

Siedlungen der Berliner Moderne

Wohnensembles als Welterbe – das Vermächtnis ist aktuell wie nie

Am 7. Juni 2009 wurde der Stadt Berlin im Roten Rathaus die Welterbestätten-Urkunde für Siedlungen der 1920er Jahre übergeben. Damit wurden erstmalig in die Liste des Welterbes ganze Wohnensembles eingetragen – und zwar nicht nur wegen ihres gestalterischen Denkmalwertes, sondern ebenso aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen Konzeption. Die heutige Struktur und krisendämpfende Wirkung des deutschen Wohnungsmarktes hat im Siedlungsbau der 1920er Jahre eine ihrer Wurzeln.



Die Wohnstadt Carl Legien grenzt unmittelbar an die Gründerzeitbebauung des Prenzlauer Bergs und ist in entsprechender großstädtischer Dichte erbaut. Aus Zeile, Blockrand und Gartenraum entsteht ein Raumgefüge, in dem die Wohnungen weg von der Straße, hin zu den Gartenhöfen orientiert sind. Damit schlägt das Neue Bauen den benachbarten Blockrandstädtbau von der Wohnqualität her klar. Die Siedlung ist in ihrer Fünfgeschossigkeit wie keine andere ein typologischer Vorgänger der Wohngebiete der 1960er bis 1980er Jahre.

Quelle: Berliner Senatsverwaltung

Woher rührt die internationale Aufmerksamkeit?

Die Siedlungen der Berliner Moderne gelten heute als Ikonen der Weltarchitekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Weniger bekannt, aber wichtiger ist, dass sie auch Weltsozialgeschichte geschrieben haben. Geistige Väter waren Architekten wie Bruno Taut, Walter Gropius, Hans Scharoun und andere, die sich mit sozial engagierten Politikern wie dem Berliner Stadtbaurat Martin Wagner zusammengefunden hatten.

Die soziale Konzeption und städtebauliche Struktur des Siedlungsbaus der Moderne hat die europäische Stadt des 20. Jahrhunderts wesentlich geprägt. Seine Wurzeln gehen zurück auf die Reformbewegungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die aus

der Kritik an den untragbaren Wohnverhältnissen in den Hinterhöfen der Gründerzeitquartiere heraus Licht, Luft und Sonne für alle einforderten. Die ersten Gartenstädte und Siedlungen der Jahrhundertwende

- lösten die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf,
- trennten mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten und
- orientierten auf ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Damit waren Grundzüge einer neuen Wohnform entwickelt, die nach der Katastrophe des Ersten Weltkrieges mit der unerträglich gewordenen Wohnungsnot einer Woh-

nungsbaupolitik zugrunde lagen, die den Bau möglichst vieler Wohnungen für die breite Bevölkerung zum Ziel hatte und zu diesem Zwecke leistungsfähige Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften ins Leben rief.

Ambitioniertes und umfangreiches Wohnungsbauprogramm

Öffentlich statt privat, sozial statt spekulativ, komfortabel statt eng, hell statt dunkel, luftig statt stickig, hygienisch statt ungesund – unter so zugespitzten Begriffen entwarfen Sozialreformer und Künstler ein Gegenmodell zur Mietskaserne und zum Spekulantentum, das menschenwürdiges Wohnen für alle ermöglichen sollte.

Zwischen 1924 und 1931 errichteten gewerkschaftliche, genossenschaftliche und städtische Baugesellschaften nach diesem Leitbild in Berlin 140.000 neue Wohnungen. Die immense Bauleistung von 20.000 Wohnungen pro Jahr in einer krisengeschüttelten Gesellschaft wurde erst Ende der 1950er Jahre wieder erreicht. Die sechs ausgezeichneten Siedlungen stehen insofern als Pars pro Toto für beispielhafte

Sechs Berliner Siedlungen ...

... des aus den Reformbewegungen des frühen 20. Jahrhunderts und der Jahre nach dem Ersten Weltkrieg entstandenen sozial orientierten Wohnungsbaus, die weltweit Aufmerksamkeit und Nachahmung fanden, gehören nun offiziell zum Weltkulturerbe: die zwischen 1913 und 1916 errichtete Gartenstadt Falkenberg sowie die in den 1920er Jahren erbauten Siedlungen Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien, Siedlung Schillerpark und die Hufeisensiedlung Britz.



Zeile statt Block: Die Ende der 1920er Jahre erbaute Siemensstadt weist mit ihrer viergeschossigen Zeilenbauweise den Weg zum aufgelockerten Wohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg. An die Stelle des individuellen Nutzgartens früherer Siedlungen tritt das für alle zur Verfügung stehende Erholungsgrün, das in späteren Wohngebieten leider manchmal zum „Abstandsgrün“ degradiert wurde.

Quelle: Berliner Senatsverwaltung

Wohngebiete, die im gesamten Berliner Stadtgebiet entstanden.

Finanziert wurde der öffentliche Wohnungsbau durch die 1924 eingeführte Hauszinssteuer. Sie war eine auf vor Juli 1918 entstandenes Wohneigentum erhobene Ertragsteuer und schuf einen Lastenausgleich, mit dem die Besitzer von Immobilien an den Kosten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beteiligt wurden. Durch den Wertverlust von Hypotheken aufgrund der Hyperinflation bis 1923 waren Immobilienbesitzer zuvor praktisch vollständig entschuldet worden. Darüber hinaus hatte Wohneigentum durch die Inflation nicht an Wert verloren.

Wohnsiedlungen als Welterbe – eine erstmalige Entscheidung

An der Entscheidung der UNESCO ist Folgendes bemerkenswert:

- Erstmals wurden ganze Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts als Ensembles in die Welterbeliste aufgenommen. Bisher gab es das nur für Einzelbauwerke des 20. Jahrhunderts beziehungsweise für historische Stadtkerne. Damit wird der Welterbe-Gedanke mit einem neuartigen sozial-räumlichen und sozial-politischen Verständnis und explizit mit dem Thema „Wohnen“ verbunden.
- Mit dem Eintrag in die Welterbeliste wird nicht nur die künstlerische und urbanistische Leistung gewürdigt, sondern auch die sozialpolitische Vorbildwirkung, die von der Sozial- und Wohnungsreform der Weimarer Republik ausging und den Mietwohnungsbau weltweit nachhaltig prägte.
- Fünf der sechs Siedlungen sind im Besitz von Unternehmen, die als Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zum GdW-Verband gehören, die Deut-

sche Wohnen AG, die GSW Immobilien GmbH und die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Die organisierte deutsche Wohnungswirtschaft bekommt damit eine Nähe zum UNESCO-Welterbe, die es bislang nicht gegeben hat.

Was haben die Wohnsiedlungen der Moderne mit dem heutigen Wohnungsbau zu tun?

In mehrerlei Hinsicht ist der Siedlungsbau der 20er Jahre von Interesse für die aktuelle Diskussion um den Wohnungsbau.

Städtebau: die offene Stadtlandschaft

Zum einen hat das städtebauliche Leitbild der offenen, durchgrüneten Stadtlandschaft hier seine Wurzel – ein Leitbild, das aufgrund der nach wie vor vorhandenen ▶



Kennzeichnend für die Weiße Stadt sind ihre raffinierte Raumbildung und ihr städtischer Charakter infolge der Vielzahl der Versorgungseinrichtungen – vom Laden bis zur Kindereinrichtung. Ende der 1920er Jahre wurde hier rationell mit teilweiser Vorfertigung gebaut.

Quelle: Berliner Senatsverwaltung

Einheit von Wohnungsbau und Bauten für den Gemeinbedarf

Zukunftsweisend war der emanzipatorische Charakter des Siedlungsbaus der 1920er Jahre. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen sollte ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen. Sport- und Spielplätze gehörten ebenso zum Anspruch des neuen Siedlungsbaus wie ein gemeinschaftsorientiertes Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsqualitäten. Diese komplexe und sozialorientierte Gestaltung von Wohnmilieus war das Gegenteil des Spekulantentums der Mietskasernenzeit. Sie steht nach wie vor als Anspruch, der nicht von jedem Neubauprojekt eingelöst wird.

Mietwohnungssektor als krisendämpfender Faktor

Es hieße, die Siedlungen der Berliner Moderne zu verkürzt zu verstehen, wenn man sie nur als städtebauliche und architektonische Schöpfungen wahrnimmt. Für die Debatte um die Zukunft des deutschen Wohnungsmarktes wichtiger ist die Tatsache, dass ihr Bau die Schaffung eines sozial orientierten Mietwohnungssektors begründete – und zwar mit zur damaligen Zeit weltweiter Beispielwirkung.

Der Mietwohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg hat in Deutschland die in den 20er Jahren entwickelte Konzeption aufgegriffen, durch umfassende Förderung hohe Qualitätsstandards zu ermöglichen, die auch für die Mittelschichten attraktiv sind – es ging um „breite Schichten der Bevölkerung“. Da die geförderten Wohnungen nach der Mietbindungsdauer in den freien Markt übergangen, wurde schrittweise ein attraktiver Mietwohnungsmarkt geschaffen, der auch für private Investments interessant war – anders als etwa in Großbritannien oder in den USA, wo die wenigen staatlich

Qualitätsmängel in eng bebauten Innenstadtkartieren auch heute noch für Familien mit Kindern und Ältere attraktiv ist, weil es ein gut nutzbares und großzügiges Wohnumfeld ermöglicht.

Der durch die städtebauliche Grundstruktur mögliche Attraktivitätsgewinn des Wohnumfeldes ist ein wichtiger Ansatz bei der Sanierung der großen Wohngebiete der 1950er bis 1980er Jahre, die

direkt aus der Tradition ihrer Vorgänger in den 1920er Jahren entstanden sind. Den gemeinschaftlichen und öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum für Bewohner verschiedener sozialer und ethnischer Herkunft im Wohnumfeld zu gestalten, ist ein Anspruch, den bereits die Siedlungsbauer der 1920er Jahre formuliert haben und der für stabile Nachbarschaften in der heutigen Sozialen Stadt unerlässlich ist.



Die zwischen 1913 und 1916 entstandene Gartenstadt Falkenberg folgt englischen Vorbildern mit ihrer niedrigen, hofartig gruppierten Bebauung. Bemerkenswert ist die von Bruno Taut gewählte expressive Farbgebung, die der Siedlung den Namen „Tuschkastensiedlung“ gegeben hat.

Quelle: Winfried Brenne Architekten

geförderten Mietwohnungen bis heute lediglich der Unterbringung der Ärmsten dienen, hochgradig stigmatisiert sind und faktisch einen außerökonomischen Bestandteil der staatlichen Fürsorgepolitik darstellen.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau der 20er Jahre: Grundsatzentscheidung mit Langzeitwirkung

Die aktuelle Weltfinanzkrise wirft auf die Struktur des deutschen Wohnungsmarktes ein neues Licht. Vor Kurzem wurde Deutschland von smarten Analysten noch aufgrund der vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote belächelt. Heute zeigt sich, dass der hohe Anteil qualitativ hochwertiger Mietwohnungen eine krisen-dämpfende Wirkung hat. Während der Wohnimmobiliensektor andernorts ein Auslöser der Krise war, wirkt er in Deutschland sozialpolitisch wie volkswirtschaftlich stabilisierend. Die Zeltsiedlungen an der Peripherie amerikanischer Großstädte machen schlaglichtartig klar, wie problematisch es ist, wenn Haushalte mit mittleren Einkommen keine Alternative zum Wohneigentum finden und damit zur Aufnahme riskanter Kredite regelrecht genötigt werden. Auf einem Markt, der nahezu vollständig auf Wohneigentum setzt, hatten auch die Kreditinstitute aufgrund des sozialpolitischen Drucks, die Bevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen, die Tendenz zu Risikogeschäften – eine Geschäftspolitik, die durch unzureichende Finanzmarktregeln unterstützt wurde. Hingegen können deutsche Kreditgeber angesichts eines Marktes, der vielfältige Wahlmöglichkeiten im Mietwohnungssektor bietet, hohe Sicherheiten bei Kreditvergaben für den Hauskauf verlangen.

In Deutschland können die Haushalte die Wohnform wählen, die zu ihrer persönlichen finanziellen Situation passt. Bis hinein in die oberen Einkommensschichten ist das Wohnen zur Miete attraktiv. So gibt es deshalb keinen Subprime-Markt für riskante Kredite, weil Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen nicht unbedingt darauf angewiesen sind, ein Haus zu kaufen. Wohnen zur Miete hält mobil – kein gering zu schätzendes Argument in einer sich ständig verändernden Gesellschaft.

Eine zukunftsfähige Tradition

Angesichts der aktuellen Turbulenzen auf den internationalen Finanz- und Immobilienmärkten erscheint der Ansatz der 1920er Jahre, einen hochwertigen und umfangreichen Mietwohnungssektor aufzubauen, sehr nachhaltig und zukunftsweisend. Ein Grund, die Berliner Welterbesiedlungen nicht nur mit architekturgeschichtlichem Sentiment, sondern hinsichtlich ihres Beitrags zu nachhaltigen Geschäftsmodellen der Wohnungswirtschaft mit neuem Blick zu betrachten. Allerdings tragen die Eigentümer dieser Siedlungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung eine große Verantwortung. Insofern ist der Gesetzgeber gefordert, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass Investitionen unterstützt und nicht durch unangemessene Hürden (z. B. EnEV-Verschärfung, Zinsschranke) behindert werden.

*Dr. Bernd Hunger
Referent für Wohnungsbau, Städtebau,
Forschung und Entwicklung des GdW
hunger@gdw.de*