



MARKTBERICHT: IMMOBILIENMARKT – TEGERNSEER TAL

VOM VERKÄUFER- ZUM KÄUFERMARKT

Während es in den vergangenen 15 Jahren mit dem gesamtdeutschen Immobilienmarkt nahezu flächendeckend nach oben ging, zeigt die aktuelle Analyse deutliche Preiskorrekturen nach unten. Teure Energie, hohe Baukosten, große Unsicherheit um das geplante Heizungsgesetz, der Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie eine Vervierfachung der Bauzinsen innerhalb von eineinhalb Jahren haben den Gesamtmarkt in eine Schockstarre versetzt.

Im Grunde kehren wir aber nur in eine normale Zinswelt zurück. Keiner konnte erwarten, dass Geld immer so billig bleibt. Die lange Phase der niedrigen Bauzinsen wiegte den Markt in einer falschen Sicherheit. Das Marktforschungsunternehmen Empirica äußert den Verdacht, dass durch die nahe Null-Zins-Politik die anschwellenden Kosten nicht weiter aufgefallen sind. Der Traum vom Eigenheim ist für viele vorerst in weite Ferne gerückt. Experten sehen allerdings nicht, dass Deutschland vor dem Platzen einer Immobilienblase steht. Der Wohnungsmarkt sowie die gesamte Baubranche erleben eine harte Zäsur mit einer Phase der Marktbereinigung. Doch selbst in einer schwachen Konjunkturphase gilt der deutsche Wohnungsmarkt als robust, da Immobilien hierzulande in der Regel konservativ und langfristig finanziert werden.

Auch die Marktlage im Tegernseer Tal bleibt von den Außeneinflüssen nicht unberührt. Im Laufe dieses Jahres hat sich der Markt von einem Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Von dem rückläufigen Transaktionsgeschehen sind alle Marktsegmente betroffen. Wir erleben eine Erhöhung der Anzahl der verfügbaren Objektangebote bei deutlich längeren Vermarktungszeiten. Bei kritischer Betrachtung der zum Verkauf stehenden Immobilien im Verhältnis zu den heutigen Anforderungen der Käufer, stimmen die Objekt- und Standortqualität mit den Preisvorstellungen des Verkäufers in vielen Fällen nicht überein.

Immobilienverkäufer und -käufer müssen neu zusammenfinden. Die Verkäuferseite will die Marktveränderung oft nicht wahrhaben und blickt, wenn es um den Verkauf der eigenen Immobilien geht, noch auf eine Phase zurück, die geprägt war von ungetrübtem Optimismus und Preissteigerungen. Insbesondere in den Jahren der Pandemie 2020 / 21 hat der Immobilienmarkt im Tegernseer Tal im Besonderen profitiert, der Wunsch nach einer Immobilie im ländlichen Bereich war sehr ausgeprägt.

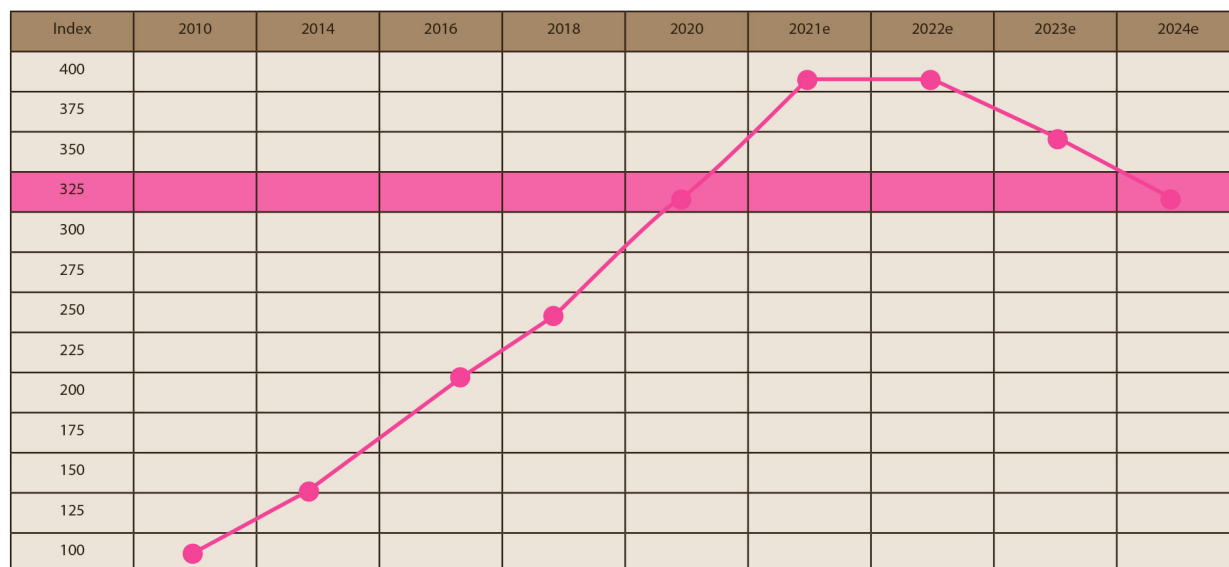
Seit der Finanzkrise 2008 / 09 bis heute hat sich der Bodenrichtwertindex der 5 Talgemeinden verdreifacht bzw. vervierfacht. Eine Beendigung dieser herausfordernden Marktphase sehen wir kurzfristig noch nicht, diese wird uns voraussichtlich auch noch in 2024 begleiten. In der aktuellen Situation ist es sicherlich für den ein oder anderen Immobilieneigentümer schmerzhaft, inzwischen



nicht mehr die Verkaufspreise aus den Jahren 2021 / 22 erreichen zu können. Für den Gesamtmarkt aber, ist es eine durchaus gesunde Korrekturphase.

Die örtliche Immobilienkompetenz aller Kooperationspartner des Immobilienforums ist heute gefordert, um die Parteien am Immobilienmarkt im Tegernseer Tal wieder ins Gleichgewicht zu bringen.

BODENRICHTWERTINDEX



Durchschnittswerte der Gemeinden Bad Wiessee, Rottach-Egern, Tegernsee, Gmund, Kreuth
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Miesbach
 2021 – 2024 © Einschätzung der Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Bei Analyse des Bodenrichtwertindexes könnte eine Bodenbildung auf dem Niveau von 2019 / 20 gesehen werden. Dabei muss aber jedes einzelne Objekt selektiv beurteilt werden. Aufgrund der Anforderungen des geplanten Heizungsgesetzes und der heutigen hohen Sensibilität bei den Energiekosten werden ältere Bestandsimmobilien mit einer schlechten Energiebilanz die größten Preiskorrekturen erleben. Daraus ergibt sich für den potenziellen Käufer eine gute Verhandlungsposition und die Chance, sein Wunschobjekt zu finden.

Bei Betrachtung der Immobilienmärkte in Sylt, Kitzbühel und Mallorca ist zu beobachten, dass keine unsanierten Bestandsobjekte auf dem Markt angeboten werden, sondern die fertig renovierte Bestandsimmobilie in einer technisch und optisch zeitgemäßen Ausstattung bzw. der Neubau inkl. der kompletten Inneneinrichtung. Was in den letzten 10 – 15 Jahren an den genannten Märkten hervorragend funktioniert hat, hat heute auch den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal erreicht. Der Immobilienkäufer möchte inzwischen in vielen Fällen nicht mehr die Planungs-, Genehmigungs- und Bauphase abwarten, um bei einem Neubau in ca. 2,5 Jahren einziehen zu können. Der zeitliche Aufwand, die schwer kalkulierbaren Baukosten und ein eventueller Ärger mit ausführenden Firmen werden heute von vielen gemieden. Der Markt wird sich auf die erweiterten Wünsche der Käufer einstellen müssen.

Bei einer mittel- bis langfristigen Betrachtung hat das Tegernseer Tal Sonderfaktoren, die im speziellen Maße den Immobilienmarkt beeinflussen werden.

Hotelplanung und -bau: In den letzten 10 Jahren wurden in den Gemeinden Rottach-Egern, Tegernsee und Bad Wiessee diverse zukunftsweisende Hotelprojekte geplant, die sich heute bereits im Bau befinden oder zeitnah realisiert werden. Die Destination erlebt dadurch eine neue Positionierung als Ferienregion, vom modernen Lifestyle-Hotel bis zu hochwertigen 5-Sterne-Adressen. Zeitversetzt hat der regionale Immobilienmarkt hierdurch in den letzten Jahrzehnten die potenziellen Käufer gewonnen. Durch das außergewöhnliche und vielfältige Hotelangebot wird neues, kaufkräftiges Klientel entstehen. Auch bei Neuvermietungen von Ladengeschäften in der Seestraße in Rottach-Egern ist ein klarer Trend zu hochpreisigen Marken und exklusiven Geschäften zu erkennen.

Wirtschaftsstandort: Oberbayern, der Wirtschaftsstandort München sowie der Landkreis Miesbach gehören laut dem Forschungs- und Beratungsunternehmen Prognos und dem erstellten Zukunftsatlas 2022 zu den Wachstumsregionen. Bayerische Städte und Kreise bleiben bei den wirtschaftlichen Aussichten, im Vergleich zu anderen Bundesländern in Deutschland, das Maß der Dinge. München erlebt einen weiteren Zuzug von internationalen Tech-Konzernen, verbunden mit der Schaffung von anspruchsvollen Arbeitsplätzen.

Demografische Entwicklung: Aktuell haben das ifo Institut und das Institut für Schweizer Wirtschaftspolitik eine Studie vorgelegt, bei welcher in den nächsten 10 Jahren weltweit mit steigenden Immobilienpreisen gerechnet und für Deutschland ein Anstieg von +7,2 % p.a. gesehen wird, mit den Gewinnregionen im Großraum München und den Verliererregionen im ländlichen Bereich in den neuen Bundesländern. Die demografische Entwicklung hat auf den Immobilienmarkt unmittelbaren Einfluss.

Zinsentwicklung: Dr. J. Michels, Chefvolkswirt der BayernLB, sieht erst im 2. Halbjahr 2024 den Beginn von Zinssenkungen. Diese werden trotz eines eher schwachen und unsicheren Konjunkturfeldes gemächlich sein und nicht zu dem ungewöhnlich niedrigen Ausgangspunkt zurückführen. Glücklicherweise werden Immobilien im Tegernseer Tal in der Regel mit Eigenkapital erworben. Die Entwicklung der Zinskosten hat daher für den regionalen Immobilienmarkt typischerweise wenig Bedeutung. Kaufentscheidungen werden damit frei und ohne Zwänge getroffen.

Lebensqualität: Die Berge, der See und ein Meer an Möglichkeiten – hier hat jede Jahreszeit ihr wunderbares Geheimnis. Kein Wunder, dass das Tegernseer Tal zu den begehrtesten Wohngebieten Deutschlands zählt. Weil man hier eben nicht nur besonders schön wohnen kann: Wandern, Radeln, Skifahren, Golfen, Reiten, Schwimmen, dazu eine Gastronomie auf Sternenniveau, die Biergärten und traditionsreichen Feste, Kunst und Kultur – die Liste der Möglichkeiten ist endlos. Und falls es doch einmal eine Nummer größer sein darf, sind München und Salzburg nicht weit entfernt.

Medizin: Die medizinische Versorgung ist in der Region mit über 100 Arztpraxen, zahlreichen Präventions- und Rehaeinrichtungen, einem herausragenden Notarztsystem und einem topmodernen Krankenhaus gesichert.

Sicherheit: Der Tegernsee zählt zu den sichersten Regionen – in Bayern und sogar in ganz Deutschland. Es ist also nicht nur die gesunde bayerische Bergluft, die uns hier nachts so gut schlafen lässt.

Fazit: Mit der Immobilie im Tegernseer Tal verbindet man Lebensqualität und Freude. Wir sehen vorsichtig optimistisch in die Zukunft und erwarten eine weitere Spreizung in den Objekt- und Standortqualitäten. Jedes Objekt muss einzeln betrachtet und beurteilt werden. Der Käufer hat eine kritische und vorsichtige Haltung eingenommen und erwartet ein nachvollziehbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Schwachstellen bei der Lagequalität sowie ein hoher Renovierungsaufwand bei Bestandsobjekten werden heute kompromisslos beim Kaufpreisangebot eingepreist.

Bei einem sich stabilisierenden geopolitischen und wirtschaftlichen Gesamtumfeld, dem Abbau von Ängsten und einer zuversichtlichen Stimmungslage sehen wir den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal als einen der ersten an, um zu einem neuen Gleichgewicht zu finden sowie mittel- und langfristig eine interessante Perspektive aufzuzeigen.

Bei Betrachtung aller Bewertungsindikatoren erkennen wir bei ausgewählten Objekten eine interessante Phase für eine Kaufmöglichkeit. Der genaue und ideale Zeitpunkt für den Markteinstieg ist meistens schwer zu bestimmen. Haben Sie den Mut, als Käufer mit Unterstützung einer kompetenten Beratung in einen nicht multiplizierbaren, nachhaltigen Immobilienmarkt zu investieren, um mit Ihrem Wunschobjekt Ihre Lebensqualität und -freude zu erhöhen.

