Genugtuung – mit vielen Bauchschmerzen

Die Stadt Potsdam ändert ihre Richtlinie zur **Grundstücksvergabe**.

Was für eine Nachricht.

Nach 30 Jahren Privatisierung und Verkauf des städtischen Tafelsilbers an den jeweils höchstbietenden Investor will die Stadt Grundstücke nun nur noch nach Konzept, für bezahlbaren Wohnraum, vor allem an gemeinwohlorientierte Bauherren und am besten nach Erbbaurecht veräußern.

Die Nachrichten dazu lesen sich wie ein Traum.

Was stadtpolitische Aktivist*innen seit vielen Jahren fordern, scheint nun endlich Realität zu werden.

Deshalb können wir natürlich ein klein wenig Genugtuung und stolz empfinden. Wir waren es, welche diese Instrumente einer anderen Boden – und Wohnungspolitik immer wieder eingefordert haben. Wir haben diese Werkstattverfahren erzwungen und geprägt. Wir haben immer neue Konzepte, offene Briefe und Stellungnahmen formuliert – auch hier auf diesem Blog.

Erst im Herbst letzten Jahres haben wir viele der jetzt vorgestellten Konzepte in der Broschüre „Was tun gegen den Mietenwahnsinn in Potsdam?“ ausführlich analysiert, rechtliche Grundlagen dargestellt, Beispiele aus anderen Städten erzählt und festgestellt, was Potsdam bis dahin getan hatte – nichts.

Nun sind wir endlich auf dem (richtigen?) Weg.

Trotzdem fühlt sich das auch komisch an.
Nein, es geht nicht um Urheberschaft, hier ist tatsächlich das Ziel wichtig und nicht der Weg.

Aber der Blick zurück ist eben auch ein Blick auf einen politischen Prozess, der oft genug von Ignoranz, von Abwehr und Bunkermentalität geprägt war. Wie oft wurde uns gesagt, dass in Potsdam alles toll läuft in der Boden – und Wohnungspolitik, wie oft wurde verächtlich nach Berlin und in andere Städte geschaut, wenn diese das Höchstgebotsverfahren längst in die Schubladen gesteckt hatten, Grundstücke nach Erbbaurecht vergaben, den Verkauf städtischer Grundstücke ganz untersagten oder nichtkommerzielle Bauträger wie das Syndikat förderten. Brauchen wir alles nicht in Potsdam – so der Tenor noch in den vielen Werkstattgesprächen oder beim Forschungsprojekt zum gemeinschaftlichen Wohnen, bei Diskussionsrunden von Stadtspuren und Stadtforum.
Wir fühlten uns da fast immer wie Außerirdische, die auf einem fremden Planeten gelandet waren und mit eben den jetzt auf den Weg gebrachten Vorschlägen nur Kopfschütteln ernteten. Viele Jahre war der Lerneffekt aus den vielen positiven Beispielen aus München, Münster, Ulm gleich null. Noch vor rund einem Jahr haben wir bei einem Werkstattgespräch vergeblich versucht, den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung, Herrn Heuer das Modell einer Erbbaurechtsvergabe zu erklären – er wollte nicht hören. Und die kommunale Gesellschaft hat uns gefühlt 10 x ihr Projekt Konvoi als nichtkommerzielles Wohngemeinschaftsprojekt verkauft – allen wissenschaftlichen Erkenntnissen zum Trotz.

Nun ist alles anders.

Was jahrelang als Sakrileg galt ist jetzt richtig.

Alles gut also?

Natürlich nicht.

Vor allem, weil die neuen Richtlinien in der durchprivatisierten Stadt Potsdam eigentlich gar nicht mehr anwendbar sind.
Es gibt schlicht keine städtischen Grundstücke mehr, höchstens

einige Garagenkomplexe wie auch MAZ und PNN konstatieren müssen. 30 Jahre Verkauf und Privatisierung nach Höchstgebot haben nichts übrig gelassen.

Deshalb ist der Blick nach vorn überhaupt nicht rosig.

Im Grunde bedarf eine wirklich neue, aktive Bodenpolitik eines massiven Wiedererwerbs von Grundstücken. Der sogenannte Zwischenerwerb ist für eine Fläche in Marquart ja schon mal angekündigt.
Aber gleichzeitig ist es völlig illusorisch, in den nächsten Jahre Grundstücke in Größenordnungen zurück zu kaufen, um dort die neue Wohnungs – und Bodenpolitik umzusetzen. Bei den Grundstückspreisen, die – natürlich im Ergebnis der bisherigen Praxis der Stadtpolitik! – inzwischen in Potsdam aufgerufen werden sind die Mittel, welche die Stadt für den sogenannten Zwischenerwerb oder Bodenbevorratung im Haushalt bereit stellt nicht einmal der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.

Auch die Rolle der kommunalen Gesellschaft ProPotsdam macht uns eher Bauchschmerzen. Wenn die Stadt zukünftig ihre eigene Gesellschaft in der Prioritätenliste beim Erwerb ganz nach oben setzt kann das nur funktionieren, wenn sich deren Geschäftsmodell grundlegend ändert. Bisher aber agiert die ProPotsdam wie eine private Immobiliengesellschaft und ist rechtlich genauso aufgestellt. Es macht überhaupt keinen Sinn, städtische Grundstücke der ProPotsdam zu übertragen, wenn die diese dann wieder auf Immobilienmessen wie in München privaten Investoren anbietet oder neben den anvisierten Anteil mietpreisgedämpften Wohnungen teure Mietwohnungen baut. Ohne eine Umwandlung der ProPotsdam in eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft wird sich nicht viel ändern.

Auch sonst bleibt in der Umsetzung Vieles offen.
Wie hoch werden die Erbbauzinsen angesetzt? Nach Marktlage, wie das Stadtverwaltung und SPD gern wollen oder nach Vorbildern aus Berlin und München orientiert am Liegenschaftszins und der gemeinwohlorientierten Nutzung?

Wie werden andere nichtkommerzielle Bauträger einbezogen, wie definiert die Stadt diese Zielgruppe? Bisher ist die Kommunikation in Richtung solcher Projektträger wie dem Mietshäusersyndikat bei der Entwicklung neuer Quartiere – gleich null.

Und nicht zuletzt fehlt eine Komponente völlig.
Der Schutz von Mieter*innen im Bestand ist weiter ganz weit entfernt von den Möglichkeiten, welche der Gesetzgeber bietet. Hier ist die nächste Baustelle, wo die Stadt Potsdam sehr gern von uns und anderen Städten lernen kann.

Deshalb bleibt wohl nur ein Fazit:
Wir dürfen uns mal kurz auf die Schulter klopfen und durchatmen – und dann geht der Kampf um eine soziale Wohnungs – und Mietenpolitik weiter.