Die Renaissance des Erbbaurechts

… in Potsdam (bewusst?) falsch gerechnet.

Von einer Renaissance des Erbbaurechts ist allerorten zu lesen, selbst Immobilienverbände sprechen darüber und organisieren Fortbildungen zu einer fast vergessenen Form der Liegenschaftspolitik von Kommunen.
„Ein Königsweg – lukrativ und sozial“, heißt es in einer Veröffentlichung des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung.

FWS_1_2009_Das_Erbbaurecht_T._Licher

Leider trifft dies auch diesmal wieder nicht auf Potsdam zu.
Diese Erfahrung musste die Fraktion der Wählergemeinschafts „die aNDERE“ machen, als sie diesen Weg für die Vergabe von Grundstücken im neuen Stadtteil Krampnitz vorschlug. Herr Nicke im Auftrag des Sanierungsträgers rechnete so falsch, dass dieser Weg des Stadtverordeten als Schlechtester präsentiert werden konnte.
Wir dokumentieren:

PRO POTSDAM RECHNET AUSVERKAUF IN KRAMPNITZ SCHÖN

Bizarrer Rechenfehler – Nächste Folge

Unsere Fraktion hat einen Antrag gestellt, der sicherstellen soll, dass der neue Stadtteil langfristig bezahlbare Mieten bietet und nicht an Deutsche Wohnen und Co. verramscht wird. Wichtiger Teil unserer Idee für Krampnitz ist, dass Grundstücke für 2000 Wohnungen in Erbbaupacht zu vergeben sind und nicht zum Höchstgebot an Anleger und Immobilienfirmen verkauft werden. Diesen Vorschlag hassen die Verwaltung und die Fraktionen CDU, SPD, Bürgerbündnis und die sogenannte

Linke. Sie wollen lieber sämtliche Grundstücke verkaufen und die unsoziale Politik der letzten Jahre fortführen.

Am letzten Dienstag war der Antrag im Bauausschuss und Bert Nicke (Geschäftsführer der ProPotsdam) stellte ein Zahlenbeispiel vor. Es sollte die Frage geklärt werden, ob Erbbaupacht für Bauwillige überhaupt wirtschaftlich Sinn macht.

Das Gedankenexperiment funktioniert so. Man stelle sich ein Grundstück vor, das 100.000 Euro wert ist. Wenn man das kaufen möchte, dann braucht man einen Kredit und mit den Zinsen und allem drum dran muss man über knapp 30 Jahre hinweg Zahlungen leisten, die heute 144.000 Euro wert sind. Wenn dasselbe Grundstück aber per Erbbaupacht für 99 Jahre überlassen würde, dann muss man die Erbbauzinsen zahlen. Ohne weitere Annahmen zu erläutern, kam Bert Nicke auf einen Wert von 1.250.000 Euro.

Damit war das Urteil klar: Die Grundstücksveräußerung nach Erbbaupacht taugt nix, weil niemand einen so schlechten Deal machen würde. Es kommt nur ein Verkauf in Frage und deswegen ist unser Antrag schlecht.
Eine vernünftige Diskussion war ab diesem Augenblick nicht mehr möglich. Spott und Häme ergossen sich über unsere Vertreter im Bauausschuss. Besonders giftig bleibt der SPD Fraktionsvorsitzende Pete Heuer in Erinnerung, der eifrig gegen unseren Krampnitzantrag ist. Und es wird niemanden überraschen, dass der Antrag abgelehnt wurde.

Das Problem: die Rechnung von Herrn Nicke ist einfach falsch. Der hochdotierte Geschäftsführer der ProPotsdam hat sich nicht gewundert, wieso in seiner Rechnung heraus kommt, dass die Kosten bei der Erbbaupacht um das zwölffache (!) über dem aktuellen Grundstückswert liegen. Als Geschäftsführer eines städtischen Immobilienunternehmens sollte er aber bei so einem Ergebnis stutzig werden und fragen: „Sag mal, kann das wirklich sein oder ist da irgendwo ein Fehler?“

Was ist schief gelaufen? Wir haben uns die Rechnung zuschicken lassen und des Rätsels Lösung hat zwei Ursachen.

Erstens, die Grundstückspreissteigerungen werden mit jährlich 2% angenommen. Das ist erst mal nicht falsch, steht aber im eklatanten Widerspruch mit allen Kalkulationen, die die Stadt je gemacht hat. In der Vergangenheit hat die Stadt eine Unmenge an Grundstücken verkauft und es wurde gebetsmühlenartig wiedergekäut: „Grundstückspreissteigerungen sind reine Spekulation, deswegen darf man nicht mit ihnen rechnen, und deswegen lohnt sich der Verkauf öffentlichen Eigentums“. Aber jetzt, in diesem Fall wird das alles bei Seite geschoben und einfach gesagt: „Die Grundstückspreise steigen mit 2% pro Jahr für die nächsten 100 Jahre.“ Das macht die Erbbaupacht teurer, denn im letzten Jahr der Erbbaupacht würde der Pachtzins 28.300 Euro betragen und nicht mehr 4.000 Euro wie zu Beginn der Erbbaupacht.

Jetzt kommt die zweite Fehlerquelle und das ist nun wirklich ein Fehler: Bert Nicke hat die Zinseszins-Rechnung vergessen. In der Rechnung wird tatsächlich angenommen, dass die 28.300 Euro in 99 Jahren heute 28.300 Euro wert sind. Man kann auf Zinsen schimpfen wie man will, aber in der vorliegenden Rechnung muss man abzinsen, wenn man wissen will, was Zahlungen in der Zukunft zum heutigen Tag wert sind. Normalerweise macht das Bert Nicke auch mit großer Gewissenhaftigkeit, aber nicht hier. Wenn man den Fehler konsequent fortführt, kommt in Summe heraus, dass das Grundstück mit einem Wert 100.000 Euro in einem Erbbaupachtvertrag insgesamt Kosten von 1.250.000 Millionen Euro verursacht.

Wenn Bert Nicke gerechnet hätte, wie er es sonst immer macht, dann wäre er auf einen Wert von 175.000 Euro gekommen. Von heute aus betrachtet wäre der Wert des Erbbaupachtzins im letzten Jahr nämlich nicht 28.300 Euro sondern 575 Euro. Wenn er außerdem statt 4 % Erbbaupachtzins 3% annimmt, dann liegt die Erbbaupacht für den Bauwilligen sogar besser als die

Variante mit dem Verkauf des Grundstücks.

Soweit zum Gedankenexperiment des Bert Nicke.

Seit dem Fiasko mit den Kita-Beiträgen sind wir schon einiges an Rechenfehlern in der Stadt gewohnt. Bei den Kita-Beiträgen konnte man ja noch behaupten, dass die Rechtslage unklar war. Aber was sich Herr Nicke hier geleistet hat, ist noch mal einen Zacken schärfer, denn der Fehler ist ihm bei einer rein hypothetischen Rechnung unterlaufen, die auf einen Bierdeckel passt. Das unsinnige Ergebnis hat er nicht hinterfragt. Das ist bizarr. Im Endeffekt sahen sich gestern durch diesen Unfug alle im Recht, die die Grundstücke in Krampnitz verkaufen wollen und wir haben eine krachende Abstimmungsniederlage kassiert. Eine Rückzahlung des fehlerhaften Betrags können wir vor Gericht gegen Bert Nicke leider nicht einklagen. \nb