

Der Wohnungskonzern Vonovia in Potsdam

Mal still und heimlich, mal von der Stadtpolitik öffentlich gefeiert hat sich der umstrittene Immobilienkonzern **Vonovia** zum größten privaten Vermieter in Potsdam entwickelt.

Über die verschiedenen Projekte und Geschäftsfelder, auch ihre Bestände in der Landeshauptstadt Potsdam haben wir hier schon oft berichtet. Immer wieder gab und gibt es Beschwerden von Mieterinnen – wie zuletzt, als die MAZ darüber berichtete, dass Mietinteressentinnen in Zentrum Ost notwendige Grundsanierungen bei Einzug selbst leisten und zahlen sollten. Deswegen hatte **Isabell Vandre` von der Fraktion der Linken** vor einiger Zeit die Verwaltung der Stadt Potsdam nach eben diesen Beständen von Vonovia und ihren Tochterfirmen gefragt.

Die völlig nichtssagende Antwort der Stadt zeigt noch einmal überdeutlich, wo ein entscheidendes Problem im politischen Umgang mit Immobilienkonzernen und – Investoren liegt. Stadtpolitik und – Verwaltung tun im Grunde alles, um eine gute Zusammenarbeit zu garantieren und möglichst alle Kritik und kritische Öffentlichkeit zu verhindern.

Die fehlenden Daten werden dabei lapidar mit „**schutzwürdigen Belangen Dritter gem. § 29 Absatz 1 Satz 4 BbgKVerf**“ begründet. Dabei legt genau dieser Paragraph des Kommunalverfassungsgesetzes auch fest, dass diese Belange begründet werden müssen. Im [Antwortschreiben](#) der Stadt gibt es aber keine Begründung. Die scheint uns gerade in diesem Fall mehr als fragwürdig. Wieso sollten die Bestände eines Wohnungskonzerns ein Geschäftsgeheimnis sein? Vor allem, weil viele Wohnungen mit Adressen immer wieder öffentlich zur Vermietung annonciert werden?

Also haben wir mal wieder diese Arbeit für die Verwaltung geleistet und wollen in einem **Überblick** alle vorliegenden Informationen zu Vonovia in Potsdam zusammenführen.

Damit geben wir Mieter*innen die Möglichkeit zu erfahren, welche Häuser in der Stadt zum Konzern gehören, wo es welche Mieten und Probleme gibt.

Wir wollen damit aber auch eine politische Debatte anstoßen. Warum hat der größte deutsche Immobilienkonzern aufgerechnet Potsdam für seine Expansion ausgewählt – während er sich anderswo zurück zieht und verkauft – wie in Berlin oder zumindest nicht mehr baut?

Und: Was bedeutet das für die Wohnungspolitik in Potsdam, wenn ein Konzern soviel Macht und Einfluss hat?

Zuerst aber ein paar **grundsätzliche Informationen** zu Vonovia und Co.

Der Konzern hat seinen Ursprung in der Privatisierung eigentlich gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften (**GAGFAH und Eisenbahnergesellschaften**) Ende der 80 ´ Jahre. In Potsdam erinnert an diese Entwicklung der heutige große Wohnungsbestand in Eiche. Dort haben sie 2007 die **Wohnanlage „Altes Rad“** von eben der GAGFAH übernommen, die es wiederum von **Semmelhaack** gekauft hatten.

Auch die **BUWOG** war bis 2001 eine gemeinnützige Bauvereinigung in Österreich, ehe sie privatisiert und Teil des Vonovia – Konzerns wurde.

Diese Privatisierungen sind bis heute Gegenstand intensiver wohnungspolitischer Debatten.

Das liegt vor allem daran, dass das Aktienunternehmen Vonovia natürlich in erster Linie den Interessen seiner Aktionäre verpflichtet ist und jedes Jahr Milliarden an Dividenden an diese auszahlt. Ursprung dieser Gewinne sind bei einem Immobilienunternehmen selbstverständlich die Mieten der Bewohner*innen.

Von Anfang an waren internationale Investmentgesellschaften, Banken, Fonds und Vermögensverwalter an dem Unternehmen beteiligt. Die **Deutsche Annington und der Investor Fortress** stehen bis heute für ein Geschäftsmodell, was vor allem möglichst hohe Gewinne aus Mieten erzielen sollte. Heute sind

an Vonovia unter anderem der größte Vermögensverwalter **Blackrock**, die **Norges Bank**, aber auch „Kleinaktionäre“ wie die **Investmentgesellschaft Amundi Asset Management SA** beteiligt. Für 2023 zahlte das Unternehmen eine Dividende von 0,90 € pro Aktie aus –Milliardengewinne trotz ausgewiesener Verluste in Milliardenhöhe.

Wichtig für die Betrachtung in Potsdam ist, dass Vonovia hinter einer Vielzahl anderer Immobilienunternehmen steht – als Tochtergesellschaften, Beteiligungsgesellschaften oder Konzerngesellschaften.

So ist die **Convert und Kelber Bestands GmbH** – von denen Vonovia die großen Bestände im Kirchsteigfeld übernahm genauso noch eine Konzerngesellschaft, wie die Eigengesellschaft **BUWOG Bau und Wohnen GmbH**, die inzwischen für den Wohnungsbau in Krampnitz zuständig ist. Und das Unternehmen Quaterback hat die **Deutsche Wohnen** eingebracht. **Quaterback** gehört zu 40 % Vonovia und ist in Potsdam inzwischen das Unternehmen, was die meisten Neubauprojekte im hochpreisigen Segment verantwortet – wie am Horstweg und in Zentrum Ost, wo mal das Nuthewäldchen stand.

Kritik an den Geschäftsmodellen von Vonovia gibt es schon lange und eigentlich bundesweit.

Selbst der **Münchner Merkur** konstatiert am 17.03.2022: *„Vonovia ist Deutschlands unbeliebtester Vermieter.“*

Das **Handelsblatt** fasst die Kritikpunkte so zusammen: *„Vonovia steht in der Kritik: wegen schlechtem Kundenservice, teuren Modernisierungen und falschen Nebenkosten.“*

Inzwischen gibt es einen Zusammenschluss von Mieterinnen*initiativen, die ihr Anliegen so darstellen: *„Das MieterInnenbündnis VoNO!via & Co. ist ein bundesweiter Zusammenschluss von Mieter-Interessenvertretungen bei besonders gewinnorientierten, finanzindustriellen Großkonzernen. Zurzeit machen Mietervereine und Mieterinitiativen bei uns mit, die in den Wohnungsbeständen der Vonovia SE, der LEG Immobilien SE, der „Velerö“ und der*

„Silver Wohnen“ aktiv sind. Gemeinsam ist diesen Wohnungskonzernen, dass sie ihren MieterInnen immer höhere Mieten und Betriebskosten abverlangen, um damit ihre Kapitalanleger und Kreditgeber zu bezahlen. Zugleich sparen sie an Instandhaltung und Service. Statt die Reparatur und Erneuerung der Wohnungen aus ihren hohen Mieteinnahmen zu finanzieren, führen sie „Modernisierungen“ durch und verlangen dann noch mehr Miete. Dabei sind sie in den Wohnvierteln kaum anwesend. Statt mit persönlich verantwortlichen Vermietern haben wir es mit verschachtelten Briefkastenfirmen zu tun. Statt mit kompetenten lokalen Verwaltungen sprechen zu können, hängen die MieterInnen in den Warteschleifen der „Callcenter“ fest oder sollen über „Mieter-Apps“ mit Automaten kommunizieren. Ein ständiger Konfliktpunkt sind die undurchsichtigen Betriebs- und Modernisierungskostenabrechnungen. Oft beruhen sie auf „Rechnungen“, die sich die Konzerne von ihren eigenen Tochterunternehmen schreiben lassen.“

<https://novonovia.mieterinnenrat.de/>

Viele dieser Kritiken finden sich auch in Potsdam. Vor allem im **Kirchsteigfeld** haben sich Mieter*innen immer wieder über fehlerhafte und viel zu hohe Betriebskostenabrechnungen beschwert. In unseren Recherchen haben wir ganz oft Neben – und Betriebskosten von weit über 4 €/ m² gefunden. Lange stillgelegte Aufzüge in Hochhäusern und schlechter Service sind andere Beschwerden – zum Beispiel aus den Hochhäusern in Zentrum Ost.

Und gleichzeitig bauen die Gesellschaften der Vonovia in Potsdam fleißig. Anders, als im letzten Jahr öffentlich verkündet wird in Potsdam tatsächlich weiter gebaut. Da ist vom verkündeten Baustopp wenig zu spüren. So hat Quaterback gerade mit der Vermietung seiner Wohnungen am **Horstweg** begonnen – dort werden dann aber auch Kaltmieten von 18 – 20 €/ m² aufgerufen. In **Krampnitz** ist inzwischen die BUWOG zuständig und auch da sind die irgendwann mündlich versprochenen Mieten von 8,50 €/ m² natürlich längst

Geschichte.

Das die Stadtpolitik den Immobilienkonzern Vonovia trotzdem hofiert könnte eine Erklärung dafür sein, warum Potsdam eine bundesweite Ausnahme beim Baustopp ist.

Nun wollen wir aber den **Bestand Vonovia in Potsdam** darstellen. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass wir natürlich auch die ehemaligen Bestände der Deutschen Wohnen und Projekte von BUWOG und Quaterback einbezogen haben.

Die Liste ist sicher nicht vollständig. Wir können auch keine Gewähr für die Richtigkeit aller Angaben übernehmen.

Aber vor allem mit Unterstützung Leipziger Aktivist*innen konnten wir Hunderte teilweise interne und inzwischen nicht mehr öffentliche Annoncen von Wohnungen in Potsdam auswerten. Und wir haben Mieterinnen vor Ort befragt und natürlich öffentlich zugängliche Quellen ausgewertet. Interessant ist, wie viele Wohnungen von der Vonovia immer wieder zur Vermietung annonciert werden. Vor allem im Kirchsteigfeld gibt es offensichtlich eine hohe Fluktuation. In einer Stadt, wo wegen des extrem geringen Leerstands und der hohen Mieten kaum jemand umziehen will ist dies ein untrügerisches Zeichen für die Kritik und Probleme, die viele Mieter*innen ganz offensichtlich mit ihrem Vermieter haben.

Nach unseren Recherchen hält Vonovia aktuell und gemeinsam mit Tochter – und Beteiligungsgesellschaften in Potsdam knapp **4.000 Wohnungen**. Weitere **2.300 Wohnungen** sind geplant und/oder werden gerade gebaut.

Damit müsste der Wohnungskonzern der größte private Vermieter in der Stadt sein.

Vonovia selbst spricht übrigens auf seiner Webseite von 1.900 Wohnungen in Potsdam und Umgebung.

Das sind die aktuellen Bestände, die wir kennen:

Kirchsteigfeld:

Rund 1.600 Wohnungen, übernommen von der Convert GmbH, dies sind rund 60 % aller Wohnungen in diesem Stadtteil.

Dazu gehören u.a.: Dorothea-Schneider-Straße 14, Johanna-Just-

Straße 2d, Kamblystraße 2, Karoline -Schulze- Straße 3, Maxi – Wander – Straße 8, Mildred – Harnack – Straße 5, Ricarda – Huch – Straße 6,31, 35, Bellavitestraße 5, Anni – von – Gottberg – Straße 8, Am Hirtengraben, Maimi – von Mirbach – Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12.

In den uns vorliegenden Expose´s werden sehr oft Wohnungen im Kirchsteigfeld angeboten, meist liegen die Mieten um/ meist über 10 €/ m² kalt und 14 €/ m² warm.

Auffallend sind die Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. In der Lise – Meitner – Straße 32 wird eine Wohnung im März 2024 für 12,86 €/ m² kalt angeboten – also gut 30 % über den sonstigen und vorjährigen Mieten.

Schlaatz und Waldstadt:

623 Wohnungen, übernommen von der AWOBAG AG

Dazu gehören unter anderem: E. Weinertstraße 11, 13, 18, J.R. Becherstr. 60, 57, 61, 70

Caputher Heuweg 3-9, Erlenhof 35, Otterkiez 10, 14, am Schlangenfern 59, Bisamkiez 37, 29, 35, Falkenhorst 9

Hier liegen die Mieten laut Expose`s zwischen über 8 €/ m² kalt und über 12 €/ m² warm, kleine Einzimmer – Wohnungen in der E. Weinertstraße sind inzwischen bei über 10 €/ m² kalt angekommen.

Selbst eine Einzimmerwohnung im Otterkiez 10 wird aktuell für über 8 € kalt angeboten, unsanierte Wohnungen im Bisamkiez sind für knapp 8 €/ m² kalt zu haben.

Eiche:

Zwischen 400 – und 500 Wohnungen in der in den 90 ´ ern gebauten Wohnsiedlung „Altes Rad“, fast komplett von der GAGFAH übernommen, die sie wiederum von Semmelhaack gekauft hatte.

Dazu gehören fast alle Häuser am Eichenring – unter anderem 1, 10, 12+13, 18+20, 43, 51, aber auch Weißdornweg 18 und 20, Mehlbeerenweg, Roßkastanienweg.

Hier liegen die aktuellen Mieten bei knapp 10 €/ m² kalt und über 15 €/ m² warm.

Eisenbahnerwohnanlage in Babelsberg:

12 Reihenhäuser, 90 Bestandswohnungen, 103 Wohnungen in Neubaubauten:

Unter anderem: Dieselstraße 53, 61, Kleiststraße, Walter-Klausch-Straße 17, 15, 11

Die Mieten liegen sich zwischen 13 und 14 €/ m² kalt und knapp 18 € warm.

Waldstadt:

Hier hat Vonovia die Hochhäuser Kiefernring 4, Kiefernring 6 mit je 84 Wohnungen vor Jahren übernommen.

Die Angebotsmieten schwanken stark zwischen 6,50 €/ m² kalt und knapp 10 €/ m² für Einraumwohnungen.

Zentrum Ost:

Ebenso die baugleichen Hochhäuser am Humboldtring 13, Humboldtring 21 mit wieder je 84 Wohnungen.

Hier werden die oben genannten Wohnungen zum „Selbstgestalten“ – also ohne Fußboden, Tapete und Farben für aktuell 7 – 8 €/ m² kalt angeboten.

Aber auch der Riegel am – u.a. Humboldtring 16 und weitere gehört inzwischen Vonovia (wären rund 120 Wohnungen)

Hier betragen die Mieten im Angebot knapp 8 € kalt.

Stern/ Drewitz:

Insgesamt 164 Wohnungen in der Steinstraße und Großbeerenstraße u.a. 156 – 158, 160 – 162, gekauft von Kirsch & Drechsler durch die Deutsche Wohnen.

Die Angebotsmieten hier werden gerade mit rund 14 €/ m² kalt annonciert.

Horstweg in Babelsberg:

Dort hat Quaterback erst kürzlich 138 Wohnungen zur Vermietung freigegeben.

Unter anderem in der Lotte – Lasersteinstraße 6, 16, Horstweg 8 a, b, c werden Mieten von um die 18 – 20 €/ m² kalt und rund 22 €/ m² warm aufgerufen.

Einzelne Häuser in Stadtteilen:

Kantstraße 11 (mehrere Aufgänge) mit rund 9 €/ m² kalt

Zeppelinstraße 61(West) mit rund 11 €/ m² kalt)

Forststraße 73 (West) mit rund 15 €/ m² warm)

Grotrianstraße 6 (Drewitz/ Stern)

Lilienthalstraße 36 – 44

Brunnenviertel in Waldstadt:

In dem Bauprojekt von Kretzschmar und seiner KW Development verwaltet die BUWOG Immobilien Treuhand GmbH mindestens einzelne Wohnungen und Häuser.

Hier werden aktuell Mieten von über 13 €/ m² kalt gefordert.

Aktuelle Bauprojekte:

Quaterback Neufahrland: knapp 200 Wohnungen geplant

Quaterback Humboldttring/ Nuthewäldchen: 200 Wohnungen geplant

BUWOG Krampnitz: 1.800 Wohnungen geplant

In Bornstedt hat die BUWOG Immobilien Treuhand GmbH ihre Bestände 2023 wohl verkauft

Ein erstes Fazit.

Der größte deutsche Wohnungskonzern ist trotz Baukrise, Milliardenverlusten und negativen Schlagzeilen in Potsdam weiter auf Expansionskurs. Inzwischen ist er wohl der größte private Vermieter in der Stadt. Offensichtlich ist das geschäftliche Umfeld in Potsdam besonders gut. Kein Wunder: Eine devote Stadtverwaltung und eine kritiklose Politik bereiten der Vonovia seit Jahren einen „Roten Teppich“ aus.

Es wird Zeit, ihn einzurollen.

Fangen wir damit an.