

## Antwort

### der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Till Steffen, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 21/1253 –**

### **Transparenz und Priorisierung in der Mietrechtspolitik – Fragen zur Expertengruppe Mietrecht, zu Gesetzesvorhaben und sozialen Auswirkungen**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Der deutsche Wohnungsmarkt steckt in einer strukturellen Krise: Der Wohnungsneubau bleibt seit Jahren deutlich hinter dem Bedarf zurück, insbesondere in den Städten steigen die Mieten rasant. Ursachen wie hohe Baukosten, Fachkräftemangel und langsame Genehmigungen verschärfen die Lage. Gleichzeitig nimmt die Zahl sozial geförderter Wohnungen ab, und immer mehr Haushalte geraten mit über 30 Prozent Mietbelastung finanziell unter Druck – auch in ländlichen Regionen.

Ein wirksames Mittel, um die Mietenexplosion im Bestand einzudämmen, ist das Mietrecht. Doch trotz Ankündigungen bleiben zentrale Versprechen der Bundesregierung bislang ohne klare Umsetzung. Die von der Bundesregierung eingesetzte Expertengruppe Mietrecht soll künftige Reformen vorbereiten, doch ist bislang unklar, welche Themen tatsächlich dort behandelt und welche im Rahmen einer Mietrechtsnovelle geregelt werden. Dabei liegen vom Bundesrat verschiedene Vorschläge vor, die schnell umgesetzt werden und Abhilfe schaffen könnten, statt auf die Arbeit der Expertengruppe zu warten.

#### Vorbemerkung der Bundesregierung

Mieterschutz, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, ist der Bundesregierung ein wichtiges Anliegen. Die Bundesregierung möchte „Wohnen für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten“ (vergleiche Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“, Seite 17, im Folgenden „Koalitionsvertrag“).

Um den Mietenanstieg für Mieterinnen und Mieter in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig die Interessen der Vermieterseite an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums zu berücksichtigen, hat die Bundesregierung umgehend die Verlängerung der Mietpreisbremse auf den Weg gebracht. Die Umsetzung der weiteren im Koalitionsvertrag konkret vereinbarten Maßnahmen, die den Anstieg der Mieten dämpfen sollen, werden folgen.

Darüber hinaus soll bis zum 31. Dezember 2026 eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten. Die ausgewogen besetzte Expertengruppe wird noch im September ihre Arbeit aufnehmen.

Die hohen Mieten in den Großstädten sind im Übrigen auch Folge eines zu knappen Wohnungsangebots. Dieses Problem lässt sich über das Mietrecht und auch über Bußgeldtatbestände allein nicht beheben. Auch hier hat die Bundesregierung bereits gehandelt. Mit dem Gesetzentwurf zum „Bau-Turbo“ (vergleiche Bundestagsdrucksache 21/781) sollen beispielsweise Anreize für den Neubau gesetzt werden. Weitere Maßnahmen – beispielsweise Gebäudetyp E – sollen das Bauen einfacher, günstiger und schneller machen.

1. Welche Mitglieder gehören der Expertengruppe zur Reform des Mietrechts an, und wie wurde deren Auswahl durch die Bundesregierung transparent und ausgewogen gestaltet?
2. Wie wird sichergestellt, dass Mieterorganisationen gleichberechtigt gegenüber Vertreterinnen und Vertretern der Immobilienwirtschaft eingebunden sind?
3. Welche konkreten Arbeitsaufträge hat die Expertengruppe von der Bundesregierung erhalten, welche mietrechtlichen Regelungen sollen betrachtet werden, und bis wann sollen erste Ergebnisse vorgelegt werden?

Die Fragen 1 bis 3 werden zusammen beantwortet.

Der Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode sieht vor, dass bis zum 31. Dezember 2026 eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen

- die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften
- eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz
- und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll.

Vor diesem Hintergrund wurden eingeladen, als Expertinnen und Experten mitzuwirken:

- Vertreterinnen und Vertreter betroffener Vereine oder Verbände (Haus und Grund, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Immobilienverband Deutschland, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Zentraler Immobilien Ausschuss, Verband der Immobilienverwalter Deutschland, Deutscher Mieterbund, Berliner Mieterverein, Frankfurter Mieterverein, Heidelberger Mieterverein, Deutscher Gewerkschaftsbund, Sozialverband VdK Deutschland)
- Vertreterinnen und Vertreter der Wissenschaft, der Justiz und der Praxis (unter anderem Deutscher Städtetag, Deutscher Richterbund, Institut der Deutschen Wirtschaft, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung).

Es wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis von eingeladenen Mieterorganisationen auf der einen und Vermieterorganisationen bzw. Vertretern der Immobilienwirtschaft auf der anderen Seite geachtet. Den angeschriebenen Organisationen obliegt die Benennung eines Vertreters oder einer Vertreterin. Zudem werden zu einzelnen Themen weitere Expertinnen und Experten von der Kommis-

sion eingeladen. Der Arbeitsauftrag sowie der zeitliche Rahmen entsprechen der Vereinbarung im Koalitionsvertrag.

4. Die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig hat auf dem 71. Deutschen Mietertag angekündigt, dass die Bundesregierung entgegen der Vereinbarung im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD nun plant, Regelungen zum möblierten Wohnen nicht direkt umzusetzen, sondern zunächst in einer Expertengruppe zu beraten, wie ist diese Entscheidung begründet wird und welche Themen und Ziele in der Expertengruppe genau erörtert werden?

Frau Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz hat sich auf dem 71. Deutschen Mietertag in Rostock-Warnemünde am 27. Juni 2025 wie folgt geäußert:

„...Und es müssen nun weitere Schritte im Mietrecht kommen. Wir wollen auch die möblierte Vermietung und die Kurzzeitvermietung besser regulieren. Da muss die Umgehung der Mietpreisbremse dringend gestoppt werden. Es kann nicht sein, dass ein Vermieter zwei Stühle in eine leere Wohnung stellt und meint, er könne dann deutlich höhere Preise verlangen. Auch hier müssen wir den Mieterschutz verbessern. Auch das werde ich angehen.

Wir wollen auch, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse besser verfolgt werden können. Wir wollen den Mietwucher-Paragraphen angehen. Der muss statt einem stumpfen Schwert zu einem wirksamen Skalpell werden. Wir wollen auch die Indexmieten stärker regulieren. Und wir wollen nochmal die Modernisierungsumlage angehen und ein gutes Gleichgewicht finden: Investitionsanreize möglich machen und Verdrängung und Überforderung von Mieterinnen und Mietern verhindern. Das alles haben wir im Koalitionsvertrag vereinbart und werden das jetzt zügig mit der Union besprechen.

Und wir bereiten den Austausch in einer Expertengruppe mit Vermieter- und Mieterorganisationen vor. Da freue ich mich, wenn sich der Deutsche Mieterbund – so wie wir das schätzen – meinungsstark einbringt!...“ (abrufbar unter: [www.bmjv.de/SharedDocs/Reden/DE/2025/0627\\_Mietertag\\_Min.html](http://www.bmjv.de/SharedDocs/Reden/DE/2025/0627_Mietertag_Min.html))

Dementsprechend wird das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) einen Regelungsvorschlag vorlegen, der unter anderem möbliertes Wohnen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einer erweiterten Regulierung unterwirft.

Im Hinblick auf die Themen, mit denen sich die Expertengruppe beschäftigen wird, wird auf die Antwort auf die Fragen 1 bis 3 verwiesen.

5. Welche konkreten Erkenntnisdefizite sieht die Bundesregierung, die durch die eingesetzte Expertengruppe zur Reform des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietwucher) noch behoben werden sollen, obwohl bereits ein Beschluss des Bundesrates sowie ein Gutachten des Deutschen Mieterbundes vorliegen?

Es liegen verschiedene Vorschläge zur Präzisierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 vor. Diese werden bei den Beratungen der ausgewogen besetzten Expertengruppe Berücksichtigung finden. Deren Ergebnissen soll nicht vorgegriffen werden.

6. Wie soll aus Sicht der Bundesregierung die angekündigte Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse konkret ausgestaltet werden?

Die Expertengruppe wird sich auch mit der Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse beschäftigen. Auch insofern soll den Beratungen der Expertengruppe nicht vorgegriffen werden.

7. Wie viele Verstöße wurden nach Kenntnis der Bundesregierung gegen die Mietpreisbremse seit 2022 gemeldet, und wie viele davon wurden sanktioniert?

Belastbare Zahlen liegen der Bundesregierung nicht vor. Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß §§ 556d folgend des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind privatrechtlicher Natur. Mieterinnen und Mieter können diese zunächst außergerichtlich und anschließend gegebenenfalls gerichtlich gegenüber ihren Vermieterinnen oder Vermietern geltend machen. Im Übrigen sind nach derzeitiger Rechtslage keine behördlichen Sanktionen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse vorgesehen. Die bereits genannte Expertengruppe soll jedoch unter anderem eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten.

8. Wann plant die Bundesregierung, einen Gesetzentwurf zur Regulierung von Indexmieten und möblierten Wohnungen in angespannten Märkten vorzulegen?

Das BMJV erarbeitet derzeit Regelungsvorschläge zur Umsetzung verschiedener mietrechtlicher Vorgaben im Koalitionsvertrag. Ein entsprechender Referentenentwurf soll voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2025 veröffentlicht werden und wird auch einen Vorschlag zur Regulierung von Indexmieten und möbliertem Wohnraum in angespannten Märkten enthalten.

9. Wie bewertet die Bundesregierung die Wirksamkeit der bisherigen Mietpreisbremse angesichts der starken Mietpreissteigerungen in Ballungsräumen?

Die Mietpreisbremse hat den Mietanstieg in den durch die Landesregierungen durch Rechtsverordnung festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten moderat verlangsamt. Dies wurde bestätigt durch die im Auftrag des BMJV erstellte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“ (online abrufbar unter: [www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MP\\_B\\_Gutachten\\_DIW.pdf](http://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MP_B_Gutachten_DIW.pdf)). Die Mietpreisbremse wirkt grundsätzlich zielgerichtet dort, wo besonders starke Mietanstiege – von jährlich über 3,9 Prozent – vorliegen (vergleiche DIW-Wochenbericht 7/2018, [https://doi.org/10.18723/diw\\_wb:2018-7-1](https://doi.org/10.18723/diw_wb:2018-7-1), Seite 112) und nicht in anderen Marktsegmenten. Um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu verstärken, soll – wie in den Antworten auf die Fragen 1 bis 3, 6 und 7 bereits ausgeführt – eine Expertengruppe eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten.

10. Welche rechtlichen Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die Umgehung der Mietpreisbremse durch Staffelmieten und möblierte Vermietung zu verhindern?

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreisbremse bei Staffelmieten nicht vor. Nach § 557a Absatz 4 BGB sind bei der Vereinbarung einer Staffelmiete die Regelungen zur Mietpreisbremse (§§ 556d folgend BGB) für die Vereinbarung der Ausgangsmiete sowie auf jede Mietstaffel anzuwenden. Vorschläge für Maßnahmen zur Regulierung von möbliertem Wohnraum werden derzeit vom BMJV vorbereitet und müssen innerhalb der Bundesregierung noch abgestimmt werden.

11. Wie wird die Mietbelastungsgrenze von 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens rechtlich abgesichert, und warum nicht verbindlich per Gesetz?

Die im Koalitionsvertrag genannten Vorhaben zur Regulierung der Mieten sollen einer finanziellen Überlastung von Mieterinnen und Mietern entgegenwirken. Mit den in der Vorbemerkung beispielhaft genannten Maßnahmen soll zudem der Wohnungsbau zur Entlastung des Wohnungsmarktes angekurbelt werden; damit wird den negativen Effekten von Mangellagen entgegengewirkt. Einkommenschwächere Haushalte haben beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen einen Anspruch auf Unterstützung: sie können Leistungen für die Unterkunft und Heizung im Rahmen des Bürgergeldes oder der Sozialhilfe erhalten oder wohngeldberechtigt sein.

12. Wann wird die durch Bundesjustizministerin Dr. Stefanie Hubig am 12. Juni 2025 im Magazin „Der Spiegel“ angekündigte Ausweitung der sogenannten Schonfristzahlung im Mietrecht umgesetzt, sodass Mieterinnen und Mieter auch bei ordentlichen Kündigungen wegen Mietrückständen ihre Wohnung durch Nachzahlung retten können (Quelle: Stefanie Hubig: Säumige Mieter sollen nicht mehr so leicht die Wohnung verlieren – DER SPIEGEL, [www.spiegel.de/wirtschaft/stefanie-hubig-saeumige-e-mieter-sollen-nicht-mehr-so-leicht-die-wohnung-verlieren-a-0c873176-cd4c-423e-a63e-47164e0158b5](http://www.spiegel.de/wirtschaft/stefanie-hubig-saeumige-e-mieter-sollen-nicht-mehr-so-leicht-die-wohnung-verlieren-a-0c873176-cd4c-423e-a63e-47164e0158b5))?
13. Welche Gründe stehen nach Kenntnis der Bundesregierung einer zeitnahen Umsetzung der angekündigten Ausweitung der Schonfristzahlung entgegen, obwohl es sich um eine rechtlich überschaubare Änderung handelt, die bereits vielfach öffentlich diskutiert wurde und in der Zielsetzung weitgehend unumstritten ist?

Die Fragen 12 und 13 werden zusammen beantwortet.

Gegenstand des in der Antwort auf Frage 8 genannten Entwurfs wird auch ein Regelungsvorschlag zur einmaligen Anwendbarkeit der sog. Schonfristzahlung bei einer ordentlichen Kündigung sein.

14. Welche Position vertritt die Bundesregierung zur Einführung einer rechtlichen Unterscheidung zwischen Kleinvermietern und größeren privaten Vermieterstrukturen im Rahmen zukünftiger mietrechtlicher Reformen?
15. Welche konkreten Parameter wären aus Sicht der Bundesregierung geeignet, eine solche Differenzierung vorzunehmen (z. B. Anzahl der vermieteten Wohneinheiten, jährliche Mieteinnahmen, gewerbliche bzw. professionelle Vermietung)?

16. Plant die Bundesregierung, in aktuellen oder künftigen Gesetzesinitiativen unterschiedliche Anforderungen oder Pflichten für Kleinvermieter und institutionelle Anbieter zu verankern (z. B. bei Auskunfts- und Transparenzpflichten, energetischen Anforderungen oder sozialem Wohnraumerhalt)?
17. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über das Verhalten unterschiedlicher Vermietergruppen im Hinblick auf Mietpreisbremse, Instandhaltung und Mietbelastung vor?
18. Wird in der Expertengruppe Mietrecht die Frage der Vermieter-Differenzierung behandelt, und welche Vorschläge liegen diesbezüglich der Bundesregierung bereits vor?
19. Welche Erfahrungen bestehen international mit solchen differenzierten Regulierungsmodellen, und zieht die Bundesregierung diese in ihren Prüfungen heran?

Die Fragen 14 bis 19 werden zusammen beantwortet.

Das BGB differenziert grundsätzlich aktuell anhand des Mietobjekts, nämlich zwischen Mietverhältnissen über Wohnraum oder Gewerberaum und Mietverhältnissen über andere Sachen und digitale Produkte. Eine an der Vermieterseite orientierte Differenzierung würde von dieser Struktur abweichen.

Valide empirische Daten, nach denen eine solche Reform – und gegebenenfalls in welchem Umgang – notwendig ist sowie deren Auswirkungen vor allem auf die Mieterseite liegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund sind derzeit keine Regelungsvorschläge im Sinne der Fragestellung geplant. Die Bundesregierung beobachtet dieses komplexe Thema jedoch aufmerksam.

Zu den Themen, die in der Expertengruppe behandelt werden, wird auf die Antwort auf die Fragen 1 bis 3 verwiesen. Ob in diesem Rahmen auch die Frage der Vermieter-Differenzierung thematisiert werden wird, obliegt der Expertengruppe. Der Bundesregierung liegen diesbezüglich derzeit keine Vorschläge vor.

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.*

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.*