

Das Bestellerprinzip am Wiener Mietmarkt

Kurzfristige Effekte auf Mieten, Angebot und Marktstruktur

Huber, Alexander; Waltl, Sofie R.

Published: 01/01/2026

Document Version:
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Huber, A., & Waltl, S. R. (2026). *Das Bestellerprinzip am Wiener Mietmarkt: Kurzfristige Effekte auf Mieten, Angebot und Marktstruktur*. WU Vienna University of Economics and Business. INEQ Research Notes Vol. 2026 No. 08

Das Bestellerprinzip am Wiener Mietmarkt

Kurzfristige Effekte auf Mieten, Angebot und Marktstruktur

WAS? Der Artikel analysiert die **kurzfristigen Effekte** der Reform auf den **Wiener Mietmarkt**, insbesondere auf **das Angebotsvolumen, die Mietpreise und die Maklernutzung**.

 **Sofie R. WALT**
✉ sw2123@cam.ac.uk

WARUM? Die Einführung des **Bestellerprinzips** im Jahr 2023 sollte die **finanzielle Belastung für Mieter:innen reduzieren**. Ziel war insbesondere die Abschaffung der gängigen Praxis, wonach Vermieter:innen einen Makler beauftragen, während die Mieter:innen die dafür anfallenden Kosten tragen mussten.

 **Alexander HUBER**
✉ ahuber@wu.ac.at

WIE? Die Analyse basiert auf **umfangreichen Inseratsdaten, administrativen Daten** sowie dem Mikrozensus von Statistik Austria und nutzt **Count-Modelle, hedonische Preismodelle und Ereignisstudien** zur Identifikation **kausaler Effekte**.

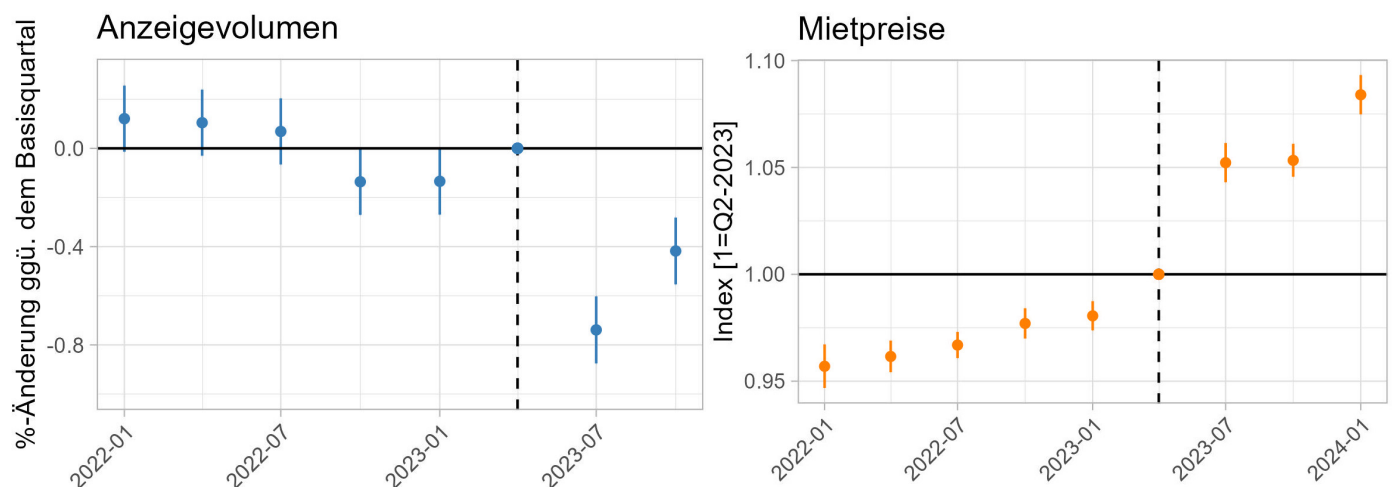
KEY-FINDINGS Infolge der Reform ist ein deutlicher Rückgang der Mietinserate zu beobachten. Dieser Rückgang ist insbesondere bei Maklerangeboten zu verzeichnen.

Die Angebotsmieten steigen deutlich, was auf eine Überwälzung der Maklerkosten auf die Mieten hindeutet.

Auch im regulierten Altbausegment steigen die Angebotspreise zeitgleich mit der Einführung des Bestellerprinzips, was auf eine schwache Durchsetzung des Richtwertmietzinses hindeutet.

Mit der Einführung des Bestellerprinzips im Juli 2023 wurden die Maklerkosten von Mieter:innen auf diejenigen verlagert, die den Makler beauftragten, was fast ausschließlich Vermieter:innen waren. Zuvor konnten diese Maklerkosten bis zu zwei Monatsmieten betragen. Die ursprüngliche Praxis bedeutete vor allem für Haushalte, die häufiger die Wohnung wechseln (müssen) eine Mehrbelastung. Ziel der gesetzlichen Änderung war eine Entlastung von Mieter:innen beim Umzug. Wir berechnen Volumens- und Preiseffekte auf Basis von Inseratsdaten und widmen uns außerdem den Verteilungseffekten der Reform auf unterschiedliche Mieter:innenhaushalte.

Entwicklung der Anzahl an Wohnungsinseraten und der Angebotsmieten vor und nach der Reform.



Die Abbildung zeigt die Änderung der inserierten Wohnungen pro Quartal (links) sowie der Angebotsmieten (rechts) vor und nach der Reform; die gestrichelte Linie markiert den Zeitpunkt der Einführung.

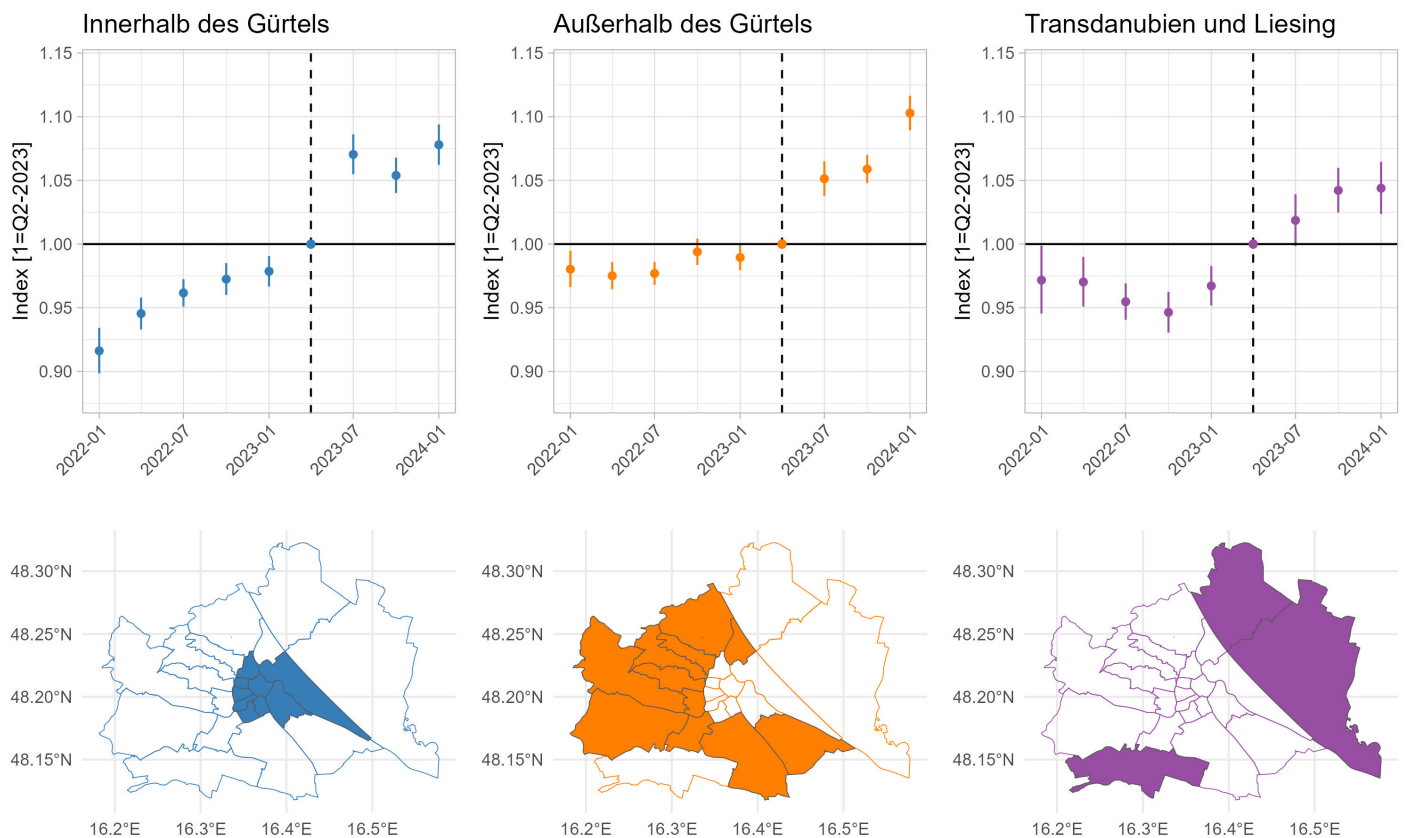
Nach der Einführung des Bestellerprinzips wurden deutlich weniger Mietwohnungen inseriert – besonders Wohnungen, die über Makler:innen angeboten wurden.

Gleichzeitig stiegen die Angebotsmieten im Durchschnitt um rund 5 %. Das deutet darauf hin, dass Vermieter:innen einen Teil der zusätzlichen Kosten über höhere Mieten weitergeben. Besonders stark stiegen die Mieten in zentralen Bezirken Wiens.

Selbst bei Altbauwohnungen mit regulierten Richtwertmieten stiegen die Angebotspreise nach der Reform. Das zeigt, dass Mietobergrenzen in der Praxis oft nicht konsequent eingehalten werden.

Die Reform wirkt sich nicht auf alle Mieter:innengruppen gleich aus. Wer neu umzieht, zahlt zunächst höhere laufende Mieten. Gleichzeitig fallen aber hohe einmalige Maklerkosten weg. Davon profitieren langfristig vor allem junge und mobile Haushalte, die häufiger umziehen.

Preiseffekte für unterschiedliche Lagen



Die Abbildung veranschaulicht die quartalsweisen relativen Preisänderungen in drei geografischen Clustern Wiens vor und nach der Einführung des Bestellerprinzips; die gestrichelte Linie markiert den Zeitpunkt der Einführung.

POLICY IMPLICATIONS

Die Reform erreicht ihre kurzfristigen Ziele nur teilweise. Entgegen dem klar artikulierten Ziel wurden die Kosten größtenteils **auf Mieter:innen überwält**. Zugleich ist ein deutlicher, zumindest temporärer, **Rückgang des Angebots** zu beobachten. Letzteres erhöht ebenfalls den Druck auf die Mietpreise. Vor allem jedoch zeigt sich im Zuge der Reform, dass Mietpreisregulierungen in Wien zum Zeitpunkt der Neuvermietung vielfach **umgangen** werden. Dies hängt auch mit **fehlender Sanktionierung** von Vermieter:innen bei Nichteinhaltung der Mietzinsobergrenzen zusammen. Eine Überarbeitung der Ausgestaltung des Richtwertsystems erscheint daher geboten.

AUSBLICK

Erste Evidenz deutet darauf hin, dass sich die Reform langfristig potenziell positiv auf höhere Wohnmobilität auswirkt, da weniger Initialkosten durch einen Umzug entstehen. Hohe Mobilität hilft, sogenannte Lock-in-Effekte zu vermeiden. Das bedeutet, dass Haushalte nicht in Wohnungen bleiben müssen, die nicht zu ihrer aktuellen Familiensituation passen, und leichter auf neue Chancen am Arbeitsmarkt reagieren können.