

Das ist neu zum 1. Juni: Wer Makler zahlt und wie teuer Mieten sein darf

Seit letztem Montag gelten neue Regeln auf den Miet- und Immobilienmärkten

Regensburg/Schwandorf/Kelheim. Wohnen bewegt die Menschen. Oder vielmehr: Beschäftigt sie. Kein Wunder, dass die Unverletzlichkeit der eigenen vier Wände auch im Grundgesetz steht. Gerade in einer boomenden Region wie Regensburg hat sich der Immobilienmarkt aber in den letzten Jahren so rasant entwickelt, dass sich bei Neuvermietungen und bei Kauf-Immobilien ein aufgeheizter Markt entwickelt hat. Seit 1. Juni gelten nun zwei vom Bundestag verabschiedete Instrumente, die jene Preisspirale zumindest abflachen sollen. Wie so oft bei Gesetzen ist dabei aber des einen Freud' – des anderen Leid.

Blicken wir zunächst auf die Neuregelungen: Seit verganginem Montag ist das sogenannte Bestellerprinzip bei der Vermietung von Wohnungen in Kraft. Derjenige muss nun den Makler zahlen, der ihn beauftragt hat. Bisher war es so, dass gerade in Mietmärkten wie Regensburg, wo etwa Altstadtlagen oder Wohnungen im Welterbe Stadthof begehrt waren, in der Regel drei Netto-Kaltmieten Courtage fällig wurden. Damit konnte sich zum einen der Vermieter vor Mietnomaden absichern, andererseits hatte sich ein breiter Maklermarkt entwickelt, auf dem viele profitierten.

Anders sah es ohnehin aus, umso weiter man von den Zentren wegkam: beispielsweise im Landkreis Kelheim. Da sieht die Situation völlig unterschiedlich



Vertrauen schaffen – das ist die wichtigste Aufgabe eines Maklers. Seit 1. Juni bezahlt ihn in der Regel der Vermieter, wenn ihn nicht der Mieter beauftragt hat. Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall

aus: Bad Abbach ist durch die Nähe zur Regensburger Uni ein begehrtes Pflaster. Auch als Altersruhesitz ist Bad Abbach sehr begehrt. Die Immobilienpreise sind dementsprechend hoch. Hier werden Makler weiter gut Geld verdienen, denn: Das Bestellerprinzip gilt ausschließlich für die Vermietungen, nicht jedoch für den Immobilienkauf. Auch die Region Mainburg ist durch die Nähe zu München ein günstiges Pflaster. Je weiter die Landeshauptstadt wächst und neue S-Bahn-Strecken erschlossen werden, desto teurer wird es dort.

Regionen wie Abensberg und Neustadt profitieren durch Alleinstellungsmerkmale: Neustadt als Einzugsgebiet für Audi und Bayernoil, Abensberg als die Gastro- und Kulturstadt schlechthin in der Region.

Auch im Landkreis Schwandorf hat man eine solche Situation: Das Städtedreieck als Speckgürtel mit starker Industrie zum einen, die an Autobahn gebundenen Städte und Orte Schwandorf, Nabburg, Pfreimd und Wernberg-Köblitz profitieren von der Mobili-

tät der Menschen, die sich in den letzten Jahrzehnten nochmals dramatisch verbessert hat.

Anders sieht es in den Regionen wie Neunburg vorm Wald, Oberviechtach bis hin nach Schönsee aus. Hier dürften Vermieter oder Verkäufer ohnehin auf Makler angewiesen sein, um Mieter oder Käufer zu finden.

Mieter können den Makler auch zahlen

Übrigens ist es nicht so, dass Mieter grundsätzlich keine Provision zahlen müssten. In Ballungsräumen wird es mit Sicherheit weiterhin vorkommen, dass auch Mietinteressenten einen Makler beauftragen damit, eine Wohnung zu finden – dann müssen sie auch selbst bezahlen. Und der Mieter darf die Maklerkosten auch in die Miete später mit einberechnen – allerdings darf er sie nicht den Nebenkosten zu schlagen und er muss sie auch ausweisen.

Immer wieder rangiert Regensburg auf einen der vorderen Plätze, wenn es um Immobilien-Ran-

kings geht. Erst kürzlich stand die Domstadt auf Platz eins – allerdings bei einer recht zwiespältigen Bestenliste. Nirgendwo sonst in Deutschland ist die Kluft zwischen Kaufpreisen und Durchschnittsmieten so hoch wie in Regensburg. Das hängt natürlich auch mit den Bestandsmieten zusammen: Denn viele Menschen scheuen einen Umzug, weil Neuvermietungen deutlich teurer sind als Bestandsmieten. Doch solange Regensburg boomt und viele Menschen hierherziehen, kann man auch relativ hochpreisig erstandene Immobilien gut weitervermieten.

Die Mietpreisbremse wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch für Regensburg kommen. Neuvermietungen dürfen dann nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete abgeschlossen werden. Das Problem ist nur: Auch in Regensburg gibt es einen Mietspiegel, der das vorgibt, was eine ortsübliche Miete ist – für Aufsehen sorgte jüngst ein Urteil des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, das Mietspiegel an und für sich infrage stellte. Die Frage wird also sein: Gilt der Regens-

burger Mietspiegel und wenn nicht, wie will man dann die ortsübliche Miete überhaupt erheben? Immer wieder in der Kritik steht bei den Mietspiegeln, dass nicht der komplette Mietmarkt betrachtet und schließlich eine Durchschnittsmiete, ergänzt um Lagen (etwa Altstadt, Verkehrsanbindung und Infrastruktur usw.) betrachtet wird, sondern ausschließlich Neuvermietungen.

Sind Mietspiegel wirklich wirksam?

Für die Regionen um Regensburg herum führt eine Deckelung des Mietniveaus in der teuren Welterbestadt, wenn sie überhaupt möglich sein wird – denn Mietpreisbremsen allein werden sicher nicht dazu führen, dass sich die Lage vollends entspannt – dazu, dass die Preise wohl nicht weiter steigen werden. Ob sie indes sinken, ist fraglich. Denn auch der Landkreis Kelheim und der Landkreis Schwandorf haben eine niedrige Arbeitslosenquote, eine eigene gute Wirtschaftsstruktur und damit auch Zuzug. Von Landflucht kann zumindest in den Regensburg nahen Regionen oder in der Region nahe München keine Rede sein.

Für Immobilienbesitzer ist das eine gute Nachricht: Denn wer in eine Immobilie investiert, der möchte natürlich, dass sie auch in den kommenden Jahren einen gewissen Wert behält oder den Wert sogar steigert.

Andererseits bringt eine Entlastung für den Mieter durch das Bestellerprinzip und die Mietpreisbremse mit sich, dass eine Verarmung von Nicht-Immobilienbesitzern im Alter zumindest nicht mehr so drohend erscheint, wie das bislang der Fall war.