

Dreiste Makler: Profiteure der Wohnungsnot

Anmoderation

Anja Reschke:

Also das ist wirklich billig: einen kritischen Beitrag zu machen über eine Berufsgruppe, die eh keiner leiden kann. Wohnungsmakler zum Beispiel. Da hat man die Empörung sofort auf seiner Seite. War uns auch immer zu billig, deswegen hat Panorama auch seit Ewigkeiten keinen Beitrag mehr über Makler gemacht. Genauer gesagt – ich habe ins Archiv gesehen – seit 49 Jahren nicht mehr. Damals – 1963 klang das so:

Ausschnitt aus Panorama-Beitrag 1963:

O-Ton Wohnungssuchender:

„Ich habe Erfahrungen sammeln müssen mit Maklern, ein leeres Zimmer, verwohnt, 150,- DM, 150,- DM Maklergebühr und 150,- DM im Voraus.“

O-Ton Wohnungssuchende:

„Auf der Fahrt erzählte der Makler meinem Mann, dass das angebotene Haus leider schon vergeben sei. Er hätte aber in der Gegend noch ein ähnliches Projekt, zu dem er uns jetzt hinfahren würde. Was mich bei der Geschichte so maßlos empört hat, ist, dass der Makler für eine halbe Stunde Autofahrt in unserem Wagen und ein kurzes Gespräch mit dem Hausbesitzer und uns 1100,- DM kassierte.“

So – und was hat sich geändert? Ja, aus Mark sind Euro geworden. Und sonst? Das können Sie jetzt sehen im Beitrag von Christian Deker und Johannes Edelhoff

Schlange stehen wegen einer einzigen Mietwohnung. Gerade in Großstädten ist das jetzt Alltag. Besonders ärgerlich: Zur teuren Miete hinzu kommen meist noch 2 Kaltmieten Courtage, oft über 1000,- Euro Gebühr an einen Makler.

O-Töne

Umfrage:

„Also ich sehe es einfach nicht ein, diese Courtage zu zahlen. Beziehungsweise, ich sehe es nicht nur nicht ein, ich kann es mir auch nicht leisten.“

„Ein Makler kann nicht sagen, gut, ich möchte meine Courtage haben und lade 30, 40 Leute ein und lasse die Leute alleine durch die Wohnung laufen und tue dafür nichts.“

„Ätzend, also ich würde es echt nicht freiwillig machen, und ich versuche das absolut zu umgehen, aber man will ja irgendwie wohnen.“

Teure Gebühr, wenig Leistung? Auf geht es zur Wohnungsbesichtigung – mit versteckter Kamera. Hier etwa wird die Vermittlung dieser Wohnung der Maklerin 1100,- Euro einbringen. Eine Dienstleistung für den Mieter also. Was leistet sie für das Geld, wie gut ist sie vorbereitet?

O-Töne

Nachgesprächen

Reporter: „Wie groß sind die Zimmer?“

Maklerin: „Weiß ich nicht, ich schätze 14 und 17 qm.“

Reporter: „Haben Sie keinen Grundriss?“

Maklerin: „Nee.“

Reporter: „Wissen Sie, von wann die Fenster sind?“

Maklerin: „Nee, nein.“

Reporter: „In der Anzeige steht ja, dass es einen Keller gibt, kann ich den mal sehen.“

Maklerin: „Nee, ich hab den Schlüssel nicht mit. Der Keller ist aber in etwa so groß wie die Küche hier.“

Hier ist der Kunde nicht gerade König. Zahlen muss er trotzdem. Denn ohne Makler gibt es in Großstädten kaum noch etwas. Die Maklerin daher ganz gelassen.

O-Töne

Reporter: „Warum soll der Mieter denn für eine Leistung bezahlen, von der er am Ende eigentlich gar nichts hat?“

Maklerin: „Tja, so sind halt die Gesetze.“

Die Gesetze der Wohnungsnot: es gibt kaum Auswege. Diese Maklerin etwa verlangt stolze 1.600 Euro für die Vermittlung. Alle 50 Interessenten schleust sie in einer einzigen Besichtigung durch die Wohnung. Auf Kritik reagiert sie dünnhäutig.

O-Töne

Maklerin: „Die Makler nutzen gar nichts aus. Die Makler bieten eine Wohnung mit einem Mietvertrag. Das ist das Ergebnis.“

Panorama: „In der Massenbesichtigung.“

Maklerin: „In der Massenbesichtigung, exakt.“

Panorama: „Und das finden Sie okay?“

Maklerin: „Das finde ich okay!“

Vielleicht reagiert sie so gereizt, weil Makler in Deutschland von einem weltweit fast einmaligen System profitieren: Der Makler wird zwar vom Vermieter beauftragt. Am Ende bezahlen muss ihn aber die Gegenseite – der Wohnungssuchende.

O-Ton

Prof. Udo Reifner,

Sozialökonom Universität Hamburg:

„Für die Vermieter ist es halt spannend, dass sie gratis ein Angebot bekommen, irgendeine Dienstleistung, die sie vielleicht machen müssen, Leute auswählen, Wohnung besichtigen und so, auf andere abzuwälzen. Leider ist es dem Vermieter dann auch vollkommen egal durch die Wohnungslage, wie hoch diese Gebühr ist.“

Für den Vermieter ist der Makler also kostenlos und bequem. Dort, wo die Wohnungsnot groß ist, bekommt er seine Wohnung auch mit Makler los. Die Statistik belegt: je größer der Wohnungsmangel, desto eher greifen die Vermieter zum Makler. Die großen Städte sind inzwischen fest im Griff der Makler. In München werden 79 Prozent der Wohnungen über sie vermietet, in Stuttgart 82 Prozent, auch Frankfurt, Jena, Köln, Düsseldorf – alle fest in ihrer Hand. Ebenso wie Hamburg – mit 75 Prozent.

In München sucht Sandra Ungermann mit ihren Kindern schon seit einem Jahr eine Wohnung. Auch sie kommt an den Maklern nicht vorbei, dabei hat sie von ihren Dienstleistungen bisher kaum profitiert.

O-Ton

Sandra Ungermann:

„Man bekommt keine Fragen beantwortet, man bekommt keine Auskunft, außer „hier ist Bad, hier ist Wohnzimmer, hier ist Kinderzimmer“ und das sehe ich alleine, da brauch ich keinen Makler, der sich da hinstellt und mir das zeigt. Mir ist nicht so klar, für was ich das Geld bezahlen soll, für was ich den Makler bezahlen soll.“

O-Ton

Prof. Udo Reifner,

Sozialökonom Universität Hamburg:

„In einer Zeit, wo jeder über das Internet direkt an die Information kommt und damit mieten könnte und wollte, brauchen wir keinen Makler mehr. Der Makler hat einfach nur noch die Funktion so wie im neunzehnten Jahrhundert die Zöllner, dass man sagt, in das Land meiner Wohnung kommst Du nur rein, wenn Du bei diesem Zöllner noch Geld abgibst. Das ist eigentlich eine Zwangsgebühr.“

Wegezzoll statt Dienstleistung? Das sieht der Maklerverband anders. Der Makler sei durch Internetportale wie Immonet keineswegs zu ersetzen.

O-Töne

Reporter: „Wenn ich solche Portale nutze, wozu brauche ich dann als Mieter überhaupt noch einen Makler?“

Sun Jensch, Immobilienverband Deutschland: „Weil er genau die persönliche Beratung vornimmt. Sie können auch keine Besichtigung über Immonet machen, weil Immonet schließt Ihnen nicht die Tür zur Wohnung auf.“

Tür aufschließen – ein beeindruckendes Leistungsmerkmal für meist über 1000 Euro Maklergebühr. Und selbst dabei ist das Engagement der Dienstleister mitunter steigerungsfähig.

O-Ton

nachgesprächen

Makler: „Ich muss Sie leider enttäuschen, wir können heute nicht in die Wohnung. An den Schlüssel komme ich jetzt nicht ran.“

„Makler“ – das klingt nach einem unabhängigen Mittler. Doch in vielen Großstädten gibt es offenbar ein Bündnis mit den Vermietern – auch wenn der Maklerverband das bestreitet.

O-Töne

Reporter: „Sucht der Makler mir eigentlich auch eine Wohnung?“

Sun Jensch, Immobilienverband Deutschland: „Ja, natürlich. Wenn man einen Makler beauftragt, eine Wohnung zu suchen, dann wird der tätig.“

Tatsächlich? Arbeiten Makler auch auf Bestellung von Wohnungssuchenden? Wir fragen 50 Makler - in Hamburg, München und Frankfurt, ob Sie uns eine Wohnung suchen.

O-Ton

Reporterin:

„Der professionelle Vermittler für Mieter und Vermieter. Ach so, das machen Sie dann gar nicht? – Ich würde ja auch die Courtage bezahlen. – Ach, das muss ich sowieso? – Ach, das lohnt sich nicht? – Dafür haben Sie keine Zeit? – Sie haben zu viele andere Sachen zu tun? – Nicht wie im Fernsehen? Ach so. – Selbst inserieren?“

Von 50 Maklern ist nur ein einziger bereit, uns eine Wohnung zu suchen. Offenbar gibt es ein Kartell: Aufträge nimmt man fast nur noch von Vermietern an.

O-Ton

Prof. Udo Reifner,

Sozialökonom Universität Hamburg:

„Dieses Kartell ist ihnen schmackhaft gemacht worden durch die Makler, weil die sagen, wir arbeiten für Euch umsonst, wir zocken dafür die Wohnungssuchenden ab. Und das ist sozial ungerecht, weil es die Schwächeren trifft und das ist wirtschaftlich anti-marktwirtschaftlich, weil es den Markt ausschaltet und schließlich ist es ja auch ein Kartell und ein Kartell ist immer etwas Böses gegenüber den Verbrauchern.“

Dabei könnte die Politik das ändern – mit der Einführung des so genannten Bestellerprinzips: Wer einen Makler bestellt, soll ihn selber bezahlen. Also meist der Vermieter.

Im Februar 2011 gab es sogar einen Gesetzesvorschlag mit dem Bestellerprinzip, von den Grünen. Sie kritisierten:

„Den Hauptnutzen durch die Beauftragung eines Maklers hat der Vermieter. (...) Die Abwälzung der Maklerprovision auf den Wohnungssuchenden ist (...) zur Regel geworden.“

Doch besonders die CDU wehrte sich heftig gegen das Gesetz. Ihr Wohnungsmarktexperte – im Nebenberuf übrigens Hausverwalter - behauptete einfach: Das Problem existiert gar nicht.

O-Ton

Jan Marco Luczak,

CDU-Bundestagsabgeordneter:

„Ich bin selber gerade erst vor kurzem in Berlin umgezogen. Nach meiner Erfahrung ist das eigentlich ganz eindeutig: Hier in Berlin haben Sie keinerlei Probleme, eine Wohnung zu finden, auch gänzlich ohne Provision. Wer keine Maklercourtage zu zahlen bereit ist, der kann das mit einem einfachen Klick aussortieren. Der klickt einfach: ohne Provision die Angebote, nur die möchte ich haben. Kein Problem, kriegt er auch nur die vorgelegt.“

Der Wohnungsmarktexperte der Union setzte sich durch: CDU und FDP stimmten gegen das Bestellerprinzip. Die Union half damit den Vermietern: sie können weiter ihre Wohnungen kostenlos per Makler vermieten. Auch heute scheinen die Vermieter-Interessen unantastbar, wie der Unionsexperte offen zu erkennen gibt:

O-Ton

Jan Marco Luczak,

CDU-Bundestagsabgeordneter:

„Wenn man an dieser Stelle dem Vermieter sagt, du musst jetzt die Provision zwingend zahlen, wird er als wirtschaftlich handelnder Mensch dazu übergehen, diese zusätzlichen Kosten, die er dann hat, auf die Mieter überzuwälzen, über die Kaltmiete. Und deswegen würde man den Mietern hier Steine statt Brot geben.“

Ein fragwürdiges Argument, denn die Höhe der Miete ist gesetzlich begrenzt. Für Wohnungssuchende also vorerst keine Entwarnung: Wer eine Wohnung will – muss den Makler bezahlen – egal, was der leistet.

O-Töne

Umfrage:

„Das wären irgendwie 2500 Euro Miete. Also Courtage für sie, die nichts gemacht hat, gar nichts.“

„Stehen da eine Stunde, wissen nicht mal richtig über die Wohnung Bescheid. Vorhin hab ich gefragt: Ja, steht doch alles im Internet. Ja, aber ich zahle Ihnen vielleicht 2000 Euro?!“

Abmoderation

Anja Reschke:

Sollen Maklergebühren künftig von dem bezahlt werden, der den Makler bestellt hat? Stimmen Sie ab bei uns im Internet unter panorama.de – da können Sie auch unseren Makler Film von 1963 in Gänze sehen.

Bericht: C.Deker, J. Edelhoff, L. Luft, B. Roesner

Schnitt: W. Kranich, A. Król