

**Bundesweites Bündnisprojekt**

**Wohnungsnot**

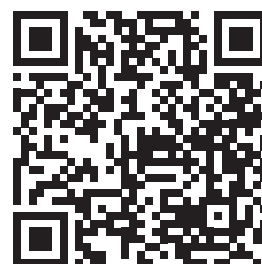
durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

**stoppen!**



## **Ergebnisse der Bündniskonferenz** vom 14.11.2025 in Berlin

### **Politische Impulse zur Weiterentwicklung des Mietrechts**



**Download**

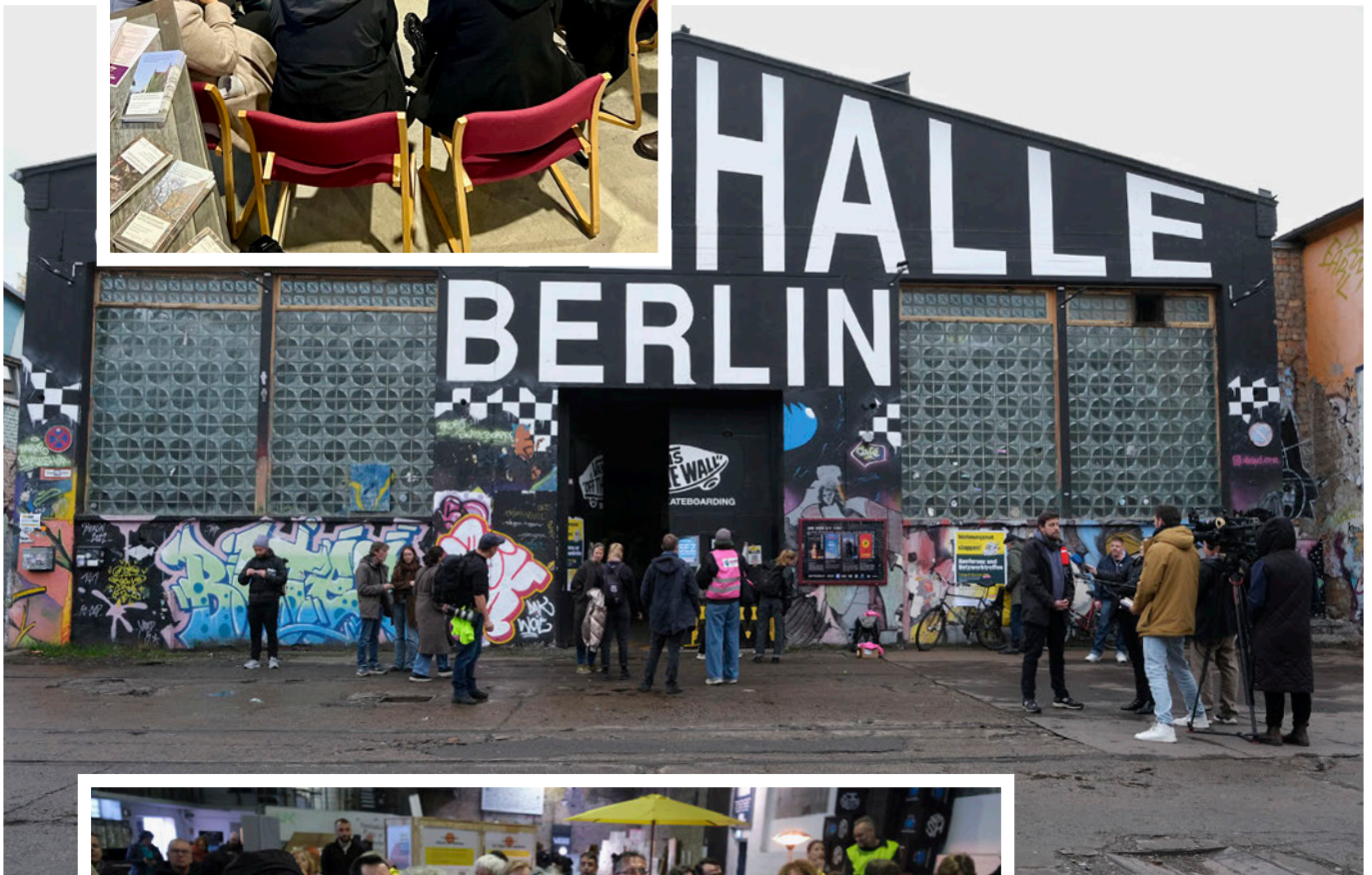
[wohnungsnot-stoppen.de/konferenzergebnis](https://wohnungsnot-stoppen.de/konferenzergebnis)





Musterfallbezogene Beratung an der Beratungsinsel im Aktionsforum.

Der Tagungsort: Skate-Halle auf dem RAW Gelände in Berlin

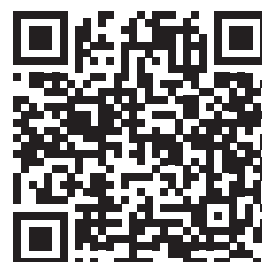


Engagiertes Publikum mit vielen Betroffenen.

# Inhalt

<b>Das Bündnisprojekt .....</b>	<b>5</b>
Wer wir sind – und wofür wir stehen	
<b>Warum dieses Heft? .....</b>	<b>7</b>
Wohnungsnot durch Umwandlung, Eigenbedarfskündigungen stoppen!	
<b>Was derzeit schief läuft .....</b>	<b>8</b>
Strukturelle Lücken im Mietrecht und in der Wohnungspolitik	
<b>Die 5 Kernforderungen des Bündnisses – Überblick.....</b>	<b>9</b>
<b>Weitere Umwandlungen verhindern.....</b>	<b>11</b>
Bestandswohnungen dauerhaft schützen	
<b>Gemeinwohlorientierte Ankäufe ermöglichen .....</b>	<b>13</b>
Wohnungen dem spekulativen Markt entziehen – auch nach der Aufteilung	
<b>Transparenz schaffen.....</b>	<b>14</b>
Voraussetzung für Rechtsdurchsetzung und Prävention	
<b>Eigenbedarfskündigungen wirksam begrenzen.....</b>	<b>17</b>
Missbrauch verhindern – Bestandsschutz stärken	
<b>Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit verhindern .....</b>	<b>19</b>
Schutzlücken am Ende der Verdrängungskette schließen	
<b>Was heute schon funktioniert.....</b>	<b>20</b>
Zivilgesellschaftliche Praxis als politischer Erfahrungsraum	
<b>Wie es weitergeht .....</b>	<b>21</b>
Arbeitsprogramm des Bündnisses 2026	

**Das gesamte Konferenzprogramm im Überblick mit Videos von allen Podiumsdiskussionen und Fachforen**  
[wohnungsnot-stoppen.de/konferenz/sprecher](http://wohnungsnot-stoppen.de/konferenz/sprecher)







## Beteiligte im Bündnis

„Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen **stoppen!**“



Dem Bündnis sind über 50 Akteure beigetreten und es wächst weiter. Dieses Projekt lebt von der Unterstützung vieler Organisationen – je mehr mitmachen, desto stärker unser gemeinsamer Einsatz gegen Verdrängung. Neue Akteure bitte hier eintragen: <https://www.wohnungsnot-stoppen.de/buendnis/akteur-eintragen/>



# Wohnungsnot

durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

## stoppen!



## Das Bündnisprojekt

### Wer wir sind – und wofür wir stehen

Das Bündnis „Wohnungsnot stoppen!“ ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Kommunalverwaltungen, Verbänden, Mieter\*innen-Organisationen, Initiativen, Politiker\*innen und engagierten Einzelpersonen, die sich für den Schutz von Wohnraum und die Weiterentwicklung des Mietrechts einsetzen. Es verbindet zivilgesellschaftliches Engagement mit fachlicher Expertise aus Recht, Verwaltung, Stadtentwicklung und Sozialpolitik.

Im Bündnis arbeiten Akteur\*innen aus unterschiedlichen politischen, institutionellen und gesellschaftlichen Kontexten zusammen. Diese Vielfalt ist bewusst gewählt: Sie ermöglicht es, unterschiedliche Perspektiven zusammenzuführen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln, die politisch realistisch, rechtlich tragfähig und sozial wirksam sind. Das Bündnis versteht sich dabei nicht als parteipolitischer Akteur, sondern als fachlich fundierte Stimme im politischen Diskurs, die politische Impulse mit konkreter Unterstützung für Betroffene verbindet – etwa durch Beratung, die Stärkung von Selbsthilfestrukturen und die Vernetzung von Mieter\*innen mit bestehenden Hilfs- und Anlaufstellen.

Zentrales Anliegen des Bündnisses ist es, Verdrängung nicht nur zu kritisieren, sondern konkrete Wege aufzuzeigen, wie Wohnraum dauerhaft gesichert werden kann. Dabei geht es um den Schutz von Mieter\*innen ebenso wie um die Stärkung von Kommunen und Ländern in ihrer Handlungsfähigkeit. Die im vorliegenden Heft formulierten Forderungen sind Ausdruck dieses Ansatzes.

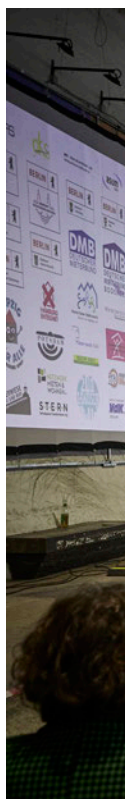
Das Bündnis lädt politische Entscheidungsträger\*innen, Verwaltungen und weitere gesellschaftliche Akteur\*innen dazu ein, die dargestellten Impulse aufzugreifen und gemeinsam weiterzuentwickeln. Wohnungspolitik ist eine zentrale gesellschaftliche Gestaltungsaufgabe – und sie erfordert Kooperation über institutionelle und politische Grenzen hinweg.



Eindrücke aus dem Aktionsforum



Senator für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen, Christian Gaebler aus Berlin



Startpanel

Wibke Werner, im Vorstand des Deutschen Mieterbunds und GF des Berliner Mietervereins, im Interview während der Konferenz.



# Warum dieses Heft?

## Wohnungsnot durch Umwandlung, Eigenbedarfskündigungen stoppen!

Die Wohnungsnot in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist längst kein Randphänomen mehr. Durch zunehmende Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen verstärkt sich die Problemstellung. **Eigenbedarfskündigungen sind mittlerweile der Hauptgrund für Wohnraumverlust und drohende Obdachlosigkeit.** In Verwertungslogiken werden Mieter\*innen nicht als relevante Akteure, sondern als Störfaktoren behandelt. **Die Verwertungskette geht über sie hinweg: durch Umwandlung in Eigentum, den Abverkauf einzelner Wohnungen und durch Eigenbedarfskündigungen.** Diese Prozesse verlaufen oft schleichend, entfalten ihre Wirkung aber tiefgreifend – für die Betroffenen ebenso wie für ganze Nachbarschaften.

Gleichzeitig zeigt sich ein **wachsender Widerspruch zwischen politischem Problembewusstsein und tatsächlicher Handlungsfähigkeit.** Viele der Ursachen von Verdrängung sind bekannt, ebenso zahlreiche rechtliche Instrumente zu ihrem Schutz. In der Praxis greifen diese Instrumente jedoch häufig zu spät, zu unkoordiniert oder gar nicht. Zwischen gesetzlichem Anspruch und sozialer Realität klafft eine Lücke. **Die aktuell von der Bundesregierung eingesetzte Expert\*innenkommission zum Mietrecht befasst sich leider nicht mit dem Thema Eigenbedarfskündigungen.** **Diese anhaltende Erfahrung staatlicher Handlungsunfähigkeit kann dazu beitragen, dass betroffene Mieter\*innen das Vertrauen in politische Institutionen verlieren und zunehmend skeptisch gegenüber der demokratischen Ordnung werden.**

Dieses Heft ist aus der Überzeugung entstanden, dass Wohnungspolitik an dieser Stelle weiterentwickelt werden muss. Es **bündelt die Erfahrungen, Analysen und Vorschläge aus der überparteilich organisierten Konferenz „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“ vom 14.11.2025 in Berlin.** An der Konferenz beteiligten sich Vertreter\*innen von CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke ebenso wie von großen wohnungs- und sozialpolitischen Verbänden, zivilgesellschaftliche Initiativen und aktivistische Strukturen. Die Diskussionen fanden zudem **über alle staatlichen Ebenen hinweg statt – mit Beiträgen aus Bund, Ländern und Kommunen.** Die im Heft formulierten Impulse übersetzen diese Vielfalt an Perspektiven in politisch anschlussfähige Vorschläge. Im Mittelpunkt stehen nicht abstrakte Zielbilder, sondern **konkrete Ansatzpunkte, mit denen bestehende Regelungen wirksamer gemacht und Schutzlücken geschlossen werden können.**

Das Heft richtet sich an **politische Entscheidungsträger\*innen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene.** Es ist so aufgebaut, dass es **im Schnelldurchgang gelesen werden kann** – und dennoch die notwendigen inhaltlichen Zusammenhänge deutlich macht. Die folgenden Kapitel zeigen, wo Verdrängung heute ansetzt, warum bestehende Instrumente nicht ausreichen und wie Mietrecht und Wohnungspolitik weiterentwickelt werden können, um Wohnraum dauerhaft zu sichern.

# Was derzeit schief läuft

## Strukturelle Lücken im Mietrecht und in der Wohnungspolitik

Die aktuelle Wohnungsnot ist kein kurzfristiges Marktversagen, sondern das Ergebnis struktureller Schwächen im Mietrecht und in der Wohnungspolitik. In angespannten Wohnungsmärkten greifen bestehende Schutzinstrumente häufig zu spät, zu unkoordiniert oder gar nicht. Umwandlung, Verkauf und Eigenbedarf wirken dabei nicht isoliert, sondern verstärken sich gegenseitig – mit gravierenden Folgen für Mieter\*innen, Nachbarschaften und soziale Stabilität.

Ein zentrales Problem ist die zeitliche Abfolge der Instrumente. Viele rechtliche Schutzmechanismen setzen erst ein, wenn Verdrängung bereits konkret droht oder faktisch vollzogen ist. Präventive Eingriffe sind selten, während reaktive Verfahren langwierig, konfliktgeladen und für die Betroffenen psychisch wie organisatorisch kaum zu bewältigen sind.

Hinzu kommt eine ausgeprägte Intransparenz. Weder Mieter\*innen noch Kommunen verfügen über verlässliche Informationen zu Eigentumsverhältnissen, Leerstand, Umwandlungen oder Abverkäufen. Dadurch bleiben selbst bestehende Rechte oft wirkungslos, weil Missbrauch nicht nachweisbar ist und Eingriffe zu spät erfolgen.

Auch auf der institutionellen Ebene zeigen sich Lücken. Bezirke und Kommunen erkennen Verdrängungsprozesse frühzeitig, verfügen jedoch häufig nicht über die rechtlichen, finanziellen oder organisatorischen Mittel, um wirksam gegenzusteuern. Förderinstrumente, Vorkaufsrechte und Ankaufsmodelle sind fragmentiert, komplex oder auf bestimmte Eigentumsformen beschränkt – insbesondere bei bereits aufgeteilten Häusern.

Zusammengefasst lassen sich die zentralen Fehlstellen wie folgt benennen:

- Schutzinstrumente greifen häufig erst spät und reagieren auf Verdrängung, statt sie präventiv zu verhindern.
- Umwandlung, Abverkauf und Eigenbedarf sind rechtlich getrennt geregelt, wirken jedoch als zusammenhängende Verdrängungskette.
- Fehlende Transparenz verhindert wirksame Kontrolle, Sanktionierung und frühzeitiges Eingreifen.
- Kommunen tragen die Verantwortung vor Ort, verfügen aber nicht über ausreichend handlungsfähige Instrumente.
- Besonders bei aufgeteilten Häusern und Eigentumswohnungen bestehen gravierende Schutzlücken.

Diese strukturellen Probleme bilden den Ausgangspunkt für die folgenden Kapitel. Sie zeigen, warum punktuelle Korrekturen nicht ausreichen und warum eine koordinierte Weiterentwicklung des Mietrechts und der wohnungspolitischen Instrumente notwendig ist.



Lara Schulschenk,  
freie Journalistin



# Die 5 Kernforderungen des Bündnisses – Überblick

Dieses Kapitel fasst die zentralen politischen Forderungen des Bündnisses zusammen. Es dient als schneller Überblick für Leser\*innen, die sich in kurzer Zeit über die Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Mietrechts informieren möchten. Die fünf Kernforderungen greifen ineinander und orientieren sich an den typischen Phasen von Verdrängung – von der drohenden Umwandlung bis hin zum akuten Wohnungsverlust.

## 1. Weitere Umwandlungen verhindern

- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen müssen dauerhaft begrenzt werden, um Verdrängung präventiv zu verhindern.
- Der Umwandlungsstopp nach § 250 BauGB ist zu entfristen, nachzuschärfen und bundesweit wirksam anzuwenden.

## 2. Gemeinwohlorientierte Ankäufe ermöglichen

- Wohnungen und Häuser müssen auch nach einer Aufteilung dauerhaft dem spekulativen Markt entzogen werden können.
- Ankaufsinstrumente, Förderlogiken und Vorkaufsrechte sind so weiterzuentwickeln, dass sie auch bei WEG-Strukturen greifen.

## 3. Transparenz schaffen

- Ohne verlässliche Informationen bleiben Mieterschutzrechte wirkungslos.
- Länder und Kommunen sollen Transparenzinstrumente wie Wohnungs- und Eigentumskataster aktiv nutzen und weiterentwickeln.

## 4. Eigenbedarfskündigungen wirksam begrenzen

- Eigenbedarf darf kein Investitionsinstrument sein, sondern muss wieder auf seinen Ausnahmecharakter begrenzt werden.
- Die Abwägung von Eigentumsrechten und Härtegründen der Mieter\*innen muss bereits im Tatbestand erfolgen.

## 5. Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit verhindern

- Härtefallregelungen und Sicherungsinstrumente müssen so ausgestaltet sein, dass Wohnungsverlust präventiv verhindert wird.
- Wiedereinweisung und vergleichbare Instrumente sind als zentrale Elemente des Mieterschutzes zu stärken.

Die folgenden Kapitel vertiefen diese fünf Forderungsbereiche und zeigen konkrete Ansatzpunkte für ihre politische Umsetzung auf kommunaler, Landes- und Bundesebene.



Stadträt\*innen für Stadtentwicklung aus Berliner Bezirken und verschiedenen Parteien.



Gäste im „Fish-Bowl“ beim **Fachforum 3 – Weitere Umwandlungen verhindern!** mit einem Gast aus dem Publikum, Karolina Deubele, Wolfgang Below, der Moderationin Korinna Stephan und Dr. Andrej Holm.

# Weitere Umwandlungen verhindern

## Bestandswohnungen dauerhaft schützen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist einer der zentralen Treiber von Verdrängung in angespannten Wohnungsmärkten. Sie setzt häufig eine Kette in Gang, die von Leerstand und Modernisierungsdruck über Einzelabverkäufe bis hin zu Eigenbedarfskündigungen reicht. Auch dort, wo Mieter\*innen zunächst noch geschützt sind, entsteht ein permanenter Unsicherheitszustand, der soziale Stabilität, das Gerechtigkeitsempfinden und nachbarschaftlichen Zusammenhalt untergräbt.

Mit dem § 250 BauGB wurde erstmals ein wirksames Instrument geschaffen, um Umwandlungen in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Die Praxis zeigt jedoch: In seiner aktuellen Ausgestaltung bleibt dieses Instrument zu fragil. Befristungen, uneinheitliche Anwendung in den Ländern und vielfältige Umgehungsstrategien führen dazu, dass der Schutz oft ins Leere läuft. Umwandlung bleibt damit ein kalkulierbares Geschäftsmodell – und kein reguliertes Ausnahmeinstrument.

Um Bestandswohnungen wirksam zu schützen, braucht es daher eine klare politische Weiterentwicklung des Umwandlungsrechts:

- Der Umwandlungsstopp nach § 250 BauGB muss entfristet und dauerhaft im Baugesetzbuch verankert werden, um Rechtssicherheit für Mieter\*innen und Kommunen zu schaffen.
- Die Anwendung des § 250 BauGB muss bundesweit verbindlich erfolgen; Länder sind aufgefordert, den bundesrechtlichen Rahmen aktiv auszugestalten und anzuwenden, um den Schutz von Mietwohnungen wirksam umzusetzen.
- Gesetzliche Regelungen müssen gezielt gegen bekannte Umgehungsstrategien wirken, etwa durch Leerstand, Teilverkäufe oder die systematische Nicht-Wiedervermietung von Wohnungen.
- Umwandlung darf nur noch in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich sein und muss an strenge gemeinwohlorientierte Kriterien geknüpft werden.
- Kommunen und Bezirke benötigen klare Prüf- und Eingriffsbefugnisse, um Umgehungspraktiken frühzeitig zu erkennen und zu unterbinden.

Ein wirksamer Schutz vor Umwandlung ist kein Eingriff in Einzelfälle, sondern eine grundlegende Voraussetzung dafür, dass Mietwohnungen langfristig als sozialer Wohnraum erhalten bleiben.





Oben: Florian Schmidt beim Bericht aus Forum 3 vor der Abschlussdiskussion.

Unten: Beteiligte im „Fish-Bowl“ bei **Fachforum 6 – Gemeinwohlorientierte Ankäufe stärken!** mit David Robotham, einem Gast aus dem Publikum, Andreas Krüger, Saskia Hoppen, Robin Mohr, Jérôme A. Miélo und Moderator Florian Schmidt.

# Gemeinwohlorientierte Ankäufe ermöglichen

## Wohnungen dem spekulativen Markt entziehen – auch nach der Aufteilung

In vielen Fällen ist die Umwandlung bereits erfolgt, bevor politische oder rechtliche Instrumente greifen können. Gerade in aufgeteilten Häusern und bei bereits verkauften Eigentumswohnungen stoßen klassische Schutzmechanismen an ihre Grenzen. **Wenn Verdrängung wirksam begrenzt werden soll, braucht es daher neben regulierenden Eingriffen vor allem eine aktive Ankauftsstrategie:** Wohnungen und Häuser müssen dauerhaft dem spekulativen Markt entzogen und in gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen überführt werden.

Die bisherigen wohnungspolitischen Instrumente sind hierfür nur eingeschränkt geeignet. **Kommunale Vorkaufsrechte** greifen kaum noch, landeseigene Wohnungsbaugesellschaften meiden aufgeteilte Strukturen, und zivilgesellschaftliche Akteure wie Genossenschaften oder Stiftungen arbeiten an ihrer Kapazitätsgrenze. Zugleich zeigen zahlreiche **Praxisbeispiele: Ankäufe sind möglich – wenn rechtliche, finanzielle und organisatorische Rahmenbedingungen zusammenpassen.**

Vor diesem Hintergrund plant das Bündnis „Wohnungsnot stoppen!“ für 2026 die Beauftragung einer **Machbarkeitsstudie**. Ziel ist es, systematisch zu klären, wie gemeinwohlorientierte Ankäufe – auch von aufgeteilten Häusern und einzelnen Eigentumswohnungen – künftig ermöglicht und skaliert werden können.

Zentrale Fragestellungen und politische Ansatzpunkte dieser Ankauftsstrategie sind:

- Gemeinwohlorientierte Ankäufe müssen ausdrücklich auch für bereits aufgeteilte Häuser und einzelne Eigentumswohnungen ermöglicht werden, da hier aktuell die größten Schutzlücken bestehen.
- Vorkaufsrecht, Förderinstrumente und Finanzierungshilfen müssen so weiterentwickelt werden, dass sie auch bei WEG-Strukturen und komplexen Eigentumskonstellationen greifen können.
- Gestreckte Erwerbsmodelle und Mischformen – etwa Kombinationen aus genossenschaftlichem Erwerb und individuellem Wohnungskauf – benötigen rechtliche Absicherung und politische Anerkennung.
- Zentrale Anlauf- und Koordinierungsstellen können Ankäufe bündeln, Beratung leisten und als Schnittstelle zwischen Mieterschaften, Eigentümer\*innen, Kommunen und gemeinwohlorientierten Trägern fungieren.
- Die Machbarkeitsstudie soll konkrete Empfehlungen zu rechtlichen Anpassungen, Förderkulissen, Zuständigkeiten und Zeitabläufen liefern, um Ankäufe im großen Maßstab realisierbar zu machen.

**Gemeinwohlorientierte Ankauftsstrategien sind kein Ersatz für Mieterschutz, sondern dessen notwendige Ergänzung.** Sie eröffnen die Perspektive, Wohnraum dauerhaft zu sichern – auch dort, wo regulierende Instrumente allein nicht mehr ausreichen.



# Transparenz schaffen

## Voraussetzung für Rechtsdurchsetzung und Prävention

Intransparenz ist ein zentrales strukturelles Problem der aktuellen Wohnungspolitik. Weder Mieter\*innen noch Verwaltungen verfügen heute über ausreichende Informationen, um Umwandlungen, Leerstand, Abverkäufe oder Eigenbedarf systematisch nachzuvollziehen. Dadurch bleiben selbst bestehende Schutzrechte häufig wirkungslos. Wo Informationen fehlen, kann weder präventiv gehandelt noch Missbrauch wirksam sanktioniert werden.

Transparenz ist deshalb kein Selbstzweck und keine zusätzliche Bürokratie, sondern eine grundlegende Voraussetzung für funktionierendes Mietrecht. Sie wird gleichermaßen für Mieter\*innen, Verwaltungen – einschließlich Gerichten – und für die wissenschaftliche Analyse benötigt, um Verdrängungsprozesse nachvollziehbar zu machen, rechtlich bewerten zu können und wirksame politische Antworten zu entwickeln. Sie entscheidet darüber, ob Gesetze durchsetzbar sind, ob Kommunen frühzeitig eingreifen können und ob politische Maßnahmen ihre Wirkung entfalten. Insbesondere bei aufgeteilten Häusern und Eigentumswohnungen ist Transparenz der Schlüssel, um Verdrängungsdynamiken überhaupt sichtbar zu machen.



Beteiligte **Fachforum 4 – Transparenz schaffen!** mit Moderator Ephraim Gothe, Jacqueline Lietzow, Wolfgang Below und Christoph Trautvetter





Bericht aus Forum 4 von Christoph Trautvetter, vor der Abschlussdiskussion mit Moderator Sebastian Bartels, Prof. Hilmar von Lojewski, Sevim Aydin, Katrin Schiedberger, Niklas Schenker, Greta Schabram und Jessica Güneri

Um Mieterschutz wirksam zu machen, braucht es eine systematische Stärkung von Transparenzinstrumenten – und den politischen Willen, bestehende Spielräume aktiv zu nutzen:

- Ein Wohnungs- und Eigentumskataster muss verlässlich abbilden, ob Wohnungen vermietet, leerstehend, umgewandelt oder verkauft sind, um problematische Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.
- Länder und Kommunen sind aufgefordert, nicht auf bundesgesetzliche Neuregelungen zu warten, sondern innerhalb des bestehenden Rechtsrahmens eigene Kataster- und Transparenzlösungen aufzubauen.
- Kommunale Transparenzinstrumente können als Reallabore dienen, um rechtliche Spielräume auszuloten, Vollzugsprobleme sichtbar zu machen und praxistaugliche Standards zu entwickeln.
- Zentrale Informationen zu Eigentumsverhältnissen, Nutzungsstatus und relevanten Veränderungen müssen für Verwaltungen zusammengeführt und auswertbar sein.
- Transparenzpflichten sind Voraussetzung, um vorgetäuschten Eigenbedarf, spekulativen Leerstand und systematische Nichtvermietung rechtlich verfolgen zu können.
- Mieter\*innen und Wohnungssuchende müssen verpflichtend über den rechtlichen und baulichen Status eines Hauses informiert werden, insbesondere über Umwandlungen bzw. Aufteilungen.
- Diese Informationspflichten müssen sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für Wohnungsanzeigen und Angebotsunterlagen gelten, damit informierte Entscheidungen überhaupt möglich sind.
- Kommunen benötigen klare Befugnisse, um Transparenzdaten für Prävention, Kontrolle und Durchsetzung von Mieterschutz zu nutzen.

Ohne belastbare Transparenz bleibt Mietrecht reaktiv und lückenhaft. Mit verlässlichen Daten wird es möglich, Verdrängung früher zu erkennen, gezielt gegenzusteuern und bestehende Schutzinstrumente wirksam anzuwenden.



Ephraim Gothe

Pubikumsbeteiligung



Großer Andrang im **Fachforum 1 – Eigenbedarfskündigungen einschränken!** Auf dem Podium mit Benjamin Raabe, Prof. Dr. Jörg Beckmann, Marco Hosemann und Moderator Sebastian Bartels.

# Eigenbedarfskündigungen wirksam begrenzen

## Missbrauch verhindern – Bestandsschutz stärken

Eigenbedarfskündigungen sind in angespannten Wohnungsmärkten zu einem der wirksamsten Verdrängungsinstrumente geworden. **Was ursprünglich als eng begrenzte Ausnahme gedacht war, wird zunehmend strategisch eingesetzt:** Nach dem Erwerb von Wohnungen oder Häusern dient Eigenbedarf häufig als Hebel, um Bestandsmieter\*innen zu verdrängen, Wohnungen neu zu vermieten oder weiterzuverkaufen. Für die Betroffenen bedeutet dies existenzielle Unsicherheit – selbst nach jahrzehntelangem Wohnen.

Die derzeitige Rechtslage begünstigt diese Entwicklung. **Der Berechtigtenkreis für Eigenbedarf ist weit gefasst, Nachweispflichten sind gering und Sanktionen bei Missbrauch faktisch selten.** In der Praxis liegt die Beweislast nahezu vollständig bei den Mieter\*innen, obwohl sie strukturell unterlegen sind und zentrale Informationen nicht einsehen können. Dadurch wird Eigenbedarf zu einem kalkulierbaren Risiko für Eigentümer\*innen – und zu einem massiven Verdrängungstreiber.

Um Eigenbedarfskündigungen wieder auf ihren ursprünglichen Ausnahmecharakter zurückzuführen, braucht es eine klare rechtliche und politische Neujustierung:

- Der Berechtigtenkreis für Eigenbedarfskündigungen (§ 573 BGB) muss deutlich enger gefasst werden, um missbräuchliche Ausweitungen zu verhindern.
- Nach dem Erwerb von Wohnungen oder Häusern müssen verlängerte Karenz- und Schutzfristen gelten, um sogenannten „gekauften Eigenbedarf“ wirksam auszuschließen.
- Vorgetäuschter Eigenbedarf darf kein folgenloses Risiko bleiben, sondern muss mit wirksamen Sanktionen verbunden sein.
- Beweislast und Nachweispflichten müssen realistisch ausgestaltet werden, damit Mieter\*innen ihre Rechte tatsächlich durchsetzen können.
- Die Abwägung zwischen Eigentumsrechten und den Härtegründen der Mieter\*innen muss bereits im Tatbestand des Eigenbedarfs verankert werden und darf nicht erst in nachgelagerten Ausnahme- oder Härtefallverfahren erfolgen.
- Transparenz über Nutzung, Leerstand und Weiterverkauf ist Voraussetzung, um Eigenbedarf rechtlich überprüfen und gegebenenfalls ahnden zu können.

**Eigenbedarf darf kein Investitionsinstrument sein.** Er muss wieder auf das begrenzt werden, was er rechtlich sein soll: eine eng gefasste Ausnahme, die den Bestandschutz von Mieter\*innen nicht systematisch unterläuft.





Podium der **Anfangsdiskussion** mit Hendrik Bollmann, Hanna Steinmüller, Caren Lay, Margret Böwe, Wibke Werner, Lara Schulschenk und Moderator Christoph Brzezinski.



Gäste beim Podium zur **Abschlussdiskussion** mit Prof. Hilmar von Lojewski, Sevim Aydin, Katrin Schiedberger, Niklas Schenker, Greta Schabram.



# Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit verhindern

## Schutzlücken am Ende der Verdrängungskette schließen

Wohnungsverlust ist in angespannten Wohnungsmärkten kein individuelles Versagen, sondern häufig das Ergebnis einer langen Kette aus Umwandlung, Verkauf, Eigenbedarfskündigung und fehlendem Ersatzwohnraum. Wenn Schutzmechanismen erst greifen, nachdem Kündigungen ausgesprochen oder Räumungsverfahren eingeleitet wurden, kommen sie für viele Betroffene zu spät. Das geltende Mietrecht reagiert in diesen Fällen überwiegend defensiv – und lässt strukturelle Schutzlücken am Ende der Verdrängungskette offen.

Besonders deutlich wird dies bei den Härtefallregelungen. Zwar sieht das Mietrecht mit § 574 BGB einen Schutzmechanismus vor, doch dieser greift häufig erst, wenn der Wohnungsverlust bereits konkret droht. Die Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümer\*innen und den existenziellen Härtegründen der Mieter\*innen erfolgt zu spät und unter hohem Druck. Für viele Betroffene bedeutet dies jahrelange Unsicherheit, psychische Belastung und im schlimmsten Fall den Verlust der Wohnung.

Um Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit wirksam zu verhindern, braucht es daher eine Stärkung der Schutzmechanismen am Ende der Verdrängungskette:

- Härtefallregelungen müssen verbindlicher ausgestaltet werden, damit Alter, Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder fehlender Ersatzwohnraum tatsächlich vor Kündigung und Räumung schützen.
- Schutzmechanismen dürfen nicht erst im Räumungsverfahren greifen, sondern müssen frühzeitig wirksam werden, um Wohnungsverlust präventiv zu verhindern.
- Die Möglichkeit der Wiedereinweisung in Wohnraum muss als eigenständiges wohnungspolitisches Instrument gestärkt werden, um Menschen nach Räumung oder bei drohendem Wohnungsverlust wirksam zu schützen.
- Länder benötigen rechtssichere Grundlagen, um Wiedereinweisung und vergleichbare Sicherungsinstrumente bei Wohnungsmarktnotlagen verbindlich anwenden zu können.
- Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, bei drohendem oder eingetretenem Wohnungsverlust schnell zu intervenieren, Wiedereinweisung zu organisieren und alternative Lösungen zu ermöglichen.

Wohnungsverlust ist kein unvermeidbares Ergebnis von Marktmechanismen. Er ist politisch gestaltbar – und politisch vermeidbar, wenn Schutzrechte rechtzeitig greifen und konsequent angewendet werden.

# Was heute schon funktioniert

## Zivilgesellschaftliche Praxis als politischer Erfahrungsraum

Trotz der beschriebenen strukturellen Defizite gibt es bereits heute zahlreiche Ansätze, die zeigen, dass Verdrängung nicht alternativlos ist. In vielen Städten haben sich Mieter\*innen, Initiativen, Beratungsstellen und gemeinwohlorientierte Träger organisiert, um frühzeitig auf Umwandlung, Verkauf und Eigenbedarf zu reagieren. Diese Praxis liefert wichtige Erfahrungen dafür, wie Schutz konkret ausgestaltet und wirksam werden kann.

Zentral ist dabei, **dass erfolgreiche Ansätze meist früh ansetzen**. Wo Mieter\*innen informiert, vernetzt und unterstützt werden, können Handlungsspielräume genutzt werden, bevor sich Verdrängungsdynamiken verfestigen. Beratung, kollektive Selbstorganisation und die Anbindung an fachliche Expertise erweisen sich dabei als entscheidende Faktoren.

Aus den Erfahrungen zivilgesellschaftlicher Praxis lassen sich mehrere wirksame Elemente identifizieren:

- Frühe Beratung und Information ermöglichen es Mieter\*innen, ihre Rechte zu kennen und rechtzeitig zu nutzen.
- Selbstorganisierte Hausgemeinschaften und Initiativen stärken die kollektive Handlungsfähigkeit und erhöhen die Verhandlungsmacht gegenüber Eigentümer\*innen.
- Die Vernetzung mit Genossenschaften, Stiftungen und anderen gemeinwohlorientierten Trägern eröffnet Perspektiven jenseits von Einzelkämpfen.
- Kooperationen zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik tragen dazu bei, Lösungen zu entwickeln, die rechtlich tragfähig und praktisch umsetzbar sind.

Diese Erfahrungen ersetzen keine strukturellen Reformen, zeigen aber, dass wirksamer Schutz dort entsteht, wo politische Rahmenbedingungen und zivilgesellschaftliche Praxis zusammengedacht werden. Sie bilden einen wichtigen Referenzpunkt für die Weiterentwicklung des Mietrechts und der wohnungspolitischen Instrumente.



Sebastian Buchener, Betroffener und Aktivist von der Initiative Pankow gegen Verdrängung im Interview.



# Wie es weitergeht

## Arbeitsprogramm des Bündnisses 2026

Die in diesem Heft formulierten Forderungen verstehen sich nicht als abgeschlossene Positionen, sondern als Ausgangspunkt für eine weiterführende politische Arbeit. Ziel des Bündnisses „Wohnungsnot stoppen!“ ist es, die identifizierten Schutzlücken im Mietrecht und in der Wohnungspolitik gemeinsam mit politischen Entscheidungsträgerinnen, Verwaltungen und zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen konkret zu bearbeiten.

Ein zentraler Schwerpunkt der Arbeit im Jahr 2026 wird die **Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu gemeinwohlorientierten Ankaufsstrategien** sein. Diese Studie soll systematisch untersuchen, unter welchen rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Bedingungen Wohnungen und Häuser – insbesondere auch nach einer Aufteilung – dauerhaft dem spekulativen Markt entzogen werden können. Ziel ist es, belastbare Grundlagen für politische Entscheidungen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene zu schaffen.

Darüber hinaus wird das Bündnis seine Arbeit in weiteren Schwerpunkten fortsetzen:

- Auffangstrukturen für von Verdrängung betroffene Mieter\*innen etablieren und bestehende Unterstützungsangebote besser vernetzen.
- Entwicklung eines digitalen Online-Hilfe-Tools, das Betroffene niedrigschwellig über Rechte, Handlungsmöglichkeiten und Anlaufstellen informiert.
- Aufbau einer politischen und fachlichen „Anliegensgruppe“, um Expertise zu bündeln und kontinuierlich in politische Prozesse einzubringen.
- Durchführung von Fachgesprächen auf Bundes- und Landesebene zu zentralen Reformthemen wie § 250 BauGB und Eigenbedarfskündigungen.
- Aufbau einer bundesweiten Kampagne für den Beitritt von Kommunen, Verbänden und weiteren Organisationen zum Bündnis.
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu gemeinwohlorientierten Ankaufsstrategien als zentrale inhaltliche Grundlage für weitere politische Schritte.
- Öffentliche Kommunikation und fachlicher Austausch, um die gesellschaftliche Bedeutung von Mieterschutz und Wohnungssicherheit sichtbar zu machen.

Das Bündnis versteht diesen Arbeitsprozess als offen und dialogisch. Die Weiterentwicklung des Mietrechts und der wohnungspolitischen Instrumente ist eine gemeinsame Aufgabe, die nur im Zusammenwirken von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft gelingen kann. Das vorliegende Heft ist ein Beitrag zu diesem Prozess – und eine Einladung, ihn gemeinsam fortzusetzen.

# Wohnungsnot

durch Umwandlung und  
Eigenbedarfskündigungen

# stoppen!



Herausgegeben im Dezember 2025 vom Bündnis  
„Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfs-  
kündigungen stoppen!“

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

[info@wohnungsnot-stoppen.de](mailto:info@wohnungsnot-stoppen.de)

Redaktion und Gestaltung:

studio adhoc GmbH, Berlin

Fotos: Ann-Christine Jansson, Magnus Hengge

V.i.S.d.P: Florian Schmidt, Stadtrat für Bauen, Planen,  
Kooperative Stadtentwicklung Bezirksamt Friedrichshain-  
Kreuzberg von Berlin