

Update: Kommt endlich eine Landesverordnung für eine Kündigungssperrfrist?

Vor rund 3 Wochen haben Aktivist*innen einer Bürgerinitiative eine **Petition und Unterschriftensammlung** an das Land Brandenburg übergeben.

Die Ziele der oft selbst Betroffenen sind, dass das Land Brandenburg endlich **Landesverordnungen zur Beschränkung der Umwandlung von Miet – in Eigentumswohnungen und für eine Anhebung der Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen** von 3 auf 10 Jahren erlässt.

Vor allem Letzteres ist nach **Bundesgesetz** eigentlich relativ klar und schnell umsetzbar.

Mit der Einführung der Verlängerung der **Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen** hatte der Gesetzgeber laut dem Gesetzentwurf folgende Zielstellung verfolgt. „Der Drang zum Erwerb von Wohneigentum auf der einen, das geringe Angebot an neuerrichtetem Wohnraum in attraktiven städtischen Wohngebieten der Ballungszentren auf der anderen Seite haben dazu

geführt, dass in großem Umfang bestehende Wohnhäuser mit vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt („umgewandelt“) und diese Wohnungen anschließend veräußert werden. Der Erwerber kündigt dann sehr häufig das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. In diesen Fällen soll der Mieter in Gebieten, in denen er wegen eines zu geringen Angebots an Wohnraum

nur schwer eine angemessene Ersatzwohnung finden kann, besser gegen eine Verdrängung aus

seiner alten Wohnung geschützt werden.“ vergl.: Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters

bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 07.02.1990, Drucksache 11 /6374

Dieses mündete in der Regelung des § 577a Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (**Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**)

„Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1

durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.“

Für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB muss durch das betreffende Bundesland **lediglich eine Begründung geliefert werden**, die darlegt, dass der gesetzliche Tatbestand, dass „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ ausfüllt. Vergl.: Rechtliche Einschätzung von Herrn Dr. R. Tietzsch, Rechtsanwalt und Mitglied des Deutscher Mietgerichtstag e.V.

Wichtig: Eine vorherige Erhebung des Bedarfs durch die Erfassung von Umwandlungen oder die Erhebung von Eigenbedarfskündigungen ist dagegen nach dem Gesetz nicht erforderlich, da diese der Bundesgesetzgeber bereits unterstellt. Der Bundesgesetzgeber hat dabei auch schon eine Abwägung zwischen den geschützten Eigentümerrechten (Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz) sowie der Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz) und das Sozialstaatsprinzip(Artikel 20 Abs. 1 Grundgesetz) vorgenommen und hält diesen Eingriff im Rahmen des § 577a Absatz 2 für gerechtfertigt.

Den Bundesländern steht bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum zu.

Brandenburg hat den **angespannten Wohnungsmarkt** erst 2025 in mehreren Gemeinden erneut festgestellt. Vergl.: Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §556d ff. BGB und nach §558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg

Im Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und wohnungspolitischer Kompass des Landes

Brandenburg wird auch zukünftig angespannten Markt mit hohen Preisen bei hoher Nachfrage im

Berliner Umland prognostiziert.

Dabei wurde das Jahr 2033 als Prognosehorizont gewählt

Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt ein **Gutachten im Auftrag der Bundestagsfraktion B90/Die Grünen** von Dr. Armin Hentschel, Dr. Rainer Tietzsch.

https://potsdam-stadtfueralle.de/wp-content/uploads/2026/03/Umwandlung_von_Miet-_in_Eigentumswohnungen_19_12_2020_Gutachten.pdf

Die bisherigen **Reaktionen aus den Fraktionen des Landtages Brandenburg** lesen sich hingegen anders.

Zwar wird die Problematik – mehr oder weniger konkret – anerkannt, dann aber werden vor allem die angeblichen Hürden definiert, weshalb eine solche Landesverordnung auf sich warten lässt.

Betreff **Ihre Mail vom 11.2.2026**
Von Büro Bretz Steeven <buero.steeven.bretz@mdl.brandenburg.de>
An jungundalt@posteo.de <jungundalt@posteo.de>
Datum 13.02.2026 09:54

• smime.p7s (~6 KB)

Sehr geehrte Frau Brandenburger,

haben Sie vielen Dank für Ihre Nachricht.

Der Potsdamer Wohnungsmarkt ist seit geraumer Zeit angespannt, weil bezahlbare Wohnungen in der Stadt fehlen. Ihre Ängste um Ihr Zuhause nehmen wir daher sehr ernst. Selbstverständlich ist das Thema Mieterschutz Gegenstand der laufenden Koalitionsverhandlungen. Dabei werden auch die von Ihnen vorgeschlagenen Maßnahmen diskutiert. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass aus den noch andauernden Gesprächen keine Zwischenstände veröffentlicht werden sondern bis zum Abschluss der Verhandlungen ergebnisorientiert gearbeitet wird.

Für Ihr Verständnis bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen von Herrn Bretz

Alexandra Fürstenberg
Büroleiterin

Bürgerbüro Steeven Bretz MdL
Gregor Mendel Str. 3
14469 Potsdam
Tel. 0331 – 200 857 13

Sehr geehrte Frau Brandenburger,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 11. Februar 2026. Als Vorsitzender der SPD-Landtagsfraktion antworte ich Ihnen gerne darauf.

Die von Ihnen geschilderten Sorgen erleben wir zunehmend im sog. "Speckgürtel", insbesondere im Zusammenhang mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und darauffolgenden Eigenbedarfskündigung.

Im Land Brandenburg gilt derzeit die dreijährige Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB. Diese Frist reicht in angespannten Wohnungsmärkten oft nicht aus, um Mieterinnen und Mieter wirksam vor Verdrängung zu schützen.

Grundsätzlich ist das Mietrecht Bundesrecht. Die Länder können die dreijährige Frist verlängern, sofern ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde.

Für 36 Kommunen in Brandenburg wurde ein solcher angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Gleichwohl bedarf eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist einer sorgfältigen rechtlichen und tatsächlichen Prüfung. Eine solche Verlängerung stellt einen Eingriff in das durch Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht dar und muss daher verhältnismäßig und auf belastbare Daten gestützt sein. Der Staat hat nicht nur die Aufgabe, Mieterinnen und Mieter zu schützen, sondern auch das Eigentum seiner Bürgerinnen und Bürger.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht nur ein angespannter Wohnungsmarkt definiert werden muss. Darüber hinaus ist zu klären, wie viele Umwandlungen es tatsächlich gibt und wie viele Eigenbedarfskündigungen daraus folgen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen erforderlich sowie angemessen sind und welche Geltungsdauer rechtlich tragfähig ist. Insbesondere in einem Flächenland wie Brandenburg liegen entsprechende Daten zur Umwandlungstätigkeit bislang nicht flächendeckend vor. Ein Austausch mit betroffenen Kommunen, beginnend mit der Landeshauptstadt Potsdam, wurde bereits eingeleitet.

Eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf bis zu zehn Jahre für die Stadt Potsdam wird derzeit im zuständigen Ministerium geprüft. Andere Bundesländer haben hierbei unterschiedliche Wege gewählt. Berlin als Stadtstaat weist aufgrund seiner besonderen Struktur und Datenlage andere Rahmenbedingungen auf als Brandenburg.

Sehr geehrte Frau Brandenburger, Anfang des Monats wurde zudem Ihre Petition entgegengenommen und formal in das parlamentarische Verfahren eingebracht. Damit ist sichergestellt, dass Ihr Anliegen nun auch auf Ebene des Landtages beraten und fachlich geprüft wird. Über das Ergebnis des parlamentarischen Verfahrens werden Sie selbstverständlich informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Lüttmann
Fraktionsvorsitzender

 **SPD** Fraktion im
Landtag
Brandenburg

Deshalb haben sich die **Fraktionen von SPD, Linke und die aNDERE in der Stadtverordnetenversammlung** in Potsdam entschlossen, in einer eigene Beschlussvorlage Druck auf die Landesregierung auszuüben.

<https://potsdam-stadtfueralle.de/wp-content/uploads/2026/03/Antrag-SVV.pdf>

Die **Online – Petition** hat inzwischen fast 1.000 Unterschriften erreicht.

Auch da gibt es ganz viele Menschen, die in den **Kommentaren** deutlich machen, wie wichtig das Thema ist.

Dort heißt es unter anderem:

„Weil Menschen, welche hier leben und arbeiten und so zum Erfolg der Stadt beitragen, vor Immobilienspekulationen u.ä. geschützt werden müssen. Es ist so ungerecht, wenn sie dann in den wohlverdienten Ruhestand gehen, sich mit Wohnungsauszug beschäftigen müssen, nur weil diese Spekulanten noch mehr Gewinne erzielen wollen! DAFÜR muss die Stadt für diese Menschen einstehen! Man muss auch zurückgeben. Unterstützt die Gerechtigkeit.“

„Weil Menschen, Familien mit ganz normalen Einkommen, aus normalen Jobs und ohne Vermögen auch würdevoll und bezahlbar wohnen dürfen. Weil ich in dieser Stadt geboren bin, mein ganzes Leben (55 Jahre) hier gelebt habe, weil unsere Kinder hier geboren wurden – weil das meine, unsere Heimat ist. Und weil ich mich von dieser Wohnraumsituation bedroht fühle. Nicht durch unabänderliche Naturgewalten oder andere Katastrophen, sondern weil offenbar der einzig wirksame Wert, die Menge an Geld ist, über die jemand verfügt. Das sticht alles andere aus.“

„In meinem Bekanntenkreis waren in Babelsberg mehrere Leute davon betroffen. Nicht immer ist der Eigentümer eingezogen. Eine Person musste aus Potsdam wegziehen, weil sie nichts Vergleichbares gefunden hat. Es häuft sich und ich habe Angst, dass es uns als Nächstes trifft.“

Und ganz oft heißt es: „Ich bin selbst betroffen.“

Hier findet Ihr noch mal den Link zur Petition:

<https://www.openpetition.de/petition/online/mietrecht-staerken-umwandlungen-stoppen-und-sperrfrist-verlaengern>

Um für diese Form des Drucks auf die Landesregierung zu werben gibt es inzwischen **Flyer**.

Hier sind sie – auch zum runter laden:

WOHNUNGSNOT STOPPEN

Wir sind eine Nachbarschaft aus drei Häusern in Potsdam-West.
Aktuell sollen unsere Wohnungen verkauft werden. Damit drohen
Eigenbedarfskündigungen und der Verlust unseres langjährigen Zuhauses!
Wir wehren uns - auch im Sinne aller Mieterinnen und Mieter in Potsdam und im
Speckgürtel Berlins: Unterstützt unsere Petition zum Erhalt von Mietwohnungen!

**STOPPT DIE UMWANDLUNG VON
MIETSHÄUSERN IN WOHNESGENTUM!**

**KÜNDIGUNGSSPERRFRIST AUF
ZEHN JAHRE VERLÄNGERN!**

PETITION UNTERZEICHNEN

an die Landesregierung
Brandenburg

V.i.S.d.P.: MieterInnengemeinschaft Jung & Alt
E-Mail: jungundalt@posteo.de



openpetition.de/!10Jahresperrfrist

DIE WOHNKRISE KANN JEDE MIETENDE PERSON TREFFEN

Was heute noch dein Zuhause ist, kann morgen zur Ware werden.
Immer mehr Mietshäuser werden in Eigentumswohnungen umgewandelt
und verkauft – ein Geschäft auf Kosten der Menschen, die dort leben.
Wir als Nachbarschaft erleben gerade ganz konkret, was Wohnungsverkauf
und fehlender Schutz vor Eigenbedarfskündigungen bedeuten.



JETZT IST DER MOMENT, ETWAS ZU VERÄNDERN

Mit großem Presseecho haben wir die Politik bewegt, einzugestehen, dass zu wenig
passiert. Doch von allein ändert sich nichts. Veränderung braucht Organisation und
öffentlichen Druck – auch durch deine Unterschrift und dein Engagement.

ES GEHT UM UNSER ZUHAUSE – NICHT UM RENDITE



Eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren und ein Umwandlungsverbot sind bereits in
Berlin Praxis und können verhindern, dass Menschen ihr Zuhause verlieren.
Das schützt nicht nur Einzelne wie uns. Es schützt unsere Nachbarschaften und
unser Zusammenleben in einer sozialen Stadt.

WERDE AKTIV!

- Unterschreibe die Online-Petition, es dauert nur 2 min
– teile dort auch deine Erfahrung und Meinung zur Wohnkrise.
- Sprich mit Nachbar:innen, Freund:innen und Bekannten darüber.
- Kontaktiere uns, um bei weiteren Aktionen zu unterstützen.

DIE PETITION IST ERST DER ANFANG! GEMEINSAM GEGEN VERDRÄNGUNG!

V.i.S.d.P.: MieterInnengemeinschaft Jung & Alt der Zeppelinstraße 51, 51a und 52
E-Mail: jungundalt@posteo.de - Web: openpetition.de/!10Jahresperrfrist