

Hochhäuser aus Sicht der Immobilienökonomie

Referat Dr. H. Naef

- 1. Warum Hochhäuser**
- 2. Standort und Wirtschaftlichkeit**
- 3. Kostensituation**
- 4. Ertragssituation**
- 5. Schlussfolgerungen**

Begründung für den Bau von Hochhäusern

In der einen oder anderen Form soll ein Zusatznutzen erreicht werden:

- **Image-Gewinn**
- **Zentralisierung von Betriebsaktivitäten**
- **Finanzierung durch Teilverkauf (z.B. oberste Geschosse)**
- **Sicherheitsüberlegungen**
- **Optimale Ausrichtung auf die Nachfrage**
- **Verdichtung / Sparsamer Umgang mit Land**

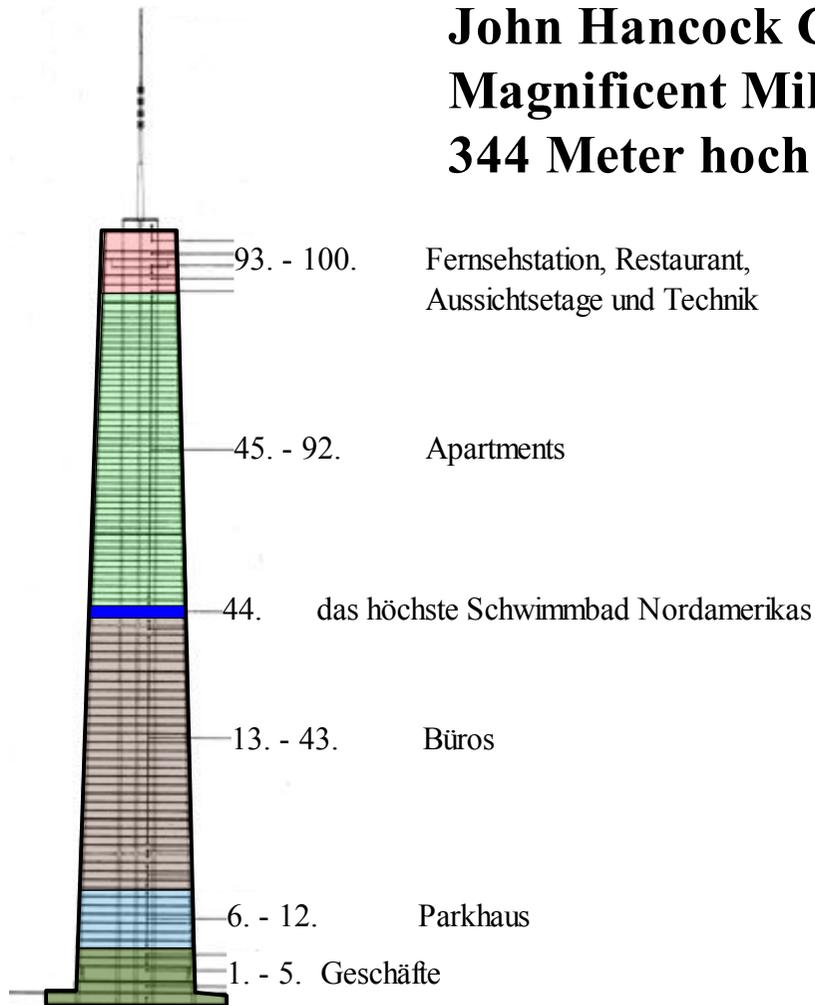
Definition

Nicht alle verstehen das Gleiche unter dem Begriff “Hochhaus“:

- **Der Begriff ist oft national / regional geprägt**
- **Bis ca. 50m sollte man nur von hohen Häusern sprechen**
- **Richtige Hochhäuser sind fast immer Türme, eher selten Scheiben**

Das ist ein Hochhaus!

John Hancock Center, Magnificent Mile in Chicago 344 Meter hoch





Torre Agbar

Barcelona, Spanien

Bauzeit: 2001–2004

Eröffnung: Juni 2005

Höhe: 142 m



30 St Mary Axe (Swiss Re-Tower)

London, UK

Bauzeit: 2001–2004

Höhe: 180 m



Turning Torso

Ort: Malmö, Schweden

Büro/Wohnen

Bauzeit: 2001 - 2005

Höhe bis zur Spitze:

190 m



Hearst Tower

Ort: New York City, USA

Bauzeit: 2003–2006

Büro

Höhe: 182 m

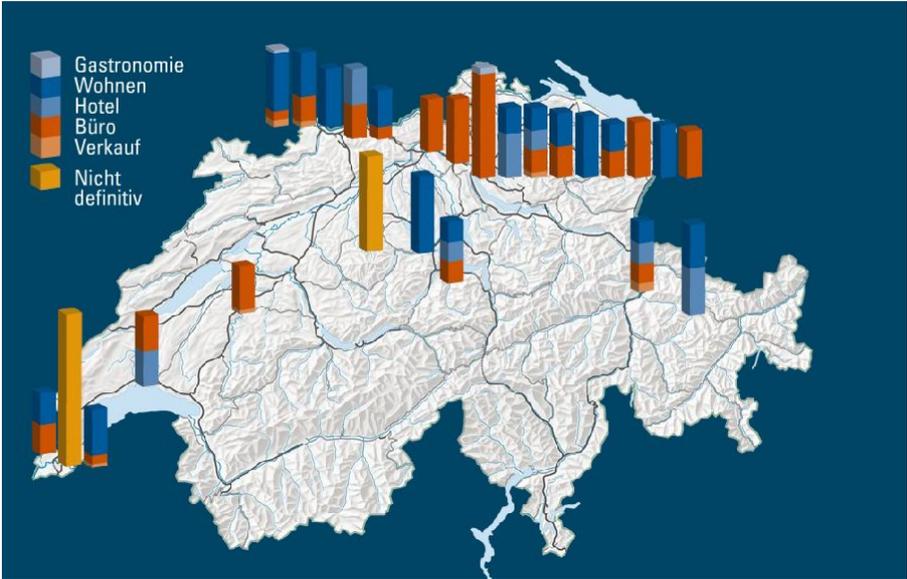
Hochhausszene Schweiz

Bestehende Hochhäuser



Quelle: Wuest & Partner

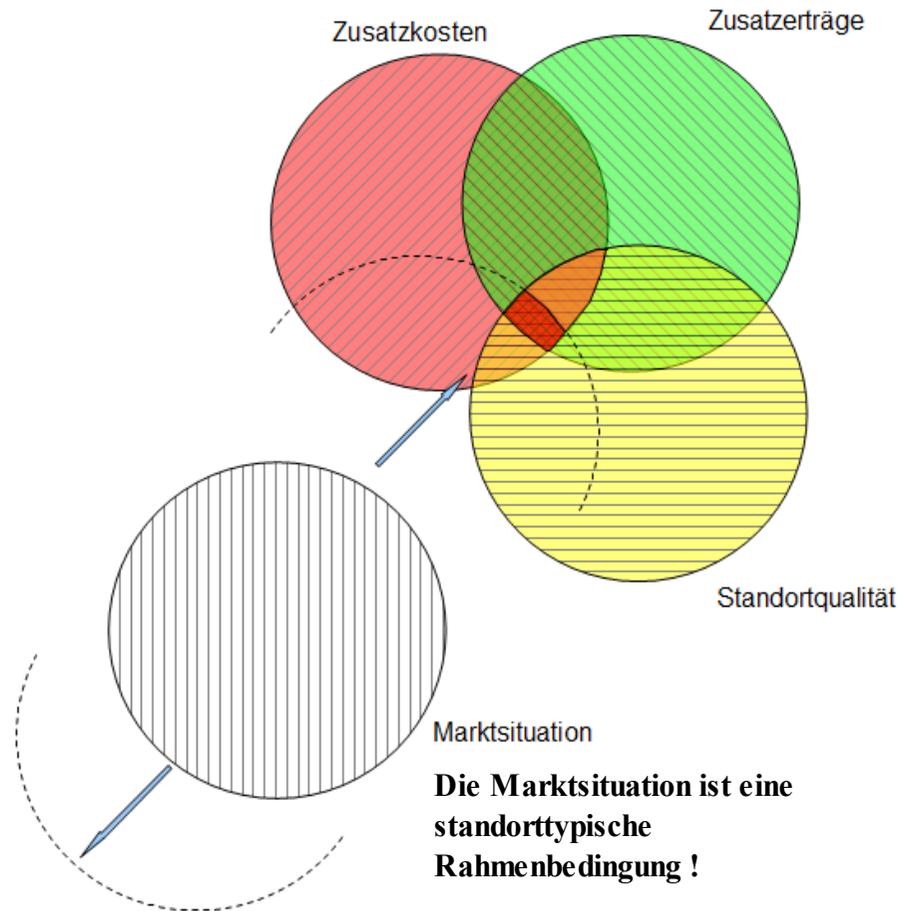
Hochhausprojekte



Facts zu Hochhäusern

- **Hochhäuser sind Gross-Immobilien und erfordern starke Bauträger**
- **Hochhäuser steigern das Angebot sprunghaft und können die Marktsituation beeinflussen**
- **Hochhäuser stellen Klumpenrisiken dar**
- **Hochhäuser sind nicht etappierbar**

Grundsätzliche Problematik der Wirtschaftlichkeit bei Hochhäusern



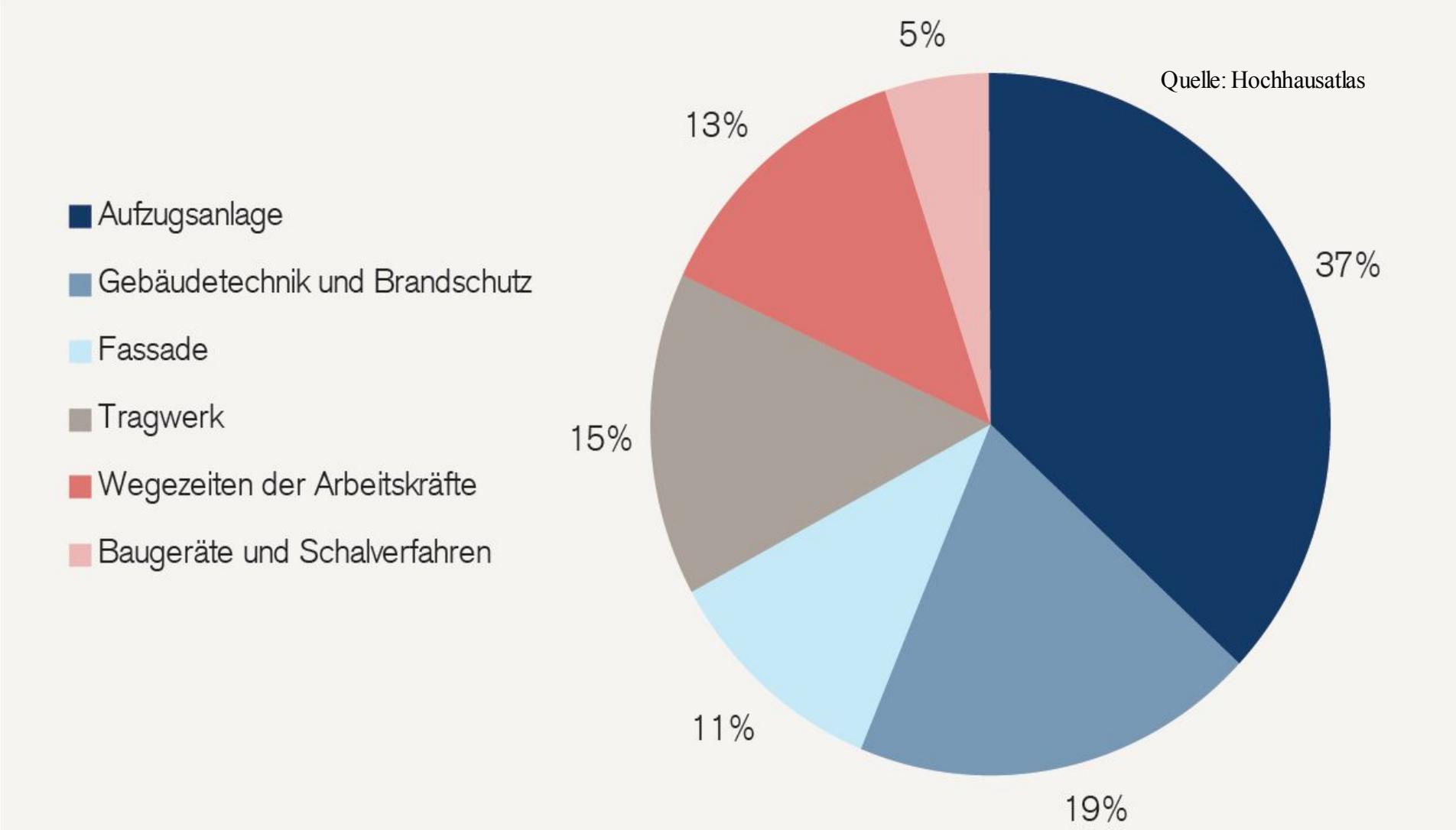
Eine optimale Planung kann Zusatzkosten, Zusatzerträge und Standortqualität in ein optimales Verhältnis bringen.

Die Marktsituation entscheidet aber darüber, ob die Wirtschaftlichkeit ausreichend ist.

Wenn z.B. das allg. Niveau der Mieten zu tief ist, kann auch ein 30% darüberliegender Ertrag die Zusatzkosten nicht auffangen.

Bautechnische Mehrkosten im Hochhausbau

Annahme Gebäudehöhe = ca. 150 m



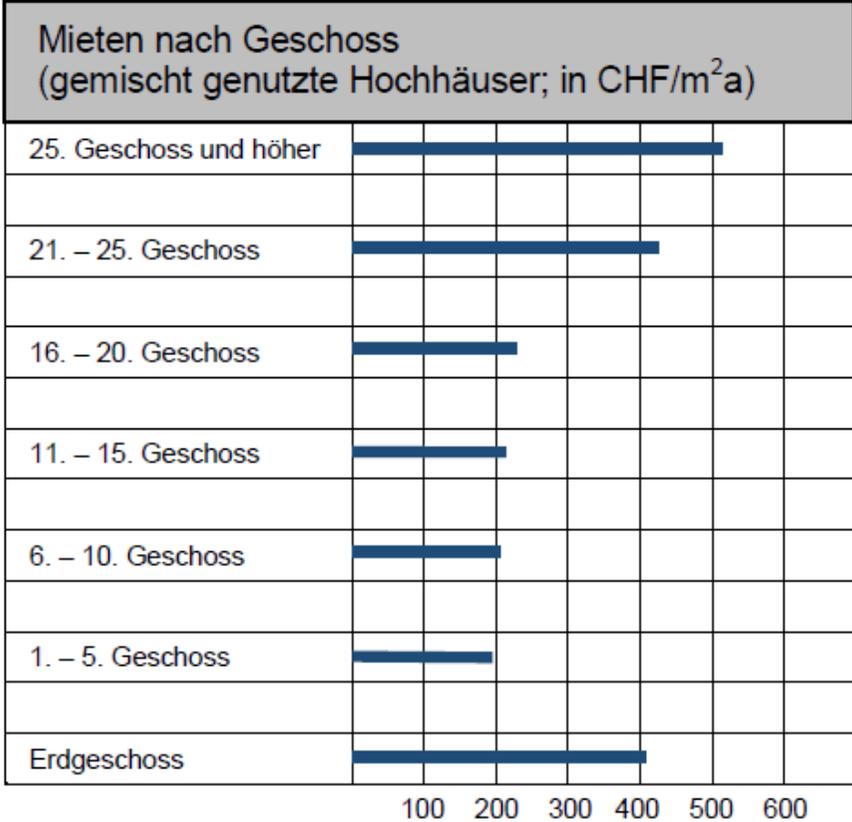
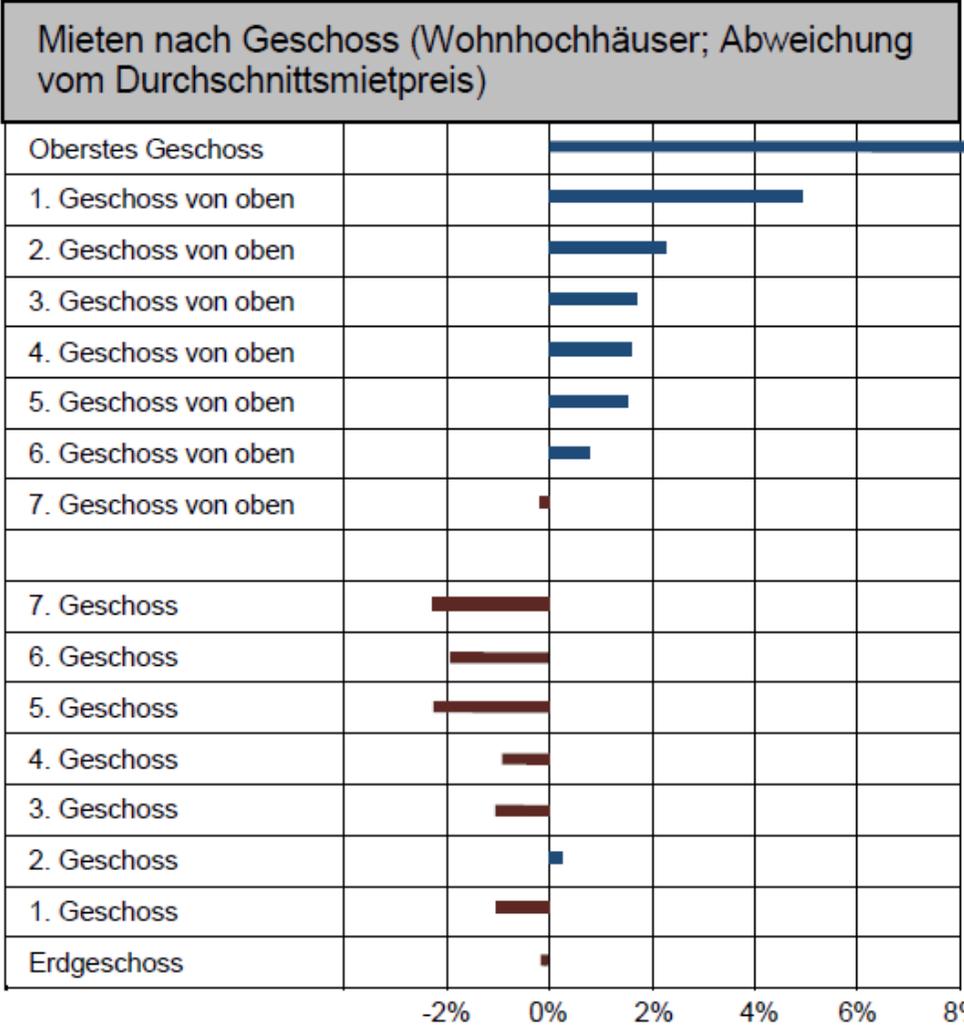
Betriebs- und Unterhaltskosten von Wohnhochhäusern

Für einzelne Kostenarten ergeben sich bei Wohnhochhäusern ungefähr folgende Aufwendungen (in % der Kosten bei konventionellen Gebäuden).

Unterhalt	ca. 120 %
Betriebskosten	ca. 150 %
Verwaltung	ca. 90 %
Versorgung	ca. 120 %
Versicherungen	ca. 120 %
Hauswartung	ca. 140 %

Die Unterhaltskosten bei Wohnhochhäusern erreichen ca. Fr. 20.- / m², die Betriebskosten ca. Fr. 35.- / m² und Jahr.

Spezielle Mietenstruktur bei Hochhäusern



Die "richtige Höhe" ist ein entscheidendes Kriterium für die Wirtschaftlichkeit.

Quelle: Datenbank <<Hochhäuser>> Wüest und Partner

Höhe als entscheidendes Kriterium für Rentabilität

Gebäudehöhe	Wirtschaftlichkeit
ca - 25 m	Übliche Wirtschaftlichkeit
ca. 25 - 50 m	Kosten steigen stärker als Erträge
ca. 50 - 75 m	Steigende Erträge kompensieren Zusatzkosten
ca. 80 m+	“Zusatzprämie für Höhenlage“ verbessert Wirtschaftlichkeit

Hinweis:

Es bestehen gewisse Abhängigkeiten zwischen den Höhenklassen und der Standortsituation.

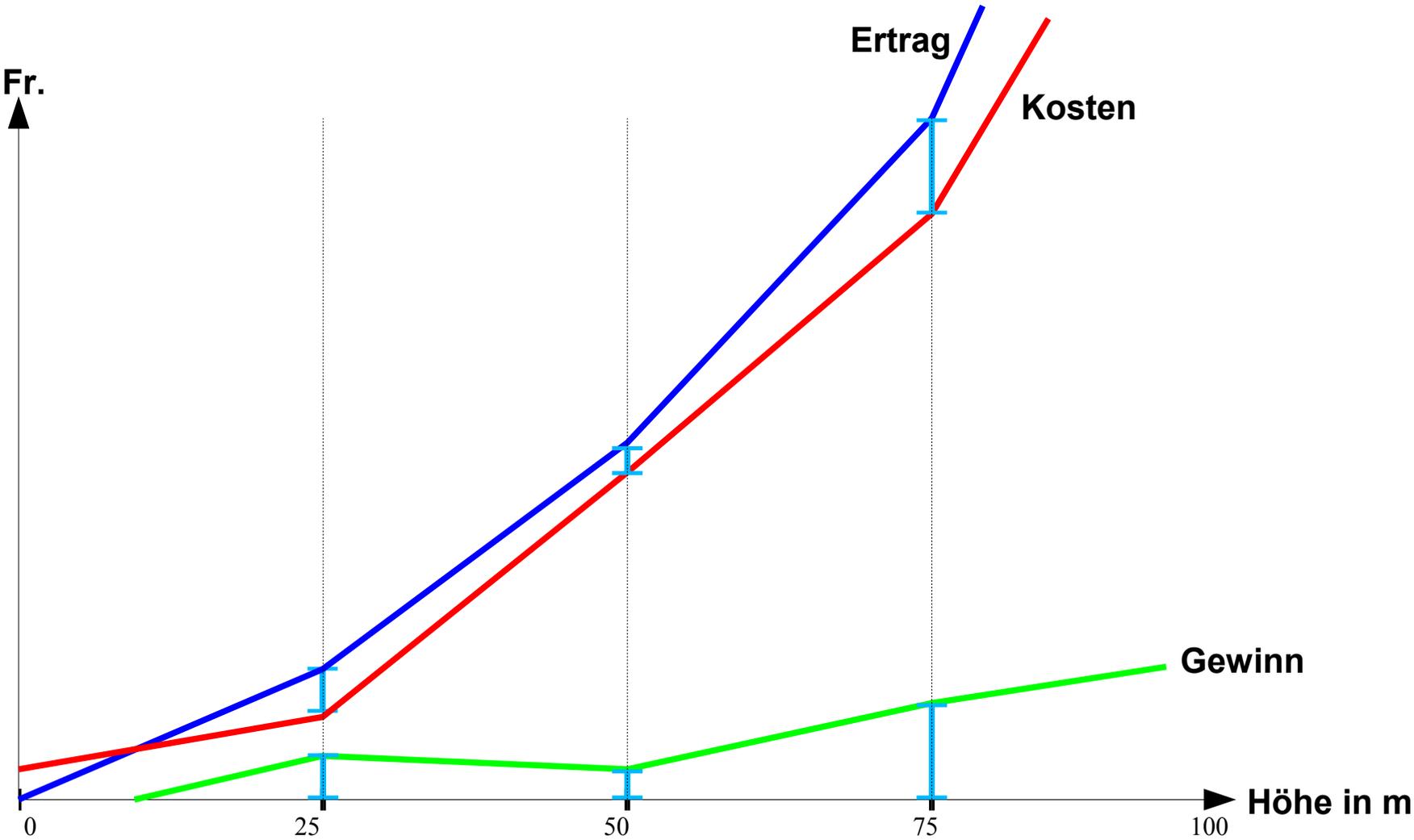
Rentabilität bei Hochhäusern

Die Ansprüche an die Rentabilität werden durch folgende Sachverhalte bestimmt:

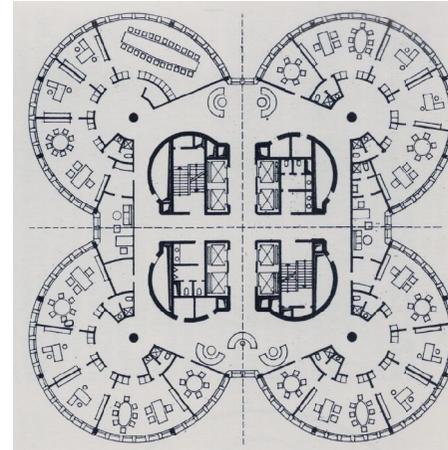
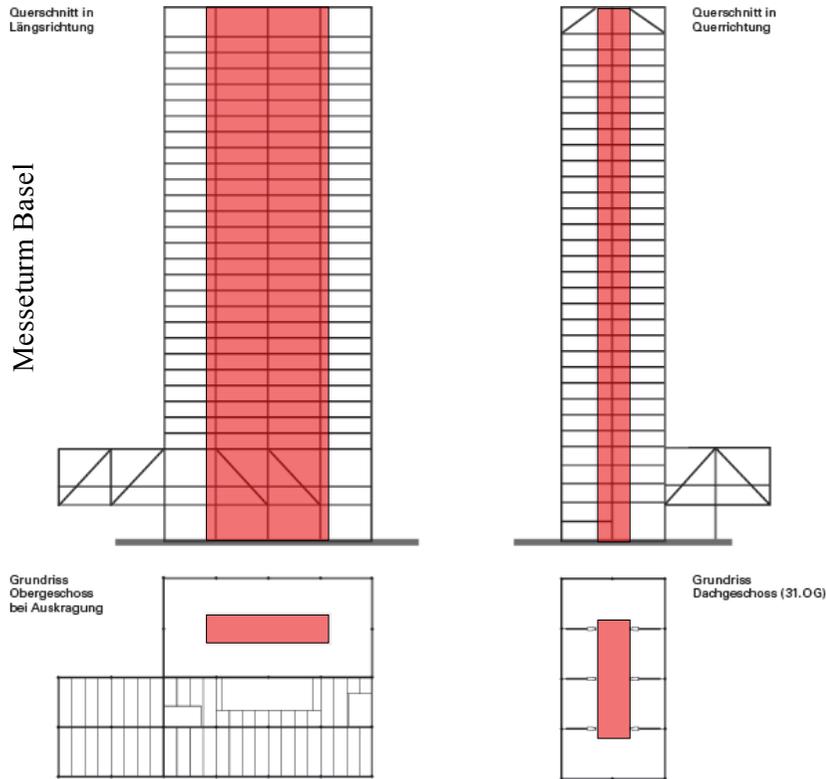
- Hochhäuser lösen in allen Lebensabschnitten zusätzliche Kosten aus (Neubau, Unterhalt, Abbruch)
- Der Betrieb von Hochhäusern ist aufwendiger als derjenige von konventionellen Bauten
- Hochhäuser können überdurchschnittliche Risiken beinhalten

Die Rentabilität von Hochhäusern muss höher liegen als bei konventionellen Gebäuden (ca. 0.5 - 1.0 %)

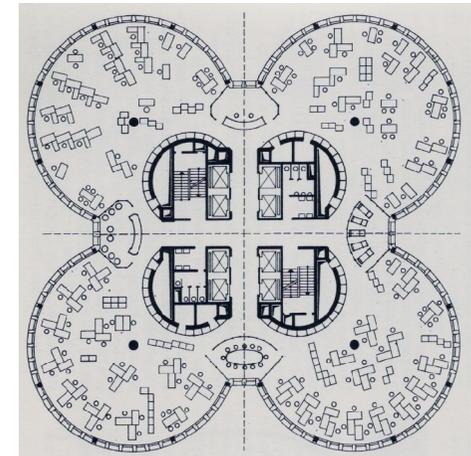
Kosten / Ertrag Situation



Grundrisse / Geschossflächen



Querschnitt:
BMW Vierzylinder (auch:
BMW-Turm, BMW-
Hochhaus)



Erschliessungskerne beanspruchen einen erheblichen Teil der Geschossfläche
Gruppen- oder Grossraumbüros als Kompensation
Gleicher Anteil Erschliessungskerne ab Geschossfläche = 1000 m²

Gemischt genutzte Hochhäuser: Optimierung der Wirtschaftlichkeit

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch gemischte Nutzung

- Gemischte Nutzung erfordert in der Regel Zusatzinvestitionen, z.B. bezüglich Erschliessung
- Bei Hochhäusern fallen diese nicht bzw. weniger ins Gewicht, da die vertikalen Transporteinrichtungen ohnehin grosszügig ausgelegt werden müssen

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit mittels Ersatz der Wohnflächen in den unteren Geschossen durch andere Nutzungen (Büro, Hotel, Retail).

Hochhäuser und Stockwerkeigentum

Durch den Verkauf im Stockwerkeigentum kann die Wirtschaftlichkeit verbessert werden.

Zürich Westend:

**Mieten für Top-Wohnflächen
= ca. Fr. 500.- / m²**

**Kaufpreis für Stockwerkeigentum
= ca. Fr. 18'000.- / m²**

**Die Kapitalisierung der Miete mit 4% ergibt nur
ca. 60% des Verkaufspreises.**

Viele Hochhausprojekte sind nur auf der Basis von Stockwerkeigentum realisierbar. Bei Wohnflächen muss eine konsequente Ausrichtung auf höhere Kaufkraft erfolgen

Killerfaktoren für Hochhäuser

Hochhäuser können oft auch dann nicht realisiert werden, wenn sie eine sinnvolle Problemlösung darstellen würden. Killerfaktoren sind u.a.

- **zu tiefe Ausnutzungsziffer**
- **Nutzungsspezifische Auflagen, z.B. öffentlich zugängliches Restaurant im obersten Geschoss**
- **Schattenwurf**
- **Öffentliche Meinung**

Erkenntnisse aus Hochhaus Projekten / CH-aktuell

1. **Hochhäuser sind nur in grösseren Städten und dort zentrumsnahe und an verkehrsgünstigen Lagen rentabel**
2. **Hochhäuser haben eine überdurchschnittlich lange Planungs- und Bewilligungszeit, da Planer und Behörden zu wenig Erfahrungen im Umgang mit solchen Projekten haben**
3. **Reine Wohnnutzung ist gegenwärtig fast nicht realisierbar.**
4. **Sprunghafte Erhöhung des Angebots (50'000 m² +) wird von den Märkten oft nicht aufgenommen.**
5. **Konfliktpotential unter Nutzern ist in Hochhäusern geringer**

Hochhäuser im ländlichen Raum?

Aus rein wirtschaftlicher Sicht gibt es nur wenige Gründe für Hochhäuser im ländlichen Raum:

- **Bedürfnis nach einer Landmark**
- **Verbesserung der Aussichtslage (Seesicht)**
- **Bodenknappheit + hohe Ausnutzungsziffer**

Ohne den entsprechenden Zusatznutzen gestattet es die Marktsituation im ländlichen Raum in der Regel nicht, die anfallenden Zusatzkosten aufzufangen.

Aber es geht auch im ländlichen Raum!

