BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

Bayerischer Immobilienkongress 2011
Wie können Städte wachsen?

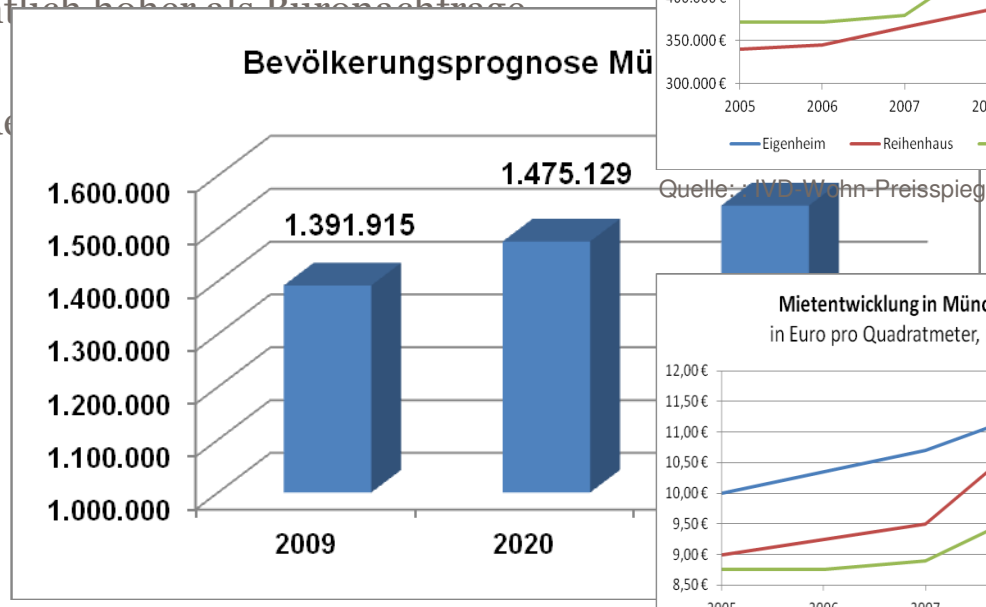
München, 13. Juli 2011

Dr. Jürgen Büllesbach
Vorsitzender der Geschäftsführung, Bayerische Hausbau

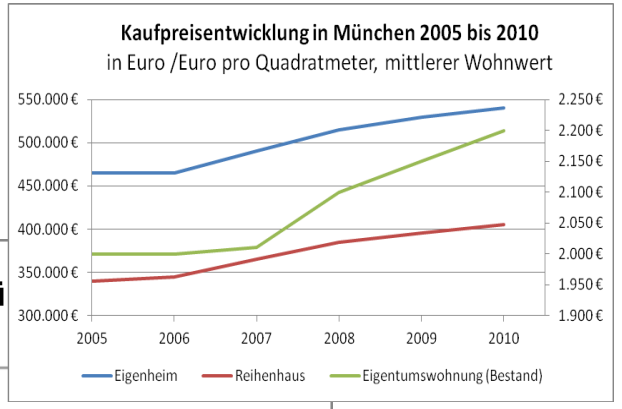
Wohnungsnot in München

München gehört zu den begehrtesten Städten Deutschlands

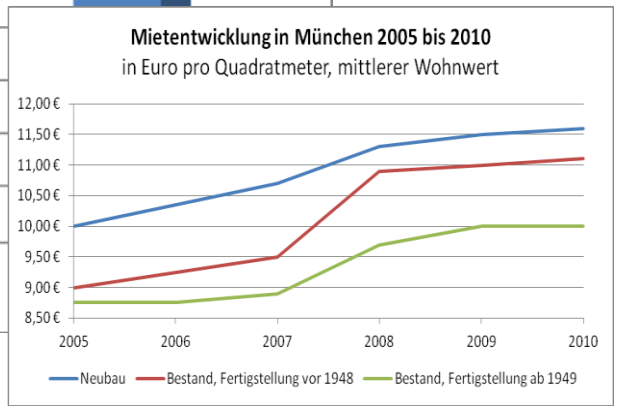
- Nachfrage nach Wohnraum in München wird in den nächsten Jahren weiter steigen
- Wohnnachfrage wesentlich höher als Büronachfrage
- Immer weiter steigende



Quelle: Statistisches Amt München



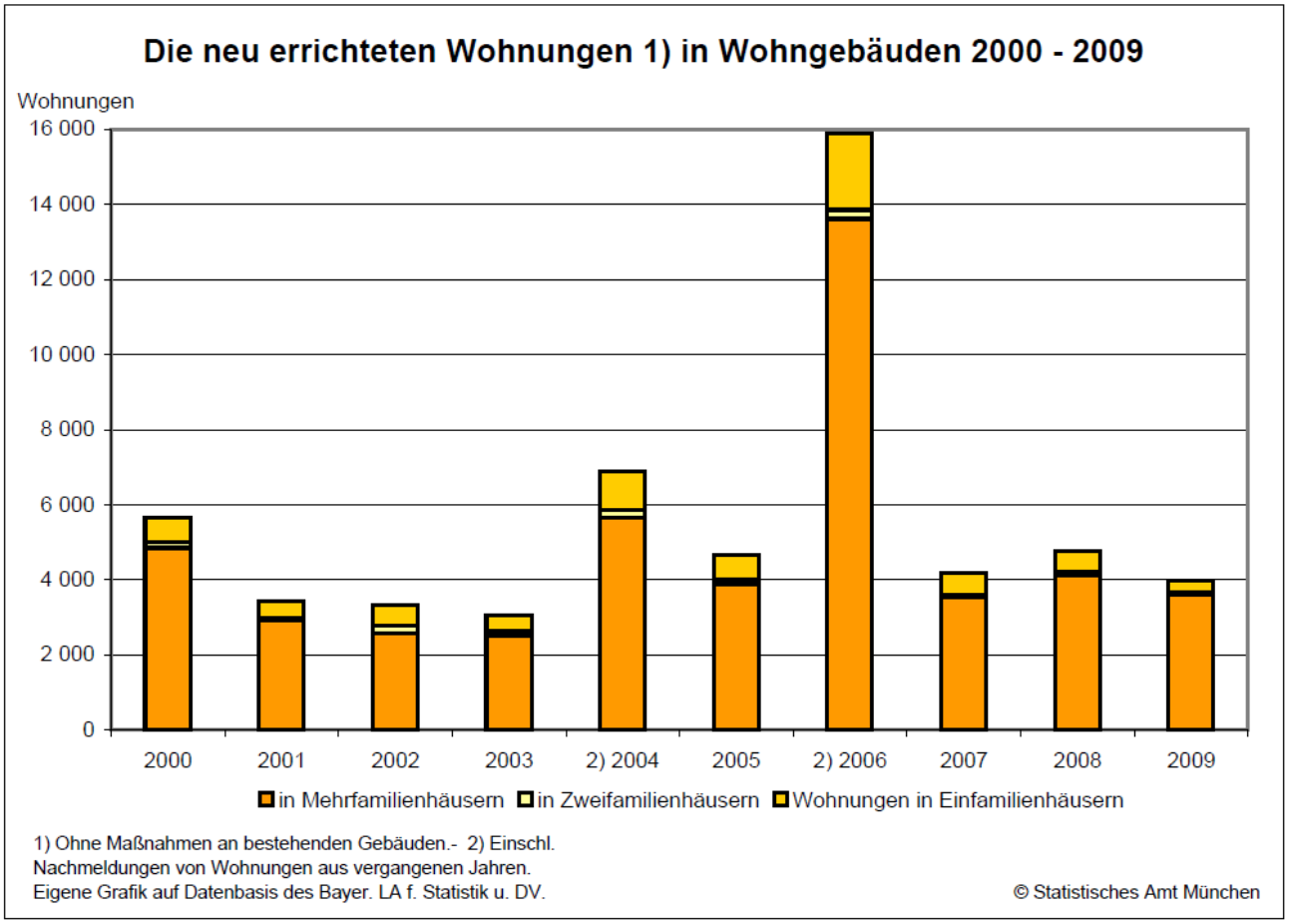
Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel 2005 bis 20010/2011



Quelle: : IVD-Wohn-Preisspiegel 2005 bis 20010/2011

Wohnungsnot in München?

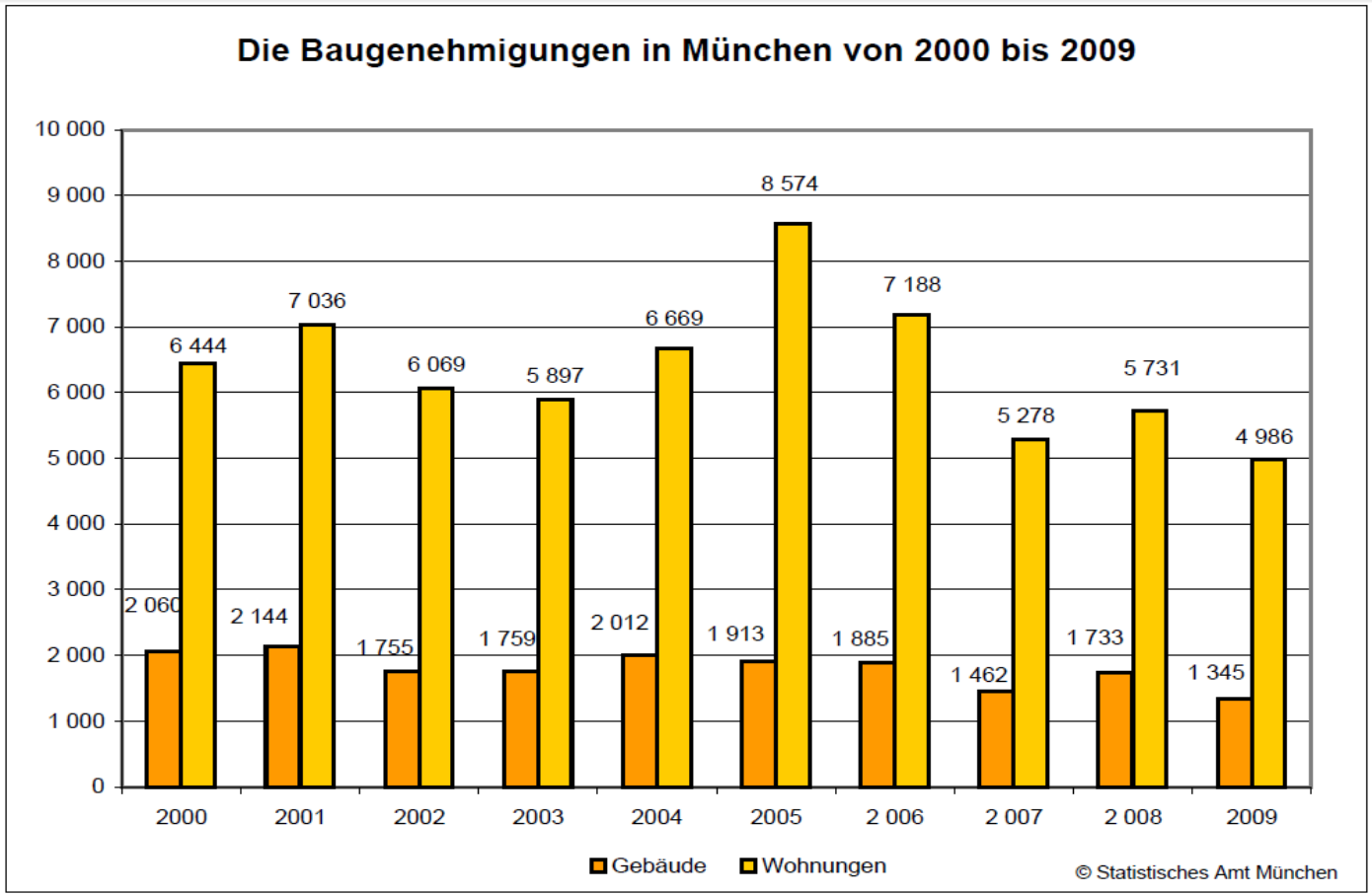
Wohnungsbautätigkeit auf niedrigem Niveau



Quelle: Statistisches Amt München

Wohnungsnot in München?

Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Amt München

Wie kann eine Stadt wie München wachsen?

Lösungsansätze

- Umnutzung, Verdichtung und Mischung in Peripherielagen und Stadtteilzentren
- Mehr Baurechtschaffung in Münchens Umland
- Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Umnutzung, Verdichtung, Mischung
Möglichkeiten der Umnutzung

- **Landwirtschafts- und Gärtnereiflächen**
  Beispiel Hochäckerstraße

- **Umstrukturierungsflächen**
  Beispiel Prinz Eugen Kaserne, Funkkaserne

Ab 2015 werden Freiflächen knapp!

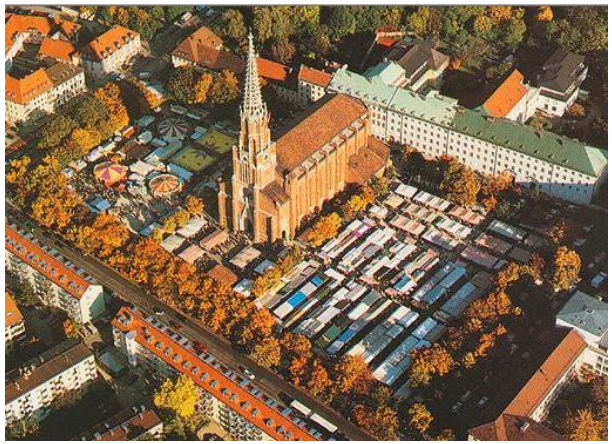
Umnutzung von Gewerbeflächen (GE) und Kerngebietflächen (MK)
Büroflächen, untergenutzte Grundstücke, einfach genutzte gewerbliche Flächen

Hochäckerstraße

Funkkaserne

Umnutzung, Verdichtung, Mischung

Exkurs: Beispiel WelfenHöfe in Au-Haidhausen



Au-Haidhausen

- Von der Arbeitervorstadt zum Szeneviertel
- Traditionell gemischter Stadtteil mit Wohnen und Gewerbe
- Strukturwandel: Auslagerung von Gewerbe, Entwicklung zu reinem Wohngebiet

WelfenHöfe

- Quartiersentwicklung mit gemischter Nutzung
- Wohnen, soziale Infrastruktur, Gewerbe, Handel und Gastronomie

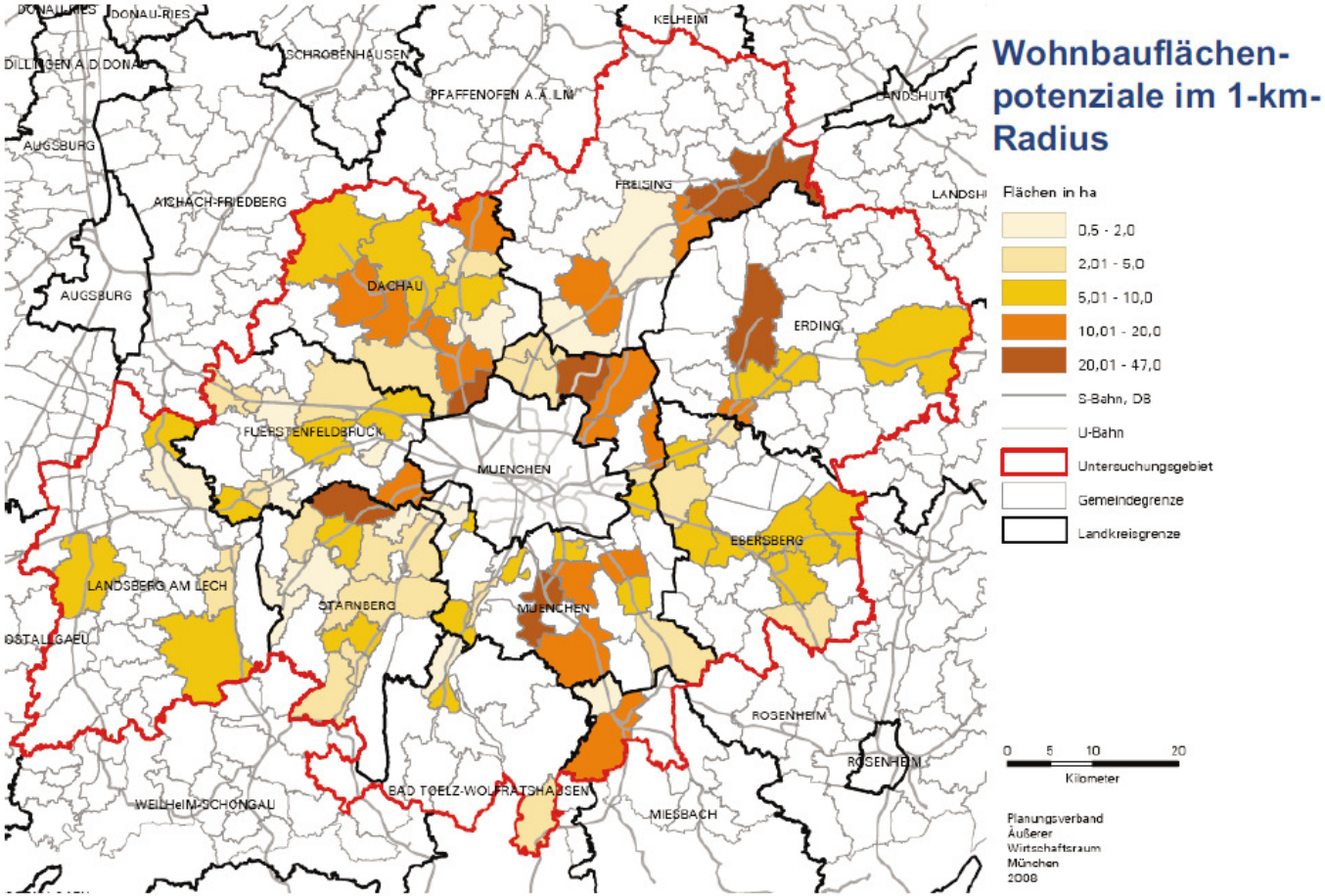
Wie kann eine Stadt wie München wachsen?

Lösungsansätze

- Umnutzung, Verdichtung und Mischung in Peripherielagen und Stadtteilzentren
- Mehr Baurechtschaffung in Münchens Umland
- Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Münchens Umland

Mehr Wohnbauland außerhalb der Stadtgrenzen



Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2008

Münchens Umland

Beispiel S-Bahnhof Furth, Gemeinde Oberhaching

Wie kann eine Stadt wie München wachsen?

Lösungsansätze

- Umnutzung, Verdichtung und Mischung in Peripherielagen und Stadtteilzentren
- Mehr Baurechtschaffung in Münchens Umland
- Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Umgang mit öffentlichen und privaten Freiflächen bei der Baurechtschaffung

Allgemein nutzbare öffentliche Grünflächen

- Parks, Grünanlagen etc.
- In der Regel **17 m²** pro Einwohner

Private Freiflächen

- Gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Spielplätze etc.)
- Rein private Flächen (Terrassen, Balkone, Mietergärten)
- **15 m²** pro Einwohner

→ Bauherr muss **32 m²** Grünfläche pro Einwohner einkalkulieren!

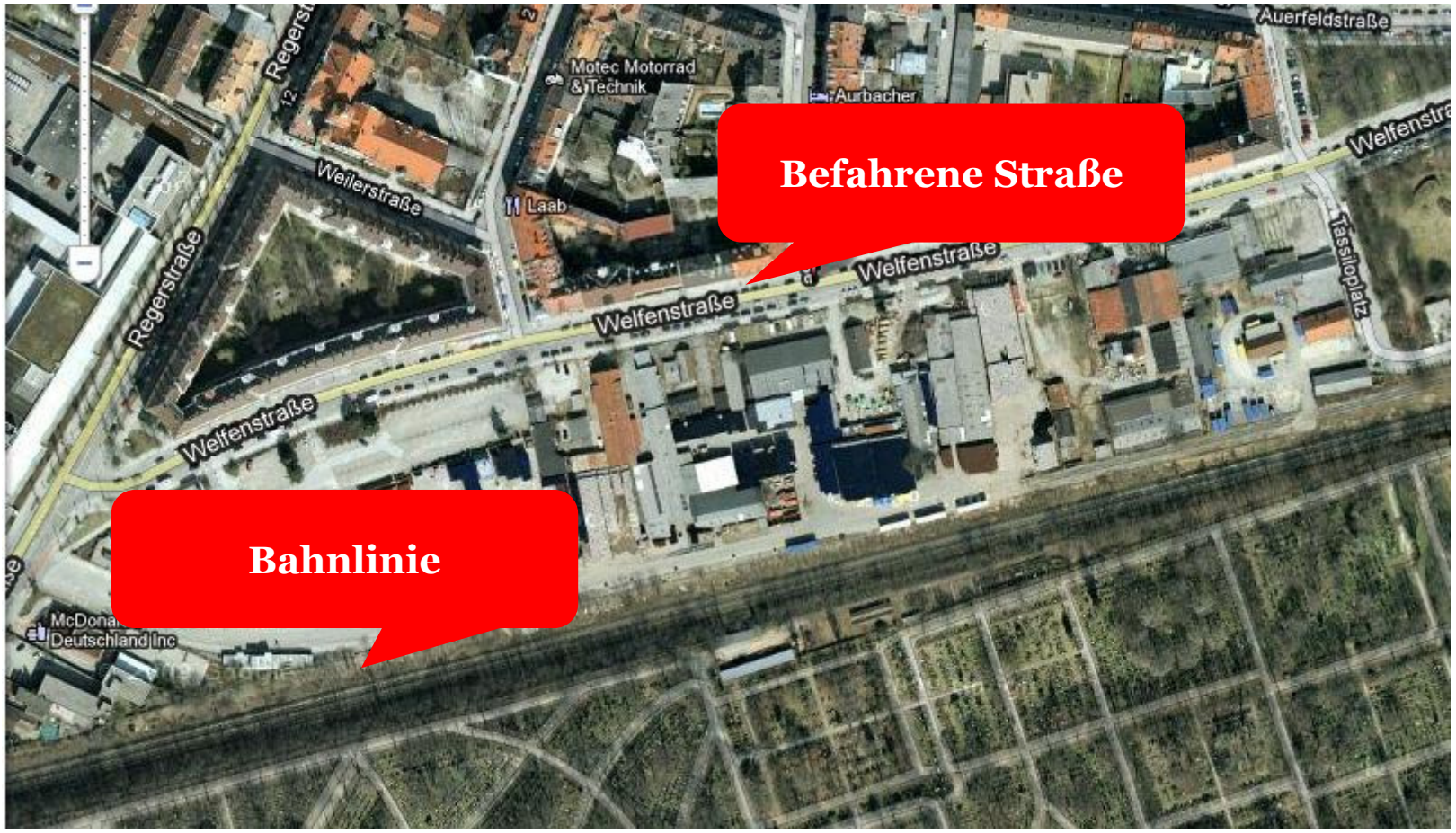
- Planung zwischen Bauträger, Stadt und ÖPNV sollte Hand in Hand gehen
- Planung sollte zur Umgebung passen

Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Beispiel Hochäckerstraße

Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Beispiel WelfenHöfe zum Thema Lärm



Veränderter Umgang mit Grün und Lärm

Beispiel WelfenHöfe zum Thema Lärm

- WelfenHöfe erfüllen Anforderungen an Allgemeines Wohngebiet
- Keine Überschreitung der Immissionswerte
- Konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bauträger und Landeshauptstadt München
- Geschickte Grundrissgestaltung
- Neueste Technik ermöglicht sowohl Erschütterungsschutz als auch geringe Lärmimmissionen

Fazit

- München wächst!
- Es gibt noch Potenzial an verschiedenen Stellen, nicht nur im Stadtgebiet.
- Mehr Flexibilität in der Planung bedeutet: Kommunikation zwischen Projektentwicklern und Behörden.

Die Bayerische Hausbau im Überblick

Geschäftsfelder

- Klassische Bauträgeraktivitäten
- Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe

- Asset Management
- Portfoliomanage-ment / Research
- Transaktionen

- Property Management
- WEG-Verwaltung

- Planung und Bau von Fertighäusern

BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.