



Wilfried Kuehn

Entwurf mit seinem Architekturbüro

Kuehn Malvezzi das House of One



Caren Rothmann

Die gebürtige Münchnerin ist Mitinhaberin eines großen Berliner Maklerunternehmens

BILD: IMAGO/EPD

BILD: DAN ZOUBEK

Lebenswerte Stadträume

Die Immobilienmaklerin Caren Rothmann und der Architekt Wilfried Kuehn über ihre Sicht auf den Wohnungsneubau in Berlin

Anzeige

Wenn es um Immobilien geht, bilden Architekten und Makler quasi die Klammer. Während die einen – am Anfang – Gebäude entwerfen, sind es die anderen, die sie – am Ende – verkaufen. Kein Wunder also, dass beide Berufsgruppen mit als erste spüren, in welche Richtung sich eine Stadt entwickelt. Erst recht, wenn man, wie im Falle des Architekturbüros Kuehn Malvezzi, inmitten des größten innerstädtischen Bauprojektes residiert. 2001 von den Brüdern Wilfried und Johannes Kuehn sowie ihrer italienischen Kollegin Simona Malvezzi gegründet, ist das Büro mit seinen aktuell 30 Mitarbeitern im dritten Obergeschoss eines alten Backsteinbaus an der Heidestraße zu Hause. „Dass wir uns das hier mitten in der Stadt immer noch leisten können, ist typisch Berlin und erklärt unter anderem auch dessen Anziehungskraft auf Kreative weltweit“, sagt Wilfried Kuehn.

Berlin hat großes Wachstumspotential in Sachen Wohnungsneubau

Zugleich spüre man aber auch, dass der Druck zunimmt, weswegen niemand sagen könne, ob man nicht irgendwann gezwungen ist, die Zelte woanders aufzuschlagen. Immerhin wollen in direkter Nachbarschaft potente Investoren diese knapp 50 Hektar großen Brache nördlich des Hauptbahnhofs zu einem vollkommen neuen Stadtteil namens Europacity entwickeln. Eine Mischung aus Arbeiten, Kunst und Kultur sowie – überwiegend – gehobenem Wohnen, die für Wilfried Kuehn vor allem eines ist: ein Beispiel für das große Wachstumspotential Berlins in Sachen Wohnungsneubau. Im Unterschied zu Paris oder London habe die Stadt Berlin noch jede Menge Flächenreserven, die es ihr erlauben, „in jede Richtung zu wachsen“.

HOCHWERTIGE BERATUNG. Die beiden Hauptstädte führt übrigens auch Caren Rothmann als Beispiel für eine Entwicklung an, „von der wir alle nicht wissen, ob wir sie aufhalten können. Dort findet im Zentrum keiner mehr eine bezahlbare Wohnung“, weiß die Maklerin und Mitgeschäftsführerin der David Borck Immobiliengesellschaft. 2010 gründete die aus München stammende Geschäftsfrau mit ihrem Berliner Kollegen David Borck die gemeinsame Firma, die vor kurzem mit ihren 27 Mitarbeitern Räumlichkeiten in der dritten Etage des ehemaligen Hotel Bogota in der Schlüterstraße bezogen hat. Für Privatpersonen wie Investoren ist das Unternehmen einer der ersten Anlaufpunkte, wenn es um qualitativ hochwertige Beratung rund um den Immobilienerwerb oder -verkauf in der deutschen Hauptstadt geht.

„Weil Berlin so groß ist, wurde die Verdrängung lange gar nicht als solche wahrgenommen“, sagt Caren Rothmann. Natürlich merke sie als Maklerin, dass Wohnraum fehlt, auch weil die Immobilienpreise in den vergangenen drei Jahren immens gestiegen sind. Für eine gesunde Entwicklung der Stadt wäre zumindest eine Seitwärtsbewegung bei den Kauf- und Mietpreisen ein erster Schritt, die berühmte Berliner Mischung zu erhalten. Diese Mischung ist es im übrigen auch, die Wilfried Kuehn als lebenswertes „Biotop“ so überaus schätzt. „Ich mag es, wenn ganz viele unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und aus verschiedenen Klassen sehr nah beieinander wohnen, so dass ich die anderen tatsächlich noch wahrnehmen kann“, verrät der Architekt.

So richtig für Furore sorgten er und seine Mitstreiter 2008 mit ihrer Teilnahme am Wettbewerb zum Bau des Humboldtforums. Scheinbar unter dem Motto „Berlin braucht nicht das beste Museum, sondern die perfektere Schlosskopie“ entschied sich die Jury seinerzeit, den italienischen Architekten Francesco

Stella zum Sieger zu küren. Heimlicher Gewinner jedoch war aus Sicht vieler Experten das mit dem Sonderpreis bedachte Architekturbüro Kuehn Malvezzi. Das hatte einen unverputzten Backsteinbau entworfen, der unabhängig von der Vollendung der historisierenden Schlossfassaden als Museum funktioniert hätte. „Wir wollten den verlorengegangenen Stadtraum rekonstruieren und gleichzeitig den historischen Bruch zeigen“, erklärt Wilfried Kuehn.

LANGLEBIGE BAUWERKE. Um Stadträume geht es dem Architekten auch, wenn er sich in Sachen Wohnungsfrage positionieren soll. Mal davon abgesehen, dass er ein Verfechter des genossenschaftlichen Wohnens und Wohnungsbaus ist, bezweifelt Kuehn, dass es möglich und nötig sei, die Quadratmeterpreise im kommunalen Wohnungsbau immer weiter abzusenken: „Das Kosten-Nutzen-Verhältnis muss wieder langfristig berechnet

werden. Angesichts der niedrigen Zinsen lohnt es sich sogar besonders, heute in langlebige Bauwerke und Stadträume zu investieren.“ Für Wilfried Kuehn steht allerdings auch fest, dass es in Deutschland zu viele Vorschriften gibt, die angemessene Baupreise geradezu unmöglich machen.

„Bauen ist in den vergangenen Jahren wesentlich teurer geworden“, stellt auch Immobilienmaklerin Caren Rothmann nüchtern fest. Gründe dafür sind aus ihrer Sicht nicht nur steigende Grundstückspreise. Sie beklagt ebenso wie Wilfried Kuehn die „vielen staatlichen Vorschriften“ wie beispielsweise die immer strenger werdenden Kennziffern in Sachen Wärmedämmung. Dennoch können mit guten Architekten und Baufirmen Projekte auch in begehrten Lagen realisiert werden, die für „Normalverdiener“ bezahlbar sind.

BESTEHENDER BEDARF. Ein Beispiel dafür ist das Neubaugemeinschaftsprojekt Nio Berlin in Prenzlauer Berg, für das ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von über 4.000 Euro aufgerufen wird. Die neun Häuser werden 194 Eigentumswohnungen mit wohnlicher Atmosphäre, guter Anbindung und hohem Designanspruch „beherbergen“. Im skandinavischen Viertel, in unmittelbarer Nähe zur berühmten Bösebrücke an der Bornholmer Straße, schließt das Karree eine bedeutende städtebauliche Lücke und ergänzt den beliebten Wohnkiez durch seine moderne und offene Architektur. Die unterschiedlich gestalteten Gebäude bieten eine Vielzahl von Wohntypen: ebenerdige Terrassenwohnungen, Townhouses mit eigenem Eingang, klassische Etagenwohnungen und Penthouses mit Blick über die Dächer Berlins. Mit Bruzok Batek und dem Architekturbüro von Klaus Theo Brenner und Dominik Krohm geben zwei renommierte Berliner Architekturbüros Nio das Gesicht. Dass ihr Unternehmen in kürzester Zeit schon mehr als 60 Prozent der Wohnungen verkaufen konnte, ist für Caren Rothmann ein Zeichen dafür, dass mit diesem Projekt ein tatsächlich bestehender Bedarf befriedigt wird.

Einen anderen Stellenwert für den kommunalen Wohnungsbau wünscht sich Wilfried Kuehn schon lange. Auch für sich als Architekt. Auch deshalb war er im vergangenen Jahr Mit-Kurator der Ausstellung „Wohnungsfrage“ im Haus der Kulturen der Welt. Vor dem Hintergrund, dass immer weniger Menschen selbstbestimmt über bezahlbaren Wohnraum verfügen, wurde mit dieser Schau auf die spannungsgeladene Beziehung von Architektur, Wohnungsbau, Immobilienwirtschaft und sozialer Realität untersucht. Für Wilfried Kuehn die besten Möglichkeit, als Künstler Einfluss auf Politik zu nehmen. Ulf Teichgraber

Wie wir leben wollen

In Berlin werden Lösungen der Zukunft getestet. Energiewende, Assisted Living und E-Health – die rasante technische Entwicklung wird im Wohnumfeld greifbar.

Ressourcenschonung, verändertes Mobilitätsverhalten, demografischer Wandel – die Herausforderungen von heute und morgen erfordern auf städtebaulicher Ebene innovative Ideen. Um neuartige Lösungsansätze unter realen Bedingungen zu testen, wird derzeit in Berlin-Adlershof das smarte Wohnprojekt „Future Living Berlin“ der Wohnungsgesellschaft GSW Sigmaringen realisiert. Der Baustart ist für Mitte 2017 vorgesehen. Ende 2018 können die ersten Bewohner einziehen.

TECHNIK ZUM ANFASSEN. In einem Gebäudeensemble entstehen 69 Smart Home-Apartments. Die künftigen Bewohner sollen dabei ein Abbild der heutigen Gesellschaft sein – vom jungen Manager über mehrköpfige Familien bis hin zu pflegebedürftigen Senioren. Zusätzlich zum Mehrgenerationenprojekt wird es 19 sogenannte „Boarding House Studios“ mit unterschiedlichen Smart Home-Szenarien zum Ausprobieren geben. Hinzu kommt eine 600 Quadratmeter große interaktive Ausstellung zum Thema Smart Living. „Wir wollen Bewohner und Besucher gleichermaßen für smarte Technologien sensibilisieren und ihnen den entsprechenden Mehrwert näherbringen“, sagt Sven Schmittbüttner, Leitender Projektentwickler der Unternehmensgruppe Krebs. „Die Technologie darf dabei kein Selbstzweck sein, sondern muss vom Nutzen aus gedacht werden“, sagt er. Fest steht bereits jetzt, dass das Quartier mit Solarzellen versorgt wird. Batterien speichern die Energie und nicht verbrauchter

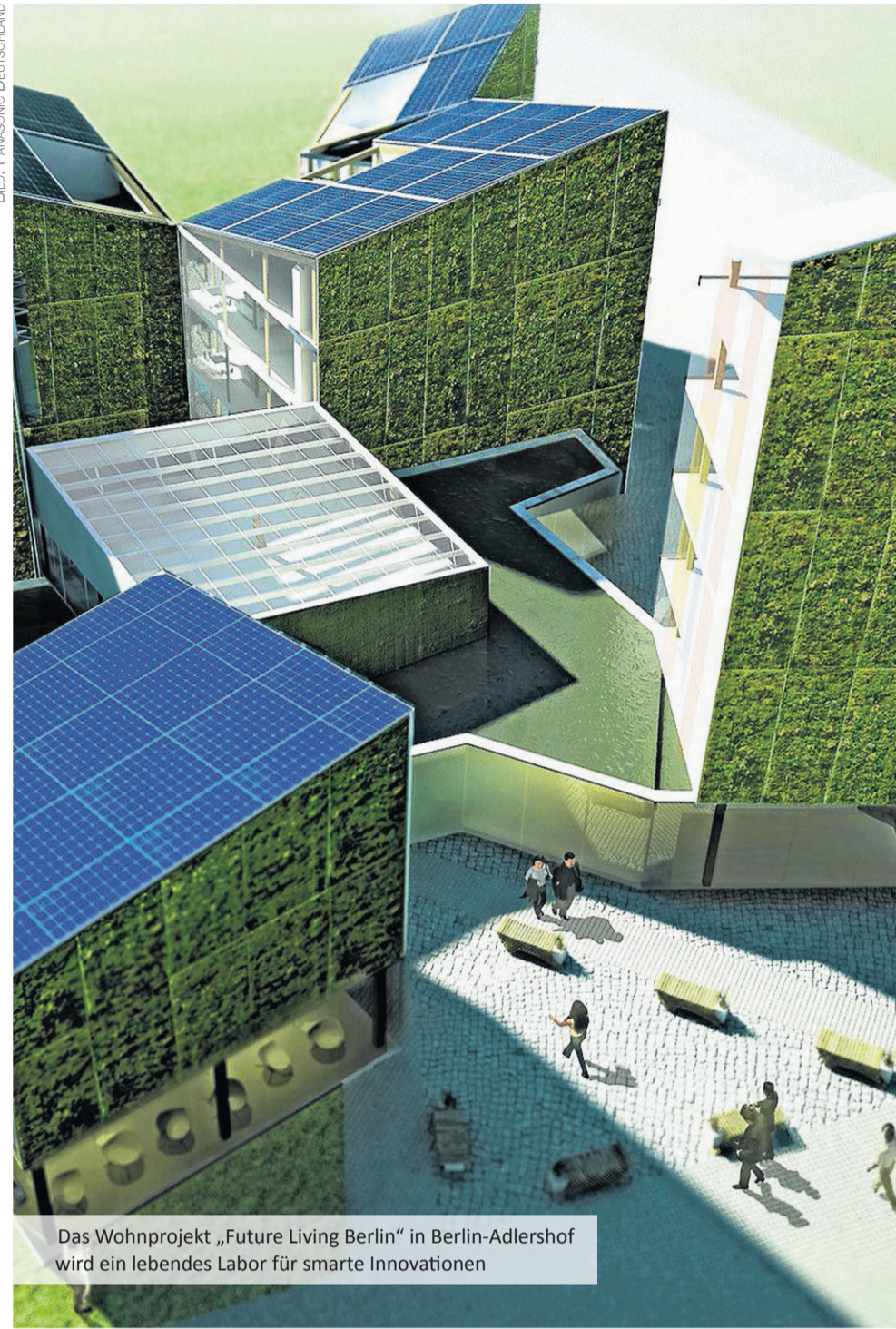
Strom wird in den Kreislauf zurückgeführt. Ressourcenschonung ist ein weiteres Thema. Passend dazu soll es ein Car-Sharing-Angebot und eine digital vernetzte Nachbarschaftshilfe geben. „Wir wollen die Wohnungen nicht mit smarten Technologien überfrachten. Stattdessen werden wir die Bewohner frühzeitig bei der Planung mit einbeziehen und von ihren Bedürfnissen ausgehend die für sie relevanten Lösungen ableiten.“

Neue Technologien müssen immer vom Nutzen aus gedacht werden

Mit dem Smart-City-Projekt erforschen die Partner den Alltag in den vernetzten Wohnungen. „Um den Menschen einen echten Mehrwert zu bieten, brauchen wir praktische Erfahrungen im täglichen Umgang mit smarten Technologien“, sagt Christian Sokcevic, Managing Director von Panasonic für den deutschsprachigen Raum und die Niederlande. Der japanische Konzern stellt einen Großteil der verwendeten Technik für das Projekt. „Mit unserem Engagement in Berlin und weiteren Smart Cities weltweit erhalten wir unmittelbares Feedback von Anwendern, die uns sagen können, welche Technologien ihr Leben tatsächlich verbessern.“

FORSCHEN FÜR DIE ZUKUNFT. Bevor smarte Ideen ihren Bewohnern das Leben erleichtern, müssen sie zuerst einmal entwickelt werden. Um die zunehmende Digitalisierung und sichere Vernetzung aller Lebensbereiche lebensnah und alltagsbezogen zu erforschen, haben die vier Berliner Fraunhofer-Institute FOKUS, HHI, IPK und IZM das „Leistungszentrum Digitale Vernetzung“ ins Leben gerufen. „In vier Transferzentren arbeiten wir hier zu den Themen Industrie 4.0, Cyber Physical Systems und Internet der Dinge. In unserem „IoT Lab“ erforschen wir derzeit, wie sich Alltagsgegenstände sinnvoll vernetzen lassen“, sagt Prof. Manfred Hauswirth, Sprecher des „Leistungszentrums Digitale Vernetzung“. „E-Health ist ein wichtiger Teilbereich. Sensoren und Assited Living-Systeme helfen dabei, selbstbestimmt und sicher im Alter oder bei einer körperlichen Beeinträchtigung zu leben und zu wohnen.“ Im „Leistungszentrum Digitale Vernetzung“ wird in einer Testumgebung beispielsweise Telerehabilitation erprobt. Die IT-unterstützte Erholung wird gemeinsam mit Krankenkassen, Ärzten und Therapeuten entwickelt. „Die bereitgestellte Technik und die medizinische Betreuung des Patienten ermöglicht eine qualitativ hochwertige Therapie“, sagt der Projektleiter Dr. Michael John. Darüber hinaus arbeitet das Fraunhofer FOKUS gemeinsam mit dem Heinrich-Hertz-Institut am neuen Mobilfunkstandard 5G. „Eine lebendige Stadt wie Berlin ist dabei das ideale Testgebiet für diese Zukunftstechnologie“, sagt Prof. Hauswirth. Matthias Jessen

Bild: PANASONIC DEUTSCHLAND



Das Wohnprojekt „Future Living Berlin“ in Berlin-Adlershof wird ein lebendes Labor für smarte Innovationen