

Immobilienmarkt | 14.07.2021 | Lesezeit 2 Min.

Geteilte Kosten bei der Maklerprovision

Der deutsche Gesetzgeber hat entschieden, dass die Maklerprovision beim Immobilienkauf nur noch zur Hälfte vom Käufer zu zahlen ist. Eine IW-Auswertung zeigt, ob und wie genau die Neuregelung wirkt. Allerdings verdeutlicht ein Blick in Nachbarländer, dass es auch mit Maklerbeteiligung durchaus noch günstiger ginge.

Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, profitiert noch immer von den historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Allerdings dürfen die Kredite in der Regel nur für den Kaufpreis, nicht aber für die sogenannten Erwerbsnebenkosten genutzt werden. Bei diesen macht - neben der staatlichen Grunderwerbsteuer und den Notargebühren - oft die Maklerprovision einen erheblichen Batzen aus. Bis zum 22. Dezember 2020 mussten Käufer die Provision teilweise allein oder zumindest überwiegend zahlen, was ihnen den Weg zum Eigenheim erschwerte.

Seit in Deutschland ein neues Gesetz zur Maklerprovision gilt, sind die Kosten für Immobilienkäufer teils deutlich gesunken, doch noch immer gibt es viel Spielraum, wie ein Blick ins Ausland belegt.

Seither gilt ein neues Gesetz:









Die Maklerprovision darf nur noch maximal zur Hälfte auf den Käufer überwält werden, den Rest muss der Verkäufer berappen.

Eine Auswertung von Kaufinseraten durch das Institut der deutschen Wirtschaft zeigt, dass die Käuferprovisionen seither tatsächlich bundesweit gefallen sind - in einigen ostdeutschen Regionen besonders stark. Im Durchschnitt sank die vom Käufer zu zahlende Provision nach Einführung des Gesetzes bis zum Ende des ersten Quartals 2021 um 1,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im Mittel müssen Käufer jetzt noch knapp 3,5 Prozent Provision zahlen, vor dem „Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten“ waren es 5 Prozent.

Maklerprovision: So wirkt das neue Gesetz

Um so viele Prozentpunkte sank die von Käufern zu zahlende Maklerprovision in diesem Landkreis bzw. in dieser kreisfreien Stadt durch die gesetzliche Neuregelung

1	Potsdam-Mittelmark	-3,21	
2	Teltow-Fläming	-3,07	
3	Berlin	-2,90	
4	Dahme-Spreewald	-2,78	
...			
398	Regen	-0,17	
399	Vulkaneifel	-0,13	
400	Tirschenreuth	-0,12	
401	Cochem-Zell	-0,10	

Vergleich der Inerate vom 23.12.2020 bis 31.03.2021 mit denen des Vorjahreszeitraums

Quellen: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2021 IW Medien / iwd

iwd

Maklerbeteiligung sinkt

Und da wohl auch die Verkäufer nicht unbedingt hohe Maklerprovisionen stemmen wollen, zeigt die Analyse des IW einen weiteren Trend:

Der Anteil der Immobilienangebote ohne Maklerbeteiligung beziehungsweise -provision hat von 35 auf 43 Prozent zugelegt.

In Hamburg stieg der Anteil provisionsfrei inserierter Wohnimmobilien sogar um 16 Prozentpunkte, in Hessen um immerhin 12 Punkte.

Ein weiterer Trend scheint den IW-Forschern außerdem denkbar: Dass Verkäufer künftig mit den Maklern über die Provisionshöhe verhandeln. Denn die ist in Deutschland nach wie vor sehr hoch:

Im Ausland sind Makler deutlich günstiger

Für Käufer und Verkäufer zusammen liegt die Maklerprovision in Deutschland bei knapp 7 Prozent des Immobilienpreises. In den Niederlanden beispielsweise sind es nur 2 Prozent, in Dänemark 4 Prozent.

Hier dürfte es also Sparpotenzial geben – im Ergebnis müsste das allerdings nicht zwangsläufig schlecht für die Makler sein: In vielen Märkten mit niedrigen Provisionsätzen ist dafür der Anteil der von Maklern begleiteten Verkäufen sehr hoch.

Deutschland geht mit der gesetzlichen Neuregelung übrigens noch immer einen Sonderweg: In keinem anderen Land ist eine hälftige Teilung der Maklerprovision vorgeschrieben, vielmehr gilt üblicherweise das Bestellerprinzip – wer den Makler einschaltet, muss ihn auch bezahlen.

Kernaussagen in Kürze:

- Ein neues Gesetz hat dafür gesorgt, dass Käufer einen niedrigeren Anteil der Maklerprovision zahlen müssen als früher.
- Parallel werden mehr Immobilien ohne Maklerbeteiligung angeboten, in Hamburg beispielsweise legte dieser Anteil um 16 Prozentpunkte zu.
- Im Vergleich zu Ländern wie den Niederlanden ist der Provisionsanteil am Verkaufspreis einer Immobilie hierzulande aber noch sehr hoch.