



IMMOBILIENREPORT MÜNCHEN NEUHAUSEN-NYMPHENBURG

2012/2013

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
NEUHAUSEN-NYMPHENBURG	4
MÜNCHEN – DATEN UND FAKTEN	8
MÜNCHEN UND SEINE STADTBZIRKE	10
NEUHAUSEN-NYMPHENBURG – GESCHICHTE UND ENTWICKLUNG	12
NEUHAUSEN-NYMPHENBURG – DATEN UND FAKTEN	14
IMMOBILIEN IN MÜNCHEN	16
IMMOBILIEN IN NEUHAUSEN-NYMPHENBURG	20
NEUHAUSEN-NYMPHENBURG – STRASSEN, PLÄTZE UND QUARTIERE	24
- RUND UM SCHLOSS NYMPHENBURG	26
- GERN UND NEUHAUSEN-NORD	28
- SIEDLUNG NEUHAUSEN UND CLEMENSVIERTEL	30
- DOM PEDRO UND KASERNENVIERTEL	32
- AM OLYMPIABERG UND DACHAUER STRASSE	34
- NYMPHENBURGER STRASSE UND ARNULFPARK	36
- AM HIRSCHGARTEN	38
- NYMPHENBURG-SÜD	40
MÜNCHEN IM TREND - TRENDS IN MÜNCHEN	42
REFERENZEN	44
BOSELER & ABEKING – PROFIL	84
IMPRESSUM	88

»VOM ERNST DES LEBENS HALB VERSCHONT,
IST DER SCHON, DER IN MÜNCHEN WOHT.«
EUGEN ROTH (1895-1976)



Sehr geehrte Damen und Herren,

in Architektur und Städtebau manifestiert sich Geschichte. Historische Gebäude, Stadtentwicklungsphasen, architektonische Trends – viele Orte in Neuhausen und Nymphenburg künden bei näherem Hinsehen von Namen, die immer mit München verbunden sein werden. Standortmuster und Investitionsentscheidungen werden häufig noch heute von maßgebenden Strukturen vergangener Epochen geprägt und beeinflusst.

Überdeutlich lässt sich am Beispiel der beiden Stadtviertel Neuhausen und Nymphenburg verfolgen, wie die Anziehungskraft Münchens sich durch ein traditionell ausgeprägtes Bemühen um besondere Lebensqualität entwickelt und weiteren Raum erhält.

Den vorliegenden dritten Band unseres Immobilienreports München – Neuhausen-Nymphenburg widmen wir daher der vielfältigen Immobilienlandschaft im Münchener Stadtbezirk 09, ihren Highlights und überdurchschnittlichen Entwicklungspotentialen. Genießen Sie München!

Herzlichst, Ihr Adrian Bosseler

NEUHAUSEN-NYMPHENBURG

RESIDIEREN, ARBEITEN ODER DIE NATUR GENIESSEN.

SCHLOSSPARK, HIRSCHGARTEN ODER DER BÜROSTANDORT AN DER ARNULFSTRASSE - ARCHITEKTONISCHE VIELFALT SOWIE LEBENDIGKEIT.





In Form einer Zunge streckt sich der Stadtbezirk 09, Neuhausen-Nymphenburg von der Maxvorstadt und Schwabing nach Westen in Richtung Obermenzing und Pasing. Die Mauer um den zum Barockschloss Nymphenburg gehörenden idyllischen Landschaftspark bildet ihre abgerundete Spitze.

Einem hier auf Entdeckungsreise gehenden, städtebaulich interessierten Besucher bietet der Stadtbezirk viel Abwechslungsreiches: In Neuhausen-Nymphenburg liegen Beispiele für zeitgenössische Architektur und die Moderne der zwanziger Jahre eng beisammen mit klassischen Mietskasernen und einer Vielfalt individuell akzentuierter Villenbebauung aus den Stilepochen der letzten drei Jahrhunderte. Während das westliche Nymphenburg durch seine Schlossanlage mit ihren Museen, dem Botanischem Garten und dem Hirschgarten tagsüber der Erholung dient, laden in den innenstadtnahen Bezirksteilen St. Vinzenz, Alte Kaserne und Oberwiesenfeld zahlreiche kleinere, auch experimentelle Theater zum meist abendlichen Besuch ein. Zur Zeit des sommerlichen Tollwood-Festivals ist in dem Teil des Olympiaparks, der zum Stadtbezirk 09 gehört, sogar rund um die Uhr etwas geboten. Und auch das ganzjährig betriebene Theaterzelt trägt erheblich zum erfrischend kulturell geprägten Ambiente des Stadtbezirks bei.

In der Mitte, auf Neuhausener Gebiet, ist es eine bunte Mischung aus Geschäften, Cafés, traditionellen Wirtshäusern, exotischen Restaurants, Galerien und Kneipen, die bei Tag und bei Nacht den entspannten Charme einer überschaubaren städtischen Nachbarschaft beweist. Die sanierten Altbaugelände im Umfeld des Rotkreuzplatzes lassen sich leicht als Zentrum des Stadtbezirks ausmachen.

Der Platz selbst ist seit 1983 verkehrsberuhigt und heute dennoch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Die Nähe zum Mittleren Ring, U-Bahn, Tram und Bus sorgen für eine nahezu optimale Erreichbarkeit. Aus diesem Grund, wie auch wegen seiner hohen Aufenthaltsqualität und des vielfältigen Angebots an Geschäften, bezeichnet man den Rotkreuzplatz auch als „Stachus von Neuhausen“.

Die U-Bahnlinie, die unter der Waisenhausstraße vom Stadtzentrum kommend nach Norden verläuft, markiert Neuhausens östliche Grenze zum Bezirksteil Dom Pedro, die hier das alte Gern durchzieht. Er erhielt seinen Namen vom Dom-Pedro-Platz, der ursprünglich zu einem städtischen Subzentrum entwickelt werden sollte. Da die Dom-Pedro-Straße heute vom Mittleren Ring zerschnitten wird, ist er seines ursprünglichen Funktionszusammenhangs zwar beraubt, stellt aber immer noch ein sehens-

wertes Beispiel für den „malerischen Städtebau“ in München dar. Am Kanalkessel in Gern liegt als Kontrapunkt zum Schloss das nur noch teilweise im Original erhaltene barocke Waisenhaus. Die denkmalgeschützte Villen- und Künstlerkolonie Gern nördlich und das Ensemble der Villenkolonie Neuwittelsbach südlich des Kanals begründen maßgeblich das gehobene Renommé der ursprünglich feudalistisch-gründerzeitlichen Wohngebiete.

Die vielen sozialen und medizinischen Einrichtungen, die den Stadtbezirk prägen, verteilen sich überwiegend nördlich von Nymphenburger und Romanstraße. Ihre Konzentration und Tradition verleiht den als nobel geltenden Vierteln zusätzlich eine besondere Atmosphäre sozialer Geborgenheit und Verantwortung. Ganz im Süden an der Bahnlinie versteckt sich derzeit noch das eine oder andere Unterhaltungsangebot zwischen Brachflächen oder hinter großflächigen Logistik-Unternehmen. Die sperrige Bahnlinie selbst ist nur an wenigen Punkten nach Süden überbrückt oder untertunnelt. Allerdings wurde für die neuen Wohnquartiere am Hirschgarten erst Ende 2009 eigens eine S-Bahn-Haltestelle eingerichtet, die den Marienplatz in eine Zeitentfernung von nicht einmal 10 Minuten rückt - bei einer Taktzeit von maximal 3 Minuten. Die Dachauer Straße, die die Grenze des

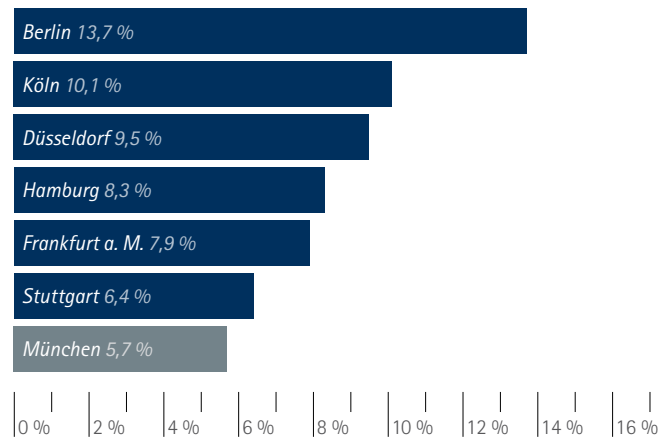
Bezirksteils Dom Pedro zum Oberwiesenfeld und damit zum Olympiapark bildet, ist nicht nur ein wichtiger Zubringer zum Mittleren Ring, sondern als eine der ältesten Hauptausfallstraßen der Innenstadt ein wichtiger Standort für zahlreiche zentrale Einrichtungen von Bildung, Wissenschaft und Verwaltung. Entlang der Dachauer Straße sind aber gerade im Stadtbezirk 09 noch immer wertvolle Flächen „mindergenutzt“ und derzeit in Planung und Wettbewerb für neue Wohnquartiere und Kerngebietsfunktionen.

Dadurch harrt auch der Leonrodplatz, von großen Wohngebieten umgeben, geradezu einer Umgestaltung und Aufwertung durch funktionale Ergänzungen und architektonische Highlights. Neben dem Rotkreuzplatz und dem Romanplatz ist er wohl der wichtigste und vor allem der verkehrsreichste Platz im Stadtbezirk.

MÜNCHEN – DATEN UND FAKTEN

ARBEITSLOSENQUOTEN IN DEUTSCHEN STÄDTEN 2010

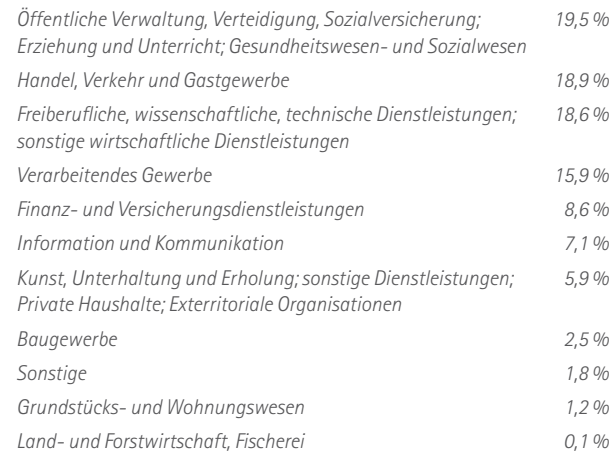
Jahresdurchschnitte



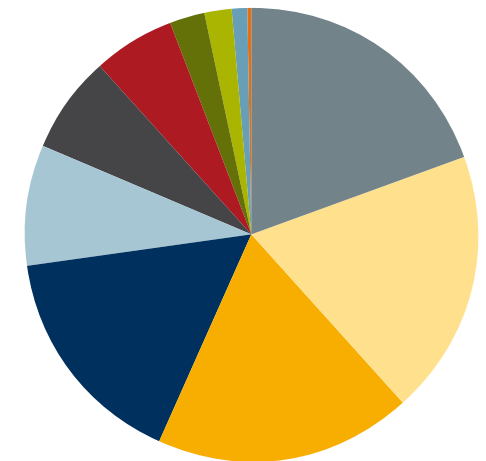
Quelle: Statistisches Bundesamt

BESCHÄFTIGUNGSVERTEILUNG 2009

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

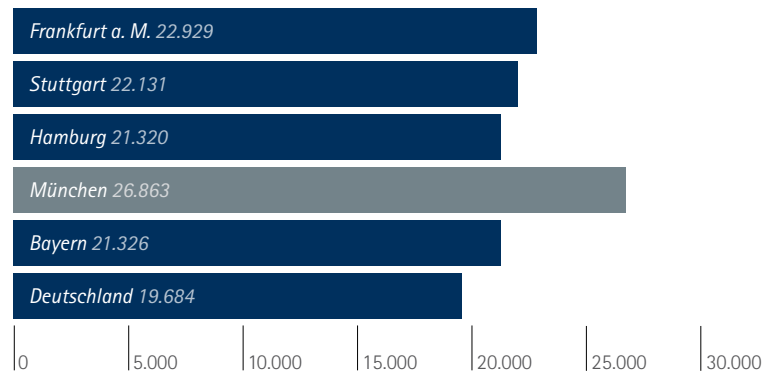


Quelle: Statistisches Amt München



KAUFKRAFT

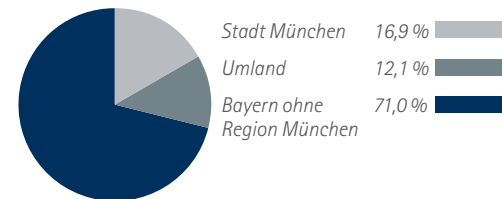
in Euro je Einwohner 2010



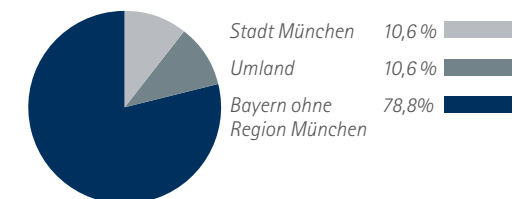
Quelle: GfK Nürnberg

2009	BEVÖLKERUNG	BIP IN MIO. EURO	BIP/EW IN EURO
Bayern	12 510 331	429 862	34 361
Region München	2 654 726	124 660	46958
Stadt München	1 330 440	72 640	54 598
Umland	1 324 286	52 020	39 282

MÜNCHENS ANTEIL AM BIP IN BAYERN 2009



MÜNCHENS ANTEIL AN DER BEVÖLKERUNG BAYERNS 2009



Quelle: Statistisches Amt München

MÜNCHEN UND SEINE STADTBEZIRKE

Die Stadt München erhielt seit ihrer Gründung im Jahr 1158 Jahrhunderte lang viele wesentliche Impulse durch Machtwechsel. Jeder Herrscher, jede politisch oder wirtschaftlich dominante Elite setzte ihre Vorstellung von „Stadt“ so weit wie möglich durch, unterbrach alte Konzeptionen, überlagerte das Vorhandene und bildete neue Schwerpunkte. Raum dafür wurde durch das Umfunktionieren alter Bauten, durch Abriss oder Stadterweiterungen geschaffen.

Während in der Altstadt vom bürgerlichen München des Mittelalters nicht viel erhalten geblieben ist, hebt die Residenzstadttradition des 13. bis 19. Jahrhundert München noch immer deutlich von vielen anderen Städten ab. Die Prunkbauten, Prachtstraßen und Gartenanlagen vor allem in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Nymphenburg, Schwabing und Bogenhausen, aber auch Haidhausen, erfüllen bis in die Gegenwart wichtige Funktionen im städtischen Leben.

Was von den damals angelegten städtebaulichen Strukturen noch erhalten ist, determiniert heute vielfach bevorzugte Wohnlagen wie auch die Standortpräferenzen so manch angesehener Dienstleistungsbranche.

Als Hauptstadt des Königreichs Bayern ab 1806 und durch die Industrialisierung hatte München bis zum I. Weltkrieg ein immenses Bevölkerungswachstum zu verkräften.

Die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts waren auch deshalb erforderlich, weil neue Wohngebiete und bisherige Stadtrandgebiete, die oft noch militärisch oder schon industriell genutzt wurden, so schnell aufeinander zu wuchsen, dass sie eine sinnvolle Stadtentwicklung erheblich einschränkten.

Nach der Eingemeindungswelle des 19. Jahrhunderts konnte mit der Staffelbauordnung, die auch die Prinzipien des „malerischen Städtebaus“ umsetzte, zumindest ab 1904 wieder ein planvolleres Wachstum sichergestellt werden.

Obwohl während der Weltkriege große Teile des Altbaubestands zerstört wurden, findet sich in den Stadterweiterungsgebieten der Gründerzeit noch häufig die typische, meist von privaten Wohnungsbaugesellschaften errichtete Blockrandbebauung mit ihren im Stil der Neugotik, Neorenaissance und des Neobarock reich dekorierten Fassaden.

Die Eigenheiten der Münchner Wirtschafts- und Sozialstruktur sorgten dafür, dass sich

reine Arbeiterwohngebiete dagegen nur punktuell und oftmals als architektonisch experimentelle Projekte entwickelt haben.

Nach dem II. Weltkrieg gliederten die bereits seit 1927 angestrebten konzentrischen Ergänzungen – Altstadtring und Mittlerer Ring – der ursprünglich sternförmig angelegten Hauptverkehrsachsen besonders die innenstadtnahen Gebiete neu.

Der Ausbau unter anderem der Landshuter Allee, die 1892 die Bahntrasse nach Norden ersetzt hatte, entwertete zunächst die unmittelbar angrenzenden Wohnlagen, die statt dessen als Bürostandorte gefragt wurden. Die gesamte Zone zwischen Altstadt- und Mittlerem Ring gewinnt seither jedoch als funktionales Innenstadterweiterungsgebiet an Bedeutung. Nicht zuletzt fördern hier auch die moderaten Einschränkungen des Individualverkehrs zwischen den Hauptstraßen den Trend zum Wohnen in zentralen Lagen.

In den Gebieten außerhalb des Mittleren Rings, historisch oft aus alten Dorfkernen gewachsen, hat sich nach der Gründerzeit eine Reihe von Subzentren entwickelt. In den gewachsenen Quartieren entdeckt man viele idyllische Ecken, die der städtischen Umgebung einen jeweils eigenen Charme verleihen.

In kaum einem Stadtbezirk lassen sich wesentliche Epochen der Münchner Stadtgeschichte leichter nachvollziehen als in Neuhausen-Nymphenburg.

Neuhausen-Nymphenburg steht aber auch im Fokus des jüngsten Teils von Münchens Entwicklung und gewinnt dadurch erhebliches zusätzliches Potential. Denn die interessantesten Optionen heutiger Stadtentwicklung ergeben sich noch immer aus der Umnutzung seiner zentrumsnahen ehemaligen Militär-, Industrie- und Verkehrsflächen.

Das gilt für die erst kürzlich realisierten familienfreundlichen Wohngebiete mit hohem Freizeitwert und Naturangebot in Innenstadtnähe ebenso wie für flexibel nutzbare hochmoderne Bürokomplexe in repräsentativer und verkehrsgünstiger Lage.

Mit der Planung zusätzlicher Wohn- und Kerngebiete kann sich München so angesichts der Prognose weiter steigender Einwohnerzahlen zukunftsorientiert zeigen. Aber auch die Erweiterung des Olympiageländes von 1972, sowie neue Standorte hochzentraler Einrichtungen sind hier bereits in der Perspektive.



NEUHAUSEN-NYMPHENBURG



Die im 11./12. Jahrhundert gewachsenen Dörfer Gern, Kemnaten und Neuhausen wurden von der Handelsstadt München lange Zeit nur mäßig beeinflusst.

Zu Beginn des kurfürstlichen 16. Jahrhunderts war es zunächst die näher an München gelegene Hofmark Neuhausen, die durch das leider mehrfach kriegszerstörte Jagdschloss am späteren Rotkreuzplatz eine politische Aufwertung erfuhr.

Der Herrschaftsanspruch der Wittelsbacher manifestierte sich in der kontinuierlichen Erweiterung des prunkvollen 1664 errichteten Schlosses Nymphenburg und seines Kanalnetzes, das nicht nur als Transportweg diente, sondern - von venezianischen Gondeln befahren - auch den barocken Lustbarkeiten des Adels. Von der geplanten geometrischen Stadtanlage Kaiser Karls VII wurden zwar nur Grundzüge verwirklicht, diese prägen jedoch mit ihren großbürgerlichen Villen nachhaltig das Image von Neuhausen-Nymphenburg.

Die seit dem 18. Jahrhundert betriebenen, zunächst meist fürstlichen Manufakturen und privaten Brauereien ermöglichten einen verschwenderischen Lebensstil. Die Zerstörung des alten Dorfkerns von Neuhausen durch einen Großbrand 1794 beschleunigte das Zusammen-

wachsen mit Nymphenburg während der Frühindustrialisierung.

Ab 1806 bereitete das neue Königreich mit der Prachtstraße nach Nymphenburg, ihren Palais und Verwaltungseinrichtungen den Boden für die Eingemeindung der bis dahin schon weitgehend verstädterten Gemeinde Neuhausen im Jahr 1890 sowie Nymphenburg und Gern 1899.

Waren Schlosspark und Hirschgarten bereits Ende des 18. Jahrhunderts ein beliebtes Ausflugsziel, wurden die Vororte Neuhausen und Nymphenburg durch die Dampftrambahn 1883 zum Vergnügungsviertel für die breite Stadtbevölkerung: Bootsverleih und Badeanstalten, zahlreiche zum Teil noch heute bewirtschaftete Biergärten und Traditionslokale sowie nach 1890/1893 besonders Volks- und Kurgarten - Vorläufer des Münchener Oktoberfests - prägten das Savoir-Vivre ihrer Blütezeit. Hier begann 1896 auch Münchens Kinogeschichte. Die Tradition Neuhausens als Standort großer Lichtspielhäuser setzte sich bis in die 1980er Jahre fort.

In der Nähe der im 19. Jahrhundert in Betrieb genommenen Bahnstrecken entstanden große Industrie- und Logistikbetriebe. Der Militär- und Industriegürtel riegelte die Villenvororte Neuhausen und Nymphenburg vom wachsen-

GESCHICHTE UND ENTWICKLUNG

den Stadtgebiet nach Osten und Süden ab. In der Nähe der Arbeitsstätten wurden dringend Mietwohnungen benötigt. Das Bürgertum bevorzugte eine kleinteilige Bebauung mit starker Durchmischung von Wohn- und Gewerbefunktionen. Erste Wohnbaugesellschaften sorgten für die Errichtung von Wohnkomplexen auf größeren Arealen. Vereinzelt reine Arbeitersiedlungen entstanden im südlichen Bezirksteil Neuhausen.

Speziell Nymphenburger und Arnulfstraße wurden über die Staffelbauordnung ab 1904 städtebaulich hervorgehoben und der Bereich um den Rotkreuzplatz zum Zentrum des Stadtbezirks.

Eine große Zahl der den Stadtteil prägenden sozialen Einrichtungen, Gesundheits- und Sportstätten – darunter das Münchener Waisenhaus, mehrere große Krankenhäuser und Seniorenheime –, entstand bereits während der sozialen Polarisierung des beginnenden Industriezeitalters.

1919 erhielt der Stadtbezirk mit der Verlegung des Botanischen Gartens einen weiteren Publikumsmagneten.

Von monumentalen Eingriffen des NS-Städtebaus blieb Nymphenburg-Neuhausen weitgehend verschont, weil eine geplante Verlegung des Hauptbahnhofes nicht realisiert wurde.

Neuhausens Gebiete ehemals militärischer oder industrieller Nutzung wurden nach dem II. Weltkrieg zur Behebung der Wohnungsnot teilweise großflächig mit Wohnblöcken bebaut, entwickeln sich seit den 1970er Jahren nach Phasen kreativer Zwischennutzung durch innovative Theater- und Medienprojekte jedoch zunehmend auch zu Standorten von renommierten Lehr- und Forschungseinrichtungen.

Diese gewachsene Symbiose aus historischer Struktur, sozialer Tradition, vielfältigstem Freizeitangebot und moderner Leistungsvision macht den besonderen Charakter Neuhausen-Nymphenburgs aus.

Die ohnehin hohe Reputation des Stadtbezirks wurde in jüngster Zeit noch gesteigert durch die Fertigstellung luxuriöser Stadthäuser in Schlossnähe, durch an Olympiapark und Hirschgarten grenzende komfortable Wohnquartiere mit integrierten Nahversorgungseinrichtungen sowie die Ansiedlung zahlreicher hochwertiger Arbeitsplätze in bester Verkehrslage.



NEUHAUSEN-NYMPHENBURG – DATEN UND FAKTEN

Seit 1890 ist Neuhausen ein Stadtteil von München; 1899 wurde zusammen mit Gern auch die Landgemeinde Nymphenburg eingemeindet und dem Stadtbezirk Neuhausen zugeschlagen. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren Neuhausen, Nymphenburg und Gern zunächst auf drei Stadtbezirke verteilt, bis sie 1996 wieder zu einem Stadtbezirk zusammengefasst wurden.

Der Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg grenzt heute im Osten an die Maxvorstadt und Schwabing-West. Er erstreckt sich vom Innenstadtrand bis nach Pasing-Obermenzing im Westen. In seiner Ausdehnung von Moosach im Norden bis Laim im Süden umfasst er einen Teil des Olympiaparks und reicht bis zu den Gleisanlagen der zentralen Bahnstrecke.

Zum Stadtbezirk gehören neben den Namen gebenden Bezirksteilen Nymphenburg und Neuhausen auch die drei Bezirksteile Dom Pedro, Alte Kaserne und St. Vinzenz, die den Übergang zur Münchener Innenstadt bilden.

Durch seine 87.846 Einwohner in 2009 war Neuhausen-Nymphenburg nach Ramersdorf-Perlach der bevölkerungsreichste Stadtbezirk und wird damit von etwa 6 % der Münchener Bevölkerung bewohnt. Mit einer Fläche von 1.293 Hektar, die zu einem knappen Drittel mit

Wohngebäuden bedeckt ist, liegt er ziemlich genau im Mittel der 25 Münchener Stadtbezirke. Ein Anteil von 28 % weitgehend unbebauter Erholungsfläche hebt Neuhausen-Nymphenburg nach Schwabing-Freimann und Milbertshofen-Am Hart allerdings auf den dritten Rang der grünsten Bezirke Münchens.

Trotz der wichtigen Hauptverkehrsadern, die den zentrumsnahen Stadtbezirk durchziehen, nimmt die Verkehrsfläche mit 20 % nur einen durchschnittlichen Teil der Gesamtfläche ein. Mit 68 Einwohnern je Hektar Gesamtfläche liegt die Bevölkerungsdichte in Neuhausen-Nymphenburg bereits deutlich unter der der zentraleren östlich angrenzenden Bezirke. Durch die Heterogenität der Bebauung und die großen Freiflächen fällt kaum auf, dass eine Wohndichte von 227 Einwohnern je Hektar Wohnbaufläche auf eine dennoch insgesamt intensive Wohnnutzung hinweist.

Allein 17 % des Neuzugangs an Wohnungen in München wurden 2009 in Neuhausen-Nymphenburg fertig gestellt, obwohl der Stadtbezirk einen Anteil von immerhin nur rund 4 % am Münchener Stadtgebiet hat.

Hohe Bevölkerungskonzentrationen mit starker sozialer Durchmischung finden sich der Bebauungsstruktur entsprechend besonders in

einigen östlichen und süd-östlichen Bezirksvierteln, während sich tendenziell eine lockere Bebauung mit geringer Wohndichte nach Norden und vor allem nach Westen zieht.

Rund 11 % der Münchener Museen und Theater prägen das kulturelle Ambiente in Neuhausen und kommen der dominierenden Sozialstruktur aus Mittelschicht in Neuhausen und gehobener Mittelschicht in Nymphenburg mit überwiegt mittlerem bis höherem Bildungsniveau entgegen.

In Neuhausen-Nymphenburg kommt auf je 368 Einwohner ein niedergelassener Arzt, womit die ärztliche Versorgungsdichte deutlich über dem Münchener Durchschnitt von 458 Einwohnern je Arzt liegt. Etwa 14 % aller Münchener Krankenhausbetten befinden sich in den fünf Krankenhäusern im Stadtbezirk. Der Anteil der Plätze in Altenheimen, Kindertageseinrichtungen und Schulen verschiedener Art entsprach 2009 mit jeweils rund 6 % den Anteilen der unter 15- und über 65-Jährigen an der Münchener Wohnbevölkerung. Neben zahlreichen privaten Unternehmen vor allem aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen, den Krankenhäusern und anderen bedeutenden Sozialeinrichtungen haben große öffentliche Einrichtungen wie die Deutsche Bahn AG und das Bundeswehr-Verwaltungs-

zentrum hier ihren Standort. Während das Angebot an Gastronomie üppig ist, ist der Fremdenverkehr mit nur etwa 3 % der Betriebe und einem Anteil von rund 4 % der Übernachtungen für einen zentralen Bezirk in München bislang eher unterrepräsentiert.

STADTEIL NEUHAUSEN-NYMPHENBURG IN ZAHLEN (OFFIZIELLE BEZEICHNUNG: STADTBZIRK 9)

Einwohner:	87.846	
Haushalte:	50.166	
Anteil der Ein-Personen-Haushalte:	57,7	%
Anteil der Haushalte mit Kindern:	14,8	%
Fläche:	1.293	ha
Gebäude- und Freiflächen:	626	ha
davon Wohngebäude:	387	ha
Erholungsflächen:	363	ha
Einwohnerdichte:	68	Einwohner je ha

ZUM VERGLEICH DIE ZAHLEN FÜR MÜNCHEN:

Einwohner:	1.364.194	
Haushalte:	741.232	
Anteil der Ein-Personen-Haushalte:	53,7	%
Anteil der Haushalte mit Kindern:	16,8	%
Fläche:	31.070	ha
Einwohnerdichte:	44	Einwohner je ha



IMMOBILIEN IN MÜNCHEN

Das breite Branchenfundament im Wirtschaftsraum München aus technologieintensiver Industrie, qualifiziertem Handwerk und anspruchsvollen Dienstleistungen hat im letzten Jahr wieder einmal seine Krisenfestigkeit bewiesen.

Zwar schien München durch die starke Exportorientierung vieler Betriebe kurzzeitig von der Finanzkrise besonders betroffen, jedoch war auch die Erholung schneller und deutlicher zu erkennen als anderswo. So herrschte in München in 2010 mit einer Arbeitslosenquote von 4,3 % bereits wieder nahezu Vollbeschäftigung!

Auf dem Münchener Immobilienmarkt wurden in 2010 insgesamt rund 7,6 Milliarden Euro umgesetzt. Das entspricht einem Zuwachs von 18 % gegenüber dem Vorjahr und stellt damit einen ähnlich steilen Anstieg dar wie im ersten der drei Boomjahre 2005-2007, auch wenn deren Niveau noch nicht wieder erreicht ist.

Generell ist noch eine gewisse Zurückhaltung bei der Einschätzung von Investments in Gewerbeimmobilien spürbar, dennoch stimmt die Steigerung der vermieteten Bürofläche um 9,4 % und des Geldumsatzvolumens für gewerbliche Bauten um insgesamt 66 % in

2010 weiterhin optimistisch. Auch Grundstücke für den Gewerbebau wurden wieder zunehmend gehandelt.

Vor allem die flexibel aufteilbaren Flächen der modernen, jüngst fertig gestellten Büros innerhalb des Mittleren Rings rücken vermehrt in den Fokus umzugsinteressierter Unternehmen. Hier sind die Mieten geringfügig bis auf 28,- Euro/m² oder sogar 35,- Euro/m² direkt im Zentrum gestiegen, während andere Lagen von der Wiederbelebung des Mietmarktes noch nicht entsprechend profitieren konnten. In Nebenlagen sind im Bestand aufgrund des weiterhin hohen Angebots an günstiger gelegenen Erstbezugsflächen häufig sogar niedrigere Mieten ab 8,50 Euro/m² zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien beschleunigte sich im Jahresverlauf weiter erheblich. Fast 80 % des Transaktionsvolumens wurden in 2010 hier bewegt. Die Preise legten dadurch um bis zu 8 % zu. München steht bei den Wohnungsmieten in Deutschland mit durchschnittlich 12,64 Euro/m² und Spitzenmieten bis zu 28,- Euro/m² weiterhin auf Platz 1. Dennoch sind Zuzug und Bedarf ungebrochen.

Noch vor 15 Jahren musste man davon ausgehen, dass in München nur wenige Jahre später die Flächen für den Wohnungsbau zu Ende gehen würden. Durch die Privatisierung

von Bahn und Post, die Konversionsflächen der Bundeswehr und die Rationalisierung im Flächenverbrauch öffentlicher und privater Einrichtungen hat München jedoch viele innerstädtische Siedlungsflächen zur neuen Nutzung, also auch für den Wohnungsbau, gewonnen. Diese Flächen gehen gerade nach und nach in die Vollendung und sorgen für eine erhebliche Belebung des Marktgeschehens.

Die Stadt München nutzte die Gelegenheit, mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm von 2002 den Tendenzen der Verdrängung des klassischen Gewerbes aus dem Stadtgebiet und dem fortschreitenden Strukturwandel frühzeitig durch ein abgestimmtes innerstädtisches Flächenmanagement Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der Interessen von Vertretern ansässiger Betriebe wurden zur Sicherung der erfolgreichen „Münchener Mischung“ vor allem folgende Anforderungen definiert: Für bestimmte Branchencluster ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen in der Umgebung bereits vorhandener Standortagglomerationen erforderlich. Darüber hinaus erfordert die zunehmende Verflechtung von Produktion und unternehmensbezogenen Dienstleistungen eine funktionelle Ergänzung

der klassischen Standorte von Produktionsbetrieben durch Flächen für höherwertige Nutzung. Vor allem einer flächendeckenden Versorgung mit haushaltsnahem Handwerk dient die Entwicklung eines Gewerbenetzes im Stadtgebiet, das weithin als Vorbild innerstädtischer Gewerbeförderung gilt.

Eine fließende Neubewertung gewerblicher Standortstrukturen ist die Folge, die Anpassung der Immobilienmarktakteure hat zumindest auf der Angebotsseite längst begonnen.

MEHRGESCHOSSIGE WOHN-, BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Im Jahr 2010 wurden 323 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Zwei Drittel aller Kauffälle waren Mietshäuser (216). In dieser Objektgruppe lag die Anzahl der Vertragsabschlüsse rund 4 % unter dem Vorjahresniveau (224 Mietwohnhäuser).

Bei den Büro- und Geschäftshäusern kam es im Berichtsjahr 2010 erstmals wieder seit den vorangegangenen Krisenjahren zu einem Anstieg der Verkaufszahlen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr lag hier insgesamt bei rund plus 46 %.

Der Hauptschwerpunkt für Mietwohnhäuser bei der Kaufpreisverteilung lag für diese Objekte bei 1 bis 4 Mio. Euro.

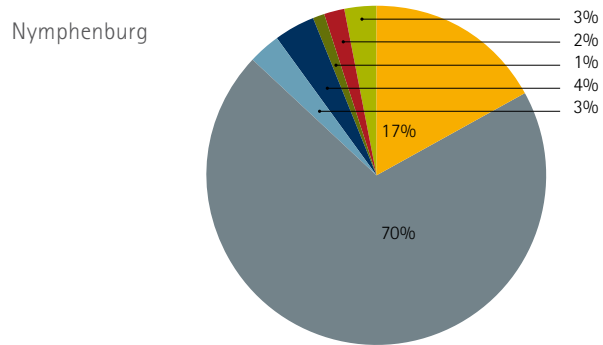
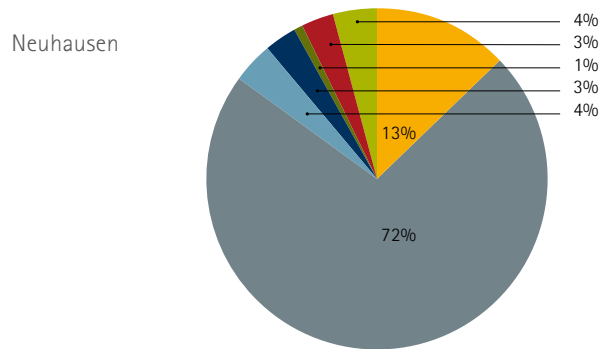
KENNZAHLEN BÜROMARKT MÜNCHEN	2006	2007	2008	2009	2010
Flächenbestand Mio. m ²	17,92	19,0	21,7	21,9	22,3
Flächenumsatz Mio. m ²	0,63	0,83	0,78	0,52	0,58
Leerstand Mio. m ²	1,49	1,65	1,56	1,7	1,8
Leerstandsquote %	7,0	8,7	8,2	7,6	7,9

SPITZENMIETPREISE DER EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN MÜNCHENS 1A-LAGE

LAGE	Spitzenmiete	Spitzenmiete	Spitzenmiete	Spitzenmiete
	60-120 m ² Euro/m ²	150-200 m ² Euro/m ²	350-400 m ² Euro/m ²	1.200-1.500 m ² Euro/m ²
Innenstadt				
Kaufingerstraße / Marienplatz	325	295	275	160
Maximilianstraße / Perusastraße	260	220	200	150
Neuhauser Straße	310	285	260	145
Rosenstraße / Rindermarkt	220	190	170	120
Rosental	110	75	60	35
Schützenstraße	85	72	50	25
Sendlinger Straße	195	180	130	70
Sonnenstraße	85	65	50	25
Tal	115	95	75	45
Theatinerstraße / Briener Straße	190	170	135	85
Weinstraße	210	170	155	90
Schwabing				
Hohenzollernstraße	115	110	80	40
Leopoldstraße	160	140	80	45

EIGENTÜMERSTRUKTUR

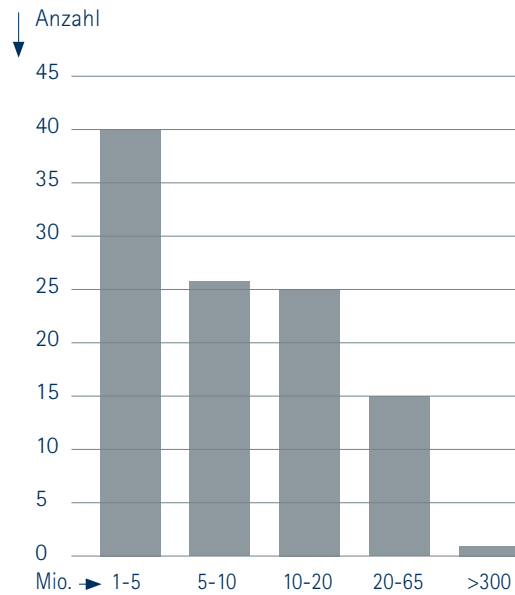
- Häuser in Wohnungs- oder Teileigentum
- Privateigentümer
- Institutionelle Eigentümer
- Eigennutzung
- Projektentwicklung
- Öffentliche Hand
- Genossenschaften



ANZAHL DER VERKÄUFE

Gebäudeart	Fallzahlen gesamt				davon Neubauten			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
Mietshäuser ohne bzw. mit geringem gewerblichem Anteil	237	188	224	216	6	11	11	22
Büro- und Geschäftshäuser	116	71	74	107	8	5	6	3
Summe	353	259	298	323	14	16	17	25

VERKÄUFE VON BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSERN 2010*



* gegliedert nach Preisgruppen in Mio. Euro

MIETWOHNHÄUSERN 2010*

