

Stadt Osnabrück
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagennummer: VO/2026/5446
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Handlungsprogramm Wohnen Osnabrück

Datum: 16.04.2026
Federführung: Vorstand für Bauen, Umwelt und Mobilität
Fachbereich Städtebau

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Sitzungsart	Top-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	11.06.2026	Ö	
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	30.06.2026	N	
Rat der Stadt Osnabrück (Entscheidung)	30.06.2026	Ö	

Beschluss:

Das „Handlungsprogramm Wohnen Osnabrück“ in der als Anlage 1 der Vorlage VO/2026/5446 beigefügten Fassung wird beschlossen und löst das bisherige Wohnraumprogramm von 2021 ab.

A. Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Weitere Angaben:

Der finanzielle Aufwand für die Umsetzung des Handlungsprogramms ist abhängig von den im Weiteren noch konkret festzulegenden städtischen Maßnahmen.

B. Personelle Auswirkungen: möglich (s. a. Finanzielle Auswirkungen)

C. Integrations- /Gleichstellungs-/ Inklusionspolitische Auswirkungen:

- positiv
 negativ
 keine

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

- positiv
 negativ
 keine

E. Auswirkungen auf Arbeitsplätze und den Wirtschaftsstandort Osnabrück:

- positiv
 negativ
 keine

F. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

Kein neues Handlungsprogramm; Änderungen einzelner Punkte

G. Beteiligte Stellen:

Fachbereich Personal und Organisation (10)
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung (12)
Referat Chancengleichheit (16)
Fachbereich Finanzen und Controlling (20)
Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement (23)
Fachbereich Recht (30)
Fachbereich Soziales (50)
Fachbereich Kinder, Jugendliche und Familien (51)
Fachbereich Klima, Natur und Umwelt (68)
Wirtschaftsförderung Osnabrück (WFO)

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/s Ziel/e:

Stadt zum Leben und Erleben - ausgeglichen-umweltverträglich-qualitätsvoll (Ziel 2021-2030)

Sachverhalt:

Das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Gutachterbüros Quaestio/ALP, vorgelegt im November 2025, beschreibt die analytischen und prognostischen Grundlagen zum Wohnraum in Osnabrück und formuliert Handlungsempfehlungen für die weitere Wohnraumentwicklung bis 2040.

Das nun entworfene Handlungsprogramm schließt an das WRVK an und formuliert die wohnungspolitischen Leitplanken bis 2040. Es setzt Schwerpunkte und fügt die bisherigen Ansätze der Osnabrücker Wohnungspolitik neu zusammen. Zudem nimmt es erforderliche Anpassungen vor.

In der Entwicklung des Handlungsprogramms wurden im 1. Quartal 2026 begleitend verschiedene Beteiligungsformate mit Politik, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft durchgeführt. Über die Dialogplattform dialog.osnabrueck.de sowie per Mail über wohnraum@osnabrueck.de gab es zusätzlich die Möglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger, sich bis zum 31. März zu beteiligen.

Entwicklung und aktuelle Beschlusslage:

2015 erstes WRVK der Stadt Osnabrück
2016 „10-Punkte-Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“
2017 Anpassung: „Handlungsprogramm bezahlbarer Wohnraum“ (HPBW)
2021 Aktualisierung: „Wohnraumprogramm der Stadt Osnabrück“

Begleitend und in der zeitlichen Folge wurden weitere Beschlüsse zur Konkretisierung der damaligen Leitplanken beschlossen. Beispielhaft zu nennen, sind u. a. die Beschlüsse:

- Planungsrecht schaffen für 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten bis 2020
- Rahmenvorgaben der Baulandentwicklung; später Aktualisierung durch „SoBOS“
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke
- Einrichtung Kontaktstelle Wohnraum (Anlauf- und Koordinierungsstelle)
- Städtisches Förderprogramm „Ankauf von Belegungsbindungen“
- Städtisches Förderprogramm „Zukunftsorientierter Wohnraum“
- Ratsauftrag „Umzug im Quartier“

Weitere zentrale Beschlüsse, Konzepte bzw. Entwicklungen der letzten Jahre mit Berührungspunkten zum Wohnraum sind:

- Ökologische Kriterien in der Bauleitplanung (Aktualisierung 2019)
- Gründung der WiO (nach Bürgerentscheid) - Januar 2021

- Stadtentwicklungsprogramm (STEP) - Oktober 2023
inkl. Abgrenzung der 'Grünen Finger'
- Städtisches Förderprogramm „Osnabrück saniert“
- Beschluss zur Infrastrukturabgabe und spätere Aussetzung

Mit dem neuen Handlungsprogramm Wohnen Osnabrück soll eine Zusammenführung und weiterentwickelte Aktualisierung erfolgen. Hinsichtlich der Baulandentwicklung sowie zu Art und Umfang konkreter Handlungsschritte sind noch vertiefende Ausarbeitungen und Beschlüsse erforderlich.

Bis zu einer neuen Beschlusslage werden die bestehenden Regelungen fortgeführt, sofern in diesem Beschluss nichts anderes geregelt ist.

Wesentliche Eckpunkte des Handlungsprogramms Wohnen Osnabrück

Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung/Flächen- und Entwicklungspotentiale

Im WRVK werden 8.000 neue Wohneinheiten (WE) als Zielmarke bis 2040 benannt. Diese setzen sich zusammen aus 3.600 WE, die neu und zusätzlich zu errichten sind, sowie 4.400 WE im Ersatzbau. Es liegt ein Fokus auf verdichtetem Geschosswohnungsbau und kompakten reihenhausähnlichen Typologien im Einfamilienhausbereich. Als besonders erstrebenswerte Wohnungsgrößen werden kleine Wohnungen bis 50 bzw. 60 qm, größere Familienwohnungen >75 qm sowie Wohnangebote, die den Generationenwechsel in den Quartieren fördern, adressiert.

Alternative Wohnformen sollen ebenfalls Berücksichtigung finden und ein vielfältiges Wohnangebot angestrebt werden. Als besonders wichtige Zielgruppen wurden benannt: junge Menschen/junge Familien, Fachkräfte, Studierende und Auszubildende, die Generationen 60+ sowie Menschen, die besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben.

Für die Schaffung des erforderlichen Wohnraums ist unter anderem die planerische Neuausweisung von Bauland notwendig. Diese hat im Einklang mit den im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Osnabrück dargestellten Wohnbaupotenzialen zu erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch die Weiterführung der bereits im Verfahren befindlichen Bebauungspläne zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnraum hervorzuheben.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen zu reduzieren, sollte der Fokus verstärkt auf Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt werden. Insbesondere bieten Ansätze zur Beschleunigung des Wohnungsbaus sowie zur Sicherung bestehenden Wohnraums - etwa durch den sogenannten „Bau-Turbo“ - geeignete Instrumente.

Bezahlbarer Mietwohnraum und Wohneigentum für Selbstnutzende

Der Anteil von preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum soll deutlich erhöht werden. Dies geschieht zum einen über die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiO, die zu einem konstanten Aufwuchs gebundener Wohnungen beitragen soll, zum anderen werden Wohnungsmarktakeure weiterhin über die Baulandentwicklung - und davon abgeleitet auch über den „Bau-Turbo“ - zur Schaffung von gebundenem Wohnraum verpflichtet. Dies gilt für Vorhaben ab acht Wohneinheiten und soll künftig ausschließlich als Mietwohnraum realisiert werden (s.u.).

Ergänzendes Ziel ist, durch gute Information und Begleitung seitens der Stadt die Nutzung der NBank-Förderprogramme möglichst einfach und attraktiv zu machen.

Die Bedeutung von Eigentum für Selbstnutzende wird anerkannt.

Insbesondere junge Familien sind hier im Fokus; zudem die veränderungsbereiten Haushalte, die zu groß gewordene Immobilien anpassen wollen oder umziehen möchten.

Hier wird eine zentrale Rolle in den Fördermitteln der NBank für Eigentumserwerb, genauso wie für Sanierung und Umbau gesehen.

Baulandentwicklung und „Bau-Turbo“

Die Regelungen zur Baulandentwicklung werden angepasst und auf gebundenen Mietwohnraum fokussiert. Vorhaben, in denen nur Eigentumsformate vorgesehen sind, werden ebenfalls verpflichtet, zum gebundenen Wohnraum beizutragen. Hier ist noch eine Regelung zu entwickeln. Die bisherigen Regelungen zu preisreduziertem Eigentum entfallen. Die zu erbringende Quote wird auf 30 % für alle Stadtteile festgesetzt. Bei besonderen wirtschaftlichen oder vergleichbaren Herausforderungen sowie bei innovativen, den Wohnraumzielen der Stadt entsprechenden Vorhaben (Leuchtturmprojekte) können andere Quoten festgesetzt werden. Dies ist im Vorfeld darzulegen und nachzuweisen. Die Abweichung bedarf einer schriftlichen Fixierung.

Die Infrastrukturabgabe bleibt ausgesetzt.

Insgesamt werden die Regelungen der Baulandentwicklung und des SoBOS durch diese Festlegungen vereinfacht. Eine entsprechende schriftliche Neufassung wird den entsprechenden Ratsgremien zur Beschlussfassung vom zuständigen Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement vorgelegt.

Die Regelungen gelten analog für „Bau-Turbo“-Vorhaben, da diese Befreiungen in der Regel Bauleitplanverfahren ersetzen. Die Möglichkeiten des „Bau-Turbos“ werden im Sinne des WRVK und dieses Handlungsprogramms unter Berücksichtigung schützenswerter Interessen möglichst offensiv genutzt (siehe dazu VO/2026/5258).

Bestand und Quartier

Gleichwertig zu den Neubaubedarfen wird der Wohnungsbestand in den Blick genommen.

Aufgaben im Bestand:

- Durchmischung der Quartiere beibehalten/fördern
- vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Wohnbedarfe/Zielgruppen
- Sanierungen (verträglich) vornehmen
- Barrierefreiheit innerhalb und außerhalb der eigenen Wohnung
- Generationenwechsel unterstützen – demografischen Wandel gestalten; passenden/altersgerechten Wohnraum, möglichst im Quartier, realisieren

Potentiale im Bestand:

- Baulücken
- Aufstockung und Anbau
- langfristiger Leerstand
- Generationenwechsel

Dem Quartier kommt als die den Wohnraum einbettende Ebene im Hinblick auf Infrastruktur, Nachbarschaften/soziale Kontakte und Teilhabe eine besondere Bedeutung zu. Es gilt die Quartiere entsprechend der oben genannten Aufgaben und Potentiale zu entwickeln.

Förderliche Bedingungen für Wohnraum

Kommunikation, Vereinfachung, Digitalisierung, Monitoring sind unterschiedliche Begleitfaktoren, die dazu beitragen können, dass die oben genannten Aufgaben, Ziele und Herausforderungen besser gewältigt werden können. Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft haben die Beteiligungsformate begrüßt und den Wunsch nach weiteren ähnlichen Veranstaltungen geäußert. Zusammenarbeit und Transparenz sollen über häufigere Dialogmöglichkeiten gestärkt werden, insbesondere da das Thema Wohnraum nur gesamtgesellschaftlich gelöst werden kann.

gez. Clodius

Anlage/n

1 - Handlungsprogramm Wohnen - Fassung 04.06.2026 (öffentlich)

2 - HPW-OS - Ergebnisse der Beteiligungen_5.5.2026 (öffentlich)