



# Abstract

## Dr. Thomas Beyerle

Restrukturierung und Gewerbeimmobilien für die Wohnungswirtschaft...  
...technisch machbar.....aber wirklich ein Markt?

*Tabelle 1: Gegenüberstellung von "Leben in der Vorstadt" und "Leben in der Innenstadt"*

<b>Leben in der Vorstadt</b>	<b>Leben in der Kernstadt</b>
grün	Cafés
ruhig	Geschäfte
leer	viele Leute
Luftqualität	keine Parkplätze
Spielmöglichkeiten für Kinder	Sparen von Pendelkosten (Benzin, ÖPNV)
Nachbarschaft	Kürzen der Pendlerpauschale ab
Problem mit den Öffnungszeiten von Kindergärten und Kitas → oftmals kann nur ein Elternteil arbeiten	bessere Erreichbarkeit von Kindergärten und Kitas in der Stadt → bessere Öffnungszeiten → beide Elternteile können arbeiten
Wahrnehmung subjektiven Sicherheitsgefühls	Soziale Kontakte
	Zeitvorteil → Pendler sind hunderte Stunden zwischen Arbeitsplatz und Wohnung unterwegs

Quelle: DEGI RESEARCH 2007

*Tabelle 2: Übergeordnete Trends auf dem Wohnungsmarkt und ihre Wirkung auf die Region Frankfurt/ Rhein-Main*

<b>Übergeordnete Trends</b>	<b>Wirkung auf die Region</b>
Bis 2050 Rückgang der Bevölkerung in Deutschland auf bis zu 67 Mio. EW	Bis 2020 weitgehende Konsolidierung, ab 2020 wird die Schrumpfung voraussichtlich auch die prosperierenden Regionen in Deutschland erreichen
Abwanderung in das Umland, verbunden mit großem Wohnflächenzuwachs – Suburbanisierung	Große Dynamik des Bevölkerungswachstums insbesondere im „zweiten Ring“ um die Großstädte
Integration von Zuwanderern – Leben in Vielfalt	Migration insbesondere in die Großstädte
Nachfrage nach altengerechtem Wohnen steigt	Bedarf an Service-Wohnen, betreutem Wohnen und Wohnraum für spezielle Wohnformen, wie Altenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaushalte



Individualisierung (Vereinzelung) durch Auflösung von Familienzusammenhängen	Erhöhung der Anzahl der Haushalte, dadurch Steigerung der Wohnfläche pro Kopf
Verschärfte Probleme bei der Auslastung und Anpassung der Infrastruktur	In der Regel Kapazitätsabsenkungen (keine Stilllegungen), im Einzelfall Neubau (z. B. Kita, Grundschule)
Rückläufige Bodenpreise, Wertverlust bei Immobilien droht	Konsolidierung der Bodenpreise seit Mitte der 90er Jahre; durch Sterbeüberschuss wird in Zukunft verstärkt Wohnraum frei (betroffen eventuell Massenbestände im Baujahr ca. 1960er Jahre)
Verringerung des Siedlungsdrucks und der Flächeninanspruchnahme	Vorerst kaum messbare Verringerung der Flächennachfrage durch anhaltenden Wohnflächenzuwachs pro Kopf
Einfamilienhaus ist bevorzugter Wunsch der Bauherren, Dynamikverlust im Mehrfamilienhausbau	Weiter steigender Anteil des Neubaus von Einfamilienhäusern zu Lasten von Mehrfamilienhäusern
Sinkender Anteil individueller Architektur im Wohnbau – immer mehr „gleichförmige Massenbestände“	Dominanz der Bebauung durch große Immobiliengesellschaften zu Lasten individueller Bauformen; Notwendigkeit des kostengünstigen, nachhaltigen und energieeffizienten Bauens
Weiterhin hohe Zahl von „bedürftigen“ Wohnungssuchenden	Wohnungsnachfrage im unteren Preissegment (insb. in den Städten); Herausforderung insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften
Unternehmen suchen verstärkt „High-Potential“-Standorte, an denen sich Mitarbeiter wohl fühlen	Nachfrage nach hochwertigem und repräsentativem Wohnraum
Bisheriges Ziel der Wohnungsbaupolitik, Wohnungsmangel zu beheben, tritt in den Hintergrund	Weniger Neubau, vermehrt Bestandserhaltung im Vordergrund
Diskussion über Abschaffung von direkten und indirekten Wohnungsbauförderungen (u. a. Eigenheimzulage, degressive Abschreibung (Afa), Pendlerpauschale)	Beibehaltung könnte zu Leerständen im Bestand führen, während gleichzeitig (subventionierte) Neubauten entstehen

Quelle: eigene Darstellung nach Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main  
DEGI RESEARCH 2007



*Abb. 3: Kriterien für ein erfolgreiches Umwidmungskonzept in Frankfurt am Main*

---

**Wenn man heute ein Wohn-Boarding-Haus in Frankfurt planen würde...**

---

- Kombination Büro / Hotel / Boarding Haus ist sinnvoll
  - Risiko: wenn viele Parteien oder Leerstand sinkt der Sicherheitsstandard
  - ausgestorbenes Gebäude das durchquert werden muss senkt die Qualität
- Einzelhandel im EG-Bereich (je nach Lage)
- gehobene Ausstattung
  - unterschiedliche Raumtypen
  - verschiedene Zuschnitte
  - mehrere Stiele zur Auswahl
  - unterschiedliche Größen
  - mehrere Suiten über Verbindungstüren kombinierbar
- Tiefgarage
- etwa 70-75 Suiten
- etwa 35-75 m<sup>2</sup>/ Suite
- sehr hohe Sicherheitsstandards (v.a. international immer wichtiger)
- teilweise mit offenen und geschlossenen Bädern
- Standort Innenstadt
  - alles zu erreichen
  - alle wichtigen Firmen in 1-2km
  - Nähe Flughafen
  - Hbf
  - Innenstadt
- Diskretion ist wesentlich und absolut unentbehrlich

---

Quelle: DEGI RESEARCH 2007