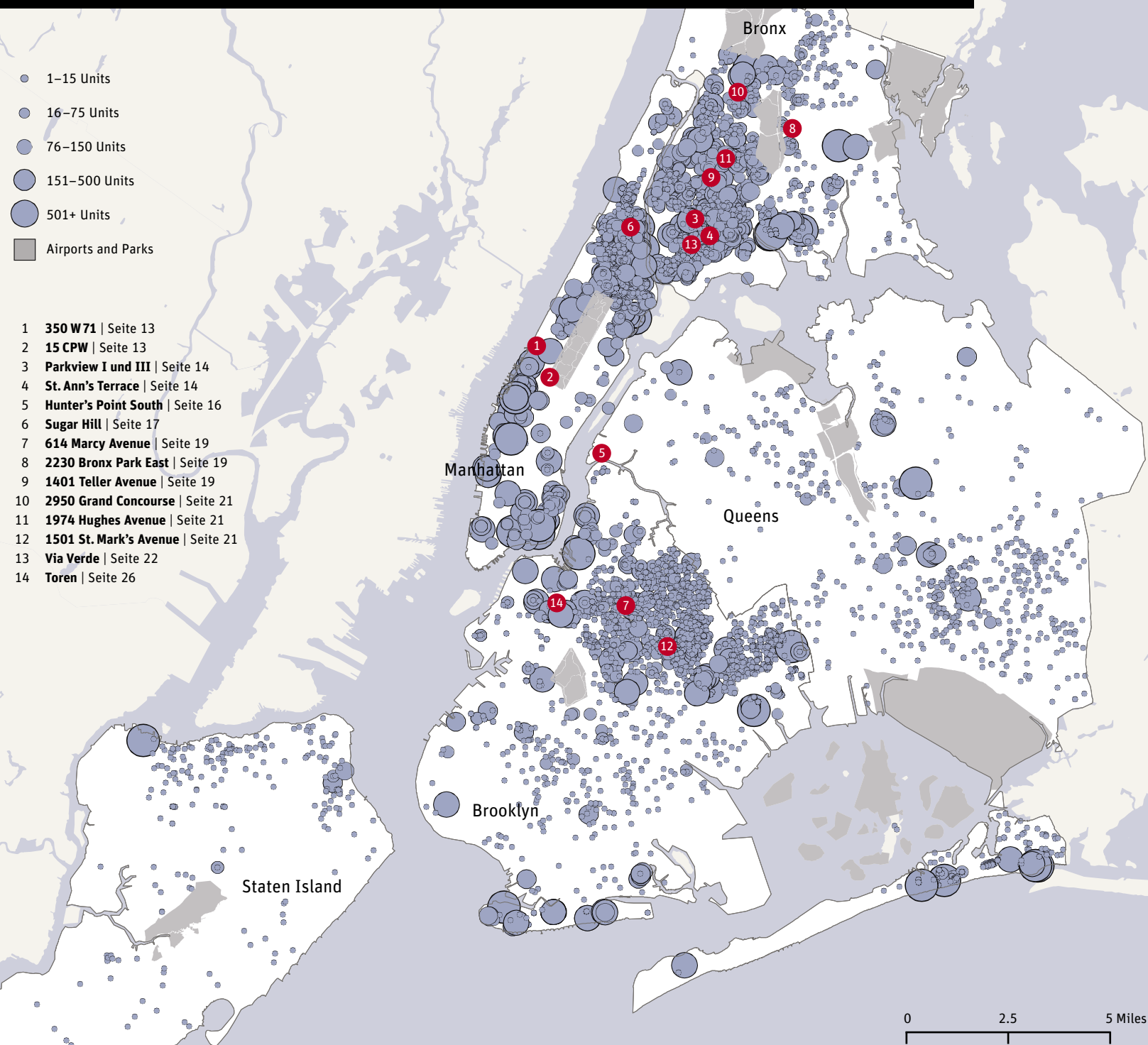
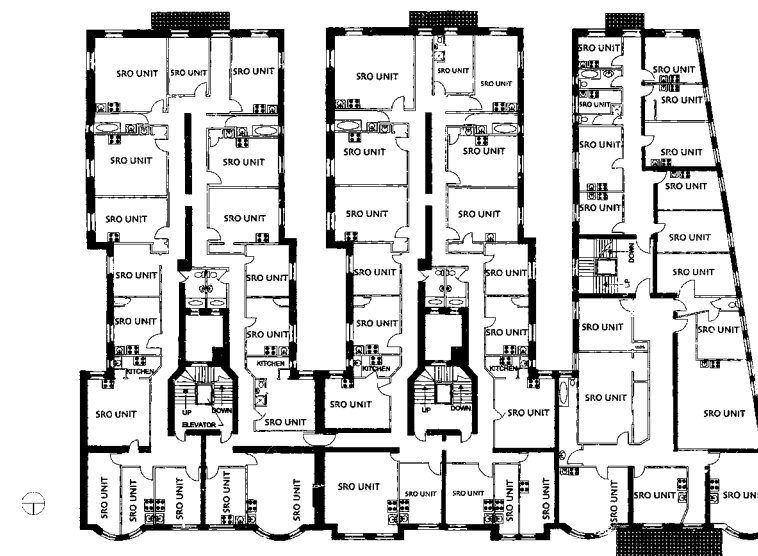


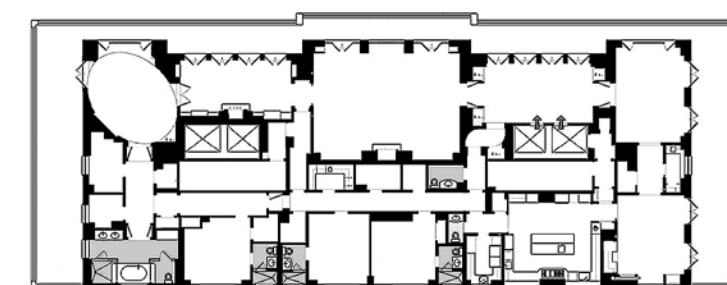
Affordable Housing in New York | Staatlich geförderter Wohnungsbau in der Hochburg des Kapitalismus? Was passiert in der wachsenden Acht-Millionen-Metropole, wenn mittlere und geringe Einkommenschichten subventioniert werden?



350 West 71st Street, Manhattan | Grundriss Regelgeschoss



15 Central Park West, Manhattan | Grundriss Penthouse



Zwei Extreme des Wohnungsmarkts: oben, das 2011 für 88 Mio. Dollar verkaufte Penthouse mit Blick auf den Central Park (Kaufpreis 2007: 43 Mio.), Architekt Robert A. M. Stern für W. L. Zeckendorf; links, ein unweit davon gelegenes Single Room Occupancy (SRO) in drei zusammengelegten Mietshäusern von 1920, Zustand 2011.

Grundrisse im Maßstab 1:500

Was heißt: affordable?

Knapp ein Viertel der New Yorker Haushalte bezahlt heute mehr als die Hälfte des Einkommens für das Wohnen. *Affordable Housing*, einkommensgebundener Wohnraum, heißt das Instrument, mit dem in den vergangenen 20 Jahren ganze Stadtteile reanimiert wurden. Welche Rolle spielt es für die Zukunft der Stadt? Die wichtigsten Begriffe, Akteure, Ziele und Ergebnisse.

Text Susanne Schindler

Lage und Größe des zwischen 2004 und 2011 im Rahmen des „New Housing Marketplace Plan“ finanzierten affordable housing. Die Zahlen beinhalten sowohl die Sicherung von bestehenden als auch den Bau von neuen Einheiten.

Quelle: NYC Department of Housing Preservation and Development

Richard Plunz' Standardwerk *The History of Housing in New York City* (1990) illustriert die gesellschaftlichen Veränderungen der Stadt fast ausschließlich mit Grundrissen. In seinem Nachwort verweist der Autor auf die wachsende Kluft zwischen Reich und Arm, auf den Boom von Luxus-Wohntürmen in Manhattan (Donald Trump) und auf den Bevölkerungsschwund und die Armut in den Außenbezirken (South Bronx), wo an Stelle niedergebrannter, sechsgeschossiger Mietshäuser suburbane Reihenhäuser errichtet werden – nur damit dort überhaupt etwas geschieht. Für die Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus sei die politisch konservative Kehrtwende verantwortlich, mit der die Finanzierung und Trägerchaft an nichtstaatliche Akteure abgegeben wurde. „Ein neues Amalgam aus öffentlicher und privater Produktion muss sich in einem bedeutenden Maßstab erst noch materialisieren.“

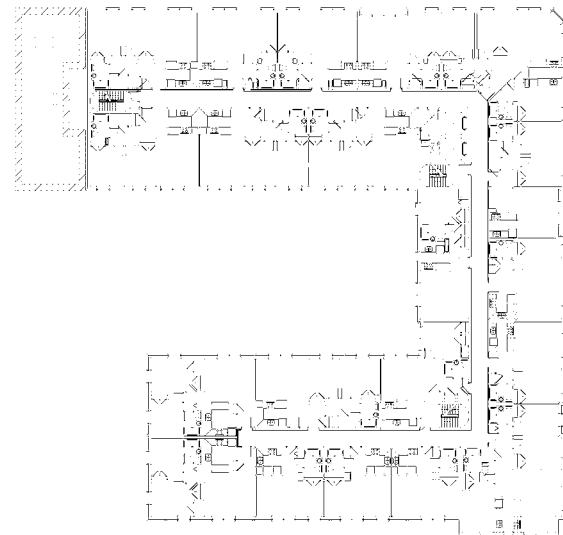
Heute spricht man von *ultra-luxury*, wenn es um das Marktsegment der obersten fünf Prozent, die Wohnungspreise jenseits von 7 Millionen Dollar geht. Die stadträumliche Veränderung lässt sich kaum besser schildern als am Beispiel der Umwandlung eines bislang von der Heilsarmee betriebenen

Wohnheims für junge Frauen in bester Lage Manhattans (18 Gramercy Park South). Zuletzt war hier ein Einzelzimmer mit Badbenutzung, Frühstück und Abendessen ab 700 Dollar pro Monat zu haben. 2008 wurde die Immobilie für 60 Millionen Dollar verkauft, und anstelle der 300 Einzelzimmer entstehen nun 17 Wohnungen auf jeweils einem Geschoss, geplant von Robert A. M. Stern für den Projektentwickler W. L. Zeckendorf.

Anderswo hat sich die Lage seit 1990 jedoch grundlegend verändert. In der South Bronx läuft man heute an zehngeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang. In Harlem sind die klassischen *brownstones*, viergeschossige Reihenhäuser aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, aber auch die Mietshäuser saniert, dazwischen stehen exklusive Neubauten. Ob man es Revitalisierung oder Gentrifizierung nennen will: Mitte der 90er Jahre war es dort noch unmöglich, in einem Supermarkt einzukaufen oder in einer Bankfiliale Geld abzuheben. Dieser Aufschwung basiert auf dem wirtschaftlichen Wachstum und wird, ebenso wie die Eindämmung der Kriminalität, Bürgermeister Rudolph Giuliani (1994–2001) zugeschrieben. Andere Analysen, etwa des Furman Center for Urban Real Estate and Policy an der New York University, zeigen hingegen, dass die

Typische Gebäudeanordnung um einen double-loaded-corridor, Wohnungsgrößen von ein bis drei Zimmern. 110 Mietwohnungen für Haushalte bis 60 Prozent AMI.

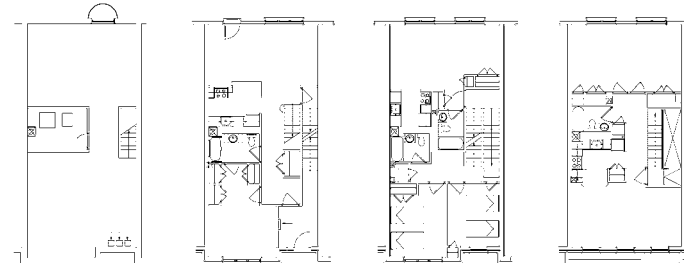
Regelgeschoss im Maßstab 1:750; Fotos: Andrea Brizzi



Parkview Commons I (2007), 406 East 161st Street, Bronx



Parkview Commons III (2008), 409-415 East 160th Street, Bronx



Vier Townhouses mit je drei Wohneinheiten, die für eine Familie zusammengelegt oder separat vermietet werden können. Architekten Parkview I und III: Magnusson Architecture and Planning für Nos Quedamos/Melrose Associates/L+M Equities

UG, EG, 1. und 2. OG im Maßstab 1:500

St. Ann's Terrace (2014), St. Ann's Avenue zwischen 156th und 159th Streets, Bronx



Die neue Dimension aktueller affordable housing-Projekte: 641 Mietwohnungen (davon 380 affordable) in acht Gebäuden. Ungewöhnliches Beispiel eines Wohnungsgrundrisses mit Durchgangsküche und kompakten Bädern. Architekten: Aufgang + Subotovsky für Jackson Development Group/Joy Construction

Abbildungen: Architekten



Luftbild mit Blick nach Nordwesten über Melrose Commons, South Bronx (um 2008). Die hellroten bis zu zwölfgeschossigen Gebäude und die dazwischen liegenden Reihenhäuser, in der Mehrheit affordable housing, sind seit Ende der 90er Jahre entstanden und haben entscheidend zum Wiederaufbau des Stadtteils beigetragen. Im Vordergrund neben dem Baseballplatz das dreieckige, noch unbebaute Grundstück von Via Verde, die Baugrube markiert den Standort von St. Ann's Terrace.

Unten: Computer-Modell des Bestands in Melrose Commons (um 1993). Die gestrichelte Linie zeigt die Begrenzung der 1994 festgelegten Melrose Commons Urban Renewal Area, die sich zwischen Courtland Avenue im Westen und Brook Avenue im Osten, 156th Street und 163rd Street erstreckt.

Luftbild: NYC Department of Housing Preservation and Development; Simulation: Magnusson Architecture and Planning

Stabilisierung und das Wirtschaftswachstum der Stadt auch wesentlich mit dem von der Stadtverwaltung initiierten und mitfinanzierten Wohnungsbau für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen zusammenhängt.

Diese aktive Rolle der Stadt begann Mitte der 80er Jahre unter Bürgermeister Edward Koch (1978-89), als die Stadtverwaltung mit einem enormen Bestand an Immobilien umgehen musste, die ihr wegen der Nichtbezahlung von Steuern zugefallen waren. Allein Central Harlem war zu 60 Prozent in städtischem Besitz. Koch lancierte einen Zehn-Jahres-Plan im Umfang von 6 Milliarden Dollar zur Sanierung dieses Bestands mit dem Ziel, ihn entweder an Bewohner oder an Projektentwickler zu veräußern. Seine Strategie zeigte Erfolg und wurde von seinen Nachfolgern im Wesentlichen fortgesetzt. Michael Bloomberg, seit 2002 im Amt, stellte mit seinem „New Housing Marketplace Plan“ 8,4 Milliarden Dollar für Erhalt und Schaffung von 165.000 affordable housing-Einheiten bereit. Das Ziel ist heute zu zwei Drittel erreicht.

Dabei kommt das eingangs von Plunz angedeutete, sich aber noch nicht klar abzeichnende „Amalgam“ aus drei Parteien zum Tragen: gemeinnützige Nachbarschaftsorganisatio-

nen, von denen viele in den Krisenzeiten der 70er Jahre entstanden sind und die lokalpolitische Einbindung absichern (*non-profit community development corporations*); gewinnorientierte Projektentwickler, die eine professionelle Abwicklung garantieren (*for-profit developers*); und die städtische Verwaltung. Bezeichnenderweise spricht man heute nicht mehr, wie noch vor zwanzig Jahren, von *social housing*, sondern von *affordable housing*. Der Begriff bedeutet wörtlich „bezahlbarer Wohnraum“. Laut bundesgesetzlicher Definition gilt, dass ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens für Wohnkosten ausgeben soll. Seit den 90er Jahren bezeichnet der Begriff in der Praxis jedoch staatlich subventionierten Wohnungsbau, der bestimmten Einkommensgruppen zu einem regulierten Miet- oder Kaufpreis vorbehalten ist. Ausschlaggebendes Kriterium ist der *Area Median Income (AMI)*, auch *Family Median Income (MFI)* genannt, das mittlere Jahreseinkommen innerhalb einer geografisch definierten Gegend, das von der Bundesbehörde *Housing and*



Urban Development (HUD) jährlich neu berechnet wird. 2011 lag das AMI der Stadt New York für eine vierköpfige Familie bei 80.200 Dollar. Wenn also eine Drei-Zimmer-Wohnung für Haushalte mit bis zu 50 Prozent AMI vorbehalten ist, können sich dafür nur Familien mit einem Jahreseinkommen von maximal 40.500 Dollar bewerben. Der Miet- oder Kaufpreis ist entsprechend festgelegt und gilt auch für nachfolgende Mieter oder Käufer.

Federführend bei Bau und Verwaltung von *affordable housing* ist in New York das *Department of Housing Development and Preservation* (HPD), das Ausschreibungen für stadteigene Grundstücke vornimmt, meist für eine Mischung aus *affordable* und *market-rate* Wohnungen. Die Grundstücke werden zu einem symbolischen Preis vergeben, und die Stadt sichert die Finanzierung, indem sie Anleihen (*bonds*) ausgibt und günstige Hypotheken ermöglicht. Die übrige Finanzierung erfolgt über föderale Steueranreize für private Investments in *afford-*

able housing (*Low Income Housing Tax Credits*) und durch Banken. Parallel dazu sind Mechanismen entstanden, die über den freien Markt *affordable housing* schaffen sollen, etwa durch die Gewährung eines Flächenbonus oder über langfristige Steuererlässe (Seite 26).

Trotz aller „small government“-Rhetorik in den USA gibt es weiterhin einen öffentlich verwalteten Wohnungsbau, *public housing* genannt. Dieser ist Haushalten mit maximal 60 Prozent AMI vorbehalten, wird aus dem US-Bundshaushalt finanziert und von städtischen Behörden verwaltet. Während die Budgets auf nationaler Ebene immer weiter gesenkt werden, verwaltet die *New York City Housing Authority* (NYCHA) nach wie vor 334 Anlagen mit insgesamt 400.000 Bewohnern. Daneben gibt es das *Section 8 Voucher*-Programm, eine Art Wohngeld, das die Miete im privaten Markt subventioniert, wovon rund 235.000 New Yorker profitieren. Das Angebot deckt kaum die Nachfrage, die Wartezeit für beide Programme beträgt rund acht Jahre.

Unverrückbare Typologie in neuer Dimension

Der Maßstab der *affordable housing*-Projekte, die in New York, oft ganze Stadtblocks umfassend gebaut werden, ist beeindruckend. Es entstehen sogar neue Stadtteile: Auf 12 Hektar am Ufer des East River in Queens wächst derzeit *Hunter's Point South*: 5000 Wohneinheiten, die Haushalten zwischen 60 und 130 Prozent AMI vorbehalten sein werden. Bemerkenswert ist, dass sich die Stadtverwaltung einer Tradition der lange Zeit verpönten Stadtrand-Großsiedlungen der 70er Jahre besinnt: „das größte *affordable housing*-Projekt seit Co-op City“, heißt es in der Pressemitteilung.

Der Wohnungsbau, egal ob *affordable* oder *market-rate*, folgt allerdings typologisch und programmatisch einer Formel: dem *double-loaded corridor*, der zweihüftigen Erschließung, in einem knapp 20 Meter tiefen Riegel mit Wohnungen von null bis maximal drei Schlafzimmern. Die Konstruktionsweise ist bei einer Höhe von bis zu zwölf Geschossen *block-and-plank*, das heißt: tragende gemauerte Außenwände und eine tragende Innenwand mit vorgespannten Betondeckenteilen. Die Variation der Wohneinheiten ist entsprechend begrenzt. Je nach Einkommensgruppe gibt es ein oder zwei Bäder, große oder kleine Fenster, Granit- oder Laminat. Das vorgeschürzte Paket kann mit Penthouse-Maisonettes gekrönt oder durch eine Tiefgarage ergänzt werden – der *double-loaded corridor* wird nicht in Frage gestellt. Sogar die politisch wichtigsten Vorzeigeprojekte wie *Hunter's Point South* legen diese Typologie durch ihren Masterplan fest, woran auch vielversprechende und im Bereich des *affordable housing* erst seit Kurzem tätige Architekturbüros wie SHoP nichts ändern können. Der architektonische Spielraum bleibt auf das Äußere beschränkt.

Die Erklärung für diese banale Grundrisslösung lautet, sie sei auf Grundlage des *net-to-gross ratio*, des Verhältnisses von vermietbarer zu nicht vermietbarer Fläche, die einzig wirtschaftliche Variante. Als Grund für den Mangel an großen Wohnungen wird angeführt, dass die Subvention nach Wohn-

einheiten, nicht nach Wohnungsgröße erfolge. Sogar in Melrose Commons in der South Bronx, wo die Neubauten zusammen mit der Nachbarschaftsorganisation „Nos Quedamos“ („Wir bleiben“) entwickelt werden und wo wegen der dort großen Familien Bedarf an großen Wohnungen besteht, heißt es: Nicht finanzierbar! Stattdessen werden dort Eigentumsreihen Häuser mit Einliegerwohnungen gebaut, so dass hier entweder eine erweiterte Familie Platz findet oder die Hypothek des Eigentümers durch Mieteinnahmen gesichert ist.

Die mangelnde programmatische oder typologische Vielfalt hat auch damit zu tun, dass bei der Projektvergabe durch die HPD oder bei der Bewerbung um *tax credits* die Erfahrung eines Planungsteams und das Finanzierungsmodell (je weniger Subventionen, desto besser) ausschlaggebend sind. Der Entwurf wird, mit wenigen Ausnahmen, nur hinsichtlich der Raumgrößen und -standards geprüft. Wettbewerbsverfahren einzuführen, um die Routine aufzubrechen oder um Nachwuchstalente ins Feld zu führen, wird als nicht praktikabel abgeschmettert; besondere Verfahren, wie für das Modellprojekt Via Verde (Seite 22), scheinen trotz erkennbarer Verbesserungen – Wohnungen, die quer zu lüften sind! – nicht reproduzierbar zu sein.

Ein grundsätzliches Politikum um *affordable housing* ist, dass die Baukosten oft höher sind als im freifinanzierten Wohnungsbau. Das liegt unter anderem daran, dass die beauftragten Baufirmen einen *living wage* bezahlen müssen, der meist doppelt so hoch ist wie der gesetzliche Mindestlohn. Freifinanzierte Entwickler können hingegen mit den billigsten Anbietern arbeiten. Außerdem bedarf *affordable housing* meist verschiedener Finanzierungsquellen, die sich teilweise gegenseitig bedingen, was den administrativen Aufwand erhöht. Hinzu kommen fragwürdige Mindeststandards: Warum muss jede Wohnung mindestens 40 Quadratmeter groß sein und über eine Küche verfügen?

Langfristige Bezahlbarkeit, bessere Architektur

Bessere Architektur entsteht nicht zuletzt durch die Trägerschaft. Ist der Bauherr eine gemeinnützige Organisation, die das Gebäude langfristig nutzen wird, sind die Chancen gut, dass innerhalb der Sachzwänge ungewöhnliche Lösungen geschaffen werden. Die sechs Bauten für betreutes Wohnen von Jonathan Kirschenfeld sind ein Beispiel dafür (Seite 18). Agiert der Bauherr gewinnorientiert und beinhaltet das Projekt keinerlei frei finanzierte Wohnungen, stehen die Chancen weniger gut. Was New York und in der Erweiterung die USA brauchen, ist eine Diskussion über andere als die etablierten Wege, Wohnungen langfristig bezahlbar zu halten, etwa über gemeinnützig verwaltetes Bodeneigentum (*community land banks*) oder gewinnbegrenzte Genossenschaften (*limited-equity cooperatives*). Da die Beteiligten an der langfristigen Qualität und Bezahlbarkeit des Baus Interesse haben, hätte dies unmittelbare Auswirkungen auf die Architektur. Diese Eigentumsmodelle existieren, werden aber in einem Land, das nach wie vor Wohneigentum als wichtigstes Element der individuellen

Sugar Hill, 404–414 West 155th Street, Manhattan | geplante Fertigstellung 2014



Vermögensbildung betrachtet, kaum gefördert. Der finanzielle Vorteil privater Investoren scheint wichtiger zu sein als die Kosten, die dem Staat durch die Subventionierung entstehen: So läuft zum Beispiel die Preisbindung der Wohnungen, die über die föderalen *tax credits* finanziert werden, oft schon nach 15 Jahren aus.

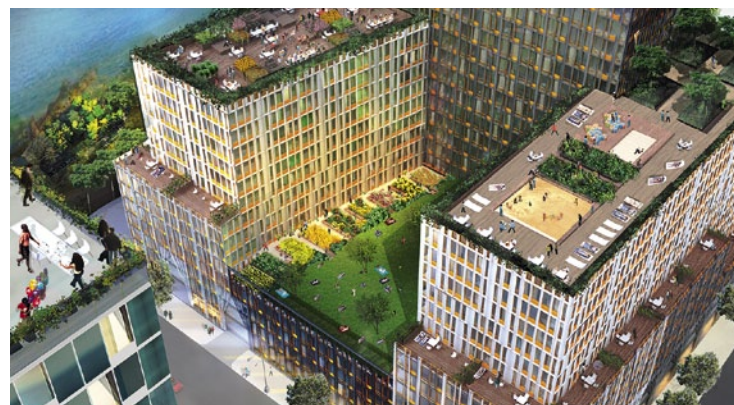
Um für niedrige und mittlere – aber wie New York zeigt, auch darüber liegende – Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu sichern, braucht es die Einsicht und den politischen Willen, dass dieser Wohnraum nur durch Subventionen zu produzieren ist. Um dies politisch durchzusetzen hilft es, daran zu erinnern, dass auch das *ultra-luxury*-Segment subventioniert wird, etwa über die Steuergesetzgebung oder die kommunale Infrastruktur. Das New Yorker Center for Urban Pedagogy bringt es auf den Punkt: „Almost all affordable housing is subsidized, but not all subsidized housing is affordable.“ ■

Susanne Schindler | lebt als Architektin und Autorin in Princeton. Zuletzt erschien von ihr *Growing Urban Habitats: Seeking a New Housing Development Model* (2009).

124 Wohnungen für ehemals obdachlose Familien über einem Kunstmuseum in Harlem. Das markante Volumen und die verspringende Fassade verbergen einen *double-loaded corridor*. Architekt: David Adjaye für Broadway Housing Communities

Rendering: Architekt

Hunter's Point South, Queens | seit 2008 im Bau



In Queens entsteht ein neuer Stadtteil mit über 5000 Wohnungen, alle als *affordable housing*. Der Masterplan legt den *double-loaded corridor* als Typologie fest.

Bauphase I (Block A und B) sind im Bau.

Masterplan 1:10.000, Rendering: SHoP mit Ismael Levya/FXFWLLE