

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15. Ausschuss)

zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
– Drucksache 16/13325 –

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

A. Problem

Es ist erforderlich, auch weiterhin gute und verlässliche Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu sichern und diese weiterzuentwickeln, die Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft zu intensivieren, den immobilienwirtschaftlichen Dialog mit allen wichtigen Verbänden fortzusetzen und weiterzuentwickeln, die Berichterstattung über Lage und Entwicklung der Immobilienwirtschaft fortzusetzen. Dem Deutschen Bundestag soll regelmäßig zur Mitte jeder Legislaturperiode ein Bericht über aktuelle Entwicklungslinien und politische Schlussfolgerungen vorgelegt werden. Insbesondere sollen im Rahmen des nächsten Berichts die Schlussfolgerungen aus der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und daraus ggf. abzuleitende Konsequenzen für die Wohnungspolitik dargelegt werden.

B. Lösung

Annahme einer Entschließung, mit welcher die Bundesregierung aufgefordert wird, die genannten Forderungen umzusetzen.

Annahme einer Entschließung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Annahme einer Entschließung mit abweichendem Inhalt.

D. Kosten

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

in Kenntnis der Unterrichtung auf Drucksache 16/13325 folgende Entschließung anzunehmen:

„1. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine Branche von herausragender Bedeutung für die Volkswirtschaft. Sie trägt in erheblichem Umfang zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei, steht für den größten Teil der Investitionen und sichert dadurch Millionen von Arbeitsplätzen. Aufgrund der großen Bedeutung des Gebäudesektors für Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß kommt der Immobilienwirtschaft auch eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung des Klimawandels zu. Die Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Investitionsfähigkeit dieser Branche ist daher ein wichtiges Anliegen der Politik. Mit der Schaffung und Erhaltung geeigneter Rahmenbedingungen auf den verschiedenen Feldern der Wohnungs- und Städtebaupolitik, aber auch benachbarter Politikbereiche muss die Politik dazu beitragen, dass diese Zukunftsbranche auch weiterhin ihre positiven wirtschaftlichen Impulse entfalten kann.

Der Deutsche Bundestag begrüßt daher ausdrücklich die Vorlage des Ersten Berichtes über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Die Bundesregierung ist damit der Berichtsaufforderung des Deutschen Bundestages vom 24. Mai 2007 nachgekommen. Der Bericht zeigt aktuelle Entwicklungslinien der Immobilienmärkte auf, insbesondere die Folgen des demographischen Wandels, die regionalen Disparitäten der Wohnungsversorgung, die zunehmende Internationalisierung und Professionalisierung der Immobilienmärkte und stellt die Grundlinien der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik auf wichtigen Feldern dar.

Der Deutsche Bundestag teilt die Einschätzung, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sich infolge der soliden Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte, insbesondere des traditionellen deutschen Finanzierungssystems, als stabiler Anker in der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise erwiesen hat und damit einen positiven Beitrag zu deren Überwindung leistet. Er teilt ebenfalls die Einschätzung, dass die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände und ihre energetische Sanierung für das gute Wohnen breiter Bevölkerungsschichten weiterhin vorrangige Zukunftsaufgaben sind.

2. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- auch weiterhin gute und verlässliche Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu sichern und weiterzuentwickeln;
- die Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft zu intensivieren. Der Immobilienwirtschaftliche Dialog, den das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit allen wichtigen Verbänden aufgenommen hat, muss fortgesetzt und weiterentwickelt werden;
- die Berichterstattung über Lage und Entwicklung der Immobilienwirtschaft fortzusetzen und dem Deutschen Bundestag regelmäßig zur Mitte jeder Legislaturperiode einen Bericht über aktuelle Entwicklungslinien und politische Schlussfolgerungen vorzulegen;
- im Rahmen des nächsten Berichts insbesondere die Schlussfolgerungen aus der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und daraus ggf. abzuleitende Konsequenzen für die Wohnungspolitik darzulegen. Weitere Schwerpunkte sollten die Initiativen

der Bundesregierung zur Stärkung des selbst genutzten Wohneigentums und die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des Klimaschutzes und des demographischen Wandels sein.“

Berlin, den 22. März 2011

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Winfried Hermann
Vorsitzender

Daniela Wagner
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Daniela Wagner

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Unterrichtung auf **Drucksache 16/13325** in seiner 24. Sitzung am 25. Februar 2010 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Finanzausschuss, den Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Die Unterrichtung durch die Bundesregierung beinhaltet die Umsetzung eines Beschlusses des Deutschen Bundestages vom 24. Mai 2007, mit dem die Bundesregierung aufgefordert wurde, einen Bericht zur Lage und Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vorzulegen, welcher auf dem Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aufbauen sollte.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Finanzausschuss** hat die Unterrichtung auf Drucksache 16/13325 in seiner 13. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt deren Kenntnisnahme.

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat die Unterrichtung in seiner 11. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt deren Kenntnisnahme.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat die Unterrichtung in seiner 12. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt deren Kenntnisnahme.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat zu der Unterrichtung in seiner 11. Sitzung am 5. Mai 2010 ein Expertengespräch durchgeführt. An dem Expertengespräch nahmen Ingeborg Esser vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Dr. Rolf Kornemann, Präsident des Zentralverbandes der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Staatsminister a. D. Gernot Mittler, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., und Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes e. V., teil. Wegen des Ergebnisses des Expertengesprächs wird auf das Wortprotokoll des öffentlichen Teils der 11. Sitzung verwiesen.

In seiner 29. Sitzung am 26. Januar 2011 hat der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die Unterrichtung abschließend beraten. Die Fraktionen der CDU/CSU und der FDP hatten bereits am 30. Juni 2010 zu der Unterrichtung eine Entschließung eingebracht (Ausschussdrucksache 17(15)83), deren Inhalt sich aus der Beschlussempfehlung ergibt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat zu der Unterrichtung folgende Entschließung (Ausschussdrucksache 17(15)161) eingebracht:

Antrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Unterrichtung durch die Bundesregierung

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

BT-Drs. 16/13325

Den Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Komplexität des Themas anpassen

Der Ausschuss möge beschließen:

Über die Kenntnisnahme des Berichts der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, BT-Drucksache 16/13325, hinaus empfiehlt der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung dem Plenum des Deutschen Bundestages, folgende Entschließung anzunehmen:

1. Der Bundestag stellt fest

Der Bericht über Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland unterstreicht in aller Deutlichkeit die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienbranche für die heimische Wirtschaft. Die privaten und staatlichen Investitionen in diesem Wirtschaftszweig mobilisieren den Großteil des Bruttoinlandprodukts. Dieser Wirtschaftssektor trägt so dazu bei, dass Millionen Arbeitsplätze gesichert und hunderttausende neu geschaffen werden. Neben der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kommt ihr auch eine zentrale Rolle in den klimaschutzrelevanten Themenfeldern Energieeffizienz und CO₂-Reduktion zu. Denn etwa 40 Prozent der Endenergie wird in Gebäuden für Wärme und Kühlung verbraucht und verursacht fast 20 Prozent der deutschlandweiten CO₂-Emissionen. Derzeit verbraucht ein unsanierter Altbau (Bauklassen zwischen 1950er bis 1970er Jahre) 200 bis 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Allein der deutsche Gebäudebestand von 18 Millionen Wohngebäuden stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor die Herkulesaufgabe, diesen energetisch und barrierearm zu modernisieren. Mit diesen Aufgaben wollen wir die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht allein lassen, Ziel unserer Politik ist es die Leistungs- und Investitionsfähigkeit dieses Wirtschaftssektors zu befördern.

Der Deutsche Bundestag begrüßt den Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, der am 04. Juni 2009 erstmalig von der Bundesregierung vorgelegt wurde. Damit erfüllt die Bundesregierung die Berichtsaufforderung des Deutschen Bundestages vom 24. Mai 2007. Der Bericht soll den Sachstand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufzeigen. Dabei stellt er den Versuch dar viele Aspekte, wie die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen der Immobilienmärkte, zunehmende Kapitalmarktorientierung, Folgen der Finanzkrise, Auswirkungen des demographischen Wandels, divergente Wohnungs- und Immobilienmärkte, Entwicklung der Wohnimmobilienpreise,

Struktur des Mietwohnungsmarktes, Immobilien und Klimaschutz, Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden, ökologische Stadterneuerung, Entwicklungspotentiale von Metropolregionen und ländlichen Räumen, zu beleuchten.

Der Deutsche Bundestag teilt die Auffassung des Berichts, dass sich aufgrund des traditionell eher soliden Finanzierungssystems die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise als stabilisierender Faktor der hiesigen Wirtschaft erwiesen hat. Dennoch hat Deutschland in Europa neben dem Vereinigten Königreich das zweithöchste Transaktionsvolumen von nationalen und internationalen Kapitalgesellschaften. Dies betrug zwischen 25 Milliarden (2000) und 60 Milliarden (2007). Um möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegen zu steuern sind verlässliche statistische Werte notwendig.

Die Wohnungs- und Städtebaupolitik sind Querschnittsthemen mit vielfältigen Überschneidungen zu anderen Politikbereichen unserer Gesellschaft, wie Umwelt-, Energie-, Verkehr-, Infrastruktur-, Wirtschafts-, Finanz- und Sozialpolitik. Die Konsequenz für eine innovative und zukunftsorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik muss diesen Sachverhalt daher berücksichtigen. Die altersgerechte und energetische Modernisierung des Gebäudebestandes sind die zentralen Aufgaben, die es zu bewältigen gilt. Allen Mitgliedern unserer Gesellschaft muss ein auf ihre jeweilige Lebenssituation angepasstes, gesundes und umweltfreundliches Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Nur mit entsprechenden Daten über die aktuelle Situation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann die Wohnungspolitik klima- und generationengerecht ausgerichtet werden.

2. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

- Den Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland als feste Größe zu etablieren und alle zwei Jahre dem Bundestag vorzulegen.
- Im Bericht Gutachten und Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) stärker zu berücksichtigen und anhand der bereits gewonnenen wissenschaftlichen Informationen wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Leitlinien und konkrete Instrumente für die Wohnungspolitik der Bundesregierung zu erarbeiten.
- In den Bericht, zum Beispiel in der Analyse der Immobilienpreise und Mieten, auch nicht-amtliche Daten zu integrieren.
- In den Bericht eine Differenzierung des Mietniveaus und der Mietbelastung privater Haushalte nach Einkommensarten, Märkten (Großstadt wachsend, stagnierend, schrumpfend und Kleinstadt wachsend, stagnierend, schrumpfend usw.), Gebäudetypen und Bundesländern aufzunehmen.
- In die Analyse der gewerblichen Immobilienmärkte eine Erhebung des Flächenbestandes, Leerstandes, Käufe/Verkäufe, Mietpreisentwicklung, Gebäudetyp, Bundesländern, Stadttyp und Lage zu integrieren.
- Die allgemeine statistische Darstellung des Wohnungsbestandes in dem Bericht um die Merkmale Bau-

altersklassen und Gebäudetyp zu ergänzen sowie nach Bundesländer aufzuschlüsseln.

- In den Bericht eine eigenständige statistische Darstellung der Leerstandsentwicklung und eine Leerstandanalyse zu integrieren. Diese sollte auch Baualtersklassen, Gebäudetyp und Bundesländer beinhalten.
- In den Bericht eine Statistik der energetischen Beschaffenheit des deutschlandweiten Gebäudebestandes, aufgeschlüsselt nach Baualtersklassen, Gebäudetyp und Bundesland, zu integrieren.
- In den Bericht eine Statistik des Anteils altersgerechter Wohnungen des deutschlandweiten Gebäudebestandes, aufgeschlüsselt nach Baualtersklassen, Gebäudetyp und Bundesland, zu integrieren.
- In den Bericht eine Darstellung des Standes des altersgerechten Umbaus im Wohnumfeld zu integrieren.
- Wohnungspolitische Maßnahmen für eine sozial ausgewogene städtische Entwicklung darzustellen und ihre Wirkung zu bewerten.
- In den Bericht eine detaillierte Analyse der Wechselwirkung zwischen Immobilienwirtschaft und Gesamtwirtschaft aufzunehmen.
- In den Bericht eine Statistik über die Investitionen nationaler und internationaler Kapitalanlagegesellschaften (geschlossene und offene Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts) nach Investitionsvolumen, Gebäudetypen und Bundesländern zu integrieren.
- In den Bericht eine Analyse von Beteiligungskonzepten, welche Mieter, private Eigentümer, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Planungsprozesse und die Entwicklung von Quartierskonzepten einbezieht, zu integrieren.
- In den Bericht die Entwicklung von kommunalen integrierten Handlungsstrategien für die ökologische Stadterneuerung unter Berücksichtigung der sozialen Dimension und finanziellen Förderung einzubeziehen.
- In den Bericht Stand und Entwicklung der Umsetzung der für Wohnungs- und Immobilienpolitik und -märkte relevanten Aspekte der Leipzig Charta für die nachhaltige europäische Stadt aufzunehmen.
- Dafür Sorge zu tragen, dass die Finanzmittel für die Programme und Initiativen der Bundesregierung zur altersgerechten und energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Städtebauförderung in Zukunft kontinuierlich und berechenbar zur Verfügung stehen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** erläuterte, mit dem Antrag der Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und FDP (Ausschussdrucksache 17(15)83) wolle man der Bedeutung der Immobilienwirtschaft Rechnung tragen. Die Bundesregierung solle mindestens einmal in einer Legislaturperiode, möglichst in der Mitte der Legislaturperiode, umfassend über die Entwicklungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft informieren. Mit dem geforderten Bericht wolle man auch zum Thema Stärkung des Wohneigentums, auch im Hinblick auf die Altersvorsorge, informiert werden. Mit dem Antrag strebe man die zeitnahe Vorlage eines Berichts und eine zeitnahe Debatte im Deutschen Bundestag nach Vorlage des Berichts an.

Die **Fraktion der SPD** stellte fest, der Bericht enthalte viele Punkte, welche die Bundesregierung bei der Aufstellung des letzten Haushaltes intensiver hätte lesen sollen. Der Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthalte viele wichtige Punkte. Man könne jedoch auch dem Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zustimmen. Dies bedeute zwar keinen Freibrief für die Fraktionen der CDU/CSU und FDP für die Interpretation des Berichtes, denn in einigen Nuancen unterscheide man sich doch. Die in dem Antrag enthaltenen Forderungen seien aber zielführend.

Die **Fraktion der FDP** bemerkte, der Immobilienbericht zeige die Bedeutung der Immobilienbranche für die Volkswirtschaft. Ein wichtiges Thema, welches man weiter erörtern müsse, sei die energetische Gebäudesanierung; sie sei eine der wesentlichen Zukunftsaufgaben. Andere wichtige Themen seien die demographische Entwicklung, die Anpassung des Gebäudebestands an die älter werdende Gesellschaft und die Wanderungsbewegungen, die man in allen Bundesländern zu verzeichnen habe. Hier müsse man Lösungsansätze finden.

Die **Fraktion DIE LINKE.** führte aus, es sei vor allem wichtig, welche Schlussfolgerungen man aus dem Immobilienbericht ziehe. Gerade in der Immobilienwirtschaft brauche man Kontinuität über Legislaturperioden hinaus; Immobilien hätten lange Abschreibungs- und Finanzierungszeiten und langdauernde Nutzungsverhältnisse. Daher begrüße sie die Entschließungsanträge.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** bemerkte, der Bericht gebe einen sehr guten Gesamtüberblick über die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland, verzichte allerdings darauf, aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf bestehe. Er enthalte keine umfassenden Betrachtungen zum sozialen Wohnungsbau und verzichte weitgehend auf eine nähere Beleuchtung von Zukunftsthemen. Auch würden mögliche Potentiale der Energie- und CO₂-Einsparung nicht hinreichend beleuchtet. Das Investor-Nutzer-Dilemma im Bereich energetischer Sanierung werde nicht erwähnt und es würden keine Lösungsansätze aufgezeigt. Daher habe sie einen Antrag (Ausschussdrucksache 17(15)161) vorgelegt, in dem dargelegt werde, welche Sachverhalte eingehender untersucht werden sollten.

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(15)161 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP auf Ausschussdrucksache 17(15)83 hat er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen und empfiehlt die Annahme der in der Beschlussempfehlung aufgeführten Entschließung.

Die Unterrichtung auf Drucksache 16/13325 hat der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnis genommen.

Berlin, den 22. März 2011

Daniela Wagner
Berichterstatlerin

