

WEM GEHÖRT POTSDAM?

Wie Immobilieninvestoren
in Potsdam die Stadt
über den Tisch ziehen

2. Ausgabe
(2023)

www.potsdam-stadtfueralle.de



Inhalt

Einführung: Warum sich Immobilieninvestoren und Spekulanten in Potsdam so wohl fühlen	03
Immer wieder und noch dabei: <i>Wolfhard Kirsch</i>	05
Egal, ob <i>Quarterback</i> – <i>Deutsche Wohnen</i> – <i>Vonovia</i>: Potsdam ist gut für Geschäfte mit der Miete	06
Dossier: <i>Jan Kretzschmar</i> mit seinem Firmengeflecht der <i>KW Development</i>	09
Als alte Freunde profitieren: Das Immobilienunternehmen <i>Semmelhack</i>	13
Da können wir leider nichts machen — In Potsdam entstehen überall möblierte Mikroapartments	14
Unmoralische & spekulative Geschäftsmodelle: <i>Sanus AG, MK-Kliniken AG, TAMAX</i>	17
Den „Roten Teppich“ wegziehen!	19

Impressum

Netzwerk *Stadt für alle* Potsdam c/o Mediamaro e.V.
WEM GEHÖRT POTSDAM
2. Ausgabe (2023): 500 Stück
Gestaltung: Marcus Große — marcusgroese@gmail.com

www.potsdam-stadt fuer alle.de
blog@potsdam-stadt fuer alle.de

Einführung: Warum sich Immobilieninvestoren und Spekulanten in Potsdam so wohl fühlen

Vor 5 Jahren haben wir in einer ersten Auflage der Broschüre analysiert: „Die Stadt Potsdam hat in den letzten 25 Jahren nahezu alle verfügbaren Flächen an Immobilieninvestoren verkauft. Dabei spielte es eigentlich nie eine Rolle, wer diese waren, welche Firmen dahinter steckten und woher deren Kapital kam. So kamen in Potsdam auch Unternehmen zum Zuge, die anderswo höchst umstritten sind, die für Vertreibungen und Verdrängungen, Bauprojekte an konfliktreichen Orten und für Spekulationen mit Wohnraum bekannt sind.“

Hat sich das geändert? Ist das Klima für die Geschäftsmodelle von Immobilienunternehmen anders geworden? Wer baut heute was für Wohnungen in Potsdam? — Das haben wir uns für die 2. Ausgabe unserer Broschüre näher angeschaut. Grundlage dafür waren meist langwierige und aufwendige Recherchen, oft in Zusammenarbeit mit Mieter*innen und anderen wohnungspolitischen Initiativen. Diese haben wir auf unserem Blog veröffentlicht.

Hier sind die Ergebnisse: Es war nur ein kleiner Teil eines Artikels in der MAZ vom 18.03.2023 über das aktuelle Neubauprojekt des Immobilienunternehmens *Semmelhack* im Kirchsteigfeld: „*Anders als lange Zeit angekündigt, sollen die Wohnungen nicht zu einem Drittel an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vergeben werden.*“

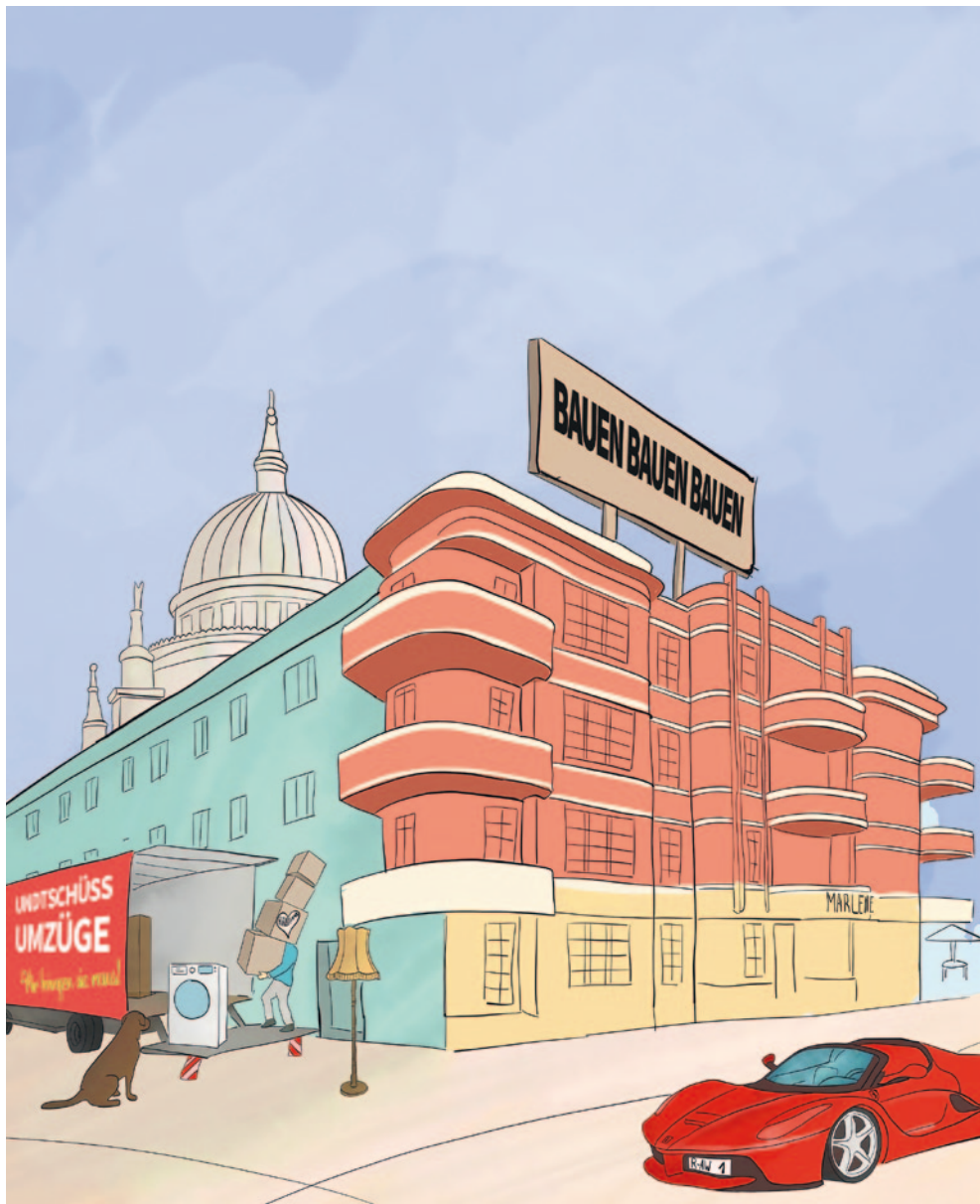
Für die lokalen Medien und die Stadtpolitik kam das angeblich überraschend – für uns nicht.

Wir beobachten schon lange, mit welchen unsozialen und teilweise inhumanen Geschäftsmodellen private Immobilienunternehmen und Immobilieninvestoren in Potsdam agieren und dabei ganz unverhohlen vorangegangene Versprechen kippen und Projekte bauen, die überhaupt nichts mit einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung zu tun haben.

Und ganz offensichtlich haben sie dabei das Gefühl – sie können das so machen in der Landeshauptstadt Potsdam. Viele der Neubauprojekte, welche wir in letzter Zeit recherchiert und vorgestellt haben leisten weder einen Anteil an Sozialwohnungen noch sind sie an Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen vermietbar. Es sind Anlageobjekte mit Eigentumswohnungen, Mietwohnungen im „gehobenen Segment“ oder gleich möblierte Mikroapartments. Und die Stadtpolitik und die Bauverwaltung machen das alles so mit, glauben mündlichen Versprechungen, lassen sich mit halbherzigen Konzepten von einer Handvoll Wohnungen mit „preisgedämpften Mieten“ abspesen und arbeiten ihre

Baugenehmigungen prioritär und „lobenswert“ ab – wie **Herr Kirsch** zu seinem Luxusbauprojekt „**Humboldtzwillinge**“ anerkennend formulierte.

Deshalb wollen wir hier einige dieser privaten Bauprojekte und ihre „überraschenden“ Geschäftsmodelle vorstellen und zeigen, wie eben diese von der Bauverwaltung unterstützt und umgesetzt wurden.



Immer wieder und noch dabei: **Wolfhard Kirsch**

Der Bauunternehmer W. Kirsch hat schon lange gelernt, wie man die Stadt an der Nase herum führt. Vielleicht sitzt er dafür ja auch in der Stadtverordnetenversammlung. Sein Meisterstück hat er zweifellos mit dem Bauprojekt in der Steinstraße/Großbeerstraße abgeliefert.

In unserem Dossier zu **Wolfhard Kirsch** aus dem Jahr 2019 hatten wir das so beschrieben: Die seit 2012 geplanten, (inzwischen) fertig gestellten Projekte „**Residenz Steinstraße**“, „**Wohnen am Waldpark**“ und einige mehr im Gebiet um die verlängerte Großbeerstraße und Ecke Steinstraße sind mindestens genauso umstritten wie die Sanierungen in Babelsberg. Dort baut **Wolfhard Kirsch** fast ausschließlich Eigentumswohnungen auf ehemaligen Waldstücken.

„Im Flächennutzungsplan war das Gelände damals zu 70 Prozent als günstige Wald- und zu 30 Prozent als teures Bauland ausgewiesen. Nun sollte das Gelände komplett als Bauland ausgewiesen werden, um den „Waldpark“ zu ermöglichen.“, schrieb die PNN 2015. Als **Kirsch** dort kaufte, konnte er also einen großen Teil der Flächen als Waldflächen zu einem geringen Preis kaufen: „2013 hatte **Kirsch** selbst dafür gestimmt, das Areal im Flächennutzungsplan als Waldfläche zu deklarieren.“, schreibt **Nico Bauer (DIE aNDERE)** auf Facebook. Danach konnte er einen viel größeren Teil bebauen. „Mit dem Wald-Deal habe **Kirsch** durch Spekulation 2,5 Millionen Euro verdient, schätzt der Sozialdemokrat.“, zitiert die MAZ damals **Herrn Bachmann (SPD)**.

Diesen Deal hat **Wolfhard Kirsch** wohl mit einem anderen Stadtverordneten verabredet – **Herrn Scharfenberg** von den Linken. Über dessen Vermittlung einigte man sich schließlich auf diesen Kompromiss: 8 Prozent der Wohnungen sollten mietpreisgebunden sein, davon die Hälfte für den WBS-Satz von 5,80 Euro/m² – für 10 Jahre. Heißt: Lediglich 4 Prozent aller Wohnungen muss er zu einem geringen Mietzins anbieten! Was für ein Deal. Die laut Baulandmodell als Ausgleich für die Bodenwertsteigerungen gezahlten 1,5 Mio. Euro holt sich **Kirsch** auf dem Klageweg von der Stadt zurück. Heute (steht) in dem Stadtteil ein neues Quartier mit dem Charme einer „**Gated Community**“, mit Toren, Schranken, Eigentumswohnungen – aber ohne Sozialwohnungen.

Und inzwischen hat **Herr Kirsch** den Großteil der Anlagen gewinnbringend weiter verkauft: An die **Deutsche Wohnen – heute Vonovia**. Die Mieten in den Wohnanlagen kosten nach Berechnungen der Immobilienportale zwischen 12 – 15 Euro/m².

Die die oben genannten „**Humboldtzwillinge**“ hat **Kirsch** ein nutzbares Wohnhaus an der Heinrich-Mann-Allee abreißen lassen und baut dort jetzt Eigentumswohnungen zu selbst für Potsdamer Verhältnisse hohen Preisen: Für über 7.700 Euro/m² kann man sich dort einkaufen.

Egal, ob Quarterback – Deutsche Wohnen – Vonovia: Potsdam ist gut für Geschäfte mit der Miete

Ohne gültige Baugenehmigung, mitten in der Coronapandemie, begannen Bauarbeiter am 15. Februar 2021 Teile des innerstädtischen Nuthewäldchens in Zentrum Ost zu roden. Rund 50 Menschen besetzten an dem Tag die Baustelle und stoppten vorläufig die Rodungen. Nach und nach wurde klar, was für einen seltsamen und unverschämten Deal Stadt und Investoren hier geschlossen hatten.

Im Blogbeitrag „Wie aus Grünflächen Bauland und für ein Anlageobjekt Wald gerodet wird“ haben wir das damals wie folgt beschrieben: Zwischen 2012 und 2014 müssen die privaten Investoren das Grundstück zwischen Humboldttring und Humboldtbrücke gekauft haben. Spannend wäre dabei schon die Frage – von wem? Denn die dortigen Grünflächen gehören eigentlich der Stadt Potsdam, die Wohnflächen der Nutheschlange der *ProPotsdam*. Auf jeden Fall waren diese Flächen, die heute bebaut werden sollen, im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Die Kaufkosten werden dementsprechend gering gewesen sein.

In den Veröffentlichungen ist meist von einem Projekt des Immobilienentwicklers **BMP Immobilienentwicklung Berlin GmbH** die Rede. Formal ist das nicht ganz richtig, denn wie üblich wurde speziell für dieses Projekt eine extra Objektgesellschaft mit dem Namen **Humboldttringgärten Potsdam GmbH** gegründet. Deren Sitz ist genauso wie die der BMP Immobilienentwicklung Berlin GmbH in Berlin, Einsteinufer 63 a. Und auch die Geschäftsführer sind die gleichen: **Roland Benz und Harald Müller**. Die stehen einem ganzen Firmengeflecht vor, zu denen zum Beispiel die **GAB Immobilien Invest GmbH** oder **HRG Wohnbau 2 GmbH** gehören.

Sie kaufen Grundstücke in guter Lage in Städten in ganz Deutschland – nicht selten schwierig zu entwickelnde Grundstücke – wie in Potsdam - wo sie erst einmal Grünland erwarben und damit spekulierten, das schließlich in Bauland umwidmen zu können. Einen Teil der Projekte verwalten sie einige Zeit oder werten sie auf, unter anderem durch eine „Optimierung der Nebenkosten“ wie es in der Selbstdarstellung so schön heißt. Schließlich werden die Objekte aber alle als Anlageobjekte auf dem internationalen Finanzmarkt verkauft. Unter den selbst veröffentlichten Referenzen steht dann: „**Asset Management von Wohnimmobilien für amerikanische Investorengruppe**“ oder „**Asset Management für luxemburgische Investorengruppe**“.

Deshalb wäre es eigentlich logisch, dass die Stadt Potsdam genau hinschaut, was dort für Wohnraum entstehen soll. Dafür gibt es in der Stadt das sogenannten Baulandmodell, was für Neubauprojekte eine Zielquote von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorsieht. Seit dem 19.06.2020 liegt der neue, **3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldttring“** vor. Nachdem lange über wenigstens 10 Prozent an mietpreis – und belegungsgebundenen Wohnraum diskutiert wurde, heißt es jetzt unter dem Punkt „Soziale Auswirkungen“: „*Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten jedoch einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar... - ist im Plangebiet durch die Planungsbegünstigten keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren.*“

Der Deal lautete also: Freihalten einer Sichtachse zu den Parks gegen 0 Sozialwohnungen. Davon wussten übrigens nicht einmal die Stadtverordneten. **Heute, 2023** haben die ursprünglichen Investoren bereits verkauft. Inzwischen hat die **Quarterback Immobilien AG** das Baugrundstück gekauft. *Quarterback* gehört zu 40 Prozent der *Deutschen Wohnen*, inzwischen also *Vonovia*. Die ersten Arbeiten haben jetzt begonnen. Sozialwohnungen entstehen keine.

Das passt zum Geschäftsmodell der **Deutsche Wohnen – inzwischen Vonovia** – auch im heftig beworbenen neuen **Wohnquartier in Krampnitz**. In unserem Beitrag „*Zahlen-spielerei um Krampnitz*“ haben wir den neusten Deal von Stadt und Deutsche Wohnen in Krampnitz so erklärt:

Die ganze Geschichte der Verhandlungen mit der *Deutschen Wohnen* steht symbolisch dafür, wie sich die Politik in Potsdam immer wieder von Immobilienunternehmen über den Tisch ziehen lässt und kennt bis heute nur einen Gewinner: Die *Deutsche Wohnen*. Nach einer Serie von Skandalen um die Entwicklung von Krampnitz – Stichwort **TG Potsdam** – verkaufte der Entwicklungsträger *Potsdam GmbH* – Achtung: Natürlich eine Tochter der *ProPotsdam GmbH*! – im Jahr 2017 25 ha der Fläche in Krampnitz an die *Deutsche Wohnen*. Der damals gezahlte Ausgleichsbeitrag von 46,6 Mio. Euro schien Kritiker*innen schon damals als viel zu gering. Nachgerechnet hat die Deutsche Wohnen 186,40 Euro/m² für die Flächen in Krampnitz bezahlt. Zum Vergleich: Der heutige durchschnittliche Bodenrichtwert für Krampnitz beläuft sich auf 421,45 Euro/m² – jetzt schon eine schöne Wertsteigerung.

2017 versprach die *Deutsche Wohnen*, 1.400 Wohnungen in den meist denkmalgeschützten Gebäuden zu errichten. Die Stadt freute sich über eine mündliche Zusage, dort Mieten von höchstens 8,50 Euro/m² „anzustreben“. Forderungen nach schriftlichen oder gar rechtsgültigen Vereinbarungen lehnten beide Seiten damals ab – Potsdam vertraute „dem bewährten Partner“ und der damalige Oberbürgermeister **Jann Jacobs** freute sich über „bezahlbaren Wohnraum“.

Im letzten Jahr wagte man sich dann mal nachzufragen, wie das nun sei mit den versprochenen bezahlbaren Mieten in Krampnitz. Und siehe da: Die *Deutsche Wohnen* hatte sich von solchen Mieten längst verabschiedet. Festlegen mochte sich Vorstand **M. Zahn** auch diesmal nicht. Nur soviel: „*In Berlin sind wir beim Neubau bei Mieten von 14 oder 15 Euro pro Quadratmeter*“ aber, man werde „keine Spitzenmieten“ verlangen, verriet er der MAZ

am 05.10.2021. Dazu kämen die schwierigen Sanierungen in den denkmalgeschützten Bauten – was der *Deutschen Wohnen* erst 4 Jahre später aufgefallen war.

Jetzt war sogar die Stadtpolitik alarmiert und vereinbarte einen neuen Deal. Die *Deutsche Wohnen* darf nun mehr bauen – insgesamt 1.800 Wohnungen. Inzwischen ist es sogar möglich, Eigentumswohnungen zu bauen. Man braucht kein Mathematikexperte zu sein, um auszurechnen, dass der Bau von mehr und Eigentumswohnungen auf der gleichen Fläche natürlich einen erheblichen Wert – und Einnahmesteigerung bedeutet. Dazu kann die *Deutsche Wohnen* auf ihrer Fläche weiter verdichten und jetzt auch neu bauen. In diesen Neubauten – so hat sie in dem Deal zugesagt – würden 200 Wohnungen mit „preisgedämpften“ Mieten entstehen – was immer das sein soll. Ein Rechtsbegriff ist es nicht, Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindungen sollen es auch nicht werden. Öffentlich war in der PNN für die paar Wohnungen schon mal die Rede von Mieten in einer Höhe von 10,50 Euro/m² und eventuell ein Drittel der 200 Wohnungen für 7,50 Euro/m². **Zusammengefasst: Von den 1.800 Wohnungen könnten am Ende 65 preisgedämpfte Sozialwohnungen werden! Was für ein Erfolg!**

Das hat in dem Deal die Stadt zugesagt: Die *Deutsche Wohnen* kann in einem Teil der Gebäude statt Wohnungen nun Gewerbe bauen. Da Gewerbemieten wesentlich höher sind und bisher auch nicht vom Mietrecht reguliert werden, ist auch das eine richtig gute neue Einnahmequelle für den Immobilienkonzern. Außerdem kann sie endlich ein paar der Gebäude an den Entwicklungsträger zurückgeben, die in der denkmalgerechten Sanierung auch nach den Gutachten der eigenen Expert*innen viel zu teuer geworden wären. Jetzt darf sich wieder die Stadt Potsdam daran die Zähne ausbeißen bzw. das Geld ausgeben.

Zusammengefasst bedeutet dies: Für die – bisher wieder nur mündliche Zusage – in rund 4 Prozent (!) ihrer Einheiten nun „bezahlbare Wohnungen anzustreben“ darf die Deutsche Wohnen in Krampnitz 400 Wohnungen mehr bauen, Gewerbe – statt Wohnraum bauen und die teuersten Gebäude der Stadt überhelfen.



Dossier: Jan Kretzschmar mit seinem Firmengeflecht der KW Development

In Babelsberg und in Waldstadt ist Jan Kretzschmar mit seinem Firmengeflecht der KW Development aktiv. Er gehört inzwischen zu den Investoren in Potsdam, die hier am meisten bauen und offensichtlich große Unterstützung in der Stadtpolitik genießen. Ihm wird soziales Engagement nachgesagt und er ist kein Investor aus dem fernen Luxemburg, sondern aus Babelsberg.

Im Dossier „Wem gehört Potsdam? – Heute: Jan Kretzschmar und die KW Development“ vom 21. August 2022 haben wir seine Geschäftsmodelle dargestellt: Der Anlass – **Jan Kretzschmar** möchte auf dem Gelände des Filmparks Babelsberg eine riesige **Media City** bauen: vier Bürotürme bis zu 66 m hoch, für 5.000 neue Arbeitsplätze auf 94.000 m² Geschossfläche – mitten in einem kleinteiligen Stadtteil, scharf kritisiert von Bürger*innen-initiativen, Architektenkammer und vielen anderen.

Im Jahr 2012 hat er sein Hauptunternehmen **KW Development** gegründet. *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 Holding GmbH – seit 01.04.2022 KW Holding GmbH – offensichtlich eine Art Dachgesellschaft
- SKAJ Management GmbH
- Wohnen am Filmpark Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH
- Campus am Filmpark Babelsberg Grundstücksgesellschaft mbH – seit 2020 Refugium Beelitz Pavillon A 4 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

Viele dieser Firmen sind übrigens in Schönefeld gemeldet – und nicht in Potsdam. Das hat schlicht mit der Höhe der Gewerbesteuer zu tun. Während in Potsdam der Gewerbesteuerhebesatz bei 455 Prozent liegt, gehört Schönefeld neben Zossen zu den „Steuerparadiesen“ mit 240 Prozent. So eng ist dann also die Bindung von *Jan Kretzschmar*

Gewerbe im Bogen Babelsberg

Marlene-Dietrich-Allee 14, 14a, 16, 18, 18a in 14482 Potsdam

Anfragen zur Vermietung: vermietung@kw-development.com



Bauherr

Gewerbe im Bogen Babelsberg GmbH
Seeweg 2, 12529 Schönefeld

Generalübernehmer

KW DEVELOPMENT

Salzbrunner Straße 5a, 14193 Berlin

Ausführungsplanung

rewa Planungsgesellschaft mbH
Am Mühlgraben 4, 09350 Lichtenstein

Entwurfsplanung

NOKERA Planning GmbH
Katharinenstraße 11, 04109 Leipzig

Statik

HMB Ingenieurgesellschaft für
Tragwerksplanung mbH
Werkstraße 7, 08064 Zwickau

an seine Heimatstadt doch nicht, seine Steuern hier zu bezahlen. 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.“

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. 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. 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.

Heute baut *Jan Kretzschmar* mit diesen diversen Unternehmen vor allen Eigentumswohnungen, möblierte Mikroapartements 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. Entstanden sind bisher 369 Wohnungen, die aber nicht vermietet, sondern verkauft wurden. Der größte Teil davon an einen Immobilienfonds – *den Immobilieninvestmentfonds Aberdeen Asset*. Dahinter steckt einer der größten Vermögensverwalter Europas, der allein in Deutschland nach eigener Aussage Vermögen in einer Höhe von 40 Mrd. Euro verwaltet und anlegt.

Die „*soziale*“ Miete, für die im Brunnenviertel aktuell eine Wohnung angeboten wird, liegt übrigens bei 14 Euro/m² kalt. Und den angeblich großen Bedarf an Büro und Gewerbe deckt bisher eine öffentliche Einrichtung – *ausgerechnet der Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen*.

Aber besonders viel baut *Jan Kretzschmar* mit seinen Unternehmen rings um den Filmpark Babelsberg. Die Grundstücke erwirbt er von Friedhelm Schatz – also 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 Mikroapartements gebaut – 24 m² für 595 Euro.

Aktuell baut *Jan Kretzschmar* sieben Stadtvillen in der Emil-Jannings-Straße. Dort entstehen wieder ausschließlich Eigentumswohnungen, die für über 5.300 Euro/m² 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* – eine Wohnung wird aktuell für 19,27 Euro/m² angeboten.

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. Und wieder wird der Hauptteil der „Wohnungen“ aus 150 Mikroappartements bestehen. Also möblierten Wohnungen, die kaum einer Regulierung unterliegen.

Die fünf neuen Bürogebäude im Filmpark mit einer Fläche von 23.300 m² – einschließlich eines riesigen Parkhauses, die *Jan Kretzschmar* aktuell unter den schönen Namen „*Gewerbe im Bogen*“ baut – reichen aber immer noch nicht. Deshalb nun also die gigantische *Media City*. Auf dem Gelände des Filmparks Babelsberg, quasi zwischen dem geplanten „*Creative Village*“ auf dem ehemaligen *RAW-Gelände* und dem Campus von SAP und HPI am Griebnitzsee, soll gegenüber dem Bahnhof Medienstadt ein Komplex mit vier Hochhäusern von 44 bis 66 m Höhe und IT Arbeitsplätzen für bis zu 5.000 Menschen entstehen.

Die Stadt Potsdam fand das so toll, dass sie anfangs sogar auf ein Werkstattverfahren verzichten wollte. In diesem aktuellen Verfahren geht es aber sowieso nicht darum, ob in Babelsberg noch so ein riesiges IT Zentrum gebraucht wird – da wird ausschließlich im Gestaltung und Höhe gestritten.

Heute ist klar: In den höchsten Turm sollen – wieder einmal – möblierte Mikroappartements kommen. Die neueste Nachricht zeigt gleichzeitig, wie genau solche Anlageprojekte auf die jeweilige Marktlage reagieren. „*Das Werkstattverfahren pausiert*“ heißt es in einem aktuellem Bericht. Die Gründe liegen auf der Hand: Gestiegene Baukosten und Bauzinsen – und: **Der Bedarf ist in Potsdam gar nicht da.**



Als alte Freunde profitieren: Das Immobilienunternehmen Semmelhack

Das Immobilienunternehmen Semmelhaack aus dem kleinen und beschaulichen Elms-horn im holsteinischen Land stieg über die Jahre auf wundersamer Weise zu einem der wichtigsten Immobilienunternehmen in Potsdam auf. Wie das passieren konnte ist bis heute – auch rechtlich – umstritten.

Unumstritten ist, dass das Unternehmen in den Jahren 2000 und 2001 hunderte Wohnungen oder über hundert Immobilienobjekte von der *GEWOBA* bzw. heute der *ProPotsdam* kaufte. Viele davon in bester Innenstadtlage, mit einer Kaufpreismäßigung zum Verkehrswert von 10 bzw. 20 Prozent. Die Kaufpreise sind heute kaum noch vorstellbar. Für das erste Paket von 61 Objekten (nicht Wohnungen!) bezahlte Semmelhaack 14,3 Mio. Euro, für das zweite Paket von 17 Objekten 12 Mio. Euro.

Selbst **Günther Jauch** regte sich damals medial ungeheuer auf, *der Stern* und andere überregionale Medien berichteten, es standen Vorwürfe wie Korruption und Vetternwirtschaft im Raum. Den Einzigen, welchen das nicht geschadet hat ist das Immobilienunternehmen **Semmelhaack**. Sie haben seitdem weiter fleißig Geschäfte gemacht. Die Objekte und Grundstücke, welche sie nicht selbst verwertet haben, wurden mit hohem Gewinn verkauft (wie das *RAW Gelände* am Bahnhof), anderswo (wie in Fahrland und im Kirchsteigfeld) neu dazu gekauft. Sie haben am Hauptbahnhof fleißig gebaut, meist kostengünstig (um nicht billig zu sagen, wie es in vielen Online-Bewertungen steht), um dann jede Möglichkeit der Mieterhöhung nach Neuvermietung, Modernisierung oder Miet-spiegel zu nutzen. Gerade in der Coronazeit gab es ganz viele Beschwerden über krasse Mieterhöhungen auch und gerade in Semmelhaack-Wohnungen in der Teltower Vorstadt.

Heute nun also der Deal im Kirchsteigfeld. Hier waren ursprünglich auch Sozialwohnungen geplant, nun ist klar, die 160 Wohnungen werden frei vermietet, was nach aktuellen Preisen wohl bedeutet, dass mehr als 15 Euro/m² aufgerufen wird.

Die Stadt Potsdam hat dafür extra seinen Bebauungsplan geändert, aus einem Mischgebiet wurde ein reines Wohngebiet und auch das Baulandmodell findet mal wieder keine Anwendung. Wohnungen mit Mietpreis – und Belegungsbindung entstehen hier nicht.

Da können wir leider nichts machen — In Potsdam entstehen überall möblierte Mikroapartments

Kaum ein Thema hat uns in den letzten Jahren so viel beschäftigt wie der Bau immer neuer möblierter Mikroapartments. Inzwischen gibt es kaum noch ein privates Bauprojekt, wo nicht ein erheblicher Teil der Wohnungen als „Möblierte Wohnungen für den befristeten Gebrauch“ konzipiert ist oder gleich Boardinghäuser entstehen.

Bereits im Januar 2020 hatten wir über das „Geschäft mit möblierten Wohnungen in Potsdam“ geschrieben: Was eigentlich lange Zeit als neuer Trend beschrieben und als Anpassung an flexiblere Berufe und Lebensläufe auch gefeiert wurde, hat sich längst zu einem Konzept entwickelt, auf dem überhitzten und eskalierenden Mietmarkt noch ein bisschen mehr Rendite herauszuholen. Rechtlich bieten „Möblierte Wohnungen“ einem Vermieter eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die sowieso schon viel zu laschen gesetzlichen Regelungen im Mietrecht zu umgehen.

- **Möblierte Wohnungen werden nicht durch den Mietspiegel erfasst**, es gibt also quasi keine ortsübliche Vergleichsmiete, nach der man prüfen kann, ob eine Miete gerechtfertigt ist oder nicht.
- Möblierte Wohnungen enthalten einen **pauschalen „Möblierungszuschlag“**, zu dem es keine einheitliche Rechtsprechung gibt. Nach zwei Landgerichtsurteilen aus Berlin und Hamburg gilt eine Richtschnur, die von 1 – 2 Prozent des Zeitwertes der Möbel ausgeht, die monatlich auf die Grundmiete aufgeschlagen werden kann. Problem: Dieser Zuschlag ist fast nie extra ausgewiesen und rechnerisch kaum nachprüfbar.
- Möblierte Wohnungen unterliegen zwar theoretisch der **Mietpreisbremse**, da es aber keine ortsübliche Vergleichsmiete und kaum ausgewiesene Möblierungszuschläge gibt, kann sie praktisch gar nicht angewandt werden.
- Anbieter von „Möblierten Wohnungen“ nutzen in der Regel genau den Zeitraum zwischen einer kurzfristigen Nutzung – zum Beispiel als Ferienwohnung (bis 1 Monat), die inzwischen oft von einem **Zweckentfremdungsverbot** eingeschränkt ist und einer unbefristeten Nutzung von mehr als einem Jahr, die dann dem regulären Mietrecht unterworfen wären. **Deshalb gibt es praktisch auch keinen Kündigungsschutz.**



In Potsdam lässt sich der Trend zu diesem Geschäftsmodell an vielen Stellen nachweisen. Einmal reicht in der Regel der Blick in die gängigen Immobilienportale. „Wohnung mieten in Potsdam“ bekommt fast ausschließlich Treffer für solche völlig überbezahlten möblierten Wohnungen. Auf den Portalen, die sich auf diese Form des Wohnens spezialisiert haben, findet man dann auch die unmoralisch krassen Angebote: Wohnen am Schlosspark auf 36 m² für 2.996 Euro/Monat? Oder lieber in der Innenstadt bei 45 m² für 3.500 Euro/Monat?

Wir haben beim *Housing Action Day 2020* schon einmal die großen Objekte möblierter Mikroappartements markiert und aufgelistet. Dies ist eine unvollständige Zusammenstellung: Am **Filmpark Babelsberg** vermietet inzwischen wieder eine Objektgesellschaft von *Jan Kretzschmar* 239 Mikroappartements bei aktuell 595 Euro für 21 m². Im sogenannten **Jutekiez** bietet die *Getec PM Magdeburg GmbH* ihre Appartements von 21–45 m² für 545 bis 775 Euro an.

Ein besonders krasses Beispiel für den Wahnsinn mit „Möblierten Wohnungen“ ist „**Studio Living**“ in **Bornstedt**. *PROJEKT Immobilien* baut dort nicht nur 219 solche Mikroappartements zu Preisen wie 21 m² für 435 Euro, sondern bietet diese auch noch als Wertanlage international an. Am **Horstweg** preist die *How8* 121 Mikroappartements für 550 Euro an – für kleine 20 m².

Boardinghäuser gibt es in der Schiffbauergasse, natürlich baut in Babelsberg auch die *KW Development* wieder ein neues Boardinghaus in der Großbeerenstraße. In Potsdam West nennt sich das „**Langzeithotel Zeppelin**“ mit 76 Apartments – Kosten für ein Einzelzimmerappartement: über 2.000 Euro/Monat.

In dem neu gebauten Objekt in der **Straße Am Kanal** sind natürlich auch überwiegend – hier 126 möblierte Mikroappartements – entstanden. Hier kosten 32 m² 900 Euro, also rund 25 Euro/m². Im **Basecamp in Golm** sollen Student*innen für 22 m² 650 Euro auf den Tisch legen, da wären wir bei rund 30 Euro/m².

Alle diese Objekte wiesen in den letzten Jahren großen Leerstand auf. Wir haben das mit Fotos umfangreich dokumentiert und kamen allein 2022 auf über 1.000 nicht belegte und bewohnte Appartements. Dies haben wir natürlich auch der Stadt Potsdam gemeldet, schließlich gibt es hier seit einiger Zeit eine **Zweckentfremdungsverordnung**. Aber solche möblierten Mikroappartements sind davon gar nicht betroffen. Die Stadt scheute sich davor, das in die Satzung zu schreiben – aus Angst von Rechtsstreitigkeiten. Stattdessen wird widerspruchslos hingenommen, wenn inzwischen bei fast allen Neubauprojekten wie selbstverständlich Mikroappartements statt Mietwohnungen gebaut werden.

Natürlich darf dann auch das neue **Luxusquartier in der Speicherstadt** nicht fehlen. Dort eröffnet die *Novum-Gruppe* das neben dem Hotel befindliche *Boardinghaus*. Unter dem Titel „**Acora Potsdam Living the City**“ werden insgesamt 72 Zimmer für temporäres Wohnen angeboten. Kostenpunkt wahrscheinlich 62 Euro/m².

Da kann man in Potsdam leider nichts machen.

Unmoralische & spekulative Geschäftsmodelle: **Sanus AG, MK-Kliniken AG, TAMAX**

Bei all dieser zuvorkommenden und wohlwollenden Behandlung wundert es eigentlich nicht, dass einige Immobilienunternehmen denken, sie können sich in der Stadt alles erlauben. Sie kaufen und verwerten Objekte, die nach den gültigen Bebauungsplänen, Mietspiegelberechnungen oder Flächennutzungen gar nicht für eine Verwertung als Wohnimmobilie verwendbar sind. Ihre Hoffnung: In Potsdam ist alles möglich, hier bekommen wir schon einen Deal mit Politik und Verwaltung hin. Nur so lassen sich die Geschäftsmodelle der MK - Kliniken AG, von TAMAX oder der Sanus AG erklären.

Die **Josephinenwohnanlage** war ursprünglich ein Pflegeheim in Potsdam. Gekauft hatte es irgendwann die **MK-Kliniken AG** des skandalumwitterten **Ulrich Marseille** – ausgerechnet von der Stadt Potsdam. Mitten in der Coronakrise – kurz vor Weihnachten 2020 – hat die **SGG Soziale Grundbesitzgesellschaft mbH**, eine Tochtergesellschaft der Hamburger **MK-Kliniken AG**, allen rund 110 Senior*innen gekündigt. Die Wellen der Empörung schlugen hoch, auch die politischen Debatten. Dabei hatte die **MK-Kliniken AG** genau das gemacht, was ihr Geschäftsmodell ist und was sie angekündigt hatten: Wegen der Marktsituation sowie der steigenden Immobiliennachfrage sehe der Konzern die Möglichkeit, „die noch vorhandenen Objekte einer anderen und rentablen Nutzung zuzuführen“.

Inzwischen verwertet der Konzern die Anlage tatsächlich rentabler als mit Senior*innen. Der Betreiber bietet die Wohnungen nun als Ferienunterkünfte über **AirBnB** an. Von den einst 111 Senior*innen wohnen nun noch neun im Haus. Für 22 – 28 Euro pro Tag kann man jetzt dort als Tourist*in mieten. „Für den Tourismus in Potsdam eine Riesenchance, denn nun können auch Leute mit kleinem Geldbeutel die Stadt besuchen“, erklärte der Management Direktor der Betreibergesellschaft. Der neuste Clou: Jetzt soll die Anlage für ukrainische Geflüchtete Verwendung finden. Mit der Stadt wird darüber intensiv verhandelt. Die soll auch eine mögliche Zweckentfremdung des Wohnraums nach der **Zweckentfremdungssatzung** der Stadt prüfen. Die Chance, dass dies Folgen für die **MK-Kliniken AG** hat ist allerdings äußerst gering. Wegen Zweckentfremdung hat die Stadt noch nie Bußgelder oder andere Strafen verhängt.

Der Angergrund war/ist eigentlich eine Kleingartenanlage. Irgendwann – ca. 2014/2015 – hat die **TAMAX Potsdam Projekte GmbH** das Grundstück zwischen Horstweg und Dieselstraße erworben. In der öffentlichen Debatte gab es immer wieder Vorwürfe, die Stadt Potsdam hätte damals noch ein Vorkaufsrecht gehabt, was sie aber nicht wahrnahm.

Ab 2018 beginnt die TAMAX mit ziemlich rabiaten Mitteln gegen die Kleingärtner*innen vorzugehen – kündigt die Verträge, dreht das Wasser ab, zerstört Anlagen und geht rechtlich gegen sie vor. In der Politik wird hektisch versucht, früher Versäumtes aufzuholen und eine Veränderungssperre in den Bebauungsplan geschrieben, damit die TAMAX dort nicht bauen kann.

Seitdem versucht diese mit einem Mix aus „Butterbrot und Peitsche“ doch noch bauen zu können. Einerseits drohen sie mit Klagen gegen die verhängte Veränderungssperre, andererseits werben sie mit immer neuen Ideen öffentlich für eine Bebauung des Grundstücks – mal mit Sozialwohnungen, aber natürlich auch wieder mit den möblierten Mikroappartements für Student*innen – aktuell sogar mit Wohnungen für Geflüchtete. Beim neuesten Vorstoß, Container für Geflüchtete aufzustellen, haben sie sich offensichtlich sogar die AWO zur Unterstützung mit an Bord geholt. Nicht nur in Potsdam, sondern auch in anderen Regionen Berlins und Brandenburgs – so in Schönefeld, Strausberg, Werneuchen oder Lichtenrade – kauft TAMAX Bauruinen, Kleingärten oder Brachland an. In der Regel gibt es auf diesen Grundstücken kein Baurecht. Aber genau mit diesen besonderen Grundstücken spekuliert TAMAX und treibt damit die Wiederverkaufswerte in die Höhe: Immobilienspekulation im besten Sinne.

Der Kreml auf dem Brauhausberg ist in mehrerer Hinsicht ein Symbol für die Stadt Potsdam. Früher thronte hier mal die SED Bezirksleitung Potsdam hoch über der Stadt. Nach der Wende tat dies auch der neue Landtag des Landes Brandenburg – bis zum Umzug in den Retrobarockbau eines niederländischen Bauunternehmens am Alten Markt. Danach war einige Zeit Ruhe auf dem Brauhausberg, bis das Land den Kreml 2015 für das Schnäppchen von 8,6 Mio. Euro an ein Konsortium um die Sanus AG verkaufte.

Die hatte schon damals eine ganze Reihe an Skandalgeschichten hinter sich. Das sicher berühmteste Spekulationsobjekt, was sich Siegfried Nehls, der Mann hinter dem Firmengeflecht der Sanus, offensichtlich bereits 2007 gesichert hatte, war das Gelände des alternativen Wohnprojekts der Köpi in Berlin, Wagenburgplatz und autonomes Zentrum auf dem ehemaligen Mauerstreifen. Ansonsten ist das Netz voll mit Berichten über undurchsichtige Fonds für Kleinanleger, die ihr Geld nie wieder gesehen haben, weil es in Gesellschaften mit intensiven personellen Verflechtungen zu Sanus geflossen ist – aber selten so gebaut wurde wie beworben. Und immer im Mittelpunkt: Siegfried Nehls.

Den Kreml in Potsdam will die Sanus AG angeblich seit 2015 bebauen. Natürlich wieder mit Luxus-Eigentumswohnungen und möblierten Appartements. Passiert ist aber noch gar nichts. Erst einmal wurde das Objekt mehrere Jahre als Flüchtlingsunterkunft an die Stadt vermietet. Kostenpunkt: 1,5 Mio. Euro pro Jahr. Damit hatte die Sanus die Kosten für den Kauf schon fast wieder eingenommen. Mehrmals in den letzten Jahren gab es Gerüchte über einen Weiterverkauf des Kreml, während baulich gar nichts passierte. Nun aktuell gibt es Informationen, dass der Kreml wieder als Flüchtlingsunterkunft angefragt wurde.

Bei all dem Hin und Her bleibt nur Eins: Der Investor verdient sich eine goldene Nase – auf Kosten von Stadt und Land.

Den „Roten Teppich“ wegziehen!

Alle diese Geschichten um Immobilienspekulation, gruselige Investorenprojekte und nicht gebaute Sozialwohnungen spielen in einer einzigen Stadt – in der Landeshauptstadt Potsdam.

Sie sind nur möglich, weil Stadtpolitik und Bauverwaltung solche Projekte, solche Geschäftsmodelle mindestens nicht verhindern, sie wahrscheinlich eher befördern. Den oft zitierten „Roten Teppich“ gibt es in dieser Stadt wirklich. Er ist aber nicht für die Mieter*innen gedacht, sondern für Kirsch, Semmelhaack, Kretzschmar und die Vonovia. Uns wundert es daher überhaupt nicht, dass TAMAX, Marseille oder die Sanus auch auf diesen „Roten Teppich“ wollen.

Für eine kritische Stadtgesellschaft ist es deshalb zuerst wichtig, auf diese Geschäftsmodelle und die Rolle von Politik und Verwaltung öffentlich aufmerksam zu machen. Nur wer diese Zusammenhänge kennt, kann etwas dagegen tun. Aber im Grunde ist es viel wichtiger, dass die Stadt Potsdam selbst eine grundsätzliche Wende in ihrer Wohnungspolitik einleitet.

Sozialen Wohnungsbau und bezahlbare Mieten für die Menschen in der Stadt wird es nicht mit diesen Immobilienfirmen geben – sondern nur gegen sie!

Ziehen wir ihnen den „Roten Teppich“ weg!



Hinweise und Informationen

Alle diese Beispiele findet mensch ausführlich auf dem Blog:

www.potsdam-stadtfueralle.de

Auch die Quellen für alle Aussagen befinden sich in den konkreten Recherchebeiträgen! Bitte meldet Euch bei uns, wenn Ihr weitere solche spekulative, unsoziale Geschäftsmodelle von Immobilienfirmen kennt oder gar selbst davon betroffen seid! Wir machen das öffentlich!

Redaktions- und Rechercheteam Netzwerk „Stadt für alle“ Potsdam
Mai 2023



STOPPT DEN ABRISS!

Wir wollen nicht, dass der Staudenhof zugunsten des preußischen Stadtbildes abgerissen wird. Stattdessen fordern wir: Der Staudenhof soll umweltgerecht saniert werden! So wäre es möglich, zehntausende Tonnen CO₂ einzusparen, 182 kleine und günstige Wohnungen zu erhalten und Geflüchteten in der Innenstadt Wohnraum zu bieten, statt sie in neue Container am Rande der Stadt zu pferchen.

www.staudenhof.info/camp