



Sachstand

Fragen zur Immobilienwirtschaft

Fragen zur Immobilienwirtschaft

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 171/18
Abschluss der Arbeit: 14.01.2019
Fachbereich: WD 5 Wirtschaft und Verkehr, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Struktur der Immobilienwirtschaft	4
3.	Wechsel selbstgenutzter Immobilien am Beispiel Deutschland/Niederlande	6

1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Frage nach der Struktur deutscher Maklerunternehmen insbesondere in den Bundesländern NRW und Mecklenburg-Vorpommern sowie des Immobilienwechsels selbstgenutzter Immobilien in den Niederlanden im Vergleich zu Deutschland. Im Folgenden wird zunächst die Struktur der deutschen Immobilienbranche, insbesondere die Eingliederung der Immobilienmakler und deren statistische Kennzahlen in Deutschland, dargestellt sowie anschließend auf Unterschiede hinsichtlich des Immobilienwechsels auf dem deutschen und niederländischen Immobilienmarkt verwiesen. Eine rechtliche Würdigung erfolgt dabei gesondert vom Fachbereich WD 7 s. WD 7 – 263/18.

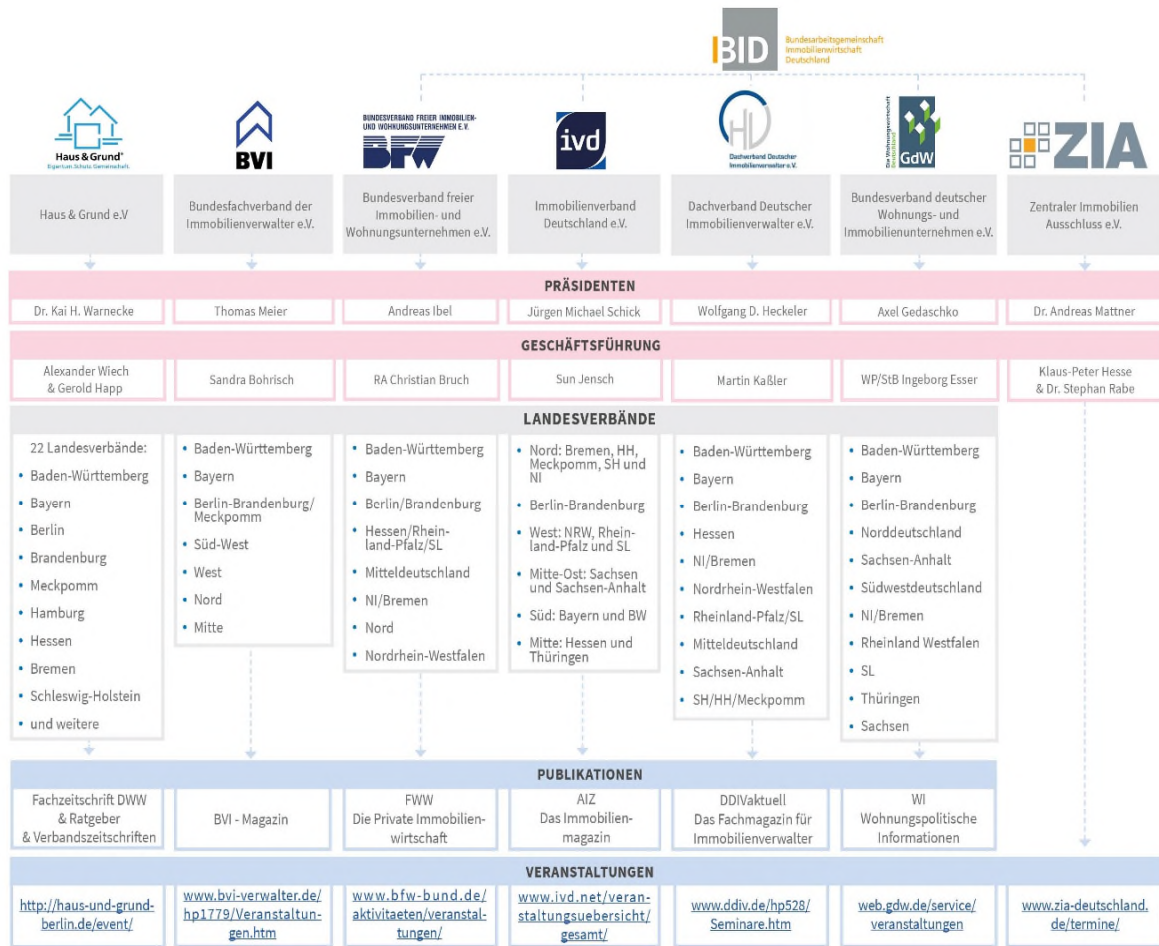
2. Struktur der Immobilienwirtschaft

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) umfasst nach Angaben des Unternehmens Kiwi.Ki GmbH die folgenden Verbände, die eine Zusammenarbeit mit politischer und wirtschaftlicher Ausrichtung gewährleisten¹:

- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft.
- Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. (BVI): Verband für den professionellen Immobilienverwalter.
- Dachverband Deutscher Immobilienverwalter: Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland (DDIV).
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW): größter deutscher Branchendachverband, vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.
- Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen (IVD): Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft.
- Zentraler Immobilienausschuss (ZIA): vertritt sämtliche Interessen der Immobilienwirtschaft entlang der Wertschöpfungskette.

Eine Grafik von Kiwi.ki veranschaulicht das wie folgt:

¹ <https://kiwi.ki/blog/proptech/verbaende-der-immobilienwirtschaft/> (letzter Abruf: 14.01.2019)



Sie haben Fragen? Unsere Experten helfen Ihnen gern weiter unter: 030 609 83 83-0 Mehr Infos finden Sie unter: www.kiwi.ki

Quelle: <https://kiwi.ki/blog/propstech/verbaende-der-immobilienwirtschaft/> (letzter Abruf: 14.01.2019)

Der **Immobilienverband Deutschland IVD**, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V. ist innerhalb des BID der größte deutsche Unternehmensverband in der Immobilienbranche. Ihm gehören rund **6.000 Mitgliedsunternehmen** an, zu denen insbesondere auch Immobilienmakler zählen².

Der IVD entstand am 25. April 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin parallel am Markt vertretenen selbstständigen Verbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM)³.

2 http://ivd.net/wp-content/uploads/2016/03/IVD_Imagebroschuere_2014.pdf (letzter Abruf: 14.01.2019)

3 <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/makler-empfehlung/makler-checkliste/maklerverband/> (letzter Abruf: 14.01.2019)

Der IVD verweist auf Anfrage auf die 2018 erschienene Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Destatis):

Destatis, 2018, Dienstleistungen Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 2016, Fachserie 9 Reihe 4.3 v. 15. August 2018
<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdienstleistungen/Struktur/GrundstuecksWohnungswesen.html> (letzter Abruf: 14.01.2019)

Entsprechende Informationen zur Rechtsform, Unternehmensgröße, Personal und Jahresumsatz finden sich in der Kategorie 68.31 „Vermittlung von Immobilien für Dritte“. Eine Abfrage nach Unternehmenssitz erfolgt so in der erforderlichen Form nicht, weshalb eine Eingrenzung auf Teile von z.B. NRW bzw. Mecklenburg Vorpommern nicht möglich ist. Auf den Statistikseiten von NRW/Mecklenburg-Vorpommern konnten leider auch keine Informationen diesbezüglich ermittelt werden.

Ergänzend analysiert **Bianca Diehl** im Immobilienmanager 2018 das Maklerranking aufgeteilt nach Gewerbeimmobilien (S. 2 ff) und Wohnimmobilien (S.8ff). Dabei verweist sie auf hohe Provisionen (Nettoprovisionsumsätze nach Unternehmen), ausgelöst durch hohe Immobilienpreise.

Bianca Diehl, 2018, Maklerranking, Immobilienmanager 9/2018.
<https://www.immobiliengenerator.de/index.cfm?event=page.index&cid=6810&downloads.id=52970> (letzter Abruf: 14.01.2019)

3. Wechsel selbstgenutzter Immobilien am Beispiel Deutschland/Niederlande

Han Joosten, Marktforschungsleiter bei BPD Immobilien – einem der größten Projekt- und Gebietsentwicklungsunternehmen in Europa, dass sowohl in den Niederlanden als auch in Frankreich und Deutschland baut, bemerkt in einem in der Welt erschienenen Artikel auf die Frage, ob Niederländer, was das Wohnen in eigenen Immobilien angeht, mobiler seien:

„Wir können häufiger umziehen, das ist jedenfalls meine Beobachtung. Es gibt eine Art Wohnungskarriere. Man fängt mit kleinen, günstigen Wohnungen an und zieht im Laufe der Jahre in teurere Eigenheime. Bei uns ist es möglich, schon mit 28 Jahren eine eigene Wohnung zu kaufen, weil die Nebenkosten so gering sind und man nicht so viele Ersparnisse benötigt. Mit zunehmendem Einkommen verkauft man dann immer wieder und kauft eine neue komfortablere Wohnung. In Deutschland geht das gar nicht, die Kaufnebenkosten sind viel zu hoch.

Ein großer Unterschied besteht schon bei der Maklerprovision. In den Niederlanden bezahlt man beim Privatverkauf maximal zwei Prozent der Kaufsumme. Es gibt nur wenige Ausnahmen in angespannten Märkten. Immer häufiger werden aber auch nur Festbeträge von 1200 Euro verlangt. Nur zusätzliche besondere Dienstleistungen werden extra bezahlt, etwa ein Wertgutachten.

Bei einer Standardberatung mit Standardverkauf sollte es auch nur einen – niedrigen – Standardpreis geben. In Deutschland ist es egal, was der Makler macht. Hier wird zunächst eine hohe Provision von vier bis sieben Prozent verlangt, vom Käufer, Verkäufer oder beiden zusammen. Die kann man dann versuchen herunterzuhandeln. Bei uns ist

das genau umgekehrt. Das hat zu höherer Konkurrenz und sinkenden Preisen geführt. Wir bei BPD glauben ohnehin, dass in vielen Fällen der Makler überflüssig ist. Wir arbeiten an einer vollständigen digitalen Abwicklung des Verkaufsprozesses – Anzeige, virtuelle Besichtigung, Onlinevertragsabsprache und Unterzeichnung, das lässt sich alles digital machen.

Da entsteht aber gerade eine neue digitale Branche, die immer besser darin wird, den Verkäufern diese Schritte so leicht wie möglich zu machen. Entweder die Makler in Deutschland denken um, entwickeln andere Produktlinien oder Bezahlweisen – oder ihre Rolle wird geschwächt. Wir haben auch noch gar nicht über die Notarkosten gesprochen. In den Niederlanden ist auch die Kommunikation mit dem Grundbuchamt digitalisiert, der Notar prüft nur noch ein paar Minuten lang den Vertrag – das kostet standardmäßig ein paar Hundert Euro.

Außerdem kann ich den Notar frei wählen. Die Büros stellen ihre aktuelle Tagespauschale ins Netz, und ich wähle den mit dem günstigsten Preis. Hier dagegen haben Notare gesetzlich bestimmt eine Monopolposition mit Gebührenordnung und es gibt nichts zu verhandeln⁴.“ (...)

Und ergänzend bemerkt Joosten zum Thema Grunderwerbssteuer:

„In den Niederlanden sind Neubauten von der Grunderwerbsteuer befreit. Warum? Weil wir neue Wohnungen brauchen. In den Niederlanden gibt es auch einen Freibetrag von 100.000 Euro, wenn Eltern ihr Haus an ihre Kinder weitergeben. Das gilt unabhängig von der Erbschaftsteuer und hat viele Haushalte dazu animiert, Wohneigentum zu bilden. Übrigens lassen sich auch Kaufnebenkosten von der Steuer abziehen.“

Das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln** verweist in einem im Auftrag des ZIA Deutschland erstellten Gutachten auf die Erwerbsnebenkosten in Deutschland wie folgt:

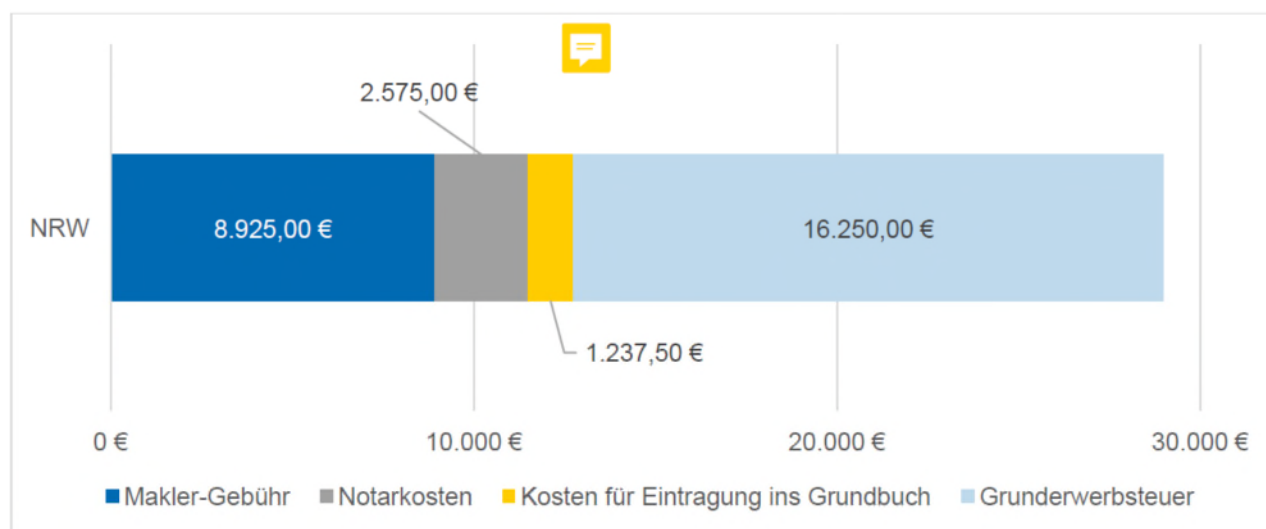
„Wer eine Immobilie kaufen möchte, muss nicht nur den Kaufpreis für eine Immobilie bezahlen, sondern auch in erheblicher Weise Erwerbsnebenkosten entrichten. Die Erwerbsnebenkosten können den Makler, die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer umfassen. Anders als der Kaufpreis können Erwerbsnebenkosten nicht finanziert werden, sie schmälern also direkt das für die Finanzierung zur Verfügung stehende Eigenkapital. Hohe Erwerbsnebenkosten können also entweder den Eigentumserwerb insgesamt verhindern oder aber zumindest die Finanzierungskosten erhöhen, da die Zinsbelastung mit dem Beleihungsauslauf zunimmt. Die Höhe der Maklergebühren in Deutschland beträgt typischerweise 6 Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer, also insgesamt 7,14 Prozent. Formal teilen sich Käufer und Verkäufer die Makler-Courtage, je nach Marktlage kann es aber effektiv große Unterschiede geben. In stark nachgefragten Regionen wie München oder Hamburg wird der Verkäufer seinen Teil der Courtage auf den Kaufpreis überwälzen können, in strukturschwachen Regionen mit wenigen Nachfragern wird der Käufer

4 Die Welt, 24.07.2017, IMMOBILIEN, „Die Deutschen machen sich das Bauen viel zu kompliziert“ <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article166932958/Die-Deutschen-machen-sich-das-Bauen-viel-zu-kompliziert.html> (letzter Abruf: 14.01.2019)

dagegen Verhandlungsmacht haben und die Makler-Courtage reduzieren können. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der Käufer eine Courtage in Höhe von 3,57 Prozent begleichen muss (Toschka/Voigtländer, 2017). Weiterhin muss ein Käufer auch Notargebühren und die Eintragung ins Grundbuch bezahlen. Die Notargebühren in Deutschland sind über das Notarkostengesetz geregelt, die Gebühr für die Beurkundung eines Kaufvertrags hängt von dem Immobilienwert ab, darüber hinaus auch davon, ob beispielsweise eine Grundschuld eingetragen werden muss. Im typischen Fall betragen diese Kosten ungefähr 1 Prozent des Immobilienwertes. Auch die Kosten für die Eintragung ins Grundbuch hängen vom Immobilienpreis ab, typischerweise sind dies rund 0,5 Prozent des Immobilienpreises.

Der größte Kostenfaktor ist aber die Grunderwerbsteuer, die daher im Weiteren auch im Mittelpunkt steht. Sie beträgt in Nordrhein-Westfalen (NRW), Berlin und Schleswig-Holstein mittlerweile 6,5 Prozent, mindestens aber 3,5 Prozent in den anderen Bundesländern. In Abbildung 3-1 sind die finanziellen Belastungen aus den Erwerbsnebenkosten für den Kauf einer Wohnimmobilie dargestellt, beispielhaft für das Bundesland NRW. Dort muss ein Haushalt für eine Wohnimmobilie im Wert von 250.000 Euro über 28.000 Euro an Erwerbsnebenkosten bezahlen, dies entspricht einer Quote von 11,6 Prozent am Immobilienpreis. Selbst wenn die Immobilie ohne Makler gekauft werden kann, summieren sich die Nebenkosten auf über 20.000 Euro. In Bayern und Sachsen, wo die Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent beträgt, würden die Haushalte rund 7.500 Euro sparen⁵.

Abbildung 3-1: Erwerbsnebenkosten für den Käufer in NRW bei Kauf einer Wohnimmobilie im Wert von 250.000 Euro



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/337424/Eigenheimfoerderung_ZIA_Internationaler_Vergleich.pdf (letzter Abruf: 14.01.2019)

5 Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017, Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung Gutachten für den ZIA Deutschland, S. 13 f.
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/337424/Eigenheimfoerderung_ZIA_Internationaler_Vergleich.pdf (letzter Abruf: 14.01.2019)

Im Vergleich zu den Niederlanden führt die Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln weiter wie folgt aus:

„Mit durchschnittlichen Erwerbsnebenkosten von 6,4 Prozent müssen Käufer in den Niederlanden nur rund die Hälfte der Kosten zahlen, die in Deutschland für den Erwerb von Wohneigentum notwendig sind. Grunderwerb wird dabei in den Niederlanden mit 2 Prozent des Marktwertes der Immobilie berechnet. Allein bei der Grunderwerbsteuer sparen die Haushalte in den Niederlanden somit im Vergleich zu deutschen Haushalte einen Betrag von 11.250 Euro. Selbst nach den günstigeren Grunderwerbsteuersätzen in Sachsen und Bayern würde der Unterschied 2.225 Euro betragen.“⁶

In ihrem Herbstgutachten 2018 kommt abschließend die **Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose**, bestehend aus dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, dem ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. in Kooperation mit KOF Konjunkturforschungsstelle an der ETH Zürich, dem Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kiel, dem Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle e.V. (IWH) sowie dem RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Essen in Kooperation mit Institut für Höhere Studien Wien zu folgender Einschätzung:

„Der Staat beeinflusst über zahlreiche Instrumente die Höhe der Bau- und Erwerbskosten. Die technischen Aspekte wurden von der Baukostensenkungskommission bereits im Jahr 2015 umfangreich diskutiert. Darüber hinaus hat er über die Grunderwerbsteuer und die Gebührenordnung für Notare großen Einfluss auf die Transaktionskosten. Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 haben die Länder die Kompetenz für die Gestaltung der Grunderwerbsteuer erhalten. Dies hat dazu geführt, dass viele Länder den Steuersatz von anfänglich 3,5% auf teilweise 6,5% erhöht haben. Gerade in Städten mit stark steigenden Preisen führt dies zu einer zusätzlichen Mehrbelastung bei den Kaufnebenkosten. Dies hebt die Hürden für den Eigenheimerwerb, reduziert die Mobilität von Eigenheimbesitzern und behindert damit die effiziente Bewirtschaftung des Bestandes. Bei der gegenwärtigen Ausgestaltung des Länderfinanzausgleichs haben die Länder erhöhte Anreize, diese Steuer anzuheben. Denn die tatsächlichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer werden im Länderfinanzausgleich nicht berücksichtigt, sondern nur hypothetische Steuereinnahmen, die sich bei Anwendung eines durchschnittlichen Steuersatzes auf die Bemessungsgrundlage ergeben hätten. Durch diese Konstruktion führen Steuersatzerhöhungen in einem Land zu höheren Steuereinnahmen, zum anderen zu einer relativen Besserstellung im Länderfinanzausgleich. Die Föderalismusreform II hat an diesem Anreiz für Steuersatzerhöhung wenig geändert. Um den Immobilienmarkt zu entlasten und so genannte „Lock-in“-Effekte zu vermeiden, sollte die Grunderwerbsteuer zumindest gesenkt werden. Sofern die Steuerautonomie bei den Ländern verbleiben soll, wäre die Anrechnung im Länderfinanzausgleich dringend zu reformieren. Ein zweiter Aspekt der Transaktions- und Baunebenkosten betrifft das Maklergewerbe und das Notarwesen. Die internationale Evidenz gibt Anlass zu der Vermutung, dass hier Effi-

zienzreserven gehoben werden könnten: in europäischen Nachbarländern sind Maklerprovisionen in Höhe von 2 bis 3% üblich; In Deutschland sind Courtagen in Höhe von 5-6% zuzüglich Mehrwertsteuer üblich. Insgesamt lässt sich die Effizienz bei der Abwicklung des Immobilienerwerbs steigern; Deutschland liegt beim Teilindikator Registering Property des Ease of Doing Business Indikators der Weltbank nur auf Rang 77 von 190 Ländern⁷.“

* * *

7 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Herbstgutachten 2018, Aufschwung verliert an Fahrt –Weltwirtschaftliches Klima wird rauer, u.a. Transaktions- und Baunebenkosten, S. 72
https://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.599299.de/gd2_2018.pdf (letzter Abruf: 14.01.2019)