

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

1597 A

Hochhausentwicklungsplan – Hochhausleitbild für Berlin

Anlagen

- Gutachten „Immobilienwirtschaftliche Voraussetzungen, Folgen und Steuerungsmöglichkeiten von Hochhausneubauten in Berlin“, ProStadt, Mai 2018
- Gutachten „Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern“, ProStadt, September 2018

43. Sitzung des Hauptausschusses am 13. Februar 2019, rote Nr. 1597

Kapitel 1220 – Städtebau und Projekte –
Titel 52609 – Thematische Untersuchungen –
– Teilansatz 4 –

Ansatz 2018:	150.000,00 €
Ansatz 2019:	100.000,00 €
Ist 2018:	79.408,10 €
Aktuelles Ist (Stand 17.04.19):	67.886,52 €
Voraussichtliche Gesamtkosten:	233.280,99 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

Nach Aussprache wird der Bericht 1597 zur Kenntnis genommen.

„SenStadtWohn wird gebeten, dem Hauptausschuss in einem Folgebericht den Sachstand zu den beauftragten Untersuchungen zur Grundlagenermittlung und zur Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern aufzuliefern.

Zudem soll über die geplanten Informations- und Teilnehmungsformate für die Öffentlichkeit in 2019 berichtet werden. Welche konkreten Termine sind geplant? Wer sind die Beteiligten? Wo finden diese Veranstaltungen statt? Und welche konkreten Inhalte werden diese Veranstaltungen haben?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die zwei oben genannten, im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Hochhausleitbildes für Berlin erstellten Gutachten werden dem Hauptausschuss vorgelegt.

Die Untersuchungen zur Grundlagenermittlung sind inhaltlich abgeschlossen und befinden sich in der abschließenden redaktionellen Bearbeitung. Sie werden als Teil des „Hochhausleitbild für Berlin“ von SenStadtWohn im Rahmen der anstehenden Beteiligungsformate vorgestellt.

Kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Gutachten:

Gutachten „Immobilienwirtschaftliche Voraussetzungen, Folgen und Steuerungsmöglichkeiten von Hochhausneubauten in Berlin“

Die Herstellungskosten von Hochhäusern sind in aller Regel höher, als bei Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze. Das bedeutet, dass der Quadratmeter Geschossfläche meistens zu einem höheren Preis errichtet wird, als bei Nichthochhäusern. Dies ist zunächst auf die besonderen technischen Anforderungen an Brandschutz, Erschließung (Aufzüge), Fassade, Tragwerk und sonstige Gebäudetechnik zurückzuführen. Mit zunehmender Gebäudehöhe steigen im Hochhausbau zudem die Brandschutzanforderungen und der Erschließungsflächenanteil, d.h. der Anteil der eigentlichen Vermietungsfläche sinkt.

Hinzu kommen häufig höhere Kosten für längere, komplexere Planungs- und Genehmigungsphasen, besonders aufwendigen Baustellenbetrieb, erforderlichen Einsatz von spezialisiertem Personal und besonderen Gerätschaften und lange Bauzeiten mit größerer Störungsanfälligkeit.

Demzufolge setzen Hochhausprojekte nach immobilienwirtschaftlichen Maßstäben ein anhaltend hohes Mietniveau bei Büros, Gewerberäumen und Wohnungen beziehungsweise eine dauerhafte Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen voraus. Diese Voraussetzungen sind in Berlin erst seit etwa 5 Jahren gegeben.

Allein die Projektgröße in Verbindung mit der Notwendigkeit, anhaltend hohe Mieten oder Verkaufspreise zu erzielen, führt zu gewissen Vermarktungsrisiken bei Hochhausprojekten.

Ein hohes Bodenpreisniveau begünstigt das immobilienwirtschaftliche Interesse am Hochhausbau. Denn die Möglichkeit einer hohen Grundstücksausnutzung kann den Nachteil hoher Grundstückspreise kompensieren, da mit steigender Verdichtung der Kaufpreis pro Quadratmeter Geschossfläche tendenziell sinkt.

Die Aussicht auf eine hohe bauliche Verdichtungsmöglichkeit durch Hochhäuser kann die Bodenspekulation, das heißt das Ausnutzen von Preisunterschieden in einem begrenzten Zeitraum, begünstigen. Das kann auch dazu führen, dass die bauliche Umsetzung oder der rasche Verkauf an einen Bauwilligen in Erwartung weiterer Preissprünge unterbleiben, um zunächst den geeigneten Zeitpunkt für eine Abschöpfung der Steigerungen abzuwarten. Bei hohen Bodenpreissteigerungsraten kann sich der Vorgang des spekulativen Erwerbs und Weiterverkaufs mehrfach wiederholen, wodurch es zu einer Blockade der städtebaulich angestrebten Entwicklung kommen kann.

Gutachten „Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern“

Wohnhochhäuser entstammen in Berlin bislang ganz überwiegend dem Zeitraum zwischen den 1950iger Jahren und der Wiedervereinigung und wurden fast ausnahmslos im Rahmen staatlicher bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbaumaßnahmen errichtet.

Für die Untersuchung wurden vier Bestandshalter von Wohnhochhäusern in Berlin befragt (de-gewo, HOWOGE, WBM und Wohnungsbaugenossenschaft Ideal).

Die gängige Aussage, dass die Betriebskosten bei Wohnhochhäusern deutlich über denen normaler Geschosswohnungsbauten lägen, wurde nicht generell bestätigt. Deutliche Unterschiede traten bei einzelnen Gebäuden auf, wenn ein Concierge-Service zur besseren Mieterbetreuung und Vermeidung sozialer Konflikte eingesetzt wird.

Mehrkosten bei der laufenden Instandhaltung von Wohnhochhäusern (gegenüber niedrigeren Gebäuden) sind vor allem auf aufwendigere Haustechnik und höhere Vandalismusanfälligkeit zurückzuführen.

Bei größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel höhere Kosten aufgrund umfangreicherer bautechnischer und baulogistischer Anforderungen zu erwarten.

Wegen zwangsläufig langer Bauzeiten in großen Häusern können erhebliche Belästigungen der Mieter entstehen, die eine Zwischenumsetzung erfordern. Diese ist kostenaufwendig und logistisch oft nur von Unternehmen mit großem eigenen Wohnungsbestand zu leisten.

Gutachten „Grundlagenermittlung“

Das Hochhausleitbild für Berlin soll für Hochhausvorhaben Anwendung finden, die den Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, d.h. um mindestens 50% überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ (ca. 21m) geprägten Innenstadtbereichen ist dies bei Hochhäusern ab einer Höhe von ca. 35m der Fall. Der Fokus der Grundlagenermittlung lag deshalb auf Gebäuden ab dieser Größenordnung.

Von den etwa 370.000 Bauten in Berlin verfügen nur etwa 1.300 (ca. 0,35%) über eine Höhe ab 35m. Darunter befinden sich auch technische Bauten und besondere Bauwerke (Kirchen, Kraftwerke, Funk- und Fernsehturm etc.). Weitere etwa 7.400 Bauten (ca. 2%) weisen eine Höhe zwischen 25m und 35m auf (Gesamthöhen ohne einzelne technische Aufbauten).

Der Großteil der Hochhäuser über 60m Höhe entstand zwischen 1961 und 1989, also zwischen Mauerbau und Mauerfall (für niedrigere Gebäude liegt keine einheitliche Datenlage vor). In diesem Zeitraum wurden 90 von 120 Gebäuden dieser Höhenkategorie erbaut, darunter auch eine Vielzahl von Wohngebäuden, vornehmlich in Stadtrandlagen beider Stadthälften, aber auch einige innerstädtische Wohnhochhäuser. Nach 1989 wurden bislang 25 Hochhäuser über 60m erstellt, überwiegend innerhalb des S-Bahnringes. Es handelt sich fast ausschließlich um gewerblich genutzte Gebäude.

Bei fast der Hälfte (ca. 47,8%) aller Hochhäuser in Berlin mit einer Höhe ab 35m handelt es sich um Wohngebäude, das heißt Bauten, die vollständig oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Gebäude befinden sich sowohl in innerstädtischen Lagen, als auch in Außenbezirken – hier vor allem konzentriert in Großwohnsiedlungen. Nach dem Wohnen stellen die Industrie- und Gewerbenutzung (ca. 18,6%) sowie die Büronutzung (ca. 3,5%) die häufigsten Nutzungsarten dar.¹

In so genannten „Best-Practice-Beispielen“ wurden fünf Hochhausstandorte erfasst und beschrieben, die sich aus Sicht der Gutachter hinsichtlich verschiedener Kriterien wie ÖPNV-Anbindung, städtebauliche Einbindung, funktionale Mischung, Freiraumgestaltung oder Nachhaltigkeit als gute Praxisbeispiele mit möglicher Vorbildwirkung für künftige Planungen darstellen.

Schließlich wurden alle Hochhäuser mit einer Höhe über 60 Metern in „Steckbriefen“ erfasst, welche (nach Bezirken gegliedert) Informationen z.B. zu Nutzung, Bauzeit, Typologie, Architektur, öffentlicher Zugänglichkeit und verkehrlicher Anbindung beinhalten.

Informations- und Beteiligungsformate

Nach verwaltungsinterner Abstimmung SenStadtWohn sowie Vorstellung/Diskussion des Leitbildentwurfs im Baukollegium Berlin und im Lenkungskreis Hochhausleitbild (mit den Vertretern der drei vom RdB bestimmten Bezirke) erarbeitet SenStadtWohn, Ref. II A derzeit ein Konzept für Informations- und Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit.

Eine erste Veranstaltung soll vor den Parlamentsferien 2019 stattfinden. Konkrete Angaben zu Ort, Zeit und Inhalten werden zeitnah erneut berichtet.

In Vertretung

Regula Lüscher

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

¹ Büronutzungen, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen (z.B. Verwaltungseinheiten von Gewerbebetrieben) werden den Industrie- und Gewerbenutzungen zugeordnet.

BEWIRTSCHAFTUNG VON WOHNHOCHHÄUSERN



GUTACHTEN



September 2018

Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern

AUFTRAGGE-
BER

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II A 16
Württembergische Straße 6, 10171 Berlin

AUFTRAGNEH-
MERIN

ProStadt
Gesellschaft für Projektsteuerung im Städtebau mbH
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin

Fon: +49(0)30.440 408 – 0
Fax: +49(0)30.440 408 – 20
E-Mail: info@prostadt.de
internet: www.prostadt.de

Bearbeiter: Dr. Rainer Emenlauer
Vasco Kantowski
Irina Solovyeva
Beratung: Günter Fuderholz

Berlin, September 2018

1.	ANLASS UND ZIEL	5
2.	KLEINE GESCHICHTE DER WOHNHOCHHÄUSER	6
2.1.	Bestimmungen über Gebäudehöhen in Berlin	6
2.2.	Die Entwicklung in der frühen Nachkriegszeit	9
2.3.	Die rechtliche Definition des Hochhauses	10
2.4.	Bauliche Hochhaustypen	13
2.5.	Die Entwicklung des Hochhausbaus in Berlin-West	14
2.6.	Die Entwicklung des Hochhausbaus in Berlin-Ost	20
2.7.	Wohnhochhäuser nach 1990	23
2.8.	Besonderheiten der Hochhäuser	23
2.9.	Eigentumsverhältnisse, ihre Veränderung und unterschiedliche Strategien	25
2.10.	Die vier befragten Unternehmen	26
2.11.	Die Bestände der befragten Unternehmen	27
3.	DIMENSION DER BEWIRTSCHAFTUNG	32
4.	UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN	33
5.	LAUFENDE INSTANDHALTUNG	36
6.	INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG	38
7.	VERWALTUNG	40
8.	SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DEN NEUBAU VON WOHNHOCHHÄUSERN	44

1. ANLASS UND ZIEL

Mit dem Beschluss des AH Berlin zur „Erarbeitung eines Hochhausentwicklungsplans für Berlin“ wurden von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) mehrere Aufträge ausgelöst.

ProStadt hat die immobilienwirtschaftlichen Implikationen des Hochhausbaus untersucht. Daraus ergaben sich Fragen nach den Besonderheiten bei der Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern. Durch Interviews mit vier Bestandshaltern von Wohnhochhäusern aus den 60-80iger Jahren sollen die Chancen und Risiken bei der Bewirtschaftung erfasst und daraufhin untersucht werden, ob und wie sich hochhauspezifische Probleme beim Neubau von Wohnhochhäusern vermeiden lassen.

Befragt wurden die mit der Wohnungsverwaltung befassten Abteilungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo, WBM und HOWOGE sowie der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft IDEAL. Ergänzend wurden mit dem Bau- und Planungsbüro Bauwerk der degewo sowie einem Vertreter des Verbandes Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen ausführliche Interviews geführt.

Die vier befragten Bestandshalter verwalten 100 Wohnhochhäuser (siehe Tabelle S. 16) mit 15 und mehr Geschossen in Berlin, auch in der Innenstadt aber überwiegend in Stadtrandlagen meist in Großsiedlungen integriert.

Die an wohnungspolitischen und sozialen Zielen orientierte Ausrichtung der an langfristiger Bestandsbewirtschaftung interessierten Unternehmen und ihrer Eigentümer lässt zwar u.E. eine verallgemeinerbare Problemerkfassung zu, aber nur eine eingeschränkte unternehmensspezifische Aussage bei der Problembehandlung und –bewältigung.

Die Erfassung der Besonderheiten bei der Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern erfolgt systematisch nach den verschiedenen Bewirtschaftungsbereichen, nach denen in der Fachliteratur unterschieden wird.

2. KLEINE GESCHICHTE DER WOHNHOCHHÄUSER

2.1. Bestimmungen über Gebäudehöhen in Berlin

In Berlin - ebenso wie im übrigen Deutschland - gab es lange Zeit eine absolute Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe.¹

- Von 1887 bis 1925 war für private Bauten in Berlin und den damaligen Vororten nur eine Gebäudehöhe von maximal 22 m und zusätzlich maximal 5 Geschosse zulässig; bei Straßen, die schmaler als 22 m waren, bildete die Straßenbreite die maximal zulässige Gebäudehöhe. Maßgröße war die Entfernung zwischen der Straßenoberfläche und der Oberkante der Hausfassade (ohne Dach).²
- In der Bauordnung von 1925 wurde diese Maximal-Höhe in der inneren Stadt mit 5-geschossiger Bauweise auf 20 m abgesenkt, bei der Höchstzahl von 5 Geschossen und der Bindung an die Straßenbreite blieb es. Diese Bestimmung blieb in Berlin-West bis 1966 in Kraft, wurde aber 1949/1950 durch Einführung eines neuen Planungsrechts in beiden Teilen der Stadt bereits weitgehend außer Kraft gesetzt (s.u.).
- Vor 1887 galten differenzierte Bestimmungen: Nach der Bauordnung 1853 waren grundsätzlich Gebäudehöhen von 11,30 m überall zulässig, bei Straßenbreiten zwischen 11,30 und 15,06 m durfte die Gebäudehöhe $1 \frac{1}{4}$ der Straßenbreite erreichen, bei breiteren Straßen gab es keine Höhenbeschränkung! Diese „Höhenfreiheit“ sowie die „ $1 \frac{1}{4}$ -Regel“ wurde jedoch 1860 abgeschafft und durch eine grundsätzliche Bindung an die Straßenbreite ersetzt, jedoch erfolgte noch keine Bestimmung über eine maximale m-Zahl wie 1887.
- Im Wohnungsbau waren zusätzlich die Bestimmungen über die Raumhöhe von Bedeutung. 1853 wurde für alle Aufenthaltsräume von Menschen eine Mindesthöhe von 2,50 m eingeführt, die bis zur Bauordnung 1897 in Kraft blieb. Danach galt eine lichte Mindesthöhe für alle Geschosse von 2,80 m. Diese wurde 1925 differenziert: Die unteren 2 Geschosse mussten mindestens eine lichte Höhe von 2,75 m haben, die oberen 3 eine Höhe von 2,50 m. Diese Bestimmung blieb in Berlin-West bis 1958 in Kraft und wurde dann nur leicht modifiziert: Die Wohnräume der untersten 3 Geschosse mussten jetzt mindestens 2,70 hoch sein, die der beiden oberen Geschosse 2,50 m. Erst 1966 wurde generell eine lichte Raumhöhe (außer Dachgeschoss) von 2,50 m eingeführt, die auch heute noch gilt.
- Aus der Praxis der Straßenbreite und den Bestimmungen der Bauordnungen ergab sich somit das Berliner Stadtbild

¹ Die Bestimmungen finden sich in den Bauordnungen von 1853, 1887 und 1897 sowie ergänzenden Vorschriften.

² Der Grund für die Kopplung der Gebäudehöhe an die Straßenbreite war der Feuerschutz: Wenn bei Bränden die Fassaden umstürzten, sollten sie nicht die gegenüberstehenden Häuser beschädigen können.

aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Weil die Straßenbreite im Gebiet des 1862 verabschiedeten Hobrecht-Plans mindestens 20 m betrug, waren seitdem im engen Stadtgebiet überall 20 m hohe Wohnhäuser zulässig, bis 1887 auch höhere als 22 m. Solche wurden jedoch tatsächlich nicht oder kaum realisiert. Bis 1887 konnten praktisch bis zu 7-geschossige Gebäude errichtet werden, danach nur noch 5-geschossige. Tatsächlich wurden jedoch vor 1887 meistens 6-geschossige Gebäude errichtet, weil höhere Raumhöhen realisiert oder die maximale Gebäudehöhe nicht ausgenutzt wurde.

- In der Weimarer Republik gab es seit 1921 durch einen Erlass des preußischen Ministers für Volkswohlfahrt die Möglichkeit für Dispensregelungen von den Höhenbeschränkungen. Davon wurde auch Gebrauch gemacht, aber in sehr restriktivem Umfang (s.u.).³

1949 wurde in Berlin-West durch das „Gesetz über die städtebauliche Planung für Groß-Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949“ ein neues Rechtsinstrument geschaffen, das die Systematik des späteren Bundesbaugesetzes vorwegnahm und die Planebenen Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan einführt. Berlin wurde so Vorreiter der späteren Bundesgesetzgebung. Die städtebaulichen Vorschriften der weiterhin gültigen Bauordnung von 1925 konnten damit für konkrete städtebauliche Plangebiete „suspendiert“ und durch neue städtebauliche Festsetzungen ersetzt werden, in denen auch die bisherigen Höhenbeschränkungen überwunden werden konnten. Der Wohnungsbau der 50er Jahre in Berlin-West mit seinen zahlreichen neuen Wohnsiedlungen wurde deshalb städtebaulich wesentlich durch neue Bebauungspläne gesteuert. Insgesamt wurden vor Verabschiedung des Bundesbaugesetzes etwa 40 Bebauungspläne erlassen.⁴ Deshalb wurden 1949 die bisherigen Höhenbeschränkungen für Gebäude in weiten Teilen praktisch abgeschafft.

Für Berlin-Ost wurde im Aufbaugesetz⁵ von 1950 festgestellt, dass der „Aufbau und die Neugestaltung unserer Städte nicht auf der Grundlage der überholten und rückständigen Prinzipien des Städtebaues erfolgen (kann). So werden künftig die Planung und der Aufbau unserer Städte nach den Grundsätzen des Städtebaues erfolgen, die von der Provisorischen Regierung der Deutschen Demokratischen Republik am 27. Juli 1950 beschlossen wurden.“⁶ Für die praktische Durchfüh-

³ Rainer Stommer. Berliner Hochhausdiskussionen. In: Berlin morgen - Ideen für das Herz einer Großstadt. Herausgegeben von Vittorio Magnago Lampugnani und Michael Mönninger. Stuttgart 1991, S. 63

⁴ Peter von Feldmann. Berliner Planungsrecht. Berlin 1991, S. 10

⁵ Gesetz über den Aufbau der Städte in der Deutschen Demokratischen Republik und der Hauptstadt Deutschlands, Berlin (Aufbaugesetz). Vom 6. September 1950, Gesetzblatt der DDR, 1950, Nr. 104, S. 365–367

⁶ Im April/Mai 1950 hatte der Minister für Aufbau Lothar Bolz mit Architekten und Bauverantwortlichen aus Berlin und anderen Städten eine sechswöchige politisch-fachliche Reise nach Moskau und anderen sowjetischen Städten unternommen. Auf dieser Reise wurden die „Sechzehn Grundsätze des Städtebaus“ formuliert, die später in wenig veränderter Form von der Regierung beschlossen wurden. Interne Arbeitstagen und Diskussionen mit freien Architekten führten nur noch zu geringen Veränderungen. Werner Durth, Jörn Düwel, Niels Gutschow. Ostkreuz - Architektur und Städtebau der DDR. Band 1. Frankfurt/New York 1999, S. 162 ff

rung wurden drei Planungsebenen eingeführt: Der Flächennutzungsplan, der Stadtbebauungsplan (für wichtige Straßen, Plätze und Gebäude sowie Verkehrs- und Versorgungslagen) und der Aufbauplan für konkrete Baugebiete. Auch im Ostteil der Stadt waren damit die Höhen-Bestimmungen der Bauordnung von 1925/29 trotz formaler Weitergeltung für konkrete planmäßige Baugebiete weitgehend unwirksam geworden.

Bis zur Einführung der neuen Gesetzgebung 1949/50 gab es nur wenige private Gebäude, die die historisch maximal zulässige Höhe überschritten. Zwar setzte bereits vor dem 1. Weltkrieg aufgrund der Hochhausbauten in Chicago und New York auch in Deutschland eine Hochhausdebatte ein. Erst 1921 kam es jedoch zu der o.a. „Dispensregelung“ und im selben Jahr wurde in Berlin der bekannte Wettbewerb für die Errichtung eines Turmhauses am Bahnhof Friedrichstraße ausgeschrieben, dessen Ergebnisse aber nicht realisiert wurden. Akribische Forschungen zum Umfang des Hochhausbaus in Deutschland vor Ende des Zweiten Weltkriegs haben zum Ergebnis geführt, dass nur relativ wenige hohe Geschäfts-, Büro- und Produktionsgebäude errichtet worden sind und nur sehr wenige Wohngebäude.⁷

Für Berlin wurden folgende 19 Gebäude mit „Dispenshöhen“ ermittelt - ausschließlich gewerbliche Bauten:

- (1) Narva-Turm (errichtet 1907-1909 für Glühlampenproduktion, 39 m, 1963 um einen Glaswürfel ergänzt und 2000 auf 63 m erhöht, jetzt Büronutzung);
- (2) Aufstockung des Mossehauses auf teilweise 8 Geschosse (kriegszerstört, 1921/22);
- (3) Borsigturm (Bürogebäude, 60 m, 1922-24);
- (4) Scherl-Haus (kriegszerstört, 1925-28);
- (5) Kraftwerk Klingenberg (Verwaltungsturm, 44 m, 1925/26);
- (6) Ullstein-Haus (7 Geschosse, Turm 77 m, 1925-27); (7) Europa-Haus (46 m, 1926-31);
- (8) Schaltwerk-Hochhaus von Siemens (45 m, 1926-28);
- (9) Warenhaus Karstadt am Hermannplatz (8 Geschosse, Türme 57 m, 1927-29);
- (10) Wernerwerk-Hochhaus von Siemens (Bürogebäude, 45 m, 1928-30);
- (11) Lenz-Haus (31 m, 1928/29);
- (12) Kathreiner-Haus (46 m, 1929/30);
- (13) Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (37 m, 1929/30);
- (14) Salamander-Haus (8 Geschosse, 1930-31);
- (15) Berolina-Haus (30 m, 1930-32);
- (16) Columbus-Haus (kriegszerstört, 40 m, 1931/32);
- (17) Shell-Haus (38 m, 1930/31);

⁷ Rainer Stommer (Text), Dieter Meyer-Gürr (Fotos). Hochhaus - Der Beginn in Deutschland. Marburg 1990

(18) Verwaltungsgebäude der Karstadt AG (7 Geschosse, Turm 40 m, 1930/31);

(19) Warenhaus der Konsumgenossenschaft am Oranienplatz (9 Geschosse, 1930-32). Zeitlich wurden die Gebäude überwiegend in der zweiten Hälfte der 20er Jahre errichtet.

In anderen deutschen Städten waren dagegen bereits früher höhere Häuser errichtet worden, so das Chile-Haus in Hamburg (Kontorhaus, teilweise 10 Stockwerke, 1922-24), das Wilhelm-Marx-Haus in Düsseldorf (Bürohaus, 39 m, 1922-24), und das „Hochhaus am Hansaring“ in Köln, seinerzeit das höchste Bürohaus Europas (65 m, 1924-26).

Das „erste richtige Wohnhochhaus“ Deutschlands wurde laut Stommer 1927 in Düsseldorf errichtet, ein 9-geschossiges Wohnhaus mit 18 Luxuswohnungen. In ganz Deutschland ermittelte er für die Zeit vor 1945 nur weitere 6 Häuser, die die bis dahin übliche Höhe überragten, teilweise nur mit einzelnen Gebäudeteilen. Die insgesamt sieben Häuser wurden in Stuttgart, Düsseldorf, Hannover und Hamburg errichtet.⁸ In Berlin kann wohl nur das auffällige und von der S-Bahn aus gut sichtbare schlanke degewo-Haus am Innsbrucker Platz als erster Vorläufer der Wohnhochhäuser angesehen werden. Es wurde zwar 1927/28 nur mit damals 6 Geschossen errichtet, lag damit aber schon oberhalb des eigentlich Zulässigen, dürfte also eine „Dispens“ benötigt haben. Nach Kriegszerstörungen wurde es 1950 mit 8 Geschossen wieder aufgebaut.⁹

2.2. Die Entwicklung in der frühen Nachkriegszeit

In beiden Teilen Deutschlands wurde nach 1945 an der früheren grundsätzlichen Begrenzung der Gebäudehöhe nicht mehr festgehalten. Dabei standen die realisierten höheren Gebäude in den USA und der Sowjetunion Pate, aber die früheren Begrenzungen galten allgemein als nicht mehr zeitgemäß. Dabei wurde auch der bisherige Hochhausbann gegenüber der Wohnnutzung allmählich aufgegeben. In Hamburg wurde bereits 1948 mit dem Bau der 12 Grindelhochhäuser in Form von 8- und 15-geschossigen Scheibenhäusern begonnen, die 2.100 Wohnungen und Büronutzungen enthielten.¹⁰

In Berlin hatte zunächst der Ostteil die Nase vorn. Im April 1951 wurde der Wettbewerb für den Neubau der zentralen Achse („Stalinallee“) zwischen Alexanderplatz und Friedrichs-

⁸ Diese Feststellung bezieht sich nur auf „echte“ Wohnhäuser. Schon länger gab es mit Wohnnutzung ummantelte Wassertürme, bei denen die Wohnnutzung ungewöhnliche Höhen erreichte. In Berlin gilt dies für den 1877 errichteten Wasserturm Prenzlauer Berg, der allerdings nur 5 Wohngeschosse hat, in Bremerhaven gibt es seit 1927 den 35 m hohen „Wohnwasserturm“, der im unteren Teil ebenfalls mit 5 Wohngeschossen ummantelt ist.

⁹ Berlin und seine Bauten. Teil 4, Band B. Berlin 1974, S. 460

¹⁰ Die frühzeitige Entstehung hatte teilweise Zufallscharakter: Die britischen Militärbehörden wollten ursprünglich hier ihre Deutschland-Zentrale errichten und hatten bereits seit 1946 die Fundamente errichtet, ließen das Projekt aber fallen, als in Frankfurt die Zentrale aller westlichen Besatzungstruppen angesiedelt wurde. Die Stadt Hamburg entschied sich dann schnell für die Nutzung der Fundamente für ein Hochhaus-Areal. Quelle: Artikel „Grindelhochhäuser“ in Wikipedia, abgerufen am 21.8.2018.

hain ausgeschrieben, dessen Ergebnis im Herbst entschieden und öffentlich präsentiert wurde. Obwohl die Pläne noch mehrfach überarbeitet wurden, stand aber von Anfang an fest, dass höhere Häuser als bisher und dabei auch einige Wohnhochhäuser errichtet werden würden. Mit dem Bau der Allee wurde bereits im Frühjahr 1952 begonnen, am 1. Mai 1952 wurde das benachbarte 35 m hohe 9-stöckige „Hochhaus an der Weberwiese“ in Friedrichshain fertiggestellt, das als Blaupause für die „Stalinallee“ entwickelt worden war. Von 1952-58 wurden im ersten Abschnitt der Allee 7- bis 13-geschossige Gebäude mit 3.220 Wohnungen, Läden und Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet, in Berlin-Ost überschritten also Wohnhäuser als erste die Hochhausgrenze. Als sich aber im Laufe der Jahre herausstellte, dass das „Modell Stalinallee“ nicht als Blaupause für den gesamten neuen Wohnungsbau dienen konnte, geriet auch der Hochhausbau im Ostteil der Stadt und der übrigen DDR ins Stocken.

Der Westteil der Stadt hatte dagegen mit Anlaufschwierigkeiten zu kämpfen, weil infolge der Währungsreform 1948 und der folgenden Blockade eine Wirtschaftskrise herrschte und Kapital für den Wohnungsbau nicht zu beschaffen war.

Das erste realisierte größere Wohnungsbauprojekt war die später so genannte Ernst-Reuter-Siedlung im Wedding, die 1953-55 zwischen Garten- und Ackerstraße auf einem ehemaligen Gewerbegelande als Gartenstadt mit 423 WE von einem privaten Investor errichtet wurde. Um ein 14-geschossiges Punkthochhaus mit 58 WE gruppieren sich 5-, 7- und 9-geschossige Wohnhäuser. Das Bauvorhaben dicht an der Sektorengrenze galt als Antwort auf die Stalinallee in Ost-Berlin. Die als "Baustein für eine freie und bessere Zukunft" verstandene Wohnanlage wurde in Öffentlichkeit und Politik lange Zeit als Zukunftsperspektive gegenüber der verachteten Mietshausstadt des 19. Jahrhunderts angesehen. Mit der Ernst-Reuter-Siedlung begann die von Abriss und Neubau geprägte Stadtsanierung im Bezirk Wedding.¹¹

Zeitlich parallel wurde am Roseneck in Schmargendorf 1955 von privaten Bauherren auch das erste allein stehende Wohnhochhaus fertiggestellt, das auf Y-förmigem Grundriss in 17 Geschossen 96 Wohnungen enthält.

Die beiden ersten Wohnhochhäuser in Berlin-West markieren aber nur den Beginn des Baus zahlreicher Wohnhochhäuser in den folgenden Jahren. Im Westteil setzte eine kontinuierliche Entwicklung ein, die etwa 20 Jahre lang anhielt. Im Ostteil begann sie 10 Jahre später und dauerte 10 Jahre länger an.

2.3. Die rechtliche Definition des Hochhauses

Mit dem Bau der ersten Hochhäuser wurde es dringlich, die damit verbundenen baurechtlichen Fragen einer Klärung zuzuführen. Eine Kommission der Bundesländer unter dem

¹¹ Johann Friedrich Geist, Klaus Kürvers. Das Berliner Mietshaus 1945-1989. München 1989, S. 557ff

Dach der Argebau - der 1948 gegründeten Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der westlichen Bundesländer - erarbeitete deshalb 1955 „Baupolizeiliche Richtlinien für Hochhäuser“, die in den Ländern als verbindliches Recht eingeführt wurden.¹² Um die mit der Nutzung und Gefahrenbekämpfung verbundenen besonderen Probleme bei Hochhäusern zu lösen, enthalten die Richtlinien nicht nur Bestimmungen über den Bau, sondern auch über den laufenden Betrieb. Die wesentlichen Bestimmungen sind folgende:

- Als Hochhäuser gelten Gebäude, bei denen der Fußböden des obersten Geschosses mehr als 22 m über dem Gelände liegt.¹³ Diese Bestimmung gilt heute noch. Bei lichten Geschosshöhen von 2,50 m sind damit Gebäude mit 8 Geschossen noch keine Hochhäuser. U.U. können auch 9-geschossige Häuser die Hochhausgrenze noch unterschreiten.¹⁴
- Für Hochhäuser wurden grundsätzlich zwei voneinander unabhängige Treppenhäuser gefordert. Auf das zweite Treppenhaus kann verzichtet werden, wenn ein außen liegendes „Sicherheitstreppenhaus“ vorhanden ist, das aufgrund baulicher Anordnung im Brandfall nicht verrauchen kann. Weil letzteres gravierende Konsequenzen für die Grundrissgestaltung hat, ist üblicherweise von einem zweiten Treppenhaus auszugehen. Damit vergrößert sich automatisch die nicht nutzbare Geschossfläche, die mitgebaut werden muss und damit den Hochhausbau strukturell verteuert. Dies Problem kann systematisch nur reduziert werden, wenn mehrere Geschosse oberhalb der Hochhausgrenze errichtet werden. Niedrige Hochhäuser sind deshalb weniger wirtschaftlich als höhere und kommen dementsprechend seltener vor. Allerdings gibt es seit 2008 hier eine wesentliche Änderung (s.u.).
- Zusätzlich enthält die Richtlinie zahlreiche Bestimmungen über einzelne Bauteile, Fahrstühle und technische Anlagen, die vorhanden sein und auch gewartet werden müssen und ebenfalls verteuern wirken. Hauptziel dabei ist, die Ausbreitung von Bränden und Rauch wirksam zu behindern und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr überhaupt zu ermöglichen und zu erleichtern.
- Daraus ergibt sich eine dauerhafte Verpflichtung der Eigentümer zu einer Aufrechterhaltung des baulichen und technischen Standards, u.a. auch durch eine regelmäßige

¹² Baupolizeiliche Richtlinien für Hochhäuser vom 16.8.1955. Amtsblatt für Berlin, 5. Jahrgang, Nr. 43, 27. August 1955, S. 885-887

¹³ Die Hochhausgrenze von 22m darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudehöhe von 22 m aus der Berliner Bauordnung von 1887. Das Hochhaus beginnt praktisch erst bei einer Gebäudehöhe von etwa 25 m, weil zu den 22 m noch die Höhe des obersten Geschosses hinzugezählt werden muss.

¹⁴ Entscheidend für die 22m-Grenze ist, ob die längste Feuerwehrleiter mit einer Nennrettungshöhe von 23 m das Fenster des obersten Geschosses erreichen kann. Wenn der Standplatz des Feuerwehrautos etwas erhöht liegt, kann u.U. auch ein 9-geschossiges Haus rechtlich kein Hochhaus sein.

Wartung. Diese Verpflichtung ist wegen der zahlreichen zu beachtenden Details nicht einfach wahrzunehmen.

Diese Richtlinie wurde zwar durch Einzelbestimmungen ergänzt, aber erst 1981 durch eine Neufassung abgelöst.¹⁵ Die Richtlinie von 1981 war wesentlich ausführlicher als die alte. Sie reagierte damit auf die inzwischen gemachten umfangreichen Erfahrungen und auf die Herausforderungen durch inzwischen gebaute und in Planung befindliche wesentlich höhere Hochhäuser. Deshalb wurde u.a. eine zweite Grenze von 60 m eingeführt. Hochhäuser, bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraums oberhalb dieser Grenze liegt, müssen u.a. zwei sogenannte Sicherheitstreppenhäuser (Treppenhäuser die sicher erreichbar und so beschaffen sind, dass Feuer und Rauch nicht eindringen können) enthalten. Als Neuerung wurde eingeführt, dass Sicherheitstreppenhäuser in allen Hochhäusern auch innerhalb des Gebäudes liegen dürfen, dann aber so errichtet und mit entsprechenden technischen Einrichtungen ausgestattet werden müssen, dass eine Rauchausbreitung über das Treppenhaus dauerhaft ausgeschlossen ist.

Die 60m-Grenze wird bei Wohnhochhäusern mit lichten Geschosshöhen von 2,50 m erst bei 22 - 23 Geschossen überschritten. Solche Häuser sind u.W. in Berlin-West nach 1981 nicht gebaut worden. Es gibt aber einige ältere sowie die besondere Entwicklung in Berlin-Ost (s.u.), wo auch einige höhere Wohnhäuser errichtet wurden (s.u.).

Zu einer erneuten Änderung der Muster-Hochhausrichtlinie kam es 2008.¹⁶ Wieder wurden zahlreiche Detailvorschriften angepasst und allgemein eine wesentlich stärkeres Gewicht auf die Funktion technischer Anlagen gelegt. Neben „Er-schwernissen“ gab es jedoch auch eine wesentliche Erleichterung: Bei Hochhäusern unterhalb der 60 m-Grenze ist statt zwei Treppenhäusern künftig nur noch eines erforderlich, wenn dieses innerhalb des Gebäudes liegt und mit technischen Anlagen zur dauerhaften Rauchvermeidung und Entrauchung ausgestattet ist. Damit ist ein bisher baulich verteuender baulicher Faktor entfallen, aber an seine Stelle tritt eine höhere technische Ausstattung.

Für die bestehenden unter der Geltung früheren Rechts errichteten Hochhäuser gilt der Grundsatz des Bestandsschutzes soweit dieser nicht durch neuere Erkenntnisse zur Gefahrenabwehr eingeschränkt wird. Dies gilt auch für die unter DDR-Recht errichteten Hochhäuser, bei denen es jedoch Besonderheiten gibt. So galten die Hochhausbestimmungen der DDR auch für Häuser, die bis zu 3 m höher waren als im Westen, was konkret ein Geschoss ausmacht. Auch waren die Bestimmungen zur Rauchvermeidung weniger konsequent,

¹⁵ Fachkommission Bauaufsicht der Argebau. Muster für die Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern - Muster-Hochhausrichtlinie, Fassung Mai 1981

¹⁶ Fachkommission Bauaufsicht der Argebau. Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern - Muster-Hochhausrichtlinie-MHHR, Fassung April 2008

woraus Gefahrenmomente resultieren.¹⁷ Es gab deshalb Anfang der 90er Jahre Empfehlungen der Argebau und Bestimmungen der einzelnen Länder, in denen konkrete Prüfanforderungen für die Wirksamkeit des Bestandsschutzes sowie ggfs. Nachrüstungen zur Gefahrenvermeidung gefordert wurden.

Der Bestandsschutz und die Berufung auf älteres Recht können dann entfallen, wenn wesentliche bauliche Veränderungen geplant werden, die genehmigungsrelevant sind. In diesem Fall können auch für den nicht neu geplanten Bestand Anforderungen gestellt werden, die sich aus der neueren Rechtslage ergeben. Hier gibt es zwar einen Ermessensspielraum der Behörden, aber es entsteht in jedem Fall ein Spannungsfeld, das auch durch neue Erkenntnisse angereichert werden kann. Es ist also bei umfassenden Baumaßnahmen bei Hochhäusern in der Regel eine Einzelfallprüfung durch die Bauaufsicht und die Feuerwehr erfolgt. Im Ostteil der Stadt ist das regelmäßig geschehen, weshalb überall sicherheitsrelevante Nachrüstungen erfolgt sind.

2017 wurden in Wuppertal und Dortmund praktisch über Nacht zwei jahrzehntealte Wohnhochhäuser für unbewohnbar erklärt, worauf alle Bewohner kurzfristig die Häuser verlassen mussten. Der Grund dafür waren nachträgliche bauliche oder technische Veränderungen durch die Eigentümer, die den Bestandsschutz aufgehoben haben und erhebliche Gefahrenmomente darstellten. Diese Beispiele zeigen, dass in der laufenden Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern ständig die Sachkunde für die einschlägigen Erfordernisse vorhanden sein muss. Wenn es zu mehrfachem Eigentümerwechsel kommt und unerfahrene Erwerber auftreten, sind deshalb negative Überraschungen nicht ausgeschlossen.¹⁸

2.4. Bauliche Hochhaustypen

Üblicherweise wird bei Hochhäusern zwischen Punkthochhäusern und Scheibenhochhäusern unterschieden. Punkthochhäuser sind eher quadratisch, rund oder elliptisch, können aber auch in Form eines Y, eines T, eines V, eines U oder einer Spindel gebaut sein; mitunter sind sie auch aus mehreren Einzelgebäuden zusammengesetzt. Häufig wurden sie als Doppel-Hochhäuser errichtet. Seit den 70er Jahren wurden auch relativ breite Punkthochhäuser errichtet, die einen rechteckigen Grundriss haben und sich dadurch dem Scheibenhochhaus annähern. Punkthochhäuser sind typischerweise als Einzelgebäude deutlich erkennbar und von ihrem Umfeld abgesetzt.

Scheibenhochhäuser haben dagegen eine längs-rechteckige Grundfläche, können daher große Längen erreichen, errei-

¹⁷ Die technischen Einzelheiten und die Unterschiede im Baurecht sind detailliert dargestellt in: Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken - IEMB. Brandschutz - Die Sicherheit bestehender Plattenbauten aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes. Stuttgart 1998 (Fraunhofer IRB Verlag).

¹⁸ Langwierige Sanierung nicht nur in Dortmund. FAZ vom 23.9.2017

chen dafür aber üblicherweise nicht so große Höhen wie Punkthäuser. Für ihre bauliche Gestaltung sind ebenfalls viele Varianten entwickelt worden, neben dem simplen Rechteck auch kurvige Formen oder mehrfach geknickte Gebäude und Verläufe mit unterschiedlichen Höhen und Vor- und Rücksprüngen. Wenn der abwertende Begriff „Wohnmaschine“ gebraucht wird, sind damit i.d.R. Scheibenhochhäuser gemeint, weil diese häufig wesentlich massiver in Erscheinung treten und größere Wohnungszahlen enthalten als Punkthochhäuser, die wegen ihrer Höhe eher elegant wirken können.

Eine Mischform von Scheibe und Punkt stellen die Wohnbänder dar wie sie vor allem im Märkischen Viertel realisiert wurden. Mehrere davon bestehen aus mehrfach geknickten Scheibenhochhäusern, die am Anfang oder Ende durch integrierte Punkthochhäuser eine bauliche Akzentuierung erfahren. Hier steht also nicht mehr das Einzelgebäude im Vordergrund, sondern das Ensemble als „gebirgige Stadtlandschaft“.¹⁹

Es ist daher offensichtlich, dass - abhängig vom Städtebau - Hochhäuser in vielen Fällen nicht isoliert von den umgebenden Bauten gesehen und bewertet werden können.

Die Wahrnehmung hoher Häuser durch Bürger und Öffentlichkeit hat natürlich nichts mit der rechtlichen Definition zu tun, sondern ist stark von der Umgebung geprägt. In einem üblicherweise 2-geschossig bebauten Gebiet ist auch ein 6-Geschosser ein Hochhaus, in 4- oder 5-geschossig bebauten Gebieten sind auch 8-Geschosser „Hochhäuser“. Wenn also mit wissenschaftlichem oder politischem Interesse über Hochhäuser geforscht und diskutiert werden soll, ist vorher eine Einigung über die Definition des Gegenstandes erforderlich.

2.5. Die Entwicklung des Hochhausbaus in Berlin-West

Wie oben beschrieben begann der Bau von Wohnhochhäusern in Berlin-West sofort mit ziemlich hohen Punkthäusern mit 14 und 17 Geschossen. Die gesamte Entwicklung war aber sehr vielfältig, was eine einfache Wahrnehmung erschwert. Es stehen auch keine aussagekräftigen statistischen Erfassungen zur Verfügung. In der Gebäudezählung 1987 sollte ursprünglich erstmals auch die Geschosshöhe der Gebäude ermittelt werden, aus Einspargründen ist diese Erfassung aber unterblieben; auch in der Gebäudezählung 2011 wurde die Geschosshöhe nicht erhoben. Ein Überblick über Entwicklung, Mengen und Strukturen kann deshalb nur durch Auswertung vieler einzelner Quellen oder durch eine eigenständige physische Bestandsaufnahme erreicht werden. Dieses war im Rahmen dieser Studie nicht möglich und nicht gefordert. Im Folgenden wird versucht, die wesentlichen Ent-

¹⁹ Christiane Borgelt. Märkisches Viertel - WHG 909. Stadt im Wandel Nr. 8. Regensburg 2015, S. 4

wicklungen beispielhaft nachzuzeichnen. Als Quellen dienen Veröffentlichungen und eigene Kenntnisse.²⁰

Grundsätzlich ist der Hochhausbau als Mengenerscheinung ein Bestandteil des Konzepts der „aufgelockerten und durchgrünten Stadt“, die nach der Trümmerbeseitigung das herrschende Leitbild für den Neubau in den 50er Jahren war. Danach wurde auf geschlossene Bebauung entlang der Straßen verzichtet und stattdessen die Gebäude in einem grünen Umfeld platziert und häufig unterschiedliche Gebäudehöhen realisiert. Bei zahlreichen realisierten Projekten in Berlin wurden dabei auch Hochhäuser gebaut. Folgende Projekte machen Tendenzen und Entwicklungen deutlich:

- Die von 1955-57 errichtete Georg-Ramin-Siedlung in Spandau mit 1.400 Wohnungen besteht aus 4-geschossigen Zeilen mit einer 8-geschossigen Scheibe als „Dominante“.
- Die von 1955-60 errichtete Wohnsiedlung Schillerhöhe im Wedding mit 2.030 Wohnungen besteht ebenfalls hauptsächlich aus 4-geschossigen Zeilen, wurde aber durch drei 8-geschossige Kurzzeilen und eine 8-geschossige Scheibe akzentuiert.
- Die von 1955-61 errichtete Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord mit 3.800 Wohnungen ist komplexer strukturiert: Neben 3- und 4-geschossigen Zeilen wurden auch mehrere 8-geschossige errichtet, als Blickfang dient eine 12-geschossige Scheibe.
- Die von 1956-63 in 3 Abschnitten in Kreuzberg errichtete Otto-Suhr-Siedlung mit 2.295 Wohnungen besteht überwiegend aus 6- und 8-geschossigen Gebäuden sowie einem 15-geschossigen Punkthochhaus. Die zeitlich fast parallel (1959-62) errichtete, benachbarte Siedlung „Springprojekt“ mit 1.674 Wohnungen besteht dagegen fast nur aus 8-Geschossern sowie 8 Punkthochhäusern mit 12, 13, 14, 15 und 16 Geschossen.

Ähnliche Konzepte und Entwicklungen zeigen auch andere Projekte aus dieser Zeit. Insgesamt besteht ein Trend vom 4-geschossigen zum 8-geschossigen Wohnungsbau und statt einzelner Dominanten entstehen nun Gruppen von Hochhäusern.

In der Berliner Stadthistorie gilt üblicherweise der Bau des Hansaviertels im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1957 (INTERBAU) als programmatischer Startschuss für die spätere Entwicklung. Der Wettbewerb für die Bebauung fand

²⁰ Folgende Quellen bieten eine gute Grundlage: (1) Dieter Hanauske. „Bauen, bauen, bauen...“ Die Wohnungspolitik in Berlin-West 1945-1961. Berlin 1955. 1442 Seiten. Das Buch beschreibt sehr ausführlich die Frühphase. (2) Berlin und seine Bauten. Teil 4, Band B. Berlin 1974. Der umfangreiche Band dokumentiert nahezu alle großen Gebäude mit Lageplänen, Grundrissen und Daten bis in die 70er Jahre. Der Bestand ist jedoch nicht vollständig erfaßt und die Informationen sind nicht für alle Projekte einheitlich. (3) Die Bauten und Kunstdenkmale von Berlin. Bezirk Kreuzberg - Karten und Pläne. Berlin 1980. (4) Maria Berning, Michael Braum, Engelbert Lütke Daldrup. Berliner Wohnquartiere. Ein Führer durch 40 Siedlungen. Berlin 1990

1953 statt, die Bauarbeiten begannen 1955, 1957 war ein Drittel der insgesamt 1.256 realisierten Wohnungen am Tiergarten fertig, die endgültige Fertigstellung erfolgte 1960. Das zum Programm gehörende Corbusierhaus am Rand des Olympiageländes wurde von 1956-58 errichtet. Am Tiergarten wurde folgendes Gebäudeprogramm realisiert: sieben 3- und 4-geschossige Wohnzeilen, ein 4-geschossiges Punkthaus, sechs Hochhausscheiben mit 8, 9 und 10 Geschossen, vier Punkthochhäuser mit 16 Geschossen und zwei mit 17. Das riesige Corbusierhaus ist 141 m lang, 13 m breit, 57 m hoch und enthält in 17 Wohngeschossen 530 überwiegend 2-geschossige Wohnungen. Am Tiergarten waren zusätzlich 18 Einfamilienhausgruppen geplant, die jedoch aufgrund von Vermarktungsproblemen nur teilweise realisiert werden konnten; auf einem großen Teil des ursprünglich geplanten EFH-Geländes wurde die 1960 eröffnete Akademie der Künste gebaut. Insgesamt ist damit das realisierte INTERBAU-Programm eindeutig „hochhauslastig“: Am Tiergarten lag fast die Hälfte der Wohnungen in den sechs Punkthochhäusern, ein knappes Drittel in den Hochhaus-Scheiben. Zusammen mit dem Corbusierhaus befanden sich etwa 85 % aller INTERBAU-Wohnungen in Hochhäusern.²¹ Dies war gewiss ein „Extrem-Programm“, das auch damals trotz des propagandistischen Erfolgs der Ausstellung im Jahr 1957 Kritik nach sich zog.

Das von 1958-63 errichtete nördlich anschließende Wohngebiet Hansaviertel-Nord mit 753 Wohnungen ist wesentlich dichter bebaut. Es wird beherrscht von drei 11-geschossigen Scheiben und enthält noch eine 8-geschossige Zeile sowie sieben 4-geschossige Bauten, davon drei Zeilen und vier Punkthäuser.

In den 60er Jahren vollzog sich ein erheblicher Maßstabsprung, der sich vor allem im Bau mehrerer Großsiedlungen spiegelt und bis in die zweite Hälfte der 70er Jahre andauerte. Neben den bekannten Großsiedlungen Falkenhagener Feld (10.000 WE), Gropiusstadt (18.500 WE) und Märkisches Viertel (16.000 WE) entstanden mehrere weitere; so das Wohngebiet Heerstraße in Staaken mit 7.800 WE, Rollberge (Zabel-Krüger-Damm) in Wittenau mit 2.150 WE, Marienfelde (Tirschenreuther Ring) mit 4.200 WE, die Angerburger Allee in Charlottenburg mit 1.300 WE und die John-Locke-Siedlung mit 1.600 WE in Lichtenrade. Parallel wurden mehrere Siedlungen erweitert: so Haselhorst, Tegel-Süd, Charlottenburg-Nord u.a. In der Innenstadt entstanden auf Brachflächen des Krieges mehrere bedeutende Wohnkomplexe: in Kreuzberg die Bebauung um den Mehringplatz (1.500 WE), das Wassertorviertel, die Bebauung an der Admiralstraße und am Böcklerpark (570 WE), in Schöneberg das Gebiet zwischen Kleiststraße und Kurfürstenstraße.

²¹ Die Hochhäuser waren konzeptionell und technisch unterschiedlich, das Hansaviertel war praktisch auch ein Lernprogramm. Siehe: Klaus Müller-Rehm. Wohnhochhäuser nach 1945. In: Berlin und seine Bauten. Band 4, Teil B, S. 103-112

Gemeinsam ist dieser Periode, dass die neuen Siedlungen vor allem aus höher-geschossigen Zeilen bestehen, die zwischen 6 und 14 Geschossen hoch sind und teilweise lange hohe Siedlungsbänder bilden. Das neue planerische Leitbild „Urbanität durch Dichte“ führte vor allem zu Häusern, die einfach viel höher waren als die Häuser 10 Jahre zuvor. Die einzelnen Scheibenhäuser der 50er Jahre wurden jetzt zu langgestreckten Wohnschlangen. Am Rand oder in der Mitte der Siedlungen wurden einzelne oder Gruppen von Punkthäusern errichtet, die 15 bis 22 Geschosse hoch waren, einige wenige auch noch höher. Im einzelnen unterscheiden sich die Siedlungen im Konzept und der städtebaulichen Figur beträchtlich.

Von der Gropiusstadt ist die ungefähre Struktur der Gebäudegrößen bekannt: In Gebäuden mit bis zu 4 Geschossen liegen 12,3 % aller Wohnungen, in 8- und 9-Geschossen 17 %, in 4-11-Geschossen 6,6 %, in 5-13-Geschossen 30,3 %, in 13-19-Geschossen 28 % und in sehr hohen Gebäuden mit 19-31 Geschossen 5,8 % aller Wohnungen. Bei den „von 4 bis 13-Geschossen“ ist die genaue Verteilung der Geschosshöhen nicht bekannt; aber die Annahme ist vermutlich nicht ganz falsch, dass die Hälfte dieser Wohnungen in Hochhäusern mit mehr als 9 Geschossen liegt. Mit dieser Annahme liegt etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Hochhäusern (52,6 %). Innerhalb dieser Gebäude dürfte etwa die Hälfte aller Wohnungen oberhalb der Hochhausgrenze liegen, das wäre also etwa ein Viertel aller Wohnungen der Gropiusstadt.²² Diese Verteilung kann nicht auf andere Siedlungen übertragen werden.

Betrachtet man die äußere Umbauung des Mehringplatzes aus den Jahren 1967-75 „durch die Hochhausbrille“, stellt man fest, dass diese eigentlich nur aus 6 Punkthäusern und 3 Scheibenhäusern besteht, alle jedoch in raffinierter Weise in der Höhe, der Fassadenabwicklung und der Abfolge differenziert. Die Höhen der Punkthäuser liegen zwischen 12 und 19 Geschossen, die der Scheiben zwischen 10 und 16 Geschossen. Insgesamt handelt es sich rechtlich um einen Hochhauskomplex, den auch der „normale Betrachter“ so bezeichnen wird, bei dem aber die Isolierung einzelner Hochhäuser schwierig ist.

Eine Besonderheit bildet das Märkische Viertel, weil in diesem ein städtebauliches Prinzip über die gesamte Entstehungszeit durchgehalten werden konnte: 24 größere Baufelder mit jeweils mehreren hundert WE wurden je einem Architekten übertragen, der hier jeweils gemäß dem Konzept der Rahmenplanung ein gesamtes Quartier gestalten konnte. Insgesamt 18 Architekturbüros haben in einem oder mehreren Baufeldern ihre Vorstellungen realisieren können. Fast alle Baufelder bestehen aus langen - geraden oder geschwungenen - Siedlungsbändern, die manchmal zahlreiche Höhensprünge

²² Genauere Zahlen sind leider öffentlich nicht bekannt. Die Daten sind wiedergegeben in: Heidede Becker. Wohnungsfrage und Stadtentwicklung. Berlin 1989, S. 69 (Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Heft 39)

aufweisen. Einzelne Baufelder haben eine einheitliche Höhe von 4, 7, 8 oder 10 Geschossen, andere weisen bis zu 10 unterschiedliche Geschosszahlen auf. Die weitaus meisten Bauabschnitte überschreiten die Hochhausgrenze, es kommen alle Geschosszahlen zwischen 8 und 20 vor. Im Märkischen Viertel verschmelzen Scheibenhochhäuser und Punkthochhäuser zu einem neuen Gebilde mit variierenden Höhen (siehe die Tabelle im folgenden Text).

Gropiusstadt, Mehringplatz und Märkisches Viertel sind besonders markante Beispiele dafür, dass für diese Phase des Städtebaus das Hochhaus nicht als isolierte Gebäudeform, sondern als integrierter Bestandteil der Wohngebietsplanung gesehen werden muss. Gebäudeteile mit einer Überschreitung der Hochhausgrenze aus den Siedlungsbändern herauszulösen kann keinen sinnvollen Erkenntnisgewinn bringen. Ebenso wenig sinnvoll ist es hier, besonders hohe von weniger hohen Hochhäusern zu unterscheiden, weil diese tatsächlich räumlich und verwaltungsmäßig eine Einheit bilden, die nur willkürlich aufgelöst werden kann.

Der Bau von Wohnhochhäusern in Berlin-West endete praktisch Mitte der 70er Jahre, die letzte errichtete echte Hochhaussiedlung ist u.W. die „Weisse Siedlung“ an der Sonnenallee/Dammweg, die in drei Siedlungsbändern mit 29 Reihenhochhäusern unterschiedlicher Höhe 1.670 Wohnungen enthält.

In der darauf folgenden Phase der „Wiederentdeckung der europäischen Stadt“ und der „kritischen Rekonstruktion“ seit den 80er Jahren sind nur wenige Hochhäuser errichtet worden: Bekannt sind die im Rahmen der IBA errichteten drei Wohntürme auf kleinem Grundriss in der Wilhelmstraße und Charlottenstraße in der Südlichen Friedrichstadt sowie eine 10-geschossige Eckbebauung an der Potsdamer Straße/Am Karlsbad. Zeitlich parallel entstand an der Lietzenburger Straße/Martin-Luther-Straße ein 13-geschossiges Hochhaus im Stil der Postmoderne.

Märkisches Viertel: WE-Zahl, Geschossezahlen, Architekten und Eigentümer der Baugruppen					
Nr.	Baugruppe	WE	Anzahl der Geschosse*	Architekt	Eigentümer
1	901	579	4, 8, 14	Deqewo	Gesobau/ETW**
2	WIE 807	192	4, 8	Deqewo	deqewo
3	903	283	4, 5, 6, 7, 8	Karl Fleig	Gesobau/ETW**
4	904	382	4, 6, 8, 9	Hansrudolf Plarre	Gesobau/ETW**
5	905	632	4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15	Herbert Stranz	Gesobau
6	906	351	4, 5, 6, 9, 13, 16, 17	Ludwig Leo	Gesobau
7	907	977	6, 8, 12, 14, 17, 18	René Gagès, Volker Theis-	Gesobau
8	908/913	538	8	Oswald Matthias Ungers	Gesobau
9	909	913	8, 11, 14	Oswald Matthias Ungers	Gesobau
10	910	1.746	5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15	Ernst Gisel	Gesobau
11	911/922	1.488	6, 7, 9, 10, 13, 14	Hans Müller, Georg Heinrichs	Gesobau
12	912	1.117	9, 11, 14, 15	Hans Müller, Georg Heinrichs	Gesobau
13	914	980	8, 10, 13, 14, 15, 17	Heinz Schudnagies	Gesobau
14	915	824	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18	Chen Kuen Lee	Gesobau
15	WIE 1808	422	9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20	Chen Kuen Lee	degewo
16	916	1.143	10, 12, 14, 15	Astra Zarina Haner	Gesobau
17	917	750	10	René Gagès, Volker Theis-	Gesobau
18	918	621	9, 10	Shadrach Woods	Gesobau
19	919	498	6, 7, 8, 9	Jo Zimmermann	Gesobau
20	920	134	7	Werner Düttmann	Gesobau
21	921	556	7, 9, 11, 13	Peter Pfankuch	Gen. mAX**
22	924	78	4	Stefan Scholz	Gesobau
23	926	80	1, 5	H-P Pysall, P Stahrenberg	Gesobau
24	928	821	3, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17	Werner Düttmann	Gesobau
	Summe	16.105			
* Es wurden alle Geschosse des gesamten Bauwerks gezählt, die meistens aufgrund des Grundwasserstandes nicht für					
** Die 3 Baugruppen 901, 903 und 904 wurden Ende der 90er Jahre zur Erfüllung von Privatisierungsaufgaben des Landes Berlin in Eigentumswohnanlagen umgewandelt und Teile der Wohnungen an Mieter veräußert. Die Zahlen beziehen sich auf alle Wohnungen. Aus demselben Grund wurde die Baugruppe 921 vollständig an die neugegründete Genossenschaft mAX veräußert.					
Quelle: Angaben der Eigentümer Gesobau, degewo und mAX vom 22./23.8.2018					

Der Bau von Wohnhochhäusern in Berlin-West erstreckte sich ziemlich genau über eine Phase von nur 20 Jahren von Mitte der 50er Jahre bis Mitte der 70er und endete dann. Das Ende des massenhaften Hochhausbaus ist also jetzt bereits über 40 Jahre her. Die bestehenden Hochhäuser sind jetzt zwischen 40 und 60 Jahre alt, einige wenige sind noch älter. Aufgrund ihres Baualters sind also Instandsetzungsnotwendigkeiten entstanden, die u.W. noch längst nicht abgearbeitet sind. Die Wohnhochhäuser wurden in großer Vielfalt errichtet. Neben den leicht erkennbaren Punkthochhäusern wurden in großem Umfang niedrigere Scheiben und lange hohe Wohnschlangen errichtet. Die Anzahl der Geschosse ist sehr vielfältig: Sie reicht von 10 bis maximal 31 Geschosse. Wie eine sinnvolle Klassifizierung innerhalb dieser Größenstruktur gebildet werden kann, kann nur durch eine eingehende Bestandsuntersuchung ermittelt werden.

Für eine grobe Einteilung wird im folgenden eine einfache Unterscheidung benutzt:

- „echte“ Hochhäuser haben mindestens 14 bis 15 Geschosse
- Wohnhäuser mit Geschossen zwischen 9 und 14 werden als „Semi-Hochhäuser“ bezeichnet.

2.6. Die Entwicklung des Hochhausbaus in Berlin-Ost

Der systematische Bau von Wohnhochhäusern im Ostteil der Stadt folgte der Entwicklung im Westen mit 10-jähriger Verspätung und dauerte auch 10 Jahre länger, nahm also ebenfalls nur eine Periode von 20 Jahren ein, die jetzt bereits seit 30 Jahren beendet ist. Er entstand im Rahmen des industriellen Wohnungsbaus, in dem Gebäudetypen entwickelt und seriell realisiert wurden, die nur noch eine geringe Differenzierung zwischen den Gebäuden zuließen.²³ Die Differenzierung erfolgte allein durch städtebauliche Überlegungen bei der Standortwahl. Das Wohnungsbaukombinat Berlin hat seit Mitte der 60er Jahre 5 unterschiedliche Hochhaustypen realisiert, von denen einige nur eine kurze Zeit lang in geringen Stückzahlen realisiert wurden.²⁴

- WHH GT: 17-geschossig von 1966-71, 18-21-geschossig von 1971-85, 17.500 WE

²³ Die Bautypen wurden teils von der Bauakademie, teils von Architektenkollektiven und in Kooperation mit den regional zuständigen Wohnungsbaukombinaten entwickelt. Deshalb gibt es regional unterschiedliche Typen, die in anderen Regionen nicht realisiert werden konnten. Am Beginn der Hochhaus-Entwicklung standen 2 Publikationen, in denen der internationale Stand des Baus von Wohnhochhäusern untersucht wurde: (1) Hans-Peter Schmiedel. Punkthochhäuser. (2) Manfred Zumpe. Scheibenhochhäuser. Beide Bände erschienen 1966 im VEB Verlag für Bauwesen Berlin.

²⁴ Großsiedlungen - Montagebau in Berlin (Ost). Städtebau und Architektur, Bericht 8, Berlin 1992, S. 12-26

- WHH GT 84: 12-18-geschossig von 1985-86, entwickelt für den Ernst-Thälmann-Park, zu Einsparungszwecken überarbeitet als WHH GT 85 15 - 18-geschossig von 1986-1990, löst die Serie WHH GT ab, zusammen 1.600 WE
- WHH SK: 22 und 25-geschossig von 1970-86, 2.900 WE
- SK Scheibe: 14-geschossig als langgestrecktes Gebäude von 1978-82, 4.700 WE in der Leipziger Straße, der Greifswalder Straße, in der Siedlung Fennpfuhl und „Am Springpfuhl“ in Marzahn.

Es gab deshalb nicht permanent eine Wahl zwischen verschiedenen Typen, sondern diese war in unterschiedlichen Zeiten und damit in unterschiedlichen Siedlungskomplexen beschränkt auf eine geringere Auswahl. Die Typen WHH SK und SK Scheibe waren auch bewusst für besondere städtebauliche Situationen entwickelt worden, das WHH SK z.B. für den Komplex Leipziger Straße, wurde dann aber auch vereinzelt woanders realisiert, etwa in Marzahn. Für besondere Orte wurden spezielle Lösungen entwickelt, die nur dort realisiert wurden; in Berlin waren dies die Standorte Thälmannpark, Fischer-Insel, Lenin-Platz (Platz der Vereinten Nationen) und an der Markthalle Alexanderplatz. Außerdem gab es einzelne Experimentalbauten oder Sonderlösungen in geringer Menge.

Die Wohnhochhäuser in Berlin-Ost haben aufgrund dieser Strukturen eine geringere Variabilität als im Westen, weisen auch einheitlichere Höhen auf, die sich stärker aus wirtschaftlichen Überlegungen ergaben. Die Punkthochhäuser haben im wesentlichen 17-21 Geschosse, einige auch 22-25. Die Scheiben sind 14 Geschosse hoch. Aus der o.a. Typen-Übersicht wird deutlich, dass von allen 26.700 WE in Wohnhochhäusern 65 % auf den Bautyp WHH GT mit 18 und 21 Geschossen entfallen, der deshalb weitgehend das Bild der Punkthochhäuser in den Großsiedlungen von Lichtenberg, Marzahn und Hohenschönhausen bestimmt und häufig als Doppelhochhaus realisiert wurde, während innerhalb des S-Bahn-Rings die Vielfalt größer ist.

Der Hochhausbau in Berlin-Ost endete Mitte der 80er Jahre. In Hellersdorf, dem letzten großen Wohngebiet aus der DDR-Zeit waren keine Hochhäuser aus der Berliner Produktion vorgesehen, hier errichtete das Wohnungsbaukombinat Frankfurt/Oder „nur“ noch etwa ein Dutzend 12-geschossige Punkthäuser. Auch in den Großsiedlungen Buch, Salvador-Allende-Viertel in Köpenick und in Alt-Glienicke sind keine Hochhäuser errichtet worden.

Unterhalb der „echten“ Hochhäuser gab es jedoch bereits seit 1965 10-geschossigen, seit 1970 zusätzlich auch 11-geschossigen und seit 1983 sogar 11-15-geschossigen Wohnungsbau in unterschiedlichen Bautypen, die teilweise zeitlich parallel, teilweise nacheinander in unterschiedlichen Stückzahlen realisiert wurden.

Wichtig ist deshalb die Frage, welchen Anteil der Bau von Hochhäusern am gesamten Wohnungsbestand in Berlin-Ost

hat. Diese könnte umfassend grundsätzlich durch die Auswertung der Wohnungszählung von 1995 beantwortet werden, die damals in Berlin-Ost und den neuen Bundesländern durchgeführt wurde und in der auch die Geschosshöhe der Gebäude erhoben wurde. Leider geben die veröffentlichten Auswertungen aber keine sinnvolle Antwort, weil dort eine unzureichende Differenzierung nach Geschosshöhe erfolgt ist. Möglicherweise ist aber noch eine nachträgliche Auswertung möglich, was beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg eruiert werden müsste.

1992 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung von einem Team erfahrener Ost- und West-Büros der gesamte Bestand des industriellen Wohnungsbaus im Ostteil auf seine Sanierungsnotwendigkeiten untersucht und dabei auch umfangreiche Bestands- und technische Unterlagen ausgewertet.²⁵ Dabei wurde festgestellt, dass in Berlin-Ost seit den 60er Jahren insgesamt 280.000 Wohnungen im industriellen Wohnungsbau errichtet wurden, 207.000 davon wurden vom Wohnungsbaukombinat Berlin errichtet, die übrigen von Kombinat aus anderen Teilen der DDR, sehr viele davon in Hellersdorf. Über die Struktur der Berliner Bauten liegen genaue Informationen vor, über die der anderen Kombinate nicht. Vereinfacht wird davon ausgegangen, dass deren Wohnungen zur Hälfte auf 5- und 6-geschossige Bauten entfiel, die andere Hälfte auf 10-geschossige; Hochhäuser wurden in Berlin von auswärtigen Kombinat nicht errichtet (die Ausnahme sind etwa ein Dutzend 12-geschossige Punkthäuser in Hellersdorf). Bei einer Kombination dieser Annahmen mit den bekannten Daten des Berliner Kombinats ergibt sich folgende Grobstruktur für den industriellen Wohnungsbau im Ostteil.²⁶

Industrieller Wohnungsbau in Berlin-Ost nach Geschosshöhe

4 - 6 Geschosse	125.600	44,9 %
10 und 11 Geschosse	127.700	45,6 %
14 Geschosse und höher	26.700	9,5 %
Summe	280.000	100,0 %

Unabhängig davon, ob die Daten sehr genau sind, wird dennoch deutlich, dass der Bau „echter Hochhäuser“ auch in Berlin-Ost mengenmäßig nur ein Randphänomen war, wenn auch ein auffälliges. Die weitaus meisten von ihnen haben 17 Geschosse und mehr, sind also eher höher als die Masse der

²⁵ siehe oben: Montagebau....

²⁶ Hierbei musste mit mehreren Schätzelementen gearbeitet werden, sodass die Tabelle nur einen ungefähren Überblick geben kann. Die geringen Mengen von Bauten mit anderen Geschosshöhen wurden den benachbarten Kategorien zugeordnet.

Hochhäuser im Westen. Interessant ist, dass je etwa 45 % aller Wohnungen in vier- bis sechsgeschossigen Zeilenbauten errichtet wurden wie in doppelt so hohen Gebäuden. Die „Überraschung“ ist eher der sehr hohe Anteil von Wohnungen in Semi-Hochhäusern mit 10 und 11 Geschossen, die häufig ähnliche Wohnschlangen bilden wie in den Großsiedlungen des Westteils.

Im Unterschied zum „Massenwohnungsbau“ im Westen gibt es jedoch im Osten im wesentlichen nur vier Gebäudehöhen: 4 - 6 Geschosse, 10 und 11 Geschosse sowie 17-21 oder 22-25 Geschosse. Dies war durch wirtschaftliche Überlegungen bestimmt und führte zu einer größeren Monotonie, während die Gestaltungsfreiheiten im Westteil größer waren und eine differenziertere Höhenbildung ermöglichten.

2.7. Wohnhochhäuser nach 1990

Aus den 90er Jahren sind außerhalb der Sonderentwicklung am Potsdamer Platz nur wenige neue Wohnhochhäuser bekannt. In Marzahn entstanden an der Raoul-Wallenberg-Straße zwei 14-geschossige Ecktürme zur Schließung der offenen Blockecken, ein ähnliches Projekt wurde in Hörschönhausen an der Falkenberger Chaussee errichtet. Im Rahmen des größeren Neubauprojekts Gensinger Viertel in Lichtenberg entstand als Dominante an der Straße Alt-Friedrichsfelde ein 16-geschossiges rechteckiges Punkthochhaus mit abgerundeter Straßenfront.

Eine neue Entwicklung deutet sich seit einigen Jahren an.²⁷ Seit 2014 wurden in jedem Jahr bisher neue Wohnhochhäuser mit einer Höhe von mindestens 13 Geschossen genehmigt, 13 Stück insgesamt in den 4 Jahren von 2014 bis 2017. Sie enthalten 1.826 Wohnungen. Es dürfte sich in den meisten Fällen um Wohnhäuser für Singles oder Studenten handeln, weil die durchschnittliche Wohnungsgröße nur bei 45 m² liegt. Aus den Daten lässt sich jedoch schließen, dass auch einige Hochhäuser mit größeren Wohnungen genehmigt worden sind. Über die Fertigstellung und Vermietung dieser Häuser ist bisher nichts bekannt, hier müsste weiter recherchiert werden.

2.8. Besonderheiten der Hochhäuser

Diese bestehen vor allem in drei Sachverhalten, die auch von den befragten Unternehmen so gesehen werden:

²⁷ Die Zahlen stammen aus der Statistik der Baugenehmigungen. Im jeweiligen Jahresbericht des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg werden die Gebäude nach ihrer Geschosshöhe in groben Klassen wiedergegeben. Die hier relevanten Klassen sind 8-12 Geschosse und 13 Geschosse und mehr. Nur bei der letzteren ist sicher, dass es sich auf jeden Fall um echte Hochhäuser im rechtlichen Sinn handelt. Eine genauere Aufgliederung dürfte im Rahmen einer Sonderauswertung möglich sein, weil die Geschosshöhe jedes Gebäudes mit der konkreten Zahl erfasst wird. Bei der Veröffentlichung der Fertigstellungen gibt es keine parallele Auswertung, sodass über die Fertigstellung der genehmigten Hochhäuser aus der Statistik bisher nichts zu erfahren ist. Auch hier ist vermutlich eine Sonderauswertung möglich.

- Die große Menge an Bewohnern:
Diese bedeutet, dass sich in Hochhäusern schneller und wirksamer eine soziale Dynamik entwickeln kann als in kleineren Häusern, die sich auf die Vermietung massiv auswirken kann. Abweichendes Verhalten einzelner Mieter, z.B. durch Verschmutzung des Eingangsbereichs, Lärm auf den Fluren, Beschädigungen in Aufzügen u.ä. betrifft auf einen Schlag sehr viele Mieter und kann deshalb zu viel größerer Unzufriedenheit führen als in kleineren Gebäuden. Dies wird verschärft durch die ebenfalls mit Hochhäusern verbundene größere Anonymität, in der eine soziale Kontrolle schwieriger ist. Gerade das Fehlen sozialer Kontrolle ist aber auch Vorzug von Hochhäusern, der in der Vermietung einen Positivfaktor darstellen kann. Von den Unternehmen wurde auch berichtet, dass sich aufgrund der großen Personenzahl auf kleinem Raum auch Gerüchte und Falschinformationen schnell ausbreiten können, weshalb große Umsicht und schnelles Reagieren im Bereich der Kommunikationspolitik erforderlich seien. Hochhäuser sind deshalb sozial empfindlichere Gebilde als kleinere Häuser. Allerdings trifft dies - mit Abstufungen - nicht nur für die „echten“ Hochhäuser mit zahlreichen Geschossen zu, sondern letztlich für alle kompakten Wohngebiete, in der sich sehr große Wohnungsmengen auf engem Raum befinden, kann also auch 10-geschossige Häuser betreffen.
- Der höhere technische Aufwand:
Aufgrund der technischen Zwänge durch die größere Höhe sowie die besonderen baulichen Anforderungen vor allem aus Gründen des Brandschutzes müssen Hochhäuser technische Einrichtungen enthalten, die in Nicht-Hochhäusern nicht erforderlich sind. Von den Unternehmen wurden uns folgende Einzelheiten genannt: Druck-Erhaltungs- und Erhöhungsanlagen für Trinkwasserleitungen; nasse Steigleitungen für die Feuerwehr; Aufzüge mit Schnellläuferfunktion; in bestimmten Fällen Feuerwehr-Aufzüge (rauchdichte Aufzüge mit Spezial-Steuerung für die Feuerwehr); zahlreiche Brand- und Rauchschutztüren; Rauchabzugsanlagen; Notbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung; Feuerlöscher; eigene Notstromversorgung; Videoüberwachung im Eingangsbereich (mit Zustimmung der Mieter). Außerdem sind die zahlreichen Besonderheiten bei der Verwendung von Baustoffen zu beachten. Daraus resultieren einerseits Investitionskosten für die jeweilige Erstanschaffung, aber auch laufende Kosten für die jeweilige Wartung der Anlagen.
- Die Permanenz der Besonderheiten:
Die o.a. Aufgaben und Besonderheiten existieren permanent. Sicherheitseinrichtungen müssen ständig in Betrieb gehalten werden, die besonderen Kommunikationserfordernisse erfordern ebenfalls ständige Beobachtung und Umsicht.

2.9. Eigentumsverhältnisse, ihre Veränderung und unterschiedliche Strategien

Die Wohnhochhäuser in Berlin-West wurden zum weit überwiegenden Teil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus von städtischen Wohnungsunternehmen errichtet. Nur relativ wenige Häuser wurden von privaten Unternehmen gebaut, als größeres Gesamtgebiet ist nur der Komplex Angerburger Allee immer in privatem Besitz gewesen und außerhalb des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden.

Im Ostteil der Stadt wurden die Plattenbauten letztlich im Auftrag des Magistrats vom Wohnungsbaukombinat errichtet und dann an die Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) oder Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften übertragen. 1990 wurden aus den KWV kommunale Wohnungsunternehmen gebildet, die Genossenschaften strukturierten sich um. Die Wohnungsbestände blieben letztlich in der Obhut der bisherigen Verwalter.

Allerdings ist der damals große kommunale Bestand in beiden Stadthälften inzwischen beträchtlich geschrumpft.²⁸ Aus Finanznot hat Berlin 1998/2001 und 2004 die beiden großen Wohnungsunternehmen Gehag mit 29.000 WE in Berlin und GSW mit 65.000 WE komplett veräußert. Die übrigen Wohnungsunternehmen haben teils aus wirtschaftlichen Gründen, teils zur Finanzierung von Leistungen an das Land Berlin in den 00er Jahren weitere 65.000 WE aus ihrem Bestand veräußert. Weitere 45.000 WE wurden seit den 90er Jahren aus den Verpflichtungen des Altschuldenhilfegesetzes im Ostteil und zur Verstärkung der Eigentumsbildung in Mieterhand im Westteil veräußert.

Diese große Privatisierungswelle hat u.a. dazu geführt, dass ganze Wohnsiedlungen in private Hand gelangt sind, was vorher nicht der Fall war. So sind die Großsiedlungen Thermometersiedlung, Rollberge-Siedlung, Weisse Siedlung, Otto-Suhr-Siedlung, Springprojekt, Böcklerpark, Admiralstraße inzwischen komplett in privater Hand, das Falkenhagener Feld, die Gropiusstadt und die Wohnsiedlung Heerstraße jeweils zu weit überwiegenden Teilen.²⁹ Im Ostteil fanden in allen Bezirken Verkäufe ehemals kommunaler Bestände statt. Etliche der veräußerten Beständen haben inzwischen weitere Eigentumswechsel durchlaufen. In den verkauften Beständen befinden sich auch viele Hochhäuser, wie oben im Rahmen des historischen Abrisses beschrieben wurde.

Außerdem sind in großem Umfang im Westen inzwischen die Bindungen aus dem Sozialen Wohnungsbau ausgelaufen, teilweise durch Zeitablauf, teilweise aber auch aufgrund vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen durch die neuen Eigentümer.

²⁸ Günter Fuderholz. Abriss der Privatisierung von Wohnungsbeständen Berlins. Unveröffentlichtes Manuskript. Berlin 2017

²⁹ Die Aufzählung ist mangels Kenntnis nicht vollständig.

Dies bedeutet, dass möglicherweise in großen Teilen auch des Hochhausbestandes bisher unbekannte Fragen auftauchen oder aufgetaucht, aber noch nicht bekannt geworden sind, weil die neuen Eigentümer möglicherweise andere Strategien verfolgen als bisher die städtischen Unternehmen. Beispielfür kann hierfür die Frage der Mietgestaltung innerhalb der Häuser stehen. Die städtischen Unternehmen differenzieren die Mieten in den Hochhäusern bisher nicht nach der Geschosshöhe und beabsichtigen dies nach unserer Befragung auch nicht. Grund dafür ist einerseits, dass die Wohnhöhe kein Kriterium im Mietspiegel ist, an den die WBG sich halten, andererseits, dass die politischen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Durchschnittsmieten dies praktisch unmöglich machen.

Dagegen ist seit Jahrzehnten bekannt, dass die Mieterpräferenzen innerhalb der Hochhäuser nach der Wohnhöhe unterschiedlich sind, vor allem Wohnungen in oberen Lagen mit besonders guter Aussicht bevorzugt werden. Es wäre verwunderlich, wenn die privaten Eigentümer dies bei der Mietgestaltung in den Hochhäusern nicht nutzen würden, wenn die Marktlage es zulässt. Dies wird nicht in allen Fällen möglich sein, weil Fragen der örtlichen Lage, des Gebäudezustandes und der Sozialstruktur ebenfalls eine Rolle spielen. Andererseits wäre es lebensfremd, wenn neue Strategien nicht Platz greifen würden.

Deshalb dürfen die im Rahmen dieser kleinen Untersuchung gewonnenen Informationen und Einsichten nicht bruchlos auf die privaten Hochhaus-Bestände übertragen werden.

2.10. Die vier befragten Unternehmen

Zur Gewinnung der beabsichtigten Unterlagen wurden standardisierte Gespräche mit vier Wohnungsunternehmen geführt und um zusätzliche Auskünfte gebeten, die in unterschiedlichem Ausmaß gegeben werden konnten. Die Auswahl der Unternehmen erfolgte nach pragmatischen Überlegungen. Es handelt sich um folgende:

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein großes städtisches Unternehmen mit einem historischen Ausgangsbestand in Lichtenberg und Hohenschönhausen, realisiert aber inzwischen Neubauten in vielen Bezirken. Der Bestand besteht im Wesentlichen aus den Großsiedlungen Fennpfuhl und Friedrichsfelde in Lichtenberg sowie der Großsiedlung Hohenschönhausen. Das Portfolio der HOWOGE umfasst derzeit rund 60.000 Wohnungen.

Die degewo AG ist das größte städtische Wohnungsunternehmen und in zahlreichen Bezirken in West und Ost vertreten. Der Bestand der degewo ist nach Kundenzentren organisiert. Wir haben mit den Kundenzentren Marzahn und Berlin-Süd (Neukölln und Marienfelde) gesprochen, um den Unterschieden zwischen Ost und West nachzuspüren. Der Bestand in Marzahn besteht im Wesentlichen aus einem Drittel der ehemaligen Großsiedlung Marzahn, dem größten Neubauge-

biet der DDR mit 58.000 Wohnungen. Zum Kundenzentrum Süd gehören die Bestände der degewo in der Gropiusstadt (5.000 von insgesamt 18.000 WE der Gropiusstadt) sowie die Großsiedlung am Tirschenreuther Ring in Marienfelde, die heute unter „Mariengrün“ vermarktet wird; von den 4.200 Wohnungen der Siedlung gehören 2.500 der degewo. Zum Bestand gehören noch zahlreiche weitere Wohngebiete in Neukölln.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH hat ihren Kernbestand in Mitte und Friedrichshain, ist aber auch in mehreren West-Bezirken vertreten. Sie verfügt über 30.000 Wohnungen.

Die Baugenossenschaft IDEAL eG, in deren Eigentum sich das höchste Wohnhaus Berlins befindet, sollte einen kleinen Kontrast zu den städtischen Unternehmen abgeben. Die 4.545 Wohnungen der IDEAL liegen in Neukölln und den südlichen Stadtteilen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade. Die Befragungen und Auskünfte fanden von Mai bis Juli statt und verliefen konstruktiv und angenehm.

2.11. Die Bestände der befragten Unternehmen

Um ein Gefühl zu bekommen, wie tragfähig die gewonnenen Erkenntnisse aufgrund der Daten und Gespräche mit den ausgewählten Unternehmen sind, wurden diese gebeten, Daten über ihren Gebäude- und Wohnungsbestand zur Verfügung zu stellen. Die Angaben über die Hochhäuser befinden sich in der folgenden Tabelle. Wir haben dabei pragmatisch eine Grenze bei 15 Geschossen gezogen.

Anzahl der Hochhäuser ab 15 Geschossen

Geschoss-Zahl	HOWOGE	degewo*		WBM		IDEAL eG	Summe	in %
		Marzahn	Neu-kölln/Marie-n-felde	Berlin-West	Berlin- Ost			
15			4	1			5	5,0 %
16	3		16		1		20	20,0 %
17	1		5		1		7	7,0 %
18	15	14	1				30	30,0 %
19	7	2					9	9,0 %
20	1				1		2	2,0 %
21	10	4			1		15	15,0 %
22		3					3	3,0 %
23	1						1	1,0 %
24					1		1	1,0 %
25		3	1				4	4,0 %
26							0	0,0 %
27			2				2	2,0 %
31						1	1	1,0 %
Summe	38	26	29	1	5	1	100	100,0 %

* Für die degewo ist nur der Bestand in den Kundenzentren Marzahn und Berlin-Süd angegeben, der Gesamtbestand ist größer.

Insgesamt verfügen die drei befragten städtischen Unternehmen über 99 Hochhäuser mit 15 und mehr Geschossen, die zusätzlich befragte Genossenschaft IDEAL ist Eigentümerin des höchsten Berliner Wohnhauses mit 31 Geschossen, einem Bauwerk von Walter Gropius in der Gropiusstadt.

Die HOWOGE und die degewo verfügen aufgrund ihrer Unternehmensgeschichte über eine sehr große Zahl an Hochhäusern. Die WBM, die ihre Bestände hauptsächlich in Mitte und Friedrichshain sowie in Kreuzberg und Spandau hat, hat bereits in den 90er Jahren in Mitte große Bestände veräußert und musste zusätzlich nach 2000 aus wirtschaftlichen Gründen auch größere Bestände im Westteil der Stadt veräußern. Dabei hat sie sich vermutlich vorwiegend von höheren Ge-

bäuden getrennt, sodass nur noch wenige Hochhäuser in ihrem Eigentum sind. IDEAL dagegen verfügt nur über das o.a. Hochhaus, hat aber noch einige Gebäude mit 11 und 13 Geschossen im Bestand.

Die Struktur der Hochhäuser nach Geschosszahlen zeigt dasselbe Bild, das sich aus der Historie des Gesamtberliner Hochhausbaus ergibt: Die meisten Hochhäuser im Ostteil sind etwas höher als im Westteil, dafür verfügt der Westteil über einige extrem hohe Gebäude, die es im Ostteil nicht gibt.

Sowohl die große Zahl an Hochhäusern wie auch ihre Struktur macht deutlich, dass insbesondere die HOWOGE und degewo erfahrene Hochhaus-Unternehmen sind, die relevante Aussagen machen können. Beide Unternehmen haben auch die negativen Seiten der Hochhäuser kennengelernt, weil sie die einzigen Hochhaus-Abrisse in Berlin realisiert haben. Aufgrund strukturellen Leerstands hat die HOWOGE im Jahr 2004 das 18-geschossige Hochhaus Frankfurter Allee 135 mit 136 WE abgerissen. In Marzahn wurden aus demselben Grund bereits Ende der 90er Jahre die beiden Doppelhochhäuser Marchwitza-Str. 1-3 und Oberweißbacher Str. 2-4 mit zusammen 592 WE abgerissen. Zusätzlich hat die degewo zur Marktanpassung im Zuge des Stadtumbaus weitere 2.950 WE in 10- und 11-geschossigen Gebäuden abgerissen. Der Anteil der beiden Hochhäuser am Gesamtabriss betrug 17 %, war also nicht überproportional hoch. In Marzahn wurden im Zuge des Stadtumbaus aufgrund mangelnder Nachfrage damals 6 % aller Wohnungen des Plattenbestandes abgerissen.

Welchen Stellenwert die Hochhäuser im Gesamtbestand einnehmen, geht aus der folgenden Tabelle hervor, die Angaben der drei städtischen Unternehmen enthält.

Wohnungsbestand der 3 städtischen Unternehmen nach Geschosszahl

Geschosszahl	HOWOGE	degewo*		WBM		Summe
		Marzahn	Neu- kölln/Marien- felde	Berlin-West	Berlin-Ost	
	Anzahl der Wohnungen					
bis 5	24.373	2.451	5.771	2.449	5.294	40.338
6 bis 8	11.654	4.519	2.634	3.417	7.070	29.294
9 bis 14	18.500	7.007	4.644	292	9.670	40.113
ab 15	5.596	6.074	1.621	128	1.400	14.819
Summe	60.123	20.051	14.670	6.286	23.434	124.564
	Verteilung in %					
bis 5	40,5 %	12,2 %	39,3 %	39,0 %	22,6 %	32,4 %
6 bis 8	19,4 %	22,5 %	18,0 %	54,4 %	30,2 %	23,5 %
9 bis 14	30,8 %	34,9 %	31,7 %	4,6 %	41,3 %	32,2 %
ab 15	9,3 %	30,3 %	11,0 %	2,0 %	6,0 %	11,9 %
Summe	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
*Für die degewo ist nur der Bestand in den Kundenzentren Marzahn und Berlin-Süd angegeben, der Gesamtbestand ist wesentlich größer.						

Es wird deutlich, dass der Wohnungsbestand in „echten“ Hochhäusern nur in Marzahn einen hohen Anteil aufweist, während er in den übrigen Beständen nur einen Anteil von 2 bis 11 % ausmacht, durchschnittlich liegt er bei 12 %. Außer bei der WMB-West ist überall der Anteil der Semi-Hochhäuser mit 9-14 Geschossen mit etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes sehr hoch. Dies zeigt erneut, dass unter Mengen-Aspekten dieser Bestand wichtiger ist als der Bestand der „echten“ Hochhäuser, der viel geringer ist. Interessant auch die fast identische Struktur bei der HOWOGE und im Bereich Neukölln/Marienfelde der degewo: Ein unverhofftes Beispiel der Konvergenz von Ost und West in gewissen Phasen des Wohnungsbaus.

Ein Ausnahmefall ist Marzahn: Der degewo-Wohnungsbestand dort besteht zu zwei Dritteln aus Hochhäusern, je etwa zur Hälfte aus Semi-Hochhäusern und aus „echten“. Damit weicht dieser Bestand vom Marzahner Gesamtbestand ab: Errichtet wurden zu DDR-Zeiten in Marzahn 58.625 Wohnungen, davon befanden sich 11 % in „echten“ Wohnhäusern von 18 bis 25 Geschossen, 56 % in Semi-Hochhäusern mit 10 und 11 Geschossen und 33 % in 5- und 6-geschossigen Gebäu-

den. Der degewo-Bestand hat also wesentlich mehr „Echte“ und weniger Semi-Hochhäuser als im Marzahner Durchschnitt.

Es wird aus der Tabelle auch verständlich, dass aufgrund der Struktur des Bestandes die „Hochhausfrage“ nicht im Vordergrund des Interesses der Unternehmen steht, wobei Marzahn eine gewisse Ausnahme darstellt. In allen Gesprächen wurde deutlich, dass eher der Unterschied zwischen kompakten dichten Beständen und weniger dichter Bebauung für relevant gehalten wird als der Unterschied zwischen „echten“ Hochhäusern und dem übrigen Bestand.

Die Daten legen nahe, dass durch die Befragung der vier Unternehmen auf dem Hintergrund des großen einschlägigen Bestandes sicher sachkundige Auskünfte eingeholt werden konnten.

3. DIMENSION DER BEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung von Wohngebäuden, damit auch Wohnhochhäusern, lässt sich gliedern in Maßnahmen / Aufwendungen:

- a) für den laufenden Betrieb wie Müllentsorgung, Reinigung / Schneebeseitigung, Wartung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Heizung, Warmwasser etc.;
- b) zur laufenden Instandhaltung von Wohngebäuden durch Pflege- und Reparaturmaßnahmen, um dessen Substanz und Funktionsfähigkeit zu gewährleisten;
- c) zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes durch größere, komplexe Sanierungsmaßnahmen um die Vermietungschancen wiederherzustellen bzw. zu verbessern;
- d) zur Verwaltung des Wohngebäudes als Wirtschaftseinheit gemäß den wirtschaftlichen und politischen Zielen des jeweiligen Eigentümers.

Für den Mieter entscheidend sind die umlagefähigen Betriebskosten, weil diese als „zweite Miete“ den Gesamtumfang der Wohnkosten maßgeblich mitbestimmen und bei unterschiedlicher Höhe zwischen einzelnen Wohnungsbeständen auch zu Mieterpräferenzen bzw. Vermietungsschwierigkeiten führen können. Hohe Betriebskosten können überdies die Chance von Eigentümern zur Erzielung höherer Kaltmieten verringern.

Größere Instandsetzungen, z.B. für Stränge, Fassade oder Fenster werden dabei häufig mit Modernisierungsmaßnahmen wie Heizungserneuerung, Wärmedämmung oder Verbundfenster verknüpft, um den Wohnwert zu verbessern und Energie zu sparen.

Für den Vermieter geht es bei der Wohnungsverwaltung darum laufende Mieteinnahmen mit dem geringsten erforderlichen, nicht umlagefähigen Aufwand zu sichern.

Die Kostenzuordnung zu den vier Bewirtschaftungsbereichen ist bei einzelnen Maßnahmen fließend und nicht immer nachvollziehbar. Sie ist auch abhängig von der Organisation der Bestandsbewirtschaftung. Nur die Zurechnung von Betriebskosten ist in einer entsprechenden Verordnung rechtlich geregelt.

Im Folgenden ist zu prüfen wie sich die Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern auf Mieter und Vermieter auswirken und ob dabei Unterschiede zu Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze (ca. 6 – 8 Geschosse) feststellbar sind.

4. UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN

Die im Zusammenhang mit dem Berliner Mietspiegel 2017 von F+B Beratung erhobenen Betriebskosten nach Gebäudetypen zeigt, dass diese in Gebäuden mit 9 und mehr Geschossen bei

- Niederschlagswasser
- Personenaufzugsbetrieb
- Straßenreinigung
- Müllbeseitigung
- Hausmeister
- Gebäudereinigung
- Schneebeseitigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Heizung / Warmwasser / Wartung

leicht niedriger sind als bei 6-8-geschossigen Wohngebäuden.

Bei den Positionen

- öffentliche Lasten / Grundsteuer;
- Wasserversorgung und Entwässerung;
- Beleuchtung;
- Schornsteinreinigung;
- Antennenanlage / Breitbandnetz

liegen die umlagefähigen Betriebskosten höher.

Im ersten Fall wirkt sich der Umfang der Mietfläche betriebskostenmindernd pro qm Wohnfläche aus. Im anderen Fall sind die höhere Grundstücksausnutzung und die Gebäudeform ursächlich für die pro qm Wohnfläche leicht höheren umlagefähigen Betriebskosten, z.B. dem höheren Beleuchtungsaufwand für mehr Verkehrsflächen und Sicherheitsbeleuchtung.

Mehr- und Minderaufwand gleichen sich im Durchschnitt aus. In Einzelfällen kann es z.B. bei fehlender sozialer Kontrolle zu erheblichen Nebenkostenbelastungen kommen. So wurden z.B. bei der Genossenschaft IDEAL die Müllschlucker auf der Etage zugemauert, weil Personalaufwand und Reinigungskosten zu hoch waren.

Auch die städtischen Gesellschaften haben die in den 70iger Jahren modernen Müllschlucker inzwischen abgeschafft.

Die Interviews mit den für die Verwaltung und Mieterbetreuung zuständigen Mitarbeitern ergaben hierzu keine abweichenden Aussagen. Die Interviews und die ausgefüllten Fragebögen der drei städtischen Gesellschaften bestätigen mehr oder weniger den Befund, dass sich die umlagefähigen, kalten Betriebskosten (Beko) pro qm Wohnfläche bei Wohnhochhäusern im Durchschnitt nicht von denen in 6-8-Geschossen unterscheiden, obwohl einzelne Positionen

deutlich voneinander abweichen. Bei Heizung/Warmwasser schneiden Hochhäuser leicht schlechter ab.

Eine ungewöhnliche hochhaustypische Kostenposition ist das Concierge-Angebot in einigen Wohnhochhäusern. Dieses wird von den meisten Unternehmen über die Betriebskosten abgerechnet, bei der HOWOGE als Mietzuschlag zur Kaltmiete gesondert vereinbart. Concierge-Systeme wurden in einzelnen Wohnhochhäusern in der 90er und 00er Jahren eingeführt, als dort wachsende Vermietungsprobleme auftraten und Leerstände bis zu 30 % entstanden. Das Angebot an ständig präsenten „Hausmeistern“ im 24-Stunden-Rhythmus sollte für Sicherheit und Ordnung sorgen, den Eingangsbereich sauber halten, im Schadensfall schnell Havarien melden, Erste Hilfe bei Notfällen leisten, ständiger Ansprechpartner für die Mieter sein und Serviceleistungen durch die Entgegennahme von Post und Paketen anbieten. Gleichzeitig sollte damit Vandalismus reduziert und erhöhte Aufmerksamkeit und Fürsorge des Unternehmens demonstriert werden.

In der Vermietungspolitik und der Stabilisierung der Bestände waren Concierge-Dienste erfolgreich. Ihr Nachteil ist die wirtschaftliche Seite, die mit erheblichen Kosten für Mieter und Unternehmen verbunden sind. Die 3 befragten städtischen Unternehmen haben jeweils in einigen Hochhäusern Concierge-Dienste eingeführt, bei der IDEAL war dies nicht notwendig. Bei der Auswahl der Gebäude war die Sicherstellung einer dauerhaften Vermietungsperspektive das Kriterium, praktisch wurden die Systeme daher als „Notlösung“ eingeführt, wenn Hochhäuser zu Problemhäusern zu werden drohten.

Aus Marzahn wurde berichtet, dass es praktisch keine erkennbare Gesetzmäßigkeit gab, aus der negative Entwicklungen frühzeitig hätten abgeleitet werden können. Zwar seien Hochhäuser an peripheren Standorten eher „gefährdet“ als an zentralen, aber dies gelte nicht als Regel. Es gebe auch Hochhäuser an der Peripherie mit konstant aktiver Mieterschaft ohne Probleme, umgekehrt hätten sich auch zentral gelegene Häuser zu Problemfällen entwickelt.

Die Kosten der Concierge-Systeme konnten aufgrund der Wohnungsmarktlage von Anfang an nicht vollständig von den Mietern getragen werden, ein Teil verblieb für längere Zeit also bei den Unternehmen. Inzwischen haben diese die Dienste durch Anpassung der Leistungen verringert, teilweise das Sicherheitsgefühl durch kostengünstige Videoüberwachung verbessert, wobei hier enge rechtliche Grenzen bestehen. Auch die tarifliche Eingruppierung der jeweiligen Tätigkeiten beeinflusst die Kosten und die Handlungsmöglichkeiten der Unternehmen in relevanter Weise.

degewo und WBM haben mitgeteilt, dass aufgrund der geänderten Marktlage und der verringerten Leistungen die interne Subvention inzwischen abgebaut und die Concierge-Kosten inzwischen vollständig von den Mietern getragen werden, bei der HOWOGE ist dies noch nicht vollständig der Fall.

Die gegenwärtigen Zusatz-Kosten des Concierge-Dienstes belaufen sich in Beispielen der WBM und der degewo auf 0,51 bzw. 0,58 €/m²/M, machen also einen erheblichen und relevanten Kostenbeitrag aus. Die früheren Kosten für Unternehmen und Mieter konnten im Rahmen dieser Untersuchung nicht fest gestellt werden.

Gesellschaften prüfen den Concierge-Ersatz durch Video-Überwachung und Paketstationen und wollen dies bei Neubauvorhaben umsetzen. Im Bestand ist Videoüberwachung nur mit Zustimmung aller Mieter zulässig.

Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Trotz z.T. deutlicher nominaler und relativer Unterschiede in den Beko-Positionen zwischen Hochhäusern und im Vergleich zu 6-8 Geschossen, bedingt durch Lage, Typ, Ausstattung, Instandhaltungszustand, Mieterstruktur etc. lassen Interviews und Zahlenmaterial die Aussage zu, dass sich die umlagefähigen Beko pro qm Wohnfläche Insgesamt nicht wesentlich von denen in Wohngebäuden mit 6-8 Geschossen unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied tritt aber dann auf, wenn aus Vermietungsgründen ein Concierge-Dienst eingeführt werden muss.

5. LAUFENDE INSTANDHALTUNG

Die laufende Instandhaltung eines Wohngebäudes zum Erhalt des bestimmungsmäßigen Gebrauchs durch die Mieter wird vom Eigentümer dauerhaft geschuldet und ist eine wesentliche Kostenposition bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie.

Als Orientierungswert kann der rechtlich zulässige Ansatz für die Instandhaltung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus dienen, der in der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)“ definiert ist. Die Höhe der dort festgelegten Instandhaltungspauschale wurde in den 90er Jahren aufgrund empirischer Erhebungen in der Wohnungswirtschaft ermittelt und seitdem durch Indexierung der Preisentwicklung fortgeschrieben. Seit Anfang 2017 beträgt die Pauschale für Gebäude, die mindestens 32 Jahre alt sind und über einen Fahrstuhl verfügen, 15,49 € je m² Wohnfläche im Jahr, also 1,29 € je m² monatlich. Bei einer Gesamtmiete von z.B. 6,50 € ist also kalkulatorisch ein Fünftel für die Instandhaltung vorgesehen.

Auch wenn dieser Wert für den nicht sozial gebundenen Wohnungsbestand nicht relevant ist, gibt er doch eine „Benchmark“ an, an der die tatsächlichen Kosten anderer Objekte gemessen werden können.

Wir haben deshalb den Unternehmen zu diesem Komplex zwei Fragen gestellt:

- Sind die tatsächlichen Ausgaben für die Instandhaltung bei typischen Hochhäusern anders als bei Nicht-Hochhäusern?
- Wie verhalten sich die tatsächlichen Ausgaben für die Instandhaltung typischer Hochhäuser zu dem o.a. Pauschalbetrag?

Die Antworten der Unternehmen auf diese Fragen sind differenziert und unterschiedlich ausgefallen, weshalb zunächst ein paar Erläuterungen erforderlich sind.

Ein Vergleich ist nur sinnvoll, wenn ein mehrjähriger Zeitraum betrachtet wird, damit nicht zufällig größere Kosten eines Jahres ein unzuverlässiges Bild erzeugen. Das Thema stellt sich für sanierte Gebäude auch anders dar als für ältere unsanierte, weil in diesen die Kosten für die laufende Instandhaltung generell höher sind. Ein Unternehmen mit einem gut durchsanierten älteren Bestand wird also insgesamt niedrigere Instandhaltungskosten haben als ein Unternehmen mit einem unterschiedlich sanierten Bestand. Es ist deshalb auch nur ein Vergleich zwischen Gebäuden mit einem ähnlichen Gesamtzustand sinnvoll. Die Fragen setzen weiter voraus, dass alle Ausgaben für die Instandhaltung auch einzelnen Gebäuden zugeordnet werden können. Insbesondere letzteres ist jedoch meistens nicht mehr vollständig der Fall, weil viele Wohnungsunternehmen die laufende Instandhaltung in zwei Komplexe aufgespalten haben:

1. Kleinreparaturen wie Glühbirnenwechsel, Kleinreparaturen in Bad und Küche usw. sind häufig an Serviceunternehmen zu Pauschalpreisen vergeben worden und werden nicht mehr gebäudeweise erfasst.
2. Nur noch größere Instandhaltungen werden gesondert beauftragt und auch entsprechend gebäudeweise zugeordnet.

Dementsprechend konnten mehrere Unternehmen beide Fragen nicht mit Daten beantworten. Ein Unternehmen mit einem großen Bestand und vielen Hochhäusern war sich jedoch sicher, dass der Instandhaltungsbedarf in Hochhäusern aufgrund der hier erforderlichen zusätzlichen technischen Einrichtungen und aufgrund des größeren Vandalismus unzweifelhaft höher sei als in niedrigeren und kleineren Gebäuden.

Ein anderes Unternehmen hat die Kosten für die Instandhaltung von drei Hochhäusern und drei 6-geschossigen Gebäuden für drei Jahre auswerten lassen. Daraus ergab sich, dass die Instandhaltungskosten in den Hochhäusern durchschnittlich 15 % höher waren als in den 6-geschossigen Gebäuden.

Dieses Unternehmen hat jedoch auch fest gestellt, dass sich die Kosten noch im Bereich der o.a. pauschalen Ansätze für den sozialen Wohnungsbau bewegten, also nicht außergewöhnlich waren.

Im Ergebnis kann also folgendes festgehalten werden:

Es liegt keine sichere und ausreichende Datenbasis für ein endgültiges Urteil vor.

- Objektive Sachverhalte sprechen für höhere Kosten bei Hochhäusern.
- Vorhandene Daten für eine kleine Teilmenge bestätigen diese Vermutung.
- Die dabei festgestellten Mehrkosten sind jedoch nicht außergewöhnlich hoch.

6. INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

Unabhängig von der laufenden Instandhaltung sind aufgrund der begrenzten Lebensdauer der unterschiedlichen Bauelemente eines Hauses im Abstand von Jahrzehnten größere Instandsetzungen erforderlich. Dies betrifft i.d.R. die Fenster, das Leitungssystem, Balkone, Dächer, Treppenhäuser und die Fassade. Die degewo z.B. orientiert sich dabei grundsätzlich an einem 40-Jahres-Intervall. Die dann erforderlich werdenden umfassenden Maßnahmen sind gebäudeweise unterschiedlich und können erhebliche Belastungen für die Mieter verursachen, teilweise auch die Wohnungen für die Zeit der Arbeiten unbewohnbar machen. I.d.R. werden die Instandsetzungen mit zeitgemäßen Modernisierungen verbunden, die sich durch die höhere Miete selbst finanzieren, aber gleichzeitig auch die Maßnahmen umfassender machen. Für die Unternehmen sind Instandsetzungen eine starke wirtschaftliche Belastung.

Im Ostteil der Stadt wurden die ModInst-Maßnahmen im größten Teil des Bestandes aufgrund der Bedarfslage und der Finanzierungsspielräume durch Altschuldenentlastung und Mietentwicklung bereits in den 90er Jahren umfassend durchgeführt. Im Westteil dagegen war dieser Spielraum nicht vorhanden und tritt erst allmählich ein, sodass hier noch große Bedarfe vorliegen, insbesondere in den Großsiedlungen. Daher ist die Lage bei den befragten Unternehmen sehr unterschiedlich.

Die HOWOGE, die ihren Bestand in Lichtenberg und Hohen-schönhausen hat, verfügt über einen durchsanierten Wohnungsbestand und plant gegenwärtig keine großen Instandsetzungsprogramme. Ähnlich ist die Situation im Bestand der WBM in Mitte und Friedrichshain und bei der degewo in Marzahn. Anders dagegen stellt sich die Lage im degewo-Bestand in Neukölln und Marienfelde dar, wo auf absehbare Zeit noch größere Instandsetzungen durchgeführt werden. Zur Kostensituation wurde uns von der degewo folgendes mitgeteilt:

- Die technischen Baukosten liegen in einem 21-geschossigen Gebäude ca. ein Viertel höher als in einem Nicht-Hochhaus. Der Grund dafür sind die umfangreichen Anforderungen, aber auch der höhere bauphysikalische Aufwand. Letzteres bestätigte auch die HOWOGE.
- Zusätzlich zu Buche schlägt jedoch ein Aufwand auf der Mieterseite, weil aufgrund der erheblichen Belästigungen durch eine zwangsläufig lange Bauzeit in einem großen Haus viele Mieter in der Regel in Zwischenumsetzwohnungen ziehen müssen. Deshalb treten Umzugskosten, Mietausfall und Vorhaltekosten für die Umsetzwohnungen auf. Bei der Sanierung von Hochhäusern ist dieser Aufwand höher, weil die Bauzeit Größenbedingt länger ist als in kleineren Häusern. Die degewo hält deshalb in ihrem

Bestand in Neukölln und Marienfelde ständig eine größere Zahl von Umsetzwohnungen vor.

Die Erfahrung aus den 90er Jahren bestätigt diesen Sachverhalt. Dort wurden um 1994/95 auch in Hochhäusern die Sanierungen im bewohnten Zustand durchgeführt, auch weil der Bedarf dringend war und Umsetzwohnungen nicht zur Verfügung standen. Sobald sich aber die Wohnungsmarktlage in der zweiten Hälfte der 90er Jahre entspannte, zogen zahlreiche Mieter bei angekündigten Instandsetzungen aus. Auch aus diesem Grund trat in vielen Hochhäusern um diese Zeit ein beträchtlicher Leerstand mit gravierenden wirtschaftlichen Folgen auf.

Die Genossenschaft IDEAL teilte hierzu ein interessantes Detail mit: Bei einem großen Hochhausobjekt der Genossenschaft wurde nach reiflicher Überlegung auf die Fassaden-dämmung verzichtet, weil diese aufgrund des Belästigungsfaktors durch massiven Baulärm und langer Bauzeit den Bewohnern nicht zumutbar gewesen wäre, Ausweichwohnungen im benötigten Umfang aber im Unternehmen gar nicht vorhanden waren. Dauerhaft höhere Heizkosten wurden in diesem Fall von den Mietern (Genossen) in Kauf genommen.

Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- Der höhere Komplexitätsgrad macht die Instandsetzung von Hochhäusern teurer als in Nicht-Hochhäusern. Die Verbindungen mit Modernisierung bündelt den Steuerungsaufwand und finanziert ihn mit (Umlage).
- Bei sehr umfassenden Maßnahmen müssen die Mieter umgesetzt werden, was zusätzliche Kosten verursacht, vor allem aber das Vorhandensein entsprechend verfügbarer Wohnungsmengen voraussetzt und bei mobilen Haushalten und entspannten Wohnungsmarkt zu Auszügen führen kann.
- Eigentümer mit kleinen Wohnungsbeständen oder Eigentümer nur eines Hochhauses stehen deshalb bei erforderlichen umfassenden Maßnahmen vor sehr schwer lösba- ren Problemen.

7. VERWALTUNG

Einen genau definierten Aufgabenkatalog für die Verwaltung von Immobilien (hier Miethäuser) gibt es nicht. Es wird zwischen kaufmännischer und technischer Verwaltung unterschieden.

Zur kaufmännischen Verwaltung gehören u.a.:

- Mietzinsvereinnahmung und –anpassung,
- Mietverträge verhandeln, abschließen,
- Forderungsmanagement,
- Beauftragung/Bezahlung von Drittleistungen und Abgaben,
- Nebenkostenabrechnung,
- Budgetplanung/Abrechnung etc.
- Mieterberatung und Betreuung von Mieterbeiräten.

Zur technischen Verwaltung gehören u.a.:

- Betrieb/Kontrolle technischer Einrichtungen,
- Beauftragung und Kontrolle Dienstleister,
- Überwachung von Instandhaltungen,
- Wohnungsabnahmen etc.

Diese Leistungen werden in den befragten Unternehmen in bestandsnahen Mieterservice-Einrichtungen bzw. sog. Kundenzentren gebündelt.

Zur Sicherung stabiler, wirtschaftlich tragfähiger Mieteinnahmen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes muss die Verwaltung generell darauf achten, dass

- a) die Wohnungen von Lage, Umfeld und Preis-/Leistungsverhältnis für „breite Schichten“ der Bevölkerung auch in Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes attraktiv bleiben;
- b) eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterstruktur erreicht wird bzw. Konflikte frühzeitig erkannt und aufgefangen werden, bevor sie eskalieren und zum Auszug von meist „bessergestellten“, mobileren Haushalten führen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist von vielen Faktoren abhängig z.B. von der Lage in der Stadt, vom Wohnumfeld, vom Verhältnis Angebot/Nachfrage aber auch der Gebäudeform und Bauweise. Die Ursächlichkeit der Gebäudeform Hochhaus kann nicht isoliert davon ermittelt werden. Der aktuelle Hochhaustrend ist eindeutig angebots- und weniger nachfragegetrieben.

Für die Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf berichtet die degewo, dass ihre Wohnhochhäuser um die Jahrtausendwende bei einem Wohnungsleerstand von bis zu 100.000 Wohnungen in Berlin stärker mit Vermietungsproblemen zu kämpfen hatten als Gebäude mit 6-8 Geschossen. Unter den Hochhäusern gab es wiederum – innerhalb der Großsiedlung

– lagebedingte und mieterstrukturabhängige Unterschiede in der Vermietbarkeit und damit auch der Stabilität und Konfliktanfälligkeit der Mieterstruktur. Eine stabile und aktive Mieterschaft kann nach Aussage der degewo auch lagebedingte Nachteile auffangen und ausgleichen. Das degewo-Kundenzentrum in Neukölln (Gropiusstadt) macht die Erfahrung, dass ein Teil der Mietinteressenten – in aller Regel Besserverdiener mit Wahlmöglichkeiten – Hochhäuser eher ablehnt. Zum Teil wird diese Ablehnung von der Abneigung gegenüber Plattenbauten überlagert. Haushalte mit vergleichsweise niedrigeren Einkommen tendieren eher zur Anmietung einer Hochhauswohnung, wohl auch, weil dort die Chancen auf einen Mietvertragsabschluss höher sind (höhere nominale Fluktuation bezogen auf das Wohngebäude).

Alleine schon wegen der räumlichen Konzentration vieler Mieter in Wohnhochhäusern, mit weit über 100 und bis zu 300 Wohnungen, kommt der Wohnungsbelegung und der Mieterbetreuung im Rahmen der Verwaltung eine vergleichsweise größere Bedeutung zu. Letztere ist bei Wohnhochhäusern aufwändiger als in 6-8-geschossigen Gebäuden, z.B. bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen die eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Interessen gleichzeitig betreffen.

Die Steuerung der Mieterstruktur, die gerade bei Wohnhochhäusern besonders wichtig ist, wird durch Belegungsrechte und -bindungen über entsprechende Quoten eingeschränkt. So kann z.B. die IDEAL ihre geförderten 1,5 Zimmer-Wohnungen nicht an Alleinerziehende vermieten, weil hierfür zwei WBS erforderlich sind.

Darüber hinaus ist es für die Genossenschaft nicht immer leicht WBS-Inhaber für geförderte Mietwohnungen zu finden die auch bereit sind den Beitrag für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu bezahlen. Künftig soll es für solche Fälle Fördermittel zur Erleichterung des Genossenschaftsbeitritts geben.

Bei der degewo wird überlegt, mit Wohnhochhäusern – insbesondere Neubauten – auch Mieterhaushalte nach Marzahn-Hellersdorf zu locken, die diesen Stadtteil bisher meiden, z.B. Studenten, jüngere zuziehende Erwerbstätige und junge Familien. Dies soll dem Ziel dienen, die soziale Mischung zu verbessern. (Anmerkung: Das ist die Überlegung von Frau Miethe, ob das Unternehmen dem folgt, ist offen).

Keine der befragten Gesellschaften differenziert derzeit bei den Mietpreisen nach der Lage der Wohnung im Gebäude, d.h. z.B. nach Geschossen. Dies ist bei privaten Vermietern und bei Verkäufern von ETW in aller Regel der Fall. So liegen Mieten bzw. Kaufpreise für ETW ab dem 7. OG um bis zu 20 % höher als darunter (siehe H. Neef, Hochhäuser aus Sicht der Immobilienökonomie).

Beim Neubau von Wohnhochhäusern könnte gemäß den Vereinbarungen zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Mietspreisgestaltung nach

Geschossigkeit zwischen geförderten Wohnungen mit 6,50 €/qm bzw. 8 €/qm sowie freifinanzierten Wohnungen mit bis zu 10 €/qm Wohnfläche erfolgen, wenn sich dafür an den jeweiligen Standorten die entsprechende Nachfrage ergibt.

Die Mietbegrenzungen bei den städtischen Wohnungsunternehmen lassen eine größere Spreizung und damit Quersubventionierung von Mieten innerhalb eines Wohnhochhauses kaum zu. Hierzu könnte in innerstädtischen Lagen bzw. Quartiers- und Stadtteilzentren eine gewerbliche Nutzung in den unteren Geschossen beitragen.

Wohnhochhäuser erfordern einerseits einen höheren Betreuungsaufwand pro Mieterhaushalt z.B. beim Ausfall von Aufzügen oder bei Strangsanierungen, andererseits bietet das Hochhaus mit den vielen Wohnungen an einem Ort erhebliche Erleichterung bei der Verwaltung.

Die Befragten sehen keine auffälligen Kostenunterschiede bei der Verwaltung eines Wohnhochhauses gegenüber einem Gebäude mit 6 bis 8 Geschossen.

In den wenigen Aussagen in der Fachpresse wird der Verwaltungsaufwand pro qm Mietfläche in Wohnhochhäusern mit 90 % des Aufwands in Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze beziffert. Ein belastbarer Vergleich mit den Aussagen der befragten Unternehmen ist nicht möglich. Dies liegt zum Einen daran, dass die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten der vier Unternehmen nicht hochhauspezifisch aufgeschlüsselt vorliegen.

Aktive Mieterschaften und –beiräte entlasten die Verwaltung personell und finanziell und stärken den Zusammenhalt von Gemeinschaften im Haus – auch und gerade in Wohnhochhäusern. Bei Genossenschaften kommt noch die Verantwortung als unkündbarer Miteigentümer hinzu.

Bei massiven Vermietungsproblemen, Konflikten und Sicherheitsdefiziten in ihren Wohnhochhäusern haben die 3 städtischen Gesellschaften zur Befriedung einen Concierge-Dienst eingerichtet, z.T. in Verbindung mit Videoüberwachung von Eingängen, Aufzügen und Fluren. Die Kosten hierfür sind umlagefähige Betriebskosten, die jedoch anfänglich nicht vollumfänglich verlangt wurden, z.B. bei älteren Mietverträgen wenn die Mieter dem Dienst nicht zustimmen oder weil aus Marktgründen die Umlage nicht realisiert werden konnte.

Im Ergebnis kann also folgendes festgehalten werden:
Die Kosten für die Wohnungsverwaltung in Wohnhochhäusern unterscheiden sich nach Angaben der befragten Unternehmen zwar nicht wesentlich von denen in den 6-8 geschossigen Beständen der Befragten. Die Verwaltung der Wohnhochhäuser weist jedoch spezifische Besonderheiten auf:

- a) Sie erfordert erhöhte Aufmerksamkeit bei der Wohnungsbelegung und der Früherkennung von Mieterkonflikten und Sicherheitsdefiziten, wobei die Steuermöglichkeiten durch aktuelle, wohnungspoli-

tische Quotenregelungen und das Antidiskriminierungsgesetz begrenzt sind.

- b) Sie hat bei entspannten Wohnungsmärkten eher mit Vermietungsproblemen zu kämpfen, wobei hier Lage, Ausstattung und Zustand oft entscheidender sind als die Gebäudeform. Hochhäuser sind den Marktzyklen aber tendenziell stärker ausgesetzt als kleinere Gebäude.
- c) Sie erfordert einen erhöhten Einsatz bei der Mieterbetreuung z.B. zur Früherkennung und bei der Lösung von Konflikten, bei Instandsetzungsmaßnahmen, Havarien etc., wobei die Gesellschaften versuchen über frühzeitige Intervention durch Information, Beratung und Unterstützung von Mieterbeiräten Entlastungen zu schaffen.
- d) In einigen besonders schwierigen Fällen kommen auch Concierge-Lösungen zum Einsatz, deren Verbreitung wegen der damit verbundenen Kosten für Mieter und Unternehmen jedoch auf Ausnahmefälle beschränkt ist. In jüngerer Zeit wird verstärkt der Einsatz von Videotechnik zur Gewährleistung höherer Sicherheit und der Verstärkung des Sicherheitsgefühls der Mieter erwogen und auch bereits praktiziert, wobei dafür enge rechtliche Regeln bestehen.

8. SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DEN NEUBAU VON WOHNHOCHHÄUSERN

Aus den Interviews mit den vier Unternehmen – die alle langfristige Bestandshalter mit ausgewiesenen wohnungspolitischen Aufgaben sind – ergeben sich zusammenfassend für die Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern folgende Ergebnisse:

a) Betriebskosten

Die in Fachkreisen gängige Aussage, dass die Betriebskosten in Hochhäusern deutlich über denen von 6/8-Geschossen liegen, wurde von den Befragten nicht bestätigt.

Die Interviews sowie die ausgefüllten Fragebögen ergeben keinen signifikanten Unterschied bei den umlagefähigen Betriebskosten pro m² Wohnfläche insgesamt zwischen Wohnhochhäusern und 6-8 Geschossen, wobei sich einzelne Positionen z.T. deutlich unterscheiden. Die tatsächlichen Unterschiede entstehen in Einzelfällen erst mit der Einrichtung eines Concierge-Angebots, das von den Befragten nur in einigen Hochhäusern angeboten wird und dort auf Initiative und zunächst im Eigeninteresse der Vermieter eingerichtet wurde, aber jetzt auch mehrheitlich von den Mietern gewünscht wird. Bei Neuvermietung in bereits existierenden Concierge-Hochhäusern und beim Neubau von Wohnhochhäusern werden Concierge (und Videoüberwachung) bereits im Mietvertrag vereinbart. Bereits bei der Planung von Wohnhochhäusern sollte die konfliktvermeidende und kostensparende Bewirtschaftung berücksichtigt werden, wie z.B. Übersichtlichkeit, Wohnungsanzahl insgesamt und pro Etage, Gemeinschaftsräume, wartungsarme Technik, Concierge etc. Bei den Befragten werden die ortsnahen Verwaltungszentren in die Planung von Neubauten einbezogen.

b) Laufende Instandhaltung

Eines der befragten Unternehmen bestätigt, dass es für die Instandhaltung von Wohnhochhaus pro qm Wohnfläche ca. 15 % mehr ausgibt als für konventionelle Wohngebäude im Bestand.

Mehrkosten werden vor allem auf die aufwändigere Haustechnik und die höhere Vandalismusanfälligkeit zurückgeführt, ohne dass hierfür längerfristige belastbare Vergleichszahlen vorliegen. Bei Neubauten sollte auf instandhaltungsarme Haustechnik und Materialien geachtet werden.

c) Instandsetzung und Modernisierung

Für westberliner Bestände geht die degewo von einem ca. 25 % höheren baulichen Instandsetzungsaufwand bei einem 21-Geschosser gegenüber einem 6-8-Geschosser aus. Hinzu kommen hochhausbedingte Mehraufwendungen für die Mieterbetreuung, vor allem durch Bereitstellung von Umsetzwohnungen und Umzugskosten während der Bauzeit.

Für die Ostberliner Bestände konnten keine ähnlichen Erfahrungen mitgeteilt werden, weil dort die umfassenden Instandsetzungen bereits in den 90er Jahren durchgeführt wurden und entsprechende Daten nicht mehr vorliegen.

Werden die Erfahrungen der befragten Unternehmen verallgemeinert, kann deshalb davon ausgegangen werden, dass wegen erhöhten Mieterbetreuungsaufwands bzw. der Widerstände durch Mieter einzelne Instandsetzungen/ Modernisierungen, die besonders hohen Aufwand verursachen, u.U. unterlassen werden. Dies könnte vor allem bei Wohnhochhäusern mit single-ownership und WEG-Eigentum geschehen. Verstärkend wirkt die Gefahr, dass bei entspannten Wohnungsmärkten komplexe Sanierungen zum Auszug von Mietern mit anschließenden Leerstand führen.

Hier liegt u.E. das entscheidende Bewirtschaftungsproblem bei Wohnhochhäusern, das zwar durch laufende Instandhaltung und konsequente Rücklagenbildung abgemildert, aber oft nur durch erhebliche Nachschüsse gelöst werden kann. Größere Bestandshalter können damit meist besser umgehen als Einzel- bzw. WEG-Eigentümer.

Die befragten Unternehmen verwalten alle einen großen Bestand und haben hierfür entsprechende professionelle Strukturen geschaffen, die bei den drei städtischen Gesellschaften in Kundenzentren bzw. Mieterservicestellen organisiert sind. Diese verwalten dezentral und mieternah die regional konzentrierten Bestände, die sich häufig in Großsiedlungen der 60-80er Jahre befinden.

In der Literatur wird der reine Verwaltungsaufwand bei Wohnhochhäusern geringer als bei 6-8 geschossigen Gebäuden beziffert, was in erster Linie der räumlichen Konzentration einer großen Wohnungsanzahl geschuldet ist. Die Befragten bestätigen, dass sich der Verwaltungsaufwand pro m² Wohnfläche im Hochhaus nicht wesentlich vom Aufwand in 6-8-Geschossen unterscheidet, aber Wohnhochhäuser spezielle Verwaltungsleistungen bei der Belegungssteuerung, beim Abbau von Leerstand in Zeiten schwacher Nachfrage, bei der Mieterberatung und -betreuung, bei komplexen Sanierungen und Havarien erfordern.

Die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten umfassen bei den drei städtischen Gesellschaften häufig auch sozialpolitische Leistungen, die die öffentliche Hand entlasten („Stadtrendite“) u.a. bei Quartiersentwicklung und -management, der Mieterbeteiligung und -betreuung etc.

Im Rahmen der Mieterbetreuung wird von den städtischen WBG z.B. Quartiersmanagement betrieben, werden Angebote für junge und alte Bewohner gemacht, die einerseits erhöhte Verwaltungsausgaben generieren, andererseits der Stabilisierung der Mieterschaft durch Konflikteindämmung und niedrige Fluktuationsraten dienen. Solange der Eigentümer Berlin diese erhöhten Verwaltungsausgaben als für Berlin wichtig anerkennt und sie nicht wegen der wohnungspolitisch immer weiter eingeschränkten Mieteinnahmen als zu starke Beeinträch-

tigung der Wirtschaftlichkeit angesehen werden, ist mit deren Fortbestand zu rechnen.

Für die Wohnhochhäuser im Bestand der befragten Gesellschaften hat diese Bereitschaft, schnell und mit erhöhtem Verwaltungsaufwand auf die vergleichsweise häufig in Hochhäusern auftretenden sozialen Konflikte (Streit, Vandalismus, Verunreinigung, hohe Fluktuation) zu reagieren, zur Stabilisierung beigetragen. Dieser erhöhte Verwaltungsaufwand, zu dem auch die z.T. nicht umgelegten Kosten für Concierge-Dienste zählen, ist in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte besonders wichtig, verursacht aber grade dann auch besondere wirtschaftliche Probleme.

Diese Bewirtschaftungsvorteile der Befragten, resultierend aus der Verwaltung großer Bestände und einem Eigentümer, der auch eine „Stadtrendite“ berücksichtigt, besteht bei „single ownership“ bzw. bei WEG-Eigentum nicht. Private Bestandshalter (z.B. Immobilien AGs) haben zwar auch die Vorteile einer professionellen Bewirtschaftung großer Bestände, handeln aber ertragsorientierter.

Bei Planung und Neubau von Wohnhochhäusern sollten die Bauherren frühzeitig eine erfahrene Hausverwaltung einschalten, die bereits über Hochhaus-Erfahrungen verfügt, in den technischen und betrieblichen Besonderheiten versiert ist und bei der Vermietung auf eine stabile Mieterstruktur achtet und professionelle Bewirtschaftungsstrukturen schafft.

Die Bildung von Mietergemeinschaften und –beiräten sollte gerade in Wohnhochhäusern unterstützt werden.

Eine besondere Herausforderung stellt aus Verwaltungssicht das WEG-Eigentum bei Wohnhochhäusern dar, mit wechselnden Eigentümern, Interessenskonflikten zwischen Selbstnutzern und Mietern, komplexeren Entscheidungsstrukturen und disparaten Vermögensverhältnissen (siehe Instandsetzung).

Bei unseren Recherchen und Befragungen haben wir ein Defizit an belastbaren Untersuchungen zu den Besonderheiten der Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern festgestellt. Ein Defizit, dem sich die immobilienwirtschaftliche Forschung vor dem Hintergrund von Forderungen nach mehr Wohnhochhäusern widmen sollte.

d) Exkurs Baukosten

Der Neubau von Wohnhochhäusern gehörte nicht zum beauftragten Untersuchungsgegenstand. Gleichwohl haben wir dazu folgende Informationen erhalten: Die degewo plant in Marzahn und in Neukölln gegenwärtig den Neubau von zwei kleineren Punkthochhäusern. Der Grund dafür sind die konkreten Grundstückssituationen, die in diesen Fällen den Bau von Hochhäusern nahe legen.

Die HOWOGE bereitet den Bau eines Hochhauses mit ca. 60 m Höhe in Lichtenberg vor und sucht für ein, über einen Wettbewerb entwickeltes Typenhochhaus mit 15 Geschossen, geeignetes Grundstück. Diese Absichten lassen bei den

Befragten noch keine neue Welle von Hochhausbauten erkennen wie sie in den 60er und 70er Jahre stattgefunden hat.

Die immer wieder diskutierte Frage der Kosten von Hochhaus-Neubauten gehörte ebenfalls nicht zum Untersuchungsgegenstand. Als kleine Bausteine zu diesem Thema können wir auf Basis unserer Recherchen folgende Informationen anbieten:

- Im Auftrag des Bundesbauministeriums wurden im Jahr 1976 - also praktisch auf dem Scheitelpunkt der damaligen Hochhauswelle - systematisch anhand gebauter Beispiele die Kosten von Hochhäusern und niedrigeren Bauten miteinander verglichen. Die untersuchten 15 Hochhäuser in Deutschland - 4 davon in Berlin - wurden dabei baulich normiert, um andere Einflussgrößen wie Grundrissgestaltung, Tiefgaragen u.ä. zu vereinheitlichen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Überschreiten der Hochhausgrenze die gesamten Baukosten je qm Wohnfläche signifikant höher lagen als bei 8-geschossigen Häusern. Die Überschreitung hing dabei von der Anzahl der Geschosse ab: 12-Geschosser waren 9,8 % teurer, 16-Geschosser 7,5 %, 20-Geschosser 8,5 % teurer; durch Verringerung der Anzahl der Kellergeschosse konnten die Mehrkosten etwas verringert werden. (Institut für Bauforschung Hannover e.V. Wirtschaftlichkeit und Wohnwert von Wohngebäuden mit hohen Geschosßzahlen. Bericht Nr. F 502, Juni 1976, 256 Seiten, mehrere Anlagen). Ob die damaligen Feststellungen auch heute noch zutreffen, kann nicht zuverlässig beurteilt werden, weil sich durch Änderung der Kostenstrukturen der Bauwerke inzwischen möglicherweise andere Verhältnisse eingestellt haben, z.B. bei der technischen Gebäudeausrüstung (TGA).
- Die degewo teilte mit, dass sie aufgrund bisheriger Erfahrungen und Einschätzungen bei Hochhaus-Neubauten mit Mehrkosten von ca. 10 - 20 % gegenüber niedrigeren Gebäuden rechnet. Diese Mehrkosten können innerhalb der politisch vorgegebenen Neubaumieten nicht dargestellt werden. Daher können einzelne Hochhäuser praktisch nur auf vorhandenen Bestandsgrundstücken realisiert werden, weil hier eine beschränkte Möglichkeit besteht, durch verringerte Ansätze bei den Grundstückskosten die baulichen Mehrkosten zu kompensieren.
- Bei privaten Bauherren werden diese Mehrkosten je nach Lage entweder über hohe Verkaufspreise für ETW und/oder über eine höhere Ausnutzung nach Erwerb des Grundstücks ausgeglichen.

Berlin, September 2018

Dr. Rainer Emenlauer
Günter Fuderholz

Anlagen zum Gutachten
Bewirtschaftung von Wohnhochhäusern

1. Gesprächsleitfaden
2. diverse Gesprächsprotokolle
 - Gespräch WBG-Mitte am 01.06.18
 - Gespräch Kundenzentrum Marzahn der degewo am 21.4.18
 - Gespräch degewo am 19.05.18
 - Gespräch IDEAL am 09.05.18
3. ausgefüllte Fragebögen
 - Fragebogen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 19.05.18
 - Fragebogen der WBM vom 31.05.18
 - Fragebogen der HOWOGE vom 26.07.18
4. Betriebskostenvergleich degewo in Neukölln

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE VORAUSSETZUNGEN, FOLGEN UND STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN VON HOCHHAUSNEUBAUTEN IN BERLIN



Foto: ©LANGHOF® Foto: Tobias Nikolajew

GUTACHTEN



Mai 2018

Immobilienwirtschaftliche Voraussetzungen, Folgen und
Steuerungsmöglichkeiten von Hochhausneubauten in Berlin

GUTACHTEN

AUFTRAGGEBERIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Ansprechpartner: Herr Thorsten Wilhelm (II A 16)
Fon: +49(0)30 – 90 139 – 44 83
E-Mail: Thorsten.Wilhelm@SenSW.Berlin.de

AUFTRAGNEHMERIN

ProStadt
Gesellschaft für Projektsteuerung im Städtebau mbH
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin

Fon: +49(0)30 – 440 408 – 0
E-Mail: info@prostadt.de
internet: www.prostadt.de

Bearbeiter: Dr. Rainer Emenlauer

Berlin, den 25. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG	5
2 ZUR ROLLE VON HOCHHÄUSERN FÜR DEN BERLINER IMMOBILIENMARKT	5
2.1 Hochhausdefinition	5
2.2 Wohnhochhäuser	5
2.3 Hochhäuser mit gewerblicher Nutzung	6
2.4 Entwicklungstrends	7
2.5 Fazit	8
3 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BAU VON HOCHHÄUSERN IN BERLIN	8
3.1 Investitionsbedingungen	8
3.2 Nachfragebedingungen	9
3.3 Wohnungspolitische Ziele	10
3.4 Fazit	11
4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN VON HOCHHÄUSERN	11
4.1 Bodenpreisentwicklung	11
4.2 Bodenspekulation	12
4.3 Wohnungsangebot	14
4.4 Büroflächenangebot	14
4.5 Fazit	15
5 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN	15
5.1 Genehmigungsrisiken	15
5.2 Baukosten- und Bauzeitrissen	16
5.3 Vermarktungsrisiken	16
5.4 Bewirtschaftungsrisiken/-kosten	16
5.5 Fazit	17
6 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR HOCHHAUSLEITBILD	17
6.1 Stadt- und sozialverträgliche Verdichtung	18
6.2 Polyzentrische Stadtstruktur	19
6.3 Neue Quartiere	19
6.4 Soziale Mischung und geförderter Wohnungsbau	20
6.5 Stabilisierung innerstädtischen Wohnens durch Verdichtung	21
6.6 Unterstützung der Wirtschaftsentwicklung	21
6.7 Fazit	22
7 ZUM EINFLUSS EINES HOCHHAUSLEITBILDS AUF BODENPREISENTWICKLUNG UND -SPEKULATION	23
7.1 Wirkungszusammenhänge	23
7.2 Beratungserfordernis	23
7.3 Einflussmöglichkeiten und Grenzen	24
7.4 Empfehlungen	25
7.5 Fazit	27
8 SUMMARY	28
8.1 Entwicklungstendenzen	28
8.2 Bodenpreise und -spekulation	28
QUELLENVERZEICHNIS	31

1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) wird auf Beschluss des Abgeordnetenhauses ein Leitbild für die Planung und den Bau von Hochhäusern erarbeiten. Dieses Hochhausleitbild soll Standortanforderungen aufzeigen, Informationen zu Gebietskulissen und Verfahren für Bauherren bereitstellen und Beurteilungskriterien für Politik und Verwaltung erarbeiten.

Im Vorfeld der 3-stufigen Erarbeitung des Leitbildes sollen die immobilienwirtschaftlichen Implikationen untersucht werden:

- die Voraussetzungen, die vorliegen müssen, um den Hochhausbau für Bauherren interessant zu machen,
- die Auswirkungen, die ein Hochhausleitbild auf Bodenpreise und –spekulation sowie das Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen haben können,
- die Steuerungsmöglichkeiten von immobilienwirtschaftlichen Prozessen bei Hochhausplanungen.

Die abgestimmten Ergebnisse der Untersuchung sollen in die Entwicklung von Hochhausleitlinien einfließen.

2 ZUR ROLLE VON HOCHHÄUSERN FÜR DEN BERLINER IMMOBILIENMARKT

2.1 Hochhausdefinition

Baurechtlich beginnt ein Hochhaus, wenn der Fußboden des obersten Geschosses über 22 m hoch liegt. Darüber gelten erhöhte Anforderungen an den Brandschutz, die sich ab 30 m Höhe weiter verschärfen (Feuerwehraufzug). Ab 60 m muss die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile mindestens 120 min. betragen und ab 120 m müssen alle Treppenhäuser als Sicherheitstreppenhäuser ausgeführt werden.

Eine international belastbare Definition von Hochhäusern gibt es nicht. Wir sprechen im Folgenden von hohen Häusern von 23 – 50 m, von Hochhäusern von 50 – 150 m und darüber von Wolkenkratzern, die es bis auf den Fernsehturm in Berlin nicht gibt und die (mit Ausnahme der Projektidee von Ch. Langhoff für den Hardenbergplatz und des Estreltowers derzeit) auch noch nicht geplant sind.

2.2 Wohnhochhäuser

Die von SenSW aufgelisteten über 150 Wohnhäuser mit 50 und mehr Metern Höhe (Quelle Nr. 10) wurden in Westberlin vorwiegend in den 50iger Jahren (Hansa Viertel), in den 60iger Jahren (Märkisches Viertel, Heerstraße etc.) und in den 70iger Jahren (Gropiusstadt etc.), d.h. als Solitäre in der City-West und als Siedlungen eher am Stadtrand, vornehmlich im geförderten Mietwohnungsbau von städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebaut. Sie dienten der Wohnungsverorgung „breiter Schichten“ der Bevölkerung, die z.T. aus den Sanierungsgebieten der Innenstadt kamen. Die städti-

schen Wohnungsbaugesellschaften waren sowohl Sanierungsträger in den Gründerzeitquartieren als auch Bauherren der neuen Siedlungen, die nach den Zielen des Städtebaus der Nachkriegsmoderne errichtet wurden, d.h.

- Funktionstrennung von Wohnen und Gewerbe,
- autogerechte Stadt,
- aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiflächen, aber städtischer Dichte und
- Hochhäusern als Symbol des Städtebaus der Moderne.

In Ostberlin entstanden viele Wohnhochhäuser sowohl in der kriegszerstörten Innenstadt (Mitte, Friedrichshain, Lichtenberg) als auch in Stadtrandgebieten (z.B. Marzahn, Hellersdorf, Weißensee, Pankow etc.) bis weit in die 80iger Jahre. Als Hochhäuser zwischen 50 und 60 m mit industriell vorgefertigten Bauteilen waren sie wichtige Bausteine des sozialistischen Städtebaus.

Wohnhochhäuser waren in der DDR Symbol des sozialistischen Fortschritts und des modernen Bauens, das über Wohnungsbauserien rationalisiert und kostensparend umgesetzt wurde.

In Ost- und Westberlin wird mit Wohnhochhäusern - z. T. im Rahmen des Baus von Neubausiedlungen am Stadtrand - der Massenwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung realisiert. Der Beitrag dieser Wohnhochhäuser zur Wohnraumversorgung der Berliner liegt heute bei geschätzt unter 1,5 % Prozent der Bestandswohnungen, wobei dieser Beitrag im Ostteil deutlich höher liegt und im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine gewisse Rolle spielt. Nach dieser Blüte gerieten Wohnhochhäuser im Westteil in Verruf als soziale Brennpunkte und wurden zu Symbolen eines verfehlten Wohnungs- und Städtebaus (IBA-Berlin 1984/87).

2.3 Hochhäuser mit gewerblicher Nutzung

In Westberlin entstanden in den 60- und 70-iger Jahren Bürohochhäuser vornehmlich in der City West (am Breitscheidplatz, im Umfeld Bahnhof Zoo, am Kurfürstendamm und Ernst-Reuter-Platz) sowie das SFB-Fernsehzentrum, der Steglitzer Kreisel und das Springer Hochhaus als markante „Leuchtturmprojekte“ des modernen Städtebaus, der autogerechten Stadt und als Symbol („vorgetäuschter“) wirtschaftlicher Prosperität, erkaufte durch hochsubventioniertes Bauen über hohe Abschreibungssätze, (z. B. Europa-Center, Kuddamms Eck, Steglitzer Kreisel u.a.). Förder- nicht Marktbedingungen waren ausschlaggebend für den Bau von Hochhäusern.

Gewerblich genutzte Hochhäuser in Ostberlin entstanden selten und wurden z.T. von ausländischen Firmen geplant und im Auftrag gebaut (z.B. IZH Friedrichstr.). Die Systemkonkurrenz Ost – West und der Wunsch nach Internationalität der Hauptstadt der DDR waren Gründe für gewerbliche Hochhäuser.

2.4 Entwicklungstrends

a) Büroflächenmarkt

Nach der Wende in den 90iger Jahren spielten Hochhäuser (ab 50 m Höhe) in der Stadtentwicklung (Leitbild: Kritische Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses, Planwerk Innenstadt) und für die Versorgung mit Wohnungen und Büroflächen keine nennenswerte Rolle. Die Rahmenbedingungen ließen verdichtetes Bauen im Zentrum auch ohne Hochhäuser auf den historischen, restituierten Parzellen zu. Baurechte für Hochhäuser (z. B. Alexanderplatz) wurden nicht genutzt, weil die Voraussetzungen nicht vorlagen, d. h. ein Miet- bzw. Kaufpreisniveau, das die höheren Herstellungskosten kompensiert. Ausnahmen wie die Treptowers für den Ankermieter Allianz bzw. die prestigegetriebene Bebauung des Potsdamer Platzes durch zwei Weltkonzerne bestätigen eher diese Entwicklung. Einzelne spekulative Hochhausprojekte am Südkreuz (Platinum) und an der Rhinstraße/ Landsberger Allee (Pyramide) hatten mit Leerstand zu kämpfen.

Gesamtwirtschaftlich dämpfte die sogenannte „Internetblase“ in 2001 die Nachfrage nach Büroflächen. Die langsame Erholung, unterbrochen durch die sog. Bankenkrise 2007/08, wurde unterstützt durch die Niedrigzinspolitik wichtiger Zentralbanken in Europa, USA, Japan und setzte in Berlin ab 2009 ein, geprägt durch:

- verstärkten Zuzug vor allem von Personen zwischen 15 und 35 Jahren, insbesondere seit 2011 (Quelle Nr. 1);
- langsam sinkende Arbeitslosigkeit, trotz starker Zunahme der Arbeitsplätze;
- steigende Zahl von Bürobeschäftigten, insbesondere seit 2013/14 (Quelle Nr. 24a);
- sinkenden Büroflächenleerstand, insbes. seit 2014/15 (Quelle Nr. 24b);
- einen zunächst von 2005 bis 2007 wachsenden, von 2008/9 (wg. der Bankenkrise) einbrechenden und dann wieder kontinuierlich ansteigenden Büroflächenumsatz bei der Vermietung, der im Durchschnitt der letzten Jahre bei 600 – 700.000 m² und aktuell bei fast 1 Million m² pro Jahr liegt (Quelle Nr. 24b und 30);

Die stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, Hotelbetten und – etwas verzögert – auch Büros führte zum verstärkten Einstieg von institutionellen Investoren, family offices, offenen und geschlossenen Immobilienfonds und Finanzinvestoren mit wachsender Internationalität. Diese Anleger bevorzugen die „großen Deals“.

Erst seit 2012/13 hat sich der Büromarkt so entwickelt, dass der Bau von Hochhäusern mit vorwiegend gewerblicher Nutzung ein lohnendes Investment ist (Quelle Nr. 24a und 24b).

b) Wohnungsmarkt Durch den mit der Sonderabschreibung-Ost und öffentlichen Fördermitteln aufgeblähten und prognosegetriebenen Wohnungsbau von 1995 – 1999 mit der Fertigstellung von bis zu 30.000 Wohnungen pro Jahr wurde ein Wohnungsangebot produziert, das bis 2005/6 keine wesentlichen Miet- und Kaufpreiserhöhungen zuließ.

Die derzeit hohe Wohnungsnachfrage mit Engpässen insbesondere im preisgünstigen Mietwohnungsbau, hat den politischen Druck zur Angebotsausweitung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich so erhöht, dass das Wohnhochhaus insbesondere zur Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete wieder diskutiert wird. Dabei sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer vieler Wohngebiete mit Hochhäusern und als Träger des geförderten Wohnungsbaus gefragt.

2.5 Fazit

Erst in den letzten Jahren ist das Interesse sowohl auf Seiten der Entwickler als auch der Käufer/Nutzer insbesondere an Wohnungen, und seit 2013 auch an Büros in Hochhäusern in Berlin gestiegen.

Dazu tragen die gestiegene Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt, sowie fehlende innerstädtische Baugrundstücke bei.

3 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BAU VON HOCHHÄUSERN IN BERLIN

3.1 Investitionsbedingungen

Die Herstellungskosten von Hochhäusern sind in aller Regel höher als die bei Häusern unterhalb der Hochhausgrenze, und sie steigen mit der Gebäudehöhe, weil die Brandschutzanforderungen zunehmen und die Planungs- und Entwicklungskosten aufgrund komplexer und oft langwieriger Genehmigungsprozesse relativ hoch sind. Da auch das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zu vermietbarer Fläche mit der Höhe sinkt, weil der Anteil der Erschließungsflächen steigt, müssen die Einnahmen aus Miete bzw. Verkauf entsprechend höher sein.

Hochhausprojekte brauchen allein schon deshalb:

- ein (Spitzen-)Mietniveau von deutlich über 20,- €/m² Mietfläche, das nachhaltig erzielbar ist und möglichst weitere Mietsteigerungen erwarten lässt;
- eine Nachfrage nach (Luxus-) Eigentumswohnungen in begehrten Lagen zu einem Kaufpreisniveau, das in Berliner Innenstadtbezirken inzwischen im Durchschnitt schon bei 5 – 6.000 €/m² Wohnfläche liegt. JonesLangLasalle hat bei Wohnhochhäusern einen Durchschnittskaufpreis von 9.000 €/m² Wohnfläche in Deutschland ermittelt (Quelle Nr. 21).

- einen Investmentmarkt, der – insbesondere aufgrund fehlender Anlagealternativen und Anlageobjekte – bereit ist die Neubauten, oft schon im Planungsstadium, zu erwerben und sich mit geringen Mietrenditen zu begnügen. Dabei werden aktuell Preise bezahlt, die sich von der Mietenentwicklung deutlich abgekoppelt haben, weil eine hohe Wertsteigerungsrendite erwartet wird.

3.2 Nachfragebedingungen

Voraussetzungen dafür sind Mieter und Käufer, die diese hochpreisigen Angebote nachfragen. In Berlin sind dies:

- bei Eigentumswohnungen (ETW) sowohl vermögende Eigennutzer (auch solche, die nur gelegentlich dort wohnen) als auch zunehmend ausländische Kapitalanleger, die durch Vermietung und/oder Weiterverkauf auf eine Rendite hoffen, die höher und derzeit fast genauso sicher ist wie Staatsanleihen oder Festgeld;
- bei Transaktionen von großen Volumina wie Hochhäusern vornehmlich institutionelle, zunehmend auch ausländische Investoren, die vor allem auf die wirtschaftliche und politische Prosperität Deutschlands setzen, aber auch Kapitalgesellschaften (Pensionsfonds, Reits, offene und geschlossene Fonds, Immobilien AG's) und family offices auf der Suche nach sicheren und rentierlichen Kapitalanlagen;
- bei Mietern von Wohnungen in Hochhausprojekten vor allem gut verdienende ein und zwei Personenhaushalte unterschiedlicher Altersgruppen, die Wert auf Exklusivität, Serviceangebote (Concierge, Fitnessangebote etc.) und eine Innenstadtlage mit ihren vielfältigen Angeboten legen und in Nähe der Arbeitsplätze leben wollen, was sich auch aktuell im Angebot an Mikroapartments und (möblierten) Kleinwohnungen zeigt, die Mieten über 20 €/m² ermöglichen;
- bei Mietern von Büroflächen bzw. Verträgen mit Hotelbetreibern vor allem Firmen, die eine attraktive innerstädtische, verkehrlich gut angebundene Lage suchen und bereit sind, für die Exklusivität der „weiten Sicht“ in Verbindung mit dem Symbol- und Erkennungswert des einzelnen Hochhauses Spitzenmieten über 25,- €/m² zu bezahlen, wie die 40,- €/m² Bürofläche, die jetzt in den oberen Etagen des Upper-West am Breitscheidtplatz aufgerufen werden.

Da in Berlin die klassischen Büromieter für Hochhäuser wie Banken, Versicherungen, Headquarters bzw. Repräsentanzen von Handels- und Industrieunternehmen sowie internationale Rechts- und Wirtschaftsprüfungskanzleien etc. vergleichsweise selten sind, setzt Berlin auf öffentliche Verwaltungen, Verbände und die IT-Branche mit vielen Start Ups. Letztere präferieren aber andere Bürokonzepte als die typischen Angebote in Bürohochhäusern.

Andererseits expandiert der weltgrößte Co-Working Anbieter WeWork so stark, dass er inzwischen auch eigene Hochhäuser baut und in Hochhäusern größere Flächen anmietet. Es ist davon auszugehen, dass sich Vermieter von Bürohochhäusern auf diese Nachfrage einstellen werden, entweder indem sie Co-Working-Flächen selbst oder über spezialisierte Co-Working Anbieter als Generalmieter bereitstellen. Die Anmietung von 13.000 m² Bürofläche im ehemaligen „Debis-Tower“ am Potsdamer Platz durch WeWork unterstreicht diese Entwicklung (Quelle Nr. 37). Dabei ist nicht das Hochhaus als Gebäudetyp entscheidend, sondern der urbane Standort, die repräsentative Adresse und das großflächige Angebot.

Die Erwartung in die Nachhaltigkeit dieser zahlungskräftigen Nachfrage ist die Triebfeder für Hochhausentwicklungen.

Das Investitionsklima für Immobilien in Berlin insgesamt und für Hochhäuser als spezielle Form ist derzeit sehr gut und die Erwartungen für die Entwicklung in den nächsten Jahre stabil. So gilt Berlin als Europas attraktivster Markt für Immobilieninvestments (Quelle Nr. 38), und dies zum vierten Mal in Folge. Neben Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum wird das vergleichsweise niedrige Preisniveau als Grund hierfür angeführt. Die 17 aktuellen Hochhausplanungen unterstreichen diese Marktlage.

3.3 Wohnungspolitische Ziele

Dem Druck zur Erstellung „bezahlbarer Wohnungen“ kann sich auch die öffentliche Diskussion um Wohnhochhäuser nicht entziehen. Im Vordergrund stehen dabei

- die Suche nach Standorten mit tragfähigen Grundstückspreisen, z.B. an Verkehrsknoten am S-Bahnring (z.B. ehemalige Bahnflächen), auf Verdichtungsflächen im Eigentum Berlins (oder des Bundes) bzw. der städtischen Gesellschaften;
- die Senkung der Baukosten (KG 300/400 nach DIN 276) durch Optimierung der Planung und des Bauens auf das Niveau von 7-geschossigen Wohngebäuden;
- zügige Genehmigungsprozesse ggf. durch Ausnahmen und Befreiungen von B-Planfestsetzungen bzw. Genehmigung nach § 34 BauGB (z.B. in Siedlungen mit Hochhausbestand);
- die Vermeidung von hochhaustypischen Bewirtschaftungsrisiken durch Begrenzung der Anzahl der Mietparteien auf etwa 200 pro Hochhaus, soziale Mischung, Förderung von Nachbarschaften, flexiblen Grundrissen, Concierge-Angebot etc..

Mit diesen Maßnahmen seien Wohnhochhäuser mit 30 – 50 %-Anteil geförderter Mietwohnungen lt. Aussage der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE möglich, ohne die Wiederholung der Fehler, die zur Diskreditierung von Wohnhochhäusern der 60/70/80er Jahre geführt haben, wie z.B. Mieterkonflikte, Vandalismus, Instandhaltungsstau etc. Bei der Nachverdichtung von Siedlungen mit Hochhäusern

muss der Focus auf der Attraktivitätssteigerung des Wohnquartiers liegen, um diese auch für Mieter **ohne** Wohnberechtigungsschein interessant zu machen. Dies wird nur mit einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten gehen.

Die Realisierung von 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnfläche (gem. „Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung“) in innerstädtischen Wohnhochhäusern auf hochpreisigen Privatgrundstücken wird auf Widerstand der Entwickler/Investoren stoßen, weil:

- die lukrative, relativ risikolose Vermarktung als ETW ausscheidet,
- die Platzierung als Luxusprojekt scheitert und
- der Objektverkauf an Endinvestoren erschwert bis unmöglich wird.

3.4 Fazit

Insbesondere die starke Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten bei niedrigen Zinsen ist für den „Hochhausboom“ verantwortlich.

Hochhäuser werden von Entwicklern und Investoren aber erst dann angestrebt, wenn die planerischen und baulichen Mehrkosten und höheren Risiken durch nachhaltig erzielbare, hohe Kaufpreise und Mieten gedeckt sind.

Die Priorität der Entwickler für Wohnhochhäuser gründet im Verkauf hochpreisiger Eigentumswohnungen, widerspricht aber den aktuellen wohnungspolitischen Zielen Berlins, die auf die Versorgung der mittleren und unteren Einkommenschichten abzielt.

4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN VON HOCHHÄUSERN

4.1 Bodenpreisentwicklung

Hochhäuser sind einerseits Folge und andererseits Treiber von hohen Kaufpreisen für Grundstücke in Innenstadtlagen für Wohn- und hochwertige gewerbliche Nutzungen (Büros, Hotel, Serviced Apartments etc.). Entwickler beklagen die Preisforderungen der Verkäufer von Innenstadtgrundstücken, die weitere Projektentwicklungen verhindern würden. Das BBSR geht davon aus, dass Baugrundstücke, insbes. in den sogenannten A-Städten für Mietwohnungsbau, inzwischen zu teuer sind. Dies gilt noch nicht für Eigentumswohnungen in Berlin.

Mit Hochhausprojekten reagieren Entwickler auf das geringe und hochpreisige Grundstücksangebot. Die Preise in angesagten Innenstadtbezirken sind zwischen 2011 und 2016 auch ohne Hochhausplanungen um etwa 350 % gestiegen (davon in 2016 innerhalb des S-Bahnringes um 60%), viel stärker als Kauf- und vor allem Mietpreise (Quelle Nr. 1).

Mit Hochhäusern lässt sich ein Grundstückskaufpreis auf deutlich mehr verwertbare Fläche verteilen. Das führt in aller Regel dazu, dass mit steigender Verdichtung der Kaufpreis pro m² Geschossfläche tendenziell geringer wird bzw. zumindest nicht steigt (Quelle Nr. 41). Damit können hochhauspezifische Mehrkosten bei Planung und Bau teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig werden Flächen geschaffen, die ab dem 7. OG besonders ertragreich vermarktet werden können (siehe Quelle 41).

Für Entwickler/Investoren, die bereits innerstädtische Flächen in begehrten Lagen besitzen, bieten Hochhausplanungen die Chance, die Lagepotenz ihres Grundstücks mit einem größeren Flächenangebot besonders ab dem 7. OG auch zu Spitzenpreisen (-mieten) zu vermarkten.

Die Chance auf mehr Geschossfläche durch Hochhäuser kann sowohl für den Verkäufer als auch den Käufer der Türöffner zum Kaufvertrag sein, da die höhere Grundstücksausnutzung die verkäuferseits aufgerufenen Preise oft erst wirtschaftlich tragfähig macht. Im Gegensatz zur traufständigen Blockrandbebauung auf einem Grundstück gibt es bei Hochhäusern zunächst kein Denkverbot nach oben, was sie für Entwickler so attraktiv macht. Die über 400 m hohen schlanken Wohntürme, geplant auf kleinen Grundstücken rund um den Centralpark in New York, sind extreme Belege für diese Strategie.

4.2 Bodenspekulation

Spekulation ist das Ausnutzen von Preisunterschieden, die in einem begrenzten Zeitraum auftreten.

Marktbedingt steigende Preise für Grundstücke in Berlin, insbesondere in stark nachgefragten Wohn- und Geschäftslagen, verleiten dazu, diese zu nutzen, um in Erwartung weiterer Preissprünge den Verkauf hinauszuzögern bzw. durch kurzfristigen Zwischenerwerb und Weiterverkauf abzuschöpfen. Eine Bebauung wird dadurch verzögert, bei zu hohen Preisforderungen sogar verhindert.

Den Vorwurf, dass vor allem Grundstücke mit Baugenehmigungen spekulativ gehandelt werden und damit der Wohnungsneubau entscheidend gebremst würde, hat Empirica in einer Studie (Quelle Nr. 4) relativiert. Die Diskrepanz zwischen jährlich erteilten Baugenehmigungen und deutlich geringeren Baubeginn- und Fertigstellungsanzeigen seien mit den stark gestiegenen Genehmigungen zu erklären. Nicht geprüft wurde hierbei jedoch, ob die Grundstücke zwischen Baugenehmigung und Baubeginn nicht weiterverkauft wurden, wobei hierunter auch Verkäufe an Endinvestoren fallen. Speklatives Durchhandeln Grundstücken mit Baugenehmigung über mehrere Jahre lässt sich nicht belegen. Nach dieser Studie waren drei Jahre nach Baugenehmigung 82 % der Projekte im Bau, 50 % bereits im Jahr der Genehmigung.

Die Spekulation mit unbeplanten Grundstücken hält auch Empirica für wahrscheinlich, weil einfacher und sicherer, da

der Aufwand für eine bestimmte Planung mit Genehmigung Käufer in ihrer „Value-Add-Strategie“ eher einschränkt als beflügelt. Die Käufer versuchen, mit neuer Planung die Rentabilität zu steigern, sind aber ggf. bereit, durch Weiterverkauf das „schnelle Geld“ zu machen.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für ausgewählte Berliner Teilgebiete mit Hochhausperspektiven (GFZ über 7,0) bzw. entsprechendem Planungsrecht kann diese spekulativen Strategien nicht bestätigen. Zum einen sind im Auswertungszeitraum von 2008 – 2017/18 nur zwei Fälle des Weiterverkaufs eines unbebauten Grundstücks mit Kaufpreisaufschlägen nachweisbar. Zum anderen ergeben sich aus der Fokussierung auf Gebiete mit bestehendem bzw. erwartbarem Baurecht für Hochhäuser keine Aussagen zu Kaufpreisentwicklungen, die auf der Spekulation auf vertikale Verdichtung beruhen (Quelle Nr. 41).

Die hohen jährlichen Preissteigerungen locken solche Grundstückskäufer an, die nur auf steigende Preise spekulieren und dies auch als spezielle Anlagestrategie anpreisen (Quelle Nr. 39). Solange die Grundstückspreise deutlich schneller steigen als Mieten/ Verkaufspreise, bleibt diese risikolose Spekulation attraktiv. Diese Spekulation hat nichts mit Hochhausplanungen zu tun. Die Möglichkeit zu vertikaler Verdichtung eröffnet aber dem bauwilligen Entwickler die Chance, hohe Einstandspreise projektverträglich zu machen, solange der Verkäufer die mögliche Grundstücksausnutzung nicht schon eingepreist hat.

Ist letzteres der Fall dann steigen Entwickler aus, weil sie eine Gesamtkalkulation mit allen Risiken einschließlich Vermarktung aufstellen.

Dies kann dazu führen, dass eine genehmigungsfähige Bebauung nach geltendem Planungsrecht zurückgestellt wird um damit eine vertikale Verdichtung „immobilienwirtschaftlich zu erzwingen“.

Die Aussicht darauf, Hochhäuser bauen zu können, kann sogar eine Preis- und Spekulationsspirale auslösen, bei der auf steigende Grundstückspreise mit der Planung einer noch höheren Ausnutzung reagiert wird, was wiederum die Grundstücke verteuert.

Besitzt der spätere Bauherr bereits das Grundstück, muss er zwischen den Alternativen bestehendes Baurecht zu nutzen oder neues Planungsrecht zu schaffen entscheiden und dabei Zeit und Kosten für die Schaffung des Planungsrechts einkalkulieren.

Eine Risiko- und Erfolgsteilung zwischen Grundstückseigentümer und Entwickler ist ein üblicher Weg des Interessenausgleichs. Der hohe Kaufpreis wird erst mit Baugenehmigung bzw. Planungsrecht belegt. Der Käufer erhält dafür eine befristete Kaufoption. In dieser Phase erwarten die Entwickler Vertraulichkeit bei der Bauberatung.

Aber auch bestehendes Baurecht für Hochhäuser kann eine Bebauung verhindern, wenn der Eigentümer auf bessere

Marktbedingungen wartet, um den Buchwert seiner Immobilie realisieren zu können statt Abwertungen vornehmen zu müssen (Beispiel Alexanderplatz).

4.3 Wohnungsangebot

Neue Hochhäuser tragen allein schon wegen ihrer geringen Zahl im Vergleich zur Gesamtzahl der neugebauten Wohngebäude und Wohnungen in Berlin (anders als z.B. in Frankfurt) quantitativ wenig zur Wohnungsversorgung bei.

Die wenigen Hochhäuser mit vorwiegender Wohnnutzung (meist als Eigentumsmaßnahmen nach WEG), die in den letzten Jahren in den Innenstadtbezirken gebaut wurden bzw. sich in der Planung befinden, tendieren zum Hochpreis- und Luxussegment, weil hierin derzeit die ertragsreichste, sicherste und schnellste Verwertungschance für den Entwickler liegt. Die Finanzierungsauflagen der Banken unterstützen diesen Trend.

Mietwohnungen in Hochhäusern, auch in umgebauten Bürohochhäusern, werden als flächenoptimierte, oft möblierte Mikroapartments und kleine Wohnungen mit zusätzlichen Serviceleistungen angeboten, mit denen sich Mieten über 20,- €/m² erzielen lassen. Wenn diese Microapartments kurzfristig, d.h. über einen Betreiber gewerblich vermietet werden, fallen sie nicht unter die 30%-Regel für geförderten Wohnungsbau.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE plant durch modulare Bauweise, Wiederholungen und durch rationalisierte variable Grundrisse, die Planungs- und Baukosten sowie die Bauzeiten zu senken. Mit diesen Bestrebungen soll ein förderfähiges, und preisgedämpftes Wohnungsangebot mit einer Gebäudehöhe von bis zu 60 m möglich werden, wenn die Grundstückskosten beherrschbar bleiben, z. B. auf landeseigenen Grundstücken, Bestandsflächen der städtischen Gesellschaften und in Außenbezirken.

4.4 Büroflächenangebot

Das Büroflächenangebot in Hochhäusern beschränkt sich im Wesentlichen auf innerstädtische Angebote in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Erst in den letzten drei bis vier Jahren mit steigendem und stabil hohem Büroflächenumsatz, rückläufigem Leerstand und steigenden (Spitzen-) Mieten sind mehrere Hochhäuser im Büro- und Hotelbereich gebaut worden bzw. befinden sich in Planung (Quelle Nr. 24a, b). Die Nachfrage nach Büroflächen in Hochhäusern lag in den letzten 25 Jahren nicht vor, da es ausreichende Alternativangebote zu moderaten Mieten gab.

Die mietpreistreibende Verknappung von Büroflächen, die seit 2012/13 erkennbar und seit 2015/16 offensichtlich war, konzentriert sich nach bulwiengesa auf vier etablierte Innenstadtlagen (ergänzt um einzelne dezentrale Vorhaben):

- City West,

- Potsdamer Platz,
- Mitte,
- Alexanderplatz,

und zwei sich neu etablierende Standorte

- Europacity/Hauptbahnhofumfeld,
- Mediaspree und Spreeufer von der Jannowitz- bis zur Eisenbrücke.

Durch Bürohochhäuser können in diesen Schwerpunkten deutlich mehr Flächen geschaffen werden als in traufständigen Bürogebäuden. Mit der Erhöhung und räumlichen Konzentration von Arbeitsplätzen und Hotelbetten steigt auch die Nachfrage nach Flächen für Gastronomie, Einzelhandel, Serviceangebote und Wohnen im Umfeld.

Die zyklischen Schwankungen am Büroflächenmarkt sind ausgeprägter als auf dem Wohnungsmarkt. Konjunkturrell bedingte Leerstände entstehen zuerst an dezentralen Standorten und zuletzt in den zentralen Innenstadtlagen. Damit einhergehende Mietpreissenkungen führen aber als erstes zur Zurückstellung von Hochhausprojekten.

4.5 Fazit

Die vertikale Verdichtung mit Hochhäusern führt zu Bodenpreissteigerungen und zu höheren Kaufpreisforderungen bei Grundstücksbesitzern. Entwickler können damit hohe Bodenpreise über mehr und mit zunehmender Höhe ertragreichere Flächen abfedern.

Hochhausneubauten tragen kaum zur quantitativen und nur eingeschränkt zur qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung bei, da sie im Hochpreissegment und fast ausschließlich als Eigentumswohnungen angeboten werden bzw. mengenmäßig keine Rolle spielen. Mit kostenoptimierten Wohnhochhäusern bis 60 m Höhe können auch preisgedämpfte und geförderte Wohnungen gebaut werden, wenn dies auf „erschwinglichen“ Grundstücken erfolgt.

Gewerblich genutzte Hochhäuser können schon wegen ihrer Größe (40-50.000 m² BGF) den Büroflächenbedarf in den Nachfrageschwerpunkten mit einem Projekt in den Hotspots der Nachfrage deutlich verbessern.

5 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

5.1 Genehmigungsrisiken

Die planungs- und baurechtliche Genehmigung von Hochhäusern ist komplexer und deutlich teurer, dauert in aller Regel länger und trifft auf Behörden, die damit wenig Erfahrung haben. Hinzu kommen in aller Regel erhöhte Anforderungen an Planung und Bau sowie verstärkter Widerstand von Grundstücksnachbarn und Bürgern.

Der Genehmigungszeitraum für Hochhausprojekte ist deutlich länger und das Risiko der Ablehnung deutlich höher als für traufständige Gebäude.

5.2 Baukosten- und Bauzeitrissen

Neben den strukturell bedingt höheren Baukosten (Aufzüge, Fassade, Gebäudetechnik, Tragwerk etc.) liegen weitere Bauzeit- und Kostenrisiken bei:

- einer begrenzten Zahl von Baufirmen, die in der Lage sind, Hochhäuser als Generalunternehmer zu bauen;
- zusätzlichen Wegezeiten für Arbeitskräfte zum Arbeitsort;
- längeren Bauzeiten mit höherer Anfälligkeit für Störungen;
- der komplexen Baustellensicherung und –belieferung;
- besonderen Baugeräten und Schalverfahren etc..

5.3 Vermarktungsrisiken

Allein schon die Projektgröße in Verbindung mit der Notwendigkeit relativ hohe Mieten/Preise zu erzielen, bergen Risiken bei der nachhaltigen Vermietung (Klumpenrisiko), was die Standortwahl bei Büronutzung so wichtig macht. Um diese Risiken zu reduzieren und die finanzierenden Banken zu überzeugen, werden schon im frühen Planungsstand Ankermieter bzw. Käufer gesucht. Die aktuelle Marktlage lässt dies zu. Der Anlagenotstand großer Kapitalsammelstellen wie Immobilien AG's, Versicherungen, Investment- und Pensionsfonds etc. führen dazu, dass solche Objekte oft schon im Planungsstadium bzw. vor Vollvermietung verkauft werden können.

Bei Abschwächung dieser Nachfrage auf dem Investmentmarkt bzw. sinkenden Spitzenmieten sind diese Hochhausprojekte die ersten, die nicht mehr weiterverfolgt werden. Andererseits wird Bürohochhäusern eine bessere Wiedervermietbarkeit bescheinigt. Ob und wie gut dies gelingt, kann in Kürze bei den Treptowers nach Auszug der Allianz beobachtet werden.

5.4 Bewirtschaftungsrisiken/-kosten

Die Bewirtschaftung von Hochhäusern ist aufwändig und kostenintensiv. Dazu trägt insbesondere die Haustechnik bei, die ein erfahrenes Facility Management erfordert.

Hinzu kommen erhöhte Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen z.B. für Fassade und Aufzüge sowie höhere Umlagen für Versicherungen, Hauswart und Serviceangebote (Concierge, Fitnessräume, Schwimmbad etc.). Dies erhöht die Betriebskosten bzw. das Hausgeld für Mieter bzw. Wohnungseigentümer. Letztere sind bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen manchmal finanziell überfordert. Dies kann auch bei Eigentümern von Hochhäusern der Fall sein, wenn Rücklagen sowie Mieteinnahmen nicht mehr zur Refinanzierung reichen. Die Folgen sind weltweit zu beobachten.

- bis hin zu billigen Sanierungen mit tragischen Folgen (Grenfell-Tower, London).

5.5 Fazit

Die mit Hochhausprojekten verbundenen Risiken in allen Lebenszyklen des Gebäudes

- setzen Professionalität und Bonität beim Entwickler und Bauunternehmen voraus, um Risiken beherrschbar zu machen;
- führen zur Aufteilung der Planungs- und Baurisiken auf Entwickler und der Vermarktungs- und Bewirtschaftungsrisiken auf Investoren und Wohnungskäufer;
- brauchen nachhaltig hohe Mieten/Kaufpreise, die auch höhere Risikoaufschläge und Ertragserwartungen des Entwicklers abdecken müssen;
- können (Wohnungs-) Eigentümer bei großen Instandsetzungen finanziell überfordern.

Die bauherrenseitige Risikominimierung führt zu

- dem Bestreben, in Verhandlungen mit dem Plangeber frühzeitig die Chancen einer vertikalen Verdichtung möglichst belastbar zu klären;
- dem Bestreben, die Wirtschaftlichkeit des geplanten Hochhauses zu optimieren, was Einfluss auf die Grundfläche pro Geschoss (600 – 1.200 m²), die wirtschaftliche Gebäudehöhe (ab 50 – 175 m) und die daraus entwickelte Form des Turms (Quelle Nr. 3) hat;
- einer Standortwahl im Zentrum der zahlungskräftigen Nachfrage, um mit möglichst hoher Wahrscheinlichkeit die erforderlichen Vermarktungsergebnisse – dem Umfang und der Höhe nach – zu erreichen;
- Hochhäusern, in denen Wohnungen vornehmlich als Eigentumswohnungen angeboten werden, weil das aktuelle (Spitzen-) Mietniveau in Berlin die Hochhauskosten und –risiken nicht abdeckt und mit dem Verkauf (ab Plan) die Finanzierung abgesichert werden kann;
- einer Investoren-/Eigentümerstruktur bei Bürohochhäusern, die aus kapitalstarken Immobilien- und Finanzgesellschaften besteht, die Hochhaus-Risiken abdecken können.

6 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR HOCHHAUSLEITBILD

Das geplante Hochhausleitbild muss die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beim Hochhausbau beachten, um sie zur Steuerung von Hochhausplanungen nutzen zu können.

Dabei geht es um die Balance zwischen Anreizen und Geboten/Anforderungen, um die Hochhausentwicklung für wichtige

Ziele der Berliner Stadtentwicklung nutzen zu können, insbesondere zur:

- stadt- und sozialverträglichen Verdichtung;
- Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur;
- Schaffung eines Wohnungsangebots auch für Haushalte mit mittleren und niedrigen Haushaltseinkommen;
- Stabilisierung der Wohnfunktion in begehrten Innenstadtkartieren ohne Verdrängung der Bestandsbewohner;
- Unterstützung der Wirtschaftsentwicklung durch Bereitstellung moderner Büro- und Gewerbeflächen vorrangig in den Zentren der Nachfrage.

Hochhausplanungen müssen sich an ihrem Beitrag zu diesen Vorrangzielen der Stadtentwicklungspolitik messen lassen, und ein Hochhausleitbild muss dies einfordern.

6.1 Stadt- und sozialverträgliche Verdichtung

Das Hochhausleitbild kann durch Ausschlusszonen und/oder Festlegung von Eignungszonen, aber vor allem durch qualitative Anforderungen an Hochhausplanungen deutlich machen, wo Verdichtung durch Hochhäuser stadtpolitisch erwünscht ist und in welcher Qualität. Das Hochhausleitbild ist als Instrument der stadt- und kartiersverträglichen Verdichtungssteuerung aber nur erfolgreich, wenn die Interessen und Handlungsweisen der Marktteilnehmer erkannt und berücksichtigt werden.

Je räumlich fokussierter diese Verdichtungsmöglichkeiten durch Hochhäuser gefasst werden, desto stärker steigen in diesen Gebieten die Bodenpreise, weil die Erwartung auf eine hohe Ausnutzung bei Käufen und Verkäufen geweckt wird und sich die Wahrscheinlichkeit auf Genehmigung erhöht.

Für die Entwicklung von Bürohochhäusern können räumlich großzügig gefasste Vorrangzonen, die keine klare Hierarchie unter den derzeit nachgefragten Bürostandorten schafft, zu einer Investitionszurückhaltung führen, weil das Risiko, hohe Investitionen am falschen Ort und in Konkurrenz zu vielen anderen Hochhausprojekten zu tätigen, steigt (Aussage von Herrn Reschke, Hines gegenüber bulwiengesa, Quelle Nr. 24a). Die Nachfrage nach Büro- und Hotelflächen in Hochhäusern ist in Berlin derzeit nicht so hoch, dass damit viele Bürostandorte mit Hochhausclustern verdichtet werden können.

Bei Wohnhochhäusern ist diese Zurückhaltung von Entwicklern derzeit nicht zu befürchten, da die Nachfrage von Wohnungskäufern noch hoch ist und sich auf deutlich mehr attraktive Standorte in der Stadt verteilt. Der heiß gelaufene Investmentmarkt absorbiert derzeit (fast) jedes Angebot. „Es wird gebaut, was dem Kapitalanleger gefällt, aber häufig an den Bedürfnissen der Nutzer vorbeigeht.“ (Quelle Nr. 4). Die Einzelvermarktung sehr teurer Eigentumswohnungen stößt an erste Grenzen. Die Vermarktung von Hochhauswohnungen kann aber verstetigt werden, wenn es gelingt, mit Hochhäu-

sern auch ein Angebot im preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau zu machen (siehe Ziffer 4.3 des Gutachtens).

Die Stadt- und Sozialverträglichkeit von Hochhausplanungen kann über inhaltliche Anforderungen erreicht werden, die aber standortspezifisch flexibel anwendbar sein müssen, insbesondere Forderungen nach:

- einer gesicherten verkehrlichen Erschließung, vorrangig mit ÖPNV-Angeboten, eingeschränkte Stellplatzangebote in Verbindung mit einer innovativen Mobilitätsstrategie;
- der Einhaltung ökologischer Standards;
- Nutzungen in den unteren Geschossen – ggf. auch im Dachbereich – die der (Quartiers-)Öffentlichkeit zugänglich sind und die Versorgung verbessern.

Die Gebäudehöhe sollte in einem Hochhausleitbild nicht vorgegeben werden, sondern sie im Planungsprozess durch Abgleich verschiedener Anforderungen an Gestaltung, Umwelt- und Sozialverträglichkeit, Kosten- und Ertragsprognosen, planungs- und baurechtlichen Vorgaben projektspezifisch im Dialog entwickelt werden.

6.2 Polyzentrische Stadtstruktur

Hochhausleitlinien können dazu beitragen, die polyzentrische Stadtstruktur Berlins zu stärken, wenn sie ermöglichen, dass Bezirks- und Stadtteilzentren an den Verkehrsknoten des ÖPNV auch mit Hochhäusern verdichtet werden können.

Diese Hochhäuser können einer Stärkung von Wohnen ergänzt um Hotelnutzung dienen mit guten Chancen auf Einzelhandel und Dienstleistungen aber auch sozialer Infrastruktur in den unteren Geschossen (Sockelnutzung). Bereits ein Hochhausprojekt kann zu einem erheblichen Zentralitätsgewinn führen. Mit der Verdichtung können z. B. bereits vorhandene Infrastrukturen häufig besser ausgelastet und neue Bedarfe begründet werden. Ob dies so ist, muss geprüft und in einem Hochhausleitbild eingefordert werden.

Für die gesamtstädtisch bedeutsamen Zentren des Handels, des Arbeitens, des Tourismus und der Kultur wie in der City-West, am Potsdamer Platz und am Alexanderplatz/historische Mitte ist die Zentralitätswirkung im Einzelnen und in der Konkurrenz untereinander sowie den Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen, bevor eine weitere Verdichtung z. B. durch Hochhäuser erfolgt.

6.3 Neue Quartiere

Bei der Entwicklung neuer Quartiere können Hochhäuser zur Bildung von Quartierszentren mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Sockel zur Verdichtung des Wohnens sowie zur Zentrumsbildung und Identifikation des Quartiers beitragen.

Immobilienwirtschaftlich können Hochhäuser im neuen Quartierszentrum auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Ge-

samtprojektes stärken und attraktive Freiräume trotz hoher Dichte sichern helfen.

Die Entwicklungen am Gleisdreieck (Urbane Mitte), Hauptbahnhof/Europacity und Media Spree, aber auch Planungen am S-Bahnhof Neukölln sind Beispiele dafür.

6.4 Soziale Mischung und geförderter Wohnungsbau

Ein Hochhausleitbild muss sich mit den aktuellen wohnungspolitischen Zielen auseinandersetzen, da in aller Regel ein B-Planerfordernis besteht.

Grundsätzlich anzuwenden ist damit das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das bei Projekten mit mehr als 5.000 m² GF Wohnen 30 % davon als mietpreis- und belegungsgebunden zwingend vorsieht.

Entwickler von Wohnhochhäusern auf nachgefragten Innenstadtstandorten sehen darin eine maßgebliche Hürde (Quelle Nr. 2) für die Verwertung, die meist auf hochpreisige Eigentumswohnungen ausgerichtet ist. Es wird darauf verwiesen, dass ohnehin eine soziale Mischung durch eine geschossweise differenzierte Preisgestaltung entsteht, die auch Normalverdienern den Wohnungskauf bis zum 7. Geschoss ermöglicht.

Die HOWOGE sieht keine Probleme, auch in Wohnhochhäusern bis 60 m zwischen 30 und 50 % mietpreis- und belegungsgebundene GF Wohnen anzubieten, da Planung und Bauen so optimiert werden können, dass Baukosten (KG 300/400) um 2.000,- €/m² Wohnfläche realisierbar sind und durch entsprechende Standortwahl die Grundstückskosten begrenzt werden können.

Diese Wohnhochhäuser mit einem optimalen Fußabdruck von 600 m², bis zu 20 Geschossen (60 m) und bis zu 120 Wohnungen sieht die HOWOGE in erster Linie als Verdichtung von Siedlungen (im eigenen Bestand) bzw. auf landeseigenen Grundstücken, die in das Vermögen der städtischen Gesellschaften eingebracht werden. Die Verfügbarkeit erschwinglicher Grundstücke darf jedoch nicht der Hauptgrund für die Verortung von Wohnhochhäusern sein. Jeder Einzelfall ist städtebaulich zu bewerten und auf Grundlage inhaltlicher Anforderungen des Hochhausleitbilds zu entscheiden.

Das Hochhausleitbild sollte sich auch auf den gesamten Lebenszyklus eines Wohnhochhauses beziehen. Zu empfehlen ist eine Untersuchung, wie sich in den Wohnhochhäusern der Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften ab 50 m Höhe die Mieterzufriedenheit, Instandhaltung, Instandsetzung und Betriebskosten darstellen und welche Zusatzkosten im Vergleich zu 7-Geschossen entstehen.

Bei Wohnhochhäusern auf privaten Grundstücken sollte bei der Erarbeitung eines Hochhausleitbildes geprüft werden ob eine flexible, standort- und projektspezifische Behandlung der Forderung nach mietpreis- und belegungsgebundenen Woh-

nungen möglich ist, wenn die anderen qualitativen Anforderungen des Leitbildes erfüllt werden.

Ausnahmen vom Modell der kooperativen Baulandentwicklung könnten ggf. in Einzelfällen mit städtebaulicher Begründung in einem transparenten Entscheidungsprozess ermöglicht werden, wenn dies ein gewünschtes Projekt voranbringt. Dabei sollte auch geprüft werden, ob preisgedämpfte Eigentumswohnungen an Haushalte mit mittlerem Einkommen (60 – 100 % über den Einkommensgrenzen des sozialen Mietwohnungsbaus, siehe München-Modell) gefördert werden, oder städtische Wohnungsbaugesellschaften ein Wohnungskontingent im Teileigentum erwerben und sozialverträglich vermieten können.

Bei Hochhäusern in neuen Quartieren sind die Forderungen nach förderfähigen Mietwohnungen entweder innerhalb der geplanten Wohnhochhäuser oder auch in der ergänzenden Sockel- oder Nachbarbebauung zu erfüllen und nicht zwingend im Hochhaus selbst.

6.5 Stabilisierung innerstädtischen Wohnens durch Verdichtung

An geeigneten innerstädtischen Standorten können Wohnhochhäuser die Wohnfunktion stabilisieren und damit quartiersverträglich wirken.

Die Genehmigung muss dabei von der Situation vor Ort abhängig gemacht werden:

- a) In Wohnquartieren mit offener Bauweise können mit Hochhäusern Verdichtungen erfolgen, ohne allzu massiv in die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden einzugreifen. Das Wohnungsangebot ist dabei behutsam an die Weiterentwicklung der Sozial- und Einkommensstruktur anzupassen und im Einzelfall zu entscheiden. Die Eigentumsverhältnisse in innerstädtischen Nachkriegssiedlungen lassen dies – vor allem im Ostteil Berlins – meist zu. Bestandsmieter müssen von den Vorteilen der Verdichtung für die Quartiersentwicklung überzeugt werden, z.B. durch Umzugsangebote in kleinere, barrierefreie und/ oder betreute Wohnungen.
- b) In innerstädtischen Misch- und Kerngebieten können Mixed-Use- oder Wohnhochhäuser – auch durch Umnutzung von Bürohochhäusern – die Wohnfunktion stärken und angrenzende Wohnquartiere vom Nachfragedruck etwas entlasten (z.B. MediaSpree, Steglitzer Kreisel, Posthochhaus in Kreuzberg), aber auch Handels- und Bürozentren durchmischen helfen (z.B. Alexanderplatz, Bhf. Zoo-Umfeld).

6.6 Unterstützung der Wirtschaftsentwicklung

Mit Hochhäusern an den zentralen Büro- (und Hotel-)standorten Berlins können umfangreiche Angebote schon mit einem einzigen Hochhaus geschaffen werden für eine Mieterstruktur, die besonderen Wert auf repräsentative Gebäude und Büroräume in urbaner Lage mit guter (Fern-)Verkehrsan-

bindung legt. Die Nähe zu nachgefragten Wohnorten für Arbeitskräfte spielt dabei ebenso eine wichtige Rolle, wie die Nähe zu Kunden und Geschäftspartnern (z.B. Start-Ups).

Ein Hochhausleitbild muss diese nachfragegetriebene Verdichtung steuern um zu erreichen, dass die umliegenden Quartiere mit relativ preiswerten Büroflächenangeboten etwas entlastet, Zweckentfremdung von Wohnraum eingedämmt und die Wirtschaftsstruktur Berlins gestärkt wird. Letzteres wird umso mehr erreicht, je besser es gelingt, Flächen für die IT-Branche und deren Arbeitswelten (Co-Working, kurze Mietvertragslaufzeiten etc.) auch in Hochhäusern anzubieten. Hierfür gibt es bereits vielversprechende Ansätze.

Der positive Beitrag von Bürohochhäusern für das Umfeld sollte standortspezifisch über das Hochhausleitbild eingefordert und im planungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren konkret verhandelt werden, z.B. öffentlichkeitswirksame Sockelnutzungen durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Bildungsangebote und ggf. auch soziale Infrastruktur (z.B. als Kita für Beschäftigte).

Hochhäuser, die auf Firmengeländen vorwiegend zur Eigennutzung geplant sind, sollten, wenn städtebaulich vertretbar, großzügig genehmigt werden, da sie Standortentwicklungen fördern und Arbeitsplätze sichern helfen (siehe Estrel-Hochhaus).

6.7 Fazit

Hochhausplanungen können wichtige Ziele der Berliner Stadtentwicklung unterstützen, wenn sie u.a. über das Hochhausleitbild in Verbindung mit den Instrumenten des Baugesetzbuchs gezielt mit dem Ziel gesteuert werden, dass:

- Hochhäuser ihre stadt- und sozialverträgliche Verdichtungsfunction gebietsspezifisch nachweisen müssen, insbesondere bezüglich Verkehrsvermeidung, Verschattungsregulierung, Windkomfort, sozialer Mischung, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten etc.;
- Hochhausplanungen die polyzentrische Struktur unterstützen, indem sie gezielt zur Stärkung der Zentralität und Angebotsvielfalt von Stadt-, Bezirks- bzw. Stadtteilzentren eingesetzt werden;
- Hochhäuser zur Entwicklung neuer Quartiere nur zugelassen werden, wenn dadurch nachweislich Gebietszentren gestärkt und die Gesamtwirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung unterstützt werden kann;
- Wohnhochhäuser gezielt zur Stabilisierung der innerstädtischen Wohnfunktion und zur sozialen Mischung in Großsiedlungen eingesetzt werden;
- gewerblich bzw. gemischt genutzte Hochhäuser nach ihrem Beitrag zur Entwicklung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur Berlins bewertet werden.

7 ZUM EINFLUSS EINES HOCHHAUSLEITBILDS AUF BODENPREISENTWICKLUNG UND -SPEKULATION

Ein Hochhausleitbild muss die positiven Beiträge von Hochhäusern zur Berliner Stadtentwicklung fördern und Negativwirkungen, soweit möglich, begrenzen helfen.

7.1 Wirkungszusammenhänge

Es wird befürchtet, dass ein Hochhausleitbild nicht nur zur weiteren Anhebung der bereits sehr hohen Grundstückspreise beiträgt, sondern auch – in Erwartung einer ertragssteigernden Verdichtung – zur spekulativen Nichtbebauung bzw. dem preistreibenden Zwischenhandel mit unbebauten Grundstücken.

Mit einer hohen Grundstücksausnutzung durch eine genehmigte Hochhausplanung kann ein höherer Grundstückspreis projektverträglich kompensiert werden. Hochhäuser sind eine Reaktion auf die preistreibende Knappheit des Angebots an innerstädtischen Grundstücken und nicht die Ursache.

Hochhäuser ebnen bei hohen Grundstückspreisforderungen oft erst den Weg zur Bebauung. Hierzu bedarf es jedoch der Genehmigung durch den Plangeber, der damit direkten Einfluss auf diese planungsabhängige Spekulation auf vertikale Verdichtung hat, aber deswegen auch unter Genehmigungsdruck gerät.

Ein Hochhausleitbild kanalisiert diesen Druck, indem es die Verwertungschancen räumlich verteilt und mit der Erfüllung qualitativer Anforderungen verbindet.

Mit städtebaulich begründeten Ausschlusszonen werden ganze Stadtgebiete der Spekulation auf vertikale Verdichtung entzogen. Die Ausweisung von Hochhaus-Vorrangzonen stützt die Preiserwartungen der Grundstückseigentümer, führt aber auch zu mehr Planungssicherheit für Entwickler/ Investoren, und das um so mehr, je räumlich fokussierter die Ausweisung erfolgt.

Eine großzügige Gebietskulisse für Hochhausverdichtungen oder gar der Verzicht auf Eignungszonen lässt dem Plangeber einen größeren Spielraum, auf standortspezifische Projektanforderungen zu reagieren und macht die Spekulation auf Hochhausgenehmigungen risikoreicher.

7.2 Beratungserfordernis

Die erhöhte Planungsunsicherheit lässt sich begrenzen, indem Entwicklern und Investoren eine kompetente, aussagefähige Bauberatung angeboten wird, bei der – auch mit Hilfe transparenter Kriterien – in kurzer Zeit die Chancen für ein Hochhaus kompetent eingeschätzt werden. Diese erste „Hochhausberatung“ sollte zentral bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) erfolgen, um die Einheitlichkeit und Vertraulichkeit zu wahren und weitere Planungsschritte festzulegen.

Ein Leitbild, das vorrangig die qualitativen und prozessualen Anforderungen an Hochhausplanungen formuliert, sollte aber flexibel genug sein, um auf unterschiedliche Quartiers- und Standortgegebenheiten reagieren zu können, z.B. beim Nutzungskonzept, beim Wohnungsangebot oder bei Verbesserungen für das Umfeld.

7.3 Einflussmöglichkeiten und Grenzen

Mit einem Hochhausleitbild können verdichtungsbedingte Bodenpreissteigerungen und –spekulationen:

- räumlich durch Ausweisung von großen Ausschluss- und ggf. eng gefassten Eignungszonen, nach Hauptnutzungen differenziert, eingegrenzt werden;
- genutzt werden, um den planungsbedingten Wertzuwachs in angemessenem Umfang zugunsten des Quartiers und der Allgemeinheit über qualitative Anforderungen einzusetzen;
- z.T. unterlaufen werden, indem bei vorwiegend wohngenutzten Hochhäusern je nach Standort und Umfeld ein Wohnungsangebot gefordert wird, das einen Beitrag zur Wohnungsversorgung „breiter Schichten“ leistet, was nicht in jedem Fall förderfähiger Mietwohnungsbau sein muss (z.B. „Münchener-Modell“).

Mit einem Hochhausleitbild können Spekulationsprozesse nur eingedämmt werden, wenn sie berlinweit einheitlich, konsequent und diskriminierungsfrei bei der planungs- und baurechtlichen Genehmigung von Hochhäusern angewandt werden.

Das Beispiel Frankfurt am Main aus den 60- und 70iger Jahren zeigt, wie sich Investoren und Entwickler in Verhandlungen mit der Stadt immer wieder über die Vorgaben hinwegsetzen konnten und damit den spekulativen Grunderwerb förderten (Quelle Nr. 28).

Die Vorgabe der Stadt Frankfurt, dass Hochhäuser nur auf mindestens 2.000 m² großen Grundstücken entstehen dürften, führte zum spekulativen Erwerb und anschließendem Verfall der Villen im Westend. Mit zunehmenden Problemen der Entwickler, die großen Grundstücke zusammenzukaufen, verzichtete die Stadt schließlich auf diese Vorgabe.

Auch der Versuch, spekulative Bodenpreissteigerungen durch Ausnahmen und Befreiungen von bestehenden B-Planfestsetzungen einzudämmen, nutzte nur den Aufkäufern von Grundstücken für Hochhäuser, die zu Ausnutzungsziffern des bestehenden Planungsrechts Flächen erwerben konnten.

Diese „private Bodenordnung“ für Hochhausprojekte führte zur Veränderung der Eigentümerstruktur in den Cityerweiterungsgebieten vom kleinteiligen Eigentum von Ärzten, Kleinunternehmen, Anwälten etc. zu Immobilienfirmen (Quelle Nr. 27). Frankfurt arbeitet heute mit der standortspezifischen Ausweisung von neuen Hochhausprojekten mit dem Ziel, Hoch-

hauscluster zu bilden. Dabei wird vorab mit den Eigentümern über Realisierungswege verhandelt (Quelle Nr. 11).

Berlin muss mit dem Hochhausleitbild erreichen, dass die Genehmigungspraxis in den Bezirken unter strikter Anwendung erfolgt und dies auch konsequent von der zuständigen SenSW kontrolliert und durchgesetzt wird, bis hin zur Übernahme des B-Planverfahrens bei stadtpolitisch bedeutsamen Projekten.

Dazu müssen im Hochhausleitbild klare inhaltliche Vorgaben gemacht, aber auch der Genehmigungsprozess so organisiert werden, dass die Anwendung der Hochhausleitlinien gesichert und Ausnahmen davon transparent verhandelt und begründet werden.

Da Berlin verstärkt im Fokus nationaler und internationaler Anleger steht, bleibt der Anlagedruck auf Immobilien insgesamt hoch. Dabei spielt die Sonderform Hochhaus eine zunehmend größere Rolle, weil sie sowohl ökonomische (Tauschwert) als auch gesellschaftliche Bedürfnisse (Gebrauchswert, Symbolwert) befriedigt (Quelle Nr. 28). Diese Vielschichtigkeit macht es so schwierig, mit Hochhausentwicklungen zu steuern. Eine sehr restriktive Genehmigungspraxis kann bei angespannten Immobilienmärkten auf politischen und gesellschaftlichen Widerstand stoßen.

Da der Immobilienmarkt inzwischen wie der Aktienmarkt funktioniert und eine vergleichbare Anlegerstruktur aufweist, wird bei ersten Anzeichen der Gefährdung von Renditeerwartungen reagiert. Dies kann zur Verlagerung der Immobilieninvestition in das Umland (Wohnen), andere Städte, Länder und Kontinente, aber auch zum Wechsel der Assetklasse führen. Diese globale Volatilität von Immobilieninvestments trifft auf ortsgebundene, qualitätsorientierte Hochhausleitlinien, was deren Durchsetzung und regelhafte Anwendung erschwert.

In der Berliner Öffentlichkeit herrscht derzeit eine eher positive Stimmung zugunsten von Hochhäusern. Der hochkarätig besetzte Bauweltkongress am 7./8.12.2017, die vielen positiven Presseartikel, Appelle namhafter Architekten oder Aktionen der AG City, häufig von (Bezirks-)Politikern unterstützt, sind dafür kennzeichnend.

7.4 Empfehlungen

Nur wenn deutlich wird, dass ein Hochhausleitbild dazu dient, den stadtweiten und standortspezifischen Mehrwert von Hochhäusern zu fördern und negative Auswirkungen zu begrenzen, kann es eine breite Akzeptanz erreichen.

Es muss deutlich machen, in welchen Gebieten (Gebietstypen), unter welchen Bedingungen und nach Erfüllung spezifischer Anforderungen die vertikale Verdichtung Vorteile erbringt, und wie diese durchgesetzt werden sollen.

Die mit Hochhausgenehmigungen einzelnen Grundstückseigentümern zugeteilten erhöhten Verwertungschancen sind in ihrer Bedeutung für die Umsetzung städtebaulicher Ziele zu bewerten und zu nutzen als:

- Anreiz und Verpflichtung für Eigentümer zur Bebauung bzw. zum Verkauf;
- Prämie für Entwickler zur Übernahme von Planungs-, Bau- und Vermarktungsrisiken;
- planungsbedingter Mehrwert, der zu einem angemessenen Teil für vorhabenbedingte Maßnahmen zur Verkehrsanbindung, Infrastruktur – auch der Wohnungsversorgung – eingesetzt werden kann.

Damit einhergehende Bodenpreissteigerungen bleiben hochhausverträglich, solange der Anteil der Grundstückskosten pro m² verwertbarer Geschossfläche mit steigender Verdichtung tendenziell sinkt – was in Berlin in aller Regel noch der Fall ist (Quelle Nr. 41)

Mit qualitativen Anforderungen an Planung, Bau und Nutzung können die Kaufpreisforderungen von Grundstückseigentümern gedämpft werden. Es muss aber darauf geachtet werden, dass damit nicht Hochhäuser dort verhindert werden, wo sie stadtentwicklungspolitisch gewollt sind.

Die spekulative Verhinderung der Bebauung innerstädtischer Grundstücke mit dem Ziel, höhere Kaufpreise durch vertikale Verdichtung durchzusetzen, kann mit Hochhausleitlinien räumlich eingegrenzt werden.

Das Hochhausleitbild muss die Bedingungen für die Genehmigung einer vertikalen Verdichtung benennen, die im Bebauungsplanverfahren dann abgesichert werden. Sie beeinflussen damit die Entscheidungen von Grundstückseigentümern und Entwicklern sowie indirekt die Bodenpreise.

Eine weitgehend spekulationsfreie Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen im Allgemeinen und Hochhausplanungen im Besonderen ist nur dann zu erreichen, wenn ein besserer Zugriff auf Grundstücke ermöglicht wird, z.B. durch:

- eine vorausschauende, langfristig orientierte Bodenvoratspolitik, die möglichst im Tal des Immobilienzyklus Grundstücke in Schwerpunktbereichen der Stadtentwicklung kauft und im Aufschwung gezielt vergibt (z.B. über Konzeptverfahren, Direktvergabe oder im Erbbau-recht);
- die konsequente Anwendung des bodenrechtlichen Instrumentariums des Baugesetzbuches, einschließlich Umlegungsverfahren;
- geregelte und transparente Prozesse zur Aushandlung von Interessenkonflikten in der Stadtentwicklung.

Mit der Vereinbarung von engen Baufristen in städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen kann versucht werden, die Umsetzung von genehmigten Hochhausprojekten zu beschleunigen bzw. zu verhindern, dass diese Grundstücke spekulativ länger unbebaut bleiben. Die gleiche Zielrichtung verfolgt auch die Verkürzung der zeitlichen Befristung der Rechtskraft von Vorhaben- und Erschließungsplänen, Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden. Die Wirksamkeit dieser

Strategien ist begrenzt, da sie in Zeiten hoher Nachfrage nicht beschleunigen und bei abnehmender Nachfrage nicht zur Bebauung mit besonders risikobehafteten Hochhäusern führen. Der „entschädigungslose“ Verfall der Hochhausgenehmigung ermöglicht aber Neuplanungen mit einer geringeren Ausnutzung, was für den Eigentümer zu Wertverlusten führt.

7.5 Fazit

Das Hochhaus ist das Kind der Bodenspekulation, in seiner Entwicklung aber abhängig vom öffentlichen Plangeber.

Mit einem Hochhausleitbild kann die vertikale Verdichtung gezielt für die Ziele der Stadtentwicklung nutzbar gemacht werden, wenn:

- ein politisch legitimes Hochhausleitbild zur einheitlichen, transparenten Grundlage von Bauberatung und planungs- und baurechtlichen Genehmigungen gemacht werden;
- durch die Festlegung von Stadtgebieten, in denen keine Hochhäuser entstehen sollen, dem verdichtungsgetriebenen Bodenpreis- und Spekulationsdruck Einhalt geboten wird;
- durch Qualitätsanforderungen deutlich gemacht wird, dass erhöhte Verwertungschancen nicht nur beim Entwickler/Investor verbleiben, sondern auch dem Umfeld und der Allgemeinheit zugutekommen;
- dargestellt wird, wie mit dem Hochhausleitbild den Nachteilen von Hochhäusern (Verschattung, Luftverwirbelung, Verkehrsprobleme, Umweltbelastung etc.) begegnet werden soll;
- durch eine frühe Bauberatung und einen verbindlichen Planungsablauf schrittweise Planungssicherheit geschaffen wird.

Da das Hochhausleitbild ein verwaltungsinternes Instrument zur konfliktreichen Verteilung von Verwertungschancen für Grundstückseigentümer ist, braucht es den vollen Rückhalt der Politik auf Senats- und Bezirksebenen, d.h.:

- eine breite, möglichst fraktionsübergreifende Zustimmung im Abgeordnetenhaus,
- die Zustimmung im Rat der Bürgermeister,
- Beschlüsse in den Bezirksparlamenten.

Die Durchsetzung von Hochhausleitlinien braucht den innovativen Einsatz des Bau- und Planungsrechts sowie eine breite Diskussion in der Stadtöffentlichkeit.

8 SUMMARY

8.1 Entwicklungstendenzen

Nachdem in den 50-iger bis 80-iger Jahren in Berlin mehr als 200 Hochhäuser (ab 50 m Firsthöhe) vor allem im öffentlich geförderten Massenwohnungsbau eine gewisse Rolle spielten, bestehen erst in den letzten 5-7 Jahren die Marktbedingungen für den Bau von Hochhäusern durch private Investoren.

Bei Wohnhochhäusern sind das Kaufpreise für ETW, die in der Innenstadt im „Luxussegment“ bei deutlich über 7.000,- €/qm Wohnfläche liegen.

Bei Bürohochhäusern ist das ein Spitzenmietniveau in den Hotspots der Nachfrage von mehr als 25,- €/qm. Für diese Miethöhe sieht bulwiengesa in Berlin ein Potential von etwa 10 % der durchschnittlichen jährlichen Büroflächenneuvermietung der letzten Jahre, d. h. ca. 70 - 80.000 qm, was etwa zwei Bürohochhäusern entspricht.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind geprägt von Wanderungsgewinnen, kräftigem Wirtschaftswachstum, niedrigen Zinsen und hohem Kapitalanlagedruck. Derzeit lassen sich mit Immobilien Gesamterträgen aus Mieteinnahmen und Wertsteigerung von 13 - 15 % erzielen.

Eine Änderung dieser Rahmenbedingungen z. B. beim Bevölkerungswachstum oder beim Zinsniveau kann sehr schnell zum Nachfragerückgang führen, der sich vor allem negativ auf Spitzenmieten und damit auf Hochhausprojekte auswirken würde.

8.2 Bodenpreise und -spekulation

Die jährlich zweistelligen Preissteigerungen für Baugrundstücke innerhalb des S-Bahnringes verleiten Eigentümer dazu, auf höhere Grundstückspreise zu spekulieren, statt zu bauen.

Hochhausprojekte tragen zur Bodenpreissteigerung bei, machen aber gleichzeitig hohe Bodenpreise (pro qm Grundstück) projektverträglich, weil sie diese auf mehr verwertbare Geschossfläche verteilen.

Hochhausprojekte können deshalb dazu beitragen, teure Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, wenn die kaufkräftige Nachfrage da ist. Fehlt diese, dann wirkt das Baurecht für eine vertikale Verdichtung eher bauverhindernd, weil der planungsrechtlich mögliche Bodenpreis (Buchwert) nicht realisiert werden kann (siehe Alexanderplatz).

Hochhausprojekte sind aufwändiger und risikoreicher im Bereich Genehmigung, Bauzeit/Baukosten sowie bei Vermarktung und Bewirtschaftung als traufständige Gebäude.

Dies führt zu einem Risikomanagement bei Entwicklern/Inverstoren, das dazu führt, dass leistungsfähige Planungsbüros als Generalplaner, kapitalstarke Entwickler und

große Baufirmen als Generalunternehmer begünstigt werden, kein Projekt ohne Vorvermietung bzw. Vorverkauf begonnen wird und das Bewirtschaftungsrisiko auf Projekt- bzw. Wohnungskäufer verlagert wird. Hochhäuser verstärken den Trend zur Globalisierung des Immobilienmarkts und zur Konzentration des Immobilienbesitzes bei großen Kapitalgesellschaften.

Hochhäuser sind nicht Verursacher sondern Folge der Bodenspekulation. Sie können bei gezielter Begrenzung der Nachteile einer vertikalen Verdichtung dazu beitragen:

- die Polyzentralität Berlins, insbes. durch Konzentration gewerblicher Nutzung in Bürohochhäusern (mit Hotel, Einzelhandelssockel) zu stärken,
- die Entwicklung neuer Quartiere und von Stadtteilzentren zu unterstützen, indem sie zur Zentrumsbildung und Gesamtwirtschaftlichkeit z. B. in Mixed-Use-Hochhäusern (mit Einzelhandel, Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) beitragen,
- die Verdichtung von Siedlungen mit einem quartiers-spezifischen Wohnungsangebot ohne größere Freiflächenverluste zu ermöglichen, z. B. durch planungs- und kostenoptimierte Wohnhochhäuser (Typenhochhaus der HOWOGE),
- die Wirtschaftsentwicklung Berlins zu unterstützen durch attraktive Flächenangebote in den „Hotspots“ der Büroflächennachfragen.

Mit Wohnhochhäusern lässt sich das quantitative Versorgungsdefizit, insbes. an Mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen, nicht lösen. Sie können aber die wachsende Nachfrage nach möblierten 1-2 Zimmerappartements von Singles in Charlottenburg, Schöneberg, Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain, Nord-Neukölln und nach Luxuswohnungen in besonders begehrten Innenstadtlagen bedienen, aber auch das Wohnungsangebot in Siedlungen differenziert erweitern.

Ein Hochhausleitbild für Berlin muss versuchen die Vorteile der vertikalen Verdichtung (Vervielfältigung begehrter Lagen, Verkehrsvermeidung, geringer Flächenverbrauch etc.) gezielt zu nutzen und die Nachteile (Verschattung, Verwirbelung, Bodenpreissteigerung und -spekulation, hohe Mieten und Kaufpreise) zu beherrschen. Dies bedarf zuallererst der tabulosen Diskussion im Entwicklungsprozess des Hochhausleitbildes.

Die Spekulation auf vertikale Verdichtung lässt sich räumlich eingrenzen durch die Festlegung von Ausschlusszonen und - wenn städtebaulich begründbar - durch eng gefasste Eigenschaftszonen.

Mit qualitativen Anforderungen an Planung, Bau und Nutzung von Hochhäusern muss ein Hochhausleitbild sicherstellen, dass die planungsbedingt besseren Verwertungsmöglichkeiten zu erkennbaren, städtebaulichen Verbesserungen für die Quartiere führen, z. B. bei:

- der Planung von Hochhausprojekten durch gutachterliche Untersuchung und planerische Bewältigung der Vor- und Nachteile, der Bewertung von Planungsalternativen und der Verhandlung der positiven Beiträge zur Quartiers- und Stadtentwicklung,
- der Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen in Sockelgeschossen, die bei einem Hochhaus bei gleicher Dichte wirtschaftlicher realisiert werden kann, als bei einer traufständigen Blockrandbebauung,
- dem Angebot an attraktiven Büroflächen und Hotelnutzungen die das Arbeitsplatzangebot dort erhöhen wo es verkehrlich und umweltschonend möglich ist und eine hohe Nachfrage besteht,
- der Schaffung von Wohnraum durch flächensparende Verdichtung in innerstädtischen und weiteren gut erschlossenen Siedlungsgebieten, mit dem die soziale Mischung und Bewohnerstruktur stabilisiert und die Freiflächen- und Versorgungsqualität erkennbar verbessert werden kann,

Ein erfolgreiches Hochhausleitbild braucht:

- eine breite politische Legitimation und administrative Unterstützung auf Senats- und Bezirksebene,
- eine kompetente, zentrale Bauberatung,
- die einheitliche und diskriminierungsfreie Anwendung bei der Planungsrechtsschaffung und bei Baugenehmigungen,
- den innovativen Einsatz des Planungs- und Baurechts,
- die Unterstützung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik.

Berlin, den 12. März 2018

QUELLENVERZEICHNIS

1. IBB Wohnungsmarktbericht 2016
2. Stadtbauwelt 215 vom 22.09.2017
3. Dr. H. Naef, Hochhäuser aus Sicht der Immobilienökonomie, Referat
4. empirica: Bodenspekulation nimmt nicht „zu“ in Immobilienzeitung.de/1000047351
5. Tagesspiegel vom 10.09.2017, S.11, Wiederverkäufer steigern ihr Verlangen
6. BBSR-Studie: Fehlendes Bauland treibt Grundstückspreise, in Zeit Online von 21.09.2017
7. Mieter Echo 385 vom Dez. 2016: Hohe Ziele, Schöne Zahlen
8. Marc Drießen, Hansainvest: Trends am Immobilienmarkt, Interview in Property Post zur Expo Real 2017
9. DiW: Bauboom verliert an Dynamik, Tagesspiegel vom 13.01.2018, Immobilienanteil
10. Wikipedia: Liste der Hochhäuser Berlin
11. Complan: Interkommunaler Erfahrungsaustausch im Rahmen der Erarbeitung eines Hochhausleitbildes für das Land Berlin, Protokoll der Sitzung vom 06.11.2017
12. Stadt Zürich: Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhäusern, Nov. 2001
13. Kanton Basel-Stadt: Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept, 2003
14. Stadt Wien: Hochhäuser in Wien, Städtebauliche Leitlinien, Wien 2002
15. L. Weißmüller: Wer darf noch in der Stadt wohnen?, in Süddeutsche Zeitung, 31.05.15
16. M. Fabricius: Selbst Wohnhochhäuser werden die Wohnungsnot nicht lindern, www.welt.de, article 152628385, 25.02.2016
17. Fraunhofer IAO, Future Building Construction FUCON – Bauen im Jahr 2020, www.detail.de
18. K. Wolfram, Engel & Völkers: Stabile Wohnimmobilienpreise, Property Post, 21.11.2017
19. O. Keppler: Drei Zimmer, Küche, Fernblick, db mobil, 10/2017, S.87 ff.
20. R. Büniger: „Viele Investoren werden auf die Nase fallen“, Tagesspiegel, 16.12.2017
21. bulwiengesa AG: Pandion Marktreport Wohnhochhaus 2016
22. G. Geriecke: Dritter Rekord am Berliner Büromarkt in Folge, IZ.de, 05.01.2018

23. Ch. Rose: Bürovermietung steigende Mieten in allen sieben Bürozentren, IZ.de, 04.01.2018
24. Bulwiengesa: Bürohochhäuser in Berlin, a) Potenzialanalyse Bürohochhäuser 2015, b) Potenzialanalyse, Update 2016
25. Th. Loy: Ein Platz wird geschrumpft, Tagesspiegel, 07.12.2017
26. H. Czycholl: Das Geheimnis hinter Deutschlands Hochhausboom, www.welt.de, article 13594077. 18.12.17
27. M. Rodenstein: Wolkenkratzer oder Hochhäuser?, in Forschung Frankfurt 4/2002
28. M. Rodenstein: Hochhäuser in Deutschland, Verlag Kohlhammer, Berlin 2000
29. A. Sturm: Höher, teurer, luxuriöser: Der Trend zum Wohnen im Turm in fr.de, 19.12.2017
30. Wikipedia: Hochhaus , wikipedia.de/wiki/hochhaus
31. ILL: Office Market Profile, Berlin 3. Quartal 2017
32. wissenschaftliche Dienste des Bundestages; Maßnahmen gegen Baulandspekulation, Mai 2017
33. Gesprächsprotokoll mit dem Architekten Christoph Langhof am 22.11.2017
34. Gesprächsprotokoll mit Herrn Rössler, SenSW (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) am 21.11.2017
35. Gesprächsprotokoll mit Frau Schade, SenSW (Wohnungsbauleitstelle) am 13.10.2017
36. Gesprächsprotokoll mit Herrn Schautes, HOWOGE am 09.11.2017
37. IZ-online vom 04.12.2017
38. ULI/PWC: Emerging Trends in Real Estate Europe 2018
39. Ch. Salewski und J. Edelhoff: Immobilien-Spekulation – Enorme Verschwendung von Planungskapazitäten, ZEIT ONLINE vom 19.04.2017 unter www.zeit.de
40. Check 24: Zu wenig Bauland lässt Grundstückspreise steigen, München 28.04.2017
41. H. Jürgens: Gutachten zu möglichen Auswirkungen von Hochhausplanungen und Hochhausbaurechten auf die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken auf der Grundlage von Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Auftraggeber SenSW, Januar 2018