



Auftaktveranstaltung zum Projekt

**Wohnungsnot durch Umwandlung und
Eigenbedarfskündigungen stoppen!**

**10.02.2025, 18–21 Uhr
Kiezraum Dragonerareal Kreuzberg**

Partner des Projekts



BERLINER MIETERVEREIN



Ablauf der Veranstaltung

1. Einführung in die Problemlage und Vorstellung des Projektes durch:

- Berichte von Betroffenen: Samariter 32, Weberwiese, Rene Minnich
- Problemlage und Forderungen: Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein), Kaspar Metzkow (asum)
- Projektvorstellung, Florian Schmidt (Bezirksbaustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg), Ephraim Gothe (Bezirksbaustadtrat Mitte), Felix Marlow (AKS)

2. Austausch und Rückfragen mit dem Publikum

Moderation: Jochen Biedermann (Bezirksbaustadtrat Neukölln)

PAUSE

3. Politische Diskussion über Lösungsstrategien u.a. mit

- Niklas Schenker (Die Linke, MdA, Sprecher für Wohnen)
- Katrin Schmidberger (B90/Grüne, MdA, Sprecherin für Wohnen)
- Mathias Schulz (SPD, MdA, Sprecher für Stadtentwicklung)
- Kevin Kratzsch (CDU, Kreisverband Friedrichshain-Kreuzberg)

Moderation: Ulrike Hamann-Onnertz (Berliner Mieterverein) und Cornelius Bechtler (Bezirksbaustadtrat Pankow)

Berichte von Betroffenen

Samariterstr. 32: David Robotham (Selbstbau e.G.)

- Abverkauf der Wohnungen stand bevor
- Mieter*innen wollten es nicht akzeptieren
- Gemeinsam mit der Selbstbaugenossenschaft wurde das Haus „gerettet“

Initiative Weberwiese - Milieu sind wir

- Wohnkomplex im Milieuschutzgebiet
Weberwiese mit ca. 500 Wohnungen wurde
2006 privatisiert und später aufgeteilt
- Mieter*innen gründen Initiative und machen
Politik seit Jahren auf das Problem
aufmerksam
- Zahlreiche Wohnungen wurden bereits
verkauft

Rene Minnich, Simone D.

- haben Eigenbedarfskündigung erlebt

Umwandlung in Berlin

Fokus Friedrichshain-Kreuzberg

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

Umwandlung & Eigenbedarf

Umwandlung (Aufteilung)

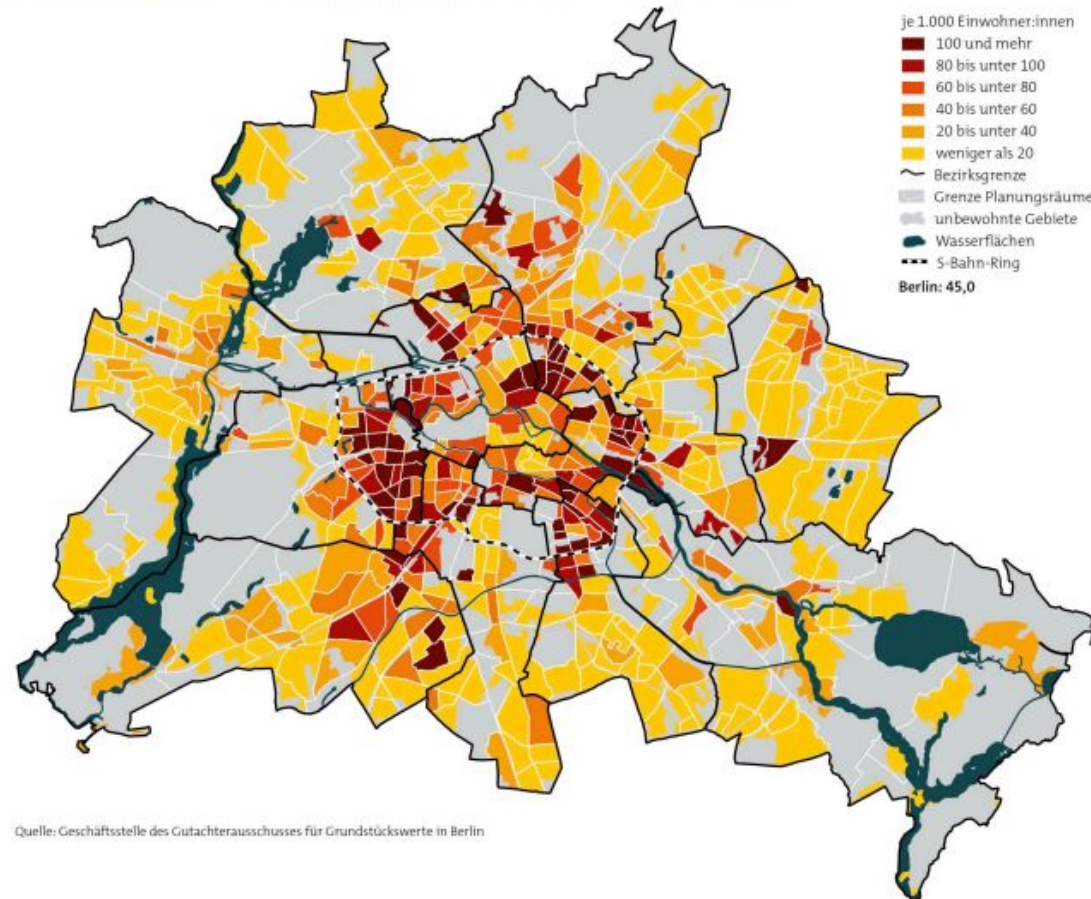
- Beim Grundbuchamt gibt es ein Blatt pro Grundstück.
- Für einen Wohnungsverkauf (anstelle des gesamten Hauses/Grundstücks) muss das Grundstück aufgeteilt werden: 1 Blatt/Wohnung.

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

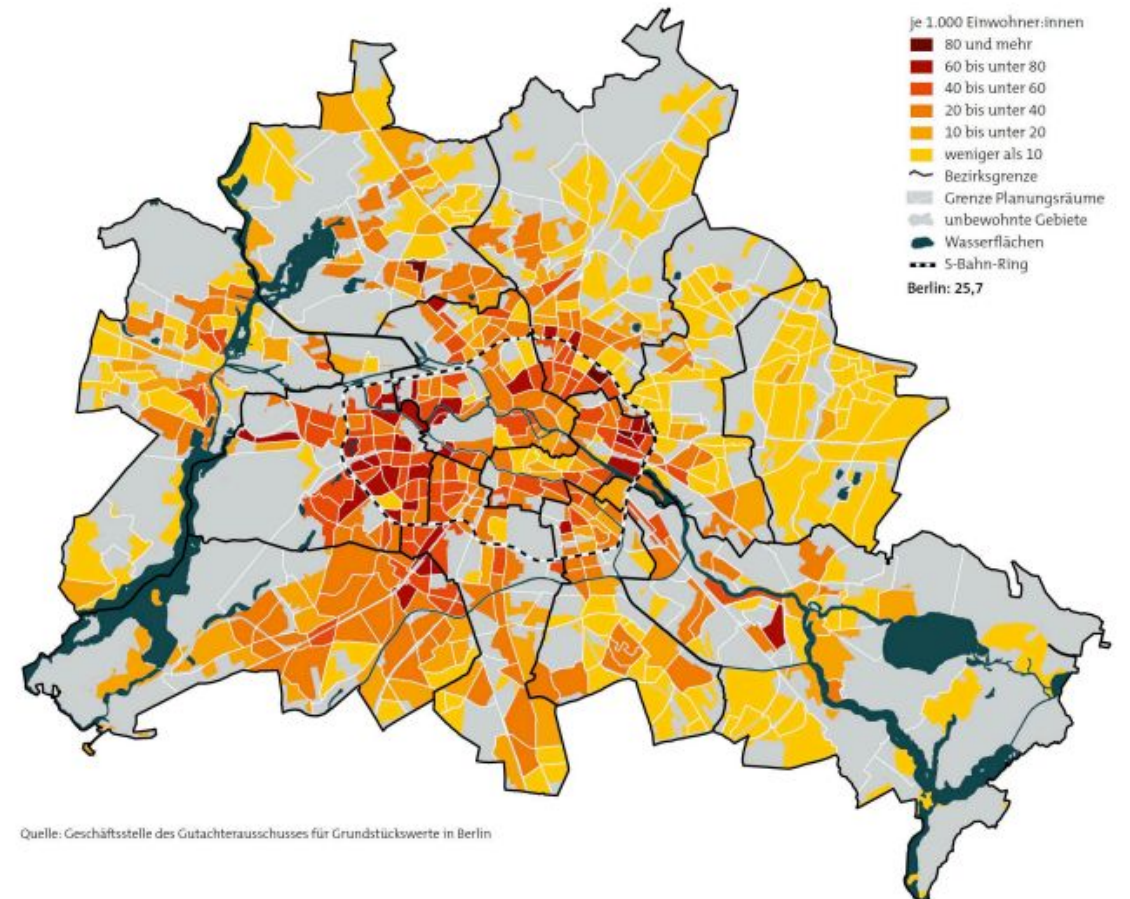
Berlin: Umwandlung und Verkauf

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



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

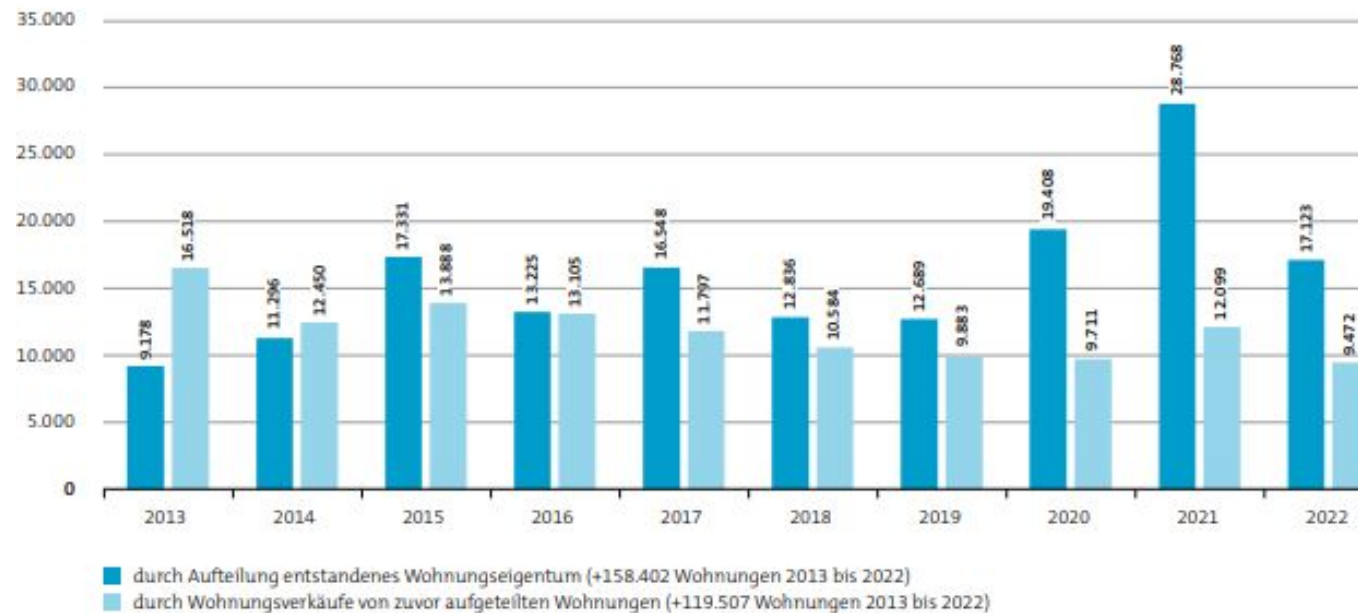
Abb. 37: Verkaufsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2018 bis 2022



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Berlin: Umwandlung und Verkauf

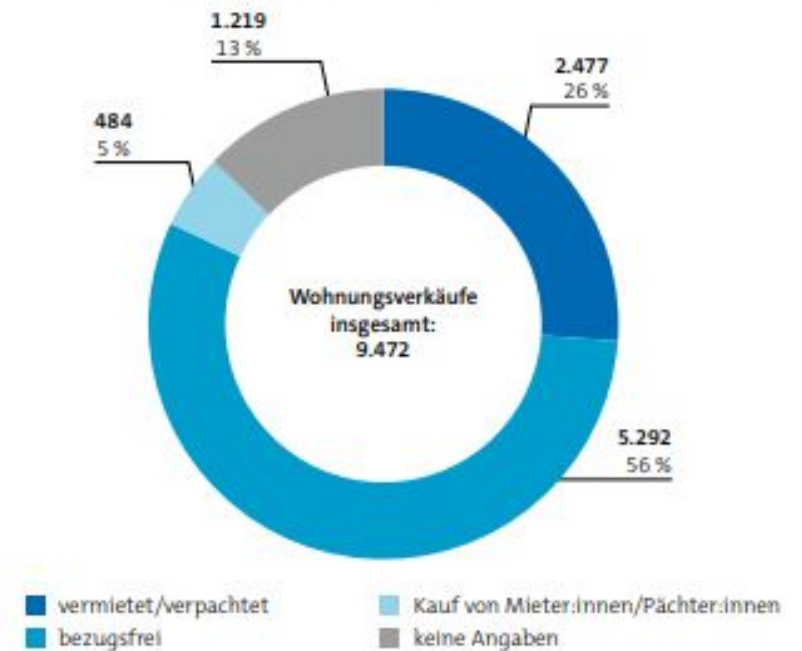
Abb. 33: Durch Aufteilung entstandenes Wohnungseigentum und Wohnungsverkäufe in Berlin 2013 bis 2022
Anzahl der Wohnungen



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 %

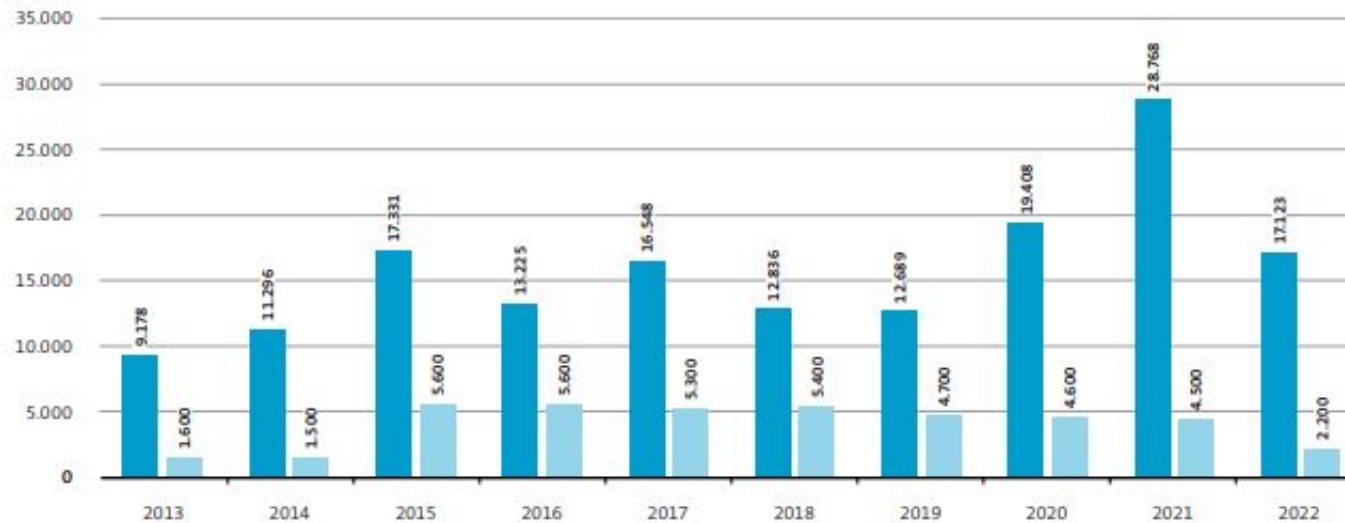


Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

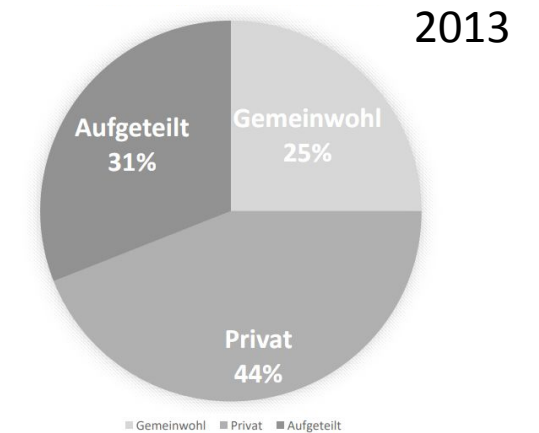
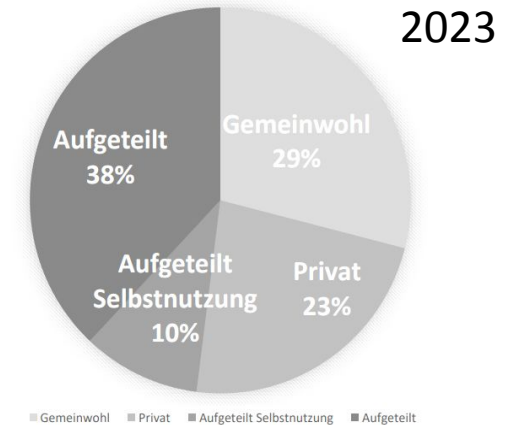
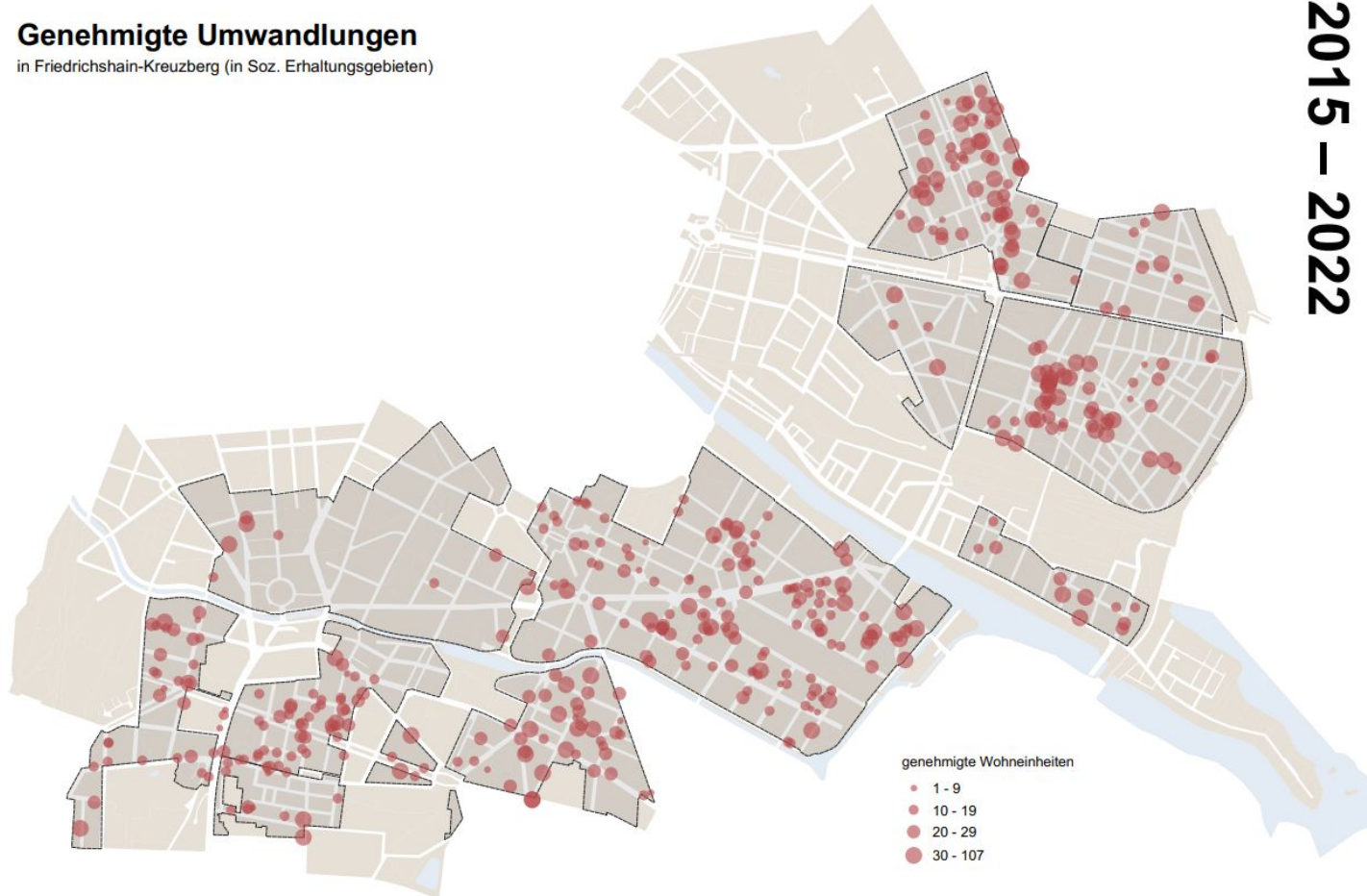


Daten: IBB Wohnungsmarktberichte

Umwandlungen (Anzahl WE)	2013-2022 Summe	Anteil am Bestand 2023
Mitte	23.560	11%
Friedrichshain-Kreuzberg	26.208	17%
Pankow	23.246	10%
Charlottenburg-Wilmersdorf	24.861	13%
Spandau	3.654	3%
Steglitz-Zehlendorf	9.644	6%
Tempelhof-Schöneberg	13.705	7%
Neukölln	15.285	9%
Treptow-Köpenick	6.794	4%
Marzahn-Hellersdorf	1.858	1%
Lichtenberg	4.606	3%
Reinickendorf	3.914	3%
Berlin	157.335	8%

Fokus: Friedrichshain-Kreuzberg

Genehmigte Umwandlungen in Friedrichshain-Kreuzberg (in Soz. Erhaltungsgebieten)



Aufgeteilte Flurstücke mit
Wohnbebauung

Fokus: Friedrichshain-Kreuzberg



Aufgeteilte Flurstücke in Friedrichshain-Kreuzberg (2022)

Problem

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
- Achtung: Viele Mieter*innen nehmen die Eigenbedarfskündigung hin oder nehmen Entschädigungen an.

Die Zahl der **Eigenbedarfs-Kündigungen** liegt um ein Vielfaches höher!

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

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

Vorschläge des Berliner Mietervereins zur Eindämmung von Eigenbedarfskündigungen und Stärkung des Mieterschutzes bei Eigenbedarf

Forderungen an den Bundesgesetzgeber (Miet- und Prozessrecht)

- Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen beim Erwerb bewohnter Immobilien
- Karenzzeit bei allen Weiterverkäufen
- Hinweispflicht im Mietvertrag
- Ausdehnung des Mieter*innenvorkaufsrechts
- Einengung Personenkreis, für den Eigenbedarf erklärt werden darf
- Ausschluss der Eigenbedarfskündigung bei Zweckentfremdung
- Schärfung der gesetzlichen Härtegründe für Mietende
- Längerer Räumungsschutz durch die Zivilgerichte
- Keine Vollstreckung von Versäumnisurteilen bei Räumungsklagen

Vorschläge des Berliner Mietervereins zur Eindämmung von Eigenbedarfskündigungen und Stärkung des Mieterschutzes bei Eigenbedarf

Forderungen auf der Landesebene (Senat, Bezirke)

- Räumungsschutz bei fehlendem Ersatzwohnraum
- Abgabe von Verdachtsfällen vorgetäuschten Eigenbedarfs an die Staatsanwaltschaft
- Erfassung von Eigenbedarfs- und sonstigen Verwertungskündigungen
- Stärkung der bezirklichen Unterstützung für Betroffene

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 Wohnungswirtschaft
- **Community Organizing:**
 - Betroffene unterstützen und vernetzen
- **Netzwerke aufbauen:**
 - Zusammenschluss mit Akteur*innen in anderen Großstädten

Was ist geplant?

- **Kiezversammlungen**

- Protest und Solidarität kann gut im Kiez organisiert werden!
- Am Freitag, den 14.02.2025 gibt es ein erstes Treffen mit Initiativen in der Kantine vom Rathaus Kreuzberg.

- **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 „Bewegung“ zusammenhält...
- ...und das Thema in Berlin und darüber hinaus bekannt macht?

Forderungen & neue Strategien gemeinsam entwickeln und adressieren

Umwandlungsgeschehen und “Privatisierung” steuern:

- §250 BauGB verlängern > Bund
- Vorkaufsrecht §172 BauGB reparieren > Bund
- Vorkaufsrecht für aufgeteilte Häuser > Bund
- Eigenbedarfskündigung begrenzen > Bund
- **Ankaufsstrategie (auch gestreckter Erwerb) > Land**
- **Monitoring Umwandlung (Kataster etc,) > Land**
- ...

Worum geht's?

Macht euch und anderen bewusst: **Es kann (fast) jede*n treffen!**

Deshalb verbünden wir uns mit Unterstützer*innen in Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft:

Vom Haus zum Block zum Kiez zum Bezirk zur Stadt zur Republik.

Gemeinsam bauen wir öffentlichen Druck auf, um unseren **Forderungen an Bundesregierung und Berliner Senat** Nachdruck zu verleihen.

Wir bleiben alle. **Für eine Stadt der Vielen!**

Was kann ich tun?

1 / Lass Dich beraten!

- Tritt in den Berliner Mieterverein (oder die Berliner Mietergemeinschaft oder...) ein!
- ASUM unterstützt Dich ebenfalls gern.

2 / Sprich mit Leuten in deinem Haus!

- Tauscht euch aus, tut euch zusammen!
- Die AKS unterstützt Dich gerne dabei (in Kreuzberg-Friedrichshain):
kontakt.aks@gemeinwohl.berlin

3 / Mach mit bei Fokusgruppen!

- Außerdem halten wir Euch per Newsletter und *Baustelle Gemeinwohl* auf dem Laufenden und laden zu weiteren Veranstaltungen ein.

Projektfahrplan

- 10. Februar 2025: Auftaktveranstaltung im Kiezraum Dragonerareal, Kreuzberg (18-21 Uhr)
- 1. und 2. Quartal 2025: Aufbau einer Projekt-Allianz, Abstimmung Maßnahmen und Forderungen, Aufbau Fokusgruppen
- 3. und 4. Quartal 2025: Durchführung von Kiezversammlungen und Weiterentwicklung Fokusgruppen
- Ab 2026: Vernetzung mit anderen Städten und Durchführung weiterer Projektbausteine

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**