

11.04.25**Beschluss**
des Bundesrates

**Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und
des Rates über nichtfinanzielle Statistiken zu Gewerbeimmobilien
COM(2025) 100 final**

Der Bundesrat hat in seiner 1053. Sitzung am 11. April 2025 gemäß §§ 3 und 5 EUZBLG die folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Der Bundesrat nimmt zur Kenntnis, dass mit dem vorliegenden Verordnungsvorschlag ein Rahmen für die Entwicklung, Erstellung und Verbreitung nichtfinanzieller Statistiken zu Gewerbeimmobilien geschaffen und Indikatoren zu Gewerbeimmobilien entwickelt werden sollen.
2. Gleichwohl äußert der Bundesrat mit Blick auf die Notwendigkeit zur Sammlung der konkreten Daten Bedenken. Die zu übermittelnden Variablen umfassen Daten zu Baugenehmigungen, Baubeginn beziehungsweise Fertigstellung der Bauarbeiten, Preisindizes zu Gewerbeimmobilien, Mietindizes zu Gewerbeimmobilien sowie zum Wert der Transaktionen von Gewerbeimmobilien. Die Kommission begründet den Verordnungsvorschlag damit, dass die Unkenntnis dieser Daten die Fähigkeit des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) beeinträchtigt, mögliche länderübergreifende Risiken zu ermitteln. Aus Sicht des Bundesrates wird jedoch in der Begründung des Verordnungsvorschlags nicht ausreichend dargelegt, wie die Kenntnis der genannten Variablen dazu beitragen kann, von den Immobilienmärkten ausgehende Risiken für die Stabilität des Finanzsystems frühzeitig zu erkennen und dadurch möglichen Gefahren für die Finanzstabilität entgegenzuwirken.

3. Die Kommission verweist in der Begründung des Verordnungsvorschlags auf eine 2023 vorgenommene Erhebung von Eurostat in 16 Mitgliedstaaten zu Preis- und Mietindizes von Gewerbeimmobilien, aus der hervorgeht, dass die in den Mitgliedstaaten verfügbaren Datenquellen für diese Variablen sehr unterschiedlich waren in Bezug auf Herkunft und Zuverlässigkeit. Teils handelte es sich um Daten aus administrativen Quellen, teils um Schätzwerte und teils um Daten aus privaten Quellen (zum Beispiel Daten von Immobilienorganisationen). Der Bundesrat befürchtet daher, dass die Erhebung und Sammlung von den genannten Variablen zumindest teilweise nicht in erster Linie auf ohnehin bekannten leicht verfügbaren Daten basieren würde, sondern in beträchtlichem Umfang die Erhebung neuer standardisierter Daten von Haushalten, Unternehmen und öffentlichen Stellen erfordern würde.
4. Die Kommission führt in der Begründung des Verordnungsvorschlags zur Verhältnismäßigkeit weiterhin aus, dass die nationalen Statistikämter (NSA) bei der Sammlung der Daten voraussichtlich die größte Last tragen würden. Der Bundesrat weist darauf hin, dass diese Lasten in Deutschland aufgrund der föderalen Struktur teilweise auch von den Statistischen Landesämtern zu tragen wären.
5. Der Bundesrat stellt daher fest, dass die von der Kommission vorgeschlagene Sammlung von Daten zu Gewerbeimmobilien bei Haushalten, Unternehmen und Verwaltungen aller Voraussicht nach zu nicht unwesentlichen Befolgungskosten führen würde. Der Bundesrat erinnert in diesem Zusammenhang erneut an die Absicht der Kommission, den Bürokratieabbau zu forcieren.
6. Der Bundesrat lehnt eine unterjährige Erhebung von neu begonnenen Bauten und Fertigstellungen ab. Die in der Vergangenheit existierende monatliche Statistik wurde unter anderem deshalb eingestellt, weil Baufertigstellungen (ähnlich wie Baubeginne) starken saisonalen Schwankungen unterliegen und Monatszahlen kaum Rückschlüsse auf das Jahresergebnis zulassen. Der Erkenntnisgewinn steht in keinem Verhältnis zum bürokratischen Mehraufwand für Kommunen und Bauherren und konterkariert die Entbürokratisierung beispielsweise der Bauordnungen der Länder.

7. Der Bundesrat unterstützt den Ansatz, Verwaltungsdaten zu verwenden. In Zeiten, in denen der Bürokratieabbau besonders stark im Fokus steht, hält der Bundesrat es für erforderlich, die Ausweitung von Primärdatenerhebungen zu vermeiden. Für Haushalte oder Unternehmen darf sich aus der neuen Statistik kein Mehraufwand ergeben.
8. Bei fortgeschrittener Digitalisierung der Bauverwaltung wird die Verpflichtung zur Übermittlung der nach Artikel 5 Absatz 1 und 2 in Verbindung mit Nummer 4.2 Buchstabe b des Anhangs genannten Variable „Neu begonnene Bauten und Fertigstellung der Bauarbeiten (Nutzfläche)“ ohne zusätzlichen Erhebungsaufwand für Haushalte und Unternehmen erfüllt werden können. Zum Zeitpunkt des geplanten Inkrafttretens der Verordnung, dem 1. Januar 2026, werden diese Daten jedoch noch nicht als vorhandene Verwaltungsdaten zur Verfügung stehen. Die Erhebung von Daten zu Baubeginnen muss neu eingeführt werden, und Baufertigstellungen werden bisher nur jährlich erhoben, so dass zu unterjährigen Baufertigstellungen keine Daten vorliegen. Dies hätte zur Folge, dass hinsichtlich der in Nummer 4.2 Buchstabe b des Anhangs genannten Variable Primärdaten erhoben werden müssten, oder gegebenenfalls aufwändige Schätzverfahren erforderlich wären. Die Ausführungen in der Verordnung, dass Haushalte und Unternehmen kaum einen oder gar keinen Mehraufwand hätten, ist für Deutschland zum derzeitigen Stand nicht zutreffend. Zusätzliche Meldepflichten für Bürger oder Unternehmen, die bei einer Verpflichtung zur Erhebung und Übermittlung der in Nummer 4.2 Buchstabe b des Anhangs genannten Variable entstünden, lehnt der Bundesrat strikt ab.

Aus diesen Gründen tritt der Bundesrat dem Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Januar 2026 entgegen und spricht sich stattdessen für ein Inkrafttreten frühestens zum 1. Januar 2029 aus.

9. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, sich in den weiteren Verhandlungen auf EU-Ebene im Hinblick auf das vorstehend Ausgeführte jedenfalls dringend gegenüber der Kommission für ein späteres Inkrafttreten oder die Gewährung einer Ausnahmeregelung nach Artikel 11 des Verordnungsvorschlags für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren einzusetzen. Die drei Jahre sind aus Sicht des Bundesrates notwendig, um das gesamte Baugenehmigungsverfahren und die Hochbaustatistik vollständig zu entschlacken und zu digitalisieren, um ab

2029 die durch den Verordnungsvorschlag geforderten Daten ohne zusätzlichen Aufwand abschöpfen zu können.

10. Der Bundesrat macht erhebliche Bedenken im Hinblick auf die in Artikel 5 Absatz 3 in Verbindung mit Artikel 9 vorgesehene, inhaltlich unbeschränkte Befugnis zur Änderung der im Anhang des Verordnungsvorschlags festgelegten Variablen durch delegierte Rechtsakte geltend. Aus Sicht des Bundesrates ist die uneingeschränkte Änderungs- und Erweiterungsbefugnis der Kommission abzulehnen, weil es die Aufwände unkalkulierbar macht. Sie kann dazu führen, dass zukünftig (weitere) Daten, die bisher auf nationaler Ebene noch nicht erhoben werden, zu statistischen Zwecken der Europäischen Union erhoben und übermittelt werden müssen. Folge wäre, dass fortlaufend Anpassungen des nationalen statistischen Systems erforderlich würden und dass die zusätzlich geforderten Variablen nicht aus vorhandenen Verwaltungsdaten entnommen werden könnten, sondern die Primärdatenerhebung ausgeweitet werden müsste. Der Bundesrat hält es für unerlässlich, solche wesentlichen Entscheidungen dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren vorzubehalten und nicht dem Ermessen der Kommission zu überlassen.

Der Bundesrat fordert daher die Bundesregierung auf, sich in den weiteren Verhandlungen auf EU-Ebene dafür einzusetzen, dass die Liste der Variablen in der Verordnung abschließend festgelegt wird. Der Verordnungsvorschlags ist entsprechend zu ändern und die Ermächtigung zum Erlass von delegierten Rechtsakten in Artikel 5 Absatz 3 in Verbindung mit Artikel 9 zu streichen. Sollte ein Anpassungsbedarf bei den Variablen festgestellt werden, muss dies über eine rechtsförmliche Änderung der Verordnung erfolgen.

11. Der Bundesrat macht darüber hinaus erhebliche Bedenken gegen die in Artikel 5 Absatz 4 vorgesehene Befugnis zur genaueren Festlegung der benannten Elemente für die zu übermittelnden Daten, ihrer technischen Definitionen und Vereinfachungen mittels Durchführungsrechtsakten geltend. Der Bundesrat weist diesbezüglich auf das Risiko hin, dass die Kommission zum Element „Aufgliederungen“ (Buchstabe c) regionale Aufgliederungen fordert, die für eine makroökonomische Risikobewertung nicht erforderlich sind, oder dass die Elemente „Bezugszeitraum“ (Buchstabe f) und „Datenübermittlungsfrist“ (Buchstabe g) in einer Weise festgelegt und auch wieder einseitig verändert

werden können, dass damit weitgreifend in das nationale statistische System eingegriffen würde.

Der Bundesrat fordert daher die Bundesregierung auf, sich in den weiteren Verhandlungen auf EU-Ebene dafür einzusetzen, dass die Ermächtigung zum Erlass von Durchführungsrechtsakten in Artikel 5 Absatz 4 eingeschränkt und Schutzklauseln eingearbeitet werden.

12. Er stellt fest, dass die in dem Verordnungsvorschlag vorgesehenen Datenlieferungen der Mitgliedstaaten an die Kommission mit finanziellen Mehraufwänden für die Statistischen Ämter sowie höheren Belastungen für die Auskunftspflichtigen verbunden sein werden.
13. Zudem sieht Artikel 4 Absatz 5 des Verordnungsvorschlags vor, dass ein nationales Statistikamt (NSA) oder Eurostat von einem privaten Dateninhaber verlangen kann, Daten und die entsprechenden Metadaten kostenlos zur Verfügung zu stellen, wenn die angeforderten Daten für die Entwicklung, Erstellung und Verbreitung europäischer Statistiken zu Gewerbeimmobilien unbedingt erforderlich sind und nicht ohne weiteres auf anderem Wege beschafft werden können. Der Bundesrat befürchtet daher, dass auch diese Regelung künftig zu einer Mehrbelastung von Unternehmen oder Verbänden führen könnte.
14. Der Bundesrat weist darauf hin, dass die im Verordnungsvorschlag benannten, in quantitativer und qualitativer Hinsicht noch nicht hinreichend konkret festgelegten Datenbedarfe den Einsatz erheblicher zusätzlicher Ressourcen auf nationaler Ebene und Länderebene erforderlich machen können. Gerade auch im Hinblick auf die erforderliche Digitalisierung der Bauverwaltung bittet der Bundesrat die Bundesregierung, sich in den weiteren Verhandlungen auf EU-Ebene für die Gewährung eines Finanzbeitrages gemäß Artikel 8 einzusetzen.
15. Der Bundesrat übermittelt diese Stellungnahme direkt an die Kommission.