

# Internationaler Vergleich von Kosten und Dienstleistungseffizienz bei der Transaktion von Wohneigentum – Optionen für Deutschland

## **Projektleitung**

Christoph Zander  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

## **Auftragnehmer**

Bernhard Faller (federführend)  
Petra Heising  
empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung, Bonn

Achim Dübel  
Financial Services & Policy Consulting, Berlin

# Inhalt

<b>Kurzfassung</b>	1
<b>Abstract</b>	4
<b>1 Einleitung</b>	7
Zur Bedeutung der Transaktionskosten	7
Ziele und Aufbau der Studie	8
<b>2 Erwerbsvorgang und Transaktionskosten – eine Einführung</b>	9
2.1 Transaktionskosten – Definition und Eingrenzung	9
2.2 Transaktionsprozess – Komponenten des Erwerbsvorgangs	9
Die Marktsondierung: Verkaufs- bzw. Kaufbereitschaft	10
Käufer sucht Objekt – Verkäufer sucht Käufer (Maklerleistungen)	10
Objektbewertung und Preisverhandlung	10
Prüfung der Rechte am Grundstück – im Wesentlichen Abruf von Grundbuchinformationen	11
Vorbereitung des Eigentumswechsels, Vertragsgestaltung und Eigentumsübergang	11
<b>3 Einfluss der Transaktionskosten auf Wohneigentumsbildung und Mobilität</b>	12
3.1 Einfluss der Transaktionskosten auf die Wohneigentumsbildung	12
Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich	12
Transaktionskosten und andere Einflüsse auf die Wohneigentumsquote (konzeptionelle Überlegungen)	13
Weitere Einflussfaktoren auf die Wohneigentumsbildung (empirische Untersuchungen)	14
Mögliche Dimensionen von Kosteneinsparungen	16
3.2 Einfluss der Transaktionskosten auf Mobilität und Arbeitsmarkt	16
<b>4 Kurzcharakterisierung ausgewählter Länder</b>	18
4.1 Kurzdarstellung ausgewählter Länder	18
Großbritannien: Das Wohneigentum als die „natürliche“ Wohnform	18
Frankreich: Geringe Unterschiede zu Deutschland	19
Irland: Wirtschaftliches Wachstum verändert auch den Wohnungsmarkt	20
Schweden: Von der staatlichen Förderung zur Deregulierung	20
Niederlande: Eine hohe Eigentumsquote als politisches Ziel	20
Spanien: Eigentum auf der Etage	21
4.2 Synopsis: Arbeitsteilung und Berufsgruppen im Transaktionsprozess	21
Übersicht	21
Leistungen, die der Verkäufer erbringt	22
Leistungen des Maklers	23
Leistungen des Notars	23
Leistungen des Grundbuchamtes	23
Leistungen Dritter	23
<b>5 Höhe der Transaktionskosten</b>	24
5.1 Vorliegende Untersuchungen	24
5.2 Eigene Recherchen	25
Vorbemerkung	25
Beispielrechnungen – Annahmen	25
Beispielrechnungen – Ergebnisse	26
Zur Frage der Aufteilung der Kosten zwischen Käufer und Verkäufer	27
5.3 Exkurs: Einfluss der Besteuerung auf die Transaktionskosten	28
Kumulierung von Mehrwertsteuer und Grunderwerbssteuer	28
Internationaler Vergleich der Mehrwertsteuer auf Gebäude	29
Internationaler Vergleich der Grunderwerbssteuer auf Gebäude	30
Vergleich des Zusammenspiels von Mehrwert- und Grunderwerbssteuer in den Ländern	30

<b>6 Effizienzanalyse und Best-Practices</b>	32
6.1 Makler	32
Konzeptionelle Überlegungen	32
Konzeptionelle Unterschiede zu Schweden und den Niederlanden	33
Leistungen	33
Marktstruktur und Preise	36
Synthese	39
6.2 Grundbuch	41
Konzeptionelle Überlegungen	41
Leistungen	42
Marktstruktur und Preise	45
Synthese	48
6.3 Notarwesen und anwaltliche Rechtsberatung	48
Konzeptionelle Überlegungen	48
Überblick und Länderauswahl für die Best-Practice-Beispiele	50
Das Leistungsspektrum im internationalen Vergleich	52
Marktstruktur und Preise	56
Synthese	59
<b>7 Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen für Deutschland</b>	60
7.1 Bedeutung der Transaktionskosten	60
7.2 Das Maklerwesen	60
Zentrale Ergebnisse	60
Empfehlungen	61
7.3 Grundbuch	62
Zentrale Ergebnisse	62
Empfehlungen	62
7.4 Notare	62
Zentrale Ergebnisse	62
Empfehlungen	63
7.5 Schlussbemerkung	63
<b>8 Quellennachweis</b>	64
8.1 Literaturverzeichnis	64
8.2 Verzeichnis sonstiger Quellen	65
8.3 Liste der Gesprächspartner	67
<b>Anhang</b>	
<b>Darstellung des Erwerbsprozesses in ausgewählten Vergleichsländern</b>	69
Deutschland: Hoher Regulierungsgrad beim Erwerbsprozess	70
Großbritannien: Eine Rechtstradition ohne Grundbuchpflicht	73
Frankreich: Ein starker Staat	74
Irland: Geschwindigkeit und Einfachheit	76
Schweden: Alles in der Hand des Maklers	77
Niederlande: Eine neue Marktorientierung und Deregulierung	78
Spanien: Deregulierung, aber auch neue administrative Aufgaben	80

# Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

## Kurzfassung

Kosten in Euro nach Gruppen bei einem Kaufpreis von 300 000 Euro 2

## Abstract

Costs according to Types (Purchase Price of 300 000 Euro) 5

## 2 Erwerbsvorgang und Transaktionskosten – eine Einführung

Abbildung 1 Der Erwerbs- bzw. Verkaufsvorgang in Komponenten (Wertschöpfungskette) 10

Abbildung 2 Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich 12

Abbildung 3 Altersstruktur der Wohneigentümer Ende der 90er Jahre 13

Abbildung 4 Baustruktur und Mieterquote in entwickelten Wohnungsmärkten (Angaben in %) 14

## 4 Kurzcharakterisierung ausgewählter Länder

Abbildung 5 Abgrenzung von Teilleistungen im Transaktionsprozess für ausgewählte Länder 22

## 5 Höhe der Transaktionskosten

Tabelle 1 Transaktionskosten beim Erwerb von Wohneigentum –  
Ergebnisse aus der Studie des DETR für das Jahr 1997 24

Tabelle 2 Die Vielfalt der Mehrwert- und Grunderwerb-Steuersätze in den Ländern 30

Abbildung 6 Erste Beispielrechnung: Internationaler Vergleich von Transaktionskosten bei einem Kaufpreis  
von 100 000 Euro 26

Abbildung 7 Zweite Beispielrechnung: Internationaler Vergleich von Transaktionskosten bei einem Kaufpreis  
von 300 000 Euro 26

Abbildung 8 Aufteilung der Kosten zwischen Käufer und Verkäufer bei einem Kaufpreis von 300 000 Euro 27

Abbildung 9 Aufteilung der Kosten zwischen Käufer und Verkäufer bei einem Kaufpreis von 100 000 Euro 28

## 6 Effizienzanalyse und Best-Practices

Abbildung 10 Pflicht- und optionale Leistungen von Notaren 51

Tabelle 3 Kosten der Eigentumseintragung ins Grundbuch im Vergleich 45

Tabelle 4 Kostenstruktur des Grundbuchzugangs in Deutschland und Österreich 47

Tabelle 5 Notargebühren beim Erwerb einer Eigentumswohnung in Europa (in Prozent des Kaufpreises) 58

## Anhang

Grunddaten zum Wohnungsmarkt ausgewählter Länder 71

Beispielrechnung Deutschland 72

Beispielrechnung England/Wales 74

Beispielrechnung Frankreich 75

Beispielrechnung Irland 77

Beispielrechnung Schweden 78

Beispielrechnung Niederlande 79

Beispielrechnung Spanien 81