IMMOBILIEN FORUM

1. IMMOBILIENFORUM IM TEGERNSEER TAL

EINE VERANSTALTUNG FÜR ORIENTIERUNG UND PERSPEKTIVE RUND UM DIE IMMOBILIE

Kaum eine Branche hat in diesem Jahr so drastische Veränderungen erlebt wie Deutschlands Bau- und Immobiliensektor. Auch für den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal kann festgestellt werden: Der Markt hat sich 2023 vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt.

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 heißdiskutierte Heizungsgesetz sowie eine Vervierfachung der Bauzinsen innerhalb von eineinhalb Jahren haben den Gesamtmarkt in eine Schockstarre versetzt. Insolvenzen bei großen Bauträgern Deutschlands haben eine weitere Welle der Verunsicherung ausgelöst.

Die Verkäuferseite will die Marktveränderung oft noch nicht wahrhaben und blickt auf eine Phase zurück, die geprägt war von ungetrübtem Optimismus und Preissteigerungen. Verkäufer werden sich der Situation stellen müssen. Preisreduzierungen von bis zu 30 Prozent gehören inzwischen in den Verhandlungsalltag, bevor eine Kaufentscheidung für Bestandsimmobilien gefällt wird. Die Sanierungskosten sind zu einem fixen Kostenapparat geworden, der nicht nur laufende Unterhaltskosten abfragt, sondern vor allem die energetische Wohnqualität in den Fokus nimmt. (Lesen Sie dazu auch unsere aktuelle Analyse auf S. 8).

Für die Entwicklung des Marktes im Tegernseer Tal müssen auch andere Aspekte betrachtet werden. Da sind die Bodenrichtwerte, die eine herausfordernde Größe sind. Da gibt es die Projekte aus der Hotellerie, die mittelfristig realisiert werden sollen. Die Destination Tegernseer Tal erlebt dadurch eine neue Positionierung als Ferienregion, vom modernen Lifestyle-Hotel bis zu hochwertigen 5-Sterne-Adressen. Da ist die Problematik der Wohnungsmarktsituation für Arbeitnehmer, Personal der Gastronomie und Hotellerie und allgemein der Einwohner.

Landrat Olaf von Löwis hat im Gespräch mit unserer Zeitung die Situation am Wohnungsmarkt zu der größten Herausforderung im Landkreis deklariert. Es geht bei der Wohnsituation auch darum, den „Wirtschaftsstandort Landkreis Miesbach" zu stärken.

Da gibt es aber auch Herausforderungen mit Landschaftsschutz, mit Zersiedelung und Denkmalschutzvorgaben.

Doch wie kann die Situation im Immobilienbereich aussehen? Welche Gestaltungsspielräume gibt es?

Welche Wege es geben kann, hat unsere Zeitschrift „Immobilienforum Tegernseer Tal" in ihren letzten Ausgaben immer wieder versucht aufzuzeigen. Zusammen stark für die Zukunft zu sein ist der Gedanke hinter dem Immobilienforum. Unterschiedliche Partner bringen unterschiedliche Stärken zum Wohle aller zusammen.

25. JANUAR 2024

Um den Menschen eine Orientierung und Perspektive für den Markt zu bieten, wird nun für Interessierte das 1. Immobilienforum im Tegernseer Tal als Live-Veranstaltung ins Leben gerufen, zum persönlichen Netzwerken mit Vorträgen von Experten.

„Wir sind ein Forum und wir bieten ein Forum, um sich solide über die Marktlage zu informieren", sagt Rainer Leidecker von der Tegernseer Grund Immobilien GmbH. „Die Idee wurde bei politischen Entscheidungsträgern und wirtschaftlichen Gestaltern im Tal sowie im Landkreis sehr positiv aufgenommen. So haben wir regionale und überregionale Redner für unser Event gewinnen können."

Baier & Partner Immobilien
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee
Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs
Größter Makler in Bayern
Tegernseer Grund Immobilien GmbH
ENGEL & VÖLKERS

IMMOBILIEN FORUM

SAVE THE DATE

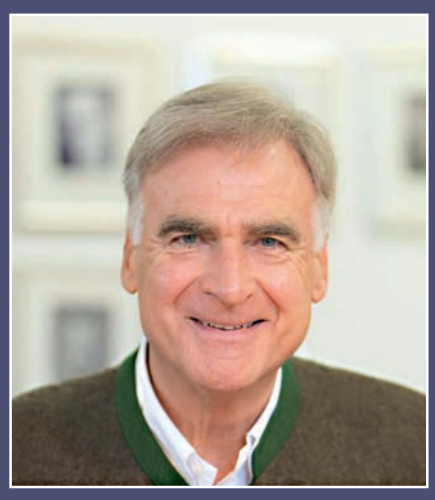
25. JANUAR 2024, 19 UHR

1. IMMOBILIENFORUM IM TEGERNSEER TAL

EINE VERANSTALTUNG FÜR ORIENTIERUNG UND PERSPEKTIVE RUND UM DIE IMMOBILIE

Auf dem Programm stehen Beiträge ausgewählter Experten der Branche. Es soll der Bogen geschlagen werden zwischen den Herausforderungen am Wohnungsmarkt und den Herausforderungen bei der Entwicklung des Immobilienmarktes im Tegernseer Tal.

Der Kreisbaumeister zeigt auf, welche Möglichkeiten der Bebauung es gibt, die dem Bild im Landkreis entsprechen. Das Herzogliche Haus stellt sich als mittelständisches Unternehmen mit seinen Plänen vor und es werden die großen Hotelprojekte als Wirtschaftstreiber und Standortfaktoren beleuchtet.



Olaf von Löwis of Menar,
Landrat

„Für den Landkreis Miesbach ist freier und bezahlbarer Wohnraum von existentieller Bedeutung, für die Menschen und den Erhalt der Wirtschaftskraft", sagt Olaf von Löwis. Fehlt Wohnraum, verschlimmert das den Fachkräftemangel für alle Branchen. Er plädiert für eine große gemeinsame Anstrengung. Olaf von Löwis gehört der CSU an und ist seit 2020 Landrat von Miesbach. Zuvor war er Erster Bürgermeister der Marktgemeinde Holzkirchen.

Christian Boiger,
Kreisbaumeister

Der Architekt hat die Leitung des „Fachbereichs 52 – Architektur, Denkmalschutz, Bauberatung" 2021 übernommen. Der Holzkirchner hat sich der zeitgemäßen Nutzung von Denkmälern verschrieben. Er zeigt sich als geschickter Mediator in verzwickten Angelegenheiten, wie z.B. der Nutzung des Psallierchores des Tegernseer Schlosses. Und er sieht Bauen als Gestalten der Umwelt an.

I.K.H. Herzogin Anna in Bayern
und S.H. Baron Andreas von Maltzan

Herzogin Anna ist Chefin der Tegernseer Brauerei, ihr Mann Andreas von Maltzan, Geschäftsführer der Wildbad Kreuth Familiengesellschaft. Gemeinsam stehen sie einem mittelständischen Unternehmen vor, das dem Tegernseer Tal besonders verbunden ist. Liegenschaften müssen zukunftstauglich entwickelt werden. Skizziert wird, welche Herausforderungen das Haus sieht und welche Pläne es für das Tegernseer Tal hat.

Stephanie Zarges-Vogel
Burkhard von Freyberg
Geschäftsführende Gesellschafter
Zarges von Freyberg
Hotel Consulting

Burkhard von Freyberg hat seit 2009 eine Professur für Hospitality Management an der Hochschule München inne und lehrt im In- und Ausland. Auch Stephanie Zarges-Vogel studierte Hospitality Management. Ihre Familie besitzt das Hotel Thurnher's Alpenhof in Zürs am Arlberg, eines der „Leading Hotels of the World" Österreichs.

Dr. Udo Stefan Schlipf,
Mitglied des Vorstandes der
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

„Wie (Finanz-)krisen entstehen und warum Regionalbanken so wichtig sind", ist der Vortrag aus der Finanzwelt überschrieben. Seit 2020 ist Dr. Udo Stefan Schlipf Mitglied des Vorstandes am Miesbacher Geldinstitut. Zuvor war er in Stuttgart tätig. Der Volks- und Betriebswirt studierte in Tübingen, Konstanz und Cardiff. Nach Diplom und MBA promovierte er und hat sich als Risikomanager (ADG, Akademie Deutscher Genossenschaften) zertifiziert.

Korbinian Kohler,
Hotelier

Korbinian Kohler stammt aus dem Tegernseer Tal, ist Betriebswirt und Philosoph. Der vierfache Familienvater, Kosmopolit und Immobilieninvestor analysiert die Entwicklung der Region seit vielen Jahren. Er entwickelte die Bachmair Weissach Welt, zu der neben dem Spa & Resort Bachmair Weissach das Hotel Bussi Baby, das Clubhaus Bachmair Weissach, das Berghotel Altes Wallberghaus und die Bachmair Weissach See-Apartments sowie das Edutainment Center Tegernsee Phantastisch gehören.

Einlass ab 18 Uhr | Vorträge von 19 bis 21.30 Uhr | Networking bei Fingerfood und Getränken
Im Hotel Bachmair-Weissach | TICKET 129,00 € | Anmeldung unter: info@tegernseer-grund.de

WWW.IMMOBILIENFORUM-TEGERNSEE.DE

ROTTACH-EGERN – TOLLES BAUGRUND-STÜCK FÜR 2 DHH ODER 1 GROSSES EFH – BLICK ÜBER FREIE WIESEN

1.262 m² großes Baugrundstück im südlichen Rottach-Egern - absolut ruhige Lage im Ortsteil Trinis - mit Blick nach Westen über unverbaubare Wiesen. Baurecht für 2 DHH mit je 2 Garagen oder für 1 großes EFH mit mehreren Garagen. Realisierbare Wohnfläche gesamt ca. 380 m² inkl. Balkone/Terrassen.

Grundstücksfläche:	1.262 m² zzgl. private Zufahrt 179 m² zu ½
Wohnfläche möglich:	ca. 380 m²
Kaufpreis:	2.390.000,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

ROTTACH-EGERN – EINZIGARTIGE CHALET-WOHNUNGEN DER EXTRAKLASSE IN SEENÄHE

Mitten im Herzen Egerns, in der Asamstraße dürfen Sie sich auf ein einzigartiges Neubauvorhaben auf einem ca. 2.097 m² großen Grundstück freuen. Realisiert durch den Bauherrn CR 26 Selection und Architekt Andreas Erlacher entstehen hier, ruhig und sonnig gelegen, drei Chalets mit 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und großzügiger Tiefgarage.

Wohnfläche:	52 m² bis 185 m²
Bezugstermin:	Herbst-Winter 2024
Kaufpreis:	1.187.000,- EUR - 4.220.000,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

BAD WIESSEE – LANDHAUSJUWEL DER SPITZENKLASSE – MIT OUTDOORPOOL

In „Abwinkl" gelegen - dem kleinen, idyllischen und sehr nachgefragten Ortsteil von Bad Wiessee - findet man dieses seltene Schmuckstück. Hier - wo Tradition, Brauchtum und die Liebe zur Natur im Vordergrund stehen - wurde ein klassisches Landhaus komplett neu „inszeniert". In der begehrten, ruhigen und sonnigen Lage kann man „Wohnen" auf hohem Niveau und die Privatsphäre genießen.

Grundstücksfläche:	ca. 1.321 m² + zusätzlich angepachtetes Grundstück ca. 216 m²/ Pacht ca. € 1.728 p.a.
Gesamtfläche:	ca. 464 m²,
Wohnfläche:	ca. 310 m², Nutzfläche: ca. 154 m²
Zimmer:	6, davon 4 Schlafzimmer + 3 Badezimmer, 2 Gäste-WCs
Garagen:	Doppelgarage, 2-3 Außenstellplätze
Baujahr	1955, vollständige Modernisierung 2023
Heizungsart:	Brennstoffzelle - erdgasbetrieben - erzeugt Wärme + Strom
Kaufpreis:	9.500.000,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

ENGEL&VÖLKERS

Engel & Völkers am Tegernsee
Seestraße 14, 83700 Rottach-Egern
Tel. 08022-704180
www.engelvoelkers.com/tegernsee

ENGEL & VÖLKERS AM TEGERNSEE · SEESTRASSE 14 · 83700 ROTTACH-EGERN · WWW.ENGELVOELKERS.COM/TEGERNSEE

KEINE ANGST VORM HAUSKAUF

WIE FINANZIERUNG DENNOCH FUNKTIONIEREN KANN

Umfragen zufolge wünschen sich 75 Prozent der Deutschen Wohneigentum. Noch nie war der Wunsch nach einem Eigenheim in Deutschland so groß wie im Moment. Aber auch die Zweifel waren nie größer als in diesen Tagen. 83 Prozent der 18 bis 40-Jährigen glauben, dass sie nicht genug Eigenkapital haben werden, um sich die eigenen vier Wände leisten zu können.

Eigenkapital ist sicherlich eine bedeutende Komponente bei der Immobilienfinanzierung. Je mehr Bau- oder Kaufwillige davon bei der Baufinanzierung einbringen, umso geringer kommt man bei Banken an Geld und desto leichter wird die Belastung.
Als klassisches Eigenkapital zählen Geldanlagen wie Wertpapiere, Bausparguthaben, Tagesgelder oder Festgelder, sprich Mittel, die cash zur Verfügung stehen und den Finanzierungsbedarf reduzieren. Darüber hinaus kann man jedoch fehlendes Eigenkapital durch zusätzliche Sicherheiten kompensieren.
Hier könnten Grundschulden auf eine andere Immobilie eingetragen werden, beispielsweise auf das Haus der Eltern oder von anderen Verwandten. Diese zusätzlichen Sicherheiten reduzieren Zinsaufschläge, die die Banken bei höherem Risiko verlangen müssen. Der Unterschied im Zinssatz kann bis zu einem Prozent reichen.

Immobilienbesitzer betreiben Vermögensaufbau

Zusätzliche Sicherheiten senken aber nicht den Finanzierungsbedarf. Die monatliche Belastung bleibt dennoch hoch. Ein Beispiel: Will man in unserer Region eine Doppelhaushälfte finanzieren, benötigt man schnell eine Million Euro. Bei einem Zins von 4% + 2% Tilgung, entspricht die jährliche Belastung aus der Finanzierung 60.000 Euro. Damit hätte man eine monatliche Belastung von 5.000 Euro.

Vergleicht man die Baufinanzierung mit einer Miete, könnte man den Zins, der an die Bank fließt mit der Miete gleichsetzen. Die Tilgung jedoch zahlt die Immobilie ab und baut im Umkehrschluss das Vermögen auf.

Um bei unserem Beispiel zu bleiben, würde der Zinsanteil monatlich ca. 3.300,- EUR der Miete entsprechen, ca 1.700,- EUR fließen sozusagen in die eigene Tasche.

Förderungen

Der Staat unternimmt derzeit viel, um den Immobilienerwerb zielgruppen- und klimaorientiert zu erleichtern und anzuregen. Allerdings sind die verschiedensten Förder- und Steuerprogramme selbst für Fachleute schwer zu durchblicken. Auch kann der Förderrahmen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein.

Kluge Lösungen

Die unterschiedlichsten Komponenten kann man kaum allein alle berücksichtigen. Es braucht also den professionellen Rat eines soliden Experten. Heute geht es nicht mehr nur darum, den besten Zinssatz für sein Darlehen abzufragen, sondern miteinander auszuloten, welche Möglichkeiten bestehen. Gerade im Bereich der energetischen Gebäudesanierung können so sechsstellige Beträge bei einer Finanzierung eingespart werden. Auf keinen Fall sollte man sich von der scheinbaren Größe der Ausmaße eines Hauskaufs einschüchtern lassen, sondern sich klug machen.

MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME:

- **KfW-Förderung für Kredite und Tilgungszuschüsse**
- **BAFA-Zuschüsse**
- **BEG-Förderung**
- **Wohn-Riester**
- **Wohnungsbauprämie**
- **Wohneigentumsförderung**
- **BayernLabo-Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen**
- **Bayerisches Holzbauförderprogramm – BayFHolz**
- **Erhöhte Abschreibungen für Mietwohungsbau nach § 7b EstG in Bayern**

Fragen Sie an: baufinanzierung@ksk-mbteg.de

ANZEIGE

Weitere Firmen finden Sie bei uns: Christian Fischbacher · LEXINGTON · SCHLOSSBERG SWITZERLAND BETTWÄSCHE VOM FEINSTEN · GRASER Exclusive Bettwäsche

GÜNTHER DEKO & BETT
Rottach-Egern · Ludwig-Thoma-Straße 3 · Tel. 08022/6366 · www.deko-bett.de

COMEBACK FÜR'S BAUSPAREN

DER GUTE ALTE ZINSABSICHERUNGSVERTRAG IST WIEDER GEFRAGT

Der Bausparvertrag bietet eine attraktive Möglichkeit, eine Immobilienfinanzierung mit einem Sparvertrag zu kombinieren und sich dabei ein zinsgünstiges Darlehen zu sichern. Obendrein kann man noch staatliche Förderung erhalten.

Ein Bausparvertrag besteht immer aus zwei Komponenten, die die Bausparsumme bilden: Einem Sparanteil und einem Darlehensanteil. Der Sparanteil liegt in der Regel zwischen 30 bis 50 Prozent der Bausparsumme. Der Darlehensanteil deckt den Rest zur Gesamtsumme. Ein Beispiel: Die Bausparsumme liegt bei 200.000 Euro. 40 Prozent spart man an, also 80 000 Euro. Die Differenz von 120 000 Euro, kommen als Bauspardarlehen zum Einsatz.

Bausparer mit Zuteilungsreife

Sind die Mindestansparung und eine gewisse Laufzeit erreicht, wird der Vertrag zugeteilt. Die Ansparung kann dabei sehr flexibel gestaltet werden. Ob monatlicher Dauerauftrag, jährliche Einzahlungen oder spontane Sonderzahlungen – z. B. vom Bonus oder Weihnachtsgeld – alles ist möglich. Allerdings muss ein Vertrag schon einige Jahre laufen bis er zuteilungsreif wird.
Denn die Grundidee hinter den Bausparkassen ist die Solidarität der Bausparenden. Erst wird gespart, dann gibt's die Darlehen. Sobald die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind, gehört man zu denen, die finanzieren dürfen.

In unserem Beispiel heißt das: Bei Zuteilung kommt das angesparte Guthaben von 80.000,- EUR zur Auszahlung, zusammen mit dem Bauspardarlehen über 120.000,- EUR, sprich 200.000,- EUR.

Bausparen gibt Kalkulationssicherheit

Der entscheidende Vorteil ist, egal wann in der Zukunft der Zuteilungszeitpunkt erreicht wird, es gilt dann der im Vertrag festgelegte Darlehenszinssatz. In der Regel laufen diese Darlehen zwischen zehn und zwanzig Jahre zu eben diesem gesicherten Zinssatz. Die Darlehenszinssätze der Bauspartarife haben im Moment immer noch Zinssätze zwischen einem und zwei Prozent. Ein weiterer Vorteil: Das Bauspardarlehen kann man jederzeit vorzeitig ohne Kosten zurückzahlen.
Schließt man heute also eine Baufinanzierung über 10 Jahre ab und spart parallel einen Bausparer an, der in 10 Jahren in die Zuteilung kommt, kann man sich so die Anschlussfinanzierung in 10 Jahren bereits heute sichern.

Bausparvertrag als Energiesparer

Der Verwendungszweck des Bauspardarlehens ist grundsätzlich an keine bestimmte Immobilie gebunden. Auch, wenn z.B. ursprünglich eine Anschlussfinanzierung damit vorgesehen war, lässt es sich ohne Umstände für eine Modernisierung nutzen. Die Debatte um das Heizungsgesetz verschafft Anbietern von Bausparverträgen Rückenwind: Die Sanierungs- bzw. Umrüstungspflichten, die auf Immobilienbesitzer zukommen, sorgen für weitere Argumente. Da sich der energetische Zustand einer Immobilie zum wertbestimmenden Faktor beim Eigentumsübergang entwickelt, bietet sich der Bausparvertrag auch als Energiesparvertrag an, z.B. für eine Zeit, wenn das Elternhaus in die nächste Generation überschrieben wird.

Mehrere Anbieter vergleichen

Die Konditionen der einzelnen Institute variieren deutlich, darum ist der Vergleich wichtig. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind enorm. Bausparsummen können nachträglich auch erhöht, oder Verträge sogar geteilt werden. Aber man kann sich das Bausparguthaben auch einfach auszahlen lassen und die Summe anderweitig investieren, ohne das Darlehen in Anspruch zu nehmen. Sofern das Geld allerdings für 'nicht wohnwirtschaftliche Zwecke' verwendet wird, entfallen alle staatlichen Förderungen wie die Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage (VL) oder Wohn-Riester. Auch beim Bausparen gilt: Lassen Sie sich von Experten beraten.

ANZEIGE

IM WINTER AKTIV RELAXEN

ERPROBTE TIPPS AUS UNSEREM TEAM

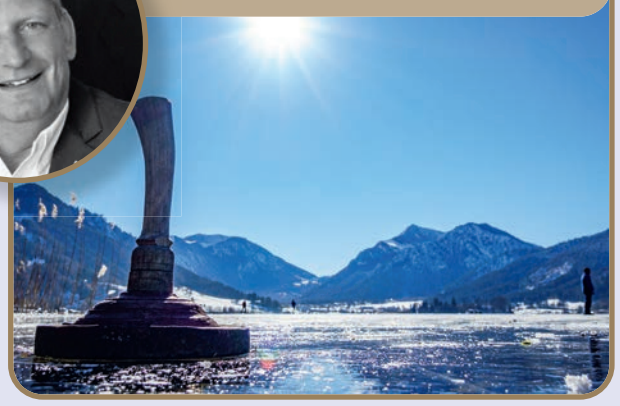
SEESAUNA TEGERNSEE

Mario Uhlenbruch
Engel & Völkers
Ich bin ein passionierter Wellness-Fan und dafür bieten die Hotels in unserem Tal unzählige Möglichkeiten. Ein Day Spa-Tag dort oder ein Sauna-Gang in der Seesauna, das macht mich wieder fit für den Alltag.

FRÜHSTÜCK AUF DER ALM

Christian Diepold
Engel & Völkers
Wir marschieren am liebsten mit Freunden und Familie auf die "Saurüsselalm" in Bad Wiessee, und zwar schon am frühen Vormittag. Dann ist nicht ganz soviel los. Der Weg dort hinauf dauert ca. 45 Minuten und ist für Groß und Klein gut machbar. Und oben gibt's dann ein Weißwurst-Frühstück oder einen Kaiserschmarrn. Himmlisch.

EISSTOCKSCHIESSEN



Wolfgang Baier
Baier und Partner
Für mich gehört zum Winter das Eisstockschießen dazu. Die Eisplätze werden hergerichtet von unseren Vereinen. Es ist auch für jeden ein Spaß und ein Sport. Jeder kann es – mit Glück gut, mit Übung aber besser. Die Daube mit Schwung und Präzision treffen, das ist einfach pfundig!

BERGGEHEN IM WINTER

Melanie Lenz
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee
Im Winter empfinde ich das Berggehen als besonders schön. Spikes an die Füße und los geht's! Wenn man auf dem gezuckerten Gipfel angekommen ist und sich die Schneekristalle in der Sonne spiegeln, ist es jedes Mal ein Moment von Glückseligkeit.
Ich würde fast sagen, magisch. Danach eine Tasse Tee und ein gutes Buch auf dem Sofa – hamas mia schee!

OLAF GULBRANSSON MUSEUM

Sonja Still
Chefredakteurin des Immobilienforums
Das Tegernseer Tal war immer auch eine Art Künstlerkolonie. Wir haben Maler, Literaten, Bildhauer. Im Gulbransson Museum gibt es großartige Ausstellungen. Vom Expressionismus bis zur Moderne und zeitgenössischen Sammlungen. Und danach wandert man ins Stielerhaus auf feine italienische Küche und vielleicht eine Soiree am Abend.

SCHNEESCHUHWANDERN

Rainer Leidecker
Tegernseer Grund
Um den Kopf freizukriegen, empfehle ich im Winter Schneeschuhtouren. Wohin man läuft, kann man auf der Wanderungen-Site der Alpenregion Tegernsee-Schliersee abrufen. Damit verläuft man sich nicht im Wald. Eine gute Möglichkeit ohne großen Aufwand in der Natur sportlich aktiv zu sein und abzuschalten, um neue Ideen zu bekommen.

ADVENTSZAUBER

Martina Kicherer
Tegernseer Grund
Ich liebe den Advent – da darf es ausnahmsweise auch mal kitschig sein. Glitzerkerzen, Glühwein und mit Freunden Essen gehen: Am romantischten ist es in den bayrischen Lokalen mit Blick auf die verschneiten Berge und den See, wie im "Seeglas" oder "Malerwinkel".

RODELN

Martin Wetterstetter
Tegernseer Grund
Als Nicht-Skifahrer bin ich eher auf dem Schlitten unterwegs. Bei sonnigem Winterwetter den Wallberg herunter rodeln und anschließend mit der Tegernseer Schifffahrt eine Runde über die Christkindlmärkte im Tal drehen – das ist mein perfekter Winter-Samstagnachmittag.

REITEN IM WINTER

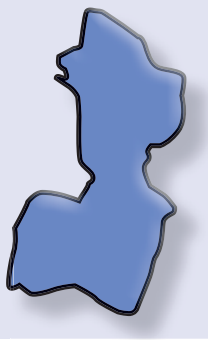
Katharina Voit
Tegernseer Grund
Die Abwechslung machts! Wir haben hier alle Möglichkeiten. Am liebsten bin ich zur Blauen Stunde mit meinem Pferd unterwegs. Ein Ritt durch die Winterlandschaft, da jubelt meine Seele!

SKIFAHREN

Jacqueline Michel
Tegernseer Grund
Ein „Skihaserl" auf der Osthangalm, einen „Glühwein" an der Suttenbar – das ist der schönste Abschluss nach einem Skitag im Spitzing-Gebiet. Wenn man hier lebt, sind ein paar Stunden Skifahren auch nach – oder vor – den Terminen im Job mal drin.

LANGLAUF

Marianne Wittmoser
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee
Mein Areal liegt im Nachbartal. Am liebsten umrunde ich den Spitzingsee und kehr danach in der alten Wurzhütte ein, das geht zu jeder Jahreszeit. Im Winter – da schnauf ich tief durch beim Langlauf im Ursprungtal in Bayrischzell.



SPITZINGSEE

WELCHE KRITERIEN NUN DEN KAUFPREIS BESTIMMEN

DIE EINFLUSSFAKTOREN AUF DEN IMMOBILIENMARKT IM TEGERNSEER TAL

In den vergangenen eineinhalb Jahren haben wir am Immobilienmarkt eine sehr deutliche Veränderung erlebt. Die Baufinanzierungszinsen haben sich vervierfacht. Die Energiekosten sind gestiegen. Die Politik hat Rahmenbedingungen gesetzt, die Immobilienbesitzern abverlangen, sich mehr Gedanken über die Wärme- und Energieversorgung – sei es im Bestand oder beim Neubau – zu machen.

Wir stellen fest: Diese Situation wirkt sich auf den Markt aus. Noch ist die Einsicht, dass sich der Markt in dieser Weise verändert hat, auf Verkäuferseite nicht angekommen. Die Preisvorstellungen der Verkäufer haben sich bislang kaum verändert. Man erwartet die gleichen Summen, die zur Hochzeit im Immobilienmarkt erzielt werden konnten. Die Käuferseite dagegen erwartet inzwischen Korrekturen und verhandelt zwischen 10 bis 30 Prozent vom Angebotspreis.

Käufer entscheiden nach Energie-Standards

Käufer fällen dann eine Kaufentscheidung, wenn sie eine zukunftsfähige Immobilie zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis erwerben können. Einbezogen werden dabei künftige Sanierungsaufwände. Es geht nicht mehr darum, ein Eigenheim zu erwerben und es nach und nach auf Stand zu bringen. Auch stehen bei der Frage nach der energetischen Situation nicht mehr nur die reinen Energiekosten im Fokus. Käufer möchten auch den Wohnkomfort, der mit einer Wärmedämmung, einem modernen Flächenheizungssystem im Fußboden bzw. in der Wand oder mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung verbunden ist. Die in den Wintermonaten kalt abstrahlende Außenwand hinter der Couch im Wohnzimmer wird nicht mehr akzeptiert. Weil sie gesamtenergetisch abträglich ist. Man setzt auf die Lüftungsanlage, womöglich mit Wärmerückgewinnung. Das sorgt für eine bessere Luftqualität in allen Räumen, ohne unangenehmes Querlüften oder Wärmeverlust, gerade in den Wintermonaten. Wenn die Lüftungsanlage auch noch mit eigenem Strom aus der PV-Anlage betrieben wird, schließt sich der nachhaltige Kreislauf.

STANDORT- UND OBJEKTQUALITÄT, ENERGETISCHER ZUSTAND UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN BESTIMMEN DEN KAUFPREIS!

Ertüchtigung muss eingepreist werden

Es geht also bei einer energetisch zeitgemäßen Immobilie nicht nur um Kosten, sondern auch um Wohnqualität, die von älteren, unsanierten Gebäuden so nicht geboten werden kann. Ebendieser Umstand wird von der Käuferseite mehr und mehr in der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Die Ertüchtigung der Bestandsimmobilie ist zwar in der Regel möglich, jedoch mit einem hohen planerischen Aufwand und starken Eingriffen in die Substanz verbunden. Auch hat der Verkäufer inzwischen eine Informationspflicht.

Sonderfall Zweitwohnsitzsatzung

Sollte sich nun zu einer unzureichenden energetischen Situation noch der Umstand gesellen, dass die Immobilie von Nutzungseinschränkungen durch die gemeindlichen Fremdenverkehrssatzungen betroffen ist, also nur als Erstwohnsitz genutzt werden darf, fallen je nach Lage und Objektart über 50 - 70 % der in Frage kommenden Kaufinteressenten weg. Entweder, da eine Nutzung als Zweitwohnsitz gewünscht ist, oder, weil man sich den Aufwand einer Sanierung, mit oft schwer kalkulierbaren Kosten und erheblichem Koordinations- und Planungsaufwand, nicht antun möchte.

Diese „Fremdenverkehrssatzungen" gibt es aktuell nur in Rottach-Egern und Kreuth, wir gehen aber davon aus, dass die übrigen Talgemeinden folgen werden.

Unser Resümee lautet daher: Die energetische Qualität in Bezug auf Nachhaltigkeit und Wohnkomfort sowie die einschränkungsfreie Nutzbarkeit eines Objektes werden zukünftig mehr und mehr Einfluss auf die Werthaltigkeit einer Immobilie haben. Je nach Ausprägung oder Kombination beider Faktoren werden Verkäufer betroffener Objekte schwerer einen Käufer finden und gleichzeitig spürbare Preiskorrekturen akzeptieren müssen.

Eine Analyse von Martin Wetterstetter, Tegernseer Grund Immobilien GmbH

TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
PROJEKT GMBH

Schwaighofstraße 13
83684 Tegernsee

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUHIGER LAGE, BAD WIESSEE

Die moderne und gut ausgestattete DHH liegt in idyllischer Lage von Bad Wiessee. Auf dem Areal befinden sich 4 DHH, die nach WEG aufgeteilt sind. Die gesamte Anlage ist in einem sehr gepflegten Zustand und entspricht technisch den aktuellen Gegebenheiten. Ein ideales Haus zum sofortigen Bezug ohne Umbau- und Renovierungsaufwand.

Grundstück:	540 m²
Wohnfläche ca.:	190 m²
Nutzfläche ca.:	75 m²
Baujahr:	2020
Stellplätze:	3 Tiefgaragenstellplätze, 1 Außenstellplatz
Energieausweis:	EA-B; 21,3 kWh/(m²·a); Wärmepumpe; EEK A+
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

NEUGESTALTETES LANDHAUS IN IDYLLISCHER UMGEBUNG, KREUTH-POINT

Das traditionelle Landhaus befindet sich in Kreuth, Ortsteil Point. Das Haus ist Richtung Süden ausgerichtet, mit freiem Blick über die angrenzenden Wiesen sowie auf die umliegende Bergkulisse. Durch die Nähe zu Wiesen und Wald erlebt man die Natur unmittelbar, mit dem Gefühl der Weite. Ein charmantes und traditionelles Haus zur Eigennutzung und Ferienvermietung.

Grundstück:	1.334 m²
Wohnfläche ca.:	385 m² zzgl. Terrassen
Nutzfläche ca.:	180 m² zzgl. Doppelgarage
Baujahr:	1973, 2020 / 21 Kernrenovierung und Erweiterung
Besonderheit:	Zweitwohnungssatzung 10.10.2019, Gemeinde Kreuth
Energieausweis:	EA-B; 60,3 kWh/(m²· a); Kraft-Wärme-Kopplung; EEK B
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.

SONNIG GELEGENES EINFAMILIENHAUS GMUND-DÜRNBACH

Das EFH verfügt über einen offenen Grundriss im EG und eine gute Aufteilung im OG. Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Der Standort bietet eine schnelle Anbindung zur Autobahn A8 sowie an den Tegernsee, nach Miesbach und Bad Tölz. Der optische und technische Eindruck entspricht dem Baujahr, ohne ersichtlichen Renovierungsbedarf.

Grundstück:	566 m²
Wohnfläche ca.:	132 m² zzgl. Terrassen+Balkon
Nutzfläche ca.:	95 m²
Baujahr:	2002
Energieausweis:	EA-B; 133,8 kWh/(m²·a); Erdgas; EEK
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	1,785 % inkl. ges. MwSt.

WOHNEN UND BAUEN AUS LEIDENSCHAFT

Wer sich den Traum vom Leben am Tegernsee erfüllen möchte, braucht einen erfahrenen und diskreten Partner, der ihm dabei hilft, sein Wunschobjekt zu finden.
Seit über 40 Jahren betreut die Tegernseer Grund Immobilien GmbH persönlich, kompetent, individuell und erfolgreich anspruchsvolle Kunden, die an hochwertigen Wohn- und Geschäftsimmobilien interessiert sind oder diese veräußern möchten.
Wir sehen die Immobilie als einen besonderen Ort für Lebensqualität mit einem hohen ideellen Wert.
Von der traditionellen Maklertätigkeit hat sich das Unternehmen zu einem Berater und Dienstleister mit besten Referenzen entwickelt.
In Zusammenarbeit mit ausgewählten Kooperationspartnern werden übergreifende Dienstleistungen angeboten. Dies reicht von der Planung, Renovierung über Neubau bis hin zur Inneneinrichtung. Auf Wunsch wird all dies „aus einer Hand" geplant, kalkuliert und ganzheitlich umgesetzt.

Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Seestraße 26 • 83700 Rottach-Egern
Adrian-Stoop-Straße 7 • 83707 Bad Wiessee
Tel. 0 80 22/48 00 • www.tegernseer-grund.de
facebook.com/TegernseerGrund/
instagram.com/tegernseer_grund_immobilien/

TEGERNSEER GRUND IMMOBILIEN GMBH · SEESTR. 26 · 83700 ROTTACH-EGERN · TEL. 08022-48 00 · WWW.TEGERNSEER-GRUND.DE

BAUKOSTEN: VERBESSERUNGEN UND FREIE KAPAZITÄTEN

FAKTEN UND EINSCHÄTZUNGEN VON BAUSTOFFHÄNDLER ERWIN STANG

Hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen haben in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt.
Im Juli 2023 wurde in Deutschland der Bau von 21.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 31,5 % oder 9.600 Baugenehmigungen weniger als im Juli 2022. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging um gut ein Drittel (-36,5 % bzw. -17.800 Wohnungen) auf 30.800 zurück.
Die Preise für Baumaterialien blieben auch im 1. Halbjahr 2023 auf einem hohen Niveau – trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen wie Holz, Zement oder Stahl. Fast alle Baumaterialien waren im 1. Halbjahr 2023 deutlich teurer als vor der Energiekrise. Vor allem mineralische Baustoffe wie Zement (+41,7 %) oder Bausand (+22,7 %) verteuerten sich auch deutlich gegenüber dem 1. Halbjahr 2022. Auch Dachziegel aus keramischen Stoffen (+28,7 %), Frischbeton (+27,7 %), oder Mörtel (+18,6 %) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr deutlich.
Preisrückgänge gab es dagegen bei Materialien aus Holz und aus Stahl, wie Betonstahl in Stäben (-28,5 %). Konstruktionsvollholz (-28,0 %) und Dachlatten (-25,3 %) verbilligten sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr. Auch die Preise für Bauholz gingen zurück – um 18,6 %.
Zu den Erkenntnissen der Statistiker sind aber auch erste Trends der Entspannung zu spüren. Erwin Stang, Geschäftsführer des Baustofflieferanten Stang in Gmund am Tegernsee, sieht eine leichte Entzerrung. „Verfügbarkeit und Lieferzeiten von Produkten sind kein Problem mehr, wie damals vor einem Jahr", sagt er. Auch gehen die Preise für einige Bau-Produkte wieder runter. Zudem haben die Handwerker wieder Kapazitäten frei. Auch das dürfte sich auf die Baukostenentwicklung insgesamt auswirken.
Vor allem Renovierungen und Energiesparmaßnahmen kurbeln die Nachfrage an. „Viele Maßnahmen wurden hinausgezögert, können aber jetzt begonnen werden. In meinen Augen ist es der richtige Zeitpunkt", bewertet Erwin Stang die Situation.
Gleichzeitig bietet aber zum Beispiel Stang einen weiteren Service: Hauseigene Energieberater helfen den richtigen Sanierungsaufwand einzuschätzen und unterstützen bei der Fördermittelsuche. Dieser Service ist auch online über die Website in einem ersten Beratungstool zu bekommen. „Man muss ja fragen: Was macht Sinn bzw. was rechnet sich und wofür benötige ich welche Baustoffe bzw. wie nachhaltig sind diese?", sagt Erwin Stang.

Erwin Stang, Jahrgang 1973, ist Geschäftsführer des Familienbetriebs. Die Firma Stang wurde 1935 gegründet und ist heute eine der größten Baustoffhandel-Firmen in der Metropolregion München. www.stangs.de

Sein Fazit insgesamt: Es ist ein hohes Niveau erreicht, aber das pendelt sich ein. Einzelne Faktoren der Baukosten gehen in Teilen auch wieder zurück. Und trotzdem sind aufgrund der allgemeinen Inflation keine gravierenden Preisrückgänge zu erwarten. „Insgesamt wird auch bei uns bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt. Hier freut es uns, dass z. B. das Einheimischenprojekt in Hausham angepackt wurde und jetzt auch alle Bauvorhaben starten".

ANZEIGE

Machen Sie jetzt **Ihr Haus fit für die Energiewende!**

atrion tegernsee
Bau&WohnGalerie

Fliesen & Naturstein
Fenster & Tore, Parkett & Türen
Garten-Pflaster & Terrassen

Wir beraten Sie für **energetische Sanierung!**

Gmund/Moosrain · Münchner Str. 192-200 · Tel. 0 80 21/888 777
München/Harthof · Schleißheimer Str. 389 · Tel. 0 89 / 35 88 18-0
www.atrion-tegernsee.de · www.stangs.de

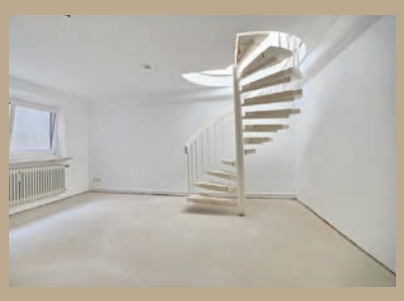
stang

HOLZKIRCHEN – OTTERFING NATURNAH LEBEN UND WOHNEN

DHH auf 617 m² großem Grundstück, einfach ruhig gelegen. Vorhandener Baukörper ist ca. 7,30 m x 9,30 m und das Grundstück ist ca. 46,50 m lang und ca. 15,50 m breit. EG und 1. OG. ca. 107,2 m² Wohnfläche, Dachgeschoss ist noch ausbaufähig mit ca. 40 m².
2002 wurde die Westfassade saniert und neue Fenster eingebaut. 2020 wurde eine neue Heizung eingebaut.
Machen Sie es zu Ihrem Zuhause und genießen Sie die Vorteile von Otterfing.

Baujahr:	1966
Grunstück:	617 m²
Wohnfläche:	ca. 107,2 m²
Dachgeschoss:	ca. 40 m² ausbaufähig
Stellplätze:	1 Einzelgarage
Heizung:	Ölheizung, erneuert 2020
Energieausweis:	ist bestellt
Kaufpreis:	992.400,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG ÜBER ZWEI ETAGEN MIT SCHÖNEM GARTEN IN WEISSACH



Die Wohnung befindet sich in sonniger, ruhiger, reizvoller und zentraler Lage im Ortsteil Weißach. Die Wohnung verfügt über zwei Etagen, Erdgeschoss und das über eine Wendeltreppe zu erreichende Souterrain. Die Wohnung bedarf einer überschaubaren Kosmetisierung. Nicht zu vergessen ist auch die großzügige Süd-West-Terrasse, die zum Garten führt.

Baujahr:	1973
Wohnfläche:	ca. 64,5 m²
Nutzfläche:	ca. 27,6 m² im UG
Stellplätze:	1 PKW-Stellplatz direkt am Gebäude
Heizung:	Gasheizung, erneuert 2007
Energieausweis:	VB - Gas - 131 kW/h (m² *a)
Kaufpreis:	526.500,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Die Firma Immobilien Baier & Partner ist bekannt als ein alteingesessenes Tegernseer Unternehmen mit besten Verbindungen. Fachlich kompetente Beratung, Diskretion sowie eine persönliche Betreuung sind selbstverständlich für uns. Das breite Angebotsspektrum bietet von Wohnungen, Grundstücken und Gewerbeimmobilien bis hin zu Villen eine Vielzahl an attraktiven Objekten.

Baier & Partner Immobilien

Baier & Partner Immobilien GbR • Wiesseer Str. 39
83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
www.immo-baier.de

DER FÖRDERLOTSE

FÖRDERMITTEL? MARKUS TAFFEL VON DER REO WEIST DEN WEG

Die Stelle des Förderlotsen bei der REO (Regionalentwicklung Oberland) gibt es noch nicht lange. Markus Taffel leistet in vielen Bereichen erstmal Aufbauarbeit. Im Gegensatz zum inzwischen bekannten EU-Förderprogramm LEADER oder anderen, grenzüberschreitenden Förderkonzepten wendet sich der Förderlotse an die Unternehmen im Landkreis Miesbach. Er steht zur Seite, wenn es um Fördergeldakquise geht.

Sie sind seit September in Amt und Würden. Für was genau darf man Sie ansprechen?
Mit meiner Stelle haben wir bei der REO eine Beratungsstelle für private Unternehmen eingerichtet. Ich bin Ansprechpartner für alle Arten von Unternehmen, ob für die große Firma im Industriegebiet oder den Einzel-Unternehmer, der seinen Betrieb ausbauen will. Für deren Projekte und Anliegen ist es meine Aufgabe, das passende Fördermittel zu finden. Ein Beispiel wäre der Bereich der Digitalisierung, da ist viel zu tun

Geben Sie mal ein Beispiel, damit man sich vorstellen kann, was Sie machen.
Im Bereich der Digitalisierung gibt es ein breites Spektrum an Förderprogrammen. Da wären der Digitalbonus Bayern oder das Digitalprogramm Bund oder andere. Wer also in seinem Betrieb z.B. eine Software mit spezieller Anforderung für IT - Sicherheit oder Anwendung braucht, kann sich dieses Geld oft über Förderung holen.

Wie stelle ich mir das vor? Ich reiche bei Ihnen dann die Rechnung ein?
Das wäre einfach - aber leider nein! Ich empfehle unbedingt, keine Investition vorab zu machen. Nur in ganz seltenen Fällen z.B. im medizinischen Bereich, besteht die Möglichkeit bereits laufende Projekte zu fördern. Für alle anderen Projekte gilt: Erst der Antrag, dann die Anschaffung. Man darf noch keinen Cent ausgegeben und keinen Vertrag gemacht haben, wenn man eine Förderung bekommen möchte. Ich rate jedem, bereits am Anfang, wenn Sie Ihre Pläne machen, auf mich zuzukommen – das lohnt sich.

Soll man sich denn vorher schon informiert haben, welche Förderung passend ist?
Das ist nicht unbedingt notwendig. Es gibt unzählige Förderprogramme, da grenzt es ein bisserl an Utopie, dass man da alles im Blick hat. Oft ist es auch so, dass Sie zwar das, was Sie konkret gefördert haben wollen, nicht direkt gefördert bekommen. Dafür aber das Umfeld. Aus der Zeitung kennen Sie gerade die Entwicklung des Hospiz. Sehr verknappt gesagt: Da wird nicht der Bau, wohl aber die einzelnen Betten in ihrem Umfeld unterstützt. Ähnlich ist es, wenn Sie Ihren Betrieb erweitern wollen. Da gibt es Innovationsgutscheine, Unterstützung für regionale Wertschöpfung, Energieinvestitionen und, und ... Unsere Aufgabe ist es, uns die verschiedenen Fördermöglichkeiten individuell anzuschauen und beim Ausfüllen der Anträge zu unterstützen. Nur wenige Anträge sind „mal schnell" gemacht."

Normalerweise braucht man da schon die Zeit und den richtigen Input, diese zu erstellen. Und dabei helfen wir. Oftmals sind die Töpfe bereitgestellt, das Geld wird aber nicht abgerufen, weil es zu aufwändig für das einzelne Unternehmen ist.

Was wird denn alles gefördert?
Eine Förderung hat eine Herausforderung zur Grundlage. Es geht schon drum, dass sich ein Unternehmen nicht einfach etwas finanzieren lässt, sondern dass es eine Aufgabe ist. Dann gibt es Hilfe, um Hürden zu bewältigen. Aber es ist in manchen Fällen möglich bis zu 80 Prozent Unterstützung zu bekommen. Manchmal muss man halt sehen, was dafür im weiteren Feld dazukommt. Wird vielleicht ein Anschluss an ein Wärmenetz mit gedacht, gibt es Ladesäulen, die dann gebraucht werden? Es ist ein komplexes Thema.

Sie sind erst kurze Zeit in Amt und Würden, was möchten Sie mittelfristig erreichen?
Zuerst mal möchte ich, dass bekannt wird, dass die REO der Wirtschaft im Landkreis Miesbach diesen Service anbietet. Wir sind eine kostenlose Beratungsstelle. Kommen Sie! Wer im Jahr 2025 was umgesetzt haben möchte, muss jetzt anfangen darüber nachzudenken, was geht.

Des Weiteren möchte ich eine Datenbank aufbauen. Ich möchte in zwei bis drei Jahren so weit sein, dass wir auf die Betriebe direkt zugehen und die konkrete Förderung vorstellen können. Oft muss man den Betrieb konkret auf ein Programm aufmerksam machen, denn die Gießkannen-Infos erreichen zwar viele, aber nicht immer die richtigen Leute. Wenn also der Wirtschaftsminister ein Programm auflegen lässt, dann wollen wir uns zukünftig bei dem infrage kommenden Betrieb melden.

Markus Taffel

mail: markus.taffel@regionalentwicklung-oberland.de
web: www.regionalentwicklung-oberland.de

3 wichtige Webseiten für Förderungen in Bayern:

- www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/foerderungen/index.html
- www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Foerderprogramme/foerderprogramme.html
- www.bayern-innovativ.de/de

ANZEIGE

ERSTBEZUG! CLEAN-EXKLUSIV-ZENTRAL-RUHIG-SONNIG.... NEUBAU IN MIESBACH

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in diesem modernen Reihenmittelhaus mitten in Miesbach. Sie genießen die Vorzüge des Stadtlebens und wohnen trotzdem sehr ruhig und sonnig mit einem freien Blick. Eine ausgezeichnete Lage! Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und mit sehr hochwertigen Bädern, Fenstern, Türen und Böden ausgestattet. Die großflächigen Zimmer sind hell und freundlich mit Balkonen bzw. Terrassen nach Süden und Norden. Erleben Sie den besonderen Schick und Charme des offenen Wohnens durch die Splitlevel-Bauweise.

Wohnfläche ca.:	209 m²
Grundstück:	129 m²
Baujahr:	2022
Stellplätze:	2 überdachte Parkplätze
Energieausweis:	EA-B: 56,80 kWh/(m²a), Pellets, EEK: B
Kaufpreis:	1.350.000,- EUR
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.

GESUCHT, BEGEHRT & WERTBESTÄNDIG! BUNGALOW MIT SEHR GROSSEM GRUNDSTÜCK IN FISCHBACHAU

Ein sehr großes Grundstück, das sonnig und ruhig gelegen ist und durch einen wunderbaren Bergblick begeistert. Das Grundstück liegt im Innenbereich, eine zusätzliche Bebauung, oder Neubebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Alternativ dazu können Sie den attraktiven Bungalow aus dem Jahre 1973 renovieren und nach Ihren Wünschen gestalten. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet viele Möglichkeiten, w. z. B. Grillen, Entspannen, Obst- und Gemüseanbau. Schaffen Sie sich Ihr privates Refugium nach Ihren Wünschen. Die Immobilie liegt in Fischbachau im Ortsteil Aurach, der Supermarkt, die Post und auch die Bayrische Regionalbahn erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Wohnfläche ca.:	147 m²
Grundstücksfläche ca.:	1.148 m²
Baujahr:	1973
Energieausweis:	EA-B: 321,27 kWh/(m²a), Öl, EEK: H
Kaufpreis:	980.000,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt

Das Team (v.l.): Marianne Wittmoser, Manfred Hantschel, Melanie Lenz

ALLES AUS EINER HAND

Kauf, Verkauf, Finanzierung, Fördermittel und Versicherung - die Experten des Immobiliencenters beraten Sie gerne rund um die Immobilie. Nutzen Sie die Vorteile eines großen Finanzinstituts mit detaillierten Kenntnissen im ganzen Landkreis.

Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter

Wiesseer Straße 5
83703 Gmund am Tegernsee
Tel.: 08025 289-2060
E-Mail: s-immobilien@ksk-mbteg.de
www.ksk-mbteg.de

IMMOBILIENCENTER · WIESSEER STR. 5 · 83703 GMUND · TEL. 08025 289-2060 · WWW.KSK-MBTEG.DE

WELCHE VERSICHERUNG BRAUCHT MEINE IMMOBILIE?

DIE WICHTIGSTEN VERSICHERUNGEN FÜR IMMOBILIENBESITZER

Das August-Unwetter mit Sturmtief „Denis" brachte den Versicherern einen – zweifelhaften – Rekord. Das Schadenvolumen war immens. Die Versicherungskammer Bayern reiht es als drittgrößtes Ereignis in der Konzerngeschichte ein. Bis Mitte Oktober gingen rund 17.000 Schadenmeldungen dazu ein. Dabei machen die Schäden an Gebäuden etwa 80 Prozent und die Kfz-Schäden rund 20 Prozent aus. Annähernd 450 Großschäden mit einem Schadenvolumen von zusammen über 50 Millionen Euro verzeichnet die Versicherungskammer.

1. Wohngebäudeversicherung
Auch wenn es bislang keine gesetzliche Verpflichtung für eine Gebäudeversicherung gibt, diese sollte man haben. Damit ist man gegen Schäden am Haus und „festen Inventar abgesichert". Die Bausteine Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung und Sturmversicherung gehören in eine gute Wohngebäudeversicherung.

2. Elementarschadenversicherung
Das ist aufgrund der klimatischen Veränderungen eine sinnvolle Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung. Um sich hier abzusichern, bedarf es eines Ergänzungsantrags. Der Versicherer prüft, ob die Immobilie in einem potenziellen Gefährdungsgebiet liegt. Manche Lagen gelten als nicht versicherbar.
Wichtig: Seit 1. Juli 2019 sind die staatlichen Soforthilfen für Hochwasseropfer in Bayern weggefallen, wenn die Schäden versicherbar gewesen wären. Auch gibt es keinen rechtlichen Anspruch auf staatliche Hilfe.

3. Hausratversicherung
Sie deckt Schäden am Inventar ab, die durch Einbruch, Blitzschlang, Leitungswasser oder Sturm entstehen. Versicherer empfehlen, 650 Euro je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen. Eine Unterversicherung führt zur Debatte im Versicherungsfall.

4. Zusätzlicher Schutz für Photovoltaik
Prinzipiell können Photovoltaikanlagen über zwei Wege versichert werden. Entweder über einen Zusatzbaustein in der Gebäudeversicherung. Der Vorteil dabei: Bei einem Schaden, der sowohl das Haus als auch die Photovoltaikanlage betrifft, erfolgt die Schadenregulierung aus einer Hand. Oder als eigene Police, unabhängig von der Gebäudeversicherung. Dann ist die Versicherung weitergefasst, dazu zählen Solarmodule, Montagerahmen, Befestigungselemente, Wechselrichter und die Verkabelung, die durch Feuer, Überspannung durch Blitze, Kurzschluss, Überstrom, Luftfahrzeuge, Leitungswasser und typische Naturgefahren (etwa Sturm, Hagel oder Schneedruck) beschädigt werden können.

WICHTIGE VERSICHERUNGEN

1. WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG
2. ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG
3. HAUSRATVERSICHERUNG
4. ZUSÄTZLICHER SCHUTZ FÜR PHOTOVOLTAIK

ANZEIGE

GERHARD RICHTER IN TEGERNSEE

AUSSTELLUNG ZU DEUTSCHLANDS WICHTIGSTEM KÜNSTLER

Superlative sind hier die einzigen Wörter, die in etwa beschreiben, was da kommt.
Eine breite Auswahl aus dem Werk von Gerhard Richter. Richter zählt zu den weltweit renommiertesten Künstlern seiner Generation. Der 1932 geborene Maler wurde und wird mit höchsten Preisen gehandelt und ist ebenso mit allerlei hohen Preisen ausgezeichnet. Zu seinem 90. Geburtstag überschlugen sich im letzten Jahr die Würdigungen für sein Lebenswerk. Die Kunstinstitutionen von Hamburg, Berlin und München konkurrierten um Ausstellungen. Nun kommt also eine Werkschau an den Tegernsee. Es ist einmal mehr der Profession von Michael Beck, dem Vorsitzenden der Olaf Gulbransson Gesellschaft Tegernsee e.V., zu verdanken, dass dem Tegernseer Tal eine grandiose Ausstellung ins Haus steht. Der gebürtige Tegernseer ist international vernetzt, seine Düsseldorfer Galerie ist Anlaufpunkt für großartige Sammler und Kunstmäzene. Eben auch zum Beispiel für einen der allergrößten Kunstmäzene Deutschlands, Thomas Olbricht. Auch seine Biografie wäre nur mit Superlativen zu beschreiben. Seine immense Sammlung hat er vor ein paar Jahren reduziert, will lieber den Geist für Kunst und Kulturbildung fördern. Und Michael Beck öffnete ihm das Herz für das kleine, feine Museum im Kurgarten. Und so kommt eine Gerhard Richter-Ausstellung nach Tegernsee.

Vernissage für geladene Gäste
Ausstellung vom
3. März bis 7. Juli 2024
www.olaf-gulbransson-museum.de

DAS NEUE MESNER GÜTL

WILL MEHR EIN GEMÜTLICHES WIRTSHAUS ALS EIN RESTAURANT SEIN

Das neue Mesner Gütl will mehr ein gemütliches Wirtshaus als ein Restaurant sein. Was nicht heißt, dass die Speisekarte schlicht wäre. Die ist vielversprechend.
Es gibt Augustiner Bier. Das historisch gesehen einzige Bier, das neben dem Tegernseer traditionell besteht. Und ein Bekenntnis in sich trägt. Julia Grosse, gerade erst Anfang 30, ist die Wirtin dieser Traditionsgaststätte.
1111 wurde das Mesner Gütl erstmals in der Chronik von Rottach-Egern erwähnt. Nach einem großen Brand wurde es 1754 wieder aufgebaut, seitdem steht es mehr oder weniger in dieser Art hier, gleich gegenüber von der ehrwürdigen Egerner Kirche St. Laurentius. Wenn die Mauern reden könnten, würden sie zwar sich fürs Facelift und Energieshift bedanken, in das die Augustiner Brauerei die letzten zwei Jahre investierte. Interessant für einen Ratsch am Wirtshaustisch wären aber vielleicht eher die Liebschaften von allerlei Aktricen und Adeligen, Baronesserl und Bauern, die das Haus so erlebte. Jetzt also beginnt neues Leben unterm Dach des

Gütl. „Wir möchten hier Traditionen bewahren und weiterführen", erklärt Grosse. Auf der Speisekarte im Mesner Gütl stehen bodenständige, bayerische Gerichte, hergestellt mit regionalen Produkten. Koch ist Rudi Färber, der noch bis vor Kurzem in der Münchner Traditionswirtschaft Beim Sedlmayr mitwirkte, sich dort aber von seinem Geschäftspartner getrennt hat. Und auch Julia Grosse ist selbst gelernte Köchin. Sie stammt aus einer geschätzten Münchner Gastronomen-Familie. Ihr Vater, Stefan Große, betreibt den „Blauen Bock" gegenüber vom Viktualienmarkt. Es liegt ihr das Wirtin-Sein im Blut und eine gute Küche ist da Ehrensache.

Öffnungszeiten:
Donnerstag, Freitag und Montag von 11:00 bis 23:00 Uhr (Küche bis 21:30 Uhr), Samstag und Sonntag von 10:30 bis 23:00 Uhr (Küche bis 21:30 Uhr)
Seestraße 53, Rottach-Egern
Tel. 08022-6655882, www.mesnerguetl.de

IMPRESSUM

Ausgabe Winter 2023/2024
Herausgeber:
Immobilienforum, www.immobilienforum-tegernsee.de
Projektleitung:
Tegernseer Grund Immobilien GmbH,
Seestraße 26, 83700 Rottach-Egern,
Tel.: 0 80 22-48 00,
www.tegernseer-grund.de
Chefredaktion:
StillSmedia – Sonja Still, sos@stillsmedia.de
Grafik-Design:
Regine Hackenberg, info@r-h-grafik.de

Anzeigen:
GRAF Media, monika@graf-media.cc
Druck:
Stindl Druck & Verlag, Weißach, www.stindl-druck.de
Fotos:
Unser Coverfoto stammt von Tegernseer Grund Immobilien.
Auf den Seiten 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16 © Adobe Stock, Seite 6 und 7 © Tegernseer Grund, © Seesauna Monte Mare, Adventszauber © Julian Rohn, Rodeln, Langlauf © Hansi Heckmair, Seite 12 Markus Taffel © REO, Seite 15 Gerhard Richter © Obricht, Mesner Gütl © Tegernseer Grund, Seite 16 Der Tegernsee © Sebastian Ulmer, Schneeschuhwandern © Julian Rohn, Montgolfiade © H. Heckmair.

Andere Fotos: Soweit nicht anders genannt, Archive der Immobilienmakler und StillSmedia.
© Die Zeitschrift und alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Die Redaktion hat sich bemüht, sämtliche Urheberrechte des verwendeten Materials sorgfältig zu recherchieren. Sollten weitere Rechte berührt sein, bitten wir die Inhaber, sich bei der Redaktion zu melden.

Das IMMOBILIENFORUM erscheint zweimal im Jahr mit einer Auflage von je 20.000 Exemplaren. Das Magazin steht online im Download der Ausgabe des Miesbacher Merkurs zur Verfügung. Die nächste Ausgabe erscheint im Frühjahr 2024.

VERANSTALTUNGS-HIGHLIGHTS WINTER 2023

DEZEMBER 2023

02.12. **Tegernseer Volkstheater „A Weihnachts G´Schicht“, 15 Uhr**
Weihnachtsmusical von Andreas Kern nach Charles Dickens . www.tegernseer-volkstheater.de.

02.12. **Klaus Wittmann „Advent auf der Tuftn“, 15 Uhr**
Klaus Wittmann liest Ludwig Thoma und wird musikalisch begleitet.

07.12. **Matthias Lindermayr – Triptych“, 20 Uhr**
Der Trompeter Matthias Lindermayr spielt im Tannerhof Bayrischzell mit Philipp Schiepek und Simon Popp.

09.12. **Adventskonzert mit der Kammerphilharmonie „dacapo“ München, 19 Uhr**
Im Barocksaal des Gymnasiums Tegernsee

14.12. **Michaela May „Oh, du Fröhliche“, 20 Uhr**
In der Winner´s Lounge der Spielbank Bad Wiessee liest Michaela May von Erich Kästner bis Loriot. Musikalisch begleitet von der Familiemmusik Servi.

16.12. **Weihnachtliche Lesung am Wallberg, 18 Uhr**
Martin Unterrainer liest „Geschichten zur Weihnachtszeit“ begleitet vom Haushamer Bergwachtgesang und der Saitenstraßen Musi. Mit 3-Gang-Menü. Karten unter Telefon 08022/6800.

30.12. **Vor-Silvesterparty auf dem Dorfplatz Dürnbach, ab 19 Uhr**

31.12. **Silvester auf Gut Kaltenbrunn, ab 18 Uhr**
Zum Jahreswechsel wird im Gutshofrestaurant zum Silvester „Mix & Match“ eingeladen. Reservierung per E-Mail an event@kaefer-gut-kaltenbrunn.de

JANUAR 2024

01.01. **Neujahrskonzert mit der Blaskapelle Rottach-Egern im Seeforum Rottach-Egern, 19 Uhr**

02.01.-30.02. **Ausstellung „Farbe.Stille.Kraft“**
Dierk Schwender und Jürgen Rammlmair stellen im Krankenhaus Agatharied ihre Werke aus.

13.01. **4. Tegernseer Kabarettbrettl 2024, 19.30 Uhr**
Unterhaltung, Musik und Kabarett im Ludwig-Thoma-Saal in Tegernsee, zu Gast sind Erich Kogler, Viktoria Lein, Niko Fromanek und Keller Steff.

19.01.-09.02. **Ausstellung „Auf den zweiten Blick“, 19 Uhr**
Kunstprojekt von Thomas Griesbeck und Chrissi Obwexer und ihrem Projekt „Auf den zweiten Blick“. Eröffnung der Ausstellung mit einem Multivisions-Event im Waitzinger Keller Miesbach.

25.01. **Bennewitz Quartett „Von Mailand nach Prag“, 20 Uhr**
Das Streichquartett aus Prag zu Gast im KULTUR im Oberbräu Holzkirchen.

26.01. **Korbinians Kolleg „Die Rückkehr der Geschichte“, ab 17.30 Uhr**
„Über den gegenwärtigen Umgang mit der deutschen Vergangenheit“ spricht Autor und Professor Dr. Thomas Meyer. www.bachmair-weissach.com

26.01. **Helmfried von Lüttichau „plugged“, 20 Uhr**
Der Schauspieler zeigt sich in seinem Soloprogramm „plugged“ . Karten im Oberbräu Holzkirchen.

28.01.-04.02. **23. Tegernseer Montgolfiade, täglich ab 9 Uhr**
Ballonstarts in Bad Wiessee zwischen 10 bis 12 Uhr, Ballonfahrten buchbar bei Tourist-Info Bad Wiessee.

FEBRUAR 2024

09.02. **Korbinians Kolleg „Menschen und ihre Geschichten kommen nie aus der Mode“.**
Die Chefredakteurin des Schweizer „People Magazins“ Silvia Binggeli erzählt über die redaktionelle Arbeit mit Prominenten, gespickt mit illustren Episoden aus ihrem Arbeitsalltag. Ab 17.30 Uhr. Weitere Infos und Buchung über Bachmair Weissach www.bachmair-weissach.com

13.02. **Nostalgie-Skifahren Sudelfeld, ab 10.30 Uhr**
Das traditionelle „Nostalschi“-Fahren am Sudelfeld mit Originalkleidung von anno dazumal und alten Holzbrettern, Gaudi-Skirennen und -Springen sowie Party auf der Schindelberg-Alm.

22.02.-28.03. **Ausstellung „Manfred Lehner – Venedig“, Vernissage 19 Uhr**
Eröffnung der Ausstellung des Fotografen Manfred Lehner, der die italienische Stadt mit allem zeigt, was sie ausmacht.

24.02. **Podium für junge Solisten, 19 Uhr**
Talentierte Nachwuchsmusiker spielen im Barocksaal des Gymnasiums Tegernsee

29.02. – 02.03. **Christa Kinshofers „12. Jäger Ski WM“, 10 Uhr**
Am Skizentrum Sonnenbichl in Bad Wiessee kommt es am Schießstand und im Riesenslalom auf die Präzision der WM-Teilnehmer an. Mit Galaveranstaltung.

MÄRZ 2024

03.03.-07.07. **Ausstellung Gerhard Richter „Werk im Plural“**
Olaf Gulbransson Museum Tegernsee

09.03. **Freies Landestheater Bayern „Das Wirtshaus im Spessart“ Premiere, 19 Uhr**
Das FLTB spielt die Kino-Komödie „Das Wirtshaus im Spessart“ als Musical, Waitzinger Keller Miesbach. Ein Nostalgie-Musical von Günther Schwenn und Willy Dehmel und Musik von Franz Grothe. Karten unter www.fltb.de.

14.03. **Reisevortrag „Sehnsucht nach Ferne“, 20 Uhr**
Persönlich wie nie spricht die Reisejournalistin Carmen Rohrbach bei diesem Vortrag im Waitzinger Keller Miesbach über ihre Kindheit und Jugend in der DDR und zeigt ausgewählte Bilder von ihren schönsten Reiseerlebnissen von Galapagos bis zu den Massai.

22.03. **True Crime „Lug und Trug in Bayern“, 20 Uhr**
Schauspieler und Moderator Winfried Frey gibt mit Kriminalhauptkommissar und Autor Ludwig Waldinger in dieser True Crime-Lesung drei Fälle zum Besten. Der vierte Fall wird improvisiert. Karten im Vorverkauf im Kulturzentrum Waitzinger Keller Miesbach. Mit Galaveranstaltung.

ADVENT IM LANDKREIS 2023

02.12.	Christkindlmarkt Dorfplatz Dürnbach:	*Weihnachtsmarkt im Ortsteil Dürnbach, 11 bis 20 Uhr*
02.12. - 07.01.	Wintermarkt auf Gut Kaltenbrunn:	*Wintermarkt im Panorama-Biergarten, Samstag 14 bis 20 Uhr und Sonntag 14 bis 18 Uhr (nicht am 24. und 31.12.).*
02.12.	Schlierseer Weihnachtszauber:	*Romantische Weihnacht vor dem Hotel Terofal, 14 bis 20 Uhr*
03.12.	Adventsmarkt in Bayrischzell:	*Auftritte, Tombola und Pferdekutschfahrten, 10 bis 18 Uhr*
10.12.	Traditioneller Nikolausmarkt:	*Rathausvorplatz Gmund, 10 bis 18 Uhr*
02.12.	Adventszauber am Tegernsee:	*Festlich geschmückte Stände mit verschiedenen Ausstellern, weihnachtlicher Musik und kulinarischen Genüssen sowie der ein oder anderen Überraschung.*
	Seeadvent Bad Wiessee:	*an der Seepromenade und Rottacher Advent in der Kuranlage am 02. + 03., 09. + 10., 16. + 17. und 22. + 23.12 von 14 bis 19 Uhr.*
	Weihnachtlicher Schlossmarkt:	
	Tegernsee auf dem Schlossplatz:	*am 02. + 03., 09. und 10., 16. + 17.12. immer von 14 bis 19 Uhr*
	Rottach-Advent:	*am 02. + 03., 09. + 10., 16. + 17. und 22. + 23.12 von 14 bis 19 Uhr.*
		Alle Details auf www.tegernsee.com/advent

Zwischen den Weihnachtsmärkten fahren an den Markttagen Pendelschiffe und -busse.