

Mietrecht neu ordnen – Mehr Markt, gezielte Hilfe, starke Investitionen

Die Wohnungsmärkte in Deutschland stehen unter erheblichem Druck: Steigende Bau- und Finanzierungskosten, Fachkräftemangel und eine zunehmende Regulierungsdichte führen dazu, dass Neubau und Sanierung stocken und der Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Ballungsgebieten wächst. Die Verschärfung der Mietenregulierung – von Mietpreisbremse über Kappungsgrenzen bis hin zu Schutzverordnungen – hat die Lage nicht entspannt, sondern Investitionen gehemmt und den Wohnungsmarkt gerade in gefragten Regionen versteinert. Hier ist es zu einem „Lock-in-Effekt“ gekommen. Der Mietpreis ist damit vom tatsächlichen Markt entkoppelt und wird seiner ursprünglichen Preisfunktion in einer funktionierenden sozialen Marktwirtschaft nicht mehr gerecht.

Das derzeitige Mietrecht ist zu komplex, kleinteilig und widersprüchlich und entfaltet zudem auch sozialpolitisch nur begrenzt Wirkung – bei erheblichen Nebenwirkungen für private Investitionen in Neubau, Sanierung und Angebotsentwicklung. Trotz der geplanten politischen Eingriffe gehen Marktbeobachter nicht von einer schnellen Entspannung der Mietmärkte aus. Die Analyse der aktuellen Datenströme macht stattdessen deutlich: Das Wohnen in deutschen Großstädten wird nicht nur teurer, sondern auch instabiler. Der Trend zum Wohnen ohne langfristige Bindung, aber zu hohen Pauschalpreisen droht das klassische, auf langfristige Kundenbindung angelegte deutsche Mietmodell dauerhaft auszuhöhlen.

Der Wirtschaftsrat begrüßt, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit der Expertenkommission Mietrecht einen Rahmen geschaffen hat, um die bestehenden Regelungen grundlegend zu überprüfen und praxisgerechte Alternativen zu erarbeiten. Aus Sicht des Wirtschaftsrates ist jedoch eine ganzheitliche Reform nötig, die eine soziale Ausgewogenheit wahrt und den Markt stärkt.

1. Marktwirtschaftlicher Ordnungsrahmen statt planwirtschaftlicher Mietsteuerung

Mietpreise müssen wieder stärker marktwirtschaftlich gebildet werden, um Knappheit sichtbar zu machen, Investitionen anzureizen und so mehr Angebot und Wettbewerb zu ermöglichen. Pauschale staatliche Preisregulierungen greifen hingegen gleichermaßen bei Haushalten mit niedrigen wie mit hohen Einkommen, verzerren die Preissignale, blockieren Mobilität und erschweren den Zugang zu Wohnraum. Junge Menschen in Ausbildung, Studium oder in der Familiengründungsphase sind in besonderem Maße von der Versteinierung der Wohnungsmärkte betroffen – mit der Folge wachsender Frustration. Damit steigt das Risiko eines stärkeren Zulaufs zu politischen Rändern. Dauerhaft tragfähige Lösungen entstehen nur, wenn der Staat auf verlässliche Rahmenbedingungen und zielgenaue Anreize setzt, nicht auf direkte Mietpreissteuerung.

Dazu gehört die Bereitschaft, alte regulatorische Zöpfe abzuschneiden und das Mietrecht konsequent im Geist der sozialen Marktwirtschaft neu zu ordnen. Statt immer neuer Detailvorschriften und einem Mietpreisdeckel braucht es einen klaren, verlässlichen Ordnungsrahmen, der Investitionen erleichtert und damit wieder zu mehr Angebot an Wohnraum führt.

2. Subjektförderung als sozialpolitischer Kern, nicht Objektregulierung

Haushalte, die Marktmieten nicht tragen können, sollen gezielt durch Wohngeld und einkommensorientierte Förderung unterstützt werden. Fehlbelegungen müssen mit Abgaben belegt werden. Soziale Treffsicherheit wird am effektivsten über Subjektförderung erreicht, während das Preissystem seine Steuerungsfunktion behält.

Nur eine offensive Neubauagenda, kombiniert mit Bürokratieabbau und Standardreduktion kann den Nachfragedruck und Mietanstieg in Ballungsgebieten dämpfen.

3. Vorhandene Kompetenzen gezielter nutzen

Ein klarer, für alle Marktteilnehmer gleichermaßen geltender Ordnungsrahmen setzt die richtigen Investitionsanreize, schafft Vertrauen und stärkt die Angebotsseite nachhaltig. Innerhalb dieses Rahmens sollte die Vielfalt der Akteure und Rechtsformen auf dem deutschen Wohnungsmarkt bewusst als Stärke genutzt werden.

Der Markt verfügt über alle notwendigen Kompetenzen, um unterschiedlichen Wohnraumbedarfen gerecht zu werden: bei der Quartiersentwicklung, der Dekarbonisierung des Bestands mit innovativen grünen Lösungen, dem modularen und sozialen Wohnungsbau ebenso wie bei der Entlastung der Mietmärkte durch Eigentumsbildung. Die von der Expertenkommission behandelten Fragen greifen vier wichtige Handlungsfelder des Mietrechts auf, bilden aber nur einen Ausschnitt der laufenden Reformdiskussion ab. Parallel dazu sind im Koalitionsvertrag weitere tiefgreifende Änderungen des Mietrechts angelegt. Ein besonders kritischer Punkt ist hierbei die vorgesehene Ausweitung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen. Zu diesem Vorhaben nimmt der Wirtschaftsrat im Folgenden gesondert Stellung.

Zu den Handlungsfeldern – analog zu den vereinbarten Untergruppen der Kommission – nimmt der Wirtschaftsrat wie folgt Stellung:

- **Reform zur Präzisierung der Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch WiStG) – Zielgenaue Sanktionierung statt Kriminalisierung**

Strafrechtliche Maßnahmen müssen sich auf schwere, gewerbsmäßige Missbrauchsfälle beschränken. Die Schwelle für eine strafrechtlich relevante Mietpreisüberhöhung sollte deutlich oberhalb zivilrechtlicher Streitfälle liegen und nur bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von in der Regel mindestens 50 Prozent (klassischer Wuchertatbestand) erreicht sein; darunter liegende Konstellationen sind konsequent dem Zivilrecht vorzubehalten.

Die Beurteilung eines auffälligen Missverhältnisses sollte an objektivierte Referenzen anknüpfen. § 5 WiStG darf nicht zu einer „Mietpreisbremse mit Strafandrohung“ werden. Das Strafrecht muss sich auf besonders schwere Ausnahmefälle konzentrieren. Man darf bei diesem Aspekt nicht ausblenden, dass die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Bezugsbasis nicht immer zweifelsfrei möglich ist.

- **Bußgeld bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse – Evaluieren, fokussieren, Marktpreise als Regelfall**

Die Mietpreisbremse hat bundesweit keine dauerhafte Entlastung gebracht. Somit ist die Wirkung und damit die Sinnhaftigkeit dieses politischen Instruments mehr als fraglich. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht am 17.02.2026 in einem Beschluss festgestellt, dass die Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Ausgestaltung ein verfassungsrechtlich zulässiges Instrument zur Einschränkung der Mietpreisanstiege in angespannten Wohnungsmärkten darstellt.

Diese Zulässigkeit ersetzt jedoch keine wohnungspolitische Wirkung: Die Mietpreisbremse muss daher abgeschafft werden – sie hat die Wohnungsnot in Deutschland nicht gelindert, sondern durch Fehlanreize für Investoren den dringend benötigten Neubau ausgebremst und das Angebot weiter verknappt.

Marktpreise müssen wieder die Regel sein; soziale Ausgewogenheit wird über gezielte Subjektförderung sichergestellt. Neubauoffensiven, auch auf der „grünen Wiese“, sind entscheidend.

Die Definition angespannter Wohnungsmärkte auf Basis von Gutachten muss hohen Qualitätsstandards entsprechen und darf keine widersprüchlichen Kriterien verwenden.

Neubauten sind von der Mietpreisbremse zwar ausgenommen, Neubauinvestitionen werden dennoch gehemmt, da die im Bestand erwirtschafteten Cash-Flows dafür fehlen. Mietspiegel müssen ein realistisches Abbild des aktuellen Mietmarktes mit überschaubarer Zeitverzögerung liefern und ein fairer Interessenausgleich sein – keine statistische Rückschau über zu lange Zeiträume, die sich von der realen Marktentwicklung entkoppelt. Zudem sollte es bundesweit eine einheitliche Logik und Struktur der Mietspiegel geben. Dies ist aktuell nicht gewährleistet.

Sinnvoll ist ein Ansatz, bei dem – gesamtwirtschaftlich betrachtet – zunächst Löhne und Gehälter steigen und Mietanpassungen im Mietspiegel diesen Entwicklungen zeitversetzt folgen, statt ihnen vorzugreifen. Damit wird der Überlegung Rechnung getragen, dass es sich beim „Wohnen“ um ein besonderes Gut handelt und oftmals eine der größten regelmäßigen Ausgaben der Haushalte darstellt. Steigen erst die Mietpreise und dann die Gehälter, würde dies viele Haushalte überfordern. Der zeitliche Abstand muss jedoch so gestaltet sein, dass der Zusammenhang zwischen Mietpreis und Angebot und Nachfrage – wie bei den Preisen anderer Güter auch – erhalten bleibt. Menschen mit geringem Einkommen sollten zusätzlich unterstützt werden. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass Mietspiegel einheitlich und frei von politischer Einflussnahme erstellt werden; Datenauswahl und Berechnung dürfen nicht zum Instrument wohnungspolitischer Wunschbilder werden. Mietspiegel dürfen nicht dazu führen, dass sich der „Lock-in-Effekt“ auf dem lokalen Wohnungsmarkt weiter verstärkt.

Bundeseinheitliche, praxistaugliche Leitplanken und digitale Standardverfahren sollen die Kommunen bei der Erstellung entlasten, damit rechtssichere, marktnahe und zugleich handhabbare Mietspiegel entstehen.

Wir plädieren daher für die Abschaffung der abgesenkten Kappungsgrenzen im Sinne einer Rückkehr zu einem einheitlichen zivilrechtlichen Ordnungsrahmen für Mieterhöhungen.

An die Stelle pauschaler Eingriffe in die Mietpreisbildung sollen gezielte Subjektförderinstrumente wie Wohngeld und einkommensorientierte Förderung treten, die Haushalte mit geringen Einkommen zielgenau entlasten, ohne Investitionen in neuen und klimafreundlich sanierten Wohnraum zu behindern. Angesichts der besonders großen Knappheit an subventioniertem Wohnraum sollte dem Thema Fehlbelegungsabgabe besonderes Augenmerk gewidmet werden, um Mieter, die keine Sozialwohnung mehr benötigen, zum Umzug zu motivieren bzw. dem Staat zusätzliche Mittel zufließen zu lassen.

Zudem ist es wichtig, auch die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB in den Blick zu nehmen, die in ihrer aktuellen Ausgestaltung – geprägt durch komplexe BGH-Rechtsprechung, aufwendige Erhaltungs- und Drittmittelberechnungen sowie starre Kappungsgrenzen – Investitionen in energetische Sanierungen eher ausbremst als befördert und damit die nationalen und europäischen Ziele der Wärmewende im Bestand unterläuft. Das weitere Aushöhlen der Modernisierungsumlage ist de facto der Sargnagel für die energetische Modernisierung.

Die Modernisierungsumlage muss grundlegend reformiert und wieder auf ein investitionstragfähiges Niveau angehoben werden: Die gegenwärtige Begrenzung von vormals elf auf acht Prozent Anfang 2019 mag in einer Phase historisch niedriger beziehungsweise nullnaher Zinsen politisch begründbar gewesen sein (damals lag der zehnjährige Hypothekenzins bei ca. einem Prozent); unter den heutigen Rahmenbedingungen deutlich gestiegener Zinsen und Baukosten (u. a. liegt der zehnjährige Hypothekenzins aktuell bei ca. 3,5 Prozent) übersteigen die Finanzierungskosten von Modernisierungen selbst nach Förderung vielfach den erzielbaren Mehrertrag aus der Umlage.

Aus Sicht des Wirtschaftsrates sollte der Umlagesatz daher wieder auf mindestens zehn Prozent angehoben werden (ca. 10,5 Prozent würden den o. g. Zinsanstieg ausgleichen). Seit der Absenkung auf acht Prozent und der Einführung starrer Kappungsgrenzen von zwei bzw. drei Euro/m² sind die Baukosten um 45 Prozent und die Finanzierungskosten um 120 Prozent gestiegen, so dass real deutlich weniger Geld zur Finanzierung von Klimainvestitionen zur Verfügung steht – und das, obwohl der Gebäudesektor seine Klimaziele verfehlt. Die gesetzlich geforderte Herstellung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 ist somit unter diesen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich realisierbar.

Zugleich hat das BGH-Urteil vom 17.06.2020 (Az. VIII ZR 81/19) die Ermittlung des Abzugs für Erhaltungsaufwand faktisch in ein hochkomplexes Gutachterverfahren verwandelt, obwohl das BGB explizit auch Schätzungen zulässt: Für jedes einzelne Bauteil sind Lebensdauer, Abnutzungsgrad und fiktive „alt-gegen-neu“-Kosten zu schätzen, ohne dass der Gesetzgeber eine praxistaugliche Berechnungssystematik vorgibt. In Verbindung mit der nach BMW-E-Auslegung vielfach investitionsfeindlichen Anrechnung von Fördermitteln bis hin zu rechnerisch null Euro Mieterhöhungsvolumen trotz hoher Investitionen führt dies zu erheblichem administrativem Aufwand, Rechtsunsicherheit und fehlenden Investitionsanreizen – selbst dort, wo energetische Sanierungen nachweislich Heizkosten senken und damit Mieter entlasten könnten.

Wir plädieren daher auch für eine dynamische Anpassung der Kappungsgrenzen an die Baukostenentwicklung. Ergänzend sollte ein (wahlweise möglicher) Pauschalabzug für den Erhaltungsaufwand analog § 559 c BGB ermöglicht werden, damit die Modernisierungsumlage wieder zu einem wirksamen Hebel für klimawirksamen Wohnungsbestand wird.

- **Regeln für möbliertes Wohnen überarbeiten – Umgehungen verhindern, Mobilität sichern**

Das Segment möblierten Wohnens ist wichtig und trägt zur Mobilität auf angespannten Wohnungsmärkten bei. Die Mietpreisbremse gilt dabei grundsätzlich auch für möbliert vermietete Wohnungen; in der Praxis wird sie jedoch häufig durch intransparente Möblierungszuschläge und Scheinmöblierungen umgangen.

Erforderlich sind eine klare Abgrenzung zwischen echten und bloß vorgeschobenen Möblierungen sowie deren transparente Ausweisung und Einbindung in die ortsübliche Vergleichsmiete. Eine Ausnahme von der Mietpreisbremse sollte für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch beibehalten werden – etwa für studentisches Wohnen, projektbasierte berufliche Aufenthalte und vergleichbare Wohnformen. Denn bei kurzzeitigen Vermietungen greift der Schutz des Lebensmittelpunkts, der die Eingriffe durch das Mietrecht rechtfertigt, nicht in gleicher Weise.

Der aktuelle Referentenentwurf sieht vor, den Möblierungszuschlag bei voll ausgestattetem Wohnraum auf fünf Prozent der Nettokaltmiete zu begrenzen und den Abnutzungsgrad der Einrichtungsgegenstände zu berücksichtigen.

Die Festlegung eines pauschalen Möblierungszuschlags in Höhe von fünf Prozent stellt jedoch keinen sachgerechten Ansatz dar: Zwischen der Nettokaltmiete und dem tatsächlichen Wert der Möblierung besteht kein unmittelbarer Zusammenhang. Eine starre prozentuale Begrenzung wird

den unterschiedlichen Wertverhältnissen, Ausstattungsqualitäten und Nutzungsdauern nicht gerecht. Zudem wären Vermieter zu einer umfassenden Dokumentation gezwungen – detaillierte Nachweise über Anschaffungskosten, Anschaffungszeitpunkte, Nutzungsdauer, Abnutzung und Restwerte –, die mit erheblichem bürokratischem Aufwand und hoher Streit anfälligkeit einhergeht. Gerade private Kleinvermieter würden hierdurch vor erhebliche Herausforderungen gestellt und drohen, nach und nach aus dem Markt gedrängt zu werden. Darüber hinaus erfordert projektbasiertes Arbeiten auch entsprechende Wohnbedürfnisse. Starre Regelungen zur Kostenabsetzung von Einrichtungsgegenständen berücksichtigen nicht, dass es Angebote mit zusätzlichen Leistungen gibt – wie etwa Fitnessräume, Lounges oder Gemeinschaftsräume –, die eine pauschalierte Zuschlagsbegrenzung nicht sachgerecht abbilden kann.

- **Untervermietung – Missbrauch verhindern, Legitimation des Mieterschutzes sichern**

Untervermietung ist sinnvoll, darf aber nicht zu gewinnorientierten Zwischenmietmodellen oder Überbelegung führen. Dauerhafte, gewinnorientierte Untervermietung ohne Selbstnutzung ist unzulässig und geht zudem in der Regel mit Steuerhinterziehung in nicht unerheblicher Höhe einher.

Vermieter benötigen erweiterte Kontroll- und Kündigungsrechte. Im geförderten Wohnungsbau sind Fehlbelegung und missbräuchliche Untervermietung konsequent zu unterbinden.

Problematisch sind Konstellationen, in denen Wohnungen durch exzessive Untervermietung faktisch in überbelegte Sammelunterkünfte verwandelt oder zur Erschleichung von Melderechten und Sozialleistungen genutzt werden.

Das Mietrecht schützt das Wohnen als Lebensmittelpunkt, nicht überrenditegetriebene Geschäftsmodelle oder missbräuchliche Mehrfachnutzungen. Erforderlich sind deshalb eine gesetzlich klarere Definition vertragswidriger Über- oder Mehrfachbelegungen, verstärkte kommunale Maßnahmen gegen Sozialmissbrauch im Wohnungssektor und im Meldebereich ggf. gestärkte Auskunfts- und Kontrollrechte der Vermieter sowie ausdrücklich normierte Kündigungsmöglichkeiten bei nachgewiesenem Missbrauch, insbesondere im geförderten Wohnungsbau. Dafür braucht es einen ganzheitlichen Ansatz, der kommunale Stellen, Vermieter und Wohnungssuchende gleichermaßen einbezieht.

- **Schonfristzahlung und Kündigungsrecht – bewährte Systematik erhalten**

Die geltende Rechtslage zur Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB hat sich bewährt und sollte unverändert bleiben. Die Norm ist bewusst eng gefasst: Sie ermöglicht in eng begrenzten Ausnahmefällen die Heilung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückstands, lässt aber eine auf denselben Rückstand gestützte ordentliche Kündigung unberührt. Diese klare Trennung ist seit Jahren gefestigte Rechtslage und Ausdruck des gesetzgeberischen Willens, dass Mietverhältnisse bei wiederholten oder andauernden Pflichtverletzungen beendet werden können. Eine Aufweichung dieser Systematik würde die notwendige Vertragstreue im Mietrecht schwächen.

Demgegenüber sieht der aktuelle Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums von Februar 2026 vor, die Schonfristwirkung ausdrücklich auch auf ordentliche Kündigungen zu erstrecken:

Danach soll eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands ausgeschlossen bzw. unwirksam werden, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung oder binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage vollständig befriedigt wird; das soll einmalig auch für Fälle von Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB gelten, um eine gerichtliche Überprüfung der Mieterhöhung ohne Kündigungsrisiko zu ermöglichen.

Aus Sicht des Wirtschaftsrates darf an der bisherigen Trennung zwischen außerordentlicher und ordentlicher Kündigung nicht gerüttelt werden. Pauschale Verweisungs- oder

Ausdehnungsregelungen, die die Schonfristzahlung strukturell auf ordentliche Kündigungen übertragen, lehnen wir ab: Sie höhlen das zivilrechtliche Kündigungsrecht aus, setzen falsche Anreize zu Zahlungsrückständen, erhöhen das Ausfallrisiko für Vermieter und schwächen damit Investitions- und Finanzierungsbereitschaft im Mietwohnungsmarkt.

Sollte der Gesetzgeber gleichwohl an einer Ausdehnung der Schonfristwirkung festhalten – was der Wirtschaftsrat ausdrücklich nicht befürwortet –, müssten jedenfalls folgende Mindestanforderungen zwingend erfüllt sein: Diese muss ausschließlich in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden und ausdrücklich an das Vorliegen besonderer sozialer Härtefälle geknüpft werden – denn nur dort, wo eine Ersatzwohnung schwer zu finden ist, droht tatsächlich Obdachlosigkeit. Das entspricht den Vorgaben des Koalitionsvertrages, der ausdrücklich eine „Härtefallregelung“ vorsieht. Ergänzend bedarf es einer klaren gesetzlichen Präzisierung der Voraussetzungen: Zum einen sollte eindeutig geregelt werden, innerhalb welcher Frist – gerechnet ab Zugang der Kündigung – eine Nachzahlung erfolgen muss, um die Heilungswirkung auszulösen. Zum anderen ist zwingend sicherzustellen, dass die Heilungswirkung nur eintritt, wenn sämtliche Rückstände einschließlich der angefallenen Rechtsverfolgungskosten, Schadensersatzansprüche, Zinsen sowie vorgerichtlichen Kosten vollständig ausgeglichen werden.

Andernfalls entstehen gerade bei wiederholt säumigen Mietern doppelte Verfahrenskosten, die in der Praxis nicht realisiert werden können und letztlich von der übrigen Mieterschaft und den Bestandhaltern getragen werden müssten. Will der Gesetzgeber Obdachlosigkeit wirksam verhindern, muss er präventiv ansetzen – durch zielgerichtete Sozialleistungen, Schuldnerberatung und kommunale Wohnungslosenprävention – und nicht durch eine weitere Aushöhlung des zivilrechtlichen Kündigungsrechts.

- **Indexmieten – Investitionsfähigkeit erhalten, sachgerechten Bezugsmaßstab wählen**

Der aktuelle Referentenentwurf sieht vor, Erhöhungen bei Indexmieten auf 3,5 Prozent zu begrenzen. Eine derartige Kappungsgrenze würde Indexmietvereinbarungen in ihrer praktischen Bedeutung erheblich einschränken, da dauerhaft anfallende Kostensteigerungen – insbesondere im Bereich Instandhaltung, Bewirtschaftung und Finanzierung – nicht mehr angemessen abgebildet werden könnten. Die außergewöhnlich hohe Inflation infolge des russischen Angriffskriegs führte zwar kurzfristig zu einem spürbaren Anstieg der Indexmieten, über einen längeren Betrachtungszeitraum relativieren sich diese Effekte jedoch deutlich, sodass keine strukturell übermäßigen Mietsteigerungen festzustellen sind. Vor dem Hintergrund der inzwischen deutlich gesunkenen Inflationsrate stellt sich die Frage, ob ein weitergehender gesetzgeberischer Eingriff in dieses System noch erforderlich ist.

Sollte gleichwohl eine gesetzliche Begrenzung vorgesehen werden, darf diese nicht so weitreichend ausgestaltet sein, dass das Instrument der Indexmiete faktisch entwertet wird. Eine solche Kappung muss strikt auf durch Rechtsverordnung ausgewiesene Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt bleiben. Sachgerechter erscheint es zudem, die Kappungsgrenze über einen mehrjährigen Zeitraum zu betrachten und gekappte Erhöhungsanteile in die Folgejahre übertragbar zu machen.

Für eine praxistaugliche Umsetzung ist darüber hinaus die Berechnungsmethodik – insbesondere Ausgangsindex, Stichtage, Rundungsregeln sowie die Rechtsfolgen bei Überschreiten der Kappungsgrenze – gesetzlich oder durch Verordnung klar zu konkretisieren. Überdies erscheint es angezeigt, als Bezugspunkt von Indexmieten nicht den allgemeinen Verbraucherpreisindex zu wählen, sondern einen immobilienbezogenen Kostenmaßstab – etwa den Baukostenindex. Denn im Kern geht es um die Kosten, die der Eigentümer für die Instandhaltung und Modernisierung

seiner Gebäude aufwenden muss. Hierfür sind Bau- und Handwerkskosten der richtige Maßstab, nicht die Preissteigerung allgemeiner Konsumgüter. Der Bezugspunkt Baukostenindex würde die tatsächliche Kostenentwicklung im Wohnungssektor konsequent und systemgerecht abbilden und zugleich Investitionsanreize im Wohnungsbau stärken. Dabei ist die klare Systemtrennung zwischen Vergleichsmieten- und Indexregime zu wahren – eine Umstellung auf einen Nettokaltmietenindex wäre systemwidrig und wird abgelehnt.

- **Kurzzeitvermietungen – Flexibilität statt starrer Höchstgrenzen**

Der Referentenentwurf sieht für Kurzzeitvermietungen eine Höchstgrenze von sechs Monaten vor, nach deren Ablauf solche Mietverträge den allgemeinen Regeln – insbesondere der Mietpreisbremse – unterfallen sollen. Diese Regelung ist zu starr und bildet die Lebensrealität nicht sachgerecht ab. Es besteht eine große Nachfrage nach häufig möblierten, kurzzeitigen Mietverträgen – etwa für Arbeitnehmer in Projekten in anderen Städten, Montagearbeiter, Studenten, Gastprofessuren, befristete Entsendungen sowie Soldaten und Mitarbeiter des Bundes. Studienaufenthalte erstrecken sich regelmäßig über zwei Semester; bei befristeten Projekten, Qualifizierungsmaßnahmen oder vorübergehenden beruflichen Einsätzen besteht häufig ein Bedarf an Mietverhältnissen, die über sechs Monate hinausgehen oder kurzfristig verlängert werden müssen.

Verzögert sich beispielsweise ein Projekt, das ursprünglich für fünf Monate kalkuliert war, und dauert nun acht Monate, müsste der Arbeitnehmer seine Wohnung verlängern. Die vorgesehene Regelung ließe dies nicht zu – das Mietverhältnis müsste in ein allgemeines, unbefristetes Mietverhältnis überführt werden. Da solche Wohnungen regelmäßig möbliert vermietet werden und wegen der häufigen Mieterwechsel anders kalkuliert werden, kann die daraus resultierende Kostenstruktur im allgemeinen Mietrecht nicht abgebildet werden. Die bislang durch die Rechtsprechung entwickelte Einzelfallprüfung zum „vorübergehenden Gebrauch“ hat sich grundsätzlich bewährt. Anstelle einer starren Höchstfrist sollte daher eine gesetzliche widerlegliche Vermutung eingeführt werden: Bis zu einem bestimmten Zeitraum läge typischerweise ein vorübergehender Gebrauch vor. Dies würde typische Konstellationen normativ einordnen und die bislang allein durch die Rechtsprechung geprägte Einzelfallprüfung strukturieren, ohne legitime, aber atypische Sachverhalte auszuschließen. Auf diese Weise ließen sich Rechtsklarheit und Flexibilität in angemessener Weise verbinden, ohne den Charakter der Kurzzeitvermietung grundsätzlich in Frage zu stellen.

Fazit

Das Mietrecht muss systemisch neu geordnet werden: Marktpreise als Regelfall, gezielte Subjektförderung als soziale Flankierung, entschlossene Neubauoffensive und klare Regeln gegen Missbrauch. Nur so entstehen Investitionsanreize, sozialer Ausgleich und ausreichend Wohnraum – im Geiste der Sozialen Marktwirtschaft.

Die von der Expertenkommission behandelten Fragen greifen wichtige Einzelaspekte auf, ersetzen jedoch keine grundlegende Mietrechtsreform und laufen im Ergebnis vor allem auf eine Verlängerung der bisherigen, weitgehend unwirksamen Mietpreisbremse oder entsprechender Alternativen hinaus.

Ein modernes Mietrecht muss transparent, kohärent und rechtssicher sein. Der Wirtschaftsrat fordert daher eine umfassende, evidenzbasierte Überprüfung der Wirksamkeit aller bestehenden Instrumente und den Mut, daraus eine Neuordnung des Mietrechts abzuleiten.
