FOTO: LIN LABOR INTEGRATIV, GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH

Typen-Hochhaus: Aus einem Wettbewerb der Berliner Howoge hervorgegangen ist dieses Typenhochhaus. Ob es realisiert wird, ist noch offen.

FOTO: VNW

VNW-Direktor Andreas Breitner: „Mit Hochhäusern kann gerade in nachgefragten Städten bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden."

Der 17. Mai war ein großer Tag für die Leipziger Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG: Sie feierte den ersten Spatenstich für ein 13-geschossiges Wohnhaus – das erste Hochhaus, das seit der Wende in der Großwohnsiedlung Grünau gebaut wird. 60 Ein- bis Dreizimmerwohnungen entstehen darin, welche die Genossenschaft zusammen mit einem umfangreichen Servicepaket anbietet und die sich hauptsächlich an ältere Nutzer richten.
Das Leipziger Projekt ist ein ungewöhnlicher Beitrag zur Hochhausdebatte, die seit einigen Jahren die Fachöffentlichkeit bewegt. Vor allem in Frankfurt am Main, Berlin und anderen Metropolen entstehen derzeit spektakuläre Wohntürme, die in aller Regel als Eigentumswohnungen vermarktet werden und die eine ausgesprochen kaufkräftige Klientel ansprechen. Das Analysehaus Bulwiengesa hat herausgefunden, dass zwischen 2012 und 2020 in deutschen Großstädten insgesamt rund 11.500 Wohnungen in 78 Hochhäusern gebaut werden. Das vielleicht bekannteste Beispiel für diesen Bautyp ist der 172 Meter hohe Grand Tower in Frankfurt am Main. Die letzten verfügbaren Wohnungen in diesem höchsten deutschen Wohnhaus werden derzeit für teilweise mehr als 18.000 Euro pro Quadratmeter angeboten.

„Mehr bezahlbarer Wohnraum"

„Diese Hochhäuser werden wohl allesamt Luxuswohnungen beherbergen", stellte denn auch Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), unlängst beim VNW-Managementforum in Lübeck-Travemünde fest. Und er warf die Frage auf: „Warum nur in diesem Preissegment?" Breitner äußerte sich überzeugt, dass mit Hochhäusern „gerade in den besonders nachgefragten Städten auf dem knapper werdenden Baugrund

Das Hochhaus im Mietwohnungsbau

Kostengünstig in große Höhen

In den deutschen Top-Städten wachsen zahlreiche Wohntürme in die Höhe. Meist entstehen darin luxuriöse Eigentumswohnungen. Doch können Hochhäuser auch einen Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum leisten? Einige Unternehmen beweisen, dass das nicht unmöglich ist.

mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könnte".

Mit dieser Ansicht steht der VNW-Direktor nicht alleine da. „Aufgrund des starken Anstiegs der Grundstückskosten, der zunehmenden Verknappung verfügbarer Flächen und des höheren Konkurrenzdrucks unterschiedlicher Nutzungen gilt es, insbesondere im Mietwohnungsbau die Ausnutzung der Grundstücke zu erhöhen", sagt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin des landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmens Howoge. „Vor diesem Hintergrund bauen wir in die Höhe, wenn das städtebaulich sinnvoll und möglich ist."

Ein besonders spektakuläres Projekt plant die Howoge in der Frankfurter Allee 216/218 im Berliner Bezirk Lichtenberg: Dort will das Unternehmen voraussichtlich Mitte 2019 mit dem Bau eines 64 Meter hohen Hochhauses mit 20 Etagen und mindestens 370 Wohneinheiten beginnen. Darüber hinaus prüft es, welches Grundstück sich für die Realisierung eines Typenhochhauses eignen könnte. Den Wettbewerb für ein solches Typenhochhaus entschied 2017 das Büro LIN Architekten Urbanisten für sich.

Grundsätzlich, ist Stefanie Frensch überzeugt, „ist es nach wie vor möglich, bezahlbaren Mietwohnungsbau auch im Hochhaus zu realisieren".

Den Beweis dafür liefert ein elfgeschossiges Gebäude am Rosenfelder Ring in Berlin-Lichtenberg, das die Howoge im Herbst 2017 vom Entwickler, der Berliner Treucon-Gruppe, übernahm. Die Mieten liegen im Durchschnitt bei unter 10 Euro pro Quadratmeter; ein Drittel der 113 Wohnungen wird gemäß den Richtlinien der Berliner Wohnraumförderung für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

Möglich wurde dieses moderate Mietpreisniveau laut Stefanie Frensch vor allem durch das mit 0,77 sehr günstige Verhältnis zwischen Nutzfläche und Bruttogeschossfläche. „Dies konnten wir zum einen durch die Erschließung des Gebäudes über nur ein Treppenhaus erreichen", berichtet Frensch. „Zum anderen hat sich der Architekt auf ein Regelgeschoss beschränkt. Auf diesem Weg war es möglich, die Versorgungsstränge auf ein Minimum zu reduzieren und mehr Wohnfläche zu generieren."

Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Real Estate GmbH, hätte die Wirtschaftlichkeit allerdings gern noch weiter erhöht. Das wäre nach seinen Worten möglich gewesen, wenn er 16 und nicht nur elf Geschosse hoch hätte bauen dürfen. Das aber lehnten die Behörden unter Verweis auf die Umgebungsbebauung ab.

FOTO: FUCHSHUBER ARCHITEKTEN

Im Mai haben die Bauarbeiten für dieses 13-geschossige Wohnhochhaus in der Leipziger Großwohnsiedlung Grünau begonnen. Es entstehen 60 kleinere Wohnungen, die in Verbindung mit einem Servicepaket angeboten werden.

FOTO: W&R IMMOCOM

Kristina Fleischer und Marco Rosenberger, Vorstände der Leipziger Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG: „Die Höhe der Miete im Hochhaus ist mit dem Genossenschaftsanspruch vereinbar."

Wie hoch sind die Mehrkosten?

Eins aber ist nicht ganz unwichtig: Das Bauen in die Höhe spart zwar Grundstückskosten, führt aber gleichzeitig zu höheren Baukosten. Umstritten ist indes, wie hoch diese Mehrkosten sind. „Die Baukosten auf einen Quadratmeter Wohnfläche liegen um rund 1.000 Euro höher", rechnet Reinhold Knodel vor, Vorstand der Kölner Projektentwicklungsgesellschaft Pandion AG. Zur Begründung verweist Knodel u. a. auf die aufwendige Gründung, die Statik und die anspruchsvolle Haustechnik, die bei Hochhäusern erforderlich sind.

Nach Angaben des erfahrenen Hochhaus-Architekten Christoph Langhof muss man dabei allerdings differenzieren: Hochhäuser, deren oberste Aufenthaltfläche in nicht mehr als 60 Meter Höhe liegt, sind dem-

FOTO: HOWOGE/KLAUS DOMBROWSKY

Elf Geschosse hoch ist das Wohnhochhaus, das die Treucon-Gruppe in Berlin-Lichtenberg für die Howoge gebaut hat.

nach nur mit geringen Mehrkosten verbunden. Wesentlich teurer wird es erst bei höheren Gebäuden, da dann mindestens zwei Fluchttreppenhäuser erforderlich sind. Ein Hochhaus muss übrigens nicht zwingend ein Wolkenkratzer sein: Als Hochhaus gilt in Deutschland jedes Gebäude, dessen oberstes bewohntes Geschoss sich in mehr als 22 Meter Höhe befindet.

Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum, beziffert die mit einem Hochhaus verbundenen durchschnittlichen Mehrkosten auf Grundlage von Gesprächen mit Experten auf etwa 15 Prozent – das wären deutlich weniger als die von Knodel genannten 1.000 Euro pro Quadratmeter. Trotzdem können Wohnhochhäuser nach Ansicht von Vornholz „den Mangel an – bezahlbaren – Wohnungen in den Städten kaum lindern". Denn längst nicht alle Grundstücke eigneten sich für den Bau von Hochhäusern; zudem dauerten die Genehmigungsverfahren besonders lange, und nach Fertigstellung seien (u. a. wegen der Aufzüge) hohe Betriebskosten zu erwarten.

Die Frage nach den Mehrkosten hat sich die Leipziger Genossenschaft Lipsia bei ihrem Hochhausprojekt in Grünau nach eigenen Worten so nicht gestellt. „Wir haben die Baukosten genommen und die nötige Miete errechnet", erläutert die Vorstandsvorsitzende Kristina Fleischer. „Der Wert ist mit dem Genossenschaftsanspruch vereinbar, und das Ergebnis ist wirtschaftlich." Konkret: Das Nutzungsentgelt beträgt 10 Euro pro Quadratmeter; hinzu kommen eine Servicepauschale von 2 Euro pro Quadratmeter und Betriebskosten von voraussichtlich 1,80 Euro pro Quadratmeter.

Für den Bau eines Hochhauses hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen aus zwei Gründen entschieden: Zum einen benötigt das Konzept des Service-Wohnens eine größere Anzahl Wohnungen. Zum anderen will die Genossenschaft laut Vorstand Marco Rosenberger „ein optisches Zeichen für den Stadtteil Grünau" setzen und so beweisen: „Wir haben Vertrauen in die weitere positive Entwicklung des Stadtteils."

Wie umgehen mit Hochhäusern im Bestand?

Bemerkenswert sind die heutigen Ansätze beim Bau von Wohnhochhäusern nicht zuletzt deshalb, weil sie nichts mehr zu tun haben mit dem problematischen Image, das den Hochhäusern aus den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts anhaftet.

Doch auch im Umgang mit diesen Bestandsobjekten zeichnet sich ein Umdenken ab. So saniert beispielsweise die Wertgrund Immobilien AG, ein Investmentmanager für Wohnimmobilien, derzeit einen 1972 errichteten, 29-geschossigen Koloss im Kölner Stadtteil Bickendorf, der früher als West-Center bekannt war und jetzt unter dem Namen Coloria vermarktet wird. Fenster, Elektrik, Steigestränge, Heizung – das alles erneuert die Immobiliengesellschaft.

Neben den baulichen Maßnahmen sorgt Wertgrund aber auch dafür, dass sich die Mieter der 407 Wohnungen wohl fühlen. Dank des Einsatzes eines Sicherheitsdienstes sei es gelungen, Störungen durch Betrunkene und illegale Müllablagerung einzudämmen, sagt Timo Holland, Geschäftsführer der Wertgrund Asset Management. Die Grundrisse der mehrheitlich kleinen Wohnungen lässt sein Unternehmen hingegen unverändert, da sie laut Holland funktional und gut nachgefragt sind. Bei Neuvermietungen verlangt Wertgrund um die 10 Euro pro Quadratmeter. Entstehen womöglich also doch wieder Wohnungen für Besserverdienende? Holland verneint: „Wir zielen nicht auf eine höherwertige Mieterklientel ab, sondern schaffen vernünftigen Wohnraum im mittleren Preissegment."

Autor

Christian Hunziker
freier Journalist