



Extrem teuer oder normal teuer? Anhand dieses modifizierten Fahrplans lassen sich die Immobilienpreise rund um eine Haltestelle ermitteln.

IMMOVELT

Der Immobilien-Fahrplan

Experten raten: Besser im Umland kaufen – und keine Scheu haben zu verhandeln

VON ISABEL WINKLBAUER

Nächster Halt: 3000 Euro günstiger. Während am Hohenzollernplatz eine Eigentumswohnung noch 10 000 Euro pro Quadratmeter kostet, sind es an der Dülferstraße „nur“ noch 7000 Euro. Die Innenstadt ist extrem teuer, weiter draußen wird Wohneigentum normal teuer – das zeigt jetzt schwarz auf weiß ein Immobilien-Netzplan, den das Portal Immowelt veröffentlicht hat. Zu sehen sind die Preise von zum Kauf ange-

botenen Wohnungen und Häusern im Umkreis von 500 Metern um die jeweilige Haltestelle. Demnach sind die teuersten Innenstadt-Stationen das Lehel (13 180 Euro pro Quadratmeter), der Marienplatz (13 165) und die Gegend rund um das Isartor (12 944). Es folgen die Stationen vom Odeonsplatz bis zur Münchner Freiheit, alle um 12 000 Euro. Etwas aufatmen können Immobilienkäufer dagegen nördlich der Stadt in Petershausen: Hier kostet der

Quadratmeter im Durchschnitt nur 4469 Euro. Auch Erdweg und Kleinbergkofen (4706 und 4758 Euro) bei Dachau eignen sich zum Kauf einer Wohnung zum vernünftigen Preis. Im Südosten sollten Kaufwillige nach Peiß oder Aying (je 4843 Euro) blicken, im Südwesten bleiben die Haltestellen Türkenfeld und Geltendorf unter 5000 Euro. Jedoch: Die Preise beschreiben, wie gesagt, Angebote, keine Käufe. „Das Verhältnis von Angebotspreis zum tat-

sächlichen Kaufpreis kann im Moment stark auseinandergehen“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund. In den letzten zwei Jahren hätten sich Kreditzinsen und Baukosten vervielfacht, was den ganzen Wohnungsmarkt zum Erliegen gebracht habe. „Wer nicht verkaufen muss, sollte es im Moment nicht tun. Es kann deshalb gut sein, dass ein Verkäufer, der dringend Geld braucht, mit dem Preis um zehn Prozent runtergehen muss“, sagt Stürzer. Das

heißt, wer im Umland eine Wohnung kaufen will (am besten nur mit Eigenkapital), sollte jetzt keine Scheu haben zu verhandeln. Insbesondere dort, wo die Preise gerade am stärksten nachgeben: „Dort, wo Wohneigentum bisher überbewertet war. Zum Beispiel in der Stadt, um den Flughafen herum oder auch in Fürstenfeldbruck, wie wir beobachten.“ Hinzu komme, so Stürzer, dass der S-Bahn-Bereich seit Corona und dem Trend zum Homeoffice ein wenig an Be-

deutung verloren habe. „Viel Leute müssen nicht mehr täglich zur Arbeit in die Stadt, sondern nur noch zwei oder drei Mal pro Woche. Da nehmen sie eine schlechte Anbindung eher in Kauf, wenn nur die Wohnung günstiger ist.“ Ein Blick auf die Immobilienpreise kurz außerhalb des S-Bahn-Bereichs schein dies zu bestätigen: In den Orten Fahrendhausen oder Weyarn zum Beispiel sind die Quadratmeterpreise laut Immowelt höher als in den anliegenden Nachbarorten.