

Clamor, Tim; Voigtländer, Michael

Article — Published Version

Eine (Pro)Vision für Makler? Maklerprovision

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Clamor, Tim; Voigtländer, Michael (2012) : Eine (Pro)Vision für Makler? Maklerprovision, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613978X, Springer, Heidelberg, Vol. 92, Iss. 11, pp. 722-, <https://doi.org/10.1007/s10273-012-1446-4>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/68359>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

EU-Fiskalunion

Masterplan mit Konstruktionsfehler

Unter der Vielzahl der Vorschläge, die in diesem Tagen zur EU-Fiskalunion kursieren, dürften jene von Wolfgang Schäuble eine überdurchschnittliche Halbwertszeit haben, nicht zuletzt, weil er als deutscher Finanzminister quasi eine Veto-Position in der Debatte innehat. Schäuble schlägt drei Elemente vor: Erstens soll der EU-Währungskommissar wie der Wettbewerbskommissar von sich aus Verfahren gegen Haushaltssünder einleiten und vorantreiben dürfen. Zweitens soll der Kommissar ein Veto-Recht gegen nationale Haushalte erhalten – bereits im Planungsstadium, aber auch, nachdem das nationale Parlament das jeweilige Budget verabschiedet hat. Drittens soll das Europäische Parlament früher an allen wichtigen Entscheidungen beteiligt werden; für Eurozonen-Angelegenheiten sollen dafür einzig die Abgeordneten aus den Euroländern zusammentreten.

Schäubles Ideen passen dabei perfekt zum in den deutschen Medien verbreiteten Narrativ, nachdem die Eurokrise vor allem ein Resultat unverantwortlicher Finanzpolitik ist, die zu wenig Steuern eingetrieben und zu viel Geld ausgegeben haben. Tatsächlich aber ist diese Interpretation falsch, sodass Schäubles Vorschläge weder helfen dürften, künftige Krisen zu verhindern, noch, die aktuelle Eurokrise zu lösen. Während in Griechenland die Erzählung der unverantwortlichen Finanzpolitik einen durchaus wahren Kern hat, passt sie nicht zu den Ereignissen in Spanien oder Irland. Diese Länder hatten vor der Finanzkrise zum Teil deutliche Überschüsse im Staatshaushalt. Der Fall in die tiefe Rezession nach dem Platzen der jeweiligen Immobilienblase ruinierte dort die Staatsfinanzen. Hier wären Maßnahmen gefragt, die solche makroökonomischen Fehlentwicklungen angehen und nicht nur das Symptom bekämpfen, die daraus folgenden Budgetdefizite. Auch die ökonomischen Daten seit Krisenausbruch passen nicht zur Diagnose, dass man einfach nationale Politiker entmachten müsste, um eine erfolgreiche Haushaltssanierung durchzusetzen. Alle Krisenländer haben enorme Einschnitte im strukturellen Budgetdefizit vorgenommen. Für Griechenland dürfte das konjunkturbereinigte Haushaltsdefizit nach aktuellen OECD-Zahlen von 15,1% (2009) auf 2,3% (2012) fallen. Weil aber die Wachstumsprognosen immer wieder verfehlt wurden und damit die griechische Wirtschaft deutlich stärker schrumpfte als vorhergesagt, verfehlte das Land immer wieder die Verschuldungsziele.

Auch hier ist nicht klar, was eine Entmachtung des Parlaments in Athen gebracht hätte: Es war die Troika, die mit offensichtlich falschen Annahmen extrem niedriger Einkommensmultiplikatoren der Budgetreduktion einen ökonomisch unmöglichen Anpassungsprozess vorgegeben

hat. Ein noch härteres Durchgreifen hätte einzig eine noch tiefere Rezession zur Folge gehabt.

Hinzu kommt, dass die Wachstumskrise in Europas Peripherie nicht unabhängig von den makroökonomischen Ungleichgewichten in Europa zu sehen ist, insbesondere nicht unabhängig von dem Auseinanderlaufen von Wettbewerbsfähigkeit in den Südländern auf der einen Seite und Deutschland, Österreich und den Niederlanden auf der anderen Seite. Dabei ist die Schuld nicht nur bei den Defizitländern zu suchen, sondern auch beim Überschussland Deutschland, das über ein Jahrzehnt nicht wirksam gegen die eigene Nachfrageschwäche vorgegangen ist. Hier war es gerade die deutsche Regierung unter Schäubles Beteiligung, die durchgesetzt hat, dass die Regeln zur Überwachung makroökonomischer Ungleichgewichte asymmetrisch ausgelegt werden, sodass Deutschland wohl nie für seine exzessiven Leistungsbilanzüberschüsse sanktioniert werden wird. Trotz Beifalls in den Medien verdienen Schäubles Vorschläge deshalb nur das Prädikat „ungenügend, weil Thema verfehlt“.

Sebastian Dullien

HTW Berlin und European Council on Foreign Relations

sebastian.dullien@htw-berlin.de

Finanzmarkt

„Mehr Europa“ greift zu kurz

Die Staaten der Europäischen Union suchen nach Wegen, Immobilien-, Staatsschulden-, Zahlungsbilanz-, Banken- und Finanzmarktkrisen zu bewältigen und eine Währungs- oder gar politische Krise abzuwenden. Rettung verspricht man sich vielerorts von „mehr Europa“. Doch die reflexartige Zuweisung von Staatsaufgaben an europäische Institutionen wirkt überstürzt. Sie widerspricht dem Subsidiaritätsprinzip sowie dem ökonomischen Grundsatz, Probleme an der Wurzel anzugehen. Dies gilt auch für angestrebte Maßnahmen im Finanzsektor.

Finanzielle Verwerfungen führen zu Verlusten für die Eigentümer der betroffenen Banken und deren Gläubiger. Volkswirtschaftlich gefährlich werden diese Verluste, wenn sie die Erbringung zentraler Dienstleistungen im Zahlungsverkehr oder Kreditgeschäft in Frage stellen, weil unklar ist, wem die verbliebenen Vermögenswerte der Bank gehören. Begegnen lässt sich dieser Gefahr im Prinzip auf zwei Arten: Erstens, indem das Risiko einer Insolvenz durch Eigenkapitalvorschriften und andere Vorgaben minimiert wird. Dies kann weitgehend national organisiert werden. Forderungen nach internationaler Harmonisierung zur Vermeidung von „Wettbewerbsverzerrungen“ sind unbegründet, denn die Strukturen des Bankensektors und die politischen

EEG-Umlage

Eine kurze Einordnung

Präferenzen können sich von Land zu Land unterscheiden, und eine Verlagerung der Aufsicht oder Einlagensicherung auf die supranationale Ebene wird erst bei zwischenstaatlichen Koordinationsproblemen notwendig. Zweitens, indem sichergestellt wird, dass Banken ihre volkswirtschaftlichen Funktionen selbst dann erfüllen können, wenn ihre Eigentumsverhältnisse neu geordnet werden. Hierzu ist internationale Kooperation unumgänglich, insbesondere bei der Festlegung eines Rechtsrahmens für Insolvenzen grenzüberschreitend tätiger Finanzinstitute.

Finanzielle Verwerfungen beeinträchtigen auch das Geschäft zwischen den Finanzmarktteilnehmern und die Finanzintermediation außerhalb des Bankensektors. Wo Friktionen diese Intermediation behindern oder stark von Stimmungsschwankungen abhängig machen, dort führen die Verwerfungen zu externen Effekten, die auf globalen Finanzmärkten grenzüberschreitend wirken. Ihnen kann nur international koordiniert begegnet werden. Sofern die Effekte durch eine gemeinsame Währung begünstigt werden, erfolgt die Reaktion darauf sinnvollerweise auf der Ebene des Währungsraums.

Die Stabilität einer Währung gründet sich auf das Vertrauen, dass die Zentralbank fähig und willens ist, die Kaufkraft des Geldes zu erhalten und damit seine zentralen Funktionen zu gewährleisten. Finanzierungsprobleme von Banken oder Staaten und selbst der Austritt eines Landes aus einer Währungsunion gefährden dieses Vertrauen nicht zwingend, eine Vermengung von Geld- und Fiskalpolitik hingegen schon. Die heikle Frage in diesem Zusammenhang lautet, wann die Trennlinie zwischen Notenbankeingriffen zur Korrektur externer Effekte einerseits und Vermischung von Geld- und Fiskalpolitik andererseits überschritten wird. In der gegenwärtigen Diskussion in Europa fällt die Antwort auf diese Frage sehr unterschiedlich aus. Doch mit der Entscheidung für den Beitritt zum Euro haben sich die Teilnehmer der Währungsunion die Möglichkeit verbaut, die Trennlinie individuell zu ziehen. An einer kontroversen, von nationalen Interessen geprägten Entscheidungsfindung führt daher kein Weg vorbei.

Die unterschiedlichen Krisenherde in Europa verlangen nach differenzierten Korrekturmaßnahmen. Einige dieser Maßnahmen müssen supranational umgesetzt werden, bei anderen genügt ein nationales, aber typischerweise koordiniertes Vorgehen. Eine rasche und weitgehende Zentralisierung wirtschaftspolitischer Kompetenzen mag die Finanzmärkte beeindrucken, trägt aber nicht zu einer effektiven und effizienten Lösung der strukturellen Probleme bei. Vielmehr schafft sie längerfristig neue Schwierigkeiten.

Dirk Niepelt
Universität Bern

Durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erhalten Betreiber von Anlagen, die Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen, von den Übertragungsnetzbetreibern eine feste Vergütung. Der erzeugte Strom wird von den Übertragungsnetzbetreibern dann an der Strombörse verkauft und die Differenz zwischen ihren Ausgaben und Einnahmen (die EEG-Differenzkosten) wird auf den Stromverbrauch verteilt – daraus ergibt sich die sogenannte EEG-Umlage.

Am 15. Oktober 2012 haben die vier deutschen Übertragungsnetzbetreiber die Prognose der 2013 zu erwartenden Einspeisung aus regenerativen Stromerzeugungsanlagen und die EEG-Umlage für das Jahr 2013 veröffentlicht. Die EEG-Umlage ist wie erwartet angestiegen – um rund 47% von 3,6 ct/kWh im Jahr 2012 auf 5,3 ct/kWh. Ebenso erwartungsgemäß gab es im Anschluss an die Bekanntmachung dieser Zahlen große Proteste, die suggerieren, dass steigende Strompreise nahezu ausschließlich auf energie- und klimapolitische Maßnahmen zurückzuführen wären. Dies trifft nicht zu, wie eine aktuelle Studie des Öko-Instituts zur Strompreisentwicklung verdeutlicht. Von dem Preisanstieg um rund 7 ct/kWh seit 2003 sind demnach etwa 45% auf andere Einflüsse zurückzuführen. Dies sind insbesondere gestiegene Kosten für Brennstoffe an den globalen Märkten aber auch industriepolitische Umverteilungseffekte, die dazu führen, dass energieintensive Unternehmen und große Stromverbraucher keine – beziehungsweise deutlich geringere – Abgaben für die EEG-Umlage zahlen müssen. Zudem wird in der Analyse berücksichtigt, dass sich die durch das EEG geförderten Strommengen dämpfend auf den Großhandelsmarktpreis auswirken. Die Strompreise steigen für den Endverbraucher also natürlich auch durch die EEG-Umlage, aber keinesfalls ausschließlich. Weitere wichtige Effekte sollten zukünftig auch in der öffentlichen Diskussion stärker betrachtet werden.

Zudem ist es hilfreich, sich zu vergegenwärtigen, welches die wesentlichen Faktoren des aktuellen Anstiegs der EEG-Umlage sind. Der Ausbau erneuerbarer Energien selbst führt zu einer direkten Erhöhung um fast 0,8 ct/kWh. Ein mit rund 0,5 ct/kWh weiterer bedeutender Posten ist der Ausgleich des negativen EEG-Kontos. Dies ist auf Prognosefehler bei der Festlegung der EEG-Umlage für das Jahr 2012 zurückzuführen, da dort unerwartet hohe Differenzkosten entstanden waren. Als Reaktion darauf haben die Übertragungsnetzbetreiber in diesem Jahr zudem die Liquiditätsreserve deutlich von 0,1 ct/kWh auf gut 0,4 ct/kWh erhöht.

Insgesamt ergibt sich also ein differenziertes Bild der Einflussfaktoren und es zeigt sich, dass der aktuelle Anstieg der EEG-Umlage nur zu etwa der Hälfte unmittelbar auf den Ausbau der erneuerbaren Energien zurückzuführen ist. Ein fast gleichgewichtiger Anteil entfällt auf andere Faktoren. Insbesondere sofern sich die Hoffnung bestätigt, dass vergangene Prognosefehler und die geplante Erhöhung der Liquiditätsreserve in der aktuellen Größenordnung nur einmalige Effekte waren, die künftig nicht mehr – oder nur noch deutlich abgeschwächt – anfallen, gibt es guten Grund zu der Hoffnung, dass sich die EEG-Umlage zukünftig stabilisiert und der vergleichsweise hohe Anstieg für 2013 eine Ausnahme bleibt. Auch im Zuge der zukünftigen politischen Diskussion und Weiterentwicklung des EEG sollten die mitunter sehr verschiedenen Einflussfaktoren und ihr komplexes Zusammenwirken differenziert berücksichtigt und offener kommuniziert werden.

Markus Groth

Climate Service Center (CSC) am Helmholtz-Zentrum Geesthacht
Markus.Groth@hzg.de

Maklerprovision

Eine (Pro)Vision für Makler?

Nun also doch: Hamburg will als erstes Bundesland eine Neuregelung der Maklerprovision für Mieter angehen, um die Kosten für Neuvermietungen zu senken. Vor dem Hintergrund der Diskussionen über steigende Mieten war es absehbar, dass sich die Politik dieses Themas annimmt. Mit einem neuen Gesetzesentwurf soll das Wohnvermittlungsgesetz geändert und das sogenannte Bestellerprinzip verankert werden. Geplant ist neben der Begrenzung der Provisionshöhe auf maximal zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer auch die Bezahlung der Makler vorzuschreiben. Dann müssen die Vermieter, ergo die Auftraggeber der Makler, auch deren Bezahlung übernehmen, denn anders als bei Wohnungskäufen müssen bei Vermietungen in den meisten Fällen die Mieter die Maklerprovision bezahlen.

Gegen die Neuregelung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Sie schafft einen klaren Rechtsrahmen für die Verteilung und Übernahme der Provisionszahlungen. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Neuregelung zu einer geringeren Inanspruchnahme der Makler führen wird. Dies betrifft vor allem Märkte mit Nachfrageüberhang, in denen den Maklern hauptsächlich die Vorauswahl der Mieter obliegt. Allerdings

darf man diesen Effekt nicht überschätzen. Schon jetzt berücksichtigen die Vermieter schließlich den Effekt der Maklerkosten als zusätzliche Hürde für die Vermietungschancen. So liegt der Anteil der Angebote mit Maklerprovision in Sachsen und Sachsen-Anhalt, wo es überwiegend Angebotsüberhänge gibt, laut Angaben von Immobilienscout 24 bei nur 30%, in Hamburg, wo Wohnraum knapp ist, hingegen bei 48%. Daher ist zu vermuten, dass die Vermieter die Maklerprovision gerade in den Großstädten, in denen derzeit das Wohnungsangebot besonders knapp ist, in die zu erwartenden Mieteinnahmen einpreisen, wodurch die Mieten insgesamt weiter steigen. Dies trifft vor allem die weniger mobilen und einkommensschwachen Haushalte, denn bei einem Aufschlag auf die Miete infolge der durch den Vermieter zunächst gezahlten Maklerprovision steigen die faktisch auf den Mieter überwälzten Maklerkosten mit der Länge des Mietvertrages.

Der Gesetzesentwurf verfehlt damit seine eigentliche Zielsetzung und lenkt von einem viel dringlicheren Problem ab: wie wird zukünftig eine bessere Qualitätssicherung im Vermittlungsgeschäft erreicht? In Städten mit einem knappen Wohnungsangebot können sich die Makler ihre Kunden mehr oder weniger aussuchen, wodurch die Möglichkeiten, aus einer nicht fachkundigen, unlauteren und unprofessionellen Vermittlungstätigkeit Gewinn zu erzielen, wachsen. In Deutschland kann bis heute praktisch jeder, unabhängig von seiner fachlichen Ausbildung, den Beruf des Maklers nach Anmeldung eines Gewerbes, ausüben. Hier besteht dringender Nachbesserungsbedarf, um die Vermittlungs- und Beratungsqualität zu sichern. Möglichkeiten hierfür gibt es zuhauf. So könnte z.B. eine einheitliche Zertifizierung die notwendige Expertise garantieren. Bereits heute müssen alle Makler, die Mitglieder ihres Bundesverbands sind, ihre Eignung regelmäßig in Schulungen und Seminaren nachweisen. Leider betrifft das nur knapp die Hälfte aller in Deutschland tätigen Makler. Generell könnte man sich auch vorstellen, eine entsprechende Ausbildung vorausgesetzt, den Maklerberuf aufzuwerten. In Großbritannien etwa übernehmen die Makler auch Aufgaben des Notars, was zu deutlich geringeren Nebenkosten beim Wohnungskauf beiträgt. Nur von solchen Politikmaßnahmen würden letztendlich alle Parteien profitieren: Vermieter und Mieter durch eine deutlich bessere Beratungsqualität und einen Schutz vor unseriösen Angeboten, die Makler hingegen von dem gestiegenen Vertrauen, das ihnen auch in Zukunft Aufträge sichert.

Tim Clamor, Michael Voigtländer

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
clamor@iwkoeln.de

Literatur und Links zu diesen und anderen aktuellen wirtschaftspolitischen Themen finden Sie auf der Website der ZBW unter ECONIS Select www.zbw.eu/kataloge/econis_select.htm