

# Immobilien

info

AKTUELLE MARKTINFO FÜR DEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN UND UMLIEGENDE REGIONEN  
Top-Angebote □ Verkauf und Vermietung □ Wohn- und Gewerbeobjekte

Sonderausgabe Feb. 2015

## Noch zahlt der Mieter die Provision

Entgegen verschiedener, schlichtweg falscher Medienberichte gibt es noch keine Vorschrift, die Mieter von einer Provisionszahlung befreit.

## Bisher noch keine Gesetzesänderung... Aber:

Das Bestellerprinzip ist zur Zeit in aller Munde und wirft bereits seine Schatten voraus. Von den betroffenen Marktteilnehmern werden sehr unterschiedliche Positionen vertreten und vielfältige Argumente ins Feld geführt. Davon ist einiges richtig, einiges geht jedoch an der Wirklichkeit weit vorbei.

Hier der Versuch, mal Licht ins Dunkle zu bringen. So neutral wie möglich, was als Makler sicherlich nicht 100 %ig gelingen kann.

Dieser Überblick geht von Marktverhältnissen aus, wie Sie im Raum Pfaffenhofen a.d.Ilm, also zwischen München und Ingolstadt vorliegen. Andere Regionen können sich hiervon erheblich unterscheiden. Darin liegt auch eines der Probleme dieser bundesweiten Neuregelung.

## IIM: Bewährte Immobilien-Kompetenz

**Liebe Immobilienbesitzer, Hauskäufer und Wohnungssuchende**, seit 1974 begleiten wir den Immobilienmarkt im Landkreis Pfaffenhofen und den umliegenden Regionen. Wir wissen, was hier läuft und was der Markt hergibt. In der *immobilien-info* haben wir 30 attraktive Angebote zusammengestellt. **Vertrauen auch Sie uns Ihre Immobilie an?** Unsere Kompetenz beruht auf guter fachlicher

Ausbildung und ständiger Weiterbildung in Baukunde, Immobilienrecht oder Verhandlungsführung. So können wir Sie rundum begleiten: von der Erstberatung bis zum Abschluss. Denn letztlich zählt für Sie nur eins: Der Erfolg bei Verkauf oder Vermietung. Wenn auch Sie eine Immobilie anzubieten haben, sprechen Sie mit uns. Und natürlich auch, wenn Sie mieten oder kaufen wollen.

## Aus Sicht der Mieter

### ***Der Wohnungswechsel wird günstiger***

Die von der Bundesregierung angepeilte Entlastung der Mieter bei anstehenden Wohnungswechseln ist auf den ersten Blick wohl der größte Vorteil auf Seiten der Mieter. Bisher haben sich die Kosten – neben der Miete - auf bis zu 5,38 Monatsmieten summiert. Bei einer 3 Zi. Wohnung für 500,- € Kaltmiete sind das für Kautions (1.500,- €) und Provision (inkl. MwSt. rund 1.200,- €) immerhin 2.7000,- €. Nach der möglicherweise zu erwartenden neuen Rechtslage sind hier immer rund 1.200,- € einzusparen.

### ***Für Mieter, die früher nur provisionsfrei gesucht haben, wächst die mögliche Angebotsbreite***

Ein weiterer Vorteil könnten die Mieter haben, die sich bisher ausschließlich auf provisionsfreie Angebote konzentriert haben. Für diese Mieter erschließt sich eine neue Angebotspalette, da nunmehr auch Maklerangebote in Frage kommen. Es kostet schließlich nichts mehr.

### ***Das Angebot gut präsentierter Angebote wird sich verringern***

Viele Angebote werden von qualifizierten Maklern aufwändig mit Fotos, Grundrissen und Beschreibungen präsentiert und bieten den Wohnungssuchenden somit eine sehr gute Möglichkeit zur Vorauswahl. Werden mehr Wohnungen von „Privat“ angeboten, wird sich die Qualität der Darstellung verschlechtern. Vermietter sind keine Marketingprofis.

## Aus Sicht der Vermieter

### ***Höhere Kosten oder mehr Arbeit bei Nutzerwechseln – aber Chancen auf Mehrertrag***

Der größte Vorteil der Mieter ist zugleich der größte Nachteil der Vermieter. Sie werden verpflichtet, die Maklerkosten zu übernehmen oder die Arbeit selbst zu erledigen. Letzteres ist auch nicht für alle Vermieter eine Option, da nicht jeder über die notwendigen Zeit, Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt. Nach unserer Erfahrung werden die schlechtesten Geschäfte unter Privatleuten gemacht, da i. d. R. Fachwissen fehlt oder eine Partei der anderen fachlich überlegen ist. Der Gang zum Anwalt ist dann oft die Folge.

Es gibt aber auch Chancen auf Mehrerträge. Wenn Vermieter die Maklerprovision – wie zu erwarten ist – in die Kaltmiete einkalkulieren, setzt nach einiger Zeit ein positiver Effekt ein, da nach Amortisation der Maklerkosten die Miete ja nicht reduziert wird. Bei Vermietern mit hoher Einkommensteuerbelastung wirkt sich das sogar früher aus, da die Maklergebühren steuerlich absetzbar sind!

### ***Breiteres Mieterpublikum erwartet***

Es gibt aber auch Vorteile auf Seiten der Vermieter. Mieterschichten, die sich bisher die Maklerkosten sparen wollten, kommen nun auch als potenzielle Mietinteressenten in Frage. Interessant ist hier insbesondere, dass es sich dabei nicht zwangsläufig nur um finanzschwache Haushalte handelt. Ein Teil der gut situierten Wohnungssuchenden wollte wohl auch aus Überzeugung nicht zum Makler gehen um sich einfach die Kosten zu sparen. Das Kostenargument entfällt zukünftig.

## ***Keine Konkurrenz mehr mit provisionsfreien Angeboten***

In die gleiche Richtung zielt das Argument, dass es zukünftig keine Konkurrenzsituation mehr zwischen Makler- und Privatangeboten geben wird. Die Vermieter müssen sich diesbezüglich auf Seiten der Nachfrage keine Gedanken mehr machen. Eine Konkurrenzsituation wird es nur noch auf der Angebotsseite geben. Wer also die Wohnungen besser präsentiert und damit die besseren Mieter an Land zieht.

## **Aus Sicht der Makler**

Einige Punkte tauchen auch hier wieder auf, ergänzt jedoch mit unserer persönlichen Einschätzung, ob das tatsächlich so kommen wird. Oder ob unsere Bundesregierung da nicht mal wieder etwas zu kurzfristig ist.

## ***Mieter sparen sich Geld – wirklich?***

Auf den ersten Blick ja. Aber: In vielen Gesprächen mit unseren erfahrenen Vermietern wurde sehr einheitlich die Meinung vertreten, dass sie diese Kosten übernehmen, diese aber wiederum auf die Miete aufschlagen werden. Bei einer erwarteten, durchschnittlichen Mietzeit von 2,5 Jahren (30 Monaten) bedeutet dies bei unserer Beispielwohnung eine Mietpreissteigerung von knapp 40,- €/mtl. (1.200,- € / 30 Monate). Was bedeutet das für die Mieter? **Ganz einfach wer kürzer bleibt profitiert, wer länger bleibt zahlt drauf!**

## ***Mehr mögliche Mietinteressenten / breitere Angebotsbasis – ja, aber!***

Beides kann in der Praxis zutreffen. Allerdings anders als vom Gesetzgeber erwünscht. Richtig ist, dass auch Mietinteressenten die keine Provision zahlen wollen oder können nun auch über Makler mieten können. In der Praxis wird das aber nur den Mieterkreisen gelingen, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen und sozialen Situation sowieso kein Problem haben, sich mit Wohnraum zu versorgen.

**ABER: Die Makler werden gezwungen sein, den Vermietern die bestmöglichen Mieter zu vermitteln.**

Gerade einkommensschwache Haushalte werden dann aber von den gut situierten Haushalten verdrängt, da sich ja für diese die Provisionsfrage auch nicht mehr stellt.

## ***Keine Konkurrenz mehr mit provisionsfreien Angeboten***

Für Makler wird diesbezüglich das Leben leichter, da die eigenen Angebote nicht mehr in Konkurrenz mit vormals provisionsfreien Angeboten stehen. Tendenziell wird es also leichter, eine höhere Miete im Interesse des Vermieters durchzusetzen.

## ***Umsatzeinbußen durch weniger Aufträge + Auftragsakquise erschwert***

Für die meisten Maklerbetriebe wird die Neuregelung zu empfindlichen Umsatzeinbußen führen. Gerade Vermieter von Eigentumswohnungen bzw. die Eigentümer kleinerer Wohnungsbestände werden zunächst die Kosten eines Maklers einsparen wollen. Hier wird viel Werbe- und Überzeugungsaufwand nötig sein, die Leistungen der Makler transparent darzustellen.

Nach unseren Erfahrungen, die wir bisher mit Privatvermietungen gemacht haben, werden jedoch im Laufe der Zeit eine Großzahl der Vermieter wieder auf Maklerleistungen zurückgreifen, da gute Makler mehr Leistungen erbringen, als allgemein angenommen. Sie sorgen für eine gute Präsentation, fundierte Daten, eine gute Mieter- / Vermieterkombination, für angemessene Konditionen und begleiten ein Mietverhältnis mit Rat und Tat.

## **Der Makler als neutraler Vermittler – das Ende einer Erfolgsgeschichte**

Nach bisheriger Lage war man als Wohnungsvermittler in einer besonderen Situation. Zum einen hatte man einen Auftraggeber – den Vermieter – dessen Interessen man berücksichtigen musste. Denn schließlich will man dessen Wohnung(en) ja nicht nur einmal, sondern auch in der Zukunft wieder vermieten.

Zum anderen war da aber noch der Mieter, von dem man bezahlt wurde. Auch dessen Interessen sind folglich zu berücksichtigen. Gute, qualifizierte Makler haben also die Pflicht, Verträge mit möglichst ausgewogenen Konditionen zu vermitteln. Das fängt bei der Miete und angemessenen Nebenkostenvorauszahlungen an, geht über Vertragslaufzeiten (bzw. dem Ausschluss von Kündigungsrechten), bis hin zu Mieterhöhungsmöglichkeiten wie Staffel- oder Indexvereinbarungen.

Wessen Interessen sind nunmehr für den Makler überlebenswichtig, wenn man den Auftrag vom Vermieter bekommt und auch von diesem bezahlt wird? Sicher nicht die der Mieter. **Die Makler werden gefordert sein, für die Vermieter die bestmögliche Leistung zu erbringen.**

Die Rede ist hier nicht von dem Teil der Branche, der nur auf schnelles Geld aus ist, sondern von den Maklerbetrieben, die teils seit Jahrzehnten am Markt tätig sind und auf - wie wir finden - hohem Niveau Kundenservice bieten. Man wird sich als Makler aber konkret auf die alleinigen Interessen der Vermieter umstellen müssen.

## **Unser Fazit: Das Gesetz bringt nicht, was sich der Gesetzgeber erhofft! Die Mieter werden wohl nicht die Gewinner sein.**

Für Mieter:

- Wer nur kurz bleibt, hat einen echten Vorteil, Wer länger bleibt zahlt drauf.
- Noch weiter erschwerter Zugang für (z.B. einkommensschwache) Haushalte zum Wohnungsmarkt.
- Keine Berücksichtigung der Mieterinteressen durch die Makler.
- Mehr Wohnungen gibt es dadurch effektiv nicht.

Für Vermieter:

- Mehr Kosten, durch steuerliche Absetzbarkeit aber nur reduzierte Belastung.
- Ausschließliche Vertretung der Vermieterinteressen durch die Makler.
- Vermutlich schnellere Wohnungswechsel, da es für die Mieter nun kostengünstiger ist.
- Vermieter, die bisher über Makler vermietet haben, bekommen eine breitere Mieterbasis.
- In Gebieten mit starker Nachfrage weiter steigende Mietpreise durch Einrechnung der Maklergebühren in die Kaltmiete.

Für Makler:

- Marktberreinigung: Nur hoch qualifizierte Unternehmen werden weiter erfolgreich sein.
- Erhöhter Akquiseaufwand, dadurch Mehrkosten.
- Konzentration auf Vermieter unbedingt notwendig (Mehrwerte bieten)!
- Schaffung attraktiver Geschäftsmodelle, um Vermietern die Hemmschwelle „Kosten“ zu nehmen.
- Chancen auf mehr Vermieter, die Maklerleistungen in Anspruch nehmen, wenn offensichtlich ist, dass die Makler die besseren Mieter bringen!

## **Einfach und schnell erreichbar: Im Ladenbüro mitten in Pfaffenhofen**

Seit 1974 eine erfolgreiche Hand für Immobilien – Verkauf und Vermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten, Hausverwaltung, Immobilien- und Grundstücksbewertung.

► Telefon **08441 3013**

► Büro **Münchener Vormarkt 1**

Öffnungszeiten: Mo - Fr: 9-12 Uhr und 14-18 Uhr | Sa: 9-12 Uhr



**ILMGAU**  
**IMMOBILIEN**  
**MÖLLER GMBH**