

Pro und Contra: Mietpreisbremse und Maklergebühren in aller Munde

Die neue Bundesregierung wartet mit einer weiteren Überraschung auf. Justizminister Heiko Maas (SPD) macht sich für die Mieter stark und sorgt mit der »Mietpreisbremse« für jede Menge Gesprächsstoff. Den Entwurf hat er in Windeseile bereits an die Ressortabstimmung gegeben, ohne sich vorher mit der CDU abzustimmen. Die Christdemokraten fühlen sich überrumpelt und sind dementsprechend sauer. Doch nicht nur die. Die Eigentümer sehen sich ihrer »Handlungsfreiheit« beraubt. Bislang konnten sie nach einem Mieterwechsel den Preis bei der Wiedervermietung selbst festlegen. Künftig soll es diese Handhabe nicht mehr geben. Vorgesehen ist eine maximale Erhöhung von zehn Prozent, angepasst an das örtliche Niveau. Das Gesetz soll hauptsächlich in »angespannten Wohngebieten« gelten und ab 2015 in Kraft treten. Bei Erstvermietung neu entstandener Wohnungen und aufwendig modernisiertem Wohnraum soll das Ganze aber nicht gelten. Schließlich wolle man den Wohnungsbau nicht gefährden. Doch das ist noch nicht alles. Der Justizminister hält auch Veränderungen im Bereich der Makler für notwendig. In der Regel werden diese vom Vermieter beauftragt, deren Gebühren aber auf den Mieter umgelegt. Ungeachtet, findet Maas und dreht den Spieß einfach um. Künftig soll derjenige zahlen, der einen Makler beauftragt hat. Interessante Veränderungen, die auch in der Region für jede Menge Aufregung sorgen. Schafft die Regelung tatsächlich bezahlbaren Wohnraum? Was ist eine »angespannte Wohngegend« und ist gar der Berufsstand der Makler in Gefahr? Wir haben nachgefragt, um das Pro & Contra herauszufinden. –pi



Uwe Reutter Foto: pr

Den Eingriff der Gesetzgebung in den Immobilienmarkt in Form einer Mietpreisbremse erachte ich für falsch und sie führt letztendlich zu den falschen Anreizen am Markt. Die Situation des extrem knappen Wohnraums konzentriert sich lediglich auf wenige Ballungszentren beziehungsweise Großstädte der Republik. Die Erfahrung aus anderen Bereichen der Volkswirtschaft zeigt, dass Eingriffe des Staates in Form von Reglementierungen beziehungsweise Ertragsbeschränkungen zu Fehlentwicklungen führen, die heute noch nicht absehbar sind. Mit der Mietpreisbremse werden falsche Signale gesetzt, da sich Investoren in ihrer wirtschaftlichen Freiheit und Planungssicherheit eingeschränkt sehen und der benötigte Wohnraum nicht oder nur vermindert entsteht. Die Erfahrung zeigt auch, dass sich der »Markt« nicht beschränken lässt. Er sucht sich anderweitige Formen, um diese Mietpreisbremse zu umgehen. Die Folgen werden eine Vielzahl von gerichtlichen Auseinandersetzungen sein, bei denen die Fragen der grundsätzlichen Mieterhöhung beziehungsweise die absolute Höhe zu klären sein wird. Grundsätzlich widersprechen solche staatlichen Reglementierungen meiner liberalen Grundeinstellung, noch dazu, da diese wie im vorliegenden Falle nur wenige regionale Bereiche betreffen, die jedoch medial in den Fokus gerückt werden. Wesentlich effizienter wäre die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für den Wohnungsbau, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Dieses Instrument wäre der Behebung des Problems von fehlendem Wohnraum in Ballungszentren wesentlich dienlicher. Die Regelung, wonach der Vermieter in Zukunft die Maklergebühren bei Vermietungen übernehmen soll, sehe ich ebenso als falsches Signal für die Zukunft. Persönlich halte ich es bereits seit über 15 Jahren in meinem Unternehmen, sodass sich Vermieter und Mieter die Vermittlungsgebühren hälftig teilen. Mit dieser Vergütungsform habe ich ausschließlich positive Erfahrungen gemacht, da sowohl Vermieter und Mieter unseren Verdienst würdigen, aber auch die hohe Vermittlungsqualität unseres Unternehmens und unserer Mitarbeiter nutzen. Ein ausgewogenes Vergütungsmodell, für das ich auf Verbandsebene immer eingetreten bin. Uwe Reutter, Geschäftsführer der Reutter Immobilien GmbH in Münsingen und Inhaber eines Sachverständigenbüros für Immobilienbewertung



Uwe Alle Foto: pr

Die gute Nachricht ist: Die Region Reutlingen hat einen ausgewogenen Wohnungsmarkt. Dazu tragen Vermieter und Mieter gleichermaßen bei! Deshalb sollten seine Rahmenbedingungen für alle ausgewogen bleiben. Es gibt ein gemeinsames Ziel, hinter dem Haus & Grund grundsätzlich steht: nämlich die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle. Ob eine Mietpreisbremse dieses Ziel erreichen hilft, sollte man aber kritisch hinterfragen – und gerade, weil dabei viele irreleitende Emotionen im Spiel sind, die Fakten und sachkundige Experten sprechen lassen: Die Deutsche Bundesbank, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und das Institut für Weltwirtschaft Kiel etwa lehnen das Konzept der Mietpreisbremse ab. Ihre fundierten Studien belegen: Regulierte Mieten eröffnen perspektivisch keinen Zugang zu Wohnraum. Mieten steigen nur dort, wo die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das aber wird durch eine staatlich begrenzte Miete zweifellos nicht größer. Denn durch die Deckelung entsteht nicht mehr Wohnraum, sondern weniger, nicht nur weil Investitionen durch die Mietpreisbremse weniger profitabel werden, sondern auch die Abwanderung ärmerer und den Zuzug wohlhabender Bevölkerungsgruppen befördert. Gerade der Privatier – das heißt das Mitglied von Haus & Grund –, der seine Altersvorsorge durch eine Mietwohnung gewährleistet, gehört nicht zu den Preistreibern – und in sein Eigentumsrecht will man nun massiv eingreifen? Der gemeinsame Mietspiegel der Stadt, dem Mieterbund und Haus & Grund vor Ort zeigt ja: Die Steigerung der Miete lag in den letzten Jahren unter der allgemeinen Inflation. In Reutlingen haben wir kein »Notstandsgebiet« – und das ist gut so! Wir brauchen weiterhin ein gutes Klima, in dem Vermieter und Bauherren gerne investieren – denn das ist die beste Zukunftsvorsorge für Mieter und Vermieter. Gleiches gilt für die Maklercourtage: die geltende Regelung funktioniert. Eine abweichende Regelung scheitert schon daran, dass die Courtage in den Kaufpreis und die Miete einkalkuliert wird: Eine Änderung ändert damit an der wirtschaftlichen Belastung nichts, wie eine Studie des Beratungsinstituts Empirica zeigt. Die sozial Schwachen sind bereits heute geschützt: Im sozialen Wohnungsbau dürfen Mieter nicht mit der Maklercourtage belastet werden. Haus & Grund fordert jedoch eine Qualifizierung des Maklerberufs, um »schwarzen Schafen« und deren Handeln vorzubeugen. Dementsprechend regen wir die Schaffung eines Berufsbildes »Immobilienmakler« an. Uwe Alle, Vorstand Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.



Klaus Jürgen Zickler Foto: pr

Der Versuch, mit politischen Anordnungen den Markt zu regulieren, ist sicherlich der falsche Weg. Daran sind sozialistische Wirtschaftssysteme gescheitert. Dennoch will die deutsche Regierung ihr eigenes Regulierungsabenteuer am Mietmarkt eingehen und erhebliche Eingriffe in die Rechte von Wohnungseigentümern vornehmen. Dadurch sollen »angespannte« Wohnungsmärkte entschärft werden. Doch da fängt das Problem schon an. Anhand der örtlichen Miete soll definiert werden, wann ein Wohnungsmarkt angespannt ist. Liegt ein Mietspiegel vor, muss dieser erhalten. Doch ist dieser noch aktuell und belastbar? Dies wird in vielen Fällen Anlass zur Diskussion und Auseinandersetzung geben. Unabhängig von der gesamten Diskussion, ist der Ansatz falsch. Die Investition in Mietwohnungen wird für private Vermieter weniger interessant, ebenso die Renovierung, was zur Folge haben wird, dass weniger Wohnraum geschaffen und der Bestand vernachlässigt wird. Der Staat sollte statt zu regulieren lieber Anreize für den Neubau schaffen und wirklich Bedürftige bei der Finanzierung der Wohnungsmiete mit Wohngeld unterstützen. Zur geplanten gesetzlichen Regelung, dass bei der Vermietung von Immobilien künftig der Besteller/Auftraggeber den Makler bezahlen soll, ist Folgendes zu sagen: Bisher wurde die Maklerprovision in aller Regel vom Mieter bezahlt. Nunmehr soll der Vermieter, wenn er einen Makler mit der Vermietung seiner Immobilie beauftragt, die Provision bei einer erfolgreichen Vermittlung übernehmen. Dies wird vermutlich dazu führen, dass einige Vermieter im ersten Schritt versuchen werden, Ihre Immobilie selbst zu vermieten. Sie werden aber bald feststellen, dass dies sehr zeitintensiv ist und teilweise nervenaufreibend sein kann. Darüber hinaus sind etliche gesetzliche Vorschriften zu beachten und dem Laien können Fehler unterlaufen, welche richtig teuer werden können. Letztendlich werden die meisten Vermieter erkennen, dass eine Vermietung über einen Immobilienprofi günstiger ist, als teures Lehrgeld zu bezahlen, und entsprechend die Maklerprovision übernehmen. Nicht auszuschließen ist, dass der ein oder andere Vermieter versuchen wird, die Maklerprovision auf den Mieter umzulegen, in dem er eine höhere Miete oder Abschlagszahlung auf überlassenes Wohnungszubehör verlangt. Klaus Jürgen Zickler, Zickler Immobilien e.K.



Thomas Keck Foto: pr

Es ist keine Überraschung, dass Bundesjustizminister Heiko Maas einen Referentenentwurf zur »Mietpreisbremse« und zur Realisierung des »Bestellerprinzips« im Maklerrecht vorgelegt hat, handelt es sich bei beiden Punkten doch um ausdrückliche Bestandteile des Koalitionsvertrags zwischen CDU/CSU und SPD. »Überraschen« kann demnach lediglich die Geschwindigkeit, mit der der Minister Wort hält, schließlich hat er den Entwurf innerhalb der ersten 100 Tage seiner Ministerschaft eingebracht! Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die geplanten Neuregelungen; sie gehen auf Forderungen des Mieterbundes zurück. Die jetzt in der CDU/CSU laut gewordene Kritik an der Mietpreisbremse ist unverständlich, schließlich haben Kanzlerin Angela Merkel und die Union im Bundestagswahlkampf die Mietpreisbremse angekündigt und versprochen! Jetzt, wo es an die Umsetzung geht, scheinen einige bei CDU und CSU kalte Füße zu bekommen. Die Regelung ist nicht investitionsfeindlich, Erstvermietungen im Wohnungsneubau sind von der Mietpreisbremse überhaupt nicht betroffen. Die Schere zwischen Bestands- und Wiedervermietungsflächen geht immer weiter auseinander. Insbesondere in Universitäts- und Großstädten werden beim Neuausschluss eines Mietvertrages Mieten gefordert, die bis zu 36 Prozent über Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen. Hier muss der Gesetzgeber jetzt schnellstmöglich eingreifen. Wir brauchen die Mietpreisbremse jetzt und sofort, sonst werden die Mieten in vielen Städten für Durchschnittsmieter unbezahlbar. Verschärfend kommt hinzu, dass die hohen Wiedervermietungsflächen auch die Bestandsmieten für alle Mieter in die Höhe treiben. Sichergestellt werden soll in Zukunft auch, dass Mieter nicht mehr »automatisch« die Maklerprovision zahlen, sondern nur, wenn sie selbst den Makler mit der Wohnungssuche beauftragt haben. Mit Verwunderung nimmt der Mieterbund zur Kenntnis, dass aus Kreisen der Maklerverbände zu hören ist, dass das Bestellerprinzip »völlig praxisfern« sei, weil Vermieter die Kosten an die Mieter weitergeben würden, beispielsweise in Form von höherer Miete oder unangemessener Abschlagszahlungen. Das heißt, dass Maklerverbände davon ausgehen, dass Vermieter vorsätzlich gesetzliche Regelungen umgehen werden. Das ist schon bemerkenswert! Thomas Keck, Geschäftsführer Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen und Mitglied des Landesvorstands des DMB Baden-Württemberg

Immobilienverkäufe

Immobilien allgemein

Reutlingen: Helle 4-Zi.-Whg., ca. 98 m² Wfl., EBK, Balkon, Keller, Verbrauchsausweis, 96,1 kWh (m²·a), gültig bis Sept. 2018. **188.000 €**

Metzingen: Helle 3-Zi.-Whg., ca. 77 m² Wfl., EBK, Terrasse, Garage, Verbrauchsausweis, 93 kWh (m²·a), gültig bis Okt. 2018. **199.000 €**

Tübingen: Schöne 3,5-Zi.-Whg., ca. 85 m² Wfl., EBK, Balkon, Verbrauchsausweis, 139,1 kWh (m²·a), gültig bis Sept. 2018. **295.000 €**

Gomaringen: Bauplatz, ca. 1.317 m² Gfl., GRZ 0,5, TH >7,0 m, FH >9,0 m **145.000 €**

Richter Immobilien
Tel. 0 71 21/1 38 18 14
E-Mail: info@richterimmobilien-online.de

Hotel-/Ferienappartements aus Altersgründen im bayrischen Wald zvk., 20-45 m², Kaufpreis zw. 17.000-39.000,- € (850,- €/m²) voll möbliert, langfristig an Hotelbetriebsgesellschaft verm. 3 Wo. Eigennutzungsrecht, ca. 3,7% Rendite Hotelbetriebsgesellschaft zahlt Wohngeld und Reparaturrücklage. Tel. 07183/41466

Hotel/Ferienappartements aus Altersgründen im Bayerischen Wald zvk., 20-45 m², Kaufpreis zw. 17.000-39.000,- € (850,- €/m²) voll möbliert, langfristig an Hotelbetriebsgesellschaft vermietet, 3 Wo. Eigennutzungsrecht, ca. 3,7% Rendite, Hotelbetriebsgesellschaft zahlt Wohngeld und Reparaturrücklage. Tel. 01 57 / 78 08 52 06

Häuser

2-FH zum Ausbau, Denkmal, schönes ebenes Grundstück (920 m²) in guter Lage am Marktplatz, Kleinstadt bei Leipzig, Gewerbe mögl., KP € 49000,- ☎ 07454 / 6555 od. ☎ 0179 / 2147224

Pfullingen DHH m. ELW, Wfl. ca. 170 m², Garten, Terr., Garage/Hobbyr., Balkon + Dachterr., hochw. Ausstatt. KP 395.000,-€, 3,57% Käuferprov. (inkl. MwSt.), Blocher Immobilien, Tel. 0 77 35 / 7 58 20 58

Exklusives EFH mit Galerie, Neubau, zw. Dinkelsbühl und Fränk. Seenland, ca. 165 m² Wfl., 941 m² Grdst., barrierefrei, geh. Ausstattung, 368.500,-EUR. **Tel. 0 98 54 / 12 96**

Altes Bauernhaus mit alter Fachwerk Scheune 880 m² und Garten in Dörzbach Höhebach zu verkaufen, renovierungsbedürftig, 8 Zi., PRIVATVERKAUF, Stachenhäuserstr. 1, Höhebach., 69000,-€, ☎ (0162) 3409409

BIV IMMOBILIENHAUS für Baden-Württemberg seit 1977
Mächtig viel Platz für ... Wohnen, Arbeit und Hobby hübsch, 1-2 Famh., ca. 1.640 m² Grdst., ca. 400 m² Wfl., Terrasse u. Garage, Raum Burladungen-Trochtelfingen **€ 185.000,-**
www.biv.de
Langenenslingen Tel. 07376 960-0

Ideal für Familien mit Kindern: EFH in verkehrsberuhigter Lage, Bj. 64, 7-Zi., ca. 150 m² Wfl., teils renovierungsbedürftig, DG weiter ausbaufähig, Grdst. ca. 7,4 ar. mit schönem Garten, Terrasse, Garage, nahe Schule und Kindergarten, in Sonnenbühl-Untingen, Preis VS. Tel. 0 71 21 / 75 68 24 oder 0 71 28 / 16 73

RMH privat RT-Burgholz (Achalm) gepflügt, 5 Zi., 100 m², VB 229000,-€, RMH-Burgholz@outlook.de

Privat: Neubau Reiheneckhäuser, bei Kirchheim/T. (Lenningen), viel Platz, Garten, Terr., VB ab € 195000,-, Tel. 01 72 / 6 50 54 82

Zu verkaufen: Wohnhaus, Bj. 1925, Pfronstetten/Aichelau, EG: 69 m², DG: 69 m², Ofenheizung, Preis 34 000,- €, Tel. 01 75 / 8 45 85 50

„Sonnig wohnen mit Flair in Walldorfhäslach“

Es entstehen 2 großzügige DHHen und 2 moderne EFH. Helle, sonnige Zimmer. Stüdgarten. **EFH:** 5-6 Zimmer, ca. 162 m² Wfl. und 288 m² Grundstück **€ 412.998,-** **DHH:** 5-6 Zimmer, ca. 150 m² Wfl. und 371 m² Grundstück **€ 376.346,-** **Rufen Sie gleich an!** gut Immobilien GmbH 0711-72 20 90 30

Eigentumswohnungen

Kornwestheim, attraktive 2½-Zi.-DG-Whg., gr. Süd-Balkon, EBK, TL-Bad, Stellplatz, 135.000,-€. Tel. 01 72-7 13 05 16.

RT, 3-Zi.-EG-WHG m. Gartenterr., in sonniger Höhenlage, ca. 92 m², Neubau, hochw. Ausstatt., TG, KP 290.000,-€, 3,57% Käuferprov. (inkl. MwSt.), Blocher Immobilien, Tel. 0 77 35 / 7 58 20 58

Geschäfte

Sonstige Geschäfte Verkäufe

Von Privat zu vermieten: **Halle mit Büro,** 600 m², 22 Ar Parkpl. umzäunt, vielseitig verwendbar, im Gewerbegebiet nahe Herrenberg, an der BAB 81. Tel. 0 74 57 / 9 48 22 27

Immobilien suche

Kaufgesuche Häuser

1-2-Familienhaus Kaufgesuche

Hilfe! Wir haben alles verkauft, haben noch Kaufinteressenten übrig! Auf Grund der großen Nachfrage, suchen wir Häuser und Wohnung aller Art, Tübingen, Reutlingen und Umkreis 15 km. Für die ersten 10 Eigentümer provisionsfrei! Wir helfen Ihnen auch bei der Erstellung des Energieausweises. **Richter Immobilien** Alteburgstr. 65, 72762 Reutlingen, Tel. 07121/1381814 oder 0151-52562487 info@richterimmobilien-online.de

Abkürzungen bei Immobilien-Anzeigen

- ETW – Eigentumswohnung
- DHH – Doppelhaushälfte
- ELW – Einliegerwohnung
- RH – Reihenhäuser
- Whg. – Wohnung
- 5-ZW – Fünfstufiger Wohnung
- 6-FH – Sechsstufiger Wohnung
- WE – Wohneinheit(en)
- UG – Untergeschoss
- EG – Erdgeschoss
- OG – Obergeschoss
- DG – Dachgeschoss
- Grst. – Grundstück
- AAP – Autoabstellplatz
- Stpl. – Stellplatz
- proj. – projektiert
- Wohnfl. – Wohnfläche
- Nutzfl. – Nutzfläche
- EBK – Einbauküche
- HZ – Heizung
- ZH – Zentralheizung
- GZH – Gaszentralheizung
- OZH – Ölzentralheizung
- VS – Verhandlungssache
- VB – Verhandlungsbasis
- FP – Festpreis
- KM – Kaltmiete
- WM – Warmmiete
- TDE – Tausend €
- JM – Jahresmiete
- ME – Mieteinnahme
- Uml. – Umlagen
- Kt. – Kautions
- eff. – effektiv
- HMS – Hausmeisterservice
- NK – Nebenkosten
- TL-Bad – Tageslicht-Bad
- RDM – Ring Deutscher Makler
- VDM – Verband Deutscher Makler

Das Wochenblatt.

Das will ich lesen!

Reutlinger Wochenblatt
Tübinger Wochenblatt Ermstal Wochenblatt

AMTSGERICHT REUTLINGEN

Aktenzeichen: 1 K 31/13

Terminsbestimmung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Dienstag, 27.05.2014	10:00 Uhr	III, Sitzungssaal	Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 40, 72764 Reutlingen

öffentlich versteigert werden:

Eingetragen im Grundbuch von Reutlingen Flur Reutlingen Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1	47/1.000	Wohnung im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss, ATPI Nr. W 6	35779, BV 1
2	4/1.000	Kellerraum im 2. Untergeschoss, ATPI Nr. K 3	35791, BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Reutlingen Flur Reutlingen	254/3	Gebäude- u. Freifläche	Gartenstraße 4	324

Lfd. Nr. 1

Objektbeschreibung/Lage (lt. Angabe d. Sachverständigen):

2,5-Zi.-Wohnung mit Loggia im 3. OG, Bauj. 1996, Wfl. rd. 60 m², Gas-ZH, Aufzug vorhanden, kein Kfz-Stellplatz*) Angaben ohne Gewähr;

Verkehrswert: 107.000,00 €

Lfd. Nr. 2

Objektbeschreibung/Lage (lt. Angabe d. Sachverständigen):

rd. 6 m² Nutzfl. *) Angaben ohne Gewähr;

Verkehrswert: 4.200,00 €

Bieter müssen im Termin persönlich anwesend sein und sich durch gültigen Personalausweis oder Pass ausweisen. Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.

Auf Verlangen ist nach Maßgabe der §§ 67 ff. ZVG Sicherheit in Höhe von 10 % des Verkehrswertes zu leisten (durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft, Verrechnungsscheck eines Kreditinstituts, bestätigten LRB-Scheck oder rechtzeitige Überweisung). Sicherheitsleistung durch **BZahlung** ist ausgeschlossen.

Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 40, Reutlingen

Vollstreckungsgericht
Tel. 0 71 21/940-31 50
www.versteigerungspool.de
www.immobilienpool.de

Hunger ist schlimmer als Heimweh.

Weltweit fliehen Millionen Menschen vor dem Hunger.

Helfen Sie uns, ihnen zu helfen.

Deutsche Welthungerhilfe

Spendenkonto 1115 · Sparkasse Bonn · BLZ 380 500 00

www.welthungerhilfe.de · Tel.: 0228-2288-0