

Verkaufsstopp für Baugrund gefordert

Osnabrücker Sozialkonferenz: Brauchen Grundstock für Wohnungsgesellschaft

Die Stadt soll fürs Erste ihre Baugrundstücke halten – für den Fall, dass das Bürgerbegehren zur Neugründung einer Wohnungsgesellschaft Erfolg hat. Das hat jetzt die Osnabrücker Sozialkonferenz gefordert – womöglich zu spät.

Von Sandra Dorn

OSNABRÜCK Denn die Stadt verfügt nur noch über wenige Flächen, wie Stadtbaurat Frank Otte (Grüne) jetzt bei dem Netzwerktreffen von Akteuren aus dem Sozialbereich erläuterte.

Hinter der Forderung eines Verkaufsstopps steckt der Gedanke, dass die Stadt einen gewissen Grundstock braucht, auf dem sie eine neue Wohnungsbaugesellschaft entwickeln kann, wie Stefan Wilker vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum erläuterte. Er und seine Mitstreiter sammeln derzeit Unterschriften, um einen Bürgerentscheid über die Neugründung einer Wohnungsgesellschaft herbeizuführen.

Dem Bündnis sei bewusst, dass der Neustart einer Wohnungsgesellschaft schwierig werde, sagte Wilker. „Die Stadt kann keine Grundstücke herzaubern.“ Zumindest



Die Initiative für bezahlbaren Wohnraum stellte das laufende Bürgerbegehren vor. Foto: Dorn

die wenigen, die sie noch besitzt, soll sie aber behalten, lautet die Forderung. So einen Verkaufsstopp müsste der Rat beschließen, und das hat er noch nicht getan. Also geht auch die Vermarktung der Flächen im derzeit größten Neubaugebiet Landwehrviertel weiter, das die Stadt ihrer Tochtergesellschaft Esos übertragen hat.

Auch Wohnungen besitzt die Stadt fast keine mehr. 2004 verkaufte Osnabrück nach dem Willen der damalige CDU/FDP-Mehrheit die damalige Wohnungsbaugesellschaft (OWG) mit 3500 Wohnungen für 26 Millionen Euro. Die meisten sind mittlerweile im Besitz der Gesellschaft Vonovia und damit

nicht mehr verfügbar. Wilker: „Es muss viel mehr Geld investiert werden als das, was damals durch den Verkauf hereingekommen ist.“

Und noch eine Schwierigkeit wird auf eine mögliche neue Wohnungsgesellschaft zukommen: Zurzeit sind die Zinsen zwar niedrig, doch Bauen ist teuer – durch hohe Grundstückspreise und Baukosten. So teuer, dass selbst Akteure ohne Gewinnmaximierungsabsicht wie beispielsweise die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück (WGO) derzeit kaum neue Projekte mit bezahlbaren Wohnungen realisieren können.

Vor allem Geringverdiener sind die Verlierer der Ent-

wicklung, und ohne kommunalen Eingriff werde sich daran nichts ändern, glaubt das Bündnis. 2013 waren noch 2068 Wohnungen in der Stadt sozial gebunden, laut Otte werden es Ende 2018 voraussichtlich noch 1538 sein.

Der Stadtbaurat zeigte sich aber optimistisch: „Ich glaube, dass diese momentane Jammerphase bald vorbei ist. Da müssen wir jetzt durch.“ Für 3000 neue Wohnungen will die Stadt Planungsrecht bis zum Jahr 2020 schaffen, so hat es der Rat beschlossen. Aktuell gebe es Planungsrecht für 1600 Wohneinheiten, nannte Otte die aktuellsten Zahlen, 1778 weitere befinden sich im Planverfahren, und für 1350 befinde sich

die Stadt in Gesprächen mit Grundstückseigentümern. Darüber hinaus könnten schon jetzt durch Nachverdichtung oder Umbau von Gebäuden theoretisch auf etwa 100 Hektar etwa 3000 neue Wohneinheiten entstehen, so Otte. Doch es fehle an der Bereitschaft der Eigentümer dazu.

Ähnlich sieht es mit der Bereitschaft von Investoren aus, die existierenden Fördermittel in Anspruch zu nehmen und Sozialwohnungen zu bauen: Es rechnet sich nicht. Die Stadt versucht gegenzusteuern, indem sie je nach Stadtteil seit einem Jahr eine Sozialwohnungsquote von zehn bis 30 Prozent schlichtweg zur Bedingung für Neubauten macht. Wer sich nicht darauf einlässt, bekommt kein Baurecht. „Wir brauchen diese zehn bis 30 Prozent, auch wenn die Bauherren sich darüber beschweren“, so Otte. „Da muss die Politik standhaft bleiben.“ Wie viele neue Sozialwohnungen das stadtweit tatsächlich ausmachen könnte, dazu konnte Otte keine Angaben machen. Konkrete Zahlen gibt es nur fürs Landwehrviertel: Rund 1200 bis 1300 neue Wohneinheiten entstehen dort. Zehn Prozent davon werden Sozialwohnungen sein – erheblich weniger also, als aus der Bindung fallen.