



Adam Levy in seiner Wohnung in Johannesburg

Der Umbauer

Wie der Immobilienhändler Adam Levy aus einem gefährlichen Viertel Johannesburgs eine hippe Gegend macht VON KRISTINA MAROLDT

Wenn Adam Levy über sein Heimatland Südafrika spricht, zeichnet er das Bild der Regenbogenation, in der Menschen vieler Hautfarben glücklich zusammenleben. Diese Nation ist noch ein Traum. Levy will ihn Wirklichkeit werden lassen. Nur: Wie geht das? »Eigentlich ist es ganz einfach«, sagt Levy. »Schaffe einen Ort, an dem alle Spaß haben! Wie diesen Strand hier. Ich garantiere dir: Egal, welche Hautfarbe die Leute haben, sie werden kommen.«

Levy, 36, klein, drahtig, Surferbräune, findet, es könne nicht schaden, die Probleme seines Heimatlandes mit Unbedarftigkeit anzugehen. Play Braamfontein hat der Immobilienentwickler sein Unternehmen genannt: »Spiel, Braamfontein!«

Levy will seine Landsleute an Orte locken, die sie für gefährlich halten. Deshalb hat er diesen Strand erschaffen, auf dem er gerade sitzt. Eine Sandfläche mit Liegestühlen, Sonnenschirmen und Cocktaillbar, die sich nicht an der Traumküste von Kapstadt befindet, sondern im Zentrum des Zehn-Millionen-Einwohner-Molochs Johannesburg, auf einem Hochhausdach in Braamfontein, einem lange verwahrlosten Geschäftsviertel neben den Bahngleisen.

Dass die *New York Times* Braamfontein mit Brooklyns Hipsterviertel Williamsburg vergleicht, ist vor allem Levy zu verdanken. Seit 2003 arbeitet er daran, den Horrorkiez in einen Ort zu verwandeln, an dem man durch Galerien und Boutiquen junger Künstler und Designer bummelt, in Straßencafés unter freiem Himmel isst und abends zu den neuesten Remixes lokaler DJs tanzt. Läge Braamfontein in Berlin oder New York, wäre das banal. In Johannesburg ist das Viertel eine Sensation.

Sein leidenschaftlichstes Plädoyer hielt er, als er den Anwaltsberuf aufgab

Um das Wagnis zu begreifen, auf das Levy sich eingelassen hat, muss man ein wenig zurück in die südafrikanische Geschichte blicken. Zur Jahrtausendwende galt das Zentrum Johannesburgs als eines der gefährlichsten Pflaster außerhalb von Kriegsgebieten. In den 1980er Jahren waren Industriebetriebe und Büros in die Vororte abgewandert, Hausbesetzer und Drogendealer hatten die Herrschaft übernommen. Leute aus der Mittelschicht wagten sich nur im verriegelten SUV und mit durchgedrücktem Gaspedal hierher. Als Levy damals an der Witwatersrand-Universität in Braamfontein sein Jurastudium be-

gann, wusste er nicht einmal, wie das Viertel hieß, in dem sich sein Campus befand. Wie die meisten weißen Johannesburger war er in einem der nördlichen Vororte aufgewachsen. Die liegen nur eine Viertelstunde vom schwarz besiedelten Zentrum entfernt und offenbaren sich dem Besucher doch als eine andere Welt: Frei stehen die Einfamilienhäuser in parkähnlichen Gärten, umrahmt von Elektrodraht. Wer spazieren gehen will, setzt sich ins Auto und fährt zu einer bewachten Shopping-Mall. Die Apartheid mochte Geschichte sein, doch Südafrika war – und ist – noch immer ein Land mit vielen Mauern.

Nach dem Examen brach Levy zu einer Weltreise auf. Ein Jahr war er als Backpacker unterwegs, streifte über asiatische Märkte, bummelte über europäische Boulevards. Und merkte in Städten wie Paris oder New York, was ihm zu Hause fehlte: das Leben zwischen den Häusern.

2002 kehrte er zurück und fing als Anwalt in einer Kanzlei an. Viel Freude machte ihm der Job nicht. Jura hatte er seinem Vaters zuliebe studiert, einem bekannten Wirtschaftsanzwalt. Eigentlich interessierte er sich für Architektur und Design. In seinen Mittagspausen durchstreifte er die verwaisten Straßen von Braamfontein und stellte sich vor, was man aus den leer stehenden Betonblöcken der 1960er und 70er machen könnte. Ließen sich die Großraumbüros nicht in ähnlich spektakuläre Lofts verwandeln wie die Lagerhallen Sohos? Könnte man nicht die viktorianischen Bauten zwischen den Hochhäusern renovieren, um Cafés und Galerien darin zu eröffnen?

Er klingelte beim Eigentümer des Hauses, das ihm am besten gefiel: 155 Smit Street. Ein achtstöckiges Bürogebäude aus den 1950ern mit zwei riesigen Glasfronten und einem spektakulären Blick auf die gerade erbaute Nelson-Mandela-Brücke. Zwei Millionen Rand wollte der Mann dafür haben, umgerechnet 200 000 Euro. Ein Spottpreis.

Levy hatte etwas Geld gespart. Den größten Teil würde ihm sein Vater geben müssen. Levy hielt das leidenschaftlichste Plädoyer seiner kurzen Anwaltslaufbahn: »Wenn ich Anwalt bleibe, werde ich es nie schaffen, aus deinem Schatten zu treten. Doch mit diesem Haus könnte ich etwas Besonderes beginnen.« Der Vater war wenig begeistert. Aber er half.

Mittlerweile sind die sieben Lofts, in die Levy das Haus aufgeteilt hat, unter Architekturfans fast so bekannt wie die Nelson-Mandela-Brücke nebenan. Levy hatte keine Mühe, Käufer zu finden – obwohl er die Wohnungen unter der Bedingung veräußerte, dass die neuen Besitzer die Apartments bewohnen und nicht als Spekulationsobjekte horten. 155 Smit Street wird heute in Einrichtungs- und Architekturmagazinen gepriesen. Ganz oben, im Penthouse,

Boom in Downtown

Johannesburg

Gegründet 1886 als Goldgräber-Zeltstadt stieg Johannesburg in hundert Jahren zur reichsten und modernsten Stadt Afrikas auf. Von den 1980er Jahren an zogen aber viele Unternehmen vom Zentrum in die Vororte – unter anderem deshalb, weil Industriebetriebe während der Apartheid in der Stadt nicht mehr als sechs schwarze Arbeiter beschäftigen durften. Um den Immobilienbesitzern ihr Einkommen zu sichern, lockerte man die Zugangsbestimmungen für Schwarze in der Innenstadt. Doch der Zuzug der Massen entglitt der Kontrolle. Eigentümer verlangten horrenden Mieten und ließen die Häuser verfallen, Hausbesetzer okkupierten leer stehende Gebäude, die Kriminalität stieg.

Aufwärts

Seit der Jahrtausendwende geht es in Downtown wieder aufwärts, in manchen Vierteln sind die Immobilienpreise um das Fünffache gestiegen. Die Stadt hat umgerechnet 300 Millionen Euro in den Aufbau des zentralen Museums- und Theaterdistricts Newtown (Foto u.) investiert. Durch verstärkten Polizeieinsatz, private Sicherheitsdienste und Überwachungskameras konnte die Kriminalität erheblich vermindert werden.



zwischen afrikanischer Kunst und europäischen Designklassikern, wohnt Levy selbst. Volkswagen ließ hier einen Werbespot drehen.

Von seinem Wohnzimmer aus hat Levy nicht nur die Skyline von Johannesburg im Blick, sondern auch das urbane Labor, in das sich Braamfontein verwandelt hat. Noch ist es ein übersichtliches Reich: Neun Häuser hat Levy nach und nach gekauft, renoviert, vermietet. Im Grau des Betons blitzen nun zwischen Elektronikdiscountern und afrikanischen Frisörsalons grün und rosa gestrichene Designläden und Galerien, Boutiquen und Live-Clubs, es gibt ein renoviertes Theater aus den 1950ern, ein viktorianisches Hotel aus der Zeit der Jahrhundertwende, einen Wochenmarkt in einem Parkhaus und ein stets volles Café, in dessen Innenhof sich Studenten, Büroangestellte und Familien aller Hautfarben zum Plaudern treffen.

Was es in Levys Braamfontein nicht gibt, sind Sicherheitsschleusen, Wacheleute, vergitterte Fenster. »Trotzdem hatten wir in den letzten 18 Monaten keinen Einbruch«, sagt Levy. »Weil die Leute sich kennen. Ich sage immer: Reißt die Mauern nieder, redet lieber mit den Nachbarn. Das ist die beste Verbrechensbekämpfung.«

Als er 2003 mit der Renovierung des Hauses in der Smit Street begann, glaubte keiner an solche Sprüche: »Die Johannesburger haben so viel Angst, dass es fast krankhaft ist«, sagt Levy. »Diesen Zustand zu überwinden war die größte Herausforderung.« Für Imagekampagnen fehlte ihm das Geld. Also vertraute er auf das, was er an der Uni am besten konnte: feiern. »Immer, wenn ich ein neu gekauftes Haus vermieten wollte, habe ich Partys veranstaltet. Ich habe Leute eingeladen, von denen ich dachte, dass sie wie ich von einem anderen Johannesburg träumten. Meine Generation hat es so satt, dass die Welt uns nur als Verbrecherparadies kennt. Es gibt hier so viele kreative, dynamische Leute – wieso kann das nicht unser Markenzeichen werden?«

Die Partygäste, 20- bis 30-jährige Südafrikaner, die kaum eigene Erinnerungen an die angstgetriebene Apartheidgesellschaft hatten, wurden zu Levys Botschaftern. Langsam sprach sich herum, dass man in Braamfontein nicht sofort niedergestochen wird, sondern gut feiern kann. Erst kamen die Neugierigen nur am Wochenende, dann auch die Älteren. Heute drängeln sich auf dem Neighbourgoods Market im Parkhaus jede Woche bis zu 4000 Besucher zwischen Ständen mit Bioobst und afrikanischem Trockenfleisch.

Wo mehr Menschen sind, braucht es mehr Infrastruktur. Eigentlich müsste die Stadt die Straßen in Schuss halten und für Parkplätze sorgen. »Aber

sie kriegen es einfach nicht hin«, sagt Levy. In den ersten Jahren schrieb er fast jeden Tag Beschwerdebriefe und Anträge. Wenn heute etwas kaputtgeht oder die Mieter keine Parkplätze finden, organisiert er selbst Handwerker oder ein leer stehendes Parkhaus. »Es kann doch nicht sein, dass einem unsere Politiker ständig das Gefühl vermitteln: Gib besser auf. Die Welt ist zu kompliziert und die Probleme sind zu groß, als dass du etwas ausrichten könntest. Wie sollen wir dieses Land denn verändern, wenn wir Probleme verdrängen, statt sie zu lösen?«

»Die Gegend hier ist wie eine Party, auf der alle Gäste zwanzig sind«

Die Stadt profitiert von Levys Hartnäckigkeit. Denn die Immobilienpreise im Zentrum von Johannesburg steigen. Häuser, die vor zehn Jahren noch für umgerechnet 50 000 Euro verkauft wurden, erzielen heute den fünffachen Preis. Das lockt auch andere Investoren: Fünf Kilometer von Braamfontein entfernt, am Ostrand des Zentrums, arbeitet Jonathan Liebmann, ein 30-jähriger Unternehmer, an einem ähnlichen Projekt wie Levy. Maboneng, Platz des Lichts, hat er sein herausgeputztes Areal mit Kulturzentrum, Hotel, Fitnessstudio, Büro- und Apartmentblocks genannt. Zu seinen Mietern gehören Prominente wie der Maler William Kentridge.

Bislang sind Maboneng und Braamfontein nur Inseln, das Häusermeer dazwischen ist wenig einladend. Doch sie dehnen sich aus. Und vielleicht werden sie irgendwann miteinander verwachsen sein – obwohl Levy ein anderes Konzept verfolgt: »Liebmann geht die Dinge anders an, gibt viel Geld für Marketing aus, ist wahnsinnig schnell. Weil er von einem Finanzier unterstützt wird, kann er sich das leisten. Ich habe nur einen Mitarbeiter, lasse mir gern Zeit bei der Auswahl meiner Mieter. Reich werde ich so nicht, darum geht es auch nicht. Ich will die Stadt verändern.« Aber auch er will, dass sich seine Investitionen auszahlen. »Braamfontein ist für mich ein langfristiges Projekt. In fünf bis zehn Jahren werden auch meine Häuser ein Vielfaches wert sein. Die Gegend hier ist wie eine Party, auf der alle Gäste 20 sind. Wir sprühen vor Energie.«

Anderswo zu leben, kann er sich nicht vorstellen. In seinem Heimatviertel Melrose ist er kaum noch. Dafür kommen seine Mutter und seine Geschwister jetzt häufiger zu ihm. Auch sein Vater, der Wirtschaftsanzwalt, der so skeptisch war, ist ein paar Mal zum Gucken gekommen. Und sagte seinem Sohn, wie stolz er auf ihn ist.