

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 neuer 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 Platz finden auf einer wohnungspolitischen Agenda einer neuen Regierungskoalition. Eine neue Landesregierung muss deshalb die ersten 100 Tage nutzen, um unmittelbar wirksame Maßnahmen einzuleiten, bestehende Instrumente konsequent anzuwenden. Zugleich müssen – auch im Zusammenwirken zwischen Landesregierung und Bezirken – strukturelle Entscheidungen für eine dauerhaft soziale Wohnungsversorgung vorbereitet werden

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 Mietpreis-prüfung schaffen

Die neue Landesregierung startet unmittelbar ein Personalprogramm für Wohnungsaufsicht und Mietpreisprüfung sowie den Aufbau eines beim Senat angelegten Landeswohnungsamts (siehe Punkt 5.). Damit einher gehen kurzfristig zusätzliche Stellen für Wohnungsaufsicht, insbesondere die Verfolgung von Wohnungsmängeln und die Mietpreisprüfung.

Gestärkt werden insbesondere die Bereiche Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung, Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, einschließlich 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

Das 2026 beschlossene Wohnraumsicherungsgesetz muss effizient umgesetzt werden. Die neue Landesregierung legt deshalb innerhalb der ersten 100 Tage einen Vollzugsplan vor. Insbesondere muss die Erstellung des Wohnungskatasters – erweitert um Klimaschutzaspekte – unverzüglich ausgeschrieben und beauftragt werden.

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 wird das Wohnraumsicherungsgesetz gezielt weiterentwickelt. 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 Diskussion, in dem Gesetz auch Mitbestimmungsrechte bei privaten Wohnungsunternehmen einzuführen.

4. Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen neu verhandeln

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

Im Mittelpunkt stehen ein Mietendimmer, eine Begrenzung der Modernisierungumlage, 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 angehoben werden.

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) 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.

Darin sollen landesweite Fachkompetenzen für Mietpreisprüfung, Wohnungsaufsicht und Wohnraumsicherung gebündelt werden. Das Landesamt unterstützt die Bezirke, entwickelt einheitliche Vollzugsstandards und sorgt für eine bessere Zusammenarbeit der zuständigen Stellen. In den ersten 100 Tagen werden die Organisationsentscheidung getroffen, ein Aufbauplan vorgelegt und die erforderlichen Stellen und Haushaltsmittel gesichert.

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

Der Senat installiert ein mit Personal ausgestattetes Programm zum Aufbau einer Leitstelle für:

- die Unterstützung von Wohnungswechseln (mittels Umzugsprämien und Umzugshilfen für einkommensschwächere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieter:innen, Ansprechpersonen wie Sozialarbeiter etc.) sowie die öffentlichkeitswirksame Bewerbung von Wohnungstausch.
- die Mobilisierung von Wohnungsreserven bei Privaten (z.B. Motivierung von privaten Hauseigentümern von Einfamilienhäusern etc., Wohnraum zu vermieten), etwa durch Vermittlung bzw. Übertragung auf geeignete Hausverwaltungen, Unterstützung durch Prämien etc.
- Zwischennutzungen, vor allem per befristeten Mietvertrag, bezogen auf temporär leerstehende Gebäude, für die z.B. ein Verwaltungsverfahren läuft, insbesondere leeres Gewerbe und zweckentfremdete Wohnungsbauten.

Die Stelle soll beim Senat angesiedelt werden und kann zu gegebener Zeit in ein Landeswohnungsamt integriert werden.

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 bzw. die Zweckentfremdungsverbotsverordnung sowie die Verwaltungsvorschriften. Der Abriss bezahlbaren und erhaltenswerten Wohnraums soll grundsätzlich nur noch als Ausnahme genehmigt werden. Dabei müssen insbesondere Aspekte der Nachhaltigkeit, die Möglichkeit einer Sanierung oder Umbaus und die sozialen Auswirkungen eines Abrisses berücksichtigt werden. Im Zweckentfremdungsgesetz sowie der -verordnung wird ein repressives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt verankert. Etwaige Ersatzneubauten sind mit Auflagen an leistbare Mieten (vgl. Entwurf des BMV aus 2023) zu versehen. Das Abrissverbot muss auf geeignete Gewerbe- und Bürogebäude ausgeweitet werden; es ist somit entsprechend in der Berliner Bauordnung zu verankern. Senat und Bezirke setzen eine Arbeitsgruppe für Problemimmobilien ein.

8. Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm beschließen und sozial ausrichten

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm wird innerhalb der ersten 100 Tage als eigenständiges Programm beschlossen und verlässlich finanziert.

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 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 bisher in den Ausführungsvorschriften (AV-Wohnen) niedergelegten Maßstäbe werden überprüft, auf den aktuellen Stand gebracht und als Rechtsverordnung überprüft. wird deshalb überprüft Die bisher in der AV-Wohnen niedergelegten Maßstäbe werden überprüft, auf den aktuellen Stand gebracht und als Rechtsverordnung veröffentlicht. Es muss verhindert werden, 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.

In den ersten 100 Tagen wird dafür eine rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeitsprüfung beauftragt. Auf dieser Grundlage wird ein konkretes Modell entwickelt und geprüft, 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 wird der Aufbau des Berliner Wohnungs- und Mietenkatasters unverzüglich umgesetzt. Das Mietenkataster wird zu einem zentralen Instrument des Wohnungspolitischen Monitorings ausgebaut. Berlin berichtet 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 dauerhaft 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 schaffen. Dabei sind letztlich Fragen der Entschädigung, 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, andererseits teils hoher 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 der Umbau zu Wohnraum, ebenso wie DG-Aufbauten, ohne gezielte Förderung i.d.R. keine leistbaren Mieten nach sich ziehen. Senat und Bezirke ermitteln die sofort umsetzbaren Potenziale und sichern das Personal, um Investorinnen für solche Umbauten zu gewinnen.

5. Kommunalen Wohnungsbau planen und steuern

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden durch Eigenkapital und bessere Rahmenbedingungen in die Lage versetzt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Parallel wird geprüft, ob die sechs LWU das Dach künftig in einer AöR zusammengeschlossen werden sollen. Planung, Steuerung und Expertise beim kommunalen Wohnungsbau müssen in jedem Fall stärker gebündelt werden (z.B. durch eine Bündelung bestimmter Aufgaben bei einer Gesellschaft oder Ausgliederung in eine Tochter). Der kommunale Wohnungsbestand soll nicht nur wachsen, sondern dauerhaft sozial gesteuert werden.

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 werden besonders belastete Gebiete identifiziert und weitere landesrechtlich mögliche Maßnahmen geprüft. 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 wird der „Geschützte Wohnungsmarkt“ aufgestockt, Vermittlungs- und Zugangskriterien werden in den Bezirken vereinheitlicht und die freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe erhalten verlässliche, mehrjährige Finanzierung. Die notwendigen Mittel für die Berliner Kälte- und Hitzehilfe werden kurzfristig bereitgestellt.

8. Soziale Wärmewende und Hitzeschutz verbinden

Die energetische Modernisierung des Berliner Gebäudebestands wird beschleunigt und sozial abgesichert. Öffentliche Förderung muss insbesondere dort ansetzen, wo energetische Sanierung notwendig ist und zugleich hohe soziale Belastungen drohen.

Ziel sind sozialverträgliche beziehungsweise warmmietenneutrale Modernisierungen, verbindliche Nutzung von Fördermitteln, Härtefallregelungen sowie ein systematischer Ausbau des Hitzeschutzes im Wohnungsbestand. Es soll geprüft werden, wie grundstücksübergreifende Maßnahmen durchgesetzt werden können.

9. Ankaufsfonds, Bodenankauf und BENE 2 sichern

Berlin muss seine Möglichkeiten zum Ankauf von Wohnungen und Grundstücken wieder stärker nutzen. Der Ankaufsfonds für Rekommunalisierung und Milieuschutz-Vorkaufsfälle wird deshalb aufgestockt und über die gesamte Legislaturperiode abgesichert. Die Blockade von Grundstücksankäufen durch die Berliner Bodenfonds GmbH wird aufgehoben.

Die Finanzierung des Berliner Programms für Nachhaltige Entwicklung (BENE 2) wird im Nachtragshaushalt so abgesichert, dass bereitstehende EU-Mittel vollständig abgerufen und bewilligungsreife Projekte umgesetzt werden 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 dringlich angesichts der seit Juli 2026 verankerten Pflicht von Grundsicherungs-Empfänger:innen, die Mietpreistrüge zu erheben, sofern das Jobcenter sie dazu auffordert. Damit liegt die Übernahme der Mitgliedschaft auch im öffentlichen Interesse.

Berlin, 12. Oktober 2026