

IMMOBILIEN



FORUM



MARKT AUF ORIENTIERUNGSFAHRT

MARKTBERICHT: IMMOBILIENMARKT TEGERNSEER TAL

Hohe Baukosten, steigende Bauzinsen, hohe Inflation, unklare und ständig veränderte Energiepolitik, sinkende Immobilienpreise: Es verwundert nicht, dass sich der deutsche Immobilienmarkt im gegebenen Umfeld auf einer Korrekturfahrt bewegt. Es ist nicht so, dass wir aus der letzten Finanzkrise nichts gelernt haben, bloß waren es die Lehren aus der Krise 2008. Die Situation des Jahres 2023 aber ist anders, sie hat andere Ursachen und andere Folgen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung sieht für das laufende Jahr den Trend sinkender Immobilienpreise als gegeben an. Experten bezweifeln allerdings, dass Deutschland vor dem Platzen einer Immobilienblase steht. Der Wohnungsmarkt gilt selbst in Wirtschaftskreisen als robust, da Immobilien hierzulande in der Regel konservativ und langfristig finanziert werden. Auch die Marktlage im Tegernseer Tal bleibt von der Veränderung

dieser Außeneinflüsse nicht unberührt. Es wird ein gewisser Wandel im Verhalten von Käufern und Verkäufern sichtbar.

Der Käufer kommt in eine bessere Verhandlungsposition

Immobilienverkäufer und -käufer müssen neu zusammenfinden. Die Kaufpreisvorstellungen zwischen den Parteien müssen sich erst wieder angleichen. Die Verkäuferseite will die Zeichen der Zeit häufig noch nicht erkennen und blickt, wenn es um den Verkauf der eigenen Immobilie geht, noch auf eine Marktphase zurück, die geprägt war von ungetrübtem Optimismus und enormen Preissteigerungen.

Der Bodenrichtwertindex hat sich für die 5 Talgemeinden von 2010 bis heute verdrei- bzw. vervierfacht. In der aktuellen Lage ist es daher sicherlich für den ein oder anderen Im-

mobilien Eigentümer schmerzhaft, inzwischen nicht mehr die Verkaufspreise aus den Jahren 2021 / 22 erreichen zu können. Für den Gesamtmarkt stellt dieser Umstand allerdings eine durchaus gesunde Korrekturphase dar. Umso wichtiger sind heute eine fundierte regionale Marktkennntnis und die sich daraus ergebende Bewertung, um den angestrebten Verkaufserfolg herbeizuführen. Die gesamte regionale Immobilienkompetenz der Kooperationspartner des Immobilienforums ist dabei gefordert.

Bei Bestandsobjekten kommt der häufig nicht mehr zeitgemäße energetische Standard hinzu. Es müssten umfangreiche Investitionen getätigt werden, um heutige Anforderungen zu erreichen. Hiervon betroffene Objekte er-

QUALITÄT
WIRD
GESUCHT

fahren in Verbindung mit einer mittleren bzw. schwachen Standortqualität deutliche Preiskorrekturen.

Die Preissensibilität potenzieller Käufer rückt deutlich in den Vordergrund. Schwächen einer Immobilie werden in den Preisverhandlungen klar kommuniziert. Bei Neubauobjekten muss für den Kaufinteressenten ein gesundes Preis-Leistungs-Verhältnis erkennbar sein. Nur wenn die Gesamtplanung und -dienstleistung überzeugen und eine authentische Architektur mit ausgewählten Materialien präsentiert werden kann, werden klare Kaufentscheidungen getroffen. Grundstücke in nicht multiplizierbaren Lagen finden nach wie vor ihren exklusiven Käuferkreis. >>



Immobilien im Tegernseer Tal werden typischerweise mit Eigenkapital erworben. Die Vervielfachung der Zinskosten innerhalb von eineinhalb Jahren ist für den regionalen Immobilienmarkt daher weniger bedeutend.

Insgesamt trifft man auf ein deutlich gestiegenes Angebot, das nicht etwa durch eine höhere Bautätigkeit, sondern durch deutlich längere Vermarktungszeiten entstanden ist. Verständlicherweise hat der Käufer eine vorsichtige und kritische Haltung eingenommen. Das geopolitische Umfeld, die gesamte Stimmungslage und die daraus resultierende Psychologie sowie das Vertrauen in den Mikro-Standort Tegernseer Tal sind die Entscheidungsindikatoren.

Trotz eines schwierigen Umfeldes werden Immobilien weiterhin ver- und gekauft. Im Tegernseer Tal bewegen wir uns dabei grundsätzlich auf einem hohen Preisniveau. Jedes einzelne Objekt muss differenziert betrachtet werden und bietet die Chance, ein echtes Unikat zu entdecken.

Eine aktuelle Studie der Postbank sagt jetzt voraus: Bis 2035 ist in einigen Regionen Deutschlands weiter mit steigenden Preisen zu rechnen. Dazu gehören München und Oberbayern, insbesondere das Tegernseer Tal. Bei der Bewertung sind wirtschaftliche und demografische Entwicklungen eingeflossen. Für den Landkreis Miesbach wird eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis unter 7,5 % prognostiziert. Die Ereignisse nach dem Ausbruch des Krieges vor gut einem Jahr haben uns gezeigt, dass sich ein Markt über Nacht verändern kann. Zu Beginn der Pandemie hatten viele bereits eine

Korrektur erwartet. Im Tegernseer Tal erlebte man eine deutliche Nachfrageerhöhung mit Preissteigerungen in den Jahren 2020 und 21 von +/- 25 % p. a.

Mit der Immobilie im Tegernseer Tal verbindet man Lebensqualität und Freude

Wir wagen einen vorsichtigen Blick nach vorne und sind der Überzeugung, dass das Tegernseer Tal zu allen vier Jahreszeiten ein hervorragendes Lebensumfeld bietet und das besondere Privileg genießt, ein magischer Ort für höchste Ansprüche zu sein. Die in den nächsten Jahren entstehenden exklusiven Hotelprojekte tragen zur stabilen Weiterentwicklung der Attraktivität unserer Region bei.

Bei einer ausgewählten Objekt- und Standortqualität und einem marktgerechten Preis bleibt die Immobilie im Tegernseer Tal ein wertstabiles Investment, verbunden mit hoher persönlicher Lebensqualität.

Ausgerechnet der Immobilienmarkt in Deutschland, der 2022 so schnell in Schockstarre verfiel, könnte, bei positiven Signalen aus den relevanten Rahmenbedingungen, als erster zu einem neuen Gleichgewicht zurückfinden.



ERWARTUNGSBAROMETER 2023 – KONSOLIDIERUNG AUF HOHEM NIVEAU

Standorte	A-Lagen*	B-Lagen*	C-Lagen**	Anmerkungen
Bad Wiessee	→	→	↘	Gutes Entwicklungspot. wg. Hotel-Neubauten
Rottach-Egern	↗	→	→	Hohe, nachhaltige Nachfrage
Gmund	→	→	↘	Zu wenig attraktive Objekte
Kreuth	→	↘	↘	Einschränkung wg. Zweitwohnungssatzung
Tegernsee	↗	→	→	Beste See- und Bergblicklagen

Einschätzung: Tegernseer Grund Immobilien GmbH
 * Grundstücke / Neubau ETW, EFH
 ** Grundstücke / Altbestand ETW, EFH

BODENRICHTWERTINDEX (JE GEMEINDE FÜR WOHNBAUFLÄCHE IM ORTSBEREICH)

Standorte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021e	2022e
Bad Wiessee	110	121	132	164	195	234	273	302	331	↗	↘
Rottach-Egern	111	122	132	155	181	207	239	215	248	↗	→
Gmund	119	128	136	159	182	215	248	310	372	↗	↘
Kreuth	109	119	129	150	172	220	268	291	348	↗	↘
Tegernsee	110	121	132	149	192	234	276	285	325	↗	→

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach



IMMOBILIEN FORUM

25. JANUAR 2024, 19 UHR

1. IMMOBILIENFORUM IM TEGERNSEER TAL

EINE VERANSTALTUNG FÜR ORIENTIERUNG UND PERSPEKTIVE RUND UM DIE IMMOBILIE
 WAS MACHT DER MARKT? WIE SIEHT DAS BAUEN IN ZUKUNFT AUS? WOHIN FÜHRT DIE ENERGIEWENDE? WAS IST IM FINANZSEKTOR ZU ERWARTEN?
 AUSGEWÄHLTE FACHREFERENTEN GEBEN ANTWORT AUF DRÄNGENDE FRAGEN.

DEMNÄCHST MEHR AUF WWW.IMMOBILIENFORUM-TEGERNSEE.DE



BAUGRUNDSTÜCK – BLICK ÜBER FREIE BAUERNWIESEN – 500 M ZUM SEE

Dieses Baugrundstück befindet sich in einer sehr begehrten Lage von Rottach-Egern – absolute Ruhe und gepflegtes nachbarliches Umfeld – Ausrichtung nach Süden – gute Besonnung – Blick über freie, unverbaubare Bauernwiesen – Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Sackgasse – 500 Meter vom Tegernsee entfernt – aktuell mit älterem Wohnhaus bebaut (Abrissangebot inkl. Schadstoffgutachten liegt vor)

Grundstücksfläche:	ca. 1.211 m ²
Wohnfläche möglich:	ca. 300 m ²
Geschosse möglich:	2 Vollgeschosse - Wandhöhe 6,0 m
Kaufpreis:	4.150.000,- EUR zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



IDYLLISCH GELEGENE LANDHAUSHÄLFTE

Absolut ruhige und sonnige Lage in Schaftlach – in der Nähe zum angrenzenden Waldgebiet – Bereich Wohnen mit anschließendem separaten Bereich Essen im Erker des Hauses – ein holzbefuerter Kaminofen – sonnige Südterrasse mit Garten – 3 Zimmer im Obergeschoss, alle mit Zugang zum Balkon – 1 Bad – großzügiges Studio im Dachgeschoss mit WC, welches zu einem Duschbad erweitert werden kann – 2 Garagenplätze + 2-3 Außenstellplätze

Grundstücksfläche:	ca. 453 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 278 m ²
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	4
Bäder:	1 - optional 2
Energieausweis:	EA-V: 124,8 kwh/m ² a; Öl; EEK: D
Baujahr:	1989
Kaufpreis:	1.395.000,- EUR zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



IDYLLISCHES ANWESEN MIT PANORAMABLICK ÜBER WIESEN IN DIE BERGE

Idyllisch, quasi in Alleinlage an einem kleinen Bachlauf gelegen – sehr hohe Privatsphäre – beeindruckender Blick über Bauernwiesen mit traumhafter Bergkulisse auf Breitenstein und Wendelstein – im Garten befindet sich eine kleine Wellnessoase mit Saunahaus, Außenpool und einer kleinen Umkleide.

Grundstücksfläche:	ca. 4.476 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 434 m ²
Zimmer:	9
Wintergarten:	2
Bäder:	5
Energieausweis:	EA-V: 82,9 kwh/m ² a; Pelletheizung + Photovoltaikanlage; EEK: C
Baujahr:	1956, Anbau 1998
Kaufpreis:	2.895.000,- EUR zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



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

SERIELLES BAUEN – BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

Mit Modulbauweise lässt sich bezahlbarer Wohnraum für Singles schaffen. Die Nachfrage kann zügig bedient werden. Denn es handelt sich nicht nur um eine schnelle, formatierbare Bauart, sondern auch um eine ressourcenschonende Bauweise. Denn der Hauptrohstoff Holz ist nachwachsend und nachhaltig. Am Lehrstuhl Architektur und Holzbau der TU München ist klar, dass Bauen mit Holz im Kontext der Klimakrise ein drängendes und relevantes Thema wird.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht wird durch die Fertigungsart Zeit und Geld gespart. Außerdem sind die Module weiterverwendbar und umziehbar an andere Standorte. Das heißt: Der Investor schafft zunächst Wohnraum, zum Beispiel für Studierende oder für Personal aus Gastronomie und Hotellerie oder sonstigen Bereichen. Sollten sich die Marktverhältnisse ändern, sind die Module umziehbar oder werden an neue Standorte verkauft.

Beispiel Hamburg

Im Stadtteil Wilhelmsburg wurde aus 371 vorgefertigten Holz-Modulen innerhalb eines Jahres ein Studentenwohnheim. „Woodies“ haben es die Bewohner liebevoll genannt. Der Grad der Vorfertigung ist bei den WOODIE-Modulen mit 80 % sehr hoch. Die Boxen wurden als komplett umschlossene Baukörper inklusive Bad, Kochbereich, Möblierung und



Verkabelung im Werk hergestellt und per Tieflader nach Hamburg gebracht. Immer zwei Stück passten auf einen LKW. Die Umschließungsflächen der Boxen bestehen aus Brettsperrholzplatten. Decke und Wände sind holzsichtig belassen, während der Boden einen Belag aus Naturkautschuk erhielt. Mit feuerfester Mineralwolldämmung und Gipskartonplatten wurde für Schall- und Brandschutz gesorgt, was die Hamburger Behörde als Präzedenzfall anerkannte. Von außen gut zu erkennen sind beispielsweise die 5 bis 8 cm aus der Fassade herausgezogenen metallenen Fensterlaibungen oder in der Horizontalen verlaufende Bleche gegen Brandüberschlag.

Holz-Stahl-Hybridbauweise

Die vorgefertigten 371 Holz-Module sind im WOODIE nicht auf einer Bodenplatte, sondern auf einem aufgeständerten Stahlbetontisch mit drei Stahlbeton-Erschließungskernen in fünf beziehungsweise sechs Geschossen gestapelt. Tisch und Kerne sind in konventioneller Stahlbetonbauweise mit einer zweiten Schale aus Sichtbeton ausgeführt.

Die Stahlbetonerschließungskerne dienen dabei der Aussteifung des Gebäudes. Da die Module auch bereits mit sämtlichen Kabeln und Leitungen versehen worden waren, mussten sie vor Ort „nur noch“ an die Steigleitungen in der Ebene der Erschließungsgänge angeschlossen werden.

Modulares Bauen wird effizienter, mit der sogenannten Plug & Play-Funktionalität lassen sich die Module einfach, sicher und zeitsparend in den Fertigungsprozess von seriell gefertigten Gebäuden einfügen. Gegenüber der konventionellen Gebäudeinstallation könne man mit 70 % Zeit- und 30 % Kosteneinsparungen rechnen. Durch neue Fertigungsmethoden und digitale Entwurfsstrategien hat sich moderner Modulbau längst von alten Klischees gelöst und bietet mittlerweile deutlich mehr gestalterische Freiheit bei der Planung unterschiedlichster Bauaufgaben. Es lässt sich damit bezahlbarer Wohnraum schaffen, der sich ansehnlich und schnell in die Umgebung einfügt. Auch am Tegernsee.

ANZEIGE



R

RIEDER
 RAUMGESTALTUNG

Miesbacher Straße 18 · 83734 Hausham
 08026.8344 · www.raumgestalter.net

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

CO2-ABGABE – DAS MÜSSEN MIETER UND VERMIETER WISSEN

EIGENTLICH SOLLTE DIE CO2-KLIMAABGABE 2023 ANSTEIGEN: DAS HAT DIE AMPEL WEGEN ENERGIEKRISE UND DER HOHEN INFLATION ABER AUSGESETZT.

Die Erhöhung von 30 Euro pro ausgestoßener Tonne Kohlendioxid auf 35 Euro kommt nun erst zum 1.1.2024. Die Kosten für die CO2-Steuer tragen bislang die Mieter komplett alleine. Künftig sollen Vermieter ihren Teil übernehmen. Um die Mieter zu entlasten, hat die Bundesregierung ein Stufenmodell entwickelt. Ausschlaggebend ist die Energieeffizienz des Gebäudes. Je schlechter die Energiebilanz des Hauses ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an der Steuer. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz sollen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO2-Kosten tragen. Der Grenzwert beträgt 52 Kilogramm CO2-Ausstoß pro Quadratmeter pro Jahr. Mieter müssen nur noch in sehr gut gedämmten Wohngebäuden (KfW Effizienzhaus 55) die CO2-Abgabe alleine zahlen.

Stufenmodell: Beteiligung

Es gibt ein Stufenmodell, das für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt wer-

den, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen, gelten soll. Bei Gewerberäumen soll eine einheitliche 50:50-Regelung gelten.

Entrichtet wird die Abgabe automatisch über den Einkaufspreis. Insgesamt verteuerte sich 2021 ein Liter Heizöl so um 7,9 Cent, eine Kilowattstunde Erdgas um 0,6 Cent. Diese Steuer wird von Jahr zu Jahr angehoben bis auf 17,4 Cent je Liter Heizöl beziehungsweise 1,3 Cent je kWh Erdgas. Biogas unterliegt übrigens nicht der CO2-Besteuerung, weil es klimaneutral ist. Grund: Bei der Verbrennung von reinem Biogas aus nachwachsenden Rohstoffen wird nur so viel CO2 freigesetzt, wie die Ressourcen ursprünglich aufgenommen haben.

Sonderfall: Gastherme

In zahlreichen – insbesondere älteren – Mehrfamilienhäusern gibt es keine Zentralheizung, sondern Gasthermen innerhalb der jeweiligen Wohnung. In solchen Fällen rechnet nicht der Vermieter mit dem Mieter die Heizkosten ab, sondern der Mieter schließt direkt mit dem Gasversorger einen Lieferver-

trag ab. Der Mieter ist hier unabhängig von seinem Vermieter. Will der Mieter den Vermieter an seinen CO2-Kosten beteiligen, so muss er selbst aktiv werden und die Kosten mit ihm abrechnen.

Stufenmodell		
Mieter	Vermieter	kg CO2 pro m ² pro Jahr
100 %	0 %	weniger als 12 kg
90 %	10 %	12 bis 17 kg
80 %	20 %	17 bis 22 kg
70 %	30 %	22 bis 27 kg
60 %	40 %	27 bis 32 kg
50 %	50 %	32 bis 37 kg
40 %	60 %	37 bis 42 kg
30 %	70 %	42 bis 47 kg
20 %	80 %	47 bis 52 kg
5 %	95 %	mehr als 52 kg

ANZEIGE

■ 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









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

WIE SOLL MAN HEIZEN?

DIE VERUNSICHERUNG IST GROSS, NACHDEM DIE PLÄNE ZUM HEIZGESETZ BEKANNT WURDEN. EIN ÜBERBLICK ÜBER VOR- UND NACHTEILE DER BEKANNTESTEN HEIZSYSTEME.

WÄRMEPUMPE



Eine Wärmepumpe ist eine Heizung, welche die in der Umwelt gespeicherte thermische Energie nutzt, um Gebäude zu erwärmen. Je nachdem, in welcher Region sich das Gebäude befindet, kann die Umweltenergie der Wärmepumpe aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser gewonnen werden. Es gibt Sonderanlagen, die Energie aus Abwasser-Wärmepumpen gewinnen.

Vorteile

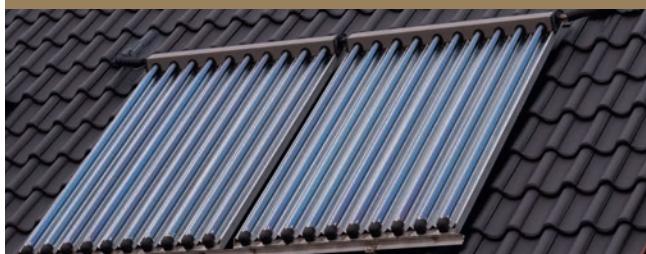
- geringe Heizkosten
- Unabhängigkeit von Preisschwankungen
- fossiler Energieträger
- Finanzierung über staatliche Fördermittel möglich
- wartungsarmer Betrieb
- Schonung fossiler Ressourcen
- CO₂-freier Betrieb

Nachteile

- vergleichsweise hohe Anschaffungskosten. Je nach Wärmepumpenart 15 - 30.000 Euro
- höherer Aufwand durch Genehmigungen
- hohe Stromkosten bei fehlerhafter Planung
- mehr Geräusche bei ungünstiger Außenaufstellung
- energetische Thermosanierung empfehlenswert
- Spitzenlast muss durch andere Wärmesysteme abgesichert werden
- Klimaschädliche Kältemittel

Wer wissen will, ob sein Gebäude für eine Wärmepumpe geeignet ist, findet Hilfe im Netz:
www.waermepumpen-ampel.ffe.de
 (ab Juli 2023 mit neuen Daten)
www.co2online.de/service/energiesparchecks/waermepumpencheck, www.antretter.de/heizung/

SOLARTHERMIEANLAGE



Solarthermieanlagen fangen das Licht der Sonne auf und wandeln die enthaltene Energie direkt in Wärme um. Diese kann zur Warmwasserbereitung oder mit einer Solarheizung zur Heizungsunterstützung genutzt werden. Grundvoraussetzungen für diese Technik sind an Ausrichtung, Neigung und Verschattung des Daches gebunden.

Vorteile

- die Solarenergie ist unbegrenzt verfügbar
- Solarthermie ist auch im Winter effektiv zu betreiben
- die Anlagen können leicht installiert werden
- keine Lagerung und kein Transport von Brennstoffen nötig
- der Kauf einer Solarthermieanlage wird staatlich gefördert
- vor allem in Kombination mit Brennwertkesseln oder Wärmepumpen ist sie ganzjährig sehr effizient
- Solarthermie zeichnet sich durch Langlebigkeit und einen geringen Wartungsaufwand aus
- die verwendeten Materialien sind größtenteils leicht zu recyceln

Nachteile

- der Standort muss dafür stimmen
- die Wärmeproduktion ist wetterabhängig
- Dachneigung und Ausrichtung des Gebäudes bestimmen die Effizienz der Anlage
- ein ausreichend großer Warmwasserspeicher benötigt Platz
- die Anschaffungskosten sind nur individuell ermittelbar und noch relativ hoch
- reicht alleine als Wärmequelle nicht aus

PHOTOVOLTAIKANLAGE



Eine Photovoltaikanlage deckt zumindest einen Teil des eigenen Strombedarfs. Der Strom kann zur Energieversorgung oder für eine Elektroheizung genutzt werden.

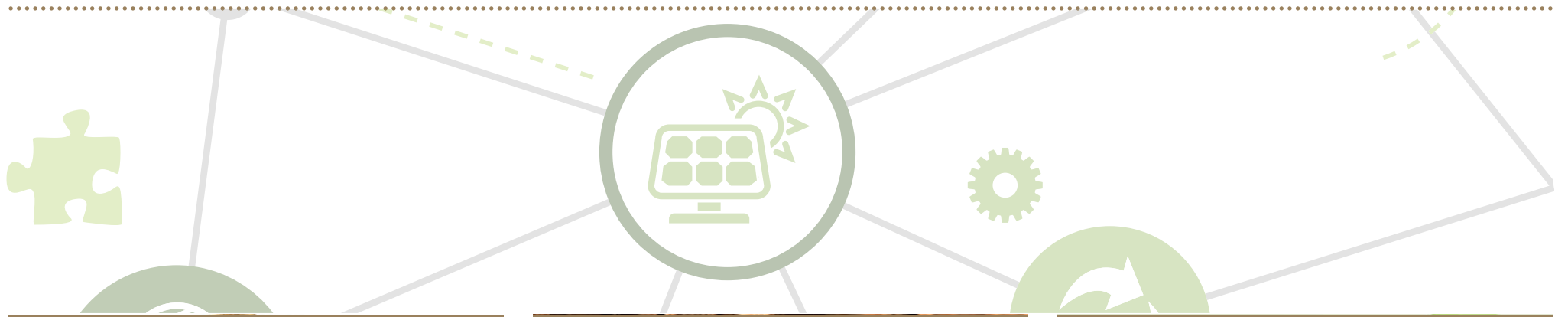
Vorteile

- (teil-)autarke Stromversorgung
- Unabhängigkeit von Stromanbietern
- je mehr Fläche, desto besser; Leistung der Solarmodule ausschlaggebend (4kWp = 2.000 Euro)
- Beitrag zu Energiewende und Klimaschutz
- Strom für Ladestation eines E-Mobils
- Wartungskosten gering (Wartung, Versicherung, Reinigung, Zählermiete ca. 500 Euro p. a.)
- Möglichkeit zur Nutzung einer Stromcloud
- grüner Strom auch im Winter

Nachteile

- höhere Anschaffungskosten der Technik, ein übliches EFH muss zurzeit mit 25.000 Euro rechnen
- Energieangebot tritt schwankend auf
- Leistung der Solarmodule ausschlaggebend (4kWp = 2000 Euro)
- teilweise lange Amortisationszeiten
- Brandgefahr





PELLETHEIZUNG



Holzpellets bestehen aus getrockneten Industrie-Sägespänen und Holzresten der Forstwirtschaft, die unter hohem Druck zu gleichgroßen Stäbchen gepresst werden. Sie befehlen die Pelletheizung. Hier gilt es zu unterscheiden, was man einbaut: Pelletkessel oder Pelletofen? Pelletkessel werden als Zentralheizung eingesetzt. Damit versorgt man das gesamte Haus mit Wärme für Heizung und Warmwasser. Der Pelletofen funktioniert wie ein Kaminofen und verfügt über eine Wassertasche.

Vorteile

- nachwachsender Rohstoff als Energieträger
- automatischer und effizienter Betrieb durch genormte Pellets
- hoher Wirkungsgrad durch Brennwertnutzung
- große Kombinationsvielfalt mit anderen Energieträgern
- Förderung möglich

Nachteile

- hoher Platzbedarf für Lagerung der Pellets
- regelmäßiges Austragen der Asche
- vergleichsweise hohe Anschaffungskosten (Kessel ab 18.000 Euro, Ofen ab 5.000 Euro)
- für Pelletheizungen sind die Preise auch stark von Region, Hersteller und Dienstleister abhängig
- seit 2023 werden Pelletheizungen nur noch in Kombination mit einer Warmwasser-Wärmepumpe oder einer Solarthermie-Anlage gefördert.

HACKSCHNITZELHEIZUNG



Nachwachsend, CO₂-neutral und komfortabel: Eine moderne Hackschnitzelheizung setzt mit klein gehäckselten Holzresten auf einen biologischen Brennstoff, die Effizienz liegt bei 80 bis über 90 Prozent. Gehäckselte Holzreste werden in einer Anlage vollautomatisch verbrannt. Sie arbeitet effizient und stellt eine hohe Leistung zur Verfügung.

Vorteile

- geringe Brennstoffkosten
- weitestgehend CO₂-neutral, denn Bäume speichern CO₂ im Wachstum
- Hackschnitzelheizung arbeitet vollautomatisch
- hohe Effizienz bei Wirkungsgraden von 80 bis über 90 Prozent
- hoher Leistungsbereich
- Förderung möglich

Nachteile

- hoher Platzbedarf
- Hackschnitzel auch bei nachhaltiger Nutzung endlich
- hoher Wartungsaufwand für die Fördertechnik, welche die Hackschnitzel vom Lager zum Kessel transportiert
- Feinstaubemissionen der Holzheizung
- eher für Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen geeignet
- Förderung im Rahmen einer Sanierung über die BEG. Voraussetzung hierfür ist die Kombination mit einer Solarthermieanlage oder einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung.

HYBRIDHEIZUNG



Die Hybridheizung kombiniert verschiedene Wärmeerzeuger. Klassischerweise werden dabei konventionelle Energieträger wie Öl oder Gas mit regenerativen Energien gekoppelt. Eine Hybridheizung vereint somit die Stärken zweier Heizsysteme. In manchen Fällen ist auch von einer bivalenten Heizung die Rede. Objekte mit Öl- oder Gasheizungen können weiterhin genutzt werden, das spricht für den Einsatz einer Hybridheizung in Altbauten.

Vorteile

- niedrige Heizkosten durch Nutzung kostenfreier Umweltenergie
- hohe Versorgungssicherheit durch Kombination mit Brennwerttechnik
- reduzierter Einsatz fossiler Ressourcen (EE-Hybridheizung arbeitet ohne fossile Energieträger)
- flexibel auf dem Weg zur Wärmewende
- Fördermittel

Nachteile

- höhere Anschaffungskosten durch komplexere Technik
- Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, außer beim Einsatz von Biogas oder einer EE-Hybridheizung
- offen, wie das künftig subventioniert werden wird

DIE LAGE

Künftig sollen neu eingebaute Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden. Ab dem 1. Januar 2024 soll das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft treten, sofern sich die Ampel-Parteien der Regierung einigen. Bekannt ist, dass bestehende Heizungen weiterlaufen und repariert werden dürfen. Erst ab 2045 dürfen Heizungen überhaupt nicht mehr mit fossilen Brennstoffen wie Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Der Bund will mit einem Wärmeplanungsgesetz Länder und Kommunen in die Pflicht nehmen: Sie sollen in den kommenden Jahren konkrete Pläne vorlegen, wie sie ihre Heizinfrastruktur klimaneutral umbauen wollen. Für Großstädte sollen diese Wärmepläne bis Ende 2026 fertig sein, kleinere Städte sollen zwei Jahre länger Zeit haben. Dazu sollen unter anderem Netzbetreiber und Industrieunternehmen Daten zu Energieträgern und Verbräuchen bereitstellen.

ELEKTROHEIZUNG



Vorteile

- geringer Installationsaufwand
- Steckdosenanschluss meist ausreichend
- eher günstige Anschaffungskosten

Nachteile

- nur bei Öko-Strom sinnvoll, sonst eher schlechte CO₂-Gesamtbilanz

PROJEKTENTWICKLUNG – CHARMANTES MFH UND ZWEI EINZELGRUNDSTÜCKE GMUND

Das attraktive Hanggrundstück mit einem charmanten MFH liegt in einer Seitenstraße mit historischen Nachbargebäuden. Die bevorzugte Wohnlage ist ruhig und sonnig. Aus dem DG des MFH hat man einen Seeblick. Aktuell sind 3 der insgesamt 6 WE vermietet. Das Objekt entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und bedarf einer Renovierung. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück kann real in 3 Einzelgrundstücke aufgeteilt werden und bietet damit

die Möglichkeit, zwei Neubau-EFH oberhalb des Bestandsgebäudes zu errichten. Ein TG-Neubau ist in der Planung berücksichtigt. Mit dem historischen MFH aus dem Jahr 1890 und den beiden EFH-Neubauten entsteht in bevorzugter Wohnlage ein attraktives Ensemble für den Kapitalanleger oder Eigennutzer.

PROJEKTENTWICKLUNG:

MFH-Bestand:	Grundstück 1:	Grundstück 2:
Grundstück ca.: 700 m ²	Grundstück ca.: 545 m ²	Grundstück ca.: 551 m ²
Wfl. ca.: 300 m ²	Bauvoranfrage*	Bauvoranfrage*
Nfl. ca.: 100 m ²	für EFH-Neubau	für EFH-Neubau
Bauvoranfrage*	Wfl. ca.: 163 m ²	Wfl. ca.: 227 m ²
für 6 TG-Stellplätze	Nfl. ca.: 136 m ²	Nfl. ca.: 147 m ²
zzgl. Abstellräume	Doppelgarage	Doppelgarage
2 Außenstellplätze		
Energieausweis:		
EA-B: 141,5 kWh/(m ² -a),		
Strom-Mix/Holz; EEK: E		

Kaufpreis: auf Anfrage

* Der Bauvoranfrage wurde von Seiten der Gemeinde Gmund zugestimmt. Diese liegt derzeit zur Genehmigung beim LRA MB vor.



Illustration

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



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 Südwest 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
Modernisierung	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.



NEUBAU LUXUS-DG-WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE ROTTACH-EGERN

Diese moderne DG-ETW besticht durch die Objekt- und Standortqualität, welche sich durch die sonnige und absolut ruhige Lage mitten in Rottach-Egern auszeichnet. Das Landhaus-Ensemble verbindet traditionelle Architektur mit modernen Akzenten. Altholzfassaden und Naturstein zeigen die Wertigkeit. Ein Design-Unikat für hohe Ansprüche in nicht multiplizierbarer Lage, das sofort bezogen werden kann.

Wohnfläche ca.:	107 m ²
Nutzfläche ca.:	12 m ²
Baujahr:	2022
Stellplätze:	2 Tiefgaragenstellplätze (mit einer E-Auto-Ladestation)
Energieausweis:	EA-B: 26,9 kWh/(m ² -a) Gas / Strom; EEK: A+
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,38 % 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 m ²
Nutzfläche ca.:	59 m ²
Baujahr:	2021
Stellplätze:	3 Tiefgaragenstellplätze
Energieausweis:	EA-B: 13 kWh/ (m ² -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/

VORSICHT FALLE!

NEUEN FINANZIELLEN SPIELRAUM DURCH IMMOBILIENVERRENTUNG VERSPRECHEN WERBEANZEIGEN. DIE BAFIN WARNT NUN VERBRAUCHER.

Wer sich für ein Eigenheim entscheidet, hat seine Sparmöglichkeiten oft ausgeschöpft. Die Immobilie ist dann die einzig nennenswerte private Altersvorsorge. Irgendwann stellt sich die Frage: Muss ich meine Immobilie verkaufen, weil ich mehr finanziellen Spielraum brauche? Da scheint die Möglichkeit, per Teilverkauf der Immobilie finanziell liquide zu bleiben, eine gute Lösung. Die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) warnt nun und zeigt die Kehrseite der Medaille auf: Ein Teilverkauf ist spekulativ und mit erheblichen Risiken verbunden. Das Nutzungsentgelt, das dann an den Miteigentümer der Immobilie gezahlt werden müsse, sei erheblich. Wer irgendwann nicht mehr zahlen kann, dem droht unter Umständen ein Auszug wider Willen. Das Gleiche kann passie-

ren, wenn das Unternehmen, das den Immobilienteil gekauft hat, insolvent wird. Hinzu kommt: Die laufenden Kosten der Immobilie trägt komplett der ursprüngliche Eigentümer, obwohl es einen Miteigentümer gibt.

Was unter dem Strich herauskommt, zeigt sich zudem erst lange nach Abschluss des Vertrags, nämlich beim Rückkauf oder Gesamtverkauf. Dem Unternehmen steht in der Regel in beiden Fällen ein Mindestlös zu. Anders ist es für den ursprünglichen Alleineigentümer. Wie viel Geld für den Rückkauf aufgebracht werden muss oder welcher Anteil beim Gesamtverkauf der Immobilie an einen Dritten herauskommt, hängt von der Immobilienwertentwicklung ab. Die Zusammenhänge sind schwer zu durchschauen.

„Ein Immobilien-Teilverkauf ist für Haus- oder Wohnungseigentümer selten die beste

Lösung“, berichtet Dr. Thorsten Pötzsch, BaFin-Exekutivdirektor Wertpapieraufsicht und Asset-Management. Ein Teilverkauf sei riskant und könne teuer werden. „Aus Verbraucherschutzsicht kann ich nur davor warnen, den allgegenwärtigen Werbeversprechen für Immobilien-Teilverkäufe blind zu vertrauen.“

Die Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee hat schon früh ihre Stimme gegen solche Werbeangebote erhoben und beklagt die fehlenden Mindestqualitätsstandards in der Branche.

Die Sparkassen setzen auf individuelle Beratung. „Im Idealfall stimmen die Rahmenbedingungen und wir können Ihnen die beste Alternative zur dargestellten Immobilienverrentung anbieten: ein klassisches Darlehen“, teilt die Sparkasse mit. Dieses ist und bleibt die fairste, transparenteste und kostengünstigste Lösung, um zusätzliche Liquidität zu schaffen.

Der Eigentümer bleibt Herr der Immobilie, profitiert weiter von künftigen Wertsteigerungen und das ganz ohne versteckte Kosten.



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



SONNIG, RUHIG & ZENTRAL GELEGEN – MITTEN IN ROTTACH-EGERN

Genießen und erleben Sie 4 komplette Jahreszeiten am Tegernsee! Die bevorzugte Süd-/Westausrichtung und die Uneinsehbarkeit des herrlich eingewachsenen Grundstückes ermöglichen dies. Klassisch und zeitlos wurde dieses Gebäude 1981 von einem erfahrenen einheimischen Architekten errichtet. Offen gestalteter Sichtdachstuhl mit entsprechender Dämmung, verschiedene Einbauschränke sowie eine neuwertige Einbauküche und der Kachelofen sorgen für Gemütlichkeit. Machen Sie es zu Ihrem Zuhause und genießen Sie die wettergeschützte Terrasse sowie den Garten.



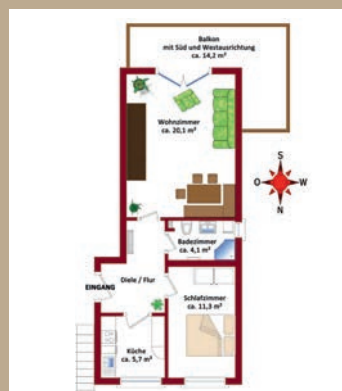
Baujahr:	1981
Grundstück:	530 m ²
Wohnfläche:	ca. 154 m ²
Nutzfläche:	ca. 205 m ²
Stellplätze:	1 Einzelgarage + 1 Außenstellplatz
Heizung:	Ölheizung mit neuem Brenner (Juni 2022)
Energieausweis:	EA-VB: Öl 98,90 kWh/(m ² a); EEK: C
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

SANIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM BALKON IN WEISSACH



Die gepflegte Wohnanlage wird sehr gut durch einen Hausmeister in Schuss gehalten und wird professionell durch eine Hausverwaltung 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 wurde die Wohnung noch saniert und präsentiert sich dementsprechend in einem gepflegten Zustand. Genießen Sie eine unbeschwerte Zeit am Tegernsee!

Grundstücksfläche:	5.676 m ²
Baujahr Gebäude:	1971
Baujahr Anlagentechnik:	1997
Heizung:	Gas
Energieausweis:	EA-VB-Gas: 176 kWh/m ² a; EEK: F
Heizung erneuert:	2020
Wohngeld:	311,00 €
Verkaufspreis:	437.000,- € inkl. Carport & EBK
Maklerprovision:	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 GbR • Wiesseer Str. 39
 83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
 www.immo-baier.de**

PAPIER. NICHT NUR EIN PRODUKT

DIE GMUNDER PAPIERFABRIK IST EIN INNOVATIONSZENTRUM GEWORDEN.
 DER INHABER FLORIAN KOHLER GEHT ANDERE WEGE.

Gerade hat Ihr Unternehmen das „Unfolded – Analog Design Festival“ in Kaltenbrunn gefeiert. Gut tausend Besucher sind dafür extra an den Tegernsee gereist. Warum zieht Ihr Papier so viele Menschen an?

Wir sind Papierhersteller. Aber wir machen nicht einfach Papier, sondern wir machen Naturmaterial. Dieses dient dazu, Informationen zu vermitteln, aber es gibt dem Menschen oder dem Betrachter auch eine nonverbale Information: Er kann es spüren, fühlen, streichen. Unser Gmund Naturpapier ist nur für Menschen gemacht. Bei uns geht es nicht nur um Informationsträger. Das sage ich zum Leidwesen unserer Mitbewerber im Markt: Wenn ich nur Information weitergeben will, dann kann ich die digitalen Medienträger nutzen. Aber bei uns geht es darum, Menschen zu bewegen. Wir geben ihnen sprichwörtlich etwas in die Hand, das ihre Sinne erreicht.



Hat Ihr Festival darum den Untertitel „People Centric – Menschen tun’s“?

Wir gehen stark auf Menschen zu. Wir sprechen Menschen an. Die Zukunft wird von Menschen gemacht. Unser Festival, das darf ich mit Fug und Recht sagen, ist mit Abstand das bedeutendste analog Design Festival in Europa. Alle, die da zusammengekommen sind, machen sich darüber Gedanken, wie wir Menschen mit Papier, einem analogen Produkt, erreichen.

Es klingt schon fast ein bisserl nach Gscheithaferlei, wenn man hört, es geht um den Menschen – ja um was denn sonst?

Ich bin bekannterweise ein provokanter Mensch. Der bin ich aber nicht, weil ich andere ärgern will, sondern weil mir dieses so gescheite Daherreden in Marketing Speech und mit sonstigem englischen Gerede auf den Nerv geht. Es braucht nicht so viel Gerede. Der Mensch will etwas erleben, das entspricht seiner Natur. Erleben ist immer analog. Dafür muss man spüren, schmecken, riechen, fühlen. Zurzeit sind viele in unserer Gesellschaft gottverliebt in digitale Medien. Ich nutze sie selbst alle begeistert, aber das Digitale ist nur Mittel zum Zweck. Das Analoge ist der Zweck. Geben Sie Ihren Lesern ein gutes Papier in die Hand und sie werden Ihre Zeitschrift deutlich länger aufbewahren, immer wieder hervorholen und sich erinnern, dass Sie besonderes Wissen liefern.

Ich werde es den Herausgebern mitteilen. Kann man von Ihrer Philosophie etwas auf die Zukunftsgestaltung für das Tegernsee Tal übertragen?

Wir von Gmund Papier sind jetzt seit 20 Jahren für Profis das Zentrum für die Herstellung von Farbe in Naturmaterialien. Das ist nicht allen hier bewusst. Aber wir sind schon stolz drauf. Wir entwickeln gerade mit BMW neue Materialien, die als Naturprodukt verarbeitet werden. Wir sind auf jeden Fall in Europa, wenn nicht sogar weltweit, das Zentrum für Papier. Sie erreichen mich gerade auf dem Weg nach Paris, wo ich mit dem Comité Colbert (Anm. d. Red.: Vereinigung renommierter Traditionshäuser der Luxusmarken) zusammentreffe und als Gast in der Botschaft eingeladen bin. Die französische Luxusindustrie weiß: Gmund Papier ist das beste Produkt, das als natürlicher Stoff hergestellt wird und es kommt aus einem traditionsreichen Haus am Tegernsee. Wir bieten also Strahlkraft über den Tegernsee hinaus.

Darf man Sie dann Tegernseer Luxus Label nennen?

Das mag ich gar nicht! Wir liefern beste Ware, aber nicht Luxus. Wir sind nachhaltig unterwegs, verwenden natürliche Grundstoffe, schaffen recyclingfähige, belastbare Produkte. Wir sind ein Forschungslabor und ein hochprofessioneller Industriebetrieb. Bei uns werden Strukturen und Farben erforscht, die effizient und umweltfreundlich hier an der Mangel produziert werden. Wenn ich das mit dem Tal verbinde, habe ich zwei Gedanken: Wir haben gute Startbedingungen, die Farben zu gestalten. Denn wir haben See und Berge und Licht – und die Farben sind ja nichts anderes als Licht, das die



Welt zurückwirft. Und der ästhetische Aspekt im Tal: Wir sind ja nicht konkurrenzlos. Wir sind nicht allein, wir haben Konkurrenten weltweit. Aber wir entwickeln unsere Produkte an einem einzigartig schönen Ort, nicht in einem gesichtslosen Gewerbegebiet. Wir sind inspiriert, da passiert etwas im Kopf. Der Tegernsee strahlt auf uns und wir strahlen gerne retour.

Und ich denke, da ist ein Ansatzpunkt, den wir einbringen können: Wir müssen über die Branchen hinweg uns im Tegernseer Tal austauschen. Das tut Not! Es wird im Tal immer nur von Gastronomie und Hotels oder Tourismus gesprochen. Doch das ist überbewertet. Was viele Leute nicht wissen: Das Bruttosozialprodukt von Gastronomie und Hotellerie macht im Landkreis gerade mal 13 Prozent aus. Betriebe, ob Handwerk oder Industrie, bringen viel mehr, haben aber deutlich weniger Aufmerksamkeit.

Über die Büttenpapierfabrik Gmund

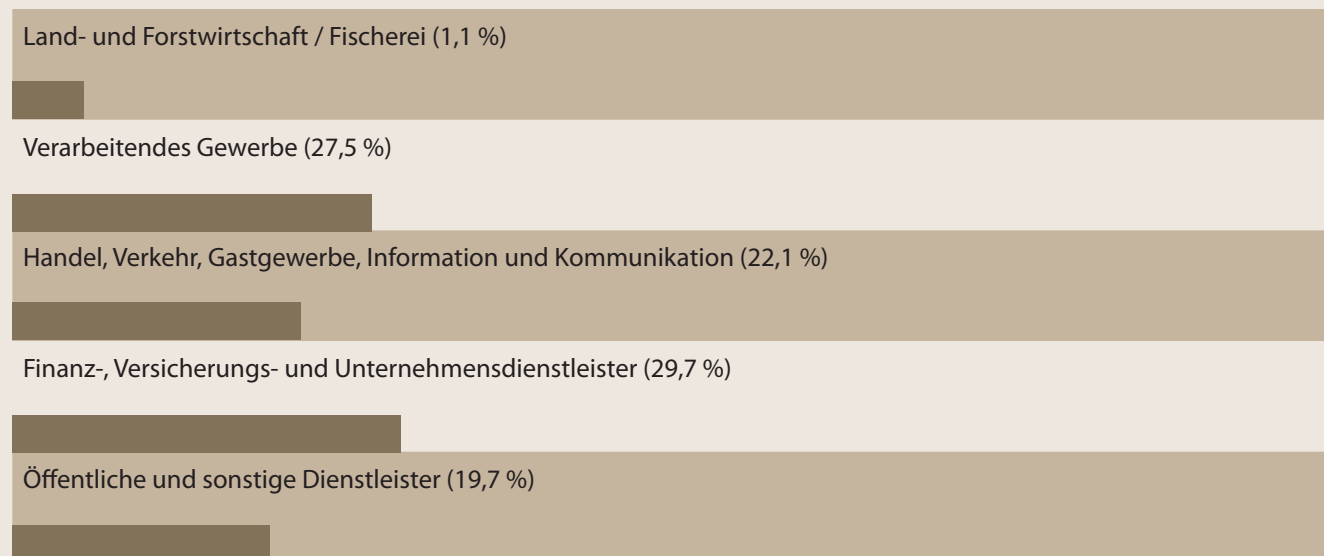
1829 wurde die Papierfabrik gegründet. Florian Kohler führt das Unternehmen in vierter Generation. Der Papierhersteller beschäftigt etwa 130 Mitarbeiter.

Gmund Papier produziert pro Jahr auf zwei Papiermaschinen etwa 6.000 Tonnen holz- und säurefreie, meist farbige Designpapiere. Berühmt ist es für seine Naturpapiere. Seit mehr als 20 Jahren ist die Herstellung als umweltfreundlich zertifiziert und hat mehrere Umwelt- und Nachhaltigkeitspreise erhalten. Gmund Papier gibt es weltweit, 75 Prozent der Herstellung gehen in den Export. Auch in Japan, dem Land der großen Papiertradition, wird Gmund Papier in einem eigenen Paperstore präsentiert. www.gmund.com

Der Standort Miesbach

Der Landkreis Miesbach gehört mittlerweile zu den attraktivsten Regionen in Deutschland. Ein gesunder Branchenmix, starker Mittelstand und zahlreiche innovative Unternehmen machen die Region zu einem wirtschaftlich attraktiven Standort. Internationale Konzerne im Bereich Pharmazie & Medizintechnik sind hier angesiedelt. Aufgrund der Nähe zu München, der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung, dem attraktiven Naturraum sowie den zahlreichen mittelständischen Unternehmen ist der Landkreis als Wohn-, Arbeits- sowie Urlaubsort derzeit sehr gefragt.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN IN % (2020)





EIN NEUWERTIGES SCHMUCKSTÜCK IM HERZEN VON MIESBACH

Diese hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten und neuwertigen Mehrfamilienhauses. Durch die Großzügigkeit ähnelt der Wohncharakter dieses Objekts eher dem eines Reiheneckhauses. Top-Ausstattung: Lüftungsanlage, Video-Gegensprechanlage, Eichenparkett, zweites vollwertiges Badezimmer im Souterrain-Wohnbereich, großzügige Terrasse u. v. m.

Wohnfläche ca.:	105 m ²
Baujahr:	2018
Stellplätze:	1 Außenstellplatz inkl., 1 Tiefgaragenstellplatz für EUR 25.000,- optional
Energieausweis:	EA-B: 43,5 kWh/(m ² a); Gas; EEK: A
Kaufpreis:	619.500,- EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Nutzung:	derzeit vermietet



DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT PENTHOUSE-CHARAKTER IN MÜNCHEN-UNTERFÖHRUNG

Gleich beim Betreten dieser Wohnung verspüren Sie sofort dieses Gefühl, dass es sich hier um eine ganz besondere Immobilie handelt. Das gute Raumgefühl und die angenehme Atmosphäre werden Sie begeistern. Ebenso die offene und moderne Grundrissgestaltung, der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne und die geschmackvolle Ausstattung – und Sie können sofort einziehen!

Wohnfläche ca.:	120 m ²
Baujahr:	2005
Stellplätze:	2 Tiefgaragenstellplätze
Energieausweis:	EA-V: 70,2 kWh/(m ² a); Fernwärme; EEK: B
Kaufpreis:	998.000,- EUR
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.



BAYRISCHES LANDHAUS MIT ZUGEHÖRIGEM REIHENMITTELHAUS IN FISCHBACHAU

Zum Verkauf kommt ein sehr schönes Anwesen, bestehend aus einem Einfamilienhaus aus den 80ern und einem angebauten Reihemittelhaus aus dem Jahre 2010. Beide Häuser verfügen über ein eigenes Grundstück, eigene Eingänge und Zufahrten, liegen jedoch direkt nebeneinander. Finden Sie hier Ihren repräsentativen Familiensitz, Ihr gemütliches Zuhause mit Gästehaus oder Ihr Mehrgenerationenhaus.

Wohnfläche ca.:	326 m ²
Nutzfläche ca.:	68 m ²
Grundstücksfläche ca.:	1.102 m ²
Baujahr ca.:	1980
Stellplätze:	2 Garagen, 5 Stellplätze
Energieausweis:	EA-B: 155,3 kWh/(m ² a); Gas; EEK: E
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.

VORANKÜNDIGUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BAD WIESSEE

Grundstücksfläche:	ca. 1.051 m ²
Bruttogrundfläche:	ca. 681 m ²
davon Wohnfläche:	ca. 295 m ²
davon Laden- und Gewerbefläche:	296 m ²
davon Nutzfläche:	90 m ²
Nutzung:	derzeit vermietet



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.



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

FEIN, KLEIN UND OHO!

DAHEIM SIND SIE ALLE HIER. NUN ERÖFFNETEN SIE NEUE LOKALE UND TRAGEN DIE LEIDENSCHAFT FÜR GUTES ESSEN UND DIE FREUDE FÜR GEMÜTLICHES BEISAMMENSEIN WEITER



Ristorante Pasquale im Stieler-Haus

Pasquale Sabbatella ist vielen Gästen noch aus der Trattoria Da Francesco in Tegernsee bekannt. Seit Frühjahr steht die ganze Familie Sabbatella hinter dem neuen italienischen Ristorante im Stieler-Haus auf der Tegernseer Point. Auf der Speisekarte stehen typische Gerichte aus der süditalienischen Heimat der Sabbatellas: Pasta wie Tagliatelle mit Trüffel oder Ravioli mit Minze, Fleischgerichte oder feiner Fisch wie Wolfsbarsch in Salzkruste. Desserts kommen von Mama Clara, z. B. Mascarpone mit Feigen. Ein ausgezeichnetes Weinangebot – nicht nur aus Italien – findet sich auf der Getränkekarte.

Mo, Di Ruhetag www.pasquale-tegernsee.de



Leopold's

Lässig und mittendrin, so tritt das neue Bistro von Rottach-Egern auf. Direkt an der Straße nach Süden, Ecke Karl-Theodor-Straße, findet man einen Platz zum Schauen, Ratschen und Gustieren. Maurice Poeschel hat lange Zeit in den Küchen vom Bachmair Weissach, Dolce Vita oder Monte Lago gearbeitet. Nun bietet er Gerichte aus der ganzen Welt an. Die Zutaten dafür kommen aber aus der Region: Fisch von der Fischerei, Fleisch von den örtlichen Metzgereien, Gemüse vom Früchtegroßhandel. Man mag fast scherzen: Augustiner Bier ist da schon das Exotischste, das kommt aus München.

Di, Mi Ruhetag www.bistro-leopolds.de



Kramerei

Das Kramerladl ist seit Generationen eine Institution. Nun geht's an der Rottacher Seestraße mit einer neuen Generation in die Zukunft. Die langjährige Mitarbeiterin Annette Rinshofer führt die Kramerei mit ihren Töchtern weiter. Geändert hat sich an der Herzlichkeit nichts, nur das Interieur ist bunter. Die Theke türkis, an den Wänden Blumentapeten. Es gibt alles Kleine und Feine wie früher auch: Schokokuchen, Fleischpflanzerl, ein Glaserl Wein. So kann man als Gast weiterhin einfach dasitzen, die Zeitung holen und seine Gedanken über den See schicken.

Täglich geöffnet www.tegernsee.com/a-kramerei

ANZEIGE

Erleben Sie mit uns die neue **Bauelemente- und Fliesenausstellung** nach Umbau und Erweiterung.



atrion
tegernsee

Bau&WohnGalerie

Fliesen
& Naturstein

Fenster & Tore,
Parkett & Türen

Garten-Pflaster
& Terrassen

Originalität

Schönheit

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

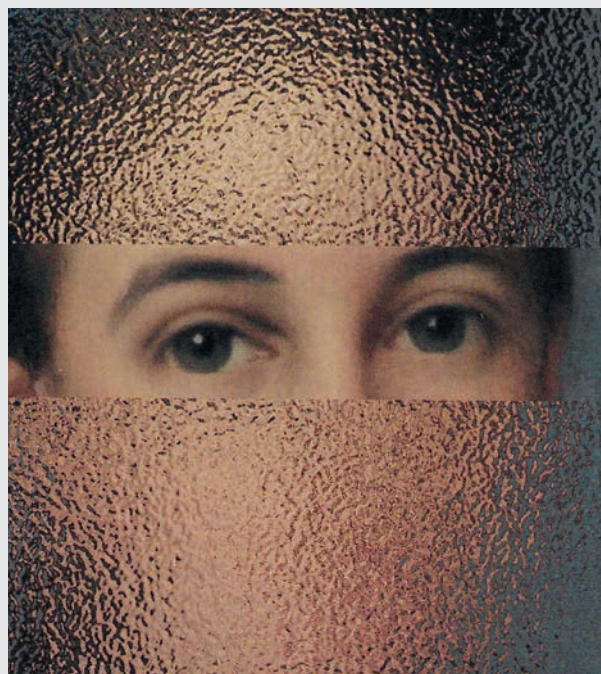


GEMEINSAM FÜR DIE BERGWACHT

ZUM 8. MAL: ENTENRENNEN DES ROTARY CLUBS TEGERNSEE

Bitte vormerken: Am Sonntag, den 23. Juli, findet wieder das sagenhafte Entenrennen des Rotary Clubs Tegernsee auf dem Zeiselbach in Bad Wiessee statt. Eine Riesenschar gelber Quetscheenten soll auch dieses Jahr auf dem Bach in Richtung See hinabraschen. Der Erlös wird der Bergwacht Rottach-Egern zugutekommen. Die Bergwachtler wollen damit den Umbau des legendären Pinzgauer zu einem Rettungswagen finanzieren. Am Renntag selbst wird die Bergwacht mit attraktiven Aktionen für Alt und Jung aufwarten. Der Rotary Club Tegernsee blickt stolz zurück auf seine unterhaltsame Spendenaktion. Bei Entenrennen wurden bisher rund 175.000 Euro als Erlös erzielt. Er ging immer an gemeinnützige Organisationen im Tal. Für das Entenrennen zeichnete sich im Vorfeld großer Zuspruch ab. Der Vorverkauf startete im Juni. Bereits vor dem Rennen wurden mehr als 2.000 Rennlizenzen an Unternehmen im Oberland verkauft. Die Organisatoren wollen sowohl beim Preis (5 € pro Rennlizenz) als auch bei der Gesamtzahl der Rennlizenzen (5.000) stabil bleiben. Dennoch können auch Kurzsentschlossene an den Tageskassen noch Rennlizenzen erwerben. Der Startschuss des Entenrennens wird pünktlich um 12 Uhr fallen.

www.tegernseer-entenrennen.de



DER ANDERE BLICK

SONDERAUSSTELLUNG IM OLAF GULBRANSSON MUSEUM, TEGERNSEE

„Der andere Blick“ heißt die neue Ausstellung, die ab 9. Juli im Olaf Gulbransson Museum in Tegernsee zu sehen sein wird. Michael Beck, der Vorsitzende der Olaf Gulbransson Gesellschaft, holt mit der Sammlung Haas zum dritten Mal in Folge die große Moderne ins Tegernseer Tal.

Das Berliner Paar Anna und Michael Haas haben in ihrer Sammlung Werke von Gustave Caillebotte, Ferdinand Hodler, Otto Dix, Ernst Ludwig Kirchner, Lovis Corinth, Miriam Cahn, Paula Modersohn-Becker.

Und auch von anderen, weniger bekannten Künstlern. Das Besondere ist tatsächlich der andere Blick, mit dem die Objekte zusammengestellt werden. In Warschau wurde

die Ausstellung in Teilen gezeigt und war für das junge Publikum ein echter Anziehungspunkt, erzählt Michael Haas begeistert. Er hat unglaublich unterschiedliche Gemälde unorthodox über Jahrzehnte zusammengetragen. Gekauft, was gefällt. Arbeiten auf Papier genauso wie Architekturmodelle oder Skulpturen. Aus dem 15. Jh., aus dem 18. Jh., in verschiedensten Techniken und Stilen.

Vernissage der Ausstellung ist am 8. Juli 2023. Die Ausstellung wird vom 9.7. bis 21.1.2024 gezeigt. Face-to-Face-Gespräche und Führungen gibt es im Begleitprogramm.

www.olaf-gulbransson-museum.de

ANZEIGE



mittermeier
sicherheitstechnik

Wir wissen wie sich Ihre Sicherheit anfühlt!

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



VERANSTALTUNGEN SOMMER 2023



WALDFESTE

- 07. – 08.07. **Waldfest des Skiclubs Kreuth**
 Verschiebetermin 14. – 16. Juli
 Waldfestplatz am Leonhardstoana Hof, Kreuth
- 11.07. **Seefest Rottach-Egern**
 Verschiebetermin: 12. / 13. Juli
 Kurgarten Rottach-Egern
- 14. – 16.07. **Waldfest der Tegernseer Vereine**
 Verschiebetermin: 21. – 23. Juli
 Schmetterlingsgarten, vorm Schloss, Tegernsee
- 21. – 22.07. **Waldfest des TSV Bad Wiessee**
 Verschiebetermin: 28./29.07.2023
 Abwinkl, Bad Wiessee
- 23.07. **Trachten-Waldfest der Leonhardstoana**
 Verschiebetermin 30.07.
 Leonhardstoana Hof, Kreuth
- 25.07. **Seefest Tegernsee**
 Rundrum und mitten in Tegernsee
- 28. – 29.07. **Waldfest des Ski-Club Rottach-Egern**
 Verschiebetermin 04. – 05.08.
 Waldfestplatz Lori Feichta, Rottach-Egern
- 06.08. **Trachtenwaldfest der Wallberger**
 Verschiebetermin: 13. /14.08.
 Waldfestplatz Lori Feichta, Rottach-Egern
- 06.08. **Waldfest des Trachtenvereins Bad Wiessee**
 Abwinkl, Bad Wiessee
- 10. – 12.08. **Waldfest des SC Ostin, Ostin, Gmund**

IMPRESSUM

Ausgabe Sommer 2023
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, Weißbach, www.stindl-druck.de
Fotos:
 Unser Coverfoto stammt von © Manfred Glück.
 Auf den Seiten 2, 6-7, 10, 14 © Adobe Stock, Seite 16 Seefest ©
 Christoph Schemperschofe, Seite 16 Trommler © Hansi Heckmann.
 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 01.10.2023

JULI 2023

- 01.07. **Bayrischzeller Goaßmaßfest**
 Die Bayrischzeller Plattler laden zum achten
 Goaßmaßfest, es spielt der Oberland Express!
 Festplatz am Seeberg, Bayrischzell
- 02.07. **Tegernsee Triathlon**
 Schwimmen, Radfahren, Laufen – Anmeldung
 unter: www.tegernsee-triathlon.de
 Strandbad Seeglas, Gmund
- 06.07. **LebensStücke – Bilder und Geschichten**
 Vernissage mit Lesung zum Kunstprojekt der
 Murnauer Malerin Sabina Bockemühl und der
 Tegernseer Autorin Sonja Still.
 Die Ausstellung ist bis zum 15.08. zu sehen.
 Kulturzentrum Waitzinger Keller, Miesbach
- 12.07. **34. Internationales Musikfest am Tegernsee**
 Das bedeutendste Musikereignis im Tal startet
 auf Gut Kaltenbrunn. Künstler der Spitzenklasse
 geben klassische Konzerte, Karten und
 Programm: www.musikfest-am-tegernsee.de
Ouvertüre 2023: Parallel zum Musikfest findet
 die Kunstausstellung statt. Geöffnet täglich
 14 – 22 Uhr. Gut Kaltenbrunn, Gmund
- 15.–16.07. **Internationales Stabhochsprung-Meeting**
 Sie fliegen wieder hoch hinaus. Sporthighlight.
 Kuranlage am See, Rottach-Egern
- 21.07. **Sommernachtszauber**
 Nachtmarkt mit Kunst & Musik in Bad Wiessee,
 mit Live-Musik, Artisten, Künstlern, Feuershows
 und kulinarischem Genuss.
 Seepromenade, Bad Wiessee

- 05.08. **125 Jahre Tegernseer Volkstheater**
 „Der böse Geist des Lumpazivagabundus“
 gibt's zum Jubiläum auf der Freilichtbühne im
 Tegernseer Kurgarten. Posse von Johann
 Nestroy, Regie Steffi Baier, Kurgarten,
 Tegernsee

SEPTEMBER 2023

- 01.09. **Führung durch die Büttenpapierfabrik**
 Wie kommt die Farbe ins Papier?
 13 – 14 Uhr, Anmeldung www.gmund.com
 Mangfallstr. 5, Gmund



- 01.09. **Noch unbedingt anschauen**
 „100 Jahre Bergwacht Rottach-Egern“,
 Sonderausstellung 2023.
 Museum Tegernseer Tal, Tegernsee
- 01.09. **Lamawanderung auf dem Bucherhof**
 Eine spannende und lustige Wanderung mit
 Lamas für die ganze Familie.
 Bucherhof, Buch 1, 83730 Fischbachau
 Anmeldung erforderlich, Tel. 08028 876



AUGUST 2023

- 04.08. **#wiesseerocks**
 Mit der Kapelle So & So gibt's Musik. Ein Sound,
 den es so wohl noch nicht gegeben hat.
 Geblasen und gezupft wird laut und mit
 Emotion. Seepromenade, Bad Wiessee
- 05.08. **Höhlenführung in der Wendelsteinhöhle**
 Entdeckungsreise in die Dunkelheit: Führung in
 der Wendelsteinhöhle von der Kältefalle bis zum
 sogenannten Höhlen-Dom. Findet bei jedem
 Wetter statt! Anmeldung unter www.wendelsteinbahn.de, Treffpunkt: 11 Uhr und 14 Uhr am
 Höhleneingang, Wendelsteinhöhle, Bayrischzell
- 08.07. **Dinner in White**
 Ganz in Weiß gekleidet trifft man sich ab 19 Uhr
 zum eleganten Massenpicknick mit selbst
 mitgebrachten Leckereien. Im Hintergrund
 läuft beschwingte Musik und an einer Bar gibt
 es eine kleine Getränkeauswahl.
 Rathausplatz, Gmund