

Zum Immobilienerwerb Gebietsfremder in Deutschland

Der Erwerb deutscher Immobilien durch Gebietsfremde stand zuletzt wiederholt im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion. Dadurch entstand der Eindruck eines insbesondere in Ballungsräumen zunehmenden Erwerbs von Immobilien durch Käufer aus dem Ausland. Statistisch erfasst wird der grenzüberschreitende Immobilienerwerb in der deutschen Zahlungsbilanz. Nach den vorliegenden Daten lässt sich die These gesteigener Aktivitäten ausländischer Käufer indessen nicht belegen. Im vergangenen Jahr haben gebietsfremde Eigner¹⁾ ihren Immobilienbesitz in Deutschland per saldo um gut 0,8 Mrd € reduziert. Erfassten Käufen in Höhe von 0,7 Mrd € standen Verkäufe im Umfang von knapp 1,6 Mrd € gegenüber. Damit hat sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr qualitativ nicht verändert. Auch 2011 überwogen die Verkäufe die Käufe (um 0,1 Mrd €).

Das war in der Vergangenheit nicht immer der Fall. In den Jahren 2006 bis 2008 erwarben Gebietsfremde in größerem Umfang hiesige Immobilien. In der Spitze lag der Erwerb 2007 bei netto 8,6 Mrd €. Allerdings handelte es sich dabei um wenige, dafür aber sehr große Transaktionen. Diese standen einerseits im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Wohnbestände. Andererseits fiel der Verkauf der Liegenschaften eines großen Einzelhandelsunternehmens an eine ausländische Investmentgesellschaft in diesen Zeitraum. Allein die 25 größten Transaktionen dieser Zeitspanne stehen für knapp zwei Drittel des Erwerbs.

Ein Blick auf die regionale Verteilung der (unmittelbaren) Käufer hiesiger Immobilien zeigt, dass diese mehrheitlich aus europäischen Ländern stammen. Dabei spielen traditionell Luxemburg und die Niederlande, nicht zuletzt durch Transaktionen dort ansässiger Fonds- und Beteiligungsgesellschaften, eine bedeutende Rolle. Zuletzt haben

insbesondere die Käufe aus Russland und China moderat zugenommen. Bei Investoren aus den Vereinigten Staaten überwiegen seit einigen Jahren, aus dem Vereinigten Königreich seit 2008 und aus Dänemark seit 2009 die Verkäufe.

Alles in allem ist das in der Zahlungsbilanz erfasste Volumen der grenzüberschreitenden Immobilientransaktionen verglichen mit dem Wert des deutschen Immobilienbestandes oder den jährlichen Umsätzen dieses Sektors eher gering. Nach Angaben aus den gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen betrug der Wert aller Immobilien in Deutschland Ende 2011 9,8 Billionen €,²⁾ und der Umsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt belief sich zuletzt auf rund 148 Mrd €. ³⁾ Der Anteil ausländischer Käufe läge damit rechnerisch bei knapp ½%.

Bei der Interpretation dieses Wertes ist allerdings Vorsicht geboten. So ist im Zusammenhang mit der zahlungsbilanzstatistischen Erfassung eine Reihe von Besonderheiten zu beachten. Ein Immobilienerwerb, der beispielsweise von einem in Deutschland wohnenden Ausländer oder einer hier ansässigen Gesellschaft vorgenommen wurde, die selbst im Auslandsbesitz steht, gilt als inländische Transaktion; er fließt damit nicht in die Zahlungsbilanz ein. Der tatsächlich grenzüberschreitende Immobilienerwerb ist zwar vom gebietsansässigen Käufer oder Verkäufer ab einer Freigrenze von 12 500 € anzuzeigen. Trotz dieser niedrigen Meldeschwelle sind die Immobilienkäufe (und -verkäufe) durch Gebietsfremde

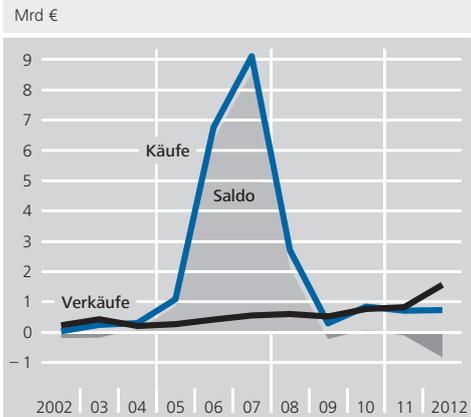
¹ Maßgeblich ist dabei, wie grundsätzlich in der Zahlungsbilanz, der Wohnort oder der Unternehmenssitz des „ausländischen“ Käufers oder Verkäufers, nicht die jeweilige Staatsangehörigkeit.

² Wohnbauten, gewerbliche und öffentliche Immobilien sowie Bauland.

³ Vgl.: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht 2011. Die Angaben zum Umsatz beziehen sich auf das Jahr 2010.

in den Daten aber vermutlich untererfasst, da Meldeversäumnisse, insbesondere bei gebietsansässigen Privatpersonen, für die erhebenden Stellen kaum erkennbar sind. Ein Versäumnis der Meldepflicht ist für die Bundesbank regelmäßig nur im Fall von Großtransaktionen (über Presseauswertungen), im Rahmen von gesonderten Überprüfungen der Geschäftstätigkeit großer Melder (Banken, Fondsgesellschaften, Versicherungen) oder im Rahmen von Plausibilitätsuntersuchungen (Abgleich von Mietzahlungen an Gebietsfremde mit den gemeldeten Käufen) feststellbar. Für darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verbesserung der Datenqualität ist die Bundesbank auf die freiwillige Mitwirkung anderer angewiesen. Um die Meldelücken zu schließen, wäre es beispielsweise hilfreich, wenn die Meldepflicht im Rahmen des notariellen Beurkundungsprozesses mit abgewickelt werden könnte.

Immobilienwerb Gebietsfremder in Deutschland



Vor diesem Hintergrund müssen die nun aktuell vorliegenden Daten zu Käufen und Verkäufen inländischer Immobilien durch Gebietsfremde für das Jahr 2012, wie auch die der vergangenen Jahre, als Untergrenze der tatsächlichen Transaktionen angesehen werden.

Deutsche Bundesbank