

Michael Herte, Vorstand und Referatsleiter Markt, Recht und Finanzdienstleistungen

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Montag, 22. September 2025

Stellungnahme

der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e. V., Hopfenstraße 29, 24103 Kiel

an den Schleswig-Holsteinischen Landtag, Herrn Jan Kürschner, Vorsitzender des Innen- und Rechtsausschusses

zu dem Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/3214 „**Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs**“

Hinweise zum Lobbyregister des Deutschen Bundestages:

Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. setzt sich für die Interessen der Verbraucherinnen und Verbraucher ein, ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages gelistet und wird auf Basis von Offenheit, Transparenz, Ehrlichkeit und Integrität tätig.¹

¹ <https://www.lobbyregister.bundestag.de/suche/R004324/51164#idInterestRepresentative>

Über die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein

Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (VZSH) ist ein anbieterunabhängiger und gemeinnütziger Verein, der Verbraucherinnen und Verbraucher zu Fragen des privaten Konsums informiert und berät sowie Rechtsverstöße durch Abmahnungen und Klagen verfolgt. Außerdem informiert die Organisation Medienvertreter und Öffentlichkeit über wichtige Verbraucherthemen. Jährlich erreicht die VZSH über 50.000 Menschen in Schleswig-Holstein persönlich und viele weitere über ihre verschiedenen Social-Media-Kanäle. Durch diese umfangreichen Kontakte erleben die Mitarbeitenden jeden Tag konkret, welche Themen und Probleme die Verbraucherinnen und Verbraucher in Schleswig-Holstein beschäftigen. Ihre Interessen, Bedürfnisse, Hoffnungen und Sorgen werden von der VZSH anonymisiert erfasst, analysiert und eingeordnet, um sie auf parlamentarischer Ebene einzubringen. Dabei erfolgt auch eine Zusammenarbeit mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband in Berlin. Denn nur gemeinsam wird eine Verbraucherpolitik bundes- und europaweit gestaltet, die Alltagsprobleme der Menschen in Schleswig-Holstein ernst nimmt und Voraussetzungen für selbstbestimmte Entscheidungen schafft.

*Verbraucherzentrale
Schleswig-Holstein e.V.*

*Anerkannt als gemeinnützige Körperschaft
durch das Finanzamt Kiel-Nord*

*Eingetragen im Vereinsregister
Nr. VR 1700 Amtsgericht Kiel*

Vorstandsvorsitzender: Vitalij Baisel

Vorstand: Michael Herte

*Team
Markt, Recht & Finanzen*

*Hopfenstraße 29
24103 Kiel*

recht@vzsh.de

1. Einleitung und Rahmen

Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. ist keine Einrichtung, die schwerpunktmäßig mietrechtliche Beratung anbietet. Für die nachhaltige Begleitung und Rechtsdurchsetzung im Mietrecht sind insbesondere der Deutsche Mieterbund und die regionalen Mietervereine berufen. Gleichwohl werden wir durch unsere vielfältigen Beratungsangebote gelegentlich auch zu Einzelfragen rund um die Kündigung wegen Eigenbedarfs konsultiert. Dabei handelt es sich sowohl um Mietende, die Klarheit über den Fortbestand ihres Mietverhältnisses wünschen, als auch um private Vermietende, die den künftigen Einsatz ihrer Immobilie rechtssicher planen möchten. Aus dieser beratungspraktischen Erfahrung ergibt sich für uns ein Stimmungsbild, das wir als eine Art Sensorfunktion verstehen: Wir können Tendenzen, Unsicherheiten und Sorgen beider Seiten aufnehmen und in Form einer Stellungnahme verdichten. Auf dieser Grundlage äußern wir uns zu den aktuellen Vorschlägen zur sozialeren Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs.

2. Verbraucherrelevanz

Nach unseren Eindrücken und Beratungserfahrungen wird das Recht auf Eigenbedarf im Wesentlichen von privaten Kleinvermietenden in Anspruch genommen. Die Motive sind überwiegend persönlicher Natur: veränderte Lebensumstände, erwachsene Kinder auf Wohnungssuche, ältere Eigentümer, die in zentralere oder barriereärmere Wohnungen ziehen möchten, oder die Unterbringung naher Angehöriger. Missbräuchliche Fälle mit dem Ziel, kurzfristig höhere Mieteinnahmen zu erzielen, treten aus unserer Sicht selten auf.

Eine weitergehende Einschränkung der Eigenbedarfskündigung würde gerade diese Gruppe von Verbrauchern treffen. Sie könnte bewirken, dass Haushalte mit stabiler finanzieller Lage vom Erwerb einer vorerst zu vermietenden Wohnungen Abstand nehmen, wenn eine spätere Eigennutzung nicht mehr verlässlich möglich ist. Das Paar, das heute eine größere Immobilie mitsamt Kindern bewohnt und perspektivisch eine kleinere Eigentumswohnung in der Stadt in zentraler Lage bewohnen und zwischenzeitlich vermieten würde, wird diese Investition eher vermeiden. Freies Kapital würde stattdessen in Finanzprodukte oder internationale Märkte abfließen. Fiele diese Verbrauchergruppe als Akteur im Wohnungsmarkt weg, ginge potenziell auch die Beteiligung an Neubauprojekten verloren. Damit würde die Schaffung von Wohnraum erschwert – mit dem Ergebnis, dass die eigentliche Herausforderung, nämlich der Wohnungsmangel, sogar verschärft würde.

3. Fazit

Die politische Debatte um die Eigenbedarfskündigung ist getragen von der berechtigten Sorge um die angespannte Wohnraumsituation. Aus Sicht der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein ist jedoch zweifelhaft, ob strengere Restriktionen an dieser Stelle tatsächlich Abhilfe schaffen. Die eigentliche Herausforderung bleibt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Wenn private Investoren und Kleinvermietende aus dem Markt gedrängt werden, verschärft sich dieses Problem sogar. Nachhaltig hilfreich ist daher nicht die Schaffung neuer Regeln, sondern der Ausbau des Wohnungsangebots, das den heutigen und zukünftigen gesellschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Vertrauen in die Verbraucherinnen und Verbraucher, die Wohnraum bereitstellen, ist

hier ebenso notwendig wie eine Politik, die die Schaffung von neuem Wohnraum fördert und unterstützt.

Ich danke Ihnen für diese Anfrage und stehe für Rückfragen oder eine weitere Erläuterung jederzeit zur Verfügung.

gez. Michael Herte

Vorstand