



## Gehetzt

Der Onlinehandel boomt. Jede Menge Lieferwagen kurven suchend durchs Viertel. Über die letzten Meter der Paketboten **Seite 3**



## Bewegt

Wie Kunst im öffentlichen Raum wirken kann, zeigt Elke Werneburg. Ein Portrait der Mitbegründerin der »auto-kultur-werkstatt« **Seite 5**



## Verklagt

Fritz Bauer brachte vor 60 Jahren Auschwitz-Täter vor Gericht. Wie ein Jurist die Bevölkerung mit dem Unrecht konfrontierte **Seite 7**

# Viertel

Zeitung für Stadtteilkultur und mehr

Nr.51 | Frühjahr 2024

Schon bezahlt

## Mieten bezahlbar halten

Die Bielefelder Baulandstrategie soll den Bau bezahlbarer Wohnungen möglich machen. Jetzt trägt die Strategie endlich Früchte. Von Hans-Georg Pütz



FOTO: IG BAU

Mit der Bielefelder Baulandstrategie läuft es wie mit Arminia: in der ersten Halbzeit im Schlafmodus; in der zweiten Halbzeit wach und durchaus effektiv. Im Juli 2019 hat der Rat der Stadt die Strategie beschlossen. Seitdem hat sich wenig getan. Deshalb haben Kritiker aus der CDU die Baulandstrategie zu einem »Misserfolg mit Ansage« und »für gescheitert« erklärt. Aber das entspricht keineswegs den Tatsachen. In den nächsten Jahren sollen über tausend Wohneinheiten in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern entstehen. Ein ehrgeiziges Ziel angesichts der Krise am Wohnungsmarkt und in der Bauwirtschaft.

### Dem Markt ein Schnäppchen schlagen

Das Problem für die lahrende Bauwirtschaft sind neben den derzeit hohen Zinsen und gestiegenen Kosten in der Baubranche vor allem das fehlende Bauland und die aufgrund der Mangellage extrem gestiegenen Bodenpreise. Unter diesen Marktbedingungen steigen die Mieten im Neubau in Großstädten wie Bielefeld auf ein Niveau von 15 Euro pro Quadratmeter. Solche Mieten sind selbst für Menschen mit mitt-

lerem Einkommen nur noch schwer bezahlbar.

Auch in Bielefeld ist Bauland sehr teuer geworden. Zwischen Siegfriedplatz und Alm zum Beispiel sind die Bodenrichtwerte auf 600 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Unter 300 Euro ist der Quadratmeter nur noch in den weniger attraktiven Randlagen zu haben. Die sechs Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von 51 Hektar, die aktuell im Rahmen der Baulandstrategie verfolgt werden, liegen darum alle eher am Rande der Stadt, in Heepen, Brackwede und Stieghorst.

Dominic Hallau (GRÜNE) ist überzeugt, dass die von der Ratskoalition beschlossene Baulandstrategie und die Erhöhung der Sozialwohnungsquote von 25 auf 33 Prozent zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen wird. 15 Millionen Euro stehen der BBVG (Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft) dafür zur Verfügung. Und so funktioniert es: »Die Stadt schafft nur dort Baurecht, wo die Eigentümer des Bodens bereit sind, mindestens 50 Prozent der Fläche an die Stadt zu verkaufen und auf den anderen 50 Prozent mindestens 33 Prozent Sozialwohnungen zu realisieren«, erklärt Matthias Brakensiek vom Bau-

amt. Der mit der BBVG auszuhandelnde Verkaufspreis orientiere sich dabei an den zu erwartenden Bodenrichtwerten, abzüglich der Erschließungskosten und Infrastrukturmaßnahmen, die zur Entwicklung baureifer Grundstücke erforderlich seien. Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Entwicklung von Flächen, die für den Bau bezahlbarer Wohnungen zu vergünstigten Konditionen vermarktet werden können.

### Kein Grundrecht auf Spekulationsgewinne

Bei den Eigentümern des Bodens und den Investoren setzt das einen Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen und Spekulationsgewinne voraus. Die gedeckelten Verkaufspreise und die Pflicht zum Bau von Sozialwohnungen treffen aber oft nicht auf Gegenliebe. Wenn das

»Kerngeschäft eines Bauträgers die Erstellung von freifinanzierten Wohnungen ist«, wie der Bielefelder Investor Heiko Hädrich erklärt, dann haben Projekte mit einer Quote für geförderten und damit bezahlbaren Wohnungsbau bei der gegenwärtigen Marktlage keine Chance.

Tatsache aber ist, dass die Bodenwertsteigerungen erst durch Maßnahmen der Allgemeinheit entstehen – wie die Aufwertung von Ackerflächen, die Erschließung von Gebieten durch den Öffentlichen Personennahverkehr und ähnliches. Darum sollten Wertsteigerungen auch nicht ausschließlich privat angeeignet werden. Eine Einsicht, der sich die Bielefelder CDU und FDP verschließen, wenn sie gegen die Baulandstrategie polemisieren und bedauern, dass die Grundstückbesitzer nicht die angestrebten leistungslosen Bodenpreise realisieren können. Es gibt aber, wie schon das Verfassungsgericht festgestellt hat, kein Grundrecht auf Spekulationsgewinne. Im Gegenteil: »Eigentum verpflichtet«, heißt es im Grundgesetz, Artikel 14, Absatz 2. »Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen«.

### ► wörter davor

»Die Hoffnung, das ist das Ding mit Federn«, schrieb die Dichterin Emily Dickinson. Die Bildzeitung rupft noch weiter daran, um zu verhindern, dass das Ding Flügel kriegt. »Macht Euch keine Hoffnung!« hieß es auf Plakaten. Angeblich war der Spruch gegen Politiker gerichtet. Politikerinnen kennen die eh nicht. »Bild bleibt Bild«, stand da als Formel.



»Bild' dir nichts ein, Bild«, sollte es heißen. Denn: Hoffnung bleibt Hoffnung. Hoffnung ist kein Versprechen. Ist nicht Glaube, was meistens nur zu Schlimmerem führt. Hoffnung ist eine Kraft.

Diese Ausgabe der »Viertel« steckt voller Hoffnung. Humor ist eine Kraft, wie Hoffnung: Die Seite 8 steckt voll von dieser Kraft. Hoffnung hat viel zu tun mit Kunst. Davon steckt einiges in der Seite 5. Viel davon steckt auch in Seite 4: Da geht es um die jungen Leute, die eine alte Institution am Leben halten. Eine Institution, die für Bielefeld – über Grenzen hinaus – viel an Aufmerksamkeit und Glanz brachte. Seit 50 Jahren. Das AJZ.

Da können Knalltüt\*innen springern oder weideln, wie sie wollen. Hoffnung bleibt Hoffnung. Das passt zu den Hundertausenden, die zurzeit auf die Straße gehen gegen den Mief. Wir sind dabei, und wir grüßen an dieser Stelle all die, die auch dabei sind. Und dabei sein werden – so geht Hoffnung.

Für die Redaktion, Bernd Kegel

### ► vorlaut

## Startup

Müllprobleme in Bielefeld sind ja ein beliebtes Thema. Gerade auch für Populisten. Das letzte FDP-Werbeblättchen zeigt ein Bild des künftigen Startup-Müllmanns Micha Kasper, einstweilen noch sachkundiger Bürger der Partei. Mit verschränkten Armen steht er grimmig auf einem – nun ja – blitzsauberen Siggli. Tatsächlich reichen Mülleimer und Glascontainer manchmal nicht aus. Der tapfere FDP-Mann will aber nicht für mehr Behälter sorgen, sondern lediglich im Ausschuss nachfragen, wie oft der Platz gereinigt wird. Für das nächste Foto schlagen wir vor: Ärmel hochkrepeln, Parteifähnchen an den Hut und Besen in die Hand.