



AP / ROBERTO PEEIL

LANGE LEITUNG

Das Polit-Hickhack um die geplante Kapitalerhöhung beim Verbund dauert an.

SEITE 10

Wohnungssuche

Makler erhalten weniger Provision



SCHRAMM WILHELM

Zur Sache bitte! Die Neuregelung der Maklerprovisionen sorgte für teils heftige Diskussionen am KURIER-Tisch. An einem grauen Regentag diskutierten (von links): Walter Rosifka von der Arbeiterkammer, Sylvia Paliege-Barfuß aus dem Wirtschaftsministerium, Anton Holzapfel vom Verband der Immobilienreuhänder, Nadja Shah von der Mietervereinigung und die beiden Wiener Makler Robin Kalandra und Alexandra Gabriel-Dimko

Eine Novelle senkt ab 1. September die Provisionen für Makler. Die beklagen drastische Umsatzrückgänge.

VON PAUL TRUMMER
UND ELA ANGERER

Mieten wird günstiger. Eine neue Verordnung des Wirtschaftsministeriums senkt die Höhe der Maklerprovisionen von drei auf zwei Monatsmieten. Die entsprechende Novelle wurde am Dienstag von Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner unterschrieben und wird am 1. September in Kraft treten. Die Makler beklagen die gesetzliche Beschneidung ihres Einkommens, vor allem die Senkung der Provision auf eine Monatsmiete bei befristeten Mietverträgen (bis drei Jahre) wird heftig kritisiert. Der KURIER bat Vertreter des Ministeriums, von Mietern sowie Maklern zu einem runden Tisch.

KURIER: Eine Verordnung, die die Höhe der Maklerprovisionen senkt, sorgt aktuell für Unruhe in der Branche. Was ist der Grund für die neue Verordnung?

Sylvia Paliege-Barfuß: Wir wollten die Kosten für potenzielle Mieter senken, weil Wohnen zu den Grundbedürfnissen der Menschen gehört. Österreich hat im europäischen Vergleich sehr hohe Maklerprovisionen und die Bruttomieten als Basis für

die Provisionen sind seit der letzten Novelle 1996 gestiegen. Daher hat das Wirtschaftsministerium nun ein Vorhaben im Regierungsprogramm zur Senkung der Kosten für Mieter umgesetzt.

Robin Kalandra: Nur rund 30 Prozent der Wohnungsmieten laufen über Makler. Wenn man Wohnen wirklich entlasten wollte, wäre eine Abschaffung der Vertrags-Vergebührung sinnvoller gewesen.

Die Branche spricht von Umsatzeinbußen zwischen 30 und 50 Prozent. Wie vielen Makler droht denn das Aus?
Alexandra Gabriel-Diemko: Exakte Zahlen habe ich nicht, aber die Verordnung ist vor allem für viele kleinere Makler existenzbedrohend. Uns wird bei gleicher Leistung der Umsatz um 30 bis 50 Prozent gekürzt. Wenn die Verordnung so kommt, werde ich wohl Mitarbeiter abbauen müssen.

Im EU-Vergleich liegen die Maklerkosten in Österreich im Spitzenfeld. Arbeiten Österreichs Makler anders als deutsche oder schwedische?
Anton Holzapfel: Der direkte Vergleich von Geschäftsmodellen ist nicht zulässig. In Frankreich bekommen Makler einen Teil von der Miete für die Dauer des Vertrages. Zudem haben wir in Österreich ein niedrigeres Preisniveau als etwa in München oder Paris.

Bauträgern oder Hausverwaltungen machen den etablierten Maklern noch Konkurrenz, und das mit sehr geringem Aufwand.

Vor allem diese Hausverwalter-Töchter werden von der Arbeiterkammer ja seit langem kritisiert...

Walter Rosifka: Diese Makler sind vertraglich verpflichtet, im Interesse des Abgebers zu handeln. Sie müssen so teuer vermitteln wie es geht. Das ist keine echte Maklertätigkeit zu Gunsten von Mieter und Vermieter.

Paliege-Barfuß: Tatsächlich haben diese Makler weniger Aufwand. Daher haben wir die Vermittlungsprovision für die Hausverwalter auf eine halbe Miete bei kurzfristigen Mietverhältnissen und eine ganze Monatsmiete bei über dreijährig befristeten Verträgen gekürzt.

Die Makler kritisieren, dass Sie in einer Privatwirtschaft nun vorschreiben, wieviel der Berufsstand verdienen darf...

Paliege-Barfuß: Man muss schon sehen, dass nur die Mieter künftig weniger Provision zahlen. Vom Vermieter können die Makler weiter bis zu drei Monatsmieten Provision verlangen. Auch die Richtsätze für den Wohnungskauf sowie den Kauf und die Miete von Geschäftsräumen sind unverändert. Wir haben versucht, eine Entlastung für die Mieter zu erreichen, ohne die Branche über Gebühr zu belasten.

Gesetzlich könnten Sie also künftig fünf statt sechs Monatsmieten verrechnen...

Robin Kalandra: Das geht in der Praxis aber nicht. In Ballungsräumen wie Wien oder Salzburg haben wir einen Abgebermarkt. Der Vermieter sieht sich Unmengen an Maklern und Mietern gegenüber. Daher sucht er sich jene Makler aus, die von ihm keine Provision verlangen.

Nadja Shah: Seit der Gesetzesnovelle 1994 sind die Mieten kräftig gestiegen. Es gibt einen Run von jungen Menschen mit der Lust auf schnelles Geld in diese Branche, ich würde sogar von einer Maklerblase sprechen. Es braucht eine Marktberichtigung, denn bei vielen Maklern existiert der Begriff Service nicht, weil er die Wohnung auch so vermietet. Und die Maklertöchter von



SCHRAMM WILHELM

„Wir wollen die Kosten für potenzielle Mieter senken.“

Sylvia Paliege-Barfuß
Wirtschaftsministerium



SCHRAMM WILHELM

„Die Verordnung ist vor allem für kleinere Makler existenzbedrohend.“

Alexandra Gabriel-Diemko
Maklerin



SCHRAMM WILHELM

„Es braucht eine Marktberichtigung, denn bei vielen existiert Service nicht.“

Nadja Shah Geschäftsführerin
Mietervereinigung



SCHRAMM WILHELM

„Die Vermieter suchen sich die Makler aus, die von ihnen keine Provision verlangen.“

Robin Kalandra
Makler

► Novelle

Eine umstrittene Erleichterung für Mieter

Bei Verträgen für Wohnungen und Einfamilienhäuser, die bis zu drei Jahre vermietet werden, zahlen Mieter künftig nur noch eine Monatsmiete an Provision für die Vermittlung. Läuft ein Vertrag länger oder wird er unbefristet geschlossen, so fallen höchstens zwei Monatsmieten an. Vermittelt ein Hausverwalter eine Wohnung in einem Haus, das er selbst verwaltet, fällt nur noch eine halbe Monats-

miete bzw. eine Monatsmiete an. Bisher war im Durchschnitt eine Monatsmiete mehr zu entrichten. Unverändert bleiben die Richtsätze für Provisionen, die zwischen Vermieter und Immobilienmakler vereinbart werden sowie die Provisionen für die Vermittlung von Miete von Geschäftsräumlichkeiten.

Ebenfalls neu ist, dass bei Inseraten über Mietwohnungen künftig die monatliche Gesamtbelastung sowie

Einzelkosten detailliert dargestellt werden müssen. Darunter fallen die Angaben über den Hauptmietzins, die Betriebs- und Heizkostenakonti sowie die Umsatzsteuer. „Mit der neuen Verordnung kurbeln wir den Wettbewerb am Mietmarkt an und erhöhen die Transparenz für alle Wohnungssuchenden“, betont Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner.

Brigitte Jank, Präsidentin der Wirtschaftskammer

Wien, kritisiert die Verordnung hingegen: „Ich glaube, das ist ein Weg in die falsche Richtung. Es trägt nicht zur Professionalisierung bei.“ Jank hat selbst ein Maklerbüro, das vor allem Liegenschaften vermittelt. Einen Überhang an Maklern sieht sie nicht. „Ich denke, die Zugangsbeschränkungen sind ausreichend.“ Langfristig müsse der Markt auf der Abgeberseite langsam überzeugt werden, ebenfalls Provisionen zu zahlen.

Maklerrunde:
Der Expertenstreit

Mieterseite AK-Wohn-Experte Walter Rosifka und Nadja Shah, Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Österreich, sind für eine Verbilligung der Maklerprovisionen.

Maklerseite Alexandra Gabriel-Diemko und Robin Kalandra betreiben Maklerbüros in Wien. Anton Holzapfel ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienreuhänder ÖVI.

Ministerium Sylvia Paliege-Barfuß ist zuständige Abteilungsleiterin im Wirtschaftsministerium.

Lesen Sie weiter auf S. 10 →