bulwiengesa

PANDION Marktreport Wohnhochhaus 2016

Marktreport
Wohnhochhaus Deutschland

Eine Studie der bulwiengesa AG
im Auftrag von

PANDION
Partner für Lebensräume

© bulwiengesa AG 2016

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	Einleitung	1
2	Definition: Was ist ein Hochhaus?	2
3	Gesellschaftliche Trends	3
3.1	Soziodemografische und strukturelle Trends	3
3.2	Gesellschaftliche Trends	4
3.3	Das Image von Wohnhochhäusern	6
4	Wohnhochhäuser in Deutschland	8
4.1	Die Ergebnisse	9
4.2	Die A-Städte im Detail	13
4.3	Die B-Städte im Detail	16
5	Best Practice International	17
6	Fazit	21
Glossar		23
Kontakt		25

© bulwiengesa AG 2016

1 EINLEITUNG

"Zweite Chance für Wohntürme. Bis vor einigen Jahren waren sie Ausdruck misslungener Architektur, gescheiterter Stadtplanung und sozialer Brennpunkte. Und jetzt die Kehrtwende: In Deutschland werden wieder mehr und mehr Wohnhochhäuser gebaut." [1]

Das Zitat verdeutlicht es: Wohnhochhäuser stehen derzeit im Fokus der medialen Berichterstattung und es besteht die Annahme, dass diese in zentralen Lagen ein passendes Produkt urbaner Wohnwünsche darstellen können. Doch wie viele Wohnungen entstehen tatsächlich aktuell in Wohntürmen? In welchen Städten konzentriert sich die Bautätigkeit? Welche Zielgruppen werden mit dem Wohnen im Hochhaus angesprochen? Das sind nur einige Fragen, die bislang in der Berichterstattung unbeantwortet bleiben.

Fest steht jedoch: Das Image der Wohnhochhäuser war in Deutschland lange Zeit negativ besetzt, da Wohntürme in der öffentlichen Meinung vielfach mit Wohnkomplexen des sozialen Wohnungsbaus der 1960er- und 1970er-Jahre und damit einer schlechten Lebensqualität und sozialen Brennpunkten assoziiert wurden. Im Gegensatz zu Staaten wie den USA oder Kanada spielte das Wohnhochhaus als urbane Wohnform in deutschen Städten damit lange Zeit keine Rolle. Erst seit wenigen Jahren ist hierzulande ein Anstieg der Bautätigkeit in diesem Segment feststellbar, der einerseits in der Flächenknappheit zahlreicher Metropolen, aber auch in sich verändernden gesellschaftlichen Trends begründet ist.

Ziel und Aufbau der Studie

Ziel der vorliegenden Studie soll einerseits die Identifizierung und Zusammenfassung dieser zugrundeliegenden Trends sein, andererseits soll erstmals die Neubautätigkeit für Wohnhochhäuser erfasst und analysiert werden. Sie basiert auf der etablierten Einteilung in A- und B-Städte[2] und bildet damit die wichtigsten deutschen Immobilienmärkte ab. Welche Hochhäuser in den Städten entstehen, wer die wichtigsten Investoren für Wohnhochhäuser sind und wie sich Hochhausprojekte positionieren, soll im Rahmen eines Städtevergleichs ermittelt werden.

Wohnhochhäuser sind in anderen Staaten längst etabliert und stellen gerade in den Mega-Cities Asiens eine Antwort auf die extremen Einwohnerzuwächse und den Flächenmangel dar. So existiert eine Vielzahl von Projekten mit verschiedensten Konzepten, die als so genannte "Best Practices" hinsichtlich vorherrschender Trends für aktuelle Hochhausprojekte in Deutschland herangezogen werden können. Daher erfolgt abschließend eine Kurzanalyse internationaler Märkte und Projekte, wobei anhand von Fallbeispielen erarbeitet wird, welche Konzepte existieren, wie diese übertragbar sind und mit welchen Argumenten Hochhäuser im Ausland vermarktet werden.

Zur Methodik

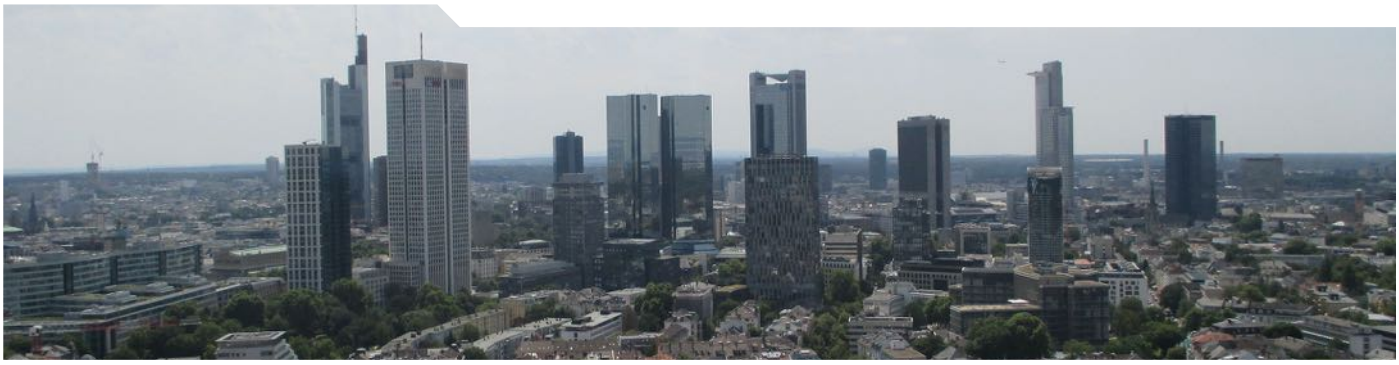
Die Analyse gesellschaftlicher und immobilienwirtschaftlicher Trends erfolgt anhand einer Literatur- und Presseauswertung. Zusätzlich werden die Inhalte der Studie "Wohnhochhaus Deutschland" von OC&C und Sition aus dem Oktober 2015, die erstmals eine Befragung zum Thema Wohnwünschen bezüglich des Produktes Hochhaus durchgeführt haben, in Kurzform dargestellt.

Die Analyse der Projekte in den A- und B-Städten wird auf Basis der bulwiengesa-Objektdatenbank erstellt. Mit einbezogen werden alle relevanten Projekte mit Fertigstellung zwischen 2010 und 2018, in denen der Wohnanteil mehr als 5 % der Nutzfläche beträgt. So können Sonderformen wie "Hausmeisterwohnungen" ausgeschlossen werden. Erfasst werden Sanierungen auf Neubauniveau und Neubauten mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen. Studentenwohnheime oder reine Apartmentwohnanlagen werden nicht berücksichtigt.

[1] Immobilien-Zeitung (2015): Zweite Chance für Wohntürme. 23.07.2015.

[2] A-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
B-Städte: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009



2 DEFINITION: WAS IST EIN HOCHHAUS?

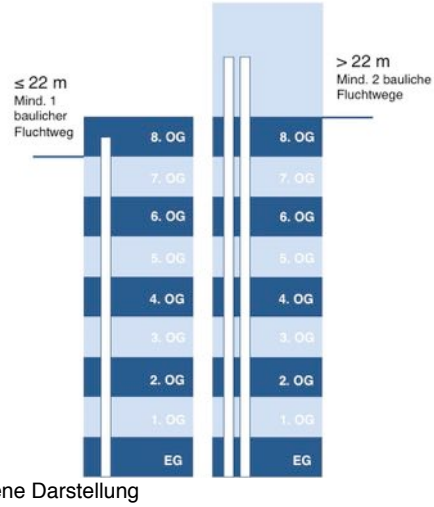
Wann ist ein Gebäude ein Hochhaus?

Eine international gültige Definition zur Abgrenzung von Hochhäusern gegenüber herkömmlichen Bauten existiert nicht. Besonders hohe Gebäude werden im Sprachgebrauch oft als Wolkenkratzer bezeichnet. Die Grenze liegt hier üblicherweise bei rund 150 Metern, wobei es auch bei dieser Enteilung teilweise erhebliche regionale Unterschiede gibt.

Erhöhte Brandschutzanforderungen ab 23 Metern

Als Hochhaus gilt ein Gebäude in Deutschland gemäß den Landesbauordnungen, wenn sich die Oberkante des Fertigfußbodens des letzten bewohnten Geschosses bzw. Aufenthaltsraumes in einer Höhe von mehr als 22 Metern über der für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen notwendigen Geländeoberfläche befindet.

Übersicht: Brandschutzanforderungen



Quelle: Eigene Darstellung

Grund für diese Festsetzung sind brandschutztechnische Anforderungen: So reicht die Nennrettungshöhe der größten Feuerwehrdrehleitern nur bis zu 23 Metern Höhe, sodass höhere Gebäude zusätzliche Brandschutzvorkehrungen aufweisen müssen (zweiter baulicher Rettungsweg in Form eines weiteren Fluchttreppenhauses etc.).

Mit steigender Höhe ergeben sich gemäß der Hochhausrichtlinien der Bundesländer weitere Anforderungen an Gebäude. Diese können je nach Bundesland leicht differieren, erhalten aber im Wesentlichen folgende Bestimmungen: In der Regel wird ab 30 Metern Höhe ein zusätzlicher Feuerwehraufzug gefordert. Für Häuser mit mehr als 60 Metern Höhe gelten weitere bautechnische Anforderungen wie eine Feuerwiderstandsfähigkeit von mindestens 120 Minuten und die Ausbildung aller Treppenhäuser als Sicherheitstreppenräume.

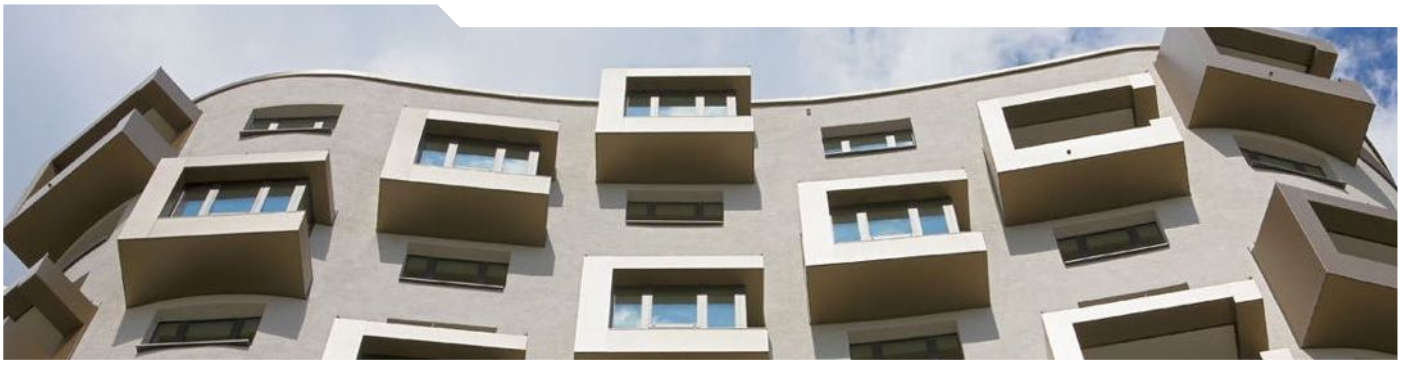
Abgrenzung relevanter Projekte

Die Abgrenzung für Wohnhochhäuser im Sinne der Studie ergibt sich anhand der oben aufgeführten Festsetzungen der Landesbauordnungen. Da nicht für alle Projekte – insbesondere kleinere Vorhaben – genaue Gebäudehöhen bekannt sind, wurden daher die folgenden zentralen Identifikationsmerkmale abgeleitet:

– Der Fußboden des obersten Wohngeschosses liegt über einer Höhe von 23 Metern und
– das Gebäude verfügt über einen zweiten baulichen Fluchtweg.

Anhand der Abgrenzungskriterien können Grenzfälle wie beispielsweise Gebäude mit geringen Deckenhöhen (vor allem bei Umnutzungen) zuverlässig ausgeschlossen werden.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009



3 GESELLSCHAFTLICHE TRENDS

3.1 Soziodemografische und strukturelle Trends

Ursprung der Hochhäuser in den USA

Moderne Hochhäuser haben ihren Ursprung in US-amerikanischen Großstädten, im Speziellen New York und Chicago, wo der Hochhausbau ungefähr ab dem Ende des 19. Jahrhunderts Einzug hielt. Die Entstehung dieser Gebäudeform ist insbesondere auf den Flächenmangel, der durch einen rasanten Einwohnerzuwachs in den Städten entstanden ist, sowie durch hohe Bodenpreise in den zentralen Lagen begründet.

Hinzu kamen bauliche Innovationen wie der Stahlskelettbau, der die Errichtung deutlich höherer Gebäude ermöglichte oder verbesserte Techniken beim Einbau von Aufzügen. In der Anfangszeit des amerikanischen Hochhausbooms wurden vor allem Büronutzungen realisiert.

Charakteristische Hochhausskyline von New York

Quelle: New York Skyline von Christine Wagner. Lizenz: CC BY 2.0

Erst im Laufe der Jahre entwickelten sich – ebenfalls ausgehend von den USA – auch reine Wohntürme und solche mit Mischnutzungen.[3] In Deutschland entstanden die ersten Hochhäuser bereits ab den 1920er-Jahren, jedoch wurden Wohnhochhäuser erst nach dem Zweiten Weltkrieg infolge der Kriegszerstörungen in großem Stil in Form von Trabantenstädten an den Stadträndern errichtet.

Auch heute ist der Flächenmangel in Metropolen ein wesentlicher Treiber von Hochhausprojekten, was insbesondere in asiatischen Städten, aber auch im arabischen Raum, zu einem regelrechten Hochhausbauboom in den vergangenen Jahren geführt hat. Dies betrifft einerseits großvolumige Büro- und Hotelentwicklungen, aber auch zahlreiche Wohntürme.

Städte als wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Zentren erfahren weltweit eine hohe Zuwanderung. Die so genannte Metropolisierung beschreibt die Herausbildung von funktionalen Zentren – oft auch so genannte Mega-Cities – die durch extreme Bevölkerungszuwächse infolge einer hohen Anziehungskraft gekennzeichnet sind. Die Agglomeration dieser Mega-Cities wird dabei zunehmend gleichermaßen für Arbeit und Wohnen attraktiv.

In Zusammenhang mit der genannten Grundstücksknappheit führt die Zuwanderung zu einem hohen Bedarf an stadtnahem Wohnraum, der wiederum zu einem in der Regel hohen Flächenbedarf durch wenig verdichtetes Bauen an den Stadträndern führt. Wohnhochhäuser bieten hier eine Möglichkeit, viele Wohnungen auf einer geringen Grundstücksfläche in zentraler Lage unterzubringen. Resultat dieser Entwicklungen sind charakteristische Skylines mit spektakulären Hochhauslandschaften.

Hohe Zuwanderung in den deutschen A-Städten

In Deutschland gibt es bedingt durch das föderalistische System keine dominierende Metropole, sondern zahlreiche Ballungsräume, die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Dennoch ist auch hier nach einer lange Zeit vorherrschenden "Stadtflucht", der so genannten Suburbanisierung, ein Trend zum Leben in der Stadt sichtbar.

Diese Trendumkehr drückt sich nicht nur in hohen Einwohnerzuwächsen in vielen attraktiven Metropolen aus, sondern auch im so genannten Urbanisierungsgrad, dem Anteil der Men-

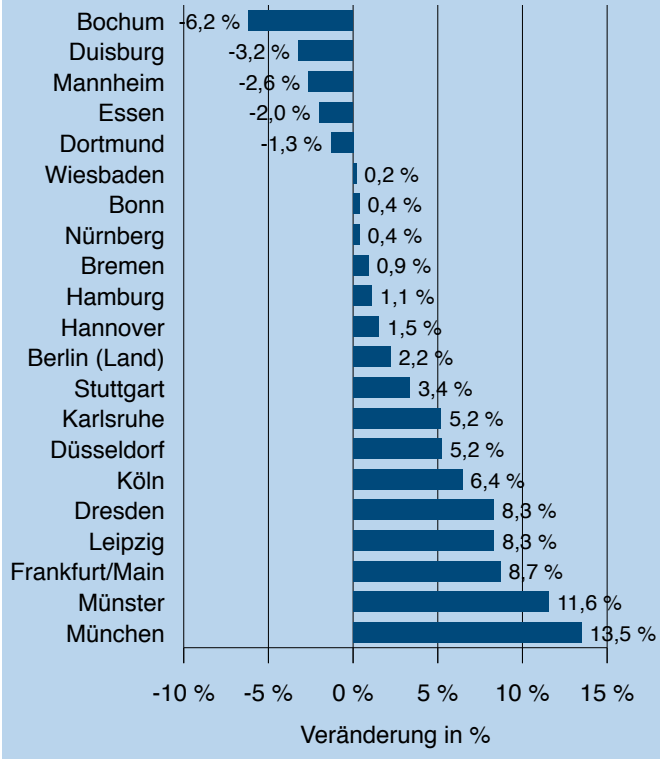
[3] Li, Y. (2012): Ultra-Wohnhochhaus. Standorte und Gebäudetypologie der höchsten Wohnhochhäuser in Shanghai, Hong Kong und Taipeh. Fakultät Architektur und Stadtplanung. Stuttgart.

schen, die in Städten leben, aus. In Deutschland liegt dieser gegenwärtig bei rund von 75 %[4].

Insbesondere die deutschen A-Städte sind seit einigen Jahren durch eine hohe Zuwanderung gekennzeichnet und verzeichnen teilweise deutliche Einwohnerzuwächse. Zwischen 2005 und 2014 konnten alle sieben A-Städte Einwohner gewinnen, wobei die Zuwachsraten deutlich zwischen +1,1 % in Hamburg und +13,5 % in München schwanken.

Noch drastischer ist die äußerst heterogene Entwicklung in den 13 B-Städten. So sind Ruhrgebietsmetropolen wie Essen, Duisburg oder Bochum, aber auch Industriestädte wie Mannheim durch teilweise hohe Leerstandsraten und sinkende Einwohnerzahlen gekennzeichnet, während (Studenten-)Städte wie Münster, Dresden oder Leipzig eine ähnlich positive Einwohnerentwicklung wie die A-Städte aufweisen.

Einwohnerentwicklung A- und B-Städte 2005 bis 2014



Quelle: bulwiengesa AG, Daten der Statistischen Landesämter
Hinweis: Veränderung der definitorischen Grundlage 2011 durch Zensuserhebung

Insbesondere in den wachsenden Städten Deutschlands werden die Flächen für den gefragten zentralen Wohnungsbau zunehmend knapp, sodass Wohnhochhäuser als Antwort auf das geringe Grundstücksangebot und die hohe Nachfrage wieder an Bedeutung gewinnen.

Nicht überall werden jedoch Hochhäuser das Erscheinungsbild der Städte dominieren: Dieser Entwicklung stehen beispielsweise in einigen Städten einschränkende Beschlüsse und Vorschriften entgegen: So dürfen beispielsweise in Köln in den innerstädtischen Bereichen aufgrund des UNESCO-Welkulturerbestatus keine Hochhäuser entstehen, welche die Sicht auf den Dom verhindern. In München liegt die Obergrenze für Hochhäuser seit einem Bürgerentscheid im Jahr 2004 bei 100 Metern bzw. der Höhe der Frauenkirche.

3.2 Gesellschaftliche Trends

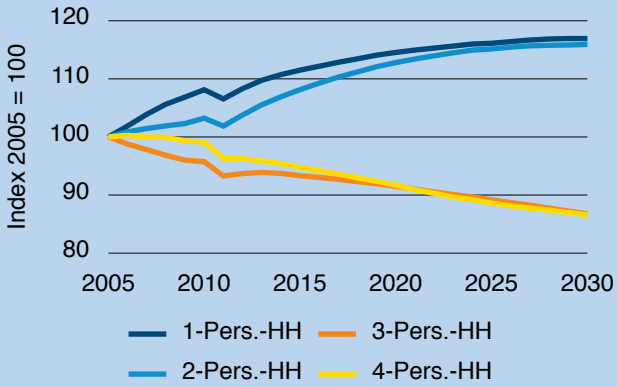
Die Wiederentdeckung von Städten als beliebten Wohnstandorten ist die Folge verschiedener gesellschaftlicher Trends, die sich auch auf das Produkt Wohnhochhaus als "neue Wohnform" auswirken und im Folgenden kurz dargestellt werden sollen.

Versingelung und neue Lebensmodelle

Die zunehmende Versingelung der Gesellschaft mit der Folge längerer Zeitabschnitte des Alleinlebens sowohl in jungen Jahren, aber auch verstärkt bei Senioren, mündet in der wieder erstarkenden Bedeutung einer hohen infrastrukturellen Dichte (Einkaufen, Gastronomie, medizinische Versorgung, soziale Netzwerke etc.) im unmittelbaren Wohnumfeld.

Ausdruck findet die Versingelung in stetig sinkenden Haushaltsgrößen. So nehmen seit Jahren die kleinen Haushalte mit einer und zwei Personen deutlich zu, während größere Haushalte an Bedeutung verlieren. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen und die durchschnittliche Haushaltsgröße damit weiter abnehmen.

Haushaltsentwicklung A- und B-Städte



Quelle: BBSR, Prognose ab 2015

[4] Statista (2015): Europäische Union: Urbanisierungsgrad in den Mitgliedsstaaten im Jahr 2014. Daten der Weltbank.

Nur urbane Wohnkontexte können die infrastrukturellen Angebote in befriedigendem Maße bereitstellen, die gleichermaßen von Singles und Paaren unterschiedlicher Altersgruppen nachgefragt werden. Serviceleistungen im Umfeld und zunehmend auch innerhalb von Gebäuden werden besonders wichtig und sind keineswegs mehr "Luxus", beispielhaft seien hier Haushaltshilfen, Conciergeservices und Kinderbetreuungsangebote genannt.

Die Bedeutung der "klassischen" Familie nimmt aufgrund sich verändernder Haushaltsstrukturen zunehmend ab. Zwar besteht vielfach der traditionelle Standortwunsch nach einem Haus im Grünen nach wie vor. Moderne Lebensbiographien und die Anforderungen an Doppelverdienerhaushalte mit Kindern an Betreuungsdienstleistungen, Flexibilität am Arbeitsplatz und soziale Netzwerke lassen jedoch ein Leben außerhalb der Städte häufig nur noch eingeschränkt zu. In diesem Zusammenhang gewinnen Wohnhochhäuser ebenfalls an Bedeutung, da sie durch ihre integrierten Servicedienstleistungen und ihre zentrale Lage über wichtige Kennwerte der Wohnstandortwahl verfügen.

Concierge-Service im PANDION d'Or

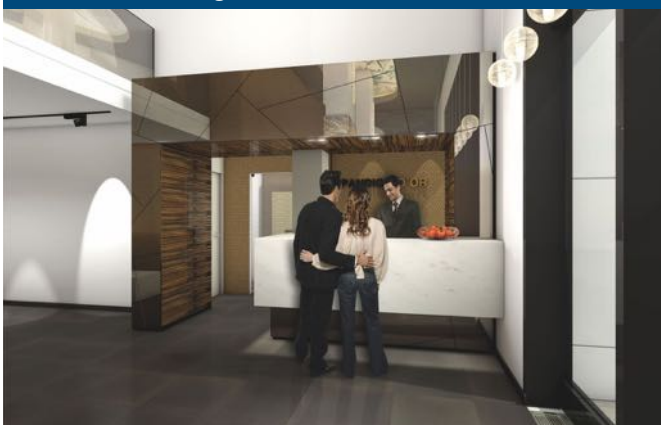


Abbildung: Pandion AG

Mobilität

Die räumliche Mobilität der Gesellschaft wird deutlich erhöht. Vor allem junge und beruflich erfolgreiche Gesellschaftsschichten können und wollen sich oft örtlich nicht mehr binden und sind in hohem Maße auf die Verfügbarkeit von adäquatem, auf ihre Bedürfnisse hinsichtlich Repräsentation und Services ausgerichtete Wohnformen angewiesen. International vernetzte Menschen kennen das Produkt Wohnhochhaus als hochwertige Wohnform zudem aus andereren Metropolen der Welt.

Wohnhochhäuser in zentralen Lagen mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten in den Sockelgeschossen bzw. Nutzungsmischungen (so genannte "Vertical Villages") bieten gute Voraussetzungen, um die Anforderungen an diesen Lebensstil zu erfüllen.

Exklusivität und Abgrenzung

Für zahlreiche Zielgruppen wird das Wohnen zunehmend als Statussymbol. So gilt die Wohnung als Ort gesellschaftlicher Repräsentation und Ausdruck des individuellen Lebensgefühls. Wer es sich "leisten" kann, erwirbt exklusiven und zentralen Wohnraum mit repräsentativem Charakter.

Das allgemein hohe Preisniveau für Wohnraum in zentralen Lagen der Städte begrenzt die Zielgruppe für Neubauwohnungen zunehmend. Insbesondere vermögende Nachfrager aus dem In- und Ausland treten als Käufer und Mieter auf und legen dabei besonderen Wert auf eine hohe Repräsentativität und Individualität hinsichtlich der Architektur und Grundrissgestaltung.

Ausdifferenzierte Wohnansprüche

Im Zuge sich verändernder Beschäftigungsformen vermischen sich in Metropolen Arbeits- und Wohnort zunehmend. Das betrifft insbesondere freiberuflich arbeitende Dienstleister, wobei sich auch das Arbeitsmodell "homeoffice" zunehmender Beliebtheit erfreut. Als Resultat entstehen neue Anforderungen an die Flexibilität von Wohnraum und dessen individuelle Nutzungsumdeutung.

Wohnungen müssen somit ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen, um sich verändernden Lebensumständen anpassen zu können. Hier bieten Wohnhochhäuser aufgrund ihrer flexibel anpassbaren Grundrisse eine ideale Möglichkeit, diese Anforderungen abzudecken.

Sharing Communities

Ein relativ junger gesellschaftlicher Trend, der bereits vereinzelt in Wohnhochhausprojekten Umsetzung findet, ist das Konzept der "Sharing Communities". Das Prinzip beruht auf der gemeinschaftlichen Nutzung und Verleihung von Gütern und Dienstleistungen und findet bislang meist bei Konsumgütern ihre Anwendung. So lässt sich mittlerweile über das Internet vieles tauschen und teilen, beispielsweise Essen, Werkzeuge, Kleidung etc.

Aufgrund der vertikalen Schichtung einer hohen Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude eignet sich die "Shareconomy" jedoch auch in besonderem Maße für moderne Wohnhochhäuser. So können beispielsweise in einigen Etagen Gemeinschaftsküchen und -räume eingeordnet werden, die von den Bewohnern für einen bestimmten Zeitraum angemietet und genutzt werden können.

Aufgrund der Gebäudehöhen ist teilweise in den obersten Etagen von Hochhäusern nicht für jede Wohnungen ein eigener Balkon bzw. eine Loggia integrierbar – Hier können gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen und Balkone eine Lösung

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

darstellen, die gleichzeitig die Nachbarschaft der Bewohner fördert.

Hochhäuser, in denen Aspekte von "Sharing Communities" umgesetzt werden, sind beispielsweise das LBBW-Projekt *Friends* in München sowie die "VauVau"-Konzepte der CG-Gruppe. Damit unterscheiden sich Wohnhochhäuser der heutigen Generation deutlich von den Großwohnsiedlungen der 1960er- und 70er-Jahre, die häufig durch eine hohe Anonymität innerhalb der Gebäude und fehlende nachbarschaftliche Strukturen gekennzeichnet waren und so soziale Spannungen begünstigten.

Ökologisches Potenzial von Wohnhochhäusern

Ein bisher noch wenig beleuchteter Aspekt von Hochhäusern ist ihr ökologisches Potenzial. So weisen diese hinsichtlich ihrer Energieeffizienz eine vergleichsweise positive Bilanz auf, was durch das günstigere Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen begründet ist. Durch die geringe Grundstücksfläche erfolgt zudem meist eine deutlich geringere Flächenversiegelung. Die Fassaden- und Dachflächen bieten außerdem die Möglichkeit der Integration von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen oder der intensiven Begrünung. Ein Beispiel für ein solches Projekt sind die Apartmenthäuser "Bosco Verticale" in Mailand, die eine aufwändig begrünte Fassade aufweisen.

Begrüntes Hochhaus Bosco Verticale in Mailand

Quelle: "Bosco Verticale" von Mishkabaer. Lizenz: CC BY 2.0

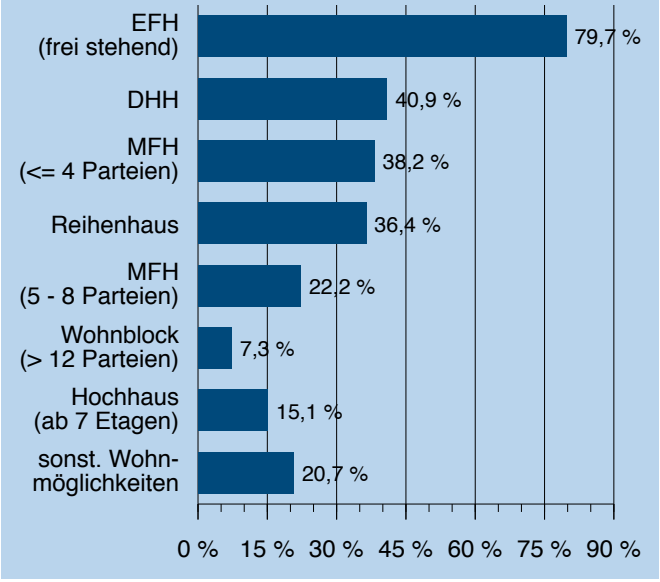
3.3 Das Image von Wohnhochhäusern

Dass sich das Image der Wohnhochhäuser in Deutschland derzeit wandelt, zeigt auch eine Studie von Sition und OC&C Property Management vom Oktober 2015[5]: Im Rahmen der Studie wurden die Einstellungen von 2.009 Teilnehmern zum neuen Trend des Wohnens im Hochhaus anhand verschiedener Fragestellungen näher untersucht. Die Teilnehmer wurden dabei u. a. nach ihren Wohnpräferenzen befragt (*In welcher Art Wohnung oder Haus möchten Sie am liebsten in Zukunft leben?*).

Ca. 15 % der Befragten gaben an, dass sie "sehr gern" oder "gern" in einem Hochhaus leben würden. Jedoch bevorzugen ca. 36 % das Reihenhaus, 41 % eine Doppelhaushälfte und sogar rund 80 % das freistehende Einfamilienhaus. Es wird damit deutlich, dass sich die bestehenden Wünsche nicht mit den Möglichkeiten, die derzeit in den Städten realisierbar sind, decken.

Damit liegt das Wohnhochhaus in der Gunst der Bevölkerung zwar weiterhin deutlich hinter dem beliebten Einfamilienhaus mit Garten – Aufgrund der fehlenden Flächenreserven in den Großstädten und dem allgemein hohen Preisniveau für Häuser wird diese Wohnform jedoch für die meisten nicht realisierbar sein, sodass Wohnhochhäuser als Alternative zum Mehrfamilienhaus an Bedeutung gewinnen. Aufgrund der Ergebnisse der Befragung geht die Studie gar von einer beginnenden Trendwende weg vom Wunschtraum Einfamilienhaus aus.

Wohnpräferenzen*



* Zusammenfassung der Antwortmöglichkeiten "Sehr gern" und "Gern"
Quelle: Sition und OC&C (2015): Grundlagenstudie "Wohnhochhaus Deutschland", Seite 27

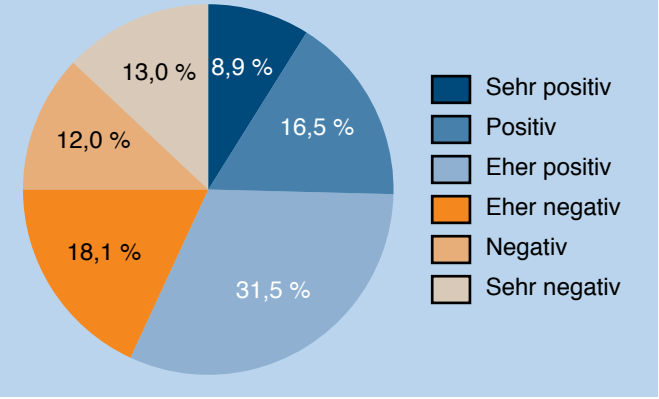
Weitere ausgewählte Ergebnisse der Befragung

Die Befragung zeigt eine überwiegend positive Bewertung neuer Hochhausprojekte. So fände es rund jeder Vierte gut, wenn in den kommenden Jahren mehr Wohnhochhäuser gebaut würden. Rund 25 % der Befragten beurteilen den Bau von neuen Wohnhochhäusern "sehr positiv" oder "positiv". Weitere 31,5 % stehen dem Produkt "eher positiv" gegenüber. Jedoch sehen auch ca. 25 % diese Entwicklung "negativ" oder "sehr negativ".

[5] Sition & OC&C (2015): Grundlagenstudie "Wohnhochhaus Deutschland".

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

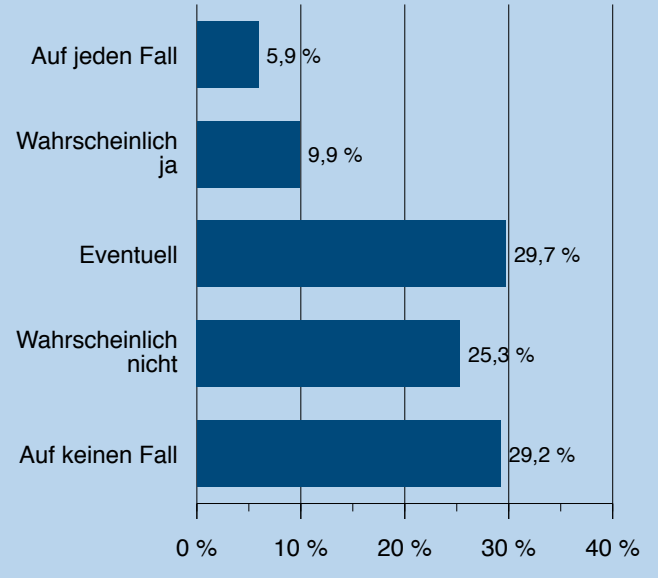
Beurteilung – Bau neuer Wohnhochhäuser



Quelle: Sition und OC&C (2015): Grundlagenstudie "Wohnhochhaus Deutschland", Seite 28

Im Gegensatz zu dieser eher positiven Einstellung zu Hochhäusern, ist die Bereitschaft, selbst in einem Wohnturm zu leben, bei den Teilnehmern der Studie eher gering. Für ca. 55 % der Befragten ist es "wahrscheinlich nicht" bzw. "auf keinem Fall" eine Option, zukünftig in einem Wohnhochhaus zu leben. Ca. 16 % können sich das Wohnen in einem Hochhaus "auf jeden Fall" bzw. "wahrscheinlich ja" vorstellen. Die Befragung zeigt, dass zwar ein Interesse an Wohnhochhäusern und deren Neubau besteht, jedoch überwiegt (noch) die Skepsis gegenüber dieser Wohnform.

Interesse (zukünftiges) Wohnen im Hochhaus



Quelle: Sition und OC&C (2015): Grundlagenstudie "Wohnhochhaus Deutschland", Seite 37

Befragt nach der Lage, geben Hochhaus-Interessenten ein klares Statement für Kernstädte ab, da sich dort die umfangreichsten sozialen und technischen Infrastrukturen befinden. So wird vor allem die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, die günstige Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Parks und Grünflächen geschätzt. Weniger wichtig ist die günstige Anbindung mit dem Auto, was auf Nutzer mit einer Präferenz für öffentliche Verkehrsmittel schließen lässt.

Fazit

Das spezifische Potenzial von Hochhäusern liegt in ihrer vertikal geschichteten Nutzungsstruktur, die eine Integration verschiedener Nutzungsarten und Dienstleistungen in den Gebäuden erlaubt. Das Hochhaus kann damit das städtebauliche Leitbild einer Stadt der kurzen Wege sowie das Bedürfnis nach Sicherheit und die Ansprüche an Serviceleistungen optimal umsetzen. So können Dienstleistungen wie Einzelhandel, Wäscheservices, Gastronomie und Betreuungsdienste unter einem Dach angeboten werden und eine sichere und wetterunabhängige Erreichbarkeit kann gewährleistet werden. Räumlich umfängliche Sockelgeschosse können auf diese Art durch externe Frequenzen belebt werden und die Wohnqualität dieses Haustyps deutlich stärken.

Hochhäuser bieten ferner das Potenzial einer flexiblen Grundrissgestaltung, gemeinschaftlicher Nutzungen sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch einen geringeren Flächenverbrauch. In Deutschland steht die Mehrheit der Bevölkerung Wohnhochhäusern positiv gegenüber, jedoch kann sich derzeit nur eine Minderheit vorstellen, selbst in einem Wohnturm zu leben.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Quelle: Köln von UweRichterPhotography. Lizenz: CC BY-ND 2.0.

4 WOHNHOCHHÄUSER IN DEUTSCHLAND

Wohnen im Hochhaus als jüngeres Phänomen

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das Thema Wohnen im Hochhaus in Deutschland häufig noch sehr stark mit den Hochbauten der Großwohnsiedlungen und Plattenbauviertel verknüpft. Obwohl sich zwischenzeitlich sowohl konzeptionell als auch hinsichtlich der Betriebsnebenkosten deutliche Optimierungen ergeben haben und das Thema Sozialbindungen keine Rolle mehr spielt, war die Entwicklung neuer Wohnhochhäuser während der vergangenen Jahrzehnte seit der Wiedervereinigung sehr zurückhaltend. Dies steht im Gegensatz zu zahlreichen anderen Metropolen in Industrie- und Schwellenländern, wo zuletzt zahlreiche Luxusprojekte ent-standen sind.

Frankfurt am Main verfügt in Deutschland über die größte Dichte an Hochhäusern, was sich in der stadtbildprägenden Skyline verdeutlicht. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit konzentrierte sich in den vergangenen Jahrzehnten jedoch fast ausschließlich auf den Büro- und Hotelsektor – neue Wohnhochhäuser blieben die Ausnahme. Ein ähnliches Bild ergibt sich in den übrigen A-Städten. In den kleineren Städten ist die Projektdichte bei Wohntürmen tendenziell noch geringer.

Wohnhochhaus Axis in Frankfurt am Main

Quelle: Eigene Aufnahme

Zahlreiche Planungen in den deutschen Metropolen werden jedoch perspektivisch zu einem deutlichen Zuwachs bei den Wohnhochhäusern führen, die meist in sehr zentralen Lagen entstehen und sich an ein zahlungskräftiges Klientel richten. Entsprechend werden Wohnhochhausprojekte auch abseits der Bankenmetropole Frankfurt in einigen Städten stadtbildprägend werden.

Die Städte im Überblick

Die Betrachtung "herkömmlicher Wohnprojekte" kann in Städten zwar generelle Hinweise auf die Dynamik des Projektumfeldes liefern. Aufgrund der Zielgruppen und Konzeption von Wohnhochhäusern sind diese jedoch deutlich vom klassischen Geschosswohnungsbau abzugrenzen, auch was erzielbare Mieten und Kaufpreise betrifft. Zudem fehlt bislang eine Auswertung und eine vergleichende Betrachtung von Neubau-Wohnhochhäusern gänzlich.

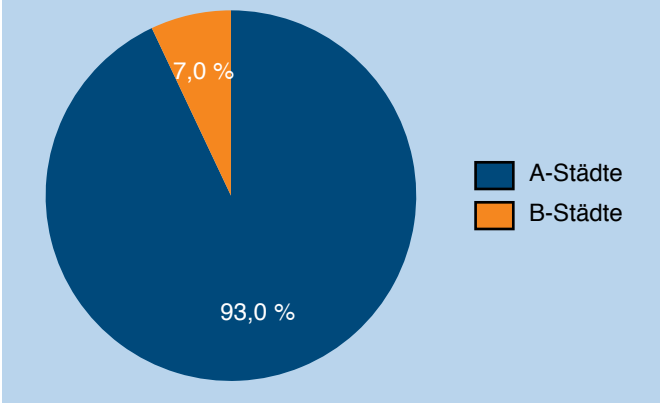
In diesem Kapitel sollen daher erstmals die Bauaktivitäten für Wohnhochhäuser für die sieben deutschen A-Städte sowie die 13 B-Städte detailliert und gesammelt aufgezeigt werden. Dazu erfolgt eine Einordnung der Kauf- bzw. Mietpreise in den Gesamtmarkt, eine Interpretation der Ergebnisse sowie eine vergleichende Betrachtung der Märkte. Im Anschluss werden alle Projekte sortiert nach Städten tabellarisch dargestellt und kartographisch verortet. Analysiert wurden alle Wohnhochhausprojekte gemäß Definition (vgl. Kapitel 2) mit Fertigstellung zwischen 2010 und 2018.

4.1 Die Ergebnisse

Die meisten Wohnungen entstehen in den A-Städten

Insgesamt entstehen im Zeitraum 2010 bis 2018 in den deutschen A- und B-Städten 9.766 Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern, was einer durchschnittlichen Projektgröße von 124 Einheiten entspricht. Dabei liegen die Entwicklungsschwerpunkte mit 9.080 Wohnungen (ca. 93 % der Einheiten) und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 802.019 qm in den A-Städten. Auf die B-Städte entfallen nur knapp 690 Wohnungen (ca. 7 %) mit einer Fläche von insgesamt ca. 56.150 qm.

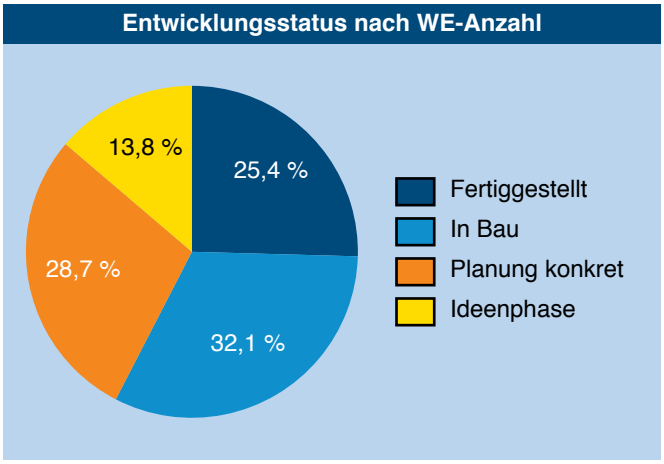
Verteilung Wohnungen in Hochhäusern 2010-2018



Viele Projekte noch in der Planungsphase

Dass sich der Trend zum Wohnhochhaus erst seit jüngster Zeit dynamisch entwickelt, belegt auch eine Auswertung der Fertigstellungen. So wurden 2010 nur knapp 320 Hochhauswohnungen fertiggestellt, im Zeitraum 2010 bis 2015 waren es 2.484. Das Gros der Einheiten befindet sich entsprechend noch in Bau oder in der Planungsphase. So werden in den Jahren 2016 bis 2018 gut 7.280 Einheiten fertiggestellt, was einem Anteil am Gesamtvolumen von knapp 75 % gleichkommt.

Entwicklungsstatus nach WE-Anzahl



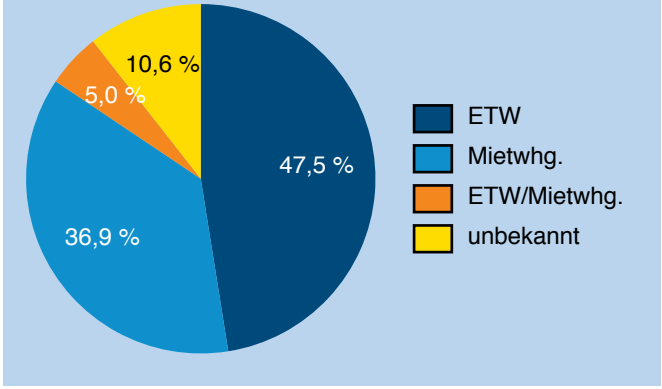
Aktuell sind knapp 3.140 Hochhauswohnungen bzw. 32,1 % des Volumens in Bau, für gut 4.140 Einheiten (42 %) haben die Bauarbeiten hingegen noch nicht begonnen. Das hohe Planungsvolumen sowie die in den meisten Städten auch über das Jahr 2018 hinausgehend gut gefüllte Projektpipeline lassen damit auch langfristig eine Fortsetzung der Dynamik erwarten.

ETW-Projekte überwiegen

Aufgrund der erhöhten Baukosten wird vielfach davon ausgegangen, dass in aktuellen Hochhausprojekten hauptsächlich Eigentumswohnungen im Luxussegment entstehen. Die Auswertung der Projekte bestätigt indes einen Schwerpunkt bei den Eigentumswohnungen (46 Projekte mit 4.637 Wohnungen), jedoch werden auch knapp 37 % der Einheiten (3.606) als Mietwohnungen entstehen. Auffallend ist, dass die Mietwohnungsprojekte mit einer durchschnittlichen Größe von 139 Einheiten damit deutlich größer dimensioniert sind als die ETW-Vorhaben (101 WE/Projekt).

Projekte mit Miet- und Eigentumswohnungen spielen aktuell mit 5 % eine untergeordnete Rolle. In vier Projekten mit gut 1.030 Einheiten steht noch nicht fest, ob Miet- und/oder Eigentumswohnungen realisiert werden.

Anteil Miet- und ETW-Projekte (nach WE-Anzahl)



Der höchste ETW-Anteil am Gesamtvolumen wird mit 84,5 % der Wohneinheiten in München beobachtet. Die einzige Stadt, in der aktuell mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen in Hochhäusern gebaut werden, ist Stuttgart. Aufgrund der geringen Projektdichte ist diese Auswertung jedoch nur durch zwei Projekte beeinflusst.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

In Berlin werden die meisten Wohnungen gebaut

In der Hauptstadt werden bis 2018 mehr als 2.700 Hochhauswohnungen entstehen, damit liegt Berlin unangefochten auf Platz eins des Rankings, gefolgt von Frankfurt am Main mit 2.420 Wohnungen. Auf diese beiden Städte entfallen damit 52,5 % des Gesamtvolumens bezogen auf die Wohnungsanzahl.

Die größten Projekte werden mit 196 WE/Projekt in Düsseldorf realisiert, in Hamburg sind die Vorhaben mit 62 WE/Projekt deutlich kleiner. Hinsichtlich der Projektdichte und der Wohnungsanzahl ist Stuttgart mit seinen zwei Vorhaben *Cloud No.7* und *Skyline Living* im Vergleich zu den übrigen A-Städten abgeschlagen, sogar in Leipzig werden mehr Einheiten (260) errichtet.

Nur in sieben der 13 B-Städte existieren aktuell konkrete Wohnhochhausprojekte – und auch in diesen Märkten bleiben sie die Ausnahme: Nirgends wird mehr als ein Projekt registriert. Die größten Vorhaben entstehen mit dem *FourLiving* in Leipzig sowie mit dem *Hochhaus am Hauptbahnhof* in Münster. Im Verhältnis zu den A-Städten ist die Bautätigkeit jedoch insgesamt äußerst gering.

Hochhausprojekte in den A- und B-Städten (2010-2018)

Stadt	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	WE/Projekt
A-Städte			
Berlin	19	2.708	143
Düsseldorf	9	1.761	196
Frankfurt/Main	16	2.420	151
Hamburg	11	685	62
Köln	4	386	97
München	11	918	83
Stuttgart	2	202	101
Summe/ø	72	9.080	126
B-Städte			
Bremen	1	53	53
Dortmund	1	32	32
Hannover	1	120	120
Karlsruhe	1	46	46
Leipzig	1	260	260
Münster	1	130	130
Wiesbaden	1	45	45
Summe/ø	7	686	98

Frankfurt bei der Wohnfläche Spitzenreiter

Trotzdem, dass in Berlin fast 300 Wohnungen mehr als in Frankfurt am Main errichtet werden, kann sich die Mainmetropole hinsichtlich der Wohnfläche in Hochhäusern an die Spitze schieben: Bis 2018 werden rund 229.400 qm Wohnfläche realisiert. Das hohe Bauvolumen in Frankfurt ist vor allem durch Planungen und in Bau befindliche Vorhaben begründet – nur 15.000 qm wurden bis 2015 fertiggestellt. Ähnlich wie bei der Wohnungsanzahl dominieren Berlin und Frankfurt damit auch bei der Fläche den Markt: 55,9 % der Wohnfläche werden in diesen beiden Städten errichtet.

In den "kleineren" Hochhausmärkten Hamburg und Köln werden deutlich überdurchschnittliche Wohnflächen beobachtet, welche die Relevanz von Luxusprojekten mit entsprechend großen Wohneinheiten belegen (z. B. *Wohnturm Kristall* bzw. *Elbphilharmonie* mit durchschnittlichen Wohnfläche um 200 qm). Gleiches gilt für die Landeshauptstadt Wiesbaden, wo im Projekt *Kureck* ausschließlich große Einheiten entstehen sollen.

Wohnfläche in Hochhäusern (2010-2018)

Stadt	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in qm	ø Wohnfläche in qm
A-Städte			
Berlin	2.708	219.078	81
Düsseldorf	1.761	136.294	77
Frankfurt/Main	2.420	229.424	95
Hamburg	685	76.886	112
Köln	386	42.705	111
München	918	81.972	89
Stuttgart	202	15.660	78
Summe/ø	9.080	802.019	88
B-Städte			
Bremen	53	5.830	110
Dortmund	32	3.000	94
Hannover	120	11.100	93
Karlsruhe	46	6.074	132
Leipzig	260	17.000	65
Münster	130	5.169	40
Wiesbaden	45	7.975	177
Summe/ø	686	56.148	82

Das höchste Wohnhochhaus entsteht in Frankfurt

Frankfurt besitzt mit dem Commerzbank Tower bereits das höchste Bürohochhaus Deutschlands. Ab 2018 wird der höchste ausschließlich zum Wohnen genutzte Wolkenkratzer der Bundesrepublik hinzukommen: Der *Tower 2* am Güterplatz mit einer Höhe von 160 Metern. Auch der in Berlin am Alexanderplatz geplante *Alexander A. Tower* wird die 150 Meter-Marke erreichen und damit das bislang höchste Wohnhochhaus Deutschlands, das 1973 erbaute Colonia-Haus in Köln, überragen. Das durch die russische MonArch-Gruppe geplante Vorhaben beinhaltet jedoch im Gegensatz zum *Tower 2* auch Einzelhandels- und Büronutzungen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Die Top 5 der höchsten Projekte (Gebäudehöhe)		
Projektname	Stadt	Höhe in Metern
Tower 2	Frankfurt/Main	160
Alexander A. Tower	Berlin	150
Henninger Turm	Frankfurt/Main	140
UpperNord Tower	Düsseldorf	125
Elbphilharmonie	Hamburg	110
Wohnen an der Spree	Berlin	110

Nicht berücksichtigt: Projekt Tessuto in Frankfurt/Main, da die Wohnungen ausschließlich in den mittleren Etagen entstehen sollen

In den Top 5 der höchsten Vorhaben sind Frankfurt und Berlin mit jeweils zwei Projekten zu finden, auch Düsseldorf ist mit dem *UpperNord Tower*, dem vierthöchsten Hochhaus der Analyse, vertreten. Den fünften Platz mit einer Höhe von je 110 Metern teilen sich *Wohnen an der Spree* in Berlin sowie die *Elbphilharmonie* in Hamburg, bei dem es sich jedoch nicht um ein reines Wohnprojekt handelt.

Düsseldorf mit dem größten Einzelprojekt

Ein wesentlicher Vorteil von Hochhäusern in dicht besiedelten Gebieten ist ihre Eigenschaft, eine große Anzahl von Wohnungen auf einer geringen Grundstücksfläche unterzubringen. Entsprechend sind auch unter den 80 ausgewerteten Projekten 37 großvolumige Vorhaben zu finden, in denen mehr als 100 Wohnungen entstehen.

Die Top 5-Liste der Projekte mit den meisten Wohnungen wird angeführt durch den *UpperNord Tower* in Düsseldorf mit 434 Einheiten. Das Vorhaben soll überwiegend möblierte bzw. teilmöblierte Mietwohnungen mit kompakten Größen beinhalten und schiebt sich damit knapp vor dem *Living Central* – ebenfalls in Düsseldorf – auf Platz 1. Die Anzahl der Hochhauswohnungen in diesem Vorhaben steht jedoch aufgrund des noch relativ frühen Planungsstadiums nicht endgültig fest und wurde daher geschätzt.

Die Top 5 der größten Projekte (nach Anzahl der WE)		
Projektname	Stadt	Anzahl WE
UpperNord Tower/VauVau	Düsseldorf	434
Living Central	Düsseldorf	420
Tower 2	Frankfurt/Main	401
Alexander A. Tower	Berlin	400
ehem. Yaam Gelände	Berlin	310

Trotz seiner Gebäudehöhe kann der *Tower 2* in Frankfurt am Main in Bezug auf die realisierten Wohneinheiten nicht die Spitzenposition erreichen und positioniert sich mit 401 Wohnungen auf Platz 3, dicht gefolgt vom *Alexander A. Tower* in Berlin (400 WE). Deutlich dahinter rangiert das *ehemalige Yaam-Gelände* in Berlin an der Mediaspree mit 310 geplanten Mietwohnungen in 12-geschossigen Baukörpern.

CG Gruppe, gsp und PANDION größte Projektentwickler

Bis Ende 2018 wird die CG Gruppe 694 Wohnungen bzw. 7 % aller analysierten Einheiten in den beiden Projekten *UpperNord Tower* (Düsseldorf) und *FourLiving* (Leipzig) errichten. Damit realisiert das Unternehmen die meisten Hochhauswohnungen und positioniert sich vor der gsp Gesellschaft für Städtebau und Projektentwicklung mit 566 Einheiten (zwei Projekte).

Die Top 5 der größten Projektentwickler (nach Anzahl der WE)	
Projektentwickler	Anzahl WE
CG Gruppe AG	694
gsp Gesellschaft für Städtebau und Projektentwicklung Berlin mbH	566
PANDION AG	477
DIE WOHNKOMPANIE (Zech Group)	466
Catella Property GmbH	420

Drittgrößter Entwickler ist die PANDION AG, die in fünf Projekten insgesamt 477 Einheiten errichtet.

Mit deutlichem Abstand und 466 bzw. 420 Wohnungen folgen die Wohnkompanie und Catella auf den Plätzen vier und fünf. Die fünf aktivsten Entwickler errichten insgesamt rund 27 % der Hochhauswohnungen.

gsp und PANDION realisieren die meiste Wohnfläche

In Bezug auf die Wohnfläche ist die gsp Gesellschaft für Städtebau und Projektentwicklung mit 45.600 qm der aktivste Entwickler. Auf dem zweiten Platz mit 44.450 qm folgt dicht dahinter die PANDION AG. Zu diesem Ergebnis tragen insbesondere die beiden Düsseldorfer Projekte *PANDION Le Grand* und *PANDION d'Or* sowie das *PANDION Vista* in Köln mit jeweils mehr als 14.000 qm Wohnfläche bei. Dahinter platziert sich die CG Gruppe, die damit den Spitzenplatz als Entwickler mit den meisten Einheiten hier nicht verteidigen kann, da das Unternehmen vor allem kleinere, oft teilmöblierte Wohnungen, plant.

Die Top 5 der größten Projektentwickler (nach der Wohnfläche)	
Projektentwickler	Wohnfläche in qm
gsp Gesellschaft für Städtebau und Projektentwicklung Berlin mbH	45.600
PANDION AG	44.450
CG Gruppe AG	39.476
Catella Property GmbH	38.600
DIE WOHNKOMPANIE (Zech Group)	34.907

Die fünf Projektentwickler mit der meisten Wohnfläche sind auch in der Top 5-Liste der größten Projektentwickler nach Wohneinheiten vertreten und zeigen sich damit für 23,7 % der Wohnfläche aller untersuchten Projekte verantwortlich.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Teilweise Aufschläge zu "herkömmlichen Preisen"

Zahlreiche Hochhausprojekte werden als hochwertige Produkte mit entsprechender Ausstattung und Lage offeriert. Entsprechend ergibt sich ein höheres Preisniveau als im klassischen Geschosswohnungsbau im Umfeld, das durch die von der bulwiengesa AG erhobenen Preise auf Teilraumebene ausgedrückt wird.

Abhängig vom Produkttyp (Miet- bzw. Eigentumswohnungen) ergeben sich teilweise deutliche Unterschiede bei den Projekten. Insgesamt werden beispielsweise nur bei zehn von 26 Mietwohnungsprojekten (38,5 % der Projekte) Aufschläge registriert, sodass der Großteil entweder auf einem vergleichbaren Niveau wie der "herkömmliche Geschosswohnungsbau" oder darunter liegt. Die größten prozentualen Aufschläge bei den Mietwohnungsvorhaben werden mit 51 % im *TaunusTurm* in Frankfurt am Main erreicht.

Damit scheint sich die Annahme zu bestätigen, dass besonders vermögende Zielgruppen eher als Käufer auftreten, denn bei den ETW-Projekten ergibt sich ein anderes Bild: So werden zwar ebenfalls in weniger als der Hälfte der Vorhaben (22 bzw. 47,8 %) Aufschläge beobachtet, diese fallen jedoch teilweise deutlich drastischer aus. Spitzenreiter ist hier mit Abstand die *Elbphilharmonie*, wo die durchschnittlichen Kaufpreise von 25.000 Euro/qm mehr als viermal so hoch sind wie im zugehörigen Teilraum Zentrum. Auch im Stuttgarter Luxusprojekt *Cloud No. 7* liegen die durchschnittlichen Kaufpreise mehr als 260 % über dem Vergleichswert für den Teilmarkt.

Maximale Aufschläge (ausgewählte Städte)

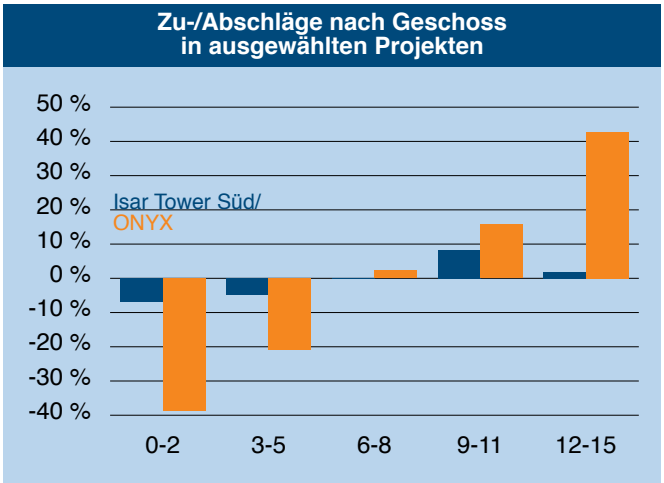
Stadt	Aufschlag in %	Projekt
Berlin	88	Living Levels
Düsseldorf	54	Rhein 740 - Rhein Tower
Frankfurt/Main	72	ONYX
Hamburg	481	Elbphilharmonie
Köln	222	Haus Gerling
München	92	The Seven
Stuttgart	262	Cloud No. 7

Zahlreiche Hochhausprojekte befinden sich aktuell noch nicht in der Vermarktung, sodass in diesen Fällen keine Vergleiche zum Teilraumniveau gezogen werden konnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den meisten geplanten Vorhaben aufgrund der Positionierung als Luxusprojekt sowie der höheren Investitionskosten ebenfalls deutliche Kauf- und Mietpreiszuschläge einkalkuliert werden.

Steigende Preise je Geschoss

Häufig sind in Wohnhochhäusern stark abgestufte Preise je nach Geschoss feststellbar. Oft werden vor allem die Einheiten in den obersten Etagen zu deutlich höheren Preisen offeriert, während in den unteren Stockwerken Abschläge einkalkuliert werden müssen.

Eine Auswertung der Projekte *ONYX* in Frankfurt (Eigentumswohnungen) und *Isar Tower Süd* in München (Mietwohnungen) bestätigt dies. So sind die Wohnungen in den unteren Etagen deutlich günstiger als der Durchschnitt, in den mittleren Geschossen liegt das Preisniveau im Schnitt des jeweiligen Vorhabens. Im Vergleich der beiden Projekte fallen die Zu- und Abschläge im Projekt *ONYX* deutlich stärker aus als im *Isar Tower Süd* und erreichen bis zu + 43 % in den obersten beiden Geschossen.



Projekte ONYX und Isar Tower Süd. Eigene Berechnungen

Investitionsvolumina

Eine Stichprobe der Investitionsvolumina ausgewählter Wohnhochhäuser, die bereits fertiggestellt bzw. in Bau sind, ergibt ein durchschnittliches Investitionsvolumen von rund 4.600 Euro je qm Wohnfläche (ohne Finanzierungskosten, inkl. Grundstück). Die Spanne erstreckt sich dabei von rund 3.000 Euro/qm bis rund 7.300 Euro/qm. Die häufig angeführte Annahme von deutlich höheren Investitionskosten bei Wohnhochhäusern wird damit durch die Stichprobe bestätigt.

Serviceangebote

Serviceangebote innerhalb von Gebäuden gewinnen insbesondere im Hochpreissegment zunehmend an Bedeutung und werden gerade von internationalen Zielgruppen häufig vorausgesetzt. Da in Hochhäusern meist eine große Anzahl von Wohnungen be-steht, "lohnt" ein solches Angebot aufgrund der niedrigeren Kosten pro Bewohner. Von den 79 analysierten Projekten ist in 17 Fällen noch nicht bekannt, ob und wenn ja, in welchem Umfang Service-Dienstleistungen integriert werden.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Bei den übrigen 62 Vorhaben ergibt sich eine homogene Aufteilung: 30 Projekte bzw. 38 % verfügen über Angebote wie einen Concierge oder hauseigene Fitnesseinrichtungen (detaillierte Übersicht je Projekt vgl. nachfolgende Steckbriefe). Das höchste Angebot an Service- bzw. Dienstleistungsangeboten ist in Düsseldorf zu finden. In sieben von neun Vorhaben werden den Bewohnern verschiedene Serviceangebote zur Verfügung gestellt.

4.2 Die A-Städte im Detail

Wie bereits dargestellt, entsteht das Gros der Hochhauswohnungen in Deutschland in den kommenden Jahren in den sieben A-Städten. Doch die Bautätigkeiten sind dabei äußerst ungleich verteilt. Spitzenreiter, was sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch die Projektdichte anbelangt, ist die Bundeshauptstadt Berlin, das Schlusslicht bildet mit Abstand Stuttgart. Insgesamt werden bis 2018 9.080 Wohnungen in 72 Hochhäusern entstehen.

Im Folgenden soll die Bautätigkeit innerhalb der einzelnen A-Märkte detailliert betrachtet werden.

Berlin

Die Hauptstadt belegt sowohl hinsichtlich der Projektanzahl als auch bezüglich der zu realisierenden Hochhauswohnungen Platz 1 in der Auswertung. In den 19 Projekten sollen insgesamt 2.708 Einheiten entstehen. Sechs Projekte mit 643 Einheiten wurden bereits bis 2015 fertiggestellt. Aktivster Entwickler ist die Wohnkompanie mit 466 Einheiten bzw. einer Wohnfläche von gut 34.900 qm. Die Wohnkompanie errichtet die beiden Türme *Max und Moritz* in Friedrichshain.

In Berlin wird der Markt derzeit von kleineren Hochhäusern dominiert, die eine Gebäudehöhe bis maximal 50 Metern aufweisen – nur zwei Vorhaben werden über eine Höhe von mehr als 100 Metern verfügen. Dabei handelt es sich um den *Alexander A. Tower*, der durch die russische MonArch Gruppe am Alexanderplatz entstehen soll sowie um das Hochhausensemble *Wohnen an der Spree* mit zwei 110 bzw. 100 Meter hohen Wohntürmen.

Living Levels in Berlin

Quelle: Eigene Aufnahme

Auch über das Jahr 2018 hinaus ist die Projektpipeline in Berlin gut gefüllt: So stehen mehrere Großprojekte in den Startlöchern, beispielsweise der Umbau der ehemaligen Postbank-Zentrale am Halleschen Ufer zum *XBerg Tower* oder ein weiteres Hochhaus am Alexanderplatz, das durch Hines Immobilien nach einem Entwurf des Star-Architekten Frank Gehry geplant wird.

Düsseldorf

Düsseldorf ist mit gut 600.000 Einwohnern die kleinste der sieben A-Städte, weist aber hohe Zuzugsraten und einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Das Bauen in die Höhe hat in der Landeshauptstadt daher in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnnen, was in einer Anzahl von neun Hochhausprojekten mit 1.761 Wohneinheiten seinen Ausdruck findet. Mit durchschnittlich 196 Einheiten je Vorhaben entstehen in der Rheinmetropole die größten Projekte.

PANDION d'Or im Quartier Central in Düsseldorf

Quelle: PANDION AG

Die Vorhaben konzentrieren sich vor allem auf die zentralen rechtsrheinischen Stadtteile und weisen mit Ausnahme des 125 Meter hohen *UpperNord Towers* überwiegend Gebäudehöhen um die 60 Meter auf. Ein Hochhaus-Cluster besteht im Quartier Central mit den drei Projekten *PANDION Le Grand, PANDION d'Or* und *Ciel et Terre*, die sich alle bereits in Bau befinden bzw. fertiggestellt sind.

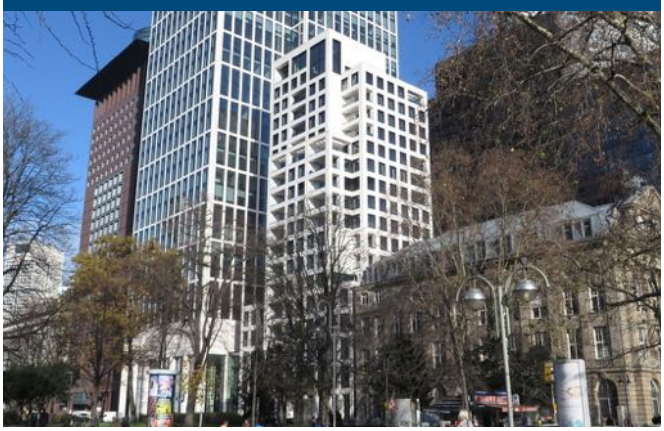
Frankfurt am Main

Die Innenstadt Frankfurts mit ihrer charakteristischen Skyline wurde in der Vergangenheit – mit vereinzelten Ausnahmen – dominiert durch Büro- und Hotelhochhäuser. Verstärkt werden nun aufgrund der geringen Größe des Stadtgebietes bei deutlichen Einwohnergewinnen auch Wohnhochhausprojekte in Angriff genommen – nicht selten auf Flächen, die zunächst für Bürovorhaben vorgesehen waren.

Die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser ist in Frankfurt äußerst dynamisch und muss sich mit einem Volumen von 2.420 Einheiten nur der Hauptstadt geschlagen geben. In Bezug auf die Einwohnerzahl ist damit die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser in Frankfurt die höchste unter den betrachteten Städten. Bei der zu realisierenden Wohnfläche liegt Frankfurt ebenfalls an der Spitze, was in überdurchschnittlich großen Wohnungsgrößen von 95 qm (Durchschnitt aller A-Städte: 88 qm) deutlich wird.

Räumlich konzentriert sich die Bautätigkeit derzeit auf das Europaviertel nahe der Messe, wo bis 2018 sechs Projekte realisiert werden, darunter mit dem *Tower 2* Deutschlands höchstes Wohnhochhaus. Doch auch nach Fertigstellung dieser Vorhaben wird in Frankfurt eine mittel- bis langfristig hohe Bautätigkeit für Wohnhochhäuser erwartet. So ist ein weiterer 90 Meter hoher Wohnturm unweit des *Tower 2* geplant, rund 140 Meter sind für ein Projekt auf dem ehemaligen Uni-Campus Bockenheim vorgesehen.

Der Wohnturm des TaunusTurm in Frankfurt



Quelle: Eigene Aufnahme

Hamburg

In Hamburg spielen Wohnhochhäuser im Vergleich zu Berlin, Frankfurt und Düsseldorf eine deutlich geringere Rolle und die Projekte sind verhältnismäßig klein. Insgesamt sollen bis 2018 685 Hochhauswohnungen auf einer Fläche von knapp 76.900 qm entstehen, was einer durchschnittlichen Wohnfläche von 112 qm entspricht. Damit entstehen in Hamburg die im Vergleich zu den übrigen A-Städten größten Wohnungen.

Derzeit konzentriert sich die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser in der Hansestadt auf das Gebiet der HafenCity inklusive Strandkai, wo sechs der elf Projekte lokalisiert sind, darunter auch das mit 110 Metern Gesamthöhe höchste Vorhaben *Elbphilharmonie*. Das mit 118 Einheiten größte Projekt liegt hingegen in peripherer Lage am Harburger Hafen (*channel x²*). Kleinstes Vorhaben ist der *Cinnamon Tower* mit nur zehn Wohnungen.

Der Marco Polo Tower in Hamburg

Quelle: Eigene Aufnahme

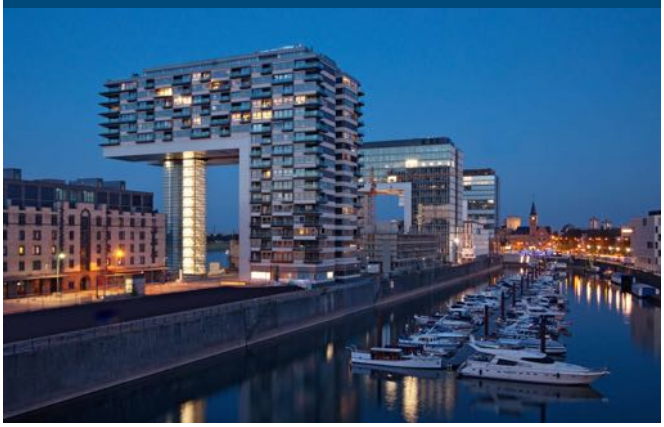
Weitere Potenziale für Wohnhochhäuser bestehen mittelfristig vor allem im Überseequartier, wo verschiedene Entwickler Hochhäuser errichten wollen, u. a. Aug.Prien und Unibail-Rodamco. Eine Fertigstellung ist hier jedoch nicht vor 2019 zu erwarten.

Köln

Seit dem drohenden Entzug des Welterbe-Status für den Kölner Dom im Jahr 2004 sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Hochhäuser im Stadtgebiet beschränkt worden. So müssen bestimmte Blickachsen zum Dom eingehalten werden, zudem existieren teilweise Höhenbeschränkungen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

PANDION Vista im Rheinauhafen in Köln



Quelle: PANDION AG

Entsprechend gering ist die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser in den zentralen Lagen der Domstadt, insgesamt werden nur vier Projekte mit 386 Wohnungen beoachtet. Nur in Stuttgart werden noch weniger Vorhaben realisiert.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen bewegen sich die vier Projekte in einem schmalen Bereich von 60 bis 67 Metern. Neben den Neubauprojekten *PANDION Vista* und *OPAL* sind in Köln mit dem *FLOW Tower* sowie dem *Haus Gerling* zwei Umnutzungsvorhaben zu finden, wo ehemalige Bürogebäude zu Wohnzwecken umgewandelt werden.

München

München gilt mit seiner Funktion als Landeshauptstadt und Hochschulstandort als meistgefragter Wohnstandort Deutschlands, was in einem äußerst angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Hochhäuser können hier in besonderem Maße die Ansprüche an zentralen Wohnraum erfüllen, sodass sich aktuell einige Großprojekte in der Planungsphase befinden.

Entsprechend hoch ist das Planungsvolumen über das Jahr 2018 hinaus: Beispielhaft seien hier nur der geplante Umbau des Siemens-Hochhauses durch die Isaria Wohnbau in ein Wohngebäude oder die Konzepte für das begrünte Hochhaus *Living Walls* im Arabellapark genannt.

Aktuell ist die Hochhausdichte in München im Vergleich zu Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt jedoch unterdurchschnittlich. Spektakuläre Wolkenkratzer wie in der Mainmetropole sind ohnehin auch zukünftig nicht zu erwarten – Grund ist die Höhenbeschränkung auf 100 Meter, die für Neubauten gilt.

Mit Abstand größtes Projekt ist aktuell das *Friends* im Hirschgarten, dass von LBBW Immobilein errichtet wird. Dort entstehen bis 2016 in zwei Hochhäusern 260 Eigentumswohnungen. Ein regelrechter Hochhaus-Cluster mit fünf Solitären befindet sich auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Sendling. Hier sind bis 2014 in fünf 50 bis 56 Meter hohen Wohntürmen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstanden.

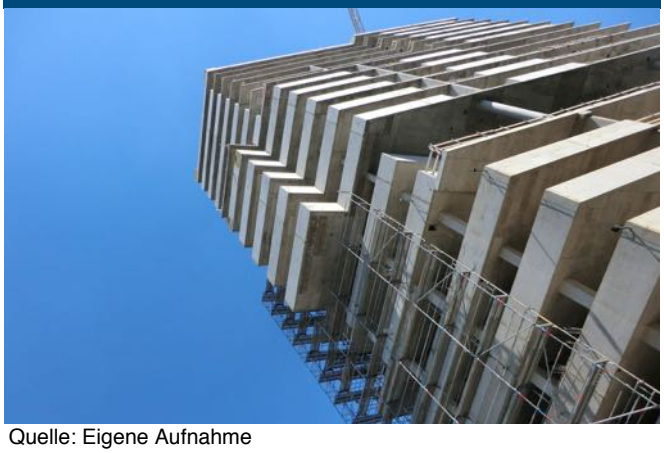
Wohnhochhaus-Cluster Isar-Süd

Quelle: Eigene Aufnahme

Stuttgart

Stuttgart weist im Vergleich zu den übrigen A-Städten derzeit eine sehr geringe Bautätigkeit für Wohnhochhäuser auf. Insgesamt werden nur zwei Projekte mit 202 Einheiten registriert, wobei das geringe Bauvolumen vor allem auf die topographische Situation in der Landeshauptstadt zurückgeführt werden kann: So kann sich die Stadt aufgrund der Kessellage kaum (noch) ausdehnen. In den Hanglagen befinden sich außerdem Frischluftschneisen, die nicht bebaut werden können bzw. dürfen.

Das Cloud No. 7 in Stuttgart wird 2016 fertiggestellt



Quelle: Eigene Aufnahme

Der Bau von Wohnhochhäusern im Zentrum kann damit die Luftzirkulation behindern, sodass dieses Produkt in Stuttgart auch zukünftig eher die Ausnahme bleiben wird[6]. Im Gegensatz dazu wird vermehrt im Umland gebaut. Beispielhaft seien hier der *Gewa Tower* in Fellbach, das künftig mit 107 Metern Höhe höchste Hochhaus Baden-Württembergs sowie der *Sky Tower* in Bietigheim-Bissingen genannt.

Größtes Projekt in Stuttgart ist das durch die Bülow AG geplante Vorhaben *Skyline Living* mit 146 Mietwohnungen und einer Höhe von 75 Metern. Es soll ebenso wie das *Cloud No. 7* als Luxusprojekt positioniert werden.

4.3 Die B-Städte im Detail

Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, profitieren längst nicht alle B-Städte vom anhaltenden Zuzug in die Metropolen. Folge dieser Situation sind wenig angespannte Wohnungsmärkte mit einem ausreichenden Angebot in Städten wie Bochum, Duisburg oder Mannheim, ganz im Gegensatz zu boomenden Städten wie Münster oder Leipzig.

Die äußerst heterogene Entwicklung der B-Städte zeigt sich auch in Hinblick auf Wohnhochhäuser. Insgesamt ist die Projektdichte äußerst gering, was auch darin begründet ist, dass neue Wohntürme meist das Stadtbild erheblich beeinflussen würden und eine entsprechende Nachfrageklientel fehlt – Wolkenkratzer sucht man damit in den B-Städten vergeblich. Generell sind nur in sieben der 13 B-Städte Neubau-Wohnhochhäuser zu finden, insgesamt entstehen 686 Wohnungen. Wohntürme entstehen meist an markanten Stellen bzw. in Wasserlage und weisen damit einen Landmark-Charakter auf (z. B. *Landmark Tower* in Bremen, *Kureck-Hochhaus* in Wiesbaden).

Der ParkTower in Karlsruhe

Quelle: Eigene Aufnahme

Das höchste Wohnhochhaus der B-Städte wird künftig mit 73 Metern in Wiesbaden erbaut (*Kureck)*, es ist damit nur etwa halb so hoch wie der *Tower 2* im nahe gelegenen Frankfurt am Main. Die meisten Wohnungen entstehen in Leipzig, beeinflusst durch das Großprojekt *FourLiving* der CG Gruppe mit 260 Mietwohnungen.

Fazit

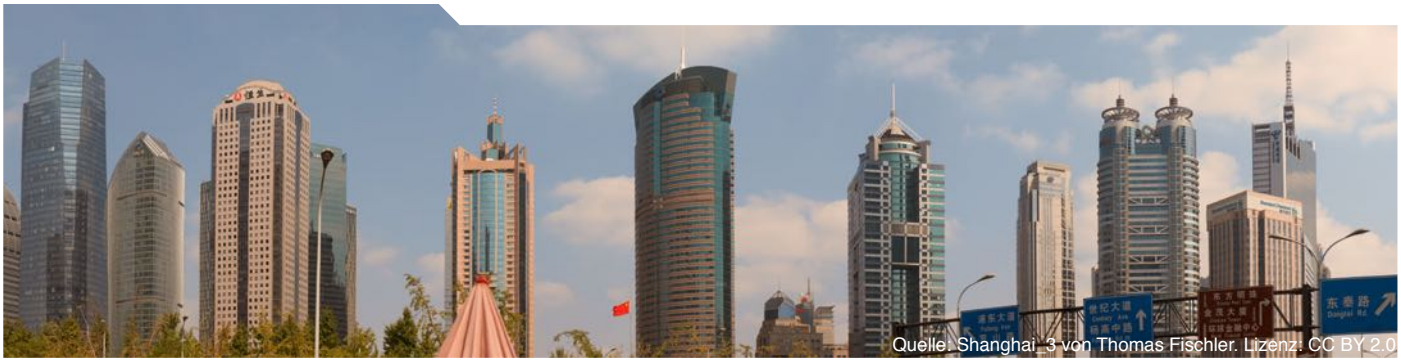
Wohnhochhäuser werden in den kommenden Jahren den Projektentwicklermarkt in einigen Metropolen Deutschlands deutlich beeinflussen. Das gilt jedoch längst nicht für alle analysierten Städte: Gründe sind hier nicht nur eine geringere Nachfrage, wie in einigen B-Städten, sondern auch administrative oder topographische Beschränkungen wie in Köln, München oder Stuttgart.

So sind besonders die genehmigungsrechtlich "liberalen" Städte mit einer teilweise schon bestehenden Hochhausstruktur wie Berlin, Düsseldorf und Frankfurt künftig die Hotspots der aktuellen und künftigen Bautätigkeit. Die B-Städte verfügen über eine stark unterdurchschnittliche Bautätigkeit – nur 7 % der Hochhauswohnungen werden dort entstehen.

Die beiden größten Wohnhochhaus-Entwickler sind die gsp Städtebau+Projektentwicklung Berlin und die PANDION AG, die größte Wohnungsanzahl realisiert hingegen die CG Gruppe mit ihren Großprojekten in Düsseldorf und Leipzig. Das künftig höchste Wohnhochhaus Deutschland entsteht ab 2016 in Frankfurt am Main mit dem *Tower 2* und einer Höhe von 160 Metern.

In den ausgewerteten 79 Projekten werden schwerpunktmäßig Eigentumswohnungen realisiert, Mietwohnungsprojekte sind im Verhältnis größer dimensioniert. Service-Dienstleistungen spielen bei der Vermarktung eine Rolle, hier ist jedoch eine große Bandbreite je nach Konzeption der Vorhaben beobachtbar. Die Angebote reichen vom "klassischen" Concierge bis hin zu Hundewaschplätzen und Gemeinschaftsküchen.

[6] Handelsblatt (2014): Das Ende eines Booms. 27.06.2014.


Quelle: Shanghai_3 von Thomas Fischler. Lizenz: CC BY 2.0.

5 BEST PRACTICE INTERNATIONAL

Hochwertige Wohnhochhäuser sind in vielen Metropolen weltweit ein etabliertes Konzept zur Schaffung von modernem und zentralen Wohnraum. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, betrifft dies Mega Cities auf der ganzen Welt, insbesondere in Asien, aber auch in den USA und Europa.

In vielen Großstädten sprechen Wohnhochhäuser in besonderem Maße eine zahlungskräftige und internationale Klientel an. Gerade in Entwicklungs- und Schwellenländern bilden Wohntürme aufgrund integrierter Sicherheitsservices, der zentralen Lage und der sich bietenden Ausblicke einen Rückzugsort für Vermögende.

Da Wohnhochhäuser in Deutschland zunehmend als Luxusprojekte positioniert werden und eine entsprechende Nachfrage internationaler Zielgruppen bedienen, sind deren Erfahrungen aus dem Ausland relevant für Erwartungen an entsprechende Projekte in Deutschland. Eine Betrachtung ausgewählter internationaler Märkte und Beispielprojekte kann daher Hinweise auf eine mögliche Übertragbarkeit von Konzepten und Vermarktungsargumenten liefern.

Um Aussagen zur Bedeutung und Vermarktung von Wohnhochhäusern in einzelnen Metropolen machen zu können, werden im Folgenden einige Märkte und Projekte beispielhaft dargestellt. Im Sinne einer Abdeckung möglichst unterschiedlicher Märkte wurden die Städte London, Wien, New York City, Moskau und Shanghai ausgewählt.

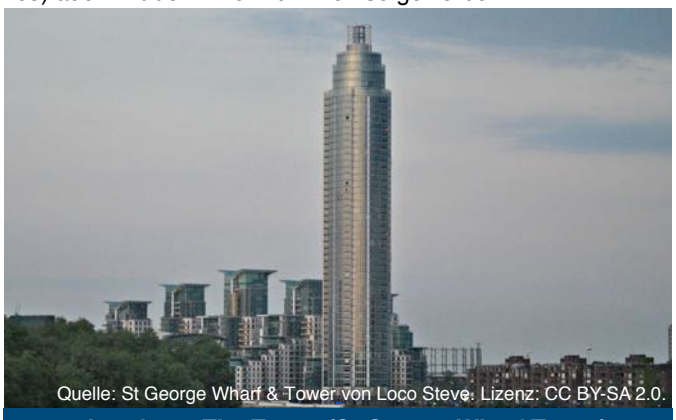
Folgende Leitfragen stehen dabei im Fokus:

Was können wir aus dem Ausland lernen?
Welche Konzepte sind übertragbar?
Mit welchen Argumenten werden exklusive Wohnhochhäuser im Ausland vermarktet?

London

London ist bekannt für seine Hochhaus-Silhouette. Derzeit gibt es in der Stadt etwa 220 Hochhäuser. In den kommenden Jahren wird die Skyline weitere Zuwächse verzeichnen, da sich rund 230 Gebäude mit mehr als 20 Etagen in der Entwicklung befinden. Neben Büros sollen zunehmend auch Wohnungen realisiert werden. Dabei verteilt sich die Bautätigkeit über das gesamte Stadtgebiet, jedoch sollen im Osten der Stadt aufgrund vorhandener Flächenreserven die meisten Hochhäuser entstehen (ca. 140).

Kürzlich fertiggestellt wurde das Landmark-Projekt *The Tower* in Vauxhall, einem weiteren Schwerpunkt der derzeitigen Hochhausentwicklungen. Es ist mit 181 Metern das derzeit höchste Wohngebäude Londons. Als Zielgruppe für das Projekt können vor allem gut situierte Singles und Paare identifiziert werden. Bei der Vermarktung des Objektes wird neben dem ausgeprägten Serviceangebot (Kino, Spa und 24-Stunden-Concierge-Service) auch mit dem Blick zur Themse geworben.


Quelle: St George Wharf & Tower von Loco Steve. Lizenz: CC BY-SA 2.0.

1 London – The Tower (St George Wharf Tower)	
Adresse	One St George Wharf, London SW8
Lagequalität	Zentral, Entwicklungsgebiet St George Wharf
Bebauungsstruktur	Wohnturm mit 50 Etagen (181 m)
Investor/Projektentwickler	St George (South London) Ltd (Berkeley Group)
Realisierungszeitraum	2010-2014, fertiggestellt
Wohnungsanzahl	211 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	130 bis 181 qm (ø 145 qm)
Mieten/Kaufpreise	31.090 bis 40.615 Euro/qm (ø 35.380 Euro/qm)
Serviceangebote	24-Stunden-Concierge; Doorman; Sicherheitskonzept; Fitnessstudio; Spa; Pool; Sauna; Kino; Tiefgarage; Dachgarten, Businesslounge

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Wien

Die Stadt Wien weist derzeit einen Bestand von mehr als 250 Gebäuden mit einer Höhe ab 35 Metern auf. Dabei verteilen sich die Hochhäuser über das gesamte Stadtgebiet. Ein Hochhaus-Cluster ist jedoch entlang der Wagramer Straße zwischen der Neuen und der Alten Donau lokalisiert (Stadtteil Donaustadt). Aktuell besteht in Wien wie in vielen Metropolen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum auf der einen Seite und eine Knappheit von Bauland andererseits. Dies führt u. a. dazu, dass der derzeitige Trend zum vertikalen Wohnen auch in Wien mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Dabei besteht in der Stadt die Besonderheit, dass 2014 ein "Fachkonzept Hochhäuser" verabschiedet worden ist. In dem Konzept werden "Eignungszonen" für (Wohn-)Türme vorgestellt und potenziellen Bauherren, die Objekte mit mehr als 35 Meter planen, strenge Regeln aufgelegt, u. a. muss ein "Mehrwert" für die Öffentlichkeit bei den Projekten erkennbar sein.

Das Projekt *DC Living* steht für den Trend zum vertikalen Wohnen. Es soll vor allem gehobene Ansprüche bedienen. Dabei umfasst die Zielgruppe neben einem internationalem Klientel auch aufgrund des hohen Grünanteils in der Umgebung Familien. Die Vermarktung konzentriert sich auf die gute Lage und den hohen Freizeitwert der Umgebung (u. a. Nähe zum Donauufer).

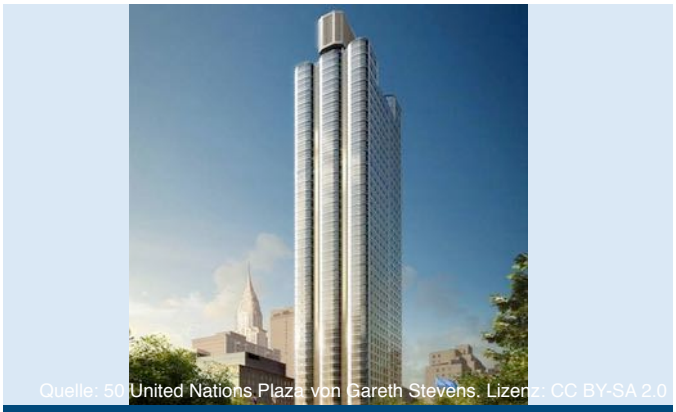
2 Wien – DC Living	
Adresse	Donau-City-Straße 12, Wien
Lagequalität	Zentrumsnah
Bebauungsstruktur	2 Niedrigenergiegebäude mit 18 (Haus 1; ca. 50 m) und 8 (Haus 2) Etagen
Investor/Projektentwickler	BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH/Pro Wohnbau AG
Realisierungszeitraum	2013-2015, fertiggestellt
Wohnungsanzahl	299 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	44 bis 192 qm (ø 77 qm)*
Mieten/Kaufpreise	4.490 bis 10.500 Euro/qm (ø 6.320 Euro/qm)*
Weitere Nutzungen	3 Geschäftslokale
Serviceangebote	ca. 400 TG-Stellplätze; Spa- und Fitnessbereich; Concierge-Service

* Die Wohnungsgrößen und -preise beruhen auf 78 Angeboten, die in Haus 1 und 2 angeboten werden (Quelle: dc-living), Stand: Nov 2015

New York

Um 1870 hat in New York eine Entwicklung begonnen, die noch heute die Silhouette der Stadt prägt und diese noch weiter verändern wird: Der Bau von Hochhäusern. Derzeit gibt es in der Stadt ca. 5.800 Hochhäuser sowie ca. 560 Wolkenkratzer mit mehr als 150 Metern Höhe. Der Stadtteil Manhattan bildet dabei einen Schwerpunkt der Entwicklungen. Zum Beispiel entstehen in Manhattan aktuell im Segment der Wohnhochhäuser der Wohnturm *432 Park Avenue* mit 426 Metern Höhe und 99 Luxus-Apartments sowie der *Central Park Tower* (ca. 541 m) mit den Nutzungen Wohnen und Einzelhandel, der bis 2018 realisiert werden soll. Bei den derzeitigen Entwicklungen in New York kann konstatiert werden, dass die (Wohn-)Hochhäuser im Big Apple immer höher, dünner und teurer werden.

Das Beispielvorhaben für New York – der *50 United Nations Plaza* – befindet sich ebenfalls im Stadtteil Manhattan. Mit 88 Eigentumswohnungen ist das Vorhaben das kleinste der internationalen Vergleichsprojekte. Das *50 United Nations Plaza* richtet sich, durch seine Lage im wichtigen New Yorker Finanzviertel Midtown Manhattan, an wohlhabende, internationale Singles und Paare. Die Vermarktung konzentriert sich vor allem auf die Service-Angebote, den Ausblick und auf die Planung des Gebäudes durch Foster + Partners.



Quelle: 50 United Nations Plaza von Gareth Stevens. Lizenz: CC BY-SA 2.0

3 New York – 50 United Nations Plaza	
Adresse	50 United Nations Plaza New York, NY 10017
Lagequalität	Sehr zentral, Midtown Manhattan (Nähe Central Park)
Bebauungsstruktur	Wohnturm mit 44 Etagen (167 m)
Investor/Projektentwickler	Zeckendorf Development und Global Holdings Inc.
Realisierungszeitraum	2012-2015, fertiggestellt
Wohnungsanzahl	88 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	105 qm bis 547 qm (ø 326 qm) Penthouse 900 qm (43/44 Etage)
Mieten/Kaufpreise	ca. 18.120 bis 58.315 Euro/qm (ø 31.110 Euro/qm)
Serviceangebote	Fitnesscenter inkl. Pool, Sauna, Massageraum; Parkdienst; Gated Entry; Motor Court; Konferenz- und Meetingräume anmietbar

Moskau

Während des vergangenen Jahrzehnts sind in Moskau zahlreiche Hochhäuser realisiert worden. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei vor allem auf einen in der Entstehung befindlichen Stadtteil – den Moskauer Finanzdistrikt (Moscow City). Dort ist auch eines der höchsten Gebäude Russlands – der ca. 340 m hohe *Mercury City Tower* – realisiert worden. Neben Büros beinhaltet das 2012 eröffnete Gebäude auch Luxuswohnungen. Mit dem Multifunktionsgebäude *Gorod Stoliz* sind 2010 ebenfalls in der Moscow City zwei Hochhäuser (Höhe: 73 und 62 Etagen) entstanden, die neben Luxusapartments auch Büroflächen vorhalten.

Auch das nachfolgende Beispiel – der *Oko Tower* – befindet sich im Moskauer Finanzdistrikt und vereint verschiedene Nutzungen. Neben Büroflächen können auch Luxuswohnungen oder Hotelzimmer angemietet bzw. gekauft werden. Im Vergleich mit den anderen internationalen Projekten ist der *Oko Tower* mit 85 Etagen das höchste betrachtete Hochhaus. Das zwischen 2011 und 2015 realisierte Gebäude richtet sich an gut situierte Singles und Paare aber auch an Kapitalanleger. Bei der Vermarktung werden vor allem die Multifunktionalität des Gebäudes und der Panoramablick, u. a. zum Kreml, herausgestellt.

Shanghai

Shanghai ist die bedeutendste Industriestadt Chinas und zudem mit einer Einwohnerzahl von über 20 Millionen eine der größen Städte der Welt. Die sich in einem ständigen Wandel befindliche Skyline ist u. a. Ausdruck dieser wirtschaftlichen Stärke.

Bis 2008 wurden in der Stadt ca. 124 Wohnhochhäuser realisiert, die eine Höhe von 100 Metern überschreiten. Vor allem in Pudong – dem Wirtschafts- und High-Tech-Bezirk – konzentrieren sich eine Vielzahl dieser Gebäude, beispielsweise der Wohnkomplex *Shimao Riveria Garden*. Auf dem Gelände des Wohnkomplexes befinden sich rund 470 Wohnungen sowie vier gemeinschaftliche Freizeiteinrichtungen.

Die *Tomson Riviera Towers* – befinden sich ebenfalls in Pudong und sind als reiner Wohnkomplex konzipiert worden. Alle Wohneinheiten in der Anlage sind überdurchschnittlich groß und richten sich mit Quadratmeterpreisen von 11.000 Euro an ein zahlungskräftiges Klientel. Die Vermarktung der *Tomson Riviera Towers* fokussiert den Ausblick zum Fluss Huangpu, der auch von den unteren Stockwerken aus gegeben ist, die Lage im Finanzdistrikt (Lujiazui), und die Anordnung der Wohneinheiten (nur eine Wohneinheit je Etage).

Quelle: Moscow City von Kirill Vinokurov. Lizenz: CC BY 2.0.

4 Moskau – Oko Towers	
Adresse	8 Presnenskaya Naberezhnaya
Lagequalität	Zentral im Finanzdistrikt
Bebauungsstruktur	Apartm.-Tower: 85 Etagen (351 m) Büro-Tower: 49 Etagen (245 m)
Investor/Projektentwickler	Capital Group
Realisierungszeitraum	2011-2015, fertiggestellt
Wohnungsanzahl	198 Serviced Apartments 348 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	Serviced Apts.: 65 bis 111 qm ETW: 79 bis 300 qm (ø 190 qm)
Mieten/Kaufpreise	ETW: 5.880 bis 12.835 Euro/qm (ø 8.140 Euro/qm)
Weitere Nutzungen	Büro, Restaurant, Hotel
Serviceangebote	Kino; Fitnesscenter; Pool- und Spabereich; Tennisplatz, Konferenzräume; Sicherheitskonzept

Quelle: Lujiazui skyscrapers von Emily Sullivan. Lizenz: CC BY 2.0.

5 Shanghai – Tomson Riviera Towers	
Adresse	28 Hua Yuan Shi Qiao Road, Pudong
Lagequalität	Zentral in Lujiazui
Bebauungsstruktur	4 symetrisch angeordnete Türme 2 Türme: 149 m 2 Türme: 153 m
Investor/Projektentwickler	Tomson Group
Realisierungszeitraum	2006, fertiggestellt
Wohnungsanzahl	41 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	430 bis 1.200 qm
Mieten/Kaufpreise	ca. 11.000 Euro/qm
Weitere Nutzungen	–
Serviceangebote	Concierge; Sicherheitskonzept; Fitnesscenter; Tennisplatz; Sauna; Pool

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Fallbeispiele – Ergebnisse

Die ausgewählten Fallbeispiele internationaler Metropolen zeigen bezüglich der Vermarktung einige Gemeinsamkeiten: So wird – hochhaustypisch – der unverbaute Ausblick in einzigartigen exponierten Lagen beworben. Häufig befinden sich die Objekte beispielsweise in Wassernähe (*DC Living, Tomson Riviera Towers, St George Tower*) oder in kurzer Distanz zu wichtigen Bürozentren (*Oko Tower*), was bei der Vermarktung entsprechend hervorgehoben wird. Auch die Planung durch einen renommierten Architekten wird wie beim Projekt *50 United Nations Plaza* in New York besonders herausgestellt.

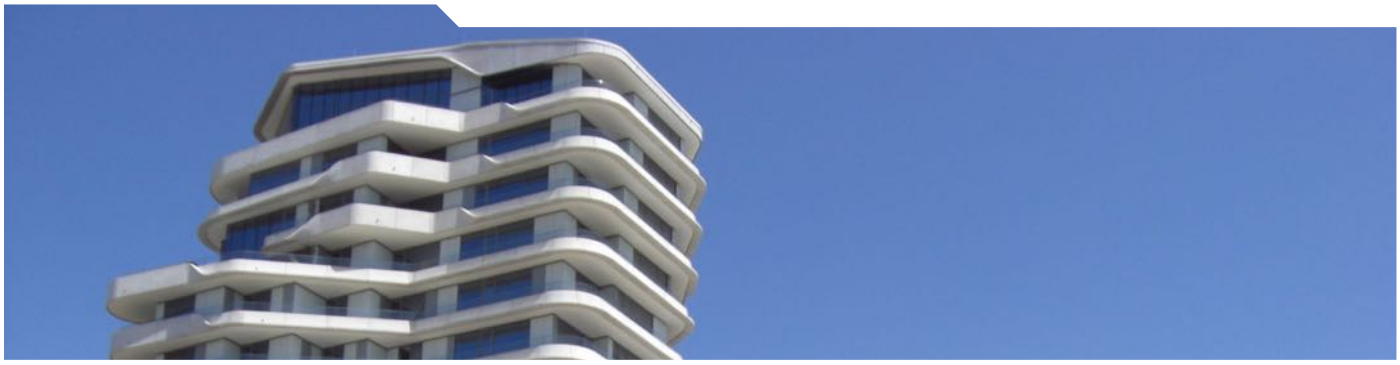
Auffällig ist zudem die Integration verschiedenster Serviceangebote, die häufig weit über den auch hierzulande verbreiteten Concierge-Service hinausgehen. So gibt es in den meisten Projekten einen Wellness- bzw. Spabereich, Fitnesseinrichtungen sowie vereinzelt Freizeitnutzungen wie Kinos. Wichtig sind zudem aufgrund der angesprochenen Zielgruppen Sicherheitskonzepte, die in fast allen der betrachteten Projekte angeboten werden. Hinsichtlich der Vermarktung werden diese zusätzlichen Services meist gesondert hervorgehoben.

Mit Ausnahme von *DC Living* in Wien sind alle analysierten Vorhaben bezüglich der Gebäudehöhen deutlich über den meisten deutschen Projekten angesiedelt: Spitzenreiter ist hier der *Oko Tower* in Moskau mit einer Höhe von über 350 Metern. Damit wird auch der in zahlreichen Mega-Cities vorherrschende Fokus der Stadtentwicklung auf Repräsentation, Reichtum und Fortschritt durch eine entsprechende Hochhaus-Silhoutte deutlich, der sich in zahlreichen Wolkenkratzern ausdrückt.

Als Zielgruppen in den Projekten werden vor allem vermögende Singles und Paare ("high-net-worth individuals") angesprochen, aber auch ältere Paare ("Empty Nesters").

Insgesamt zeigt sich, dass Hochhaus-Wohnen in den betrachteten Metropolen eine höhere städtebauliche und gesellschaftliche Relevanz besitzt und sich zu einer stark nachgefragten Wohnform – vor allem für vermögende Haushalte – entwickelt. In Bezug auf zukünftige Projekte in deutschen Städten kann vor allem der teilweise deutlich ausgeprägtere Service-Charakter als Vorbild herangezogen werden. So ist davon auszugehen, dass bei einem sich verschärfenden Wettbewerb, insbesondere in Märkten mit verhältnismäßig vielen Hochhausprojekten wie Berlin und Frankfurt diese Unterscheidungsmerkmale bei den angesprochenen Zielgruppen eine erhöhte Nachfrage erfahren werden.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009



6 FAZIT

Hochhäuser als attraktive Wohnform in zentralen Lagen

Wohnhochhäuser erfahren gegenwärtig eine gestiegene Relevanz und Nachfrage, was durch die umfassende Analyse der wichtigsten Märkte Deutschlands bestätigt werden konnte. Gründe für die Attraktivität dieser Wohnform sind u.a. die Möglichkeit integrierbarer Serviceleistungen, der in den oberen Etagen unverbaubare (Fern-)blick sowie die Möglichkeit flexibler Grundrisslösungen für die Bewohner. Dass Hochhäuser heute vor allem in zentralen Lagen entstehen, ist ein wesentlicher Unterscheidungspunkt im Vergleich zu den Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre.

Erhöhte Anforderungen an Infrastruktur und Lage

Zugrunde liegen dem wieder erstarkenden Trend zum Wohnen im Hochhaus verschiedene soziodemografische und gesellschaftliche Prozesse. So werden sich die Haushaltsgrößen weiter verringern und die Versingelung damit weiter zunehmen. Gerade Singles und Paare haben häufig hohe Anforderungen an die Zentralität ihrer Wohnung und eine gute Infrastruktur im Umfeld.

Zudem erfreut sich das Wohnen in der Stadt nach einer lange vorherrschenden Suburbanisierung aktuell einer hohen Beliebtheit, was zu teilweise deutlichen Einwohnerzuwächsen in den Metropolen führt. Wohnhochhäuser bieten hier eine ideale Möglichkeit, modernen und adaquäten Wohnraum in beliebten Lagen bei einem im Vergleich zum Geschosswohnungsbau geringeren Flächenverbrauch bereitzustellen.

Bautätigkeit sehr ungleich zwischen den Städten verteilt

Die Bautätigkeit wird derzeit getrieben durch Städte mit liberaleren planungsrechtlichen Vorgaben: Als Beispiele seien hier Berlin und Frankfurt genannt – die beiden Metropolen mit einer außerordentlich hohen Dynamik im Wohnhochhausbereich und einem Anteil am Gesamtvolumen der analysierten Einheiten von mehr als 50 %. Auffallend ist die aktuell sehr geringe Bautätigkeit in den B-Städten, auf die nur rund 7 % der Wohnungen entfallen. Insgesamt werden nur in sieben der 13 B-Städte überhaupt Wohnhochhausprojekte registriert.

Die Analyse zeigt des Weiteren, dass die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser erst seit jüngster Zeit von einer hohen Dynamik geprägt ist, was sich in einem hohen Planungsvolumen ausdrückt. So sollen im Zeitraum 2016 bis 2018 rund 75 % der analysierten Einheiten errichtet werden und auch darüber hinaus ist die Projektpipeline in zahlreichen Städten gut gefüllt.

Es werden schwerpunktmäßig Eigentumswohnungen errichtet, die mit 101 Einheiten/Projekt deutlich kleiner sind als die Mietwohnungsvorhaben (139 WE/Projekt).

Serviceangebote wie ein Concierge, eine Wäscherei oder ein Fitnessraum werden aktuell in weniger als der Hälfte der Projekte beobachtet. Das Angebot ist insgesamt sehr breit gefächert und augenscheinlich in den besonders hochpreisigen Vorhaben am stärksten ausgeprägt.

Festzuhalten bleibt, dass deutsche Städte weiterhin weit von Hochhausskylines wie in USA und Asien entfernt sein werden, da meist nur an einzelnen Standorten gebaut werden darf. Auch bezüglich der zulässigen Höhen gibt es häufig Einschränkungen, sodass es in Deutschland derzeit nur sehr wenige echte Wolkenkratzer mit einer Höhe von 150 Metern und Wohnnutzungen gibt. Im Zeitraum 2010 bis 2018 werden lediglich zwei Projekte in dieser Größenordnung registriert: Der *Tower 2* in Frankfurt sowie der *Alexander A. Tower* in Berlin.

Projekte im Ausland bieten zahlreiche Serviceangebote

Im Ausland sind exklusive Wohnhochhäuser längst etabliert und häufig ein Rückzugsort für Vermögende, sodass Projekte in anderen Ländern als Benchmark hinsichtlich der Vermarktungskonzepte herangezogen werden können. Die Auswertung einzelner Projekte hat gezeigt, dass als Zielgruppen vor allem vermögende Singles und Paare angesprochen werden und im Vergleich zu den deutschen Projekten deutlich mehr Wert auf zusätzliche Serviceangebote gelegt wird, was aber auch durch die Projektgrößen und die Integration verschiedener Nutzungen unter einem Dach (Büro, Einzelhandel etc.) begründet ist. Weiterhin sind die Vorhaben häufig in besonders exponierten

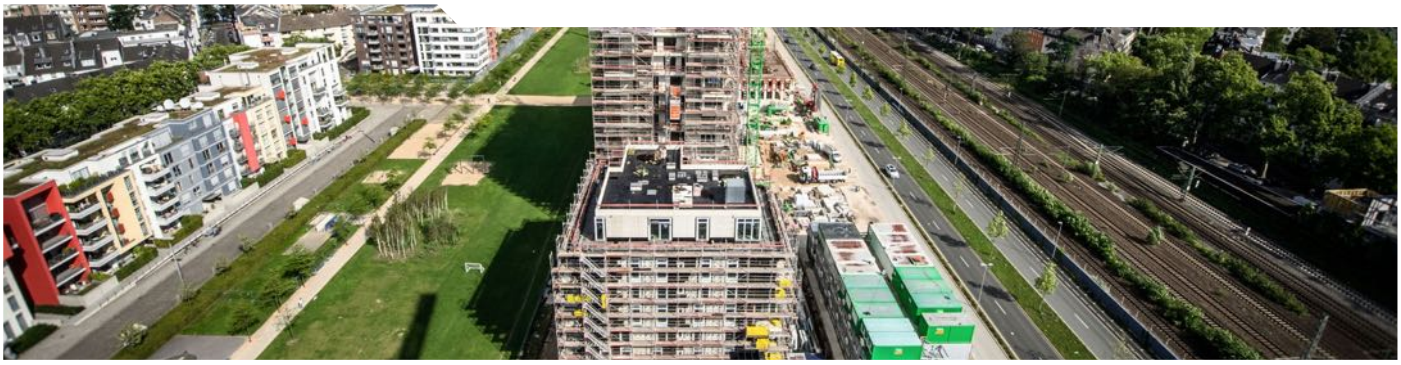
© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

und zentralen Gebieten lokalisiert, z. B. in Wassernähe, sodass die Ansprüche vermögender Zielgruppen hinsichtlich Repräsentation und Lagequalität erfüllt werden können.

Zukünftig erhöhte Anforderungen an Projekte erwartet

In Bezug auf zukünftige Hochhausprojekte in deutschen Städten können die Anforderungen an die Lage und die Serviceangebote aus anderen Metropolen wichtige Hinweise bezüglich der Positionierung von Vorhaben herangezogen werden: Dies gilt insbesondere in Märkten wie Berlin und Frankfurt, in denen sich der Wettbewerb durch eine gut gefüllte Hochhauspipeline verschärfen wird. Hier werden sich künftige Vorhaben im Sinne einer Marken- und Adressbildung entsprechend positionieren müssen, damit ein Projekterfolg gelingen kann. Dies betrifft unter anderem die Flexibilität und den Zuschnitt innerhalb der Wohnungen, eine hochwertige Architektur sowie die Integration von Services für die Bewohner.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009



GLOSSAR

Klassifikation der Standorte

Die RIWIS-Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

A-Städte
Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

Beispiel: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 qm, Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 16 Euro/qm.

B-Städte
Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung
Beispiel: Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. qm, Umsätze i.d. R. über 35.000 qm, Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 12 Euro/qm.

C-Städte
Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte
Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Haushalte (Basis BBSR 2012)

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, inbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

Dargestellt werden die Haushalte auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) und der 11. bzw. 12. koordinierten Bevölkerungsprognose der Statistischen Landesämter. Die Haushaltszahlen des BBSR wurden im Jahr 2012 publiziert und geben Haushalte und Bevölkerungszahlen mit Basisjahr 2009 an.

Die bulwiengesa AG hat die auf Kreisebene vorliegenden Haushaltszahlen des BBSR auf die Bevölkerungszahlen des Statistischen Bundesamtes projiziert und mit Hilfe verschiedener statistischer Verfahren weitere kleine Anpassungen der Daten vorgenommen.

Die hier dargestellten Daten sind also nicht identisch mit den Haushaltszahlen, die vom BBSR publiziert werden.

Eigentumswohnungen (ETW)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65 bis 95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3 bis 5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009

Mietwohnungsmarkt

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Wohnlagen

Die Wohnlagen auf Baublockebene werden von bulwiengesa in Zusammenhang mit der microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH auf Baublockebene erstellt. Baublöcke sind nach der Adresse und dem Straßenzug die kleinste räumliche Einheit, für die amtliche Daten vorliegen. Die Wohnlage beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes und ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienspezifische Kriterien wie

– Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
– Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
– Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsodell mit ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

Einfache Wohnlage:
Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

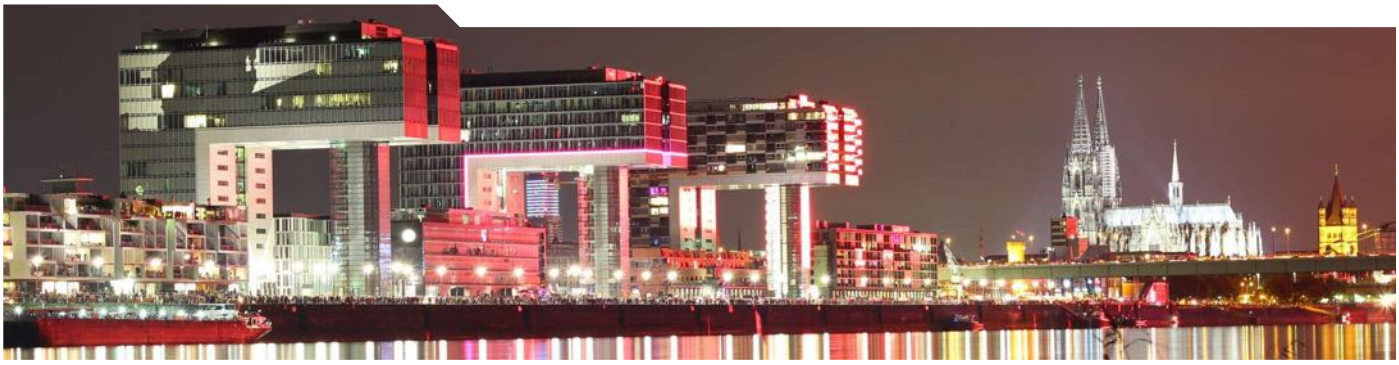
Durchschnittliche Wohnlage:
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage.

Gute Wohnlage:
Traditionell gefragte Wohnlagen. Typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image.

Sehr gute Wohnlage:
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1506-2009



KONTAKT

Auftraggeber

PANDION AG
Agrippinawerft 12
50678 Köln

Herausgeber

bulwiengesa AG
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
www.bulwiengesa.de

Veröffentlicht im Februar 2016

Bildnachweise

Soweit nicht anders angegeben, Bilder von bulwiengesa/PANDION AG. Übrige Bildnachweise:

Seite 3: New York Skyline von Christine Wagner. Lizenz: CC BY 2.0. https://flic.kr/p/qizVgs

Seite 6: Bosco Verticale (Vertikaler Wald) von Mishkabaer. Lizenz: CC BY-SA 2.0. https://flic.kr/p/nKseJU

Seite 8: Köln von UweRichterPhotography. Lizenz: CC BY-ND 2.0. https://flic.kr/p/A4KPMb

Seite 40: Shanghai_3 von Thomas Fischler. Lizenz: CC BY 2.0. https://flic.kr/p/dKpjEb

Seite 40: St George Wharf & Tower von Loco Steve. Lizenz: CC BY-SA 2.0. https://flic.kr/p/sQnL4Q

Seite 41: 50 United Nations Plaza is under construction by Eyal Ofer's Global Holding Inc von Gareth Stevens. Lizenz: CC BY-SA 2.0. https://flic.kr/p/ehDN9u

Seite 42: Moscow International Business Center, "Moscow City" von Kirill Vinokurov. Lizenz: CC BY 2.0. https://flic.kr/p/okiph2

Seite 42: Lujiazui skyscrapers along the Yanzi river von Emily Sullivan. Lizenz: CC BY 2.0. https://flic.kr/p/5gpsaj

Copyright © 2016

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Studie oder Teile davon für Vermarktungsprospekte – hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Disclaimer

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Die Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.