



*Was unterscheidet die Maria-Theresia-Straße in Altbogenhausen (l.) von der Harthäuser Straße in Harlaching? Der Preis. Während Harlaching zwar Schlusslicht der Rossius-Hitliste ist, aber dennoch zu den hochpreisigen Lagen in München*

*gehört, muss man für eine Eigentumswohnung an der Maria-Theresia-Straße noch tiefer in die Tasche greifen. Dort liegende Quadratmeter-Preise nämlich bereits zwischen 13500 und 25 000 Mark. Fotos: Steffen Leiprecht*

[Bau-Experte Rolf Rossius beschreibt die 250 besten Wohnlagen](#)

## **EIN "MICHELIN" DER MÜNCHNER IMMOBILIEN**

### **Statt Sterne oder Kochhauben - "Kamine" für die Spitzenreiter / Umfassende Informationen für Mieter und Käufer**

von *Ekkehard Müller-Jentsch*

"Die drei wichtigsten Faktoren, die den Wert einer Immobilie bestimmen, sind Lage, Lage und nochmals Lage." Bauträger Rolf Rossius, dessen Familie bereits in der vierten Generation in München baut, hat eine Art "Michelin-Guide" für die 250 besten Wohnlagen in der Stadt geschrieben. Nur, dass er "Kamine" anstelle von "Sternen" oder "Kochhauben" vergibt. Aber ebenso wie die Gourmetführer weder Dönerbuden noch Steakhäuser oder bürgerliche Durchschnittsrestaurants beschreiben, lässt auch Rossius unbeachtet, was nicht herausragend ist. Zwei Jahre lang inspizierte er in jeder freien Minute akribisch all die Alleen, Plätze und Straßen, die seiner Expertenmeinung zufolge absolute Top-Adressen darstellen.

### **Infos, auch zum Umfeld**

In diesem Buch, dem ersten seiner Art, beschreibt er detailliert, was Käufer und Verkäufer, Makler und Finanziere interessiert: Wie ist die Wohnlage einzuschätzen, sind die Preise am Anfang einer Straße die gleichen wie am Ende, auf welcher Straßenseite sollte das Objekt liegen, wie ist die Infrastruktur, das soziale Umfeld, was gibt es für Negativeinrichtungen, welchen Emissionen ist das Objekt ausgesetzt.

Der Autor nennt sogar den Grundwasserstand, beschreibt Parkmöglichkeiten, Naherholungs- und Grünflächen, geht auf die nächsten Restaurants, Kinos und Theater ein. Es werden Alt-

und Neubau-Preise besprochen, Miet- und Kaufpreise. Unterschieden wird zwischen Erdgeschoss, erstem Stockwerk - teilweise auch 2., 3., 4. Ober- und Dachgeschoss. Und stets schließt sich eine Kommentierung an, die den Wertzuwachs beurteilt.

## **Spitze: Maria-Theresia-Straße**

Zwei Beispiele: Als absolute Nummer eins unter den Top-Lagen bezeichnet Rossius den nördlichen Teil der Maria-Theresia-Straße in Alt-Bogenhausen. Es gebe dort keinerlei Negativeinrichtung. Die derzeitig erzielbaren Quadratmeter-Preise werden in Neubauten mit 13 500 Mark (Erdgeschoss) bis 25 000 Mark (Dachgeschoss) beziffert; bei Altbauten mit 8500 bis 12 000 Mark. Mietpreise können bis zu 50 Mark pro Quadratmeter (Dachwohnung Neubau) betragen.

Der Wertzuwachs wird als "außergewöhnlich in den nächsten 10 bis 20 Jahren" bezeichnet. Keine andere Straße habe so viele Vorzüge: herrliche Bausubstanz, zentrale Lage, Ambiente, Grünanlagen. Fazit: "Als Kapitalanlage generationensicher."

Den südlichen Teil der Straße zwischen Hausnummern 3 a bis 14 beschreibt der Autor deutlich zurückhaltender; unter anderem, weil dieser Abschnitt als Schleichweg vom und zum Max-Weber-Platz beziehungsweise Landtag benutzt wird. Kommentar: "Sollte in den nächsten 10 bis 20 Jahren eine stärkere Verkehrsberuhigung vorgenommen werden, ist der Wertzuwachs noch besser."

Das untere Ende der Hitliste stellt nach Meinung des Autors die Harthäuser Straße in der Mengerschwaige (Harlaching) dar. In Höhe der Hausnummern 70 und 72 sei man in den Sommermonaten dem Betriebslärm des Biergartens bis nach 23.30 Uhr ausgesetzt, und im Bereich Theodolindenplatz/Grünwalder Straße sei mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Beurteilung: "Das Verkehrsaufkommen mindert die Erwartungen bezüglich des Wertzuwachses im Bereich des Biergartens; ab der Hausnummer 60 stadteinwärts tragen gute Architektur und alter Baumbestand (wenn nicht verschattet) zu guten Wertsteigerungen in den nächsten 10 bis 20 Jahren bei."

## **Mit "Herzblut" geschrieben**

Dass Rossius sein Erstlingswerk auch mit Herzblut geschrieben hat - und nicht nur mit der Erfahrung von 35. Berufsjahren, nämlich seinen Kenntnissen aus zahllosen Miet- und Kaufverträgen, Gesprächen mit Maklern, Bau- und Bankfachleuten, Versicherungs- und Verwaltungsvertretern, der Teilnahme an Zwangsversteigerungen -, merkt man an den "Sahnehäubchen": Stets versucht der Autor, die Herkunft der Straßennamen zu erklären, er beschreibt die relevanten Stadtviertel und berühmten Bewohner.

## **Tipps für Käufer und Mieter**

Rossius gibt auch wichtige Tipps zum Kaufen, Wohnen, Finanzieren. Welcher unerfahrene Käufer würde etwa daran denken, dass Wohnungen, die nur nach einer Straßen- oder Hofseite ausgerichtet sind, schlechter belüftet werden können. Oder dass Styropor-Feuchtigkeitssperren aus den 70er Jahren sich höchstwahrscheinlich längst aufgelöst haben, "vermooste Dachziegel das neue Zuhause in einer Tropfsteinhöhle verwandeln" können und Dachrinnen voller Laub auf versteckte Feuchtigkeit im Mauerwerk schließen lassen. Über stilistische Unebenheiten und nachträgliche Korrekturen sollte man freundlich hinwegsehen - der Autor ist Immobilienexperte und kein Schriftsteller. Dafür ist das Buch repräsentativ aufgemacht und ansprechend illustriert.

Rossius will sein Werk in Zukunft aktualisieren und erweitern. *Top Wohnen in München* (Internet: [www.rossius.de](http://www.rossius.de)) ist im Verlag *Tausend Premedia GmbH* erschienen, kostet 75 Mark

und ist derzeit in der *Buchhandlung Hugendubel* erhältlich.

Copyright © Gebr. Rossius Industrie- und Wohnbau oHG · Oberföhringer Str.123 · 81925 München  
Tel. +49 - (0)89 - 95 10 23 · Fax. +49 - (0)89 - 957 91 58 · E-Mail: [Gebr.Rossius@t-online.de](mailto:Gebr.Rossius@t-online.de)