



20 SEITEN
REGION-REPORT
NÜRNBERG

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

GELDWÄSCHE Die Immobilienbranche im Visier der organisierten Kriminalität

WOHNHOCHHÄUSER Auch in der Provinz geht's hoch hinaus

SOZIALE MEDIEN Der schmale Grat zwischen sozial und asozial

ARBEITSWELT 4.0

HR-Chefs verraten ihre Strategien



Auch in der Provinz geht's hoch hinaus

Ingolstadt, Mönchengladbach, Bremen: Das sind Standorte, die Projektentwickler und Investoren nicht unbedingt als Erstes auf dem Schirm haben. Und doch gibt es in diesen drei Städten Pläne oder sogar schon Bauarbeiten für Wohnhochhäuser – also für eine Bauform, die man eigentlich den Metropolen zuordnet. Wenn die Reseatcher von Bulwiengesa in ihrem im März erschienenen Marktreport „Wohnhochhäuser Deutschland“ richtig gezählt haben, befinden sich in deutschen B-Städten immerhin knapp 1.200 Hochhauswohnungen in Planung oder Realisierung. Das ist zwar deutlich weniger als in den A-Städten (gut 10.000 Wohneinheiten in Hochhäusern), zeigt aber doch, dass der Hochhaustrend auch die Provinz erreicht hat.

„Wohnhochhäuser können nicht nur in den Metropolen zum Erfolg werden, sondern auch in kleineren Großstädten“, ist Klaus Franken überzeugt, CEO der Ca-

tella Project Management GmbH. Franken plant in Mönchengladbach einen 60 Meter hohen Wohnturm am Hauptbahnhof. Dabei ist es laut Franken entscheidend, den Standort in der jeweiligen Stadt genau zu analysieren. „Ich würde nie ein Hochhaus an den Stadtrand setzen“, verdeutlicht er. Eine zentrale Lage haben auch der In-Tower in Ingolstadt, für den die Projektentwicklungsgesellschaft 6B47 Ende 2017 Richtfest gefeiert hat, und das Wohnhochhaus in Bremen, das der Projektentwickler Evoreal auf dem ehemaligen Bundesbank-Areal plant. In beiden Fällen handelt es sich allerdings nicht um Wolkenkratzer, sondern mit 45 Meter (Bremen) und 50 Meter (Ingolstadt) um Gebäude von eher bescheidener Höhe. Als Hochhäuser gelten sie trotzdem: Laut Bulwiengesa gehört jedes Gebäude in diese Kategorie, dessen oberstes bewohntes Geschoss sich in mindestens 22 Meter Höhe befindet.

Die öffentliche Debatte um Wohnhochhäuser prägen allerdings wesentlich höhere Türme – beispielsweise der 176 Meter hohe Grand Tower in Frankfurt am Main, der nach seiner für 2019 angekündigten Fertigstellung das höchste Wohngebäude Deutschlands sein wird. Oder der von der Monarch Group geplante 150 Meter hohe Alexander Tower am Berliner Alexanderplatz, der trotz vollmundiger Ankündigungen noch immer nicht in die Höhe wächst. Oder die 110 Meter hohe Elbphilharmonie in Hamburg, die nicht nur einen spektakulären Konzertsaal umfasst, sondern auch 44 luxuriöse Wohnungen.

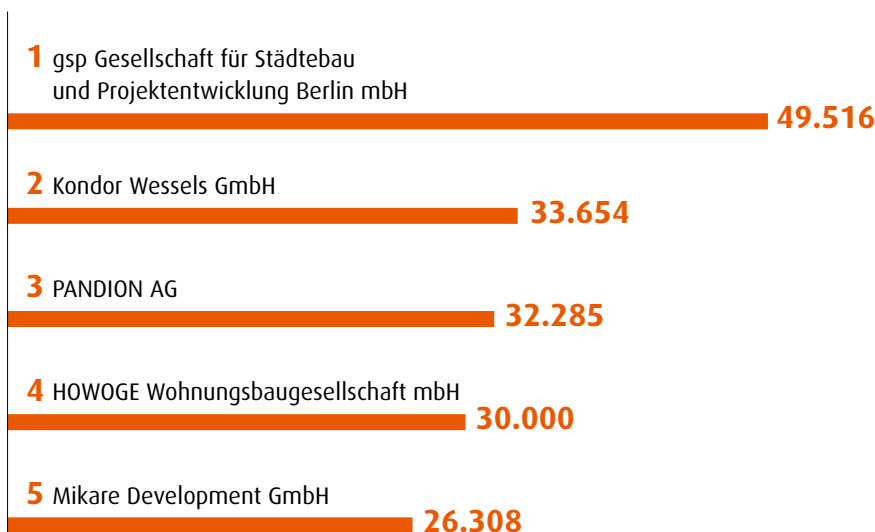
Wohnhochhäuser sind marktkonform: Immer mehr und immer höhere Projekte werden geplant

„Das Wohnhochhaus ist ein Produkt für sehr urbane Lagen, wie sie sich ausschließlich in Großstädten finden“, sagt Reinhold Knodel, Vorstand der Kölner Pandion AG, die insbesondere in Köln (unter anderem Kranhäuser) und Düsseldorf (unter anderem Pandion Le Grand) aufsehenerregende Hochhaus-Projekte realisiert und auch die Bulwiengesa-Studie in Auftrag gegeben hat. Im Blick hat Knodel dabei in erster Linie Gebäude mit einer Höhe von über 60 Metern. „Damit in kleinere Städte zu gehen, ist nicht nachvollziehbar“, so Knodel. Als Beleg verweist er auf den 107 Meter hohen Gewa-Tower in der 46.000 Einwohner zählenden Stadt Fellbach, dessen Projektgesellschaft Insolvenz anmelden musste.

In den A-Städten hingegen sind Wohnhochhäuser heute „marktkonform“, wie Knodel sagt. Das bestätigt auch die Studie von Bulwiengesa. „Immer mehr und immer höhere Projekte werden geplant“, sagt Projektleiter Felix Embacher. Das belegt er

Die Top 5 der Projektentwickler

Nach entwickelter Wohnfläche (in m²)



Quelle: Marktreport Pandion – Wohnhochhäuser in Deutschland / Bulwiengesa

Wer von Wohnhochhäusern spricht, denkt an exklusive Eigentumswohnungen in Frankfurt oder Berlin. Mittlerweile wachsen aber auch in kleineren Großstädten Wohnhäuser in die Höhe – und manchmal entstehen darin öffentlich geförderte Mietwohnungen.

mit Zahlen: „Von 2012 bis 2017 wurden 4.490 Hochhauswohnungen fertiggestellt. Bis zum Jahr 2020 sollen weitere 6.977 Wohneinheiten hinzukommen.“ Hintergrund ist die veränderte Wahrnehmung dieses Bautypus. „Wohnhochhäuser der heutigen Generation unterscheiden sich deutlich von den Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre, die häufig durch eine hohe Anonymität und fehlende nachbarschaftliche Strukturen gekennzeichnet waren“, halten Embacher und sein Team in der Bulwiengesa-Studie fest. Die neuen Wohnhochhäuser hingegen zeichnen sich laut Pandion-Chef Reinhold

Knodel durch eine hochwertige Architektur und verschiedenste Dienstleistungen aus. „Wohnhochhäuser brauchen ein urbanes Umfeld“, betont deshalb auch Catella-Chef Klaus Franken. „Denn sie richten sich an eine Klientel, die das urbane Leben schätzt und gern Dienstleistungen vom Car-Sharing bis zum Reinigungsservice in Anspruch nimmt.“

Das alles hat seinen Preis. Um nur ein Beispiel zu nennen: Für eine 136 Quadratmeter große Fünf-Zimmer-Wohnung in der 20. Etage des in Bau befindlichen Upside in Berlin-Friedrichshain muss der Käufer 1,729 Millionen Euro aufbrin- »

Wohnhochhäuser sind nicht mehr die rein funktionalen Nachkriegsbauten, sondern sie sind architektonisch oft anspruchsvoll, wie das 37-stöckige Konzept des Berliner Architekten Wolfgang Keuthage für ein Projekt nahe dem Potsdamer Platz in Berlin zeigt.

