

Wohnen im Denkmal - Die Krankenhausstadt wird zum lebendigen Quartier

Eine neue Nutzung finden für einen aufgegebenen Klinikstandort in einer Randlage Berlins – das war vor einigen Jahren nicht die einfachste Aufgabe für einen Projektentwickler. Andreas Dahlke wagte es trotzdem und begann die Planung für das Ludwig-Hoffmann-Quartier. Jetzt zeigt sich, dass das Konzept eines Wohnviertels mit Sozial- und Bildungseinrichtungen aufgeht.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Es ist ein idyllisches Bild, das sich im Ludwig-Hoffmann-Quartier im Berliner Stadtteil Buch zeigt. Weitläufig erstrecken sich grüne Höfe mit denkmalgeschützten Pavilions und Brunnen, während die Wohnhäuser frisch saniert sind. Wären beim Besuch der DW nicht gerade Schulferien, so würde

man das Lachen von Kindern auf den beiden auf dem Areal angesiedelten Schulen hören. Und auch gearbeitet wird im Ludwig-Hoffmann-Quartier – so etwa im Haus 13, wo Andreas Dahlke mit seiner Situs GmbH Grundstück + Projekt sitzt. Dahlke ist die treibende Kraft hinter der Umwandlung des einstigen Krankenhauskomplexes in Berlin-Buch in ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil. Vor hundert Jahren, zwischen 1909 und 1916, wurde das Ensemble als IV. Städtische Irrenanstalt errichtet. Architekt war der bedeutende Berliner Stadtbaurat Ludwig Hoffmann, der in Buch auch die Planung weiterer

Kliniken verantwortete. Die „Irrenanstalt“ diente fortan unter unterschiedlichen politischen Systemen als Lazarett und Kinderklinik. Doch nach der Jahrtausendwende zog sich die neue Eigentümerin, die Helios Kliniken GmbH, vom Grundstück in der Wiltbergstraße 50 zurück. 2012 erwarb schließlich Dahlkes Gesellschaft das 28 ha große Areal mit rund 30 mehrheitlich denkmalgeschützten Gebäuden vom Liegenschaftsfonds Berlin. „Mein Ansatzpunkt war die Frage, was der Standort Buch braucht“, erläutert Dahlke. Wohnen sollte auf jeden Fall zum Konzept gehören, aber auch Schulen, eine Kita sowie gewerbliche und soziale



Nutzungen. Indem er von Anfang an ein gemischt genutztes Stadtquartier entwickelte, tat er genau das, was mittlerweile in der Fachöffentlichkeit breit diskutiert wird. „Quartiersentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe“ lautete beispielsweise im November 2015 der Titel einer Tagung der Evangelischen Akademie Loccum in Kooperation mit dem vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, auf der die These diskutiert wurde, dass „eine integrierte Quartiersentwicklung notwendiger denn je“ sei.

Warum keine Genossenschaft?

Im Fall von Berlin-Buch ist diese integrierte Quartiersentwicklung bereits in weiten Teilen umgesetzt. Etwa 380 Wohnungen sind bisher in denkmalgeschützten Gebäuden entstanden, weitere 320 werden (teilweise in Neubauten) hinzukommen. Ansässig auf dem Areal sind außerdem eine Montessori-Schule und eine Evangelische Schule mit zusammen rund 400 Schülern. Ferner gibt es einen Kindergarten und in einem kleineren Haus werden Kinder aus sozial schwierigen Verhältnissen betreut. In einem einstöckigen Bestandsobjekt sollen zudem Service-Wohnungen für Senioren entstehen. 2018 soll das gesamte Projekt abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen beziffert Dahlke auf 280 Mio. €, wobei keinerlei Fördermittel fließen.

„Unsere Gesellschaft fungiert als Entwicklungsträger“, erläutert Dahlke das Konzept. Das bedeutet, dass die Gesellschaft zwar die gesamte technische Infrastruktur des Areals erneuert hat, aber nicht alle Einzelvorhaben selber realisiert. Vielmehr veräußert sie einzelne Bauabschnitte an Investoren. Dabei handelt es sich bisher um private Bauträger, nicht aber um kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften oder Genossenschaften. Warum eigentlich nicht, wo doch das übergreifende Quartierskonzept ideal zu einem langfristigen, nachhaltigen Geschäftsmodell passt? „Ich hätte gerne mit Genossenschaften zusammengearbeitet“, antwortet Dahlke. „Ich finde das genossenschaftliche Modell hoch interessant, da Nutzung und Eigentum in meinen Augen möglichst nahe beieinander sein sollten.“

Dass Dahlke den genossenschaftlichen Ansatz trotzdem nicht weiterverfolgt hat, begründet er damit, dass er möglichst früh Einnahmen brauchte, um die weitere Entwicklung des Projekts zu finanzieren. Dies gelang, indem er einzelne Bestandsobjekte an Bauträger veräußerte, die dann die Gebäude sanierten und die Wohnungen an Kapitalanleger verkauften. Als förderlich erwies sich dabei der Umstand, dass die meisten Gebäude denkmalgeschützt sind und so den Anlegern die steuerlichen Vorteile der Denkmal-AfA bieten.



Relativ günstige Mieten

Paradoxerweise sind auf diese Weise trotzdem verhältnismäßig günstige Mietwohnungen entstanden. Denn die wenigsten der Käufer bewohnen ihre Wohnung selbst; vielmehr landen die meisten auf dem Mietmarkt. Dabei rechneten 2012 die ersten großen Investoren, die Bauträger Dirk Germandi und Dettlef Ma-

ruhn, mit einer Miete von 7,50 €/m². Zum Vergleich: Das Land Berlin hat in seiner inzwischen wieder eingeführten Wohnungsbauförderung eine Mietobergrenze von ebenfalls 7,50 €/m² festgelegt. Mittlerweile werden laut Dahlke in Buch allerdings 9 bis 10 €/m² (bei gehobenem Standard mit Landhausdielen und Einbauküche) verlangt und bezahlt. ▶



KIRCHHOF PROWOH®
Digitale Wohnungsabnahme
und -übergabe



Wir beraten Sie gerne vor Ort
✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

„Am stärksten nachgefragt sind 4-Zimmer-Wohnungen“, berichtet Dahlke. Das erstaunt nicht, da das Ludwig-Hoffmann-Quartier mit seinen großen Grünflächen und den beiden Schulen ein attraktiver Wohnort für Familien ist. Zudem erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten den S-Bahnhof, von dem aus man ohne umzustelgen in 24 min ins Stadtzentrum gelangt. Und obwohl Buch im Bewusstsein vieler (West-)Berliner „kurz vor dem Urat“ (Dahlke) liegt, bieten große wissenschaftliche und medizinische Einrichtungen zahlreiche Arbeitsplätze für hoch qualifizierte Mitarbeiter. Entsprechend kommen die Bewohner laut Dahlke mittlerweile nicht mehr nur aus dem unmittelbaren Umfeld, sondern aus ganz Berlin. Auch Zuzügler beispielsweise aus Süddeutschland finden sich unter den Mietern.

Denkmalschutz verursacht Mehrkosten

Das Verhältnis zu den Denkmalbehörden bezeichnet der Projektentwickler als gut. „Der Denkmalschutz ist anstrengend“, sagt er, „aber man kann damit klarkommen.“ Im Ergebnis haben die meisten Wohnungen, die nicht ohnehin schon über eine Loggia verfügten, einen Balkon erhalten. Allerdings habe der Denkmalschutz in manchen Punkten – etwa beim Brandschutz – die Kosten erhöht, räumt Dahlke ein. Alle Vorhaben ließen sich indes nicht umsetzen. So nahm eine Privatuniversität Abstand von ihren Plänen, sich im Ludwig-Hoffmann-Quartier niederzulassen. Und auch der Bezirk Pankow konnte sich nicht dazu durchringen, wie von Dahlke

vorgeschlagen ein bezirkliches Bildungszentrum mit Bibliothek und Volkshochschule in einem der Bestandsgebäude unterzubringen. Die Alternative steht schon fest: Das Gebäude wird jetzt in ein Wohn- und Geschäftshaus umgewandelt, das u. a. Dahlkes Firmengruppe nutzen wird.

Noch offen ist hingegen die Zukunft der vielleicht beeindruckendsten Immobilie in der Anlage, nämlich des Veranstaltungsgebäudes mit seinem imposanten Saal. Angedacht ist eine Nutzung beispielsweise für Einschulungsfeiern; weitere Nutzer könnten eine Tanzschule und Ateliers sein. „Das Gebäude ist am Ende ein Liebhaberstück“, räumt Dahlke ein. „Wenn wir die laufenden Kos-

ten decken, sind wir zufrieden.“ Auch die beiden Schulen, an denen in der Endstufe zusammen gut 1.100 Kinder lernen werden, rechnen sich nur dank Quersubventionierung. „Ich hätte die entsprechenden Gebäude auch an Bauträger verkaufen können“, sagt Dahlke. Indem er das nicht tat, verzichtete er nach eigenen Worten „auf einen erheblichen Teil des Gewinns“. Ist da also ein Philanthrop am Werke? Überhaupt nicht, entgegnet Andreas Dahlke: „Ich bin kein Gutmensch.“ Vielmehr argumentiert er ganz rational: Eine gemischte Nutzung sei auf lange Sicht das beste Rezept, um das Ludwig-Hoffmann-Quartier erfolgreich zu machen.



Die Montessori-Schule ist eine der beiden Schulen im Ludwig-Hoffmann-Quartier

Quelle: Ludwig-Hoffmann-Quartier



Musterwohnung im Ludwig-Hoffmann-Quartier: hohe Ausstattungsqualität zu relativ günstigen Mieten



Selbst die Bäder in den neuen Wohnungen zeigen teilweise historische Details