



Marktinformationen 2011/2012
Bad Tölz und Tölzer Land



ENGEL & VÖLKERS



Der Standort

Engel & Völkers hat sich auf die Vermittlung gehobener Wohnimmobilien im Landkreis Bad Tölz bzw. Münchner Süden spezialisiert. Die Stadt Bad Tölz ist neben Wolfratshausen das wirtschaftliche und politische Zentrum des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen – vor allem jedoch das kulturelle und touristische Herz des Tölzer Landes. Neben einem breit gefächerten Spektrum aus größeren Unternehmen und kleineren bis mittleren Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen, einem gesunden lokalen konjunkturellen Umfeld und einer der niedrigsten Arbeitslosenquoten Bayerns (2,2 % im Oktober 2011) bietet Bad Tölz vor allem auch eine hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und mit der historischen Altstadt einen unverwechselbaren Charme. Die Anbindung an die Landeshauptstadt München, an Garmisch-Partenkirchen und Österreich sowie die Nähe zum Starnberger See und Tegernsee sorgen für eine gleichbleibend hohe Attraktivität. Begünstigt durch die reizvolle Landschaft mit beeindruckendem Alpenpanorama, zahlreichen Seen, Ski- und Wandergebieten, Klöstern und Kirchen zieht die Region das ganze Jahr eine Vielzahl von Touristen und Tagesausflüglern an. Damit ist der Fremdenverkehr eines der wichtigsten Standbeine der einheimischen Wirtschaft.

Der Wohnimmobilienmarkt im Tölzer Land profitiert weiterhin von dem im Vergleich zu München und rund um den Starnberger See immer noch etwas günstigeren Preisniveau, wobei in guten Lagen der Städte Wolfratshausen, Bad Tölz und den Gemeinden in Nähe des

Starnberger Sees bereits „Münchner“ Preise bezahlt werden. So suchen vor allem finanzkräftige Familien mit Kindern und kinderlose Paare nach geeigneten Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Auch die Prominenz und Spitzenverdiener haben die idyllische und wirtschaftsstarke Region als Erst- oder Zweitwohnsitz und späteren Altersruhesitz für sich entdeckt. Auffallend viele Käufer kommen aus dem Münchner Raum und aus anderen Bundesländern – hier vor allem aus dem Ruhrgebiet, der Region Frankfurt, Niedersachsen und Baden-Württemberg. Ein nicht unerheblicher Teil der Käufer kommt auch aus Großbritannien, Holland, zunehmend Russland und Amerika oder kehrt von dort nach Bayern bzw. Deutschland zurück.

Die durchschnittliche Vermarktungsdauer einer Immobilie liegt im Mittel bei drei bis fünf Monaten. Allerdings treffen sehr gut informierte Interessenten – vor allem auch durch das Internet – oftmals auf nicht gerechtfertigte Preisvorstellungen der Verkäufer. Durch die große Transparenz des Angebotes und der Preise spielt die professionelle Wertermittlung und Erstpräsentation einer Immobilie unter marktgerechten Rahmenbedingungen eine große Bedeutung. Lange Vermarktungszeiten und dann notwendige Preisanpassungen werden von den Marktteilnehmern genau registriert und lange beobachtet. Dies führt in vielen Fällen dazu, dass der Vermarktungszeitraum um bis zu neun Monate verlängert und in den schlimmsten Fällen sogar ein deutlicher Abschlag vom eigentlich möglichen Marktpreis in Kauf genommen werden muss.



Marktentwicklung in Bad Tölz und der näheren Umgebung

Die Immobilienpreise im Stadtgebiet Bad Tölz sind seit der Veröffentlichung unseres Marktberichtes Ende 2010 wie prognostiziert in den letzten neun Monaten segmentabhängig nochmals leicht gestiegen. Vor allem in den bekannt guten bis Bestlagen sind aufgrund der gestiegenen Nachfrage weiterhin Preisanstiege oder zumindest ein konstant hohes Preisniveau zu beobachten. Großes Kaufinteresse besteht an freistehenden Einfamilienhäusern/Villen, Doppelhaushälften und Grundstücken. Bei diesen Objekten gibt es deutlich mehr Nachfrage als Angebot – auch weil sich das Angebot an ansprechenden Objekten seit Ende 2010 um 35% verringert hat. Mehr denn je spielt die Lage – vor allem im gehobenen Segment – eine entscheidende Rolle. Stimmt die Lage wird bei Bestandsobjekten auch ein hoher Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwand in Kauf genommen. Bei Eigentumswohnungen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmerwohnungen in zentralen Stadtlagen. Vor allem junges, finanzkräftiges Klientel und gut situierte Privatiers ab einem Alter von 50 Jahren, die Ihre Häuser veräußern oder veräußert haben, zieht es ins Zentrum von Bad Tölz. Darüber hinaus bewegen sich viele Kapitalanleger im Markt, da Immobilien in den Nachwirkungen der Wirtschaftskrise weiterhin eine hohe Attraktivität genießen. Werte, Werterhalt und Sicherheit sind wieder zu bedeutenden Kriterien geworden. Die durch die Globalisierung geänderte Lebens- und Denkweise entwickelt sich immer mehr zu einem marktbeeinflussenden Faktor. Die meisten Käufer wissen, dass sie heute nicht mehr eine Immobilie für's Leben, sondern für einen bestimmten Lebensabschnitt erwerben. Unter diesem Aspekt spielt die Wertstabilität bei einem bereits im Vorfeld geplanten Wie-

derverkauf nach etwa 10 bis 15 Jahren eine sehr entscheidende Rolle.

Auswahl- und Entscheidungskriterien sind nicht allein Lage und Ausstattung – es hat sich bestätigt, dass Energieeffizienz mittlerweile zu einem bedeutenden Vermarktungselement geworden ist. Energieeffiziente Immobilien haben einen klaren Wettbewerbsvorteil.

Neben ästhetischen Gesichtspunkten ist auch dies der Grund für die im Vergleich zu früheren Zeiten anspruchsvoller gewordene Vermarktung von Immobilien aus den 60er, 70er und teilweise 80er Jahren. Bei diesen Objekten müssen die notwendigen Folgeinvestitionen bereits eingepreist sein oder eine grundlegende Modernisierung stattgefunden haben. Davon ausgenommen sind sanierte Bauernhäuser, Gutshöfe und Altbauvillen, die nach wie vor sehr gefragt, aber selten im Markt zu finden sind. Bei Verkäufen werden in diesem Segment Spitzenpreise erzielt.

In der Region ist eine stabile Neubautätigkeit zu beobachten. Neubauobjekte in guten Lagen mit einer ansprechenden Ausstattung und guter Bauqualität werden deutlich schneller platziert.

Die Preise für Neubauwohnungen sind in den letzten 6 Monaten um etwa 15% gestiegen.

Qualität und Wohnkomfort spielen bereits seit geraumer Zeit und wohl auch in Zukunft eine immer bedeutendere Rolle. Ob nun Qualität der Lage, der Materialien oder Wohnqualität – mehr denn je sind die Ansprüche der Kaufinteressenten hier gestiegen - aber auch die Bereitschaft, für die Erfüllung dieser Werte einen entsprechend höheren Preis zu bezahlen.



Marktentwicklung im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Innerhalb des Landkreises sind deutliche Unterschiede bei der Nachfrage und Preisentwicklung zu beobachten. Während in den eher ländlichen Gemeinden und Gebieten die Nachfrage stagniert, sind die Preise im Stadtgebiet Bad Tölz segmentabhängig nochmals gestiegen. Generell geht der Trend weiterhin zum Wohnen in der Stadt Bad Tölz. „Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur mit kurzen Wegen“ ist die Botschaft des Marktumfeldes. Dies hängt auch mit der bereits erwähnten Herkunft vieler Kaufinteressenten zusammen. Bereits in den nur wenige Kilometer entfernten Gemeinden stagnierten Preise aufgrund der etwas verhaltenen Nachfrage – wenn auch auf relativ hohem Niveau. Ausnahme bildet Lenggries – hier ist die Nachfrage nach Häusern und Grundstücken weiterhin stabil – bei sehr geringem Angebot. Auf gewohnt hohem Niveau liegen die Preise in den Landkreismunicipalitäten in Nähe des Starnberger Sees. In Münsing, Ammerland und St. Heinrich werden für Objekte mit Seeblick weiterhin Spitzenpreise und für Immobilien mit direktem Seeanstoß Liebhaberpreise bezahlt. In Geretsried herrscht seit geraumer Zeit ein Überangebot an Grundstücken und Häusern, was zu sinkenden Marktpreisen geführt hat.

Wohnraumwünsche

Villen und exklusive Anwesen

In dem von uns bearbeiteten Schwerpunktsegment stellen wir eine weiterhin hohe Nachfrage fest. Besonders gefragt

sind repräsentative Villen mit Wohnflächen ab 200 m² und großen Grundstücken. Die Spitzenpreise bei Luxusimmobilien stagnieren seit Mitte 2010 auf hohem Niveau. In den letzten sechs Monaten gab es deutlich mehr Verkäufe im Preissegment zwischen 1,5 – 2,0 Mio. Euro. Gegen den Markttrends hat sich die Vermarktungsdauer bei Objekten im Premiumbereich etwas verlängert. Die größte Nachfrage besteht im Preisbereich zwischen 750.000 – 1,2 Mio. Euro. Mehr als bei allen anderen Teilmärkten spielt die Lage eine entscheidende Rolle. Die Umgebung und Nachbarschaft muss dem Objekt entsprechen. Sehr stark nachgefragt werden insbesondere Objekte in Alleinlage und mit schönem Ausblick. Je besser die Lage und Aspekte wie Ruhe und Ausblick, desto mehr Abstriche werden bei der Ausstattung und dem Zustand der Immobilie in Kauf genommen. Die Einzigartigkeit ist für viele Käufer das wesentliche Kaufkriterium.

Besonders stark ist nach wie vor das Interesse an Bauernhäusern, Altbauvillen, Gutshöfen und alten Herrenhäusern, aber auch an klassischen Einfamilienhäusern. Hier sind vor allem moderne Architekturstile mit viel Stahl, Glas und Holz gefragt – insbesondere aber der Bauhausstil. Im Gegensatz zu Starnberger See, Ammersee und einigen Gemeinden südlich von München findet man derartige Objekte in und um Bad Tölz nur sporadisch. Vereinzelt angebotene Neubauprojekte werden in relativ kurzen Vermarktungszeiträumen und zu sehr guten Preisen platziert. Hier besteht weiterhin ein deutliches Potential für den lokalen Immobilienmarkt.

Klassische Einfamilienhäuser

Viele Suchkunden wünschen sich im Bereich der Einfa-



milienhäuser Objekte mit einer Wohnfläche ab 140 m² und einer Grundstücksgröße zwischen 400 und 800 m². Neben der richtigen Lage (Ausrichtung, ruhige Umgebung, homogene Nachbarschaftsbebauung) und der Ausstattung spielt die Infrastruktur eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für eine Immobilie. Je besser die Lage, desto eher sind die Käufer bereit, Kompromisse in punkto Ausstattung und Raumaufteilung zu akzeptieren. „Junge“ Einfamilienhäuser (maximal 5 Jahre alt) sind besonders gefragt und werden in kürzester Zeit in der Regel deutlich über dem damaligen Marktpreis vermittelt.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In diesem Segment spielt vor allem die Lage, das Baujahr und die Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Die am stärksten nachgefragten Größen liegen zwischen 120 bis 150 m² bei 4 bis 5 Zimmern bzw. mit zusätzlichem Hobbyraum. Häuser neueren Baujahres werden aufgrund der besseren Energiewerte und einer modernen, hellen Ausstattung und Bauweise deutlich stärker nachgefragt und Kaufentscheidungen werden schneller getroffen. Besonders beliebt sind auch die typischen Stadthäuser mit Balkon oder einer Dachterrasse in direkter Innenstadtlage.

Eigentumswohnungen

In der Kategorie Eigentumswohnungen fragen unsere Suchkunden besonders nach Wohnflächen zwischen 50 bis 80 m² sowie einer hochwertigen Ausstattung. Besonders begehrt sind Wohnungen neueren Baujahres oder sanierte Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung, großen Fensterflächen und mit großen Balkonen und / oder Terrassen in kleineren Wohnhäusern bis 8 Parteien.

Bei Wohnungen in oberen Geschossen ist ein Lift fast schon Voraussetzung. Für einen schönen Aus- bzw. Bergblick sind die Kunden bereit deutlich höhere Preise zu bezahlen, und die Vermarktungsdauer der Immobilie verkürzt sich merklich. Viele Kaufwünsche gibt es auch für großzügige Wohnungen ab 100 m² oder Penthouse- bzw. große Dachterrassenwohnungen.

Die beliebtesten Lagen

Innerhalb des Stadtgebietes bestimmt vor allem die Lage die Preise. Während bei Eigentumswohnungen eine möglichst zentrale, aber ruhige Lage mit Ausblick in Nähe der Marktstraße stark nachgefragt wird, stehen Häuser in guter und ruhiger Lage an den Stadträndern östlich der Isar hoch im Kurs.

Die traditionellen Spitzenlagen von Bad Tölz sind der Schuss, Kalvarienberg und das Gebiet um den Klammerweiher, wobei auch innerhalb dieser Gebiete starke Preisunterschiede innerhalb weniger Meter zu beobachten sind. Höchstpreise für Häuser und Grundstücke werden in den gewachsenen und ruhigen Straßenzügen bzw. Abschnitten erzielt. Der Badeteil befindet sich weiter im Umbruch, und das Angebot ist relativ hoch. Aufgrund der in der Regel günstigeren Preise gibt es jedoch gerade durch jüngere Familien, weniger finanzkräftige Interessenten und Investoren, - die auf steigende Preise in den nächsten Jahren spekulieren - auch dort eine gewisse Nachfrage.

Die Nachfrage und die Preise sind im Isarwinkel und in Lenggries weiterhin auf stabilem Niveau. Vor allem Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Villen, aber auch Doppelhaushälften in guten Lagen sind sehr gefragt.



Marktentwicklung im Detail

Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser in guter bis sehr guter Lage wurden in Bad Tölz und der näheren Umgebung selten gehandelt. Der Durchschnittspreis und die absoluten Preise sind noch einmal um etwa 8% gestiegen. Bei Häusern aus den 60er, 70er und 80er Jahren hingegen stagnieren die Preise je nach Lage auf dem Niveau von 2010. Ab einer gewissen Grundstücksgröße werden diese älteren Häuser jedoch aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise und des geringen Angebots für Suchkunden nach Baugrundstücken interessant.

Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser

Bei stark sinkendem Angebot hat die Zahl der verkauften Objekte aus diesem Segment ebenfalls leicht abgenommen. Doppelhaushälften in guter Lage und einem vernünftigen Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksgröße werden innerhalb kurzer Zeit platziert. Die Preissteigerung in den Toplagen liegt im Vergleich zu 2010 bei bis zu 15%.

Reihenmittelhäuser

Sowohl bei Bestandsimmobilien als auch Neubauten ist das Angebot sehr gering. Bei Bestandsimmobilien und Neubauobjekten in guten Lagen sind die Durchschnittspreise um etwa 6% gestiegen.

Wohnungen

In unserem Teilmarkt wurden gerade für Wohnungen neueren Baujahres oder sanierte Wohnanlagen im Durchschnitt höhere Quadratmeterpreise erzielt als im Vorjahr. Die Spitzenpreise liegen in etwa auf dem gleichen Niveau, jedoch stieg die Zahl der Verkäufe im oberen Preissegment deutlich. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei ca. 2.300 €/m². Im Neubaubereich lagen die Quadratmeterpreise um 15% über denen aus dem Jahr 2010. Bei Penthouse- und Dachterrassenwohnungen mit einem schönen Ausblick in guter Lage werden bei den wenigen Verkäufen die absoluten Höchstpreise in Bad Tölz erzielt.

Grundstücke

In den guten Lagen der Stadtgebiete von Bad Tölz und Wolfratshausen sind die Preise pro qm im Vergleich zum letzten Erhebungszeitraum gestiegen. Durch die starke Nachfrage und das geringe Angebot in den Toplagen werden auch in den übrigen Stadtbereichen Grundstücke zu höheren Preisen als im Vorjahr und deutlich über dem amtlichen Bodenrichtwert veräußert. Auch in den Gemeinden Benediktbeuern, Königsdorf und Lenggries sind die qm-Preise leicht angestiegen. In dem von uns bearbeiteten Teilmarkt stellen wir fest, dass in guten bis sehr guten Lagen immer höhere Quadratmeterpreise für kleiner werdende Grundstücke bezahlt werden. Die erzielten Spitzenpreise pro Quadratmeter liegen teilweise 15% über denen des letzten Erhebungszeitraumes. Grundstücke in mittleren und schlechten Lagen verzeichnen bei nicht marktgerechten Preisen bisweilen eine lange Verweildauer im Markt und erzielen im Durchschnitt Preise unter dem Bodenrichtwert.

Ausblick

Die Nachwirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008, Bedenken über den Ausbruch einer neuen Krise, Unsicherheiten über die Stabilität des Euro, ein weiterhin historisch niedriges Zinsniveau, die Bedenken einer Inflation und die für Menschen aus anderen Regionen Deutschlands bzw. Europas hohe Attraktivität des Tölzer Landes werden in nächster Zeit zu einer weiterhin stabilen Nachfrage an Immobilien führen. Trotz wieder gestiegenen Interesses der Banken an Baufinanzierungen erschweren die aktuellen Kreditrichtlinien Interessenten mit normalen bis guten Einkommen bei relativ geringer Eigenkapitalquote eine Finanzierung weiterhin erheblich. Die wiedergewonnene Attraktivität von Immobilien bringt weiterhin gut situiertes und finanzstarkes Klientel in den Markt. Gehobene Wohnimmobilien sind ein rares und kaum vermehrbares Gut, weshalb die Nachfrage nach ansprechenden und Luxusimmobilien hoch ist und auf absehbare Zeit weiter anhalten wird. Für Kapitalanleger sind attraktive Zwei- und Dreizimmerwohnungen in zentralen Lagen von Bad Tölz besonders interessant. Bei finanzkräftigen Kunden spielt neben der Lage, dem Umfeld und der Qualität vor allem der Wunsch nach Individualität eine immer größere Rolle. Die Suche nach einem den Vorstellungen gerecht werdenden Einfamilienhaus oder einer Villa gestaltet sich schwierig, weshalb sich der Fokus oft in Richtung eines individuell geplanten Neubaus auf einem Grundstück in einer guten

Lage verlagert. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken und dem kaum vorhandenen Angebot in guten Lagen bis Bestlagen werden die Preise hier nochmals leicht ansteigen. Teilweise werden Liebhaberpreise bezahlt. Für Immobilienbesitzer bietet sich weiterhin die Gelegenheit beste Marktpreise für ihre Objekte zu erzielen. Einige potentielle Käufer ohne konkreten Kaufgrund haben jedoch aufgrund des fehlenden Angebotes und der aktuell hohen Preise mittlerweile ihre Kaufabsichten aufgegeben und die Suche eingestellt. Wenn auch in naher Zukunft nicht zu erwarten, könnten steigende Zinsen und die Stabilisierung des Euro bzw. des EU-Wirtschaftsraumes ebenfalls zu einer rückläufigen Nachfrage führen. Bei gleichzeitig steigendem Angebot würde sich dies negativ auf das aktuelle Preisniveau auswirken und die Immobilienpreise langsam wieder auf ein normales Maß absinken.

Durch den großen Nachfrageüberhang bei hochwertigen Immobilien bzw. Objekten in sehr guten bis Spitzenlagen, aber auch familienfreundlichen Häuser und Eigentumswohnungen in zentralen und doch grünen Lagen werden die wenigen zum Verkauf stehenden Immobilien größtenteils innerhalb des Kundenportfolios und ohne Veröffentlichung in Internet und Printmedien vermittelt.

Anmerkung: Alle unsere Angaben basieren auf Erfahrungen und Erhebungen, die sich auf das von Engel & Völkers bearbeitete Marktsegment beziehen.

Bad Tölz und Umgebung				
Objektart	Bestandsobjekte	Bestandsobjekte	Neubauten	Neubauten
	Preisspanne in €	Durchschnitt in €	Preisspanne in €	Durchschnitt in €
Einfamilienhäuser	300.000,- - 1.100.000,-	680.000,-	300.000,- - 680.000,-	500.000,-
Doppelhaushälften	300.000,- - 620.000,-	430.000,-	230.000,- - 550.000,-	390.000,-
Reihenmittelhäuser	220.000,- - 390.000,-	305.000,-	240.000,- - 400.000,-	310.000,-
Reiheneckhäuser	200.000,- - 460.000,-	320.000,-	300.000,- - 440.000,-	330.000,-
Villen/ Exkl. Objekte	1.000.000,- - 2.900.000,-	1.400.000,-	500.000,- - 950.000,-	850.000,-
Mehrfamilienhäuser	350.000,- - 1.700.000,-	630.000,-	450.000,- - 2.200.000,-	800.000,-
		1.900,- €/m ² Wfl.		2.700,- €/m ²
Eigentumswohnungen	Preise	Durchschnitt	Preis	Durchschnitt
in €/m ² Wohnfläche	1.100,- - 4.500,-	2.300,-	1.900,- - 4.000,-	3.100,-

Grundstücke in €/m ²						
Preisspanne	Bodenrichtwerte	Zentrums-lage	Durchschnitt			
			bis 300 m ²	300 - 600 m ²	600 - 1200 m ²	ab 1200 m ²
180,- - 680,-	180,- - 750,-	Bis 750,-	405,-	450,-	430,-	400,-

EuV Oberland Residential GmbH · Marktstraße 33 · 83646 Bad Tölz
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +49-(0)8041-79 57 60 · Telefax +49-(0)8041-79 57 67
BadToelz@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/badtoelz



ENGEL & VÖLKERS