



TEILRESOLUTION

Klausurtagung der SPD-Fraktion
des Abgeordnetenhauses von Berlin

23.-25. Januar 2026 in Rostock

- **LEISTBARES WOHNEN IST DASEINSVORSORGE**

Teilresolution: Leistbares Wohnen ist Daseinsvorsorge

Leistbares Wohnen darf keine Luxusfrage sein. Es ist die soziale Schlüsselfrage unserer Zeit und eine zentrale Voraussetzung für Würde, Teilhabe, Gesundheit, Bildungschancen und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Berlin ist eine wachsende Stadt. Berlin ist eine Stadt der Vielfalt. Berlin ist eine Stadt der Arbeit und der Mietenden. Und Berlin ist eine Stadt, in der immer mehr Menschen trotz Arbeit, Ausbildung oder Rente nicht mehr sicher sein können, die eigene Wohnung zu halten oder überhaupt eine zu finden.

Die SPD-Fraktion bekennt sich zu einem klaren Grundsatz: Wohnen ist Daseinsvorsorge. Das ergibt sich aus dem Sozialstaatsprinzip. Der Markt allein wird die Versorgung nicht gewährleisten. Über eine Generation nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zeigt sich in den großen Städten Deutschlands: Anders als seinerzeit von CDU-CSU-FDP versprochen, werden nicht genug preiswerte Wohnungen und nicht genügend geförderte Wohnungen gebaut. Der demokratische und soziale Rechtsstaat verpflichtet Politik zum Handeln, wenn grundlegende Lebensbedingungen für breite Teile der Bevölkerung gefährdet sind.

Wir handeln deshalb mit allen verfügbaren Instrumenten. Auf Bundesebene treiben wir Reformen im Mietrecht voran und stärken soziale Ausgleichssysteme. Auf Landesebene schöpfen wir unsere Kompetenzen maximal aus, stärken Neubau und Sozialwohnungsbau und bauen den Vollzug von Mieterschutz aus. Und wir gehen zusätzlich den nächsten Schritt, den Berlin nach dem erfolgreichen Volksentscheid 2021 politisch und demokratisch zu gehen hat: Wir arbeiten an einem Berliner Gesetz zur Anwendung von Artikel 15 Grundgesetz, um den Wohnungsmarkt dauerhaft sozial zu ordnen, ohne Privatwohnungen pauschal in Landeseigentum zu überführen.

1. Ausgangslage

1.1 Die Kluft zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten

In Berlin leben über 80 Prozent der Menschen zur Miete. Um sicherzustellen, dass es auf dem zum Großteil privatwirtschaftlich organisierten Markt, gerecht zu geht, haben wir in der Vergangenheit vieles in Angriff genommen und umgesetzt. Sukzessive ist die öffentliche Hand gemeinsam mit den Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Organisation bemüht, einen größeren Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu erlangen. Denn der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und inzwischen in Teilen aus den Fugen geraten.

Besonders drastisch zeigt sich das bei den Angebotsmieten, die insbesondere außerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Median von 15,74 Euro pro Quadratmeter für 2024 aufweisen. Während viele Bestandsmieten und ein Teil der Neuvermietungen noch vergleichsweise niedriger sind, werden bei diesem Teil der Neuvermietungen Preise aufgerufen, die für breite Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar sind.

Der IBB-Wohnungsmarktbericht zeigt diese Spaltung sehr deutlich: Für 2024 wird eine Median-Angebotsmiete von 15,74 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen. Dem steht eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,21 Euro pro Quadratmeter gegenüber. Damit liegen in diesem Teil der Neuvermietungen die inserierten Mieten weit über dem, was der Mietspiegel abbildet. Diese Differenz ist nicht nur eine statistische Größe. Sie bedeutet in der Realität: Umzüge werden zum Armutsrisiko, Trennungen und Familiengründungen werden erschwert, Azubis, Pflegekräfte, Erzieher*innen, Polizist*innen, Handwerker*innen und viele Beschäftigte im öffentlichen Dienst finden keine Wohnung mehr in angemessener Entfernung zum Arbeitsplatz. Die Stadt droht sozial zu entmischen.

Die Folge ist eine Spaltung in zwei Welten: Wer eine Wohnung halten kann, ist vergleichsweise geschützt. Wer eine ungebundene Wohnung sucht, umziehen muss trifft häufig auf Mietpreise, die die Einkommensrealität vieler Berliner Haushalte übersteigen.

1.2 Explodierende Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren

Die Angebotsmieten haben sich in Berlin in gut einem Jahrzehnt nahezu verdoppelt. Der IBB-Wohnungsmarktbericht zeigt, dass die Angebotsmieten 2012 im Median bei 7,20 Euro pro Quadratmeter lagen und 2024 im Median mehr als doppelt so hoch waren. 2024 wurde mit 15,74 Euro pro Quadratmeter erneut ein Höchststand ausgewiesen.

Das ist eine Entwicklung, die selbst bei sehr guter Wirtschaftslage sozial nicht zu verkraften wäre. Unter den Bedingungen von Inflation, Energiepreisschocks und allgemeiner Teuerung wird sie für immer mehr Haushalte existenziell.

Hinzu kommen deutlich gestiegene Nebenkosten. Gerade in der Energiekrise 2022 wurde sichtbar, dass Warmmieten für viele Haushalte zum akuten Risiko werden. Die soziale Dimension ist damit nicht nur eine Frage der Kaltmiete, sondern der gesamten Wohnkostenbelastung.

1.3 Einkommen halten nicht Schritt

Natürlich sind Löhne und Gehälter in den letzten Jahren gestiegen. Aber sie steigen nicht in einem Tempo, das mit den Angebotsmieten mithalten kann. Während Einkommen real nur moderat zulegen, werden die Wohnungskosten bei Umzug oder Neuvermietung für viele Haushalte sprunghaft höher. Das trifft nicht nur Menschen mit geringen Einkommen. Davon betroffen ist auch nach Erhebungen von Berlin Partner längst die Mittelschicht.

1.4 Viele Haushalte sind besonders verletzlich

Die soziale Dimension wird klar, wenn man auf die Haushaltsnettoeinkommen schaut. Der Sozialbericht 2025 für Berlin zeigt auf, dass jeder fünfte Berliner Haushalt mehr als 40 Prozent seines Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden muss. Gleichzeitig zeigt der Mikrozensus für Berlin aus dem Jahr 2022, dass über 410.000 Haushalten nur ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 Euro zur Verfügung steht, was ebenfalls jedem fünften Haushalt entspricht.

Diese Haushalte haben kaum Spielraum. Wenn Warmmieten steigen, steigen auch Verdrängungsrisiken. Und selbst bei Haushalten oberhalb dieser Schwelle gilt: Die Kluft zwischen Neuvertragsmieten und Einkommen führt zu wachsendem Druck. Das gilt insbesondere für Alleinerziehende, Rentnerhaushalte, Studierende und Auszubildende, Menschen in systemrelevanten Berufen, aber auch für viele Normalverdiener.

Nicht zuletzt deshalb bauen wir den Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus – auf aktuell etwa 400.000 Wohnungen. Sie können gezielt Wohnungsbestände aufkaufen, beispielsweise auch dort, wo Sozialbindungen auslaufen. Hinzu tritt der Bestand der Genossenschaften und der kirchlichen Wohnungsbestände von ca. 200.000 Wohnungen. Gerade für die verletzlichen Haushalte ist das Erhalten und der Ausbau des Bestandes der sozialen Anbieter von zentraler Bedeutung. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind ein zentraler Baustein für bezahlbares und gutes Wohnen, daher legen wir einen Schwerpunkt auf der sozialgerechten und nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände.

unseren landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind wir in der Vergangenheit im Bereich Mieterschutz und bezahlbaren Wohnraum immer vorangegangen. Sei es bei der:

- Beschränkung der Mieterhöhungsverlangen, so dass die durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete bei den LWUs mit 6,72 Euro die geringste unter den Wohnunternehmen ist

- Einführung des Leistbarkeitsversprechen, welches wir 2025 nochmals verbessert haben und in Zukunft auf die Bruttokaltmiete erweitern werden
- der Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 Euro/Quadratmeter, wo wir zudem die Endlichkeit der Umlage nach der Abschreibung der Modernisierung einführen werden
- Beteiligung der Mietenden. Nur bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften gibt es eine gesetzliche Mitbestimmung durch Mieterbeiräte und Miiterräte. Diese werden wir zukünftig verstärkt durch die SichererWohnen Anstalt schulen und unternehmensübergreifend vernetzen
- Schlichtung von Fragen zwischen Mietenden und Vermieter durch die neu eingeführte Ombudsstelle bei der SichererWohnen Anstalt
- der Zugänglichkeit des Wohnraums für alle gesellschaftlichen Ebenen. Die diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe werden wir gemeinsam mit den gesellschaftlichen Trägern optimieren und durch eine einkommensorientierte Mietpreisbildung ergänzen.

1.5 Wohnen ist soziale Gerechtigkeit und Verfassungsauftrag

Leistbares Wohnen ist längst die soziale Gerechtigkeitsfrage unserer Zeit. Es geht um die Frage, ob Berlin eine Stadt für alle bleibt oder ob der Wohnungsmarkt entscheidet, wer hier leben darf.

Die Berliner Verfassung ist an dieser Stelle eindeutig. Artikel 28 Absatz 1 Verfassung von Berlin lautet: Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum, das Land fördert Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

Für uns ist das kein unverbindlicher Satz. Es ist ein politischer und verfassungsrechtlicher Auftrag. Die SPD ist die Partei der sozialen Gerechtigkeit. Wir setzen uns auf allen Ebenen und mit allen geeigneten Instrumenten dafür ein, Wohnen leistbar für alle zu machen.

2. Was wir schon getan haben

2.1 Auf Bundesebene: wichtige Schritte, aber noch nicht ausreichend

Die bisherigen gesetzgeberischen Anstrengungen auf Bundesebene sind ein Anfang, reichen aber nicht aus, um die Lage auf den städtischen Wohnungsmärkten sozial zu stabilisieren. Zu einer Politik, die gesellschaftliche Probleme ernst nimmt, gehört auch, klar zu benennen, wenn Instrumente nicht oder nicht ausreichend wirken.

- Wohngeld Plus: 2023 wurde das Wohngeld novelliert und verbessert. Die Zahl der Wohngeldempfangenden hat sich mit Inkrafttreten der Reform zum 01.01.2023 und mit der Fortschreibung zum 01.01.2025 berlinweit von 25.538 (Stand 31.12.2022) auf 55.309 (Stand 31.12.2025) mehr als verdoppelt. Darüber hinaus wurden die Zuschüsse erhöht, und es gibt eine Heizkostenkomponente. Das federt soziale Härten ab und hat dazu beigetragen, dass die Mietbelastungen am Einkommen im Durchschnitt leicht gesunken sind.
- Der Mietzuschuss nach Paragraph 2 Wohnraumgesetz Berlin verhindert hohe Belastungen der Haushalte mit geringem Einkommen in Sozialwohnungen und wird auf Antrag durch die Landesbank IBB gewährt. Durch den Mietzuschuss wird die Belastung aus der Bruttowarmmiete grundsätzlich auf 30 Prozent zum anrechenbaren Einkommen gesenkt.
- Umwandlungsverbot: Auf Drängen der SPD wurde das Umwandlungsverbot eingeführt. Berlin hat die entsprechende Verordnung umgehend erlassen und damit den Schutz vor Verdrängung gestärkt.

- **Mietpreisbremse:** Der Bundestag hat die Mietpreisbremse für angespannten Wohnungsmärkte bis Ende 2029 verlängert. Berlin hat diese Möglichkeit genutzt und die Mietpreisbremse landesrechtlich gesichert und anschließend bis Ende 2029 verlängert. Das ist richtig und notwendig, weil die Mietpreisbremse den Mietanstieg bei Wiedervermietung begrenzen kann und gleichzeitig dämpfend auf die Mietspiegelentwicklung wirkt.
- **Indexmieten und Kurzzeitmodelle:** SPD-Justizministerin Hubig hat im Dezember 2025 einen Gesetzesentwurf in die Regierung eingebracht, in dem die Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen gedeckelt werden sollen. Ebenso sollen kurzfristige Mietverträge sowie Mietverträge für möblierte Wohnungen ebenfalls besser preislich reguliert werden. Das wäre ein Mittel, um die Menge der oben beschriebenen Ausschreibungs-Mietangebote massiv zu verringern.
- **Kappungsgrenze für Mieterhöhungen:** Durch den Erlass der Berliner Kappungsgrenzenverordnung im Jahr 2023 gilt bis Mai 2028 eine abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Allgemeine Mieterhöhungen dürfen in Eigenbedarf in ganz Berlin deshalb nur im Umfang von maximal 15 Prozent in drei Jahren stattfinden (anstatt 20 Prozent).
- **Expertenkommission Mietrecht:** Die eingesetzte Expertenkommission soll Vorschläge für eine Reform des Mietrechts vorlegen, insbesondere zu Bußgeldern bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse und zur besseren Bekämpfung von Mietwucher.
- Wir unterstützen diese Entwicklungen ausdrücklich. Gleichzeitig warnen wir vor einem erneuten Verschleppen notwendiger Reformen. Mit einem Fraktionsbeschluss zur Begrenzung von Indexmieten (Anlage für Pressemappe) sowie einem Fraktionsbeschluss zur stärkeren Bekämpfung von Mietwucher (Anlage für Pressemappe) wollen wir seit über einem Jahr über eine Bundesrats-Initiative Berlins hier den Fortschritt auf Bundesebene beschleunigen. Beide Anträge werden leider seit einem Jahr von der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus nicht unterstützt. Bei diesen für unsere Stadt besonders wichtigen Vorhaben kommt es darauf an, dem Bund gegenüber geschlossen als Koalition aufzutreten. Deshalb fordern wir unseren Koalitionspartner auf, seine vielfältigen Vorbehalte fallen zu lassen.

2.2 Gegenläufige Entwicklungen: Mieter*innen dürfen nicht zur Finanzierung verpflichtet werden

Gleichzeitig gibt es gegenläufige Entwicklungen zulasten der Mieter*innen. Gesetzliche Pflichten zur Modernisierung dürfen nicht dazu führen, dass Mieter*innen die Finanzierung gesetzlicher Pflichtaufgaben einseitig tragen. Ebenso sind die Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen weiterhin hoch. Beides muss bundespolitisch korrigiert werden.

2.3 Auf Landesebene: Schutz und Neubau gehören zusammen Neubau und Wohnraumförderung, Berlin liefert, aber wir müssen schneller werden

Neubau ist notwendig. Er ist aber allein nicht hinreichend, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Grund und Boden ist nur einmal verfügbar. Er lässt sich nicht beliebig reproduzieren. Neubau braucht Zeit und Neubau wirkt nicht automatisch im leistbaren Segment. Trotzdem gilt: Berlin hat beim Neubau geliefert. Die amtlichen Zahlen zeigen seit 2021 ein hohes Fertigstellungsniveau von fast 65.000 Wohnungen in vier Jahren. Bis Ende 2026 wollen wir 80.000 neue Wohnungen gebaut haben.

Diese Zahlen sind ein Fortschritt. Gleichzeitig zeigen sie auch: In einer wachsenden Stadt reicht ein Niveau um 15.000 bis 17.000 Fertigstellungen jährlich nicht aus, wenn der Bedarf höher liegt und

gleichzeitig Wohnungen dem Markt durch Umwandlung, Zweckentfremdung oder spekulativen Leerstand entzogen werden.

Wir haben die Wohnraumförderung deutlich gestärkt. Der Senat hat im Doppelhaushalt 2024 bis 2025 pro Jahr bis zu 1,5 Milliarden Euro für den Wohnraumförderfonds vorgesehen und nach den aktuellen Zahlen wurden 2023 etwa 1,3 Milliarden Euro im Neubau in Anspruch genommen. Das in Berlin endlich erreichte Volumen von über 5.000 neuen geförderten Sozialwohnungen ist auch im Doppelhaushalt 2026/27 abgesichert. Das ist ein Erfolg unserer Politik in Fraktion und Senat. Unser Anspruch bleibt: Mehr geförderte Wohnungen, dauerhaft gebundene Mieten, mehr kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestand, und schnelleres Planen und Bauen, das wir durch das Schneller-Bauen-Gesetz bereits ermöglichen.

Wir verbinden Neubau und Mieterschutz. Beides gehört zwingend zusammen. Wir schaffen neuen bezahlbaren Wohnraum und schützen gleichzeitig den Bestand durch folgende Maßnahmen, damit Berlin nicht sozial auseinanderfällt.

- **Zweckentfremdungsverbotsgesetz:** Seit 2014 schützt Berlin Wohnraum vor Leerstand, Ferienvermietung und Abriss und führt Wohnungen dem regulären Markt wieder zu.
- **Kündigungsschutzklausel:** Seit Juni 2023 gilt in Berlin die Kündigungsschutzklausel-Verordnung durch die nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung ein zehnjähriger Schutz für Bestandsmietende vor Eigenbedarfskündigungen besteht. Diese zehnjährige Schutzfrist gilt für alle Mietenden, die in eine Mietwohnung eingezogen sind, die nach Mietvertragsabschluss in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde.
- **Wohnraumversorgungsgesetz:** Seit 2015 ist der soziale Versorgungsauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen gesetzlich verankert.
- **Qualifizierter Mietspiegel:** Der aktuelle Mietspiegel 2024 bietet als qualifizierter Mietspiegel Rechtssicherheit vor unberechtigten Mieterhöhungen und schützt die Mietenden vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Mietspiegel gilt für 1,4 Mio. nicht preisgebundene Wohnungen von insgesamt über 2 Mio. Wohnungen in Berlin.
- **Kostenlose Mieterberatung:** Seit 2018 stellen wir Mittel für kostenlose Mieterberatung in allen Bezirken bereit.
- **Mietpreisprüfstelle:** 2025 haben wir eine eigene Mietpreisprüfstelle geschaffen. Sie hilft Mieter*innen, ihre Miethöhe prüfen zu lassen, und macht strukturelle Überhöhungen sichtbar und verfolgbar. Bei ca. 350 geprüften Mieten bestand bei über 90 Prozent ein Verdacht auf Verstoß nicht nur gegen die Mietpreisbremse, bzw. ein Verdacht auf eine Ordnungswidrigkeit, sondern ein Verdacht im Bereich strafrechtlicher Verfolgung nach § 291 StGB.
- **Mehr Mittel für Kontrollen:** Mit dem aktuellen Doppelhaushalt haben wir zusätzliche Mittel für Mieten und Wohnraumkontrollen bereitgestellt.
- **Millieuschutz:** Um Verdrängungstendenzen einen Riegel vorzuschieben, gibt es seit 1990 das Instrument gem. Paragraph 172 BauGB zum Schutz der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die erhaltungsrechtliche Steuerung der baulichen Vorhaben orientiert sich auf die zulässige Herstellung bzw. Instandsetzung einer Wohneinheit in einen zeitgemäßen Ausstattungszustand. Dadurch verhindern wir Luxusmodernisierungen, Veränderungen der Wohnungsgrößen sowie Nutzungsänderungen jenseits des eigentlichen Wohnens. 31 Prozent der Berliner Bevölkerung leben in einem der 82 sozialen Erhaltungsgebiete in 11 Bezirken. Um eine berlinweit einheitliche Verfahrensweise für alle Bezirke sicherzustellen wurde im November 2024 die Ausführungsvorschrift mit entsprechenden Genehmigungskriterien.

3. Was wir tun wollen

Trotz der intensiven politischen Bemühungen im Wohnungsmarkt auf Landesebene – sowohl in gesetzlicher als auch in haushalterischer Hinsicht – ist die soziale Frage im Wohnungsmarkt weiterhin virulent. Daher beschließen wir einen Maßnahmenplan, der sowohl schnell wirkt und zugleich strukturell ansetzt. Damit schließen wir Schritt für Schritt zentrale Regelungslücken, die bisher unserem Ziel eines sozial ausgerichteten Wohnungsmarkts entgegenstehen. Unser Plan verbindet Neubau, soziale Mischung, Transparenz, Vollzug und konsequente Bekämpfung von Missbrauch.

Schritt 1: Wohnraumsicherungsgesetz 2026: Vollzug stärken und Wohnraum sichern

Die SPD-geführte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat im Januar 2026 einen Gesetzentwurf zur Verschärfung zentraler Wohnraumschutzgesetze eingebracht. Wir werden dieses Wohnraumsicherungsgesetz zügig im Parlament beraten und beschließen. Es stärkt die Handlungsfähigkeit der Behörden und stellt klar: Wohnraum ist kein beliebiges Anlagegut. Wer Wohnraum entzieht, verwahrlosen lässt oder zweckentfremdet, muss mit konsequenter Durchsetzung rechnen.

Kernpunkte des Gesetzesentwurfs der Senatsverwaltung sind insbesondere:

- Im Wohnraumgesetz führen wir eine Regelung zur Unter Vermietung von Sozialwohnungen ein. Bei Unter Vermietung besteht künftig eine Verpflichtung, dem zuständigen Bezirklichen Wohnungsamt zeitnah anzugeben, dass die Unter Vermietung an einen WBS berechtigten Haushalt erfolgt. Zur Sicherung führen wir Bußgeldtatbestände ein.
- Im Wohnungsaufsichtsgesetz legen wir einen Schwerpunkt auf die Einsetzung eines Treuhänders im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung. Die Regelung wird präzisiert und gestärkt, damit sie im Ernstfall tatsächlich greift, und nicht durch taktische Verzögerungen leerläuft. Zusätzlich ermöglichen wir eine schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten. Verfügungsberechtigte müssen Mängel ohne schuldhaftes Zögern beseitigen. Bei akuter Gesundheitsgefahr müssen erforderliche Instandsetzungsarbeiten innerhalb von maximal 48 Stunden umgesetzt werden. Mit diesen neuen Regelungen schaffen wir eine durchsetzungsstarke Wohnungsaufsicht, damit Schrottimmobilien und Geisterhäuser nicht mehr zu Berlin gehören.
- Im Zweckentfremdungsverbots gesetz verschärfen wir die Regelungen weiter, um Anordnungen besser durchzusetzen und Verfahren effizienter zu gestalten. Vorgaben zu Ersatzvornahmen und Treuhändern sollen stärker an das Wohnungsaufsichtsgesetz angeglichen werden. Wir führen außerdem eine Pflicht zur Vorauszahlung bei Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung ein. Ziel ist, dass die Landeskasse nicht in Vorleistung gehen muss und Behörden schneller handeln können.
- Die SPD-geführte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat zudem ein untergesetzliches Maßnahmenpaket das sogenannte „Wohnen auf Zeit“ zu begrenzen und die Mietpreisprüfung stärken. Wir begrüßen, dass das untergesetzliche Maßnahmenpaket dort ansetzt, wo aktuell besonders häufig regulärer Wohnraum entzogen wird: bei gewerblich geprägten Modellen von „Wohnen auf Zeit“ und über teuerten Zwischenvermietungen. In sozialen Erhaltungsgebieten wird „Wohnen auf Zeit“ künftig einem Genehmigungsvorbehalt unterstellt, befristete Vermietungen gelten dort grundsätzlich als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, soweit sie nicht unter die Ausnahmen des § 575 BGB fallen.

Schritt 2: Erweiterung der Inhalte des Wohnraumsicherungsgesetzes im parlamentarischen Verfahren

Diese Maßnahmen im neuen Wohnraumsicherungsgesetz, die im Senat glücklicherweise verabschiedet werden konnten, sind für uns aber noch nicht ausreichend und müssen aus Sicht der SPD-Fraktion um wichtige Punkte ergänzt werden. Hier hoffen wir im parlamentarischen Verfahren darauf, die Zustimmung unseres Koalitionspartners zugunsten der Mieter*innen Berlins zu erhalten. Hierfür wird die SPD-Fraktion durch Prof. Dr. Simon Kempny prüfen lassen, welche weiteren Instrumente landesrechtlich im Gesetzgebungsverfahren rechtsicher und vollzugsfähig eingesetzt werden können. Maßstab ist eine Kombination aus Wirksamkeit, Verhältnismäßigkeit, Gleichbehandlung und klaren Vollzugsstrukturen. Folgende Instrumente wollen wir prüfen und möglichst ins Wohnraumsicherungsgesetz mit aufnehmen:

- 1. Digitales Wohnungs- und Mietenregister, Wohnungskataster:** Wir prüfen die Einführung eines digitalen Wohnungs- und Mietenregisters für gebundene und ungebundene Mietwohnungen, einschließlich Daten zu Vermietenden, Mietenden, Baujahr, Wohnfläche, Miethöhen, Grundsteueranteilen, Modernisierungs- und Möblierungszuschlägen einschließlich Laufzeit und Amortisationsgrad. Ziel ist die vollständige Überprüfbarkeit der Rechtmäßigkeit von Mieten und die Stärkung des Vollzugs in Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung, sozialer Wohnraumförderung und künftig auch in einem Gesetz zur Anwendung von Artikel 15 Grundgesetz. Dabei sind Datenschutz und Verfassungsrecht zwingend mitzudenken: Datenminimierung, Zweckbindung, klare Zugriffsbefugnisse, differenzierte Auswertung, rechtssichere Übermittlung und effektive Rechtsschutzmöglichkeiten. Der Grundsatz lautet: so viel wie nötig, so wenig wie möglich.
- 2. Umlageverbot der Grundsteuer auf Mietende, Anpassung des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes prüfen:** Wir prüfen eine Änderung des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes mit dem Ziel, ein Umlageverbot der Grundsteuer auf Mietende einzuführen. Dabei ist zu klären, ob eine solche Regelung landesrechtlich als Ausgestaltung des Grundsteuerrechts, als Wohnungswesenregelung oder als bundesrechtlich determinierte Frage mietvertraglicher Kostenumlage zu qualifizieren ist, und welche Sperrwirkungen aus Bundesrecht folgen. Eine erfolgreiche Umsetzung trägt dazu bei, dass Nebenkosten nicht zur zweiten Miete werden.
- 3. Gesetzliche Instandhaltungs- und Investitionspflichten für Großvermietende:** Wir prüfen gesetzliche Mindestpflichten zur Instandhaltung und Investition für Großvermietende. Dabei ist zu klären, in welchem Umfang dies landesrechtlich als Wohnungsaufsicht oder Wohnungswesenregelung möglich ist oder ob es als Element einer gemeinwirtschaftlichen Kollektivierung zwingend im Wohnraumgemeinwirtschaftsgesetz zu verankern ist. Die Anforderungen an Schwellenwerte, Typisierung, Gleichheitssatz und Verhältnismäßigkeit sind darzustellen. Politisch gilt: Wer große Bestände bewirtschaftet, muss Substanz erhalten, energetisch modernisieren und darf nicht auf Verschleiß fahren.
- 4. Gesetzliche Sozialquote für gebundene und ungebundene Wohnungen:** Wir prüfen eine gesetzliche Sozialquote, die nicht nur Neubau betrifft, sondern auch Bestände in angemessenem Umfang für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen öffnet. Dabei sind Kompetenzgrundlage, Eingriff in Privatautonomie und Eigentum sowie gegebenenfalls Berufsausübungsfreiheit zu klären. Besonders ist zu prüfen, ob eine Sozialquote eine öffentlich-rechtliche Überlagerung der Vertragsparteiauswahl und Vertragsinhalte bewirkt, die kompetenzrechtlich als Wohnraumbewirtschaftung zu qualifizieren wäre, was das

Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung als zulässig eingestuft hat. Inhaltlich ist das Ziel eindeutig: Berlin darf nicht nur für Spitzenverdienende funktionieren.

5. Öffentlich-rechtliche Sanktionierung von Verstößen gegen zivilrechtliches Mietrecht, mehr

Durchsetzung: Wir prüfen Art und Umfang zusätzlicher öffentlich-rechtlicher Sanktionen bei Verstößen gegen mietrechtliche Vorgaben. Dabei ist die Abgrenzung zur konkurrierenden Bundeskompetenz für bürgerliches Recht, Strafrecht und Ordnungswidrigkeitenrecht zu beachten. Unabhängig davon gilt: Die Verfolgung von § 5 WiStG muss gestärkt werden, und die Beweis- und Informationslage muss verbessert werden. Die Mietpreisprüfstelle kann hier eine zentrale Rolle spielen und soll zu einer berlinweiten Mietenaufsicht ausgebaut werden. Die Mietenaufsicht soll auf Antrag, aber auch von Amts wegen aktiv werden. So kann das Land im Interesse der Mieter*innen handeln, ohne dass diese sofort gegen ihre Vermieter vor Gericht ziehen müssen. Zur Refinanzierung sollen die Einnahmen aus Bußgeldern zweckgebunden verwendet werden.

6. Einschränkung von Wohnen auf Zeit und möbliertem Wohnen auch außerhalb sozialer

Erhaltungsgebiete: Wir prüfen landesrechtliche Möglichkeiten, um gewerblich geprägtes Wohnen auf Zeit und missbräuchlich überhöhte möblierte Vermietung auch außerhalb sozialer Erhaltungsgebiete wirksam zu begrenzen. Dabei ist die Abgrenzung zum Bundesmietrecht sowie das Verhältnis zum Zweckentfremdungsrecht und zum sozialen Erhaltungsrecht zu klären. Politisch geht es darum, faktische Umgehungen des Mietspiegels zu beenden.

Darüber hinaus soll der Senat im untergesetzlichen Paket folgende Aufgabe neu schaffen: Im Rahmen der Verwaltungsreform soll die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Spezialeinheit Wohnraumschutz einrichten, deren Aufgabe es ist, illegale Ferienapartments zurückzuführen. Diese soll mit Software-Unterstützung illegale Ferienvermietung auf Plattformen systematisch aufdecken und die Bezirke bei Bescheiden, Verfahren und der Durchsetzung bis hin zur Löschung illegaler Angebote unterstützen. Ziel ist die Rückführung von Wohnraum in den regulären Mietmarkt.

Schritt 3: Maximale Ausschöpfung landesrechtlicher Kompetenzen: Artikel 15 Grundgesetz für eine soziale Wohnungsordnung

Über eine Million Berliner*innen haben 2021 demokratisch entschieden, Art. 15 GG im Wohnungssektor anwenden zu wollen. Dieser Volksentscheid ist kein Symbol, sondern ein Auftrag. Nachdem wir alle klassischen landesrechtlichen Kompetenzen maximal und rechtsicher ausschöpfen, sind wir zusätzlich dazu aufgerufen, das stärkste verfassungsrechtliche Instrument zur sozialstaatlichen Ordnung des Wohnens zu nutzen: Artikel 15 Grundgesetz.

Wir sagen dabei ausdrücklich: Die SPD will nicht Privatwohnungen in Gemeineigentum überführen. Wir wollen nicht enteignen. Das wäre für den Landeshaushalt nicht verantwortbar. Unser Ziel ist ein anderes, und es ist größer: Wir wollen den Wohnungsmarkt wieder sozial machen, durch eine Ordnung, die dauerhaft leistbare Mieten sichert, Spekulation begrenzt und Investitionen in Bestand, Klimaschutz und Neubau garantiert.

Berlin kennt solche Ordnungsmodelle aus der Vergangenheit. In West-Berlin war es über viele Jahre aufgrund des Bundesmietengesetzes und der Wohnraumgemeinnützigkeit normal, dass Mietrecht und Wohnungswirtschaft stärker sozial gebunden waren und gemeinnützige Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle spielten. Unser Anspruch ist, diese Ideen einer sozialen Wohnungsordnung unter heutigen Bedingungen modern und rechtsicher neu zu verankern.

Anders als die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ wollen wir uns nicht mit der Überführung von nur 200.000 Wohnungen zufriedengeben. Wir verfolgen einen Schutzansatz für alle Mieter*innen der insgesamt 1,4 Millionen ungebundenen Wohnungen. Unser Anspruch ist, dass diese Mieter*innen in dieser Stadt wieder Sicherheit bekommen. Denn: Artikel 15 ist größer und mehr als nur eine billigere Form der Enteignung. Artikel 15 eröffnet die Möglichkeit, eine gemeinwirtschaftliche Ordnung herzustellen, wenn normale Inhalts- und Schrankenbestimmungen nicht ausreichen, und zwar ohne den Entzug des Eigentums.

Die SPD-Fraktion wird auf Grundlage eines fundierten Rechtsgutachtens einen eigenen Gesetzentwurf zur Anwendung von Artikel 15 Grundgesetz vorlegen; weitere rechtliche Einschätzungen, insbesondere des Bundesverfassungsgerichtes werden berücksichtigt oder zur Änderung des Entwurfs führen.

Dieser Entwurf wird insbesondere folgende Eckpunkte enthalten:

1. Stichtagsregelung für Mieten

Ab einem Stichtag wird die Miethöhe gedeckelt, zulässig ist nur noch ein Inflationszuwachs.

Neubauten werden ausgenommen, um Neubau nicht abzuwürgen. Kleinvermieter*innen mit maximal zwei vermieteten Wohneinheiten werden ausgenommen, um private Vorsorge und kleinteilige Vermietung nicht zu überfordern. Wir müssen die Preisspirale sofort stoppen. Ohne Stopp gibt es keine Stabilisierung. Und ohne Stabilisierung gibt es keine Zeit, um strukturelle Lösungen zu bauen.

2. Begrenzung von Gewinnausschüttungen, Überschüsse in den Bestand und in Neubau

Überschüsse sind zu verwenden für:

- Instandhaltung, Reparatur und Sanierung
- energetische Modernisierung
- Neubau von Wohnungen.

Ausschüttungen sind - wie bei Genossenschaften - erst nach Umsetzung oder entsprechender Rücklagenbildung für die oben genannten Zwecke möglich und dürfen nicht mehr als 4 Prozent der Jahresnettokaltmieteneinnahmen betragen.

Rücklagenbildung bleibt zulässig, soweit sie dem Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dient. Eine Härtefallregelung kann auf Antrag gewährt werden, wenn andernfalls eine dauerhafte Substanzgefährdung droht, und unter Berücksichtigung der Frage, ob die Wohnung lastenfrei ist oder Kreditverpflichtungen bestehen. Wohnen ist Daseinsvorsorge. Wer Wohnraum bewirtschaftet, soll solide wirtschaften können, aber der Kernzweck muss Versorgung sein, nicht Renditemaximierung.

3. Investitionsquote für Großvermietende ab 500 Wohneinheiten

Großvermieter*innen ab 500 Wohneinheiten werden verpflichtet, einen bestimmten Anteil ihrer Nettojahreskaltmieteneinnahmen in Erhaltung, Modernisierung und ökologische Verbesserung ihres Bestandes zu investieren. Wer große Bestände hat, hat große Verantwortung. Die Stadt braucht energetische Sanierung, barriearmen Umbau, Substanzerhalt und Klimaschutz. Das darf nicht vom guten Willen einzelner Markakteure abhängen.

4. Entschädigungskonzept, Vergesellschaftungsabschlag und Gemeinwohlmaßstab

Das Gesetz enthält ein Entschädigungskonzept, das die Besonderheiten von Artikel 15 berücksichtigt und einen Vergesellschaftungsabschlag abbildet. Ziel ist eine verfassungsfeste, faire, aber gemeinwohlorientierte Entschädigung, die die soziale Zwecksetzung und die bereits im Marktpreis enthaltenen Erwartungen berücksichtigt, ohne die öffentliche Hand zu überfordern. Der Staat darf handeln, muss aber handlungsfähig bleiben. Die Ordnung des Wohnens muss bezahlbar sein, sonst scheitert sie am Haushalt.

5. Sicherung der Umsetzung, Unterlassung widersprechender Maßnahmen

Das Gesetz trifft Regelungen, die die Umsetzung sichern und Maßnahmen entgegenstehen, die die Zielerreichung unterlaufen würden. Eine Umstellung scheitert oft nicht am Gesetz, sondern an Umgehung. Deshalb braucht es klare Vollzugsregelungen und klare Rechtsfolgen.

6. Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder, wirksame Sanktionen:

Verstöße gegen die zentralen Pflichten und Verbote müssen als Ordnungswidrigkeit sanktioniert werden können, mit spürbaren Bußgeldern, die sich an Unternehmensgröße und wirtschaftlichem Vorteil orientieren. Regeln ohne Sanktionen sind Bitten. Ein gerechter Wohnungsmarkt braucht Durchsetzung.

7. Parlamentsrechte, Transparenz, Evaluation

Das Gesetz enthält klare Berichtspflichten, Transparenzvorgaben und Evaluationsklauseln. Das Parlament muss Steuerungsfähigkeit behalten. Es geht um Daseinsvorsorge. Das Parlament trägt Verantwortung, und es braucht belastbare Daten, um Kurskorrekturen vornehmen zu können.

Neben diesen Hauptekpunkten wird geprüft, ob weitere gemeinwirtschaftliche Regelungen rechtsicher aufgenommen werden können, soweit sie nicht schon in einfachen Landesgesetzen rechtssicher regelbar sind:

- Gemeinwirtschaftliches Verbot von Eigenbedarfskündigungen, Staffel und Indexmieten sowie Entfristung befristeter Mietverträge**

Eigenbedarf ist in angespannten Märkten ein erhebliches Verdrängungsinstrument. Staffel und Index entkoppeln Mieten von sozialer Realität. Befristungen werden teils als Druckmittel genutzt. Eine gemeinwirtschaftliche Ordnung muss Stabilität garantieren.

- Verbot von Möblierungs- und Modernisierungsumlagen, soweit betriebswirtschaftlich abgeschrieben**

Möblierungszuschläge werden häufig zur Umgehung von Mietspiegel und Mietpreisbremse genutzt. Modernisierungsumlagen dürfen nicht zu dauerhaften Renditeinstrumenten werden, wenn die Investition längst amortisiert ist.

- Veräußerungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt, Vorkaufsrecht und Preislimitierung auf alten Kaufpreis plus Inflationsausgleich**

Der schnelle Weiterverkauf von Beständen treibt Preise und damit mittelbar Mieten. Eine soziale Wohnungsordnung braucht Stabilität der Eigentümerstruktur, Transparenz und die Möglichkeit des Landes, in Schlüsselsituationen zu steuern.

- Übertragung von Mieterbeiräten und Miiterräten auf alle Großvermieter**

Mitbestimmung stärkt Transparenz, Konfliktlösung und soziale Bewirtschaftung. Was bei landeseigenen Gesellschaften selbstverständlich ist, muss dort gelten, wo besonders viele Berliner*innen wohnen.

4. Das eine tun und das andere nicht lassen: Druck auf den Koalitionspartner in Land und Bund im Namen der Mieter*innen aufrechterhalten

Wir loten als SPD-Fraktion alle Möglichkeiten zur Erweiterung der landesgesetzlichen Eingriffsmöglichkeiten zum Erhalt eines sozialen Wohnungsmarkts aus. Gleichzeitig hoffen wir aber auch auf einen Sinneswandel bei unserem Koalitionspartner, um die Mieter*innen so schnell wie möglich besser vor steigenden Mieten und illegalen Vermietungspraktiken zu schützen. Folgende Maßnahmen wollen wir sofort mit unserem Koalitionspartner auf den Weg bringen, sobald wir hierfür endlich Zustimmung erhalten:

1. Die Mietpreisbremse muss reformiert werden. Wir setzen uns mit einer neuen Bundesratsinitiative für eine Weiterentwicklung und Verschärfung der Mietpreisbremse ein. Sie muss dauerhaft angelegt, strenger und mit wirksamen Bußgeldregelungen versehen werden. Dazu gehört eine Ahndung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse und eine spürbare Erhöhung der Bußgelder bei Mietpreisüberhöhungen.
2. Wir setzen uns auf Bundesebene für eine Länderöffnungsklausel ein, die den Ländern eine rechtssichere Grundlage für örtliche Mietendeckel gibt. Maßnahmen zur schnellen und wirksamen Begrenzung des Mietenanstiegs haben neben dem Neubau höchste Priorität.
3. Wir fordern eine Schwerpunktabteilung bei der Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Mietkriminalität. Sie arbeitet eng mit der Mietenaufsicht zusammen und nutzt Ordnungswidrigkeiten, zivil- und strafrechtliche Instrumente, um systematische Mietüberhöhung zu verfolgen. Die CDU-geführte Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz muss endlich ihre Aufgaben im Bereich Mieterschutz wahrnehmen.
4. In Berlin besteht seit Jahren Baurecht bei ca. 15.000 Grundstücken und trotzdem entstehen dort keine neuen Wohnungen. Die SPD-Fraktion bekräftigt deswegen die Festlegung im Koalitionsvertrag, diese nicht hinnehmbare Form der Bodenspekulation durch die Einführung der Grundsteuer C oder gleich geeignete Lenkungs- und Sanktionsmaßnahmen zu bekämpfen. Die Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung werden aufgefordert dem Abgeordnetenhaus unverzüglich die erforderlichen Vorlagen zur Beschlussfassung zuzuleiten.
5. Zur langfristigen Beseitigung des Wohnungsmangels fordern wir ein ambitioniertes öffentliches Wohnungsbauprogramm. Ziel bis 2035 sind 200.000 neue und dauerhaft bezahlbare Wohnungen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen schrittweise in die Lage versetzt werden, bis zu 10.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten. Dazu stärken wir Eigenkapital und Finanzierungskraft, stellen Flächen bereit und beschleunigen die Baurechtsschaffung. Genossenschaften unterstützen wir so, dass sie jährlich über 1.000 Wohnungen bauen können. Für private Bauherren schaffen wir ein Landesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ mit attraktiven Bedingungen, schneller Planung und Vergabe landeseigener Grundstücke im Erbbaurecht oder nach vergleichbaren Modellen.

4. Schluss: Berlin muss handeln, und Berlin kann handeln

Die SPD-Fraktion steht für eine Politik, die nicht zuschaut, wenn die Stadt auseinanderdriftet. Wir bauen und fördern, wir schützen im Bestand, wir stärken den Vollzug und wir schließen Lücken. Und wir gehen den nächsten Schritt, um Berlin dauerhaft eine soziale Wohnungsordnung zu geben. Wohnen ist Daseinsvorsorge. Das ist unser Auftrag, und das ist unser Versprechen. Leistbares Wohnen und effektiver Mieterschutz muss in Berlin zur Chefsache im Roten Rathaus werden.