

Bestellerprinzip wandelt Wohnungsmarkt

Seit dem 1. Juni greift bundesweit das Bestellerprinzip. Mit dem neuen Gesetz soll erreicht werden, dass künftig derjenige den Makler bezahlt, der ihn beauftragt. Besonders in engen Wohnungsmärkten wie in der Region Stuttgart, wo die Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot deutlich übersteigt, sollen nicht länger die Wohnungssuchenden die Maklercourtage bezahlen müssen.

Bei der Vermittlung einer Mietwohnung werden in der Regel zwei Monatsmieten berechnet. Die Kosten trug bisher der Mieter, obwohl der Vermieter den Wohnungsvermittlungsauftrag erteilt hat. Seit Anfang des Monats ist das gesetzlich untersagt. „Nun stellt sich für den Vermieter die Frage, ob er die Wohnungsvermittlung zukünftig selbst übernimmt oder einen fachkundigen, auf die Vermietung spezialisierten Makler beauftragt“, so Bernd Hörrmann, Geschäftsführer der Pflugfelder-Unternehmensgruppe und Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg. Alternativ könne er sich an eine der vielen Onlinevermittlungsbörsen wenden, die derzeit wie Pilze aus dem Boden schießen.

„Große Internetportale wie Immo-scout, Immowelt oder Immonet können und wollen keine ganzheitliche Wohnungsvermittlung anbieten. Das kann nur ein kompetenter Makler“, so Hörrmann. Fraglich sei auch, ob Startup-Unternehmen wie die Firmen Rocket Internet oder Smove oder Face your Base passende Lösungen für die Wohnungsvermittlung anbieten. Diese versprechen zwar unterschiedliche Dienstleistungen



Kapitalanleger wünschen sich nicht nur eine erstklassige Bauqualität, sondern vor allem langfristige, potente und zuverlässige Mieter.

wie zum Beispiel ein mathematisches Verfahren, das die passenden Kandidaten vorsortiert, eine Auktion, die den Mietvertrag wie eine Versteigerung anbietet und mit dem höchstbietenden Mieter abschließt sowie eine Datingplattform, die die passenden Mieter zur jeweiligen Wohnung vermittelt. „Ob solche Internetplattformen, sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter, ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis gewährleisten können, ist sehr zweifelhaft“, so der Ludwigsburger Immobilienexper-

te: „Genauso wie die etablierten Internetportale das ganzheitliche Immobiliengeschäft in seiner umfangreichen Form noch nie abwickeln konnten, wird es auch bei der Wohnungsvermittlung ohne persönliche Kontakte, ohne eine Vorortbesichtigung mit Vorauswahl und ohne ein Know-how nicht gehen“, betont Hörrmann.

Eine kompetente und professionelle Vermietung allein über das Internet hält der Pflugfelder-Geschäftsführer für unmöglich. Hat sich der Vermieter einmal

für einen falschen Mieter entschieden, kann er ihm nicht einfach kündigen. Denn das verhindern das derzeit gültige Mietrecht und die Rechtsprechung der vergangenen Jahre, die fast immer zugunsten der Mieter ausfiel.

Aber auch für den Wohnungssuchenden sei es nicht unproblematisch, wenn er seine Daten ins Netz einstellen muss, warnt Bernd Hörrmann. „Es ist bekannt, dass Internetportale bereits heute die sozialen Netzwerke für die Bonitätsbewertung ihrer Kunden nutzen.“ So soll dem

Vernehmen nach beim geplanten Portal righthome.de der Berliner Rocket Internet-Gruppe ein Algorithmus für den Vermieter den besten Mieter auswählen. Und dafür – so vermuten Experten – werden auch persönliche Daten wie die Facebook-Freundschaften eines Mieters mitbewertet. „Ich warne Mietinteressenten eindringlich, dass sie nicht zu viele persönliche Daten ins Netz stellen“, sagt der Pflugfelder-Geschäftsführer. Um im Wettbewerb um „die Traumwohnung“ zu bestehen, müssten viele Interessenten ihr gesamtes Leben offenlegen. Deshalb würden sich vielleicht auch viele Wohnungssuchende wünschen, dass die Wohnungsvermittlung wieder ganz traditionell mit persönlichem Kontakt zwischen Makler, Vermieter und Mietinteressenten abläuft.

Die einfachste und sicherste Lösung für Vermieter und Mieter sei demnach noch immer die Beauftragung eines qualifizierten Wohnungsmaklers. „Die zu bezahlende Vermietungscourtage von zwei Monatsmieten ist gut investiertes Geld. Und für den Vermieter ist sie als Ausgabe steuerlich absetzbar“, erklärt Hörrmann. Daneben prüfe der Vermietungsspezialist für den Vermieter unter anderem über die Vermieterschutzdatei die Bonität des Mieters und das damit verbundene Zahlungsausfallrisiko.

Etablierte Unternehmen verfügen zudem über eine sehr große Markttransparenz, die es ermöglicht, den Markt- und Mietwert der Immobilie einzuschätzen und alle Fragen rund um die Vermietung detailliert zu beantworten. (red)

INFO: Zuständig im Hause Pflugfelder ist die Leiterin des Unternehmensbereiches Vermietung Frau Katharina Burkhardt. Sie ist unter Telefon (0 71 41) 93 66 21 zu erreichen.