

19.08.2019

Koalitionsausschuss bringt Wohn- und Mietpaket mit weiteren umstrittenen Regulierungen auf den Weg

(Berlin) - Der Koalitionsausschuss hat sich gestern Abend auf Eckpunkte für das sogenannte Wohnpaket verständigt. So soll es unter anderem eine Verschärfung der Mietpreisbremse, eine Verlängerung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sechs Jahre sowie eine Einschränkung bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geben. Außerdem spricht sich der Koalitionsausschuss für die Teilung bei den Maklerkosten aus.

"Es ist ein großer Fehler, wenn die Politik glaubt, dass der Wohnungsmarkt mit weiteren regulatorischen Eingriffen im Mietrecht entspannt werden kann. Am Beispiel Berlin zeigt sich am besten, was passiert, wenn man sich in der wohnungspolitischen Diskussion auf immer neue Regulierungen - wie beispielsweise den Mietendeckel - konzentriert: Investoren werden abgeschreckt, Bauaufträge werden storniert und Kleinvermieter werden bestraft", sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD.

Schick bedauert, dass zur Ankurbelung des Wohnungsneubaus keine wesentlichen Impulse im Wohnpaket der Koalition vorgesehen sind. "Es muss mehr, schneller und günstiger gebaut werden. Wir brauchen mehr Neubau in allen Preiskategorien, vor allem auch beim bezahlbaren Wohnen. Die Politik muss hier endlich Akzente setzen, indem sie dafür sorgt, dass Genehmigungsverfahren beschleunigt, Bauvorschriften und -normen entschlackt, Nachverdichtungen erleichtert und mehr Bauland mobilisiert werden. Der Koalitionsausschuss hat hier eine große Chance vertan", so Schick. Der Koalitionsausschuss hat sich auch mit der Senkung von Nebenkosten beim Kauf von Wohnimmobilien befasst. So soll in das Wohnpaket unter anderem auch die Teilung der Maklercourtage aufgenommen werden. Käufer von selbstgenutzten Wohnungen und Einfamilienhäusern sollen künftig maximal die Hälfte der Maklerkosten tragen müssen.

"Wir unterstützen die allgemeine Zielsetzung, die Bildung und den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Dass sich die Koalition nun dafür ausspricht, dass die Möglichkeit der Doppeltätigkeit in der Maklerbranche erhalten bleibt, ist absolut vernünftig und zieht konsequenterweise die Teilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer nach sich. Sie entspricht dem Leitbild des Immobilienmaklers, der die Parteien an einen Tisch bringt und als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert. Diese Regelung ist also im Sinne des Verbraucherschutzes, da der Makler damit immer auch dem Käufer verpflichtet ist, ihn umfassend zu beraten, und im Falle einer Falschberatung auch dafür haftet", erklärt Schick. Jetzt komme es auf die gesetzestechische Ausgestaltung an. So muss aus Sicht des IVD beispielsweise die Beauftragung des Maklers beidseitig - also auch mit Suchauftrag durch den Kaufinteressenten - möglich sein.

Trotz des Kompromisses im Rahmen der Verhandlungen im Koalitionsausschuss betont Schick, dass die gesetzliche Regulierung der Maklerprovision generell nicht sachgerecht ist, weil die Einzigartigkeit jeder Immobilientransaktion eine maximale Flexibilität auch bei der Honorierung des Maklers erfordert. Diese Flexibilität, die sich aufgrund der Unterschiedlichkeit der Märkte und Zyklen bewährt hat, werde künftig massiv eingeschränkt.

Kritisch sieht der IVD-Präsident zudem, dass die Politik bei der Diskussion über den Maklerberuf zu sehr auf die Provision, aber nicht auf die Leistung und Professionalisierung der Branche abhebt. "Eine Neuregelung der Maklerprovision sollte einhergehen mit der gesetzlichen Verankerung eines Sachkundenachweises für Makler. Nur so ist auch sicherzustellen, dass Makler die nötige Qualifikation besitzen, Käufer und Verkäufer angemessen zu beraten und zu unterstützen", so Schick.

Zudem gehöre nun auch die Grunderwerbsteuer für die Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum gesenkt. Die Grunderwerbsteuer als höchste Hürde beim Immobilienkauf unterliege aber der Gesetzgebungskompetenz der Länder. "Hier müssen den Worten des Bundes nun endlich auch Taten der Länder folgen", fordert der IVD-Präsident.