

Bogenhausen ist Top, Tegernsee ein Flop

Während Lagen in der Innenstadt zum Teil gewaltige Gewinne erzielen, muss die Region Wertverluste hinnehmen

Von Alfred Dürr



Zu den feinsten und teuersten Adressen Europas gehört die Maria-Theresia-Straße in Bogenhausen. Gerade wird ein "Wohnpalais" fertig, bei dem die Quadratmeterpreise zwischen 7250 Euro für eine Erdgeschoss-Wohnung und 12 950 Euro für die Penthouse-Wohnung liegen.

Fotos: Heddergott



*Bauträger und
Autor Rolf Rossius*

Für einiges Aufsehen sorgte der Bauträger Rolf Rossius, als er vor fünf Jahren erstmals eine Art Gourmet-Führer für die feinsten Münchner Immobilienadressen herausgab. 250 der edelsten Wohnlagen an den schönsten Alleen, Plätzen und Straßen hat er genau unter die Lupe genommen und so einen Preisspiegel für Kapitalanleger oder wohlhabende Wohnungssuchende zusammengestellt. Bei der Bewertung der einzelnen Objekte hat Rossius natürlich keine Kochhauben verteilt - seine Auszeichnungssymbole sind Kamine. Die Skala reicht von einem halben Kamin (die Straße ist lediglich "erwähnenswert") bis zu fünf Kaminen ("eine wahrhaft königliche Lage"). Nun ist die Neuauflage von "Top Wohnen" erschienen - und Rossius nimmt kein Blatt vor den Mund.

Lagen in der Innenstadt haben zum Teil gewaltige Gewinne erzielt, die Region musste hohe Wertverluste hinnehmen. Ausgehend von dieser Feststellung widmet sich Rossius in einem neuen Kapitel dem Thema, wie die Situation des Münchner Umlandes mit seinen "einstigen Traumlagen" gesehen und bewertet wird. Geradezu vernichtend ist seine Kritik am Tegernseer

Tal mit den Gemeinden Gmund, Bad Wiessee, Kreuth, Rottach-Egern und Tegernsee sowie an der so genannten Villenkolonie Baldham. Aber auch Grünwald oder Starnberg kommen gar nicht gut weg.

Bausünden, vernachlässigte Erschließungen, "Abgrenzungen gegen alles Neue" und Gemeinde-Egoismen statt interkommunaler Zusammenarbeit seien die größten Fehler, meint Rossius zum Tegernseer Tal. Wer im Münchner Osten wohnen wollte und es sich leisten konnte, seine Wohnträume zu verwirklichen, der baute noch bis in die siebziger Jahre in der "Villenkolonie Baldham". Diese mache heute einen eher vernachlässigten und verlassenem Eindruck: "Hier schaut hinter manch prunkvoller Eingangssituation ein bisschen Armut hervor." Heftig auch die Schelte für Starnberg: "Die Anfahrt von der Autobahn trifft auf einen architektonischen Bausalat." Oder für Grünwald, wo Rossius die schlechte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bemängelt. Viele müssten mit dem Auto oder dem Taxi unterwegs sein.

Dagegen heißt der klare Gewinner München: Nach wie vor ist für Rossius die Maria-Theresia-Straße in Bogenhausen die unbestrittene Nummer Eins, gefolgt von den Straßen ganz in der Nähe, um den Shakespeare-Platz. Im Zentrum der Stadt mauserten sich der Alte Hof und die "Lenbach Gärten" zu "Hochwohnlagen". Klassiker unter den gekrönten Lagen bleiben Nymphenburg, Schwabing mit Maxvorstadt oder die Prinz-Ludwigs-Höhe. Neu hinzu kommt die Gegend um den Kaiser-Ludwig-Platz bei der Theresienwiese - allerdings mit einer gravierenden Einschränkung: "Die 16 Tage Oktoberfest im Jahr muss man abziehen." Ansonsten seien hier schöne Altbauten, die liebevoll restauriert wurden: "Eine Kapitalanlage mit besten Wertsteigerungen in den kommenden 20 Jahren."

Der Autor, der seit zehn Jahren auch Sprecher der freien Münchner Wohnungsbaugesellschaften ist, hat alle bewerteten Adressen genau inspiziert. Er war entweder mit dem Fahrrad oder zu Fuß unterwegs. Dazu kommen die Auswertung von Mietverträgen, Gespräche mit Banken, Maklern oder Bauabteilungen von Versicherungen. Und er stützt sich auch auf die beruflichen Erfahrungen der Familie, die seit vier Generationen in München baut. Zentrale Kriterien seiner Bewertung der verschiedenen Lagen sind: Himmelsrichtung, Verkehrslärm, Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten, Grünflächen, Restaurants in der Umgebung und - der Grundwasserspiegel: Je höher der ist, desto schneller werden die Wände nass und das Mauerwerk marode."

"Top Wohnen in München 2006/7" von Rolf Rossius, 69 Euro, erhältlich in den Hugendubel-Filialen und im SZ-Service-Zentrum in der Sendlinger Straße.