

03.07.25

Unterrichtung

durch die Europäische Kommission

Stellungnahme der Europäischen Kommission zu dem Beschluss des Bundesrates zum Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über nichtfinanzielle Statistiken zu Gewerbeimmobilien

C(2025) 4573 final



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, den 2.7.2025
C(2025) 4573 final

Sehr geehrte Frau Bundesratspräsidentin,

die Kommission dankt dem Bundesrat für seine Stellungnahme zum Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über nichtfinanzielle Statistiken zu Gewerbeimmobilien (COM(2025) 100 final).

Mit dem Verordnungsvorschlag wird ein gemeinsamer Rahmen für die Entwicklung, Erstellung und Verbreitung nichtfinanzieller Statistiken zu Gewerbeimmobilien geschaffen. Diese Statistiken werden bei der Überwachung der Finanzstabilität genutzt. Ferner werden sie für die Gestaltung der Finanz-, Währungs- und makroprudenziellen Politik sowie die Forschung zu Immobilienmärkten genutzt. Er folgt auf das Ersuchen des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) an die Kommission, Rechtsvorschriften vorzuschlagen, um die bestehende Datenlücke zu physischen Gewerbeimmobilien zu schließen.

Die Kommission begrüßt, dass der Bundesrat die Ziele des Vorschlags anerkennt. Sie nimmt ferner seine Zweifel zur Kenntnis, die sich aus möglichen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Erstellung der durch den Vorschlag vorgesehenen Statistiken ergeben könnten, auch hinsichtlich der Verringerung des Verwaltungsaufwands. Die Kommission begrüßt die Gelegenheit, im Anhang einige Aspekte ihres Vorschlags klarstellen zu dürfen, und hofft, mit ihren Ausführungen die Bedenken des Bundesrates zerstreuen zu können.

Die Kommission nimmt die in der Stellungnahme des Bundesrates geäußerten Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Nationale Statistische Amt und die Verwaltungen der Länder sowie hinsichtlich des Zeitpunkts des Inkrafttretens ernst. Sie ist insofern zuversichtlich, als das Statistische Bundesamt (Destatis) der Kommission (Eurostat) bereits einige der in dem Vorschlag enthaltenen statistischen Indikatoren meldet und rechtzeitig mit den Vorbereitungen für die anderen Indikatoren begonnen hat. Die Kommission wird die nationalen statistischen Ämter, einschließlich Destatis, auch in Zukunft bei der Entwicklung und Verbesserung der neuen Statistiken durch Finanzhilfen unterstützen.

*Frau Anke Rehlinger
Präsidentin des Bundesrates
Leipziger Straße 3-4
10117 BERLIN*

Die vorgeschlagenen Befugnisübertragungen für delegierte Rechtsakte und Durchführungsrechtsakte tragen der Notwendigkeit Rechnung, die Relevanz und Flexibilität der Statistiken zu gewährleisten.

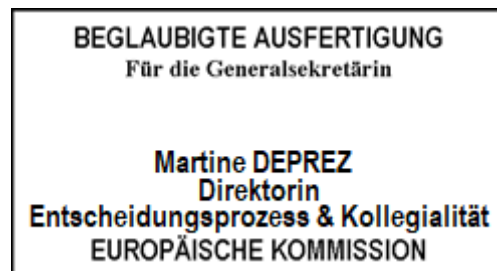
Das Gesetzgebungsverfahren für den Vorschlag, an dem das Europäische Parlament und der Rat beteiligt sind, ist im Gange, und die Kommission ist nach wie vor zuversichtlich, dass in naher Zukunft eine Einigung erzielt wird. Die Stellungnahme des Bundesrats wurde den Vertretern der Kommission im Rahmen der laufenden Verhandlungen mit den gesetzgebenden Organen übermittelt und wird in diese Erörterungen einfließen.

Die Kommission hofft, dass die vom Bundesrat aufgeworfenen Fragen mit den vorstehenden Ausführungen beantwortet werden konnten, und sieht der Fortsetzung des politischen Dialogs erwartungsvoll entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

*Maroš Šefčovič
Mitglied der Kommission*

*Valdis Dombrovskis
Mitglied der Kommission*



Anhang

Ausführliche Stellungnahme zu den einzelnen Anmerkungen

Dieser Anhang enthält weitere Erläuterungen zu den Bedenken des Bundesrates:

- *Unzureichende Erläuterung, wie die Kenntnis der genannten Variablen dazu beitragen kann, von den Immobilienmärkten ausgehende Risiken für die Stabilität des Finanzsystems frühzeitig zu erkennen.*

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat in seinen Empfehlungen vom 31. Oktober 2016 (ESRB/2016/14)¹ und vom 21. März 2019 (ESRB/2019/3)² die Variablen der nichtfinanziellen Statistiken zu Gewerbeimmobilien und die Art und Weise, wie sie für die makroprudenzielle Analyse verwendet werden, ausführlich erläutert. Die Kommission hielt es für ausreichend, auf diese Empfehlungen zu verweisen, anstatt sie in ihrem Vorschlag zu wiederholen. Darüber hinaus ist der mit der Verordnung (EU) 2019/2176 des Europäischen Parlaments und des Rates³ eingerichtete ESRB für die makroprudenzielle Aufsicht über das Finanzsystem der EU und die Abwendung und Eindämmung von Systemrisiken zuständig.

- *Die Sammlung der Variablen würde zumindest teilweise nicht in erster Linie auf ohnehin bekannten, leicht verfügbaren Daten basieren, sondern in beträchtlichem Umfang die Erhebung neuer standardisierter Daten von Haushalten, Unternehmen und öffentlichen Stellen erfordern.*

Dem Vorschlag der Kommission zufolge werden die für die Statistiken verwendeten Daten von bestehenden Verwaltungsdatenbanken und Immobilienorganisationen bezogen, die relevante Daten sammeln, oder auf statistischen Daten gründen, die bereits von Unternehmen erhoben werden. Daher werden Haushalte oder Unternehmen kaum einen oder gar keinen Mehraufwand haben. Bei den nationalen Behörden, auf die neue Verpflichtungen zukommen werden, handelt es sich um die nationalen statistischen Ämter; dies entspricht ihrem behördlichen Auftrag.

- *Es wird erwartet, dass auf die nationalen statistischen Ämter die größte Belastung bei der Erhebung der Daten zukommen wird. In Deutschland werden diese*

¹ Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14) (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 1).

² Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 21. März 2019 zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2019/3) (ABl. C 271 vom 13.8.2019, S. 1).

³ Verordnung (EU) 2019/2176 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2019 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ABl. L 334 vom 27.12.2019, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2019/2176/oj>).

Belastungen aufgrund der föderalen Struktur zum Teil auch von den Statistischen Landesämtern getragen.

Im Einklang mit ihren Aufgaben werden die nationalen statistischen Ämter die Verantwortung für die Erfüllung der Anforderungen der künftigen Verordnung übernehmen. Gegebenenfalls können die Mitgliedstaaten gemäß dem Subsidiaritätsprinzip beschließen, bestimmte Aufgaben den Bundesländern oder regionalen Ämtern zuzuweisen. In diesem Fall werden die voraussichtlichen Verwaltungskosten nicht steigen, sondern auf alle betroffenen Behörden aufgeteilt.

- *Der Bundesrat lehnt eine unterjährige Erhebung von neu begonnenen Bauten und Fertigstellungen ab, da der Nutzen in keinem Verhältnis zum bürokratischen Mehraufwand für Kommunen und Bauherren stehe.*

Die Kommission schlug eine vierteljährliche Erhebung von Daten über den Baubeginn und die Fertigstellungen vor. Die Bauträger berichten bereits jetzt – kontinuierlich im Laufe des Jahres – über den Baubeginn und die Fertigstellung der Arbeiten. Der Vorschlag der Kommission stellt keine zusätzliche Belastung für die Unternehmen dar.

Um vierteljährliche Indikatoren zu gewährleisten, wird von den Gemeinden erwartet, dass sie den statistischen Stellen viermal statt einmal jährlich Bericht erstatten.

Die vorgeschlagenen unterjährigen Daten erbringen im Vergleich zu den jährlichen Daten einen erheblichen Mehrwert. Durch vierteljährliche Daten über Baubeginn und -fertigstellung können die bereits erhobenen und veröffentlichten Euroindikator-Daten zu vierteljährlichen Baugenehmigungen ergänzt und weiterverfolgt werden. Die saisonalen Schwankungen der unterjährigen Daten können von den statistischen Stellen mithilfe fortgeschrittener Methoden zur Saisonbereinigung ausgeglichen werden.

Zu guter Letzt werden Daten zu Baugenehmigungen von Destatis bereits gemäß der Verordnung (EU) 2019/2152 über europäische Unternehmensstatistiken an die Kommission (Eurostat) gemeldet.

- *Die Variable „Neu begonnene Bauten und Fertigstellung der Bauarbeiten“ würde am 1. Januar 2026 noch nicht zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen tritt der Bundesrat dem Inkrafttreten zum Januar 2026 entgegen und spricht sich stattdessen für ein Inkrafttreten frühestens zum 1. Januar 2029 aus.*

Das vorgeschlagene Datum des Inkrafttretens der künftigen Verordnung ist praktikabel. Eine EU-weite Erhebung aus dem Jahr 2023 ergab, dass Destatis bereits mit der Arbeit an den neuen Indikatoren begonnen hat. Die Kommission ist zuversichtlich, dass Destatis die notwendigen Vorkehrungen treffen und in der Lage sein wird, die erforderlichen neuen Indikatoren bereitzustellen.

- *Die der Kommission übertragenen Befugnisse zur Änderung der im Anhang des Verordnungsvorschlags festgelegten Variablen durch delegierte Rechtsakte kann dazu führen, dass zukünftig (weitere) Daten, die bisher auf nationaler Ebene noch nicht erhoben werden, zu statistischen Zwecken der Europäischen Union erhoben werden.*

Nach gängiger Praxis führt die Kommission Pilotstudien zur Prüfung der Durchführbarkeit durch, bevor sie neue Datenanforderungen vorschlägt.

- *Die der Kommission übertragene Befugnis zur genaueren Festlegung der benannten Elemente für die zu übermittelnden Daten, ihrer technischen Definitionen und Vereinfachungen mittels Durchführungsrechtsakten können die Gefahr bergen, dass die Kommission regionale Aufgliederungen fordert, die für eine makroökonomische Risikobewertung nicht erforderlich sind, oder dass die Elemente „Bezugszeitraum“ und „Datenübermittlungsfrist“ in einer Weise verändert werden, die weitreichend in das nationale statistische System eingreifen würde.*

Wenn neue Aufgliederungen auf EU-Ebene erforderlich sind, werden ihnen Pilotstudien vorausgehen, in denen ihre Durchführbarkeit getestet wird.

- *Das Recht der nationalen statistischen Stellen und der Kommission (Eurostat), verfügbare und entsprechende Daten und die entsprechenden Metadaten von privaten Dateninhabern kostenlos zu erhalten, könnte künftig zu einer Mehrbelastung von Unternehmen oder Verbänden führen.*

Dieses Recht ist in Artikel 17b der Verordnung (EG) Nr. 223/2009⁴ in der durch die Verordnung (EU) 2024/3018 geänderten Fassung verankert und wird nicht mit dem vorliegenden Vorschlag geschaffen. Die Verordnung (EG) Nr. 223/2009 enthält Bestimmungen zum Schutz der privaten Dateninhaber vor übermäßiger und ungerechtfertigter Belastung.

- *Die im Verordnungsvorschlag benannten, in quantitativer und qualitativer Hinsicht noch nicht hinreichend konkret festgelegten Datenbedarfe können den Einsatz erheblicher zusätzlicher Ressourcen auf nationaler Ebene und Länderebene erforderlich machen.*

Die Kommission ist der Auffassung, dass die wichtigsten Verpflichtungen der Mitgliedstaaten bereits in dem Verordnungsvorschlag festgelegt sind, da die zu meldenden Datenvariablen in seinem Anhang aufgeführt sind. In den Durchführungsmaßnahmen werden nur die technischen Anforderungen detailliert, und die meisten von ihnen sind allen europäischen Statistiken gemein.

⁴ Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 2009 über europäische Statistiken und zur Aufhebung der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1101/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Übermittlung von unter die Geheimhaltungspflicht fallenden Informationen an das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaften, der Verordnung (EG) Nr. 322/97 des Rates über die Gemeinschaftsstatistiken und des Beschlusses 89/382/EWG, Euratom des Rates zur Einsetzung eines Ausschusses für das Statistische Programm der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 87 vom 31.3.2009, S. 164, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj>).