

Tagesspiegel, 7. Juni 2023, Bernrghard Schulz

Sozialer Wohnungsbau: Die Architekten vom Büro Zanderroth laden zum Blick in die Höhe ein.

Vor ein paar Wochen hatten sie ihren großen Auftritt beim alljährlichen Kongress der Fachzeitschrift „bauwelt“ im Kino International.



Illustration des Hochhaus Bauprojekts „Pionier“ von Zanderroth GmbH in Berlin.

Sascha Zander und Christian Roth, die als Architekturbüro unter Zanderroth firmieren, zeigten vor vollbesetztem Saal, wie katastrophal bergab es mit dem Sozialen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren gegangen ist, aber auch, was man dagegen tun könnte.

Jetzt haben die Architekten und Stadtplaner ihre zwar erschreckenden, aber gleichwohl schön gestalteten Grafiken zu einer Ausstellung gemacht.

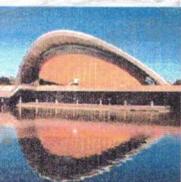
1985 bis 1995 war die Hochphase, dann ging es bergab

Die Grafik bestürzt: Ein ansteigender Berg in Rot symbolisiert den Bestand an Sozialwohnungen in Berlin. Der erreichte zwischen 1985 und 1995 mit gleichbleibend über 320.000 seine Hoch-Phase. Danach ging's buchstäblich bergab, binnen fünf Jahren um 70.000, seither in zwanzig Jahren um weitere 150.000.

Inzwischen erreicht die Zahl der Sozialwohnungen in Berlin nicht einmal mehr 100.000. In der gesamten Bundesrepublik – eine schwarz schraffierte Kurve dahinter – sieht der Verlauf ähnlich aus. Hier wurde schon um 1967 mit 3,7 Millionen ein enormer Bestand erreicht, der zwanzig Jahre bei gut vier Millionen seine absolute Höhe aufwies und danach ebenso schnell wie der Berliner Bestand dahinschmolz, auf derzeit nur

mehr 1,1 Millionen Sozialwohnungen.

Dabei ist Berlin – und darauf konzentrieren sich Zanderroth – bekanntlich in einem scheinbar un-
aufhörlichen Wachstumsprozess begriffen, an Einwohnern, vor allem aber an Zahl der Haushalte, weil die Single-Haushalte anteilmäßig immer weiter zulegen. Der



Tagesspiegel, 7. Juni 2023, Bernrghard Schulz

Sozialer Wohnungsbau:

Die Architekten vom Büro Zanderroth laden zum Blick in die Höhe ein.

Schlüssel zur Lösung der Wohnungsfrage liegt in der Verfügung über Grund und Boden – und da verfügt das Land Berlin doch über knapp die Hälfte der rund 890 Quadratkilometer Berliner Bodens. Nun, ein Großteil sind Wälder und Seen, aber ein paar Quadratkilometer gelangen in den Verkauf, zuletzt waren es rund sieben je Jahrzehnt.

Völlig unbeeinflusst davon haben sich die Bodenrichtwerte entwickelt – sie sind zuletzt in kürzester Zeit um das Zehnfache gestiegen. Das wirkt sich erheblich aufs Baugeschehen aus, und das ist nicht neu, sondern war schon immer bekannt: Die Verfügung über den Boden ist der Dreh- und Angelpunkt.

Eine Antwort mit 320 Wohnungen auf 21 Stockwerken

Nun haben sich Zanderroth ein Gebäude ausgedacht, einen Wohnturm mit 21 Geschossen und 320 Wohnungen, je zur Hälfte gefördert und frei finanziert. Mit anderen Worten: Querfinanzierung. So tragen die frei vermarkteten Wohnungen die gesamten Grundstückskosten, was die Sozialwohnungen langfristig bezahlbar macht.

Zanderroth haben das durchgerechnet und haben zehn Standorte in Berlin untersucht, wo der Turm stehen könnte, inklusive Stadtteilzentrum, Kita, Fahrradstellplätzen und Dachgarten, im Grunde so etwas wie eine quasi-autonome „Wohnmaschine“, wie sie die Avantgarde der 1920er Jahre gern im Munde führte.

Je Geschoss sind 16 Wohnungen unterzubringen, was bedeutet, dass die kleineren, jeweils 45 Quadratmeter messenden Ein- und Zweizimmerwohnungen einen langen Schlauch vom Gebäudekern zu den Außenseiten hin bil-

den, die doppelt großen Vierzimmerwohnungen aber notwendigerweise an den Gebäudeecken liegen. Je 120 Ein- und Zweizimmerwohnungen im Gesamtpaket von 320 Wohnungen spiegeln die gesellschaftliche Realität Berlins als einer Stadt überwiegend von Singles und Pärchen.

Die Herstellungskosten dieses mächtigen Bauwerks haben Zanderroth im April 2023 mit gut 100 Millionen Euro berechnet, was für die freifinanzierten Wohnungen einschließlich der Grundstückskosten auf 6.900 Euro je Quadratmeter hinauslief. Das wird in Berlin mittlerweile locker bezahlt.

Über die Finanzierung mögen sich die Experten beugen, über die Frage der Vermarktung von Wohnungen in einem derart dicht gepackten Bau die einschlägigen Makler. Nicht ohne Grund heißt der Entwurf „Pionier“, denn hier würde tatsächlich Neuland betreten. Aber dass Neuland betreten werden muss, um der Wohnungsnot im Berlin der 2020er Jahre beizukommen, müsste die Politik mittlerweile begriffen haben. Fehlt nur noch: entsprechendes Handeln. Argumente finden sich zur Genüge in den grafischen Darstellungen von Zanderroth.

Ausstellung und Infoabend

Die Ausstellung „Pionier. Sozialen Wohnungsbau neu denken“ ist in der Architektur Galerie Berlin in der Karl-Marx-Allee 96 bis 8. Juli zu besichtigen (Dienstag bis Freitag 14-19, Sa 12-18 Uhr). Am 6. Juli um 19 Uhr findet ein Gespräch mit den Architekten und Vertretern der Berliner Politik statt. Ort: Architektur Galerie Berlin, Karl-Marx-Allee 96, 10243 Berlin (Friedrichshain).