

MILG-Info

Nr. 1+2
April 2026
37. Jahrgang

Zeitung der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs

Mietpreisbremse wirkt nicht immer

Erstmals seit Mitte 2023 können die Hauptmietzinse ab April 2026 wieder erhöht werden. Schon die türkisgrüne Vorgängerregierung hat mittels 3. Mietrechtlichem Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) eine Erhöhung für 2024 ausgesetzt. Die nachfolgende schwarz-rot-pinke Dreierkoalition hat dann per 4. MILG auch eine Erhöhung für 2025 ausgeschlossen. Gültig war die Sperre aber nur für Wohnungen, die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechts fallen (im wesentlichen Altbauwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden). In der Vergangenheit gab es aufgrund hoher Inflationswerte Anhebungen von bis zu 25% innerhalb kurzer Zeit.

Im Vorjahr hat sich die Regierung auf das 5. MILG verständigt, in dessen Rahmen das Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) künftig die Mietzinsanhebungen regeln soll. Dies auch erstmals für Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechts fallen (vor allem frei finanzierte Neubauwohnungen). Wir haben darüber berichtet.

Erhöhung der mietrechtlichen Richtwerte

Nicht wie früher üblich wurden die neuen Richtwerte per Gesetzblatt kundgemacht, sondern laut 3. MILG durch die Statistik Austria. Diese

sind ab 1. April 2026 für etwa 400.000 Haushalte gültig und können bei Neuvermietung ab diesem Datum angewendet werden.

Die Erhöhung beträgt gem. MieWeG für 2025 nur 1%.

Im Folgenden werden die Richtwerte für Wien für sogenannte mietrechtliche Normwohnungen (Kategorie A) angegeben:

2014-2017	Eur 5,39
2017-2019	Eur 5,58
2019-2022	Eur 5,81
2022-2023	Eur 6,15
2023-2025	Eur 6,67
ab 4/2026	Eur 6,74

Die Richtwerte für Niederösterreich betragen ab April 2026 Eur 6,92 (vorher Eur 6,85) und Burgenland Eur 6,14 (vorher Eur 6,09).

Für die Kategorien B und C gilt jeweils ein Abstrich von 25 bzw. 50%.

Die Richtwerte gelten für ab dem 1. März 1994 angemietete Wohnungen, welche hinsichtlich der Mietzinsbildung dem MRG unterliegen. Für bestehende Mietverträge muß die Erhöhung mittels eines schriftlichen Erhöhungsbegehrens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin angezeigt werden. Die Erhöhung kann also in diesem Fall frühestens mit dem 1. Mai 2026 vorgeschrieben werden.

Mit einer nächsten Erhöhung ist gem. MieWeG schon in einem Jahr zu rechnen. Die Erhöhung soll dann maximal 2% betragen. Bisher konnten die Richtwerte nur alle 2 Jahre erhöht werden.

Anhebung der Kategoriemieten

Auch die Kategoriemieten werden ab April 2026 um 1% angepaßt. Betroffen davon sind 250.000 Mieter/innen, deren Mietverträge vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Und der wertbeständige Mietzins wird ebenfalls zu diesem Zeitpunkt teurer.

Die neuen Kategoriemietzinse betragen nach Kategorien geordnet je m² für

Kategorie A Eur 4,51
Kategorie B Eur 3,38
Kategorie C Eur 2,25
Kategorie D brauchbar Eur 2,25
Kategorie D unbrauchbar Eur 1,13
Der wertbeständige Mietzins (bei vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Hauptmietverträgen) beträgt für

Kategorie A Eur 2,99
Kategorie B Eur 2,25
Kategorie C Eur 1,50
Kategorie D brauchbar Eur 1,50
Kategorie D unbrauchbar Eur 1,13.

Vor Inkrafttreten des MieWeG konnten die Kategoriezinse erst ab einer Indexerhöhung von mindestens 5% erhöht werden. Dieser Schwellenwert wurde in den Jahren 2022 und 2023 durch die damals hohe Inflation mehrmals erreicht. Jetzt gilt die jährliche Änderung auch für Kategoriezinse und wertbeständige Mieten.

Mit jeder Kategoriezinserhöhung steigt auch die Verwaltungsgebühr, die in den Betriebskosten verrechnet werden darf und sich aus der Nutzfläche des Hauses und dem Kategoriezins für A errechnet.

Erstmals sind, wie oben schon ausgeführt, die freien Mieten von die Mietpreisbremse umfaßt. Diese dürfen nunmehr nach Vorschreibung ab Mai 2026 um 3,3% angehoben werden. Gem. MieWeG ist die Erhöhung in diesem Segment mit 3% zzgl. einer Halbierung der übersteigenden Inflation, die 3,6% im Jahresdurchschnitt 2025 betragen hat, mit 3,3% gedeckelt.

Für dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegende Wohnungen, also für Genossenschaftswohnungen, gilt sowohl das MILG als das MieWeG nicht. Hier werden die Mietzinse und Erhaltungsbeiträge nach den geltenden Regeln angepaßt.

Unklare Gesetzeslage?

Bei der Spritpreisbremse hat sich gezeigt, dass Ankündigungen nicht immer halten. Die teilstaatliche OMV wollte bekanntlich die gesetzlich verordnete Reduzierung nur zum Teil an die Kunden weitergeben. Das wurde von der E-Control untersagt. Auch bei der Mietpreisbremse wird gelegentlich versucht, mehr als gesetzlich erlaubt ist, zu verrechnen.

Trotz einer Aussetzung der Erhöhung durch das 3. und 4 MILG wird in einigen Fällen eine Nachverrechnung von Mieter/innen verlangt. Sicher scheint, dass eine rückwirkende Forderung bei Kategorie- und Richtwertmietzinsen nicht zulässig ist.

Wird aber im Mietvertrag eine Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) vereinbart, hat laut MieWeG diese Vereinbarung Vorrang. Der ehemalige Mietenrichter und Ministerialbeamte Dr. Johannes Stabentheiner und der Hausverwalter Mag. Markus Reithofer, der auch als Gerichtssachverständiger tätig ist, haben dazu Seminare abgehalten. In den oben genannten Fällen müsse eine Vergleichsrechnung zwischen VPI-Anpassung und Mietenbremse erstellt werden, so die beiden Experten. Das jeweils niedrigere Ergebnis könne dann vorgeschrieben werden. Also von dem im Regierungsabkommen vereinbarten Mietendeckel scheint teilweise nicht alles übrig zu bleiben.

Ursache für dieses mietrechtliche Chaos ist unbekannt. Jedenfalls ist die komplizierte Regelung nicht mit dem Ziel einer Mietpreisbremse vereinbar. ÖVP und Neos wollten von Anfang an die Indexanpassung mit 3% plus Hälfteregelung durchsetzen. Theoretisch dürfte aber die Anpassung für Wohnungen im Mietrechtsbereich ab April 2026 maximal 1%, ab April 2027 maximal 2% betragen. UngeRechtfertigte Mieterhöhungen können bei der Schlichtungsstelle bekämpft werden, denn endgültige Klarheit werden erst die Gerichte herstellen.

Wir stehen natürlich zu unseren Beratungszeiten zur Prüfung der

Impressum

Medieninhaberin, Herausgeberin und Verlegerin:

Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs (MIG)
Antonsplatz 22
1100 Wien

Vorstand:

Dr. Romana Aron, Helene Pal, Dr. Ingrid Schaffernack

Redaktion und Mitarbeit:

Dr. Ingrid Schaffernack

Herstellerin:

Eigendruck

Offenlegung nach § 25 Mediengesetz:

Das MIG-Info ist zu 100% im Eigentum der MIG.

Blattlinie:

Informationen für Mitglieder und Sympathisanten der Mieter-Interessens-Gemeinschaft über Fragen des Mietrechtes und des Lebensbereiches Wohnen im Sinne des Grundsatzprogrammes der Medieninhaberin

Bankverbindung:

BAWAG, Zweigstelle Favoritenstraße 132
IBAN AT461400004010600524

erfolgten Erhöhungsbegehren jederzeit zur Verfügung.



Aus Betriebskosten:

3., Arsenal

Durch unsere Überprüfung mussten die zu viel oder zu Unrecht verrechneten Beträge aus den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2023 bis 2024 in der Höhe von insgesamt EUR 47.368,42 anteilmäßig zurückgezahlt werden.

5., Schönbrunnerstraße

Im Jahr 2024 wurden EUR 18.545,09 zu viel an Betriebskosten verrechnet. Unser Mitglied erhielt eine anteilmäßige Refundierung.

9., Zimmermannsgasse

In den Jahren 2023 und 2024 wurden EUR 22.840,91 zu viel an Betriebskosten verrechnet.

12., Bonygasse

Unser Mitglied erhielt EUR 611,56 zurück.

13., Stranzenberggasse

Euro 8.986,55 wurden zu viel an Betriebskosten verrechnet. Aufgrund unserer Intervention erfolgte eine anteilmäßige Rückzahlung.

16., Rankgasse

Euro 22.840,91 mussten aufgrund unseres Einschreitens anteilmäßig refundiert werden.

16., Römergasse

Unser Mitglied erhielt Euro 750,00 zurück.

18., Kutschergasse

In den Jahren 2023 und 2024 wurden EUR 5.795,57 zu Unrecht verrechnet und waren daher anteilig an unser Mitglied zurückzuzahlen.

In allen Fällen erfolgte die anteilmäßige Refundierung an unsere Mitglieder.

Aus Hauptmietzinsen:

2., Lichtenauergasse

Refundierung von zu viel bzw. zu Unrecht verrechnetem Hauptmietzins für unser Mitglied in der Höhe von insgesamt EUR 6.825,00.

3., Steingasse

An unser Mitglied musste aufgrund unseres Einschreitens der Betrag von EUR 3.000,00 zurückgezahlt werden.

5., Hauslabgasse

Aufgrund eines Vergleiches wurde wegen zu viel bezahltem Mietzins an unser Mitglied der Betrag von EUR 21.000,00 refundiert.

9., Zimmermannsgasse

Zu viel an Mietzins wurde unserem Mitglied verrechnet. Es musste der Betrag von EUR 5.000 refundiert werden.

10., Antonsplatz

An überhöht verrechnetem Hauptmietzins erhielt unser Mitglied den Betrag von EUR 330,00 zurück.

10., Quellenstraße

Der Betrag von EUR 19.910,00 konnte an unser Mitglied aufgrund der Refundierung von zu viel verrechnetem Mietzins ausgezahlt werden.

12., Schallergasse

Refundierung von zu viel bezahltem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 7.500,00.

15., Felberstraße

Refundierung aus überhöhtem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 8.000,00.

16., Maroltingergasse

Der Betrag von EUR 5.000,00 konnte an unser Mitglied ausgezahlt werden, da der Hauptmietzins überhöht vorgeschrieben worden war und aufgrund unseres Einschreitens refundiert werden musste.

17., Rokitanskygasse

Zuviel an Hauptmietzins wurde unserem Mitglied vorgeschrieben. Der überhöhte Betrag von EUR 22.000,00 musste zurückgezahlt werden.

18., Staudgasse

Unserem Mitglied um EUR 1.000,00 zu viel an Mietzins verrechnet. Durch unser Einschreiten musste dieser Betrag refundiert werden.

18., Thurgasse

Unserem Mitglied wurde zu viel an Mietzins verrechnet. Aufgrund eines Vergleiches wurde der Betrag von EUR 8.000,00 zurückgezahlt.

18., Währinger Gürtel

An Hauptmietzinsüberschreitung wurden aufgrund unserer Intervention EUR 814,09 an unser Mitglied ausgezahlt.

20., Hannovergasse

Refundierung aus Hauptmietzinsüberschreitung in der Höhe von EUR 12.000,00.

20., Leystraße

Unserem Mitglied zu viel an Hauptmietzins verrechnet. Es musste der Betrag von EUR 1.610,32 refundiert werden.

Aus Diversem:

5. Ramperstorffergasse

Refundierung einer hinterlegten Kautions in der Höhe von EUR 500,00.

6., Stumpergasse

Der Vermieter verweigerte die Rückzahlung der Kautions in Höhe von EUR 765,00. Durch unser Einschreiten konnten wir eine Refundierung an unser Mitglied erreichen.

10., Angeliggasse

Es wurden EUR 4.076,46 zu viel an Untermietzins verrechnet.

10., Erlachgasse

Wir erstritten die Rückzahlung von EUR 1.000,00 an Kautions.

10., Sonnleithnergasse

EUR 1.000,00 an Kautions mussten aufgrund unserer Intervention refundiert werden.

16. Ottakringerstraße

Auch ein Parkplatzkautions in Höhe von EUR 150,00 musste zurückgezahlt werden.

Gerade jetzt: Keine Wohnungs- u. Zinsangelegenheit ohne Fachberatung!
Tam da zamani: Uzmanların yardımı ile ev ve kira sorunlarının halledilmesi!
Posebno sada ne treba stanarske i kirijske probleme bez savetovanja resavati!

Unsere Beratungsstellen:

**Danisma ve enformasyon
bürolarımız:**

Nasa mesta za savetovanje:

Wien:

Antonsplatz 22, 1100 Wien
Beratung jeden Montag und je-
den Mittwoch 15.00 - 18.30 Uhr

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

Wien:

Antonsplatz 22, 1100 Wien
Danisma günleri: her Pazartesi
saat ve Carsamba saat 15.00 -
18.30 a kadar

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

Wien:

*Antonsplatz 22, 1100 Wien
Savetovanje ponedeljkom i sre-
dom 15.00 - 18.30 sati*

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

Burgenland:

Lisztgasse 12, 7400 Oberwart
Beratung jeden 1. Freitag im
Monat 18.00 - 20.00 Uhr
Tel. 03352/85 55

Oberösterreich:

Landgutstraße 17
4020 Linz
Tel. 0732/73 98 40

MIG elektronisch:

E-Mail: office@mig.at
Internet: www.mig.at

Niederösterreich:

Daniel Granstraße 48,
3100 St. Pölten

Tel. 02742/310 660/21

Sponsoring Post

Vertr.Nr. GZ 02Z032063

Erscheinungsort: Wien

Verlagspostamt: 1100 Wien

An den Briefträger: Falls diese Zeitung unzustellbar ist, ersuchen wir Sie, diese an die MIG, 1100 Wien, Antonsplatz 22 zurückzusenden. Wir danken für die Mühe.

Die Herstellung einer Zeitung ist mit großem finanziellem Aufwand verbunden. Um das Weiterbestehen des "MIG-Info" zu ermöglichen, bitten wir daher unsere Mitglieder, uns mit einer Spende zu unterstützen, für die wir bereits im voraus bestens danken.

"MIG-INFO" nun (Sorunlu Kiracilar Birligi-Enformasyon gazetesinin) cikarilmasinda maddi zorluklar cekmekteyiz. Üyelerimizin ilgi ve dayanismasi ile sürkli yayınlanmasini sürekilestirebiliriz. Gazetemize yapacaginiz bagis icin simdiden tesekkür ederiz.

Stampanje nasih novina kojima vas obavestavamo o stanju na trzisnom sektoru stanovanja, vezano je za visoke finacijske troskove. Da bi se "MIG-Info" mogao odrzati molimo nase clanove za novcanu pomoc za koju se unapred puno zahvaljujemo.

Spendenkonto: BAWAG IBAN AT461400004010600524

Adressenänderungen von Mitgliedern

Es kommt immer wieder vor, daß die Briefe, Aussendungen und Zeitungen unseres Vereines von der Post mit dem Vermerk "Empfänger unbekannt verzogen" zurückgeschickt werden. Es liegt sicherlich in Ihrem Interesse, über die Tätigkeit der MIG informiert zu sein und unsere Mitteilungen sowie andere Materialien zu erhalten. Wir ersuchen daher alle Mitglieder und Freunde, uns bei Wohnungswechsel die neue Adresse bekanntzugeben.