

1 **Leitantrag des Berliner Mietervereins**
2 **zur Delegiertenversammlung 2026**

3

4 **Berliner Wohnraumversorgung konsequent sozial und**
5 **gemeinwohlorientiert ausrichten –**
6 **Gesetzgebungskompetenzen nutzen!**

7 **Präambel**

8 Die Wohnraumversorgung einer Stadt darf nicht den Marktgesetzen von Angebot und
9 Nachfrage überlassen werden, vielmehr sollte sie konsequent sozial und
10 gemeinwohlorientiert ausgerichtet sein.

11 Was lange als vorübergehende Marktanspannung galt, ist zu einer strukturellen Krise
12 geworden, die hunderttausende Menschen in Berlin betrifft.

13 Wohnungssuchende treffen auf Angebotsmieten von durchschnittlich 15,47 Euro pro
14 Quadratmeter nettokalt, häufig weit darüber. Auch für diejenigen, die Wohnraum haben,
15 zeigen sich die Marktanspannungen deutlich – die Bestandsmieten sind auf durchschnittlich
16 7,67 Euro pro Quadratmeter nettokalt (Zensus 2022) gestiegen. Fast 40 Prozent der Berliner
17 Haushalte wenden mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete auf. Rund
18 55.000 Menschen sind nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) in
19 Einrichtungen und Wohnheimen untergebracht, mehr als 6.000 Menschen leben ohne
20 Obdach auf den Straßen unserer Stadt. Darüber hinaus gibt es eine hohe Dunkelziffer.

21 Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Steigerungen von bis zu 4,7 Prozent
22 pro Jahr hat in der Vergangenheit regelmäßig Spielräume für Mieterhöhungen im
23 Wohnungsbestand eröffnet. So waren auch 2025 wieder zahlreiche Mieter:innen von
24 Mieterhöhungen betroffen. Hohe Heiz- und Betriebskosten sind zur zweiten Miete
25 geworden und bringen die Mieter:innen zunehmend in Schwierigkeiten. Untersuchungen
26 bestätigen, dass vor allem Haushalte mit geringeren Einkommen in energetisch schlecht
27 ertüchtigten Gebäuden wohnen und daher mit hohen Energieverbräuchen konfrontiert
28 sind.

29 Die vorhandenen Instrumente – wie etwa Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung,
30 soziale Erhaltungsgebiete – konnten diese Entwicklungen nicht aufhalten. Günstige
31 Wohnungen verschwinden täglich durch Abriss, Zweckentfremdung als oder Ferienwohnung
32 oder möblierte Kurzzeitvermietung, oder stehen leer. Der Mietenwahnsinn ist längst auch in
33 den Berliner Randbezirken angekommen.

34 Wohnraumversorgung ist Daseinsvorsorge, ein Grundbedürfnis der Existenzsicherung. Wir
35 fordern eine Wohnungspolitik, die Gemeinwohl über Gewinn stellt, die bezahlbare
36 Wohnungen schafft und sichert. Eine Politik, die Regeln setzt und diese konsequent
37 durchsetzt. Eine Politik, die das Potenzial der Länderkompetenz für das Wohnungswesen
38 gründlich ausschöpft und neue Wege geht!

39 **Leitlinie I: Regulierung durchsetzen - Verdrängung stoppen**

40 Auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden täglich die wirtschaftlichen Ungleichgewichte zu
41 Lasten der Mieter:innen ausgenutzt. Bestehende Schutzinstrumente werden systematisch
42 umgangen, nicht konsequent geahndet und politisch nicht mit dem nötigen Nachdruck
43 verteidigt. Die Umsetzung des 2021 mehrheitlich abgestimmten Volksentscheids zur
44 Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen wird nach wie vor verhindert und damit
45 die demokratische Entscheidung missachtet. Das Vertrauen der Menschen in das politische
46 Handeln nimmt dadurch Schaden.

47 Wir treten dafür ein, dass Regeln nicht nur auf dem Papier stehen, sondern zugunsten der
48 Mieter:innen durchgesetzt werden. Wer die Mietpreisbremse ignoriert, muss spüren, dass
49 Rechtsverstöße Konsequenzen haben. Wer Wohnungen leer stehen lässt, abreißt oder in
50 möblierte Kurzzeitvermietungen umwandelt, handelt gegen das Gemeinwohlinteresse der
51 Stadtgesellschaft und muss deutliche Sanktionen erfahren.

52 **Was wir fordern:**

53 **1. Mietpreisüberhöhungen konsequent ahnden:**

54 Verstöße gegen § 5 WiStrafG müssen von personell ausreichend ausgestatteten bezirklichen
55 Wohnungsämtern effektiv verfolgt werden. Die enge Verzahnung von Mietpreisprüfstelle
56 und Bezirksebene ist herzustellen.

57 **2. Den Verlust bezahlbarer Wohnungen stoppen:**

58 Jeder Abriss von Wohnraum muss dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter
59 unterliegen. Vernachlässigung von Instandhaltung mit dem Ziel der Unbewohnbarkeit ist mit
60 empfindlichen Bußgeldern zu sanktionieren. Der Einsatz von Treuhändern durch die Bezirke
61 ist zu beschleunigen.

62 **3. Das Instrument „soziale Erhaltungsgebiete“ konsequent nutzen:**

63 Modernisierungen, die zur finanziellen Überforderung von Mieter:innen führen, sind in
64 sozialen Erhaltungsgebieten konsequent zu prüfen und soweit wie möglich zu versagen.
65 Möblierte Kurzzeitvermietungen sind als Umnutzung zu werten und zu unterbinden.

66 **4. Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen umsetzen:**

67 Anstatt mit Ausweichstrategien die Umsetzung des Volksentscheids zu verhindern, ist der
68 Wille der Bevölkerung zu respektieren.

69 **5. Transferleistungen an die Realität des Wohnungsmarktes anpassen:**

70 Die Kosten der Unterkunft (KdU) müssen sich an den Oberwerten des Berliner Mietspiegels
71 orientieren.

72

73 **Leitlinie II: Verantwortung – Private Vermieter:innen in die Pflicht nehmen**

74 Es ist nicht hinnehmbar, dass private Unternehmen mit dem Vermietungsgeschäft in Berlin
75 Renditen maximieren, ohne einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu leisten. Die
76 gesamte Verantwortung für bezahlbares Wohnen auf die landeseigenen
77 Wohnungsunternehmen abzuwälzen, während andere weder bauen noch ihre Bestände
78 angemessen instandhalten, ist ein Verständnis von Wohnraumversorgung, das sich Berlin
79 schlichtweg nicht mehr erlauben darf.

80 Wir treten dafür ein: Wer in Berlin Wohnraum vermietet und damit Gewinne erzielt, muss
81 auch Verantwortung für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten tragen. Die Bindung
82 von Grundeigentum an das Wohl der Allgemeinheit (Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG) muss
83 durchgesetzt werden.

84 **Was wir fordern:**

85 **6. Sozialwohnungsquoten für private Großvermieter:**

86 Größere private Anbieter:innen sind zu verpflichten, einen Teil ihrer Bestände für WBS-
87 berechnete Haushalte bereitzuhalten. Rechtliche Expertisen bestätigen die grundsätzliche
88 Zulässigkeit solcher Sozialquoten.

89 **7. Geschützten Wohnungsmarkt auf Private ausweiten:**

90 Private Wohnungsunternehmen müssen verpflichtet werden, den Geschützten
91 Wohnungsmarkt (GWM) zu bedienen und Wohnungen für von Wohnungslosigkeit
92 betroffene und bedrohte Menschen vorzuhalten.

93 **8. Mehr bezahlbare Neubauwohnungen schaffen:**

94 Bei Neuausweisung von Baugebieten sind über das kooperative Baulandmodell anstatt der
95 bisherigen 30 % künftig 60 % Sozialwohnungen verbindlich einzufordern. Das Freikaufen von
96 diesen Verpflichtungen ist zu unterbinden.

97

98 **9. Öffentlichen Grund und Boden nicht verscherbeln:**

99 Flächen, auf die das Land Zugriff hat, sollen vorrangig für bezahlbaren Wohnungsbau
100 vorgehalten und dürfen nicht verkauft werden. Allenfalls sind Grund und Boden im Wege
101 des Erbbaurechts an gemeinwohlorientierte Anbietende zu vergeben, ohne dass die
102 öffentliche Hand ihr Eigentum an den Flächen aufgibt. Möglichkeiten der Bodenbevorratung
103 sind zu prüfen.

104

105 **10. Gemeinwohlorientierte Vermieter:innen fördern:**

106 Landeseigene Wohnungsunternehmen sind mit Eigenkapitalzuschüssen zu stärken.
107 Genossenschaften sind bei der Grundstücksvergabe prioritär zu berücksichtigen und durch
108 eine flexible Landesförderung zu unterstützen. Im Gegenzug müssen verbindliche
109 Verabredungen gelten über Miethöhen, Bindungszeiträume und die Auswahl der
110 Mieter:innen.

111 **11. Neue Wohngemeinnützigkeit einführen:**

112 Berlin muss gesetzlich eine Wohngemeinnützigkeit einführen und Teile der
113 Wohnungsbestände überführen – dauerhaft sozial gebunden, im Gegenzug zu steuerlichen
114 Erleichterungen. Wer dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellt, erhält Vorteile bei
115 Genehmigungsverfahren und Grundstücksvergaben und bei Landessteuern und Abgaben.

116 **Leitlinie III: Ökologische Transformation sozial gestalten**

117 Die klimapolitische Herausforderung und die soziale Wohnungsfrage sind zwei Seiten
118 derselben Medaille. Wer in schlecht gedämmten Gebäuden wohnt, zahlt bei den Heizkosten
119 drauf. Die ökologische Transformation des Berliner Wohnungsbestands darf nicht auf dem

120 Rücken derjenigen ausgetragen werden, die sich eine klimagerechte Wohnung am
121 wenigsten leisten können.

122 Wir wollen den Wandel gestalten – nicht erleiden. Eine sozial gerechte Wärmewende
123 bedeutet: Investitionen in den Bestand anstatt Abriss, Dekarbonisierung der
124 Energieversorgung ohne Kostenabwälzung auf die Mieter:innen, und demokratische
125 Kontrolle über die Infrastruktur, die für Wärmelieferung und Energie in Berlin bereitsteht.

126 **Was wir fordern:**

127 **12. Bestand vor Abriss - Sanierung als Priorität**

128 Die energetische Ertüchtigung im Bestand muss Vorrang vor Abriss und Neubau haben.
129 Ökologische und soziale Werte müssen gleichberechtigte Bedeutung haben gegenüber
130 ökonomischen Argumenten, die Neubau als vermeintliche Lösung ansehen.

131 **13. Kommunale Wärmeplanung gerecht umsetzen:**

132 Kluge Nahwärmekonzepte, auf erneuerbaren Energien basierende Heizsysteme,
133 Quartierslösungen ohne Leitungsverluste sowie die Dekarbonisierung der Berliner
134 Fernwärme sind gleichberechtigt zu behandeln und zu ermöglichen.

135 **14. Demokratische Kontrolle über Wärmeversorgung:**

136 Die BEW als landeseigene Akteurin in der Wärmeplanung muss stärker der Mitbestimmung
137 der Berliner Stadtgesellschaft unterliegen – etwa durch Verbraucherbeiräte, die die
138 Aktivitäten des Unternehmens kontrollierend begleiten.

139 **15. Kosten der energetischen Modernisierung gerecht verteilen:**

140 Über ein Drittelmodell müssen Staat, Wohnungswirtschaft und Mieter:innen an den
141 Modernisierungskosten beteiligt werden. Die Modernisierungsumlage ist auf 3 Prozent zu
142 reduzieren, Mieterhöhungen nach Modernisierung sind auf max. 1,50 Euro pro
143 Quadratmeter zu kappen.

144

145 **Leitlinie IV: Solidarität – Sozialpolitische Verantwortung ernst nehmen**

146 Das Recht auf Wohnen wird bei Transferleistungsbeziehenden in Berlin täglich verletzt. Die
147 geltenden Kosten der Unterkunft (KdU) sind so weit von der Realität des Wohnungsmarktes
148 entfernt, dass sie ihren Zweck verfehlen: Mit den aktuellen Sätzen ist in Berlin schlicht keine
149 Wohnung zu finden. Wer sucht, greift zwangsläufig auf die ohnehin knapp bemessene
150 Grundsicherung zurück – und gerät so schrittweise in die Schuldenfalle. Das ist kein
151 Einzelschicksal. Es ist Systemversagen.

152

153 Gleichzeitig hat der Berliner Senat durch die Kündigung der Kooperationsvereinbarung mit
154 den Mietervereinen für eine kostenfreie Mitgliedschaft ein weiteres Schutzinstrument für
155 Menschen mit geringen Einkommen abgebaut. Wer sich gegen eine ungerechtfertigte
156 Kündigung oder eine illegale Mieterhöhung wehren will, braucht jedoch Beratung und
157 rechtlichen Beistand. Dass dieser Zugang nun vom Geldbeutel abhängt, ist sozialpolitisch
158 nicht hinnehmbar.

159

160 Wir treten dafür ein, dass mietrechtliche Ansprüche für alle durchsetzbar sind – unabhängig
161 vom Einkommen. Solidarität bedeutet: Der Staat darf nicht sparen, indem er die
162 Schwächsten schutzlos stellt.
163

164 **Was wir fordern:**

165 **16. Realistische Mieten definieren:**

166 Die Kosten der Unterkunft müssen sich an den Oberwerten des Berliner Mietspiegels
167 orientieren – nicht länger an Mittel- und Unterwerten, die an der Marktrealität
168 vorbeigehen.

169

170 **17. Haushalte mit geringen Einkommen wehrhaft stellen:**

171 Die Übernahme von Mitgliedsbeiträgen in Mietervereinen für Transfereinkommens-
172 beziehende ist unverzüglich wieder aufzunehmen. Mietrechtliche Beratung und
173 Interessenvertretung dürfen kein Privileg derjenigen sein, die sie sich leisten können.

174 **Unsere Forderungen an den Bundesgesetzgeber**

175 Mietrecht wird überwiegend im Bund geregelt. Die Krise auf dem Berliner Wohnungsmarkt
176 spiegelt zugleich gesamtdeutsche Missstände wider. Wir fordern vom Bundesgesetzgeber
177 entschlossenes Handeln:

178 **18. Mietpreisbremse entfristen und verschärfen:** Die Mietpreisbremse darf nicht von
179 einem Fristablauf abhängen. Sie ist dauerhaft anzuwenden, wo Wohnungsmärkte
180 angespannt sind. Der Ausnahmetatbestand Neubau ist zeitlich anzupassen, übrige
181 Ausnahmen sind zu streichen.

182 **19. Vorkaufsrecht stärken:** Das nach dem BVerwG-Urteil von 2021 eingeschränkte
183 bezirkliche Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten muss durch eine gesetzliche
184 Reform reaktiviert werden.

185 **20. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrafG) reformieren:** Mietpreisüberhöhungen müssen
186 effektiv geahndet werden können. Die Beweislastanforderungen sind so zu senken,
187 dass Betroffene ihre Rechte realistisch durchsetzen können.

188 **21. Schutz vor Eigenbedarfskündigungen verbessern:** Der Kreis der
189 Eigenbedarfsberechtigten ist auf Verwandte ersten Grades einzuschränken. Der
190 'gekaufte Eigenbedarf' nach Umwandlung ist für laufende Mietverhältnisse
191 auszuschließen, Härtegründe von Mietenden sind im Gesetz zu stärken.

192 **22. Möblierte Kurzzeitvermietung eindämmen:** Die Mietpreisbremse ist auf
193 Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch auszuweiten. Möbliierungszuschläge
194 sind transparent und angemessen nach dem Zeitwert der Möbel auszuweisen.

195 **23. Kappungsgrenze absenken:** In angespannten Wohnungsmärkten ist die
196 Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen abzusenken.

197 **24. Heilungswirkung der Schonfristzahlung ausweiten:** Die Möglichkeit, durch Ausgleich
198 des Zahlungsrückstands eine Kündigung zu heilen, muss ohne weitere Beschränkung
199 auch auf ordentliche Zahlungskündigungen übertragen werden.