

Kerstin BÜTTNER, Berlin
Karsten MÜHMER, Stuttgart

Revitalisierung ehemals industriell genutzter Bausubstanz durch Lofts – Beispiele aus Berlin und Leipzig

Summary

Living in lofts means living in former factory buildings, which were converted into open spaced residents.

Considering the actual situation of the shrinkage of centres of big cities and industrial wasteland in East Germany, the idea of city revitalization such as loft-living has become very interesting for real-estate-agents, architectural planning societies and private building constructors.

Because of the surplus of accommodation on the housing-market the offer of accommodations, which should meet different lifestyle-groups have the best prospects on the market.

Especially in the bigger cities the household structures have changed into the often described phenomenal growth of individualization together with preferences and consumer needs for unusual and spectacular building architecture through the highlighting of the industrial facilities as well as the possibility of coordinating both job and living.

The results of a survey in different lofts of Berlin and Leipzig shows that these new "urbans" are cherishing the various opportunities the city offers them and are deliberately choosing a vibrant and heterogeneous living environment. In this particular context loft living can enhance urban potentials such as a higher diversity in its infrastructure and a social mixture within the districts. The so-called 'city of short distances' becomes reality here.

1 Stadtentwicklungsprozesse als Voraussetzung für Loft-Living

Leipzig und Berlin sind Beispiele für deutsche Großstädte, deren städtebauliche Struktur durch die Zeit der Industrialisierung und des stärksten Bevölkerungswachstums maßgeblich bestimmt wurde. Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, wie sie für die Gründerzeit typisch war, ist in Leipzig und Berlin noch immer in einigen Innenstadtvierteln zu erkennen. Repräsentative Vorderhäuser mit Hinterhofquartieren, die durch ihre Klinkerfassaden,

hohen Räume, Stahlkonstruktionen und Kappendecken von ihrer einstigen industriellen Nutzung zeugen, werden heute für moderne Wohn- und Arbeitsformen wieder entdeckt.

Aufgrund des Expansionsbedarfes innerstädtischer Industriebetriebe und des städtebaulichen Leitbildes einer funktional entmischten Stadt in den 1960er und 1970er Jahren, standen viele der überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammenden Fabrikanlagen lange Zeit leer.

Mit dem stadtplanerischen Ziel einer Wiederbelebung der inneren Stadt als Comeback einer Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten wird man sich seit den 1980er Jahren der historisch wertvollen Gebäudesubstanz brachliegender Fabrikgebäude, häufig mit zentraler Lage an Kanal- und Flussufern, bewusst. Angesichts veränderter Rahmenbedingungen und gesellschaftlicher Wertvorstellungen wird industrielle Bausubstanz mehr und mehr als Ressource für eine umweltschonende, nachhaltige Stadtentwicklung begriffen. Meist auf infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, vielfach sogar inmitten gewachsener Wohngebiete, bilden die alten Gebäude markante Identifikationspunkte. „Häufig sind sie wesentliche Bestandteile des städtischen Raumgefüges und nicht selten auch wichtige Bedeutungsträger aus der Sozialgeschichte des Ortes“ (MSWV NRW 1987).

Der Charakter einer Stadt wird also durch die scheinbar nutzlos gewordenen Industriegebäude stark geprägt und deren Nutzung kann maßgeblich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil und somit zur Stadtteildbildung beitragen. Von der Neunutzung der vorhandenen Gebäude geht dabei ein positiver Impuls auf das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben innerhalb eines Quartiers aus (FISCHER 1992). Sie trägt also zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (soziale und kulturelle Infrastruktur in alten Fabriken) sowie zur Verbesserung der Arbeits- und Betriebsverhältnisse (Neuordnung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten) bei. So werden Industriegebäude mit hoher Standortgunst dem funktionalen Gefüge der Stadt wieder zugeführt und erhöhen die Attraktivität des betreffenden Stadtteils für neue Bewohner mit den positiven Folgen einer Belebung der inneren Stadt.

2 Vom Künstlerloft zum Wohntrend der „neuen Urbaniten“

Projektentwickler, Immobilienmakler und Architekten sind sich der attraktiven Lage und des gestiegenen Images industrieller Bauten bewusst und wissen die Besonderheiten von Stahlskelettkonstruktionen mit großen Raumhöhen und interessanten Backsteinfassaden für exklusive Wohnnutzung zu vermarkten. Auf dem Immobilienmarkt werden Wohn- und Büroimmobilien mit Titeln wie „Aqua-Loft“, „Ideen-Loft“, „Lofthouse“ oder „Designer-Loft“ angepriesen.

„Loft“ ist kein geschützter architektonischer Begriff für eine bestimmte Wohn- oder Gebäudeform. Der Begriff kommt aus dem Englischen und wird definiert als „room or space directly under the roof of a house, used for storing things“ (HORNBY 1989, 733). Im Deutschen würde man unter dieser Beschreibung Dachboden oder Speicher verstehen.

Seit dem Einzug von Künstlern in Manhattans Fabriketagen Ende der 1950er Jahre versteht man unter Loft i.A. die Umnutzung einer weitläufigen Industrietage jener Stahlrippengebäude, die in den Gewerbevierteln der Großstädte Ende des 19. Jahrhunderts gebaut wurden, zu Wohnzwecken.

Während ursprünglich architektonische Merkmale, wie große Fensterfronten und Raumhöhen und der Erhalt industrieller Elemente, wie Lastenaufzüge, konstruktive Stützen-, Leitungs- und Trägersysteme (FIELDING BANKS und TANQUERAY 1999) Lofts auszeichneten, wird der Begriff heute aus marketingstrategischen Gründen auch für Penthousewohnungen mit individuellen Grundrissen und Luxusausstattung in Neubauten verwendet.

Gesellschaftliche Transformationsprozesse, wie die Zunahme von Singlehaushalten, von Individualisierung und Trendbewusstsein, äußern sich in einer gestiegenen Nachfrage nach individuellen Wohnformen. Gleichzeitig verspricht die Konstruktion eines Nischenproduktes, das gezielt auf bestimmte Lebensstilgruppen maßgeschneidert wird, bessere Absatzchancen auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund des Überangebotes an Wohnraum in Berlin und Leipzig, sind Wohnungen vorwiegend im oberen Preissegment vermarktbar.

Projektentwickler beschäftigen deshalb gezielt Marketingstrategen, welche die lebensstilspezifischen Ansprüche an urbane Wohnformen einer zahlungskräftigen Klientel genau erforschen sollen. Durch die Beobachtung des Gesellschaftsmarktes unter dem Aspekt der Veränderung der Wohnformen, Geschmackspräferenzen und Konsumbedürfnisse wird ein Konzept für einen neuen Wohnungstyp entsprechend der Bedürfnisse der potenziellen Zielgruppe entwickelt.

Da bei einem bestimmten Sättigungsgrad auf dem Markt der symbolische gegenüber dem funktionalen Wert eines Objektes immer wichtiger wird, bedient sich Loft-Marketing der in der Marktforschung üblichen Strategie der Bedürfnisproduktion bezüglich Konsumgegenständen. Mittels Lifestyle-Werbung werden bestimmte funktionale Werte eines Objektes mit symbolischen Werten (Images) verknüpft, um bestimmte Bedürfnisse zu wecken. Architektonischen Merkmalen des Objektes wird auf diese Weise eine symbolische Bedeutung verliehen und dem potenziellen Käufer durch die Vermarktung des Lofts als „Wohnwelt“ suggeriert, das Objekt sei genau auf seine Bedürfnisse zugeschnitten.

Durch Andy Warhol, der Ende der 1950er Jahre in seiner „factory“ im Stadtteil Soho von New York lebte, wurde Loft-Living weltweit bekannt.

Noch immer wird mit der Wohnform Loft künstlerisches Flair und individuelle kreative Wohngestaltung assoziiert. Projektentwickler machen sich dieses Image zu Nutze, um Fabriketagen mit Titeln wie „Rückzugsoase“, „Ideen-Loft“ (ENGEL, VÖLKERS o.J.b) oder „unkonventionelles Bauvorhaben von dauerhafter Schönheit und Qualität“ (ABCARIUS und BURNS o.J., 1) gezielt an Künstler, Designer und eine zahlungskräftige Klientel mit gehobenen Wohnbedürfnissen zu vermarkten.

Hierbei machen sich Marketingstrategen insbesondere den Aspekt der zunehmenden Individualisierung zu Nutze. Offene Grundrisse werden mit Flexibilität und Individualität assoziiert: „Stellen Sie sich vor, Ihr Leben hätte weniger Mauern und wäre so offen wie sie selbst“ (RENTACO 2000, 2). Die Möglichkeit der ständigen Veränderung im Wohnbereich wird mit dem Bedürfnis nach Veränderungen im Privatleben in Verbindung gebracht.

Zum Loft-Image „individuelle Wohnform“ gehören nach wie vor typische klassische Lofteigenschaften (Offenheit, Helligkeit) und industrielle Elemente wie Kappendecken, Stahlträgerkonstruktionen oder Klinkerfassaden, die bei der Umnutzung industrieller Gebäude zu Wohnzwecken weitestgehend erhalten werden. Große offene Grundrisse werden jedoch häufig so unterteilt, dass unterschiedlich große Einheiten – oft sogar mit abgetrennten Zimmern innerhalb einer Einheit – nebeneinander entstehen und somit nicht mehr ausschließlich für Singles und kinderlose Paare nutzbar sind.

Durch einen hohen Qualitätsstandard und Wohnkomfort, häufig in Verbindung mit Serviceeinrichtungen, und der Möglichkeit der Kombination von Arbeiten und Wohnen, erhofft man sich jedoch nach wie vor insbesondere karriereorientierte Freiberufler mit erhöhten Repräsentationsbedürfnis anzusprechen. Gehobene und individuelle Wohnansprüche sollen sich in der Wohn- und Lebensform Loft-Living widerspiegeln.

3 Loft-Living in Leipzig und Berlin

Im Folgenden werden unterschiedliche Loft-Objekte aus Berlin und Leipzig in innerstädtischer Lage vorgestellt. Mittels Bewohnerbefragungen in drei ausgewählten Loft-Objekten unterschiedlicher Konzeption hinsichtlich Architektur und Vermarktung wurden Wohnbedürfnisse und Bewohnerstruktur erfasst. Zentrale Fragestellung war, inwiefern die Bewohner den im Marketing angesprochenen Zielgruppen entsprechen und welche Kriterien sie an der Wohnform Loft besonders schätzen.

In Kapitel 3 werden die ausgewählten Objekte mit ihrer Lage, ihrem architektonischen Entwicklungskonzept und ihrem Miet- bzw. Eigentümeranteil beschrieben. In Kapitel 4 wird auf die Bewohnerstruktur und die Wohnmotive der Bewohner eingegangen; Kapitel 5 widmet sich abschließend den lebensstilspezifischen Wohnkriterien und der Bedeutung des Wohnumfeldes für die Wohnentscheidung.

3.1 Lofthouse Melchiorstraße (Berlin)

Das Objekt „Lofthouse Melchiorstraße“ liegt am Rande von Mitte, südlich des Alexanderplatzes und der Spree, direkt an der Grenze zu Kreuzberg in der Melchiorstraße 26. Bis zur Bezirksreform von 1920 gehörte dieser Teil von Mitte zum statistischen Bezirk Luisenstadt.

Als ehemaliger Ostberliner Bezirk wurde dieses Gebiet zu DDR-Zeiten nach sozialistischem Leitbild als reines Wohngebiet geplant, weshalb die bauliche Struktur des Viertels vorwiegend durch Plattenbauten geprägt wird, die im Norden, Westen und Osten das Lofthouse umgeben. Der Bereich nördlich der Melchiorstraße entlang der Spree war bereits zu DDR-Zeiten überwiegend industriell geprägt. Heute liegen am Kanalufer modernste Industriebetriebe und Bürokomplexe. Westlich des Lofthouses schließen sich die Grünanlagen der St. Michael Kirche sowie des Engelbeckens an. Von dort aus verläuft der Grünzug südlich des Lofthouses weiter nach Nord-Osten. Entlang der Südseite der etwas tiefer gelegenen Grünanlage, die bis Mitte der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts ein nach Plänen von Lenné errichteter Kanal war, verlief von 1961 bis 1989 die Mauer zwischen Engelbecken und Schillingbrücke. Somit liegt das Objekt in einem Gebiet, das vor noch zehn Jahren eine Rاندlage in Berlin einnahm und noch heute in Berlin relativ unbekannt ist. Am Bethaniendamm, der Südseite des Grünzuges, liegt das Künstlerhaus Bethanien, ein ehemaliges Diakonissenhaus aus dem Jahre 1847, an das sich der Mariannenplatz anschließt.

Hinsichtlich des Einzelhandels und kleiner Dienstleistungen ist die direkte Umgebung um die Melchiorstraße noch relativ wenig erschlossen. Durch die Nähe zum Alexanderplatz sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu Kreuzberg mit einer Vielzahl an Einzelhandelseinrichtungen ist eine Versorgung – zumindest zur Deckung des täglichen Bedarfs – fußläufig möglich. Das Angebot an kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungen und gehobener Gastronomie in der direkten Wohnumgebung ist sehr gering.

Von den für die Luisenstadt typischen Gewerbehöfen sind nur noch wenige erhalten. Einer davon ist das im typischen Fabrikflair aus der Gründerzeit konstruierte Fabrikgebäude Lofthouse Melchiorstraße mit einer Fassade aus roten Ornamenten und gelben Klinkern, was ehemals als Lager genutzt wurde und wegen Bombeneinschlags im Zweiten Weltkrieg bis zum Beginn seiner Sanierung im Dezember 1998 brachlag. Das Lofthouse ist umgeben von altem Baumbestand und liegt im Inneren einer Blockrandbebauung. Bei einer Nettogeschosfläche von 3.757 m² verfügt das Lofthouse über 30 Loft-Eigentumswohnungen sowie über zwei Gewerbeflächen, verteilt über sechs Geschosse. Den drei Atelierwohnungen im Erdgeschoss sind private Gartenflächen zugeteilt, die Wohnungen im Obergeschoss sind durch die Verbindung mit dem Dachgeschoss teilweise als Maisonette-Wohnungen verbunden, zu einigen Wohnungen gehören Dachterrassen. Der



Abb. 1: Frontalansicht Lofthouse Melchiorstraße, Berlin,
Quelle: BÜTTNER 2002

Kaufpreis liegt bei diesem Objekt zwischen 1.900 €/m² im Erdgeschoss und 2.450 €/m² im Dachgeschoss. Um den Charakter des alten Fabrikgebäudes zu erhalten wurden bei der Sanierung und dem Ausbau die preußischen Kappendecken wieder sichtbar gemacht, das Stahlgeländer restauriert, Vollholzdielen verlegt und das Sichtmauerwerk von Putz freigelegt. Zum Zeitpunkt der Befragung¹ waren 46% der Wohneinheiten verkauft und von den Eigentümern selbst genutzt, 54% wurden von Kapitalanlegern vermietet.

3.2 Leipziger Buntgarnwerke (Hochbau Süd)

Der Hochbau Süd wurde im Jahre 1906 in vierstöckiger Stahlbetonbauweise als zweites Spinnereigebäude der Sächsischen Wollgarnfabrik AG zwischen der Weißen Elster und der Holbeinstraße im Stadtteil Schleussig errichtet (SAUERLAND 2000). Vom flächenhaften Niedergang der Betriebe nach der Wende waren ebenso die Buntgarnwerke betroffen, was auch sie zu einer großen Industriebrache werden ließen. Erste Umnutzungskonzepte waren schon in den frühen 1990er Jahren entwickelt worden, wobei der Hochbau Süd zunächst zu einem modernen Geschäftshotel mit Konferenzräumen, Gastronomie sowie Fitness -und Freizeitbereichen später als altengerechte

¹ Herbst 2001

Wohnanlage ausgebaut werden sollte (SSI 1999b). Beide konzeptionellen Ansätze ließen sich allerdings nicht realisieren. Erst 1997 entschied man sich für die Orientierung auf eine reine Wohnnutzung und entwickelte die Idee des Loft-Livings auch in Leipzig.

Aufgrund dessen, dass es sich um ein Gebäude mit einer 40 x 100 m großen Fabrikationshalle auf jeder der vier Etagen handelte, wurde ein Konzept entwickelt, das das Herausbrechen eines Innenhofes vorsah, um eine optimale Belüftung und Belichtung der Wohneinheiten zu gewährleisten (MÜLLER 2002). Die Erschließung der Lofts erfolgt über sog. Laubengänge, welche den Innenhof umgeben. Auf einer Nutzfläche von ca. 15.000 m² wurden 145 Einheiten in 12 verschiedenen Lofttypen konzipiert und realisiert, um eine möglichst breite Interessentengruppe anzusprechen (SSI 1999b). Von diesen 145 Einheiten waren zum Zeitpunkt der Erhebung (09/2002) 112 (77%) in Vermietung bzw. bewohnt und 33 (23%) standen leer.



Abb. 2: Leipziger Buntgarnwerke; Südostfassade des Hochbaus Süd
Quelle: MÜHMER 2003

Die Größe der Einheiten hing mit verschiedenen Verkaufsaspekten zusammen und so wurden Wohneinheiten zwischen 60 und 130 m² sowie einige Sondertypen (Penthouse) mit bis zu 170 m² entwickelt (MÜLLER 2002). Die Kaufpreise lagen zwischen 1.500–1.800 €/m²; bei den Penthouse-Lofts bei ca. 2.200 €/m² (TAPPERT 1999). Die Raumhöhe beträgt

durchschnittlich ca. 4,70 m, aufgrund dessen sich unproblematisch Galerieebenen einziehen ließen, so dass alle zum Innenhof hin orientierten Einheiten eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Neben den großen Fensterfronten sowie den Säulen und Trägern des Betonskeletts ist innerhalb der Einheiten aufgrund des architektonischen Reizes auch die segelartige Wölbung der Betondeckenkonstruktion (Kappendecken) deutlich sichtbar gelassen worden. Die kleineren Lofts bestehen aus einem offenen Wohnraum in der Eingangsebene sowie einer offen gehaltenen, nicht unterteilten Galerieebene. Bei den größeren Einheiten wich man vom eigentlichen Loftgedanken der Offenheit ab, da man die heutigen Ansprüche, die an die Wohnqualität gestellt werden, berücksichtigen wollte. Ziel war es, auch Räumlichkeiten anzubieten in denen es möglich ist, mit mehreren Personen oder einer Familie zu wohnen (Rückzugsmöglichkeiten). Mit dem Objekt soll nicht nur eine Wohnung, sondern ein hohes Maß an Lebensqualität geboten werden. Dies soll unter anderem durch den im großen Eingangsfoyer untergebrachten Concierge- und Hausmeisterservice, welcher verschiedenste Dienstleistungen bereitstellt, erreicht werden (MÜLLER 2002).

Das Objekt ist überwiegend als Kapitalanlage für Investoren aus den alten Bundesländern attraktiv gewesen, wobei dabei v.a. die Möglichkeiten der Denkmalschutz-AfA sowie die Mietgarantien der Verwaltungsgesellschaft reizvoll waren. Durch die Denkmalschutz-AfA (=Abschreibung für Abnutzung) kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, bis zu 10% der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren absetzen (BERNER und GRASSERBAUER 1999).

So zeigte die Erhebung, dass 73% der befragten Einheiten im Besitz von ortsfremden Kapitalanlegern sind. Allerdings muss hierbei angemerkt werden, dass die restlichen 27% von Eigennutzern bewohnt werden, von denen wiederum 50% aus Leipzig stammen. Dies ist eine für Leipzig (~11% (2000) (STADT LEIPZIG DSB 2002)) mehr als überdurchschnittliche Eigennutzer- bzw. Eigentumsquote.

3.3 Leipziger Baumwollspinnerei (Erste Spinnerei)

Dieses Objekt – im industriell geprägten Stadtteil Plagwitz gelegen – wurde 1885 als das erste Spinnereigebäude der Leipziger Baumwollspinnerei – mit einer Nutzfläche von 11.300 m² – in Form einer dreigeschossigen, unterkellerten Halle in Ziegelrohbauweise errichtet (FISCHER 1996). Das Gebäude stellt eines von insgesamt vier Spinnereigebäuden dar, welche sich neben diversen anderen Zweckbauten „als geschlossenes, heterogenes Ensemble darstellen und von ihrer Vollständigkeit der Gebäudesubstanz her als einzig-

artig zu bezeichnen sind“ (SCHULTZE 2002). Nach der politischen Wende 1990 verfolgte man zunächst mit einer Neustrukturierung der Produktion noch ehrgeizige Ziele. 1993 allerdings kam dann doch das endgültige Aus für die Produktionsstätte der Leipziger Baumwollspinnerei (FISCHER 1996).



Abb. 3: Nordwestfassade der Leipziger Baumwollspinnerei (Erste Spinnerei)
Quelle: MÜHMER 2003

Um das Gelände entwickeln zu können, musste zunächst statt der Einstufung als „gewerbliche Baufläche für vorwiegend produzierende Betriebe“ eine Ausweisung als Mischgebiet realisiert werden. Nachdem das Ziel einer Mischnutzung auf dem Wege einer direkten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erreicht werden konnte, entschloss sich die Leipziger Baumwollspinnerei GmbH einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Mit den dadurch zu erwirkenden allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Mischnutzung im Hintergrund behielt sie die planerische Freiheit (SCHULTZE 2002). Im Jahre 1997 eingereicht wurde der Bebauungsplan schließlich Anfang 1999 vom Stadtrat genehmigt (SSI 1999a). Um das breite Nutzungsspektrum voll auszuschöpfen, war die Konzeption in weiten Teilen offen und lieferte lediglich Rahmenbedingungen. Der Ausbau der großen Spinnereibäude zu Wohnungen sollte das Rückgrat der Umstrukturierung bilden, wobei das „Wohnen im Industriebau“ ganz nach persönlichem Bedarf, überwiegend in Form von Lofts im ursprünglichen Sinne (Bereitstellung schlichter Rahmhüllen zum Selbstausbau), entstehen sollte. Erklärtes Ziel

der Geschäftsführung war es, an den seit 1994 bereits auf dem Areal entstandenen Entwicklungen anzuknüpfen. Diese bestanden in einer sich an der avantgardistischen Kulturszene orientierenden Mischung aus Künstlerateliers, Galerien, Wohnnutzung, Handwerk, gewerblicher Produktion sowie Musik- und Theaterspielstätten.

Nach SCHULTZE (2002) bestehen etwa 240 Mietverhältnisse auf dem Gesamtareal, von denen ca. 80 auf Wohn- und Arbeitslofts entfallen. Bei der weiteren Entwicklung des Areals wird darauf geachtet werden, die Künstler am Standort zu halten und nicht durch eine „Edelsanierung“ zu verdrängen. Daher beschränkt sich das Konzept der Entwicklungsgesellschaft weitestgehend auf die Hüllensanierung, welche auf der denkmalgerechten Sanierung der Fassaden, der Dächer sowie dem Erhalt der originalen Gusskastenfenster beruht. Im Innenbereich werden lediglich einzelne Raumkompartimente mit Trockenbauwänden abgeteilt und mit den notwendigen Anschlüssen für Abwasser, Strom und Telefon versehen. Für den weiteren Ausbau sind die Mieter selbst verantwortlich. Abhängig von den lagebedingten Lichtverhältnissen bewegt sich der monatliche Mietpreis durchschnittlich zwischen 2–3 €/m². Das Konzept beruht hinsichtlich der Wohnnutzung primär auf dem Eigenausbau durch die Mieter selbst, sozusagen auf dem Konzept des „veredelten Rohbaus“. Auf diese Weise hat sich vor allem die erste Spinnerei zu einem Mekka alternativer Wohn- und Arbeitsformen entwickelt. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist eine Erhöhung des Standards bzw. Serviceangebotes für die Umnutzung derzeit noch leerstehender Fabrikgebäude auf dem Areal nicht angedacht. Das gesamte Konzept beruht ausschließlich auf der Vermietung der Einheiten (SCHULTZE 2002), es handelt sich also nicht um ein Spekulationsobjekt für Kapitalanleger (DONAT 2001).

Im Gegensatz zum exklusiv sanierten Loftobjekt der Buntgarnwerke, wo 74% ihr Loft ausschließlich zum Wohnen nutzen, wohnen und arbeiten im Objekt der Baumwollspinnerei 79% der befragten Haushalte. Die Bewohner üben überwiegend künstlerische Berufe aus, wodurch die ursprüngliche Loftidee der Mischnutzung in diesem Objekt verwirklicht ist. Insgesamt gibt es 22 Einheiten mit einer Größe zwischen 60 und >190 m². Dabei wiesen 43% der befragten Haushalte ein Loftgröße von mehr als 190 m² auf, was deutlich zeigt, dass hier der Loftgedanke von einem großzügigen, offenen Wohnen im Gegensatz zu den „Exklusiv-Lofts“ der Buntgarnwerke gelebt wird.

4 Haushaltsstruktur und Wohnsituation

Sowohl bei den Bewohnerbefragungen in Berlin als auch in Leipzig spiegeln sich in den untersuchten Objekten der gegenwärtige Trend zu einer stei-

genden Anzahl von Singlehaushalten wider (vgl. Tab 2). Im Berliner Objekt ist außerdem ein Anstieg der hohen Einkommensklassen – bedingt durch den Regierungsumzug und Berlins Hauptstadtfunktion – in der Haushaltsstruktur zu verzeichnen (BÜTTNER 2002).

Als dominierende Altersgruppe sind in allen drei Loftobjekten die 26–45-jährigen auszumachen (vgl. Tab. 1). Betrachtet man die Haushaltsstrukturen, so muss zwischen den ausgewählten Objekten differenziert werden. Bei den

Tab. 1: Altersstruktur der befragten Haushalte (in %)

	< 18 Jahre	19–25 Jahre	26–45 Jahre	> 45 Jahre
Baumwollspinnerei	4	27	66	3
Buntgarnwerke	9	16	70	5
Melchiorstraße	0	17	63	20

Quelle: Büttner 2002; Mühmer 2003.

„exklusiv“ sanierten Buntgarnwerken und dem Lofthouse Melchiorstraße ergeben sich durchaus vergleichbare, bei der Baumwollspinnerei hingegen deutlich andere Werte. Dies betrifft v.a. die Singlehaushalte, zu denen der Anteil der Wohngemeinschaften noch dazugerechnet werden muß (vgl. Tab. 2). Hier zeigt sich, dass aus einem von den anderen Beispielen abweichenden Loft-Konzept auch eine andere Verteilung in der Haushaltstruktur resultiert.

Die Familie scheint als Lebensform in den Loftobjekten eine eher untergeordnete Rolle zu spielen, was im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Individualisierung der Lebensstile und Pluralisierung der Lebensformen nachvollziehbar ist.

Tab. 2: Familienstand und Haushaltsstruktur der befragten Haushalte (in %)

	Baumwollspinnerei (# Haushalte: 14)	Buntgarnwerke (# Haushalte: 49)	Melchiorstraße (# Haushalte: 11)
Ledig	79	37	27
Verheiratet	0	24	37
Lebensgemeinschaft	21	37	37
Single-HH	50	31	43
2-Personen-HH	14	47	50
Familien-HH	7	22	7
Wohngemeinschaften	29	0	0

Quelle: Büttner 2002; Mühmer 2003.

Die Bewohner der zwei „exklusiv“ sanierten Objekte entsprechen somit dem Zielgruppenkonzept der Projektentwickler und Planungsbüros. Bei der Befragung schilderten die Bewohner Motive für Loft-Living und ihr Loft-Objekt, die in den Imagebroschüren der Immobiliengesellschaften und Projektentwickler wieder zu finden waren.

Da im Berliner Objekt die meisten der überwiegend aus den alten Bundesländern (81%) stammenden Bewohner in Bereichen tätig sind, die in den letzten Jahren an Bedeutungszuwachs gewonnen haben (Medien-, Werbebranche sowie Finanzdienstleistungssektor), waren es bei vielen berufliche Gründe, die sie zum Umzug in die Hauptstadt bewegten. Außerdem war für viele Bewohner insbesondere das Image Berlins als „Stadt am Puls der Zeit“, „Stadt der jungen Leute“ oder „Regierungshauptstadt“ ein Umzugsgrund. Durch die Verschränkung von Beruf und Freizeit in den Dienstleistungsbranchen, in denen die Bewohner zum überwiegenden Teil tätig sind, werden diese Aspekte für das gesamte Lebenskonzept und nicht zuletzt für ihre Selbst- wie auch Fremdwahrnehmung immer wichtiger.

Von den lediglich zu 18 Prozent aus Berlin stammenden Bewohnern (alle aus Westberlin) lebten die meisten bevor sie ins Loft zogen in den gehobenen Westberliner Bezirken wie Zehlendorf, Charlottenburg und Wilmersdorf. Mehrere Bewohner suchten mit dem Beginn eines neuen Lebensabschnittes ein zu ihrer vorherigen Wohnung kontrastreiches Wohnambiente. Ein markantes Beispiel war eine inzwischen ledige Person, die aus einer Wohngemeinschaft in einem Bauernhaus im ländlichen Westdeutschland in das Lofthouse Melchiorstraße zog. Die Lage im „Ostberliner“ Bezirk Mitte spielte für die Wahl eine entscheidende Rolle (BÜTTNER 2002).

Im Gegensatz zu Berlin stammen in Leipzig nur etwa 17% der Haushaltsmitglieder aus den alten Bundesländern. 72% hingegen aus den neuen und insgesamt sogar 51% aus Sachsen. Immerhin 34% aller Bewohner waren gebürtige Leipziger. Deshalb könnte man die Anziehungskraft der Leipziger Loftobjekte als eher „regional“ bezeichnen; dies hängt vor allem mit der derzeitigen wirtschaftlichen Situation zusammen. Die Gründe für die Ansiedlung sind beim Hochbau Süd mit 56% eindeutig beruflicher Natur. Im Falle der Baumwollspinnerei wurde ein breiter gefächertes Spektrum genannt, in dem sowohl berufliche, studententechnische als auch standortspezifische Beweggründe ausschlaggebend für die Standortwahl waren.

Betrachtet man die Berufsgruppen der beiden Leipziger Objekte, so dominieren im Hochbau Süd die Angestellten, gefolgt von den Selbständigen bzw. Freiberuflern. Vielfältige Berufszweige sind vertreten, wie beispielsweise das Leitende Management, das Finanzwesen bzw. kaufmännische sowie medizinisch/pharmazeutische Berufe. Die Medien- und Werbebranche taucht in Leipzig erwartungsgemäß und im Unterschied zu Berlin kaum auf. In der Baumwollspinnerei dominieren die Studenten, vorwiegend

künstlerischer Fachrichtungen, gefolgt von den Angestellten und Selbstständigen sowie von den freischaffenden Künstlern. Vor allem Künstler, Graphiker und Architekten, also kreative Berufsgruppen haben sich in dem eher alternativen Loftobjekt angesiedelt (MÜHMER 2003).

5 Loft-Living und Lebensstile

Die Bewohnerbefragungen in den drei Objekten Lofthouse Melchiorstraße (Berlin), Buntgarnwerke und Baumwollspinnerei (Leipzig) ergaben zusammenfassend, dass die in den Imagebroschüren bzw. Marketingkonzepten von Planungsbüros angesprochenen Zielgruppen durchaus in den Loft-Objekten anzutreffen sind. Die Bewohnerstruktur charakterisiert sich durch die neuen Lebensstilgruppen, die sich insbesondere in den Innenstadtbezirken und ihrer „Szene“ bemerkbar machen. Als Künstler und Freiberufler in gehobenen Positionen sind die meisten der 25 bis 40-jährigen Loftbewohner familiär ungebunden. Die Bewohner des Lofthouses Melchiorstraße zogen überwiegend aufgrund des kulturellen Potenzials, der Verlegung des Regierungssitzes und der wachsenden Bedeutung Berlins als Medien- und Finanzdienstleistungsstandort in die Stadt. Es sind die „Business-Nomades“², die entsprechend ihrer Flexibilität als Freiberufler bzw. wegen der Erfordernisse der Medienberufe, sich dort ansiedeln, wo der „Zeitgeist“ das städtische Umfeld prägt.

In Leipzig ist hochwertiges Wohnen insbesondere für Kapitalanleger interessant. Für die in der Baumwollspinnerei lebenden Künstler, war das preiswerte Angebot an Wohn- und Arbeitsraum, das Freiraum für künstlerische Wohn- und Arbeitsformen zulässt, der Hauptgrund für den Einzug.

Positive Erinnerungen an einen Auslandsaufenthalt in London, Boston oder New York, waren für einige Loftbewohner der Melchiorstraße ausschlaggebendes Kriterium für die Wohnungswahl. Durch Karriereorientierung und ein Leben in der Innenstadt werden die zumeist in Hinterhöfen versteckten Lofts von ihren Bewohnern als Rückzugsmöglichkeiten vom Alltagsstress angesehen. Die Ruhe des Wohnortes war für die meisten Bewohner ein wichtiges Kriterium für die Wohnungswahl.

Der Hauptgrund, in ein Loft zu ziehen, hängt für den Großteil der Befragten mit der Architektur der Lofts zusammen, die ihnen ein „positives Raumgefühl“ vermittelt. Den „Flair des Industriebaus“ schätzen die Bewohner des Lofthouses Melchiorstraße sowie der Baumwollspinnerei ganz besonders. Raumgröße und -höhe sowie Helligkeit der Wohnung wurden für die Be-

² Begriff der Fachkraft, Frau Margreiter, der Marketingabteilung des Architekturbüros „Langhof“, Interview im Juni 2001 in Berlin.

wohner aller drei Objekte außerdem als wichtigste Wohnkriterien genannt. Die individualistischen Loftbewohner legen besonderen Wert auf außergewöhnliche Architektur und individuelle Einrichtung sowie die Möglichkeit zur Selbstgestaltung. Der offene Grundriss wird nicht nur von Singles geschätzt. Vorwiegend Künstler, auch wenn sie zu zweit wohnen, bevorzugen einen offenen Charakter von Lofts. Häufig nutzen sie ihr Loft gleichzeitig als Arbeits- und Wohnraum. Für die Bewohner der Baumwollspinnerei waren aus diesen Gründen die Helligkeit und die Individualität der Wohnform die ausschlaggebenden Punkte für eine Mietentscheidung.

Vergleicht man die alternative Loftkonzeption der Baumwollspinnerei mit dem eher als „exklusiv“ zu bezeichnendem Hochbau Süd hinsichtlich Raumaufteilung und Zimmerzahl, zeigt sich, dass für die Bewohner der Baumwollspinnerei klassische Lofteigenschaften deutlich wichtigere Faktoren für die Wohnungswahl darstellten als für die Bewohner des Hochbaus Süd, wo weitestgehend Faktoren von Bedeutung sind, die auch bei jeder „normalen“ Wohnung eine Rolle spielen. Das für klassische Lofts typische Wohnen in einem großen Raum, welcher je nach Bedarf flexibel unterteilt werden kann, ist im Hochbau Süd³ so gut wie gar nicht anzutreffen. Zwar gaben 12% der Bewohner des Hochbaus Süd an, in einer 1–1½-Zimmer-Loft zu wohnen, allerdings handelte es sich dabei auch um die kleinsten Einheiten des Objektes (< 60 m²), so dass man dabei nicht von einem offenen Loftcharakter im klassischen Sinne sprechen kann. Im Hochbau Süd dominieren mit 54% die in 3–4½-Zimmer untergliederten Lofts. In der Baumwollspinnerei hingegen leben 57% in einem 1–1½-Zimmer-Loft, wovon 75% größer als 111 m² sind. Dies zeigt, dass hier der Loftgedanke der Großzügigkeit und Offenheit durchaus verwirklicht ist und gelebt wird.

Für Künstler der Medien- und Designerberufe hat Loft-Living nicht nur einen funktionalen Wert, sondern erfüllt auch das in diesen Branchen üblich Repräsentationsbedürfnis. Häufig laden sie Kunden zu Besprechungen und zu Ausstellungen nach Hause ein. Über den Wohnraum stellen sie ihren künstlerischen Geschmack zur Schau. Einerseits „Rückzugsoase des Alltagslebens“ (ENGEL und VÖLKERS o.J.), andererseits „Bühne der Selbstinszenierung“ und des künstlerischen Experiments ist Loft die ideale Wohnform für die beschriebenen Lebensstilgruppen.

Für die Bewohner des Hochbaus Süd sowie des Lofthouses Melchiorstraße hat die Nähe zu Grünanlagen und die zentrale stadträumliche Lage eine große Bedeutung. Die Bewohner des Lofthouses Melchiorstraße betonen dabei jedoch überwiegend, dass ihre unmittelbare Wohnumgebung kaum Einfluss auf die Wohnentscheidung hatte.

³ Hinsichtlich Exklusivität, Grundriss und Raumaufteilung ist der Hochbau Süd mit dem Lofthouse Melchiorstraße vergleichbar.

Lediglich die Hälfte aller Bewohner fühlt sich in der Umgebung „überwiegend wohl“. Wohnumfeldbeschreibungen und Gefühlsäußerungen wie „Oase zwischen Plattenbauten“, „unbekannt schön“, „leise, erholsam und sicher“ und „man muss das Auge auf das lenken, was schön ist und das andere ausblenden“ für die Umgebung des Lofthouses zeigen das zwiespältige Verhältnis der Bewohner zu ihrem Wohnumfeld, wengleich sie die Nähe zu den Grünzügen am Engelbecken schätzen.

Die Frage nach der Beschreibung des Images der Wohnumgebung verdeutlicht im Zusammenhang mit einer Sozialstruktur- und Lebensstilanalyse noch stärker, welchen Stellenwert sowohl Wohnobjekt als auch Wohnumgebung für die Projektion eigener Wunschvorstellungen und Bedürfnisse hat. Die Umgebung des Lofthouses Melchiorstraße habe zwar kein Image, da es sich um einen unbekannten Randbezirk von Berlin-Mitte handle, die Gegend sei „ein Niemandsland“, das „irgendwo dazwischen“ liege. Durch „die Mischung von Punks, autonomer Szene und Plattenbauten“ verkörpert das Wohnumfeld für viele ein „soziales Spannungsfeld“. Da an der Spree zunehmend mehr kleine Galerien eröffneten, leiste die Kunst jedoch „Entwicklungshilfe“.

6 Fazit

Insbesondere kontrastreiche Wohngebiete mit einem Flair des „Unvollkommenen“ können für eine Klientel, die für sich beansprucht, individuell und kreativ zu sein und im Trend der Zeit zu leben oder diesen selbst mitzugestalten, ein besonderes Potenzial darstellen. Mit dem Künstlerimage und der Vorstellung über die Möglichkeit zur individuellen Wohngestaltung ist diese Wohnform genau auf diese Zielgruppe zugeschnitten.

Es konnte festgestellt werden, dass für Loft-Living weder grundsätzlich ein positives Außenimage eines Wohngebietes noch homogene Nachbarschaften entscheidend sind. Es gibt bestimmte Lebensstilgruppen – „neue Urbaniten“ – die eine vielfältige Stadtstruktur schätzen und sich bewusst für ein heterogenes Wohnumfeld entscheiden. Loft-Living als innerstädtische Wohnform kann einen Beitrag zum Erhalt städtischer Potenziale wie einer vielfältigen Infrastruktur und einer sozial durchmischten Stadt leisten.

Literatur

- ABCARIUS und BURNS (Hrsg.) o.J.: urbane living. Mulackstraße 12, Berlin-Mitte. Imagebroschüre. Berlin.
- BERGER, P. und S. HRADIL 1990: Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Göttingen.
- BERNER und GRASSERBAUER (Hrsg.) 1999: Wohnen auf der Schokoladenseite Leipzigs. Exposé der Schokoladenfabrik Könnertitzstraße 45. Leipzig.

- BERTRAM, H. und C. DANNENBECK 1990: Pluralisierung von Lebenslagen und Individualisierung von Lebensführung. Zur Theorie und Empirie regionaler Disparitäten in der Bundesrepublik Deutschland. In: BERGER, P. und S. HRADIL (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Göttingen, S. 207–229.
- BÜTTNER, K. 2002: Loft-Living – Ein neuer Trend auf dem Berliner Immobilienmarkt. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Ruhr-Universität Bochum und der Humboldt-Universität zu Berlin. Bochum.
- BÜTTNER, K. 2002: Loft-Living – Ein neuer Trend auf dem Berliner Immobilienmarkt. In: ODERMATT, A. und J.E. VAN WEZEMAELE (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsbereiche. Zürich, S.113–126.
- DONAT, J. 2001: Wie es euch gefällt – Ein Tag im Leben einer Wohnfabrik. In: Leipziger Blätter 39, S. 53–56.
- ENGEL und VÖLKERS (Hrsg.) o.J.: Lofthouse. Factory Living in der Melchiorstraße. Imagebroschüre. Berlin.
- ENGEL und VÖLKERS o. J. b: Außergewöhnliche Lofts mit Sonder AfA in Berlin Kreuzberg. Imagebroschüre. Berlin.
- EPPEL, A. 2001: Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten? Erfahrungen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft. In: SCHADER STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- FIEDIG, K.-H., D. HOFFMANN-AXTHIEM und E. KNÖDLER-BUNTE. (Hrsg.) 1984: Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe. Berlin, S. 302–312.
- FIELDING BANKS, O. und R. TANQUERAY 1999: Lofts - Living in Space. London.
- FISCHER, A. 1992: Umnutzung alter Gebäude und Anlagen. Stuttgart, Zürich.
- FISCHER, I. 1996: Leipzig Lindenau/Sachsen, ehemalige Baumwollspinnerei – Um- und Neugestaltungsstudie für gewerbliche Wohn- und kulturelle Zwecke. Diplomarbeit an der Fakultät für Architektur, Stadt- und Regionalplanung an der Bauhaus Universität Weimar. Weimar.
- HÖLSCHER, B. 1998: Lebensstile durch Werbung? Zur Soziologie der Life-Style-Werbung. Opladen, Wiesbaden.
- HORNBY, A.S. 1989: Oxford advanced Learner's dictionary. 4th ed. New York, Toronto, Delhi et al.
- KEUPP, H. 2001: Jeder nach seiner Façon. Lebensformen und Identitäten im Wandel. In: SCHADER STIFTUNG (Hrsg.): wohn:wandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 265–275.
- KRÄTKE, S.2000: Berlin: Metropole zwischen Boom und Krise. Opladen.
- KRÄTKE, S. 2001: Urbanität heute: Stadtkulturen, Lebensstile und Lifestyle-Produzenten im Kontext der Globalisierung. In: <http://www.home.t-online.de/home/320024190425/Kraetke/index.html>. (10.10.2001).
- MSWV NRW = Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 1987: Neues Wohnen in alten Mauern – Beispiele für die Umnutzung wertvoller Bausubstanz. Düsseldorf. (Auch: Bausteine, 9).
- MÜHMER, K. 2003: Loft-Living – Umnutzung altindustrieller innerstädtischer Bausubstanz – Konzepte, Lofteigenschaften und Nutzerklientel untersucht an Beispielen in Leipzig. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
- MÜLLER, G.-I. 2002: Leitfaden-Interview mit dem verantwortlichen Architekten des Hochbaus Süd der Buntgarnwerke, 22.08.2002; unveröffentlichtes Manuskript.
- RENTACO AG (Hrsg.) 2000: Loftland. Imagebroschüre. Berlin.
- SAUERLAND, S. 2000: Vom Fabrikschloss zum Wohnrefugium. In: Leipziger Blätter, Sonderheft: Leipzig – Den Wandel zeigen, S. 38–40.

- SCHADER STIFTUNG (Hrsg.) 2001: wohn:wandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- SCHEIDER, N. und A. SPELLERBERG 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- SCHULTZE, B. 2002: Leitfaden-Interview mit dem zuständigen Mitarbeiter der Leipziger Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft mbH, 17.09.2002; unveröffentlichtes Manuskript.
- SENATSVORWARTUNG FÜR WIRTSCHAFT UND TECHNOLOGIE (Hrsg.) 2001: Berlin 2001. Wirtschaftsbericht. Berlin.
- SSI – Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 1999a: Sächsische Industriedenkmale in neuer Nutzung – Ein bunter Mix aus Wohnen, Handwerk und Kultur in der Leipziger Baumwollspinnerei. Dresden (besonders S. 67–78).
- SSI – Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 1999b: Sächsische Industriedenkmale in neuer Nutzung – Der Komplex der Leipziger Buntgamwerke in Leipzig entwickelt sich zum Stadtteilzentrum „Elster-Park“. Dresden (besonders S. 79–90).
- STADT LEIPZIG DSB – Dezernat für Stadtentwicklung und Bau (Hrsg.) 2002: Wettbewerb Stadtbau Ost – Beitrag der Stadt Leipzig. Leipzig.
- STATISTISCHES LANDESAMT BERLIN 2001a: Berliner Statistik. Datenangebot des Mikrozensus: Einpersonenhaushalte in Berlin im April/Mai in den Jahren 1991 bis 2000 nach Geschlecht und Altersgruppen. Berlin.
- STATISTISCHES LANDESAMT BERLIN 2001b: Datenangebot des Mikrozensus: Bevölkerung in Berlin im April/Mai der Jahre 1991 bis 2000 nach Bezirken und monatlichem Nettoeinkommen. Berlin.
- TAPPERT, A. 1999: Leipzig erste „Lofts“ entstehen in ehemaligen Buntgamwerken. In: Leipziger Volkszeitung 1999.