

Taking responsibility for the cityscape

Verantwortung für das Stadtbild übernehmen

Stefan Forster has been working as an architect for 35 years. He founded his own office in Darmstadt in 1989 and moved to Frankfurt am Main in 1995. The focus was and still is on urban housing construction in all segments: from high-quality flats to affordable rental flats, from townhouses to large blocks. Stefan Forster and his team are among the leading German offices in this field. Many of their buildings feature elaborate brick facades, many of them in bright red colours (see pp. 12-15). According to the architects themselves, they see their work "as a plea for high-quality everyday architecture and for cities that people enjoy living in". This is precisely what Stefan Forster advocates in public debates. In this interview, he explains why he finds urban planning fascinating, why he likes using bricks in and in front of walls and what a good city could look like.

Stefan Forster arbeitet seit 35 Jahren als Architekt. 1989 gründete er sein eigenes Büro in Darmstadt und zog damit 1995 nach Frankfurt am Main um. Der Schwerpunkt lag und liegt auf dem städtischen Wohnungsbau in allen Segmenten: vom hochwertigen Appartement bis zur bezahlbaren Mietwohnung, vom Stadthaus bis zum Großblock. In diesem Bereich zählen Stefan Forster und sein Team zu den führenden deutschen Büros. Viele ihrer Gebäude sind mit aufwändigen Ziegelfassaden versehen, viele davon in leuchtenden Rottönen (vgl. S. 12-15). Laut Selbstauskunft verstehen die Architekten ihre Arbeit „als Plädoyer für eine qualitätsvolle Alltagsarchitektur und für Städte, in denen man gerne lebt“. Genau dafür setzt sich Stefan Forster auch in Debatten in der Öffentlichkeit meinungsstark ein. Im Interview erläutert er, warum er Städtebau faszinierend findet, gerne Ziegel in und vor der Wand nutzt und wie eine gute Stadt aussehen könnte.

A. About the architecture firm and the person Stefan Forster

How badly has the ongoing housing construction slump since 2022 affected Stefan Forster Architekten?

Stefan Forster: I'm still around. As an architecture firm, we've been through some tough times. Until 2022, there was a golden age, the likes of which I have never experienced in my 35 years in the profession. Everyone wanted to build because of the zero interest rates. In some cases, we didn't know how to handle the large number of projects. With the news of the Russian invasion of Ukraine in February 2022, I immediately realised that this was a turning point. Until then, I had been a great advocate of the „change through trade“ philosophy. With the start of the war, our good contacts with Russia and the great projects associated with them came to an abrupt end. The current political situation reminds me of the Cold War era. The consequence of the new world situation was rising material prices. In conjunction with the rise in interest rates, this meant the cancellation of many construction projects. Residential construction was, and still is, the hardest hit by this changed situation. As residential builders, we suddenly found ourselves in an existential crisis. Over the last two years, we have had to radically reduce our workforce and focus on other segments, such as remodelling and offices. This process has now been completed. Today, we are once again optimistic about the future.

A. Zum Architekturbüro und zur Person Stefan Forster

Wie stark trifft die seit 2022 andauernde Wohnbaufaute Stefan Forster Architekten?

Stefan Forster: Mich gibt es noch. Wir haben als Architekturbüro schwere Zeiten hinter uns. Bis 2022 herrschte eine goldene Zeit, wie ich sie in meinen 35 Berufsjahren nicht erlebt habe. Wegen der Nullzinsen wollte jeder bauen. Teilweise wussten wir nicht, wie wir die Vielzahl der Projekte abwickeln sollten. Mit den Meldungen zum russischen Einfall in die Ukraine im Februar 2022 war mir sofort klar, dass dies eine Zeitenwende bedeutet. Bis dahin war ich ein großer Verfechter der „Wandel durch Handel“ Philosophie. Mit dem Kriegsbeginn fanden unsere guten Kontakte zu Russland und die damit verbundenen tollen Projekte ein abruptes Ende. Die derzeitige politische Situation erinnert mich an die Zeit des Kalten Krieges. Die Folge der neuen Weltlage waren steigende Materialpreise. In Verbindung mit dem Zinsanstieg bedeutete dies das Aus von vielen Bauprojekten. Am stärksten war, und ist, der Wohnungsbau von dieser geänderten Situation betroffen. Wir fanden uns als Wohnungsbauer schlagartig in einer Existenzkrise. In den letzten zwei Jahren mussten wir die Belegschaft radikal reduzieren und unseren Fokus auf andere Segmente, wie z.B. Umbau und Büro, ausrichten. Mittlerweile ist dieser Prozess abgeschlossen. Heute schauen wir wieder optimistisch in die Zukunft.



Rechte: Lisa Farkas/Stefan Forster GmbH

Why are you focussing on residential construction?

SF: The city holds a great fascination for me, probably because I grew up in the village. Even as a young boy, I wanted to escape the confines of the village, which is why I consciously chose Berlin as my place of study. For me, the city means people living close together. This closeness creates developments. The nucleus of our society lies in the city. For me as a young person, the city offered important opportunities for development and stimulation. For me, the city is also always a place of personal freedom, in contrast to the social control of the village. Nevertheless, I always have a longing inside me for the community of the village. This longing is expressed in architecture in the preference for creating courtyards, a space formed by individual houses. The courtyard is a theme that always accompanies me. It offers an opportunity for contact without the compulsion to communicate. It symbolises the great freedom that the city offers me. In my work, I am still guided by the ideal of doing something for people. Housing construction can and should make a direct contribution to the quality of life of residents. Enthusiastic feedback from the residents of my houses gives me the pleasant feeling of having done something right. For me, the best thing about being a residential architect is when I meet clients who work with me to achieve a beautiful result, who see and treat me as a partner and not as a service provider. We usually find these partners in housing associations and co-operatives. They still have an awareness of social respon-

Warum liegt Ihr Fokus auf Wohnungsbau?

SF: Die Stadt übt auf mich eine große Faszination aus, wahrscheinlich, weil ich auf dem Dorf aufgewachsen bin. Schon als kleiner Junge wollte ich der Enge des Dorfes entfliehen und deswegen habe mich auch bewusst für Berlin als Studienort entschieden. Stadt bedeutet für mich das enge Zusammenleben von Menschen. Diese Enge erzeugt Entwicklungen. In der Stadt liegt nun mal der Nukleus unserer Gesellschaft. Die Stadt bot mir als jungem Menschen wichtige Entfaltungsmöglichkeiten und Anregungen. Für mich ist Stadt auch immer ein Ort der persönlichen Freiheit, im Gegensatz zur sozialen Kontrolle des Dorfes. Trotzdem habe ich in meinem Innern auch immer die Sehnsucht nach der Gemeinschaft des Dorfes. Dies äußert sich in der Architektur in der Vorliebe zur Schaffung von Höfen, ein Raum gebildet durch einzelne Häuser. Der Hof ist ein Thema, das mich immer begleitet. Er bietet Gelegenheit zum Kontakt, ohne den Zwang zur Kommunikation. Das ist das Sinnbild der großen Freiheit, welche die Stadt für mich bereithält. Bei meiner Arbeit leitet mich immer noch das Ideal, etwas für den Menschen tun. Der Wohnungsbau kann und sollte einen direkten Beitrag zur Lebensqualität der Bewohner leisten. Begeisterte Rückmeldungen von Bewohnern meiner Häuser erzeugen bei mir das angenehme Gefühl, irgendetwas richtig gemacht zu haben. Am schönsten ist mein Beruf als Wohnungsbauarchitekt, wenn ich auf Bauherren treffe, die mit mir gemeinsam an einem schönen Ergebnis arbeiten, die mich

sibility. It is not for nothing that these clients are open to building with bricks.

How long will you work as an architect? What will the future hold for Stefan Forster GmbH?

SF: I've now reached retirement age and, given the current economic situation, it would actually be the right time to give up my job. However, I wouldn't know what else to do. Due to my manic fixation on my work, I haven't developed an alternative approach to life - I just can't think of anything better. On the other hand, I am convinced that this fixation on my work is also a prerequisite for creating good architecture. As the oldest person in the office, I still find it fascinating to create something new together with young, motivated employees. My role is limited to that of critic and corrective, which fulfils me. The many long-standing colleagues also form a surrogate family that keeps me young. I therefore believe that I will continue to work with the team in this way for a while. At least until I realise myself, or am told by someone, that enough is enough.

B. Building with bricks

Your project portfolio includes many houses with brick facades or at least clinker brick bases. Why do you like using bricks?

SF: I have a personal history of suffering with external thermal insulation composite systems (ETICS). In recent years, we have realised many passive houses in Frankfurt with ETICS as facade cladding. Today, 20 years later, they all look shabby and ready for demolition. It's disillusioning for me to see how dirty these facades have become, my life's work has gone to rack and ruin. Normally, these houses should be repainted every 10 years - but nobody does it, so they look run-down today. Realising all this, we started very early on to persuade builders to use vertically perforated bricks with infill for the exterior walls, as the classic facade plaster repels dirt better. These buildings still look good today. Building owners with a long-term interest in holding on to their properties, such as co-operatives and companies, are very receptive to this alternative and sometimes even ask us about it.

However, I am happiest when we can convince clients to use facing bricks. At my current age, I am beginning to look back on my work. The only buildings that have stood the test of time are those with brick facades, either Poroton masonry or, even better, with facing bricks as cladding.

We are still always in favour of finishing a building with a clinker base plinth at the bottom. When we express this wish, some clients look at us as if we were demanding the installation of golden taps. That's how far the much-vaunted building culture has come; even banal, simple things are now dismissed as unnecessary luxury. The clinker brick plinth protects the building from mechanical damage. It also emphasises a certain quality and intrinsic value of the building. Both are essential characteristics of good architecture. Passers-by will clearly notice the difference in quality between a clinker brick or rendered plinth. I am convinced that as a builder and investor, you have to take responsibility for your environment with your building, because you benefit from the value of

als Partner sehen und behandeln, nicht als Dienstleister. Wir finden diese Partner meist bei Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Bei ihnen trifft man noch auf das Bewusstsein für gesellschaftliche Verantwortung. Nicht umsonst sind dieses Bauherren offen für das Bauen mit Ziegeln.

SF: Wie lang werden Sie als Architekt arbeiten? Wie wird es mit der Stefan Forster GmbH weitergehen?

SF: Mittlerweile bin ich im Rentenalter, bei der derzeitigen wirtschaftlichen Situation wäre es eigentlich auch der richtige Zeitpunkt, den Beruf an den Nagel zu hängen. Allerdings wüsste ich auch nicht, was ich anderes machen sollte. Durch meine manische Fixierung auf meine Arbeit habe ich kein alternatives Lebenskonzept entwickelt – mir fällt einfach nichts Besseres ein. Andererseits bin ich der Überzeugung, dass diese Fixierung auch Voraussetzung für die Schaffung von guter Architektur ist. Ich finde es nach wie vor faszinierend, als Ältester im Büro, gemeinsam mit jungen motivierten Mitarbeitern Neues zu schaffen. Meine Rolle beschränkt sich dabei eher auf die des Kritikers und Korrektivs, das füllt mich aus. Auch bilden die vielen langjährigen Kollegen eine Ersatzfamilie, die mich jung hält. Deshalb glaube ich, dass ich mit dem Team noch eine Weile so weiterarbeiten werde. Zumindest so lange, bis ich selbst merke, oder von jemandem darauf hingewiesen werde, dass es reicht.

B. Bauen mit Ziegeln

In Ihrem Projektportfolio finden sich viele Häuser mit Ziegelfassade oder zumindest Klinkersockel. Warum nutzen Sie gerne Ziegel?

SF: Ich habe eine persönliche Leidensgeschichte mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). In den letzten Jahren haben wir in Frankfurt viele Passivhäuser mit WDVS als Fassadenverkleidung realisiert. Heute, 20 Jahre später, machen alle einen schäbigen, abrisssreifen Eindruck. Für mich ist es desillusionierend zu sehen, wie diese Fassaden schmutzig geworden sind, mein Lebenswerk ist verkommen. Normalerweise sollten diese Häuser alle zehn Jahre neu gestrichen werden – nur, niemand macht das, dementsprechend heruntergekommen sehen diese Häuser heute aus. Dies alles ahnend, haben wir schon sehr früh damit begonnen, Bauherren davon zu überzeugen Hochlochziegel mit Verfüllung für die Außenwände zu verwenden, da der klassische Fassadenputz Schmutz besser abweist. Diese Gebäude sehen heute immer noch gut aus. Bauherren mit langfristigen Halteinteresse wie Genossenschaften und Gesellschaften sind für diese Alternative sehr empfänglich und fragen uns teilweise auch danach. Am glücklichsten bin ich jedoch, wenn wir Bauherren vom Einsatz von Vormauerziegeln überzeugen können. Mit meinem derzeitigen Alter beginne ich, auf mein Schaffen zurückzublicken. Die einzigen Gebäude, die die Zeit anständig überdauert haben, sind Gebäude mit Ziegelfassaden, entweder Porotonmauerwerk oder, noch besser, mit Vormauerziegel als Fassadenverkleidung.

Wir setzen uns weiterhin immer dafür ein, ein Gebäude mit einem Klinkersockel nach unten abzuschließen. Einige Bauherren schauen uns, wenn wir diesen Wunsch äußern, an, als würden wir den Einbau goldener Wasserhähne fordern.

the location when creating the value of the property. In my view, he is therefore obliged to return a certain quality to society, for example on the facade.

Why do you mainly use red and reddish-coloured facing bricks?

SF: There is, of course, a specific development history to this. In our early days, we didn't want to emphasise the brick base so as not to „cut through“ the house. That's why we mostly used light clinker brick colours. This created a rather „gentle“ transition from render to brick. At some point, I could no longer stand the bland look of the houses. The red is actually an outcry against the fashionable beige and brown colours that are used everywhere. Entire new-build districts are now bathed in monotonous white and beige - unbearable - although our cities are actually colourful.

For me, colour is an outcry against this dreariness. When you drive along a boring 1950s reconstruction street and suddenly come across a bright red building, it is like a wake-up call. You can observe this phenomenon quite well in our project in Schlossstrasse in Frankfurt, with its red brick facade. Another example is the Oskar Residence, whose facade seems to literally glow when the evening sun falls on it. I find it fascinating that the building changes its character depending on the incidence of light. If we are allowed to, as here, we like to use red joints to move away from individual bricks and towards a homogeneous surface. This enhances the luminous impression enormously. I particularly love these red houses. The colour has become part of our typology, making our work easier, the products recognisable and the effect of the result predictable in advance. That's why we like building red facades.

Do you have any suggestions to the brick industry?

SF: Building with Poroton is still more complicated than with other wall materials. There is a recurring problem with windows in brick walls: Window stop, side, left, right, top, shutter, lintel, window sill. We have to drill holes in the very porous Poroton bricks to attach them. That's why there are angle elements that have to be screwed on and extra parts that have to be glued on. All in all, it is a user-unfriendly system, as we have just realised with a project in Aschaffenburg. There used to be stop bricks that had a nose and you could slide the window onto them. Apparently they no longer exist, we don't have them. The employees could certainly list a lot more problems here - we'll save ourselves the trouble at this point.

C. Urban Development

How should a good city or a good neighbourhood, where people like to live, be designed?

SF: Urban planning should be based on the tried and tested Central European city model. This city was created in the 19th century or early 20th century, with a specific spatial sequence of street, house and block interior or courtyard. People are familiar with this system and feel comfortable in it. That's why we don't need to invent anything fundamentally new. Instead, we should develop the block further. Ac-

Soweit ist es mittlerweile mit der vielbeschworenen Baukultur gekommen, selbst banale, einfache Dinge werden als unnötiger Luxus abqualifiziert. Der Sockel in Klinkerausführung schützt das Gebäude vor mechanischen Beschädigungen. Weiterhin kommt dadurch eine gewisse Qualität und Werthaltigkeit des Hauses zum Ausdruck. Beide sind wesentliche Merkmale von guter Architektur. Einem Passanten wird der Qualitätsunterschied zwischen einem Sockel in Klinker oder Putz deutlich ins Auge fallen. Ich bin überzeugt, dass man als Bauherr und Investor mit seinem Bau Verantwortung für seine Umwelt übernehmen muss, denn er profitiert bei der Wertbildung der Immobilie von dem Wert des Ortes. Damit ist er in meinen Augen verpflichtet, eine bestimmte Qualität u.a. an der Fassade der Gesellschaft zurückzugeben.

Warum die Vorliebe für rote und rötliche Sichtziegel?

SF: Dazu gibt es natürlich auch eine eigene Entwicklungsgeschichte. In unserer Anfangszeit wollten wir den Klinkersockel nicht betonen, um das Haus nicht „durchzuschneiden“. Deswegen kamen meist helle Klinkerfarbtöne zum Einsatz. Es gab damit einen eher „sanften“ Übergang von Putz zu Klinker. Irgendwann konnte ich den faden Anblick der Häuser nicht mehr ertragen. Das Rot ist eigentlich ein Aufschrei gegen die allseits zum Einsatz kommenden Modifarben beige und braun. Ganze Neubauviertel sind mittlerweile in eintöniges weiß und beige getaucht – unerträglich – dabei sind unsere Städte doch eigentlich bunt.

Farbe ist für mich ein Aufschrei gegen diese Tristesse. Wenn sie eine langweilige 50er-Jahre-Wiederaufbau-Straße entlangfahren und plötzlich auf ein leuchtend rotes Haus stoßen, wirkt das wie ein Weckruf. Bei unserem Projekt in der Schlossstraße in Frankfurt, mit roter Klinkerfassade, kann man dieses Phänomen recht gut beobachten. Ein anderes Beispiel ist die Oskar Residence, deren Fassade förmlich zu glühen scheint, wenn die Abendsonne darauf fällt. Ich finde es spannend, dass das Gebäude je Lichteinfall seinen Charakter verändert. Wenn wir es, wie hier, dürfen, nutzen wir gerne rote Fugen, um vom Einzelstein weg- und zu einer homogenen Fläche zu kommen. Das unterstützt den leuchtenden Eindruck enorm. Ich liebe diese roten Häuser ganz besonders. Die Farbe ist Teil unserer Typologie geworden, macht damit unsere Arbeit einfacher, die Produkte wiedererkennbar und im Voraus einschätzbar, wie das Ergebnis wirkt. Deshalb bauen wir gerne rote Fassaden.

Haben Sie Wünsche an die Ziegelindustrie?

SF: Das Bauen mit Poroton ist nach wie vor komplizierter als mit anderen Wandmaterialien. Es gibt ein immer wiederkehrendes Problem mit Fenstern in Ziegelwänden: Fensteranschlag, seitlich, links, rechts, oben, Rollläden, Sturz, Fensterbank. Zum Befestigen müssen wir in den sehr porösen Poroton-Ziegel Löcher bohren. Darum gibt es Winkelemente, die drangeschraubt, und Extrateile, die angeklebt werden müssen. Das ist insgesamt ein nutzerunfreundliches System, das merken wir gerade wieder bei einem Projekt in Aschaffenburg. Früher gab es Anschlagziegel, die hatten eine Nase und man konnte das Fenster dranschieben. Die gibt es anscheinend jetzt nicht mehr, die fehlen uns. Die Mitarbeiter

cordingly, we are working on house and block typologies. We are always concerned with the relationship between the street as a public space and the courtyard as a semi-public space.

In a current project, we are extending the courtyard considerably and planting an „urban forest“ in it. In return, we are dispensing with the fire brigade rescue system on the courtyard side. This courtyard typology creates an ecological compensation area, provides percolation space and ensures a better internal climate. We are developing the courtyard concept further and responding to current and future problems such as overheating and heavy rainfall.

For the same reason, I am also a friend of the idea of banning parked cars from the street and accommodating them in multi-storey car parks or neighbourhood garages. We can unseal the freed-up road space, plant trees or use it for cycle paths, while at the same time creating more space for moving cars. Without parked cars along the streets, we would have a completely different city. So the block question leads on to the general question: What will a city of the future actually look like?

What role does the material play in urban design?

SF: Architecture must always be understood as communication. Buildings have an influence on their surroundings and the people who walk past them or live in them. That's why we as residential builders reject exposed concrete. It is a sign to the occupants that they were not worth the while. Conversely, a high-quality surface expresses that an effort has been made and that the resident is valued. We want to communicate this attitude with the clinker brick. I also believe that the influence of the built environment on people tends to be subconscious. For me as an architect, it is as if buildings speak to me. I read the cityscape or the houses on a street like a book. Bad architecture can put me in a bad mood. It is a question of quality. The influence that buildings can have on people is unfortunately not really recognised by many of those responsible for housing construction. Unfortunately, the public is currently only concerned with figures for residential building permits and completions. Questions about the quality of the neighbourhoods - what does it look like? How long does it last? Who lives there? Does it even fit in there? - are not asked.

I see parallels in the current development to the situation in the post-war period. There is a danger that we will repeat mistakes. Back then, a relatively large number of houses were built relatively quickly in West Germany. Today, we would prefer to demolish all these houses again. Now we are basically doing the same thing, only with a much higher energy input. In a few years' time, when the housing shortage has been eliminated, people will take a critical look at what has been built and think about how to get rid of it. That's why this fixation on figures rather than quality is a problem for me as an architect.

könnten hier sicher noch eine Menge weiterer Probleme anführen – das sparen wir uns an der Stelle lieben.

C. Städtebau

Wie sollte eine gute Stadt oder ein gutes Quartier, in dem man gerne wohnt, gestaltet sein?

SF: Städtebau sollte sich an dem bewährten mitteleuropäischen Stadtmodell orientieren. Diese Stadt ist im 19. Jahrhundert oder Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden, mit einer bestimmten räumlichen Abfolge von Straße, Haus und Blockinnenraum oder Hof. Dieses System ist den Menschen vertraut, darin fühlen sie sich wohl. Daher sollten wir den Block weiterentwickeln, statt etwas grundsätzlich Neues zu erfinden. Dementsprechend arbeiten wir an Haus- und Blocktypologien. Dabei geht es uns immer um das Verhältnis von Straße als öffentlicher und Hof als halböffentlicher Raum.

Bei einem aktuellen Projekt weiten wir den Hof sehr stark aus und pflanzen einen „Stadtwald“ hinein. Dafür verzichten wir auf hofseitige Feuerwehrrettung. Diese Hoftypologie schafft eine ökologische Ausgleichsfläche, bietet Versickerungsfläche und sichert ein besseres Binnenklima. Wir entwickeln den Hof-Gedanken weiter und reagieren auf heutige und zukünftige Probleme wie Überhitzung und Starkregen.

Aus dem gleichen Grund bin ich auch ein Freund der Idee, parkende Autos von der Straße zu verbannen und in Parkhäusern oder Quartiersgaragen unterzubringen. Die freige-wordene Straßenfläche können wir entsiegeln, mit Bäumen bepflanzen oder für Fahrradwege nutzen, bei gleichzeitig mehr Platz für fahrende Autos. Ohne parkende Autos entlang der Straßen hätten wir eine völlig andere Stadt. So greift die Blockfrage über auf die allgemeine Frage: Wie sieht eine Stadt der Zukunft eigentlich aus?

Welche Rolle spielt das Material für die Stadtgestaltung?

SF: Architektur muss immer als Kommunikation verstanden werden. Gebäude haben einen Einfluss auf ihre Umgebung und die Menschen, die daran vorbeigehen oder darin wohnen. Deshalb lehnen wir als Wohnungsbauer Sichtbeton ab. Das ist ein Zeichen für den Bewohner, dass an ihm gespart worden ist. Im Umkehrschluss drückt eine wertige Oberfläche aus, dass man sich Mühe gegeben hat und den Bewohner wertschätzt. Diese Haltung wollen wir mit dem Klinker kommunizieren. Ich glaube zudem, dass der Einfluss gebauter Umwelt auf den Menschen eher unbewusst ist. Für mich als Architekt ist es so, als sprächen Häuser mit mir. Ich lese im Stadtbild oder den Häusern einer Straße wie in einem Buch. Schlechte Architektur kann mir die Laune verhegeln. Das ist eine Frage der Qualität. Der Einfluss, den Gebäude auf die Menschen haben können, wird leider von vielen für den Wohnungsbau Verantwortlichen nicht wirklich beachtet. In der Öffentlichkeit geht es derzeit leider nur um Zahlen für Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen. Fragen zur Qualität der Quartiere – Wie sieht das aus? Wie lange hält das? Wer wohnt da? Passt das dort überhaupt rein? – werden nicht gestellt.

In der aktuellen Entwicklung sehe ich Parallelen zur Situation in der Nachkriegszeit. Es besteht die Gefahr, dass wir Fehler wiederholen. Damals wurde in Westdeutschland re-

D. Affordable and sustainable housing

What should be done to ensure that more affordable flats are built again?

SF: The current situation of a lack of flats is a major problem. In my opinion, social housing in its current form is outdated and should be abolished. In the end, it only encourages property ownership as the subsidies on these flats run out after a few years. Outsourcing the housing supply to investors and independent property developers has not worked, as we have all seen over the last ten years. Although many flats have been built, rents have exploded at the same time. On the other hand, I am in favour of a strong state that takes responsibility. The development of housing estates should always first be a matter for municipal housing associations and cooperatives on state-owned land with state funding. Housing remains the property of the state and is no longer a product or commodity. Areas could be reserved for independent housing construction by investors and property developers, effectively reversing the current procedure.

Given the large number of apartment blocks to be built, how can this be done as sustainably as possible?

SF: When houses are worn out after a few decades, so to speak, when extensive repairs to building services, pipework, windows, etc. are due, the question often arises as to whether the building should be preserved. If it has a lovingly designed clinker brick facade, as is the case with our buildings, for example, people are far more likely to have a positive relationship with it than with a 30-year-old ETICS facade, for example. The elaborate facade is perceived as an asset and thus becomes a permanent, accepted part of the cityscape. The building is then part of the collective memory. Accordingly, people will never think of demolishing the building. It is sustainable. The one-off energy input in its construction pays off for longer and is not destroyed. For this reason, we argue in favour of investing more energy and more resources in a clinker brick shell at the beginning. This is more expensive, but the clinker brick facade can be left to its own devices for almost 80 years. It retains its quality and is part of the urban design.

For reasons of sustainability, we are in favour of a high quality built city. For us residential builders, this means that we plan residential buildings for flexible uses. In the future, it must be possible to realise a variety of living concepts in the building envelope. In concrete terms, this means, for example, that flats should be as easy to convert as possible, only then will they be sustainable.

lativ schnell relativ viel gebaut. Diese Häuser würden wir heute am liebsten alle wieder abreißen. Jetzt machen wir im Grunde das Gleiche, nur mit einem deutlich höheren energetischen Einsatz. In einigen Jahren, wenn der Wohnungsmangel beseitigt sein wird, wird man kritisch auf das Erbaute blicken und sich überlegen, wie man es wieder loswird. Deshalb stellt diese Fixierung auf Zahlen und nicht auf Qualität für mich als Architekt ein Problem dar.

D. Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnungsbau

An welchen Punkten sollte angesetzt werden, damit wieder mehr und bezahlbare Wohnungen gebaut werden?

SF: Die momentane Situation der fehlenden Wohnungen ist ein großes Problem. Der soziale Wohnungsbau in seiner jetzigen Form ist meiner Meinung nach überholt und müsste abgeschafft werden. Er unterstützt am Ende nur Eigentumsbildung, da die geförderten Wohnungen nach einigen Jahren aus der Bindung fallen. Die Wohnungsverorgung an Investoren und freie Bauträger auszulagern, hat, wie wir alle in den letzten zehn Jahren gesehen haben, nicht funktioniert. Zwar sind viele Wohnungen entstanden, aber parallel sind die Mietpreise explodiert. Ich plädiere dagegen für einen starken Staat, der Verantwortung übernimmt. Baugebietsentwicklung sollte immer zuerst Sache kommunaler Wohnungsbau-gesellschaften und Genossenschaften auf staatlichem Boden mit staatlicher Finanzierung sein. Die Wohnungen bleiben im Eigentum des Staates und sind keine Produkte oder Handelswaren mehr. Für den freien Wohnungsbau von Investoren und Bauträgern könnten Flächen reserviert werden, im Effekt eine Umkehrung des derzeitigen Verfahrens.

Angesichts der großen Zahl zu bauender Wohnhäuser, wie kann das möglichst nachhaltig geschehen?

SF: Wenn Häuser nach einigen Jahrzehnten sozusagen abgewohnt sind, wenn umfangreiche Instandsetzungen an Haustechnik, Rohrleitungen, Fenster usw. anstehen, stellt sich oft die Frage, ob das Gebäude erhalten werden soll. Ist es mit einer liebevoll gestalteten Klinkerfassade versehen, so wie es beispielsweise unsere Gebäude sind, dann haben die Menschen weit eher eine positive Beziehung dazu als zu einer 30 Jahre alten WDVS-Fassade. Die aufwändige Fassade wird als Wert wahrgenommen und so ein dauerhafter, akzeptierter Teil des Stadtbildes. Das Haus ist dann Teil des kollektiven Gedächtnisses. Dementsprechend wird man nie auf die Idee kommen, das Haus abzureißen. Das ist nachhaltig. Der einmalige Energieeinsatz bei seiner Errichtung zahlt sich so länger aus. Aus diesem Grunde argumentieren wir dafür, am Anfang mehr Energie und mehr Mittel in eine Vormauer-Klinkerschale zu investieren. Das ist teurer, aber die Klinker-Fassade kann man fast 80 Jahre sich selbst überlassen. Sie bewahrt ihre Qualität und ist Teil der Stadtgestaltung.

Wir plädieren aus Gründen der Nachhaltigkeit für eine hohe Qualität der gebauten Stadt. Für uns Wohnungsbauer bedeutet das, dass wir Wohnhäuser für flexible Nutzungen planen. In der Gebäudehülle müssen vielfältige Wohnkonzepte in Zukunft realisierbar sein. Konkret bedeutet dies beispielsweise, dass Wohnungen sich möglichst einfach umbauen lassen, erst dann sind sie nachhaltig.