

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Luigi Pantisano, Marcel Bauer, Lorenz Gösta Beutin, Violetta Bock, Jorrit Bosch, Maik Brückner, Clara Bünger, Dr. Fabian Fahl, Katrin Fey, Katalin Gennburg, Mareike Hermeier, Luke Hoß, Ina Latendorf, Sonja Lemke, Jan Köstering, Sahra Mirow, Bodo Ramelow, David Schliesing, Donata Vogtschmidt, Aaron Valent, Sascha Wagner und der Fraktion Die Linke

Mieterinnen und Mieter besser schützen – Erste Mietrechtsnovelle sofort umsetzen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Themen Indexmiete, Kurzzeitwohnen und möbliertes Wohnen sollen in einer ersten Mietrechtsnovelle noch im Jahr 2025 geregelt werden. Dies hat die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig im September in ihrer Rede zum Haushalt versprochen (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/service/newsletter-und-abos/bulletin/bmjv-hubig-haushalt-2026-2386180>). Bereits im Koalitionsvertrag waren diese Themen sowie die Ermöglichung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen geeint. Getan hat sich jedoch bislang nichts.

Doch das Problem drängt zum Handeln: Fast jede:r dritte Mieter:in hat Angst, sich die eigene Wohnung künftig nicht mehr leisten zu können (<https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/mietenreport-2025/>). Jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte ist durch die Wohnkosten überlastet und zahlt mehr als 30 Prozent des Einkommens für Miete und Heizkosten. Einkommensschwache Mieter:innen zahlen sogar die Hälfte und mehr ihres Einkommens für die Miete.

Gerade möbliertes Wohnen ist aktuell ein großes Problem: In Großstädten, wie Berlin, Frankfurt und München ist jede dritte inserierte Wohnung möbliert. Die durchschnittliche Differenz zwischen unmöblierten und möblierten Wohnungen beträgt in Berlin 17 €, in München und Frankfurt neun bis zehn Euro pro Quadratmeter (<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0324/moeblierte-wohnungen-immer-mehr-und-immer-teurer-032408a.htm>). Wenngleich die Möblierung von Wohnraum eigentlich keine Ausnahme von bestehenden Instrumenten zur Mietpreisregulierung darstellt, wird sie von Vermieter:innen genutzt, um die Überprüfung einer angemessenen Miete zu erschweren. Der Effekt ist empirisch belegt: Laut einer vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) in Auftrag gegebenen Studie sind die Preise für möblierte Wohnungen von 2013 bis 2022 um 50% und die für unmöblierte um 38% gestiegen (<https://www.bmjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikatio->

nen/2023_Schlussbriicht_Untersuchung_moeblierter_Mietwohnungsmarktes.pdf?__blob=publicationFile&v=2). Da der Anteil von möblierten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zunimmt, wird der mietensteigernde Effekt dieses teureren Segments sogar noch verstärkt.

Die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch - ursprünglich gedacht für kurzfristige Unterbringung von Auslandsstudierenden, Messebauleuten oder Künstler:innen - ist bislang vom Mieter:innenschutz ausgenommen. Dies dient in der Realität als Schlupfloch für überhöhte Mieten. Laut einer Studie von Oxford Economics sind lediglich sieben Prozent dieser Verträge auf weniger als sieben Monate befristet – obwohl laut Rechtsprechung längere Zeiträume oft nicht mehr als „vorübergehend“ gelten.

Eine aktuelle Analyse der Beratungen in sechs der größten Mietervereine des Deutschen Mieterbundes hat ergeben, dass der Abschluss von Indexmietverträgen seit 2022 in größeren Städten massiv zugenommen hat. Rund 30 Prozent der neu abgeschlossenen Mietverträge waren indexiert, in Berlin sogar 70 Prozent (<https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/mieterbund-indexmieten-sind-keinen-problem/>). Eine Anpassung an diese Entwicklungen im Bereich des Mieter:innenschutzes ist daher dringend notwendig.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf für ein wirksames, soziales Mietrecht und einen starken Mieter:innenschutz vorzulegen, der folgende Maßnahmen enthält:

1. die Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnungen durch
 - a. Einführung einer Genehmigungs- und Transparenzpflicht für möblierte Wohnungen, sodass die Einhaltung mietrechtlicher Vorschriften überprüfbar wird,
 - b. Pflicht zur differenzierten Darlegung von Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag im Mietvertrag,
 - c. Festlegung eines Möblierungszuschlages von maximal 1% des Zeitwertes. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe als unmöbliert vermietet. § 556g Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend,
 - d. Verstöße werden sanktioniert und geahndet;
2. die Regulierung von Kurzzeitwohnen durch
 - a. Einführung einer Genehmigungs- und Transparenzpflicht von Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch,
 - b. klarere Definition der Nutzung zum vorübergehenden Gebrauch durch eine zeitliche Festlegung auf maximal 3 Monate sowie eine inhaltliche Festlegung von Gründen wie z. B. temporäre Arbeitsaufenthalte, Pflege von Angehörigen, Sprachkurse,
 - c. Verbot von befristeten Kettenmietverhältnissen, die insgesamt über drei Monate hinaus gehen, stattdessen Übergang in normale Mietverhältnisse mit den üblichen mietpreisregulierenden Bestimmungen;
3. Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieter:innen durch

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- a. Ermöglichung von Schonfristzahlungen bei einer fristgerechten, ordentlichen Kündigung analog zur Schonfristzahlung einer außerordentlichen Kündigung,
 - b. Ausschluss von Kündigungen wegen Mietrückständen aufgrund von fälschlicherweise zu hoch eingeschätzten mieterseitigen Mietminderungen bei Mängeln der Mietsache;
4. Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen durch
- a. Beschränkung der Gründe für Eigenbedarfskündigung auf Selbstnutzung und Überlassung ausschließlich an Verwandte ersten Grades,
 - b. Festlegung, dass der Wohnbedarf des Eigentümers dauerhaft und nicht nur vorübergehend oder als Pendlerwohnung bestehen muss. Bei Wegfall des vom Vermieter angegebenen berechtigten Interesses muss der Wohnraum der letzten Mietpartei zu alten Konditionen wieder angeboten werden,
 - c. bessere Ahndung und härtere Sanktionierung bei vorgetäuschten Eigenbedarfskündigungen,
 - d. Ausschluss von „gekauften Eigenbedarf“, d. h. bei Kauf einer bereits vermieteten Wohnung darf kein Eigenbedarf angemeldet werden,
 - e. Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen gegenüber Mieter:innen, die das 70. Lebensjahr überschritten haben und
 - f. Ausweitung und Ausdifferenzierung der Härtefallgründe nach § 574 BGB;
5. Verbot von neuen Indexmietverträgen und Neuregelung von bestehenden Indexmietverträgen durch
- a. Abschaffung der Möglichkeit, neue Indexmietverträge abzuschließen,
 - b. Klarstellung, dass auch für bestehende Indexmietverträge die Mietpreisbegrenzungsregelung der Kappungsgrenze und des § 5 WStG gelten;
6. Verbot von Zwangsräumungen in die Wohnungs- und Obdachlosigkeit.

Berlin, den 13. Januar 2026

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.