

Entwicklungen mit Perspektive

Wohnhochhäuser in Deutschland

Visualisierung Grand Tower



Investitionsmarkt Wohnhochhäuser

- 4 – 7 Wohnhochhäuser in Europa und Deutschland
- 8 – 9 Charakteristika und Typen aktueller Wohnhochhausprojektentwicklungen in Deutschland
- 10 – 13 Integration, Innovation und Nachhaltigkeit als Entwicklungsprinzipien
- 14 – 17 Vermarktung und Preise von Wohnhochhäusern
- 18 – 21 Top-12-Wohnhochhäuser in Deutschland
- 22 – 23 Fazit und Ausblick

*Entwicklungen mit
Perspektive*

Einleitung

Das jüngste Wachstum aller deutschen Großstädte stellt die Kommunen vor immer größere Herausforderungen. Neben der Schaffung von Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur ist vor allem die Bereitstellung von Wohnraum eine der Hauptaufgaben in den Städten.

Der signifikante Mangel an Wohnraum wird deutlich an den rapide sinkenden Leerstandsquoten. In fast allen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern gibt es so gut wie keinen Leerstand mehr. Vor diesem Hintergrund und den daraus resultierenden steigenden Mieten und Kaufpreisen gerät die Errichtung von Wohnhochhäusern immer mehr in den Fokus von Kommunen, Entwicklern und Investoren.

Traditionell ist das Image des Wohnhochhauses geprägt vom industriellen Wohnungsbau in sozial wenig durchmischten und integrierten Quartieren in den 1960er bis 1980er Jahren. Mit den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte vor allem in Asien und Amerika sowie einem Technologiewandel in der Architektur und der Haustechnik sind heutige Wohntürme state-of-the-art.

Sie sprechen verschiedenste Zielgruppen von geringen bis sehr hohen Einkommensklassen an, haben das Ziel einer hohen Integration in den Stadtraum u. a. durch moderne Mobilitätssysteme und werten bisher gewerblich genutzte Gebiete innerhalb von Städten auf, ohne Verdrängungsprozesse zu initiieren.

Auf der Basis von mehr als 20 europäischen und über 60 deutschen Projekten im Wohnhochhausbereich bietet dieser Report einen vergleichenden, wenn auch nicht vollständigen Überblick über Lagekriterien, Ausstattungsmerkmale und Zielgruppen in Bezug auf Nutzer und Investoren.

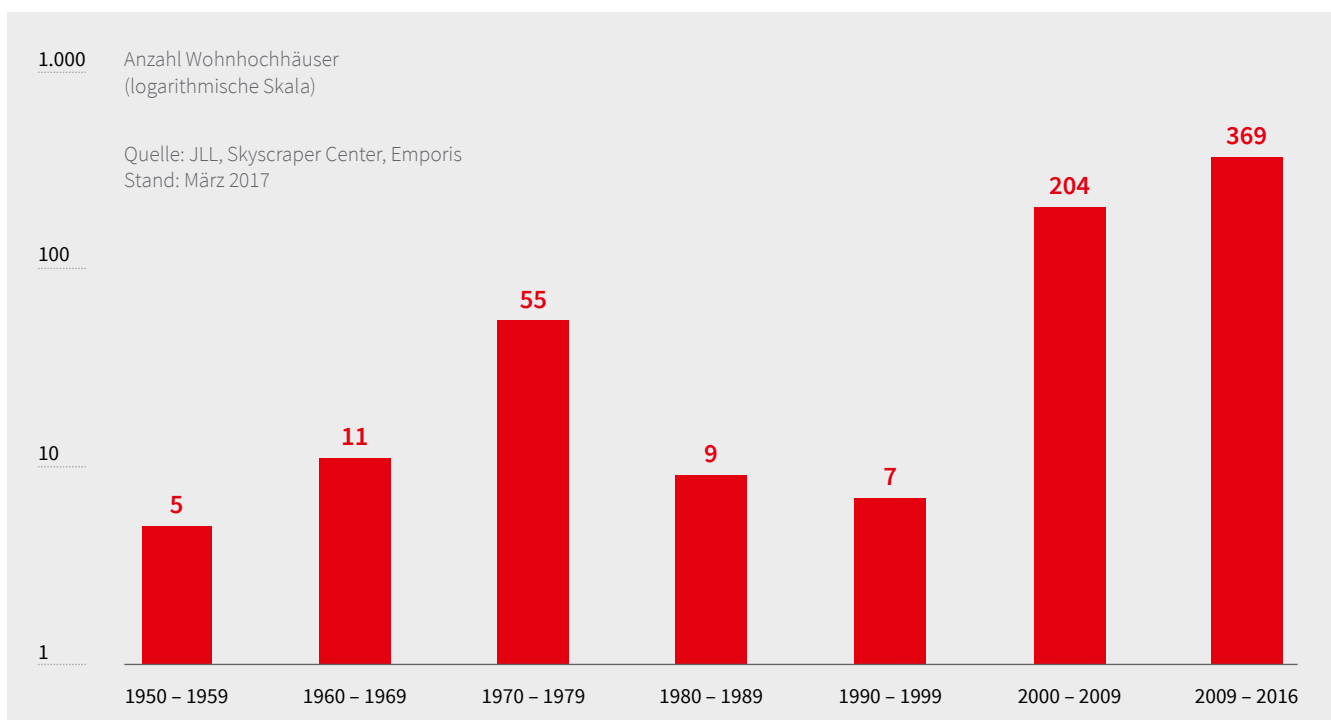
Wohnhochhäuser in Europa und Deutschland

Wohnhochhäuser sind in Europa keine Rarität: Laut der Website The Skyscraper Center wurden zwischen 1950 und 2016 fast 680 Wohnhochhäuser (> 50 m) errichtet, gut die Hälfte davon allerdings zwischen 2000 und 2016 in Russland (ca. 370). Betrachtet man nur Westeuropa – also ohne Russland, die Türkei und die Ukraine –, bleiben immerhin noch ca. 240 reine Wohntürme übrig. Und auch hier wurden die meisten Wohnhochhäuser nach der Jahrtausendwende erbaut.

In Deutschland hingegen sind über 50m hohe Wohnhochhäuser bisher weniger häufig. Dabei ist das Colonia-Haus mit etwa 150 m Höhe nicht nur das höchste reine Wohngebäude Deutschlands, sondern zählt auch generell zu den 20 höchsten Gebäuden des Landes. Zu den reinen Wohnhochhäusern kommen 20 weitere Hochhäuser mit teilweiser Wohnnutzung hinzu. Wie auch in anderen Ländern wurde bis zum neuen Hochhausboom der Jahrtausendwende eine Vielzahl der Wohnhochhäuser in den 1970er Jahren errichtet.

Wohnhochhäuser in Europa

> 50 m nach Baujahresklassen





Deutschlands höchste Wohnhochhäuser entstanden ab den 1970er Jahren

Name	Stadt	Höhe in m	Geschosse	Fertigstellung
Colonia-Haus	Köln	147	42	1972
Uni-Center	Köln	134	45	1973
Herkules-Hochhaus	Köln	102	31	1969
Mundsburg Tower	Hamburg	101	29	1973
Neckaruferbebauung Nord (1–3)	Mannheim	100	30	1982
Mundsburg Tower III	Hamburg	97	26	1974
Collini-Center	Mannheim	95	32	1975
Wintergartenhochhaus	Leipzig	95	32	1972
Olympia Tower	München	88	19	1972
Wohnheim der FH 1	Köln	85	21	-
Bonner Straße 211	Köln	76	26	1971
In der Kreuzau 2–4	Köln	73	23	1968
Kristall	Hamburg	72	20	2011
Wohnturm An der Schanz	Köln	70	23	1976
Marco Polo Tower	Hamburg	63	17	2010

Quelle: JLL, Skyscraper Center, Emporis

Das in anderen Teilen Europas bereits aufgekommene Revival von Wohntürmen erreicht mit einiger Verzögerung nun auch Deutschland. So gibt es zahlreiche Planungen von Hochhäusern jenseits der 50 und teilweise sogar auch über 100 m Höhe. Bis Ende 2016 wurden in den deutschen Met-

ropolen Berlin, Frankfurt a. M., München, Stuttgart und Düsseldorf mindestens 17 Wohnhochhäuser neu errichtet oder bestehende grundlegend saniert. Etwa 30 weitere Projekte sind bereits im Bau und fast 20 Projekte befinden sich in den „Big 7“-Städten im Planungsstadium.



Die Mehrheit der neuen Wohnturmprojekte wird auf ehemaligen Brachflächen realisiert und trägt so zur nachhaltigen Aufwertung der Stadträume bei.

Diese Zahlen machen deutlich, dass in Deutschland bereits seit einiger Zeit ein Umdenken in Bezug auf Wohnhochhäuser stattfindet. Und es deutet sich auch an, dass nach dem ersten Hoch des Wohnturmbaus in den 1970ern nun wieder ein Niveau erreicht wird, das den ersten Boom nicht nur übertrifft, sondern sich auch qualitativ von ihm unterscheidet. Dafür gibt es verschiedene, aufeinander aufbauende Gründe:

- **Das jüngste Revival der Stadt mit wachsenden Einwohnerzahlen:** Alle Städte über 500.000 Einwohner in Deutschland wuchsen seit 2011 zwischen 1 und 6%. In Summe sind das mehr als 500.000 Menschen bzw. ein Plus von 270.000 Haushalten. Diese Menschen brauchen Wohnraum.
- **Geringe Fertigstellungszahlen:** Gleichzeitig wurden in diesen Städten lediglich 150.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Wohnungsleerstand sank in dieser Zeit auf unter 2%, was hohe Knappheit signalisiert.
- **Zweistelliges Miet- und Kaufpreiswachstum:** Das Wohnungsdefizit äußert sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohnungen. So stiegen die Mieten zwischen 2011 und 2015 in den genannten Städten im Mittel um mehr als 20%, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sogar um mehr als 50%.

- **Umdenken der Stadtplaner und Planungsbehörden:** Bei deutschen Stadtplanungsverantwortlichen galt in den letzten Jahrzehnten die Prämisse des § 34 BauGB. Der besagt, dass „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, (sich) in die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen muss. Da die Bebauung vieler deutscher Städte aus ihrer Historie heraus und aus Brandschutzgründen eine Traufhöhe von 22 m nicht überschreiten durfte (Ausnahme: Frankfurt a. M.), wurden Wohnhochhäuser eher in besonders ausgewiesenen Arealen am Stadtrand errichtet. Das Umdenken der Planungsbehörden führte im letzten Jahr auf Initiative der derzeitigen Bauministerin Barbara Hendricks zu einer Novellierung des BauGB, in der eine höhere Bebauung in so genannten noch zu definierenden „urbanen Gebieten“ erlaubt werden soll.
- **Umnutzung innerstädtischer, ehemals gewerblich genutzter Brachen:** Bereits seit einiger Zeit werden ehemals gewerblich genutzte Gebiete in den Städten einer neuen Wohn- oder Mischnutzung zugeführt. Dazu zählen z. B. ehemalige Industrieareale sowie Bahn- oder Hafenanlagen. Für diese wurden bereits vor der BauGB-Novelle Bebauungspläne erstellt, die eine höhere Bebauung erlauben als bis zur Traufhöhe von 22 m.

Charakteristika und Typen aktueller Wohnhochhausprojektentwicklungen in Deutschland

Viele der neuen Projekte haben eines gemeinsam: Europa-weit sollen durch die Entwicklung von Wohntürmen bisher ungenutzte Areale in oder unweit der Innenstadt einer neuen, intensiveren Nutzung zugeführt werden. Im niederländischen Amsterdam etwa wird z. B. der Pontsteiger (90 m) auf einem ehemaligen Hafenaerial errichtet, ebenso wie der derzeit höchste Wohnturm Europas, der Turning Torso (190 m) im schwedischen Malmö.

Deutschland zieht dahingehend nach. Auf dem Gelände der Berliner Mediaspree werden die Türme Max und Moritz (86 und 96 m) errichtet und die Living Levels (63 m) wurden bereits 2015 fertiggestellt. Hier befand sich noch vor einigen Jahren der Osthafen der Stadt. In Frankfurts Europaviertel, einem ehemaligen Güterbahnhofareal, wird bis 2019 der Grand Tower (172 m) errichtet. Die HafenCityHamburg als ehemaliger Teil des Hamburger Hafens beherbergt den Marco Polo Tower (63 m). Das Entwicklungsareal für die Neuen Stadtquartiere Derendorf in Düsseldorf schließlich ist ein altes Bahnareal, wo nun u. a. die Türme Le Grand und Ciel et Terre (jeweils 60 m) entstehen sollen.

Andere Neuentwicklungen sind auf Arealen geplant, die zwar innerstädtisch liegen, deren Bebauung und Nutzung aber eher unspezifisch ist. Zu diesen zählt der Bereich rund um den Berliner Alexanderplatz. Dieser ist geprägt von den Rahmenbedingungen und Zielen des sozialistischen Städtebaus. Drei konkret geplante Wohnturmprojekte – der ABC Tower (150 m, von MonArch), Alexander Residential (150 m, von Hines) und GRANDAIR (65 m, von Kondor Wessels) – sollen die zentrale Lage am „Alex“ aufwerten. Diese Türme könnten der Auftakt zu einer Stadtquartiersentwicklung sein, auf die der Alexanderplatz seit fast 25 Jahren wartet. Seinerzeit wurde der Kollhoff-Plan entwickelt, der ca. 10 Hochhäuser mit 150 m Höhe vorsah, aber nie realisiert wurde.

Refurbishments sind eine weitere Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Hierbei wird der Baukörper fast vollständig abgerissen, lediglich das Tragwerk bleibt erhalten. So geschehen bei The Seven (54 m) in München. Hier dient aus baurechtlichen Gründen die Stahlkonstruktion des Maschinenurms des ehemaligen Heizkraftwerks als Basis für das neue Wohnensemble mit einem der höchsten Wohnhochhäuser in München.

Auch Büroobjekte werden mehr und mehr in Wohnraum umgewandelt. In Berlin soll sich am Halleschen Ufer das ehemalige Postscheckamt in den „Xberg Tower“ (89 m) verwandeln und der Steglitzer Kreisel (118 m) wird zum City Tower. In Köln befindet sich das BDI-Hochhaus (ca. 65 m) im Umbau zum „Flow Tower“ und auch das Frankfurter „Hochhaus am Park“ (96 m) wird bis 2019 zu einem Wohnturm modifiziert. Last but not least werden auch Wohnhochhäuser, an denen der Zahn der Zeit schon genagt hat, heute revitalisiert – wie zuletzt die Mundsborg Towers I und III in Hamburg oder der Olympia Tower in München.



Aktuelle Wohnhochhausprojekte in Deutschland

Revitalisierte Bestandswohntürme

- Mundsburg Tower Hamburg
 - Olympia Tower München
-

Umgenutzte Bürohochhäuser

- Xberg Tower Berlin
 - Flow Tower Köln (ehem. BDI-Hochhaus)
-

Neuentwicklungen in integrierten Lagen

- Grand Tower Frankfurt a. M.
 - Stiftstraße Frankfurt
 - The Seven München
-

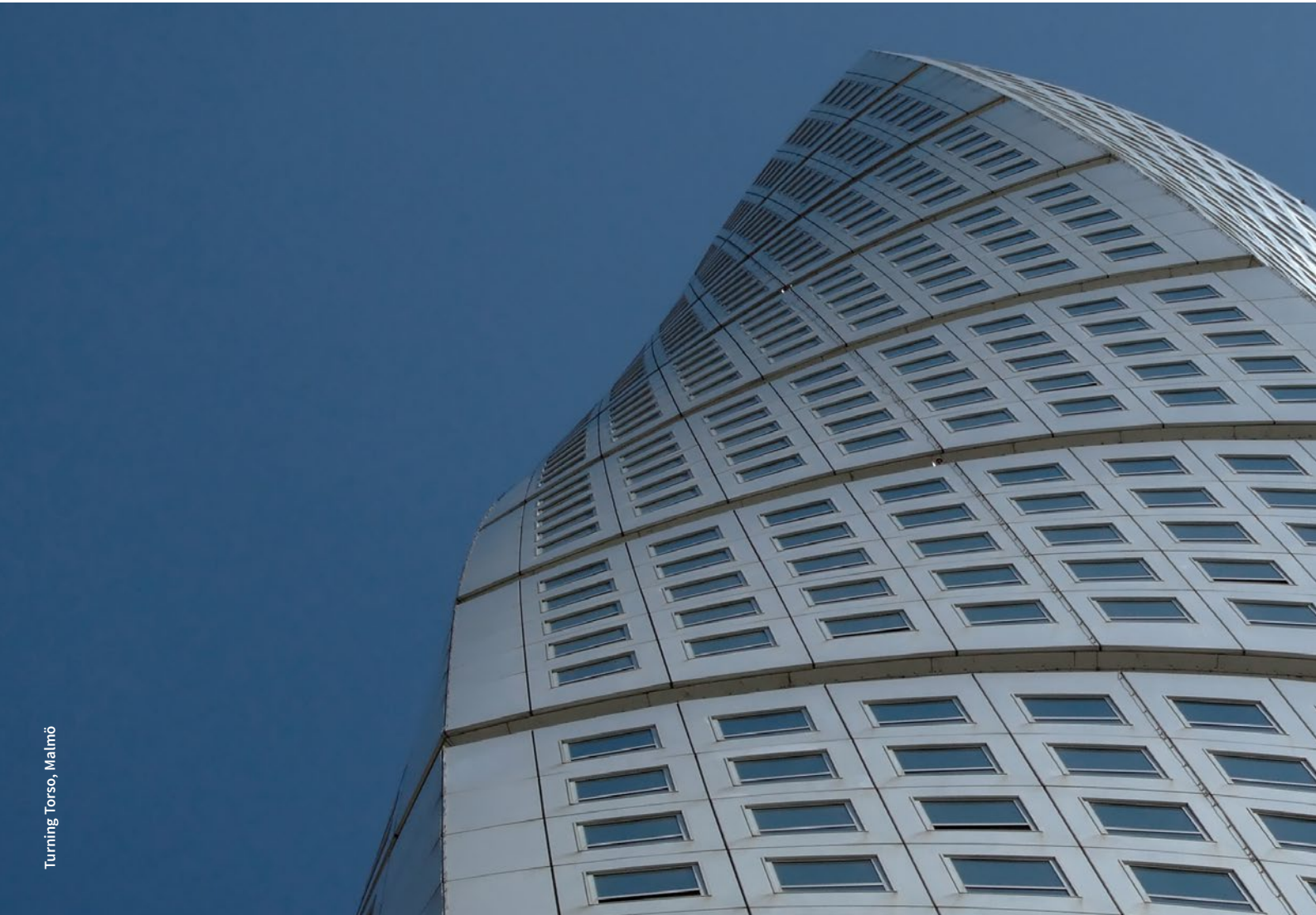
Neuentwicklungen in neuen Wohnquartieren

- Max und Moritz Berlin
 - Marco Polo Tower Hamburg
-

Solitäre

- Gewa-Tower Fellbach bei Stuttgart

Integration, Innovation und Nachhaltigkeit als Entwicklungsprinzipien



Turning Torso, Malmö

Heutige Wohntürme zeichnen sich maßgeblich durch Nachhaltigkeit, Integration und Innovation aus.

Seit einigen Jahren entwickeln sich Wohnhochhäuser von reinen Zweckbauten für möglichst viele Menschen hin zu architektonischen Schaufenstern, an denen neue Formen und Technologien erprobt werden. So ist der Turning Torso in Malmö mit 190 m Höhe der höchste Wolkenkratzer Skandinaviens und gilt mit seinen neun gedrehten Kuben als international herausragendes Beispiel für den dekonstruktivistischen Baustil.



In Deutschland ist man in Bezug auf Architektur und Design etwas zurückhaltender. Dennoch finden sich auch hierzulande einige innovative Projekte wie z. B. der Marco Polo Tower in der Hamburger HafenCity mit seinem modernen organischen Design oder auch der Gewa-Tower in Fellbach bei Stuttgart. Innovation findet sich aber nicht nur in der Architektur, sondern auch bei der Haustechnik. So erfolgt die Kühlung des Marco Polo Towers über Vakuumkollektoren, die die Sonneneinstrahlung mittels Wärmetauschern in Kälte umwandeln. Und auch geheizt wird mit Solarenergie.

Nachhaltigkeit als Prämisse beim Bau und im Betrieb ist den meisten heutigen Wohnhochhausprojekten ebenso gemein wie ihre integrierte Lage im Stadtraum. Die höhere Bauweise ermöglicht es, mehr Wohnungen auf geringerer Fläche zu realisieren. Gleichzeitig soll die Nähe der neuen gemischten Quartiere zu den Arbeitsstätten die Verkehrsbelastung verringern. Entsprechend können und müssen die neuen Wohnhochhäuser in Deutschland auch zu Piloten für neue nachhaltigere Verkehrskonzepte werden.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die vielen Menschen in den neuen Quartieren viel Verkehr verursachen. Im Quartier rings um den Henninger Turm leben laut Frankfurter Neuer Presse 2.000 Menschen – die Verkehrsinfrastruktur im Quartier ist aber, wie auch in anderen Städten, physisch begrenzt. Damit werden komplexe Lösungen essenziell, die alle Verkehrsträger beinhalten: vom motorisierten Individualverkehr über den öffentlichen Personennahverkehr bis hin zu ausreichenden Stellplätzen für Fahrräder sowie Car-sharing- oder Carpooling-Angeboten, die zusammen mit Lieferdiensten das Verkehrsaufkommen verringern sollen.

Kombination mehrerer Nutzungen

Ein Indikator für die Integration aktueller Wohnturmentwicklungen in bestehende Verkehrssysteme ist die Tatsache, dass die untersuchten 65 Projekte durchschnittlich nur 380 m von der nächsten S-Bahn-, U-Bahn- oder Tramhaltestelle entfernt sind. Bei etwa der Hälfte der Projekte beträgt diese Entfernung weniger als 300 m, bei einem Viertel sogar unter 200 m.

Wohnhochhäuser sind damit – anders als in früheren Jahren – nicht mehr als isolierte Solitäre, sondern als innerstädtisch integrierte Quartiere zu verstehen, die den Flächenverbrauch verringern und nachhaltige Lebensweisen fördern. Die Abkehr von monostrukturellen Nutzungen unterstützt zusätzlich den integrativen Charakter aktueller Wohnturmentwicklungen. Fast zwei Drittel der betrachteten Projekte sollen gemischt genutzt werden, ein Drittel weist sogar mehr als zwei Nutzungstypen auf, darunter auch soziale Nutzungen wie Kindergärten.



Amenities wie Kinos, Spa- und Wellnessbereiche sowie Dienstleistungsangebote steigern die Attraktivität von Wohntürmen für die Bewohner.

Insbesondere die zunehmend internationale Klientel erwartet einen hohen Ausstattungs- und Dienstleistungsstandard, wie er international üblich ist. Dies beinhaltet den Ansatz des „Vertical Living“ mit einem Angebot von Annehmlichkeiten („Amenities“) für alle Nutzerzielgruppen der Häuser.

Das Angebot des „Vertical Living“ orientiert sich an den Leistungen von Premiumhotels. Daher werden Wohnhochhäuser oft mit Hotels kombiniert, die nicht nur einen Concierge-Service sicherstellen, sondern auch Hausdienstleistungen wie Essens- und Wäscheservice anbieten können. Auf internationaler Ebene werden Kinos, Spa- und Wellnessbereiche, aber auch Konferenzbereiche in die Wohntürme integriert.

Dieser Ansatz steckt in Deutschland noch in den Kinderschuhen, sicherlich vor allem wegen der im internationalen Vergleich geringeren Bauhöhen und damit weniger Platzangebot in den Projekten. Denn die in Deutschland in Planung befindlichen Türme sind im Mittel lediglich 85 m hoch, während internationale Projekte oft erst bei 100 m Höhe anfangen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich auch in Deutschland eine höhere Dienstleistungstiefe in den Projekten wiederfinden wird, sobald sich das Konzept Wohnhochhaus hier etabliert hat.

Wohnen im Hochhaus als „Lifestyle“

Ein aktuelles Beispiel für ein deutsches Wohnhochhaus mit diversen „Amenities“ ist der Grand Tower in Frankfurt, der einmal das höchste Wohnhaus Deutschlands werden wird. In ihm sollen verschiedene exklusive Gemeinschaftsflächen das Leben im Hochhaus für die Nutzer noch attraktiver machen: So bietet der Grand Garden in der 7. Etage auf knapp 1.000 Quadratmetern zum Erholen nicht nur einen Loungebereich und ein Sun Deck mit bequemen Liegen, sondern auch Wasserflächen. Wer mag, kann auf einer Gemeinschaftsfläche in einer voll ausgestatteten Profiküche kochen und Gäste bewirten. Der Concierge-Service erledigt zu jeder Tages- und Nachtzeit persönliche Wünsche und Anliegen der Bewohner.

Und anders als in den Wohnhochhäusern früherer Tage sind offene Bereiche auch in hohen Bereichen üblich und auch nachgefragt. Die Sunset Terrace im Grand Tower in der 43. Etage bietet einen freien Blick über die Stadt. Im Projekt „Four“ auf dem ehemaligen Deutsche Bank-Areal, ebenfalls in Frankfurt, sollen in 25 m Höhe öffentliche Gärten entstehen. Und Wohnungen in Wohnhochhäusern ohne Balkone und Terrassen wären heute nicht mehr vermarktbar, da das Leben hier nicht mehr dem reinen Wohnen dient, sondern einen eigenen Lebensstil darstellt.



Visualisierung Grand Tower

Dabei versuchen sowohl Städte als auch Projektentwickler, sich dem Vorwurf zu entziehen, die neuen Wohntürme seien lediglich für eine kleine wohlhabende Gruppe konzipiert. Die Projekte sollen keine Gentrifizierungsprozesse initiieren und bestehende Nachbarschaften verdrängen, sondern im Gegenteil auch sozial integrieren. Ein Teil der Wohnungen im „Strandhaus 2017“ in Hamburg oder auch im „south one“ in München sollen mietpreisgedämpft angeboten werden und auch im bereits genannten Frankfurter Projekt „Four“ werden 30% der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Davon wiederum soll eine Hälfte auf klassische Sozialwohnungen und die andere Hälfte auf Bewohner von mittleren Einkommensklassen entfallen.

Vermarktung und Preise von Wohnhochhäusern



58 % Einzelverkauf



20 % Blockverkauf



22 % beides/unklar

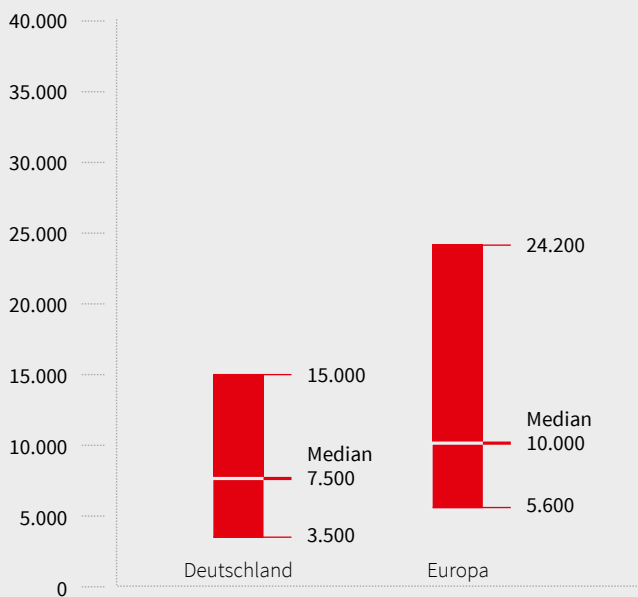


So wie Ausstattung und Design orientiert sich auch die Vermarktung von Wohntürmen an internationalen Trends.

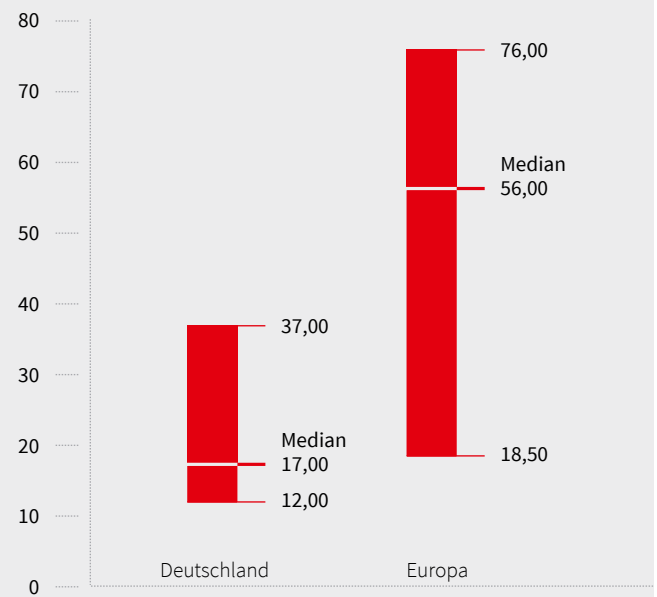
Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Wohnhochhäusern

Quelle: JLL, Stand: März 2017

Kaufpreisspanne, in €/m²



Mietpreisspanne pro Monat, in €/m²



Dabei finden bei Wohnhochhäusern zwei Vermarktungsarten Anwendung, die auch bei anderen Wohnprojekten Usus sind: der Blockverkauf oder der Einzelvertrieb. Der Blockverkauf an einen Endinvestor, z. B. in Form eines Forward Deals, ist in Europa insgesamt eher selten. In den Niederlanden und in Deutschland aufgrund des traditionell starken Vermietungsmarktes aber ist er relativ gebräuchlich. So wird derzeit bei etwa 20 Projekten ein Blockverkauf in Erwägung gezogen. Als potenzielle Globalinvestoren bei Blockverkäufen treten häufig deutsche Spezialfonds und Entwickler, die zusätzlich als Bestandshalter aktiv sind, auf sowie auch Fondsgesellschaften und professionelle Asset Manager.

Die weitaus üblichere Form der Vermarktung – sowohl international als auch speziell in Deutschland – ist jedoch der Einzelvertrieb der Wohnungen. Interessenten kommen häufig aus Asien oder den USA. Darüber hinaus erwerben Unternehmen häufig große Teile eines Wohnungsangebots oder mieten die Wohnungen als möblierte Apartments über eine dritte Betreibergesellschaft an.

In Deutschland werden Wohnungen in Wohntürmen im Mittel für ca. 9.000 €/m² vermarktet, die Hälfte der Wohnungen für maximal 7.600 €/m² und ein Drittel für bis zu 6.500 €/m². Es wird deutlich, dass die Entwickler ihre Zielgruppe vor allem bei wohlhabenden internationalen Nutzern sehen. Die Kaufpreise orientieren sich eindeutig am obersten Preissegment in den Städten. Zum Vergleich: Der aktuelle Spitzenpreis für Eigentumswohnungen liegt laut JLL Residential City Profile in der teuersten deutschen Stadt München bei über 9.000 €/m² und in Frankfurt bei etwa 7.000 €/m².



Bei Spitzenprodukten bewegt sich Deutschland mit 15.000 €/m² im Durchschnitt. Mittlere Kaufpreise über 10.000 €/m² sind in Wohntürmen eher die Ausnahme als die Regel. Im Vergleich zu den internationalen Wohnturmprojekten sind diese Preise sogar noch moderat. Bei der Auswertung von 15 Projekten in Großbritannien, den Niederlanden, Frankreich, Schweden und Polen werden im Mittel etwa 12.000 €/m² aufgerufen, bei einer Spanne zwischen 5.600 €/m² in Frankreich bis fast 25.000 €/m² in London.

Dass Wohnhochhäuser nicht nur als Luxusprojekte konzipiert werden, wird an den Mietpreisen deutlich, die für einzelne Wohnungen aufgerufen werden. So beginnt bei den angebotenen Mietwohnungen die Spanne in Deutschland bei 12,00 – 15,00 €/m² im Monat für mietpreisgedämpfte Wohnungen. Die obere Grenze liegt bei etwa 25,00 €/m² im Monat. Angesichts der Wohnungsspitzenmieten in München von fast 28,00 €/m² monatlich oder fast 20,00 €/m² im Monat in Frankfurt bilden die Mieten in Wohntürmen durchaus den Wohnungsmarkt der Stadt ab. Verglichen mit den aufgerufenen Mieten in Wohntürmen in verschiedenen europäischen Ländern können die deutschen Projekte mit moderaten Mietpreisen aufwarten. Jedoch werden durch die zu erwartende zunehmende Etablierung des Wohnens in Wohnhochhäusern in nächster Zeit auch die Preise weiter ansteigen und das Segment beginnt der Phase seiner Re-Etablierung in Deutschland zu entwachsen.

Die Baukosten für Wohntürme liegen zwischen 10 und 15% über den Ausgaben für traditionelle Mehrfamilienhäuser, begründet durch höhere Anforderungen beim Brandschutz, der Gründung und auch der Konstruktion. In Hochhäusern mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung können die Mehrkosten sogar bei über 50% über den normalen Baukosten liegen. Die höhere Attraktivität z. B. durch die oben beschriebenen Amenities in Wohnhochhäusern ermöglicht jedoch wesentlich höhere Verkaufspreise und eine beschleunigte Vertriebsgeschwindigkeit als bei anderen Wohnprodukten. Wohnungen in Hochhäusern zeichnen sich zudem durch gute Vermietbarkeit aus. Diese Aspekte machen eine Investition in Wohnhochhäuser lohnenswert.

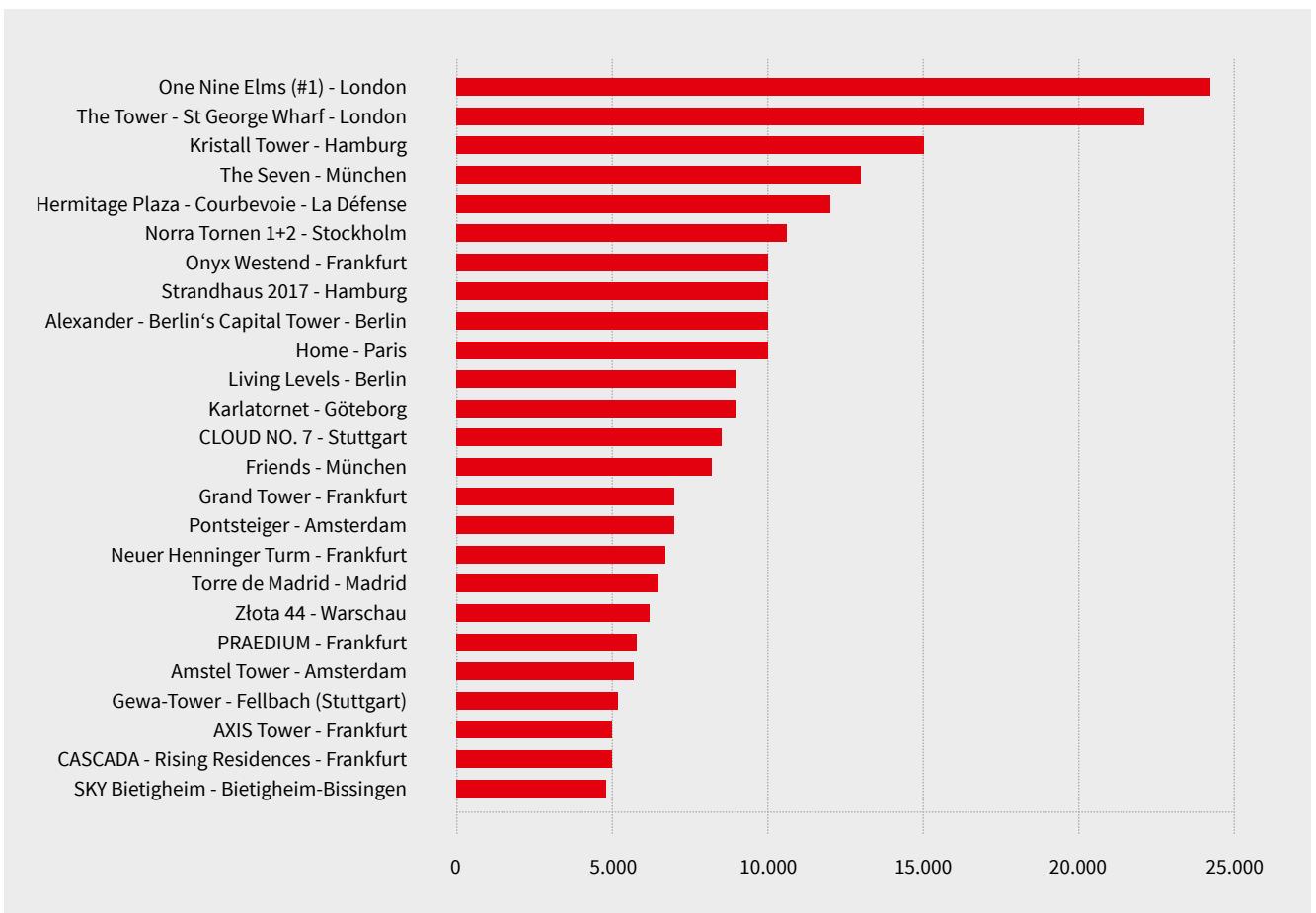
Im Vergleich zum internationalen Niveau sind die Kaufpreise von Wohnungen in Deutschland noch moderat.



Kaufpreise von Wohnungen in Wohnhochhäusern

Kaufpreise, gemittelt, in €/m²
in ausgewählten Projekten in Deutschland und Europa

Quelle: JLL, Stand: März 2017



Top-12-Wohnhochhäuser in Deutschland

Hamburg

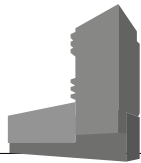
Marco Polo Tower



Fertigstellung	2010
Status	fertiggestellt
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	58
Geschosse	17
Höhe	63 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	Hochtief/DC Residential
Architekt	Behnisch Architekten
Kaufpreis Ø	8.500 €/m ²

Hamburg

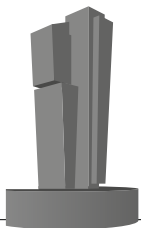
Adenauerallee 52–58



Fertigstellung	2019
Status	im Bau
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	113
Geschosse	17
Höhe	57 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb/Blockverkauf
Entwickler	ABG Gruppe
Architekt	Störmer Murphy and Partners
Wohnmiete Ø	17,65 €/m ²

Fellbach (Stuttgart)

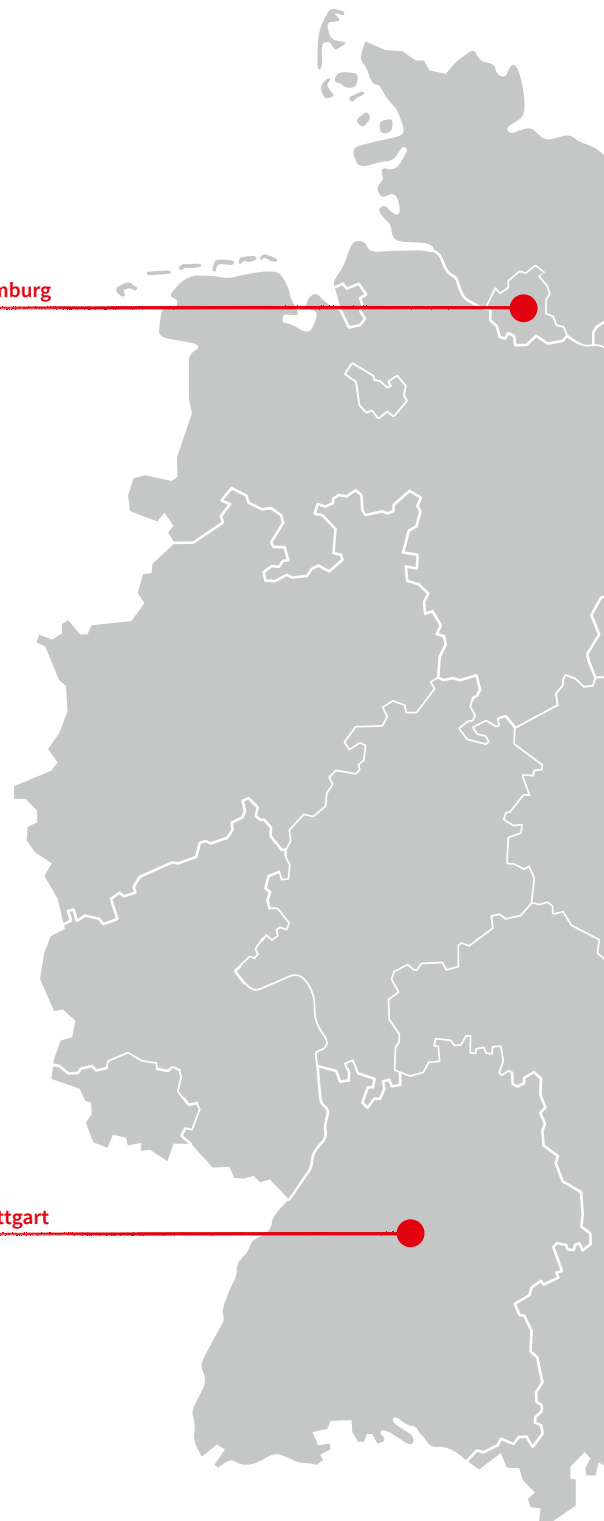
Gewa-Tower



Fertigstellung	2017
Status	im Bau
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	66
Geschosse	34
Höhe	107 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG
Architekt	wolf - Architekten / Ingenieure
Kaufpreis Ø	5.200 €/m ²

Hamburg

Stuttgart





München



München

Olympia Tower

Fertigstellung	2013
Status	fertiggestellt
Maßnahme	Totalsanierung
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	344
Geschosse	19
Höhe	88 m
Vertriebsart	Blockverkauf
Entwickler	Unternehmensgruppe Engelhardt
Architekt	
Wohnmiete Ø	37,00 €/m ²



München

Friends

Fertigstellung	2016
Status	fertiggestellt
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	260
Geschosse	15
Höhe	53 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	LBBW Immobilien
Architekt	Allmann Sattler Wappner Architekten
Kaufpreis Ø	8.200 €/m ²



München

The Seven

Fertigstellung	2013
Status	fertiggestellt
Maßnahme	Totalsanierung
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	56
Geschosse	15
Höhe	54 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	alpha invest Projekt/LBBW Immobilien
Architekt	Léon Wohlhage Wernick
Kaufpreis Ø	13.000 €/m ²



Berlin

Alexander - Berlin's Capital Tower

Fertigstellung	2019
Status	in Planung
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	447
Geschosse	37
Höhe	150 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	MonArch
Architekt	Ortner & Ortner
Kaufpreis Ø	10.000€/m²



Düsseldorf

Upper Nord Tower

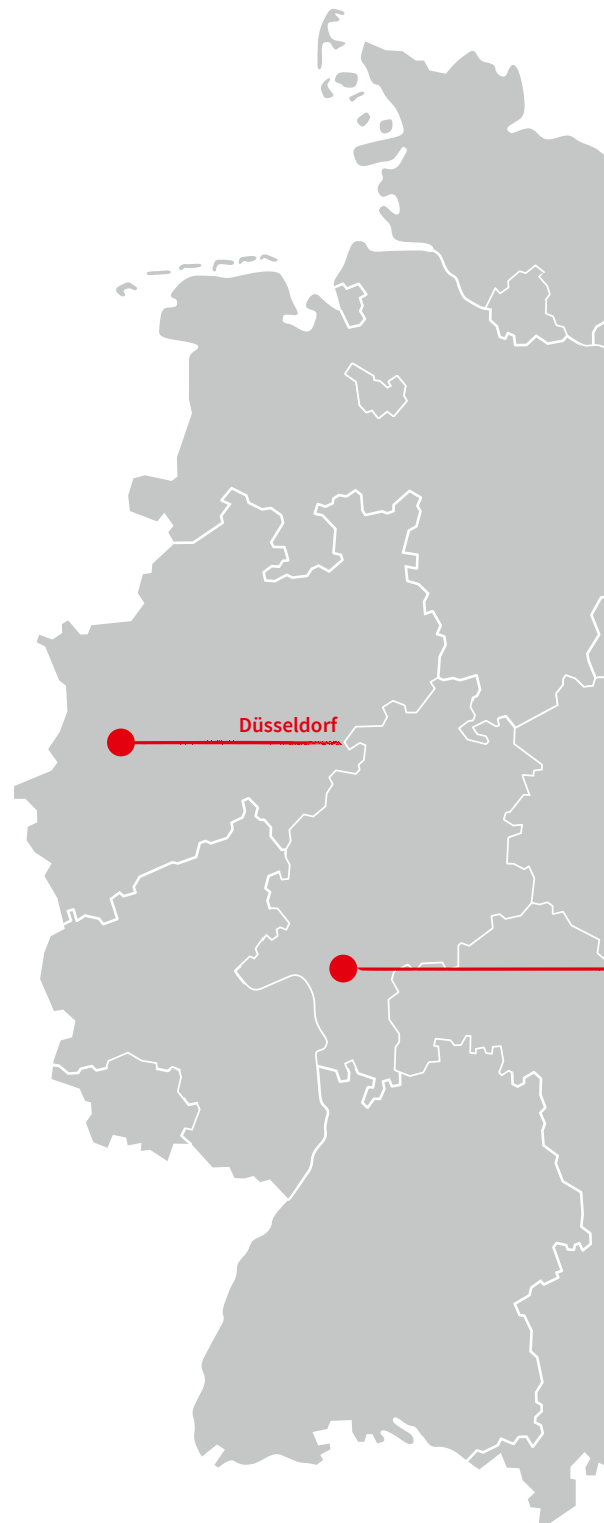
Fertigstellung	2020
Status	in Planung
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	> 400
Geschosse	35
Höhe	120 m
Vertriebsart	Blockverkauf
Entwickler	CG Gruppe
Architekt	Sauerbruch Hutton
Wohnmiete Ø	vertraulich

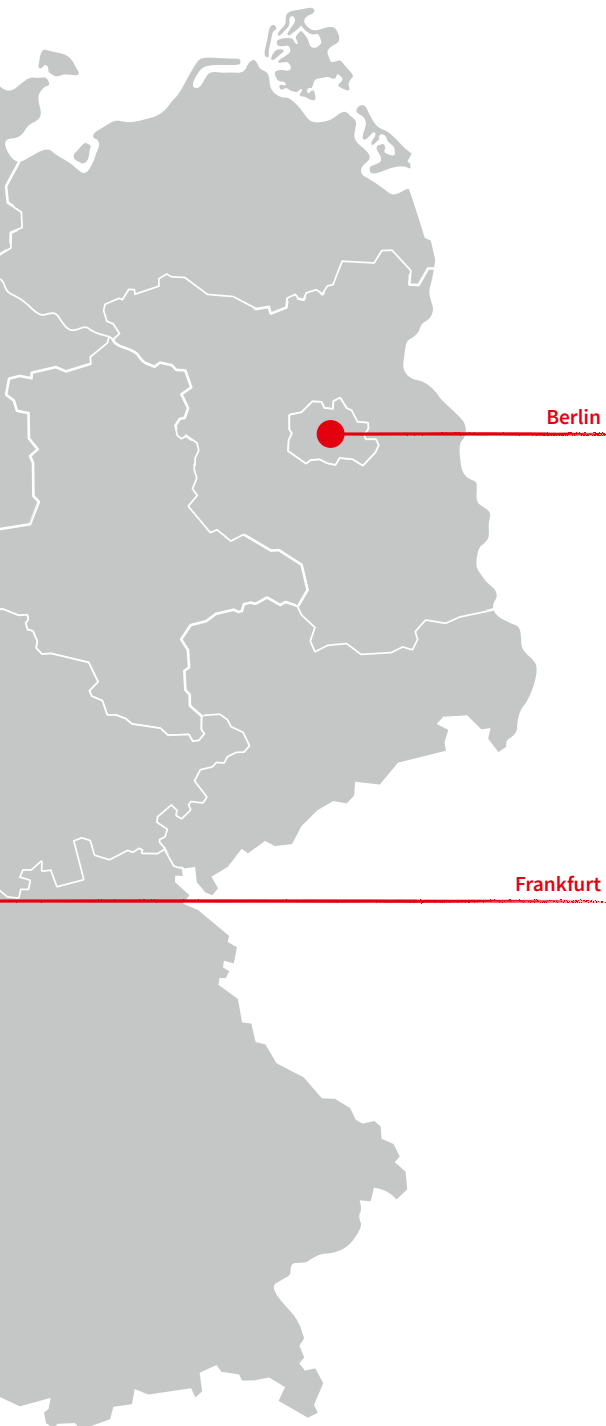


Düsseldorf

RHEIN740

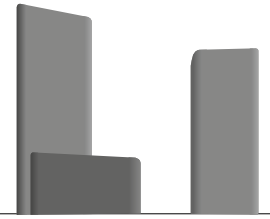
Fertigstellung	2019
Status	im Bau
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	65
Geschosse	19
Höhe	72 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	Düsseldorf Rheinblick GmbH
Architekt	J. MAYER H. und Partner, Architekten
Kaufpreis Ø	noch offen





Berlin

Max und Moritz



Fertigstellung	2019
Status	im Bau
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	Max 265/Moritz 201
Geschosse	Max 23/Moritz 26
Höhe	Max 86 m/Moritz 96 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb/Blockverkauf
Entwickler	Mikare
Architekt	Nöfer Architekten
Kaufpreis Ø	6.500 €/m ²

Frankfurt

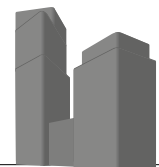
Grand Tower



Fertigstellung	2019
Status	im Bau
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	401
Geschosse	48
Höhe	172 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb
Entwickler	gsp Gesellsch. für Städtebau & Projektentw.
Architekt	Magnus Kaminiarz & Cie.
Kaufpreis Ø	7.800 €/m ²

Frankfurt

Stiftstraße 23–27



Fertigstellung	2020
Status	in Planung
Maßnahme	Neubau
Nutzung	Mischnutzung
Wohneinheiten	500
Geschosse	24
Höhe	85 m
Vertriebsart	Einzelvertrieb/Blockverkauf
Entwickler	Becken Development
Architekt	Magnus Kaminiarz & Cie.
Kaufpreis Ø	noch offen

Fazit und Ausblick

Wohntürme und Wohnhochhäuser erleben derzeit weltweit und nun auch in Deutschland ein Revival. Mit ein wenig Verzögerung gegenüber anderen europäischen Staaten befinden sich derzeit zahlreiche Projekte im Bau oder in der Planung.



Anders als noch in früheren Jahrzehnten dienen Wohnhochhäuser nicht mehr nur dem reinen Wohnzweck. Sie repräsentieren vielmehr einen modernen Lebensstil, der sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit und Integration in den Stadtraum und das städtische Leben orientiert. Sie unterliegen nicht mehr dem Paradigma der Trennung von Wohnen, Versorgen und Arbeiten, sondern sind im Gegenteil hinsichtlich ihrer Nutzungen diversifiziert und haben den Anspruch, sich insbesondere sozial und verkehrlich in die Stadt zu integrieren. Die in die Projekte eingebundenen Akteure – Kommunen, Entwickler, Investoren und Vermarkter – arbeiten

sehr eng zusammen mit dem Anspruch, soziale Segregation zu vermeiden, den Stadtraum durch die Entwicklung nachhaltig aufzuwerten und schließlich auch die verkehrliche Integration umweltfreundlich zu gestalten. Und auch wenn die deutschen Konzepte in Bezug auf technische Innovation und Amenities noch zurückhaltend sind, so ist es doch sehr wahrscheinlich, dass die Bedeutung des Wohnens in Hochhäusern in Deutschland in den nächsten Jahren rapide zunehmen wird und diese die Vielfalt des städtischen Wohnraumangebots bereichern werden.





*Achieve
Ambitions*

Kontakte

Thomas Zabel

Head of Residential Development
Germany
Berlin
+49 (0) 30 88 66 000
thomas.zabel@eu.jll.com

Dr. Konstantin Kortmann

Head of Residential Investment
Germany
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1390
konstantin.kortmann@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research
Germany
Hamburg
+49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

Sebastian Grimm

Team Leader Residential Valuation
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1196
sebastian.grimm@eu.jll.com

Roman Heidrich

Team Leader Residential Valuation
Berlin
+49 (0) 30 203980 106
roman.heidrich@eu.jll.com

Autor

Jirka Stachen

Research Manager
Berlin
+49 (0) 30 203980 151
jirka.stachen@eu.jll.com

jll.de Alle Informationen rund um JLL und unsere Dienstleistungen

jll.de/research Alle Research-Berichte zu aktuellen Marktzahlen und Spezialthemen

jll.de/investment Aktuelle Investmentangebote deutschlandweit

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2017.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.