

## Bestellerprinzip: Bei der Mehrzahl der Immobilientransaktionen sind Makler nicht beteiligt

Hamburg, 01.10.2018

Durch Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkäufen will die Regierung mehr Menschen ermöglichen, eine Immobilie zu erwerben. Die sechs bis sieben Prozent des Kaufpreises, die Makler in der Regel als Courtage erhalten, werden bisher je nach Bundesland vollständig oder zur Hälfte von den Käufern getragen. Durch das Bestellerprinzip müssten in den meisten Fällen die Verkäufer die Kosten übernehmen. Doch würde das tatsächlich mehr Menschen den Kauf ermöglichen? Die Zahlen des Grundstückmarktberichts Hamburg zeigen, dass die Mehrzahl der Immobilientransaktionen gar nicht mit Hilfe eines Maklers stattfindet.

Die Befürworter des Bestellerprinzips beim Immobilienkauf verweisen darauf, dass eine solche Praxis schlicht und ergreifend viel gerechter sei, da hauptsächlich die Verkäufer von den Makler-Aktivitäten profitierten. Zudem liege vor allem in Ballungszentren die [Maklerprovision](#) schnell bei 20.000 bis 30.000 Euro – und das sei für die meisten Käufer ein durchaus entscheidender Posten.

Die Gegner argumentieren, die Courtage würde nach Einführung des Bestellerprinzips von den Verkäufern auf den Verkaufspreis aufgeschlagen – die Kosten für Käufer reduzierten sich deshalb gar nicht. Weil durch den höheren [Immobilienpreis](#) auch die Grunderwerbsteuer steige, könnte es sogar teurer für sie werden. Und überhaupt gebe es viel effektivere Hebel, um Käufer zu entlasten – z.B. könnte man bei der besagten Grunderwerbsteuer ansetzen.

### Der Blick in Zeitung und Internet suggeriert: Ohne Makler kein Immobilienkauf

Wer in Printmedien und Online-Portalen nach einer Immobilie zum Kauf sucht, gewinnt in der Tat den Eindruck, dass es viel Glück braucht, ein Haus oder eine Wohnung ohne Maklervermittlung zu erwerben. Eine Auswertung der Immobilienangebote in Hamburg in Printmedien und auf Online-Portalen von Januar 2018 bis September 2018 zeigt, dass über diese Kanäle Ein- und Zweifamilienhäuser und auch Wohnungen zum Kauf in 85 Prozent der Fälle von Maklern angeboten werden. Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser werden sogar in 88 Prozent der Fälle von professionellen Vermittlern inseriert.

### Auswertung der in Printmedien und online inserierten Immobilien in Hamburg, Januar bis September 2018

	Angebote gesamt	Angebote durch Makler	Angebote durch Privatanbieter
Ein- und Zweifamilienhäuser	9.176	7.769 (85%)	1.407 (15%)
Eigentumswohnungen	12.886	10.986 (85%)	1.900 (15%)
Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	1.425	1.247 (88%)	178 (12%)

Hamburg, 01.10.2018

## Die Transaktionszahlen zeigen: Verkäufe mit Makler sind nicht die Regel

Jedoch: Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Hamburg weist andere Zahlen aus. Danach wurden 2017 nur 45 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser von Maklern vermittelt, bei Eigentumswohnungen waren es 46 Prozent und bei Grundstücken nur 31 Prozent. Bei Grundstückstransaktionen könnte man annehmen, die Stadt Hamburg sei am häufigsten Verkäufer, jedoch war die Hansestadt bei Grundstücksverkäufen nur in 20 Prozent der Fälle beteiligt.

Fazit dieser Zahlen: Die Mehrzahl der Häuser, Wohnungen und Grundstücke wird tatsächlich privat verkauft – und gelangt gar nicht auf den Markt.

### Zahlen des Immobilienmarktberichts 2018 des Gutachterausschusses Hamburg

	Anzahl Transaktionen 2017	Verkäufe durch Makler 2017*	Verkäufe durch Stadt Hamburg 2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.971	45%	2
Eigentumswohnungen	6.363	46%	0
Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	624	31%	123

\*Die Angebote durch Makler sind im Immobilienmarktbericht nur in Prozentangaben und nicht in absoluten Zahlen vorhanden.

Die Verkäufe durch Makler sind in den Marktberichten anderer Regionen nicht ausgewiesen, eine ähnliche Verteilung in anderen Großstädten ist jedoch wahrscheinlich.

„Durch Makler vermarktete Immobilien sind in Zeitungen und Portalen unter anderem so deutlich in der Überzahl, weil Makler im Gegensatz zu Privatverkäufern ein Objekt häufig über mehrere Kanäle vermarkten“, weiß Dr. Niels Jacobsen, Geschäftsführer von Immoverkauf24. „So entsteht der Eindruck, dass auch die Mehrzahl der [Immobilienkäufe](#) mit Maklern stattfindet. Dem ist jedoch nicht so. Denn ein Verkauf ist in der Regel kein spontaner Entschluss, sondern die Eigentümer tragen den Gedanken lange mit sich herum. Während dieser Zeit erfahren Freunde, Bekannte und Nachbarn davon, melden Interesse an und mit einem Kaufwilligen kommt der Vertrag zustande. Ergebnis ist, dass eine Vielzahl von Objekten nicht auf den Markt gelangt. Entsprechend spielt die Maklercourtage bei der Mehrzahl der Transaktionen auch keine Rolle. Jedoch könnte das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf dafür sorgen, dass Eigentümer häufiger versuchen, ihre Immobilien „unter der Hand“ zu verkaufen, um die nun für sie anfallenden Maklerkosten zu sparen. Bei Mietobjekten hat das Bestellerprinzip für solch eine Entwicklung gesorgt. Für Interessenten würde das den Kauf letztendlich zusätzlich erschweren, weil noch weniger Objekte auf den Markt kommen.“

## Über immoverkauf24

[immoverkauf24](#) ist ein auf den [Immobilienverkauf](#) und die [Immobilienfinanzierung](#) spezialisiertes Expertenportal. Rund 500.000 Nutzer finden hier monatlich Beratung zum Immobilienverkauf, zur [Wertermittlung](#) oder zur [Baufinanzierung](#) – ob online im Ratgeberbereich oder durch einen persönlichen Ansprechpartner. immoverkauf24 wurde 2011 als erstes auf den Immobilienverkauf spezialisiertes Onlineportal von Dr. Niels Jacobsen gegründet und umfasst ein Team von rund 40 Mitarbeitern am Standort Hamburg und mehr als 700 Regionalpartnern vor Ort, bestehend aus Sachverständigen und Immobilienmaklern.

Seite 2 von 2