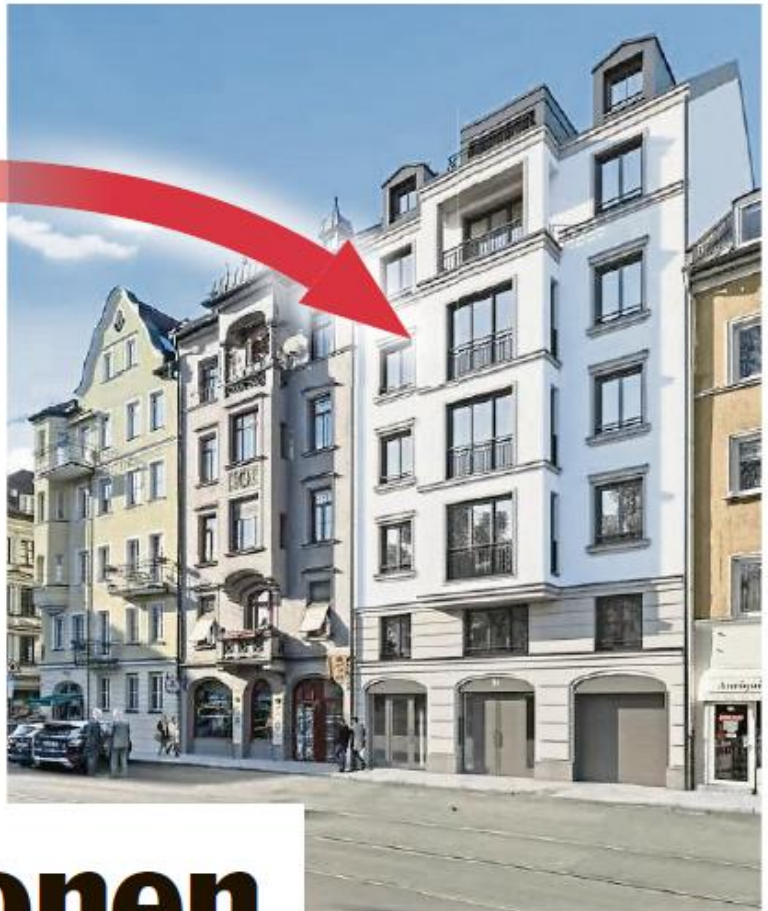


## Immobilien-Irrsinn in Haidhausen: Stadtviertel-Politiker geschockt

Am Johannisplatz in Haidhausen entstehen neue Luxuswohnungen. Das Unternehmen Legat Living hat sie im Internet zum Verkauf ausgeschrieben. Die Ausstattung ist hochwertig, die Architektur „repräsentativ“, so die Beschreibung. Doch auch die Preise für die Objekte sind sehr hoch



Das Foto oben zeigt, wie das Haus mit den neuen teuren Wohnungen aussehen soll



# 1,1 Millionen für 40 Quadratmeter

**L**uxuriös und teuer: Ja gut, das kennt man von Münchner Neubau-Projekten. Aber was jetzt in Haidhausen geplant ist, dürfte selbst Bestverdiener schlucken lassen. Das Projekt am Johannisplatz „wird auf lange Zeit Exklusivität in Haidhausen definieren“: So bewirbt das Unternehmen Legat Living die Eigentumswohnungen in einem Immobilienportal zum Verkauf. Die Architektur sei „repräsentativ und dezent historisierend“, im Mittelpunkt stehe „helles und modernes Wohnen“, die Ausstattung ist 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 Qua-

dratmetern sind schon 2 095 000 Euro fällig. Für eine 132 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung mit Blick über den Johannisplatz

### Der München-Schnitt

Wohnungen wie die am Johannisplatz liegen „im allerobersten Preissegment“, so Stephan Kippes vom Maklerverband IVD. Gemäß seiner Statistik kosten in München neu gebaute Eigentumswohnungen mit 80 Quadratmetern, mit sehr gutem Wohnwert und in sehr guter Lage im Schnitt 17 100 Euro pro Quadratmeter. Im Frühjahr lag der Wert noch bei 15 300 Euro. Als sehr gute Lage bewertete der IVD Nymphenburg, Alt-Schwabing, Herzogpark, Bogenhausen, Haidhausen, Altstadt-Lehel und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Beim mittleren Wohnwert war der Anstieg von 8 700 auf 9 200 Euro, bei guten Wohnwert von 9 950 auf 11 100 Euro in einem halben Jahr. Auch diese Zahlen beziehen sich auf Neubauten.

muss man 4,3 Millionen Euro hinblättern. Noch ist das Haus nicht gebaut, Bezugstermin ist voraussichtlich im Sommer 2024 – aber im Viertel sorgt das Projekt schon jetzt für Wirbel. „Die Preise sind der absolute Wahnsinn“, sagt Jörg Spengler, Vorsitzender des Bezirksausschusses. „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 – und damit Gentrifizierung, die das Viertel weiter verändert? „Je mehr man zahlt, desto höher sind natürlich auch die An-

sprüche der Besitzer“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund. Er sieht die Entwicklung differenziert. Einerseits profitieren Eigentümer 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.“ Er rechnet nicht damit, dass sich bald etwas ändert: „Die Preise werden in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren nicht fallen...“

So ist auch die Einschätzung von Stephan Kippes vom Maklerverband IVD. „Die letzten zehn Jahre sind die Preise durchgehend angestiegen“, erklärt er. Und: „Corona hat das nicht gestoppt.“ Die Kaufpreise hätten sich sogar noch stärker erhöht als die Mieten. „Die Preise für Baugrund und Baumaterialien ziehen an, und die Kapazitäten von Baufirmen sind knapp“, erklärt er. „Das spielt alles zusammen...“