

## Das Berliner Mietshaus

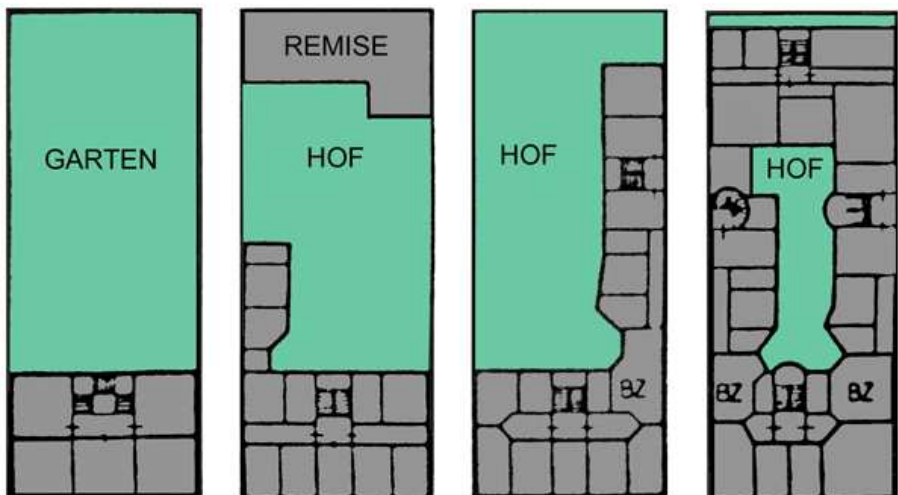
## GRUNDLAGEN



Hofabfolge Berlin Prenzl'-Berg, Kastanienallee 12

Das Berliner Mietshaus entstand in der Zeit des explosionsartigen Wachstums der Stadt durch die industrielle Revolution. Seine Hochzeit erfuhr es Mitte bis Ende des 19. Jhd.. Der Bedarf nach Wohnraum war derart gewachsen das es nötig wurde auch außerhalb der Stadtmauern im großen Maßstab neue Quartiere zu gründen. Hierbei wurde eine klare Rasterung in Gebäudeblöcke zu Grunde gelegt, welche, auch wegen der hohen Bodenpreise, mit maximaler Dichte oft ausschließlich nach ökonomischen Gesichtspunkten bebaut wurden. Insbesondere durch weitere Phasen der „Überbauung“ wuchsen die Gebäude über oft mehrere Hinterhöfe immer mehr in die Tiefe; zusätzlich wurden die Höfe durch Remisen und weitere Seitenflügel verbaut.

Diese überdichte Bebauungsstruktur führte zu dem was schließlich von Hegemann 1930 als „größte Mietskasernenstadt der Welt“<sup>1</sup> verfeimt wurde. Allerdings wurden in der massiven Kritik, die schließlich im Reformwohnungsbau mündete, soziale Faktoren wie die dichten sozialen Netze und funktionierenden Hausgemeinschaften, sowie die effektive Mischung von Gewerbe und Wohnen (Kreuzberger Mischung), wie sie auch heute wieder angestrebt wird, ausgeblendet.



Entwicklung von reiner Vorderhausbebauung zum mehrfach überbauten, verdichteten Mietskasernenhof  
BZ = Berliner Zimmer: großer, minimal belichteter Raum in Innecke

<sup>1</sup> Hegemann, 1930, nach: Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin (Hg.); Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor, Berlin 1988

## SPANDAUER VORSTADT HACKESCHE HÖFE



Luftbild Hackesche Höfe



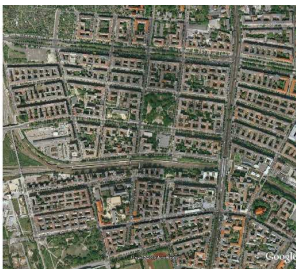
Hof Nr. 1, Jugendstil-Elemente von A. Endel

### Das Berliner Mietshaus

Die Spandauer Vorstadt gehört zu den ältesten Siedlungsgebieten Berlins und schließt sich nördlich an den historischen Stadtkern an. Das stark gemischte Wohn- und Gewerbegebiet war insbesondere in den „goldenen Zwanzigern“ ein Zentrum der Berliner Szene. Dem Verfall nach dem zweiten Weltkrieg wurde 1981 durch eines der ersten Sanierungsprojekte der ehem. DDR entgegengewirkt, dem nach der Wende weitere Sanierungsschritte folgten, so dass das Gebiet um den Hackeschen Markt auch Dank der touristischen Anziehungskraft heute wieder sehr lebendig wirkt. Der 1905-07 gebaute Gebäudekomplex der Hackeschen Höfe ist dabei die größte noch erhaltene Hofstruktur in Berlin; über 9 Hinterhöfe werden 9.200m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 1/3 Gewerbe; 2/3 Wohnen) in vier- bis fünfgeschossigen Seiten- und Quergebäuden erschlossen. Die komplexe Hofstruktur, heute verklärend als Beispiel für die Qualität des Berliner Mietshauses vermarktet, war allerdings schon zur Bauzeit ein Luxusquartier. Mit Bad, Innen-WC, Balkon und Zentralheizung unterschieden sich die Wohnungen stark von den umliegenden „Mietkasernen“. Hinzu kam gehobenes kulturelles Angebot vor allem in den Festsälen hinter den von August Endel im für Berlin eher untypischen Jugendstil entworfenen Fassaden des ersten Hofes. In weiteren Gewerberäumen siedelten sich vorwiegend Handelsbetriebe an, so dass sonst übliche Emissionen von Handwerk und Industrie vermieden wurden.

Die Nutzungsmischung wurde in dem Sanierungskonzept der 90er Jahre wieder hergestellt, so dass sich heute wieder Büros, Handel, Gastronomie und Kultur (Kino, Variété) die Höfe mit den Bewohnern teilen. Die Hackeschen Höfe sind *wieder* eine der teuersten und bekanntesten Immobilien Berlins.

## ARNIMPLATZ



Luftbild Arnimplatz und gleichförmige, überdichtete Blockbebauung

Die Bebauung um den Arminplatz am Prenzlauer Berg zeigt im besonderen Maße die Ausmaße der Ökonomisierung des Berliner Wohnungsbaus auf. Obwohl das Gebiet letztendlich, wohl auch auf Grund der schwierigen städtebaulichen Situation an der Ringbahn, erst Anfang des 20. Jhd. bebaut wurde, setzte allein die Strassenplanung von Hobrecht bereits ab 1862 eine zügellose Grundstücksspekulation in Gange. Zur eigentlichen Bebauungszeit standen dann in Berlin kaum mehr freie Baugrundstücke zur Verfügung, so dass die Preise weiter nach oben schnellten. Um überhaupt noch erschwingliche und vermietbare Wohnungen zu bauen  
Verfasser: Wolfgang Bankstahl



Annimplatz: Spielplatz und Blockrandbebauung

Das Berliner Mietshaus waren die Bauherren gezwungen die gesetzlichen Möglichkeiten voll auszuschöpfen und mit einer durchgehend fünfstöckigen Bebauung um minimierte Hofflächen eine möglichst hohe Dichte zu erreichen (GFZ bis 3,9).

Ab 1973 wurde das Quartier umfassend saniert, wobei durch Zusammenlegung und einzelnen Abrissen von den ursprünglichen 8.300 Wohnungen 6.500 erhalten und modernisiert wurden (Innen-Bad, Doppelfenster, Gastherme). Der Gedanke einer stärkeren Durchmischung auch mit Gewerbe und der soziale Anspruch der Sanierung mit Mitspracherecht der Mieter, gesicherten Mieten und Umzugsmanagement nahm bereits viele Leitziele der IBA Berlin (West) von 1984 vorweg.

### RIEHMERS HOFGARTEN



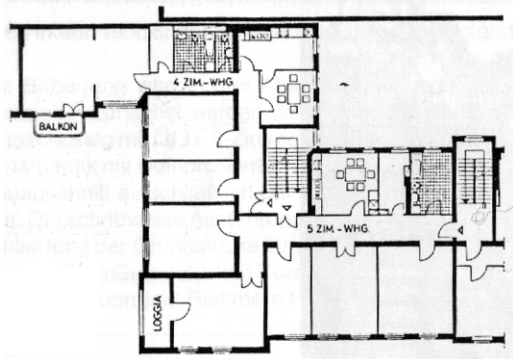
Luftbild Riehmers Hofgarten, Zugang von Süden

Die Typologische Struktur von Riehmers Hofgarten (Bauzeit: 1891-99) kann als erste bauliche Reaktion auf die dichte Blockbebauung der „Mietskasernen“ betrachtet werden. Die, nach Vorplanungen Lennés um 1845, von Hobrecht 1862 durch die umgebenden Strassen festgelegte klassische Blockstruktur wird durch die Architekten Moes und Riehmer (Bauherr) mittels einer internen Erschließungsstrasse durchbrochen.



Riehmers Hofgarten: Zugang interne Wohnstrasse

Entgegen den gesetzlichen Vorgaben wurde so das übliche Hinterhofschemata, auch mit seiner sozialen Bedeutung, vermieden und eine gärtnerisch angelegte Wohnstrasse als Treffpunkt etabliert. Der erhöhte Wohnwert spiegelt sich auch in Wohnungsgröße und Standart wieder, die deutlich über dem Durchschnitt lagen (z.B. nur 5% als damals übliche Einzimmerwohnung; Innen-Bad). Entsprechend wurden als Zielgruppe die besser verdienenden Beamten aus dem nahem Stadtzentrum angesprochen; ein Konzept, das bis heute eine hochpreisige Vermarktung erlaubt.

Riehmers Hofgarten, Grundrisse (v.l.):  
Hagelberqer 10c – 4.0G; Yorckstrasse 84a, 83a

Vertasser: Wolfgang Bankstahl

## WOHNANLAGE DES BEAMTEN-WOHNUNGS-VEREINS



Luftbild Torstrasse 3-15



Torstrasse 3-15: Wohnstrasse

### Das Berliner Mietshaus

Die 1904 bis 1906 gebaute Hausgruppe in der Torstraße im Bezirk Prenzlauer Berg mit einem Haupt- und fünf Nebenhöfen gehört zu den großen Wohnanlagen des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Berlin. Die Genossenschaft wurde als eine der ersten Berlins im Jahr 1900 gegründet um „ihren Mitgliedern zu gesunden und preiswerten Wohnungen zu verhelfen“<sup>2</sup>, was in Anbetracht des problematischen Wohnungsmarktes um die Jahrhundertwende eine gängige Methode wurde um den schlechten Bedingungen entgegenzuwirken. Wie Riehmers Hofgarten wird die Anlage von einer zentralen und begrünten internen Wohnstrasse erschlossen, an die sich zu beiden Seiten jeweils zwei Höfe gruppieren. Der Wohnwert und die Offenheit einer Wohnstrasse wurden hier also mit der ökonomischen Effizienz von Hofstrukturen kombiniert.

Die Anlage wurde von 1995 bis 1997 nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umfassend saniert und modernisiert, die gärtnerische Gestaltung der Höfe und die hellen Fassaden wiederhergestellt. Sie befindet sich nach wie vor in Besitz des Beamten-Wohnungs-Vereins und stellt auch Dank Ihrer Lage zum Alexanderplatz nach wie vor einen attraktiven Wohnstandort dar.

## LITERATUR

Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Johann Friedrichs; Das Berliner Mietshaus 1862–1945, München 1984

Berning, Maria; Braum, Michael, u.a.; Berliner Wohnquartiere 2.. Ausgabe, Berlin 1994

Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin (Hg.); Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor, Berlin 1988

## INTERNET

Stand: 6.08.2008

google-earth

<http://www.bwv-berlin.de>

[http://de.wikipedia.org/wiki/Hackesche\\_H%C3%B6fe](http://de.wikipedia.org/wiki/Hackesche_H%C3%B6fe)

<http://www.hackesche-hoefe.com>

[http://de.wikipedia.org/wiki/Riehmers\\_Hofgarten#Riehmers\\_Hofgarten](http://de.wikipedia.org/wiki/Riehmers_Hofgarten#Riehmers_Hofgarten)

<http://www.riehmershofgarten.com>

<sup>2</sup> Homepage BWV: <http://www.bwv-berlin.de/level9 cms/index.php?mid=00070017> – Stand: 6.8.2008  
Verfasser: Wolfgang Bankstahl