

Zwei Jahre geteilte Maklerprovision:

## Makler:innen profitieren vom Provisionsplit

Vor rund zwei Jahren trat das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten in Kraft, auch Provisionsplit genannt. Ziel des Gesetzes war es, die hohen Erwerbsnebenkosten für Käufer:innen zu verringern, die bis zu diesem Zeitpunkt die gesamten oder den deutlich höheren Teil der Maklerkosten tragen mussten. Seit der Einführung des Provisionsplits zahlen Käufer:innen in der Regel maximal 50 Prozent der Gebühren. Als Folge der Teilung befürchteten viele Makler:innen zunächst eine sinkende Provision wegen mangelnder Zahlungsbereitschaft der Verkäufer:innen.

Eine aktuelle Datenanalyse von immoverkauf24 zeigt auf Basis von mehr als 5.000 Verkäufen, wie sich die Provisionshöhe und die Verteilung der Gebühren tatsächlich entwickelt haben.

### Provisionsplit steigert Einnahmen von Makler:innen in fünf Bundesländern

*„Die Befürchtungen, die verordnete Aufteilung der Gebühren könnte finanzielle Nachteile für Makler:innen mit sich bringen, hat sich nicht bestätigt“, sagt Cinja Kinnemann, Geschäftsführerin von immoverkauf24. „In fünf Bundesländern trat sogar das Gegenteil ein, wie unsere Analyse zeigt.“*

In Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz erhöhte sich die Maklerprovision seit dem Provisionsplit um 1,2 Prozentpunkt auf 7,14 Prozent im Median. In Hamburg stieg die Provision um 0,8 Prozentpunkte und in Baden-Württemberg um 0,6 Prozentpunkte auf ebenfalls jeweils 7,14 Prozent im Median. In den übrigen Bundesländern bedeutet die neue Provisionsregelung im Resultat keine Veränderung für die Einnahmen der Makler:innen.

Im Ländervergleich verdienen Makler:innen in Hessen und Niedersachsen (5,95 %) sowie Schleswig-Holstein (6,19 %) etwas weniger als in den übrigen Bundesländern. Dieser Unterschied bestand jedoch schon vor der Neuverteilung.

	Maklerprovision Median <b>VOR</b> Provisionssplit	Maklerprovision Median <b>NACH</b> Provisionssplit	Veränderung Maklerprovision in Prozentpunkten
<b>Bundesland</b>	<b>2019 &amp; 2020</b>	<b>2021 &amp; 2022</b>	
Baden-Württemberg	6,55%	7,14%	0,6%
Bayern	5,95%	7,14%	1,2%
Berlin	7,14%	7,14%	0,0%
Brandenburg	7,14%	7,14%	0,0%
Hamburg	6,31%	7,14%	0,8%
Hessen	5,95%	5,95%	0,0%
Mecklenburg- Vorpommern	7,14%	7,14%	0,0%
Niedersachsen	5,95%	5,95%	0,0%
Nordrhein-Westfalen	5,95%	7,14%	1,2%
Rheinland-Pfalz	5,95%	7,14%	1,2%
Sachsen-Anhalt	7,14%	7,14%	0,0%
Schleswig-Holstein	6,07%	6,19%	0,1%
Thüringen	7,14%	7,14%	0,0%

Hinweis: Für Bremen, Saarland und Sachsen liegen nicht genügend Daten für belastbare Median-Werte vor. Daher werden diese Bundesländer nicht in der Tabelle aufgeführt.

## Käufer:innen in Berlin und Brandenburg sparen am meisten

„Der Plan des Gesetzgebers, Käufer:innen bei den Nebenkosten zu entlasten, ist durch den Provisionsplit aufgegangen. Das gilt insbesondere in den Bundesländern, in denen sie bis Ende 2020 die gesamten Maklergebühren zu zahlen hatten“, erläutert Cinja Cinneman.

Mit minus 3,57 Prozentpunkten sank die zu zahlende Maklerprovision für Käufer:innen in Brandenburg und Berlin um die Hälfte und damit am stärksten. Bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro hatten sie so 14.280 Euro weniger für Maklergebühren aufzuwenden, vor dem Split waren es 28.560 Euro. Um 2,74 Prozentpunkte sank die Belastung in Schleswig-Holstein, um 2,50 Prozentpunkte in Hessen und Niedersachsen und um 2,38 Prozentpunkte in Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Immerhin um 1,19 Prozentpunkt reduzierten sich die Provisionskosten für Käufer:innen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, um 0,95 und 0,17 Prozentpunkte in Thüringen und Nordrhein-Westfalen. Keine Veränderung brachte das Gesetz für Käufer:innen in Bayern und Sachsen-Anhalt. Hier hatten sich die Parteien schon vor dem Provisionsplit die Gebühren geteilt. In den meisten Bundesländern zahlen Käufer:innen seit dem Provisionsplit 3,57 Prozent des Verkaufspreises (Median) für die

Vermittlungsgebühren. Mit 3,45 Prozent fallen sie in Hessen und Niedersachsen etwas niedriger aus, in Thüringen und Schleswig-Holstein sind es 3,09 Prozent.

	Käuferprovision Median VOR Provisionssplit	Käuferprovision Median NACH Provisionssplit	Veränderung Käuferprovision in Prozentpunkten
Bundesland	2019 & 2020	2021 & 2022	
Baden-Württemberg	4,76%	3,57%	-1,19%
Bayern	3,57%	3,57%	0,00%
Berlin	7,14%	3,57%	-3,57%
Brandenburg	7,14%	3,57%	-3,57%
Hamburg	5,95%	3,57%	-2,38%
Hessen	5,95%	3,45%	-2,50%
Mecklenburg- Vorpommern	5,95%	3,57%	-2,38%
Niedersachsen	5,95%	3,45%	-2,50%
Nordrhein-Westfalen	4,64%	3,57%	-1,07%
Rheinland-Pfalz	4,76%	3,57%	-1,19%
Sachsen-Anhalt	3,57%	3,57%	0,00%
Schleswig-Holstein	5,83%	3,09%	-2,74%
Thüringen	4,05%	3,09%	-0,95%

Hinweis: Für Bremen, Saarland und Sachsen liegen nicht genügend Daten für belastbare Median-Werte vor. Daher werden diese Bundesländer nicht in der Tabelle aufgeführt.

## Provisionssplit sorgt für ausgeglichene Verteilung der Maklergebühren auf die Parteien

„Die bundesweit einheitliche, verbindliche Regelung zum Provisionssplit schafft mehr Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Wohneigentum und führt zu einer ausgeglichenen Verteilung der Maklerkosten“, erklärt Cinja Kinnenmann weiter. „Die Kaufnebenkosten sinken - gleichzeitig treffen Kaufinteressierte bei der aktuellen Marktlage auf ein großes Angebot und können über den Kaufpreis verhandeln.“

Was Verkaufende zuvor an Provisionskosten eingespart haben, fällt seit Inkrafttreten des Gesetzes auf der Seite der Verkäufer:innen an. In keinem Bundesland liegen die Provisionskosten für Verkaufende im Median bei mehr als 3,57 Prozent des Verkaufspreises. In Schleswig-Holstein und Niedersachsen sind es lediglich 3,21 bzw. 3,45 Prozent. Auch die Verteilung zwischen den Parteien ist überall nahezu

ausgeglichen. Der größte Unterschied tritt in Thüringen auf: Hier zahlen Käufer:innen im Median 3,09 Prozent Maklergebühren und Verkäufer:innen 3,57 Prozent.

Je deutlicher die Ungleichverteilung vor Inkrafttreten des Provisionsplits ausgeprägt war, desto größer fiel die Veränderung durch das Gesetz aus: Mussten Verkäufer:innen in Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz vor dem Provisionsplit keine Maklergebühr zahlen, so zahlten sie nun 3,57 Prozent des Verkaufspreises. Etwas weniger ausgeprägt fiel die Veränderungen für Verkaufende in Niedersachsen (+3,45 %), Schleswig-Holstein (+3,21 %) und Thüringen (+2,38 %) aus. In Baden-Württemberg und Bayern erhöhte sich die Belastung für Verkäufer:innen nur um 1,19 Prozentpunkte, in Nordrhein-Westfalen um 1,67 Prozentpunkte, in Sachsen ergibt sich keine Veränderung.

	Verkäuferprovision Median <b>VOR</b> Provisionsplit	Verkäuferprovision Median <b>NACH</b> Provisionsplit	Veränderung Verkäuferprovision in Prozentpunkten
<b>Bundesland</b>	<b>2019 &amp; 2020</b>	<b>2021 &amp; 2022</b>	
Baden-Württemberg	2,38%	3,57%	1,19%
Bayern	2,38%	3,57%	1,19%
Berlin	0,00%	3,57%	3,57%
Brandenburg	0,00%	3,57%	3,57%
Hamburg	0,00%	3,57%	3,57%
Hessen	0,00%	3,57%	3,57%
Mecklenburg- Vorpommern	0,00%	3,57%	3,57%
Niedersachsen	0,00%	3,45%	3,45%
Nordrhein-Westfalen	1,90%	3,57%	1,67%
Rheinland-Pfalz	0,00%	3,57%	3,57%
Sachsen-Anhalt	3,57%	3,57%	0,00%
Schleswig-Holstein	0,00%	3,21%	3,21%
Thüringen	1,19%	3,57%	2,38%

Hinweis: Für Bremen, Saarland und Sachsen liegen nicht genügend Daten für belastbare Median-Werte vor. Daher werden diese Bundesländer nicht in der Tabelle aufgeführt.

## Methodik

Die Daten zur Provisionsentwicklung wurden jeweils zwei Jahre vor und zwei Jahre nach Inkrafttreten des Provisionsplits (2019 und 2020 vs. 2021 und 2022) für Käufer:innen, Verkäufer:innen und Makler:innen pro Bundesland im Median erhoben. Die Analyse fand auf Basis von rund als 5.300 Verkäufen statt. In Bremen, Saarland und Sachsen lagen nicht genügend Daten für belastbare Median-Werte vor.

## → Über immoverkauf24

immoverkauf24 ist ein auf **Immobilientransaktionen spezialisiertes Ratgeberportal**, das Beratung rund um Immobilien Themen und Services zur Immobilienbewertung, Maklervermittlung und Immobilienfinanzierung bietet. 2011 in Hamburg gegründet, ist das Unternehmen **inzwischen auch mit Plattformen für Immobilienverkäufer und -käufer in Österreich und der Schweiz präsent**. Seit Juli 2020 ist die immoverkauf24 GmbH Teil der Scout24-Gruppe.