

STELLUNGNAHME

27. Mai 2024

Gesetzentwurf der Bundesregierung für einen Entwurf eines Ersten
Gesetzes zur Änderung des Hochbaustatistikgesetzes

Drucksache 20/11315

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung	3
B. Anmerkungen zum Gesetzentwurf zur Änderung des Hochbaustatistikgesetzes	4
I. Anmerkungen zu einzelnen Regelungsinhalten.....	4
II. Anmerkungen zu fehlenden Regelungsinhalten	5
<i>Flächendeckende Anwendung von XBau sicherstellen</i>	5
C. Weitere Anmerkungen	6
<i>Landesrechtliche Verfahren harmonisieren</i>	6
<i>Basis für ein Gebäude- und Wohnungsregister schaffen</i>	6
<i>Unterjährige, einheitliche Auswertungen auch bei den Gutachterausschüssen</i>	7

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Ziel des ZIA ist es, die Transparenz und Professionalität des zukunftsweisenden Wirtschaftszweiges der Immobilienwirtschaft zu stärken.¹ Ein Mehr an Transparenz entsteht, wenn qualitativ hochwertige Daten zeitnah und mit wenigen Beschränkungen zugänglich sind. Dies verbessert den Marktzugang und fördert die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Deutschland. Gleichzeitig ist sie Voraussetzung für die Tech Readiness und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche.

Die Immobilienmarktinformationen in Deutschland sind insbesondere mit Blick auf Markt- abdeckung und Verfügbarkeit verbesserungswürdig. Amtliche Immobilienmarktdaten liegen deutschlandweit einheitlich nur mit beträchtlicher Zeitverzögerung vor. Neben etwa der Modernisierung der Gutachterausschüsse (s. Abschnitt [C](#)), besteht ein Nachholbedarf sowohl bei der Erfassung der Baubeginne als auch bei der Frequenz der Berichterstattung über die Baufertigstellungen.

Mithilfe von monatlich vorliegenden Daten zu Baugenehmigungen, Baubeginnen und Baufertigstellungen werden Datenlücken geschlossen und unterjährige Entwicklungen wahrnehmbar gemacht. Dies ist nicht nur zum Nachvollziehen und Gegensteuern in der aktuellen Wohnungsbaukrise hilfreich. Entsprechende Momentaufnahmen helfen auch, politische Fragen verzögerungsfrei zu beantworten, Umsetzungsziele zu verfolgen und unterstützende Maßnahmen zu treffen.

Insgesamt begrüßt der ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, den Gesetzesvorstoß zur Verbesserung der Datengrundlage zur Bautätigkeit ausdrücklich. Da auch der digitale Meldeprozess optimiert wird und die Informationen vorrangig bei den für das Bauaufsichtswesen zuständigen Stellen beschafft werden sollen, erscheint die prognostizierte Entlastung der Unternehmen durch reduzierte Bürokratiekosten und Informationspflichten (in Form von vermiedenen Statistikmeldungen durch die BauherrInnen) mittelfristig realistisch. Allerdings werden die genannten Einspar- und Entlastungseffekte erst dann eintreten, wenn der Meldeweg komplett digital erschlossen ist. Dazu muss aber eine zügige und flächendeckende Etablierung des XBau-Standards (ab der Version 2.4) in den Bauaufsichtsbehörden mitsamt XBau-fähiger Antragsportale realisiert werden und übergangsweise die entsprechende personelle Handlungsfähigkeit bei den Bauaufsichtsbehörden sichergestellt werden. Zudem sollten nicht mehr Angaben bei den BauherrInnen abgefragt werden, als der Bauantrag hergibt.

Nachfolgend nehmen wir zu einzelnen Aspekten des Gesetzentwurfs Stellung. Der ZIA steht als Verband – der sowohl etablierte Immobilienunternehmen, Planer, Projektentwickler, Bewerter, Makler und Researcher, sowie PropTechs, die u.a. innovative Datenanalytik betreiben, umfasst – den Beteiligten als verlässlicher Ansprechpartner zu Verfügung.

¹ S. ZIA-Transparenzoffensive: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/12/ZIA-Transparenzoffensive.pdf>.

B. Anmerkungen zum Gesetzentwurf zur Änderung des Hochbaustatistikgesetzes

Der im März 2024 vom Bundeskabinett beschlossene [Gesetzentwurf zur Änderung des Hochbaustatistikgesetzes](#) zielt darauf, die Datengrundlage zur Bautätigkeit zu verbessern und so auch die Zahl der Baufertigstellungen unterjährig (monatlich) und zusätzlich auch die Baubeginne zu erfassen. Gleichzeitig soll die Hochbaustatistik modernisiert werden: Digitale, medienbruchfreie Meldewege und die primäre Nutzung von Verwaltungsdaten (Once-only-Prinzip) sollen der neue Standard in den Erhebungen zur Bautätigkeit werden. Nach einer Datenerhebungsphase im Jahr 2025 sollen erstmals im Jahr 2026 die neuen vierteljährlichen Indizes veröffentlicht werden.

I. Anmerkungen zu einzelnen Regelungsinhalten

Die **Umstellung der Meldungen von Monat-Jahr auf ein tagesgenaues Datum** ist nachvollziehbar, um den automatisierten Datenaustausch (mittels XBau) zu vereinfachen.

Baufertigstellungen und -beginne werden ab 2026 vierteljährlich (für die einzelnen Monate) als Indizes berichtet. Auch wenn sie monatlich erhoben werden, erscheint diese Berichtsfrequenz verhältnismäßig. Absolute Monatszahlen sollen zudem in „detaillierten Jahrestabellen“ berichtet werden, was unbedingt nötig ist – es sollte aber sicher gestellt sein, dass die absoluten Monatszahlen ebenfalls unterjährig mitveröffentlicht werden und nicht einmal pro Jahr.

Neu erhoben werden folgende Erhebungsmerkmale:

- **Geokoordinaten, soweit vorhanden, und Flurstücke**
 - Diese Informationen können eine bessere statistische, geografische Auswertung ermöglichen. Da die Adressdaten der Grundstücke bei Antragsstellung vorliegen, sollte die Zuordnung dieser Informationen von Amts wegen mithilfe digitaler Tools erfolgen. Eine Schärfung des Begriffs „Geokoordinaten“ samt Benennung der Einheit ist empfehlenswert: „geografische Koordinaten (Längen- und Breitengrad im Dezimalformat)“, um ein einheitliches Verständnis bei der Abfrage zu gewährleisten.
- **Grundfläche**
 - Diese Information verbessert und vereinheitlicht die Berichterstattung bei den Immobilienmärkten und sollte auch in die statistischen Veröffentlichungen Eingang finden. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte der Begriff geschärft werden: „Bruttogrundfläche (DIN 277 – 1: 2005-02)“.

- **Soziale Wohnraumförderung**

- Laut Gesetzentwurf wird angestrebt, diese Information nicht bei Bauherren ohne sozial geförderten Wohnraum abzufragen, um die Belastung zu reduzieren. Eine entsprechende digitale Umsetzungslösung sollte sichergestellt werden. Zudem sollte eine Verknüpfung mit den Fördermittelstellen etabliert werden, sodass die Informationen über eine Zusage automatisiert übermittelt werden.

II. Anmerkungen zu fehlenden Regelungsinhalten

Flächendeckende Anwendung von XBau sicherstellen

Die Einspar- und Entlastungseffekte auf Seiten der Bauherren treten erst dann vollständig ein, wenn der Meldeweg komplett digital erschlossen ist und schließlich auch Plausibilisierungsrückfragen (§6 (2) neu) minimiert werden, weil der Datenaustausch zwischen Bauaufsichts- und Statistikbehörde reibungslos funktioniert. Aktuell fehlt oftmals die vorgeschaltete Qualitätssicherung bei den Bauaufsichtsbehörden. Die Bauaufsichtsbehörden speichern und verwalten die Statistikinformationen teilweise getrennt von der Bauakte, was dazu führen kann, dass Änderungen im Bauvorhaben nicht im Statistikbogen nachvollzogen werden. Die Nutzung von XBau würde Abhilfe schaffen und den aktuellen (oftmals manuellen) Zusatzaufwand bei den Bauaufsichtsbehörden minimieren, wenn die statistisch relevanten Merkmale in den Formularassistenten des digitalen Bauantrags integrieren werden.

XBau-fähige Antragsportale bieten nicht nur die Chance, die Statistikmeldung belastungsarm in den digitalen Bauantrag zu integrieren. Dies vermeidet auch Doppelmeldungen auf Seiten der Bauherren, da dann kein zusätzlicher Statistikbogen mehr neben dem Bauantrag ausgefüllt werden muss. Die Portale sollten auch so ausgestaltet sein, dass die Baufertigstellungsmeldung auf einfache Weise abgegeben werden können, sodass eine zeitnahe Erfassung ermöglicht wird – hierbei sollte ggf. eine regelmäßige Erinnerungsfunktion in die Portale integriert werden.

Leider sind derzeit nur wenige Bauaufsichtsbehörden in der Lage, alle Prozessschritte von der Antragstellung bis zur Statistikmitteilung digital und medienbruchfrei im XBau-Format abzuwickeln. Dabei sind die Austauschstandards XPlanung und XBau bereits seit Beschluss des IT-Planungsrat vom 05.10.2017 verbindlich vorgegeben für den Datenaustausch mit den Behörden, die für Bauplanung bzw. Bauaufsicht zuständig sind. Eine flächendeckende Umsetzung von Bund, Ländern und Kommunen war bis spätestens Anfang 2022 vorgegeben. Hier ist dringend nachzubessern und die flächendeckende Nutzung von XBau sicherzustellen – dies kann auch bereits mit der jüngsten Version 2.4 geschehen, die bereits alle (auch neu) benötigten Statistikmerkmale in der Kommunikation zwischen Bauherren und Bauaufsicht enthält – ein Warten auf die neue Version 2.5 im Mai 2025 ist nicht nötig. Um die Umsetzung zu beschleunigen, sollte die Ausnahme in §6 (2) (neu),

wonach Angaben im Falle fehlender technischer Voraussetzungen Informationen bei den BauherrInnen abgefragt dürfen, zeitlich befristet werden.

C. Weitere Anmerkungen

Landesrechtliche Verfahren harmonisieren

Die landesrechtlichen Umsetzungen des Hochbaustatistikgesetzes führen schon gegenwärtig zu statistischen Unschärfen, etwa weil die Anzeigepflicht bei den einzelnen Schritten Baubeginn, Rohbau- und Fertigstellung in den Bauordnungen der Länder teilweise unterschiedlich geregelt ist. Der gegenwärtige Gesetzentwurf zur Änderung des Hochbaustatistikgesetzes lässt die Ermächtigung der Landesregierungen, Anpassungen der Anzeigepflicht vorzunehmen und durch eine entsprechende Rechtsverordnung zu regeln, unangetastet und es werden auch keine neuen, umzusetzenden Merkmale eingeführt. Dennoch sollte eine Harmonisierung des Landesrechts angestrebt werden, um eine einheitliche Datengrundlage zu schaffen, die flächendeckend korrekte Analysen ermöglicht.

Basis für ein Gebäude- und Wohnungsregister schaffen

Aktuell plant die Bundesregierung ein Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), in dem zu jedem Gebäude wesentliche Informationen zu den Eigenschaften der Gebäude geführt werden sollen. Insgesamt soll ein qualitätsgesicherter Gesamtbestand aller Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland entstehen. Als Verwaltungsregister soll es allen Behörden zur Verfügung stehen, die Informationen zu Wohnungen oder Gebäuden benötigen. Das GWR soll auch für verschiedene Bereiche der amtlichen Statistik, zum Beispiel für künftige Zensusrunden und die Hochbaustatistik, genutzt werden können. Auch eine Integration der in der novellierten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in Artikel 22 geregelten Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden scheint naheliegend. Gepflegt werden soll dieses Register unter anderem mit XBau-Datensätzen der unteren Bauaufsichtsbehörden.

Kernelement des Registers sind eindeutige Gebäude- und Wohnungsnummern, die schon bei der Erteilung einer Baugenehmigung vergeben werden und dann dauerhaft gültig bleiben. Das heißt, es wird eine einheitliche Identifikationsnummer pro Gebäude benötigt. Oftmals wird von Seiten der Bauaufsicht pro Bauvorhaben aber nur ein Aktenzeichen vergeben. Umfasst ein Bauvorhaben nun mehrere Gebäude, bspw. mehrere Reihenhäuser, und liegt nur ein Aktenzeichen vor, verursacht die Aufteilung bzw. Zusammenführung der Vorgangsnummern einen nicht zu unterschätzenden Aufwand bei allen statistischen Erhebungen. Eine einfache Lösung liegt laut Statistischen Bundesamt in den Formularassistenten der OZG-Portale.² Die Identifikationsnummern der einzelnen Gebäude müsste

² Vgl. Schumann/Schepers/Weigert (2023). Eine zukunftsfähige Bautätigkeitsstatistik. In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 2/2023, Seite 27 ff., verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2023/02/zukunftsaehige-bautaetigkeitsstatistik-022023.pdf?__blob=publicationFile.

direkt von den Portalen vergeben und an die digitale Bauakte der unteren Bauaufsicht übermittelt werden. Dies reduziert den Gesamtaufwand der Bautätigkeitsstatistik und steigert die Ergebnisqualität. Die Identifikationsnummern in den Bauaufsichtsbehörden zu führen, stellt daher eine Voraussetzung zur Automatisierung der statistischen Prozesse dar.

Im Gesetzentwurf zu Änderung des Hochbaustatistikgesetzes wird nur die Übermittlung einer eindeutigen statistischen Ordnungsnummer für jedes Bauvorhaben geregelt. Die damit einhergehende Problematik mehrerer Gebäude (und Wohnungen) pro Bauvorhaben dürfte zwar erst beim konkreten Aufbau des GWR akut werden. Doch das Schaffen der richtigen Grundlagen in den zugehörigen Registern sollte so früh wie möglich erfolgen, um nicht nur eine zeitnahe Umsetzung des GWR zu gewährleisten, sondern auch, um die Chance zur Vermeidung nachträglicher kostspieliger Programmierungsarbeit nicht zu verspielen. Das Potenzial erscheint umso größer, da die große Mehrheit der Bauaufsichtsbehörden XBau überhaupt erst einmal einführen muss.

Unterjährige, einheitliche Auswertungen auch bei den Gutachterausschüssen

Die Voraussetzungen für eine gute Verfügbarkeit von Daten über den Immobilienmarkt sind in Deutschland – im Vergleich zu anderen europäischen und außereuropäischen Ländern – bereits gegeben. Mit den seit 1960 bestehenden Regelungen im BauGB haben die Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen (§ 195 BauGB) eine umfassende (und theoretisch flächendeckende) Datengrundlage basierend auf notariell beurkundeten Kaufverträgen geschaffen. Eine derart objektnahe Transaktionsdatenbank ist einmalig und das Nutzerinteresse groß.

Bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte werden aber teilweise noch unterschiedliche Kaufpreissammlungen geführt und uneinheitliche Standards bei der Datenerhebung und -auswertung umgesetzt. Der Aufbau einer zentralen Kaufpreissammlung schreitet nur langsam voran und verzögert sich u.a. wegen Länderzuständigkeiten.

Amtliche Immobilienmarktdaten liegen damit deutschlandweit einheitlich nur mit beträchtlicher Zeitverzögerung und nur in jährlicher Auflösung vor. Zusätzlich ist die Qualität der Daten in transaktionsarmen Lagen (z.B. in Innenstädten oder in Schrumpfungsregionen) problematisch, da angesichts weniger Kauffalldaten regionale Vergleichspreise fehlen. Gleiches gilt für Nichtwohnimmobilien, die von den Gutachterausschüssen aufgrund seltenerer Kauffälle unzureichend detailliert erfasst werden. Hier würde eine überregionale oder nationale Erfassung/Zusammenführung und Auswertung bei der Vergleichbarkeit und Bewertung förderlich sein – und aussagekräftige Liegenschaftszinssätze generieren.

Der ZIA sieht in der Modernisierung der Gutachterausschüsse und deren Kaufpreissammlungen ein enormes Potenzial zur Verbesserung der Markttransparenz und hat ein entsprechendes Positionspapier³ verfasst, in welchem Umsetzungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Die Kernforderungen lauten:

1. Die Grundlagen für eine amtliche Immobilienmarktberichterstattung sollten verbessert werden, sodass Marktinformationen stets aktuell verfügbar sind.
2. Informationen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sollten aggregiert auf PLZ- bzw. Kreisebene mindestens quartalsweise berichtet werden.
3. Die Kaufpreissammlung sollte bei einer Bundesbehörde zentralisiert (zusammen)geführt werden.
4. Die Gutachterausschüsse sollten einheitliche und digitale Erfassungsbögen mit standardisierten Definitionen der einzelnen Immobilienarten⁴ verwenden (Vorschlag im o.g. Positionspapier). Die Rückkopplung an die zentral geführte Kaufpreissammlung sollte dabei über eine zentrale Erfassungssoftware sichergestellt werden.

³ Verfügbar unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/20230222_ZIA-Position_Amtliche_Immobilienmarktberichterstattung_final.pdf.

⁴ Basis ist die mit dem AK OGA, BBSR und weiteren Branchenverbänden abgestimmte „Taxonomie der Wirtschaftsimmobiliien“, verfügbar unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/05/Taxonomie_der_Wirtschaftsimmobiliien.pdf.

Ansprechpartner

Dr. Michael Hellwig

Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 52

E-Mail: michael.hellwig@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

**TRANSPARENZ UND
BENCHMARKING**



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

