

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Große Anfrage der Abgeordneten Wolfgang Börnsen (Bönstrup), Karl-Josef Laumann, Dagmar Wöhrl, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU  
– Drucksache 15/3116 –**

### **Zukunft der Immobilienwirtschaft**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschaftszweig unseres Landes. Allein durch Vermietung und Immobilientransaktionen trägt sie rd. 300 Mrd. Euro jährlich zur deutschen Wertschöpfung bei. Hinzu kommen noch einmal rund 210 Mrd. Euro an Bauinvestitionen. Insgesamt sind rd. 3,8 der gut 8,4 Billionen Euro des privaten Vermögens in Deutschland in Immobilienwerten investiert.

Gleichzeitig ist der Immobilienumsatz Spiegelbild der Konjunktur und damit seit Jahren rückläufig. Er ist Gradmesser für zurückgehende Investitionen und abnehmende Nachfrage. So schrumpfte der Immobilienumsatz im Jahre 2000 gegenüber dem Vorjahr um 16,3 Prozent, 2001 um 4,4 Prozent und 2002 um 3,5 Prozent. Der Auftragseingang beim Bau ist seit vielen Jahren rückläufig und Experten befürchten einen weiteren Rückgang um bis zu einem Drittel.

Hinzu kommt, dass der Eigentumsanteil der Immobilienwerte am Gesamtvermögen mit 42 Prozent in Deutschland im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle liegt. Beim europäischen Spitzenreiter Italien beträgt der entsprechende Wert 77 Prozent. Ursache hierfür sind neben steuerlichen Rahmenbedingungen und fehlenden Anreizen auch Unsicherheiten bei Immobilientransaktionen, die sich insbesondere aus der Ausgestaltung der Maklerbranche in Deutschland ergeben.

Grundsätzlich tragen Makler dazu bei, einen Ausgleich zwischen Immobilienangebot und Immobiliennachfrage zu schaffen. Dabei gibt es etablierte seriöse Anbieter mit ausgezeichneter Ausbildung, regelmäßiger Fortbildung und dem ernsthaften Anspruch, ihre Funktion als Mittler am Markt im Sinne aller Beteiligten wahrzunehmen. Gleichzeitig gibt es „schwarze Schafe“, die lediglich auf ihren kurzfristigen finanziellen Vorteil achten und damit der Branche sowie der Immobilie als Anlageobjekt insgesamt erheblichen Schaden zufügen. Denn eine Unterscheidung zwischen seriösen und weniger seriösen Maklern ist für unerfahrene Konsumenten in dieser sehr stark zersplitterten Branche häufig kaum möglich.

Die Schwierigkeit, entsprechende Maklerleistungen seriös unterscheiden zu können, ist insbesondere deshalb von besonderer Bedeutung, weil die Immobilie für viele Käufer nach wie vor die teuerste Investition ihres Lebens darstellt.

So können viele Immobiliennachfrager die finanzielle Tragweite ihrer Kaufentscheidung aus eigener Kraft kaum realistisch abschätzen, zumal auch kreditgebende Banken bei Ankauf der Immobilie die Folgekosten dieser Investition in die Finanzierungspläne oft nicht einrechnen.

Nach Einschätzung der Immobilienindustrie beträgt der durchschnittliche Wert einer in Deutschland angeschafften Immobilie rd. 150 000 Euro. Bei einem solchen Grundstückserwerb entstehen zusätzlich Nebenkosten von ca. 12 Prozent (1,5 Prozent Notar, Grundbuch, 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, ca. 6 Prozent Maklerprovision, 1 Prozent Bank- und Bearbeitungsgebühren), mithin ein Betrag von ca. 24 000 Euro. Zusätzlich können Kosten für die Risikoabdeckung durch Lebensversicherung oder Verdienstaufschlagversicherung (z. B. Arbeitslosigkeit) entstehen. Die durchschnittliche Gesamtsumme der Kosten einer Immobilie kann nach Expertenschätzung demnach bis zu 225 000 Euro betragen.

Angesichts dieser potentiellen Belastungen unterbleibt in vielen Fällen eine gewollte Immobilien-Transaktion vollständig, wenn ein Makler und sein Angebot aus Kundensicht im Zweifelsfall nicht ausreichend gut eingeschätzt werden kann – obwohl Angebot und Nachfrage eigentlich hätten zusammenfinden können.

Insgesamt gibt es innerhalb der Europäischen Union sehr unterschiedliche Voraussetzungen für die Ausübung des Maklerberufes. Bereits im Juli 2002 wurde dies in dem Bericht der EU-Kommission zum „Stand des Binnenmarktes für Dienstleistungen“ kritisiert. Darin wird festgestellt, dass sich für Verbraucher oder Immobilienmakler aufgrund der divergierenden Berufsausübungsvoraussetzungen Niederlassungs- und Dienstleistungsschwierigkeiten ergeben können, die sich nachteilig auf die gesamte grenzüberschreitende Wirtschaftstätigkeit auswirken. So können Makler aus Mitgliedstaaten, in denen für entsprechende Tätigkeiten kein bestimmter Berufsabschluss verlangt wird, nach Einschätzung der EU-Kommission nicht mit einer unproblematischen Anerkennung ihrer beruflichen Qualifikation rechnen, wenn sie sich in einem anderen Land niederlassen wollen.

In Deutschland ist das Maklerangebot immobiliennaher Dienstleistungen im Gegensatz zu vielen europäischen Wettbewerbern durch unspezifische Aus- und Fortbildungswesen ohne Abgrenzung und Eingrenzung der Berufsbilder in den einzelnen Berufsgruppen gekennzeichnet. Der Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist der einzige Ausbildungsberuf in dieser Branche. Das System des Immobilienfachwirts (IHK) wird als ein zersplittertes Fortbildungssystem ohne Berufsspezifika bezeichnet.

Diese Tatsache behindert deutsche Immobilienmakler im grenzüberschreitenden Wettbewerb. Sie haben kaum eine Möglichkeit, auf den großen europäischen Immobilienmärkten Frankreich und Großbritannien erfolgreich tätig zu werden, während ausländische Anbieter im Gegensatz dazu relativ problemlos ihre Leistungen in Deutschland auf den Markt bringen können. Deutsche Makler stehen damit auf ihrem Heimatmarkt im intensiven internationalen Wettbewerb, ohne zugleich die faire Chance zu haben, eine ähnliche Wettbewerbsposition auf den anderen europäischen Märkten entwickeln zu können. Hierzu fehlen in Deutschland bzw. in der Europäischen Union die notwendigen Rahmenbedingungen. Die deutsche Gewerbeordnung und die Makler- und Bauträgerverordnung beinhalten Berufsausübungsregeln, keine qualifizierten Berufszugangsregelungen mit Qualifikationsnachweisen wie in den anderen EU-Mitgliedstaaten. Die Genehmigungspflicht nach der Gewerbeordnung ist in der Praxis eine bürokratische Formalie, eine Fachkundeprüfung findet nicht statt. Die immobiliennahen Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb erbracht werden, sind in Deutschland nahezu unreguliert.

Es ist daher zu befürchten, dass durch Niederlassungen ausländischer Immobiliengesellschaften in Zukunft ein Großteil des deutschen Anlagevermögens verstärkt in Immobilien außerhalb Deutschlands abwandern wird, ohne dass zugleich deutsche Anbieter entsprechende Marktanteile im europäischen Ausland erwerben können. Der deutschen Volkswirtschaft würden dadurch große Vermögenswerte verloren gehen und gleichzeitig die Chance auf mehr Wachstum und mehr Beschäftigung in dieser Branche durch eine Expansion innerhalb der EU leichtfertig vertan.

## I. Allgemeine Wirtschaftsdaten:

1. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung der Immobilienwirtschaft in Deutschland in gesamtwirtschaftlicher Betrachtung bei?

Die Immobilienwirtschaft im weiteren Sinn vereint die Bereiche Bauinvestitionen, Vermittlung und Handel mit Flächen und Bauten sowie die Bewirtschaftung von Immobilien. Das interne Leistungsgefüge ist stark fragmentiert und unterschiedlich. Es reicht unter anderem über Immobilienfonds, Bauträger, Projektentwickler und Architekten über das Baugewerbe, Makler- und Notare bis hin zu den gewerblichen/privaten Vermietern, Mietern, dem Facility Management und Gebäudereinigungsunternehmen. Leistungsverflechtungen bestehen zudem auch mit dem Bankenwesen sowie den Bereichen Telekommunikation und Verkehr.

Der Immobilienwirtschaft kommt insgesamt eine große volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Nach Schätzungen der Branche erwirtschaftet die Immobilienwirtschaft jährlich etwa 300 Mrd. Euro, was etwa 8 Prozent des gesamten Bruttoproduktionswertes für Deutschland entspricht. Der Wert des deutschen Immobilienbestandes wird auf rund 7,14 Bill. Euro geschätzt. Dieser setzt sich aus dem selbst genutzten oder vermieteten Wohneigentum der privaten Haushalte (3,37 Bill. Euro, dies entspricht ca. 40 Prozent des gesamten Vermögens der privaten Haushalte), den Wohnungen im Besitz von Unternehmen, kommunalen Gebietskörperschaften, Wohnungsgesellschaften etc. (2,14 Bill. Euro) sowie den Gewerbeimmobilien mit Büro-, Industrie-, Hotel- oder Handelsnutzung (1,63 Bill. Euro) zusammen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden in der Bundesstatistik die Wirtschaftszweige gemäß der europäischen Klassifikation NACE Rev. 1 abgegrenzt. Danach liegen Zahlen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für das Baugewerbe und das Grundstücks- und Wohnungswesen einschließlich der funktional abgegrenzten Wohnungsvermietung vor. Letzterer Bereich umfasst die Bereiche Erschließung, Kauf, Verkauf von Grundstücken, Gebäuden usw., Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden usw. sowie Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden. In den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen wird für das Jahr 2001 ein Produktionswert des Baugewerbes von 212 Mrd. Euro (in jeweiligen Preisen) und für das Jahr 2003 von 199 Mrd. Euro ausgewiesen. Der Produktionswert des Grundstücks- und Wohnungswesens beträgt für das Jahr 2001 303 Mrd. Euro und für das Jahr 2002 248,9 Mrd. Euro.

Die Bruttowertschöpfung beider Bereiche liegt für 2001 bei 92 Mrd. Euro (83 Mrd. Euro in 2003) für das Baugewerbe und 239 Mrd. Euro für das Grundstücks- und Wohnungswesen.

Der seitens der Branche genannte Wert des Immobilienbestandes kann vom Statistischen Bundesamt nicht geprüft werden, da eine klare Definition dieser Größe fehlt. Als einzige belastbare Teilgröße liegt dem Bundesamt die Schätzung der Deutschen Bundesbank für das Wohnungseigentum der privaten Haushalte vor, die für das Jahresende 2001 bei 3,89 Bill. Euro liegt. Personengemeinschaften und Beteiligungen an Personengesellschaften werden dabei zu den privaten Haushalten gerechnet. Die oben genannten Schätzungen der Immobilienbranche für die Wohnungen im Besitz von Unternehmen etc. und für die Gewerbeimmobilien lassen sich mit den dem Statistischen Bundesamt vorliegenden Größen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung nicht vergleichen, da u. a. diese den Wert der Grundstücke nicht enthält.

Die sich ändernden demographischen Rahmenbedingungen werden einen besonders großen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft haben, das Wachstum dieser Branche langfristig begrenzen und neue Herausforderungen mit sich bringen. Die

allgemeine Wohlstandsentwicklung und die zunehmende Veränderung individueller Lebensumstände stellen neue qualitative Anforderungen z. B. an die Wohnungsgröße und -ausstattung sowie an die mit Wohnen verbundenen Dienstleistungen. Außerdem sind unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit anspruchsvolle Zielsetzungen beim Flächensparen und bei der Emissionsreduktion notwendig. Das Bauen im Bestand wird insgesamt stärker in den Vordergrund rücken.

In den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird sich daher der Stellenwert und die Bedeutung der Immobilienwirtschaft im gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kontext wandeln; insbesondere in der Entwicklung von Bestandsimmobilien werden neue Chancen liegen.

2. Wie viele Beschäftigte gibt es in der deutschen Immobilienwirtschaft und wie viele Arbeitsplätze hängen mittelbar von der Immobilienwirtschaft ab?

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes werden in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung im Jahr 2001 für das Baugewerbe knapp 2,6 Millionen Erwerbstätige (2,3 Millionen in 2003) und für das Grundstücks- und Wohnungswesen 397 000 Erwerbstätige ausgewiesen. Nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit gab es zum Stand 30. Juni 2003 im Grundstücks- und Wohnungswesen 246 672 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 129 223 ausschließlich geringfügig Beschäftigte. Aus der folgenden Tabelle lassen sich die einzelnen Positionen des Wirtschaftszweiges Grundstücks- und Wohnungswesen (WZ-Code K 70) ersehen:

WZ-Code		Stand 30. Juni 2003	In % aller Beschäftigten im WZ 70 (gerundete Werte)
K 70	Grundstücks- und Wohnungswesen		
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	246 672	100 %
	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	129 223	100 %
K 701	Erschließung, Kauf und Verkauf		
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	28 056	11 %
	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	6 994	5 %
K 702	Vermietung und Verpachtung		
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	75 767	31 %
	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	59 558	46 %
K 703	Vermittlung und Verwaltung		
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	142 849	58 %
	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	62 671	49 %

Für Aussagen über die mittelbar von der Immobilienwirtschaft abhängigen Arbeitsplätze bedürfte es umfangreicher Verflechtungsanalysen, die der Bundesagentur für Arbeit gegenwärtig nicht vorliegen. Auch das Statistische Bundesamt kann hierüber keine Aussagen treffen.

Die Immobilienbranche schätzt, dass ca. 2,15 Millionen Erwerbstätige unmittelbar in der Immobilienwirtschaft beschäftigt sind. Aufgrund der engen Verflechtungen mit anderen Branchen wird jedoch von einer wesentlich höheren Zahl von Arbeitsplätzen ausgegangen, die durch Aktivitäten der Immobilienwirtschaft gesichert werden. Die Branche schätzt eine Gesamtzahl von ca. 3,4 Millionen Beschäftigten. Die Immobilienwirtschaft hat vor diesem Hintergrund als Arbeitgeber eine bedeutende Rolle im gesamtwirtschaftlichen Gefüge.

3. Wie viele Gewerbetreibende der Immobilienwirtschaft gibt es in Deutschland, einschließlich der immobiliennahen Dienstleistungen Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständige für Wertermittlung, Finanzierungs- und Versicherungsvermittler?

Zu der Zahl der Gewerbetreibenden in der Immobilienwirtschaft sind keine speziellen amtlichen statistischen Angaben entsprechend der nach bestimmten Tätigkeiten differenzierten Fragestellung vorhanden. Allerdings weist das Statistische Bundesamt zum Bereich K 70 der Klassifikation der Wirtschaftszweige unter „Grundstücks- u. Wohnungswesen, einschl. Vermietung“ für das Jahr 2002 die Zahl der in diesem Wirtschaftszweig tätigen Unternehmer mit 165 576 aus.

Die Angaben der einschlägigen Verbände ergeben kein belastbares Zahlenmaterial, die Abgrenzungen zwischen den „immobiliennahen“ Tätigkeitsbereichen sind fließend. Der Ring Deutscher Makler (RDM) schätzt die Zahl der in Deutschland tätigen Immobilienmakler auf 16 000; nach Angaben des Europäischen Immobilienverbandes CEPI sind hier rund 9 000 Hausverwalter tätig.

Die in der Frage angesprochenen Finanzdienstleister und Versicherungsvermittler, deren Zahl nach groben Schätzungen über 500 000 liegt, sind als eigenständige Branche zu betrachten. Das Tätigkeitsfeld hat in einzelnen Belangen Anknüpfungspunkte mit der Immobilienwirtschaft wie zu anderen Bereichen, z. B. bei Kraftfahrzeug-, Lebensversicherungen. Deswegen ist dieser Gewerbebereich nicht insgesamt dem Tätigkeitsbereich der Immobilienwirtschaft zuzuschlagen.

4. Welche gesamtwirtschaftliche Leistung erbringt dieser Sektor der immobiliennahen Dienstleistungen?

Wie bei Frage 3 können zum Umsatz keine exakt belastbaren Zahlen entsprechend der dortigen differenzierten Fragestellung genannt werden. Das Statistische Bundesamt weist zum Bereich K 70 der Klassifikation der Wirtschaftszweige unter „Grundstücks- u. Wohnungswesen, einschl. Vermietung“ für das Jahr 2002 einen Umsatz von 98,2 Mrd. Euro aus.

5. Welche gesamtwirtschaftliche Leistung geht allein von der Bauwirtschaft im engeren Sinne aus und wie ist diese gesamtwirtschaftliche Leistung im Verhältnis zu anderen Branchen einzuordnen?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass mit dem Begriff: „Bauwirtschaft im engeren Sinne“, der keine statistische Erhebungsgröße darstellt, das Baugewerbe entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 gemeint ist. Ihre wirtschaftliche Produktionsleistung gemessen an der Bruttowertschöpfung betrug in 2003 82,61 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP) von rund 4 %. Im Vergleich dazu betrug der Anteil des verarbeitenden Gewerbes (WZ 2003) am BIP in 2003 gut 20 %.

6. Wie hoch sind die jährlichen Steuereinnahmen (Bund und Länder) – aufgeschlüsselt nach Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Gewerbesteuer, Erbschaftsteuer, Einkommen- und Körperschaftsteuer etc. –, die durch Immobilientransaktionen in Deutschland generiert werden?

Im Bundesministerium der Finanzen (BMF) existieren mit Ausnahme der Grunderwerbsteuer keine gesonderten Angaben zu Steuereinnahmen, die durch Immobilientransaktionen ausgelöst werden. Die Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer können der Antwort zur Frage 7 entnommen werden.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen insbesondere Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentumsähnliche Position zu erlangen. Den Grundstücken stehen aber auch Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Boden gleich.

7. Wie haben sich diese Zahlen in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Die Entwicklung der Steuereinnahmen im Zusammenhang mit Immobilien-transaktionen können hier nur durch die Grunderwerbsteuereinnahmen dargestellt werden (vgl. Antwort zu Frage 6). Diese haben sich in den letzten 10 Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Kassenmäßige Steuereinnahmen in Mio. Euro	nachrichtlich: Steuersätze der Grunderwerbsteuer
1994	3 776	2 %
1995	3 253	2 %
1996	3 423	2 %
1997	4 839	3,5 %
1998	5 682	3,5 %
1999	6 260	3,5 %
2000	5 241	3,5 %
2001	5 014	3,5 %
2002	4 838	3,5 %
2003	4 840	3,5 %

Quelle: 1994 – 2002 Finanzbericht 2004 der Bundesregierung, S. 271 ff.  
2003 BMF

8. Wie hoch sind die Steuereinnahmen des Staates (Bund und Länder) bezogen auf eine zum gegenwärtigen Zeitpunkt erworbene durchschnittliche Wohnimmobilie im Wert von 150 000 Euro durch deren Erwerb, Planung, Errichtung, Verwaltung, Erhaltung, Modernisierung und Verkauf bezogen auf einen Teil-Immobilienzyklus von 30 Jahren?

Die für eine Beantwortung der Frage erforderliche Quantifizierung ist nicht möglich, da die hierfür erforderlichen Daten nicht vorliegen.

9. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über den Zusammenhang von Immobilientransaktionen und sich daran anschließenden Bauinvestitionen vor?

Selbst nutzende Erwerber von Wohneigentum aus dem Bestand haben gemäß den Ergebnissen einer Repräsentativumfrage in den Jahren 1998 bis 2000 zu 75 % Investitionen nach dem Erwerb getätigt, und zwar durchschnittlich gut 30 000 Euro pro Objekt. Für das Jahr 2000 lassen sich mit Hilfe der Eigenheimzulagestatistik die mit diesen Erwerbsvorgängen verbundenen Bestandsinvestitionen auf rund 8 Mrd. Euro hochrechnen.

Bezüglich des Mietwohnungssektors liegen lediglich Angaben aus einer Befragung privater Einzeleigentümer aus den neuen Ländern vor: Danach haben die Erwerber von Mietwohngebäuden aus dem Bestand in den Jahren 1999 bis 2003 durchschnittlich 48 800 Euro je erworbene Wohneinheit investiert.

10. Wie schätzt die Bundesregierung die Bedeutung der immobiliennahen Berufe für den Verbraucherschutz ein?

Aufgrund der für Verbraucher weitreichenden und in der Regel langfristigen finanziellen Folgen eines Immobilienerwerbs misst die Bundesregierung allen hieran beteiligten Berufen große Bedeutung zu.

11. Welche fiskalischen Auswirkungen (konkret: Umsatzsteuer, Einkommensteuer, Grunderwerbsteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer) und welche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt würde von der Fertigstellung von 50 000 zusätzlichen Einheiten an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgehen?

Die genannten Steuern sind Geldleistungen, die nicht eine Gegenleistung für eine besondere Leistung darstellen und von einem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen auferlegt werden, bei denen der Tatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft.

Es ist grundsätzlich nicht möglich, anhand eines ausgewählten wirtschaftlichen Vorgangs die Wirkung auf gesamtwirtschaftliche Größen (zu denen auch die Steuereinnahmen gehören) abschließend zu bestimmen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich den Wirtschaftssubjekten jeweils alternative Verwendungen anbieten, die ähnlichen Einfluss auf den Wirtschaftskreislauf einschließlich Steueraufkommen haben.

Hinsichtlich der fiskalischen Effekte können nur Aussagen bezüglich vermieteter Objekte, auf der Grundlage der amtlichen Einkommensteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, getroffen werden. Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ ist durch die geltend gemachten Verluste gekennzeichnet. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bilden als einzige Einkunftsart einen Verlustsaldo, der mit positiven anderweitigen Einkünften verrechnet wird. Von 1992 bis 1995 stiegen die Verluste aus Vermietung und Verpachtung von –9,3 Mrd. Euro auf –18,6 Mrd. Euro. Das entsprach einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 25,9 Prozent. Im Zeitraum 1995 bis 1998 sank der Verlustsaldo auf –16,5 Mrd. Euro.

Zu den anderen genannten Steuerarten können keine weiteren Aussagen getroffen werden, da hierfür keine statistischen Daten vorliegen.

Die Auswirkungen der Fertigstellung von zusätzlichen Einheiten an Ein- und Zweifamilienhäusern hängen von verschiedenen Faktoren ab, u. a. von der gewählten Bauweise, dem Vorfertigungsgrad der Bauteile, aber auch von der Kapazitätsauslastung der Betriebe. Diese Faktoren lassen sich nicht pauschal quantifizieren. Daher kann auch keine Aussage über die voraussichtliche Arbeitsmarktwirkung gemacht werden.

12. Sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit einer Studie über die finanziellen Rückflüsse an den Staat während der Dauer eines Teil-Immobilienzyklusses (Erwerb, Planung, Errichtung, Verwaltung, Erhaltung, Modernisierung und Verkauf) von ca. 30 Jahren für den Bereich der Wohnimmobilie, und wenn ja, was ist sie bereit dafür zu veranlassen?

Die fiskalischen Rückflüsse während der Dauer eines 30-jährigen Immobilienzyklusses werden von einer Vielzahl allgemenwirtschaftlicher, wohnungs- und bauwirtschaftlicher sowie persönlicher Einflussfaktoren bestimmt, die sowohl zwischen den verschiedenen sektoralen und räumlichen Teilmärkten als auch im Zeitverlauf erheblichen Schwankungen ausgesetzt sind. Angesichts sowohl der unüberschaubaren Komplexität der diesbezüglichen Wirkungsketten als auch der unüberwindlichen Prognoseunsicherheiten bezüglich der einzelnen Einflussgrößen ist der Versuch, dies in einer ökonomischen Studie zu erfassen und vorauszuberechnen, nicht sinnvoll.

## II. Berufsausübungsvoraussetzungen:

13. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler ausreichen und diese Regelungen im Einklang stehen mit den Interessen des Verbraucherschutzes und der Sicherung der Qualität von Dienstleistungen in diesem Sektor?

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die derzeitigen Regelungen für die genannten Branchen im Grunde ausreichend sind; für die Versicherungsvermittler wird sie aufgrund einer verbindlichen Vorgabe der EU-Richtlinie über die Versicherungsvermittlung eine Berufszugangsregelung einführen; hinsichtlich der qualitativen Anforderungen an Versicherungs- und Finanzierungsvermittler siehe die Antwort zu Frage 18.

Im Übrigen steht die Bundesregierung den immer wieder für verschiedenste Branchen mit unterschiedlichen Begründungen – meist aus der Branche selber – vorgetragenen Wünschen nach Einführung von neuen oder verschärften Berufszugangsschranken grundsätzlich ablehnend gegenüber. Solche Forderungen sind vielfach durch branchenspezifische Aspekte motiviert, zum Teil soll auch der Wettbewerb mit neu in den Markt eintretenden Anbietern gedämpft werden. Weniger Wettbewerb steht aber einem effektiven Verbraucherschutz im Grundsatz entgegen; ebenso vermögen Berufszugangsschranken nicht generell die Qualität von Dienstleistungen effektiv zu verbessern, soweit nicht gleichzeitig den Anforderungen des Marktes entsprochen wird. Staatliche Zugangsregelungen, die notwendigerweise auf entsprechend fixierten Berufsbildern aufbauen müssen, können damit eine marktorientierte Flexibilität der Anbieter negativ beeinflussen und somit mittel- und langfristige ihre Wettbewerbsposition – vor allem bei Hinzutreten von Anbietern aus dem internationalen oder EU-Bereich – beeinträchtigen. Im Übrigen stehen Berufszugangsschranken im direkten Widerspruch zu den immer wieder von der Wirtschaft erhobenen Forderungen nach Deregulierung.

Schließlich sind bei der Einführung von neuen Berufszugangsregelungen die verfassungsrechtlichen Vorgaben zu beachten, die sowohl den Nachweis konkreter Missstände wie auch den Nachweis erfordern, dass eine Zugangsregelung geeignet ist, diesen Missständen wirksam abzuwehren.

14. Hält die Bundesregierung es für ausreichend, den Berufszugang zu den Immobilienberufen nach § 34c Gewerbeordnung lediglich von der Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen abhängig zu machen, ohne auch ausreichende Fachkunde einzufordern?

Die Bundesregierung verweist auf die Antwort zu Frage 13. Insbesondere sieht sie derzeit keine Missstände oder eine drohende Gefahrenlage, die aufgrund der Ausübung der in § 34c Gewerbeordnung angesprochenen Gewerbe die Einführung eines Sachkundenachweises notwendig machen würde.

15. Ist der Bundesregierung bekannt, dass der reine Immobilienverwalter und auch der Sachverständige/Gutachter keiner Genehmigungspflicht unterliegt?

Ja.



16. Ist die unterschiedliche Behandlung von Immobilienverwaltern und Sachverständigen/Gutachtern einerseits sowie von Immobilienmaklern andererseits aus Sicht der Bundesregierung sinnvoll?

Bei den Immobilienverwaltern und Sachverständigen handelt es sich um zwei völlig unterschiedliche Gewerbe, die sich auch vom Beruf des Immobilienmaklers erheblich unterscheiden. Die derzeitigen Regelungen bezüglich des Immobilienmaklers indizieren damit nicht, dass neue Bestimmungen für die beiden genannten Gewerbe erlassen werden müssen oder sollten.

Bezüglich der Gutachter existiert mit § 36 Gewerbeordnung die Möglichkeit, durch eine öffentliche Bestellung und Vereidigung als Sachverständiger eine gegenüber dem Kunden hervorgehobene und damit auch wettbewerbsrelevante Position zu erlangen. Voraussetzung dafür ist, dass die in den Sachverständigenordnungen der Kammern enthaltenen Vorgaben erfüllt werden. Diese Regelung ist im Grundkonzept nicht als eine dem Artikel 12 Grundgesetz unterfallende Berufszugangsschranke ausgestaltet, da sie die Tätigkeit als „normaler“ Sachverständiger weiterhin ermöglicht und dies nicht an besondere Voraussetzungen knüpft.

17. Wenn ja, warum; wenn nicht, was beabsichtigt die Bundesregierung gegen die unterschiedliche Behandlung zu unternehmen?

Siehe die Antwort zu Frage 16.

18. Plant die Bundesregierung Maßnahmen zur Einführung von fachlichen Qualifikationsanforderungen vor Erteilung einer Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

Für den Bereich der Versicherungsvermittlung bereitet die Bundesregierung entsprechend den Vorgaben der EU-Richtlinie über die Versicherungsvermittlung die Einführung einer Erlaubnispflicht vor, in deren Rahmen auch ein Nachweis genügender Qualifikation vorgelegt werden muss.

Bei der Frage der Qualifikationsanforderungen für Finanzierungsvermittler sind die Anforderungen der neuen Wertpapierdienstleistungsrichtlinie zu beachten. Deren Umsetzung wird zurzeit von der Bundesregierung konzipiert.

Für die übrigen angesprochenen Tätigkeitsbereiche plant die Bundesregierung nicht die Einführung staatlicher Sachkundenachweise.

19. Plant die Bundesregierung Maßnahmen zur laufenden Kontrolle der fachlichen Qualifikationsanforderungen nach der Erteilung der Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

Nein; siehe auch die Antwort zu Frage 18.

## III. Jährliche Pflichtprüfung der Makler:

20. Welche Kosten pro Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft entstehen aufgrund der jährlichen Pflichtprüfungen durch Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder sonstige Prüfungsgesellschaften für die Maklerunternehmen?

Die Kosten der Pflichtprüfung nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung hängen entscheidend von dem jeweiligen Prüfaufwand bezüglich der zu überwachenden Firma ab. Dabei spielt es auch eine große Rolle, ob die Pflichtprüfung im Zusammenhang mit einer allgemeinen Bilanzprüfung erfolgen kann, bei der der zugrunde liegende Sachverhalt sowieso ermittelt wird, oder als eigenständige Prüfung mit entsprechend höherem Aufwand durchgeführt werden muss. Es können daher keine allgemeinen Angaben gemacht werden.

Eine jüngste Befragung bezüglich der – relativ einfachen – Prüfung von Immobilienmaklern hat gezeigt, dass die Gebühren für solche Testate typischerweise in einer Spanne zwischen 700 und 3 000 Euro liegen.

21. Sind die derzeitigen Regelungen in der Makler- und Bauträgerverordnung noch zeitgemäß, nachdem zwischenzeitlich ein Großteil des Immobilienmarktes über das Internet und andere elektronische Medien abgewickelt wird?

Die Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung befassen sich zu einem großen Teil mit der Sicherung von Geldern, die Kunden den in § 34c GewO angesprochenen Gewerbetreibenden anvertraut haben. Dieser Sachverhalt hat nichts mit dem offensichtlich in Frage 21 angesprochenen zu tun, bei dem es sich um die Anbahnung von Immobiliengeschäften und den Nachweis von Vermietungs- und Kaufmöglichkeiten per Internet geht. Zu den diesbezüglichen Bestimmungen, die primär die Immobilienmakler betreffen, schlägt die Bundesregierung in einem allgemeinen Bürokratieabbaugesetz (Bundratsdrucksache 666/04) vor, dass die jährliche Pflichtprüfung für Immobilienmakler nach § 16 MaBV sowie die nach § 13 MaBV vorgeschriebene Inseratensammlung entfallen sollen.

## IV. Ausbildungssituation in der Immobilienwirtschaft:

22. Wie beurteilt die Bundesregierung die aktuelle Bildungssituation in der Immobilienwirtschaft?
23. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Aus-, Fort- und Weiterbildungseinrichtungen zum Thema „Immobilienwirtschaft“ vor, angefangen von Unterrichtseinheiten an allgemeinbildenden Schulen bis hin zu Lehrstühlen an Universitäten?

Datenbankabfragen ergeben, dass für die Qualifizierung im Bereich der Immobilienwirtschaft ein umfangreiches Bildungsangebot bereitsteht. So zeigt eine Abfrage unter diesem Stichwort, dass in der Datenbank für Aus- und Weiterbildung „Kurs“ der Bundesagentur für Arbeit vom 13. Juli 2004 für 136 einschlägige Bildungsziele 1 674 Veranstaltungen angeboten werden. Sie erstrecken sich über die gesamte Bandbreite der Qualifikationsanforderungen in diesem Bereich: Fachseminare, Aus- und Weiterbildung, Studium u. a. Dem Sektor der Immobilienwirtschaft stehen jedoch nicht nur solche einschlägigen Angebote zur Verfügung, sondern auch diejenigen anderer Bereiche, die für die Verwaltung, Instandhaltung, Betreuung und Entwicklung von Immobilien förderlich sind.

Das können u. a. Qualifikationen im handwerklichen, kaufmännischen und betriebswirtschaftlichen Bereich oder des Ingenieurwesens sein.

Über die Inanspruchnahme dieser Qualifizierungsangebote und ihre Anbieter liegen jedoch der Bundesregierung keine Informationen vor.

24. Welche Einrichtungen sollten aus Sicht der Bundesregierung und öffentlichen Hand gefördert werden?

Die Bundesregierung hat in den Jahren 2001 bis 2004 die Qualifizierung für Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft im Rahmen eines Projektverbundes „Netz-basiertes Lernen für die Immobilienwirtschaft“ mit mehr als 1,3 Mio. Euro gefördert.

25. Welche Unterstützung – finanziell und durch begleitende Maßnahmen – gewährt die Bundesregierung diesen Einrichtungen aktuell und welche Unterstützung plant die Bundesregierung?

Fördervorhaben, die sich ausschließlich und gezielt an Einrichtungen richten, sind nicht geplant.

26. Plant die Bundesregierung Leitlinien für die Berufe der immobiliennahen Dienstleistungen, hier besonders der Projektentwickler, Immobilienmakler, Hausverwalter und Finanzierungsvermittler zu normieren?

Die Bundesregierung plant nicht, zu den vorgenannten Tätigkeiten normativ Berufsbilder, wenn auch nur in Form von Leitlinien vorzugeben. In diesen Punkten sollten sich diese Tätigkeiten frei am Markt entwickeln, wobei die Anbieter auch flexibel auf ein sich änderndes Nachfrageverhalten eingehen können.

27. Plant die Bundesregierung die Voraussetzungen für eine Veränderung der Fortbildung zu schaffen und den Immobilienfachwirt (IHK) weiterzuentwickeln, z. B. zu einem Fachwirt Immobilienvermarktung, einem Fachwirt Immobilienbewirtschaftung und einem Fachwirt Bauprojektentwicklung?

Die Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin vom 23. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4060) wurde, wie in solchen Verfahren der Erarbeitung von Aus- und Fortbildungsverordnungen nach dem Berufsbildungsgesetz bzw. der Handwerksordnung üblich, in enger Zusammenarbeit mit den Sozialpartnern entwickelt und im Konsens mit diesen erlassen. Durch diese Verfahren ist sichergestellt, dass die in diesen Rechtsverordnungen dargelegten Anforderungen den Qualifikationsbedürfnissen der jeweiligen Branche entsprechen und diese Abschlüsse sowohl auf Arbeitgeber- als auch auf Arbeitnehmerseite Akzeptanz finden. Der Bundesregierung ist bislang nicht bekannt, dass die in der Frage enthaltenen Vorschläge von Arbeitgeber- oder Arbeitnehmerseite verfolgt würden. Sollten der Bundesregierung Vorschläge zur Novellierung der genannten Fortbildungsverordnung unterbreitet werden, wird sie diese in dem üblichen Verfahren mit den Beteiligten erörtern.

28. Welche Überlegungen gibt es seitens der Bundesregierung, den Immobilienkaufmann/die Immobilienkauffrau zu einem Lehrberuf – ähnlich dem Bank- oder Versicherungskaufmann – zu machen?

Seitens der Bundesregierung bestehen keine Überlegungen, einen eigenen Ausbildungsberuf für die Immobilienwirtschaft zu schaffen. Von den Sozialpartnern ist ebenfalls bisher keine Initiative in dieser Richtung erfolgt. Der Bereich Facility Management steht zwar bei den Sozialpartnern in Diskussion, es besteht aber noch Meinungsbildungsbedarf, ob es sich um Tätigkeiten im eher operativen oder kaufmännischen Bereich handeln soll. Im Übrigen enthält die bestehende Ausbildungsordnung „Kaufmann/Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ vom 11. März 1996 (BGBl. I S. 462) bereits Inhalte, die den Tätigkeitsbereich von Immobilienunternehmen berücksichtigt.

V. Die deutsche Immobilienwirtschaft im europäischen und internationalen Vergleich:

29. Welche konkreten Maßnahmen plant die Bundesregierung auf europäischer Ebene, um die deutschen Immobilienberufe mit ihrem derzeit leichten Marktzugang den übrigen Immobilienberufen in den Ländern der Europäischen Union gleichzustellen und ihnen dadurch ohne Schwierigkeiten und Probleme auch die Berufsausübung in den anderen europäischen Unionsländern zu ermöglichen?

Die Bundesregierung wartet diesbezüglich die Ergebnisse der derzeit verhandelten EU-Dienstleistungsrichtlinie ab. Sie wird sich bei den Beratungen dafür einsetzen, dass den deutschen Immobilienberufen auf Grundlage ihrer hiesigen Qualifikationen und Erlaubnisse ein möglichst ungehinderter Zugang in die Märkte der anderen EU-Staaten eröffnet wird.

30. Was unternimmt die Bundesregierung zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der überwiegend kleinen und mittelständischen Immobilienunternehmen in Deutschland, angesichts des zunehmenden Konkurrenzdrucks aus anderen Branchen der Wirtschaft und des Eindringens der Immobilienberufe und ihrer Konkurrenzen aus anderen Ländern der Europäischen Union?

Die Wettbewerbsfähigkeit der kleinen und mittleren Immobilienunternehmen in Deutschland wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen gestärkt, welche die Bundesregierung im Rahmen der Agenda 2010 und speziell der Offensive „pro mittelstand“ zugunsten der mittelständischen Wirtschaft umgesetzt und auf den Weg gebracht hat, angefangen von Maßnahmen zur Sicherung der Finanzierung des Mittelstandes und zur Modernisierung der Aus- und Weiterbildung bis hin zu den Reformen im Bereich der Renten- und Krankenversicherung, die einen wichtigen Beitrag zur Begrenzung der Lohnnebenkosten leisten.

31. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Bildungseinrichtungen und die Bildungsvoraussetzungen für die Berufszulassung und die Fort- und Weiterbildung des Berufsstandes der Immobilienberufe in den anderen EU-Staaten vor?

Der Bundesregierung liegen hierzu nur punktuelle Erkenntnisse vor. Eine zusammenfassende Dokumentation zu der Lage in den 25 Mitgliedstaaten, etwa von Seiten der Europäischen Kommission, ist nicht vorhanden.

32. Wie sieht die Bundesregierung die deutsche Immobilienwirtschaft im internationalen Vergleich?

Für die hier benutzte Abgrenzung der Immobilienwirtschaft gibt es keine international vergleichbaren Statistiken. Sofern man die statistische Hauptgruppe der Immobilienwirtschaft, die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, zur Grundlage macht und die vorhandenen Daten der unternehmensbezogenen Dienstleistungen der OECD zugrunde legt, liegt die Bundesrepublik Deutschland bei dieser Hauptgruppe mit an der Spitze der Entwicklung. Diese Gruppe von Dienstleistungen hat den Anteil an der Bruttowertschöpfung in den letzten 10 Jahren von 25,2 Prozent-Punkte im Jahr 1991 auf 30,7 Prozent-Punkte im Jahr 2001 erhöht. Damit liegt Deutschland im internationalen Vergleich neben Japan, Niederlande, England und Italien im oberen Spitzenfeld der Entwicklung der westlichen Länder.

33. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die Dienstleistungsfreiheit in Europa, insbesondere der aktuelle Vorschlag für eine „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Dienstleistungen im Binnenmarkt“ eine Novellierung der bestehenden Immobiliengesetzgebung in Deutschland überflüssig macht?

Der Entwurf der „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Dienstleistungen im Binnenmarkt“ enthält Regelungen zur Vereinfachung des Verwaltungsverfahrens, insbesondere der Genehmigungen, nicht jedoch zur Berufszulassung, insbesondere Anerkennung von Berufsqualifikationen. Soweit mit „Immobiliengesetzgebung“ die Berufszulassungsregelungen für Maklerberufe gemeint sind, wird die Dienstleistungsrichtlinie daher voraussichtlich zu keiner Änderung der Situation führen.

34. Beabsichtigt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang, die Reform des Schuldrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (Schuldrechtsmodernisierung) auch auf das bestehende Maklervertragsrecht auszudehnen?

Die Bundesregierung beabsichtigt derzeit keine Änderung der Vorschriften über den Maklervertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch.

35. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität von immobiliennahen Dienstleistungen z. B. durch die Zertifizierung gemäß EN 45013, wie diese in Artikel 31 der EU-Richtlinie Dienstleistungen im Binnenmarkt vorgesehen sind, gleichwertig oder sogar überlegen sind, verglichen mit der Einführung von fachlichen Qualifikationsanforderungen vor Erteilung einer Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

Aus Sicht der Bundesregierung sind freiwillige Maßnahmen der jeweiligen Branchen zur Qualitätssicherung (z. B. durch Gütesiegel etc.) geeignet, über bestehende oder zu erweiternde gesetzliche Bestimmungen des Verbraucherschutzes hinaus das Qualitätsbewusstsein der Anbieter zu steigern und die Grundlagen für einen von Qualitätsstandards geprägten Wettbewerb zu verbessern. Insofern sind freiwillige Maßnahmen der Wirtschaft, wie sie mit Artikel 31 der EU-Richtlinie über Dienstleistungen im Binnenmarkt angestrebt werden, zu begrüßen; siehe hierzu auch die Antwort zu Frage 37.

36. Wie wird die Bundesregierung die Unterstützung solcher Maßnahmen – wie z. B. der Zertifizierung gemäß EN 45013 – im Sinne des § 31 der EU-Richtlinie über Dienstleistungen im Binnenmarkt für die immobiliennahen Dienstleistungen durch z. B. Verbände vornehmen, und ist die Bundesregierung bereit, ein Pilotprojekt der immobiliennahen Dienstleistungen sachlich und finanziell zu fördern?

Der Richtlinienentwurf über Dienstleistungen im Binnenmarkt wurde im Februar 2004 vorgelegt und wird derzeit beraten. Die Frage der Umsetzung im Hinblick auf freiwillige Regelungen zur Qualitätssicherung (einschließlich der Entscheidung über konkrete Maßnahmen wie z. B. Förderung eines Pilotprojektes) kann erst nach Abschluss der Verhandlungen entschieden werden. Unabhängig davon müssten sich darauf stützende Initiativen zunächst von den Wirtschaftsbeteiligten selbst ausgehen.

#### VI. Zusammenarbeit zwischen Bundesregierung und Immobilienwirtschaft:

37. Welche konkrete Rolle weist die Bundesregierung den berufsständischen Vertretungen der Berufe der immobiliennahen Dienstleistungen im Interesse des Verbraucherschutzes und der Sicherung der Qualität der Dienstleistungen zu?

Die Bundesregierung sieht für die Organisationen und Verbände der Wirtschaft gerade in der Verbesserung der Qualität von Dienstleistungen und der Wahrung von Verbraucherinteressen einen besonders wichtigen Tätigkeitsbereich. Die Unternehmen und Unternehmensverbände verfügen über umfassende Informationen und Kenntnisse, wie ihre Dienstleistungsangebote qualitativ zu entwickeln sind, damit sie eine hohe Zufriedenheit der Verbraucher erzeugen können. Aus diesen Erfahrungen heraus können die Qualitätsstandards über gesetzliche Anforderungen hinaus praxisnah und wirksam verbessert werden. Eigene Qualitätsstandards, wie z. B. Qualitätssiegel, Standes- und Wettbewerbsregeln sowie ein breites Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebot können dazu deshalb einen wichtigen Beitrag leisten. In diesem Zusammenhang sind die Leistungen, die der Ring Deutscher Makler (RDM) und der Verband Deutscher Makler (VDM) für die berufliche Fort- und Weiterbildung der Immobilienmakler erbringen und die auch im Markt Anerkennung gefunden haben, hoch anzuerkennen.

Im Übrigen verbessert die Ausrichtung auf hohe Qualitätsstandards die Reputation des ganzen Wirtschaftszweiges und erleichtert es den Unternehmen, ihre internationale Marktstellung zu stärken.

38. Sieht die Bundesregierung in und mit der geplanten Einrichtung einer „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ eine Möglichkeit der Zusammenarbeit mit den Immobilienberufen und eine Stärkung des Mittelstandes?

39. Wenn ja, in welcher Form?

Die Bundesvermögensverwaltung arbeitet bereits jetzt erfolgreich mit immobiliennahen Dienstleistern zusammen. Dabei hat die Zusammenarbeit in den letzten Jahren durch vermehrte Verkäufe im Rahmen der Truppenreduzierung ehemals militärisch genutzter bundeseigener Liegenschaften deutlich zugenommen. Bei den Dienstleistern handelt es sich u. a. um Bausachverständige, Makler, Ingenieurbüros, Auktionatoren und Unternehmen des Facility Managements.

Mit der geplanten Überführung der Bundesvermögensverwaltung in eine Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist beabsichtigt, neue Rahmenbedingungen für ein wertorientiertes und wirtschaftliches Immobilienmanagement mit betriebswirtschaftlicher Arbeitsweise zu schaffen. Die BImA wird gerade bei Leistungen, die sie nicht oder nicht wirtschaftlich mit eigenen Kräften erbringen kann, auch in Zukunft mit Dienstleistern aus der Immobilienbranche zusammenarbeiten.

40. Welche konkreten Gespräche hat es seitens der Bundesregierung in diesem Zusammenhang mit der Immobilienwirtschaft gegeben?
41. Welche Ansprechpartner hat die Bundesregierung dabei in der Branche?

Mit der Bundesregierung wurden und werden in diesem Zusammenhang Gespräche u. a. mit Maklern, Investoren, Projektentwicklern, Finanzdienstleistern und Marktanalysten geführt.

#### VII. Altersvorsorge und Vermögensbildung durch Immobilien:

42. Mit welchen (Förder-)maßnahmen und Unterstützungen will die Bundesregierung in den kommenden Jahren dazu beitragen, dass der international unterdurchschnittliche Anteil privaten Wohneigentums in Deutschland deutlich steigt und an den Stand europäischer Nachbarländer herangeführt wird?

In den letzten Jahren konnten bereits erhebliche Erfolge bei der Steigerung der Wohneigentumsquote erzielt werden. So stieg die Wohneigentumsquote in Deutschland zwischen 1998 und 2002 von 40,9 % auf 42,6 %. Bei Haushalten mit Kindern war bundesweit ein überdurchschnittlicher Zuwachs – von 44,4 % auf 47,7 % – zu verzeichnen. Gleichzeitig hat jedoch die Absolutzahl der Eigentümerhaushalte, die weit mehr über den tatsächlichen Fortschritt bei der Wohneigentumsbildung aussagt, in Deutschland zwischen 1998 und 2002 um über 8 % zugenommen, davon in den alten Ländern um 7,2 % und in den neuen Ländern sogar um über 13 %.

Mehrere Fördermaßnahmen, die mit einem erheblichen finanziellen Engagement einhergehen, unterstützen die Wohneigentumsbildung.

Die Förderung des Bausparens und die soziale Wohnraumförderung spielen im Rahmen der Eigentumsförderung eine wichtige Rolle. Daneben existiert der Lastenzuschuss für selbst nutzende Wohneigentümer nach dem Wohngeldgesetz. Im Rahmen der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge (Riester-Rente) besteht die Möglichkeit, über das so genannte Zwischenentnahmemodell einen Betrag zur Herstellung oder Anschaffung von selbst genutztem inländischen Wohneigentum zu verwenden. Flankiert werden die wohnungspolitischen Maßnahmen durch städtebauliche Förderinstrumente wie z. B. die Städtebauförderung, die vor allem der Wohnumfeldverbesserung zugute kommen. Darüber hinaus wird die Bundesregierung die „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ mit Nachdruck fortführen. Hauptziele der Initiative sind der Abbau von Hemmnissen beim kostengünstigen Bauen und die Verbesserung von Markttransparenz und Verbraucherinformation.

43. Ist die Bundesregierung bereit, die Ausweisung von Bauland durch Kommunen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern aktiv zu fördern?
44. Welche Maßnahmen, die in den kommenden drei bis fünf Jahren umgesetzt werden können, hat die Bundesregierung dazu geplant?

Seit langem verfolgt die Bundesregierung das Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland durch Kommunen, da die Mobilisierung von Bauland insbesondere für kostengünstiges Bauen und damit die Wohneigentumsbildung von Schwellenhaushalten eine große Rolle spielt. Die Ausweisung und Mobilisierung von Bauland ist indes eine originäre Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Hierfür stellt der Bund neben den erforderlichen städtebaulichen Instrumenten einschließlich Mitteln der Städtebauförderung vor allem Know-how im Bereich Baulandmanagement bereit.

Ein Instrument zur effektiven Mobilisierung von Bauland sind kommunale Grundsatzbeschlüsse zur Bodenpolitik. Bisher nutzen allerdings nur rund 20 % der Kommunen dieses Instrument, um die von Planung und Erschließung begünstigten Eigentümer stärker als bisher aber gleichwohl angemessen an den Kosten der Baulandbereitstellung finanziell zu beteiligen. Dies ist für beide Seiten von Vorteil, wie die Vielzahl von städtebaulichen Verträgen auf der Grundlage bodenpolitischer Grundsatzbeschlüsse zeigt. Um der Praxis die Handhabung städtebaulicher Grundsatzbeschlüsse zu erleichtern, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen die Broschüre „Baulandbereitstellung – Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, Fallstudien, Dokumentation, Anwendungshinweise“ zur Verfügung gestellt.

Zu einer effektiven Baulandbereitstellung und tragbaren Bodenpreisen kann auch eine kostengünstige Erschließung beitragen. Dazu muss sowohl auf überzogene Standards (z. B. Straßenbreite) verzichtet als auch eine rationelle Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beachtet werden.

Weiterhin gewinnt die Reaktivierung von innerstädtischen Brachflächen zunehmend an Bedeutung für die Bereitstellung von Bauland. Die Bundesregierung unterstützt dies im Rahmen der Städtebauförderung.

45. Wie schätzt die Bundesregierung den Anteil der privat genutzten Immobilie quantitativ und qualitativ als Bestandteil der Altersvorsorge in Deutschland ein?

Wohneigentum ist eine wichtige Säule der privaten Altersvorsorge. Knapp 60 % der privaten Haushalte haben zu Beginn des Rentenalters selbst genutztes Wohneigentum. Der Vorteil des Wohneigentums liegt während der Altersphase vor allem im mietfreien Wohnen und den dadurch im Vergleich zu Mieterhaushalten wesentlich geringeren Belastungen. Der geldwerte Vorteil macht bei im Eigentum lebenden Seniorenhaushalten durchschnittlich rund 20 % des Nettoeinkommens aus.



46. Welchen Überblick hat die Bundesregierung über die finanziellen Auswirkungen des Erwerbs einer Immobilie im Jahr 2004 für die Versorgung im Alter durch einen heute 35-Jährigen, einen heute 45-Jährigen und einen heute 55-Jährigen jeweils bei Erreichen des Rentenalters?
47. Wie lässt sich der Anteil der im Rentenalter ersparten Miete durch Nutzung eines im Alter von 65 Jahren entschuldeten privaten Wohneigentums im Verhältnis zu den gesetzlichen Alterseinkünften der genannten Erwerbsgruppen des Jahres 2004 (heute 35-Jähriger, 45-Jähriger, 55-Jähriger) bei deren Eintritt in das Rentenalter quantifizieren?

Die Beantwortung in einer der Fragestellung entsprechenden Detailschärfe ist nicht möglich, da zu viele unbekannte Faktoren (Finanzierungsart und Zinsentwicklung, Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, staatliche Förderung und rechtliche Rahmenbedingungen) die finanziellen Auswirkungen des Erwerbs und den Mietwert einer Immobilie in 10/20/30 Jahren entscheidend mitbestimmen.

48. Wie sehen die konkreten Pläne der Bundesregierung zur nachgelagerten Besteuerung von Immobilienvermögen im Rahmen der Erbschaft- und einer möglichen Vermögensteuer aus?
49. Welche Auswirkungen wird dies auf das Ziel der Stärkung des Anteils privat genutzten Wohneigentums und der Wohneigentumsquote in Deutschland haben?

Von Seiten der Bundesregierung gibt es derzeit keine Pläne zu einer Reform der Erbschaftsteuer. Sie will zunächst die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über den Vorlagebeschluss des Bundesfinanzhofs (vom 22. Mai 2002, BFH II R 61/99, BStBl II S. 598) abwarten. Zudem sollte die Initiative für Änderungen der Erbschaftsteuer von den Ländern ausgehen, denen das Aufkommen daraus ausschließlich zusteht. Die Bundesregierung beabsichtigt auch keine Wiederbelebung der Vermögensteuer, die infolge der Vermögensteuer-Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom Mai 1995 ab 1997 nicht mehr erhoben wird.





