

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

Um-Frage

Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

Vermarktung und Marketing

Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

Deutschland regional

Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

Sozialmanagement



Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Städte als Partner

Neuer Trend: Leere Büros werden belebte Wohnungen

Im Kampf gegen die hohen Leerstände bei Büroflächen geht das Stadtplanungsamt Frankfurt neue Wege. In Niederrad soll ein 100 Hektar großes Areal für Wohnnutzung frei gegeben werden. Fast 3000 Wohnungen könnten hier entstehen. Schon signalisieren erste Investoren ihr Interesse.



Der Sitz der Deka-Bank ist ein „Green Building“, ein Niedrigenergiehaus ganz aus Glas und Stahl.

>> Es sind die Solitäre, hoch aufragende, zum Teil verspiegelte Bürotürme, die das Gesicht der Bürostadt Niederrad im Südosten Frankfurts prägen.

1963 wiesen die Stadtväter das Areal erstmals zur rein gewerblichen Bebauung aus, als Entlastungsstandort der City für Dienstleistungsfunktionen. Schnell machte die „Bürostadt im Grünen“ mit ihrer anspruchsvollen Architektur Furore. Egon Eiermann schuf hier mit seinen Olivetti-Türmen einen Klassiker der 70er Jahre. Das hochmoderne Prisma-Haus des Stuttgarter Büros Auer und Weber, in dem die Deka-Bank ihren Sitz hat, ist ein „Green Building“, ein Niedrigenergiehaus ganz aus Glas und Stahl.

Etwa 15.000 Beschäftigte arbeiten derzeit in der Bürostadt Frankfurt-Niederrad. Sie nutzen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit der S-Bahn fährt man zum Hauptbahnhof nur eine Station, bis zum Flughafen sind es 15 Autominuten, zur Autobahn ist es nur ein Katzensprung. Das Problem: Die Leerstandsquote ist mit rund 30 % sehr hoch. Mindestens 250.000 Quadratmeter Büroflächen stehen momentan in der Bürostadt Niederrad leer. Vom Leerstand betroffen sind sowohl alte Immobilien, die nicht mehr dem neuesten baulichen und technischen Standard entsprechen, als auch neue Gebäude, die es schwer haben, gegen die Bürostandorte in Eschborn oder am Flughafen zu konkurrieren.

„Changing Niederrad“ – oder wie man ein mono-strukturiertes Bürogebiet modifiziert

>> Besonders nach Feierabend und am Wochenende zeigen sich die Schattenseiten der Bürostadt: Dann wird die Monokultur zur Geisterstadt. Das soll sich nun ändern. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes haben bb22-Architekten + Stadtplaner aus Frankfurt das Viertel analysiert. Gesucht wurden Antworten auf die Frage, ob sich der Gewerbestandort nicht auch gemischt, also partiell zu Wohnzwecken nutzen ließe. Dazu Markus Winter vom Stadtplanungsamt Frankfurt: „Mit der Studie wollten wir auch feststellen, welches Wohnpotential die Bürostadt Niederrad bietet. Denn bekanntermaßen wird der Wohnungsdruck

Eckdaten:

Fläche der Bürostadt: 144 ha

Größe des Untersuchungsgebietes: 100 ha

(für Wohnnutzung geeignete, weil relativ immissionsarme Bereiche)

Gesamte Büroflächen: ca. 1 Mio. qm BGF

Leerstehende Büroflächen: 250 – 300.000 qm BGF

Beschäftigte: ca. 15.000

Umstrukturierungspotential an Wohnflächen: ca. 300.000 qm BGF

(durch Umnutzung, Neubau, Nachverdichtung bei einer Erhöhung der GFZ auf bis zu 1,8 und Wohnflächenanteilen von bis zu 40 % im Untersuchungsgebiet) Dies entspricht ca. 3.000 Wohneinheiten.



in Frankfurt immer stärker.“
Das Ergebnis der Studie „Chancen der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main“: Es ist machbar, in der Bürostadt auch Wohnen zu ermöglichen. Infrage kommt ein 100 Hektar großes Areal an der Lyoner Straße. Dabei handelt es sich immerhin um zwei Drittel der gesamten Bürostadt.

Leben im Hochhaus – etwas für die Zielgruppe der „early adopters“?

>> Leben im Hochhaus – etwas für die Zielgruppe der „early adopters“?

Für die Ansiedlung von Wohnungen kommen für die Autoren der Studie drei mögliche Szenarien in Betracht: A) Umnutzung, B) Nachverdichtung oder C) Abriss und Neubau. Dabei ist besonders die Variante A für eine neue Generation von Stadtplanern, Projektentwicklern und Investoren interessant. In Zeiten steigender Rohstoffpreise gewinnt die Forderung Ressourcen und Flächen schonend zu bauen, an Bedeutung.

Dass die Stadt Mitspieler aus Wirtschaft und Forschung benötigt, um das Viertel „zu drehen“, wie es im Planerjargon heißt, liegt auf der Hand. Dieter von Lüpke lädt mögliche Interessenten zur Kooperation ein. „Erforderlich sind strategische Partner auf privater Seite, die gemeinsam mit der Stadt den Weg der Umwandlung und Aufwertung beschreiten“, sagt der Leiter des Stadtplanungsamtes. „Die erfolgreiche Reaktivierung des Quartiers als gemischt genutzter Stadtteil wird entscheidend davon abhängen, ob durch ein erstes Wohnprojekt eine weitergehende Entwicklungsdynamik angestoßen werden kann.“

Tatsächlich stießen erste Gespräche mit einzelnen Grundstückseigentümern auf positive Resonanz. Ein renommiertes Frankfurter Architektenbüro wurde bereits mit den Vorplanungen zur Umwandlung eines fünfzehngeschossigen Bestandsgebäudes in der Lyoner Straße betraut. Offenkundig ist ein Investor interessiert. Auch für ein Ende der 60er Jahre errichtetes und 1995 saniertes siebengeschossiges Gebäude konkretisiert sich die Planung: Das Gebäude ist zur Zeit völlig ungenutzt und käme als Pilotprojekt in Frage. Zum Beispiel für eine Nachverdichtung: hinter ihm wäre Platz für ein kammartiges Wohnhaus, in dem auch Gaststätten, Kindertagesstätte oder Ateliers untergebracht werden könnten. Bis zu 150 Wohnungen könnten entstehen. Das Grundstück gehört der Stadt, Eigentümerin des Gebäudes ist die Adler Real Estate AG aus Hamburg.

In der Zwischenzeit diskutieren die Stadtentwickler eine ganze Reihe von Maßnahmen, mit denen sich Anreize für Eigentümer, Entwickler und Geldgeber schaffen lassen. Im Gespräch sind Wohnförderungsmöglichkeiten, aber auch zusätzliche Zielgruppenanalysen oder Studentenwettbewerbe. Neben dem Team von bb22 Architekten + Stadtplaner, die die Studie erstellt haben, wird zum wiederholten Male auch die Technische Universität Darmstadt in die begleitende Forschung und Gestaltung des Konversionsprojektes eingebunden.

Fest steht: nach Prüfung von Aspekten wie Brandschutz, Grundriss, Größe oder technische Ausstattung ließen sich für das „Lyoner Viertel 2015“ acht Bestandsgebäude für das Wohnen reaktivieren. Große Mengeneffekte, auch dies ein Ergebnis der Studie, wären damit nicht erreicht. Alles in allem, so Markus Winter vom Stadtplanungsamt, können auf dem Areal rund 3.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden, Platz also für etwa 6.000 Bewohner. Für eine angepeilte Zielgruppe – junge, kommunikative, kreative Menschen, von Marktforschern auch „early adopters“ genannt – könnte das Lyoner Viertel mit seinen Solitären durchaus attraktiv sein. Immerhin handelt es sich um eine stark durchgrünte Areal zwischen so attraktiven Frankfurter Naherholungsschätzen wie Stadtwald und Main. ■

Kirsten Ruge

Weiterführende Links:

Die Studie und anderes Hintergrundmaterial zum „Lyoner Viertel“ wird Anfang November vom Stadtplanungsamt Frankfurt am Main veröffentlicht. Siehe unter: <http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3019> (Planungen und Projekte)

<http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3018> (Publikationen)

Die Autoren der Studie „Chancen der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main“ finden Sie hier: <http://www.bb22.net/archplan.html>

Begleitende Forschung leistet zudem die TU-Darmstadt. Hier der Link zum Fachbereich Architektur: <http://www.architektur.tu-darmstadt.de/>

jan nikolas schulz
dipl. ing. architekt, stadtplaner
akh

bb22 architekten + stadtplaner
maheras nowak schulz wilhelm
gbr
taunusstraße 21
60329 frankfurt am main