

von MiWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 1 "aus 3 Euro mach über 1000 Euro"

vertraglich vereinbart	Begrenzung nach MiWeG
Vertragsabschluss	21.02.2023
Vertragsbeginn	01.05.2023
Monat für Indexanpassung	1
Höhe	Vergleich Oktober VPI 2020 des letzten Jahres mit Oktoberindex
	VPI 2020 des vorigen Jahres
erstmalige Durchführung	01.01.2024
	hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden? ja
	Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat 01.10.2024
	anteilige zulässige Erhöhung Rumpfjahr 0,48%
	plus volle Jahre 3,30%
	Summe zulässige Erhöhung 3,78%

vereinbarte Miete
01.05.2023 € 1 000,00
01.01.2024 € 1 053,63
01.01.2025 € 1 072,66
01.01.2026 € 1 115,92
01.01.2027 € 1 138,24
01.01.2028 € 1 161,00
01.01.2029 € 1 184,22
01.01.2030 € 1 207,90
01.01.2031 € 1 232,06
01.01.2032 € 1 256,70
01.01.2033 € 1 281,84
01.01.2034 € 1 307,47
01.01.2035 € 1 333,62

maximal zulässige Miete lt. MiWeG
01.04.2026 € 1 113,26
01.04.2027 € 1 135,53
01.04.2028 € 1 158,24
01.04.2029 € 1 181,40
01.04.2030 € 1 205,03
01.04.2031 € 1 229,13
01.04.2032 € 1 253,72
01.04.2033 € 1 278,79
01.04.2034 € 1 304,37
01.04.2035 € 1 330,45

tatsächliche Miete
01.05.2023 € 1 000,00
01.01.2024 € 1 053,63
01.01.2025 € 1 072,66
01.04.2026 € 1 113,26
01.04.2027 € 1 135,53
01.04.2028 € 1 158,24
01.04.2029 € 1 181,40
01.04.2030 € 1 205,03
01.04.2031 € 1 229,13
01.04.2032 € 1 253,72
01.04.2033 € 1 278,79
01.04.2034 € 1 304,37
01.04.2035 € 1 330,45



Jahresmiete				
vereinbart	tatsächlich	Differenz	kummiert	
2023 € 8 000,00	€ 8 000,00	€ -	-	
2024 € 12 643,60	€ 12 643,60	€ -	€ -	
2025 € 12 871,97	€ 12 871,97	€ -	€ -	
2026 € 13 391,00	€ 13 237,37	-€ 153,64	-€ 153,64	
2027 € 13 658,82	€ 13 559,55	-€ 99,27	-€ 252,91	
2028 € 13 932,00	€ 13 830,74	-€ 101,26	-€ 354,17	
2029 € 14 210,64	€ 14 107,36	-€ 103,28	-€ 457,45	
2030 € 14 494,85	€ 14 389,50	-€ 105,35	-€ 562,80	
2031 € 14 784,75	€ 14 677,29	-€ 107,46	-€ 670,26	
2032 € 15 080,44	€ 14 970,84	-€ 109,60	-€ 779,86	
2033 € 15 382,05	€ 15 270,26	-€ 111,80	-€ 891,66	
2034 € 15 689,69	€ 15 575,66	-€ 114,03	-€ 1 005,69	
2035 € 16 003,49	€ 15 887,18	-€ 116,31	-€ 1 122,01	

Annahmen:

- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025

von MiWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 2 - Variante a "aufgeschoben ist nicht aufgehoben"

vertraglich vereinbart	Begrenzung nach MiWeG
Vertragsabschluss	21.02.2023
Vertragsbeginn	01.05.2023
Monat für Indexanpassung	5
Höhe	Vergleich März VPI 2020 des aktuellen Jahres mit Märzindex VPI 2020 des letzten Jahres
erstmalige Durchführung	01.05.2024
	hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden? ja
	Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat 01.03.2025
	anteilige zulässige Erhöhung Rumpfjahr 2,46%
	plus volle Jahre 2,00%
	Summe zulässige Erhöhung 4,46%
vereinbarte Miete	maximal zulässige Miete lt. MiWeG
01.05.2023 € 1 000,00	01.04.2026 € 1 099,75
01.05.2024 € 1 041,25	01.04.2027 € 1 120,20
01.05.2025 € 1 072,39	01.04.2028 € 1 138,03
01.05.2026 € 1 093,84	01.04.2029 € 1 160,79
01.05.2027 € 1 115,72	01.04.2030 € 1 184,01
01.05.2028 € 1 138,03	01.04.2031 € 1 207,69
01.05.2029 € 1 160,79	01.04.2032 € 1 231,84
01.05.2030 € 1 184,01	01.04.2033 € 1 256,48
01.05.2031 € 1 207,69	01.04.2034 € 1 281,61
01.05.2032 € 1 231,84	01.04.2035 € 1 307,24
01.05.2033 € 1 256,48	
01.05.2034 € 1 281,61	
01.05.2035 € 1 307,24	

Jahresmiete				
vereinbart	tatsächlich	Differenz	kummiert	
2023 € 8 000,00	€ 8 000,00	€ -	-	
2024 € 12 329,97	€ 12 329,97	€ -	€ -	
2025 € 12 744,11	€ 12 744,11	€ -	€ -	
2026 € 13 040,27	€ 12 868,69	-€ 171,58	-€ 171,58	
2027 € 13 301,07	€ 13 258,61	-€ 42,47	-€ 214,05	
2028 € 13 567,10	€ 13 589,41	€ 22,31	-€ 191,73	
2029 € 13 838,44	€ 13 861,20	€ 22,76	-€ 168,97	
2030 € 14 115,21	€ 14 138,42	€ 23,22	-€ 145,76	
2031 € 14 397,51	€ 14 421,19	€ 23,68	-€ 122,08	
2032 € 14 685,46	€ 14 709,62	€ 24,15	-€ 97,92	
2033 € 14 979,17	€ 15 003,81	€ 24,64	-€ 73,29	
2034 € 15 278,75	€ 15 303,88	€ 25,13	-€ 48,16	
2035 € 15 584,33	€ 15 609,96	€ 25,63	-€ 22,53	

Annahmen:

- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025
- Interpretation von Gesetz+Erläuterungen: die Erhöhung ist zwar 2026 ausgesetzt, wird aber im Jahr 2027 gleichsam nachgeholt

von MiWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 2 - Variante b 11 Monate verloren

vertraglich vereinbart	Begrenzung nach MiWeG
Vertragsabschluss 21.02.2023	
Vertragsbeginn 01.05.2023	
Monat für Indexanpassung 5	
Höhe Vergleich März VPI 2020 des aktuellen Jahres mit Märzindex	
VPI 2020 des letzten Jahres	
erstmalige Durchführung 01.05.2024	
hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden? ja	
Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat 01.03.2025	
anteilige zulässige Erhöhung Rumpfjahr 2,46%	
plus volle Jahre 2,00%	
Summe zulässige Erhöhung 4,46%	
vereinbarte Miete	maximal zulässige Miete lt. MiWeG
01.05.2023 € 1 000,00	01.04.2026 € 1 099,75
01.05.2024 € 1 041,25	01.04.2027 € 1 120,20
01.05.2025 € 1 072,39	01.04.2028 € 1 115,72
01.05.2026 € 1 093,84	01.04.2029 € 1 138,03
01.05.2027 € 1 115,72	01.04.2030 € 1 160,79
01.05.2028 € 1 138,03	01.04.2031 € 1 184,01
01.05.2029 € 1 160,79	01.04.2032 € 1 207,69
01.05.2030 € 1 184,01	01.04.2033 € 1 231,84
01.05.2031 € 1 207,69	01.04.2034 € 1 256,48
01.05.2032 € 1 231,84	01.04.2035 € 1 281,61
01.05.2033 € 1 256,48	
01.05.2034 € 1 281,61	
01.05.2035 € 1 307,24	

Jahresmiete				
vereinbart	tatsächlich	Differenz	kummiert	
2023 € 8 000,00	€ 8 000,00	€ -	-	
2024 € 12 329,97	€ 12 329,97	€ -	€ -	
2025 € 12 744,11	€ 12 744,11	€ -	€ -	
2026 € 13 040,27	€ 12 868,69	-€ 171,58	-€ 171,58	
2027 € 13 301,07	€ 13 061,73	-€ 239,34	-€ 410,93	
2028 € 13 567,10	€ 13 322,97	-€ 244,13	-€ 655,05	
2029 € 13 838,44	€ 13 589,43	-€ 249,01	-€ 904,06	
2030 € 14 115,21	€ 13 861,22	-€ 253,99	-€ 1 158,05	
2031 € 14 397,51	€ 14 138,44	-€ 259,07	-€ 1 417,11	
2032 € 14 685,46	€ 14 421,21	-€ 264,25	-€ 1 681,36	
2033 € 14 979,17	€ 14 709,64	-€ 269,53	-€ 1 950,90	
2034 € 15 278,75	€ 15 003,83	-€ 274,92	-€ 2 225,82	
2035 € 15 584,33	€ 15 303,91	-€ 280,42	-€ 2 506,24	

Annahmen:

- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025
- Interpretation von Gesetz+Erläuterungen: die Erhöhung ist zwar 2026 ausgesetzt, kann 2027 nicht nachgeholt werden. Es ist der Maiwert des Vorjahres anzuwenden.