

Antrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Renate Künast, Canan Bayram, Luise Amtsberg, Harald Ebner, Britta Haßelmann, Katja Keul, 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

Wer den Makler bestellt, soll bezahlen – Das Bestellerprinzip beim Immobilienerwerb

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Im Jahr 2016 wurden laut dem Internetportal Immobilienscout24 fast 60 Prozent aller Immobilienangebote in Deutschland von Maklern inseriert. In Ballungsgebieten liegen die Zahlen deutlich höher.

In fast allen Bundesländern fallen 7,14 Prozent des Kaufpreises als Maklergebühr an. In der Regel zahlt der Käufer. In dem weithin üblichen Fall einer Maklergebühr in der genannten Höhe verlangt der Makler für eine Wohnimmobilie von 400.000 Euro also noch mal 28.560 Euro. Gleichzeitig zeigt ein Blick nach Europa, dass die Maklergebühren in Deutschland weit über dem Durchschnitt liegen. „Für das Bestellerprinzip sprechen (...) die Erfahrungen in unseren Nachbarländern. Sowohl in Österreich als auch in den Niederlanden gilt das Bestellerprinzip. In Österreich ist die Provisionshöhe (...) gesetzlich (...) gedeckelt“ (IW Köln, Kurzbericht 6.2017, Makler). In den Niederlanden, wo Preisabsprachen gesetzlich verboten seien, habe ein transparenter Preiswettbewerb zu Maklerprovisionen zwischen 1 und 2 Prozent geführt (ebd). Für Deutschland gilt jedoch: „Im Ergebnis geschieht die Preisbildung ähnlich wie bei einer Kartellbildung“ (BBR, 2006, Forschungen Heft 120, S. 34). Die Maklergebühr liege zudem in den Ländern Irland und Großbritannien unter denen in Deutschland (ebd.). Es wird also wieder Zeit für marktwirtschaftliche Prinzipien bei der Maklercourtage.

Erschwerend kommt hinzu, dass Banken die Maklercourtage oftmals als Eigenkapital voraussetzen und nicht über einen Kredit finanzieren. Das hindert gerade Familien und Haushalte mit wenig Eigenkapital am Kauf einer Wohnimmobilie.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

Familien und Haushalte beim Kauf von Wohnimmobilien zu entlasten und dazu

1. das Bestellerprinzip auf den Kauf von Wohnimmobilien auszuweiten,

2. die Maklercourtage bei der Transaktion von Wohnimmobilien gesetzlich auf 2 Prozent inklusive Mehrwertsteuer zu begrenzen.

Berlin, den 2. Juli 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

„In der aktuellen Marktlage, gerade in den Großstädten, gibt es faktisch keinen Preiswettbewerb der Makler. Im Vergleich zum Angebot ist die Nachfrage nach Kaufobjekten groß, Käufer können damit der Maklergebühr kaum aus dem Wege gehen und haben aufgrund der fehlenden Marktmacht keinen Verhandlungsspielraum“ (www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/321820/IW_Kurzbericht_2017-6_Makler.pdf).

Eine Studie des BMELV und Wohnen im Eigentum e. V. zeigt deutlich, dass die Maklercourtage in Deutschland deutlich über dem europäischen Niveau liegt (Leistungen und Provisionen transparent, 2006). Daher ist davon auszugehen, dass trotz einer entsprechenden Anpassung der Maklercourtage, diese weiterhin auskömmlich ist.

Seit dem 1. Juni 2015 gilt in Deutschland bei der Vermietung von Wohnraum das Bestellerprinzip. Auch die Höhe der Maklergebühr ist gesetzlich auf zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer begrenzt.

Anders als bei der Mietwohnungsvermittlung ist die Maklergebühr beim Immobilienkauf bzw. -verkauf gesetzlich nicht in ihrer Höhe näher bestimmt. Verschärfend kommt das fehlende Bestellerprinzip hinzu.