

BOGENHAUSEN: LUXUS FÜR DEN LEBENSABEND.

MÜNCHEN, 11. FEBRUAR 2015 – Bogenhausen ist weit über die Grenzen Münchens hinweg als Top-Wohnlage der Stadt bekannt. Gerade Menschen in der zweiten Lebenshälfte spricht die Mischung aus ungestörtem Leben mit direktem Anschluss an die Münchner Innenstadt an. Das hat seinen Preis, ist es aber auch Wert.

Mit seinen Villen aus der Gründerzeit und der ansässigen Prominenz gilt Bogenhausen als Münchens Prestigeviertel, der Stadtteil der Bedeutenden und Wohlhabenden. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) stuft Bogenhausen ebenso als eine der besten Wohnlagen in der bayerischen Landeshauptstadt ein. Das schlägt sich natürlich im Kaufpreis für Wohnraum dort nieder. Dieser liegt im Durchschnitt bei rund 7.000 Euro je Quadratmeter – und geht in Ausnahmefällen bis über 19.000 Euro hinauf.

Der Beliebtheit des Viertels tut das aber keinen Abbruch: So prognostiziert die Stadt München in Ihrem Demografiebericht für Bogenhausen ein Wachstum um 23,4 Prozent bis zum Jahr 2030. „In Bogenhausen besteht immer wieder attraktives Neubaupotential und die Nachfrage ist seit jeher sehr hoch,“ sagt Jürgen Schorn, Geschäftsführer der Bauwerk Capital GmbH & Co. KG. Als Dienstleister, der auf das Design und die Vermarktung hochwertiger und moderner Architekturprodukte spezialisiert ist, kennt er den Immobilienmarkt sehr gut. „Auffällig ist, dass gerade Menschen ab 50 Jahren an Wohnraumangeboten in Bogenhausen wie beispielsweise unserem aktuellen Projekt in der Merzstraße interessiert sind“, so Schorn weiter. Damit bestätigt er eine weitere Erkenntnis aus dem Demografiebericht. Dieser gibt Bogenhausen als derzeit „zweitältestes“ Viertel Münchens an: Das Durchschnittsalter der Einwohner dort liegt bei 43,3 Jahren, noch älter sind mit durchschnittlich 44,0 Jahren nur die Bewohner des Stadtbezirks 19 (Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln; Stand: April 2013).

Einen Grund dafür sieht Schorn im oben bereits angesprochenen Preisniveau von Immobilien im Viertel, das im oberen Segment der im Allgemeinen teuren Münchner Verhältnisse angesiedelt ist: „Das kann sich ein frisch-gebackener Universitätsabsolvent kaum leisten.“ Darüber hinaus spielt das Thema „Landflucht“ eine Rolle: Paare, die früher der Stadt den Rücken gekehrt haben, um ihre Kinder in den Vororten im Umland großzuziehen, suchen wieder die Nähe der Stadt, nachdem der Nachwuchs flügge geworden ist und das großzügige Haus auf dem Land verkauft wurde. Auf der anderen Seite gibt es noch diejenigen, die sich als junge Berufstätige in den angesagten Innenstadtvierteln niedergelassen haben, aber mit zunehmendem Alter und nach Jahren starker beruflicher Belastung mehr Ruhe suchen. Bogenhausen bietet in beiden Fällen den optimalen Kompromiss aus ungestörtem, aber zentrumsnahen Leben, bei dem man auf nichts verzichten muss. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten jeglichen Anspruchs, zahlreichen Park- und Grünanlagen sowie die Nähe zur Isar, spezialisierte medizinischen Einrichtungen, ein ansprechendes kulturelles und kulinarisches Angebot im direkten Umfeld und eine zentrale innerstädtische Lage: Diese Faktoren kommen insbesondere dem abnehmenden Mobilitätswert im Alter entgegen. „Es ist letztendlich die hohe Lebensqualität als Resultat aus diesen positiven Faktoren, die den tatsächlichen Luxus von Bogenhausen ausmacht“, ist sich Jürgen Schorn sicher. „Werden Toplage und Umfeld in Bogenhausen noch durch ansprechende Architektur und Ausstattung ergänzt sind die besten Voraussetzungen für einen zufriedenen Lebensabend geschaffen.“