



Marktinformationen

Weilheim i. OB und der Pfaffenwinkel 2009



ENGEL & VÖLKERS®



Der Standort

Engel & Völkers hat sich auf die Vermittlung ansprechender Wohnimmobilien in Weilheim und der näheren Umgebung spezialisiert. Die finanzkräftige Kreisstadt ist das wirtschaftliche und politische Zentrum des Landkreises Weilheim-Schongau. Neben einem breitgefächerten Spektrum aus größeren Unternehmen und kleineren bis mittleren Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen, einem gesunden lokalen konjunkturellen Umfeld und einer der niedrigsten Arbeitslosenquoten Bayerns (3,6% im Mai 2009) bietet Weilheim vor allem auch eine hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote inmitten der malerischen Landschaft des Pfaffenwinkels. Die Anbindung an die Landeshauptstadt München, die Nähe zum Starnberger See und Ammersee sowie nach Garmisch-Partenkirchen und Österreich sorgen für eine ständig steigende Attraktivität des Standortes. Nicht zu vergessen sind hier auch die umfangreichen Maßnahmen zur Verschönerung des Stadtbildes. Beim Flanieren durch die Altstadt oder dem Besuch eines Cafés am Marienplatz mit seinen historischen Bauten verspürt man einen Hauch italienischen Flairs.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Weilheim profitiert weiterhin von dem im Vergleich zum Großraum München und rund um Starnberger See bzw. Ammersee immer noch tendenziell günstigeren Preisniveau. So suchen vor allem Familien mit Kindern, aber auch kinderlose Paare nach geeigneten Immobilien. 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 dem europäischen Ausland, Amerika und Asien oder kehrt von dort nach Bayern zurück. Das Hauptaugenmerk liegt hier auf Zweit- oder Drittwohnsitzen und dauerhaften Altersruhesitzen. Die durchschnittliche Vermarktungsdauer einer Immobilie liegt im Mittel bei vier bis fünf Monaten. Allerdings treffen immer mehr in der Regel – vor allem auch durch das Internet – sehr gut informierte Interessenten oftmals auf nicht gerechtfertigte Preisvorstellungen der Verkäufer. Durch die große Transparenz des Angebotes und der Preise gewinnt die professionelle Wertermittlung und Erstpräsentation einer Immobilie unter marktgerechten Rahmenbedingungen immer mehr an 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 Weilheim und der näheren Umgebung

Die Immobilienpreise im Stadtgebiet Weilheim sind seit der Veröffentlichung unseres ersten Marktberichtes Mitte 2008 wie prognostiziert bis in die ersten beiden Quartale 2009 segmentabhängig leicht bis teilweise stark gestiegen. Vor allem in den guten Lagen und Bestlagen sind aufgrund der gestiegenen Nachfrage signifikante Preisanstiege zu beobachten. Besonders begehrt sind freistehende Einfamilienhäuser und Grundstücke. In diesem Segment besteht deutlich mehr Nachfrage als Angebot. 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. Ebenfalls stark gestiegen ist die Nachfrage nach 2–3 Zimmerwohnungen im Stadtgebiet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich wieder deutlich mehr Kapitalanleger im Markt bewegen, da aufgrund der Wirtschaftskrise Immobilien - vor allem Immobilien in Oberbayern - an Attraktivität gewonnen haben. Werte, Werterhalt und Sicherheit sind wieder zu bedeutenden Faktoren geworden. Neben der schwierigen Weltwirtschaftslage kommt hier die durch die Globalisierung geänderte Lebensweise zum Tragen. 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 Wiederverkauf nach etwa 10 bis 15 Jahren eine sehr entscheidende Rolle.

Auswahl- und Entscheidungskriterien sind seit einiger Zeit nicht allein Lage und Ausstattung, immer mehr rückt die Energieeffizienz in den Vordergrund und ist damit zu einem Vermarktungselement geworden. Energieeffiziente Immobilien haben in der heutigen Zeit einen klaren Wettbewerbsvorteil.

Neben ästhetischen Gesichtspunkten ist auch dies vor allem der Grund für die aufwändiger gewordene Vermarktung von Immobilien aus den 60er, 70er und teilweise 80er Jahren. 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.

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

Die Qualität spielt bereits seit geraumer Zeit und wohl auch in Zukunft eine immer bedeutendere Rolle. Ob nun Qualität der Lage oder der Gebäudesubstanz – mehr denn je sind die Ansprüche der Kaufinteressenten gestiegen.

Marktentwicklung im Landkreis Weilheim-Schongau

Innerhalb des Landkreises hat sich das preisliche Ost-West-Gefälle deutlich verstärkt. Während in den westlichen Städten und Gemeinden wie Schongau, Peiting, Peißenberg usw. die Immobilienpreise teilweise um



mehr als 20% eingebrochen sind, stiegen die Preise im Stadtgebiet Weilheim teilweise deutlich. Generell geht der Trend zum Wohnen in der Stadt Weilheim. „Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur mit kurzen Wegen“ ist die Botschaft des Marktumfeldes. Dies hängt auch mit der schon erwähnten Herkunft vieler Kaufinteressenten zusammen. Bereits in den nur wenige Kilometer entfernten Gemeinden z.B. Wielenbach, Peißenberg und Wessobrunn stagnieren oder fallen die Preise aufgrund der verhaltenen Nachfrage. Ausnahme bildet hier Polling – auch hier sind die Immobilienpreise gestiegen – wenn auch nicht im gleichen Maße wie in Weilheim.

Wohnraumwünsche

Villen und exklusive Anwesen

In dem von uns bearbeiteten Schwerpunktsegment stellen wir eine starke Steigerung der Nachfrage fest. Besonders gefragt sind repräsentative Villen mit Wohnflächen ab 200 Quadratmetern und großen Grundstücken. Noch mehr als bei allen anderen Teilmärkten spielt hier die Lage eine entscheidende Rolle. Die Umgebung und Nachbarschaft sollte dem Objekt entsprechen. Sehr stark nachgefragt werden insbesondere Objekte in Alleinlage und mit einem schönen Ausblick. Je besser 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



mit modernen Architekturstilen - viel Stahl, Glas und Holz – insbesondere jedoch nach dem Bauhausstil. Im Gegensatz zum Starnberger See und Ammersee findet man derartige Objekte in und um Weilheim (noch) nicht. Hier besteht ein deutliches Potential für den lokalen Immobilienmarkt.

Klassische Einfamilienhäuser

Viele Suchkunden wünschen sich im Bereich der Einfamilienhäuser Objekte mit einer Wohnfläche ab 140 m² und einer Grundstücksgröße zwischen 400 und 1.000 m². Neben der richtigen Lage (Ausrichtung, ruhige Umgebung, homogene Nachbarschaftsbebauung) und der Ausstattung spielt die Infrastruktur eine wichtige Rolle bei der Entscheidung. Je besser die Lage, desto eher sind die Käufer bereit, Kompromisse in punkto Ausstattung und Raumaufteilung zu akzeptieren.

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.

Eigentumswohnungen

In der Kategorie Eigentumswohnungen fragen unsere Suchkunden besonders nach Wohnflächen zwischen 70 bis 120 m² sowie nach hochwertiger Ausstattung. Besonders begehrt sind Wohnungen neueren Baujahres

oder sanierte Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung, großen Fensterflächen in kleineren Wohnhäusern bis 8 Parteien. Sehr begehrt sind Wohnungen mit möglichst großen Balkonen und / oder Terrassen. Bei Wohnungen in oberen Geschossen sollte die Anlage über einen Lift verfügen. Verfügt die Wohnung über einen schönen Aus- bzw. Bergblick, sind die Kunden bereit, deutlich höhere Preise zu bezahlen und die Vermarktungsdauer der Immobilie verkürzt sich. Vereinzelt werden auch großzügige Wohnungen ab 150 m² oder Penthousewohnungen bzw. große Dachterrassenwohnungen nachgefragt. Das Angebot hier ist jedoch kaum vorhanden, weshalb auch hier die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Die beliebtesten Lagen

Die traditionelle Spitzenlage Weilheims ist und bleibt der Süden zwischen der Waisenhaus- und Zugspitzstraße bzw. Alpenstraße und Pollinger Straße, wobei auch innerhalb dieses Gebietes starke Preisunterschiede innerhalb weniger Meter zu beobachten sind. Höchstpreise für Häuser und Grundstücke werden in den gewachsenen und ruhigen Straßenzügen der Zugspitzstraße, Herzogstandstraße und Teilen der Heimgartenstraße erzielt. Auch das Gögerlgebiet im Süd-Osten gehört bei Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen zu den beliebtesten Wohngegenden. Der Weilheimer Osten bzw. Nord-Osten ist gerade bei jüngeren Kunden und Familien eine sehr begehrte Wohnlage. Auch in kleinen Quartieren bzw. Straßenzügen des Weilheimer Westens werden gute bis sehr gute Preise erzielt.

Neben dem direkten Weilheimer Stadtgebiet sind Nachfrage und Preise im 3 km südlich gelegenen Klosterdorf



Polling ebenfalls gestiegen. Vor allem Grundstücke, größere Einfamilienhäuser und Villen sind sehr gefragt. Wegen der immer größer werdenden Verdichtung in Weilheim orientieren sich Suchkunden mit großzügigen Wohnraumwünschen (Wohnfläche und Grundstücksgröße) in Richtung Polling.

Marktentwicklung im Detail

Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser wurden in Weilheim selten gehandelt. Der Durchschnittspreis und die absoluten Preise sind je nach Lage jedoch teilweise stark gestiegen.

Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser

In diesem Segment ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufsfälle festzustellen. Vor allem in dem von Engel & Völkers bearbeiteten Teilmarkt ist eine Verschiebung in Richtung des oberen Preissegments zu verzeichnen. Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser neueren Baujahres in guter bis sehr guter Lage sind überwiegend im oberen Bereich der absoluten Preisspitze veräußert worden. Die erzielten Höchstpreise liegen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Reihenmittelhäuser

Insgesamt hat die Zahl der verkauften Reihenmittelhäuser im Stadtgebiet zugenommen. Gerade bei neueren Reihenmittelhäusern mit guter Ausstattung und Bausubstanz liegen die erzielten Preise höher als im Vorjahresvergleich. Die Durchschnittspreise sind etwa um 10% gestiegen.



Wohnungen

In unserem Teilmarkt wurden gerade für Wohnungen neueren Baujahres 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. Für Neubauten verzeichnete der Gutachterausschuss sogar einen Preisanstieg der Quadratmeterpreise von fast 10%.

Grundstücke

Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau ist eine erhebliche Steigerung der Zahl der Verkäufe und der Wertumsätze bei sinkendem Flächenumsatz zu verzeichnen. 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. Gerade in den guten Lagen übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot. Die erzielten Spitzenpreise pro Quadratmeter in guten bis besten Lagen liegen teilweise deutlich über denen des letzten Erhebungszeitraumes. Die Durchschnittspreise sind dort ebenfalls leicht angestiegen. Grundstücke in mittleren bis schlechten Lagen verzeichnen eine sehr lange Verweildauer im Markt und im Durchschnitt einen erzielten Quadratmeterpreis deutlich unter dem Bodenrichtwert.

Bei Mehrfamilienhäusern und großen Renditeobjekten lag für eine repräsentative Aussage eine zu geringe Anzahl an Verkaufsfällen vor.



Ausblick

Die anhaltende angespannte Wirtschaftslage, ein niedriges Zinsniveau und die Bedenken einer Inflation werden in nächster Zeit zu einer weiterhin hohen oder sogar noch leicht ansteigenden Nachfrage an Immobilien führen. Der konservative und seit Jahren preisstabile oberbayerische Immobilienmarkt wird davon weiterhin besonders profitieren. Die aktuellen Rahmenbedingungen erschweren Interessenten mit normalen bis guten Einkommen bei relativ

geringer Eigenkapitalquote die Finanzierung erheblich. Die neu entdeckte Attraktivität von Immobilien brachte und bringt vor allem gut situiertes und finanzstarkes Klientel in den Markt. Gerade deshalb ist die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und guten Lagen und Spitzenlagen stark angestiegen und wird auch aufgrund des sehr geringen Angebotes auf absehbare Zeit weiter anhalten. Für Kapitalanleger sind vor allem attraktive Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Stadtgebiet besonders interessant. Die weiter voranstrebende Verdichtung wird zukünftig zu mehr kleineren Grundstücken mit relativ hohem Baurecht bzw. einem hohen Ausnutzungsgrad führen. Die dadurch zwar absolut niedrigeren Grundstückspreise werden aufgrund der sehr starken Nachfrage die Quadratmeterpreise für Baugrundstücke jedoch weiter steigen lassen. Durch den großen Nachfrageüberhang bei hochwertigen Immobilien bzw. Objekten in guten Lagen werden die wenigen zum Verkauf stehenden Immobilien größtenteils aus dem Bestand und ohne Veröffentlichung im Internet und Printmedien vermittelt.

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

Stadt Weilheim i.OB und Polling				
Objektart	Bestandsobjekte		Neubauten	
	Preisspanne in €	Durchschnitt in €	Preisspanne in €	Durchschnitt in €
Einfamilienhäuser	220.000,- - 800.000,-	400.000,-	Keine Verkäufe	Keine Verkäufe
Doppelhaushälfte	250.000,- - 370.000,-	330.000,-	280.000,- - 495.000,-	420.000,-
Reihenhäuser	200.000,- - 300.000,-	260.000,-	Keine Verkäufe	Keine Verkäufe
Reiheneckhäuser	215.000,- - 330.000,-	315.000,-	250.000,- - 380.000,-	340.000,-
Villen/ Exkl. Objekte	600.000,- - 2,2 Mio.	700.000,-	Keine Verkäufe	Keine Verkäufe
Eigentumswohnungen	Preise	Durchschnitt	Preise	Durchschnitt
in €/m ² Wohnfläche	1.100,- - 3.100,-	2.100,-	2.000,- - 3.000,-	2.600,-

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
	200,- - 620,-	240,- - 460,-	Bis 1.610,-	400,-	490,-	400,-	310,-

KTS Immobilien GmbH & Co KG · Admiral-Hipper-Str. 11 · 82362 Weilheim
Telefon +49-(0)881-92 45 77 90 · Telefax +49-(0)881-92 45 77 999
Weilheim@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/weilheim



ENGEL & VÖLKERS®