

# Das MieWeG und seine immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen

## Die Ermittlung zulässiger Wertsicherungserhöhungen durch Parallelrechnung

**BEITRAG.** Das mit dem 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz geplante Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) stellt einen wirtschaftlichen Eingriff nicht nur im bereits regulierten Mietzinsbereich, sondern auch im in der Mietzinsbildung frei vereinbarten Bereich des MRG-Teilanwendungsbereichs dar. Aus der Gesetzeslogik einer zusätzlichen Begrenzungsrechnung ist hinkünftig eine durchaus komplexe Parallelrechnung zu führen, wobei zwischen Neuverträgen und Altverträgen (und da wiederum zwischen bereits valorisierten und bislang unvalorisierten Verträgen) zu unterscheiden ist. Je nach vertraglich vereinbarter Indexierungsregelung stellen sich die wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedlich dar.

immolex 2025/165



DI **Matthias Grosse**, MA, ist Gerichts-Sachverständiger in Wien im Fachgebiet Mietzins und Nutzungsentgelt und betreibt die Marktanalyse-Website [immoanalysen.at](http://immoanalysen.at).

Mag. **Markus Reithofer**, MSc., ist Immobilientreuhänder und geschäftsführender Gesellschafter der Reithofer Immobilienbewertung GmbH sowie allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Liegenschaftswesen.

### A. Hintergrund der Neuregelung

#### 1. Ausgangssituation

Nach dem sogenannten „Einfädeln“ in die Systematik des MieWeG wird für bestehende Verträge eine Parallelrechnung erforderlich, die unter gewissen Umständen zu einer Deckelung der vertraglichen Wertsicherung führen kann. Zudem darf ab 1. 1. 2026 – sofern die Gesetzesvorlage in dieser Form beschlossen wird – die neu indexierte Miete nur noch jeweils mit 1. 4. vorgeschrieben werden. Alleine daraus ergeben sich – selbst in Zeiten mit niedriger Inflation, wie künftig allgemein erwartet – teils deutliche weitere Reduktionen der wertsicherungsbedingten Anhebungen.

Bereits regulierte Mieten (erstmalig auch der angemessene Mietzins) werden in ihrer Valorisierung zusätzlich begrenzt. Anhand von Beispielen wird im folgenden Beitrag schrittweise an die neue Berechnungsmethodik herangeführt.

#### 2. Rechtsrahmen

Art 1 des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (5. MILG) führt in die Rechtsordnung das Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG) ein. Damit sollen hinkünftig Inflationsspitzen durch vertraglich vereinbarte Wertanpassungen von Wohnungsmietverträgen abgeschwächt und sowohl finanzielle Belastungen der Mieterinnen und Mieter als auch die Inflationsentwicklung gedämpft werden. Der Ministerrat hat am 22. 10. 2025 durch seinen Beschluss den parlamentarischen Prozess bereits eingeleitet.

#### 3. Wirtschaftliche Intention

Die Inflationsspitzen der Jahre 2023 und 2024 waren Anlass für den Gesetzgeber, in wirtschaftlicher Hinsicht in die Valorisierung von Mietverträgen einzutreten. Mit dem Ziel der Dämpfung der inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinse ist eine Deckelung der zulässigen Valorisierung bei Wohnungsmietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG für neue sowie bestehende Verträge vorgesehen. Das dezidierte Ziel lautet, dass die Erhöhung der Mietzinse hinter der Inflation zurückbleiben soll.

#### 4. Aktuelle Praxis

Tatsächlich wurde das Thema der Indexierung in Mietverträgen bis vor Kurzem vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen niedrigen Inflationsraten wenig beachtet. Ausgelöst durch die hohe Inflation der vergangenen Jahre und durch diverse Entscheidungen des OGH zur Beurteilung von Wertsicherungsklauseln ist dieser Themenbereich in den Fokus der Aufmerksamkeit gelangt. Über die Jahre hinweg sowie als Reaktion auf unterschiedliche Mietzinsentwicklungen und gesetzliche Rahmenbedingungen finden sich zahlreiche unterschiedliche Indexregelungen in Mietverträgen, die zum Teil auf Schwellenwertregelungen mit unterschiedlichen Schwellenwerthöhen basieren oder zu einem fix vereinbarten Zeitpunkt eine Anpassung des Mietzinses vorsehen. Eine Erhebung des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft ÖVI bei Mitgliedsunternehmen mit einer Stichprobe von ca 13.800 Mietverträgen hat im Herbst dieses Jahres ergeben, dass ca zwei Fünftel aller Mietverträge eine solche Schwellenwertregelung vorsehen. Ein weiteres Viertel wird jährlich indexiert, wobei entweder der Jahres-VPI oder ein bestimmter Monat als

Grundlage vereinbart ist. Die restlichen Mietverträge fallen in den Bereich der gesetzlich normierten Wertsicherungsregelungen.

## B. Ermittlung der zulässigen Mietzinsvalorisierung im Einzelnen

### 1. MRG-Vollanwendung

Zusätzlich zur allgemeinen Deckelung der Valorisierung greift das MieWeG in den ohnehin bereits gesetzlich regulierten Bereich ein. Die Valorisierung der Richtwerte, der Kategoriebeträge und der angemessenen Mietzinse für Wohnungen wird im Jahr 2026 mit 1% und im Jahr 2027 mit 2% gedeckelt.<sup>1)</sup> Während schon die bisherigen MILG-Regelungen Eingriffe in Richtwert und Kategoriebeträge brachten, wirkt die zusätzliche Begrenzung somit auch erstmalig direkt auf den angemessenen Mietzins gem § 16 Abs 1 MRG ein. Ab 2028 wird die Valorisierung für Richtwert- und Kategoriemieten entsprechend der MieWeG Regelung berechnet. Bei angemessenen Mieten hat hinkünftig eine sog Parallelrechnung zu erfolgen, diese wird unter Punkt 2b dargestellt.

### 2. MRG-Teilanwendung

#### a) Berechnung nach dem neuen Begrenzungsmodell

Das in § 1 Abs 2 MieWeG normierte Begrenzungsmodell basiert ausschließlich auf den Veränderungen des Jahres-VPI der Statistik Austria. Die intendierte inflationsmindernde Wirkung soll sich durch die Halbierung der Veränderungsraten über der Schwelle von 3% entfalten, sofern die Inflation darüber liegt.

Es wird aufgrund der Bestimmungen des § 4 MieWeG zwischen „Neuverträgen“, also Verträgen, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes mit 1. 1. 2026 abgeschlossen wurden, und „Altverträgen“ unterschieden (siehe Abbildung). Bei neuen Verträgen wird vermutlich aus Verwaltungsvereinfachungsüberlegungen eine Wertsicherungsklausel iSd § 2 MieWeG gem § 1 Abs 2 MieWeG vertraglich vereinbart werden; so wie auch vom Gesetzgeber intendiert.<sup>2)</sup> Die vertragliche Mietanpassung entspricht in diesem Fall somit exakt dem Berechnungsmodus nach dem Begrenzungsmodell.

<sup>1)</sup> § 1 Abs 3 MieWeG.

<sup>2)</sup> § 2 MieWeG.

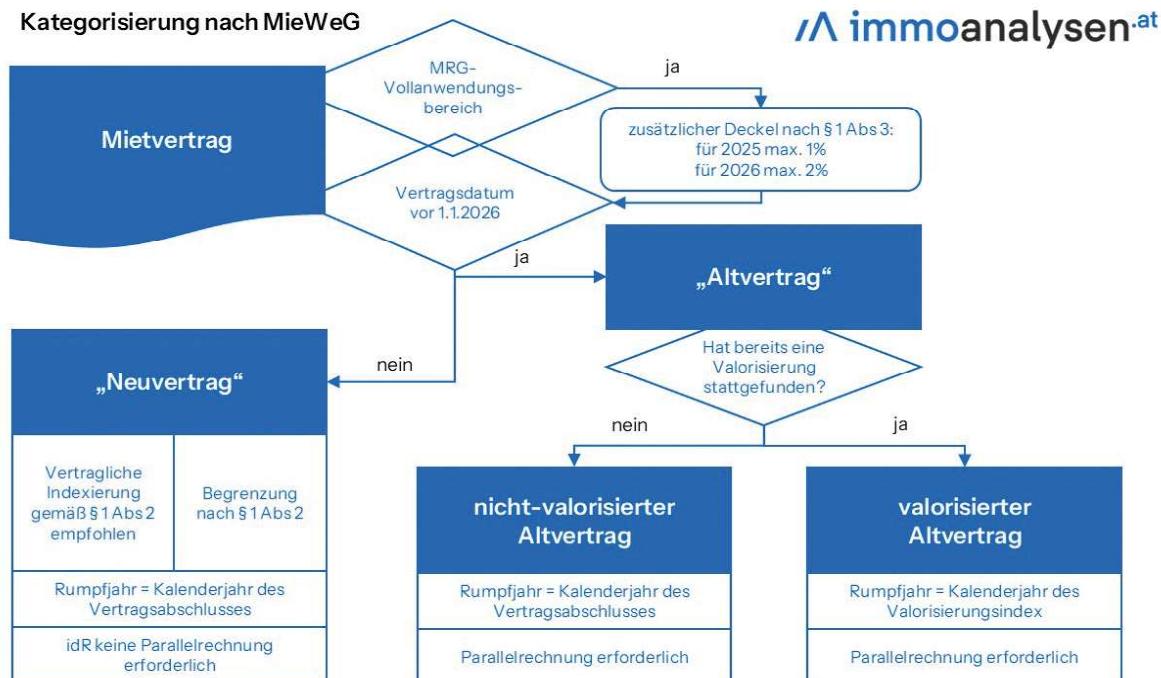


Abb 1: Kategorisierung von Mietverträgen in Altverträge und Neuverträge nach MieWeG (eigene Darstellung)

Bei Neuverträgen kann frühestens am 1. April des vollen Kalenderjahres nach Vertragsabschluss, somit bei einem Abschluss im Laufe des Jahres 2026 erstmalig am 1. 4. 2027, die Miete erhöht werden. Dabei wird das Jahr 2026 zum sog „Rumpfjahr“. Die Veränderung des Jahres-VPI ist für diesen Zeitraum, der sich aus dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Jahresende ergibt, aliquot nach der Anzahl der vollen verstrichenen Monate zu berücksichtigen. Gleiches gilt selbstverständlich auch in den Folgejahren: Bei Vertragsabschlüssen im Jahr 2027 ist eine erstmalige Mietanpassung sohin mit 1. 4. 2028 möglich, usw.

Liegt der Wert der Inflationsrate für das Jahr 2026 unter 3%, so wird die Begrenzung gem MieWeG nicht ausgelöst und es findet somit in diesem Fall keine Inflationsminderung statt. In der aktuellen Prognose des WIFO<sup>3)</sup> wird für 2026 eine Inflation von 2,4% erwartet. Liegt der Wert über 3%, so ist vor Berech-

<sup>3)</sup> WIFO-Inflationsprognose 2025/26 vom Oktober 2025, abrufbar unter <https://www.wifo.ac.at/news/inflationsprognose-fuer-2025-und-2026>.

nung des aliquoten Teils des Rumpfjahres der über diesem Schwellwert liegende Wert zu halbieren.<sup>4)</sup>

Beachtenswert ist, dass die zulässige Mieterhöhung auf die vollen Monate nach Vertragsabschluss und nicht etwa auf den Mietbeginn abstellt.

### Beispiel 1a: Neuvertrag – WIFO-Prognose – Inflation von 2,4%

- Vertragsabschluss 15. 1. 2026, Mietbeginn 1. 3. 2026, Nettomiete € 1.000,-.
- Rumpfjahr 2026 = Februar bis Dezember 2026 = 11 Monate.
- Jahres-VPI-Veränderung von 2025 auf 2026: 2,4%.

#### Berechnung der Erhöhung:

$2,4 \times 11 : 12$  („Rumpfjahr“) =  $2,2\% \times € 1.000,- = € 22,-$  (inflationsbedingte Erhöhung)

Der neue Mietzins beträgt daher € 1.022,-.

### Beispiel 1b: Neuvertrag – WIFO-Prognose tritt nicht ein – Simulation Inflation von 3,5%

- Vertragsabschluss 15. 1. 2026, Mietbeginn 1. 3. 2026, Nettomiete € 1.000,-.
- Rumpfjahr 2026 = Februar bis Dezember 2026 = 11 Monate.
- Jahres-VPI-Veränderung von 2025 auf 2026: 3,5%.

#### Berechnung der Erhöhung:

Halbierung des über 3% liegenden Betrags auf 3,25%  
 $3,25 \times 11 : 12$  Monate („Rumpfjahr“) =  $2,98\% \times € 1.000,- = € 29,79$  (inflationsbedingte Erhöhung)

Der neue Mietzins beträgt € 1.029,79.

## b) Parallelrechnung

Während bei einer vertraglich vereinbarten Wertsicherung auf Basis des Jahres-VPI die Inflationsminderung somit nur bei Inflationsraten über 3% effektiv wirksam wird, werden bei allen anderen Wertsicherungsvereinbarungen aufgrund des MieWeG auch in Zeiten niedrigerer Inflation Mietzinsreduktionen im Vergleich zur vereinbarten Miete möglich sein. Nach dem Grundsatz, dass es sich bei dem vorgestellten Berechnungsmodell um eine Begrenzung der vertraglich vereinbarten Miete handelt, ist für alle Fälle eine durchaus komplexere Parallelrechnung anzustellen und dies bis zum Ende der Vertragslaufzeit.

Unabhängig von einer anderslautenden vertraglichen Vereinbarung darf die Miete nur noch am 1. 4. angepasst werden, wobei folgendes Vorgehen vorgeschrieben ist:

- In einem ersten Rechenschritt ist zu ermitteln, wann aufgrund einer vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung (unter Berücksichtigung eines zu erreichenden Schwellwertes oder bei Erreichen eines vertraglich vereinbarten Zeitpunkts) eine mögliche Anhebung des Mietzinses ausgelöst wird und wie hoch der daraus ermittelte Erhöhungsbetrag ist. Das Überschreiten der vertraglichen Indexschwelle bzw. des vereinbarten Zeitpunktes löst die Anhebungsmöglichkeit jedoch erst zum darauffolgenden 1. April nach dem MieWeG aus. In den dazwischenliegenden Monaten darf jedenfalls der Mietzins nicht angehoben werden.

- In einer zweiten Rechnung ist der Wert nach MieWeG wie oben vorgestellt zu ermitteln und aus den beiden Ergebnissen kann nur das niedrigere jeweils ab 1. 4. vorgeschrieben werden.

### Beispiel 2: Neuvertrag mit von MieWeG abweichender Indexierungsklausel

- Vertragsabschluss 15. 1. 2026, Mietbeginn 1. 3. 2026, Nettomiete € 1.000,-.
- Vereinbarte Wertsicherung auf Jahresbasis aufgrund der Jänner-VPI Veränderung.
- Erste Mietzinserhöhung mit 1. 3. 2027 aufgrund der Veränderung des Jänner-VPI vertraglich vereinbart, jedoch aufgrund des Inkrafttretens des MieWeG nicht mehr zulässig.
- Die Anpassung verschiebt sich zeitlich auf den 1. 4. 2027.
- Jahres-VPI-Veränderung von 2025 auf 2026: 2,4%.

#### Berechnung der Erhöhung:

Schritt 1: vertraglich vereinbarte Wertsicherungsberechnung  
 Liegt die Veränderung des Jänner-VPI zB bei 1,8%, beträgt die Erhöhung somit € 18,-

Schritt 2: MieWeG-Rechnung (siehe Beispiel 1a)  
 $2,4 \times 11 : 12$  („Rumpfjahr“) =  $2,2\% \times € 1.000,- = € 22,-$   
 Die Indexerhöhung gem vertraglicher Vereinbarung ist niedriger, der neue Mietzins ab 1. 4. 2027 beträgt daher € 1.018,-.

## Hinweis

In der Praxis der automatisierten Berechnung durch eine Hausverwaltungs-Software wird sich eine Herausforderung für die Programmierung sowie die nachvollziehbare Darlegung derselben ergeben. Dabei müssen unterschiedlichste Wertsicherungsregelungen und jene nach MieWeG so dargestellt werden, dass eine nachvollziehbare Berechnung zu den jeweiligen Zeitpunkten samt zeitlichen Verschiebungen zum 1. 4. ersichtlich sind.

## c) Berechnung für bestehende Verträge

Für Verträge, die vor dem 1. 1. 2026 abgeschlossen wurden, ist noch weiter dahingehend zu differenzieren, ob bereits eine Valorisierung stattgefunden hat oder nicht.<sup>5)</sup> Ist dies nicht der Fall, sind diese Verträge rechnerisch wie Neuverträge zu behandeln. Es kann sich dabei jedoch ergeben, dass die nunmehr erstmalige Anpassung am 1. 4. 2026 die Inflationsentwicklung über mehrere Jahre umfasst, etwa wenn die Mieterhöhung durch den Vermieter kulantweise bislang ausgesetzt wurde. Sowohl für die vertraglich vereinbarte Miete als auch für die MieWeG-Begrenzungsrechnung wird konsequenterweise der Effekt der Zinseszinsrechnung zum Tragen kommen, indem die jeweilig zulässigen Anhebungsschritte einzeln gerechnet werden und nicht etwa bloß durch Summenbildung der einzelnen Prozentsätze der ursprüngliche Mietwert erhöht wird.

<sup>4)</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 3.

<sup>5)</sup> § 4 Abs 2 Satz 2 MieWeG.

Nach den Gesetzeserläuterungen ist für die vergangenen Jahre die 3%-Schwellen-Inflationslinderung nur für das Jahr 2025 anzuwenden. Theoretisch mag der Vertragsabschluss so weit zurückliegen, dass die geforderte Anwendung des VPI 2020 gar nicht möglich ist, da dieser zu diesem Zeitpunkt noch nicht existierte. Dies betrifft Verträge mit Unterfertigungsdatum vor dem 1. 1. 2021, die bislang nicht valorisiert wurden. In der Praxis wird man in diesem Fall berechtigterweise auf einen Vorgänger-VPI zurückgreifen können.

Eine erstmalige Valorisierung mit 1. 4. 2026 ist nur für Verträge denkbar, die vor dem 1. 12. 2025 abgeschlossen wurden. Mietverträge vom Dezember 2025 haben ein Rumpfjahr von 0/12 zur Folge und können somit nicht angepasst werden. Für alle anderen Vertragsabschlüsse im Laufe des Jahres 2025 ist das Jahr 2025 wie unter Punkt a) beschrieben als Rumpfjahr zu behandeln.

#### Beispiel 3: nicht-valorisierter Altvertrag

- Vertragsabschluss 15. 12. 2023, Mietbeginn 1. 3. 2024,  
Nettomiete € 1.000,-.
- Die Veränderung des Jahres-VPI 2024 lag bei ca 2,91%, 2025 reduziert sich aufgrund der Regelung nach MieWeG voraussichtlich von 3,5% auf 3,25% (1/2 von über 3%). Unter Anwendung der Zinseszinsrechnung ergibt sich in Summe ein zulässiges Plus von ca 6,25% (eine einfache Aufsummierung hätte ca 6,16% ergeben), somit eine **Mieterhöhung am 1. 4. 2026** um € 62,54 auf € 1.062,54 (statt € 1.065,11, wenn das MieWeG nicht in Kraft tritt).

Für Altverträge, für die bereits eine Valorisierung stattgefunden hat, ist das Datum des Vertragsabschlusses für die Begrenzungsrechnung nicht weiter relevant, sondern es wird vielmehr durch jenen „Monat, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Wert bezogen hat“<sup>6)</sup> ersetzt. Wurde auf Grundlage eines Monats-VPI valorisiert, so ist der jeweilige Kalendermonat heranzuziehen. Das erste Jahr wird sich als Rumpfjahr aus den danach folgenden Kalendermonaten bis Jahresende zusammensetzen. Analog wird dieser Monat im Falle von Schwellenwertvereinbarungen zu ermitteln sein, wohingegen unklar bleibt, welcher Monat im Falle von Jahres-VPI-Vereinbarungen gemeint sein kann. Diese Frage mag jedoch unbeantwortet bleiben, da in der Praxis wohl für diesen speziellen Fall angenommen werden kann, dass ein nahtloses Übergehen in das MieWeG-Regime ohne Rumpfjahr-Bildung erfolgt, zumal ja die MieWeG-Berechnung ebenfalls auf dem Jahres-VPI basiert.

#### Beispiel 4: valorisierter Altvertrag

- Vertragsabschluss 15. 12. 2023, Mietbeginn 1. 3. 2024,  
Nettomiete € 1.000,-.
- Erhöhung mit 1. 1. 2025 aufgrund der Veränderung des Oktober-VPI von 2023 auf 2024 um ca 1,8% auf € 1.018,06.
- Nächste Erhöhung mit 1. 4. 2026 nach MieWeG-Parallelrechnung begrenzt auf Rumpfjahr 2024 (November und Dezember) mit einem aliquoten Jahres-VPI von ca 2,9% x 2/12 = ca 0,48% plus volles Jahr 2025 mit geminderten 3,25% = in Summe unter Anwendung der Zinseszinsrechnung ca 3,82% **Mieterhöhung am 1. 4. 2026** von € 1.018,06 auf € 1.056,25 (sofern die Parallelrechnung für die vertraglich vereinbarte Erhöhung für 1. 1. 2026 keinen niedrigeren Wert ergibt).

Es ist für alle bestehenden Verträge die Parallelrechnung zu führen und jeweils das niedrigere Ergebnis für die nächste Vorschreibung heranzuziehen. Während in den kommenden Jahren 2026 und 2027 oftmals noch der sich nach der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsvereinbarung ergebende, vertraglich vereinbarte Wert niedriger als die MieWeG-Begrenzung sein wird und somit die Mietenreduzierung einzig auf die zeitliche Verschiebung in den April zurückzuführen sein wird, wird sich der Mietzins alsbald in das MieWeG „einfädeln“.<sup>7)</sup> Nichtsdestotrotz kann theoretisch – etwa bei weit unter dem Jahresdurchschnitt liegenden Monats-VPI-Veränderungen – auch später noch die vertraglich vereinbarte Indexanpassung darunter liegen, weshalb die Parallelrechnung theoretisch weiterzuführen ist und im Falle ein Zurückwechseln in die Vertragsmiete zu erfolgen hätte.

#### d) Fiktives Beispiel für die Zeit der Hochinflation

Wie hätte sich das MieWeG nun betraglich ausgewirkt, wäre es schon vor Beginn der Inflationswelle mit 1. 1. 2022 in Kraft getreten? Für die übliche Vereinbarung von Schwellenwerten, etwa bspw für einen Vertragsbeginn ab 2019, ergeben sich klarerweise höchst unterschiedliche Mietzinsanpassungszeitpunkte. In einer Beispielrechnung wäre die vereinbarte 5-Basispunkte-Schwelle des VPI 2015 erstmalig im Mai 2021 überschritten worden, danach in unterschiedlichen Kalendermonaten, wobei die Mietzinsanpassung erst mit 1. 8. 2021 umgesetzt wurde.

Mit fiktivem Inkrafttreten des MieWeG am 1. 1. 2022 wäre damit bereits eine Valorisierung erfolgt, so dass das Beispiel als valorisierter Altvertrag zu behandeln ist. Das Jahr 2021 wird zum Rumpfjahr, für das aliquot sieben von zwölf Monaten (nach dem Mai 2021) für die MieWeG-Begrenzungsrechnung anzusetzen sind. Im Jahr 2022 dürfte die Miete zwar nach dem Begrenzungsmodell angehoben werden, da die vertraglich vereinbarte Miete zu diesem Zeitpunkt jedoch unverändert niedriger bleibt, ist diese weiterhin zu verrechnen. Dies bis in den April 2023 hinein, obwohl es im weiteren Verlauf des Jahres 2022 zu einer zweimaligen Überschreitung der 5-Basispunkte-Schwelle kommt. Fraglich bleiben die Auswirkungen des Überschreitens des März-Index 2023, da dieser erst nach dem 1. April publiziert wird und damit theoretisch eine Nachverrechnung des höheren Betrags bis zur MieWeG-Grenze außerhalb des Vollanwendungsbereichs durchaus in Betracht zu ziehen ist.

Insgesamt wird im Beobachtungszeitraum bis heute die 5-Basispunkte-Schwelle fünfmal überschritten, aufgrund der MieWeG-Begrenzung kommt es aber nur noch zu einer viermaligen Anpassung. Im April 2023 erfolgt das „Einfädeln“ in das MieWeG-Regime, ein erneutes Ausfädeln kann sich theoretisch zu einem späteren Zeitpunkt noch einstellen, womit die Parallelrechnung nicht obsolet wird. Im Vergleich zur vereinbarten Miete kommt es über den gesamten Betrachtungszeitraum vor allem aufgrund der zeitlichen Verschiebungen der Valorisierung in den April zu einer Reduktion der Miete um etwa drei Monatsmieten, wobei das niedrigere Mietniveau klarerweise auch für die noch darauffolgenden Jahre einen wirtschaftlichen Faktor darstellt.

<sup>6)</sup> § 4 Abs 2 Satz 2 MieWeG.

<sup>7)</sup> ErläutRV 269 BlgNR 28. GP 6.

### Beispiel 5: fiktive Rechnung nach dem neuen Modell für Hochinflation

► Vertragsabschluss 15. 1. 2019, Mietbeginn 15. 1. 2019, Nettomiete € 1.000,-.

Fiktives Inkrafttreten MieWeG: 1. 1. 2022.

Erhöhung mit 1. 8. 2021 aufgrund der Veränderung des März-VPI gegenüber Jänner 2019 um 5 Basispunkte von 105,5 auf 110,5 = Erhöhung auf € 1.047,39. Nächste Erhöhung mit 1. 6. 2022 aufgrund der Veränderung des März-VPI sowie mit 1. 12. 2022 aufgrund der neuerlichen Überschreitung des September-VPI auf gesamt € 1.174,41 ausgesetzt aufgrund MieWeG.

Erhöhung mit 1. 4. 2023 aufgrund der MieWeG-Deckel auf € 1.125,76 Euro (für 2021 aliquotiert ca 1,62% auf € 1.064,33 sowie für 2022 inflationsgemindert ca 5,77%, somit in Summe 7,48%).

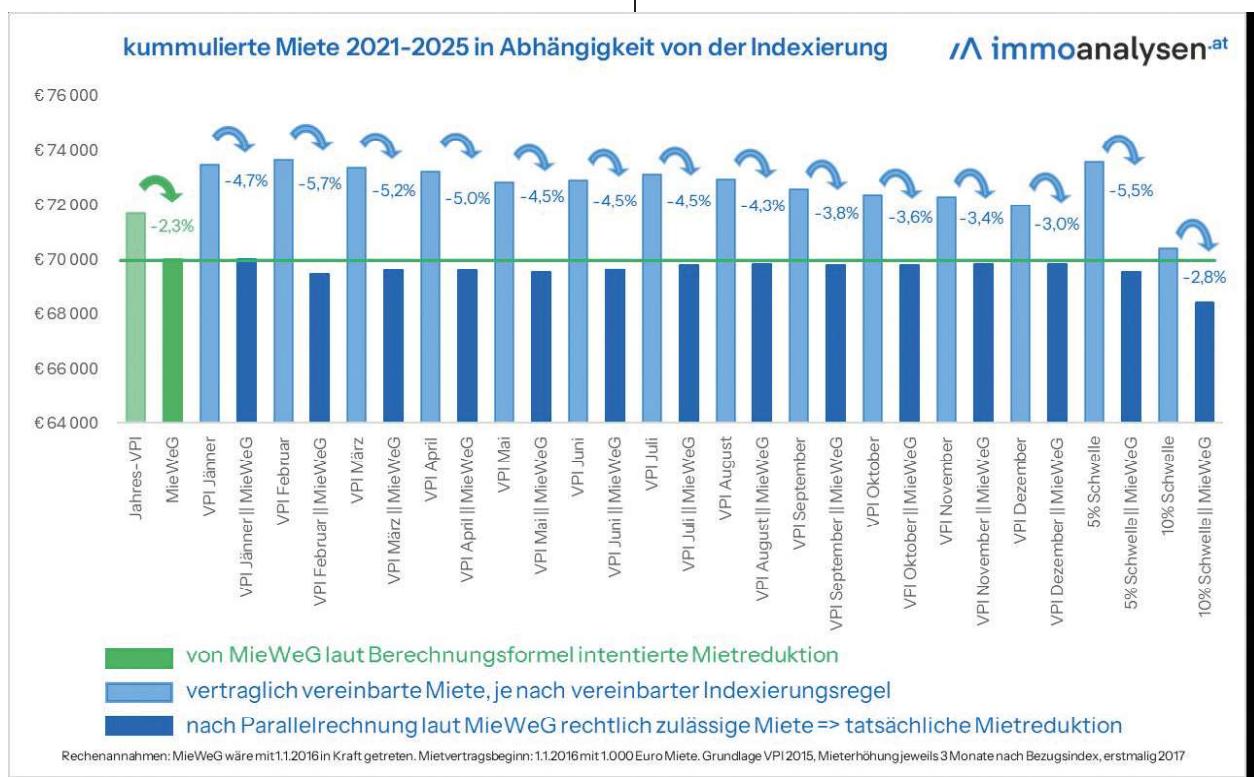
In weiterer Folge liegt die vertraglich mögliche Anpassung zum 1. April stets über dem MieWeG-Deckel, daher kommt weiter dieser zur Anwendung:

Erhöhung mit 1. 4. 2024 auf € 1.186,49 (inflationsgemindert plus ca 5,39% für 2023).

Erhöhung mit 1. 4. 2025 auf € 1.222,05 (ca 3,00% Jahresinflation 2024), statt € 1.296,68, wenn das MieWeG nicht in Kraft getreten wäre.

### e) Modellrechnung für unterschiedliche Indexierungsvereinbarungen

Im Ergebnis führt die Vielzahl an bestehenden vertraglich vereinbarten Indexierungsvarianten zu unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen, wie eine Modellrechnung für mehrere Varianten veranschaulicht (vgl Abb 2). Wie schon aus den vorherigen Beispielen ersichtlich, kommt es aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Valorisierungszeitpunkte in den April zu einem deutlicheren wirtschaftlichen Effekt als durch die Begrenzung des Inflationswerts über der 3%-Schwelle. In dieser Modellrechnung wurde davon ausgegangen, dass das MieWeG bereits vor zehn Jahren in Kraft getreten wäre. Ein Neuvertrag wäre mit unterschiedlichen Indexierungsregeln abgeschlossen worden. Im Ergebnis bewegt sich die Wertminderung für die kumulierte Miete der letzten fünf Jahre in der Hochinflation zwischen -2,3% bis -5,7%, wobei die geringste Minderung bei Vereinbarung des Jahres-VPI eintritt. Diese Reduktion von -2,3% ergibt sich alleine aus der Einführung der 3%-Schwellen-Regelung, alles andere darüber hinaus aus der Umstellung auf den Jahres-VPI sowie die zeitliche Verschiebung in den April.



Rechenannahmen: MieWeG wäre mit 1.1.2016 in Kraft getreten. Mietvertragsbeginn: 1.1.2016 mit 1.000 Euro Miete. Grundlage VPI 2015, Mieterhöhung jeweils 3 Monate nach Bezugsindex, erstmalig 2017

Abb 2: Mietzinsminderungs-Effekte durch MieWeG nach vereinbarter Indexierungsregelung in einer Modellrechnung

### Schlussstrich

Die erforderliche MieWeG-Begrenzungsrechnung wird aufgrund von unterschiedlichen Indexvereinbarungen in bestehenden Verträgen zu einer komplexen Parallelrechnung führen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen differieren je nach der jeweiligen vertraglich vereinbarten Wertsicherungsregelung. In den meisten Fällen werden sich schon alleine aufgrund der mit dem MieWeG einhergehenden Vereinheitlichung auf den Jahres-VPI sowie der zeitlichen Verschiebung des Anhebungszeitpunkts in den April teils deutlich unter der intendierten Inflationsminderung gelegene Wertsicherungsanhebungen ergeben.

len werden sich schon alleine aufgrund der mit dem MieWeG einhergehenden Vereinheitlichung auf den Jahres-VPI sowie der zeitlichen Verschiebung des Anhebungszeitpunkts in den April teils deutlich unter der intendierten Inflationsminderung gelegene Wertsicherungsanhebungen ergeben.