Deutscher Bundestag **Drucksache 21/6924**

21. Wahlperiode 07.07.2026

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Luigi Pantisano, Marcel Bauer, Lorenz Gösta Beutin, Violetta Bock, Jorrit Bosch, Anne-Mieke Bremer, Clara Bünger, Dr. Fabian Fahl, Katrin Fey, Katalin Gennburg, Dr. Gregor Gysi, Mareike Hermeier, Luke Hoß, Ferat Koçak, Jan Köstering, Ina Latendorf, Sonja Lemke, Sahra Mirow, Bodo Ramelow, David Schliesing, Aaron Valent, Isabelle Vandre, Donata Vogtschmidt, Sascha Wagner, Christin Willnat und der Fraktion Die Linke

Mietrechtsnovelle nachschärfen – Mieterinnen und Mieter wirklich schützen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mietenkrise in Deutschland ist ungebremst: In den vergangenen zehn Jahren sind die Mietpreise in Deutschlands 14 größten Städten im Schnitt um 43 Prozent angehoben worden. In Städten wie Berlin oder Leipzig gab es in diesem Zeitraum Steigerungen der Erst- und Wiedervermietungsmieten von 69 Prozent (Berlin) bzw. 67 Prozent (Leipzig) – mehr als zwei Drittel in zehn Jahren (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 117 der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 21/4372). Das Pestel-Institut stellte zuletzt eine Versorgungslücke von 1,4 Millionen Wohnungen in Deutschland fest. Vorwiegend handelt es sich dabei um bezahlbare Wohnungen und vor allem auch Sozialwohnungen (Pressemitteilung: https://igbau.de/Binaries/Binary22519/2026-PM-02-Sozial-Drama-auf-dem-Wohnungsmarkt.pdf; Studie: https://igbau.de/Binaries/Binary22521/Studie-Sozialer-Wohn-Monitor-2026.pdf).

Die explodierenden Angebotsmieten und der Mangel an bezahlbaren Wohnraum führen zu einer Stagnation auf dem Wohnungsmarkt. Wohnungssuchende finden keine angemessene Wohnung und sind aufgrund des fehlenden Angebots gezwungen, schlicht zu nehmen, was sie kriegen. Diese Notlage der Wohnungssuchenden ermöglicht es Vermieter:innen rechtliche Grauzonen von möbliertem Wohnen und Kurzzeitwohnen auszunutzen. So zeigt sich ein rasender Zuwachs an möblierten Inseraten und Angeboten zur Kurzzeitmiete – zwei rechtliche Schlupflöcher, die es Vermieter:innen ermöglichen in angespannten Wohnungsmärkten Mieten noch oberhalb der zulässigen Höchstmieten zu heben (BBSR – Startseite – Starker Zuwachs bei möblierten Zeitmietwohnungen in Metropolen).

Aber auch wer bereits eine Wohnung mietet, ist nicht ausreichend geschützt. Laut einer Studie des Deutschen Mieterbundes fürchten fast ein Drittel (29 Prozent) aller Mieter in Deutschland, sich die eigene Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können. Rund 16 Prozent (etwa 7 Millionen Menschen) befürchten konkret, ihr Zuhause zu verlieren (Mietenreport_2025_final03Nov.pdf). Ein unzureichender Kündigungs-

schutz bei mieterseitigen Zahlungsrückständen sowie die Gefahr vor explodierenden Mietkosten in Phasen hoher Inflation bei Indexmietverträgen zeigen, wie berechtigt diese Sorgen sind.

Die Bundesregierung hat am 29.04.2026 einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vorgelegt. Dieser befasst sich mit den angesprochenen Regelungslücken des sozialen Mietrechts, doch greifen die darin vorgelegten Lösungsvorschläge zu kurz. Um den ursprünglichen Zweck des sozialen Mietrechts zu entsprechen, einen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter:innen und der Vermieter:innen herzustellen, müssen die Regelungsvorschläge der vorgelegten Mietrechtsnovelle dringend zugunsten der Mieter:innen verschärft werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete für ein wirksames, soziales Mietrecht und einen starken Mieter:innenschutz durch folgende Maßnahmen nachzuschärfen:

1. Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnungen durch
   a) Pflicht zur differenzierten Darlegung von Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag im Mietvertrag sowie Pflicht zur Darlegung der Berechnungsmethode des Möblierungszuschlags;
   b) Festlegung eines Möblierungszuschlages von maximal 1 Prozent 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 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gilt entsprechend;
   c) Ahndung und Sanktionierung von Verstößen;
2. Regulierung von Kurzzeitwohnen durch
   a) Unterstellung des Kurzzeitwohnens zum vorrübergehenden Gebrauch unter die gängigen mietpreisregulierenden Bestimmungen;
   b) klarere Definition der Nutzung zum vorübergehenden Gebrauch durch eine zeitliche Festlegung auf maximal drei 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 hinausgehen, stattdessen Übergang in normale, unbefristete Mietverhältnisse mit den üblichen Regelungen des sozialen Mietrechts;
3. Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieter:innen durch Ermöglichung von Schonfristzahlungen bei einer fristgerechten, ordentlichen Kündigung analog zur Schonfristzahlung einer außerordentlichen Kündigung;
4. 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 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) gelten;

5. Beibehaltung der Wertgrenze bei Modernisierungen im vereinfachten Verfahren bei bis zu 10.000 Euro und Stärkung der Möglichkeit für Mieter:innen Härtefallregelungen geltend zu machen.

Berlin, den 7. Juli 2026

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333