

1,1 Millionen für 40 Quadratmeter

Es sind Preise, die sich schon längst kein Normalverdiener mehr leisten kann: Für über eine Million Euro ist eine neue Einzimmerwohnung in Haidhausen gerade zum Verkauf ausgeschrieben. Eine Entwicklung, die viele besorgt – doch ändern wird sich daran wohl so schnell nichts.

VON CLAUDIA SCHURI

Es sind luxuriöse Wohnungen: „Johannisplatz wird auf lange Zeit Exklusivität in Haidhausen definieren“, bewirbt das Unternehmen Legat Living vier Eigentumswohnungen am Johannisplatz in einem Online-Immobilienportal zum Verkauf. Die Architektur sei „repräsentativ und dezent historisierend“, im Mittelpunkt stehe „helles und modernes Wohnen“, die Ausstattung sei hochwertig.

Doch: Das ist auch der Preis. Ein City-Appartement mit rund 40 Quadratmetern Wohnfläche und Terrasse kostet 1 095 000 Euro, und für eine Dreizimmerwohnung mit circa 75 Quadratmetern sind schon 2 095 000 Euro fällig. Für die 132 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung mit Blick über den Johannisplatz muss man 4,3 Millionen Euro hinblättern. Bezugstermin ist voraussichtlich im Sommer 2024.

„Die Preise sind der absolute Wahnsinn“, sagt Jörg Spengler, Vorsitzender des Bezirksausschusses Au-Haidhausen. „Die Menschen im Viertel haben gar nichts davon. Leider ist so aber der Trend bei vielen Neubauten.“

Die Wohnungen am Johannisplatz werden an prominenter Stelle gegenüber der Kirche und direkt neben dem Johannis-Café liegen, einer Kult-Kneipe. Jetzt ein Haus mit superteuren Wohnungen



So soll es aussehen: Mit dieser Visualisierung wirbt die Firma Legat Living für die Wohnungen in Haidhausen.

– und damit Centrifizierung, die das Viertel weiter verändert? „Je mehr man zahlt, desto höher sind natürlich auch die Ansprüche“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund München. Er sieht die Entwicklung differenziert. Einerseits profitieren Eigentümer natürlich davon, wenn

die Preise steigen. „Aber es ist bedauerlich, dass sich inzwischen fast niemand mehr eine Immobilie zur Altersvorsorge leisten kann. Das ist ein großes Problem.“ In Deutschland sei die Eigentumsquote sowieso schon sehr niedrig. Stürzer rechnet nicht damit, dass sich bald etwas an der Si-

tuation ändert: „Die Preise werden in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren nicht fallen“, prophezeit er.

Das ist auch die Einschätzung von Stephan Kippes vom Maklerverband Immobilienverband Deutschland. „Die letzten zehn Jahre sind die Preise durchgehend ange-

stiegen“, erklärt er. Und: „Corona hat das nicht gestoppt.“ Die Preise für die Wohnungen am Johannisplatz seien zwar „tendenziell eher am allerersten Preissegment“, doch teurer geworden ist es überall auf dem Immobilienmarkt. Nach der IVD-Statistik kosten in München neu gebaute Eigentumswohnungen mit einer Größe von 80 Quadratmetern mit sehr gutem Wohnwert und in sehr guter Lage im Schnitt 17 100 Euro pro Quadratmeter. Im Frühjahr lag der Quadratmeterpreis noch bei 15 300 Euro. Als sehr gute Lage bewertete der IVD die Stadtteile Nymphenburg, Alt-Schwabing, Herzogpark, Bogenhausen, Haidhausen, Altstadt-Lehel und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Doch auch bei mittlerem und gutem Wohnwert sind die Kaufpreise angestiegen. Sie haben sich in den letzten Jahren sogar noch stärker erhöht als die Mieten. „Die Preise für Baugrund und Baumaterialien ziehen an, und die Kapazitäten von Bauunternehmen sind knapp“, erklärt Kippes. „Das spielt alles zusammen.“

Hinzu kommen der Zuzug nach München und die niedrigen Zinsen, ergänzt Rudolf Stürzer. Und: „Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt jedes Jahr. Das Homeoffice kurbelt die Nachfrage noch weiter an.“



Am Johannisplatz in Haidhausen entstehen Luxuswohnungen, die gerade zum Verkauf ausgeschrieben sind.



Für die Innenausstattung verspricht die Firma eine „Anmut des Besonderen“.

FOTOS: LEGAT LIVING/SCREENSHOTS