

Antrag 01

an die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

zur Tagung der Vollversammlung am 04.11.2025

der Fraktion

FAIR UND TRANSPARENT

zum Thema

Teuerungen aktiv entgegenwirken: Makler-Provisionen und damit Objektpreise eindämmen

Das AK-Team FAIR UND TRANSPARENT beantragt:

Die Arbeiterkammer Wien setzt sich ein, dass die Provisionen, die Immobilienmakler erhalten, nicht mehr wie bisher vom erzielten Objekt-Preis (Kauf-/Miet-Preis) abhängig sind. Aufwand und Tätigkeit eines Immobilienmaklers sind im Wesentlichen vermutlich nicht anders, ob das Objekt teuer oder nicht teuer ist.

Deshalb sollte besser z.B. eine Art Grundpreis zum Tragen kommen, durch den die üblichen Aufwände eines Maklers abgegolten werden, ohne Bezug zum erzielten Immobilienpreis oder eine dem-entsprechende Neuregelung. Besichtigungen ohne Abschluss sind in entsprechender Form mitzuberechnen.

Hängt die Provision nämlich vom Objektpreis ab, so steigert dies natürlich das Interesse des Maklers, das Objekt so teuer wie möglich zu verkaufen/zu vermieten. Dies trägt zu laufenden, unnatürlichen Preissteigerungen bei, nicht nur am Immobilienmarkt.

Begründung:

Derzeit werden Makler-Provisionen idR bei Immobilien-Käufen und -Mieten vom erzielten Verkaufswert/Mietpreis berechnet, wenn ein rechtswirksamer Abschluss zustande kommt (gültiger Kauf-/Mietvertrag).

Bei längerfristiger Vermietung, d.h. über 3 Jahre befristet oder unbefristet, ist idR eine Makler-Provision in der Höhe des 2fachen Brutto-Monatsmietzinses (Mietzins + Betriebskosten+ ggf. Kostenanteil für Gemeinschaftseinrichtungen + ggf. mitvermietete Einrichtung + 10% USt) an den Makler zu bezahlen.

Bei der Vermittlung von Kaufobjekten zahlt der Käufer immer auch eine Provision an den Makler, unabhängig davon, ob der Käufer oder der Verkäufer den Makler zuerst beauftragt hat.

Die Höhe der Vermittlungsprovision berechnet sich hierbei nach dem Kaufpreis:

Bis 36.336,42 EUR (ehemalige 500.000 öS-Grenze) Kaufpreis sind 4,8 % brutto (4% netto) Provision fällig.

Ab 48.448,51 EUR Kaufpreis beträgt die Provision 3,6% brutto (3% netto).

Allerdings bei Kaufpreisen zwischen 36.336,42 EUR bis 48.448,51 EUR ist derzeit ein Pauschalbetrag für die Vermittlung von Immobilien geregelt, der 1.744,15 EUR brutto (=1.453,46 EUR netto) beträgt. Wir haben nachgerechnet, das sind 4,8% brutto (=4% netto) gerechnet von 36.336,42 EUR, jedoch gültig für die gesamte Spanne.

Ein Beispiel:

Bei einem Kaufpreis von 420.000 EUR - soviel kostet derzeit schnell mal eine 72m² Eigentumswohnung in Wien - erhält der Makler für seine Tätigkeit 12.600 EUR (3%) netto. Verkauft der Makler aber eine kleinere Wohnung um 48.000 EUR, wo er ähnliche Tätigkeiten vollbringen muss, erhält er pauschal 1.453,46 EUR netto.

Auch wenn ein Makler bei Immobilien(ver)käufen als Doppelmakler auftritt und damit bei einem Vertragsabschluss seine Provision zum Teil vom Käufer und zum Teil vom Verkäufer erhält, ist ein Interesse an einem möglichst hohen Abschluss anzunehmen, wenn sich die Provision an der Höhe des Verkaufswertes orientiert.

Auch wenn für die Vermittlung von Mietwohnungen seit Juli 2023 das sogenannte Bestellerprinzip gilt, d.h. wer den Makler beauftragt, der zahlt, und überwiegend Vermieter Maklerprovision zahlen, so ändert dies grundsätzlich nichts daran, dass ein Makler aufgrund dessen, wenn seine Provision sich von der Höhe des Verkaufs-/Vermietungswertes des Objekts berechnet, er Interesse an einem möglichst hohen Abschluss hat.

Selbst wenn das schwierige Unterfangen gelingt, die Maklergebühren nach unten zu verhandeln, so bleibt es meist bei einem Prozentwert, wonach das Interesse an einem möglichst hohen Abschluss natürlich weiterhin gegeben ist.

Das somit nachvollziehbare Interesse von Immobilienmaklern an möglichst hohen Verkaufs-/Vermietungsabschlüssen treibt jedoch Immobilien- und Mietpreise schneller in die Höhe. Sie hängen ja auch mitunter davon ab, welcher Angebotspreis eingestellt wird. Selbst wenn sich dieser an Vergleichs-, Ertrags- oder Sach-Werten orientiert, so ist doch immer eine Ermessensspanne bei der Bewertung gegeben. Wird diese Ermessensspanne so genützt, dass ein teurer Preis eingestellt wird, so ist die Wahrscheinlichkeit größer, dass auch tatsächlich ein höherer Preis erzielt wird. Dies freut den Makler und den Verkäufer – doch gesamt betrachtet helfen rein prozentuell vom Verkaufspreis-abhängige Maklergebühren mit, dass Immobilienpreise rascher steigen, was wiederum generell Teuerungen beflügelt.

FAIR UND TRANSPARENT beantragt deshalb bei der Vollversammlung der Arbeiterkammer Wien, dass Maklergebühren nicht mehr prozentuell vom Verkaufserlös berechnet werden, sondern für gängige Immobilien zum Beispiel ein klarer und fixer Grundpreis zum Tragen kommt, der dem üblichen Aufwand eines Maklers für solche Immobilien entspricht oder eine ähnliche Neuregelung. ■

Angenommen ☐	Zuweisung ☐	Ablehnung ☐	Einstimmig ☐	Mehrheitlich ☐
-------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------