

# Wie große Immobilienfirmen und – Investor\*innen die Stadt verändern – ein kritischer Spaziergang durch eine der teuersten Städte der neuen Bundesländer (Vorabdruck)

## Inhalt:

Einführung in ein schwieriges Kapitel Stadtentwicklung

Das RAW Gelände: Anonyme Investor\*innen, anonyme Ankermieter\*innen, verdrängte Auswirkungen (fürs Freiland und andere)

Der Brauhausberg: Mit oder ohne Minsk, mit oder ohne superreiche Investor\*innen, auf jeden Fall aber mit hohen Wertsteigerungspotential

Die Speicherstadt: Teures Anlageobjekt, Luxus - Investor\*innenprojekt, leerstehende Eigentumswohnungen und Deals mit der Politik

Der Staudenhof: Letztes Relikt bezahlbarem Wohnraum, letztes Hindernis des barocken Wiederaufbaus, Streitobjekt in der Stadtmitte

Die Student\*innenwohnungen: Möblierte Apartments, fehlende WG – Zimmer, horrenden Mieten



## **Impressum:**

„Stadt für alle“ Potsdam

Vorabdruck der Broschüre: „Wie Immobilieninvestoren in Potsdam die Stadt verändern“

[www.potsdam-stadtfueralle.de](http://www.potsdam-stadtfueralle.de)

[blog@potsdam-stadtfueralle.de](mailto:blog@potsdam-stadtfueralle.de)

## Einführung in schwieriges Kapitel Stadtentwicklung

*Wie sich Potsdam an Immobilieninvestoren verkauft*

Die Stadt Potsdam hat in den letzten 20 Jahren nahezu alle verfügbaren Flächen an **Immobilieninvestoren** verkauft.

Dabei spielte es eigentlich nie eine Rolle, wer diese waren, welche Firmen dahinter steckten und woher deren Kapital kam. So kamen in Potsdam auch Unternehmen zum Zuge, die anderswo höchst umstritten sind, die für Vertreibungen und Verdrängungen, Bauprojekte an konfliktreichen Orten und für Spekulationen mit Wohnraum bekannt sind.

Beispielhaft seien hier nur die **Firmengruppe Groth** genannt, die in der Speicherstadt gebaut hat und die **Sanus – AG**, die einen großen Teil des Brauhausberges bebaut. **Groth** hat in Berlin lange Sozialwohnungen im gehobenen Standard gebaut, deren Mietpreisbindung heute ausgelaufen ist und baut aktuell vor allem Luxusprojekte wie im Mauerpark, wo es deshalb starke politische Auseinandersetzungen gab: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/wohnungsbau-investor-groth-gruppe-in-berlin-anwohner-am-mauerpark-sprechen-von-erpressung-3317898> . Die **Sanus – AG** arbeitet bevorzugt mit sogenannten „geschlossenen Immobilienfonds“ und ist wegen mehrerer Spekulationsprojekte in Berlin in den Schlagzeilen: <https://www.zeit.de/2016/43/immobilienmarkt-immobilien-berlin-boom-investoren-rendite-verlust> .

Logische Konsequenz: im „**Risiko-Rendite-Rankings 2018**“ für Ostdeutschland des bundesweit aktiven Immobilienvermarkters Dr. Lübke & Kelber landete Potsdam als risikoärmster Standort auf dem ersten Platz.

Wie wenig Interesse Politik und auch Lokalmedien in Potsdam daran haben, sich mit dem Agieren und Hintergründen großer Immobilienkonzerne zu beschäftigen ist aktuell auch an der Entwicklung im neuen Stadtteil Krampnitz zu beobachten. Während in Berlin ein Bürgerbegehren dazu läuft, die „**Deutsche Wohnen**“ zu enteignen, der Senat alles versucht, Wohnungsverkäufe an diese in der Karl – Marx – Allee zu verhindern, ist die „Deutsche Wohnen“ in Potsdam offensichtlich unumstrittener Partner. Dabei hat die Kritik an ihr eine Menge Gründe: [https://www.huffingtonpost.de/marcel-eupen/wohnungsnot-vermieter-deutsche-wohnen\\_b\\_18563992.html](https://www.huffingtonpost.de/marcel-eupen/wohnungsnot-vermieter-deutsche-wohnen_b_18563992.html)

Das Netzwerk „Stadt für alle“ versucht aktuell vor allem am Beispiel der Planungen für das ehemalige **RAW – Gelände** deutlich zu machen, warum es für die Stadt Potsdam durchaus wichtig wäre, hinter die Kulissen toller Fassaden und Hochglanz – Broschüren zu schauen.

Die **RAW Potsdam GmbH** ist Teil eines undurchsichtigen Geflechtes aus Beteiligungsgesellschaften und windigen Geldgebern – oft aus den Steuerparadiesen der Welt.

*Das **Fazit** unserer Recherchen ist gleichzeitig eine Aufforderung an die politisch Verantwortlichen dieser Stadt, diese tatsächlich wahrzunehmen und diese Form der Immobilienpolitik zu beenden!*

- Fast alle diese Immobilieninvestoren arbeiten mit einem vielfältigen, undurchsichtigen Geflecht an immer neu gegründeten *Beteiligungsgesellschaften und Immobilienfonds*. Es ist für eine Kommune fast unmöglich, hier die wirklichen GeldgeberInnen und BesitzerInnen zu erkennen. Und es wird im Streitfall kaum möglich sein, irgendwen haftbar zu machen, wenn ein Projekt scheitert.
- Die wirklichen InvestorInnen und GeldgeberInnen sind nicht selten Unternehmen, Staaten und Institutionen, die mit ihrem Investment Geld waschen wollen, die damit Steuern sparen und Finanzflüsse verschleiern wollen. Es kann für eine Stadt doch nicht egal sein, ob hier *Schwarzgeld und Geld aus kriminellen Geschäften und Korruption* investiert und eingewaschen wird!
- Solche Investoren kennen alle rechtlichen und finanztechnischen Tricks und Möglichkeiten, *Kosten zu sparen und auf Staaten abzuwälzen*. Meist werden negative Bilanzen

ausgewiesen, die Gewinne dann aber in Unternehmen in Staaten überwiesen, wo kaum Steuern gezahlt werden müssen – wie zum Beispiel in Zypern. So gehen auch Kommunen Steuern verloren, vor allem bei der Grunderwerbssteuer können Investoren durch Beteiligungen von unter 95 % an Immobilienunternehmen diese praktisch einsparen – sogenannte Share deals.

- Solche Modelle der Finanzierung über Immobilienfonds und als Anlageobjekte verlangen geradezu den *Bau von Luxusprojekten*. Nur dadurch kann die versprochene Rendite garantiert werden. Die besonderen Lagen der Objekte, die beschriebene Finanzierung und ihre teure und exklusive Gestaltung führen konsequenterweise dazu, dass die künftigen MieterInnen, KäuferInnen und NutzerInnen dafür sehr viel bezahlen müssen. Deshalb mieten in der Speicherstadt eben keine „normalen“ PotsdamerInnen, deshalb werden auf dem geplanten IT – Gelände ganz sicher keine kleinen Start – ups und Kreative Räume mieten können.
- Das Geschäft mit Immobilien und die Strategie, das viele freie Kapital auf diesem Markt zu investieren ist längst ein *globaler Trend der Kapitalverwertung*. Oft geht es überhaupt nicht mehr darum, Wohnungen oder Gewerberäume für eine Region, eine Stadt zu bauen, sondern ein Projekt, was quasi von den Wertsteigerungen auf dem Markt lebt. So, wie dieser seit Jahren steigt, wird nur noch darauf spekuliert, von dieser Steigerung zu profitieren. Wer kann also sagen, an wen das Objekt auf dem RAW – Gelände nach Fertigstellung verkauft wird? Welche Immobilienverwertungsgesellschaft kommt dann zu Zug – wie zum Beispiel im Kirchsteigfeld inzwischen „Vonovia“ – zum Leidwesen der MieterInnen?! Und was passiert, wenn die diese *Blase* irgendwann doch platzt und die kalkulierten Wertsteigerungen nicht mehr verwirklicht sind? Welche Bauruinen und Leerstände werden wir dann in Potsdam haben?
- Zuletzt: Jede dieser Immobilieninvestitionen nehmen der kommunalen Politik, den Menschen dieser Stadt Handlungsmöglichkeiten, die Stadt selbst zu gestalten. Wenn wir BürgerInnen bezahlbare Wohnungen, kleinen Gewerbetreibenden und Kreativen Räume zur Verfügung stellen wollen, dann wird dies nicht über Geschäfte mit solchen Unternehmen gehen, sondern nur gegen sie!

Autorenkollektiv [www.potsdam-stadtfoeralle.de](http://www.potsdam-stadtfoeralle.de)

## Das RAW Gelände: Anonyme Investor\*innen, anonyme Ankermieter\*innen, verdrängte Auswirkungen (fürs Freiland und andere)

*Ein Kommentar zum Kommentar zu den Plänen zum RAW Gelände*

### **Nichts ist gut!**

Henri Kramer hat in der PNN einen neuen Kommentar zu den angepassten Plänen zum RAW – Gelände geschrieben. Tenor: Alles wird besser.

### **Nein.**

### **Nichts ist besser.**

Die zentralen Kritikpunkte sind nicht einmal im Ansatz gelöst.

Wir wissen immer noch nicht, wer eigentlich warum dort investieren wird, kennen keine Quellen des Kapitals, kennen die realen Besitzverhältnisse und Geldflüsse nicht.

Über die Verbindungen zu anderen Investmentgesellschaften wie Trockland werden uns weiter Geschichten erzählt, die weit weg von der Wahrheit sind.

Wir kennen auch die genannten „Ankermieter“ nicht, haben keine Ahnung von deren Geschäftsfeldern und Beschäftigungsmethoden.

Überhaupt nicht diskutiert wird bisher, welche Wirkungen ein solches Projekt für die Stadt und den Stadtteil haben wird. Mehr als 1000 neue Arbeitsplätze sollen entstehen, im SAP – Quartier, in Golm, im Kirchsteigfeld bei ähnlichen Projekten weitere Tausende. Nur gibt es in der Stadt keine Tausende arbeitslose IT – Fachleute und überqualifizierte Start – up`s. Das heißt im Grunde, wir schaffen gerade die Voraussetzung dafür, dass in den nächsten Jahren Tausende neue Menschen nach Potsdam kommen sollen.

Ist dies das „gesteuertes“ Wachstum, wie es die Politik im letzten Wahlkampf versprochen hat oder feuern wir dies damit erst richtig an? Wo entstehen denn die Wohnungen, die Verkehrswege, die Bildungs – und Kultureinrichtungen für diese neuen BürgerInnen Potsdams?

Von überall dort, wo solche IT – und Start – up – Zentren schon existieren, gibt massenhaft Berichte von exorbitanten Mieterhöhungen, von Verdrängungen der bisherigen Bevölkerung, von extremer sozialer Spaltung. Wer sich anschaut, wie die Grundstückspreise allein bei Ankündigungen von Google, Amazon und co. in die Höhe schießen, wie im Silicon Valley selbst VerkäuferInnen, LehrerInnen, Angestellte in Bauwägen leben müssen, weil die Mieten längst unbezahlbar geworden sind, kann sich vielleicht ein Bild davon machen, was Potsdam bevorsteht. Was wird dieses Mega – Projekt – und das ist es weiter – mit den angrenzenden Stadtteilen, dem Freiland, den kleinteiligen Wohnquartieren bis nach Babelsberg, mit den anderen Gewerben machen? Wer wird sich diesen Stadtteil in 10 Jahren noch leisten können?

Niemand hat bisher auch nur angefangen, darüber zu diskutieren, ob die Stadt diese schöne neue Arbeitswelt eines solchen „Digitalzentrums“ überhaupt möchte und verkraften kann. Überall gibt es Berichte über krasse Formen der Selbstausbeutung in diesen neuen Arbeitswelten, über Burnout, Datenkraken und Manipulation. Wollen wir darüber überhaupt nicht reden? Fragt sich wirklich niemand, warum in Berlin so viele Menschen den neue Google – Campus verhindert haben, warum selbst New York Amazon nicht haben wollte?

Vielleicht liegt es daran, dass in Potsdam seit vielen Jahren immer nur über Äußerlichkeiten geredet wird. Hauptsache, alles sieht „schön“ aus. Dann reichen auch kleinere kosmetische Verbesserungen und „alles ist besser“.

Ja, aus der Perspektive von Henri Kramer bestimmt.

Für andere Sichtweisen müsste man ja mal kritisch darüber nachdenken, was Stadtentwicklung mit den Menschen macht und nicht nur auf die Fassade schauen.

*Holger Zschoge – Stadt für alle*

## ***Anmerkungen zur aktuellen Situation des freiLands von einigen freiLand - Aktiven***

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Potsdam, einer städtischen Tochtergesellschaft, die bereits 2018 nur durch politischen Druck dazu bewegt werden konnten, den Pachtvertrag mit der CULTUS UG – ihres Zeichens Betreibergesellschaft des Soziokulturzentrums freiLand – um ein Jahr bis zum 30.09.2019 zu verlängern.

Die Verlängerung sollte Luft schaffen, damit Stadtwerke, Politik, Verwaltung und die Nutzer\*innen gemeinsam eine langfristige Perspektive für das Gelände erarbeiten können. Die Ergebnisse sind bis jetzt spärlich, die Stadtwerke kämpfen um jeden Quadratmeter und der Pachtvertrag wird voraussichtlich wieder nur um ein Jahr verlängert, wobei die Stadtwerke schon angekündigt haben, nur auf offizielle Weisung hin zu handeln.

Ergo: Der Diskurs wirkt in manchen Punkten festgefahren, aber Aufgeben ist keine Option. Wirklich ärgerlich ist, dass viel Zeit und Kraft in diese Diskussionen investiert werden müssen, die dann für die Organisation von Kultur und Politik an anderer Stelle fehlen.

Darüber hinaus ist der Betrieb des freiLandes Teil der Diskussion innerhalb der Stadt darüber, wie die so genannten Sonderimmobilien (freiLand, Schiffbauergasse, Biosphäre, Stadion) verwaltet werden können. Die Pro Potsdam wird hierzu ein Gutachten in Auftrag geben, dessen Fertigstellung am Jahresende zu erwarten ist. Drei Optionen werden darin abgefragt: Verwaltung durch die Stadt selbst, durch Beteiligungsunternehmen oder durch Dritte. Das Gutachten wird sicherlich Einfluss auf die Diskussionen um die Fortführung des freiLands haben.

Für das freiLand steht fest:

- Wir fordern eine langfristige Perspektive für das freiLand am derzeitigen Standort, die Sicherung aller bestehenden Nutzungen und eine konstruktive Diskussion mit der Nutzer\*innen-Perspektive im Mittelpunkt.
- Mögliche Lösungsszenarien dürfen den niederschweligen, unkommerziellen Charakters des freiLand nicht gefährden.

Insgesamt wird sich der Kiez um das freiLand herum - nicht nur mit dem Neubau auf dem RAW-Gelände - stark verdichten, die Mieten werden steigen und es entsteht ein ganz neues Stadtviertel. Das freiLand kann und muss an diesem Ort ein Gegengewicht zu Gentrifizierung und Kommerzialisierung sein.

*Einige Freiland - Aktive*

## **Der Brauhausberg: Mit oder ohne Minsk, mit oder ohne superreiche Investor\*innen, auf jeden Fall aber mit hohen Wertsteigerungspotential**

### *Problem Nr. 1: Die Wohnsiedlung der ProPotsdam am Brauhausberg*

Die Brauhausbergsiedlung aus den 30er Jahren ist als Ensemble - Denkmal geschützt.

Die ProPotsdam bekam die Eigentumsrechte an der Siedlung per Gerichtsentscheid zugeschrieben und ist heute Besitzer einer Siedlung in bester Innenstadtlage.

Die Mieter\*innen Initiative Mieteschön – Brauhausberg mit über 50 Mitgliedern hat nach enttäuschenden Verhandlung während einer so genannten Bürgerbeteiligung ein Sanierungskonzept erarbeitet, um 100 % preisgünstige Wohnungen am Brauhausberg zu erhalten.

Dieser Prozess ist gescheitert. Das sogenannte „Dialogverfahren“ hat aus Sicht von Mieteschön kein greifbares Ergebnis gebracht, die ProPotsdam hat die Modernisierung durchgesetzt, welche sie wollte.

Unser Fazit: Bürgerbeteiligungen helfen nur dann, wenn der Prozess zunächst mal Ergebnis-offen ist. Das war in unserem Verfahren ganz klar nicht der Fall. Der Wunsch nach Daseinsvorsorge durch das stadteigene Wohnungsbauunternehmen ProPotsdam wurde nicht erfüllt.

Heute werden hier kurzfristig 30% der günstigen Wohnungen und mittelfristig sogar über 60% der ursprünglich 140 günstigen Wohnungen weg - modernisiert. Das, obwohl in dieser Stadt jährlich über 4.000 Wohnungssuchende mit WBS Schein leer ausgehen.

Selbst der Verwaltungsleiter des Fachbereichs Wohnen der Stadt Potsdam, hatte keine Handhabe, den Erhalt aller günstigen Wohnungen zu fordern. Zu groß ist scheinbar die Macht der ProPotsdam gegenüber der Stadtverwaltung.

Durch die sehr gute Lage der Siedlung in der Stadtmitte, wurde der Bereich am Brauhausberg vom Land als Förderkulisse eingeordnet. Da Landesförderung fließt, kann die ProPotsdam utopische Summen in die Modernisierung stecken.

Dadurch werden jedoch trotzdem große Mietsteigerungen notwendig um die Investitionen zu refinanzieren. Unser Mieterverein wollte mit einer Standardisierung die Kostenumlage einschränken, um für alle Wohnungen preiswerte Mieten zu erzielen.

Ein fertiges, öffentlich vorgestelltes Kaufangebot wurde nicht anerkannt.

Die geförderten, unsinnig hohen Modernisierungskosten, zahlen nun alle Mieter\*innen und Bürger\*innen direkt und indirekt mit ab. Umso dringender ist eine Reform der Wohnungsbauförderung und eine wahrhafte Beteiligung der Bürger an

Stadtentwicklung. Während die ersten Mieter bereits seit ca. 1 Jahr in modernisierten Wohnungen leben, hört man hier und da Erfahrungsberichte, die sich über die schlechte Qualität der Sanierung äußern. Der Umgang mit der Botanik in den sanierten Grünflächen ist teilweise katastrophal. So erfolgte ein Kahlschlag bei den uralten, fast 100 jährigen Wachholdergewächsen.

Unsere Beobachtungen der Baufortschritte zeigen, dass der Charakter der Architektur verändert wird durch die Modernisierung. Fassaden erhalten durch neue Fenster und Balkone (die wir nie wollten) ein anderes Antlitz.

Dennoch ist der Spirit des Brauhausbergs ungebrochen! Der Beginn für einen der letzten 3 Bauabschnitte im Südhof ist für Mai geplant, die meisten der verbliebenen Mieter werden an den Brauhausberg zurückkehren.

*Mieter Brauhausberg 29 / Mieter\*inneninitiative Mieteschön*

### **Wie die ProPotsdam von der Modernisierungsumlage profitiert**

*... MieterInnen vom Brauhausberg und aus der Innenstadt berichten*

Seit 1. Januar 2019 gilt eine neue **Modernisierungsumlage nach § 559 BgB**. Statt bisher 11 % können Vermieter nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die monatliche Miete umlegen.

Die kommunale Gesellschaft **ProPotsdam** hat vielen ihrer MieterInnen deshalb pünktlich zum **27.12.2018** ihre Modernisierungsankündigung geschickt – um damit von der alten Umlage profitieren zu können.

Dies berichten uns MieterInnen aus der Siedlung am **Brauhausberg und der Innenstadt**.

Die sogenannte „Modernisierungsumlage“ ist eines der umstrittensten Instrumente der Mietpolitik. Sie ermöglicht es ImmobilienbesitzerInnen, diese Kosten auf die Miete umzulegen, ohne dass die Erhöhung befristet ist. Eine Umlage von 10 % bedeutet also, dass der Vermieter bereits nach 10 Jahren seine Kosten wieder hereingeholt hat. Danach bleibt die Miete und die Umlage realer Gewinn. Dazu kommt, dass diese Umlage weder durch die Mietpreisbremse, noch durch eine sogenannte Kappungsgrenze eingeschränkt werden kann. Die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel entfällt also, außerdem müssen die MieterInnen eine solche Modernisierung grundsätzlich dulden.

Kein Wunder, dass dieses Geschäftsmodell bei Immobilienunternehmen sehr beliebt ist. **Venovia und die Deutsche Wohnen** stehen unter anderem genau deshalb so in der Kritik, in vielen Städten gibt es seit Jahren Kämpfe um solche Modernisierungsmaßnahmen, die nach Eigentümerwechseln auch alles paar Jahre neu angesetzt werden.

Auch die ProPotsdam lässt viele ihrer Wohnungsbestände umfangreich modernisieren. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Das Problem ist, dass diese Modernisierungen – die oft in heftigen Auseinandersetzungen mit den MieterInnen vor Ort durchgesetzt wurden – wie in der **Heidesiedlung** – einerseits zu ganz starken Mieterhöhungen führen und vor allem, dass auch diese eigentlich kommunale Gesellschaft jeden noch so kleinen Spielraum nutzt, um von diesem Geschäftsmodell zu profitieren – statt sich an den MieterInnen zu orientieren.

Ganz deutlich wird das im Quartier auf dem **Brauhausberg**. Rund um die Einsteinstraße besitzt die ProPotsdam 145 Wohnungen, die aktuell umfassend modernisiert werden.

Bereits die Ankündigung hatte bei den BewohnerInnen Proteste und Sorgen ausgelöst, es gründete sich die **MieterInneninitiative „Mieteschön“**. Ein Beteiligungsverfahren unter Mitwirkung der WerkStadt für Beteiligung endete praktisch ergebnislos, wie VertreterInnen der Initiative bereits 2017 gegenüber der PNN angaben: *„Die Position der Pro Potsdam stand von Anfang an fest, sie stellten die Modernisierung, Aufwertung und damit Mietsteigerung als alternativlos dar“*, sagt Michael Wawerek aus dem Vorstand des Vereins Mieteschön. *Die Belange der Mieter seien nicht ernst genommen worden, über die Runden zur Beteiligung sei nicht ausreichend informiert worden. „Man hat uns hingehalten“*, meint Vereinsvorstand Sebastian Müller. „ (PNN vom 13.09.2017)

Dabei ging es vor allem um **Balkone** (welche die MieterInnen nicht wollten), um die Innenhofgestaltung, (welche die MieterInnen schon längst auf eigene Kosten und in Eigenregie geleistet hatten). Vor allem aber ging es darum, ob es eine Bedarfssanierung oder eine Grundsanierung geben sollte. Immer setzte sich die ProPotsdam durch, auch ein Kaufangebot der Initiative, all ihr Engagement, ihre Ideen wurden verworfen. Jetzt steht zum Beispiel zu den neu zu bauenden Balkonen, „der Gebrauchswert der Wohnungen würde sich nachhaltig erhöhen“. Gegenüber der MieterInneninitiative wurde noch argumentiert, der Anbau der Balkone wäre nach ILB – Förderrichtlinien zwingend notwendig, was schon damals falsch war.

Jetzt also geht es auch auf dem Südhof los.

Obwohl dies so auch nicht stimmt. Die ProPotsdam will irgendwann 2020 dort mit den Arbeiten beginnen. So steht es in den Modernisierungsankündigungen, die uns vorliegen. **Datum ihrer Ausstellung: 27.12.2018.**

Der Grund scheint ganz einfach zu sein: Damit können sie sich noch auf die alten Bestimmungen des § 559 BgB berufen und eine höhere Umlage auf die Mietkosten drauf setzen.

Dazu kommt, für Potsdam gilt eine Vereinbarung der ProPotsdam mit der Stadt, dass statt der **11 %** „nur“ **9 % Modernisierungsumlage** berechnet werden. Jetzt gilt bundesweit aber seit **1.1.2019 eine Grenze von 8 %**.

Das heißt im Grunde: Die ProPotsdam profitiert noch schnell von der alten Umlage und die Stadt schaut zu – denn eine neue Vereinbarung gibt es offensichtlich nicht.

Wie wichtig diese Modernisierungsumlage für das Geschäftsmodell der ProPotsdam ist zeigte die Stellungnahme der ProPotsdam zum Entwurf des neuen „**Wohnraumfördergesetz**“ **im Land Brandenburg**. Hier kritisiert die ProPotsdam vor allem die geplante **Kappungsgrenze von 1,53 €/m<sup>2</sup>** für die Modernisierungsumlage – und begründet das auch noch mit Ungerechtigkeiten bei den zukünftigen Mieten – siehe Seite 3- 4. Heißt, sie wünschen sich mehr Möglichkeiten, Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen – dann auch mit Fördermitteln.

Auch, was dies alles für die betroffenen MieterInnen bedeutet, steht in den Modernisierungsankündigungen, welche die fleißigen MitarbeiterInnen der ProPotsdam zwischen den Feiertagen zum Jahreswechsel geschrieben haben. **In den uns vorliegenden Ankündigungen erhöhen sich die Mieten zum Teil fast auf das Dreifache!**

Für Alleinerziehende und StudentInnen ist dies nicht bezahlbar.

Inzwischen ist aber auch Widerstand angekündigt. Es wurden Rechtsanwälte eingeschaltet, Widersprüche eingelegt – auch gegen offensichtlich fehlerhafte Bescheide.

Aber eigentlich müsste auch die Stadt aktiv werden, es ist ihre Gesellschaft und ihre politische Entscheidung, wie hoch die Umlagen bei Modernisierung sein sollen und ob MieterInnen der ProPotsdam damit verdrängt werden.

Autorenkollektiv [www.potsdam-stadtfoeralle.de](http://www.potsdam-stadtfoeralle.de)

*Problem Nr. 2: Die Privatisierung der letzten kommunalen Flächen samt dem „Minsk“*

## **Die Stadt ist kein Museum**

**Kommentar eines „Unbelehrbaren“, der nicht in die Euphorie für die Pläne auf den Brauhausberg einstimmen kann.**

Da ist sie also – „DIE Lösung“.

Hasso Plattner kauft das Gelände am Brauhausberg und erhält das „Minsk“

Jetzt überschlagen sie sich wieder – in PNN und MAZ, in Politik und Verwaltung. Die Euphorie kennt keine Parteien mehr, keine eigenen Werte, nur noch Zustimmung und Lobhudelei.

Von mir nicht.

Wo kommt das eigentlich her in Potsdam, dieses kriecherische, völlig unkritische „auf die Knie fallen“, wann immer irgendein Millionär oder gar Milliardär sein Geld in der Stadt anlegen und zeigen möchte?

Egal, ob sie Jauch, Döpfner oder Plattner heißen, sie bauen sich ihre Denkmäler in der Stadt und alle sind selig.

Ich nicht.

Ich will keine Stadt als Museum, egal ob dort DDR – Kunst oder Biedermeier gezeigt wird.

Ich will keine Stadt, die vom Wohlwollen reicher Mäzene abhängig ist.

Mir ist es egal, ob die bekannten oder unbekanntenen Investoren ihre Milliarden mit Software oder im Erdölgeschäft gemacht haben.

Mir reichen die vielen Kulissen in der Innenstadt, die Fassaden nur für TouristInnen oder unbekanntete IT – Firmen.

Seit Jahren verkauft sich die Stadt auf diese Art und Weise.

Wann immer nicht genug Geld für eine gewünschte Stadtentwicklung zusammenkommt, wird heimlich ein Deal mit irgendeinem Superreichen eingefädelt – so beim Stadtschloss, so in der sogenannten „Neuen Mitte“, jetzt auf dem Brauhausberg.

Dafür schenkt die Stadt dann auch mal ihre Flächen kostenlos oder billig – so das Grundstück für den Wiederaufbau der Garnisonkirche oder in der Speicherstadt.

Meine Stadt ist für alle.

Sie hat eine lebendige Innenstadt mit bezahlbarem Wohnraum und Kultur für alle, mit offenen Räumen für Jugendliche und Kreative.

Sie investiert in Gemeinschaftsprojekte, in nichtkommerzielle Konzepte, in alternative Lebensräume genauso viel wie in private Kulissen.

Aber genau dies geschieht eben nicht.

Die Kreativen im Rechenzentrum erleben den Verdrängungsprozess gerade hautnah, werden als Statisten von der Stadt ausgenutzt und belehrt, dass sich ihre Kunst ja auch rechnen muss. Wenn die MieterInnen auf dem Brauhausberg, in der **Wichgrafstraße** in Babelsberg oder StudentInnen, die nach bezahlbarem Wohnraum suchen nur ein Minimum des Engagements, der öffentlichen Unterstützung aus Politik und Verwaltung bekommen würden, die es für unsere Superreichen gibt – gäbe es dafür längst Lösungen.

Aber so etwas stört nur in unserem „schönen“ Potsdam.

Nun also wieder Hasso Plattner.

Und auch die Beteiligung von **Klaas Vollbrecht mit seiner Firma Asenticon** ist eigentlich keine Nachricht, die man so einfach übersehen sollte. Immerhin ist dies damit das gleiche Firmengeflecht,

was schon in der Speicherstadt gebaut hat – vor allem durch die Verbindungen zur umstrittenen Groth – Firmengruppe, in der Speicherstadt Nord neu bauen wird und auch in Bornstedt und am Jungferensee engagiert ist. Zusammen hätten wir dann bald die Plattner – City.

Gefällt mir nicht.

Das ist nicht meine Stadt.

Meine Stadt soll kein Museum werden.

*Holger Zschoge – Stadt für alle*

## **Das Terrassenrestaurant "Minsk" in Potsdam eine win-win-Situation zum Schaden der Demokratie?**

Die Nachricht schlug mit fulminanter Kraft in Herz und Seele der Potsdamer Stadtgesellschaft ein. Der Milliardär Hasso Plattner betätigt sich erneut als Mäzen; seine gleichnamige Stiftung bewirbt sich um die restlichen auf dem Immobilienmarkt angebotenen Flächen am Fuße des Potsdamer Hausbergs, dem Brauhausberg. Mit im Portfolio: Das geliebte oder ungeliebte Kind, das ehemalige Terrassenrestaurant "Minsk", bzw. das, was dessen verschiedenen - allesamt öffentlichen - Eigentümer davon übriggelassen haben.

Es war nicht das "Minsk" was ihn so begeistert hat. Dieses Bauwerk zu retten war für ihn nicht ausschlaggebend, so Hasso Plattner in einem Interview mit einer Potsdamer Lokalzeitung. Ihn "überzeugt die Idee, in dieser 1b-Lage - 1a-Lagen sind das Museum Barberini und das Hotel Mercure - mit dem Panoramablick über die Stadt ein Museum zu erschaffen." Sicher ist Plattners Entscheidung als "Stunde Null" für das "Minsk" zu verstehen, die eine Chance für den Erhalt des Hauses und für Qualität der Entwicklung am Brauhausberg öffnet - eine Sternstunde der Demokratie ist sie aber keinesfalls: Die Stadtgesellschaft und ihre gewählte Kommunalvertretung hat jahrelang um Erhalt oder Abriss des Minsk und des architektonisch und landschaftsräumlich beachtenswerten Ensemble am Brauhausberg gerungen - nun entscheiden Küchengespräche mächtiger Männer, was der Preis entscheiden sollte. Die bisherige Entwicklung Einem Masterplan, der vorsah, den Potsdamer Hausberg mit seinem in die Landschaft eingebetteten Fuß völlig zu bebauen, stellte sich ab 2011 die Initiative Pro Brauhausberg entgegen. Ihr Ziel war, das Ensemble mit der - 2018 abgerissenen - Schwimmhalle am Brauhausberg und dem ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" als öffentlichen Raum mit öffentlichen Gebäuden für die Potsdamer Einwohnerschaft und Ihre Gäste zu erhalten. Der ab da vehement geführte Meinungsbildungsprozess erfasst die gesamte Stadtgesellschaft samt ihrer kommunalpolitischen Vertretung. Es gab zwei Werkstätten zur Schwimmbadversorgung - eine von Pro Brauhausberg, eine von der Stadt durchgeführt -, zwei Wettbewerbe, die Errichtung eines neuen Schwimmbades am Brauhausberg und zuletzt ein Werkstattverfahren zur möglichen Vermarktung der verbliebenen Flächen, nachdem die Stadtverordnetenversammlung den Verkauf der Grundstücke anhielt.

Im Ergebnis könne das "Minsk" zwar erhalten bleiben, wäre jedoch eng von neuen Baukörpern bedrängt und um bis zu zwei Geschosse aufgestockt - ohne städtebauliche Qualität und ein Wort zu einer möglichen Nutzung. In der Betrachtung zählte einzig die Kompensation entfallender Bauflächen bei einem Erhalt des "Minsk". Darin waren sich Stadtwerke, Verwaltung und eine Mehrheit der Politik sehr einig. Dieser gesamte Prozess war immer - und das ist hervorzuheben - von den Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung bestimmt. Sie war es, die Positionen der Stadtgesellschaft aufgegriffen oder verworfen und ohne Einflussnahme mit Steuermitteln über Erhalt, Fortbestand oder Veränderung Entscheidungen getroffen hat. Jetzt ist es anders. Jetzt wird die Stadtentwicklung an zentraler, ehemals öffentlicher Stelle durch Wohltätigkeit eines Einzelnen bestimmt. Nicht der baukulturelle Wert war für die Entscheidung des Mäzens maßgeblich, sondern seine Suche nach bestmöglicher Präsentation seines Privatbesitzes. Dass Hasso Plattner hier mit der

Intention, einen Teil seiner Sammlungen - passenderweise Kunst aus der DDR - öffentlich zugänglich zu machen, auch einen Teil der Potsdamer Baugeschichte bewahrt, ist zu begrüßen. Eine öffentliche Einrichtung entsteht hier jedoch so wenig wie bei seinem Museum Barberini. Hasso Plattner interveniert - wie bei seiner Spende für die Schlossfassaden beim Landtagsneubau - mit einer großzügigen Zusage zugunsten einer eigenen Denkmalsetzung in politische Prozesse hinein. Untertänigst verbeugen sich nun große Teile in Politik und Verwaltungsspitze vor dem Mäzen. Sind sie es nicht selbst gewesen, die der Stadtgesellschaft vehement vorgebetet haben, dass es nicht anders ginge, dass das "Minsk" wohl geopfert werden müsse, dass der maxi-male Gewinn entscheidend sei? Nun spielt das alles bei jenen keine Rolle mehr.

Eine Angebotskombination, die das Minsk erhält und freistellt liegt seit November 2017 vor. Warum fragt jetzt niemand mehr warum 20 Mio. statt 27 Mio. Euro erlöst werden? Die Stadt hätte sehr wohl die Chance gehabt sich etwas zu überlegen. Statt der 9 Mio. Euro, die zur Refinanzierung der Schwimmhalle im Verkaufsexposé genannt waren, hätten 16 Mio. Euro eingenommen werden können, ohne das Grundstück des Minsk zu berühren. Die Stadt hätte mit den Mehreinnahmen leicht ein eigenes Museum im "Minsk" bauen können. Dafür gibt es nun den Männerbund 3, der die neuerliche Wendung eingefädelt hat und sich bewundern lässt. Allen anderen bleibt nur die Danksagung. Eine Mitwirkung am selbstbestimmten kommunalpolitischen Entscheidungsprozess ist ihnen verwehrt geblieben.

Der Bürgerwille wurde zum Feigenblatt.

*Gemeinsame Pressemitteilung der Initiativen pro-brauhausberg, (re)vive minsk und Potsdamer Mitte neu Denken*

## **Die Speicherstadt: Anlageobjekt, Investor\*innenprojekt, leerstehende Eigentumswohnungen und Deals mit der Politik**

Die Potsdamer Speicherstadt ist ein mehrere Zehntausend m<sup>2</sup> großes Innenstadtgebiet zwischen Havel, Brauhausberg und Hauptbahnhof. Früher standen hier die Getreidespeicher der Stadt - inklusive des recht berühmten Persius – Speichers.

Während es vor 10 – 15 Jahren noch recht viele hitzige Debatten um die Wiedernutzung und Bebauung dieses wichtigen Quartiers gab ist es heute recht ruhig geworden um die Speicherstadt – eigentlich zu unrecht.

Die gesamte Entwicklung der Speicherstadt ist ein Lehrstück für eine investorenorientierte Stadtpolitik zu Ungunsten der Stadt selbst.

Das fing schon damit an, dass die Pro Potsdam noch in den Zweitausendern einzelne Grundstücke auf dem großen Gelände zu Spekulationspreisen aufkaufte, um danach das gesamte Gelände an wenige Investoren weiter zu verkaufen. Obwohl die gesamten Zahlen nie veröffentlicht worden gehen Insider davon aus, dass die für die Stadt kein Geschäft mit Einnahmen gewesen ist.

Einer der großen Investoren und Bauherren – die Firmengruppe Groth musste schließlich 800 €/ m<sup>2</sup> zahlen, aus heutiger Sicht geradezu ein Schnäppchen. Einzelne Teile wie das Heizhaus hat Groth wohl weit unter diesem Wert erwerben können. Die historischen Mühlenspeicher, die eigentlich saniert werden sollten, wurden schließlich alle abgerissen und durch Neubauten mit einer ähnlichen Fassade ersetzt.

Der südliche Teil der Speicherstadt ging an Prinz von Preußen Grundbesitz AG, die hier entsprechend ihres Geschäftsmodells Luxuswohnungen errichtete.

Dies gilt auch für alle anderen Wohnbebauungen.

Wo anderswo noch so getan wird, als ob es um bezahlbares Wohnen und Mieten ginge, war dies in der Speicherstadt nie so vorgesehen.

Die rund 270 Wohnungen, welche die Groth – Gruppe gebaut hat, wurden entweder als Eigentumswohnungen mit Preisen bis über 5.000 €/ m<sup>2</sup> verkauft oder als Anlageobjekte Immobilienfonds und anderen Anlegern angeboten. Zugeschlagen hat dabei vor allem das Bayrische Versorgungswerk, welche allein 105 Wohnungen verwaltet und weitervermietet. Nach so vielen Verkäufen und Wertmitnahmen ist es fast schon logisch, dass hier die Kaltmieten erst bei 12 €/ m<sup>2</sup> anfangen.

Die Prinz von Preußen AG hat unter anderem im Persiusspeicher Luxusprojekte (77 Lofts) in einer Ausstattung, Größe und Preislage gebaut, die auch für Potsdamer Verhältnisse ungewöhnlich ist. Gekauft haben Unternehmer aus Hannover, andere Immobilienfonds und auch Anleger aus anderen Staaten.

In der nördlichen Speicherstadt kam dann mit den niederländischen Investor Reggeborgh angeblich eine ganz andere Immobilienfirma zum Zug. Beim näheren Hinschauen sieht das aber ganz anders aus. Hinter Reggeborgh steht der Bau – und Immobilienkonzern Kondor Wessels. Und als Käufer fungierte das Unternehmen Asenticon mit dem Projektentwickler Klaas Vollbrecht.

Dessen Netzwerk in Brandenburg ist beeindruckend. In den 90 ´er Jahren war er Geschäftsführer der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg und hatte damit Insiderwissen über die Flächen, welche das Land verkaufen wollte. Erst danach wechselte er in die private Immobilienwirtschaft und schuf sich ein Geflecht von Beteiligungsgesellschaften, wozu immer wieder auch – Welch Zufall – die Familie und Firmengruppe Groth gehörte/ gehört. Mit anderen Unternehmen baut Asenticon auch am Jungfernsee und in Bornstedt.

Ursprünglich wollte übrigens die Hasso Plattner Capital das Projekt finanzieren und zog sich aus öffentlich unbekanntem Gründen zurück.

Jetzt wird bekannt, dass die Hasso Plattner Stiftung das Unternehmen Asenticon und Klaas Vollbrecht mit der Bebauung der gerade erworbenen restlichen Flächen auf dem Brauhausberg – einschließlich des Minsk beauftragen will...

Kaum zu glauben, dass es da keine Zusammenhänge gibt.

Wenn die Bebauung dieses wichtigen innerstädtischen Quartiers beendet ist, wird dort an Luxuswohnprojekt entstanden sein – Anlageobjekt für die Superreichen dieser Welt. Das passt es gut, wenn quasi als Abschluss und Höhepunkt in der nördlichen Speicherstadt ein Spielcasino entstehen soll.

Hier kann man dann wahrscheinlich auf die Wertsteigerungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wetten. Beim Verkauf und der Verwertung der Speicherstadt ging es genauso zu: wie im Spielcasino der globalen Immobilienindustrie.

*Rechercheteam „Stadt für alle“*

## **Der Staudenhof: Letztes Relikt bezahlbarem Wohnraums, letztes Hindernis des barocken Wiederaufbaus, Streitobjekt in der Stadtmitte**

Der Staudenhof ist Rest eines Ensembles aus ehemaliger Fachhochschule, dem Staudenhofgarten und dem Wohngebäude Staudenhof. Die Fachhochschulgebäude wurden 2018 ebenso wie der Staudenhofgarten abgebrochen, um Platz für eine historisierende Neubebauung zu schaffen.

Das Gebäude wurde 1971/72 errichtet. Architekten waren H. Ebert, P. Mylo, F. Neuendorf vom VEB Wohnungsbaukombinat Potsdam. Es handelt sich um einen siebengeschossigen Wohnungsbau mit Sozial- und Gewerberäumen im EG im südlichen Flügel und mit zwei „untergeschobenen“ Gewerbegeschossen im nördlichen Teil. Für den Zentrumsbereich wurde eine deutlich anspruchsvollere Bauweise realisiert als der übliche Plattenbau. Im Staudenhof befinden sich 184 Wohnungen, die meisten knapp über 30m<sup>2</sup> groß. Trotz ihrer geringen Größe sind sie bei Alleinstehenden wegen der niedrigen Mieten und der zentralen Lage sehr beliebt.

Knapp 50 Jahre nach Fertigstellung besteht sicherlich Sanierungsbedarf. Dies und vor allem die Planung der Stadt, Teile der Altstadt wieder zu rekonstruieren führte zunächst zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung den Staudenhof abzureißen. Weil die vorgesehene Bebauung nur in Stufen zu realisieren ist hat der Staudenhof eine „Galgenfrist“ bis 2022 bekommen. Dann soll er endgültig abgebrochen werden.

Der Beschluss ist sehr umstritten, besonders weil preisgünstiger Wohnraum zugunsten teureren neuen Wohnungsbaus abgebrochen werden soll, aber auch weil wieder ein wichtiger Teil der Nachkriegsmoderne aus dem Potsdamer Stadtbild verschwindet. Wesentlich in dieser Situation ist deshalb auch, ob eine Sanierung deutlich billiger ist als ein Neubau, vor einem Abbruch muss die Eigentümerin Pro Potsdam nachweisen, dass er günstiger wäre als ein Neubau.

Die Frage, ob Abbruch oder Sanierung von Wohngebäuden günstiger ist, wird immer wieder kontrovers diskutiert. In der Regel gilt, dass massiv gebaute Wohngebäude günstiger zu sanieren sind, als neu zu bauen, wenn der Rohbau ( Fundament, Wände, Decken, Dach ) technisch noch weitestgehend intakt ist, nur geringe Veränderungen am Grundriss erforderlich sind und lediglich beim Ausbau, d.h. der Gebäudetechnik, Fenster Türen, Bodenbeläge, Wärmedämmung etc. Instandsetzungen oder Erneuerungen erfolgen müssen. Das muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Die Untersuchungen werden allerdings häufig durch die Interessen des Auftraggebers beeinflusst, ist ein Abbruch gewünscht, steigen die Sanierungskosten, umgekehrt, bei einem Erhaltungswunsch, sinken sie.

Inzwischen hat Pro Potsdam eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt ( PNN 15.2.19 ), nach der eine Neubebauung wirtschaftlicher wäre als eine Sanierung. Eine Sanierung würde demnach 18 Mill. € kosten, d.h. ca. 3000 €/m<sup>2</sup> bei den genannten 6000m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht mindestens Neubaukosten und wird mit dem erhöhten finanziellen Aufwand von Kleinwohnungen begründet und würde eine Nettokaltmiete von rund 12 €/m<sup>2</sup> bedeuten. Eine Machbarkeitsstudie im Auftrag von Pro Potsdam von Winkens Architekten von 2012 kommt zu einem völlig anderen Ergebnis. Für 7.986,70m<sup>2</sup> Wohnfläche ( ?! ) des Staudenhofs wurde mit Kosten von 11.057.045 € gerechnet, das entspricht 1384 €/m<sup>2</sup>. Wie kommen diese völlig unterschiedlichen Zahlen zustande? Betrag die Preissteigerung von 2012 bis 2019 wirklich 117 %? Welche Standards wurden zugrunde gelegt, wobei sich die Frage stellt ob die Standards eines sanierten Staudenhofs 100%ig einem Neubau entsprechen müssen. Hier muss noch sehr genau geprüft werden und Pro Potsdam alle Daten offenlegen!

Besonders absurd wird es mit den Neubebauungsvorschlägen. Hierzu gibt es 2 Vorschläge. Der eine sieht, wie von der Stadt vorgegeben, eine dreigeschossige Bebauung vor, die 31. Mill. € kosten soll, d.h. 13 Mill. € mehr ohne dass eine zusätzliche Wohnung hinzukommt, möglicherweise wären es sogar deutlich weniger. Beim 2. Vorschlag soll eine 4 bis 5geschossige Bebauung erfolgen mit insgesamt 8200m<sup>2</sup> Wohn- und 3750m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Das soll 39,5 Mill. € kosten. d.h. 3.305 €/m<sup>2</sup>. Das ist teurer, obwohl der deutlich billigere Gewerbeanteil sehr viel höher ist, als beim

vorhandenen Staudenhof und die Wohnungen deutlich größer und damit eigentlich günstiger sein sollten. Für 2200m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche und 1750 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wären 21,5 Mill. € erforderlich

Die Absurdität dieser „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ wird bei einer Alternativrechnung besonders deutlich, auch wenn man die problematischen Zahlen von Pro Potsdam zugrunde legt. Werden von den 39,5 Mill. € 18 Mill. € für die Sanierung des Staudenhofs verwendet ( eine möglicherweise deutlich überhöhte Summe ) verbleiben 21,5 Mill. € wenn man die Gesamtsumme von 39,5 Mill. € für die größere Variante zugrunde legt. Werden davon 15,5 Mill. € für Wohnungsbau verwendet, sind nach den Zahlen von Pro Potsdam ca. 4.430m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, d.h. insgesamt 10430 m<sup>2</sup>; das sind 27% mehr Wohnfläche als im Vorschlag 2. Für die verbleibenden 6 Mill. € sind ca. 1.875 m<sup>2</sup> Gewerbefläche möglich, d.h. insgesamt 3.875 m<sup>2</sup>, das sind 3% mehr als im Vorschlag 2.

Eine Neubebauung wird in jedem Fall deutlich teurer als eine Sanierung, sie macht volkswirtschaftlich keinen Sinn. Es wird lediglich betriebswirtschaftlich für Pro Potsdam günstiger, weil in den Neubau sehr viel Fördermittel fließen, aber das darf nicht der entscheidende Grund sein. Es sind öffentliche Mittel, die bei dieser Förderung an anderer Stelle fehlen, konkret: bei dieser Förderung können nur deutlich weniger Sozialwohnungen gebaut werden. Eine Förderung der Sanierung des Staudenhofs aus öffentlichen Mitteln ist sehr viel sinnvoller und sollte möglich sein, weil die Förderrichtlinien Ausnahmen und Befreiungen zulassen um die Verhältnisse in Sanierungsgebieten besser berücksichtigen zu können, die sich häufig nicht mit den Richtlinien zur Förderung decken.

*Ekkerhart Schöll*

## Die Student\*innenwohnungen: Möblierte Appartements, fehlende WG – Zimmer, horrenden Mieten

**Der neue Trend in Potsdam - Möblierte Wohnungen auf Zeit: Es ist gar nicht schwer – nur richtig teuer.**

Wer in Potsdam nach Möblierten Wohnungen auf Zeit sucht, wird sehr schnell fündig.

Der Trend, normale Mietwohnungen in solche „Möblierte Wohnungen“ umzuwandeln, die dann befristet vermietet werden, ist längst auch in Potsdam angekommen.

Zuletzt hatten mehrere Berliner Zeitungen darüber berichtet:

<https://interaktiv.tagesspiegel.de/wem-gehoert-berlin/artikel/moebel-statt-mietpreisbremse/>

Dabei nutzen die Eigentümer wieder einmal alle möglichen Gesetzeslücken.

Durch die Möblierung kann die Mietpreisbremse nicht auf solche Wohnungen angewandt werden, auch der Mietspiegel ist darauf nicht anwendbar. Gleichzeitig fallen sie mit Befristungen über einen Monat, aber meist auch unter einem Jahr nicht unter die derzeit gültigen Zweckentfremdungsgesetze. Die sind ja eher auf die Ferienwohnungen ala Airbnb gerichtet.

In der Folge explodieren die Kosten, viele solcher angebotenen Wohnungen auch in Potsdam kosten meist das DREIFACHE der ortsüblichen Mieten. Und sie sind immer stärker nachgefragt, was den Preisdruck noch erhöht. Diese Nachfrage, die sich ursprünglich auf recht überschaubare NutzerInnengruppen wie MontagearbeiterInnen, KünstlerInnen, die für eine Saison in einer Stadt sind oder Manager von Unternehmen orientierte umfasst inzwischen ganz viele Menschen, die auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt keine Wohnung mehr finden: EU – AusländerInnen, wegen neuer Jobs neu Zugezogene und StudentInnen. Viele von diesen nehmen solche Angebote an – in der Hoffnung, in absehbarer Zeit etwas Neues und Festes zu finden – klappt aber nicht.

Und so beziehen auch in Potsdam viele dieser Menschen möblierte Wohnungen zu Preisen, die sie sich eigentlich gar nicht leisten können.

So vermietet in der **Zeppelinstraße 47 – 52** eine Immobiliengesellschaft mit Briefkästen in den Niederlanden – die Brandenburg Realty Property 4 Coöperative“ immer mehr Wohnungen eben nach diesem Modell. MieterInnen aus diesen Häusern berichten uns:

*„In und um unserem Haus herum entstehen teilweise ganze Hausaufgänge mit möblierten Wohnungen. Die Mieten betragen tlw. das dreifache von dem, was wir in der Wohnung zahlen (also zwischen 15 und 20 Euro) und das in einem nur spärlich saniertem Altbau. Interessanterweise sind es auffällig viele Nicht-Deutsche, die bei uns in den (Nachbar-)Häusern so eine Wohnung mieten. Wahrscheinlich weil sie sonst keinerlei Chance haben, vom Ausland aus oder mit ihrem ausländisch klingendem Namen eine günstigere Wohnung zu bekommen. Eine russische Familie hat anfangs eine Wohnung „befristet auf 9 Monate“(!) gemietet. Sie sind aber immer noch hier. Wahrscheinlich entwickelt sich die arschteure Übergangslösung zu einer längerfristigen Sache, aus Not, weil sie sonst wohl nichts günstigeres finden auf dem Markt.“*

Was in Potsdam besonders auffällt ist, dass vor allem extrem teure Angebote möblierter Wohnungen und Appartements für StudentInnen entstehen.

Der ASTA der Uni Potsdam hat solche aktuellen „Angebote“ mal zusammengefasst:

GRUNDTEC Bauregie GmbH, Friedrich-List-Str.; ab ca. 25 € warm/qm

<https://www.studenten-wohnen.net/pages/potsdam.php>

YOUNIQ (UPARTMENTS Real Estate GmbH), Jochen-Klepper-Str. 1-7; ab ca. 23 € warm/qm

<https://www.youniq.de/de/mieten/jochen-klepper-str-1-7>

BaseCamp Group Ltd., Kossätenweg 25; ab ca. 25 € warm/qm  
<https://basecampstudent.com/de/standorte/deutschland/potsdam/>

Fonds 2 AvR Potsdam Grundstück Verwaltungs GmbH & Co. KG, Horstweg 8; ab 27,50 €  
warm/qm  
<https://how8.de/>

Bauen wird noch PROJECT Immobilien Wohnen AG, mindestens in der Pappelallee.  
<https://www.project-immobilien.com/studioliving/potsdam/pappelallee/mikroapartments>

**Das sind also die Möglichkeiten für StudentInnen in Potsdam.**

Gleichzeitig wird damit massiv Einfluss auf das Wohnungsangebot in der Stadt genommen. Mit jeder umgewandelten Mietwohnung fallen bezahlbare Wohnungen weg. Mit jedem neu gebauten „Studenten – Appartement“ werden keine bezahlbaren Wohnungen und Wohnheime gebaut.

Es wird Zeit, dass die Stadt Potsdam und das Land Brandenburg dem Einhalt gebieten!

Diese Form des „Angebots“ ist eine Zweckentfremdung von Wohnraum und muss gesetzlich beschränkt werden.

Autorenkollektiv [www.potsdam-stadtfoeralle.de](http://www.potsdam-stadtfoeralle.de)

# Gemeinsam gegen Verdrängung und **#MIETENWAHNSINN**

**SAMSTAG 6. APRIL 2019 12.00 - 14.00 UHR**

## **KRITISCHER STADTSPAZIERGANG IN POTSDAM**

Der „Kritische Stadtspariergang“ führt zu Orten, an denen eindringlich verdeutlicht wird, wie Immobilienunternehmen die Stadt verändern. Beim Spaziergang gibt es vielfältige Informationen zu Investorenprojekten und Raum für Diskussionen und Aktionen.

### **START**

RAW Gelände/ Freiland, Friedrich-Engels-Straße

### **ROUTE**

RAW Gelände/ Freiland > Brauhausberg > Speicherstadt > Studentenwohnheim Breitestraße

### **VERANSTALTER**

Netzwerk „Stadt für alle“ Potsdam,  
[www.potsdam-stadtfueralle.de](http://www.potsdam-stadtfueralle.de)  
[blog@potsdam-stadtfueralle.de](mailto:blog@potsdam-stadtfueralle.de)

### **EUROPAWEITER AKTIONSTAG**

„Gemeinsam gegen Verdrängung und  
#Mietenwahnsinn“

