

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen),
Daniela Wagner, Luise Amtsberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/13401 –**

Das Bestellerprinzip

Vorbemerkung der Fragesteller

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/makler-courtage-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.

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,

In der folgenden Tabelle sind basierend auf Daten des Immobilienverbands Deutschland (IVD) die zehn teuersten kreisfreien Großstädte und ihre Kreiskennziffern aufgeführt:

9162000	München
8111000	Stuttgart
6412000	Frankfurt am Main
5111000	Düsseldorf
9163000	Rosenheim
8222000	Mannheim
5314000	Bonn
6414000	Wiesbaden
5315000	Köln
8221000	Heidelberg

- 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);

Der Bundesregierung liegen keine durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser in den teuersten Gemeinden vor. Zu absoluten Kaufpreisen und deren Entwicklung siehe Antworten zu den Fragen 1e und 1i.

- 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);

In den zehn Städten hatten Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011 nach Zensus 2011 folgende durchschnittliche Wohnflächen:

Durchschnittliche Wohnflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2011

Name	Wohnfläche in m ²
München	129,4
Stuttgart	128,2
Frankfurt am Main	127,0
Düsseldorf	133,7
Rosenheim	128,1
Mannheim	126,0
Bonn	133,1
Wiesbaden	130,7
Köln	128,3
Heidelberg	138,0

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt:
Sonderauswertungen des Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung,
Stand: Mai 2014

Vergleichbare Daten für frühere Jahre liegen nicht vor.

- c) wie hoch ist dort nach Kenntnis der Bundesregierung die absolute Anzahl an Transaktionen für Einfamilienhäuser (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu Immobilientransaktionen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor (siehe auch Antwort zu Frage 2k).

- d) wie viele Transaktionen fanden in diesen Gemeinden insgesamt statt;

Daten zu Immobilientransaktionen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor (siehe auch Antwort zu Frage 2k).

- e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Einfamilienhäusern mit gutem Wohnwert der zehn vom IVD erfassten teuersten Städte in diesem Segment:

Kaufpreise für Einfamilienhäuser mit gutem Wohnwert 2019

Stadt	Kaufpreis in Euro
München	1.650.000
Stuttgart	1.080.000
Frankfurt am Main	1.000.000
Düsseldorf	925.000
Rosenheim	802.500
Mannheim	780.000
Bonn	750.000
Wiesbaden	750.000
Köln	720.000
Heidelberg	713.750

Datenbasis: IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020.

Anmerkungen: Freistehende Eigenheime (inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück). Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Der IVD veröffentlicht einmal jährlich den IVD-Wohn-Preisspiegel. Darin werden Einschätzungen von IVD-Experten vor Ort zu durchschnittlichen Immobilienpreisen und Mieten für ca. 350 Städte in Deutschland zusammengestellt. Ein flächendeckender Vergleich aller Städte und Gemeinden ist damit nicht möglich.

- f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu Eigenkapitalquoten in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu den durchschnittlichen Haushaltseinkommen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

- i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Einfamilienhäusern mit gutem Wohnwert der zehn vom IVD erfassten teuersten Städte in diesem Segment in den Jahren 2009 bis 2019:

Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser mit gutem Wohnwert 2009 bis 2019

Name	Entwicklung in %
München	120
Stuttgart	59
Frankfurt am Main	85
Düsseldorf	59
Rosenheim	106
Mannheim	86
Bonn	70
Wiesbaden	15
Köln	60
Heidelberg	25

Datenbasis: IVD-Wohn-Preisspiegel 2009/2010 und 2019/2020.

Berechnung: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anmerkungen: Freistehende Eigenheime (inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück). Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

- j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze in diesen Gemeinden (bitte einzeln aufschlüsseln)?

Daten zu Maklercourtagesätzen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- 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?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

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?

Daten zu Immobilientransaktionen, -umsätzen und -preisen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte liegen der Bundesregierung nicht flächendeckend für alle Städte und Gemeinden vor. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat gemäß der Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 (Fundstelle: BAnz AT 13. Mai 2016 B2) die Aufgabe, die Daten aus den Kaufpreissammlungen zu Immobilientransaktionen, -umsätzen und -preisen auf der Ebene der Landkreise, Subkreise und kreisfreien Städte für die Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland alle zwei Jahre bei den Gutachterausschüssen zusammenzutragen und für die Berichterstellung aufzubereiten. Nach der Verwaltungsvereinbarung der Länder dürfen nur die im Immobilienmarktbericht Deutschland veröffentlichten Ergebnisse durch die Geschäftsstelle des AK OGA zur Verfügung gestellt werden. Damit ist eine Nutzung der nicht veröffentlichten Stadt- und Kreisdaten nicht möglich.

3. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Kaufpreis eines Einfamilienhauses in Deutschland, und wie hat sich der Preis in den letztem zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?

Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden Einfamilienhauses in Deutschland betrug nach Daten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Jahr 2016 1.545 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Tabelle zeigt die Kaufpreise der Jahre 2007 bis 2016.

Kaufpreise von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern 2007 bis 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kaufpreis in Euro je m²	1.205	1.190	1.210	1.225	1.230	1.300	1.305	1.400	1.525	1.545

Quelle: AK OGA (2017): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg, S. 51.

4. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Eigenkapital in Deutschland beim Erwerb eines Einfamilienhauses?

Nach einer aktuellen repräsentativen Befragung zur Wohneigentumsbildung von Selbstnutzern in Deutschland von Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung lag in den Jahren 2012 bis 2017 das durchschnittliche Eigenkapital beim Erwerb eines Hauses (dazu gehören Reihenhäuser, Doppelhaushälften/Zweifamilienhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) bei 176.326 Euro.

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)?

Die durchschnittliche Wohnfläche von Eigentümern bewohnter Ein- und Zweifamilienhäuser betrug nach Zensus 2011 124,9 Quadratmeter. Vergleichbare Daten bestehen nicht für frühere Jahre. Der Mikrozensus kann für Zeitreihenbetrachtungen von Wohnungen nicht verwendet werden, da die Vergleichbarkeit der Wohnungstabellen allein schon zwischen 2014 und 2010 dadurch eingeschränkt ist, dass die Daten der Gebäudefortschreibung durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf eine neue Grundlage gestellt wurden.

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,

In der folgenden Tabelle sind basierend auf Daten des IVD die zehn teuersten kreisfreien Großstädte und ihre Kreiskennziffern aufgeführt:

Idkrs	Name
9162000	München
8111000	Stuttgart
6412000	Frankfurt am Main
5315000	Köln
5111000	Düsseldorf
2000000	Hamburg
5515000	Münster
9163000	Rosenheim
8311000	Freiburg im Breisgau
9161000	Ingolstadt

- 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);

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert der zehn vom IVD erfassten teuersten Städte in diesem Segment:

Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert 2019

Stadt	Kaufpreis in Euro je m ²
München	7.200
Stuttgart	4.700
Frankfurt am Main	4.500
Köln	4.500
Düsseldorf	4.300
Hamburg	4.200
Münster	4.000
Rosenheim	3.800
Freiburg im Breisgau	3.794
Ingolstadt	3.619

Datenbasis: IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020.

Anmerkungen: bezugsfreie Wohnungen. Guter Wohnwert:

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter

Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Der IVD veröffentlicht einmal jährlich den IVD-Wohn-Preisspiegel. Darin werden Einschätzungen von IVD-Experten vor Ort zu durchschnittlichen Immobilienpreisen und Mieten für ca. 350 Städte in Deutschland zusammengestellt. Ein flächendeckender Vergleich aller Städte und Gemeinden ist damit nicht möglich.

- 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);

In den zehn Städten hatten Eigentumswohnungen im Jahr 2011 nach Zensus 2011 folgende durchschnittliche Wohnflächen:

Durchschnittliche Wohnflächen von Eigentumswohnungen 2011

Name	Wohnfläche in m ²
München	80,4
Stuttgart	84,4
Frankfurt am Main	88,2
Köln	85,8
Düsseldorf	90,2
Hamburg	89,4
Münster	91,0
Rosenheim	79,6
Freiburg im Breisgau	89,5
Ingolstadt	77,2

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Sonderauswertungen des Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung,

Stand: Mai 2014

Vergleichbare Daten für frühere Jahre liegen nicht vor.

- c) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung dort die absolute Anzahl an Transaktionen für Eigentumswohnungen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu Immobilientransaktionen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor (siehe auch Antwort zu Frage 2k).

- d) wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der prozentuale Anteil der Transaktionen insgesamt (im Verhältnis zu ganz Deutschland, bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu Immobilientransaktionen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor (siehe auch Antwort zu Frage 2k).

- e) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der jeweils gezahlte Durchschnittspreis (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Der Bundesregierung liegen keine Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in den teuersten Gemeinden vor.

- f) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die jeweilige Eigenkapitalquote (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu Eigenkapitalquoten in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- g) wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung das jeweilige Durchschnittliche Haushaltseinkommen (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Daten zu den durchschnittlichen Haushaltseinkommen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- h) wie viele Kinder lebten nach Kenntnis der Bundesregierung durchschnittlich in diesen Haushalten (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

- i) wie haben sich die Durchschnittspreise dort in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Gemeinde aufschlüsseln);

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert der zehn vom IVD erfassten teuersten Städte in diesem Segment in den Jahren 2009 bis 2019:

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen
mit gutem Wohnwert 2009 bis 2019

Name	Entwicklung in %
München	162
Stuttgart	96
Frankfurt am Main	114
Köln	114
Düsseldorf	79
Hamburg	112
Münster	100
Rosenheim	153
Freiburg im Breisgau	72
Ingolstadt	115

Datenbasis: IVD-Wohn-Preisspiegel 2009/2010 und 2019/2020.

Berechnung: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anmerkungen: bezugsfreie Wohnungen. Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

- j) wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Maklercourtagesätze in diesen Gemeinden (bitte einzeln aufschlüsseln)?

Daten zu Maklercourtagesätzen in diesen Städten liegen der Bundesregierung nicht vor.

- 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?

Es wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

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,

Die Auswahl der hier erfragten Gemeinden bezieht sich auf die Anzahl von Eigentumswohnungs-Transaktionen. Der Bundesregierung liegen keine entsprechenden Transaktionsdaten für die Ebene der Städte und Gemeinden vor (siehe Antwort zu Frage 2k).

- 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?

Es wird auf die Antwort zu Frage 2k verwiesen.

8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Kaufpreis einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Deutschland, und wie hat sich der Preis in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Deutschland betrug nach Daten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Jahr 2016 1.286 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dabei kann nicht unterschieden werden, ob die Wohnung nach dem Erwerb vom Eigentümer selbst genutzt oder vermietet wird. Die Daten für Eigentumswohnungen liegen mit dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 ab dem Jahr 2009 vor.

Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen 2009 bis 2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kaufpreis in Euro je m ²	1.013	986	1.064	1.089	1.092	1.102	1.139	1.286

Quelle: AK OGA (2017): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg. S. 77.

9. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung das durchschnittliche Eigenkapital in Deutschland beim Erwerb einer selbstgenutzten Eigentumswohnung?

Nach einer aktuellen repräsentativen Befragung zur Wohneigentumsbildung von Selbstnutzern in Deutschland von Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung lag in den Jahren 2012 bis 2017 das durchschnittliche Eigenkapital beim Erwerb einer selbstgenutzten Eigentumswohnung bei 138.651 Euro.

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)?

Die durchschnittliche Wohnfläche von Eigentümern bewohnter Eigentumswohnungen betrug nach Zensus 2011 88,2 Quadratmeter. Vergleichbare Daten bestehen nicht für frühere Jahre. Der Mikrozensus kann für Zeitreihenbetrachtungen von Wohnungen nicht verwendet werden, da die Vergleichbarkeit der Wohnungstabellen allein schon zwischen 2014 und 2010 dadurch eingeschränkt ist, dass die Daten der Gebäudefortschreibung durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf eine neue Grundlage gestellt wurden.

11. In welchen Bundesländern gilt bereits eine hälftige Teilung der Maklerprovision zwischen Käufern und Verkäufern?

Es bestehen bislang keine gesetzlichen Vorgaben zur Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien. Die hälftige Teilung der Maklerkosten gilt daher – im Sinne einer verbindlichen Regelung – in keinem Bundesland.

Davon unabhängig wird eine hälftige Teilung der Maklerprovision aber zwischen den Parteien des Kaufvertrags häufig vereinbart. Dies ist in weiten Teilen des Bundesgebiets mit Ausnahme von Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen und Teilen Niedersachsens der Fall. Maßgeblich sind letztlich aber nicht die ortsüblichen Gepflogenheiten, sondern die jeweilige individuelle Vereinbarung zwischen Makler und Verkäufer. Auch in Gegenden, in denen an sich eine Teilung der Maklerprovision üblich ist, kommen abweichende Vereinbarungen zu Gunsten einer Partei vor.

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?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse dazu vor, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang in der derzeitigen Praxis die Rückzahlung des von einer Partei geleisteten Provisionsanteils durch den Makler erfolgt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

13. Wie möchte die Bundesregierung sicherstellen, dass die im Koalitionsausschuss beschlossene hälftige Teilung der Maklerprovision umgesetzt wird?

Es wird insoweit Bezug genommen auf den am 9. Oktober 2019 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht für die Fälle der Beauftragung des Maklers durch beide Parteien des Kaufvertrags als zwingende Regelung vor, dass der Makler mit beiden Parteien nur eine Provision in gleicher Höhe vereinbaren kann. Abweichende Vereinbarungen können wirksam nicht getroffen werden, ein nachträglicher Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers (§ 656c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Entwurfsfassung – BGB-E). Sofern nur eine der Parteien den Makler beauftragt, kann eine Übernahme der Maklerkosten durch die andere Partei nur bis zur Hälfte der Gesamtprovision erfolgen. Abweichende Vereinbarungen sind ebenfalls unwirksam. Zudem muss die Partei, die den Makler beauftragt hat, zu-

nächst ihren Anteil an der Provision zahlen und dies auch nachweisen, bevor der Makler die andere Partei in Anspruch nehmen kann (§ 656d BGB-E).

14. Welche Nachweise werden benötigt, um eine behördliche Maklererlaubnis zu erwerben?

Wer gewerbsmäßig als Immobilienmakler tätig werden möchte, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde nach § 34c Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Versagungsgründe nicht vorliegen. Versagungsgründe sind mangelnde persönliche Zuverlässigkeit des Antragstellers und ungeordnete Vermögensverhältnisse. Die Anforderungen sind beim Antrag mit den geeigneten Unterlagen nachzuweisen, d. h. insbesondere durch Auskunft aus dem Bundeszentralregister, Gewerbezentralregisterauszug, Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis, Auskunft aus dem Insolvenzverzeichnis und ggf. Auszug aus dem Handelsregister.

15. Welche Qualifikationen werden benötigt, um eine behördliche Maklererlaubnis zu erwerben?

Der Erwerb der Immobilienmaklererlaubnis setzt den Nachweis einer Qualifikation nicht voraus.

16. Plant die Bundesregierung Sachkundenachweise für Makler?
- a) Wenn nicht, warum nicht?
- b) Wenn ja, wie ist der Zeitplan?

Die Bundesregierung plant keine Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler. Ein Sachkundenachweis als Erlaubnisvoraussetzung stellt eine Berufszugangsregelung dar, die in die von Artikel 12 des Grundgesetzes geschützte Berufsfreiheit eingreift. Gründe, die in Bezug auf Immobilienmakler einen derartigen Eingriff in die Berufsfreiheit rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Bundesregierung nicht.

17. Sieht die Bundesregierung im Bestellerprinzip eine Entlastungsmöglichkeit beim Immobilienerwerb, und wenn nicht, warum nicht?

Die Bundesregierung ist nach intensiver Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass es nicht interessengerecht wäre, das Bestellerprinzip im Sinne des § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, das nur bei der Vermittlung von Mietverträgen gilt, auf die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien zu übertragen. Bei Immobilienkäufen erfolgt in der Praxis in vielen Fällen eine doppelte Beauftragung des Maklers durch Käufer und Verkäufer, so dass beide Parteien Leistungen des Maklers, wie etwa fachliche Beratung, in Anspruch nehmen können. In der Regel profitieren beide Parteien von der Tätigkeit eines qualifizierten und zur Neutralität verpflichteten Maklers, so dass die alleinige Kostentragung durch eine Partei den tatsächlichen Umständen nicht gerecht wird. Stattdessen ist in diesen Fällen die hälftige Teilung der Provision angemessen.

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)?

Das BMJV hat am 7. November 2018 zu einem Gespräch zum Thema „Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkaufverträgen“ eingeladen, das dem Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern von Interessenverbänden, der Wissenschaft sowie Unternehmen aus der Makler- und Immobilienbranche dienen sollte. Teilgenommen haben hieran folgende Verbände, Institutionen und Unternehmen:

- Ring Deutscher Makler
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
- Wohnen im Eigentum e. V.
- BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
- IVD – Immobilienverband Deutschland
- vzbv – Verbraucherzentrale Bundesverband
- Bfw – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
- BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
- Haus und Grund
- Axel Springer SE
- Holtz Immobilien GmbH, Freiburg i. Br.
- ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH, Nürnberg
- GBS Grundstücksbörse & Service GmbH, Berlin
- Gerd Jancke GmbH, Baden-Baden
- Huber Immobilien, Iffezheim

