

---

# Handelsblatt

---

WOHNHOCHHÄUSER

## In Deutschland entstehen Zehntausend Luxuswohnungen in Hochhäusern

---

von: Anne Wiktorin

Datum: 28.07.2019 08:51 Uhr

Nirgendwo sonst entstehen derzeit so viele Wohntürme wie in Frankfurt am Main. Doch auch in Berlin wird in die Höhe gebaut.



Visualisierung des „160 Park View“ in Frankfurt

Aus einem Bürohaus werden ein Wohnturm (links) und ein Hotel.

(Foto: Pressebild)

---

**Frankfurt.** Baustellenaufzüge sind nichts für Menschen mit Höhenangst – selbst dann nicht, wenn der Metallkäfig wie in diesem Fall an drei Seiten geschlossen ist und auch sonst ziemlich robust wirkt. Wer sich überwindet – und einigermaßen schwindelfrei ist –, wird an diesem Sommertag großzügig belohnt.

Nach einer leicht rumpelnden Fahrt erstreckt sich aus fast 100 Meter Höhe ein weiter Blick über Frankfurt: Im Norden schaut man über die Baumwipfel des angrenzenden Grüneburgparks, in der Ferne schimmern die Höhenzüge des Taunus; südlich türmt sich das Bankenviertel auf, im Westen zeigt sich der legendäre Messeturm, im Osten das EZB-Hochhaus. Noch steht man auf der 26. Etage zwischen nackten Betonstützen, doch allein der spektakuläre Blick lässt erahnen: Die Wohnungen auf dieser Etage des „160 Park View“-Hochhauses werden zu den ganz teuren in Frankfurt zählen.

Tatsächlich müssen Käufer auch in finanzieller Hinsicht schwindelfrei sein. Die 129 zwischen 42 und 123 Quadratmeter großen Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 10.000 Euro pro Quadratmeter. Günstigstenfalls zahlen Käufer 8.500 Euro, die teuersten Wohnungen schlagen mit 20.000 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Trotz des deutlich über dem Frankfurter Durchschnitt liegenden Niveaus – das Analysehaus vdp Research ermittelte jüngst für das Handelsblatt einen Wert von knapp 5.000 Euro – verkaufen sich die Wohnungen offenbar gut.

95 Wohnungen und damit 70 Prozent aller Preiskategorien seien bereits verkauft, sagt Daniel Reichwein, Managing Director des Projektentwicklers Hines Deutschland. Das internationale Immobilienunternehmen mit Stammsitz in Houston, Texas, entwickelt gemeinsam mit der Immobilieninvestmentgruppe RFR aus New York und der Londoner Immobilienfondsgesellschaft Revcap das Projekt im Frankfurter Westend.

Der Wohnturm ist nicht der einzige seiner Art, der zurzeit in der Bankenstadt entsteht. Wie das Immobilienanalysehaus Bulwiengesa ermittelte, werden in Frankfurt bis 2020 mehr als 3.260 Wohnungen in Gebäuden entstehen, die hoch in den Himmel ragen. Dabei ist das „160 Park View“ am Grüneburgweg mit seinen knapp 100 Metern keineswegs das höchste, in dem man in der Stadt künftig leben kann. Das Wohnhochhaus des aus vier Gebäuden bestehenden Ensembles „Four Frankfurt“ an der Großen Gallusstraße wird einmal 173 Meter messen. Und mit 172 Metern nur wenig niedriger ist der „Grand Tower“ im Europaviertel.

## Das neue Lifestyleprodukt

Seit einigen Jahren schon werde einer „bekannten Idee neues Leben eingehaucht“, beschreibt der Immobilienexperte Thomas Beyerle, Researchchef beim Immobilienunternehmen Catella, diesen Trend. Der Grund: „Vertikales Wohnen bietet sich als Antwort auf die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum in den zentralen Lagen der deutschen Metropolen an.“

Tatsächlich wird nicht mehr nur in Frankfurt in die Höhe gebaut. Auch Berlin hat nachgezogen und liegt mit seinen bis 2020 geplanten 2.900 Wohnungen in hohen Häusern hinter der Stadt auf Rang zwei der deutschen Wohnhochhausprojektliste. Auf die Banken- und die Bundeshauptstadt entfallen 54 Prozent der mehr als 10.000 geplanten Hochhauswohnungen.

Dabei unterscheiden sich die Wohntürme der neuen Generation fundamental von jenen, die in den 1970er- und 1980er-Jahren vornehmlich an der Peripherie der Großstädte entstanden und sich nicht selten zu sozialen Brennpunkten entwickelten. „Heute entstehen sie fast ausschließlich in den Zentren deutscher Großstädte – und sie sind keine Wohnmaschinen mehr, sondern haben sich zum Lifestyleprodukt entwickelt“, beobachtet Beyerle. Sie seien nahezu ausschließlich luxuriös ausgestaltet und richteten sich an wohlhabende Kunden, die zumeist einzelne Eigentumswohnungen erwerben.

Beim „160 Park View“ hatte man dabei eine spezifische Käuferklientel im Blick. „Wir haben unser Produkt in Wohnungsgröße und Grundriss auf Eigennutzer zugeschnitten“, sagt Hines-Manager Reichwein. Auf Käufer also, die dauerhaft selbst in ihre Wohnung einziehen werden, statt sie an Dritte zu vermieten oder als Zweitwohnung zu nutzen. Wohnungen für Kapitalanleger fallen meist kleiner aus.

Das Konzept scheint aufzugehen: 60 bis 70 Prozent der bisherigen Kunden hätten am Grüneburgweg ein Domizil für sich und die Familie gekauft – und durchschnittlich immerhin eine Wohnfläche von 100 Quadratmetern erworben, sagt Reichwein. Anders im „Grand Tower“: Dort waren laut Angaben des Vermarkters JLL Residential etwa die Hälfte der Käufer Kapitalanleger. Zudem seien gut 50 Prozent der „Grand Tower“-Wohnungen von Käufern aus dem Ausland erworben worden, vor allem aus dem asiatisch-pazifischen Raum. Nur rund ein Fünftel stammt aus dem Rhein-Main-Gebiet.

## Teure Umnutzung

Der vergleichsweise hohe Anteil von Käufern, die selbst in ihre künftige Wohnung am Grüneburgpark einziehen wollen, könnte nicht zuletzt mit der Lage des Gebäudes und seiner Geschichte zu tun haben. Das einstige Bürohaus liegt nicht nur unmittelbar an einem der beliebtesten Grünzüge der Stadt, sondern dazu auch mitten in einem gründerzeitlichen Wohnviertel des Westends – ein Unikum, das heute wohl kaum noch die hohen Hürden des Genehmigungsprozesses nehmen würde. 1975 begann der Bau, der später wegen Überschreitung der zulässigen Höhe zunächst stillgelegt wurde.

Erst zehn Jahre später und unter einem neuen Eigentümer bekam das Haus Mieter und seinen Namen – „Hochhaus am Park“. Nach mehreren Eigentümerwechseln erwarben 2016 die nach New York ausgewanderten Aby Rosen und Michael Fuchs mit ihrem Unternehmen RFR die Immobilie. Kurz darauf schloss man die Kooperation mit Hines und entschied sich, das aus zwei verbundenen Baukörpern bestehende Gebäude in ein Wohnhaus und ein Hotel umzuwandeln. „Nach einer Planungsphase haben wir Ende 2016 den Bauantrag eingereicht“, erinnert sich Tobias Riik, Managing Director von RFR Development in Frankfurt.

Es dauerte ein ganzes Jahr, bis die Genehmigung vorlag und die umfangreichen Umbauarbeiten beginnen konnten – ein aufwendiger und vor allem teurer Prozess. „Wir müssen die statischen Gegebenheiten aus den 1970er-Jahren, vor allem aber Brandschutz und Schallschutz den heutigen Anforderungen anpassen“, berichtet Riik. Beton-Rippendecken werden verstärkt, abgehängte Decken mit Schwingungsdämpfern zur schalltechnischen Entkopplung eingezogen, neue Treppenhäuser eingebaut. „Ein solches Refurbishment kostet mehr als ein Abriss mit komplettem Neubau“, ergänzt Hines-Manager Reichwein. Dass man sich dennoch für den Umbau entschied, hat einen einfachen Grund: An dieser Stelle war die Chance, eine Genehmigung für einen Neubau in gleicher Höhe zu bekommen, eher gering.

Die neuen Eigentümer der Wohnungen auf der 26. Etage dürfen so in den Genuss eines ziemlich einmaligen Ausblicks kommen. Ein Argument, das offenbar überzeugt hat: Die Penthäuser mit vier Meter hohen Decken sind verkauft.