



One Forty, Frankfurt. Quelle: Commerz Real.
 Urheber: cma cyrus | moser | architekten

Eine neue Generation von Hochhäusern kommt!

Die Erkenntnis, dass Bürohochhaus-Haine ein Stadtquartier veröden, hat den Weg frei gemacht für eine neue Generation von Wolkenkratzern: Die Hybriden kommen! Gemeint sind gemischt genutzte Türme, kombiniert wird Büro mit Hotel und Wohnen. Der Trend hat sich außerhalb Europas schon vor einigen Jahren durchgesetzt und schwappt nun auch rüber nach Deutschland.

Wer abends nach Büroschluss mal flanieren will im Bankenviertel der Stadt Frankfurt, entlang der Neuen Mainzer Straße, der Taunusanlage, der Großen Gallusstraße, der stellt vor allem eines fest: Zwischen den dicht nebeneinanderstehenden Bürohochhäusern aus Glas, Stahl und Beton ist es ziemlich still und einsam. Kein Schaufenster, keine Bar, keine anderen Menschen locken. Oder wie es Philipp Cronemeyer von der auf Hochhäuser spezialisierten Frankfurter Projektentwicklungsgesellschaft Groß & Partner ausdrückt: „Da ist es abends todlangweilig, es gibt kein Leben.“ Die Konsequenz: Eine neue Generation von Hochhäusern mit gemischter Nutzung beginnt nun, sich auf dem Markt der Türme durchzusetzen.

So soll zum Beispiel auf dem ehemaligen Metzler-Areal in der Großen Gallusstraße Anfang 2019 der 183 m hohe Omniturm fertig werden. Der von Tishman Speyer entwickelte und vom Architekturbüro Bjarke Ingels Group entworfene Wolkenkratzer vereint in sich gleich drei unterschiedliche Nutzungen: Neben rund 44.000 m² Bürofläche gibt es gut 8.000 m² Wohnfläche sowie auf den zwei untersten Stockwerken Läden und Restaurants. Der schon berühmte „Hüftschwung“ bezeichnet am Turm auch optisch die Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen.

Tishman Speyer hat reichlich monothematische Hochhauserfahrung, ist auch verantwortlich für Taunusturm (40 Stockwerke, Büro), Opernturm (oben Büro, unten Verkauf, 170 m) oder das kleine Jungthof (sieben Geschosse, Büro). Jerry Speyer war Mitte der 1980er Jahre der erste US-Projektentwickler, der in Deutschland in großem Stil investierte. Er baute den Messeturm, Ende der 1980er Jahre Europas höchstes (Büro-)Hochhaus. Jetzt wird omni, eben für alle gebaut. Am Bauzaun locken Parolen wie: „We are the omnipeople.“ Vorstandschef Rob Speyer, Sohn von Jerry, nennt seinen Turm den ersten in der Geschichte Frankfurts, der Arbeiten und Leben auf diese Weise kombiniere.

Doch andere wandeln auf ähnlichen Spuren. Commerz Real entwickelt gemeinsam mit Groß & Partner das One Forty West, einen 140 m hohen Turm in Frankfurt, der in

den unteren Stockwerken ein Vier-Sterne-Hotel und ab der 24. Etage Miet- und Eigentumswohnungen umfasst.

„Die Zeiten haben sich geändert, es gibt generell einen Schwenk bei Gebäudekomplexen vom Single-Tenant zum Multi-Tenant“, erläutert Commerz-Real-Sprecher Gerd Johannsen. „Von den Kommunen wird dies gewünscht, die Bürger mögen mehr Lebendigkeit im Stadtleben. Das gilt zunehmend auch für Hochhäuser. Im Gegensatz zu früher ziehen die Investoren jetzt mit. Es geht auch um Risiko-streuung, da gehen wir lieber in die gemischte Nutzung“, so Johannsen.

Alejandro Obermeyer, Leiter Investment Real Estate DACH bei Union Investment, erinnert sich: „Vor ca. acht oder neun Jahren waren gemischte Nutzungen sehr unpopulär, man scheute den zusätzlichen Arbeitsaufwand. Bevorzugt wurde bei Investments ein ganz klares Profil. Entweder Wohnen, Büros oder Einzelhandel. Als wir dann in die gemischt genutzten Quartiere in der Horizontalen gingen, mussten wir zunächst einen Tick günstiger sein als die anderen, weil das Investoreninteresse geringer war. Jetzt hat sich alles

vollständig geändert.“ Das Investment diversifizierte sich, die monothematische Langeweile sei out. Auch Union Investment denkt daran, in die Vertikale zu gehen. „Wir sind absolut offen für das Thema und schauen uns an geeigneten Standorten um.“

Matthias Leube, CEO von Colliers International Deutschland, stellt grundsätzliche Assetklasse-Betrachtungen an: „Das zunehmende Interesse in Deutschland am Hybrid-turm ist auch so zu erklären: Hotel und Residential haben in den vergangenen fünf Jahren eine deutliche Wertschätzung als Assetklasse erfahren. Die Zeiten, als Hotels lediglich als Betreiberimmobilien betrachtet wurden, sind längst vorbei. Die Renditen sind mit Büroimmobilien immer mehr vergleichbar. Ähnliches gilt für die Akzeptanz von Residential, das als „corridor“ Assetklasse betrachtet wird. Sie ist im Wert mehr gewachsen als alle anderen.“ Kürzer gesagt: Die Renditen in den einzelnen Assetklassen nähern sich stark an. In A-Städten treffen sich die Spitzenrenditen bei Wohnen, Hotel und Büro mittlerweile bei rund 4%. Das ändert vieles.

Die frühere Maßgabe, bloß die Investments nach Nutzungsart zu separieren, zieht jedenfalls nicht mehr. Commerz Real ist voll auf dem Mischtrick. Und entwickelt gerade den zweiten Donau City Tower in Wien (DC Tower 2) mit einer Höhe von 175 m. Auf 53 Stockwerken gibt es Büro (ca. 26.600 m²) und Wohnen (24.000 m²), dazu Einzelhandel und Gastronomie (1.500 m²). Ein Hybridhochhaus passe optimal, weil es sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch nach modernen Büroflächen bediene, heißt es.

In Wien hat die Vermarktung noch nicht begonnen, in Frankfurt (One Forty West) habe man schon lange Wartelisten für die 187 Wohnungen. Interessenten kommen hauptsächlich aus Deutschland, arabischen Staaten und Asien. Darunter seien Kapitalanleger, aber auch Selbstnutzer. Auch Familien gehörten dazu.

Ein Vorteil der Kombi: Bewohner könnten Dienstleistungen des Hotels mitnutzen und ihre Gäste im Hotel unterbringen. Zudem: „Reine Wohnhochhäuser sind ein wenig langweilig“, sagt Johannsen. „Und man hat immer das Problem, dass die unteren Etagen zum Wohnen nicht so attraktiv sind wie die oberen.“ Commerz Real hat noch nicht genug von gemischt genutzten Hochhäusern, es werde „in Metropolen geprüft, wo es noch weitere Standorte geben könnte“.

In den USA und Asien ist der Kombiturm lange eingeführt und jetzt auch in Deutschland angekommen. „Investoren erkennen, dass die gemischte Nutzung zwar eine komplexere Verwaltung und Betreuung mit sich bringt, aber langfristig mehr Ertragsicherheit und Wertsteigerung verspricht“, sagt Philipp Cronemeyer, der in seinem Portfolio in Frankfurt auch The Spin (128 m, Hotel und Büro) hat.

Colliers-Manager Leube sieht die Chance für eine „stabilere oder sogar bessere Rendite“. Die ersten zehn Etagen eines Hochhauses erreichen oft geringere Büromieten als in den oberen Etagen, „da kann eine Hotelnutzung schon sinnvoll sein“.

Der Kombiturm ist keinesfalls auf Frankfurt und Wien beschränkt. In Berlin etwa wurde 2017 das Upper West, ein 118 m hoher Büro- und Hotelurm in der City-West, fertiggestellt. In Hamburg wird voraussichtlich 2020 der Bau des

200 m hohen Elbtowers in der Hafencity beginnen, der Büros, ein Hotel, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen und wahrscheinlich auch Wohnungen umfassen wird. Sogar in kleineren Städten wie Reutlingen (rund 100.000 Einwohner) wächst ein Büro- und Wohnhochhaus namens Stuttgarter Tor in die Höhe.

Der Hybrid funktioniert, international und national, glaubt Leube. Voraussetzung sei aber immer, dass die Nutzungen separat erschlossen sind, beispielsweise durch zwei verschiedene Lobbys sowie zwei unterschiedliche Aufzugskerne. „Die Wohn- und die Büronutzer möchten sich nicht in demselben Lift treffen.“

Alltag zumindest für die internationalen Architekten ist mittlerweile die Frage der Separation und der Sicherheit: Die Zugänge sind vollständig getrennt. Einblicke in ein solches Konzept gibt das geplante System im Omniturm. Dort soll das vom Aufzugbauer Schindler entwickelte System

Port eingesetzt werden. Dieses weist jedem Nutzer über eine Smartphone-App oder ein Chipkarten-Lesegerät einen Aufzug zu, der ihn dann an sein Ziel führt. Das Prinzip bei Besuchern

der 147 Wohnungen im Omniturm: Die Bewohner kommunizieren über die App mit ihren Besuchern und öffnen diesen mit einem Klick auf die Einladungstaste die Tür. Gleichzeitig stellen sie damit den Aufzug bereit, der die Gäste in ihre Etage bringt. Demselben Prinzip folgt auch die Besucher-Verwaltung der Büromieter, sodass es keine unerwünschten Begegnungen gibt.

Mixed-Use-Entwicklungen sind nach einer Studie von Catella Research in den Städten europaweit stark auf dem Vormarsch. Dabei muss sich allerdings nicht alles in einem Turm versammeln, sondern kann sich auch auf einem „Campus“ ausbreiten. Als beispielhafte Projekte in Deutschland werden von Catella unter anderem das Grand Central in Düsseldorf und das Four in Frankfurt genannt, Letzteres ebenfalls entwickelt von Groß & Partner. Bei diesem Projekt entsteht auf dem ehemaligen Areal der Deutschen Bank an der Jungthofstraße gleich ein ganzes Ensemble aus vier Hochhäusern – mit jeweils Büro-, Wohn- und Hotelnutzung. ox

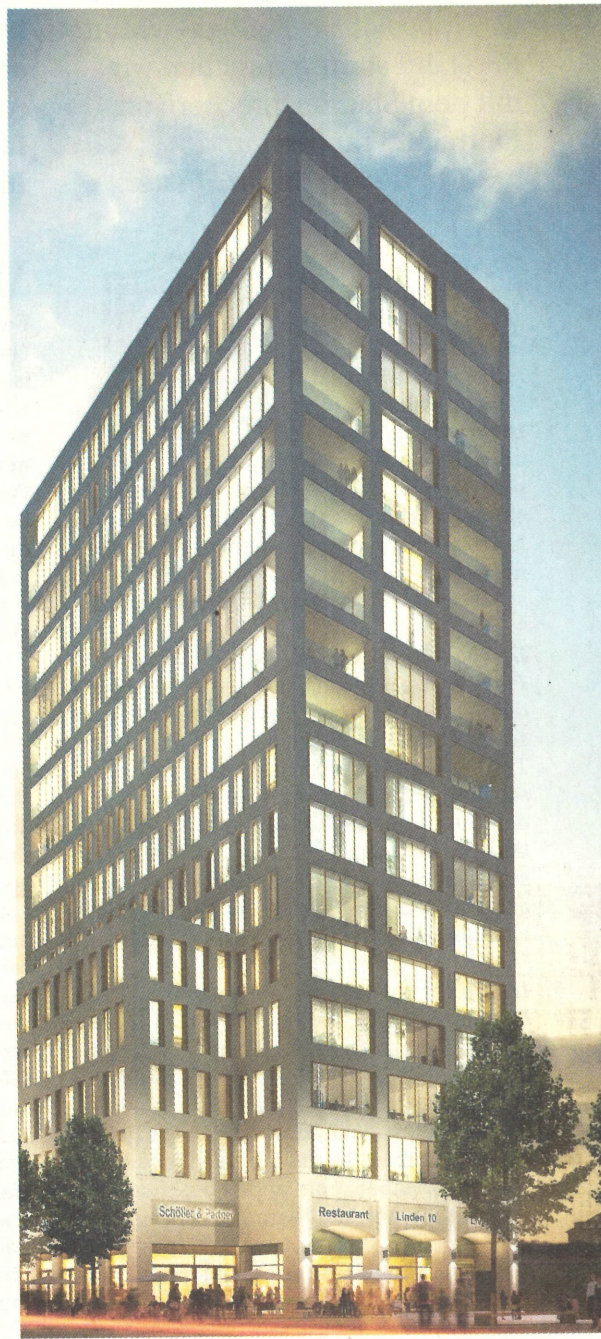
„Früher musste gemischte Nutzung günstiger sein“

Mixed-Use ist europaweit auf dem Vormarsch

Elbtower, Hamburg.
 Quelle: David Chipperfield Architects



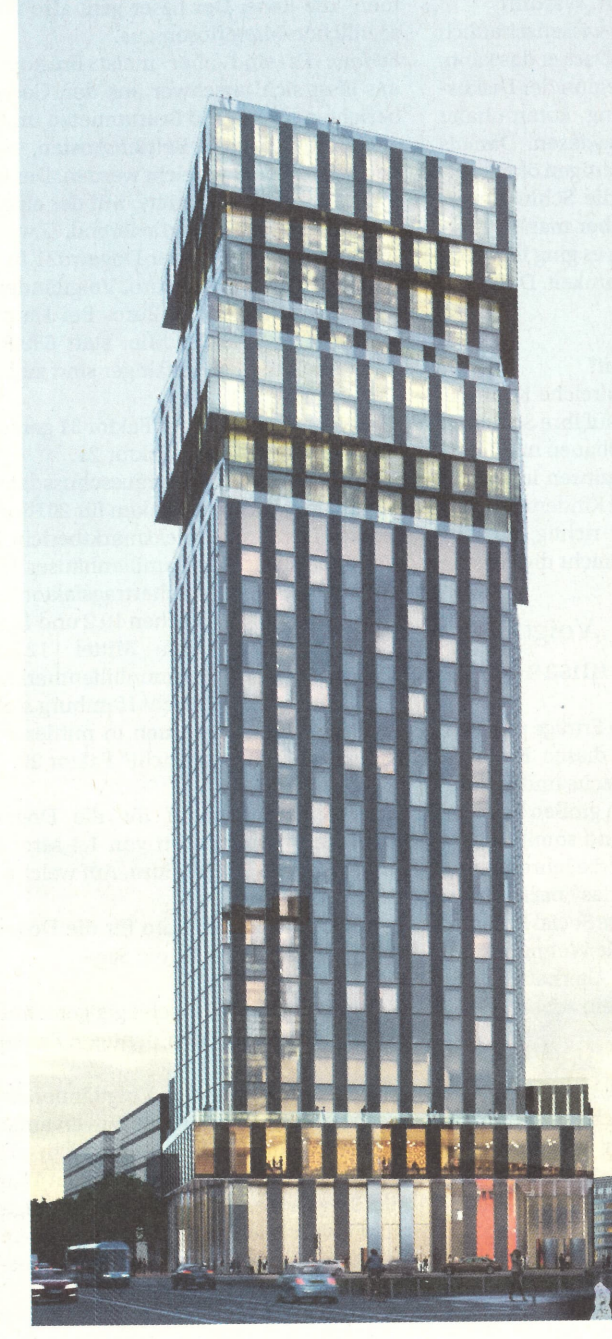
Stuttgarter Tor, Reutlingen.
 Quelle: Schöller-Gruppe



Upper West, Berlin.
 Quelle: Signa, Urheber: Franz Brück



The Spin, Frankfurt.
 Quelle: Groß & Partner



Omniturm, Frankfurt.
 Quelle: Tishman Speyer