

Was wäre, wenn ...

... die Stadt den Brauhausberg samt „Minsk“ nicht verkaufen würde?

Zugegeben, es geht ja eigentlich nur noch um ein Stück des legendären Brauhausberges in Potsdam.

Den Rest haben Stadt und Land längst verscherbelt – wie gehabt an zum Teil zwielichtige Investoren wie die Sanus AG aus Berlin.



In der Diskussion um das „Minsk“ ist das eigentliche Grundproblem ein wenig untergegangen: Dieser wichtige Teil mitten in Potsdam soll an möglichst viel bietende Investoren verkauft werden. Nur noch mal zur Erinnerung: Das aktuelle Höchstgebot (eines natürlich mal wieder unbekanntes Investors) liegt bei 27 Mio. €.

Zusammen mit den Investitionen hinter dem „Kreml“, wo ja schon fleißig Villen im „Luxussegment“ gebaut werden, mit der Erweiterung in der Speicherstadt Nord, wo natürlich auch niemand Sozialwohnungen baut, hätten wir dann eine Stadtmitte mit extrem teuren Eigentumswohnungen und völlig unbezahlbar für die Mehrheit der BürgerInnen dieser Stadt. Man kann sich dann übrigens auch gut vorstellen, welche Folgen das für die Mieten in der Umgebung hat, unter anderem für das große Wohngebiet der Pro Potsdam in der Einsteinstraße. Vielleicht wird jetzt auch klar, warum sie dort nichts an eine

MieterInneninitiative verkaufen wollte und gerade teuer saniert. Das wird eine Goldgrube – nur nicht für die jetzigen BewohnerInnen.

Aber: Was wäre, wenn die Stadt bzw. die Stadtwerke die Ausschreibung einfach ergebnislos beenden würden und die Grundstücke selbst entwickeln?

Wir haben dazu mal gerechnet.

Ausgeschrieben sind **21.000 m²** mögliche Bruttogeschossfläche. In den 10 verschiedenen Varianten, die gerade im Werkstattverfahren diskutiert worden, ging es vor allem darum, auf eine möglichst hohe BGF zu kommen – deshalb der komisch Vorschlag mit den 2 Stockwerken auf dem „Minsk“

In der Ausschreibung erwarteten Stadt und Stadtwerke knapp **9 Mio. €** Verkaufserlös.

Nehmen wir diese Zahlen und schauen mal, was passieren würde, wenn die Stadt die Grundstücke behält und in Erbbaupacht an viele verschiedene – am besten gemeinschaftliche und soziale NutzerInnen abgeben würde.

Zuerst der Ertrag für die Stadt:

Nehmen wir mal an, die Stadt bewertet die Grundstücke mit **10 Mio. €** (also mehr als das, was sie erwartet hatte) und berechnet darauf niedrige **3,5 % Erbbauzins**. Dann würde die Stadt nach **50 Jahren 17,5 Mio. €** erwirtschaftet haben. Schon bei einer Annahme eines Wertes von **15 Mio. € und 4,0 % Erbbauzins** käme sie bereits nach **30 Jahren auf Einnahmen von 18 Mio. €**. Da Erbbauverträge in der Regel eine Laufzeit von mindestens 50, meist 66 oder 99 Jahren haben, könnte die Stadt im letzteren Fall mit Einnahmen von fast **60 Mio. €** planen!

Was hieße dies für Gemeinschaftsprojekte, kleine Unternehmen, Baugemeinschaften oder Kreative, die auf dem Brauhausberg bauen, das „Minsk“ sanieren und nutzen wollten?:

Nehmen wir mal an, sie planen mit einem Bau – und Sanierungsaufwand von **2.500 €/ m²**. Dies entspricht sehr realen Kosten kommerziellen Bauens, sowohl im Neubau, als auch in der Sanierung. Hier sind alle Kosten der Erschließung, Architektenleistungen etc. schon eingerechnet. Aktuelle Gemeinschaftsprojekte – auch in Potsdam – bauen übrigens weit günstiger.

Dann würden sich die Kosten für den Bau von **21.000 m² BGF auf 52 Mio. €** belaufen.

Rechnen wir alle sonstigen Kosten von Grunderwerbssteuer bis Verwaltungskosten hinzu und nehmen gleichzeitig an, dass sie die oben genannten Kosten für den Erbbauzins veranschlagen müssen, kommen wir auf diese Mietwerte, um alle Kosten zu refinanzieren:

- Bei 10 Mio. € Wertannahme und 3,5 % Erbbauzins: 9,90 €/ m²
- Bei 15 Mio. € Wertannahme und 4,0 % Erbbauzins: 10,98 €/ m²

... Diese Zahlen liegen aktuell unter allen Berechnungen bei Neuvermietungen in Potsdam.

... Diese Zahlen würden der Stadt Potsdam langfristig mehr Ertrag bringen als jedes aktuelle Höchstgebot.

... Diese Zahlen bedeuten, die Stadt Potsdam bleibt Besitzer der Grundstücke und kann Einfluss auf deren Nutzung und Gestaltung nehmen.

... Diese Zahlen bedeuten, gemeinschaftliche und soziale Projekte könnten in einer zentralen Lage bauen, wohnen und Stadt mitgestalten.

... Diese Zahlen bedeuten, wir brauchen keinen großen Investor.

Ja, was wäre wenn?!

Können wir uns das in Potsdams Mitte vorstellen? Können das die politisch Verantwortlichen Denken?