

BÜNDNIS GEGEN VERDRÄNGUNG UND **#MIETENWAHNSINN**

Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigungen

Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn

18. November 2023

Wohnungsnot

In Berlin herrscht Wohnungsnot.

Das sieht man jeden Tag, wenn man sich durch die Stadt bewegt: Menschen in Zelten auf Grünflächen, Menschen mit Schlafsäcken unter Brücken. Wussten Sie, dass jeden Tag mindestens ein Haushalt in die Wohnungslosigkeit zwangsgeräumt wird, weil seine Mitglieder die Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung verloren haben und keine neue finden konnten?

Aber Wohnungsnot ist nicht nur Wohnungslosigkeit und die Aussichtslosigkeit, eine Wohnung zu finden, weil man nicht genug Geld hat, die falsche Sprache spricht, oder den falschen Pass oder die falsche Hautfarbe hat. Laut der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V., von der auch obige Zahlen kommen, ist Wohnungsnot auch „drohender Wohnungsverlust“. Angesichts der jedes Jahr steigenden Zahl von Eigenbedarfskündigungen müssen wir feststellen: in Berlin herrscht große Wohnungsnot. Aber nicht nur in Berlin, sondern in fast allen größeren Städten, und das nicht nur in Deutschland. [1]

Gentrifizierung

Die Wohnungsnot und die Verdrängung vieler Mieter:innen wird seit Jahren unter dem Begriff Gentrifizierung diskutiert. Aber reicht der soziologische Begriff der „Gentrifizierung“, der in den 60er Jahren in Großbritannien geprägt wurde, um die aktuelle Situation von uns Mieter:innen zu erklären? Oder ist das nicht eine verharmlosende Beschreibung eines Prozesses, der vielen von uns die Wohnung und unser soziales Umfeld raubt und existentielle Ängste und gesundheitliche Schäden verursacht?

In US-amerikanischen Diskussionen wird bereits seit längerem ein Zusammenhang von Stadtveränderung durch die großen Finanzströme in den Immobiliensektor und das Verhalten der Profiteure der neuen Technologien thematisiert. In diesen Debatten wird der Begriff 'gentrification war', Gentrifizierungskrieg, verwendet. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass veränderte Immobilienfinanzierung und neue Arbeitswelten veränderte Lebens- und Wohnstrukturen voraussetzen und hervorbringen. In deren Folge gab es massive Verdrängungen, die nicht nur das kulturelle

Leben ganzer Stadtteile radikal veränderten. Die entstandene Wohnungsnot und Obdachlosigkeit führten zu gesundheitlichen Verschlechterungen bis hin zum Tod. Ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis vieler neuer Bewohner:innen führte für die 'communities' vor Ort zu Ausschluss und Polizeigewalt, die ebenfalls zu Todesfällen führten. Beispielhaft lässt sich das in San Francisco beobachten.

Auch in Berlin erleben wir eine ähnliche Veränderung, die die Stadtteile innerhalb des S-Bahnringes massiv verändert, aber auch Auswirkungen bis nach Spandau oder Marzahn zeigen. Konkret erleben wir in Berlin seit dem Fall der Mauer die zweite große Welle der Verdrängung. Betraf die erste Welle der Verdrängung unmittelbar nach der Wende überwiegend den ehemaligen Ostteil der Stadt, so ist diesmal die gesamte Stadt betroffen. Diese zweite seit der Finanzkrise 2007/8 anhaltende Welle, zeigt sich in zwei verschiedenen Phasen der massiven Verdrängung.

1. Phase: Kündigung, Wohnungsverlust und Zwangsräumungen

- durch diverse Miet-, Betriebs- und Energiekostenerhöhungen, die von den Bewohner:innen mit geringen Einkommen (Niedriglohn, Rente) nicht mehr getragen werden konnten
- Sanierungen und Modernisierung
- vorübergehende Einkommensverluste wegen ungünstiger Lebensphase, wie z.B. eigene Krankheit, Tod von Familienangehörigen oder Job- oder andere Einkommensverluste
- JobCenter- oder Behörden-Fehler

All dies führte über Mieterhöhungen zu potenziellen oder echten Mietschulden und „selbstgewählten“ oder erzwungenen Kündigungen inklusive Zwangsräumungen. Dadurch wurden viele vor allem ältere und migrantische Mieter:innen, die in Niedriglohnjobs in Fabriken oder prekären Arbeitsverhältnissen wie z.B. in der Gastronomie arbeiteten, verdrängt. Entsprechend war die Zusammensetzung der Betroffenen, die in den ersten Jahren zum „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ kamen. Die alte Bevölkerungszusammensetzung der Stadtteile, die vor allem durch schlechtere Wohnungsausstattungen und billigere Mieten der Wohnort eher schlechter bezahlter Neu- und Altberlinerinnen geprägt war, wurde zerstört. Wohnungen in denen früher Familien wohnten, wurden nicht selten zu funktionalen Wohngemeinschaften für Student:innen und die neu entstandene Schicht junger Arbeiterinnen in den neuen Arbeitsbereichen Kultur und IT. Ausgerechnet der strukturelle Rassismus im Wohnbereich, der ab den 60er Jahren vielen Neu-Berliner:innen Wohnorte aufzwang, führte in den vergangenen Jahren zur Verdrängung genau dieser Menschen. Denn das kulturelle Zusammenleben, was diese dort entwickelt hatten, wurde unter dem Label "Multikulti" genau zu dem Auslöser, der Stadtteile attraktiv und hip machte und maßgeblicher Teil der aktuellen Verdrängung ist.

In der aktuellen zweiten Phase sehen wir, dass ein selbstbestimmter Wohnungswechsel aufgrund von fehlenden Wohnungen und hohen Preisen kaum noch möglich ist.

Die freiwillige Fluktuation von Mieter:innen geht gegen null. Gleichzeitig erleben wir einerseits eine Verdichtung angesagter Innenstadtviertel mittels Neu- und Aufbauten. Diese werden neue Produktionsstätten von IT-Konzernen wie Amazon oder Zalando, oder hochpreisige Wohnungen für eine neue Schicht der Profiteure der neuen Technologien oder Erben. So bemühten sich z.B. die Samwer-Brüder von „Rocket Internet“ in den vergangenen Jahren auf dem Berliner Immobilien Markt ganze Häuserblöcke zu kaufen.

Andererseits erleben wir eine neue Verdrängungswelle. Sie betrifft die, die sich bisher mittels juristischer, aber auch finanzieller Mittel dem Verdrängungsdruck entziehen konnten. Der industrielle Wandel der Stadt und des Umlandes zeigt sich auf jedem Platz und in jedem Café dieser Stadt. Die alten Arbeiter:innen von Siemens und Narva, sowie viele Familien und alte Wohngemeinschaften mussten durch den Druck auf Miete und Mietverträge ihre Wohnungen aufgeben und haben den Platz für die neuen Arbeiter:innen freigeräumt, die nun in den Kreativ-Klitschen und IT-Konzernen ausgebeutet werden. [14] [8] [7] [9] [13]

Eigenbedarfskündigung

Ein Mittel dieser aktiven aktuellen Verdrängungsformen gegen uns Mieter:innen ist die Eigenbedarfskündigung. Mittels der Eigenbedarfskündigung glaubt eine Person, die irgendwie das Geld für einen Wohnungs- oder sogar Hauskauf zusammenbekommen hat, einer Mieter:in ihre Wohnung wegnehmen, die Mieter:in auf die Straße werfen und selbst oder jemand aus dem familiären Umfeld in diese Wohnung einziehen lassen zu können. Das große soziale Problem der Wohnungsnot wird individuell mittels Geld für einige Wenige „gelöst“. Eigenbedarfskündigung ist die brutale Form das Recht des finanziell Stärkeren sich selbst ohne Rücksicht mittels Geld und Justiz auf dem Wohnungsmarkt durchzusetzen. Ganz ähnlich verhält es sich mit der Verwerfungskündigung, die auf der gleichen gesetzlichen Grundlage beruht. Oft kommt bei einer Eigenbedarfskündigung die Diskussion zwischen angeblicher 'fake', also vorgetauschte, oder „richtiger“ Kündigung auf. Für uns ist diese Diskussion irrelevant, denn für die betroffenen Mieter:innen ändert das nichts. In beiden Fällen ist die Gefahr des Wohnungsverlusts real.

Zahlen

Eigenbedarfskündigungen können - bis auf wenige Ausnahmen - nur von realen Privatpersonen, die die zu kündigende Wohnung vermieten/besitzen, ausgesprochen werden. Und von diesen realen Privatpersonen gibt es in Berlin ziemlich viele. Laut einer Studie von Beran & Nuissl gehörten 2011 über 40% der 1,6 Millionen Mietwohnungen privaten Kleinanbieter:innen, also mehr als allen großen privaten Wohnungsunternehmen zusammen. Geschätzt wurden ca. 30% davon selbst genutzt. Das heißt, es gab bereits 2011 ca. 450.000 Mietwohnungen in Berlin, die privaten Besitzer:innen gehörten.

Und all den Besitzer:innen dieser 450.0000 Wohnungen steht die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung offen. Beran & Nuissl schreiben in ihrer Studie deshalb auch: „Die Wahrscheinlichkeit, verdrängt zu werden, ist für Mieter:innen bei privaten Kleinanbietern also besonders hoch.“ Seit 2011 sind viele Jahre vergangen und viele Schutzbestimmungen für Umwandlungen oder Sozialwohnungen ausgelaufen. Und damit steigt die Anzahl an privaten Mietwohnungen. Die Zahlen des Zensus 2021 sind noch nicht abschließend veröffentlicht. Wenn wir keine offiziellen Zahlen haben, schauen wir uns die inoffiziellen Zahlen an. Laut einer Umfrage des rbb bei Richter:innen des Berliner Landgerichts, die die "Arbeitsgruppe Eigenbedarf kennt keine Kündigung" kurz E3K, bereits 2019 zitiert haben, sind Eigenbedarfskündigungen die häufigsten Gründe für Mietrechtsverhandlungen an ihrem Gericht. Laut der web-Seite des „Deutschem Mieterbund“, ebenfalls von 2019, sind Eigenbedarfskündigungen der häufigste Kündigungsgrund bundesweit. Er rechnete mit 80.000 Eigenbedarfskündigungen jährlich. Die Zahlen von 2019 sind ja auch nicht die neuesten. Aber auch aktuell berichten alle Mietrechtsberatungsorganisationen von steigenden Zahlen an Beratungsbedarf in Sachen Eigenbedarfskündigungen. Und am nächsten dran sind natürlich die vielen Mieter:innen-Initiativen. Viele melden sich bei der AG E3K und berichten von Eigenbedarfsfällen. Ein weiterer guter Gradmesser sind die Aktivitäten des "Bündnis Zwangs-räumungen verhindern". Über 90% der Betroffenen der letzten Jahre haben zuvor eine Eigenbedarfskündigung erhalten und ihren Räumungsklageprozess verloren. [2] [6] [7] [15]

Betroffene

Allein die große und ständig steigende Anzahl der Betroffenen zeigt, dass Eigenbedarfskündigungen kein individuelles Problem, sondern längst ein großes gesellschaftliches Problem ist. Und trotzdem müssen wir Betroffene diesen Schlag erst mal alleine und individuell verkraften. Alleine lässt sich weder ein solches soziales Problem lösen noch ein Verfahren vom Erhalt des Kündigungsschreibens bis hin zum rechtskräftigen Urteil ertragen. Deshalb müssen wir uns zusammenschließen. Trotzdem müssen wir gegen jede einzelne Kündigung erst mal ganz konkret vor Gericht streiten. Ein Gerichtsverfahren ist ein uns fremder Ort mit uns auferlegten fremden eigenartigen Verhaltensformen. Auch hier ist es wichtig von Anfang an ein Umfeld von Unterstützer:innen zu haben, die einem Arbeit abnehmen, den Rücken stärken und sich solidarisch vor und im Gericht zeigen.

Bei einem so großen gesellschaftlichen Problem stellt sich natürlich die Frage: Was macht die Politik? Die Antwort ist ganz einfach: Nix. Wer das nicht glaubt, kann sich einfach die Reaktionen von verschiedenen Politiker:innen nach dem Tod von Herrn Rostock 2018, der sein Gerichtsverfahren nicht überlebte, obwohl zuvor ein Richter noch meinte verkünden zu müssen, dass er rüstig genug sei, einen Neuanfang in einer neuen Wohnung zu starten. Lest ihre Empörung und Ankündigungen nach und schaut, was davon bis heute umgesetzt wurde. Nichts. Und in der Zwischenzeit mussten wir

leider die Liste derer, die ihren Wohnungsverlust nicht überlebten, verlängern. Es liegt also an uns, uns gegenseitig im kollektiven solidarischen Verhalten zu schützen und zu stärken. [3]

Prekarität

Mit der Eigenbedarfskündigung und ihrer massiven Ausweitung in den vergangenen Jahren wird das Prinzip eines sicheren dauerhaften Mietvertrags zerstört. Das Mietverhältnis mit einem privaten Vermieter:in kann mittels der Eigenbedarfskündigung jederzeit unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist beendet werden. Das, was wir seit vielen Jahren im Bereich der Lohnarbeit beobachten müssen, die stetige Ausweitung prekärer, also unsicherer Arbeitsverhältnisse, sehen wir nun auch im Wohnbereich: Mit der Eigenbedarfskündigung werden auch unserer Wohnverhältnisse prekär, unsicher. Über die Folgen prekärer Lebensbedingungen gibt es reichlich Studien, wie die des Robert Koch-Instituts in Deutschland oder dem Marmot Report in Großbritannien. Alle kommen zu dem Ergebnis, dass prekäre Lebensverhältnisse die Gesundheit beeinträchtigen, die Lebenszeit verkürzen und mittelbar zum Tod führen können. Wir kennen diese Symptome von Betroffenen einer Eigenbedarfskündigung zur Genüge. Diese Angst und Unsicherheit breitet sich aber auch bei Nachbar:innen, Mieter:innen der gleichen Vermieter:in, kurz bei vielen Mieter:innen in Wohnungen von privaten Vermieter:innen aus. Allerdings konnten wir in den letzten Monaten gerade hier in Berlin erleben, wie sich Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen organisieren und kollektiv für ihre Rechte kämpfen. Von den Kämpfen der Gorillas oder Lieferando-Arbeiter:innen können wir lernen. Mit ihren Kämpfen sind wir solidarisch! [12] [11] [10] [5]

Aktive Mieter:innen

Mieter:innen, die eine Eigenbedarfskündigung erhalten, wird der Boden unter den Füßen weggezogen. Von einem Tag auf den anderen ist die Welt nicht mehr in Ordnung. Die Zeiten, um die Ecke oder im Nachbarkiez eine neue Wohnung zu finden, sind in Berlin lange vorbei. Die Angst, die Wohnung tatsächlich verlieren zu können und keine Neue zu finden, macht krank! Von Schlaflosigkeit, Gereiztheit, Unkonzentriertheit, Depression, Bluthochdruck bis hin zu Herzrasen und anderen Herzproblemen berichten viele Betroffene und haben wir selbst am eigenen Körper erlebt. Deshalb sagen wir: Eigenbedarfskündigung und jede andere, das Leben aus den Fugen bringende Kündigung, ist Körperverletzung! Obwohl wir alle wissen, dass die Wohnungsnot ein gesellschaftliches Problem ist, trifft die Eigenbedarfskündigung uns ganz direkt und individuell. Und das ganze Verfahren - von der Kündigung bis zum rechtsgültigen Urteil - hält diese Vereinzelung aufrecht. Der Stress, die Angst, die oben beschriebenen gesundheitlichen Folgen, sie alle sind alleine kaum auszuhalten. Deshalb ist es wichtig als Betroffene, sich einen solidarischen Kreis an Menschen

aufzubauen. Familie, Nachbar:innen, Freund:innen und die lokale Mieter:innen-Initiative sollten angesprochen und zur Unterstützung aufgefordert werden. Weil wir solidarische Mieter:innen wissen, dass es sich um ein gesellschaftliches Problem handelt, liegt es auch an uns, diese Individualisierung zu durchbrechen und kollektive solidarische Aktionsformen zu finden. Für die Betroffenen ist es wichtig gemeinsam mit anderen aktiv zu werden. Nur gemeinsame positive Handlungen helfen uns, die Stresshormone aus dem Körper und die Angst aus dem Kopf zu vertreiben. Es geht darum, gemeinsam mit Gruppen oder Zusammenschlüssen von Mieter:innen, aus erstarteten Betroffenen aktive Betroffene zu machen. [4]

Aktivitäten

Mit Freund:innen, mit anderen Mieter:innen oder der lokalen Mieter:innen-Initiative können Recherchen zum Vermieter oder zu "eigenbedürftigen" Person begonnen werden. Gemeinsam können Kundgebungen und solidarische Prozessbegleitung organisiert werden. Die Ergebnisse der Recherchen können dabei helfen, gemeinsam den entscheidenden Prozesstag - die Zeug:innenvernahme - vorzubereiten. Ziel ist es, Zweifel an Kündigungsgrund und Zeitpunkt sichtbar zu machen.

Der Stress, die Angst um die Wohnung, kann aber schon mit der Ankündigung einer Wohnungsbesichtigung potenzieller Käufer:innen beginnen. Auch dabei können wir uns gegenseitig unterstützen, indem wir mit den betroffenen Mieter:innen gemeinsam solidarische Wohnungsverkaufsbesichtigungsbegleitungen organisieren. Das und weiteres sind Themen im Rahmen der Eigenbedarfskündigung, die wir gemeinsam mit euch an verschiedenen Tischen besprechen und bearbeiten wollen.

Denn wir Mieter:innen setzen gemeinsam unseren eigenen Bedarf an Wohnraum an erste Stelle. Egal, ob es Verdrängung oder 'gentrification war' genannt wird, egal ob 'fake' oder nicht 'fake' Eigenbedarf, für uns Mieter:innen ist klar:

Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigungen!

Wir bleiben alle!

Literatur:

[1] "BAG Wohnungshilfe Statistikbericht 21". In: (). URL: https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/STA/STA_Statistikbericht_2021.pdf.

[2] Fabian Beran and Henning Nuissl. Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin (Buch). Wüstenrot Stiftung. URL: <https://wuestenrotstiftung.de/publikationen/verdraengung-auf-angespannten-wohnungsmarkten-das-beispiel-berlin/> (visited on 09/17/2023).

[3] Berliner Mieterverein kritisiert: Immer mehr Eigentümer nutzen ihr "Eigenbedarf"-Kündigungsrecht. Berliner Zeitung. Section: Berlin. July 17, 2018. URL: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/berliner-mieterverein->

kritisiert - immer - mehr - eigentuemer - nutzen - ihr - eigenbedarf -
kuendigungsrecht-li.69823 (visited on 09/22/2023).

[4] E3K;ZGV. "Erfahrungsberichte Betroffener". In: Plena-Erfahrungsberichte Be-
troffener ().

[5] Fair Society Healthy Lives (The Marmot Review). Institute of Health Equity.
URL: [https://www.instituteofhealthequity.org/resources-reports/
fair-society-healthy-lives-the-marmot-review](https://www.instituteofhealthequity.org/resources-reports/fair-society-healthy-lives-the-marmot-review) (visited on 09/25/2023).

[6] Andrej Holm. Umwandlungen und Wohnungsverkäufe als Verdrängungsinstru-
ment. Gentrification Blog. Sept. 20, 2020. URL: [https://gentrificationblog.
wordpress.com/2020/09/20/umwandlungen-und-wohnungsverkaeufe-
als-verdraengungsinstrument/](https://gentrificationblog.wordpress.com/2020/09/20/umwandlungen-und-wohnungsverkaeufe-als-verdraengungsinstrument/) (visited on 09/10/2023).

[7] <https://zwangsraeumungsverhindern.nostate.net/>. URL:
[https://zwangsraeumungsverhindern.
nostate.net/](https://zwangsraeumungsverhindern.nostate.net/) (visited on 09/22/2023).

[8] Earl Ofari Hutchinson. Gentrification Wars. URL: [https://lesen.amazon.
de/?asin=B07Y2G8YT8&ref_=kwl_kr_iv_rec_1](https://lesen.amazon.de/?asin=B07Y2G8YT8&ref_=kwl_kr_iv_rec_1) (visited on 09/21/2023).

[9] Hydra Two – The Hydra. URL: [https://the- hydra.world/hydra- two/](https://the-hydra.world/hydra-two/)
(visited on 09/22/2023).

[10] Robert Koch. "Gesundheitliche Ungleichheit in verschiedenen Lebensphasen".
In: ().

[11] Krankheitsrisiko unsicherer Job. URL: [https : / / www . boeckler . de / de /
boeckler-impuls-krankheitsrisiko-unsicherer-job-7930.htm](https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-krankheitsrisiko-unsicherer-job-7930.htm) (vis-
ited on 09/24/2023).

[12] Prekäre Beschäftigung: schlecht für die Gesundheit. URL: [https://www.gsk-
arbeitsmedizin.de/aktuelles/prekaere-beschaefigung/](https://www.gsk-arbeitsmedizin.de/aktuelles/prekaere-beschaefigung/) (visited on
09/24/2023).

6

[13] "Samwer-Brüder besitzen Immobilien im Wert von 150 Millionen Euro im Berliner
Zentrum". In: Der Spiegel (Dec. 13, 2019). ISSN: 2195-1349. URL: [https :
/ / www . spiegel . de / wirtschaft / unternehmen / samwer - brueder -
besitzen - immobilien - im - wert - von - 150 - millionen - euro - im -
berliner-zentrum-a-1301224.html](https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/samwer-brueder-besitzen-immobilien-im-wert-von-150-millionen-euro-im-berliner-zentrum-a-1301224.html) (visited on 09/16/2023).

[14] Rebecca Solnit. "Death by gentrification: the killing that shamed San Fran-
cisco". In: The Guardian (Mar. 21, 2016). ISSN: 0261-3077. URL: [https://
www.theguardian.com/us-news/2016/mar/21/death-by-gentrification-
the-killing-that-shamed-san-francisco](https://www.theguardian.com/us-news/2016/mar/21/death-by-gentrification-the-killing-that-shamed-san-francisco) (visited on 09/05/2023).

[15] Christoph Trautvetter. Wem gehört die Stadt? - Rosa-Luxemburg-Stiftung. URL:
[https://www.rosalux.de/publikation/id/43284/wem-gehoert-die-
stadt-21](https://www.rosalux.de/publikation/id/43284/wem-gehoert-die-stadt-21) (visited on 09/14/2023).