

Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Vorbemerkung

Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) begrüßt den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegten Entwurf zur Mietrechtsreform grundsätzlich. Insbesondere die vorgesehenen rechtlichen Regelungen zur Schließung von Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse bewertet der DGB als wichtigen und notwendigen Schritt.

Gleichzeitig bleibt die Novelle jedoch hinter den Erwartungen zurück, insbesondere im Hinblick auf dringend erforderliche weitergehende Reformen. Dazu zählen unter anderem eine strengere Regulierung von Eigenbedarfskündigungen, weitergehende mietrechtliche Schutzvorschriften sowie deutlich wirksamere Mietpreisbegrenzungen.

Es fehlen weiterhin zentrale Maßnahmen, etwa eine konsequente Begrenzung von Eigenbedarfskündigungen, Verbesserungen beim Kündigungsschutz sowie insgesamt deutlich strengere Regelungen zur Begrenzung von Mietpreisen.

Im Folgenden geht die Stellungnahme auf einzelne Aspekte der Reform ein, die für den Deutschen Gewerkschaftsbund und seine Mitgliedsgewerkschaften von besonderer Bedeutung sind.

Zu § 549 Absatz 2 Nummer 1:

Der neu formulierte Zeitraum von sechs Monaten schafft erstmals einen klaren zeitlichen Rahmen und stellt zugleich fest, dass auf Seiten der Mieter*innen ein sachlicher Anlass für die Befristung eines Mietvertrages bestehen muss. Damit wird ein bisher bestehendes Schlupfloch geschlossen, das bislang die Anwendung der Mietpreisbremse sowie weiterer Mieterschutzvorschriften erschwert hat.

Positiv hervorzuheben ist zudem, dass diese Regelung – anders als vom Bundesrat vorgeschlagen – nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten, sondern bundesweit Anwendung finden soll.

6. März 2026

Dr. Inga Jensen
Referatsleiterin Wohnungs- und
Verbraucher*innenpolitik

**Deutscher Gewerkschaftsbund
Bundesvorstand**
Keithstraße 1
10787 Berlin

inga.jensen@dgb.de

Unter Berücksichtigung des erhöhten organisatorischen Aufwands bei der Bereitstellung von Kurzzeitvermietungen, ist eine Deckelung der Mieten analog zu den Regelungen der Mietpreisbremse angemessen. Diese Deckelung soll flächendeckend gelten.

Zu § 556d Absatz 1a:

Eine transparente und rechtssichere Regelung für möblierte Vermietungen ist dringend erforderlich. Der vorliegende Referentenentwurf weicht jedoch vom bislang durch die Rechtsprechung entwickelten Modell ab, das auf den Zeitwert sowie den fortschreitenden Wertverlust der Möbel abstellt. Stattdessen orientiert sich der Entwurf am ursprünglichen Anschaffungswert und am Abnutzungsgrad der Möbel.

Hinzu tritt eine Pauschalregelung von fünf Prozent der Kaltmiete bei Vollmöblierung. Damit wird der Möblierungszuschlag nicht am tatsächlichen Möbelwert, sondern an der Miethöhe selbst ausgerichtet. Darüber hinaus lässt die Neuregelung erhebliche Interpretationsspielräume und Regelungslücken offen. So bleibt etwa unklar, welche Mindestanforderungen an eine „Vollmöblierung“ zu stellen sind und ob Vermietende bereits mit einer sehr geringen Ausstattung entsprechende Zuschläge rechtfertigen können. Ebenso stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen bei hochwertiger Möblierung von der Pauschalregelung abgewichen und ein Zuschlag auf Grundlage des Zeitwerts berechnet werden darf.

Zu § 556g Absatz 1b:

Positiv zu bewerten ist die vorgesehene Verpflichtung, dass Vermietende bereits bei Vertragsschluss die Höhe eines Möblierungszuschlags unaufgefordert offenlegen müssen. Erfolgt dies nicht, darf kein entsprechender Zuschlag verlangt werden. Dies erleichtert sowohl die Anwendung der Mietpreisbremse auf die Kaltmiete als auch die Überprüfung und gegebenenfalls Anfechtung überhöhter Zuschläge.

Für eine wirksame Kontrolle fehlen jedoch weiterhin eine Genehmigungspflicht sowie eine präzise gesetzliche Regelung zur Berechnung des Zeitwerts der Möbel.

Zu § 557b:

Vor dem Hintergrund stark gestiegener Verbraucherpreise und der erheblichen Zunahme von Indexmietverträgen in den vergangenen Jahren begrüßt der DGB grundsätzlich den Vorstoß, Mietsteigerungen bei Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten auf 3,5 Prozent zu begrenzen.

Gleichzeitig bewertet der Deutsche Gewerkschaftsbund die grundsätzliche Kopplung von Mieten an den Verbraucherpreisindex als sachlich nicht gerechtfertigt. Die Bewirtschaftungskosten von Immobilien sowie Finanzierungsbelastungen entwickeln sich häufig unabhängig von der allgemeinen Preisentwicklung. Indexmietverträge werden zudem überwiegend in Situationen abgeschlossen, in denen sie für Mieter*innen nachteilig sind, wie insbesondere seit Anfang 2022 zu beobachten ist.

Da freiwillige Modernisierungen – beispielsweise energetische Sanierungen – im Rahmen von Indexmietverträgen nicht umgelegt werden können, wirken diese zudem investitionshemmend für den notwendigen Umbau des Gebäudesektors. Der DGB spricht sich daher für die Abschaffung von Indexmietverträgen aus. Bestehende Verträge sollten in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete überführt werden; zukünftige Mieterhöhungen sollten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sein.