

WOHNHOCHHAUS DEUTSCHLAND

Grundlagenstudie 2015

STATUS UND PERSPEKTIVEN

Auszug







STÄDTE UNTER DRUCK

WEITER STEIGENDER ZUZUG

Das Haus im Grünen, ein großer Garten, Platz zum Spielen und für Hobbys: Die Stadtfucht ist bei uns Vergangenheit. Stattdessen zieht es die Menschen zurück in Metropolen. Zwar schrumpft die Einwohnerzahl Deutschlands, doch viele Städte wachsen. Junge Leute, Familien, Senioren wollen zunehmend dort wohnen, wo sie arbeiten, ausgehen, einkaufen, gut versorgt werden. Eine neue Urbanität steht bevor, und damit große Herausforderungen für die künftige Stadtarchitektur.

PUNKTUELLES WACHSTUM

Jahrzehntlang war das Haus auf dem Land der Traum vieler Deutscher. Das grüne Wohnumfeld, eine kinderfreundliche Umgebung oder auch die Freizeitqualität stachen die Metropolen mit ihrem schlechten Image und hohen Miet- sowie Baulandpreisen aus. Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen verlagerten sich weit in die städtischen Vororte. Noch in den 1990er Jahren verloren deutsche Metropolen massiv Bevölkerung an ihre ländliche Umgebung. Doch der Trend der Suburbanisierung ist vorbei. Seit der Jahrtausendwende läuft der nächste Zyklus: die Reurbanisierung oder Renaissance der Städte.

Laut Statistischem Bundesamt sind elf der größten 15 deutschen Städte zwischen 1999 und 2008 gewachsen. Nur Dortmund, Essen und Duisburg büßten Einwohner ein¹. Und die Konzentration nimmt Forschern zufolge trotz einer sinkenden Gesamtbevölkerung weiter zu: So werden 2030 nach Prognosen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) etwa 20 Prozent der Bundesbürger in einer der Großstädte leben – heute sind es 16 Prozent². Nicht alle Städte erleben jedoch Zuzug: Während die Metropolregionen München, Stuttgart, Mannheim, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hannover oder auch Nürnberg deutlich wachsen, verliert etwa das Ruhrgebiet Menschen. Auch bestehen deutliche Unterschiede zwischen Regionen. Während in Ostdeutschland Dresden, Leipzig, Magdeburg und Rostock die einzigen Städte mit starkem Zuzug sind, legen in Westdeutschland weit mehr Metropolregionen erheblich zu, so zum Beispiel auch die Mittelstädte Freiburg, Kassel, Mannheim oder Kiel.

Die Wiederentdeckung der Metropole ist Folge verschiedener Trends. Dazu gehören der sozio-demografische Wandel mit einem stetig steigenden Anteil

kleiner Haushalte, die internationale Immigration, die sich überproportional auf die Kernstädte richtet, der Strukturwandel hin zu einer stadtzentrierten Dienstleistungsgesellschaft sowie die Neubewertung städtischer Lebensstile. Um für junge Kreative, Familien und aktive Senioren attraktiv zu werden, versuchen viele Städte, die Potenziale der Reurbanisierung aufzugreifen. Investitionen fließen in neue Wohnangebote, in soziale und technische Infrastruktur oder Grünräume.

Visionäre Konzepte fehlen jedoch häufig: Im Smart-Cities-Index 2014³ des US-Klimastrategen Boyd Cohen finden sich nur Hamburg und Berlin unter den zehn Top-Städten in Europa – und das abgeschlagen auf den Plätzen acht und neun. Spitzenreiter im Index, der alljährlich auf der Basis von Innovations- und Nachhaltigkeitsindikatoren erstellt wird, ist Kopenhagen. Die dänische Hauptstadt hat zum Beispiel ambitionierte Klimaziele: In zehn Jahren soll der Strombedarf vollständig durch Wind und Biomasse gedeckt werden. Zudem sollen dann 75 Prozent aller Wege in der Stadt zu Fuß, mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr zurückgelegt werden.

Wie Kopenhagen müssen sich auch hiesige Städte neu erfinden. Sie müssen Lösungen entwickeln für zusätzlichen Wohnraum, für nachhaltige Mobilität, für eine attraktive Stadtarchitektur. In wenigen Jahrzehnten dürften an die 90 Prozent der Deutschen in Städten oder „verdichteten Räumen“ leben, derzeit sind es rund 80 Prozent⁴. Doch wohin ziehen die Menschen? Wer genau und warum möchte bei uns seinen Wohnort wechseln? Und besteht Interesse an urbanen Wohnformen wie Hochhäusern? Diesen Fragen geht die Studie „Wohnhochhaus Deutschland“ im ersten Kapitel nach.

26,8%

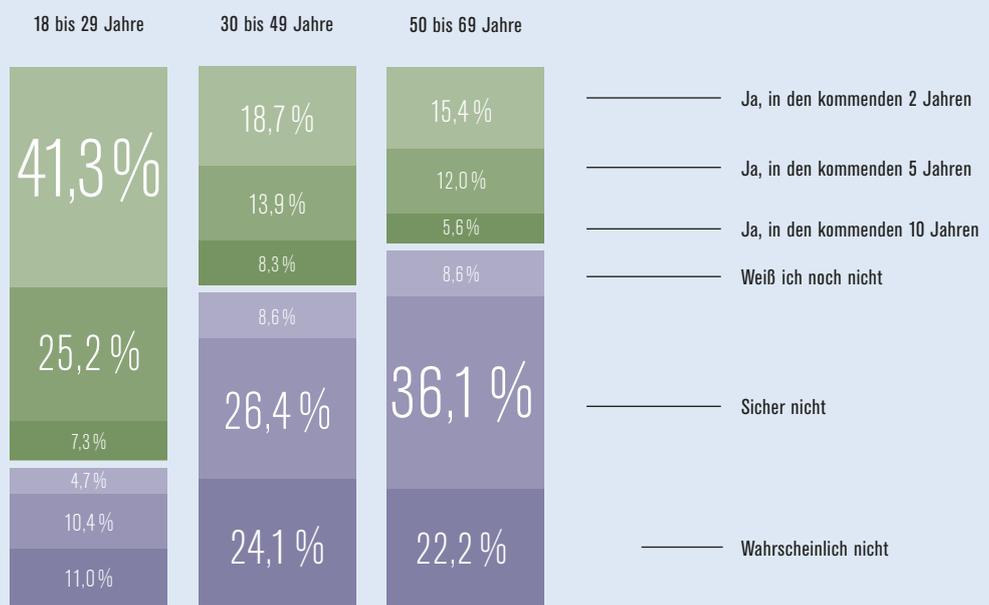
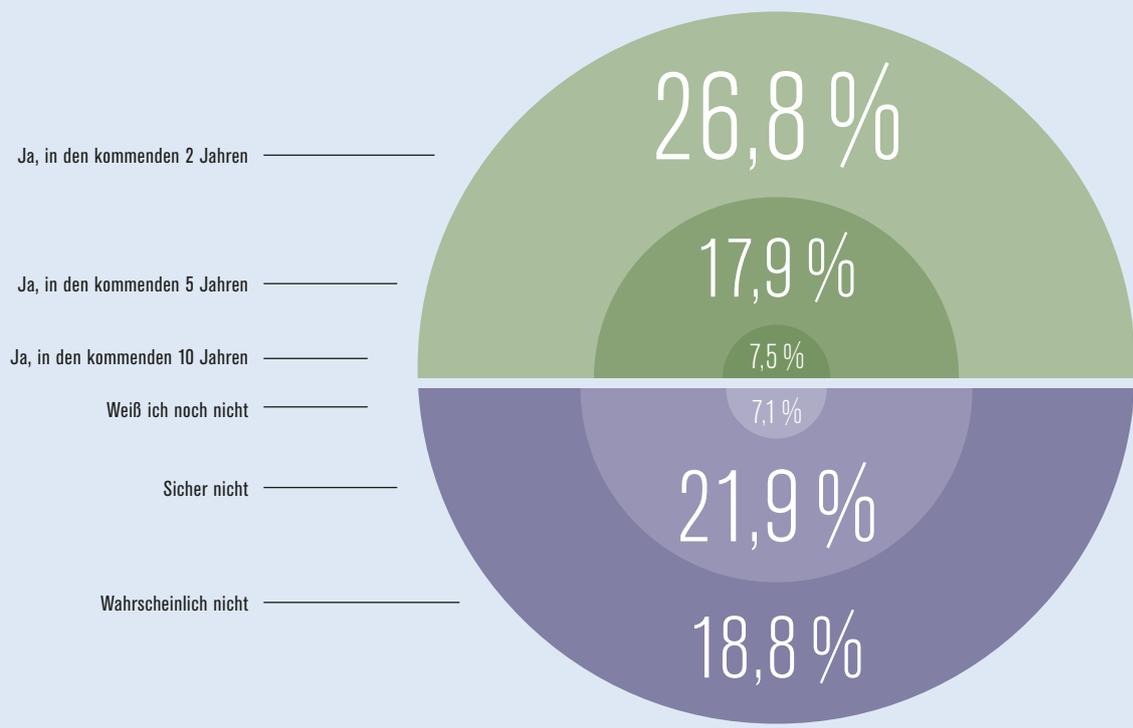
der Deutschen wollen bis
2017 umziehen.

¹ „Bevölkerungswachstum in Deutschlands Großstädten im Zeitraum von 1999 bis 2008“, Statista 2015; ² „Konzentrations- und Schrumpfungprozesse in deutschen Regionen und Großstädten bis 2030“, Klaus-Heiner Röhl, IW-Trends 2014; ³ www.fastcoexist.com/3024721/the-10-smartest-cities-in-europe; ⁴ „Deutschlands Städte“, Dokumentationsreihe Terra X, Harald Lesch, 2015

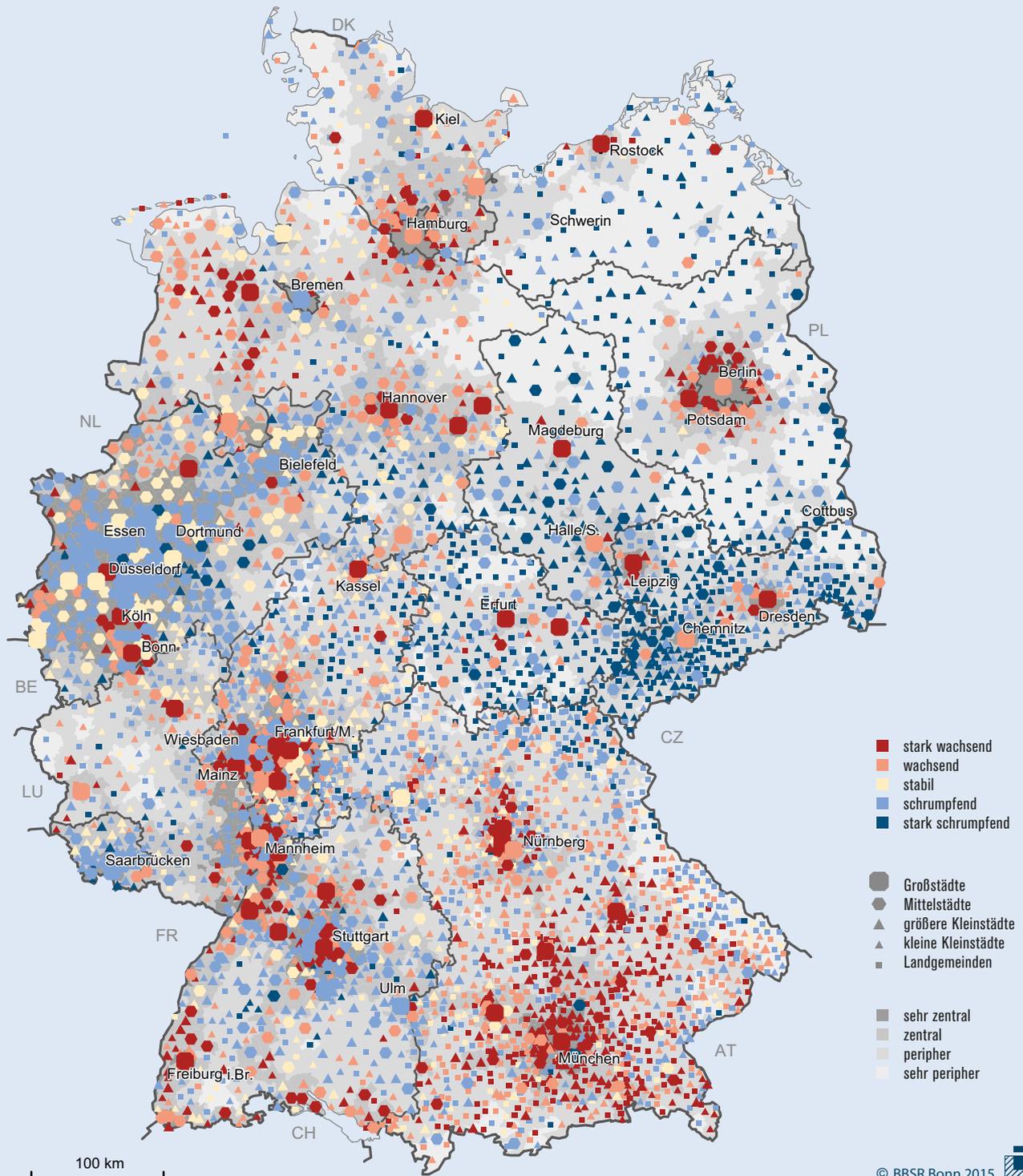
01 | JEDER ZWEITE DEUTSCHE WILL BIS 2025 UMZIEHEN

Deutschland ist hochmobil: Viele Menschen planen einen Umzug. 52,2 Prozent der Bundesbürger werden der Wohnhochhaus-Studie zufolge in den nächsten zehn Jahren ihren Lebensmittelpunkt woanders suchen. Allein 26,8 Prozent wollen in den kommenden zwei Jahren ihre Koffer packen und umziehen, 17,9 Prozent planen den Schritt bis 2020. Besonders mobil sind Jüngere: 41,3 Prozent der 18- bis 29-Jährigen wollen sich bis 2017 verändern, weitere 25,2 Prozent aus der Altersgruppe möchten bis 2020 den Wohnort wechseln. Auch ältere Menschen haben klare Umzugsvorhaben: Fast jeder Vierte zwischen 50 und 69 Jahren will in den nächsten fünf Jahren woanders leben.

Erwarten Sie, dass Sie in den kommenden Jahren umziehen werden?



02 | WACHSTUM KONZENTRIERT SICH



In Deutschland leben bald weniger als 80 Millionen Einwohner: Einer Studie der Bertelsmann Stiftung aus 2015 zufolge schrumpft die Einwohnerzahl bis 2030 um mehr als eine halbe Million. Demnach werden in 15 Jahren trotz der zu erwartenden hohen Zuwanderung hierzulande nur noch 79,97 Millionen Menschen wohnen, 0,7 Prozent weniger als 2012¹. Während ländliche Regionen zunehmend veröden, wachsen jedoch viele Städte und Metropolregionen, weil dort Bildung und Arbeit zu finden sind. Eine Deutschland-Grafik des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) macht deutlich, welche Städte und Gemeinden zulegen oder schrumpfen. Die Karte zeigt: Wachstum konzentriert sich in West- und Ostdeutschland immer mehr auf relativ wenige Regionen.

¹ Bevölkerungsprognose 7/2015, Wegweiser Kommune, Informationssystem der Bertelsmann Stiftung

03 | BOOM-TOWNS: WELCHE STÄDTE DIE MENSCHEN ANZIEHEN

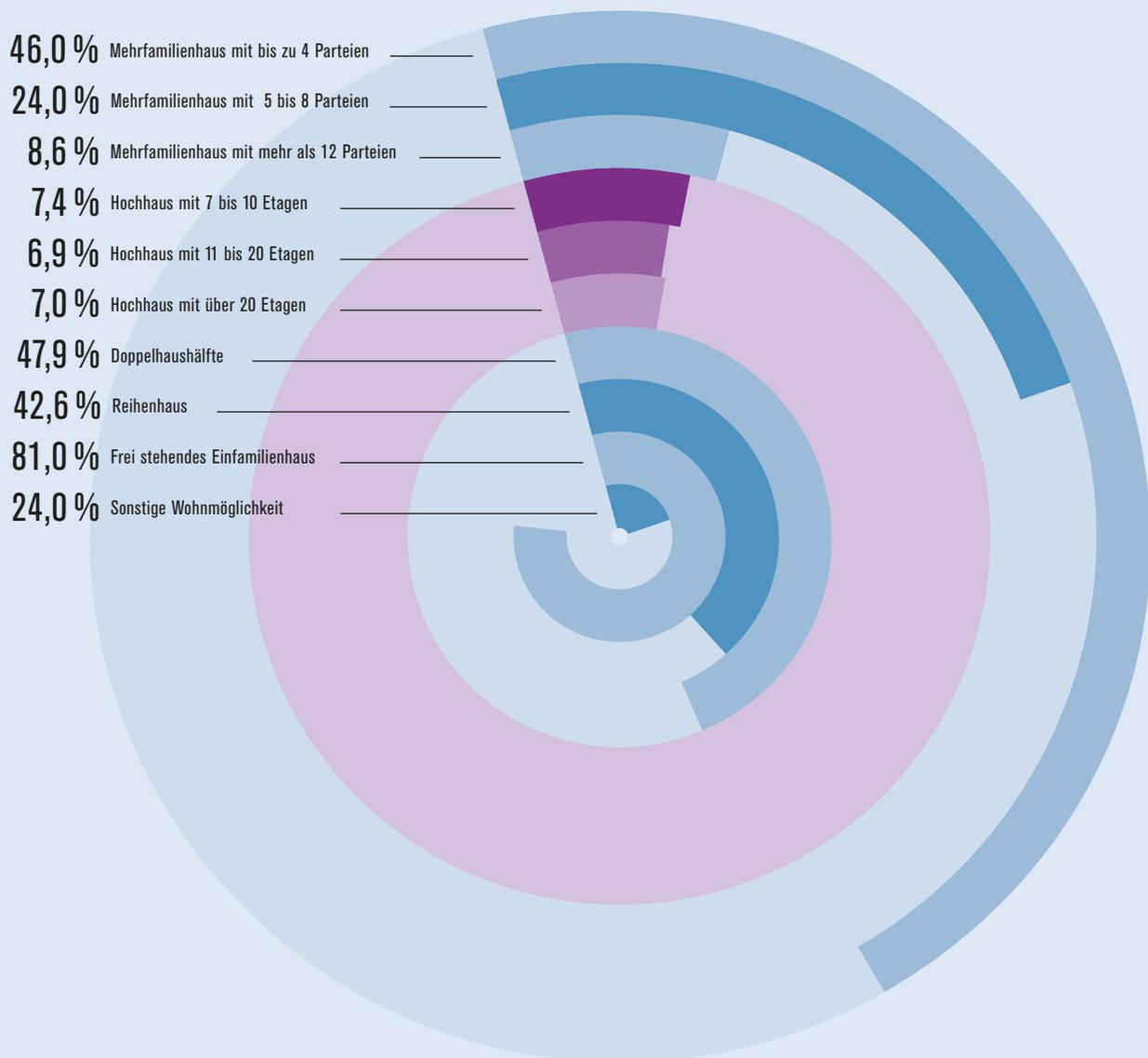
Was macht eine attraktive Stadt aus? Eine wettbewerbsfähige, durchmischte Wirtschaft, ein hoher Freizeitwert, renommierte Hochschulen, ein spannendes Image, erschwingliche Mieten, innovative Architektur, nachhaltige Infrastruktur – eine Zauberformel für „die“ erfolgreiche Stadt gibt es sicher nicht. Nimmt man den sogenannten Wanderungssaldo der Städte hierzulande, also die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen, wird zumindest eine Wertung der Deutschen sichtbar. Aber nicht die bekannten Metropolen Berlin, München oder Hamburg liegen – zumindest relativ – in der Gunst der Bürger vorn, sondern Münster, Leipzig, Darmstadt und Konstanz. Die übrigen der nachfolgend präsentierten Städte müssen sich jedoch nicht um ihre Zukunft sorgen: Die Tabelle listet die 57 mit dem besten Wanderungssaldo hierzulande auf – und für alle gilt: Sie wachsen, und das sogar häufig stark.

Stadt	Bevölkerung 2013	Stadt- und Gemeindetyp	Status	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 in %	Wanderungssaldo 2009–2013 je 1.000 E.	Stadt	Bevölkerung 2013	Stadt- und Gemeindetyp	Status	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 in %	Wanderungssaldo 2009–2013 je 1.000 E.
Münster	299.708	Großstadt	stark wachsend	8,87	15,78	Gem. Mittleres Schussental (inkl. Ravensburg, Weingarten, Berg, Balingen u. Balingen)	88.994	Mittelstadt	st. wachsend	2,82	7,34
Leipzig	531.562	Großstadt	st. wachsend	7,02	14,88	Bonn	311.287	Großstadt	st. wachsend	3,64	7,43
Darmstadt	149.743	Großstadt	st. wachsend	7,31	13,56	Nürnberg	498.876	Großstadt	wachsend	2,67	7,32
Stadt Konstanz m. Gem. Allensbach u. Reichenau	93.242	Mittelstadt	st. wachsend	5,31	13,18	Köln	1.034.175	Großstadt	st. wachsend	4,21	7,27
Gießen	77.733	Mittelstadt	st. wachsend	6,54	12,21	Mannheim	296.690	Großstadt	wachsend	1,93	6,90
Freiburg im Breisgau	220.286	Großstadt	st. wachsend	6,53	11,91	Lüneburg	71.668	Mittelstadt	wachsend	2,71	6,86
Frankfurt am Main	701.350	Großstadt	st. wachsend	7,59	11,50	Erfurt	204.880	Großstadt	st. wachsend	2,69	6,74
Tübingen	85.383	Mittelstadt	st. wachsend	6,24	11,22	Heilbronn	118.122	Großstadt	st. wachsend	2,19	6,68
München	1.407.836	Großstadt	st. wachsend	7,03	10,52	Magdeburg	231.021	Großstadt	st. wachsend	1,74	6,51
Regensburg	140.276	Großstadt	st. wachsend	5,21	10,27	Ludwigshafen am Rhein	161.518	Großstadt	st. wachsend	2,56	6,40
Potsdam	161.468	Großstadt	st. wachsend	6,34	10,17	Oldenburg	159.610	Großstadt	st. wachsend	2,21	6,30
Fürth	119.808	Großstadt	st. wachsend	4,77	10,11	Marburg	73.125	Mittelstadt	wachsend	1,42	6,27
Karlsruhe	299.103	Großstadt	st. wachsend	4,58	9,90	Esslingen am Neckar	89.242	Mittelstadt	st. wachsend	2,39	6,25
Dresden	530.754	Großstadt	st. wachsend	5,76	9,79	Hannover	518.386	Großstadt	st. wachsend	2,56	6,19
Augsburg	276.542	Großstadt	st. wachsend	4,08	9,62	Norderstedt	75.394	Mittelstadt	wachsend	2,77	6,15
Heidelberg	152.113	Großstadt	st. wachsend	5,20	9,23	Hamburg	1.746.342	Großstadt	wachsend	2,58	6,11
Ludwigsburg	89.639	Mittelstadt	st. wachsend	4,59	8,98	Lübeck	212.958	Großstadt	wachsend	0,94	6,07
Hanau	89.907	Mittelstadt	st. wachsend	4,09	8,87	Kassel	194.087	Großstadt	st. wachsend	2,08	5,87
Berlin	3.421.829	Großstadt	wachsend	4,33	8,81	Mainz	204.268	Großstadt	st. wachsend	3,34	5,85
Offenbach am Main	119.203	Großstadt	st. wachsend	6,24	8,79	Düsseldorf	598.686	Großstadt	st. wachsend	2,89	5,84
Braunschweig	247.227	Großstadt	st. wachsend	2,92	8,65	Rostock	203.431	Großstadt	st. wachsend	2,24	5,80
Kaiserslautern	97.162	Mittelstadt	st. wachsend	2,28	8,61	Osnabrück	156.315	Großstadt	wachsend	1,36	5,76
Koblenz	110.643	Großstadt	st. wachsend	3,02	8,61	Chemnitz	242.022	Großstadt	wachsend	0,17	5,48
Ingolstadt	129.136	Großstadt	st. wachsend	4,68	8,57	Jena	107.679	Großstadt	st. wachsend	3,31	5,01
Wolfsburg	122.457	Großstadt	st. wachsend	2,84	8,30	Trier	107.233	Großstadt	st. wachsend	1,97	4,79
Stuttgart	604.297	Großstadt	st. wachsend	4,06	7,80	Erlangen	105.624	Großstadt	wachsend	2,31	4,73
Kiel	241.533	Großstadt	st. wachsend	3,31	7,72	Halle (Saale)	231.565	Großstadt	wachsend	0,58	4,70
Pforzheim	117.754	Großstadt	st. wachsend	2,31	7,48	Paderborn	143.659	Großstadt	wachsend	1,95	2,71
						Göttingen	116.891	Großstadt	wachsend	0,02	1,84

04 | UMZUGSBEREITE SCHÄTZEN WOHNHOCHHÄUSER

Das Wohnhochhaus entwickelt sich zur echten Alternative auf dem deutschen Wohnungsmarkt – das geht aus der Hochhausstudie von Sition und OC&C hervor. Denn mehr als jeder Fünfte (21,7%), der in den nächsten Jahren einen Ortswechsel plant, kann sich sehr gut oder gut vorstellen, in einem Wohnhochhaus zu leben. Damit liegt das Wohnhochhaus nur noch knapp hinter dem Mehrfamilienhaus mit fünf bis acht Parteien (24,0%). Unangefochten an der Spitze der Wunschliste der Deutschen steht nach wie vor das frei stehende Einfamilienhaus mit 81,0 Prozent. Allerdings werden sich die umzugsbereiten Deutschen diesen Wohnraum in den meisten Innenstädten aufgrund fehlender Angebote eher nicht erfüllen können. Auch Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind dort eher selten zu finden. Wer also in Zukunft urban und zentral leben möchte, wird in zunehmendem Maße Wohnhochhäuser als Alternative zum Mehrfamilienhaus bevorzugen.

Sie haben angegeben, in den nächsten 2 bis 10 Jahren umziehen zu wollen. In welcher Art von Wohnung oder Haus möchten Sie am liebsten in Zukunft leben?



05 | LEBENSQUALITÄT **ENTSCHEIDEND** FÜR MOBILITÄT

Ob jünger oder älter: Es ist davon auszugehen, dass viele Umzugswillige von den Boom-Städten im Land angezogen werden. Doch was sind die Gründe für den Wohnort-Wechsel? 13,9 Prozent der Deutschen meinen, dass sie aufgrund ihrer Arbeit umziehen müssen. Sonstige private Gründe, dazu gehören etwa der Wunsch nach mehr Wohnraum oder Eigentum, der Wechsel in einen Zweipersonenhaushalt mit einem Partner oder auch eine altersgerechte Wohnlösung, nennen 56,6 Prozent der Befragten als wesentlich für den Ortswechsel. Fast 30 Prozent der Befragten sagen klar, sie wollen in einer anderen Stadt leben.

Aus welchen Gründen planen Sie einen Umzug?

	Total	Alter			Region			
		18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 69 Jahre	West	Ost	Süd	Nord
Ich möchte in einer anderen Stadt leben	29,5%	29,7%	28,6%	31,8%	31,3%	28,6%	30,8%	24,1%
Ich werde in einer anderen Stadt arbeiten	13,9%	18,3%	10,8%	1,9%	14,8%	10,2%	14,4%	15,7%
Sonstige private Gründe	56,6%	52,0%	60,6%	66,4%	53,9%	61,2%	54,8%	60,2%

Vergrößerung	20,1%	Verbesserung der Wohnqualität	6,7%
Eigentum/Wunsch nach Eigentum	15,9%	Suche nach altersgerechter Lösung	6,7%
Zusammenziehen	7,1%	Wunsch nach etwas Neuem/Veränderung	5,6%

06 | VOR ALLEM JÜNGERE UNZUFRIEDEN MIT **WOHNSITUATION**

Auf ihre aktuelle Wohnsituation angesprochen, zeigen sich die meisten Deutschen durchaus zufrieden. Nur 13,8 Prozent der in der Hochhausstudie Befragten können sich nicht mit ihrer aktuellen Wohnsituation anfreunden. Wird die Akzeptanz mit dem Alter und der Wohnregion der Studienteilnehmer verglichen, dann zeigt sich jedoch: Vor allem jüngere Bundesbürger (18,4%) und Bewohner der östlichen Bundesländer (17,3%) sind nicht begeistert von ihrer Wohnsituation. Die aktuelle Zufriedenheit mit Wohnung, Haus oder Zimmer ist natürlich kein Gradmesser dafür, ob sich jemand in den nächsten Jahren für einen anderen Lebensort entscheidet.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation?

	Total	Geschlecht		Alter			Region			
		männlich	weiblich	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 69 Jahre	West	Ost	Süd	Nord
1 = Sehr zufrieden	31,4%	32,4%	30,4%	23,1%	35,2%	40,1%	32,5%	23,1%	33,8%	35,0%
2 = Zufrieden	35,6%	36,4%	34,8%	36,9%	35,1%	34,3%	33,9%	40,1%	33,8%	37,2%
3 = Weniger zufrieden	19,2%	19,8%	18,5%	21,7%	18,1%	16,4%	21,8%	19,5%	18,2%	14,6%
4 = Eher nicht zufrieden	7,9%	6,2%	9,6%	10,6%	6,8%	4,6%	6,8%	10,0%	8,7%	6,5%
5 = Nicht zufrieden	3,0%	2,7%	3,3%	3,5%	3,0%	1,5%	3,1%	3,3%	2,8%	2,8%
6 = Überhaupt nicht zufrieden	2,9%	2,5%	3,3%	4,2%	1,7%	3,1%	1,8%	4,0%	2,8%	4,0%
Top 2 (1/2)	67,0%	68,8%	65,3%	60,0%	70,3%	74,4%	66,5%	63,2%	67,6%	72,1%
Top 3 (1/2/3)	86,2%	88,6%	83,8%	81,6%	88,4%	90,7%	88,3%	82,7%	85,8%	86,7%
Low 2 (5/6)	5,9%	5,1%	6,6%	7,7%	4,8%	4,6%	4,9%	7,3%	5,5%	6,8%
Low 3 (4/5/6)	13,8%	11,4%	16,2%	18,4%	11,6%	9,3%	11,7%	17,3%	14,2%	13,3%

07 | UMZUGSWILLIGE SUCHEN KLEINERE WOHNUNGEN

Bis zu 75 Quadratmeter – diese Wohnfläche sucht knapp jeder Dritte derjenigen, der in den nächsten zwei Jahren einen Ortswechsel plant. Jeweils gut fünf Prozent weniger wünschen sich Wohnflächen zwischen 76 und 125 sowie mehr als 125 Quadratmetern. Liegt das Umzugsdatum später, sind eher Wohnungen mit 76 bis 125 Quadratmetern gefragt (28,4%). Und steht bis 2025 eine räumliche Veränderung an, wollen die meisten Befragten (31,4%) am liebsten mehr als 125 Quadratmeter kaufen oder mieten.

Erwarten Sie, dass Sie in den kommenden Jahren umziehen werden?

	Total	Zukünftige Wohnfläche (in 2 Jahren)			Zukünftige Wohnfläche (in 5 Jahren)			Zukünftige Wohnfläche (in 10 Jahren)		
		bis 75 qm	76 bis 125 qm	mehr als 125 qm	bis 75 qm	76 bis 125 qm	mehr als 125 qm	bis 75 qm	76 bis 125 qm	mehr als 125 qm
Ja, in den kommenden 2 Jahren	26,8%	31,1%	26,1%	20,3%	25,1%	28,4%	25,4%	20,9%	26,2%	31,4%
Ja, in den kommenden 5 Jahren	17,9%	23,4%	16,7%	10,2%	17,2%	19,4%	15,6%	15,9%	18,5%	18,5%
Ja, in den kommenden 10 Jahren	7,5%	8,3%	6,8%	7,4%	8,9%	7,2%	6,7%	8,1%	7,8%	6,8%
Wahrscheinlich nicht	18,8%	15,8%	19,8%	22,4%	19,3%	19,5%	17,0%	24,0%	19,2%	14,9%
Sicher nicht	21,9%	13,3%	22,8%	35,6%	20,1%	18,4%	30,2%	20,9%	21,6%	22,9%
Weiß ich noch nicht	7,1%	8,1%	7,8%	4,2%	9,3%	7,0%	5,2%	10,1%	6,7%	5,6%
Ja-Anteil	52,2%	62,9%	49,6%	37,9%	51,3%	55,1%	47,7%	44,9%	52,5%	56,7%



JÖRG HEINRICH PENNER

Baudezernent in Hamburg-Harburg, fordert für Wohnhochhäuser den Passivhaus-Standard und barrierefreie Flächen

»POLITISCHE ENTSCHEIDER DÜRFTEN FEHLER NICHT WIEDERHOLEN«

In den Städten ist Wohnraum knapp und teuer. Daher werden zunehmend Wohnhochhäuser gebaut. Wird sich der Trend durchsetzen?

Penner: Davon gehe ich aus, denn die Wohnraumnachfrage wird in den Metropolen hoch bleiben. Viele Senioren ziehen zurück in die Städte. Und die Überalterung unserer Gesellschaft wird diese Bewegung weiter verstärken. Parallel verändert sich langsam das Image von Wohnhochhäusern. Neue Lebensformen wie Servicewohnen oder Wohnen auf Zeit finden dort statt. Entsprechend verschwinden die schlechten Erfahrungen mit Wohnhochhäusern am Stadtrand mehr und mehr aus dem Bewusstsein von Planern, Projektentwicklern, Mietern und Käufern.

Ist der Imagewandel machbar und was könnte dazu beitragen?

Penner: Ein Imagewandel ist möglich. Dazu können extrem hochpreisige Wohnhochhäuser wie am Elbe-Nordufer von Hamburg beitragen, die dann preisgünstigere Nachahmer-Projekte finden.

Entscheidend ist jedoch, dass Hochhäuser sich nur für innerstädtische oder besondere Lagen und bestimmte Bevölkerungsgruppen eignen.

Der Bau von Wohnhochhäusern ist also nur für den Einzelfall an zentralen Standorten mit hohem Preisniveau und starker Nachfrage geeignet?

Penner: Unter dem Druck der Wohnungsnachfrage ist zu befürchten, dass politische Entscheider die Erfahrungen aus den 1960er und 1970er Jahren ignorieren, Fehler wiederholen und scheinbar preisgünstige Hochhausscheiben am Stadtrand fördern. Aber geeignete Grundstücke sind meist innerstädtische Lagen. Natürlich können sie in Einzelfällen an der Peripherie oder in Kleinstädten liegen. Doch Umfeld, Architektur und städtebauliches Profil müssen stimmen. Mit diesem Anspruch sind Wohnhochhäuser kein quantitativer Beitrag zur Deckung hoher Wohnungsnachfrage.

Wer sind Zielgruppen für Hochhausprojekte?

Penner: Anders formuliert, eignen sich Wohnhochhäuser nicht für Familien oder für Personen in prekären Lebenssituationen, weil sie kaum Nischen zur persönlichen Entfaltung ohne Einsatz finanzieller Mittel bieten – wie etwa das Wohnen auf dem Land oder in gemischt genutzten Gründerzeitvierteln.

08 | INVESTMENT UND MIETEN IM TREND

Das Eigenheim ist bei den mobilen Deutschen nicht der Top-Wunsch: Nur 22,5 Prozent derjenigen, die in den nächsten zwei Jahren umziehen wollen, planen den Kauf von Wohnung oder Haus zur Eigennutzung. 33,8 Prozent sind sich sicher, dass sie mieten werden. Und 35,2 Prozent gehen davon aus, dass sie zur Miete leben werden, sich allerdings eine Immobilie zur Kapitalanlage anschaffen. Exakt den gleichen Trend geben die Befragten vor, die bis 2020 einen Ortswechsel anstreben. Allerdings liegen die Werte offenbar aufgrund der weiter entfernten Entscheidung deutlich unter den Zahlen, die die kurzfristig Umzugsbereiten angeben.

Erwarten Sie, dass Sie in den kommenden Jahren umziehen werden?

	Total	Zukünftige Wohnsituation		
		Eigentumswohnung/ Haus	Miete	zur Miete leben und eine eigene Eigentumswohnung/ Haus zur Kapitalanlage anschaffen
Ja, in den kommenden 2 Jahren	26,8%	22,5%	33,8%	35,2%
Ja, in den kommenden 5 Jahren	17,9%	15,9%	19,7%	22,4%
Ja, in den kommenden 10 Jahren	7,5%	8,0%	7,2%	11,4%
Wahrscheinlich nicht	18,8%	18,3%	18,3%	15,2%
Sicher nicht	21,9%	30,3%	13,3%	8,1%
Weiß ich noch nicht	7,1%	5,0%	7,6%	7,6%
Ja-Anteil	52,2%	46,4%	60,7%	69,0%

Erwarten Sie, dass in Hamburg künftig mehr Wohnhochhausprojekte realisiert werden?

Penner: Ja. In der Hansestadt wird die Wohnungsnachfrage so groß bleiben, dass auch hochpreisige Hochhauswohnungen vermarktet werden können.

Greift die in Hamburg gültige Sozialquote mit einem Drittel gefördertem Mietwohnungsbau bei neuen Wohnhochhäusern?

Penner: Sofern die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Hansestadt den Bezirken hier auch künftig Spielräume lässt, wird die Quote nicht angewendet, denn wir wollen anspruchsvolle Hochhäuser. Dies muss durch eine höhere Quote öffentlich geförderter Wohnungen an anderer Stelle kompensiert werden. Projekte öffentlich geförderter Seniorenwohnungen in Hochhäusern habe ich aber bisher unterstützt und werde das auch weiterhin tun.

Wenn Sie Projektentwicklern einen Wunschzettel für Wohnhochhäuser geben könnten, was würde darauf stehen?

Penner: Bitte den Passivhaus-Standard anwenden und barrierefreie Wohnungen entwickeln.

35,2%

der Deutschen möchten 2017 zur Miete leben und in Immobilien investieren.