
Die Ideen zum Wohnen im Kommunalwahlprogramm von **Bündnis 90/Die Grünen** im Praxis-Check

1. Erhöhung des Anteils an sozialgebundenem Wohnraum im Kooperativen Baulandmodell auf 50 %

„Gute Absicht, aber ohne massive Förderung wird aus 50 % kein einziger Stein gesetzt.“

Sozialer Wohnungsbau ist teuer, vor allem bei explodierenden Baukosten. 50 % Sozialquote ist ohne massive öffentliche Mittel wirtschaftlich nicht darstellbar. Private Bauträger müssen rechnen können, sonst bleibt das Projekt im Planungsstadium stecken. Die WIK plädiert für ein flexibles Modell: standortabhängig, förderbasiert, verlässlich – kein Dogma auf Kosten der Realisierung.

2. Soziale Wohnraumagentur um eine Wohnungsbaugesellschaft mit Fokus auf geförderten Wohnraum erweitern

„Ein neuer Player braucht Zeit, Geld und Know-how.“

Die Idee klingt gut – mehr städtischer Einfluss, mehr geförderter Wohnraum. Doch bis eine neue Gesellschaft aufgebaut, organisatorisch arbeitsfähig und finanziell ausgestattet ist, vergehen Jahre. Und: Konkurrenz zur GAG birgt die Gefahr von Parallelstrukturen. Aus Sicht der WIK sollte man lieber bestehende Strukturen stärken – etwa durch bessere Projektsteuerung und schnellere Verfahren.

3. Social Bonds zur Finanzierung von Wohnungsbau – auch für Privatanleger

„Kreativer Impuls, aber Wohnbau ist kein Sparbuch.“

Wohnungsbau über Anleihen zu finanzieren, ist ein spannender Gedanke, aber die Umsetzung ist komplex. Rechtssicherheit, Verzinsung, Projektbindung – all das muss klar geregelt sein. Wenn der Social Bond zur politischen Prestigeaktion ohne Rendite wird, bleiben die Anleger fern. Die WIK sieht hier Potenzial, sofern es eine klare Struktur gibt, ebenso wie wirtschaftliche Plausibilität und professionelles Fondsmanagement. Das dürfte schwierig umzusetzen sein.

4. Nachverdichtung forcieren & mehr Aufstockungen und Überbauungen

„Verdichten ja, aber bitte mit Plan, Geduld und Parkraumkonzept.“

Nachverdichtung ist ein Muss. Doch in der Praxis hakt es oft an Eigentumsverhältnissen, rechtlichen Hürden, Bürgerprotesten oder fehlender Infrastruktur. Aufstockungen erfordern statische Gutachten, Supermarktüberbauungen komplexe Koordination. Ohne zentrale Koordination, pragmatische Bauämter und schnelle Genehmigungen bleibt es bei der Theorie. Die WIK sagt: Mit klaren Prozessen und Anreizen ist dies sinnvoll.

5. Die Bereitstellung von deutlich mehr Flächen für den Wohnbau wird abgelehnt

Das fehlende Bekenntnis zur umfassenden Flächenentwicklung für den Wohnungsbau verschärft die Probleme am Wohnungsmarkt – zu Lasten der Wohnungsuchenden. Die Erschließung neuer Baugebiete ist dringend nötig, um den Druck zu reduzieren. Hier bedarf es eines deutlichen Politikwechsels: weg von der stagnierenden Politik des Bestandschutzes hin zu einem Bekenntnis für eine prosperierende und wachsende Stadt. Nur so kann die Politik die soziale Frage nach ausreichend Wohnraum nachhaltig lösen.

6. Digitalisierung, Personalaufbau, klarere Verwaltungsabläufe, Stabsstelle Wohnen

„Wer schneller bauen will, muss auch schneller entscheiden.“

Die WIK begrüßt ausdrücklich das Vorhaben, Bauprozesse zu beschleunigen. Viele Projekte scheitern nicht an Ideen, sondern an Genehmigungsstaus und uneinheitlicher Verwaltung. Eine Stabsstelle, die Prozesse koordiniert und Digitalisierung sinnvoll nutzt, ist ein echter Hebel. Wichtig: Diese Stelle muss echten Einfluss haben und nicht nur koordinieren, sondern auch entscheiden dürfen.

7. Priorität für GAG, Genossenschaften und soziale Wohnprojekte bei Grundstücksvergabe

„Gemeinwohlorientierung ist wichtig, aber nicht um jeden Preis.“

Bauflächen exklusiv gemeinwohlorientierten Trägern zu geben, kann sinnvoll sein, solange es nicht zur Verdrängung privater Kompetenz führt. Die WIK fordert: Qualität vor Trägerschaft. Auch private Bauträger können bezahlbaren Wohnraum schaffen, wenn man sie lässt und entsprechend unterstützt. Eine faire, transparente Konzeptvergabe sollte über Qualität und Umsetzbarkeit entscheiden, nicht allein über Eigentumsform.

8. Vorrang für Sanierung vor Abriss

„Erhalten statt abreißen – ökologisch richtig, wirtschaftlich nicht immer machbar.“

Sanierungen sind gut für Klima und Stadtbild, aber oft technisch schwierig und teurer als Neubau. Abrissverbote oder faktische Sanierungszwänge können Projekte gefährden, wenn keine Ausnahmen vorgesehen sind. Die WIK fordert: pragmatisches Vorgehen. Wenn Sanierung geht – machen. Wenn nicht – Neubau mit ökologischen Standards, ohne ideologische Blockade.

9. Leerstand konsequent bekämpfen (z. B. Airbnb, Verwahrlosung, Zweckentfremdung)

„Kampf gegen Leerstand ist richtig – aber rechtssicher, schnell und wirksam muss es sein.“

Leerstand in Zeiten von Wohnungsnot ist inakzeptabel. Die WIK unterstützt die Zielsetzung und fordert professionelle Umsetzung: mehr Personal, digitale Erfassung, schnelle Bußgeldverfahren. Gegen illegale Zweckentfremdung hilft kein Appell, sondern nur Konsequenz. Wichtig ist: Maßnahmen dürfen nicht Investoren abschrecken, die mit Zwischennutzung oder Sanierung planen.

10. Vorrang für die Erbbaurechtvergabe

„Erbbaurecht ja, aber nicht um jeden Preis“

Das kann ein sinnvolles Instrument zur Sicherung des kommunalen Bodeneigentums sein, wenn die Konditionen marktfähig bleiben. Ein starrer, unflexibler Erbbauzins ist hier eindeutig ein Investitionshemmnis. Der Erbbauzins muss dynamisch, nachvollziehbar und an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Baukosten, Refinanzierung und Lage orientiert sein. Feste Zinssätze ohne Rücksicht auf Projektkosten sind hingegen realitätsfern. Somit darf das Erbbaurecht nicht zu einem „Baurecht light“ werden, das Investoren von Projekten abschreckt. Besonders private Bauträger benötigen Planungssicherheit und Zugang zu tragfähigen Finanzierungsmodellen. Es muss Transparenz in der Vergabe und Klarheit in den Vertragsbedingungen herrschen.