

Mut zum Wettbewerb

GASTKOMMENTAR VON REINHOLD MITTERLEHNER



Eine Verteidigung der neuen Immobilienmakler-Verordnung – als Replik zum Gastkommentar „Mut zur Realität“ von Oliver Brichard am 1.9.

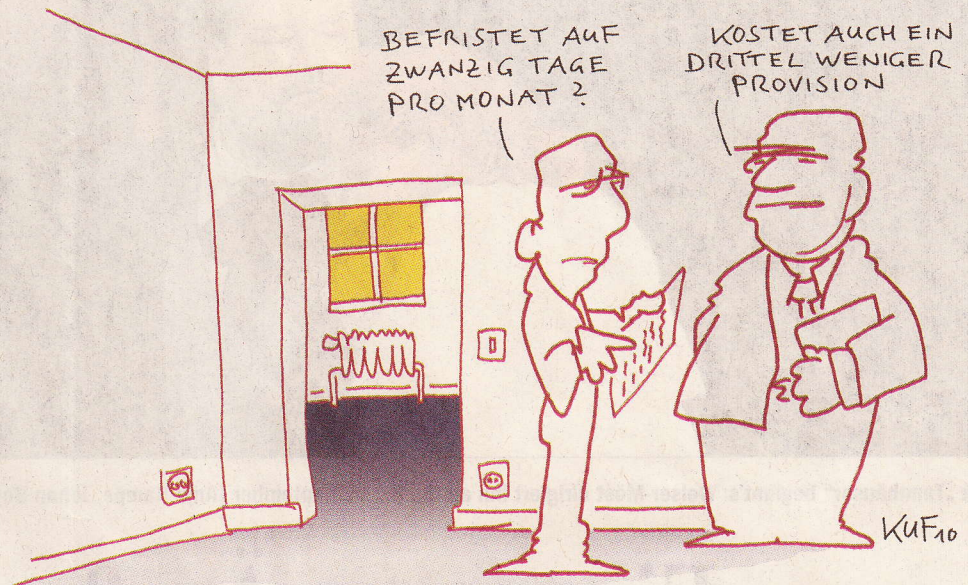
Seit dem 1. September 2010 gilt die neue Immobilienmakler-Verordnung. Die darin vorgesehene Reduktion der Provisionen für Mieter und die transparentere Darstellung von Inseraten veranlassen Teile der Branche, von einem „überfallsartigen Anschlag auf die Einkommenssituation der Makler“ zu sprechen. Dieser erfolge noch dazu durch den Wirtschaftsminister, der die Einkommen ja abzusichern habe und werde letztendlich – so auch Fachgruppenobmann Oliver Brichard im Gastkommentar am Mittwoch – nur ein Danaergeschenk für die Konsumenten sein. Gerade Letzteres ist nahezu eine gefährliche Drohung, geht genau in die verkehrte Richtung und lässt den Schluss zu, dass die Branche das wirkliche Problem noch immer nicht erkannt hat.

Braucht es staatliche Regulierung?

Diskutiert man die Höhe der Provisionen, so stellt sich vorerst die Grundsatzfrage, ob es in einer freien Marktwirtschaft im 21. Jahrhundert überhaupt einer staatlichen Regulierung der Höchstsätze bedarf. Da das Wohnungs- und Mietrecht aber insgesamt sehr detailliert reguliert ist und sich ein freier Markt angesichts des großen kommunalen Anteils im Wohnungsbereich nur sehr langsam bildet, ist eine Regelung notwendig. Tendenz und Ziel sind aber, mehr Wettbewerb und Transparenz am freien Markt zu schaffen.

In Österreich zahlen Mieter im Schnitt 23,7 Prozent der Jahresmiete als Provision, während beispielsweise in Deutschland nur 13,1 Prozent, in Frankreich 4,5 Prozent und in Schweden 1,75 Prozent anfallen. Angesichts der zunehmenden internationalen Mobilität wird eine internationale Vergleichbarkeit der Konditionen immer wichtiger und ist als Standortfaktor entscheidend. Daher dürfen wir uns hier nicht international auseinanderentwickeln, sondern müssen die Kosten für die Mieter in Europa angleichen. Natürlich muss auch die Qualität der Dienstleistung stimmen – diese ist aber bei niedrigeren Kosten in anderen vergleichbaren Ländern nicht schlechter als in Österreich.

Die bisher geltende Verordnung, die schon 14 Jahre alt war, wurde sehr einseitig, teilweise auch missbräuchlich interpretiert. So ist prinzipiell zwar vorgesehen, dass für die Inanspruchnahme der Provision Mieter und Vermieter gleichermaßen herangezogen werden können. In der Praxis hat sich allerdings eingebürgert, dass die Kosten ausschließlich der Mieter zu tragen hat. In der Praxis blieb der Vermie-



ter, der in der Regel den Auftrag an den Makler gibt, außen vor. Dem Wirtschaftsministerium wurde sogar berichtet, dass manche Makler die Praxis haben, von den drei vom Mieter eingeforderten Mieten eine als „Provision der Provision“ an den Vermieter zurückzahlen. Damit sich in diesem Zusammenhang nicht die Falschen angesprochen fühlen: Das ist keine Verallgemeinerung, kein Vorwurf an die gesamte Branche. Wir haben nur durch zahlreiche Beschwerde-Mails und -Anrufe, die bei uns eingegangen sind, von den genannten Verhaltensweisen erfahren.

Tatsache ist aber auch, dass schon in der bisherigen Verordnung keine Verpflichtung zur Verrechnung der Höchstprovision vorhanden, sondern nur eine Obergrenze festgesetzt war. So hat mir ein Makler aus Vorarlberg relativ emotionslos mitgeteilt, dass für ihn die gesamte Regelung kein Problem wäre, weil er ohnedies immer nur zwei Monatsmieten vorgeschrieben hätte.

Die Befürchtung, dass mit der aktuellen Kürzung der Provisionen die Umsätze bis zur Hälfte reduziert werden, ist maßlos übertrieben. Sämtliche Provisionen für Kaufverträge und die Miete von Geschäftsräumen bleiben wie bisher bestehen. Gerade weil in Zukunft am Markt mehr Transparenz bei den Konditionen besteht, was auch in den Inseraten vorgesehen ist, erwarten wir, dass sich mehr Interessenten eines Maklers bedienen werden. Anstatt den potenziellen Interessenten im Mietbereich mitzuteilen, dass nun wegen der Pro-

visionskürzungen Massenbesichtigungen und Ähnliches drohen, wäre die richtige Reaktion, sich besonders um den Konsumenten zu bemühen.

Herr Fachgruppenobmann Brichard fordert eine direkte Leistungsvereinbarung des Kunden mit dem Makler, um Kunden entgegenzukommen, die ihre persönlichen Wohnträume realisieren wollen. Leider ist das nur in den wenigsten Fällen die Realität. Welcher Mieter realisiert wirklich seinen „Wohnlebenstraum“, indem er einen Makler aufsucht und einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag abschließt?

Das wirkliche Problem liegt woanders

Wie kann nun ausgerechnet der Wirtschaftsminister und noch dazu angeblich überfallsartig so eine Verordnung durchsetzen? Ganz einfach deswegen, weil diese Verordnung nicht überfallsartig entstanden ist, sondern schon in der letzten Regierungsperiode ein Entwurf begutachtet wurde. Die Reduktion der Provision findet sich wörtlich im aktuellen Regierungsprogramm.

Selbstverständlich wurde der vorliegende Text auch diesmal ordnungsgemäß begutachtet. Aufgabe des Wirtschaftsministers ist es nicht, für eine bestehende Branche das Einkommen zu garantieren, sondern den Wettbewerb so zu regeln, dass alle am Markt Beteiligten mit einer transparenten Regelung wirtschaften können.

Die Diskussion über die Absicherung und die Höhe der Provisionen ist aus meiner Sicht ein Indiz dafür, dass die wirkliche Problemlösung bei Qualität und Image ansetzen müsste. Tut man dies in der Immobilienmakler-Branche, dann wird es auch keine Probleme geben, den richtigen Gegenwert beim Kunden darstellen zu können.

Reinhold Mitterlehner war Nationalratsabgeordneter (ÖVP) und stv. Gen.-Sekretär der Wirtschaftskammer Österreich und ist seit 2008 Wirtschaftsminister.



meinung@diepresse.com