

Wohnungen für kinderreiche Familien knapp

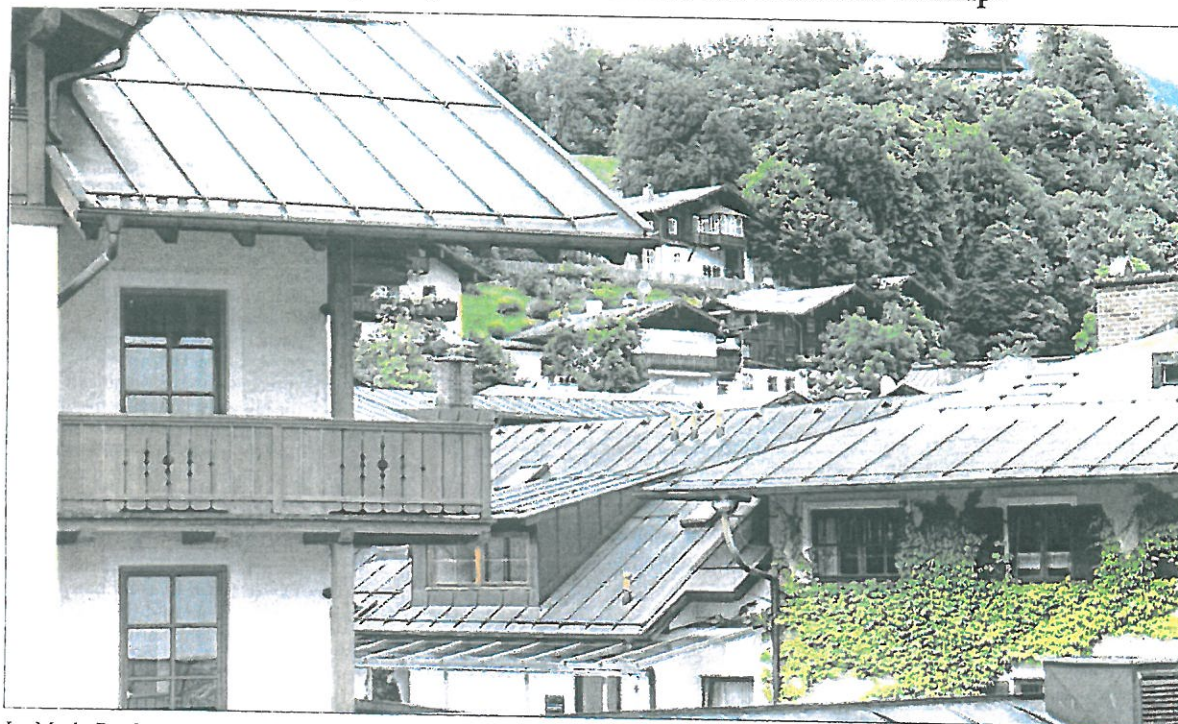
Mieten und Ansprüche insgesamt gestiegen – Makler erklärt das »Besteller-Prinzip«

Berchtesgaden – Was hat es mit dem neuen »Besteller-Prinzip« auf sich? Das weiß der Berchtesgadener Immobilienmakler Armin Nowak. Er berichtet über die aktuelle Lage und informiert über Probleme, mit denen Wohnungssuchende in Berchtesgaden konfrontiert werden.

Wer bestellt, zahlt. Dieses »Besteller-Prinzip« gilt seit 1. Juni für alle Mieter, Vermieter und Makler in Deutschland. Es ist eine Neuregelung der Provision für Immobilienmakler. Das heißt, derjenige, der den Makler beauftragt, muss ihn auch zahlen. Die Vermieter sollen dadurch die Provision nicht mehr von den Mietern verlangen können. Bisher war es üblich, dass der Mieter die Provision für den Makler gezahlt hat. Mit dem neuen Gesetz will die Regierung den Mieter entlasten.

Seit Juni in Kraft

Ein Problem an dieser neuen Gesetzesregelung, die am 1. Juni in Kraft getreten ist: Der Makler darf keine Provision mehr kassieren, wenn er die entsprechende Wohnung bereits vergeblich einem Interessenten angeboten hat. Nur wenn die Suche nach einer Wohnung oder einem neuen Mieter ausschließlich im Interesse eines Auftraggebers erfolgt, darf Geld fließen. Somit



Im Markt Berchtesgaden bezahlt man für den Quadratmeter 5,50 bis sechs Euro im Durchschnitt.

(Foto: Voss)

ist diese Wohnung für den Makler »verbrannt«. Er kann sie nicht mehr an jemand anderem vermitteln.

Immobilienmakler Armin Nowak hat keine Angst vor der neuen Regelung: »Wir haben dadurch keine Probleme, weil wir in unserer Firma bereits seit 25 Jahren nach dem Prinzip arbeiten. Das bedeutet, wir werden von den Vermietern bezahlt. Ich bin mir sicher, dass die Vermieter das Geld für die Provision nicht vom Mieter verlangen.«

Armin Nowak hofft, dass durch das »Besteller-Prinzip« das Image des Maklers verbessert wird. »Bisher denken die Leute ja, der sperrt nur die Wohnung auf und kriegt dafür sein Geld. Die andere Arbeit sieht der Wohnungssuchende nicht.« Immobilienmakler prüfen Verträge, bewerten Grundstücke, erstellen Angebote und Exposés. Verkaufsgespräche und das Führen von Verhandlungen sind nur ein vergleichs-

weise kleiner Teil der Aufgaben. Und für diese Arbeit erhält der Makler seine Provision.

Laut Nowak sind die Mieten im Talkessel über die vergangenen fünf Jahre moderat gestiegen. Hat man im Jahr 2010 noch fünf Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlt, seien es jetzt schon 5,50 bis sechs Euro im Durchschnitt.

In Bayerisch Gmain bezahlt man mindestens 50 Cent pro Quadratmeter mehr. Aber woran liegt das? »Das hat verschiedene Gründe. Zum Beispiel liegt dies an der Nähe zu Bad Reichenhall und der Südlage«, informiert Nowak.

Das Zentrum Berchtesgaden und manche Gegenden in der Schönau sind teurer. »Teuer macht eine Wohnung, wenn sie neu gebaut ist, neu renoviert oder wenn es einen Aufzug gibt«, weiß Armin Nowak.

Keine Wohnungsnot

In Berchtesgaden gibt es laut dem Makler momentan keine

Wohnungsnot, auch nicht bei Sozialwohnungen. Allerdings würden diese bereits »fast so viel kosten wie normale Wohnungen«, berichtet er. »Der Unterschied ist nicht mehr groß. Unter vier Euro pro Quadratmeter geht sowieso nichts.« Zudem seien die Nebenkosten dieselben.

Wo allerdings Mangel herrscht, ist bei Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern. »Familien mit mehreren Kindern tun sich sehr schwer, etwas Passendes zu finden«, weiß der Makler. Denn die Ansprüche der Wohnungssuchenden seien über die Jahre gestiegen. Heutzutage soll jedes Kind sein eigenes Zimmer haben, früher wurde noch geteilt. Vor einigen Jahren war für eine Einzelperson ein Zimmer genug, heute brauchen Singles mindestens zwei Räume in ihrer Wohnung, wie Nowak berichtet.

In Berchtesgaden werden nahezu keine Häuser zur Miete angeboten. Der Makler kennt

den Grund: »Es lohnt sich nicht mehr, erst zu bauen und das Haus dann zu vermieten. Die Bauherren nutzen es lieber für den Eigengebrauch.«

Wenige Kilometer weiter, in Salzburg, herrschen andere Preislagen. Die Mietpreise gehen durch die Decke, die Preise sind beinahe so hoch wie die in München. Darum ziehen immer mehr Salzburger auch über die Grenze nach Freilassing, Feldkirchen oder Ainning.

Der Grund dafür, dass das Wohnen zum Beispiel in Berchtesgaden nicht so teuer ist wie in Salzburg, liegt am Einkommen. Der Mietpreis hängt vom Einkommensniveau ab. Die Kaltmiete einer Wohnung sollte ein Drittel des Nettoeinkommens des Mieters nicht übersteigen, soll heißen, ein Mieter soll keine 80 Prozent seines Lohns für die Miete ausgeben. »In Berchtesgaden gibt es nicht so viele hochbezahlte Jobs wie zum Beispiel in der Großstadt«, erklärt Nowak. Annabelle Voss



Armin Nowak arbeitet nach eigener Aussage bereits 25 Jahre nach dem »Besteller-Prinzip«.

(Foto: Archiv)