



Der stattliche 130 Meter hohe Wohnturm Marina Tower bei der U2-Station Donaumarina hätte ursprünglich Büros beherbergen sollen.

Mehr und mehr Monolithen

Wohnhochhäuser. Nicht zuletzt wegen der gesalzenen Grundstückspreise sprießen in Wien zunehmend Wohntürme aus dem Boden. Mehrkosten sind bei komplexen Bauvorhaben wie diesen unumgänglich. **Von Claudia Aigner**

„Schneller, höher, stärker“, das Motto der Olympischen Spiele ist angesichts des Großwettkampfs im südkoreanischen Pyeongchang in aller Munde. Gäbe es eine Goldmedaille für das höchste Wohngebäude der Welt, so ginge diese an den Central Park Tower, den das Immobilienentwicklungsunternehmen Extell Development Company errichtet. Wo? In Manhattan natürlich, konkret in der sogenannten Billionäre's Row. 1550 Fuß, also umgerechnet rund 472 Meter, wird der Monolith in New York gen Himmel ragen.

Es lässt sich nicht von der Hand weisen, dass auch in Österreich – vor allem in der Bundeshauptstadt – immer mehr Wohntürme aus dem Boden sprießen. Ganz so hoch wie im Big Apple geht es dabei freilich nicht her. So zählt „Hoch 33“ rund hundert Meter. Das Österreichische Siedlungswerk errichtet das Projekt derzeit als Generalübernehmer im Auftrag der Erste Immobilien KAG in Monte Laa in Favoriten. „Das Gebäude setzt mit seinen 33 Stockwerken einen starken Akzent in der Skyline Wiens. Die künftigen Mieter erwarten ein dynamisches Neben- und Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und

Nahversorgung. Und ein atemberaubender Ausblick über die ganze Stadt“, erklärt dazu Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG.

Ausblick, weniger Lärm, bessere Luft

Neben „Hoch 33“ befinden sich derzeit in der Walzerstadt unter anderem Triiiple am Donaukanal, die „Parkapartments am Belvedere“, die Danube Flats an der Neuen Donau sowie der Marina Tower am rechten Donauufer in der Bau- oder Entwicklungsphase. „Zwar sind derartige neue Projekte zu beobachten beziehungsweise entstehen mehr Objekte in dieser Kategorie. Jedoch stellt sich die Frage, inwieweit Wien und potenzielle Bewohner für dieses Thema offen sind und wie hoch die Nachfrage ist“, gibt Markus Brandstätter, Geschäftsführer der Rustler Immobilienentwicklung GmbH, zu bedenken. Und weiter: „Es war einfach von den Kunden nicht gelernt, in Wien nicht üblich, in einem Hochhaus zu wohnen. Wir beobachten, dass das Klientel internationaler Kunden in den letzten Jahren eher rückläufig war. Einen großen Wandel in diesen Rahmenbedingungen können wir derzeit noch nicht erkennen.“

Die Einschätzung von Sandra Bauern-

feind, Wohnungsmarktexpertin bei EHL, fällt hingegen optimistisch aus. Sie führt den freien Blick, etwas weniger Lärm, ab einer gewissen Höhe sauberere Luft etc. ins Feld (siehe Interview). Bei EHL argumentiert man darüber hinaus, dass es in Wien aufgrund der immer geringeren Flächenreserven notwendig sei – wo erlaubt und möglich –, verstärkt in die Höhe zu bauen. Nur so könne das Wohnungsangebot auf längere Sicht mit der weiter steigenden Bevölkerungszahl mithalten. Apropos: Insgesamt verringerte sich der starke Nachfrageüberhang in der österreichischen Hauptstadt im Vorjahr leicht. Dennoch fehlten, ob-

Markus Brandstätter,

Geschäftsführer der Rustler Immobilienentwicklung GmbH, über Wohnhochhäuser: „Es stellt sich die Frage, inwieweit Wien und potenzielle Bewohner für dieses Thema offen sind und wie hoch die Nachfrage ist.“



© RUSTLER



Die Übergabe des rund hundert Meter zählenden „Hoch 33“ im zehnten Wiener Gemeindebezirk soll diesen Sommer erfolgen.

wohl rund 8000 Wohnungen fertiggestellt wurden, gemäß EHL etwa 7000 Einheiten. Diese Angebotslücke soll sich heuer einen Deut schließen.

Idealerweise Property Manager vor Ort

Zurück zu den Wohntürmen. Markus Brandstätter von der Rustler Immobilienentwicklung GmbH unterstreicht die langfristige Betrachtung derartiger Projekte: „Um Aspekte wie die späteren Betriebskosten und die Werthaltigkeit der Immobilie im Griff zu haben, ist die frühzeitige Einbindung von Experten im Bereich Technisches Facility Management wichtig. Idealerweise wäre bei einem Hochhausprojekt ein Property Manager vor Ort zu implementieren.“

Es bleibt auf jeden Fall spannend, wie sich Wohnhochhäuser in Österreich respektive in Wien entwickeln. Schließlich stehen während der nächsten Monate und Jahre einige Fertigstellungen an. So soll die Übergabe von „Hoch 33“ diesen Sommer erfolgen. Fest steht – um nochmals „olympisch zu sprechen“ –, dass es sämtlichen Playern in diesem noch überschaubaren Segment um mehr als um „Dabei sein ist alles“ geht. ◊



Um von den untersten Wohnungen aus eine gute Aussicht gewährleisten zu können, baut Signa die Hochhausanlage „Parkapartments am Belvedere“ auf Stelzen.



KOMPROMISSLOSE MIETER UND KÄUFER

Wer eine besonders hochgelegene Wohnung haben will, macht dennoch bei anderen Kriterien wie der öffentlichen Anbindung keinerlei Abstriche, berichtet Sandra Bauernfeind, Wohnungsexpertin bei EHL.

SOLID: Inwiefern kann man in der Bundeshauptstadt angesichts von Projekten wie *Danube Flats*, *Triëple* etc. von einem Trend zu Wohnhochhäusern sprechen?

Sandra Bauernfeind: Bis vor wenigen Jahren waren Wohnhochhäuser in Wien absolute Einzelfälle – Alt Erlaa, das Harry-Glück-Hochhaus bei der Reichsbrücke, und dann war man schon am Ende. Das hatte auch seinen guten Grund, denn Wohnhochhäuser wurden erst durch den starken Anstieg der Grundstückspreise in den vergangenen Jahren wirtschaftlich sinnvoll. Viele der jetzt in Planung befindlichen Projekte waren ursprünglich als Bürotürme konzipiert. Wegen der Lage am Büromarkt und der starken Nachfrage nach Wohnraum wurden diese nun zu Wohntürmen umgeplant.

Bis vor geraumer Zeit galt es hierzulande als tendenziell „verpönt“ in einem Wohnturm zu leben. Nun scheint es chic zu sein. Warum?

Bauernfeind: Ich denke nicht, dass es „verpönt“ war, nur gab es eben kaum Angebot. Gründe, warum Wohntürme attraktiv sind, gibt es jedenfalls genug. Freier Blick, etwas weniger Lärm, ab einer gewissen Höhe sicher auch sauberere Luft, usw. So wie man gerne von einem Berg herunterschaut, so hat offensichtlich auch Wohnen in großer Höhe etwas für die meisten Menschen.

Worauf ist bei der Entwicklung von Wohnhochhäusern in Wien besonders zu achten?

Bauernfeind: Die beachtlichen Mehrkosten beim Bau von Hochhäusern lassen sich nur an besonders attraktiven Standorten wieder über die Verkaufspreise hereinholen. Generell ist wichtig, dass man einen realistischen Mix von sehr unterschiedlich teuren Wohnungen je nach Stockwerk anbietet. In den unteren Geschossen sind Alternativun-

zungen von Kurzzeitwohnen oder Büroflächen sicher bedenkenswerte Optionen. Da es sich meist um sehr große Projekte handelt, ist es darüber hinaus ratsam, in einem vernünftigen Maß Zusatzservices einzuplanen, vom Empfangsdienst bis zu Gemeinschaftsflächen aller Art.

Was ist wiederum bei der Vermarktung ausschlaggebend?

Bauernfeind: Grundsätzlich gelten die gleichen Kriterien wie bei allen anderen Wohnhaustypen: das Preis-/Leistungsverhältnis, die Attraktivität des Umfelds sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Straßennetz. Wer glaubt, Käufer oder Mieter würden über Schwächen bei diesen Kriterien hinwegsehen, nur weil sie dafür eine besonders hochgelegene Wohnung haben, der wird sich gewaltig täuschen.

Welchen Stellenwert nehmen Wohnhochhäuser in der Geschäftstätigkeit von EHL ein?

Bauernfeind: Er steigt stark an. Natürlich ist es gesamthaft betrachtet noch immer ein eher kleiner Teilbereich, aber es sind dafür meist besonders prestigeträchtige Projekte. Wir sind sehr froh, mittlerweile eine recht beachtliche Auswahl von Wohnmöglichkeiten in diesem speziellen Segment anbieten zu können. ◊



C. EHL