

Bauprognose 2023: Das Comeback der Hochhäuser

Düsseldorf, 02.12.2021: Hochhäuser wurden in Deutschland in letzter Zeit eher gesprengt als neu gebaut. Doch die Bauflächenverknappung führt zu einem Umdenken. Das zeigt eine aktuelle Studie von BauInfoConsult zur projizierten Bautätigkeit bis 2023: So sind bei neu genehmigten Wohnhäusern ab 13 Stockwerken von 2021 bis 2023 zweistellige Zuwachsraten zu erwarten. Nicht zuletzt könnte auch das Bekenntnis der frischgebackenen Ampelkoalitionäre zu mehr sozialem Wohnungsbau diesen Trend noch weiter stützen.

Wenn man sich einmal die genehmigten Wohngebäude nach Geschossezahlen ansieht, wird schnell klar, dass in Deutschland eher selten in die Höhe gebaut wird. Rein von den Zahlen her dominierten auch 2020 die Gebäude mit ein bzw. zwei Vollgeschossen die genehmigten Projekte im Wohnungsneubau. Das liegt natürlich auch an der Dominanz der Eigenheime hierzulande: Welcher Häuslebauer errichtet schon ein „Einfamilienhochhaus“?

Doch laut BauInfoConsult-Prognose wächst vor allem das Mehrfamilienhaussegment in den nächsten drei Jahren robust an – das erkennt man bereits bei den Genehmigungen für Gebäude mit drei bis sieben Vollgeschossen, die ab 2021 merklich anziehen dürften. Das gilt noch vermehrt für das zwar kleine, aber dennoch deutlich im Anstieg befindliche Segment von Gebäuden mit acht oder mehr Stockwerken. Dieser Trend wird sich auch in den bis 2023 fertig gestellten Wohnflächen weiter verdichten: Während die übrigen Gebäudegeschosskategorien – nicht zuletzt aufgrund der steigenden Bau- und Grundstückspreise – geringeres Wachstum oder gar Stagnation bzw. Rückgang zu verzeichnen haben, legen die Flächen im Hochhaussegment mit zweistelligen Wachstumsraten zu.

Der (Nischen-)Trend zum Hochhaus kommt im Neubau nicht von ungefähr: So bleibt Immobilienentwicklern in Ballungszentren mit hoher Wohnungsnachfrage und geringem Bauflächenangebot oft keine andere Option als auf dem ergatterten Grundstück eben in die Höhe zu bauen, soweit die lokale Bauordnung das zulässt. Ein weiteres attraktives Merkmal von Hochhäusern ist, dass der Investor darin genügend Platz hat, um eine eventuell von der Kommune geforderte Mindestanzahl von Sozialwohnungen zu integrieren und daneben auch Eigentums- oder Mietwohnungen im hochpreisigen Segment in der Immobilie unterzubringen.

Positiv auf die Entwicklung des mehrgeschossigen Segments könnte sich daher auch die Ankündigung im Koalitionsvertrag der Ampelparteien auswirken, ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ ins Leben zu rufen. Unter anderem sollen die finanziellen Unterstützungsmaßnahmen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau ausgebaut werden, um 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr zu ermöglichen. Beim aktuell vielerorts niedrigen Baulandangebot liegt es auf der Hand, dass ohne mehr Bauen in die Höhe die Realisierung dieser Zielsetzung kaum gelingen dürfte.

BauInfoConsult Prognose: Entwicklung der fertiggestellten m²-Wohnfläche in Wohngebäuden nach Geschossen bis 2023 (Veränderung in Prozent gegenüber Vorjahr)

| | 2021* | 2022* | 2023* |
|--|--------------|--------------|--------------|
| m² Wohngebäude insgesamt (in 1.000 m²) | -6,0% | 1,6% | 1,5% |
| davon m² bei 1 Vollgeschoss (in 1.000 m²) | -9,0% | -1,7% | -1,9% |
| davon m² bei 2 Vollgeschossen (in 1.000 m²) | -6,1% | 1,5% | 1,4% |
| davon m² bei 3 Vollgeschossen (in 1.000 m²) | -3,9% | 3,8% | 3,6% |
| davon m² bei 4 - 5 Vollgeschossen (in 1.000 m²) | -5,2% | 2,5% | 2,4% |
| davon m² bei 6 - 7 Vollgeschossen (in 1.000 m²) | -4,0% | 3,7% | 3,6% |
| davon m² bei 8 - 12 Vollgeschossen (in 1.000 m²) | 3,0% | 10,5% | 9,7% |
| davon m² bei 13 und mehr Vollgeschossen (in 1.000 m²) | 11,0% | 17,2% | 15,0% |

* Prognose

Quelle: BauInfoConsult, 2021

Über die Studie

Die hier umrissenen Prognoseergebnisse für den mehrstöckigen Wohnungsneubau stammen aus der aktuellen Studie „Der Baumarkt von übermorgen: Mittelfristige Prognosen“. Durch unsere neue entwickelte Prognosemethodik auf Basis indikatorgestützter Modelle hat BauInfoConsult darin Anzahl, Größe und Baukostenentwicklung für 30 Merkmale der deutschen Hochbaustatistik berechnet. Unter anderem gibt die Studie detaillierte Auskunft über die Entwicklung von genehmigten und fertiggestellten Projekten, Wohneinheiten, Fläche, Rauminhalt und Volumen in € für Segmente wie:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohnheime
- Haustypen (freistehend, doppelt, gereiht)
- Anzahl der Wohnungen & Geschosse in Gebäuden
- Anteil der Eigentumswohnungen
- Fabrik- und Werkstattgebäude
- Handels- und Lagergebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Hotels und Gaststätten
- Gebäude für Bildung
- Gebäude des Gesundheitswesens
- Freizeit-, Erholungs- und Sportgebäude
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gebäude für öffentliche Sicherheit
- Bedeutung des privaten, gewerblichen und öffentlichen Baus

Über BauInfoConsult

BauInfoConsult ist ein auf die Bau-, Installations- und Immobilienbranche spezialisiertes Unternehmen. Wir analysieren laufend Marktdaten und Informationen zur deutschen Baubranche und erstellen auf Grundlage eigener Markterhebungen Analysen und Prognosen zu aktuellen Bautrends und Entwicklungen, die als Grundlage für Ihre marktrelevanten Entscheidungen herangezogen werden können. Um immer einen Überblick über aktuelle Marktentwicklungen zu haben, können Sie sich auf www.bauinfoconsult.de für unseren kostenlosen Newsletter einschreiben.

Pressekontakt: Haben Sie Fragen oder benötigen Sie weitere Informationen?

Nehmen Sie Kontakt mit Christian Packwitz oder Alexander Faust auf (Telefon 0211 301 559-10 oder [E-Mail](mailto:info@bauinfoconsult.de)).

Falls Sie diese Pressemitteilung ganz oder in Teilen verwenden, empfangen wir gerne ein Referenzexemplar.

Weitere Pressemitteilungen zu unseren Marktforschungsuntersuchungen finden Sie außerdem im Pressebereich unserer Homepage (www.bauinfoconsult.de).