Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnraumsicherungsgesetz erhöht Schutz der Mieter*innen und sichert bezahlbaren Wohnraum in Berlin

07.01.2026 Fachinformation

Der Senat von Berlin hat am 6. Januar die Vorlagen des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, für ein Wohnraumsicherungsgesetz und ergänzende untergesetzliche Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Mit dem Artikelgesetz werden drei bestehende Gesetze – das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln), das Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) und das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) – geändert. Das untergesetzliche Maßnahmenpaket beinhaltet Maßnahmen, die das Land Berlin in eigener Zuständigkeit umsetzen kann, und formuliert Forderungen an den Bundesgesetzgeber zur Verbesserung des Mieterschutzes im Bürgerlichen Gesetzbuch und bei der Mietpreisüberhöhung nach Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Artikel 1 des Wohnraumsicherungsgesetzes ändert das Wohnraumgesetz Berlin. Es wird unter anderem eine Regelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen eingeführt. Im Fall einer Untervermietung besteht nunmehr die Verpflichtung, dem für die Kontrolle der Belegungsbindungen zuständigen bezirklichen Wohnungsamt zeitnah anzuzeigen, dass die Untervermietung an einen WBS-berechtigten Haushalt erfolgt. Zur Sicherung dieser neuen Regelungen werden entsprechende Bußgeldtatbestände eingeführt.

Einsatz von Treuhändern

Artikel 2 sieht Anpassungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes vor, die vor allem der Klarstellung, Vereinfachung und Angleichung an Regelungen in anderen Bundesländern dienen. Ziel ist es, die Durchsetzung der gesetzlichen Pflichten wirksamer und zugleich praktikabler zu gestalten. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Regelung zur Einsetzung eines Treuhänders im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung. Diese wird präzisiert und gestärkt, um sicherzustellen, dass sie im Ernstfall tatsächlich greifen kann.

Der Einsetzung eines Treuhänders geht in der Regel ein längeres Verfahren voraus, in dem bestehende Missstände festgestellt und der Verfügungsberechtigte wiederholt aufgefordert wird, konkrete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Während dieses Verfahrens hat der Verfügungsberechtigte jederzeit die Möglichkeit, die Mängel selbst zu beseitigen. Bleiben diese Bemühungen jedoch wirkungslos, soll die Einsetzung eines Treuhänders künftig nicht dadurch verzögert oder verhindert werden können, dass lediglich einzelne, nicht nachhaltig umgesetzte Maßnahmen begonnen werden. Damit wird verhindert, dass notwendige Eingriffe ins Leere laufen oder auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben werden.

Darüber hinaus enthalten die Gesetzesänderungen Regelungen, die eine schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten ermöglichen. Verfügungsberechtigte sind künftig verpflichtet, Mängel ohne schuldhaftes Zögern zu beseitigen. Bei akuter Gefahr für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner müssen erforderliche Instandsetzungsarbeiten innerhalb einer deutlich verkürzten Frist von maximal 48 Stunden umgesetzt werden. Auf diese Weise wird der Schutz der Mieterinnen und Mieter gestärkt und sichergestellt, indem gravierende Missstände zeitnah behoben werden.

Zweckentfremdung von Wohnraum

Mit Artikel 3 werden die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes weiter verschärft. Ziel ist auch hier, die Durchsetzung von behördlichen Anordnungen zu verbessern und Verfahren bei Verstößen effizienter zu gestalten. Künftig sollen Vorgaben zu Ersatzvornahmen und die Einsetzung von Treuhändern stärker an das Wohnungsaufsichtsgesetz angeglichen werden, um einheitliche Standards zu schaffen. Neu eingeführt wird außerdem eine Pflicht zur Vorauszahlung bei Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung. Damit wird sichergestellt, dass die Kosten solcher Verfahren bereits im Vorfeld über die betroffenen Eigentümer gedeckt sind. So kann die zuständige Behörde ihre Anordnungen schneller umsetzen, ohne dass die Landeskasse finanziell belastet wird.

Diese Änderungen und Verschärfungen kommen den Wünschen der Bezirke als ausführende Behörden entgegen, damit sie insbesondere bei der Bekämpfung von sogenannten Schrottimmobilien rechtssicherer vorgehen können.

Wohnen auf Zeit

Der Senat von Berlin setzt mit dem untergesetzlichen Maßnahmenpaket gezielt an mehreren Stellschrauben an, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Missbrauch zu verhindern. In sozialen Erhaltungsgebieten wird das sogenannte Wohnen auf Zeit künftig einem Genehmigungsvorbehalt unterstellt. Befristete Vermietungen gelten dort grundsätzlich als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, sofern sie nicht unter die Ausnahmen des Paragraf 575 BGB fallen. Ziel ist es insbesondere, gewerbliche Modelle und überteuerte Zwischenvermietungen einzudämmen, die dem Mietmarkt regulären Wohnraum entziehen; zulässig bleiben befristete Vermietungen des eigenen Haupt- oder Zweitwohnsitzes natürlicher Personen.

Mietpreisprüfstelle

Zur konsequenteren Durchsetzung der Mietpreisbremse und zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird die Mietpreisprüfstelle des Landes Berlin ausgebaut. Sie unterstützt Mieterinnen und Mieter bei der Vorprüfung überhöhter Mieten und bereitet Verfahren rechtssicher vor. Gleichzeitig werden die Bezirke personell verstärkt: Zwölf zusätzliche Nachwuchskräfte werden den Fachbereichen Wohnen zugeordnet, davon bereits acht seit Dezember 2025 und vier ab März 2026. Im Doppelhaushaltsplan 2026/27 sind zusätzlich Personalmittel für 19 Stellen zur Bekämpfung der Mietpreisüberhöhungen eingeplant, die den Bezirksämtern zur Verfügung gestellt werden.

Um den vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen, wird die Wohnungswechsel-Unterstützung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgeweitet. Haushalte mit gesunkenem Wohnraumbedarf erhalten passende Wohnungsangebote zu leistbaren Mieten; das Modell startete im September 2025 unternehmensintern und soll perspektivisch unternehmensübergreifend ausgeweitet werden.

Flankierend erhöht der Senat den Ausgleichsbetrag bei Zweckentfremdung von Wohnraum ohne Ersatzwohnraum, zum Beispiel durch Abriss, auf bis zu 4600 Euro je Quadratmeter und prüft höhere Bußgeldrahmen bei Verstößen sowie eine Verbesserung der Leerstandskontrolle. Zudem werden rechtliche Anpassungen an neue EU-Vorgaben zur Kurzzeitvermietung vorbereitet und weitere Verbesserungen des Mieterschutzes auf Bundesebene eingefordert.

Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler: „Das Wohnraumsicherungsgesetz mit dem untergesetzlichen Maßnahmepaket schafft mehr Sicherheit für die Mieterinnen und Mieter in Berlin und mehr Klarheit und Durchsetzungsmöglichkeiten für die Behörden. Das Wohnraumsicherungsgesetz ist ein weiterer, wichtiger Baustein unserer mietenpolitischen Maßnahmen. Wir stärken den Mieterschutz, stärken bestehenden Wohnraum und sorgen so für ein sicheres Zuhause in Berlin.“

Quelle: Presse- und Informationsamt des Landes Berlin