

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta,
Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/24139 –**

Beschränkung von Wohnungskäufen durch ausländische Personen

Vorbemerkung der Fragesteller

Die „Immobilien Zeitung“ berichtete am 22. Oktober 2020, dass das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat prüfe, ob der Kauf von Wohnungen in Deutschland durch ausländische Käufer beschränkt werden solle (<https://www.immobilien-zeitung.de/1000074618/wohnungskaeufe-von-auslaendern-koennten-beschaenkt-werden>). Dies belege ein Protokoll einer Sitzung vom 22. Juli 2020 von Vertretern von Bundes- und Landesministerien sowie von Forschungsinstituten. Demnach solle in einem Forschungsvorhaben geklärt werden, ob durch Wohnungskäufe ausländischer Personen dem deutschen Wohnungsmarkt Wohnungen entzogen werden und ob sich daraus politischer Handlungsbedarf ableite. Aufträge zur Forschung seien sowohl an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie das Forschungsinstitut empirica erteilt worden.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben am 25. September 2019 ein Forschungsvorhaben mit dem Titel „Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Vorstudie)“ als Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Forschungsnehmer ist die empirica ag. Anlass für das Projekt waren Berichterstattungen über das große Interesse von ausländischen Käufern an deutschen Wohnungen.

Ziel des Forschungsprojektes ist, fundierte Informationen zu erhalten, in welchem Umfang und in welchen Wohnungsmärkten ausländische Personen Wohnimmobilien in Deutschland erwerben, um welche Art von Immobilien es sich handelt und für welche Nutzung diese gekauft werden. Diese Informationen dienen der Einschätzung, ob von diesen Entwicklungen wohnungsmarktrelevante Auswirkungen ausgehen und ob sich daraus politische Handlungsbedarfe ergeben.

Bei der Bearbeitung des Projektes wird zunächst untersucht, mit welcher Methode die Erkenntnisse in welcher Qualität gewonnen werden können.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 17. November 2020 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Im Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie werden eine tragfähige Methodik zur Erfassung sowie Erkenntnisse zum Umfang und der Ausprägung der Immobilienkäufe durch ausländische Personen auf Wohnungsmärkten in Deutschland erwartet. Diese sollen als Grundlage dienen, um die Relevanz des Themas für die Wohnungspolitik der verschiedenen staatlichen Ebenen einschätzen zu können.

1. Welche Personen haben an der im Medienbericht erwähnten Sitzung am 22. Juli 2020 teilgenommen, und welchen Institutionen sind diese Personen zuzuordnen?
3. Anhand welcher Kriterien wurden die eingeladenen Teilnehmer ausgewählt?

Die Fragen 1 und 3 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

An der Sitzung am 22. Juni 2020 haben neben Vertreterinnen und Vertretern des Auftragnehmers, der empirica ag, des Auftraggebers, des BBSR, Vertreterinnen und Vertretern des BMI sowie Expertinnen und Experten teilgenommen, die Kenntnisse über Immobilienkäufe und Datenquellen zum Transaktionsgeschehen in Deutschland verfügen:

Makler, Notare, Grundbuchämter, Gutachterausschüsse, Finanz- und Steuerverwaltungen, Liegenschafts- und Katasterämter, Einwohnermeldestellen, Statistikämter und Forschungsinstitute. Die Vertreter der Bundesnotarkammer, des Oberen Gutachterausschusses und des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationssicherheit haben ihre Teilnahme kurzfristig aus persönlichen Gründen abgesagt.

2. Auf wessen Initiative ging die Sitzung zurück, bzw. wer hat zu der Sitzung eingeladen?

Zur Sitzung hat der Forschungsnehmer, die empirica ag, eingeladen.

4. Welche Beschlüsse wurden bei der Sitzung am 22. Juli 2020 getroffen?

Auf der Sitzung am 22. Juni 2020 wurden keine Beschlüsse getroffen.

5. Wie viele Forschungsaufträge wurden bei der Sitzung beschlossen oder erteilt, und an wen?
6. Wie lauten die genauen Forschungsaufträge?
7. Wurden die Forschungsaufträge bereits ausgeschrieben, und wenn ja, wann?
8. Haben Vertreter von Forschungsinstituten an der Sitzung teilgenommen, bevor die Forschungsaufträge ausgeschrieben wurden?

9. Hat die Bundesregierung geprüft, ob Forschungsaufträge vergabekonform ausgeschrieben werden können, wenn Vertreter von Forschungsinstituten an den Sitzungen teilnehmen, an denen die Forschungsaufträge formuliert werden, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zieht sie Konsequenzen aus ihrer Prüfung für den vorliegenden Fall?

Die Fragen 5 bis 9 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In der Sitzung am 22. Juni 2020 wurden weder Forschungsaufträge beschlossen noch erteilt.

10. Welche Daten stellt die Bundesregierung für die Forschungsaufträge zur Verfügung?

Die Bundesregierung stellt für das am 25. September 2019 vergebene Forschungsprojekt keine Daten zur Verfügung.

11. Wie soll nach Auffassung der Bundesregierung das bisherige Kaufgeschehen von ausländischen Personen ermittelt werden, wenn weder Notariate, Gutachterausschüsse, Grundbücher oder Liegenschaftsämter die Staatsangehörigkeit systematisch erfassen?

Mit dem am 25. September 2019 vergebenen Forschungsprojekt wird der Frage nachgegangen, ob es eine geeignete Methode gibt, um den Umfang des Erwerbs von Wohnimmobilien durch ausländische Personen in Deutschland systematisch zu erfassen.

12. Auf welchen Erkenntnissen beruht die in dem Medienbericht erwähnte Hypothese, wonach ausländische Privatpersonen renditeorientierter seien als deutsche Eigentümer?
13. Auf welchen Erkenntnissen beruht die in dem Medienbericht erwähnte Hypothese, dass ausländische Privatpersonen höhere Mieterwartungen haben als deutsche Eigentümer?
14. Auf welchen Erkenntnissen beruht die in dem Medienbericht erwähnte Hypothese, dass ausländische Privatpersonen geringere Instandsetzungen vornehmen als deutsche Eigentümer?
15. Auf welchen Erkenntnissen beruht die in dem Medienbericht erwähnte Hypothese, dass es bei ausländischen Privatpersonen häufiger zu Mietstreitigkeiten aufgrund geringerer Rechtskenntnisse gibt als bei deutschen Eigentümern?

Die Fragen 12 bis 15 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Auftragnehmer, die empirica ag, hat die Hypothesen als Diskussionsinput für den Workshop formuliert.

16. Umfassen ein oder mehrere der beschlossenen Forschungsaufträge die Aufgabe, festzustellen, ob ein politischer Handlungsbedarf zur Beschränkung von Wohnungskäufen durch ausländische Personen nötig ist, und wenn ja, wie wurde dies formuliert?

17. Umfassen ein oder mehrere der beschlossenen Forschungsaufträge die Aufgabe, festzustellen, welche regulatorischen Möglichkeiten bestehen, um Wohnungskäufe durch ausländische Personen zu beschränken, und wenn ja, wie wurde dies formuliert?
18. Umfassen ein oder mehrere der beschlossenen Forschungsaufträge die Aufgabe, festzustellen, welche regulatorischen Möglichkeiten geschaffen werden müssen, um Wohnungskäufe durch ausländische Personen zu beschränken, und wenn ja, wie wurde dies formuliert?

Die Fragen 16 bis 18 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das am 25. September 2019 vergebene Forschungsprojekt geht der Frage nach, in welchem Umfang und in welchen Wohnungsmärkten ausländische Personen (Personen, die nicht die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen und in einem Land außerhalb von Deutschland ansässig sind) Wohnimmobilien in Deutschland erwerben, welche Art von Immobilien sie erwerben und für welche Nutzung, um daraus ableiten zu können, ob sich durch die Kaufstätigkeit ausländischer Personen wohnungsmarktrelevante Auswirkungen sowie Handlungsbedarfe auf unterschiedlichen staatlichen Ebenen ergeben. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 9 verwiesen.

19. Umfassen die Forschungsaufträge lediglich das Kaufgeschehen natürlicher ausländischer Personen oder auch juristischer ausländischer Personen?

Das Forschungsprojekt vom 25. September 2019 betrachtet ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Hierbei werden „ausländische Personen“ als natürliche Personen und Personengesellschaften definiert.

20. Welche Beschränkungen im europäischen Recht könnten nach Kenntnis der Bundesregierung einer Beschränkung von Wohnungskäufen durch Staatsangehörige eines Staates der Europäischen Union entgegenstehen?

Der Beschränkung von Wohnungskäufen durch Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union würden insbesondere durch die Kapitalverkehrsfreiheit (Artikel 63 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV) und die Niederlassungsfreiheit (Artikel 49 AEUV) enge Grenzen gesetzt.

21. Liegen der Bundesregierung Kenntnisse vor, wie andere EU-Staaten wie Österreich oder Dänemark eine Beschränkung von Wohnungskäufen durch ausländische Käufer europarechtskonform beschränkt haben?

In Bezug auf die genannten Staaten sind der Bundesregierung die nachfolgenden Regelungen bekannt. Eine Einschätzung der Europarechtskonformität dieser Regelungen obliegt nicht der Bundesregierung.

Österreich:

Nach Kenntnis der Bundesregierung ist der Grunderwerb durch EU-Bürger und durch Angehörige eines Staates, der Vertragspartner des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) ist, dem Grunderwerb durch Inländer gleichgestellt.

Für andere als EU-Bürger und Angehörige eines Staates, der Vertragspartner des EWR-Abkommens ist, ist der Erwerb in Österreich genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung für den Grunderwerb wird erteilt, wenn am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein kulturelles, soziales oder volkswirtschaftliches Interesse besteht und wenn staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden. Es wird insofern auf folgende offizielle Darstellung der Österreichischen Regierung verwiesen:

www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/1/Seite.200042.html.

Dänemark:

Nach Kenntnis der Bundesregierung ist der Grunderwerb in Dänemark durch ausländische Käufer, die keinen festen Wohnsitz in Dänemark haben und auch nicht früher für einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren hatten, grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Für EU-Bürger, Inhaber einer EU-Aufenthaltserlaubnis und juristische Personen aus EU-Staaten ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Grunderwerb in Dänemark im Rahmen der Grundfreiheiten (Art. 45 ff. AEUV) grundsätzlich genehmigungsfrei. Eine Ausnahme gilt für den Erwerb sog. Sommerhäuser.

Die Bundesregierung verweist insofern auf die von der Deutschen Botschaft Kopenhagen veröffentlichten Informationen unter <https://kopenhagen.diplo.de/dk-de/service/-/2004842>. Darüber hinaus informiert auch das dänische Außenministerium auf seiner Website unter <https://um.dk/en/travel-and-residence/family-and-legal-issues/real-property-purchase-in-denmark/> auf Englisch zu diesem Thema.

22. Bis wann sollen die Ergebnisse der Studien vorliegen?

Die Ergebnisse der am 25. September 2019 vergebenen Studie werden voraussichtlich Mitte des Jahres 2021 vorliegen.

