

Immobilienmarkt

Die aktuelle Marktsituation
im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen




SCHNEIDER & PRELL
Immobilientreuhand

Ausgabe 2024
Schutzgebühr: 15 €

Liebe Leserinnen
und Leser,



der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen vereint das Beste aus zwei Welten: die einmalige Naturlandschaft Bayerns und die Nähe zur Metropole München. Die jüngste Prestel-Studie bestätigt die Attraktivität unserer Region und hebt Bad Tölz-Wolfratshausen als eine der gefragtesten Immobilienlagen hervor. Die hohe Lebensqualität, die wirtschaftliche Dynamik und die steigende Nachfrage nach Wohnraum sorgen für stabile bis wachsende Immobilienpreise, was den Landkreis sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer besonders interessant macht.

In dieser reizvollen Region sind wir als Schneider & Prell Immobilien seit Jahrzehnten Ihr vertrauensvoller Ansprechpartner für Immobilienangelegenheiten. Unser familien-

geführtes Unternehmen steht für langjährige Erfahrung, kompetente Beratung und fundierte Marktkenntnis – Merkmale, die von unseren Kunden besonders geschätzt werden.

Jeder Immobilienmarkt ist einzigartig, ebenso wie jede Immobilie selbst. Standardlösungen greifen hier nicht – unser Ziel ist es, die Besonderheiten des Marktes detailliert zu analysieren und transparent darzustellen. In diesem Marktbericht informieren wir Sie umfassend über aktuelle Entwicklungen, Preise und Trends im Landkreis. Unsere Preisspiegel bieten fundierte Einblicke in die Immobilienpreise der drei Städte Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen sowie der Gemeinden im Landkreis. Mein besonderer Dank gilt der Geschäftsstelle des

Gutachterausschusses im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen für die wertvolle Unterstützung und die Bereitstellung von Daten.

Für individuelle Fragen, Bewertungen oder weiterführende Informationen stehen mein Team und ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Besuchen Sie uns oder sprechen Sie uns an – wir sind für Sie da. Ich wünsche Ihnen eine informative und spannende Lektüre.

Mit besten Grüßen

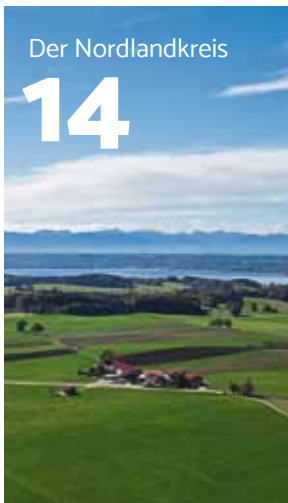
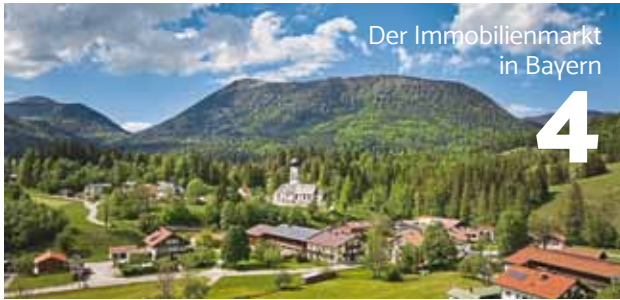
Peter Schneider

Dipl.-Sachverständiger
Immobilienwirt (DIA)
Inhaber / Vorstand Schneider & Prell
Immobilientreuhand

Impressum

Herausgeber: Schneider & Prell Immobilientreuhand AG, Vorstand Peter Schneider, Bahnhofstr. 26, 82515 Wolfratshausen, Tel. 08171/4299-90, info@schneider-prell.de, www.schneider-prell.de **Redaktion:** Tutsch Redaktion & Verlag, Feldstr. 2a, 82515 Wolfratshausen, Tel. 08171/488-007, redaktion.tutsch@t-online.de, www.tutsch.info **Grafik:** schwarzundgut.de **Fotos:** S&P Archiv, mw-Luftbild

Inhalt



Der Immobilienmarkt in Bayern

Allgemeine Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft zeigt weiterhin eine verhaltene Entwicklung. Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Stimmung in der Wirtschaft misst und unter anderem auch das Bauträgergeschäft und Gewerbeimmobilien beinhaltet, ist in den letzten Monaten gesunken. Für 2025 wird ein moderates BIP-Wachstum von rund 1,1 % erwartet.

Die Inflation ist zurückgegangen und lag im Oktober 2024 bei 2,0 %. Der Arbeitsmarkt bleibt weiterhin stabil. Die positiven Lohnabschlüsse, verbunden mit der sinkenden Inflation, tragen zu einer verbesserten Reallohnentwicklung bei, was den Konsum stützt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins zum dritten Mal auf 3,25 % gesenkt. Eine weitere Senkung auf 3 % könnte im Dezember folgen, und für 2025 wird ein Zinsniveau von rund 2,5 % erwartet. Diese Entwicklungen werden voraussichtlich den Immobilienmarkt stützen und das Finanzierungsumfeld verbessern.

Auch die Immobilienumsätze in Bayern zeigen wieder einen Aufwärtstrend. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 stiegen die Umsätze im ersten Halbjahr 2024 um rund 11,5 % (1.-3. Quartal: + 8,7 %). Das Jahresergebnis aus dem Jahr 2023 mit insgesamt 33,2 Milliarden € wird voraussichtlich überschritten. Das Umsatzvolumen könnte

sich bis Jahresende 2024 bei über 36 Milliarden € einpendeln. Dieser Anstieg ist ein Indikator für eine schrittweise Marktbelebung, auch wenn die Rahmenbedingungen weiterhin herausfordernd bleiben. Investoren blicken wieder positiver auf die Assetklasse Wohnen, während Gewerbeimmobilien noch vorsichtiger bewertet werden.

Angebot

Der Immobilienmarkt, der über viele Jahre von einem Verkäufermarkt geprägt war, hat sich seit der Zinswende Mitte 2022 zunehmend zu einem Käufermarkt entwickelt. Immobilien bleiben seitdem länger auf dem Markt und werden häufig mit Preisnachlässen mehrfach angeboten, um potenzielle Käufer anzusprechen.

Bis Ende 2022 stieg das Angebot an Kaufimmobilien stark an und erreichte laut IVD-Marktforschungsinstitut durchschnittlich 50.000 Objekte in Bayern. Seitdem schwankt die Zahl der verfügbaren Immobilien, wobei das Angebot, insbesondere in München und den Ballungszentren, wieder zurückgeht.

Ein rückläufiges Immobilienangebot bei anhaltender Nachfrage führt in der Regel zu einer stärkeren Konkurrenz unter Käufern, was die Preise stabilisieren oder sogar ansteigen lassen kann und die Verhandlungsmacht wieder zugunsten der Verkäufer verschiebt.



Nachfrage

Die jüngste Zinssenkung der EZB hat den Markt leicht belebt und weckt Hoffnung, dass die Kaufbereitschaft in den kommenden Monaten weiter zunehmen könnte.

Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen mit guten energetischen Eigenschaften ist durch die jüngsten Preisrückgänge und verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten gestiegen. Solche Immobilien sind besonders attraktiv, da sie langfristig Energiekosten senken und weniger stark von den Preiskorrekturen betroffen sind. Der Kauf älterer Objekte mit hohem Sanierungsbedarf gestaltet sich hingegen schwieriger, da die damit verbundenen Modernisierungs- und Renovierungskosten abschreckend wirken. Zudem herrscht bei einigen



potenziellen Käufern nach wie vor Unsicherheit über ihre finanzielle Lage und die allgemeine wirtschaftliche Situation, was sie derzeit von einem Immobilienkauf abhält.

Für viele Interessenten, die auf Fremdkapital angewiesen sind, ist der Erwerb von Neubauobjekten schwierig, da die Verkäufer kaum Spielraum für Preisnachlässe haben. Auch private Bauherren zögern aufgrund der hohen Baukosten, neue Projekte zu realisieren.

Auf dem Mietmarkt, insbesondere in Groß- und Mittelstädten, besteht ein starker Nachfrageüberhang. Viele Kaufinteressenten können aufgrund gestiegener Zinsen kein Eigentum erwerben und weichen daher auf Mietwohnungen aus. Der anhaltende Wohnraumbedarf steht im

Kontrast zur weiterhin rückläufigen Bautätigkeit, was den Druck auf den Mietmarkt erhöht. Die Nachfrage nach familienfreundlichen Mietwohnungen und -häusern ist besonders hoch, da viele Familien größeren und qualitativ besseren Wohnraum benötigen, diesen jedoch nicht kaufen können. Besonders Mietwohnungen mit guter Energiebilanz zu erschwinglichen Preisen werden stark nachgefragt und schnell vermietet.

Der Zuzug von etwa einer Million Menschen nach Bayern in den letzten Jahren und die Prognose eines weiteren Bevölkerungsanstiegs erhöhen den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Besonders die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalten verstärkt die Nachfrage nach zusätzlichen

Wohneinheiten. Dieser anhaltende Wohnraummangel wird voraussichtlich die Preise stabilisieren und mittelfristig wieder ansteigen lassen.

Neubau

Der Wohnungsbau in Deutschland ist in einer tiefen Krise. Bundesweit fehlen etwa 800.000 Wohnungen, weit entfernt von den jährlich angestrebten 400.000 Neubauten der Regierung. Ein großer Teil der genehmigten Wohnungen wird nicht gebaut, und leerstehende Immobilien, vor allem im ländlichen Raum, finden keine Abnehmer. Die Gründe hierfür sind unter anderem die hohen Sanierungskosten und politische Unsicherheiten, wie das Heizungsgesetz.

Die Baubranche leidet unter hohen Zinsen, gestiegenen Baukosten



Stadtvilla in Wolfratshausen



Neubauprojekt an der Heidestraße in Wolfratshausen

und anspruchsvollen Bauvorschriften, was zu einem Rückgang der Bautätigkeit führt. Grundstücke werden kaum nachgefragt, und die Zahl der Baugenehmigungen ging im ersten Halbjahr 2024 um 20 % zurück. In Einzelfällen werden auch Projekte aufgrund von Vorbehalten und Protesten durch Anlieger, Bürger oder Interessensvertretungen gestoppt. Gleichzeitig steigt der Druck auf die Wohnungsmärkte in den florierenden Regionen Bayerns aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum.

Die Bundesregierung hat in 2024 mehrere Förderprogramme

gestartet, darunter die degressive Abschreibung und Programme wie „Altersgerecht Umbauen“ sowie „Jung kauft Alt“, die den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien fördern sollen. Diese Maßnahmen sollen helfen, den Neubau anzukurbeln und bestehendes Wohnraumpotenzial besser zu nutzen, doch bleibt der tatsächliche Effekt aufgrund hoher Anforderungen begrenzt.

Die Situation wird durch die jüngsten politischen Entwicklungen weiter verschärft. Nach dem Ende der Ampel-Koalition und den bevorstehenden Neuwahlen herrscht

große Unsicherheit darüber, wie zukünftige Regierungspolitik die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau beeinflussen wird. Es bleibt offen, ob und in welcher Form Förderprogramme und Regulierungen wie das Heizungsgesetz angepasst oder neu gestaltet werden. Diese Unsicherheiten hemmen nicht nur private Investoren, sondern erschweren auch die Planungssicherheit für Kommunen und Bauunternehmen.

Preisentwicklungen

Die Kaufpreise stabilisieren sich auf einem niedrigeren Niveau, wobei die Preisrückgänge gemäß den Beobachtungen des IVD weniger stark ausfallen als im Frühjahr. Vereinzelt gibt es sogar schon leichte Preissteigerungen.

IVD-Marktforscher Dr. Stephan Kippes sieht Anzeichen dafür, dass der Markt die „Phase der Bodenbildung“ erreicht haben könnte. Dies deutet darauf hin, dass sich die Preise möglicherweise allmählich stabilisieren. Allerdings müssen sich wohl viele Verkäufer von ursprünglich hohen Preisvorstellungen verabschieden und sich einer ‚neuen Realität‘ bei der Preisgestaltung stellen.

Die Mietpreise in Bayern stiegen im Herbst 2024 weiter, insbesondere bei Bestandsimmobilien, die höhere Zuwächse verzeichneten als Neubauten. In den Top-Städten verschieben sich die Mietpreise in höhere Segmente, und energieeffiziente Wohnungen erzielen höhere Mieten.

In Großstädten beträgt die Wohnkostenbelastung im Schnitt 35%. Im Durchschnitt geben Deutsche 28,9 % ihres Nettoeinkommens für Miete aus, wobei als Richtwert gilt, dass dieser Anteil 30 % nicht übersteigen sollte.



Ihre Immobilie im Blick – Wertermittlung vom Experten

Eine professionelle Marktwertermittlung ist der Schlüssel, um den tatsächlichen Wert Ihrer Immobilie zu kennen. Wir bieten Ihnen eine präzise Bewertung unverzichtbar in vielen Lebenslagen:

- **Für den Verkauf:** Eine realistische Grundlage für Ihre Verkaufsentscheidung.
- **Im Fall einer Vermögensteilung:** Transparente Werte bei Trennung oder Scheidung.
- **Bei Vererbung oder Überschreibung:** Sicherheit und Klarheit bei Immobilienübertragungen (auch in Zusammenarbeit mit unseren Netzwerkpartnern)

Vertrauen Sie auf unsere Expertise und verschaffen Sie sich Gewissheit über den Wert Ihrer Immobilie!



Jetzt online erste
Preiseinschätzung
bekommen:



Tel. 0 81 71 / 42 99 - 90
www.schneider-prell.de


SCHNEIDER & PRELL
Immobilientreuhand

Der Immobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen

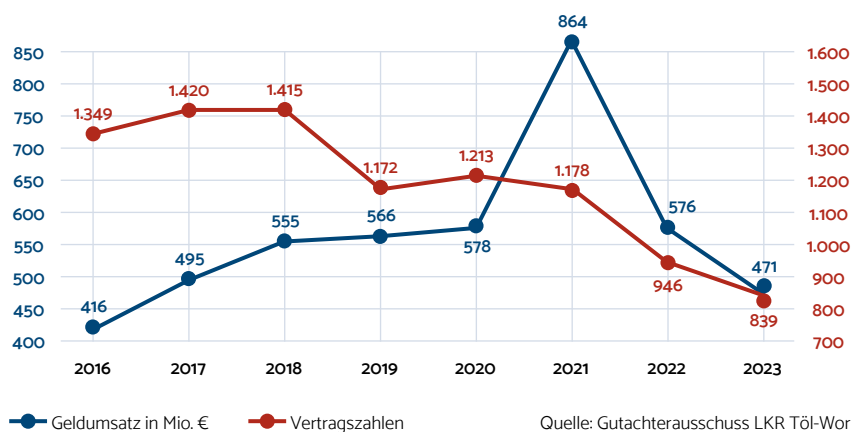
Der Immobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen befindet sich derzeit wie überall in Bayern in einer Phase des Umbruchs.

Die Anzahl der Verkäufe nimmt laut Erhebungen des Gutachterausschusses von 1.213 in 2020 auf 839 in 2023 ab (ca. - 30%). Der Geldumsatz sinkt von 864 Millionen € in 2021 auf 471 in 2023 (ca. - 45%). Auch hier zeigt sich deutlich die Zinswende und die damit verbundene Immobilienkrise in 2022 und 2023. Signifikant sind die Städte Geretsried und Wolfratshausen. Hier

gab es bis Juli 2024 keinen einzigen Verkauf im Neubaubereich von Eigentumswohnungen.

Bis September 2024 lagen die Verträge bei 324 und der Geldumsatz bei 176 Millionen €. Es bleibt daher wenig Hoffnung, dass der Landkreis dem bayernweiten Trend mit leichten Anstiegen der Zahlen folgt.

Geldumsatz und Verträge im Landkreis





Blick auf Reichersbeuern

Während die Anzahl der Baugenehmigungen kontinuierlich jährlich auf 715 in 2021 angestiegen sind, gehen diese in den Jahren 2022 mit 598 (-16%) und 2023 mit 496 (-30% zu 2021 bzw. -17% zu 2022) deutlich zurück. Für 2024 wird ein weiterer Rückgang von ca. 5% gegenüber dem Vorjahr erwartet. Die Baufertigstellungen hingegen bewegen sich mit 439 in 2023 gegenüber 442 im Jahr 2022 auf ähnlichem Niveau.

Angesichts der Zinswende, der Kostensteigerungen bei Bauleistun-

gen und des Nachfragerückgangs befinden sich Bauträger in einer schwierigen Lage. Auch private Häuslebauer scheuen noch das Bau- und Finanzrisiko und stellen den Traum vom neuen Eigenheim hinten an. Dies hat zur Folge, dass die Bautätigkeit signifikant reduziert wird. Hinzu kommt, dass die bundespolitische Lage mit dem Aus der Ampel-Regierung für weitere Unsicherheit sorgt, da gerade auch in den Bereichen Neubau und Sanierungen mit Änderungen der Gesetzgebung zu rechnen ist.

Entwicklung Baugenehmigungen/Fertigstellungen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bauanträge	628	697	723	773	869	676	611
Baugenehmigungen	607	601	622	632	715	598	496
Nutzungsaufnahmen	451	385	447	444	472	442	439

Quelle: Kreisbauamt LKR Töl-Wor

Die Bevölkerung im Landkreis wird ebenfalls zunehmen. Waren es im Dezember 2023 insgesamt 130.182 Einwohner, so sollen es 2032 etwa 135.400 und 2042 rund 140.000 Einwohner sein. Im Vergleich zu anderen bayerischen Landkreisen ist das eine erhebliche Zunahme. Diese resultiert unter anderem auch aus dem Zuzug in die landschaftlich reizvolle, wirtschaftlich interessante und verkehrstechnisch

bestens erschlossene Region.

Auch im Landkreis hat mit Beginn der Zinswende das Objektangebot deutlich zugenommen. Längere Vermarktungszeiten und weniger Transaktionen haben das Angebot anwachsen lassen. Seit diesem Jahr geht der Objektbestand zurück, liegt aber noch deutlich über dem Bestand vor dem Krieg in der Ukraine.



Für Käufer haben sich die Rahmenbedingungen verbessert, insbesondere ist noch die Auswahl an Objekten gegeben. Die Zinswende macht sich ebenfalls positiv bemerkbar und die Preise sind teilweise noch verhandelbar. Experten raten dazu, aus diesen Gründen jetzt zu kaufen. Einen Kauf auf die lange Bank zu schieben, dürfte sich nicht lohnen.

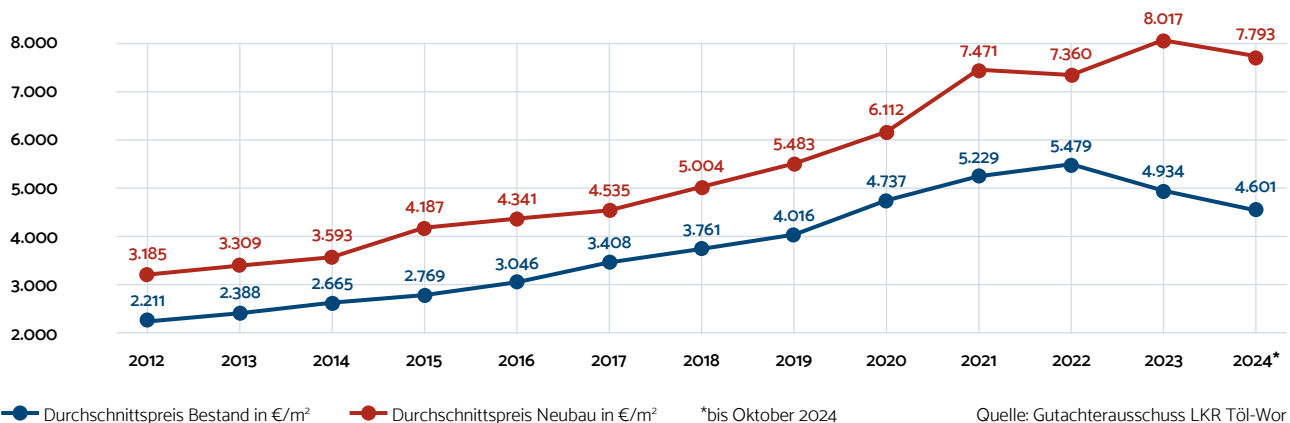
Nach einer kurzen Sommerpause hat der Markt wieder Fahrt aufgenommen. Doch, wie ein Wolfratshäuser Notar anhand der aktuellen Rahmenbedingungen feststellen musste: „Gekauft wird tendenziell alles eine Nummer kleiner. In 2023 gab es einige Käufer, die mit viel Eigenkapital investierten. Aktuell ist hingegen wieder die Bankfinanzierung wichtiger Bestandteil im Ankauf.“

Der Großteil der verkauften Objekte liegt im Bereich 300.000 € – 600.000 €, hin und wieder mal eine Doppelhaushälfte bis 1 Million €, in Top-Lagen bzw. hochpreisigen Orten wie Lenggries, Icking oder Münsing bis 1,2 Millionen €.

Der Neubaubereich schwächelt aktuell noch. Das sieht man auch da-

ran, dass in bereits fertiggestellten Bauträgerobjekten noch Einheiten zum Verkauf und teils mit Rabatten angeboten werden. Die Bauträger werben wieder mit der Möglichkeit, eine Musterwohnung zu besichtigen. Bauanträge für neue Bauträgerprojekte gibt es sehr selten. Auch Bauplätze für den privaten Häuslebauer sind weniger gefragt.

Kaufpreise für Wohnungen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen





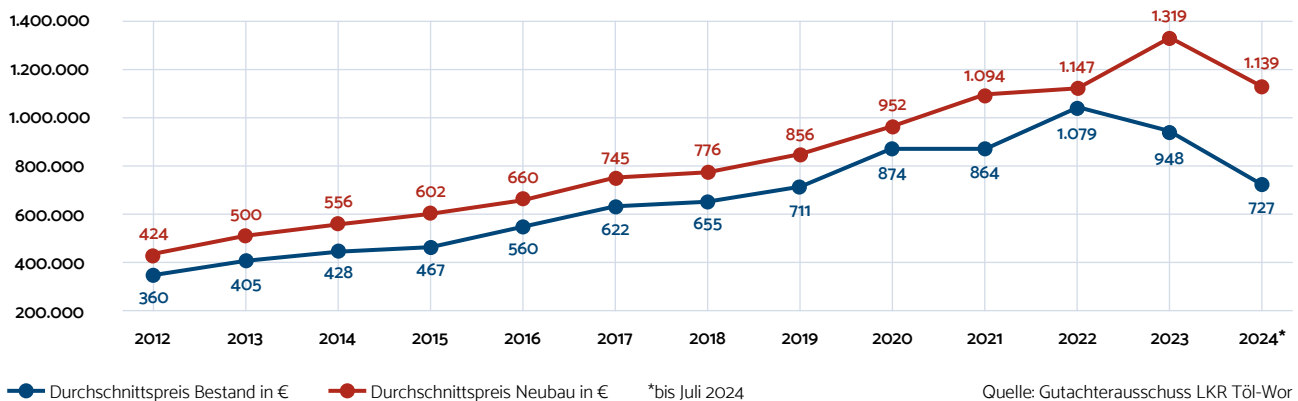
Die durch die Käufer verhandelten Abschläge sind eher gering und teils von symbolischem Wert. Hin und wieder werden bei besonders gefragten Objekten z.B. neuwertige Wohnung in kleinem Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage, auch kleine Kaufpreisaufschläge gemacht (Bieterverfahren), um die Immobilie zu bekommen.

Die Kaufpreise für Immobilien im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen haben in den letzten Monaten auch eine Trendwende erfahren. Seit Mitte 2022 kam es zu spürbaren Preisrückgängen. Diese Entwicklung betraf zunächst vor allem Bestandsimmobilien, während sich die Preise für Neubauten anfänglich noch relativ stabil hielten. Ab Herbst

2023 zeigte sich jedoch, dass nach Auswertung des IVD-Instituts auch die Kaufpreise für Neubauten in den Landkreisen des Münchner Umlandes einschließlich dem Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen rückläufig waren.

Nach Auswertung des Gutachterausschusses sind die Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen im Landkreis seit Mitte 2022 gesunken und liegen aktuell bei 727.000 € für eine Doppelhaushälfte und rd. 4.600 €/m² für eine Eigentumswohnung im Bestand. Der Einbruch im Neubaubereich war etwas zeitversetzt von 2023 auf 2024 feststellbar. So wurde im 1. Halbjahr 2024 rd. 1.140.000 € für eine neu errichtete Doppelhaushälfte und rd. 7.800 €/m² für eine Neubau-Eigentumswohnung bezahlt.

Kaufpreise für Doppelhaushälften Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Die Entwicklungen auf dem Kaufmarkt haben direkte Auswirkungen auf den Mietmarkt im Landkreis. Kaufinteressenten, die aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen vom Erwerb absehen, suchen verstärkt nach Mietobjekten.

Die Mietpreise zeigen im Gegensatz zu den Kaufpreisen weiterhin eine steigende Tendenz. Der Mietmarkt steht unter hohem Nachfrage- druck. Die junge Generation sucht oft in Heimatnähe aufgrund der familiären Bindung, der sozialen Strukturen sowie des Arbeitsplatzes verzweifelt bezahlbaren Wohnraum. Die Mangelsituation wird durch den Zuzug von Fachkräften und Geflüchteten noch weiter verstärkt und führte erneut zu einem An- steigen der Mieten. Immer mehr Unternehmen, insbesondere im Gesundheitswesen und in der Pfl- ege, gehen dazu über, Wohnraum für ihre Mitarbeiter zu schaffen.

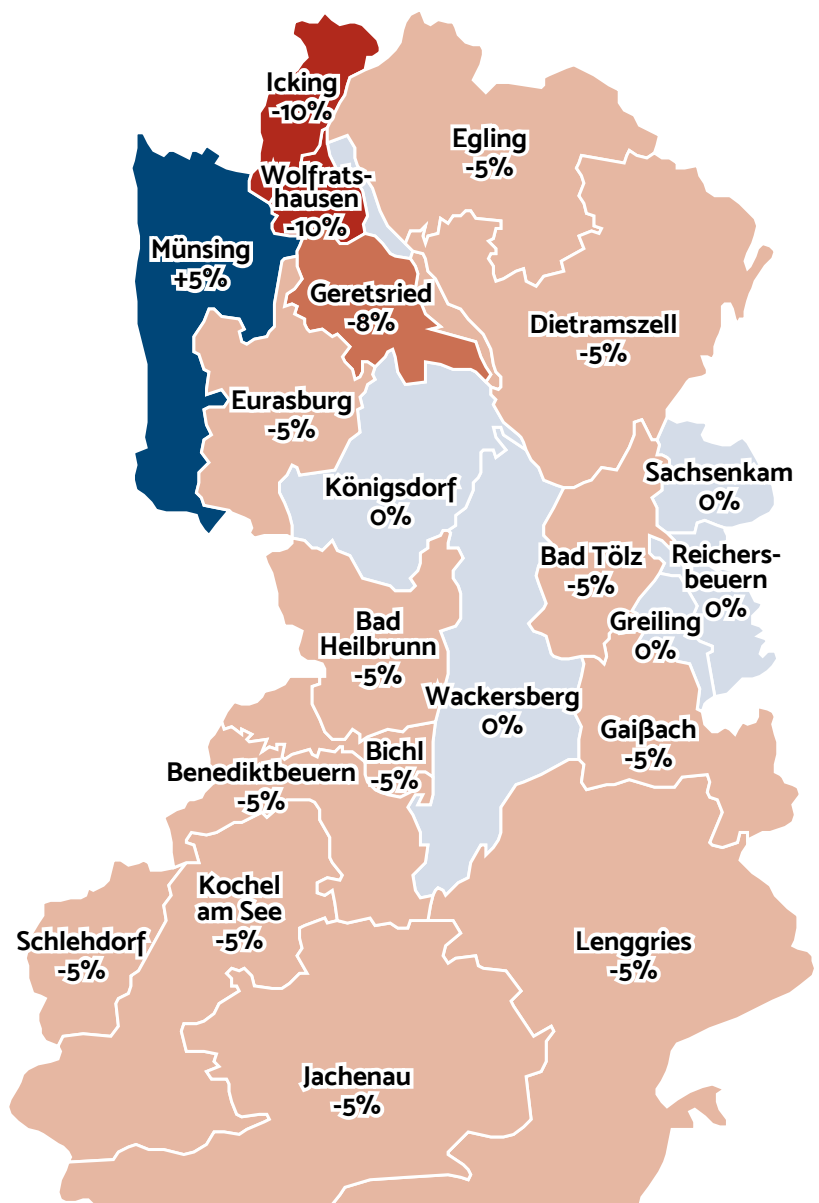
Zum 1. Januar 2024 wurden die neuen Bodenrichtwerte vom Gut- achterausschuss des Landkreises festgesetzt. Diese Werte folgen der allgemeinen Marktentwicklung zeitversetzt. Sie wurden aus den Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet.

Im Gutachterausschuss wurde fest- gestellt, dass es insgesamt wenige Verkäufe unbebauter Grundstücke gab. Die wenigen Verkäufe wurden teils zu guten Preisen abgewi- ckelt. Im 1. Halbjahr 2022 wurden die Grundstücke noch zu hohen Preisen verkauft. Dagegen ging das

durchschnittliche Preisniveau im 2. Halbjahr 2022 und im 1. Halbjahr 2023 im Durchschnitt nach unten und verlief im 2. Halbjahr 2023 seitwärts.

Im Landkreis wurden die Boden- richtwerte daher größtenteils um 5% gesenkt. In Geretsried um 8%, in Icking und Wolfrats- hausen um 10% nach unten angepasst. In den Gemeinden Königsdorf, Greiling, Reichers- beuern, Sachsenkam und Wackersberg wurden die alten Bodenrichtwerte bestätigt. Nur in der Gemeinde Münsing wurden die Werte um 5% erhöht.

Veränderungen der Bodenrichtwerte im Landkreis



Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüs- sen alle zwei Jahre ermittelt und spiegeln den durch- schnittlichen Quadratmeter- preis unbebauter Grundstücke in einer bestimmten Lage wider. Diese Werte sind maß- geblich für die Immobilienbe- wertung, die Festlegung von Kauf- und Verkaufspreisen sowie für steuerliche Zwe- cke, u.a. zur Berechnung der Erbschaftssteuer bei Immo- bilien, außerhalb Bayerns zur Berechnung der Grundsteuer ab 2025.



Zahlen & Fakten Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



130.182
Einwohner
(Stand: 31.12.2023)



1.111 km²
Landkreisgebiet



117
Einwohner/km²



115,5
Kaufkraftindex
(IHK-Regionalausschuss 2021)



1.701
Arbeitslose
(Stand: 30.08.2024)



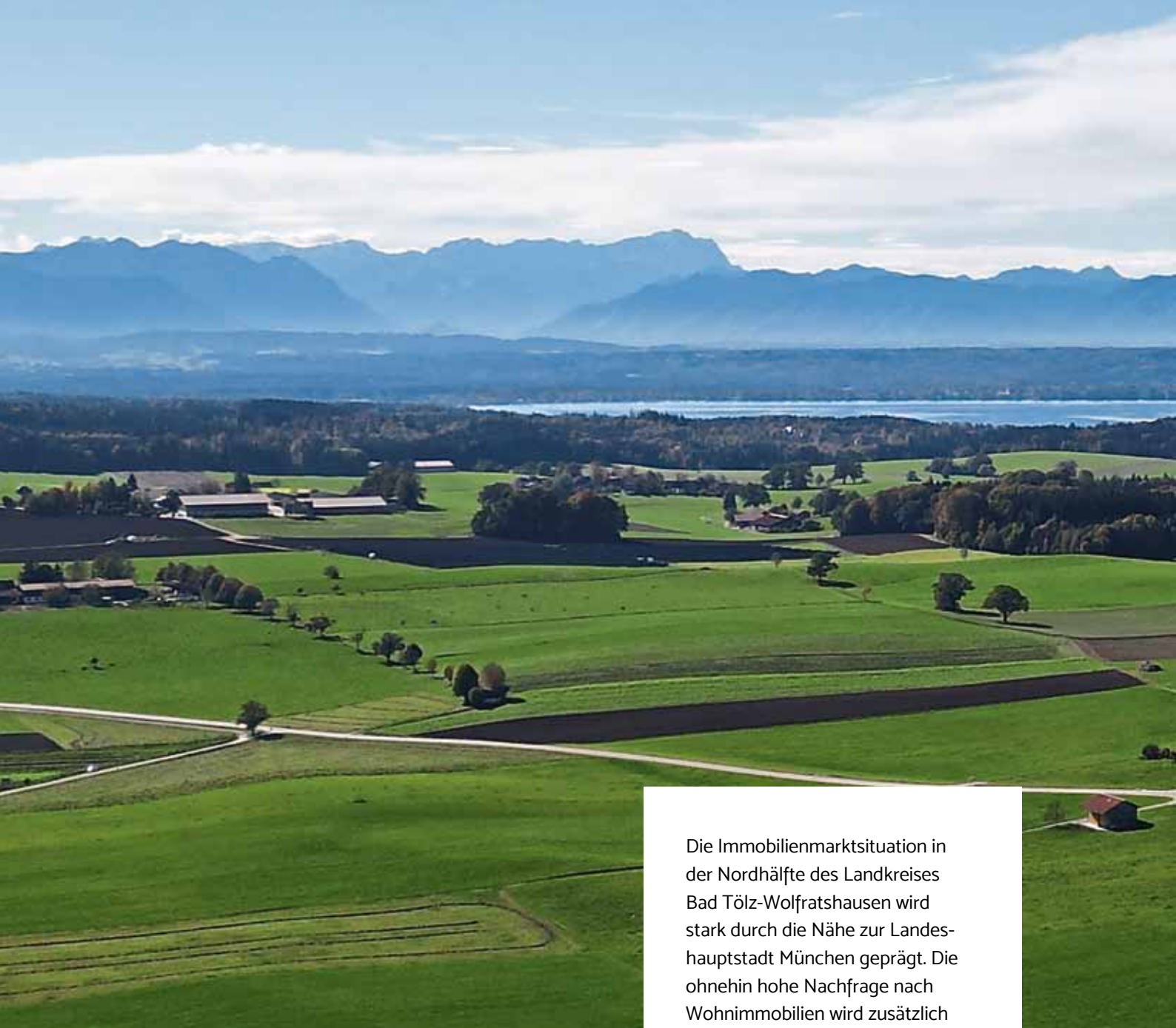
2,3%
Arbeitslosenquote
(Stand: 09/2024)



39.066
sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte am Arbeitsplatz
(Stand: 06/2022)



1.197
offene Stellen
(Stand: 07/2024,
lt. Arbeitsagentur Rosenheim)



Die Immobilienmarktsituation in der Nordhälfte des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen wird stark durch die Nähe zur Landeshauptstadt München geprägt. Die ohnehin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird zusätzlich durch die sehr gute Verkehrsanbindung nach München über die S-Bahnlinie 7, die Bundesstraße 11, die A95 München-Garmisch sowie die A9 München-Salzburg verstärkt. Die landschaftliche Attraktivität mit Isar, Loisach, dem Starnberger See und dem Voralpenland erhöht die Nachfrage nach Immobilien in dieser Region. Gemeinden wie Icking und Münsing verzeichnen ein höheres Preisniveau als andere Gemeinden im Landkreis. Das Angebot konzentriert sich überwiegend auf Einfamilienhäuser und Baugrundstücke sowie Doppelhaushälften, während Eigentumswohnungen außerhalb der Städte Geretsried und Wolfratshausen selten verfügbar sind.

Der Nordlandkreis



Preisspiegel Gemeinden Nordlandkreis

	DHH Bestand in Tausend €	EFH Bestand in Tausend €	Baugrund EFH €/m ²
Icking	950 – 1350	1500 – 2300	900 – 1250
Münsing	800 – 1200	1200 – 1800	900 – 1250
Eurasburg	700 – 950	800 – 1300	700 – 950
Königsdorf	600 – 900	750 – 1200	700 – 900
Egling	750 – 1000	900 – 1500	750 – 950
Dietramszell	600 – 950	750 – 1300	700 – 850

Anmerkungen: Die Preisspannen bilden das mittlere bis gute Preissegment ab. In exponierten Lagen (Alleinlagen, mit Bergblick oder Seeblick) sind deutlich höhere Preise möglich. Quellen: Schneider&Prell, Gutachterausschuss LKR Töl-Wor

Icking, die nördlichste Gemeinde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit 3.732 Einwohnern*, ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Region. Die hohe Attraktivität schlägt sich in entsprechend hohen Immobilienpreisen nieder. Die Gemeinde bietet überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf großen Grundstücken. Für den Bau eines Einfamilienhauses gilt eine vorgeschriebene Mindestgrundstücksgröße von 900 m²; für Doppelhaushälften beträgt die Mindestgröße 600 m². Dieses Konzept bewahrt den dörflichen Charakter und bietet gleichzeitig Potenzial zur Verdichtung innerhalb dieser Vorgaben.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße 11 und die S-Bahn-Linie 7 mit eigener Haltestelle ausgezeichnet, was insbesondere den beiden Ickinger Gymnasien, einer Grundschule sowie mehreren Kindertageseinrichtungen zugutekommt. Ein zentral gelegener Lebensmittelversorger an der B11 und S-Bahn-Station deckt den täglichen Bedarf.



Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen in Icking je nach Lage, Größe, Ausstattung zwischen 1,5 Mio. € und 2,3 Mio. €. Allerdings gibt es auch vereinzelt Verkäufe von Villen, die die 3 Mio. €-Grenze überschreiten. Die Preisspanne ist daher recht groß. Gebrauchte Doppelhaushälften werden ab knapp 1 Mio. € bis zu 1,35 Mio. € gehandelt. Für Neubauten werden Kaufpreise ab 1,5 Mio. € aufgerufen. Die Preise für Baugrundstücke bewegen sich je nach Lage zwischen 900 € und 1.250 € pro Quadratmeter. Für begehrte Randlagen, teils auch mit Bergblick, werden deutlich höhere Preise bezahlt. Allerdings wurden zum 1. Januar 2024 die Bodenrichtwerte

für Wohnen vom Gutachterausschuss um 10% gegenüber den Werten zuvor gesenkt.

Das städtebauliche Geschehen wird durch die geplante Entwicklung des Geländes einer ehemaligen Reithalle zwischen Ortskern und Isarhochufer geprägt, das für mögliche neue Wohnflächen im Gespräch ist. Gleichzeitig wird sehr restriktiv darauf geachtet, neue Baulandausweisungen kontrolliert und im Einklang mit der Ortsstruktur vorzunehmen, um die bestehende Infrastruktur nicht zu überlasten. Zu den aktuellen Projekten gehören der Bau einer Zweifachturnhalle sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Dorfen.



Die Gemeinde **Eurasburg** mit ihren 4.350 Einwohnern* wird durch das Schloss Eurasburg, das bekannte Kloster Beuerberg und 52 Ortsteile geprägt. Die größten Orte, Eurasburg und Beuerberg, sind als attraktive Wohngegenden etabliert. Die Loisach, örtliche Weiher und die Nähe zum Starnberger See bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Durch die gute Anbindung über die Staatsstraße, die A95 und den Radweg entlang der ehemaligen Isartalbahn profitieren die Einwohner von der Nähe zu Wolfratshausen und Penzberg. Der Ortsteil Beuerberg

hat zudem einen eigenen Anschluss an die A95, was die Attraktivität der Region weiter erhöht.

Eurasburg und Beuerberg bieten Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung sowie Kindergärten und eine Grundschule. Im Eurasburger Ortszentrum hat sich der 2021 fertiggestellte Gebäudekomplex mit Wohn- und Geschäftsflächen sowie einem Lebensmittelvollversorger als wichtiger Treffpunkt etabliert.

Neben handwerklich geprägtem Gewerbe spielt der Weltkonzern

Die Gemeinde **Münsing** (4.397 Einwohner*) grenzt als einzige Kommune des Landkreises direkt an den Starnberger See und verfügt über eine Uferlänge von 15 Kilometern. Durch die erhöhte Lage in allen Ortsteilen bietet sie einen herrlichen Blick auf das Alpenpanorama und zählt daher zu den gefragtesten Wohngebieten Oberbayerns. Rund sieben Kilometer westlich von Wolfratshausen gelegen, gibt es eine eigene Anschlussstelle der Autobahn A95 München-Garmisch, was den Betrieben im örtlichen Gewerbegebiet zugutekommt. Münsing und seine Ortsteile haben sich ihren dörflichen Charakter bewahrt, und die Bewohner profitieren von einem guten Angebot an Nahversorgern wie Supermärkten, Bäckern, Konditoreien, Metzgern und in Ammerland sogar Fischhändlern mit eigenem Fang aus dem Starnberger See.

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen im Schnitt zwischen 1,2 Mio. € und 1,8 Mio. €, während Doppelhaushälften sich preislich zwischen 800.000 € und 1,2 Mio. € bewegen. Entlang des Seeufers finden sich

zahlreiche Villen mit historischer Vergangenheit, deren Preise deutlich höher liegen, sofern sie überhaupt zum Verkauf kommen. Die Preise für Baugrundstücke bewegen sich zwischen 900 € und 1.250 € pro Quadratmeter. Grundstücke in Seenähe bzw. mit Seezugang werden um ein Vielfaches höher gehandelt, ab 4.500 € bzw. ab 6.000 € pro Quadratmeter. Für Münsing wurden als einzige Gemeinde im Landkreis die Bodenrichtwerte für Wohnen zum 1. Januar 2024 um 5 % erhöht, was die Attraktivität der Gemeinde unterstreicht.

Münsing setzt städtebaulich auf die Erhaltung des dörflichen Charakters und fördert nachhaltige Bauprojekte. Das neue Bürgerhaus mit integriertem Rathaus, Veranstaltungssaal und Tiefgarage dient als kultureller und administrativer Mittelpunkt und wurde 2024 eingeweiht. Ein weiteres Vorhaben ist das Wohnbauprojekt auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Limm. Gebaut werden 17 Wohnungen und eine Ladeneinheit, die bis Sommer 2025 fertiggestellt und vermietet werden. Im Ortsteil



Ambach der Gemeinde Münsing war auf dem Gelände des ehemaligen Wiedemann-Sanatoriums der Bau eines Seniorenwohnstifts mit 80 Apartments, Restaurant und Schwimmbad geplant. Das Projekt wurde vom Kuratorium Wohnen im Alter (KWA) initiiert und befand sich seit 2016 in der Planungsphase. Im Oktober 2024 gab der Investor jedoch bekannt, das Vorhaben nicht weiterzuverfolgen.

Zusätzlich engagiert sich die Gemeinde in der Verkehrsplanung mit Maßnahmen wie Tempo-30-Zonen und Radwegen zur Förderung einer klimafreundlichen Mobilität. Diese Projekte zeigen das Bestreben der Gemeinde, eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung zu schaffen, während der dörfliche Charakter bewahrt bleibt.

EagleBurgmann als bedeutender Arbeitgeber eine wichtige Rolle für die lokale Wirtschaft. Das Unternehmen investiert in moderne und nachhaltige Produktionsanlagen, was das wirtschaftliche Wachstum fördert.

Auch in Eurasburg zeigt sich der Immobilienmarkt stabil mit beständiger Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen 800.000 € und 1.300.000 €, während Doppelhaushälften für

700.000 € bis 950.000 € angeboten werden. Die Baugrundstückspreise bewegen sich je nach Lage im Gemeindegebiet zwischen 700 € und 950 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutachterausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.

Die Gemeinde Eurasburg setzt 2024 auf verschiedene städtebauliche Projekte zur nachhaltigen Verbesserung von Infrastruktur und Lebensqualität. Dazu gehört die Zu-

sammenlegung der Grundschulen in Beuerberg, für die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen geplant sind. Ein Nahwärmeprojekt im Ortsteil Beuerberg soll die kommunalen Gebäude effizienter versorgen. Das freiwerdende Schulgebäude in Eurasburg könnte in ein Dorfgemeinschaftshaus umgewandelt werden. Das ehemalige Kloster in Beuerberg wird zu einer Herberge mit Dorfläden umgebaut. Zusätzlich soll der Bebauungsplan „Eurasburg Nordost“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.



Die geschichtsträchtige Gemeinde **Königsdorf** mit ihren 3.178 Einwohnern* wurde erstmals im Jahr 778 urkundlich erwähnt und war einst Teil der ‚Hofmark Königsdorf‘ des Klosters Benediktbeuern im südlichen Landkreis. Seit der Verwaltungsreform 1818 ist Königsdorf eine eigenständige Gemeinde und besteht heute aus 23 Gemeindeteilen auf einer Fläche von 45,68 Quadratkilometern. Mit einer Einwohnerdichte von lediglich 70 Menschen pro Quadratkilometer hat die Gemeinde ihren ländlichen Charakter bewahrt. Besonders der Dorfkern sowie die Ortsteile Osterhofen und Schönrain zeichnen sich durch den traditionellen Charme altbayerischer Dörfer aus.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut, und die Anbindung an die Autobahn A95 über die Auffahrt Seeshaupt/Beuerberg ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit. Ein florierendes Gewerbegebiet sorgt mit einem ausgewogenen Branchenmix für wirtschaftliche Stabilität und lokale Arbeitsplätze. Der Bibisee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und zieht sowohl Einheimische als auch Besucher an. Königsdorf bleibt eine attraktive Option für Familien und Ruhesuchende, die den ländlichen Lebensstil in Oberbayern schätzen. Die Mischung aus Tradition und moderner Infrastruktur verleiht der Gemeinde eine besondere Lebensqualität.

Die Preisspanne für Einfamilienhäuser liegt derzeit zwischen 750.000 € und 1,2 Mio. €, während Doppelhaushälften zu Preisen zwischen 600.000 € und 900.000 € angeboten werden. Die Grundstückspreise bewegen sich je nach Lage zwischen 700 € und 900 € pro Quadratmeter. Die Bodenrichtwerte für Wohnen wurden zum 1. Januar 2024 im Vergleich zu den vorherigen Werten nicht verändert, was auf eine stabile Entwicklung in der Gemeinde hindeutet.

Die jüngste große Investition der Gemeinde war die Fertigstellung der neuen Schulturnhalle im Frühjahr 2024. In Königsdorf wurde 2022 im Ortsteil Höfen ein Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,18 umgesetzt, um Spekulationen zu verhindern und die nachhaltige Entwicklung zu fördern. Dieses Vorgehen wird in weiteren Teilen der Gemeinde fortgesetzt, um den ländlichen Charakter zu bewahren. Aktuell wird der Bebauungsplan „Roßmoos“ (Randlage nördlich der Ortsmitte) öffentlich diskutiert, um die städtebauliche Entwicklung dort zu steuern.

Egling ist eine Flächengemeinde mit 5.430 Einwohnern* und 33 teils kleinen Ortsteilen, geprägt von einer malerischen Landschaft mit Hügeln, Weihern und Wäldern.

Die Verkehrsinfrastruktur wurde bereits vor Jahren durch eine Umgehungsstraße entlastet, die den Durchgangsverkehr nördlich am Ort vorbeiführt. Mehrere Buslinien, darunter eine X-Bus-Schnelllinie, verbinden Egling mit Wolfratshausen und München und gewährleisten eine gute Anbindung. Die Nahversorgung in der Gemeinde

ist durch einen Supermarkt, zwei Metzger und zwei Bäcker gesichert. Die Gemeinde Egling verfügt über ein Glasfasernetz, das Internet mit bis zu 1 GBit pro Sekunde bereitstellt und somit die Attraktivität für Pendler und Heimarbeiter erhöht. Eine große Freiflächen-Photovoltaikanlage unterstreicht die Bemühungen der Gemeinde zur Energieautarkie. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet bietet eine Vielfalt an Gewerbebetrieben und stärkt die lokale Wirtschaft, während Kindergärten und eine Grundschule für

familienfreundliche Bedingungen sorgen.

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Egling liegen zwischen 900.000 € und 1,5 Mio. € (in Randlagen auch mehr), während Doppelhaushälften mit 750.000 € bis 1 Mio. € bewertet werden. Baugrundstücke kosten je nach Lage im Gemeindegebiet zwischen 750 € und 950 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutachterausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten

Dietramszell, mit 5.737 Einwohnern*, zeichnet sich durch ein Ortsbild mit ländlich geprägten Häusern, stattlichen Anwesen und landwirtschaftlichen Betrieben aus. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptdorf und 60 Gemeindeteilen und liegt östlich im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, zwischen Bad Tölz und Sauerlach. Das bekannte Kloster Dietramszell, ein barockes Juwel, zieht Touristen und Kulturinteressierte an. Die Grundversorgung der Einwohner wird durch Geschäfte, Kindergärten und Schulen sichergestellt. Eine zentrale Bildungseinrichtung ist die Montessori-Schule im Kloster, die viele Familien anzieht.

Dietramszell profitiert von der Nähe zu München und ist über die A8 gut erreichbar, was es für Pendler attraktiv macht. Die Gemeinde investiert zudem in die Infrastruktur, wie den Ausbau der Breitbandversorgung, um Heimarbeiter und Unternehmen anzusprechen.

Im Ortsteil Ascholding ist ein Gewerbegebiet entstanden, das Hand-



werksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen beherbergt, wodurch die lokale Wirtschaft gestärkt wird.

Der Wohnungsmarkt zeigt eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Anwesen mit ländlichem Charakter. Die Preise für Einfamilienhäuser liegen zwischen 750.000 € und 1,3 Mio. €, während Doppelhaushälften zwischen 600.000 € und 950.000 € kosten. Hin und wieder kommen Land-/ Bauernhäuser zum Verkauf, für die Kaufpreise ab 1,5 Mio. € aufgerufen werden. Die Preise für Baugrundstücke bewegen sich zwischen 700 € und 850 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den

Gutachterausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.

Städtebaulich wird Dietramszell durch die Dorferneuerung geprägt, insbesondere durch die Neugestaltung des Klostersvorplatzes und die Schaffung eines Geschichtspfades. Parallel wurde die energetische Sanierung der Grund- und Mittelschule abgeschlossen. Ein weiteres großes Projekt war der Neubau eines Feuerwehrhauses in Ascholding, das in 2024 eröffnet wurde. Diese Projekte unterstreichen das Bestreben der Gemeinde, die Lebensqualität zu steigern und moderne Infrastruktur mit traditionellem Charme zu verbinden.

gesenkt. Hin wieder werden auch Eigentumswohnungen angeboten.

In Deining, ein Ortsteil rund 3 km nördlich des Hauptortes, wurden in den letzten Jahren Doppel- und Reihenhäuser an der Alten Tölzer Straße fertiggestellt. Für ein weiteres Neubaugebiet an der Hochstraße läuft aktuell das Bebauungsverfahren. Es sind mehrere Häuser vorgesehen. Von den Einheimischen wird das Projekt recht kritisch gesehen. Die Sanierung der Ortsdurchfahrt wurde nach 2 Jahren Bauzeit abgeschlossen.

Für das brachliegende Firmengelände im östlichen Ortsteil Neukolbing gibt es erste Pläne für eine gemischte Nutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Weitere städtebauliche Maßnahmen umfassen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Generalsanierung der Grundschule und die Bebauung südlich der Kreuzstraße zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Die geplanten Entwicklungen und der Ausbau der Infrastruktur versprechen, die Attraktivität der Gemeinde weiter zu steigern.



Der Südlandkreis

Das südliche Tölzer Land im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, bekannt als Drehort zahlreicher Filme und Serien wie „Der Bulle von Tölz“ und den „Wickie“-Filmen, zieht nicht nur Touristen, sondern auch Menschen auf der Suche nach Wohnraum oder Eigenheimen an. Die Region genießt durch diese mediale Präsenz große Beliebtheit und Bekanntheit in ganz Deutschland.

Sport wird hier großgeschrieben: Im Winter sind die umliegenden Skigebiete beliebte Ausflugsziele, während die (vor-)alpine Landschaft im Sommer Sportler und Erholungs-

suchende anzieht. Zudem haben die „Tölzer Löwen“ einen festen Platz in der Eishockeyszene. Zahlreiche kulturelle und traditionelle Veranstaltungen, wie die berühmten Leonhardifahrten, sorgen für ein abwechslungsreiches Programm das ganze Jahr über.

Die Hauptverkehrsadern der Region verlaufen in Nord-Süd-Richtung und umfassen die A 95 München-Garmisch, die Bundesstraßen B 11 und B 13 sowie die Bayerische Oberlandbahn (BOB) und die Kochelseebahn. Die B 472 verbindet den Landkreis mit der A 8 München-Salzburg (An-

schlussstelle Holzkirchen) im Osten und dem Allgäu im Westen.

Das Angebot an Häusern und Baugrundstücken in den einzelnen Gemeinden ist begrenzt. Eigentumswohnungen sind außerhalb der Stadt Bad Tölz eher selten zu finden, da die Gemeinden über eine begrenzte Anzahl an Mehrfamilienhäusern verfügen. Das Preisniveau liegt tendenziell unter dem des Nordlandkreises, wobei es aber größere Preisspannen innerhalb der jeweiligen Objektkategorie der angebotenen Immobilien gibt. Die höchsten Preise werden in Lenggries erzielt.



Benediktbeuern (3.736 Einwohner*) bleibt durch das historische Kloster mit seiner vielseitigen kulturellen Bedeutung ein attraktiver Ort in der Region. Das Kloster beherbergt den Campus der Katholischen Stiftungs-hochschule München (Fakultät Soziale Arbeit), eine Jugendherberge und das Zentrum für Umwelt und Kultur (ZUK). Der Klosterhof zieht mit seinen regelmäßigen Konzerten und kulturellen Veranstaltungen Künstler aus aller Welt an. Im Jahr 2022 wurde das ‚Willkommenszen-trum‘ im Westflügel des Maierhofs eröffnet, um Besuchern mit moder-ner Infrastruktur wie einer Rezeption, Lounge-Bereichen und Worksta-tions eine zentrale Anlaufstelle zu bieten.

Aktuell prägt die Sanierung der barocken Basilika aus dem 17. Jahrhundert das Ortsbild. Nach schweren Unwetterschäden im August 2023 wurden massive bau-

liche Probleme entdeckt, wodurch die Kirche bis voraussichtlich 2026 wegen Einsturzgefahr gesperrt bleibt. Die geplanten Renovierungs-maßnahmen, einschließlich der Restaurierung von Deckenbildern, der Technikanlage und der Orgel, umfassen Gesamtkosten von etwa 6,8 Millionen Euro.

Der Immobilienmarkt in Bene-diktbeuern zeigt stabile bis leicht steigende Tendenzen. Die Kauf-preise für gebrauchte Einfamilien-häuser liegen bei etwa 750.000 € bis 1.100.000 €, während Doppel-haushälften zwischen 700.000 € und 950.000 € gehandelt werden. Baugrundstücke kosten je nach Lage zwischen 850 € und 950 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutach-terausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.



In Benediktbeuern sollen drei neue Wohnhäuser mit 47 modernen Appartements zur Entlastung der Wohnsituation für Studierende entstehen, welches vom St.-Ulrichs-werk der Diözese Augsburg getra-gen wird. Der Bau soll kurzfristig erfolgen und bis 2026 abgeschlos-sen sein.

Städtebaulich konzentriert sich Be-nediktbeuern auf die Neugestaltung des Dorfplatzes. Diese Maßnah-men dienen nicht nur der Verkehrsberu-higung, sondern verbessern auch die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild.

Die beiden Gemeinden Bene-diktbeuern und **Bichl** (2.360 Einwohner*) bilden eine Verwal-tungsgemeinschaft und liegen im Herzen des Tölzer Landes. Kleine Nahversorger sind vorhanden, und in Bichl gibt es sogar einen Vollversorger.

Die Immobilienpreise sind auch abhängig von der Lage (ggf. Nähe B11) und liegen etwas unter dem Niveau der Nachbargemeinde Benediktbeuern. Die Preise für Doppelhaushälften beginnen bei ca. 650.000 €, bei Einfamilienhäusern bereits bei rd. 700.000 €. Die Preise für Baugrundstücke kosten je nach Lage zwischen 750 € und 900 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutach-

terausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.

In der Gemeinde Bichl sind ein-zelne Bauprojekte geplant oder in Umsetzung. Dazu gehört der Bau einer Containerunterkunft für bis zu 50 Personen im Hochbichlfeld an der Kreuzung zur Alten Tölzer

Straße, deren Bauantrag Ende 2023 gestellt wurde und derzeit durch das Landratsamt geprüft wird. Ein weiteres Vorhaben umfasst die Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich Bahnhof“, die zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht, um den Wohnraumbedarf durch maßvolle Nachverdichtung im Ortskern zu decken.



Die Gemeinde **Bad Heilbrunn** (4.048 Einwohner*) liegt zwischen Isar und Loisach und befindet sich in der Nähe der Städte Bad Tölz und Penzberg. Der heilklimatische Kurort umfasst insgesamt 34 Ortsteile.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, was auf die attraktive Lage und die heilklimatischen Vorzüge zurückzuführen ist. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen zwischen 700.000 € und 1.000.000 €, während Doppelhaushälften in einer Spanne von 650.000 € bis 900.000 € angeboten werden. Die Preise für Baugrundstücke betragen je nach Lage zwischen 700 € und 850 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutachterausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn zeigt im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis ein beachtliches städtebauliches Entwicklungs-

potenzial. So erwarb sie in 2015 das rund 80.000 Quadratmeter große Areal der ehemaligen Kurfürstin GmbH in der Ortsmitte, um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Auf diesem Gelände sind der Bau eines Kindergartens für ca. 90 Kinder, ein Ärztehaus mit Apotheke sowie verschiedene Wohnhäuser geplant. Die Umsetzung dauert noch und soll auch über ein innovatives Genossenschaftsmodell erfolgen.

In 2019 hat die Gemeinde zudem das etwa 20.000 Quadratmeter große Grundstück des ehemaligen Sanatoriums Strauß erworben. Die Abbrucharbeiten der Altgebäude wurden mittlerweile abgeschlossen. Die Gemeinde möchte über 40 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen errichten, um dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein weiteres zentrales Projekt wäre nach Planung eines Projektentwicklers die Errichtung eines Vier-Sterne-Plus-Sporthotels im

Ortszentrum. Auf einer Fläche von 27.000 Quadratmetern könnten ein Hotel mit 145 Zimmern und 30 Apartments sowie umfangreiche Sport- und Wellnessangebote entstehen. Bedauerlicherweise konnte bis zum 31.07.24 kein Investor gefunden werden, so dass von diesem Projekt erst einmal Abstand genommen wurde.

Die erfolgte Neufassung des Flächennutzungsplans, der festlegt, welche Flächen künftig für Wohnbebauung, Gewerbe, Tourismus oder Naturschutz vorgesehen sind, soll eine nachhaltige und geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets gewährleisten.

Ein weiteres Vorhaben betrifft die mögliche Einrichtung eines Friedwaldes nördlich des Ortszentrums. Hier sollen naturnahe Bestattungen ermöglicht werden. Aktuell wird geprüft, ob das geplante Gebiet in ein bestehendes Biotop eingreift und welche naturschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen sind.



Die Gemeinde **Wackersberg** mit ihren 3.702 Einwohnern*, insbesondere der beliebte Wohnort Oberfischbach, behält ihren überwiegend ländlichen Charakter bei. Umgeben von malerischer Natur und traditionellen Bauernhöfen bietet Wackersberg eine hohe Lebensqualität für Familien und Ruhesuchende. Die Nähe zu Bad Tölz ermöglicht den Bewohnern außerdem eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur und kulturelle Angebote.



Das im August 2023 eröffnete Hotel Bergblick stärkt den Tourismus in der Region Bad Tölz, indem es hochwertige Unterkünfte und Tagungsräume bietet. Mit Fokus auf Ruhe, Nachhaltigkeit und Wellness schließt es eine Angebotslücke.

Der Immobilienmarkt zeigt weiterhin Stabilität, wobei Einfamilienhäuser und kleinere landwirtschaftliche Anwesen besonders gefragt sind. Einfamilienhäuser bewegen sich in einer Preisspanne von 800.000 € bis 1.300.000 €, abhängig von Lage, Größe und Ausstattung. Doppelhaushälften sind in der Regel günstiger und liegen zwischen 700.000 € und 950.000 €. Ganz vereinzelt wechseln größere Land-/Bauernhäuser den Besitzer zu Preisen über 2 Mio. €. Die Grundstückspreise variieren je nach Lage zwischen 750 € und 1.000 € pro Quadratmeter. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen wurden zum 1. Januar 2024 im Vergleich zu den vorherigen Werten nicht verändert, was auf eine stabile Entwicklung in der Gemeinde hindeutet.

Das Baugebiet Längentalstraße Süd hat sich erfolgreich entwickelt. Die neun Grundstücke, die im Rahmen des Einheimischenmodells vergeben wurden, sind inzwischen vollständig bebaut und bezogen. Auch

die fünf frei verkauften Grundstücke wurden schnell vermarktet und erfreuen sich großer Beliebtheit. Dieses Projekt hat erheblich zur Belebung der Dorfgemeinschaft beigetragen und es vielen jungen Familien ermöglicht, im Ort zu bleiben.

In Oberfischbach hat sich das 2020 eröffnete innovative Mehrgenerationenhaus mit 21 Wohnungen als äußerst erfolgreich erwiesen. Junge

Familien und Senioren leben hier harmonisch unter einem Dach und profitieren von einem einzigartigen Gemeinschaftskonzept, das den sozialen Zusammenhalt fördert.

Zukünftige Projekte der Gemeinde umfassen den Ausbau der digitalen Infrastruktur, um die Attraktivität für Heimarbeiter zu steigern, sowie die Verbesserung der Verkehrsverbindungen zu den umliegenden Städten.

Preisspiegel Gemeinden Südkreis

	DHH Bestand in Tausend €	EFH Bestand in Tausend €	Baugrund EFH €/m ²
Benediktbeuern	700 – 950	750 – 1.100	850 – 950
Bichl	650 – 900	700 – 950	750 – 900
Bad Heilbrunn	650 – 900	700 – 1.000	700 – 850
Kochel, Schlehdorf	700 – 900	700 – 1.200	750 – 900
Wackersberg	700 – 950	800 – 1.300	750 – 1.000
Reichersbeuern, Sachsenkam, Greiling	700 – 950	850 – 1.300	800 – 1.000
Gaißbach	650 – 900	750 – 1.200	750 – 950
Lenggries	850 – 1.100	900 – 1.400	750 – 1.150
Jachenau	—	800 – 1.200	500 – 600

Anmerkungen: Die Preisspannen bilden das mittlere bis gute Preissegment ab. In exponierten Lagen (Alleinlagen, mit Bergblick oder Seeblick) sind deutlich höhere Preise möglich. Quellen: Schneider&Prell, Gutachterausschuss LKR Töl-Wor



Beginn des Jahres 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnflächen in beiden Gemeinden um 5 % gesenkt, was moderate Anpassungen widerspiegelt.

In Schlehdorf wird die Revitalisierung des Ortskerns weiter vorangetrieben. Ein zentrales Projekt ist die geplante Erweiterung des Hotel Klosterbräu um rund 20 Betten. Hierfür soll ein benachbartes Gebäude größtenteils abgerissen und neu gebaut werden, wobei die historische Fassade erhalten bleibt. Der Gemeinderat hat seine Zustimmung erteilt. Mit Kochel gibt es eine Kooperation zur Errichtung eines gemeinsamen Bauhofs zur Verbesserung der kommunalen Effizienz.

Kochel am See (4.145 Einwohner*) und **Schlehdorf** (1.319 Einwohner*) sind durch ihre Lage am Kochel- und Walchensee sowie eine gute Verkehrsanbindung über die B11 und die A95 sehr attraktiv für Pendler und Erholungssuchende. Kochel bietet darüber hinaus Bahnanschluss mit der Endstation Kochel. Überregional bekannte Anziehungspunkte sind das Erlebnisbad „Kristall-Therme“ mit direktem Seezugang und das Franz-Marc-Museum. Beide Einrichtungen investieren in ihre Infrastruktur, um Besuchern ein erweitertes Angebot zu bieten.

sind. Immobilien mit Seeblick oder direktem Wasserzugang sind begehrt, aber rar. In Kochel werden auch immer wieder Wohnungen zum Kauf angeboten. Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen 700.000 € und 1.200.000 €, während Doppelhaushälften zwischen 700.000 € und 900.000 € gehandelt werden. Für gebrauchte Eigentumswohnungen muss man im Schnitt mit 4.500 € pro Quadratmeter rechnen. Baugrundstücke kosten je nach Lage 750 bis 900 €/m². Zu

Kochel strebt die Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm an, um die Attraktivität des Ortszentrums zu steigern. Geplant sind Maßnahmen wie die Optimierung der Verkehrssituation, die Verschönerung des Kurparks und die Neugestaltung der Seepromenade.

Eine Herausforderung bleibt der verzögerte Glasfaserausbau, der voraussichtlich erst bis 2027 in Kochel und bis 2028 in Schlehdorf umgesetzt wird.

Die Region verzeichnet eine wachsende Nachfrage nach Ferienimmobilien, was den Gemeinden die Herausforderung stellt, nachhaltige Konzepte zu entwickeln, um diese Nachfrage unter Berücksichtigung des Umwelt- und Landschaftsschutzes zu bedienen.

Der Immobilienmarkt in beiden Gemeinden zeigt sich stabil, wobei Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften besonders gefragt



Im Südosten des Landkreises liegen die drei Gemeinden **Reichersbeuern** (2.487 Einwohner*), **Sachsenkam** (1.315 Einwohner*) und **Greiling** (1.453 Einwohner*). Sie zeichnen sich weiterhin durch eine dörfliche Infrastruktur aus, die jedoch alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs umfasst. Das Ortsbild ist geprägt von stattlichen Landhäusern und traditionellen Bauernhöfen, die den ländlichen Charme der Region unterstreichen.



Die Verkehrssituation bleibt ein zentrales Thema in den Gemeinden, insbesondere auf der Staatsstraße B 472 Tölz-Tegernsee. Der zunehmende Verkehr sorgt für Diskussionsstoff und die Gemeinden setzen sich verstärkt für den Lärmschutz ihrer Wohngebiete ein. Die geplante Tölzer Nordspange, die bis 2028 fertiggestellt sein sollte und durch Verzögerungen beim Baubeginn wohl eher 2029-2030 fertig gestellt wird, ist dabei ein wichtiger Bestandteil der Verkehrsplanung, wobei Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner höchste Priorität haben.



Abgesehen davon bietet die Region dank der Nähe zur Isar und den ersten Voralpengipfeln einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wanderwege, Radstrecken und Naturschutzgebiete sind leicht zugänglich und werden sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern intensiv genutzt.



Der Immobilienmarkt in diesen Gemeinden bleibt stabil, mit einer konstanten Nachfrage nach Landhäusern und Bauernhöfen. Die Gemeinden arbeiten daran, den ländlichen Charakter zu bewahren und gleichzeitig moderne Annehmlichkeiten zu bieten.

Die Preise für Doppelhaushälften beginnen ab ca. 700.000 € und

gehen im Neubaubereich bis zu 1.200.000 €. Die Preise für Einfamilienhäuser liegen darüber. Die Preise für Baugrundstücke betragen je nach Lage zwischen 800 € und 1.000 € pro Quadratmeter. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen wurden zum 1. Januar 2024 im Vergleich zu den vorherigen Werten nicht verändert, was auf eine stabile

Entwicklung in der Gemeinde hindeutet.

Insgesamt bleiben Reichersbeuern, Sachsenkam und Greiling attraktive Wohnorte für Menschen, die den ländlichen Lebensstil schätzen und gleichzeitig von einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur profitieren möchten.



Die Gemeinde **Lenggries** mit 10.143 Einwohnern*, liegt idyllisch entlang der Isar in einer der traditionsreichsten und schönsten Landschaften Südoberbayerns. Als flächenmäßig größte kreisangehörige Gemeinde Bayerns grenzt Lenggries im Süden direkt an Österreich, wurde die Region zusätzlich aufgewertet. Das Dorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und gilt als begehrter Wohn- und Ferienort mit einer hohen Lebensqualität, die sowohl Einheimische als auch Zuziehende schätzen.

Dank gezielter Investitionen in die digitale Infrastruktur und den

Ausbau der Breitbandversorgung ist Lenggries besonders attraktiv für Berufspendler und Homeoffice-Arbeiter geworden. Ergänzt wird diese Lebensqualität durch das bundesweit bekannte Ski- und Wanderparadies Brauneck, das mit seiner modernen Infrastruktur Einheimische, Touristen und Tagesgäste gleichermaßen begeistert. Die einzigartige Kombination aus alpiner Landschaft, erstklassigen Freizeitmöglichkeiten, moderner Infrastruktur und guter Anbindung macht Lenggries zu einem idealen Ort für Wohnen, Erholung und Tourismus.

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Bestand liegen zwischen 900.000 € und 1.400.000 €

abhängig von Lage, Größe und Ausstattung der Immobilie. Besondere Häuser können durchaus 2-3 Mio. € kosten. Für Doppelhaushälften reichen die Preise zwischen 850.000 € und 1.100.000 €. Die Preise für Baugrundstücke betragen je nach Lage zwischen 750 € und 1.150 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen durch den Gutachterausschuss moderat um 5 % im Vergleich zu den vorherigen Werten gesenkt.

Größere Wohnbauprojekte sind eher selten, wodurch die Wohnraumnachfrage hoch bleibt. Das Projekt auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Epp mit mehreren Wohngebäuden wurde erfolgreich abgeschlossen, ebenso ein Einheimischenmodell im Ortsteil Fall. Aktuell sind an der Enzianstraße und Wackersberger Straße neue Wohnprojekte in Planung, die bis Ende 2025 zusätzlichen Wohnraum schaffen sollen. Der Neubau des Pflegeheims, dessen Rohbau bis Ende 2024 fertiggestellt wurde, ist ein weiteres zentrales Vorhaben mit Gesamtkosten von 21,5 Millionen Euro.

Unmittelbar vor den Toren von Bad Tölz liegt die idyllische Gemeinde **Gaißach** (3.141 Einwohner*) – ein beliebter Wohnort für Naturliebhaber und Pendler. Von hier aus gelangt man über die Bundesstraße 13 oder mit der Bayerischen Oberland-Bahn (BOB) bequem nach München. Nur 1,8 der insgesamt 38,5 Quadratkilometer, die das Gemeindegebiet umfasst, sind Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der Rest der Landschaft wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Bergwald dominiert, was

Gaißach seinen charakteristischen ländlichen Charme verleiht.

Das Dorf Gaißach bietet alle Einkaufsmöglichkeiten im Sinne der täglichen Grundversorgung und verfügt über eine eigene Grund- und Mittelschule, die in den letzten Jahren modernisiert wurde. Diese Investition hat die Attraktivität für junge Familien erhöht und die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt. Im Zuge des allgemeinen Trends zur Digitalisierung hat die Gemeinde in ein leistungsfähiges

Glasfasernetz investiert, das nun den Großteil der Haushalte versorgt. Diese Infrastrukturverbesserung macht Gaißach besonders attraktiv für Berufstätige im Homeoffice.

Einfamilienhäuser liegen zwischen 750.000 € und 1.200.000 €, je nach Lage, Größe und Ausstattung des Objekts. Doppelhaushälften bewegen sich zwischen 650.000 € und 900.000 €. Besonders im Ortsteil Obergries, der durch seine Nähe zur Natur und gleichzeitig



Jachenau (787 Einwohner*) ist eine eigenständige Gemeinde mit 787 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2023). Der Name bezeichnet sowohl den Ort als auch das etwa 15 km lange Wald- und Wiesental entlang des Flusses Jachen, das sich von West nach Ost erstreckt.

Diese idyllische Landschaft bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Naturerlebnisse und zieht jährlich viele Besucher an, die die Ruhe und Abgeschiedenheit der Gegend schätzen. Ein markanter geografischer Punkt der Gemein-

de ist die Benediktenwand, die mit einer Höhe von 1.800 Metern über dem Meeresspiegel die Kulisse prägt und ein beliebtes Ziel für Bergwanderer und Kletterer darstellt.

Jachenau ist somit eine attraktive Wahl für Naturfreunde und Menschen, die Wert auf eine ruhige Lebensweise legen, fernab vom Trubel der Stadt. Die unberührte Landschaft und die enge Gemeinschaft machen Jachenau zu einem einzigartigen Ort, um sich niederzulassen.

In diesem Erholungsort wechseln kaum Grundstücke und Immobilien den Besitzer. Das begrenzte Angebot trägt zur Erhaltung der ländlichen und naturbelassenen Atmosphäre bei.

Die Preise für Einfamilienhäuser liegen zwischen 800.000 € und 1,2 Millionen €. Baugrundstücke werden ganz selten angeboten. Zu Beginn des Jahres 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnflächen auch in der Jachenau um 5 % gesenkt, was moderate Anpassungen widerspiegelt.

gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte attraktiv ist, sind die Immobilien oft höherpreisig (über 1,5 Millionen €). Baugrundstücke kosten je nach Lage 750 € bis 950 € pro Quadratmeter. Zu Beginn des Jahres 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnflächen in beiden Gemeinden um 5 % gesenkt, was moderate Anpassungen widerspiegelt.

In Bezug auf städtebauliche Entwicklungen plant die Gemeinde Gaißach mehrere Projekte, um den

Wohnraum zu erweitern und die Infrastruktur sowie die Verkehrswege zu verbessern. Dazu gehört die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Ortsrand von Gaißach-Dorf, wo auf Gemeinde-Grundstücken Wohnhäuser entstehen, die insbesondere jungen Familien (Einheimischen-Modell) zugutekommen.

Für ein Grundstück am Kranzer gibt es erste Planungen zu einem Supermarkt und einem Ärztehaus. Das Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht eingeleitet.





Bad Tölz

Die malerische Kleinstadt Bad Tölz in Oberbayern, am Rande der Alpenkette und direkt an der Isar gelegen, ist bekannt für ihre historische Altstadt, ihre Funktion als Kurort und die Nähe zu den Alpen. Mit 19.360 Einwohnern ist die Stadt ein beliebter Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten.

Bad Tölz ist als regionales Zentrum und beliebter Kurort stark vom Tourismus geprägt, was besonders an Wochenenden und in der Hauptsaison zu hoher Verkehrsbelastung führt. Die Bundesstraße 13 und die Lenggrieser Straße sind wichtige Verkehrsachsen. Um den Individualverkehr zu reduzieren, setzt die

Stadt auf den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, Radwege und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, insbesondere in der Altstadt. Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze tragen ebenfalls zur Verkehrslast bei. Die Stadt arbeitet an Lösungen, um den wachsenden Touristenstrom und die neue Wohnbebauung in Einklang zu bringen und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern.

Immobilienmarkt

Der Wohnort Bad Tölz ist aufgrund der hohen Lebensqualität und der Nähe zu München sehr begehrt. Ein begrenztes Angebot prägen den

Markt. Die Immobilienpreise liegen aber größtenteils unter dem Niveau von Wolfratshausen.

Doppelhaushälften sind stark nachgefragt. Die Preise beginnen je nach Lage und Ausstattung bei etwa 750.000 € und können in bevorzugten Wohngebieten deutlich darüber liegen. Besonders in exklusiven Lagen nahe der Altstadt oder mit Panoramablick auf die Alpen können Preise von über 1.000.000 € erreicht werden. Grundstücksgröße, Ausstattung und energetischer Standard spielen eine entscheidende Rolle bei der Preisbildung. Für Neubauten werden rd. 1,2 Millionen € bezahlt.

Freistehende Einfamilienhäuser sind besonders begehrt, aber nur selten verfügbar. Preise von über einer Million Euro sind in guten Lagen keine Seltenheit, insbesondere für moderne oder umfassend renovierte Objekte.



Quadratmeter. Besonders begehrt sind Wohnungen mit Blick auf die Alpen oder in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Neben größeren Wohnungen gibt es auch eine zunehmende Nachfrage nach kleineren und altersgerechten Apartments, die barrierefrei und modern ausgestattet sind. Diese Wohnungstypen sind jedoch ebenso rar.

In den letzten Jahren wurden Neubauten in Bad Tölz schnell verkauft, doch durch die Marktveränderung hat sich dies geändert. Das Projekt „Zweiklang“ mit 25 ökologischen Eigentumswohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise befindet sich in der Endphase. Trotz der hochwertigen Bauweise und der guten Lage im Kurviertel sind noch nicht alle Wohnungen verkauft. Die aktuellen Preise der ca. 53 m² bis 135 m² großen Wohnungen liegen zwischen 8.250 und 8.600 € pro Quadratmeter.

Das Angebot an Baugrundstücken in Bad Tölz ist äußerst begrenzt. Durch die geografische Lage und die bereits dichte Bebauung innerhalb der Stadt stehen nur wenige Flächen zur Verfügung. Bis Herbst 2024 wurden nach Aussage des Gutachterausschusses drei unbebaute Grundstücke verkauft. Die Preise liegen je nach Lage zwischen

800 € und 1.300 € pro Quadratmeter. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen vom Gutachterausschuss um 5% gegenüber den Werten zuvor gesenkt.

Die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen sich je nach Lage und Ausstattung zwischen 3.800 € und 7.000 € pro

Die Mietpreise in Bad Tölz spiegeln die Attraktivität der Stadt wider. Mietwohnungen kosten je nach Lage und Ausstattung zwischen 13,50 € und 16,50 € pro Quadratmeter Kaltmiete. In besonders begehrten Lagen oder bei Neubauten liegen die Mieten auch darüber. Besonders größere Wohnungen für





Familien sind knapp, was den Wettbewerb unter Mietern erhöht und die Preise weiter nach oben treibt.

Es gibt aktuell noch ein Neubau-projekt an der Osterleite, das Grünerbräu-Ensemble mit 19 Miet-wohnungen, 2 - 4 Zimmer zwischen 48 m² und 112 m², die Ende 2024 bezugsfertig sind. Die Kaltmieten liegen zwischen 16 € und 18 € pro Quadratmeter. Nahezu alle Woh-nungen sind vermietet.

Städtebauliche Entwicklung

Bad Tölz setzt auf wichtige Projekte, um das Stadtbild zu formen und

gleichzeitig den historischen Cha-rakter zu bewahren. Ein zentrales Vorhaben ist die Umgestaltung des ehemaligen Moralt-Werks-geländes an der Lenggrieser Straße. Auf 6,5 Hektar entsteht ein neues Stadt-quartier mit Wohnraum für rund 1.000 Menschen sowie Gewerbe und Gastronomie. Das Projekt soll das Stadtbild nachhaltig beein-flussen und historische Strukturen integrieren. Ein weiteres Projekt ist die Neugestaltung des ehemali-gen Post-Areals. Hier entsteht ein modernes Quartier aus Wohn- und Gewerbeflächen, einschließlich der Rekonstruktion des alten Postge-

bäudes. Ein geplanter Büroturm sorgt jedoch für Kritik. Auf der Flint-höhe soll das Transfer- und Inno-vationszentrum im Oberland (Tizio) entstehen. Hier werden Hightech-Labore und Kooperationen mit regionalen Unternehmen geplant, um Innovation und Wirtschaft vor-anzutreiben.

Ausblick

Bad Tölz muss das städtische Wachstum mit dem Erhalt des his-torischen Charakters und der Natur in Einklang bringen. Die Umnutzung von Brachen wie dem Moralt-Areal bietet Chancen, aber auch Her-ausforderungen. Auch in Bad Tölz erschweren die hohen Kauf- und Mietpreise bezahlbaren Wohnraum, weshalb gezielte Maßnahmen nötig sind, um auch einkommens-schwächeren Gruppen Perspek-tiven zu bieten. Zudem bleibt die Verkehrssituation angesichts des Tourismus und neuer Wohngebiete eine Herausforderung, die innova-tive Konzepte erfordert. Die Stadt ist in einer Phase des Wandels, um Tradition und Moderne erfolgreich zu verbinden.

Zahlen & Fakten Stadt Bad Tölz



30,8 km²
Gemeindegebiet



19.360
Einwohner
(Stand: 31.12.2023,
gemäß BayernPortal)



0,41 km²
Gewerbeflächen



370
Arbeitslose
(Stand: 12/2021)



8.380
sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte am Arbeitsort
(Stand: 06/2023, gemäß
Bay. Landesamt für Statistik)



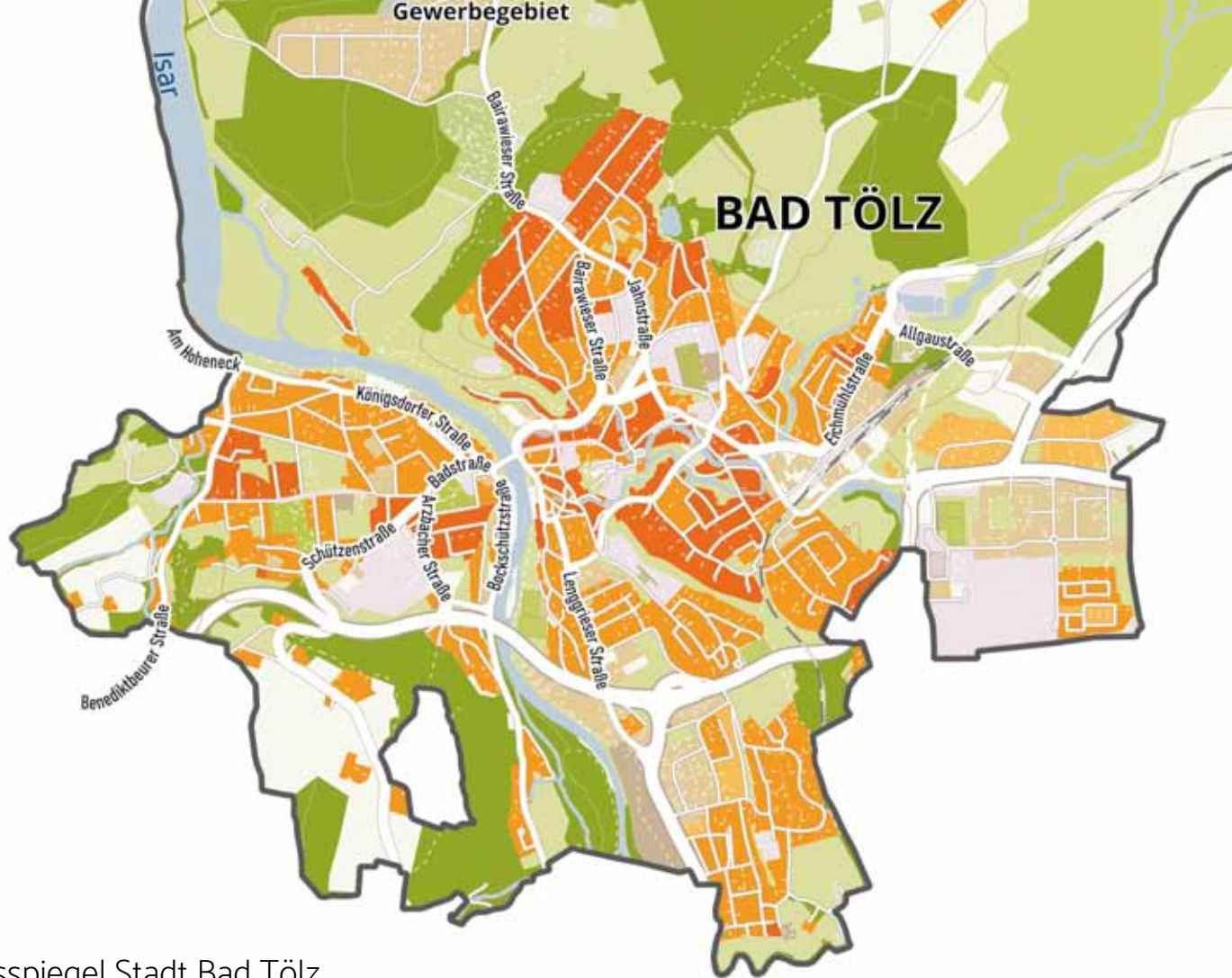
3
Senioren- und
Pflegeeinrichtungen
(Stadt Bad Tölz)



14
Schulen
(Stadt Bad Tölz)



10
Kindergärten/Horte
(Stadt Bad Tölz)



Preisspiegel Stadt Bad Tölz

Wohnen

Kauf	mittel - gut	TOP
Baugrund EFH (€/m ²)	800 - 1.100	1.300
EFH (T€)	850 - 1.100	1.450
DHH Bestand (T€)	750 - 900	950
DHH Neubau (T€)	950 - 1.100	1.200
RMH Bestand (T€)	600 - 750	800
RMH Neubau (T€)	800 - 900	1.000
ETW Bestand (€/m ²)	3.800 - 4.800	7.000
ETW Neubau (€/m ²)	7.000 - 7.500	8.200
Miete	mittel - gut	TOP
Wohnungen Bj. nach 1950 (€/m ²)	13,50 - 15,00	15,50
Wohnungen Neubau (€/m ²)	15,00 - 16,50	18,50
DHH Bestand (€)	1.800 - 2.100	2.450
RMH Bestand (€)	1.500 - 2.100	2.300

Hinweis: Es werden durchschnittliche Größen unterstellt, RH/DHH mit 130-150 m² und ETW als 3 Zi. mit rd. 75-80 m² Wohnfläche.
Quellen: Schneider&Prell, Gutachterausschuss LKR Töl-Wor

Wohnlagen

- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- Sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel

Gewerbe

Kauf

Baugrund (€/m ²)	200 - 400
City-/Geschäftshäuser	18 - 25*
Wohnhäuser nach Bj. 1950	20 - 24*

*Vielfaches der Jahresnettomiete

Miete (Bestand)

Ladenlokale 1a-Geschäftskern (€/m ²)	18,00 - 25,00
Ladenlokale Nebenkern (€/m ²)	13,00 - 15,00
Büro (€/m ²)	9,00 - 12,00

Geretsried



Geretsried, die jüngste und größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, hat sich seit ihrer Gründung zu einem bedeutenden Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Stadt zählt rund 27.300 Einwohner und liegt etwa 35 Kilometer südlich von München. Das langgezogene Stadtgebiet erstreckt sich entlang des malerischen Isar-Hochufers. Zwischen den Wohngebieten sorgt viel Grün für eine angenehme Wohnatmosphäre, und die umliegenden Naturschutzgebiete der Isarauen, Seen und Wälder bieten einen hohen Erholungswert. Die Stadt gliedert sich in vier verschiedene Stadtteile: Gartenberg im Norden,

die Ortsmitte im Zentrum, Stein im Süden und Gelting im Nordwesten, das seinen ländlichen Charakter bewahrt hat.

Geretsried verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die besonders bei Familien beliebt ist. Dazu gehören Schulen, Sportanlagen, das Eisstadion und eine Musikschule. Das interkommunale Hallenbad, das 2021 eröffnet wurde, bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Auch für Senioren ist mit mehreren Wohnanlagen und Tagespflegeangeboten gesorgt. Zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe bieten Arbeitsplätze, die den Zuzug neuer Einwohner fördern.

Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise in Geretsried sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, vor allem aufgrund der Nähe zu München und der beständigen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Neubau-Eigentumswohnungen kosten zwischen 6.200 € und 7.000 € pro Quadratmeter, in Top-Lagen oder bei besonderen Ausstattungen sind auch höhere Preise möglich. Es gibt verschiedene kleinere Bauprojekte mit Eigentumswohnungen am Markt. Bis Herbst 2024 wurden aber laut Aussage des Gutachterausschusses noch keine Neubauwohnung verkauft.



Städtebauliche Entwicklung

Geretsried setzt verstärkt auf Nachverdichtung, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Ein Beispiel dafür ist die Neugestaltung des Karl-Lederer-Platzes, wo 66 Mietwohnungen, Gewerbeflächen und eine Tiefgarage mit rund 400 Stellplätzen entstanden sind. Der markante „Puls G“, ein siebenstöckiges Gebäude, hat das Zentrum belebt. Seit 2014 wurde das T-Zonen-Zentrum, das sich vom Rathaus bis zur Egerlandstraße erstreckt, umfassend neugestaltet und im Juli 2023 als „Neue Mitte“ feierlich eröffnet.

Weitere Bauprojekte wie das BGZ2, fertiggestellt Anfang 2023, bieten 95 frei finanzierte Wohnungen sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Auch die Sparkasse hat an der Ecke Karl-Lederer-Platz/Egerlandstraße einen Neubau errichtet. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus entsteht an der Nordseite des Platzes und soll bis 2026 fertiggestellt werden.

Im Norden der Stadt entsteht derzeit das größte Projekt im Landkreis, „Opus G“ der Firmengruppe Krämmel, das bis 2027 rund 770 Wohnungen bieten wird, darunter 30 % geförderte und 30 % frei finanzierte Mietwohnungen sowie 40 % Eigentumswohnungen. Das autofreie Quartier erhält 1.100 Tiefgaragenplätze und ein Mobilitätskonzept mit Carsharing und E-Ladestationen. Neben umfangreichen Grünflächen und Fassadenbegrünung entstehen ein Haus für Kinder, Serviced Apartments, ein Waschsalon, eine Paketstation und ein Kiosk. Beteiligt ist auch die staatliche Wohnungsbaugenossenschaft Bayern-Heim mit 198 Wohneinheiten. Die geförderten Wohnungen werden ab 2025 vermietet, abhängig vom Einkommen. Mit dem Vertrieb der freifi-

Gebrauchte Wohnungen sind deutlich günstiger und bereits ab 3.500 € pro Quadratmeter zu erwerben. Hier ist eine gute Nachfrage zu verzeichnen.

Doppelhaushälften im Bestand kosten zwischen 650.000 € und 900.000 €, während Neubauten Preise von 850.000 € bis 1.050.000 € erreichen.

Baugrundstücke sind rar, die Preise stabil und liegen zwischen 750 bis 1.150 € pro Quadratmeter. Bis Herbst 2024 wurden nach Aussage des Gutachterausschusses drei unbebaute Grundstücke verkauft.

Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen vom Gutachterausschuss um 8% gegenüber den Werten zuvor gesenkt.

Die Mieten in Geretsried sind ebenfalls gestiegen und nähern sich dem Niveau benachbarter Städte wie Bad Tölz und Wolfratshausen.

Bestandswohnungen kosten im Schnitt 12,50 € bis 14 € pro Quadratmeter, während Neubauten in guten Lagen bis zu 16 € pro Quadratmeter erzielen können. Seit 2019 gilt auch für Geretsried die Mietpreisbremse.



nanzierten Eigentumswohnungen wurde kürzlich begonnen. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen zwischen 6.200 € und 7.500 € pro Quadratmeter. In 2025 erfolgt die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts.

Die Stadt plant außerdem die Entwicklung des 80.000 Quadratmeter großen Areals auf der Böhmwiese. Diese Fläche soll im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der Bundesstraße B11 als Wohnviertel entwickelt werden.

Die Verkehrsinfrastruktur in Geretsried wird durch zwei große Projekte verbessert: Die Verlängerung der S-Bahn-Linie S7 bis Geretsried Süd, deren Fertigstellung für 2029 geplant ist, wird eine direkte Verbindung nach München schaffen und den Individualverkehr entlasten. Die Verlegung der Bundesstraße B11 westlich der Stadt soll den innerstädtischen Verkehr weiter reduzieren und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

Ausblick

Geretsried muss sein Wachstum mit dem Erhalt der Lebensqualität in Einklang bringen, während Infrastrukturprojekte wie die S-Bahn-Verlängerung und B11-Verlegung die Attraktivität erhöht. Dadurch wird die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem bei Pendlern, weiter steigen und die Immobilienpreise anziehen. Insgesamt bietet Geretsried einen dynamischen Immobilienmarkt mit weiterem Potenzial. Die Immobilienpreise werden stabil bleiben und tendenziell eher ansteigen.

Zahlen & Fakten Stadt Geretsried



24,59 km²
Gemeindegebiet



27.099
Einwohner

(Stand: 04/2024, Quelle: Stadtverwaltung Geretsried)



1,35 km²
Gewerbeflächen



467
Arbeitslose

(Stand 12/2021, Bay. Landesamt für Statistik)



11.270
sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte am Arbeitsort
(Stand: 2021, Bay. Landesamt für Statistik)



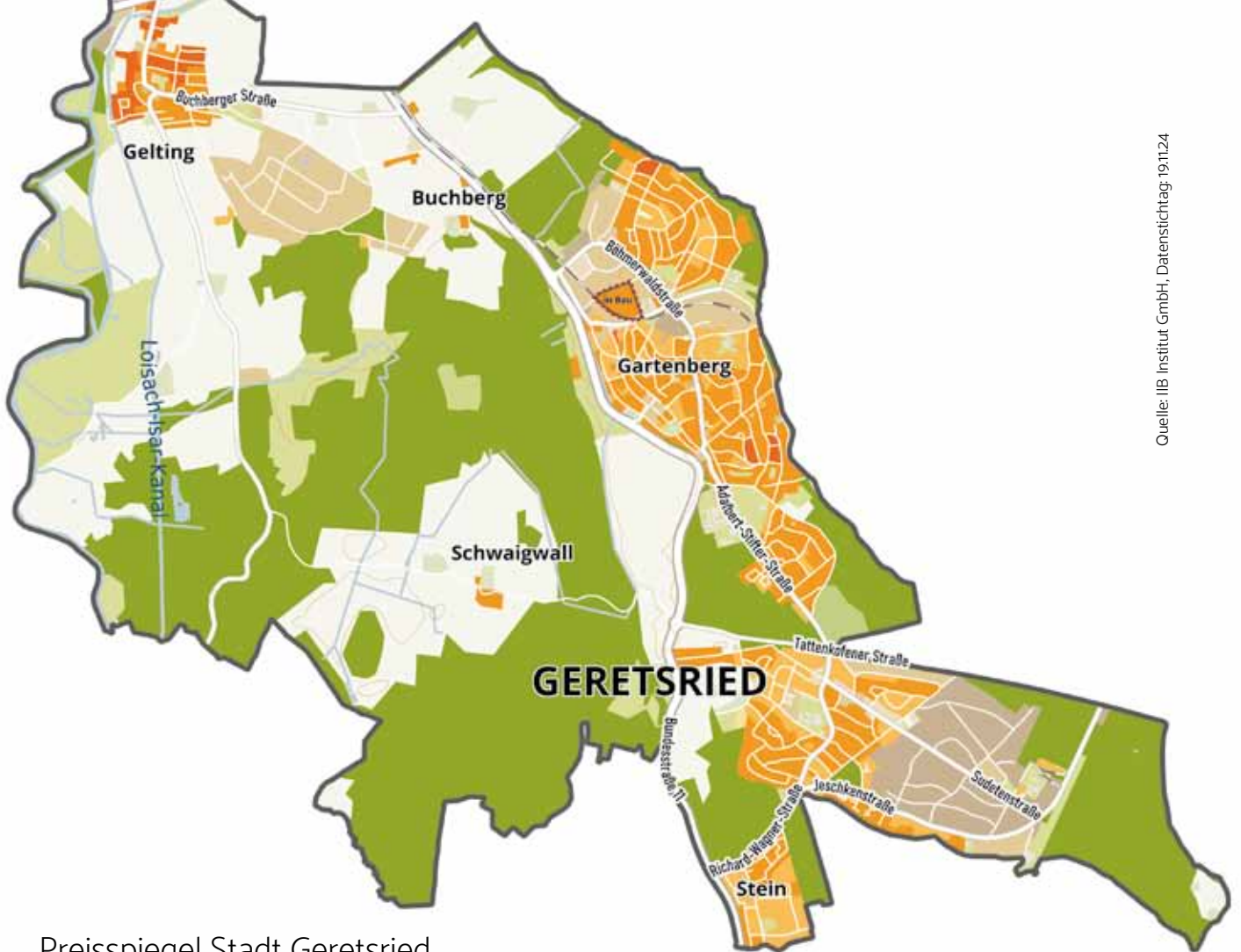
6
Senioren- und
Pflegeeinrichtungen
(Stadt Geretsried)



8
Schulen
(Stadt Geretsried)



23
Kindergärten/Horte
(Stadt Geretsried)



Preisspiegel Stadt Geretsried

Wohnen

Kauf	mittel - gut	TOP
Baugrund EFH (€/m ²)	750 – 1.000	1.150
EFH (T€)	700 – 980	> 1.100
DHH Bestand (T€)	650 – 800	900
DHH Neubau (T€)	850 – 1.000	1.050
RMH Bestand (T€)	550 – 650	750
RMH Neubau (T€)	750 – 850	950
ETW Bestand (€/m ²)	3.500 – 4.500	5.500
ETW Neubau (€/m ²)	6.200 – 7.000	7.500

Miete	mittel - gut	TOP
Wohnungen Bj. nach 1950 (€/m ²)	12,50 – 14,00	15,00
Wohnungen Neubau (€/m ²)	14,00 – 15,00	16,00
DHH Bestand (€)	1.700 – 2.000	2.200
RMH Bestand (€)	1.550 – 1.900	2.000

Hinweis: Es werden durchschnittliche Größen unterstellt, RH/DHH mit 130-150 m² und ETW als 3 Zi. mit rd. 75-80 m² Wohnfläche.
Quellen: Schneider&Prell, Gutachterausschuss LKR Töl-Wor

Wohnlagen

- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- Sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel

Gewerbe

Kauf

Baugrund (€/m ²)	200 – 350
City-/Geschäftshäuser	17 – 22*
Wohnhäuser nach Bj. 1950	20 – 24*

*Vielfaches der Jahresnettomiete

Miete (Bestand)

Ladenlokale 1a-Geschäftskern (€/m ²)	12,00 – 16,00
Ladenlokale Nebenkern (€/m ²)	8,00 – 12,00
Büro (€/m ²)	7,50 – 10,00

Wolfratshausen

Wolfratshausen, die charmante ehemalige Kreisstadt, malerisch gelegen am Zusammenfluss von Loisach und Isar, rund 30 Kilometer südlich von München, überzeugt durch ihre ideale Lage. Mit einer hervorragenden Anbindung an die A95, die Bundesstraße 11, die S-Bahnlinie S7 und die Nähe zur A8 München-Salzburg bietet die Stadt nicht nur eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München, sondern liegt auch landschaftlich reizvoll im bayerischen Voralpenland. Mit etwa 19.500 Einwohnern und der Nähe zum Starnberger See und den Alpen zieht Wolfratshausen sowohl Pendler als auch Naturliebhaber an. Die historische Altstadt, die Bürgerhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert und der Charme der Vorabendserie „Hubert und/ohne Staller“ verstärken den Reiz der Stadt als beliebtes Ausflugsziel. Als Flößerstadt und Wohnort des ehemaligen Ministerpräsidenten Dr. Edmund Stoiber ist Wolfratshausen weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.



Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Wolfratshausen ist im Jahr 2024 geprägt von einer beständigen Nachfrage, während das Angebot auch aufgrund begrenzter Entwicklungsflächen knapp ist. Die städtische Ausbreitung wird durch die natürlichen Gegebenheiten der Region beschränkt. Der Bergwald im Westen, das Naturschutzgebiet der Pupplinger Auen im Norden und Osten sowie die Gemeindegrenze zu Geretsried im Süden schränken das Wachstum der Stadt ein, wodurch städtebauliche Nachverdichtung eine zentrale Rolle spielt.



Die Preise für Einfamilienhäuser in Wolfratshausen bewegen sich in einer Spanne von 850.000 € bis 1.300.000 €, abhängig von der Lage und dem Zustand der Immobilie. Diese Objektkategorie ist gefragt, da sie auch seltener zu finden ist. Doppelhaushälften bieten eine etwas günstigere Alternative, wobei die Preise hier zwischen 800.000 und 1 Mio. € liegen. Neubauten werden zwischen 950.000 € und 1.250.000 € veranschlagt.

Die Preise für Baugrundstücke bewegen sich zwischen 950 € und 1.350 € pro Quadratmeter, je nach Lage. Das Angebot bleibt jedoch begrenzt. Bis Herbst 2024 wurde nach Aussage des Gutachterausschusses nur ein unbebautes Grundstück verkauft. Zum 1. Januar 2024 wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen vom Gutachterausschuss um 10% gegenüber den Werten zuvor gesenkt.

Gepflegte Eigentumswohnungen bleiben weiterhin gefragt, deren Preise zwischen 4.000 € und 6.000 € pro Quadratmeter liegen. Neubauten beginnen ab 7.500 € pro Quadratmeter. Nach Erhebungen des Gutachterausschusses wurden bis Herbst 2024 noch keine Verkäufe verzeichnet. Das aktuell einzige Neubauprojekt am Markt mit 21 Eigentumswohnungen in Weidach wird Anfang 2025 fertiggestellt. Die angesetzten Preise liegen über 8.500 € pro Quadratmeter.

Das „Loisachquartier“, ein Neubauprojekt an der Sauerlacher Straße, wurde in 2024 fertiggestellt und umfasst unter anderem einen Supermarkt sowie 117 Wohnungen. Es hat zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts beigetragen, obgleich teils Mietpreise von bis zu 19 € pro Quadratmeter veranschlagt wurden.

Die Vermietung hat sich über mehrere Monate hingezogen, doch die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt weiterhin hoch.

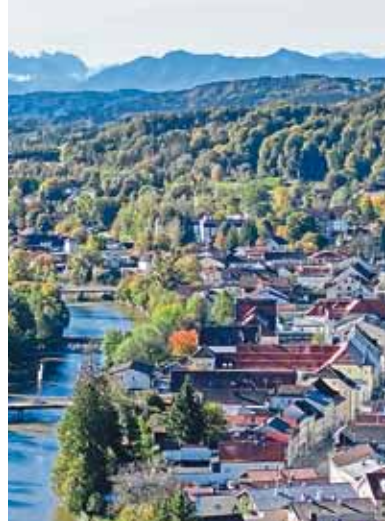
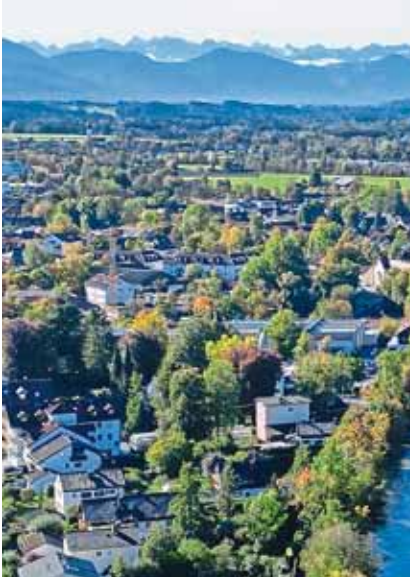
Große Aufmerksamkeit erregte im Jahr 2024 die drohende Pleite der MARO-Genossenschaft. Diese hatte in Wolfratshausen ein Mehrgenerationenhaus gebaut und war durch ausstehende Zahlungen insolvent geworden. Die Mieter in Wolfratshausen und mehreren anderen Orten bangten um ihre Genossenschafts- und ihre Wohnungspflichtanteile. Mitte November stand dann in letzter Minute fest: Die Genossenschaft ist gerettet; durch die Unterstützung mehrerer Investoren konnte die Finanzlücke gedeckt werden.

Weitere Bauvorhaben wie die Staffler-Wiese könnten helfen, dem Wohnraumangel zu begegnen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses Projekt wird jedoch kontrovers diskutiert, da Anwohner eine Nachverdichtung und die Verkehrserschließung kritisch sehen.

Die Mietpreise in Wolfratshausen spiegeln die hohe Nachfrage wider. Für Neubauwohnungen liegt die Miete pro Quadratmeter zwischen 15,50 € und 18,50 €, während Bestandsmieten zwischen 13,50 € und 16,50 € pro Quadratmeter liegen. Die hohe Nachfrage trägt weiterhin zu steigenden Preisen bei.

Städtebauliche Entwicklung

Energieeffizientes Bauen wird stark gefördert, und die Bürger werden in die Planungsprozesse aktiv eingebunden. Ein Online-Solkataster unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energien, und es wird darauf geachtet, das historische Stadtbild trotz Neubauprojekten zu bewahren.



Die Aufwertung der Altstadt, die bereits seit fünf Jahren in Planung ist, wurde aufgrund der Sanierung der Stadtpfarrkirche St. Andreas und der notwendigen Sanierung des Kanalsystems unter der Marktstraße auf 2026 verschoben. Auch die Diskussion um den Bau von Parkhäusern und Parkdecks am Hatzplatz und am Freizeitpark Märchenwald in Farchet, um den Parkdruck zu verringern, bleibt ein wichtiger Punkt in der städtischen Verkehrsplanung.

Ein besonderes Projekt im Bereich altersgerechten Wohnens ist das

neue Demenzzentrum der AWO am Gipsenweg, das die aktuellen Räume am Paradiesweg ersetzen wird. Der Stadtrat hat dem Projekt bereits zugestimmt, und das Bauverfahren läuft. Dieses Vorhaben soll die Versorgung der wachsenden älteren Bevölkerung unterstützen.

Ausblick

Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass sich die Immobilienpreise stabil halten bzw. seitwärts bewegen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird weiterhin beständig bleiben, da

Wolfratshausen durch seine attraktive Preissituation im Vergleich zu München, den anhaltenden Zuzug aus der Landeshauptstadt, die gute Anbindung über die S-Bahnlinie S7 und die reizvolle Umgebung als Wohnort immer gefragter wird. Die Stadtentwicklung wird sich darauf konzentrieren, ein ausgewogenes Wachstum zu fördern, das die Bedürfnisse der Bevölkerung mit den Anforderungen an Nachhaltigkeit und den Erhalt des historischen Stadtbildes in Einklang bringt.

Zahlen & Fakten Stadt Wolfratshausen



9,13 km²

Gemeindegebiet



19.499
Einwohner

(Stand 31.12.2023,
Bay. Landesamt für Statistik)



0,54 km²
Gewerbeflächen



321
Arbeitslose

(Stand 06/2021,
Bay. Landesamt für Statistik)



8.658

sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte am Arbeitsort

(Stand: 06/2021, Bay. Landesamt für Statistik)



4
Senioren- und
Pflegeeinrichtungen

(Stadt Wolfratshausen)



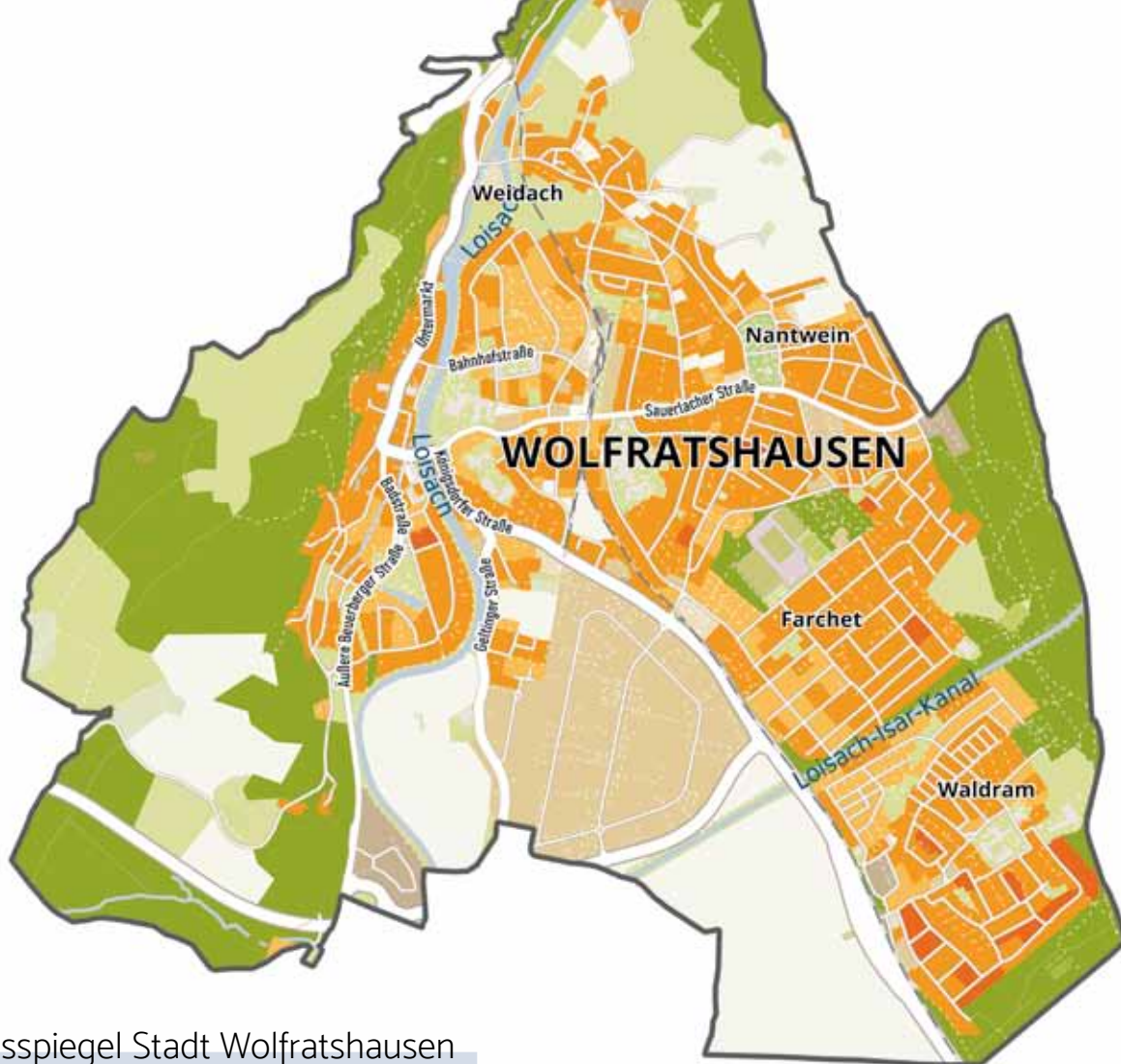
14
Schulen

(Stadt Wolfratshausen)



14
Kindergärten/Horte

(Stadt Wolfratshausen)



Quelle: IB Institut GmbH, Datensichttag: 21.08.24

Preisspiegel Stadt Wolfratshausen

Wohnen

Kauf	mittel - gut	TOP
Baugrund EFH (€/m ²)	950 - 1.250	1.350
EFH (T€)	850 - 1.100	1.300
DHH Bestand (T€)	800 - 900	1.000
DHH Neubau (T€)	950 - 1.150	1.250
RMH Bestand (T€)	650 - 750	800
RMH Neubau (T€)	850 - 950	1.000
ETW Bestand (€/m ²)	4.000 - 5.500	6.000
ETW Neubau (€/m ²)	7.500 - 8.000	8.300

Miete	mittel - gut	TOP
Wohnungen Bj. nach 1950 (€/m ²)	13,50 - 15,00	16,50
Wohnungen Neubau (€/m ²)	15,50 - 17,50	18,50
DHH Bestand (€)	2.100 - 2.400	2.750
RMH Bestand (€)	1.800 - 1.970	2.230

Hinweis: Es werden durchschnittliche Größen unterstellt, RH/DHH mit 130-150 m² und ETW als 3 Zi. mit rd. 75-80 m² Wohnfläche.
Quellen: Schneider&Prell, Gutachterausschuss LKR Töl-Wor

Wohnlagen

- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- Sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel

Gewerbe

Kauf

Baugrund (€/m ²)	300 - 400
City-/Geschäftshäuser	16 - 20*
Wohnhäuser nach Bj. 1950	20 - 24*

*Vielfaches der Jahresnettomiete

Miete (Bestand)

Ladenlokale 1a-Geschäftskern (€/m ²)	13,00 - 17,00
Ladenlokale Nebenkern (€/m ²)	9,00 - 12,00
Büro (€/m ²)	10,00 - 13,00

Gewerbeimmobilien

Marktentwicklung und Trends allgemein

Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsräumen und Coworking-Modellen wächst, da viele kleinere Unternehmen und Start-ups flexible Mietverträge bevorzugen. Unternehmen legen verstärkt Wert auf energieeffiziente Flächen, was zu wachsender Nachfrage nach entsprechenden Modernisierungen führt. Neue Infrastruktur- und Bauprojekte beleben den Gewerbe- markt und steigern die Standortattraktivität.

Der anhaltende E-Commerce-Boom lässt die Nachfrage nach modernen Lagerflächen, insbesondere in verkehrsgünstigen Lagen, weiter steigen. Unternehmen, die in München keine passenden Flächen finden oder sich diese nicht leisten können, verlagern sich zunehmend ins Umland.

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen profitiert von seiner attraktiven Lage zwischen München und den Alpen und bietet ein vielfältiges Gewerbeumfeld. Die Nachfrage

nach Gewerbeflächen bleibt stabil, während die Verfügbarkeit begrenzt ist, was zu einem aktiven Markt mit stabilen und teils steigenden Preisen führt. Viele Gemeinden verfügen über ausgelastete Gewerbegebiete, während neue Projekte für zusätzliche Gewerbeflächen in Planung sind.

Bad Tölz

Die Stadt setzt verstärkt auf den Tourismus, um die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Gastronomie- und Einzelhandelssektor zu fördern. Die geplante Verschönerung der Altstadt soll zusätzliche Impulse zur Belebung der Innenstadt liefern. Die Schließung des Traditions- geschäfts „Sport Peter“ Ende 2024 und weiterer Geschäfte wie „Oisam 49“ verdeutlichen jedoch die Herausforderungen für den lokalen Einzelhandel.

Der Branchenmix verschiebt sich zunehmend hin zu Mobilfunkläden, Nagelstudios und Hörgeräteakustikern, was als problematisch angesehen wird. Um dem entgegenzuwirken, planen der Unternehmerverein,

die städtische Wirtschaftsförderung und lokale Akteure eine engere Zusammenarbeit, auch unter Einbeziehung der Immobilieneigentümer, um die Attraktivität der Innenstadt zu stärken und Leerstände gezielt zu reduzieren. Die Mieten in zentraler Lage bewegen sich stabil zwischen 18 € und 25 € pro Quadratmeter, während 1B-Lagen günstigere Konditionen von 13 € bis 15 € pro Quadratmeter bieten. Büroflächen zeigen ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, mit Mietpreisen zwischen 9 und 12 € pro Quadratmeter.

In Bad Tölz gibt es mehrere Gewerbegebiete, die überwiegend bebaut sind. Bauplätze für Gewerbeansiedlungen sind aktuell rar. Seit 2022 wurde nach Angaben des Gutachterausschusses nur ein Gewerbe- grundstück verkauft. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe wurden zum 1. Januar 2024 landkreisweit angehoben, da tendenziell die Nachfrage größer als das Angebot ist. Je nach Lage bewegen sich die Preise der Gewerbegrundstücke zwischen knapp 200 € pro Quadratmeter (GE

Gewerbegebiet Wolfratshausen



Farchet) und ab 300 € pro Quadratmeter (GE Flinthöhe).

Zusätzlich wird die Attraktivität durch gezielte Förderprogramme und Modernisierungszuschüsse für den Einzelhandel weiter unterstützt. Bad Tölz arbeitet aktiv mit einer Vielzahl von Projekten an der Weiterentwicklung seiner Innenstadt und steigert so die Attraktivität des Standorts für Gewerbe und Investoren kontinuierlich. Die Stadt setzt auf Projekte wie die Umgestaltung des Post-Areals und des Moralt-Areals, um moderne Wohn- und Geschäftskonzepte zu schaffen. Diese Entwicklungen, kombiniert mit Investitionen in eine nachhaltige Infrastruktur, sorgen für eine positive Dynamik im Gewerbeimmobilienmarkt und bieten neue Chancen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Geretsried

Geretsried hat in den letzten Jahren durch die Neugestaltung des Karl-Lederer-Platzes und die Neubauten entlang der Egerlandstraße eine erhebliche Aufwertung des städtischen Zentrums erfahren. Dies führte zu einer Belebung der lokalen Geschäftswelt und zur Etablierung eines neuen Geschäftszentrums. Ein zentraler Aspekt dieser Entwicklung ist die mögliche dauerhafte Einrichtung einer Fußgängerzone am Karl-Lederer-Platz, die während der Wochenmarkttag bereits teilweise für den Autoverkehr gesperrt ist. Händler und die Stadtverwaltung prüfen, ob eine vollständige Verkehrsberuhigung dauerhaft umgesetzt werden soll, da dies die Attraktivität für Einzelhändler und Besucher weiter steigern könnte.

Die Ladenmieten in den Neubauten rund um den Karl-Lederer-Platz liegen über 16 € bzw. teils über 20 € pro Quadratmeter. Ältere Läden

oder Flächen in weniger frequentierten Bereichen werden zwischen 8 € und 16 € pro Quadratmeter vermietet. Die Nachfrage nach gut sichtbaren und zentral gelegenen Flächen bleibt stabil.

Der Markt für Büroflächen in Geretsried zeigt sich ebenfalls ausgeglichen. Moderne Bürogebäude und flexible Arbeitsräume stehen in Neubauten ebenso zur Verfügung wie Bestandsflächen. Die Mietpreise für Büros bewegen sich in einer Bandbreite von 7,50 € bis 10 € pro Quadratmeter, wobei Neubauten mit moderner Infrastruktur und energieeffizienter Ausstattung höhere Preise zwischen 13 € und 15 € pro Quadratmeter erzielen.

Geretsried verfügt über mehrere Gewerbegebiete, die überwiegend bebaut sind, weshalb unbebaute Grundstücke eine Seltenheit darstellen. Die Nachfrage nach neuen Flächen ist gegeben, was sich auch in der Anhebung der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2024 widerspiegelt. Die erzielbaren Preise für Gewerbegrundstücke liegen zwischen 200 € und 300 € pro Quadratmeter (und darüber).

Durch gezielte städtebauliche Maßnahmen und die Schaffung moderner Gewerbeflächen zeigt sich Geretsried als attraktiver Standort für Einzelhändler, Büros und Investoren. Die Investitionen in zentrale Plätze und eine nachhaltige Infrastruktur bieten Potenzial für eine langfristige wirtschaftliche Entwicklung.

Wolfratshausen

In Wolfratshausen schließen immer wieder Ladengeschäfte, teils von alteingesessenen Unternehmern, während die beschlossene Verschönerung der Altstadt weiterhin auf sich warten lässt. Auch das unge-

löste Parkplatzproblem bleibt ein Thema. Allerdings konnte sich der Stadtrat kürzlich für den Bau eines Parkhauses am Hatzplatz entscheiden.

Ein positiver Impuls war die Eröffnung des Wohn- und Geschäftshauses am Untermarkt 7-11 (ehemals Isar Kaufhaus) im Jahr 2023, das unter anderem eine Drogerie und Arztpraxen beherbergt. Die ehemalige Fläche der Drogerie am Obermarkt 14 ist seit dem Umzug leer. Die Ladenmieten liegen zwischen 13 € und 17 € pro Quadratmeter, in Nebenlagen zwischen 9 € und 12 € pro Quadratmeter. Wolfratshausen steht vor der Herausforderung, die Attraktivität der Altstadt zu steigern und Lösungen für die Parkplatzproblematik zu finden.

Das Angebot und die Nachfrage von Büros mit 100 m² bis 150 m² sind ausgeglichen, mit Mietpreisen zwischen 10 € und 13 € pro Quadratmeter. Ein wichtiges Thema bleibt die Zukunft der Büro- und Laborflächen der Fa. Haupt Pharma, die den Standort Mitte 2024 verlassen hat. Zudem stehen im Verlagshaus des Münchner Merkur ganze Büroetagen leer.

Gewerbegrundstücke werden selten verkauft, und die beiden Gewerbegebiete bieten kaum noch Platz für neue Ansiedlungen. Die Nachfrage nach solchen Grundstücken wäre jedoch gegeben. Die Sparkasse konnte über Schneider & Prell Immobilien ein neues Grundstück im Gewerbegebiet für ihre neue Wolfratshausener-Zentrale mit Beratungszentrum erwerben, dessen Baubeginn 2025 geplant ist. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe wurden zum 1. Januar 2024 ebenfalls leicht angehoben, und Preise ab 300 € pro Quadratmeter sind erzielbar.

Interview mit Peter Schneider

Fast täglich werden wir mit negativen Nachrichten konfrontiert. Auch im Immobilienmarkt regiert scheinbar die Depression: Mangelndes Angebot, dringender Bedarf an mehr Wohnraum, seit Jahren exorbitant steigende Preise, die nun scheinbar nachgeben. Doch Peter Schneider hat einen differenzierten Blick auf die aktuelle Marktlage.

Peter Schneider: Es wird nicht mehr schlechter werden! Man sollte sich nicht zu sehr von aktuellen Wirtschaftsdaten und Negativschlagzeilen beeinflussen lassen. Es gilt, wieder Vertrauen zu gewinnen – spätestens mit der nächsten Bundesregierung. Die eigene Immobilie war und ist immer noch die beste Wahl für die Altersvorsorge!

Was lässt die Situation so negativ erscheinen?

Peter Schneider: Viele Marktteilnehmer haben in den letzten Jahren nur steigende Preise erlebt. Der Kaufmarkt befindet sich aktuell in einer finalen Preisfindungsphase. Käufer und Verkäufer müssen ihre Erwartungen in Einklang bringen. Erfreulicherweise werden die Preisnachlässe bereits seltener. Die neuesten Zahlen machen Hoffnung auf stabile und sogar wieder steigende Preise.

Die Entwicklung der Zinsen hat viele verunsichert...

Peter Schneider: Der schnelle Zinsanstieg hat viele überrascht und war durch den Ukraine-Krieg und die darauffolgende Energiekrise beeinflusst. Doch die Kreditvergabe hat sich inzwischen wieder belebt. Die Zinsentwicklung bleibt ein entscheidender Faktor für den Kaufmarkt. Viele Experten gehen davon aus, dass sich das Zinsniveau 2025 auf 2,5% bis 3% stabilisieren wird. Die Käufer haben sich auf das aktuelle Zinsniveau eingestellt und Fragen zur Finanzierung geklärt. Die Nachfrage wächst wieder.

Wie schätzen Sie die Entwicklung für das kommende Immobilienjahr 2025 ein? Welchen Herausforderungen steht die Branche gegenüber?

Peter Schneider: Für 2025 rechne ich mit einer stabilen Marktentwicklung und moderaten Preissteigerungen. Unsere Region ist sehr beliebt und vor allem für Familien und Pendler attraktiv. Dennoch sieht sich die Immobilien- und Baubranche großen Herausforderungen gegenüber: hohe Bau- und Energiekosten, Fachkräftemangel und die strengen EU-Nachhaltigkeitsanforderungen an den Gebäudebestand machen Bauvorhaben und Sanierungen teuer und kompliziert. Während der Neubau wohl weiterhin schleppend verlaufen wird, steigt die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Immobilien. Die Zeit nach dem Ende der Ampel-Koalition bis zur Bundestagswahl

im Februar 2025 wird auch die Immobilienbranche beeinflussen. Kanzler Scholz plant, wichtige Gesetzesvorhaben wie die Novelle des Baugesetzbuchs und die Verlängerung der Mietpreisbremse noch vor Weihnachten durchzubringen. Doch ohne eine stabile Regierung bleibt fraglich, ob diese Gesetze noch beschlossen werden. Aktuelle Planungen werden durch die politischen Unsicherheiten und die unterschiedlichen Positionen der Parteien im Wahlkampf zusätzlich erschwert. Bis nach der Wahl bleibt unklar, wie die zukünftige Politik den Wohnungsbau gestalten wird.

Was erwarten Sie von der neuen Bundesregierung?

Peter Schneider: Wir brauchen dringend wieder Vertrauen in die Politik, klare Rahmenbedingungen und schnelle Entscheidungen, um Investitionen in Neubau und energetische Sanierungen voranzutreiben – ein politischer Stillstand ist fatal. Die Mietpreise werden weiter steigen, was den Bedarf an sozial gefördertem und bezahlbarem Wohnraum noch dringlicher macht. Investoren benötigen deshalb zusätzliche finanzielle Anreize, überzogene Baustandards müssen gesenkt und bürokratische Hürden abgebaut werden. Auch die Förderung von Wohneigentum sollte stärker in den Fokus rücken, etwa durch eine Aussetzung der Grunderwerbsteuer beim Kauf des ersten Eigenheims. Zudem müssen die bestehenden Förderprogramme der KfW überarbeitet werden, da sie in unserer Region nur einem begrenzten Personenkreis zugutekommen.



Referenzen

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

Exemplarisch stellen wir Ihnen hier einige Objekte vor, die wir kürzlich verkauft und vermietet haben. Mit über 40 Jahren Markterfahrung gehören wir zu den führenden Maklerunternehmen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und im Münchner Oberland. Sie wünschen weitere Informationen oder zusätzliche Referenzen?

Rufen sie uns an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Tel. (08171) 42 99-90



VERKAUFT

Wolfratshausen – Charmantes REH, ca. 127 m² Wohnfl., 4 Zimmer, Bj. 1998



VERKAUFT

Herrsching – Sanierungsbedürftiges REH, ca. 105 m² Wohnfl., 4 Zimmer, Bj. 1972



VERKAUFT

Wolfratshausen – Hochwertige DHH, ca. 141 m² Wohnfl., 5 Zimmer, Bj. 2011



VERKAUFT

Eurasburg –EFH mit idyllischem Garten, ca. 180 m² Wohnfl., 5 Zimmer, Bj. 2001



VERKAUFT

Bad Tölz – Sonniges Baugrundstück, 836 m², bebaubar mit EFH/DH



VERKAUFT

Wolfratshausen – 2-Zimmer-Wohnung, Kapitalanlage, 53 m² Wohnfl., Bj. 2014



VERMIETET

Berg – STA See – Neubau, moderne 3-Zimmer-Whg. im EG, 97 m² Wohnfl.



VERMIETET

Wolfratshausen – moderne 2-Zimmer-Wohnung, 1.OG, ca. 56 m² Wohnfl.



VERMIETET

München-Solln – helle, ren. 3-Zimmer-Whg., Hochparterre, ca. 87 m² Wohnfl.



Schneider & Prell
Immobilientreuehand AG

Bahnhofstr. 26
82515 Wolfratshausen

Tel. 08171/4299-90
Fax 08171/4299-42

info@schneider-prell.de
www.schneider-prell.de