

**Kurzanalyse der aktuellen
Mietenregulierung in Österreich**

Michael Klien
Peter Reschenhofer

Kurzanalyse der aktuellen Mietenregulierung in Österreich

Michael Klien, Peter Reschenhofer

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Begutachtung: Christine Mayrhuber

WIFO Research Briefs 13/2025
November 2025

Inhalt

In diesem Research Brief wird das aktuell in Begutachtung befindliche 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) aus ökonomischer Perspektive analysiert. Im Mittelpunkt stehen die drei zentralen Maßnahmen: Begrenzung der Wertsicherung, Erhöhung der Mindestbefristung, Mietenbremse für Mietrechtsgesetzmieten. Abschließend erfolgt eine Grobeinschätzung der Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt sowie eine Ableitung von Schlussfolgerungen für einige der im Regierungsprogramm angekündigten weiteren Regulierungspläne und die Mietenregulierung insgesamt.

E-Mail: michael.klien@wifo.ac.at, peter.reschenhofer@wifo.ac.at

2025/1/RB/0

© 2025 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 | Tel. (43 1) 798 26 01 0 | <https://www.wifo.ac.at>

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/64303039>

Kurzanalyse der aktuellen Mietenregulierung in Österreich

Michael Klien, Peter Reschenhofer

1. Einleitung

Nach einigen ruhigen Jahren hat die Thematik der Mietenregulierung zuletzt in Österreich wieder mehr Aufmerksamkeit bekommen. Die in kurzer Abfolge entstandenen „Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetze“ (MILG) – 3. MILG mit Beschluss im Dezember 2023), 4. MILG mit Beschluss im März 2025, 5. MILG seit Oktober 2025 in Begutachtung – zeugen von der gestiegenen Relevanz des Themas. Die Gesetze sind als direkte Reaktion auf die außergewöhnlich hohe Inflation der vergangenen Jahre zu sehen, wo die höchsten Inflationsraten seit mehreren Jahrzehnten verzeichnet wurden. Damit folgt Österreich auch einem internationalen Muster, in dem Inflationsschübe – wie in historischen Episoden etwa in den 1970er Jahren in den USA – wiederholt zu Eingriffen in die Mietpreisbildung geführt haben (siehe Arnott, 1995¹).

Dieser Research Brief analysiert das aktuell in Begutachtung befindliche Regulierungspaket (5. MILG²) aus ökonomischer Perspektive. Im Mittelpunkt stehen die drei zentralen Maßnahmen. Abschließend erfolgt eine Grobeinschätzung der Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt und eine Ableitung von Schlussfolgerungen für a) einige im Regierungsprogramm angekündigten weiteren Regulierungspläne und b) die Mietenregulierung insgesamt.

2. Analyse des 5. MILG

2.1 Begrenzung der Wertsicherung

Ziel der Regelung ist die Dämpfung der Bestandsmieten in Zeiten hoher Inflationsdynamik. Sobald die Verbraucherpreise ein Wachstum über 3% erreichen, wird dieses nur mehr zur Hälfte bei der Wertsicherung berücksichtigt – Beispiel: bei einer Inflationsrate von 10% liegt die zulässige Wertsicherung anstatt bei 10% nur mehr bei 6,5%.

Für eine Einschätzung der Wirkung der Maßnahme ist wichtig zu sehen, dass die Wertsicherung nur für einen Teil der Mietentwicklung verantwortlich ist. Besonders bei den privaten Mieten³) war die Dynamik im abgelaufenen Jahrzehnt markant höher als der reine Inflationsbeitrag

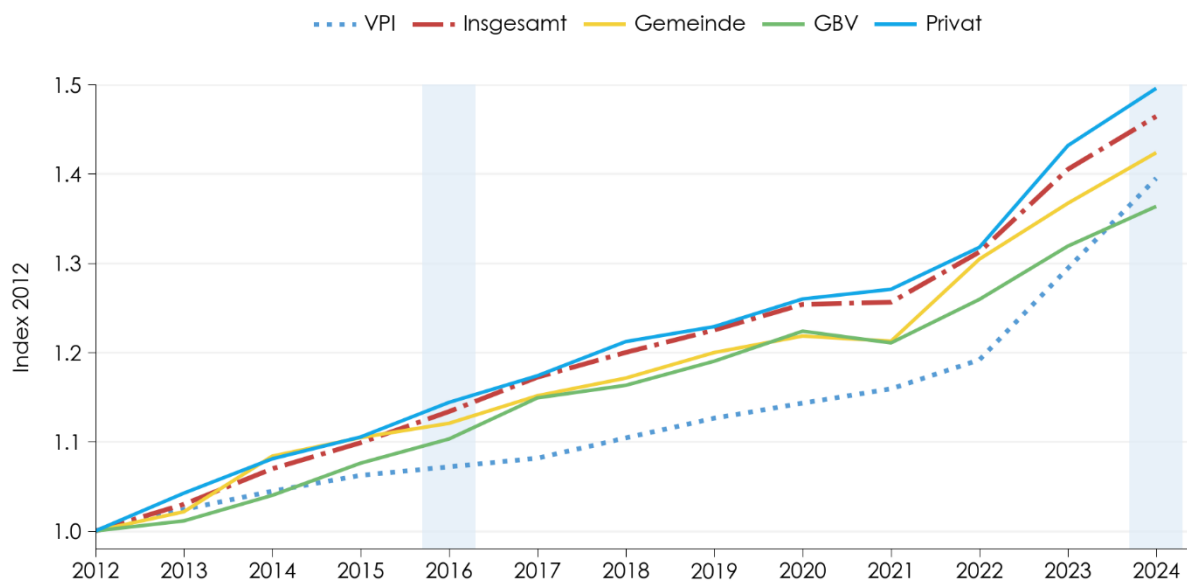
¹) Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? *The Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120. <http://www.jstor.org/stable/2138358>

²) <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/ME/50>

³) Alle Wohnungen deren Gebäudeeigentümer keine Gemeinde oder gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) betreffen. Darunterfallen sowohl gewerbliche sowie auch private Kleinvermieter.

(siehe Übersicht 3). Aber auch bei den Gemeinnützigen (GBV) oder bei Gemeindewohnungen lag der Zuwachs häufig über der Inflationsrate (VPI). Die Wertsicherung der Mieten anhand der Inflation war offenbar nicht der Treiber der dynamischen Mietentwicklung des letzten Jahrzehnts, und ist eher die Unterkante der Entwicklung in den Segmenten.

Abbildung 1: **Vergleich Mietpreise und Inflationsrate (VPI)**



Q: Statistik Austria (Mikrozensus), WIFO-Berechnungen. – Durchschnittliche Mietpreise (inkl. Betriebskosten) in Gebäuden deren Baujahr vor 2011 liegt, um den analysierten Bestand zu fixieren. Schattierungen repräsentieren das zweite und dritte MILG in den Jahren 2016 und 2024.

Jeder neue Mietvertrag⁴⁾ eröffnet die Möglichkeit die Mieten wieder in Richtung der Marktmiete anzupassen. Selbst wenn die Inflation also über 3% liegen sollte, und diese nicht mehr voll in die Bestandsverhältnisse eingeht, werden die Mieten auch in Zukunft eine höhere Steigerung als die allgemeinen Verbraucherpreise ausweisen.

Unabhängig von Allokations- oder Verteilungszielen, hat die Begrenzung der Wertsicherung eine klare Stabilisierungsfunktion, damit makroökonomische Schwankungen wie die Hochinflationsphasen nur gedämpft in der Volkswirtschaft weitergegeben werden. Dies unterstützt dabei, die in den vergangenen Jahren beobachtete Inflationsspirale in Österreich etwas zu entschärfen. Insgesamt eine argumentierbare Maßnahme, die in ihrer Wirkung aber nicht überschätzt werden sollte. Da systematische Überschreitungen der 3%-Marke langfristig nicht prognostiziert werden können – das geldpolitische Ziel der EZB liegt mit 2% klar unter diesem Wert – sind auch keine nennenswerten Verzerrungen für den Immobilienmarkt zu erwarten.

Ein unerwünschter Nebeneffekt der begrenzten Wertsicherung ist jedoch, dass unbefristete Mietverhältnisse durch diese Regelung für Vermieter:innen noch unattraktiver werden. In

⁴⁾ 55% der Mietverträge im privaten Segment sind nicht älter als drei Jahre

befristeten Verträgen lassen sich Einbußen aus einer nur teilweise erfolgten Wertsicherung bei der nächsten Wiedervermietung zeitnah „nachholen“. Bei unbefristeten Mietverträgen ist der Zeitpunkt dieses Ausgleichs ungewiss und womöglich viel später. Je größer die Inflationsperiode, umso stärker ist sogar der Anreiz für die Mieterseite, die Wohnung zu horten.

2.2 Erhöhung der Mindestbefristung

Der starke Anreiz für befristete Mietverhältnisse ist deutlich aus den Statistiken ablesbar. Gegenüber 60% im Jahr 2012 waren im Jahr 2024 bereits 73% der neuen privaten Mietverhältnisse⁵⁾ befristet (siehe Übersicht 1). Neben dem allgemeinen Befristungstrend, der in allen Bundesländern zu verzeichnen ist, gibt es dennoch markante Niveauunterschiede. So sind Befristungen besonders häufig im Westösterreich (Vorarlberg, Tirol, Salzburg) zu sehen, aber in zunehmendem Ausmaß auch in Wien.

Es zeigt sich deutlich, dass in der Überwiegenden Zahl der Mietverhältnisse die gesetzlich kürzeste Befristungsdauer von 3 Jahren gewählt wird. In den Jahren 2021 bis 2024 waren 65% der neuen befristeten Mietverhältnisse auf 3 Jahre befristet. Mittlere Befristungsdauern länger als 3 und kürzer als 5 Jahre sind bereits deutlich weniger häufig (31%), und langfristige Mietverhältnisse über 5 Jahre im privaten Bereich sehr selten (4%).

Übersicht 1: **Befristungsanteil und -dauer nach Bundesländer**

	2012	2018	2024	3 Jahre	> 3-5Jahre	> 5 Jahre
	Anteil Befristung, in %			davon Anteile mit Befristungsdauer (Ø seit '21), in %		
Burgenland	44	64	54	64	32	4
Kärnten	50	60	68	78	20	2
Niederösterreich	55	58	68	49	45	6
Oberösterreich	59	57	71	70	27	3
Salzburg	80	74	88	80	19	1
Steiermark	47	58	62	63	33	4
Tirol	71	84	88	90	8	1
Vorarlberg	84	89	89	80	18	2
Wien	55	67	70	47	45	7
Insgesamt	60	67	73	65	31	4

Q: Statistik Austria (Mikrozensus), WIFO-Berechnungen. – Befristungsdauer in neu abgeschlossenen Mietverträgen im privaten Segment.

Die nun geplante Maßnahme die Mindestbefristung von 3 auf 5 Jahre zu erhöhen, stabilisiert unzweifelhaft die Wohnsituation für die Mieterseite. Die Stabilisierung der Mietenbelastung dürfte aber nur zeitlicher Natur sein: An der Gesamtmiethöhe wird sich wenig ändern, da Anpassungen an das Marktniveau nun statt nach 3 nach 5 Jahren geschehen. Um das erwartete geringere Mietenwachstum zu kompensieren, sind hier auch wiederum höhere Mieten zu Beginn eines Vertrages möglich (sog. „Front Loading“).

⁵⁾ Gemeinde sowie GBV-Mietverträge sind üblicherweise nicht befristet.

Da die Anpassungsmöglichkeit an die Marktmieten jedoch nur zeitlich eingeschränkt ist, sind keine der üblichen Verzerrungen⁶⁾ von starren Mietzinsobergrenzen zu erwarten. Während eines Mietverhältnisses kann sich zwar ein Unterschied zu den Marktmieten ergeben, dieser wird jedoch mit der Neuvermietung aufgelöst. Somit wird die grundsätzliche Funktionsweise des Immobilienmarktes – in denen Preise Knappheiten darstellen – durch die Verlängerung der Mindestbefristung nicht gefährdet. Die vielfältigen Ausnahmen z.B. für Kleinvermieter:innen⁷⁾ (<5 Wohnungen) tragen zudem dazu bei, dass es zu keinem nennenswerten Rückgang im Angebot kommen dürfte.

Ein gänzlich Verbot von Befristungen (auch wenn nur für gewerbliche Anbieter) wäre demgegenüber von deutlich stärkeren Verzerrungen gekennzeichnet, und würde das im Folgeabschnitt dargestellte Phänomen der Wohnraumhortung verstärken.

2.3 Mietenbremse für MRG-Mieten

Die Vorläufer des aktuellen Mietenpakets (5. MILG) gab es in Form des 3. und 4. MILG bereits in den Jahren 2023 und 2024. Im Kern wurde dabei die Wertsicherung des bereits regulierten Mietsegments⁸⁾ ausgesetzt. Dies setzt sich nun im 5. MILG fort, wodurch es in den Jahren 2024 und 2025 keine Anpassungen bei den regulierten Mieten gab, im Jahr 2026 ist eine Steigerung von 1% vorgesehen, und im Jahr 2027 ein Zuwachs von 2%. Danach soll die Wertsicherung in diesem Segment ebenfalls dem in Abschnitt 2.1 vorgestellten Wertsicherungsindex folgen. Der Fokus der Mietdämpfung liegt damit auf den bereits regulierten Segmenten.

Für eine Einordnung der Effekte ist es wichtig zu analysieren, wie sich die aktuelle Situation der regulierten Segmente darstellt. Besonders die Unterschiede in den Mieten zwischen reguliertem und unreguliertem Segment sind entscheidend für mögliche Marktverzerrungen. Daher spielt auch die regionale Verteilung des regulierten Segments eine Rolle. In diesem Punkt zeigt sich eine ausgesprochen starke räumliche Ballung des regulierten Bestandes auf Wien: 65% der Richtwertermieten und 80% der Kategoriemietwohnungen (siehe Übersicht A 2) entfallen auf die Bundeshauptstadt, und einstellige Prozentanteile auf andere Landeshauptstädte wie Graz, Linz, Innsbruck, Salzburg. Für diese Städte werden die Mieten in den unterschiedlichen Segmenten in Übersicht 2 ausgewiesen.

Besonders auffällig ist das Segment der Kategoriemieten, bei denen je nach Ausstattungskategorie der Wohnung ein Mietzins zwischen 1,1 € bis 4,5 € je m² vorgeschrieben sind. Das ausgesprochen niedrige Preisniveau in diesem regulierten Segment fördert die Wohnraumhortung, da die Unterschiede zu den Marktmieten (teils bis zu 10€ je m²) einen Umzug unwirtschaftlich

⁶⁾ Erwartbar sind Fehlallokationen, bspw. Überkonsum an Wohnfläche oder geringere Mobilität. Siehe Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63, 101983.

⁷⁾ Zur genauen Anzahl der betroffenen gewerblichen Vermieter:innen mit fünf oder mehr Wohnungen sind keine offiziellen Statistiken verfügbar. Eine Grobabschätzung anhand der Umsatzsteuerstatistik und des Mikrozensus lassen einen Anteil von 75% aller Wohneinheiten erwarten.

⁸⁾ Für die nachfolgenden Auswertungen wurde folgende Grobabgrenzung verwendet: Das regulierte Segment umfasst Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten und einem Baujahr vor 1945. Mietverträge in diesen Gebäuden ab 1994 unterliegen dem Richtwert, für ältere Verträge der Kategoriemietzins.

machen (siehe Infobox Wohnraumhortung). Die nun geplante Dämpfung gerade dieses Segments macht aus Effizienzgesichtspunkten kontraproduktiv, da sie die Anreize für Wohnraumhortung verstärkt.

Infobox: **Wohnraumhortung**

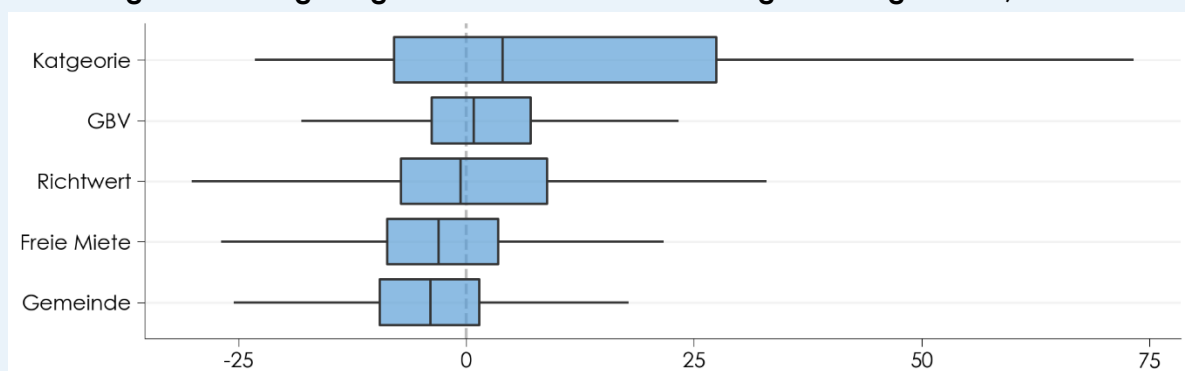
Große Unterschiede zwischen Marktmieten und regulierten Mieten schaffen einen Anreiz für Wohnraumhortung. Besonders augenscheinlich ist dies bei den Kategoriemieten, wo der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Kopf schon um 20m² höher ist als im unregulierten Segment.

Das konkrete Ausmaß der Fehlallokation kann mittels Ansätze wie Glaeser & Luttmer (2003) quantifiziert werden. Vereinfacht gesagt wird dabei ein „Norm-m²-Verbrauch“ anhand von des unregulierten Segments geschätzt, separat für demographischen Gruppen, Einkommensgruppen, Altersgruppen, Bauperioden der Gebäude, Haushaltsgröße etc. Aufgrund der starken Konzentration der regulierten Mietverhältnisse auf Wien, wurden hier die unregulierten Mietwohnungen in den anderen Städten über 100.000 Einwohnern als Datenbasis herangezogen.

Dieser hypothetische Verbrauch wird dann mit dem tatsächlichen m²-Verbrauch pro Person verglichen. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in nachfolgender Abbildung Z dargestellt.

Die Auswertungen (siehe Abbildung 2) zeigen einen deutlich höheren m²-Verbrauch in Kategoriemietwohnungen, selbst unter der Berücksichtigung der Haushaltsdemographie und anderer Variablen (z.B. Alter des Haushaltsvorstandes). Bei Richtwertmieten sind die Befunde dagegen deutlich differenzierter, mit einem mittleren Verbrauch sehr nahe am Niveau von ähnlichen Haushalten in anderen Städten.

Abbildung 2: Verteilung der geschätzten Wohnraumhortung nach Segmenten, 2023



Q: WIFO-Berechnungen. – 25% der Kategoriemieten haben einen Flächenverbrauch, der über 27 m² pro Kopf (rechte Kante des Kastens) höher ist als von ähnlichen Haushalten in unregulierten Mietwohnungen.

Übersicht 2: Mietpreise in ausgewählten Städten, 2024

	Graz	Innsbruck	Linz	Salzburg	Wien
	€ je Quadratmeter				
Freie Miete	9,9	14,1	9,7	12,9	11,6
GBV	6,3	5,9	5,9	6,6	6,4
Gemeinde	6,0	5,9	4,4	6,9	5,4
Kategorie	4,8	3,8	-	-	3,6
Richtwert	8,6	11,7	10,0	11,6	9,1
Durchschnitt	8,3	10,0	7,0	10,1	7,5
Gesetzlicher Richtwert für Normwohnung	9,2	8,1	7,2	9,2	6,7

Q: Statistik Austria (Mikrozensus), WIFO-Berechnungen. – Ohne Betriebskosten, Ausweis wenn Stichprobenzahl $N \geq 10$.

Auch aus verteilungspolitischer Sicht gibt es wenige Gründe die Kategoriemieten vordringlich zu dämpfen, da ein besonders geringer Anteil von Haushalten mit niedrigen Einkommen und ein hoher Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen darin wohnt (siehe Übersicht 3).

Übersicht 3: Segmente nach Haushaltseinkommen, Quintile

	Quintile nach verfügbarem Haushaltseinkommen				
	1	2	3	4	5
Freie Miete	32,3	22,4	17,9	12,5	15,0
GBV	20,9	23,1	21,5	19,4	15,1
Gemeinde	36,5	26,9	18,1	13,5	5,0
Kategorie	15,3	25,6	17,3	19,4	22,5
Richtwert	40,0	17,6	11,7	10,3	20,4

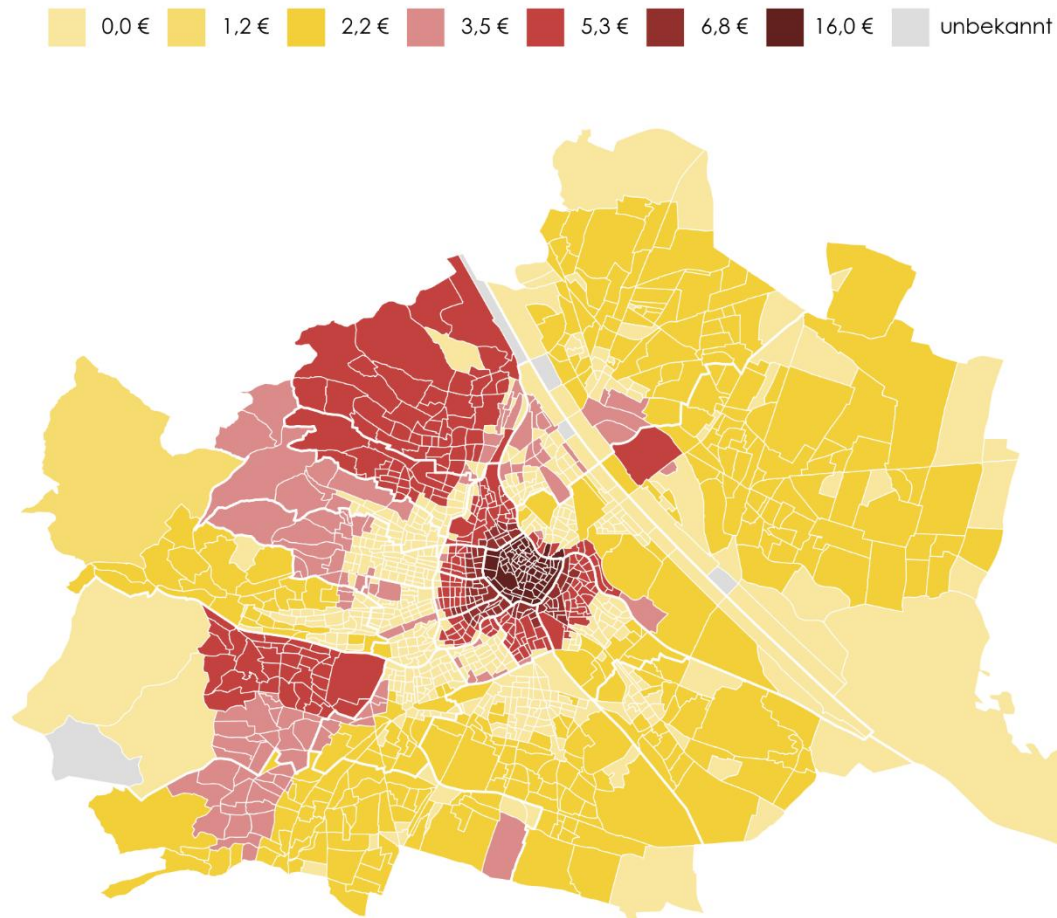
Q: Rocha-Akis (2019) ⁹⁾. – Lesehilfe: 15,3 % der vermieteten Kategoriwohnungen sind an Haushalte vermietet, deren Einkommen sich im ersten (ärmsten) Quintil befindet.

Das Segment der Kategoriemieten schrumpft mit Alterung der Haushalte zwar automatisch – Halbierung seit 2010 mit aktuell noch rund 40 tausend Haushalten (siehe Übersicht A 2) – ist aber illustrativ für die Effekte einer sehr rigiden Mietregulierung, bei denen die regulierten Mieten stark unter den Marktmieten liegen.

Deutlich anders sind demgegenüber die Ergebnisse für die Richtwertmieten. Das deutlich schwächere Ausmaß an Hortung erklärt sich primär durch den geringeren Abstand zwischen Richtwert- und Marktmieten, das im Durchschnitt rund 2 € je m² (in Kategoriemieten bis zu 10€) beträgt. Die Richtwertmieten liegen damit deutlich näher an den Marktmieten, als es die gesetzlichen Richtwerte vielleicht vermuten lassen (siehe Übersicht 2). Ein wesentlicher Faktor hierfür sind die im Richtwertsystem erlaubten Zuschläge. Besonders der Lagezuschlag führt dazu, dass die regulierten Mieten in nachgefragten Stadtteilen über die Zeit steigen können und über die Zeit so eine Bewegung in Richtung Marktmiete ermöglicht.

⁹⁾ Rocha-Akis, S., Bierbaumer-Polly, J., Bock-Schappelwein, J., Einsiedl, M., Klien, M., Leoni, T., ... & Mayrhuber, C. (2019). Umverteilung durch den Staat in Österreich 2015. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.

Abbildung 3: **Maximaler Lagezuschlag Wien**



Q: Stadt Wien (2025) ¹⁰⁾, WIFO-Berechnungen. – Lesehilfe: Die Karte zeigt die maximal zulässigen Lagezuschläge eines Zählgebiets laut <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Auch aus Perspektive der Einkommensverteilung ist eine Dämpfung der Mieten in diesem Segment leichter nachvollziehbar, da eine Häufung von Haushalten mit niedrigen Einkommen in Richtwertwohnungen lebt. Einzig der überdurchschnittliche Anteil an Haushalten aus dem obersten Einkommensfünftel trübt dieses Bild etwas.

3. Gesamteinschätzung und Ausblick auf weitere Schritte

Wohnungsmärkte sind keine klassischen Wettbewerbsmärkte, in welchen das Angebot mühelos auf Nachfrage- bzw. Preisänderungen reagieren kann. In vielen Wohngebieten ist die Ausweitung des Angebots – auch aufgrund raumplanerischer Vorgaben – stark begrenzt.

¹⁰⁾ Verein „Transparenz im Mietrecht“.

Vermieter:innen in diesen Gebieten besitzen Marktmacht, weshalb auch Eingriffe gerechtfertigt sein können.

Das vorgelegte Mietenpaket führt zu einer stärkeren Regulierung als bisher, beinhaltet jedoch keine für den Wohnimmobilienmarkt substanziellen Verzerrungen. Kritisch ist die weitere Dämpfung der besonders niedrigen Kategoriemieten zu beurteilen, die die bestehende Kluft zu den Marktmieten vergrößert – mit den dargelegten Effekten einer ineffizienten Wohnraumnutzung.

Anders stellt sich die Situation bei den Richtwertmieten dar, welche aufgrund der grundsätzlichen Anpassungsmöglichkeit an die Marktmieten, keine substanziellen Verzerrungen hervorbringen (keine systematische Hortung). Im Bereich des Richtwertsystems stellt die aktuelle Rechtsunsicherheit¹¹⁾ wohl einen der größten Nachteile der Regulierung dar. Auch wenn nicht im Regierungsprogramm vorgesehen, wäre eine Bereinigung des Miet-Zuschlagskatalogs, eine bundeseinheitliche Berechnung und Datenquelle für die Lagezuschläge, sowie eine Verschärfung der Konsequenzen bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Regeln notwendig.

Das Richtwertsystem könnte als Bestandteil einer Anreizregulierung für die geplante Dekarbonisierung des Gebäudebestandes herangezogen werden. Dieser offene Punkt im Regierungsprogramm unter dem Titel „Bonus-Malus-System“¹²⁾, könnte mithilfe der Mietenregulierung umgesetzt werden:

- Bonus: Ein bedeutender Anteil der regulierten Altbauwohnungen hat besonders hohen Sanierungsbedarf bzw. hohe Dekarbonisierungsrenditen. Bereits in den 1980er Jahren gab es mit dem Ziel der Stadterneuerung die Möglichkeit sich aus der Regulierung „Herauszu-sanieren“. Je nach Ausgestaltung wäre dies ein starker Anreiz, um derzeit regulierte Wohnungen zu sanieren. Gleichzeitig sollte eine Ausweitung der Länderwohnbefürderungen vorangetrieben werden, womit einkommensschwache Haushalte kompensiert werden.
- Malus: Auch in Wohnungen nach 1945 besteht zum Teil großer Sanierungsbedarf. Hier wären Mindestenergieziele denkbar, welche bei Nicht-Erreichen dazu führen, dass Wohnungen ins Richtwertsystem fallen. Spiegelbildlich zu den Wohnbeihilfen, müssten die Sanierungsfördersysteme der Länder (Teil der Wohnbauförderung) auf den vermehrten Sanierungsandrang budgetär vorbereitet werden.

Das Richtwertsystem könnte als Anreizinstrument im Bereich der Befristungen geprüft werden. Das vorliegende Gesetzespaket umgeht den zentralen Punkt der derzeitigen Mietenregulierung in Österreich: Wie schnell sollen Mieten an das Marktniveau angepasst werden? Derzeit profitieren Vermieter:innen davon, möglichst kurze Verträge abzuschließen. Zwar wird die Erhöhung von 3 auf 5 Jahre einen Effekt haben, doch der Anreiz für kurze Mietdauern bleibt bestehen und könnte durch die Wertsicherung unter der Inflationsarte sogar verstärkt werden. Zur Lösung dieses Anreizproblems stehen prinzipiell mehrere Wege offen. Ziel jeder Reform sollte sein, der Vermieterseite eine Abwägung zu ermöglichen, bei dem der Vorteil einer

¹¹⁾ Es besteht auch für Expert:innen große Unsicherheit, welcher Zuschlag, in welchem Ausmaß, an welcher Adresse, zur Anwendung kommen kann. Tatsächliche Klarheit, teils mit verwirrenden Ergebnissen, gibt es erst vor Gericht.

¹²⁾ https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf, S. 68

anderweitigen Nutzung der Wohnung (z.B. Verkauf) gegen die Kosten und Unannehmlichkeiten für die Mieter:innen (Umzug in eine andere Wohnung, womöglich zu deutlich höheren Marktpreisen) abgewogen wird.

Ein möglicher Ansatz orientiert sich dabei an der Logik des Befristungsabschlag im Richtwertsystem. Um die Anreize für längere Verträge zu erhöhen, wäre eine Aufnahme kurzer Mietverträge in das Richtwertsystem möglich. In diesem System müssten sich Vermieter:innen vor Vertragsunterzeichnung entscheiden, welche Option vorteilhafter erscheint: eine gedeckelte Miete bei (kurzer) Befristung, oder eine höhere Miete bei langfristigen oder unbefristeten Mietverträgen. Entsprechend klassischen Regulierungsansätzen à la Laffont und Tirole¹³, könnte auch ein ganzes Menü an Vertragsoptionen offeriert werden, wodurch sich unterschiedliche Situationen und Vermietertypen berücksichtigen lassen. So könnte beispielsweise die Mindestvertragsdauer gänzlich entfallen – was häufig als Hürde für kleine Vermieter:innen genannt wird – diese Vermietungen wären aber an eine niedrigere Renditemöglichkeit geknüpft.

Eine zweite Option wäre es, überhaupt Mietanpassungen auch in laufenden Verträgen zuzulassen. Besonders in einem System, wo die Mieterseite mehr oder minder einseitig die Dauer (und die Kündigung) des Mietverhältnisses bestimmen, wäre dies denkbar. Nach deutschem Vorbild geschieht dies anhand eines regionalen Mietenspiegels („Ortsübliche Vergleichsmiete“). Wie die Diskussion in Deutschland jedoch zeigt, werden diese Mietenspiegel und ihre Zusammensetzung jedoch schnell zu einem strategischen Ziel¹⁴ und anfällig für Manipulationsversuche.

Abschließend muss hier betont werden, dass Leistbarkeit von Wohnen nicht ausschließlich mittels Mietenregulierungen erreichbar ist. Mietenregulierung dient zumeist als Vehikel für den Interessensausgleich zwischen Mieter- und Vermieterseite. Es besteht aber ein gewisses Spannungsfeld zur Kernaufgabe der Wohnungspolitik: Wie kann neuer/zusätzlicher Wohnraum in schnell wachsenden Städten geschaffen werden.

¹³) Siehe Laffont, J. J., & Tirole, J. (1993). A theory of incentives in procurement and regulation. MIT press.

¹⁴) Es gilt auch hier Goodharts Law: „When a measure becomes a target, it ceases to be a good measure.“

Appendix

Übersicht A 1: Mietpreisentwicklung nach Segmenten vs. VPI

	GBV	Gemeinde	Privat	Insgesamt	GBV	Gemeinde	Privat	Insgesamt	VPI ¹⁾
	Preis in €				Veränderung in %				
2012	5,9	5,6	7,3	6,4					
2013	5,9	5,7	7,7	6,6	1,1	2,1	4,2	3,0	2,4
2014	6,1	6,1	7,9	6,9	2,8	6,1	3,7	3,9	2,0
2015	6,3	6,2	8,1	7,0	3,5	1,9	2,3	2,7	1,7
2016	6,5	6,3	8,4	7,3	2,5	1,4	3,5	3,2	0,9
2017	6,7	6,5	8,6	7,5	4,2	2,8	2,6	3,4	0,9
2018	6,8	6,6	8,9	7,7	1,2	1,7	3,3	2,4	2,1
2019	7,0	6,7	9,0	7,9	2,3	2,4	1,4	2,1	2,0
2020	7,2	6,8	9,3	8,0	2,8	1,5	2,5	2,4	1,5
2021	7,1	6,8	9,3	8,1	-1,1	-0,5	0,9	0,2	1,4
2022	7,4	7,3	9,7	8,4	4,0	7,6	3,7	4,5	2,8
2023	7,7	7,7	10,5	9,0	4,7	4,8	8,6	7,1	8,6
2024	8,0	8,0	11,0	9,4	3,4	4,1	4,5	4,2	7,8

Q: Statistik Austria (Mikrozensus-Hochrechnung), WIFO-Berechnungen. – Durchschnittliche Mietpreise (inklusive Betriebskosten) in Österreich in Gebäuden mit Baujahr vor 2011. – ¹⁾ VPI: Vorjahreswert.

Übersicht A 2: Mietwohnungen nach Bundesland und Segment, 2024

	Freie Miete	GBV	Gemeinde	Kategorie	Richtwert	Insgesamt
			Anzahl			
Burgenland	6.630	20.838	609	36	807	28.921
Kärnten	26.467	48.549	9.987	132	5.548	90.683
Niederösterreich	55.279	116.713	21.988	2.046	14.912	210.938
Oberösterreich	73.113	144.551	3.575	989	17.486	239.714
Salzburg	48.336	38.966	4.039	567	8.271	100.180
Steiermark	75.434	75.024	19.322	3.396	26.206	199.381
Tirol	60.674	32.724	11.408	1.952	9.681	116.438
Vorarlberg	31.486	18.005	6.242	91	6.230	62.053
Wien	129.658	199.234	206.765	38.513	164.717	738.886
Insgesamt	507.076	694.604	283.934	47.723	253.859	1.787.196

Q: Statistik Austria (Mikrozensus-Hochrechnung), WIFO-Berechnungen.