

# Wohnungsnot

durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

# stoppen!



# Pressekonferenz zum Bündnis-Projekt

## Wohnungsnot

durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

## stoppen!



17.03.2025, 10-11 Uhr  
Digital

# Initiatoren und Partner des Projekts



Klaus Mindrup, MdB 2013-2021  
aktiver Genossenschaftler



## Weitere Partner und Unterstützer sind bereits dabei oder eingeladen

# Ablauf der Pressekonferenz

- Berichte von Betroffenen
- Problemlage
- Forderungen
- Projektvorstellung
- Fragen werden gerne beantwortet !

# **Berichte von Betroffenen**

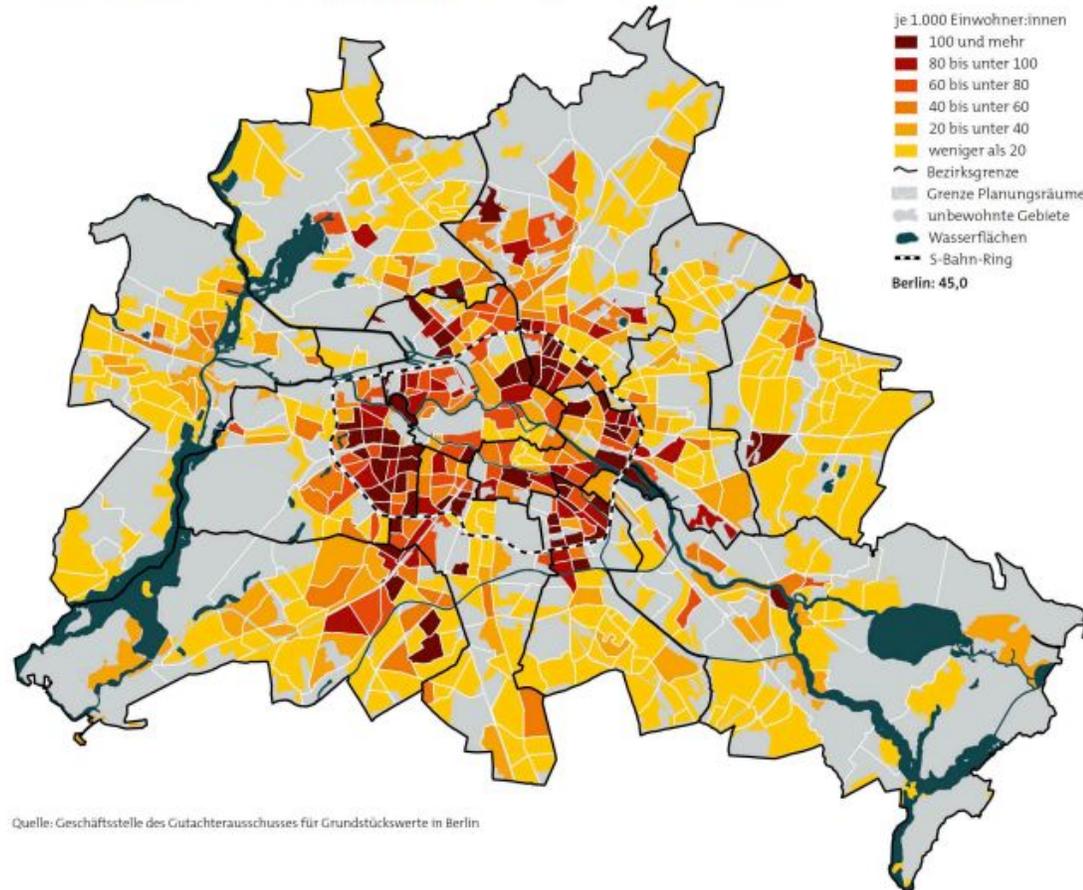
**Problemlage I**

**Umwandlung in Zahlen**

**Fokus Berlin**

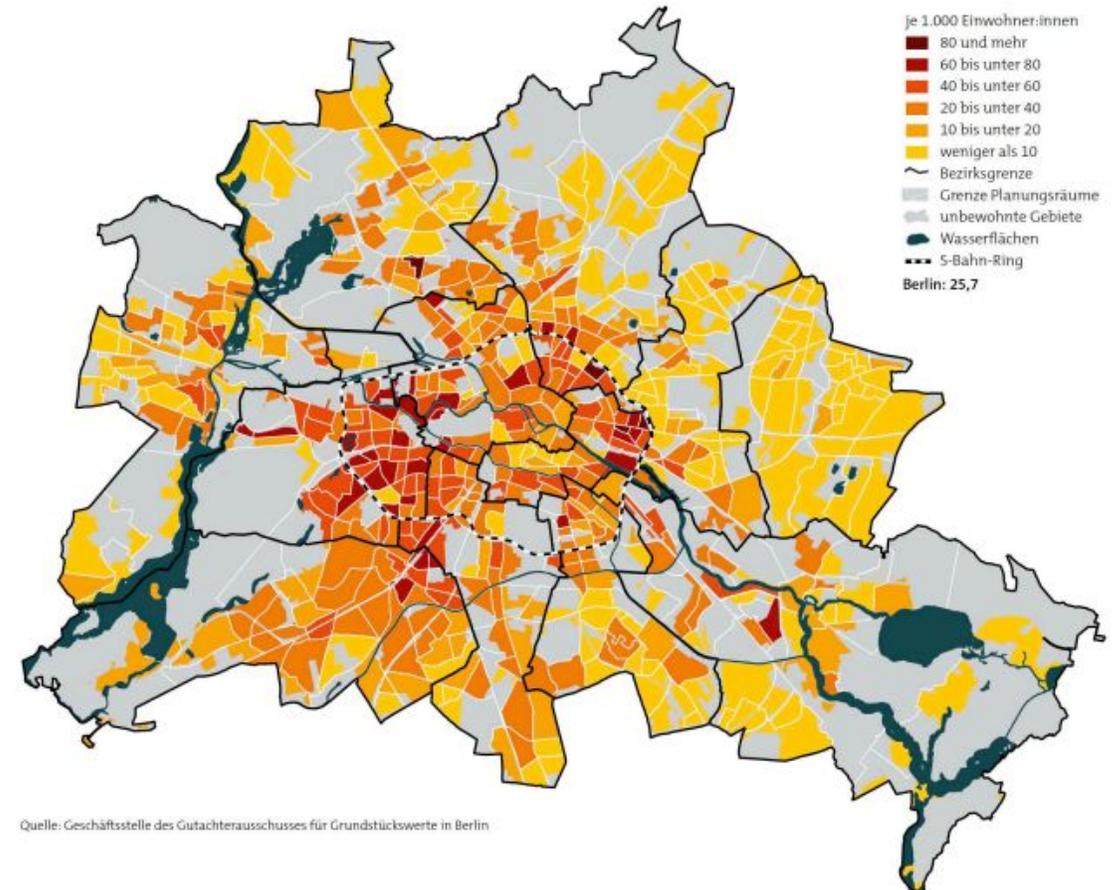
# Berlin: Umwandlung und Verkauf

Abb. 36: Aufteilungsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2018 bis 2022



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

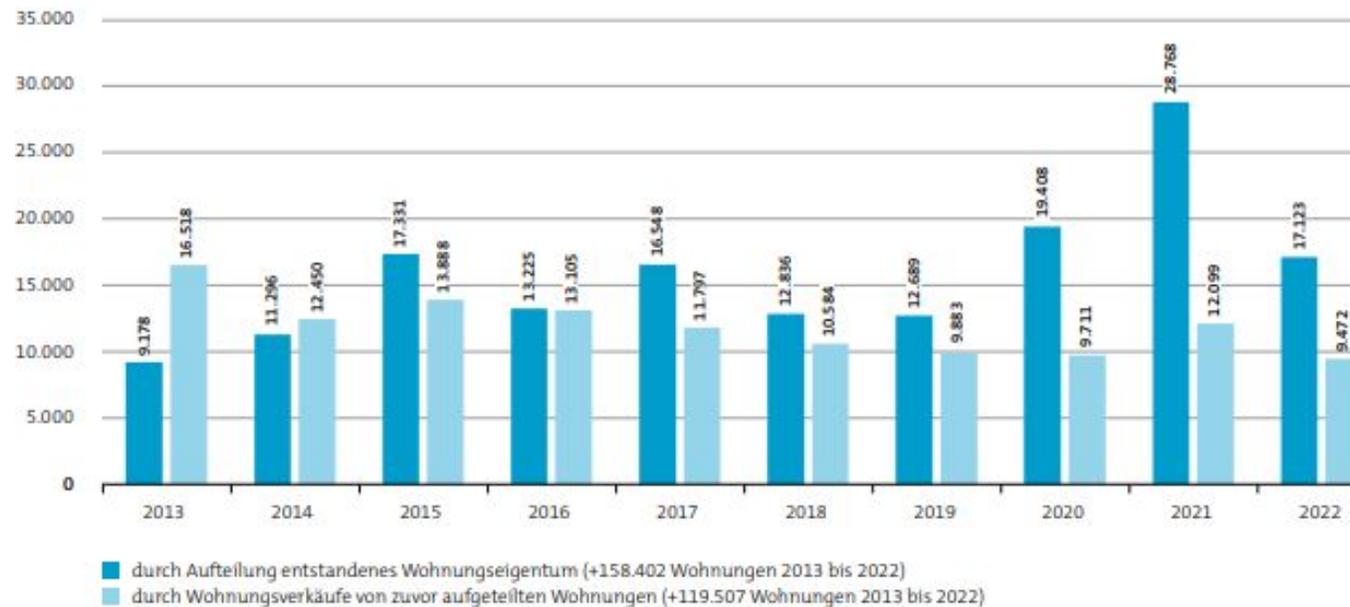
Abb. 37: Verkaufsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2018 bis 2022



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

# Berlin: Umwandlung und Verkauf

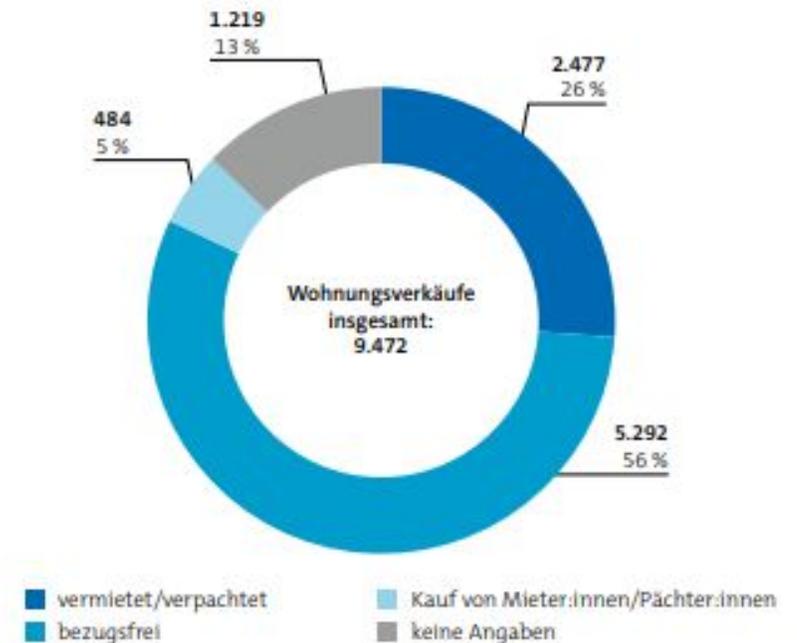
Abb. 33: Durch Aufteilung entstandenes Wohnungseigentum und Wohnungsverkäufe in Berlin 2013 bis 2022  
Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Als Wohnungsverkäufe werden nur Verkäufe von Wohnungen berücksichtigt, bei denen zuvor eine Aufteilung stattgefunden hat. Diese Aufteilung kann auch Jahrzehnte zurückliegen. Eigenheime, der Neubau von Eigentumswohnungen und ihr Abverkauf sowie Paketverkäufe werden nicht berücksichtigt. Da eine Wohnung mehrfach verkauft werden kann, sind Doppelungen möglich.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Abb. 34: Wohnungsverkäufe zuvor aufgeteilter Wohnungen nach Nutzungsart 2022  
Anzahl der Wohnungen/Anteil in %

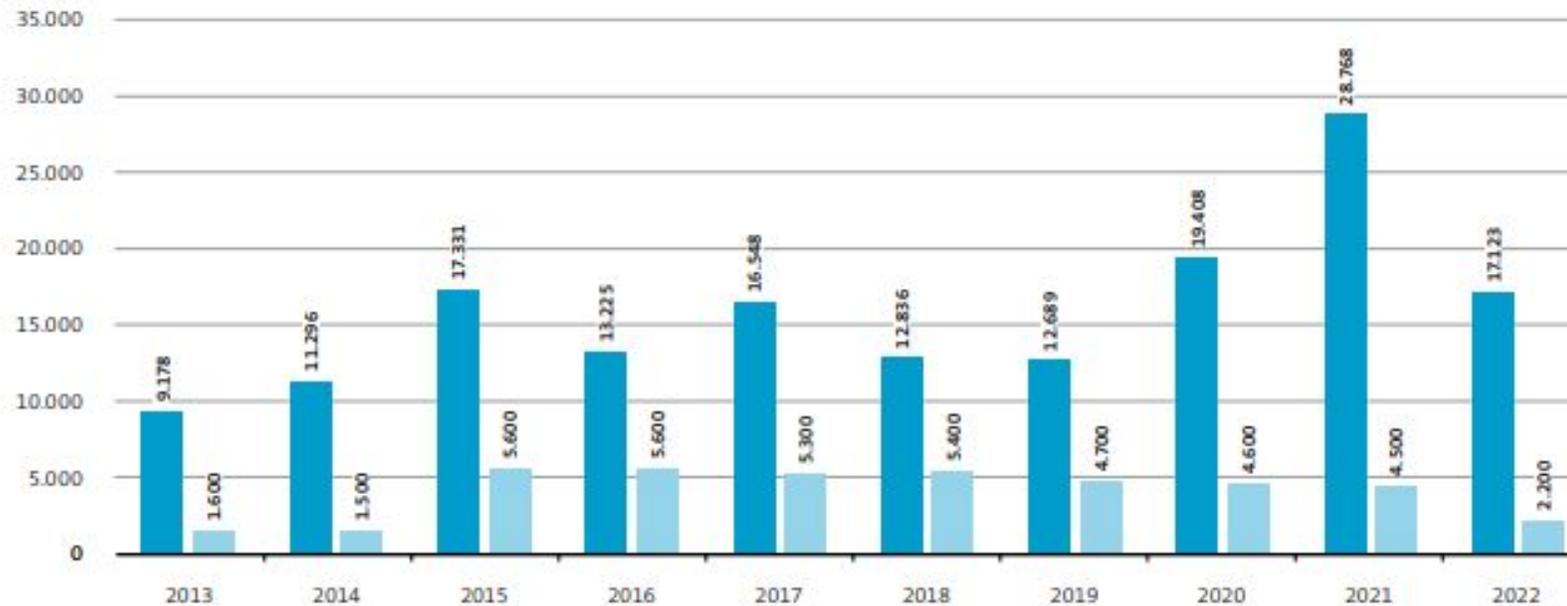


Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

# Berlin: Umwandlung und Verkauf

Abb. 32: Aufteilungen in Wohnungseigentum und der Zuwachs des selbst genutzten Wohnungseigentums in Berlin 2013 bis 2022

Anzahl der Wohnungen



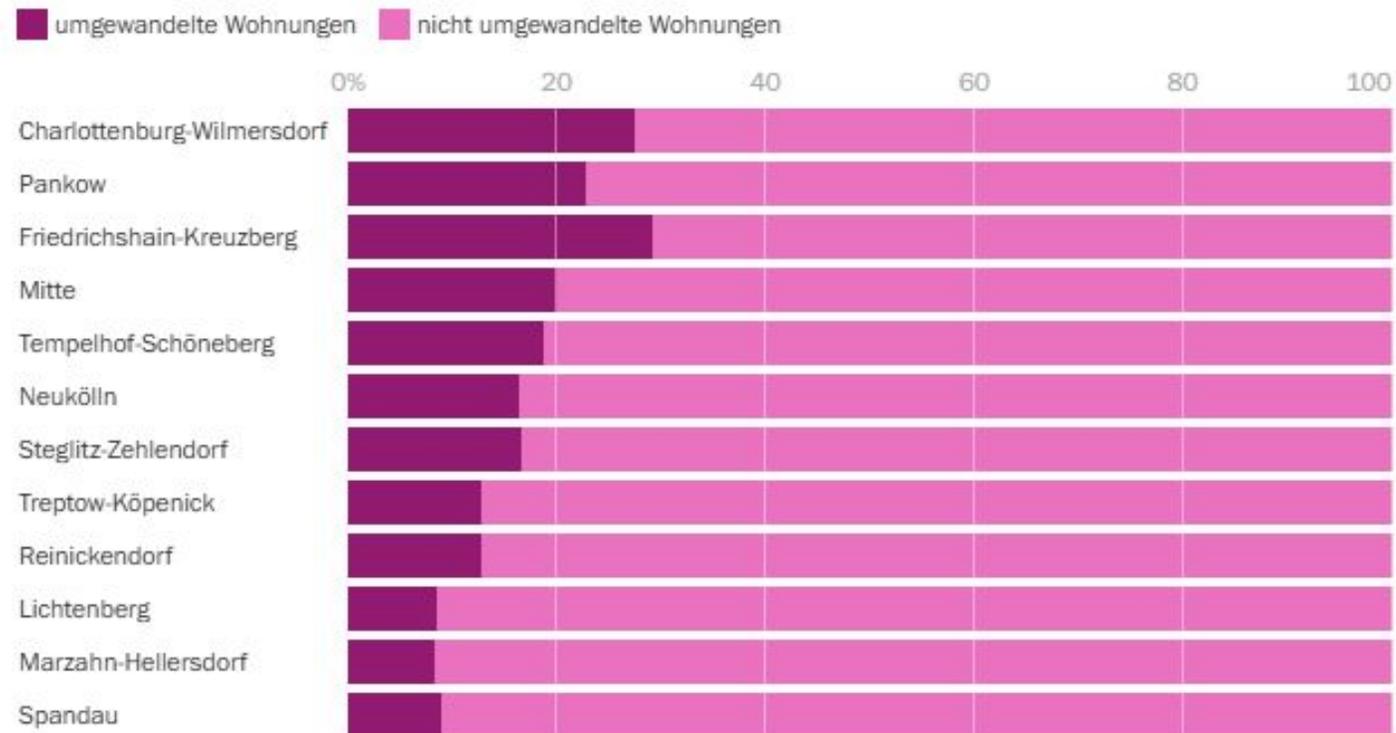
- durch Aufteilung entstandenes Wohnungseigentum (+158.402 Wohnungen 2013 bis 2022)
- durch Zuwachs selbst genutztes Wohnungseigentum (+41.000 Wohnungen 2013 bis 2022)

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen) und Zusatzerhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation der Privathaushalte. Die Daten für das Jahr 2022 stammen nicht aus der Zusatzerhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation der Privathaushalte 2022, weil noch keine Endergebnisse verfügbar sind. Als Eigentümerwohnungen werden Wohnungen verstanden, welche von der/dem Eigentümer:in bewohnt werden (= selbst genutztes Wohnungseigentum). Folglich sind selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso enthalten wie selbst genutzte Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# Berlin: Umwandlung und Verkauf

## Umgewandelte Wohnungen in den Bezirken seit 1993



Daten: IBB Wohnungsmarktberichte

Problemlage II

# **Eigenbedarfskündigung**

# Eigenbedarf: Fakten und Tendenzen

Wo es handfeste Schätzungen gibt: Klagen auf Räumung wegen Eigenbedarf (im Jahr 2024)

- mehr als 10.000 Klagen in der Bundesrepublik
- mindestens 2.000 Klagen in Berlin
- Viele Mieter\*innen nehmen die Eigenbedarfskündigung hin oder nehmen Entschädigungen an.

Die Zahl der **Eigenbedarfskündigungen** liegt um ein Vielfaches höher!

- **Berlinweit** sind vermutlich **mehr als 10.000 Haushalte** pro Jahr betroffen!

# Umwandlung & Eigenbedarf

## Umwandlung (Aufteilung)

- Beim Grundbuchamt gibt es ein Blatt pro Grundstück.
- Für einen Wohnungsverkauf (anstelle des gesamten Hauses/Grundstücks) muss das Grundstück aufgeteilt werden: 1 Blatt/Wohnung.

## Eigenbedarf durch Umwandlung?

- Umwandlung & Abverkauf sind keine Voraussetzung, aber:
  - Insbesondere bei hohen Kaufpreisen entsteht ein Renditedruck.
  - Wer wenige Wohnungen besitzt, kann Eigenbedarf eher durchsetzen.
  - Erfahrung zeigt: Nach Verkäufen größtes Risiko

# Eigenbedarf: Motor für Verwertung und Verdrängung

- ein aufgeteiltes Haus ist mehr Wert (Banken empfehlen Aufteilung)
- Mieter\*innen sind „Störfaktor“ bei Verkauf (leere Wohnungen verkaufen sich besser), daher oft Entmietungsbemühungen (Rausekeln bis Abfindung)
- Eigenbedarf wird oft vorgetäuscht, um bei Neuvermietung höhere Miete zu kassieren
- Zunehmende Umwandlung höhlt das Mietrecht (unbefristete Mietverträge) aus. Lebensplanung und soziale Sicherheit werden gestört

# Forderungen

# 4 Phasen der Betroffenheit

Mit jeder Phase steigt das Risiko, die eigene Wohnung durch eine Eigenbedarfskündigung zu verlieren. Für jede Phase wurden deshalb Forderungen aufgestellt, die vor dem Eintritt in die nächste Phase schützen sollen.

**Phase 1: Nicht umgewandelt**

**> Forderung 1 und 2**

**Phase 2: Umgewandelt, nicht abverkauft**

**> Forderung 2 und 3**

**Phase 3: Abverkauft**

**> Forderung 4**

**Phase 4: Gekündigt**

**> Forderung 3 und 5**

# 5 Forderungen

1. Weitere Umwandlungen verhindern
2. Gemeinwohlorientierte Ankäufe und Vorkaufsrecht stärken!
3. Transparenz schaffen!
4. Eigenbedarf einschränken!
5. Obdachlosigkeit verhindern

# Forderung 1:

## Weitere Umwandlungen durch § 250 BauGB verhindern

- Die **Bundesregierung** sollte die Gültigkeit des § 250 BauGB verlängern
- Alle **Länder** sollten § 250 BauGB zur Anwendung bringen

# Forderung 2:

## Gemeinwohlorientierte Ankäufe und Vorkaufsrecht stärken!

- Die **Bundesregierung** sollte das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten aktivieren
- **Landesregierungen** sollten den gemeinwohlorientierten Ankauf von Häusern mehr unterstützen (durch LWU, Genossenschaften, Mieter)
- Die **Bundesregierung** sollte durch Reform § 24 Abs. 2 BauGB das kommunale Vorkaufsrecht auch für umgewandelt Häuser ermöglichen
- Eine Reform des Mietervorkaufsrechts durch die **Bundesregierung** sollte dieses auf Mieter ausweiten, die nach der Aufteilung, aber vor dem Verkauf eingezogen sind.
- Die **Länder** sollten Modelle für den sogenannten gestreckten Erwerb (der Kommune) über das Mietervorkaufsrecht erarbeiten

# Forderung 3:

## Transparenz schaffen!

- Ein Mieten- und Wohnungskataster muss auf **Landes- oder Bundesebene** eingeführt werden. Hier können alle wichtigen Informationen zu allen Wohnungen gesammelt und zugänglich gemacht werden. Auch Kommunen müssen das Umwandlungsgeschehen transparenter darstellen, z.B. durch regelmäßige Berichte und Umwandlungskataster.
- In Annoncen und Mietverträgen soll es verpflichtend sein, den Umwandlungsstatus der Wohnung und eventuell laufende Schutzfristen anzugeben. Das muss die **Bundesregierung** im BGB verankern.

# Forderung 4:

## Eigenbedarf einschränken!

- Die **Bundesregierung** kann Eigenbedarfskündigungen gegen Mieter, die zum Zeitpunkt des Kaufs schon in der Wohnung wohnten, in § 577a BGB einschränken: Mietverträge, die vor dem Erwerb abgeschlossen wurden, sollten nicht wegen Eigenbedarfs kündbar oder über eine 10-jährige Karenzzeit geschützt sein.
- Die **Bundesregierung** kann eine Einschränkung des Berechtigten kreises und Einengung der berechtigten Interessen in § 573 BGB vornehmen: Eigenbedarf sollte nur von Eigentümern und Verwandten ersten Grades geltend gemacht werden können, welche die Wohnung zu ihrem dauerhaften Hauptwohnsitz machen wollen.

# Forderung 5:

## Obdachlosigkeit verhindern

Ziel ist es, dass Menschen vor Obdachlosigkeit geschützt werden, die durch eine Eigenbedarfskündigung verursacht wird.

- Die **Bundesregierung** muss § 574 BGB ausweiten und klarer definieren, dass z.B. gegen Menschen im hohen Alter, kranke Menschen oder wenn kein angemessener Ersatzwohnraum gefunden werden kann, keine Eigenbedarfskündigung durchgesetzt werden kann
- **Landesregierungen** sollten Gesetze erlassen, die bei einer Wohnungsmarktnotlage die Durchsetzung eines Räumungsurteils wegen Eigenbedarfs verhindern oder die Person wieder in die Wohnung einweisen, bis angemessener Ersatzwohnraum gefunden ist.

Das Projekt:

**Wohnungsnot  
durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen  
stoppen**

# Projektziele

- 1. Beratung und Vernetzung:** Mieter\*innen passgenau beraten und mit den notwendigen Kenntnissen und Mitteln ausstatten, um sich möglichst erfolgreich wehren zu können. Netzwerke schaffen.
- 2. Öffentlichkeit schaffen:** Wissen und politisches Problembewusstsein zum Thema Umwandlung und den Folgen vertiefen und verstärken
- 3. Entschärfung der Problemlage:** Instrumente und gesetzliche Reformen vom Gesetzgeber einfordern

# Projekt-Maßnahmen

- **Information/Kommunikation:**
  - Digitales und analoges Informationsmaterial erstellen
  - Informations- und Diskussionsveranstaltungen
  - Digitale und analoge Kommunikation
- **Sachlage erschließen:**
  - Berichte, Studien und Daten zusammentragen und auswerten
  - neue Studien und Gutachten beauftragen
- **Allianzen aufbauen:**
  - Politik, Zivilgesellschaft und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft
- **Community Organizing:**
  - Betroffene unterstützen und vernetzen
- **Netzwerke aufbauen:**
  - Zusammenschluss mit Akteur\*innen in anderen Großstädten

# Was ist geplant?

## •Kiezversammlungen

- Engagement und Solidarität kann gut im Kiez organisiert werden!
- Gezielt betroffener Haushalte informieren

## •Fokusgruppen

- Wie kann bei drohender Eigenbedarfskündigung besser beraten werden?
- Wie können Hausgemeinschaften agieren, um ein Haus in Gemeineigentum zu bringen?

## •Sprecher\*in

- Wie können wir den Forderungen ein Gesicht geben, das die „Bündnisprojekt“ zusammenhält...
- ...und das Thema bundesweit bekannt macht?

# Projektfahrplan für 2025 und 2026

- 10. und 14. Februar 2025: Auftaktveranstaltungen in Berlin über 400 Teilnehmer\*innen
- 1. und 2. Quartal 2025: Aufbau Projekt-Allianz, Veröffentlichung Forderungen, Aktion zu Koalitionsverhandlungen, Aufbau Fokusgruppen, Krisengipfel
- 3. und 4. Quartal 2025: Durchführung Kiezversammlungen, Weiterentwicklung Fokusgruppen und Beratungsangebote
- Ab 2026: Vernetzung mit anderen Städten intensivieren und Durchführung weiterer Projektbausteine

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

**[www.wohnungsnot-stoppen.de](http://www.wohnungsnot-stoppen.de)**