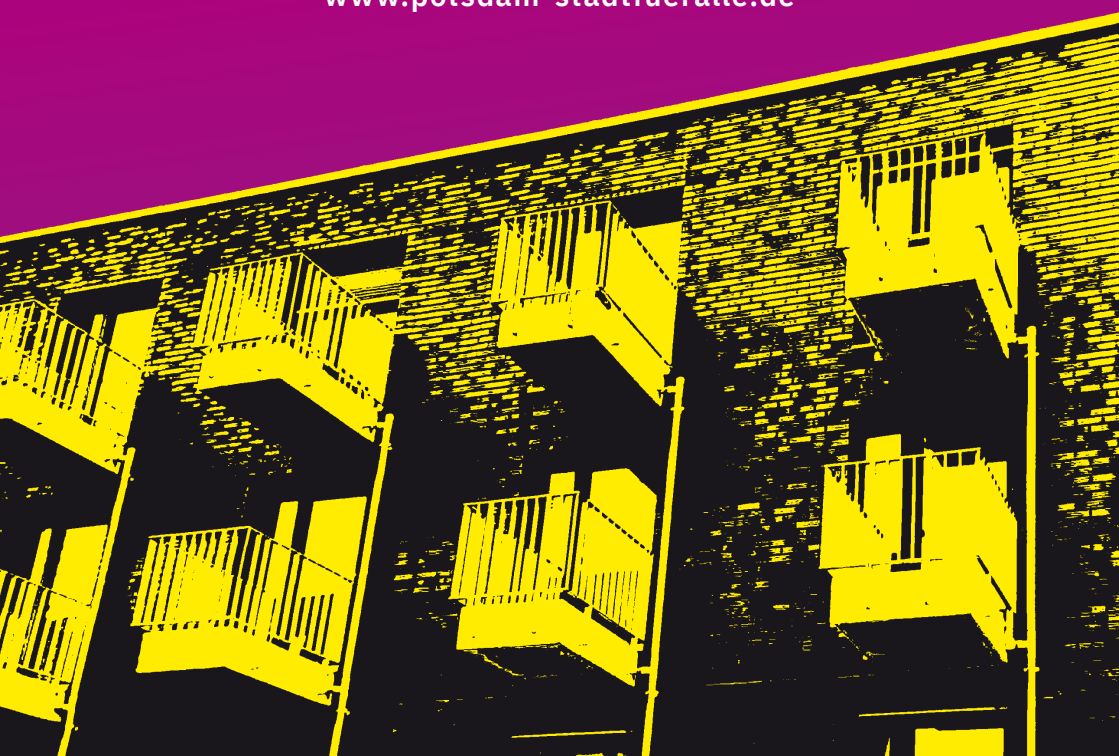
WAS TUN GEGEN DEN MIETENWAHNSINN IN POTSDAM?

Vom Mietendeckel und anderen notwendigen Instrumenten

Netzwerk *Stadt für alle*
www.potsdam-stadtfueralle.de



Inhalt

Prolog Mietenwahnsinn

Warum wir in Potsdam alle Instrumente gegen den Mietenwahnsinn brauchen
04

Wir fordern einen „Potsdamer Mietendeckel“!
04

„Das ist das falsche Instrument“?
05

Die richtigen Instrumente? Wir stellen sie vor:
06

I.
Wohnraum im Bestand schützen

Soziale Erhaltungssatzungen und Milieuschutzgebiete
08

Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten
09

Verschärfung der Zweckentfremdungsverordnung
10

II.
Für eine neue Boden – und Liegenschaftspolitik

Bodenbevorratung und Bodenfonds
12

Baulandmodell und Baulandbereitstellung
13

Refinanzierung der Baulandentwicklung
16

Endlich eine neue Vergabepolitik
18

Erbbaurecht: Alternative zum Verkauf
19

III.
Gemeinwirtschaftliche Akteure fördern und Beteiligung der Mieter*innen sichern

Nichtkommerzielle Gemeinschaftsprojekte
22

Einbeziehung und Unterstützung von Mieter*inneninitiativen und Mieter*innenräte
24

Nicht zuletzt: Das Geschäftsmodell und die Geschäftsordnung der ProPotsdam ändern!
25

Und deshalb braucht es jetzt einen Mietendeckel – hier in Potsdam und bundesweit!
26

Impressum

Herausgeber*in: Netzwerk *Stadt für alle* Potsdam

Was tun gegen den Mietenwahnsinn in Potsdam? – Vom Mietendeckel und anderen notwendigen Instrumenten

Auflage: 1.000 Stück
Gestaltung: Marcus Große
Potsdam – November 2021

www.potsdam-stadtfueralle.de
blog@potsdam-stadtfueralle.de

Prolog Mietenwahnsinn

Warum wir in Potsdam alle Instrumente gegen den Mietenwahnsinn brauchen

Potsdam ist die teuerste Stadt in den neuen Bundesländern. Erst im Juli 2021 hat eine Studie des Portals Immowelt der Brandenburger Landeshauptstadt bescheinigt, dass ihre Neuvermietungsmieten mit 10,30 €/m² die höchsten im Osten Deutschlands sind. Seit 2017 sind sie um 13 % gestiegen. Der Leerstand tendiert gegen null, für Wohneigentum müssen Menschen in der Stadt nach dem aktuellen Blasenindex des Forschungsinstituts Empirica 47,5 Jahresmieten aufbringen, um den Kaufpreis zu refinanzieren – ähnlich wie in den teuersten Regionen des Landes in den Landkreisen um München.

Für viele Menschen in der Stadt bedeutet dies nach einer Studie der Böcklerstiftung, dass sie rund 30 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Die Belastung für eine 4-köpfige Familie mit Berufsabschluss liegt in Potsdam bei 34,6 % des Einkommens – so eine Studie von Immowelt. Menschen mit geringerem Einkommen müssen seit Jahren deshalb die Stadt verlassen, für Familien mit Kindern ist es nahezu unmöglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Verdrängung wird vor allem dort deutlich, wo nahezu ungehindert Miet- in Eigentums- oder sogenannte *„Möblierte Wohnungen“* umgewandelt werden, wie vor allem in Babelsberg, Potsdam West und der Teltower Vorstadt. Große Immobilienkonzerne drängen nach Potsdam, internationale Immobilieninvestoren haben die Stadt längst als interessantes Renditeobjekt erkannt. Viele konkrete Beispiele dafür haben wir auf unserem Blog **www.potsdam-stadtfueralle.de** veröffentlicht.

Mieten enteilen Einkommen: Hohe Belastung für Familien in nahezu allen Großstädten – München und Berlin kaum noch leistbar **www.bit.ly/3oawFUR**

Mehr als 1,5 Millionen leistbare und angemessene Wohnungen fehlen **www.bit.ly/3BUV5GH**

Wir fordern einen „Potsdamer Mietendeckel“!

Seit Juni 2021 fordert nun ein Bürgerbegehren in Potsdam die Begrenzung des Mietenanstiegs bei der kommunalen Gesellschaft ProPotsdam. Unter dem Motto *„Mietendeckel für Potsdam“* sollen die Mieterhöhungen der ProPotsdam auf nur noch 1 % in fünf Jahren begrenzt werden.

Es gibt viele Gründe, warum sich dieses Bürgerbegehren zuerst und vor allem gegen die Mietenpolitik der ProPotsdam richtet. Zuerst: Sie ist ein kommunales Unternehmen, hier kann die Stadt Potsdam als Gesellschafter entscheiden, wie deren Mieten gestaltet werden. Viele andere rechtliche Möglichkeiten, Mieter*innen zu schützen liegen in der Verantwortung von Bund und Ländern. Gleichzeitig hat die ProPotsdam in den letzten Jahren in der Regel als privatwirtschaftliches und gewinnorientiertes Unternehmen agiert. In diesem Sinn kalkuliert sie mit regelmäßigen Mieterhöhungen bis an die Grenzen des rechtlich möglichen Rahmens – sogar während der Coronakrise.

Bei vielen stadtpolitischen Debatten der letzten Jahre hat die ProPotsdam eine unrühmliche Rolle gespielt. Trotz anderslautender Beschlüsse im *„Wohnungspolitischen Konzept“* verkauft sie bis heute Grundstücke und Häuser – meist im Höchstgebotsverfahren. Sie ist hauptverantwortlich am barocken Umbau in der Stadtmitte beteiligt, hat den Abriss des Fachhochschule organisiert und finanziert - ebenso jetzt beim Staudenhof. Wie beim Wohngebiet am Brauhausberg hat die ProPotsdam Sanierungen gegen den Willen und die Bedürfnisse ihrer Mieter*innen durchgesetzt.

Aus all diesen Gründen ist es jetzt auch richtig, den Wandel hin zu einer mieter*innen- und gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik bei der ProPotsdam zu beginnen. Damit wird die Stadt und ihre kommunale Gesellschaft gezwungen, in allererster Linie die sozialen Interessen ihrer Bestandsmieter*innen zu gewährleisten.

Aber natürlich kann das nur der erste Schritt sein!

„Das ist das falsche Instrument“?

Das ist das Lieblingsargument der Gegner*innen des Mietendeckels. Sie meinen, mit einem Mietendeckel ausgerechnet für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft würde genau an der falschen Stelle angesetzt, um den Mietenanstieg zu begrenzen. Immerhin wäre die kommunale Gesellschaft ProPotsdam eher der Garant für niedrige Mieten in den alten Plattenbauten im Schlaatz oder am Stern, sie wäre ein entscheidender Faktor für einen niedrigen Mietenspiegel und würde im Neubau oft Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung bauen.

Abgesehen davon, dass ein erfolgreiches Bürgerbegehren nichts an diesen positiven Effekten ändern würde – im Gegenteil, die dämpfende Wirkung auf den Mietenspiegel wäre noch stärker – bleibt vor allem die Frage, welches denn die anderen, richtigen Instrumente sind, die in Potsdam angewandt werden, um den ständigen Anstieg der Mieten zu verhindern?

Bei der Antwort auf diese Frage wird recht schnell deutlich: Auch und gerade im Vergleich mit anderen Städten werden in Potsdam so gut wie keine der bekannten rechtlichen und politischen Instrumente genutzt, um den Mietenanstieg wenigstens zu begrenzen und Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen.

Es gibt in Potsdam bisher keine rechtssichere Erhaltungssatzung, das sogenannte Vorkaufsrecht wird nicht angewandt, das Baulandmodell hat bisher in keinem einzigen Fall zum Bau von Sozialwohnungen geführt. Anders als in vielen anderen Kommunen werden hier weiter Häuser und Grundstücke nach Höchstgebot verkauft, eine Erbbaurechtsvergabe nur als wenig handhabbares Modell diskutiert.

Die richtigen Instrumente? Wir stellen sie vor:

In der Tat gibt es eine Anzahl von kommunalen Instrumenten, die geeignet sind, eine sozialgerechte Wohnraumversorgung in der Kommune zu befördern. Der ständige Verweis auf Bundes – oder Landesrecht ist ein Feigenblatt, sich nicht mit den eigenen Möglichkeiten auseinander zu setzen. Nur sehr wenige Instrumente werden in Potsdam eingesetzt, oft erzielen sie kaum eine Wirkung. Wir stellen deshalb Instrumente und Maßnahmen mit drei unterschiedlichen Zielrichtungen vor:

I.

Den vorhandenen Bestand an bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schützen, z.B. mittels Zweckentfremdungssatzung oder soziale Erhaltungssatzung

II.

Durch eine gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik im Neubau eine sozialgerechte Wohnraumversorgung möglich zu machen, z.B. durch langfristige Bodenbevorratung oder dauerhafte Mietpreisbindung im Erbbaurecht.

III.

Gemeinwirtschaftliche Akteure zu fördern und die Beteiligung der Mieter*innen zu sichern, z.B. durch Beratungs- und Unterstützungsleistungen der Kommune oder Mieter*innenräte.

Zu jedem dieser Instrumente beschreiben wir die Wirkungsweise, stellen Möglichkeiten und Grenzen dar, analysieren die Situation in Potsdam und formulieren Forderungen an die Stadtpolitik und die Verwaltung. Dies kann gleichzeitig ein Beitrag für die Neufassung des sogenannten *„Wohnpolitischen Konzepts“* sein, was derzeit in der kommunalen Politik – mal wieder ohne uns – diskutiert wird. Wenn es nicht wieder ein derart „zahnloser Tiger“ werden soll wie das Letzte, dann sollten diese Forderungen und Vorschläge Teil der Diskussion werden.

---

www.potsdam-stadtfueralle.de
blog@potsdam-stadtfueralle.de

Zu vermieten!
möblierte Apartments (23 - 40 m²)
ab 550 €
inkl. BK, Strom & Inter
afahldieck@grundtec
0391 7214102-48
0170 5804044
AUSGANGSSPERRE FÜR
IMMOBILIENSPEKULATION!
Stoppt das Geschäftsmodell mit
„Möblierten Wohnungen"!
Potsdam/ Zentrum Ost
Jutekiez/ F. Liststraße
Besitzer/ Verwalter:
GETEC PM Magdeburg
GmbH
Zahl der „Möblierten
Wohnungen": 117 Mikro
– Appartements
Kosten: u.a. 23 m²
für 550 €.
In Potsdam werden immer mehr Wohnungen
als „Möblierte Appartements" gebaut,
reguläre Mietwohnungen umgewandelt.
Die Mieten steigen um mehr als das Doppelte,
Mieter*innenrechte gelten nicht mehr.
Das muss sofort gestoppt werden!
Zweckentfremdete Wohnungen
beschlagnahmen, Bauprojekte für
Boardinghäuser stoppen, gegen
Immobilienspekulation vorgehen!
WWW.HOUSING-ACTION-DAY.NET
WWW.POTSDAM-STADTFUERALLE.DE

I.
Wohnraum im Bestand schützen

Soziale Erhaltungssatzungen und Milieuschutzgebiete

Soziale Erhaltungssatzungen sind ein ***Instrument*** nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch – oft werden sie auch Milieuschutzsatzungen genannt. In Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt können diese für konkrete Stadtteile und Quartiere erlassen werden, wenn die Zusammensetzung der Bevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Als besonderer Grund werden gravierende Veränderungen der Wohnbevölkerung nach Alter, Einkommen, Familiengröße u.a. angesehen, die beträchtliche negative Folgen für die Kommune haben, wenn bspw. bestehende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in dem bezeichneten Stadtgebiet nicht mehr ausgelastet werden oder neue öffentliche Investitionen notwendig machen. Zentrales Element des Erhaltungssatzung ist das Genehmigungserfordernis für Änderungen am Gebäude oder dessen Nutzung, so beispielsweise bei baulichen Veränderungen wie Modernisierungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt kann die Kommune unerwünschte Veränderungen untersagen, wie z.B. Luxussanierung oder die Umwandlungen in Wohneigentum, die im Allgemeinen zur Folge haben, dass Mieter*innen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, was bei gehäuftem Auftreten dann über eine Zeitspanne die soziale Zusammensetzung im Stadtteil verändert. Hier setzt die soziale Erhaltungssatzung an: Sie schützt die soziale Struktur der Bewohner*innen in einem Gebiet, nicht die individuellen Mieter*in. Indirekt wirkt sie allerdings mieterschützend, indem sie die Möglichkeiten des Immobilieneigentümers zu Aufwertungsmaßnahmen begrenzt. Bei restriktiver Genehmigungspraxis wirkt sie dämpfend auf Veränderungsprozesse und verzögert sie. Auf Mietentwicklungen, die nicht abhängig von baulichen Maßnahmen sind (z.B. Angleichung an Mietspiegel, Steigerung bei Neuvermietung), hat die Erhaltungssatzung keinen Einfluss.

Inzwischen gibt es in vielen Städten mit eben einem solchen angespannten Wohnungsmarkt solche Milieuschutzgebiete. In ***Berlin*** wurden seit Mitte der 90er Jahre bis heute 70 Milieuschutzgebiete geschaffen, ***Leipzig*** hat soziale Erhaltungssatzungen nach langen Voruntersuchungen 2020 beschlossen. ***Potsdam*** hat bisher keine soziale Erhaltungssatzung, keine Milieuschutzgebiete. Seit 2018 wird daran gearbeitet, wenigstens für die Teltower Vorstadt eine Erhaltungssatzung auf den Weg zu bringen – dessen Vorstellung in der Stadtverordnetenversammlung wurde inzwischen zum 4. Mal auf Mitte 2022 verschoben. Neben dem ganz offensichtlich fehlenden politischen Willen, den Prozess voranzutreiben,

ist der Hauptgrund, dass der Verwaltung für den komplizierten Prozess der notwendigen Sozialraumanalysen, der Festlegung von konkreten Quartieren und den auszuarbeitenden Genehmigungsverfahren schlicht die Ressourcen fehlen. Oder anders ausgedrückt: Politik und Verwaltung stellen eben diese personellen und finanziellen Ressourcen nicht zur Verfügung.

Deshalb fordern wir: Es müssen bereits jetzt viele weitere Schritte in Richtung sozialer Erhaltungssatzungen gegangen werden. Es müssen viel mehr Sozialraumuntersuchungen auf den Weg gebracht werden. Im Grunde gehören fast alle Stadtteile dazu: Schlaatz, Waldstadt, Stern, Babelsberg, Brandenburger Vorstadt u.a. Dazu muss die Verwaltung mit ausreichenden personellen Ressourcen ausgestattet werden.

Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten

Wenn die Kommune eine soziale Erhaltungssatzung erlassen hat, räumt das BauGB im § 24 ihr im Geltungsbereich der Satzung ein Vorkaufsrecht ein. Dies gestattet der Kommunen, beim geplanten und genehmigungspflichtigen Verkauf eines Wohnhauses einzugreifen und das Haus entweder selbst oder über Dritte zu erwerben. Damit ist die Möglichkeit geschaffen, spekulativen Verkäufen von Mietshäusern etwas entgegenzusetzen. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um einen Objektverkauf handelt, bei sogenannten *share deals*, bei denen lediglich Anteile an Unternehmen verkauft werden, greift das kommunale Vorkaufsrecht nicht. Eine weitere Voraussetzung ist finanzieller Art: Das Vorkaufsrecht kann in der Praxis nur ausgeübt werden, wenn der Kommunalhaushalt gleichzeitig die erforderlichen Mittel bereitstellt.

In ***Berlin*** wurden auf diese Weise allein von 2017 bis 2019 42 Wohnhäuser per Vorkaufsrecht erworben. Oft wird das Vorkaufsrecht über Dritte ausgeübt – landeseigene Wohnungsgesellschaften, Stiftungen, Syndikatsprojekte. Und selbst, wenn keine Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts möglich ist, bieten Abwendungsvereinbarungen mit dem Käufer gute Chancen, Mieter*innen in Zukunft besser zu schützen: Durch den Verzicht auf die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, Verzicht auf Rückbau, Verzicht auf energetische Baumaßnahmen.

In ***Potsdam*** gibt es kein Vorkaufsrecht, keine Abwendungsvereinbarung schützt Mieter*innen vor den Käufern, die nicht selten internationale Finanz – und Immobilieninvestoren sind. Exemplarisch steht dafür der Kampf der Mieter*innen aus der Wichgrafstraße 11 in Babelsberg, die laut und öffentlich die Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts forderten und ihr Haus selbst kaufen wollten. Sie hatten in Potsdam keine Chance.

Deshalb fordern wir: Längst müssen gleichzeitig die Durchführungsbestimmungen auf den Weg gebracht werden. Dazu braucht es eine massive personelle Aufstockung der verantwortlichen Abteilungen in der Verwaltung, eine klare Beschlusslage und politische Standpunkte – zum Beispiel zum Vorkaufsrecht durch Dritte. Am 09.11.2021 hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Kommunen in einem Urteil stark beschränkt. Der Gesetzgeber ist jetzt aufgerufen, den § 24 BgB rechtssicher zu formulieren.

Verschärfung der Zweckentfremdungsverordnung

Zweckentfremdungsverbote zielen in der Regel auf die Umwidmung von Wohnraum in gewerbliche Nutzungen (Fremdbeherbergung) oder auf spekulativen Leerstand. Darunter fallen z.B. Ferienwohnungen, *airbnb*-Angebote, möblierte Apartments oder Leerstand über längere Zeiträume. Zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots stehen der Kommune Mittel wie Genehmigungsvorbehalte, Bußgelder bei Verstößen, Ausgleichsmaßnahmen und -zahlungen zur Verfügung.

Grundlage von Zweckentfremdungsverordnungen von Kommunen ist das bereits vor 47 Jahren beschlossene Zweckentfremdungsverbot über den Art.6 MietRVerbessG. Ziel dieses Gesetzes war es, die Versorgung mit Wohnraum in Gebieten zu gewährleisten, in denen die „Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum MietRVerbessG, Art.6 (§§1–3) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Es bildet die Grundlage für die jeweilige Landesgesetzgebung. Im Land Brandenburg wurde das entsprechende Gesetz erst im Juni 2019 erlassen, die Stadt Potsdam brauchte schließlich noch einmal fast zwei Jahre, um eine Satzung für die Kommune zu beschließen.

Zweckentfremdungsverordnungen können ein scharfes Instrument sein, um den Bestand an Mietwohnungen zu erhalten. Viele Anbieter*innen von Ferienwohnungen und Möblierten Appartements verweisen auf ihren Seiten auf die jeweiligen Verordnungen und können sehr wohl zwischen weichen und restriktiven Maßnahmen unterscheiden. Zweckentfremdungsverordnungen werden allerdings oft auch rechtlich überprüft, Vermieter*innen wehren sich mit Klagen vor Gericht.

In anderen Städten wird Zweckentfremdung in zunehmenden Maße auch auf sogenannte *„Möblierte Wohnungen“* angewandt. So gehört zum Beispiel in den „Wohnraumschutzsatzungen“ von ***Aachen***, ***Bonn*** und anderen Kommunen zu den Zwecken der Fremdvermietung auch das Verbot der Umwandlung von „... zum möblierten Wohnraum für einen Zeitraum von drei bzw. sechs Monaten.“ Und ***Hamburgs Wohnraumschutzgesetz*** enthält die Formulierung, dass Zweckentfremdung unter anderen vorliegt durch „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung.“

In ***Potsdam*** wurde praktisch die Landesgesetzgebung übernommen, ohne spezifische Besonderheiten der Stadt zu beachten. Deshalb gibt es leider keine Regelungen für *„Möblierte Wohnungen“*, die Leerstandsfrist ist viel zu lang, es gibt keine gute öffentlich nutzbare Meldestelle.

Deshalb fordern wir: Das Zweckentfremdungsverbot der Stadt Potsdam muss verschärft werden, klare Festlegungen zur Regulierung von „Möblierten Wohnungen“ sollten aufgenommen werden. Es braucht ein öffentlich bekanntes Format, Zweckentfremdung wie zum Beispiel Leerstand zu melden.

II.
Für eine neue kommunale Boden- und Liegenschafts-politik

Kommunale Bodenpolitik umfasst den Umgang mit der endlichen Ressource Boden im Zuständigkeitsbereich einer Kommune. Sie betrifft Grundstücke in privatem und öffentlichem Eigentum, bebaut oder unbebaut, Flächen für vielfältige Nutzungen wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Umweltschutz, Klimaverbesserung.

Über diese Flächen besitzt die Kommune Planungshoheit und kann mittels Stadt- und Bauleitplanung Entwicklungen steuern. Wirksamer als über das Planungsrecht kann die Steuerungsfunktion jedoch über kommunales Eigentum an Grund und Boden ausgeübt werden. Denn wenn sich ein Grundstück im Eigentum der Kommune befindet, besteht die Möglichkeit, die Umsetzung stadtentwicklungspolitisch wichtiger Ziele auf eigenen Grundbesitz vorzunehmen oder bei Grundstücksveräußerung mittels Auflagen zu steuern.

Die Grundsätze nachhaltiger und gemeinwohlorientierter Boden- und Liegenschafts-politik sind eigentlich unstrittig:

Die Boden- und Liegenschaftspolitik einer Kommune ist nachhaltig, wenn

- sie mit der Ressource Boden sparsam umgeht, indem sie Innen- vor Außenentwicklung betreibt und die Zersiedlung in der Fläche vermeidet,
- sie langfristige Bevorratungspolitk betreibt, um strategische, vor allem soziale Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen,
- statt des fiskalischen Interesses der kurzfristigen Einnahmeerzielung die dauerhafte Mehrung des Grundvermögens der Kommune im Vordergrund steht.

Die Boden- und Liegenschaftspolitik einer Kommune ist gemeinwohlorientiert, wenn

- sie Flächen der öffentlichen Daseinsvorsorge dauerhaft im kommunalen Eigentum behält und so der Spekulation am Immobilienmarkt entzieht,
- sie dazu beiträgt, für breite Kreise der Bevölkerung auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zu schaffen,
- sie darauf ausgerichtet ist, eine Segregation innerhalb der Stadt zu verhindern und eine soziale Mischung der Quartiere zu befördern.

Um eine solche Boden- und Liegenschaftspolitik umzusetzen, gibt es einige Instrumente:

Bodenbevorratung und Bodenfonds

Eine Kommune mit einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Bodenpolitik erwirbt vorausschauend unbebaute Flächen und baut daraus systematisch einen Bestand an Liegenschaften auf, der abhängig vom Bedarf lang- oder mittelfristig zu Bauland entwickelt werden kann. Dies geschieht auf unterschiedlichen Wegen. Langfristige Vorratspolitik kauft Flächen auf, bevor sie im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Der Ankaufspreis ist deshalb niedrig, allerdings ist der Vorratskauf auch mit der Unsicherheit behaftet, ob die Fächer später für Bauvorhaben benötigt werden. Mittelfristige Vorratspolitik ist auf den projektbezogenen Kauf von Flächen, i.d.R. Bauerwartungsland, ausgerichtet. Der Kaufpreis ist erheblich höher als bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, das Risiko, dass es nicht zur Bauentwicklung kommt, hingegen deutlich geringer.

Ein ***Bodenfonds*** ist ein ***Instrument***, das in besonderem Maße geeignet ist, Bodenbevorratung zu betreiben, um bei Bedarf Grundstücke für die Erfüllung kommunale Aufgaben bereitzustellen. Üblich ist die Ausgestaltung als ***revolvierender Fonds***, in dem die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen zweckgebunden für den Ankauf neuer Flächen verwendet werden. Wichtig für die Umsetzung der Zweckbindung ist die Trennung vom allgemeinen Haushalt der Kommune. Das geschieht entweder durch als Sonderposten innerhalb des Kommunalhaushalts oder durch Auslagerung in einen städtischen Eigenbetrieb. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass kurzfristig ohne Beantragung Grundstückskäufe getätigt werden können, wenn sich günstige Gelegenheiten auftun.

Der erworbenen Grund und Boden bildet zunächst eine Vermögensposition im Liegenschaftsfonds der Kommune. Entsteht Bedarf nach Bauland, wird Baurecht auf geeigneten Flächen geschaffen. Das hat einen Wertzuwachs zur Folge, der bei späterer Veräußerung der Kommune zugute kommt. Gleichzeitig bildet das kommunale Eigentum an Grund und Boden die beste Grundlage, die Flächennutzung gezielt im Sinne stadtentwicklungspolitisch relevanter Ziele zu steuern.

Eine vorausschauende und proaktive Bodenvorratspolitik erweitert die Handlungsmöglichkeiten der Kommune in mehrfacher Hinsicht.

- Die Kommune kann mittels Eigentum an Grund und Boden die Siedlungsentwicklung wirkungsvoller und zügiger steuern als über die Bauleitplanung allein.
- Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen verbleiben zum großen Teil bei der Kommune, so dass die Kosten der Baulandentwicklung daraus refinanziert werden können, ohne den Kommunalhaushalt zu belasten.
- Die Kommune kann dämpfend auf die Bodenpreisentwicklung einwirken, indem sie Bauland erst ausweist, wenn Bauvorhaben geplant sind, so dass der Spekulation mit Baugrundstücken Anreize genommen werden.

Die ***Stadt Ulm*** wendet das Instrument der Bodenbevorratung seit etwa 125 Jahren an. Sie kauft mittelfristig und langfristig oft auf Jahrzehnte im Voraus Flächen auf, um sie bei Bedarf gezielt einzusetzen zur Entwicklung von Gewerbe-und Wohngebieten. In den vergangenen Jahren investierte Ulm jährlich ca. 30 Mio. € in den Ankauf neuer Grundstücke. Gegenwärtig gehört etwa ein Drittel des Stadtgebiets der Kommune selbst.

Ein Bebauungsplanverfahren wir nur dann eröffnet, wenn alle Grundstücke im Besitz der Stadt sind. Wenn Grundstücke verkauft werden, wird vertraglich ein Wiederkaufsrecht zum alten Kaufpreis vereinbart und mittels Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Ein Weiterverkauf spekulativer Art an Dritte ist nicht möglich. Für von der Stadt veräußerte Grundstücke zum Wohnungsneubau gilt eine Quotenregelung: Auf 30 Prozent Fläche muss der Investor vergünstigten Wohnraum anbieten.

Die ***Landeshauptstadt Potsdam*** betreibt derzeit keine gezielte Bodenvorratspolitik. Deshalb gehören der Stadt kaum noch Grundstücke, auf denen Wohnungsneubau möglich wäre. Lange Zeit hat die Stadt ihr „Tafelsilber“ meist nach einem Höchstgebotsverfahren veräußert. Gegenwärtig arbeitet die Stadtverwaltung an der Konzeption eines revolvierenden Bodenfonds. Die Einrichtung ist für 2022 angekündigt.

Basis der Planungen ist der Eckwertebeschluss zum Doppelhaushalt 2020/21 vom 29. Januar 2020. Dort sind für die Jahre 2020 bis 2024 insgesamt 9.3 Mio. € für Grundstücksankäufe vorgesehen. Genauere Vorstellungen zur organisatorischen, haushaltsrechtlichen und finanziellen Ausgestaltung des geplanten Bodenfonds sind z.Z. nicht bekannt.

Deshalb fordern wir: Es ist an der Zeit, langfristige Bodenvorratspolitik in Form eines Bodenfonds zu planen. Die Landeshauptstadt soll 2022 ein tragfähiges Konzept der Bodenbevorratung vorlegen. Wichtig ist die ausreichende Anschubfinanzierung bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Fonds nachhaltige Bevorratung allein aus den erzielten Einnahmen betreiben kann.

Baulandmodell und Baulandbereitstellung

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland kann als ***Instrument*** zu den kommunalen Pflichtaufgaben gezählt werden. Jeweils unterschiedliche Anforderungen ergeben sich an die Entwicklung im Innenbereich und im Außenbereich. Im Innenbereich spielt das Nutzen von Flächen- und Gebäudepotentialen eine wichtige Rolle, d.h. Brachflächen, Baulücken, Garagenanlagen, ebenso Nachverdichtung durch Aufstockung von Bestandsbauten oder Bauen in der zweiten Reihe. Im Außenbereich bietet sich hingegen die Möglichkeit, zusätzlich Bauland für Neubauvorhaben in größerem Ausmaß zu erschließen. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Stadtentwicklung hat die Ausschöpfung der Potentiale im Innenbereich Priorität vor der Siedlungserweiterung im Außenbereich.

Der Kommune kommt die Aufgabe zu, über die Bereitstellung von Bauland die Siedlungsentwicklung zu steuern. Als ***Instrumente*** stehen im Prinzip die im BauGB enthaltenen Maßnahmen zur Verfügung. Besondere Bedeutung haben Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Entscheidend für die Steuerungswirkung der Instrumente ist allerdings die Frage, ob sich die Bauplanung auf Grundstücke in kommunalem oder privatem Besitz bezieht. Bei kommunalem Eigentum erhöht sich die Möglichkeit der Einflussnahme, da bei Veräußerung der Grundstücke Vorgaben zur Nutzung gemacht werden können. Befindet sich sich das Grundstück in privater Hand befindet, ist die Kommune in der Regel auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder Investoren angewiesen.

Es ist für die Kommune vorteilhaft, strategische Grundsätze für die Bereitstellung und Entwicklung des ***Baulandes*** in einem Grundsatzbeschluss festzuhalten. Damit wird dem Handeln der Verwaltung ein Entscheidungsrahmen – ***Baulandmodell*** – vorgegeben, der sowohl für die Aufstellung der Bebauungspläne als auch für die Ausgestaltung städtebaulicher Verträge mit den späteren Bauträgern maßgeblich ist. Das Baulandmodell sollte eine geschlossene Gesamtstrategie darstellen, die den gesamten Prozess der Baulandentwicklung von der Planung bis zur Nutzung der geschaffenen Baurechte zu steuern vermag. Stadtplanung und Planumsetzung werden auf diese Weise zusammengeführt.

Baulandbeschlüsse sind geeignet, ein differenziertes ***bodenpolitisches Instrumentarium*** entsprechend den örtlichen Gegebenheiten darzustellen. Die Wirksamkeit hängt dann allein davon ab, inwieweit die gewählten Instrumenten zielgenau auf die Problemlagen der Kommune gerichtet sind. Steuerungsmöglichkeiten ergeben sich in erster Linie in räumlicher Hinsicht, indem über vertragliche Festlegungen in Verbindung mit Bebauungsplänen Einfluss auf die bauliche Gestaltung oder soziale Zusammensetzung von Stadtquartieren genommen werden kann. Eine wesentliche Einschränkung ist die Geltung ausschließlich für Vorhaben, für die neues Baurecht geschaffen oder bereits bestehendes Baurecht abgeändert werden muss. Baulandbeschlüsse haben den Charakter von Verwaltungsrichtlinien; d.h. sie schaffen ein gewisses Maß an Transparenz gegenüber den Planungsbeteiligten, sind aber im Gegensatz zu Satzungen rechtlich nicht bindend.

Der Rat der ***Stadt Münster*** fasste 2014 den Beschluss *„Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“*, der ein umfassendes und detailliertes Regelwerk für eine geordnete Baulandentwicklung darstellt. Der Geltungsbereich umfasst Wohnungsbauvorhaben, für die im Außenbereich neues Baurecht geschaffen oder im Innenbereich bestehendes Baurecht bzw. Nutzungszwecke wesentlich verändert werden muss.

Prägende Elemente dieses Regelwerks in Münster sind:

- Der Beschluss beinhaltet Festsetzungen zum Erwerb und zur Vergabe von Grundstücken.
- Der Erwerb der Flächen erfolgt entweder als langfristige Bodenbevorratung oder als projektbezogener Ankauf. Ein revolvierender Bodenfond wird aufgebaut, der als Nebenrechnung zum Kommunalhaushalt geführt wird und zum Flächenankauf über jährlich ca. 18 Mio. € verfügt.
- Im Außenbereich werden Flächen planerisch als Bauland entwickelt, wenn sie im Eigentum der Stadt sind oder der Stadt zuvor auf dem Weges des Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil vorn 50 % verkauft wurde (liegenschaftliche Partizipation).

- Im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern Verträge zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ab, z.B. mit 30 % Anteil an gefördertem Wohnungsbau.
- Die Vergabe der Flächen für Mietwohnungsbau erfolgt im Konzeptverfahren, wobei das Kriterium „niedrige Startmiete“ besonderes Gewicht erhält.
- Zur Sicherung der Umsetzung der Ziele dienen die Instrumente Bauverpflichtung und Rückerwerbsrecht.
- Bei der Refinanzierung der Kosten der Baulandproduktion wird eine gerechte Lastenverteilung zwischen Grundstückseigentümern und Stadt angestrebt.

Münster: Beispiel für gute Praxis in nachhaltiger und gemeinwohlorientierter Bodenpolitik **www.bit.ly/2ZPRlsB**

Hier können Dokumente zur „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ ein-gesehen werden:

- die Beschlussvorlage
- Anlage 1 mit der Erläuterung des Modells

Das ***Potsdamer Baulandmodell 2019*** – “Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam” – ist im Kern ein Modell zur Refinanzierung der Kosten, die für Planung und Erschließung von Flächen in privater Eigentümerschaft Baulandes sowie für infrastrukturelle Folgeeinrichtungen (Kita, Schule) in der Landeshauptstadt anfallen. Ergänzt wurde dieses 2013 beschlossene Modell 2017 um eine wohnungspolitische Komponente: die Herstellung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums in Verbindung mit der Wohnungsbauförderung des Landes. Gerade die letzte Komponente hat überhaupt keine Wirkung gehabt. Über eben dieses Modell wurden seit 2017 ***null*** Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gebaut.

Im Vergleich zur „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ fehlen in Potsdam einige wesentliche Instrumente, die insgesamt der Wirksamkeit Grenzen setzen:

- Kommunaler Zwischenerwerb, entweder projektbezogen oder als Teil langfristiger Bodenbevorratung
- Bodenfonds mit auskömmlicher Finanzausstattung
- Liegenschaftliche Partizipation: die Schaffung von Planungsrechten im Außenbereich ist an die Bedingung geknüpft, dass die Stadt zuvor mindestens 50 % der Bauflächen in ihrem Besitz hält
- Verfahren zur Vergabe kommunaler Grundstücke: Konzeptvergabe, Erbbaurechtsvergabe

Deshalb fordern wir: Die Stadt muss das Baulandmodells zu einer geschlossener Strategie weiter entwickeln, die Grundsätze für die Steuerung des gesamten Prozess der Baulandbereitstellung, -entwicklung und -nutzung festlegt. Das beinhaltet die Integration mehrere Ansätze:

- ***Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung und deren gerechte Lastenverteilung.***
- ***Wir brauchen kommunalen Bodenerwerb und Bodenbevorratung.***
- ***Notwendig sind neue Verfahren und Kriterien der Vergabe kommunaler Grundstücke.***
- ***Es bedarf einer „Kooperativen Baulandentwicklung“ bei der die Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung Priorität hat.***

Derzeit sind mehrere Werkstattgespräche zur Bodenpolitik geplant. Die Auftaktveranstaltung fand im Dezember 2020 statt, bisherige Sitzungen widmeten sich dem Thema Erbbaurecht. Ende 2021 sollen die Themen Bodenfond, Zwischenerwerb und liegenschaftliche Partizipation behandelt werden.

Fortschreibung der "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (Potsdamer Baulandmodell 2019 (Drs. 20/SVV/0081)
www.bit.ly/3ENTxjs

Potsdamer Baulandmodell – Monitoringbericht 2018 (Drs. 19/SVV/0211)
www.bit.ly/3qeaL5y

Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe (Drs. 20/SVV/0223)
www.bit.ly/3bYzQcr

Refinanzierung der Baulandentwicklung

Inzwischen ist deutlich geworden, dass das Baulandmodell vor allem bei der Refinanzierung der Baulandentwicklung andere Prioritäten braucht. In der Bauleitplanung schafft die Kommunen neue Baurechte, die Grundstückseigentümern oder Investoren Gewinnaussichten in zweifacher Hinsicht eröffnet:

- Der Wert des Bodens steigt mit der Umwandlung in Bauland zum Teil erheblich.
- Die bauliche Nutzung des Grundstücks erbringt einen wirtschaftliche Erträge. Der gesteigerten Möglichkeit privater Gewinnaneignung stehen Kosten gegenüber, mit denen Kommune die Baulandproduktion finanziert.

§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB bietet als ***Instrument*** die rechtliche Grundlage, private Gewinne und öffentliche Lasten „sozialgerecht“ zwischen Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen. Diese Kostenverteilung wird in einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen Kommune und Grundstückseigentümer vereinbart. Der Abschluss der Vertrages ist in der Regel Voraussetzung für Erteilung des Baurechts.

Zu beachten ist, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen Baulandentwicklung und Kosten nachweisbar ist und ein angemessener Teil des Gewinns beim Grundstückseigentümer verbleibt. Als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit wird eine „1/3–2/3-Regelung“ angesehen, wonach mindestens ein Drittel des Gewinns beim Planungsbegünstigten verbleibt und zwei Drittel zur Refinanzierung der kommunal zu tragenden Kosten für Planung und Erschließung des Baulandes sowie für die Errichtung der sozialen Infrastruktur zur Verfügung steht.

Zur Ermittlung der angemessenen Kostenbeteiligung können zwei Ansätze verwendet werden:

- Die bodenwirtschaftliche Methode, die sich allein an der Steigerung des Bodenwerts orientiert
- Die ***ertragswirtschaftliche Methode***, die zusätzlich Erträge aus der Grundstücksnutzung einbezieht

Das Bodenwertverfahren ist allgemein üblich, erst in jüngster Zeit wird in verschiedenen Städten (München, Bonn, Berlin) die Ertragswertmethode erprobt. Die Spielräume, die sich durch die unterschiedliche Gestaltung der Refinanzierungsmodelle bieten, schwanken zwischen recht restriktiven Vorgaben und der Angst vor Klagen von Investoren, die sich darauf gründen, dass die Kostenbeteiligung zur wirtschaftlichen Überforderung führe. Die üblicherweise angewendete Bodenwertmethode gelangt an ihre Grenze, wenn die planungsbedingten Wertsteigerungen niedrig ausfallen, so dass die auf die Vorhabenträger überwälzbaren Kosten ebenfalls gering und damit unter den Finanzierungskosten für die Baulandentwicklung bleiben.

Eine Berechnung nach dem sogenannten ***Ertragswert*** bietet den Vorteil, die zukünftige Nutzung und deren Erträge vorher mit einzubeziehen. Wenn also hohe Erträge der Investoren zu erwarten sind – zum Beispiel, wenn diese Eigentums – und Anlageobjekte bauen wollen, können auch andere Gewinne angenommen werden. Wenn soziale und nichtkommerzielle Baugemeinschaften oder Genossenschaften bauen sind die künftigen Erträge wesentlich geringer.

Das ***Potsdamer Baulandmodell*** nutzt allein die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus dem Bodenwert vor Planung gegenüber dem Bodenwert nach Abschluss der Planung, als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit. Der Monitorbericht zum Potsdamer Baulandmodells im Jahr 2019 ergab, dass die verfügbare Bodenwertsteigerung in keinem Fällen ausreichte, um über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Folgekosten für die soziale Infrastruktur hinaus auch noch einen Beitrag zur Finanzierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu leisten.

Ein höherer Finanzierungsanteil für den sozialen Wohnungsbau ließe auf drei Wegen erreichen:

- Die Prioritätensetzung wird verändert, so dass bspw. die Kosten paritätisch auf soziale Infrastruktur und Wohnungsversorgung aufgeteilt werden.
- Der Investorenanteil wird reduziert, so dass für Infrastruktureinrichtungen und sozialen Wohnungsbau mehr Mittel verteilt werden können.
- Statt der Bodenwertmethode wird das Ertragswertverfahren verwendet.

Im August 2021 brachte die Fraktion Bündnis90/Grüne den Antrag in Stadtverordnetenversammlung ein, die Priorisierungsregel in Richtung der paritätischen Aufteilung der Kosten für Infrastruktur und Wohnraumversorgung zu ändern (Drs. 21/SVV/0853). Der Antrag befindet sich in der Beratung der Fachausschüsse. Die Bereitschaft zu größeren Veränderungen am praktizierten Refinanzerungsmodell scheinen allerdings gegenwärtig weder in der Verwaltung noch bei der Mehrheit der Stadtverordneten vorhanden zu sein.

Deshalb fordern wir: Potsdamer Baulandmodell muss grundsätzlich überarbeitet werden. Die Festlegung zum Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung muss Priorität haben. Die Anwendung der Ertragswertmethode muss geprüft und am Beispiel anderen Kommunen in die Berechnung eingebunden werden.

Endlich eine neue Vergabepolitik!

Wie oben bereits beschrieben hängt jede neue Bodenpolitik wesentlich an der Verfügbarkeit von Grund und Boden. Viele der genannten ***Instrumente*** sind nur anwendbar, wenn die Kommune Zugriff auf den Boden hat. Zusätzlich zur Bauleitplanung können dann bei Grundstücksvergabe in verschiedenen Verfahren weitere Vorgaben gemacht werden, die bei Zuschlag in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Eine wesentliche Vorgabe bezieht sich auf den Zweck der Grundstücksnutzung , eine andere auf die Art Veräußerung, d.h. Verkauf oder Bestellung von Erbbaurecht. Zum Nutzungszweck könne verschiedenen Bedingungen gestellt werden, die allgemeiner (z.B. Wohnungsbau) oder spezifischer (z.B. Miethöhe, Dauer der Belegungsbindung) sein können.

Üblich ist eine ***Quotenregelung*** für den geförderten Wohnungsbau. Die Kommune legt in einem Beschluss einen Prozentsatz für mietpreisgebunden Wohnraum im Neubau fest, den Bauträger bei Erteilung der Baugenehmigung zu erfüllen haben. Der ***Drittelmix*** aus gefördertem, mietpreisgedämpftem und frei finanziertem Wohnraum bei Neubauvorhaben wird in vielen Städten angewendet. Er scheint das derzeit wirkungsvollste Instrument zu sein, private Bauträger zu verpflichten, zur sozialen Wohnraumversorgung beizutragen. Das erfolgt entweder als Gegenleistung für die verbilligte Überlassung eines kommunalen Grundstücks oder bei Inanspruchnahme von öffentlicher Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus.

Mit der Quotenregelung bei Neubauvorhaben verfolgen die Kommunen im Allgemein das Ziel, eine soziale Durchmischung der Bevölkerung in Wohnquartieren zu erreichen. Die

Grenzen werden allerdings in dem Drittel sichtbar, das auf Mietsubvention angewiesen ist. Die Kommune kann sie in Bauvorhaben nur einsetzen, wenn öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen bzw. sie von den privaten Bauträgern überhaupt in Anspruch genommen werden. Ein weiterer Nachteil ist die begrenzte Dauer der Mietpreisbindung von ca. 15 bis 25 Jahren. Für langfristige Bindungen stellt das Baugesetzbuch deshalb ausdrücklich das Instrument des Erbbaurecht zur Verfügung.

In ***Potsdam*** wurde 2011 eine Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt erlassen. Obwohl im sogenannten *„Wohnpolitischen Konzept“* eine Vergabe nach Höchstgebot ausdrücklich abgelehnt wird, hat die Stadt Potsdam vor allem über ihre Gesellschaft ProPotsdam seitdem weiter Grundstücke nach Höchstgebot angeboten und auch verkauft. Und auch der Verkauf nach dem sogenannten Verkehrswert führte in der Regel dazu, dass die Preise dafür ständig gestiegen sind und zum Beispiel für einen Mieter*innenkauf kaum finanzierbar sind. Deshalb kamen in Potsdam fast ausschließlich kapitalstarke Immobilieninvestoren zum Zug.

Erst im Februar 2020 unternahm die Verwaltung den Vorstoß, diese Leitlinien um eine wohnungspolitische Komponente zu ergänzen. Sie bezog sich den Verkauf von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau und machte zum einen Vorgaben zur Mietpreis- und Belegungsbindung, zum anderen definierte sie einen Kreis von gemeinwohlorientierten Akteuren als bevorzugte Zielgruppe im Vergabeverfahren. Es gab mehrere Änderungsvorschläge zur Ausgestaltung des Konzeptverfahrens und zur Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht. Das führte dazu, dass die weitere Behandlung in die Werkstatt zur Bodenpolitik verschoben wurde – die immer noch läuft.

Deshalb fordern wir: Die Leitlinie Grundstücksvergabe muss dringend den Erfordernissen einer soziale Wohnungs- und Stadtentwicklung angepasst werden. Es darf keine Höchstgebotsverfahren mehr geben – auch nicht durch die ProPotsdam, die gerade wieder Grundstücke in Krampnitz auf diese Weise auf dem Immobilienmarkt anbietet. Bei Konzeptvergaben muss mit Festpreisen agiert werden, welche die künftige Nutzung einbeziehen und gemeinwohlorientierten Nutzer*innen per Ertragswertverfahren eine reale Chance gibt.

Erbbaurecht: Alternative zum Verkauf

Eine grundsätzliche Entscheidung bei der Vergabe städtischer Grundstücke ist die nach der Art der Veräußerung: Verkauf und Eigentumsübertragung oder Verbleib in kommunaler Eigentümerschaft und Bestellung von Erbbaurecht.

In ***Potsdam*** wurde viele Jahre lang alles verkauft, was möglich – und aus Sicht der Stadtpolitik nötig war. In der Regel wurde nach Höchstgebotsverfahren und fast ausschließlich an private Immobilienunternehmen und Investoren verkauft. Der Stadt Potsdam gehören heute im Stadtgebiet kaum noch Grundstücke, die für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen. In Entwicklungsgebieten hat sie in der Regel alle Verfügungsgewalt an Entwicklungsgesellschaften abgegeben, die sich als formal private Unternehmen wenig regulieren lassen.

Dies betrifft im Übrigen auch die ProPotsdam, die als Entwicklungsträger genauso agiert. Seit Jahren veräußert sie weiter Grundstücke und Häuser nach Höchstpreisverfahren, obwohl die politische Debatte längst andere Prioritäten und Vergaben favorisiert. Im Oktober 2021 war sie auf der großen Immobilienmesse *Expo* in München damit wieder aktiv vertreten.

Das Erbbaurecht ist das Recht, eine Immobilie auf fremdem Grundstück zu bauen oder zu kaufen. Es ist über das Erbbaurechtsgesetz geregelt. Der Eigentümer des Grundstücks, der Erbbaurechtgeber, räumt dem Erbbaurechtnehmer ein Nutzungsrecht für das Grundstück ein. Damit kann der Erbbaurechtnehmer das Grundstück neu bebauen. Er wird also Eigentümer der Immobilie, pachtet jedoch das Grundstück. Diese Trennung ist so gewollt, weil damit einmal ungewollte Bebauungen verhindert, aber auch Eingriffe in die Nutzungen begrenzt werden können. Im Gegenzug zahlt der Immobilieneigentümer dem Grundstückseigentümer jährlich eine Art Miete, den sogenannten Erbbauzins. Die Höhe des Erbbauzinses orientiert sich am Bodenwert des Grundstücks und inzwischen auch an dem Ertragswert. Beide Parteien schließen einen Erbbaurechtsvertrag ab, der genau wie der Kaufvertrag für die Immobilie notariell beurkundet werden muss.

Der Erbbaurechtsvertrag hat immer eine festgesetzte Laufzeit, die frei verhandelt werden kann. Üblicherweise beträgt sie zwischen 50 und 99 Jahre. Das Erbbaurecht hat in Deutschland eine lange Tradition. Vor allem Land der Kirchen wird seit vielen Generationen im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft.

Auch für Kommunen ist es ein zentrales ***Instrument***, um Boden auf Dauer in öffentlicher Hand zu halten. Zum Einen ergeben sich damit Möglichkeiten der strategischen Steuerung der Stadtentwicklung, die von konkreten Festlegungen zur langfristigen Bodennutzung bis zu dämpfendem Einfluss auf die Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise reicht. Zum anderen bleibt das kommunale Grundvermögen erhalten und generiert zudem über Zinszahlungen regelmäßige Einnahmen.

Das Erbbaurecht hat mit vielen Vorurteilen zu kämpfen: die Angst vor unkalkulierbar steigenden Pachtzinsen, vor vorzeitigen Landrückforderungen oder vor schwierigeren Baufinanzierungen. Trotzdem vergeben Kommunen seit hundert Jahren Flächen im Erbbaurecht. Kein Investor hat ein Problem damit, ein gutes Grundstück in Toplage im Erbbaurecht zu übernehmen, die Banken finanzieren Bauprojekte über Erbbaurecht längst problemlos. Und Bauherren, die teure Bodenpreise nicht direkt zahlen können, können ein Grundstück über den Erbbauzins langsam finanzieren. Die Anfangsinvestitionen sind geringer.

„Der Punkt ist: Wir dürfen den Bodenmarkt nicht behandeln wie den Markt mit Getreide. Boden wächst nicht nach. Wir brauchen dafür andere Spielregeln, und das Erbbaurecht ist eine gute Form, um die Langfristigkeit der Bodenentwicklung mit der eher kurzfristigen Gestaltung von Immobilien zu koppeln.“ – sagt Frauke Burgdorff (Vorsitzende der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung) im Interview mit dem Architektenblatt.

In ***München*** wurde der Verkauf von städtischen Grundstücken auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses 2017 komplett beendet. Die Grundstücke werden ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Als Ausnahme sind lediglich 10 % für Baugemeinschaften

zugelassen. Genossenschaften haben das Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht. Der Erbbauzins ist in München einfach geregelt. Der aktuelle Liegenschaftszins, d.h. das Verhältnis von Jahresertrag zum Kaufpreise der Immobilie – aktuell zwischen 1,8 und 2,1 % wird als Erbbauzinssatz festgelegt.

In ***Potsdam*** gibt es bisher kaum Vergaben nach Erbbaurecht, erst recht kein Konzept dafür. Die ProPotsdam hat in einem angeblichen Modellversuch ein Objekt in der Lennèstraße zu einem Erbbauzins von 4 % mit Höchstgebotsverfahren ausgeschrieben – sprich: Wer den höchsten Erbbauzins bietet, gewinnt. Zum Vergleich: In ***Berlin*** hat der Senat erst in 2021 neue Erbbauzinsen festgelegt: 1,8 % bei Geschosswohnungsbau und sozialen Projekten.

In ***Potsdam*** schreibt die Fraktion von B 90/Grüne dazu: „Das Ziel besteht darin, sozialverträgliche Mieten auf lange Zeiträume hin zu gewährleisten. Die fachlichen Voten (...) zeigen deutlich, dass das Erbbaurecht gegenwärtig nicht geeignet ist, dies zu gewährleisten, offenbar auch nicht mit einem willkürlich extrem niedrig festgesetzten Erbbauzins.“ Was für ein Armutszeugnis. Immerhin sagt selbst die eigene Bundestagsfraktion: „Das Erbbaurecht ist ein Schlüssel für eine grüne und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. Es bietet nach unserer Einschätzung zahlreiche Möglichkeiten, um bezahlbaren Wohnraum und andere am Gemeinwohl orientierte Nutzungen in den Städten zu sichern, aber auch neu zu schaffen.“

Deshalb fordern wir: Potsdam darf keinen Grund und Boden mehr gegen Höchstgebot und an private Immobilienunternehmen veräußern, auch nicht über ihre kommunale Gesellschaft ProPotsdam. Vergaben nach Erbbaurecht müssen ein zentrales Instrument der Vergabepolitik in der Stadt Potsdam werden! Erbbauzinsen müssen politisch nach der Ertragswertmethode festgelegt werden.

Berlin: Senat beschließt neue, marktübliche Erbbauzinssätze: Attraktivere Konditionen sollen Bautätigkeit ankurbeln **www.bit.ly/3BUSBYT**

München: Die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken an Genossenschaften und Baugemeinschaften erfolgt durch Konzeptausschreibungen **www.bit.ly/3H1o3II**

III. Gemeinwirtschaftliche Akteure fördern und Beteiligung der Mieter*innen sichern

Nichtkommerzielle Gemeinschaftsprojekte

Gemeinwirtschaftliche Wohnungsmarktakteure verfolgen nicht das Prinzip der Gewinnmaximierung, sondern der Bedarfsdeckung. Ihre Geschäftstätigkeit ist deshalb in besonders Maße darauf ausgerichtet, langfristig bezahlbaren Wohnraum ihrem Bestand zu sichern. Zu diesen Akteuren zählen auf Grund ihres Gesellschaftszweckes: kommunale Wohnungsunternehmen, Studentenwerke, Organisationen wie *Mietshäusersyndikat* und *Stiftung Trias*, Wohnungsgenossenschaften, nichtkommerzielle Baugemeinschaften und kooperative Wohnprojekte.

Für die Kommune bringt es mehrere Vorteile, gemeinwirtschaftliche Akteure in die kommunale Wohnraumversorgung einzubeziehen, denn:

- sie tragen zur nachhaltigen Stabilisierung des Mietniveaus bei,
- sie leisten einen wertvollen Beitrag zur gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung,
- sie halten Grundstücke in der Regel dauerhaft in ihrem Eigentum, entziehen sie damit dem spekulativen Immobilienmarkt und bewirken letztlich eine gedämpfte Bodenpreisentwicklung

Gemeinschaftsprojekte sind besonders geeignet, Formen bezahlbaren und sozialen Wohnens zu sichern. Sie fördern Beteiligung und Identifikation, sie sind wichtig für bessere Nachbarschaften, sie fördern Modelle ökologischer und sozialer Entwicklungen. Nicht zuletzt bieten sie eine wesentlich geringere Mietbelastung für ihre Bewohner*innen.

Bundesweit und in Potsdam gibt es einen immer größeren Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen. Insbesondere nichtkommerzielle Projekte haben einen großen Zulauf wie bei den neuen, jungen Genossenschaften oder dem Mietshäusersyndikat. Für die Stadt Potsdam ergab eine repräsentative Befragung, dass sich 44 % aller Befragten das Wohnen in einem Gemeinschaftsprojekt vorstellen können.

In **Potsdam** gibt es verschiedene Gemeinschaftsprojekte. Dazu gehören aktuell 7 Syndikatsprojekte, einige Baugemeinschaftsprojekte wie die *„23 Riesen“* oder *„Wohngut“* in der Uhlandstraße. Alle diese Projekt sind ohne Unterstützung durch die Stadt entstanden. Im Gegenteil, neue Projektinitiativen sehen sich mit immer neuen finanziellen, rechtlichen und politischen Hürden konfrontiert. Der Kauf der Wollestraße 52 an seine Mieter*innen scheiterte, eine Ausschreibung der ProPotsdam für die Goethestraße 38 wurde zurück gezogen, als klar war, dass die Gemeinschaftsinitiative das beste Konzept hatte und in der Lennèstraße 54/55 wurde eine Erbbaurechtsvergabe mit einem Höchstpreisverfahren verknüpft, was der Projektinitiative keine Chance gab.

Von 2016 bis 2019 beteiligte sich Potsdam als sogenannte Laborstadt an einem bundesweiten Forschungsprojekt *„Gemeinschaftlich Wohnen“* von DIFU, Plan & Praxis und ITZ. Keine der im Forschungsprojekt genannten Formen der Unterstützung von Gemeinschaftsprojekten wurde umgesetzt, sie stehen somit als Forderung weiter im Raum.

Forschungsprojekt „Gemeinschaftlich Wohnen“ **www.bit.ly/3CQ9aGH**

Gemeinschaftlich Wohnen in Potsdam – Ergebnisse einer Bevölkerungsbefragung **www.bit.ly/2ZUVmMg**

Andere Städte sind da einige Schritte weiter. In **Münster** unterstützt die städtischen Koordinierungsstelle *„Bauen und Wohnen in Gemeinschaft”* interessierte Bürger*innen und Gruppen mit Projektideen bei der Suche und Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen.

In vielen Städten existieren mittlerweile Beschlüsse der Kommunalvertretungen, die gemeinwirtschaftlichen Bauträgern und nichtkommerziellen Projekten einen bevorzugten Zugang zu Baugrundstücken ermöglichen. Als Beispiel seien **Leipzig und Münster** genannt. Auch **Tübingen und Freiburg** vergeben bei der Entwicklung neuer Wohngebiete Grundstücke an Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und andere gemeinwohlorientierte Träger jeweils in Drittelanteilen. Werden neue Quartiere entwickelt, werden gemeinwirtschaftliche Akteure von Anfang an gleichberechtigt einbezogen und informiert.

Deshalb fordern wir: Potsdam braucht eine Anlaufstelle für die Beratungen von Projektgruppen, regelmäßige Informationen über Ausschreibungen, Vergaben und neue Projekte, Einbeziehung des Mietshäusersyndikats in die Entwicklung neuer Quartiere! Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete orientieren wir uns an Städten wie Freibug und Tübingen, welche seit Jahren erfolgreiche einen anderen “Drittelmix” als in Potsdam praktizieren: Ein Drittel der Flächen gehen an Wohnungsgenossenschaften, ein Drittel an kommunale Gesellschaften, ein Drittel an andere gemeinwirtschaftliche Akteure.

Münster: Koordinierungsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft” **www.bit.ly/3mQ4D16**

Leipzig: Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen **www.bit.ly/3k5ihvN**

Einbeziehung und Unterstützung von Mieter*inneninitiativen und Mieter*innenräte

All dies wird nur funktionieren, wenn Mieter*innen- und stadtpolitische Initiativen endlich regelmäßig und verbindlich informiert, mit ihnen kommuniziert und sie in Entscheidungsprozesse rechtzeitig einbezogen werden! Fast alle gesellschaftlichen Debatten über steigende Mieten und Verdrängung wurden in den letzten Jahren durch stadtpolitische und Mieter*innen-Initiativen angestoßen. Erst kürzlich haben 27 stadt- und mietenpolitische Initiativen in Berlin ein *„Mietenpolitisches Dossier“* mit ganz konkreten Analysen und Vorschlägen für eine Wende in der Wohnungspolitik veröffentlicht. Hier sitzt die Expertise in der Wohnungs- und Bodenpolitik, hier finden Mieter*innen Rat, Unterstützung und Raum für Engagement, hier schlägt das kulturelle Herz von Städten. In vielen Städten gibt es deshalb inzwischen Mieter*innenräte, werden stadtpolitische Initiativen zu *„Runden Tischen“* eingeladen, wird ihre Expertise in die Bauplanung der Stadt einbezogen – wie zum Beispiel beim **Dragonerareal in Berlin**.

In **Potsdam** gibt es all das nicht. Die ProPotsdam hat keine Mieter*innenräte, die Mieter*inneninitiativen werden als Störenfriede und nicht als kritische Partner*innen gesehen. In fast allen politischen Debatten der letzten Jahren standen Politik und Verwaltung sowie die Initiativen auf verschiedenen Seiten.

Deshalb fordern wir: Es muss ein Gremium geschaffen werden, bei dem sich Politik, Verwaltung und mietenpolitische Initiativen regelmäßig treffen und austauschen können. Ob das im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juni 2021 (Drs. 21/SVV/0636) geforderte „Dialogforum zu Fragen des sozialen Wohnens“ diese Rolle übernehmen kann, wird sich zeigen, wenn dessen Kompetenzen bestimmt sind.

Außerdem soll eine Meldestelle in der Stadtverwaltung – ähnlich der zur neuen Zweckentfremdungsverordnung – geschaffen werden, wo drastische Fälle von Verdrängung, Umwandlung, Spekulation und Verkauf gemeldet werden können. Die Stadtverwaltung informiert darüber die Politik und macht problematische Verkäufe und Spekulationen öffentlich. Vorbild kann der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sein, wo diese Informationen bereits jetzt veröffentlicht werden.

Initiativenforum Stadtpolitik Berlin: Mietenpolitisches Dossier 2021 veröffentlicht – Konzepte und Forderungen zur Stadt- und Mietenpolitik
www.bit.ly/3bNjYt9

Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Mieterräte
www.bit.ly/3BTkekU

Der
Markt
löst unsere
Probleme
nicht.

STOPP DEM AUSVERKAUF
UNSERER STADT!

Nicht zuletzt: Das Geschäftsmodell und die Geschäftsordnung der ProPotsdam ändern!

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind ein ganz wichtiges **Instrument** für eine soziale Wohnungspolitik und eine Vielzahl bezahlbarer Wohnungen in Kommunen. Die Kommunen sind Mehrheits- oder alleiniger Gesellschafterin, sie besetzen die Aufsichtsräte und bestimmen eigentlich deren Geschäftspolitik. Nicht wenige Kommunen haben einen Teil ihrer Wohnungsbaugesellschaften in Zeiten klammer Kassen und neoliberaler Vorstellungen von Marktregulierung verkauft und merken heute, wie gering ihr Einfluss auf einen privatisierten Wohnungsmarkt ist.

Bis 1990 waren viele kommunale Wohnungsgesellschaften gemeinnützig. Dies bedeutete seinerzeit, dass sich die Wohnungsunternehmen verpflichteten, alle ihre Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite auf vier Prozent zu begrenzen und das Firmenvermögen nur für den Wohnungsbau einzusetzen. Dafür waren sie von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer, in einigen Bundesländern auch von der Grunderwerbsteuer befreit. Die Regierung Kohl beschloss 1988 diese Wohngemeinnützigkeit aufzuheben.

Seitdem sind fast alle kommunalen Wohnungsbaugesellschaften privatwirtschaftliche Unternehmen, meist in Form einer GmbH mit eigener, auf Gewinn ausgerichteter Geschäftsordnung. Sie werden meist unabhängig vom politischen Alltag in einer Stadt geführt und unterliegen einer eigenen Rechnungslegung. Je nach politischer Präferenz nimmt die kommunale Politik mehr oder weniger Einfluss auf die Geschäftspolitik der eigenen Gesellschaften. Im besten Fall setzt die Politik ihre kommunalen Gesellschaften – wie oben erklärt – als **Instrument** ein, um einen Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand zu gewährleisten und Neubau bezahlbaren Wohnraums zu organisieren. In **Berlin** hat der Senat erst im Sommer 2021 beschlossen, den **Mietendeckel für ihre Landeseigenen Wohnungsgesellschaften** beizubehalten – trotz Scheiterns des Modells für die gesamte Stadt vor dem Bundesverfassungsgericht.

Potsdam hat das kommunale Wohnungsunternehmen, die **Gewoba**, im Gegensatz zu anderen Städten nicht verkauft, sondern aus ihm den Stadtkonzern ProPotsdam gegründet, der in mehreren Tochtergesellschaften neben der Wohnraumversorgung auch andere Geschäfte betreibt: Stadtsanierung, städtebauliche Entwicklung, Bewirtschaftung von Infrastruktur- und Kultureinrichtungen.

Die ProPotsdam ist eine privatrechtliche GmbH, deren alleiniger Gesellschafter die Stadt Potsdam ist. Sie hält aktuell rund 17.000 Wohnungen in der Stadt und ist damit ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt. In ihrer Wohnungspolitik agiert die ProPotsdam meist wie ein normaler privater Vermieter. Sie erhöht die Mieten im Bestand nach den rechtlich möglichen Quoten, sie erhöht die Mieten bei Neuvermietung und Modernisierung. Die durchschnittliche Mietsteigerung im Gesamtbestand lag in den letzten Jahren zwar unterhalb der gesetzlich zulässigen Werte, aber doch ca. 1% über dem Anstieg des Verbraucherindexes. An politische Beschlüsse wie das *„Wohnungspolitische Konzept“* fühlt man sich nicht gebunden – weil nach eigener Aussage die eigene Geschäftsordnung maßgeblich ist.

Deshalb fordern wir: Das Geschäftsmodell und die Geschäftsordnung der ProPotsdam müssen dringend überarbeitet werden. Entscheidend ist die Sicherung bezahlbarer Wohnungen im Bestand. Vor allem die vielen zusätzlichen Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger gehören auf den Prüfstand, die Schuldenlast der Gesellschaft aus den Gründungstagen muss dringend gesenkt werden. Die ProPotsdam muss die neuen wohnungs- und bodenpolitischen Leitlinien der Stadt anerkennen. Sie kann und darf keine andere, eigene Vergabe- , Boden- und Wohnungspolitik betreiben, sondern muss das, was die Politik beschließt umsetzen.

Und vor allem fordern wir, dass die Stadt Potsdam sich offensiv an der politischen Debatte um einen neue Wohnungsgemeinnützigkeit beteiligt und eine solche für die ProPotsdam anstrebt.

Deshalb braucht es jetzt einen Mietendeckel – hier in Potsdam und bundesweit!

Alle diese neuen und alten ***Instrumente*** brauchen vor allem Eines: Zeit für die politischen Debatten und die Umsetzungsbeschlüsse. Ein Mietendeckel verschafft der Stadtgesellschaft genau dafür Raum und die notwendige Zeit. Er kann eine Verschnaufpause für die Mieter*innen sein, eine Möglichkeit, in Ruhe zu schauen, was in Zukunft besser hilft, als einfach den Markt regeln zu lassen, einfach Grundstücke zu verkaufen, den Wertzuwachs Investoren zu überlassen und Verdrängung und Umwandlungen hilflos zu zu sehen.

In Potsdam bedarf es eines zusätzlichen Drucks, damit die kommunale Politik endlich aufwacht und eine grundsätzliche Veränderung hin zu einer sozialen, gemeinnützigen und mieter*innenorientierten Wohnungs- und Bodenpolitik unternimmt.

Das ***Bürgerbegehren*** für einen Mietendeckel von Wohnungen im kommunalen Bestand der ProPotsdam kann ein solches Druckmittel sein.

Deshalb unterstützen wir es!

JETZT den MIETEN DECKEL unterstützen!

UNTESCHRIFTENLISTEN zum Download,
Termine zu INFOSTÄNDEN & Infos unter:

www.mietendeckel-potsdam.de

MIETENDECKEL
POTSDAM