Deutscher Bundestag

Drucksache 19/31795

19. Wahlperiode 27.07.2021

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Endbericht der Evaluation der Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz

DIW Econ GmbH

Mohrenstraße 58

10117 Berlin

Autoren:

Johanna Neuhoff, Dr. Yann Girard, Tilman Herchenröder, Janik Evert (DIW Econ GmbH) Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter (HWR Berlin)

Kontakt:

Tel. +49.30.20 60 972 - 0

Fax +49.30.20 60 972 - 99

service@diw-econ.de

www.diw-econ.de

Kurzfassung

Relevanz des eingeführten Bestellerprinzips

Das im Jahr 2015 eingeführte Bestellerprinzip hatte Auswirkungen auf einen Großteil der deutschen Bevölkerung. Rund 54 % der Haushalte in Deutschland wohnten 2018 in Mietwohnungen.¹ Zudem zählte das Statistische Bundesamt im Jahr 2015 59.160 in der Vermittlung von Wohnimmobilien für Dritte tätige Personen², die, soweit sie auf dem Mietwohnungsmarkt tätig waren, ebenfalls ganz direkt vom eingeführten Bestellerprinzip betroffen waren.

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung ging davon aus, dass Mieter mit der Einführung des Bestellerprinzips jährlich 573,52 Millionen Euro durch den Wegfall der Maklercourtage einsparen würden und damit rund 290 Millionen mehr als die zeitgleich eingeführte Mietpreisbremse.³ Auch wenn letztere in den Medien stärker diskutiert wurde, wurden doch mit dem Bestellerprinzip höhere Entlastungswirkungen für Mieter verbunden. Demgegenüber stand ein geschätzter Erfüllungsaufwand von 214,27 Millionen Euro jährlich für Vermieter durch die Übernahme der Mietersuche oder die Übernahme der Maklercourtage und antizipierte Umsatzrückgänge für die Maklerbranche, die nicht quantifiziert wurden.⁴

Regelungsinhalte und Ziele der Novellierung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes

Die Reform des Wohnraumvermittlungsrechts durch Artikel 3 des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) vom 21.4.2015⁵ umfasste die Einführung des Bestellerprinzips und die Einführung des Textformerfordernisses für Vermittlungsverträge (§ 2 Abs. 1 S. 2 WoVermG). Zur Umsetzung des Bestellerprinzips wurden drei Einzelregelungen eingeführt. Das Bestellerprinzip umfasst die grundsätzliche Unwirksamkeit des Vermittlungsvertrags zwischen Makler und Mieter mit Ausnahme

¹ Statistisches Bundesamt (2020), Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich, Angabe für das Jahr 2018

² Statistisches Bundesamt (2019), Gute Geschäfte am Wohnungsmarkt: Hausverwaltungen, Immobilienmakler und Handel mit Umsatzrekorden. Pressemitteilung Nr. 370 vom 23. September 2019.

³ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 3.

⁴ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 4.

⁵ BGBl. I 2015, 610.

des Falls, dass der Makler ausschließlich für den Wohnungssuchenden die vermittelte Wohnung gefunden hat (§ 2 Abs. 1a WoVermG). Zusätzlich sind Vereinbarungen, die diese Regelung umgehen, nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 WoVermG unwirksam. Wenn ein Makler entgegen den Vorgaben des Bestellerprinzips ein Entgelt vom Wohnungssuchenden fordert, ist dies nach § 8 Abs. 2 WoVermG eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

Mit dem Bestellerprinzip verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, Wohnungssuchende vor dem Zwang zur Vergütung einer vom Vermieter veranlassten Maklertätigkeit zu schützen⁶ und das "materielle[...] Bestellerprinzip[...] auch in diesem Bereich des Vertragsrechts zu gewährleisten"⁷.

Ziel und Vorgehen der vorliegenden Studie

In der vorliegenden Evaluierung wurde überprüft, ob die Zielsetzungen der Gesetzesnovellierung erreicht wurde und welche Nebeneffekte im Zuge der Einführung des Bestellerprinzips entstanden sind. Im Ergebnis werden Empfehlungen zu einem etwaigen gesetzgeberischen Handlungsbedarf formuliert.

Die Analyse setzt sich aus verschiedenen Methoden zusammen, die in ihrer Gesamtschau ein plausibles Bild zur Wirkung des Bestellerprinzips generieren können. Abbildung 1 gibt hierzu einen Überblick.

Zur Ableitung aller relevanten Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips wurde eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt sowie 14 leitfadengestützte Interviews mit Vertretern von Maklern, Vermietern, Mietern und Rechtsanwälten bzw. abmahnberechtigten Verbänden nach dem UWG und UKlaG geführt.

Zur Überprüfung der gewonnenen Hypothesen wurden die einschlägigen Entscheidungen der Gerichte untersucht sowie die juristische Literatur zu den Gesetzesänderungen ausgewertet und mit der Gerichtspraxis verbunden. Diese juristische Analyse wurde um eine empirische Analyse ergänzt, welche sich aus einer standardisierten Online-Befragung sowie einer ökonometrischen Wirkungsanalyse von Inseratsdaten zusammensetzt.

In der Online-Befragung wurden vier verschiedene Personengruppen befragt: Mieter, Vermieter, Makler sowie Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Der Link zur Online-Umfrage wurde durch die Branchenverbände verteilt, sodass die Ergebnisse der Online-Umfrage nur

⁶ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 19.

⁷ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 2.

eingeschränkt repräsentativ sind. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Gefahr von strategischem Antwortverhalten besteht – z.B. wenn Antworten eigene gesetzeswidrige Umgehungsversuche offenbaren würden. Deshalb wurde die Online-Umfrage durch eine ökonometrische Wirkungsanalyse ergänzt, da sie Aussagen zu den kausalen Effekten der Gesetzesänderung sowie zu Mengenwirkungen auf dem Mietwohnungsmarkt ermöglicht. Die ökonometrische Analyse basiert auf ca. 700.000 Inseraten zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten.⁸

Abbildung 1: Überblick der Forschungsmethoden

Methode	Ergebnisse	(Daten-)Quellen				
1 Literatur- recherche	Ergänzung der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips Bisherige Erkenntnisse zur Wirkung des Bestellerprinzips	Wissenschaftliche Publikationen Verbandspositionen Politische Stellungnahmen				
2 Expertengespräche	Ergänzung der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips	Leitfadengestützte Expertengespräche mit relevanten Verbänden				
Auswertung der gerichtlichen Entscheidungs- praxis und Literatu	Analyse v.a. zur Anwendung des Textformerfordernisses und rechtswidrigen Umgehungstatbeständen (direkte Überwälzung)	 Veröffentlichte Entscheidungen zu Gesetzesänderungen Literatur zu Gesetzesänderungen 				
Online- Befragungen	Analyse der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips mit Fokus auf Nebeneffekte	 Online-Befragungen von Maklern, Mietern, Vermietern und Fachanwälten 				
Ökonometrische Wirkungsanalyse	Analyse der quantifizierbaren Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips mit Fokus auf Kernfrage der indirekten Überwälzung	Daten von Wohnungsinseraten (empirica-syteme)				
Synthese aller Erkenntnisse = Handlungsempfehlungen						

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Forschungsfragen und Evaluierungsergebnisse

In der vorliegenden Evaluierung wurden die folgenden Forschungsfragen beleuchtet:

1. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform zu binden (*Beachtung der Textform*)?

⁸ Die Top-7-Städte umfassen Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Stuttgart. Nähere Informationen zum Datensatz finden sich auf der Website des Datenanbieters (Value AG the valuation group 2021).

- 2. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, den Mieter im Anwendungsbereich des Bestellerprinzips vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen, insbesondere sie von der Belastung mit einer Maklercourtage zu befreien, wenn der Makler nicht in ihrem Interesse tätig geworden ist (*Durchsetzung des Bestellerprinzips*)?
- 3. Welche Nebeneffekte sind durch die Einführung des Bestellerprinzips eingetreten (Nebeneffekte des Bestellerprinzips)?
- 4. Besteht angesichts der gewonnenen Erkenntnisse gesetzgeberischer Handlungsbedarf und wenn ja, welcher (*gesetzgeberischer Handlungsbedarf*)?

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analysen für die einzelnen Forschungsfragen zusammengefasst:

Beachtung der Textform

Das Ziel des Gesetzgebers, Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform zu binden, konnte größtenteils erreicht werden. Die Online-Umfrage hat ergeben, dass lediglich 12 % der Mieter und 28 % der Vermieter weiterhin davon ausgehen, dass trotz des nunmehr geltenden Textformerfordernisses mündliche Abreden mit Maklern verbindlich sind. Dem Großteil der Befragten ist somit der Regelungsinhalt bekannt.

Insgesamt stehen 82 % der Befragten dem Textformerfordernis neutral oder positiv gegenüber. Nur 18 % der Befragten schätzen es negativ ein.

Durchsetzung des Bestellerprinzips

Die Analyse der Durchsetzung des Bestellerprinzips ist Kern der vorliegenden Evaluierung. Das Ziel des Gesetzgebers ist dann erreicht, wenn Mieter im Anwendungsbereich des Bestellerprinzips von der Belastung einer Maklercourtage befreit werden, sofern der Makler nicht in ihrem Auftrag tätig geworden ist. Dieses Ziel kann sowohl durch die direkte als auch die indirekte Überwälzung der Maklercourtage auf den Mieter gefährdet werden.

Die direkte Überwälzung umfasst alle Versuche, die Vorgaben in § 2 Absatz 1a und 5 WoVermG zu umgehen, offen gegen diese zu verstoßen oder Wohnungssuchende in der Ausübung ihrer Rechte zu behindern (z.B. Forderung einer Zahlung der Courtage "ohne Quittung", um Mietern die Möglichkeit einer Rückforderung gemäß §§ 812 ff. BGB zu erschweren). Hierbei handelt es sich um Umgehungsgeschäfte, die generell untersagt sind.

Die indirekte Überwälzung ist zwar kein rechtswidriges Verhalten, führt aber zu einem vom Gesetzgeber nicht erwünschten Ergebnis: der fehlenden Entlastung der Mieter im Zuge der Einführung

des Bestellerprinzips. Hierbei wird die Maklercourtage, die nun größtenteils beim Vermieter anfällt, über eine Erhöhung des Mietpreises wieder indirekt dem Mieter angelastet. Dadurch liegt die Inzidenz, also die faktische Zahllast, trotz des Bestellerprinzips weiterhin beim Mieter.

Mit Blick auf die direkte Überwälzung kann konstatiert werden, dass das Bestellerprinzip größtenteils durchgesetzt werden konnte. Auch wenn ein nicht unerheblicher Anteil der befragten Mieter und Fachanwälte (jeweils ca. 30 %) von direkten Umgehungsversuchen des Bestellerprinzips berichten, haben solche Versuche die Gerichte kaum beschäftigt. Insgesamt gab es lediglich drei Urteile zu Umgehungsversuchen des Bestellerprinzips und auch den interviewten Mieterverbänden wurden nicht systematisch direkte Umgehungsversuche des Bestellerprinzips angezeigt. Es ist daher davon auszugehen, dass Umgehungen des Bestellerprinzips von einzelnen Marktteilnehmern zwar versucht werden, aber kein größeres Praxisphänomen sind.

Das mit dem Schlagwort "verbrannte" Immobilie bezeichnete Verbot einer Umgehung des Bestellerprinzips wurde in der Literatur und von Maklern besonders stark diskutiert. Dies bezeichnet den Umstand, dass ein Makler eine Immobilie nur dann einem Mietsuchenden provisionspflichtig zeigen darf, wenn er sie direkt für diesen gesucht hat. Ist der Vertrag mit diesem Suchenden nicht zustande gekommen, wird diskutiert, ob sie für die Vorstellung für weitere Mietsuchende "verbrannt" ist. Ob der Makler in diesem Fall von seinem Zweitkunden eine Provision verlangen darf, ist in der Literatur umstritten⁹ und wurde bisher nicht höchstrichterlich entschieden. Faktisch ist der Fall indes kaum von Bedeutung, da Makler nur noch vereinzelt im Auftrag von Mietern tätig sind. Dies bestätigt die Online-Umfrage. Während vor Einführung des Bestellerprinzips noch 41 % der Makler im Auftrag von Mietern tätig waren, sind es nach der Einführung nur noch etwa 12 %.

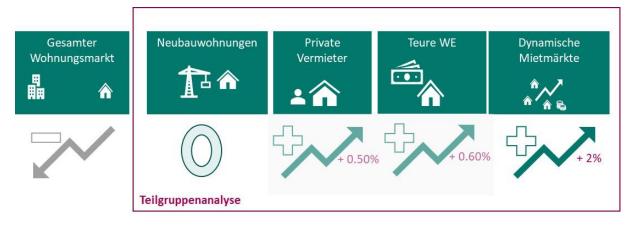
Die indirekte Überwälzung wurde allen voran mithilfe der ökonometrischen Analyse untersucht. Wie in einem medizinischen Experiment wird hierbei eine Behandlungs- und eine Kontrollgruppe unterschieden, indem jeder Wohnung, die mit Makler angeboten wird (Behandlungsgruppe), eine Wohnung gegenübergestellt wird, die ohne einen Makler angeboten wird (Kontrollgruppe). Damit die Wohnungen sich nicht systematisch unterscheiden, wird zunächst mit Hilfe ökonometrischer

⁹ Dafür sind *Fischer* (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S. 1560-1561; *Grams* (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514; *Magnus & Wais* (2016), Wen interessiert's? – Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht, JuristenZeitung (Heft 4), S. 183, 187; anderer Auffassung sind etwa *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S. 417, 420 und *Wieck* (2015), Die Provisionspflicht des Mieters nach dem neuen § 2 WoVermRG, Wohnungswirtschaft & Mietrecht, S. 327, 330.

Verfahren jeder Wohnung mit Makler eine vergleichbare Wohnung ohne Makler zugeordnet, so dass man sog. Statistische Zwillinge vergleichen kann. Wenn es eine indirekte Überwälzung der Maklerkosten auf den Mietpreis gegeben hat, müssten demnach die Mietpreise von durch Makler inserierten Wohnungen nach Einführung des Bestellerprinzips stärker gestiegen sein als die Mietpreise von Wohnungen, die ohne einen Makler angeboten worden sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass empirisch keine Überwälzung der Maklerkosten auf die Miete durch das Bestellerprinzip zu erkennen ist – auch nicht im Teilmarkt der Neubauwohnungen. Dies bedeutet nicht, dass die Mietpreise seitdem nicht angestiegen sind, sondern nur, dass ein Anstieg nicht auf das Bestellerprinzip zurückzuführen ist. Einzig bei der Betrachtung von ausgewählten Teilmärkten lassen sich preissteigernde Effekte des Bestellerprinzips für Mietobjekte erkennen. Dies ist in besonders dynamischen Wohnungsmarktregionen mit den größten Mietpreissteigerungen¹⁰ der Fall sowie im oberen Preissegment¹¹ und tendenziell bei Wohnungen von Privatvermietern (vgl. Abbildung 2). Auch in den dargestellten Teilmärkten führt die indirekte Überwälzung erst ab einer längeren Mietdauer zu einer Nicht-Entlastung der Mieter von der Maklercourtage, da bei kürzeren Mietzeiträumen die eingesparte Maklercourtage meist höher als die Mietpreissteigerung ist.

Abbildung 2: Effekte des Bestellerprinzips auf den Mietpreis



Grafische Darstellung der Ergebnisse der Regressionsanalyse aus Kapitel 3.2.2.

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

¹⁰ Hierfür wurden die PLZ-Gebiete in den Top-7-Städten nach ihrer Mietpreissteigerung sortiert und die Untersuchungen nur für die 20% der Gebiete durchgeführt, die die größte Steigerung aufwiesen.

¹¹ Hierfür wurden nur überdurchschnittlich teure Wohnungen betrachtet.

Die meisten Mieter, bei denen sich keine indirekte Überwälzung der Maklerkosten gezeigt hat, sparen durch die Einführung des Bestellerprinzips im Schnitt etwa 2,4 Nettokaltmieten pro Monat bei der Neuanmietung einer Wohnung. Dies war gemäß der Online-Umfrage die durchschnittliche Höhe der Maklercourtage vor Einführung des Bestellerprinzips. Bei einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 533 € je Wohnung in Deutschland¹² entspricht das rund 1.280 € pro Neuanmietung.

Die Analysen wurden zwar nur für Wohnungen in den sieben größten Städten Deutschlands durchgeführt. Es liegt allerdings nahe, dass – wenn überhaupt – eher in angespannten Wohnungsmarktsituationen eine Überwälzung stattfindet. Zum einen, weil in angespannten Wohnungsmärkten die Marktmacht des Vermieters größer ist, und zum anderen, weil in wenig angespannten Marktlagen ohnehin oftmals der Vermieter die Maklerkosten auch ohne das Bestellerprinzip getragen hat. Insofern kann das Ergebnis der ökonometrischen Analyse auch auf weniger angespannte Wohnungsmarktregionen übertragen werden.

Zusammengefasst ist das mit dem Bestellerprinzip verfolgte Ziel der Entlastung der Mieter demnach überwiegend erreicht worden.

Nebeneffekte des Bestellerprinzips

Neben der möglichen Gefährdung des gesetzgeberischen Ziels durch eine Überwälzung wurden weitere gegebenenfalls unerwünschte Nebeneffekte der Gesetzesänderung überprüft. Die Nebeneffekte des Bestellerprinzips entstehen durch Ausweichreaktionen der Marktakteure, die sich wiederum auf die Situation anderer Marktakteure auswirken können. Mögliche Nebeneffekte lassen sich somit danach strukturieren, auf welchen Marktakteur sie potenziell eine Auswirkung haben. Abbildung 3 gibt einen Überblick auf die vermuteten Ausweichreaktionen.

¹² Statistisches Bundesamt (2020), Mieten je Quadratmeter und Wohnung nach Haushaltsstruktur 2018.

Reduzierte Mietdauern

Potenzielle Bewertung Akteur Ausweichreaktion Vermieter Makler Mieter Vermehrte Selbstvermarktung Erhöhte Ansprüche an Neumieter 0 0 + Erhöhte Nachfrage nach Maklertätigkeit der Hausverwalter 0 Vermieter Vermehrte Neuvermietung über informelle Netzwerke 0 Verringerte Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit 0 0 Ausstieg aus dem Vermietungsmarkt 0 0 Verringerte bzw. konstant niedrige Tätigkeit im Auftrag von Mietern Reduzierte Servicequalität durch zunehmenden Kostendruck 0 Makler Senkung/Wegfall der Maklercourtagen Rückzug aus der (Miet-)Immobilienvermittlung 0 0 0 Mehr Nachfrage nach Maklertätigkeiten jenseits klassischer Maklerbüros

Abbildung 3: Hypothetische Nebeneffekte des Bestellerprinzips auf die Marktakteure

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

0

0

Die skizzierten Ausweichreaktionen wirken sich auf die Teilgruppen der Vermieter, der Makler und der Mieter aus. Pro Akteursgruppe werden demnach die folgenden Effekte überprüft: Für Vermieter erhöhen sich potenziell die Kosten der Neuvermietung und es kann zu einer "schlechteren" Auswahl der Mieter mit der Folge einer höheren Fluktuation kommen. Für Makler wird untersucht, ob und in welchem Umfang sich die Auftragslage verschlechtert hat, ob insgesamt geringere Maklercourtagen erzielt wurden und ob es einen signifikanten Rückzug der Makler aus der Mietimmobilienvermittlung gegeben hat. Für Mieter wird untersucht, ob die Beratungsqualität bei der Wohnungsvermietung abgenommen hat, ob der Zugang zu öffentlich angebotenen Wohnungen erschwert wurde und ob die Mieter sich einer sinkenden Qualität der angebotenen Wohnungen ausgesetzt sehen.

Im Ergebnis der Analysen kann für die Vermieterseite bestätigt werden, dass die Kosten der Neuvermietung nach der Einführung des Bestellerprinzips durch die tatsächlich wechselnde Zahllast der Maklerkosten gestiegen sind. Aufgrund dessen wählen seit Einführung des Bestellerprinzips viele Vermieter als primären Vermarktungsweg nicht mehr den externen Makler, sondern setzen am häufigsten auf Selbstvermarktung. Waren es vor der Gesetzesnovellierung 29 % der befragten Vermieter, die die Selbstvermarktung als primären Weg der Wohnungsvermietung nutzten, waren es nach Einführung des Bestellerprinzips 52 %. Vor allem Privatvermieter versuchen, ihre Mietobjekte selbst zu vermieten. Obwohl bei der Eigenvermietung die monetäre Belastung geringer sein dürfte als

^{- =} potenziell negative Auswirkung auf den entsprechenden Akteur, + = potenziell positive Auswirkung auf den Akteur, o = keine/ neutrale Auswirkung auf den Akteur

bei der Übernahme der Maklercourtage, entsteht dem Vermieter ein zusätzlicher Arbeits- und Zeitaufwand, den 83 % der befragten Vermieter als mittel bis (sehr) hoch einschätzen.

Für den zweiten befürchteten Effekt auf die Vermieter – die Auswahl "schlechterer" Mieter – findet sich hingegen kein Indiz. Weder eine vermehrte Selbstvermarktung von in der Auswahl von Mietern potenziell weniger erfahrenen Vermietern, der Wegfall der Maklercourtage als "Gütesiegel" zur Signalisierung einer langen Mietdauer oder der gestiegene Kostendruck auf die Makler, der sich auf die Güte der Mieterauswahl niederschlagen könnte, haben augenscheinlich zu einer schlechteren Auswahl an Mietern beigetragen. So gaben drei Viertel der befragten Vermieter an, dass sich die Fluktuation bei selbst vermittelten Objekten nicht von der Fluktuation bei durch Makler vermittelten Objekten unterscheidet.

Wie bereits im Gesetzesentwurf antizipiert, hat die Einführung des Bestellerprinzips zu Umsatzrückgängen bei Maklern geführt.¹³ Dies liegt zum einen an einer sich signifikant verschlechterten Auftragslage. Während vor Einführung des Bestellerprinzips noch 62 % der Vermieter ihre Wohnungen primär mithilfe eines externen Maklers vermittelt haben, sind es nach der Einführung nur noch 35 %. Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 1a des WoVermRG ("verbrannte Immobilie") sind auch die provisionspflichtigen Aufträge von Mietern zurückgegangen und konnten so die rückläufigen Aufträge von Vermieterseite nicht kompensieren.

Die verschlechterte Auftragslage hat in etwa der Hälfte der befragten Maklerbüros Umsatzeinbußen von durchschnittlich 37 % ausgelöst. Bei kleinen Büros mit sehr wenigen Vermittlungen pro Jahr waren die Umsatzeinbußen besonders hoch. Größere Maklerbüros verzeichneten hingegen nur Umsatzeinbußen um durchschnittlich 13 %. Gleichzeitig zeigt sich, dass weitere negative Auswirkungen überschaubar waren und nur vereinzelte Maklerbüros zu Entlassungen oder Büroschließungen gezwungen waren. 15 % der Maklerbüros gab sogar an, dass es keine Auswirkungen des Bestellerprinzips gegeben habe.

Die Auswertung der Online-Umfrage zeigt zudem, dass die Maklercourtage seit Einführung des Bestellerprinzips gesunken ist. Die Ursachen hierfür sind vor allem im steigenden Wettbewerb zu finden. Da die Vermieter die Kosten einer Maklerbeauftragung nun selbst tragen, ziehen sie alternative Vermarktungsmöglichkeiten in Betracht, wodurch der Wettbewerbsdruck auf die Maklerfirmen

¹³ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 4.

zunimmt. Dadurch verringerte sich die durchschnittlich verlangte Courtage von 2,4 auf 1,9 Nettokaltmieten.

Durch die Einführung des Bestellerprinzips ist die Attraktivität der Mietwohnungsvermittlung gesunken. Bei knapp der Hälfte der befragten Makler hat dies dazu geführt, sich teilweise oder gänzlich auf die Vermittlung von Kaufimmobilien zu konzentrieren. Immerhin 43 % der befragten Makler geben aber an, ihr Geschäftsmodell durch die Einführung des Bestellerprinzips nicht verändert zu haben. Zudem gehen 93 % der Befragten davon aus, dass sich im Bereich der Wohnungsvermittlung seit Einführung des Bestellerprinzips keine neuen Geschäftsmodelle entwickelt haben. Insgesamt lässt sich zwar eine Verlagerung auf das Kaufgeschäft beobachten, allerdings kann nicht von einem vollständigen Rückzug der Makler aus der Mietimmobilienvermittlung gesprochen werden.

Im Gegensatz zu den Auswirkungen auf Makler sind die befürchteten negativen Nebeneffekte des Bestellerprinzips für Mieter mehrheitlich nicht eingetreten. So konnte allen voran kein messbarer Rückgang an öffentlich zugänglichen Inseraten festgestellt werden. Viel eher ist eine Stabilisierung des rückläufigen Angebots an Mietwohnungsinseraten zu beobachten. Allerdings sind die Mindestanforderungen an die Mieter seit Einführung des Bestellerprinzips tendenziell gestiegen – sei es in Form von Einkommensnachweisen, Mindestvertragsdauern oder der selektiveren Auswahl von Mietern – und es ist schwieriger geworden, als Mieter einen Makler mit der Wohnungssuche zu beauftragen, was den Zugang zu Mietobjekten für bestimmte Bevölkerungsgruppen erschweren kann.

Die Befürchtung, die Beratungsqualität bei der Anmietung einer Wohnung habe für Mieter tendenziell abgenommen, hat sich nicht bestätigt. Die Zufriedenheit der Mieter mit der Beratungsqualität ist bei der Vermietung durch den Vermieter oder Vormieter sogar höher als durch den Makler. Ein Grund hierfür könnte sein, dass ein Teil der Makler aufgrund des gestiegenen Kostendrucks ihre Serviceleistung reduzieren mussten.

Zudem finden sich kaum Hinweise auf eine systematisch sinkende Qualität der angebotenen Mietwohnungen durch die Einführung des Bestellerprinzips. Zwar geben ein Viertel der befragten Vermieter an, seit Einführung des Bestellerprinzips zurückhaltender in Modernisierungen und Instandhaltungen zu investieren. Dies ist aber nach Ansicht der interviewten Experten¹⁴ weniger auf das Bestellerprinzip als auf andere zeitgleich eingeführte Regulierungen zurückzuführen.

¹⁴ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Insgesamt haben sich die befürchteten Nebeneffekte nur zum Teil bewahrheitet. Während für Makler alle befürchteten negativen Auswirkungen auch eingetreten sind, sind es bei den Vermietern nur die höheren Kosten der Neuvermietung – entweder durch Übernahme der Maklercourtage oder durch den Aufwand der Selbstvermarktung – und bei Mietern der potenziell reduzierte Zugang zum Mietwohnungsmarkt für bestimmte Gruppen, die den gestiegenen Mindestanforderungen der Vermieter weniger gut entsprechen oder die gerne einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragt hätten.

Gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Vor Inkrafttreten war das Bestellerprinzip höchst umstritten. Die Studienergebnisse zeigen jedoch, dass das Gesetz generell funktioniert und auch die zentrale Zielsetzung des Gesetzgebers – die Entlastung der Mieter von der Maklercourtage – ganz überwiegend erreicht werden konnte. Auch die befürchteten Nebeneffekte haben sich nur zum Teil bewahrheitet. Sie sind für die Maklerbranche zwar nicht unerheblich. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Sinne einer erneuten Gesetzesnovellierung ergibt sich dennoch nicht, wenn die grundlegende Zielsetzung des Gesetzgebers als gegeben erachtet wird.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfas	sung	5		1		
Inhalts	Inhaltsverzeichnis					
Tabellenverzeichnis						
Abbildu	ıngsv	erzeichni	S	14		
1.	Einl	eitung		16		
2.	Нур	othesen z	ur Wirkung des Bestellerprinzips	20		
	2.1	Textform	erfordernis	20		
	2.2	Gefährdı	ung des Bestellerprinzips durch Überwälzung	20		
	2.3	Nebenef	fekte des Bestellerprinzips durch Ausweichreaktionen	23		
3.	Wir	kungsana	lyse	31		
	3.1	Juristisch	e Analyse	31		
	3.2	Empirisc	ne Analyse	37		
		3.2.1	Textformerfordernis	38		
		3.2.2	Gefährdung des Bestellerprinzips	40		
		3.2.3	Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Vermieter	54		
		3.2.4	Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Makler	58		
		3.2.5	Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Mieter	65		
4.	Fazi	t und Har	dlungsempfehlungen	72		
	4.1	Zusamm	enfassung der wesentlichen Ergebnisse	72		
	4.2	Gesetzge	berischer Handlungsbedarf	79		
5.	Lite	raturverz	eichnis	80		

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Illustration der Subgruppen für die ökonometrische Analyse	44
Tabelle 2:	Regressionsergebnisse zur Überwälzungshypothese insgesamt	46
Tabelle 3:	Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für die Teilgruppe	
	Nicht- gewerbliche Anbieter	48
Tabelle 4:	Überwälzung in Postleitzahlen mit höchsten Mietpreissteigerungen	50
Tabelle 5:	Übersicht über die durchgeführten Expertengespräche	87
Tabelle 6:	Umfragebeteiligung nach Umsatzgrößenklasse und Tätigkeitsschwerpunkt	89
Tabelle 7:	Vergleich von klassifizierten und nicht klassifizierten Wohnungen	105
Tabelle 8:	Beispiel Vergleich Behandlungs- und Kontrollgruppe	106
Tabelle 9:	Illustration der Subgruppen für die ökonometrische Analyse	108
Tabelle 10:	Regressionsergebnisse zur Überwälzungshypothese bei Neubauwohnungen	113
Tabelle 11:	Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für das Jahr 2015	114
Tabelle 12:	Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für die teuersten	
	Wohnungen im Vergleich zum monatlichen Durchschnitt	115

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Überblick der Forschungsmethoden	3
Abbildung 2:	Effekte des Bestellerprinzips auf den Mietpreis	6
Abbildung 3:	Hypothetische Nebeneffekte des Bestellerprinzips auf die Marktakteure	8
Abbildung 4:	Überblick der Forschungsmethoden	19
Abbildung 5:	Überwälzung beim Bestellerprinzip	21
Abbildung 6:	Überblick über die potenziellen Nebeneffekte des Bestellerprinzips auf die	
	Marktakteure	30
Abbildung 7:	Hypothesen zu den Nebeneffekten des Bestellerprinzips auf die drei	
	Akteursgruppen	30
Abbildung 8:	Bewertung des Textformerfordernis	39
Abbildung 9:	Wirksamkeit mündlicher Maklerverträge	40
Abbildung 10:	Eigene Erfahrung mit direkten Umgehungsversuchen des Bestellerprinzips	41
Abbildung 11:	Bekannte Umgehungsversuche des Bestellerprinzips	42
Abbildung 12:	Überwälzung bei Wohnungen in beliebten Postleitzahlen	51
Abbildung 13:	Kostenersparnis für den Mieter in Abhängigkeit der Mietdauer	
	(Rechenbeispiel)	52
Abbildung 14:	Effekte des Bestellerprinzips auf den Mietpreis	53
Abbildung 15:	Veränderung des primären Vermarktungswegs durch das Bestellerprinzip	56
Abbildung 16:	Anteil an Wohnungsangeboten nach Anbietergruppen in den Top-7-Städten	56
Abbildung 17:	Aufwand der Selbstvermarktung nach Einschätzung der Vermieter	57
Abbildung 18:	Angebotsverlauf nach Anbietergruppen in den Top 7 Städten	59
Abbildung 19:	Entwicklung des Jahresumsatzes durch Einführung des Bestellerprinzips	61
Abbildung 20:	Auswirkungen des Bestellerprinzips auf die Maklerfirmen	62
Abbildung 21:	Entwicklung der Maklercourtage nach Einführung des Bestellerprinzips	63
Abbildung 22:	Reaktionen der Makler auf die Einführung des Bestellerprinzips	65
Abbildung 23:	Zustimmung zur Hypothese eines abnehmenden öffentlich-zugänglichen	
	Angebots an Mietinseraten durch das Bestellerprinzip	66
Abbildung 24:	Entwicklung der deutschlandweit öffentlich angebotenen Wohnungen	
	2013-2017	67
Abbildung 25:	Veränderte Mindestanforderungen an Mieter seit Einführung des	
	Bestellerprinzips	69

Abbildung 26:	Mieterzufriedenheit mit Beratung und Betreuung nach Vermittler	70
Abbildung 27:	Zusammenfassung der empirischen Erkenntnisse	78
Abbildung 28:	Fragebogen der Online-Befragung inkl. Filterführung	89
Abbildung 29:	Klassifizierung von Wohnungsangeboten in die Beteiligung eines Maklers	104
Abbildung 30:	Schematische Darstellung des Propensity Score Matchings	106
Abbildung 31:	Vergleich der Durchschnittswerte in Behandlungs- und Kontrollgruppe nach	
	dem Matching	107
Abbildung 32:	Parallele Trends vor Einführung des Bestellerprinzips	109
Abbildung 33:	Beispiel-Darstellung von Angebotstrends mit und ohne Strukturbruch	112
Abbildung 34:	Einschätzung zur indirekten Überwälzung durch das Bestellerprinzip	116
Abbildung 35:	Entwicklung der angebotenen Wohnungen der Top 5 Anbieter auf	
	Kreisebene	116
Abbildung 36:	Entwicklung der angebotenen Wohnungen aller Anbieter außer der Top 5	
	auf Kreisebene	117
Abbildung 37:	Entwicklung der angebotenen Neubauwohnungen auf Kreisebene	117
Abbildung 38:	Entwicklung der angebotenen Wohnungen von gewerblichen Anbietern auf	
	Kreisebene	118
Abbildung 39:	Entwicklung der angebotenen Wohnungen von privaten Anbietern auf	
	Kreisebene	118
Abbildung 40:	Entwicklung der angebotenen Wohnungen in angespannten	
	Wohnungsmärkten auf Kreisebene	119

1. Einleitung

Kontext und Aufgabenstellung

Im Jahr 2015 wurde das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz geändert. Ziel der vorliegenden Studie ist es, die Auswirkungen dieser Gesetzesänderungen zu untersuchen und darzustellen, ob und inwieweit gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

Die Reform des Wohnraumvermittlungsrechts durch Artikel 3 des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) vom 21.4.2015¹⁵ betraf zwei Regelungspunkte: Die Einführung des sog. Bestellerprinzips und die Einführung der Textform für Wohnraumvermittlungsverträge.

1. Bestellerprinzip: Beim Bestellerprinzip lassen sich drei Einzelregelungen unterscheiden:

a) Grundsätzliche Unwirksamkeit des Vermittlungsvertrags

Von zentraler Bedeutung ist die Regelung, dass der Wohnungsvermittler von dem Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen darf, es sei denn, er hat ausschließlich wegen des Vertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag eingeholt, die Wohnung anzubieten (§ 2 Abs. 1a WoVermG).

b) Umgehungsverbot

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 WoVermG ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Wohnungssuchenden verpflichtet, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

c) Ordnungswidrigkeit

Ein Wohnungsvermittler handelt nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 WoVermG ordnungswidrig, wenn er entgegen § 2 Abs. 1a WoVermG vom Wohnungssuchenden ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 2 WoVermG mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

2. Form von Vermittlungsverträgen: Neben die Einführung des Bestellerprinzips tritt eine Verschärfung der Form von Vermittlungsverträgen. Diese bedürfen nunmehr der Textform (§ 2 Abs. 1 S. 2 WoVermG).

¹⁵ BGBI. I 2015, 610.

Mit dem Bestellerprinzip verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Wohnungssuchende vor der Ausnutzung faktischer Zwangslagen, nämlich dem Zwang zur Vergütung einer vom Vermieter veranlassten Maklertätigkeit, zu schützen.¹⁶

Die Einführung der Textform soll sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter deutlich vor Augen führen, dass er einen Vertrag schließt und deshalb eine Vergütung fällig werden kann. So sollen auch Unklarheiten über die Frage, ob und mit welchem Inhalt ein Vermittlungsvertrag zustande gekommen ist, vermieden werden. Der Gesetzgeber hat bereits beim Erlass des Gesetzes erkannt, dass die Erreichung dieses Ziels Nebeneffekte auslösen kann. Konkret werden in der Drucksache 18/3121 benannt:¹⁷

UIIISALZVEITUSLE DEI MAKIELUITLEITIEITII	П	Umsatzverluste	bei	Maklerunternehme
--	---	----------------	-----	------------------

□ Stärkung des Preis- und Qualitätswettbewerbs zwischen den Maklerunternehmen

Als weitere potenzielle Nebeneffekte kommen laut Gesetzgeber in Betracht: 18

- □ Verschlechterung des Angebots an Mietwohnungen (quantitativ und qualitativ)
- Höhere Fluktuation von Mietern durch geringere Transaktionskosten auf Mieterseite

In der vorliegenden Studie soll deshalb geprüft werden, ob die Zielsetzung des Gesetzgebers erreicht werden konnte und welche Nebeneffekte die gesetzliche Neuregelung ausgelöst hat.

Forschungsfragen

Das Forschungsziel lässt sich angesichts der gesetzlichen Regelungen in vier Forschungsfragen fassen, von denen die Fragen 2 und 3 inhaltlich verknüpft sind und den Kern der Evaluierung darstellen:

- 1. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform zu binden (*Beachtung der Textform*)?
- 2. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, den Mieter im Anwendungsbereich des Bestellerprinzips vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen, insbesondere

¹⁶ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 19.

¹⁷ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 22.

¹⁸ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S.22.

- sie von der Belastung mit einer Maklercourtage zu befreien, wenn der Makler nicht in ihrem Interesse tätig geworden ist (*Durchsetzung des Bestellerprinzips*)?
- 3. Welche Nebeneffekte sind durch die Einführung des Bestellerprinzips eingetreten (Nebeneffekte des Bestellerprinzips)?
- 4. Besteht angesichts der bei der Untersuchung der Fragen zu 1) bis 3) gewonnenen Erkenntnisse gesetzgeberischer Handlungsbedarf und wenn ja, welcher (*gesetzgeberischer Handlungsbedarf*)?

Methodisches Vorgehen

Zur Beantwortung der Forschungsfragen sind verschiedene Methoden miteinander kombiniert worden. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die aufeinander aufbauenden Methoden, die erwarteten Ergebnisse und die notwendigen Informationsquellen.

- □ Es wurde eine Literaturrecherche durchgeführt, um den konzeptionellen Rahmen für die Wirkung des Bestellerprinzips abzustecken. Dieser methodische Schritt diente insbesondere dazu, die theoretische Wirkungslogik des Bestellerprinzips systematisch darzustellen und darauf aufbauend Hypothesen zu seiner Wirkung in der praktischen Umsetzung aufzustellen (vgl. Kapitel 2). Zudem konnten bereits vorhandene Untersuchungen gesichtet werden, die in die Bewertung der entwickelten Hypothesen eingeflossen sind (vgl. Kapitel 3).
- □ Es wurden 14 leitfadengestützte Interviews mit Vertretern von Maklern, Vermietern, Mietern und Rechtsanwälten bzw. abmahnberechtigten Verbänden nach dem UWG und UKlaG geführt. Ziel war es, die Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips zu ergänzen. Zudem wurden erste Einschätzungen zur Gesetzesnovellierung eingeholt. Eine Liste der Interviewpartner findet sich im Anhang in Tabelle 6.
- □ Es wurden die **Entscheidungen der Gerichte** mit Blick auf die Forschungsfragen untersucht. Hierzu wurden die veröffentlichten Entscheidungen zu den Gesetzesänderungen gesammelt und ausgewertet. Neben der gerichtlichen Entscheidungspraxis wurde die Literatur zu den Gesetzesänderungen ausgewertet und mit der Gerichtspraxis verbunden (vgl. Kapitel 3.1).
- □ Die Hypothesen zur Wirkung der Gesetzesänderungen wurden empirisch mittels einer standardisierten Online-Befragung sowie einer empirischen Wirkungsanalyse überprüft. In der Online-Befragung wurden vier verschiedene Personengruppen befragt: Mieter, Vermieter, Makler sowie Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Jeder Personengruppe wurden spezifische Fragen gestellt, die teilweise gleichlautend waren, um Gruppenvergleiche zu ermöglichen. In Kapitel 6.2 im Anhang sind die Fragen differenziert nach Personengruppe

dargestellt. Das konkrete Vorgehen bei der Online-Befragung findet sich im Anhang in Kapitel 6.2 und weitere Überblickstabellen finden sich im Anhang in Kapitel 7.

□ Die Evaluationsmethoden wurden um eine **ökonometrische Wirkungsanalyse** erweitert. Diese ist insbesondere dazu geeignet, eine potenzielle indirekte Überwälzung der Maklercourtage über den Mietpreis nachzuweisen. Die ökonometrische Wirkungsanalyse ist eine ideale Ergänzung zur deskriptiven Untersuchung basierend auf der Online-Befragung, da die ökonometrische Wirkungsanalyse in der Lage ist, kausale Effekte der Gesetzesänderung zu identifizieren.

Im Haupttext werden die methodischen Erläuterungen bewusst kurzgehalten. Detaillierte Erläuterungen finden sich im Anhang in Kapitel 6.

Abbildung 4: Überblick der Forschungsmethoden

	Methode	Ergebnisse	(Daten-)Quellen
1	Literatur- recherche	Ergänzung der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips Bisherige Erkenntnisse zur Wirkung des Bestellerprinzips	Wissenschaftliche Publikationen Verbandspositionen Politische Stellungnahmen
2	Experten- gespräche	Ergänzung der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips	Leitfadengestützte Expertengespräche mit relevanten Verbänden
3	Auswertung der gerichtlichen Entscheidungs- praxis und Literatur	Analyse v.a. zur Anwendung des Textformerfordernisses und rechtswidrigen Umgehungstatbeständen (direkte Überwälzung)	 Veröffentlichte Entscheidungen zu Gesetzesänderungen Literatur zu Gesetzesänderungen
4	Online- Befragungen	Analyse der Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips mit Fokus auf Nebeneffekte	Online-Befragungen von Maklern, Mietern, Vermietern und Fachanwälten
5	Ökonometrische Wirkungsanalyse	Analyse der quantifizierbaren Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips mit Fokus auf Kernfrage der indirekten Überwälzung	Daten von Wohnungsinseraten (empirica-syteme)
		Synthese aller Erkenntnisse = Handlungs	empfehlungen

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

2. Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips

Es wurden zahlreiche Hypothesen zur Wirkung des Bestellerprinzips aufgestellt, die sich aus Stellungnahmen von Verbänden, der Diskussion im Zuge der Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes, der Berichterstattung in den Medien, der Literaturrecherche und den geführten Expertengesprächen ergeben. Diese sind im Folgenden zusammengeführt.

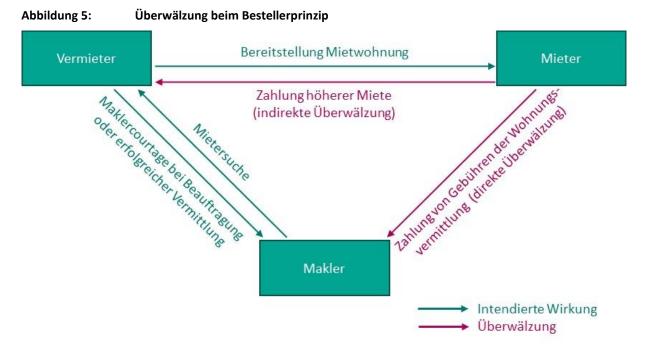
2.1 Textformerfordernis

Mit der Einführung des Bestellerprinzips wurden Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform gebunden. Es ist zu erwarten, dass Makler diese Änderung beachten. Denn der Mehraufwand ist überschaubar, da Makler bereits zuvor daran interessiert gewesen sein dürften, ihre Leistung und die Vergütung derselben schriftlich zu fixieren. Offen erscheint hingegen, ob sich auch weniger professionelle Marktteilnehmer dieser Regelung bewusst sind – seien es Privatvermieter oder Mieter.

2.2 Gefährdung des Bestellerprinzips durch Überwälzung

Mit der Einführung des Bestellerprinzips verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, Wohnungssuchende vor dem Zwang zur Vergütung einer vom Vermieter veranlassten Maklertätigkeit zu schützen. ¹⁹ Dieses Ziel würde verfehlt, wenn die Maklercourtage dennoch vom Vermieter auf den Mieter überwälzt würde. Prinzipiell sind hier zwei Vorgehensweisen der Überwälzung denkbar (vgl. Abbildung 4): Zum einen ist es möglich, über vom Makler dem Mieter in Rechnung gestellte Besichtigungsgebühren o.ä. die Kosten für die Wohnungsvermittlung weiterhin dem Mieter anzulasten. Dabei handelt es sich um den Versuch, die Regelungen des Mietrechtnovellierungsgesetzes zu umgehen (direkte Überwälzung). Zum anderen ist es möglich, die Maklercourtage in der Miete für die Wohnung einzupreisen, d.h. gewissermaßen "zu verstecken" (indirekte Überwälzung).

¹⁹ Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 19.



Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Die **direkte Überwälzung** umfasst alle Versuche, die Vorgaben in § 2 Absatz 1a und 5 WoVermG zu umgehen, offen gegen diese zu verstoßen oder Wohnungssuchende in der Ausübung ihrer Rechte zu behindern (z.B. Forderung einer Zahlung der Courtage "ohne Quittung", um Mietern die Möglichkeit einer Rückforderung gemäß §§ 812 ff. BGB zu erschweren). Hierbei handelt es sich um Umgehungsgeschäfte, die generell untersagt sind.

Die **indirekte Überwälzung** ist hingegen kein rechtswidriges Verhalten, führt aber zu einem vom Gesetzgeber nicht erwünschten Ergebnis: der fehlenden Entlastung der Mieter im Zuge der Einführung des Bestellerprinzips. Die Idee der indirekten Überwälzung entspringt der ökonomischen Literatur. Im Gegensatz zur juristischen Analyse geht sie weniger von direkten, nicht-gesetzeskonformen Verstößen gegen das Bestellerprinzip aus, sondern eruiert, inwiefern die Marktkonstellation einen Einfluss auf die tatsächliche Wirkung des Bestellerprinzips haben kann. Im Folgenden wird diese denkbare Wirkungsweise erläutert.

Der Preis für eine Mietwohnung ergibt sich aus Angebot und Nachfrage. Im Preis sind die Miete sowie alle Nebenkosten enthalten – also auch die Maklercourtage. Im Marktgleichgewicht bezahlen Mieter demnach exakt so viel, wie sie maximal bereit sind zu zahlen, und Vermieter setzen die Miete so hoch, wie sie können, ohne den Mieter mit der höchsten Zahlungsbereitschaft zu verlieren. Da das Bestellerprinzip weder die Zahlungsbereitschaft von Mietern noch das Preissetzungsverhalten von Vermietern prinzipiell ändert, ist theoretisch davon auszugehen, dass sich auch die Gesamtkosten im

Sinne von "Miete plus Makler" nicht ändern.²⁰ Wird der explizite Kostenpunkt "Makler" gesetzlich untersagt, wird er nach dieser These implizit in den Kostenfaktor "Miete" integriert. Die Vermieter werden die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerkosten nutzen, um die Miete entsprechend der Courtage anteilig zu erhöhen – also die Maklerkosten zu überwälzen. Die Mieter werden dieser Forderung nachkommen, weil sich ihre Zahlungsbereitschaft für die Wohnung nicht geändert hat.

Die Möglichkeit der indirekten Überwälzung ist abhängig von der Marktsituation: Generell ist die Nachfrage auf angespannten Wohnungsmärkten wesentlich unelastischer und reagiert deswegen auf Preisänderungen weniger stark.

Sowohl in der Diskussion um die Wirkung des Bestellerprinzips im Bundestag²¹ als auch in zahlreichen Stellungnahmen von Unternehmen und Verbänden²² wurde das Argument der indirekten Überwälzung angeführt. Es gibt aber auch explizite Kritiker der Überwälzungshypothese, sowohl in der Literatur als auch von Seiten der Interessensverbände. Diese führen u.a. die folgenden Argumente gegen das Auftreten des Überwälzungsmechanismus an:

- □ Die Vermieterseite argumentierte, dass bereits vor Eintreten des Bestellerprinzips die Provisionskosten oftmals von Vermietern getragen worden seien, gerade in ländlichen Räumen.²³ Somit würde sich für Vermieter kein neuer Anlass zur Überwälzung ergeben.
- □ Durch das Mietrechtnovellierungsgesetz trat auch die Mietpreisbremse in Kraft. Geht man davon aus, dass Mietpreise gerade auf einem angespannten Wohnungsmarkt nah am erlaubten Maximum liegen, dann könnten der Überwälzung zumindest bei den regulierten Wohnungen Grenzen gesetzt sein.²⁴ Auch der Mieterbund verwies darauf, dass die Überwälzung für Vermieter mit Blick auf die Mietpreisbremse in der Praxis schwierig werden könne, da die Mietpreisbremse die Erhöhung der Neuvertragsmieten im Vergleich zur Vormiete und damit den

²⁰ Michaelis & von Wangenheim (2016), Das Bestellerprinzip: Entlastung für den Mieter oder Augenwischerei?, Joint Discussion Paper Series in Economics Universität Marburg, S. 5.

²¹ Deutscher Bundestag (2015), Plenarprotokoll 18/91, Stenografischer Bericht 91. Sitzung, S. 8594-8609.

²² Vgl. z.B. Mac Makler (2015), Bestellerprinzip - Eine Bilanz für Mieter und Vermieter oder Haus & Grund Bremen (2015), Das "Bestellerprinzip" gilt ab dem 01. Juni 2015.

²³ Haus & Grund (2014), Stellungnahme zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

²⁴ Michaelis & von Wangenheim (2016), Das Bestellerprinzip: Entlastung für den Mieter oder Augenwischerei?, Joint Discussion Paper Series in Economics Universität Marburg, S. 7.

Überwälzungsspielraum beschränke.²⁵ Denkbar sei daher, dass keine Überwälzung der Maklercourtage bei Bestandswohnungen möglich ist. Unberührt davon könnte hingegen eine Überwälzung bei Neubauwohnungen stattgefunden haben, die von der Regelung der Mietpreisbremse ausgenommen sind.

Insbesondere für die Mieterseite gibt es die Überlegung, dass Mieter die einmalige Zahlung einer Provision nicht im selben Maße wie die Miete als langjähriger Dauerposten in ihre Entscheidungen einfließen lassen.²⁶ Eine Überwälzung durch Erhöhung des Mietpreises könnte dadurch erschwert werden, dass die Miete stärkeren Eingang in die Nachfrageentscheidung des Wohnungssuchenden findet als die einmalige Maklercourtage.

2.3 Nebeneffekte des Bestellerprinzips durch Ausweichreaktionen

Neben der möglichen Gefährdung des gesetzgeberischen Ziels durch eine Überwälzung sind weitere gegebenenfalls unerwünschte Nebeneffekte der Gesetzesänderung zu prüfen. Diese Nebeneffekte des Bestellerprinzips sind durch Ausweichreaktionen der Marktakteure bedingt, die sich wiederum auf die Situation anderer Marktakteure auswirken. Mögliche Nebeneffekte lassen sich somit danach strukturieren, auf welchen Marktakteur sie potenziell eine negative Auswirkung haben.

Nebeneffekte für Vermieter

Für Vermieter lassen sich zwei potenzielle Nebeneffekte ausmachen. Erstens könnten sich die **Kosten der Neuvermietung** erhöhen. Entweder muss der Vermieter die Maklercourtage übernehmen, er beauftragt andere Dienstleister mit Maklertätigkeiten, bspw. Hausverwaltungen, oder er hat höhere – auch nicht-monetäre – Kosten durch die eigene Vermarktung der Mietimmobilie. Potenziell negativ ist vor allem der Fall, in dem Vermieter Schwierigkeiten haben, einen Makler für die Vermittlung ihrer Immobilie zu finden (*Rückzug aus der (Miet-)Immobilienvermittlung*). Beauftragt der Vermieter allerdings einen Externen und kann er zusätzlich die Kosten der externen Beauftragung reduzieren – entweder durch die Nutzung der besseren Verhandlungsmacht gegenüber den Maklern (*Senkung der Maklercourtagen*) oder über die Beauftragung ohnehin günstigerer Anbieter von Maklerleistung wie Hausverwaltern (*erhöhte Nachfrage nach Maklertätigkeit der Hausverwalter*) – könnte der Nettoeffekt

²⁵ Zeit (2015), So tricksen Makler und Vermieter. Artikel vom 21. August 2015.

²⁶ Berger & Schmidt (2019), Inattention in the Rental Housing Market: Evidence from a Natural Experiment, Discussion Papers in Interdisciplinary Public Policy Universität Mainz (1761), S. 2-46.

des Bestellerprinzips positiv sein, wenn der Vermieter weiterhin die nunmehr um die Maklerprovision erhöhte Zahlungsbereitschaft des Mieters über eine Erhöhung der Miete abschöpfen kann.

Zweitens ist es denkbar, dass im Falle der Selbstvermarktung ein Phänomen stattfindet, das als "adverse Selektion"²⁷ bezeichnet wird und dazu führt, dass der Vermieter die "Qualität" seines Mieters schlechter einschätzen kann. Daraus resultiert potenziell eine **schlechtere Auswahl geeigneter Mieter**. Es könnte nämlich sein, dass die Bereitschaft zur Zahlung der Maklercourtage für den Vermieter eine Art "Gütesiegel" des künftigen Mieters war. War dieser bereit, eine Maklercourtage zu zahlen, konnte er dem Vermieter glaubwürdig signalisieren, dass er an einer langfristigen Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses interessiert ist. Fällt nun die Bezahlung der Maklercourtage durch den Mieter weg, könnte das dazu führen, dass sich Mieter bei gleichem Angebot schneller eine neue Wohnung suchen, sich die durchschnittliche Mietdauer reduziert und gleichzeitig die Fluktuation erhöht (*reduzierte Mietdauern*). Entscheidet sich der Vermieter dennoch zur Beauftragung eines Maklers, könnte dieser durch den zunehmenden Wettbewerb und Kostendruck möglicherweise seine Servicequalität reduzieren, um die Rentabilität seiner Leistung bei sinkender Courtage sicherzustellen (*reduzierte Servicequalität durch zunehmenden Kostendruck*). Auch dies könnte sich für Vermieter in einer schlechteren Auswahl geeigneter Mieter niederschlagen.

Allerdings werden auch positive Effekte auf die Einnahmen der Vermieter und die Auswahl der Mieter diskutiert – insbesondere dann, wenn anstelle von Maklern Hausverwaltungen mit der Wohnungsvermittlung beauftragt werden. Das Minimalprinzip der Ökonomie geht davon aus, dass ein Makler eine Wohnung möglichst schnell, d.h. mit wenig Aufwand, vermietet. Vor dem Bestellerprinzip befanden sich Vermieter und Makler in einem sogenannten Prinzipal-Agenten-Verhältnis. Der Vermieter als Prinzipal beauftragte seinen Agenten, den Makler, mit der Vermittlung der Wohnung. Hierbei konnte er jedoch nicht vollständig prüfen, ob der Makler seiner Aufgabe angemessen nachkommt. Denkbar war etwa, dass dieser eine Wohnung "zu schnell" vermietete, um seinen eigenen Aufwand zu reduzieren. Eine mögliche Folge war, dass ein Mietpreis erreicht wurde, der unter der

Anbieter als auch Nachfrager den Handel gerne durchführen würden.

²⁷ Eine "adverse Selektion" entsteht, wenn der Qualitätsunterschied vergleichbarer Güter vom Nachfrager nicht unterschieden werden kann. Ist dies der Fall, wählt der Nachfrager immer das günstigere Gut. Kann der Anbieter seine Qualität nicht glaubhaft signalisieren, werden zunehmend nur noch Güter schlechter Qualität gehandelt, denn diejenigen mit guter Qualität kann der Nachfrager nicht erkennen und ist daher nicht bereit, entsprechend mehr zu zahlen. Auch wenn Nachfrager bereit wären, das bessere Gut zu einem höheren Preis zu erwerben, kommt dieser Handel wegen der Informationsasymmetrie nicht zustande, obwohl sowohl

maximalen Zahlungsbereitschaft weiterer Wohnungssuchender im Markt lag²⁸ oder ein Mieter mit schlechterer Qualität ausgewählt wurde. Hausverwaltungen und Vermieter selbst gehen hingegen eine langfristige Beziehung mit dem Mieter ein und haben daher keinen Anreiz, "zu schnell" zu vermieten.

Nebeneffekte für Makler

Für Makler hat das Bestellerprinzip potenziell eine **Verschlechterung der Auftragslage** zur Folge. Erstens könnten Vermieter die Wohnungsvermietung selbst übernehmen (*vermehrte Selbstvermarktung*). Zweitens könnten Vermieter vermehrt auf die Beauftragung von Hausverwaltungen bei der Mietersuche ausweichen (*erhöhte Nachfrage nach Maklertätigkeit der Hausverwalter*). Drittens könnten sie den Mietern die Suche der Nachmieter übertragen, die dann meist über die persönlichen Netzwerke erfolgt (*vermehrte Neuvermietung über informelle Netzwerke*). Letztlich könnten sich Vermieter auch entscheiden, die Wohnung nicht mehr zu vermieten und leer stehen zu lassen oder zu verkaufen (*Ausstieg aus dem Vermietungsmarkt*). All diese Ausweichreaktionen der Vermieter würden mit einer reduzierten Beauftragung von Maklern zur Vermittlung von Mietwohnungen einhergehen.

Die Verschlechterung der Auftragslage für Makler kann sich auch bei Beauftragung durch Mieter ergeben. So könnte es aus Sicht der Makler unrentabel sein, Mieter zu beraten (verringerte bzw. konstant niedrige Tätigkeit im Auftrag von Mietern): Denn das Bestellerprinzip bedeutet, dass der Makler im Falle einer Beauftragung durch den Mieter eine Courtage nur erhält, wenn gerade dieser Mieter die vom Makler gefundene Wohnung anmietet. Da also der Makler eine Courtage nur dann verdient, wenn es auch zu einem Vertragsabschluss kommt, jedoch vorher Ressourcen investieren muss, um für den Mieter eine Wohnung zu finden, lohnt sich dieses Geschäft für Makler u.U. nicht.²⁹ Sollte die Tätigkeit für einen Mieter für Makler deshalb nicht attraktiv sein, könnten Mieter vermehrt auf andere Anbieter wohnungsvermittelnder Leistungen zurückgreifen. Dadurch würde sich der Trend

²⁸ Dieser Effekt ist zumindest bei Kaufimmobilien empirisch nachweisbar, s. hierzu *Levitt & Syverson* (2008), Market Distortions When Agents Are Better Informed: The Value of Information in Real Estate Transactions, The Review of Economics and Statistics.

²⁹ *IVD* (2014), Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

der rückläufigen Beauftragung durch Mieter verstärken *(mehr Nachfrage nach Maklertätigkeiten anderer Dienstleister)*.³⁰

Kommt es zu einer Verringerung des Auftragsvolumens, nimmt die Konkurrenz zwischen Maklern, aber auch zu anderen Dienstleistern wie Hausverwaltungen und Relocation-Services, potenziell zu. Um sich zu behaupten, könnten Makler daher geringere Maklercourtagen verlangen. Dieser Effekt kann auch daraus resultieren, dass Vermieter in angespannten Märkten aufgrund ihrer besseren Verhandlungsposition niedrigere Courtagen durchsetzen könnten als bisher üblich, denn die Einführung des Bestellerprinzips schwächt die Verhandlungsposition des Maklers. ³¹ Vor der Einführung des Bestellerprinzips trug meist der Mieter die Last der Courtage. Sofern ein Mieter echtes Interesse an einer Wohnung hatte und bereits ein Makler beauftragt wurde, konnte der Mieter Makler nicht vergleichen oder austauschen. Im Ergebnis hatte der Makler gegenüber dem Mieter ein Monopol und konnte somit die Courtage (innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen) selbst bestimmen.³² Der Vermieter – der nunmehr seit Einführung des Bestellerprinzips primärer Vertragspartner des Maklers ist – hat gegenüber dem Makler eine deutlich bessere Verhandlungsposition als zuvor der Mieter, da er aus verschiedenen Maklerangeboten auswählen kann. Es lässt sich also die Hypothese ableiten, dass mit der Einführung des Bestellerprinzips die durchschnittliche Courtage gesunken ist (Senkung der Maklercourtagen).³³ Dies würde der Maklerbranche schaden, ist aber u.a. vom Mieterbund begrüßt worden³⁴ und wurde vom Verbraucherschutz als ein wesentliches Ziel des Bestellerprinzips formuliert.35

³⁰ Als Beispiele anderer Anbieter wohnungsvermittelnder Leistungen sind Online-Angebote zur Zusammenstellung von Wohnungsbewerbungs-Unterlagen oder Umzugsservices (sog. Relocation-Services) zu nennen, die bei der Wohnungssuche unterstützen.

³¹ Vgl. z.B. *Bian, Waller & Yavas* (2017), Commission Splits in Real Estate Transactions, The Journal of Real Estate Finance and Economics, S. 54 und *Fisher & Yavas* (2010), A Case for Percentage Commission Contracts: The Impact of a "Race" Among Agents, The Journal of Real Estate Finance and Economics, S. 40.

³² Michaelis & von Wangenheim (2016), Das Bestellerprinzip: Entlastung für den Mieter oder Augenwischerei?, Joint Discussion Paper Series in Economics Universität Marburg, S. 10.

³³ Zwar könnte es umgekehrt möglich sein, dass Mieter bei Bestellung eines Maklers nun eine höhere Courtage zahlen, allerdings ist aufgrund der insgesamt potenziell rückläufigen Beauftragung durch Mieter von einer im Durchschnitt geringeren Vergütung der Vermittlungsleistung auszugehen.

³⁴ Frankfurter Allgemeine Zeitung (2016), Das Bestellerprinzip zeigt erste Wirkung. Ausgabe vom 09.01.2016.

³⁵ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Aufgrund der denkbaren Nebeneffekte könnte es dazu gekommen sein, dass sich Makler gänzlich aus dem Maklergeschäft zurückziehen (*Rückzug aus der (Miet-) Immobilienvermittlung*). Es liegt nahe, dass insbesondere kleine Makler mit geringeren Umsätzen aus dem Markt gedrängt werden könnten. Dieser Effekt wurde teilweise durchaus positiv bewertet, z.B. von Seiten der Vermieter und auch der Makler selbst, die sich höhere Qualifikationsanforderungen für die Maklerbranche wünschen.³⁶ Eine andere Möglichkeit ist die Konzentration auf das ohnehin profitablere Verkaufsgeschäft. Bereits kurz nach Einführung des Bestellerprinzips hatten einige Makler angekündigt, sich vermehrt auf Kaufimmobilien spezialisieren zu wollen.³⁷

Nebeneffekte für Mieter

Für Mieter sind ebenfalls Nebeneffekte der Gesetzesänderung denkbar. So könnte die Beratungsqualität bei Neuanmietung abnehmen. Gerade bei der *vermehrten Selbstvermarktung* durch Vermieter ist dies denkbar. Der BID³⁸ befürchtete, dass es vermehrt zu unprofessionellen Mietverträgen und Mietstreitigkeiten kommen könnte, da der Makler den Mieter auf etwaige Mängel nicht mehr hinweisen könne. Dagegen spricht allerdings, dass sich bei der Vermietung durch den Vermieter die Parteien tendenziell bereits vor Vertragsabschluss kennenlernen, was die langfristige Beziehung während der Mietdauer positiv beeinflussen kann.

Eine geringere Beratungsqualität könnte sich für Mieter auch dadurch ergeben, dass Makler die Beratungsqualität gegenüber dem Mieter senken, wenn sie vom Vermieter bestellt werden (reduzierte Servicequalität durch zunehmenden Kostendruck). Hierfür werden zwei Gründe angeführt: Zum einen haben Makler durch die Einnahmeeinbußen kaum Anreize, ihre Qualität zu verbessern, und müssen ggf. Kosten einsparen. Zum anderen können die Makler ihre bisherige Monopolstellung nicht mehr ohne Weiteres in höhere Courtagen ummünzen und deshalb als Ausgleich ihre Arbeitsqualität

³⁶ Frankfurter Allgemeine Zeitung (2016), Das Bestellerprinzip zeigt erste Wirkung. Ausgabe vom 09.01.2016.

³⁷ Frankfurter Allgemeine Zeitung (2016), Das Bestellerprinzip zeigt erste Wirkung. Ausgabe vom 09.01.2016.

³⁸ Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (2014), Stellungnahme der BID zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

verringern.³⁹ Wird der Makler hingegen vom Mieter selbst bestellt, sollte die Beratungsqualität des Maklers gegenüber dem Mieter tendenziell besser sein.⁴⁰

Ein weiterer diskutierter Nebeneffekt ist **der reduzierte Zugang zu angebotenen Mietwohnungen**. Dies kann sich einerseits dadurch ergeben, dass Vermieter bei der Selbstvermarktung (*vermehrte Selbstvermarktung*) oder bei der Übertragung der Nachmietersuche auf die Mieter vermehrt auf informelle Netzwerke zurückgreifen (*vermehrte Neuvermietung über informelle Netzwerke*). Dadurch reduziert sich das öffentliche, für alle zugängliche Mietangebot. Zudem könnten Vermieter sich sogar entscheiden, ihre Wohnung gänzlich leer stehen zu lassen oder (als Eigentumswohnung) zu verkaufen (*Ausstieg aus dem Vermietungsmarkt*). Laut der Stellungnahme der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland sei davon auszugehen, dass insbesondere kleine Privatvermieter diesen Weg gehen könnten.⁴¹

Nicht zuletzt könnten Vermieter erhöhte Ansprüche gegenüber neuen Mietern formulieren (erhöhte Ansprüche an Neumieter), was den Zugang zu Mietwohnungen erschweren würde. Dieser erhöhte Anspruch der Vermieter an die Mieter könnte dazu führen, dass bestimmte Gruppen aus dem Mietwohnungsmarkt ausgeschlossen werden. Hier werden u.a. Alleinerziehende, Menschen mit Migrationshintergrund, Familien, SGB II-Bezieher, Ältere, Studierende oder auch Raucher genannt. ⁴² Zuvor konnte der Makler den Zugang zum Mietwohnungsmarkt für diese Gruppen möglicherweise herstellen. Ist er nicht mehr im Auftrag der Mieter tätig (verringerte bzw. konstant niedrige Tätigkeit im Auftrag von Mietern), oder zumindest nicht im Auftrag der potenziell vom Vermieter benachteiligten Gruppen, fällt dieses Korrektiv weg. So argumentierte der Immobilienverband Deutschland IVD, es sei zu befürchten, dass Makler nun den Anreiz haben, keine Aufträge mehr von Mietern anzunehmen, die aus Sicht der Vermieter unattraktiv seien. ⁴³ Auch für auswärtige

³⁹ *Michaelis & von Wangenheim* (2016), Das Bestellerprinzip: Entlastung für den Mieter oder Augenwischerei?, Joint Discussion Paper Series in Economics Universität Marburg, S. 10.

⁴⁰ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

⁴¹ Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (2014), Stellungnahme der BID zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

⁴² Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

⁴³ *IVD* (2014), Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

Wohnungssuchende und Firmenkunden würde sich die *verringerte bzw. konstant niedrige Tätigkeit im Auftrag von Mietern* negativ auswirken, da sie aus der Ferne tendenziell eher auf einen Makler angewiesen sind. Hier wird allerdings eher als bei benachteiligten Mietinteressenten vermutet, dass bei entsprechender Zahlungsbereitschaft andere Dienstleister wie Relocation-Services die Mietsuche übernehmen.⁴⁴

Auch die **Qualität der angebotenen Mietwohnungen** könnte **sinken**, wenn der Vermieter aufgrund gestiegener Kosten der Neuvermietung weniger in Instandhaltungen investiert (*verringerte Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit*) oder sich die *erhöhten Ansprüche an Neumieter* in strengeren Mietverträgen (z.B. Mindestmietdauer) niederschlagen.

Positiv ist die potenzielle Entlastung von Mietern (*Wegfall der Maklercourtage*), die insbesondere von Mieterseite begrüßt und betont wurde. Selbst wenn die kompletten Provisionskosten durch den Vermieter mittels höherer Miete überwälzt würden, kann der Mieter die zusätzlichen Kosten über einen längeren Zeitraum strecken. Dies hat zwei Vorteile für den Mieter. Zum einen ergibt sich durch die langfristige Verteilung der Provisionskosten größere Planbarkeit für den Mieter. Zum anderen ist aus der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur bekannt, dass Konsumenten es bevorzugen, ihre Konsumausgaben möglichst stabil zu halten⁴⁶, was ihnen selbst bei der kompletten Überwälzung der Provisionskosten über die Miete möglich wäre.

In Abbildung 6 sind die potenziellen Nebeneffekte differenziert nach "Verursacher" der Ausweichreaktion sowie mit Blick auf die Auswirkung für die drei Marktakteure zusammengefasst. Gerade diese vermeintlichen Nebeneffekte der Gesetzeseinführung haben für die Marktteilnehmer eine hohe Relevanz – dies bestätigen sowohl zahlreiche Stellungnahmen von Interessenvertretern als auch die geführten Expertengespräche.

⁴⁴ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

⁴⁵ Deutscher Mieterbund e.V. (2014), Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Referentenentwurf zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

⁴⁶ Havranek & Sokolova (2020), Do Consumers Really Follow a Rule of Thumb? Three Thousand Estimates from 144 Studies say Probably Not, Review of Economic Dynamics.

Abbildung 6: Überblick über die potenziellen Nebeneffekte des Bestellerprinzips auf die Marktakteure

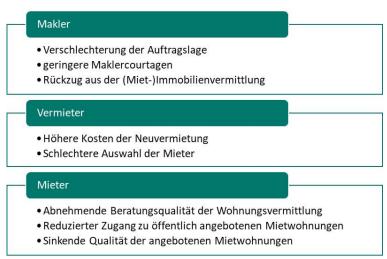
- • -		Potenzielle Bewertung		
Akteur	Ausweichreaktion	Vermieter	Makler	Mieter
Vermieter	Vermehrte Selbstvermarktung	_	-	_
	Erhöhte Ansprüche an Neumieter	0	0	
	Erhöhte Nachfrage nach Maklertätigkeit der Hausverwalter	+	_	0
verilleter	Vermehrte Neuvermietung über informelle Netzwerke	0		
	Verringerte Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit	0	0	
	Ausstieg aus dem Vermietungsmarkt	0	_	_
	Verringerte bzw. konstant niedrige Tätigkeit im Auftrag von Mietern	0	_	_
Makler	Reduzierte Servicequalität durch zunehmenden Kostendruck		0	
Marie	Senkung/Wegfall der Maklercourtagen	+	_	+
	Rückzug aus der (Miet-)Immobilienvermittlung	-	0	-
Mieter	Mehr Nachfrage nach Maklertätigkeiten jenseits klassischer Maklerbüros	0		0
Miletei	Reduzierte Mietdauern		0	0

^{- =} potenziell negative Auswirkung auf den entsprechenden Akteur, + = potenziell positive Auswirkung auf den Akteur, o = keine/ neutrale Auswirkung auf den Akteur

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Zusammenfassend ergeben sich die in Abbildung 7 zusammengetragenen, hypothetischen Folgen je Akteursgruppe, die in der Wirkungsanalyse in Kapitel 3 überprüft werden.

Abbildung 7: Hypothesen zu den Nebeneffekten des Bestellerprinzips auf die drei Akteursgruppen



Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

3. Wirkungsanalyse

3.1 Juristische Analyse

Ziel der juristischen Analyse ist es zum einen, die Entscheidungen der Gerichte auf die Forschungsfragen hin zu untersuchen, also ob

- □ die Textform der Wohnungsvermittlungsverträge die Gerichte beschäftigt hat und wie etwaige rechtliche Probleme gelöst wurden;
- □ Klagen bei Gericht anhängig gemacht wurden, die entweder offen einen Courtageanspruch des Wohnungsvermittlers gegen den Wohnungssuchenden oder − verdeckt − eine diesen Anspruch ersetzende Leistung betrafen, und wie die diesbezüglichen Rechtsfragen beantwortet wurden;
- □ sich die Gerichte mit Nebeneffekten des Bestellerprinzips befasst haben;
- die gerichtliche Entscheidungspraxis Schwachstellen der gesetzlichen Regelungen offenbart hat, die ein "Nachjustieren" durch den Gesetzgeber erfordern.

Neben der gerichtlichen Entscheidungspraxis soll auch die Rezeption der Gesetzesänderungen durch die Literatur diskutiert werden. Da die Literatur einen größeren Strauß an Problemen ausgemacht hat als die Rechtsprechung bisher zu behandeln hatte, wird zunächst das Schrifttum und dann die Gerichtspraxis dargestellt. Die Untersuchung schließt mit einem Zwischenfazit. Dabei werden die Begriffe "Wohnungsvermittler" und "Makler" sowie "Wohnungssuchender" und "Mieter" im Folgenden synonym verwendet.

Rezeption im Schrifttum

Typischerweise werden Gesetzesänderungen nach ihrem Inkrafttreten in der Fachwelt intensiv gewürdigt. Das lässt sich auch für die maklerrechtlichen Regelungen im MietNovG feststellen. Bei der Diskussion lässt sich die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit des Bestellerprinzips von einzelnen Anwendungsproblemen trennen.

Verfassungsmäßigkeit

Im Mittelpunkt der verfassungsrechtlichen Auseinandersetzungen stand ein Gutachten des Mainzer Professors Hufen, das er für den Immobilienverband Deutschland erstellt hatte. *Hufen* meldete in diesem Gutachten unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten erhebliche verfassungsmäßige Bedenken an.⁴⁷ Dieser Einschätzung wurde von anderer Seite widersprochen.⁴⁸

Anwendungsfragen

Bei den in der Literatur diskutierten Anwendungsfragen sind verschiedene Punkte zu unterscheiden.

- a) Form des Vermittlungsvertrags: Die neue Textform des Vermittlungsvertrags wurde von einigen Autoren mit dem Hinweis begrüßt, auf diese Weise werde die in der Gerichtspraxis beweisintensive Problematik eines mündlichen oder konkludenten Vertragsabschlusses für das Wohnungsvermittlungsrecht beseitigt. Andere Stimmen fürchteten hingegen, es werde ein neues Rechtsproblem geschaffen, da Makler auf standardisierte Auftragsvorlagen zurückgreifen könnten, welche die Wohnungssuchenden vor der Übersendung eines konkreten Angebots sowie der Einladung auf eine Wohnungsbesichtigung annehmen müssten. Dies lasse für die Rechtspraxis zahlreiche Folgeprobleme bei der Überprüfung der Wirksamkeit solcher standardisierten Verträge erwarten.
- **b) Problem des "verbrannten" Mietobjekts:** Das Schlagwort des "verbrannten" Mietobjekts bezeichnet den Sachverhalt, in dem ein Wohnungssuchender den Makler mit der Suche nach einer Wohnung beauftragt, der Makler einen geeigneten Vermieter ausfindig macht, der Mietvertrag aber nicht vom ersten Wohnungsinteressenten, sondern von einem zweiten oder einem anderen Interessenten des Wohnungsmaklers, welcher wiederum einen gleichartigen Vermittlungsauftrag erteilt hat, abgeschlossen wird.⁵¹ Ob der Makler in diesem Fall von seinem Zweitkunden eine Provision verlangen darf, war und ist in der Literatur umstritten.⁵²

⁴⁷ Hufen (2015), Schriftform bei "Hin und Her" über Mietvertragsentwurf (BGH, 17.06.2015 - XII ZR 98/13), Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (Heft 17), S. 663.

⁴⁸ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S. 417 und *Magnus & Wais*, (2016), JuristenZeitung (Heft 4), S. 183-184.

⁴⁹ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S.1560-1561.

⁵⁰ Klenner (2013), Das Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung auf dem Prüfstand, Zeitschrift für Rechtspolitik (Heft 4), S.98.

⁵¹ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S. 1560.

Dafür sind Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S. 1560-1561; Grams (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514; Magnus & Wais (2016), Wen interessiert's? – Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht, JuristenZeitung (Heft 4), S. 183, 187; anderer Auffassung sind etwa Duchstein (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im

- **c) Beweisprobleme:** Einige Autoren befürchteten Beweisprobleme des Wohnungssuchenden, wenn der Makler den Vermieter als Zeugen für die Tatsache benennt, er habe "ausschließlich" wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden den Auftrag eingeholt, die Wohnung anzubieten.⁵³
- **d) Umgehungsstrategien:** Diskutiert wurden nach Inkrafttreten des Gesetzes diverse Strategien des Wohnungsvermittlers und des Vermieters, das Bestellerprinzip zu umgehen.
- □ **Verkauf von Mobiliar:** Ein Umgehungsmodell wurde darin gesehen, der Vermieter könne dem Mieter Mobiliar verkaufen, das er seinerseits vom Vormieter übernommen hat.⁵⁴ Nach § 4a Abs. 2 WoVermG sind indes Vereinbarungen unwirksam, nach denen der Mieter Einrichtungsgegenstände vom Vermieter gegen ein Entgelt zu übernehmen hat, welches in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Gegenstände steht. Es wurde vermutet, dass diese Bestimmung an Bedeutung gewinnen könnte.⁵⁵
- Änderung des Vertragstyps: Diskutiert wurde die Möglichkeit des Wohnungsvermittlers, auf einen anderen Vertragstyp auszuweichen. So wurde es für denkbar gehalten, dass der Wohnungssuchende dem dann nicht als Makler auftretenden Unternehmer ein Honorar für Beratungsleistungen verspricht, etwa für die Information über die Marktlage. Soll der Unternehmer hingegen auch Kontakt zu potenziellen Vermietern herstellen, wurde dies als unwirksame Umgehung des Bestellerprinzips eingeordnet. Eine vertiefte Auseinandersetzung

Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (11), S. 417, 420 und *Wieck* (2015), Die Provisionspflicht des Mieters nach dem neuen § 2 WoVermRG, Wohnungswirtschaft & Mietrecht, S. 327, 330.

⁵³ Duchstein (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11) und Klenner, (2013), Zeitschrift für Rechtspolitik (Heft 4), S. 98.

⁵⁴ *Derleder* (2014), Wer den Mietwohnungsmakler bestellt, bezahlt ihn auch, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (Heft 8), S. 263, 266.

⁵⁵ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S.1560-1561; ähnlich Klenner (2013), Das Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung auf dem Prüfstand, Zeitschrift für Rechtspolitik (Heft 4), S. 98.

Duchstein (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S. 417, 422; s. auch Derlederer (2014), Die mietrechtliche Botschaft des Koalitionsvertrags 2013, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (Heft 3), S. 57, 59.

⁵⁷ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S. 417, 422; *Grams* (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514, 517.

mit diesem Thema, das die grundsätzliche Frage nach der Abgrenzung des Maklervertrags zu anderen Vertragstypen aufwirft⁵⁸, blieb allerdings aus.

- Gemeinschaftsgeschäft: Als Ausweichstrategie wurde auch eine Kooperation zwischen zwei Maklern ausgemacht: Vermietermakler könnten mit scheinbar nur als Mietermakler tätigen Wohnungsvermittlern zusammenarbeiten. Meldet sich ein Wohnungssuchender, könnte der Mietermakler beim Vermietermakler nach einer Wohnung fragen und dann mit dem Vermieter einen Auftrag über die Vermittlung dieser Wohnung schließen. Mieter- und Vermietermakler teilen sich anschließend die vom Wohnungssuchenden gezahlte Provision. Die Wirksamkeit solcher sog. Gemeinschaftsgeschäfte wurde unterschiedlich bewertet.⁵⁹
- Wohnungsvermittlung über einen Dritten: Keine Einigkeit bestand auch über die Wirksamkeit des Modells, bei dem sich der Vermittler von einem Dritten, beispielsweise einem nahen Angehörigen des Wohnungssuchenden, beauftragen lässt. Überwiegend wurde diese Gestaltung als unwirksame Umgehung eingeordnet.⁶⁰
- Sonstige Konstellationen: Keinerlei Aussicht auf rechtlichen Erfolg wurde einer formalen "Wohnungssuchauftrag" Umbenennung des Vermittlungsvertrags, etwa in "Reservierungsvereinbarung", bzw. der Umbenennung der Gegenleistung des Maklers prophezeit.61 ("Reservierungsgebühr") Gleiches gilt für das Versprechen "Vertragsausfertigungsgebühr" oder einer "Besichtigungsgebühr". 62 Als offensichtlich wirkungslos wurde auch die Verwendung einer Kenntnisklausel eingeordnet, um bei der Rückforderung einer

⁵⁸ Dazu etwa Lehmann-Richter (2015), Maklervertrag Rn. 22, Graf v. Westphalen, AGB-Klauselwerke.

⁵⁹ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S.417, 423; *Grams* (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 517.

⁶⁰ Duchstein (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S.417, 423; Fischer (2016), Das Bestellerprinzip im Maklerrecht, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, S. 391, 398; Grams (2015), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514, 517; differenzierend Derleder (2014), Die mietrechtliche Botschaft des Koalitionsvertrags 2013, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht, S. 263, 266.

⁶¹ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S. 417, 422; *Fischer* (2016), Das Bestellerprinzip im Maklerrecht, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, S. 391, 398.

⁶² *Grams* (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514, 517.

rechtswidrigen Provision die Kondiktionssperre des § 814 BGB auszulösen.⁶³ Gleiches gilt für das Modell, den Auftrag des Vermieters unter die auflösende Bedingung der Erteilung eines Suchauftrags eines Wohnungssuchenden zu stellen in der Hoffnung, das Objekt werde auf diese Weise für einen erneuten Auftrag des Maklers wieder "frei".⁶⁴ Die Vereinbarung einer weitaus höheren als der ortsüblichen Miete wurde teilweise als denkbares, aber unwirksames Umgehungsgeschäft angesehen.⁶⁵

Rechtsprechung

Die Rechtsprechung hat sich in veröffentlichten Entscheidungen in den fünf Jahren seit Inkrafttreten des MietNovG nur mit wenigen der soeben beschriebenen Probleme beschäftigen müssen.

Verfassungsmäßigkeit

Mit Beschluss vom 29.6.2016 hat das BVerfG entschieden, dass das Bestellerprinzip aus formeller und materieller Sicht verfassungsgemäß ist.⁶⁶ Zuvor hatte es bereits den Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen die Gesetzesänderungen abgelehnt.⁶⁷

Anwendungsfragen

Mit den in der Literatur gestellten Anwendungsfragen waren die Gerichte nur vereinzelt befasst.

a) Form des Vermittlungsvertrags: Das AG Dülmen hat entschieden, dass eine SMS des Maklers den Anforderungen der Textform gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 WoVermG nicht entspricht.⁶⁸ Die in der Literatur befürchtete "Standardisierung" der Vermittlungsaufträge war hingegen nicht Thema der veröffentlichten Rechtsprechung.

⁶³ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S.1560-1561; Magnus & Wais (2016), Wen interessiert's? – Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht, JuristenZeitung (Heft 4), S. 183, 189.

⁶⁴ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S.417, 423.

⁶⁵ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S.1560-1561; Grams (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514; a. A. Magnus & Wais (2016), Wen interessiert's? – Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht, JuristenZeitung (Heft 4), S. 183, 188 mit Fn. 58.

⁶⁶ BVerfG (1 BvR 1015/15) ZMR 2016, 749.

⁶⁷ BVerfG (1 BvQ 9/15) NJW 2015, 1815.

⁶⁸ AG Dülmen (3 C 348/15) IMR 2016, 393.

- b) Problem des "verbrannten" Mietobjekts: Der BGH hat die Frage, ob das Ausschließlichkeitsprinzip in Fällen der Mehrfachbeauftragung oder der Vorbefassung, in denen der Makler den Auftrag des Vermieters zum Angebot der Wohnräume nicht ausschließlich im Interesse des Wohnungssuchenden eingeholt hat, einem Provisionsanspruch entgegensteht, bislang offengelassen.⁶⁹ Damit ist die Problematik des "verbrannten" Mietobjekts noch nicht höchstrichterlich entschieden.
- c) Beweisprobleme: Beweisprobleme haben die Gerichte bei der Anwendung des Bestellerprinzips ausweislich der veröffentlichten Entscheidungen nicht beschäftigt.
- **d) Umgehungsmöglichkeiten:** Zu den in der Literatur diskutierten Umgehungsstrategien liegen nur wenige veröffentlichte Entscheidung vor.

Unwirksam ist nach Ansicht des LG Stuttgart eine Vertragsregelung, wonach die mit der Vermittlung beauftragte Person eine Gebühr für die Wohnungsbesichtigung erhalten soll.⁷⁰ Daran ändert auch die Bezeichnung des Maklers im Vertrag als "Dienstleister" nichts.⁷¹

Das Amtsgericht Dresden hat eine Regel wegen Verstoßes gegen § 555 BGB (Vertragsstrafeverbot) als unwirksam verworfen, die den Mieter verpflichtete, bei einer Kündigung im ersten Vertragsjahr eine Abstandszahlung in Höhe einer Kaltmiete zu zahlen.⁷² Damit sollte nach der Begründung der Entscheidung die Maklercourtage abgesichert werden.

Unwirksam ist nach Ansicht des AG Münster die Pflicht zur Zahlung einer "Mieterwechselpauschale" durch den neuen Mieter an die Hausverwaltung, die die Kosten des Mieterwechsels vergüten soll.⁷³

Angesichts dieses Bildes der veröffentlichten Entscheidungen scheinen die vielfachen Umgehungsstrategien, die als Folge der Gesetzesänderung prophezeit wurden, nicht in die Praxis umgesetzt worden zu sein.

e) Sonstige Entscheidungen: Der BGH hat sich mit der Auslegung des Merkmals "anderer Berechtigter" i. S. v. § 2 Abs. 1a WoVermG in einer Entscheidung aus dem Jahr 2019 befasst.⁷⁴ Darin ging es um einen

⁶⁹ BGH (I ZR 134/18) NJW 2019, 3231 Rn. 21.

⁷⁰ LG Stuttgart (38 O 73/15 KfH) NZM 2016, 903.

⁷¹ LG Stuttgart (38 O 73/15 KfH) NZM 2016, 903.

⁷² AG Dresden WuM 2017, 201 (ohne "bestellerprinzipspezifische" Argumentation).

⁷³ AG Münster WuM 2015, 618 (ohne "bestellerprinzipspezifische" Argumentation).

⁷⁴ BGH (I ZR 134/18) NJW 2019, 3231.

Sachverhalt, in dem der Makler die Wohnung auf seine Initiative vom Vormieter, der mit Zustimmung des Vermieters handelte, an die Hand bekommen hatte. Der BGH entschied, dass der Vormieter im konkreten Fall ein "anderer Berechtigter" i. S. v. § 2 Abs. 1a WoVermG war, weil der Vermieter ihm die Nachmietersuche gestattet hatte.

Das LG Freiburg hat einen Makler, der bereits vor der Beauftragung durch den Wohnungssuchenden mit dem Vermieter übereingekommen war, dessen Wohnung anzubieten, wegen Verstoßes des Maklervertrags gegen § 2 Abs. 1a WoVermG zur Rückzahlung der Provision verurteilt.⁷⁵

Das AG Lichtenberg hat das Bestellerprinzip unter Hinweis auf die Bereichsausnahme in § 1 Abs. 3 WoVermG auf die Vermittlung einer Ferienwohnung nicht angewendet.⁷⁶

Das Bestellerprinzip hat die Gerichte vereinzelt auch unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten beschäftigt.⁷⁷

Zwischenfazit

Duchstein kam nach einer detaillierten Untersuchung der Gesetzesänderungen im Jahr 2015 zu dem Ergebnis, das neue Wohnungsvermittlungsrecht sei "gut durchdacht".⁷⁸ Diese Einschätzung hat sich bestätigt. Die Änderungen des WoVermG durch das MietNovG funktionieren aus rechtstechnischer Sicht gut. Die Literatur hat nach Inkrafttreten des Gesetzes zwar diverse direkte Umgehungsversuche und andere Rechtsprobleme befürchtet. Diese haben die Gerichte bislang indes nur vereinzelt beschäftigt. Ihre Lösung hat die Justiz zudem vor keine nennenswerten Schwierigkeiten gestellt.

3.2 Empirische Analyse

Die folgende empirische Bewertung des Bestellerprinzips basiert auf einem trimodalen Ansatz. Hierfür werden die auf Basis der Literaturrecherche und der Expertengespräche in Kapitel 2 aufgestellten Hypothesen zur Wirkungsweise des Bestellerprinzips anhand der Ergebnisse der ökonometrischen

⁷⁵ AG Freiburg (5 C 1869/16) WuM 2017, 220.

⁷⁶ AG Lichtenberg (6 C 488/15) ZMR 2017, 404.

⁷⁷ OLG Brandenburg (6 U 54/18) NZM 2020, 474; LG Stuttgart (38 O 73/15 KfH) NZM 2016, 902.

⁷⁸ *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Mietund Wohnungsrecht (11), S.417, 423.

Analysen und der Auswertung der Online-Umfrage überprüft. Die methodischen Erläuterungen zu den einzelnen Analyseschritten finden sich in Kapitel 6 im Anhang.

3.2.1 Textformerfordernis

Nicht nur im Zuge der juristischen Analyse und im Rahmen der Expertengespräche wird die verpflichtende Textform für Wohnraumvermittlungsverträge als durchweg positiv bewertet.⁷⁹ Die positive Einschätzung spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Online-Umfrage wider. So bewertet mehr als die Hälfte der Befragten das Textformerfordernis als (überwiegend) positiv. Weitere 26 % der Befragten stehen der Gesetzesänderung neutral gegenüber und nur 18 % schätzen das Textformerfordernis negativ ein (vgl. Abbildung 8).

Die Zustimmung variiert zwischen den Marktteilnehmern. Die höchste Zustimmung erhält die Gesetzesänderung unter den befragten Mietern⁸⁰ und Fachanwälten, von denen jeweils über 70 % das neue Erfordernis als (überwiegend) positiv bewerten. Makler und Vermieter bewerteten jeweils zu 53 % der Befragten das Textformerfordernis als positiv; allerdings stehen auch in diesen Teilgruppen über 80 % der Befragten der Gesetzesänderung positiv oder zumindest neutral gegenüber.

⁷⁹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

⁸⁰ An der Umfrage haben insgesamt 104 Mieter teilgenommen, von denen 69 die Umfrage beendet haben. Die Ergebnisse für diese Teilgruppe sind deshalb indikativ und werden stets in der Gesamtschau mit den anderen Ergebnissen und den ergänzenden Expertengesprächen interpretiert.

Gesamt 56% 53% Makler 20% Vermieter 53% Mieter 71% Fachanwalt 73% 0% 10% 40% 50% 70% 80% 90% 20% 30% 60% 100% Anteil der Befragten

Abbildung 8: Bewertung des Textformerfordernis

Wie bewerten Sie das Textformerfordernis, das mit dem Bestellerprinzip eingeführt wurde? N=673

Quelle: Eigene Umfrage DIW Econ (2020).

Der großen Mehrheit der Marktteilnehmer ist das Textformerfordernis offenbar auch bekannt. Nur 12 % der Mieter und 28 % der Vermieter gehen fälschlicherweise davon aus, dass mündliche Abreden einen Provisionsanspruch begründen (vgl. Abbildung 9). Von den Vermietern sind es nahezu ausschließlich Privatvermieter, denen die Gesetzesnovellierung offenbar noch nicht in Gänze bekannt ist. 88 % derjenigen Vermieter, die einen mündlichen Maklervertrag für wirksam halten, ordnen sich der Gruppe der Privatvermieter zu. Insgesamt sind sich immerhin 78 % der Befragten sicher, dass mündliche Abreden mit Maklern nicht ausreichend sind, um einen Provisionsanspruch zu begründen.

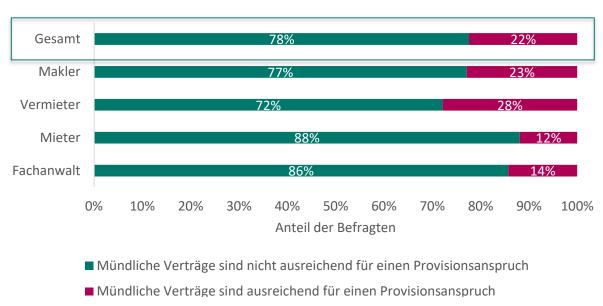


Abbildung 9: Wirksamkeit mündlicher Maklerverträge

Sind mündliche Verträge mit einem Makler aktuell aus Ihrer Sicht ausreichend, damit der Makler Anspruch auf eine Provision hat? N=755

Quelle: Eigene Umfrage DIW Econ (2020).

3.2.2 Gefährdung des Bestellerprinzips

Gefährdung durch direkte Überwälzung

Die Vertreter der Mieterseite bestätigten in den Expertengesprächen die Ergebnisse der juristischen Analyse, dass weder direkte Umgehungsversuche systematisch die Gerichte beschäftigt haben, noch dass es einen gestiegenen Bedarf an Beratungen zu Umgehungsversuchen gegeben hätte. Eine systematische Umgehung des Bestellerprinzips sei zu riskant, da eine Klage der Mieterseite vor Gericht "ein Selbstläufer" sei.⁸¹

Im Zuge der Online-Umfrage wurden die verschiedenen Marktteilnehmer befragt, ob sie selbst zur Umgehung des Bestellerprinzips aufgefordert wurden (Vermieter, Makler, Mieter) oder ob ihnen diese Umgehung angezeigt wurde (Fachanwälte). In allen Teilgruppen überwiegt die Aussage, dass es keine direkten Umgehungsversuche gegeben hat. 89 % der Befragten haben keine eigenen Erfahrungen mit einer Aufforderung zur direkten Umgehung des Bestellerprinzips gemacht (vgl. Abbildung 10).

⁸¹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Allerdings geben immerhin jeweils 30 % der befragten Fachanwälte und Mieter an, dass sie zur Umgehung des Bestellerprinzips aufgefordert wurden bzw. ihnen ein solcher Versuch angezeigt wurde.

89% Gesamt Makler 92% Vermieter Mieter 70% 30% Fachanwälte 70% 0% 10% 20% 30% 40% 50% 70% 80% 90% 100% 60% Anteil der Befragten ■ Nein ■ Ja

Abbildung 10: Eigene Erfahrung mit direkten Umgehungsversuchen des Bestellerprinzips

Fachanwälte: Gab es Ihnen angezeigte Versuche, die Vorgaben in § 2 Absatz 1a und 5 WoVermRG zu umgehen oder offen hiergegen zu verstoßen?

Makler, Vermieter, Mieter: Wurden Sie von [einer anderen Marktseite] aufgefordert, die Vorgaben des Bestellerprinzips zu umgehen und doch die Maklercourtage direkt vom Mieter zu verlangen? N=756

Quelle: Eigene Umfrage DIW Econ (2020).

Fragt man offener, ob den Befragten aus dem Alltag Umgehungsversuche bekannt sind, hat in allen Teilgruppen ein höherer Anteil bereits von direkten Umgehungsversuchen gehört. So geben 52 % der befragten Fachanwälte, 57 % der Makler, 59 % der Mieter sowie 29 % der Vermieter an, dass ihnen direkte Umgehungsversuche des Gesetzes bekannt sein.

Abbildung 11 zeigt, welche Art von Umgehungsversuchen wie häufig genannt wurden. Regelverstöße wie eine Aufforderung zur Zahlung der Courtage ohne Quittung oder eine undokumentierte Barzahlung bei Vertragsabschluss sind eher selten. Bekannt sind hingegen der überteuerte Verkauf von Einrichtungsgegenständen oder das Verlangen von Besichtigungs- bzw. Reservierungsgebühren. Als weiterer Umgehungsversuch wurde von den Befragten ergänzt, dass Mietinteressenten nachträglich einen Suchauftrag unterschreiben sollten.

Abbildung 11: Bekannte Umgehungsversuche des Bestellerprinzips



Welche Versuche, das Bestellerprinzip direkt zu umgehen, sind Ihnen aus Ihrem Alltag bekannt? N=475

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Insgesamt zeigt die Auswertung der Experteninterviews und der Online-Umfrage, dass es in der Praxis direkte Umgehungsversuche des Bestellerprinzips gegeben hat. Über die Quantität und den Erfolg dieser Versuche ist allerdings keine belastbare Aussage möglich.

Gefährdung durch indirekte Überwälzung

Neben direkten Umgehungsversuchen besteht die Möglichkeit, das Bestellerprinzip indirekt zu umgehen, indem die Maklerkosten durch eine Erhöhung der Miete kompensiert werden. Diese indirekte Überwälzung wurde auch in der Online-Befragung der Marktteilnehmer thematisiert.

Mehr als drei Viertel der befragten Fachanwälte, Makler und Vermieter gehen davon aus, dass Mieter durch das Bestellerprinzip zumindest teilweise Maklerkosten einsparen. Auch 72 % der Mieter bestätigen, dass sie nach Einführung des Bestellerprinzips keine Maklerkosten zahlen mussten – auch nicht indirekt. Die restlichen 28 % gehen davon aus, dass im gleichen Zug ihre Miete erhöht wurde. Diese Größenordnung passt zur Angabe der Makler, bei denen nur 29 % vom Vermieter aufgefordert

wurden, die Maklerkosten vollständig oder teilweise auf die Miete umzulegen. Allerdings sind dies erst einmal Einschätzungen, die es empirisch nochmals zu validieren gilt.⁸²

In der Literatur existieren nur wenige Studien, die die mögliche Überwälzung von Provisionen auf Mietkosten durch das Bestellerprinzip überprüfen. Die bislang weitreichendste ökonometrische Wirkungsanalyse in Deutschland hat auf Basis von Daten aus Frankfurt und Stuttgart ergeben, dass sich kein Anstieg der Mietpreise durch die Einführung des Bestellerprinzips feststellen lässt. ⁸³ Dieses Ergebnis deckt sich mit anderen empirischen Studien, die zeigen, dass Maklerkosten unabhängig von Kauf- oder Mietpreisen sind. ⁸⁴

Um empirisch zu überprüfen, ob Maklerkosten aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips von Vermietern auf Mieter überwälzt wurden, wird die Hypothese überprüft, ob die Mietpreise von durch Makler inserierten Wohnungen nach Einführung des Bestellerprinzips stärker gestiegen sind als die Mietpreise von Wohnungen, die ohne einen Makler angeboten worden sind. Die Methode ist in Box 1 skizziert. Grundlage der Berechnungen ist ein Datensatz mit rd. 700.000 Wohnungsinseraten zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten. ⁸⁵ Die Beschränkung auf diese Städte, die alle einen tendenziell angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, sollte dazu führen, dass die Überwälzung – sofern vorhanden – gut erkennbar ist. Denn gerade in angespannten Wohnungsmärkten sollte es den Vermietern möglich sein, die Maklercourtage zu überwälzen. Zudem beschreiben die Experten ⁸⁶, dass in nicht-angespannten Wohnungsmärkten die Zahllast der Maklercourtage ohnehin bereits früher häufig beim Vermieter lag.

⁸² Mieter müssen nicht zwingend wissen, ob der Vermieter die Maklerkosten auf die Miete umgelegt hat; Vermieter und Makler könnten strategisch antworten.

⁸³ Berger & Schmidt (2019), Inattention in the Rental Housing Market: Evidence from a Natural Experiment, Discussion Papers in Interdisciplinary Public Policy Universität Mainz (1761). Die Autoren betrachten lediglich Wohnungen in den Städten Frankfurt und Stuttgart, die zwischen 2013 und 2017 mehr als einmal, und auf einer bestimmten Online-Plattform angeboten wurden.

⁸⁴ Barwick & Pathak (2010), The Impact of Commissions on home Sales in Greater Boston, American Economic Review.

⁸⁵ Die Top-7-Städte umfassen Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Stuttgart. Nähere Informationen zum Datensatz finden sich auf der Website des Datenanbieters (Value AG the valuation group 2021).

⁸⁶ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Box 1: Kurzer Überblick zur Methode

Die ökonometrische Wirkungsanalyse zielt darauf ab, einen kausalen Zusammenhang zwischen der Einführung des Bestellerprinzips und den Mietpreisen herzustellen. Deshalb unterscheiden wir zunächst eine Behandlungs- und eine Kontrollgruppe. Wie bei einem medizinischen Experiment wird hierfür jede Wohnung, die mit Makler angeboten wird (Behandlungsgruppe), einer Wohnung gegenübergestellt (Kontrollgruppe), die ohne einen Makler angeboten wird. Damit die Wohnungen sich nicht systematisch unterscheiden, wird zunächst mit Hilfe ökonometrischer Verfahren jeder Wohnung mit Makler eine vergleichbare Wohnung ohne Makler zugeordnet, so dass man sog. Statistische Zwillinge vergleichen kann (Matching). Behandlungs- und Kontrollgruppe unterscheiden sich dann möglichst nur noch darin, dass die einen mit und die anderen ohne Makler angeboten wurden.

Tabelle 1: Illustration der Subgruppen für die ökonometrische Analyse

Miete pro qm (nettokalt)		Art der Vermietung			
		Mit Makler (Behandlungsgruppe)	Ohne Makler (Kontrollgruppe)	Differenz	
Zeit	Nach dem 1.6.2015	z.B. 8,00 €/qm	z.B. 7,50 €/qm	= 0,50 €/qm	
	Vor dem 1.6.2015	z.B. 6,50 €/qm	z.B. 6,50 €/qm	= 0,00 €/qm	
	Differenz	= 1,50 €/qm	= 1,00 €/qm	=0,50 €/qm	

Quelle: eigene Darstellung.

Im zweiten Schritt wird die zeitliche Dimension mit einbezogen, sodass im Prinzip vier Gruppen verglichen werden. Im Beispiel in Tabelle 1 wird ersichtlich, dass die Mietpreise der mit Makler angebotenen Wohnungen nach Einführung des Bestellerprinzips um 1,50 €/qm teurer geworden sind. Dies bedeutet allerdings nicht, dass dies auf das Bestellerprinzip zurückzuführen ist. Denn Wohnungen ohne Makler sind im gleichen Zeitraum ebenfalls teurer geworden – wenn auch nur um 1,00 €/qm. Vergleicht man aber die Gruppendifferenzen kann man den zeitlichen Trend, der in der Kontrollgruppe gemessen wird, aus dem Effekt der Behandlungsgruppe herausrechnen. Die Differenz (zwischen Behandlungs- und Kontrollgruppe) der Differenzen (zwischen Vorher und Nachher innerhalb der beiden Gruppen) ergibt den "wahren" Wert der Überwälzung (0,50 €/qm). Über den Vergleich der durchschnittlichen Gruppendifferenzen können damit kausale Wirkungseffekte der Gesetzeseinführung abgeschätzt werden. Eine genauere Beschreibung der Differenzen-von-Differenzen-Methode findet sich ebenfalls im Anhang.

Tabelle 2 zeigt vier Modelle mit unterschiedlichen Spezifikationen, die jeweils auf einen Datensatz angewendet werden. Auf der linken Seite sind die erklärenden Variablen der Modelle aufgelistet. Die zugehörigen Koeffizienten finden sich in den Spalten (1) bis (4), wobei die Modelle (3) und (4) nur den gemachten Datensatz verwenden (s. hierzu Erläuterung in Box 1 oder in Kapitel 6.3 im Anhang) und die Modelle (2) und (4) die in der Fußnote definierten Kontrollvariablen enthalten. Die zu erklärende Variable ist die logarithmierte Miete in €/qm. Die Anzahl der Sternchen hinter dem Koeffizienten gibt

an, ob der Zusammenhang zwischen der erklärenden Variable (z.B. Inserat mit Makler)⁸⁷ und der zu erklärenden Variable (Logarithmus des Mietpreises in €/qm) signifikant⁸⁸ ist. Das Vorzeichen des Koeffizienten gibt die Richtung des Zusammenhangs an.

Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse der vier Modellspezifikationen für alle im Zeitraum zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Wohnungen. Wohnungen, die durch einen Makler inseriert werden, weisen generell eine höhere Miete auf (Variable *Makler*). Außerdem haben Wohnungen, die nach Einführung des Bestellerprinzips angeboten wurden, höhere Mieten, was aufgrund steigender Mietpreise in den beobachteten Großstädten zu erwarten war (*Nach MietNovG*). Der Grad der Überwälzung, der anhand des Differenz-von-Differenzen-Schätzers⁸⁹ berechnet wird, ist leicht negativ in allen Modellen: Nach Einführung des Bestellerprinzips steigen Mietpreise von Wohnungen, die durch einen Makler angeboten werden und somit vom Bestellerprinzip betroffen sind, weniger stark bzw. nahezu gleich stark (Koeffizient nahe null) wie Mietpreise von Wohnungen, die anderweitig vermittelt worden sind. Dies bedeutet, dass keine indirekte Überwälzung der Maklercourtage auf die Mietpreise festzustellen ist. ⁹⁰ Es ist demnach davon auszugehen, dass Mieter in Wohnungsmärkten, in denen Mieter bislang überwiegend die Provision zahlen mussten, tatsächlich durch das Bestellerprinzip entlastet worden sind.

⁸⁷ Für die Durchführung des Forschungsdesigns musste die Information abgeleitet werden, ob eine Wohnung auch nach Einführung des Bestellerprinzips mit Makler angeboten wurde. Diese Information ist nach 2015 nicht mehr direkt Im Datensatz enthalten, weil die Maklerprovision für den Mieter nicht mehr relevant und deshalb nicht im Inserat enthalten ist. Das genaue Vorgehen zur Ableitung dieser Information findet sich im Anhang

Für jeden Koeffizienten wird stets die sog. Nullhypothese getestet, dass ein bestimmter Zusammenhang eigentlich gleich null ist. Mit anderen Worten: Es wird getestet, ob *kein* Zusammenhang der beobachteten Variablen besteht. Je höher das Signifikanzniveau (also die Anzahl der Sternchen), desto unwahrscheinlicher ist es, dass die Nullhypothese des fehlenden Zusammenhangs irrtümlich verworfen wird. Ein Signifikanzniveau von p<0,05 bedeutet, dass die eigentlich wahre Nullhypothese nur in 5 % fälschlicherweise abgelehnt wird.

⁸⁹ Die *Überwälzung* bzw. der Differenz-von-Differenzen-Schätzers ist formal der Interaktionsterm der beiden binären Variablen *Makler* und *Nach MietNovG* und demnach selber eine binäre Variable.

⁹⁰ Überprüft man die Überwälzungs-Hypothese nur für das Jahr 2015 ändern sich die Ergebnisse (vgl. Tabelle 11 im Anhang). Demnach kann es kurz nach der Einführung des Bestellerprinzips möglicherweise Erhöhungen der Mietpreise gegeben haben. Dies ist allerdings offensichtlich nicht dauerhaft der Fall gewesen.

Tabelle 2: Regressionsergebnisse zur Überwälzungshypothese insgesamt

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	0,0472***	0,0220***	0,0185***	0,0120***
(1: ja)	(0,00297)	(0,00262)	(0,00235)	(0,00241)
Nach MietNovG	0,210***	0,203***	0,205***	0,190***
(1: ja)	(0,00552)	(0,00518)	(0,00759)	(0,00664)
Überwälzung	-0,00636**	-0,00792***	-0,00538**	-0,00452**
(1: ja)	(0,00257)	(0,00234)	(0,00226)	(0,00219)
Konstante	2,226***	2,260***	2,237***	2,275***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	604.549	526.105	182.036	179.072
R ²	0,078	0,215	0,090	0,209

Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Wohnungen

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Eine mögliche Erklärung für diese fehlende indirekte Überwälzung ist die ebenfalls 2015 eingeführte Mietpreisbremse. Sind die Mieten bereits nah am erlaubten Maximum, so das Argument, können die Provisionskosten nicht auf die Miete überwälzt werden. Um die Rolle der Mietpreisbremse besser einschätzen zu können, wird die Wirkung des Bestellerprinzips ausschließlich für Neubauwohnungen⁹¹ berechnet, da diese von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Hierzu wird der Datensatz auf die angebotenen Neubauwohnungen reduziert (Teilmenge). Die Ergebnisse (vgl. Tabelle 10 im Anhang) zeigen, dass die Überwälzung auch bei Neubauwohnungen nicht signifikant ist. Dies legt nahe, dass Vermieter auch dann nicht die Mietpreise erhöhen, wenn sie aus regulatorischer Sicht dazu berechtigt wären. Die Mietpreisbremse ist somit vermutlich nicht der Grund dafür, dass Vermieter die Maklerkosten nicht auf die Mieter umlegen.

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

⁹¹ Bei der vom Datenanbieter bereitgestellten Variable handelt es sich um Neubauobjekte mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr. Die Mietpreisbremse gilt hingegen nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden (BGB § 556f). Insofern sind die Definitionen nicht deckungsgleich, sodass die Auswertung rein indikativ ist.

Wahrscheinlicher ist demnach eine andere Begründung, die aus der Reihe der Experten⁹² angeführt wird. Diese gehen davon aus, dass der Vermieter die Miete für alle Mietobjekte unabhängig von ihrem Baujahr bereits vor Einführung des Bestellerprinzips auf die maximal erlaubte Miethöhe im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt habe, um die Zahlungsbereitschaft der Mieter so gut wie möglich abzuschöpfen. Die Einkalkulierung zusätzlicher Kosten durch die Maklercourtage im Sinne einer kostendeckenden Miete und damit eine indirekte Überwälzung habe nach Einführung des Bestellerprinzips nicht stattgefunden, da die Miete sich ohnehin primär an der maximal erlaubten Höhe orientiere.⁹³

Nichtsdestotrotz gibt es Faktoren, die eine indirekte Abwälzung der Maklercourtage auf die Mietpreise von Mietobjekten begünstigen. Diese werden im Folgenden näher beleuchtet.

Erstens gibt es die Hypothese, dass bestimmte Anbietergruppen unterschiedlich auf die Einführung des Bestellerprinzips reagieren. So gehen die Experten⁹⁴ davon aus, dass das Bestellerprinzip bei großen Wohnungsunternehmen keine Auswirkungen hat, da sie seit jeher die Vermietung ihrer Wohnung selbst übernehmen. Bei Wohnungen, die von Privatanbietern über Makler angeboten werden, sollte demnach eine Überwälzung der Maklerkosten auf die Mietpreise wahrscheinlicher sein. Unsere Modellergebnisse bestätigen dies (vgl. Berechnung der Modellspezifikationen für die Teilmenge der nicht-gewerblichen Anbieter in Tabelle 3). Gerade nicht-gewerbliche Privatanbieter überwälzen demnach nach Einführung des Bestellerprinzips ihre Maklerkosten auf die Miete.

⁹² Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

⁹³ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

 ⁹⁴ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel
 6.1 im Anhang).

Tabelle 3: Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für die Teilgruppe Nichtgewerbliche Anbieter

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	0,0395***	0,00975***	0,0148***	0,00514**
(1: ja)	(0,00309)	(0,00208)	(0,00235)	(0,00220)
Nach MietNovG	0,196***	0,188***	0,194***	0,178***
(1: ja)	(0,00534)	(0,00488)	(0,00751)	(0,00664)
Überwälzung	0,00607**	0,00582**	0,00414	0,00506*
(1: ja)	(0,00289)	(0,00229)	(0,00278)	(0,00260)
Konstante	2,260***	2,281***	2,259***	2,283***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	524.702	458.510	159.357	159.357
R ²	0,068	0,200	0,085	0,196

Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle <u>von nicht-gewerblichen Anbietern</u> zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Wohnungen

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Zweitens legt die ökonomische Theorie nahe, dass Vermieter einen Bepreisungsspielraum haben müssen, um die Maklerkosten auf die Miete überwälzen zu können. Denn bei der Überwälzung der Maklercourtage wird der Vermieter abwägen, wie stark er die Miete erhöhen kann, ohne Neumieter zu verlieren. Deshalb wird die Höhe der Überwälzung vor allem davon abhängen, wie stark die Nachfrage zurückgeht, wenn sich die Miete erhöht (Preiselastizität der Nachfrage). Insgesamt ergeben sich somit folgende Konstellationen, die eine Überwälzung wahrscheinlicher machen:

□ *Einkommen*: Bei Mietern mit höheren Einkommen ist der Anteil der Miete relativ zum Einkommen deutlich geringer als bei einkommensschwachen Mietern. Haushalte, die weniger als 1.500 Euro netto zur Verfügung haben, müssen im Durchschnitt mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Hat ein Haushalt - also beispielsweise beide Partner zusammengerechnet − hingegen ein Nettoeinkommen von 3.200 bis 4.500 Euro, sind im Durchschnitt nur 18 % des Einkommens nötig, um die Wohnung zu bezahlen. Selbst wenn staatliche Zuschüsse, wie beispielsweise Wohngelder mit der Miete verrechnet und nicht als Einkommen gezählt werden, liegt die Belastung für Haushalte mit geringem Einkommen noch bei überdurchschnittlichen

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

38 %.95 Entsprechend haben einkommensärmere Haushalte eine geringere Preiselastizität der Nachfrage, ein steigender Mietpreis führt also bei Mietern mit höheren Einkommen weniger stark zu einer geringeren Nachfrage nach Mietobjekten als bei einkommensschwachen Mietern, bei denen schon kleine Preisänderungen große Änderungen der Nachfrage hervorrufen. Deshalb sollte eine Überwälzung eher im oberen Preissegment stattfinden als bei verhältnismäßig günstigeren Wohnungen. Auch diese Hypothese kann überprüft werden, indem die Modelle nur für die Teilmenge der Wohnungen berechnet werden, die relativ zum monatlichen Durchschnitt besonders teuer angeboten werden. Die Ergebnisse, dargestellt in Tabelle 12 im Anhang, bestätigen, dass eine Überwälzung eher im hochpreisigen Segment zu erkennen ist. Wohnen in diesem Segment überwiegend einkommensstärkere Mieter – wovon man plausibel ausgehen kann –, dann wäre insbesondere das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, einkommensschwache Mieter zu entlasten.96

Substitution: Ist ein Mieter nicht bereit, anstelle einer ihn interessierenden Wohnung eine andere anzumieten, hat der Vermieter mehr Spielraum, die Miete zu erhöhen. Diese Situation könnte z.B. eintreten, wenn eine Wohnung eine besonders gute Lage (z.B. im Zentrum Berlins) hat, und somit kaum durch eine Wohnung mit vergleichbarer Ausstattung innerhalb eines gewissen Radius ersetzbar wäre. Diese Wirkungsweise wird überprüft, indem die Modelle nur für Postleitzahlen berechnet werden, in denen Mietpreise über die letzten Jahre besonders stark gestiegen sind (obere 20 % eines Jahres)⁹⁷. Bei solchen Postleitzahlen ist anzunehmen, dass Mieter die Wohnungen dort für besonders attraktiv halten. Tabelle 4 zeigt die entsprechenden Ergebnisse. In allen Modellspezifikationen ist eine Überwälzung der Maklercourtage auf den Mietpreis nach Einführung des Bestellerprinzips erkennbar. Konkret bedeuten die Schätzungen des Überwälzungsparameters, dass eine Wohnung, die nach Einführung des Bestellerprinzips über einen Makler angeboten wird, ca. 2 % teurer ist als eine identische Wohnung, die ohne einen Makler angeboten wird. Bei einem Mietpreis von 10 €/qm wären das 20 Cent/qm, die vom Vermieter auf die Miete aufgeschlagen werden.

⁹⁵ BBSR (2015), Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation.

⁹⁶ Ob damit auch Durchschnittsmieter entlastet werden können, kann anhand der vorliegenden Daten nicht überprüft werden.

⁹⁷ Die PLZ-Gebiete in den Top-7-Städten wurden hierfür nach ihrer Mietpreissteigerung sortiert und die Untersuchungen nur für die 20% der Gebiete durchgeführt, die die größte Steigerung aufwiesen.

Tabelle 4: Überwälzung in Postleitzahlen mit höchsten Mietpreissteigerungen

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	0,0393***	0,0182***	0,00856	0,00429
(1: ja)	(0,00616)	(0,00589)	(0,00558)	(0,00542)
Nach MietNovG	0,276***	0,272***	0,281***	0,278***
(1: ja)	(0,0139)	(0,0121)	(0,0180)	(0,0157)
Überwälzung	0,0297***	0,0202***	0,0230***	0,0229***
(1: ja)	(0,00747)	(0,00710)	(0,00666)	(0,00621)
Konstante	2,172***	2,242***	2,187***	2,231***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	84.634	75.344	23.400	23.400
R ²	0,075	0,203	0,082	0,199

Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle Wohnungen, die zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten wurden, und in <u>PLZ-Gebieten mit den größten Preissteigerungen liegen (obere 20%)</u>

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Die folgende Abbildung 12 illustriert, wie sich eine Überwälzung innerhalb der beliebtesten Postleitzahlen in den Daten niederschlägt. Vor Einführung des Bestellerprinzips sind Wohnungen mit und ohne Makler ähnlich teuer und die Mietpreise erhöhen sich gleich schnell. Nach Einführung des Bestellerprinzips steigen die Mietpreise bei Wohnungen, die über einen Makler inseriert wurden, wesentlich schneller – die Provisionskosten sind also vermutlich auf die Miete umgelegt worden. Unter bestimmten Bedingungen kann eine Überwälzung der Maklerkosten auf die Mietpreise demnach stattfinden.

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

1312Eb 1110901/14
06/15
Monat

Gruppe
--- Mit Makler
--- Ohne Makler

Abbildung 12: Überwälzung bei Wohnungen in beliebten Postleitzahlen

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Im selteneren Fall einer indirekten Überwälzung ist es zudem abhängig von der Mietdauer, ob die kompletten Maklerkosten auf die Miete überwälzt werden. Das verdeutlicht das folgende exemplarische Rechenbeispiel: Nach den ökonometrischen Schätzungen hat das Bestellerprinzip die Miete für betroffene Wohnungen in begehrten Postleitzahlgebieten durchschnittlich um 2,3 % erhöht. Die Medianfläche für diese Art von Wohnungen beträgt 65 qm bei Kosten von 10,30 € pro qm. Pro Monat läge die durchschnittliche Nettokaltmiete in den begehrten Postleitzahlgebieten damit bei 669,50 €. Bezahlt ein Mieter nun 2,3 % der Miete aufgrund der Überwälzung der Maklerkosten zusätzlich, kommen monatlich ca. 15,40 € hinzu. Demgegenüber stehen kalkulatorisch eingesparte Maklerkosten in Höhe von 1.339,00 € (etwa zwei Nettokaltmieten). Mieter sparen demnach so lange, bis die eingesparten Maklerkosten nicht vollständig durch den Mietpreis kompensiert werden. Dies ist nach 7,2 Jahren der Fall, wenn die nicht mehr zu entrichtenden Maklerkosten exakt so hoch sind wie die zusätzlichen Kosten der Miete (vgl. Abbildung 13).

Eine aktuelle Befragung geht davon aus, dass die durchschnittliche Mietdauer bei rund acht Jahren liegt. 98 In diesem Fall dürfte der Mieter im Rechenbeispiel knapp 140 € mehr für die Wohnung in einem begehrten PLZ-Gebiet zahlen als vor Einführung des Bestellerprinzips. Zusätzlich wurde das Sozioökonomische Panel (SOEP) 99 mit Blick auf die durchschnittliche Mietdauer ausgewertet. Diese lag bei rund 12 Jahren. Legt man diese zugrunde, zahlen Mieter in begehrten PLZ-Gebieten nach der Einführung des Bestellerprinzips rund 880 € mehr als sie es vor Einführung des Bestellerprinzips getan hätten. Allerdings ist es plausibel, dass gerade in dynamischen Wohnungsmärkten die Fluktuation überdurchschnittlich hoch, die durchschnittliche Mietdauer geringer und damit eine vollständige Überwälzung der Maklerkosten auf die Miete unwahrscheinlich ist.

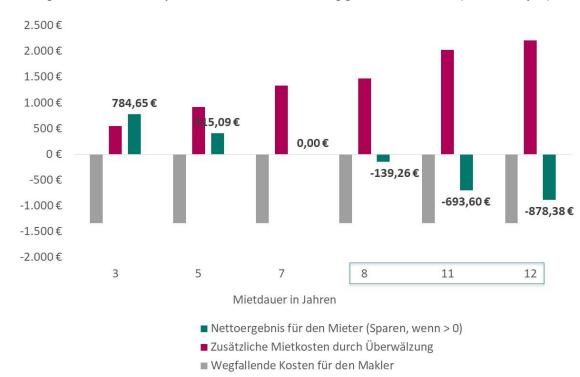


Abbildung 13: Kostenersparnis für den Mieter in Abhängigkeit der Mietdauer (Rechenbeispiel)

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ.

^{*} Hinweis: Die grüne Umrandung gibt die wahrscheinliche Spanne der durchschnittlichen Mietdauer in Deutschland an.

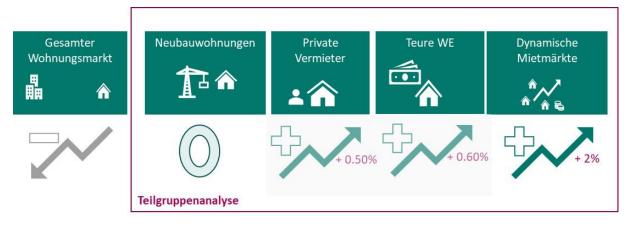
⁹⁸ Haus & Grund (2018), Vermieterbefragung: lange Mietverhältnisse, unterdurchschnittliche Miethöhe, seltene Mieterhöhungen

⁹⁹ Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte in Deutschland, die im jährlichen Rhythmus seit 1984 bei denselben Personen und Familien in der Bundesrepublik durchgeführt wird (*DIW* (2021), Übersicht über das SOEP).

Als **Zwischenfazit** lässt sich festhalten: Auch wenn etwa 30 % der Befragten in der Online-Umfrage davon ausgehen, dass eine indirekte Überwälzung von Maklerkosten auf die Miete stattgefunden hat, zeichnet die ökonometrische Analyse ein anderes Bild: Eine fehlende Überwälzung in den sieben größten Städten – allesamt mit angespannten Wohnungsmärkten – erlaubt die Schlussfolgerung, dass bundesweit eher keine indirekte Überwälzung der Maklerkosten aufgrund des Bestellerprinzips stattgefunden hat. ¹⁰⁰

Allerdings gibt es bestimmte Teilgruppen von Mietern, die von einer Überwälzung betroffen sein könnten. Hierzu zählen Mieter in besonders dynamischen und beliebten Wohnungsmärkten, Mieter des oberen Preissegments und Mieter, die eine Wohnung von Privatanbietern anmieten (vgl. Abbildung 14). Ob diese Mieter netto trotzdem Kosten eingespart haben, hängt von ihrer individuellen Mietdauer ab. Da eine Überwälzung bei einkommensschwachen Mietern in weniger attraktiven Gegenden oder billigeren Wohnungen unwahrscheinlich erscheint, haben vor allem die Mieter, die durch das Bestellerprinzip entlastet werden sollten, profitieren können.

Abbildung 14: Effekte des Bestellerprinzips auf den Mietpreis



Grafische Darstellung der Ergebnisse der Regressionsanalyse aus diesem Kapitel.

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

¹⁰⁰ Im Umkehrschluss bedeutet dies nicht, dass es keine Mieterhöhungen gegeben hat. Mittels der Analyse kann aber gezeigt werden, dass diese Mietsteigerungen nicht auf das Bestellerprinzip zurückzuführen sind, sondern dem allgemeinen Markttrend entsprochen haben.

3.2.3 Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Vermieter

Hypothese: Höhere Kosten der Neuvermietung

Seit der Gesetzesnovellierung gilt, dass die Partei, welche den Makler beauftragt, auch die Provision zu zahlen hat. Damit können die Kosten der Neuvermietung entweder direkt durch die (partielle) Übernahme der Kosten für Maklertätigkeiten oder indirekt durch die eigene Vermarktung der Immobilie gestiegen sein. Zusätzlich kann die Gesetzesänderung teilweise zu einem Rückzug von Maklern aus der Mietimmobilienvermittlung geführt haben, wodurch die Kosten für die Suche nach einem geeigneten Makler gestiegen sein könnten.

Wie im vorangegangenen Kapitel 3.2.2 dargestellt wurde, hat es keine systematische indirekte Überwälzung der Maklerkosten auf die Miete gegeben. Insofern ist davon auszugehen, dass Vermieter, die seit dem 1. Juni 2015 laut Maklern in der Online-Umfrage zu 98 % die Courtage zahlen, die *Maklerkosten tragen*. Dadurch haben sich für die Vermieter, die einen Makler beauftragen, die Kosten der Neuvermietung erhöht. Dies gilt trotz der durchschnittlich gesunkenen Maklercourtage (vgl. hierzu Kapitel 3.2.4), da diese nun gänzlich vom Vermieter zu tragen ist.

Lediglich 11 % der befragten Vermieter geben an, dass es seit Einführung des Bestellerprinzips schwieriger geworden ist, einen Makler für eine Mietimmobilie zu finden. Die Suche nach einem geeigneten Makler gestaltet sich demnach für 89 % der Vermieter seit Einführung des Bestellerprinzips nicht schwieriger. Dadurch sind auch die Kosten für die Suche nach einem geeigneten Makler überwiegend nicht gestiegen.

Vermieter haben selbstverständlich auch die Möglichkeit, Maklertätigkeiten jenseits der klassischen Maklerbüros (z.B. Hausverwaltungen) in Anspruch zu nehmen oder auf eine Selbstvermarktung zu setzen. Gerade Vermieter, die zuvor einen Makler beauftragt haben, werden nun eine Selbstvermietung gegen die Bezahlung der Maklercourtage abwägen – so die Experten.¹⁰¹ Abbildung 15 zeigt, wie die Vermietertypen ihre primären Vermarktungswege durch das Bestellerprinzip angepasst haben. Demnach haben nahezu alle Vermietertypen weniger Makler mit der Vermittlung ihrer Mieteinheiten beauftragt und sind auf alternative Vermarktungswege umgestiegen.¹⁰²

¹⁰¹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹⁰² Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen setzen vermehrt auf die eigene Vermarktung, die Vermarktung durch die Hausverwaltung oder die unternehmensinterne Wohnungsvermittlung. Andere privatwirtschaftliche Unternehmen wählen öfters die Nachmietersuche durch den aktuellen Mieter als

Die *Nachfrage nach einer Maklertätigkeit von Hausverwaltern* erhöht sich laut Online-Umfrage primär bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen. Laut Experten¹⁰³ dürfte dies allerdings ein weitreichenderes Phänomen sein. Bei einer Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter aus dem Jahr 2016 gaben beispielsweise 30 % der Befragten an, dass sie seit Einführung des Bestellerprinzips vermehrt wohnungsvermittelnde Tätigkeiten anbieten. Knapp 56 % konnten seitdem auch zusätzliche Einnahmen durch Wohnungsvermittlung generieren.¹⁰⁴ Durch das breitere Geschäftsmodell hätten Hausverwaltungen gegenüber klassischen Maklerbüros einen Wettbewerbsvorteil, da sie Vermittlungstätigkeiten tendenziell günstiger anbieten könnten.¹⁰⁵

Die relevanteste Ausweichreaktion auf die Einführung des Bestellerprinzips aller Vermietertypen mit Ausnahme der anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen ist die *eigene Vermarktung* der Mieteinheit. Insgesamt wählen nun 54 % der befragten Vermieter die Selbstvermarktung als primären Weg der Wohnungsvermietung, während es vor der Einführung des Bestellerprinzips nur 30 % waren. Vor allem Privatvermieter haben nach Einführung des Bestellerprinzips versucht, ihre Mietobjekte selbst zu vermieten. Dies lässt sich auch mithilfe der Inseratsdaten für die Top-7-Städte bestätigen. Wie Abbildung 16 zeigt, ist der Anteil der Mietobjekte, der von großen Wohnungsunternehmen inseriert wird, nur leicht von 11 % auf 16 % gestiegen, während der Anteil der Privatvermieter von 24 % auf 44 % stark gestiegen ist. Spiegelbildlich geht der durch Makler angebotene Wohnungsanteil deutlich zurück.

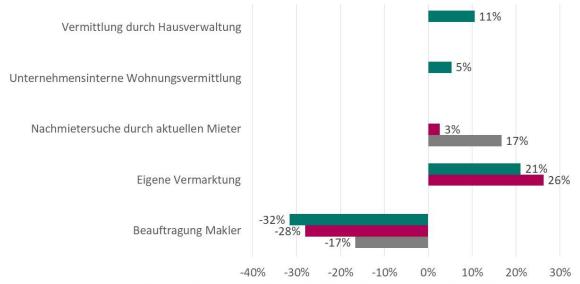
Vermarktungskanal. Privatvermieter reagieren fast ausschließlich mit der eigenen Vermarktung der Wohnungen.

¹⁰³ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

DDIV (2016), 4. DDIV Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016, S.21.

¹⁰⁵ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Abbildung 15: Veränderung des primären Vermarktungswegs durch das Bestellerprinzip



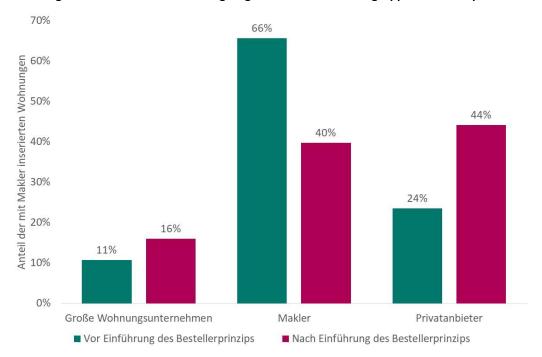
Anteil der Unternehmen mit einer Veränderung des primären Vermarktungswegs nach Einführung des Bestellerprinzips

- Privatwirtschaftl. Wohnungsunternehmen
- Privatperson
- anderes privatwirtschaftliches Unternehmen

Wie viele Mietobjekte haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips im Durchschnitt vermittelt? Wie viele Mietobjekte haben Sie NACH Einführung des Bestellerprinzips im Durchschnitt vermittelt? N=141

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Abbildung 16: Anteil an Wohnungsangeboten nach Anbietergruppen in den Top-7-Städten



^{*} Vorher: 01/2013 bis 05/2015 Nachher: 06/2015 bis 12/2017

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Bei der Eigenvermietung entfallen zwar die Maklerkosten, dafür entsteht aber ein zusätzlicher Arbeitsund Zeitaufwand beim Vermieter. Wie Abbildung 17 zeigt, ist der Aufwand der Selbstvermarktung für Vermieter ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Knapp die Hälfte aller befragten Vermieter bewertet den Aufwand der Eigenvermarktung als (sehr) hoch, während lediglich 17 % den zusätzlichen Aufwand als gering einschätzten.

Wie bewerten Sie den Aufwand der Selbstvermarktung?

Sehr gering bis gering

17%

Mittel

37%

Hoch bis sehr hoch

46%

Abbildung 17: Aufwand der Selbstvermarktung nach Einschätzung der Vermieter

N=71

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Hypothese: Schlechtere Auswahl der Mieter

Das Bestellerprinzip hat, wie oben diskutiert, dazu geführt, dass Vermieter ihre Mietobjekte vermehrt in Eigenvermarktung anbieten. Da die Bereitschaft zur Zahlung einer Maklercourtage als Indiz für ein ernsthaftes und langfristiges Mietinteresse seitens der Mieter wegfällt, ist es denkbar, dass es zu einer sogenannten "adversen Selektion" kommt und potenziell schlechtere Mieter den Zuschlag für die Mietobjekte erhalten (vgl. Kapitel 2.3). Unter der Prämisse, dass Vermieter eine möglichst lange Vermietung ihres Objekts bevorzugen, um die Kosten häufiger Neuvermietungen zu sparen, ist eine objektiv quantifizierbare Kennzahl, anhand derer sich die "Qualität" eines Mieters ausdrücken lässt, die Mietdauer. Vor diesem Hintergrund liefert die Auswertung der Online-Umfrage keine Hinweise darauf, dass sich die Selbstvermarktung in einer schlechteren Auswahl der Mieter niederschlägt. So gaben drei Viertel der befragten Vermieter an, dass sich die Fluktuation bei selbst vermittelten Objekten nicht von der Fluktuation bei durch Makler vermittelten Objekten unterscheidet.

Auch aus Sicht der Experten ist die Befürchtung, dass durch die Selbstvermarktung potentiell schlechtere Mieter im Sinne der Vermieter ausgewählt werden, unbegründet. Laut ihnen würden

Vermieter, gesetzt den Fall, dass es im Zuge der Selbstvermarktung zunehmend zu einer höheren Fluktuation kommen würde, einfach wieder auf externe Maklerdienstleistungen zurückgreifen. Auch die in diesem Zusammenhang aufgeworfene Hypothese, dass es seitens der Maklerfirmen aufgrund des gewachsenen Wettbewerbs zu einer geringen Sorgfalt bei der Auswahl der Mietinteressenten kommt, wird von den Experten nicht bestätigt. Denn auch in diesem Fall würden Vermieter bei einer steigenden Fluktuation reagieren, den Makler wechseln oder auf Anbieter jenseits klassischer Maklerbüros zurückgreifen.¹⁰⁶

3.2.4 Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Makler

Hypothese: Verschlechterung der Auftragslage

Einer der weitreichendsten Nebeneffekte des Bestellerprinzips ist die befürchtete Verschlechterung der Auftragslage bei Maklern. So wurde bereits im Gesetzesentwurf der Bundesregierung formuliert, dass "[für] Wohnungsvermittler [...] die voraussichtliche Änderung des Verhaltens von Vermietern durch die Neuregelungen im Wohnungsvermittlungsrecht wahrscheinlich zu deutlichen Umsatzrückgängen führen [wird]"¹⁰⁷.

Abbildung 18 stellt den Angebotsverlauf nach Anbietergruppe über den Zeitraum von 2013 bis 2017 dar und zeigt, dass die Anzahl der an durch Makler inserierten Wohnungen in den Top-7-Städten seit Einführung des Bestellerprinzips sichtlich eingebrochen ist. Dies bestätigen die Vermieter in der Online-Umfrage. Demnach haben nahezu alle Vermietertypen weniger Makler mit der Vermittlung ihrer Mieteinheiten beauftragt. Zwischen 17 und 32 % der antwortenden Vermieter wählen als primären Vermarktungsweg mit Einführung des Bestellerprinzips nicht mehr den externen Makler.

¹⁰⁶ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. S.4.

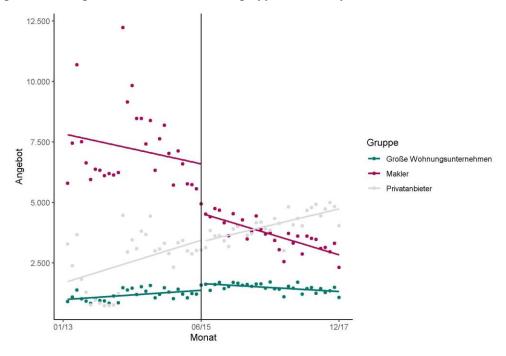


Abbildung 18: Angebotsverlauf nach Anbietergruppen in den Top 7 Städten

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Ein möglicher Grund für die schlechtere Auftragslage ist, dass *Vermieter vermehrt auf Selbstvermarktung* setzen. Die Experten¹⁰⁸ gehen ebenfalls davon aus, dass durch die Einführung des Bestellerprinzips weniger Makler mit der Mietwohnungsvermittlung beauftragt werden. Auch diese Vermutung bestätigt sich in der Online-Umfrage. 52 % der befragten Vermieter wählen nun die Selbstvermarktung als primären Weg der Wohnungsvermietung, während es vor der Einführung des Bestellerprinzips nur 29 % waren.

Der zusätzliche befürchtete Einbruch des Vermietungsmarkts generell ist hingegen ausgeblieben. 85 % der Vermieter bieten trotz der Einführung des Bestellerprinzips weiterhin all ihre Mieteinheiten am Markt an (näheres dazu auch in Kapitel 3.2.5).

Der augenscheinliche Auftragsrückgang für Makler von Seiten der Vermieter kann nicht durch eine höhere Nachfrage von Mietern ausgeglichen werden. Lediglich 12 % der befragten Makler gaben in der Online-Umfrage an, seit Einführung des Bestellerprinzips im ausschließlichen Auftrag eines Mieters tätig geworden zu sein. Vor Einführung des Bestellerprinzips gaben immerhin 41 % der befragten Makler an, häufiger im Auftrag von Mietinteressenten eine Wohnung gesucht zu haben. Die

¹⁰⁸ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Größenordnung wird durch die befragten Mieter bestätigt: 14 % geben an, seit Einführung des Bestellerprinzips einen Makler direkt mit der Suche einer Mieteinheit beauftragt zu haben.

Der parallele *Rückgang der Aufträge an Makler von Mieterseite* liegt laut Experten¹⁰⁹ in den Regelungen von § 2 Abs. 1a des WoVermG begründet. Demnach haben Makler gegenüber der Mieterseite nur dann einen Anspruch auf eine Entgeltzahlung, wenn es sich bei dem vermittelten Mietobjekt um ein neu gesuchtes Objekt handelt. Bietet ein Makler dem Mietinteressenten eine Wohnung aus dem vorhandenen Bestand an, muss dieser keine Courtage zahlen. Aus diesem Grund werden Suchaufträge von Mieterseite nicht nur äußerst selten vergeben, sondern sind gleichzeitig für die Maklerbüros aus wirtschaftlicher Sicht unattraktiv, da sie mit einem großen Aufwand verbunden sind. So kam der Fall, dass ein Makler ein Mietobjekt einem Mietinteressenten zeigen wollte, welches er bzw. sie eigentlich für einen anderen Mietinteressenten gesucht hatte, gemäß Online-Befragung auch nur bei 14 % der antwortenden Makler vor.

Vor dem Hintergrund des Auftragsrückgangs gehen Experten¹¹⁰ von Umsatzeinbußen besonders bei kleinen, auf Vermietung spezialisierten Maklerbüros aus. Dies bestätigen die Ergebnisse der Online-Umfrage. Im Schnitt gingen die Umsätze der befragten Maklerbüros um 37 % zurück. Die größten relativen Umsatzeinbußen verbuchten kleine Maklerbüros, die im Jahr nur bis zu 10 Objekte vermitteln und damit die Maklertätigkeit wohl eher als Nebenerwerb bestreiten. Bei ihnen brachen die Umsätze im Durchschnitt sogar um 74 % ein, während große Büros mit mehr als 100 Vermittlungen pro Jahr lediglich einen Umsatzrückgang von 13 % aufweisen (vgl. Abbildung 19).

¹⁰⁹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹¹⁰ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

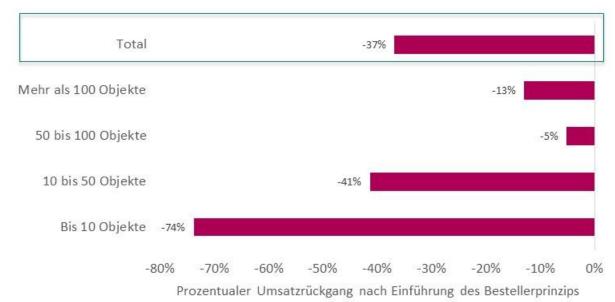


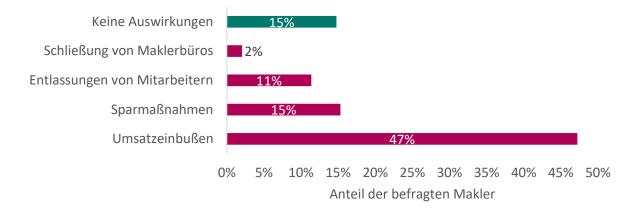
Abbildung 19: Entwicklung des Jahresumsatzes durch Einführung des Bestellerprinzips

Welchen durchschnittlichen Jahresumsatz haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 mit der Vermittlung von Mietobjekten erwirtschaftet? Welchen durchschnittlichen Jahresumsatz haben Sie NACH Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 mit der Vermittlung von Mietobjekten erwirtschaftet? N=344

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Abbildung 20 veranschaulicht, dass ein rückläufiger Umsatz der häufigste Effekt bei den befragten Maklerbüros darstellte. Knapp die Hälfte der befragten Makler berichtet von Umsatzrückgängen. Von zwangsläufigen Sparmaßnahmen, Büroschließungen oder Entlassungen war hingegen ein deutlich geringerer Anteil betroffen. Lediglich zwei Prozent der befragten Makler gaben an, dass es in Folge der Gesetzesänderung zu Schließung von Büros kam, 11 % mussten Mitarbeiter entlassen und in 15 % der befragten Maklerunternehmen gab es Sparmaßnahmen. In weiteren 15 % der Maklerbüros gab es keine Auswirkungen des Bestellerprinzips.

Abbildung 20: Auswirkungen des Bestellerprinzips auf die Maklerfirmen



Welche Auswirkungen gab es in Ihrem Unternehmen durch die Einführung des Bestellerprinzips? N=496

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Hypothese: Geringere Maklercourtagen

Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, führte die Einführung des Bestellerprinzips zu deutlichen Umsatzrückgängen bei den Maklerbüros. Neben einer Verschlechterung der Auftragslage ist ein weiterer möglicher Grund hierfür, dass Makler in der Verhandlung um ihre Provision durch die Gesetzesänderung Verhandlungsmacht eingebüßt haben. Verschiedene Veröffentlichungen vermuten, dass die Einführung des Bestellerprinzips zu insgesamt sinkenden Maklercourtagen geführt hat. Zwar gibt es keine Studien, die einen kausalen Zusammenhang nachweisen, allerdings ist die durchschnittliche Courtage im internationalen Vergleich tendenziell niedriger, wenn die Zahllast vorrangig beim Vermieter liegt.¹¹¹

Die Einschätzungen der Experten¹¹² sind nicht eindeutig: Bei privaten Kleinvermietern gehen sie davon aus, dass es zu keinen Verhandlungen über die Höhe der Courtagen mit Maklern gekommen ist, da es den Vermietern am Wissen über die Verhandelbarkeit der Courtage fehle oder langjährige Beziehungen mit einem Makler Neuverhandlungen entgegenständen. Andere Experten berichten

¹¹¹ Voigtländer (2019), Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung, IW-Trend.

¹¹² Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

hingegen von gesunkenen durchschnittlichen Courtagehöhen. Je mehr Wohnungen vermietet werden würden und je höher die Miete sei¹¹³, umso eher sei eine Senkung der Courtage zu erwarten.

Die Online-Umfrage zeigt hingegen ein recht eindeutiges Bild: Wie die Kastengrafik in Abbildung 21 illustriert, hat die Spannbreite der aufgerufenen Maklercourtage nach Einführung des Bestellerprinzips nach unten hin deutlich zugenommen. Immerhin 10 % der Makler geben an, durchschnittlich nur noch eine Nettokaltmiete als Courtage zu verlangen. Auch in der Masse zeigt sich eine deutliche Verringerung der Maklerprovision. Lag die Höhe der Courtage bei 50 % der befragten Makler vor der Novellierung noch zwischen 2 und 2,4 Nettokaltmieten, so ist dieses Intervall seit dem 1. Juni 2015 auf 1,5 bis 2 Nettokaltmieten gesunken. Die durchschnittliche Maklercourtage sank dementsprechend von 2,4 auf 1,9 Nettokaltmieten (gekennzeichnet durch das Kreuz in Abbildung 21).

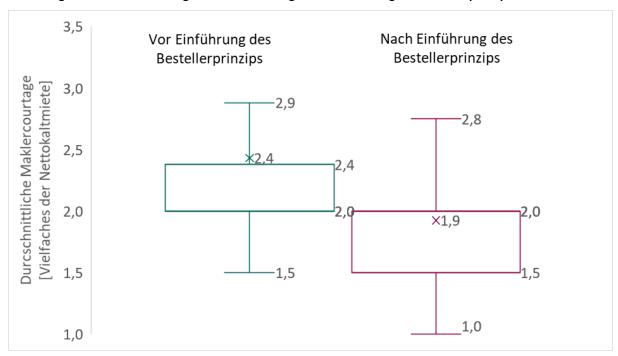


Abbildung 21: Entwicklung der Maklercourtage nach Einführung des Bestellerprinzips

Wie hoch war die durchschnittliche Maklercourtage VOR/NACH dem 1. Juni 2015, die bezahlt wurde? N=417

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Der Vermietungsaufwand sei in etwa gleich hoch und unabhängig vom Mietpreis der Wohnung. Deshalb könne bei absolut teureren Wohnungen bereits mit einem geringeren Anteil der Nettokaltmiete der Vermietungsaufwand gedeckt werden.

Mit der sinkenden Courtage gehe laut Experten¹¹⁴ gleichzeitig ein erhöhter Serviceanspruch des Vermieters gegenüber dem Makler einher. So werde seit Einführung des Bestellerprinzips beispielsweise die direkte "Anschlussvermietung" gefordert, sodass Wohnungsbesichtigungen für den Makler nur in der noch bewohnten Wohnung möglich seien. Wie die Auswertung der Online-Umfrage zeigt, kann dies aus Sicht der Vermieter nicht bestätigt werden. Knapp zwei Drittel der befragten Vermieter geben an, ihren Serviceanspruch nach Einführung des Bestellerprinzips nicht erhöht zu haben. Dies bestätigen immerhin 45 % der befragten Makler. Die anderen 55 % der befragten Makler sehen sich hingegen einem erhöhten Serviceanspruch ausgesetzt.

Hypothese: Rückzug aus der (Miet-) Immobilienvermittlung

Die Reduzierung der Attraktivität der Mietwohnungsvermittlung durch das Bestellerprinzip hat nach Ansicht der Experten viele Makler dazu bewogen, sich auf den Verkaufsmarkt zu konzentrieren. Allerdings geben einige Experten an, dass der Rückzug aus dem Vermietungsmarkt bereits vorab eine zu beobachtende Entwicklung gewesen sei, da die Vermittlung von Kaufimmobilien weitaus rentabler als die Vermittlung von Mietobjekten sei. 115

Die Verlagerung auf das Verkaufsgeschäft kann durch die Auswertung der Online-Befragung der Makler bestätigt werden (vgl. Abbildung 22). Mit 47 % gab knapp die Hälfte der befragten Makler an, sich seit der Gesetzesänderung vollständig oder zumindest zum Teil auf den Verkauf von Immobilien spezialisiert zu haben. Andere Formen der Neuausrichtung, wie ein zusätzliches Serviceangebote für Vermieter oder die Fokussierung auf gewerbliche Mietobjekte, wurden deutlich seltener genannt. 43 % der befragten Makler haben ihr Geschäftsmodell im Zuge des Bestellerprinzips überhaupt nicht geändert.

¹¹⁴ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹¹⁵ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Haben Sie ihre Berufstätigkeit seit Einführung des Bestellerprinzips neu ausgerichtet?

Ja, ich habe mich auf den Verkauf von Immobilien spezialisiert.

47%

Nein.

Ja, ich biete nun zusätzliche Serviceangebote für Vermieter an.

5%

Ja, ich habe mich auf gewerbliche Mietobjekte spezialisiert.

4%

Abbildung 22: Reaktionen der Makler auf die Einführung des Bestellerprinzips

N=558

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Eine wahrnehmbare Konkurrenz durch neue Geschäftsmodelle scheint es nicht gegeben zu haben. 93 % der Befragten geben an, dass sich im Bereich der Wohnungsvermittlung seit Einführung des Bestellerprinzips keine neuen Geschäftsmodelle entwickelt haben.

3.2.5 Nebeneffekte des Bestellerprinzips: Auswirkungen auf Mieter

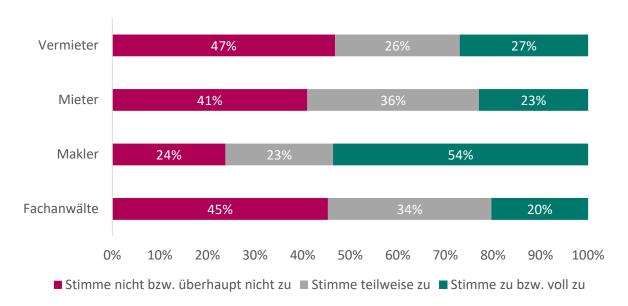
Hypothese: Reduzierter Zugang zu öffentlich angebotenen Mietwohnungen

Neben der positiven Wirkung des Wegfalls der Maklercourtage (vgl. Kapitel 3.2.2) gibt es auch für die Gruppe der Mieter potenziell negative Nebeneffekte des Bestellerprinzips. Es wird beispielsweise befürchtet, dass Vermieter freiwerdende Mietobjekte vermehrt über informelle Netzwerke weitervermitteln. Damit würde das öffentlich zugängliche Angebot an Mietobjekten künstlich verknappt und gerade Personen außerhalb der Netzwerke, wie Zuziehende, hätten vermehrt Probleme, passende Mietobjekte zu finden. 116

¹¹⁶ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Die Online-Umfrage zeigt, dass die Einschätzungen zu dieser Hypothese zwischen den Teilgruppen stark divergieren. 54 % der Makler stimmen der Aussage zu, dass das öffentlich zugängliche Angebot an Mietinseraten durch die Einführung des Bestellerprinzips abgenommen habe. Bei den teilnehmenden Fachanwälten, Vermietern und Mietern sind es eher bis zu einem Viertel der Befragten (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Zustimmung zur Hypothese eines abnehmenden öffentlich-zugänglichen Angebots an Mietinseraten durch das Bestellerprinzip



Wie sehr stimmen Sie der Aussage zu "die Einführung des Bestellerprinzips hat dafür gesorgt, dass das öffentlich zugängliche Angebot an Mietinseraten, etwa in Zeitungen und Internetportalen, abgenommen hat"?

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Experten aus dem Bereich der Onlinevermarktung gaben in den Interviews zu bedenken, dass das Bestellerprinzip in einem Markt eingeführt worden sei, in dem die Anzahl der Inserate sowieso gesunken ist, da Personen – gerade in Regionen mit starken Mietanstiegen – weniger umgezogen seien. Insofern seien die gefühlten Auswirkungen des Bestellerprinzips kritisch zu hinterfragen. Diese Einschätzung wird durch Abbildung 24 gestützt, welche den Zeitverlauf der Anzahl an öffentlich zugänglichen Inseraten pro Monat zwischen 2013 und 2017 visualisiert. Es ist zu erkennen, dass die Anzahl der Mietinserate schon vor der Einführung des Bestellerprinzips rückläufig war und dass sich dieser negative Trend mit der Gesetzesänderung sogar eher umkehrt hat.

¹¹⁷ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

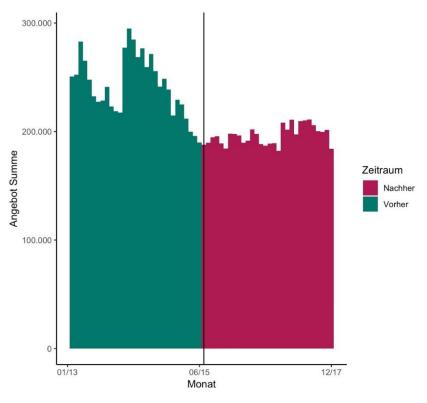


Abbildung 24: Entwicklung der deutschlandweit öffentlich angebotenen Wohnungen 2013-2017

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Strukturbruchtests (vgl. Kapitel 6.3) bestätigen den visuellen Eindruck sowohl insgesamt als auch für verschiedene Angebotsgruppen wie etwa Neubauwohnungen oder Wohnungen von nichtgewerblichen Anbietern (vgl. Abbildung 35 bis Abbildung 40 im Anhang). Damit bestätigen sie die Vermutung der Experten, dass es im Zuge der Gesetzesnovellierung zu keinem Einbruch des Angebots auf dem öffentlich zugänglichen Mietmarkt gekommen ist.

Ein weiterer angeführter Nebeneffekt auf Mieter ist, dass der steigende Wettbewerbsdruck auf die Maklerbüros dazu geführt habe, dass diese nur noch Mietinteressenten vermitteln, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Vertragsabschlusses sehr hoch sei. Gerade Mietinteressenten, die aufgrund ihres Einkommens, ihres Familienstandes oder ihrer ethnischen Herkunft ohnehin am Wohnungsmarkt diskriminiert werden würden, hätten es dadurch schwerer, eine Wohnung bzw. einen Makler zu

¹¹⁸ Bei der Auswertung der Analyseergebnisse der Kreisdaten ist zu berücksichtigen, dass wir nur begrenzt Aussagen darüber treffen können, ob das Bestellerprinzip direkte kausale Auswirkungen auf die Angebotszahlen hatte. Anders als bei den Mikroinseratsdaten können wir auf Kreisebene nicht sicherstellen, dass für alle anderen Faktoren, die die Angebotszahlen beeinflussen, kontrolliert wurde. Die Ergebnisse der Strukturbruchtests sind dementsprechend indikativ.

finden.¹¹⁹ Andere Experten argumentieren, dass Makler auch vor der Gesetzesänderung nur in den seltensten Fällen im Auftrag von Bevölkerungsgruppen aktiv gewesen seien, die auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Die Erfolgswahrscheinlichkeit der Vermittlung sei in solchen Fällen auch vor Einführung des Bestellerprinzips sehr gering gewesen, was diese Aufträge für die Maklerbüros sehr unattraktiv gemacht habe.

In der Online-Umfrage geben 15 % der Mieter an, nach der Einführung des Bestellerprinzips einen Makler beauftragt zu haben. Von den 85 %, die keinen Makler beauftragt haben, hätten immerhin 23 % gerne einen Makler beauftragt, konnten aber keinen finden. Die restlichen 77 % haben die Mieteinheit selbstständig und ohne eine weitere bezahlte Dienstleistung gefunden. Für einen Teil der Mieter kann es demnach schwieriger geworden sein, einen Makler für die Suche einer Mieteinheit zu finden. Ob dies für dieselben Mieter auch ohne Einführung des Bestellerprinzips der Fall gewesen wäre, kann nicht überprüft werden. 120

Nicht zuletzt können auch *erhöhte Ansprüche an Neumieter* den Zugang zum öffentlich inserierten Mietwohnungsmarkt erschweren. Die Auswertung der Online-Umfrage bestätigt, dass ein Großteil der Vermieter die Mindestanforderungen an Mieter erhöht hat. Lediglich 16 % der Makler und 34 % der Vermieter geben an, dass seit Einführung des Bestellerprinzips keine höheren Mindestanforderungen an Mieter gestellt werden (Durchschnitt: 19 % der Befragten).

Abbildung 25 zeigt, welche Anforderungen sich geändert haben. Die erhöhten Mindestanforderungen zielen darauf ab, möglichst Mieter auszuwählen, bei denen eine längere Mietdauer wahrscheinlicher ist. Dies kann einerseits auf Erfahrungswissen beruhen (z.B. Bevorzugung von Familien gegenüber Wohngemeinschaften) oder es werden entsprechende Nachweise gefordert (z.B. unbefristeter Arbeitsvertrag). Auch die Anforderungen an das Gehalt der Mieter scheinen zugenommen zu haben.

¹¹⁹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

Der Rückzug der Makler aus der Mietvermittlung könnte außerdem dazu führen, dass auch Unternehmen der Zugang zum Mietwohnungsmarkt erschwert werde. Diese seien ebenfalls Wohnungssuchende im Sinne des WoVermRG und würden unter der Regelung leiden, wenn sie für Mitarbeiter aus dem Ausland in Deutschland Wohnungen suchen und keinen Makler beauftragen können, der ihnen Wohnungen aus seinem Bestand zeige. Gerade für diese letzte Gruppe hätten deshalb "Relocation-Services" das Vermittlungsgeschäft mit übernommen. Hier wird die Wohnungssuche als Baustein eines vollumfänglichen Umzugsservice inklusive Ummelden, Anmeldung bei der Kita etc. angeboten. Diese würden allerdings nur das hochpreisige Segment bedienen. Mieter mit entsprechender Zahlungsbereitschaft finden demnach einen Makler oder eine entsprechende Alternative. Benachteiligt wären deshalb vor allem "normal zahlungskräftige" Mieter – so die interviewten Branchenexperten.

Etwas uneiniger sind sich die Befragten bei der Einschätzung, ob zunehmend Mindestmietdauern in Mietverträgen vereinbart werden (61 % der Makler im Vergleich zu 37 % der Vermieter).

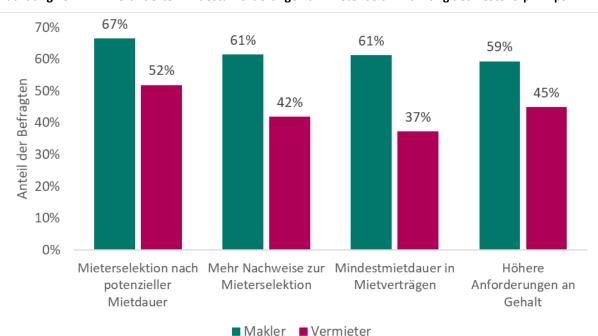


Abbildung 25: Veränderte Mindestanforderungen an Mieter seit Einführung des Bestellerprinzips

Gibt es seit Einführung des Bestellerprinzips höhere Mindestanforderungen an die Mieter? N=614

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Hypothese: Abnehmende Beratungsqualität bei Neuanmietung von Wohnraum

Einige Experten¹²¹ gehen davon aus, dass seit der Gesetzesnovellierung die Beratungsqualität für Mieter bei einer Neuanmietung tendenziell abgenommen hat. Makler seien nun nicht mehr im Auftrag des Mieters tätig und befänden sich daher nicht mehr in einem Treuverhältnis zu ihm. Vor Einführung des Bestellerprinzips sei es gängig gewesen, dass der Makler Vorteile für die Mieter ausgehandelt hätte, indem er Zugeständnisse durch den Vermieter erwirkte. Diese Praxis fände aufgrund der fehlenden Zuständigkeit des Maklers für die Belange des Mieters nicht mehr statt.

Mieterverbände gehen hingegen davon aus, dass die Beratungsqualität für Mieter seit Einführung des Bestellerprinzips nicht abgenommen hat – auch nicht im Fall der Vermarktung durch den Vermieter

¹²¹ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

oder den Vormieter.¹²² Diese Einschätzung wird durch die Auswertung der Online-Umfrage bestätigt. Wie Abbildung 26 zeigt, waren mit 58 % bzw. 56 % ein Großteil der Mieter mit der Beratung durch den Vermieter bzw. den Vormieter zufrieden, während lediglich knapp ein Drittel unzufrieden war. Bei einer Beratung durch einen Makler, äußerte sich zwar ebenfalls knapp die Hälfte der befragten Mieter positiv zu Beratungsqualität, gleichzeitig war der Anteil der unzufriedenen Mieter mit 50 % aber erheblich höher als bei Beratungen durch den Vermieter bzw. den Vormieter.

Beratung durch einen Makler 50% 43% Beratung durch den Vormieter 56% 31% Beratung durch den Vermieter 58% 26% 0% 25% 50% 75% 100% Anteil der befragten Mieter ■ (Sehr) zufrieden ■ Weder zufrieden noch unzufrieden ■ (Sehr) unzufrieden

Abbildung 26: Mieterzufriedenheit mit Beratung und Betreuung nach Vermittler

Wie zufrieden waren Sie mit der Beratung und Betreuung im Fall der Beratung durch... N=41

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Die Unzufriedenheit mit den Maklerdienstleistungen lässt sich laut Experten¹²³ durch die schlechtere Auftragslage und damit potenziell sinkende Vergütungen der Makler erklären. Deshalb seien Makler durch den zunehmenden Kostendruck dazu gezwungen, die Beratungsqualität gegenüber den Mietern zu reduzieren. So werden nach Angabe einiger Experten¹²⁴ beispielsweise keine Besichtigungstermine

¹²² Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹²³ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹²⁴ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

mehr nach Feierabend oder am Wochenende angeboten. Dies bestätigt die Online-Umfrage. 73 % der befragten Makler gaben an, ihr Serviceangebot im Zuge der Gesetzesnovellierung reduziert zu haben. Beispielsweise werden seitdem keine Besichtigungen außerhalb der Geschäftszeiten mehr angeboten, keine individuellen Besichtigungstermine mehr durchgeführt oder die Servicequalität wurde anderweitig vermindert.

Hypothese: Sinkende Qualität der angebotenen Mietwohnungen

Vermieter müssen seit der Einführung des Bestellerprinzips die Kosten der Maklercourtage tragen. Theoretisch drohen dadurch Ausweichreaktionen, wie beispielsweise verringerte Instandhaltungsund Investitionstätigkeiten, die einen Einfluss auf die Qualität der verfügbaren Mietwohnungen haben
können. Die Auswertung der Online-Umfrage zeigt ein zweigeteiltes Bild. Zwar gab ein Drittel der
befragten Vermieter an, seit Einführung des Bestellerprinzips, zurückhaltender zu investieren,
gleichzeitig widersprach aber auch rund die Hälfte der befragten Vermieter der Hypothese, dass das
Bestellerprinzip bei ihnen zu einem Rückgang der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
geführt hätte. Knapp ein Viertel der befragten Vermieter stimmten der Aussage, seit Einführung des
Bestellerprinzips zurückhaltender zu investieren, teilweise zu.

Das geteilte Bild, welches sich aus der Auswertung der Umfrage ergibt, lässt sich möglicherweise dadurch erklären, dass es in den letzten Jahren zwar einen Rückgang der Sanierungs- und Modernisierungsanreize gegeben hätte, diese aber größtenteils auf andere regulatorische Entwicklungen zurückzuführen sind und nicht direkt auf die Einführung des Bestellerprinzips – so die Experten. Beispielsweise gab der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) an, dass das Investitionsvolumen seit der Einführung des Berliner Mietendeckels lediglich um 6 % gestiegen ist, dem niedrigsten Wert seit sieben Jahren. Zum Vergleich: Zwischen 2017 und 2018 betrug der Investitionszuwachs rund 25 %. 126

¹²⁵ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹²⁶ Kiesel (2020), Berlins größter Wohnungsverband warnt vor Einbruch bei Neubauzahlen, der Tagesspiegel.

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

4.1 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetztes am 1. Juni 2015 wurde das Verursacherprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen eingeführt. Seitdem gilt das sogenannte Bestellerprinzip, nachdem diejenige Marktseite zur Zahlung der Maklercourtage verpflichtet wird, die den Vermittlungsauftrag erteilt hat. Damit verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Wohnungssuchende vor der Ausnutzung faktischer Zwangslagen, nämlich dem Zwang zur Vergütung einer vom Vermieter veranlassten Maklertätigkeit, zu schützen.¹²⁷

Zudem wurde mit dem Mietrechtnovellierungsgesetz das Textformerfordernis eingeführt, das den Vertragspartnern vor Augen führen soll, dass sie einen Vertrag schließen und deshalb eine Vergütung fällig werden kann. 128

Im Zuge der vorliegenden Studie wurde untersucht, ob die Zielsetzungen des Gesetzgebers mit der Gesetzesänderung erreicht werden konnten und ob etwaige (unerwünschte) Nebeneffekte entstanden sind. Die Forschungsfragen waren:

- 1. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform zu binden (*Beachtung der Textform*)?
- 2. Ist das Ziel des Gesetzgebers erreicht worden, den Mieter im Anwendungsbereich des Bestellerprinzips vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen, insbesondere sie von der Belastung mit einer Maklercourtage zu befreien, wenn der Makler nicht in ihrem Interesse tätig geworden ist (*Durchsetzung des Bestellerprinzips*)?
- 3. Welche Nebeneffekte sind durch die Einführung des Bestellerprinzips eingetreten (Nebeneffekte des Bestellerprinzips)?

Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 19.

Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S. 35-36.

4. Besteht angesichts der bei der Untersuchung der Fragen zu 1) bis 3) gewonnenen Erkenntnisse gesetzgeberischer Handlungsbedarf und wenn ja, welcher (*gesetzgeberischer Handlungsbedarf*)?

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden eine Literaturrecherche durchgeführt, leitfadengestützte Interviews mit Vertretern von Maklern, Vermietern, Mietern und Rechtsanwälten bzw. abmahnberechtigten Verbänden nach dem UWG und UKlaG geführt, die Entscheidungen der Gerichte untersucht, eine standardisierte Online-Befragung bei Mietern, Vermietern, Maklern sowie Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht umgesetzt und eine ökonometrische Wirkungsanalyse von Inseratsdaten realisiert.

Ergebnisse zur Beachtung der Textform

Das Textformerfordernis wird insgesamt positiv oder neutral bewertet. Nur 18 % der Befragten schätzen das Textformerfordernis negativ ein. Auch im Schrifttum wird die neue Textform des Vermittlungsvertrags begrüßt, weil sie die Problematik eines mündlichen oder konkludenten Vertragsabschlusses für das Wohnungsvermittlungsrecht beseitigt.¹²⁹

Die Analyse der Online-Umfrage hat ergeben, dass Mietern das neu eingeführte Textformerfordernis ganz überwiegend bekannt ist. Nur 12 % der Mieter gehen fälschlicherweise davon aus, dass mündliche Abreden mit einem Makler einen Provisionsanspruch begründen. Bei den Vermietern sind es immerhin 28 % und hierbei nahezu ausschließlich Privatvermieter, denen das Textformerfordernis möglicherweise noch nicht in Gänze geläufig ist.

Das Ziel des Gesetzgebers, Wohnraumvermittlungsverträge an die Textform zu binden, ist somit größtenteils erreicht worden.

Ergebnisse zur Durchsetzung des Bestellerprinzips

Hauptziel des Gesetzgebers war es, Wohnungssuchende durch das Bestellerprinzip vor dem Zwang zur Vergütung einer vom Vermieter veranlassten Maklertätigkeit zu schützen. ¹³⁰ Dieses Ziel wäre verfehlt, wenn die Maklercourtage dennoch vom Vermieter auf den Mieter überwälzt werden würde. Dies kann

¹²⁹ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S.1560-1561.

Deutscher Bundestag (2014), Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, S.19.

entweder über direkte Umgehungsversuche erfolgen oder indirekt, indem die Maklercourtage in der Miete für die Wohnung eingepreist wird.

Die Auswertung der Experteninterviews und der Online-Umfrage hat ergeben, dass es in der Praxis durchaus direkte Umgehungsversuche des Bestellerprinzips gegeben hat. Zwar geben 89 % aller Befragten in der Online-Umfrage an, keine eigenen Erfahrungen mit einer Aufforderung zur direkten Umgehung des Bestellerprinzips gemacht zu haben. Allerdings ergibt sich aus der Analyse der Teilgruppen, dass immerhin jeweils 30 % der Mieter und Fachanwälte zur Umgehung des Bestellerprinzips aufgefordert bzw. ihnen ein solcher Versuch angezeigt wurde.

Zu den direkten Umgehungsversuchen zählen allen voran der überteuerte Verkauf von Mobiliar, das Verlangen einer Besichtigungs- oder Reservierungsgebühr oder eine nicht nachvollziehbare Bargeldzahlung bei Vertragsabschluss. Diese Umgehungsstrategien haben die Gerichte indes kaum beschäftigt. Veröffentlicht sind hierzu lediglich drei Gerichtsentscheidungen. Angesichts dessen scheinen Umgehungsstrategien, die als Folge der Gesetzesänderung prophezeit wurden, jedenfalls nicht massenhaft umgesetzt worden zu sein. Auch den interviewten Mieterverbänden ist dies nicht bekannt.

Das unter dem Schlagwort "verbrannte" Immobilie in der Literatur und von Maklern besonders stark diskutierte Verbot einer Umgehung des Bestellerprinzips ist faktisch nicht von Bedeutung, da Makler aufgrund dieser Regelung kaum noch im Auftrag von Mietern tätig sind. Unter dem Schlagwort wird der Sachverhalt bezeichnet, in dem ein Wohnungssuchender den Makler mit der Suche nach einer Wohnung beauftragt, der Makler einen geeigneten Vermieter ausfindig macht, der Mietvertrag aber nicht vom ersten Wohnungsinteressenten, sondern von einem zweiten oder einem anderen Interessenten des Wohnungsmaklers, welcher wiederum einen gleichartigen Vermittlungsauftrag erteilt hat, abgeschlossen wird. De der Makler in diesem Fall von seinem Zweitkunden eine Provision verlangen darf, ist in der Literatur umstritten 132 und bisher nicht höchstrichterlich

¹³¹ Fischer (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S. 1560.

Dafür sind *Fischer* (2015), Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22), S. 1560-1561; *Grams* (2015), Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip), Zeitschrift für Immobilienrecht (Heft 14), S. 512, 514; *Magnus & Wais* (2016), Wen interessiert's? – Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht, JuristenZeitung (Heft 4), S. 183, 187; anderer Auffassung sind etwa *Duchstein* (2015), MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (11), S. 417, 420 und *Wieck* (2015), Die Provisionspflicht des Mieters nach dem neuen § 2 WoVermRG, Wohnungswirtschaft & Mietrecht, S. 327, 330.

entschieden. Aufgrund dieser Regelung sei es nach Ansicht der interviewten Experten¹³³ schlichtweg nicht mehr im Interesse der Makler, im Auftrag von Mietern tätig zu werden. Dies bestätigt die Online-Umfrage: Während vor Einführung des Bestellerprinzips noch 41 % der Makler im Auftrag von Mietern tätig waren, sind es nach der Einführung noch etwa 12 %.

Die indirekte Überwälzung der Maklercourtage durch Erhöhen des Mietpreises ist vergleichsweise schwierig zu überprüfen, da sie kein gesetzeswidriges Verhalten darstellt. Obwohl 30 % der Befragten in der Online-Umfrage davon ausgehen, dass es hierzu gekommen ist, hat die ökonometrische Wirkungsanalyse diese Vermutung nicht bestätigt. Insgesamt kann mithilfe der Auswertungen gezeigt werden, dass es keine systematische indirekte Überwälzung der Maklercourtage in angespannten Wohnungsmarktregionen gegeben hat. Damit kann man plausibel davon ausgehen, dass dies auch in entspannten Wohnungsmärkten, in denen die Marktmacht des Vermieters geringer und der Vermieter bereits vor der Gesetzesnovellierung oftmals die Maklerkosten getragen hat, nicht stattgefunden hat. ¹³⁴ Insgesamt sparen deutsche Mieter daher im Schnitt 2,4 Nettokaltmieten bei der Neuanmietung einer Wohnung durch die Einführung des Bestellerprinzips (Ergebnis Online-Befragung). Bei einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 533 € je Wohnung in Deutschland¹³⁵ entspricht das rund 1.280 € pro Neuanmietung.

Dennoch gibt es bestimmte Teilmärkte, die von einer Überwälzung betroffen waren. Hierzu zählen besonders dynamische Wohnungsmärkte in den Top-7-Städten, Wohnungen im oberen Preissegment und von Privatanbietern. Allerdings führt dieser Effekt erst ab einer längeren Mietdauer auch zu einer Nicht-Entlastung der Mieter von der Maklercourtage. Da eine Überwälzung bei einkommensschwachen Mietern in weniger attraktiven Gegenden oder billigeren Wohnungen zudem unwahrscheinlich erscheint, haben vor allem die Mieter, die durch das Bestellerprinzip entlastet werden sollten, durchaus profitieren können.

Das Hauptziel des Gesetzgebers, die Durchsetzung des Bestellerprinzips, wurde somit im Großen und Ganzen erreicht.

¹³³ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

¹³⁴ Im Umkehrschluss bedeutet dies nicht, dass es keine Mieterhöhungen gegeben hat. Mittels der Analyse kann aber gezeigt werden, dass diese Mietsteigerungen nicht auf das Bestellerprinzip zurückzuführen sind, sondern dem allgemeinen Markttrend entsprochen haben.

¹³⁵ Statistisches Bundesamt (2020), Mieten je Quadratmeter und Wohnung nach Haushaltsstruktur 2018.

Nebeneffekte des Bestellerprinzips

Neben der möglichen Gefährdung des gesetzgeberischen Ziels durch eine Überwälzung sind weitere, gegebenenfalls unerwünschte Nebeneffekte der Gesetzesänderung im Zuge der Studie überprüft worden.

Für **Vermieter** haben sich die Kosten der Neuvermietung durch die Einführung des Bestellerprinzips erhöht. Die wechselnde Zahllast wurde nur in Ausnahmefällen auf die Miete umgelegt, sodass Vermieter, die einen Makler beauftragen, nun auch die Maklerkosten tragen.

Viele Vermieter setzen daher seit Einführung des Bestellerprinzips vermehrt auf andere Wege der Vermarktung. Alternativen sind die Vermarktung durch eine externe oder die eigene Hausverwaltung und die bei weitem am häufigsten gewählte Alternative der Selbstvermarktung. Insgesamt wählen nun 54 % der befragten Vermieter die Selbstvermarktung als primären Weg der Wohnungsvermietung, während es vor der Einführung des Bestellerprinzips nur 30 % waren. Vor allem Privatvermieter haben nach Einführung des Bestellerprinzips versucht, ihre Mietobjekte selbst zu vermieten. Bei der Eigenvermietung entfallen zwar die Maklerkosten, dafür entsteht aber ein zusätzlicher Arbeits- und Zeitaufwand beim Vermieter. So bewerten auch 83 % der Vermieter den Aufwand der Selbstvermarktung als mittel bis (sehr) hoch.

Zudem wurde überprüft, ob es durch eine vermehrte Selbstvermarktung, den Wegfall der Maklercourtage als "Gütesiegel" oder durch den gestiegenen Kostendruck auf die Makler zu einer "schlechteren" Auswahl von Mietern gekommen ist. Dies betrifft Mieter, die kürzere Mietdauern aufweisen. Weder die Online-Umfrage noch die interviewten Experten bieten hierfür allerdings systematische Anhaltspunkte.

Während die Nebeneffekte auf Vermieter überschaubar sind, hat sich die Auftragslage der **Makler** durch die Einführung des Bestellerprinzips signifikant verschlechtert. Während vor Einführung des Bestellerprinzips noch 62 % der Vermieter ihre Wohnungen primär mithilfe eines externen Maklers vermittelt haben, sind es nach der Einführung nur noch 35 %. Auch die regelmäßige Maklertätigkeit im Auftrag von Mietern ist von 41 % auf etwa 12 % gesunken.

Der Rückgang der Aufträge im Mietmarkt hat in etwa der Hälfte der befragten Maklerbüros zu Umsatzeinbußen von durchschnittlich 37 % geführt. Größere Maklerbüros waren davon deutlich weniger stark betroffen als kleinere Maklerbüros, die ihre Maklertätigkeit angesichts der angegebenen Umsatzzahlen wohl eher im Nebenerwerb bestreiten. Von zwangsläufigen Sparmaßnahmen, Büroschließungen oder Entlassungen war hingegen ein deutlich geringerer Anteil betroffen. 15 % der Maklerbüros gaben sogar an, dass es keine Auswirkungen des Bestellerprinzips gegeben habe.

Die Umsatzeinbußen sind nicht nur auf eine gesunkene Auftragslage, sondern auch auf eine geringere Maklercourtage zurückzuführen. Während vor Einführung des Bestellerprinzips die Hälfte der Makler zwischen 2 und 2,4 Nettokaltmieten verlangten, sind es seit dem 1. Juni 2015 nur noch etwa 1,5 bis 2 Nettokaltmieten. Die durchschnittlich verlangte Courtage verringerte sich von 2,4 auf 1,9 Nettokaltmieten.

Die reduzierte Attraktivität der Mietwohnungsvermittlung hat bei knapp der Hälfte der befragten Makler dazu geführt, sich teilweise oder gänzlich auf die Vermittlung von Kaufimmobilien auszurichten. Immerhin 43 % der befragten Makler haben ihr Geschäftsmodell durch die Einführung des Bestellerprinzips nicht verändert. Zudem geben 93 % der Befragten an, dass sich im Bereich der Wohnungsvermittlung seit Einführung des Bestellerprinzips keine neuen Geschäftsmodelle entwickelt haben. Insgesamt hat es demnach durchaus Anpassungen auf dem Markt für Mietwohnungsvermittlung gegeben; von einem gänzlichen Rückzug der Makler aus der Mietwohnungsvermittlung ist allerdings nicht auszugehen.

Mieter haben vom Bestellerprinzip zunächst profitiert, indem die Maklercourtage tendenziell eingespart werden konnte. Als nicht-intendierter Nebeneffekt wurde allerdings befürchtet, dass der Zugang zu öffentlich angebotenen Mietwohnungen sich verschlechtert haben könnte. Diese Befürchtung kann empirisch nicht untermauert werden, da der negative Trend in Angebot an Mietwohnungen bereits vorher zu beobachten war. Im Zuge der Gesetzesnovellierung kam es zu keinem Einbruch des Angebots auf dem öffentlich zugänglichen Mietmarkt, sondern eher zu einer Stabilisierung der Angebotsvolumina.

Einschränkend auf den Zugang zum Mietwohnungsmarkt können sich allerdings die gestiegenen Mindestanforderungen an Mieter und die erschwerte Beauftragung eines Maklers mit der Wohnungssuche für Mieter ausgewirkt haben. Im Schnitt gehen 81 % der Befragten davon aus, dass die Mindestanforderungen an Mieter (z.B. Einkommensnachweise, Mindestvertragsdauer) seit der Gesetzesnovellierung gestiegen sind. Zudem geben von den 85 % der befragten Mieter, die nach Einführung des Bestellerprinzips keinen Makler beauftragt haben, immerhin 23 % an, sie hätten gerne einen Makler beauftragt, konnten aber keinen finden. Beide Umstände können potenziell den Zugang zu den Mietobjekten für bestimmte Bevölkerungsgruppen erschwert haben.

Weitere negative Auswirkungen auf die Mieter haben sich nicht bestätigt. Die Zufriedenheit mit der Beratungsqualität ist bei der Vermarktung durch den Vermieter oder Vormieter sogar höher als durch den Makler, sodass die Beratungsqualität durch die Einführung des Bestellerprinzips eher nicht abgenommen hat. Und auch eine systematisch sinkende Qualität der angebotenen Mietwohnungen aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips konnte nicht festgestellt werden. Zwar geben ein Viertel

der befragten Vermieter an, seit Einführung des Bestellerprinzips zurückhaltender in Modernisierungen und Instandhaltungen zu investieren. Dies ist aber nach Ansicht der interviewten Experten¹³⁶ weniger auf das Bestellerprinzip als auf andere zeitgleich eingeführte Regulierungen zurückzuführen.

Abbildung 27 fasst die Nebeneffekte für die verschieden Marktteilnehmer noch einmal zusammen. Während für Makler alle befürchteten negativen Auswirkungen auch eingetreten sind, sind es bei den Vermietern nur die höheren Kosten der Neuvermietung – entweder durch Übernahme der Maklercourtage oder durch den Aufwand der Selbstvermarktung – und bei Mietern der potenziell reduzierte Zugang zum Mietwohnungsmarkt für bestimmte Gruppen, die den gestiegenen Mindestanforderungen der Vermieter weniger gut entsprechen oder die gerne einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragt hätten.

Abbildung 27: Zusammenfassung der empirischen Erkenntnisse

• Verschlechterung der Auftragslage • geringere Maklercourtagen • Rückzug aus der (Miet-)Immobilienvermittlung Vermieter • Höhere Kosten der Neuvermietung • Schlechtere Auswahl der Mieter Mieter • Abnehmende Beratungsqualität der Wohnungsvermittlung • Reduzierter Zugang zu öffentlich angebotenen Mietwohnungen • Sinkende Qualität der angebotenen Mietwohnungen

Hinweis: Die durchgestrichenen Nebeneffekte wurden eingangs befürchtet, konnten aber empirisch nicht validiert werden.

Quelle: Eigene Darstellung DIW Econ.

¹³⁶ Ergebnis der im Zuge der vorliegenden Studie durchgeführten Interviews mit Branchenexperten (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang).

4.2 Gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Aufgrund befürchteter Umgehungsversuche und negativer Nebeneffekte war das Bestellerprinzip vor Inkrafttreten höchst umstritten. Die Studienergebnisse belegen jedoch, dass sich viele Befürchtungen als unbegründet erwiesen haben. Zudem zeigt sich, dass das Gesetz aus rechtstechnischer Sicht funktioniert. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt sich daher nicht.

Einzelne Ergebnisse weisen dennoch auf Umstände hin, die von der Politik adressiert werden sollten:

- □ Das eingeführte Textformerfordernis ist bei einem Teil der Privatvermieter und überraschenderweise auch bei einem Teil der Fachanwälte anscheinend noch nicht in Gänze bekannt. In Kooperation mit den entsprechenden Verbänden könnten daher Informationsangebote hilfreich sein.
- Obwohl direkte Umgehungsversuche nicht systematisch stattgefunden haben, sind sie gemäß den Befragungsergebnissen durchaus virulent. Um diesem Problem entgegenzuwirken, könnte eine Informationsbroschüre hilfreich sein, die Mieter darüber aufklärt, wie sie sich im Falle eines direkten Umgehungsversuchs am besten verhalten sollten.
- □ Eine Abwälzung der Maklercourtage auf die Miete ist abhängig von der Marktsituation. In besonders angespannten und dynamischen Wohnungsmarktregionen ist eine solche Abwälzung teilweise zu beobachten. Dieses Problem kann allerdings nicht gesetzgeberisch adressiert werden, sondern erfordert vielmehr Maßnahmen zur Entspannung der Wohnungsmärkte − zum Beispiel über die Aktivierung nicht-bebauter innenstädtischer Flächen, über die bessere ÖPNV-Anbindung von weiteren Wohnungsmarktstandorten und den weiteren Neubau von Wohnraum.
- □ Auch den verminderten Zugang vor allem sozial benachteiligter Mietergruppen zum Wohnungsmarkt ist nicht durch eine Anpassung des Mietrechtnovellierungsgesetzes zu begegnen. Hier gilt es, weiterhin auf flankierende wohnungspolitische Maßnahmen (z.B. Erhöhung Wohngeld, regelmäßige Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft, ausreichende Anzahl kommunaler Belegungsbindungen) zu setzen.

5. Literaturverzeichnis

- BBSR. "Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich." BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2015, August 2015.
- Berger, Eva, und Felix Schmidt. "Inattention in the Rental Housing Market: Evidence from a Natural Experiment." Gutenberg School of Management and Economics& Research Unit "Interdisciplinary Public Policy" Discussion Paper Series, 6. September 2019.
- Bian, Xun, Bennie Waller, und Abdullah Yavas. "Commission Splits in Real Estate Transactions." *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Februar 2017: 165-187.
- Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. "Stellungnahme der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung." 2014. http://www.bid.info/wp-content/uploads/2012/10/BID_Stellungnahme_MietNovG.pdf.
- DDIV. 4. DDIV Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage in der

 Immobilienverwalterwirtschaft 2016. Berlin: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

 e.V. (DDIV), 2016.
- Derleder, Peter. "Wer den Mietwohnungsmakler bestellt, bezahlt ihn auch." Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 2014: 263 266.
- Derlederer, Peter. "Die mietrechtliche Botschaft des Koalitionsvertrags 2013." Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht, 2014: 57 62.
- Deutscher Bundestag Drucksache 18/3121. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Berlin: Deutscher Bundestag, 2014, 1-49.
- Deutscher Bundestag Plenarprotokoll 18/91. "Stenografischer Bericht 91. Sitzung." 2015. https://dipbt.bundestag.de/dip21/btp/18/18091.pdf#P.8594.
- Deutscher Mieterbund e.V. "Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Referentenentwurf zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung." 2014. https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2014/Downlo

- ads/05212014_Stellungnahme_DMB_RefE_MietNovG.pdf;jsessionid=F2419DE24EBC55BE2A F1DF21CDB5E8F6.1_cid289?__blob=publicationFile&v=3.
- DIW. Übersicht über das SOEP. 2021.

 https://www.diw.de/de/diw_02.c.299726.de/uebersicht_ueber_das_soep.html.
- Duchstein, Michael. "MietNovG II: Das "Bestellerprinzip" im Wohnraummaklerrecht." Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 2015: 417 423.
- Fischer, Detlev. "Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht." *Neue Juristische Wochenschrift (Heft 22)*, 2015: 1560 1564.
- "Das Bestellerprinzip im Maklerrecht." Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 2016: 319 398.
- Fisher, Lynn, und Abdullah Yavas. "A Case for Percentage Commission Contracts: The Impact of a "Race" Among Agents." *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2010: 1-13.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung. "Das Bestellerprinzip zeigt erste Wirkung." 09. Januar 2016. https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/maklergebuehren-das-bestellerprinzipzeigt-erste-wirkungen-14001737.html.
- Grams, Hartmut. "Zum neuen Wohnungsvermittlerrecht (Bestellerprinzip)." *Zeitschrift für Immobilienrecht*, 2015: 512 517.
- Haus & Grund Bremen. "Das "Bestellerprinzip" gilt ab dem 01. Juni 2015." 2015. https://www.haus-und-grund-bremen.de/presse_307.html.
- Haus & Grund. "Stellungnahme zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten
 Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung."
 2014.
 https://www.bundestag.de/resource/blob/343660/927ef8227401daac02eca8deccb8f4aa/haus_und_grund-data.pdf.
- —. Vermieterbefragung: lange Mietverhältnisse, unterdurchschnittliche Miethöhe, seltene Mieterhöhungen. 2018. https://haus-und-grund-berlin.de/vermieterbefragung-langemietverhaeltnisse-unterdurchschnittliche-miethoehe-seltene-mieterhoehungen/.
- Havranek, T, und A Sokolova. "Do Consumers Really Follow a Rule of Thumb? Three Thousand Estimates from 144 Studies say Probably Not." *Review of Economic Dynamics*, Januar 2020: 97-122.

- Hufen, Friedhelm. "Schriftform bei "Hin und Her" über Mietvertragsentwurf (BGH, 17.06.2015 XII ZR 98/13)." Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 2015: 662 664.
- IVD. "Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung." 2014.
 https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2014/Downlo ads/11282014_Stellungnahme_IVD_RefE_MietNovG.pdf?__blob=publicationFile&v=4.
- Kiesel, Robert. "Berlins größter Wohnungsverband warnt vor Einbruch bei Neubauzahlen." *Der Tagesspiegel*, 2020.
- Klenner, Ingo. "Das Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung auf dem Prüfstand." Zeitschrift für Rechtspolitik, 2013: 98 100.
- Lehmann-Richter, Arnold. "Maklervertrag Rn. 22." In *Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke*, von Graf von Westphalen und Thüsing. 2015.
- Levitt, Steven, und Chad Syverson. "Market Distortions When Agents Are Better Informed: The Value of Information in Real Estate Transactions." *The Review of Economics and Statistics*, 2008: 599–611.
- Magnus, Robert, und Hannes Wais. "Wen interessiert's? Der Courtageanspruch des Maklers im Interessendickicht." *JuristenZeitung*, 2016: 183-189.
- McMakler. "Bestellerprinzip Eine Bilanz für Mieter und Vermieter." 2015. https://www.mcmakler.de/ratgeber/immobilienvermietung/bestellerprinzip.
- Michaelis, Jochen, und Georg von Wangenheim. "Das Bestellerprinzip: Entlastung für den Mieter oder Augenwischerei?" *MAGKS Papers on Economics*, 2016.
- Panle, Jia, und Parag A. Pathak. "The Impact of Commissions on home Sales in Greater Boston."

 American Economic Review, May 2010: 475-479.
- Statistisches Bundesamt. Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich. 26. Mai 2020. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuemerquote-nach-bundeslaender.html.
- —. "Gute Geschäfte am Wohnungsmarkt: Hausverwaltungen, Immobilienmakler und Handel mit Umsatzrekorden." Pressemitteilung Nr. 370 vom 23. September 2019. 23. September 2019.

- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/09/PD19_370_31.html (Zugriff am 11. Juni 2021).
- —. Mieten je Quadratmeter und Wohnung nach Haushaltsstruktur 2018. 08. Juli 2020.
 https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/miete-qm-wohnung.html;jsessionid=C31DAE20C51D8C5DCAB2C859D6A4A0ED.live742.
- Value AG the valuation group. *VALUE Marktdatenbank*. 2021. https://www.value-marktdaten.de/portfolio/immobilienmarktdaten/.
- Voigtländer, Michael. "IW-Trends 1/2019: Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung." Vierteljahresschrift zur empirischenWirtschaftsforschung, Jg. 46, 2019.
- Wieck. "Die Provisionspflicht des Mieters nach dem neuen § 2 WoVermRG." WuM Wohnungswirtschaft & Mietrecht, 2015: 327 330.
- Zeit. "So tricksen Makler und Vermieter." 21. August 2015. https://www.zeit.de/wirtschaft/2015-08/bestellerprinzip-tricks-mieter-zahlen-immobilienmakler-provision/seite-2.

Anhang

6. Methodisches Vorgehen

6.1 Expertengespräche

In Absprache mit dem Auftraggeber wurden Vertreter von Maklern, Vermietern, Mietern, Rechtsanwälten und abmahnberechtigten Verbänden nach dem UWG und UKlaG für die Expertengespräche ausgewählt. Je Akteursgruppe wurde ein eigener Leitfragebogen erstellt, der den Gesprächspartnern vorab zur Verfügung gestellt wurde:

Fragen für Anwälte □ Wie bewerten Sie das Bestellerprinzip in seiner Zielsetzung? □ Welche Befürchtungen und Hoffnungen hatten Sie bei seiner Einführung? Welche davon haben sich bewahrheitet, welche nicht? □ Wie wird die Textformerfordernis von den Mietern, Vermietern und Maklern sowie den jeweiligen Interessenverbänden bewertet? ☐ Gab oder gibt es Versuche, die Vorgaben in § 2 Absatz 1a und 5 WoVermRG zu umgehen oder offen hiergegen zu verstoßen? Wenn ja, welche? ☐ Gab oder gibt es Versuche, Mieter zusätzlich in der Ausübung ihrer Rechte zu behindern (z.B. Forderung nach einer Zahlung der Courtage "ohne Quittung", um Mietern faktisch die Möglichkeit einer Rückforderung gemäß §§ 812 ff. BGB zu nehmen)? ☐ Hat die Rechtsänderung bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen? □ Wie häufig kommt es vor, dass ein Makler ausschließlich wegen eines Vertrags mit dem Mieter diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag zustande kommt? ☐ Wie relevant ist der Fall einer "verbrannten" Mietimmobilie in der Praxis? Welche Lösungswege werden gefunden? Werden Mietwohnungen im Bestand der Makler bei der parallelen Beauftragung durch Mieter und Vermieter nicht vorgeführt oder wird in diesem Fall die Maklercourtage vom Vermieter der Immobilie übernommen? ☐ Haben wir einen aus Ihrer Sicht relevanten Aspekt vergessen? Möchten Sie dem Ministerium noch Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben?

Fra	igen für Makler						
	Wie bewerten Sie das Bestellerprinzip in seiner Zielsetzung?						
	Welche Befürchtungen und Hoffnungen hatten Sie bei seiner Einführung? Welche davon haben						
	sich bewahrheitet, welche nicht?						
	Wie bewerten Sie das Textformerfordernis? Wird das Textformerfordernis beachtet?						
	Hat die Rechtsänderung bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen? Warum?						
	Wie häufig übernehmen Vermieter die Mietersuche seit der Gesetzesänderung selbst?						
	Wie oft beauftragen Mieter selbst einen Makler für die Wohnungssuche? Wie häufig kommt es						
	vor, dass ein Makler ausschließlich wegen eines Vertrags mit dem Mieter diejenige Wohnung						
	beschafft, über die der Mietvertrag zustande kommt?						
	Wie relevant ist der Fall einer "verbrannten" Mietimmobilie in der Praxis?						
	Wie hat sich das Auftragsvolumen der Mietmakler seit der Gesetzesänderung entwickelt?						
	Sehen sich Makler einem höheren Serviceanspruch seitens der Vermieter ausgesetzt?						
	Gab oder gibt es Versuche, die Ihnen bekannt sind, das Bestellerprinzip zu umgehen?						
	Haben Mieter unterschiedliche Erfahrungen bei der Vermarktung durch Vermieter im Vergleich						
	zu Maklern gemacht? Hat sich dies nach der Gesetzeseinführung geändert?						
	Wie hat sich das Bestellerprinzip auf die übliche Höhe der Courtagen ausgewirkt?						
	Inwieweit haben Makler ihre Berufstätigkeit neu ausgerichtet?						
	Welche weiteren Auswirkungen auf die Berufsgruppe der Makler gab es?						
	Haben wir einen aus Ihrer Sicht relevanten Aspekt vergessen?						
	Möchten Sie dem Ministerium noch Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben?						
Fra	igen für Mieter						
	Wie bewerten Sie das Bestellerprinzip in seiner Zielsetzung?						
	Welche Befürchtungen und Hoffnungen hatten Sie bei seiner Einführung? Welche davon haben						
	sich bewahrheitet, welche nicht?						
	Wie bewerten Sie das Textformerfordernis? Wird das Textformerfordernis beachtet?						
	Hat die Rechtsänderung bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen?						
	Gab oder gibt es Versuche, das Bestellerprinzip direkt und offen zu umgehen?						
	Ist es zu einer Erhöhung von Mietpreisen gekommen, weil Vermieter Maklerkosten ganz oder						
	teilweise auf die Miete umlegen?						
	Haben Mieter unterschiedliche Erfahrungen bei der Vermarktung durch Vermieter im Vergleich						
	zu Maklern gemacht (Qualität der Beratung)?						

	Wie oft beauftragen Mieter selbst einen Makler für die Wohnungssuche?					
	Wie hat sich das Bestellerprinzip auf die übliche Höhe der Courtagen für					
	Wohnungsvermittlungen ausgewirkt?					
	Hat sich seit Einführung des Gesetzes das verfügbare Angebot an Mietwohnungen reduziert?					
	Hat sich die Qualität der angebotenen Mietwohnung durch eine höhere					
	Investitionszurückhaltung des Vermieters reduziert?					
	Setzen Vermieter strengere Vorgaben an Mindestmietdauer von Mietern durch, um das Risiko					
	häufig anfallender Maklercourtagen zu minimieren?					
	Haben wir einen aus Ihrer Sicht relevanten Aspekt vergessen?					
	Möchten Sie dem Ministerium noch Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben?					
Ero	ngen für Vermieter					
riu						
	Wie bewerten Sie das Bestellerprinzip in seiner Zielsetzung?					
	Welche Befürchtungen und Hoffnungen hatten Sie bei seiner Einführung? Welche davon haben					
	sich bewahrheitet, welche nicht?					
	Wie bewerten Sie das Textformerfordernis? Wird es beachtet?					
	Hat die Rechtsänderung bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen?					
	vorherigen Praxis selbst übernommen, statt einen Makler zu beauftragen? Unterscheidet sich					
	dieses Verhalten zwischen Vermietergruppen?					
	Gab es aus Ihrer Sicht Versuche der Vermieter, das Bestellerprinzip direkt und offen zu					
	umgehen? Wenn ja, welche?					
	Ist es zu einer Erhöhung von Mietpreisen gekommen, weil Vermieter Maklerkosten ganz oder					
	teilweise auf die Miete umlegen?					
	Glauben Sie, dass bei der direkten Vermarktung durch Vermieter die Qualität der					
	Wohnvermittlung im Vergleich zur Vermittlung durch den Makler vergleichbar ist? Wo liegen					
	aus Ihrer Sicht potenzielle Unterschiede?					
	Setzen Vermieter strengere Vorgaben an Mindestmietdauer von Mietern durch, um das Risiko					
	häufig anfallender Maklercourtagen zu minimieren?					
	Haben sich Ihre Investitionsanreize in Sanierung, Instandhaltung und/oder Reparaturleistungen					
	durch die Einführung des Bestellerprinzips verändert?					
	Haben wir einen aus Ihrer Sicht relevanten Aspekt vergessen?					
	Möchten Sie dem Ministerium noch Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben?					

Insgesamt wurden 14 Interviews online geführt (vgl. Tabelle 6) und anschließend protokolliert.

Tabelle 5: Übersicht über die durchgeführten Expertengespräche

Nr.	Institution	Teilgruppe
1	IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.	Makler, Fachanwälte
2	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG	Makler
3	Kunze Immobilien e.K.	Makler, Hausverwalter
4	MIETPLAN GmbH Gesellschaft für Haus- und Mietverwaltungen	Makler, Hausverwalter
5	Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH	Makler, Hausverwalter
6	Mortensen Immobilien e.K.	Hausverwalter
7	Immobilien Scout GmbH	Plattform
8	Immowelt	Plattform
9	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.	Vermieter
10	Haus & Grund Deutschland e.V.	Vermieter
11	JOERSS Rechtsanwälte Notar	Fachanwälte
12	RA Markus Groll, LL.M.	Fachanwälte
13	Deutsche Mieterbund e. V.	Mieter
14	Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände - Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)	Mieter

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

6.2 Online-Befragung

Im Zuge der Online-Befragung, die im Rahmen dieser Studie durchgeführt wurde, wurden vier verschiedene Personengruppen befragt: Mieter, Vermieter, Makler sowie Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Der Fragebogen wurde im engen Austausch mit verschiedenen Branchenexperten konzipiert. Um auf die Unterschiede zwischen den einzelnen Teilnehmergruppen eingehen zu können, wurden einige gruppenspezifische Fragen aufgenommen sowie einige allgemeine Fragen zum Teil im Wortlaut angepasst. Dabei wurde bei den Formulierungsvarianten explizit auf die Vergleichbarkeit der Antworten geachtet. In Abbildung 28 sind die konkreten Fragen der Online-Umfrage sowie die entsprechende Filterführung für die Teilgruppen dargestellt.

Der Online-Fragebogen wurde über die Software QuestionPro programmiert und als anonymisierter Link versendet. Eine zweimalige Teilnahme ein und derselben IP-Adresse wurde technisch ausgeschlossen.

Da es keine Listenrepräsentation aller Fälle der Grundgesamtheit¹³⁷ für die befragten Teilgruppen gibt (Liste aller Fachanwälte, Makler, Mieter und Vermieter), wurde die Online-Umfrage unter den Mitgliedern der wichtigsten Verbände verbreitet. Bei der Verteilung der Online-Befragung wurde die DIW Econ GmbH durch die Verbände wie folgt unterstützt:

- Der IVD hat in seinem zweiwöchentlichen, digitalen Mitglieder-Newsletter auf die Umfrage verwiesen.
- ☐ Haus & Grund hat in seiner gedruckten Mitgliederzeitschrift auf die Umfrage verwiesen. Hierfür wurde ein QR-Code bereitgestellt, um die Teilnahme möglichst einfach zu gestalten.
- □ Der Deutsche Anwaltsverein hat ebenfalls in seinem elektronischen Newsletter auf die Umfrage verwiesen.
- □ Der Deutsche Mieterbund hat die Umfrage an die Ortsverbände weitergeleitet mit der Bitte, diese zu unterstützen. Diese haben wiederum unterschiedliche Formen der Verteilung genutzt, die uns nicht im Einzelnen bekannt sind.

¹³⁷ Die Grundgesamtheit umfasst in der vorliegenden Studie alle Mieter, Vermieter, Makler und Fachanwälte in Deutschland gemeint, über die mithilfe der Stichprobe eine verallgemeinerte Aussage getroffen werden soll.

- □ Der BFW hat seine Mitglieder ebenfalls in seinem zweiwöchentlichen, digitalen Mitglieder-Newsletter auf die Online-Umfrage aufmerksam gemacht.
- □ Der GdW hat ebenfalls seine Mitglieder informiert.

Damit hatten alle nicht in den Verbänden organisierten Personen der Grundgesamtheit eine deutlich geringere Teilnahmewahrscheinlichkeit. Die Online-Befragung folgte demnach dem "convenience sampling", bei dem die Auswahl der Stichprobe nach praktischen Erwägungen erfolgt. In Kombination mit der geringen Stichprobengröße in einzelnen Teilgruppen (vgl. Tabelle 6) ist die Online-Befragung daher nur sehr eingeschränkt repräsentativ. Die Ergebnisse werden daher immer im Gesamtkontext der Ergebnisse aller Methoden interpretiert und über Teilgruppenvergleiche plausibilisiert.

Insgesamt haben 787 Personen die ca. 10 Minuten dauernde Umfrage vollständig ausgefüllt. Mit 506 Teilnehmer ordneten sich rund 64 % der Befragten selbst der Teilgruppe der Makler zu, während 142 Teilnehmer angaben, als Vermieter tätig zu sein. Darüber hinaus nahmen 70 Fachanwälte und 69 Mieter an der Umfrage teil.

Tabelle 6: Umfragebeteiligung nach Umsatzgrößenklasse und Tätigkeitsschwerpunkt

Gruppe	Fachanwälte	Makler	Mieter	Vermieter	Gesamt
Teilnehmerzahl Absolut	70	506	69	142	787
Teilnehmerzahl Relativ	8,89%	64,29%	8,77%	18,04%	100%
Durchschnittliche Antwortzeit	4 Min	7 Min	11 Min	12 Min	10 Min

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Teilnehmer, die den Fragebogen vorzeitig abgebrochen haben, wurden nicht in der Auswertung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Online-Umfrage wurden mit der Statistiksoftware STATA ausgewertet.

Abbildung 28: Fragebogen der Online-Befragung inkl. Filterführung

Abfrage relevanter Charakteristika

Frage 1.1

Welcher Gruppe würden Sie sich zuordnen*? Treffen mehrere zu, wählen Sie bitte die Gruppe, in der Ihr Tätigkeitschwerpunkt liegt.

Für Makler, Vermieter und Fachanwälte: Der Tätigkeitsschwerpunkt ist der Bereich, in dem Sie den höchsten Umsatz erzielen.

[Hinweis: *Pflichtangabe]

- Fachanwalt
- Makler

_	ΝЛ	:~	tei
•	ıVΙ	10	161

Vermieter

Frage 1.2a

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" ODER "Fachanwälte" laut Frage 1.1]

Sind Sie deutschlandweit oder überwiegend in einer bestimmten Region tätig?

- Deutschlandweit
- Bestimmte Region

Frage 1.2aa

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" ODER "Fachanwälte" laut *Frage 1.1*; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 1.2a* "Bestimmte Region" gewählt wird]

In welcher Region sind Sie schwerpunktmäßig tätig? Bitte geben Sie die Postleitzahl an.

Angabe Postleitzahl: _____

Frage 1.2b

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Wo haben sie das letzte Mal ein Mietobjekt gesucht? Bitte geben Sie die Postleitzahl an.

Angabe Postleitzahl: _____

Frage 1.3

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut *Frage 1.1*; Hinweis: *Pflichtfrage; wird hier ein Datum vor dem 1. Juni 2015 gewählt, werden dem Befragten nur noch *Frage 4.1.6*, *Frage 4.1.7* und *Frage 5.1*]

Wann haben Sie zuletzt ein Mietobjekt gesucht, das Sie im Anschluss auch gemietet haben?*

Monat Jahr

Frage 1.3a

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Haben Sie auch schon vor dem 1. Juni 2015 ein Mietobjekt gesucht, das Sie im Anschluss gemietet haben?

- Ja
- Nein

Frage 1.4

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Wie viele Mietobjekte vermitteln Sie im Schnitt pro Monat?

- ___Mietwohnungen
- Miethäuser

Frage 1.5

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Welcher Kategorie von Vermieter würden Sie sich zuordnen?

- Privatperson
- Wohnungsgenossenschaft
- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
- Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen
- Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen
- **Bund oder Land**
- Organisation ohne Erwerbszweck

Frage 1.5a

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn Frage 1.5 unter "Privatperson" gewählt wurde]

Wohnen Sie in der Nähe der von Ihnen angebotenen Mieteinheit?

- Ja
- Nein

Frage 1.6

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Welche Anzahl an Mieteinheiten werden jährlich im Schnitt neu vermietet?

Wie viele Mieteinheiten haben Sie insgesamt im Bestand?

Durchsetzung Bestellerprinzip

Indirekte Überwälzung

Frage 2.1.1a

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" ODER "Fachanwälte" laut Frage 1.1]

Hat die Rechtsänderung zum Bestellerprinzip aus Ihrer Sicht bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen?

- Ja, Mieter sparen die Maklerkosten vollständig.
- Ja, Mieter sparen die Maklerkosten zum Teil.
- Nein, Mieter zahlen weiterhin indirekt die Maklerkosten.

Frage 2.1.1b

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1 UND Mietsuche gemäß Frage 1.3 nach dem 1.6.2015]

Vor der Einführung des Bestellerprinzips war es Gang und Gebe, dass Vermieter von Wohnraum einen Makler mit der Vermietung beauftragt haben; die Provision des Maklers mussten allerdings oftmals die Mieter bezahlen. Dadurch wurden die Kosten des Maklers auf die zukünftigen Mieter abgewälzt.

Seit dem 1. Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip. Wer den Makler mit der Wohnungsvermietung oder -suche beauftragt hat, muss ihn auch bezahlen. Wohnungssuchende dürfen nicht mehr zur Übernahme der Provision verpflichtet werden, wenn sie den Zuschlag als neue Mieter erhalten und den Makler nicht selbst beauftragt haben.

Hat die Einführung des Bestellerprinzips bewirkt, dass Sie bei der letzten Wohnungssuche keine Maklerkosten zahlen mussten?

- Ja, ich musste keine Maklerkosten zahlen.
- Nein, ich musste zwar keine Maklerkosten zahlen, aber meine Miete wurde im gleichen Zuge erhöht.

Frage 2.1.2

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Wurden Sie von Vermietern aufgefordert, die Maklercourtage auf die Miete umzulegen?

- Ja, und zwar vollständig
- Ja, und zwar teilweise
- Nein

Direkte Überwälzung

Frage 2.2.1

[Filter: Teilgruppe "Fachanwälte" laut Frage 1.1]

Gab es Ihnen angezeigte Versuche, die Vorgaben in § 2 Absatz 1a und 5 WoVermRG zu umgehen oder offen hiergegen zu verstoßen?

- Ja
- Nein

Frage 2.2.2a

[Filter: Teilgruppe "Makler laut Frage 1.1]

Wurden Sie von Vermieter- oder Mieterseite aufgefordert, die Vorgaben des Bestellerprinzips zu umgehen und doch die Maklercourtage direkt vom Mieter zu verlangen?

- Ja
- Nein

Frage 2.2.2b

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Wurden Sie von Makler- oder Mieterseite aufgefordert, die Vorgaben des Bestellerprinzips zu umgehen und doch die Maklercourtage direkt vom Mieter bezahlen zu lassen?

- Ja
- Nein

Frage 2.2.2c

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Wurden Sie jemals aufgefordert, die Vorgaben des Bestellerprinzips zu umgehen und eine Maklercourtage zu zahlen, obwohl sie keinen Makler beauftragt haben?

- la
- Nein

Frage 2.2.3

Wer hat Sie dazu aufgefordert, die Vorgaben des Bestellerprinzips zu umgehen?

[Filter: Nicht für Fachanwälte und wenn "Ja" laut *Frage 2.2.1* ODER *Frage 2.2.2a* ODER *Frage 2.2.2b* ODER *Frage 2.2.2c*]

[Hinweis: Mehrfachauswahl möglich; es werden dem Befragten nur die jeweilig anderen Marktseiten angezeigt]

- Makler
- Vermieter
- Mieter

Frage 2.2.4

Welche Versuche, das Bestellerprinzip zu umgehen, sind Ihnen aus Ihrem Alltag bekannt?

[Hinweis: Mehrfachauswahl möglich]

- Forderung einer Besichtigungsgebühr oder "Reservierungsgebühr" vom Mieter
- Zahlung der Courtage durch Mieter ohne Quittung
- Vertrag zwischen Mieter und Makler mit Kündigung nach Vermittlung und Kündigungsstrafe in Höhe der Maklergebühr
- Verkauf von Einrichtungsgegenständen an Mieter gegen ein Entgelt, das in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Gegenstände steht
- Vordatierung des Vertragsschlusses vor den eigentlichen Mietbeginn
- Übermäßig teure Vermietung des Autostellplatzes in separatem Mietvertrag
- Zahlung einer nicht dokumentierten, mündlich vereinbarten Geldzahlung in bar bei Vertragsabschluss

<pre>A</pre>	ACTIMA I	เเกล	zwar:	

Beachtung Textform

Frage 3.1

Sind mündliche Verträge mit einem Makler aktuell aus Ihrer Sicht ausreichend, damit der Makler Anspruch auf eine Provision hat?

- Ja
- Nein

Frage 3.2

Seit Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Mietwohnraum erfordert ein wirksam geschlossener Maklervertrag die Textform als Basis für den Provisionsanspruch eines Maklers. Damit begründen mündliche oder telefonische Maklerverträge keinen Anspruch auf Maklerprovision.

Wie bewerten Sie das Textformerfordernis, die mit dem Bestellerprinzip eingeführt wurde?

[Schieberegler mit Ausprägungen: Sehr positiv; Überwiegend positiv; Weder positiv noch negativ; Überwiegend negativ; Sehr negativ]

Nebeneffekte

Umsatzverluste bei Maklerunternehmen

Frage 4.1.1

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Wie haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 Ihre Mieteinheiten überwiegend vermarktet?

- Eigene Vermarktung
- Unternehmensinterne Wohnungsvermarktung
- Beauftragung eines externen Maklers
- Vermittlung durch Hausverwaltung
- Nachmietersuche durch aktuellen Mieter
- Sonstiges (bitte angeben):

Frage 4.1.2

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Wie haben Sie NACH Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 Ihre Mieteinheiten überwiegend vermarktet?

- Eigene Vermarktung
- Unternehmensinterne Wohnungsvermarktung
- Beauftragung eines externen Maklers
- Vermittlung durch Hausverwaltung

- Nachmietersuche durch aktuellen Mieter
- Sonstiges (bitte angeben):

Frage 4.1.2a

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut *Frage 1.1*; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 4.1.2* "Eigene Vermarktung" gewählt wurde]

Wie bewerten Sie den Aufwand der Selbstvermarktung?

[Schieberegler mit Ausprägungen: Sehr hoch; Hoch, Mittel; Gering, Sehr gering]

Frage 4.1.3

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Haben Sie seit dem 1. Juni 2015 einen Makler direkt mit der Suche einer Mietwohnung beauftragt?

- Ja, ein Makler hat für mich eine Mieteinheit gesucht.
- Nein.

Frage 4.1.3a

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1 UND "Nein" bei Frage 4.1.3]

Hätten Sie gerne einen Makler mit der Suche einer Mieteinheit beauftragt?

- Ja, aber ich habe keinen Makler gefunden, der für mich eine Mieteinheit gesucht hätte.
- Nein, meine Firma hat für mich die Unterkunft mithilfe eines Relocation Services gefunden.
- Nein, ich habe die Unterkunft selbst und ohne eine weitere bezahlte Dienstleistung gefunden.
- Nein, ich habe die folgende bezahlte Dienstleistung in Anspruch genommen (bitte angeben):

Frage 4.1.4

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1 UND "Nein" bei Frage 4.1.3]

Wer hat Ihnen die Mieteinheit, die Sie NACH dem 1. Juni 2015 (Einführung des Bestellerprinzips) gesucht haben, vermittelt?

- Makler
- Vermieter
- Hausverwaltung
- Sonstige (bitte angeben):

Frage 4.1.5

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1 UND "Nein" bei Frage 4.1.3]

Über welches Medium haben Sie diese Mieteinheit NACH Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 gefunden?

- Zeitungsinserat
- Online-Inserat (inkl. Plattformen)
- Aushang/Newsletter Makler
- Privates Netzwerk/Freunde und Bekannte
- Sonstige (bitte angeben):

Frage 4.1.6

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut *Frage 1.1* UND wenn unter *Frage 1.3a* "Ja" gewählt wird ODER unter *Frage 1.3* ein Datum vor dem 1. Juni 2015 gewählt wurde]

Wer hat Ihnen die Mieteinheit, die Sie VOR dem 1. Juni 2015 (Einführung des Bestellerprinzips) gesucht haben, vermittelt?

- Makler
- Vermieter
- Hausverwaltung
- Sonstige (bitte angeben):

Frage 4.1.7

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut *Frage 1.1* UND wenn unter *Frage 1.3a* "Ja" gewählt wird ODER unter *Frage 1.3* ein Datum vor dem 1. Juni 2015 gewählt wurde]

Über welches Medium haben Sie diese Mieteinheit VOR Einführung des Bestellerprinzips gefunden?

- Zeitungsinserat
- Online-Inserat (inkl. Plattformen)
- Aushang/Newsletter Makler
- Privates Netzwerk/Freunde und Bekannte
- Sonstige (bitte angeben):

Frage 4.1.8

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Sind Sie SEIT der Einführung des Bestellerprinzips im ausschließlichen Auftrag eines Mieters tätig geworden?

- Ja
- Nein

Frage 4.1.8.a

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut *Frage 1.1*; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 4.1.8* "Ja" gewählt wurde]

Wie häufig kam dies seit der Einführung vor?

- Einmal
- Zwei bis fünf Mal

- Sechs bis zehn Mal
- Mehr als zehn Mal

Frage 4.1.8.b

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut *Frage 1.1*; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 4.1.8* "Ja"]

Kam es dabei vor, dass Sie ein Mietobjekt einem Mietinteressenten zeigen wollten, das Sie eigentlich für einen anderen Mietinteressenten gesucht haben, wobei hier der Mietvertrag letztendlich nicht zustande gekommen ist?

- Ja
- Nein

Frage 4.1.9

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut *Frage 1.1*; Hinweis: wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 4.1.8.b* "Ja"]

Wie gehen Sie in der Praxis mit solch einem Fall um?

- Ich zeige dem Mietinteressenten die "verbrannte" Mieteinheit nicht.
- Ich zeige die "verbrannte" Mieteinheit dem Mietinteressenten und der Vermieter übernimmt die Maklercourtage.
- Ich zeige die "verbrannte" Mieteinheit dem Mietinteressenten und verzichte auf meine Maklercourtage.
- Ich zeige die "verbrannte" Mieteinheit dem Mietinteressenten dennoch, da er trotzdem meine Courtage bezahlen möchte.
- Ich zeige die "verbrannte" Mieteinheit dem Mietinteressenten dennoch, da der Mieter nicht wissen kann, ob die Einheit schon einmal vorgeführt wurde.

Frage 4.1.10

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Haben Sie VOR der Einführung des Bestellerprinzips Mietobjekte speziell für einen Mietinteressenten gesucht?

- Ja, das kam häufiger vor.
- Nein, ich habe Mietinteressenten keine neuen Mieteinheiten gesucht, sondern Einheiten aus dem Bestand gezeigt.

Frage 4.1.11

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Wie hat sich Ihr Auftragsvolumen im Bereich der Vermittlung von **Miet**immobilien seit der Gesetzesänderung entwickelt? Falls Sie VOR dem 1. Juni 2015 noch nicht als Makler tätig waren, schreiben Sie "#" in die beiden entsprechenden Felder.

 Wie viele Mitobjekte haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 pro Jahr im Durchschnitt vermittelt? Mietobjekte
 Wie viele Mitobjekte haben Sie NACH Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 pro Jahr im Durchschnitt vermittelt? Mietobjekte
 Welchen durchschnittlichen Jahresumsatz haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 mit der Vermittlung von Mietobjekten erwirtschaftet? Euro
 Welchen durchschnittlichen Jahresumsatz haben Sie VOR Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 mit der Vermittlung von Mietobjekten erwirtschaftet? Euro
Frage 4.1.12
[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1; Hinweis: Mehrfachauswahl möglich]
Welche Auswirkungen gab es in Ihrem Unternehmen durch die Einführung des Bestellerprinzips?
 Es gab keine Auswirkungen. Es gab Umsatzeinbußen. Es gab Sparmaßnahmen. Es gab Entlassungen von Mitarbeitern. Es wurden Maklerbüros geschlossen. Weitere Auswirkungen und zwar:
Frage 4.1.13
[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]
Haben Sie Ihre Berufstätigkeit seit Einführung des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 neu ausgerichtet?
 Nein, ich führe meinen Beruf wie vor der Einführung des Bestellerprinzips fort. Ja, ich habe meinen Schwerpunkt auf den Verkauf von Immobilien verlegt. Ja, ich vermittle nur noch Kaufimmobilien. Ja, ich vermittle nun überwiegend gewerbliche Mietobjekte. Ja, ich biete zusätzliche Serviceangebote für Vermieter an und zwar:
Frage 4.1.14
[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]
Gibt es im Bereich der Wohnungsvermittlung neue Geschäftsmodelle?
Ja und zwar:Nein
Zunehmender Preis- und Qualitätswettbewerb zwischen Maklern

Frage 4.2.1

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Wie verlangen Sie die Maklercourtage?

- Als Festpreis
- Als Vielfaches der Nettokaltmiete

Frage 4.2.3

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" laut Frage 1.1; Hinweis: Pflichtfrage]

Auf der nächsten Seite werden wir Sie bitten, die durchschnittliche Höhe der Maklercourtage anzugeben. Sie können sie als absolute Angabe in Euro (z.B. 500€) oder als Vielfaches der Nettokaltmiete (z.B. 2,3 Nettokaltmieten) angeben. Wie möchten Sie die Maklercourtage angeben?*

- In Euro
- Als Vielfaches der Nettokaltmiete

Frage 4.2.4a

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter"" laut *Frage 1.1*; Hinweis: Gefragt wird nach Euro oder Nettokaltmieten entsprechend der Wahl in Frage 4.2.3]

Wie hoch war die durchschnittliche Maklercourtage VOR dem 1. Juni 2015, die durch den VERMIETER bezahlt wurde?

N	ettal	∠altm	nieten	/Furo

Wie hoch war die durchschnittliche Maklercourtage VOR dem 1. Juni 2015, die durch den MIETER bezahlt wurde?

Nettokaltmieten/Euro

Wie hoch ist durchschnittliche Maklercourtage SEIT dem 1. Juni 2015, die durch den VERMIETER bezahlt wird?

____ Nettokaltmieten/Euro

Wie hoch ist durchschnittliche Maklercourtage SEIT dem 1. Juni 2015, die durch den MIETER bezahlt wird?

____ Nettokaltmieten/Euro

Frage 4.2.5

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Wie zufrieden waren Sie mit der Beratung und Betreuung im Fall der Vermietung...

[Matrix mit Ausprägungen: Sehr zufrieden; Zufrieden; Weder zufrieden noch unzufrieden; Unzufrieden; Sehr unzufrieden; Trifft nicht zu]

• ... direkt durch einen Vermieter?

- ... durch einen Makler, der vom Vermieter bezahlt wurde?
- ... durch einen Makler, der von Ihnen selbst bezahlt wurde?
- ...durch die Hausverwaltung, die Ihnen die Wohneinheit vermittelt hat?
- ...durch den Vormieter, der Ihnen die Wohneinheit gezeigt hat?

Frage 4.2.6

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1; Hinweis: Mehrfachauswahl möglich]

Haben Sie Ihre Servicequalität für die Mieter nach Einführung des Bestellerprinzips aufgrund eines gestiegenen Kostendrucks vermindert?

- Ja, ich biete keine Besichtigungstermine mehr außerhalb der regulären Geschäftszeiten an.
- Ja, ich führe keine individuellen Besichtigungstermine mehr durch.
- Ja, und zwar folgende Änderungen (bitte angeben):
- Nein

Frage 4.2.7

[Filter: Teilgruppe "Makler" laut Frage 1.1]

Sehen Sie sich seit Einführung des Bestellerprinzips einem höheren Serviceanspruch seitens der Vermieter ausgesetzt?

- Ja
- Nein

Frage 4.2.8

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Haben Sie einen höheren Serviceanspruch gegenüber Maklern seitdem Sie die Maklercourtage selber zahlen?

- Ja
- Nein
- Trifft nicht zu, z.B. bei Selbstvermarktung

Verschlechterung des Angebots an Mieteinheiten (quantitativ und qualitativ)

Frage 4.3.1

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Haben Sie aufgrund des Bestellerprinzips entschieden, Ihre Mieteinheit/Miteinheiten nicht mehr als Mieteinheit anzubieten (z.B. leer stehen lassen oder verkaufen)?

- Ja, ich biete einen Teil meiner Mieteinheiten nicht mehr als solche an.
- Nein, ich biete weiterhin alle meine Mieteinheiten auf dem Markt an.

Frage 4.3.1a

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut *Frage 1.1*; Hinweis: Die Frage wird nur angezeigt, wenn unter *Frage 4.3.1* "Ja, ich biete einen Teil meiner Mieteinheiten nicht mehr als solche an." gewählt wurde]

Wie viele Ihrer Mieteinheiten bieten Sie aufgrund des Bestellerprinzips nicht mehr als solche an?

____ Einheiten

Frage 4.3.2

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" ODER "Mieter" laut Frage 1.1]

Stimmen Sie der folgenden Aussage zu?

"Vermieter investieren seit Einführung des Bestellerprinzips deutlich zurückhaltender in ihre Mieteinheiten (z.B. Modernisierungen, Sanierungen etc.)."

[Schieberegler mit Ausprägungen: Stimme voll und ganz zu; Stimmt zu; Stimme teilweise zu; Stimmte nicht zu; Stimme überhaupt nicht zu]

Frage 4.3.3

[Filter: Teilgruppe "Makler" ODER "Vermieter" laut Frage 1.1; Hinweis: Mehrfachauswahl möglich]

Gibt es seit Einführung des Bestellerprinzips höhere Mindestanforderungen an die Mieter?

- Ja, es werden Mindestmietdauern von Mietverträgen vereinbart (z.B. Kündigung erst nach einem Jahr möglich).
- Ja, es werden Nachweise gefordert, die eine längere Mietdauer wahrscheinlich machen (z.B. unbefristeter Arbeitsvertrag).
- Ja, es werden Mieter mit potentiell längeren Mietdauern bevorzugt (z.B. Familien gegenüber Wohngemeinschaften).
- Ja, es werden noch mehr Anforderungen an das Gehalt der Mieter gestellt.
- Ja, und zwar haben sich die folgenden Anforderungen verändert (bitte angeben):
- Nein, die Anforderungen haben sich nicht verändert.

Frage 4.3.4a

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Ist es seit Einführung des Bestellerprinzips schwieriger für Sie einen Makler für eine Mietimmobilie zu finden?

- Ja
- Nein
- Keine Angabe

Frage 4.3.4b

[Filter: Teilgruppe "Mieter" laut Frage 1.1]

Ist es seit Einführung des Bestellerprinzips schwieriger für Sie eine Mietwohnung oder -immobilie zu finden?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

Höhere Fluktuation von Mietern durch geringere Transaktionskosten auf Mieterseite

Frage 4.4.1

[Filter: Teilgruppe "Vermieter" laut Frage 1.1]

Unterscheidet sich die durchschnittliche Anzahl von Neuvermietungen bei selbst vermittelten Mietimmobilien von denjenigen, die durch einen Makler vermittelt wurden?

- Nein, die durchschnittliche Anzahl der Neuvermietungen (Fluktuation) unterscheidet sich nicht.
- Ja, die durchschnittliche Anzahl der Neuvermietungen (Fluktuation) ist bei selbst vermittelten Objekten höher als bei durch den Makler vermittelten Objekten.
- Ja, die durchschnittliche Anzahl der Neuvermietungen (Fluktuation) ist bei selbst vermittelten Objekten niedriger als bei durch den Makler vermittelten Objekten.

Gesamtbeurteilung Bestellerprinzip

Frage 5.1

Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

[Schieberegler mit Ausprägungen: Stimme voll und ganz zu; Stimme zu; Stimme teilweise zu; Stimme nicht zu; Stimme überhaupt nicht zu]

- "Die Einführung des Bestellerprinzips hat die Transparenz der Wohnungsvermittlung erhöht."
- "Die Einführung des Bestellerprinzips hat zur fairen Verteilung der Maklerkosten beigetragen."
- "Die Einführung des Bestellerprinzips hat dazu beigetragen, Wohnungssuchende vor der Ausnutzung faktischer Zwangslagen zu schützen."
- "Die Einführung des Bestellerprinzips hat dazu beigetragen, die Qualität der Maklerleistung insgesamt zu erhöhen."
- "Die Einführung des Bestellerprinzips hat dafür gesorgt, dass das öffentlich zugängliche Angebot an Mietinseraten, etwa in Zeitungen und Internetportalen, abgenommen hat."

Quelle: eigene Zusammenstellung DIW Econ.

6.3 Ökonometrische Wirkungsanalyse

Mikroinseratsdaten

Beschreibung des Datensatzes

Der verwendete Datensatz der VALUE Marktdatenbank umfasst ca. 700.000 Inserate zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten. Pro Inserat liegen sowohl Informationen zu den Kerneigenschaften der Wohnung wie z.B. die Fläche, Ausstattung, Lage und Anzahl der Zimmer, als auch Informationen zum Angebot selbst vor, etwa der Mietpreis, die Provisionskosten und wer Anbieter der Wohnung ist. Weitere Informationen ergeben sich aus der Datensatzbeschreibung.¹³⁸

Klassifizierung von Wohnungen mit Makler – insbesondere nach Einführung des Bestellerprinzips

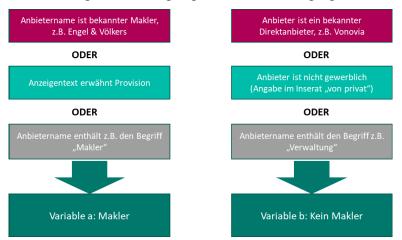
Die ökonometrische Wirkungsanalyse basiert auf dem Vergleich von Wohnungen, die vor Einführung des Bestellerprinzips inseriert wurden, und Wohnungen, die nach Einführung des Bestellerprinzips inseriert wurden. Da nur Wohnungen, die über einen Makler angeboten werden, direkt vom Bestellerprinzip betroffen sind, müssen wir über eine Wohnung wissen, ob sie durch einen Makler angeboten wurde oder nicht. Die VALUE Marktdatenbank beinhaltet solch eine Variable nur indirekt, da nach Einführung des Bestellerprinzips viele Wohnungen laut Anzeigentext ohne eine Provision (getragen vom Mieter) inseriert werden, aber weiterhin durch einen Makler angeboten werden (und somit vermutlich der Vermieter für die Provision aufkommt).

Im ersten Schritt musste demnach eine Klassifizierung entwickelt werden, die angibt, ob eine Wohnung mit oder ohne Makler angeboten wurde. Bei der Klassifizierung werden unterschiedliche Informationen aus dem Datensatz zusammengeführt. Für jedes Wohnungsangebot gibt es Charakteristika, die die Beteiligung eines Maklers plausibel vermuten lassen, und solche, die es unwahrscheinlich machen, dass ein Makler in die Vermittlung involviert ist. Um die Klassifizierung möglichst fehlerfrei vornehmen zu können, wurden für jede Wohnung verschiedene "Tests" durchgeführt, die untereinander unabhängig sind. Hierfür wurden zwei Variablen erstellt: eine Variable, die angibt, dass sehr wahrscheinlich ein Makler in die Wohnungsvermittlung involviert ist, und eine, die anzeigt, dass sehr wahrscheinlich kein Makler Teil der Vermittlung war. Die Tests prüfen u.a. ob im Anzeigentext eine Provision erwähnt wird, wie der Anbieter heißt und ob ein bestimmter Anbieter jemals in Verbindung mit einer Provision stand. Abbildung 11 zeigt schematisch, wie die

¹³⁸ Website der Value AG (2021), VALUE Marktdatenbank.

beiden Variablen unabhängig voneinander für jede Wohnung entwickelt wurden. Im Ergebnis gibt es pro Wohnung jeweils ein Ergebnis der Variable a und der Variable b. Variable a lässt die Einbeziehung eines Maklers vermuten, weil es sich um einen bekannten Maklernamen handelt, im Anzeigetext eine Provision erwähnt wird oder der Anbietername den Begriff "Makler" enthält. Variable b gibt an, ob es eher wahrscheinlich ist, dass kein Makler involviert war, weil es sich um große Wohnungsunternehmen handelt, die per Warteliste oder eigener Vermarktung ihre Mieter suchen und deshalb keinen Makler beauftragen, oder weil im Anzeigetext "von privat" angegeben wird – ein Indiz für die Vermarktung durch den Eigentümer oder dessen Hausverwaltung – oder weil im Anbieternamen der Begriff "Verwaltung" auftaucht.

Abbildung 29: Klassifizierung von Wohnungsangeboten in die Beteiligung eines Maklers



Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Die Einordnung in diese beiden Variablen ist nicht absolut eindeutig. Es kann vorkommen, dass eine Wohnungsanzeige sowohl Charakteristika aufweist, die einen Makler als Anbieter vermuten lassen (Variable a: ja), als auch solche, die einen Makler als Anbieter unwahrscheinlich machen (Variable b: ja). Diese Fälle, in denen es für einen spezifischen Fall nach der gezeigten Variablendefinition gleichzeitig plausibel ist, dass ein Objekt mit und ohne Makler angeboten wurde (Variable a und b jeweils positiv), wurden daher als "nicht bekannt" eingestuft. Die Variable Makler beinhaltet schlussendlich demnach nur Wohnungsangebote, bei denen die Variablen a oder b eindeutig sind.

Damit auf diese Weise nicht ein bestimmter Typ von Wohnungen aus der Analyse fällt, muss geprüft werden, ob klassifizierte und nicht klassifizierte Wohnungen systematische Unterschiede aufweisen. Ein systematischer Unterschied läge z.B. vor, wenn die klassifizierten Wohnungen im Durchschnitt eine wesentlich höhere Miete hätten. Dies würde nahelegen, dass die Klassifizierung systematisch bestimmte Gruppen von Wohnungen nicht einordnen kann und die Analyseergebnisse somit nicht

repräsentativ wären. Tabelle 7 vergleicht daher die Gruppe der klassifizierten und nicht-klassifizierten Wohnungen miteinander.

Tabelle 7: Vergleich von klassifizierten und nicht klassifizierten Wohnungen

Klassifiziert	Miete (in €)	Miete/qm (in €/ qm)	Fläche (in qm)	Etage	Baujahr	Anzahl Zimmer
Ja	802	10,73	73,8	2,21	1960	2,5
Nein	797	10,76	73,4	2,26	1961	2,47

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Die Gruppenunterschiede sind sehr gering. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Klassifizierung nicht systematisch bestimmte Gruppen (etwa Privatvermieter) ausschließt. Somit sind die späteren Analyseergebnisse nicht Konsequenz einer verzerrten Stichprobe des Wohnungsmarktes, die Wohnungen mit bestimmten Eigenschaften außer Acht lässt.

Berechnungsmethodik: Propensity Score Matching

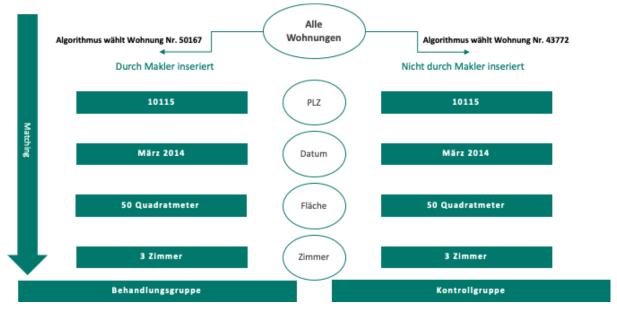
Die ökonometrische Wirkungsanalyse zielt darauf, einen kausalen Zusammenhang zwischen der Einführung des Bestellerprinzips und den Mietpreisen herzustellen. Um einen solchen kausalen Zusammenhang herstellen zu können, müssen Wohnungen verglichen werden, die direkt vom Bestellerprinzip betroffen sind (die Behandlungsgruppe), und solche, die vermutlich nicht vom Bestellerprinzip betroffen sind (die Kontrollgruppe). Die Behandlungsgruppe umfasst in diesem Fall Wohnungen, die durch einen Makler inseriert wurden, und die Kontrollgruppe Wohnungen, die anderweitig angeboten wurden.

Idealerweise würden Wohnungen durch das Zufallsprinzip den beiden Gruppen zugeordnet werden – so könnte man sicherstellen, dass es keine systematischen Unterschiede zwischen der Behandlungsund der Kontrollgruppe gäbe, und alle trotzdem messbaren Unterschiede womöglich auf die Auswirkungen des Bestellerprinzips zurückzuführen sind. Natürlich ist das in der Praxis nicht möglich. Denn durch Makler vermittelte Wohnungen werden vermutlich andere Merkmale aufweisen als Wohnungen in der Kontrollgruppe. Zum Beispiel sind Maklerwohnungen im Durchschnitt größer und besser ausgestattet. Somit wäre ein Unterschied bei Mietpreisen nicht mit den Auswirkungen des Bestellerprinzips zu erklären, sondern einfach durch andere Wohnungseigenschaften.

Um dieses Vergleichbarkeitsproblem zu umgehen, wird zunächst ein sogenanntes *Propensity Score Matching* durchgeführt. Für jede Wohnung, die durch einen Makler angeboten wird, sucht ein Algorithmus eine Zwillingswohnung mit nahezu identischen Eigenschaften, die aber ohne Makler

angeboten wurde. Die zu berücksichtigenden Eigenschaften sind z.B. Fläche, Lage, Ausstattung und Angebotszeitraum. Die folgende Abbildung 12 verdeutlicht die Idee des Propensity Score Matchings.

Abbildung 30: Schematische Darstellung des Propensity Score Matchings



Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Der so entstehende Datensatz enthält also nur noch Wohnungspaare, die sich vor allem dadurch unterscheiden, dass sie entweder mit oder ohne Makler angeboten wurden. Ein beispielhaftes Wohnungspaar (das aber tatsächlich aus dem Datensatz entnommen ist) ist in Tabelle 8 dargestellt.

Nicht für jede Wohnung im ursprünglichen Datensatz ist es möglich, einen Zwilling zu finden. Dementsprechend verkleinert das Matching den Datensatz. Angesichts der Menge an Daten – nämlich 700.000 Inseraten – ist dies aus ökonometrischer Sicht jedoch kein Problem.

Tabelle 8: Beispiel Vergleich Behandlungs- und Kontrollgruppe

Behandlungsgruppe	Eigenschaft	Kontrollgruppe
Hamburg	Stadt	Hamburg
21077	PLZ	21077
Marmstorf	Stadtteil	Marmstorf
März 2015	Datum	März 2015
50 qm	Fläche	45 qm
normal	Ausstattung	normal
2	Anzahl Zimmer	2

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Um zu testen, ob das Matching erfolgreich war, sollten die Wohnungseigenschaften der "Makler"- und "Nicht-Makler"-Gruppe möglichst geringe Unterschiede aufweisen. Wie Abbildung 13 illustriert, sind nach dem Matching die Wohnungen in der Behandlungsgruppe jenen in der Kontrollgruppe sehr ähnlich. Hierbei ist zu beachten, dass die Ähnlichkeit nicht bei Charakteristika bestehen muss, die beim Matching nicht einbezogen wurden und womöglich direkt vom Bestellerprinzip betroffen sind wie etwa die Mietpreise selbst.

Fläche in qm Anzahl Anteil Altbau Etage Gute Ausstattung in %

Abbildung 31: Vergleich der Durchschnittswerte in Behandlungs- und Kontrollgruppe nach dem Matching

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Alle Berechnungen werden jeweils mit den nicht gematchten Daten und den gematchten Daten getrennt durchgeführt. Es ist zu erwarten, dass die Ergebnisse der Berechnungen im Allgemeinen übereinstimmen. Somit dienen die beiden Datensätze (der komplette und der gematchte) jeweils als Kontrolle für die Ergebnisse des anderen – sind die Berechnungsergebnisse aus den beiden Datensätzen fast identisch, kann relativ sicher geschlussfolgert werden, dass die ermittelten Auswirkungen des Bestellerprinzips valide sind. Bei der Interpretation der Ergebnisse sollte jedoch beachtet werden, dass nur die Berechnungen anhand der gematchten Daten eine kausale Interpretation zulassen. Mit anderen Worten: Die Berechnungsergebnisse anhand der gematchten Daten ermöglichen es, zu erkennen, dass die Einführung des Bestellerprinzip nicht nur mit einem bestimmten Trend korreliert, sondern diesen erst erzeugt hat (z.B. eine höhere Miete pro Quadratmeter).

Berechnungsmethodik: Differenz-von-Differenzen-Methode (DvD-Methode)

Für die Hauptanalyse wird die sogenannte Differenz-von-Differenzen-Methode (DvD-Methode) angewendet. Diese gängige Methode zur Evaluation von Gesetzesänderungen hat den Vorteil, kausale Zusammenhänge identifizieren zu können. Bei einer DvD-Analyse werden zwei Gruppen über zwei Zeiträume verglichen: eine Kontrollgruppe und eine Behandlungsgruppe, vor und nach einer Gesetzesänderung. Die Behandlungsgruppe sind in unserem Kontext Wohnungen, die über einen Makler angeboten werden, und die Kontrollgruppe umfasst Wohnungen, die ohne einen Makler inseriert wurden. Der Vergleich der beiden Gruppen zu zwei Zeitpunkten ist deshalb wichtig, weil es möglich ist, dass sich Mietpreise in beiden Gruppen über den Zeitraum der Gesetzesänderung hinweg verändert haben, und deswegen der Unterschied zwischen Behandlungsgruppe und Kontrollgruppe nicht alleine auf die Gesetzesänderung zurückzuführen ist.

Die folgende Tabelle 9 illustriert beispielhaft, welche Gruppen bei der DvD-Analyse verglichen werden. Im Beispiel hat sich die Miete pro Quadratmeter bei Wohnungen, die über einen Makler angeboten wurden, nach Einführung des Bestellerprinzips um 1,50 € erhöht. Gleichzeitig hat sich aber die Miete pro Quadratmeter bei Wohnungen, die ohne einen Makler angeboten wurden, nach Einführung des Bestellerprinzips ebenfalls um 1,00 € erhöht. Dementsprechend kann nur der Unterschied dieser beiden Zahlen, also 0,50 €, eine Auswirkung des Bestellerprinzips sein. Da wir sichergegangen sind, dass die Behandlungs- und Kontrollgruppe bzgl. der Wohnungscharakteristiken fast identisch sind (Propensity Score Matching), können wir diese 0,50 €-Erhöhung nur auf das Bestellerprinzip zurückführen und nicht etwa auf sich verändernde Wohnungseigenschaften im gleichen Zeitraum.

Tabelle 9: Illustration der Subgruppen für die ökonometrische Analyse

	Miete pro qm (nettokalt)	Art der Vermietung			
		Mit Makler (Behandlungsgruppe)	Ohne Makler (Kontrollgruppe)	Differenz	
Zeit	Nach dem 1.6.2015	z.B. 8,00 €/qm	z.B. 7,50 €/qm	= 0,50 €/qm	
	Vor dem 1.6.2015	z.B. 6,50 €/qm	z.B. 6,50 €/qm	= 0,00 €/qm	
	Differenz	= 1,50 €/qm	= 1,00 €/qm	=0,50 €/qm	

Quelle: eigene Darstellung DIW Econ.

Bei der DvD-Analyse sollte – neben der möglichst guten Vergleichbarkeit von Behandlungs- und Kontrollgruppe – eine weitere Annahme erfüllt sein, damit die Ergebnisse eine kausale Interpretation zulassen: vor der Gesetzesänderung müssen die Gruppen, die verglichen werden sollen (Wohnungen

mit und ohne Makler) einen möglichst ähnlichen Trend bei den Mietpreisen – der relevanten Ergebnisvariable – vorweisen. Wäre dies nicht der Fall, dann wäre eine Veränderung nach Einführung des Bestellerprinzips nicht unmittelbar auf die Gesetzesänderung zurückzuführen, sondern auf andere zeitabhängige Faktoren. Abbildung 14 zeigt deutlich, dass die Mietpreistrends für durch Makler inserierte Wohnungen parallel zu den Mietpreistrends für anderweitig angebotene Wohnungen liegen und damit ein DvD-Ansatz unbedenklich angewendet werden kann.

Makle — 0 — 1

Monat

Abbildung 32: Parallele Trends vor Einführung des Bestellerprinzips

Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Berechnungsmethodik: Modellspezifikation

01/13

Bei der Implementierung der DvD-Methode wird ein Modell mit festen Effekten (Fixed Effects) berechnet. Dieses erlaubt es, direkt den DvD-Effekt innerhalb des Modells zu schätzen, und sowohl hinsichtlich zeitlicher als auch örtlicher Faktoren zu kontrollieren. Die Basisspezifikation unseres Modells hat folgende Form:

Formel 1: Basismodell Spezifikation

$$\log P_{it} = \alpha_i + \beta_1 B s t_t + \beta_2 M_i + \beta_3 M_i B s t_t + \beta_4 T_t + \epsilon_{it}$$

Die einzelnen Koeffizienten und Variablen werden im Folgenden beschrieben:

- Abhängige Variable: logarithmierte Miete/qm einer Wohnung in PLZ-Gebiet i im Jahr-Monat t: $\log P_{it}$
- Feste Effekte auf Postleitzahlebene: α_i

- Linearer monatlicher Zeittrend: T_t
- lacktriangleright Strukturbruchindikator mit Effekt eta_1 , der den Wert 1 nach Einführung des Bestellerprinzips hat: Bst_t
- Maklerindikator mit Effekt β_2 , der den Effekt eines Maklers auf die abhängige Variable abbildet: M_i
- Differenz-von-Differenz Schätzer β_3 , der anzeigt, wie sich Kontroll- und Behandlungsgruppe durch die Gesetzesänderung hinsichtlich der abhängigen Variable unterscheiden: $M_i Bst_t$ (Interaktionsterm)
- Fehlerterm ϵ_{it}

Diesem Modell fügen wir außerdem, je nach Spezifikation, zusätzliche Kontrollvariablen als Robustheitstests hinzu.

Ergebniskontrollen

Ökonometrische Modelle basieren auf Annahmen, die zwar plausibel sind, aber nicht immer zwangsläufig erfüllt sein müssen. Deswegen ist es wichtig, bei einer ökonometrischen Analyse verschiedene Modelle zu berechnen, sodass die Ergebnisse nicht zu sehr von einzelnen Annahmen abhängen. Stimmen die Ergebnisse bzgl. der Auswirkungen des Bestellerprinzips modellübergreifend weitgehend überein, dann ist dies eine weitere Evidenz für das tatsächliche Bestehen solcher Auswirkungen.

Als Ergebniskontrollen werden die folgenden Schritte durchgeführt:

- □ Alle Modelle werden sowohl anhand des gesamten Datensatzes als auch anhand des gematchten Datensatzes berechnet.
- □ Alle Modelle werden unter Berücksichtigung zusätzlicher Variablen, sogenannter Kontrollvariablen, berechnet. Diese dienen als Test dafür, ob sich die Signifikanz der Auswirkungen des Bestellerprinzips auch dann noch feststellen lässt, wenn wir diese Variablen in unsere Modelle miteinbeziehen, oder ob sie die Effekte des Bestellerprinzips gewissermaßen "absorbieren".
- □ Alle Modelle werden auch jeweils für die Städte einzeln berechnet.
- ☐ Es werden andere Modellformen genutzt (z.B. sogenannte Random-Effects-Modelle).

☐ Es werden die Auswirkungen auf unterschiedliche abhängige Variablen in unseren Modellen:

Miete, Miete/qm, den Logarithmus der Miete/qm¹³⁹ evaluiert.

Die Ergebniskontrollen sind im Tabellen- und Abbildungsteil des Anhangs zu finden (Kapitel II), um die Darstellung der Kernaussagen der ökonometrischen Wirkungsanalyse übersichtlicher zu gestalten.

Angebotsdaten auf Kreisebene

Beschreibung des Datensatzes

Um die Auswirkungen des Bestellerprinzips auf die Angebotslage von Mietwohnungen besser bewerten zu können, beziehen wir uns in diesem Fall auf **bundesweite Daten** auf Kreisebene der VALUE Marktdatenbank. Für den Zeitraum 2013 bis 2017 können wir pro Monat beobachten, wie viele Angebote es jeweils gab, und was der durchschnittliche Mietpreis bei diesen Angeboten war. Außerdem können wir verschiedene Filter verwenden und uns z.B. nur Neubauwohnungen oder Wohnungen der größten Wohnungsanbieter separat anschauen. Die separaten Datensätze ermöglichen es uns, allgemeine Trends von Trends für bestimmte Wohnungsgruppen zu unterscheiden.

Berechnungsmethoden – Strukturbruchtests

Bei der Analyse der Angebotsdaten auf Kreisebene sind wir vor allem daran interessiert, den bundesweiten Angebotsverlauf im Zeitraum der Gesetzesänderung abzubilden. Insbesondere stellt sich die Frage, ob es nach Einführung des Bestellerprinzips zu einer *systematischen* Veränderung des Angebotstrends gekommen ist.

Statistisch lassen sich solche Veränderung dadurch erkennen, dass ein Angebotsmodell vor der Gesetzesänderung deutlich andere Koeffizienten hat, als ein Modell nach der Gesetzesänderung. Wir berechnen also die Angebotstrends separat vor und nach der Einführung des Bestellerprinzips, und

¹³⁹ Für die Überprüfung der Überwälzungshypothese ist die entscheidende Variable der Mietpreis. Dieser lässt sich allerdings auf unterschiedliche Weise messen. Wie bereits erwähnt benutzen wir sowohl die Nettokaltmiete, den Mietpreis pro qm als auch den Logarithmus des Mietpreises pro qm. Für den Hauptteil werden wir vor allem letztere Werte benutzen. Der Logarithmus des Mietpreises hat den Vorteil, die Bandbreite an Mietpreisen zu verkleinern, und somit nicht etwa besonders hohe oder besonders niedrige Mietpreise stärker zu gewichten. Außerdem ermöglicht die Verwendung einer logarithmierten Variable auch nicht-lineare Zusammenhänge zwischen den Variablen darzustellen.

vergleichen die Ergebnisse. Dieses Vorgehen ist in der folgenden Beispiel-Abbildung schematisch dargestellt. Die eigentliche Auswertung ist Kapitel 3.2.5 zu entnehmen.

Abbildung 33: Beispiel-Darstellung von Angebotstrends mit und ohne Strukturbruch



7. Tabellen und Abbildungen

Tabelle 10: Regressionsergebnisse zur Überwälzungshypothese bei Neubauwohnungen

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	0,0583***	0,0408***	0,0361***	0,0362***
(1: ja)	(0,00626)	(0,00597)	(0,00690)	(0,00693)
Nach MietNovG	0,221***	0,221***	0,220***	0,215***
(1: ja)	(0,0166)	(0,0168)	(0,0226)	(0,0213)
Überwälzung	-0,0134*	-0,0108	-0,00215	-0,00567
(1: ja)	(0,00758)	(0,00749)	(0,00819)	(0,00797)
Konstante	2,464***	2,423***	2,464***	2,496***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	44.873	40.575	11.962	11.962
R ²	0,115	0,166	0,149	0,181

Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Neubauwohnungen

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

Tabelle 11: Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für das Jahr 2015

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	0,0276***	0,0133***	0,0107***	0,00828**
(1: ja)	(0,00350)	(0,00314)	(0,00354)	(0,00350)
Nach MietNovG	0,0222***	0,0372***	0,0417***	0,0334***
(1: ja)	(0,00461)	(0,00479)	(0,00587)	(0,00562)
Überwälzung	0,0213***	0,00591**	0,00339	0,000286
(1: ja)	(0,00341)	(0,00292)	(0,00413)	(0,00364)
Konstante	2,296***	2,324***	2,306***	2,335***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	117.823	100.956	35.604	35.604
R ²	0,010	0,156	0,007	0,145

Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle im Jahr 2015 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Wohnungen

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

Tabelle 12: Berechnungsergebnisse zur Überwälzungshypothese für die teuersten Wohnungen im Vergleich zum monatlichen Durchschnitt

Abhängige Variable	Log Miete €/ qm			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Makler	-0,0084***	-0,0103***	-0,0068***	-0,0111***
(1: ja)	(0,00221)	(0,00245)	(0,00239)	(0,00241)
Nach MietNovG	0,202***	0,204***	0,216***	0,204***
(1: ja)	(0,00578)	(0,00580)	(0,0103)	(0,00929)
Überwälzung	0,0126***	0,00288	0,00669*	0,00581*
(1: ja)	(0,00278)	(0,00281)	(0,00344)	(0,00325)
Konstante	2,675***	2,697***	2,658***	2,696***
Kontrollvariablen*	Nein	Ja	Nein	Ja
Monats-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
PLZ-Fixed-Effects	Ja	Ja	Ja	Ja
Matching	Nein	Nein	Ja	Ja
Beobachtungen	121.626	106.772	32.345	32.345
R ²	0,184	0,250	0,202	0,253

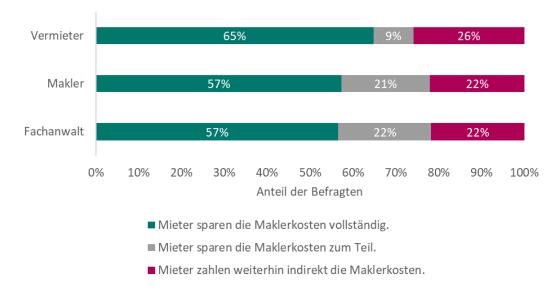
Standardfehler in Klammern.

Signifikanzniveaus: * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001

Datengrundlage: Alle zwischen 2013 und 2017 in den sieben größten deutschen Städten online inserierten Wohnungen, die teurer als der monatliche Durchschnittsmietpreis waren

^{*} Kontrollvariablen sind die Fläche, Etage, Zustand, Ausstattung und Anzahl der Zimmer der Wohnung sowie ein Indikator, ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt. Monats-Fixed-Effects kontrollieren für einen Zeittrend, und Fixed-Effects auf Postleitzahlebene kontrollieren für lokale Unterschiede des Wohnungsangebots wie z.B. die Lage.

Abbildung 34: Einschätzung zur indirekten Überwälzung durch das Bestellerprinzip



Hat die Rechtsänderung zum Bestellerprinzip aus Ihrer Sicht bewirkt, dass Mieter Maklerkosten einsparen? N=711

Quelle: Online-Umfrage DIW Econ (2020).

Abbildung 35: Entwicklung der angebotenen Wohnungen der Top 5 Anbieter auf Kreisebene

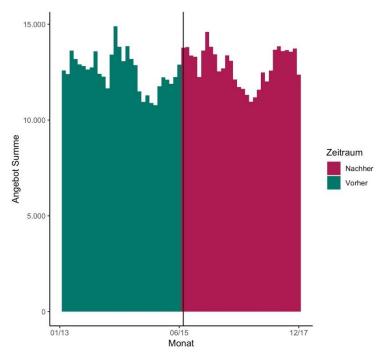
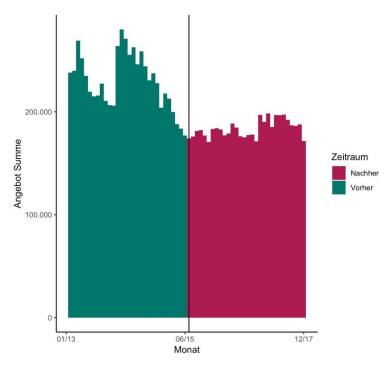


Abbildung 36: Entwicklung der angebotenen Wohnungen aller Anbieter außer der Top 5 auf Kreisebene



Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Abbildung 37: Entwicklung der angebotenen Neubauwohnungen auf Kreisebene

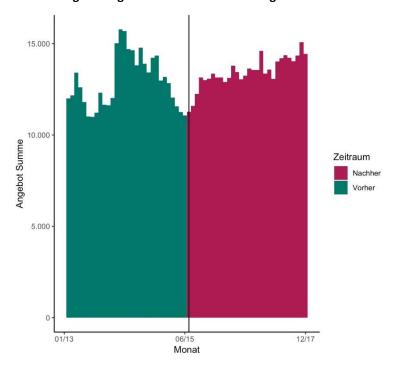
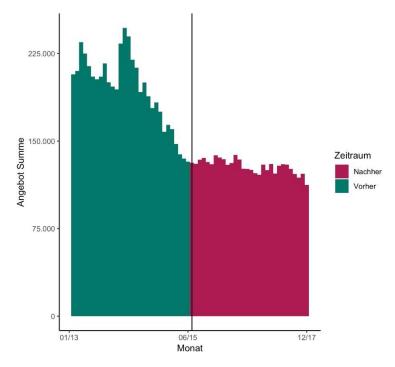


Abbildung 38: Entwicklung der angebotenen Wohnungen von gewerblichen Anbietern auf Kreisebene



Quelle: eigene Berechnungen DIW Econ auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Abbildung 39: Entwicklung der angebotenen Wohnungen von privaten Anbietern auf Kreisebene

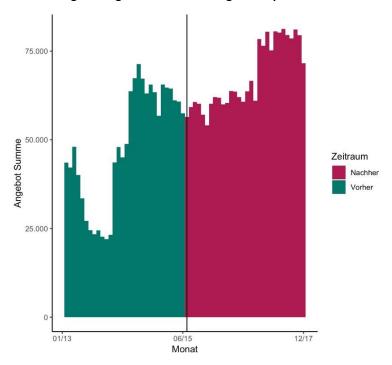


Abbildung 40: Entwicklung der angebotenen Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auf Kreisebene

