

Liebe Freunde und Förderer!

Mietrechtsreform: Zulässigkeit von Mieterhöhungen

Mit dem **5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (MILG)** und dem **Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)** hat der Nationalrat wesentliche Änderungen beschlossen. Seit dem 1.1.2026 ist nun unter anderem gesetzlich detailliert geregelt, wann und wie Wohnungsmieten erhöht werden dürfen. Dies bringt einige Verbesserungen für Mieter mit sich, schafft aber auch einige Änderungen. Wir haben die wichtigsten Bestimmungen für Sie **zusammengefasst**:

- Ohne ausdrückliche vertragliche Wertsicherung darf der Vermieter den Mietzins weiterhin nicht einseitig erhöhen – es gibt **keine automatische gesetzliche Indexierung**. Die Berechnung der Erhöhung erfolgt weiterhin zunächst gemäß Vertrag, ist aber gesetzlich gedeckelt
- **Erhöhungen** sind nur mehr **einmal jährlich**, am 1. April eines Jahres zulässig (für bestehende Verträge wie auch neue, frühestens ein Jahr nach Abschluss)
- unwirksame Erhöhungen aufgrund unzulässiger Wertsicherungsklauseln können **nur mehr drei Jahre ab Kenntnis der Unwirksamkeit und insgesamt für maximal 5 Jahre zurückgefordert** werden
- außerdem neu: **Mindestbefristung** von **fünf Jahren**, sofern der Vermieter Unternehmer ist (gilt für ab 1.1.2025 geschlossene Mietverträge)

Unterschiede nach Mietvertragsarten:

Die konkreten Deckelungen richten sich nach der Art des Mietvertrags:

A) Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

= Altbauwohnungen in vor 1953 errichteten Gebäuden, geförderte Neubauten

✓ **Stärkere Deckelung** für (vertraglich geregelte) Mieterhöhungen in den nächsten beiden Jahren:

- 2026: max. 1 % der Miete
- 2027: max. 2 % der Miete
- ab 2028 allgemeine Deckelung für den restlichen Wohnungsmarkt

B) Freier Wohnungsmarkt und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

= Neubauwohnungen ohne Förderung.

✓ maßgeblich ist künftig die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI 2020)

✓ Veränderungen über 3 % werden nur zur Hälfte berücksichtigt (z.B. 4 % Inflation → 3 % + 0,5 % = 3,5 % Erhöhung)

C) Sonderfall: Genossenschaftswohnungen

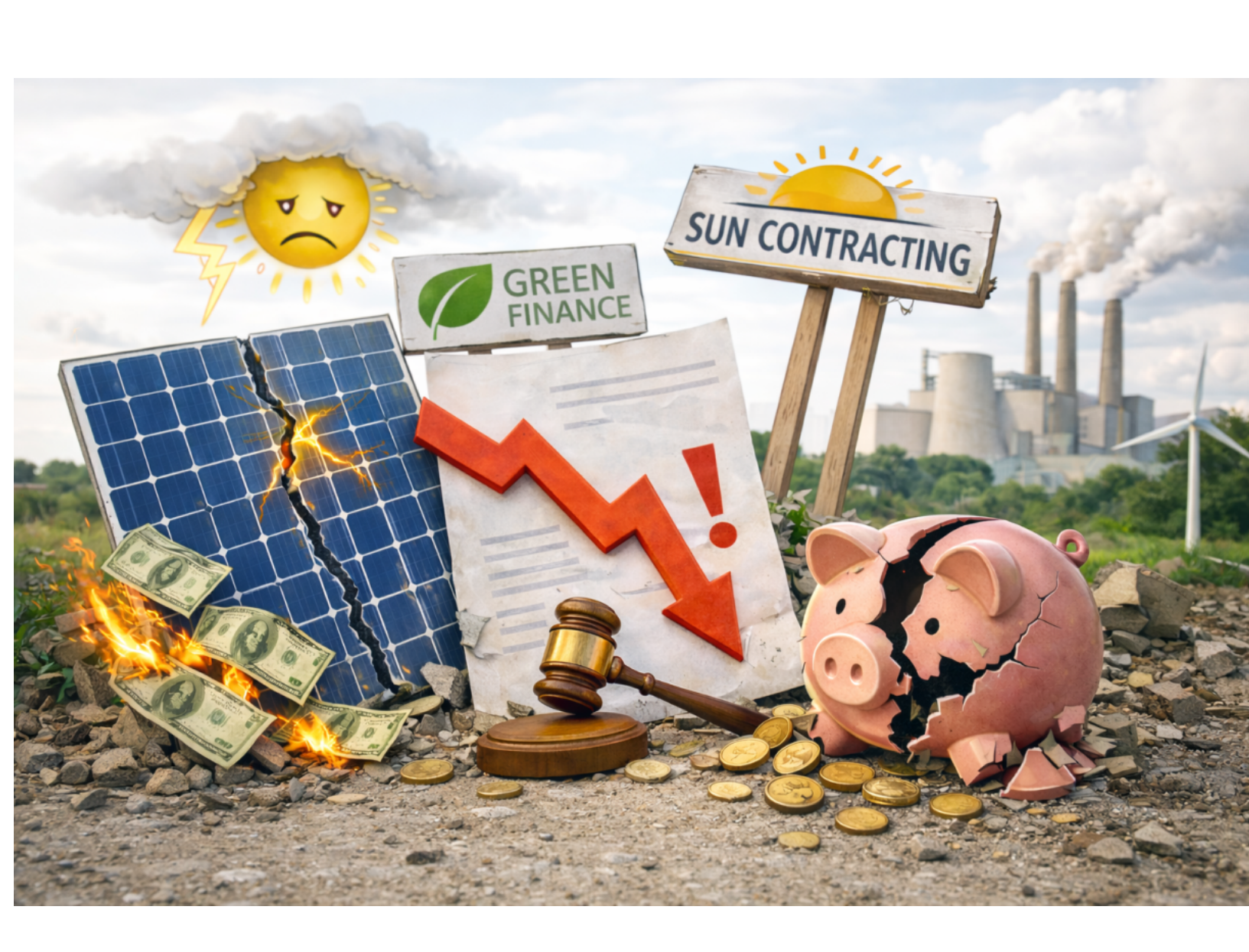
= Vermieter ist eine Wohnungsgenossenschaft.

Für Genossenschaften kommen die gesetzlichen Änderungen meist nicht zur Anwendung. Genossenschaftsmieten werden nämlich üblicherweise nicht aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen erhöht, sondern richten sich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Ende der Sammelaktion Mietzinserhöhungen:

Aufgrund der aktuellen Mietrechtsreform und des seit 1. Januar 2026 geltenden Zivilrechtlichen **Indexierungs-Anpassungsgesetzes (ZIAG)** muss der VSV die **Sammelaktion gegen Mietzinserhöhungen leider einstellen**. Durch das ZIAG wurden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen derart eingeschränkt, dass die meisten bisher rechtswidrigen Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen künftig legal sind. Wir prüfen derzeit jedoch rechtliche die Zulässigkeit dieser Gesetzesänderung und setzen uns auch auf politischem Weg dafür ein, diese massiven Verschlechterungen für Verbraucherinnen und Verbraucher rückgängig zu machen.

Wir halten Sie selbstverständlich weiterhin regelmäßig über die neuesten Entwicklungen auf dem Laufenden.



Sammelaktion: Sun Contracting & Green Finance

Unsere **Sammelaktion Sun Contracting** wird **ab sofort um Verträge der Green Finance erweitert**. Weiterführende Informationen und den Teilnahmemöglichkeiten erhalten Sie auf unserer [Website](#).



Terminankündigung: Webinar

Kommt die (nächste) Finanzkrise?

25.02.2026 | 18:00 Uhr
mit **Wolfgang Staudinger (fynup)**

Die Stimmen häufen sich: Die nächste Finanzkrise steht unmittelbar bevor. Doch was ist damit konkret gemeint – und wie bereiten Sie sich bestmöglich darauf vor?

In diesem Webinar erfahren Sie:

- welche Gefahren Ihr Vermögen bedrohen
- warum ETFs unter die Räder kommen können
- die goldenen Regeln von Warren Buffett
- wie Sie sich auf eine mögliche Rezession vorbereiten
- warum jeder Crash enorme Chancen bietet
- wie Sie mit Weitblick und Strategie gewinnen

Niemand kann in die Zukunft sehen – aber jede:r kann sich auf verschiedene Szenarien bestmöglich vorbereiten.

Das Webinar hält Wolfgang Staudinger von fynup.

👉 Jetzt [hier](#) anmelden



Beste Grüße!

NRAbg. a.D. Daniela Holzinger BA
Obfrau Verbraucherschutzverein (VSV)

A-1060 Wien, Mittulgasse 6/2/5
Lokaleingang: Oskar Werner Platz

www.verbraucherschutzverein.eu

Geschäftskonto: Erste Bank / IBAN: AT52 2011 1840 3358 9800