

Fast 10.000 Wohnungen in Hochhäusern bis 2018

Der Trend geht zum Wohnhochhaus. Diese Erkenntnis ging bisher vor allem aus Alltagsbeobachtungen und Baudaten einzelner Standorte hervor. Nun hat eine Erhebung von bulwiengesa im Auftrag des Projektentwicklers Pandion das Phänomen Wohnhochhaus bundesweit mit Zahlen unterfüttert.

Das Ergebnis ist eindeutig: Ja, die Zahl der Wohnhochhausprojekte nimmt zu. Von 2010 bis 2015 wurden in deutschen A- und B-Städten knapp 2.500 Wohnungen in Hochhäusern gebaut. Im Bau für eine Fertigstellung von 2016 bis 2018 sind bereits jetzt mehr als 3.100 Einheiten. Dazu kommen mehr als 4.100, die in Planung sind, aber ebenfalls bis Ende 2018 bezugsfertig sein sollen. Selbst falls nicht alle diese Vorhaben Wirklichkeit werden, zeichnet sich also eine wesentliche Zunahme ab.

Insgesamt hat bulwiengesa für den Zeitraum 2010 bis 2018 fast 9.800 Wohnungen in

79 Hochhäusern mit durchschnittlich 124 Wohneinheiten registriert. Dabei legen die Marktforscher die Hochhausdefinition der Landesbauordnungen an und erfassen nur Gebäude, in denen mehr als 5% der Nutzfläche dem Wohnen dienen. Das soll eine Verzerrung der Ergebnisse durch Hausmeisterunterkünfte ausschließen.

bulwiengesa hat auch die regionale Verteilung untersucht. Demnach sind 93% der Wohnungen mit 802.000 m² Wohnfläche in den A-Städten vorgesehen (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Stuttgart) und 7% (56.000 m²) in den 13 betrachteten B-Städten. Die meisten Wohnungen (fer-

tiggestellt, im Bau und projektiert) finden sich in Berlin mit gut 2.700 Einheiten in 19 Projekten. Darauf folgt Frankfurt mit gut 2.400 in 16 Projekten. Allerdings ist am Main die Wohnfläche mit knapp 230.000 m² am größten. Auf Platz drei bei der Anzahl liegt Düsseldorf mit fast 1.800 Wohnungen in neun Bauprojekten. Dafür weist Düsseldorf die beiden Wohntürme mit der größten Anzahl von Einheiten auf: den UpperNord Tower/Vau-Vau mit 434 und Living Central mit 420. In sieben B-Städten gibt es jeweils ein einziges Wohnhochhausvorhaben (siehe „Wo es hoch hinausgeht“ auf dieser Seite).

47,5% der erfassten Einheiten sind als Wohneigentum vorgesehen, fast 37% als Vermietungsobjekte. Bei fast 11% steht die Nutzungsart noch nicht fest und nur 5% der Wohnungen befinden sich in Häusern mit gemischter Miet- und Eigentumsnutzung. Bei den Hochhausprojektentwicklern liegt die CG-Gruppe mit 694 geplanten oder realisierten Wohneinheiten vorne, gefolgt von gsp (566), Pandion (477), Die Wohnkompanie (Zech-Gruppe, 466) und Catella Property (420). gsp und Pandion liegen aber bei der Quadratmetersumme der Wohnflächen in Hochhäusern vorne.

Was die Preise des Hochhauswohnraums betrifft, hat bulwiengesa bei 38,5% der Mietwohnungsprojekte Preisaufschläge gegenüber dem klassischen Geschosswohnungsbau in der Umgebung registriert. Bei den Eigentumsprojekten sind bei 47,8% Aufschläge der Kaufpreise zu beobachten. Besonders heftig fallen sie mit 280% beim Stuttgarter Projekt Cloud No. 7 aus. Die Investitionssumme beträgt im Durchschnitt 4.600 Euro pro m² Wohnfläche, in der Spitze der betrachteten Objekte sogar 7.300 Euro/m². Mit 160 m ist der Frankfurter Tower 2 das höchste derzeit in Planung befindliche Wohnhochhaus in Deutschland. Mit 150 m landet der Alexander A Tower in Berlin auf Platz zwei. Danach kommt wieder Frankfurt

Wo es hoch hinausgeht

Wohnhochhäuser* 2010 bis 2018 in deutschen A- und B-Städten

Stadt	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
A-Städte			
Berlin	19	2.708	219.078
Düsseldorf	9	1.761	136.294
Frankfurt am Main	16	2.420	229.424
Hamburg	11	685	76.886
Köln	4	386	42.705
München	11	918	81.972
Stuttgart	2	202	15.660
B-Städte			
Bremen	1	53	5.830
Dortmund	1	32	3.000
Hannover	1	120	11.100
Karlsruhe	1	46	6.074
Leipzig	1	260	17.000
Münster	1	130	5.169
Wiesbaden	1	45	7.975

*fertiggestellt, im Bau und Projekte

Presseschau
04.03.2016



mit dem 140 m hohen Henninger-Turm, der Ende 2016 an der Stelle des gleichnamigen Brauerei-Getreidesilos entstehen soll.

In der Bewertung des Marktes geht bulwiengesa davon aus, dass sich insbesondere in Berlin und Frankfurt der Wettbewerb um wohlhabende Mieter in Wohnhochhäusern verschärfen wird. Das gilt insbesondere für die besonders teuren Wohnungen in den oberen Stockwerken. Markenbildung, hochwertige Architektur, Flexibilität und anspre-

Das 2014 fertiggestellte Isarbelle (Mitte) in München gehört mit 68 Wohnungen und 48 m Höhe zu den kleineren unter den aktuellen Wohnhochhäusern. Bild: Pandion

chende Wohnungszuschnitte sowie Serviceangebote innerhalb der Häuser seien entscheidende Marketinginstrumente. vt