

Der Ordnungspolitische Kommentar

Nr. 04/2014

01. April 2014

Gutes und bezahlbares Wohnen? – Beim Bestellerprinzip für Makler wird die Rechnung ohne den Wirt gemacht

Von Jonathan Öztunc und Steffen Roth

Insgesamt scheint es in Deutschland keinen Wohnungsmangel zu geben. Die Nettokaltmieten sind 2013 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes deutschlandweit durchschnittlich um 1,6 Prozent gestiegen und liegen damit nahezu gleichauf mit der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise. Das im Vergleich zur Nachfrage geringe und entsprechend teure Angebot in einigen Ballungsgebieten hingegen empfinden viele Wohnungssuchende als Zumutung. Gerüchte machen die Runde, dass sich der Mietpreis bei Neuvermietungen in manchen Städten innerhalb des letzten Jahres um über dreißig Prozent erhöht habe. Und damit nicht genug: Neben hohen Mietpreisen müssen Neumieter meist auch noch die Provision für den Immobilienmakler tragen.

Doch nun ist die Große Koalition angetreten, den gebeutelten Wohnungssuchenden zur Seite zu springen. Am 19. März legte Justizminister Heiko Maas den ersten Entwurf zu der im Koalitionsvertrag unbescheiden unter der Überschrift „gutes und bezahlbares Wohnen“ angekündigten Regulierung der Wohnungsmärkte vor. Schluss jetzt mit (halbwegs) freien Wohnungsmärkten. Lange genug konnten Vermieter in attraktiven Wohngebieten nicht nur höhere Mieten durchsetzen, sondern auch noch teure Makler beauftragen, die dann die Mieter zu bezahlen hatten. Das Bestellerprinzip soll damit aufräumen: Zukünftig wird gesetzlich geregelt, dass derjenige, der den Immobilienmakler beauftragt, auch die Provision schuldet.

Der Makler aus ökonomischer Sicht

Makler genießen landläufig keinen guten Ruf. Und doch ziehen es die meisten Vermieter gerade in den Ballungsräumen vor, einen solchen professionellen Vermittler einzuschalten. Jede Neuvermietung ist der Abschluss einer neuen Geschäftsbeziehung, die dem Grunde nach meist langfristig angelegt ist. Bei der Neuvermietung einer Wohnung entstehen den beteiligten Geschäftspartnern (Mieter und Vermieter) Such- und Informationskosten sowie Vertragsanbahnungs- und Vertragsabschlusskosten. Ökonomen fassen dies alles unter den Sammelbegriff der Transaktionskosten: Da der Mieter gewöhnlich sehen will, wo er die nächsten Jahre oder Jahrzehnte leben wird, kann ihm ein Makler nur bedingt

Mühsal abnehmen und Zeit sparen. Mieter beauftragen daher wohl in erster Linie dann Makler, wenn sie auf deren Hilfe zur Vorselektion und zur Koordination der Besichtigungstermine hoffen.

Vermieter müssen entweder Wohnungsgesuche auswerten oder Anzeigen mit Ihrem Wohnungsangebot schalten. Sie müssen Interessenten telefonisch Auskunft geben oder Chiffre-Zuschriften beantworten, sie müssen den Interessenten die Wohnung zeigen und Auskunft erteilen, sie müssen Energieausweise und Nebenkostenaufstellungen präsentieren. Natürlich müssen sie auch die Vertragskonditionen aushandeln, die Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit ihres Vertragspartners abschätzen etc. Diese Schritte sind lästig. Sie kosten Zeit, Nerven und Mühe. Vermieter haben wenig Interesse daran, die telefonischen Auskünfte zu der von ihnen angebotenen Wohnung selbst zu erteilen. Sie müssen nicht selbst bei der Wohnungsbesichtigung vor Ort sein. Das lässt sich gut delegieren: Sie überlassen die Vorauswahl geeigneter Mieter anhand festgelegter Kriterien gerne spezialisierten Dienstleistern.

Man kann sich leicht vorstellen, dass die Transaktionskosten im ländlichen Raum mit einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt vergleichsweise gering sind: Wenn es keine große Nachfrage gibt, wird er weder zu viele Besichtigungstermine durchführen müssen, noch unter der Qual der Wahl leiden, unter vielen Wohnungsinteressenten den besten Mieter zu finden. In der Situation eines knappen Angebots und großer Nachfrage steigen die Transaktionskosten aus Sicht des Vermieters hingegen deutlich: Der Vermieter einer zentrumsnahen Wohnung in München wird es schnell bereuen, wenn er seine private Telefonnummer in der Wohnungsanzeige angibt. Hier lohnt es sich, hunderte von Interessenten durch die Wohnung zu führen, sie um seitenlange Selbstauskünfte zu bitten und diese auch auszuwerten, um den besten Mieter zu finden. Es fallen hohe Transaktionskosten an. Makler bieten an, die Aufgabe zu übernehmen und viele Vermieter bedienen sich ihrer Dienste.

Angebot und Nachfrage

Das Bestellerprinzip würde regeln, dass der Vermieter die Rechnung für die Dienstleistung des Maklers zunächst selbst begleichen müsste. Doch ob die Vermieter auf diesen Kosten sitzen bleiben, ergibt sich aus der Betrachtung der Marktsituation: Die Mieter waren bislang zähneknirsch bereit, die Maklercourtage zusätzlich zu einer

bestimmten Kaltmiete zu bezahlen. Natürlich haben sie diese Kosten in ihr Kalkül einbezogen. Plant ein Mieter z. B. eine Mietzeit von fünf Jahren und rechnet er mit einer Provision von 2,38 Kaltmieten, so bedeutet dies für ihn (unter Vernachlässigung von Zinseszinsseffekten), dass er umgelegt auf eine Mietlaufzeit von 60 Monaten mit einem monatlichen Aufschlag von vier Prozent auf die Kaltmiete kalkulieren muss. Das heißt, dass derselbe Mieter für eine gleichwertige Wohnung eine bis zu vier Prozent höhere Kaltmiete in Kauf nehmen kann, wenn der Vermieter auf die Einschaltung eines Maklers verzichtet oder die Provision selbst bezahlt.

Da sich die grundsätzliche Zahlungsbereitschaft der potenziellen Mieter durch die Einführung des Bestellerprinzips ebenso wenig verändert wie die Situation von Angebot und Nachfrage auf dem spezifischen Wohnungsmarkt, ist zu erwarten, dass sich an der Gesamtkostenbelastung der Mieter auch nichts ändert. Heute hat der Vermieter theoretisch die Wahl, eine um rund vier Prozent höhere monatliche Kaltmiete erzielen oder dem Mieter die maximal zulässigen Maklergebühren anzulasten. Morgen wird er keine Wahl mehr haben und den Makler selbst bezahlen müssen. Aber er wird dann weiterhin die vier Prozent höhere Kaltmiete durchsetzen können.

Rationale Vermieter?

Tatsächlich gibt es sicherlich kleine Privatvermieter, die sich gar keine Gedanken über Überwälzungsmöglichkeiten machen und die Neuregelung als unabwendbaren Schicksalsschlag verstehen. Allerdings spielt es für den Effekt keine Rolle, ob die Vermieter die Situation analytisch durchdringen. Solange sich die Vermieter mit ihrem Angebotspreis daran orientieren, „was der Markt hergibt“, spielt es keine Rolle, warum die Mieter bereit sind, höhere Kaltmieten für die Wohnung zu zahlen. Und auf Seiten der sich im Wettbewerb um die Wohnung bemühenden potenziellen Mieter genügt ein einziger Wohnungsinteressent, der verstanden hat, dass er nach Befreiung von der Maklercourtage Geld übrig hat, um eine höhere Miete zu bezahlen.

Langfristige Mieter könnten bei diesem Geschäft übrigens sogar schlechter abschneiden, denn hier wird eine Einmalzahlung in einen Bestandteil eines dauerhaften Zahlungsstroms umgewandelt. Wenn z. B. der Vermieter ein fünfjähriges Mietverhältnis erwartet, müsste er die Kaltmiete um ungefähr vier Prozent erhöhen, um sich gleichzustellen. Wenn das Mietverhältnis über die fünf Jahre hinaus fortbesteht, würde der Zahlungsstrom insgesamt größer sein als die einmalige Zahlung.

Die Mietpreisbremse flankiert

Einige Regulierungsfreunde werden frohlocken: Einer Überwälzung der zukünftig beim Vermieter anfallenden Maklergebühren steht in den am härtesten gebeutelten Regionen die Mietpreisbremse entgegen. Die von der Koalition geplante Mietpreisbremse ermöglicht es den Bundesländern Ballungsgebiete auszuweisen, in denen sich die Mietpreise bei Neuvermietungen um maximal zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen dürfen. Vermieter, die durch die Mietpreisbremse an der Durchsetzung höherer Mietpreise gehindert würden, verfügen dann natürlich auch nicht mehr über die Möglichkeit, die Maklergebühren durch eine entsprechende zusätzliche Mieterhöhung zu kompensieren.

Allerdings zeigen alle Versuche von Höchstpreisregelungen immer wieder, dass den Marktteilnehmern Ausweichmöglichkeiten einfallen. Die gerne genutzte Idee, statt mit offiziellen Mietpreiserhöhungen mit überhöhten Abschlagszahlungen für alte Möbel, Küchen oder Teppiche zu operieren, ist hinlänglich bekannt. Andere Möglichkeiten bestehen in der Vereinbarung von Nebenabreden, wie etwa der Übernahme von Garten- oder Hausmeisterarbeiten durch den Mieter usw. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Überall aber, wo dies nicht gelingt und die von der Regierung beabsichtigte Wirkung der Umverteilung von Vermietern zu Mietern in einer ersten Runde tatsächlich greift, sind Zweittrundeneffekte zu erwarten: Bereits kurzfristig verschärft das Bestellerprinzip das Zugangsproblem für Mietergruppen, die im Verdacht stehen, Wohnungen nur kurzfristig mieten zu wollen. Wenn der Vermieter die mit einem Mieterwechsel verbundenen Maklerdienste zahlen muss, erhöhen sich die Kosten, die für ihn mit der Kurzfristvermietung verbunden sind. Es erscheint nicht abwegig, dass es bestimmte Mietergruppen (z. B. Studenten und Auszubildende) künftig systematisch schwerer haben könnten, eine Wohnung zu finden.

Mittel- bis langfristig reduzieren die Mietpreisbremse und das von ihr flankierte Bestellerprinzip ausgerechnet in den Regionen den ökonomischen Anreiz zur Erschließung von neuen Mietwohnungen, in denen die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Wer aber versucht, den Wohnungsmangel in heiß begehrten Wohnquartieren zu bekämpfen, indem er die Anreize zur Angebotserhöhung reduziert und gleichzeitig die Nachfrage durch Preisregulierungen auf hohem Niveau stabilisiert, macht die Rechnung ohne den Wirt.

9397 Zeichen

Dieser Ordnungspolitische Kommentar reflektiert die Meinung der Autoren, nicht notwendigerweise die des Instituts für Wirtschaftspolitik oder des Otto-Wolff-Instituts für Wirtschaftsordnung. Der Inhalt kann vollständig oder auszugsweise bei Erwähnung der Autoren zu Publikationszwecken verwendet werden. Für weitere Informationen und Rückfragen zum Inhalt wenden Sie sich bitte direkt an die Autoren.

Jonathan Öztunc studiert Philosophy & Economics in Bayreuth und absolvierte im Institut für Wirtschaftspolitik ein Praktikum. Dr. Steffen J. Roth ist Geschäftsführer des Instituts für Wirtschaftspolitik. Kontakt: Tel: 0221/470 5348 oder E-Mail: steffen.roth@wiso.uni-koeln.de.