
GRUNDLAGENSTUDIE „WOHNHOCHHAUS DEUTSCHLAND“

Vorgelegt von

Sition Property Marketing GmbH
OC&C Strategy Consultants GmbH
INNOFACT AG

Oktober 2015

Matthias Kutzscher

ist Geschäftsführer der Sition Property Marketing. Für nationale und internationale Projektentwickler, Bauunternehmen und Investmentgesellschaften entwickelt der Ökonom und Journalist Marketing- und Kommunikationsstrategien für den erfolgreichen Vertrieb von Immobilienprodukten und -angeboten. Kutzscher ist darüber hinaus Dozent für Marketing und Journalismus an verschiedenen Akademien und Fortbildungseinrichtungen.

Ole Philippsen

ist Geschäftsführer der Sition Property Marketing. Der Diplom-Kaufmann verantwortet bei der Agentur für integriertes Immobilien-Marketing mit Sitz in Düsseldorf und Berlin die Bereiche Kreation, Architektur, Markenkommunikation und Controlling. Schwerpunkt seiner Beratungs- und Entwicklungsarbeit sind innovative, kreative Markenkampagnen für Immobilienprodukte und -dienstleistungen.

Axel Schäfer

ist einer der verantwortlichen Partner für den Bausektor bei OC&C Strategy Consultants Deutschland. Er berät Unternehmen auf allen Stufen der Wertschöpfungskette „Bau“, für die er die unterschiedlichsten strategischen Fragestellungen bearbeitet – von der durchgängigen strategischen Neuausrichtung über Internationalisierungs- und Vertriebsstrategien sowie Einkaufs- und Marktbearbeitungsthemen bis hin zum Pricing.

Dr. Björn Reineke

ist einer der verantwortlichen Partner für den Bausektor bei OC&C Strategy Consultants Deutschland. Er unterstützt große und mittelständische Unternehmen bei der Erarbeitung und Implementierung innovativer Strategien und Geschäftsmodelle. Zusätzlich berät er Kunden dabei, die Schlagkraft in den Bereichen Marketing und Vertrieb zu steigern.

Karsten Polthier

ist Gründer und Sprecher des Vorstands der INNOFACT AG. Bei dem international tätigen Marktforschungsunternehmen verantwortet er die Bereiche Kundenbetreuung, Unternehmensstrategie, Kommunikation und Controlling. Ein Schwerpunkt seiner Arbeit ist die kontinuierliche Weiterentwicklung klassischer sowie neuer Marktforschungstools.

VORWORT

Das Wohnen im Hochhaus in Deutschland erlebt eine Renaissance: In einer ganzen Reihe von Metropolen wie München und Hamburg, aber auch in kleineren Städten wie Ingolstadt oder Fellbach entstehen derzeit moderne Wohnhochhäuser. Die Entwicklung unterscheidet sich fundamental von der Boomära des Hochhausbaus zwischen den 1960er und 1970er Jahren, als in Großsiedlungen an den städtischen Peripherien massiv Wohnraum geschaffen wurde. Heute wachsen schicke, nicht allzu hohe Gebäude mit Eigentumswohnungen zentral gelegen in den Himmel. Der rege Zuzug von Menschen in die Metropolregionen, die steigende Popularität der Innenstädte und die Flächenknappheit der Kommunen zwingen zur Verdichtung – und verhelfen dem Hochhaus zum Comeback. Noch zeigt sich der Trend vorsichtig: Planer, Projektentwickler und Investoren scheinen sich nicht sicher, wie die Bürger, wie die lokalen Immobilienmärkte die für hiesige Kernstädte eher untypische Gebäudeform aufnehmen.

Das ändert die Studie „Wohnhochhaus Deutschland“: Zum ersten Mal liefert eine Erhebung einen deutschlandweiten, repräsentativen Überblick über die Einstellungen der Bürger zum Wohnhochhaus und das potenzielle Marktvolumen. Auf der Basis einer umfangreichen Befragung von 2.009 Deutschen im August 2015 wurden Wanderungstrends ermittelt, das Image von Wohnhochhäusern abgeklopft sowie Wertungen abgefragt in Bezug auf Standorte, Ausstattungsmerkmale, innovative Gebäude- und Umwelttechnologien, alternative Hochhauskonzepte oder auch Erwartungen an kommunale Entscheider.

Die Umfrage belegt: Anders als etwa in den Wachstumsregionen Nordamerikas oder Asiens ist das Hochhaus bei uns keine breit akzeptierte Wohnform. Viele Deutsche gehen aber davon aus, dass in den kommenden Jahren immer mehr Wohnhochhäuser bei uns gebaut werden. Zudem können sich rund 16 Prozent der Bürger vorstellen, selbst in einem Wohnhochhaus zu leben. Rechnet man die knapp vier Prozent der Bürger hinzu, die bereits in einem Hochhaus wohnen und sich eigenen Angaben zufolge mehrheitlich wieder dafür entscheiden würden, offenbart sich nicht nur ein Imagewandel, sondern auch eine möglicherweise neue Sicht auf Deutschlands Städte der Zukunft.

Von den über 800 statistischen Einzelauswertungen der Umfrage „Wohnhochhaus Deutschland“ werden in der vorliegenden Studienpublikation über 70 ausführlich mit Grafiken, Tabellen und Erklärungstexten präsentiert. Parallel erläutern Stadtplaner, Projektentwickler, Architekten und Investoren in Interviews, Kommentaren und Statements, wie sie das Thema einschätzen. Die erstmals erhobene Bürgermeinung sowie die exklusiven Einschätzungen von Marktteilnehmern zeichnen ein vielfältiges Bild des Status und der Perspektiven, die Wohnhochhäuser in Deutschland besitzen.

Wir wünschen eine angeregte Lektüre.

Die Autoren der Studie

| | |
|--|----|
| Die Autoren | 3 |
| Vorwort | 4 |
| Ergebnisse kompakt | 8 |
| Einführung: Zukunft Stadt – Perspektive Wohnhochhaus | 10 |

KAPITEL 1

| | |
|--|----|
| Städte unter Druck – Weiter steigender Zuzug | 15 |
| Jeder zweite Deutsche will bis 2025 umziehen | 17 |
| Wachstum konzentriert sich | 18 |
| Boom-Towns: Welche Städte die Menschen anziehen | 19 |
| Umzugsbereite schätzen Wohnhochhaus | 20 |
| Lebensqualität entscheidend für Mobilität | 21 |
| Vor allem Jüngere unzufrieden mit Wohnsituation | 21 |
| Umzugswillige suchen kleinere Wohnungen | 22 |
| Das Interview | 22 |
| <i>Jörg Heinrich Penner, Baudezernent in Hamburg-Harburg, fordert für Wohnhochhäuser den Passivhaus-Standard und barrierefreie Flächen</i> | |
| Investment und Mieten im Trend | 23 |

KAPITEL 2

| | |
|--|----|
| Perspektive Wohnen – Wunsch kontra Realität | 25 |
| Wunschtraum Einfamilienhaus | 27 |
| Imagewandel bei Wohnhochhäusern | 28 |
| Männer sind Hochhaus-Fans | 29 |
| Städte haben kaum Flächenpotenziale | 29 |
| Das Interview | 30 |
| <i>Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin Berlin, über den Imagewandel von Hochhäusern, bezahlbares Wohnen und Wünsche an Projektentwickler</i> | |
| Berliner finden Hochhaus-Trend besonders positiv | 31 |
| Wohnungsknappheit zentraler Grund für Zuspruch | 32 |
| Unpersönliche Wohnsituation schreckt Menschen ab | 32 |
| Zielgruppen: Luxus und bezahlbar im Fokus | 33 |

KAPITEL 3

| | |
|---|----|
| Standort Kernstadt – Hochhaus erlebt Imagewandel | 35 |
| Hoch hinaus interessant für viele | 37 |
| Bürgermeinung: Wohnhochhäuser gehören in die Innenstadt | 38 |
| Generationen bei Standortfrage weitgehend einig | 39 |
| Hochhaus-Erfahrungen prägen regionale Einstellung | 40 |
| Hochhaus-Gegner: fehlender Freiraum größtes Hindernis | 41 |
| Neubau nebenan: für fast jeden Vierten kein Problem | 42 |
| Beseitigung von Wohnraumangel wichtig | 43 |
| Ästhetische Aspekte Hauptgrund für Ablehnung | 43 |
| Neue Wohnhochhäuser: Widerstand nicht ausgeschlossen | 44 |
| Das Interview | 44 |
| <i>Frank Berlepp, Geschäftsführer LBBW Immobilien Management GmbH</i> | |
| <i>„Wohntürme erhöhen das Raumangebot“</i> | |
| Neue Wohntürme: wenigste Gegenwehr in Bremen | 45 |

KAPITEL 4

| | |
|--|----|
| Status Hochhausbewohner – Zielgruppen im Blick | 47 |
| Wohnen: Wo sich die Deutschen wohlfühlen | 49 |
| Wie die Deutschen wohnen | 50 |
| Kosten vor Lage und Ausblick | 51 |
| Singles und Geschäftsführer favorisieren hohe Türme | 52 |
| Mischnutzung ist eher selten | 53 |
| Gern wieder in ein Wohnhochhaus | 54 |
| Bewohner Hochhäuser: ausgeprägte Empfehlungsrate | 55 |
| Das Interview | 55 |
| <i>Dr. Bernhard Scholz, Vorstandsmitglied pbb Deutsche Pfandbriefbank, über den Markt und die Finanzierung von Wohnhochhäusern</i> | |

KAPITEL 5

| | |
|--|----|
| Erwartungen Wohnhochhaus – Was Interessenten wollen | 57 |
| Wohnhochhäuser: Skepsis beim Marktvolumen | 59 |
| Kosten Wohnhochhäuser: relativ präzise Schätzung | 60 |
| Hoch oben wird als Luxus akzeptiert | 61 |
| Jüngere zahlen weniger | 62 |
| Hamburger zahlen am meisten | 63 |
| Hochhaus: die bevorzugten Etagen | 65 |
| Gute Infrastruktur entscheidend bei Lage | 66 |
| Bewohner wünschen gute Technik und Intimität | 67 |
| Energieeffizienz und natürliches Licht wichtig | 68 |
| Von Innen nach Außen leben | 69 |
| Ausstattungsünsche nach Geschlecht und Alter | 70 |
| Das Interview | 71 |
| <i>Dietmar Zwipp, Associate Partner, und Iris Kosubek, Projektpartnerin, Drees & Sommer: „Europaviertel in Frankfurt kann Referenz für Verdichtung werden“</i> | |

KAPITEL 6

| | |
|--|----|
| Mega-Trend Nachhaltigkeit – Deutschland denkt grün | 73 |
| Innovationen: Wissen ist ausgeprägt | 75 |
| Aufenthaltsqualität wichtig | 77 |
| Ältere legen größeren Wert auf Aufenthaltsqualität | 78 |
| Innovations-Kenntnisse variieren nach Alter | 79 |
| Innovationen: Chancen aus Kundensicht | 80 |
| Innovationen: Spezialwissen bei Hochhaus-Fans | 81 |
| Innovationen: Viele würden Aufpreis akzeptieren | 82 |
| Das Interview | 83 |
| <i>Martin Oster, Büroleiter Frankfurt KSP Jürgen Engel Architekten „Fassaden bieten Raum für mehr Effizienz“</i> | |
| Innovationen: divergente Preissensibilität bei Altersgruppen | 84 |
| Innovationen: ähnliche Preissensibilität bei Berufsgruppen | 85 |
| Projektbeispiel „vertikaler Wald“ – hängende Gärten in Mailand | 86 |
| Das Interview | 87 |
| <i>Claus Stadler, Geschäftsführer STRAUSS & PARTNER Development, über Wiener Hochhaus-Trends</i> | |

KAPITEL 7

| | |
|---|-----|
| Konzept vertikale Dörfer – Funktionen stapeln | 89 |
| Wohnhochhäuser: hybride Nutzung kommt an | 91 |
| Hamburger setzen auf vertikale Dörfer | 92 |
| Hochhaus-Fans schätzen Mischnutzung | 93 |
| Wie Mischnutzung Wohnungswahl beeinflusst | 93 |
| Besser Verdienende favorisieren „vertical villages“ | 94 |
| Alles vor Ort ist ein wichtiges Argument | 95 |
| Mischnutzung: Viele fürchten Lärm und Unruhe | 95 |
| Das Interview | 96 |
| <i>Dr. Martin Irle, Senior Consultant Cushman Wakefield, über Mikroapartments in Hochhäusern, Mischnutzungs-Konzepte und Finanzierungsaspekte</i> | |
| Mischnutzung: Einkauf, Apotheke und Ärzte wichtig | 97 |
| Hochhaus im Quartier: Favorit der Deutschen | 98 |
| Hochhaus im Quartier: Optik wichtiges Argument | 98 |
| Umnutzung erhält positive Wertung | 99 |
| Gründe für Umnutzung: weniger Abriss – mehr Wohnraum | 100 |
| Hochhaus für mehrere Generationen kommt gut an | 101 |
| Mehrgenerationen-Wohnhochhaus: Interesse nach beruflicher Situation | 102 |
| Projektbeispiel hybride Nutzung: „The Interlace“ in Singapur | 103 |

KAPITEL 8

| | |
|---|-----|
| Fokus Stadtentwicklung – Kommunale Verantwortung | 105 |
| Mehrheit eher zufrieden mit Wohnraum-Entwicklung | 107 |
| Auf dem Land sind Bürger besonders zufrieden | 108 |
| Hohe Mieten zentraler Grund für Unzufriedenheit | 108 |
| Bürgererwartung: Mobilitätssysteme vor Umnutzung | 109 |
| Bürger wünschen sich preiswerten Wohnraum in Hochhäusern | 110 |
| Das Interview | 111 |
| <i>Olaf Cunitz, Bürgermeister und Baudezernent Frankfurt, über neue Hochhaus-Projekte in der Mainmetropole, die Sozialquote für neue Gebäude und den Wunsch nach Aktivhäusern</i> | |
| Bürger wollen Revitalisierung und öffentliche Räume | 112 |
| Das Interview | 112 |
| <i>Hieronymus Hager, CEO 6B47 Real Estate Investors Germany, über liquide Märkte, Stuttgarter Hochhaus-Perspektiven und fehlenden kommunalen Rückenwind</i> | |
| Neue Wohnhochhäuser: Bürger wollen informiert werden | 113 |
| Neue Wohnhochhäuser: Ältere klar für mehr Kommunikation | 114 |
| Alle Berufsgruppen für Information und Beteiligung | 114 |
| Neue Wohnhochhäuser: Bremer am wenigsten für Reglementierung | 115 |
| Hintergrund: Bauzulieferindustrie – Motor für Innovationen | 116 |
| Über die Studie | 120 |
| Stichproben im Detail | 122 |
| Über Sition Property Marketing | 124 |
| Über OC&C Strategy Consultants | 125 |
| Über INNOFACT | 126 |
| Impressum | 127 |

27 | WIE DIE DEUTSCHEN WOHNEN

Einfamilienhaus kontra Mehrfamilienhaus: Das sind die beiden dominanten Wohnformen in Deutschland. Aber laut der repräsentativen Studie „Wohnhochhaus Deutschland“ leben mit 25,1 Prozent etwas mehr Bürger in frei stehenden Einfamilienhäusern als in Gebäuden mit fünf bis acht Wohnungen (23,0 %). Auf Position drei des Rankings folgt das Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Parteien (15,8 %). In Wohnhochhäusern mit sieben und mehr Etagen hat die Umfrage einen Wert von 3,3 Prozent ergeben. Das zeigt: Die Republik ist bislang kein Land der Wohnhochhäuser. Typischerweise wohnen eher jüngere Leute sowie Menschen zwischen 30 und 49 Jahren im Wohnhochhaus. Und in Ostdeutschland liegt der Wert mit 6,3 Prozent deutlich über den Vergleichsdaten etwa von Süddeutschland (2,3 %) oder Norddeutschland (3,4 %).

Bitte geben Sie an, wie Sie heute wohnen:

| | Total | Geschlecht | | Alter | | | Region | | | |
|---|-------|------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|-------|-------|-------|
| | | männlich | weiblich | 18 bis 29 Jahre | 30 bis 49 Jahre | 50 bis 69 Jahre | West | Ost | Süd | Nord |
| In einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Parteien | 15,8% | 16,1% | 15,4% | 18,9% | 14,5% | 12,0% | 19,6% | 9,5% | 18,0% | 11,1% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 5 bis 8 Parteien | 23,0% | 23,1% | 23,0% | 24,3% | 21,5% | 24,7% | 24,4% | 21,3% | 23,6% | 21,4% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 9 bis 12 Parteien | 10,6% | 11,4% | 9,7% | 11,7% | 10,5% | 8,0% | 8,5% | 19,0% | 8,8% | 7,7% |
| In einem „Wohnblock“ mit mehr als 12 Parteien | 7,0% | 8,2% | 5,8% | 9,2% | 5,3% | 6,8% | 4,8% | 14,0% | 5,2% | 6,5% |
| In einem Hochhaus mit 7 bis 10 Etagen | 1,9% | 2,0% | 1,9% | 2,8% | 1,6% | 0,9% | 1,8% | 3,0% | 1,4% | 1,9% |
| In einem Hochhaus mit 11 bis 20 Etagen | 1,0% | 1,0% | 1,1% | 0,5% | 1,4% | 1,2% | 0,7% | 2,8% | 0,3% | 0,9% |
| In einem Hochhaus mit über 20 Etagen | 0,3% | 0,5% | 0,2% | 0,1% | 0,5% | 0,3% | 0 | 0,5% | 0,5% | 0,6% |
| In einer Doppelhaushälfte | 7,4% | 6,6% | 8,1% | 6,2% | 7,9% | 8,6% | 8,0% | 4,3% | 9,0% | 6,8% |
| In einem Reihenhaus | 5,6% | 5,5% | 5,7% | 4,1% | 6,8% | 5,9% | 6,1% | 3,0% | 6,6% | 6,2% |
| In einem frei stehenden Einfamilienhaus | 25,1% | 23,0% | 27,2% | 20,7% | 28,1% | 26,9% | 23,9% | 20,1% | 24,8% | 34,4% |
| Sonstige Wohnmöglichkeit | 2,2% | 2,6% | 1,8% | 1,6% | 1,8% | 4,6% | 2,3% | 2,5% | 1,7% | 2,5% |
| In einem Hochhaus mit 7 Etagen und mehr | 3,3% | 3,5% | 3,2% | 3,4% | 3,6% | 2,5% | 2,5% | 6,3% | 2,3% | 3,4% |

»QUALITÄTVOLLE GEBÄUDE SIND BEREICHERUNG«

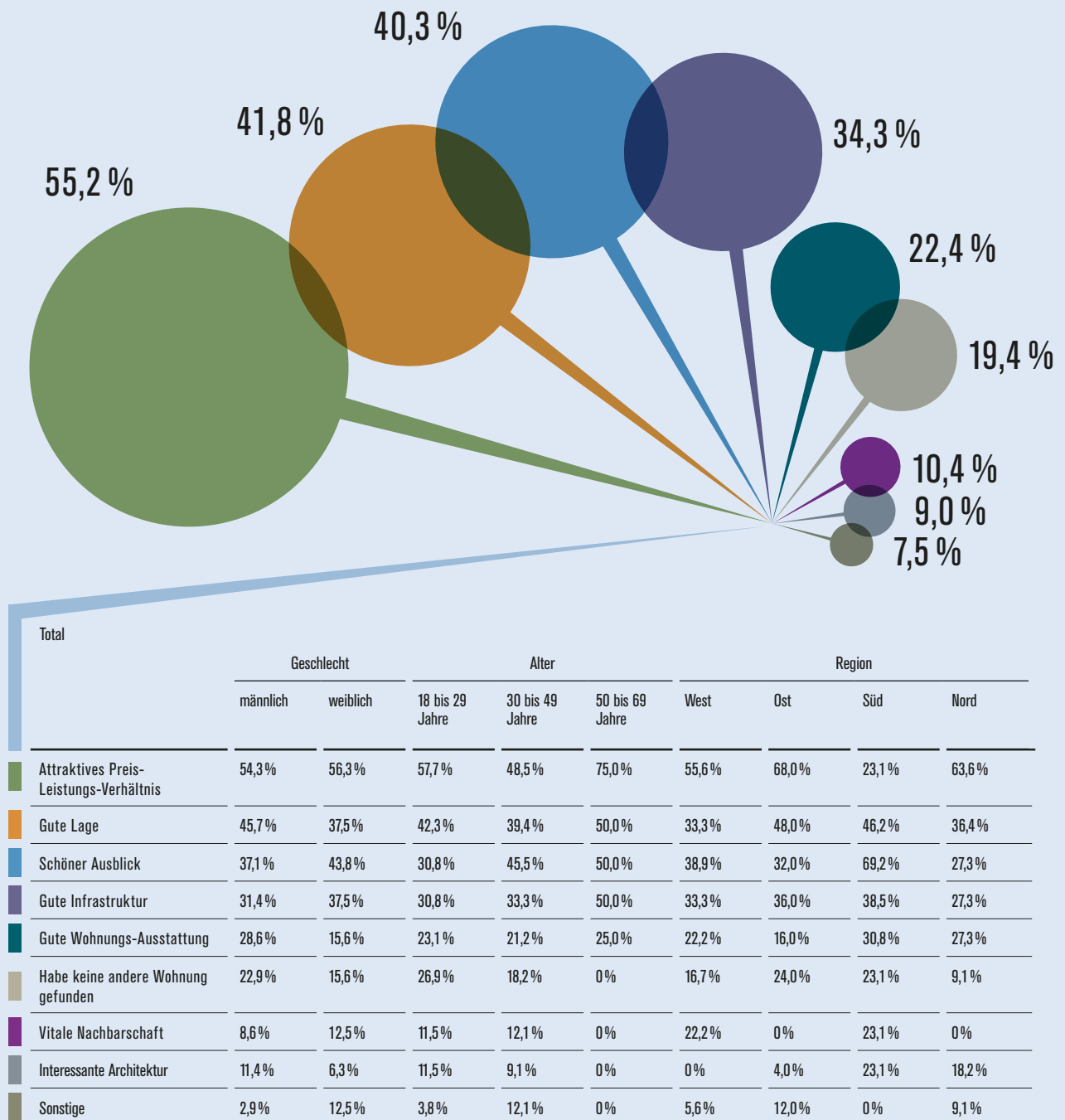
»Guter Städtebau umfasst eine Vielzahl von Faktoren. Neben einer qualitativollen Architektur sind die Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes, eine wohnungsnaher Versorgung und gute Erreichbarkeit von besonderer Bedeutung. Das heißt für das Wohnhochhaus: An integrierten Standorten sind qualitativolle Gebäude eine nachhaltige Bereicherung des Angebots.«

DR. GREGOR BONIN Baudezernent Stadt Düsseldorf

28 | KOSTEN VOR LAGE UND AUSBLICK

Werden die Bewohner von Hochhäusern nach den Gründen für ihre Wahl befragt, stehen vier Aspekte weit vorn: An Position eins wird mit 55,2 Prozent ein „attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis“ genannt. Auf dem nächsten Platz folgt mit 41,8 Prozent die „gute Lage“. Mit 40,3 Prozent erreicht der „schöne Ausblick“ Rang drei. Und die „gute Infrastruktur“ erhält eine Wertung in Höhe von 34,3 Prozent. Architektonische Highlights scheinen bislang in der deutschen Hochhauskultur nicht verankert. Nur neun Prozent der Befragten sagen, dass das Design des Gebäudes ein wichtiger Grund für ihre Wohnwohl gewesen ist.

Aus welchem Grund haben Sie sich für das Wohnen in einem Hochhaus entschieden?



29 | SINGLES UND GESCHÄFTSFÜHRER FAVORISIEREN HOHE TÜRME

Einkommensstarke Menschen sind besonders von Wohntürmen begeistert, das zeigt laut Projektentwicklern derzeit die Nachfrage. Die Hochhaus-Studie belegt genau diese Annahme: Von den befragten Firmeninhabern und Geschäftsführern leben bereits 2,5 Prozent in einem Skyscraper mit mehr als 20 Etagen. Weniger interessant für dieses Klientel scheinen Hochhäuser mit sieben bis 20 Etagen zu sein. Insgesamt zeigt der Status quo: Derzeit leben vor allem Singles in Wohnhochhäusern.

Bitte geben Sie an, wie Sie heute wohnen:

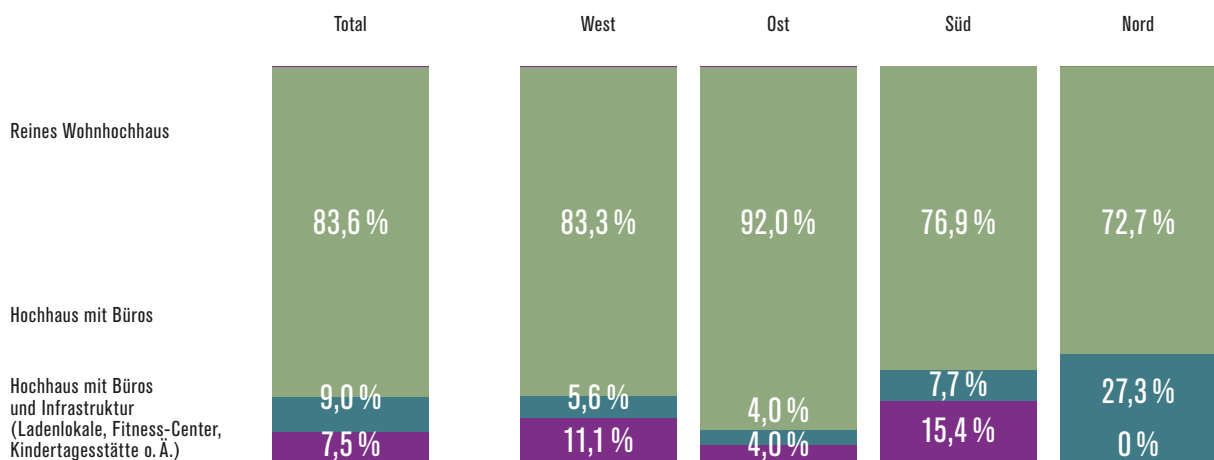
| | Total | Selbstständig | Inhaber/ Geschäftsführer | Leitender Angestellter oder Beamter des höheren oder gehobenen Dienstes | Nichtleitender Angestellter oder Beamter des mittleren oder einfachen Dienstes | Facharbeiter mit abgelegter Prüfung | Sonstiger Arbeiter | Derzeit nicht berufstätig | Rentner/in bzw. Pensionär/in |
|---|-------|---------------|-----------------------------|--|---|--|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| In einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Parteien | 15,8% | 12,0% | 12,5% | 17,5% | 16,2% | 20,0% | 19,4% | 14,2% | 11,9% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 5 bis 8 Parteien | 23,0% | 22,8% | 27,5% | 17,5% | 24,1% | 25,0% | 21,1% | 22,8% | 26,6% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 9 bis 12 Parteien | 10,6% | 8,7% | 12,5% | 12,1% | 10,3% | 10,5% | 10,6% | 10,6% | 10,2% |
| In einem „Wohnblock“ mit mehr als 12 Parteien | 7,0% | 4,9% | 2,5% | 3,8% | 7,0% | 7,3% | 12,8% | 8,9% | 7,2% |
| In einem Hochhaus mit 7 bis 10 Etagen | 1,9% | 1,1% | 0% | 1,0% | 1,5% | 1,4% | 2,8% | 4,5% | 2,4% |
| In einem Hochhaus mit 11 bis 20 Etagen | 1,0% | 0,5% | 0% | 1,0% | 0,4% | 0,9% | 2,2% | 1,2% | 2,0% |
| In einem Hochhaus mit über 20 Etagen | 0,3% | 0,5% | 2,5% | 0% | 0,8% | 0,5% | 0% | 0% | 0% |
| In einer Doppelhaushälfte | 7,4% | 8,7% | 10,0% | 9,2% | 6,8% | 7,7% | 3,3% | 7,7% | 7,2% |
| In einem Reihenhaushaus | 5,6% | 7,6% | 5,0% | 6,4% | 6,4% | 4,1% | 2,8% | 4,5% | 6,1% |
| In einem frei stehenden Einfamilienhaus | 25,1% | 30,4% | 25,0% | 30,6% | 25,2% | 21,4% | 21,7% | 23,2% | 22,2% |
| Sonstige Wohnmöglichkeit | 2,2% | 2,7% | 2,5% | 1,0% | 1,5% | 1,4% | 3,3% | 2,4% | 4,1% |
| In einem Hochhaus mit 7 Etagen und mehr | 3,3% | 2,1% | 2,5% | 2,0% | 2,7% | 2,8% | 5,0% | 5,7% | 4,4% |

| | Ledig – mit Partner/in im Haushalt | Ledig – ohne Partner/in im Haushalt | Verheiratet | Geschieden/ verwitwet – mit Partner/in im Haushalt | Geschieden/ verwitwet – ohne Partner/in im Haushalt | Keine Angaben |
|---|--|---|-------------|---|--|---------------|
| In einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Parteien | 21,5% | 14,0% | 12,7% | 18,4% | 18,7% | 17,6% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 5 bis 8 Parteien | 27,7% | 26,5% | 16,1% | 33,3% | 27,8% | 5,9% |
| In einem Mehrfamilienhaus mit 9 bis 12 Parteien | 8,9% | 15,8% | 8,2% | 6,9% | 11,3% | 5,9% |
| In einem „Wohnblock“ mit mehr als 12 Parteien | 8,2% | 11,5% | 3,1% | 3,4% | 10,0% | 0% |
| In einem Hochhaus mit 7 bis 10 Etagen | 1,7% | 3,6% | 1,0% | 1,1% | 2,2% | 0% |
| In einem Hochhaus mit 11 bis 20 Etagen | 1,0% | 1,2% | 0,4% | 0% | 3,5% | 0% |
| In einem Hochhaus mit über 20 Etagen | 0,2% | 1,0% | 0,1% | 0% | 0% | 0% |
| In einer Doppelhaushälfte | 4,7% | 4,5% | 11,4% | 8,0% | 5,2% | 0% |
| In einem Reihenhaushaus | 4,0% | 4,2% | 8,2% | 8,0% | 2,2% | 5,9% |
| In einem frei stehenden Einfamilienhaus | 20,8% | 15,4% | 36,6% | 18,4% | 15,7% | 58,8% |
| Sonstige Wohnmöglichkeit | 1,2% | 2,4% | 2,1% | 2,3% | 3,5% | 5,9% |
| In einem Hochhaus mit 7 Etagen und mehr | 2,9% | 5,8% | 1,5% | 1,1% | 5,7% | 0% |

30 | MISCHNUTZUNG IST EHER SELTEN

Hybride Nutzung – der Begriff ist bei Projektentwicklern von Hochhäusern derzeit in Mode. Heißt: Vielfach werden Sockelgeschosse mit gewerblicher Nutzung etwa durch Lebensmittelgeschäfte geplant. Zudem stehen verschiedene Projekte mit Wohnungen, Büros und öffentlich nutzbaren Flächen in den Startlöchern, so zum Beispiel ein 185 Meter hohes Gebäude auf dem ehemaligen Gelände der Metzler Bank an der Großen Gallusstraße in Frankfurt. Dort soll ein Hochhaus zum Leben, Arbeiten, Genießen errichtet werden. Bislang sind solche Mischnutzungs-Konzepte in Deutschland aber eher ungewöhnlich. Das zeigt die Studie: Von den Hochhaus-Bewohnern leben 83,6 Prozent in reinen Wohneinheiten. Allerdings dokumentiert der regionale Vergleich, dass in Norddeutschland eine ganze Reihe Gebäude mit Wohnungen und Büros existieren.

**Sie haben angegeben, momentan in einem Hochhaus zu wohnen.
Um welche Art von Hochhaus handelt es sich dabei genau?**



» NEUE WOHNTÜRME WERDEN KÜNFTIG WEITGEHEND IN INNERSTÄDTISCHEN LAGEN ERRICHTET – WEIL DIE KÄUFER-ZIELGRUPPE GENAU DIESE ZENTRALEN STANDORTE BEVORZUG. AUCH STÄDTE-PLANER ENTDECKEN DAS HOCHHAUS WIEDER ALS LANDMARK IM INNER-STÄDTISCHEN RAUM, SODASS AUCH DIE BEBAUUNGSPLÄNE OFTMALS DA-RAUF AUSGERICHTET WERDEN.«

GORDON GORSKI Geschäftsführer von HOCHTIEF Projektentwicklung

31 | GERN WIEDER IN EIN WOHNHOCHHAUS

Wenn Bewohner von Hochhäusern umziehen, würde die überwiegende Mehrheit die gleiche Wahl treffen: Stolze 65,7 Prozent sagen, „auf jeden Fall“ würden sie wieder eine Bleibe in einem Wohnhochhaus suchen. Für 26,9 Prozent müssten bestimmte Voraussetzungen herrschen, etwa eine „moderne Ausstattung“ oder eine „gute Erreichbarkeit“ des Objekts. Nur 7,5 Prozent lehnen es komplett ab, wieder in einem Hochhaus zu wohnen.

Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie sich noch einmal für eine Wohnung in einem Hochhaus entscheiden?

| | Total | Geschlecht | | Alter | | | Region | | | |
|-----------------------|-------|------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|-------|-------|-------|
| | | männlich | weiblich | 18 bis 29 Jahre | 30 bis 49 Jahre | 50 bis 69 Jahre | West | Ost | Süd | Nord |
| Ja, auf jeden Fall | 65,7% | 68,6% | 62,5% | 73,1% | 60,6% | 62,5% | 66,7% | 60,0% | 84,6% | 54,5% |
| Das kommt darauf an | 26,9% | 28,6% | 25,0% | 23,1% | 30,3% | 25,0% | 27,8% | 32,0% | 0% | 45,5% |
| Nein, auf keinen Fall | 7,5% | 2,9% | 12,5% | 3,8% | 9,1% | 12,5% | 5,6% | 8,0% | 15,4% | 0% |

Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie sich noch einmal für eine Wohnung in einem Hochhaus entscheiden?

Das kommt an auf:

| | |
|--|---|
| Lage | Lage, gute Erreichbarkeit von Bus und Bahn, Preis |
| Preis | Die Ausstattung muss modern sein und der Stadtteil sollte angenehm sein |
| Ausstattung | Auf die Gegend und Lage |
| Gegend | Kosten von anderer Wohnung |
| Umfeld und Infrastruktur sowie die Höhe der Kosten | Ob es einen Aufzug gibt |
| Ob ich was anderes finde | Wohnumfeld, Wohnungsangebot, Mietpreis, Wohnungsschnitt |
| Keine Mieter über mir | Umfeld |
| Ob sie schön ist | |

Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie sich noch einmal für eine Wohnung in einem Hochhaus entscheiden?

Nein, auf keinen Fall:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Zu hohe Lautstärke | Keine Intimssphäre |
| Zu viele Menschen | Zu viele Kulturen |

65,7%

würden auf jeden Fall wieder
in ein Hochhaus ziehen.

47 | INNOVATIONS-KENNTNISSE VARIIEREN NACH ALTER

Ganz gleich ob 19 oder 69 Jahre alt, Frau oder Mann: Die Mehrheit der Deutschen ist über wichtige energetische oder auch technische Innovationen informiert, die bei künftigen Wohnhochhäusern eine Rolle spielen könnten. Tatsächlich unterscheidet sich das Wissen zwischen den Generationen und Geschlechtern nur in Teilen. Solarenergie, Erdwärme, Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Aufbereitung von Regenwasser, Nutzung recyclingfähiger Baustoffe – jeweils mehr als 70 Prozent aus allen drei befragten Altersgruppen kennen diese Verfahren. Dass Windturbinen zur Energieerzeugung an Hochhäusern eingesetzt werden können, wissen zwischen 57,7 und fast 65 Prozent aus allen Altersgruppen. Allein beim Thema „vertical farming“ erweisen sich die jüngere Leute besser unterrichtet: Immerhin 55,1 Prozent der Befragten zwischen 18 und 29 Jahren gaben an, das ungewöhnliche Landwirtschaftskonzept zu kennen. Bei den 50- bis 69-Jährigen waren es 39,9 Prozent. Und wer glaubt, technische Innovationen seien nur etwas für Männer, täuscht sich. Zwar sind Frauen etwas weniger gut informiert, doch auch ihr Wissen über Neuheiten ist ausgeprägt.

Bitte geben Sie uns Ihre Einschätzung zu den folgenden Innovationen aus dem Bereich Hochhaus:

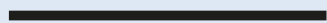
| Kenne ich | Total | Geschlecht | | Alter | | |
|--|-------|------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | männlich | weiblich | 18 bis 29 Jahre | 30 bis 49 Jahre | 50 bis 69 Jahre |
| Eigene Stromversorgung durch Solarzellen | 89,9% | 90,6% | 89,2% | 88,8% | 90,5% | 90,7% |
| Heizung durch Erdwärme | 84,6% | 87,1% | 82,0% | 80,7% | 87,0% | 86,7% |
| Verwendung nachwachsender Rohstoffe wie z. B. Holz | 82,7% | 84,9% | 80,5% | 80,2% | 83,7% | 85,5% |
| Aufbereitung von Regenwasser | 80,2% | 81,0% | 79,5% | 80,6% | 80,7% | 78,1% |
| Verwendung recyclingfähiger Baustoffe | 73,4% | 78,9% | 67,8% | 73,9% | 72,8% | 73,8% |
| Leichtbauweise | 68,1% | 72,8% | 63,4% | 64,4% | 70,6% | 69,4% |
| Eigene Stromversorgung durch Windturbinen | 62,6% | 67,2% | 57,9% | 64,6% | 62,6% | 57,7% |
| Gewinnung von Wärmeenergie durch Glasflächen/Fenster | 58,8% | 62,7% | 55,0% | 57,1% | 59,2% | 62,0% |
| Landwirtschaft im oder auf dem Haus | 48,8% | 50,7% | 46,8% | 55,1% | 46,7% | 39,8% |
| Materialmix-Fassaden | 46,2% | 48,7% | 43,6% | 43,6% | 48,0% | 47,2% |
| Intelligente Fenster, die die Raumtemperatur messen und regeln | 43,6% | 51,1% | 35,9% | 44,6% | 43,8% | 40,4% |
| Fassaden aus Hightec-Materialien wie z. B. Carbon-Beton | 35,3% | 40,5% | 30,1% | 40,4% | 33,3% | 29,3% |
| Smog-fressende Fassaden | 19,6% | 22,7% | 16,4% | 23,1% | 16,9% | 18,8% |
| Heizung durch Betonkerntemperierung | 18,8% | 21,8% | 15,7% | 21,9% | 16,0% | 19,1% |
| Heizung durch Eisspeicher | 14,7% | 17,0% | 12,3% | 18,5% | 13,0% | 10,5% |
| kenne nichts davon | 3,5% | 3,0% | 4,0% | 2,9% | 3,7% | 4,3% |

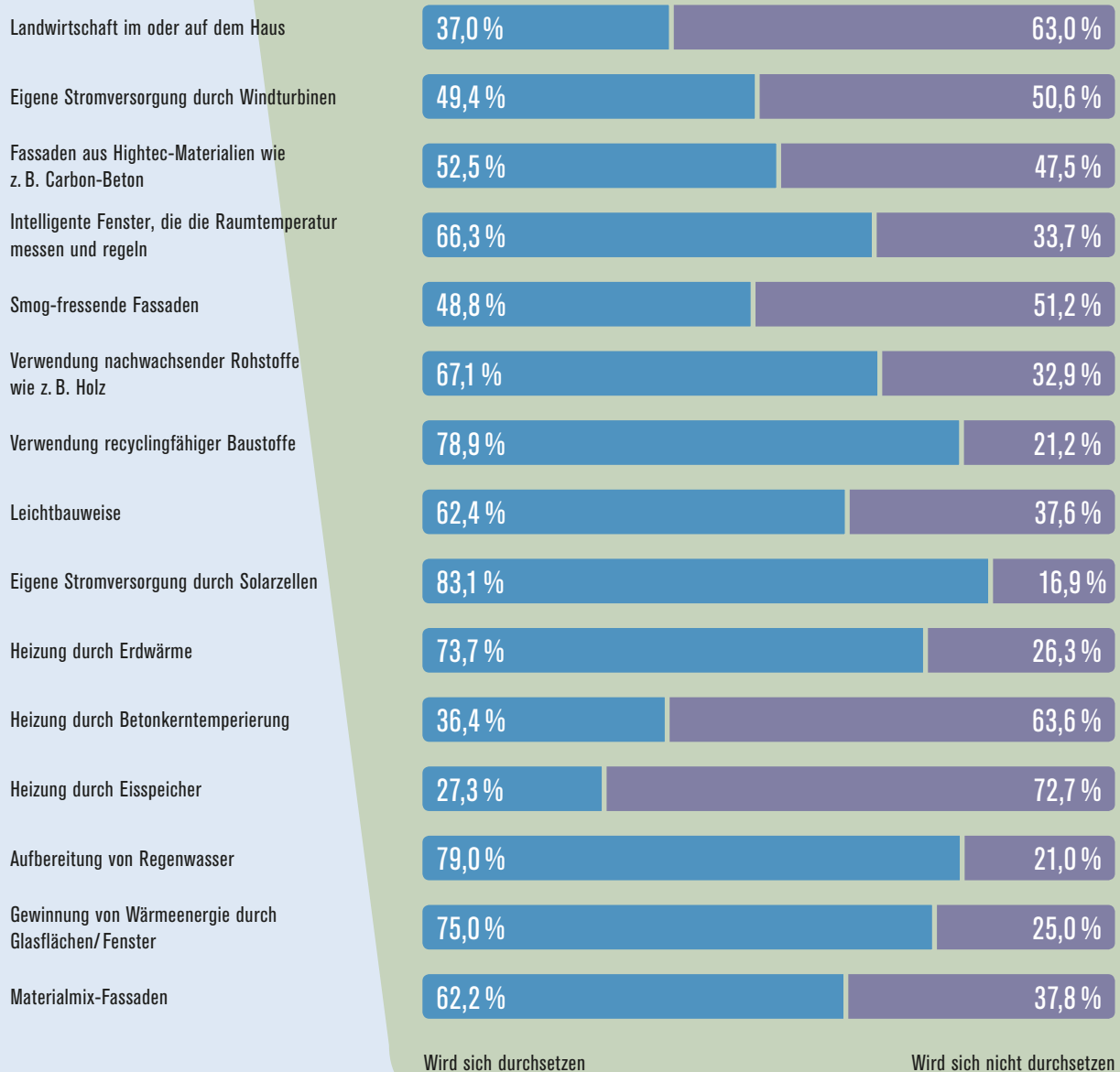
»DIE ERFAHRUNGEN MIT WOHN-HOCHHÄUSERN IN DER 1970ER JAHREN LASSEN DIE INVESTOREN ZÖGERN. WOHNTÜRME WERDEN HEUTE ZUMEIST AUFGETEILT UND NICHT AN GROSSE ANLEGER VERKAUFT.«

ANDRÉ ZÜCKER Geschäftsführer KGAL Investment Management

48 | INNOVATIONEN: CHANCEN AUS KUNDENSICHT

Innovationen sind am Markt erfolgreich, wenn sie Nutzen schaffen und Bedarf decken: Bei den Zukunftstechnologien Eisspeicherheizung, urbane Landwirtschaft in Farmscrapers oder Wärmegewinnung durch Betonkerntemperierung glauben die Deutschen eher nicht an einen Marktdurchbruch. Bei Smog-fressenden Fassaden oder Hightec-Materialien wie Carbon-Beton ist schon etwa jeder Zweite überzeugt, dass diese Produkte Zukunft haben. Die Marktakzeptanz anderer Innovationen für Hochhäuser werten potenzielle Nutzer noch euphorischer: Die eigene Stromerzeugung per Sonnenenergie wird sich laut 83 Prozent der Befragten durchsetzen. 79 Prozent sind der Meinung, dass die Aufbereitung von Regenwasser wirtschaftlich erfolgreich sein wird. Das gilt auch für die Verwendung recyclingfähiger Baustoffe (78,9%) oder die Gewinnung von Wärmeenergie durch Glasflächen (75,0%).

Bitte geben Sie uns Ihre Einschätzung zu den folgenden Innovationen aus dem Bereich Hochhaus: 



Wird sich durchsetzen

Wird sich nicht durchsetzen