Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Berlin bleibt Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Neue Rechtsverordnung gilt bis Ende 2031

11.11.2026 Fachinformation

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu sichern, soll die bestehende Rechtsverordnung zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes erneuert werden. Der Senat von Berlin hat dafür am 10. November die vom Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler vorgelegte Verordnung zur Kenntnis genommen.

Die neue Verordnung soll am 1. Januar 2027 in Kraft treten und bis zum 31. Dezember 2031 gelten. Damit nutzt das Land Berlin die durch eine Änderung des Baugesetzbuches geschaffene Möglichkeit, die Regelung um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Die Ausweisung Berlins als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht bzw. erleichtert die Anwendung verschiedener bauplanungsrechtlicher Regelungen. Dazu zählen die Begründung gemeindlicher Vorkaufsrechte für bestimmte brachliegende oder unbebaute Grundstücke sowie die erleichterte Anwendung städtebaulicher Gebote, insbesondere von Baugeboten. Diese Instrumente können dazu beitragen, vorhandene Flächenpotenziale besser zu nutzen und die Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu verbessern. Darüber hinaus bildet die Verordnung nach § 201a BauGB eine Voraussetzung für die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für ein größeres Angebot an Mietwohnungen zu stärken. Ein wachsendes Wohnungsangebot trägt dazu bei, den Druck auf die Mietpreisentwicklung zu mindern. Die Rechtsverordnung ergänzt damit die bereits bestehenden mietrechtlichen und wohnraumschutzrechtlichen Regelungen.

Rechtliche Grundlage bis Ende 2031 sichern

Die neue Rechtsverordnung soll die gesetzlich maximal mögliche Geltungsdauer bis zum 31. Dezember 2031 ausschöpfen. Da eine grundlegende Veränderung der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der kommenden fünf Jahre nicht zu erwarten ist, soll damit die notwendige rechtliche Grundlage für die weitere Anwendung der vorgesehenen Instrumente geschaffen werden. Die derzeit geltende Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Gesetzlichen Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllt

Nach § 201a BauGB können Gebiete als angespannte Wohnungsmärkte bestimmt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Dazu gehören überdurchschnittlich stark steigende Mieten im bundesweiten Durchschnitt (Nr. 1), eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im bundesweiten Durchschnitt (Nr. 2), ein Bevölkerungswachstum ohne ausgleichende Neubautätigkeit (Nr. 3) oder ein geringer Wohnungsleerstand (Nr. 4) bei hoher Nachfrage. In Berlin sind nach der zugrunde gelegten Bewertung die Kriterien Nr. 1, 3 und 4 erfüllt. Deshalb soll die neue Rechtsverordnung das gesamte Stadtgebiet umfassen. Dies entspricht dem Ziel der gesetzlichen Regelung, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum sicherzustellen. Eine Beschränkung auf einzelne Teilgebiete würde den örtlichen Gegebenheiten und der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung nicht gerecht.

Quelle: Presse- und Informationsamt des Landes Berlin