

Bester Makler
RE/MAX, 1. Halbjahr 2011

Wir gratulieren
Gregory Kleemann
RE/MAX München

Und wann kommen
SIE zu RE/MAX?
www.remax-bayern.de




Markt in München

Planungswettbewerb. Für die Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Toggalwerks im Münchner Stadtteil Alt-Bogenhausen lobt die Bayerische Hausbau in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Planungswettbewerb aus. Wie das Immobilienunternehmen mitteilt, sollen an dem Standort auf 5100 Quadratmetern 60 Eigentumswohnungen im gehobenen Segment sowie circa 1500 Quadratmetern Büroflächen entstehen. Um eine städtebaulich, funktional und gestalterisch anspruchsvolle Lösung für den Standort zu finden, sind nach Angaben der Bayerischen Hausbau acht Architekturbüros dazu aufgerufen, einen Entwurf zu entwickeln, der Historie und Moderne verbindet und die denkmalgeschützte Architektur mit modernen Wohnflächen und Gewerbeflächen vereint. „Unser Ziel ist es, an dem ehemaligen Industriestandort anhand eines geeigneten Architekturentwurfs Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen und somit den Stadtteil wiederzubeleben“, betont Jürgen Büllsbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau. *seba*

Neue Tochter. Die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG gründet mit der JH Development GmbH eine hundertprozentige Tochtergesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung. „Kerngeschäft der Jost Hurler Gruppe ist die systematische Expansion und intensive Pflege unseres Bestandes. Das Aufgabefeld der Projektentwicklung und des Projektmanagements hat in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Um sich den Herausforderungen dieses Geschäftsbereichs mit der nötigen Professionalität zu stellen, haben wir beschlossen, diesen Aufgabenbereich in der JH Development zusammenzufassen“, so die Geschäftsleitung. *seba*

Bürovermietung. Der deutsche Bürovermietungsmarkt legt beim Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2011 deutlich zu. „Knapp 1,42 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz in den sechs wichtigsten Bürozentren entsprechen immerhin einem Plus von knapp 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr“, heißt es in einer Pressemeldung von Colliers International. Dies sei zugleich das zweitbeste Halbjahresergebnis seit 2005“, sagt Andreas Trumpp, Analyst bei Colliers International in Deutschland. „Unangefochtener Umsatzspitzenreiter bis Mitte des Jahres war der Büromarkt München mit mehr als 50 Prozent.“ *seba*

Logistikmarkt. In den ersten sechs Monaten 2011 sind nach Angaben von Jones Lang LaSalle auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt in der Region München genauso viele Flächen umgesetzt worden wie im Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2010. Der fünfjährige Durchschnittswert der ersten Halbjahre wurde um 26 Prozent übertroffen. Ursache dafür ist der Expansionsdrang vieler Unternehmen. Sie sind in größere Flächen umgezogen oder haben einen zweiten Standort in der Region gemietet. Auch die Anzahl der Abschlüsse ist nach Angaben von JLL im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 gestiegen. Zugenommen haben die Bereiche vor allem in der Größenordnung zwischen 1000 und 5000 Quadratmetern. Hier stieg die Zahl der Verträge um 40 Prozent. Die Spitzenmieten für große Flächen (5000 Quadratmeter) blieben im ersten Halbjahr stabil, doch ist nach Einschätzung der Analysten mit einer Verteuerung zu rechnen. *SZ*



Das schwimmende Büro

Mit unkonventionellen Ideen neuen Wohnraum schaffen. Auf dem Wasser und in der Lücke - wo in Zukunft überall gebaut wird

Von Simone Grönweg

„Nein, unser Büro schaukelt überhaupt nicht“, sagt Chiara Derenbach. Warum? Nun, sie arbeitet als Projektkoordinatorin im größten schwimmenden Büro Europas. Es ist das IBA Dock, benannt nach der Internationalen Bauausstellung (IBA). Die findet derzeit in Hamburg statt und die Geschäftsstelle der IBA Hamburg GmbH ist ein schwimmendes Haus auf der Elbe. Das Gebäude besteht aus aufeinander gestapelten Containern. Die Fassade zieren farbige Flächen und große Fenster. Das Besondere: Ums Dock herum ist Wasser und unten drunter auch. „Das Gebäude steht auf einem 43 Meter langen und 25 Meter breiten Ponton, das ist ein schwimmender Hohl-

Wohnen auf dem Wasser ist im Nachbarland Holland verbreitet

körper aus Beton“, erklärt die Stadtplanerin Derenbach. Der bewegt sich mit den Gezeiten 3,5 Meter auf und ab. Das merke man aber lediglich auf der Brücke beim Betreten des Docks, sagt sie und ergänzt: „Je nach Wasserstand geht man rauf oder runter.“ Sollte eine starke Sturmflut kommen, schwimmt das IBA Dock mit dem Wasser nach oben.

Entworfen hat das Projekt Professor Han Slawik, der in Hannover und Amsterdam arbeitet. Der Architekt glaubt, dass das Wohnen auf dem Wasser Zukunft hat. „In den Niederlanden ist man viel weiter“, erklärt er. Dort ist das Land knapp. Also sucht man nach Alternativen. Hinzu kommt, dass der Klimawandel

den Meeresspiegel steigen lässt und die Küsten unsicherer werden. „Wir können die Deiche und Sperwerke nicht unendlich höher bauen“, erklärt der Architekt. Fachleute konstruieren deshalb Häuser für Flüsse, Seen und Überschwemmungsgebiete. „In 30 Jahren wird das Wohnen auf dem Wasser in manchen Regionen ganz normal sein“, glaubt Slawik. Einen Vorteil hat die Bauweise für schnell wachsende Städte. Fehlt es an Grund und Boden, kann man aufs Wasser ausweichen. Vorausgesetzt, es ist in den betroffenen Ballungszentren genug davon da.

In München mangelt es auch an Wohnraum, die Verantwortlichen werden aber wohl andere Alternativen suchen müssen. Dort ist noch ein Baugebiet ausgewiesen worden: 230 Hektar für 20 000 Menschen. Gebaut wird erst in einigen Jahren. „Danach haben wir für so etwas keinen Platz mehr“, heißt es Planungsreferat. Umliegende Kommunen locken in

solchen Fällen oft mit günstigerem Bauland. Eine fatale Entwicklung, meint Professor Hans Drexler von der Münster School of Architecture. Er beäugt die Zersiedelung und deren Folgen seit Jahren kritisch. „Die Tatsache, dass viele Leute mit ihren Autos in die Stadt zur Arbeit oder zu Freizeitveranstaltungen fahren, treibt den Kohlendioxid-Ausstoß sehr in die Höhe.“ Drexler ergänzt: „Fast die Hälfte des jährlichen Landverbrauchs in Deutschland geht immerhin zu Lasten des Bausektors.“

Gemeinsam mit seinem Büro (Drexler Guinand Jauslin Architekten) verwirklichte er darum vor einigen Jahren in Frankfurt am Main eine Idee: das Minihaus. Gezielt suchten sie dafür einen kleinen Teil der Innenstadt nach Restflächen oder Gebäudezwischenräumen ab. Man kam auf 21 286 Quadratmeter potentieller Wohnfläche. „Auf die gesamte Innenstadt berechnet ergibt das fast 1,5 Millionen zusätzliche Quadratmeter“, erklärt

der Architekt. Das Minihaus bauten seine Kollegen und er auf nur 29 Quadratmetern Grund. Mit der einen Seite steht das Gebäude aus Holz an der Brandmauer eines Mehrfamilienhauses. Es sieht aus wie angewachsen. Auf der Baulücke standen zuvor zwei Pappeln, deren Wurzeln

Innerstädtische Restflächen lassen sich für Minihäuser nutzen

verfault waren. Das Haus wirkt wie ein Ersatz dafür: wild, eher gewachsen als gebaut. Es ist extrem schmal, sehr hoch und hat vier Stockwerke. Das Besondere: Bei herkömmlichen Wohnungen und Häusern sind die Flächen unterschiedlich waagrecht nebeneinander angeordnet. Beim Frankfurter Minihaus wurde das Prinzip umgedreht. Die Räume sind vertikal geschichtet. Nach oben wird es

Inhalt

IMMOBILIEN

Vorsicht bei Vorauskasse
Stromanbieter-Wechsel: Kunden sollten die neuen Verträge genau prüfen V2/2

MIETMARKT

Mais und Mango
Wie Farben in der Wohnung die Bewohner beeinflussen können V2/8

ANZEIGEN-INHALTSÜBERSICHT

Kaufmarkt Seite V2/2

Mietmarkt Seite V2/8

Land unter kein Problem

Kommt eine Flut, schwimmt das IBA Dock mit dem Wasser auf. Es ist das wohl größte schwimmende Ausstellungs- und Bürogebäude Deutschlands und beherbergt die Geschäftsstelle der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg GmbH. Eine Variante, die sich aus naheliegenden Gründen aber nur in Hafenstädten, an Seen und Flüssen verwirklichen lässt. Entworfen hat das schwimmende Büro der in Hannover und Amsterdam arbeitende Professor Han Slawik. Foto: IBA / Martin Kunze

Sammelbecken für neue Ideen. Die Internationalen Bauausstellung in Hamburg

Die Internationale Bauausstellung - kurz IBA - ist mehr als eine reine Ausstellung. „Stattdessen wird live geforscht und entwickelt. Wie in einem Labor“, heißt es auf der Internetseite. In der Tat. Bei der IBA in Hamburg geschieht sehr viel. Dort entwickelt man die Stadt der Zukunft. 50 Projekte gibt es und alle konzentrieren sich auf die Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sowie den Binnenhafen von Hamburg. In dem Gebiet leben 55 000 Menschen aus mehr als 100 Nationen. Da wird zum Beispiel aus einem Depo-nieghügel ein regenerativer Energieberg. „Der Müll wurde mit einer Folie abge-

deckt, die frei werdenden Gase werden nun energetisch genutzt“, erklärt eine Sprecherin der Ausstellung. Man startet auch eine Bildungsoffensive und baut mehrere Einrichtungen. Dazu gehören etwa ein Sprach- und Bewegungszentrum sowie eine Bootswerkstatt für Jugendliche, die keinen Ausbildungsplatz bekommen haben. Und auch die Geschäftsstelle der IBA ist kein normales Gebäude. Sie wird IBA Dock genannt, denn es handelt sich um ein schwimmendes Büro (siehe Beitrag „Das schwimmende Büro“). Drei große Themen haben sich die Veranstalter

gestellt. Zunächst einmal die Stadt im Klimawandel, dann die Internationalität einer Stadt wie Hamburg, außerdem sollen die inneren Stadträder zu attraktiveren Orten gemacht werden. Um das zu bewältigen braucht man viel Unterstützung. Mehr als 100 private und öffentliche Unternehmen sowie Verbände, Kammern und Personen haben sich im Netzwerk der IBA zusammengeschlossen, heißt in einer Pressemitteilung. Viele verschiedene Firmen sind dabei: vom Hochbauunternehmen über den Verkehrsbetrieb bis zur Bank. Sieben Jahre dauert die Ausstellung in Hamburg. Im

Jahr 2007 ging es bereits los, die Abschlusspräsentation ist 2013. Bis dahin sollen in dem IBA-Gebiet mehr als 1200 neue Wohnungen entstanden und die meisten Bauten abgeschlossen sein. Wer nähere Informationen haben möchte, erhält die unter www.iba-hamburg.org im Internet. Dort steht auch etwas über die Geschichte der Bauausstellungen. Die erste Veranstaltung dieser Art gab es nämlich schon im Jahr 1901, und zwar in Darmstadt. Die nächste Internationale Bauausstellung wird vermutlich im Jahr 2020 in Berlin stattfinden. *gro*

MÜNCHEN - VATERSTETTEN LEBEN IN BESTLAGE



Wohnungen und Architektenhäuser

UNSERE TOP-ANGEBOTE:

z.B. 2-Zi.-1. OG-WHG, 56 m² Wfl., Sonnenbalkon	€ 219.500,-
z.B. 3-Zi.-OG-WHG, 78,98 m² Wfl., S/W-Balkon	€ 309.500,-
z.B. 4-Zi.-EG-WHG, 97,36 m² Wfl., S/W-Terrasse, Privatgarten	€ 389.900,-
z.B. Architektenhaus, ca. 278 m² Grund, ca. 161 m² Wfl.	€ 590.000,-

Besuchen Sie uns im Info-Pavillon Schwalbenstr., Vaterstetten. Di./Do. 17 - 19 Uhr, Sa./So. 14 - 17 Uhr, Provisionsfreier Verkauf: Immomedia Immobilien
Tel. 089/21 63 41-58

VERKAUFSTART

MÜNCHEN - OBERFÖHRING WOHNEN IN EINZIGARTIGER PARKLAGE!



Exquisite Architektur

UNSERE TOP-ANGEBOTE:

z.B. 3-Zimmer-WHG, 2. OG, 85,75 m² Wfl., Süd-Balkon	€ 380.000,-
z.B. 3-Zimmer-WHG, 1. OG, 85,65 m² Wfl., Süd-Balkon	€ 340.000,-

Besuchen Sie uns im Info-Pavillon Johanneskirchner Straße 24/Zufahrt über Oberföhringerstraße. Mo. bis Fr. 15 - 19 Uhr, Sa./So. 10 - 17 Uhr, Provisionsfreier Verkauf: Walser Immobiliengruppe
Tel. 089/66 59 60



Traumlage am Isarhochufer

z.B. 4-Zimmer-WHG, DG, 123,15 m² Wfl., S/W-Dachterrasse	€ 665.000,-
z.B. Penthouse-WHG, DG, 165,50 m² Wfl., West-Dachterrasse	€ 995.000,-



Kleinteilige Anlage



www.hi-wohnbau.de