

Englert  
Wie wir wohnen werden



Klaus Englert

# **Wie wir wohnen werden**

Die Entwicklung der Wohnung und  
die Architektur von morgen

Reclam

*Für Karoline, die unser Hausprojekt  
unablässig vorangebracht hat*

2019 Philipp Reclam jun. Verlag GmbH,  
Siemensstraße 32, 71254 Ditzingen  
Druck und Bindung: CPI books GmbH,  
Birkstraße 10, 25917 Leck  
Printed in Germany 2019  
RECLAM ist eine eingetragene Marke der  
Philipp Reclam jun. GmbH & Co. KG, Stuttgart  
ISBN 978-3-15-011186-4

Auch als E-Book erhältlich

[www.reclam.de](http://www.reclam.de)

# Inhalt

Die Misere des Wohnungsmarktes	7
Von der Höhle zum Nest: Wie die moderne Wohnung entstand	18
Der Traum von der Wohnhöhle	18
»Unsere Wohnung wird mobiler«	30
»Sehnsucht nach dem leichten Ding«	49
Wie wir wohnen werden – Die Erfindung neuer Wohnformen	64
Bauherrengruppen	67
Die Renaissance der Innenhöfe	73
Betreutes Wohnen	78
Minihäuser	88
Neue Ideen für Großsiedlungen	95
Movable Houses	102
Dachausbau	111
Genossenschaftliches Wohnen	116
Aktivhäuser	134
Klimagerechtes Wohnen	141
Wohnen mit freien Grundrissen	149
Leben mit Flüchtlingen	154
Wie wir wohnen werden – Architekten im Gespräch	160
Werner Sobek: »Die gebaute Welt von morgen wird aus anderen Baustoffen bestehen«	160
Tobias Wallisser: »Ein anderes Denken bahnt neue Wege im Wohnungsbau«	175
Winy Maas: »Das Nest ist die leichteste Art des Wohnens«	192
Statt eines Fazits	206
Anmerkungen	208
Literaturhinweise	212
Abbildungsnachweis	216



## Die Misere des Wohnungsmarktes

Im Roman *Der Mann ohne Eigenschaften* erzählt Robert Musil von den Entscheidungsnöten des Protagonisten Ulrich, der nach seinem Umzug unschlüssig ist, welches Mobiliar er aussuchen soll. Das Einzige, was er weiß: Die Menschen leben in Zeiten des Umbruchs. Ulrich folgert daraus: »Eine neue Zeit braucht einen neuen Stil.« Zwar kann er sich nicht sofort zwischen den vielen Einrichtungsangeboten entscheiden – etwa zwischen dem assyrischen, dem kubistischen und dem Bauhausstil –, doch sagt selbst dieses Schwanken etwas über den orientierungslos gewordenen Menschen Ulrich aus.

Auch wir leben heute in einer neuen Zeit – einer Zeit permanenter Umwälzungen. Doch wo ist der neue Stil, der uns entspricht? Wo sind die Wohnräume und Möbel, die etwas über ihre Bewohner erzählen? Ein Architekturkritiker zog 2014 die ernüchternde Bilanz: »Ein Haus sieht noch immer so aus wie vor vierhundert Jahren.«<sup>1</sup> Natürlich gibt es einige wesentliche Unterschiede: Was früher eine gut gemauerte Hausfassade war, ist heute oft hässlich und mit Styropor verklebt; wo früher Dachziegel oder Schindeln waren, findet man heute vermehrt glitzerndes Plastik, bestückt mit Solarpaneelen. Und in den schönen alten Fensterlaibungen stecken Plastikfenster mit Plastiksprossen. Selbst die traditionellen Klinker haben ausgedient, man hat sie durch farbige Blendklinker ersetzt. Hinzu kommen Wände aus pappmachéartigem Rigips. Die Kritik am heutigen Hausbau ließe sich beliebig fortsetzen. Das Entscheidende ist aber: Diese Mängel gehören zum System einer Bauindustrie, die Qualitätsstandards mit Blick auf Kosteneffizienz und Rendite immer weiter unterbietet.

Da macht es keinen Unterschied, ob man sich die neuen innerstädtischen Quartiere anschaut, die im Zuge einer Re-

naissance der Stadt für die Besserverdienenden entstehen, die gleichförmigen Vororte, die von den Investoren gerne als Wohlfühloasen für die mittleren Schichten beworben werden, die neugegründeten Umsiedlerdörfer, die beispielsweise in der nordrhein-westfälischen Provinz im Umkreis der Braunkohlengebiete errichtet wurden oder die flächenfressenden Siedlungsmetastasen auf dem Land. Das Potential dieser Entwicklungen wurde frühzeitig von international agierenden Immobilienentwicklern erkannt, die immer weitere Flächen zubetonieren, mit satten Gewinnen für professionelle Investoren, Bauindustrie und Gewerke. Internationale Konsortien aus teilweise dubiosen Firmenverflechtungen drängen mit hohen Renditeerwartungen auf den Markt und treiben die Preise hoch.

Zum Leidwesen der Wohnungssuchenden: In der Düsseldorfer Innenstadt – als ein Beispiel unter vielen – können sie nun zwischen neoklassizistisch aufgehübschten, aber viel zu teuren Wohnungen wählen. Gebaut wurden sie vom Rater Immobilienentwickler Interboden auf den ehemaligen innerstädtischen Gleiskörpern des Güterbahnhofs. Zuvor war das 38 600 Quadratmeter große Grundstück zwischen dem Düsseldorfer Hauptbahnhof und dem nördlichen Stadtteil Derendorf von Aurelis, der Immobiliengesellschaft der Bahn, an den Projektentwickler verkauft worden. Die letzten Wohneinheiten von »Le flair«, einem riesigen *urban village* auf den einstigen Gleisanlagen, wurden Ende 2018 fertiggestellt, doch bereits ein Jahr vorher waren die letzten Eigentumswohnungen im Wert von 6000 Euro pro Quadratmeter verkauft.

In Düsseldorf wurden gern renommierte Architekten damit beauftragt, die gute alte Architektur wiederauferstehen zu lassen; auf jeden Fall sollte der historische Touch »authentisch« wirken, wenngleich die gesamte Fassade hundertprozentiges Imitat ist. Herausgekommen ist ein betörendes En-



semble aus historisierendem Kitsch, mit dem altbekannten klassizistischen Vokabular aus Rotunden, Rund- und Halbsäulen, Gesimsen, Portikus, Frontispiz und Pergola. Und fertig ist das Wohlfühlambiente. Dass sich hinter der Fassade standardisierte Wohnungen ohne jegliche Gestaltungsqualität befinden, ebenfalls ausgeführt von der gehobenen Architektenriege, wird keineswegs verschwiegen.

Das Wohnungsdesaster in den bundesdeutschen Großstädten wird von Jahr zu Jahr dramatischer: In Frankfurt ist der durchschnittliche Kaufpreis bereits bei 4600 Euro, bei Neubauwohnungen sogar bei 5500 Euro pro Quadratmeter angelangt. Derweil stiegen die Mieten in der Main-Metropole in den letzten fünf Jahren um 17 Prozent, die Gehälter dagegen nur um 7,7 Prozent. Und das ist noch geradezu ein Schnäppchen gegenüber einer Münchner Neubauwohnung, die 2018 runde 8000 Euro kostete, während die Miete einer vergleichbaren Wohnung (bei einer jährlichen Preissteigerung von 9,4 Prozent) in der bayerischen Metropole inzwischen bei 19,55 Euro pro Quadratmeter liegt. Selbst die Hauptstadt Berlin, die nach der Wende auch für viele Studenten mit kleinem Geldbeutel attraktiv war, ist mittlerweile nicht nur zum Ressort der Besserverdienenden, sondern zum absoluten *hotspot* internationaler Immobilieninvestoren geworden. Im trendigen Stadtteil Kreuzberg-Friedrichshain kostete 2017 der Grund und Boden viermal so viel wie ein Jahr zuvor. Und im Verlauf von zehn Jahren sind in Berlin die Wohnungspreise um 159 Prozent gestiegen. Tatsächlich hat der 2017 erschienene »Global Residential Cities Index« des internationalen Immobilienberaters und Maklerunternehmens Knight Frank ergeben, dass in Berlin der Preisanstieg bei Immobilien – im Vergleich zum Vorjahr um 20,5 Prozent – weltweit am größten ist. Optimales Investitionsklima also.

Dass in etlichen Städten Wohnungs- und Immobilien-

preise geradezu irrsinnig anschwellen, hängt auch damit zusammen, dass einige Immobilienagenturen vornehmlich in Berlin und Frankfurt einen Markt für ihre Luxussegmente aufgebaut haben. Zu ihnen gehört die Firma Rubina Real Estate, die sich darauf spezialisiert hat, hochpreisige Wohnungen an ausländische, vornehmlich chinesische Investoren zu vermitteln. Erst kürzlich fusionierte Rubina mit Warren Buffetts Unternehmen Berkshire Hathaway Home Services, um dem amerikanischen Starinvestor einen ungehinderten Zugriff auf den Berliner Immobilienmarkt zu eröffnen. Carsten Heinrich, der Geschäftsführer von Rubina, sieht seine vornehmste Aufgabe darin, den Chinesen, denen »eine Wohnung im Ausland als Statussymbol gilt«, in Berlin und Frankfurt den Markt zu bereiten, denn diese empfinden »die Immobilien in Deutschland geradezu als Schnäppchen«.<sup>2</sup> Die Kollegen von Berlin Property Services bestätigen, dass viele Chinesen in der Bundeshauptstadt regelrecht auf Einkaufstour gehen. Dass chinesische Kunden bei ihren Deutschlandreisen bis zu vier Wohnungen im Gesamtwert von zwei Millionen Euro erwerben, sei keineswegs eine Seltenheit, denn mittlerweile gehen deutsche Verkaufsprofis mit neuen Bauprojekten in China auf Roadshows oder präsentieren sie auf Immobilienmessen.<sup>3</sup>

Wie sehr sich in den Metropolen der Markt für Luxussegmente ausbreitet, wird im Frankfurter Europaviertel deutlich, einem Neubauviertel mit millionenteuren Apartments und steriler architektonischer Ausführung. In der Mainmetropole, die viele Chinesen für die Bundeshauptstadt halten, hat sich Anjia Immobilien & Consulting niedergelassen, das erste chinesische Immobilienmaklerbüro in Deutschland, das für chinesische Klienten den Immobilienmarkt neu aufrollen will. Anjia kooperiert mit dem chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC), der 16 000 Mietwohnungen in Berlin, Kiel, Rendsburg und Köln erwarb und

dabei die beiden größten deutschen Immobilienkonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen ausstach. Seither zeigt sich deutlich, dass chinesische Investoren nicht allein die deutschen Metropolen im Visier haben, sondern auch Kleinstädte wie das schleswig-holsteinische Rendsburg, das weniger als 30 000 Einwohner zählt.

Deutsche Wohnen, der Zweitplatzierte mit einem Börsenwert von 17 Milliarden Euro, hat sich im Übrigen genauso wie Rubina Real Estate und Berlin Property Services auf die Hauptstadt konzentriert, wo der Immobilienkonzern immerhin 115 000 Wohnungen besitzt. 2009 verleibte sich der von der Deutschen Bank gegründete Börsenkonzern die legendäre Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (GEHAG) ein, die als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen den Bau von zahlreichen modernen Siedlungen etwa von Bruno Taut und Walter Gropius ermöglicht hatte. Heute geht es dem Immobilienkonzern angesichts der mächtigen Konkurrenten Vonovia<sup>4</sup> und LEG Immobilien<sup>5</sup> um einen beständigen Ausbau seiner Marktanteile. Der Berliner Wohnungsmarkt ist für das Management umso profitabler, als ein Ende des rapiden Anstiegs der Mieten und Wohnungspreise nicht absehbar ist. Auf diese Weise ist vorprogrammiert, dass sich die Wohnungsnot verschärfen wird. Dass sich die Manager von Deutsche Wohnen von der Berliner Bürgerinitiative »Deutsche Wohnen enteignen« oder von Mieterprotesten beeindrucken lassen, die drastische Mietpreissteigerungen nach Modernisierungsmaßnahmen beklagen, ist nicht anzunehmen. Lieber lassen sie sich von den Großaktionären der internationalen Fondsgesellschaft Blackrock, der kanadischen Versicherungsgruppe Sun Life und der Massachusetts Financial Service Company beeindrucken, die bei den Mieten noch viel profitablen Spielraum nach oben sehen. Immobilienwissenschaftler nennen das gerne »Verwertungsdruck«; man kann auch vom Profit-

kalkül der ausländischen Investoren sprechen, das die Mieten nach oben treibt.<sup>6</sup>

Derweil ziehen jährlich 50 000 Frankfurter aus der City ins Umland, weil sich die Mittelschicht die Wohnungspreise nicht mehr leisten kann. Die Vororte im Rhein-Main-Gebiet sind in früheren Jahrzehnten oft genug von landeseigenen Wohnungsfirmen und Genossenschaften in Schlafstädte umgebaut worden, denen jegliche lebendige soziale Durchmischung und infrastrukturelle Angebote fehlen. Heute trifft man in den einstigen »Speckgürteln« auf endlose Einfamilienhausreihen, die die bislang vorherrschende *tristesse* noch verschärfen, zumal sich die klammen Kommunen mit Blick aufs Gemeindefbudget den privaten Projektentwicklern nur allzu gerne ausliefern. Mit dem Verkauf der kommunalen »Filetstücke« lässt sich immer gut Geld verdienen. Leider sind die Investoren des freien Marktes an gut funktionierenden Infrastrukturen nur wenig interessiert, weshalb diese zersiedelten Vororte zumeist wie tot wirken – es gibt dort oft keinen Kindergarten und keinen Bahnhof, keinen Supermarkt und kein Krankenhaus, keine Stadtbibliothek und mit Sicherheit auch keinen gut gestalteten, lebenswerten öffentlichen Raum.

Die herrschende Wohnungsmisere hat viele Facetten: Am Stadtrand genießt beispielsweise das populäre, im Akkord hergestellte Massivhaus Dauerkonjunktur. Die meisten dieser Wohnkisten werden von großen Ketten *en masse* hergestellt – und dem Käufer ohne Keller, ohne Bodenbelag, ohne Innenanstrich übergeben. All das muss beim sogenannten »schlüsselfertigen Haus« bedacht werden. Und vor allem wird die »freie Planung« dem Bauherrn lediglich vorgegaukelt. Eigentlich hat er kaum Möglichkeit, auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen. Zudem muss man leider davon ausgehen, dass von den 285 000 Neubauwohnungen, die 2017 fertiggestellt worden sind, ein sehr hoher Prozentsatz

stümperhaft ausgeführt worden ist. Wenn im *Spiegel*<sup>7</sup> defekte Steckdosen und Kratzer im Parkett bemängelt werden, dann sind das noch Petitessen, denn oft wird der Bauherr größere Mängel entdecken. Beispielsweise wenn den Badezimmerfliesen die Grundierung und Feuchtigkeitsisolierung fehlt, weswegen sie komplett abgerissen und erneuert werden müssen.

Das Baugewerbe ist in den letzten fünf Jahren um 30 Prozent gewachsen, während die Qualifikation der Gewerke gesunken ist, da vornehmlich ausländische Handwerker, die zumeist schlecht ausgebildet sind, auf den Baustellen arbeiten. Dieses Dilemma hat im Neubausektor zu dramatischen Einschnitten geführt. Einen Beleg liefert der letzte Bauschadensbericht, den der Bauherren-Schutzbund gemeinsam mit dem Institut für Bauforschung erstellt hat: Demzufolge hat sich die Zahl der Bauschäden, der von der »Architekt-Ingenieur-Assekuranz« gelisteten Haftpflichtfälle, zwischen 2009 und 2016 nahezu verdoppelt.

Der Altbausektor, der zu Recht wegen seiner besseren Bausubstanz gepriesen wird, kommt bei Renovierungsmaßnahmen auch nicht besser weg. Für die Bauherren steigen die Modernisierungskosten fast regelmäßig ins Unermessliche, weil sich anfangs gesetzte Budgetlimits kaum einhalten lassen. Das liegt aber weniger am Unvermögen der Bauherren als daran, dass die Handwerker Aufträge in vielen Fällen nicht pünktlich, fehlerlos, vereinbarungsgemäß, ohne drastische Kostenüberschreitung sowie ohne Tricks und Machenschaften ausführen. Die meisten Bauherren in Großstädten sind schon froh, wenn überhaupt ein Handwerker vorbeikommt, und die Stimmung wandelt sich schnell in Ernüchterung, wenn sie am Ende die Schadensfälle summieren. Für viele Handwerksbetriebe ist die Altbaurenovierung zum ersehnten Eldorado geworden, weil die Komplexität des Projekts den größten Profit verspricht. Die Jahre des Im-

mobilienbooms, der bekanntlich durch günstige Zinsen angeheizt worden ist, haben viele Vertreter der Handwerkerzunft, die sich vor Aufträgen kaum retten können, dazu verleitet, die Sorgfaltspflicht zu vernachlässigen. Ein glücklicher Bauherr ist der, der aus einer riesigen Herde schwarzer Schafe einige wenige weiße herauszufinden vermag.

Doch Wohnungsneubau und Altbaurenovierung sind sicherlich nicht einmal die krassesten Erscheinungen eines Wohnungsmarkts, der dem Geist des Neoliberalismus zunehmend ausgeliefert ist. Die Leidtragenden sind die zahlreichen Menschen, die nicht einfach vor den steigenden Mieten aus den Städten ins Umland fliehen können. Weil zahlreiche Kommunen zum Zwecke der Haushaltssanierung neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch zahllose Sozialwohnungen verkauft haben, fehlen heute beispielsweise in der Mainmetropole Frankfurt, die so gerne auf das Luxussegment setzt, für die nicht so mobilen unteren Schichten 28 000 Sozialwohnungen. In Berlin wurden jahrelang nicht allein kommunale Flächen meistbietend an Investoren verkauft, sondern fast ein Drittel der städtischen Wohnungen privatisiert. Ein ähnlicher Ausverkauf preisgebundener Mietwohnungen ereignete sich in den letzten 30 Jahren auch in Nordrhein-Westfalen. Gerd Landsberg, Vorsitzender des Städtebunds, kritisiert zutreffend, dass sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum als »sozialer Sprengstoff«<sup>8</sup> erweisen werde.

Im Auftrag der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung untersuchten Stadtsoziologen der Berliner Humboldt-Universität und der Frankfurter Goethe-Universität 2018 das Beziehungsgeflecht aus Armut und Wohnungsmangel. Dabei fanden sie heraus, dass es in 77 deutschen Städten einen Bedarf von insgesamt 1,9 Millionen bezahlbaren Wohnungen gibt. In der Studie heißt es:

Der größte Mangel herrscht bei Alleinstehenden unterhalb der Armutsgrenze, die weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens haben. Hier fehlen Wohnungen für Mietpreise von vier bis fünf Euro der Quadratmeter.<sup>9</sup>

Es mangelt vor allem an kleinen Wohnungen bis 45 Quadratmeter, die für allein Lebende mit niedrigem Einkommen vorgesehen sein sollten. Von ihnen gibt es einen Fehlbedarf von 1,4 Millionen. Und für die in den Großstädten stark anwachsenden Singlehaushalte fehlen deutschlandweit sogar 3,8 Millionen Kleinstwohnungen. Wenn überhaupt welche angeboten werden, weisen sie lediglich Grundrisse auf, die gemeinhin viel zu unflexibel und nicht an neue Lebenssituationen anzupassen sind. In der Tat ist Berlin auch in diesem Segment ein Negativbeispiel: Neben dem höchsten Preisanstieg bei Neuvermietungen (76 Prozent) weist die Hauptstadt mit über 310 000 Stück auch den höchsten Fehlbedarf an bezahlbaren Wohnungen bis zum Medianeinkommen auf.

Zum Glück dämmert es mittlerweile in den Frankfurter und Berliner Baudezernaten, dass der Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugenossenschaften und der Abbau der Sozialwohnungen die sozialen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt verschärft haben. Ebenso scheint es zahlreichen Wohnungspolitikern zu dämmern, dass durch die Absetzung des so genannten Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,<sup>10</sup> das immerhin von 1851 bis 1989 Bestand hatte, ein wirksames Instrument beseitigt wurde, das für die soziale Wohnraumversorgung in Deutschland unerlässlich war. In der Folge wurden die Fördermittel für die Sozialwohnungen gestrichen, was dazu führte, dass Jahr für Jahr ca. 100 000 der einst vom Staat geförderten Wohnungen privatisiert und auf dem Wohnungsmarkt verkauft werden. Und was bedeutet

diese Entwicklung für Berlin? Den Exzessen des liberalisierten Wohnungsmarkts begegnen heute die Baustadträte vermehrt mit der Strategie der »Rekommunalisierung«. Für die städtische Bevölkerung bleibt zu hoffen, dass der soziale Wohnungsbau langfristig durch Private, Genossenschaften und die noch vorhandenen öffentlichen Wohnungsbau-gesellschaften gestärkt wird.

Gerade in der so zentralen Bodenfrage hat der Berliner Senat im Verein mit anderen Akteuren erstaunliche Fortschritte erzielen können. Man entschied sich für die Kommunalisierung von möglichst vielen Wohnflächen, um der Spekulation auf künftig steigende Mieteinnahmen und Verkaufspreise vorzubeugen. Am Kreuzberger Blumengroßmarkt wurde im Herbst 2018 ein spannendes Wohnprojekt (IBeB) eröffnet, das von den Architekturbüros ifau und Heide & von Beckerath sowie der Selbstbaugenossenschaft Berlin gestemmt wurde. Das städtische Grundstück wurde an das Team ausnahmsweise nicht wegen des höheren Erlöses für die Stadtkasse, sondern wegen des besseren Konzepts vergeben. Denn bezahlbare Wohnräume und Arbeitsplätze für die Kreativbranche in der Stadtmitte sollten dort unbedingt erhalten bleiben. Das IBeB, dessen Name für »Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt« steht, bietet eine bunte Mischung aus 66 verschiedenen Wohn- und Studioeinheiten, 17 Ateliers, drei Gewerbeeinheiten sowie Räumen für einen sozialen Träger.

Mittlerweile ist der Senat noch einen Schritt weiter gegangen: Freie kommunale Wohnbauflächen vergibt er nur noch über das Erbbaurecht, was angesichts der hohen Grundstückspreise eine Möglichkeit ist, über Baugemeinschaften und Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Mit dieser Maßnahme versuchen Senat und Bezirke, unter Anwendung von Vorkaufsregelungen einzelne Immobilien vom Markt zu nehmen. Das könnte sich als wirksames



Mittel erweisen, um der Spekulation auf steigende Mieten und Eigentumspreise vorzubeugen. Die Berliner *tageszeitung* sieht darin auch aus finanziellen Gründen eine wirksame Strategie: Dass für die Kommunalisierung genug Geld vorhanden sei, liege ironischerweise nicht zuletzt am Immobilienboom. Denn die Grunderwerbssteuer, die die FDP am liebsten abschaffen will, habe in den letzten zehn Jahren gut eine Milliarde Euro in die Berliner Stadtkassen gespült.<sup>11</sup>

Die Wende am Berliner Baumarkt zeigt sich daran, dass seit kurzem die Lage für die Deutsche Wohnen auf Berliner Terrain zunehmend ungemütlich wird. 2018 stoppte das Berliner Landgericht per einstweiliger Verfügung das Vorhaben des Immobilienkonzerns, 675 Wohnungen und 57 Gewerbeeinheiten auf der prominenten Karl-Marx-Allee zu erwerben und begründete das Urteil damit, die Mieter dürften nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Das hinderte die Deutsche Wohnen nicht daran, weitere 151 Wohnungen auf der Karl-Marx-Allee kaufen zu wollen. Doch Florian Schmidt, der grüne Bezirksstadtrat für Friedrichshain-Kreuzberg, sicherte das Vorkaufsrecht der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft – so wie zuvor bei dem genossenschaftlichen Projekt IBeB. Diese Strategie der Rekommunalisierung von Wohnungen trägt mittlerweile Früchte: Im Januar 2019 wurde bekannt, dass der Berliner Senat vom Immobilienkonzern Deutsche Wohnen 51 000 ehemals landeseigene Mietwoh-nungen, die 2004 an amerikanische Fondsgesellschaften ver-scherbelt und später an Deutsche Wohnen weiterverkauft wurden, zurückerwerben will.<sup>12</sup>

## Von der Höhle zum Nest: Wie die moderne Wohnung entstand

### Der Traum von der Wohnhöhle

In seinen Pariser Exiljahren wählte Walter Benjamin die ehrwürdige Bibliothèque Nationale als zweite Heimstatt. Dort ließ sich der Philosoph nieder, um sein legendäres *Passagen*-Werk zu schreiben. Die Lesesäle verwandelten sich für Benjamin gleichsam in einen privaten Schutzraum, in dem er sich, wie er im März 1934 Theodor W. Adorno nach Amerika schrieb, »wohnlich einrichtete«.<sup>1</sup> Die Fotografin Gisèle Freund hielt damals in Porträtserien fest, wie der Freund Walter Benjamin selbstvergessen seine Studien an einem riesigen Tisch betrieb, in Büchern blätterte und Notizen anfertigte. Der deutsche Exilant dehnte wegen seiner prekären und wechselnden Privatunterkünfte den Aufenthalt in der Bibliotheks-Wohnung so weit wie möglich aus. Dort legte er die Wurzeln der modernen europäischen Kultur frei, dort erforschte er die öffentlichen Plätze und die luxuriös ausgestatteten Geschäftspassagen, die ihm ein Bild von den Anfängen des Kapitalismus vermittelten.

Die Lektürestunden in der Bibliothèque Nationale gewährten dem Exilgelehrten schließlich auch tiefere Einblicke in die intimen Wohngemächer des *fin de siècle*, die er selbst noch in seiner Berliner Kindheit erlebt hatte. Benjamin war fest davon überzeugt, die »Urgeschichte des 19. Jahrhunderts«<sup>2</sup>, zu der er auch die gründerzeitlichen Wohnungen zählte, könne er einzig im selbstgewählten Pariser Exil schreiben. Dabei interessierte ihn auch jener bürgerliche Wohnkosmos, in den er Ende des 19. Jahrhunderts selbst hineingeboren worden war und den er nun, zurückgezogen in die Bibliotheksgemächer, mit schonungslosem Blick auf jedes

noch so kleine Detail in den Aufzeichnungen zum *Passagen*-Werk festhielt. Gebannt war Benjamin von jenen träumerischen Phantasien, in denen das zu Ende gegangene Jahrhundert so sehr geschwelgt hatte:

Das neunzehnte Jahrhundert war wie kein anderes wohnsüchtig. Es begriff die Wohnung als Futteral des Menschen und bettete ihn mit all seinem Zubehör so tief in sie ein, dass man ans Innere eines Zirkelkastens denken könnte, wo das Instrument mit allen Ersatzteilen in tiefe, meistens violette Sammethöhlen gebettet, daliegt. Für was nicht alles das neunzehnte Jahrhundert Gehäuse erfunden hat: für Taschenuhren, Pantoffeln, Eierbecher, Thermometer, Spielkarten – und in Ermangelung von Gehäusen Schoner, Läufer, Decken und Überzüge.

Bis ins *fin de siècle* hinein lebten die Menschen im »Gehäuse«, und diese Wohnform verstand Benjamin als »Daseinszustand des neunzehnten Jahrhunderts«.<sup>3</sup> Der Wohnraum wurde zur Prägemasse, die überall die Abdrücke ihrer Bewohner konservierte. In diesen Gehäusen waren die Menschen – wie Georg Simmel in der *Philosophie des Geldes* anmerkte – mit den Gegenständen ihrer privaten Umgebung »verwachsen«. Bevor sich um die Jahrhundertwende allmählich die ersten Umbrüche ankündigten, muss das bürgerliche Wohnen im 19. Jahrhundert ein freiwilliger Rückzug in ein Höhlendasein gewesen sein.

Im *Passagen*-Werk beschreibt Walter Benjamin ein Wohnen wie in unzugänglichen Höhlen. Es waren regelrechte Schutzhöhlen, in denen sich die Menschen eingenistet hatten. Diesen Eindruck bestätigt die Politikerin, Schriftstellerin und Frauenrechtlerin Louise Weiss, die in *Souvenirs d'une enfance republicaine* (*Erinnerungen an eine republikanische Kindheit*, 1937) eine Pariser Wohnung um 1860 so be-

schreibt, als seien deren Bewohner zu Lebzeiten bereits zu Mumien erstarrt:

Die Wohnung auf der Rue d'Anjou war reich ausgestattet durch Teppiche, Türvorhänge, schwere drapierte Querbehänge sowie doppelte Vorhänge, die den Gedanken aufkommen lassen, das Höhlenzeitalter sei unmittelbar vom Leben hinter Wandvorhängen abgelöst worden.<sup>4</sup>

Das Symptom des Verwurzeltheits der Dinge und Personen in der Wohnstatt diagnostizierte der Journalist (und spätere Politikwissenschaftler) Dolf Sternberger noch für die Wohnrituale der nachfolgenden Generation:

[...] den Wänden, dem Fußboden und der Decke scheint eine eigentümlich ansaugende Fähigkeit einzuwohnen. Immer mehr Möbelstücke werden untransportabel, immobil, schmiegen sich den Wänden und Ecken an, haften am Boden und ziehen gleichsam Wurzeln. [...] Aller bleibende Inhalt des Heims wird auf diese Art dem Tauschverkehr, der Bewohner selber aber seiner Freizügigkeit entnommen und an Boden und Eigentum geheftet.<sup>5</sup>

Dieses Leben in Wohnhöhlen erlaubte es, sich vom Weltgeschehen abzuschirmen und in den Weltinnenraum abzutauschen. Nichts anderes deuteten die schweren, drapierten Vorhänge an, die sich seit den erstarrten und politisch restaurativen Zeiten nach dem Wiener Kongress 1815 durchgesetzt hatten, zum depressiven Markenzeichen des Biedermeier wurden und allmählich das Höhlendasein populär machten. Die von Louise Weiss beschriebene Wohnung drückt die Innerlichkeit von Bewohnern aus, die den Blick in die Welt scheuen und sich lieber hinter den schweren Stoffen einer drückenden Wohnatmosphäre einigeln.



Ein Wohnkosmos voller Nippes um 1900. Foto von Sasha Stone aus dem Nachlass von Walter Benjamin.

In der Immobilie vor der Jahrhundertwende war gleichsam jedes Möbelstück immobil. Walter Benjamin drückt ein Wohngefühl aus, das zum Signum des gesamten *saeculum* geworden ist:

Das Interieur des 19. Jahrhunderts [...] verkleidet sich, nimmt wie ein lockendes Wesen die Kostüme der Stimmungen an. [...] Am Ende [...] sind selbst die großen welthistorischen Momente nur Kostüme, unter denen sie die Blicke des Einverständnisses mit dem Nichts, dem Niedrigen und Banalen tauschen. Solch Nihilismus ist der innere Kern der bürgerlichen Gemütlichkeit. [...] Er verrät damit, wie das Interieur dieser Zeit selbst ein Stimulans des Rausches und des Traums ist. [...] Mit der ausschweifenden Tapezierkunst der damaligen Innenräume

[...] zu leben [...] war wie sich eingewebt, sich eingesponnen haben in ein Spinnennetz, in dem das Weltgeschehen verstreut, wie ausgesogene Insektenleiber herumhängt. Von dieser Höhle will man sich nicht trennen.<sup>6</sup>

Das Gehäuse hüllte die Menschen ein, die selbst für die Utensilien des Wohnens («Sammelhöhlen») wiederum verschiedenste Höhlen bereithielten. Als die ersten, noch zaghaften Erscheinungsformen modernen Wohnens im Jugendstil auftauchten, erschütterten sie, wie Benjamin feststellte, »das Gehäusewesen aufs tiefste«.<sup>7</sup> Doch der Jugendstil ließ allenfalls die ersten tektonischen Erschütterungen erahnen, die dem bürgerlichen Wohnkosmos drohten. Walter Benjamin hat sich während seiner Studien zur Genealogie der modernen Wohnung, die er in der *Bibliothèque Nationale* betrieb, ausführlich mit den Publikationen Dolf Sternbergers beschäftigt, der von einem Heim sprach, das die Jugendstilarchitekten zum quasi natürlichen Lebensraum ihrer Bewohner gestalteten. Diese Heimstatt drückte ihr Verwurzelte sein in einem ornamental arrangierten Pflanzenreich aus.

Welche Blüten der Jugendstil in den Wohngemächern trieb, zeigt sich beispielhaft in der *Casa Lleo i Morera* von Lluís Domènech i Montaner in Barcelona. Der rundum verglaste Erker verbreitet einen Farbenrausch, der auf Fauna und Flora anspielt. Die Familie Lleo i Morera brauchte nicht mehr eigens hinaus in die Natur zu gehen, sie hatte sich die friedliche und gezähmte Natur in die eigene Wohnung hineingeholt. Die Eigentümer der Jugendstilpaläste auf Barcelonas *Paseo de Gràcia* waren zumeist wohlhabende Textilfabrikanten, die in ihren Häusern »das Dröhnen der Städte, das ungeheure Toben [...] der Industrien, die alles überziehende Macht der modernen Verkehrswirtschaft«<sup>8</sup> auf Abstand halten wollten.

Als Walter Benjamin Mitte der dreißiger Jahre die Arbeit an seinem *Passagen*-Werk begann, lebte er freilich schon längst nicht mehr in der Epoche, die er darin beschrieb. Seit Antoni Gaudi 1926 von einer Straßenbahn tödlich verletzt worden war, war der fulminante katalanische Jugendstil am Ende. Im gleichen Jahr vollendete Walter Gropius das Dessauer Bauhaus. 1927 gestalteten Ludwig Mies van der Rohe und Le Corbusier die Stuttgarter Weißenhofsiedlung, 1928 wurde im schweizerischen La Sarraz der legendäre Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) gegründet, und 1929 errichtete Mies van der Rohe anlässlich der Weltausstellung in Barcelona den Deutschen Pavillon, der zum Sinnbild Neuen Bauens im 20. Jahrhundert werden sollte. Benjamin wusste über diese Ereignisse bestens durch die Bücher von Le Corbusier und des CIAM-Generalsekretärs Sigfried Giedion Bescheid. Aus der Lektüre ihrer Schriften schloss er, dass das Gehäusewesen »heute abgestorben ist und das Wohnen sich vermindert hat. Für die Lebenden durch Hotelzimmer, für die Toten durch Krematorien.«

Das war auch ein Verweis auf seine eigene nomadische Existenz. Tatsächlich lebte Benjamin wiederholt in Hotels und in ständig wechselnden Pariser Logis. Der Hinweis auf die Krematorien wiederum klingt so, als hätte er seinen Selbstmord vom September 1940 und seine letzte Ruhestätte im Urnenfriedhof des katalanischen Grenzstädtchens Port Bou vorausgeahnt. Jedenfalls stellte Benjamin fest, dass nach der Verabschiedung von Gründerzeit und Jugendstil eine dritte Phase eingetreten sei. Die neue Zeit habe mit dem Wohlfühlkosmos der vergangenen Jahrzehnte aufgeräumt und, davon war er fest überzeugt, einen grundlegenden Wandel bewirkt: »Das zwanzigste Jahrhundert machte mit seiner Porosität, Transparenz, seinem Freilicht- und Freiluftwesen dem Wohnen im alten Sinne ein Ende.«<sup>9</sup>

Die moderne Wohnarchitektur wurde also zum Totengräber der Wohnhöhlen; Durchlässigkeit und Transparenz gerieten zu den Insignien der neuen Zeitrechnung. Walter Benjamin zitierte zustimmend Le Corbusier, der die breiten Verkehrsschneisen lobte, die Baron Georges-Eugène Haussmann einst durch das altstädtische, verwinkelte und dunkle Paris geschlagen hatte. Dass die breiten Boulevards, die der Pariser Stadtpräfekt von 1853 bis 1870 in Auftrag gegeben hatte, den Bewohnern Licht und Luft, Leben und Gesundheit brachten, haben bereits Chronisten in der Regierungszeit von Napoleon III. vermerkt. Benjamin sah in dem durch Haussmann durchgeführten radikalen Stadtumbau bereits einen Vorboten der modernen Lebenswirklichkeit.

Warum aber wurde der endgültige Abschied vom Höhlendasein dennoch so lange hinausgezögert? Offensichtlich war das seelische Bedürfnis, die Innenräume gegen alle Außeneinflüsse abzudichten, weiterhin äußerst beharrlich. Dementsprechend bemerkte Benjamin im *Passagen*-Werk zum Stichwort »das Interieur«, das »Uralte« am Wohnen sei »das Abbild des Aufenthalts des Menschen im Mutterschoße«. <sup>10</sup> Mit diesem Bild konnte sich der deutsche Exilant nur schwerlich identifizieren. Denn tatsächlich gilt die Höhle als Urbild menschlichen Wohnens, als emotionsgesättigter Ort des Sich-zu-Hause-Fühlens. Sie vermittelt ein unverrückbares Gefühl von Heimat. Karl Marx, auch ein Bewohner des Gründerzeitgehäuses, stellte einmal fest: »Der Mensch kehrt zur Höhlenwohnung zurück«. <sup>11</sup>

Selbst der französische Phänomenologe Gaston Bachelard sah in der Wohnung das seelische Zentrum im Aufenthalt des Menschen auf Erden. Bachelard hat eine Psychoanalyse des Hauses entwickelt, die darauf abzielt, das »häusliche Sein« gegen »die Feindlichkeit des Menschen und die Feindlichkeit des Weltalls« abzuschließen:





Walter Benjamin war fasziniert von den Weltinnenräumen der Passagen, etwa der Kaisergalerie in Berlin zwischen Unter den Linden und Friedrichstraße. Ansichtskarte aus dem Nachlass Benjamins.

Wir müssen zeigen, dass das Haus für die Gedanken, Erinnerungen und Träume des Menschen eine der großen Integrationsmächte ist. Sonst wäre der Mensch ein verstreutes Wesen. Es ist die erste Welt des menschlichen Seins. Bevor er »in die Welt geworfen wird« [...], wird der Mensch in die Wiege des Hauses gelegt. Und immer ist das Haus in unseren Träumen eine große Wiege. [...] Das Leben beginnt gut, es beginnt umschlossen, umhegt, ganz warm im Schoße des Hauses.<sup>12</sup>

Walter Benjamin freilich blieb das Gefühl verwehrt, sich »umhegt« in der Höhle einrichten zu können. Der Exilant,