

PRESSEMITTEILUNG

15. Mai 2025

Kündigung wegen Eigenbedarf muss strenger geregelt werden – Mietervereine im Norden begrüßen VNW-Vorstoß

Die Mietervereine Hamburgs, Schleswig-Holsteins und Mecklenburg-Vorpommerns begrüßen die Forderung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), dem Missbrauch von Eigenbedarfskündigungen einen Riegel vorzuschieben. Der Vorschlag, unredlichen Vermietern ihren durch Schein-Eigenbedarf erzielten Gewinn wieder zu entziehen, sei überfällig und ein wichtiger Schritt hin zu mehr Gerechtigkeit auf dem angespannten Wohnungsmarkt.

„Wir erleben regelmäßig, wie das Instrument der Eigenbedarfskündigung dazu missbraucht wird, Mieter:innen loszuwerden, die unbequem geworden sind – weil sie ihre Rechte geltend machen oder einfach schon lange und günstig wohnen“, betont Ann Sophie Mainitz, Geschäftsführerin des Kieler Mietervereins. Zwar sei es selten, dass Vermieter Eigenbedarf ganz offen als Druckmittel androhten – wie in einem aktuellen Fall, bei dem ein Hamburger Mieter wegen einer Schimmelanzeige die Miete minderte –, doch die Tendenz sei klar: „Wir haben jede Woche bis zu vier solcher Fälle“, ergänzt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Der VNW fordert in seiner heutigen Pressemitteilung, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, nach der Mieter:innen rückwirkend Schadenersatz verlangen können, wenn sich der geltend gemachte Eigenbedarf als vorgeschoben herausstellt. Der Anspruch solle sich an der Differenz zwischen der alten und der neuen Miete orientieren – eine Forderung, die die norddeutschen Mietervereine ausdrücklich unterstützen.

Denn: Die derzeitigen gesetzlichen Regelungen zur Eigenbedarfskündigung sind zu großzügig zugunsten der Eigentümerseite ausgestaltet. „Der Kreis der begünstigten Personen ist zu weit gefasst, die Anforderungen an die Begründung sind zu niedrig und Gerichte werten Härtefälle der Mieterseite kaum zu deren Gunsten. Der Eigenbedarf wird damit zum Einfallstor für Verdrängung und Preistreiberei“, fasst Kai-Uwe Glause, Geschäftsführer des Mietervereins Rostock, die wichtigsten Kritikpunkte zusammen.

Die Forderungen der Mietervereine im Überblick:

- Einschränkung des berechtigten Personenkreises beim Eigenbedarf
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen nach Wohnungskauf
- Strengere Begründungspflichten für die Vermieterseite
- Stärkung des Härtefall-Widerspruchsrechts der Mieterseite
- Einführung von Bußgeldern bei vorgetäushtem Eigenbedarf

Für Betroffene ist der Verlust der Wohnung mehr als ein rechtliches Problem: „Was die Menschen am meisten belastet, ist die fehlende Wohnperspektive in der angespannten Situation unserer Wohnungsmärkte hier im Norden. Da kommen Ängste und Sorgen auf, wie das Leben weitergehen soll, vor allem, wenn Kinder im Spiel sind oder man schon lange im Quartier verwurzelt ist. Das kann einem den Schlaf rauben“, schildert Bosse.

Die Mietervereine schließen sich deshalb der Forderung des VNW an, dass die Landesregierungen von Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern eine Bundesratsinitiative auf den Weg bringen. Nur mit einer bundesgesetzlichen Neuregelung könne das Ungleichgewicht zwischen Mietenden und Eigentümerseite beseitigt werden.

Trotz der drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt lässt sich die neue Bundesregierung Zeit. Zwar enthält der Koalitionsvertrag auf Bundesebene das Ziel, den Missbrauch von Eigenbedarf einzudämmen und das Mietrecht insgesamt zu stärken, doch konkrete Schritte lassen auf sich warten. Die Mietpreisbremse etwa wird zwar verlängert, bleibt in ihrer jetzigen Form aber zu wirkungslos – Verstöße werden kaum verfolgt, Sanktionen fehlen. Besonders enttäuschend ist, dass die längst überfällige Reform des Mietwuchertatbestands bis Ende 2026 in einer noch einzusetzenden Arbeitsgruppe beraten werden soll. Dabei liegen Lösungsvorschläge lange auf dem Tisch. Weitere mietrechtliche Vorhaben wie die Stärkung des Kündigungsschutzes oder eine klare Definition von Härtefällen werden immer weiter vertagt. Die Mietervereine kritisieren diese Hinhaltenaktik deutlich – angesichts der realen Not vieler Mieter:innen ist zügiges politisches Handeln überfällig.

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg (Landesverband im DMB):

„Wenn Mieter:innen es nach einer Kündigung wegen Eigenbedarf auf einen Prozess ankommen lassen, gewinnen sie oder erzielen Vergleiche in mehr als der Hälfte aller Fälle. Doch über 90 Prozent trauen sich den Rechtsweg gar nicht erst zu. Eine Reform würde nicht nur Missbrauch eindämmen, sondern das Vertrauen ins Mietrecht stärken – das ist bitter nötig.“

Ann Sophie Mainitz, Geschäftsführerin des Kieler Mietervereins und des DMB-Landesverbandes Schleswig-Holstein:

„Wir erleben immer häufiger, dass Eigenbedarf vorgeschoben wird, um unliebsame Mieter:innen loszuwerden. Das ist eine Entwicklung, die wir sehr ernst nehmen. Ein gesetzlicher Schadenersatzanspruch würde den Druck auf Vermieter erhöhen, sich an Recht und Gesetz zu halten – und wäre ein wichtiger Schritt zur Fairness im Mietverhältnis.“

Kai-Uwe Glause, Geschäftsführer des Mietervereins Rostock und des DMB-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern:

„Die Gerichte müssen sich stärker mit den sozialen Folgen einer Eigenbedarfskündigung auseinandersetzen. Wer seine Wohnung verliert, verliert oft auch seine Nachbarschaft, seinen Halt im Alltag. Deshalb fordern wir klare gesetzliche Leitplanken, die Mieter besser schützen – vor allem in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarkts.“

Pressekontakt

Mieterverein zu Hamburg: **Dr. Rolf Bosse**, 0162 1325110, 040 87979-333

Kieler Mieterverein: **Ann Sophie Mainitz**, 0171 9734908, 0431 9791912

Mieterverein Rostock: **Kai-Uwe Glause**, 0170 5604043, 0381 37529-0

Pressefotos: mieterverein-hamburg.de/pressekontakt/

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.

Mit 79.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),

Tel. 040 87979-0, mieterverein-hamburg.de