BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband im Deutschen Mieterbund (DMB)

I. 10-Punkte-Plan des BMV für Wohnen im Bestand

sowie

II. Wohnungspolitische Agenda

Berlin will einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik: Nicht allein der Neubau von Wohnungen, sondern ebenso der Schutz des vorhandenen Wohnraums, die Begrenzung von Mieten, die soziale Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und eine handlungsfähige öffentliche Verwaltung müssen gleichberechtigt auf einer wohnungspolitischen Agenda einer neuen Regierungskoalition Platz finden.

Eine neue Landesregierung muss deshalb die ersten 100 Tage nutzen, um unmittelbar wirksame Maßnahmen einzuleiten und bestehende Instrumente konsequent anzuwenden. Die Koalitionspartner müssen – auch im Zusammenwirken zwischen Landesregierung und Bezirken – strukturelle Entscheidungen für eine dauerhaft soziale Wohnraumversorgung vorbereiten.

I. 10-Punkte-Plan Wohnen – die ersten 100 Tage

1. Task Force Wohnen Berlin einsetzen

Die neue Landesregierung richtet als Task Force unmittelbar eine ressortübergreifende „Stabsstelle Wohnen Berlin" ein. Sie bündelt die wohnungs- und mietenpolitischen Aktivitäten des Landes, identifiziert Vollzugsdefizite und legt innerhalb der ersten 100 Tage konkrete Umsetzungsschritte für die wichtigsten mieten- und wohnungspolitischen Vorhaben vor.

Die Task Force bindet neben den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken auch Wissenschaft, Mieterorganisationen, Sozialverbände, Gewerkschaften, Genossenschaften und weitere zivilgesellschaftliche Akteure ein.

2. Zusätzliche Stellen für Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung und Mietpreisprüfung schaffen

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

Die neue Landesregierung startet unmittelbar ein Personalprogramm für Wohnungsaufsicht und Mietpreisprüfung und beginnt mit dem Aufbau eines beim Senat angelegten Landeswohnungsamts (siehe Punkt 5). Damit schafft sie kurzfristig zusätzliche Stellen für die Wohnungsaufsicht, insbesondere zur Verfolgung von Wohnungsmängeln sowie für die Mietpreisprüfung.

Die Maßnahme stärkt insbesondere die Bereiche Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung und Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz einschließlich der Durchsetzung von Bußgeldern. Die Mietpreisprüfstelle des Landes wird personell und organisatorisch zu einer leistungsfähigen Fachstelle ausgebaut und auf zusätzlichen Personalbedarf geprüft.

3. Wohnraumsicherungsgesetz konsequent vollziehen und weiterentwickeln

Die neue Landesregierung muss das 2026 beschlossene Wohnraumsicherungsgesetz effizient umsetzen und innerhalb der ersten 100 Tage einen Vollzugsplan vorlegen. Insbesondere müssen die Verantwortlichen die Erstellung des um Klimaschutzaspekte erweiterten Wohnungskatasters unverzüglich ausschreiben und beauftragen.

Zur Wohnraumsicherung gehören die vollständige personelle Ausstattung der Wohnungsaufsichtsbehörden, ein funktionsfähiges Verfahren für den Einsatz von Treuhändern, eine landesweite Struktur zur Unterstützung der Bezirke bei Ersatzvornahmen sowie ein Rechtsfonds zur Absicherung schwieriger Verfahren.

Gleichzeitig soll die Landesregierung das Wohnraumsicherungsgesetz gezielt weiterentwickeln. Dazu gehört insbesondere eine Zusammenführung von Ideen aus den vorliegenden Gesetzentwürfen von Linken und Grünen zur Einführung einer Sozialvermietungsquote für gewerblich agierende Vermieter (mit mehr als 50 Wohneinheiten) sowie die Prüfung, ob in dem Gesetz auch Mitbestimmungsrechte bei privaten Wohnungsunternehmen verankert werden können.

4. Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen neu verhandeln

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) müssen wieder zum zentralen Instrument der sozialen Wohnraumversorgung werden. Die neue Landesregierung nimmt deshalb unverzüglich Verhandlungen über eine neue Kooperationsvereinbarung mit den LWU auf.

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

Im Mittelpunkt stehen ein Mietendimmer, eine Begrenzung der Modernisierungsumlage sowie höhere WBS-Quoten bei Wiedervermietung und Neubau. Bei der Wiedervermietung sollen 75 Prozent der Wohnungen (bisher: 63 Prozent) an WBS-berechtigte Haushalte gehen, beim Neubau soll die WBS-Quote von 50 auf 60 Prozent steigen.

Die Vereinbarung muss außerdem verbindliche Transparenz über Mieten, Investitionen und Vermietungsquoten herstellen und die Beteiligung der Mieter:innen stärken. Die bei der Senatsverwaltung für Wohnen angesiedelte „Sicheres Wohnen AöR" (SiWo, Anstalt öffentlichen Rechts) soll für das Monitoring der LWU zuständig sein.

5. Landesamt für Wohnungswesen aufbauen

Berlin braucht eine stärkere landesweite Steuerung des Wohnraumschutzes, erst recht für die Durchsetzung der Sozialvermietungspflicht. Die neue Landesregierung beginnt deshalb innerhalb der ersten 100 Tage mit dem Aufbau eines Landesamtes für Wohnungswesen. Dieses bündelt die landesweiten Fachkompetenzen für Mietpreisprüfung, Wohnungsaufsicht und Wohnraumsicherung.

Das Landesamt unterstützt die Bezirke, entwickelt einheitliche Vollzugsstandards und sorgt für eine bessere Zusammenarbeit der zuständigen Stellen. Es trifft in den ersten 100 Tagen die Organisationsentscheidung, legt einen Aufbauplan vor und sichert die erforderlichen Stellen und Haushaltsmittel.

6. Sofortmaßnahmen zur besseren Verteilung vorhandenen Wohnraums (Wohnungstausch, Mobilisierung von Wohnungsreserven)

Der Senat richtet eine mit Personal ausgestattete Leitstelle ein, die folgende Aufgaben übernimmt:

- die Unterstützung von Wohnungswechseln (mittels Umzugsprämien und Umzugshilfen für einkommensschwächere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieter:innen, Ansprechpersonen wie Sozialarbeiter:innen etc.) sowie die öffentlichkeitswirksame Bewerbung des Wohnungstauschs.

- die Mobilisierung von Wohnungsreserven bei Privaten (z. B. durch Anreize für private Kleineigentümer:innen von Einfamilienhäusern, Wohnraum zu vermieten), etwa durch die Vermittlung beziehungsweise die Übertragung auf geeignete Hausverwaltungen oder die Unterstützung durch Prämien.

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

- Zwischennutzungen, vor allem durch den Abschluss befristeter Mietverträge. Das gilt etwa für temporär leerstehende Gebäude, für die ein Verwaltungsverfahren läuft, insbesondere leeres Gewerbe und zweckentfremdete Wohnungsbauten.

Der Senat soll die Leitstelle zu gegebener Zeit in das Landeswohnungsamt integrieren.

7. Allgemeines Verbot von Abrissen einführen

Berlin darf den Verlust bezahlbaren Wohnraums durch Abriss nicht als unvermeidliche Begleiterscheinung von Stadterneuerung hinnehmen.

Die neue Landesregierung überprüft deshalb unmittelbar die bestehende Genehmigungspraxis und verschärft das Zweckentfremdungsgesetz beziehungsweise die Zweckentfremdungsverbotsverordnung sowie die Verwaltungsvorschriften. Der Abriss bezahlbaren und erhaltenswerten Wohnraums ist grundsätzlich nur noch die Ausnahme. Die Bezirksämter müssen insbesondere Aspekte der Nachhaltigkeit, die Möglichkeit einer Sanierung oder eines Umbaus und die sozialen Auswirkungen eines Abrisses berücksichtigen.

Die neue Landesregierung verankert ein repressives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt im Zweckentfremdungsgesetz sowie in der -verordnung. Etwaige Ersatzneubauten sind mit Auflagen an leistbare Mieten (vgl. Entwurf des BMV aus 2023) zu versehen. Das Abrissverbot muss auch für geeignete Gewerbe- und Bürogebäude gelten; es ist somit in der Berliner Bauordnung zu verankern.

Senat und Bezirke setzen eine Arbeitsgruppe für Problemimmobilien ein.

8. Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm beschließen und sozial ausrichten

Innerhalb der ersten 100 Tage beschließt die neue Landesregierung das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) als eigenständiges Programm und sichert die verlässliche Finanzierung. Klimaschutz im Gebäudebestand darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung für Mieter:innen werden. Das BEK wird deshalb mit einem Programm für klimafreundliches und sozial verträgliches Wohnen verbunden.

Dazu gehören insbesondere die Beschleunigung energetischer Sanierungen, der Schutz vor Überforderung der Mieter:innen, Härtefallregelungen sowie

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

Maßnahmen zum Hitzeschutz und zur Klimaanpassung im Wohnungsbestand. Ein dauerhaft ausgestatteter Landesfonds für klimafreundliches Wohnen soll insbesondere einkommensschwächere Haushalte unterstützen und auch selbstnutzende Eigentümer:innen und WEGs erreichen. Die neu aufgelegte Förderung „IBB CO2-Sparende Gebäude" muss deutlich aufgestockt werden.

9. Ausführungsvorschriften zu „Kosten der Unterkunft" (AV-Wohnen) überprüfen

Die Kosten der Unterkunft müssen die tatsächliche Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt abbilden. Die Aktualisierung der bisher in den Ausführungsvorschriften (AV-Wohnen) niedergelegten Maßstäbe und ihre Veröffentlichung als Rechtsverordnung haben Vorrang. Dieser Schritt soll verhindern, dass Haushalte mit Transferleistungsbezug dauerhaft einen Teil ihrer Miete aus dem Existenzminimum finanzieren müssen oder durch Kostensenkungsaufforderungen ihre Wohnung verlieren.

10. Dauerhafte Sozialbindung und Landesgesetz für Wohngemeinnützigkeit einführen

Berlin prüft und entwickelt ein landesrechtlich tragfähiges Modell einer Wohngemeinnützigkeit mit dauerhaften Bindungen und maßvollen Renditen. Ziel ist ein dauerhaft sozial gebundener Wohnungsbestand, bei dem öffentliche Förderung nicht nach wenigen Jahren ausläuft und die soziale Mietpreisbindung dauerhaft erhalten bleibt.

Die neue Landesregierung beauftragt dafür in den ersten 100 Tagen eine rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeitsprüfung. Auf dieser Grundlage soll die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein konkretes Modell entwickeln und prüfen, welche landesrechtlichen Regelungen dafür erforderlich sind.

II. Wohnungspolitische Agenda – Wohnen 2030

1. Wohnungs- und Mietenkataster unverzüglich aufbauen

Berlin braucht endlich eine verlässliche Datenbasis über den Wohnungsbestand und die Mietentwicklung.

Nach den Sofortmaßnahmen setzt die neue Landesregierung den Aufbau des Berliner Wohnungs- und Mietenkatasters unverzüglich um. Es entsteht ein zentrales Instrument des wohnungspolitischen Monitorings. Berlin berichtet

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

regelmäßig über Mietentwicklung, Mietbelastung, Sozialwohnungen, Mieterhöhungen bei den LWU, Wohnungsleerstand, Zweckentfremdung, Abrisse, Modernisierungen, Neubau, Bodenankäufe, Rekommunalisierung und Wohnungslosigkeit. Damit wird transparent, ob wohnungspolitische Maßnahmen tatsächlich Wirkung entfalten.

2. Dauerhafte Sozialbindung und Landesgesetz für Wohngemeinnützigkeit einführen

Berlin führt auf Grund der in den ersten 100 Tagen erstellten Machbarkeitsstudie ein landesrechtlich tragfähiges Modell einer Wohngemeinnützigkeit mit dauerhaften Bindungen und maßvollen Renditen ein. Ziel ist ein sozial gebundener Wohnungsbestand, bei dem öffentliche Förderung nicht nach wenigen Jahren ausläuft und die soziale Mietpreisbindung dauerhaft erhalten bleibt.

3. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen umsetzen

Die Umsetzung des Volksentscheids zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen muss auf die wohnungspolitische Agenda der kommenden Legislaturperiode. Die neue Landesregierung sollte einen verbindlichen Fahrplan zur Umsetzung eines Vergesellschaftungsgesetzes vorlegen und die Voraussetzungen für die Überführung der betroffenen Bestände in eine gemeinwirtschaftlich organisierte Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) schaffen. Dabei sind letztlich Fragen der Entschädigung, der Bewirtschaftung und der demokratischen Kontrolle zu klären. Ziel muss eine dauerhafte soziale Bewirtschaftung der vergesellschafteten Wohnungsbestände sein, die sich an bezahlbaren Mieten, langfristiger Bestandssicherung und einer demokratischen Beteiligung der Mieter orientiert.

4. Ausbau Förderprogramm für den Umbau von Gewerbe zu Wohnraum

Angesichts der großen Potenziale bei zugleich teils hohen Umbaukosten ist es wichtig, dass Senat und Bezirke sofort ein attraktives Förderprogramm zum Umbau implementieren. Anders als die Bundesförderung wird dieses an eine Sozialvermietung gekoppelt, da sowohl der Umbau zu Wohnraum als auch Dachgeschossaufbauten ohne gezielte Förderung in der Regel keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Senat und Bezirke ermitteln die sofort umsetzbaren Potenziale und sichern das Personal, um Investor:innen für solche Umbauten zu gewinnen.

5. Kommunalen Wohnungsbau planen und steuern

Berliner Mieterverein e.V.
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.
Telefon - Zentrale
Fon 030 / 226 26 - 0
Fax 030 / 226 26 - 161
Spichernstr. 1
10777 Berlin
U - Bhf. Spichernstraße

Höheres Eigenkapital und bessere Rahmenbedingungen sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in die Lage versetzen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Parallel prüft die Senatsverwaltung, ob die sechs LWU künftig unter dem Dach einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zusammengeschlossen werden können. In jedem Fall soll sie Planung, Steuerung und Expertise beim kommunalen Wohnungsbau stärker bündeln, etwa indem sie bestimmte Aufgaben einer gemeinsamen Gesellschaft überträgt oder in eine Tochtergesellschaft ausgliedert. Dabei sollen die Verantwortlichen sicherstellen, dass der kommunale Wohnungsbestand nicht nur wächst, sondern dauerhaft sozial gesteuert wird.

6. Kurzzeitvermietung und möblierten Wohnraum weiter zurückdrängen

Berlin nutzt die bestehenden europäischen Registrierungs- und Meldepflichten konsequent zur Kontrolle von Kurzzeitvermietungen und baut die dafür notwendige Daten- und Kontrollstruktur zeitnah auf.

Auf Grundlage der gewonnenen Daten identifiziert die zuständige Senatsverwaltung zusammen mit den Bezirksämtern besonders belastete Gebiete und prüft weitere landesrechtlich mögliche Maßnahmen. Zugleich setzt sich Berlin auf Bundesebene für eine wirksamere Regulierung befristeter Vermietungen und die Anwendung der Mietpreisbremse ein.

7. Housing First und Wohnungsversorgung für Wohnungslose ausbauen

Die neue Landesregierung sichert „Housing First" langfristig ab und entwickelt es zu einem verlässlichen Bestandteil der Berliner Wohnungsnotfallhilfe. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen mehr Wohnungen als bisher für die Vermittlung durch anerkannte Housing-First-Träger zur Verfügung.

Daneben soll der Senat den „Geschützten Wohnungsmarkt" aufstocken und gemeinsam mit den Bezirksämtern die Vermittlungs- und Zugangskriterien vereinheitlichen. Die neue Landesregierung soll zudem eine verlässliche, mehrjährige Finanzierung der freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe sicherstellen und kurzfristig die notwendigen Mittel für die Berliner Kälte- und Hitzehilfe bereitstellen.

8. Soziale Wärmewende und Hitzeschutz verbinden

Die neue Landesregierung soll die energetische Modernisierung des Berliner Gebäudebestands beschleunigen und sozial absichern. Öffentliche Förderung

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße

muss insbesondere dort ansetzen, wo energetische Sanierung notwendig ist und zugleich hohe soziale Belastungen drohen.

Ziel sind sozialverträgliche beziehungsweise warmmietenneutrale Modernisierungen, die verbindliche Nutzung von Fördermitteln, Härtefallregelungen sowie ein systematischer Ausbau des Hitzeschutzes im Wohnungsbestand. Die neue Landesregierung soll gemeinsam mit den Bezirken prüfen, wie sich grundstücksübergreifende Maßnahmen durchsetzen lassen.

9. Ankaufsfonds, Bodenankauf und BENE 2 sichern

Berlin muss seine Möglichkeiten zum Ankauf von Wohnungen und Grundstücken wieder stärker nutzen. Dazu soll die neue Landesregierung den Ankaufsfonds für Rekommunalisierung und Milieuschutz-Vorkaufsfälle aufstocken und über die gesamte Legislaturperiode absichern. Zudem soll sie die Blockade von Grundstücksankäufen durch die Berliner Bodenfonds GmbH aufheben.

Die neue Landesregierung sichert die Finanzierung des Berliner Programms für Nachhaltige Entwicklung (BENE 2) im Nachtragshaushalt so ab, dass die zuständigen Stellen die bereitstehenden EU-Mittel vollständig abrufen und bewilligungsreife Projekte umsetzen können.

10. Wiedereinführung einer kostenlosen ALG-II-Mitgliedschaft in Mietervereinen

Der Senat entwickelt ein rechtssicheres Konzept zur Wiedereinführung der im Dezember 2025 vom Land Berlin aufgekündigten, kostenfreien zweijährigen Mitgliedschaft in einem Mieterverein. Dies ist insbesondere angesichts der seit Juli 2026 verankerten Pflicht von Grundsicherungsempfänger:innen, auf Aufforderung des Jobcenters eine Mietpreisrüge zu erheben, dringlich. Die Übernahme der Mitgliedschaft liegt damit auch im öffentlichen Interesse.

Berlin, 12. Oktober 2026

Berliner Mieterverein e.V. Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.	Telefon - Zentrale Fon 030 / 226 26 - 0 Fax 030 / 226 26 - 161	Spichernstr. 1 10777 Berlin U - Bhf. Spichernstraße