

Schadensersatzforderung

Berliner Mieter*innen aufgrund von Verdrängung

Verdrängung kostet jedes Jahr ca. 23 % (der Umziehenden) = 42.444 Mieter*innen in Berlin [1] das Zuhause. Die dadurch verursachten negativen sozialen Folgen sind nicht zu beziffern und in keiner Statistik zu finden. Jedoch kann der oft unsichtbare finanzielle Schaden für die betroffenen Mieter*innen abgeschätzt werden.

Dieser umfasst anfallende Kosten durch Zwangsumzüge sowie den zeitlichen Aufwand der Mieter*innen zum erfolglosen Schutz ihres Zuhauses (hier mit 12€ Mindestlohn berechnet). Die hier aufgelisteten Kosten fallen jährlich an bis wirksame politische Mittel Verdrängung verhindern.

Durch Zwangsumzug entstehende Kosten (pro Person, im ersten Jahr)

	Betroffenheit [%]	Finanzieller Aufwand [€]	Zeitlicher Aufwand [h]	Kosten des zeitlichen Aufwandes [€]
Umzug: Transport & Anschaffungen [2]	100	1050	48 (6 x 8h)	576
Doppelmiete [3]	70	181 (70% x 38qm x 6,79€/qm)		
Lagerkosten [4]	25	105 (25% x 6 Monate x 70€)	1 (25% x 2 x 2h)	12
Psychotherapeutische Kosten (Selbstzahler*innen (50%)) [8]	17	530 (17% x 50% x 103,87 € x 60 h)	5 (17 % x 50% x 60€)	61
Wohnungssuche inkl. Wohnungsbesichtigungen, Schufa, Nachsendeauftrag [9]	100	54 (29,99 € + 6 x 3,99 €)	180 (1h/Tag + 30 Besichtigungen)	2160
Rechtsschutz/-beratung, Mitgliedschaft Mieterverein [10]	50	54 (50 % x 108 €)	2	24

Summe: 3843 € + 2520 € = **6363 € pro Person**

Gesamt: 6363 € x 42.444 Mieter*innen [1] = 204.003.352 €

Kumulative Kosten ab dem ersten Jahr * (pro Person und pro Jahr)

Längerer Arbeitsweg [5]	50		84 (50% x 20min x 2 x 255 d)	1010
Mieterhöhung durch neuen Mietvertrag [6]	100	547 (1,2€/qm x 38 qm x 12 m)		

Diese Kosten bleiben ab dem ersten Jahr der Verdrängung über längere Zeit bestehen. Wir geben hier einen jährlichen Durchschnitt über eine Periode von 12 Jahren an.

Jährlicher Durchschnitt der kumulativen Kosten [7]: 429.551.912 €

Zusätzlicher Aufwand für nachbarschaftliche Organisation im Verkaufsprozess (pro Person)

	Betroffenheit [%]	Finanzieller Aufwand [€]	Zeitlicher Aufwand [h]	Kosten des zeitlichen Aufwandes [€]
Beratungen/ Erfahrungsaustausch [12]	10		6 (10% x 60h)	72
Hausversammlungen [13]	100		24 (2 Monate je 3h pro Woche)	288
Politische Arbeit [14] (Demonstrationen, Petitionen, Verhandlungen, Presse)	80		96 (80% x 2 Monate je 15h pro Woche [15])	1152

Summe: **1512 € pro Person**

Gesamt: 1512 € x 15.120 Mieter*innen [11] =

22.861.440 € ≈ 22,9 Millionen Euro

Gesamtkosten pro Jahr(!): 656 Millionen €

Unbezahlbar:

- ☹ Verlust von nachbarschaftlichen sozialen Kontakten, sowie Kita- und Schulplatz der Kinder
- ☹ Sinkende Lebensqualität durch Unzufriedenheit, mangelnde Vernetzung in neuer Wohnumgebung
- ☹ Psychische und medizinische Folgen durch Belastung, Angst, Verzweiflung, Ohnmacht
- ☹ Zerfall der gewachsenen Kiezstruktur mit friedlichem Miteinander sowie langjährige Kulturorte
- ☹ Teilweise, zeitweise Wohnungslosigkeit durch Mietenkrise und damit verbundene Unterbringung in Einrichtungen

Quellenangaben / Erläuterungen:

- [1] Geschätzte jährliche Verdrängungsraten in Berlin in % laut Beran, F.; Nuissl, H. (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg: Verlag Wüstenrot-Stiftung und geschätzte Umzugsquote für Berlin laut https://bbu.de/system/files/publications/jahresstatistik_bbu_2020_0.pdf
- [2] Umzugskosten durch Transport, notwendigen Neuanschaffungen, Ummeldungen etc. nach Umzugskostenrechner: <https://www.immonet.de/umzug/umzugskosten.html> sowie angenommener Aufwand für Renovierung, Kisten packen, Transport
- [3] Oft muss bei einem Umzug eine Doppelmiete gezahlt werden, weil die Anmietung der neuen Wohnung nicht nahtlos übergeht. Die hier aufgeführten Kosten berechnen sich aus der Durchschnittskaltmiete nach <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/05/mietenspiegel-neu-mietendeckel-berlin.html> multipliziert mit der Durchschnittlichen Wohnraumgröße einer Person nach https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/ausstellung_wohnenswerte_stadt.pdf
- [4] Passen die Möbel nicht oder nicht sofort in die neue Wohnung, müssen sie zwischengelagert werden. Die Lagerungskosten belaufen sich dabei auf 60 – 230€ pro Monat laut [Einlagerung von Möbeln - mit diesen Kosten müssen Sie rechnen | FOCUS.de](#) Für die Berechnung hier wurden 70 € und 6 Monate Lagerdauer angenommen.
- [5] Findet Verdrängung aus dem Stadtbezirk statt, verlängert sich der Weg zur Arbeit. Dies wurde hier für 50 % der Betroffenen mit 20 min verlängertem Fahrtweg pro Strecke (und Arbeitstag) angenommen.
- [6] Neuvermietungspreise sind 1,2 € teurer pro qm als ältere Bestandsmietverträge: <https://www.welt.de/regionales/berlin/article128925032/Mieterbund-fordert-Umsetzung-der-Mietpreisbremse.html> Dieser Wert von 2014 ist konservativ gerechnet, aktuelle Teuerung liegt oft darüber! In Berlin haben sich die Mietpreise in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt! [Mieten im 10-Jahres-Vergleich: Anstieg um bis zu 104 Prozent \(wohnglueck.de\)](#)
- [7] $(547 \text{ €} \times 42.444) + (1010 \text{ €} \times 42.444) = 66.085.308 \text{ €}$ für das erste Jahr, danach jedes Jahr wiederholend und kumulativ. Nach 12 Jahren: kumulative Gesamtkosten von 5.154.622.950 €. Ergibt jährlich im Durchschnitt: 429.551.912 € kumulative Kosten.
- [8] 12 Monatsprävalenz: 8,3 % schwere Depression + 8,7% Angsterkrankung (mit Depression komorbid erkrankte raus gerechnet)= 17% psychische Erkrankung laut <https://www.rosenfluh.ch/media/arsmedici/2004/05/Depressionen-und-Angststoerungen.pdf>; davon 50 % als Selbstzahler*innen angenommen. 60 h Psychotherapie zu Kassensatz 103,87 €.
- [9] Für die 6-monatige Wohnungssuche wurde pro Werktag 1h Zeitaufwand zur Durchsichtung von Wohnungsanzeigen angenommen (real eher deutlich mehr!). Außerdem 30 Wohnungsbesichtigungen zu je 2 h Aufwand. Dazu kommen Kosten wie Schufaauskunft (29,95 € laut www.meineschufa.de) und Nachsendeauftrag zu 3,99 € pro Monat für 6 Monate (<https://shop.deutschepost.de/nachsendeservice-beauftragen>)
- [10] Rechtsschutz und Rechtsberatung finden Mieter*innen bei Mietervereinen oder externen Stellen. Hier wurde der Jahresbeitrag des BMV von 108 € für 50 % der Betroffenen angesetzt [Mitgliedsbeiträge und Leistungen | Berliner Mieterverein e.V. \(berliner-mieterverein.de\)](#) sowie 2 h zur Wahrnehmung der Beratung verrechnet.
- [11] 252 Prüffälle Vorkaufsrecht (2021) laut: "Vierter Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten" <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1079355.php>
Annahme: 252 Häuser x 30 Wohneinheiten x durchschnittlich 2 Personen pro Haushalt = 15.120 Betroffene pro Jahr
- [13] Annahme: 10 % der Betroffenen muss zusätzliche Beratungen durch den Mieterverein (10 WE x 3 h) durch andere Hausgemeinschaften (10 WE x 2 h) und Anwält*innen (10 WE x 1h) in Anspruch nehmen.
- [14] Die Vorkaufsfrist von 2 Monaten (zuletzt 3 Monate) stellt eine intensive Arbeitsphase für die Hausgemeinschaften dar. Allein die wöchentlichen Treffen zum nachbarschaftlichen Austausch und Update ist hier mit 3 h pro Woche angesetzt.
- [15] Annahme: 80 % der Betroffenen investieren durchschnittlich 15 Arbeitsstunden pro Woche in der 2-monatigen Vorkaufsfristdauer für Demonstrationen, Petitionen, Verhandlungen, Pressearbeit.