

Penthouse, Palais und ein Park dazu

Der Trend geht zurück ins Zentrum, und es darf einiges kosten – Luxusanwesen für mehr als eine Million Euro haben Konjunktur

Von Christian Mayer

Ja, es ist schon recht behaglich, dieses Viertel, das die Makler gerne als „bestes Bogenhausen“ verkaufen. Ganz besonders behaglich ist das Leben in der Maria-Theresia-Straße, die eine ideale Traumhauskulisse für jeden Werbefilm abgeben würde. Vögel zwitschern in den uralten Rotbuchen, auf der Seite zum Hochufer parken aufpolierte bayerische Limousinen, die zu Herren in Nadelstreifenanzügen gehören, welche hier ihre villenartigen Firmensitze haben. Gelegentlich führt eine weißhaarige Anwohnerin ihren Schoßhund aus, und eine jener alterslosen Damen aus dem Kreis der gehobenen Bogenhausener Gesellschaft absolviert ihre Joggingrunde. Obwohl die Innenstadt nicht weit weg ist, hat man das Gefühl, am Isarhochufer den Münchner Niederungen ganz entrückt zu sein.

Es gibt Menschen, die in der angenehmen Lage sind, den Preis für die Maria-Theresia-Straße zu zahlen. Für sie ist Rolf Rossius der richtige Ansprechpartner. „Also, teurer und feiner geht's wirklich nicht mehr“, sagt der Immobilienhändler beim Rundgang durch das Palais Maria-Theresia. Ein „karmelitergelbes“ Gebäude „im französischen Stil“, mit großzügigen Balkonen, Concierge-Bereich, einer dekorativen Kuppel – die Zuckerbäckerverversion einer neuaristokratischen Wohnkultur. Zehn Einheiten haben die Bauherren für ihre Klientel geschaffen – und nun führt Rossius durch die Dachgeschosswohnung, die einige Dimensionen sprengt. 277 Quadratmeter Wohnfläche, 150 Quadratmeter Terrasse, hohe Räume, zwei Tiefgaragenplätze und andere Annehmlichkeiten, die der Kunde für 4,25 Millionen Euro Kaufpreis erwarten darf. Von der Terrasse aus blickt man in gepflegte Gärten. Von 13 Wohnungen sind zwölf verkauft, vorwiegend an internationale Geschäftsleute.

Rossius kennt sich aus mit Luxusimmobilien, nicht nur, weil er seit mehr als vier Jahrzehnten im Geschäft ist. Er ist auch Autor eines gewichtigen Standardwerks für die besseren Kreise: „Top Wohnen in München“ heißt sein Buch, das die „250 exklusivsten Adressen, Plätze, Straße und Alleen“ versammelt. „Früher wollten ja alle raus aufs Land, doch die Zeiten sind vorbei“, sagt Rossius. „Viele Villenbesitzer zieht es in die Stadt, wenn die Kinder aus dem Haus sind – dort gibt es die passenden Kliniken, man muss keinen Gärtner beschäftigen, und zur Staatsoper ist es auch nicht weit.“

Noch näher zu den Bühnen der Stadt haben es die Bewohner im Alten Hof, neben den gerade entstehenden Lenbachgärten eines der teuersten Immobilienprojekte Münchens. Die ursprüngliche Residenz der Wittelsbacher, die lange ein buchstäbliches Schattendasein fristete, wird seit April 2004 aufwendig umgestaltet. 46 von 47 Wohnungen im östlich gelegenen Brunnenstock entlang der Sparkassenstraße werden in diesen Wochen an die Eigentümer übergeben; die Quadratmeterpreise liegen zwischen 5000 und 10 000 Euro. „Im Alten Hof zählt vor allem die Adresse“, sagt Thomas Empt, Pressesprecher der Bayerischen Bau und Immobiliengruppe, die zu Schörghuber gehört. Während die Handwerker den Apartments den letzten Schliff geben, führt Empt durch die lichtdurchfluteten Räume im fünften Stock – hier befindet sich das letzte Objekt, das auf einen Käufer wartet.



So sieht sie aus, die Bestlage in München: Die klassizistische Villa in Bogenhausen (unten ein Blick in den Eingangsbereich) kostet 12,5 Millionen Euro. Rechts: Das neue Palais in



Unten: Immobilienhändler Peter Wasner auf einer Dachterrasse der Feilitzschhöhe. Fotos: Wangenheim, Heddergott

fer wartet. Eine 176 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung mit Sonnenterrasse und einer Aussicht auf die Türme der Stadt. Zum Feinkosthaus Dallmayr sind es wenige Schritte, Tiefgaragenplätze für die mobilen Zweitwohnungsbesitzer sind vorhanden. Wer hier wohnt? Empt nennt keine Namen, „aber wir haben viel internationales Publikum“.

Immer mehr Kunden, versichern Makler, suchen keine Immobilie fürs Leben mehr, sondern einen bequemen Stadtsitz. Während in früheren Jahrhunderten die adligen Herrschaften im Sommer in ihre ländlichen Villen flüchteten, sehen sich die Kapitalisten der Gegenwart nach Urbanität. Es gilt als zeitlos schick, in der Tiepolastraße in Nymphenburg, am Shakespeareplatz in Bogenhausen – oder in einem luxussanierten Anwesen im Zentrum zu residieren.

Inzwischen arbeiten sich die Projektentwickler sogar in Viertel vor, die bisher als wenig repräsentativ galten. Die Feilitzschhöhe sind das herausragende Beispiel dafür: Mitten in Altschwabing ist am Wedekindplatz ein Wohnblock für Bestverdienende entstanden, nebenan ist das Filmunternehmen Constantin AG eingezogen. Nun erhoffen sich die Stadtpolitiker eine Aufwertung des Viertels, das einst als Heimat der Literaten bekannt war, seit den neunziger Jahren jedoch als Pilspub-Wüste einen leicht verworsten Eindruck machte. Peter Wasner, Geschäftsführer der Eiwobau München, ist stolz auf das Bauwerk des Berliner Architektenbüros Léon Wohlhage Wernik. Von außen fällt der elegante Block wegen seiner asymmetrischen Fenster auf, der Riegel ist bis zum zweiten Stock mit teuren Travertinsteinen verziert. „Die haben wir aus dem Iran und aus Peru importiert“, sagt Wasner.

Grünwalder Exodus

„Ein Liebhaberprojekt“ seien die Feilitzschhöfe, „fürs schnelle Geldmachen eher ungeeignet“. Gerade steht ein Kran vor der hässlichen McDonald-Filiale, um die Bepflanzung für die Dachterrassen in die Höhe zu wuchten. Die Neuschwabinger sind anspruchsvoll; einige lassen ihren Innenarchitekten mal so richtig freien Lauf. 1,395 Millionen Euro kostet eine Vierzimmer-Penthouse-Wohnung im dritten Stock, bei 195 Quadratmeter kein Sonderangebot. Wasner gibt zu, dass die Preise einige Münchner Interessenten abgeschreckt hätten. „Aber wir haben italienische Käufer, die von den Feilitzschhöfen begeistert sind – in Mailand kostet so eine Wohnung das Doppelte.“

Auch Detlev Freiherr von Wangenheim beobachtet seit einigen Jahren einen Trend zurück ins Zentrum. Der Exodus aus den früher so beliebten Vororten wie Grünwald oder Gräfelfing habe begonnen, und mit den Jahren rächen sich auch Bauständen in städtischen Vierteln, die wie der Herzogpark einst als modern galten. „Da müsste sich noch mancher Architekt schämen – wegsprengen wäre die beste Option“, sagt Wangenheim. Von seinem Büro in der Grosjeanstraße in Bogenhausen aus hat es der Immobilienhändler nicht weit zu einigen seiner Topobjekte. „Die Nachfrage in diesem Bereich ist in München immer größer als das Angebot“, sagt Wangenheim. Immer wieder sei er auch selbst etwas erstaunt darüber, dass die geforderten Preise bezahlt werden, solange die Lage stimmt.

Größzügige Dachwohnungen in der Maximilianstraße könne er jederzeit verkaufen. Auffallend sei, dass sich die Klientel deutlich verjüngt habe, „das liegt an der Generation der Erben, die gerne gut lebt“. Es seien gerade die sehr teuren und die billigen Wohnungen, die sich in München verkaufen lassen, während das „mittlere Segment oft wie Blei liegt“.

Derzeit ist Wangenheim mit dem Verkauf einer 12,5-Millionen-Euro-Villa in Altbogenhausen betraut, ein klassizistisches Palais mit Luxusausstattung, wie es nur selten auf den Markt kommt. Interessenten sind vorhanden. Allein die Objektbeschreibung klingt nach einem modernen Märchen: Der 1500 Quadratmeter große Park wurde kürzlich „höchst aufwendig gestaltet“, die Eingangshalle ist mit Marmor ausgestattet, das Esszimmer holzgetäfelt, „zauberhafte Erker“, ein offener Kamin, eine Galerie im ersten Stock, ein „herrschaftlicher Schlafbereich“ und separate Gästewohnungen sind im Preis inbegriffen. Für die künftigen Bewohner gibt es selbstverständlich einen Fitnessraum und eine 70 Quadratmeter große Saunalandschaft mit Ruhezone und Dampfbad. In diesem Fall, so Wangenheim, stimme die Relation von Qualität und Preis. Wenn man sich denn München in Bestlage leisten kann.

Von Pariser Flair bis Wohlfühl-Lage

Glaubt man einem Münchner Bauträger, liegt der Nabel der Welt in Alt-Bogenhausen. Dort sei Wohnen eine Weltanschauung, die Umgebung selbstverständlich Weltklasse, mit besten Verbindungen in alle Welt. Und auf dem Hochglanzprospekt für das Neubauprojekt fragen zwei langbeinige Damen: „Welcher Wohntyp sind Sie?“ Die schöne Werbebotschaft lässt vermuten: Mit Inseraten à la Vierzimmerküchebalkon lassen sich Immobilienkäufer nicht mehr ködern. „Life – die creative Art des Wohnens“ heißt es da im Annoncen-Neusprech. Angeboten werden „exklusive Wohnungen im großen Style“.

Auf die Verpackung kommt es an: Je teurer der Quadratmeter, desto aufwändiger die Kampagne. So preisen Immobilienanzeigen die „Bestlage im Villenviertel“, alternativ gibt es die „Wohlfühl-Lage“, „stilvolle Häuser mit Pariser Flair“ oder, harmloser, „feine Wohnungen für den anspruchsvollen Käufer“. Wen es nach Haidhausen zieht, der erhält im hardcovergebundenen Katalog eines Anbieters eine Lektion in französischer Lebensart, Sprachunterricht inklusive. Wer angesichts der Lage des Neubaubereichs am Ostbahnhof an ein Paris für Arme denkt, ist spätestens nach einem Blick auf die Preistafel klüger.

Erarbeitet werden die Konzepte von Werbeprofis. So wird aus dem Arnulfpark am ehemaligen Rangierbahnhof eine „Innenstadtlage mit besten Perspektiven“, die „an der Schlagader einer der charmantesten und liebenswertesten Metropolen Europas“ liegt, wo man wahlweise „ruhig und dennoch mitten in der City“ logieren kann, oder einfach nur „grün leben im Herzen der Stadt“ – die viel befahrene Arnulfstraße im Rücken, das Bahngeleis vor der Nase. Andreas Schubert

„Billig ist hier gar nichts“

Der neue Boom des Münchner Immobilienmarktes

Von Bernd Kastner

Kurven sind das! Sie bilden den Münchner Immobilienmarkt des vergangenen Jahres ab, und fast alle steigen sie, und wie: 26 Prozent mehr Kaufverträge als im Vorjahr, 30 Prozent mehr Umsatz bei Eigentumswohnungen, 26 Prozent mehr Umsatz bei Einfamilienhäusern, 9,5 Prozent mehr verkaufte Baufläche für Doppel- und Reihenhäuser. Es ist, als befänden sich die Münchner im Immobilienkaufrausch. Die Zahlen sind auf dem



Überall wird gebaut in München, auch am Ackermannbogen. Foto: Rumpf

Niveau der Top-Jahre kurz nach der Jahrtausendwende.

Im Gutachterausschuss registriert man jeden Kaufvertrag und analysiert die Trends. Den Trend in gewissen Bevölkerungskreisen zum elitären Wohnen zum Beispiel. Wenn ein Top-Objekt im Millionenbereich den Besitzer wechselt, dann fast immer in Bogenhausen, Gern oder Solln, dort, wo selbst die städtischen Villen noch klein wirken, weil der Park rundherum so riesig und die Bäume so hoch sind. „Die dicksten Brocken finden sich immer hier“, fasst Helmut Thiele,

le, Chef des Gutachterausschusses, seine jahrelangen Erfahrungen zusammen: „Hier hat das Wohnen ein ganz besonderes Image. Man will unter sich sein in den teuren Lagen.“

Aber auch in der obersten Münchner Immobilienliga gibt es Unterschiede und hin und wieder Überraschungen. Die Villen-Kolonie in Pasing etwa „hat nicht den Touch wie Nymphenburg“, erklärt Thiele. Solln wiederum „zehrt von seiner Vergangenheit“. Und warum die Preise in Daglfing vor ein paar Jahren plötzlich so nach oben schnellten, das ist Thiele heute noch ein Rätsel. Generell, erklärt der Ausschuss-Chef, ist der Immobilienmarkt an der Isar zweigeteilt: Der Norden – vergleichsweise – günstig, der Süden begehrt und sündteuer.

Den Immobilien-Boom des vergangenen Jahres macht neben den teuren Top-Objekten natürlich auch die schiere Masse der verkauften Wohnungen aus. Während der Umfang des Altbaumarktes für Eigentumswohnungen immer in etwa gleich bleibt, werden neue Wohnungen natürlich dort gekauft, wo gebaut wird: Man spürt die Auswirkungen der großen Neubaugebiete. Entlang der Bahnachse vom Hauptbahnhof nach Pasing wächst der Arnulfpark, es folgt das Gebiet am Schlosspark, das auch schon in der Vermarktungsphase ist. Dazu kommt das Langzeitprojekt der Umwandlung von Kasernen in Wohngebiete: Die Panzerwiese war einmal militärisches Übungsgebiet, der Ackermannbogen bestand einst aus zwei Kasernen. Gleich gegenüber soll vom kommenden Jahr an die Werkbundsiedlung entstehen – in der Luitpoldkaserne.

Neben dem großen Neubau-Angebot war der Kaufmarkt 2005 auch aus anderen Gründen günstig: Wegfall der Eigenheimzulage, niedriges Zinsniveau, Immobilien als Altersvorsorge, viel vererbtes Geld – und ein von den Gutachtern im Ausschuss registrierter Optimismus bei den Käufern: Einer reißt den anderen mit, der Kaufrausch ist ansteckend. Das alles geschieht auf sehr hohem Niveau, finanziell betrachtet: „Richtig billig“, sagt Thiele, „ist in München gar nichts.“

www.kaisers-tengelmann.de

Gültig vom 11.05. bis 13.05.2006

TENGELMANN

1:0 für die Frische!

Exklusiv bei uns!
BIO Spargel
 aus Deutschland, Kl. I, weiß, 16 mm+, aromatische Spitzenqualität,
500-g-Packung **2,99**
 1 kg: € 5,98

Prager Schinken oder Original Schwarzwälder Schinken****
 1a Spitzenqualität,
je 100 g 1,19 AKTION

Am 13. Mai gibt's für unsere Kundinnen eine süße Überraschung!
Frischer Krustenbraten**
 aus dem Schweineschlegel, ohne Knochen,
1 kg 4,49 AKTION

Au 14. Mai ist Muttertag!

Milka Hauchzarte Herzen oder I Love Milka Pralinés
 verschiedene Sorten,
je 130- bzw. 150-g-Packung 2,09 1,89 AKTION
 100 g: ab € 1,26

Idee Kaffee oder Eilles Gourmet-Kaffee
 je 500-g-Vakuum-packung
4,49 3,79 AKTION

Zartes Roastbeef**
 vom Jungbullen, am Stück oder in Scheiben,
je 100 g 1,49 AKTION

Premium-Rosen
 10 Stück **3,99**

Mumm Dry oder Extra Dry Sekt
 je 0,75-l-Flasche
5,49 4,49 AKTION
 1l: € 5,99

Meerlander**
 holländischer Schnittkäse, 45 % Fett i. Tr., mild-nussig im Geschmack,
100 g 0,69 AKTION

**Preis und Angebote gelten nicht in Vinzenzmm-Filialen 19_WE_M Druckfehler vorbehalten.