

Das zahlen MieterInnen in Österreich an Maklerprovision

Wer in Österreich eine Mietwohnung sucht, muss für die Wohnungsvermittlung viel Geld ausgeben. Derzeit sind die Provisionshöchstsätze gestaffelt, je nachdem für wie lange der Mietvertrag abgeschlossen wird. Verlangen darf der Makler für die Vermittlung einer Wohnung derzeit bis zu drei Bruttomonatsmieten (also Nettomiete plus Betriebskosten und 20 Prozent Umsatzsteuer für den Makler, die auf den Mietzins entfallenden zehn Prozent Umsatzsteuer müssen vorher herausgerechnet

worden sein). „Mieter zahlen in Österreich europaweit die höchsten Provisionen. Sie sind damit rund doppelt so stark belastet wie die deutschen Mieter“, sagt Köppl. In vielen europäischen Ländern – wie den Niederlanden, Großbritannien, Norwegen, Belgien, Irland – zahlen MieterInnen keine Provisionen. Die zahlt dort der Vermieter oder der tatsächliche Auftraggeber des Maklers, oder es erfolgt die Vermietung direkt durch Hausverwaltungen, ohne einen Makler einzuschalten.

Das zahlen MieterInnen an Maklerprovision

Land	Prozent der Jahresmiete ohne Umsatzsteuer
Österreich	22,70 Prozent
Deutschland	12,03 Prozent
Finnland	8,33 Prozent
Frankreich	4,50 Prozent
Luxemburg	4,17 Prozent
Italien	3,50 Prozent
Niederlande	keine Provision
Großbritannien	keine Provision
Belgien	keine Provision
Irland	keine Provision
Norwegen	keine Provision
Schweden	geringer Fixbetrag

Europaweit höchste Provisionsbelastung für Wohnungskäufer

Nicht nur bei Mietern kassieren Makler die europaweit höchsten Provisionen, sondern auch bei den Wohnungskäufern steht Österreich an der Spitze. In den meisten europäischen Ländern zahlt die Provision in der Regel der Verkäufer oder der Auftraggeber und nicht der Wohnungssuchende so wie in Österreich.

So viel zahlen Wohnungskäufer in Europa für einen Makler

Land	Provision ohne Umsatzsteuer
Österreich	3 Prozent des Kaufpreises
Deutschland	ortsübliche Provision ca. 3 Prozent des Kaufpreises
Italien	ca. 2 Prozent des Kaufpreises
Griechenland	2 Prozent des Kaufpreises
Irland	vom Verkäufer
Großbritannien	vom Verkäufer
Luxemburg	vom Verkäufer
Norwegen	vom Auftraggeber
Ungarn	vom Auftraggeber
Belgien	vom Auftraggeber
Schweden	vom Auftraggeber
Frankreich	frei vereinbar

Hausverwalter, Sub- und Tochterfirmen kassieren ebenfalls Provision

Im Unterschied zu Deutschland dürfen in Österreich auch Hausverwalter und Sub- und Tochterfirmen des Vermieters oder Wohnungsverkäufers selbst Provisionen von den MieterInnen kassieren. „Das ist besonders absurd“, sagt Köppl, „in all diesen Fällen kann allein schon wegen der wirtschaftlich besonders engen Verflechtung überhaupt keine Vermittlungstätigkeit vorliegen.“

Neue Maklerverordnung: Es bleibt teuer und wird komplizierter

Der Wirtschaftsminister plant die Immobilienmakler-Verordnung zu ändern (die Begutachtungsfrist endet am 14. April). Die AK kritisiert: Die Provisionsobergrenzen werden nur für einen geringen Teil der Wohnungssuchenden gesenkt – und das auch zu wenig.

+ Weniger Provision nur für geringen Teil der Wohnungssuchenden

Die Provisionsobergrenzen, die von den Wohnungssuchenden zu bezahlen sind, sollen nur für Mietwohnungen reduziert werden, die zur Gänze dem Mietrecht unterliegen. Das betrifft im Wesentlichen Altbauwohnungen in mehrgeschoßigen Wohnhäusern, die vor 1945 errichtet wurden. Dafür sollen die Provisionsobergrenzen künftig zwei Bruttomonatsmieten betragen.

+ Gleiche Provision, etwa bei vermieteten Eigentumswohnungen und Wohnungskäufen

Überhaupt keine Reduktion der Belastung erfolgt bei den sonstigen Mietwohnungen, zB Vermietung von Eigentumswohnungen und bei Wohnungskäufen.

+ Höhere Provision, bei gemieteten Einfamilienhaus

Teilweise wird die Provisionsbelastung für MieterInnen sogar erhöht, etwa bei einer dreijährig befristeten Miete eines Einfamilienhauses oder bei einem auf drei Jahre befristeten Geschäftsraummietvertrag.

„Für die meisten Wohnungssuchenden wird es nicht billiger, aber alles wird noch komplizierter, undurchschaubarer und schwerer überprüfbar“, sagt Köppl, „denn es kommt darauf an, ob die Wohnung unter das Mietrechtsgesetz fällt oder nicht, und wie lange sie befristet ist. Ob sich die Makler an die Gesetze halten, wird für die Mieter schwer nachvollziehbar sein“, so Köppl.

Maklerkosten für Wohnungssuchende auf europäisches Niveau senken

Derzeit müssen die Wohnungssuchenden den vom Vermieter oder Verkäufer beauftragten Makler nehmen. Die Wohnungssuchenden haben keine andere Wahl, wenn sie eine bestimmte Wohnung wollen. Deshalb ist es auch kein Problem für die Makler, die gesetzlich vorgesehene Provisionsobergrenze zur Gänze vom Mieter oder Käufer zu kassieren. Vermieter und Verkäufer zahlen in der Regel nichts, obwohl sie die eigentlichen Auftraggeber sind und die Makler vor allem in ihrem Interesse tätig werden.

Wohnungsvermittlungskosten müssen für alle Wohnungssuchenden gesenkt werden, fordert die AK. Denn mit dem aktuellen Verordnungsentwurf bleiben bei der Mehrheit der Wohnungsvermittlungen die extrem hohen Provisionsbelastungen bestehen. Und dort, wo die Provisionsobergrenzen gesenkt werden, liegen sie ebenfalls noch immer um rund ein Viertel über den Obergrenzen in Deutschland und viel höher als in den anderen europäischen Ländern. Die AK verlangt daher:

1 Provisionsbelastung bei allen Mietwohnungen zumindest auf deutsches Niveau senken

Die Provisionsbelastungen für MieterInnen müssen in Österreich auf zumindest deutsches Niveau gesenkt werden, das sind maximal zwei Nettomonatsmieten (Mieten ohne Hausnebenkosten) für alle Wohnungsmietverträge.

2 Runter mit den Maklerprovisionen bei Kaufverträgen

Bei Kaufverträgen von Eigentumswohnungen und Eigenheimen müssen die Maklerprovisionen für den Käufer auf zwei Prozent der Kaufsumme beschränkt werden.

3 Keine Provisionen für Hausverwalter, Sub- und Tochterfirmen

Hausverwalter oder Sub- und Tochterfirmen des Vermieters dürfen vom Wohnungssuchenden keine Provisionen verlangen. Denn es liegt überhaupt keine Vermittlungstätigkeit vor.

Was bei den Maklerprovisionsobergrenzen bisher gilt und was geplant ist in Österreich

Wohnungsmietvertrag	max. Bruttomieten ¹⁾		Deutschland ²⁾
	jetzt	geplant	
unbefristet Vollanwendung Mietrechtsgesetz ³⁾	3	2	2 Mieten ohne Nebenkosten
befristet auf mehr als 3 Jahre Vollanwendung MRG	3	2	
unbefristet, keine Vollanwendung MRG ⁴⁾	3	3	2 Mieten ohne Nebenkosten
befristet auf mehr als 3 Jahre, keine Vollanwendung MRG	3	3	
befristet auf genau 3 Jahre (unabhängig v. MRG-Geltung)	2	2	
befristet genau 2 bis unter 3 Jahre (unabhängig von MRG-Geltung)	2	1	
befristet unter 2 Jahre (unabhängig von MRG-Geltung)	1	1	

Einfamilienhausmietvertrag	max. Bruttomieten ¹⁾		Deutschland ²⁾
	jetzt	geplant	
unbefristet	3	3	2 Mieten ohne Nebenkosten
befristet auf mehr als 3 Jahre	3	3	
befristet genau 2 bis genau 3 Jahre	2	3	
befristet unter 2 Jahre	1	3	

Geschäftsraummietvertrag	max. Bruttomieten ¹⁾		Deutschland ²⁾
	jetzt	geplant	
unbefristet	3	3	frei vereinbar
befristet auf mehr als 3 Jahre	3	3	frei vereinbar
befristet genau 2 bis genau 3 Jahre	2	3	frei vereinbar
befristet unter 2 Jahre	1	3	frei vereinbar

1) Bruttomiete ist laut Makler-Verordnung die Gesamtmiete minus der 10-prozentigen Umsatzsteuer auf die Gesamtmiete

2) befristete Mietverträge kommen in Deutschland praktisch kaum vor

3) in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen alle Mietwohnungen in mehrgeschoßigen Altbauten, die vor 1945 gebaut wurden, Ausnahme Zu-, Dachausbauten

4) darunter fallen Eigentumswohnungen, die nach 1945 gebaut wurden, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Vergleich der Provisionsbelastung in Österreich und Deutschland

Bei einer Wohnungsmiete von insgesamt 800 Euro entfallen zehn Prozent, das sind 72,73 Euro, auf die Umsatzsteuer und 150 Euro auf die Hausnebenkosten wie Verwaltung, Grundsteuer, Versicherungskosten, Hausbetreuung, Müll, Wasser, Abwasser.

Die Basis für die Provisionsberechnung in Österreich ist: 800 Euro minus zehn Prozent Umsatzsteuer – also 727,27 Euro.

Die Basis für die Provisionsberechnung in Deutschland ist: 727,27 Euro Wohnungsmiete (in Deutschland gibt es keine Umsatzsteuer auf die Mieten) minus Hausnebenkosten, das sind 577,27 Euro.

Österreich:

+ Provision für Mietwohnung derzeit: 3 mal 727,27 = 2.181,81 Euro plus Umsatzsteuer

+ Provision für Mietwohnung bei Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes geplant: 2 mal 727,27 = 1.454,54 Euro plus Umsatzsteuer

+ Provision für Mietwohnung außerhalb der Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes geplant: 3 mal 727,27 = 2.181,81 Euro plus Umsatzsteuer

Deutschland:

+ Provision für alle Mietwohnungen: 2 mal 577,27 = 1.154,54 plus Umsatzsteuer

Die Differenz zur derzeitigen Provisionsbelastung in Österreich beträgt 89 Prozent.

Die Differenz zur geplanten Provisionsbelastung in Österreich beträgt
bei den nicht in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallenden Wohnungsvermietungen 89 Prozent und
bei den unter den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallenden Wohnungsvermietungen 26 Prozent.