf Kapitalanlage- und Gesellschaftsrecht.

Fotos: Börse FFM, mzs Rechtsanwälte

DID

In britischer Hand

Die DID Deutsche Immobilien Datenbank, Wiesbaden, geht zu 100 Prozent in den Besitz des britischen Research-Unternehmens IPD Ltd. mit Sitz in London über. Die ebs Immobilienakademie, bisher vertreten durch Professor Dr. **Karl-Werner Schulte**, sowie Professor Dr. **Matthias Thomas**, die bislang gemeinsam 50 Prozent der Gesellschaft hielten, haben dazu ihre Anteile an IPD veräußert, die bereits die übrige Hälfte besitzt.

Thomas, auf dessen Doktorarbeit die Struktur der DID gründet, bleibt Geschäftsführer, auch das übrige Leitungsteam verändert sich nicht. Die Datenbanken der DID enthalten Informationen über insgesamt 3.490 Grundstücke und 110.000 Mietverträge, die mit einem Verkehrswert von insgesamt mehr als 61 Milliarden Euro rund 53 Prozent des relevanten institutionellen Immobilienvermögens in Deutschland abbilden. bk



CWI

Sprung aufs Parkett

Der Börsengang der auf den Handel mit Wohnimmobilien spezialisierten CWI Real Estate AG, Bayreuth, ist am 24. Oktober erfolgt. Auf Basis von 9,50 Euro je Aktie floss CWI ein Emissionserlös vor IPO-Kosten von rund 3,4 Millionen Euro zu. Rund 86 Prozent des Emissionsvolumens (308.000 Aktien) wurden der HII Hanseatischen Immobilien Invest AG, Hamburg, zugeteilt. „Wir wollen das frische Eigenkapital effektiv einsetzen, um den Handel von Wohnungsportfolios auszuweiten“, so CWI-Vorstandschef Dr. **Albrecht Spindler**. bk

