



Von Tobias Nöfer umgesetztes Projekt in der Fasanenstraße in Berlin.

Interview mit Architekt Tobias Nöfer über bauliche Qualität und Projektrealität

„Städtebau first!“

Tobias Nöfer zählt zu den profiliertesten Architekten des Landes, wenn es um menschliche Maßstäbe, urbane Qualität und die Zukunft der gebauten Stadt geht. Mit seinem Berliner Büro „Nöfer Architekten“ realisiert er Projekte, die sich der Stadtreparatur verschreiben — also der Weiterentwicklung und Nachverdichtung bestehender Quartiere statt radikaler Neuplanungen. Als langjähriger Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg (AIV) initiierte er die vielbeachtete Ausstellung „immer modern!“, die eine breite Debatte über den Wandel städtischer Räume anregte. Im Gespräch mit dem AIZ-Immobilienmagazin fordert er eine Renaissance des Städtebaus und kritisiert zugleich die lähmende Regulierung, die viele Bauvorhaben heute blockiert. Wer zukunftsfähige Quartiere schaffen will, so Nöfer, braucht gestalterischen Anspruch, funktionierende Kooperation und Rahmenbedingungen, die Bauen nicht behindern, sondern ermöglichen.

Interview von Stephen Paul

AIZ-Immobilienmagazin: Sie haben den Ausdruck „Städtebau first“ geprägt — was meinen Sie mit dieser Formel?

Tobias Nöfer: Der Städtebau als gestaltende Kraft für lebenswerte Quartiere ist in Deutschland fast in Vergessenheit geraten. Heute wird zu viel in Einzel-

gebäuden gedacht und nicht in Räumen. Die große Frage lautet: Wie entsteht ein funktionierendes, schönes, urbanes Ganzes? Erst das städtebauliche Gerüst ermöglicht gute Architektur. Ein Neubau muss immer auch ein Dienst an der Stadt und ihren Bewohnern sein — nicht nur für sich selbst stehen.

Was zeichnet für Sie urbane Qualität aus?

Urbane Qualität entsteht dort, wo Architektur mit der Stadt kommuniziert. Das heißt: gut proportionierte Straßenräume, Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, sichtbare Adressbildung. Wir kennen das alle

von Reisen — etwa aus den historischen Stadtkernen in Italien oder Spanien. Warum finden wir das so wenig bei uns? Architektur ist mehr als Technik — sie stiftet Identität, Orientierung, Heimatgefühl. Das hat enormen Mehrwert, auch wirtschaftlich: Wer sich wohlfühlt, bleibt.

Sie sprechen häufig von „Stadtreparatur“. Was heißt das konkret?

Stadtreparatur bedeutet, bestehende Stadtstrukturen weiterzudenken — nicht neu zu erfinden. In vielen Städten gibt es Brachflächen, Lücken, unwirtliche Randlagen. Diese Orte können durch maßvolle Nachverdichtung, kuratierte Nutzungsmischung und gute Gestaltung wieder Teil einer funktionierenden Stadt werden. Unser Neubau in der Berliner Fasanenstraße ist ein Beispiel dafür. Wir schließen dort eine städtebauliche Lücke — mit einem Gebäude, das sich in Maßstab und Materialität einfügt, aber zeitgenössisch ist.

Nachverdichtung wird politisch oft gefordert — wie kann sie gelingen?

Nachverdichtung funktioniert nur mit gesellschaftlichem Rückhalt. Es reicht nicht, neue Wohnungen in Hinterhöfe zu stellen. Man muss den Menschen auch etwas geben: neue Kitas, kleine Läden, attraktive Grünflächen, Treffpunkte. Wenn Nachverdichtung mit einer echten Aufwertung des Quartiers verbunden ist, dann wächst auch die Akzeptanz.

Was läuft im Städtebau der letzten Jahrzehnte aus Ihrer Sicht schief?

Viele Neubauten sind zu technokratisch, zu ideologisch entworfen. Der Mensch kommt zu kurz. Im 20. Jahrhundert entstand die Vorstellung, Architektur müsse vor allem rational sein — Wohnmaschinen statt Wohnkultur. Wir erleben die Folgen: monotone Stadtränder, kaum Aufenthaltsqualität, Verlust von Identität. Dabei ist es doch unser Ziel, zuhause ebenso

lebenswerte Städte zu schaffen wie in anderen Teilen Europas.

Wie definieren Sie das Selbstverständnis des Architekten?

Ein Architekt ist kein Künstler, sondern ein kultivierter Konstrukteur. Seine Aufgabe ist nicht das persönliche Ausdruckswerk, sondern ein funktionierender, schöner, verantwortungsvoller Bau. Und: Architektur ist immer Teamarbeit. Der Bauherr, die Kommunalverwaltung, die Anwohner — alle haben berechnete Interessen. Deshalb ist konstruktiver Dialog so entscheidend. Architektur entsteht im Miteinander, angeführt vom Architekten.

Welche Rolle spielen Makler und Verwalter in diesem Miteinander?

Eine große! Verwalter wissen, was im Alltag funktioniert — und auch was zum Problem wird. Und Makler haben unmittelbaren Zugang zum Markt: Sie kennen

kleinanzeigen Immobilien
Große Wirkung

Alle Augen auf Ihre Immobilien.

Finden Sie die richtigen Kunden für Ihre Angebote – mit den transparenten und flexiblen Paketen für Immobilienprofis.



Architekt Tobias Nöfer im Gespräch mit dem Chefredakteur des AIZ-Immobilienmagazins Stephen Paul.

die Wünsche der Kunden, wissen, welche Wohnformen gefragt sind. Gerade bei größeren Projekten sind ihre Impulse unverzichtbar. Wenn wir Immobilien entwerfen, die sich gut vermarkten und effizient bewirtschaften lassen, dann profitieren alle.

Welche baulichen Typologien und städtebaulichen Konzepte werden künftig besonders gefragt sein?

Wir brauchen künftig urbane Bautypen, die Dichte mit Lebensqualität verbinden. Das klassische Stadthaus, gemischt genutzte Gebäude mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung, nutzbare Höfe, kleinere Parks, öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität — all das wird wieder an Bedeutung gewinnen. Entscheidend ist dabei die Struktur: individuell parzelliert, architektonisch vielfältig, mit Raum auch für Eigentumsbildung. Solche Quartiere schaffen nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern auch langfristige Stabilität im Bestand. Sie sind städtebaulich nachhaltiger als Großparzellen in der City.

Sie sprechen häufig mit Investoren. Was beschäftigt diese derzeit am meisten?

Viele stellen sich die Frage: will ich das überhaupt noch machen? Wohnungsbau ist mit so vielen Hürden und Risiken verbunden, dass selbst engagierte Investoren abspringen. Die wirtschaftliche Darstellbarkeit ist durch Baukosten, Steuern, Auflagen und Genehmigungsverfahren extrem belastet. Ich kenne Beispiele, wo Projekte wegen extremistischer Forderungen zu Naturschutz, Barrierefreiheit oder Sozialbau scheitern oder um Jahrzehnte verzögert werden. Gleichzeitig wird politisch oft der Eindruck vermittelt, die Geldgier von Bauträgern sei das

Problem. Das ist alles destruktiv. Wir brauchen doch gerade diejenigen, die Wohnraum schaffen wollen und gerne dafür arbeiten.

Wo sehen Sie konkrete Hebel für politische Reformen?

Zum Beispiel die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen abschaffen. 19 Prozent auf jede Handwerkerrechnung summieren sich schnell — und verteuern jede Wohnung. Oder die Grunderwerbsteuer senken. Das sind Investitionsbremsen. Oder eine Sonderabschreibung auf Wohninvestitionen. Der Staat sagt oft, er könne sich das nicht leisten. Aber wenn nicht gebaut wird, gibt es auch keine Steuereinnahmen. Drittens: Bürokratie abbauen. Und zwar ernsthaft. Der Gebäudetyp E — also das rechtssichere Abweichen von Normen — ist ein vielversprechender Ansatz. Warum nicht Bauherren und Architekten die Verantwortung für die Bauweise übertragen?

Und was müsste sich in den Behörden selbst ändern?

Die Kultur! In vielen Verwaltungen fehlt die Haltung des Ermöglichens. Statt zu fragen „Wie geht das?“, heißt es zu oft: „Das geht nicht.“ Die Verweigerungshaltung nimmt oft groteske Züge an — weshalb man sich bisweilen wünscht, in den Verwaltungen würde das Leistungsprinzip eingeführt und ab und zu mal einer rausgeworfen. Dieses Tabu ist im Ernst ein Problem. Es gibt auch sehr gute Leute, keine Frage. Aber selbst eine politisch gewollte Bauoffensive scheitert bisweilen an einer Verwaltung, die nicht mitzieht oder an Abteilungen, die nicht miteinander kooperieren. Wir brauchen motivierte, lösungsorientierte Mitarbeiter in den Bau- und Stadtplanungsämtern und Führungskräfte, die eine positive Haltung einfordern.

Gibt es Hoffnung?

Ja, gerade in kleineren und mittleren Städten tut sich einiges. Dort entstehen neue pragmatische Strategien für attraktive Stadtkerne: Etwa der Rückbau schrecklicher Auto-Pisten. Oder Shopping-Konzepte, die sich in historische Altstädte einfügen. Oder schöner Wohnungsbau über Supermärkten. Oder mehr Wohneigentum und Sozialwohnungen im Zentrum. Kommunen haben alle Instrumente, um qualitativ und quantitativ zu steuern, Politiker und Bürger müssen es nur wollen.

Und es gibt immer wieder mutige Investoren und gute Stadtbaudezernenten. Die machen Hoffnung. In ganz Europa gibt es neue und gute Beispiele — davon können, wollen und müssen wir in Deutschland lernen. ■



Dipl.-Ing. Tobias Nöfer

ist Geschäftsführer der Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH. Bis März 2025 war er langjähriger Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg e. V, wo er weiter im Vorstand mitwirkt.
www.noefer.de