

Bundeskanzleramt

Leitung Abteilung 3
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

Berlin, 21. Oktober 2026

BGH-Urteil zur Wohnungsvermittlung: Milliardenrisiken für die Wohnungswirtschaft – Gesetzgeber muss jetzt handeln

Sehr geehrte,

das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) bedroht die wirtschaftliche Existenz zahlreicher Mietverwaltungen und gefährdet eine über Jahrzehnte gewachsene, effiziente Form der Wohnungsbewirtschaftung. Die möglichen Folgen sind gravierend: milliardenschwere Rückforderungsrisiken, Tausende gefährdete Arbeitsplätze, steigende Kosten für Immobilieneigentümer und weitreichende Auswirkungen auf die Instandhaltung und Modernisierung des deutschen Wohnungsbestands. Als Vertreter führender Immobilienverwaltungsunternehmen und immobilienwirtschaftlicher Verbände treten wir deshalb geschlossen für eine schnelle gesetzliche Klarstellung ein.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Verwalter für die Vermittlung selbst betreuter Mietwohnungen auch von ihren Auftraggebern keine Provision verlangen dürfen. Damit entzieht er einer etablierten, zwischen Eigentümern und Verwaltungen ausdrücklich vereinbarten Vergütungspraxis die rechtliche Grundlage. Gleichzeitig können bereits gezahlte Provisionen zurückgefordert werden, obwohl die Leistungen vollständig erbracht wurden. Auf Grundlage der Berechnungen der Arbeitsgruppe großer Property Manager beziffern wir das rechnerische Rückforderungsrisiko für drei Jahre auf bis zu 4,6 Milliarden Euro.

Darüber hinaus verändert das Urteil auch die künftige Wohnungsbewirtschaftung. Die Vermietung durch die zuständige Verwaltung ist besonders effizient, weil sie das Objekt kennt, über die erforderlichen Informationen verfügt und den gesamten Mieterwechsel aus einer Hand organisieren kann. Das Urteil ändert nichts an diesen Aufgaben, zwingt die Unternehmen jedoch, ihre Abrechnungsmodelle umzustellen. Weichen Eigentümer auf externe Makler aus, entstehen zusätzliche Schnittstellen, höherer Koordinationsaufwand und in der Regel höhere Vermittlungskosten. Nach den von uns zugrunde gelegten Modellrechnungen könnten dadurch bundesweit zusätzliche jährliche Belastungen von 0,4 bis 1,1 Milliarden Euro entstehen.

Die bisherigen Vermittlungsprovisionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Mietverwaltung. Ihr Anteil am Umsatz lag den Berechnungen zufolge durchschnittlich bei 7,8 %. Bei einer zugrunde gelegten Umsatzrendite von 13,4 % entspricht dies rechnerisch rund 58 % des Unternehmensergebnisses.

Im institutionellen Property Management liegt der Provisionsanteil mit 10 bis 20 % noch deutlich höher. Gelingt es nicht, diese Einnahmen auszugleichen, kann dies die Ertragslage der betroffenen Unternehmen massiv beeinträchtigen.

Für Immobilieneigentümer schmälern solche Mehrbelastungen die finanziellen Spielräume für Instandhaltung und energetische Modernisierung. Werden deshalb Investitionen zurückgestellt, fehlen entsprechende Aufträge im Handwerk und in der Bauwirtschaft.

Diesen wirtschaftlichen Belastungen steht kein erkennbarer zusätzlicher Nutzen für Wohnungssuchende gegenüber. Ihr Schutz vor Vermittlungsprovisionen steht für uns

BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

www.bfw-bund.de

VDIV – Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit über 4.300 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 8,7 Millionen Einheiten, darunter allein 7,2 Millionen WEG-Einheiten, das entspricht ca. 75 Prozent des Wohnungseigentumsbestands in Deutschland. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf etwa 1,2 Bio. Euro.

www.vdiv.de

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

www.zia-deutschland.de

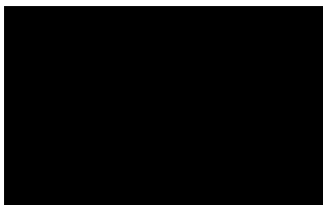
uneingeschränkt außer Frage. Der BGH will mit seiner Entscheidung verhindern, dass Eigentümer diese Kosten mittelbar über höhere Mieten weitergeben.

Doch auch ohne gesonderte Provision fallen bei jeder Neuvermietung Ausgaben an, die in die Mietkalkulation einfließen können. Das Urteil verhindert eine solche Belastung der Mieter daher nicht. Stattdessen untersagt es die vereinbarte Vergütung einer tatsächlich erbrachten Leistung.

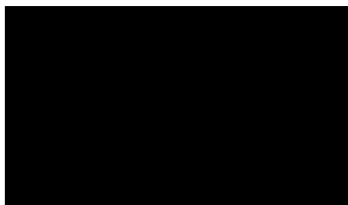
Das beigefügte Rechtsgutachten von [REDACTED] zeigt, dass eine gezielte Änderung des § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) genügt, um die bisherige Vertragspraxis wieder rechtssicher zu ermöglichen. Dafür muss der Provisionsausschluss ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber Wohnungssuchenden begrenzt werden. Eine grundlegende Reform ist nicht erforderlich.

Wir fordern die Bundesregierung und die Fraktionen des Deutschen Bundestages auf, die vorgeschlagene Änderung des § 2 Abs. 2 WoVermittG unverzüglich im anstehenden mietrechtlichen Gesetzgebungsverfahren umzusetzen. Darüber hinaus bedarf es einer rechtssicheren Lösung für mögliche Rückforderungen aus bereits abgeschlossenen Verträgen.

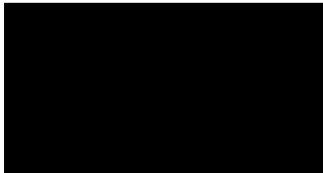
Mit freundlichen Grüßen



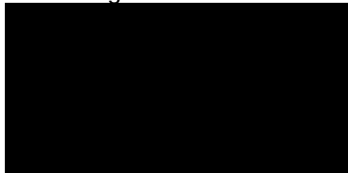
Präsident BFW



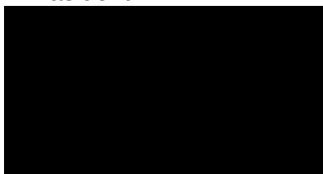
Bundesgeschäftsführer BFW



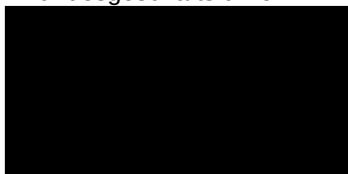
Präsidentin VDIV



Bundesgeschäftsführer VDIV



Präsidentin ZIA



Hauptgeschäftsführerin ZIA

Anlagen:

- Arbeitsgruppe großer Property Manager: „Provisionsverbot für Verwalter: Die Folgen treffen Mieter, Branche und Wirtschaftsstandort“ – BGH-Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25): sechs Punkte auf einen Blick, Oktober 2026.
- [REDACTED] „Gutachten zum gesetzgeberischen Handlungsbedarf ausgelöst durch BGH-Urteil v. 21.5.2026 – I ZR 224/25“, 23. September 2026.

Für Rückfragen und Terminvereinbarungen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des VDIV Deutschland unter office@vdiv.de.

Die unterzeichnenden Unternehmen:

 AVENTUS Immobilien GmbH Gegründet 1996 4 Mio. € Umsatz 2.000 verwaltete Einheiten	 B&L Property Management GmbH Gegründet 1970 200 verwaltete Wohnimmobilien  POWERING BETTER LIVING Emeria Germany GmbH & Co. KG Gegründet 2003	 Capera Immobilien Service GmbH Gegründet 2013 17 Mio. € Umsatz 50.000 verwaltete Einheiten
 ecowo GmbH Gegründet 1951 47,8 Mio. € Umsatz 72.700 verwaltete Wohneinheiten	 Immobilien Krulich GmbH Gegründet 1957 5 Mio. € Umsatz 14.000 verwaltete Einheiten	 ImmoConcept Hillemeier GmbH Gegründet 2004 5,3 Mio. € Umsatz 14.000 verwaltete Einheiten
 kfh Immobilien Management GmbH Gegründet 2001 10 Mio. € Umsatz 18.000 verwaltete Einheiten	 MVGM Property Management Deutschland GmbH Gegründet 2019	 PARTE Verwaltung Gegründet 2022 45 Mio. € Umsatz 120.000 verwaltete Einheiten
 Savills Property Management Deutschland GmbH Gegründet 2012 20 Mio. € Umsatz 1.700 verwaltete Wohneinheiten	 Schaefer & Wunsch Immobilienmanagement GmbH Gegründet 1983 13 Mio. € Umsatz 28.000 verwaltete Einheiten	 SPS – Smart Property Services GmbH Gegründet 2019 14 Mio. € Umsatz 75.000 verwaltete Einheiten
 talyo. Property Services GmbH Gegründet 2020 5,5 Mio. € Umsatz 9.000 verwaltete Wohneinheiten	 TREUREAL Property Management GmbH Gegründet 2007 14 Mio. € Umsatz 30.000 verwaltete Einheiten	 Wentzel Dr. GmbH Gegründet 1820 20 Mio. € Umsatz 35.000 verwaltete Wohneinheiten
 INDUSTRIA Immobilien GmbH Gegründet 1954 12,6 Mio. € Umsatz 24.400 verwaltete Einheiten		