

**AUFWERTUNGSSTRATEGIE FÜR DAS WOHNGEBIET BRUNNENVIERTEL,  
BERLIN-WEDDING**

**Projektbericht**

**Stefan Geiss und Eduard Heußen**

März 2005  
empirica paper Nr. 114  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi114sg.pdf>

**Das Projekt**

Seit Spätsommer 2004 unterstützt empirica das Wohnungsunternehmen DEGEWO bei der Entwicklung und Umsetzung einer Aufwertungsstrategie für das Wohngebiet Brunnenviertel im Berliner Wedding. Neben einer Optimierung der Unternehmensabläufe, die eine verbesserte Akzeptanz der Wohnungen zum Ziel hat (besserer Service, niedrigere Mieten, Zusatzangebote der DEGEWO, Beseitigung von Konflikten und Beschwerdeauslösern im Gebiet) und neben punktuellen Baumaßnahmen im Bestand, gehört zu dem Projekt eine Aktivierung öffentlicher und anderer privater Leistungsträger. Ziel ist es, durch paralleles Handeln vieler Akteure die im Brunnenviertel als Stadtteil drohende Abwärtsentwicklung zu stoppen und umzukehren.

Die DEGEWO übernimmt in diesem Prozess zumindest in der Startphase eine Koordinierungsfunktion, ähnlich der des Quartiermanagements in den Gebieten des Programms Soziale Stadt. Ihre Rolle besteht daher (wiederum zusätzlich zu den im eigenen Zuständigkeitsbereich liegenden Aufgaben) derzeit vor allem darin, zwischen den verschiedenen Akteuren im Bezirk (Politik und Verwaltung), bei der Senatsverwaltung, bei der ARGE Jobcenter, bei der Polizei und anderen wichtigen Funktionsträgern eine gemeinsame Zieldefinition, eine Aufgabenteilung und einen Verfahrensvorschlag zu erreichen bzw. zu erarbeiten.

**Erfahrungen und Leistungen von empirica**

empirica hat in den letzten Wochen gemeinsam mit den Verantwortlichen im Wohnungsunternehmen ein Handlungskonzept für die erforderlichen Umsteuerungen erarbeitet. Es zeigte sich, dass gerade in

den so genannten überforderten Nachbarschaften eine stärkere Verknüpfung wohnungswirtschaftlicher Aufgaben mit den Erfordernissen der Stadtteilentwicklung erforderlich ist. Aus Sicht des Unternehmens sind überforderte Nachbarschaften häufig Wohnstandorte mit geringer Akzeptanz. Schon die wohnungswirtschaftlichen Ansatzpunkte sind vielfältig: Sie umfassen eine generell stärkere Kundenorientierung, die Entwicklung und Umsetzung spezifischer Belegungsstrategien, die Entwicklung neuer Produkte, die Überprüfung von Mietdifferenzierungen und Nebenkosten bis hin zur systematischen Stärkung von Nachbarschaftsnetzen und zur Organisation von Dienstleistungen. empirica hat in diesem Arbeitsfeld den Zielfindungs- und Umsetzungsprozess moderiert und inhaltlich beraten. Wir haben dabei in enger Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Lösungen erarbeitet, die auf die spezifische Situation im Brunnenviertel zugeschnitten sind.

Mindestens genauso wichtig ist die Rolle des Wohnungsunternehmens als Motor der Stadtteilentwicklung: Es zeigt sich, dass die Erfolge in der lokalen Bildungs-, Arbeitsmarkt und Stadtteilpolitik häufig aufgrund der Überlastung der Verwaltung, aufgrund von Resignation und fehlendem ressortübergreifenden Handeln ausbleiben. Die Chancen zur Initiierung und Umsetzung einer lokalen Entwicklungspolitik steigen jedoch durch gezielten Input von Ideen und Ressourcen eines starken Partners. Sein Ziel ist es, Image und Funktionen des Stadtteils zu verbessern. Damit leistet er einen Beitrag zur Erhöhung der Chancengleichheit und zur Implementierung eines ressortübergreifenden Lösungsansatzes.

empirica hat in den letzten Wochen Vorschläge und Lösungen für verschiedene Politikbereiche von der Stadtplanung über die Arbeitsmarktpolitik bis zur Bildungspolitik erarbeitet. In dem Schlüsselbereich Bildungspolitik werden diese Vorschläge gegenwärtig vertieft und mit den Akteuren weiterentwickelt. Im Bereich der Integrations- und Arbeitsmarktpolitik werden konkrete Maßnahmen gemeinsam mit der ARGE Jobcenter vorbereitet; Die lokale Bündelung bezirklicher Politik und Verwaltung ist angelaufen.

empirica deckt im Rahmen dieses Projektes den gesamten Arbeitsbereich einer integrierten Stadtentwicklungsstrategie ab. Unsere besondere Kompetenz ist dabei:

- die Verknüpfung und Vermittlung zwischen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben und den Erfordernissen einer sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung eines Wohngebietes und
- die Verknüpfung und Vermittlung von unternehmensbezogenen, politikbezogenen und inhaltlichen Beratungsleistungen.