



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wahlkampf ums Wohnen in Berlin

Auch Bündnis 90 / Die Grünen legen Entwurf für ein Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vor

24.09.2025 Position

Die Grüne Fraktion Berlin hat am 23. September 2025 den Entwurf eines Bezahlbare-Mieten-Gesetzes vorgestellt. „Dass sich derzeit etliche Parteien in Berlin mit immer weiteren Regulierungs-Vorschlägen für den Wohnungsmarkt zu Wort melden, zeigt: Der Wahlkampf hat begonnen. Wohnen und Mieten nehmen dabei eine zentrale Rolle ein. Mit immer weitergehenden Eingriffen und Vorschriften bei den Mieten wird aber der dringend notwendige Neubau in Berlin weiter abgewürgt. Auf diese Weise bekommen wir den Wohnungsmarkt nicht entspannt“, kommentierte BBU-Vorständin Maren Kern. Wie beim Gesetzentwurf der Linken stehen auch bei den Grünen u.a. öffentlich-rechtliche Vorgaben zu Sozialquoten bei der Vermietung im Mittelpunkt.

Zum Gesetzentwurf erklärte Werner Graf, Fraktionsvorsitzender der Grünen: „Mit unserem Bezahlbare-Mieten-Gesetz schützen wir die Mieterinnen und Mieter, die von der Rückschrittskoalition aus CDU und SPD im Stich gelassen werden. Wir setzen Vermieter unter Druck und schaffen einen Rechtsrahmen für bezahlbare Wohnungen. Renditejagende Immobilienkonzerne ohne jedes Verantwortungsbewusstsein haben auf unserem Wohnungsmarkt keinen Platz mehr.“ Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten, ergänzte: „Eigentum verpflichtet – auch auf dem Wohnungsmarkt! Mit unserem Bezahlbare-Mieten-Gesetz setzen wir der Profitgier einiger Wohnungsunternehmen ein Ende. Vermieter müssen Wohnungen bezahlbar halten und in ihren Erhalt investieren. Wir schaffen klare Regeln, Transparenz durch ein Wohnungskataster und ein Landesamt für Wohnungswesen – damit Berlin endlich konsequent die Mieter schützt. Das Gesetz ist ein Meilenstein, weil wir damit auch den Berliner Landeshaushalt schonen und nicht weiter Milliarden öffentlicher Gelder investieren müssen, um Bedürftigen überhöhte Mieten zu finanzieren.“

Sozialquoten, Instandhaltungspflichten und Verkaufsgebote

Mit dem „Bezahlbares-Mieten-Gesetz“ (Wohnungswirtschaftsgesetz Berlin – WoWiG Bln) legen die Grünen einen Entwurf vor, der eine weitreichende öffentlich-rechtliche Überformung des Berliner Wohnungsmarkts vorsieht. Das Land erhebt den Anspruch, nicht nur in die Bewirtschaftung von Beständen einzugreifen, sondern auch Mieten und Belegungsrechte zentral zu steuern. Private wie öffentliche Wohnungsunternehmen würden damit einer strikten staatlichen Kontrolle unterworfen – mit verbindlichen Quoten, Preisvorgaben und umfassender Aufsicht. Die wesentlichen Eckpunkte:

- **Wohnraum als öffentliche Daseinsvorsorge:** Umfassende staatliche Steuerung auch privater Wohnungsunternehmen.
- **Wohnungsaufsicht & Wohnungskataster:** Zentrales Register aller Wohnungen; weitreichende Auskunfts- und Kontrollrechte für Behörden.
- **Verpflichtende Instandhaltungsmittel:** Gesetzlich festgelegte Mindestbeträge pro Quadratmeter für Instandhaltung und Rücklagen.
- **Sozialbestandswohnungsquote:** Vorgabe, bis zu 30 % des Bestandes als Sozialwohnungen anzubieten. Bis zum Erreichen dieser Quote müsste jede freiwerdende Bestandswohnung mit Sozialbindung vermietet werden.
- **Mietpreis- und Belegungsbindung:** Mieten mindestens 20 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete; Vergabe ausschließlich an WBS-Berechtigte.
- **Zwangsmaßnahmen:** Leerstandsverbot, Kontrahierungszwang und Ausschluss der Eigenbedarfskündigung.
- **Sanktionen:** Treuhandverwaltung, Veräußerungspflichten und Bußgelder bis zu

500.000 Euro.

Nicht der richtige Weg

Allerdings ist fraglich, inwieweit dem Land so weitreichende Eingriffskompetenzen auf dem Wohnungsmarkt zustünden – insbesondere bei Vorgaben zu Mieten. Kern: „Das ist beim Mietendeckel schon einmal gehörig schief gegangen. Statt sich nun wieder auf verfassungsrechtlich ganz dünnes Eis zu begeben, würden wir uns von den Parteien eher Vorschläge zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen wünschen.“ Mit Investitionen in Höhe von zuletzt rund drei Milliarden Euro bei durchschnittlichen Bestandsmieten von 6,97 Euro pro Monat und Quadratmeter seien die BBU-Mitgliedsunternehmen klar Teil der Lösung der Probleme auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt, machte Kern klar. „Immer mehr Bürokratie, immer mehr Polarisierung gegen Vermietende und immer mehr Zwang sind nicht der richtige Weg zu einem endlich wieder ausgeglicheneren Markt, der auch für die soziale Wohnungswirtschaft ein ganz wichtiges Ziel ist.“

Der Gesetzentwurf geht in den kommenden Wochen Verbänden und Organisationen zur Stellungnahme zu. Für 2026 ist dann eine Einbringung und Beratung des Gesetzes im Abgeordnetenhaus vorgesehen.

Quellen: BBU; Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin

Entwurf Bezahlbare-Mieten-Gesetz der Grünen: https://gruene-fraktion.berlin/wp-content/uploads/2025/09/BezahlbareMietenGesetz_Sept2025.pdf

Entwurf Sicher-Wohnen-Gesetz der LINKE:

https://www.linksfraktion.berlin/fileadmin/user_upload/pdfdateien/240910_Sicher_Wohnen-Gesetz_-_Konzept.pdf

<https://bbu.de/beitraege/wahlkampf-ums-wohnen-berlin>