



**Zwangsgeräunt –
Logiken, Praktiken und Vulnerabilitäten
im Kontext von Entmietungsvorgängen
in Zeiten der Mehrfachkrise**

Dr. Sarah Klosterkamp
Goethe Universität Frankfurt

EBET-Kongress | 16.09.2024



tagesschau

Sendung verpasst? ▶



Startseite ▶ Wirtschaft ▶ Finanzen ▶ Steigende Verbraucherpreise: Ein Jahr der Rekordinflation



TAGESSPIEGEL

Politik Berlin Gesellschaft

Bezirke Berliner Wirtschaft Polizei &

Berlin Berliner Wirtschaft Hohe Zinsen bremsen



T+ Hohe Zinsen bremsen Neubau aus Bauunternehmer prognostiziert weiter steigende Mieten in Berlin

Marcus Becker ist Geschäftsführer von Kondor Wessels, einem Bauträger und Projektentwickler. Er hält die Berliner Wohnungspolitik für widersprüchlich.

Von Alfons Frese
24.01.2023, 10:48 Uhr

wochentaz Abo Genossenschaft taz zahl ich Veranstaltungen Info Shop weitere

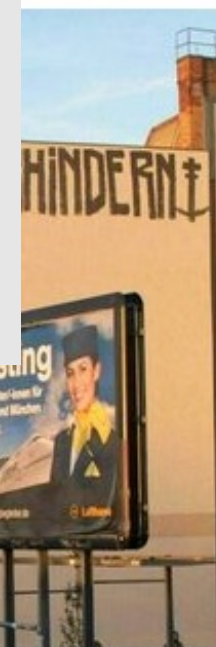
taz

THEMEN POLITIK ÖKO GESELLSCHAFT KULTUR SPORT BERLIN NORD WAHL

Ausgangsfragen:

- (1) *Wie lässt sich so etwas in einem Land wie Deutschland erklären, das sich wohlfahrtsstaatlichen Prinzipien verschrieben hat?*
- (2) *Und wer ist von diesen Verdrängungs- und Entmietungsprozessen am stärksten betroffen?*

rotz Corona statt.



Gesellschaft / Alltag

15. 9. 2021, 08:16 Uhr

Foto: Rolf Zöllner/imag



JASMIN KALARICKAL
Redakteurin

Gliederung

1. Einleitung
 2. Forschungsstand: Wohnen zur Miete in Zeiten der Mehrfachkrisen
 3. Empirie: Zwei Beispiele aus dem Gerichtsaal
 - 3.1 „Machen wir so, ok?“
 - 3.2 „Der Junge muss von der Straße!“
 4. Synthetisches Fazit
 5. Ausblick
-



TEIL 2 | Zur Krise der Mietverhältnisse und dem Stand der Forschung



<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/foerderung-50-milliarden-euro-gegen-die-wohnungnot,TSjwouY>



<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/forderung-50-milliarden-euro-gegen-die-wohnungsnot-1590017>

Zur „Krise des Wohnens“ und dem Stand der Forschung in Deutschland

- Befund: **weltumspannende Wohnungskrise** (Bhan 2014; Brickell 2014; Helbrecht 2016; Hall 2019; Holm 2021; Kadi, Vollmer & Stein 2021; Madden & Marcuse 2016; McElroy & Brownstein 2021; Rolnik 2019).
- Bislang wird diese Wohnungskrise (in Deutschland) vorrangig mit Blick auf
 - a) **Wohnungs- und Obdachlosigkeit** (siehe z. B. Gerull 2009; Neupert 2010; Schmidt 2017)
 - b) **alternativere Stadt(teil)politik(en)** mit weniger Ausschlüssen, etwa im Rahmen von Mieter*innen-Initiativen oder „Recht auf Stadt“-Bündnissen skizziert (siehe z. B. Vogelpohl et al. 2021, Vollmer 2022).
 - c) **politökonomische Mechanismen und Ursachen** für Verdrängung, Entmietung und steigende Bodenpreise (siehe z.B. Bůžek & Mießner 2021; Heinz & Belina 2019; Holm 2010, 2021; Smith 1987; Schipper 2018, 2021).
- Es gibt bislang keine städteübergreifende Studie zu Entmietungsvorgängen und der Vergabe von **Zwangsräumungstiteln** durch deutsche **Amtsgerichte** (siehe für Berlin allerdings: Berner, Holm & Jensen 2015).
- Unklar ist daher wie sich in Kontexten von Bürokratien **strukturelle Ungleichheiten** entlang der Kategorien Alter, Geschlecht, Einkommen und Nationalität weiter verschärfen.



<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/forderung-50-milliarden-euro-gegen-die-wohnungsnot-151novx>

Zur „Krise des Wohnens“ und dem Stand der Forschung in Deutschland

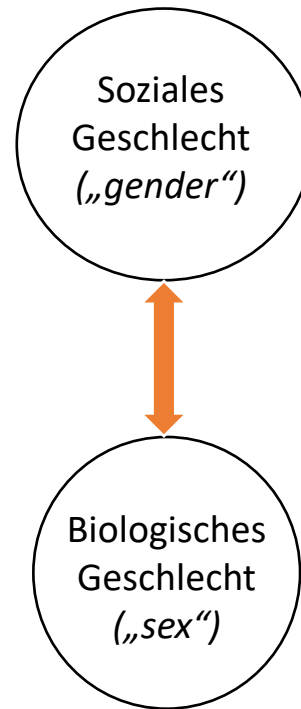
- Für Berlin: Berner, Holm und Jensen (2015):
 - Verdrängung ist nicht Ursache geringer ökonomischer Ressourcen, sondern am Ende „vor allem *ein* Effekt wohnungswirtschaftlicher Verwertungsstrategien“ (ebd.: 18).
 - „alle Schichten gleichermaßen betroffen“ (ebd.: 179).
- Im nationalen wie internationalen Vergleich: Vorgehen, Instrumente und Effekte von Entmietungsvorgängen unterscheiden sich teilweise erheblich voneinander
 - Globaler Süden: Olds, Bunnell & Lecki 2003;
 - USA: Desmond 2018, Benfer et al. 2021
 - Europa: Brickell, Arrigoitia & Vasudevan 2017
 - ... und anscheinend auch innerhalb Deutschlands – Berlin: Berner, Holm & Jensen 2015 – Frankfurt: Keitzel, Pößneck & Werner 2014 – Bonn: Weyand, Wierichs & Haack 2022)

Das lässt vermuten, dass die nationalen **(Miet-)Rechte** relevant sind



<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/forderung-50-milliarden-euro-gegen-die-wohnungskrise-159w0xy>

Zur „Krise des Wohnens“ und (Gender) Data Gaps



- Rollenzuschreibungen
 - geschlechtliches Empfinden basierend auf anerzogenen und zugeschriebenen Eigenschaften
 - Sozio-kulturelle Erwartungen an das Geschlecht
-
- Körperliche geschlechtsspezifische Merkmale
 - Binarität von Mann/ Frau ist häufig damit konnotiert



<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/forderung-50-milliarden-euro-fuer-die-wohnungsnott-159wovx>

Zur „Krise des Wohnens“ und (Gender) Data Gaps

Frauen

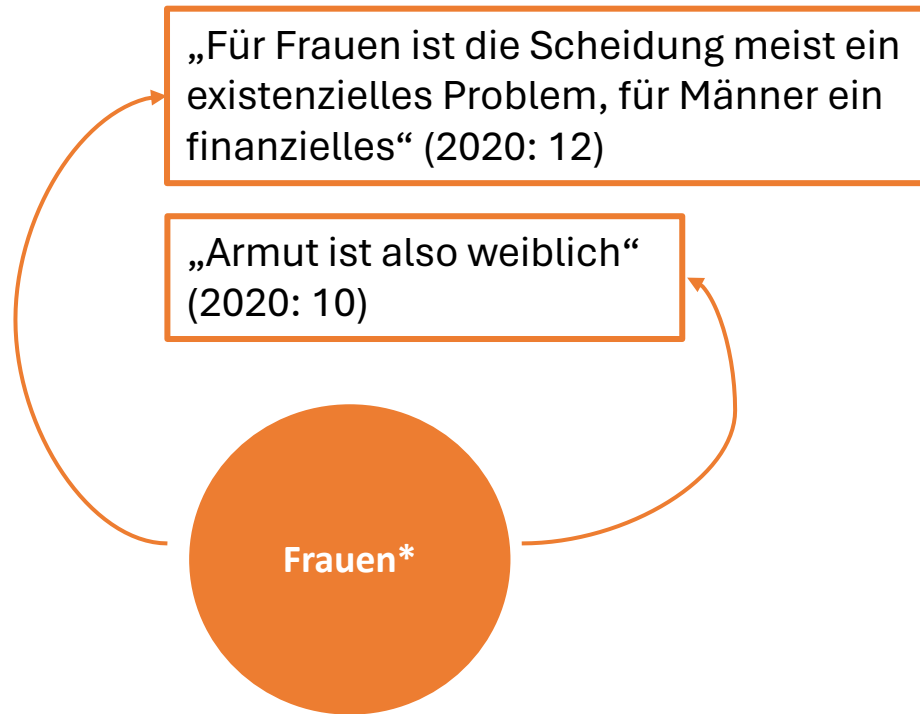
- In vielen Studien wird nur von „Frauen“ gesprochen
- d.h. gemeint sind cis-hetero Frauen = biologisches Geschlecht stimmt mit Geschlechtsidentität überein

FLINTA*

- Personen, die im Patriarchat diskriminiert werden
- Fokus auf Geschlechtsidentität, nicht auf sexuelle Orientierung
- FLINTA = Frauen, Lesben, Intersexuelle-, nicht-binäre-, Trans-Personen, Agender

In vielen Studien wird weiterhin von binären Geschlechtermodellen gesprochen. Andere Geschlechter (aber auch Kategorien wie Alter, Be_hinderung, Nationalität etc.) finden häufig keine Berücksichtigung. Das ist ein Problem – gerade für intersektionale Anliegen (Stichwort: *Data Gap*).

Lebensbruchstellen und die Auswirkungen auf die Wohnungssituation



(Heindl 2020: 13)

„Zwangsgeräumt – Logiken, Praktiken und Vulnerabilitäten im Kontext von Entmietungsvorgängen in Zeiten der Mehrfachkrise“ (2024–2026)



(Heindl 2020: 13)



TEIL 3 | Zwei eigene Beispiele aus dem Gerichtssaal





Klosterkamp 02/2022

Empirisches Beispiel 1: „Machen wir so, ok?“

- Ein Beklagter in einer Großstadt im Südwestens Deutschland macht geltend, dass er aufgrund einer langen Krankheitsphase und pandemiebedingter Kurzarbeit mit den Mietzahlungen im Rückstand sei, den er aber beseitigen möchte, sobald er dazu in der Lage ist. Die Zeitarbeitsfirma, bei der er beschäftigt ist, zahle immer erst zum 10. eines jeden Monats, spätestens zum 15. sei die Miete von ihm aber jeden Monat überwiesen worden. Der Mann hat seine Krankenakte und alle Unterlagen dabei – ansehen will sie aber niemand.
- Der Kläger, eine der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Stadt, verweist darauf, dass die fortwährenden Zahlungsverzögerungen nicht länger tragbar seien.
- Mit dem Hinweis darauf, dass der Beklagte doch vielleicht einfach mal im Vorfeld statt immer zu spät überweisen solle, schließt die Richterin nach acht Minuten den Fall: „Machen wir so, ok?“. Das Nicken des fassungslosen Beklagten wartet sie nicht ab, sie diktiert das Ergebnis der Verhandlung direkt in ihr Aufnahmegerät: Es sei ein Vergleich geschlossen worden, was für den Beklagten bedeutet, dass er die vierstellige Summe der Prozesskosten zu gleichen Teilen tragen und die bestehenden Mietschulden unmittelbar ausgleichen muss. Zahlt er sie nicht innerhalb der nächsten vier Wochen, droht ihm die Räumung.
- Der Beklagte verweist darauf, dass gerade das schwierig für ihn sei, aber die Vorsitzende Richterin entgegnet nur: „Die Verhandlung ist beendet.“

(Protokoll d. Gerichtsbeobachtung vom 04.02.2022)



Klosterkamp 07/2022

Empirisches Beispiel 2: „Der Junge muss von der Straße“

- Ein Arzt im Ruhestand klagt an einem Amtsgericht einer Großstadt im Norden Deutschlands auf Eigenbedarf. Seine Eigentumswohnung, in der seit über 25 Jahren eine ältere Frau wohnte, soll seinem Sohn übergeben werden. Die Mieterin macht geltend, dass für sie der Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Hautfarbe und ihrer nur sehr geringen Rente keine vergleichbare Wohnung in ähnlich zentraler Lage bereithält; sie bemüht sich seit einigen Monaten um eine neue Wohnung.
- Der Eigentümer pocht aber darauf, dass er die Wohnung für seinen Sohn gekauft habe. Der sei nun mit dem Medizinstudium fertig, habe eine feste Anstellung und solle mit seiner neuen Frau ein sicheres Leben führen können. Seit dem Tode seiner früheren Schwiegertochter, ebenfalls eine Ärztin, die bei einem Verkehrsunfall nach ihrem Schichtdienst ums Leben kam, lebe er in Sorge, dass seinen Sohn, der zwischen Wohnung und Randbezirk pendle, ebenfalls ein solches Schicksal ereilen könnte. „Der Junge muss von der Straße“, sagte er immer wieder und macht die Mieterin dafür verantwortlich, dass die Lebensgefahr für seinen Sohn nach wie vor bestehe und ihm schlaflose Nächte bereite.
- Das Angebot einer Ausgleichszahlung von 10.000 Euro an die Mieterin, sodass sie in anderen Lagen suchen kann, lehnt er ab: Er könne nicht nachvollziehen, warum er sein Eigentum „freikaufen“ solle.
- Zu einem Vergleich ist niemand bereit.
- Am Ende gibt das Gericht dem Eigentümer Recht und die Frau muss die Wohnung binnen einer Frist von sechs Monaten verlassen, andernfalls droht ihr die Räumung.

(Protokoll d. Gerichtsbeobachtung vom 24.06.2022)

TEIL 4 | Synthetisches Fazit

Im Kontext drohender Beendigungen von Mietverhältnissen kommen **Interessenslagen**, aber auch **Betroffenheiten** zum Vorschein, die häufig unmittelbar mit der Logik des Mietens als Form der Wertschöpfung zusammenhängen und ein **Machtgefälle** enthalten:

Zwischen denjenigen, die eine Wohnung gegen Entgelt beziehen, und denjenigen, die dieses Entgelt in Empfang nehmen.

TEIL 4 | Synthethisches Fazit

Gerichtsverfahren führen (meistens) zu einer Entmietung, halten aber selten bis nie geeignete Lösungen für die damit verbundenen Vulnerabilitäten aufseiten der Entmieteten bereit; weder wird auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Hilfesystems verwiesen, noch wird auf Vorschläge gedrängt, die die Betroffenen in den Blick nehmen.

Im Zweifel wiegen die Anliegen der Eigentümer*innen höher. Das wurde sowohl bei beiden Beispielen als auch in anderen Verfahren beobachtet.

TEIL 4 | Synthetisches Fazit



„Jeden Tag kommen neue Anträge – teilweise mit Eilnotiz. Die Einkassierung des Mietendeckels hat das Ganze nur noch befeuert. Das ist alles ganz großer Mist. Sie sehen ja selbst, wie groß der Andrang ist.“ (I9: 12)

„Verfahren wie diese hier, werden wir immer häufiger haben. An manchen Standorten machen wir bereits nichts anderes mehr.“ (I2: 5)



TEIL 4 | Synthetisches Fazit

Zwangsräumungen stellen für den Sozialstaat eine Herausforderung dar, weil Teilhabemöglichkeiten für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zur Disposition stehen (Berner, Holm, Jensen 2015; Gerull 2003).

Menschen in Wohnungsnotlagen verfügen nur über begrenzte Selbsthilfemöglichkeiten (Plattner 1985; Kokot/Gruber 2007) – effektive Maßnahmen zum Wohnungserhalt sind daher das Gebot der Stunde.

TEIL 4 | Synthetisches Fazit

Neben behördlichen Akteur*innen sind häufig noch die **Freien Träger der Wohlfahrtspflege** involviert, wenn es um Zwangsräumungen geht. Sie bieten bezirksunabhängig u. a. „Hilfe nach §67“ des SGB XII an.

Teilweise überschneiden sich die Aufgabenbereiche von behördlichen Stellen und Freien Trägern, in vielen Fällen werden staatliche Aufgaben an die Träger ausgelagert.

Wie groß ist „das Problem“ und worin besteht es?

[REDACTED], Richterin am Amtsgericht [REDACTED]

In meiner Abteilung habe ich für das Jahr 2022 214 Sachen ausgewertet, von diesen waren 106 Räumungsverfahren.

Die Kündigungsgründe

Zahlungsverzug: 73

Eigenbedarf: 9

Verhalten: 23

Verfahrensbeendigung durch:

Versäumnisurteil: 51

Urteil: 15

Vergleich: 15

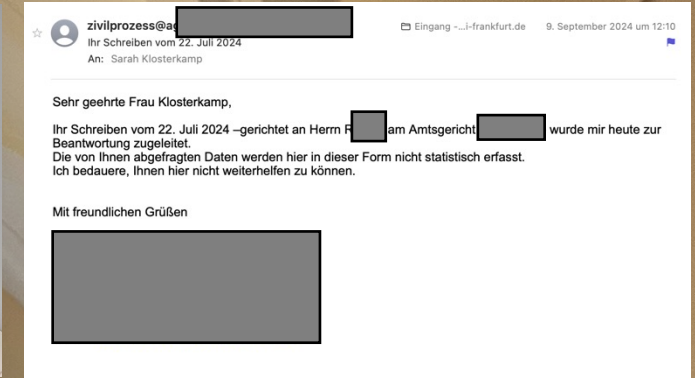
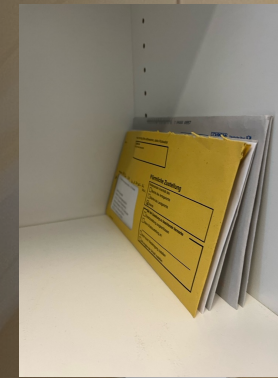
Anerkenntnisurteil: 5

Erledigung: 1

Im Jahr 2019 wurden hier 2794 Mietsachen anhängig (was einem Richterbedarf von 5,78 Richterstellen entsprach).

Im Jahr 2020 wurden hier 1834 Mietsachen anhängig (dies entspricht 3,62 Richterstellen).
Im Jahr 2021 wurden hier 2022 Mietsachen anhängig (3,98 Richterstellen),
im Jahr 2022 wurden hier 2735 Mietsachen anhängig (5,41 Richterstellen) und
im Jahr 2023 wurden hier 2545 Mietsachen anhängig (5,05 Richterstellen).

Die Statistik unterscheidet dabei nicht, ob es sich dabei um Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung, um Räumungsklagen, Zahlungsklagen (der Mieter oder der Vermieter), um Eigenbedarfskündigungen oder etwa um Auskunftsklagen oder Mängelbeseitigungsklagen etc. handelt.



Ich bedaure, dass ich Ihren Antrag zurückweisen muss, da die von Ihnen gewünschten Informationen hier nicht vorliegen.

Die von Ihnen begehrten Daten, werden hier nicht statistisch erfasst.

[...]

Welche Daten bei Gerichtsverfahren erfasst werden ist bundeseinheitlich geregelt und dient allein dem Zweck der Personalbedarfsermittlung.

[...]

Diese Angaben wären für die Personalbedarfsberechnung auch unerheblich, da das Personalbedarfsberechnungssystem der Justiz ("PebbSy") davon ausgeht, dass alle Mietsachen im Schnitt jeweils 193 Minuten Bearbeitungszeit für einen Richter oder eine Richterin erfordern. Näheres zu PebbSy können Sie bei Wikipedia (unter [PEBBSY – Wikipedia](#)) nachlesen.

[...]

Wollte man die von Ihnen gewünschten Auskünfte ermitteln, müsste man alle Zivilprozessakten (also auch die Akten, bei denen es sich nicht um Mietsachen handelt) der betreffenden Jahre händisch durchsehen und zunächst die Mietsachen von den übrigen Verfahren trennen, um die Mietsachen sodann einer gesonderten Prüfung nach den von Ihnen genannten Kriterien unterziehen zu können. Da der Anteil der Mietsachen bei den hier verhandelten Zivilprozessverfahren ca. 50 % beträgt, wäre also ca. die doppelte Anzahl von Akten durchzusehen. Diese Akten befinden sich ganz überwiegend in einem externen Aktenlager in [REDACTED], in welchem das Amtsgericht [REDACTED] derzeit ca. 800.000 Akten in Pappkartons eingelagert hat. Die Akten in den Pappkartons sind nur nach Verfahrensarten und Aktenzeichen getrennt (also etwa Zivilprozessakten, Nachlassakten, Zwangsvollstreckungsakten, Insolvenzakten etc.), aber bei den Kartons mit Zivilprozessakten wird nicht zwischen Mietsachen und sonstigen Zivilprozessverfahren unterschieden.

Fallstudie: Frankfurt am Main



Erstes Zwischenfazit:

- Justizentscheidungen im Schnelldurchgang
- Machtasymmetrien durch unterschiedliche Kräfteverhältnisse (Kläger*innen vs. Beklagte)
- Der „Vergleich“ avanciert zum Königsweg

→ vor allem im Bereich
„Zahlungsrückstände“



Unterschiedliche Logiken:

- Mietpreisbremse (CONNY GmbH)
- Fragen von Sanierung vs. Instandhaltung

TEIL 5 | Ausblick



WOHNUNGS-~~VERLUST~~?!
in Bonn

Foto: colourbox.de / SviatlanaLaza

Miete nicht mehr **ZAHLBAR**?

STRESS mit dem Vermieter?

Fristlose **KÜNDIGUNG** schon erhalten?

ZWANGSRÄUMUNG steht bevor?



IN DIESER BROSCHÜRE FINDEN SIE HILFE!

BERATUNGSANGEBOTE FÜR BONN

Beratung Wohnungssicherung

Wohnungssicherung
(Fachstelle für Wohnungsnotfälle
des Amt für Soziales und Wohnen)
Berliner Pl. 2, 53111 Bonn
Mail: obdach@bonn.de
Tel: 0228 772944 oder 0228 774851

Hier können Sie die Übernahme
von Mietschulden beantragen

Amt für Soziales und Wohnen
Bundesstadt Bonn, Amt 50, 53103 Bonn
Mail: sozialamt@bonn.de
Tel: 0228 772911

**Fachberatungsstelle für
Menschen in Wohnungsnot
der City-Station am Alten Friedhof**
Thomasstr. 36a, 53111 Bonn
Mo: 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Di – Fr: 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Mail: heike.godde@caritasbonn.de
Tel: 0228 98532-243

**Bonner Offensive gegen
Wohnungslosigkeit der Caritas**
Thomasstraße 36, 53111 Bonn
Tel: 0228 108341

Sie können Beratungshilfe beantragen, also die
Kostenübernahme für einen Anwalt, eine Anwältin

Mieterbund

Deutscher Mieterbund
Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
Noeggerathstraße 49
53111 Bonn
Tel: 0228 94 93 09 0
Fax: 0228 94 93 09 22
Mail: info@mieterbundbonn.de

Leistung gegen Mitglieds-
beitrag. Dieser kann aber vom
Amt übernommen werden!

Rechtsberatung

Anwaltsverein im Amtsgericht Bonn
Kostenlose Rechtsberatung im Raum W 0.16,
mi: von 10:30 Uhr bis 12:30 Uhr Beratungs-
hilfe vom Amtsgericht
Hilfe für rechtssuchende Bürger mit gerin-
gem Einkommen Antrag auf Rechtshilfe
stellen.
Tel. Beratungshilfe: 0228 7022231
Web: 

Wöchentliche Rechtsberatung
Buschdorfer Str. 19-21, 53117 Bonn-Buschdorf
Web: [https://erwerbslosenforum.de/
?p=76254](https://erwerbslosenforum.de/?p=76254)
Mo: 11:00 – 13:30 Uhr in den Räumen des
Lucky Luke e.V. Jugendtreffs

Sozialberatung

Beratungsangebot des Sozialen Dienstes
Bundesstadt Bonn, Amt 50 – 35, 53103 Bonn
Tel: 0228 776001
Web: [https://www.bonn.de/vv/produkte/
beratungsangebot-des-sozialen-dienstes.php](https://www.bonn.de/vv/produkte/beratungsangebot-des-sozialen-dienstes.php)

Mieter- & Sozialberatung SPD Ratsfraktion
Altes Rathaus, Räume der SPD-Ratsfraktion
Rathausgasse 5 – 7, 53111 Bonn
Tel: 0228 775105
Mail: spd.mieterberatung@bonn.de
Do: 16 – 19 Uhr, Terminvereinbarung
notwendig

Bildungs- und Familienzentrum
UG Vielfalt in Tannenbusch
Oppelner Str. 130, 53119 Bonn
Tel: 0228 76363873
Mail: verwaltung@vielinbusch.de
Web: www.vielinbusch.de

Consulting
in different
languages

Stadtteilcafés

Stadtteilcafé Dransdorf
Lenastr. 34, 53121 Bonn,
Tel: 0228 966 999 23
Öffnungszeiten: Mo – Fr
tägl. Begegnungsangebot

Raum für Austausch –
auch jenseits von
Wohnungsfragen

Stadtteilcafé am Nippenkreuz
Mainzer Straße 58, 53179 Bonn
Tel: 0228 9727190

Schuldnerberatung

Zentrale Schuldnerberatung Bonn
Noeggerathstraße 49, 53111 Bonn
Tel: 0228 969660 (Zentrale)
Mail: schuldnerberatung@cd-bonn.de
Web: [https://www.schuldnerberatung-
bonn.de/](https://www.schuldnerberatung-bonn.de/)

Wohnungslosenhilfe

Haus Maria Königin
Wohnheim für alleinstehende Frauen
und Mütter mit Kindern in Not –
stationär oder ambulant
Beethovenstraße 70, 53115 Bonn
Tel: 0228 98535 15
Mail: e.bergmann@johannesbund.de

Prälat-Schleich-Haus
Notübernachtung für Männer
Thomasstraße 36, 53111 Bonn
Tel: 0228 985320
Mail: psh@caritas-bonn.de

Wache Gabi
Zuweisung von Notunterkünften
(nur außerhalb der Bürozeiten des
Sozialamtes)
Münsterstraße 18, 53111 Bonn

**Allg. Vernetzung
Armutsbetroffener:**
#IchBinArmutsbetroffen





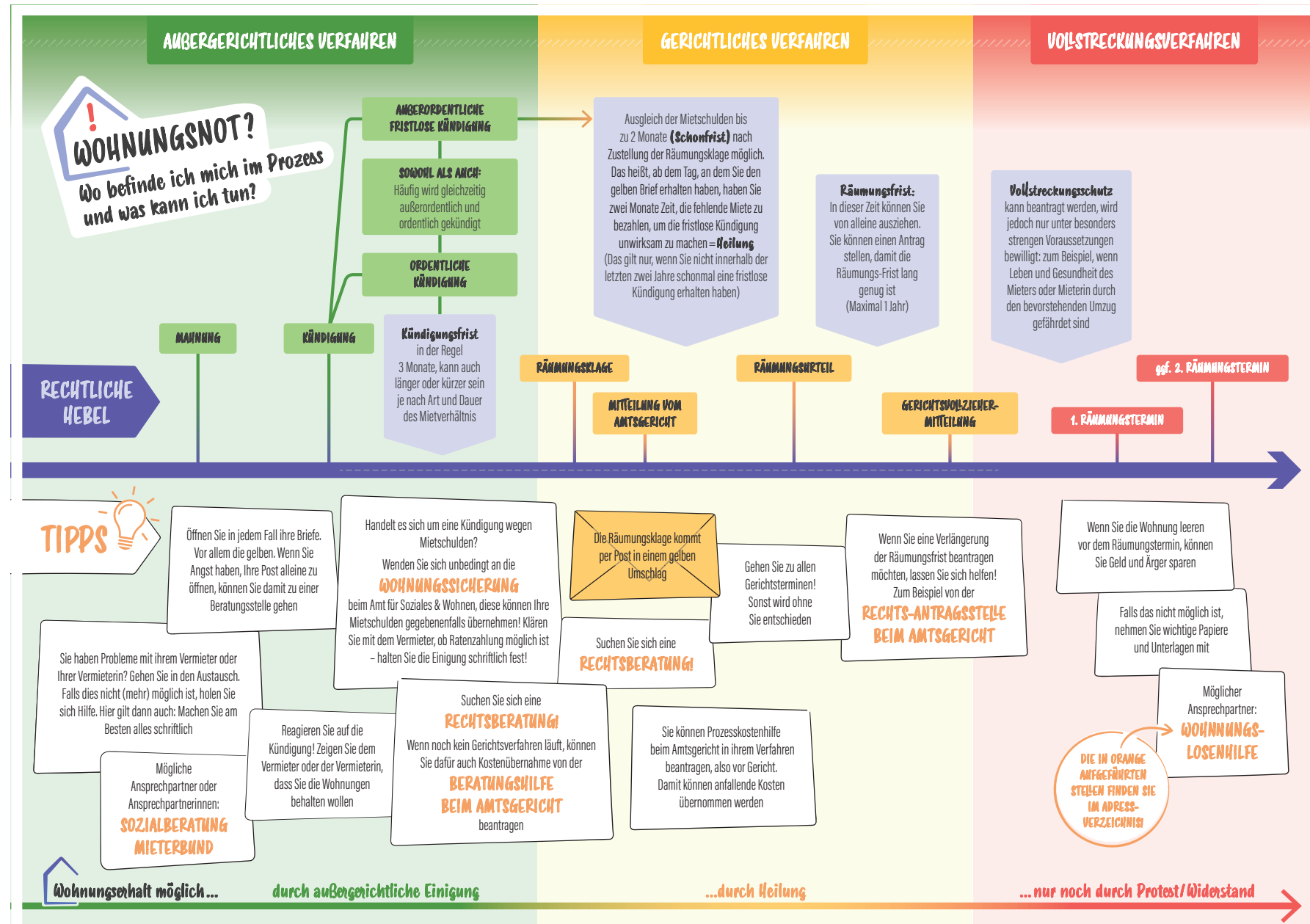
IN DIESER BROSCHÜRE FINDEN SIE HILFE!



VIELEN DANK!

Wir bedanken uns für die Expertise von und Unterstützung durch:

- Bonner Offensive gegen Wohnungslosigkeit
- RA Sven Tamer Forst
- Prof. Dr. Suanne Gerull
- Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg
- Wohnungssicherung Bonn



[In Anlehnung an GISS e.V.]



Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!

Dr. Sarah Klosterkamp

Institut für Humangeographie, Goethe Universität Frankfurt

klosterkamp@geo.uni-frankfurt.de