

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Luise Amtsberg, Canan Bayram, Matthias Gastel, Britta Haßelmann, Katja Keul, Oliver Krischer, Monika Lazar, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Das Bestellerprinzip

Etwa die Hälfte der Haushalte in Deutschland lebt in den eigenen vier Wänden. Wobei die Verteilung regional sehr unterschiedlich ist. Laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) sind deutlich weniger Menschen in den vergangenen Jahren aus einer Mietwohnung in die eigenen vier Wände gezogen. „Die Zahl der Ersterwerber rückläufig ist. Zwischen 1998 und 2002 lag die Zahl der Ersterwerber noch auf einem Niveau von rund 700.000 Haushalten jährlich, in den Jahren 2016 und 2017 waren es dann jeweils weniger als 400.000 Haushalte, was etwa 1 Prozent aller Haushalte entspricht.“ (www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf).

Häufig fehlt jungen Familien nicht nur ausreichend Eigenkapital, in Zeiten mit Negativzinsen und die Diskussion um die Ausweitung von Negativzinsen auf Kleinsparer werden diese verunsichert und nach Ansicht der Fragesteller auch kaum noch eine Chance haben, überhaupt das notwendige Eigenkapital anzusparen. (www.faz.net/aktuell/finanzen/verbot-von-negativzinsen-erntet-breite-kritik-16346152.html)

Auch gibt es Kosten beim Immobilienkauf, die nach Kenntnis der Fragesteller in der Regel nicht von der Bank finanziert werden, die sogenannten Erwerbsnebenkosten. Dazu gehört etwa die Maklercourtage, die vor allem in nachgefragten Regionen bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises beträgt. Sie ist nach derzeitiger Praxis häufig vom Erwerber der Immobilie zu tragen, selbst wenn dieser – wie regelmäßig der Fall – den Makler gar nicht beauftragt hatte. Die Maklerkosten stellen vielfach – neben der Grunderwerbssteuer – den größten Posten der Erwerbsnebenkosten dar (www.tagesspiegel.de/wirtschaft/maklercourtage-kaeuer-in-berlin-koennten-zehntausende-euro-fuer-den-makler-sparen/24042406.html).

Durch Einführung eines echten „Bestellerprinzips“ würde somit für die Erwerberseite eine Entlastung geschaffen, die dazu beitragen würde, die anzusparenden Erwerbsnebenkosten unmittelbar zu senken. Das Bestellerprinzip würde damit auch und gerade Familien dazu verhelfen, unter erleichterten Bedingungen Wohneigentum erwerben zu können.

Wir fragen daher die Bundesregierung:

1. Liegen bei der Bundesregierung Kenntnisse darüber vor, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von Einfamilienhäusern am teuersten ist (bitte einzeln aufschlüsseln), und falls ja,
 - a) wie hoch war dort nach Kenntnis der Bundesregierung der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis, und wie hat er sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - b) wie groß ist dort nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Einfamilienhaus, und wie hat sich die Größe in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - c) wie hoch ist dort nach Kenntnis der Bundesregierung die absolute Anzahl an Transaktionen für Einfamilienhäuser (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - d) wie viele Transaktionen fanden in diesen Gemeinden insgesamt statt;
 - e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze in diesen Gemeinden (bitte einzeln aufschlüsseln)?
 - k) Für den Fall, dass keine Kenntnisse vorliegen darüber vorliegen, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von Einfamilienhäusern oder -wohnungen am teuersten ist, warum liegen diese Kenntnisse nicht vor?
2. Liegen bei der Bundesregierung Kenntnisse darüber vor, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von Einfamilienhäusern am wenigstens gefragt ist (bitte einzeln aufschlüsseln), und falls ja,
 - a) wie hoch war dort nach Kenntnis der Bundesregierung der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis, und wie hat er sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - b) wie groß ist dort nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Einfamilienhaus, und wie hat sich die Größe in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - c) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung dort die absolute Anzahl an Transaktionen für Einfamilienhäuser (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - d) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der prozentuale Anteil der Transaktionen insgesamt (im Verhältnis zu ganz Deutschland, bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

- e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze in diesen Gemeinden (bitte einzeln aufschlüsseln)?
 - k) Für den Fall, dass keine Kenntnisse vorliegen darüber vorliegen, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von Einfamilienhäusern am wenigstens gefragt ist, warum liegen diese Kenntnisse nicht vor?
3. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Kaufpreis eines Einfamilienhauses in Deutschland, und wie hat sich der Preis in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?
4. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Eigenkapital in Deutschland beim Erwerb eines Einfamilienhauses?
5. Wie groß ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Größe eines Einfamilienhauses in Deutschland, und wie hat sie sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Jahren aufschlüsseln)?
6. Liegen bei der Bundesregierung Kenntnisse darüber vor, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen am teuersten ist (bitte einzeln aufschlüsseln), und falls ja,
- a) wie hoch war dort nach Kenntnis der Bundesregierung der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis, und wie hat er sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - b) welche Größe hat nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche selbstgenutzte Eigentumswohnung dort, und wie hat sich die Größe in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - c) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung dort die absolute Anzahl an Transaktionen für Eigentumswohnungen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - d) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der prozentuale Anteil der Transaktionen insgesamt (im Verhältnis zu ganz Deutschland, bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

- g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige Durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze in diesen Gemeinden (bitte einzeln aufschlüsseln)?
 - k) Für den Fall, dass keine Kenntnisse vorliegen darüber vorliegen, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen am teuersten ist, warum liegen diese Kenntnisse nicht vor?
7. Liegen bei der Bundesregierung Kenntnisse darüber vor, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen am wenigsten nachgefragt ist (bitte einzeln aufschlüsseln), und falls ja,
- a) wie hoch war dort nach Kenntnis der Bundesregierung der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis, und wie hat er sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - b) welche Größe hat nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche selbstgenutzte Eigentumswohnung dort, und wie hat sich die Größe in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde und Jahr aufschlüsseln);
 - c) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung dort die absolute Anzahl an Transaktionen für Eigentumswohnungen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - d) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der prozentuale Anteil der Transaktionen insgesamt (im Verhältnis zu ganz Deutschland, bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige Durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);
 - j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze?
 - k) Für den Fall, dass keine Kenntnisse vorliegen darüber vorliegen, in welchen zehn deutschen Gemeinden der Erwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen am wenigsten nachgefragt ist, warum liegen diese Kenntnisse nicht vor?

8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Kaufpreis einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Deutschland, und wie hat sich der Preis in den letztem zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?
9. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Eigenkapital in Deutschland beim Erwerb einer selbstgenutzten Eigentumswohnung?
10. Wie groß ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Größe einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Deutschland, und wie hat sie sich in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Jahren aufschlüsseln)?
11. In welchen Bundesländern gilt bereits eine hälftige Teilung der Maklerprovision zwischen Käufern und Verkäufern?
12. Wie bewertet die Bundesregierung die Möglichkeit einer Rückerstattung der käuferseitig gezahlten Provision durch den Makler, sodass am Ende doch nur der Käufer Maklerprovision zahlt?
13. Wie möchte die Bundesregierung sicherstellen, dass die im Koalitionsausschuss beschlossene hälftige Teilung der Maklerprovision umgesetzt wird?
14. Welche Nachweise werden benötigt, um eine behördliche Maklererlaubnis zu erwerben?
15. Welche Qualifikationen werden benötigt, um eine behördliche Maklererlaubnis zu erwerben?
16. Plant die Bundesregierung Sachkundenachweise für Makler?
 - a) Wenn nicht, warum nicht?
 - b) Wenn ja, wie ist der Zeitplan?
17. Sieht die Bundesregierung im Bestellerprinzip eine Entlastungsmöglichkeit beim Immobilienerwerb, und wenn nicht, warum nicht?
18. Mit welchen Vertretern und auch Verbänden hat sich das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und auch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in den letzten zwölf Monaten zum Thema Bestellerprinzip beim Immobilienerwerb ausgetauscht (bitte nach Datum, Teilnehmern und Bundesministerium einzeln auflisten)?

Berlin, den 9. September 2019

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

