

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Lokalredaktion

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

17.04.2009

In Frankfurt am Main startet erstes bundesweites Bauprojekt einer Umwandlung von Büro- in Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

MIETER HELFEN MIETERN begrüßt den Startschuss für eine gemischte Wohn- und Büronutzung der bisher reinen **Bürostadt** Niederrad. Das Projekt „Lyoner Straße 19“ ist das nach unseren Informationen bundesweit erste Bauvorhaben, mit dem ein Bürogebäude in ein Wohnhaus umgewandelt wird. Aus leer stehenden Gewerberäumen werden 98, allerdings hochpreisige, Wohnungen.

Vor 4 Jahren hatte die Stadt – damals noch belächelt – die Absichtserklärung abgegeben, die Umwandlung von leer stehendem Büroraum in Wohnraum voranzutreiben. Zunächst sollte die Förderung auch nur auf innenstadtnahe Lagen beschränkt werden, wodurch keine spürbare Verbesserung des Wohnungsangebots zu erwarten war.

Dies hatte MIETER HELFEN MIETERN in der Presseerklärung vom 23.02.2005 kritisiert (www.mhm-ffm.de – „Wohnungspolitik“) und gefordert, dass „insbesondere Objekte wie Bürohochhäuser im Westend und in der Bürostadt Niederrad einbezogen werden“ sollten.

Anfang diesen Jahres stellte die Stadt ihr „Rahmenkonzept Lyoner Viertel“ vor. Ein Konzept, mit dem nach unserer Meinung der Weg bereitet wird für ein Stadtteilprojekt, von dem sowohl Wohnungssuchende als auch Eigentümer profitieren können – vielleicht sogar langfristig eine „win-win“ – Situation für Mieter und Eigentümer – wenn auch kurzfristig bei angestrebten Preisen in der Lyoner Straße 19 von um die 14 € pro qm keine direkte Entlastung des Markts für niedrige Einkommen zu erwarten ist. Dies würde sich aber ändern, wenn die Bürostadt Niederrad ein gesundes, nach Einkommensgruppen durchmischtes Gebiet für Wohnen und Arbeiten geworden ist, wie es das städtische Rahmenkonzept anstrebt.

Wir können uns durchaus vorstellen, dass dem aktuellen Projekt bald weitere folgen werden. Selbst wenn sich heute ein Büromieter findet, zahlt er in dieser Lage kaum 10,- € pro qm. Und für ein Drittel der Fläche lassen sich mit Bürovermietung gar keine Einnahmen erzielen: Leerstand. Bezieht man den Mietausfall von einem Drittel auf die günstigenfalls erzielbare Miete von 10,- €, so ergibt sich bei Einbeziehung der Mietausfälle durch Leerstand eine Durchschnittsmiete von 6,70 € (10 € minus 33%). Dies ist ein Wert, der unter dem Durchschnitt des Mietspiegels für Wohnraum liegt. Diese - zugegebenermaßen - Rechenspielerlei lässt zumindest erahnen, dass ein bestimmter wirtschaftlicher Verwertungsdruck in Richtung auf eine Umwandlung von Büro- in Wohnraum besteht.

MIETER HELFEN MIETERN ist zuversichtlich, dass sich die Bürostadt Niederrad zu einem spannenden und für die „Wohnflächengewinnung“ in Ballungsräumen weltweit richtungsweisenden Stadtteilprojekt entwickeln kann. Sie könnte ein Star der anvisierten Internationalen Bauausstellung werden.

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Lutz