



Wer hier residieren will, sollte schon das nötige Kleingeld mitbringen. Der Bauunternehmer Rolf Rossius stellt in einem neuen Buch die 200 besten Wohnlagen der Landeshauptstadt vor.

Foto: Marcus Götzfried

25 000 Mark für eine Besenkammer

**Die Maria-Theresia-Straße ist Münchens teuerste Wohngegend -
Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet hier so viel wie ein Kleinwagen**

von *Ingo Roersch*

Die Entscheidung ist schwierig. Soll es ein neuer Golf sein oder doch lieber die zweiwöchige Luxuskreuzfahrt durch die Karibik? Für die Liebste ein glitzernder Brillantring oder lieber eine edle Armbanduhr? Mit 25 000 Mark lassen sich einige Wünsche verwirklichen. Doch manchmal reichen 25 000 Mark noch nicht mal für eine ausgewachsene Besenkammer.

In der Maria-Theresia-Straße, im noblen Münchner Stadtteil Bogenhausen gelegen, kostet ein Quadratmeter luxuriöser Wohnfläche so viel. "Sie ist die absolute Nummer eins aller Münchner Prachtstraßen", sagt Rolf Rossius. Der 56jährige Bauunternehmer, dessen Familie bereits in der vierten Generation in der Landeshauptstadt baut, hat in seinem Buch "Top Wohnen in München" eine Rangliste der 200 besten Wohnlagen in der Stadt aufgestellt. In seinem Erstlingswerk beschreibt er detailliert, was Käufer und Verkäufer, Makler und Finanziers interessiert: Wie ist die Wohnlage einzuschätzen, sind die Preise am Anfang einer Straße die gleichen wie an ihrem Ende, auf welcher Straßenseite sollte das Objekt liegen, wie ist die Infrastruktur, das soziale Umfeld, welchen Emissionen ist das Objekt ausgesetzt.

Die Maria-Theresia-Straße führt diese Liste unangefochten an. "Keine andere Straße hat so viele Vorzüge zu bieten", sagt Rossius und zeigt auf ein herrliches Haus, in dem ein Familienteil der früheren Stoffhändlerdynastie Kübler wohnt. "Der Maximiliansgarten liegt direkt vor der Tür, Parkmöglichkeiten gibt es reichlich, und bis zum Marienplatz sind es auch nur anderthalb Kilometer. Hinzu kommt, dass die Bausubstanz bei den meisten Gebäuden trotz

ihres Alters hervorragend ist." Neben wohlhabenden Privatleuten haben sich auch eine TV-Produktionsfirma, Anwaltskanzleien und eine Werbeagentur in der Edelgegend niedergelassen. In unmittelbarer Nachbarschaft der Maria-Theresia-Straße liegen die Villen der Familien Schickedanz, Finck und Oettker. Hinter der Hausnummer 23, einer Villa in florentinischem Stil, verbirgt sich die Monacensia. Seit 1977 ist Münchens bekannteste Bibliothek in dem traditionsreichen Hildebrandhaus untergebracht, das der Bildhauer Adolf von Hildebrand zur Jahrhundertwende für seine Familie bauen ließ. In dem "literarischen Gedächtnis der Stadt", so Bibliotheksleiterin Elisabeth Tworek, stehen Besuchern, Studenten und Historikern rund 117 000 Bücher und Schriften zum Thema München zur Verfügung. Das größte Anwesen befindet sich ganz am nördlichen Ende der Straße auf einem 9300 Quadratmeter großen Parkgelände. Der beeindruckende Bau gehört der Francona-Versicherung und könnte es jederzeit mit den herrschaftlichen Villen aufnehmen, die man sonst nur Fernsehserien wie "Denver Clan" oder Falcon Crest" kennt. "Nach dem Krieg hat die Stadt der Versicherung das Gelände zur Verfügung gestellt", erzählt Hobby-Schriftsteller Rolf Rossius, der in seinem Buch auch Geschichten und Geschichte der Wohnviertel beschreibt. "Man hat damals einfach einen Teil des Parks abgezweigt. Heute hat das gesamte Anwesen mindestens einen Wert von 45 Millionen Mark", schätzt der Bauunternehmer.

Doch auch in der Prunkstraße ist nicht alles Gold, was glänzt: Haus Nummer 25 zum Beispiel - eine klassische Geschmacksverirrung der siebziger Jahre. Quadratisch, praktisch, viel Beton und wenig Aussicht. An der Rückfront zum Garten sucht man einen Balkon vergebens. "Bis zu seinem Tod vor vier Wochen hat in einem Apartment der Expressionist Fabius von Gugel gewohnt", erzählt Rossius. "Das Haus ist eine bauliche Todsünde. Im Moment berät die Stadt über die Genehmigung für einen Neubau."

Bei Spitzenpreisen von 25 000 Mark pro Quadratmeter im Neubau kostet allein der Platz für ein zweimal zwei Meter großes Doppelbett so viel wie ein Porsche. Doch so billig kommt kein Interessent weg: "Unter 200 Quadratmetern brauchen sie in dieser Preisklasse gar nichts anzubieten", sagt Rossius.

Eine preiswerte Alternative zu einer eigenen Wohnung in der teuersten Straße Münchens bietet das "Hotel Ritz". In dem kleinen, feinen Hotel in der Maria-Theresia-Straße können Interessierte das luxuriöse Wohngefühl auf Zeit erleben. Für 190 Mark die Nacht im Einzelzimmer, Frühstück inklusive.

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