

Ben Buschfeld: Entgegnung zu: **“Eine Kleinstadt auf dem Tempelhofer Feld”** (Artikel von Valentin Wölflmaier, erschienen Berliner Zeitung vom 21.5.2026) – Erstveröffentlichung in der BLZ-Rubrik “Open Source”, online am 26.5.2026 (Titel dort: Bebauungspläne fürs Tempelhofer Feld: „Kleinstadt“-Denken mit anti-moderner Agenda), leicht gekürzte und inhaltlich modifizierte Zweitveröffentlichung in Printausgabe am 10.6.2026 – Text seitdem marginal angepasst und frei verwenbar im Rahmen von [CC BY-SA-NC-4.0](#). Das letzte Update erfolgte am **23.6.2026**.

Bauwende statt Blockrand 2.0

Die von der IHK und den Architekten Tobias Nöfer und Hans Kollhoff empfohlene Blockrand-Bebauung 2.0 als Lösung für den Wohnungsbau in Berlin? Die CDU unterstützt die Initiative, die SPD – in Person des stets pauschal für Abriss und Neubau werbenden, dabei unglücklicherweise aber auch der Denkmalfachbehörde vorgeordneten Stadtentwicklungssenators Christian Gaebler – denkt darüber nach. Echt jetzt? Der Vorschlag, das Tempelhofer Feld an drei Seiten, quasi rundherum, mit Höfen und Quartieren im Stil stark verdichteter Mietskasernen aus der Kaiserzeit zu umbauen und die ungenügend hinterfragten Behauptungen der Organisatoren können nicht ohne Widerspruch bleiben.

Zunächst zur juristischen Ausgangslage: Es stünde der Politik gut zu Gesicht, den demokratisch herbeigeführten Volksentscheid von 2014 zur Nicht-Bebauung des Tempelhofer Feldes zu respektieren. Dieser kam, anders als jetzt die neue sogenannte „Initiative“, nämlich tatsächlich aus der Zivilgesellschaft und er drückt aus, wofür das einstige Flugfeld heute steht, nämlich den besonderen, mittlerweile leider vielerorts mit dem Rücken zur autogerecht betonierten Wand gedrängten Berliner Spirit – unsere noch von Klaus Wowereit angesichts zunehmenden Ausverkaufs einst euphemistisch gepriesene „Sexyness“ also. Das Tempelhofer Feld ist nicht nur klimarelevante und beliebte Naherholungsfläche, sondern nach dem großen Club- und Ateliersterben ein umso wertvollerer Imageträger und Anziehungspunkt Berlins. Hier kumuliert vieles, was uns im Vergleich europäischer Großstädte besonders macht: der Duktus kreativer kultureller und gesellschaftlicher Aneignung, der unverkrampfte Umgang mit historisch kontaminierter Geschichte sowie das liberal-tolerante Miteinander einer nicht provinziell gedachten oder gemachten Metropole.

Die hinter dem Vorstoß steckenden Immobilienentwickler und Architekten verfolgen mit ihren Entwürfen eine andere Agenda, nämlich die einer, gerne kommerziellen, Verwertung, die sich mit einer rückwärtsgewandten, bei Investoren beliebten Architektursprache mit Hang zu eklektizistisch historisierenden Fassaden und allerlei neo-klassizistischem Zierrat paart. Dabei bewegt sich der Vorschlag in der Tradition Hans Stimmanns und seiner ab 1991 ausgegebenen Doktrin der Kritischen Rekonstruktion, die uns einen Haufen langweiliger Architektur beschert hat – und auch im Rahmen der ästhetischen Vorlieben seiner derzeit amtierenden Nachfolgerin, der Architektin und Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt.

Speziell Nöfer verfolgt offenbar sogar eine zutiefst anti-moderne Agenda, was sich zuletzt etwa in seinem – ähnlich um Aufmerksamkeit heischenden – Vorschlag zur geschlossenen Umbauung des Hansaplatzes zeigte, die heute vom Netz genommen ist. Für alle weniger Baukundigen: Der Hansaplatz im Tiergarten mit den umliegenden Punkt- und Scheibenhochhäusern internationaler Baumeister wie Alvar Aalto, Walter Gropius, Pierre Vago oder Oscar Niemeyer war und ist das bauliche und infrastrukturelle Zentrum der IBA 1957. Er gilt damit als architektonische Top-Sehenswürdigkeit Berlins

sowie als Paradebeispiel einer bewusst offen und mit viel Grün gestalteten Stadtlandschaft im Stil des International Style der Nachkriegsmoderne.

Bis heute empfinden wohl manche diese Antithese zur Blockrandbebauung als zu modern: In den Kreisen der Initiatoren des Tempelhof-Vorstoßes schwärmt man gern von dem Charme italienischer Gassen und Stadtplätze und preist nun auch die Dichte der gründerzeitlich gewucherten Quartiere, auf welche dann in den 1920er Jahren der Siedlungsbau des Neuen Bauens reagierte. Letzterer genießt heute zurecht den Status eines UNESCO-Welterbes. Übrigens sind auch viele Bauten und Ensembles der „Ostmoderne“ nicht sicher vor lobbyistisch gut organisierten Gruppen, die einer historisierenden Architektursprache und kleinteiligen Struktur in der Berliner Mitte das Wort reden – aber um SEZ, Ahornblatt, den Palast der Republik oder Umfeld und Sichtachsen des Alexanderplatzes soll es hier gar nicht gehen. Es ist jedoch offensichtlich, dass die Initiatoren gute Beziehungen zu einigen Granden in SPD und CDU, wie beispielsweise Finanzsenator Stefan Evers pflegen.

Weiter beschreibt der Artikel, wie der auch bei der Initiative mitwirkende Immobilien-Unternehmer Hamid Djebba vor Verhältnissen und sozialer Verdrängung wie in Paris warnt. Das ist absolut berechtigt, aber zur korrekten Einordnung helfen ein paar Informationen, die stutzig machen sollten, dabei aber im öffentlichen, politischen und medialen Diskurs zum Thema kaum auftauchen: Richtig ist, dass die Immobilienpreise in Paris schon vor 20 Jahren ähnlich hoch waren, wie in Berlin heute und dass dies dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben der französischen Metropole nicht gutgetan hat. Wer aber über Wohnungsnot und Gentrifizierung klagt, sollte zunächst einen Blick in die jüngere deutsche und Berliner Geschichte werfen.

Das Elend nahm seinen Lauf mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit des städtischen Wohnungsbaus im Jahre 1990 sowie den Privatisierungsaufträgen aus dem Einigungsvertrag desselben Jahres. Ab Mitte der 1990er Jahre folgten unter der schwarz-roten Regierung gegenseitige Aufkäufe der damals siebzehn Berliner Wohnungsbaugesellschaften, wobei die Erlöse an das Land flossen und dazu verwendet wurden, den Haushalt zu sanieren. Ein fataler Kreislauf entstand, denn diese Praxis entzog einzelnen Gesellschaften Kapital und zwang diese wiederum zu weiteren Verkäufen. Andere Länder und Kommunen waren hier klüger. Wer wissen will, wie bezahlbares Wohnen geht, schaut heute daher etwa neidvoll nach Wien, wo kommunale und genossenschaftliche Bestände bewusst geschützt und bewahrt wurden.

Was geschah hingegen in Berlin? Im Jahr 1998 wurde unter den Senatoren Peter Strieder und Annette Fugmann-Heesing (beide SPD) die überwiegend kommunale Berliner Wohnungsbaugesellschaft GEHAG in einem, für das Land angeblich vorteilhaften, Bieterverfahren privatisiert. Erst kam der Verkauf des Berliner Tafelsilbers an die Rinteln-Stadthagener Eisenbahngesellschaft und deren RSE Grundbesitz- und Beteiligungs-AG, einem unbescholtenen Zwerg am Immobilienmarkt. Kurz darauf folgte aber deren Börsenübernahme durch die zuvor vom Bieterverfahren ausgeschlossene WCM Immobilien-Holding. Kurze Zeit später folgten Blackstone Inc. und Oaktree Capital als Mehrheitseignerinnen der einstigen GEHAG-Bestände. In den Jahren 2003/2004 wurde infolge der Bankenkrise dann auch noch die ebenfalls landeseigene GSW verkauft. Nach einer Reihe von Transfers am Börsenmarkt bilden diese beiden „Portfolios“ aus GEHAG und GSW heute den Berliner Grundstock der Deutschen Wohnen SE, einer auch erst 1998 gegründeten Tochter der Deutschen Bank, die 2021 mit der deutschlandweit noch größeren Vonovia zusammenging.

Hier ist festzuhalten, dass die oft gescholtene Deutsche Wohnen seitdem sicher viel Profit gemacht, sich dabei jedoch auch gut bis sogar sehr gut um die Erhaltung und Instandsetzung der einstigen GEHAG-Bestände gekümmert hat – abzusehen war diese Entwicklung aber 1998 nicht. Das überwiegend aus hochkarätigen Denkmälern bestehende, maßgeblich von dem Architekten Bruno Taut gestaltete Portfolio der GEHAG wurde vielmehr sehenden Auges in eine ungewisse Zukunft entlassen. Auch zivilgesellschaftliche Initiativen wie bei uns in der – ebenfalls maßgeblich von Taut entworfenen – Hufeisensiedlung halfen, diese denkmalpflegerisch hoch problematische Situation abzufedern. Aus heutiger Perspektive ist also festzuhalten, dass Berlin einfach nur sehr viel Glück gehabt hat. Aber wie man diese Privatisierungspolitik sozial- und wohnungsmarktpolitisch einzuschätzen hat, dürfte heute wohl eigentlich allen klar sein.

Dennoch fehlt in dem Vorschlag zu Tempelhof nicht der, im Rahmen von drei Szenarien leger eingestreute Hinweis, dass man Teile des Feldes, die Initiatoren sprechen von bis zu 70 Prozent, ja privatisieren könnte. Ist das tatsächlich nur gedankenlos? Wer verstehen will, wie die Logiken des Finanzmarktes, Assets im Immobiliensektor und innerstädtische Gentrifizierung zusammenhängen – und auch welchen Flurschaden die unselige Politik der späten 1990er-Jahre hinterließ, dem empfehle ich die [Videos der EU-Initiative HouseEurope.eu](#), wo diese komplexen Sachverhalte durch Expertinnen wie etwa die Ökonomin Ann Pettifor oder die Architektur-Professorin Charlotte Malterre-Barthes sehr anschaulich erklärt werden. Wer dann richtig schlechte Laune kriegen möchte, schaut außerdem noch die sehr empfehlenswerte fünfteilige Dokumentation [Capital B – Wem gehört Berlin?](#), die sich etwa in der ARD-Mediathek abrufen lässt. Sie schildert, wie und durch wen nach dem Mauerfall – maßgeblich in der Ära Diepgen und Landowsky – wichtige Ressourcen und Infrastruktur veräußert wurden, welche Verluste sich daraus ergeben und wer davon letztlich profitierte.

Es kann einen nur wundern, wie weit die Fehleranalyse zwischen progressiv und ganzheitlich denkenden Fachkreisen und der beliebten politischen Rhetorik „Hier brauchen wir jetzt Neubau“ bisweilen auseinanderklafft. Eine breite Allianz von Fachleuten verschiedener Disziplinen betonen, dass die Wohnungsnot zwar auch Neubau erfordert, aber die Nachfrage in den Städten bei weitem nicht nur so gelöst werden kann und sollte. Hier sind die Hochschulen, zahlreiche NGOs – wie etwa [Architects for Future](#) – oder auch die berufsständige Vertretung in der Architektenkammer Berlin schon viel weiter als das, was uns Immobilien-Lobby und einige Politiker im Wahlkampfmodus immer wieder, hier jetzt auch in Tempelhof, als „alternativlos“ verkaufen will – und was in dem Artikel der Berliner Zeitung zu den Vorschlägen leider auch unwidersprochen blieb.

Was wären nachhaltigere, klima- und generationengerechtere Alternativen? Die Experten von der [Anti-Abriss-Allianz für Umbaukultur](#) etwa fordern, dass der Kreislauf von klimaschädlichem und die Gentrifizierung der Innenstädte treibenden Abriss und Neubau durchbrochen werden muss. Bei jedem Abriss werden nicht nur für den Bau bereits aufgewendete Energie und Ressourcen vernichtet, sondern auch erhebliche Emissionen freigesetzt. 50 Prozent des deutschen Abfallvolumens entfallen auf den Bausektor. Ebenso erzeugt dieser Sektor fast 40 Prozent der CO₂-Emissionen – zur vergleichenden Einordnung: das ist weitaus mehr als etwa durch den Flugverkehr entsteht, wo der Wert „nur“ bei 3,5 Prozent liegt.

Die Profite dieser Praxis werden meist privatwirtschaftlich verbucht, die ökologischen Folgekosten aber sozialisiert und an die nächste Generation weitergegeben. Ist das gerecht? Würden soziale und ökologische Folgeschäden realistisch eingepreist, wäre

Neubau wirtschaftlich fast immer teurer als eine meist ebenfalls mögliche Um- und Nachnutzung von Bestandsgebäuden. Das erfordert zwar etwas mehr Denkleistung bei politisch Handelnden, aber so ließe sich auch der Gentrifizierung der Innenstädte wirksam begegnen. Die Immobilienwirtschaft und der Finanzmarkt haben daran kein Interesse, ohne fiskalische und/oder juristische Regulierung geht es also nicht.

Die Schlagworte in progressiveren Fachkreisen lauten etwa: „adaptive reuse“ von nicht benötigten Büro- und Gewerbeflächen, Bauen im Bestand, Wohnflächensuffizienz durch Fokus auf neue Wohnmodelle mit „shared spaces“, „tiny und micro apartments“, Aufstockungen innerstädtischer Bau- und Supermärkte, Leerstandsmobilisierung und Zweckentfremdungsprävention, Erhalt von „grauer“ und (baukulturell bedeutender) „goldener Energie“, Besteuerung von CO₂-Emissionen, Denkmalpflege als Impulsgeber sensibler Nachnutzung, Förderung von Genossenschaften und Wohnungstauschbörsen und, und, und.

Dazu ein Beispiel, bei dem Zahl gegen Zahl steht: Es heißt immer, Berlin braucht rund 30.000 Wohnungen pro Jahr. OK, aber ungefähr genauso viele Wohnungen ließen sich laut Hochrechnungen auch durch Umnutzung nicht benötigter Büroflächen gewinnen. Und dass Menschen in Deutschland durchschnittlich 49 Quadratmeter pro Person zur Verfügung haben und man sich in Städten an seinen alten Mietvertrag quasi klammern muss, da auch der Umzug in eine kleinere Wohnung fast immer eine massive Verteuerung bedeuten würde, ist aberwitzig. Dieses gemeinhin als Lock-In-Effekt beschriebene Phänomen und die daraus resultierende Stagnation auf dem Wohnungsmarkt mitsamt der Blockade größerer Wohnungen durch die in Berlin dominierenden 1- und 2-Personenhaushalte, sind viel eher das Problem als zu wenig Wohnfläche in Gänze.

Natürlich gibt es Fälle, wo man auch um Neubau auf der sprichwörtlichen „grünen Wiese“ nicht herumkommt. Aber es ist wichtig festzuhalten, dass auf Umschichtung, kreative Um- und Nachnutzung zielende Ansätze ökologisch und sozial viel nachhaltiger wären als ein Fokus auf immer mehr Neubau, noch mehr versiegelte Flächen mitsamt des Inkaufnehmens eines damit oft einhergehenden Verlusts kulturell und gesellschaftlich bedeutender Freiräume, Kultur-, Sport- und Veranstaltungsflächen.

Noch ein Wort zu den Themen Denkmalschutz und Regelwerke: Wer über günstiges Wohnen spricht, kommt schnell zu dem Punkt, dass Bauen in Deutschland auch deshalb so teuer ist, weil es hierzulande so viele Verordnungen und Verwaltungsaufgaben zu erfüllen gilt. Das ist richtig, aber ein Ruf nach pauschaler Deregulierung ist auch zweischneidig, weil eben manche Regelwerke durchaus Sinn machen. Allzu oft wird etwa dem Denkmalschutz der Schwarze Peter des Bau-Verhinderers zugeschoben. Dazu passt, dass in manchen Bundesländern, etwa in Hessen und Nordrhein-Westfalen, in den vergangenen Monaten Verordnungen erlassen wurden, die die juristischen Belange der Denkmalpflege deutlich schwächen. Diese Tendenz war Anlass, dass beim letzten Jahrestreffen der Vereinigung der Denkmalfachämter in den Ländern, kurz VDL, gemeinsam die [Leipziger Erklärung](#) veröffentlicht wurde.

Diese Schwächung der Denkmalpflege passiert häufig unter dem Diktum einer schlankeren Verwaltung. Das klingt als große Zielvorgabe gut und wünschenswert, hat aber konkret zur Folge, dass etwa im Zuge von Neubauplänen am Standort befindliche Bestandsbauten noch schneller abgerissen werden können, da denkmalfachliche Stellungnahmen mancherorts nicht mehr obligatorisch sein sollen. Auch das von

Senator Christian Gähler verfolgte sogenannte „Schneller Bauen“-Gesetz in Berlin geht in diese Richtung. Tatsächlich ist der Denkmalschutz aber kein aus der Zeit gefallener Bremsklotz, sondern hat häufig im Gegenteil sogar eindrucksvoll bewiesen, wie man mit Bestandsarealen und sich wandelnden Nutzungsansprüchen sensibel und ressourcenschonend umgehen kann – und wie auch Zielkonflikte erfolgreich moderiert und in Einklang gebracht werden können.

Aber natürlich ist es leichter, in Stammtisch-Manier hemdsärmelig auf Neubau zu pochen und angesichts etwa eines verfallenden Industriedenkmals, einer Sportstätte, eines schlecht gewarteten Gemeindebaus oder eben einer größeren parkartigen Freifläche ein paar Zahlen, Vorschläge und schlüsselfertig wirkende Renderings in den Raum zu werfen, die hier am Standort vermeintlich einfach umzusetzen sind und bei manchen Wählergruppen auch sicher statistisch Punkte bringen.

Umso mehr gilt es, solche „Projektvorschläge“ wie hier in Tempelhof in der Berichterstattung zu hinterfragen und festzuhalten, wie sie ebenso gut auch gelesen werden können: etwa als zusätzlicher Gentrifizierungsimpuls, populäre Stimmungsmache, städtebaulich historisierende Agenda und interessensgetriebene Lobbyarbeit. Es ließe sich zudem mutmaßen, dass es sich auch um persönliche Projektakquise einzelner handeln mag, aber das will und kann ich nicht unterstellen. Sehr offensichtlich verfolgt der Vorschlag aber eine gezielte, von Teilen der Politik begrüßte Strategie der neuerdings beliebten kalkulierten Diskursverschiebung.

Eine solche Politik des „immer mehr“ im Bausektor ist aber nicht alternativ-, sondern eher ideen- und langfristig verantwortungslos.

Ben Buschfeld, ist selbstständiger Grafik-Designer, der parallel als Autor, Publizist und Kurator im Bereich der Denkmalvermittlung aktiv ist. Zusammen mit seiner Frau, Katrin Lesser, betreibt er in der Hufeisensiedlung das mietbare Museum „Tauts Heim“ zur Architektur der 1920er Jahre. Er ist Gestalter, Mitgründer und Co-Organisator des Festivals „Triennale der Moderne“ sowie Mitglied in verschiedenen Netzwerken – wie etwa dem Deutschen Werkbund Berlin, Docomomo Germany, IconicHouses.org, der Anti-Abriss-Allianz und dem KulturerbeNetz.Berlin

Dieses Werk (ca. 11.500 Zeichen) von Ben Buschfeld ist lizenziert unter der Creative Commons Lizenz [CC BY-SA-NC-4.0](#) (Mit Namensnennung - Nicht-kommerziell - Weitergabe unter gleichen Bedingungen)