



Der Berliner Wohnungsmarkt ist ein zentrales (Wahlkampf)Thema | Bild: Frank Peters, Canva

Reformierung des Berliner Wohnungsmarktes

24. Januar 2026

Die [SPD-Fraktion Berlin](#) plant schärfere Regeln für private Vermieter. Besonders für die 1,2 Millionen nicht gebundenen Miet-Wohnungen will die Partei die Daumenschrauben anziehen. Geplant ist auch ein neuer Mietendeckel nach der Abgeordnetenhaus-Wahl im September – ob die [CDU](#) als Koalitionspartner noch vor der Wahl mitzieht, ist offen.

Die Pläne der Berliner SPD im Detail:

Einführung eines Mietenregisters: Innerhalb von 12 Monaten nach Verabschiedung des Gesetzes sollen Vermieter jede Wohnung in ein digitales Senats-Register eintragen und Details zu Wohnlage, Quadratmetern, Vertragsparteien, vereinbarter Nettokaltmiete,

Grundsteuer usw. angeben. Die Mietpreis-Prüfstelle soll dann überprüfen, ob die Miethöhen gesetzeskonform sind. Bei einem Anfangsverdacht von überhöhten Mieten werden die zuständigen Bezirke eingeschaltet, bei Wucher sogar die Staatsanwaltschaft. SPD-Spitzenkandidat [Steffen Krach](#) fordert in solchen Fällen eine Verdoppelung der Bußgelder von 50.000 auf 100.000 Euro, bei Wiederholungen auf 500.000 Euro.

WBS-Inhaber vorziehen: Private Großvermieter (ab 500 Wohnungen) müssen jährlich jede dritte freiwerdende Wohnung an Inhaber mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben – aktuell haben ihn über 49.000, berechtigt wären viel mehr. Und jede Hundertste (ein Prozent) an Obdachlose – die Miethöhe soll der Senat per Rechtsverordnung bestimmen. Stadtentwicklungssenator [Christian Gaebler](#): „Wir sehen eine Chance, diese Sozialquote rechtlich durch das Land Berlin auch ohne den Bund umzusetzen.“

Rückblick: [Insolvenzen im Bauhauptgewerbe weiterhin hoch](#)

Instandhaltungspflicht für Großvermieter: Es soll eine Pflicht eingeführt werden, einen festen Anteil ihrer Nettomieteinnahmen in Erhaltung, Modernisierung sowie Öko-Maßnahmen zu stecken – anfangs drei Prozent, nach fünf Jahren fünf Prozent. Zulässige Investitionen sind z.B. die Verbesserung der Barrierefreiheit, Fassadensanierung, Verbesserung Energieversorgung, Ausbau Photovoltaik. Ein jährlicher Beleg muss an die Wohnungsaufsicht des Bezirkes gehen. Die meisten Maßnahmen sollen nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Neuer Mietendeckel: Ab einem Stichtag, angedacht ist der 01. Januar 2028, soll die Miethöhe gedeckelt werden – zulässig wäre dann nur noch ein Inflationsaufschlag. Kleinvermieter ebenso wie Neubauten sind dabei ausgenommen, um den Neubau nicht abzuwürgen. Diese neue Art Mietendeckel hätte eine andere gesetzliche Grundlage als der im März 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgehobene Deckel. Wenn genug in Instandhaltung, energetische Modernisierung, usw. gesteckt wurde, könnten jährlich maximal vier Prozent Mieten-Gewinn an die Eigentümer ausgeschüttet werden. Geprüft werden sollen auch Einschränkungen bei Eigenbedarfskündigungen, Staffel- und Indexmieten, sowie die Entfristung befristeter Mietverträge. SPD-Spitzenkandidat Krach betonte, dass der Neubau nicht stagnieren soll: „20.000 Wohnungen im Jahr – im Moment schaffen wir 16.000.“

Ob sich die Berliner CDU den geplanten Punkten anschließt, ist bislang jedoch unklar. SPD-Vorsitzender [Raed Saleh](#): „Wir brauchen mehr Kontrolle und Eingriffe. Dazu muss man nicht teuer enteignen, das wäre falsch. Man muss drastisch regulieren. Es gibt keinen Grund, dass sich die CDU dagegenstellt. Die Menschen in der Stadt brauchen Luft zum Atmen, wir müssen sie entlasten. [Kai Wegner](#) muss einigen Lobbyisten auf die Füße treten – das ist dann aber so in der Politik.“ (mz)