

Wohnungsnot

durch Umwandlung und
Eigenbedarfskündigungen

stoppen!



Bundesweites Bündnisprojekt für mehr Mieterschutz

Pressemitteilung: Berlin, 10.9.2026

Berlin braucht ein Sofortprogramm gegen Verdrängung durch Eigenbedarf

Neues Konzept schlägt Ankaufsagentur vor: Gefährdete Häuser sichern, bevor Mieter*innen ihre Wohnungen verlieren

Berlin erlebt seit Jahren eine wachsende Zahl von Eigenbedarfskündigungen. Die Ursache liegt häufig in der früheren Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Während neue Umwandlungen bis 2029 stark begrenzt sind, bleibt der bereits umgewandelte Bestand eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung.

Allein seit 2011 wurden in Berlin mehr als 176.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Hinzu kommen mehrere hunderttausend weitere Wohnungen aus früheren Umwandlungswellen. In vielen dieser Häuser laufen in den kommenden Jahren gesetzliche Kündigungs-sperrfristen aus.

Die sozialen Folgen der zurückliegenden Umwandlungswellen treten mit zeitlicher Verzögerung hervor. Mit jeder Umwandlung wuchs der Bestand an Wohnungen, in denen künftig Eigenbedarfskündigungen möglich werden. Die großen Umwandlungsjahrgänge der vergangenen Jahre bilden ein wachsendes Verdrängungspotenzial, das sich in den kommenden Jahren zunehmend auswirken wird. Rund 200.000 Bewohner*innen sehen sich dem Verdrängungsrisiko durch Eigenbedarf ausgesetzt.

Die Erfahrung bei der Mieter*innenberatung zeigt zudem, dass Eigenbedarfskündigungen in zahlreichen Fällen nicht dem tatsächlichen Bedarf der Eigentümer*innen oder Angehörigen dienen. Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass bis zu 50 Prozent der Eigenbedarfskündigungen vorgeschoben sein könnten. Hinter solchen Fällen steht nicht Wohnbedarf, sondern der Versuch, durch Verdrängung und anschließende Verwertung der Wohnung höhere Erträge zu erzielen.

„Wir müssen handeln, bevor eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wird, und bestehende bezahlbare Mietverhältnisse frühzeitig sichern. Rechtliche Schutzregelungen bleiben wichtig, verändern aber die Eigentumsstruktur nicht. Deshalb brauchen wir zusätzlich ein Instrument, das Wohnungen dauerhaft in gemeinwohlorientierte Strukturen überführen kann“, sagt Florian Schmidt, Bezirksstadtrat für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg (Bü'90/Die Grünen).

Dafür legt das Bündnis *Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!* gemeinsam mit Expert*innen aus Immobilienwirtschaft, Genossenschaften, Finanzierung und Stadtentwicklung ein Konzept für ein Berliner Sofortprogramm vor.

Eine Ankaufsagentur soll aus organisierten Hausgemeinschaften und konkreten Sicherungsinteressen ankaufsfähige Projekte entwickeln.

Kern des Vorschlags ist der Aufbau einer professionellen Ankaufsagentur. Sie soll Hausgemeinschaften beraten, geeignete Fälle prüfen und gemeinsam mit zukünftigen Bestandshaltern konkrete Ankaufsperspektiven entwickeln.

Ein Betroffener aus der Graefestraße sagt: *„Wir haben uns als Hausgemeinschaft zusammengetan, weil wir unser Zuhause nicht einfach verlieren wollen. Wir recherchieren, organisieren Treffen, sprechen mit Genossenschaften und versuchen alles, was möglich ist. Aber irgendwann stoßen wir an Grenzen: Ein Haus zu kaufen, zu finanzieren und dauerhaft zu sichern ist professionelle Projektentwicklung. Wir können das nicht neben unseren Berufen und unserem Alltag leisten. Deshalb schwanken viele von uns ständig zwischen der Hoffnung, dass wir eine Lösung finden, und der Angst, dass wir am Ende trotzdem verdrängt werden.“*

Heute fehlt genau diese Schnittstelle: Betroffene Mieter*innen haben keine Möglichkeit, einen komplexen Immobilienerwerb zu organisieren. Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Bestandshalter verfügen zwar über die Bereitschaft, aber nur begrenzte Kapazitäten für die aufwendige Vorprüfung und Projektentwicklung vieler einzelner Häuser. Banken und Förderprogramme greifen erst, wenn ein tragfähiges Projekt bereits entwickelt wurde.

Die Ankaufsagentur soll diese Lücke schließen.

Sie entwickelt gemeinsam mit organisierten Hausgemeinschaften aus einer möglichen Ankaufsperspektive ein finanzierungsfähiges Projekt und verbindet dabei:

- Hausgemeinschaften,
- Genossenschaften,
- landeseigene Wohnungsunternehmen,
- weitere gemeinwohlorientierte Bestandshalter,
- Banken und Förderinstitutionen.

Bestehende Fördermittel wirksamer einsetzen

Das Programm schafft keine neue Eigentumsform und ersetzt keine bestehenden Förderinstrumente. Es sorgt dafür, dass vorhandene Möglichkeiten besser genutzt werden können.

Gerade bei genossenschaftlichen Lösungen stehen heute verbesserte Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Die KfW unterstützt den Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit stark verbilligten Krediten und einem Tilgungszuschuss von 15 Prozent. Auch Berlin verfügt über Förderinstrumente für WBS-berechtigte Haushalte.

Diese Instrumente erreichen bisher jedoch nur einen kleinen Teil der möglichen Projekte. Der Grund liegt nicht allein in fehlenden Fördermitteln, sondern in fehlender Projektentwicklung: Es fehlt eine Struktur, die aus einzelnen Fördermöglichkeiten konkrete Ankaufsvorhaben entwickelt.

„Gemeinwohlorientierte Ankäufe stehen vor zwei großen Hürden: der aufwendigen Projektentwicklung und strukturellen Problemen der Genossenschaftsförderung. Gerade für kleinere Genossenschaften und Häuser mit Instandsetzungsbedarf stößt die Bestandserwerbsförderung schnell an Grenzen. Gleichzeitig erreichen die GIMA und ihre Mitgliedsgenossenschaften immer wieder Anfragen aus aufgeteilten Häusern. Die Ankaufsagentur könnte daraus tragfähige Projekte entwickeln und zugleich helfen, die Finanzierungsbedingungen gemeinsam mit den Genossenschaften und dem Land weiterzuentwickeln“ sagt Julian Zwicker von der GIMA Berlin-Brandenburg und dem Bündnis junge Genossenschaften.

Kommunale Ankäufe vorbereiten

Die Ankaufsagentur soll nicht auf genossenschaftliche Modelle beschränkt sein. Auch der Erwerb durch landeseigene Wohnungsunternehmen kann eine geeignete Sicherungsstrategie sein.

Bei kommunalen Ankäufen können die Finanzierungsmodelle aus Unternehmensmitteln, Fremdfinanzierung und gegebenenfalls projektbezogener Eigenkapitalstärkung durch das Land Berlin bestehen. Die Ankaufsagentur kann die wirtschaftlichen Grundlagen solcher Erwerbe vorbereiten und damit politische Entscheidungen über strategische Ankäufe unterstützen.

Ein begrenzter öffentlicher Mitteleinsatz kann dauerhaft Wohnraum sichern

Das vorgeschlagene Programm finanziert nicht den Ankauf von Häusern durch das Land. Es finanziert die notwendige Entwicklungsarbeit, die heute fehlt.

Das Land übernimmt dabei zunächst das Risiko der frühen Projektentwicklung. Erfolgreich realisierte Projekte sollen dagegen die Kosten der für sie erbrachten Entwicklungsleistungen übernehmen. Dadurch wird der öffentliche Mitteleinsatz gezielt eingesetzt, um zusätzliche gemeinwohlorientierte Ankäufe zu ermöglichen.

*„Die kommunalen Vorkäufe haben gezeigt, dass Berlin gefährdete Mietverhältnisse dauerhaft sichern kann. Die Ankaufsagentur überträgt diese Erfahrung in ein neues Verfahren, das frühzeitig Eigentümer*innen, Hausgemeinschaften und gemeinwohlorientierte Bestandshalter zusammenbringt. Wenn das Land das Risiko der frühen Projektentwicklung abfedert, kann daraus ein wirksames Instrument zum Ausbau des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands werden“,* sagt Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung in Berlin-Mitte (SPD).

Das Konzept zeigt: Berlin verfügt bereits über viele notwendige Bausteine – Förderprogramme, Genossenschaften, landeseigene Wohnungsunternehmen und Finanzierungspartner. Was fehlt, ist eine Struktur, die diese Bausteine systematisch zusammenführt.

Mit einer Ankaufsagentur kann Berlin aus der bisherigen Reaktion auf einzelne Verdrängungsfälle eine vorbeugende Strategie entwickeln: Bestehende Mietverhältnisse sichern, bevor Verdrängung eintritt.

Veröffentlichte Dateien:

Download des Konzepts: **„Konzept für ein Berliner Sofortprogramm gegen Verdrängung durch Eigenbedarf, Sicherung bezahlbaren Wohnens in umgewandelten Häusern durch eine Ankaufsagentur für Beratung, Projektentwicklung und gemeinwohlorientierten Ankauf“:**

<https://www.wohnungsnot-stoppen.de/wp-content/uploads/2026/09/20260910-konzept-sofort-programm-ankaufsagentur-wohnungsnot-stoppen.pdf>

Pressekontakt:

Magnus Hengge, studio adhoc GmbH für das »Bündnis Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!<: 0173 3770007, info@wohnungsnot-stoppen.de

Redaktion der Website [Wohnungsnot-stoppen.de](https://www.wohnungsnot-stoppen.de) für das Bündnisprojekt

„Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“