



In den 1990er Jahren wurden in vielen Orten – teilweise in Erwartung eines Bevölkerungswachstums, teilweise als Reaktion auf die veränderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – Wohngebiete neu gebaut. Eines dieser Wohnungsbauprojekte stellt das Quartier „Rote-Mühle-Weg“ in Wittstock an der Dosse dar

## Wie die Repositionierung einer Wohnsiedlung gelingt

### Frischer Wind für das Wohnquartier Rote Mühle

In vielen ostdeutschen Städten und Gemeinden wurden nach der Wiedervereinigung neue Stadtteile entwickelt. Viele dieser Quartiere haben unter einem massiven Strukturwandel gelitten – so auch die Wohnsiedlung Rote Mühle im brandenburgischen Wittstock. Leerstand und Überalterung bedrohten die Zukunft der Anwohner. Das Beispiel zeigt, wie die Repositionierung durch gezielte Investitionen und ein aktives Quartiersmanagement gelingen kann.



**Thomas Doll**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
TREUCON Gruppe  
Berlin

Das Rote-Mühle-Quartier im brandenburgischen Wittstock liegt rund 120 Kilometer nordwestlich von Berlin. Die 267 Wohneinheiten umfassende

Wohnsiedlung für junge Familien entstand in einem strukturschwachen Raum. 1995 wurde sie von der Fondsgesellschaft Rote-Mühle-Weg OHG im ersten Förderweg errichtet. Die Entwickler hofften auf Zuzug in der damals rund 13.800 Einwohner zählenden Kleinstadt. Das Gegenteil trat ein – ein Bevölkerungsrückgang in den 1990er-Jahren schwächte Wittstock. Es folgten zunehmender Leerstand und Überalterung in der ganzen Stadt, speziell im Rote-Mühle-Quartier.

#### Hoher Leerstand und soziale Schiefelage

Zum Ende des Jahrtausends hatte das Quartier mit großen sozialen Problemen zu kämpfen. Der Leerstand belief sich auf 19%. Mehrere Familien in der Roten Mühle waren russische Aussiedler. In der Bevölkerung war schnell vom „Russenviertel“ die Rede. Ein Stigma, das über viele Jahre das Image der Wohnsiedlung prägte. 2002 übernahm die TREUCON Gruppe das Asset-Management für den überwiegenden Teil des Wohnquartiers. Gängige

Maßnahmen des Mietermanagements konnten den hohen Leerstand und die soziale Schieflage jedoch nicht beheben. Die Altersstruktur kippte zunehmend, Rentner bildeten eine dominierende Mietergruppe. Dafür war der Bestand nicht ausgelegt. Viele der großzügig geschnittenen und für junge Familien mit Kindern konzipierten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen waren weder barrierefrei noch passend für die Bedürfnisse ihrer betagten Bewohner.

#### **Erste Erfolge durch Investitionen und Partnerschaften**

Das Asset-Management überzeugte 2008 die Eigentümer, mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog gegen Leerstand und Überalterung vorzugehen. Das Konzept fußte auf zwei Säulen: gezielte Investitionen in den Bestand und die Einbindung von Partnern in der Daseinsvorsorge. Ziel war es, die Rote-Mühle-Siedlung in ein generationenübergreifendes Wohnquartier zu verwandeln. Im ersten Schritt wurden mehrere Wohnungen zu sog. Senioren-WGs zusammengelegt. Hier werden Senioren bis zur Pflegestufe eins vom Gesundheitsimmobilienbetreiber A&S Nachbarschaftspflege Wittstock GmbH versorgt. Die Eigentümergesellschaft beteiligte sich bei der Einrichtung einmalig mit einer Summe von 40.000 €. Dazu kamen Investitionen in den barrierefreien Ausbau. Viele der großen Wohnungen wurden über die Jahre in kleinere Einheiten umgewandelt. Außerdem wurden fast überall Aufzüge eingebaut. Die neuen Angebote wurden von den Senioren gut angenommen. Inzwischen gibt es sogar eine Warteliste für die 20 WG-Zimmer. Durch Investitionen und ein Pflegeangebot allein ließ sich allerdings noch keine langfristige Trendwende ►



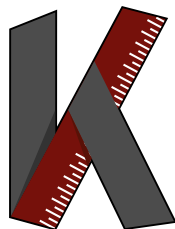
Quelle: Treucon Gruppe

Wie viele ähnliche Wohngebiete litt auch die Rote Mühle unter Abwanderung und Leerstand. Es galt, die Siedlung wieder zu repositionieren. Durch eine konsequente Ausrichtung an den Mieterinteressen gelang es, die Vermietungsquoten deutlich zu verbessern



Quelle: Treucon Gruppe

Vom familiengerechten Wohnen zum generationenübergreifenden Wohnen, so lautet das aktuelle Motto der Erneuerungsmaßnahmen - wie hier in der Clara-Schumann-Straße 4



# KÜCHENTHAL

IMMOBILIENCONSULTING  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte –  
gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

Angebots-/Rechnungsprüfung & Freigabe  
auf Ihren internen (SAP) Systemen

Wir integrieren uns, als temporärer Teil  
Ihrer Bauabteilung, in Ihr internes System

Rahmenvertragspartner  
großer Wohnungsbaugesellschaften

Küchenthal Immobilienconsulting . Projektmanagement GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 9, 04808 Wurzen

Telefon: +49 3425/ 82 39 100  
E-Mail: [wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de](mailto:wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de)  
[www.kuechenthalconsult.de](http://www.kuechenthalconsult.de)

PROJEKTE WERDEN REALITÄT.



Das eingerichtete immobilienwirtschaftliche Quartiersmanagement trägt Früchte – wie sich an gemeinsamen Aktivitäten der Bewohner beim Gärtnern oder bei Ausflügen zeigt



Quelle: Dösse-Immobilien GmbH



Quelle: Treucon Gruppe

Im Sommer 2015 feierte die Wohnanlage „Rote Mühle“ ihr 20-jähriges Bestehen. Hier der erneuerte Bestand in der Beethovenstraße 8 in Wittstock

### Herausforderungen mit neuen Partnern meistern

Eine weitere Erkenntnis: Auch, wenn alles gut läuft, lassen neue Herausforderungen nicht lange auf sich warten. 2014 gefährdete eine defekte Heizungsanlage den Projekterfolg. Mehrere 100.000 € hätten für eine neue Anlage aufgebracht werden müssen. Die Lösung lag einmal mehr in einem neuen Projektpartner. Der Energie-Contractor Lava Energy GmbH installierte eine hocheffiziente Heizung. Für Mieter und Eigentümer erfolgte dies kostenneutral. Die eigentlich für die Heizungserneuerung vorgesehenen Mittel konnten nun für die Weiterentwicklung der Siedlung eingesetzt werden. Nebenbei reduzierte sich auch der Energieverbrauch um rund 20%. Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten und die Umwelt.

Das Beispiel Rote Mühle verdeutlicht: Die nachhaltige Entwicklung einer Wohnsiedlung lässt sich durch verschiedene Maßnahmen angehen. Die Erfahrungen zeigen, dass vor allem eine Kombination aus Investitionen, regionalen Partnerschaften und die Einbindung der Anwohner zu den zentralen Erfolgskriterien gehören. Häufig treffen umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand auf Vorbehalte bei den Eigentümern. In vielen Fällen sind diese unbegründet. Dem Aufwand steht bei richtiger Herangehensweise ein deutlich positiver Ertrag gegenüber. Gerade im niedrigpreisigen Wohnsegment ist Leerstand langfristig gesehen ein Renditekiller. Hat die Abwärtsspirale erst einmal einen kritischen Punkt überschritten, helfen klassische Instrumente des Mietermanagements nicht weiter. Wirtschaftlich opportun ist dann nur, die Rahmenbedingungen zu ändern, um langfristig einen Umschwung zu erreichen. In der Roten Mühle ist das gelungen. ■

Weitere Informationen:  
[www.wittstock-rote-muehle.com](http://www.wittstock-rote-muehle.com)  
 und [www.treucon-gruppe.de](http://www.treucon-gruppe.de)

in der Roten Mühle einleiten. Das Ziel einer sozial gemischten Wohnsiedlung war noch nicht erreicht.

### Durchbruch mit aktivem Quartiersmanagement

Den Durchbruch brachte die Entscheidung für ein aktives Quartiersmanagement. Eine Quartiersmanagerin wurde eingestellt. Sie sollte die Bewohner aktivieren, gemeinschaftliche Aktivitäten fördern und eine langfristig stabile Nachbarschaft aufbauen. Dazu kam ein Quartierstreff, der den Bewohnern als Anlaufstation, Veranstaltungsort und Begegnungsstätte dienen sollte. Sowohl die Quartiersmanagerin als auch der Quartierstreff haben sich bis heute bewährt. Die Entwicklung der Roten Mühle bescheinigt dem Ansatz Erfolg: Der Leerstand liegt 2018 fluktuationsbereinigt bei ca. 1%, die soziale Mischung verändert sich deutlich und die Bewohner beteiligen sich an mannigfaltigen Veranstaltungen.

Der Aufwand von 40.000 € für die Senioreneinrichtung und von 50.000 € pro Jahr für das Quartiersmanagement rechnet sich vor dem Hintergrund des geringen Leerstands und der geringen Instandhaltungskosten. Vandalismus und Kriminalität sind im Zuge der Aufwertung zurückgegangen.

### Aktivierung der Bewohner als Schlüssel zum Erfolg

Die Aktivierung der Anwohner im Rahmen des Quartiersmanagements trägt bis heute wesentlich zum Erfolg der Roten Mühle bei. Aktivitäten wie ein gemeinsames Osterfest, ein Laternenumzug zu Halloween oder das gemeinsame Plätzchenbacken an Weihnachten stärken den Zusammenhalt der Bewohner. Der Quartierstreff mit Bibliothek und Spielecke ist Anlaufstelle für Jung und Alt. Mit dem „Mühlenblatt“ verfügt die Wohnsiedlung sogar über eine eigene kleine Zeitschrift. Hier wird regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen im Quartier berichtet. Die Maßnahmen wirken: Sie verstärken die Bindung der Menschen an ihre Heimat. Die Mieterfluktuation sinkt, was es den Bewohnern ermöglicht, einander wirklich kennenzulernen. Gegenseitige Unterstützung und Rücksichtnahme ermöglichen ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen. Längst werden nicht mehr alle Aktivitäten durch die Quartiersmanagerin initiiert. Vielmehr bietet die professionelle Begleitung ein Gerüst, in dessen Rahmen sich die Aktivitäten der Anwohner entfalten können. Genau diese Eigeninitiative ist der wichtigste Grundstein für ein funktionsfähiges Quartier.