

IMMOBILIEN



FORUM



NUR DIE QUALITÄT ZÄHLT

MARKTBERICHT: IMMOBILIENMARKT IM TEGERNSEER TAL

Nachdem der Immobilienmarkt am Tegernsee sich in den letzten 15 Jahren stetig nach oben entwickelt hat und sich der Marktbeobachter alleinig die Frage stellte, wie hoch die Immobilienpreise im jeweiligen Jahr steigen würden, hat sich Anfang 2022 eine neue Situation entwickelt. Zum bestehenden Rohstoff- und Baustoffmangel seit "Corona" kamen der Ausbruch des Krieges in der Ukraine, eine Zinserhöhung, eine deutlich gestiegene Inflation und zuletzt die Angst vor einer wirtschaftlichen Rezession hinzu. All diese Faktoren haben zu einer Verunsicherung auch am Immobilienmarkt beigetragen.

Das Tal ist unvergleichbar

Der deutsche Immobilienmarkt ist in sich sehr heterogen und es bedarf einer genauen Betrachtung der jeweiligen Teilmärkte. Während es in vielen Ballungsräumen und vor

allem in ländlichen B- und C-Lagen in Deutschland neben einer deutlichen Abschwächung der Nachfrage zur Einstellung oder Absage von Bauprojekten, sowohl bei gewerblichen Bauträgern als auch bei privaten Bauherren, kam und sich Preisanpassungen am gesamten Markt nach unten ergaben, präsentiert sich der Markt am Tegernsee - eine der nachgefragtesten Lagen in Deutschland - nach wie vor deutlich robuster.

Auch hier am Tegernsee kam es zu einer deutlich geringeren Nachfrage. Preisanpassungen gab es bei reinen "Ferienimmobilien". Vor allem kleinere Wohnungen, die im Preisbereich bis ca. eine Million Euro liegen und die hauptsächlich von Käufern nachgefragt wurden, die bisher zu einem sehr hohen Anteil finanziert haben, fielen preislich ab. Aufgrund der Zinserhöhung und in Kombination mit immer noch hohen Prei-

sen wird eine Finanzierung uninteressant. In unsicheren Zeiten wird der Kauf einer nicht essenziell wichtigen Ferienimmobilie nach hinten gestellt. Im Gegensatz dazu haben Immobilienfinanzierungen von Mittel- und Luxusklasseimmobilien am Tegernsee schon immer eine sehr untergeordnete Rolle gespielt.

Eine Immobilie am Tegernsee bleibt ein sicherer Invest

Eine Immobilie am Tegernsee wurde und wird nach wie vor als sichere Investition gesehen, die auch als Inflationsschutz gilt. Nach wie vor wird dieser "Lebenstraum" am Tegernsee mit Eigenkapital erworben. Die allgemeine Nachfrage in diesem Segment ist etwas geringer geworden als z. B. in den "Coronajahren" 2020 und 2021, aber trotzdem ist die Qualität der aktuellen Anfragen hoch geblieben.

Anfragen bei uns und unseren Partnern zeigen, dass Kaufinteressenten im mittel- und hochpreisigen Segment sich nach wie vor ihren Traum vom Familien- und/oder Altersruhesitz am Tegernsee erfüllen wollen und die nötigen finanziellen Mittel bereitstellen.

Sehr kritische Käufer

Aus unserer Sicht hat sich der Immobilienmarkt am Tegernsee jedoch insofern verändert, dass es aufgrund des leicht erhöhten Angebots und der deutlich geringeren Nachfrage nun zu einem sehr kritischen Hinterfragen hinsichtlich der Qualität der Immobilie von Seiten der Interessenten kommt. So wie die Kaufpreise gestiegen sind, so sind auch die Ansprüche der Interessenten an die Immobilie entsprechend "mitgestiegen".

Die Lage war schon immer wichtig. Nun ist jedoch mehr denn je die Substanz und >>



damit die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes kaufentscheidend. Einige der wichtigen Fragen lauten: Kann z. B. ein Gebäude saniert und auf einen aktuellen energetischen Stand mit niedrigem Energieverbrauch gebracht werden? Kann eine ökologische und ökonomische zukunftsweisende Heizanlage wie z.B. eine Grundwasserwärmepumpe, eine Luftwärmepumpe, Photovoltaik oder Solar eingebaut werden? Können die Grundrisse dem aktuellen Stand der Zeit angepasst werden? Verfügt der Masterbereich über ausreichend Platz? Sind genügend Bäder vorhanden oder nachrüstbar? Sind die Baustoffe natürlich und entsprechen sie dem, was man mit der Region am Tegernsee assoziiert?

Nur wenn die Lage uneingeschränkt gut ist und eine Immobilie dem aktuellen Zeitgeist hinsichtlich Architektur, Gestaltung und Materialwahl entspricht, einen aktuellen technischen Stand aufweist oder die Fragen nach der Zukunftsfähigkeit entscheidend und mit gut kalkulierbaren Kosten gelöst werden können, können nach wie vor Top-Preise ohne große Schwierigkeiten umgesetzt werden.

Jedoch werden kleine Mängel oder Kritikpunkte bereits umgehend "bestraft". Ist die Substanz einer Immobilie wirtschaftlich für eine anstehende Sanierung nicht mehr lohnenswert und ist nur noch ein Abriss interessant, so kommt es zu einer deutlichen Korrektur der Marktpreise.

DAS TAL IST UNVERGLEICHBAR



Wir sehen das Positive: Der Markt am Tegernsee ist nun mal aufgrund seiner Geografie sehr klein und wird vom Angebot immer sehr begrenzt sein.

Die Qualität der Nachfragen ist nach wie vor sehr gut. Preise für Bauland sind auf einem Höchststand und werden auch entsprechend bezahlt, jedoch ist die Qualität der Immobilie nun vermehrt im Fokus und somit wichtiger denn je.

Insofern ist es in dieser nicht ganz einfachen Marktsituation aus unserer Sicht ein absolutes Muss, eine klare professionelle Analyse der Immobilie durchzuführen: Mögliche Kritikpunkte sind bereits im Vorfeld zu analysieren und zu beseitigen bzw. sind in Abstimmung mit Fachfirmen Lösungen aufzuzeigen. Und, mehr denn je, ist es wichtig einen realistischen und marktgerechten Preis aufzurufen.

Nur die Qualität zählt

Es ist Zeit, dass sich der Immobilienmarkt am Tegernsee analytisch mit dem vorhandenen Angebot auseinandersetzt und noch mehr auf die von den Interessenten gewünschten Qualitäten fokussiert. Denn nach wie vor ist eine Immobilie am Tegernsee eines der werthaltigsten und wertvollsten Güter.

Tegernsee, März 2023
 Autor: Christian Diepold
 Engel & Völkers am Tegernsee,
 Rottach-Egern

ANZEIGE

400 QM AUSSTELLUNG



Die Qual der Wahl – Unsere neuen Ausstellungsräume auf 400 qm. Wählen Sie aus 300 Holzmustern in Großformat und über 9000 Bodenbelag-Mustern. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Fußböden Zehetmair GmbH
 Leitzach 5, 83714 Miesbach

Telefon: 08025 7567
 Telefax: 08025 5294

info@fussboeden-zehetmair.de
 www.fussboeden-zehetmair.de



HOCHWERTIGE LANDHAUSHÄLFTE IM CHALET-STIL IN BESTER LAGE



Landhaushälfte im Chalet-Stil – sehr hochwertig ausgestattet – in bevorzugter Lage von Rottach-Egern – nur wenige Gehminuten vom See entfernt – lichtdurchflutete Räume – Wohnen mit Panoramakamin – gemütliche Bauernstube – freigelegter Dachstuhl – Möglichkeit zur Gestaltung eines Fitness- und Wellnessbereiches – schöner, neu angelegter Garten mit großzügiger Terrasse mit Bergblick – Kombination aus Tegernseer Stil mit modernen Details

Wohnfläche:	ca. 200m ²
Nutzfläche -Wohnraumqualität-:	ca. 59m ²
Grundstücksfläche:	ca. 700m ²
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Energiedaten:	EA-B 99,08 kwh/m ² - EEK: C
Baujahr:	1980
Modernisierung:	2022
Kaufpreis:	auf Anfrage zzgl. Käuferprovision

RUHIG - SONNIG - 3-ZIMMERWOHNUNG - NACH RENOVIERUNG EIN „KLEINES JUWEL“



Zentrale und trotzdem ruhige Lage in Rottach-Egern – 500 m zur Seepromenade – sonnige Süd-Ausrichtung – gut geschnittener Grundriss – großzügiger heller Wohnbereich – offener Ess- und Kochbereich – 2 gut möblierbare Schlafzimmer – Potenzial, im Rahmen der Renovierung 2 vollwertige Bäder zu erstellen – 1 Tiefgaragenstellplatz

Wohnfläche:	ca. 98m ²
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Bäder:	bis 2
Energiedaten:	EA-V 122 kwh/m ² - EEK: D
Baujahr:	1973
Kaufpreis:	875.000 inkl. 1 TG - Platz zzgl. Käuferprovision



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

ERBEN UND VERSCHENKEN NEU.2023

WIE SICH DIE ÄNDERUNGEN IM JAHRESSTEUERGESETZ AUSWIRKEN UND DER NACHLASS MIT SINN UND VERSTAND GESICHERT WERDEN KANN

Die Änderungen des Bewertungsgesetzes im Erbrecht sorgten bei potenziellen Erblässern in den Wochen zum Schluss des letzten Jahres für viel Aufregung. „Es wäre ein Fehler gewesen, noch schnell zu übertragen, ohne genaue Überlegung“, zeigt sich der Tegernseer Notar Maximilian Hagg überzeugt und gibt Entwarnung.

Die rechtliche Lage

Die Auswirkungen des Gesetzes zeigen sich in der Berechnung der Steuer. Die rechtliche Lage bei Erbregelungen ist unverändert. Grundsätzlich gilt: Ohne Testament oder Erbvertrag wird der Nachlass nach der gesetzlichen Erbfolge vererbt. Je näher verwandt, desto besser der Steuerfreibetrag, so sieht es das Erbschaftssteuergesetz vor. Nicht eheliche Lebenspartner haben kein gesetzliches Erbrecht. Es stehen die Kinder oder die Eltern und Geschwister des Erblassers an erster Erbfolge. Die sicherste Vorsorge für den Erbfall ohne Tauschein ist ein notarieller Erbvertrag. Erbfolge und Wohnrecht können darin geregelt werden. Besonders Patchwork-Familien, in denen jeder Partner Kinder hat und es vielleicht auch noch gemeinsame Kinder gibt, sollten sich vorab um eine für die ganze Familie verträgliche Lösung bemühen.



Verwandte können auch enterbt werden. Dabei hat man nicht einfach freie Hand. Das Gesetz sichert die nächsten Angehörigen durch Pflichtteilsansprüche ab. Pflichtteilsberechtigte haben gegenüber den Erben einen Anspruch auf Geldzahlung. Der Wert bemisst sich nach Anteil am gesetzlichen Erbteil.

Wer diesen Erbteil reduzieren will, weil er ein Kind oder Elternteil nicht versorgt haben will, kann dem bevorzugten Erben schon zu Lebzeiten Anteile seines Vermögens durch Schenkungen übertragen. Die Schenkung wird in die Erbmasse mit eingerechnet, aber sie reduziert sich jährlich um ein Zehntel, soweit sich der Übergeber nicht ein umfassendes Nutzungsrecht, wie einen Nießbrauch vorbehält, da dann nach der Rechtsprechung des BGH diese Abschmelzung des maßgeblichen Wertes nicht stattfindet.

Es gibt drei Steuerklassen, die das Verhältnis zwischen den Begünstigten und dem Erblasser berücksichtigen. Diese Klassen finden auch bei Schenkungen Anwendung. Der Vorteil einer Schenkung ist, dass man den persönlichen Freibetrag alle zehn Jahre neu in Anspruch nehmen kann.

Schenkungen bzw. Vermögensübertragungen können auch sinnvoll sein, ohne einen Erben damit ausschließen zu wollen. Denn wer rechtzeitig anfängt, sein Vermögen auf Kinder und Enkelkinder zu verteilen, reduziert die auf den Einzelnen entfallende Steuerlast und kann die Freibeträge mehrfach ausnutzen.

„Dabei kann der Schenker auch nach der Übertragung in der Immobilie wohnen bleiben oder sie weiterhin vermieten“, erklärt Notar Hagg. „Zur Absicherung des Schenkers kann ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch im Grundbuch eingetragen werden.“ Solche vorbehaltenen Nutzungsrechte reduzieren auch den für die Steuerbemessung anzusetzenden Wert der geschenkten Immobilie. Es sprechen aber nicht nur steuerliche Aspekte dafür, Immobilien nicht erst mit dem Tod zu vererben, sondern schon zu Lebzeiten zu übertragen. Beispielsweise lassen sich mögliche Ansprüche Dritter, etwa Pflichtteilsberechtigter oder Sozialleistungsträger, vermeiden oder zumindest reduzieren.

Für viele steht auch der Wunsch im Vordergrund, bereits zu Lebzeiten klare Verhältnisse zu schaffen und die Verantwortung für die Immobilie auf die nächste Generation zu übertragen.

„Frühzeitige Vermögensübertragungen können unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten sinnvoll sein. Schließlich kön-

ANZEIGE

meggendorfer GMBH
 heizung-sanitär-schwimmbäder

Lager/Büro: Bachmairweg 23 | 83700 Rottach-Weißbach
 Geschäftsleitung: Wallbergstraße 4 | 83707 Bad Wiessee
 Tel. 0 80 22/57 24 | Fax 0 80 22/58 88 | www.meggendorfer.org

■ **Kaminhaus** ■

Faszination
 Feuer...

Kaminhaus Andreas Haberländer · Dr.-Franz-Langecker-Str. 8 · 83734 Hausham
 Tel.: 08026 928768 · Mobil: 0171 3235447 · a@haberlaender.de · Termine nach tel. Vereinbarung
www.kaminhaus-haberlaender.de

nen durch eine lebzeitige Übergabe Streitigkeiten nach dem Tod und komplizierte Erbgemeinschaften vermieden werden", erläutern die Miesbacher Notare Sandra Reuter und Philipp Hruschka.

Steuerliche Möglichkeiten

Im Vorfeld einer Schenkung oder bei einer Erbschaft ermitteln Steuerberater den Wert des zu übertragenden Vermögens. Beim Übertragen von Grundstücken und Häusern werden unterschiedliche Verfahren angewendet. Es kommen hier das Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren in Frage. Welche Methode für welche Gebäudeart gilt, steht im Gesetz.

Die Bundesregierung wollte erreichen, dass sich die unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren nivellieren und die Ergebnisse aus den Wertermittlungen eher den Verkehrswerten entsprechen." Die Änderungen des Jahressteuergesetzes 2022, haben gravierende Auswirkungen auf Ertragswert- und Sachwertverfahren zur Grundstücksbewertung", sagt Thomas Giglberger, Steuerberater bei HMK Steuerberatung in Gmund.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage dafür sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte, die auf Landkreisebene von Gutachterausschüssen aufbereitet werden. Diese Kommission vergleicht die tatsächlichen Kaufpreise, die in den Kommunen erzielt werden. Das ist der Vergleichswert, er entspricht ungefähr dem Verkehrswert, also dem am Markt erzielbaren Verkaufspreis.

Das Sachwertverfahren

Hier wird der Wert anhand gesetzlich geregelter Regelherstellungskosten ermittelt. Das Finanzamt bewertet das Alter des Gebäudes mit einem entsprechenden Abschlag. Diesen vorläufigen

Sachwert multipliziert der Fiskus mit dem Sachwertfaktor. In der Regel ist der Sachwert niedriger als der Verkehrswert.

Beim Sachwertverfahren kommen beim Ermitteln des Gebäudesachwerts neuerdings auch Regionalfaktoren ins Spiel. Diese berücksichtigen die Lage des jeweiligen Gebäudes. Der Gesetzgeber will auch die Wertzahlen überarbeiten. Auch dies wirkt sich auf den Wert des Grundstücks aus. Vor allem in Ballungsräumen wird sich der steuerliche Wert einer Immobilie so deutlich erhöhen.

Das Ertragswertverfahren

Der Wert des zu übergebenden Grundbesitzes wird anhand des nachhaltig erzielbaren Ertrags festgemacht. Vom Rohertrag zieht der Steuerberater die Bewirtschaftungskosten sowie eine angemessene Bodenwertverzinsung ab. Bisher fiel der Ertragswert meist niedriger aus als der Verkehrswert. Neu ist, dass sich beim Ertragswertverfahren die zur Wertermittlung notwendigen Liegenschaftszinssätze reduzieren. Somit kann weniger Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht werden. Überdies wendet das Finanzamt durch den angepassten Liegenschaftszins einen anderen Vervielfältiger an. Unterm Strich ergibt sich ein höherer schenkungssteuerlicher Wert.

Insbesondere in ballungsraumnahen Gegenden, in denen der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, hat dies weitreichende Auswirkungen, zum Beispiel im Landkreis München. Gestaltungen, wie das Zusammenlegen mehrerer Wohnungen (Sachwertverfahren) zu einem Mietwohngrundstück (Ertragswertverfahren), können also zukünftig weniger steuerliche Vorteile bringen als bisher. Tatsächlich führt das Ergebnis aber oftmals zu realistischeren Grundbesitzwerten.

„Vor allem in dicht besiedelten Regionen ist davon auszugehen, dass die Grundbesitzwerte vor allem nach der neuen Erhebung der Grundsteuerwerte ansteigen“, sagt Thomas Giglberger. In der Fachpresse rechnen Steuerexperten damit, dass der Gutachterausschuss den sogenannten Sachwertfaktor drücken könnte. Besonders für die größeren Kommunen im Landkreis könnte das passieren, weil es hier viele Vergleichsobjekte gibt. Zudem empfehlen Steuerfachanwälte, den Immobilien-Steuerbescheiden des Finanzamtes zu misstrauen. Ein hoher Prozentsatz der Steuerbescheide sei falsch und es ist anzuraten, in der angegebenen Frist erstmal dem Bescheid zu widersprechen. Wer überlegt, für seine Nachkommen das erarbeitete Vermögen zu sichern, tut also gut daran, sich beraten zu lassen.

Informationen von
HMK Steuerberatung GmbH & Co. KG
 (ehem. Ecovis SMK StBG mbH & Co. KG)
 Tegernseer Str. 27
 83703 Gmund am Tegernsee
 Tel.+49 8022 660 140

Notar Maximilian Hagg
 Rathausplatz 5
 83684 Tegernsee
 Tel.: +49 (0)8022 70520
www.notare.bayern.de/hp/notariat-tegernsee

Notare Philipp Hruschka, Sandra Reuter
 Rosenheimer Str. 14
 83714 Miesbach
 Tel:+49 8025 7005-0
 E-Mail: info@notare-miesbach.de

ANZEIGE





JOSEF VOGL
Fenster- und Türenwerk
www.vogl-fenster.de

Zeit für etwas
BESONDERES

Josef Vogl GmbH & Co. KG
 Birkerfeld 6, 83627 Warngau
 Tel: 08024 475 91-0
info@vogl-fenster.de

Fenster · Haustüren · Innentüren

ERBEN KOSTET Die Freibeträge		
VERWANDTSCHAFTS- VERHÄLTNIS	FREIBETRAG IN €	STEUERKLASSE
Ehegatten Lebenspartner	500.000,-	I
Kinder, Stiefkinder Enkelkinder (bei verstorbenen Kindern)	400.000,-	I
Enkelkinder	200.000,-	I
Eltern, Großeltern	100.000,-	I
Geschwister, deren Kinder, Stiefeltern, Schwiegerkinder	20.000,-	II
Nicht verwandt	20.000,-	III

WERT DES ERBES IN € nach Abzug des Freibetrages	STEUERKLASSEN Steuer auf das den Freibetrag übersteigende Erbe		
	I	II	III
bis 75.000,-	7%	15%	30%
bis 300.000,-	11%	20%	30%
bis 600.000,-	15%	25%	30%
bis 6.000.000,-	19%	30%	30%
bis 13.000.000,-	23%	35%	50%
bis 26.000.000,-	27%	40%	50%
ab 26.000.000,-	30%	43%	50%

2022 ERFOLGREICH VERMITTELT – TROTZ SCHWIERIGEN MARKTUMFELDES



HOFANWESEN Valley bei Holzkirchen



BAUGRUNDSTÜCK Rottach-Egern



EFH Rottach-Egern



ETW Kreuth-Oberhof



ETW Rottach-Egern



ETW Rottach-Egern



ETW Rottach-Egern



ETW Tegernsee



GEWERBE Rottach-Egern



HAUS IM HAUS Rottach-Egern



REH Rottach-Egern



EFH Rottach-Egern



ETW Rottach-Egern



ETW Rottach-Egern



HOFANWESEN Valley bei Holzkirchen



ETW Tegernsee



HOFANWESEN Kreuth



ETW Bad Wiessee



ETW Rottach-Egern



DHH Rottach-Egern



ETW Tegernsee



ETW MFH NEUBAU Rottach-Egern



ETW Rottach-Egern



ETW Kreuth-Oberhof



ETW Tegernsee



EFH Bad Wiessee

LEICHTE BEWÖLKUNG MIT SONNIGEN ABSCHNITTEN, SO HABEN WIR DIE AUSSICHTEN DES IMMO-BAROMETERS BESCHRIEBEN. WÄHREND SICH ANDERSWO DER MARKT EINTRÜBTE, WAR DIE GROSSWETTERLAGE IM TEGERNSEER TAL NOCH GUT. DAS VERKAUFVOLUMEN DER IMMOBILIENFORUM-PARTNER ERREICHTE FÜR KÄUFER UND VERKÄUFER EIN SEHR ZUFRIEDENSTELLENDEN NIVEAU.



ETW Bad Wiessee



1-ZIMMER-APPARTEMENT Holzkirchen



ETW Fischbachau



BAUGRUNDSTÜCK Schliersee



BÜRO-PRAXIS Tegernsee



DG-WOHNUNG Bad Wiessee



DG-WOHNUNG Bad Wiessee



DG-WOHNUNG Sauerlach



EFH Fischbachau



EFH-BUNGALOW Holzkirchen



EG-WOHNUNG Gmund



DHH Kreuth



ETW Hausham



DHH Gmund



EFH Gmund



REH Bad Wiessee



ETW Penzberg



REH Holzkirchen



ETW Bad Wiessee



ETW Schliersee



ETW Gmund



ETW Bad Wiessee



ETW Bad Wiessee



ETW Gmund

WIR SUCHEN GRUNDSTÜCKE, LH, DHH UND ETW, SPRECHEN SIE UNS AN!



LANDHAUSVILLA IN SONNIGER UND BEGEHRTER LAGE ROTTACH-EGERN

Die Landhausvilla befindet sich in absolut ruhiger und sonniger Wohnlage von Rottach-Egern. Der See sowie das Ortszentrum sind in unmittelbarer Nähe. Die gepflegte Nachbarsituation unterstreicht die begehrte Lagequalität. Der nach Süd-West ausgerichtete Garten ist wunderbar angelegt und eingewachsen. Ein Objekt mit Wertentwicklungspotenzial.

Grundstück:	1.050 m ²
Wohnfläche ca.:	222 m ²
Nutzfläche ca.:	141 m ² inkl. Doppelgarage
Baujahr:	1979
2007/2008	Dacherneuerung inkl. Dämmung
Energieausweis:	EA-V; 174,2 kWh/(m ² ·a); Öl; EEK F
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



GROSSZÜGIGE DHH IN BEGEHRTER WOHLNAGE GMUND

Die gepflegte DHH befindet sich in ruhiger und sonniger Wohnlage von Gmund. Die Nachbarobjekte unterstreichen die Standortqualität. Eine attraktive DHH in einem gut eingebetteten Umfeld mit einem interessanten Preis-Leistungs-Verhältnis und für den Kapitalanleger eine werterhaltende Vermögensanlage.

Grundstück:	617 m ²
Wohnfläche ca.:	170 m ² zzgl. Terrassen und Balkone
Nutzfläche ca.:	100 m ²
Baujahr:	2000
Energieausweis:	EA-B; 98,8 kWh/(m ² ·a); Erdgas; EEK C
Mieteinnahmen:	EUR 25.488,00 p.a. netto + NK
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	1,785 % inkl. ges. MwSt.

ANZEIGE



Weitere Firmen
finden Sie bei uns:

Christian Fischbacher

LEXINGTON

SCHLOSSBERG
SWITZERLAND
BETTWÄSCHE VOM FEINSTEIN

GRASER
Exklusive Bettwäsche

DEKO & BETT
GÜNTHER

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



TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
PROJEKT GMBH

Schwaighofstraße 13
83684 Tegernsee



DACHGESCHOSSWOHNUNG DER EXTRAKLASSE IN BEVORZUGTER LAGE ROTTACH-EGERN

Diese hochwertige, in einem eleganten Landhausstil ausgestattete Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines traditionellen und sehr gepflegten Gebäudes mit 5 Wohneinheiten. Der Standort gilt als bevorzugte Wohnlage in Rottach-Egern. Die Objekt- und Standortqualität wird hohen Ansprüchen gerecht.

Wohnfläche ca.:	208 m²
Nutzfläche ca.:	25 m²
Baujahr:	2001
Stellplätze:	2 Tiefgaragenstellplätze
Energieausweis:	EA-V; 91 kWh/(m²·a); Erdgas; EEK C
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



CHARMANTES MFH MIT ATTRAKTIVEM HANGGRUNDSTÜCK GMUND

Das charmante MFH mit attraktivem Hanggrundstück wird aus Familienbesitz zum Verkauf gestellt. Das Objekt liegt in einer Seitenstraße mit historischen Nachbargebäuden. Die bevorzugte Wohnlage ist ruhig und sonnig. Aus dem DG des MFH hat man einen Seeblick. Ein historisches Gebäude mit interessantem Entwicklungspotenzial.

Grundstück:	1.800 m²
Wohnfläche ca.:	300 m²
Nutzfläche ca.:	100 m² inkl. Nebengebäude
Baujahr:	1914
Stellplätze:	2 Einzelgaragen
Energieausweis:	EA-B; 141,5 kWh/(m²·a); Strom-Mix/Holz; EEK E
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,975 % inkl. ges. MwSt.



AUSSERGEWÖHNLICHE DG-WOHNUNG IN BEGEHRTER WOHLNAGE, ROTTACH-EGERN

Die großzügige ETW befindet sich in einem ZFH, eingebunden in ein Ensemble von 4 authentischen Landhäusern. Die begehrte Wohnlage ist absolut ruhig und sonnig. Durch den offenen Dachstuhl (mit Raumhöhen von ca. 5 Metern) stellt die DG-Wohnung eine Rarität im Tegernseer Tal dar. Eine unverwechselbare Dachgeschosswohnung für den individuellen und hohen Anspruch.

Wohnfläche ca.:	210 m²
Nutzfläche ca.:	59 m²
Baujahr:	2021
Stellplätze:	3 Tiefgaragenstellplätze
Energieausweis:	EA-B; 13 kWh/(m²·a); Umweltwärme / Strom; EEK A+
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,38 % 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.



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/

VORRANG FÜR ALTBAUTEN

NEUE FÖRDERREGELN FÜR DIE GEBÄUDESANIERUNG UNTERSTÜTZEN AUS-ALT-MACH-NEU-PROJEKTE



Die Regierung bezuschusst vermehrt Bestandsgebäude, um ihre Sanierung zu fördern und den Immobilienbestand zu verbessern. Insgesamt 16,7 Mrd. Euro stellt sie im Jahr 2023 bereit. Bis 2026 werden es rund 56 Mrd. Euro sein. Mit einer viel größeren Summe als bisher sollen das Dämmen, Fensteraustauschen und der Heizungskauf künftig bezuschusst werden.

Damit soll sich in Zukunft bei Verkauf und Erbe auch weniger häufig die Frage stellen: Sanieren oder abreißen und neu bauen? Bislang wurde danach entschieden, was in den Kosten günstiger war. Nun sollte die Nachhaltigkeit bei den Überlegungen auch eine Rolle spielen. Und da spricht alles für den

Erhalt der Gebäudesubstanz, denn es gilt als Klimafreundlicher. Baumaterialien wie Ziegel amortisieren sich zum Beispiel erst nach 80 Jahren in ihrer Klimabilanz. „Klimagerechtes Bauen ist heute keine Kann-Entscheidung mehr, sondern ein Muss. Wer heute baut wie früher, um Geld zu sparen, schadet dem Klima und seinem Geldbeutel durch horrenden Nebenkosten“, erklärte Bundesbauministerin Klara Geywitz.

Ein Beispiel für klimafreundliches Bauen ist der Erhalt des alten Gasthofs. Er war seit 1865 in Besitz einer Familie und wurde 2014 verkauft. Die Furcht vor einem Abriss stand im Raum. Nach langen Auseinandersetzungen kam es zu einer

überraschenden Wende: Denkmalschutz und Landratsamt genehmigten die Sanierung, den Ausbau mit Wohnungen sowie den Bau eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage. In der Tenne wurden zwei Wohneinheiten untergebracht. Die Architekten schufen ein besonderes Ambiente, die Wohnungen haben viel Raumhöhe, eine Galerie und zeigen so Loftcharakter.

Auch im Außenbereich wurde das Umfeld sanft saniert und damit erhalten. Somit wurde ein altes Gebäude für die Zukunft ertüchtigt. Die Geschichte des denkmalgeschützten Hauses ist nicht zu Ende, sie wird nur anders weitergeschrieben.

ANZEIGE

Lassen Sie sich von der Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten inspirieren.

atrion
tegernsee

Bau&WohnGalerie

Fliesen
& Naturstein

Fenster & Tore,
Parkett & Türen

Garten-Pflaster
& Terrassen

Qualität

Originalität

Schönheit

Neu: Erweiterung und neue Gestaltung bei Fliesen, Bauelementen und Parkett.

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



GEPFLEGTE UND FRISCH SANIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM BALKON IN WEISSACH

Kreuth-Weissach schließt direkt an Rottach-Egern an und hat die PLZ 83700 von Rottach-Egern. Die gepflegte Wohnanlage wird sehr gut durch einen Hausmeister in Schuss gehalten und professionell durch die Hausverwaltung „Wohnen im Tal“ verwaltet. Als Kapitalanlage oder auch zum Selbstnutz bestens geeignet.

Diese sonnige Wohnung wurde bis Okt. 2021 als Ferienwohnung von den Eigentümern nur selbst genutzt. Gerade wird die Wohnung noch saniert und präsentiert sich entsprechend in gepflegtem Zustand. Genießen Sie eine unbeschwernte Zeit am Tegernsee!



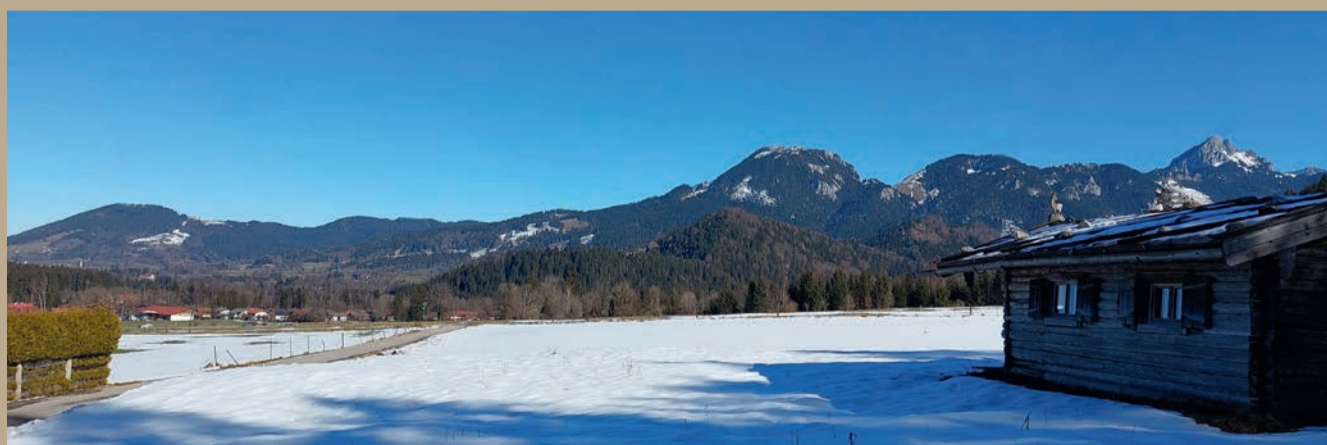
Grundstücksfläche: 5676 m²
Baujahr Gebäude: 1971
Baujahr Anlagentechnik: 1997
Heizung: Gas
Energieausweistyp: EA-V-Gas 176 (m²-a)
Heizung erneuert: 2020
Wohngeld: 311,00 €
Verkaufspreis: 437.000,- €
 inkl. Carport & EBK
Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



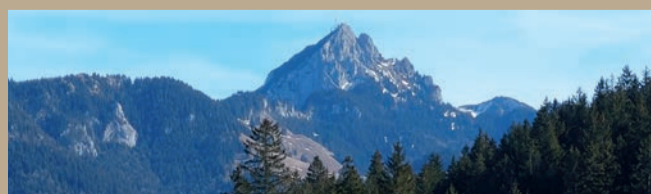
„DAS BIENENHAUS“ IN AURACH MIT BAUGRUND 926 M² UND UNVERBAUBAREM BLICK AUF DEN WENDELSTEIN

Fischbachau-Aurach gehört zum Einzugsgebiet Schliersee/Spitzingsee und liegt im weitläufigen Tal der Leitzach. Dieses sonnige Baugrundstück wäre auch sofort nutzbar, denn es wurde erst letztes Jahr eine 120 Jahre alte Almhütte auf dem Grundstück in Ortsrandlage wieder errichtet. Das Bienenhaus hat schon einen Strom- und Wasseranschluss und wäre vielseitig nutzbar.

Genießen Sie diesen traumhaften Ausblick auf Wendelstein & Co.



Baugrundstück mit Almhütte: 926 m²
Verkaufspreis: 1.100.000,- €
Maklerprovision: 3,57 % inkl. 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 GbR • Wiesseer Str. 39
 83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
 www.immo-baier.de**

FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR WOHNGEBÄUDE

ZUM 1. MÄRZ 2023 WURDEN ÄNDERUNGEN VON DER STELLE ZUR BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG) ANGEKÜNDIGT. ES IST EINE ANKÜNDIGUNG, BEI DER EINIGE FRAGEN OFFENBLEIBEN.

Die fortlaufenden Änderungen in der BEG haben das Ziel, den Zugang zu Fördermitteln zu erleichtern, zu unterstützen und den Antragsprozess zu verschlanken. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) regelt seit 2021 die Förderlandschaft für die Sanierung von Bestandsgebäuden sowie für Neubauten. Durch ihre Einführung wurden die Institute KfW und BAFA zusammengefasst bzw. ersetzt. Ende Juli 2022 wurden kurzfristig einige drastische Änderungen angekündigt, die teilweise auch schon sofortige Wirkung hatten. Zum 01.01.2023 traten einige weitere Anpassungen in Kraft.

Die wichtigsten Änderungen ab 01.03.2023

- > Fördersatzte wurden zum 01.01.2023 teilweise erhöht.
- > Es wurden seit Juli 2022 diverse neue Boni eingeführt, durch die man deutlich mehr Förderung erhalten kann.
- > Förderungen für fossile Heizungsanlagen wurden komplett eingestellt.
- > Zuschüsse der KfW wurden komplett eingestellt, es sind nur noch Kredite inklusive Tilgungszuschüssen verfügbar.
- > Künftig sind alle Investoren berechtigt, Anträge auf Förderung zu stellen, z. B. auch Unternehmen.

Die Neuausrichtung zielt mehr auf den Gebäudebestand

Generell hat die BEG das Ziel, durch die Sanierung des Gebäudebestands in Deutschland große Mengen an Energie einzusparen. Energieeffizienz im Gebäudebereich hat das Potenzial, einen enormen Beitrag zur Erreichung unserer Klimaziele zu leisten. Je weniger Energie verbraucht wird, desto weniger Energie muss überhaupt erst erzeugt werden. Um Eigentümern von Wohngebäuden einen Anreiz zu schaffen, energetisch sinnvolle Sanierungen vorzunehmen, werden diese gefördert.



Neubauten müssen ohnehin bereits sehr hohe Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen. In der Folge wurden ab dem 01.03. die Förderungen für den Neubau deutlich gekürzt. Förderungen wird es nur noch im Rahmen zinsgünstiger Darlehen bis 150.000,- EUR pro Wohneinheit geben.

Sanierungen werden künftig mit bis zu 150.000,- EUR Darlehen gefördert. Hinzu kommen Tilgungszuschüsse bis zu 60%. Das heißt, bis zu 90.000,- EUR des Darlehens können erlassen werden.

Die Vielfalt verlangt Beratung

Die Zinssätze, die gelten sollen, hat die KfW zu Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht. Trotz Zusammenführung

und Vereinfachung der Förderung, ist es für Normalverbraucher nach wie vor schwierig, den Förderdschungel zu durchschauen.

Wir empfehlen Ihnen daher, sich bei einem qualifizierten Energieberater zu informieren. Auch diese Kosten werden am Ende mit 50% von bis zu 10.000,- EUR für die Fachplanung und Baubegleitung gefördert.

Wie diese Förderdarlehen beantragt und dann optimal an Ihre finanziellen Bedürfnisse angepasst werden können, erfahren Sie bei den Baufinanzierungsberatern der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee.

Matthias Voggenreiter, www.ksk-mbteg.de

ANZEIGE



Franz Mittermeier GmbH
 Georg-Wimmer-Ring 7
 85604 Zorneding
Tel 089-4207918-0
 Fax 089-4207918-29
www.mittermeier-alarm.de

- Einbruchmeldesysteme
- Brandmeldesysteme
- Videoüberwachung
- Fluchtwegsysteme
- Zutrittskontrollsysteme

DIN ISO EN 9001 zertifiziert  

Wir wissen wie sich Ihre Sicherheit anfühlt!





SOLIDE UND WERTHALTIG: 2-ZIMMER-WOHNUNG IN WAAKIRCHEN/SCHAFTLACH

Diese äußerst gepflegte Immobilie wird Sie begeistern! Eine sehr gute, massive Ziegelbauweise mit gehobener Bauausführung, ein toller, heller Grundriss und ein angenehmes Umfeld in der kleinen Wohnanlage, um nur einige der Vorzüge dieser Wohnung zu nennen. Und der nette Mieter ist auch schon da! (Eigennutzung nach Vereinbarung) Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin von diesem lukrativen Angebot!

Wohnfläche:	ca. 55 m²
Baujahr:	2002
Zimmerzahl:	2
Parkflächen:	Tiefgaragenstellplatz
Energieausweis:	verbrauchsorientiert, 105 kWh/m²a
Hauptenergieträger:	Öl
Kaufpreis:	398.000,- €
Käuferprovision:	1,78% inkl. ges. MwSt.



EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! 3-ZIMMER-WOHNUNG ZENTRAL IN HOLZKIRCHEN

Mit ihrer großzügigen Deckenhöhe und dem sichtbaren Dachstuhl vermittelt diese attraktive Dachgeschosswohnung, welche kurzfristig bezogen werden kann, eine tolle, angenehme Atmosphäre. Ob Eigennutzer oder Mieter – hier lässt es sich gut wohnen! Und das Beste: der Marktplatz von Holzkirchen ist nur einen Katzensprung entfernt!

Wohnfläche:	82 m²
Baujahr:	1988
Zimmerzahl:	3
Energieausweis:	verbrauchsorientiert, 101 kWh/m²a
Hauptenergieträger:	Gas
Kaufpreis:	498.000,- €
Käuferprovision:	2,38% inkl. ges. MwSt.



HIER LÄSST SICH'S LEBEN! WUNDER-SCHÖNES LANDHAUS IN BAYRISCHZELL

Finden Sie hier Ihr Familiendomizil am Fuße der Bayerischen Alpen, um dem Trubel der Stadt zu entkommen! Ob Skifahren, Langlaufen, Mountainbiken oder Wandern, dem Freizeitangebot sind keine Grenzen gesetzt. Der Kamin sowie der Erker verleihen dem Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre. Im ersten Obergeschoss der Doppelhaushälfte finden Sie einen abgeschlossenen Privatbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem zusätzlichen Badezimmer. Im Sommer lädt der Garten zu lauschigen Grillabenden ein. Genießen Sie den einzigartigen Bergblick und die gute Luft der umliegenden Natur!

Grundstücksfläche:	ca. 508 m²
Wohnfläche:	ca. 154 m²
Nutz-/ Nebenfläche:	ca. 85 m²
Parkflächen:	Garage, 3 Stellplätze
Energieausweis:	verbrauchsorientiert, 120,50 kWh/m²a
Hauptenergieträger:	Öl
Baujahr:	1991
Kaufpreis:	1.050.000,- €
Käuferprovision:	3,57% inkl. ges. MwSt.

VORANKÜNDIGUNG

GRUNDSTÜCK MIT SEEBLICK! RENOMMIERTE LAGE IN TEGERNSEE

...eine Rarität die Ihr Herz höher schlagen lässt

Grundstücksfläche:	ca. 1190 m², derzeit mit Altbestand
Bebaubar:	nach §34 BauGB
Energieausweis:	verbrauchsorientiert, 287,3 kWh/m²a, HE: Strom
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57% inkl. ges. MwSt.



Das Team (v.l.): Stefanie Schelle, Matthias Voggenreiter, 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**

Sparkassen
Immobilien
in Vertretung der
Sparkassenverbände

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

VIKTORIA REBENSBURG – ZUKUNFT DAHEIM

DIE OLYMPIASIEGERIN STEHT AM ANFANG EINER NEUEN AUFGABE UND DAS TEGERNSEER TAL DÜRFTE VON IHRER STRAHLKRAFT PROFITIEREN.



Wie lebt es sich wieder ganz daheim?

Das ist für mich definitiv mein Wohlfühlort. Ich bin am liebsten hier, natürlich weil meine Familie und Freunde da sind. Aber auch das Tal: Es hat so viel zu bieten, wir haben unglaublich schöne Ecken und es gibt noch Entdeckungspotenzial. Dazu kommt, dass wir hier sicher leben können und alles haben, was man an Infrastruktur braucht. Die Landschaft, die Natur, die Luft...toll!

Du hast mal zu mir gesagt: „Wenn ich den See seh, brauch ich kein Meer mehr“, hättest Du nicht einfach woanders auf der Welt ein Daheim finden können?

Das klingt jetzt vielleicht etwas eigenwillig. Natürlich gefällt es mir auch, mal am Meer etwas Zeit zu verbringen. Von hier aus sind wir ja schnell in Italien. Aber grundsätzlich bin ich am glücklichsten hier. Da ist einfach dieses Heimatgefühl, mit dem ich auch Sicherheit verbinde. Hier bin ich großgeworden und habe mein Umfeld. Meine engsten Vertrauten leben hier und ich hab die Berge um mich herum, auf die ich schnell gehen kann, um den Kopf freizubekommen: Das ist ein schönes Gefühl.

Auf welchen Berg gehst denn mal schnell, wenn es die Zeit ergibt?

Der Hirschberg ist schon mein Hausberg. Da gibt es mehrere Varianten rauf und von oben hat man einen sensationellen Blick in alle Richtungen. Und eigentlich ist es auch der Berg, der das Tal in seinem Wesen prägt. Er ist schon ein richtiger Berg, den man von überall her sieht, aber er ist auch nicht für jeden erklimmbar. Ein "bisslerl a besondriger is er scho".

Was brauchen wir denn noch hier im Tal?

Ich habe viel von der Welt gesehen. Aber es hat nicht dazu geführt, dass ich woanders bleiben wollte, sondern dazu, dass ich umso dankbarer bin, für das was wir hier haben. Wir leben in einer Region, die viel zu bieten hat und zu den schönsten Regionen Deutschlands zählt. Wir haben einen Standard, der enorm ist. Das Tegernseer Tal ist ein Juwel, und

das sollten wir auch schätzen. Unsere Region besitzt aber auch eine gute Basis. Unsere regionalen Kommunen und Entscheider regulieren mit Weitsicht, sodass man vor der Zukunft keine Angst haben braucht.

Wie darf ich mir denn nun Dein Leben vorstellen? Ich weiß, Du bist TV-Kommentatorin bei Skirennen, Du arbeitest als Markenbotschafterin, auch fürs Tegernseer Tal. Aber während Deiner Karriere hatte ich immer den Eindruck gehabt, Du engagierst Dich am liebsten dafür, dass Menschen in Bewegung kommen.

Du meinst sicher mein Projekt „Fit & Aktiv“. Das gibt es noch immer, weil für mich Gesundheit die Grundlage von allem ist. Nur so können wir die vielen Herausforderungen des Alltags aus eigener Kraft bewältigen. Dabei ist mentale Stärke genauso wichtig wie körperliche Fitness, denn es ist der Geist, der den Körper formt. Wir haben bei „Fit & Aktiv“ ein wissenschaftlich-fundiertes Konzept für Kinder entwickelt, das sich speziell mit den Themen Bewegung, Ernährung und Selbstwirksamkeit beschäftigt.

Zusätzlich habe ich im letzten Jahr noch eine Ausbildung zum Stoffwechselcoach gemacht und biete jetzt auch Stoffwechselcoachings an.

Was darf ich mir darunter vorstellen? Abnehmen mit Viktoria?

Das wäre vielleicht ein schöner Nebeneffekt. Nein! Der Stoffwechsel ist zwar in aller Munde, aber kaum einer weiß wirklich etwas darüber. Ich habe es in meiner Karriere als eines der wichtigsten Werkzeuge erfahren, diese Kraft für die sportliche Höchstleistung zu generieren. Wenn der Stoffwechsel nicht mitspielt, ist das ein echtes Handicap.

Das heißt, mein Stoffwechsel ist schuld, wenn ich nicht genug Lebensenergie habe?

Er trägt dazu bei. Als Stoffwechsel, auch medizinisch Metabolismus genannt, bezeichnet man die Fähigkeit, aufgenommene Nahrung mit Atemluft in den Körperzellen in Energie um-

zuwandeln. Er ist die Grundlage aller lebensnotwendiger, biochemischer Vorgänge im Körper. Zusätzlich werden die Stoffwechselprozesse auch durch das Hormon- und Nervensystem gesteuert. Also: Schaffe ich es runterzukommen, um die Ruhe zu haben und mir ausreichend Zeit zu lassen, oder vernichte ich das durch sogenannte „Genussgifte“, weil ich es sonst nicht hinbekomme? Der Stoffwechsel ist nicht starr, sondern dynamisch und spiegelt die Information des kompletten bisherigen Lebens wider.

Und das bietest Du nun hier für Leistungssportlern an?

Nicht nur, es kann jeder zu mir kommen. Wir machen ein Erstgespräch und anschließend eine Analyse über den Ist-Zustand, dann schauen wir, wie der individuelle Weg für Dich ist. Ich habe ein Team, mit dem ich zusammenarbeite. Wir suchen gerade noch Räume dafür. Ich möchte es hier im Tal anbieten, das Tal bietet alles, was man braucht, um gesund zu leben.

Damit bist Du sozusagen in langer Tradition daheim. Erst Wildbad Kreuth, als erstes Kurareal unserer Geschichte, später dann das Jodschwefelbad, die Gruber-Schönheit und heute der Lanserhof. Und nun etablierst Du vielleicht dieses Stoffwechsel-Zentrum als Zukunftschance. Geht es da auch um Mentales, um Resilienz-Stärkung?

Das gehört dazu. Ich kann mich psychisch stärken, aber wenn mir die richtigen Nährstoffe fehlen, dann werde ich trotzdem nicht so schnell aus einem mentalen Tief herauskommen. Umgekehrt ist es allerdings genauso. Auch die besten Nährstoffe können den Stoffwechsel durch Stress und mentale Herausforderungen negativ beeinflussen.

Der Zukunftsforscher Matthias Horx sagt: „Wenn wir von Gesundheit reden, reden wir künftig von Holistic Health“. Siehst Du das auch so?

Ich bin auch der Meinung, dass es Sinn macht, die Dinge ganzheitlich zu betrachten. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass unser Körper nur Leistung bringen kann, wenn ich mich auch gut um ihn kümmere. In der frühindustriellen Zeit war man gesund, wenn man arbeitsfähig war. Vor etwa 30 Jahren begann sich ein aktiverer Gesundheitsbegriff zu entwickeln. Der Fokus verlagerte sich auf Fitness. Man wollte einer Krankheit sozusagen voraus sein. Und nun hat sich der Begriff massiv ausgeweitet. Die Medizin hat viel geleistet, aber wir können auch selbst viel für unser Wohlbefinden tun. Im sozialen Kontext führt das zu einer völlig neuen Definition von Gesundheit: als Lebensstil, innere Konstitution und Sinnerfüllung. Und da gehört alles zusammen.

Danke für das Gespräch.

Viktoria Rebensburg

34 Jahre alt, daheim in Kreuth - Die Olympiasiegerin von Vancouver (Gold) und Sotchi (Bronze) im Riesenslalom ist auch zweimalige Vize-Weltmeisterin. Mit 16 Jahren war sie bereits Deutsche Meisterin im Super-G. Insgesamt gewann sie 19 Weltcuprennen. Ihre großartige Ski-Karriere hat sie 2020 beendet. Ihre Kindergesundheitsinitiative „Fit & Aktiv“ wird von der Molkerei Berchtesgadener Land und seit kurzem von der IT-Firma Enyore unterstützt.

VERANSTALTUNGEN FRÜHJAHR 2023



APRIL 2023

- 02.04. **Schlosskonzert der Stadt Tegernsee 2023 - Passionskonzert**
Dietrich Buxtehude - "Membra Jesu nostri" - Schlosskonzert Tegernsee - wieder zu Gast in der evangelischen Friedenskirche Bad Wiessee.
- 08.04. **Tegernseer Volkstheater - "Vaterfreuden wider Willen"**
Das neue Stück aus der Feder von Theaterleiter Andreas Kern, Ort: Ludwig-Thoma-Saal, Rosenstr. 5, 83684 Tegernsee
- 10.04. **Podium für junge Solisten - Klavierduo Kalabova-Gugg**
Zu Gast beim Freundeskreis zur Förderung junger Musiker e.V. im Barocksaal: Tereza Kalabova und Johannes Gugg
- 13.04. 
Zu Besuch bei Stieler – „Nicht nur schön. Die Lebensgeschichten der Damen aus der Schönheitengalerie König Ludwigs. I“ . Von Geschichten und Skandalchen erzählt Cornelia Oelwein, die Autorin des gleichnamigen Buches bei Pasquale im Stieler-Haus.
- 14.04. **Chris Boettcher - "Immer dieser Druck!"**
Kleinkunsttage Tegernsee - da darf auch Chris Boettcher, der Stimmen- und Musikakrobat nicht fehlen. Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee
- 27.04. **The Elton Show Duo - An Intimate Celebration of the Rocket Man**
Ein Abend mit den größten Hits des weltbekanntesten Musikers, der derzeit auf seiner "Abschiedstournee" rund um die Welt reist Winner´s Lounge in der Spielbank Bad Wiessee

MAI 2023

- 01.05. **Maibaum aufstellen**
Der Trachtenverein d`Wallberger stellt beim Restaurant - Café Angermaier einen neuen Maibaum auf. In Rottach-Egern
- 11.05. **Zu Besuch bei Stieler –**
Zu Gast sind Herzogin Ludovika, die Mutter von Sisi, der österreichischen Kaiserin, und ihr Historiker Christian Sepp.
Der Autor berichtet aus dem Leben der herzoglichen Familie, von Possenhofen und dem Leben im Schloss Tegernsee. Ein genussvoller Abend bei Pasquale im Stieler-Haus.

- 14.05. **"Wiener Lieder & Gschicht'n"**
Andreas Kern und Pianist Alois Rottenbacher präsentieren ein unterhaltsames Programm mit Musik und Anekdoten aus und über Wien... Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee
- 18.05. **150 Jahre Freiwillige Feuerwehr Rottach-Egern**
Die Freiwillige Feuerwehr Rottach-Egern feiert 150-jähriges Bestehen. Mit Firetruck Pulling und Feuer & Flamme Events. Sportplatz Birkenmoos, Rottach-Egern
- 20.05. **Tegernseer Garten- & Blumentage**
Samstag und Sonntag gibt es alles, was das Herz von "Gartlern" höherschlagen lässt. Kurgarten Tegernsee, 83684 Tegernsee
- 23.05. **Geführte E-MTB-Tour**
Erleben Sie eine 2- bis 2,5-stündige, geführte E-Mountainbike-Tour. Anmeldung über die Tourist-Information unter Tel. +49 8022 927380.
- 27.05. **Schlosskonzert der Stadt Tegernsee 2023 - Chorkonzert**
"Nun bitten wir den heiligen Geist" - Schlosskonzert Tegernsee - in der evangelischen Friedenskirche Bad Wiessee.
- 28.05. **Podium für junge Solisten - Festival der ARD-Preisträger**
Zu Gast im Tegernseer Barocksaal sind die Preisträger der Kategorien Flöte, Klavier & Streichquartett, Barocksaal im Gymnasium, Schlossplatz 3, 83684 Tegernsee
- 31.05. **Tegernseer Heimatführer - Schnupper-Waldbaden**
Die Heimatführerin geht mit Ihnen zum Waldbaden – achtsam, ruhig und mit offenen Augen für die eigenen Kräfte. Treff Freihaus Brenner, Bad Wiessee

JUNI 2023

- 12.06. **Musi am See mit den Gmunder Dorfmusikanten**
Pavillon am Strandbad Seeglas, Gmund
- 15.06. **Zu Besuch bei Stieler –**
Zu Gast sind Ludwig van Beethoven und Silke Bettermann vom Bonner Beethovenhaus. Die Autorin stellt die Beziehung Joseph Stielers zu Ludwig van Beethoven vor und berichtet aus Stielers Leben in der besten Gesellschaft. Ein genussvoller Abend bei Pasquale im Stieler-Haus.
- 23.06. **Lichterfest**
Ein romantischer Abend direkt am See. Bei Einbruch der Dunkelheit werden 1.000 Kerzen in kleinen Booten zu Wasser gelassen. Seepromenade, Gmund
- 29.06. **Günter Grünwald - "Definitiv vielleicht"**
Zugabe im Seeforum Rottach-Egern - nochmal eine Gelegenheit, den bekannten Komiker live zu erleben. Seeforum, Rottach-Egern

WALDFESTE

- 09.06. **Waldfest des FC Real Kreuth**
Verschiebetermine: 16.6./17.6.2023
Waldfestplatz am Leonhardstoanahof, Kreuth
- 18.06. **Waldfest der Gebirgsschützenkompanie Tegernsee**
Feldmesse in Enterrottach mit anschließendem Festbetrieb mit der Blaskapelle der Gebirgsschützen-Kompanie Tegernsee.
Verschiebetermin: 09.07.2023
Gebirgsschützenhütte, Rottach-Egern
- 23.06. **Waldfest des Skiclub Bad Wiessee**
Bayerische Gemütlichkeit mit Hendl, Bier, Brotzeiten, Blasmusik und Barbetrieb in Bad Wiessee. Verschiebetermin 30.06./01.07.2023, Abwinkl, Bad Wiessee
- 25.06. **Trachten-Waldfest der Hirschbergler**
Ein gesellschaftliches Ereignis, bei dem sich Jung und Alt unter freiem Himmel bei Blasmusik, Trachtentänzen, Bier, Hendl und Radi trifft. Verschiebetermin 02.07.2023
Hirschbergler Trachtenhütte, Kreuth

IMPRESSUM

Ausgabe Frühjahr 2023

Herausgeber:

Immobilienforum, www.immobiliengforum-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, Weißbach, www.stindl-druck.de

Fotos:

Unser Coverfoto stammt von © Dietmar Denger, mit freundlicher Genehmigung der Tegernseer Tal Tourismus GmbH. Auf den Seiten 2 und 12 © AdobeStock. Seite 15: Blasmusik © Thomas Plettenberg, Lichterfest © Hansi Heckmair, Waldfest © Dietmar Denger, Stielerhaus © Geßner. 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 viermal 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 am 01.07.

Luxus braucht perfekte Kompetenz



Poggenpohl
Design Partner

Live in unserer
über 1.200 qm
Ausstellung:

- > mehr als
30 Poggenpohl
Musterküchen
- > vier +MODO
Küchen
- > Fachwissen
- > Erfahrung
- > Interior Design



KÜCHEN DESIGN
TEGERNSEE KG

Südliche Hauptstraße 13 | 83700 Rottach-Egern
08022 / 859 71 70 | info@kuechendesign-tegernsee.de