

Pro & Contra: Wohnen im Hochhaus?



FOTO: ZABEL PROPERTY GMBH

Thomas Zabel

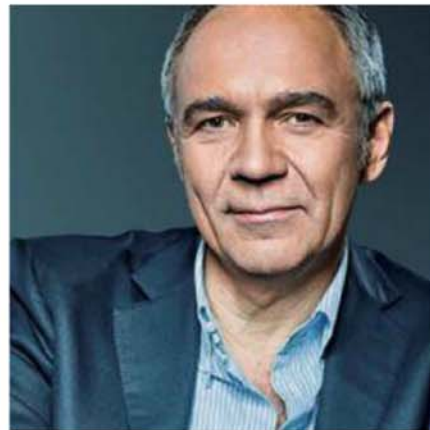


FOTO: DEUTSCHE EIGENHEIM AG

Dr. Winfried Schwatlo



Pro: Innovative Wohnformen nur in der Vertikalen

VON THOMAS ZABEL



Deutsche Wachstumsstädte holen gerade nach, was in London, New York oder Shanghai schon lange zur Normalität gehört. Rasant steigende Preise und Mieten fördern dort seit Jahrzehnten das vertikale Wachstum. Damit verbunden ist ein tiefgreifender Kulturwandel: Wohnhochhaus – da dachten wir lange Zeit an Fertigbauweise und an enge, fantasielos geschnittene Räume. Doch diese Vorstellung ist von gestern. Aus Investorensicht wiederum sprechen Wohnhochhäuser nicht nur deutsche, sondern auch ausländische Käufer an, die diese Wohnform bereits aus ihren Heimatländern kennen. Für mich steht daher fest, dass der Trend zur Vertikalen keine bloße Modeerscheinung ist, sondern unsere Städte nachhaltig prägen wird.



Contra: Mehr horizontale Stadtplanung

VON DR. WINFRIED SCHWATLO FRICS



Fangfrage: Welche deutsche Stadt wächst am schnellsten – Berlin, Frankfurt am Main oder München? Antwort: keine der drei genannten Metropolen. Die Stadt mit der rasantesten Bevölkerungsentwicklung in der gesamten Republik ist das brandenburgische Teltow. In der idyllischen Kleinstadt am Südrand von Berlin erwartet man in den kommenden Jahren einen Bevölkerungszuwachs auf mehr als 30.000 Einwohner – das wäre eine Verdoppelung seit 1991.

Für mich ist Teltow ein Schnittmuster – und zwar nicht nur, weil wir selbst vor einigen Jahren Erfahrungen mit einem Projekt in der „Stadt der Rübchen“ gemacht haben. Was zieht Menschen aus den Innenstädten in die sogenannten Randlagen? Warum boomen gerade kleine Vororte und nicht – wie so gern

Mehr noch: Wohnhochhäuser sind die Experimentierfelder für innovative Wohnformen, die ideal auf die Bedürfnisse der Arbeitswelt von morgen zugeschnitten sind. Moderne, innerstädtisch gelegene Mikroapartments werden aufgrund der zunehmenden Anzahl an Geschäftsreisenden immer gefragter: Fachkräfte, die projektbezogen mehrere Monate an einem Standort arbeiten und danach zu ihrem nächsten Einsatz weiterziehen – auch über Ländergrenzen hinweg. Tatsächlich hat vor allem der internationale Mittelstand den deutschen Wohnungsmarkt längst für sich entdeckt. Vertikales Wachstum, insbesondere durch Wohnhochhäuser, trägt dieser „Globalisierung des Wohnens“, aber auch den neuen Arbeitswelten Rechnung. Wohnhochhäuser werden daher aus städteplanerischer Sicht für eine moderne Wohninfrastruktur unerlässlich sein.

Urbaner Kosmos

Doch so atemberaubend die Architektur der neuen Wohntürme sein mag, vielseitig sind auch ihre Bewohner, die sich keineswegs nur aus vermögenden Kreisen zusammensetzen. Es geht um mehr als nur die schöne Aussicht aus dem Penthouse im vierzigsten Stockwerk. Entscheidend ist, was sich auf den 39 Etagen darunter abspielt: Zahlreiche Gemeinschaftsflächen, wie begrünte Terrassen, Fitnessräume, Coworking-Bereiche und ähnliche Annehmlichkeiten, machen Wohntürme zu sozialen Schnittstellen. Man kann sie auch als „vertikale Kieze“ betrachten. Damit Wohnhochhäuser ihr Potenzial entfalten können, ist die Standortfrage allerdings noch zentraler als bei anderen Immobilientypen. Nur wenn das Gebäude in einem organisch wachsenden Stadtviertel gebaut wird, kann es den urbanen Kosmos tatsächlich abbilden und seiner Umgebung ein neues Gesicht verleihen.

Vertikales Wachstum ist ein entscheidender Gradmesser für die Zukunftsfähigkeit unserer Städte. Nicht nur, weil Bauflächen in den Innenstädten begrenzt sind, sondern auch, um deutsche Städte in einer modernen, globalisierten Arbeitswelt zu positionieren und innovative Wohnformen zu erproben. Aktuell befindet sich der hiesige Trend noch in der Anfangsphase. Es kann jedoch keinen Zweifel daran geben, dass sich die Zukunft des modernen Städtebaus in der Höhe abspielen wird. Das wurde im aktuellen Wohnhochhaus-Report nochmals unterstrichen. ■

THOMAS ZABEL IST CEO DER ZABEL PROPERTY GMBH.

angepriesen – die ultra-modernen Wohnhochhäuser? Just in beschaulichen Orten wie Teltow bei Berlin oder Erding bei München finde ich Antworten darauf.

Kaum bezahlbarer Wohnraum in der City

Für die Entwicklung von Randlagen sprechen zunächst ganz harte monetäre Gründe. Die flächenoptimierten Apartments in den innerstädtischen Wohnhochhäusern bieten kaum bezahlbaren Wohnraum. Die Quadratmeterpreise sind astronomisch, da sich ab der Hochhausgrenze die Gesamt- und Bauwerkskosten schnell über zehn Prozent verteuern. Oder aber die Projekte werden auf abgespeckte Trostlosarchitektur reduziert und die zunächst angepriesenen sozialen Bereiche zusammengestrichen. Für mich ist fraglich, ob so junge Familien und Senioren angesprochen werden. In den Randgebieten gibt es dagegen noch bezahlbares und weitläufiges Bauland. Dort können Projektentwickler sowohl im Geschossbau als auch im Bereich der Einfamilienhäuser Quartiere zu halbwegs bezahlbaren Quadratmeterpreisen entwickeln – nah am Stadtgebiet und doch abseits des stressigen Trubels.

Randlagen profitieren zudem schon heute von der Digitalisierung – und darin liegt das eigentliche Potenzial des städtischen Outbacks. Denn mit einer gut durchdachten horizontalen Stadtplanung lassen sich neue Quartiere erschließen, die mehr sind als reine Wohngebiete: Dank Coworking-Bereichen im Quartier, intelligenten Mobilitätskonzepten, einer integrierten „letzten Meile“ sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten entstehen neue Kieze mit weitläufigen Grünflächen statt Singlebalkonen und der einen Terrasse, auf die immer alle wollen.

Was wir angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt aktuell mehr denn je brauchen, sind Experimente beim Wachstum in die Fläche. Das kann aktive stadtplanerische und akademische Begleitung für neue Wohnkonzepte sein, zum Beispiel in Form von Ideenwettbewerben für junge Studierende der Immobilienwirtschaft. Oder auch Future-Labs, in denen Politik, Gesellschaft und die professionelle Immobilienwirtschaft gemeinsam diskutieren, wie wir uns urbanes Wachstum in den nächsten Jahren vorstellen. Eines wage ich übrigens vorauszusagen: Mehr Wohnhochhäuser zur Bekämpfung des Wohnungsmangels würden im Ergebnis nicht herauskommen. ■

DR. WINFRIED SCHWATLO FRICS IST VORSTAND CD
DER DEUTSCHE EIGENHEIM AG, BERLIN.