

# Abendzeitung

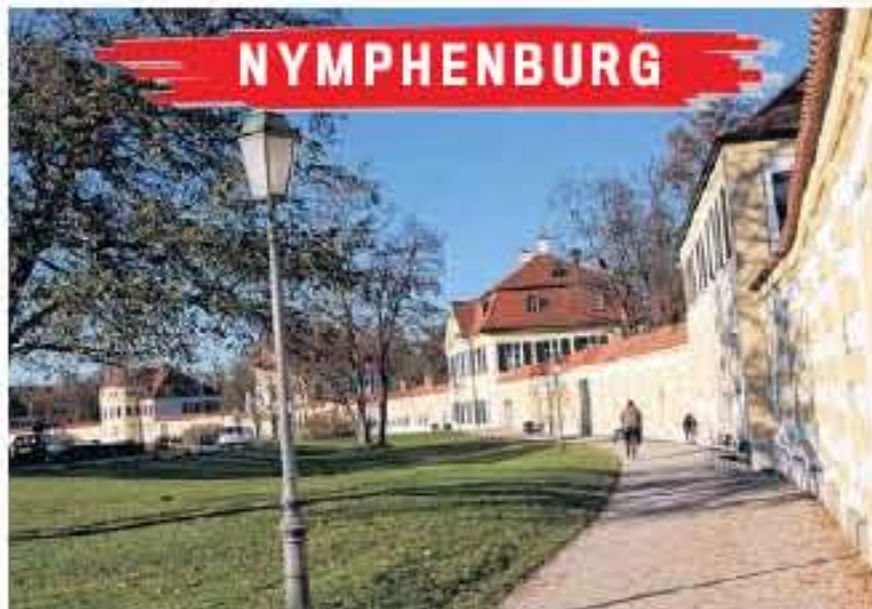
TELEFON 089.23 77 0  
WEB WWW.AZ-MUENCHEN.DE

N. 20946 • 8000 • 80216 MÜNCHEN | ÖSTERREICH EUR 1,46 | ITALIEN EUR 1,20

## Miet- und Kaufpreise im Straßen-Vergleich



ST.-ANNA-PLATZ



NYMPHENBURG

# Die 10 teuersten Viertel der Stadt

In der Altstadt steigt die Miete pro Quadratmeter auf bis zu 80 Euro

MÜNCHEN Wohnen, Mieten und Kaufen in München sind teuer. Das zeigt jetzt wieder Immobilien-Experte Rolf Rossius in seinem neuen Buch, Top-Lagen

sind zum Beispiel der St.-Anna-Platz im Lehel oder das Nymphenburger Rondell. Nirgendwo ist es aber teurer als in der Altstadt; Hier könnte der Quadrat-

meterpreis nach Ansicht des Fachmanns bis 2015 auf 80 Euro steigen. Welche Viertel und Straßen noch zu den Filetstücken in München zählen; S. 14, 15

Clarks  
Mit der High-Tech Funktionalität von GORE-TEX  
SCHUHE FÜR MÜNCHEN  
**TRETTNER**

Premiere in Berlin

## So ist der neue „Twilight“-Film

Bei der Premiere des Vampir-Saga-Finales ließen sich Kristen Stewart und Robert Pattinson bejubeln. Die Filmkritik; S. 21



## Nach dem Blackout in München Wo kommt unser Strom her?

Welchen Weg nimmt der Strom und warum blieben manche Stadtviertel verschont? Seiten 10, 11



# Gewalt im Nahen Osten eskaliert

Hamis schießt trotz Feuerpause weiter – Israel reagiert mit neuen Luftangriffen

TEL AVIV Ein Ende der Gewalt zwischen Israel und militanten Palästinensern ist nicht in Sicht: Trotz einer mit Israel vereinbarten Feuerpause hat die Hamas am Freitag weiter Raketen auf Israel gefeuert – während eines Besuchs des ägyptischen Premiers Kandil im Gazastreifen. In Tel Aviv und Jerusalem schlugen zwei Geschosse ein. Israel reagierte mit Luftangriffen.

Im Flüchtlingslager Al-Mughazi tötete eine israelische Rakete einen weiteren Hamas-Führer, Ahmed Abu-Dschalal. Insgesamt kamen seit Mittwoch auf beiden Seiten 30 Menschen ums Leben; Seite 4



Eine israelische Bombe detoniert im Norden des Gazastreifens. Kl. Foto oben: Palästinenserinnen trauern um einen Angehörigen. Foto: dpa, AFP

HEUTE MIT „TV-WOCHE“

32 SEITEN EXTRA  
Das komplette TV- und Radio-Programm

Kompakt, übersichtlich und zum Herausnehmen; das Fernseh- und Radioprogramm der AZ für die ganze Woche – samt Rätsel und Sudoku.

## NACHRICHTEN kompakt

### Bayerns FDP: Wahlen im März?

MÜNCHEN Im Koalitionsstreit über die Studiengebühren droht die bayerische FDP erneut einem Ende der Koalition: „Wir sind vorbereitet. Unsere Listen stehen weitgehend. Wir können auch im März wählen.“ Wirtschaftsminister Martin Zeil sagte, seine Partei lasse sich durch Drohgebärden der CSU nicht beeindruckt.

### Bundeswehr an syrische Grenze

ANKARA Die Bundeswehr wird in Kürze Flugabwehrkräften mit deutschen Soldaten an die türkisch-syrische Grenze verlegen. Laut „SZ“ will die Türkei am Montag bei der Nato offiziell um die Postierung von Patriot-Abwehrkräften bitten. Die Bundeswehr soll sich dann mit zwei Patriot Staffeln und bis zu 170 Soldaten beteiligen.

### Kroatische Ex-Generäle freigelassen

DEN HAAG Die wegen Kriegsverbrechen angeklagten kroatischen Generäle Ante Gotovina und Mladen Markac sind frei. Das UN-Kriegsverbrechertribunal hob unerwartet die Gefängnisstrafen von 24 und 18 Jahren auf. Grund: Die Angeklagten hätten die Vertreibung von 200 000 Serben bei der Rückeroberung kroatischen Landes nicht geplant. Serbien zeigte sich geschockt.

**DAS WETTER**

Heute: ☀️ +11°  
Morgen: ☀️ +12°

Mehr Wetter Seite 6

**HEUTE IN DER AZ**

Ausgehen, Tipps des Tages Seite 18  
Kino & Theater S. 25-28  
Essen & Trinken Seite 28  
Freizeitsport Seite 38  
Motor Seite 39  
Leute Seite 40

### GLÜCKWUNSCH

#### Stanislaw Petrow

Der Ex-Offizier der Sowjetarmee hat in der Nacht zum 26. September 1983 einen Atomkrieg verhindert: Er sah in der Luftüberwachung fünf US-Raketen – meldete aber Fehlalarm. „Ich wollte nicht schuld sein am 3. Weltkrieg.“ Dafür gab's jetzt einen Preis.



### BEILEID

#### Yoshihiko Noda

Der japanische Ministerpräsident hat am Freitag den Weg für Neuwahlen freigemacht. Noda hatte den Schritt angeboten, um die Opposition zur Zustimmung zu einem Anti-Schulden-Gesetz zu bringen. Jetzt verliert er wahrscheinlich sein Amt.



**Harlachinger Einkehr**  
...direkt auf dem Tierparkberg  
Fam. Niederreiner, Greineder  
Karolinger Allee 34, 81545 München  
Tel: 089 / 64 20 90 93  
www.harlachinger-einkehr.de

Ewlich wieder da... **Harlachinger Einkehr** Münchens beliebteste Ente!  
Biergerechsam seit 1858

**ENTENJAGD**  
1/4 knusprige Ente ohne Beilage **5,99€**

**Wiener Tafelspitz**  
als drei Gänge Menü,  
serviert im Kupfertopf  
Tafeln wie ein Münchner  
im Himmel

für 2 Personen **28,90 €**

## Nymphenburg: Königliche Mieten

Hier sind die begehrtesten Häuser der Stadt: Rund um das Schlossrundell in Nymphenburg residieren die Bewohner in königlicher Lage. Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz, die fünf Kavaliershäuser am rechten Rondell sind in Privatbesitz. Wer hier wohnt, braucht keinen Gärtner, er geht im Schlosspark spazieren. Mieten: zwischen 18 und 28 Euro pro Quadratmeter, bis zu

18000 Euro kostet der Quadratmeter zum Kauf. Wertsteigerung in den nächsten 10 bis 20 Jahren: Mieten und Preise könnten sich verdoppeln. Schön auch die Prinzenstraße, die von altem Baumbestand geprägt ist. Bis zu 20 Euro zur Miete, 7250 Euro zum Kauf. In der Gutenbergstraße kommen selten Objekte auf den Markt, hier lässt sich auf eine Wertsteigerung von 75 Prozent spekulieren.



## Lehel: Hinziehen – und bleiben

Das Lehel hat seinen ganz eigenen, zum Teil sogar noch dörflichen Charme – mit teilweise uncharmanten Preisen. Besonders beliebt ist Rossius in den St.-Anna-Platz: „Wenn Sie dort etwas kaufen oder mieten können, bleiben Sie dort“, empfiehlt er.

Eine gute Lage hat etwa die Lerchenfeldstraße, viel Grün, vielleicht etwas laut tagsüber. Mittlerer Wertzuwachs in den nächsten 20 Jahren, Mietpreise rangieren zwischen 15

und 20 Euro/Quadratmeter, die Kaufpreise zwischen 4750 und 5200 Euro. Die besten Hausnummern sind hier 4 bis 9. Auch die Liebigstraße ist exklusiv, hier wird aber nur selten was angeboten. Bis zu 22 Euro der Quadratmeter Miete, 9750 Euro kostet der Quadratmeter. Auch der Seitzstraße sagt Rossius eine große Zukunft voraus, mit Mieten bis zu 20 Euro/qm, Kauf: 9000 Euro. Wertsteigerung bis in 20 Jahren: bis zu 70 Prozent.

## Schwabing: Wertsteigerungen bis zu 85 Prozent

Die Mandlstraße am Englischen Garten ist bei heiratswilligen Pärchen beliebt, hier steht das schönste Standesamt der Stadt – aber auch traumhafte Villen. Direkt am Englischen Garten rangieren die Mieten um die 15 bis 21 Euro, wer kaufen will, muss 6750 bis 10500 Euro pro Quadratmeter hinblättern. Dafür

lässt sich mit einer Wertsteigerung um 85 Prozent rechnen. Eine „anspruchsvolle Adresse für Freunde Schwabings“ ist auch die Nicolaistraße. Bis zu 22 Euro kostet der Quadratmeter zur Miete, 10500 zum Kauf. 75 Prozent Wertsteigerung ist in der von Stadtvillen geprägten Straße drin, Wunderschön wohnt es

sich auch in der Klementinenstraße – und ebenso wenig günstig. Bis zu 21 Euro der Quadratmeter zur Miete, 10750 Euro zum Kauf.

Immobilien kommen hier aber nur selten auf den Markt. Wer eine besitzt, darf mit Wertsteigerungen um die 85 Prozent in den nächsten 20 Jahren rechnen.



## Englschalking: Der Gral ist top

Erst 1930 eingemeindet, gehört Englschalking heute zu den Top-Lagen in München, was die Preise auf dem Immobilienmarkt betrifft. Bei der Wahfriedallee (Effnerstraße bis Cosimastraße) gibt es einen hübschen kleinen Park, der Quadratmeter kostet bis zu 18 Euro Miete, 7250 zum Kauf. Eine mittlere Wertsteigerung ist zu erwarten, die für die Häuser an der Effnerstraße beträgt wegen des Verkehrs aber höchstens 30 Prozent.

In der Elsastraße sind einige teure Neubauten entstanden. Bis zu 18 Euro kostet der Quadratmeter zur Miete, bis 6750 Euro zum Kauf. Die Wertsteigerung in den nächsten 20



Jahren liegt um die 55 Prozent. Noch etwas teurer wohnt es sich an der Gral-

straße, dank aufwändigen Renovierungen und vielen Neubauten in den letzten Jahren.

## Bogenhausen: Besser geht's fast nicht

Bogenhausen ist der dickste Teil von Rossius' Wohnfibel gewidmet. Hier liegt eine von den zwei absoluten Top-Straßen, der nördliche Teil der Maria-Theresia-Straße mit den Maximiliansanlagen vor der Tür. König Maximilian I. persönlich bewohnte das Palais Nummer 35. Eine Wertsteigerung von 100 Prozent über die nächsten 20 Jahre ist drin; heute betragen die Mietpreise 22–28 Euro pro Quadratmeter, zum Kauf geht was zwischen 8750 und 15000 Euro.

Auch nicht schlecht: Die Keplerstraße, die östliche Straße des Shakespeareplatzes: Hohe Wertsteigerungen sind sicher, bis zu 90 Prozent in 10 bis 20 Jahren, es kommen aber sehr selten Objekte auf den Markt. Wenn, geht die Miete bis 25 Euro pro Quadratmeter und bis 12000 Euro zum Kauf. Auch die Cuvilliersstraße mit ihren Fassaden aus der Gründerzeit, die ebenfalls vom Shakespeareplatz abgeht, erzielt annähernd ähnlich hohe Preise.

## Maxvorstadt: Die Traum-Straße

In der Maxvorstadt befindet sich nicht die allertuerste, dafür sicherlich eine der schönsten Straßen der Stadt: Die Richard-Wagner-Straße, die die Brienerstraße mit der Gabelsbergerstraße verbindet. Die Fassaden von der Jahrhundertwende sind hier alle erhalten geblieben, 13 bis 20 Euro kostet der Quadratmeter zur Miete, 5500 bis 8750 Euro zum Kauf. Wertsteigerung: bis zu 65 Prozent.

Auch in der Adalbertstraße wohnt es sich vornehm. Der

schönste Teil der Straße befindet sich auf Höhe des Alten Nördlichen Friedhofs. Wenn die Pflege der Häuser so anhält, lässt sich hier mit einer Wertsteigerung von bis zu 70 Prozent rechnen. Die Miete beträgt momentan bis zu 20 Euro pro Quadratmeter, Kaufpreise bis zu 8750 pro Quadratmeter. Ähnliche Preise lassen sich in der Akademiestraße erzielen, der die behutsame Renovierung in den letzten Jahren zusätzlichen Glanz verliehen hat.



# Hier ist c



Münchens Top-Immobilien-Lagen in zehn Stadtvierteln im Überblick: Die Preise haben hier ebenfalls schon Top-Niveau – und steigen in den nächsten Jahren weiter

Rolf Rossius ist Generalunternehmer für Wohnbau, Gewerbebau, Industriebau und Sprecher der freien Münchner Wohnbaugesellschaften – kaum einer kennt den Immobilienmarkt der Stadt so gut wie der Bau-Experte. Sein Wissen fasst Rossius in dem Schmöcker „Top Wohnen in München – Die zweihundertfünfzig besten Alleen, Plätze und Straßen zum Mieten und Kaufen“ (75 Euro) zusammen.

Selbst von Buchhandlungen in Spanien wird seine dicke Fibel bestellt – von Auswanderern, die das Leben genießen und wissen wollen, was sie ihren Erben hinterlassen sollen.

„München ist und bleibt die Nummer 1 in Deutschland, ja sogar in Europa. Nur in London spinnt man noch mehr“, sagt der Experte. Nicht Aktien, nicht Fonds – laut Rossius gibt es keine bessere Investition als in eine Münchner Immobilie. „Mit einer guten Lage haben Sie ein sicheres Schlafen.“ Gute Lagen, das sind für ihn Altbogenhausen oder Nymphenburg. Und die Preise haben ihre Spitze noch lange nicht erreicht – vor allem im internationalen Vergleich. „Wir sind vielleicht bei der Hälfte oder bei 60 Prozent“, ist sich der Bau-Experte sicher.

Die höchsten Preise werden derzeit rund um den Max-Joseph-



## Altstadt: Teurer geht's nicht? Von wegen!

Wer den Blick über die Dächer der Altstadt mag, der wird den Domplatz und Frauenplatz wählen, schreibt Rossius. Allein ein Parkplatz wird hier monatlich zwischen 230 und 350 Euro gehandelt, der Kaufpreis eines Tiefgar-

agenplatzes beträgt zwischen 15 000 und 25 000 Euro.

Gleich ums Eck ist das Opern Palais (früher: Residenzpost) beheimatet, das derzeit die höchsten Mieten erzielt: 35 Euro pro Quadratmeter, in drei Jahren er-

# Die Stadt

# A!

## Harlaching: Edles im Süden

In den 30er Jahren bauten in Harlaching viele Nazi-Größen ihre Villen – davon zeugt, dass viele Häuser „Kegelbahnen“ in den Bauplänen haben, die sich bei näherer Betrachtung als ehemalige Schießstände entpuppen. Besonders fein: die Hans-Bartels-Straße. Die Miete bewegt sich zwischen 15 und 19 Euro, Kaufpreise zwischen 4850 und 7500 Euro – eine Wertsteigerung von 65 Prozent ist drin. Als hervorragende Kapitalanlage zählen auch Grundstücke und Villen in der Gabriel-Max-Straße. Hier beträgt die Wertsteigerung sogar 75 Prozent, die Mietpreise bewegen sich bei bis zu 18 Euro/qm, bis 6750 Euro zum Kauf. Ähnliche Preise erzielen die Villen um den Schmorellplatz.



## Solln: Gut wohnen über der Isar

Auch am südlichen Stadtrand Münchens, am Isarhochufer in Solln, residiert man in Bestlage. Schön haben es etwa die Bewohner der Paulastraße mit ihrem freundlichen und einladenden Gesamteindruck, die Mieten gehen hier bis zu 20 Euro pro Quadratmeter, die Kaufpreise bis 6550 Euro. Drin ist eine Wertsteigerung von 55 Prozent in den nächsten 10 bis 20 Jahren.

Prächtige Villen aus der Gründerzeit stehen in der Lud-

wigshöher Straße: Zwischen 12 und 18 Euro zahlen die Mieter pro Quadratmeter, beim Kauf 4500-5800 Euro. Eine vornehme Adresse ist auch die Idastraße, die die Großhesseloher Straße mit der Prinz-Ludwigs-Höhe verbindet. Die Miete bewegt sich von 13 bis 20 Euro, die Kaufpreise 5200 bis 6800 Euro den Quadratmeter. Eigentumswohnungen lassen sich gut vermieten – bis zu 60 Prozent Wertsteigerung sind drin.



## Ludwigsvorstadt: Eine Sinfonie

Auch in Oktoberfest-Nähe gibt es einige begehrte Objekte. Den Kaiser-Ludwig-Platz prägen schöne Altbauten, bis zu 19 Euro kostet der Quadratmeter zur Miete, bis 7500 zum Kauf. Mittlere Wert-

steigerung. Die Beethovenstraße ist hier Top-Adresse, die mit bis zu 20 Euro Miete und 8000 Euro Kaufpreis den Quadratmeter aufwartet. Fast ebenso hochpreisig wohnt es sich in der Schubertstraße.



Aufstrebend: die Osterwaldstraße und Umgebung. Eine U-Bahn-Haltestelle, Einkaufsmöglichkeiten und Kneipen, ein lebendiges Viertel. „Absolut im Kommen“, sagt Rolf Rossius.

Im Gegensatz zum Herzogpark: „Er hat seine Top-Exklusivität verloren“, meint Rossius. Vom Villencharakter zum Wohngebäudecharakter, kein Restaurant mehr – dafür viel Betonwüste.

## „Mehr Personal!“

Was die CSU vorschlägt, um die Wohnungsnot in München künftig besser zu bekämpfen



Josef Schmid ist der Fraktionschef der Rathaus-CSU.

MÜNCHEN Erst im übernächsten März wählen die Münchner ihren Oberbürgermeister. Doch das zentrale Wahlkampfthema ist jetzt schon klar: Münchens Wohnungsnot. Mit welchen Konzepten wollen die Kandidaten dem Mangel begegnen? Das Ideen-Wett-Messen hat längst begonnen. Grüner-Politikerin Sabine Nallinger hatte schon kurz vor ihrer Kür zur OB-Kandidatin gefordert, die Stadt müsse viel mehr Wohnungen bauen. Ihre Vision: 30 Prozent sollen der Stadt oder Genossenschaften gehören. Und SPD-Mann Dieter Reiter brachte kürzlich wieder Wohn-Hochhäuser in die Diskussion.

Jetzt hat der CSU-Kandidat Josef Schmid seine Ideen zum Thema präsentiert. Er sagt: „Wir brauchen Vorschläge, die realistisch und umsetzbar sind.“ Für ihn hat Rot-Grün ein „Umsetzungsproblem“ – alles dauert viel zu lange: „Eine Wohnungsbauförderung stelle ich mir anders vor.“

In der kommenden Woche will er ein Paket an Anträgen einreichen. Dies fordert der Fraktionschef unter anderem:

• Mehr Personal: Im Referat für Stadtplanung und Bauord-

nung sind in den vergangenen zehn Jahren etwa 120 Vollzeit-Stellen nicht mehr besetzt worden – im Zeichen der Haushalts-Konsolidierung. Der Abbau führe zu „anhaltenden Personalengpässen“, hieß es im April in einer Beschlussvorlage für den Stadtrat. Es werde sich „nicht gänzlich verhindern lassen, dass bei der Schaffung von Baurechten Verzögerungen beziehungsweise Reduzierungen eintreten können“. Jetzt macht sich die CSU in einem Antrag erneut dafür stark, das Planungsreferat von den städtischen Sparmaßnahmen auszunehmen – so weit, wie es für den Wohnungsbau nötig ist.

Und nicht nur das: „Wir fordern mehr Personal“, sagt Schmid. Solange die Engpässe nicht behoben seien, sollten außerdem externe Büros die Stadt bei den Bebauungsplänen stärker unterstützen.

• Neue Flächen: Die könnten nach Meinung der CSU entstehen, wenn viel befahrene Straßen eingehaust, also quasi überbaut werden. Auf dem Deckel wäre dann Platz für neues Grün.

• Mehr Dachgeschoss-Ausbau: Da ist noch Potenzial. Aber: Wenn Eigentümer sich zum Ausbau entschließen, müssen sie erst viele Hürden überwinden. Probleme mit Brand- und Denkmalschutz oder mit den geforderten Stellplätzen „verhindern die Bauvorhaben sehr oft“, heißt es bei der CSU.

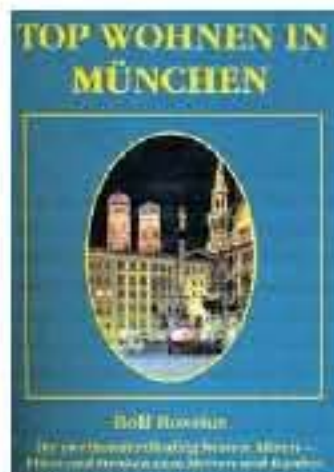
Josef Schmid: „Solche Konflikte muss ich zugunsten des Wohnungsbaus entscheiden.“

• Mehr Anreize fürs Umland: München sucht ja bereits die Kooperation mit angrenzenden Gemeinden. Für gemeinsame Wohnungsbauinitiativen sollte es nach Meinung der CSU aber auch finanzielle Anreize geben – sowohl vom Freistaat als auch von der Stadt. Die Wohnungsbauinitiativen der Stadt seien zuletzt ohnehin nur knapp zur Hälfte abgerufen worden, Julia Leiders

Platz in der Altstadt erzielt. In der Residenzpost werden die Mieten in drei Jahren – so die Prognose – auf 80 Euro den Quadratmeter steigen.

„Das sind Preise, die zahlt keine Privatperson mehr“, sagt Rossius. „So etwas zahlen Firmen, um ihre Direktoren in der Stadt unterzubringen.“

Unterm Strich gibt's in der Stadt laut Rossius nur zwei absoluten Top-Lagen: Maria-Theresia-Straße und Schlossrondell. Ein



Der Bau-Schmökler: „Top Wohnen in München“ von Rolf Rossius.

Manko: Die Isarvorstadt zum Beispiel, Gärtnerplatz und Glockenbachviertel mit dem Luxus-Wohnturm. „The Seven“ finden in dieser Ausgabe von „Top Wohnen“ keinerlei Erwähnung.

„Die Gegend ist noch nicht so weit“, sagt Rolf Rossius, „es ist zwar ein Szeneviertel, aber vom Wohnraum-

angebot ist noch nicht so viel saniert. Aber das werden Superwohnungen, in der nächsten Ausgabe ist das sicher dabei.“ L. Kaufmann



Das Opern-Palais: Die teuerste Immobilie der Stadt. Fotos: Martha Schilber (2), Peter Schramak (2), Peter Schmid

## Die Preise könnten sich verdoppeln

hofft man sich hier 80 Euro/qm. Rossius rechnet mit einem Wertzuwachs von 75 bis 100 Prozent in den nächsten 10 bis 20 Jahren.

In der Theatinerstraße werden Häuser nur komplett verkauft, die sind dann aber eine erstklassige

Kapitalanlage – Kaufpreise liegen etwa zwischen 15000 und 20000 Euro den Quadratmeter, bis zu 120 Prozent Wertsteigerung sieht der Experte hier. Ähnlich die Situation in der Residenz-, Maximilianstraße und am Kosttor.

## FIRMEN-WEIHNACHTSFEIERN

VOM FEINSTEN IM

la cuisine vietnamienne

# monsoon

GEWINNEN SIE EINEN ECHTEN DIAMANTEN AUF IHRER WEIHNACHTSFEIER AB 30 PERSONEN

Für Firmen-Weihnachtsfeiern ab 30 Personen haben wir eine besonders wertvolle Idee: In Kooperation mit dem Juwelier Chronopassion lässt das Monsoon anstatt langweiligem Glühwein-Empfang auf Ihrer Feier leise die Diamanten ins Champagner-Glas rieseln. Neugierig? Fordern Sie unsere professionelle Bankett Mappe an!

Feiern Sie aber auch gerne Ihre private Weihnachtsfeier in den Monsoon Restaurants!

Monsoon Glockenbach | Hans-Sachs-Str. 9 | 80469 München | Tel. 089/38 666 298

Monsoon Lehel | Bruderstr. 6 | 80538 München | Tel. 089/12 19 11 92

[www.monsoonrestaurants.de](http://www.monsoonrestaurants.de)