

Antrag

der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Till Steffen, Helge Limburg, Lukas Benner, Dr. Lena Gumnior, Awet Tesfaiesus, Stefan Schmidt und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Faire Mieten jetzt – Schutz und Aufklärung für Mieterinnen und Mieter

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Bundestag stellt fest:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für soziale Teilhabe. Leider ist die Realität eine andere: Junge Menschen können nach der Schule nicht zuhause ausziehen und ihren eigenen Weg gehen. Familien leben beengt und ältere Menschen können nicht umziehen, weil sie keine kleinen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen finden. Die hohen Mieten verhindern freie Entscheidungen und Lebenswege. Vor allem Bürger*innen mit kleinem Einkommen finden keine bezahlbare Wohnung und immer mehr Menschen in Deutschland geraten durch steigende Mieten in existenzielle Notlagen.

Der aktuelle Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes belegt eindrücklich, dass die Wohnkosten inzwischen entscheidend über Armut oder Teilhabe bestimmen. Werden sie berücksichtigt, gelten nicht mehr 13 Millionen, sondern 18,4 Millionen Menschen als arm – das sind 5,4 Millionen mehr als bislang ausgewiesen und entspricht einer Armutsquote von 22,3 Prozent der Bevölkerung (Quelle: Schabram, G., Kipping, K., & Rock, J. (2025). Mieten fressen Einkommen: Paritätischer Bericht zu Wohnarmut. Der Paritätische Gesamtverband. https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/expertise_armutse-richt_2025_wohnarmut_web.pdf). Damit wird deutlich: Der Mietvertrag hat für Millionen Haushalte inzwischen eine ähnlich große Bedeutung wie der Lohnzettel. Wohnarmut ist längst kein Randphänomen mehr, sondern betrifft breite Teile der Gesellschaft und verschärft die soziale Spaltung.

Gleichzeitig steigen die Löhne nur moderat und oft kaum über der Inflationsrate, sodass die reale Kaufkraft vieler Haushalte stagniert oder sinkt. Längst ist die Wohnungskrise auch in der Mittelschicht angekommen. (Mehr Lohn, weniger Platz – Wie die Miete das Lohnplus auffrisst, Datapulse, Dezember 2025, <https://www.datapulse.de/gehaltsstagnation-mietbelastung/>) Während Millionen Mieterinnen und Mieter einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Miete aufbringen müssen, erzielen große Wohnungskonzerne weiterhin hohe Gewinne. Diese Schieflage zeigt, dass die soziale Verantwortung des Eigentums, wie sie Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes festschreibt, (von großen Konzernen)

missachtet wird. Statt dem Gemeinwohl zu dienen, wird Wohnraum zur reinen Profitquelle.

Um dieser Entwicklung wirksam zu begegnen, braucht es einen Gesetzentwurf, der Mieterinnen und Mieter vor Überlastung durch steigende Mieten schützt, und rechtssichere Mietobergrenzen ermöglicht. Kern des Entwurfs ist eine bundesweite Informationskampagne, die Mieterinnen und Mieter umfassend über ihre Rechte und deren Durchsetzung informiert. Außerdem hat die Praxis gezeigt, dass es bei einigen Regelungen Nachbesserungsbedarf gibt.

Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- I. eine bundesweite Informationskampagne zum Mietrecht aufzulegen, die Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte sowie über Möglichkeiten zu deren Durchsetzung umfassend informiert (z. B. durch digitale Kampagnen, TV-Spots, Radio, Plakatwerbung und Printanzeigen).
- II. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Mieterinnen und Mieter wirksam vor Überlastung durch steigende Mieten schützt. Dies soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:
 1. Die Verpflichtung der Vermieter, Mieterinnen und Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages über ihre Rechte zu informieren.
z. B. in Form eines Infoblatt über die mietrechtlichen Regelungen im BGB, das vom Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz zur Verfügung gestellt wird.
 2. Eine Neuregelung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse):
 - a. Einführung einer bundesweiten und unbefristeten Gültigkeit der Mietpreisbremse, die die Miete bei neuen Verträgen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent beschränkt
 - b. Bundesländer und Kommunen erhalten die Möglichkeit, in angespannten Wohnungsmärkten den Anstieg der Mieten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen für fünf Jahre zu stoppen, etwa indem diese nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehen dürfen;
 - c. Abschaffung der Ausnahme der umfassenden Modernisierung bei der Berechnung der Miethöhe zu Mietbeginn.
 - d. Die Ausnahme „Neubau“ ist nur anzuwenden auf eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und vermietet wird.
 - e. Abschaffung der Ausnahme der bereits zu hohen Vormiete, da diese ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellt.
 - f. Bei festgestelltem Verstoß gegen die Mietpreisbremse ist ein Bußgeld zu zahlen, zusätzlich soll eine Sperrfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs für die Dauer von fünf Jahren gelten, und die Miete wird im gerichtlichen Verfahren auf die ortsübliche Miete gesenkt werden.
 3. Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, indem der maximal zulässige Mietanstieg auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Wohnungsmärkten auf höchstens drei Prozent pro Jahr beschränkt wird, jedoch nicht über die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete hinaus.

4. Eine deutliche Verlangsamung des Anstiegs der Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete durch eine bundesweite Neuberechnung auf Basis neuer Mietverträge der letzten zwanzig statt bislang sechs Jahre.
5. Eine Neuregelung von Indexmieten, indem die Erhöhungsmöglichkeiten, die sich aus dem Anstieg des Verbraucherpreisindex für Indexmietverträge gemäß § 557b BGB ergeben, auf höchstens 2,5 Prozent pro Jahr beschränkt werden.
6. Es ist sicherzustellen, dass § 5 WiStrG greift, sobald ein objektiv geringes Angebot an vergleichbaren Wohnräumen besteht und die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt. Der Nachweis einer individuellen Ausnutzung darf nicht mehr erforderlich sein, damit der Schutz des § 5 WiStrG wirksam durchgesetzt werden kann. Der Bußgeldrahmen soll auf 100 000 Euro erhöht werden.
7. Einführung eines Miet- und Wohnungskataster, damit Eigentümerstrukturen transparent, Missstände abgestellt und der Zugriff auf Daten für alle Ämter verfügbar werden.

Berlin, den [...]

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Begründung

Zu I. und II.1. Es gibt im Mietrecht keinen barrierearmen Zugang zum Recht. Viele Menschen wissen nichts über ihre Rechte als Mieterinnen und Mieter. Oft sind überhöhte Mieten Zufallsbefunde bei mietrechtlichen Beratungen zu anderen Anliegen wie Mängel in der Wohnung. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten haben die Mieterinnen oft keine Wahl, welche Wohnung sie mieten möchten, und gehen daher Verträge mit fragwürdigen Konditionen ein.

Weiter zu II.:

Zu 2. Mietpreisbremse

- a) Die Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB wird entfristet und auf das gesamte Bundesgebiet ausgeweitet, da das Instrument alle Mieter*innen schützen soll.
- b) Die Anwendung der Möglichkeit, in sehr angespannten Wohnungsmärkten die Mieten für fünf Jahre zu stoppen, liegt in der Hand der Länder, die befristete Rechtsverordnungen beschließen können, wenn ein

sehr angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Bei Bedarf kann eine neue Rechtsverordnung unmittelbar an die vorherige anschließen.

- c) Luxussanierungen, auch umfassende Modernisierungen genannt, werden oft genutzt, um Mieter*innen und Mieter zu verdrängen, und den Ertrag des Miethauses zu optimieren. Dies sollte nicht auch noch mietrechtlich über den § 556e BGB begünstigt werden, indem sie von der Mietpreisbremse ausgenommen werden.
- d) Bisher waren Wohnungen, die nach 2014 gebaut worden sind, über den § 556f BGB von der Mietpreisbremse ausgenommen. Diese soll zukünftig nur noch für Mietwohnungen geltenden, die tatsächlich im letzten Jahr neu auf den Markt gekommen sind. Denn Wohnungen, die vor zehn Jahren gebaut wurden, sind heute keine Neubauten mehr. Daher wird Regelung dynamisiert. Neu ist nur eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und/oder vermietet wird.
- e) Eine zu hohe Miete aus einem vorhergehenden Mietvertrag genießt aktuell über den § 556e BGB Bestandsschutz, obwohl sie gegen geltendes Recht der Mietpreisbremse verstößt. Daher ist die Regelung anzupassen. Eine alte zu hohe Miete darf bei dem Abschluss eines neuen Mietvertrags kein Grund für eine neue zu hohe Miete sein, die erneut gegen die Mietpreisbremse verstößt.
- f) Vermieter*innen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, können für fünf Jahre kein Eigenbedarf nach § 573 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB geltend machen. Durch die Änderung der Regelung in § 556g Absatz 1 Satz 2 BGB gilt bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse im Übrigen zukünftig nicht mehr die maximal zulässige, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete als vereinbart. Dadurch haben Vermieterinnen und Vermieter im Unterschied zur derzeitigen Rechtslage einen ökonomischen Anreiz, die Mietpreisbremse einzuhalten.

Zu 3. Begrenzung der Mieterhöhung von Bestandsmieten

In Bestandsmietverhältnissen können Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Mit der Änderung in § 558 BGB wird die Kappungsgrenze in angespannten Mietmärkten auf 9 Prozent in drei Jahren gesenkt und so Mieter*innen mit bestehenden Mietverträgen entlastet.

Zu 4. Neuberechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aktuell fließen in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieten der letzten sechs Jahre ein. Die massiven Mietpreissteigerungen bei neuen Mietverträgen tragen so zu stetigen Mieterhöhungen für Bestandsmietverträge bei. Indem mehr ältere und billigere Mietverträge in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach in § 558 BGB einbezogen werden, wird die Mietpreisspirale weiter abgebremst.

Zu 5. Begrenzung der Indexmiete

Diese Regelung berücksichtigt die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter weiterhin in angemessener Weise. Die Neuregelung bedeutet kein Verbot von Indexmieten, sondern begrenzt lediglich die Möglichkeiten zur Mieterhöhung – und dies auch nur in Phasen erhöhter Inflation, also erst bei einem jährlichen Anstieg des Verbraucherpreisindex von mehr als 2,5 Prozent. Seit Einführung des § 557b BGB im Jahr 2001 lag die jährliche Inflationsrate bis 2021 im Durchschnitt bei 1,49 Prozent und bewegte sich zwischen 0,3 Prozent (2009) und 3,1 Prozent (2021). Auch das mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von 2 Prozent pro Jahr liegt klar unterhalb der vorgesehenen Kappungsgrenze von 2,5 Prozent.

Zu 6. Wirksamen Wirtschaftsstrafgesetzbuch

Der Tatbestand des § 5 Absatz 1 WiStrG 1954 ist erfüllt, wenn eine Person für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unter welchen Umständen ein Entgelt als unangemessen hoch anzusehen ist, wird in Absatz 2 der Vorschrift näher definiert. Nach der bisherigen Fassung fallen darunter Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen. Anstatt

auf das subjektiv geprägte Merkmal „infolge der Ausnutzung“ soll künftig allein das objektive Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen für die Erfüllung des Tatbestands genügen. Denn bei einer derartigen Sachlage kann generell davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent auf das geringe Wohnraumangebot zurückzuführen ist, und der Vermieter gerade die angespannte Marktsituation zu seinen Gunsten ausnutzt. Im Einzelfall entfällt dadurch zukünftig der kaum zuführende Nachweis einer individuellen Ausnutzungssituation. § 5 WiStrG kann hierdurch seinen Schutzzweck sowohl als Ordnungswidrigkeitentatbestand als auch über § 134 BGB im Zivilrecht in der Praxis wieder erfüllen. Der Bußgeldrahmen soll von 50 000 Euro auf 100 000 Euro erhöht werden. Eine solche Erhöhung erscheint bereits deswegen veranlasst, weil der Bußgeldrahmen zuletzt im Jahre 1993 von 50 000 Deutsche Mark auf 100 000 Deutsche Mark angehoben wurde. Darüber hinaus bedarf es vor allem auch im Hinblick auf die derzeitige Wohnungsmarktsituation einer deutlich spürbaren Ahndungsmöglichkeit für Mietpreisüberhöhungen.

Zu 7. Ein Miet- und Wohnungskataster schafft Transparenz, wo heute oft Unklarheit herrscht. Wenn eindeutig nachvollziehbar ist, wem Immobilien gehören, können Verantwortlichkeiten klar zugeordnet und Missstände wie Verwahrlosung, Zweckentfremdung oder spekulativer Leerstand deutlich schneller behoben werden. Zugleich erleichtert ein zentrales Register die Zusammenarbeit der Behörden, weil relevante Informationen nicht länger über verschiedene Ämter verstreut sind, sondern gebündelt vorliegen. Das verbessert die Durchsetzung bestehender Regeln und ermöglicht eine vorausschauende Wohnungspolitik, die auf verlässlichen Daten zu Eigentumsstrukturen, Wohnungsbestand und Nutzungsformen basiert. Insgesamt stärkt ein solches Kataster also Transparenz, Effizienz und Handlungsfähigkeit im Wohnungswesen.