

# „Eigenbedarfskündigungen geradezu Mode geworden“

Mieterverein-Chef Carsten Wanzelius kritisiert steigende Mieten und einen Mangel an Sozialwohnungen in Osnabrück

Jean-Charles Fays

Der Mieterverein-Chef Carsten Wanzelius war im Auftakt der neuen Serie „Wohnen als Luxus?“ vor einer zunehmenden sozialen Spaltung in unserer Region. Im Interview erklärt er, warum Mietern in Osnabrück zurzeit gekündigt wird, die Wohnungssuche in der Stadt immer schwerer wird und Mietwohnungen auch im Landkreis Osnabrück begehrter werden.

**Wie haben sich nach Ihrer Wahrnehmung die Mieten in der Region Osnabrück entwickelt?**

Die Mieten steigen ständig. Wir haben in den vergangenen Jahren deutliche Mietsteigerungen erlebt.

**Wie hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete in den vergangenen zwei Jahren in Osnabrück entwickelt?**

Das kann man pauschal nicht sagen. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine 100-Quadratmeter-Wohnung,



## Wohnen als Luxus?

Baujahr 1970, liegt je nach Zustand und Lage der Wohnung zwischen sechs und acht Euro pro Quadratmeter. Diese ortsübliche Vergleichsmiete umfasst nicht nur gerade neu vermietete Wohnungen, sondern auch Bestandsmieten. In den vergangenen zwei Jahren sind die Mieten im Schnitt um sieben bis acht Prozent gestiegen.

**Wann spricht man von Mietwucher?**

Wer bei der Vermietung von Bestandswohnungen mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Wer mehr als 50 Prozent darüberliegt, begeht sogar eine Straftat. Eigentlich müsste sich nach meiner Meinung die Staatsanwaltschaft einschalten, weil viele Wohnungen, die auf Immobilienportalen angeboten werden, deutlich über 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete lie-

gen und damit den Straftatbestand des Mietwuchers erfüllen. In Osnabrück gilt die Mietpreisbremse, das heißt, auch Neuvermietungen von Bestandswohnungen dürfen nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete nur um 15 Prozent erhöht werden.

**Schlagen sich die steigenden Mieten auch schon in den Mietspiegeln von Belm, Wallenhorst und Bad Rothenfelde nieder? Steigen die Mieten auch auf dem Land?**

Ja, nicht ganz so massiv wie in der Stadt, aber grundsätzlich ziehen die Mieten auch auf dem Land an. Ich bekomme es bei Mitgliedern des Mietervereins mit, die aktuell Wohnungen suchen und nach Bramsche oder Georgsmarienhütte ziehen, weil sie sich die Osnabrücker Miete nicht mehr leisten können.

**Welchen Trend bemerken Sie gerade auf dem Mietermarkt?**

Ein Missstand, den ich in diesem Jahr öfter erlebe, ist die deutliche Zunahme von Eigenbedarfskündigungen. Ich habe den Eindruck, dass das in Osnabrück geradezu Mode geworden ist. Ich befürchte, dass der Hintergrund ist, dass einige Vermieter mehr Rendite machen wollen und vermeintlich auf Eigenbedarf kündigen, um die Wohnung kurze Zeit später dann doch wieder zu vermieten – einzig und allein, um eine höhere Miete zu erzielen. Nach den mir geschilderten Erfahrungen ist es sehr auffällig, dass bei den Vermietern nach Ablauf der Kündigungsfrist oder oft nur wenige Monate nachdem auf Eigenbedarf gekündigt wurde, der Eigenbedarfsgrund urplötzlich wegfällt. Manchmal zieht der Vermieter selbst auch in der Tat für zwei Monate in die Wohnung, renoviert die Wohnung und vermietet sie dann zu einem deutlich höheren Preis.

**Die Osnabrücker Wohnungsgesellschaft (Wio) will 1000 Wohnungen bis 2030 bauen. 400 Wohnungen davon sollen für Menschen im Sozialleistungsbezug, 200 für Geringverdiener vermietet werden. Reicht das aus, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken?**

Nein, der Bedarf ist bei Weitem höher. Wir haben



Der Chef des Mietervereins für Osnabrück und Umgebung, Carsten Wanzelius, kritisiert, dass es viel zu wenige Sozialwohnungen in Osnabrück gibt: „Eigentlich bräuhete die Stadt bis 2030 mindestens 8000 Wohnungen mit Mietpreisbindung.“ Mit den bislang geplanten halte man nicht einmal den Bestand an Sozialwohnungen. Foto: Philipp Hülsmann

## „Wohnen als Luxus?“ Die Serie

Die Mieten steigen, die Lebenshaltungs- und Energiekosten ziehen an. Immer mehr Menschen suchen nach bezahlbarem Wohnraum, doch das Angebot an Sozialwohnungen in der Region ist so knapp wie nie. Die Serie „Wohnen als Luxus?“ erklärt Hintergründe und Folgen dieser Entwicklung. Die Teile im Überblick:

1. Mieterverein-Chef Carsten Wanzelius erklärt im Interview, warum Mietern in Osnabrück zurzeit gekündigt wird, die Wohnungssuche für Geringverdiener schwerer wird und Mietwohnungen auch im Osnabrücker Land begehrter werden.
2. Paar nach Eigenbedarfskündi-

gung verzweifelt: Wenn wir keine neue Wohnung finden, droht Räumungsklage

3. Jung, verheiratet, krank sucht... Familie verzweifelt nach ALS-Diagnose an Osnabrücker Wohnungsmarkt
4. Miet-Atlas 2023 für die Stadt: Große Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen
5. Wohnungsgesellschaft Wio kann den Trend nicht stoppen: Nie gab es so wenige Sozialwohnungen in Osnabrück
6. Kritik vom Wohlfahrtsverband: Paritätischer forderte einst 20 Prozent Sozialwohnungen für Osnabrück, jetzt sind es weniger als ein Prozent
7. Wio-Projekte: Warum baut

keine Sozialwohnungen mehr Sozialwohnungen?

8. Wie WGO, HVO und Stephanswerk bezahlbaren Wohnraum in Osnabrück schaffen
9. So funktioniert die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück
10. So schafft Münster jedes Jahr mehr Sozialwohnungen – was Osnabrück davon lernen kann
11. Wie die Sozialquote bei Neubauprojekten bislang in Osnabrück umgesetzt wird
12. Weniger Sozialwohnungen im Landkreis, aber deutlich größere Nachfrage
13. Darum gibt es in vielen Gemeinden im Osnabrücker Land

keine Sozialwohnungen

14. Miet-Atlas 2023 für die Region: So stark ziehen die Mieten im Osnabrücker Land an
15. Sahle Wohnen investiert: Wie sich der Bau von Sozialwohnungen rechnen kann
16. Steigende Mieten: Immer mehr Menschen wollen auf dem Campingplatz wohnen
17. Bezahlbarer Wohnraum in Neubaugebieten: Diese Aufgaben gibt es für Investoren in Wallenhorst
18. Jobcenter/Maßarbeit erklärt: Wie bekomme ich einen Wohnberechtigungsschein?

Fazit: Der Kampf gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung in der Region jef

18000 Wohngeldempfänger in Osnabrück. Es gibt in diesem Jahr aber nur noch 720 Wohnungen mit Mietpreisbindung in Osnabrück. Der stark rückläufige Trend für Sozialwohnungen in Osnabrück setzt sich somit fort. Eigentlich bräuhete die Stadt bis 2030 mindestens 8000 Wohnungen mit Mietpreisbindung. Mit den 400 geplanten Sozialwohnungen bis 2030 halten wir nicht einmal den Bestand der Sozialwohnungen, denn nach 15 Jahren fallen die Wohnungen standardmäßig aus der Sozialbindung raus.

**Wie sollte die Stadt gegensteuern? Was könnte die Politik unternehmen?**

Ich sehe da zunächst eine neue Landeswohnungsbau-gesellschaft in der Pflicht. Da muss die Landesregierung sehr viel Geld in die Hand nehmen, denn sozialer Wohnungsbau ist eigentlich immer ein Zuschussgeschäft. Ein weiterer Punkt wäre, dass man die Landesbauordnung ausdünnt und die hohen, kostspieligen Anforderungen herunterschraubt.

**Der Anteil von Sozialwohnungen am gesamten Woh-**

**nungsbestand ist auch kreisweit auf unter 1 Prozent gesunken. Welche Anreize zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollten im Landkreis gesetzt werden?**

Wegen der auf 15 bis 20 Jahre befristeten Mietpreisbindung von Sozialwohnungen ist zu befürchten, dass das Angebot an mietpreisgebundenem Wohnraum auch im Landkreis weiter sinken wird. Es ist daher dringender Handlungsbedarf. Im Landkreis könnten bei jedem Neubauprojekt gewisse, verpflichtende Quoten für den

Bau von Sozialwohnungen gemacht werden.

**Mit welchen Problemen werden Sie aktuell am häufigsten konfrontiert?**

Die massiv steigenden Betriebskosten werden sehr häufig moniert. Im vergangenen Jahr hatte ich fast in jeder zweiten Beratung unserer Mitglieder die pauschale Erhöhung der Vorauszahlungen für Betriebskosten auf dem Tisch, die die meisten Leute gar nicht leisten können. Viele wissen nicht, dass eine pauschale Erhöhung der Betriebskosten gar nicht zuläs-

sig ist. Laut Rechtsprechung kann lediglich ein Risikozuschlag auf eine Betriebskostenabrechnung erfolgen, wenn er nachgewiesen wird. Am frechtesten war ein Fall mit einem Vermieter, der zu den größten deutschen Wohnungskonzernen gehört. Die Betriebskostenvorauszahlung wurde pauschal um 70 Prozent erhöht. Signifikant gestiegen sind aber auch die besprochenen Eigenbedarfskündigungen.

**Wie groß ist aktuell der Ansturm auf den Mieterverein?**

Wir haben doppelt so viele Anmeldungen von neuen Mitgliedern. Ein Verein unserer Größenordnung hat traditionell 30 bis 50 Neuanmeldungen pro Monat. Seit Jahresanfang liegen wir auf einmal bei 70 bis 100 Neumitgliedern pro Monat. Neben den eben angesprochenen Themen geht es in den Gesprächen mit Neumitgliedern oft auch um den Zustand der Wohnung. Viele sorgen sich aktuell wegen der Betriebskosten. Wenn sie in einem Altbau wohnen, fragen sie sich, ob sie künftig überhaupt noch die Energiekosten bezahlen können. Bei einer Wohnung mit 80 Quadratmetern zahlt man in einem alten Gebäude pro Jahr locker 1200 bis 2000 Euro an Heizkosten. Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 bezahlt man nur 500 bis 700 Euro pro Jahr an Heizkosten. Vielen steht eben schlichtweg nur ein Budget von 500 bis 700 Euro als Warmmiete zur Verfügung.

**Was raten Sie den Menschen in den Beratungen?**

Wir beraten zurzeit sehr viele Rentner, die mit ihrer Rente bei den steigenden Kosten für die Miete vorne und hinten nicht hinkommen. Als Erstes schicke ich die Menschen zu den Ämtern, damit sie Wohngeld beantragen. Mittlerweile haben mehr Menschen Anspruch darauf. Da geht es in den Beratungen aber zunächst erst einmal darum, das Schamgefühl zu überwinden.

➔ Durch die starke Nachfrage nach Mietwohnungen und die hohe Inflation schnellen die Mieten nach oben, explodierende Energiekosten verschärfen das Problem. Suchen auch Sie nach einer Mietwohnung in Stadt oder Landkreis Osnabrück? Schildern Sie Ihre Erfahrungen und schreiben Sie uns an j.fays@noz.de

## Verschönern Sie Ihren Garten mit Edelfrost!

Metallobjekte in ausgezeichneter Qualität aus Manufakturherstellung



**Sonnenuhr**  
Dekorativ und nützlich, einfache Justierung in 2 Schritten.  
57 x 62 x 40 cm  
Art.-Nr. 7673  
Preis: 109,00 €



### Schiff ahoi

Dieses rustikale Schiff passt nicht nur an die Küste, sondern bestimmt auch in Ihrer Gartenbeplantung Sie es oder erfreuen Sie sich an der maritimen Optik.  
88 x 63 x 43 cm  
Art.-Nr. 7151  
Preis: 79,95 €

Jetzt bestellen: Montag bis Freitag von 10:00 bis 13:00 Uhr · Telefon 0541 310-366

Verpackkosten 5,50 €  
Lieferzeit 4-6 Wochen