

A 21 – EA 020118/2010/0002

Graz,

Betr.: Senken der Maklerprovisionen, Petition an den
zuständigen Wirtschaftsminister Dr. Reinhold Mitterlehner

BerichterstatterIn:

.....

Bericht an den Gemeinderat

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22. April 2010 stellte Frau Gemeinderätin Mag.^a Ulrike Taberhofer namens des KPÖ-Gemeinderatsklubs den Antrag den zuständigen Wirtschaftsminister Dr. Reinhold Mitterlehner im Wege einer Petition aufzufordern, die Maklerverordnung dergestalt abzuändern, dass die Provisionen für Mietwohnungen zumindest auf das Niveau der Bundesrepublik Deutschland gesenkt werden.

Immer mehr Menschen scheitern auf der Suche nach einer Mietwohnung bereits an den Einstiegskosten. Dazu zählen neben der Vergebührung der Mietverträge und Kautionen die Provisionen der Immobilienmakler.

Im letzten Monat stellte die Arbeiterkammer fest, dass die Provisionen der Immobilienmakler in Österreich die höchsten in ganz Europa sind! Während beispielsweise die Provision für Mietwohnungen in Deutschland höchstens zwei Nettomonatsmieten betragen darf, sind es in Österreich drei Bruttomonatsmieten. Eine Anpassung an die deutschen Höchstgrenzen würde österreichische Immobilienmakler nicht nur motivieren, sich bezüglich ihrer Provisionen vermehrt an die Vermieter anstatt an die Mieterinnen und Mieter zu wenden, sondern insbesondere Menschen mit kleinen Einkommen - einer steigenden Personengruppe in unserem Land – den Zugang zu Wohnungen auf dem sogenannten freien Markt erheblich erleichtern. Eine Senkung der Maklerprovisionen ist (freilich in sehr allgemeiner Form) auch im Koalitionsabkommen von SPÖ und ÖVP auf Bundesebene enthalten.

Seitens des Wohnungsamtes kann die Problematik zu hoher Einstiegskosten für Wohnungssuchende nur bestätigt werden. Stellt die Aufbringung von Geldmitteln für Kauttionen für Menschen mit niedrigem Einkommen ein großes Problem dar, so ist deren Wohnungssuche über die Inanspruchnahme von Immobilienmaklern auf Grund der zusätzlich aufzubringenden Provisionsgelder meist gar nicht möglich. Damit sind die betroffenen Personen vom Zugang zum privaten Wohnungsmarkt weitestgehend ausgeschlossen.

Laut vorliegender IFES-Studie (Institut für Empirische Sozialforschung GmbH) von März 2010, erstellt für die AK-Wien, bestätigten 90 % der Mieter, dass sie die gesetzlich zulässige Höchstprovision an den vermittelnden Makler entrichteten. Die durchschnittliche Höhe der Maklerprovision belief sich bei den Mietwohnungen auf rund € 2400,--!

Die Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 28. Juni 1996, Immobilienmaklerverordnung, legt folgende Provisionshöchstbeträge für die Vermittlungstätigkeit fest:

3 Bruttomonatsmieten bei mehr als drei Jahre befristeten und unbefristeten Mietverträgen
2 Bruttomonatsmieten bei bis zu drei Jahre befristeten Mietverträgen
plus 20 % Umsatzsteuer.

Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, der Möbelmiete, dem Entgelt für sonstige vom Vermieter zu erbringende Leistungen und den anteiligen Betriebskosten, sofern sie an den Vermieter entrichtet werden. Bei Wohnungen, für die eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig ist, dürfen auch die Heizkosten in den Bruttomietzins einberechnet werden.

Dem gegenüber legt das in der Bundesrepublik Deutschland geltende Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) vom 4.11.1971 i. d. F. vom 9.12.2004 eine gesetzlich zulässige Höchstprovision in Höhe von 2 Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer fest, wobei die Nebenkosten nicht eingerechnet werden dürfen, d.h. also lediglich die Nettomiete herangezogen werden darf.

Der Text des bestehenden Regierungsübereinkommens formuliert unter Punkt D. Wohnrecht: „Unter Anhörung der betroffenen Berufsgruppe sind die Provisionsobergrenzen für Mieter bei Wohnungsmietverträgen anzupassen (von 3 auf 2 Monatsmieten zu reduzieren), wobei der Anwendungsbereich im Detail zu klären ist.“.

Um den Zugang einkommensschwacher Personen zum privaten Wohnungsmarkt zu erleichtern, ist eine Senkung der Höchstprovisionen jedenfalls zu befürworten.

Der gemeinderätliche Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen, folgende Petition an den zuständigen Wirtschaftsminister Dr. Reinhold Mitterlehner zu richten:

Die Immobilienmaklerverordnung möge in der nächsten Novelle dergestalt abgeändert werden, dass die höchstzulässigen Provisionen für die Vermittlung von Mietwohnungen mit dem zweifachen monatlichen Nettomietzins (plus Umsatzsteuer) begrenzt werden.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

(Dr. Astrid Glauninger)
elektronisch gefertigt

(Dr. Norbert Wisiak)
elektronisch gefertigt

Die Stadträtin:

(Elke Kahr)
elektronisch gefertigt

Angenommen in der Sitzung des gemeinderätlichen Ausschusses für
Wohnungsangelegenheiten am.....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------

Signaturwert	eD41G9Fd/TkmKHnQrUWxA6RUkNi1OgLV/BZx/Vi9ZMjQSiYOWvbQnn0sjNrMPrJR8HuNNCVuB0xTFRed4xMs2kRI4Jg2a160VyjcWDIZfpzqrEEyPFc3gex3FCoOnSMzooKwUH77EXQxG2nqgiRi6ApIp1Eycqlhcb/3mxxzYGM=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Astrid Glauninger,OU=Amt für Wohnungsangelegenheiten,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Astrid Glauninger
	Datum/Zeit-UTC	2010-05-31T12:00:02+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279412231253932619346640
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	wztvZksKxu8081C2pm95gG1kBFcPr+jXMrsVBBw5E/uK6rf2//nv9IWkxX7ghLQls5XI+uQ8gQFrn0DFBCJWqngPi/E7MDtS98Ce85ptXrkrfprsm4/WnsagU7vgDJZOHTYD+yyCo3jF9ZYVLOTrJHpNxWdw8G8E9mYRXRQFgs=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Norbert Wisiak,OU=Amt für Wohnungsangelegenheiten,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Norbert Wisiak
	Datum/Zeit-UTC	2010-05-31T13:03:47+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278046532118381072495006
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	U+BzF9fvYx+svFgelCpSeACENPKaP6C/kLzNlePctMzqb/nYGuWnFcvh+en2UwXMC8jvrCZMhjtXdybjw82XppZoujVvL410EpyFR0wnVgqhCzgB63WgUWXENpyppyqZD6QHelu+AtIEWpi6Wgt9aRhhFHVT4rz713YaEqG1DPJA=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Elke Kahr,OU=Stadträtin,O=Stadt Graz
	Signiert von	Elke Kahr
	Datum/Zeit-UTC	2010-06-01T12:48:27+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279803890454701591770098
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	