Leitantrag des Berliner Mietervereins
zur Delegiertenversammlung 2025

Wohnungspolitische Weichen für Berlin stellen!

Die wohnungspolitische Bilanz der Berliner Regierungskoalition ist ernüchternd: Der Senat hat viel zu wenig umgesetzt. Das ist aus mehreren Gründen besorgniserregend: Erstens hat die Wohnungskrise dramatische Ausmaße angenommen, zweitens hat die zerbrochene Ampel-Koalition im Bund keine mietrechts- und wohnungspolitische Reformen geliefert; drittens ist kaum erkennbar, dass die Stadtentwicklungsverwaltung an konkreten Projekten arbeitet – geschweige denn ein Gesamtkonzept hat, und viertens hat sie die Rahmenbedingungen für eine gestaltende Wohnungspolitik teils sogar verschlechtert: So dürfen die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gemäß Kooperationsvereinbarung vom Januar 2024 die Mieten im Bestand um jährlich 2,9% gegenüber zuvor 1% erhöhen; zudem wurde die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) derart in ihren Aufgaben beschnitten, dass sie nicht einmal mehr ihre Berichtsfunktion zu den LWU wahrnehmen kann. Die Umbenennung der Anstalt in „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ kann darüber nicht hinwegtäuschen.
Wir fordern den Senat daher auf, wichtige Ziele zur Wohnraumversorgung im Bestand und im Neubau sofort anzupacken. Die Koalitionspartner sollten unter dem Druck des Wohnungsnotstands auch solche Anliegen umsetzen, die möglicherweise parteiintern umstritten sind. Insofern begrüßt der BMV die Positionierung des Regierenden Bürgermeisters für die Verlängerung der Mietpreisbremse über 2025 hinaus sowie die Ankündigung des Senats, in diesem Jahr mietenpolitisch aktiv zu werden. Diesen Worten müssen nun Taten folgen.

1. Eindämmen der wachsenden Angebotsmieten

Der Berliner Wohnungsmarkt ist mittlerweile völlig aus den Fugen geraten. Wer innerhalb der Stadt umziehen muss, oder nach Berlin zieht, steht selbst als Gutverdiener:in vor unerschwinglichen Mieten. Berlin belegte 2024 bei der Entwicklung der Angebotsmieten auf Internetplattformen den Platz zwei der deutschen Großstädte: Im 4. Quartal des Jahres lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in der Bundeshauptstadt bei durchschnittlich etwa 14,83 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das sind 4 Cent mehr als im Quartal zuvor. Im 2. Quartal 2024 lag der Quadratmeterpreis des im Internet inserierten Angebots bei mehr als 17 Euro. Die im Februar veröffentlichte Datenanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung zur Mietentwicklung in 25 Großstädten legte offen: Berlin ist bundesweit Spitzenreiterin bei der Spreizung zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten. Laut Studie lagen die über das Internet inserierten Angebotsmieten im Schnitt 152 Prozent über den Bestandsmieten. Das IBB-Wohnungsbarometer 2024 benennt das untere Preissegment (unter 10,00 EUR/m²), neben dem preisgebundenen Segment, als am deutlichsten betroffen von den Anspannungen und Angebotsdefiziten. Seit mehreren Jahren übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich.
Wesentlicher Preistreiber ist die zunehmende zeitlich befristete Vermietung von **möblierten Wohnungen. Der BMV fordert daher die Politik auf, möblierte und sonstige Kurzzeitvermietungen stark einzuschränken**. Eine Auswertung von ImmoScout24 zeigt, in welchem Ausmaß in den vergangenen fünf Jahren die dort inserierten möblierten Wohnungen zu den gestiegenen Angebotsmieten beigetragen haben. Im Durchschnitt wird jede dritte Wohnung in den fünf größten deutschen Städten möbliert angeboten. In Frankfurt/Main ist der Anteil mit 41% am höchsten. **Bei den Bruttomieten möblierter Wohnungen steht Berlin mit fast 37 € je Quadratmeter an der Spitze.** Möblierte Wohnungen werden hier fast doppelt so teuer angeboten wie unmöblierte Wohnungen. Damit liegt Berlin sogar noch vor München – Deutschlands teuerstem Mietwohnungsmarkt.
Wir benötigen ein **bezirksübergreifendes Vorgehen,** um die Vermietung möblierter Wohnungen zu reglementieren. Der BMV sieht Ansatzpunkte hierfür in einem vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eingeholten Rechtsgutachten. Demnach stellt die **möblierte Kurzzeitvermietung in Milieuschutzgebieten eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, die im Regelfall zu versa-**

gen wäre. Wir benötigen für Berlin und viele andere Städte ein Konzept, möblierte Vermietung wirksam einzudämmen. Der Berliner Senat ist aufgefordert, dazu einen Vorschlag zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der steigenden Angebotsmieten ist positiv zu bewerten, dass Senat und Bezirke 2024 erste Schritte zur Eindämmung überhöhter Mieten durch die schon lange geforderte **Mietpreisüberprüfungsstelle** eingeschlagen haben. Der BMV kritisiert indes, dass diese nicht als öffentlich-rechtliche Institution greifen soll, sondern als externe Dienstleistung ausgeschrieben wurde. Sinnvoller wäre es, die bei der Sicher Wohnen AöR angegliederte Stelle mit mehr Kompetenzen auszustatten, so dass sie vor allem Vermietende auf Verstöße hinweisen und diese ahnden kann, auch als Mietüberhöhungen gem. § 5 WiStG. Die Stadt Frankfurt/Main kann hier als Vorbild dienen. Die Bezirke müssen deutlich mehr unterstützt werden. Auch der BMV wird die Bezirksämter unterstützen und geeignete Fälle weitergeben.

2. Sichern und Erweitern der leistbaren Wohnungsangebote

Die **Neubauzahlen** blieben deutlich hinter den Koalitionsvereinbarungen zurück: Statt der für 2024 vorgesehenen 20.000 Wohnungen wurden nur etwa 15.000 fertiggestellt, darunter waren nur circa 3.500 Sozialwohnungen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verfehlten ihr Ziel von 6.500 Wohnungen um 30%. Auch die Genehmigungszahlen zeichnen keine Trendumkehr für 2025 – schon gar nicht beim sozialen Wohnungsbau. Von Januar bis November 2024 wurden mit 9.217 Wohnungen 35% weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum.
Zwar wurden 2024 Anträge für 5.100 **Sozialwohnungen** bewilligt, was eine Steigerung gegenüber 2023 (3.492) oder 2022 (1.935) bedeutet. Bis zu einer Fertigstellung wird es allerdings Jahre brauchen. Gleichzeitig schmilzt der Bestand an Sozialwohnungen rapide, so dass der Verlust kaum durch die neu bewilligten Sozialwohnungen kompensiert werden kann.
Der Berliner Senat schmückt sich unterdessen mit dem Schneller-Bauen-Gesetz, das Ende 2024 nach langer Diskussion und Vorbereitung in Kraft getreten ist. Das **Schneller-Bauen-Gesetz** wird in seiner Bedeutung für den Wohnungsbau überbewertet und kann daher nach Einschätzung des BMV nicht zu einer nennenswerten Marktentspannung beitragen**.** Der Senat macht es sich zu leicht, wenn er zur Bewältigung der Wohnungskrise ausschließlich auf die Beschleunigung von Wohnungsneubau setzt, ohne die Personaldecke zu verstärken, den Bedarf der Bevölkerung zu berücksichtigen oder die Rahmenbedingungen für den Neubau zu definieren. So werden weiterhin vorrangig teure Eigentumswohnungen entstehen. Die Zeit drängt.

Die **Reserven im Bestand** werden vernachlässigt. Durch massives Bekämpfen von Leerstand, Verhinderung von Abrissen, Eindämmung der möblierten Kurzzeitvermietung sowie durch Umbau brachliegender Gewerberäume zu Wohnräumen könnten zahlreiche Wohnungen nutzbar gemacht werden. Zudem wird die „verborgene“ Reserve des Wohnungstauschs verkannt, der durch Kampagnen, Fördermittel wie Umzugspauschalen und weitere Maßnahmen freigesetzt werden könnte.

Vor dem Hintergrund der Wohnungskrise in Berlin ist es höchste Zeit für eine umfassende gesetzliche Regulierung des Wohnungswesens. Dieses müsste die Verteilung von Wohnraum regeln und vorgeben, wie Vermietende ihre Bestände zu bewirtschaften und sich auf dem Wohnungsmarkt zu verhalten haben. Ein Wohnungsregister sollte Transparenz über die Verhältnisse herstellen.
Erreicht werden muss auch das Koalitionsziel der **Kommunalisierung von Wohnungsbeständen** durch eine Ankaufpolitik. Der Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ist endlich umzusetzen. Eine Senatsstrategie ist bislang nicht erkennbar. Bisher wurden lediglich 4.500 Wohnungen des Vonovia-Konzerns durch die Howoge erworben, wobei diese Bestände dem Land angeboten worden waren. Zur **„strategischen Bodenbevorratung**“ hat der Berliner Bodenfonds in den letzten beiden Jahren nur drei Grundstücke von zusammen knapp 8,7 Hektar Größe erworben.

Mit Sorge beobachtet der BMV die Verdrängung durch Weiterverkäufe und vermehrte (oft vorgetäuschte) **Eigenbedarfskündigungen.** Erfreulich ist, dass die vier Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg,

Mitte, Neukölln und Pankow gemeinsam mit dem BMV ein Projekt gegen Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen auf den Weg gebracht haben. Der BMV ruft alle anderen Bezirke auf, sich an diesem Projekt zu beteiligen.

3. Klimaschutz und Klimaresilienz im Berliner Gebäudebestand

Die **Klimaschutzanstrengungen für den Wohngebäudesektor** müssen kurzfristig erheblich gesteigert werden. Dafür ist eine ordnungsrechtliche Sanierungspflicht notwendig. Sich allein auf staatliche Förderanreize und Beratungen zu verlassen, hat sich in der Vergangenheit als untauglich erwiesen. Hunderttausende Mietende zahlen enorm hohe Heizkosten, weil sie in Häusern der schlechtesten Energieeffizienzklassen leben. Der BMV fordert entsprechend dem Koalitionsvertrag einen **Sanierungsfahrplan** für diese Gebäude. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) sieht vor, die jährliche Sanierungsrate auf 2,6% ab 2026 zu erhöhen. Bisher verharrt sie auf einem klimapolitisch unzureichenden Niveau von unter 1%. Damit Verdrängungseffekte und hohe Wohnkostenbelastungen vermieden werden, muss die **Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung** reduziert werden. Anders als Brandenburg hat Berlin immer noch keine Klimaanpassungsstrategie. Senat und Bezirke müssen verstärkt **Maßnahmen zur Klimaresilienz** und zum Schutz der Stadtbevölkerung treffen, um die Stadt widerstandsfähiger gegen den Klimawandel zu machen, vor allem durch Sonnenschutz, Entsiegelung sowie Erhalt des Stadtgrüns. Mieterstromprojekte sollten besser gefördert werden.

4. Ausweitung der Mieterschutzinstrumente auf Bundesebene

Der neue Bundestag muss unverzüglich die Mietpreisbremse über den 31.12.25 hinaus entfristen, zumindest bis Ende 2029 verlängern, sowie die Ausnahmen abschaffen, vor allem die „überhöhte Vormiete“ und die „umfangreiche Modernisierung“. Zudem sind nur noch Wohnungen, die in den jeweils zwei vorangegangenen Jahren neu errichtet wurden, für die Erstvermietung von der Mietpreisbremse auszunehmen. Keinesfalls dürfen die Anforderungen an die Landesverordnungen, die zur Begründung eines „angespannten Wohnungsmarktes“ nötig sind, ausgeweitet werden.
Der seit Jahrzehnten kaum anwendbare **§ 5 WiStG („Mietwucher“) ist zu reformieren**, das Erfordernis des „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ zu streichen.
Alle von der Ampel ausgesessenen Reformen müssen umgesetzt und teils verschärft werden: So ist die Absenkung der Kappungsgrenze von 15% auf 11% unzureichend; sie ist durch eine Öffnungsklausel im BGB dergestalt zu ersetzen, dass Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten variable Kappungsgrenzen, einen Mietendeckel oder einen mehrjährigen Mietenstopp erlassen können. Für letzteren fordert der BMV eine Gebietskategorie „Wohnungsnotlage“. Zudem fordert der BMV die neue Bundesregierung auf, die Möglichkeit der **Schonfristzahlung** für fristlose Kündigungen bei Zahlungsverzug auf ordentliche Kündigungen auszudehnen. Die Zulässigkeit von **Eigenbedarfskündigungen** muss massiv eingeschränkt werden, u.a. beim Kauf bewohnter Wohnungen durch einen grundsätzlichen – mindestens aber temporären und für Nachmieter geltenden – Kündigungsausschluss; zudem ist Eigenbedarf auf Angehörige ersten Grades zu begrenzen. Als Härtegründe gesetzlich zu definieren sind Alter, lange Wohndauer und die erfolglose Suche nach leistbarem Ersatzwohnraum.
Das allgemeine **kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten** ist wiederherzustellen und die Ankaufspreise sind gesetzlich zu limitieren. Zudem ist ein Rahmengesetz für die **Neue Wohngemeinnützigkeit** erforderlich**,** das mit einem umfassenden **Investitionsförderprogramm** unterlegt ist.

Was in Berlin geschehen muss:

1. Erarbeitung eines Wohnraumsicherungsgesetzes, das gewerbliche Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand verpflichtet, einen bestimmten Anteil sozial gebunden zu vermieten;
2. Reglementierung möblierter Kurzzeitvermietung, koordiniertes Handeln von Senat und Bezirken;
3. Erstellung eines digitalen und öffentlich einsehbaren Wohnungskatasters auf Grundlage der den Bezirken und dem Senat bereits zur Verfügung stehenden Daten;

4. Überarbeitung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes mit dem Ziel, die treuhänderische Verwaltung leerer und verwahrloster Immobilien zu erleichtern, Abrisse nur im Ausnahmefall zu genehmigen und dabei strenge soziale Anforderungen an den Ersatzneubau zu stellen;
5. Überarbeitung der Modernisierungsförderung und Erstellen eines Fahrplans zur energetischen Ertüchtigung der Wohngebäude mit den schlechtesten Effizienzklassen;
6. Senatskonzept zur besseren Finanzierung des kommunalen Wohnungsbaus der LWU, u.a. durch direkte Zuführung von Eigenkapital anstelle von zinsvergünstigen Darlehen und Zuschüssen;
7. Ausweitung des Kooperativen Baulandmodells durch Erhöhung des Anteils sozialgebundenen Wohnraums auf mindestens 50%, besser 60 % der Wohngeschossfläche;
8. Verstärkter Ankauf von privaten Wohnungsbeständen und strategische Bodenbevorratung;
9. Umsetzung des Volksentscheids zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen.

Was im Bund geschehen muss:

Umsetzung und Schärfung der verschleppten mietrechtlichen und wohnungspolitischen Reformen, konkret:

1. Schaffung einer Länderöffnungsklausel im BGB mit der Möglichkeit eines temporären Mietenstopps und eines Mietendeckels;
2. Entfristung bzw. Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse;
3. Novellierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hinsichtlich der Beweispflicht der Mieter:innen;
4. Einschränkung von Indexmietenerhöhungen im BGB durch eine Kappungsgrenze;
5. Starke Einschränkungen von Eigenbedarfskündigungen, u.a. für den Kauf bewohnter Wohnungen;
6. Schaffung eines mieterfreundlichen Modernisierungsparagrafen § 559 BGB, vor allem durch eine weitere, deutliche prozentuale Absenkung der Modernisierungsumlage;
7. Regulierung und Eindämmung der Kurzzeitvermietung (u.a. möblierte Vermietung und Ferienwohnungen);
8. Rahmengesetzgebung für die Neue Wohngemeinnützigkeit mit klaren Mietobergrenzen, einem effektiven Mieterschutz und Mietermitbestimmung, flankiert durch Investitionszuschüsse;
9. Eindämmung von missbräuchlichen Untervermietungskonstruktionen;
10. Erlass einer reformierten, mieterfreundlichen Fernwärme-Verordnung ohne Möglichkeit von börsenorientierten Arbeitspreisen, mit stark ausgeprägter Preisaufsicht und –kontrolle.

Berlin, 07.04.2025
Vorstand und Beirat