

vitra.

AKTION! SOFORT LIEFERBAR

WWW.AMBIENTEDIRECT.COM

Ambiente Direct GmbH, München
Zielstattstr. 32, Mo. - Sa. 10 - 19 Uhr

Süddeutsche Zeitung

München

SPORT-SCHUSTER.DE

Salewa statt Sauwetter.

schuster



In Armut: Interview mit Expertin Kathrin Hartmann über den Glamour und die Versäumnisse der Stadt

Leute, Seite R8

In Sorge: Ausgerechnet neben dem Kloster Benediktbeuern soll ein Tagungszentrum gebaut werden

Kultur, Seite R18

In Sicherheit: Wie die US-Army in der Oberpfalz die letzte Kolonie der Großen Hufeisennase schützt

Bayern, Seite R16



FOTOS: JAKOB BEER, DPA

NR. 266, SAMSTAG/SONNTAG, 17./18. NOVEMBER 2012

PMZ

LUXUSIMMOBILIEN

Der Preis der Gier

VON CHRISTIAN MAYER

Wer als Lobbyist ein Buch schreibt, läuft immer Gefahr, nur noch die eigene Seite zu sehen. Genau dies kann man dem Bauunternehmer Rolf Rossius vorhalten, der gerade ein neues Buch über Münchner Luxusimmobilien herausgebracht hat. Seine Kritik an der städtischen Wohnungsbaupolitik, die zuallererst die sozial Schwächeren im Blick haben muss, klingt mehr als elitär – hier spricht einer, der nur noch 1-A-Lagen und Topverdiener kennt. Für diese Zielgruppe ist der Kauf einer Immobilie in einem der Viertel eine glänzende Investition mit hoher Rendite – fast ein Selbstläufer.

Was das für Folgen haben kann, sieht man in den Lenbach-Gärten, einem Vorzeigeprojekt der Branche in der Maxvorstadt: Selbst Jahre nach der Fertigstellung herrscht dort noch immer eine erschreckende Leere und Tristesse, weil sich viele Zweitwohnungsbesitzer nur sporadisch blicken lassen – die Parallelwelt, das höchst lebhaft und multikulturelle Bahnhofsviertel, liegt nur fünf Gehminuten davon entfernt.

Und dennoch hat Rossius in einem Punkt recht. In vielen neuen Quartieren ist tatsächlich so hemmungslos dicht gebaut worden, dass jeglicher Charme, jede Leichtigkeit verschwunden sind. Die Nymphenburger Höfe am Stiglmaierplatz, aber auch die Isargärten in Thalkirchen sind ein abschreckendes Beispiel für diese neue Wert-Abschöpfung, die mit dem alten Traum nach möglichst großer Privatheit nichts zu tun hat: Bei solchen Projekten muss man schon sehr viel süßliche Investoren-Prosa verwenden, um das Ergebnis dann noch als Beispiel für gute Wohnkultur zu verkaufen.

Vielleicht ist es an der Zeit, den Begriff der Luxuswohnung in München neu zu definieren. Der wahre Luxus ist, wenn man sich in seiner Edel-Parzelle nicht abschotten muss, sondern Teil des urbanen Lebens ist.

Explosion nach Bastelei mit Sprengstoff

Neubiberg – Zwei Brüder sind am Freitagnachmittag bei einer Explosion in ihrem Elternhaus in Neubiberg verletzt worden. Die 19 und 21 Jahre alten Männer hatten offenbar im Keller des Bungalows mit Sprengstoff hantiert. Der 19-Jährige erlitt schwerste Verletzungen, sein Bruder kam mit leichten Blessuren davon. Gegen 14.15 Uhr ging der Alarm bei der Feuerwehr ein. Was zunächst wie ein Kellerbrand anmutete, entpuppte sich als Explosion. „Die Eltern waren zum Zeitpunkt der Explosion nicht im Haus. Nur der Großvater der jungen Männer. Er blieb unverletzt“, teilte das Landeskriminalamt mit. Offenbar konnten sich die drei Männer in Sicherheit bringen, ehe es im Keller zu einem „ausgedehnten Brand“ kam, wie ein Sprecher der Feuerwehr erklärte. Das Areal rund um das Haus in der Eichenstraße wurde großräumig abgesperrt. Sicherheitshalber evakuierte die Polizei auch zwei benachbarte Wohnhäuser. „Wir wissen ja nicht, ob sich noch weitere explosive Stoffe im Keller befinden“, sagte Waldinger. **WIM**

VON EKKEHARD MÜLLER-JENTSCH

München – Am Herzogpark, dem noblen Viertel an der rechten Isarseite, wollten sie einst alle wohnen: die Schönen, die Reichen, die Einflussreichen. „Doch die Szene zieht weiter“, sagt der Münchner Immobilienexperte Rolf Rossius. Der Herzogpark ist von gestern: „Old Fashion ist out.“ Die große Wertsteigerung in diesem Bereich sei erstmals passé, behauptet er in seinem neuen Buch über die 250 besten Alleen, Plätze und Straßen in München. Spöttisch bemerkt Rossius, dass die Einfahrt zum Herzogpark mit einem Matratzenladen beginnt und mit einem Betonhaufen endet. In dem Luxusviertel gebe es kaum noch Einkaufsmöglichkeiten und keine Restaurants mehr.

Matratzenlager und Betonhaufen: „Der Herzogpark ist out“, urteilt der Immobilienexperte

Der Herzogpark sei in den vergangenen Jahren extrem zugebaut worden, und damit verschwinde zunehmend der exzellente Villencharakter. „Noble Bauten brauchen Raum, keine Versiegelung der Grundstücke“, sagt Rossius. Je dichter die Baumasse sei, um so weniger elegant seien die Wohnungen. „Die extreme Baudichte vernichtet den Luxuscharakter – die Folge sind stagnierende Preise“, ganz im Gegensatz zur Entwicklung in anderen boomenden Spitzenlagen“, erklärt der Experte. „Nur ein drastisches Umdenken kann diese einst so mondäne Villenlage retten.“

Wo der großbürgerliche Charme der Stadt erhalten geblieben ist, werden dagegen absolute Spitzenpreise erzielt. Die jüngere Generation der vermögenden Münchner ziehe auch gerne wieder nach Altbogenhausen, so Rossius. „Und auch das Viertel rund um den St.-Anna-Platz ist in das Blickfeld der Kenner gerückt.“ Denn da gebe es Bahnen, Busse, Taxistände, viele Einkaufsmöglichkeiten – und einen ganz eigenen Charakter. St. Anna sei der exklusivste Dorfplatz in der Stadt, „als Kapitalanlage bestens geeignet“. Den Wertzuwachs setzt er bei 50 bis 75 Prozent in den nächsten zehn bis 15 Jahren an.

„Top Wohnen in München“ heißt der dritte Band der Buchreihe des Münchner Bauunternehmers – eine Art Gourmetführer für die feinsten Münchner Immobili-



Ganz eigener Charakter: Das Viertel rund um den St.-Anna-Platz sei „in das Blickfeld der Kenner gerückt“, heißt es in dem Bericht. FOTO: STEPHAN RUMPF

Londoner Verhältnisse

Münchens neue Luxusquartiere liegen in Altbogenhausen, Nymphenburg-Neuhausen, Gern und im Lehel – die Preise erreichen europäisches Spitzenniveau. Ein Buch über den Immobilienmarkt übt auch scharfe Kritik an der Stadt

lienadressen. Bei Rossius werden statt Kochhauben Kamine vergeben: Von einem halben wie für die Augustenstraße bis zu fünf in der nördlichen Maria-Theresia-Straße. Rossius berichtet von Preissteigerungen bis zu 50 Prozent bei den Bestlagen in den vergangenen fünf Jahren. Und er kann sich vorstellen, dass dieser Trend noch zehn Jahre anhält und sich die Steigerungen dann verdoppelt haben. „München ist auf dem europäischen Festland bei Immobilien die Nummer 1“, prognostiziert er. Die Stadt nähere sich den Preisverhältnissen von London an und habe bereits etwa 80 Prozent des Niveaus erreicht.

Ganz oben auf seiner Bestenliste rangieren auch Nymphenburg-Neuhausen-Gern, „alles nördlich des Nymphenburger Kanals“. Und über Schwabing im Bereich Osterwaldpark-Biederstein sagt er: „Diese Gegend löst den Herzogpark ab.“ Mieten in guten Lagen rangieren zwischen 15 und 24 Euro pro Quadratmeter. „Außer in der Altstadt sind Wohnungen oft bereits teurer als Büros, da der Mietmarkt abgegrast ist.“

In seinem Buch übt der Kenner von Luxusimmobilien auch Kritik an der Stadt München. Zwar lobt er die Renaturierung der Isar – „eine der besten Verwendungen von Steuermillionen“. Dennoch gebe es kaum Häuser mit Flussblick, geschweige denn ein Café, Gasthaus oder gar eine Uferpromenade. Wesentlich mehr noch wurmt ihn jedoch die sogenannte sozialgerechte Bodennutzung. In den 15 Jahren dieser Vorschrift habe die Stadt 450 Millionen Euro gespart und dafür rund 8400 öffentlich geförderte Wohnungen bekommen, circa 1500 Krippen-, 4700 Kindergarten- und 1000 Hortplätze sowie etwa 1400 Grundschulplätze. Die weniger wohlhabenden Bewohner dieser neuen Wohnanlagen dürften zu einer deutlich positiveren Bewertung kommen – sie profitieren erheblich von der städtischen Vorschrift.

Rossius vertritt die Gegenseite, er wagt sich als einer der wenigen Immobilienunternehmer aus der Deckung: „Die gewaltigen Belastungen müssen von den Bauherren in die Kalkulationen eingepreist werden und verteuern die frei verkäuflichen Wohnungen entsprechend.“ Auch deshalb habe München das teuerste Wohnpreisniveau Deutschlands. Die 40 Prozent Normalverdiener, die kein Anrecht auf subventionierte Wohnungen hätten, „tragen also letztlich die Lasten dieser Subventionen.“ **► Kommentar, Seite R5**

U-5-Verlängerung soll oberirdisch enden

CSU und FDP setzen im Landtag eine neue Linienführung zum Pasinger Bahnhof durch, die deutlich kostengünstiger wäre

München – CSU und FDP haben im bayerischen Landtag durchgesetzt, dass die geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie U 5 oberirdisch am Pasinger Bahnhof enden soll. Damit hoffen beide Fraktionen, dass das Projekt „schnell und kostengünstig realisiert werden kann“, sagt der CSU-Abgeordnete Otmar Bernhard aus dem Münchner Westen. Bislang hatte die Stadt in ihren Plänen eine unterirdische Station unter dem neugestalteten Bahnhofsvorplatz in Pasing berücksichtigt – dieser käme aber weit teurer, als wenn man die U-Bahnen in Höhe der Straße Am Knie an die Oberfläche und weiter in den südlichen Bereich des Pasinger Bahnhofs führen würde.

Dazu allerdings müsste die Deutsche Bahn als Betreiberin des Bahnhofs die drei südlichen Gleise für den U-Bahn-Betrieb freigeben. Das lehnt der Konzern indes ab – und wurde dabei zuletzt auch vom FDP-geführten Verkehrsministerium unterstützt. Das hatte im Mai in einem Brief an die Pasinger SPD erklärt, dass die Bahn den Platz „im Rahmen der weiteren Entwicklungen im Schienenpersonnenverkehr einschließlich der S-Bahn“ benötige. CSU-Mann Bernhard, seit Langem Beauftragter der U-5-Verlängerung, hatte daraufhin Druck gemacht. Am Donnerstag nun forderten CSU und FDP im Landtags-Verkehrsausschuss die Regierung auf, sich

bei der Bahn für die Freigabe der Gleise einzusetzen. Verkehrsminister Zeil erklärte am Freitag, er habe sich an Bahnchef Rüdiger Grube gewandt, um „die Auswirkungen auf den Schienenverkehr untersuchen zu lassen“. Ein Bericht dazu wird voraussichtlich im ersten Quartal 2013 vorliegen.

SPD, Grüne und Freie Wähler forderten daher, zunächst einmal den Bericht abzuwarten statt – wie die Regierungsfaktionen – sich von vorneherein festzulegen. Bernhard Roos (SPD) warf CSU und FDP vor, mit ihrem Vorgehen gar den geplanten zweiten S-Bahn-Tunnel zu gefährden. Beide Projekte sind eng miteinander verzahnt, was deren Rentabilität betrifft: Wür-

de die U 5 nach Westen verlängert, stünden für die zweite S-Bahn-Stammstrecke rein rechnerisch weniger potenzielle Fahrgäste zur Verfügung – unterm Strich wäre das Zwei-Milliarden-Euro-Projekt so vielleicht nicht mehr förderfähig. Andersherum gilt ähnliches für die U 5 nach Pasing.

Die Stadt hatte die Kosten für die 3,6 Kilometer lange U-5-Verlängerung im Westen zuletzt auf etwa 270 Millionen Euro geschätzt. Um wie viel günstiger das Projekt mit einem oberirdischen U-Bahn-Endhalt käme, ist unklar. Verkehrsministerium sowie das städtische Bau- und das Planungsreferat behaupten, die jeweils andere Stelle sei dafür zuständig. **MARCO VÖLKLEIN**

HEUTE

Einsame Spitze
Oberbürgermeister Ude bleibt unangefochten Münchens beliebtester Politiker **R4**

Ein Mann, ein Monster
Heinrich Himmler war der Inbegriff des NS-Terror-Regimes. Was machte ihn so grausam? **R7**

Krater vor der Kirche
Der Josephsplatz bekommt nun eine offene Anwohner-Tiefgarage **R9**

Kino, Theater **R6, R19**
Service **R14**

► www.sz.de/muenchen

Fehler im Netz der Stadtwerke

Fachleute suchen immer noch nach Ursache für Stromausfall

München – Einen Tag nach dem großen Stromausfall rätseln die Fachleute noch über die genaue Ursache für den Blackout am Donnerstag. Klar ist aber nun, dass der Fehler, der zu der massiven Störung im Stromnetz geführt hatte, im Netz der Stadtwerke München (SWM) aufgetreten ist. Das habe eine „erste tiefergehende Schadensanalyse“ gezeigt, teilten die Stadtwerke am Freitagmittag mit. Einen Fehler im benachbarten Stromnetz des Versorgers Eon schlossen die SWM aus. Zum Eon-Netz unterhalten die Stadtwerke eine Verbindung über ein Umspannungswerk bei Unterföhring. Am Donnerstag hatte SWM-Geschäftsführer Stephan Schwarz noch die Schuld für den Blackout im Eon-Netz vermutet. Eon hatte dies zurückgewiesen. Der Brand, der im Eon-Umspannungswerk in Unterföhring am Donnerstag ausgebrochen war, sei „in Folge des Schadens im SWM-Netz aufgetreten“, räumten die Stadtwerke nun ein. Über die genaue Ursache für den Blackout könne man aber weiterhin „nur spekulieren“, sagte ein SWM-Sprecher weiter. Der schwerste Stromausfall seit 20 Jahren hatte am Donnerstag weite Teile Münchens getroffen. 450 000 Abnehmer, also Privathaushalte, Firmen und Behörden, hatten bis zu eine Stunde lang keinen Strom. U- und Trambahnen blieben stehen, Ampeln fielen aus, Menschen saßen in Aufzügen fest. **MVÖ** **► Seite R3**

DAS WETTER

☀ TAGS **11° / -1°** NACHTS

Zunächst gibt es Nebel oder Hochnebel, später setzt sich dann die Sonne durch. Es weht ein schwacher Südwind. **► Seite R17**

Süddeutsche Zeitung München, Region und Bayern
Hultschiner Straße 8, 81677 München, Telefon
089/2183-475, Mail: muenchen-region@sueddeutsche.de
Internet: www.sz.de/muenchen
Anzeigen: 089/2183-1030
Abo-Service: 089/2183-8080, www.sz.de/abo



CARPE DIEM
BEDS OF SWEDEN

Erhältlich in verschiedenen Größen und Farben ab € 3.395,-

HENNESSHUSSET Limited Jubiläumsedition

Henneshusset heißt unser bequemes Continentalbett mit separaten Federsystemen und doppelten Matratzen. Die große Federtiefe sorgt für ein wunderbares Gefühl der Schwerelosigkeit.

CARPE DIEM BEDS MÜNCHEN

Prannerstraße 7 Tel 089/24 20 39 66 muenchen@carpediembds-muc.de Montag bis Freitag 11.00 Uhr bis 19.00 Uhr
80333 München Fax 089/24 20 39 33 www.carpediembds-muc.de Samstag 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr