



Der Immo-Fahrplan

Karte zeigt Quadratmeter-Preise an allen Haltepunkten

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 teurer – das notiert jetzt schwarz auf Weiß ein Immobilien-Netzplan, den das Portal Immowelt veröffentlicht hat. Er zeigt die Preise von zum Kauf angebotenen 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 mit rund 12 000 Euro. Die teuerste Linie ist laut dem Plan die U4: Auf ihrem Weg von der Westendstraße zum Arabellapark passiert sie elf Haltestellen, acht davon mit fünfstelligen Quadratmeterpreisen.

Etwas aufatmen können Immobilienkäufer dagegen nördlich der Stadt in Petershausen: Hier kostet der Quadratmeter im Durchschnitt nur 4469 Euro. Auch Erdweg und Kleinberghofen (4706 und 4758 Euro) bei Dachau eignen sich zum Kauf einer Wohnung zum vernünftigen Preis. Im Südosten sollten Kaufwillige nach Peißen oder Aying (je 4843 Euro) blicken, im Südwesten bleiben die Haltestellen Türkenfeld und Geltendorf unter 5000 Euro. Jedoch: Die Preise beschreiben,



Geltendorf: Mit 4915 Euro pro Quadratmeter zählen Eigentumswohnungen zu den günstigsten im S-Bahn-Bereich. F.: Stadt Geltendorf

wie gesagt, Angebote, keine Käufe. „Das Verhältnis von Angebotspreis zum tatsächlichen Kaufpreis kann im Moment stark auseinandergehen“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund. In den letzten zwei Jahren hätten sich Kreditzinsen und Baukosten vervielfacht, was den ganzen Wohnungsmarkt zum Er-

liegen 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“, so Stürzer. Das heißt, wer im Umland eine Wohnung kaufen will (am besten nur mit Eigenkapital), sollte jetzt keine



Lehel: Rund um die „teuerste“ U-Bahn-Station werden 13 180 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Foto: Axel Hästler

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 Bedeutung verloren habe. „Viele 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 scheint dies zu bestätigen: In abgelegenen Orten wie Fahrzenhausen oder Weyarn sind die Quadratmeterpreise laut Immowelt sogar höher als in den angrenzenden Nachbarorten. (wi)

