SCHNEIDER & PRELL
Immobilientreuhand AG

Immobilienmarkt

Aktuelle Marktsituation
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



UPDATE 2020
KURZFASSUNG

Foto: Ingrid Dörr

Unser Immobilienmarktbericht bringt Sie auf den neuesten Stand und gibt Orientierungswerte zu den aktuellen Kauf- und Mietpreisen in den Städten Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen sowie den umliegenden Gemeinden. Die Basis bilden Marktbeobachtungen und –erhebungen von Schneider & Prell sowie der Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Auch Marktanalysen des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen (GAA) und Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zählen zu unseren Quellen.

60 Milliarden Euro betrugen die Immobilienumsätze in Bayern im Jahr 2019. Damit hat der vom IVD ermittelte Wert einen neuen Höchststand erreicht. Der aufgrund von Corona für 2020 vielbefürchtete Einbruch des Immobilienmarktes ist bisher ausgeblieben. Im Gegenteil: Allein in den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 sind die Immobilienumsätze im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um satte zehn Prozent gestiegen. Und das, obwohl die Immobiliengeschäfte von März bis einschließlich Juni, also während des Lockdowns, praktisch eingefroren waren.

Wohnungsmarkt bleibt trotz Corona stabil

Im September hat das IW eine Studie veröffentlicht, die sich mit den längerfristigen Folgen der Corona-Pandemie für den Immobilienmarkt beschäftigt. Die Ergebnisse fallen für die einzelnen Segmente des Immobilienmarktes unterschiedlich aus. Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist vor allem bei den Einzelhandelsflächen die Nachfrage stark eingebrochen. Viele Eigentümer sind von Mietstundungen betroffen. Ein weiteres „Aussterben“ der Innenstädte ist leider zu befürchten.

Den Wohnungsmarkt hingegen schätzen die IW-Fachleute aufgrund der hohen Nachfrage und der niedrigen Zinsen als sehr stabil ein. Hier scheinen die Folgen der Pandemie lediglich den Preisauftrieb zu dämpfen.

Was die konjunkturelle Entwicklung der Immobilienbranche insgesamt betrifft, sprechen die IW-Experten von einer regelrechten Entkoppelung der Immobilienwirtschaft von der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur. Ähnlich wie die Baubranche scheint die Immobilienbranche vom Corona-bedingten Einbruch des Bruttoinlandsprodukts weitgehend unbehelligt geblieben zu sein.



Peter Schneider
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Immobilienwirt (DIA)

Informationen zu Schneider & Prell

Die Region München und das bayerische Oberland sind die berufliche Heimat von Schneider & Prell. Das alteingesessene, inhabergeführte Unternehmen genießt einen hohen Bekanntheitsgrad und verfügt über ein in Jahrzehnten entstandenes Netzwerk guter Kontakte und Kooperationen. Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Gewerbe- und Investmentimmobilien bis hin zum Vertrieb von Neubau- und Bestandsimmobilien. Immobilienspezifische Dienstleistungen wie Immobilienmarktanalysen, Bewertungen, Due-Diligence-Gutachten sowie Projektentwicklungen runden das Angebot ab. An den Standorten in Wolfratshausen und München begleitet ein gut eingespieltes Team aus erfahrenen Immobilienexperten Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter, und berät bei allen Fragen rund um die Immobilie.

Der durch den Lockdown noch vielfach verstärkte Trend zum Homeoffice scheint das Umland von Metropolen für viele noch attraktiver zu machen. Im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit seinen 111 km², 3 Städten und 18 Gemeinden ist der Siedlungsdruck aus München schon lange deutlich zu spüren. Hier profitieren Immobilienkäufer (noch) von, im Vergleich zur Landeshauptstadt, verhältnismäßig niedrigen Preisen.

Wie unsere Grafik zeigt, hat sich bei den im Landkreis durch Immobilienverkäufe erzielten Umsätzen und der Anzahl der abgeschlossenen Verträge in den letzten Jahren viel getan. Von 2011 bis 2017 verliefen die Graphen, welche diese beiden Werte abbilden, relativ parallel. Die Immobilienumsätze sind stetig angestiegen. 2016 gab es einen kleinen Dämpfer. Nach 2017 sind die Immobilienumsätze weiter gestiegen, während die Vertragszahlen seitdem rückläufig sind. „Der Rückgang der Verträge ist dem immer knapper werdenden Angebot geschuldet“, weiß Peter Schneider. „Die steigenden Immobilienpreise haben die Umsätze aber trotzdem weiter in die Höhe getrieben.“

Für das Jahr 2020 sind bis Ende August ermittelte Werte in unsere Analyse eingeflossen. Sie lagen etwas unter dem Niveau des gleichen Vorjahres-Zeitraums. Peter Schneider vermutet, dass die Vertragszahlen aufgrund des niedrigen Angebotes und der Corona-Auswirkungen weiter zurückgehen werden. Damit würden sich auch die Immobilienumsätze reduzieren, wenn auch wegen der steigenden Preise nicht im gleichen Maß wie die Anzahl der Verträge.

Not- und Panikverkäufe sind praktisch ausgeblieben

Die Zahl der auf dem Immobilienmarkt angebotenen Objekte ist während des Lockdowns vielerorts förmlich eingebrochen. In München zum Beispiel kamen laut IVD von Januar bis einschließlich Mai 2020 gut 22 Prozent weniger gebrauchte Eigentumswohnungen auf den Markt als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Not- oder Panikverkäufe gab es demnach sehr wenige. Kurzarbeitergeld und finanzielle Hilfen für Selbstständige und Unter-

nehmen haben Schlimmeres offensichtlich verhindert.

In der Grafik „Neue Angebote Bestand“ finden Sie die Zahl der Angebote von Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften im Bestand, die 2020 in den drei Städten des Landkreises (Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen) in Printmedien oder auf Internetportalen zum ersten Mal veröffentlicht wurden. Im Vergleich zum Vorjahr waren tatsächlich deutlich weniger Doppelhaushälften auf dem Markt.

Das Angebot an Eigentumswohnungen dagegen war, zumindest bis einschließlich August, relativ stabil. „Der Spitzenwert, den das Angebot an Eigentumswohnungen im Juli erreicht hat, lässt sich wahrscheinlich den Lockerungen der Lockdown-Maßnahmen zuordnen“, vermutet Peter Schneider. „Freies Leben war wieder möglich, und bei den Wohnungsverkäufen bestand Nachholbedarf.“ Der Rückgang im September sei vielleicht der nahenden zweiten Welle geschuldet. „Das ist aber schwer zu sagen. Das Angebot an Etagenwohnungen schwankt ja ohnehin immer wieder“, gibt der Immobilienexperte zu bedenken.

Nachfrage bleibt hoch

Der hohen Nachfrage konnten weder der Lockdown noch die mit ihm einhergehende Krisenstimmung etwas anhaben. Der Immobilienmarkt des Landkreises hat sich insgesamt als sehr stabil erwiesen. Nach jetzigem Stand (November 2020) sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr trotz Corona wieder deutlich angestiegen.

Laut den bis einschließlich August vom Gutachterausschuss Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Neubau 2020 im Schnitt 5.790 Euro, im Bestand waren es 4.615 Euro. Für die Neubau-Wohnungen ergibt das im Vergleich zum Vorjahr eine Preissteigerung von knapp sechs Prozent. Im Zehnjahresvergleich sind es sogar fast 87 Prozent. Bei den Bestandswohnungen fiel der Preiszuwachs im Vergleich zu 2019 mit fast 14 Prozent noch etwas höher aus. Seit 2011 sind die Preise für diese Objektart sogar um 124 Prozent gestiegen.



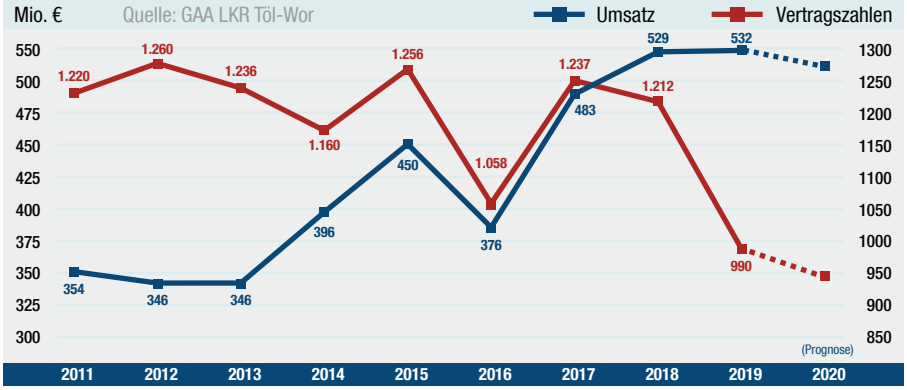
Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Doppelhaushälften. In der Zeit von Januar bis einschließlich Juni 2020 kostete eine Doppelhaushälfte im Neubau durchschnittlich 968.000 Euro, was im Vergleich zum Jahresdurchschnitt von 2019 schon einer Preissteigerung von gut 15 Prozent und in den letzten zehn Jahren einem Preiszuwachs von knapp 115 Prozent entspricht. Die Preise für Bestandsobjekte stiegen in den letzten zehn Jahren sogar um 146 Prozent, im Vergleich zum Vorjahr sind es immerhin gut 19 Prozent.

Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen

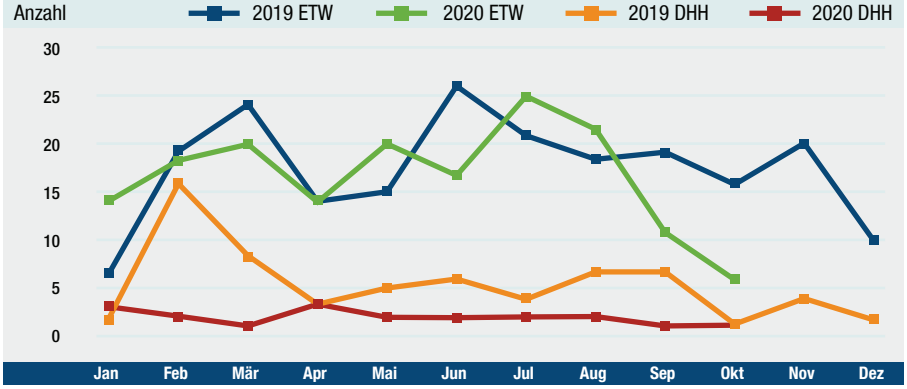
Besonders deutlich ist die hohe Nachfrage in den drei Städten des Landkreises zu spüren. Sowohl in Bad Tölz als auch Geretsried und Wolfratshausen sind die Preise in den letzten Jahren enorm gestiegen. Den Anstieg der Mieten soll in allen drei Städten die Mietpreisbremse mindern.

Bad Tölz lockt Immobilieninteressenten mit einer Kombination aus guter Infrastruktur, landschaftlich reizvoller Lage und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten. Zu den Top-

Verträge & Geldumsätze Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Neue Angebote Bestand Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen



Wohnlagen der Stadt gehören die Altstadt, der Kalvarienberg und das Badeteil. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem.

Ähnlich hoch ist der Nachfragedruck in Wolfratshausen. Die idyllische Lage zwischen Bergwald, Loisach und Isar sowie mehreren Naturschutzgebieten schränkt die Möglichkeiten zur Ausweisung von Neubaugebieten erheblich ein.

Obwohl auch in Geretsried die Immobilienpreise stark gestiegen sind, erreichen sie noch nicht das Niveau von Bad Tölz oder Wolfratshausen. Im Vergleich zu den beiden anderen Städten herrscht hier die größte Bautätigkeit. Die aktuellen Kauf- und Mietpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in allen drei Städte finden Sie in unserem Preisspiegel.

Preisanstiege auch in den Gemeinden

Auch in den 18 Gemeinden des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ist die Nachfrage hoch. Angebote gibt es, wenn auch verhältnismäßig wenige. Vor allem Baugrund ist absolute Mangelware. Zu den Gemeinden mit den höchsten Immobilienpreisen zählen neben Icking und Münsing auch Benediktbeuern und Lenggries.

Tendenziell sind die Immobilienpreise im Nordlandkreis höher als im südlichen Teil. Dieses Gefälle wird auch bei den Doppelhaushälften sichtbar: Im Südlandkreis sind wenige Angebote zwischen 500.000 und 800.000 Euro zu finden. In besonders attraktiven Lagen, zum Beispiel in Lenggries, kommen Objekte für bis zu einer Million Euro auf den Markt. Ganz selten auch darüber. Im Nordlandkreis starten die Preise erst bei 700.000 Euro, die meisten Angebote liegen aber über einer Million. Am teuersten sind Doppelhaushälften in Münsing und Icking mit bis zu 1,5 Millionen Euro.

Bei den Einfamilienhäusern im Bestand variieren die Preise stark. Icking zählt auch für diese Objektart zu den Top-Gemeinden: Dort werden regelmäßig Angebote für über zwei Millionen Euro aufgerufen. Kochel, Wackersberg und Reichersbeuern sind ebenfalls sehr hochpreisig. Für Objekte in Alleinlagen oder mit Seeblick werden oft Liebhaberpreise bezahlt. Es gibt aber auch hin und wieder Einfamilienhäuser unter einer Million Euro zum Kauf, zum Beispiel in Königsdorf, Kochel und Bad Heilbrunn.

Trend zur Stagnation auf hohem Niveau

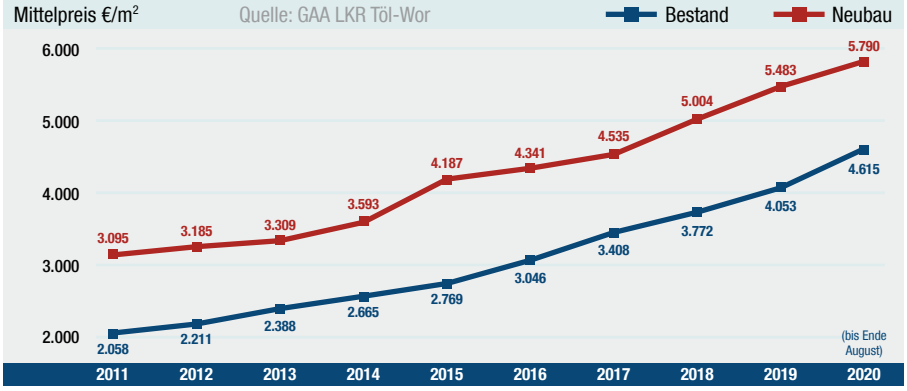
Die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sieht Peter Schneider positiv: „Wertverluste haben Immobilieneigentümer nicht zu befürchten“, ist sich der Experte sicher. „Die Wohnimmobilie ist und bleibt die beste Anlageform, das hat sich gerade in Krisenzeiten immer wieder bewahrheitet.“

Als wahrscheinlich gilt, dass die Corona-Pandemie die Aufwärtsdynamik der Immobilienpreise zumindest dämpft. „Käufer werden nicht mehr jeden Preis akzeptieren“, prognostiziert Peter Schneider weiter. „Ich erwarte eine Stagnation auf hohem Niveau, vielleicht auch noch vereinzelt geringe Preisanstiege.“

Für eine Stagnation spricht, dass die Folgen der Pandemie die finanziellen Spielräume von Käufern und Mietern durchaus einschränken können. In diesem Fall sind weitere staatliche Hilfen zur Einkommensstabilisierung notwendig. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist, trotz Corona, beständig hoch. Das anhaltende Rekordzinstief befeuert sie zusätzlich. Der Siedlungsdruck aus der Landeshauptstadt tut sein Übriges, auch in Städten und Gemeinden ohne Anschluss an das Münchner S-Bahnnetz. Dem steht ein überschaubares Angebot gegenüber.

„Ein wichtiges Thema ist und bleibt der Wohnraummangel“, stellt Peter Schneider klar. „Der hat sich durch Corona ja nicht in Luft aufgelöst.“ Der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum könnte durch die Pandemie sogar noch steigen: „Schon jetzt sind Häuser oder größere Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen gefragt wie selten“, erklärt Peter Schneider. „Der Stellenwert der eigenen vier Wände steigt.“

Preise für Wohnungen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Preise für Doppelhaushälften Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Preisspiegel Kauf - Wohnen

	Bad Tölz		Geretsried		Wolfratshausen	
Wohnlage/Wohnwert	**mittel - gut**	**TOP**	**mittel - gut**	**TOP**	**mittel - gut**	**TOP**
Baugrund EFH (€/m²)	750 – 1.000	1.200	650 – 950	1.100	900 – 1.200	1.350
Einfamilienhäuser (T€)	800 – 1.100	>1.500	800 – 1.000	>1.200	900 – 1.100	>1.200
DHH Bestand (T€)	650 – 800	900	600 – 850	900	700 – 900	950
DHH Neubau (T€)	800 – 900	1.000	800 – 900	1.000	900 – 1.000	1.100
RMH Bestand (T€)	550 – 700	750	550 – 700	750	600 – 750	850
RMH Neubau (T€)	700 – 800	850	700 – 800	850	750 – 850	950
ETW Bestand (€/m²)	4.000 – 5.000	5.300	3.800 – 4.500	5.000	4.200 – 5.000	5.500
ETW Neubau (€/m²)	5.800 – 6.200	6.800	5.200 – 5.800	6.200	6.000 – 6.500	7.000

Hinweis: Es werden durchschnittliche Größen unterstellt, RH/DHH mit 130 - 150 m² und ETW als 3 Zi. mit rd. 75 - 80 m² Wohnfläche.

Preisspiegel Kauf - Gewerbe

* = Vielfaches der Jahresnettomiete

	Bad Tölz	Geretsried	Wolfratshausen
Baugrund (€/m²)	180 – 250	150 – 250	260 – 300
City-/Geschäftshäuser*	22 – 32	20 – 28	20 – 26
Wohnhäuser nach Bj. 1950*	25 – 30	25 – 30	25 – 30

Preisspiegel Miete - Wohnen

	Bad Tölz		Geretsried		Wolfratshausen	
Wohnlage/Wohnwert	**mittel - gut**	**TOP**	**mittel - gut**	**TOP**	**mittel - gut**	**TOP**
Wohnungen Bj. nach 1950 (€/m²)	11,60 – 12,50	13,50	9,50 – 12,00	13,00	11,00 – 13,50	14,00
Wohnungen Neubau (€/m²)	13,00 – 14,00	15,00	12,50 – 13,50	14,50	13,00 – 14,50	15,50
DHH Bestand - Neubau (€)	1.700 – 2.250	2.400	1.600 – 2.000	2.200	1.850 – 2.400	2.500
RMH Bestand - Neubau (€)	1.500 – 2.000	2.200	1.350 – 1.700	1.900	1.600 – 2.000	2.200

Hinweis: Es werden durchschnittliche Größen unterstellt, RH/DHH mit 130 - 150 m² und ETW als 3 Zi. mit rd. 75 - 80 m² Wohnfläche.

Preisspiegel Miete - Gewerbe

	Bad Tölz	Geretsried	Wolfratshausen
Ladenlokale 1a-Geschäftskern (€/m²)	18,00 – 35,00	10,00 – 14,00	13,00 – 15,00
Ladenlokale Nebenkern (€/m²)	10,00 – 15,00	8,00 – 12,00	9,00 – 11,00
Büro (€/m²)	8,00 – 15,00	7,00 – 11,00	9,00 – 12,00

SCHNEIDER & PRELL

Immobilientreuhand AG

Schneider & Prell Immobilientreuhand AG
Bahnhofstr. 26
82515 Wolfratshausen
Tel. 08171/4299–90
Fax 08171/4299–42
info@schneider-prell.de
www.schneider-prell.de