



Stellungnahme der BAG Wohnungslosenhilfe e. V. zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Berlin, den 19. Februar 2026

I. Einleitung

Die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W) begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete. Die darin enthaltenen Reformen sind ein wichtiger und dringend notwendiger Schritt, um die Rechte von Mieter*innen zu stärken, Mietsteigerungen zu begrenzen und Wohnungsverluste effektiv zu verhindern. Besonders positiv bewerten wir die geplanten Regelungen zur Schonfristzahlung sowie zur Indexmiete und zum Möblierungszuschlag. Diese Maßnahmen sind in Anbetracht vielerorts angespannter Wohnungsmärkte, steigender Mieten und hoher Zahl von Wohnungsverlusten wichtige Bausteine, um die [zuletzt steigende Zahl von wohnungslosen Menschen](#) in Deutschland einzudämmen und präventiv zu wirken. Sie stützen damit das Ziel der Bundesregierung, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beenden, und den dafür initiierten Nationalen Aktionsplan Wohnungslosigkeit.

Den Begründungen der Reformen unter Abschnitt A.I. schließen wir uns an. Gleichwohl haben wir zu einzelnen Reformvorhaben Anmerkungen sowie weitergehende Forderungen, die wir im Folgenden näher ausführen.

II. Bewertung der zentralen Regelungen

1. Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung (§ 573 Abs. 4 BGB)

Die geplante Übertragung der Schonfristregelungen auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung ist ein langer überfälliger und entscheidender Fortschritt. Eine solche Regelung wurde von der BAG W seit Jahren gefordert.

Die bisherige Praxis, dass Vermieter*innen neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung aussprechen, führt in vielen Fällen dazu, dass Mieter*innen trotz Nachzahlung innerhalb der Schonfrist ihre Wohnung verlieren. Beratungsstellen vermerkten in den letzten Jahren eine spürbare Zunahme einer doppelten Kündigung, die es ihnen deutlich erschwert, bedrohte Mietverhältnisse zu retten. Da die Abwendung der ordentlichen Kündigungen nicht garantiert werden kann, scheuen z. T. auch Sozialhilfeträger die Mietschuldentilgung. In Ermangelung von bezahlbarem und bedarfsgerechten Ersatzwohnraum droht vielen Haushalten die akute Wohnungslosigkeit. Miet- und Energieschulden sind aber laut [Daten der BAG W](#) der häufigste Auslöser für einen Wohnungsverlust.

Niemand sollte seine Wohnung verlieren, obwohl Mietrückstände (nachträglich) bezahlt werden. Dies ist nicht sozial, stürzt viele Betroffene in schwere persönliche Krisen und hat aufgrund der hohen Ausgaben für Wohnungslosigkeit beträchtliche volkswirtschaftliche Folgekosten. Die oftmals

von Vermieterseite angeführten Aufwände stehen hierzu in keinem Verhältnis. Eine verspätete Mietzahlung erschüttert aus unserer Sicht nicht in dem Maße das Mietverhältnis, dass eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt wäre.

Die nun vorgesehene einheitliche Anwendung der Schonfrist auf beide Kündigungsarten schafft Rechtsklarheit für Vermietende, Mietende und Stellen der Wohnraumsicherung und gibt die notwendige Sicherheit, dass Mieter*innen durch nachträgliche Zahlung oder die Übernahme der Mietschulden ihren Wohnraum behalten können. Dies ist besonders wichtig für armutsbetroffene Haushalte und Haushalte mit temporären finanziellen Engpässen. Auch für Vermietende bietet diese Änderung Klarheit, da eine ausgesprochene ordentliche Kündigung nach einer Schonfristzahlung von Gerichten nicht immer als wirksam bewertet wird. Diese Regelung ist sozial gerecht und wird effektiv dazu beitragen, Fälle von Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Forderung: Die einmalige Schonfristzahlung pro Mietverhältnis ist nicht ausreichend. Viele Mieter*innen wohnen lange, teilweise sogar ihr ganzes Leben, in derselben Mietwohnung. Insbesondere bei wiederkehrenden Härtefällen (z. B. plötzliche Arbeitslosigkeit oder Krankheit) kann die neue Regelung dennoch zu unnötigen Wohnraumverlusten führen. Um einen Missbrauch der neuen Regelung zu verhindern, schlagen wir eine zeitliche Begrenzung vor: maximal einmal in zwei Jahren. Dies entspräche der bestehenden Regelung für die Heilung außerordentlicher Kündigungen gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB. Somit wäre es eine sinnvolle Anpassung. Wir teilen nicht die Befürchtung, dass eine solche Regelung zu massenhaften Zahlungsausfällen führt, die eine übermäßige Belastung für Vermietende darstellen. Wichtig ist zudem, dass Mietausfälle, die durch Verschulden eines Sozialhilfeträgers verursacht wurden, niemals zum Wohnungsverlust der Mieter*innen führen dürfen.

2. Begrenzung von Indexmieterhöhungen (§ 557b Abs. 4 BGB)

Die geplante Kappungsgrenze von 3,5 % für Indexmieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten ist ein wichtiger Schutzmechanismus für Mieter*innen in Zeiten hoher Inflation. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass starke Preissprünge – wie z. B. nach Beginn des Ukraine-Krieges – viele Haushalte an den Rand der finanziellen Überlastung bringen. Eine unbegrenzte Indexmiete, die sich 1:1 an dem Verbraucherpreisindex orientiert, verschärft die finanzielle Situation vieler Haushalte zusätzlich. In der Folge drohen in solchen Phasen oft unabwendbare Wohnungsverluste.

Zuletzt boten Vermieter*innen immer häufiger Wohnungen mit Indexmieten an. In Städten mit angespannten Wohnungsmarktlagen wie z. B. München werden mehr als die Hälfte der Wohnungen von Privateigentümer*innen so neu vermietet. Ihnen ermöglicht die fehlende Obergrenze hohe Renditen, da die sonst übliche Kappungsgrenze nicht gilt. Für Mieter*innen bedeuten unbegrenzte Indexmietverträge zeitweise enorme (exponentielle) Mietsteigerungen und in Folge dessen finanzielle Überlastung und Planungsunsicherheit. Mietpreisexplosionen bei Indexmieten unterliegen Faktoren der Weltwirtschaft und sind dauerhaft nicht vorherseh- oder kalkulierbar. So können Wohnungsinteressenten bei der Anmietung oft nicht abschätzen, ob das Einkommen im nächsten Jahr noch die Miete abdecken wird. Gleichzeitig zwingen das unzureichende Wohnungsangebot und die zunehmend aussichtslose Lage auf dem Wohnungsmarkt Wohnungssuchende, solche hohen Risiken einzugehen.

Anmerkung: Weiterhin ist zu beachten, dass die Preissteigerungen durch unbegrenzte Indexmieten auch Mieter*innenhaushalte mit einem „normalen“ Mietvertrag betrifft, da sie sich erhöhend auf den Mietspiegel auswirken. Laut [Eurostat](#) hat Deutschland eine der höchsten

Wohnkostenbelastungsquoten in Europa. Übermäßig betroffen sind einkommensarme Haushalte wie Alleinerziehende, Studierende, Auszubildende oder Rentner*innen.

Die neue Regelung leistet einen Beitrag zur besseren Einschätzung der Mietentwicklung durch Mieter*innen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und trägt dazu bei, dass sie bei hoher Inflation nicht zusätzlich durch extreme Mietsteigerungen belastet werden. Sie ist damit ein wirksames Instrument der Mietpreisdämpfung und der Prävention von Wohnungslosigkeit, welches wir begrüßen. Es wird allerdings um Prüfung erbeten, ob die vorgesehene Kappungsgrenze von 3,5 % insbesondere in angespannten Wohnungsmarktlagen als sachgerecht zu erachten ist, damit sie tatsächlich ein wirksames Instrument ist.

3. Transparenz und Begrenzung von Möblierungszuschlägen (§ 556d Abs. 1a, § 556g Abs. 1b BGB)

Die Regelungen zur Transparenz und Begrenzung von Möblierungszuschlägen sind ein längst überfälliger Schritt, um Missbrauch zu verhindern. Bisher können Vermieter*innen überhöhte und vollkommen unverhältnismäßige Zuschläge verlangen, ohne diese offenzulegen. Dies führt dazu, dass Mieter*innen – insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten – oft keine Alternative haben, als überteuerte möblierte Wohnungen anzumieten. Das Anbieten möblierte Wohnungen ist gewissermaßen eine Möglichkeit, die Regulierungen durch die Mietpreisbremse zu umgehen. Die Angebotsmieten steigen infolgedessen. Chancen, um gegen diese Praxis vorzugehen, haben Mietende bisher kaum.

Die neue Pflicht zur Auskunft über den Möblierungszuschlag und die Fiktion der Unmöbliertheit bei Nichtangabe schaffen mehr Klarheit und schützen Mieter*innen vor versteckten Kosten. Eine bekannte und zuletzt häufig genutzte Lücke bei den Bestimmungen der Mietpreisbremse wird damit geschlossen. Die pauschale Begrenzung auf 5 % der Nettokaltmiete ist ein fairer Kompromiss, der sowohl die Interessen von Mieter*innen als auch von Vermieter*innen berücksichtigt.

Anmerkung: Die Formulierung *„In der Regel ist der Möblierungszuschlag angemessen, wenn er bei voll ausgestattetem Wohnraum 5 Prozent der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt.“* ist unscharf und bietet Anlass für ein Überschreiten und neue Rechtsstreitigkeiten.

Forderung: Der Möblierungszuschlag sollte eindeutig auf maximal 5 % begrenzt werden. Zudem sollte geprüft werden, ob die 5 %-Grenze in Städten mit besonders hohen Mieten weiter gesenkt werden müsste. Die neue Regelung sollte konsequent kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass Vermieter*innen die Auskunftspflicht einhalten.

4. Begrenzung der Kurzzeitvermietung (nach § 549 Absatz 2 Nummer 1)

Die BAG W begrüßt die neue Regelung zur Begrenzung der Kurzzeitvermietung, verweist aber auch auf mögliche Folgeprobleme.

Die Begrenzung der Kurzzeitvermietung auf eine klare zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten schafft Rechtssicherheit. Bisher ist die gesetzliche Formulierung „zum vorübergehenden Gebrauch“ zu ungenau, was große Spielräume zu Ungunsten von Mietenden und Wohnungsinteressent*innen darstellt.

Problematisch ist v. a., dass die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen ist. In der Praxis führte das auf

angespannten Wohnungsmärkten zu einem deutlichen Anstieg von Wohnungsangeboten mit Kurzzeitvermietungen. Kurzzeitvermietung sind ein attraktives Geschäftsmodell. Wohnungssuchende sehen sich wegen des geringen Angebots veranlasst, kurzfristige teure Mietangebote anzunehmen, obwohl sie eigentlich eine dauerhafte und preisregulierte Unterkunft suchen. In der Folge müssen sie notgedrungen hohe und ggf. zu hohe Mietzahlungen akzeptieren, was sie finanziell belastet und zu einem Wohnungsverlust führen kann.

Die neue Regelung führt dazu, dass Vermietende den Begriff „kurzzeitig“ in Abhängigkeit von der geringen Beschwerdemacht einiger Mietenden nicht mehr exzessiv ausdehnen können. Sie erschwert die Nutzung einer bekannten Lücke in den Bestimmungen der Mietpreisbremse, welche Mieter*innen von starken Mietsteigerungen schützen sollen.

Anmerkung: Mit der neuen Regelung sehen wir die Gefahr von „Kettenvermietungen“, Es muss daher sichergestellt werden, dass Mietenden nicht halbjährig ein neuer Mietvertrag für dieselbe Wohnung zur Unterzeichnung vorgelegt wird. Aber auch ein Geschäftsmodell, bei denen alle sechs Monate eine Wohnung neuen Mieter*innen angeboten wird (und die vorherigen Mieter*innen ausziehen müssten), würde – wenn im großen Umfang angewendet – die Mieter*innenrechte systematisch aushöhlen und die Prävention von Wohnungsverlusten zusätzlich erschweren.

Forderung: Wir fordern, dass auch für Kurzzeitvermietungen die Bestimmungen der Mietpreisbremse zur Anwendung kommen, da nur so effektiv gegen deutlich überhöhte Kurzzeit-Mieten vorgegangen werden kann.

III. Fazit und Forderungen

Die BAG Wohnungslosenhilfe begrüßt den Referentenentwurf als wichtigen Schritt zur Stärkung des Mieterschutzes und zum verbesserten Schutz vor Wohnungslosigkeit. Besonders die Regelungen zur Schonfristzahlung und zur Begrenzung von Indexmieten und Möblierungszuschlägen sind dringend notwendig, um Mieter*innen in angespannten Wohnungsmärkten zu entlasten. Sie alleine werden aber die Notlage auf dem Wohnungsmarkt nicht abwenden. Hierfür fordert die BAG W weitere Schritte:

1. **Festschreibung des „Recht auf Wohnen“ im Grundgesetz.** Zwangsräumungen in die Wohnungslosigkeit sind grundsätzlich auszuschließen. Eine Räumung darf nur vollzogen werden, wenn ein zumutbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.
2. **Korrektur des Mietspiegels:** Bei der Erstellung des Mietspiegels sollten stets alle Mieten einbezogen werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete realistisch abzubilden. Die gegenwärtige Vorgabe, nur Neuvermietungsmieten und Bestandsmieten, die in den letzten sechs Jahren erhöht wurden, zur Berechnungsgrundlage zu machen, überhöht den Mietspiegel und führt folglich zu steigenden Mieten.
3. **Anpassung der Mietschuldenübernahme im SGB II:** Mietschuldenübernahme im SGB II zur Verhinderung von Wohnungsverlusten sollten analog zur Formulierung im § 34 SGB XII auch als Beihilfe und nicht nur als Darlehen ermöglicht sein.
4. **Keine Kürzungen von SGB II- oder SGB XII-Leistungen bei Pflichtverstößen:** Sanktionen dürfen grundsätzlich niemals die Wohn- und Wohnnebenkosten betreffen, um die Wohnung nicht zu gefährden.
5. **Weiterentwicklung des Datenschutzes im Sinne der Prävention von Wohnungsverlusten:** Der Datenschutz ist dahingehend zu entwickeln, dass bei gefährdeten Wohnverhältnissen notwendige Informationen an Präventionsstellen

weitergegeben werden können. Die Mitteilungspflicht der Amtsgerichte gegenüber den Kommunen über den Eingang von Räumungsklagen (MiZis) ist auf alle Räumungsbegehren (auch ohne Mietschulden) auszuweiten, um die soziale Intervention der Sozialverwaltung und Träger der Sozialarbeit zu ermöglichen.

Der vorliegende Entwurf ist ein wichtiger Baustein, um die Wohnungsnot in Deutschland zu lindern. Wir hoffen sehr, dass er zügig umgesetzt und weiterentwickelt wird, um zeitnah langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Ansprechpersonen

Sabine Bösing, Geschäftsführerin
sabineboesing@bagw.de

Paul Neupert, Fachreferent Wohnen
paulneupert@bagw.de

Über die BAG W

Unter dem Dach der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. sind bundesweit Einrichtungen und soziale Dienste der Wohnungslosenhilfe sowie der verantwortlichen und zuständigen Sozialorganisationen im privaten und öffentlichen Bereich versammelt.

Unsere Mitglieder vertreten insgesamt ca. 1.300 Dienste und Einrichtungen, dazu gehören Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten, ambulante Fachberatungsstellen, Angebote des Betreuten Wohnens, stationäre Einrichtungen, Projekte für junge Erwachsene, spezifische Angebote für wohnungslose Frauen, medizinische Hilfen für Wohnungslose, Betriebe und Projekte zur beruflichen und beschäftigungsbezogenen Qualifizierung und Integration.