

IMMOBILIEN



FORUM



VOM VERKÄUFER- ZUM KÄUFERMARKT

MARKTBERICHT: IMMOBILIENMARKT TEGERNSEER TAL

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

Im Grunde kehren wir aber nur in eine normale Zinswelt zurück. Keiner konnte erwarten, dass Geld immer so billig bleibt. Die lange Phase der niedrigen Bauzinsen wiegte den Markt in einer falschen Sicherheit. Das Marktforschungsunternehmen Empirica äußert den Verdacht, dass durch die nahe Null-Zins-Politik die anschwellenden Kosten nicht weiter aufgefallen sind. Der Traum vom

Eigenheim ist für viele vorerst in weite Ferne gerückt. Experten sehen allerdings nicht, dass Deutschland vor dem Platzen einer Immobilienblase steht. Der Wohnungsmarkt sowie die gesamte Baubranche erleben eine harte Zäsur mit einer Phase der Marktbereinigung. Doch selbst in einer schwachen Konjunkturphase gilt der deutsche Wohnungsmarkt als robust, da Immobilien hierzulande in der Regel konservativ und langfristig finanziert werden.

Auch die Marktlage im Tegernseer Tal bleibt von den Außeneinflüssen nicht unberührt. Im Laufe dieses Jahres hat sich der Markt von einem Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Von dem rückläufigen Transaktionsgeschehen sind alle Marktsegmente betroffen. Wir erleben eine Erhöhung der Anzahl der verfügbaren Objektangebote bei deutlich längeren Vermarktungszeiten. Bei kritischer Betrachtung der zum Verkauf stehenden Im-

mobilien im Verhältnis zu den heutigen Anforderungen der Käufer, stimmen die Objekt- und Standortqualität mit den Preisvorstellungen des Verkäufers in vielen Fällen nicht überein.

Immobilienverkäufer und -käufer müssen neu zusammenfinden.

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

Seit der Finanzkrise 2008 / 09 bis heute hat

LAGE +
TIMING +
ENTSCHEIDUNGS-
FREUDE

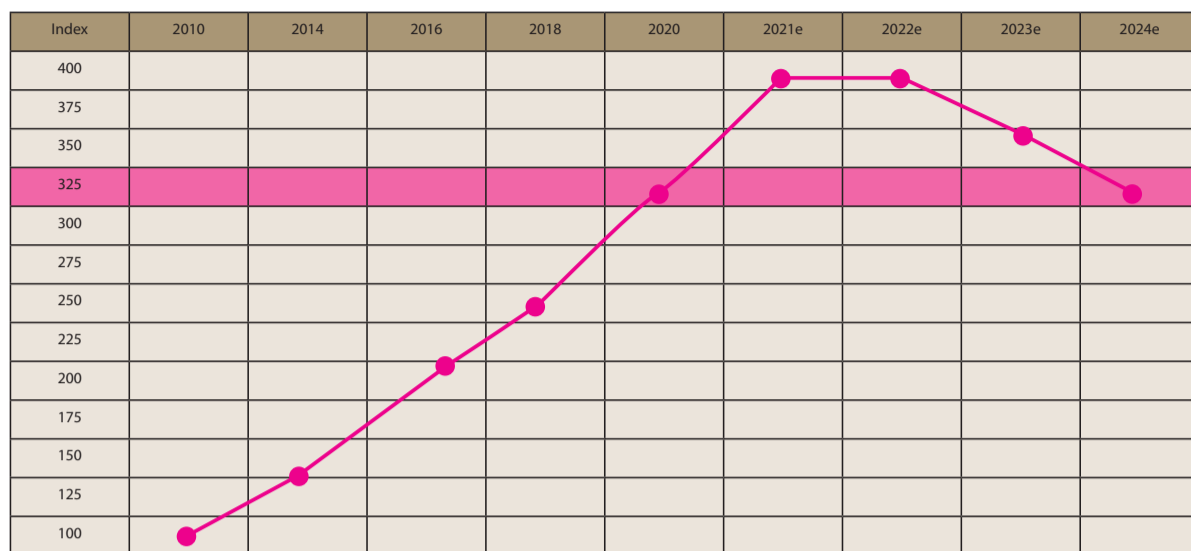
sich der Bodenrichtwertindex der 5 Talgemeinden verdreifacht bzw. vervierfacht. Eine Beendigung dieser herausfordernden Marktphase sehen wir kurzfristig noch nicht, diese wird uns voraussichtlich auch noch in 2024 begleiten. In

der aktuellen Situation ist es sicherlich für den ein oder anderen Immobilieneigentümer schmerzhaft, inzwischen nicht mehr die Verkaufspreise aus den Jahren 2021 / 22 erreichen zu können. Für den Gesamtmarkt aber, ist es eine durchaus gesunde Korrekturphase.

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



BODENRICHTWERTINDEX



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

Bei Analyse des Bodenrichtwertindex könnte eine Bodenbildung auf dem Niveau von 2019 / 20 gesehen werden. Dabei muss aber jedes einzelne Objekt selektiv beurteilt werden. Aufgrund der Anforderungen des geplanten Heizungsgesetzes und der heutigen hohen Sensibilität bei den Energiekosten werden ältere Bestandsimmobilien mit einer schlechten Energiebilanz die größten Preiskorrekturen erleben. Daraus ergibt sich für den potenziellen Käufer eine gute Verhandlungsposition und die Chance, sein Wunschobjekt zu finden. Bei Betrachtung der Immobilienmärkte in Sylt, Kitzbühel und Mallorca ist zu beobachten, dass keine unsanierten Bestandsobjekte auf dem Markt angeboten werden, sondern die fertig renovierte Bestandsimmobilie in einer technisch und optisch zeitgemäßen Ausstattung bzw. der Neubau inkl. der kompletten Inneneinrichtung. Was in den letzten 10 – 15 Jahren an den genannten Märkten hervorragend funktioniert hat, hat heute auch den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal erreicht. Der Immobilienkäufer möchte inzwischen in vielen Fällen nicht mehr die Planungs-, Genehmigungs- und Bauphase abwarten, um bei einem Neubau in ca. 2,5 Jahren einziehen zu können. Der zeitliche Aufwand, die schwer kalkulierbaren Baukosten und ein eventueller Ärger mit ausführenden Firmen werden heute von vielen gemieden. Der Markt wird sich auf die erweiterten Wünsche der Käufer einstellen müssen. Bei einer mittel- bis langfristigen Betrachtung hat das Tegernseer Tal Sonderfaktoren, die im speziellen Maße den Immobilienmarkt beeinflussen werden.

Hotelplanung und -bau: In den letzten 10 Jahren wurden in den Gemeinden Rottach-Egern, Tegernsee und Bad Wiessee diverse zukunftsweisende Hotelprojekte geplant, die sich heute bereits im Bau befinden oder zeitnah realisiert werden.

Die Destination erlebt dadurch eine neue Positionierung als Ferienregion, vom modernen Lifestyle-Hotel bis zu hochwertigen 5-Sterne-Adressen. Zeitversetzt hat der regionale Immobilienmarkt hierdurch in den letzten Jahrzehnten die potenziellen Käufer gewonnen. Durch das außergewöhnliche und vielfältige Hotelangebot wird neues, kaufkräftiges Klientel entstehen. Auch bei Neuvermietungen von Ladengeschäften in der Seestraße in Rottach-Egern ist ein klarer Trend zu hochpreisigen Marken und exklusiven Geschäften zu erkennen.

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

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

Zinsentwicklung: Dr. J. Michels, Chefvolkswirt der BayernLB, sieht erst im 2. Halbjahr 2024 den Beginn von Zinssenkungen. Diese werden trotz eines eher schwachen und unsicheren

Konjunkturmehrfeldes gemächlich sein und nicht zu dem ungewöhnlich niedrigen Ausgangspunkt zurückführen. Glücklicherweise werden Immobilien im Tegernseer Tal in der Regel mit Eigenkapital erworben. Die Entwicklung der Zinskosten hat daher für den regionalen Immobilienmarkt typischerweise wenig Bedeutung. Kaufentscheidungen werden damit frei und ohne Zwänge getroffen.

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

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

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

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

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

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

R. Leidecker
Tegernseer Grund Immobilien GmbH

ANZEIGE



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

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

Grundstücksfläche:	1.262 m ² zzgl. private Zufahrt 179 m ² zu 1/2
Wohnfläche möglich:	ca. 380 m ²
Kaufpreis:	2.390.000,- EUR zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



GMUND / ST. QUIRIN – WOHNEN MIT SEEBLICK – MEHRFAMILIEN-LANDHAUS MIT POTENZIAL

Dieses traditionelle Mehrfamilien-Landhaus mit Seeblick und fußläufig zum Seeufer des Tegernsees gelegen, bietet die Möglichkeit zur Eigennutzung als Familie oder zur Vermietung mit Potenzial. Es befindet sich in der Gemeinde Gmund im Ortsteil St. Quirin.

Grundstücksfläche:	1.826 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche:	ca. 355 m ² / ca. 84 m ²
Aufteilung:	in 4 Wohneinheiten
Energieausweis:	EA-V: 154 kWh/(m ² *a); Gas; EEK: E
Baujahr:	1982
Kaufpreis:	3.500.000,- EUR zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



FISCHBACHAU – 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
Wintergärten:	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

KLIMANEUTRALES BAUEN

KLIMASCHUTZ IST DAS ZENTRALE ZUKUNFTSTHEMA.
 DER BAU- UND GEBÄUDEBEREICH STEHT DABEI IM FOKUS.



Das Bundesamt für Wirtschaft und Klima (BMWK) meldet, dass knapp 35 Prozent der gesamten Energie in Deutschland für Gebäude verbraucht werden. Der mit Abstand größte Anteil davon geht aufs Konto der Heizung. Zu Hause etwas für den Klimaschutz zu tun, bedeutet daher vor allem, Heizenergie zu sparen. Auch eine klimaneutrale Gebäudehülle kann jede Menge dazu beitragen. Der Begriff „klimaneutral“ bedeutet zunächst einmal nichts anderes, als dass durch die Herstellung eines Produkts keine zusätzlichen klimaschädlichen Gase in die Atmosphäre freigesetzt werden. Überwiegend handelt es sich bei diesen Treibhausgasen um Kohlendioxid, kurz CO₂. Aufs Bauen übertragen heißt Klimaneutralität also, dass bei der Herstellung eines Gebäudes keine neuen CO₂-Emissionen entstehen.

Klimaneutralität beim Hausbau hat aber noch einen zweiten Aspekt, der sich auf das spätere Wohnen in dem Gebäude bezieht. Denn ein entsprechendes Haus muss nicht nur im Bau, sondern auch im Betrieb kein CO₂ durchs Heizen und den Verbrauch von Strom ausstoßen. Beim Bauen ist Klimaneutralität schon längst keine Zukunftsmusik mehr. Gerade mit Holz lassen sich CO₂-neutrales Bauen und Energieeffizienz bereits heute schnell und vor allem auch bezahlbar realisieren. Ein Baum nimmt während seines Wachstums sogar CO₂ aus der

Luft auf, lagert den Kohlenstoff ein und wirkt damit wie ein CO₂-Speicher. Wird aus dem Baum ein Holzhaus, bleibt das Treibhausgas weiterhin gespeichert - solange das Haus steht. Sollte das Gebäude am Ende seiner Lebensdauer angekommen sein, ist das verbaute Holz zu 100 Prozent recycelbar. Im Gegensatz zur Herstellung von Baustoffen wie Ziegel oder Beton. Hier wird Energie verbraucht, was wiederum viel CO₂ freisetzt. Das ist bei nachwachsenden Baumaterialien nicht der Fall.

Bauherren, die mit dem nachwachsenden Material bauen, tätigen eine wirkungsvolle Klimaschutzmaßnahme. Wichtig dabei ist, dass beim Hausbau ausschließlich Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft Verwendung findet. Das Prinzip der Nachhaltigkeit wird in Deutschland seit Jahrhunderten betrieben. Es besagt, dass mindestens genauso viel klimaschonendes Holz nachwächst, wie vorher entnommen bzw. gefällt wurde. Werden Holzhäuser zudem noch entsprechend gedämmt und mit einer energieeffizienten, regenerativen Heiztechnik ausgestattet, werden Bauherren nicht nur zu Klimaschützern, sondern auch zu Energiesparchampions. Auch eine optimale Wärmedämmung trägt zur Energieeffizienz bei. Nachwachsende Rohstoffe erfreuen sich beim Hausbau zunehmender Beliebtheit.

Stärker in den Fokus geraten dabei nachhaltige Baustoffe wie Lehm, Flachs, Stroh, Schilf oder auch Seegras. Letzteres ist in Sachen Dämmwert mit einer konventionellen Dämmplatte vergleichbar. Dazu kommt, dass die Faser viel Feuchtigkeit aufnehmen kann und stabil bleibt. Herkömmliche Stoffe können in sich zusammensacken und Hohlstellen bilden. Dann würde Schimmelbefall drohen.

Weil die Bundesregierung es sich zum Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren, fördert der Staat den Bau energieeffizienter Gebäude. Bauherren können sich über das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ fördern lassen. Dabei gilt: Je weniger Energie verbraucht wird, desto mehr Fördergeld gibt es. Das BAFA (www.bafa.de) fördert die Heizungsmodernisierung mit dem Ziel, die Eigentümer durch attraktive, nicht rückzahlbare Zuschüsse zu motivieren, ineffiziente Pumpen zu ersetzen und Optimierungsmaßnahmen am Heizsystem durchzuführen.

Wer übrigens sein Haus nach dem 1. Februar 2002 gekauft hat, ist verpflichtet Dachstuhl oder Dachboden zu dämmen, sonst drohen Geldstrafen. Gesetzlich vorgeschrieben ist ein bestimmter Dämmwert. Rund 18 Zentimeter Dämmstoff sind der Mindestwert. Wer dicker dämmt, wird gefördert. Werden mehrere Sanierungsmaßnahmen miteinander kombiniert, erhöht sich die Förderung noch einmal.

ANZEIGE





RIEDER
 RAUMGESTALTUNG

Miesbacher Straße 18 · 83734 Hausham
 08026 83 44 · 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

SANIERUNG VOR VERKAUF – JA ODER NEIN?



MARKTANALYSE ZEIGT: HOHE WERTVERLUSTE BEI UNSANIERTEN OBJEKTEN

Heute fragen Kaufinteressenten schon vor dem Besichtigungstermin nach dem Energiestandard des Hauses, für das sie sich interessieren. Das Portal Immoscout24 hat nun eine Marktanalyse zum Wertverlust bei unsanierten Objekten veröffentlicht. In kreisfreien Städten sind die Preise von Immobilien mit Energieeffizienzklasse C und D im Mai gegenüber dem Vorjahr um acht Prozent gesunken, die mit noch schlechterer Energieklasse um 5,2 Prozent. Objekte mit den Klassen A und B seien hingegen nahezu preisstabil, sie gaben nur um rund 0,7 Prozent nach. Der Analyse zufolge vergrößern sich zudem die Preisunterschiede zwischen sanierten und unsanierten Objekten enorm. In den Metropolen sind Immobilien mit Energieeffizienzklasse G bis H demnach im Schnitt inzwischen 35 Prozent günstiger als Immobilien mit Energieeffizienzklasse A. Auf dem Land betrage der Unterschied fast 50 Prozent.

Die Analyse von Immoscout24 beruht auf den Angebotspreisen der Immobilienplattform, nicht auf tatsächlich erzielten Verkaufspreisen. Diese könnten noch niedriger liegen. Kleinere Sanierungsmaßnahmen können sich auszahlen. 1970er-Jahre-Fliesen im Badezimmer gegen ein moderneres

Standardbad zu tauschen oder Teppichboden vor dem Verkauf gegen neuen Bodenbelag zu wechseln, lohnt sich durchaus. Investitionen darüber hinaus rechnen sich meist nicht, da ist es in den meisten Fällen einfacher, die Immobilie günstiger anzubieten.

Größere Baumaßnahmen amortisieren sich erst nach zehn oder 20 Jahren, dazu zählen vor allem die energetischen Sanierungen. Trotzdem zu investieren und auf eine Wertsteigerung der Immobilie zu hoffen, die das Investitionskapital wieder wettmacht, ist bei Einfamilienhaus-Verkäufen riskant. Insbesondere in Hinblick auf den Handwerkerangel und gestiegene Baupreise.

Auch die Förderbedingungen zum neuen Gebäudeenergiegesetz können eine Rolle spielen. Kann der Käufer den einkommensabhängigen Bonus beim Heizungstausch erhalten, der Verkäufer aber nicht, dürfte es sinnvoll sein, dass der Käufer die Modernisierungsarbeiten vornimmt.

Unsanierte Immobilien stehen leer und bleiben ohne Verkaufserfolg. Ein Umfrage von Hausgold zeigt, wenn die Unsicherheit für den Käufer minimiert wird, steigt der Preis.

Grundlegende Sanierungsmaßnahmen

- > energetische Sanierung mit Dämmung, Fenster- und Heizungsaustausch
- > Fassadenausbesserung
- > Dachabdichtung
- > Erneuerung der Haustechnik

Wie hoch schätzen Sie die Steigerung des Immobilienwertes durch energetische Sanierung ein?

0–10%		31,70 %
10–20%		45,70 %
20–30%		19,10 %
> 30%		7,70 %
	0 % 10 % 20 % 30 % 40 % 50 %	

Quelle: Hausgold Research 2023

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



FÖRDERMÖGLICHKEITEN NUTZEN

WIE LANDRAT OLAF VON LÖWIS DEN HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT BEGEGNEN WILL.

Der Immobilienmarkt hat sich im Landkreis vom Verkäufer zum Käufermarkt gewandelt. Nur im Tegernseer Tal scheint die Lage noch verhältnismäßig stabil. Wie ordnen Sie die Situation ein?

Im Landkreis Miesbach gibt es in gewisser Weise eine Sondersituation, betrachtet man andere Regionen. Freien und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist von existenzieller Bedeutung für die Erhaltung der Wirtschaftskraft im Landkreis. Es ist ein heißes Thema. Ob es bezahlbaren Wohnraum gibt, spielt in alle Bereiche der Wirtschaft hinein: Es verschlimmert den Fachkräftemangel in allen Branchen, vor allem den Personalnotstand in Hotellerie und Gastronomie. Wir stehen wirklich vor einer Mammutaufgabe und wir haben keine richtigen Lösungsansätze. Es brennt. Und, es

"WIR BRAUCHEN MITARBEITERWOHNUNGEN"

brennt schon sehr lange, und trotz aller Anstrengung sind wir immer noch nicht weitergekommen. Wir können immer nur wieder feststellen, dass die Preise immer teurer werden und der Wohnraum immer weniger. Jetzt kommt die wirtschaftliche Situation mit Inflation dazu. Die Zinsen steigen. Das taten sie eine Zeit lang nicht, aber auch da hatten wir dieses Problem nicht lösen können. Die Gemeinden tun schon, was sie können. Wir vom Landkreis unterstützen auch, aber auf unserer Ebene so richtig etwas dazu beitragen, dafür haben wir auf Landkreisebene kaum Möglichkeiten.

Das klingt sehr desillusioniert. Haben Sie denn keine Hoffnung mehr?

Da verstehen Sie mich falsch. Mir liegt daran, dass endlich alle an einem Strang ziehen. Wir müssen die Lage aber konkret einordnen. Was wir auf Landkreisebene machen können, tun wir. Unsere eigenen Liegenschaften entwickeln wir. So planen wir zum Beispiel am Gelände des alten Parkplatzes am Landratsamt Mitarbeiterwohnungen. Auch am Krankenhaus Agatharied bauen wir welche. Aber bis da etwas fertig sein wird, zieht Zeit ins Land. Und diese paar Projekte werden nicht den Durchbruch bringen.

Woran liegt es nach Ihrer Ansicht? Das Problem ist doch seit Jahrzehnten bekannt. Und Ihre Partei hat unter Markus Söder viel öffentlichen Wohnbau für wenig Geld verschuert?

Das ist Landesebene. Land und Bund bleiben weit hinter ihren Möglichkeiten. Es fehlen hunderttausende Wohnungen. Wir als Landkreis sind sehr viel von der Bundes- und Landes-

politik abhängig. Unser Landkreis gehört aber auch zu einer Region, in der die Menschen gerne leben und in die sie auch gerne ziehen, wenn sie hier einen Job bekommen. Vielfach sind das durchaus Leute, die sich unsere Preise auch leisten können. Zum einen tragen gerade sie dazu bei, dass die Preise eben nicht niedrig bleiben. Zum anderen fällt es inzwischen selbst denen schwer, guten Wohnraum zu bekommen.

Das ist aber nur eine kleine Klientel, die Menschen die als Angestellte im Einzelhandel und anderen normalen Berufen arbeiten, haben die höheren Lebenskosten unserer Region aber bekommen auch nicht mehr Gehalt als anderswo in Deutschland!

Es gibt Programme, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum etwas begünstigen. Aber da beklage ich die enorme Bürokratie, die dahinter steckt. Es müssen unbürokratischere Wege gefunden werden!

Und die gestiegenen Baukosten machen es nicht einfacher. Sie sehen sich in der Zwickmühle: Auf Länderebene kann man nur abwarten, auf kommunaler Ebene kann der Landkreis nur empfehlen. Hätten Sie denn eine Idee für einen neuen Ansatz?

Die Frage lautet: Was sind wir? Ist der Landkreis nur bauaufsichtlich gefordert oder können wir etwas tun, um mit den Kommunen zusammen schneller Wohnraum zu schaffen? Wir können aus eigener Kraft nicht entscheiden und beschließen, dass wir hier oder dort Wohnraum selbst für die Allgemeinheit bauen. Grundsätzlich müssen die Kommunen den sozialen Wohnungsbau in ihren Blick nehmen; die Gemeinden und Städte mit vielen privaten Trägern. Und damit beißt sich die Katze in den Schwanz. Selbst dann sind wir alle darauf angewiesen, wenn es günstig werden soll, dass es entsprechende staatliche Wohnbauprogramme gibt. Denn nur so wird der Wohnraum bezahlbar im Sinne der Einkommen der Bevölkerung.

Also die Bürokratie vereinfachen, Zuständigkeiten neu definieren und dann müssen noch die richtigen Förderungen gefunden werden. Das ist ein komplexes Unterfangen und bringt erstmal nicht neuen Wohnraum!

Um das zu unterstützen, haben wir nun einen Förderlotsen im Landkreis installiert. Sein Job ist es, die Förderprogramme zu durchforsten. Er ist ein Spezialist. Ich kann Sie nur auffordern, sprechen Sie mit ihm: „Wo gibt es Fördermöglichkeiten, auf die man zurückgreifen kann?“ Er findet etwas!

Er ist spezialisiert auf Bauförderung?

Nein. Aber er ist der Ansprechpartner vor allem für private Unternehmen. Der Förderlotse ist bei der REO (Regionalentwicklung Oberland) angesiedelt. Es ist entscheidend, dass man ein Netzwerk zum Know-how der Fördermöglichkeiten aufbaut. Bitte machen Sie Gebrauch davon, fragen Sie nach Förderungen! Es ist heutzutage viel Spezialwissen nötig, um sich durch diese Angebote, die es gibt, durchzufinden.

Mehr Förderung ergattern ist eine Möglichkeit. Wäre es nicht gescheit, Grund und Boden in öffentlicher Hand nur noch im Erbbaurecht zu vergeben?

Das findet doch schon statt. Das ein Schritt. Auch die Gemeinde- und Stadträte achten sehr darauf, dass Erbbaurecht eigentlich genau die richtige Lösung ist. Dann wird es günstiger, es wird zuverlässiger, und die Gemeinde behält den Grund. Das ist ja auch für die Öffentlichkeit wichtig und sie partizipiert an der Wertschöpfung.

Anfang des Jahres wurde von einem Vertreter aus dem LEADER Projekt geäußert, dass wir bei uns im Landkreis genügend Wohnraum hätten, er sei nur falsch belegt. Können Sie der Argumentation auch folgen?

"FRAGEN SIE NACH FÖRDERMÖGLICHKEITEN. DER FÖRDERLOTSE HILFT."

Das ist ein Thema, das mich sehr beschäftigt. Aber wollen Sie rechtlich in Eigentumsverhältnisse eingreifen? Nein! Keinesfalls. Ich denke, es wäre schon sehr hilfreich, wenn wir mal wüssten, wie viel frei verfügbaren Wohnraum es gibt und wo leerstehender Wohnraum ist. Wir haben dazu ja keinen Überblick! Sie werden die wahre Antwort nicht auf einer Immobilienplattform im Internet finden. Wir müssen wissen, wo ungenutzter Wohnraum ist. Wir müssen das erfahren und brauchen dafür Möglichkeiten einzugreifen. Wir müssen dort mit Direktiven eingreifen. Wer sein Objekt nur leer stehen lässt, sollte es nach einer gewissen Zeit wieder zur Nutzung bringen. Da muss der Staat Anreize schaffen.

Das klingt bedrohlich: Die, die im Tegernseer Tal Wohnraum freistehen haben, können sich garantiert auch von irgendwelchen Sanktionszahlungen freikaufen. Und wenn ich als Mensch mit normaler Lebensleistung ein größeres Haus im Alter allein bewohne, kann ich mich bei Ihrer Vorstellung auch nicht wohlfühlen. Meist hat man das Haus erarbeitet, aber nicht die finanziellen Ressourcen, um es in neuen Wohnraum zu wandeln. Und die Erben warten auch.

Das Tegernseer Tal ist ein eigener Fall. Die Immobilienpreise haben eine Entwicklung genommen, die einfach über alle Messlatten gestiegen ist, es ist brutal! Ich hab keine Lösung, ganz ehrlich. Die Hotellerie gibt sich Mühe, dass sie ihr Personal wohnen lassen kann. Aber davon allein lässt sich die Infrastruktur nicht erhalten. Und auch wenn sich die Preisentwicklung doch noch als Blase entpuppen würde, sind die Ansprüche nicht zu erfüllen.

Wir müssen flexibler im Genehmigungsablauf sein. Und, es gibt ja auch noch andere Konflikte: Landschafts- und Naturschutz, Flächenverbrauch. Das ist in den anderen Teilen unseres Landkreises, also außerhalb des Tegernseer Tals nicht ganz so ausgeprägt. Waakirchen zum Beispiel setzt jetzt auf eine eigene Genossenschaft, die sich um die Entwicklung des kommunalen Baugrunds kümmert.

Und was soll in so einer Situation ein Hausbesitzer anstreben?

Ich will hier nicht eine weitere Überregulierung, aber ich halte es für einen überlegenswerten Punkt: Wir brauchen eine Daten-Basis, auf der wir neu denken. Es gibt Modelle, die neue Wege aufzeigen. Wir können es nicht nur ein paar beispielhaften Initiativen überlassen. Es gibt Modelle, in denen Ältere ihr Haus wieder jüngeren Familien zur Verfügung stellt, dafür Hilfe oder Pflege oder im Tausch einen kleineren Wohnraum bekommt, in dem er sich wohlfühlt. Es stellt sich mir auch die Frage: Brauchen wir immer so viele Quadratmeter? Wir klagen über Wohnraumknappheit, aber der Anspruch an den Wohnraumumfang nimmt zu. Da muss man auch ran! Man muss schauen, wie man da helfen kann. Ich bin kein Freund von legislativen Mitteln, wir sind, wie gesagt, überreguliert. Aber ich denke, dass wir mit Anreizen und mit Appellen und handfesten Informationen, wie zum Beispiel mit diesen des Förderlotsen, von der politischen Seite das Schaffen von Wohnraum begünstigen können.

Glauben Sie tatsächlich, dass die Bevölkerung sich mit solchen Verständnisargumenten beruhigen lässt und nicht bald der Geduldsfaden trotz der vielen Appelle reißt?

Da bin ich schon hoffnungsvoll, dass unsere Bevölkerung hier nicht zu extremen Mitteln greift, wie auf Sylt oder in anderen hochpreisigen Regionen. So wie dort Vandalismus vorherrscht, das gibt es bei uns nicht. Man kriegt das mal im Einzelfall mit. Ich denke, wir brauchen Programme, wir brauchen Möglichkeiten, wir brauchen Offenheiten, wir müssen mit den Immobilienbesitzern noch besser ins Gespräch kommen und die verschiedenen Ansprüche besser koordinieren. Es ist eine Aufgabe, die unser Landratsamt als Behörde mit seinem Personalstand nicht allein bewältigen kann. Wahrscheinlich sind auch die einzelnen Kommunen am Limit. Die brauchen personelle Hilfe. Wir brauchen Daten, Zahlen, Fakten: Wo sind Leerstände, wo sind potenzielle Flächen, was ist machbar in der Umsetzung, und dann kann man agieren. Das setzt auch voraus, dass die Menschen flexibel sind, beweglich sind, und dann auch etwas annehmen können. Es muss auch die große Politik solch ein Gesamt-Planungssystem unterstützen. Es ist ein dickes Brett. Ich will die Menschen, die bei uns wohnen, hier halten. Ich will, dass auch ihre Kinder, wenn sie im Beruf stehen, hier im Landkreis bleiben können.

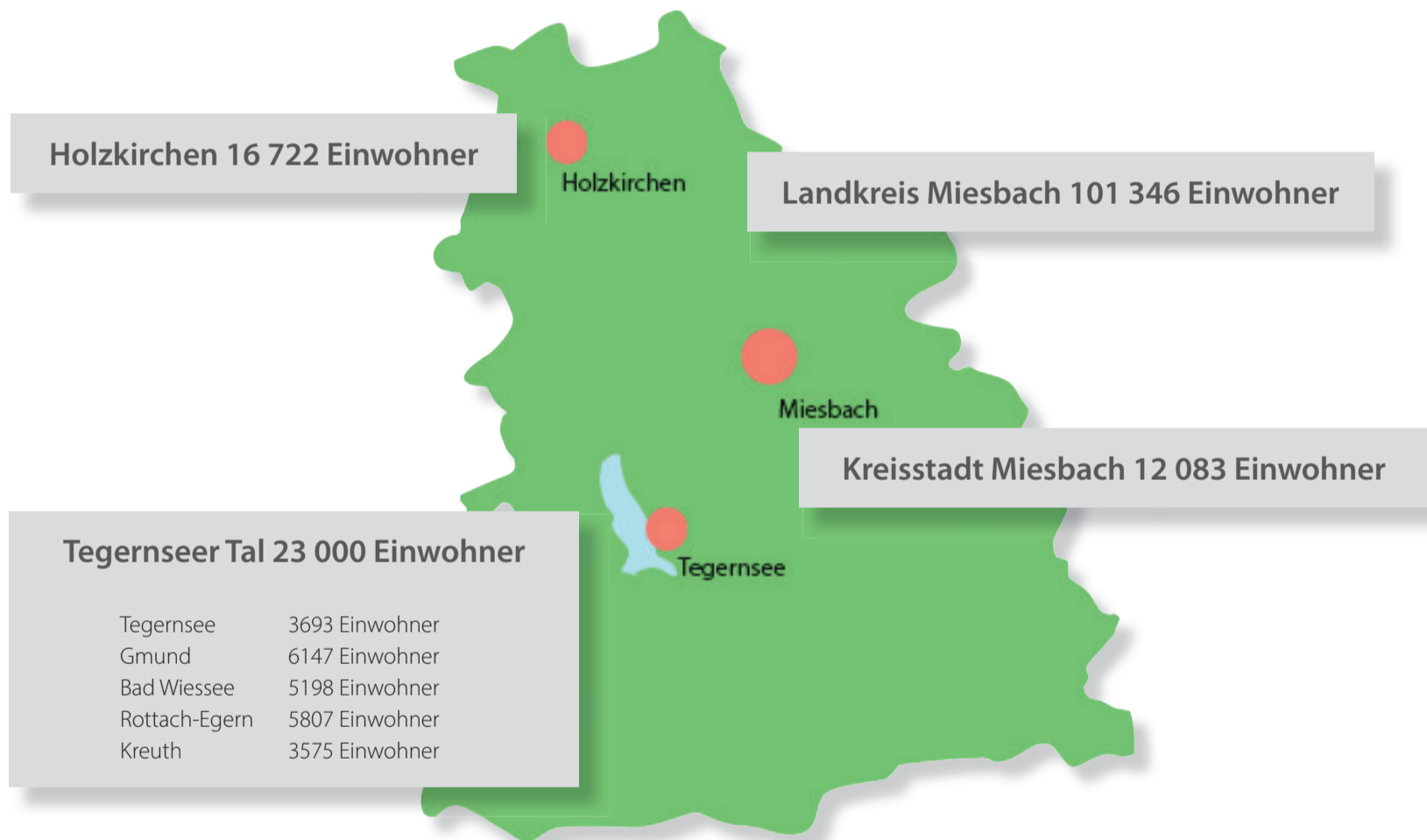
Das klingt alles eingängig, aber etwas unvorstellbar. Wollen Sie mal in die Zukunft mit mir schauen - wie lange wird es dauern?

Also realistisch ist: Eine echte Änderung, so könnte ich mir vorstellen, kann man in zehn Jahren erleben. Dann sollte es im Landkreis so sein, dass bei betrieblichen Erweiterungen der Betriebsinvestor mit seiner Genehmigung, die er bekommen hat, auch bezahlbaren Wohnraum geschaffen hat. Und es sollte eine Börse geben, wo freistehende Objekte gelistet sind. Diese werden dann genutzt, getauscht, gebraucht. Das würde ich mir wünschen. Ich stelle mir vor, dass, wenn wir jetzt wirklich dranbleiben, wir die Voraussetzung schaffen. Zehn Jahre klingt zwar lang, aber das wissen wir in der Politik, bei solch großen Problemen ist das für eine Lösung ein unheimlich schneller Zeitraum.

Vielen Dank für das Gespräch.

Olaf von Löwis of Menar

Jg. 1954, gehört der CSU an und ist seit 2020 Landrat von Miesbach. Zuvor war er Erster Bürgermeister der Marktgemeinde Holzkirchen. In der Politik ist der Diplom-Forstwirt seit seinem Studium engagiert.



Quelle: alle Angaben Bayr. Landesamt für Statistik zum 31.12.2022

Standortfaktoren Landkreis Miesbach

- > Der Landkreis beginnt ca. 20 km südlich von München, verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung an die Metropolregion; Autobahn A8 München – Salzburg; Verbindung mit Bahn und S-Bahn, Bus, künftig Mitglied im MVG
- > Flughäfen München, Salzburg und Innsbruck in einer Autostunde erreichbar.
- > Hohes Freizeitangebot durch Natur und Landschaft
- > Wirtschaft: gut ausgestatteter Arbeitsmarkt, gesunder Branchenmix, starker Mittelstand, zahlreiche innovative Unternehmen und Forschungsstandorte wie z. B. Fraunhofer Institut
- > Insgesamt 143 Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft, davon 9 Krankenhäuser und Kliniken.
- > USP im Gesundheits- / Wellnessbereich: Deutschlands stärkste Jod-Schwefelquellen, Europas älteste Schönheitsfarm, modernstes Gesundheitsresort Europas
- > Dichtes Netz an erfahrenen Dienstleistern, renommierten (Reha-)Kliniken und Ärzten mit Spitzenruf sorgt für wertschöpfungsstarken Gesundheitstourismus mit internationalen Kunden
- > Tourismus wirtschaftlich bedeutende Branche. 2022 übernachteten im Tegernseer Tal 1,4 Mio. Gäste, sie blieben im Schnitt 4,25 Tage. Der Bettenbestand liegt bei 9.581
- > Digitale Infrastruktur: Flächendeckende Breitbandversorgung, High-Speed-Verfügbarkeit (> 1.000 Mbit/s) liegt über dem bayerischen Durchschnitt, eine Vielzahl der Gewerbeflächen sind bereits an das Glasfasernetz angeschlossen
- > Region bietet beste Voraussetzungen für Familien, Kinderbetreuung und Schulausbildung
- > Leistungsfähige Schullandschaft, die das gesamte Spektrum an Schultypen abdeckt, ortsnahe Grund- und Mittelschulen sowie zwölf weiterführende Schulen. Jährlich über 600 Schulabsolventen, die eine duale Berufsausbildung in den regionalen Ausbildungsbetrieben starten
- > Vielfältiges Hochschulangebot in der Metropolregion München mit zwei Exzellenz-Unis

www.regionalentwicklung-oberland.de
www.tegernseer-tal-tourismus.de/zahlen-fakten/statistiken-tourismus

DIE GANZHEITLICHE BETRACHTUNG BRINGT DEN ERFOLG!

MARTIN WETTERSTETTER WIRD NEUES TEAMMITGLIED BEI DER TEGERNSEER GRUND IMMOBILIEN GMBH

In Zeiten eines von starken Veränderungen geprägten Immobilienmarktes sind fachliche Kompetenz und langjährige Erfahrung das wichtigste Fundament, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Wir freuen uns daher sehr, Martin Wetterstetter als neues Teammitglied in unserem Hause vorstellen zu dürfen. Der Bankkaufmann und Immobilienwirt kennt den Immobilienmarkt im Landkreis Miesbach und insbesondere im Tegernseer Tal seit über 15 Jahren. Nach 14 Jahren in der Immobilienabteilung der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee sowie einem Jahr bei einem Projektentwickler im Großraum München ist Martin Wetterstetter nun seit Juni 2023 für die Tegernseer Grund Immobilien GmbH tätig.

Er wird sowohl die Immobilienvermittlung als auch die Geschäftsführung im Bereich der Projektentwicklung sowie der Projektierung zur Restrukturierung von Bestandsimmobilien unterstützen. Aufgrund ihrer häufig sehr attraktiven Lage bieten ältere Häuser in der Regel ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial, wenn baurechtliche Reserven gehoben, Grundrisse sowie Ausstattung optimiert und energetische Komponenten modernisiert werden. Als Dienstleistungsun-



ternehmen im Immobiliensektor sehen wir unsere Aufgabe darin, diese Potenziale zu erkennen und Lösungswege aufzuzeigen, wie der Käufer seine Wünsche in einer Bestandsimmobilie verwirklichen und der Verkäufer den optimalen Verkaufspreis erzielen kann.

"ERFOLG DURCH MARKTKOMPETENZ UND PROJEKTIERUNGSERFAHRUNG!"

Martin Wetterstetter wird seine Erfahrung, sein Wissen und seine Kreativität in diesem Bereich einbringen. Auch ist es für uns selbstverständlich, dass wir uns als regional verwurzelt Unternehmen mit nachhaltigen und innovativen Themen wie Holz- oder Modulbauweisen befassen. Martin Wetterstetter wird diesen Bereich aufbauen, um mit neuen Lösungsansätzen bezahlbaren Wohnraum durch seriöses Bauen zu schaffen.

ANZEIGE



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



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



NEUGESTALTETES LANDHAUS IN IDYLLISCHER UMGEBUNG KREUTH-POINT

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

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

KLIMASCHUTZ GEHT NUR MIT DEN BANKEN

NACHHALTIGKEIT ALS NEUER TREIBER IM FINANZSEKTOR

Geldhäuser müssen sich in ihrer Geschäftsstrategie darauf einstellen: Der Klimawandel und die ökologischen Folgen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Handelns rücken zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit. Entgegen dem Eindruck in den Medien, fordern nicht nur Protestbewegungen wie Fridays for Future von wirtschaftlichen Entscheidungsträgern die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Geschäftsentscheidungen. Es gibt einen gesellschaftlichen Handlungsdruck, stellte Deloitte, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Risk Advisory, nun in „Whitepaper Sustainable Finance“ fest. Dabei geht es nicht nur um die Finanzierung von Energiewende-Entscheidungen, sondern auch um „die Aufnahme ökologisch nachhaltiger Erwägungen in die Geschäftsmodelle, Produktgestaltung und Prozesse von Finanzinstituten. Der Handlungsdruck und der Umsetzungsaufwand entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Institute ist beträchtlich“.

Für die Banken hat dies als Kreditgeber unmittelbare Konsequenzen

Durch den Klimawandel entstehen ganz neue Risiken für Wirtschaft, Gesellschaft und damit ganz konkret auch für einzelne Unternehmen. Zunächst denkt man dabei an längere Hitze- und Dürreperioden, extreme Wetterlagen oder Überschwemmungen. Physische Risiken, wie sie im Fachjargon genannt werden. Allerdings, darauf weist der Banken-



verband hin, hat der Wandel auch andere Effekte – auch transitorische Risiken genannt – wie Veränderungen im Nachfrageverhalten von Verbraucherinnen und Verbrauchern, wegbrechende Geschäftsmodelle von Unternehmen, denen die Transformation nicht oder nur zu langsam gelingt, sowie politische Unsicherheiten. Gleichzeitig wollen Kapitalanleger ihr Geld nachhaltig arbeiten lassen. Es bedarf geschulten Personals, das sich in Umwelttechnik und erneuerbaren Energien, bei Investments in den Bereichen Solar- und Windenergie auskennt.

Sogenannte „Schattenbanken“, die sich nicht an die Selbstverpflichtung zu Pariser Klimazielen bekennen, dürften kurzfristig zwar interessante Gewinne anbieten, langfristig aber an der Transformation scheitern. Es ist also viel Bewegung auf den Finanzmärkten. Und in der Praxis?

Praxisbeispiel: Klimaschutz beim Bau

Banken sorgen dafür, dass Neubauten umweltfreundlicher werden. Ungefähr 30 Prozent der Treibhausgasemissionen hierzulande verursacht der Gebäudesektor. Kein Wunder also, dass das Thema „grüne Baufinanzierung“ für den Klimaschutz und damit auch für die Banken große Bedeutung hat. Im Rahmen der grünen Baufinanzierung prüfen Institute den Energieverbrauch der von ihnen finanzierten Bauprojekte, bewerten die Baumaterialien und berechnen die Emissionen während der Bauphase sowie der Nutzung. Damit sich Investitionen in mehr Energieeffizienz noch schneller rechnen, bieten einige Banken vergünstigte Finanzierungsbedingungen für den Bau oder Erwerb von Immobilien mit geringem Energieverbrauch. Das Zukunftsinstitut von Matthias Horx prognostiziert, dass sich das Marktvolumen der Umwelttechnik und Ressourceneffizienz von 4.628 Milliarden Euro auf über 9.383 Milliarden Euro erhöhen wird. Der deutsche Greentech-Markt wächst laut Umweltatlas um 8,1 Prozent pro Jahr.

Als Konjunkturmotor könne sich 2024 das Heizungsmodernisierungsgesetz entwickeln – mit den üblichen Förderungen.

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

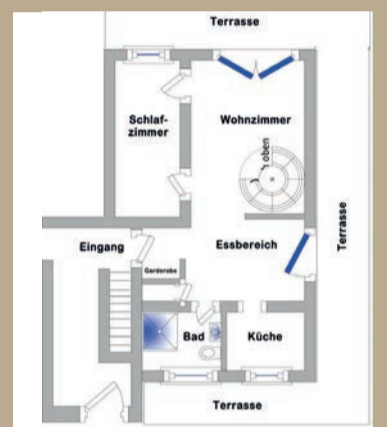
Telefon: 08025 7567
Telefax: 08025 5294

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



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

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



Baujahr: 1973
Wohnfläche: ca. 65,0 m²
Nutzfläche: ca. 27,6 m²
Stellplätze: 1 PKW-Stellplatz am Gebäude
Heizung: Gasheizung
Energieausweis: ist bestellt
Kaufpreis: 526.500,- €
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

VALLEY GRUB – SONNIGE DOPPELHAUSHÄLFTE NÄHE HOLZKIRCHEN MIT NAHEM S-BAHN-ANSCHLUSS



In absolut sonniger und ruhiger Lage kommt diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte nahe Holzkirchen zum Verkauf. Das ca. 871 m² große Grundstück stößt an die Nachbargärten und verfügt über einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Wiesen und Berge. Das Haus selbst weist eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf und wurde in all den Jahren ständig ergänzt und erneuert. 1971 erbaut und im Jahre 2023 umfangreich renoviert und saniert. Fenster, Dämmung, Heizung und Elektrik, es wurde alles in den letzten Jahren erneuert. Nicht zu vergessen sind auch die großzügige Garage sowie der überdachte Terrassen-Bereich und der großzügige Balkon. Überzeugen Sie sich persönlich von dem Wohnen auf dem Lande.

Grundstücksfläche: ca. 871 m²
Wohnfläche: ca. 200 m²
Baujahr Gebäude: ca. 1971
Heizung: Gasheizung
Energieausweis: ist bestellt
Verkaufspreis: 1.248.000,- €
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

BAIER & PARTNER IMMOBILIEN GBR • WIESSEER STR. 39 • 83700 ROTTACH-EGERN • TEL. 08022 65100 • WWW.IMMO-BAIER.DE

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

WIE KI DEN IMMOBILIENMARKT VERÄNDERN WIRD



KI-basierte Innovationen werden bis 2030 zu mehr als 11 Prozent Wachstum des deutschen BIP führen. Davon geht PricewaterhouseCoopers (PWC), die führende Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft in Deutschland, aus. In der Immobilienbranche wird die Nutzung von KI nicht nur die Effizienz operativer Aufgaben verbessern, sondern auch Entscheidungsprozesse verändern.

KI ist jetzt vor allem automatisierende Intelligenz

Derzeit greift Künstliche Intelligenz vor allem in den Prozess der Informationsverwaltung ein. Bislang ist es sehr aufwändig, sämtliche Daten zu einzelnen Objekten als vollständi-

ges Portfolio zu liefern. Der manuelle Prozess, Zertifikate, Urkunden oder Messungen zu besorgen, beschäftigt Büros und bindet Personal.

Durch sogenannte Smart Contracts lassen sich relevante Informationen aus Verträgen und Dokumenten extrahieren und sinnvoll nutzen. KI kann Due-Diligence-Prüfungen (Markt- und Rechtsanalysen) rascher erledigen. Relevante Fakten aus verschiedenen Datenquellen werden in kürzerer Zeit und mit mehr Datenvolumen analysiert. Dies wird dazu führen, dass die Transaktionsgeschwindigkeit erhöht und der Such- und Sortieraufwand verringert werden. Arbeitsplätze in diesem Bereich werden verschwinden.

KI als erweiternde Intelligenz

PWC geht davon aus, dass sich diese Technologie in den nächsten fünf Jahren stark auf die Beschäftigung und die Zuständigkeit in der Branche auswirkt. Die KI-Tools werden zusätzlich Analysefunktionen in den Bereichen Energie, Brandschutz und Sicherheit übernehmen. Wo heute noch der Termin beim Energieberater nötig ist, wird ein Klick am PC zeigen, welche Energiesparpotenziale eine Immobilie aufweist. Aus gespeicherten Verbrauchsdaten und Kosten liefert sie Prognosewerte: Wo muss saniert werden, was ist aufgrund klimatischer Einflüsse zu beachten? Algorithmen können dementsprechend bei einer ausreichend soliden Datenbasis erste Passgenauigkeit zu Portfolio, Matrix und Datenräume auf Vollständigkeit prüfen. Die Immobilienbewertung, das Property Management und das Facility Management werden sich auf diese Weise mit jederzeit abrufbaren Datenmengen wandeln. Durch die Verknüpfung mit weiteren Technologien, wie dem Internet of Things (IoT), könnten die konkreten Bau- / Sanierungskosten sofort bestimmt werden.

Dies wird die Kunden in ihren Entscheidungen stark beeinflussen: Nur wo alle Datenparameter stimmen, wird eine Kaufentscheidung getroffen.

KI als Herausforderung

In Deutschland erwartet PWC dank der Nicht-Entwicklung des Standorts und der immensen Bürokratie erhebliche Hindernisse. Datenverfügbarkeit, -standardisierung und -nutzung sind aufgrund uneinheitlicher Datenmodelle und gesetzlicher Vorgaben nur eingeschränkt verfügbar. Zudem ist die Infrastruktur nicht genügend ausgebaut. Aber das ist eine lang bekannte Problematik.

Die Herausforderungen werden auch darin bestehen, die Ergebnisse der Künstlichen Tools zu bewerten. KI kann aus-, aber nicht bewerten. Künstliche Intelligenz ist mächtig, weil sie die Welt eben nicht dreidimensional sieht, und als neuronales Netz agiert ohne eine soziale Prägung wahrzunehmen. Es braucht daher hoch qualifizierte Arbeitskräfte, um KI-Lösungen lebensnah in der Praxis einordnen. Diese virtuellen Tools können die wichtige Funktion des Menschen als Entscheidungsträger nicht ersetzen. Im Immobiliensektor ist daher ein effizientes Zusammenspiel von Künstlicher Intelligenz und menschlicher Entscheidungskraft gefragt.



ANZEIGE



Wir wissen wie sich Sicherheit anfühlt!



Alarm // Brand // Video // Zutritt

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

DIN ISO EN 9001 zertifiziert  



ABSOLUTE RARITÄT! 5.800 M² – MIT GIGANTISCHEM BLICK AUF SEE & BERGE

LAGE - LAGE - LAGE wir bieten Ihnen ein wunderschönes Grundstück mit insgesamt 5.840 m² Grundstücksfläche. Sie genießen einen wunderbaren Panoramablick auf den Schliersee und die umliegenden Berge. Zugleich können Sie die Ortsmitte, Bahnhof, Schulen usw. fußläufig erreichen. Gestalten Sie sich Ihr neues Familiendomizil mit Gäste- und Personalhaus - oder lassen Sie Ihre Wünsche wahr werden mit einem Grundstück der Superlative! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung - Bonitätsnachweis vorausgesetzt.

Wohnfläche ca.:	460 m ²
Grundstücksfläche ca.:	5.840 m ²
Baujahr ca.:	1980
Stellplätze:	3 Garagen, 5 Stellplätze
Energieausweis:	EA-V: 164,3 kWh/(m ² a); Gas, Holz ; EEK: F
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



...EINE SELTENE GELEGENHEIT! WUNDERSCHÖNES BAUGRUNDSTÜCK IN TOP-LAGE VON HOLZKIRCHEN

Zum Verkauf kommt ein großzügiges, sonniges und individuell bebaubares Grundstück mit tollem Panoramablick in bester Lage von Holzkirchen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung). Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude (Baujahr ca. 1960) ist stark sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig und zum Abriss vorgesehen. Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Grundstücksfläche ca.:	1.656 m ²
Energieausweis:	in Erstellung
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



INVESTITION MIT SEEBLICK – WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN BAD WIESSEE

Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses im Herzen von Bad Wiessee ist einfach erstklassig und vereint zahlreiche attraktive Merkmale. Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und umfasst vier Wohnungen auf den oberen Etagen. Im Erd- und Untergeschoss befinden sich zudem vier Gewerbeeinheiten und zwei Garagen. Die Dachgeschosswohnung mit ihrer individuellen und angenehmen Atmosphäre wird vom Eigentümer bewohnt und steht bei Verkauf zur direkten Verfügung. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen zu verwirklichen und gleichzeitig eine kluge Investition für die Zukunft zu tätigen.

Wohnfläche ca.:	300 m ²
Nutz- / Gewerbefläche ca.:	345 m ²
Grundstücksfläche ca.:	1.051 m ²
Baujahr ca.:	1930, Erweiterung 1950
Stellplätze:	6 Außenstellplätze, 2 Garagen
Energieausweis:	EA-B: 186,36 kWh/(m ² a); Gas; EEK: F
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.



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

ALLES AUS EINER HAND

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

 **Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee**
Immobiliencenter

 **Sparkassen Immobilien**
 in Vertretung der Sparkassen

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

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

SAVE
THE
DATE

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? WAS IST VON DER ZINSSSEITE ZU ERWARTEN? WOHIN FÜHRT DIE ENERGIEWENDE? WAS SIND DIE FOLGEN DER ZWEITWOHNUNGSSATZUNG? TOURISMUS UND NEUE HOTELPROJEKTE ALS TREIBER? BERECHNUNGSGRUNDLAGE DER BODENRICHTWERTE? WAS PLANT DER MITTELSTAND IM TEGERNSEER TAL?

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

DEM NÄCHST MEHR AUF WWW.IMMOBILIENFORUM-TEGERNSEE.DE

ANZEIGE



KUNST AM BODEN

Geba-Teppiche erzählen Geschichten – von Inspiration und Design, von Landschaften, Farben und Formen, von Handwerk und Kunst. Sie verbinden zeitlos-modernes Design mit traditioneller tibetischer Handwerkskunst in bester Fair Trade - Qualität.



www.geba-teppich.com

— graz · münchen · tegernsee —

DIE ZWEI NEUEN

IM TEGERNSEER TAL HAT SICH VIEL GETAN IM ANGEBOT DER RESTAURANTS. WIR HABEN ZWEI GETESTET.



Le Duc im Seehotel Überfahrt

Tartelette von Räucheraal mit Nashi-Birne und Ziegenkäse. Danach Har Gau, das sind Krabbenklößchen, mit etwas Kaisergranat, also Hummerkrebsschen, im Sud. Gefolgt von Chawanmushi, japanischem Eierstich, mit etwas Kaviar. Die Liste der bekannten und unbekanntenen Speisen lässt sich fortsetzen. Nicht nur einige Neugierige, auch langjährige Gourmets treffen sich zurzeit im

bisherigen Sternerestaurant der Überfahrt. Nach dem Paukenschlag um die Jürgens-Trennung wird es nun vom Berliner Gastronomen und Spitzenkoch The Duc Ngo bespielt. Die ersten Wochen waren fully booked! Ein Acht-Gänge Menü kostet 185 Euro. Im Vergleich zu zuvor quasi fast kein Geld. Auf jeden Fall macht der Besuch Lust auf mehr aus dieser Art asiatischer Cross-Over-Küche, denn sie schmeckt doch wirklich anders als die bislang bekannte Thai oder Japanische Küche. The Duc Ngo macht mit seinem Food-Imperium 65 Millionen Euro Umsatz. Gerade eben erhielt er den Branchen-Oscar, den Hamburger Foodservice Preis. Mit der Althoff-Gruppe hat er schon Erfahrung: Gemeinsam führen sie den Club L'Indochine in dem 5-Sterne-Hotel Resort Villa Belrose in St. Tropez. Der Mann hat also alles, außer einen Stern. Vielleicht ist das ja für ihn Anreiz, länger als bis zum Jahresende im Tegernseer Tal zu bleiben?!

Überfahrtstraße 10, Rottach-Egern | Reservierung unter 08022-6690
www.althoffcollection.com/de/althoff-seehotel-ueberfahrt/le-duc-tegernsee



La Casa 7 | Ristorante & Bar Latinoamericano

Vom Biergarten führt der Weg direkt nach Mexiko. Und Frida Kahlo schaut auf die Dirndlstube. Das „La Casa 7“ ist die perfekte Location für einen Absacker. Wenn die anderen schließen, geht hier das Licht an. Es ist schon auch ein bisschen mutig, was da Sabrina Rössel und Florian Riethmüller gerade eröffnet haben, so schräg zum Schloss. Die beiden betreiben das Seehotel zur Alten

Post. Aber beide haben auch das richtige Gespür für die weite Welt. Immerhin waren sie selbst viel unterwegs. Florian lebte sogar länger in Guatemala. Vielleicht der Grund, warum die Bar so authentische Gerichte anbietet. Es gibt zum Beispiel Tacos, Burritos, Fajitas aus der mexikanischen Küche. Außerdem sind Quesadillas oder gebackene Enchiladas, die es mit allerlei Varianten an Füllung gibt, auf der Karte. Probieren sollte man – weil man ja eh keinen Hunger mehr hat so spät abends (haha!) – die Nachos. Mit Käse überbacken und dazu ein paar – sanfte – Chilli-Schoten eingelegt. Sie schmecken leicht feurig, aber nicht scharf. Bei der Auswahl an Cocktails auf der Karte könnte man sich dann schon einen gesunden Rausch antrinken. Muss man aber nicht, denn auch alkoholfreie oder alkoholreduzierte Drinks sind zu haben. Besonderer Hit unter der TesterInnen-Gruppe: Wild Berry-Lillet Bowl. Himmel, welch ein Genuss. Viva la Casita!

Seestr. 7, Tegernsee | Do bis Sa 17.30 - 23 Uhr | Reservierung unter 08022/66550
www.tegernsee.com/a-la-casa-siete

VON GIPFELGLÜCK UND BERGLEBEN

20 JAHRE INTERNATIONALES BERGFILM-FESTIVAL IN TEGERNSEE

Der Auftakt zum Jubiläums-Festival wurde bereits im Mai im Kino gefeiert. Nun steht das Jubiläumsprogramm. Drei Fragen an Birgit Halmbacher, Organisatorin des Events der Stadt Tegernsee.



Sind Sie schon außer Atem?

Unser Programm steht, aber es müssen noch viele Feinheiten abgestimmt werden. Da sind noch Filmrechte abzuklären, es müssen noch Gäste eingeladen werden, die zu dem ein oder anderen alten Film, der jetzt zum Jubiläum nochmal läuft, sprechen können. Also wir müssen noch langen Atem haben.

Welche Favoriten sind die Ihren?

Die drei, die hier genannt sind, sind schon sehr inspirierend. Aber mein persönliches Highlight läuft außer Konkurrenz. „Geheimnisvolles Tschechien“ ist ein wunderschöner Naturfilm. In ihm fliegt ein Rabe durchs Land und erzählt davon wie in einem Märchen. Wir zeigen ihn auch als Kurzversion im Kinderkino. Der Film ist so schön - nicht nur für die Kleinen!

Das ist der Film zum Durchschnaufen. Welchen Gipfel-film würden Sie gerne drehen?

(Sie schnauft tief ein und schwärmt) – Ich würd so gern mal die Musik aus den Bergen dieser Welt zusammenbringen. Das Jodeln aus dem Karakorum, die Musik der Berge Südamerikas, unsere Klänge der Alpen, des Himalaya. Die ganze Bergwelt im Klang!

Bis zum letzten Tropfen

Ein Dokumentarfilm des Tiroler Filmemachers Harry Putz über den geplanten Ausbau des Kraftwerks Kaunertal und die Frage: Machen wir alles richtig in der Energiewende?

Air Karakorum

Zwischen Fliegen und Klettern: Paragliding über die Gipfel des Karakorum mit dem vielseitigsten Alpinisten unserer Zeit, mit Fabian Buhl.

Captains on El Cap

Die Geschichte von Kapitänen und Kletterern. Eine französische Equipe segelt über den Atlantik, damit Seb Berthe endlich die Wand der Wände, die Dawn Wall, durchklettern kann.



18. bis 22. Oktober 2023 – Programm und Tickets unter www.bergfilm-tegernsee.de

VERANSTALTUNGEN HERBST 2023



SEPTEMBER 2023

- 15.09. **Vernissage zur 73. Tegernseer Kunstausstellung**
Vernissage zur 73. Tegernseer Kunstausstellung Ausstellung 16.09. bis 03.10., tägl. 14 - 18 Uhr Malerei, Skulptur, Grafik, Fotografie oder Installation – Einheimische und überregional tätige Künstler zeigen ihre Werke. Kuratiert von Eva Knevels. Altes Schalthaus des E-Werks, Tegernsee
- 16.09. **Miesbacher Newcomer Festival**
- 
- Aufstrebende Bands auf großer Bühne. Heuer dabei: Paradime, Vendigo, Bloodline und Julia Fins – moderiert von Girgl Ertl, Weyhalla Waitzinger Keller, Miesbach, 20 Uhr*
- 23.09. **Was B'sonders im Leitzachtal**
Ein Streifzug durchs Kräuterjahr mit Veronika Bernlochner in Fischbachau, Anmeldung unter 08028 2376, 14.30 Uhr

OKTOBER 2023

- 13.10. **Host mi. Das Bairische und die Dialekte der Miesbacher Umgebung**
Der bekannte Dialekt-Professor Anthony Rowley spricht übers Bairische. Pfarrheim Maria Himmelfahrt, Miesbach, 19 Uhr
- 14.10. **Festzug zum 100-jährigen Jubiläum der Bergwacht Rottach-Egern**
Kirchenzug zur Kirche St. Laurentius, Messe und anschließender Festzug wieder zurück. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Seestr. 57, Rottach-Egern
- 21.10. **Wuiderer-Markt Tegernsee**
Von Wildpret und Hirschsalami über traditionelles Handwerk und Tracht wird alles geboten, Markt zum Bummeln und Einkaufen. Rosenstraße, Tegernsee
- 27.10. **Der andere Blick – Die Sammlung Anna & Michael Haas**
Führung durch die Sonderausstellung. Olaf Gulbransson Museum, Tegernsee, 15.30 Uhr
- 

NOVEMBER 2023

- 05.11. **Matinée**
Otto Dix und seine Dada Werke. Birgit Schwarz, freischaffende Kunsthistorikerin, entdeckt in ihrem Buch MALDADADIX den Maler Otto Dix neu, nämlich als malenden und bekennenden Dadaisten. Olaf Gulbransson Museum, Tegernsee, 11.30 Uhr
- 06.11. **Leonhardifahrt Kreuth**
mit 9:15 Uhr Kirchenzug, Gottesdienst und Ritt um die Kirche, Kirche St. Leonhard, Kreuth
- 16.11. **Dreiviertelblut - "Plie" live**
Winner 's Lounge in der Spielbank, Bad Wiessee, 20 Uhr
- 23.11. **Luis aus Südtirol - "Oschpele!"**
Der Darsteller Manfred Zöschg schlüpft in die Rolle des Luis und erweist sich als äußerst vielseitiger und wandlungsfähiger Künstler. Seeforum, Rottach-Egern, 20 Uhr
- 24.11. **Geitauer Winterzauber**
Gemütlicher, vorweihnachtlicher Adventsmarkt mit Glühwein und kulinarischen Geitauer Spezialitäten, sowie handgefertigter Adventsdeko und netten Geschenkideen. Postgasthof Rote Wand, Geitau (Bayrischzell), 16 Uhr



JUBILÄUM: 50 JAHRE TEGERNSEER WOCHE

21.09. – 01.10.2023

Ein halbes Jahrhundert gibt es heuer die Tegernseer Woche. 1973 wurde gemeinsam mit dem damaligen Tegernseer Bürgermeister Gotthard Luschner, von Franz Pütz die Tegernseer Woche aus der Taufe gehoben. Kloster, Schloss, Kirchen und mit Geschichte gefüllte Villen und Privathäuser bieten seit Beginn den Raum für Führungen, Vorträge oder musikalische Darbietungen. So manches Haus öffnete sich ausschließlich zur Tegernseer Woche.

- 21.09. **Festmusik zum Auftakt der 50. Tegernseer Woche**
Eine Festmusikreise mit dem Bernhard-Kohlhauf-Ensemble, Barocksaal im Gymnasium Tegernsee, 19.30 Uhr
- 22.09. **Die Äbte kehren zurück – Vier Porträts und ihre Geschichte**
Eine Festmusikreise mit dem Bernhard-Kohlhauf-Ensemble Barocksaal im Gymnasium Tegernsee, 17.30 Uhr
- 23.09. **Fest auf dem Tegernsee anlässlich des 50. Jubiläums**
Abendliche Rundfahrt mit Musik der Original Dark Down Stompers und dem Obermüller Salon-Trio. Treffpunkt und Abfahrt: Tegernsee, Rathaus-Steg, 19.30 Uhr
- 24.09. **Wirtshaus-Sagen**
Lesung mit Karl-Heinz Hummel. Musikalisch begleitet von Annemarie Hagn Schlosswirtschaft Tegernsee, 20 Uhr
- 27.09. **Geschichte und Geschichten aus dem Tegernseer Tal**
70 Jahre gibt es den Tegernseer Tal Verlag, 180 Ausgaben sind gezählt, die Zeitschrift kann als „schriftliches Gedächtnis des Tales“ gewertet werden. Beni Eisenburg, Martin Köck und andere Autorinnen und Autoren lesen Unterhaltsames und Historisches aus ihren Beiträgen. Kath. Pfarrzentrum Quirinal, Seestraße 23, 18 Uhr
- 29.09. **Führung durch die Herzoglichen Räume im Schloss Tegernsee**
mit I.K.H. Herzogin Elizabeth in Bayern und im Anschluss durch die Herzogliche Gruft mit Vortrag von Hans Herbert Perlinger. Treffpunkt: Eingang Schloss Tegernsee, Kath. Pfarrzentrum Quirinal, 10 und 13 Uhr
- 01.10. **Auf Michaeli zua**
Volksmusik zum Abschluss der Tegernseer Woche Barocksaal im Gymnasium Tegernsee, 20 Uhr
- Gesamtprogramm und Ticket:**
www.tegernsee.com/tegernseer-woche

IMPRESSUM

Ausgabe Herbst 2023

Herausgeber:

Immobilienforum, www.immobilienforum-tegernsee.de

Projektleitung:

Tegernseer Grund Immobilien GmbH, Seestraße 26, 83700 Rottach-Egern, Tel.: 08022-4800, 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
 Auf den Seiten 4, 5, 10, 12 © Adobe Stock, Seite 16 Seefest © Sabine Ziegler-Musid, Adventzauber © Julian Rohn.
 Bergfilm-Festival / Sebastian Froelich, Francois Ragolski, Julia Cassou
 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 01.12.2023