

# Was brutal ist

## Der Beton war nie das Problem. Die Wohnungsnot ist es

Von Piotr Biegasiewicz

Vor dem Pallasseum in Berlin-Schöneberg fällt es leicht, den Brutalismus nicht zu mögen. Der Beton steht dort nicht freundlich. Er glättet sich nicht. Er ist schwer, wiederholt, kantig, groß. Wer davorsteht, sieht zu viel System und zu wenig Mensch, zu viel Glauben daran, dass sich Leben durch Grundrisse, Flure und Betonraster ordnen lässt. Diese Abwehr ist verständlich. Manches an Gebäuden dieser Art ist tatsächlich gescheitert. Gerade deshalb taugen sie als Lehrer, nicht als Vorbilder.

Aber in Berlin hat die schnelle Abscheu vor dem Beton etwas Bequemes. Man zeigt auf die graue Masse und nennt sie brutal, während die wirkliche Brutalität leiser arbeitet: in Wohnungsanzeigen, auf die Hunderte reagieren; in Besichtigungsterminen, die an Castings erinnern; in Bewerbungsunterlagen für eine Zweizimmerwohnung; in Mieten, die nicht nur Preise sind, sondern Sortiermaschinen. Berlin spricht von Offenheit. Der Wohnungsmarkt fragt nicht, wer die Stadt liebt. Er fragt, wer sie bezahlen kann.

Laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) 2025 lag die mittlere Angebotsmiete 2025 bei 15,78 Euro pro Quadratmeter. Das klingt nach Entspannung, ist aber Stagnation auf hohem Niveau. Zugleich wurden 2024 nur 15.362 Wohnungen fertiggestellt, deutlich unter dem Ziel von 20.000 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Baugenehmigungen fiel 2024 auf 9.772 Wohnungen, Tiefststand seit 2012. Für 2025 meldete die IBB 14.079 genehmigte Wohnungen. Das ist Bewegung. Aber keine Lösung.

Die Frage lautet nicht mehr, ob Brutalismus schön ist. Sie lautet: Kann Berlin es sich leisten, jede Architektur zu verachten, die groß, seriell, robust und auf den Bau vieler Wohnungen angelegt ist? Ist der Beton wirklich das Problem – oder ein Wohnungsmarkt, der ohne graue Fassade kalt genug geworden ist?

### Mehr als Beton

Brutalismus wird gern auf seine Oberfläche reduziert: roher Beton, schwere Körper, sichtbare Konstruktion, lange Flure. Das ist nicht falsch, aber zu wenig. Brutalismus war auch die Behauptung: Ein Gebäude soll nicht lügen. Es soll nicht aussehen wie ein Altbau, wenn es keiner ist. Wohnungen sind keine bürgerliche Kulisse, sondern eine soziale, technische und politische Aufgabe.

Darin lag Kraft und Problem. Die Ehrlichkeit des Materials garantiert noch keine Ehrlichkeit gegenüber den Menschen. Brutalismus war nie automatisch human. Er konnte hart sein, kalt, blind gegenüber dem Alltag. Aber er nahm öffentliche Aufgaben ernst. Berlin muss wieder lernen, Architektur nicht zuerst

als Bild, sondern als Aufgabe zu begreifen. Berlin hat zu viele Projekte, die Urbanität darstellen, statt sie zu bauen.

Das von 1956 bis 1958 errichtete Corbusierhaus in Westend steht da wie ein Argument: Viele Menschen brauchen Wohnungen, also muss Architektur in Maßstab und Wiederholung denken. Es behandelt Wohnen nicht als Nebenprodukt des Marktes. Es fragt nicht zuerst, wie sich eine Fassade verkauft. Es fragt, wie Wohnungen entstehen, wie Licht, Luft, Balkon, Erschließung und Dichte zusammenspielen. Viele Neubauten verkaufen Urbanität schon im Rendering (Bildsynthese, Design). Das Corbusierhaus redet weniger. Es behauptet mehr. Ein Haus muss funktionieren.

Doch Funktion ist nicht unschuldig. Wenn ein Haus den Bewohner nur als wiederholbare Einheit denkt, wird aus Ordnung schnell Kälte. Berlin braucht Mut zur Wohnarchitektur als öffentlicher Aufgabe, aber keinen neuen Glauben daran, dass der Mensch sich restlos in ein System einpassen lässt.

## **Grenzen der Form**

Das Pallasseum in Schöneberg ist der schwierigere Fall. Wer mit ästhetischem Maßstab schaut, sieht einen schweren Wohnblock. Wer sozial schaut, sieht Wohnungen in einer Stadt, in der Wohnungen fehlen. Wer nach Alltag schaut, sieht Eingänge, Wege, Ruffanlagen, Erdgeschoss, Sicherheit, Nachbarschaft. Also jene Dinge, an denen Architektur im Leben geprüft wird.

Die Zahl der Wohnungen ist eine Bedingung von Funktionalität. Aber sie ist nicht deren Ende. Ein Gebäude kann viele Menschen aufnehmen und trotzdem an der Schwelle scheitern: am Eingang, am Flur, am Sockel, an der Beziehung zur Straße, an der Frage, ob Bewohner einen Ort als Zuhause erfahren oder nur als Adresse. Architektur kann Wohnraum stapeln, ohne Stadt zu erzeugen.

Laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2025 entfielen 2024 rund 88,8 Prozent der fertiggestellten Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Die Zukunft des Berliner Wohnens liegt also in dichter, mehrgeschossiger Stadt. Große Maßstäbe sind nicht das Problem. Das Problem ist große Architektur ohne menschlichen Maßstab. Berlin braucht Masse. Ja. Aber Masse ohne gute Erdgeschosse, Licht und sichere Wege wird schnell zur Zumutung. Nicht die große Form ist die Sünde. Die Sünde ist die große Form, die unten versagt.

Der »Mäusebunker« in Lichterfelde ist kein Wohnhaus. Gerade deshalb gehört er in diese Debatte. Er zeigt, was passiert, wenn Funktion fast alles wird: ein ehemaliges Laborgebäude wie ein technischer Organismus, geschlossen, gepanzert, abweisend. Alles scheint eine Aufgabe zu haben. Und doch ist genau das unheimlich. Nicht alles, was funktional ist, ist menschlich. Im Wohnen wäre eine solche Logik fatal. Ein Haus ist kein Gerät. Funktion darf nicht zur kalten Ideologie werden.

Der Berliner Wohnungsmarkt verändert die Stadt. Wer eine Wohnung sucht, erlebt soziale Sortierung. Nähe oder Rand. Bleiben oder Gehen. Arbeitsweg oder Lebenszeitverlust. Diese Brutalität braucht keine Abrissbirne. Sie arbeitet mit Portalen, Verträgen, Indexmieten und höflichen Absagen.

Der Wohnmarktreport Berlin 2026 der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp (Landesbank Baden-Württemberg) und CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis, Dallas/USA) spricht für das Marktjahr 2025 von nahezu stabilen Angebotsmieten bei durchschnittlich 15,80 Euro pro Quadratmeter, zugleich von einem weiterhin niedrigen Angebot. Große Mietprojekte wandern vor allem auf Flächen außerhalb des Rings und ins Umland. Stabilität auf hohem Niveau ist keine Lösung. Sie ist nur ein langsamerer Schmerz.

Berlin kann nicht gleichzeitig über Wohnungsnot klagen und jede Architektur ablehnen, die seriell, dicht, schnell, robust und wiederholbar denkt. Ohne eine neue Akzeptanz für Dichte wird Berlin seinen Mangel nicht beheben. Das heißt nicht: zurück zum alten Beton. Es heißt: zurück zu einer Härte des Denkens. Wie viele Wohnungen entstehen? Für wen? Zu welchen Mieten? Wie nah an der U-Bahn? Wie gut ist der Sockel? Gibt es Läden, Kitas, Werkstätten, Höfe? Das sind trockene Fragen. Gerade deshalb sind sie politisch.

## **Neue Ehrlichkeit**

Wenn Berlin aus dem Brutalismus etwas lernen sollte, dann nicht im Sinne einer Stilkopie. Diese neue Ehrlichkeit müsste nicht grau sein. Sie könnte aus Holz sein, hybrid, seriell, vorgefertigt, energieeffizient. Ihr Brutalismus läge nicht im Material, sondern in der Disziplin der Funktion. Sie würde nicht fragen: Wie lässt sich dieses Projekt urban, grün und exklusiv erzählen? Sie würde fragen: Wie viele Menschen können hier gut wohnen?

Eine solche neue Ehrlichkeit hieße: Dichte Bebauung am öffentlichen Verkehr, an Linien der S-Bahn, über Supermärkten, an großen Straßen, auf Parkplätzen, an Orten, die Berlin längst nutzt, aber noch nicht ernst genug bewohnt. Modulares Bauen ohne Billigkeit. Niedrige Betriebskosten. Lebendige Erdgeschosse. Bezahlbare Wohnungen als Kern.

Das widerspricht zwei Berliner Gewohnheiten: der Angst vor großer Form und der Lust am schönen Versprechen. Viele Neubauten sind nicht hässlich. Ihr Problem ist, dass sie oft zu wenig riskieren. Sie sehen vernünftig aus, angenehm, moderat, vermittelbar. Aber sie beantworten die Wohnungsfrage nicht mit der nötigen Schärfe.

Der Satz »Wir brauchen Wohnungen« kann missbraucht werden. Man kann damit Enge rechtfertigen, schlechte Materialien, dunkle Flure, tote Erdgeschosse, fehlende Grünflächen, Lärm, Hitze, Anonymität. Man kann jeden Mangel mit einem besseren Wort versehen. Enge wird Effizienz. Billigkeit wird Ehrlichkeit. Eine lieblose Fassade wird Sachlichkeit.

So darf eine neue Ehrlichkeit nicht aussehen. Eine funktionale Wohnung ist keine demütigende Wohnung. Funktion bedeutet Licht, Ruhe, Sicherheit, Dauerhaftigkeit, bezahlbare Miete, gute Wege, brauchbare Räume. Berlin braucht keine Wohnmaschinen für Menschen, die sich nichts anderes leisten können. Eine Stadt, die nur für hohe Mieten gut gebaut ist, ist nicht schön. Sie ist poliert.

## **Der brutalste Stoff**

Corbusierhaus, Pallasium und »Mäusebunker« sagen Berlin nicht: Kopiert uns. Sie sagen eher: Fragt wieder genauer. Das Corbusierhaus erinnert daran, dass Wohnen organisiert werden muss. Das Pallasium erinnert daran, dass Organisation ohne Alltag scheitert. Der »Mäusebunker« erinnert daran, dass Funktion ohne Humanität zur Maschine wird.

Der alte Beton war ein Versuch, Architektur an einer gesellschaftlichen Aufgabe zu messen. Heute wird viel über nachhaltiges Bauen gesprochen, über Holz, Nachverdichtung, soziale Mischung, Klimaanpassung. All das ist richtig. Aber ohne die Frage nach Menge, Preis und Zugänglichkeit bleibt es unvollständig. Eine schöne, nachhaltige, teure Wohnung ist für jemanden, der sie sich nicht leisten kann, keine Lösung.

Der brutalste Stoff Berlins ist heute nicht Beton. Es ist der Mietpreis. Er hat keine graue Oberfläche, keine sichtbaren Schalungsspuren, keine schweren Balkone. Er steht in Exposés, Portalen, Verträgen. Er wirkt ohne Monumentalität. Und gerade deshalb wirkt er härter.

Diese Gebäude verlangen keine Liebe. Aber sie stellen eine Frage, die Berlin nicht loswird: Wofür ist ein Haus da? Nicht für das Rendering. Nicht für die Rendite. Für Menschen. Berlin braucht nicht mehr schöne Versprechen. Berlin braucht Gebäude, die funktionieren.

## **AF Info Hintergrund: ZF Hintergrund**

*<https://www.jungewelt.de/artikel/522372.architektur-und-wohnen-in-berlin-was-brutal-ist.html>*