

Die Welle schwappt zu uns

Der stetige Zustrom an Einwohnern, eine starke Wirtschaft und knappe Flächen führen zu einer Renaissance des vertikalen Wachstums und zu einem Imagewandel der Hochhäuser vom sozialen Brennpunkt zur hippen Wohndestination mit entsprechend hohen Preisen.

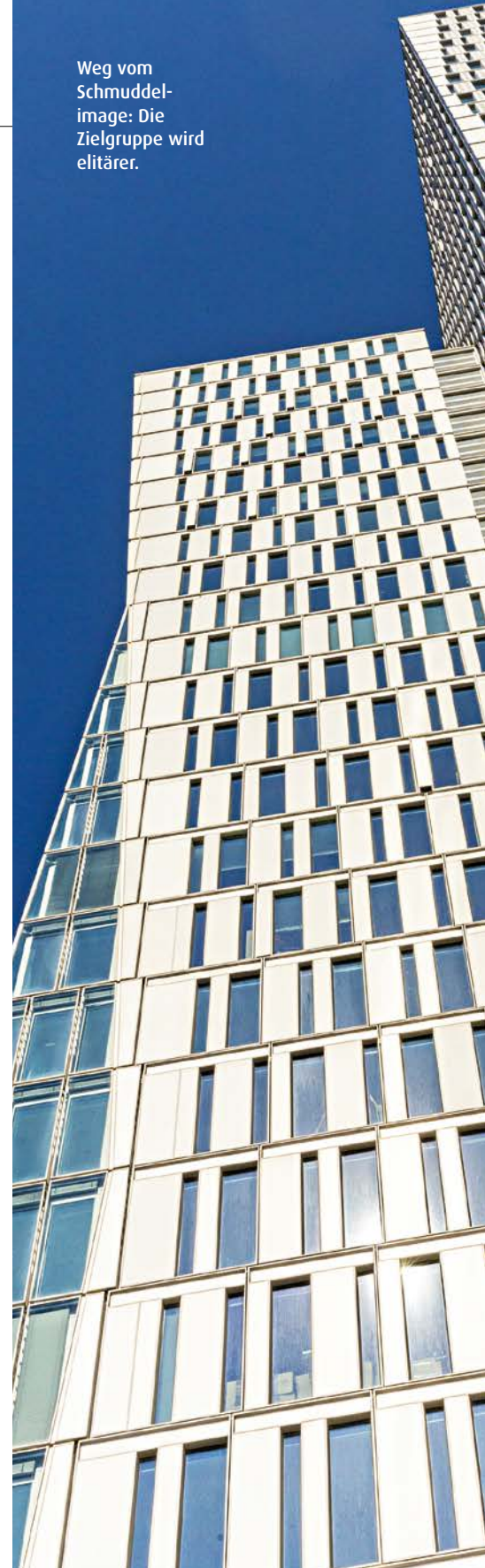
Lange Zeit assoziierten viele Menschen in Deutschland Wohnhochhäuser mit anonymen Großsiedlungen am Stadtrand oder ostdeutschen Plattenbauvierteln. Inzwischen gelten Wolkenkratzer als chic und prestigeträchtig. Insbesondere in Asien und Dubai, aber auch in London ist ein regelrechter Wettlauf um das höchste Gebäude entbrannt. Die Wirtschaftlichkeit und Flächensparnis steht bei Gebäuden wie dem Burj Khalifa Tower in Dubai mit 830 Metern oder dem Shanghai Tower in Shanghai mit immerhin noch 632 Metern längst nicht mehr im Vordergrund. Es geht um Prestige, und so wird inzwischen für derartige Leuchtturmbauten eine Höhe von 1.000 Metern angestrebt. Auch in den deutschen Metropolen liegen Wohnhochhäuser angesichts der zunehmenden Flächenknappheit im Trend. Diese werden heute in besten Stadtlagen errichtet, von renommierten Architekten ressourcenschonend geplant und mit zahlreichen Zusatzangeboten ausgestattet.

HOCHHÄUSER VOR ALLEM IN A-STÄDTEN Im Zeitraum von 2010 bis 2018 realisieren Projektentwickler laut Bulwiengesa 9.766 Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen mit rund 93 Prozent der Einheiten in den Top-7-Städten. Besonders hochhausaffin sind Berlin und Frankfurt, auf die 52,5 Prozent des Gesamtvolumens, bezogen auf die Wohnungsanzahl, entfallen. „Der deutsche Markt holt einen Trend nach, der sich international längst durchgesetzt hat. Die Projektzahlen bestätigen dies: Allein in Frankfurt werden bis 2020 rund 4.000 Wohnungen in Wohnhochhäusern erstellt, was 25 Prozent des Gesamtfertigungsvolumens entspricht“, sagt Sven Carstensen, Geschäftsführer der bulwiengesa appraisal GmbH. Ein Blick auf die aufgerufenen Verkaufspreise belege, dass sich das Angebot an eine elitäre Zielgruppe richte. „Bei einem Mittel von 7.000

9.766

Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern realisieren Projektentwickler laut Bulwiengesa im Zeitraum von 2010 bis 2018. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen mit rund 93 Prozent der Einheiten in den Top-7-Städten.

Weg vom Schmutzimage: Die Zielgruppe wird elitärer.



SUMMARY » Auch in deutschen Metropolen liegen **Wohnhochhäuser** angesichts der zunehmenden Flächenknappheit inzwischen im Trend. » **Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in den Top-7-Städten.** » Besonders hochhausaffin sind Berlin und Frankfurt, auf die 52,5 Prozent des Gesamtvolumens bezogen auf die Wohnungsanzahl entfallen. » Das Angebot zielt auf eine **elitäre Zielgruppe.** » Ökonomisch lohnt sich der Bau bis in eine Höhe von 300 Metern. » **Bei höheren Gebäuden steigen die Kosten** für Statik, Logistik oder Energieversorgung überproportional an.

Euro pro Quadratmeter stoßen bereits Haushalte, die zur oberen Mittelschicht gezählt werden, an ihre Grenzen. Allerdings lohnt eine differenziertere Analyse, denn die Preisspreizungen innerhalb eines Projektes sind enorm“, so Carstensen. Insbesondere in den unteren Etagen würden durchaus Wohnungen angeboten, die sich im mittleren Preissegment für zentrale Lagen bewegten. Sie lägen in Frankfurt bei 4.500 Euro pro Quadratmeter bei einer mittleren Größe von 55 Quadratmetern und richteten sich an Singles und Paare. Das bestätigt der Vergleich zu den Kaufpreisen im Frankfurter „Grand Tower“. Während der Quadratmeterpreis in der 16. Etage bei rund 6.760 Euro liegt, bewegt er sich in der 44. Etage bei 15.550 Euro. „Dennoch dürfte sich der Beitrag, den Wohnhochhäuser für die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt leisten, in Grenzen halten. Jenseits dieser Urban-Luxury-Living-Projekte wird es daher Zeit, die Realisierung von Wohnhochhausprojekten auch in Randlagen zu ermöglichen, ohne die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen“, so Carstensen.

AB 300 METERN WIRD ES RICHTIG TEUER

In Deutschland gelten Gebäude als Hochhäuser, wenn der Fußboden des obersten Stockwerks mindestens 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt. Ökonomisch betrachtet lohnt der Bau von Hochhäusern vor allem in Städten, in denen der Boden teuer ist und das Gebäude eine Höhe von rund 300 Metern nicht überschreitet. Die Immobilie bietet dann viel nutzbaren Raum pro Baufläche. Bei höheren Gebäuden steigen die Kosten für Statik, Logistik, Energieversorgung und Infrastruktur überproportional an. So sehen die Muster-Hochhaus-Richtlinie sowie die meisten Landesbauverordnungen ab einer Gebäudehöhe von 60 Metern ein weiteres Sicherheitstreppehaus als zweiten Rettungsweg vor, zusätzlich werden separate

Feuerwehraufzüge notwendig, die mit einem Notstromaggregat zu versorgen sind, ebenso eine automatische Löschanlage. Für tragende und aussteifende Bauteile gilt ab 60 Metern Gebäudehöhe eine Feuerwiderstandsdauer von 120 Minuten, bei einer Gebäudehöhe von 240 Metern gar von 180 Minuten. Aufgrund der hohen Lasten müssen die konstruktiven Bauteile deutlich stärker dimensioniert werden. Dadurch nehmen die Konstruktions- und Versorgungsflächen zu, der Anteil der Nutzfläche zur Gesamtfläche ab. Die Baukosten für Wohntürme liegen laut JLL zwischen zehn und 15 Prozent über den Ausgaben für traditionelle Mehrfamilienhäuser. In Hochhäusern mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung könnten die Mehrkosten sogar bei über 50 Prozent liegen. Dennoch: Die Nutzer schätzen die Urbanität, die angebotenen Dienstleistungen, den phantastischen Ausblick und die Ruhe und Zurückgezogenheit, die durch die Höhe vermittelt werden.

Bei der Vermarktung von Wohnhochhäusern spielt die jeweilige Zielgruppe eine große Rolle. Laut JLL werden in Deutschland Wohnungen in Wohntürmen im Mittel für rund 9.000 Euro pro Quadratmeter vermarktet, die Hälfte der Wohnungen für maximal 7.600 Euro pro Quadratmeter und ein Drittel für bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise orientierten sich damit eindeutig am obersten Preissegment. Der aktuelle Spitzenpreis für Eigentumswohnungen liege im Vergleich dazu in der teuersten deutschen Stadt München bei über 9.000 Euro pro Quadratmeter und in Frankfurt bei etwa 7.000 Euro pro Quadratmeter.

Anders sieht es im Fall von Vermietungen aus. Hier beginne bei den angebotenen Mietwohnungen die Spanne in Deutschland bei zwölf bis 15 Euro pro Quadratmeter im Monat für mietpreisgedämpfte Wohnungen. Die obere Grenze liegt bei etwa 25 Euro im Monat. »

Geplanter „Alexander Tower“ (150 Meter) in Berlin.



BEISPIELE

Ausgewählte Projekte im Bau

In Berlin sollen die Entwicklungen „Alexander Tower“ (150 Meter) der russischen MonArch Group, „Alexander Residential“ (150 Meter) des amerikanischen Projektentwicklers Hines und der Wohnturm „Grandair“ (65 Meter) von Kondor Wessels die zentrale Lage am „Alex“ aufwerten. Auf dem Gelände der Berliner Mediaspree realisiert „Die Wohnkompanie“ die Türme „Max und Moritz“ (86 und 96 Meter). Agromex entwickelt an der Fanny-Zobel-Straße das Ensemble „Hotel & Wohnen an der Spree“. In den beiden Wohntürmen (100 und 110 Meter) ent-

stehen rund 220 Wohneinheiten. Das Wohnhochhaus (33 Meter) der Howoge Wohnungsbaugesellschaft in Berlin-Lichtenberg zeigt, dass auch Mieten im preiswerten Segment möglich sind. Sie werden im Durchschnitt unter zehn Euro pro Quadratmeter liegen. Ein Drittel der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten. In Düsseldorf baut die CG-Gruppe den „UpperNord Tower“ (120 Meter) und der Projektentwickler Pandion das Wohnhochhaus „Pandion Le Grand“ (60 Meter). In Frankfurt realisiert gps Städtebau im

Europaviertel den „Grand Tower“ (172 Meter) und NH Projektstadt das „Praedium“ (60 Meter). Bauwerk Capital errichtet hier mit „Solid Home“ ein 66 Meter hohes Wohnobjekt. Unmittelbar neben der Frankfurter Zeil entstehen durch Becken Development an der Stiftstraße drei Wohntürme mit 85 Metern, 60 Metern und 44 Metern Höhe. Auch in Hamburg drehen sich die Baukräne. Strabag Real Estate und die ECE entwi-

ckeln in der Hafencity das Wohnhochhaus „Freeport“, auf der Westspitze der Strandkaihalbinsel entstehen zwei je rund 55 Meter hohe Wohntürme, von denen einer von Hadi Teherani und der andere von Christoph Ingenhoven entworfen wurde. In Köln-Mülheim baut Kondor Wessels den 67 Meter hohen Wohnturm „Opal“, der bereits vor Baubeginn an die Reggeborgh Vastgoed B.V. verkauft wurde.

Angesichts der Wohnungsspitzenmieten in München von fast 28 Euro pro Quadratmeter monatlich oder fast 20 Euro pro Quadratmeter im Monat in Frankfurt bildeten die Mieten in Wohntürmen durchaus den Wohnungsmarkt der Stadt ab. „Viele Investoren sehen in Hochhäusern eine interessante Investmentmöglichkeit. Dies zeigt sich insbesondere in Frankfurt. So sind in der Mainmetropole derzeit zahlreiche Hochhausprojekte in Planung oder bereits im Bau“, berichtet Thomas Schmengler, Geschäftsführer der Deka Immobilien. In Frankfurt gebe es bereits rund 30 Hochhäuser, die höher als 100 Meter aufragen. „Ähnliche Investment-Losgrößen in dieser Menge bietet keine andere deutsche A-Stadt. Dabei spielen Wohnhochhäuser eine immer wichtigere Rolle. Sie entstehen in der Regel in sehr guten Lagen, haben eine anspruchsvolle Architektur und verfügen über eine moderne technische Ausstattung. Dies treibt die ohnehin hohen Baukosten weiter nach oben, was mit dazu beiträgt, dass die fertiggestellten Wohnungen sich sowohl bei den Mietpreisen als auch bei den Kaufpreisen im oberen Preissegment befinden“,

stellt er fest. „Der Trend zu Wohnhochhäusern sollte, wenn die konjunkturellen Rahmenbedingungen positiv bleiben, auch in anderen deutschen Metropolen wie zum Beispiel Berlin Einzug halten“, so Schmenglers Prognose.

ES GIBT AUCH KRITISCHE STIMMEN Der Trend zum vertikalen Wachstum ruft auch skeptische Stimmen hervor. So sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Hochhäuser im Stadtgebiet seit dem drohenden Entzug des Welberbe-Status für den Kölner Dom im Jahr 2004 im Stadtgebiet beschränkt worden. In München stellen seit einem Bürgerentscheid im Jahr 2004 die berühmten Türme der Frauenkirche mit knapp 100 Meter Höhe die Obergrenze für Hochhäuser dar. Angesichts der hohen Kaufpreise und Mieten fürchten Großstädte zudem die Gentrifizierungsprozesse in innenstadtnahen Quartieren. Sie setzen daher auf eine städtebaulich strategische Entwicklung von Hochhausstandorten, um auf diese Weise Akzente im Stadtbild zu setzen. Hochhausrahmenpläne wie in Frankfurt sollen zu starke Agglomerationen verhindern und Bodenspe-

kulation unterbinden. „Höher, schneller, weiter, lautet das Motto der Olympischen Spiele. In Frankfurt scheint sich dies aber als bedenkliche Tendenz in der Immobilienwirtschaft durchzusetzen. Denn viele Investoren fragen: ‚Geht nicht ein bisschen mehr?‘ Würden wir dem folgen, würde Frankfurt in kürzester Zeit radikal umgebaut – ohne Rücksicht auf das städtische Gemeinwohl und die Qualität der Stadt“, stellt Frankfurts Baubürgermeister Mike Josef fest. Er wolle dagegen die Stadt im Sinne des Gemeinwohls entwickeln und das Wachstum sozial gestalten. „Alle Frankfurter sollen in einer angemessenen und würdigen Wohnung in einem ihnen zusagenden Stadtteil leben können“, so Mike. Zugleich gehöre die Skyline zu Frankfurt. Ihre Weiterentwicklung solle aber in geregelten Bahnen verlaufen. „Wohnhochhäuser müssen sich städtebaulich einfügen und eine soziale Durchmischung aufweisen. Ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung ist uns auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal gelungen“, so sein Fazit. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen