



---

## Sachstand

---

## Bestandteile des Portfolios von Immobilienfonds

**Bestandteile des Portfolios von Immobilienfonds**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 048/17  
Abschluss der Arbeit: 19. April 2017  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandteile des Portfolios von Immobilienfonds</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Übernommene Bestände aus kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen</b>	<b>5</b>

## 1. Einleitung

Seit Ende der 1990er Jahre haben finanzmarktorientierte Immobilienakteure stark an Bedeutung gewonnen. Insbesondere Immobilienfonds sind in Zeiten schwankender Finanzmärkte und niedriger Zinsen zu einer attraktiven Geldanlage sowohl für institutionelle als auch für private Anleger geworden. Immobilienfonds nutzen die Volatilität der Finanzmärkte unter anderem für Transaktionen von Immobilien, Geschäftsanteilen und Schuldverschreibungen.

Um zu einer Einschätzung über die Auswirkungen, Regulierungs- und Handlungsmöglichkeiten gegenüber Immobilienfonds zu gelangen, stellen sich unter anderem die folgenden, diesem Sachstand zugrunde liegenden Fragen.

- Wie viele Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten und unbebaute Grundstücke sind Bestandteil der Portfolios offener und geschlossener Immobilienfonds?
- Wie viele Wohnungen im Portfolio von offenen und geschlossenen Immobilienfonds stammen aus früheren Beständen kommunaler oder landeseigener Wohnungsunternehmen, aus der alten Wohnungsgemeinnützigkeit der Bundesrepublik Deutschland oder wurden als Sozialwohnungen mit Hilfe öffentlicher Fördergelder errichtet?

Die umfangreichen Recherchen der Wissenschaftlichen Dienste zu diesen Fragen führten zu folgenden Ergebnissen.

## 2. Bestandteile des Portfolios von Immobilienfonds

Soweit ersichtlich, wird im Einzelnen die Anzahl von Miet- und Eigentumswohnungen oder vermieteten Eigentumswohnungen differenziert nach geschlossenen und offenen Immobilienfonds amtlich nicht erfasst. Entsprechendes gilt für deren Gewerbeeinheiten und unbebaute Grundstücke.

Die entsprechenden Informationen können nur im Einzelfall für jeden Immobilienfond gesondert durch eine komplizierte Auswertung des Zahlenmaterials ermittelt werden. Darüber hinaus sind diese Daten auch nur *teilweise* aus den öffentlich zugänglichen Unterlagen des elektronischen Bundesanzeigers und/oder der jeweiligen Homepage der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugänglich.

Derartige Zahlenmaterial wird auch von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke benötigt und daher dort nicht zentral erfasst.

### **3. Übernommene Bestände aus kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen**

Auch Zahlenmaterial zu der Frage, wie viele Wohnungen im Portfolio von offenen und geschlossenen Immobilienfonds aus früheren Beständen kommunaler oder landeseigener Wohnungsunternehmen stammen, wird für aufsichtsrechtliche Zwecke von der BaFin nicht benötigt. Es wird dort deshalb ebenfalls nicht zentral erfasst.

Soweit ersichtlich ist eine Ermittlung entsprechender Informationen für *geschlossene* Immobilienfonds auch nicht *teilweise* möglich. Zwar enthalten die Jahresberichte für *offenen* Immobilienfonds eine Liste der Käufe und Verkäufe von Immobilien. Eine gesonderte Erfassung von Käufen im Hinblick auf kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen sowie öffentlich geförderten Wohnraum erfolgt aber nicht.

\*\*\*