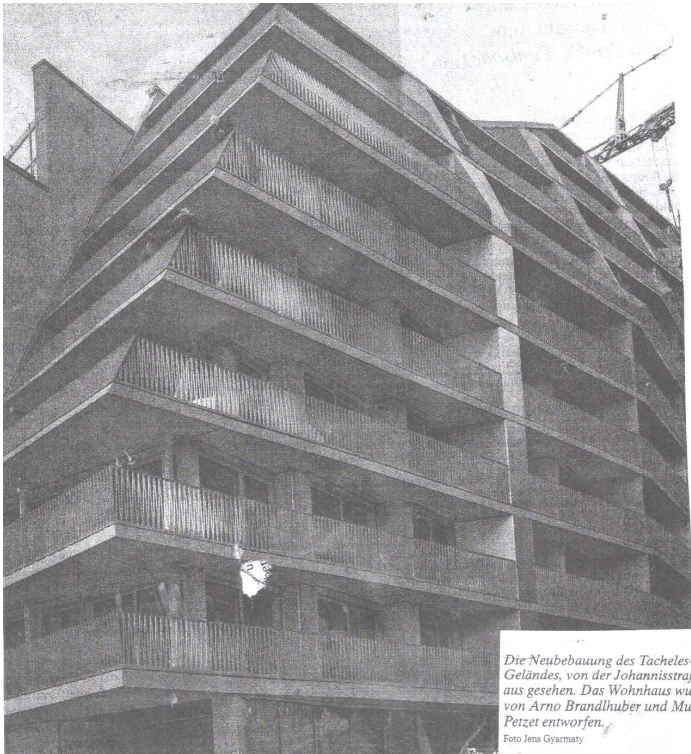


## Wie sich Berlin enteignet hat

Das neue Luxusviertel am Tacheles zeugt wieder einmal von kopfloser Stadtplanung. In vielen Wohnungen wird nur das Geld einziehen.



Die Neubebauung des Tacheles-Geländes, von der Joachimsstraße aus gesehen. Das Wohnhaus wurde von Arno Brandhuber und Muck Petzet entworfen.  
Foto Jens Gyarmaty

Die Neubebauung des Tacheles-Geländes von der Joachimsstraße aus gesehen. Das Wohnhaus wurde von Arno Brandhuber und Muck Petzet entworfen.  
(Foto: Jens Gyarmaty).

**D**rei Nachrichten aus der Welt des Bauens trafen diese Woche aus Berlin ein. Erstens: Keine der möglichen Koalitionen nach der Berliner Wiederholungswahl möchte den Volksentscheid zur Enteignung großer Immobilienkonzerne, für die die Mehrheit der Berliner überraschend stimmte, umsetzen — aber sogar die CDU will ein öffentlich einsehbares Mietkataster, das alle Berliner Wohnungen mitsamt ihrer zulässigen Mieten erfasst, und auch der Rückkauf kommunaler Wohnungen und ein Vergesellschaftungsrahmengesetz sind für sie kein Tabu mehr. Die FDP beklagt das als "Einknicken bei Massenteignungen".

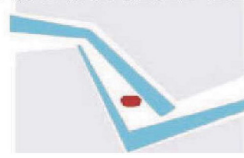
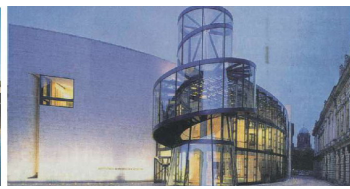
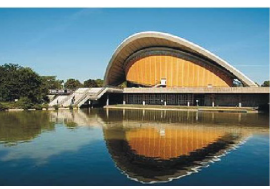
Zweitens: Der mit 777 Millionen Euro veranschlagte Erweiterungsbau des schon jetzt allergrößten Regierungssitzes der Welt, des Berliner Kanzleramts, soll in diesem Frühjahr beginnen, Schuldenbremse und kriegsbedingte Sparaufforderungen hin oder her. Drittens: Das Tacheles-Quartier, die letzte große Freifläche im Zentrum der Hauptstadt, ist so gut wie fertig bebaut. Die Entwickler haben dort etwas mehr als die Summe investiert, die das neue Kanzleramt kosten soll.

Wer wissen will, wie es am Tacheles jetzt aussieht, kann entweder über den Bauzaun oder ins Internet schauen. Dort läuft ein seltsamer Werbefilm für einen luxuriösen Neubau, das Apartmenthaus „Vert“. Das „Vert“ wurde entworfen von den Architekten Herzog & de Meuron, und weil das französische "Vert" auf Deutsch "grün" heißt, ist es etwas verwunderlich, dass man als Erstes eine Hecken-schere zu sehen bekommt, die einen Buchsbaum ins Quadrat schneidet, als hätte es der Sonnenkönig den Berlinern selbst befohlen..

Man sieht danach, wie sich die Vermarkter das Leben ihrer Kunden im neuen Berliner Zentrum vorstellen: Eine Frau zieht sich High Heels an und trinkt Champagner, wozu das Motto „choose to shine“ eingeblendet wird, während ihr Mann sich eine Fliege um den Hals bindet und zu dem Aufruf „be yourself“ auf einem Fahrrad durch ein unscharfes Berlin gondelt. Beide müssen offenbar nicht arbeiten. Die Hecken-schere macht währenddessen klar, dass das namensgebende Grün nicht als Einladung in eine biologisch und sozial wild wuchernde Stadt zu verstehen ist. Der Hofgarten des Vert ist nicht öffentlich zugänglich.

Man kann die Geschichte Berlins als Geschichte übertriebener Ambitionen und spektakulärer Pleiten erzählen, in deren Ruinen sich dann das Ungeplante, wirklich Neue entwickeln kann — bis e von der nächsten übertriebenen Ambition wieder kleingemacht wird. Das 23.000 Quadratmeter große Tacheles-Areal, eine der letzten großen Brachen in Berlins Mitte, ist ein ziemlich gutes Beispiel für diesen Kreislauf aus Bruchlandungen und Improvisationen.

1909 wurde hier Berlins zweitgrößte Einkaufspassage errichtet; in ihrer Mitte thronte eine beeindruckende Stahlbeton-kuppel. Schon ein Jahr später ging die Passage in Konkurs, irgendwann nutzen Firmen und Banken, zu DDR-Zeiten der Gewerkschaftsbund und ein Kino den Bau, 1980 wurden große Teile abgerissen, nur ein Gebäudetrakt und der jetzt wie ein erschreckt aufgerissenes Maul aussehende große Torbogen blieben stehen. Im Februar 1990, kurz vor der geplanten Sprengung dieses Rests, besetzten ein paar Künstler die Ruinen und gründeten das „Tacheles“, das bald zu einem der lebendigsten Kulturorte des damals jungen Berlins wurde und mit dafür sorgte, dass man sogar in New York Berlin für die aufregendste Stadt der Welt hielt.



Fortsetzung: **Wie sich Berlin enteignet hat**

20230307 Seite 2

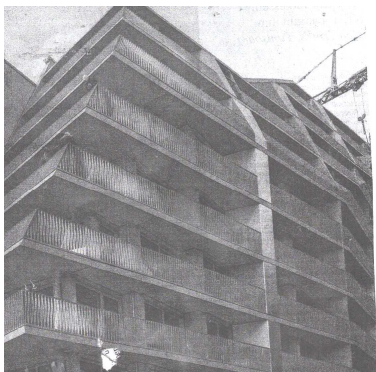
Im Tacheles gab es dreißig Ateliers, Bars, Cafes, ein Programm kino, den "blauen" und den „goldenen Salon“, in dem nächtelang Theater, Tanz und Performances, stattfanden. Es war allerdings auch das Jahrzehnt, in dem die Berliner Politik den großen Ausverkauf der Stadt startete. Das Tacheles-Areal wurde 1998 für absurde 2,8 Millionen Mark an die Fundus-Gruppe des Investors Anno August Jagdfeld verschleudert, dem Berlin das Adlon-Hotel zu verdanken hat und das Quartier 206, eine heute mausetote unterirdische Shopping-mall. Als Jagdfeld in Schwierigkeiten geriet, wurde das Tacheles geräumt und das Gelände 2014 für jetzt immerhin schon 150 Millionen Euro an die amerikanische Vermögensverwaltung Perella Weinberg Partners LP verkauft.

Jetzt sind die neuen Häuser mit ihren insgesamt fast 265 Wohnungen, eigenem Wellnessclub, Pool und 400 Tiefgaragenstellplätzen so gut wie fertig. Sozialwohnungen mussten nicht gebaut werden. Dafür gibt es viele Büroflächen, der Online-Autoteile-Händler „Autodoc“ zieht mit 400 Mitarbeitern ein. Die Wohnhäuser, die Herzog & de Meuron entworfen haben, tragen die Namen „Vert“, „Oro“ und „Frame“. Die anderen wurden von Brandlhuber+ Muck Petzet und Grüntuch Ernst Architekten gestaltet.

Die Außenfassaden von Herzog & de Meuron haben bodentiefe Fenster, die von lisenenartigen Bändern aus aufwendig per Hand gebrochenen Klinkern rhythmisiert werden, die Farbnuancen kommen durch unterschiedliche Brenntemperaturen zustande. Für solche Backsteinfassaden, die oft wie Textilmhänge erscheinen, sind die Architekten berühmt. „Dieses faszinierende Spiel aus Hell und Dunkel. Licht und Schatten belebt die einzigartige Fassade“, heißt es in der Werbung.

**Belebung** ist aber auch nötig, denn die Fassade knattert monoton als ob sie aus einem 3D-Drucker stammte, bei dem die Architekten den Abschaltknopf nicht mehr fanden; es entbehrt nicht einer gewissen Komik, dass man an ihrem Ende auf eine Praxis für Schnarchtherapie zuspaziert. Zur Friedrichstraße hin faltet

sich diese Fassade stoisch ins Berliner Traufhöhenraster hinein und wird zum Relief, bildet aber auch keine opulenten Fassadenräume aus, wie sie das gründerzeitliche Nachbarhaus besitzt. Markanter ist da die ebenfalls von Herzog & de Meuron stammende, schmal



zulaufende Eckbebauung an der Oranienburger Straße, die mit ihren großen Rundbögen so aussieht, als hätten die Architekten sehen wollen, was passiert, wenn man das New Yorker Flatiron Building mit dem römischen Palazzo della Civita Italiana kreuzt.

Tatsächlich ist die städtebauliche Anlage gelungen: Es gibt kleine Plätze und zwei Durchwegungen des Quartiers — eine, auf der man von der Friedrichstraße in die Oranienburger abkürzen kann, und eine von dort zur Johannisstraße.

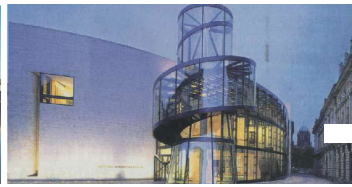
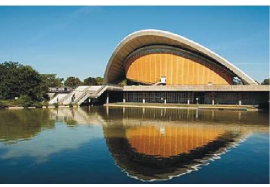
Nur: Was will man dort? Ob sich die edlen Läden, die in den Bildern der Architekten das Erdgeschoss bevölkern, in der Passage halten werden, wird sich zeigen. zumal viele der Wohnungen nur als Investment gekauft und gar nicht bewohnt werden, was schlecht für Läden ist, die Bewohnern etwas verkaufen wollen; dazu kommt, dass der Online-Handel viele hoffnungsvoll gestartete Berliner Einkaufspassagen gerade in Ruinenlandschaften der späten Konsummoderne verwandelt.

Der Bebauungsplan sah vor, dass der historische Teil des Tacheles-Komplexes kulturell genutzt werden soll. Das gab der von den rasant steigenden Mieten geplagten Berliner Kulturszene Hoffnung, im neuen Tacheles ein kleines Reservat zu finden. Weit gefehlt: Die Kulturaufgabe wurde abgehakt, indem man die Räume an das private, profitorientierte schwedische Foto-Ausstellungshaus Fotografiska vermietete.

Die Vermarkter der Wohnungen machen trotzdem gern Werbung mit einer Kunstszene, zu deren Verschwinden sie beitragen. „Home is where the art is“ heißt es auf der Website; das Tacheles sei „Quelle ungezügelter, kreativer Kraft“ mit großer Bedeutung für die nationale und internationale Kunstszene gewesen. Von der träumen auch die Makler: Die Wohnungen von Herzog & de Meuron seien „geschaffen für Freigeister und Kreative“. Es müssen allerdings bei Preisen von mehr als einer Dreiviertelmillion Euro für eine Einzimmerwohnung recht gut verdienende Kreative sein. Die Wohnungsnot ist für die Investoren eine gute Nachricht: „In den letzten Jahren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin rasant gestiegen“, heißt es auf [vert-amtache-les.com](http://vert-amtache-les.com), da in Berlin "die Bevölkerung schneller wächst, als Wohnungen zur Verfügung stehen", seien Immobilien hier ein gutes Investment. Wobei gerade Projekte wie das „Vert“ ihren Teil zur Verknappung des bezahlbaren Wohnraums beitragen, mit der sie anschließend werben.

Mit Wohnungsbau wurde schon immer Geld verdient, viele schöne historische Wohnviertel und der Glanz vieler großstädtischer Quartiere verdanken sich auch der Gewinnabsicht ihrer Erbauer, gegen beides ist nichts zu sagen — wenn es eine gesunde Mischung aus bezahlbaren und luxuriösen Wohnungen gibt. Es ist aber schon eine bizarre Volte der Berliner Politik, dass in einer Zeit, in der die lokale Regierung ihre Bürger mit recht unpopulären Eingriffen dazu bringen will, alle Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen, die Wohnungen in der Innenstadt so teuer werden, dass der Fuß als Fortbewegungsmittel schon mal ausscheidet und das Fahrrad zum Symbol vergleichsweise wohlhabender Eliten wird.

**A**lles sei fußläufig erreichbar vom Tacheles aus, heißt es in der Werbung. Aber was genau ist da erreichbar? Die nachts gespenstisch leere Friedrichstraße. Der Spreebogen mit seiner Aktenordnerarchitektur. Das riesige, leere Kanzleramt. Das, was den Charakter dieses Viertels ausmachte, die Gegenwartskunst, die Kneipen, herrliche Clubs wie das „King Size“, die kleinen Läden, die Künstler, die Normalverdiener und die sogenannten Kreativen mit Gehältern unter einer Viertelmillion: alle weg. Geblieben sind Touristen, Büros und Wohnungen, die sich selbst das klassische Bürgertum nicht mehr leisten kann.



Fortsetzung: **Wie sich Berlin enteignet hat**

20230307 Seite 3

Wie bezahlbarer Wohnraum weiträumig abgerissen und durch teurere Luxusimmobilien ersetzt wird, die oft nur als Investment gekauft werden und leer stehen, zeigt der hervorragende Podcast "Teurer Wohnen" der Journalistinnen Charlotte Thielmann und Rabea Schloz. Sie zeigen am Beispiel von Charlottenburg, wie es passieren kann, dass ein Haus, in dem die Kaltmiete acht Euro beträgt, in Zeiten allergrößter Wohnungsnot durch einen Luxus-Eigentumswohnungs-Neubau ersetzt werden darf, in dem der Quadratmeter mehr als 22.000 Euro kostet. Zusätzlich zum Bestand müssten bis 2030 in Berlin mehr als 120.000 neue Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Wie man das ökologisch und sozial nachhaltig tut und nicht nur, indem man die immer gleichen Neubauriegel auf die letzten Brachfläche metert, müsste das Thema einer neuen Internationalen Bauausstellung sein. Dabei würden auch der rosa Marmor und das ins Quadrat gesägte Grün der neuen Luxuswohnkomplexe weniger provokant und sogar als Bereicherung wirken, wenn Berlin endlich ein paar radikalere Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergreifen würde: Entbürokratisierung des Bauens. Höhere Häuser. Erleichterung beim Umbau des Bestands und massive Bebauung der Dächer, und auch: Bekämpfung jener Spekulanten, die Grundstücke, für die sie eine Baugenehmigung haben, jahrelang nicht bebauen, um sie ganz ohne weitere Investitionen ein paar Jahre später mit riesigen Gewinnen an den nächsten Investor zu verkaufen.

Für die 2,8 Millionen Mark, für die die Stadt das gesamte Tacheles-Areal einst verkaufte, bekommt man dort heute gerade einmal ein mittelgroßes Apartment. Hätte die Stadt damals nur die Hälfte des Grundes verkauft, hätte es heute dort beides geben können, günstige Wohnungen und Luxusapartments — und öffentliches Grün. Jetzt wird Berlin in seinem Zentrum vor allem „Vert“

*(Übertragen aus der Printausgabe der FAZ vom 7.3.20223 von Wolfgang Schoele)*