

Wohnungspolitik vor Ort

# Kommunen müssen strukturiert vorgehen

> Franz-Georg Rips

Wohnungspolitik muss sich zentral mit den angespannten Wohnungsmärkten befassen. In fast allen Groß-, aber auch in den so genannten Schwarmstädten herrscht Wohnungsnot. Das Defizit bezieht sich vor allem auf bezahlbare Wohnungen. Betroffen davon sind Geringverdiener, derzeit längst auch Bezieher mittlerer Einkommen, Studierende und Auszubildende sowie Flüchtlinge, deren Aufenthaltsstatus in Deutschland anerkannt ist und die dauerhaften Wohnraum brauchen.

Ich plädiere für ein strukturiertes kommunales Vorgehen. In einem ersten Schritt muss die Wohnungsverorgungslage in der Kommune genau erfasst, analysiert und danach ständig fortgeschrieben werden. Eine solche Bestandserfassung ist unabdingbare Voraussetzung für die Erarbeitung qualifizierter Lösungen. Daran anschließen muss sich ein klares Zielprogramm mit verschiedenen Kriterien.

Wir brauchen ein positives Grundklima für den Wohnungsneubau. Der Allgemein dienende Wohnungsbauvorhaben stoßen zunehmend auf Widerstände in vorhandenen Nachbarschaften. Die rechtzeitige Einbeziehung der Bürgerschaft an allen Planungsprozessen ist erforderlich. Neue Instrumente der Partizipation sind anzuwenden.

Ein notwendiges Zielprogramm muss die Anzahl der benötigten Wohnungen und den Zeitraum für die Planungs-, Bau- und Erstellungsphase festlegen. Für den heutigen und aktuellen Wohnungsbau ist die Herstellung einer praktischen Konkordanz zwischen ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten erforderlich und mitzudenken.

Es muss geprüft werden, wo und wie Baulücken geschlossen werden können und wo Aufstockungen möglich sind. Geeignete Grundstücke sind auszuwählen. Das macht unter Umständen auch die Aufstellung ergänzender Bebauungspläne oder die Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig.

Zu klären ist, welche Rolle der soziale Wohnungsbau spielen muss. Die Förderungsmöglichkeiten des Landes oder auch des Bundes sind zu prüfen, gegebenenfalls kommt eine ergänzende Förderung durch die Kommune in Betracht.

Bei städtebaulichen Verträgen oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss mit Konzepten und vertraglich vereinbarten Förderkontingenzen für preisgebundene Sozialwohnungen (30 Prozent) gearbeitet werden.

Ein entscheidendes Ziel muss es sein, gemischte Belegungsstrukturen in den Quartieren zu schaffen. Das ist eine wesentliche Bedingung für den langfristigen sozialen Frieden in der Kommune. Wichtig ist auch die regelmäßige Evaluierung und Aktualisierung der einzelnen Prozessschritte.

Sicheres Wohnen in einer solidarischen Stadtgemeinschaft ist und bleibt ein Grundpfeiler der Demokratie. Verantwortlich dafür sind und bleiben die Kommunen.

> Dr. Franz-Georg Rips ist seit 2007 Präsident des Deutschen Mieterbundes.



Foto: Deutscher Mieterbund