

Kurz-Link: <http://www.faz.net/-01vsza>

## Wohntrends

# Marketingschlager Stadthaus

Von einfach bis nobel – das Townhouse ist in Berlin in Mode und in jeder Preisklasse zu haben. Der Haustyp wird als Ausdruck der „neuen Lust auf Stadt“ gefeiert. Dabei rückt nur das Reihenhäuser ins Zentrum.

Von Jörg Niendorf



Townhäuser liegen im Trend

22. Mai 2011 Der Geheimdienst kommt erst noch, aber seine Nachbarn sind schon da. Gleich neben der Baustelle für den Bundesnachrichtendienst an der Chausseestraße in Berlin-Mitte liegt eine Häuserreihe im Grünen. Wie eine backsteinerne Perlenschnur sieht sie aus, hübsch uniform: elf gleiche Treppenaufgänge, elf graublau Haustüren und elf Miniaturgärten auf der Rückseite.

„So kann man sonst nur am Stadtrand wohnen“, sagt Daniel Müller, Verkäufer des Bauträgers Chamartín Meermann. Er meint: im eigenen Häuschen mit Blick ins Grüne. Zu den elf bestehenden kommen noch einmal 26 Reihenhäuser hinzu. Ein Innenstadt-Dorf entsteht. Drei Gassen führen bald zwischen den Hausreihen entlang, auf denen sich die Autos in Schrittgeschwindigkeit bewegen werden, um auf der halbschrägen Garagenabfahrt unter dem Küchenbalkon zu parken. Dann stehen alle Familienkombis in der Eigenheimsiedlung ebenfalls in Reih und Glied, ganz wie in den Wohnparks draußen vor der Stadt. Nur sind es von hier aus gerade mal 1000 Meter zum Berliner Hauptbahnhof und nur ein paar Minuten zur Friedrichstraße.

### „Vier Stockwerke, 70 Stufen“

Ein Haus mit knapp 200 Quadratmetern Wohnfläche kostet etwas mehr als 550.000 Euro, kleinere gibt es aber auch. „Damit liegt unser Townhouse im Mittelfeld der Angebote in Berlin“, sagt Müller. Das Unternehmen setzt auf Qualität. Die Reihenhäuser werden Stein auf Stein gemauert, jedes hat seine eigene Begrenzungswand zum Nachbarn, des Schallschutzes wegen. Die Uniformität ist durchaus gewollt. Alle Fassaden sind gleich, ebenso wie die Grundflächen. Sie misst stets 60 Quadratmeter, ein Haus ist fünf Meter breit und zwölf Meter tief. Aus diesem schmalen Flecken wird alles an Fläche herausgeholt, was möglich ist. Zwei Zimmer gibt es pro Etage, dieses Prinzip wird gestapelt. Das Erdgeschoss hat jedoch einen geschickten Sprung zwischen zwei Ebenen, so dass ein liches, riesiges Wohnzimmer entsteht. Die Böden und Badeinrichtungen sind solide und schick, aber nicht übertrieben luxuriös. Drei Terrassen gibt es – und alles in allem 70 Treppenstufen, wie eine junge Bewohnerin erzählt, die vor drei Jahren, als die ersten Häuser standen, eingezogen ist.

„Vier Stockwerke, 70 Stufen“, fasst sie zusammen. So viele muss sie erklimmen, bis sie im „Studio“, dem obersten Raum, ist oder auf der Dachterrasse daneben. Wie oft sie all diese Stufen am Tag auf und ab läuft, hat sie indes noch nicht gezählt. „Klar ist aber, dass man das Haus wohl nicht mehr bewohnen kann, wenn man alt ist und es mit dem Laufen schwer werden sollte.“ Jetzt jedoch will sie mit ihrer Familie urban wohnen und auf einen eigenen Garten nicht verzichten. Wengleich, sie gibt es zu, eben mit dieser Fläche noch gar nichts weiter geschehen ist. Der Rasen ist blass, rechts und links steht ein Heckenspalier, das war's. Bei den Nachbarn sieht es nicht besser aus.

### Zum Thema

Stadtplanung: In Frankfurts Altstadt werden 17 Häuser rekonstruiert

Berliner Stadtplanung: Wo, bitte, geht's zur Mitte?

Schatten auf der Wohnungsprivatisierung

Fertighäuser: Größer, edler, schöner, sparsamer

Hohe Mieten in der

Viele Neugierige spähen über die Zäune, schlendern wochenends um die Siedlung herum und sprechen die Bewohner an. Das Interesse an den Häusern ist groß – mit einem Mal. „Vor ein paar Jahren mussten wir den Standort hier noch erklären“, erinnert sich Verkäufer Müller. Eigenheime im Schatten des neuen BND-Quartiers, am Bundeswehrkrankenhaus? Den Ort kannte keiner. Und bei dem Stichwort Townhouse waren Kunden skeptisch, das Einzige, was ihnen dazu einfiel, war die Reihe der „Millionenvillen“ prominenter Architekten gegenüber dem Außenministerium am

Innenstadt: Mietspiegel in  
Frankfurt steigt „moderat“

Friedrichswerder.

---

**Das Ergebnis steht fest: bestanden**

Genau dieses fünf Jahre alte Ensemble gilt heute als Auslöser der Townhouse-Mode in der Hauptstadt. Viele Bauträger sind eingestiegen in das Geschäft und importieren die suburbane Reihenhaussiedlung ins Zentrum. Eine Berliner Baulücke? Da passt doch locker ein Viererpack von Wohnparteien hinein, die man so zum Eigenheimglück mit Garten führen kann. Viel besser sind natürlich große Brachflächen in der Stadt, die sich mit ganzen Dörfern besiedeln lassen. Das ist effizienter, die relativ hohen Grundstückskosten lassen sich besser bewältigen und umlegen. Das Buhlen um Kunden ist jedenfalls beendet, sagt Verkäufer Müller. Nur noch neun Wochen dauere im Schnitt die Verkaufsphase. Schon in einem Jahr soll das ganze Baufeld mit seinen drei Reihen bebaut sein. Nun sucht der Bauträger neue Flächen für ähnliche Projekte.

Dass es günstig geht, wollen gleich mehrere aus der Branche zeigen. So bietet das Unternehmen NCC Deutschland auf der Halbinsel Stralau, etwas östlich der Innenstadt gelegen, seine schmalen Stadthäuser für etwas weniger als 400.000 Euro an. Gerade wird die Baugrube für eine „17er-Reihe“ ausgehoben, acht der Häuser seien schon verkauft, sagt Fred Weber, Regionalleiter des schwedischen Bauträgers für Berlin und Brandenburg. Kostensparend werden sie errichtet, nicht aus Fertigbauteilen, aber nach einem Plattformprinzip, das NCC entwickelt hat. Passgenau bringen die Zulieferer die Materialien auf die Baustelle, es gibt hohe Stückzahlen und immer gleiche Arbeitsprozesse für Subunternehmen. Schnell wächst solch eine Hausreihe heran. Dafür ist im Preis für eine dieser schlichten Einheiten alles inbegriffen, bis hin zu den elektrisch betriebenen Fensterrollläden und dem Automatiktür der Garage – die sogar zwei Autostellplätze bietet. Für sein Unternehmen, sagt Fred Weber, sei das Projekt auf der Spree-Halbinsel ein Test, wie sich Immobilieneigentum im Zentrum am besten vermarkten lasse. Das Ergebnis steht fest: bestanden.

**Das ist das „Dachterrassenhaus“**

An die zwanzig solcher Investorenprojekte, die ein Townhouse im Titel tragen, gibt es allein in Berlin. Das Marketing läuft auf Hochtouren. Zum einen wird die Individualität gepriesen. Angesichts mancher gleichförmiger Häuserreihen mag die vielleicht auf den ersten Blick nicht zu erkennen sein, aber dafür wohnt man schließlich im Eigenheim. „Sind wir überhaupt noch in Berlin? Und ob!“ heißt es etwa auf dem Bauplatz für die Eldenaer Höfe, die auf dem Gelände des ehemaligen Zentralschlachthofs in Prenzlauer Berg liegen. Kreuz und quer durch viele Stadtteile finden sich Angebote für die superschlanken Familienhäuser. Ein Preisschlager ist im Moment das Townhouse im östlichen Biesdorf für mindestens 212.000 Euro. Und die Weiterentwicklung, noch günstiger, ist schon kreiert: Das ist das „Dachterrassenhaus“, das gleich ganz ohne Garten auskommt, von 185.000 Euro an aufwärts.

Bald das Zehnfache davon kostet ein Reihenhäuser im Hafenquartier Mitte, gelegen an einem Schifffahrtskanal und damit auf einem Grundstück, das viel Licht, Luft und weite Blicke bietet. Für 1,7 Millionen Euro hat die aus Leipzig stammende Agromex GmbH eines der beiden Eckhäuser ihrer Townhouse-Reihe verkauft. Das ist derzeit der Rekord. Auch die zehn anderen Stadthäuser, sagt Franz Rembold, Geschäftsführer von Agromex, kosteten zwischen einer und 1,5 Millionen Euro. Mit einer simplen Reihenhäuseranlage habe dieses Projekt freilich nichts zu tun, wehrt Rembold ab. Es gäbe ein „Spiel der Fassaden“, erläutert er, mit erlesenen Backsteinen, Kupferblechen, Holz und Kalkputz. Keines der Häuser hat weniger als 375 Quadratmeter Nutzfläche, eine Sauna und ein Sonnendeck liegen in der vierten Etage. Ein englischer Garten wird rund um den Luxus-Riegel angelegt, bis die Käufer einziehen. Das soll noch 2011 der Fall sein.

Doch ausgerechnet dieses Hochpreis-Townhouse-Ensemble ist, so mag man einwenden, eigentlich etwas ganz anderes als „städtisch“. Darauf wies auch der Schweizer Tim Rienits jüngst hin, nachdem er in Berlin auf die Suche nach dem echten Townhouse ging. Meistens fand er, schrieb Rienits in der Zeitschrift „arch plus“, nicht das Urbane, sondern eine Marketingidee. Viele Luxusanlagen etwa geben sich den Namen Stadthäuser und schotten sich doch völlig von ihrem Stadtteil ab.

Text: F.A.Z.

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2011.

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte erwerben

23.05.2011

## Wohntrends: Marketingschlager Stadth...



Verlagsinformation

Sie suchen eine günstige Unterkunft für den nächsten Urlaub? Jetzt Ferienwohnungen und Ferienhäuser finden bei Immowelt.de und FAZ.NET!

Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2001 - 2011  
Dies ist ein Ausdruck aus [www.faz.net](http://www.faz.net).