Volt-Fraktion • Kleine Kirchenstraße 11 • 26122 Oldenburg

An den
Oberbürgermeister der Stadt Oldenburg
Herrn Jascha Rohr
Markt 1

26122 Oldenburg

Oldenburg, 24.11.2026

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir bitten die Verwaltung, folgenden Prüfauftrag in die Beratungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen sowie des Allgemeinen Ausschusses, Verwaltungsausschusses und des Rates einzubringen.

Beschlussvorschlag:
Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen und darzustellen, wie die bestehenden Ratsbeschlüsse zur Quotenregelung für preiswerten Wohnraum weiterentwickelt werden können. Dabei soll sowohl die 50-Prozent-Quote für städtische Grundstücke als auch die 30-Prozent-Quote für Bauleitplanverfahren auf nicht städtischen Flächen berücksichtigt werden. Ziel der Weiterentwicklung ist es, sicherzustellen, dass sich die geltenden Quoten nicht ausschließlich auf die Anzahl der Wohneinheiten beziehen, sondern auch einen entsprechenden Anteil an der insgesamt geschaffenen Wohnfläche gewährleisten und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung unterschiedlicher Haushaltsgrößen sicherstellen.

Der Prüf- und Erarbeitungsauftrag umfasst insbesondere folgende Punkte:

1. **Evaluation der bestehenden Quotenregelungen**

   Untersuchung der bisherigen Umsetzung der Quotenregelungen anhand realisierter und genehmigter Wohnungsbauvorhaben. Dabei sind insbesondere die Anzahl, die Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Zimmeranzahl der preiswerten Wohneinheiten den entsprechenden Kennzahlen der übrigen Wohneinheiten gegenüberzustellen.

2. **Einführung einer wohnflächenbezogenen Quote**

   Prüfung, inwieweit die bestehenden Quoten von 50 beziehungsweise 30 Prozent künftig auf die gesamte innerhalb eines Vorhabens geschaffene Wohnfläche bezogen werden können.

3. **Einführung einer kombinierten Quotenregelung**

   Prüfung einer verbindlichen Kombination aus wohnflächenbezogener und wohneinheitenbezogener Mindestquote, um sowohl eine ausreichende Anzahl preiswerter Wohnungen als auch einen angemessenen Anteil an der insgesamt geschaffenen Wohnfläche sicherzustellen.

Büro Volt-Fraktion
Kleine Kirchenstraße 11
26122 Oldenburg

Telefon: 0441/235-8157
E-Mail: kontakt@volt-fraktion-oldenburg.de

Daniel Schilling
Neele Dembski-Minssen

Internet: www.volt-fraktion-oldenburg.de

4. **Verbindlicher familiengerechter Wohnungsmix**

   Erarbeitung bedarfsorientierter Mindestanteile für familiengerechte Wohnungen mit drei, vier sowie fünf oder mehr Zimmern innerhalb des preiswerten Wohnungssegments. Dabei sind insbesondere die Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden sowie größeren Haushalten und die Erkenntnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zu berücksichtigen.

5. **Rechtliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit**

   Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit, der wirtschaftlichen Auswirkungen auf Wohnungsbauvorhaben sowie der Möglichkeiten einer verbindlichen Verankerung der weiterentwickelten Quotenregelungen in städtebaulichen Verträgen, Grundstückskaufverträgen, Erbbaurechtsverträgen und Konzeptvergabeverfahren. Dabei sind auch geeignete Kontroll- und Durchsetzungsmechanismen zu berücksichtigen.

6. **Interkommunaler Vergleich**

   Auswertung bestehender wohnflächenbezogener Quotenregelungen und verbindlicher Vorgaben zum Wohnungsmix anderer Kommunen, insbesondere Düsseldorf, München, Hamburg, Frankfurt am Main und Garbsen, hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf die Stadt Oldenburg.

Begründung:
Die Stadt Oldenburg hat mit ihren Quotenregelungen (50 % auf städtischen Flächen sowie 30% bei neuem Planungsrecht auf privaten Grundstücken ab fünf Wohneinheiten) wichtige Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums beschlossen. In der aktuellen Fassung bemessen sich diese Quoten jedoch ausschließlich nach der **Stückzahl der geplanten Wohneinheiten**. In der Baupraxis führt diese reine Stückzahl-Regelung zu einer ungewollten Fehlanreiz-Wirkung: Um einen möglichst großen Anteil der verfügbaren Geschoss- bzw. Wohnfläche hochpreisig auf dem freien Markt verwerten zu können, planen Vorhabenträger die geförderten Wohneinheiten häufig mit minimalen Wohnflächen (vorwiegend 1- und 2-Zimmer-Apartments). Auf dem Papier wird die Quote dadurch vollständig erfüllt, während der überwiegende Teil der tatsächlich gebauten Quadratmeter in das hochpreisige Segment fließt. Größere, bezahlbare Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen auf diesem Weg kaum.

Andere Kommunen haben diese Steuerungsdefizite bereits erkannt und ihre Baulandmodelle entsprechend angepasst:

- **Flächenbezug statt reiner Stückzahl (z. B. Düsseldorf, München, Hamburg):** Das Düsseldorfer Baulandmodell koppelt die Quotierung nicht mehr nur an die Wohneinheiten, sondern explizit an die geplante **Wohnfläche**, um eine Verkleinerung der geförderten Einheiten zu verhindern. Auch die Münchner Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) sowie der Hamburger Drittelmix bemessen Förderanteile nach Geschoss- bzw. Wohnfläche.

Büro Volt-Fraktion
Kleine Kirchenstraße 11
26122 Oldenburg

Telefon: 0441/235-8157
E-Mail: kontakt@volt-fraktion-oldenburg.de

Daniel Schilling
Neele Dembski-Minssen

Internet: www.volt-fraktion-oldenburg.de

- **Verbindlicher Wohnungsmix für Familien (z. B. Frankfurt am Main, Garbsen):** Über städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben (wie im Frankfurter Baulandbeschluss oder im Garbsener Baulandbeschluss) werden zielgruppengerechte Wohnungsgrößen verbindlich festgeschrieben, damit ein festgelegter Anteil der geförderten Wohnungen als familiengerechte 3-, 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen realisiert wird.

Um in Oldenburg künftig nicht nur bezahlbaren Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte, sondern auch dringend benötigte Wohnungen für Familien zu schaffen, soll die Verwaltung bis zum **19.03.2027** prüfen, wie eine rechtssichere Umstellung auf eine Wohnflächenquote (oder eine kombinierte Quote aus Wohnfläche und Wohnungsmix) in Oldenburg umgesetzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Schilling
Fraktionssprecher

Neele Dembski-Minssen
Fraktionssprecherin

Büro Volt-Fraktion
Kleine Kirchenstraße 11
26122 Oldenburg

Telefon: 0441/235-8157
E-Mail: kontakt@volt-fraktion-oldenburg.de

Daniel Schilling
Neele Dembski-Minssen

Internet: www.volt-fraktion-oldenburg.de