

Ein bitteres Beispiel von Verdrängung: Potsdams queere Adresse im Holländischen Viertel steht vor dem Aus

Das **La Leander im Holländischen Viertel** ist in Potsdam und darüber hinaus ein Begriff für Queerness & Queensday, Clash von Kulturen und für Menschen, die einander etwas zu sagen haben. Das Haus ist aber auch ein besonderer Ort des Schutzes von Menschen, die sich auf den Weg gemacht haben, sich und ihre geschlechtliche Identität und sexuelle Orientierung zu entdecken und für sich zu definieren. Seit vielen Jahren beherbergt das Haus ein Wohnprojekt mit 7 Zimmern, welche insbesondere an queere Jugendliche vermietet wurde.

Das Haus in der **Benkertstraße 1** im Holländischen Viertel ist ein Schutzraum und eine Institution in Potsdam.

Jetzt steht es vor dem Aus.

Wir wollen und müssen eine Geschichte von Privatisierung und Verdrängung erzählen, die es so sicher viel zu oft gibt, die hier gleichzeitig besonders schlimm und traurig ist. Dazu haben wir vor allem mit den Betroffenen gesprochen, aber auch mit Menschen, welche die Akteure in dieser Geschichte die letzten Jahre erlebt und zum Teil begleitet haben. Um sie zu schützen, werden wir keine Namen nennen, aber natürlich haben wir für alle Aussagen Dokumente und Gesprächsprotokolle.

Geschichte und Entstehung

Beginnen wir also mit der Geschichte. Das Haus in der Benkertstraße 1 hat eine wechselvolle Zeit hinter sich. Schon zu Zeiten der DDR gab es nicht nur in diesem Holländerhaus sogenannte stille Besetzungen. Den Zustand des Holländischen

Viertels vor 1990 kann man getrost als marode und verfallen nennen.

Mitte der 90' er Jahre konnten junge Menschen das Haus als Ausweichobjekt für ein geräumtes, vormals besetztes Haus in der Mittelstraße nutzen und setzten es in viel Eigenarbeit instand. Es gibt Berichte und wohlwollende Zeitungsartikel, in denen diese Eigeninitiative und die vielen Mittel zur Sanierung gelobt werden. Wir kennen Menschen, die dort gewohnt haben und mit denen wir gesprochen haben. Mit der Sanierung wurde auch ein **Jugendcafé, das „La Luna“** eingerichtet, welches sich zu einem subkulturellen Treffpunkt entwickelte. Nach einem Besitzerwechsel wurde aus dem „La Luna“ die heute so bekannte Bar **„La Leander“**, welche sich frühzeitig zu einem Schutzraum für Menschen mit sehr unterschiedlicher Identität und sexueller Orientierung entwickelte.

Problem Privatisierung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Holländischen Viertel und dem Erreichen der festgelegten Sanierungsziele in den Jahren 2010/ 2011 wollte der **Sanierungsträger** das Haus verkaufen – auch aufgrund der Förderbedingungen, die mit den Sanierungszielen verbunden waren. Schon zu diesem Zeitpunkt gab es Befürchtungen, das Haus würde zum Höchstpreis an einen Investor gehen, dessen Mieten die Nutzer*innen nicht mehr bezahlen können. In einem Artikel aus dem Tagesspiegel vom 21.03.2011 werden diese Sorgen deutlich, aber auch die **„wortkarge und abweisende“** Kommunikation des Sanierungsträgers – einer Tochterfirma der **ProPotsdam**. Die wollte das Haus unbedingt zum „sanierungsbedingten Endwert“ veräußern.

2012 haben Nutzer*innen wie der queere Verein Katte e.V. gemeinsam mit Stadtverordneten eine andere Lösung gefunden. **Ralph Zachrau** – selbst schwuler Aktivist und Mitbegründer von Katte e.V. erklärte sich bereit, das Haus zum Vorzugspreis von rund 400.000 € zu kaufen. Es gab auch Vorschläge, das Haus als Gemeinschaftsprojekt zu verkaufen, die aber damals nicht umgesetzt worden. Die praktische Privatisierung wurde über

einen Vertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgesichert. Menschen, die den Vertrag einsehen konnten, haben uns wichtige Informationen gegeben, die in unsere Recherche eingeflossen sind.

Das queere Wohnprojekt

In den Wohnräumen in der ersten Etage und im Dachgeschoss entstanden zwei Wohngemeinschaften für queere junge Erwachsene. Die immer wieder in Verträgen auftauchende Bezeichnung **„Luise-Henrietten-Stift“** hat sich, nach allen uns vorliegenden Informationen, als rechtliches Konstrukt nie manifestiert. Uns wurde vom Namensfinder bestätigt, dass der Name **„Luise-Henrietteb-Stift“** für das Haus eine schwul-ironische Umfassung für das queere Projekt in der Benkertstraße 1 ist. Die Unterzeile **„Heim für gefallene Mädchen“** weist darauf hin.

Alle Mietverträge liefen deshalb formalrechtlich über den Eigentümer Ralph Zachrau. Während der zehnjährigen Laufzeit des Vertrages mit der Stadt Potsdam – der quasi eine Nutzungs- und Belegungsbindung zum Schutz des queeren Milieus enthielt – erhielten alle Mieter*innen befristete Verträge über 3 Jahre, die bei einigen Mieterinnen dann zum Beispiel 2017 und 2020 verlängert wurden. Die Mieten waren relativ moderat und wurden pauschal auf die WG – Zimmer erhoben.

Dies ändert sich laut Aussagen der Bewohner*innen nach Auslaufen der Nutzungsbindungen 2022 und auch im Zuge der Coronapandemie. Im Jahr 2024 werden die meisten Kaltmieten pauschal um ein Drittel erhöht, im Zuge der hier geschilderten Entwicklung im Frühjahr 2025 noch einmal um 100 €. Heute sollen die meisten Bewohnerinnen **500 € Kaltmiete für ein WG – Zimmer** bezahlen.

Eine für die rechtliche Bewertung entscheidende Frage sind die **Befristungen der Verträge**. Bei Menschen, welche schon länger im Haus in der Benkertstraße 1 wohnen, wurden die Verträge entweder nach drei Jahren neu aufgesetzt und neu befristet

oder Jahr für Jahr einfach verlängert. Nach Mietrecht würde das aber bedeuten, dass eine Befristung unwirksam ist und längst unbefristete Mietverträge bestehen. Das bestätigen uns auch die Anwälte der Bewohner*innen. Das Mietrecht fordert für eine Befristung eine rechtsgültige Begründung.

Seit 2001 dürfen Vermietende ein Mietverhältnis nur noch befristen, wenn sie dafür einen besonderen Grund haben. Es handelt sich dann um sogenannte qualifizierte Zeitmietverträge. Mietverträge ohne Befristungsgrund sind unzulässig. Oft steht der Grund für die Befristung direkt im Mietvertrag oder es gibt einen Vertragszusatz. Dieser Zusatz ist bei Ralph Zachrau offensichtlich der Vertrag mit dem **Luise-Henrietten-Stift**, den es als Rechtskonstrukt so aber offensichtlich gar nicht gibt. Auch ein Wohnheim betreibt der Eigentümer nicht – obwohl genau dies in den Verträgen so angegeben wird. Betreiber von Wohnheimen unterliegen relativ strengen Prüfungen und Genehmigungen, die es nach unseren Informationen hier nie gegeben hat.

Im Jahr 2022 ist der Vertrag mit der Stadt mit all seinen Bedingungen ausgelaufen. Ein Vorkaufsrecht hatte sich die Stadt im Vertrag nicht gesichert.

Da das Haus in der Benkertstrasse ist denkmalgeschützt ist, mitten im teuren Holländischen Viertel der Stadt Potsdam liegt, erfüllt wohl aus Sicht des Eigentümers die besten Bedingungen für eine Verwertung – anders, als die anderen Immobilien, die er besitzt.

Verkaufsabsichten

Im Frühjahr 2024 erfuhren die Bewohner*innen und die Betreiber*innen der Kneipe La Leander von Verkaufsabsichten des Eigentümers Ralph Zachrau. Mit dem Verkauf hat er eine **Maklerin in Potsdam beauftragt – Frau Thorn**. In dem uns vorliegenden Exposé wird ein **Kaufpreis von 2,15 Mio. €** veranschlagt.

Die Verkaufsabsichten und vor allem der kalkulierte Kaufpreis haben im Haus in der Benkertstraße natürlich Entsetzen

ausgelöst. Es braucht keiner großen mathematischen Fähigkeiten, um bei einer **Nutzfläche von 390 m²** auszurechnen, dass ein Kauf mit den derzeitigen Mieten niemals refinanzierbar sein würde. Konsequenterweise wurde deshalb im Exposé auch vorgeschlagen, in Zukunft „**möblierte Mikroappartements**“ einzurichten.

Für die Bewohner*innen hieß dies praktisch, dass sie im Falle eines Verkaufes an einen Investor ihre Wohnungen und ihren Schutz – und Kulturraum – das La Leander – verlieren würden und ausziehen müssten. In seiner Kommunikation mit den Betroffenen betont der Eigentümer immer wieder, dass die Mietverhältnisse nicht bedroht seien. **Das ist aus unserer Sicht falsch.** Für Gewerbemietverträge gibt es keinen Kündigungs – und Mieterschutz. Selbst eine Verlängerung ihres Mietvertrages hätte die aktuelle Mieterin des La Leanders nicht vor kurzfristigen Kündigungen und erheblichen Mieterhöhungen durch eine neue Hauseigentümerin geschützt. Und für die Bewohner*innen der Wohngemeinschaften betont der Eigentümer immer wieder die Befristung der Verträge. Im Falle eines Verkaufes und einer umfassenden Sanierung hätten natürlich ganz krasse Mieterhöhungen und Kündigungen gedroht. Deshalb begannen sich die Betroffenen zu treffen, haben die Öffentlichkeit über den drohenden Verkauf informiert und sich Unterstützung in der Politik und Zivilgesellschaft gesucht.

Verein und Angebot

In vielen Treffen kam dabei auch die Idee auf, das Haus selbst zu kaufen. Nach Beratungen zu unterschiedlichen Optionen eines solchen Kaufes entschieden sich die Beteiligten, das Modell des **Mietshäusersyndikats** weiter zu denken. Hauptmotiv war die Erkenntnis, dass so etwas wie 2012 nicht nochmal passieren dürfe. Jede Privatisierung enthält eben auch die Gefahr, dass solche privaten Eigentümer irgendwann dem Reiz des überhitzten und spekulativen Wohnungsmarktes erliegen und das Haus auf dem Markt teuer verkaufen wollen. Das Modell des Mietshäusersyndikats aber sichert, dass Häuser und Boden für

immer dem Markt entzogen werden und im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben.

Die Idee, das Haus selbst zu kaufen, teilten die Nutzer*innen natürlich auch dem Eigentümer und seiner Maklerin mit. **Am 12. Februar 2025** hat der neu gegründete **Verein BenkertEins** in Zusammenarbeit mit dem Mietshäusersyndikat ein offizielles **Angebot über 1,3 Mio. €** abgegeben. Getragen wurde das Angebot von Absichtserklärungen zur Finanzierung des Kaufes durch die **GLS Gemeinschaftsbank und die Stiftung Trias**. Daraufhin gab es mehrere formale Nachfragen zur Eintragung des Vereins ins Vereinsregister und zur Vollmacht des Beraters des Mietshäusersyndikats. Die Unterlagen dazu liegen uns vor. Eine offizielle Reaktion auf das Angebot oder gar eine Einladung zu einem Gespräch und möglichen Verhandlungen über den Kaufpreis gab es nie. Die **Maklerin – Frau Thorn** – hat nie Kontakt zu den Interessentinnen aufgenommen, sondern sich immer nur für Formalien interessiert.

Reaktionen Ralf Zachrau

Für den Eigentümer Ralf Zachrau – wir erinnern uns, der Tagesspiegel bezeichnete ihn einst als „**Mitbegründer von Katte e.V. und Veteranen der „Brandenburger Schwulenbewegung“**“ – waren die öffentlichen Debatten, die Selbstorganisation der Betroffenen und vor allem das Kaufangebot offensichtlich eine Provokation und ein großes Problem. Wir wollen und können hier nicht spekulieren, warum er sich davon so getroffen fühlte. Fakt ist, er konnte das Haus bisher nicht zum gewünschten Preis verkaufen und die Menschen im Haus haben öffentlich signalisiert, wie problematisch, ja existentiell für sie ein möglicher Verkauf an einen Investor ist.

Warum er in dieser Situation aber nicht das Gespräch gesucht bzw. die vielen Gesprächsangebote des Vereins und des Mietshäusersyndikats ignoriert hat, können wir nicht nachvollziehen.

Nach dem oben dargestellten Kaufangebot und einem RBB –

Bericht im Februar 2025 hat er nach eigenen Aussagen seine Verkaufsabsichten zurückgezogen und begonnen, allen Bewohner*innen des Wohnprojektes und den Betreiber*innen des La Leanders Schreiben zu schicken. Die ersten solcher Schreiben sind vom 15. und 16. April 2025 datiert. Diese Schreiben liegen uns vor.

Darin werden den Mieter*innen Modernisierungen und Bauarbeiten angekündigt. So heißt es: **„Daher werden ich das Haus ab Juni 2025 modernisieren und denkmalgerecht wiederherstellen.“** Geplant seien Grundrissveränderungen, der Einbau von Küchenzeilen und **„Fassade, Flur und Fenster werden gemäß der bereits vorliegenden Genehmigung saniert.“** Und die – aus seiner Sicht befristeten – Mietverhältnisse werden **„vorsorglich gekündigt.“** Anfragen von Anwälten beim Bauamt und bei der Denkmalschutzbehörde ergaben schnell: Es gibt keine Anträge und keine Genehmigungen für die angekündigten Maßnahmen. Auch auf Nachfragen der Bewohnerinnen, ihnen die Baugenehmigungen und konkreten Baupläne vorzulegen hat Ralph Zachrau nie geantwortet.

Stand Mitte Juli 2025 gibt es – mit Ausnahme des Eingangsbereichs – im und am Haus in der Benkertstraße 1 keine Baumaßnahmen.

Die Briefe an die Mieter*innen sind immer ähnlich verfasst. Es wird immer wieder darauf verwiesen, dass bei Nichtbeachtung eine Kündigung erfolgt und **„Wegen der notwendigen Bauarbeiten alle Mietverhältnisse spätestens zum 31.12.2025 beendet werden.“** Ersatzwohnungen werden nicht angeboten.

In eigentlich fast allen Schreiben werden **Nutzungsuntersagungen erteilt, Hausverbote ausgesprochen, Kündigungen und Abmahnungen** formuliert.

So klagt er in einem Brief an die Pächter*innen des La Leander über Verstöße gegen das **„Abstellverbot, das Versicherungsgebot, Lärmbelästigung und nicht genehmigte Umbauten.“** Die Inhaberin wird insgesamt 4 x abgemahnt und ihr gleichzeitig Kündigungen angedroht.

Auch der Mieterin des La Leander wird ihr Engagement für den

Verein BenkertEins vorgeworfen, eine angebliche Untervermietung wird wieder als Kündigungsgrund genannt.

Besonders skurril wird es, wenn es um Mitgliedschaften im Verein BenkertEins geht. Der Verein, welcher die Interessen der *Nutzerinnen und Bewohnerinnen* vertreten soll und das oben genannte Kaufangebot abgegeben hat, stellt für Ralph Zachrau offensichtlich ein besonderes Feindbild dar. Im Wissen um die grundgesetzlich gesicherte Möglichkeit, sich in Vereinen zu organisieren und seine eigene Meinung öffentlich zu verkünden, schreibt er: **„Angeblich sollen Sie Mitglied in einem Verein sein, der den Erwerb des Hauses anstrebt. Ich teile Ihnen zu Ihrer und meiner Entlastung mit, dass ich das Haus unter keinen Umständen an diesen Verein verkaufen werde. „Insofern können Sie diese Aktivitäten getrost einstellen und sich anderen Dingen widmen.“**

Wohlgemerkt: Dies ist ein Zitat aus einem offiziellen Einschreiben des Eigentümers an seine Mieter*innen.

Folgen für Kneipe und Bewohner*innen

Seit Mitte April 2025 folgen weitere Schreiben des Eigentümers. Trotzdem haben der Verein und das Mietshäusersyndikat nur zwei Tage nach den bedrohlichen Schreiben des Eigentümers noch einmal versucht, zu deeskalieren und ein Gesprächsangebot zu unterbreiten. In dem uns vorliegenden Schreiben heißt es:

„Als Bevollmächtigter des Vereins BenkertEins wende ich mich heute noch einmal an Sie, um zu schauen, ob wir nicht gemeinsam einen Weg aus der aktuellen Eskalationsspirale finden.“

Und weiter: **„Setzen wir uns zusammen und schauen, wie wir den Konflikt lösen: Ohne öffentliche Debatten, ohne Vorwürfe und mit einem wirtschaftlichen Vertrag, der beiden Seiten, ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten gerecht wird.“**

Auch darauf gab es keine Reaktionen des Eigentümers, sondern nur weitere bedrohliche Schreiben.

Für das La Leander wurden nun Nutzungsbeschränkungen für den

Keller, die Terrasse und den Flur verkündet.

Sowohl die Pächter*innen des La Leanders, als auch die meisten betroffenen Mieter*innen in dem Wohnbereich haben sich anwaltliche Unterstützung gesucht.

Deren Reaktion auf die Schreiben von Ralph Zachrau war meist ein unverständliches Kopfschütteln. Auch wir – als rechtliche Laien – konnten es uns kaum vorstellen, dass solche Modernisierungsankündigungen, Nutzungsuntersagungen, Abmahnungen und vieles mehr rechtlich Bestand haben würden. Dies ist auch die Einschätzung der beteiligten Anwälte – die uns teilweise vorliegen.

Wie weiter?

Inzwischen hat Wirtin des La Leander ihren Vertrag zum 31.12.2025 gekündigt.

Ihre Gewerbemiete ab 2026 wurde vom Eigentümer quasi fast verdoppelt, notwendige Nutzungen untersagt, sie wurde mehrmals abgemahnt, sollte Rechenschaftsberichte schreiben und musste sich bestimmte Nutzungen durch einstweilige Verfügungen erfolgreich einklagen.

Damit wird es das La Leander in 2026 so nicht mehr geben.

In den queeren Wohngemeinschaften in Potsdam aber herrscht seit Wochen vor allem Angst. Hier ist ihr Schutzraum in akuter Gefahr. Die angekündigten Mieterhöhungen waren immer mit Kündigungsdrohungen verbunden. Die meisten Schreiben waren für die überwiegend jungen Menschen kaum verständlich, enthielten ebenfalls Verhaltensvorgaben und die oben beschriebenen Modernisierungsankündigungen. Selbst der Einbau längst rechtlich vorgeschriebener Feuermelder wird ausführlich beschrieben und finanziell den Mieter*innen aufgebürdet. In ein lange leer stehendes Zimmer ist Ralph Zachrau während des Queensdays sogar selbst eingezogen. Welchen emotionalen und psychischen Stress es für junge Menschen bedeutet, wenn der Vermieter, der ihnen gerade Briefe mit Kündigungen, Mieterhöhungen, Abmahnungen und Drohungen geschickt hat,

plötzlich in ihre WG zieht, kann sich sicher jeder vorstellen. Einige junge Leute haben Gedächtnisprotokolle geführt, die uns vorliegen.

Ende Juni 2025 haben Bewohner*innen und Nutzer*innen entschieden, dies alles öffentlich zu machen. Viele von ihnen haben uns berichtet und die Briefe und Verträge zur Verfügung gestellt.

Danke für das Vertrauen und den Mut.

Wir haben hier eine Geschichte dokumentiert, die auf dem überhitzten und spekulativen Mietmarkt sicher kein Einzelfall ist. Im Grunde wendet der Eigentümer genau die Methoden an, welche ganz oft zum Einsatz kommen, wenn es darum geht, unliebsame Mieter*innen loszuwerden: Modernisierungsankündigungen, die nie wirklich umgesetzt werden, Nutzungsuntersagungen, Abmahnungen, Mieterhöhungen und vor allem eben: psychischer Druck,

Und um es noch einmal deutlich zu machen: Dies alles ist Ergebnis der Privatisierungen, die seit Jahrzehnten in der ganzen Stadt stattfinden und die bis heute Teil des politischen Konsens vieler Akteure in Potsdam sind.

Die „kleinen, sozialen Vermieter“, von denen der private **Lobbyverband Haus und Grund** immer spricht sind ganz oft auch nur am schnellen Gewinn interessiert und nicht an den Menschen.

Hier aber trifft es Menschen, die in der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung besonders bedroht sind. Deshalb ist es wichtig, dies öffentlich zu machen und Unterstützung einzufordern – vielleicht auch bei der **Suche nach neuen Objekten** für das La Leander und das queere Wohnprojekt.

Übrigens wird das Haus immer noch auf der Seite von **Frau Thorn** zum Verkauf angeboten:

<https://thorn-immobilien.de/component/bsdimmo/immo/4102-wohn-u-geschaefthaus-im-hollaendischen-viertel>