



Catella: Renaissance der Wohntürme in Deutschland – 30 neue Wohnhochhäuser bis 2023

- Catella Research untersucht Status Quo und Zukunftsfähigkeit von vertikalem Wohnen in Deutschland
- Berlin und Frankfurt sind mit 14 und 11 neuen Wohntürmen bis zum Jahr 2023 Spitzenreiter in Deutschland
- Neupositionierung beim Nutzungskonzept und der Mikrolage gegenüber der ersten Generation
- In München weiterhin Grenze bei 99 Höhenmetern: Frauenkirche soll konkurrenzlos bleiben

Frankfurt, 26.11.2018. Einer bekannten Idee wird neues Leben eingehaucht: Vertikales Wohnen bietet sich als Antwort auf die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Metropolen bei gleichzeitig kontinuierlichem Rückgang von freien Flächen an. In den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts als Auslaufmodell betrachtet, scheint das Leben in Wohntürmen wieder attraktiv zu sein. Neben einer zentralen Lage in einer der Top 7 Standorte zeichnet sich die neue Generation der „Residential Skyscraper“ durch eine gemischte Nutzung und einen positiven Abstrahleffekt auf die unmittelbare Umgebung aus. Wohntürme des 21. Jahrhunderts sind keine Wohnmaschinen, sondern haben sich zum Lifestyleprodukt entwickelt.

Im Zeitraum zwischen 2014 (Baugenehmigung) und 2023 entstehen in Deutschland laut Catella Research 30 neue Wohnhochhäuser, die meisten davon in Berlin und Frankfurt. So werden allein in der Hauptstadt 14 neue Hochhäuser errichtet. Verfolger ist Frankfurt am Main mit 11 Projekten. Demgegenüber zeigen manche Städte aber auch Widerstand gegen die Neubelebung der Skyscraper: So gibt München nach wie vor keine Genehmigung für Bauwerke über einer Marke von 99 Höhenmetern. Der Grund: Die Frauenkirche soll das Stadtbild weiterhin unangefochten dominieren.

„Auf Frankfurt am Main, die bislang einzige deutsche Metropole mit einer klassischen Skyline, kommt Konkurrenz zu. Nicht nur in Städten wie Berlin oder Düsseldorf sind Wohnturm-Projekte in der Pipeline, auch in B-Städten wie Leipzig werden entsprechende Projekte verfolgt“, berichtet Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

Neue Wohntürme bedienen vor allem Luxussegment - bisher

Einer der konzeptionellen Vorreiter der neuen Generation von Wohntürmen in Deutschland dürfte nach Einschätzung von Catella Research der 1983 eröffnete Trump Tower in Midtown Manhattan im Herzen der Weltmetropole New York sein. Der Wolkenkratzer bietet auf 68 Stockwerken 231 Luxusapartments mit Panorama-Blick auf den Hudson River. Auch in Deutschland sind die Wohntürme der neuen Generation nahezu ausschließlich im Luxussegment positioniert. Dies steht im Gegensatz zu den Hochhäusern, die im vorigen Jahrhundert vornehmlich in Vororten errichtet wurden und sich oft zu sozialen Brennpunkten entwickelten.

„Die Unterscheidung der heutigen Wohntürme zur ersten Generation ist vielfältig“, erklärt Beyerle. „Heute wird explizit ein Fokus auf die Belegung des Turms und des umliegenden Viertels gelegt.“ So werden in den unteren Geschossen häufig Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen oder Fitnessstudios integriert. Der Austausch der Bewohner untereinander („Community“) und mit den Nachbarn („Kiez“) des Gebäudes steht im Mittelpunkt, das Umfeld der Türme profitiert von einer Wertsteigerung.

„Eine weitere interessante Facette ist die Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen“, fährt Beyerle fort. „Beide Wohnformen sind nahezu ausschließlich luxuriös ausgestaltet und zielen auf eine wohlhabende Bevölkerungsschicht ab. Geförderter Wohnraum ist in den neu konzipierten Türmen nur selten und in einem geringen Anteil zu finden – bisher. In der neuen Generation der Hochhäuser heißt ‚mehr Höhe‘ einen höheren Anteil an geförderten Wohnen,“ ist sich Beyerle sicher.

Die durchschnittlichen Mieten in den neuen Wohntürmen bewegen sich nach Catella in einem Rahmen zwischen 18 Euro pro Quadratmeter im Stuttgarter Raum und 27 Euro pro Quadratmeter in Berlin. Tief in die Tasche greifen müssen Käufer z.B. in der Hamburger Hafencity: Ein Quadratmeter kostet hier durchschnittlich 9.500 Euro, Tendenz steigend.

Der größte Unterschied zu den Wohntürmen der ersten Generation zeigt sich bei den Mikrolagen. Standen die Objekte früher am Stadtrand oder in den Vororten, schmücken sie heute fast ausschließlich das Zentrum deutscher Großstädte. Auch die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen ist auffällig. In Frankfurt erfolgt der Bau größtenteils im Europaviertel, also in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, und an der Neuen Mainzer Straße, in Hamburg vermehrt am Hafen und in Berlin rund um den Alexanderplatz oder am Bahnhof Zoo.

Die komplette Analyse ist unter catella.com/research zu finden.

Weitere Informationen:
Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
+49 69 3101 9302 20
thomas.beyerle@catella.de