

Pressemitteilung

13. Juli 2023

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen

Trendwende auf Immobilienmarkt verfestigt sich

- **Aktueller „Wohnmarktbericht 2023“ bestätigt im Durchschnitt stagnierende bis leicht sinkende Preise für Häuser und Wohnungen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**
- **Trendwende aufgrund Zinswende und rückläufiger Nachfrage hält an**
- **Energieeffizienz von Gebäuden gewinnt zunehmend an Bedeutung**

Die Trendwende auf dem Immobilienmarkt hat sich auch im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen verfestigt. Steigende Zinsen für Baufinanzierungen und eine rückläufige Nachfrage führen im Durchschnitt zu stagnierenden bis leicht sinkenden Immobilienpreisen. Bis Ende 2022 waren im Vorjahresvergleich über das Jahr betrachtet bei zwar geringeren Steigerungsraten immer noch Preisanstiege zu verzeichnen. Seit Jahresbeginn entwickeln sich allerdings auch die absoluten Preise im Durchschnitt leicht rückläufig. Dabei zeigt sich, dass das Ausmaß der Preisabschläge umso geringer ist, je besser die Qualitätskriterien der Immobilie erfüllt sind. Solche stark nachgefragten Objekte stagnieren weiterhin auf hohem Niveau. „Nach wie vor werden Immobilien in attraktiven Lagen, mit einer hochwertigen Ausstattung sowie gutem Zustand stark nachgefragt. Zunehmend entscheidend ist auch die Energieeffizienz einer Immobilie, um künftig Betriebskosten zu reduzieren“, sagt Christian Spindler, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen bei der Vorstellung des aktuellen „Wohnmarktberichts 2023“.

Die Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen, bei der derzeit jede zweite Baufinanzierung im Landkreis abgeschlossen wird, hat den „Wohnmarktbericht 2023“ zum zweiten Mal gemeinsam mit dem unabhängigen iib Dr. Hettenbach-Institut aufgelegt. Er analysiert den aktuellen Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und gibt Orientierungswerte für Bestandsimmobilien (älter als drei Jahre) in Bad Tölz, Geretsried, Wolfratshausen, Bad Heilbrunn, Dietramszell, Kochel, Lengries und Münsing.



Präsentieren den neuen Wohnmarktbericht für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: (v.l.n.r.) Andreas Scharli (Energieberater bei der Energiewende Oberland) sowie von der Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen Martin Harbalik (Leiter Immobilien & Versicherung), Christian Spindler (stv. Vorstandsvorsitzender) und Thomas Bundschuh (Pressesprecher).

Die Immobilienpreise im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in der Übersicht

(alle Angaben mit Stand 31.12.2022, Prozentwerte in Klammern geben den Vorjahreswert zum 31.12.2021 an; Prognosewerte bis Ende 2023 sind gerundet):

- In **Geretsried** (mit Ortsteilen Buchberg, Gartenberg, Gelting und Schwaigwall) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 4,6 (15,6) Prozent auf 5.500 Euro pro m², für eine Wohnung um 4,5 (11,9) Prozent auf 4.900 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 2,4 (1,7) Prozent auf 12,50 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit m²-Preisen von 5.500 Euro bzw. 4.700 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.000 Euro bzw. 4.300 Euro.
- In **Wolfratshausen** (mit Ortsteilen Nantwein und Waldram) stieg der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 4,5 (9,5) Prozent auf 5.870 Euro pro m², für eine Wohnung um 6,4 (10,3) Prozent auf 5.050 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 0,7 (1,8) Prozent auf 13,90 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 5.800 Euro bzw. 4.800 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.300 Euro bzw. 4.500 Euro.
- In **Bad Tölz** (mit Ortsteilen Ellbach und Gewerbegebiet) stieg der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 7,0 (12,8) Prozent auf 5.590 Euro pro m², für eine Wohnung um 5,6 (5,5) Prozent auf 4.920 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 2,6 (3,1) Prozent auf 11,95 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 5.500 Euro bzw. 4.800 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.000 Euro bzw. 4.300 Euro.
- In **Bad Heilbrunn** (mit den Gemeinden Königsdorf und Wackersberg) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 7,0 (15,3) Prozent auf 5.680 Euro pro m², für eine Wohnung um 3,5 (8,8) Prozent auf 4.410 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 2,3 (4,8) Prozent auf 11,10 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 5.600 Euro bzw. 4.300 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.100 Euro bzw. 3.800 Euro.
- In **Dietramszell** (mit den Gemeinden Egling, Greiling, Reichersbeuern und Sachsenkam) stieg der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 3,1 (12,5) Prozent auf 5.930 Euro pro m², für eine Wohnung um 4,4 (17,4) Prozent auf 4.770 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 0,5 (1,4) Prozent auf 11,05 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 5.800 Euro bzw. 4.700 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.000 Euro bzw. 4.300 Euro.
- In **Kochel am See** (mit den Gemeinden Benediktbeuern, Bichl und Jachenau) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 5,9 (10,0) Prozent auf 5.100 Euro pro m², für eine Wohnung um 5,4 (8,4) Prozent auf 4.300 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 3,8 (4,5) Prozent auf 10,90 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 5.000 Euro bzw. 4.200 Euro, bei wenig nachgefragten von 4.500 Euro bzw. 4.000 Euro.

- In **Lenggries** (mit Gemeinde Gaißach) stieg der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 5,6 (11,2) Prozent auf 6.290 Euro pro m², für eine Wohnung um 5,2 (10,3) Prozent auf 4.110 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² um 2,4 (3,0) Prozent auf 10,55 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 6.200 Euro bzw. 4.000 Euro, bei wenig nachgefragten von 5.500 Euro bzw. 3.700 Euro.
- In **Münsing** (mit Gemeinden Eurasburg und Icking) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus um 5,1 (5,3) Prozent auf 7.450 Euro pro m², für eine Wohnung um 3,5 (8,2) Prozent auf 5.090 Euro pro m² und die durchschnittliche Miete pro m² sank um 0,4 (+1,7) Prozent auf 11,85 Euro. **Bis Ende 2023** rechnen die Experten bei stark nachgefragten Häusern bzw. Wohnungen im Durchschnitt mit sinkenden m²-Preisen von 7.300 Euro bzw. 4.900 Euro, bei wenig nachgefragten von 6.500 Euro bzw. 4.400 Euro.

Immobilien: Sicherheit in unsicheren Zeiten

In Bayern lebt aktuell nur rund jeder zweite Haushalt in den eigenen vier Wänden. Ein im internationalen Vergleich niedriger Wert, und dass, obwohl nach wie vor viele Gründe für eine eigene Immobilie sprechen. „Eine eigene Immobilie ist ein wesentlicher Baustein der Altersvorsorge, sie schützt vor steigenden Mieten und bietet Inflationsschutz. Wer eine Immobilie kauft, investiert in das Erbe seiner Familie, und profitiert von Sicherheit, Freiheit und Flexibilität. Eine eigene Immobilie sorgt für Sicherheit – sowohl in sicheren als auch in unsicheren Zeiten“, betont Martin Harbalik, Leiter Immobilien und Versicherungen bei der Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen.

Es empfiehlt sich, so Martin Harbalik, die Weichen hin zu einer eigenen Immobilie frühzeitig zu stellen. Entscheidend ist ein solides Finanzierungskonzept, das auch eine Beratung hinsichtlich öffentlicher Darlehensmittel beinhaltet. Neben klassischen Darlehen stehen Bausparer wieder hoch im Kurs. Mit ihnen lassen sich niedrige Darlehenszinsen sichern. „Wer jetzt abschließt, profitiert vom Kernnutzen des Bausparens: langfristig sichere und günstige Darlehenszinsen“, so Martin Harbalik. Aktuell liegt der effektive Zins bei 1,46 Prozent. Der Immobilienexperte weist auch darauf hin, auslaufende Zinsfestschreibungen schon frühzeitig, beispielsweise über ein Forwarddarlehen, zu verlängern und am besten gleich mit energieeffizienten Maßnahmen wie Photovoltaik-Anlagen zu verbinden.

Energieeffizienz von Gebäuden gewinnt zunehmend an Bedeutung

Die Energieeffizienz eines Gebäudes wirkt sich nicht nur auf den Immobilienpreis aus, sondern mittel- und langfristig auch auf die laufenden Betriebskosten. Dies umso mehr, als dass die Tage der fossilen Energiegewinnung endgültig gezählt sind. „Viele Hausbesitzer sind durch die erkennbare Endlichkeit der Versorgung mit Öl und Gas und den Ukraine-Krieg sensibilisiert, sie suchen Orientierung auf dem vielfältigen Markt der Heizungstechnik“, sagt Andreas Scharli, Energiemanager bei der Energiewende Oberland. Energieberater werden vor diesem Hintergrund immer wichtiger und können derzeit die vielen Anfragen kaum mehr bedienen, so Andreas Scharli. Energieberater informieren über die zahlreichen Möglichkeiten für ein energieeffizientes Gebäude bzw. eine energetische Sanierung. Andreas Scharli empfiehlt beispielsweise WLAN-fähige Thermostatköpfe zur sparsamen Einstellung der Heizungsregelung sowie unterschiedliche Dämmstoffe. Energieberater geben auch ausführlich Auskunft darüber, ob ein Gebäude für eine Wärmepumpe geeignet ist.

Zur Info: Methode des Wohnmarktberichts

Für jedes Wohnquartier werden Preislagen ermittelt, für die vier Faktoren relevant sind: Immobilienpreise, Arbeitslosenquote, Einkommen der Anwohner und Wohnwert. Die Preislagen gehen mit 30 Prozent in die Gesamtwertung ein. Die restlichen 70 Prozent ergeben sich aus einem umfangreichen Kriterienkatalog, der folgende Faktoren berücksichtigt: städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltstellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, die älter als drei Jahre sind.

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen

Mit einem Marktanteil von rund 45 Prozent der Hauptbankverbindungen ist die Sparkasse der wichtigste Finanzdienstleister in der Region. Mit flächendeckenden Beratungs-Centern, Geschäftsstellen und Selbstbedienungs-Centern ist sie immer direkt in der Nähe ihrer Kunden. Parallel dazu gibt es viele digitale Angebote, die von den Kunden immer mehr genutzt werden – vom Beratungs-Center Digital bis zur Sparkassen-App. Mit einer Bilanzsumme von rund 3,3 Mrd. Euro und über 60.000 Kunden ist die Sparkasse ein starker Partner und wichtiger Wirtschaftsfaktor. Als öffentlich-rechtliches Institut ist sie dem Gemeinwohl und der Wirtschaftsförderung in der Region verpflichtet. Einlagen und Kredite bleiben im regionalen Wirtschaftskreislauf. Die Sparkasse ist mit rund 420 Mitarbeitern ein großer und attraktiver Arbeitgeber und wichtiger Ausbildungsbetrieb.

Kontakt

Thomas Bundschuh
Pressesprecher
Vorstandsstab/Personal
Tel. 08041/8007-1634
thomas.bundschuh@spktw.de

Besuchen Sie uns auch auf

