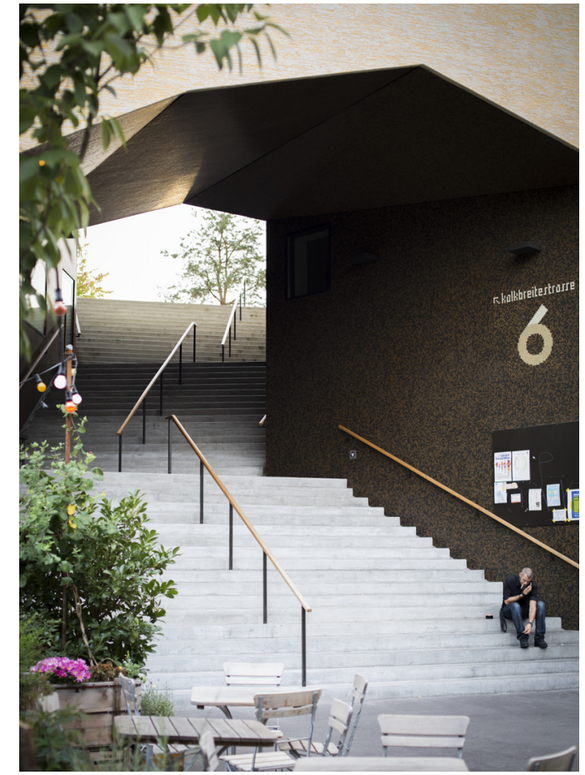


Wohnen mit Spielräumen: Die Züricher Kalkbreite hat einen Innenhof, ein Atelier, einen Blumenautomaten – und einen einladenden Eingang

Teuer kann jeder

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist schwierig – aber möglich.

Vier Beispiele.

Text: *Emilia Smechowski*
Foto: *Tillmann Franzen (S. 58), Anne Gabriel-Jürgens, Olivier Hess (S. 60)*

• In der Züricher Kalkbreite kann man erstaunliche Dinge tun, zum Beispiel Blumen am Automaten ziehen, eine Rutschpartie auf den Hof machen. Oder ins Geburtshaus gehen und ein Kind gebären, eine Psychotherapie machen, Cocktails trinken. Man kann ins Kino gehen, Gemüse anbauen, in der Sauna schwitzen, Bienen züchten, meditieren oder vom Dach auf den Uetliberg schauen. Vor allem aber: Man kann darin für Züricher Verhältnisse vergleichsweise billig wohnen.

Die Kalkbreite liegt im alten Arbeiterviertel Kreis 4, so nennen sie in der Schweiz die Bezirke. Sie wurde entwickelt von einer genossenschaftlichen Baugemeinschaft aus vermögenden und weniger vermögenden Menschen, wobei Erstere Letztere unterstützen, ebenso wie die Stadt Zürich. 250 Menschen wohnen auf insgesamt rund 6700 Quadratmetern. 60 Kinder, 4 Rollstuhlfahrer, 69 Nichtschweizer, die Bewohner wurden sorgfältig ausgewählt. Sie alle wollen Wohnen, Arbeiten, Konsum, Bildung und Freizeit ebenso wenig trennen wie Wohlhabende und Sozialfälle.

Der Ursprung des Projekts geht auf das Jahr 1978 zurück. Damals wurde eine Volksbefragung durchgeführt zur Frage, was mit dem Areal Kalkbreite passieren sollte, auf dem bis dahin das Tramdepot stand. Die Bewohner des Quartiers sprachen sich für Wohnungen aus, sobald die Zürcher Verkehrsbetriebe das Gelände verlassen würden. Das taten die aber nicht. 25 Jahre lang geschah nichts, dann machte der Stadtrat 2003 Anstalten, das Grundstück an einen Dienstleister zu verkaufen. Es sei für Wohnungen ungeeignet und zu teuer. Für die Bewohner des Quartiers war das ein Affront, sie reagierten schnell und machten sich selbst Gedanken. Interessierte wurden zu einem Workshop eingeladen, etwa 20 Menschen waren es, die erste Ideen sammelten. Wie könnte das Tramdepot erhalten bleiben, das sich für die Verkehrsbetriebe als unverzichtbar herausgestellt hatte, und wie könnten Wohnungen und Gewerbe dazugebaut werden? Und das alles, ohne dass daraus ein Viertel nur für Reiche würde?

Beim zweiten Treffen war die Stadtplanerin Sabine Wolf dabei, 2006 war das. Heute wartet sie am Fuß der Treppe, die den Eingang zur Kalkbreite bildet. Sie erinnert sich noch gut an das, was sie und ihre Mitstreiter bewegte. In Zürich wurde bezahlbarer Wohnraum schon damals immer seltener. Die Innenstadt- ▸

quartiere waren voll und teuer. Darin unterscheidet sich die Schweiz nicht von Deutschland: Die Wohnträume haben sich angeglichen. War die Stadt früher vor allem das Ziel für junge, alleinstehende Menschen, ist sie es heute für alle. Die Hausfrau, die sich um Eigenheim und Kinder kümmert, wird seltener. Eltern wollen lieber in der Nähe des Arbeitgebers wohnen. Auch ältere Menschen zieht es zunehmend in die Stadt. Weil sie noch fit sind und etwas erleben wollen. Weil die Enkel dort leben. Und weil im Notfall das Krankenhaus um die Ecke ist.

Es wäre Aufgabe der Politik, den Wohnungsmangel zu beheben. Aber es sind meist Genossenschaften, die das in die Hand nehmen. In der Kalkbreite waren sie bei der Gründung schließlich 50 Mitglieder. Unterstützt von zwei weiteren Genossenschaften, bewarben sie sich bei der Stadt um das Baurecht auf dem Areal und bekamen den Zuschlag. Nur zwei Auflagen gab es: Eine Kita musste rein. Und der Hof, das Kernstück des Areals, sollte der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Das ist er heute. Und so kann man mit Sabine Wolf einige Beispiele dafür besichtigen, wie es gelang, durch intelligente neue Wohnkonzepte die Mieten niedrig zu halten. Zum Beispiel durch die sogenannte Cluster-Wohnung, Riesen-WGs also, denen Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Eine Großküche, wo es jeden Abend ein warmes Essen gibt. Oder „Jokerzimmer“, die man sich bei Bedarf dazumieten kann. Wenn Kinder schon älter, aber noch nicht volljährig sind. Wenn Eltern sich trennen, aber keine zwei Wohnungen unterhalten wollen. Es gibt Konferenzräume, Arbeitsräume, Hobbyräume. Wo fängt meine Wohnung an, und wo hört sie auf? Diese Frage kann in der Kalkbreite jeder für sich immer wieder neu beantworten. Im Schnitt stehen pro Bewohner 32 Quadratmeter an individuellem Raum zu Verfügung. Der Rest ist öffentlich.

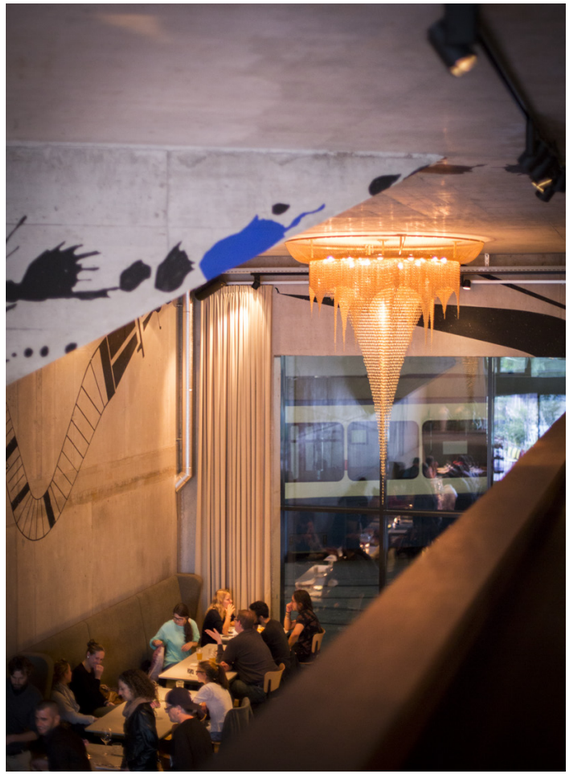
Nicht nur bei der Raumaufteilung, auch beim Bauen wurde auf die Kosten geachtet. „Wir haben an vielen Stellen gespart“, sagt Sabine Wolf und klopft an die Wand. Sie klingt hohl. Die Wände bestehen überall aus Gipskartonplatten, das Gebäude wird nur von Böden und Stützen getragen. „Dieser Leichtbau im Inneren war unser Glück. Zum einen, weil unveredelte Oberflächen enorm viel Kosten sparen. Zum anderen, weil wir so auch beim Bauen selbst noch Wände verändern konnten. Es hatte sich beispielsweise eine größere Gruppe gefunden, die plötzlich eine 17-Zimmer-Wohnung wollte. Und ein Kino sollte mit rein. Hätten wir alles mit tragenden Wänden geplant, wäre das nicht mehr möglich gewesen.“

Eine Tiefgarage gibt es nicht. Mit der Unterschrift auf dem Mietvertrag haben die Bewohner auf ein Auto verzichtet. Die besondere Verdichtung der Räume senkt den Energieverbrauch, es wurde nach ökologischen Gesichtspunkten gebaut. Ein Problem dabei war die Tramhalle, die integriert und weiter genutzt werden sollte: Manche fürchteten sich vor Elektrosmog. Experten rieten, Netze einzulegen in Böden und Außenfassaden. Gut für das Raumklima, schlecht für den Mobilfunkempfang. Nun muss man sich ans Fenster stellen, wenn man telefonieren will.

Dass auch Menschen, die von Sozialhilfe leben, eine Chance haben, in der Kalkbreite zu wohnen, ist allerdings nicht allein der kostenbewussten Planung und Bauweise zu verdanken. Kanton und Stadt fördern elf Wohneinheiten für die besonders Bedürftigen. Die Stadt ließ sich überdies das Grundstück nicht teuer abkaufen, sondern stellte es den Genossen als Erbpacht für 92 Jahre zur Verfügung. Und sie sponserte den Bau der Wände, die das Tramdepot umschließen, mit 11,5 Millionen Franken, quasi als Erschließung des Areals.

Dass die Kalkbreite-Gemeinschaft die restlichen Baukosten in Höhe von 63,5 Millionen Franken stemmen konnte, ist schließlich den vermögenderen unter den Mitgliedern zu verdanken. Sie subventionieren über einen Solidaritätsfonds die beim Beitritt zur Gemeinschaft für jedes Mitglied obligatorischen Zahlungen: 1000 Franken für mindestens einen Anteilsschein und zusätzlich eine Einlage von 260 Franken pro bewohntem Quadratmeter. Das ist in der Schweiz ein übliches Vorgehen, um möglichst viel Eigenkapital zusammenzubekommen und so weniger Kredite aufnehmen zu müssen.

Ersetzt die eigene Küche: Café in der Kalkbreite



Unterm Strich liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Kalkbreite nun bei 20 Franken pro Quadratmeter, der Züricher Durchschnitt liegt bei 30 Franken. Die Kalkbreite gilt als Vorzeigeobjekt. Die halbe Welt kommt, um sie sich anzusehen. Stadtplaner aus Japan, Belgien, Italien waren schon da, Vertreter von Hochschulen und interessierte Baugruppen ebenso.

Hat Sabine Wolf einen Tipp für Menschen, die auch genossenschaftlich bauen wollen? „Ja, zwei sogar“, sagt sie. „Erstens würde ich als kleine Genossenschaft möglichst früh Kontakte suchen zur Kommune, zu einzelnen Politikern, um herauszufinden, welche Spielräume man hat. Und zweitens: Wer wirklich Partizipation will, muss die Spielregeln klar definieren. Und bei offenen Prozessen muss man auch das Ergebnis akzeptieren.“ Dennoch gab es auch für die Basisdemokratie Grenzen – von Fachleuten gezogen. „Wir haben nur unsere Bedürfnisse formuliert. Ob die auch umsetzbar waren, mussten andere entscheiden.“ Zudem sagt Wolf lächelnd, habe es eine Art „Gruppenintelligenz“ gegeben: Einer wollte Ziegen auf dem Dach, fünf haben sofort protestiert.

Von der Platte in die Höhe: Entwurf für günstige Wohnungen in Berlin-Lichtenberg

Abbildung: © Ulrich Lakomski

In die Höhe bauen

Trist wirkt die Frankfurter Allee in Berlin-Lichtenberg, sechs Fahrspuren, ein Discounter, eine Tankstelle. Hier, an der Hausnummer 218, soll bald ein Hochhaus entstehen, 100 Meter hoch, 30 Stockwerke. Wenn Platz fehlt und die Preise für Grundstücke immer weiter steigen, dann muss man eben in die Höhe bauen.

So denkt jedenfalls der Privatinvestor GPU Immobilien, der den Wohnturm plant. Denn auch in Lichtenberg, an der Grenze zum In-Bezirk Friedrichshain, sind die Bodenpreise in den vergangenen Jahren gestiegen. Deshalb will die GPU kein neues Grundstück kaufen, sondern einfach auf dem, das sie schon besitzt, ein zweites Gebäude bauen.

Vor drei Jahren hat sie dort einen alten Plattenbau saniert, der heute 430 kleine, bezahlbare Wohnungen bietet. Die Nettokaltmiete liegt bei 9,50 Euro pro Quadratmeter. „Q 216“ steht in violetten Buchstaben auf der weißen Fassade, zwei Hausnummern weiter sollen in drei Jahren die ersten Mieter in den „Q 218 Tower“ einziehen.

Ein Limit in die Höhe gibt es in Berlin nicht. „Aber man muss schon so bauen, dass ein Hochhaus nicht zu viel Schatten auf daneben liegende Wohnhäuser wirft“, sagt der GPU-Geschäftsführer Lutz Lakomski. Um die 700 Ein- bis Zweizimmerwohnungen sollen es werden, mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von zehn Euro pro Quadratmeter.

Da das Grundstück schon vorhanden ist, kann Lakomski die sonst sehr hohen Kosten für den Grundstückserwerb umgehen. Und doch: Hochhäuser sind teuer. Die Statik ist komplizierter als bei normalem Wohnungsbau, und vor allem der Brandschutz geht ins Geld. „Der Ground Zero ist für uns weit weg, dennoch müssen wir Extremsituationen wie Anschläge oder Feuer bedenken“, sagt Lakomski. Wie können sich die Bewohner auch aus dem 30. Stockwerk am schnellsten in Sicherheit bringen, wie stellt man sicher, dass die Technik des Fahrstuhls einem Feuer standhält? Die Druckbelüftung des Aufzugsschachts, die dafür sorgt, dass kein Qualm in die Kabine dringt, ist teuer.

„Doch das vorhandene Grundstück wird uns ein relativ preiswertes Bauen ermöglichen. Dadurch fallen die Erschließungskosten weg. Zufahrt, Kanalisation, all das, was sonst Hunderttausende Euro kostet, ist schon da.“ Zusätzlich profitiert er als großer Bauunternehmer von günstigeren Konditionen bei Herstellern von Türen, Fenstern und Armaturen. „Und: Wer in die Höhe baut, muss im Grunde nur die Aufteilung eines einzigen Stockwerks klug konzipieren. Dann kann er es, so wie es ist, 30-mal aufeinandersetzen.“

Gemeinsam mit einer Wohnungsbaugesellschaft arbeitet die GPU gerade ein Konzept aus. In einer Vereinbarung mit dem ▸

Wohnungen statt Gewerbe: ehemalige Thyssen-Büros im Umbau

Bezirk haben sich die Bauherren bereits darauf verständigt, zehn Prozent der Einheiten an Arbeitslosengeld-Empfänger zu vermieten. Fördermittel wollen sie dafür nicht beantragen. Das wird die Bewilligung des Bauantrags möglicherweise befördern. „Der Bauausschuss hat schon Interesse bekundet, ebenso der damalige Bausenator Michael Müller, bevor er Bürgermeister wurde“, sagt Lakomski.

Zwischen 60 und 70 Millionen Euro will GPU Immobilien investieren. Wenn alles gut geht, soll der Bau im Sommer kommenden Jahres starten. Die kleinen Wohnungen sind vor allem für Alleinstehende, für Studenten und Rentner gedacht. „Unser Ziel ist es, Wohnungen zu bauen für Menschen, die mit 1000 Euro im Monat auskommen müssen. Dass die Geschäftsidee funktioniert, wissen wir von unserem ersten Projekt. Bei Aldi bekommt man ja auch gute Qualität zu einem günstigen Preis.“

Leer stehendes Gewerbe nutzen

Eigentlich wollten die Investoren das leere Bürogebäude in Düsseldorf-Flingern schnell abreißen und ihr neu erworbenes Grundstück selbst bebauen. Aber dann sahen sie sich die Häuser, in denen die Firma Thyssen 20 Jahre lang saß, genauer an. „Wir hätten das Gelände nicht besser bebauen können. Warum sich also die Mühe machen und unnötiges Geld ausgeben?“, sagt Günter Thiebes, Projektleiter bei der Catella Group.

1992 hatte Thyssen den Mietvertrag unterschrieben – für 20 Jahre. 2012 dann zog das Unternehmen nach Essen und ließ rund 42 000 Quadratmeter Mietfläche zurück. Es fand sich kein neuer Gewerbemieter, der so viel Platz brauchte. Ein Jahr lang stand das Gebäude leer. Insgesamt liegt der Leerstand bei deutschen Büroimmobilien bei rund acht Prozent. Denn keine Firma plant heute, für immer an einem Standort zu bleiben. Große Konzerne verändern sich ständig, Arbeitsplätze kommen und gehen. Und oft bietet ein neuer Mietvertrag bessere Konditionen.

Catella konnte die Immobilie daher günstig erwerben – und beschloss schließlich, das Gebäude nicht abzureißen, sondern umzuwandeln. Es ist gerade entkernt worden, nur noch der Rohbau steht, die Fassade wird renoviert, Fenster werden eingesetzt, ein zu großer Konferenzbereich im Erdgeschoss, der sich nicht als Wohnung eignete, wurde abgerissen.

Neun Monate hat es gedauert, den Bebauungsplan von „Gewerbe“ auf „Wohnen“ zu ändern. Dafür mussten sich die Investoren ein neues Konzept für den Schallschutz überlegen. Wer über einer Tiefgaragen-Einfahrt arbeitet, kann sich über den Lärm nicht beschweren. Wer dort wohnt, schon. Auch die Lichtverhältnisse müssen besser sein: So dürfen die Fenster nicht ausschließlich nach Norden zeigen.

Ähnlich wie in Berlin-Lichtenberg gibt es auch in Düsseldorf-Flingern eine soziale Komponente: Die Investoren haben sich mit der Stadt darauf geeinigt, 20 Prozent der insgesamt 340 Wohnungen für 8,50 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. „Durch diese Vereinbarung war die Stadt aufgeschlossener, unseren Bauantrag schnell zu bewilligen“, sagt Thiebes. „Und das verkürzt die Bauzeit und spart Geld.“

Ein weiterer Kostenvorteil: Wer umwandelt, muss zwar bis auf den Rohbau zurückbauen, hat aber immerhin schon das Fundament. Eine Baugrube muss nicht gegraben werden. Dennoch: Sind das nicht vergleichsweise geringe Ersparnisse, wenn man am Ende so günstige Mieten bieten will? „Es werden ja nur 20 Prozent günstig sein“, sagt Thiebes. Der Rest liege mit elf Euro pro Quadratmeter im Normalbereich. „Was sich in Düsseldorf tatsächlich nicht mehr lohnt, ist das Luxussegment, das ist ausgeschöpft. Was fehlt, sind erschwingliche Wohnungen. Für uns sind die auch investitionssicherer. Wir haben ja ein Interesse daran, dass die Mieter lange bleiben und wir nicht irgendwann auf zu teuren Wohnungen sitzen bleiben.“

100 Millionen Euro soll die Umwandlung kosten, erste Interessenten rufen schon an und erfragen den Stand der Dinge. Es wird eine Kita gebaut, Geschäfte sollen entstehen, die Innenhöfe begrünt werden. „Die finde ich besonders toll“, sagt Thiebes. „Die Gebäude sind halbrund und sehen von oben aus wie Schmetterlinge.“

Kleiner bauen

In London arbeiten Lehrer im Schnitt 1,5 Jahre an ihrer Schule. Dann verlassen sie die Stadt, weil sie die Mieten nicht mehr zahlen können. Der Immobilienmarkt ist dermaßen außer Kontrolle geraten, dass es sogar der Mittelschicht schwerfällt, in der Innenstadt wohnen zu bleiben (siehe auch Seite 130).

Zu reich für eine Sozialwohnung, zu arm für Eigentum: Was kann der Normalverdiener da noch tun? Eben doch eine Wohnung kaufen. Eine, die wesentlich kleiner ist als andere und deshalb billiger. Pocket heißt das Unternehmen, das in London seit mittlerweile sieben Jahren Wohnungen baut, die auf winzige, aber kluge Grundrisse setzt – und auf diese Weise günstige Apartments schafft. Und das mitten in Camden, Westminster oder Hammersmith. Gegründet hat das Unternehmen der ehemalige Investmentbanker Marc Vlessing, bis heute ist er Vorstandsvorsitzender von Pocket. ▸

Klein, aber fein: Mini-Apartment in London

Wie viel Platz braucht ein einzelner Mensch wohl zum Leben? „38 Quadratmeter“, sagt Lucian Smithers, „aber nur, wenn sie klug umgesetzt sind.“ Smithers hat viel zu tun als Marketingdirektor von Pocket, als Erstes reißt er den Einbauschrank im Flur auf. „Hier kann man sogar ein Fahrrad reinstellen.“ Und tatsächlich: Läuft man durch Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Flur, hat man nicht das Gefühl, ständig irgendwo anzustoßen. Die Decken sind höher als in London üblich, die bodentiefen Fenster lassen trotz Regen genug Licht hinein, in der Küchenzeile im Wohnzimmer könnte man auch gut zu zweit kochen. Statt Heizkörper gibt es Fußbodenheizung, keine Tiefgaragen, weil die zu teuer sind – und im Bad Dusche statt Wanne. „Aber ganz ehrlich: Wer hat heute noch Zeit zu baden?“, fragt Smithers.

Die Wohnungen sind gedacht für junge Menschen, die am Anfang ihrer Karriere stehen – und sowieso kaum etwas anderes tun als arbeiten. Wenn sie doch freihaben, wollen sie nicht allein in ihren Wohnungen sitzen. Hier im Norden von Camden gibt es alles: Gemüsemärkte, Falafelstände, Cafés, einen Halal-Metzger direkt gegenüber. Im Gebäude werden Hof und Terrasse gemeinsam genutzt.

Nur wer weniger als 71 000 Pfund im Jahr verdient und noch keine Immobilie besitzt, darf eine Pocket-Wohnung kaufen. Wechselt der Besitzer im Laufe der Jahre, gelten für den nächsten Käufer die gleichen Regeln. Die Mehrheit hat laut Pocket sogar ein Jahreseinkommen von nur 40 000 Pfund. Dennoch ist für sie eine Hypothek erschwinglich, denn die zu finanzierende Summe ist verhältnismäßig gering: Pocket verkauft seine stets gleich großen Wohnungen für Preise zwischen 160 000 und 230 000 Pfund – deutlich weniger als der Durchschnitt auf dem freien Markt.

Sozialer Wohnungsbau ist das nicht gerade, aber das sei auch nicht der Anspruch, sagt Lucian Smithers. Die Zielgruppe von Pocket sind Normalverdiener. Smithers: „Sie tragen maßgeblich dazu bei, dass eine Metropole wie London überhaupt funktioniert.“ Wer in einer Pocket-Wohnung leben möchte, muss bereits im Stadtteil wohnen oder arbeiten, das ist Bedingung. Die führt dazu, dass es bisher keine Proteste in der Nachbarschaft gab, wenn ein Grundstück nebenan plötzlich bebaut wurde. Es sind ja keine Zugezogenen, die da kommen.

Und wie werden die Häuser finanziert? „Wir machen nicht viel anders als andere Bauunternehmer“, sagt Smithers. „Wobei wir Glück hatten mit unserem zinslosen Darlehen.“ Das kam nämlich direkt vom Londoner Bürgermeister. Seine Behörde lieh Pocket für zehn Jahre 22 Millionen Pfund, um Land zu kaufen. Der Hausbau wird mit einem 30-Millionen-Kredit einer Bank finanziert, zu marktüblichen Konditionen. In diesem Jahr sammelte Pocket zusätzlich Fremdkapital über Crowdfunding ein, zu einem Zinssatz von 7,5 Prozent. Innerhalb von drei Monaten kamen fast 1,5 Millionen Pfund zusammen, von insgesamt 330 Investoren. Das Geschäft läuft gut. Wie gut? „Auch bei uns steht am Ende eine Rendite“, sagt Smithers. Nur sei sie kleiner als bei anderen Unternehmen. Und geheim.

Mittlerweile interessieren sich auch die Universitätsstädte Oxford, Cambridge und Bristol für das Konzept. Sie erleben, dass sich Studenten nach ihrem Abschluss einfach keine Wohnung leisten können – und abwandern. Doch auch in London ist Pocket nicht die Lösung aller Wohnprobleme: Bis 2023 will das Unternehmen 4000 Wohnungen gebaut haben. Auf seiner Warteliste stehen derzeit allerdings 21 000 Bewerber. ▬