



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Raum für Fakten

Immobilienmarkt München

Ausgabe 1/2008



Künstlerwohnungen Stollbergstraße Foto: Helmut Gutjahr

www.immo-muenchen.de

Raum und Ressourcen für München

Marktübersicht

Der Münchner Immobilienmarkt 2007 / Marktanalyse

Im Jahr 2007 wurde am Münchner Immobilienmarkt fast der bisherige höchste Geldumsatz aus dem Jahr 2006 erreicht. Der hohe Wert geht wiederum auf einen enormen Umsatz bei Büro- und Geschäftshäusern sowie durch den Verkauf einiger großer Wohnanlagen zurück. Ein Teil dieser Verkäufe ist auch durch größere Immobilienportfoliotransaktionen erfolgt.

In der Nachfrage und im Geldumsatz gestiegen sind Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie Gewerbegrundstücke.

Vertragszahlen und Geldumsätze von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern liegen in etwa auf dem Vorjahresniveau

Anhaltende Gewerbenachfrage

Der Geldumsatz von unbebauten Gewerbegrundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht. Hier gab es vor allem im Segment der Grundstücke für Büronutzung wiederholt eine Umsatzsteigerung von ca. 30 Prozent. Diese hohe Steigerungsrate wurde auch bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau erreicht.

Die Preise für neue sowie wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser lagen 2007 im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau.

Das allgemeine hohe Preisniveau von neu gebauten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, in sehr guten, bevorzugten Wohnlagen entwickelte sich das Preisniveau aber weiter nach oben.

Der Preisindex für Wohnbauland stieg im Berichtsjahr 2007 nochmals um ca. plus 3,5 Prozent.

Die Preissteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Preisanstieg bei Grundstücken für Reihen- und Doppelhäuser sowie für den Geschosswohnungsbau, dort vor allem in den guten Lagen.

Insgesamt lagen die Vertragszahlen in 2007 mit über 13.000 Urkunden rund 5 Prozent über dem Vorjahresniveau, wobei die Eigentumswohnungen mit rund 11.000 nach wie vor den Hauptanteil bilden.

Extrem hoher Umsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt wurde auch im Jahr 2007 mit rund 8 Milliarden Euro ein extrem hoher Umsatz erzielt. Der Wert liegt wieder nahe dem Rekordumsatz von 2006 und deutlich über den Umsätzen der vorangegangenen Jahre, die bei ca. 5 bis 6 Milliarden Euro lagen.

Der hohe Geldumsatz wurde, wie schon im Vorjahr, vor allem durch hohe Transaktionen bei den Büro- und Geschäftshäusern und im Wohnungsbau bei den Mehrfamilienhäusern erzielt.

Mit ca. 2,7 Milliarden bilden dabei die Büro- und Geschäftshäuser (schwerpunktmäßig Wiederverkäufe) den Hauptanteil.

Betrachtet man die prozentualen Geldumsatzanteile, so hat sich gegenüber früheren Jahren (wie auch schon 2006) im Berichtsjahr das Hauptgewicht deutlich zum Marktsegment der bebauten Grundstücke verschoben, dessen Anteil knapp 60% am Gesamtumsatz beträgt.

Alle Detailinformationen sowie Marktprognosen für 2008 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht der am 22. April 2008 vorgestellt wird.

Alle Newsletterabonnenten werden am 22. April 2008 zeitgleich mit einer umfassenden Marktanalyse informiert.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.gutachterausschuss-muenchen.de

oder E-mail Kontakt:
gutachterausschuss@muenchen.de.

Impressum:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Roßmarkt 3, 80331 München

Redaktion
Edwin Grodeke
Silke Pesik
Rudolf Saller
Christoph Gernhäuser

Konzept und Gestaltung
Christoph Gernhäuser

© 2008 Landeshauptstadt München
Kommunalreferat

Raum und Ressourcen für München

Kommunalreferat informiert

Neue Rechtslage hat weitreichende Konsequenzen für die Vergabe von Immobilien und Grundstücken

Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf fordert förmliche Vergabeverfahren beim Verkauf von Grundstücken der öffentlichen Hand. Das Kommunalreferat hat sofort darauf reagiert. Die Kernaussagen des Beschlusses wurden von der Rechtsabteilung analysiert, Übergangslösungen erarbeitet und mit anderen Referaten sowie mit der Koordinierungsgruppe Europarecht abgestimmt. In der ersten Sitzung nach der Sommerpause informierte das Kommunalreferat den Stadtrat über die neuen Grundsätze für den Verkauf von Grundstücken unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung des OLG Düsseldorf und des Europäischen Gerichtshof. Anders als in anderen Kommunen stoppt das Kommunalreferat aber nicht sämtliche Immobilienprojekte. Dies ist nicht zuletzt deshalb möglich, weil das Kommunalreferat durch die bewährten Grundsätze für die Grundstücksvergabe bereits bisher für Offenheit und Transparenz bei den Grundstücksvergaben gesorgt und damit die materiellen Ziele des Vergaberechts daher schon bisher beachtet haben.

Europaweite Ausschreibungen

Die neue Rechtssprechung des OLG Düsseldorf stellt nun aber unerwartet zusätzliche bürokratische Anforderungen an die Immobilienwirtschaft. Kommunen müssen ihre Grundstücke in einem förmlichen Verfahren in Form einer Baukonzession europaweit ausschreiben, wenn sie über den reinen Verkauf hinaus auch weitergehende Ziele, wie etwa die Sicherung von Arbeitsplätzen, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraum, der Bau von Kindertagesstätten oder eine erwünschte städtebauliche Entwicklung sichern wollen. Anders als bisher entstehen bereits mit Einleitung des Vergabeverfahrens rechtliche Bindungen. Die Stadt kann sich daher nicht mehr ohne weiteres von einmal getroffenen Entscheidungen lösen.

Ob aber wirklich allein durch Entscheidungen eines Oberlandesgerichts in Nordrhein Westfalen eine „völlige Änderung der Rechtslage“ eingetreten ist, wie der Deutsche Städtetag meint, muss sich erst noch erweisen, zumal dieses Gericht von einer bewährten bayerischen Rechtsprechung bewusst (!) abgewichen ist. Hier wird das laufende Jahr möglicherweise mehr Klarheit bringen. Die neuen Verfahren führen nicht zwingend zu länger dauernden Verfahren. Notwendig ist jedoch, bereits im Vorfeld sich bewusster zu machen und möglichst konkret zu entscheiden, was die Stadt mit einem Grundstücksverkauf bezwecken möchte – eine interessante und nicht ganz leichte Aufgabenstellung für alle Beteiligten.

Neuer grundlegender Beschluss des OLG Düsseldorf

Am 07.02.2008 erging ein weiterer Beschluss des OLG Düsseldorf, in dem das Gericht seine Auffassung nochmals bekräftigte. Derzeit liegt nur eine **Presseerklärung** des Gerichts vor, so dass eine inhaltliche Bewertung noch nicht möglich ist. Bereits aus der Presseerklärung ergibt sich aber, dass für die Städte eine erhebliche Rechtsunsicherheit fortbestehen wird. So heißt es etwa in der Presseerklärung:

„Eine Bauverpflichtung hat der Senat wegen der Bedeutung des Vorhabens sowie aufgrund bestimmter Anhaltspunkte im Kaufvertrag angenommen, zugleich aber darauf hingewiesen, dass es bei der gebotenen europarechtlichen Auslegung des deutschen Vergaberechts einer Bau- oder Realisierungsverpflichtung des Auftragnehmers zur Bejahung eines öffentlichen Bauauftrags möglicherweise nicht bedarf, dies aber letztlich offengelassen.“

Wegen der strengen Sanktionen – im entschiedenen Fall wurde die Nichtigkeit des Vertrags angenommen – ist eine klare rechtssichere Abgrenzung, wann eine formelle Ausschreibung als Bauauftrag erforderlich ist und wann nicht, für die Praxis unabdingbar.

München auf der
MIPIM 2008

Besuchen Sie uns
am

MÜNCHEN Stand
R 33.08

vom 11. - 14. März
2008

Raum und Ressourcen für München

Blitzlicht Immobilienmarkt

GWG-Wohnanlage am Harthof

Der erste Abschnitt der Sanierung der Wohnanlage der GWG am Harthof wurde im Oktober 2007 abgeschlossen. Oberbürgermeister Ude übergab 67 geförderte Mietwohnungen am Lieberweg. In den kommenden zehn Jahren wird die gesamte Siedlung – mit 1.590 Wohnungen die größte zusammenhängende Wohnanlage der GWG in München – Schritt für Schritt saniert. Neben zeitgemäßen Wohnungen unterschiedlicher Größe realisiert die GWG auch neue Wohnformen, die vor allem den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung tragen. Auch auf den Klimaschutz achtet die GWG bei der Sanierung: Die Neubauten werden im Niedrigenergiehaus-Standard errichtet, was 30 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs einspart und den Mietern dauerhaft niedrigere Heizkosten beschert.

Rathausumschau 15.10.2007

München stößt an Entwicklungsgrenzen

Noch 55.000 Wohnungen, dann ist die Stadt erst einmal voll. Münchens Flächennutzungsplan hat für das Wachstum der Stadt noch Reserven – aber nur mehr für die nächsten acht bis zehn Jahre. Bei rund 6.000 neuen Wohnungen jährlich, wären die Flächenreserven bald aufgebraucht. Eine neue langfristige Entwicklungsperspektive mit mehr Nachverdichtung ist schon in Arbeit. Obwohl die Stadtbevölkerung kaum noch wächst, hält der Bedarf an Wohnraum weiter an. Die Stadt sucht wegen des begrenzten Grundstücksmarktes und trotz großer Entwicklungsgebiete, wie z.B. Freiham oder die Bayernkaserne, nach neuen Entwicklungsmöglichkeiten. Verschiedene Szenarien dafür sind in Arbeit. Ein Schlüsselwort heißt Nachverdichtung. Die Hälfte aller Baugenehmigungen, z.B. im Hasenberg, betrifft nach Auskunft der Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk den Bestand. Es geht darum, Lücken zu füllen und Altes durch Neues zu ersetzen.

Standpunkte 1/2007 – Informationsdienst des Münchner Forums e.V.

Kosten für den Klimaschutz

Vom Jahr 2012 an sollen Hausbesitzer gesetzlich dazu verpflichtet werden, dreißig Prozent ihrer Heizenergie aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Damit nicht nur einseitig die Hauseigentümer belastet werden, fordern die Haus- und Grundeigentümerverbände eine Änderung des Mietrechts. Ob eine energetische Sanierung überhaupt stattfinden kann, hängt von den Interessen der Mieter ab. Sie müssen CO₂-einsparende Maßnahmen nur dann dulden, wenn sie sich finanziell entlastend auswirken. Zwar können elf Prozent der Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden, jedoch ist gegenwärtig umstritten, ob z.B. der Einbau einer Solaranlage, mit der Warmwasser erzeugt wird, überhaupt eine energetische Modernisierung ist. Die Kosten für beispielsweise Fotovoltaikanlagen oder für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sind gar nicht auf den Mieter umlegbar. Grundsätzlich muss die bauliche Maßnahme zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser führen, um elf Prozent auf die Miete aufschlagen zu können. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verkündete jedoch am 15. Oktober auf eine Anfrage der FDP-Fraktion, dass eine Änderung des Mietrechts, die energetische Modernisierungen für Vermieter erleichtern könnte, nicht beabsichtigt sei.

SZ vom 16.11.2007

Umgestaltung des Tals

Der Bauausschuss hat im November 2007 den vom Baureferat vorgelegten Planungszielen zur Umgestaltung des Tals zugestimmt. Diese sehen breitere Gehwege durch Verschmälerung der jetzt überbreiten Fahrbahn vor. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger werden erheblich verbessert. Zusätzliche Bäume zwischen Maderbräu- und Hochbrückenstraße sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Auf beiden Straßenseiten sind Längsparkbuchten vorgesehen. In der Nähe der Fußgängerzone sind neue Fahrradabstellanlagen geplant. Der Stadtrat beschloss außerdem, die Errichtung zusätzlicher Bushaltestellen nahe dem Isartor in die weiteren Planungen aufzunehmen. Begonnen wird mit den Bauarbeiten voraussichtlich ab Frühjahr 2010.

Rathausumschau vom 21.11.2007

Bauleitplanung für eine Ortsrandbebauung am Pasinger Heuweg

Das Planungsgebiet stellt eine Lücke in der Ortsrandbebauung am Pasinger Heuweg in Obermenzing dar und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nachdem in München ein anhaltender Nachfragedruck nach Wohnraum besteht und das Gebiet für eine Arrondierung der angrenzenden Bebauung geeignet ist, soll dieser Bereich großteils einer Wohnnutzung mit einzelnen Baukörpern und kleinen Hausgruppen zugeführt werden, die sich in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer soll gewährleistet, die Erschließung so gering wie möglich gehalten werden. Zudem soll eine gute Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sichergestellt werden. Die Eingrünung des westlichen Ortsrandes ist vorgesehen.

Rathausumschau vom 30.11.2007

Münchner Nobelviertel werden noch teurer

Die Preise für Wohnungen in München stiegen in den letzten zehn Monaten um bis zu 15 Prozent. Das ist das Ergebnis des Marktberichts des Immobilienunternehmens Engel und Völkers in München. Häuser und Villen kosteten demnach bis zu acht Prozent mehr als noch Anfang 2007. Grund für den Sprung laut Immobilienmakler: Die Reichen ziehen von den Seen wieder in die Stadt und die Spitzenkräfte internationaler Unternehmen lassen sich vermehrt im Zentrum nieder. Die Nachfrage wird also immer größer – das Angebot an tollen Wohnungen in besten Lagen ist dagegen begrenzt. Im Zentrum Münchens, vorzugsweise Bogenhausen, Herzogpark, Lehel oder Nymphenburg zahlen die Kunden „Liebhaberpreise“ für Wohnungen. Da können die Beträge über zehn Millionen Euro gehen.

tz vom 31.10.2007

Raum und Ressourcen für München

Blitzlicht Immobilienmarkt

Investment in der Messestadt Riem

Noch in diesem Jahr soll die bisher offene Westseite des zentralen Willy-Brandt-Platzes in der Messestadt Riem vom Hamburger Investor Union Investment Real Estate AG bebaut werden. Geplant sei eine Mischung aus Gastronomie, Büros und „freizeitorientierten Einrichtungen“, so eine Firmensprecherin. Die Lokalbaukommission hat laut Planungsreferat seit Ende Januar die Pläne der Union Investment vorliegen. In der Messestadt hatte man die Hoffnung auf eine westliche Fassung des bisher öden Platzes beinahe schon aufgegeben. Mit der nun geplanten neuen Bebauung gibt es aber doch die Chance, die ursprünglichen Pläne für den Willy-Brandt-Platz zu komplettieren.

SZ vom 24.01.2008

Münchner Immobilien weltweit gefragt

Münchner Immobilien sind begehrt wie nie zuvor. Investoren kauften im vergangenen Jahr Büro- und Gewerbeflächen im Wert von 6,6 Milliarden Euro – eine neue Rekordsumme. Vor allem Käufer aus dem Ausland schlugen kräftig zu. Rund 4 der 6,6 Milliarden stammten von außerhalb Deutschlands. Der Ansturm der Investoren hat zur Folge, dass immer weniger Gewerbeflächen in München leer stehen. Insgesamt waren im vergangenen Jahr 1,65 Millionen Quadratmeter ohne Mieter – 8,7 Prozent des Gesamtbestandes. Nur in Hamburg ist der Leerstand noch geringer.

Münchner Merkur vom 17.01.2008

Steigende Mieten in München

Klar steigende Mieten haben die Münchner im Jahr 2007 hinnehmen müssen, und eine Entspannung ist nicht in Sicht. Nach Erhebungen des Immobilienverbandes Süd (IVD) schnellten die Mietkosten um vier bis sechs Prozent in die Höhe, mit Ausreißern nach oben bei Altbauten und neuen Doppelhaushälften. Die Steigerungen sind laut IVD zum einen auf die gute Konjunktur und Beschäftigungslage zurückzuführen, zum anderen sei der Mietwohnungsbau in München stark zurückgegangen und auch die Zahl der Baugenehmigungen sei auf einen historischen Tiefstwert seit 25 Jahren gesunken. Die Mieten werden 2008 laut IVD weiter steigen, jedoch in abgeschwächtem Tempo.

Mieterhöhungen 2007 in München:

Altbau:	6,2 Prozent
Bestand:	3,8 Prozent
Neubau:	5,9 Prozent
Reihenmittelhäuser:	5,5 Prozent
Reihenmittelhäuser neu:	4,3 Prozent
Doppelhaushälften:	4,5 Prozent
Doppelhaushälften neu:	8,2 Prozent

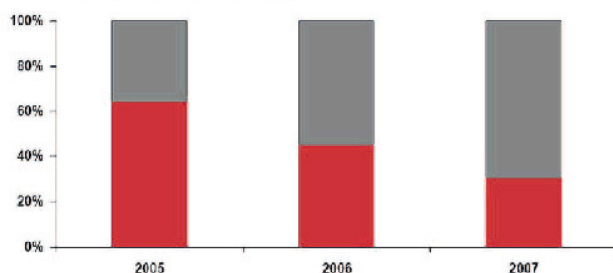
Münchner Merkur vom 19.12.2007

Weniger Baugenehmigungen von Januar bis September 2007

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurde von Januar bis September 2007 in Deutschland der Bau von 136.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 31,4% oder 62.100 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den Genehmigungen entfielen 118.000 auf Neubauwohnungen in Wohngebäuden (– 32,0% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Der Rückgang von Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (– 39,8% beziehungsweise – 42,6%) ist dabei deutlich höher ausgefallen als die Abnahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (– 14,3%). Die Ursache für die drastischen Rückgänge dürfte insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage liegen. Für Bauanträge, die noch vor dem 1. Januar 2006 eingereicht wurden, bestand noch der Anspruch auf Eigenheimzulage nach den früheren Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes. Für die Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser hatte dies zu Vorzieheffekten mit hohen Genehmigungszahlen geführt. Der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 154 Millionen Kubikmeter (+ 9,2%). Dieses Plus zeigt sich verstärkt bei den nichtöffentlichen Bauherren (+ 10,7%). Bei den öffentlichen Bauherren wurde das Vorjahresergebnis dagegen unterschritten (– 7,5%).

Pressemitteilung Nr. 473 des Statistischen Bundesamtes vom 23.11.2007

Transaktionsvolumina nach Käufernationalität
München (ohne Wohnimmobilien)



Raum und Ressourcen für München

Kommunalreferat

Was kommt 2008

Deutsches Theater

Die Vollversammlung des Stadtrates hat im Februar 2007 beschlossen, das Deutsche Theater weiter in städtischer Hand zu behalten. Baufachleute und eine städtische Projektgruppe haben sich seitdem intensiv mit der Frage befasst, welche baulichen Maßnahmen unbedingt erforderlich sind und wie sich diese organisatorisch am besten umsetzen lassen. Das Ergebnis der Planungen wird dem Stadtrat im Frühjahr 2008 vorgelegt. Die Wiederaufnahme des Spielbetriebs im Deutschen Theater an der Schwanthalerstraße ist für Ende 2011 geplant.

Domagk-Ateliers

Die Domagk-Ateliers auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne bleiben erhalten. Im September beschloss der Stadtrat die Sanierung und damit eine dauerhafte Unterbringung der Künstlerkolonie in über 100 Ateliers. Voraussichtlich im Februar 2008 wird das Kommunalreferat dem Stadtrat das Sanierungskonzept vorlegen. Ziel dieses Konzeptes ist es, im Sommer 2008 mit den Baumaßnahmen zu beginnen. Ab April 2009 sollen dann die renovierten Ateliers den Künstlern übergeben werden. Mit diesem von der Stadt aufgelegten Sanierungsprogramm ist der dauerhafte Erhalt der größten Künstlerkolonie Europas gesichert.

Privatisierung öffentlicher WC-Anlagen

Am 5. Juli 2007 hat der Stadtrat das Kommunalreferat beauftragt, die Privatisierung der öffentlichen WC-Anlagen europaweit öffentlich auszuschreiben. Diese Ausschreibung wird derzeit auf der Basis der neuesten Rechtssprechung des OLG Düsseldorf und des Europäischen Gerichtshofs zum Vergaberecht erstellt. Ziel der Stadt ist es, die WC-Anlagen innerhalb von drei Jahren auf einen modernen und hohen Ansprüchen an Hygiene- und Benutzerfreundlichkeit entsprechenden Stand aus- und umzubauen.

Wohnen

Angesichts des erfreulichen Geburtenüberschusses, der Zuwanderung von Arbeitskräften und der steigenden Ansprüche in Deutschlands Großstadt mit der höchsten Kaufkraft hat der Wohnungsbau weiterhin Priorität.

Freiham

Die Entwicklung von Freiham Nord ist gesamtstädtisch für die Schaffung von Wohnraum von großer Bedeutung. Insbesondere im geförderten Wohnungsbau wird ein wichtiger Beitrag geleistet werden, um die jährlich angestrebten Raten zu erreichen. Im 1. Realisierungsschritt entstehen auf etwa 75 Hektar rund 3.500 Wohnungen. Die bereits bisher sehr erfolgreiche Entwicklung des Gewerbegebiets Freiham Süd wird mit weiteren Unternehmensansiedlungen weiter vorangetrieben. Es stehen noch rund 120.000 Quadratmeter Fläche zur Verfügung. Der geplante S-Bahnhof soll 2010 in Betrieb gehen.

Am Hirschgarten

Bis Ende 2008 entstehen etwa 300 Wohnungen im Südwesten des Hirschgartens. Anschließend wird der zweite Bauabschnitt mit 215 Wohnungen entwickelt. Bis 2012 werden im Stadtquartier voraussichtlich 3.400 Münchner wohnen. Ende 2009 soll die neue S-Bahn-Station an der Friedenheimer Brücke in Betrieb gehen.

Funkkaserne

Neben gewerblicher Nutzung sind am Frankfurter Ring 1.500 Wohneinheiten zusammen mit der erforderlichen Infrastruktur vorgesehen. Da 50 Prozent der Wohnungen sozialgebunden sein werden, ist die Baumaßnahme ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung von „Wohnen in München IV..“ 2008 fällt der Billigungsbeschluss.

Prinz-Eugen-Kaserne

Nachdem der Stadtrat am 7. November 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans für 1.900 Wohnungen beschlossen hat, wird 2008 der zweiphasige städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb durchgeführt.

Luitpoldkaserne

Das Planungsreferat ist vom Stadt-

rat beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb für den Umgriff Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße und Infanteriestraße vorzubereiten. Dem Stadtrat wird hierzu voraussichtlich im Frühjahr ein Grundsatzbeschluss vorgelegt, der die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten enthält. Die Wohnungszahl ist noch offen.

„Rund um den Ostbahnhof“

900 Wohnungen, 10.000 Arbeitsplätze und rund 3,8 Hektar Grünfläche sollen rund um den Ostbahnhof entstehen. Zielsetzung ist eine Mischung von Dienstleistungen, modernen Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten und Wohnen. 2008 erfolgt der Aufstellungsbeschluss.

Messestadt Riem

Im 4. Bauabschnitt werden 950 energiesparende Wohnungen im geförderten und freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungsbau entstehen. Die Auswahl der Bauträger erfolgt über ein EU-weites Ausschreibungsverfahren. Im Anschluss findet der städtebauliche und landschaftsplanerische Realisierungswettbewerb statt.

„Leopoldviertel“

An der Leopoldstraße 152-194, wo sich heute Metro und ein Hotel befinden, entsteht ein neues Stadtquartier. Vorläufiger Name: Leopoldviertel. Den städtebaulichen Ideenwettbewerb für das dreieinhalb Hektar große, 500 Meter lange und 70 Meter breite Areal hat Mitte November 2007 das Architekturbüro 03 München gewonnen. Neben 21.000 Quadratmeter Wohnfläche mit über 200 Wohnungen sollen zwei Hotels, Büros, Geschäfte, Gastronomie sowie eine Kindertagesstätte und eine Multifunktionshalle für kulturelle Nutzung entstehen. Das Ergebnis wird Anfang 2008 dem Stadtrat bekannt gegeben.

AGFA-Gelände

Auf dem ehemaligen AGFA-Gelände in Giesing wird 2008 der Grundstein für den Gewerbiegel entlang der Tegernseer Landstraße gelegt. Für die dahinter geplante Wohnbebauung 1.100 Wohnungen erfolgt die Einleitung des Anhörungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch.

Pressegespräch mit Herrn Oberbürgermeister Ude am 27. Dezember 2007

Raum und Ressourcen für München

Kommunalreferat

Raum für Zukunft

Stadt erwirbt Bayernkaserne vom Bund

Die Bayernkaserne im Münchner Norden ist eines der letzten Kasernareale im Stadtgebiet, die der Bund aus der militärischen Nutzung entlassen wird und der Stadt zum Kauf angeboten hat. Am vergangenen Mittwoch wurde im Plenum vom Stadtrat dieses Immobiliengeschäft mit dem Bund einstimmig beschlossen. Bereits einen Tag später haben die Vertreter der Bundesrepublik, die g.e.b.b., Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb m.b.H, Dr. Klaus Büttner und Axel Kunze, gemeinsam mit Kommunal-

Auf dem Areal der Bayernkaserne soll künftig ein attraktives Wohnquartier mit 2.500 Wohnungen und vernetzten Grünbereichen entstehen. Durch die Realisierung von 2.500 Wohnungen, davon die Hälfte im geförderten Wohnungsbau, wird ein wesentlicher Beitrag zu den vom Stadtrat im Beschluss „Wohnen in München, IV“ formulierten wohnungspolitischen Zielen geleistet.

In den nächsten Jahren wird die Kaserne noch von der Bundeswehr genutzt. Der Abzug aller militä-

deseigene Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b) - und dem Kommunalreferat verliefen sehr effektiv. So konnte vom Kommunalreferat wiederum erreichen werden, dass die Vertragspartner die wohnungspolitischen Verantwortung des Bundes anerkennen und die städtischen Positionen für Kosten der sozialen Infrastruktur akzeptieren.

Nach dem Kauf der Waldmannkaserne im Jahr 1996 und dem Kauf der Stettenkaserne und Luitpold-



Luftbild der Bayernkaserne im Münchner Norden /g.e.b.b. Falcon Crest

referentin Gabriele Friderich, den Kauf der Bayernkaserne notariell beurkundet.

Die Bayernkaserne umfasst ein rund 48 Hektar großes Areal südlich der Heidemannstraße. Für die Stadtentwicklung im Münchner Norden bietet sich hier ein herausragendes Entwicklungspotenzial. Es handelt sich hierbei um eine der größten zusammenhängenden und überplanbaren Flächen im Münchner Stadtgebiet.

rischen Nutzungen soll bis zum 1. Januar 2012 erfolgen. Die Zeit bis dahin wird auf städtischer Seite damit genutzt, den erforderlichen städtebaulichen Wettbewerb und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durchzuführen. Nach Abschluss der Freimachungs- und Abbrucharbeiten kann ab 2013 mit dem Wohnungsbau begonnen werden.

Die Verhandlungen zwischen dem Bund - vertreten durch die bun-

kaserne im Jahr 2004 sowie dem Kkauf der Funkkaserne und Prinz-Eugen-Kaserne im Jahr 2005, wird nun ein weiteres ehemaliges militärische Areal umgenutzt.

Dazu Kommunalreferentin Gabriele Friderich: „Dieser letzte große Kasernenerwerb bedeutet einen weiteren Meilenstein für die Münchner Stadtentwicklung und eine Chance für den angespannten Münchner Wohnungsmarkt.“

Raum und Ressourcen für München

Raum und Ressourcen für München

Raum für Entwicklungen

Freiham

- eine Investition in die Zukunft -

Die Vermarktung der höherwertigen Gewerbeflächen sowie der Kerngebietsflächen im Stadtteilzentrum Freiham wurde Anfang 2007 eingeleitet. Im Rückblick auf das vergangene Jahr kann ein positives Resümee gezogen werden. Insgesamt wurden 2007 rund 2/3 der Kerngebietsflächen optioniert bzw. verkauft. Darüber hinaus konnten im Technologiepark zwei Flächen beurkundet werden. Im Bereich des klassischen Gewerbes blieb die Flächennachfrage ebenfalls hoch.

Das Jahr 2008 verspricht wieder eine ereignisreiches Jahr zu werden. Im Februar ist die Eröffnung des größten Münchner Möbelhauses geplant. Im Verlauf des Jahres ist geplant, die euweite Ausschreibung des Einkaufszentrums, Bauquartiere MK 1 und MK 2, zu veröffentlichen. Damit steht ein weitere hoch interessante Handelsimmobilie in Freiham zum Verkauf an. Das Einkaufszentrum liegt unmittelbar an der für Ende 2010 geplanten S-Bahnstation Freiham, als Bindeglied zwischen dem Wohnen im Norden sowie dem Arbeiten (Technologie und Gewerbestandort) im Süden.

Im Frühjahr 2008 wird die Bauleitplanung für den ersten Realisierungsabschnitt (ca. 75 ha) der Wohnungsbebauung nördlich der Bodenseestraße beginnen. Derzeit wird die Auslobung des Architektenwettbewerbs auf Basis des Strukturkonzepts vorbereitet. Die Eckdaten dazu sollen noch vor der Sommerpause vom Stadtrat beschlossen werden. Nach Abschluss der Bauleitplanung können voraussichtlich ab 2011 die ersten Wohneinheiten von insgesamt 10.000 entstehen.

Raum für Naherholung

Stadt erwirbt beliebte Erholungsflächen im Münchner Norden

Die Stadt hat im vergangenen Jahr das Flächenpaket der „3-Seenplatte“, bestehend aus den Erholungs-, Frei- und Wasserflächen des Lerchenauer Sees, Fasanariesees und des Feldmochinger Sees, im Ausmaß von rund 100 Hektar von der Vivico Real Estate GmbH erworben.

Mit dem Erwerb der 3 Badeseen im Münchner Norden gelingt der Stadt ein wichtiger Beitrag in der langfristigen Sicherung dieser beliebten Erholungs- und Badeoasen im Münchener Norden.

Raum für Kultur

Neubau Wohnungen für Künstler der zentrumsnahen Kultureinrichtungen

Das Kommunalreferat als Bauherr hat auf dem Areal Stollbergstraße 7b ein Wohnhaus für Künstler der zentrumsnahen Kultureinrichtungen erstellt. Gemeinsam mit dem Neubau der Otto-Falckenberg-Schule der Münchner Kammerspiele entstanden auf diesem Grundstück gleichzeitig zwei Neubauprojekte. Am 22. Januar 2008 wurden beide Projekte im Beisein von Oberbürgermeister Christian Ude feierlich eröffnet.

Vor Baubeginn war der Altbestand abzubauen. Dies erforderte auf dem dicht bebauten Baugrundstück mit sehr beengter Hofsituation einen großen Aufwand.

Der Neubau der Wohnungen gliedert sich in einen drei- und viergeschossigen Gebäudekomplex. Es entstanden insgesamt 15 Wohnungen mit Wohnküche, Schlafnische und Bad/WC bzw. Dusche/WC. Das flache Dach erhielt eine extensive Dachbegrünung. Auf der höher gelegenen Dachfläche wurde eine Fotovoltaikanlage installiert. Der Innenhof wurde begrünt und erhielt Sitzgelegenheiten sowie kleine Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen. Die Baukosten betrugen 2,1 Mio €.

Die Wohnungen sollen an gastierende Künstler der in der Nähe befindlichen Kultureinrichtungen periodisch vermietet werden.

Für die benachbarten Münchner Kammerspiele und die Otto-Falckenberg-Schule sind die Künstlerwohnungen ein großer Zugewinn. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadttheater, zur Schauspielschule und zu den anderen Kultureinrichtungen wird die Innenstadt in diesem Areal künstlerisch weiter aufgewertet.

Kommunalreferat

Raum für Gewerbe

Gewerbeflächen für das klassische und produzierende Gewerbe

Anfang des Jahres 2008 ist es dem Kommunalreferat gelungen, die langjährigen Grunderwerbsverhandlungen über eines der letzten großen Entwicklungsareale in Trudering zu einem positiven Abschluss zu bringen.

Damit befindet sich eine rd. 10 Hektar große Fläche nördlich der Wasserburger Landstraße, westlich der Schwabhofstraße und südlich der Bahnlinie München – Rosenheim vollständig im Eigentum der Stadt München.

Bereits Ende Januar 2008 soll im Stadtrat der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1976 gefasst werden, der hier neben einer angemessenen Grünausstattung, Jugendländerspiel, Kinderspiel und Kinderkrippe vor allen Dingen Gewerbeflächen für das klassische und produzierende Gewerbe vorsieht.

Damit ist die Stadt München in der Lage, auch weiterhin ihre wirtschaftspolitischen Ziele, insbesondere auch die Unterstützung von kleineren und mittelständischen Handwerksbetrieben, wirksam umzusetzen. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wird noch für das Jahr 2008 erwartet.

Raum für Bildung

Stärkung des Schulstandorts München – Schulreferat wird zentralisiert

Die Kernverwaltung des Schulreferates bekommt einen zentralen Standort. Die Fachleute sind bisher in insgesamt 12 verschiedenen, über die Stadt verstreuten Gebäuden untergebracht. Damit wird es demnächst vorbei sein: aus zwölf Standorten wird einer. Dies hatte der Stadtrat einstimmig am 19. Dezember im letzten Plenum des Jahres 2007 beschlossen.

Mit dem jetzt abgeschlossenen Mietvertrag hat das Kommunalreferat dem Schulreferat einen einzigen zentralen Bürostandort gesichert, in dem künftig alle Abteilungen des Schulreferates arbeiten werden. Das neue Bürogebäude wird an der Bayerstraße 26-28a entstehen, einem gut erreichbaren zentralen Standort in München. Der Vertrag läuft mindestens 20 Jahre. Die Stadt hat außerdem ein Ankaufsrecht. Damit hat die Stadt später die Möglichkeit, sich die Immobilie dauerhaft als Eigentum zu sichern.

Vertragspartner des Kommunalreferates ist die IMBA Immobilien- und Baubetreuungs GmbH & Co. KG. Das Münchner mittelständische Unternehmen errichtet zwischen der Bayerstraße und dem Bahngleisen einen Neubau, der allen Anforderungen an moderne, bürgerfreundliche Büroräume entspricht. Auf über 19.000 Quadratmeter entstehen bis zu 739 Büro-Arbeitsplätze. Voraussichtlich im September 2009 wird das Schulreferat die neuen Räume beziehen können. Mit dem bereits nebenan untergebrachten Referat für Gesundheit und Umwelt entsteht an der Bayerstraße damit ein großer Büro-Schwerpunkt für die städtische Verwaltung.

Gabriele Friderich: „Das Kommunalreferat sichert durch eine vorausschauende Immobilienwirtschaft Raum zum Arbeiten und Wohnen für künftige Entwicklungen der Stadt. Mit den neuen Büros schaffen wir sehr wirtschaftlich Raum für das Schulreferat und sichern mit diesem Vertragsabschluss für die Stadtverwaltung langfristig einen modernen Bürostandort in der Innenstadt. „

Raum für Familien

Bezahlbare Wohnungen für Familien kann in der Schwalbenstraße 4 erhalten werden

Wie der Stadtrat im Kommunalausschuss am 13.12.2007 beschlossen hat, wird das städtische Anwesen an der Schwalbenstraße 4 ab Mitte Januar 2008 für rund 1,95 Mio. Euro von Grund auf saniert.

Das Kommunalreferat als Bauherr hat die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung - MGS beauftragt das Gebäude umfassend zu modernisieren. Daneben wird das Dachgeschoss ausgebaut und eine neue zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung mit Fernwärmeanschluss eingebaut. Die Fassaden werden einen Vollwärmeschutz erhalten. Neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung werden die Wärmedämmung verbessern und damit neben einer Heizkosteneinsparung auch zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes beitragen.

Die Energieeinsparung wird bei ca. 65 Prozent, die Reduzierung der Emission von Kohlendioxid gegenüber dem Altzustand bei ca. 55 Prozent liegen.

Insgesamt werden 17 „familienfreundliche“ Wohneinheiten mit insgesamt 920 m² entstehen.

Raum und Ressourcen für München