



Experten mit Vorstellungskraft.

Unsere gewerbliche Immobilienfinanzierung.

<< Zurück

Versenden Leserbrief Feedback Drucken

PROJEKTE | 26.11.2015

AUS IZ47/2015, S. 24

Von Martina Vetter

Von der Russensiedlung zum Generationenquartier

Wittstock/Dosse. Ein grauer Novembertag. Eine kleine Delegation der Treucon bricht vom Berliner Unternehmenssitz auf in den Nordwesten Brandenburgs. Ziel ist das Rote-Mühle-Quartier in Wittstock. Hier will Treucon-Chef Thomas Doll zeigen, wie er es geschafft hat, das früher als Russensiedlung verschriene Wohngebiet in ein gefragtes Quartier für alle Generationen und mit bunter Nachbarschaft zu verwandeln.

In diesem Artikel:

- Unternehmen: Alexa pro Vita, [Lava](#), [Treucon](#)
- Organisationen: Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU
- Personen: Burkhard Lemke, Rosela Bennarndt, Thomas Doll, Yvonne Popp
- Immobilienart: Wohnen



Bunte Mischung (v.l.): Die Eheleute Tamen Al Sakka und Hannan Ksibi neben Hausverwalter Lemke, in der Mitte Projektleiterin Popp. Auf der rechten Seite Quartiersmanagerin Bennarndt zwischen den Mietern Horst Schmidt und Gabriele Graupmann.

Bild: mv

Das Bild erscheint seltsam vertraut. Kaum verlässt man die Autobahn, die von Berlin nach Wittstock führt, säumen Fach- und Supermärkte, ein Schnellrestaurant und Autohändler den Weg in den Ortskern. Darin ähnelt Wittstock unzähligen Kleinstädten in Ostdeutschland, die nach der Wende von Handelsketten überrollt wurden. Unwillkürlich fragt man sich, wer in den vielen Märkten eigentlich einkaufen gehen soll? So viele Menschen leben doch gar nicht hier. Wittstock hat seit der Wende trotz Eingemeindungen der umliegenden Dörfer drastische Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Von über 20.000 Menschen im Jahr 1992 sank die Zahl der Einwohner auf unter 15.000 im Jahr 2014.

Ausgelöst wurde diese Entwicklung durch den Niedergang der alten DDR-Kombinate, den Abzug des Militärs und den ausbleibenden wirtschaftlichen Aufschwung. Die Folgen sind bekannt: Wohnungsleerstand, eine überalterte Bevölkerung und kaum Perspektiven für junge Menschen.

Trotz Rückbau standen 2014 nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) 10,3% der Wohnungen in Wittstock leer. Im von Treucon gemanagten Teil des Rote-Mühle-Quartiers lag die Quote dagegen bei nur 3%. Doch das war keineswegs immer so. Es gab Zeiten, in denen auch dort jede Fünfte der damals 268 Einheiten leer stand. Burkhard Lemke, der für die Hausverwaltung mit verantwortliche Geschäftsführer von Dosse Immobilien, Wittstock, erinnert sich. "Ende der 1990er Jahre wohnten etwa 40 Familien russischer Aussiedler im Rote-Mühle-Quartier", erzählt er. Das Mitte der 1990er Jahre von mehreren Fondsgesellschaften im 1. Förderweg errichtete Wohngebiet im Norden Wittstocks hatte sich in dieser Zeit zum sozialen Brennpunkt entwickelt und geriet ins Abseits.

Das änderte sich auch nicht, als die russischen Aussiedler wieder weg waren. Der schlechte Ruf der Siedlung hallte nach. Der demografische Wandel tat ein Übriges. In dem ursprünglich vor allem für Familien gebauten Wohnquartier mit vielen Drei- und Vierzimmerwohnungen lebten inzwischen überwiegend Rentner, von denen viele gerne barrierefreie, kleinere Einheiten gemietet hätten.

"Da haben wir gemerkt: Mit dem ursprünglichen Konzept kommen wir nicht weiter", sagt Doll. Der Treucon-Chef ist für das Management des von der Fondsgesellschaft Multicon Bau & Boden Rote-Mühle-Weg errichteten Teils der Siedlung verantwortlich, der 1995 für 29,5 Mio. Euro entstanden war. Er überzeugte die Gesellschafter davon, Geld in die Hand zu nehmen, um die Vermietbarkeit des Bestands zu verbessern. Sein Argument: "Wir müssen den Vermietungsstand hoch halten, um laufende Investitionen tätigen zu können."

Die Gesellschafter gaben grünes Licht und zusammen mit der Hausverwaltung und der Berliner Projektmanagerin Yvonne Popp, die schon seit 1996 für die Fondsgesellschaft arbeitet, entwickelte er ein Konzept, mit dem sich das Wohnquartier nachhaltig vermieten lassen sollte. Ziel war es, das Image des Wohngebiets zu verbessern und zugleich die Bestände für die größte potenzielle Nutzergruppe attraktiv zu gestalten. Und das waren vornehmlich ältere Menschen, wie eine Analyse zeigte.

So entstand die Idee, die Rote Mühle in ein generationenübergreifendes Wohngebiet zu verwandeln. Das geschah schrittweise ab 2008. Bislang wurden in drei Häusern beispielsweise Vierzimmerwohnungen im Hochparterre für Senioren-WGs zusammengelegt. Einheiten mit sechs bis acht Einzelzimmern, mehreren Bädern, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Terrassen entstanden unter anderem in der Beethovenstraße 5. Den behindertengerechten Zugang zu den Häusern sichert ein nachträglich installierter Lift für Rollstühle. Und die gewünschten Pflegeleistungen können die Bewohner dazubuchen. Einen geeigneten Partner für den Service fand Doll nach einer Ausschreibung mit der Firma Alexa pro Vita. Für die Gründung der Wittstocker Dependance des Unternehmens beteiligte sich die Fondsgesellschaft mit einer Einlage von 40.000 Euro als Anschubfinanzierung und stellte die passenden Räume für eine Pflegestation bereit. Das war 2010.

ANZEIGE

NEU IZ Wohnmarktanalyse

Wohnimmobilien besser vermarkten

Hier klicken Mehr Informationen

Das Angebot wurde gut angenommen. Heute gibt es eine Warteliste für die inzwischen 20 WG-Zimmer für Senioren. Bei Pflegestufe I kostet ein Raum um die 900 Euro im Monat. "Die 100 Euro für die Verpflegung, die alle Bewohner in die Gemeinschaftskasse einzahlen, sind schon eingerechnet", erklärt Verwalter Lemke. Dessen Mutter wohnte bis vor kurzem in einer der WGs, nachdem sie sich nach einem Unfall nicht mehr allein versorgen konnte. Inzwischen ist die alte Dame wieder fit und in ihr Einfamilienhaus, gleich um die Ecke vom Rote-Mühle-Quartier, zurückgekehrt.

Neben den Senioren-WGs hat Treucon altengerechte Wohnungen schaffen lassen. In den vier dafür geeigneten Gebäuden des 16 Häuser umfassenden Bestands werden dafür nach und nach Aufzüge eingebaut und große Wohnungen verkleinert. Das zweite Haus mit Aufzug entsteht gerade in der Clara-Schumann-Straße 4, danach soll der dritte Viergeschossiger mit dem ungewöhnlich gewendelten Treppenhaus entsprechend umgebaut werden.

Das Projekt wäre beinahe gescheitert, als im letzten Jahr die Heizungsanlage in einem der zu fünf Wirtschaftseinheiten zusammengelegten Gebäude schlapp machte und ausgetauscht werden musste. Denn auch die vier anderen Heizungsanlagen waren erneuerungsbedürftig und deren Reparatur hätte das Geld für den geplanten 260.000 Euro teuren Einbau des Aufzugs geschluckt. Eine Lösung für das Problem fand Doll, indem er für die Erneuerung der restlichen vier Anlagen und den Betrieb des gesamten Quartiers mit etwa 20.000 m² Nutzfläche einen Energie-Contractor suchte. Den Zuschlag erhielt die erst vor kurzem gegründete Lava Energy, Stuttgart. Seit 1. Oktober laufen die neuen Anlagen, die in den nächsten 15 Jahren von Lava mit Energie versorgt werden. Für die Mieter ist die Modernisierung der Heizung kostenneutral.

Doll wiederum bleibt Luft, um das Wohnquartier weiter umzukrempeln. Dabei geht es ihm längst nicht mehr allein um Instandhaltung, bauliche Veränderungen der Anlage oder das Schaffen eines Betreuungsangebots für pflegebedürftige Bewohner. Als Doll vor ein paar Jahren auf einer Veranstaltung des BBU einen Vortrag über das Rote-Mühle-Quartier hielt, erzählte ein anderer Referent vom Erfolg des Quartiersmanagements in einer Siedlung in einem strukturschwachen Gebiet in Bayern. "Da dachte ich, genau das ist es, was uns noch fehlt."

Doll, der von sich selber sagt: "Ich bin kein Schreibtischtäter", und überzeugt hinzufügt, "Bestände müssen aktiv gemanagt werden", nahm die Sache in die Hand. Die zunächst zeitlich befristete und subventionierte Stelle der Quartiersmanagerin trat Rosela Bennarndt vor dreieinhalb Jahren an. Inzwischen ist sie fest angestellt und verbringt 30 Stunden pro Woche damit, vielseitige Veranstaltungen und Projekte auf die Beine zu stellen. Mit regelmäßigen Angeboten wie dem gemeinsamen Kochen, kreativem Gestalten oder Gedächtnistraining für Jung und Alt hat sie alle Hände voll zu tun. Hinzu kommen Aktionen wie Ausflüge mit den Bewohnern oder das jährliche Sommerfest mit Bühnenprogramm und Barbecue. Nebenbei betreut Bennarndt im Quartiers-Treff, der vor drei Jahren in einer freien Gewerbeeinheit eingerichtet wurde, die kleine Bibliothek und die Spielecke oder kümmert sich mit um das Mühlenblatt, das jetzt regelmäßig über das Geschehen im Quartier berichtet.

40.000 bis 50.000 Euro koste das Quartiersmanagement pro Jahr, sagt Doll. Eine Investition, die sich nach seiner Erfahrung voll und ganz bezahlt macht: "Der Quartiers-Treff hebt die Anonymität auf und bringt Generationen zusammen", sagt Doll. Das schaffe ein lebenswertes Umfeld für alle Bewohner und fördere die aktive Nachbarschaftshilfe.

Eine intakte Nachbarschaft wiederum verleihe dem Quartier eine hohe Anziehungskraft. So einfach sei das, sagt Doll und versteht nicht, weshalb die Eigentümer der anderen Viertel im Quartier das Projekt nicht unterstützen. "Die wollen das Quartiersmanagement haben, aber nichts dafür bezahlen", sagt er schulterzuckend. Für Doll rechnet sich das Engagement trotzdem: Die Mietrückstände für alle inzwischen 282 Einheiten im Quartier würden nur 5.000 Euro betragen. Das schreibt Doll dem engen Kontakt mit den Mietern zu. Wer Zahlungsschwierigkeiten habe, mit dem würden Ratenzahlungen vereinbart.

Im Quartiers-Treff erwartet unterdessen Bennarndt mit einigen Bewohnern der Roten Mühle die Delegation aus Berlin. Die Mieter wollen erzählen, warum sie gerne im Quartier wohnen. Der Aufenthaltsraum ist fröhlich geschmückt und einladend, der Kaffee dampft in den Tassen und Horst Schmidt plaudert mit einem Zettel in der Hand munter drauf los: "Det hat mir meene Frau diktiert, damit ick wees, wat ick sagen soll", erklärt der ursprünglich aus dem Berliner Randgebiet stammende Rentner. 2006 zog er ins Rote-Mühle-Quartier. Er und seine Frau fanden die Wohndiele mit bodentiefen Fenstern ebenso ansprechend wie Gabriele Graupmann, die rüstige Dame, die neben ihm Platz genommen hat.

Graupmann ist Mieterin der ersten Stunde im Quartier. Die Vorzüge der lichtdurchfluteten, gut geschnittenen Neubauten überzeugten sie auf Anhieb, als sie 1995 mit ihrer Familie eine neue Bleibe suchte. In der Dreizimmerwohnung mit Wohndiele lebt sie noch heute mit ihrem Mann und einem der beiden inzwischen erwachsenen Söhne. "Unser Umgang war immer sehr harmonisch", sagt sie. Deshalb sei sie mit ihrer Familie auch dann geblieben, als sich das Umfeld zum sozialen Brennpunkt entwickelte. Heute gehört sie zu den Mietern, deren Engagement die inzwischen gute Nachbarschaft im Quartier mit zu verdanken ist.

Auch Horst Schmidt und seine Frau sind im Wohngebiet aktiv. Als Rosenpaten pflegen sie neben dem Garten in ihrer eigenen Scholle einige Neupflanzungen auf Beeten vor dem Haus, in dem sie wohnen. 540 Euro Warmmiete zahlen Schmidts für ihre 84,5 m² große Wohnung: "Wir sind'n ganzen Tag daheim, da brauchen wir Platz", kommentiert Horst Schmidt die Wohnungsgröße. Schmidt schätzt den gepflegten Zustand des Wohnquartiers, dass es einen Hausmeister gibt, der täglich vor Ort und eine Verwaltung, die immer ansprechbar ist: "Wenn et wat zu tun jibt, wird et immer gleich erledicht", sagt er zufrieden.

Das Lob gibt Hausverwalter Lemke gleich an seinen Chef Doll weiter. In anderen Anlagen, die er betreut, geben die Eigentümer kein Geld für einen fest angestellten Hausmeister aus und die Anfragen der Mieter landen im Call-Center. Deshalb sei er froh, dass es bei Doll anders ist: "So arbeiten zu dürfen, macht Spaß, auch wenn einen die Mieter manchmal noch Freitag Abends um halb neun anrufen."

Aber nicht nur bei Mietern, auch im Landkreis hat sich herumgesprochen, dass in der Roten Mühle einines anders und manches besser läuft als anderswo. Vielleicht war das der Grund weshalb der aus Syrien vermieten würde? Lemke zögerte nicht, auch wenn ihm klar war, dass nicht alle Wittstocker gerne Fremde in ihrer Nähe wissen. Vorurteile wie "die müssen keine Miete zahlen" sind die eine Sache, eine andere die offene Fremdenfeindlichkeit, mit der ein harter Kern von in der Stadt ansässigen Neonazis bei regelmäßigen Demos für negative Schlagzeilen sorgt.

Hannan Ksibi und ihr Mann Tamen Al Sakka nehmen das erstaunlich gelassen: "Wir sind in Deutschland, das ist Freiheit", sagt Ksibi, und in dem Moment wird klar, dass die Gefahr, mit der sie in Syrien leben mussten, um vieles größer war als eine von der Polizei bewachte Demo von Neonazis. Zusammen mit den anderen Wittstockern feierten sie in diesem Jahr ein Nachbarschaftsfest. Das Motto: Wittstock bekennt Farbe.

Von Homs, der Heimatstadt der syrischen Familie, ist nichts übrig geblieben. Deshalb sind Ksibi und Al Sakka froh, mit ihren beiden Kindern endlich in Sicherheit zu sein. Die Kleinen gehen hier zur Schule und haben die Sprache schnell gelernt. Die neun Jahre alte Tochter besucht die dritte Klasse. "Im letzten Schuljahr war sie Klassenbeste", erzählt Ksibi stolz in gut artikuliertem Deutsch. In ihrer Heimat hat die Architektin an der Universität gearbeitet und sie hofft, ebenso wie ihr Mann bald einen Job zu finden. Al Sakka ist Konditor und beglückte letzte Weihnachten die Nachbarn mit Gebäck aus seiner Heimat. Im Mühlenblatt findet sich ein Rezept für seine Kekse mit Mandeln neben dem für Streuselkuchen von einer anderen Bewohnerin. "Am Anfang haben wir gedacht, nach dem Ende des Deutschkurses gehen wir woanders hin", sagt Ksibi. Jetzt wollen sie in Wittstock bleiben, auch wenn das lange Wege zur Arbeit bedeuten könnte. Es gefällt ihnen nämlich dort.

IN NETZWERKEN WEITEREMPFEHLEN



bei Xing

bei Twitter

www.immobilien-zeitung.de/134277/von-russensiedlung-zum-generationenquartier

