



## Ex und hopp

Von wegen nachhaltig und regionaler Waldbau. Derzeit landet viel Holz aus dem Teuto in China. **Seite 3**



## Hin und weg

Wenn schon Fleisch, dann Pferdefleisch. Zu Besuch beim letzten Rossschlachter der Region. **Seite 5**



## Auf und davon

Die Geschichte des Reisens ist von Anbeginn gekennzeichnet von Paradoxien. **Seite 7**

# Viertel

Schon bezahlt

Zeitung für Stadtteilkultur und mehr

Nr.40 | Sommer 2019

## Grund und Boden sichern

Die Stadt will aktiv in den Bodenmarkt eingreifen. Das ist gut. Aber die Kommune muss und kann noch mehr tun, meint Hans-Georg Pütz



FOTO: MARTIN SPECKMANN

In Bielefeld ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Das ist in den vergangenen Jahren mit schöner Regelmäßigkeit in den Wohnungsmarktberichten der Stadt nachzulesen. Jetzt aber will die Stadt endlich gegensteuern. »Wir sehen die Notwendigkeit, in den Markt einzugreifen, (...) um die Bezahlbarkeit von Grund und Boden zu sichern«, verkündete Oberbürgermeister Pit Clausen erstmals Anfang des Jahres.

Für diesen Strategiewechsel gibt es gute Gründe. In Bielefeld sind die durchschnittlichen Preise für Wohnbauland innerhalb von sieben Jahren um 66 Prozent auf 193 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Auch die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke haben sich im Durchschnitt um 23 Prozent auf 270 Euro pro Quadratmeter erhöht. Der Grund: Investoren erwarten steigende Renditen, die sie mit der Miete erzielen können. Eine Aufwärtsspirale. Wenn Wohnungsunternehmen und Genossenschaften neben den gestiegenen Baukosten auch noch hohe Grundstückspreise refinanzieren müssen, können sie kaum noch preiswerte Mieten realisieren.

### Eingreifen in den Markt. Bitte!

Daher ist es sinnvoll, dass die Stadt versucht, mit aktiver Bodenpolitik Einfluss auf die Baulandentwicklung zu nehmen. Über das Instrument des Planungsrechts will die

Kommune im Interesse des Gemeinwohls private Grundeigentümer dazu bewegen, ihre übersteigerten Rendite-Erwartungen zurückzuschrauben und so die Bodenpreisentwicklung langfristig zu dämpfen.

Wie diese neue Baulandstrategie genau aussehen wird, ist noch nicht ganz klar. Angedacht ist, dass die Stadt Flächen nur dann zu Bauland entwickelt, wenn sie oder eine ihrer Gesellschaften die Fläche selbst kaufen kann - möglichst zu 100, mindestens aber zu 50 Prozent. Der Ankaufpreis würde durch eine Kommission auf der Basis der Bodenrichtwerte abzüglich der Erschließungskosten ermittelt.

Die Stadt tritt aber nur als Zwischeneigentümer auf. Sie verkauft die Flächen an den Investor, der ihre Vorgaben erfüllt, die sie vor dem Hintergrund ihrer wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele entwickelt hat. Niedrige Einstiegsrente kann so eine Vorgabe sein oder Wohnraum für bestimmte Zielgruppen. Es bleibt aber die wichtige Frage, ob sich so ein niedriges Mietniveau dauerhaft sichern lässt.

Daher täte die Stadt gut daran, mehr zu tun: Sie sollte das Instrument des Erbbaurechts bei der städtischen Grundstücksvergabe »wiederbeleben«. Beim Erbbaurecht bleibt die Fläche im Eigentum der Stadt und es werden nur die Nutzungsrechte für eine festgelegte Zeit vergeben. Die Stadt als Grundeigentümer kann dadurch den Boden

vor Verkauf schützen und auf die Mieten Einfluss nehmen. Die Stadt sollte aufhören, ihren Haushalt mit dem Verkauf von Grundstücken zu sanieren und auf eine langfristige Bodenvorratspolitik setzen. Denn nur dann kann es gelingen, ein Gegengewicht zum überhitzten Bodenmarkt zu etablieren. Und zu guter Letzt sollte die Stadt mit der so genannten Grundsteuer C Spekulanten ausbremsen, die Bauland brachliegen lassen. Ungenutzte Flächen würden dann höher besteuert.

### Langer Atem und Geschlossenheit

Das Modell der »sozial-gerechten Bodennutzung« hat der Münsteraner Stadtrat vor fünf Jahren über alle Parteigrenzen hinweg einstimmig beschlossen. Erst jetzt wirken sich die Maßnahmen positiv aus: die Zahl der Ankäufe von Bauland

steigen und ebenso die Zahl der bezahlbaren Wohnungen.

In Bielefeld wird also Geduld gefragt und ein breiter Konsens in der Bielefelder Politik und Zivilgesellschaft von Nöten sein, um dem Modell einer aktiven Bodenpolitik zum Durchbruch zu verhelfen. So lange muss und darf die Stadt Bielefeld aber nicht warten.

Die Kommune kann schon jetzt aktive Bodenpolitik betreiben. Denn nach dem Abzug der britischen Rheinarmee aus Bielefeld werden etwa 60 Hektar (davon 43 Hektar Kasernenflächen) mit 470 Wohnungen frei. Die Chancen stehen gut, diese Flächen preisgünstig von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben. Oberbürgermeister und Baudezernent müssten nur endlich aktiver werden und die Entwicklung der Konversionsflächen wirklich zur Chefsache machen.

### Bielefeld wächst

Inzwischen leben rund 340.000 Menschen in der Stadt und es werden noch mehr. 5.200 Wohnungen müssen bis Ende 2020 gebaut werden und es sollten günstige Wohnungen sein, so der jüngste Wohnungsmarktbericht. Alles deutet aber darauf hin, dass diese Zahl um rund 2.000 Wohnungen verfehlt werden wird. Wohnen dürfte also in Bielefeld noch teurer werden.

### » wörter davor

»Gebt den Kindern das Kommando!« empfahl ein gewisser Herbert G. schon 1986. Damals durchaus umstritten. Heute setzt die jüngere Hälfte der Wahlberechtigten, also alle unter sechzig, mehrheitlich auf die »grüne Hoffnung«. Wegen Greta und Rezo? Nein, bitte nicht auf die Boten schießen!



65 Millionen zugelassene PKW in Deutschland. Nach wie vor mangelnde Förderung regenerativer Energien, Braunkohleabbau bis zur Klimakatastrophe, und, und, und - die Liste ist endlos.

Schön ist allerdings, dass die »Fridays-forFuture«-Streiks nicht nachlassen, dass überall Menschen für Verkehrswende und mehr eintreten, dass sich etwas bewegt.

Als vierteljährliche Stadtteilzeitung ist Aktualität nicht unsere allererste Priorität. Aktuell allerdings freut uns, dass Sie unsere Ausgabe Nr. 40 in Händen halten. Danke fürs Lesen, ohne Sie gäbe es diese Zeitung nicht!

Wegen dieses Rückhaltes möchten wir heute schon unsere nächste Ausgabe bewerben: Zum »Jahr der Demokratie« gibt es im Herbst eine Spezialnummer. Im Förderprogramm der Stadt zum »Jahr-der-Demokratie« sind wir nicht dabei, da wurden Andere ausgewählt. Glückwunsch!

Sie können uns aber gern direkt unterstützen. Schauen Sie doch mal ins Impressum auf der letzten Seite. Dort finden Sie ein Spendenkonto.

Und jetzt wünschen wir reichlich Erkenntnisgewinn und einen schönen Sommer!

Für die Redaktion,  
Matthias Harre

### » vorlaut

## Sommer-to-do-Blues

- Bäume gießen. Blumen gießen.
- Sträucher gießen.
- Nachts Fenster auf.
- Nasse Tücher aufhängen.
- Tags Fenster und Vorhänge schließen.
- Tücher wieder nass machen. Aufhängen.
- Bäume gießen. Blumen gießen.
- Sträucher gießen.
- Bei Bedarf Hund wässern.
- Ansonsten besser nix.
- P.S.: Wasseruhr im Auge behalten.
- P.P.S: NIE in der knallenden Sonne gießen!
- Fertig.