

„Wer den Makler bestellt, der bezahlt“

Eine Änderung bei der Provision soll die Mieter entlasten. Für Zittau macht das aber nur wenig Sinn.

17.01.2014 Von David Berndt



Courtage oder Provision: Diese Begriffe in Immobilienanzeigen könnten nach dem Willen der Bundesregierung bald der Vergangenheit angehören. Foto: dpa/Marijan Murat

© dpa

Wer in Zittau oder Löbau eine neue Wohnung sucht, wird schnell fündig. Allein im Internet gibt es viele Angebote. Doch in einigen Fällen steht mit dem Bezug neben der ersten Miete und der Kaution auch die Zahlung einer Provision für den Immobilienmakler an.

Genau das will die Große Koalition nun ändern und im Wohnungsvermittlungsgesetz das Bestellerprinzip einführen. Wer den Makler beauftragt, soll ihn auch bezahlen. Anlass für die Gesetzesinitiative ist vor allem die Situation in Ballungsgebieten. In Großstädten wie Berlin, München oder Köln ist die Wohnungsnachfrage enorm und die Mietpreise entsprechend hoch. Potenzielle Mieter zahlen hier fast überall eine Maklerprovision, obwohl der Auftrag vom Vermieter kommt. Bis zu zwei Monatsmieten plus der gesetzlichen Umsatzsteuer dürfen die Makler in Deutschland

für die Vermittlung verlangen. Je höher die Miete, umso höher also auch die Provision.

Nun ist die Region Löbau-Zittau zwar kein Ballungsgebiet. Provisionen werden aber auch hier fällig. Eine Suchanfrage der SZ für Zwei- bis Dreiraumwohnungen in einem großen Internetportal hat ergeben, dass bei rund einem Fünftel der Angebote eine Provision verlangt wird. Für die Maklerin Cornelia Marter aus Zittau ist das nur logisch. Den Plänen der Regierung kann sie aber nicht folgen. „Ich würde die Provision generell zu gleichen Teilen auf Mieter und Vermieter verteilen. Schließlich haben beide was davon.“ Im Moment kann davon aber noch keine Rede sein. Bei 98 Prozent der Vermittlungen durch ihre Firma Tri-Immobilien zahlen die Vermieter die Provision. Doch Mieter und Vermieter erhalten schließlich alle notwendigen Leistungen und werden professionell betreut, sagt Marter. „Wir schauen uns die Wohnung an, machen Fotos und laden die in Internetportalen und auf unserer Homepage hoch, erstellen Exposé und führen Kundengespräche im Büro und bei der Besichtigung der Wohnungen.“

Auch die Zittauer Immobilienmaklerin Christine Runge von Dr. Thomas Immobilien ist von den Zielen der Großen Koalition nicht begeistert. „Ich bin nicht dafür, dass der Staat so massiv in die Wohnungswirtschaft eingreift. Der Markt reguliert das Geschäft und so sollte es auch bleiben.“ Zudem zweifelt sie an der Umsetzung. Bedeute das Bestellerprinzip denn auch, dass Wohnungssuchende, die sich an einen Makler wenden, die Provision bezahlen, fragt sie. Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD heißt es dazu: „Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.“

Für Zittau und Umgebung würde sich laut Runge jedoch nicht viel ändern. „In der jüngsten Vergangenheit haben die Vermieter meist schon die halbe oder ganze Provision gezahlt.“ Sorgen um ihren Job hat sie genauso wenig wie ihre Kollegin Cornelia Marter. Denn dass die Vermieter mit Inkrafttreten des Bestellerprinzips die Vermittlung selbst übernehmen, glaubt Christina Runge nicht. „Das ist viel Arbeit und mit Kosten verbunden. Zudem muss man immer Aufwand und Nutzen gegenüberstellen.“ Da die Mieten hier nicht so hoch sind, bleiben auch die Provisionen überschaubar. Und da viele Immobilienfirmen neben der Vermittlung auch die Hausverwaltung für den Eigentümer übernommen haben, können sie in diesen Fällen keine Provision kassieren. Denn das ist laut Wohnungsvermittlungsgesetz nicht erlaubt.

Für Stephan Brünn ist die Gesetzesänderung dagegen längst überfällig. „Wer den Makler beauftragt, muss ihn auch bezahlen. Das System in Deutschland ist in der Hinsicht auf den Kopf gestellt.“ Der Geschäftsführer des Mieterschutzvereins Oberlausitz/Niederschlesien, der auch für Löbau zuständig ist, gibt allerdings auch zu, dass dieses Problem nur wenige Menschen in der Region betrifft. „Ich schätze mal, dass nur bei fünf Prozent der Vermittlungen eine Provision vom Mieter verlangt wird.“ Und zwar deswegen, weil einerseits viele Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften vermietet werden und andererseits viele Makler die Wohnungen, die sie vermitteln, auch verwalten, sagt Brünn. In beiden Fällen zahlt der Mieter keine Provision.

Der Löbauer Immobilienmakler Wolfgang Reinecke kann die Pläne der Bundesregierung im Gegensatz zu seinen Zittauer Kolleginnen sogar nachvollziehen. „Das klingt doch nach Gerechtigkeit.“ Doch er befürchtet negative Auswirkungen für alle Beteiligten. Die Eigentümer würden sich vielleicht vermehrt selbst um die Vermittlung kümmern, obwohl sie sich damit nicht so gut auskennen. Das bedeute wiederum, dass nicht mehr so viele Angebote auf den Markt kommen, was die Suche für die Mieter erschwert. So wie Christina Runge ist auch Reinecke dafür, das Geschäft dem Markt zu überlassen.

Der Verein Haus & Grund Zittau/Löbau, der die Interessen der Immobilieneigentümer in der Oberlausitz vertritt, wollte sich gegenüber der SZ nicht zu dem Thema äußern. Zumindest nicht, bis die Große Koalition ihre Pläne auch umgesetzt habe, hieß es aus dem Zittauer Büro. Auf ein Wort