

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Geographisches Institut

# Wohnen über den Dächern der Stadt: Eine Analyse zur Akzeptanz von Wohnhochhäusern in Deutschland.

Exposé zur Masterarbeit

Felicitas Kurrig

M. Sc. Geographie

Matrikelnummer: 2595391

Betreuer: Prof. Dr. C.-C. Wiegandt

Bearbeitungszeitraum: Ende Mai – Ende November 2018

## Persönliche Motivation

Im Rahmen des Masterstudiums und der dort gewählten Seminare sowie durch mein Praktikum und meine Tätigkeit als Werkstudentin bei einem Projektentwickler für den Wohnungsbau entstand mein Interesse an immobilienwirtschaftlichen und stadtplanerischen Fragestellungen, die insbesondere in Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum relevant sind. Der in vielen deutschen Städten angespannte Wohnungsmarkt ist nicht nur in der Lehre ein wiederkehrendes Thema, sondern auch innerhalb der Bevölkerung, weshalb einem dieses Thema auch im Alltag immer wieder begegnet. Ein aktuell wieder aufkommendes Thema ist der Bau von Wohnhochhäusern in deutschen Städten, um die noch vorhandenen Flächen effizienter nutzen zu können und somit mehr Wohnfläche, vor allem auch innenstadtnah, zur Verfügung zu stellen. Mein persönliches Interesse dabei ist es herauszufinden, warum es in deutschen Städten noch verhältnismäßig wenige Wohnhochhäuser gibt (zum Beispiel im Vergleich zu anderen Ländern) und wie die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung zum Wohnen in einem Hochhaus und dem Ansehen allgemein ist. Relativ schnell festigte sich auch die Fragestellung, inwieweit Wohnhochhäuser dazu beitragen können, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, ohne dabei den negativ behafteten Eindruck einer Plattenbausiedlung entstehen zu lassen oder umgekehrt lediglich eine einkommensstarke Bevölkerung anzusprechen.

## Problemdarstellung und aktueller Forschungsstand

In vielen deutschen Großstädten steigt der Wohnungsbedarf seit Jahren an. Die Baubranche kommt der Nachfrage nicht schnell genug nach. Hinzu kommt, dass der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnen eine limitierte Fläche zur Bebauung zur Verfügung steht. Viele Städte haben ihre Wachstumsmöglichkeiten ausgeschöpft und können kaum noch Flächen auf der „grünen Wiese“ zur Verfügung stellen. Als Folge dessen müssen Flächen, seien es Brachflächen, neu erschlossene Baugebiete oder auch Baulücken, effizient genutzt werden. Dabei klagen Bauherren und Bauträger immer wieder über zu lang anhaltende Genehmigungsprozesse, zu starke Auflagen an den Bau oder zu limitierende Faktoren bezogen auf die Planungsfreiheit. Eine Einschränkung der Planungsfreiheit ist das Bauen in die Höhe, das zum Beispiel in Köln durch das Höhenmodell begrenzt wird. Das deutsche Stadtbild ist durch überwiegend niedrige Wohnhäuser geprägt, Wohnhochhäuser, als Häuser mit mehr als 7 Stockwerken, gibt es nur vereinzelt (lediglich Frankfurt sei hier als Sonderfall genannt). Und dort, wo sie stehen, sind es zumeist übrig gebliebene Plattenbauten aus vorherigen Jahrzehnten, die häufig einen schlechten Ruf haben (zum Beispiel Köln Chorweiler) oder luxuriöse Bauten, die vor allem eine wohlhabendere Bevölkerung ansprechen (zum Beispiel die Kölner Kranhäuser oder die einige Häuser in der Hamburger Hafen City). Dennoch zeigen aktuelle Projekte, dass das Bauen in die Höhe eine

aufkommende Relevanz spielt und auch in mehreren deutschen Städten geplant wird. Dies wirft die Frage auf, wie die Bevölkerung in Deutschland dem Wohnen in einem Hochhaus gegenübersteht. Wird eher das Image der heruntergekommenen Plattenbausiedlung assoziiert oder das der teuren Luxusbauten?

Diese Problematik führt zunächst einmal zu folgenden Forschungsfragen:

1. Welches Image haben Wohnhochhäuser in Deutschland innerhalb der Bevölkerung?
2. Warum sind Wohnhochhäuser in Deutschland noch relativ unterrepräsentiert?
3. Welchen Beitrag kann der verstärkte Bau von Wohnhochhäusern zur Wohnraumschaffung leisten?

Seit einigen Jahren ist in Deutschland die Wiederkehr der Wohnhochhäuser zu erkennen (bulwiengesa AG 2016; HEIMANN 2017). Lange Zeit war ihr Image negativ behaftet, insbesondere durch die Wohntürme der 1960er bis 1980er Jahre, von denen heutzutage zumeist nur noch heruntergekommene Wohnsiedlungen übrig geblieben sind (bulwiengesa AG 2016). Das Beratungsunternehmen JLL sieht den aufkommenden Trend vor allem darin begründet, dass der Technologiewandel in der Architektur und Vorbilder aus den USA und Asien dazu beigetragen haben, dass sich das Ansehen der Wohnhochhäuser in Deutschland gewandelt hat. Darüber hinaus wird nach Meinung von JLL eine breite Masse der Bevölkerung durch die Hochhäuser angesprochen, unabhängig der Einkommensklasse (JLL 2017). Hinzu kommt, dass der Wohnraum in deutschen Großstädten knapp ist, in den meisten Fällen zu knapp. Obwohl der Trend zum Bauen auf der „Grünen Wiese“, vor allem am Stadtrand, nach wie vor anhält, reichen diese Baumaßnahmen nicht aus, um ein adäquates Wohnungsangebot zu gewährleisten (WEITKAMP 2011). Der steigende Landschaftsverbrauch steht darüber hinaus einem bodensparenden Ansatz gegenüber, weshalb auch das sogenannte Flächenrecycling in den letzten Jahren vermehrt in den Mittelpunkt der Stadtplanung gerückt ist (NOLL 2008, TOMERIUS 2005). Bereits im Jahre 2012 legte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung einen Gesetzesentwurf vor, der eine nachhaltige Siedlungspolitik vorsieht, die vor allem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in den Mittelpunkt stellt und parallel dazu die Innenentwicklung in Städten und Gemeinden fördert (WEITKAMP 2011, WIEGANDT 2014).

Für die geplante Arbeit ist insbesondere die Innenentwicklung in den deutschen Großstädten von Bedeutung. Durch den Bau von Wohnhochhäusern kann nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, sondern auch, so ist anzunehmen, mehr Wohnraum auf geringerer Fläche. In Hinblick auf den aktuellen Stand der Forschung zu Wohnhochhäusern ergeben sich vorläufig folgende Hypothesen:

1. Wohnhochhäuser haben noch immer den Ruf und das Image, eher für die einkommensschwache Bevölkerung zur Verfügung zu stehen und sind generell negativ behaftet.
2. Moderne Wohnhochhäuser haben das Image eines Luxusbaus und sprechen insbesondere eine einkommensstarke Bevölkerungsschicht an.
3. Der Trend zu Wohnhochhäusern in deutschen Städten wird sich in Zukunft verstärken.
4. Wohnhochhäuser können deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung stellen und tragen nachhaltig zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei.

## Methodisches Vorgehen

Für die hier dargelegte Masterarbeit wird eine Mischung aus quantitativer und qualitativer Forschung gewählt, wobei das Hauptaugenmerk auf der quantitativen Datenerhebung liegen und durch qualitative Erhebungen unterstützt werden soll. Das Thema der Akzeptanz und des Images innerhalb der Bevölkerung soll dabei durch einen standardisierten Fragebogen erfolgen, der unter anderem folgende Fragen behandelt:

- Welches Ansehen hat das Wohnen in Wohnhochhäusern für Sie?
- Welche Atmosphäre verbinden Sie mit einem Wohnhochhaus?
- Würden Sie in ein Wohnhochhaus ziehen?
- Welche Aspekte spielen für Sie eine Rolle bei der Wohnungssuche / beim Wohnungskauf? (Lage, Geschoss, Baujahr, Freiflächen usw.)
- Wie viele Stockwerke sollte das Haus haben, in dem Sie sich eine Wohnung mieten / kaufen?
- Tragen Wohnhochhäuser aus Ihrer Sicht zur Prägung des Stadtbildes bei?

Herausgefunden werden soll dabei, ob die Bevölkerung im Allgemeinen eine eher negativ behaftete Einstellung zu Wohnhochhäusern hat oder dem Bau und auch dem Wohnen in diesen positiv gegenübersteht. Dabei soll im besten Fall deutlich werden, inwieweit diese Wohnungen eine bestimmte Bevölkerungsgruppe ansprechen und welche Bedeutung die Wahl des Stockwerkes beziehungsweise die Höhe des Gebäudes überhaupt spielt.

Durch qualitative Interviews mit Bauträgern und Stadtplanern soll untersucht werden, ob das Bauen in die Höhe grundsätzlich wirtschaftlich und planerisch interessant ist. Dabei soll analysiert werden, welche Faktoren das Bauen einschränken und welche Faktoren für einen Hochhausbau sprechen. Insbesondere die Umsetzungsfähigkeit und die Realisierbarkeit sollen dabei eine Rolle spielen. Diese Interviews sollen dazu beitragen, die Daten der Befragungen zu unterstreichen und die Interpretation zu erleichtern.

Als weitere Methode wäre eine Kartierung der Wohnhochhäuser in Deutschland denkbar. Je nach Umfang könnte sich dabei zum Beispiel auf die größten 5-10 Städte Deutschlands beschränkt werden. Hierdurch soll deutlich werden, wie viele Wohnhochhäuser es überhaupt in Deutschland gibt und welche Bedeutung diese für die einzelnen Städte in Hinblick auf Wohnraum haben. Dies könnte im Anschluss noch mit den bereits in Planung befindlichen Gebäude verglichen werden.

## Literaturverzeichnis

bulwiengesa AG (Hrsg.) (2016): PANDION Marktreport Wohnhochhaus 2016. Abrufbar unter: <https://www.immobilienverlag-stuttgart.de/wp-content/uploads/2016/04/Wohnhochhaus-2016-Pandion.pdf> (letzter Aufruf: 22.05.2018)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011): Stadtentwicklung und Image Städtebauliche Großprojekte in Metropolräumen. Abrufbar unter: [http://www.nationalestadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE\\_Resortforschung/stadtentwicklung\\_image.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.nationalestadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_Resortforschung/stadtentwicklung_image.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (letzter Aufruf: 20.05.2018)

HEIMANN, R. (2017): 97 neue Wohntürme und kein Platz für Geringverdiener. In: WELT (30.09.2017). Abrufbar unter: <https://www.welt.de/wirtschaft/article169186273/97-neue-Wohntuerme-und-kein-Platz-fuer-Geringverdiener.html> (letzter Aufruf: 20.05.2018).

JLL (Hrsg.) (2017): Entwicklungen mit Perspektive. Wohnhochhäuser in Deutschland. Abrufbar unter: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/JLL-Wohnhochhaus-Report.pdf> (letzter Aufruf: 20.05.2018)

NOLL, H.-P. (2008): Neue Strategien in der Flächenentwicklung. Chancen, Trends, Herausforderungen mit Beispielen aus dem Ruhrgebiet. In: Berichte zur deutschen Landeskunde. 82, 3. S. 215-234.

TOMERIUS, S. (2005): Flächenrecycling als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung. In: Natur und Recht 27, Nr. 1. S. 14–20.

WEITKAMP, A. (2011) In: Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW) e.V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformationen (Hrsg): Brachflächenrevitalisierung - eine strategische Aufgabe. DVW-Merkblatt. Abrufbar unter: <https://www.dvw.de/sites/default/files/arbbeitskreis/5/anhang/2011/DVW> (letzter Aufruf: 10.05.2018)

WIEGANDT, C.-C. (2014): Städtebauliche Brachflächen in Deutschland - Akteure, Konzepte, Strategien. In: GANS, P. u. P. WESTERHEIDE (Hrsg.): Bewertung von Stadtquartieren. Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 11. Mannheim. S. 39–58.