

Panorama Nr. 789 vom 04.12.2014

Maklertricks: Am Ende zahlt doch wieder der Mieter

Anmoderation

Anja:

Es gibt so Themen, über die schimpfen die Menschen schon seit Jahrzehnten. Dazu gehören zweifelsohne Makler. Beziehungsweise der Umstand, dass man als Mieter einem Makler Provision bezahlen muss, obwohl den doch meist der Vermieter beauftragt hat. Darüber haben wir bei Panorama schon Beiträge in den 60er Jahren gemacht – finden Sie bei uns im Internet unter panorama.de. Jetzt aber will die Bundesregierung da ran. Derzeit wird ein neues Gesetz beraten. Mit dem Ziel, dass in Zukunft der den Makler bezahlen soll, der ihn auch bestellt hat, also meist der Vermieter. Hurra, wer hätte das gedacht. Tja, aber wie es aussieht, hat die Bundesregierung die Rechnung ohne die Makler gemacht. Johannes Edelhoff.

O-Töne

von Wohnungssuchenden:

„Das ist das Ungerechte. Der Makler arbeitet für den Vermieter und wir als Mieter müssen's bezahlen.“

„Das Geld... davon habe ich ja nichts. Das ist ja nicht wie eine Kaution die ich am Ende wieder bekomme.“

„Ich meine, klar muss der Makler irgendwie auch bezahlt werden, aber bitte von dem, der ihn engagiert.“

Ungerecht: Der Mieter muss sich mühsam eine Wohnung suchen – und dann auch noch den Makler bezahlen. Die Politik will dem ein Ende setzen – per Gesetz. Mit dem so genannten Bestellerprinzip. In Zukunft soll der den Makler bezahlen, der ihn bestellt – also fast immer der Vermieter.

O-Ton

Heiko Maas,
Bundesjustizminister SPD,
13.11.2014:

„Wir werden im Maklerrecht einen allgemeinen Rechtsgrundsatz durchsetzen, nämlich dass die Maklerkosten bei dem anfallen, in dessen Interesse der Makler tätig wird.“

O-Ton

Caren Lay,
Die Linke,
13.11.2014:

„Ich finde, dass auf dem Wohnungsmarkt das Gleiche gelten sollte, wie in jeder Kneipe: Wer bestellt, bezahlt.“

O-Ton

Dirk Wiese,
SPD,
13.11.2014:

„Darum heißt es ab heute auch für Wohnungsmakler: Herzlich willkommen in der sozialen Marktwirtschaft!“

Das Bemerkenswerte: Selbst einige Makler sind froh über die neuen Regeln. Denn die seien einfach gerechter.

O-Ton

Roland Kampmeyer,

Makler:

„Wir freuen uns auf das Bestellerprinzip, weil es für Klarheit am Mietmarkt sorgt und unsere Leistungen zukünftig dem in Rechnung gestellt wird, der davon auch am meisten profitiert und das ist nun mal der Vermieter.“

Doch viele andere Makler sind gegen das Bestellerprinzip. In Berlin arbeiten die Lobbyisten ihres Verbandes IVD intensiv daran, den Gesetzentwurf noch in letzter Minute aufzuweichen. Vor allem ein Wort im neuen Gesetz stört die Makler. Es heißt: „ausschließlich“. Ausschließlich. Das bedeutet: Jede Wohnung dürfen sie nur einem einzigen Mieter anbieten. Das würde Ihre Arbeit sehr aufwendig machen und wenig rentabel - kaum eine Chance, Geld zu verdienen.

O-Ton

Jens-Ulrich Kießling,

Präsident Maklerverband IVD:

„So wie das Gesetz jetzt formuliert ist, kann es nicht funktionieren. Wir setzen erst mal darauf, dass die Bundesregierung erkennt, dass sie uns eine klare Chance geben muss“

Das Gesetz abzuschwächen, hätte allerdings auch noch einen ganz anderen Effekt: dann eröffnen sich nämlich Chancen, das Bestellerprinzip zu umgehen. Dieser Makler aus Hamburg wirbt ganz offen damit. Er habe eine „Lösung für das Bestellerprinzip“. Verspricht den Vermietern: *„Wir vermieten Ihre Wohnung auch in Zukunft kostenlos in stark gefragten Lagen.“* Soll das Gesetz umgangen werden? Ich gebe mich als Vermieter aus, vereinbare einen Termin. Der Makler lädt mich in sein Büro ein - wir drehen mit versteckter Kamera. Er warnt erst mal: Sein Modell funktioniert nur, wenn das Gesetz aufgeweicht wird. Doch wenn das klappt, gilt ein Versprechen.

O-Ton

Makler:

„Unser Ziel ist es, dass, was wir versprechen auch einzuhalten. Für den Vermieter bleibt es kostenlos. Der Mieter zahlt.“

O-Ton

Panorama:

„Das heißt alles bleibt wie es ist, trotz Gesetz?“

O-Ton

Makler:

„Ja, so ist es.“

In seiner Präsentation erklärt der Makler mir - dem Vermieter - seinen Plan. Wenn ich eine Wohnung vermieten will, wird der Makler sie nicht mehr im Internet anbieten. Nicht mehr in Zeitungen. Nirgendwo. Nein, stattdessen müssen die Mieter sich dann in einer Art Maklernetz anmelden. Müssen angeben wo und wie sie wohnen wollen. Ich als Vermieter kann mir dann die besten Interessenten rauspicken.

O-Ton

Panorama:

„Der Makler hat mir auch schon gezeigt, wie das dann funktioniert. Also auf seiner Seite kann man dann als Vermieter sagen: Okay, ich habe eine Wohnung. Kann man anklicken. In Hamburg Mitte zum Beispiel. Kostet 1200 Euro. Und dann kann ich auch eingeben, wie groß soll die sein. Ich sag‘

mal 100 qm. Und dafür gibt's dann 90 Mietinteressenten. Einmal Interessenten finden und dann sehe ich die hier schon alle.

Das zeigt auch der Makler. Das Geniale: der Mieter habe ja zuerst gesucht – er ist also pro forma „Besteller“, muss bezahlen. Für mich als Vermieter bleibt alles kostenlos.

O-Ton

Makler:

„Sie können uns jetzt anrufen. Uns sagen, ich hab gesehen, Sie haben Mieter für meine Wohnung. Die Kosten muss dann der Mieter abbilden. In den Top-Lagen werden wir das weiter haben, dass der Mieter die Zeche zahlt.“

Das hier ist kein Trick irgendeiner Klitsche. Die ganze Branche feiert die Idee. Dafür bekam Makler Sigmund Lorenscheid so etwas wie den Oscar der Immobilienmakler. Den „Flowfact Platin Award“. Zurück in seinem Büro - wir haben ihn nochmal offen angefragt, wie er zu seinen Tricks steht - er ist nicht begeistert, will uns trotzdem ein Interview geben. Er halte sich an Recht und Gesetz, betont zunächst, seine Idee sei gar keine Lösung zugunsten der Vermieter.

O-Ton

Panorama:

„Ist das Ihr Ziel? Dass in Zukunft weiter der Vermieter von Kosten freigehalten wird?“

O-Ton

Sigmund Lorenscheid,

Makler „Haferkamp Immobilien“:

„Nein, das ist nicht unser Ziel. Also unser Ziel ist es, in der Form für beide Parteien eine faire Lösung herbeizuführen, aber generell nicht das Ziel, letztendlich die Kosten nur auf eine Seite der Schulter letztendlich zu verteilen.“

O-Ton

Panorama:

„Also stimmt das ja gar nicht, was Sie hier schreiben: „*Wir vermieten Ihre Wohnung auch in Zukunft kostenlos in stark nachgefragten Gebieten.*“

O-Ton

Sigmund Lorenscheid,

Makler „Haferkamp Immobilien“:

„Ähm... Wir... für (stockt, lacht) Interessante Frage, sehr interessante Frage (trinkt) (...) Das Ziel letztendlich eines jedes Maklerunternehmens ist es, am Markt existieren zu können. Das steht absolut außer Frage. Sofern die gesetzliche Grundlage gegeben ist, dass es juristisch einwandfrei ist, dann werden wir für unsere Seite in diesen Fällen mit Sicherheit versuchen den Vermieter kostenfrei zu halten.“

All das geht nur, wenn das Gesetz noch abgeschwächt wird. Jan-Marco Luczak von der CDU will das. Er ist so etwas wie der beste Freund der Makler im Bundestag. Doch uns gegenüber beteuert er, Umgehungsstricks werde es trotzdem nicht geben.

O-Ton

Jan-Marco Luczak,

CDU-Bundestagesabgeordneter:

„Diesen Trick werden wir ausschließen, den muss man sich im Einzelfall anschauen, wir sind noch im parlamentarischen Verfahren, Umgehungen müssen ganz klar ausgeschlossen sein.“

Das wäre ja schön. Misstrauen ist aber angebracht. Bis Weihnachten kann der Gesetzestext noch verändert werden. Man sollte jetzt ganz genau aufpassen.

Johannes Edelhoff

Kamera: T. Scherret, A. Rumpler, E. Nerling, D. Hohndorf

Schnitt: M. Schlatow

Abmod:

Wenn Sie noch mehr über den Trick des Maklers wissen wollen - schauen Sie auf panorama.de