

# Wohntürme als neue urbane Wohnform

Angespannte Wohnungsmärkte und gleichzeitig starke städtebauliche Entwicklungen finden sich zumeist in urbanen Lagen und Stadtteilzentren, welche einen hohen Zuzugsprozess aufweisen, wieder. Vor allem die Bereitstellung von ausreichend Baufläche ist die zentrale Herausforderung. Eine mögliche Lösung für diese Problemkonstellation – Wohnen und Urbanität – wird augenscheinlich in der Renaissance der Wohntürme in Deutschland gesehen. Nachdem das Konzept der Wohntürme im europäischen Umfeld sich mit starken zyklischen Auf und Abs konfrontiert sah, kam die Entwicklung Mitte der 80er Jahre in (West-)Deutschland weitgehend zum Erliegen. Gleichwohl lässt sich seit rund 5 Jahren ein Erstarren dieser Wohnform in Deutschland wieder feststellen. Catella Research geht im aktuellen Market Tracker „Wohntürme als neue urbane Wohnform“ deshalb neben dem gegenwärtigen Status Quo auch der Frage nach, welche Zukunftsfähigkeit diesem Objekttypus am Markt beigemessen werden kann.

Als Wohnturm wird im Folgenden ein Objekt verstanden, welches ungefähr folgende Charakteristika erfüllt:

- Höhe > 50 Meter
- Baujahr > 2010
- Wohnnutzung > 75%

Es werden dementsprechend die Wohnhochhäuser mit Baujahren ca. 1970 – 1990 aus der Definition ausgeklammert.

## Entwicklung hin zur neuen „Generation“

Das Konzept von vertikalem Wohnen wird in Nordamerika und Asien seit rund 100 Jahren schon großflächig umgesetzt, entwickelte sich dort allerdings zumeist aus bestehenden Büroflächen. Die als Büroräume genutzten Flächen wurden, vor allem in Asien, jedoch nicht vollständig durch Wohnungen ersetzt, stattdessen wurden beide Nutzungsarten in sog. Mixed-Use Türmen verbunden und durch öffentlich zugängliche Nutzung in den Sockelgeschossen ergänzt. Wie aktuelle Projekte in Dubai oder auch New York zeigen, wird aber auch die horizontale Bauweise in der Höhe – sog. Skybridges – eingesetzt, um Wolkenkratzer zu verbinden und Raum zu schaffen. In Deutschland positioniert sich der Wohnturm sowohl im Luxus- als auch im Mittelsegment, Ergänzung findet diese Struktur durch einen noch geringen Anteil an sozial gefördertem Wohnraum.

Ein konzeptioneller Vorreiter für die „neue Generation“ von Wohntürmen, die derzeit in Deutschland gebaut werden, ist der Trump Tower in New York. Der 1983 eröffnete Wolkenkratzer bietet auf insgesamt 68 Stockwerken 231 Luxusapartments mit Panoramablick auf die Weltmetropole am Hudson River. Seine zentrale Lage in Midtown Manhattan, die besondere Architektur und luxuriöse Ausstattung charakterisieren den Tower und machen ihn ein Stück weit zur Blaupause für heutige Wohntürme.

In Europa nahm die Entwicklung des Wohnturms allerdings einen anderen Verlauf. Seinen europäischen Ursprung finden Wohntürme in den heute teilweise umstrittenen Entwürfen des Architekten Le Corbusier. Das Ziel seiner sog. „Wolkenkratzer“ in Frankreich (besonders in Erinnerung geblieben in Paris) und Berlin (in der damaligen DDR) war es, möglichst vielen Menschen in kurzer Zeit Wohnraum zu verschaffen. In den sog. „Wohnmaschinen“ sollte der Status eines Menschen nicht der Hausmauer abzulesen sein, allerdings räumlich seinem Status zugewiesen werden. Das städtische Zentrum blieb demnach oberen Schichten vorbehalten. Die durch Grünflächen unterstützten Bauten entwickelten sich allerdings

entgegen seiner Erwartungen. Sie wurden in Vororten errichtet und entwickelten sich im Laufe der Zeit teilweise zu sozialen Brennpunkten. Bis heute spiegeln sie die „erste Generation“ von Wohntürmen wieder.

Die Analyse der bereits fertiggestellten Wohntürme in Deutschland zeigt eine fast ausschließlich starke Positionierung im Luxussegment. Die neueste Entwicklung verdeutlicht jedoch auch das mittlerweile ausgeweitete Segment für die Mittelschicht. Wobei nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch der Kapitalmarkt profitiert.

## Aktuelle Wohnturmprojekte in Deutschland

Die neue Generation von Wohnhochhäusern ist vor allem in den Top 5-Standorten in Deutschland, besonders in Frankfurt, Hamburg und Berlin, zu verorten. Der Pionier aller heutigen deutschen Wohntürme, der „Henninger Turm“ in Frankfurt am Main, symbolisierte den Startschuss dieses neuen Wohnkonzepts. Die Idee des vertikalen Bauens wurde neu aufgearbeitet und ermöglichte idealtypisch eine Renaissance der Wohnhochhäuser. Gleichzeitig war dieses Beispiel aus den Anfängen ein Refurbishment und keine reine Neubautentwicklung. Da der Baugrund im Zentrum von Städten Mangelware ist, wird wieder vermehrt in die Höhe gebaut. Gleichzeitig sind die Ausprägungsformen von Wohntürmen divers und die Entwicklung eines bestimmten Lifestyles rund um Wohntürme steht hier im Vordergrund.

ABB. 1: WOHNTÜRME ALS LIFESTYLE-PRODUKT



Quelle: Catella Research 2018

## Charakteristika

Die Unterscheidung der „neuen Generation“ zur „Ersten“ ist in vielen verschiedenen Facetten ausgeprägt. Im Gegensatz zur ersten Generation wird bei der Renaissance der Wohntürme explizit ein Fokus auf die Belebung des Wohnturms und des umliegenden Viertels gelegt („Ausstrahlungseffekte“). Das Entstehen eines reinen Wohnviertels ist mit der Vorstellung einer „kompakten Stadt“ nicht vereinbar und somit nicht mehr zeitgemäß. Auf diese Weise entsteht eine Forderung nach „urbanem Leben“. Die Belebung kann in diversen Dimensionen betrachtet werden (siehe Abb. 5). Im Großteil der neu gebauten Wohntürme soll in den unteren Geschossen Einzelhandel oder Gastronomie integriert werden, was sowohl die Bewohner des Wohnturms unter sich, als auch jene der umliegenden Gebäude zum Austausch anregen soll. Die Integration von Arztpraxen, Dienstleistungen oder Fitnessstudios ist ebenfalls möglich. In den oberen Geschossen beginnt der reine Wohnraum. Auf diese Weise zieht Leben in das Gebäude ein und das Umfeld der Türme profitiert durch potenzielle Wertsteigerung und Aufwertung. Das Konzept des Grand Towers in Frankfurt am Main, als Residential-Tower, verzichtet im Gegensatz dazu auf Grund seiner direkten Nähe zu einem zentralen Einkaufszentrum (Skyline Plaza) auf hauseigenes Gewerbe. In diesem Fall wird fast ausschließlich auf reines Wohnen gesetzt.

Ein weiteres Charakteristikum der neuen Generation ist – auch im Sinne einer Belegung – das Errichten von Wohntürmen innerhalb eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes. („Cluster/Campus“). Dabei kann ein solcher Gebäudekomplex komplett auf Wohnen ausgerichtet sein. Bei entsprechender Lage mit Gewerbeflächen im Umfeld zur Entstehung eines belebten Stadtviertels analog zu heutigen wohnwirtschaftlichen Vorstellungen, werden Mixed-Use Anteile im Gebäude selbst nicht benötigt. Die Integration in ein Mixed-Use Konzept ist ebenfalls möglich, meist in Form eines Campus Mixed-Use wie z. B. beim FOUR in Frankfurt. Hier wird auch innerhalb des Gebäudekomplexes der Austausch der Nutzer der Nutzungsarten gefördert.

**Kategorien und Konzepte**

Weiterhin zu unterscheiden ist die Integration von Miet- oder Eigentumswohnungen. Die Nachfrage nach verfügbaren Eigentumswohnungen in Wohntürmen ist aktuell hoch. Als Anlageobjekt für internationale Investoren besteht vor allem in Städten wie London oder New York eine hohe Nachfrage nach Luxuseigentumswohnungen. Mietobjekte werden nur vereinzelt oder in kleinerer Stückzahl angeboten wie in Frankfurt am Main. Beide Wohnformen sind allerdings gleichermaßen im Großteil luxuriös ausgestaltet und zielen auf eine wohlhabendere Bevölkerungsschicht ab. Der Fokus liegt klar auf exklusiven Unterkünften, je höher, desto teurer. Zusätzlich werden in den meisten Wohnkonzepten zahlreiche begrünte Terrassen oder Balkone integriert. Diese können durchaus für die gesamte Wohngemeinschaft konzipiert und angelegt werden, um damit für alle Parteien zugänglich zu sein. Auf diese Weise wird in der Gemeinschaft der Lebensstil, den der Wohnturm mit sich bringt, über den Dächern der Stadt geprägt.

Bei der Implementierung eines Luxuskonzeptes für Wohntürme der neuen Generation wird die Durchmischung der Bevölkerung innerhalb des Gebäudes nicht erreicht. Der Anteil an geförderterem Wohnungsbau nimmt in den meisten Fällen den kleinsten Teil an angebotenen Wohneinheiten in Wohntürmen ein (siehe Abb. 2). Demnach bleiben die Ober- und obere Mittelschicht die Hauptzielgruppen der meisten Projekte bisher. Angedacht sind bei aktuellen Neubauten in Frankfurt am Main allerdings um die 30 % geförderter Wohnraum. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt mit dieser Zielsetzung primär nur das allgemeine Wohngebiet miteinschloss, konnte bei der Planung des „Porsche Design Tower“ im Frankfurter Europaviertel, wie auch in anderen Wohntürmen, die Form von sozial geförderten Wohnungen ausgeschlossen werden. Ein heterogenes Angebot bleibt somit aus und die Zielgruppe kleiner. Bei einem der seltenen Konzepte von drei kombinierten Wohntürmen mit dem Namen „Drei Schwestern“, ebenfalls in Frankfurt am Main, liegt das geförderte Wohnraumangebot bei den angedachten 30 %, knapp darunter. Die drei zentral gelegenen Türme sollen für eine breitere Nachfragegruppe bezahlbar sein. Im kleinsten Gebäude (40 m) neben den 50m und 85m hohen Wohntürmen sollen rund 50 von maximal 300 Wohnungen den Zielsetzungen der Stadt von 30 % geförderterem Wohnen nachkommen. So kristallisiert sich in der neuen Generation bisher durchaus ein präferierter Kundenstamm heraus, es wird allerdings von verschiedenen Seiten versucht, mehr Wohnraum „für alle“ zu schaffen. Um auch langfristig eine bleibende Wirkung auf Stadtviertel in Großstädten zu haben, ist auch innerhalb der Wohntypen eine Durchmischung erforderlich. Konzepte wie Mikroapartments, Student Housing oder Serviced Apartments, die allesamt international schon in Wohntürmen realisiert werden, können ebenfalls mit einer erfolgreichen Integration in einen Wohnturm zu einer Durchmischung der Bevölkerung führen. Hierfür muss allerdings größtenteils der Fokus auf Mietwohnungen gelegt werden, damit die Luxuseigentumswohnung nicht bloß als Anlageobjekt gilt.

ABB. 2: AKTUELLE VERTEILUNG VON ANGEBOTENEN WOHNUNGSTYPEN IN WOHNHOCHHÄUSERN



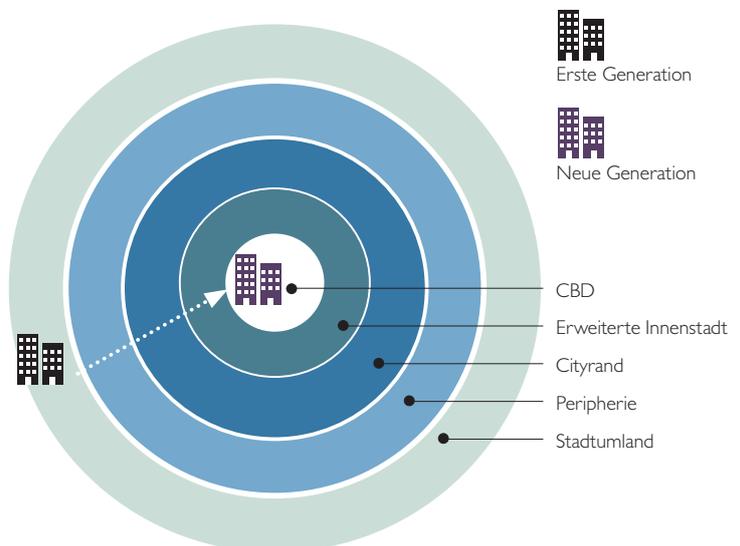
\*Kreisgröße spiegelt Verteilungshierarchie der Wohnform wieder  
Quelle: Catella Research 2018

**Mikrolagen**

Einer der größten Unterschiede neben dem Ursprung der Wohntürme ist die Mikrolage. Während sie in der ersten Generation stets am Stadtrand gebaut wurden, schmücken sie heute fast ausschließlich das Zentrum deutscher Großstädte wie Frankfurt am Main und schaffen ganz neue Stadtstrukturen. Einstige Problemquartiere sind häufig Kristallisationspunkt neuer Wohnturm-Projekte. Hier treten meist die Vorteile von preisgünstigerem Baugrund und potenziell mehr Bebauungsmöglichkeiten auf. Um eine Einordnung in die städtebauliche Entwicklung zu wagen, kann dies auch als Prozess der Gentrifizierung gesehen werden. Auffällig ist auch die vermehrte Nähe zu Verkehrsknotenpunkten / Bahnhöfen großer deutscher Städte, wie beispielsweise in Düsseldorf. In Frankfurt am Main beispielsweise findet der Bau größtenteils in direkter Bahnhofsnähe im Europaviertel statt. In Hamburg vermehrt am Hafen und in Berlin rund um den Alexanderplatz bzw. Bahnhof Zoo.

Die zentrale Lage charakterisiert diese Bauten und ermöglicht das Lebensgefühl, welches Wohntürme vermitteln sollen. Dabei bieten sie nicht nur den Bewohnern Vorteile. Bei näherer Betrachtung aktueller Projekte zeigen sich in den abgebildeten Städten deutlich Ballungen (siehe Abb. 6). Hinsichtlich der Lage in den einzelnen Städten lassen sich Konzentrationen feststellen. Es entstehen Quartiere mit ganzen Wohnturm-Clustern und Skylines, die in Deutschland bisher nur in Frankfurt am Main zu finden waren.

ABB.3: RÄUMLICHE ENTWICKLUNG VON WOHN-TÜRME N INNERHALB EINER STADTSTRUKTUR



Quelle: Catella Research 2018 angelehnt an Burgess

**Ausstattung**

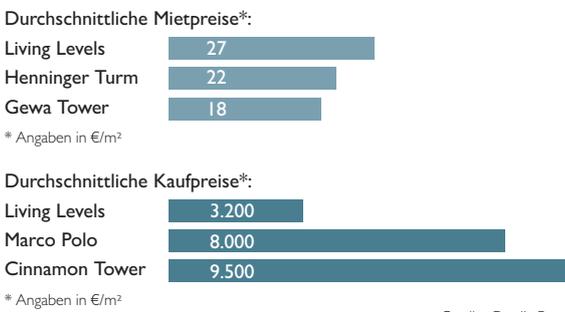
Bei der Ausstattung wird neben Qualität auch auf Nachhaltigkeit Wert gelegt. Neben der Art zu heizen (Erdwärme) und der effektivsten Fensterverglasung, wurde bei der Planung des Henninger Turms beispielsweise auch auf reichlich Bepflanzung geachtet. Sogenannte grüne Hochhäuser, vielbepflanzte Bauten, sollen neben der Optik auch das Klima verbessern und einen Kontrast zu den modernen Betonbauten darstellen. Dem Wunsch nach etwas Innovativem, einer neuen Art des Wohnens, soll auf dieser Weise entsprochen werden.

**Ausblick**

Die Prognose fällt nach einem Blick auf geplante Projekte alleine bis 2023 vielversprechend aus. Im Zeitraum zwischen 2014\* bis 2023 sollen über 30 neue Wohntürme errichtet werden. Manche Städte distanzieren sich allerdings auch bewusst von sehr hohen Wohntürmen wie in Frankfurt oder Berlin. Die bayrische Landeshauptstadt München sieht keine Genehmigung für Bauwerke über einer Marke von 99 Metern vor, da diese die Frauenkirche überragen würden. Das Wahrzeichen der Stadt solle ohne Konkurrenz stehen und das Stadtbild dominieren. Hier wird dem Trend zwar gefolgt, wie bspw. mit dem Projekt „Friends“ (53 m) mit angepassten Konzepten und Höhenmetern. Doch auf Frankfurt am Main, bislang die einzige deutsche Metropole mit prominenter Skyline, kommt viel Konkurrenz zu. Nicht nur in Städten wie Berlin oder Düsseldorf, auch in B-Städten wie Leipzig werden vermutlich Projekte folgen.

\*Genehmigung

**ABB. 4 PREISÜBERSICHT AUSGEWÄHLTER WOHN-TÜRME IN DEUTSCHLAND (STAND: Q3 2018)**



Quelle: Catella Research 2018

**ABB. 5: DIMENSIONEN EINES WOHN-TURMS**



Quelle: Catella Research 2018



ABB. 6: AUSWAHL AKTUELLER WOHNTURM-PROJEKTE IN DEUTSCHLAND (STAND: Q3 2018)

NAME	HÖHE IN M	BAUJAHR	STANDORT	MIETE/EIGENTUM	MIKROLAGE
Four Frankfurt 2	173	2021	Frankfurt am Main	E + M	Westend
Grand Tower	172	2019	Frankfurt am Main	Nur E	Europaviertel
Alexander- Berlin's Capital Tower	150	2019	Berlin	Nur E	Mitte
Henninger Turm	140	2017	Frankfurt am Main	E + M	Sachsenhausen
Four Frankfurt 3	120	2021	Frankfurt am Main	E + M	Westend
Upper Nord Tower	120	2020	Düsseldorf	E + M	Mörsenbroich
Gewa Tower	107	2017	Fellbach	Nur M	Stuttgarter Umland
Porsche Design Tower	100	2019	Frankfurt am Main	Nur E	Europaviertel
Tower 90	97	2018	Frankfurt am Main	Nur E	Europaviertel
Moritz	95	2020	Berlin	Nur M	Friedrichshain
Riverpark Tower	95	2021	Frankfurt am Main	22 (E)+ 34 (M)	Bahnhofsviertel
Max	85	2020	Berlin	185 E + 80 Serviced-Apartments	Friedrichshain
Stiftstraße 2	85	2020	Frankfurt am Main	Nur E	Innenstadt
Hochhaus Stiftstraße	80	–	Frankfurt am Main	–	Innenstadt
Kristall	72	2011	Hamburg	Nur E	Altonaer Holzhafen
Marco Polo	63	2010	Hamburg	Nur E	Hafencity
Living Levels	63	2015	Berlin	Nur E	Friedrichshain
Axis	61	2016	Frankfurt am Main	Nur E	Europaviertel
Grand Central Düsseldorf I – 3	60	2021 – 2023	Düsseldorf	E + M (teils auch gefördert)	City
Pandion D'Or	60	2015	Düsseldorf	53 (Genossenschaft) + 110 E	Derendorf
Win Win (3 Gebäudeeinheiten)	60	2020	Düsseldorf	E + M	Medienhafen
Cinnamon Tower and Pavilion	56	2015	Hamburg	Nur E	Hafencity
Stiftstraße 3	56	2020	Frankfurt am Main	Nur M	Innenstadt
Wohngebäude Baufeld 56	55	2021	Hamburg	M + E	Hafencity
Wohnturm Baufeld 57	55	2019	Hamburg	Genossenschaftswohnungen	Hafencity
Friends	53	2016	München	nur E	Neuhausen-Nymphenburg

Quelle: Catella Research 2018 / Skyscraper Center

Mit Standorten in 14 Ländern weltweit ist Catella führender Spezialist in Immobilieninvestitionen, Asset Management und Banking in Europa. Die Gruppe hat einen Umsatz von 211 Mio und verwaltet ein Vermögen von ca. 16 Milliarden SEK.

Catella ist in Nasdaq Stockholm im Mid-Cap-Segment gelistet.

catella.com

KONTAKTDATEN CATELLA:

**Dr. Thomas Beyerle**  
thomas.beyerle@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 220

**Sean Nolan**  
sean.nolan@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 275

KONTAKTDATEN CATELLA:

**Julia Laufer**  
julia.laufer@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 274

**Alexander Brune**  
alexander.brune@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 276