

# Wem gehört Potsdam? – Heute: Jan Kretzschmar und die KW Development

Jan Kretzschmar eilt der Ruf eines sozialen Immobilienunternehmers aus Potsdam voraus. Er baut auch Kindertagesstätten in seinen Quartieren, die Arche in Berlin hat Räume bekommen und natürlich ist er ein ganz großer Fan von Film, Kunst und Kultur.

„Soziale Verantwortung ist für Kretzschmar ein unternehmerisches Credo.“ schreibt <https://www.berlin-visavis.de/node/1724>

Der gleiche Jan Kretzschmar möchte auf dem Gelände des Filmparks Babelsberg eine riesige **Media City** bauen: 4 Bürotürme bis zu 66 m hoch, für 5.000 neue Arbeitsplätze auf 94.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche – mitten in einem kleinteiligen Stadtteil, scharf kritisiert von Bürger\*inneninitiativen, Architektenkammer und vielen anderen.

Es wird also Zeit, sich mal mit dem Investor, Projektentwickler, Immobilienunternehmer – was auch immer – Jan Kretzschmar – zu beschäftigen.

Wer ist das, der ja nicht nur dieses Megaprojekt plant, sondern auch in vielen anderen Orten in Berlin, Brandenburg und eben Potsdam aktiv ist?

Jan Kretzschmar ist am 2. März 1971 in Babelsberg geboren und wohnt auch in Potsdam.

Im Jahr 2012 hat er sein Hauptunternehmen **KW Development** gegründet – gemeinsam mit **Dennis Wisbar** und der **DWB-Holding GmbH**. Bis 2016 liefen viele von deren Unternehmen parallel, die **DWB Bau** errichtete noch die Villen am Filmpark, dann trennten sich die Wege offensichtlich. Heute ist Dennis Wisbar übrigens auch großer Fan und Hauptsponsor des **BFC Dynamo** – für

viele Fans in Babelsberg zu Recht ein rotes Tuch.

Jan Kretzschmar auf die KW Development zu reduzieren kommt allerdings viel zu kurz. Wir haben in unseren Recherchen viele andere Unternehmen gefunden, in denen Jan Kretzschmar als Geschäftsführer und/ oder wirtschaftlich Berechtigter fungiert:

SKAJ Gbr

SKAJ Holding GmbH – seit 1.4.2022 KW Holding GmbH, offensichtlich eine Art Dachgesellschaft

SKAJ Management GmbH

SKAJ Smaragd GmbH

SKAJ Onyx GmbH – wahrscheinlich für die Media City vorgesehen.

SKAJ Immobilien GmbH

SKAJ Waldresidenz GmbH

KW Development GmbH

Wohnen am Filmpark Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH

Campus am Filmpark Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH – seit 2020 Refugium Beelitz Pavillon A 4 Grundstücksgesellschaft mbH

Refugium Beelitz Grundstücksgesellschaft mbH

Gewerbe im Bogen GmbH – betrifft die aktuellen Gewerbebauten am Filmpark

Wohnen in der Medienstadt Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH – das ist die GmbH für die Stadtvillen an der Sandscholle

KWD Topas GmbH

KWD

Amethyst

GmbH <http://potsdam-stadtfueralle.de/wp-content/uploads/2022/08/Unternehmen-JK-1.png>

Dies ist selbstverständlich nur ein kleiner Auszug. Bei [Companyhouse](#) ist Jan Kretzschmar aktuell als Geschäftsführer für 30 Unternehmen gelistet!

Viele dieser Firmen sind übrigens in **Schönefeld** gemeldet – und nicht in Potsdam. Das hat schlicht mit der Höhe der



Immobilienmarkt in der Region plötzlich mitbestimmen konnte. Immerhin hat die **KW Development** nach eigenen Angaben inzwischen mehr als 2.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg gebaut, mit dem Brunnenviertel in Potsdam, dem Campus am Filmpark, dem Umbau der Beelitzer Heilstädten und diversen Projekten in Berlin oder Strausberg ist er heute sicher einer der Größeren in der Branche.

Deshalb lohnt ein Blick in seine Geschichte.

Bei Interviews erzählt Jan Kretzschmar immer wieder: *„Vor der Gründung der KW-Development GmbH war ich 15 Jahre lang bei einem der führenden Entwickler und Bauträger in verantwortlicher Funktion tätig und habe Projekte wie Richards Garten, das Schweizer Viertel oder auch The Charleston realisiert.“* –

<https://www.exklusiv-immobilien-berlin.de/interview/bodenstaendiger-visionaer/16675>

Der führende Entwickler und Bauträger ist **Kondor Wessels**, ein niederländisches Immobilienunternehmen – eigentlich ein Konzern, welches zu den ganz Großen im Immobiliengeschäft zählt und in Potsdam an vielen anderen Standorten nicht ganz unbekannt ist. Und die eben genannten Projekte sind ausschließlich Anlage – und Luxusbauprojekt, zum Beispiel am Potsdamer Platz – die nichts mit sozialer Stadtentwicklung zu tun haben.

Es gibt dafür keine öffentlich einsehbaren Belege, aber es ist ziemlich wahrscheinlich, dass die Gründung der KW Development ohne die alten Beziehungen – und ohne Dennis Wisbar, ohne die Zugänge zu Immobilienfonds – und Immobilienfinanzierern kaum möglich gewesen sein dürfte.

Die Namen, die dabei auftauchen, kennen wir in Potsdam allzu gut.

Vor allem in der umstrittenen Speicherstadt haben **Kondor Wessel**, der Projektentwickler **Reggenborgh**, sowie die

**Unternehmensgruppe Groth** eine entscheidende Rolle gespielt und gehörten zu den Partnern, mit denen Jan Kretzschmar jahrelang zusammenarbeitete – und es wohl heute immer noch tut.

Und mit dem Unternehmen **Kondor Wessels** sind wir bei einem der wichtigsten und vor allem für Anleger bedeutendsten Immobilienunternehmen in Potsdam. Allein die aktuelle verfügbare Übersicht an Projekten hier in der Stadt listet jede Menge solcher Anlageobjekte auf:  
<https://www.kondorwessels.com/orte/potsdam/>

Neben der Entwicklung in der Speicherstadt ist nur Wenigen bekannt, dass Kondor Wessels auch die luxuriösen Villen am Telegrafenberg verantwortet und inzwischen mit dem Bau der vier großen, neuen Wohntürme am Stern beauftragt wurde.

Unkritisch wie so oft veröffentlichte auch „**Stadtspuren Potsdam**“ die Namen der Investoren und Unternehmen, die in der Speicherstadt ein neues Hotel, ein Boardinghaus (also neue Mikroappartements) und Eigentumswohnungen bauen: *„Die Entwicklung der nördlichen Speicherstadt zu einem Wohn- und Gewerbequartier gehe trotz Corona planmäßig voran, ist heute in den PNN zu lesen. Das Vorhaben liege im Zeit- und Kostenrahmen, sagte **Klaas Vollbrecht** vom zuständigen Projektentwickler **Asenticon** auf Anfrage der Zeitung. Der Rohbau der ersten Gebäude des neuen Stadtviertels zwischen Langer Brücke, Leipziger Straße, Havel und Bahntrasse sei bereits sichtbar vorangekommen. Die zwei u-förmigen Gebäuderiegel des sogenannten Blocks H hätten ihre volle Höhe bereits erreicht. Darin sollen demnach vor allem Wohnungen untergebracht werden, im Erdgeschoss wird Gewerbe entstehen. Direkt an der Langen Brücke wachse das 190-Betten-Hotel empor, in dem außerdem ein Boardinghaus mit 80 Apartments unterkommen soll. Der Rohbau solle voraussichtlich im Frühjahr fertig werden. Die Entwicklung der 24.000 Quadratmeter großen nördlichen Speicherstadt kostet laut PNN rund 200 Millionen Euro. Investor ist **Reggeborgh**, die private Investmentgesellschaft des niederländischen Bauriesen **Kondor***

**Wessels, die gemeinsam mit Asenticon von der Pro Potsdam den Zuschlag für das Areal bekommen hatte.“** – <https://www.stadtspuren.com/aktuelles/bauarbeiten-in-der-speicherstadt-gehen-voran/>

All dies sind Unternehmen, bei denen sich Jan Kretzschmar seine Sporen verdient hat, wo er gelernt hat, Kontakte geknüpft und seine Unternehmensphilosophie entwickelt hat.

### **Zwischenvermerk:**

Ganz interessant wird es beim **Terrassenrestaurant Minsk**, für das Jan Kretzschmar als Bewerber auch mal 12,6 Mio. € geboten hatte. Am Ende bot ein bis heute öffentlich nicht bekannter Investor 27 Mio. € und die Stadt gab nach vielen Protesten von Bürger\*innen dem Angebot von **Hasso Plattner** statt, das Grundstück zu kaufen und das Minsk nicht abzureißen. Den Auftrag zum Bebauen aber bekam ein alter Bekannter von Jan Kretzschmar: **Klaas Vollbrecht mit seiner Firma Asenticon**. Damit schließt sich auch hier ein Kreis.

Spannend ist weiter, dass die **SKAJ Holding** erst im März 2017 gegründet wurde und die Hälfte des Anteils an der **KW Development GmbH** übernahm. Etwa zeitgleich wurden die Aktivitäten in der Medienstadt intensiviert. Es stellt sich die Frage, woher Jan Kretzschmar und seine Familie die laut Bilanzen ca. 20 Mio € bekamen, um die Anteile der KW Development GmbH zu erwerben? Die KW Development GmbH wurde ja 2012 gegründet und hat erst ab 2016 ca. 5 Mio € Gewinn gemacht.

Heute baut Jan Kretzschmar mit diesen diversen Unternehmen vor allen Eigentumswohnungen, möblierte Mikroappartements und Anlageobjekte für diverse Immobilienfonds. Wir wollen dafür zwei Beispiele darstellen.

Das sogenannte **„Brunnenviertel“ in Waldstadt** hat Jan Kretzschmar mit der **KW Development GmbH** entwickelt und gebaut. Errichtet werden sollte nach Eigenbeschreibung: *„Junges und*

*altes Wohnen nebeneinander, das ist genau die Mischung, die ich mir vorstelle.“* – <https://www.berlin-visavis.de/node/1724>

Entstanden sind bisher 369 Wohnungen, die aber nicht vermietet, sondern verkauft worden. Der größte Teil davon an einen Immobilienfonds – der Immobilieninvestmentfonds **Aberdeen Asset**. Dahinter steckt einer der größten Vermögensverwalter Europas, der allein in Deutschland nach eigener Aussage Vermögen in einer Höhe von 40 Mrd. € verwaltet und anlegt – <https://www.abrdn.com/de-de/institutional> .

Aktuell wird bei Immobilienscout24 nur eine Wohnung zur Miete angeboten: Von der **BUWOG Immobilien Treuhand GmbH**. Geschäftsführer hier ist ein **Rolf Buch** – gleichzeitig Vorstandsvorsitzender der **Vonovia**. Auch hier schließen sich wieder Kreise. Die Objekte, welche Jan Kretzschmar baut, erwerben die ganz Großen der Branche.

Die „soziale“ Miete, für die im Brunnenviertel aktuell eine Wohnung angeboten wird liegt übrigens bei 14 €/ m<sup>2</sup> kalt. Und den angeblich großen Bedarf an Büro und Gewerbe deckt bisher eine öffentliche Einrichtung – ausgerechnet der **Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen**.

**Am Filmpark** baut Jan Kretzschmar mit seinen Unternehmen am meisten.

Die Grundstücke erwirbt er von **Friedhelm Schatz** – also von der von diesem geführten **Filmpark Potsdam GmbH**. Die beiden kennen sich schon lange und pflegen intensive geschäftliche und private Beziehungen. Das erste Investment war der **Campus am Filmpark Potsdam**. Dort hat eine seiner Objektgesellschaften vor allem Eigentumswohnungen und möblierte Mikroappartements gebaut. Diese Mikroappartements wurden einige Zeit durch die **Vegis Immobilien GmbH** verwaltet und angeboten. Nach unseren Recherchen und öffentlichen Aktionen zum Housing Action Day 2020 hat Jan Kretzschmar dies wieder in das eigene Unternehmen zurück geholt. Heute bietet die **SKAJ Management GmbH** die Mikroappartements in einer Größe von 24 m<sup>2</sup> für 595 € an – <https://www.skaj.de/objects/apartments-am-filmpark-babelsberg/>

Aber es geht noch höher.

Aktuell baut Jan Kretzschmar sieben Stadtvillen in der Emil – Jannings – Straße. Dort entstehen wieder ausschließlich Eigentumswohnungen, die für über 5.300 €/ m<sup>2</sup> angeboten werden und – wie es so schön heißt – eine gehobene Ausstattung haben. Die Vermarktung läuft wie oft bei Jan Kretzschmar über die **VERIMAG Vertriebs- und Marketinggesellschaft**, welche dafür eine extra Webseite gestaltet hat, auf der man gut lesen kann, für welche Zielgruppe hier gebaut wurde: <https://theseven-babelsberg.de/>

Das Ergebnis für die Mieten in Potsdam kann man sehen, wenn man sich anschaut, was schließlich an Mieten aufgerufen wird, wenn die Wohnungen nach verschiedenen Verkäufen auf den Markt kommt.

Aktuell bietet **VERIMAG auf Immobilienscout 24** eine Wohnung für Euro 19,27 m<sup>2</sup> an – <https://www.immobilienscout24.de/expose/135379159#/>

Mit der **VERIMAG Vertriebs – und Marketinggesellschaft mbH** kommen wir auch in unserem Puzzle wieder ein Stück weiter. Erster Geschäftsführer 2002 war niemand anderes als **Thomas Groth** von der **Groth – Gruppe** – wir kennen sie bereits aus der Speicherstadt.

Um das Ganze abzurunden wird dann auch noch ein weiteres Boardinghaus gebaut:

Auf dem Areal zwischen Großbeerenstraße, Ahornstraße und Wetzlarer Straße gegenüber der Metropolitshalle sollen insgesamt 400 Appartements und ein Hotel mit 163 Zimmern entstehen. Die [\*\*Ahornplatz Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH\*\*](#) – eine weitere Gesellschaft aus dem Unternehmensgeflecht von Jan Kretzschmar wird dort bauen. Gebaut wird ein Hotel – das wird unter der Marke **Hampton by Hilton** vermarktet. Hilton ist mit mehr als 6800 Hotels und mehr als einer Million Zimmern in 122 Ländern eine der größten Hotelketten weltweit. Aber wieder wird der Hauptteil der „Wohnungen“ aus 150 Mikroappartements bestehen. Also möblierten Wohnungen, die

kaum einer Regulierung unterliegen.

<https://www.pnn.de/potsdam/grosser-name-fuer-babelsberg-potsdam-bekommt-zwei-neue-hotels/28297298.html>

Die fünf neuen Bürogebäude im Filmpark mit einer Fläche von 23.300 m<sup>2</sup> – einschließlich eines riesigen Parkhauses, die Jan Kretzschmar aktuell unter den schönen Namen „**Gewerbe im Bogen**“ baut, reichen aber immer noch nicht.



Bauprojekt im Filmpark

Jetzt soll es also die **Media City** sein – der ganz große Coup, geschmückt mit dem Namen **Libeskind**.

Zu diesem völlig überdimensionierten Projekt ist ja schon eine Menge geschrieben worden. Deshalb wollen wir hier nur noch mal die wichtigsten Kritikpunkte – einfach in Zitaten zusammen fassen.

**Stadt für alle Potsdam:** „Den stadtgeografischen Begriff der Gentrifizierung lernen junge Menschen heute bereits in der Schule. In Babelsberg wird er gerade modellhaft durchgesetzt.

Leerstand und Hausbesetzungen in den 80`ern und 90`ern, Privatisierungen und Sanierungen nach der Wende, Szeneviertel für Alternative, Fußballfans und Subkultur, heute Großprojekte von Immobilieninvestoren, gleichzeitig werden Miet – in Eigentumswohnungen umgewandelt, neue möblierte Mikroappartements gebaut. Eigentlich müssten die Bilder und Zahlen reichen, um zu sehen, was da gerade geplant wird.

Die Arbeiter\*innen -, Bürger\*innen – und Weberhäuser in Babelsberg, die kleinteilige Wohn – und Gewerbestruktur in der Großbeerenstraße und vorn am Rathaus, gegen die Bilder des Creative Village und jetzt der Media City. Auf dem ehemaligen **RAW Gelände sollen über 2.000**, in der **Media City 5.000** – meist gut bezahlte IT Arbeitsplätze entstehen. Wo werden diese Menschen und ihre Familien leben und wohnen? Wie viele arbeitslose IT Techniker\*innen aus Potsdam werden da endlich einen neuen Arbeitsplatz bekommen?“

**Peter Effenberg, Geschäftsführer des Media Tech Hub Potsdam:** „Ich habe selten einen so absurden an der Realität vorbeigehenden und einen grandiosen Film- und Wirtschaftsstandort gefährdenden Entwurf gesehen“.

**Vorstand des Fördervereins Baukultur Brandenburg:** „Dekonstruktivismus in dieser Dimension, wie er von Libeskind seit Jahren geprägt wurde, mag in den Metropolen passen, ist hier aber verfehlt, um eine zeitgemäße Antwort auf die Herausforderungen unserer Zeit zu liefern.“

**Die Fachzeitschrift Bauwelt Nr. 2.2022 vom 21. Januar verweist:** „Wer auf diese Seite kommt, der hat es geschafft – im negativen Sinne“, sagt John, denn „dort wird gewissermaßen die ‚Zitrone‘ verteilt. Abschreckende Beispiele aus Architektur und Stadtplanung – und die ganze Republik lacht darüber. Jetzt also Potsdam mit der Medienstadt.“ ... und: „Kann diese Hässlichkeit nun einfach weitergeplant werden?“

**Peter Neideck, Architektenkammer Brandenburg DAB 2/ 22:** „Wie ein offenes Haifischmaul bedroht eine gekippte Glasfront die

historische Villa auf dem Grundstück – von den Einfamilienhäusern an der August-Bebel-Straße ganz zu schweigen. Ein selbstverliebtes Projekt, das keine Beziehungen zu seiner Umgebung aufbaut, sie vielmehr nur stört. Es schafft einen Platzraum, wo er nicht gebraucht wird und setzt einen Hochpunkt in dritter Reihe statt eine signifikante Landmarke an der belebten Straßenkreuzung. Die schlingernden Gebäudetrakte mit ihren horizontal und vertikal gestreiften Fassaden wirken wie banale Investorenarchitektur für eine x-beliebige Büronutzung.“

**Bürgerinitiative Medienstadt:** „Diesem Anspruch wird der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf leider in keinster Weise gerecht. Stattdessen liegt ein in weiten Teilen veralteter Entwurf vor, durchzogen von redaktionellen Fehlern, unvollständigen Angaben sowie eklatanten Mängeln in der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen als auch in der Qualität der beigefügten Gutachten. Die erforderliche Sorgfalt scheint in so großem Maße vernachlässigt, dass fraglich ist, ob die vom Planungsbüro des Bauherrn vorbereiteten

und bereitgestellten Unterlagen überhaupt ausreichend geprüft worden sind, bevor diese der

Öffentlichkeit zur Auslage vorgebracht wurden. Unweigerlich drängt sich damit die Frage auf, ob die Landeshauptstadt Potsdam ihrer gesetzlich verankerten Pflicht zur Entwicklung der städtebaulichen Konzeption überhaupt in erforderlichem Maße nachgekommen ist. Diese Mängel gereichen damit zum Nachteil der Landeshauptstadt Potsdam und ihrer Bürger.“ –

<http://buergerinitiative-medienstadt.de/stellungnahme/>

Inzwischen ist trotz der Eröffnung des Werkstattverfahrens vieles weiter unklar.

Dazu gehört unter anderem, dass die [Untere Naturschutz- und die untere Wasserbehörde](#) bereits 2019 umweltrechtliche Bedenken zum Umweltbericht des damaligen Bebauungsplans Medienstadt formulierten. „Damit hätte es aus rechtlichen

Gründen nach 2019 nie zu vorgezogenen Baugenehmigungen kommen dürfen, da Behörden berechnete Zweifel vorgebracht haben.“ – so Insider.

Auch ist weiterhin unklar, wer aktuell denn eigentlich Eigentümer des Grundstücks ist. Auch hier haben wir zusammen mit Bürger\*innen fleißig recherchiert. Im Jahresbericht der [Filmpark Babelsberg GmbH](#) heißt es: „Weiterhin wurde im Februar 2020 ein Vertrag über weitere Grundstücksverkäufe im mittleren zweistelligen Millionenbereich geschlossen, wovon im April 2021 die ersten 5 Mio. EUR realisiert werden konnten.“

Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um das fragliche Grundstück für das Projekt Media City handelt. Bei der öffentlichen Vorstellung des Projektes war also der Kaufpreis noch gar nicht vollständig gezahlt, sprich: Formalrechtlich – so kann aus der Darstellung geschlossen werden – war Jan Kretzschmar – ganz gleich welcher seiner Firmen noch gar nicht Eigentümer! Die spannenden, bisher unbeantworteten Fragen sind aber: Ist dieser Eigentümerwechsel inzwischen vollzogen? Oder enthält der Kaufvertrag Klauseln, die eine rechtsgültige Baugenehmigung für dieses Megaprojekt voraussetzen?

### **Ein erstes Fazit.**

Wir haben in unseren Recherchen einen **Jan Kretzschmar** kennengelernt, der in Potsdam bisher vor allem Eigentumswohnungen und möblierte Mikroappartements gebaut hat. Seine Gewerbeprojekte beruhen auf der Hoffnung nach einem starken Zuzug nach Potsdam, darin, dass sich hier immer mehr Firmen niederlassen. Im Brunnenviertel ist diese Hoffnung bisher offensichtlich nur von einer Landesbehörde erfüllt worden, im Filmpark sehen selbst bisher dort ansässige Firmen seine Bauvorhaben kritisch. Das oft postulierte „Soziale Credo“ haben wir kaum entdeckt und dient aus unserer Sicht vor allem Marketing – und Werbezwecken.

Das Firmenkonstrukt des Jan Kretzschmar – in das er längst die ganze Familie einspannt – dient in erster Linie dazu, Geld zu verdienen, viel Geld. Dafür nutzt er seine „alten“ Kontakte zu

den ganz Großen in der Immobilienbranche, vor allem zu **Kondor Wessels, Reggenbourgh und Groth**. Längst verkauft er seine Immobilien auf dem internationalen Anlagemarkt und hat augenscheinlich gute Kontakte zu Immobilienfonds und großen Vermögensverwaltern. „Der gute Babelsberger Junge“, wie ihn sein Freund und Geschäftspartner Friedhelm Schatz mal bezeichnet hat –

<https://www.pnn.de/potsdam/pnn-interview-filmparkgruender-friedhelm-schatz-ich-werde-fuer-die-libeskind-architektur-kaempfen/27943004.html> ist längst Teil einer Immobilienwirtschaft, eines Investorensystems, was wesentlich dazu beiträgt, dass Potsdam immer teurer wird. Für viele Menschen sind die von ihm gebauten Wohnungen völlig unbezahlbar, die Gewerbe für Unternehmen, die bisher gar nicht in der Stadt tätig sind.

Das viel besser passende Credo von Jan Kretzschmar hat er selbst so formuliert: „Der Plan, Erstkäufer von der Grunderwerbssteuer zu entlasten, findet meine volle Zustimmung. Und die Energieeinsparverordnung sollte nicht immer weiter verschärft werden. Die Regierung sollte es vielmehr dem Bauträger überlassen, wie er die Vorgaben erreicht, damit dieser Dämmstoffwahnsinn ein Ende hat. Ansonsten gilt: **Lasst uns einfach mal machen, der Markt braucht weniger statt mehr Regularien.**“ – <https://www.exklusiv-immobilien-berlin.de/interview/bodenstaendiger-visionaer/16675>

**Recherchegruppe „Stadt für alle“**