SCHNEIDER & PRELL
Immobilientreuhand AG

Immobilienmarkt

Aktuelle Marktsituation
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Ausgabe 2021 | Schutzgebühr: 15 Euro

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,



Peter Schneider | Helmut Lischewski

Schneider & Prell - ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen - ist seit dem Jahr 1982 erfolgreich im Münchner Oberland tätig, aktives Mitglied im IVD Immobilienverband Deutschland und Marktberichterstatter für das IVD-Marktforschungsinstitut. Peter Schneider gehört zudem seit vielen Jahren dem Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen an.

Mit unserem aktuellen Immobilienmarktbericht informieren wir Sie wieder über die Entwicklungen, Preise und Trends im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Unsere Preisspiegel bieten Ihnen Orientierungswerte zu den aktuellen Kauf- und Mietpreisen in den drei Städten Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen sowie in den Landkreisgemeinden. Diese Daten werden zweimal im Jahr von uns ermittelt. Quellen sind Verkäufe und Vermietungen aus den Jahren 2019 bis Mitte 2021 sowie Marktdatenbanken und Recherchen. Die Angaben können je nach Lage und Qualität der Objekte differieren. Zur Bewertung Ihrer eigenen Immobilie empfehlen wir, ihren Marktwert durch einen Experten ermitteln zu lassen. Jede Immobilie ist durch ihre ganz individuelle Lage und Gestaltung einzigartig. Es bedarf daher bei ihrer Bewertung immer einer besonderen Sorgfalt.

Falls Sie den Wunsch nach weiteren Informationen oder Auskünften haben, können Sie sich jederzeit gern an uns wenden.

Ihre Immobilien-Partner
Schneider & Prell

IMPRESSUM

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

Redaktion, Layout, Herstellung
Tutsch Redaktion & Verlag
Feldstraße 2a | 82515 Wolfratshausen
Tel. 08171/488–007 | Fax 488–016
redaktion.tutsch@t-online.de
www.tutsch.info

Fotos
Pixabay (S. 3), Foto Dörr (S. 18), Hellhake (S. 2), Lisa & Dr. Wilfried Bahnmüller (S. 1, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16)

© 2021, Tutsch Redaktion & Verlag

Aus dem Inhalt: Seite

Aktuelle Marktsituation	**3**
Immobilienmarkt im Landkreis	**4**
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	**6**
Nordlandkreis	**8**
Südlandkreis	**10**
Bad Tölz	**12**
Geretsried	**14**
Wolfratshausen	**16**
Interview	**18**
Preisspiegel	**19**

Aktuelle Marktsituation

Der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen hat sich auch in den letzten Jahren fortgesetzt. Mit starken örtlichen Unterschieden haben sich die Preise weiterhin moderat nach oben entwickelt und die Immobilienumsätze auch in der Corona-Pandemie weiter leicht zugenommen. Die Nachfrage ist weiterhin erheblich größer als das Angebot. Ob das Ergebnis der aktuellen Bundestagswahlen einen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat und ob es Pläne für Änderungen in der Zinspolitik geben wird, bleibt abzuwarten.

Wie unkalkulierbar die Zukunft ist, mussten wir durch die Corona-Pandemie erfahren. Diese hat in Verbindung mit den seit Jahren historisch niedrigen Zinsen die Suche nach sicheren Geldanlagen verstärkt. Dabei erweist sich mangels anderer seriöser Alternativen seit langem und auch künftig die Investition in Immobilien als die risikoärmste und werthaltigste Kapitalanlage. Trotz der massiven Nachfrage und der Preisentwicklung sehen längst nicht alle Experten derzeit die Gefahr einer Immobilienblase. Nach wie vor gilt der Immobilienerwerb für den größten Teil der Käufer dem Eigenbedarf oder der Altersvorsorge.

Wie das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. mitteilt, betrug der Immobilienumsatz im Jahr 2020 in Bayern insgesamt 64,3 Milliarden Euro. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2019 eine Steigerung um 7,1 Prozent und gegenüber dem Jahr 2018 sogar um 17,6 Prozent – eine Steigerung zum elften Mal in Folge!

Schon seit Jahren ist durch den Trend, dass pro Haushalt immer weniger Menschen zusammenleben sowie durch den Zuzug in der Region ein Anstieg des Wohnraumbedarfs zu beobachten. Nun wird die Situation noch einmal verschärft. Die Verlagerung vieler Büroarbeiten ins Homeoffice scheint sich auch außerhalb der Pandemie zu manifestieren und so steigt die Nachfrage nach größeren Wohnungen, die zusätzlich einen für ein Büro geeigneten Raum enthalten.Gleichzeitig führt die mit dem Homeoffice größere Unabhängigkeit vom Standort des Arbeitgebers zu einer verstärkten Stadtflucht. Gerade Familien mit Kindern zeigen ein verstärktes Interesse an Wohnungen auf dem Land, was dort die Nachfrage und damit auch die Preisentwicklung weiter befeuert.



Eine aktuelle Studie der Schweizer Großbank UBS zu den Immobilienpreisen in Deutschland ergab laut einer Veröffentlichung des Münchner Merkur am 13. Oktober 2021: In München habe eine leichte Mietpreiskorrektur gegeben, das Wachstum würde in der bayerischen Landeshauptstadt zunehmend in den Vororten stattfinden. Die Finanzexperten kommen unweigerlich zu der Ansicht: „Das Leben in der Stadt hat nach den Lockdowns an Attraktivität eingebüßt. Die Wirtschaftstätigkeit hat sich teilweise von den Stadtzentren hinaus in Randbezirke und Satellitenstädte verlagert - und mit ihr die Nachfrage nach Wohneigentum.“ Erstmals seit Beginn der 90er Jahre seien von Mitte 2020 bis Mitte 2021 die Preise außerhalb der Städte schneller gestiegen als innerhalb. Diese Entwicklung zugunsten weniger urbaner Räume werde sich fortsetzen.

Auch für den ländlichen Raum gilt für die Suche nach Miet- oder Kaufobjekten eindeutig die Lage als wichtigstes Kriterium - heute mehr denn je. So wird die Standortqualität von 62% als sehr wichtig bei der Produktauswahl bezeichnet. Damit rangiert sie noch vor der Objektqualität (57%) sowie auch vor den Mietern und der Vertragslaufzeit (48%).

Der nach wie vor exorbitant niedrige Leitzins der Europäischen Zentralbank ermöglicht potenziellen Käufern weiterhin attraktive Finanzierungen. Dank des bauherrenfreundlichen Zinsniveaus gilt: Der Kauf einer Immobilie muss in vielen Fällen nicht teurer sein als das Mieten. Wie sich die Zinsen mittelfristig weiter entwickeln und welche Auswirkungen dies auf den Immobilienmarkt hat, bleibt abzuwarten. Außenpolitische Ungewissheiten wie auch die massiven Einflüsse der Corona-Pandemie gehören mit zu den Faktoren, die für das im Jahr 2022 voraussichtlich eher geringe Wirtschaftswachstum verantwortlich sind. Dies dürfte eine Fortführung der Niedrigzinspolitik manifestieren.

Die Baubranche gilt übrigens auch weiterhin als einer der Motoren der deutschen Konjunktur, wenngleich die Baupreise in der letzten Zeit weiter gestiegen sind, was seinerseits wiederum die Kaufpreise nach oben treibt. Bei den Bauinvestitionen werden weitere Steigerungen erwartet. Bei Immobilienkäufen wie auch bei Mieten ist zumindest ein Preisverfall wohl noch lange nicht in Sicht.

Um vor allem Familien den Schritt in die eigenen vier Wände zu erleichtern, förderte die Bundesregierung bisher den Ersterwerb von Häusern oder Eigentumswohnungen mit 12.000 Euro pro Kind. In Bayern winkte so-

Immobilienmarkt im Landkreis



gar das Baukindergeld Plus: Der Freistaat stockte die bundesweite Förderung pro Kind noch einmal um 3.000 € auf. Nach dem Auslaufen dieser Förderungen im Jahr 2020 gibt es nun Forderungen, dieses Programm wieder in Kraft zu setzen - bislang allerdings ohne Erfolg. Es bleibt abzuwarten, wie und ob die neue Bundesregierung darauf reagiert.

In der prosperierenden Metropolregion München wird schon seit Jahren eine besonders heftige Dynamik auf dem Immobilienmarkt beobachtet. Nicht allein die Zuwanderung von außen: Auch die Binnenzuwanderung beschert der Landeshauptstadt stetig steigende Einwohnerzahlen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist allgegenwärtig. Die Stadt München versucht, mit Maßnahmen wie der „sozialgerechten Bodennutzung“ („SoBoN“) gegenzusteuern. Sie verpflichtet die Bauherren und Investoren, sich an den Kosten der für die Ausweisung neuer Wohngebiete nötigen Infrastruktur zu beteiligen und außerdem 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Der Erfolg ist marginal: Trotzdem ist bezahlbarer Wohnraum weiterhin Mangelware.

Auch im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ist der Mangel an Bauland ein wichtiges Thema. Der Siedlungsdruck aus der Landeshauptstadt ist deutlich spürbar, die Einwohnerzahlen im Landkreis steigen. Gefragt sind alle Objektarten bis hin zu vermieteten Anlageobjekten. Die Immobilienpreise im Landkreis bewegen sich allerdings größtenteils unter dem Münchner Niveau, was hier den Markt für Kaufinteressenten zusätzlich attraktiv macht.

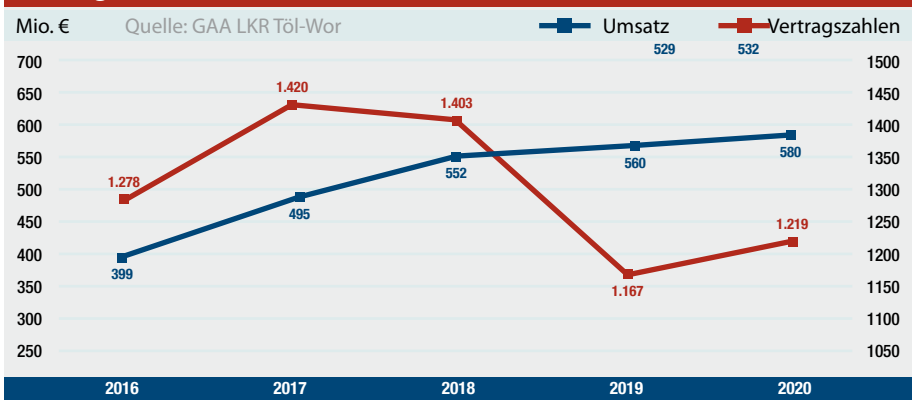
Die rasanten Preisanstiege der letzten Jahre haben sich etwas verlangsamt. Im Bundesvergleich bleibt das Niveau aber hoch. Wichtig: Die Preise differieren in den einzelnen Städten und Gemeinden teils spürbar. Die Attraktivität ist nicht nur von der Lage, sondern auch erheblich von der Entfernung zu München und der Verkehrsanbindung dorthin abhängig. Weiterhin sehr beliebt sind Gemeinden wie etwa Münsing am Starnberger See oder Lenggries, die landschaftlich als besonders reizvoll gelten.

Über den Wert eines Grundstücks können die sogenannten Bodenrichtwerte Aufschluss

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Art	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauanträge	638	757	628	697	723	773
Baugenehmigungen	558	627	607	601	622	632
Nutzungsaufnahmen	365	412	451	385	447	444

Verträge & Geldumsätze Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



geben. Dies ist gemäß § 196 Abs. 1 BauGB der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der so genannten Bodenrichtwertzone. Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt sie alle zwei Jahre.

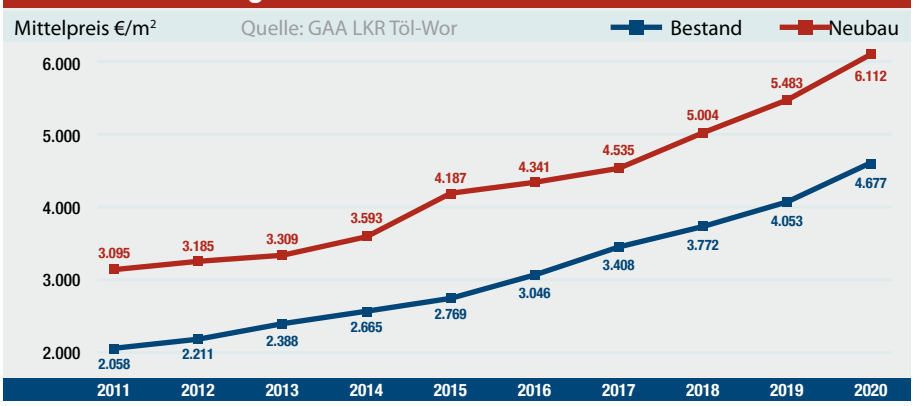
Wie in der Grafik ganz unten zu sehen ist, sind die Bodenrichtwerte im Landkreis im Vergleich zu 2018 im Schnitt um 10% gestiegen. Im Vergleichszeitraum vor zwei Jahren waren es noch 41%. Die für den Stichtag 31. Dezember 2020 aktuellen Zahlen können Interessierte kostenpflichtig unter *www.geoportal.bayern.de* einsehen oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen erfragen.

Der durch Immobilien erzielte Umsatz lag 2020 im Landkreis bei rund 580 Mio. €. Im Vergleich zu 2019 (559,5 Mio. €) bedeutet das eine Steigerung von knapp 3,7%. Auch bei den Vertragszahlen ist mit 1.219 Abschlüssen im Vergleich zum Vorjahr (1.167) ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

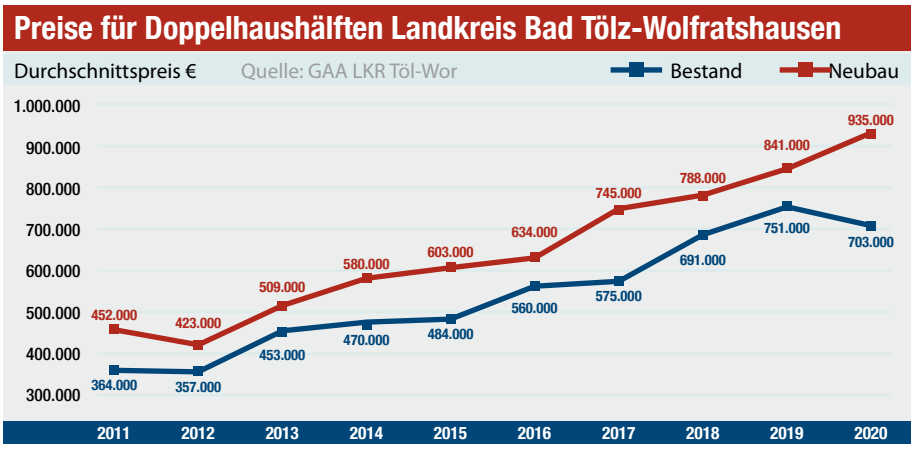
Für den Landkreis wird in den nächsten Jahren ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. Die einzelnen Städte und Gemeinden haben eine unterschiedliche Herangehensweise an die Wohnungsnot. Einige setzen eher auf moderaten Zuzug. Die Städte Bad Tölz, Wolfratshausen und Geretsried konzentrieren sich mehr auf Nachverdichtung als auf Außenentwicklung. In Wolfratshausen, Bad Tölz, Icking, Bad Heilbrunn, Geretsried und Greiling als Kommunen „mit angespanntem Wohnungsmarkt“ gilt die Mietpreisbremse.

Im Gewerbebereich sind die drei Städte weitgehend isolierte Standorte. Viele Unternehmen sind auf der Suche nach einer eigenen, individuellen Gewerbeimmobilie. Büro- und Ladenflächen werden mehrfach angeboten. Die Nachfrage ist jedoch überschaubar.

Preise für Wohnungen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

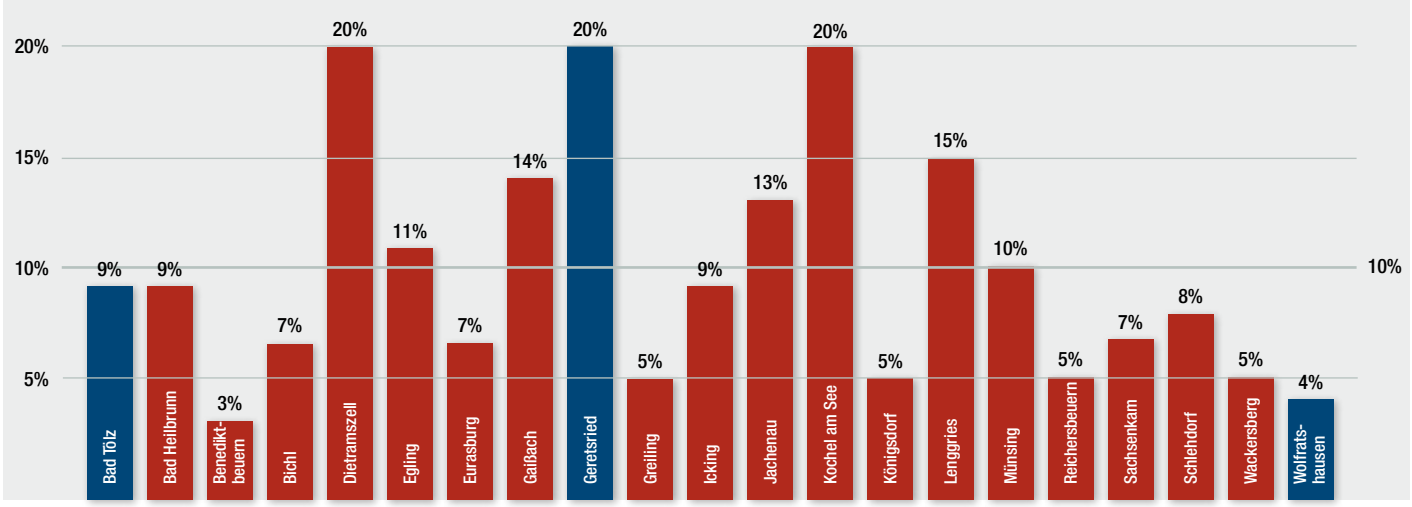


Preise für Doppelhaushälften Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Bodenrichtwerte (Wohnen Ortsbereich) - Anstieg vom 31.12.2018 zum 31.12.2020

Quelle: GAA LKR Töl-Wor



Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt mitten im bayerischen Oberland; flankiert von den Nachbarlandkreisen Weilheim-Schongau im Westen, Garmisch-Partenkirchen im Südwesten, Miesbach im Osten sowie Starnberg im Nordwesten und München im Norden. Die südliche Landkreisgrenze ist gleichzeitig die Landesgrenze zur Alpenrepublik Österreich.

Das Gebiet des Landkreises erstreckt sich über 1.111 Quadratkilometer mit mehr als 128.000 Einwohnern in knapp 500 Ortschaften der 18 Gemeinden und der drei Städte Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen. Mit einer Einwohnerdichte von 115 Menschen pro Quadratkilometer liegt er (noch) weit unter dem oberbayerischen Durchschnitt von 265.

Zahlreiche Gewässer prägen die Landschaft: die Flüsse Isar und Loisach sowie zahlreiche Seen, deren größter der Starnberger See ist. Und natürlich die Alpen: Der Scharfreuter im Karwendel ist mit 2.102 Metern der höchste Berg des Landkreises. 11 Naturschutz- und rund zwanzig Landschaftsschutzgebiete sichern auch in Zukunft, dass der hohe Freizeitwert der reizvollen Gegend und die damit verbundene Lebensqualität erhalten bleiben. Die in weiten Teilen eher dörflich geprägte Gebäudestruktur trägt ihren Teil zur touristischen Beliebtheit des Landkreises bei. Zahlreiche Gebäude wurden für deren Erhalt zu Baudenkmälern erklärt.

Mit Ausnahme der drei Städte weisen weite Teile des Wirtschaftsraums eine recht ländliche Struktur auf. Trotzdem ist der Landkreis seit Jahren verkehrstechnisch gut erschlossen. Die beiden Autobahnen - die A 95 München-Garmisch und die A 8 München Salzburg - sowie zahlreiche Staats- und Bundesstraßen binden die Landkreisbürger direkt an den internationalen Verkehr an. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im südlichen und dem Münchner Verkehrsverbund (MVV) im nördlichen Landkreis sind immer mehr Ziele auch ohne eigenes Auto gut zu erreichen.

Die Orte Reichersbeuern, Bad Tölz, Gaißach, Obergries und Lenggries im Südlandkreis verbindet die Bayerische Oberlandbahn (BOB) mit der Landeshauptstadt München. Die S-Bahnlinie 7 hat in Icking und Wolfratshausen je eine Haltestelle. Künftig sollen noch drei in Geretsried dazukommen. Für die Verlängerung der Bahn in die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises läuft das Planfeststellungsverfahren. Etwa um 2030 könnte es soweit sein.

Der Landkreis ist Mitglied des Vereins „Metropolregion München“, der mit etlichen Initiativen und Projekten den Lebens- und Wirtschaftsraum sichern und ausbauen möchte. Das „WirtschaftsForum Oberland e.V.“ ist die Regionalmarketing-Initiative des Wirtschaftsraums Bad Tölz – Geretsried – Wolfratshausen, die unter anderem die Zusammenarbeit von Unternehmen, Verbänden, Städten und Landkreis intensivieren und neue Synergien freisetzen will.

Die Wirtschaft im Raum Bad Tölz-Wolfratshausen ist ein gesunder Mix vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum Global Player zahlreicher Branchen. Die Wirtschaft ist modern und leistungsfähig. Die Region verfügt über eine weit überdurchschnittliche Kaufkraft. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor vor allem für den Südlandkreis ist der Sommer- und Wintertourismus.

Bad Tölz – Wolfratshausen

128.212	Einwohner (Stand 12/2020)***
1.111 km²	Landkreisgebiet
115	Einwohner/km²
116,1	Kaufkraftindex (Stand: 2019)**
1.903	Arbeitslose (Stand: 06/2021)*
2,7%	Arbeitslosenquote (Stand: 06/2021)**
37.550	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 06/2018)
911	Offene Stellen (Stadt: 06/2021)

Quelle: Landratsamt Bad Tölz * Bundesagentur für Arbeit - Statistik ** Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ***Statista (31.12.2020)


Landkreis Starnberg
Landkreis München
Starnberg
Starnberger See
Icking
Egling
Wolfratshausen
Münsing
Geretsried
Weilheim
Eurasburg
Dietramszell
Königsdorf
Sachsenkam
Miesbach
Reichersbeuern
Bad Tölz
Bad Heilbrunn
Greiling
Wackersberg
Gaißach
Bichl
Benediktbeuern
Landkreis Miesbach
Lenggries
Kochel am See
Schlehdorf
Jachenau
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Österreich

Nordlandkreis



Die Immobilienmarktsituation in der Nordhälfte des Landkreises ist stark geprägt durch die Nähe zur Landeshauptstadt München. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird zudem befeuert durch die guten Verkehrsanbindungen nach München und zu Fernreiseverbindungen über die S-Bahnlinie 7, die Bundesstraße 11, die A 95 München-Garmisch und die A 9 München-Salzburg. Orte mit direkter S-Bahnanbindung, wie etwa Wolfratshausen und Icking, liegen preislich höher als andere Gemeinden. Bei Grundstücken sowie am Wohnungsmarkt zeigt sich ein Nord-Süd-Gefälle beim Angebot und bei Verkäufen. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware. Neuausweisungen von Bauland und größere öffentliche Wohnungsbauprojekte sind rar. Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhaushälften, kommen immer wieder auf den Markt; Baugrundstücke, in erheblich geringerem Ausmaß. Die Vermarktungszeiträume betragen wenige Wochen und in Einzelfällen bis zu einigen Monaten.

Die 3.699 Einwohner* der nördlichsten Gemeinde **Icking** wohnen in einer sehr begehrten Gegend. Hier gilt für den Bau eines Einfamilienhauses eine Mindestgrundstücksfläche von 900 Quadratmetern als Voraussetzung. Für den einer Doppelhaushälfte sind es 600 Quadratmeter. Die Bebauung besteht überwiegend aus Häusern mit großen Grundstücken. Durch den Ort führen die Bundesstraße 11 München-Innsbruck und die S-Bahnlinie 7 mit eigener Haltestelle. Davon profitieren auch die beiden Ickinger Gymnasien. Ferner verfügt Icking über eine Grundschule und zahlreiche Tageseinrichtungen für kleinere Kinder. Ein Lebensmittelvollversorger direkt an der S-Bahn-Station stellt den täglichen Bedarf sicher. Für Einfamilienhäuser werden regelmäßig Preise über 1 Mio. € aufgerufen. Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bietet das Gelände einer ehemaligen Reithalle; die Planungen laufen. Die Gemeinde handhabt eine Baulandausweisung sehr restriktiv, um die Infrastruktur nicht zu überlasten.

Münsing (4.327 Einwohner*) grenzt als einzige Gemeinde des Landkreises direkt an den Starnberger See. Auch ihr beliebter Blick auf das herrliche Alpenpanorama macht sie zu einer der gefragtesten Wohngegenden in Oberbayern. Etwa acht Kilometer westlich von Wolfratshausen gelegen, ist Münsing mit der Anschlussstelle Wolfratshausen direkt an die A 95 angebunden, was auch dem ortseigenen Gewerbegebiet zugute kommt. Sowohl der Ort Münsing selbst als auch die anderen Gemeindeteile haben sich ihren dörflichen Charakter bewahrt. Im Ort gibt es ein gutes Angebot an Nahversorgern. Entlang des Seeufers reihen sich Villen mit teils historischer Vergangenheit. Für Immobilien mit direktem Seezugang liegen die Preise bei mehreren Millionen Euro.

Preisspiegel Gemeinden Nordlandkreis

	DHH Bestand in T€	EFH Bestand in T€	Baugrund EFH in €/m²
Icking	900 – 1.400	1.000 – 2.500	800 – 1.400
Münsing	800 – 1.200	900 – 2.000	900 – 1.300
Eurasburg	800 – 1.100	800 – 1.400	700 – 950
Königsdorf	700 – 1.000	700 – 1.200	700 – 900
Egling	800 – 1.100	900 – 1.500	750 – 950
Dietramszell	700 – 1.000	700 – 1.200	700 – 900

Anmerkungen: Das Angebot ist sehr gering. Die vorstehend genannten Preisspannen orientieren sich an Angeboten und Verkäufen aus 2020-2021. In exponierten Lagen (Alleinlagen, mit Bergblick oder Seeblick) sind deutlich höhere Preise zu erzielen.

Im Ortsteil Ambach soll in naher Zukunft ein Seniorenwohnstift mit 80 Appartements, Restaurant und Schwimmbad entstehen, was jedoch derzeit heftig debattiert wird. Im Projekt einer Genossenschaftsbank in der Ortsmitte entstehen zurzeit eine Gewerbefläche und 18 Wohnungen. Eines der größten bevorstehenden Bauprojekte ist das Bürgerhaus. Zwei kleinere Baugebiete sind derzeit in Planung.

Das Schloss, das bekannte Kloster und stolze 52 Ortsteile prägen die Gemeinde **Eurasburg** (4.297 Einwohner*). Die beiden größten Orte sind Eurasburg und Beuerberg. Die Loisach durchfließt die Gemeinde in nördlicher Richtung. Die Einwohner profitieren von der Nähe der im Norden benachbarten Stadt Wolfratshausen mit dem Anschluss an die S-Bahn und einer eigenen Anschlussstelle an die Autobahn A 95. Auch zum Starnberger See im Westen ist es nicht weit. Eurasburg und Beuerberg verfügen über Einkaufsmöglichkeiten der Grundversorgung, Kindergarten und Grundschule. Im Eurasburger Ortszentrum entstand ein Gebäudekomplex mit Wohn- und Geschäftsflächen und einem Lebensmittel-Vollversorger.

Im Eurasburger Ortsteil Berg hat die Gemeinde Flächen gekauft und plant hier eine Vergabe in Erbpacht, um jungen Gemeindebürgern Möglichkeiten für einen Verbleib am Ort in einer eigenen Immobilie zu ermöglichen. Hierfür wurden auch in Beuerberg Häuser gekauft, die nun saniert und dann vermietet werden sollen. Neben handwerklich geprägtem Gewerbe ist der auch in Wolfratshausen ansässige Weltkonzern EagleBurgmann auf einem großen Werksgelände in Eurasburg vertreten.

Die geschichtsträchtige Gemeinde **Königsdorf** (3.149 Einwohner*) wurde im Jahr 778 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Zwischenzeitlich gehörte die ‚Hofmark Königsdorf' zum Kloster Benediktbeuern im Landkreissüden. Seit der Verwaltungsreform 1818 ist Königsdorf eine eigenständige Gemeinde, heute bestehend aus 23 Gemeindeteilen und über 45,68 Quadratkilometern Fläche. Die Einwohnerdichte beträgt lediglich 69 Menschen pro Quadratkilometer. Der Dorfkern wie auch die Ortsteile Osterhofen und Schönrain haben sich den Charme eines altbayerischen Dorfes bewahrt. Die Nahversorgung ist gewährleistet, die Auffahrt Seeshaupt/Beuerberg der A 95 nicht weit entfernt. Zur Gemeinde gehört auch ein Gewerbegebiet mit einem gesunden und erfolgreichen Branchenmix. Als Naherholungsareal ist der ‚Bibisee' sehr beliebt. Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist es relativ ruhig. Das einzige größere Bauprojekt ist die neue Schulturnhalle. Für den Ortsteil Höfen wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,18 ein qualifizierter Bebauungsplan beschlossen, um Spekulanten fernzuhalten.

Egling (5.387 Einwohner*) östlich der Isar besteht aus insgesamt 33 teils kleinen Ortsteilen. Auch landschaftlich reizvolle Weiher und Waldgebiete gehören zur Gemeinde. Ein hochmodernes Glasfasernetz sichert die Internetversorgung mit bis zu 400 MBit pro Sekunde. Im eigenen Gewerbegebiet im Norden des Dorfes Egling sind etliche Gewerbebetriebe und Nahversorger angesiedelt. Auch Kindergärten und Grundschule sind vorhanden. Eine Umgehungsstraße leitet den Fernverkehr zum größten Teil nördlich um den Ort Egling herum. Mehrere Buslinien verbinden Egling mit der S-Bahnhaltestelle in Wolfratshausen und dem Münchner Nahverkehr in Grünwald und Höllriegelskreuth. Die Bebauung dominieren klassische Ein- und Zweifamilienhäuser. An der Alten Tölzer Straße in Deining entstanden kürzlich Doppel- und Reihenhäuser. In Deining an der Hochstraße laufen seit Jahren Planungen für ein Neubaugebiet. Die rund 25.000 Quadratmeter Baufläche sollen in mehreren Teilbereichen überplant und realisiert werden. Das nach Abriss neugebaute Springer-Anwesen in der Dorfmitte ist inzwischen fertiggestellt und zum Teil bereits bezogen. Was mit dem seit Jahren brachliegenden Firmengelände in Neukolbing geschehen soll, steht noch in den Sternen.

Häuser im ländlichen Stil stellen das prägende Element im Ortsbild von **Dietramszell** (5.655 Einwohner*) dar. Im Dorf und seinen 60 Gemeindeteilen prägen stattliche Anwesen und landwirtschaftliche Betriebe die Gemeinde. Sie liegt im Osten des Landkreises zwischen Bad Tölz und Sauerlach. Mit dem weithin bekannten Kloster Dietramszell befindet sich ein echtes Barockjuwel in der Gemeinde. Im Dorf Dietramszell selbst gibt es Geschäfte, Kindergärten und Schulen. Eine Montessori-Schule ist in den Gebäuden des Klosters untergebracht. Am Kreuzfeld errichtete eine Betreibergesellschaft eine Einrichtung für Betreutes Wohnen im Alter. Das Dorf Ascholding gehört ebenso zur Gemeinde. Hier sind im neuen Gewerbegebiet überwiegend Handwerksbetriebe, aber auch ein Vollversorger ansässig. Mit dem Auto sind es über die A 8 (Anschlussstelle Sauerlach) 35 Minuten bis zum Münchner Ostbahnhof.

* Einwohnerzahlen gemäß der Gemeindedaten im ‚BayernPortal', aktueller Stand: 31. März 2021



Südlandkreis



Traumkulisse für Filme und zum Wohnen: Wo andere Urlaub machen, suchen viele eine Wohnung oder ein Eigenheim. In der Region des südlichen Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen entstanden schon zahlreiche bekannte Filme und Serien, wie etwa „Der Bulle von Tölz“ oder die „Wickie“-Filme. Entsprechend bekannt und beliebt ist die Gegend auch für Urlauber.

Der Sport wird groß geschrieben: Mehrere Skigebiete sind nicht nur an den Winterwochenenden begehrte Ausflugsziele. Im Sommer zieht die (vor-)alpine Gegend Sportler und Erholungsuchende an. Kulturelle und teils traditionelle Events bieten das ganze Jahr über ein volles Programm.

Allgemein finden Interessenten hier preiswertere Immobilien als im Nordlandkreis. Das Preisniveau ist jedoch – wie im gesamten Landkreis – tendenziell steigend. Von allen Objektarten gibt es in den Gemeinden vereinzelte Angebote, doch insgesamt ist der Immobilienmarkt eher verhalten.

Die Hauptverkehrsadern der Region sind in Nord-Süd-Richtung die A 95 München-Garmisch, die Bundesstraßen B 11 und B 13 sowie die Bayerische Oberlandbahn (BOB). Die B 472 verbindet den Landkreis mit der A 8 München-Salzburg (Anschlussstelle Holzkirchen) im Osten und dem Allgäu im Westen.

Der kulturelle Mittelpunkt von **Benediktbeuern** (3.670 Einwohner*) ist das Kloster. Hier ist ein Campus der Katholischen Stiftungshochschule München (Fakultät Soziale Arbeit) untergebracht. Ferner gibt es hier eine Jugendherberge und das Zentrum für Umwelt und Kultur (ZUK). Im Klosterhof finden häufig Konzerte und kulturelle Veranstaltungen statt.

Die Gemeinden Benediktbeuern und **Bichl** (2.266 Einwohner*) bilden eine Verwaltungsgemeinschaft und liegen im Herzen des Oberlands. Kleine Nahversorger sind vorhanden und in Bichl sogar ein Vollversorger. Nördlich davon hatte die Kommune für die weitere Ortsentwicklung ein 1.500 Quadratmeter großes Areal erworben, das laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Konkrete Pläne gibt es noch nicht. Im Norden des Ortsbereichs von Benediktbeuern entstanden auf dem Gelände westlich des neuen Feuerwehrhauses Einfamilien- und Doppelhäuser im Einheimischenmodell.

Preisspiegel Gemeinden Südlandkreis

	DHH Bestand in T€	EFH Bestand in T€	Baugrund EFH in €/m²
Benediktbeuern	700 – 950	750 – 1.100	700 – 900
Bichl	600 – 850	750 – 1.100	650 – 850
Bad Heilbrunn	700 – 950	700 – 1.100	700 – 900
Kochel, Schlehdorf	700 – 900	750 – 1.100	600 – 800
Wackersberg	750 – 950	900 – 1.400	700 – 950
Reichersbeuern, Sachsenkam, Greiling	650 – 850	900 – 1.300	600 – 900
Gaißach	650 – 850	900 – 1.300	600 – 850
Lenggries	700 – 950	900 – 1.400	700 – 1.100
Jachenau	---	---	500 – 600

Anmerkungen: Das Angebot ist sehr gering. Die vorstehend genannten Preisspannen orientieren sich an Angeboten und Verkäufen aus 2020-2021. In exponierten Lagen (Alleinlagen, mit Bergblick oder Seeblick) sind deutlich höhere Preise zu erzielen.

Bad Heilbrunn (3.918 Einwohner*), die Gemeinde zwischen Isar und Loisach, liegt zwischen den Städten Bad Tölz, Geretsried und Penzberg. Der heilklimatische Kurort verfügt über 34 weitere Ortsteile. Der Bebauungsplan für die von der Gemeinde erworbenen Fläche von rund 80.000 Quadratmetern der ehemaligen ‚Kurfürstin GmbH' sieht einen Kindergarten, Gewerbe, Wohnungen und Geschosswohnungsbau vor. Ob die Realisierung durch die Gemeinde selbst, mit einem Genossenschaftsmodell oder einem anderen Konzept erfolgt, ist noch offen. Auf dem Grundstück des ehemaligen Sanatoriums Strauss mit ca. 20.000 Quadratmetern sollen über 40 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen entstehen. Doch zunächst steht der Abbruch der bestehenden Altgebäude auf dem Programm.

Sowohl bei Erholungssuchenden als auch bei Pendlern beliebt sind die Gemeinden **Kochel** (4.172 Einwohner*) und **Schlehdorf** (1.312 Einwohner*). Beide grenzen an den Kochelsee, Kochel zudem an den Walchensee. Pendler profitieren von der B 11 und der Nähe zur A 95 München-Garmisch. Überregional bekannte und beliebte Ausflugsziele sind in Kochel das Erlebnisbad ‚Kristall-Therme' mit direktem Zugang zum See und das Franz-Marc-Museum. Es gibt immer wieder Angebote an Einfamilienhäusern und hin und wieder Eigentumswohnungen.

Die Gemeinde **Wackersberg** (3.553 Einwohner*) mit dem als Wohnort beliebten Ortsteil Oberfischbach ist überwiegend ländlich strukturiert. Auf dem Baugebiet Längentalstraße Süd soll ein Wohngebiet im Einheimischenmodell entstehen. Start war im Herbst 2019. Neun Grundstücke gehören zu einem Einheimischenmodell; fünf Grundstücke wurden frei verkauft. In Oberfischbach entstand ein innovatives Mehrgenerationenhaus mit 21 Wohnungen. Junge Familien und Senioren leben hier nun seit 2020 gemeinsam unter einem Dach.

Im Südosten des Landkreises liegen **Reichersbeuern** (2.482 Einwohner*), **Sachsenkam** (1.271 Einwohner*) und **Greiling** (1.467 Einwohner*). Die Infrastruktur hat weitgehend dörflichen Charakter, verfügt aber über die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs. Stattliche Landhäuser und Bauernhöfe prägen das Ortsbild. Der jüngst gemeindliche Neubau ist ein ‚Haus für Kinder' in Sachsenkam mit 75 Kindergartenplätzen und 25 Betreuungsplätzen für Grundschulkinder. Für reichlich Diskussionsstoff in den Gemeinden sorgt immer wieder die prekäre Verkehrssituation, vor allem auf der Staatsstraße B 472 Tölz-Tegernsee. Im Hinblick auf die geplante Tölzer Nordspange engagieren sich die drei Gemeinden vor allem für den Lärmschutz ihrer Wohngebiete. Den Bewohnern und den Besuchern ist dank der Isar und der ersten Voralpengipfel ein hoher Freizeit- und Erholungswert sicher.

Die idyllische Kommune **Gaißach** ist die südliche Nachbargemeinde von Bad Tölz. Nach München gelangt man von hier aus über die Bundesstraße 13 oder mit der Bayerischen Oberland-Bahn (BOB). Nur 1,6 der 38,5 Quadratkilometer, die das Gemeindegebiet umfasst, sind Siedlungs- und Verkehrsflächen. Hingegen prägen landwirtschaftliche Nutzflächen und Bergwald die Landschaft. Das Dorf Gaißach bietet Einkaufsmöglichkeiten und verfügt über eine eigene Grund- und Mittelschule.

Die Gemeinde **Lenggries** im Isarwinkel (10.062 Einwohner*) liegt in einer der traditionsreichsten und schönsten Landschaften im südlichen Oberbayern. Das Dorf Lenggries selbst verfügt über eine gute Infrastruktur. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden direkt an die Nachbarrepublik Österreich und ist flächenmäßig die größte kreisangehörige Gemeinde in ganz Bayern. Das bundesweit bekannte Ski- und Wanderparadies Brauneck wird von Einheimischen, Touristen und Tagesausflüglern gern genutzt. Größere Wohnbauprojekte sind auch hier selten. Das letzte entstand auf dem früheren Gelände der Gärtnerei Epp. Ein Bauträger hatte das Grundstück erworben und erstellte hier drei Dreispänner, dazu noch ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen. Zwei weitere Bauvorhaben sind an der Enzianstraße und an der Wackersberger Straße derzeit in Vorbereitung. Ein Projekt in Fall mit fünf Grundstücken soll jungen ‚Ortsteileinheimischen' dazu dienen, am Ort bleiben zu können.

Jachenau (833 Einwohner*) ist die Gemeinde mit den niedrigsten Bodenrichtwerten im Landkreis. Im Erholungsort auf der Südseite der Benediktenwand wechseln kaum Grundstücke und Immobilien den Besitzer. Neues Bauland wird nur dann ausgewiesen, wenn die Gemeinde das entsprechende Grundstück zuvor erwirbt und anschließend an Einheimische weiterverkauft. Der Name Jachenau bezeichnet nicht nur den Ort, sondern auch das landschaftlich reizvolle, rund 15 km lange Wald- und Wiesental entlang des Flüsschens Jachen, das sich von West nach Ost erstreckt und in dem der Ort liegt. Höchster Punkt des Gemeindegebietes ist die Benediktenwand mit einer Höhe von rund 1.800 Metern über dem Meeresspiegel.

* Einwohnerzahlen gemäß der Gemeindedaten im ‚BayernPortal', aktueller Stand: 31. März 2021



Bad Tölz

Ihre herrliche Lage, die schöne Umgebung und die schmucke Marktstraße sind die Schätze, die die Kreisstadt Bad Tölz zum Touristenziel und zur perfekten Basis für Ausflüge in die bayerischen Voralpen machen. Bürgern wie auch Urlaubern bietet die Kurstadt mit den Bilderbuchlandschaften des Isartals und dem Alpenpanorama sowie ihrem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot echte Lebensqualität.

Erreichbar ist die Kurstadt an der Isar sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Von München aus führt der Weg für Autofahrer über die A 99, die A 8 und zwei Bundesstraßen nach Bad Tölz. Die Bayerische Oberlandbahn (BOB) verbindet Bad Tölz und München auch umweltfreundlich über das Schienennetz.

In der Stadt dominiert neben der mitten durch den Ort fließenden Isar die Marktstraße den Gesamteindruck. In dieser von malerischen Hausfassaden flankierten Fußgängerzone ziehen zahlreiche Geschäfte sowie Cafés, Eisdielen, urige Gaststätten und saisonal verschiedene Märkte die Besucher an. Das nach der Fernsehserie errichtete und benannte Museum „Der Bulle von Tölz“ sowie das Stadtmuseum befinden sich in unmittelbarer Nähe und das bekannte Tölzer Marionettentheater ist ebenfalls ein Besuchermagnet. Das Interesse von Filialisten an Ladenflächen in dieser Lage ist groß. Auch Altbauwohnungen, Büros und Arztpraxen findet man hier.

Das Angebot kann derzeit nicht mit der Nachfrage mithalten, obwohl in Bad Tölz in den letzten Jahren verhältnismäßig viel gebaut wurde.



Trotz relativ hoher Preise wurden bislang für alle Bauvorhaben sehr zeitnah Käufer gefunden.

Der so genannte ‚Badeteil‘, den die Isar von der historischen Altstadt und den anderen Stadtteilen trennt, erlebt seit einigen Jahren einen starken Wandel. Zahlreiche Kurhotels sowie Bade- und Gesundheitseinrichtungen wurden geschlossen. Die Wohnnutzung nimmt hingegen zu. Ältere Gebäude werden saniert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt. Das städtische Rahmenkonzept ‚Badeteil‘ sieht allerdings keine direkte Entwicklung dieses Stadtteils als Wohngebiet vor. Wenn Wohnungen gebaut werden, müssen diese im gehobenen Segment errichtet werden und zu mindestens zwei Dritteln Flächen von über 80 Quadratmetern haben. Trotz der Beschränkungen herrscht im Badeteil rege Bautätigkeit: Mehrere Bauprojekte wurden in den letzten Jahren fertiggestellt.

Nun stand eine Entscheidung an, ob der Badeteil als Sanierungsgebiet ausgewiesen wird. Dies hätte unter anderem den Vorteil von Fördermitteln zur Stadterneuerung sowie der Möglichkeit von erhöhten steuerlichen Sonderabschreibungen für die Grundstückseigentümer gehabt. Mit dem mit 15:6 Stimmen gefassten Beschluss des Stadtrates, die Innere Buchener Straße für eine touristische Nutzung festzuschreiben, scheinen Pläne von Hotelbesitzern zum Umbau ihrer Häuser etwa zu Seniorenwohnungen erst einmal vom Tisch zu sein.

Zu den größeren geplanten Bauvorhaben der Kreisstadt gehört das Projekt ‚Hintersberg II‘, wobei die Stadt Bad Tölz die Grundstücke direkt an die Bauherren verkauft. Auf dem rund 25.500 Quadratmeter großen Areal der sogenannten Zwickerwiese am nördlichen Ortsrand sollen Doppel- und Reihenhäuser (Drei- und Vierspänner) sowie Einfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten entstehen. Bei den Bewerbern gibt es ein Auswahlverfahren, bei dem unter anderem abhängig vom Alter der Kinder und dem aktuellen Wohn- und Arbeitsort Punkte vergeben werden. Die Anzahl der Punkte entscheidet dann über die Grundstücksvergabe. Der Bebauungsplan wurde im sogenannten ‚Beschleunigten Verfahren‘ nach

Bad Tölz

19.183	Einwohner (Stand: 03/2021)
30,8 km²	Gemeindegebiet
0,41 km²	Gewerbeflächen
623	Einwohner/km²*
326	Arbeitslose (Stand: 06/2017)**
8.075	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 06/2018)**
3	Senioren- und Pflegeeinrichtungen***
14	Schulen***
10	Kindergärten/Horte***

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik *eigene Berechnung **Bundesagentur für Arbeit – Statistik ***Stadt Bad Tölz

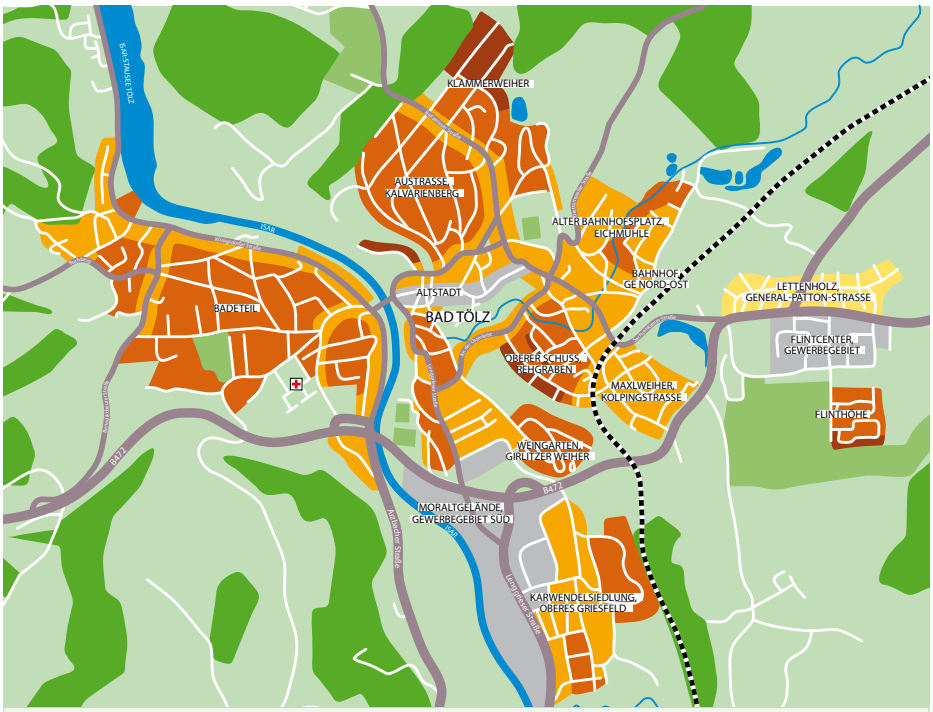
§13 b i.V. m § 13 a BauBG aufgestellt. Nach zwei Klagen ist er nun rechtskräftig und die Interessenten wurden informiert.

Nach Auskunft der Stadt wird hier zum ersten Mal die ‚Zukunftsorientierte Bodennutzung' (ZoBoN) zur Anwendung kommen. Angelehnt an die Münchner SoBoN sieht diese vor, dass sich die Stadt bei der Neuausweisung von Bebauungsflächen ab 5.000 Quadratmetern vorbehält, über die Nutzung von einem Drittel der Fläche selbst zu entscheiden - sei es für sozialen Wohnungsbau, Einheimischen-Modelle oder für Gewerbe. Im Falle der Zwickerwiese hatte die Stadt ein Drittel des Grundes erworben.

Weitere Planungen seitens der Stadt und Privatinvestoren laufen unter anderem in Form einer Voranfrage für das Objekt ‚Isarleiten' in der Nähe des ehemaligen Hallenbades sowie für Projekte an der Wilhelm-Dusch-Straße und eine Voranfrage an der Osterleite.

Das Preisniveau auf dem Tölzer Immobilienmarkt ist eher als hoch zu bezeichnen. Für Neubau-Eigentumswohnungen werden im Schnitt bis zu 6.800 € für den Quadratmeter verlangt. In Top-Lagen muss sogar mit bis zu 7.200 € pro Quadratmeter und mehr gerechnet werden. Für Doppelhaushälften im Bestand werden durchschnittlich zwischen 700.000 € und in Top-Lagen durchaus auch 950.000 € bezahlt. Für diese Objektart werden im Neubau regelmäßig 850.000 € bis 1.100.000 € aufgerufen. Im Vergleich zu Geretsried und Wolfratshausen weist das Stadtzentrum von Bad Tölz die höchsten Bodenrichtwerte auf. Die Mieten liegen durchschnittlich zwischen 11,50 € pro Quadratmeter für Bestandswohnungen in mittleren Wohnlagen und 13,50 € pro Quadratmeter für Neubauwohnungen in Top-Lagen. In Bad Tölz gilt die Mietpreisbremse.

Aktuell gibt es nicht viele städtische Mietwohnungsprojekte. Bei den kürzlich bezogenen Wohnungen und Appartements für Bürger mit kleinem Einkommen ‚An der Osterleite' wurde zum ersten Mal in der Kreisstadt ein ‚flexibles Mietpreismodell' angewendet. Das bedeutet: Pro Quadratmeter Wohnfläche gibt es eine Grundmiete in Höhe von 8,70 €. Leben Kinder im Haushalt oder verfügen die Mieter nur über ein sehr niedriges Einkommen, sinkt diese Kaltmiete um bis zu drei Euro.



LEGENDE

Normale Wohnlage

- Größere Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbauten, in der Regel höher als drei Geschosse und älteren Datums
- Durchschnittliche Wohnlage, teils mit Mischnutzung oder peripher zum Ortskern, auch Nähe Verkehrsstraßen, ohne besondere landschaftliche Reize

Gute Wohnlage

- Lockere Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, teils neuere Geschosswohnungsbauten, überwiegend ruhig gelegen, mit guter Infrastruktur und/oder Erholungszonen

Top-Wohnlage

- Sehr gute Wohnlage (Villenlage, Prestigegegend)

An der Königsdorfer Straße wurden im Oktober 2021 neun Wohneinheiten neu bezogen. Hier steht Wohnraum für Familien im Mittelpunkt: Für Mieter mit minderjährigen Kindern sind Abschläge von der Ausgangsmiete vorzusehen. Damit zahlen Familien hier eine niedrigere Miete als andere Bewohner.

Zwei weitere bevorstehende Bauprojekte an der Osterleite sind mehrere Häuser eines privaten Bauträgers sowie ein größeres Mehrfamilienhaus der Baugenossenschaft Lenggries.

In den bestehenden Gewerbegebieten Moraltpark und Farchet gibt es kaum noch freie Flächen. In diesem Bereich des Immobilienmarktes ist es verhältnismäßig ruhig, nur selten wechseln Gewerbeflächen den Besitzer oder Mieter. Das Areal der ehemaligen Flintkaserne gilt als attraktiver Dienstleistungs- und Gewerbestandort. Dort befinden sich auch das Landratsamt und die Finanzbehörde, verschiedene Arztpraxen und einzelne Geschäfte.

Zur Verkehrsentlastung ist eine Nordumfahrung geplant. Die für Bad Tölz geplante Nordumfahrung soll den Ortsteil Flinthöhe und die Wohngebiete Am Lettenholz und an der General Patton Straße entlasten. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen. Die Bauphase wird nach Schätzungen des Staatlichen Bauamts Weilheim für die 2,7 Kilometer Länge ca. Kosten in Höhe von 47,7 Millionen € erzeugen und etwa drei Jahre dauern.

Geretsried



Die Stadt Geretsried ist zwar die jüngste, mittlerweile aber längst die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. 35 Kilometer südlich der Landeshauptstadt München erstreckt sich das langgezogene Stadtgebiet entlang des landschaftlich reizvollen Isar-Hochufers. Zwischen der Bebauung dominiert viel Grün das Stadtbild. Den Ort prägen vier teils recht unterschiedliche Stadtteile mit ihren zentralen Plätzen. Dies ist im Norden Gartenberg mit dem nach seinen vielen Straßen mit Blumennamen benannten Wohngebiet ‚Blumenviertel' und dem Karl-Lederer-Platz, wo nicht nur das Rathaus steht, sondern auch ein modernes Stadtzentrum allmählich seiner Fertigstellung entgegensieht. In der Ortsmitte, dem ursprünglichen Geretsried, liegt der Neue Platz mit dem ‚Musikerviertel', also mit Straßen, die den Namen bekannter Musiker tragen. Der vorwiegend als Wohngebiet genutzte Stadtteil Stein liegt im Süden. Im Nordwesten befindet sich der eigenständige, ländlich geprägte Ortsteil Gelting; einst eine historisch gewachsene bayerische Gemeinde. Die Isar mit ihrem Auen-Naturschutzgebiet, Seen und Wälder in der Umgebung bieten einen hohen Erholungswert.

Die gut ausgebaute Infrastruktur wird vor allem von Familien sehr geschätzt: Zentral gelegene Schulen, Sportanlagen, Eisstadion und Musikschule sind vor Ort. Die Verkehrsverbindungen sind gut; eine Anbindung an das S-Bahn-Netz wird angestrebt. Die Eröffnung eines interkommunalen Hallenbades in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulzentrums brachte 2021 neue Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt auch mehrere speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgelegte Wohnanlagen sowie eine Tagespflege. Zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe bieten ein großes Angebot an Arbeitsplätzen, was ebenfalls den Zuzug fördert.

Die Prognosen für das in Geretsried bis 2039 zu erwartende Bevölkerungswachstum liegen gemäß dem deterministischen Komponentenmodell des Bayerischen Landesamts für Statistik bei rund 10 Prozent. Die Schätzungen der Stadt prognostizieren sogar noch erheblich höher. Dieser Sachverhalt stellt für Geretsried, aber auch für die Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft eine Herausforderung dar.

Um auf dem angespannten Wohnungsmarkt möglichst bezahlbaren Wohnraum auch für Menschen mit geringem und mittleren Einkommen zu schaffen, hat die Stadt mit dem ‚Geretsrieder Modell' eine auf die eigenen Strukturen angepasste Variante der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) entwickelt. Dies wird bei der geplanten Bebauung des 4,7 Hektar großen Lorenz-Areals in Gartenberg deutlich: 30 Prozent der rund 750 neu entstehenden Wohnungen werden im geförderten Mietwohnungsbau errichtet und damit einkommensorientiert gefördert. Noch einmal genauso viele sollen frei finanzierte Mietwohnungen werden. Die übrigen 40 Prozent realisiert der Bauherr als Eigentumswohnungen. Das Erstzugriffsrecht haben Geretsrieder Bürger. Neben den Mehrfamilienhäusern soll es auch ein Haus mit verschiedenen Betreuungsangeboten für Kinder geben, außerdem ein sogenanntes Boarding-Haus mit rund 140 Appartements. Hier kommen Menschen unter, die nur vorübergehend in Geretsried wohnen. Etwa 700 Quadratmeter Gebäudefläche sind für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Zurzeit laufen vorbereitende Arbeiten. Im Frühjahr 2022 sollen die Hochbauarbeiten beginnen.

Ein weiteres großes Mietwohnungsprojekt sieht Ende 2021 seiner Fertigstellung entgegen: Anstelle des früheren Gebäudekomplexes an der Egerlandstraße 58 bis 74 errichtet die Baugenossenschaft Geretsried Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen. Dazu

Geretsried

25.389	Einwohner (Stand: 03/2021)
24,59 km²	Gemeindegebiet
1,35 km²	Gewerbeflächen
1.032	Einwohner/km²*
430	Arbeitslose (Stand: 06/2017)
8.073	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 06/2017)
6	Senioren- und Pflegeeinrichtungen**
8	Schulen**
23	Kindergärten/Horte**

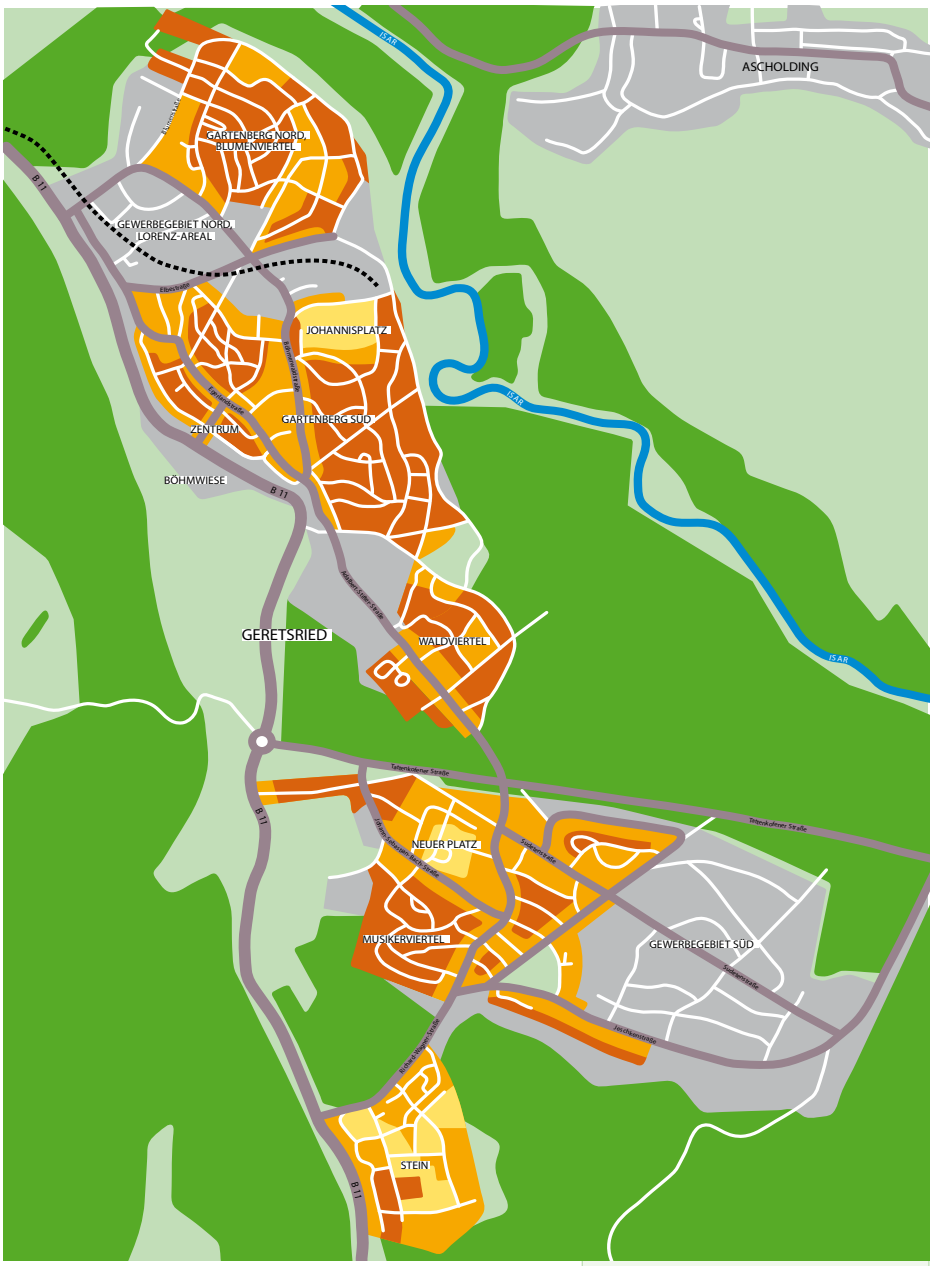
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik *eigene Berechnung **Stadt Geretsried

gehören Tiefgaragen und Gewerbeflächen. Die Geretsrieder Mieten sind in den letzten Jahren teils beachtlich gestiegen. Inzwischen gleicht sich das Preisniveau allmählich dem in der Kreisstadt Bad Tölz an. Für Bestandswohnungen in mittleren Wohnlagen bezahlen Mieter im Schnitt 11 € pro Quadratmeter. Für Neubauwohnungen in Top-Lagen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis sogar bei 15 €. Seit 2019 gilt auch in Geretsried die Mietpreisbremse.

In ihrer Bauleitplanung stellt die Stadt die Nachverdichtung vor die Außenentwicklung. Langfristig ist die Entwicklung der sogenannten Böhmwiese ein erklärtes städtebauliches Ziel. Auf dem 80.000 Quadratmeter großen Areal soll ein neues Wohnviertel entstehen. Zur Quartiersentwicklung gehört auch die Verlegung der an der jetzigen Ortsgrenze verlaufenden Bundesstraße B 11 auf die andere Seite der Böhmwiese, an den Schwaigwaller Hang. Das Projekt steht jedoch in engem Zusammenhang mit der Realisierung der Verlängerung der Bahnstrecke S7 von Wolfratshausen nach Geretsried. Ob tatsächlich die ersten Züge ab 2028 nach Geretsried rollen, hängt unter anderem davon ab, wann ein bestandsfähiges Baurecht vorliegt.

Das in den letzten Jahren prominenteste Bauprojekt, der ‚Puls G' am Karl-Lederer-Platz mit sieben Stockwerken, Vollversorger, 66 Mietwohnungen und Gewerbeflächen belebt seit seiner Eröffnung die Stadtmitte. Der Kfz-Verkehr wurde vom Karl-Lederer-Platzes verbannt. Darunter entstand eine zentrale Parkgarage mit rund 400 Parkplätzen. Auch im restlichen Geretsried sind noch einige kleinere Wohnungsbauprojekte geplant. Zum Stadtgebiet gehören auch die Gewerbegebiete Geretsried Nord, Geretsried Süd sowie Gelting Ost und West. Gelting Ost ist das jüngste Gewerbegebiet der Stadt; verfügt jedoch auch bereits über keine freien Flächen mehr.

Trotz verhältnismäßig hoher Neubau-Zahlen gehen Experten nicht davon aus, dass die Preise in nächster Zeit sinken werden. Die Nachfrage nach Wohnungen, aber auch nach Gewerbeflächen ist nach wie vor hoch. Wie auch der Preisspiegel auf Seite 19 zeigt, liegt das Niveau unter dem von Bad Tölz oder Wolfratshausen. Für eine Eigentumswohnung im Neubau werden regelmäßig Preise bis 6.200 € pro Quadratmeter aufgerufen. Doppelhaushälften im Bestand kosten im Durchschnitt zwischen 650.000 € und 850.000 €. Für diese Objektart werden im Neubau Kaufpreise zwischen 800.000 € und 950.000 € aufgerufen. Die Angaben beziehen sich auf eine mittlere bis gute Lage. Mit Baubeginn und Fertigstellung der geplanten S-Bahn-Verlängerung ist auch mit einem weiteren Anziehen der Immobilienpreise zu rechnen.



LEGENDE (siehe Erklärung Seite 13)

- Normale Wohnlage / größere Wohnsiedlungen
- Normale Wohnlage
- Gute Wohnlage

Gelting

(nicht hier im Plan dargestellt):
Der dörflich geprägte Ortsteil weist mit Ausnahmen der direkten Anlieger an Durchgangsstraßen durchweg eine gute bis sehr gute Wohnlage auf.

Wolfratshausen

In idealer Position an der Loisach, an der Bundesstraße 11 München-Innsbruck, mit direkter Verbindung zur A 95 und zur A 8 sowie einer Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz ist Wolfratshausen heute eine Stadt in zentraler Lage rund 30 Kilometer südlich der Landeshauptstadt München. Doch bereits seit mehr als 800 Jahren ist die Loisachstadt für die Region von großer wirtschaftlicher Bedeutung, denn schon im 12. Jahrhundert fuhren Flöße mit wichtigen Waren nach München und sogar weiter über Isar und Donau bis Wien und ans Schwarze Meer. Die über 1.000-jährige Geschichte der Flößerstadt und ihre idyllische Lage zwischen Isar, Loisach und dem Bergwald tragen bis heute viel zur Beliebtheit der ehemaligen Kreisstadt bei. Auch die Nähe zu den Bergen, dem Naturschutzgebiet Isarauen und zum Starnberger See tun ihr übriges. Über die A 95 München-Garmisch sind es mit dem Auto nur circa 20 Minuten bis nach München. Selbst die Filmindustrie hat Wolfratshausen entdeckt: Hier und im Umland entstehen die Episoden der beliebten Vorabendkrimireihe „Hubert und Staller“ oder seit zwei Jahren nun „Hubert ohne Staller“.



Die Stadtmitte prägen eine historische Altstadt mit Wohn- und Einzelhandelsflächen sowie das Bahnhofsviertel. Dort haben moderne Gebäude mit Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen teilweise für ein frisches Stadtbild gesorgt. Als Verbindungsachse belebt die Bahnhofstraße sowohl Bahnhofsviertel als auch die Altstadt.

Neben den städtisch geprägten Gebieten vorwiegend mit Geschossbebauung rund um Bahnhof und Altstadt bieten die Stadtteile Weidach, Nantwein, Farchet und Waldram ein eher ländlicheres Ambiente. Vor allem Familien entscheiden sich für die ruhigeren Randlagen.

Zwei Gewerbegebiete mit insgesamt knapp 55 Hektar Fläche bieten Arbeitsplätze und sind Motoren der städtischen Wirtschaft. Doch auch dort - wie in der ganzen Stadt - sind Flächen äußerst rar. Seit 2017 dürfen daher im Gewerbegebiet I (Hans-Urmiller-Ring und Pfaffenrieder Straße) Gebäude mit bis zu sechs Stockwerken errichtet oder aufgestockt werden. Vor allem in der Altstadt gibt es immer wieder Leerstände von Geschäftsimmobilien.

Statt des Gebäudekomplexes Untermarkt 7-11, des ehemaligen Isar-Kaufhauses, entsteht dort ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Parkplätzen. Ankermieter wird der Drogeriemarkt Müller, der hierfür innerhalb der Altstadt umzieht. Für eine zusätzliche Belebung der Altstadt setzt Wolfratshausen auf Bürgerbeteiligung. Zurzeit werden Gutachten zur Innenstadtumgestaltung diskutiert.

Die Lösung der angespannten Verkehrs- und Parkplatzsituation bietet Herausforderungen. Mit der B 11, der Staatsstraße 2370 in Richtung Süden und der Staatsstraße 2070 nach

Wolfratshausen

19.008	Einwohner (Stand 03/2021)
9,13 km²	Gemeindegebiet*
0,54 km²	Gewerbeflächen*
2.080	Einwohner/km²*
2286	Arbeitslose (Stand: 04/2019)*
8.528	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 06/2021)*
4	Senioren- und Pflegeeinrichtungen*
14	Schulen*
14	Kindergärten/Horte*

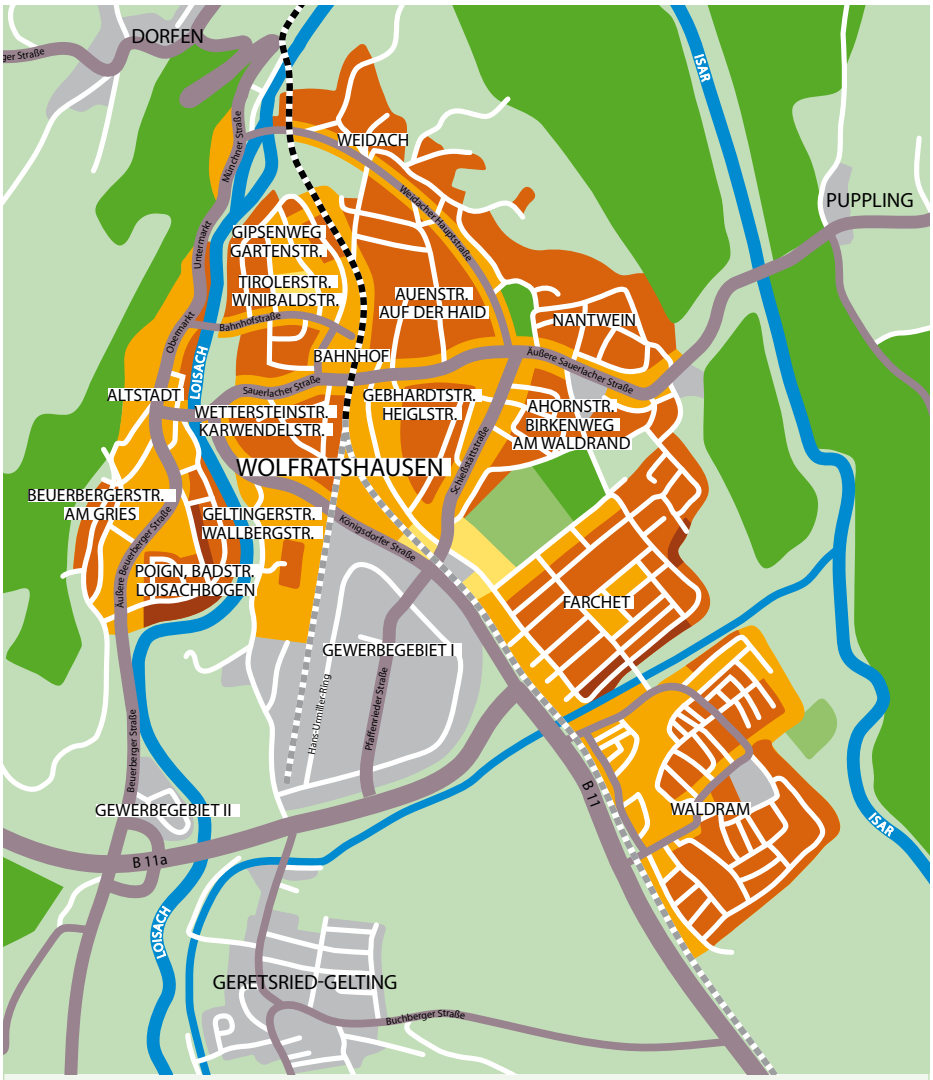
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik *Stadt Wolfratshausen

Westen in Richtung der A 9 München-Salzburg führen drei Hauptverkehrsadern nach und durch Wolfratshausen. Das sorgt vor allem in Spitzenzeiten für Probleme. Dies ist auch ein wichtiger Aspekt bei der geplanten Verlängerung der S7 bis in die Nachbarstadt Geretsried. Das Vorhaben befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Eine Fertigstellung ist nicht vor 2028 realistisch.

Eine Lösung der angespannten Wohnungsmarktsituation ist, vor allem topographisch bedingt, schwierig. Der Bergwald sowie die Flüsse Isar und Loisach mit ihren teilweise an Wolfratshausen grenzenden Naturschutzgebieten stellen natürliche Grenzen dar. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden zwischen der Flößerstadt und dem Geretsrieder Ortsteil Gelting möchte die Stadtverwaltung wegen ihres Erholungswerts gerne erhalten. Der Trend geht daher notgedrungen eher auf Nachverdichtung als auf Außenentwicklung.

Neu gebaute Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen sind schnell verkauft und kommen oft erst gar nicht auf den Markt. Lediglich das Großprojekt am früheren 11.000 Quadratmeter großen ‚Kraft-Areal' am Ostrand des Bahnhofs bietet Aussicht auf neuen Wohnraum. Insgesamt baut hier die Investorengruppe 117 Wohnungen, eine zweistöckige Tiefgarage und einen Vollsortimenter. 30 Prozent der Wohnungen werden nach den Richtlinien der einkommensorientierten Förderung, das heißt, zu günstigen und bezuschussten Mieten angeboten werden. Nach dem großen Bauvorhaben muss die Stadt dann noch verkehrstechnisch nachsteuern und beabsichtigt eine bessere Anbindung dieses Objekts unter anderem mit einer eigenen Abbiegespur.

Die Sanierung des ehemaligen Krankenhauses an der Sauerlacher Straße gehört ebenfalls zu einer städtischen Wohnungsbauoffensive. Das Projekt wurde einer Genossenschaft als Erbpachtnehmer übergeben, die sich für selbstständiges und nachbarschaftliches Wohnen engagiert. Das Gebäude soll saniert und durch ein Mehrgenerationenwohnhaus ergänzt werden. Die Arbeiten haben bereits begonnen.



LEGENDE (siehe Erklärung Seite 13)

Normale Wohnlage/größere Wohnsiedlungen | Normale Wohnlage | Gute Wohnlage | Top-Wohnlage

Wie auch der Preisspiegel auf Seite 19 zeigt, liegt der Mietspiegel in Wolfratshausen bei 12,00 bis 13,50 € pro Quadratmeter (mittlere Lage, Bestand) und 16,00 € pro Quadratmeter für Neubauwohnungen in Top-Lagen. In Wolfratshausen gilt die Mietpreisbremse.

Allen städtischen Bemühungen zum trotz übersteigt die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Über alle Objektarten hinweg dominiert ein hohes Preisniveau. Wer in mittlerer bis guter Lage eine Neubau-Eigentumswohnung kaufen möchte, muss sich auf Quadratmeterpreise jenseits der 6.500 € einstellen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften im Bestand bewegen sich zwischen 700.000 € und 950.000 €. In Top-Lagen sind es teils mehr als 1.000.000 €.

Aufgrund der prekären Preissituation ist es zum Beispiel Pflegekräften oder jungen Wolfratshausern kaum mehr möglich, bei der Gründung einer Familie am Ort eine erschwingliche Wohnung zu finden. Daher wird von einigen Rathausfraktionen die Einführung einer Regelung ähnlich der in München, Bad Tölz und Geretsried bereits erfolgreich genutzten SoBoN-Richtlinie diskutiert. Dies würde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauwerber unter anderem eine einkommensabhängige Förderung eines Teils der errichteten Wohnungen ermöglichen.

Interview mit Peter Schneider

Bundesweit herrscht Wohnungsnot durch einen Mangel an (bezahlbaren) Miet-Immobilien. Welche Hoffnungen und Erwartungen haben Sie an die neue Bundesregierung?

Peter Schneider: „SPD, Bündnis 90/Die Grünen und die FDP haben die historische Chance, einen Kurswechsel in der Bau- und Wohnungspolitik einzuleiten. Doch ich gehe eigentlich nicht davon aus, dass von der neuen Bundesregierung große Impulse kommen. Einerseits erheben die Parteien die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum,



andererseits verteuern aber auch die angestrebten höheren Anforderungen an den Klimaschutz das Bauen.

Es ist immer schwierig, wenn sich der Staat in privatwirtschaftliche Vorgänge einmischt. Auch die so viel beschworene Mietpreisbremse ist eher kritisch zu sehen, denn sie schreckt Investoren ab.“

Auch im Landkreis sind freie Wohnungen absolute Mangelware. Wie könnten hier Kommunen und Landkreis zu einer Entspannung beitragen?

Peter Schneider: „Das Problem ist, dass die Flächenbereitstellung stockt. Es gibt kaum Bauland und gerade in Städten wie Wolfratshausen ist die Schaffung von Wohnraum nur durch eine Nachverdichtung realisierbar. Dazu müssen unter anderem die zulässige Geschossflächenzahl erhöht und die Mindestabstandsflächen verringert werden.

In Geretsried und Wolfratshausen werden unter diesen Gesichtspunkten zurzeit Gebäude in den Altbeständen der Baugenossenschaften abgerissen. Dort entstehen gemäß der aktuellen baulichen Standards größere, höhere Gebäude mit mehr Wohnungen. Einige Landkreisgemeinden bieten zudem Einheimischenmodelle an. Dabei werden Flächen gekauft, Baurecht geschaffen und die Grundstücke dann an Einheimische verkauft.

Bei allen Wünschen nach mehr Wohnraum und einem höheren Baurecht dürfen die Kommunen trotzdem nicht übersehen, eine maßvolle Entwicklung zu sichern und dabei Lebensräume zu erhalten und zu schützen.

Besteht bei uns die Gefahr der Immobilienpreisblase?

Peter Schneider: „Von einer Blase spricht man, wenn es irrationale Kaufpreiserhöhungen gibt, die den Wert nicht mehr rechtfertigen. Immobilien werden dann knapper angesehen, als sie wirklich sind. Es wird zuviel gebaut, zuviel in Immobilien investiert und falsche Anlageentscheidungen getroffen. Mit Platzen der ‚Blase‘ fallen die Preise und Vermögen wird vernichtet.

Für das Münchner Oberland sehe ich keine Gefahr. Die Region ist sehr gefragt. Die Mieten und Einkommen entwickeln sich ebenfalls weiter nach oben. Der Markt ist intakt. Die Banken vergeben Kredite sehr sorgsam.“

Sehen Sie mittelfristig eine reelle Chance auf eine Entspannung im Wohnungsmarkt?

Peter Schneider: „Die künftige Entwicklung ist nur schwer vorherzusagen, das wäre Kaffeesatzleserei. In der Marktwirtschaft gilt nach wie vor das Gesetz von Angebot und Nachfrage – und letztere ist im Wohnungsmarkt um ein Vielfaches höher als das Angebot. Das liegt auch daran, dass die Inflation die Bürger von Anlagen weg und hin zu Sachwerten treibt.

Da die Banken mittlerweile erhöhte Strafzinsen auf Guthaben erheben, wird das gute alte „Geld auf der Bank“ bald weiter an Bedeutung verlieren. Eine Investition etwa in Mietwohnungen bedeutet hingegen langfristig zukunftssichere freie Finanzmittel. Die Immobilienpreise dürften wohl weiterhin nach oben gehen.“



Preisspiegel Kauf - Wohnen

	Bad Tölz		Geretsried		Wolfratshausen	
Wohnlage/Wohnwert	mittel - gut	TOP	mittel - gut	TOP	mittel - gut	TOP
Baugrund EFH (€/m²)	800 – 1.200	1.400	700 – 1.000	1.200	1.000 – 1.300	1.500
Einfamilienhäuser (T€)	850 – 1.100	>1.500	700 – 1.000	>1.200	900 – 1.200	>1.300
DHH Bestand (T€)	700 – 850	950	650 – 850	950	700 – 950	1.000
DHH Neubau (T€)	850 – 1.000	1.100	800 – 950	1.100	900 – 1.050	1.200
RMH Bestand (T€)	600 – 750	850	600 – 750	800	650 – 800	900
RMH Neubau (T€)	700 – 850	950	750 – 850	950	800 – 900	1.000
ETW Bestand (€/m²)	4.200 – 5.000	5.500	3.800 – 4.500	5.200	4.200 – 5.200	5.700
ETW Neubau (€/m²)	6.000 – 6.800	7.200	5.800 – 6.200	6.800	6.500 – 7.000	7.500

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 – 300	150 – 300	250 – 350
City-/Geschäftshäuser*	22 – 32	20 – 30	20 – 26
Wohnhäuser nach Bj. 1950*	25 – 35	25 – 35	25 – 35

Preisspiegel Miete - Wohnen

	Bad Tölz		Geretsried		Wolfratshausen	
Wohnlage/Wohnwert	mittel - gut	TOP	mittel - gut	TOP	mittel - gut	TOP
Wohnungen Bj. nach 1950 (€/m²)	11,50 – 13,00	13,50	10,00 – 12,00	13,50	12,00 – 13,50	14,50
Wohnungen Neubau (€/m²)	13,00 – 14,00	15,50	12,50 – 14,00	15,00	13,50 – 15,00	16,00
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	12,00 – 15,00
Ladenlokale Nebenkern (€/m²)	10,00 – 14,00	8,00 – 10,00	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