

Stellungnahme der Studierendenvertretung zum RefE der Mietrechtsnovellierung

Wöhlertstraße 19
D-10115 Berlin

t. +49 (0) 30 27874095
f. +49 (0) 30 27874096
m. info@fzs.de

Der freie Zusammenschluss von student*innenschaften (fzs) ist der überparteiliche bundesweite Dachverband der verfassten Studierendenschaften. Er vertritt die sozialen, kulturellen, politischen und wirtschaftlichen Interessen von Studierenden.

Vorstand

Jo Dietze
Tabea Herbst
Tjark-Hagen Kandulski
Katharina Rummenhüller

Zwar existiert öffentlich geförderter Wohnraum für Studierende, dieser steht jedoch faktisch nur einem Bruchteil von ihnen zur Verfügung. Die Unterbringungsquote in den Wohnheimen der Studierendenwerke lag im Jahr 2024 bundesweit bei knapp 10 % [1]. Der überwiegende Teil der Studierenden ist daher auf den freien Wohnungsmarkt verwiesen.

Die Mietkostenbelastung von Studierenden liegt deutlich über dem gesellschaftlichen Durchschnitt [2]. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass Studierende und junge Menschen im Allgemeinen eine höhere Mobilität aufweisen, ihre Miete ist im Schnitt daher näher an den Angebotsmieten als an den Bestandsmieten. In den vergangenen Jahren kommt es immer stärker zu einer Entkoppelung, die Angebotsmieten steigen erheblich stärker.

Staatliche Instrumente wie das BAföG sollen zwar Menschen in Ausbildung finanziell unterstützen und enthalten auch eine Wohnkostenpauschale, diese fällt deckt die tatsächlichen Wohnkosten jedoch nicht. Zudem setzt das Instrument primär auf eine Subjektförderung, während strukturelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt dadurch nicht gelöst werden.

Der fzs begrüßt den Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Mietrechtsreform. Viele der vorgeschlagenen Viele der vorgesehenen Maßnahmen weisen in die richtige Richtung und zielen darauf ab, bestehende Regelungslücken zu schließen. Dennoch haben wir – als eine Gruppe, die vom aktuellen Mietmarkt besonders betroffen ist – zu einzelnen Aspekten der vorgeschlagenen Regelungen Anmerkungen und Bedenken.

KURZZEITVERMIETUNG

Der fzs begrüßt die im Referentenentwurf vorgesehene Konkretisierung der übergangsweisen Vermietung durch § 549 II Nr. 1 BGB. Die Kurzzeitvermietung, die bislang auch eine Ausnahme von der Mietpreisbremse darstellt, soll künftig näher definiert werden als „Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird“.

Viele Studierende sind derzeit auf Kurzzeitvermietungen angewiesen. Dies liegt nicht nur daran, dass sie – insbesondere beim Umzug in eine neue Stadt – häufig zunächst keine unbefristete Wohnung finden. Auch studienbedingte Mobilität spielt eine Rolle: Pflichtpraktika, Forschungsaufenthalte oder Auslandssemester führen regelmäßig dazu, dass Studierende für mehrere Monate kurzfristig an einen anderen Ort ziehen müssen.

- **„Besonderer Bedarf“:**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass sich der „besondere Bedarf“ an der Situation der Mietenden orientieren soll. Aus unserer Sicht berücksichtigt dies jedoch nicht ausreichend die tatsächlichen Machtverhältnisse auf angespannten Wohnungsmärkten. In der Beratungspraxis mit Studierenden zeigt sich, dass Vermietende sich ihrer strukturell stärkeren Position bewusst sind. Gerade junge Menschen, die ohnehin nur für begrenzte Zeiträume Wohnraum suchen, sowie internationale Studierende oder andere mobile Auszubildende befinden sich häufig in einer besonders schwachen Verhandlungsposition. Vor dem Hintergrund der bisherigen Praxis ist zu erwarten, dass Vermietende den angeblichen „besonderen Bedarf“ der Mietenden künftig pauschal behaupten werden, um Kurzzeitvermietungen zu rechtfertigen.

- **Zeitliche Begrenzung:**

Zudem sehen wir die Gefahr, dass zwar formal befristete Mietverhältnisse abgeschlossen werden, diese jedoch faktisch durch wiederholte Neuverträge fortgesetzt werden. Denkbar ist etwa, dass Mietverhältnisse regelmäßig nach sechs Monaten neu abgeschlossen werden und so eine Art

„Kettenvermietung“ entsteht. Ebenso besteht das Risiko, dass Geschäftsmodelle entstehen, bei denen Wohnungen systematisch ausschließlich für Zeiträume von bis zu sechs Monaten angeboten werden.

- **Ausnahme von der Mietpreisbremse:**

Besonders kritisch sehen wir, dass Kurzzeitvermietungen weiterhin von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Dadurch entsteht für Vermietende ein finanzieller Anreiz, Wohnungen bevorzugt in diesem Segment anzubieten. Bereits jetzt beobachten wir eine zunehmende Ausweitung von Kurzzeitvermietungen. Zwar benötigen gerade Menschen in Ausbildung häufig die Möglichkeit, Wohnraum nur für begrenzte Zeiträume anzumieten. Sozialpolitisch erscheint es jedoch schwer vermittelbar, dass ausgerechnet diese Gruppen, denen in der Regel nur ein geringes Einkommen zur Verfügung steht, für notwendige kurzfristige Mietverhältnisse regelmäßig höhere Mieten zahlen müssen.

MÖBLIERUNG

Eine Regulierung des möblierten Wohnens erscheint überfällig, da bislang vor allem die Rechtsprechung Kriterien für die Zulässigkeit von Möblierungszuschlägen entwickelt hat. Die im Referentenentwurf vorgesehene Pflicht zur Auskunft über den Möblierungszuschlag zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und die vorgesehene Fiktion der Unmöblietheit bei fehlender Angabe schaffen mehr Transparenz. Dadurch könnten Mietende besser vor versteckten Kosten geschützt und zugleich die Anwendung der Mietpreisbremse erleichtert werden.

Viele Studierende wohnen in (teil-)möblierten Wohnungen. Insbesondere sogenannte „Studierendenwohnungen“, die nicht von Studierendenwerken bereitgestellt werden, liegen häufig deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete und haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem eigenständigen Geschäftsmodell entwickelt. Der Regulierungsvorschlag setzt daher an einer wichtigen Stelle an. Gleichwohl ergeben sich aus unserer Sicht einige offene Fragen:

- **Erteilung der Auskunft:**

Da Mietverträge grundsätzlich keiner bestimmten Form unterliegen, stellt sich die Frage, welche formalen Anforderungen an die Auskunft über den Möblierungszuschlag gestellt werden sollen. Unklar ist insbesondere, in welcher Form diese Auskunft erfolgen muss und wie Mietende über spätere Änderungen oder Anpassungen informiert werden sollen.

- **Orientierung am Zeitwert und der Nettokaltmiete:**
Der Referentenentwurf enthält bislang keine konkrete Berechnungsgrundlage für den Möblierungszuschlag. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie der zugrunde zu legende Zeitwert der Möbel konkret bestimmt werden soll. Hierbei sollte vor allem auch verhindert werden, dass neue, aber qualitativ minderwertige Möbel gegenüber älteren, jedoch hochwertigeren Möbeln bessergestellt werden können.
Darüber hinaus erscheint nicht unmittelbar nachvollziehbar, weshalb der Wert der Möblierung mit einer Erhöhung der Nettokaltmiete steigen sollte.
- **Vollmöblierung**
Schließlich bleibt bislang offen, welche Kriterien das Gesetz für eine Vollmöblierung anlegt. Eine klarere gesetzliche Definition oder zumindest orientierende Kriterien könnten hier zur Rechtssicherheit beitragen.

INDEXMIETEN

Der fzs begrüßt den Vorstoß, Indexmieten stärker zu regulieren. Vor dem Hintergrund stark gestiegener Verbraucherpreise und der erheblichen Zunahme von Indexmietverträgen in den vergangenen Jahren bewerten wir die geplante Begrenzung von Mietsteigerungen bei Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten auf 3,5 Prozent grundsätzlich positiv. Wir wären jedoch dafür diese Regelung auch auf Märkte auszuweiten, die nicht als angespannt gelten.

Gleichzeitig bestehen bei uns grundsätzliche Bedenken gegenüber der Kopplung von Mieten an den Verbraucherpreisindex.

Angesichts angespannter Wohnungsmärkte besteht für Mietwohnungssuchende häufig keine reale Wahl zwischen unterschiedlichen Vertragsformen. Indexmietverträge wirken sich daher in der Praxis häufig zum Nachteil der Mietenden aus. Aus Sicht des fzs sollte daher perspektivisch geprüft werden, dieses Instrument abzuschaffen.

SCHONFRISTZAHLUNG BEI ORDENTLICHER KÜNDIGUNG

Der fzs begrüßt die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung aufgrund von Mietrückständen durch die nachträgliche Zahlung des ausstehenden Betrags zu heilen. Unklar erscheint jedoch, warum diese Möglichkeit bei länger andauernden Mietverhältnissen nur einmal bestehen soll. Aus unserer Sicht sollte geprüft werden, ob nach Ablauf eines gewissen Zeitraums erneut die Möglichkeit einer Heilung vorgesehen werden kann.

UMLAGE VON MODERNISIERUNGSKOSTEN

Die vorgesehene vereinfachte Umlage von Modernisierungskosten auf bis zu 20.000 € bewertet der fzs kritisch. Eine sachliche Notwendigkeit für diese Anhebung sehen wir nicht. Strategien nicht notwendiger oder überzogener Modernisierungen sind bereits heute keine Einzelfälle; wir befürchten, dass eine Ausweitung der Umlagemöglichkeiten solche Praktiken zusätzlich begünstigen könnte.

Zudem bleibt aus unserer Sicht unklar, wie mit der Umlage verfahren wird, sobald die zugrunde liegenden Modernisierungskosten vollständig refinanziert sind.

ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT

Das Kriterium des „angespannten Wohnungsmarkts“ ist für einige der neuen Regulierungen – insbesondere bei Möblierung, Kurzzeitvermietung und Indexmieten – von zentraler Bedeutung, da die Mietpreisbremse derzeit nur in solchen Märkten greift. Als bundesweite Studierendenvertretung möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass nicht zwingend der gesamte Wohnungsmarkt als angespannt gelten muss, damit Mietende erheblich belastet sind. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn bestimmte Wohnsegmente, die einen spezifischen Bedarf bedienen, überproportional nachgefragt werden. In kleineren Hochschulstädten lassen sich beispielsweise Einzimmerwohnungen oder WG-taugliche Schnitte oft deutlich teurer vermieten, auch wenn der übrige Wohnungsmarkt noch vergleichsweise erschwingliche Mieten bereithält.

Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig, die Mietpreisbremse auch auf Fälle auszuweiten, in denen nicht der gesamte Markt, sondern nur einzelne Segmente angespannt sind. Unabhängig davon sollten die Regelungen zu Kurzzeitvermietung, Indexmieten und möbliertem Wohnen auch jenseits des Kriteriums „angespannter Wohnungsmarkt“ Anwendung finden.

DURCHSETZUNG

Die Novellierung adressiert aus unserer Sicht einige wichtige Lücken im Mietrecht. Gleichzeitig bleibt jedoch unklar, wie die neuen Regelungen effektiv durchgesetzt werden können. Insbesondere ist offen, auf welchem Weg Mietende Verstöße geltend machen können und wie sie dabei vor Nachteilen durch die vermietende Partei geschützt werden. Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte verschärft sich dieses Problem: Betroffene haben häufig kaum Aussicht auf eine alternative Unterkunft, wenn die Durchsetzung ihrer Rechte behindert wird.

[1]https://www.studierendenwerke.de/fileadmin/user_upload/241212_DSW_Wohnen24_web.pdf

[2]https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25_N045_63.html