

# Lexikon der Alternativen

## Lexikon der Alternativen

Zum „Wohnpolitischen Forum“ werden wir konkrete Alternativen einer sozialen Stadtpolitik vorstellen und diskutieren – die alle in Potsdam bisher keine Anwendung finden.

Zur Vorbereitung hier eine kleine Auswahl der wichtigsten Begriffe:

### *Vorkaufsrecht*

Dies ist ein Instrument gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch, welches verschiedene Kommunen – zum Beispiel der Stadtbezirk Friedrichshain – Kreuzberg – anwenden, um MieterInnen vor Verdrängung durch Verkauf, Modernisierung und Spekulation zu schützen. Das Vorkaufsrecht bewirkt, dass jeder Grundstückskaufvertrag in dem jeweiligen Gebiet daraufhin überprüft wird, ob es mit Blick auf das Gemeinwohl und die städtebaulichen Ziele für das Land Berlin erforderlich ist, das Grundstück durch Vorkauf selbst oder zugunsten eines Dritten zu erwerben.

In Berlin haben Stadtbezirke zum Beispiel Häuser erworben, um sie dann an Dritte, in dem Fall gemeinschaftlichen Hausprojekte in Kooperation mit Stiftungen zu übertragen.

<http://www.zossener48.de/>

### *Erbaupacht*

Dies ist ein eigentlich seit Langem bekanntes, aber viel zu selten genutztes Instrument, um öffentliches Eigentum an Grund und Boden nicht für alle Zeiten zu privatisieren, sondern im kommunalen Besitz zu belassen. Im Gegenzug können Erbaupachtverträge für gemeinschaftliche und soziale Hausprojekte eine gute Möglichkeit sein, selbst zu bauen, zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne, dass die

Stadt ihren Einfluss auf den Wohnungsbau verliert. Mit Erbbaupachtverträgen über 49 oder 99 Jahren kann die öffentliche, gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik gefördert werden. Für die Hausprojekte bedeutet der Status als ErbbaupachtnehmerInnen die Möglichkeit, Kredite aufzunehmen, selbst zu bauen und Planungssicherheit für lange Zeit zu haben.

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/exrotaprint-modell-erbbaurecht/6635468.html>

### *Milieuschutzsatzung*

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung oder Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

In Großstädten und Städten mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt wird dieses Instrument vor allem dazu genutzt, MieterInnen davor zu schützen, dass ihre Mietwohnungen von Immobilieninvestoren in Eigentumswohnungen umgewandelt oder über Modernisierungen die Mieten stark erhöht werden. Damit werden Verkäufe und Privatisierungen erschwert und Mieterhöhungen gedeckelt.

<https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.703245.php>

### Konzeptvergabe

Dies ist quasi das Gegenteil der in Potsdam üblichen Vergabe/Verkauf von Grundstücken und Häusern nach Höchstgebot. Im Grunde werden kommunale Flächen danach vergeben, wer das beste Konzept einreicht. Allerdings ist nicht jede Konzeptvergabe dann wirklich wirksam im Sinne der Schaffung bezahlbaren Wohnraums oder der Erhaltung von Freiräumen. Denn natürlich ist immer die Frage, welche Konzepte in der Ausschreibung explizit gewünscht oder gar als Bedingung gestellt sind. Oft können solche Bedingungen auch nur zahlungskräftige

InvestorInnen erfüllen (Denkmalschutz, Wiederaufbau barocker Kopien).

Trotzdem können Konzeptvergaben auch Genossenschaften oder Syndikatsprojekten die Möglichkeit geben, selbst an Ausschreibungen teilzunehmen.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/start-node.html;jsessionid=D602023AB41F1B433A7DBDB0BF36B599.live21302>

### *Wohngemeinnützigkeit*

Hier geht es darum, vor allem kommunalen Wohnungsgesellschaften wieder eine gemeinwohlorientiertes Ziel zu geben. Dies gab es lange Zeit. Aber ab den 80 er Jahren haben sich viele Wohnungsgesellschaften privatgesellschaftlich orientierte Geschäftsordnungen gegeben, welche sich an Umsatz und Gewinn orientieren.

Heute setzen sich viele MieterInneninitiativen, aber auch Linke und Grüne für eine „Neue Wohngemeinnützigkeit“ ein.

«Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit soll dauerhaft leistbares Wohnen sichern. Ohne Steuern, Gewinne und Bodenspekulation sind Neubaumieten von 5 Euro pro Quadratmeter möglich.»

Andrej Holm

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2016/kw15-de-wohnungswirtschaft/417582>