

[www.immonet.morgenpost.de](http://www.immonet.morgenpost.de)

NR. 20  
19. MAI 2012

# Immobilien

Berlins erste Adresse für Immobilien. Ein Angebot von

**immonet.de**  
Wir sind Immobilien

Berliner  Morgenpost

DAS IST BERLIN



AMIN AKHTAR

**Bauherr** Stefan Höglmaier wird in seinen Neubau in der Johannisstraße auch selbst einziehen

# Die bewohnbare Skulptur

Der 37-jährige Stefan Höglmaier hat in Mitte ein besonderes Haus gebaut: Außen überrascht die Optik, innen herrscht Luxus pur **SEITE 4 UND 5**

# Auf Du und Du mit der Museumsinsel

In Mitte entsteht ein luxuriöses Wohnprojekt, das auffällt. Individuell ist es nicht nur außen



**Markant** Die Außenfassade besteht aus vertikal angeordneten Lamellen, die einen dreidimensionalen Effekt erzeugen



**Weitblick** Den Bewohnern des 500 Quadratmeter großen Penthouses liegt die Stadt zu Füßen



**Exklusiv** Wer hier badet, erlebt den etwas anderen Ausblick



**Architektur** Das Gebäude soll eine bewohnbare Skulptur sein



**Luxus** Der Quadratmeter kostet zwischen 4000 und 8000 Euro



**Einheit** Die geschwungene Struktur der Fassade wird im Eingangsbereich und in den Wohnungen aufgenommen

■ VON OLIVER KLEMPERT

Der Himmel über Berlin ist grenzenlos. Wenn der neue Eigentümer demnächst in sein 500-Quadratmeter großes Penthouse einzieht, geht der Blick in die Weite, und die Stadt liegt dem Betrachter zu Füßen. Der Fernsehturm auf der einen Seite, auf der anderen die Kuppel der Neuen Synagoge an der Oranienburger Straße. Bei gutem Wetter kann man weit über die Dächer der Stadt schauen. Gedämpft klingt von unten der Verkehrslärm von Chausseestraße und Oranienburger Straße herauf, aber nicht störend, sondern eher als angenehmes Hintergrundgeräusch.

In Berlin-Mitte, in direkter Nachbarschaft zu Museumsinsel und Friedrichstraße, stellt die Bauträgergesellschaft Euroboden gerade ein Luxusapartmenthaus mit einem Verkaufsvolumen von 20 Millionen Euro fertig. Seit Oktober 2009 wird in der Johannistraße eine Baulücke geschlossen: Der Entwurf des Berliner Architekten J. Mayer H. basiert auf einer Neuinterpretation des klassischen Stadthauses und bildet einen Kontrast zum benachbarten denkmalgeschützten, klassizistischen Gebäude der Kalkscheune. Mehr noch: Das Projekt will mit dem Verhältnis von Baukörper und Skulptur im städtischen Raum spielen – ganz nach der Philosophie: „Architektur ist Kultur.“

Das Gebäude besticht vor allem durch seine markante Außenfassade, eine plastisch gestaltete Fassadenhaut aus vertikal angeordneten Lamellen, die einen dreidimensionalen Effekt erzeugen. Die vorgehängten Aluminiumlamellen vor den raumhoch verglasten Wohnräumen dienen zugleich als Sonnenschutz und als Filter vor Einblicken bei gleichzeitig maximaler Belichtung.

## Bewohnbare Skulptur

Architekt Mayer H. hat schon viele ungewöhnliche Gebäude und Rauminstallationen geschaffen. Neue Raumerlebnisse will er damit erzeugen, althergebrachte Vorstellungen hinterfragen, wie etwa bei der Wolkenpromenade, dem Metropolis Parasol in Sevilla, der weltweit größten Holzkonstruktion. Damit decken sich seine architektonischen Vorstellungen mit denen von Euroboden-Geschäftsführer Stefan Höglmaier, und es wird klar, warum die beiden das gemeinsame Projekt in Berlin geplant und verwirklicht haben.

Alle Euroboden-Projekte sollen vor allem eines – Individualität verkörpern. Mit dem Apartmenthaus an der Johannistraße soll nun eine bewohnbare Skulptur geschaffen werden, die Architektur und Kunst vereint. Euroboden, eine Bauträgergesellschaft aus dem süddeutschen Raum, hat bereits rund 260 Projekte im privaten und öffentlichen Raum verwirklicht. Seit 1999 konzipiert und entwickelt das Unternehmen Immobilienprojekte. In Summe haben Eigennutzer und Anleger in solchen Premium-Immobilien mit einer umbauten Gesamtfläche von mehr als 25.000 Quadratmetern rund 150 Millionen Euro angelegt.

Mehr noch: Geschäftsführer Höglmaier möchte die Rolle als Bauträger neu definieren, indem er neben der Verantwortung als Investor und Risikoträger aktiv an der Konzeptentwicklung und Gestaltung seiner Projekte teilnimmt. Unter Erhaltung der Besonderheiten und Qualitäten gebauter Geschichte soll neuer städtischer Wohnraum entstehen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

„Wo, wenn nicht in Berlin-Mitte, ist ein solches Projekt möglich?“

**Stefan Höglmaier** Bauherr und Bewohner

Das zeigt sich auch in der Johannistraße: Der sechsstöckige Bau bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 3200 Quadratmetern und 21 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern mit Größen von 40 bis 500 Quadratmetern. Allen Wohneinheiten ist gemeinsam, dass die Gestaltung der Innenräume, Terrassen und Balkone die geschwungene Struktur der Fassade aufnimmt und sie vom Eingangsbereich über das Atrium bis ins Hausinnere fortsetzt.

Fließende Grundrisse schaffen offene Wohnlandschaften. Ein besonders Raumerlebnis entsteht durch ein Spiel der Formen sowie abgesenkte Wohnlounges und variierende Raumhöhen von 2,70 Metern bis zu 5,80 Metern in den Galeriebereichen. Abgerundete Vertiefungen oder Wohnkühlen, die sich in den Wohnungen darunter ausdrücken, sorgen für plastische Raumeindrücke.



**Raumerlebnis** Variierende Zimmerhöhen und die abgerundeten Vertiefungen in den Wohnungen sorgen für besondere Eindrücke

Zu den individuellen Gestaltungsdetails zählen Parkett, Kamine oder Bäder mit Mosaik- oder Natursteinboden.

Mehr noch: Im Atrium sorgen zwei unterschiedlich hohe, mit Gras bewachsene Terrassenebenen für räumliche Spannung. Die Wohnungen orientieren sich von der Johannisstraße zum ruhigen, mit Bambusgarten gestalteten Atrium hin und sind über mehrere Himmelsrichtungen belichtet. Mit der flexiblen Konzeption des Wohnraumes will Euroboden zeitgemäßem, städtischem Wohnen entsprechen – mit kombinierten Heim-Arbeitsplätzen, Angeboten für kleine und große Patchworkfamilien sowie Individualisten und sogar für das Mehrgenerationenwohnen. So finden sich unter den Käufern Menschen von 30 bis 60 Jahren, Familien ebenso wie Singles, Künstler und Kreative.

Begeistert ist zum Beispiel ein Internet-Unternehmer aus Berlin der mit seiner Frau, einer Galeristin für zeitgenössische Kunst, in eine 190-Quadratmeter-Wohnung zieht. Vor zweieinhalb Jahren war das Paar – beide sind Mitte dreißig – nach Berlin gezogen und hatte sich sofort in den Stadtteil Mitte verliebt: „Hier findet einfach alles statt“, sagt der Unternehmer, der seinen Namen nicht in der Zeitung lesen möchte: „Man ist immer mittendrin.“

### Eher funktional

Die Architektur und die Fassade des Hauses hätten ihn gleich angesprochen: „Je länger ich mich damit beschäftige, desto großartiger finde ich sie. Sie passt zu Berlin“, erklärt er. Der sonst eher funktional, nüchtern gehaltene Stil des Hauses habe eine ganz eigene Ästhetik.

Die Vier-Zimmer-Wohnung, die er gekauft hat, sei bereits heute auf Kinder ausgelegt, betont der Internet-Experte. Zwischen 4000 und 8000 Euro pro Quadratmeter haben die neuen Eigentü-

mer für ihre Wohnungen gezahlt. Das Penthouse mit rund 500 Quadratmetern Fläche wurde von einer Berliner Familie für 4,2 Millionen Euro erworben. Inzwischen sind bereits 15 Wohnungen verkauft. Auch Bauherr Höglmaier selbst, der aus München stammt, wird einziehen.

### Neues in Baulücken

Die zentrale Lage bietet den Bewohnern mit Monbijoupark, Museumsinsel, Oranienburger und Friedrichstraße in unmittelbarer Nähe Kultur, Shopping und Entspannung pur. Berlin-Mitte ist angesagt und wird es noch für

Jahre bleiben, der Bezirk steht für Individualität und Freiheit. „Wo, wenn nicht in Berlin-Mitte, ist so etwas möglich?“, fragt Höglmaier, wenn er an sein Projekt denkt.

Gerade in Berlin-Mitte sind unzählige Baulücken entstanden, die jetzt mit gefüllt werden. Hinzu kommt, dass Berlin bei seiner Finanzsituation über neue Investitionen froh ist. Stefan Höglmaier jedenfalls plant schon weitere Expansionen. Auch sein nächstes Projekt soll wieder in Berlin realisiert werden – und das bereits 2013. Konkreter will der 37-Jährige momentan aber noch nicht werden.

## Hohe Ansprüche

**Ausstattung** Alle Wohnungen in der Johannisstraße 3 sind mit hochwertigem Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie edlen Lederlounges ausgestattet. In den Bädern können die Käufer für Wände und Böden zwischen von Architekt Jürgen Mayer H. individuell gestalteten Mosaik- und Natursteinbelägen wählen.

**Platz** Das Projekt hat 21 Wohnungen mit jeweils zwei bis sechs Zimmern und einer Größe von

40 bis 500 Quadratmetern. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 3200 Quadratmeter, außerdem sind zwei Gewerberäume mit insgesamt rund 158 Quadratmetern vorhanden. Zum Haus gehören auch 27 Parkplätze im Untergeschoss.

**Sonne** Je nachdem, wie intensiv die Sonneneinstrahlung ist, ändert sich übrigens das Spiel der Farbtöne auf der wellenförmig gewölbten Außenhaut.

## „Ich möchte das Interessengeflecht auflösen“

Euroboden-Chef Stefan Höglmaier über Kultur zum Wohnen, Ästhetik und die kreative Elite Berlins

Einer der Bewohner der neuen Luxuswohnungen in der Johannisstraße ist Bauherr Stefan Höglmaier selbst. Der 37-Jährige hat die Unternehmensgruppe Euroboden 1999 gegründet. Mit ihm sprach Oliver Klempt.

**Berliner Morgenpost:** Herr Höglmaier, als Bauträger haben Sie einen architektonischen Anspruch an Ihre Projekte. Können Sie den ein wenig näher erläutern?

**Stefan Höglmaier:** Euroboden versteht sich als die erste Architekturmarke im Immobilienmarkt. Bereits bei der Auswahl des Architekten verfolge ich das Ziel der bestmöglichen architektonischen Gestaltung des konkreten Projekts. Mit dem ausgewählten Partner entwickle ich in einem spannungsreichen Dialog ein gemeinsames architektonisches Konzept.

*Glauben Sie, dass solche philosophischen Ansätze bei Bauträgern oder in der Architektur allgemein mehr verbreitet sein sollten?*

Von der Initiierung und Planung der Projekte im engen Dialog mit den Architekten über die Finanzierung und Begleitung des Entstehungsprozesses bis hin zur Fertigstellung der Projekte liegt bei uns alles in einer Hand. Mein Anspruch ist, das Interessengeflecht zwischen Investor, Bauherren und Architekten aufzulösen. Dadurch wird mir als gestalterisch denkendem und leidenschaftlichem

Bauherren eine einzigartige Kreativität möglich. Bauträger und Architekt übernehmen gemeinsam die Verantwortung für die Gestaltung der gebauten Umwelt. So sehe ich mich – in der Zusammenarbeit mit allen Mitwirkenden an einem Gebäude – nicht in der Rolle des reinen Auftraggebers, sondern als aktiver Förderer und Gestalter. In der Schaffung von Synergien zwischen den einzelnen Beteiligten steht für mich die gemeinsame

Entwicklung einer Idee im Mittelpunkt des Bauprozesses.

*Gab es auch schon Projekte, bei denen Sie Ihre Vorstellungen nicht umsetzen konnten, und wenn ja, warum?*

Bei unserem Berliner Projekt Johannisstraße sind wir davon ausgegangen, dass es in der Hauptstadt eine kreative Elite gibt, die die Qualität des Projekts bereits im ungebauten Zustand erkennt. Tatsächlich ist es jedoch so, dass die Qualität des Projekts für den Markt erst nach der Fertigstellung nachvollziehbar war. Euroboden ist Avantgarde – wir zeigen dem Markt, was in der Architektur möglich und machbar ist, und sind bereit, dafür ein Risiko einzugehen. So schaffen es unsere Projekte tatsächlich von einer ambitionierten Planung zu einer detailgetreuen Realisierung – ganz im Gegensatz zu vielen anderen Projekten, die



**Bauherr** Stefan Höglmaier

mangels Vision und Finanzkraft nie Realität werden.

*Was sollen Eigentümer und Passanten von den ungewöhnlichen Ansätzen für ihr tägliches Wohngefühl mitnehmen? Beispielsweise von der geschwungenen Fassade?*

Wir schaffen Kultur zum Wohnen. Das übergreifende ästhetische Konzept eines Gebäudes wird bis in die durchdachten Grundrisse und Ausstattungen der einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten fortgesetzt. Der Anspruch an die Gestaltung schlägt sich auch in der Aufmerksamkeit für innenarchitektonische Details nieder. Ich möchte mit meinen Projekten eine Auseinandersetzung mit Architektur anregen – das Gebäude fasziniert seinen Betrachter, lädt ihn zu einer intensiven Auseinandersetzung damit ein und lässt ihn alle Details und Qualitäten erschließen. Das ist ähnlich wie in der Kunst, die sich uns bei intensiver Beschäftigung immer wieder neu und ganzheitlich erschließt.