

# München

## Suche ein Zuhause

Die sechsjährige Perserkatze Mausi ist äußerst sensibel. Alleine essen mag sie nicht. Ohne menschliche Zuneigung vergeht ihr der Appetit. Tierheim München, Telefon 921 00 00.



## Der Star des Tages

... ist die 16-jährige Geigerin Veronika Eberle. Alles über ihr brillantes Konzert: S. 20.



## Der Tipp des Tages

Das „Sprungbrett“ für junge Musiker: Beim Bandwettbewerb im Formicola H39 (Hansastraße 39) treten heute ab 20 Uhr Herz, Funny Farm, Cannibal Cafe und Used an. Eintritt 3 Euro.

## Angebot des Tages

In der Boutique Feri im Stachus-Untergeschoss gibt's italienische Herrenmode bis zu 50 Prozent reduziert! Bis 31. Dezember, wegen Geschäftsaufgabe.

### München-Wetter

Sonnenaufgang 7.35 Uhr  
Viele Wolken, etwas Sonne, kein Schnee – und nur -2 Grad.  
Sonnennuntergang 16.28 Uhr



## Lokal des Tages

Marktwirt

Ganz versteckt in der kleinen Gasse, die von der Heiliggeistkirche zum Viktualienmarkt führt, hat der *Marktwirt* eröffnet. Alles über das neue Lokal lesen Sie heute in *tz-plus*. Dazu Schubbecks kleine Kochschule, in der der Küchenzampano vom Platzl ver-rät, wie eine Entenbrust besonders gut gelingt.

## So erreichen Sie die



## Lokal-Redaktion

Telefon: 089/5306-522  
Fax: 089/5306-567  
E-Mail: [lokales@tz-online.de](mailto:lokales@tz-online.de)  
Post: tz-Lokalredaktion 80282 München  
ABO-Service: 089/5306-777  
Anzeigen: 089/5306-666

# Neues Buch über die Vorlieben der Reichen

Wo wohnt es sich in und um München am besten? Der Müncher Baulöwe Rolf Rossius muss es wissen. Seit 1868 plant und baut seine Familie in fast allen Stadtteilen, seit 1964 leiten sein Bruder Bodo Rossius und er das Bauunternehmen. Rolf Rossius kennt Münchens beste Straßen in- und auswendig. Er weiß auch, was die Reichen wollen. Ergebnis seiner Arbeiten ist das Buch *Top wohnen in München*, das jetzt in der dritten überarbeiteten Auflage beim *Tausend Verlags-service* erschienen ist (69 Euro) – eine Art *Guide Michelin* des Wohnens für München und Umland. Rossius ist sich sicher: München selbst ist bei der Hautevolée wieder hoch im Kurs, dagegen werden die Nobel-Vororte immer unbeliebter.



Er kennt die Tops und Flops der Münchner Wohngegenden: Rolf Rossius  
Foto: Heinz Weißfuß

# Promi-Makler rechnet mit den noblen Vororten ab

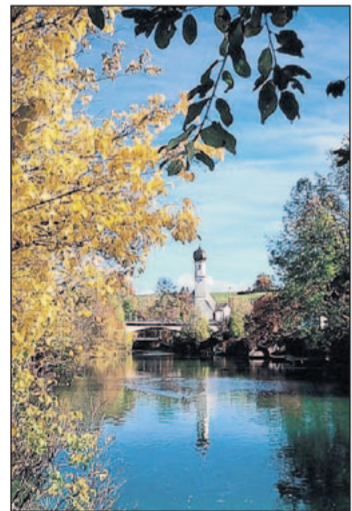
Mit einigen der Münchner Nobel-Vororte hat Rolf Rossius so seine Probleme. Das schreibt er über sie: **Grünwald:** Der Stern des Nobel-Vororts ist Rossius zufolge im Sturzflug. Vor allem die schlechten Verkehrsbeziehungen sind schuld. Öffentlich ist Grünwald nur über die

Deutschlands. Doch Rossius beklagt die Bausünden: Von der Autobahn kommend erwarte einen ein „Bausalat“: „Hier grüßen Flachdach-Häuser neben Walmdach, Maisonnettedächer wechseln mit Satteldächern in allen Neigungen ab.“ Und weiter: „Eine oberbayerische Stadt derart zu verunstalten, dazu gehört schon eine gehörige Ignoranz, gepaart mit Blindheit oder Unverständnis.“ Die besseren Wohnlagen befinden sich am Seeufer, weiß Rossius. Doch da ist die laute S-Bahn meistens auch nicht weit...

**Tegernseer Tal:** Das Prominentenparadies liegt für Rossius im „Schlafkoma“. Die Gegend leide unter Überalterung, es fehlten gastronomische Höhepunkte. Das Tal sei verunstaltet worden durch Bausünden wie die neue Spielbank in Bad Wiessee oder das überdimensionierte Hotel *Überfahrt* in Rottach-Egern. Die Wochenendaufholer durch das Tal ist ebenso ein Manko wie der Billig-Tourismus sowie die hohe Zweitwohnungssteuer.

**Baldham:** Die einst so begehrte Villenkolonie im Münchner Osten habe stark an Wert verloren. „Hier schaut hinter manch prunkvoller Eingangssituation die Armut hervor.“ Was dort an Architektur der 70er Jahre verbaut wurde, bedürfe dringender Überholung.

**Pullach:** Eine der rühmlichen Ausnahmen. Zwischen Isar und Forstener Park ist der Freizeitwert hoch, Gastronomie und Läden sind da. Die S-Bahn sorgt für eine gute öffentliche Verkehrs-anbindung. Außerdem gibt es weiterführende Schulen.



An den Orten im Tegernseer Tal lässt Rossius kein gutes Haar

Tram 25 zu erreichen, die zur Stadtmitte 50 Minuten braucht. Und die Grünwalder Straße, die von München in die Gemeinde führt, habe der Prominenz schon oft die Fahrerlaubnis gekostet. Rossius: „Hier werden Damen vormittags angehalten und gefragt, ob nicht doch ein Gläschen Prosecco bei der Geburtstagsfeier konsumiert wurde.“ Ein weiterer Mangel: Es gibt nur eine Grund- und Hauptschule, die nächsten weiterführenden Schulen sind in den Nachbarorten. Außerdem ist es selbst in den besten Lagen wie am Hochuferweg oft sehr schattig, auch wenn die alten Bäume schön anzuschauen sind. Bis eine Grünwalder Villa verkauft wird, dauert es gerne über ein Jahr.

**Starnberg:** Hier wohnen die Spitzenverdiener und die geballte Kaufkraft



Ein Bild aus diesem Sommer: Viele „Zu verkaufen“-Schilde säumen diese Straße in Grünwald  
Fotos: Jürgen Bollig, dpa

**Unterföhring:** Der Münchner Vorort liegt zentraler als mancher Stadtteil. Isarauen und Sportanlagen sorgen für einen hohen Freizeitwert. Fernsehkonzerne und Versicherungen für gut bezahlte Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe. Der Flughafen ist auch nicht weit. Die öffentliche Verkehrs-anbindung ist über S-Bahn und Busse gewährleistet. Und es gibt keine Zweitwohnungssteuer.



Schöner See – im Gegensatz zur Stadt Starnberg ...  
JOHANNES WELTE

## ... dafür wird Wohnen in der Stadt immer beliebter

Wer etwas auf sich hält, den zieht es immer mehr in die Münchner Innenstadt. Rolf Rossius: „Der Trend zum City-wohnen hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen.“

Immer mehr Interessenten für Luxusimmobilien hätten einfach keine Lust mehr, täglich 30 bis 45 Minuten in Auto oder S-Bahn zu sitzen. Und die Infrastruktur mit Handel, Dienstleistungen und Freizeitangeboten in München ist ja unschlagbar. Andererseits liegen die Freizeitparadiese wie Seen und Berge dennoch nicht unerreichbar weit weg – und da fährt man ja nicht jeden Werktag hin.

Das die Luft auf dem Lande besser sei, ist für Rossius kein Argument: Wer morgens und abends im Stau stehe, schnappe genügend Dreckluft. In der Stadt dagegen liege die Emissionsbelastung nur 100 Meter entfernt von einer Hauptverkehrsader nur noch bei zehn Prozent. „Die Ozonwerte auf dem Land sind im Hochsommer zehnfach höher als in der Stadt.“ Und Odelgeschwängerte Luft sei auch nicht jedermanns Sache, ganz zu schweigen von Heu und Stroh – „für Allergiker ein Paradies“, so Rossius sarkastisch.

Wo tummeln sich die Reichen also jetzt am liebsten? Die teuersten Wohnlagen befinden sich innerhalb des Altstadtrings, im Lehel und in Alt-Bogenhausen, zum Beispiel in der Maria-Theresia-Straße: 12 950 Euro kostet dort ein Quadratmeter Penthouse-Wohnung im neuen „Wohnpalais“. Ewige Klassiker fürs edle Wohnen sind auch Nymphenburg und die Maxvorstadt. Auch die Ludwigsvorstadt mit luxussanierten Villen wird zusehends interessant. Hier sind die Quadratmeterpreise noch deutlich niedriger.

Das Nonplusultra sind derzeit entstehende Luxus-Neubauten wie im Alten Hof am Marienhof – oder

ANZEIGE

**„Am Kapuzinerhölzl“**

Familie Gruber  
Menzinger Straße 54d  
80638 München  
Gegenüber vom Botanischen Garten  
Tel. 17 11 98 98 - Fax 17 11 99 50

**Schnitzelgaudi**  
am 26. 11. 05 und 3. 12. 05

jedes Schnitzel € 6,90  
jeden Sonntag Entengaudi  
½ Ente mit Beilage € 6,90

in den Lenbach-Gärten unweit des Hauptbahnhofs. Hier entstehen 400 äußerst luxuriöse Stadtwohnungen, teils sogar mit einem „Doorman“, der am Hauseingang aufpasst, dass nicht jeder Hausierer herein kommt und fast alles erledigt – von Hundausführen bis Flughafenservice. Wer will, kann sich Hausmädchen oder Essen vom benachbarten *Rocco Forte Hotel* kommen lassen...

Grundsätzlich gilt: Die Käufer wünschen sich immer mehr Platz. 500 Quadratmeter Grundfläche für eine Innenstadtwohnung sind für manche der Schönen und Reichen normal. Und viele Käufer denken schon an die Zukunft: Für sie ist ein Einlieger-Apartment innerhalb der Wohnung Voraussetzung. Hier soll später mal die eigene Pflegekraft wohnen. Denn selbst die nobelste Seniorenresidenz ist mega-out.



Die Lenbachgärten werden ein Luxusquartier par excellence



Teure Wohnungen im Alten Hof

## Das sind die 20 teuersten Straßen Münchens

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Residenzstraße (Stadtmitte)               | ab 10 000 Euro |
| 2. Schlossrondell (Nymphenburg)              | ab 10 000 Euro |
| 3. Perusastraße (Stadtmitte)                 | ab 8500 Euro   |
| 4. Maximilianstraße (Stadtmitte)             | ab 8000 Euro   |
| 5. Theatinerstraße (Altstadt)                | ab 8000 Euro   |
| 6. Alter Hof (Stadtmitte)                    | ab 8000 Euro   |
| 7. Kardinal-Faulhaber-Straße (Stadtmitte)    | ab 7500 Euro   |
| 8. Ludwigstraße (Maxvorstadt)                | ab 7000 Euro   |
| 9. Shakespeareplatz (Bogenhausen)            | ab 7000 Euro   |
| 10. Frauenplatz (Stadtmitte)                 | ab 6500 Euro   |
| 11. Maffeistraße Schafflerblock (Stadtmitte) | ab 6500 Euro   |
| 12. Ottostraße (Maxvorstadt)                 | ab 6000 Euro   |
| 13. Stollbergstraße (Stadtmitte)             | ab 6000 Euro   |
| 14. Steubstraße (Oberföhring)                | ab 6000 Euro   |
| 15. Permer Kreppe (Oberföhring)              | ab 6000 Euro   |
| 16. Chamissostraße (Oberföhring)             | ab 6000 Euro   |
| 17. Gotenstraße (Bogenhausen)                | ab 5750 Euro   |
| 18. Maria-Theresia-Straße (Bogenhausen)      | ab 5500 Euro   |
| 19. Pacellistraße (Altstadt)                 | ab 5500 Euro   |
| 20. Delpfstraße (Bogenhausen)                | ab 5250 Euro   |
| 21. Tiepolostraße (Nymphenburg)              | ab 5000 Euro   |

250 Straßen und Plätze hat Rolf Rossius unter die Lupe genommen. Die Tabelle zeigt die 20 teu-

ersten – gemessen an dem Quadratmeterpreis beim Kauf einer Immobilie, nach oben offen...