



Bernhard Drews

# Quartiersentwicklung bei der Vonovia

## Leitlinien und Ansatz im Geschäftsbereich Ost



Vonovia steht als größtes Wohnungsunternehmen Deutschlands mit einem Bestand von knapp 356.000 Wohnungen mitten in der Gesellschaft. Nachdem die Vorgänger der Vonovia opportunistische Geschäftsmodelle verfolgten, haben Veränderungen in der Eigentümerstruktur und Megatrends auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Wohnungsknappheit, Zuzug, Klimaziele etc.) die Hinwendung zu einer bestandshaltenden und -verbessernden Unternehmensstrategie bewirkt. Damit einher geht ein Geschäftsmodell, das Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten über eine effiziente Bewirtschaftung langfristig bezahlbar machen möchte. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen attraktiv gehalten und die Quartiere weiterentwickelt werden.

Für das Unternehmen stellt die laufende Verbesserung ihrer Quartiere eines der größten Entwicklungspotenziale für die Zukunft dar. Der Ansatz eröffnet die Chance, baulich und gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden, um damit als Wohnungsunternehmen gleichzeitig aktiv Stadtentwicklung zu betreiben (Vonovia 2018, S. 50).

### Quartiersentwicklung im Geschäftsbereich Ost

Die in Deutschland befindlichen Bestände des Konzerns werden durch vier Geschäftsbereiche bewirtschaftet (Nord, Ost, Süd, West). Jeder Geschäftsbereich gestaltet seine Quartiersentwicklung selbstverantwortlich. In diesem Artikel wird der Ansatz des Geschäftsbereichs Ost anhand aktueller Projekte vorgestellt. Der Geschäftsbereich Ost unter der Leitung von Sebastian Jung ist für knapp 93.000 Wohneinheiten verantwortlich, die sich in den neuen Bundesländern befinden. Dabei bilden Berlin und Dresden mit jeweils 45% des Bestands eindeutige Schwerpunkte. Eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung von Wohnquartieren hat derzeit die Region Berlin inne, hier ist die Mehrzahl der Wohnungen in zusammenhängenden Siedlungen oder Teilen einer Siedlung zu finden. So verfügen die 40 größten Standorte in der Stadt über insgesamt knapp 25.000 Wohneinheiten in einem Siedlungszusammenhang, was die Relevanz einer Quartierssicht und eines ganzheitlichen Entwicklungsansatzes verdeutlicht.

#### Was beinhaltet eine Quartiersentwicklung im Geschäftsbereich Ost?

Während das Unternehmensleitbild den Ansatz der Quartiersentwicklung idealtypisch beschreibt, konkretisiert er sich in den Projekten des Geschäftsbereichs. So konnten im Rahmen der bisherigen Projekte verschiedenartige „Bausteine“ definiert werden, die auch bei zukünftigen Vorhaben regelmäßig zur Anwendung kommen.

**Bauliche Maßnahmen** stellen einen investiven Schwerpunkt dar. Neben Sanierungsmaßnahmen mit sozialverträglich geringen MOD-Umlagen, der umfassenden Berücksichtigung finanzieller Härtefälle, die zum Ziel haben, dass niemand aus finanziellen Gründen wegziehen muss, und energetischer Optimierung der Bestände ist „Bauen in Nachbarschaften“ (Aufstockungen und Neubauten auf nicht genutzten Freiflächen) in einem Markt mit Wohnungsknappheit ein wichtiger Bestandteil. Letzteres schafft einen Mehrwert für das Quartier als Ganzes und soll eine Verbesserung für das Wohnen im Bestand erbringen. Der Neubau wird für unterschiedliche Einkommensklassen und Bedürfnisse geplant, wobei gleichzeitig auf Bezahlbarkeit Wert gelegt wird. Neben einer ausgewogenen Mischung für verschiedene Haushaltsgrößen wird ein Fokus auf bezahlbare Wohnungen für Familien und Senioren gelegt, die oft nur ungenügend repräsentiert sind. In Ergänzung sind **Wohnumfeldmaßnahmen** zu sehen, die neben der Aufwertung und Optimierung bestehender Grünflächen mit der Gestaltung neu entstehender Erholungs- und Begegnungsräume befasst sind.

Zur Realisierung eines integrierten Ansatzes wird die Infrastruktur umfassend berücksichtigt. So erfordert die aktuelle Verkehrssituation in Berlin eine Auseinandersetzung mit dem durch Neumieter generierten Mobilitäts- und Stellplatzbedarf. Dem wird mit Realisierung von ganzheitlichen **Mobilitätskonzepten** Rechnung getragen, die auch alternative Mobilitätsangebote beinhalten. Neu ist überdies, dass bei Bedarf die **Nahversorgung** der Mieter auf Quartiersebene (in der Regel in Form von Supermärkten) neu angesiedelt wird. Dies hilft insbesondere älteren Personen, deren Aktionsradius gering ist, und reduziert durch das fußläufig erreichbare Warenangebot das Verkehrsaufkommen im Quartier. Auch die soziale Infrastruktur spielt eine gewichtige Rolle. So werden in Ergänzung zu Sonderwohnformen, wie zum Beispiel dem



**Seniorenwohnen**, Serviceangebote und Quartierstreffs mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern etabliert. Über die Anforderungen des Berliner Modells hinaus sind überdies Kindertagesstätten geplant, die für die Kinder von Neu- und Bestandsmietern ein attraktives Betreuungsangebot vor Ort gewährleisten.

Für alle Veränderungen im Quartier ist die Akzeptanz durch die jeweiligen Mieter unabdingbar. Zu diesem Zweck wurden umfassende **Beteiligungsformate** erarbeitet, die jeden Mieter zu Wort kommen lassen und ihn befähigen, Einfluss auf die Ausgestaltung der jeweiligen Projekte auszuüben. Dabei wurden neben den üblicherweise organisierten Mieterwerkstätten aktiv aufsuchende Formate konzipiert. So sind beispielweise die sogenannten „Haustürgespräche“ entwickelt worden, bei denen jeder Mieter durch die Vonovia in seiner Wohnung besucht und befragt wird. Dies garantiert die Partizipation von Mietern, denen die Teilnahme an Versammlungen aus gesundheitlichen Gründen versagt ist. Die Beteiligung wird möglichst frühzeitig in die Wege geleitet, im Idealfall weit vor Baubeginn. Folglich können sich die Bewohner frühzeitig mit möglichen Maßnahmen befassen und erhalten Transparenz über die Pläne im Quartier. So ist der Leitgedanke bei den Vorhaben der Vonovia, dass die Interessen von Bestands- und Neumieter gleichwertig behandelt werden.

## Aktuelle Quartiersentwicklungen in der Region Berlin

Im weiteren Verlauf sollen anhand von aktuellen Projekten die Aktivitäten des Geschäftsbereichs Ost vorgestellt und die verschiedenartigen Bausteine und ihre Umsetzung erläutert werden. Dabei werden drei Quartiersentwicklungen mit unterschiedlichen Baustrukturen und Lagen in chronologischer Reihenfolge vorgestellt.

### „Afrikanisches Viertel“:

#### Siebziger-Jahre-Hochhauszeilen (Start 2016)

Mit dem Afrikanischen Viertel im Wedding Norden verbindet man eher niedriggeschossige Zeilen der zwanziger und dreißiger Jahre. Im südlichen Teil des Viertels findet sich jedoch eine Wohnanlage aus den siebziger Jahren mit abwechselnden Geschossigkeiten (sechs bis zwölf Stockwerke) und interessant gestaltetem Baukörper. Die Wohnanlage wurde 1971 mit Wohnungsbaufördermitteln der Post errichtet und war mit ihren großzügigen Grundrissen bei ihren Mietern von Anbeginn begehrt. Überwiegend zogen Mitarbeiter der Post ein, die zu mehr als 1/3 noch heute dort wohnen. Nach knapp 50 Jahren ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen waren die Gebäude in einem wenig attraktiven Zustand. Zudem machten sich die Besonderheiten der damaligen Bauweise bemerkbar. So wies beispielweise die gekachelte Vorhangsfassade diverse Mängel auf.



Abb. 1a und 1b: Afrikanisches Viertel, vorher/nachher (Quelle: Vonovia)

Die baulichen Maßnahmen stellten auch hier ein Potenzial in der Quartiersentwicklung dar. So ließen sich erhebliche Einsparungen durch energetische Maßnahmen generieren (Fassade, Fenster, Kellerdecke), diverse Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen und zusätzliche Wohnqualitäten für betagte Mieter (Rampen, elektrische Türöffner, Aufzüge mit zusätzlichen Haltepunkten) schaffen. Zur Schaffung eines Quartiersgefühls erdachte man darüber hinaus ein Farbkonzept, welches sich bewusst am Bestand orientiert.



Abb. 2: Farbkonzept Afrikanisches Viertel (Quelle: Vonovia)





Das Grundstück bietet überdies eine überaus weitläufige Freifläche zur Afrikanischen Straße, die sich für den Neubau von ergänzenden Wohnbauten anbietet. Bestandteil des Neubaus soll auch eine nutzergerechte Nahversorgung sein. Neben kleinen Läden soll auch hier die Ansiedlung eines Quartiers-Nahversorgers zum Tragen kommen, insbesondere für die älteren Mieter, denen ein fußläufig erreichbares Angebot geschaffen wird. Mit diesem Konzept agiert man im Sinne des Bezirks Mitte, der sich eine Nutzungsmischung für das Gebiet wünscht. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung, nach Festsetzung wird der Baubeginn erfolgen.

### „Ziekowkiez“, Fünfziger-Jahre-Zeilenbauten mit ungeahntem Potenzial (Start 2016)

Im Ortsteil Tegel des Bezirks Reinickendorf findet sich ein Wohnquartier der fünfziger Jahre in der „zweiten Reihe“. Ein besonderes Merkmal ist das attraktive Wohnumfeld, das durch einen dichten Baumbestand geprägt ist. Das Zentrum des Ortsteils, Alt-Tegel, ist fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Die Siedlung wurde einst von der Gagfah auf der „grünen Wiese“ errichtet und umfasst knapp 1.100 Wohneinheiten mit einem Schwerpunkt auf kleinen Wohnungen. Neben einer offenen Zeilenbauweise mit drei bis vier Geschossen bietet das Quartier ein Zentrum mit zwei Punkthochhäusern und einer Ladenzeile.



Abb. 3a und 3b: Ziekowkiez im Bau (Quelle: Landesarchiv Berlin)

Ende 2016 war eine umfassende Modernisierung der Gebäude, vor allen Dingen in energetischer Hinsicht, unumgänglich. Die bislang verfolgte Strategie der Gagfah mit geringen Investitionen machte sich bemerkbar. Trotz des Zustands bietet das Quartier vielerlei Potenziale. Neben der Möglichkeit der Umsetzung eines ganzheitlichen Konzepts mit Vorbildcharakter sind dabei enorme energetische Einsparungen und die Nutzung der sehr hohen Freiraumqualität erwähnenswert. Da der Bezirk Reinickendorf eine ähnliche Sichtweise auf das Gebiet hat, konnte im „Ziekowkiez“ eine sehr erfolgversprechende Zusammenarbeit in die Wege geleitet werden.

Die baulichen Maßnahmen sind weitreichend: Die Vonovia saniert die Bestände, vor allen Dingen energetisch, und beabsichtigt zusätzlich ca. 400 bis 600 Wohnungen zu bauen. Der Masterplan sieht die Ergänzung der vorhandenen Zeilen durch Kopfbauten vor, und es werden dreigeschossige Gebäude um eine Etage aufgestockt. Ferner wird im Zentrum auf einem Parkplatz ein neues Wohnhochhaus mit einer Tiefgarage und einem Nahversorger im Erdgeschoss errichtet. Darüber hinaus erbaut die Vonovia eine neue Kindertagesstätte. Durch die Kopfbauten entstehen Hofsituationen mit Aufenthaltsqualität. Sie werden im Rahmen einer Wohnumfeldgestaltung eingeplant. Ferner sollen vielfach ungenutzte Flächen attraktiver gestaltet und einer Nutzung zugeführt werden. Beispielsweise sind Rasenflächen, die oft nur als Hundeauslaufgebiet genutzt werden, durchaus tauglich für Gemeinschaftsbeete. Gleichzeitig soll ein „Kiez- und Quartierszusammenhang“ und damit eine Identität für die Bewohner erschaffen werden. Man entschied sich für den bis dato nicht geläufigen Namen „Ziekowkiez“. Der Zusammenhalt soll durch Begegnungsmöglichkeiten, Aufenthaltsräume und Aktivitäten im Kiez verstetigt werden.



Abb. 4: Masterplan Ziekowkiez (Neubau Wohnen dunkelorange, Neubau Gewerbe lila) (Quelle: Vonovia)

Für das Quartier ist ein ganzheitliches Mobilitätskonzept geplant, das die Etablierung neuer Mobilitätsformen beinhaltet. Neben Car-Sharing-Angeboten werden auch Lastenfahräder zur kostenlosen Ausleihe angeboten. Gleichzeitig wird der ruhende Verkehr optimiert, es werden neue Kfz-Stellplätze geschaffen. Auch für andere Verkehrsteilnehmer wird gesorgt:



Es sind Fahrradkeller, überdachte Bügel sowie Rollator- und Kinderwagenboxen konzipiert. Für die Bewohner ist die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geplant – zum einen als Infrastrukturanbieter, aber auch als Ersatz für einen 2018 geschlossenen Nahkauf-Supermarkt.

Ein erster wichtiger Meilenstein der Quartiersentwicklung war der Umbau von kleinen Wohnungen im Hochhaus zu Seniorenwohnen (seniorengerechte Wohnungen mit Service). Die Grundrisse und die Ausstattung wurden gemeinschaftlich konzipiert. Dabei spielt die Intention, dass die Neumieter dauerhaft in Ihrem Quartier bleiben können, eine Schlüsselrolle. Der Service wird durch den Kooperationspartner „Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., Regionalverband Berlin“ gegen eine Pauschale der Mieter geleistet. Zusätzlich wurde ein Nachbarschaftstreff durch den Kooperationspartner ins Leben gerufen, dessen Räumlichkeiten die Vonovia unentgeltlich zur Verfügung stellt. Die Nachfrage ist immens und wird sehr positiv aufgenommen.

Aufbauend auf den Erfahrungen vorheriger Projekte ist eine umfassende Beteiligung der Mieter veranlasst. Obendrein erschuf man neue Beteiligungsformate. Erwähnenswert sind insbesondere aufwendige und aktiv aufsuchende Beteiligungsformen wie „Haustürgespräche“, ein „Kiez-Fahrrad“ und das „Kiezschaufenster“. Darüber hinaus werden themenspezifische Mieterwerkstätten veranstaltet. Zur Absicherung der Bestandsmieter schloss der Konzern eine Vereinbarung mit dem Bezirk über den sozialverträglichen Ablauf von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die eine Verdrängung der Bestandsmieter ausschließen soll, ab. Derzeit befindet sich das Bebauungsplanverfahren in Arbeit, und es wird mit einem Baubeginn in 2021 gerechnet.

### „Lettekiez“: Zwanziger-/Fünfziger-Jahre-Blockrandquartier (Start 2016)

Die erste „Teil-Quartiersentwicklung“ wurde in einer denkmalgeschützten Siedlung aus den zwanziger/fünfziger Jahren, die im südlichen Teil des Bezirks Reinickendorf im gleichnamigen Ortsteil gelegen ist, umgesetzt. Der Bestand liegt unmittelbar neben dem Ortsteilzentrum Residenzstraße in der Einflugschneise des Flughafens Tegel. Die Gebäude waren im Ausgangszustand dringend sanierungsbedürftig. Aufgrund des Denkmalstatus schien eine energetische Sanierung nur stark eingeschränkt und eine neue Heizungsanlage sowie Warmwasser-Zentralisation mit sehr geringen Einsparpotenzialen realisierbar. Gleichzeitig verfügen die Mieter über ein sehr geringes Einkommen, so dass hohe Modernisierungsumlagen zu unzumutbaren Mietbelastungen geführt hätten. Insofern lag der Fokus auf einer sozialverträglichen und behutsamen Quartiersentwicklung.

Die baulichen Maßnahmen wurden so kalkuliert, dass profitable Investitionen für Neumieter durch Neubau und Leerwohnungs-sanierungen die Modernisierungen für die Bestandsmieter „subventionierten“. Auf dieser Grundlage konnte im weiteren Verlauf eine maßgeschneiderte und denkmalgerechte Sanierung realisiert

werden, die eine geringe sozialverträgliche Modernisierungsumlage aufrief. Überdies konnten durch technische Lösungen, wie beispielsweise Dichtungseinlagen in Holzfenstern, lohnenswerte Einsparungen bei Heiz- und Stromkosten bei gleichzeitiger Denkmalgerechtigkeit erzielt werden. Es wurden weiterhin soziale Härtefälle berücksichtigt und gesondert behandelt.

Man konnte den sich herauskristallisierenden Mieterwünschen gerecht werden und hat die Mieterschaft im Rahmen der Beteiligung umfassend berücksichtigt. Die Vonovia hat sich im Lettekiez als Akteur im Quartiersrat des Quartiersmanagements „Letteplatz“ (seit 2009) und als Partner der Stadt für eine behutsame Weiterentwicklung stark gemacht. So ließen sich durch Gespräche mit unterschiedlichen Akteuren vor Ort Bedarfe und Verbesserungswünsche ermitteln.

### Fazit

Die Beispiele zeigen, dass mit einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung durch die Wohnungswirtschaft Stadtentwicklung auf Quartiersebene betrieben werden kann. Gleichzeitig werden Werte geschaffen und eine Verbesserung der Wohnsituation für die Bewohner herbeigeführt. Durch weitsichtige Kalkulation und maßgeschneiderte bauliche Lösungen kann das Wohnen in entwickelten Quartieren leistbar für breite Bevölkerungsschichten sein und bleiben. Demnach stellen Stadtentwicklung für den Bürger/Mieter und eine Wertschöpfung für das Unternehmen keine Widersprüche dar. Die Vielfalt der Bausteine beweist, dass ein ganzheitlicher Ansatz möglich ist, der über eine Bestandsaufwertung hinausgeht und neu gedachte lebenswerte Wohnumgebungen schaffen kann. Die Erfahrungen und der Ansatz des Geschäftsbereichs stellen eine solide Grundlage für weitere Quartiersentwicklungen dar. Diese sind in nach Lage, Baustruktur und -jahr unterschiedlichen Gebieten geplant.

Bernhard Drews

Referent Quartiersentwicklung, Geschäftsbereich Ost, Immobilienmanagement, Vonovia Immobilienservice GmbH, Berlin

### Quellen:

- Berliner Abendblatt (2018): Quartier in Tegel wird sozialverträglich modernisiert. Ausgabe v. 06.12.2018.
- Berliner Morgenpost (2019): Vonovia will 600 Wohnungen im Ziekowkiez bauen. Ausgabe v. 12.03.2019.
- Hunger, Bernd (2018): Studie Bauen in Nachbarschaften – Leitfaden für die Quartiersentwicklung. In: DW Die Wohnungswirtschaft 09/2018, S. 8–11.
- Schnur, Olaf (Hrsg.) (2014): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.
- Von Oswald, Anne et al. (2019): Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Die Entwicklung von Wohnquartieren in Deutschland. Wahrnehmungen, Schwierigkeiten und Handlungsempfehlungen. Berlin.
- Vonovia (2018): Broschüre: Zusammen zum Ziekowkiez. Berlin.
- Vonovia (2018): Nachhaltigkeitsbericht. Bochum.
- Vonovia (2018): Geschäftsbericht 2017. Bochum.
- Vonovia (2019): Geschäftsbericht 2018. Bochum.