



## Wie das Bestellerprinzip in Deutschland funktioniert

In der österreichischen Debatte um die Einführung des Bestellerprinzips wird das deutsche Modell immer wieder als Beispiel ins Spiel gebracht. Doch wie genau ist das Bestellerprinzip in Deutschland bei Mietwohnungen geregelt?

Ein Blick nach Deutschland zeigt, dass das österreichische System, angelehnt an das deutsche Bestellerprinzip, nicht die gewünschten Effekte bringt, sondern einen verknüpften **unübersichtlicheren Markt** schafft, **Mieterhöhungen** zur Folge hat und zu **Ablöseunwesen** genauso wie zu **Massenbesichtigungen** führt.

Eine Studie des Hamburger Forschungsinstituts F-und-B vom Juli 2019 zeigt genau auf, welcher negativen Effekt dieser gesetzgeberische Eingriff in Deutschland hatte.

Das für den Kunden transparente Angebot an Mietwohnungen ist um über ein Drittel zurückgegangen, weil sich viele Maklerunternehmen aus dem Tätigkeitsfeld zurückgezogen haben.

Damit wird deutlich, dass der Immobilienmakler durch das Aufbereiten und flächendeckende Bewerben von Mietwohnungen einen transparenten, leicht zugänglichen und vergleichbaren Immobilienmarkt schafft.

Die Vergabe von Wohnungen erfolgt nun oftmals durch den Eigentümer derart, dass dieser über den bisherigen Mieter einen Nachfolger suchen lässt und somit diese Kosten indirekt wieder überwälzt. Zudem ist feststellbar, dass Vormieter überhöhte Ablösen für Inventar als Pfand für die Nennung beim Vermieter einsetzen.

Das Institut F+B hat erhoben, dass im Vergleich zu 2015 (1,45 Mio.) 2018 um mehr als ein Drittel weniger Immobilieninserate über unmöblierte Wohnungen auf deutschen Internetportalen verfügbar sind, nämlich nicht einmal mehr 900.000. Dies entspricht einem Rückgang von 40%.

Neben der mangelnden Transparenz für Kunden ist aber auch die prognostizierte Kostenentlastung für den Kunden in Deutschland nicht eingetreten. Vermieter trachten danach, zusätzliche Vermarktungskosten in die Miete einzupreisen, was angesichts der Markt- und Gesetzeslage in den begehrten deutschen Ballungszentren offensichtlich kein Problem ist. Bei freier Mietzinsvereinbarung wird dies auch in Österreich der Fall sein.