

**VERKEHRSSCHILDER**Statt neuer Schilder  
gibt es neue StraßenStellen | Immobilien | ePaper  
Abonnement | Shop | Märkte

IQ-Test

Suche

Hilfe | E

HOME POLITIK WIRTSCHAFT GELD SPORT VERMISCHTES KULTUR DEBATTE WISSEN LIFESTYLE

Schrift:   Twitem Bewerten  Bookmarks Senden Drucken**Exklusive Südlage mit Alpen-Blick**

VON STEFANIE CREUTZ

10. April 2010, 04:00 Uhr

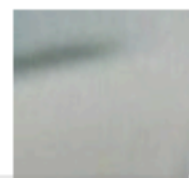
**Trotz neuer Wohnprojekte kann die Nachfrage in München nicht befriedigt werden - die Mieten und Preise klettern weiter in die Höhe**

Nicht nur in Italien ist Deutschlands südlichste Metropole am Alpenrand gefragt. In "Monaco di Bavaria", wie München auch genannt wird, lässt es sich vorzüglich leben und auch arbeiten. Die Bayerische Landeshauptstadt verfügt über die höchste Dichte an italienischen Restaurants und seit jeher über die besten Kaufkraft- und Arbeitsplatzzahlen je Einwohner in Deutschland. München mit seinen umliegenden Alpen und Seen lockt auch Jahr für Jahr Tausende Neubürger. Weshalb immer mehr Wohnungssuchende untereinander konkurrieren und damit saftige Mieten verlangt werden können - im Durchschnitt die höchsten im ganzen Land. So kosten Altbau und Neubauwohnungen in begehrten Stadtteilen wie Schwabing oder Bogenhausen schon mal mindestens 15 Euro pro Quadratmeter und mehr.

**GOOGLE ANZEIGE****Wohnung Kauf München**Exklusive Eigentumswohnungen in München  
& Umgebung - Infos hier![www.creativ-haus.de](http://www.creativ-haus.de)

Die Konkurrenz im Mietwohnungssegment wirkt sich vor allem auch auf die Nachfrage nach Kaufobjekten aus, die nach Untersuchung des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle seit Jahren auf hohem Niveau wächst. "Der Run auf Mietwohnungen hat zur Folge, dass

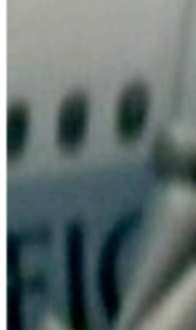
die Immobilienpreise sich in der teuersten deutschen Metropole konstant nach oben bewegen, Preisrückgänge beschränken sich auf wenige Teilbereiche", berichtet Consulter Stefan Mergen. Uta Hummel von Feri EuroRating Services hebt hervor, dass die Preise wegen der noch zu geringen Neubautätigkeit, knapper Grundstücke und der stetig anwachsenden Bevölkerung weiter steigen werden.

Alle P  
"365  
jetzt!Deutschland  
Land der Ide  
●●●●●●●●**TOPSTORY****Nach Test:**  
Toyota stoppt  
Lexus GX 46**AKTUELLE**

Sogar die weniger attraktiven Nachkriegsbauten aus den 60er- und 70er-Jahren profitieren vom allgemeinen München-Hype. In diesen Baualtersklassen errechnet das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle durchschnittlich 2900 bis 2600 Euro pro Quadratmeter - Preise, für die Städte wie Köln oder Berlin immerhin mit Toplagen aufwarten.

Der Süden Münchens ist besonders gefragt, der Norden weniger, ausgenommen Bogenhausen und Schwabing. Zu den begehrtesten zentralen Lagen zählen vor allem Altstadt, Bogenhausen, Lehel, Maxvorstadt, Schwabing und Isarvorstadt. Die Nachfrage nach innerstädtischen Standorten hat stark zugenommen, berichtet Florian Gross vom Maklerhaus Engel & Völkers. "Zur Zielgruppe zählen längst nicht mehr nur Single-Haushalte, kinderlose Paare und ältere Menschen, sondern zunehmen junge Familien mit Kindern."

Und genau ihnen will die Stadt mit ihrem aktuellen Förderprojekt "Wohnen in München IV", derzeit größtes kommunales Förderprogramm in Deutschland, die Isarstadt erschwinglich machen. Beispielsweise in der Messestadt Riem, wo auf dem ehemaligen Flughafengelände bis etwa 2015 zwischen 6500 und 7000 Wohnungen gebaut werden sollen. Auch im derzeitigen Vorzeigeprojekt auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Panzerwiese zwischen Hasenberg und Harthof sollen Eigentumswohnungen für Familien günstiger werden. Das neue Stadtviertel mit 2200 Wohnungen, Kindergarten sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen liegt am 200 Hektar großen Naturschutzgebiet. Weitere erschwingliche Neubauwohnungen entstehen am Grüngürtel beim Gut Freiham. Baufertigstellung der ersten Wohnungen auf dem 350 Hektar großen Areal mit guter S-Bahn-Anbindung ist für das Jahr 2014 geplant. Ehemalige Bahn- und Kasernenflächen werden jetzt bebaut, denn immerhin 40 000 Netto-Zuzügler sind jährlich mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt acht Kasernen und fast 400 Hektar Fläche sind seit Anfang der 90er-Jahre in Wohngebiete verwandelt worden. Darunter auch die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne mit 1600 Wohnungen nördlich von Bogenhausen sowie das Wohngebiet am Ackermannbogen in Schwabing West. Der Quadratmeterpreis der weitgehend fertig gestellten 2200 Wohnungen beträgt ohne staatliche Vergünstigungen zwischen 3000 und 4000 Euro. Michael Hardt vom Referat für Stadtplanung bestätigt: " Ohne Förderprogramme würden die Wohnungspreise der Stadt vermutlich in schwindelerregende Höhen schießen." Denn im Zuge der Finanzkrise haben nicht nur Privatkäufer, sondern zunehmend Investoren den Münchner Wohnungsmarkt für sich entdeckt, betont Jürgen Büllsbach, Chef der Geschäftsführung der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe. "Die Wohnimmobilie in zentraler Lage kann eindeutig als Gewinnerin des vergangenen Jahres bezeichnet werden. Noch im Frühjahr war nicht im Entferntesten abzusehen, dass die Nachfrage nach Wohnungen so rasant zunehmen würde. Die Immobilien werden uns aus den Händen gerissen." Zu den aktuellen Projekten zählen die Welfenhöfe, ein modernes Stadtquartier mit 500 Wohnungen zwischen Tassiloplatz und Regerstraße.



Hong Kong  
Glückliche



Amat  
Erdb

## BILDERGAL



**Rudi Völler**  
"Tante Käthe"  
Jahre alt



**Silvie van de**  
So schön mit  
Haaren



Zu den exklusivsten innerstädtischen Wohnungsprojekten gehören der Angerhof in der Altstadt sowie die Lehnbach Gärten am Rocco-Forte-Hotel "The Charles" und die Nymphenburger Höfe, beides in der Maxvorstadt. Mit der angeblich teuersten Wohnung Deutschlands macht der Angerhof im ehemaligen Kloster St. Jakob von sich reden. Insgesamt 26 Penthousewohnungen mit bis zu 532 Quadratmeter Wohnfläche warten in unmittelbarer Nähe des Stadtmuseums und des Viktualienmarktes auf Käufer. Eine 47 Quadratmeter große Wohnung kostet ab 716 000 Euro, was einem Quadratmeterpreis von mehr als 15 000 Euro entspricht.

Zwar lockt besonders die Gegend um den Englischen Garten wie Bogenhausen und Schwabing im Norden, doch generell gilt der Grundsatz: Wer etwas auf sich hält, wohnt zentral, gen Süden oder in Isarnähe. Zu den begehrtesten südlichen Stadtteilen gehört neben Großhesselohe der Stadtteil Solln. Nicht nur die Nähe zu den ebenfalls bevorzugten Wohngebieten Grünwald und Pullach machen Solln interessant.

Als günstig gilt München also nicht. Dennoch wird auf hohem Niveau mit einem weiteren Wachstum spekuliert, vor allem im Hochpreissegment. Makler Florian Gross: "Eine starke Entwicklung ist auch bei Kaufpreisen über 1,5 Millionen Euro zu spüren." Nicht zuletzt durch die vielen Interessenten aus dem Ausland. Dort ist München bekanntlich nicht nur beliebt, sondern gilt im internationalen Vergleich sogar als preiswert. "Gerade internationale Käufer empfinden die Münchener Immobilienpreise im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen als relativ kostengünstig mit viel Steigerungspotenzial", sagt der Makler.



"L'Enfer"

Romy Sch  
erotischst

## QUIZ



- **Sudoku**  
zum Gel
- **Religion**  
50 Frage  
Bücher
- **Einbürg**  
Würden  
deutsche  
bekom