

IMMOBILIEN FORUM

Immobilien | Lifestyle | Events

Landkreis Miesbach | Sommer 2026



MIESBACH

EIN LANDKREIS, DREI IMMOBILIENMÄRKTE

Der Landkreis Miesbach, der zusammen mit den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen das Bayerische Oberland bildet, zählt derzeit etwas über 100.000 Einwohner und ist vor allem durch die Tourismusregionen rund um den Tegernsee und den Schliersee bekannt.

Allein die Beschreibung als Tourismusregion wird dem Gesamtbild aber nicht gerecht. Insbesondere der nördliche Landkreis hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich sehr stark entwickelt. Das Wachstum ist dabei stark im Dienstleistungssektor sowie im produzierenden Gewerbe verortet. Betriebe wie Sandoz/Hexal, CCL Label oder Bosch Engineering sind dabei mit die stärksten Treiber im Raum Holzkirchen. Die Nähe zur Autobahn und der Anschluss an die S-Bahn unterstreichen

die attraktiven Standortbedingungen für Gewerbeansiedlung und Pendler. Auch die umliegenden Gemeinden Otterfing, Valley und Weyarn profitieren von der Entwicklung. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Hausham und in der Kreisstadt Miesbach. Die Wirtschaft vor Ort ist stark geprägt von Betrieben aus dem Handwerk und der Produktion, wobei in Miesbach auch das Landratsamt sowie die beiden großen regionalen Banken eine wichtige Rolle spielen. Der Immobilienmarkt ist hier stark von der Nachfrage nach Wohnraum zur Miete sowie zum Kauf für jüngere Familien geprägt.

Schliersee und Leitzachtal

Hier ändert sich das Bild ein wenig. Land- und Forstwirtschaft sowie der Tourismus prägen stärker die Region. Am Immobilienmarkt spielen die zusätzliche Nachfrage nach dem Zweitwohnsitz sowie die Ferienvermietung

eine große Rolle. Der Homeoffice-Trend der vergangenen Jahre zeigt ebenfalls Auswirkungen. Zweitwohnsitze werden dadurch zu Parallelwohnsitzen und die Nachfrage von Familien, die bisher arbeitsplatznah in der Stadt gebunden waren, hat spürbar zugenommen. Erkennbar wird dies unter anderem im Schlierseer Ortsteil Neuhaus, wo zuletzt eine starke Erneuerung mit hoher Bautätigkeit stattgefunden hat.

Tegernseer Tal.

Auch hier ist die Tourismus-Prägung sehr stark, wobei die Region mit Top-Destinationen wie Kitzbühel oder Sylt verglichen wird und dadurch deutlich gehobene Ansprüche erfüllen muss. Hotellerie und Gastronomie bestimmen große Teile der lokalen Wirtschaft und entwickeln sich dynamisch. Die Investitionsvolumen der sich im Bau befindlichen Hotelprojekte sind für die Größe der Region enorm

und stehen auch in Zukunft für weiteres Wachstum, was ebenfalls am Immobilienmarkt erkennbar wird. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die Mitarbeiter der lokalen Unternehmen ist auch hier groß und schwer zu befriedigen. Gleichzeitig sucht der anspruchsvolle Kaufinteressent in der Regel nach Immobilien höchster Güte und Qualität.

Im Gesamtbild zeigt sich ein starker Landkreis mit unterschiedlichen Ausprägungen in den einzelnen Regionen und gleichzeitig großen gemeinsamen Stärken. Die Arbeitslosenquoten sind niedrig, die Kriminalitätsrate ist rückläufig. Die Nähe zu München, kurze Wege nach Österreich und Italien, gepaart mit guter Infrastruktur, einem breiten Bildungsangebot und hoher Kaufkraft, geben dem Standort Stabilität und eine solide Basis für eine positive Zukunftsentwicklung.

S. 12 ►►►

Reform der Erbschaftssteuer

Handlungsspielräume, um die Vermögensnachfolge zu sichern

Die SPD stellte im Januar 2026 Reformpläne vor, die die Vermögensnachfolge bei Immobilien beeinflussen könnten. Besonders in Regionen mit hohen Immobilienpreisen spielt die Erbschaftssteuer eine entscheidende Rolle. Wie könnten diese Reformen die Vererbung oder Schenkung von Immobilien verändern? Und welche Schritte sollten Sie jetzt erwägen? Ein Beitrag von Dr. Tobias Hiller.

„Immobilienvermögen am Tegernsee kann schnell über dem Freibetrag liegen“

Dr. Tobias Hiller

Einführung eines lebenslangen Freibetrags

Der wichtigste Reformvorschlag zielt auf die Freibeträge ab. Bisher gelten persönliche Freibeträge, die alle zehn Jahre erneut genutzt werden können. Die SPD plant, dieses System durch einen Lebensfreibetrag zu ersetzen. Jede Person dürfte dann einmal im Leben Vermögen von etwa einer Million Euro steuerfrei erwerben.

Dieser Systemwechsel würde die Gestaltung von Schenkungen und Erbschaften stark beeinflussen. Besonders Familien mit größerem Immobilienvermögen stünden vor der Herausforderung, die steueroptimierte Übertragung langfristig zu gestalten.

Vereinfachung der Steuerstruktur

Auch sieht das Konzept eine Vereinfachung der Steuerstruktur vor. Das derzeitige System mit mehreren Steuerklassen und unterschiedlichen Steuersätzen ist komplex und ohne Beratung oft schwer nachvollziehbar. Details zur konkreten Ausgestaltung sind allerdings bislang noch offen.

Änderungen bei Unternehmensvermögen

Auch bei der Besteuerung von Betriebsvermögen sind Änderungen vorgesehen. Die bisherigen Verschonungsregelungen für Unternehmensvermögen stehen seit Jahren in der Kritik, da sie teilweise sehr große steuerfreie Vermögensübertragungen ermöglichen.

Steuerbefreiung für das Familienheim

Für private Immobilieneigentümer besonders relevant ist die geplante Beibehaltung der Steuerbefreiung für das selbstgenutzte Familienheim. Diese Regelung ermöglicht es Ehegatten und unter bestimmten Voraussetzungen auch Kindern, eine selbstgenutzte Immobilie steuerfrei zu übernehmen. Gerade im

familiären Umfeld bleibt damit ein wichtiger steuerlicher Schutzmechanismus bestehen.

Reform mit besonderer Brisanz für den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal

Die Immobilienpreise im Tegernseer Tal zählen zu den höchsten in Bayern. Attraktive Lagen erzielen oft Summen, die den bundesweiten Durchschnitt weit übertreffen. Eine Reform könnte für Eigentümer in der Region daher spürbarere steuerliche Folgen haben als anderswo in Deutschland. Der diskutierte Lebensfreibetrag von etwa einer Million Euro wirkt auf den ersten Blick großzügig. In vielen Teilen des Landes reicht er aus, um typische Einfamilienhäuser steuerfrei zu übertragen.

Hier jedoch sieht die Lage oft anders aus. Viele Immobilien übersteigen allein durch ihren Grundstückswert diese Grenze deutlich. Besonders hochwertige Einfamilienhäuser oder Grundstücke in Seelage erreichen oft Werte von mehreren Millionen Euro.

Wegfall der langfristigen Schenkungsstrategie

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft die bisherige Möglichkeit, Vermögen durch wiederholte Schenkungen alle zehn Jahre steuerfrei zu übertragen.

Gerade bei Immobilienvermögen wurde diese Regelung häufig genutzt, um Anteile an Immobilien schrittweise an die nächste Generation zu übertragen. Dadurch ließ sich die Steuerbelastung oft erheblich reduzieren. Sollte künftig ein einmaliger Lebensfreibetrag gelten, würde diese langfristige Gestaltungsmöglichkeit entfallen. Dies führt für viele Erben in unserer Region zu hoher steuerlicher Belastung. In vielen Fällen sind die Erben gezwungen, die Immobilie zu veräußern, da sonst die anfallende Erbschaftssteuer nicht zu stemmen wäre.

„Erben sind oft gezwungen, die Immobilie zu veräußern“

Dr. Tobias Hiller

Wie werden die entsprechenden Immobilienwerte ermittelt?

Damit die Erbschafts- oder Schenkungssteuer berechnet werden kann, muss zunächst der steuerliche Wert einer Immobilie ermittelt werden. Grundlage ist der sogenannte gemeine Wert, der dem Verkehrswert möglichst nahekommen soll. Das Bewertungsgesetz sieht hierfür mehrere standardisierte Verfahren vor.

• Beim Vergleichswertverfahren wird der Immobilienwert anhand tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Immobilien ermittelt. Dieses Verfahren kommt häufig bei Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern zur Anwendung.

• Das Ertragswertverfahren wird in der Regel bei vermieteten Immobilien (insbesondere vermietete Wohnungen oder Mehrfamilienhäuser) eingesetzt. Hier steht die wirtschaftliche Ertragskraft der Immobilie im Mittelpunkt, insbesondere die erzielbaren Mieteinnahmen.

• Das Sachwertverfahren wird häufig bei selbstgenutzten Immobilien angewendet, wenn keine ausreichenden Vergleichsdaten vorliegen. Dabei orientiert sich die Bewertung stärker an den Herstellungskosten des Gebäudes sowie dem Bodenwert.

Gerade in Regionen mit stark steigenden Immobilienpreisen können diese Bewertungsverfahren zu deutlich höheren steuerlichen Werten führen als viele Eigentümer erwarten.

Vermögensnachfolge frühzeitig planen

Für Immobilieneigentümer, besonders in unserer Region, gewinnt die frühzeitige Planung der Vermögensnachfolge an Bedeutung. Hohe Immobilienwerte und mögliche Steueränderungen können ungeplante Übertragungen teuer machen. Steuerberater helfen, die persönliche Vermögenslage zu prüfen und rechtzeitig passende Strategien zu entwickeln. Dabei stehen nicht nur steuerliche Fragen im Fokus, sondern oft auch familiäre und wirtschaftliche Überlegungen.

Bedeutung einer fundierten Immobilienbewertung

Gerade in unserer Region kann die Bewertung von Immobilien eine entscheidende Rolle spielen. Aufgrund der hohen Marktpreise können bereits kleinere Bewertungsunterschiede erhebliche steuerliche Auswirkungen haben.

Die Steuerberater können die relevanten Immobilienwerte für die Schenkungssteuer ermitteln und die Bewertung im steuerlichen Kontext einordnen. In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, ein unabhängiges Verkehrswertgutachten einzuholen, um eine realistische Bewertung gegenüber der Finanzverwaltung nachzuweisen.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

Die Vermögensnachfolge erfordert meist die Klärung rechtlicher und wirtschaftlicher Fragen. Neben steuerlichen Aspekten spielen oft auch Erbrecht, Gesellschaftsrecht und Immobilienrecht eine wichtige Rolle.

In der Praxis ziehen Steuerberater daher häufig andere Fachleute hinzu, etwa Notare, Rechtsanwälte oder Immobiliengutachter. Dabei übernehmen sie oft die zentrale Koordination und sorgen



Dr. Tobias Hiller

ist Gründungspartner von RNHS & Partner und leitet die Gmunder Kanzlei. Der bayerische Kanzleiverbund aus Steuerberatern und Rechtsanwälten arbeitet mit rund 250 Mitarbeitern an 16 Standorten. www.rnhs.de, tobias.hiller@rnhs.de

dafür, dass alle Beteiligten reibungslos zusammenarbeiten. Viele Steuerberatungskanzleien bieten eine umfassende Betreuung an, indem sie Experten verschiedener Fachgebiete einbinden und so komplexe Abstimmungen erheblich erleichtern.

Vorausschauendes Handeln ist gefordert

Die Einführung eines lebenslangen Freibetrags würde das System grundlegend ändern. Immobilieneigentümer im Tegernseer Tal, wo schon eine einzige Immobilie den Freibetrag übersteigen kann, müssen ihre Steuerplanung vorausschauend gestalten. Wer frühzeitig individuelle Beratung nutzt, sichert das Familienvermögen und bewahrt es für kommende Generationen.

JETZT VORAUS-SCHAUEND HANDELN

Gestaltungsmöglichkeiten bei Immobilienübertragungen



Bei der Übertragung von Immobilien existieren zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten um steuerliche Vorteile zu nutzen. Eine individuelle Beratung sollte diese Möglichkeiten abklopfen:


- vorweggenommene Erbfolge durch Schenkungen
- Übertragung von Immobilien unter Vorbehalt eines Nießbrauchs
- Vereinbarung von Wohnrechten
- schrittweise Übertragung von Immobilienanteilen



NEUBAU: PREMIUM-LANDHAUSVILLA IN ERSTKLASSIGER LAGE TEGERNSEE-SÜD

In einer der begehrtesten Wohnlagen am Tegernsee präsentieren wir ein außergewöhnliches Angebot: ein Grundstück in exklusiver Lage inklusive einer schlüsselfertigen Neubau-Landhausvilla. Das 1.764 m² große Grundstück liegt in Tegernsee-Süd im oberen, flachen Hangbereich. Das Ortszentrum von Rottach-Egern ist von hier nicht weit und bequem zu Fuß zu erreichen. Genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre.

€ 7.950.000 Euro*  ca. 1.764 m²  ca. 313 m²


 nicht erforderlich gem. § 80 (1) GEG, Grund: Neubau



SEHR GEPFLEGTES LANDHAUS - NUR 150 METER ZUM SEE - 1A-LAGE IM ORTS-TEIL SCHORN IM „MALERWINKEL“

Nur einen Steinwurf vom Tegernsee entfernt, in einer wunderschönen, zentralen Lage im Ortskern von Rottach-Egern, Ortsteil Schorn, dem berühmten „Malerwinkel“, befindet sich dieses sehr gepflegte, traditionelle Landhaus. Dieses Landhaus-Schmuckstück wurde auf einem 901 m² großen, sonnigen Grundstück 1986 gebaut, laufend gepflegt und modernisiert. Es präsentiert sich im äußerst gepflegten Bestzustand ohne etwaige Renovierungsrückstände.

€ 3.650.000 Euro*  ca. 240 m²  1986


 EA-B; 126,7 kWh/(m²·a), EEK-D, BJ 1986, Öl



GARTENWOHNUNG IN TOP-LAGE IM „MALERWINKEL“- 250 M ZUM SEE

Diese großzügige Gartenwohnung befindet sich in einer der besten & nachgefragtesten Lagen im Ortskern von Rottach-Egern - nur 250 Meter entfernt vom Ufer des Tegernsees / der Seepromenade / der „Seestraße“ - in einem äußerst hochwertigen Umfeld. Eine Traumlage, die keine Wünsche offenlässt. Dieses eindrucksvolle Ensemble wurde 2008 auf einem ca. 2.007 m² großen Grundstück in Südwestlage gebaut.

€ 2.650.000 Euro*  ca. 202 m²  2008

 EA-V; 116,2 kWh/(m²·a), EEK-D, BJ 2008, Erdgas E



ENGEL & VÖLKERS

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

* zzgl. 3 % Provision zzgl. gesetzlicher MwSt. von 19 %

Kündigung weg

So kommen Vermieter rechtssicher aus dem Mietvertrag –

Wer eine vermietete Wohnung verkaufen, sanieren oder selbst nutzen will, fragt sich schnell: Wie beende ich das Mietverhältnis, ohne dass die Kündigung vor Gericht scheitert? Rechtsanwalt Heino von Hammerstein zeigt, welche Möglichkeiten das Gesetz Vermietern bietet und wie sich Konflikte mit Mietern durch kluges Vorgehen vermeiden lassen.

Die wichtigsten Kündigungsgründe
Das Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt eine ordentliche Kündigung, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietver-

hältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Paragraph 573 BGB nennt drei Hauptgründe: Zahlungsverzug, Eigenbedarf und die wirtschaftliche Verwertung der Immobilie (Verwertungskündigung).

- Maßgeblicher Zahlungsverzug liegt vor, wenn der Mieter mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Rückstand ist - ein meist eindeutig nachweisbarer Fall.
- Bei Eigenbedarf und Verwertungskündigung kommt es stärker auf präzise Begründung, sorgfältige Dokumentation und fehlerfreie Formulierungen an.

Strafprozess ein Zeugnisverweigerungsrecht wegen Näheverhältnisses hätte. „Ich möchte gern in die Wohnung“ genügt nicht. Es braucht einen ernsthaften, vernünftigen, nachvollziehbaren Grund.

Typischer Fall:

Die erwachsenen Kinder ziehen mit ihrer Familie in eine nahegelegene Eigentumswohnung und unterstützen die älter werdenden Großeltern. Diese Situation sollte das Kündigungsschreiben konkret schildern – inklusive Heirat, geplantem Familienzuwachs oder Pflege- und Betreuungssituation. Ein häufiger Fehler: Vermieter schreiben nur „mein Sohn will einziehen“ und liefern weitere Gründe erst im Prozess nach. „Entscheidend ist, was in der Kündigung steht – Nachschieben rettet eine schwach begründete Kündigung selten“, so Hammerstein.

Auch die Wohnungsgröße kann eine Rolle spielen: Eine 150-Quadratmeter-Wohnung für eine Einzelperson gilt im Einzelfall womöglich als nicht mehr „vernünftig“. Der Richter prüft, ob der Eigenbedarf insgesamt glaubhaft ist.

Fristen, Widerspruch und Informationspflicht

Vermieter müssen gestaffelte Kündigungsfristen einhalten: Bis zu fünf Jahren Mietdauer drei Monate, bis zu acht Jahren sechs Monate, danach neun Monate. Mieter können stets mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Wohnt der Vermieter in einem Zweifamilienhaus, darf er ohne Angabe von Gründen kündigen; die Frist verlängert sich zugunsten des Mieters um drei Monate.

Im Kündigungsschreiben müssen Vermieter auf das Widerspruchsrecht nach Paragraph 574 BGB hinweisen. Die Belehrung muss Form und Frist nennen. Der Mieter widerspricht schriftlich oder in Textform, spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist.

Mieter stützen ihren Widerspruch oft auf eine fehlende „Umzugsfähigkeit“: gesundheitliche Gründe wie Gehbehinderung, Pflegebedürftigkeit oder psychische Erkrankungen, enge Bindung an das Umfeld mit Ärzten, Therapien und sozialen Kontakten sowie die



Eigenbedarf: sauber begründen, nichts „nachschieben“

Ein Vermieter kann Eigenbedarf nicht nur für sich selbst geltend machen, sondern auch für Familien- und Haushaltsangehörige – etwa Kinder, Eltern, Enkel oder Geschwister. Maßstab ist der Personenkreis, der im

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



gen Eigenbedarf

und wann sich Aufhebungsvertrag und Abfindung lohnen

angespannte Wohnungslage vor Ort. Gerade bei älteren Mietern erkennen Gerichte solche Härtefälle häufig an und gewähren eine Verlängerung der Mietzeit.

Verwertungskündigung: wirtschaftliche Argumente sauber durchrechnen

Eine Verwertungskündigung kommt infrage, wenn ein Gebäude so alt und reparaturbedürftig ist, dass sich laufende Instandhaltung wirtschaftlich nicht mehr lohnt. Irgendwann übersteigen die Sanierungskosten die erzielbaren Mieten unverhältnismäßig. Wer eine Verwertungskündigung durch-

setzen will, braucht einen soliden Plan für Sanierung oder Neubau und eine Vergleichsberechnung: Welche Kosten entstehen bei minimaler Instandhaltung, welche Investitionen und Mieten sind bei Sanierung oder Neubau zu erwarten? Diese Zahlen gehören ins Kündigungsschreiben und werden im Prozess genau geprüft. Formale oder inhaltliche Fehler können die Kündigung scheitern lassen. Unzulässig ist die „Kündigung durch die Hintertür“, etwa um die Miete zu erhöhen oder die Wohnung leichter verkaufen zu können. Weder der Wunsch nach hö-

heren Mieten noch ein besserer Verkaufspreis gelten als eigenständige Kündigungsgründe.

Aufhebungsvertrag und Abfindung: Konflikte entschärfen

Vermieter können oft einen langwierigen Rechtsstreit vermeiden, wenn sie frühzeitig einen Aufhebungsvertrag anbieten. Hammerstein rät, parallel zur Kündigung ein faires Angebot zu machen – etwa einen früheren Auszugstermin mit Zuschuss zu den Umzugskosten oder einer Abfindung zu kombinieren.



Rechtsanwalt H. von Hammerstein
 Haus und Grund Tegernseer Tal
 Bahnhofstraße 40,
 83684 Tegernsee, 080 22 / 39 18
www.anwaltskanzlei-tegernsee.de

Argumente für Vermieter: Ein Kündigungsprozess kann sich über neun Monate hinziehen und kostet Zeit, Nerven und Geld; eine Einigung schafft Planungssicherheit für Umbau, Eigenbedarf oder Verkauf.

Argumente für Mieter: Eine Abfindung hilft bei Umzugskosten, höherer Miete am neuen Wohnort oder der Anschaffung neuer Möbel; der Auszugstermin lässt sich flexibler gestalten.

Wichtig bleibt, im Aufhebungsvertrag Details zu regeln: Zustand der Wohnung bei Rückgabe, Kautions, offene Betriebskostenabrechnungen, Übergabeformalitäten. Eine Beratung vor der Unterzeichnung schützt vor späteren Überraschungen.

Check für Vermieter

- Grund prüfen (Eigenbedarf, Zahlungsverzug, Verwertung)
- Kündigung detailliert begründen
- Fristen + Widerspruchsbelehrung einhalten
- Aufhebungsvertrag / Abfindung anbieten
- Rückgabe, Kautions, Nebenkosten regeln



Kurz für Mieter: Widerspruch

- Spätestens 2 Monate vor Fristende schriftlich widersprechen
- Härtegründe (Gesundheit, Umfeld, Wohnungsmangel) belegen

Anzeige



Antretter
Bad | Heizung | Klima

Mehr Bad

Mehr vom Leben

REXA Design | Hole con libreria | designed by Susanna Mandelli



Antretter Showroom Miesingstraße 2 83714 Miesbach www.antretter.de

Die CO₂-Umlage

Wer zahlt was und wie viel?

Seit 2023 teilen sich Mieter und Vermieter die CO₂-Kosten – nach einem Stufenmodell, das die energetische Qualität des Gebäudes in den Mittelpunkt rückt.

Was die aktuelle Regelung für beide Seiten bedeutet.

Ab 2026 wird Heizen mit Öl und Gas erneut teurer: Der CO₂-Preis steigt auf 55 bis 65 Euro pro Tonne und ergibt sich aus der Versteigerung von Emissionszertifikaten. Vermieter und Mieter müssen sich daher verstärkt fragen, wie sie die höheren Kosten aufteilen. Das seit dem 1. Januar 2023 geltende Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) liefert klare Regeln. Es setzt auf ein zehnstufiges Modell, das den energetischen Zustand des Gebäudes als zentrales Kriterium heranzieht.

Das Stufenmodell: Energiebilanz entscheidet

Das Herzstück des CO₂KostAufG ist ein zehnstufiges Verteilungsmodell. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes, desto höher fällt der Kosten-

anteil des Vermieters aus. Der jährliche CO₂-Ausstoß wird in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche gemessen. Bei gut sanierten Gebäuden mit weniger als 12 kg CO₂/m² im Jahr zahlen die Mieter die CO₂-Kosten komplett. Bei Gebäuden mit 52 kg oder mehr übernehmen die Vermieter 95 Prozent.

2026: Preiskorridor statt Festpreis

Seit dem 1. Januar 2026 gibt es erstmals keinen festgelegten CO₂-Preis mehr. Stattdessen entsteht der Preis durch die Versteigerung von Emissionszertifikaten in einem Korridor zwischen 55 und 65 Euro pro Tonne. Für Erdgas steigt die Belastung dadurch auf bis zu 1,40 Cent pro Kilowattstunde, für Heizöl auf bis zu 20,70 Cent pro Liter. Ab 2028 soll der nationale Emissionshandel in das europäische System ETS 2 übergehen. Dann entfällt der Preiskorridor und Angebot und Nachfrage bestimmen den CO₂-Preis vollständig.

Pflichten des Vermieters

Vermieter müssen jährlich den CO₂-Ausstoß ihres Gebäudes berechnen, es

nach dem Stufenmodell einstufen und den CO₂-Kostenanteil des Mieters klar angeben. Fehlt diese Angabe, darf der Mieter seinen Heizkostenanteil um drei Prozent kürzen. Wichtig: Ohne gültigen Energieausweis gilt im Zweifel der maximale Vermieteranteil von 95 Prozent. Klauseln im Mietvertrag, die dem Mieter mehr als den gesetzlich festgelegten CO₂-Kostenanteil aufbürden, sind bei Wohngebäuden unwirksam (§ 6 CO₂KostAufG).

Was Vermieter geltend machen können

Der Vermieter kann seinen Anteil an den CO₂-Kosten als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzen. Das Gesetz macht jedoch eine wichtige Ausnahme beim Denkmalschutz: Verhindern öffentlich-rechtliche Vorgaben wie denkmalrechtlich Beschränkungen eine wesentliche energetische Sanierung, halbiert sich der Vermieteranteil nach § 9 CO₂KostAufG oder entfällt ganz. Führt der Vermieter eine energetische

Sanierung durch, darf er die jährliche Miete um bis zu acht Prozent der Sanierungskosten (abzüglich öffentlicher Zuschüsse) erhöhen.

Was Mieter beachten müssen

Bei einer Zentralheizung berechnet der Vermieter die Heizkosten und weist die CO₂-Kosten in der Abrechnung aus. Mieter sollten diese auf Vollständigkeit und Richtigkeit prüfen.

Anders ist es bei Gasetagenheizungen oder Einfamilienhäusern, wenn der Mieter einen eigenen Versorgungsvertrag hat: In diesem Fall erhält er die Brennstoffrechnung direkt und muss seinen Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach der Abrechnung schriftlich beim Vermieter einreichen. Der Vermieter hat dann ebenfalls zwölf Monate Zeit, die Erstattung vorzunehmen.

Für die Berechnung bietet das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ein kostenloses Online-Rechen-tool an.

AUFTEILUNG DER CO₂-KOSTEN

nach Stufenmodell

Stufe	CO ₂ -Ausstoß (kg/m ² /Jahr)	Mieteranteil	Vermieteranteil
1	< 12	100 %	0 %
2	12 – 17	90 %	10 %
3	17 – 22	80 %	20 %
4	22 – 27	70 %	30 %
5	27 – 32	60 %	40 %
6	32 – 37	50 %	50 %
7	37 – 42	40 %	60 %
8	42 – 47	30 %	70 %
9	47 – 52	20 %	80 %
10	≥ 52	5 %	95 %

Quelle: CO₂KostAufG, Anlage (zu §§ 5, 6, 7, 8)

Infos unter:

www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/berechnung-aufteilung-kohlendioxidkosten.
Online-Rechner: www.co2kosten-aufteilung.bundeswirtschaftsministerium.de/schritt1

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  



**5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG ÜBER 2 ETAGEN, 1. OG UND DG
RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG - ROTTACH-EGERN**

Sonnig gelegen mit herrlichem Blick auf Berge und Wiesen überzeugt diese großzügige 5-Zimmer-Galeriewohnung durch ihren klar strukturierten Grundriss. Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen ein. Zur Wohnung gehören außerdem ein großer, gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Pkw-Stellplatz im Gemeinschaftseigentum. Die ruhige Lage und die Nähe zu den idyllischen Weißbachauen machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

€ 595.500 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

🏠 liegt zur Besichtigung vor 📅 1968 📏 112 m²

1,5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG - ROTTACH-EGERN - SEENÄHE

Diese sonnige 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihren schönen Blick auf die Berge und wurde 2021 umfassend kernsaniert. Der großzügige Südbalkon lädt zum Verweilen ein. Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerabteil sowie die Möglichkeit, einen Pkw-Stellplatz zusätzlich zu erwerben. Eine neuwertige Einbauküche und mehrere hochwertige Einbauten sind ebenfalls vorhanden. Die ruhige Lage und die Nähe zum See machen diese Wohnung besonders reizvoll.

€ 572.000 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

🏠 liegt zur Besichtigung vor 📅 1973 📏 50 m²



BAUGRUNDSTÜCK IN TEGERNSEE MIT HERRLICHEM SEEBLICK

Ca. 1.046 m² großes Baugrundstück, laut B-Plan bebaubar mit einem großzügigen Einfamilienwohnhaus. Das Areal befindet sich in sonniger, ruhiger Toplage von Tegernsee und verfügt über einen wunderschönen Ausblick auf den See und die Berge.

€ 2.350.000 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

📏 1.046 m²

BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN ROTTACH-EGERN - SEENÄHE

Der auf dem ca. 1.924 m² großen Grundstück befindliche Altbestand könnte auch erhalten werden. Der Altbestand ist ein Einfamilienwohnhaus mit Schwimmhalle aus 1975 mit ca. 300 m² Wohnfläche und ca. 475 m² Nutzfläche. Bei einem Neubau wäre die umliegende Bebauung für die Größe eines Baus maßgebend. Auf die Gemeindegenehmigung in Sachen Erstwohnsitz wird hingewiesen. Das Areal befindet sich in sonniger, ruhiger Bestlage von Rottach-Egern, nur ca. 5 Gehminuten vom See entfernt und verfügt über einen herrlichen Ausblick auf die Berge.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

📏 1.924 m²



Baier Immobilien • Wiesseer Str. 39
83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
www.immobaier.de

Wenn das Haus zur Rente wir

Immobilienverrent

Warum viele der Modelle dem Verkäufer eher schaden als helfen und welche Alternativen wirklich Sicherheit bieten, erklärt Melanie Lenz von der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee.

Wenn das Geld nicht reicht

Viele Immobilienbesitzer stehen im Alter vor demselben Dilemma. Die monatlichen Einkünfte decken kaum den Lebensunterhalt oder die Kosten für eine spätere, würdevolle Pflege. Sorgen, die viele Menschen beschäftigen.

Das Paradoxe daran, sie sind alles andere als „arm“. Das Vermögen steckt jedoch meist in der Immobilie und ist somit gebunden. Wie geht es weiter?

Die Möglichkeit, einen Teil aus dem Eigenheim „versilbern“ oder verrenten zu lassen, klingt zunächst verlockend. Man bleibt im eigenen Zuhause, ist weiterhin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und erhält zusätzliches Geld. Der mögliche Prozess wirft jedoch gleichermaßen viele Fragen und Unsicherheiten auf. Und das zurecht – denn die Parameter haben sich verändert.

Stiftung Warentest Finanztest rät seit 2022 deutlich von der klassischen Im-

mobilienvorrentung und Teilverkäufen ab und auch die BaFin erkennt massive Probleme hinter manchen Modellen.

Wie funktioniert der Teilverkauf?

Vereinfacht gesagt, gibt es zu Beginn zwei Parteien. Den Immobilieneigentümer (Veräußerer) und den Investor (Käufer), meist vertreten durch ein Unternehmen. Vor wenigen Jahren, vor der Zinswende in 2022, war der Investor auf der Suche nach Kapitalanlagen in Sachwerten und gab sich oftmals schon mit ein, zwei Prozentpunkten „Rendite“ zufrieden. Schließlich drohten auf der Bank Strafzinsen. Einen Ausweg fand in der Immobilie.

Das Thema Teilverkauf / Immobilienverrentung war auch in Radio und TV stark vertreten und funktionierte (noch).

Das hat sich nun geändert – plötzlich ist es still geworden. Geld kann für diesen Ertrag nämlich wieder selbstständig arbeiten. Und das nahezu risikolos, ganz ohne (Miet-) Ärgernis. Eine Abhängigkeit von gewissen Alternativen besteht auf der Investorenmehrheit also nicht mehr. Es gibt noch immer Anbieter am Markt, die dem unwissenden Eigentümer nicht selten unredliche Angebote unterbreiten.



Die größten Risiken und Inhalte

- **Verkauf weit unter Wert:** Für den verkauften Anteil zahlen Investoren oft nur etwa 30 Prozent des tatsächlichen Werts.
- **Hohes „Nutzungsentgelt“:** Für den verkauften Anteil ist eine monatliche Gebühr fällig.
- **Verlust des Eigenheims:** Der Investor wird Miteigentümer und kann bei Zahlungsschwierigkeiten den Verkauf der gesamten Immobilie erzwingen.
- **Vollständige Abhängigkeit:** Wer später seinen Restanteil verkaufen möchte, findet meist keinen neuen Käufer und ist faktisch an den ursprünglichen Investor gebunden – inklusive dessen Preisvorgaben.
- **Unklare Vertragskonditionen:** Komplizierte Klauseln erschweren eine realistische Einschätzung.
- **Zeitdruck und Verkaufsdruck:** Angebote sollen häufig „schnell und unkompliziert“ unterschrieben werden – zulasten gründlicher Prüfung.

Anzeige




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

Zeit für etwas
BESONDERES

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

Fenster · Haustüren · Innentüren



TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
PROJEKT GMBH

Schwaighofstraße 13
83684 Tegernsee

nd – ja, aber zu welchem Preis?

ung und Teilverkauf

- **Fehlende oder schwache Absicherung:** Ein lebenslanges Wohnrecht wird nicht immer an erster Stelle im Grundbuch eingetragen, was im Ernstfall existenzielle Risiken birgt.
- **Keine Teilhabe an Wertsteigerungen:** Künftige Preisgewinne der Immobilie kommen meist allein dem Investor zugute.
- **Instandhaltungen:** Kosten bleiben oft beim Eigentümer.

Wie aus dem Kapital wieder eine zusätzliche Rente wird

Nicht zu vergessen ist, dass die Einmalzahlung, ab Erhalt, wieder konservativ angelegt und somit „verrentet“ werden kann. Schließlich gibt es jetzt wieder Zinsen! 750.000 € verzinst mit drei Prozent jährlich entspricht einer „Rente“ von etwa 22.500 € jährlich oder rund 1.875 € monatlich (vor Steuern).

unter dem Marktwert sein, den die Immobilie im freien Verkauf erzielen würde – schließlich kann das Haus nicht vom Käufer frei genutzt werden.

Im Durchschnitt ca. 40 - 50 % unter Verkehrswert – jedoch stark abhängig von der Gesamtsituation:

- Objekt, Alter, Sanierungsstau, Energiebilanz
- Nießbraucher / Wohnrecht – insbesondere das Alter der Person spielt eine große Rolle.



Melanie Lenz
Immobilienmaklerin
Tegernseer Tal
melanie.lenz@ksk-mbteg.de

Zusammengefasst:

Manche Eigentümer haben zunächst Bedenken, weil sie bei dieser Variante nicht mehr als offizieller Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Doch ein klar geregeltes Wohn- oder Nießbrauchrecht bietet oft mehr Sicherheit und Flexibilität als ein riskanter Teilverkauf!

Entscheidend ist, dass die Verträge individuell gestaltet sind, die Chemie zwischen den Beteiligten stimmt und steuerliche Fragen frühzeitig geklärt werden – etwa die Gefahr einer nachträglichen Schenkungssteuer, falls der Wohnrechtsinhaber innerhalb von zehn Jahren versterben sollte.

Frühzeitig informieren, statt später bereuen

Wir haben in den vergangenen Jahren mehrere Eigentümer dabei begleiten dürfen, Vermögen aus der Immobilie herauszuziehen und trotzdem, mit einem absolut wasserdichten Vertrag, bis an das Lebensende, weiter in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Für viele war es ein echter Befreiungsschlag.

Ein Beispiel zeigt die Größenordnung:
Einfamilienhaus mit Verkehrswert 1.500.000 €
Einmalzahlung aus Verkauf mit Wohnrecht / Nießbrauch 750.000 €
In der Praxis > muss < man heutzutage meist mit einer zusätzlichen, moderaten Miete arbeiten.
In diesem Beispiel etwa 800,00 €.

- ✓ Alle künftigen Instandhaltungen des Hauses zahlt der neue Eigentümer.
- ✓ Die Nebenkosten, Heizung, Strom, Wasser werden vom Nutzer getragen.

Bis Mitte 2022 (vor Zinswende) hat es womöglich noch manche Verträge gegeben, die für den Eigentümer einigermaßen passend und „in Ordnung“ waren – und um das geht es am Ende.

Heute überwiegen jedoch oft die Risiken – deshalb sind Aufklärung und Transparenz wichtiger denn je.

Sicher im Eigenheim wohnen bleiben und trotzdem liquide sein - Verkauf mit Nießbrauch oder Wohnrecht (i.d.R. mit Sale- und Leaseback-Variante)

Es muss stets individuell abgewogen werden, welche Variante im Einzelfall die bessere ist. Beide Eintragungen sichern die eigene Wohnnutzung im Haus. Der Verkaufspreis wird in jedem Fall deutlich

Anzeige

Kaminhaus
Faszination Feuer...

Dr.-Franz-Langecker-Straße 8 • 83734 Hausham
Tel. 08026 8773 • info@haberlaender.de • www.kaminhaus-haberlaender.de

RIEDER
RAUMGESTALTUNG

© JAB ANSTOETZ Group

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

Das Heizungsgesetz ist weg

Aber was gilt jetzt?

Die Bundesregierung hat im Februar 2026 Eckpunkte für eine Reform des Heizungsgesetzes beschlossen. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) soll nach derzeitigem Plan zum 1. Juli 2026 in Kraft treten; bis dahin gilt formal das bisherige Heizungsgesetz (GEG 2024) weiter.

Inhaltliche Kernpunkte der Reform

Die bisherige Pflicht, dass jede neue

Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (§ 71 GEG), soll abgeschafft werden; die feste 65-Prozent-Quote entfällt. Klassische Gas- und Ölheizungen bleiben grundsätzlich weiterhin zulässig; statt Technikvorgaben setzt die Regierung stärker auf Vorgaben für die eingesetzten Brennstoffe und auf CO₂-Preis-Mechanismen. Die bisherige

Kopplung an die kommunale Wärmeplanung sowie Beratungspflichten beim Heizungstausch sollen stark entschärft werden oder entfallen, um das Gesetz einfacher und „technologieoffen“ zu machen.

Neue Steuerungsinstrumente

Geplant ist eine stufenweise Quote für klimafreundliche Brennstoffe (Biometan, Wasserstoff, synthetische Kraftstoffe) bei neuen Gas- und Ölheizungen, mit steigenden Anteilen bis 2040. Die Regulierung verlagert sich damit von der Gerätetechnik hin zu Brennstoffquoten, CO₂-Preis und Förderkulisse;

fossiles Heizen wird perspektivisch über Kosten unattraktiver, ohne ein direktes Technikverbot auszusprechen.

Inkrafttreten ab Sommer

Regierung und Fachportale rechnen mit einem Abschluss des Verfahrens in der ersten Jahreshälfte und Inkrafttreten vor der Sommerpause 2026. Parallel dazu werden die Förderprogramme (BEG) angepasst. Bereits jetzt ist eine Kürzung der Mittel für Gebäudesanierungen beschlossen, die neuen Fördersätze werden im Zuge des Klimaschutzprogramms konkretisiert.



Regelung	Bisher (GEG)	Neu ab 1.7.2026 (GMG-Entwurf)
65%-Erneuerbare-Pflicht	Gilt bei Neueinbau	Entfällt
Gas- / Ölheizungen	Nur mit EE-Nachweis	Wieder grundsätzlich zulässig
Austauschpflicht (§ 72)	Betriebsverbote alter Kessel	Entfällt
Beratungspflicht	Verpflichtend bei Heizungstausch	Entfällt
Bio-Brennstoffquote	Keine	Ab 2029 mind. 10 %, steigend bis 2045
Förderung	Bis zu 70 % Zuschuss	Mindestens bis 2029 gesichert

EU-Ausweis stärkt die Energieeffizienz

Zukunfts-Zeugnis für Immobilien

Ein neuer Energieausweis gilt ab Mai 2026 EU-weit. Er wandelt sich vom Formalakt zum zentralen Werkzeug für Finanzierung, Marktchancen und Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Künftig dient er als „Zeugnis“ für die Zukunftsfähigkeit einer Immobilie und macht energetische Risiken für Käufer, Mieter und Kreditgeber sichtbar.

Neue Skala und die Folgen

Die EU vereinheitlicht die Skala auf A bis G: A steht für nahezu klimaneutrale Gebäude, G für die schlechtesten 15 Prozent des nationalen Bestands. Viele Gebäude, die heute noch in B oder C liegen, rutschen ab. Das verstärkt Preisunterschiede und verschlechtert Kreditkonditionen für energetisch schwache Häuser. Lage und Größe bleiben wichtig, doch die erwarteten Sanierungskosten gewinnen an Gewicht.

Politischer Rahmen und die Kosten

Die EU-Gebäuderichtlinie EPBD, Teil des „Fit for 55“-Pakets zur CO₂-Reduktion bis 2030, bildet die Grundlage. Studien schätzen die Kosten für eine umfassende energetische Sanierung des deutschen Wohngebäudebestands auf etwa

drei Billionen Euro – bei einem Gesamtwert von rund 6,5 Billionen Euro. Die Märkte haben die Regulierung bereits eingepreist: Wohnungen der Klasse A gewinnen leicht an Wert, während unsanierte G/H-Objekte deutliche Verluste hinnehmen müssen.

Neue Pflichten für Eigentümer

Der Energieausweis wird künftig auch bei Mietvertragsverlängerungen mit inhaltlichen Änderungen und bei größeren Renovierungen (mehr als 25 Prozent der Gebäudehülle) verpflichtend. Verstöße gegen die Vorlagepflicht können Bußgelder bis zu 10.000 Euro nach sich ziehen. Falsche Angaben in Inseraten gelten als Irreführung und können rechtliche Folgen haben. Ziel ist, Sanierungsfortschritte besser zu erfassen und Modernisierungen konsequent an Effizienzzielen auszurichten – vor allem bei den energetisch schlechtesten Gebäuden.

Empfehlungen für Eigentümer

Eigentümer sollten zunächst die Gültigkeit ihres Energieausweises prüfen (in der Regel zehn Jahre). Die Wahl zwischen Verbrauchs- und Bedarfsaus-

weis ist strategisch entscheidend: Verbrauchsausweise sind günstiger, aber weniger aussagekräftig; Bedarfsausweise kosten mehr, bieten jedoch eine solide Grundlage für Sanierungspläne und Finanzierungsgespräche. Banken bevorzugen sie. Ratsam ist, auf Energieberatung, einen systematischen Sanie-

rungsfahrplan (erst Hülle, dann Technik) und die sorgfältige Dokumentation aller Maßnahmen zu setzen. Wer sich frühzeitig mit der Einstufung, möglichen Sanierungen und deren Auswirkungen auf Finanzierung und Marktwert befasst, kann Wertverluste und schlechtere Konditionen vermeiden.





KROHA
BAUEN & WOHNEN



NEUE MASSTÄBE IN ROTTACH-EGERN: WOHNEN IN DER LINDENSTRASSE

Nur wenige Minuten vom See entfernt, in zentrumsnaher Lage von Rottach-Egern, entstehen fünf hochwertige Eigentumswohnungen durch die renommierten Bauherren KROHA Bauen&Wohnen. Durchdachte Grundrisse und eine solide Ausführung durch ortsansässige Handwerker runden das transparente Gesamtpaket ab. Mindestens zwei Tiefgaragenstellplätze stehen pro Einheit zur Verfügung. Architekt: Andreas Erlacher

€ Ø 15.900 Euro je m² Wohnfläche - zzgl. 1,78 % inkl. ges. MwSt.


 2027  Wohnflächen ab 95 m², 3-5 Zimmer

 nicht erforderlich; neu zu errichtendes Gebäude gem. § 80 (1) GEG

WOHNTRÄUME REALISIEREN. GRUNDSTÜCK IN ROTTACH-EGERN, TRINIS

In ruhiger und dennoch gut erreichbarer Lage von Rottach-Egern befindet sich dieses attraktive Grundstück. Entweder zur neuen Bebauung oder zur Sanierung des Altbestandes. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung), wodurch großzügigere Wohnflächen möglich sind. Ergänzend lässt sich ein separates Nebengebäude mit zusätzlicher Nutzfläche (z. B. für Schuppen, Hobby, Lager oder als kleines Poolhaus) realisieren.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

 ca. 857 m²

 EA-B: 340,1 kWh/(m²·a), Heizöl, EEK H, Baujahr 1948  1948





HOLZKIRCHEN: ZUKUNTSORIENTIERTE NEUBAUWOHNUNGEN MIT ATTRAKTIVER ABSCHREIBUNG


KfW-40-Effizienzhausstandard

- degressive Afa

- auf Wunsch voll möbliert und mit Tiefgaragenstellplatz

€ Preise ab 243.000 € ohne zusätzliche Käuferprovision

 Fertigstellung März 2026  von 1 - 4 Zimmer

 EA nicht erforderlich, neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG




ATTRAKTIVE DOPPELHAUSHÄLFTE UNWEIT VOM TEGERNSEE


Diese solide Doppelhaushälfte befindet sich am Tor zum Tegernsee, in familienfreundlicher Lage von Waakirchen. Besonders hervorzuheben sind der praktische Grundriss sowie der gute Zustand des Hauses. Das Haus ist sehr energieeffizient und die Heizkosten sind recht gering. Das Objekt ist voll unterkellert. Zwei Einzelgaragen gehören mit dazu und der kleine aber feine Garten rundet das Gesamtangebot ab.

€ 845.000 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

 1985


 142 m²

 Gas, Fußbodenheizung, EEV: 77,10 kWh/(m²·a), EEK-C

 ca. 227 m²

LASSEN SIE SICH JETZT VORMERKEN!

Nicht alle unsere Objekte finden Sie in den Portalen – informieren Sie uns über Ihren Immobilienwunsch, damit wir Sie vorab zügig und individuell über passende Objekte informieren können.

 Kreissparkasse
Miesbach-Tegernsee

Melanie Lenz

Tel.: 08025 289-2058

Mobil: 0160 5082391

E-Mail: melanie.lenz@ksk-mbteg.de

www.ksk-mbteg.de/immobilien

„Maklertätigkeit in Vertretung der
Sparkassen-Immobilienvermittlungs-GmbH“





**Gmund, Tegernsee, Rottach-Egern,
Kreuth, Bad Wiessee, Waakirchen Süd**

Der Immobilienmarkt im Tegernseer Tal wird im Vergleich zu Holzkirchen und dem Leitzachtal in hohem Maße von dem Zweitwohnungskäufer mitbestimmt. Der Immobiliensuchende findet ein breites Angebot bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Häusern vor. Die Erhöhung der Angebotsseite resultiert daraus, dass die Entscheidungszeiten bei den potenziellen Kaufinteressenten deutlich länger geworden sind. Insbesondere der Zweitwohnungskäufer hat keinerlei Entscheidungsdruck, agiert vorsichtig und zurückhaltend, mit einem klaren Anforderungsprofil. Bei kritischer Betrachtung der Objektangebote entsteht beim Käufer nicht das Gefühl eines aktuellen Preis-Leistungs-Verhältnisses, das die heutige Marktsituation zeigt.

Die Einstandspreise bei Bestandsimmobilien mit einer nicht zeitgemäßen energetischen Ausstattung, in mittlerer Lagequalität, werden noch Korrekturen erleben und sich der aktuellen Marktsituation anpassen müssen.

Der Käufer betrachtet heute seinen Gesamtaufwand von Immobilienkaufpreis inkl. Nebenkosten sowie den Umbau- und Renovierungsaufwand. Die Gesamtinvestition für das gefundene Wunschobjekt übersteigt oft das selbst gesetzte Limit. Die Bestandsimmobilie darf nach Renovierung und Umbau nicht Neubaukosten aufzeigen.

Käufer und Verkäufer haben in der Regel keinen Entscheidungsdruck. Der Verkäufer erwartet für sein Objekt oft noch Preisvorstellungen aus den Jahren 2021 / 22, die Käufer zeigen mit ihren Kaufpreisangeboten die korrigierte Marktsituation der letzten 3 Jahre auf. Differenzen von über 20 % sind dabei keine Seltenheit. Die ganzheitliche Betrachtung sowie die örtliche Marktcompetenz, gepaart mit einer hohen Empathie für Verkäufer und Käufer, führen zum Erfolg. Auch unter einer schwierigen geopolitischen Nachrichtenlage stellen wir steigende Transaktionen fest. Das Tegernseer Tal steht für eine überzeugende Standortqualität, einen Rückzugsort mit hoher Sicherheit sowie Wirtschaftskraft in einem nachhaltigen Lebensraum.

Günstiges Zeitfenster – mit guten Chancen

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 des Immobilienforum-Teams in einen nicht multiplizierbaren Immobilienmarkt zu investieren. Wir sehen vorsichtig optimistisch in die Zukunft und erwarten eine weitere Kaufpreisspreizung in den Objekt- und Standortqualitäten. Das Objekt muss einzeln betrachtet und beurteilt werden. Standort- und Objektqualität, energetischer Zustand sowie Nutzungsbeschränkungen bestimmen den Kaufpreis. Wir sind von der Region voll überzeugt und sehen durch die Vielzahl positiver Entwicklungen mittel- und langfristig ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Autoren: Rainer Leidecker und Martin Wetterstetter
www.tegernseer-grund.de



Einwohnerentwicklung 2015 – 2025

2015: 23.697 | 2025: 22.965
Minus 3,09 %

Preise Grundstücke in EUR / m²

800 EUR - 4.500 EUR

Preise ETW in EUR / m²

4.500 EUR - 19.500 EUR

Preise Häuser in EUR (KP)

1,0 Mio. - 15,0 Mio.

Tourismus

- Übernachtungszahlen

ca. 1.520.000

- Betten

ca. 9.800

- Veränderung Ankünfte 2025 zu 2024 je nach

Gemeinde von / bis

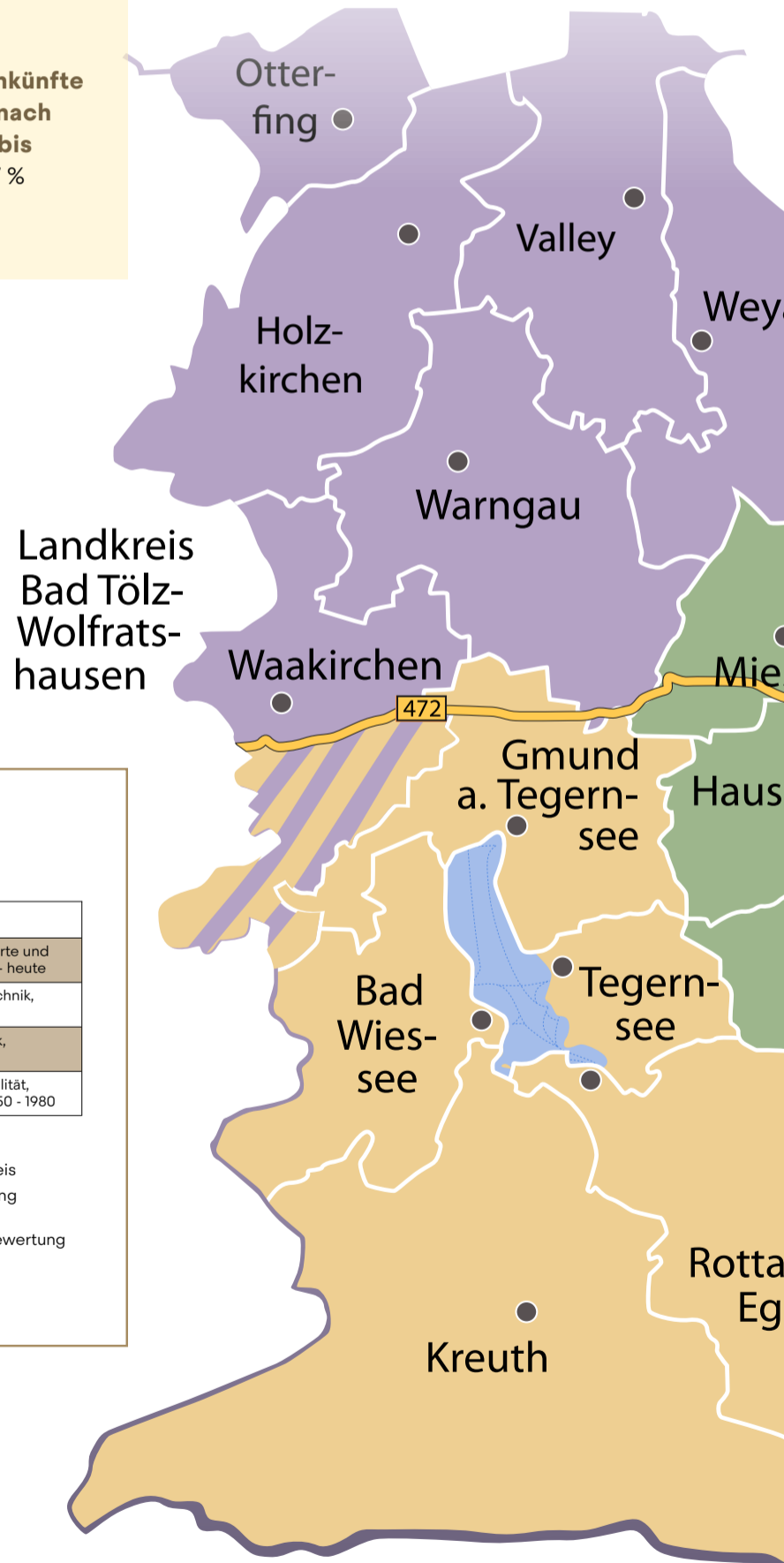
von - 1,7 % bis + 17 %

- Ankünfte

ca. 385.000

Wie sich der Immobilienmarkt im Landkre...

Neben den attraktiven wirtschaftlichen Standortqualitäten, prägt den Landkreis Miesbach auch seine hohe Lebensqualität. Einer der Schlüsselfaktoren dafür ist zu allererst die Umweltqualität. Miesbach ist ein sehr sauberer Landkreis und schon fast ein großes Naherholungsgebiet. In jedem Ort gibt es großzügige Grünflächen sowie ein breites Freizeitangebot - von den nahegelegenen Skigebieten im Winter bis zu der Nähe zu den bekannten Seen mit besser Wasserqualität im Sommer. Wander- und



ERWARTUNGSBAROMETER 2026

Einzelobjektbetrachtung

Objekt	A-Lage	B-Lage	C-Lage	Objektzustand
I. Grundstück, Neubau, EFH, ETW	→	→	↘	gute, sehr gute Bauqualität, optimierte und aktuelle Haustechnik, Baujahr 2020 - heute
II. Bestand: EFH, ETW	→	→	↘	sehr gute Bauqualität, neue Haustechnik, Baujahr 2010 oder jünger
III. Bestand: EFH, ETW	→	↘	↘	gute Bauqualität, ältere Haustechnik, Baujahr 1980 - 2010
IV. Bestand: EFH, ETW	↘	↘	↘	mittelmäßige bis schwache Bauqualität, überalterte Haustechnik, Baujahr 1950 - 1980

Aktuelles Marktfeedback:

- zu I. und II.: höhere Nachfrage, mit klaren Kaufentscheidungen bei marktgerechtem VK-Preis
- zu III: Objektbewertung erfolgt mit Abzug der Kosten für die energetische Aufwertung bzw. das Objekt hat ein interessantes Entwicklungspotenzial
- zu IV: Kaufentscheidung wird nur über den VK-Preis getroffen, keine bzw. geringe Bewertung des Objektes, bei B/C-Lagen längere Vermarktungszeiten

Einschätzung: Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Preis - Drei Märkte

Kreis Miesbach in drei eigenständige Zonen aufteilt.

Radwege in unterschiedliche Richtungen sind in allen Regionen vorhanden. In perfekter Ergänzung präsentiert sich ein umfangreiches Gastronomieangebot. Beginnend bei der bewirtschafteten Alm in den Bergen bis zur Sterneküche am Tegernsee. Eingeraht wird der entspannte Lebensstil dabei immer von tief verwurzelten Traditionen und regionalem Brauchtum. Das tägliche Leben wird von einer funktionierenden öffentlichen Verwaltung und einer exzellenten medizinischen Versorgung begleitet.



Einwohnerentwicklung 2015 - 2025
2015: 36.838 2025: 37.518 Plus 1,85 %
Preise Grundstücke in EUR / m²
850 EUR - 1.900 EUR
Preise ETW in EUR / m²
3.500 EUR - 10.500 EUR
Preise Häuser in EUR (KP)
850.000 EUR - 2,5 Mio. EUR
Tourismus
- Übernachtungszahlen
ca. 110.000
- Betten
k.a.
- Veränderung Ankünfte 2025 zu 2024 je nach Durchschnittswert
Minus 3,7 %
- Ankünfte
ca. 65.000



Otterfing, Holzkirchen, Valley, Warngau, Weyarn, Waakirchen Nord

Der Immobilienmarkt im nördlichen Landkreis zeigt sich im Grundsatz stabil, wenn auch zwischen den verschiedenen Objekttypen unterschieden werden muss. Längere Vermarktungszeiten erleben nach wie vor Objekte älteren Baujahres, die wenig oder gar nicht saniert wurden. Jüngere und gepflegte Objekte bis ca. Baujahr 2000 sind seltener und lassen sich demnach auch vernünftig verkaufen, bei Neubau-Doppelhaushälften ist dieser Effekt noch nicht ganz spürbar.

Das A und O für einen erfolgreichen Verkauf in absehbarer Zeit ist aber weiterhin ein fair eingeschätzter Marktpreis. Der Neubaumarkt für Wohnungen erfreut sich einer guten Nachfrage. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger greifen hier aktuell gerne zu, was sich am Erfolg der beiden Projekte „Winklbauer Höfe“ und „Hoki Living“ zeigt. Der Mietmarkt ist weiterhin sehr angespannt, was weiter steigende Mieten zur Folge hat. Eine Entlastung ist hier nicht in Sicht.

Johann Schnitzlbaumer
Immobilienmakler Großraum Holzkirchen bis Bayrischzell
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee



Irschenberg, Miesbach, Hausham, Fischbachau, Schliersee, Bayrischzell

Einwohnerentwicklung 2015 - 2025
2015: 36.743 2025: 36.555 Minus 0,51 %
Preise Grundstücke in EUR / m²
550 EUR - 1.400 EUR
Preise ETW in EUR / m²
3.500 EUR - 11.500 EUR
Preise Häuser in EUR (KP)
650.000 EUR - 4,0 Mio. EUR
Tourismus
- Übernachtungszahlen
ca. 995.000
- Betten
ca. 7.700
- Veränderung Ankünfte 2025 zu 2024 je nach Gemeinde von / bis
von - 0,2 % bis +20,2 %
- Ankünfte
ca. 356.000

Die Preisregulierung in den letzten Jahren ist derzeit gut erkennbar. Sofern ein marktgerechter Preis der Immobilie ermittelt wird, dauert es auch nicht lange eine Immobilie zu vermitteln, da der heutige Interessent sehr informiert und kaufwillig ist. Das knappe Angebot im Raum Miesbach, Schliersee und dem Leitzachtal führt zu einem bewegten Markt mit einem stabilen bis leicht steigendem Preisniveau.

Marianne Wittmoser
Immobilienmaklerin Bayrischzell, Fischbachau, Schliersee, Hausham, Miesbach
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

Quellen:

- 1) Einwohner: Datenquelle ist das Bayerische Landesamt für Statistik. Stichtag ist jeweils der 30.06. des entspr. Jahres.
- 2) Preise Grundstücke, ETW, Häuser – Einschätzung KSK Miesbach-Tegernsee, Tegernseer Grund Immobilien GmbH
- 3) Tourismus: REO Tourismus-Statistikbericht 2025, Bayerisches Landesamt für Statistik



**DAS SETZBERG
DESIGN-APPARTEMENTS TEGERNSEE - BAD WIESSEE**

In einer der begehrtesten Lagen in Bad Wiessee entsteht aus dem ehemaligen Hotel „Setzberg zum See“ nach Umwandlung und umfangreicher Kernsanierung ein besonderes und anspruchsvolles Design-Appartement-Haus.

€ auf Anfrage - zzgl. 2,975 % inkl. ges. MwSt.

1.484 m²



in Erstellung

2026

54 - 89 m²



**LIEBENSWERTES LANDHAUS IN SELTENER SEEBLICK-LAGE -
GMUND-ACKERBERG**

Das liebenswert gestaltete Landhaus liegt in bester Seeblicklage in der Gemeinde Gmund, im Ortsteil Ackerberg. Die einmalige Panorama-Blicksituation auf den Tegernsee und die umliegende Bergwelt macht die Lage zu einer der attraktivsten im Tegernseer Tal. Die Zufahrt erfolgt über eine private Anliegerstraße, umgeben von hochwertiger Nachbarschaft.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

2.627 m²



EA-B; 206 kWh/(m²·a); Öl; EEK G

1937

ca. 299 m²



CHARMANTES LANDHAUS ZUM VERLIEBEN - GMUND

In himmlischer Ruhe, mitten in der Natur gelegen, kommt ein besonderes Stück Bayern zum Verkauf. Die perfekte Idylle mit kurzen Wegen zum Tegernsee, Gmund-Ortskern und der gesamten Infrastruktur. Das gepflegte und stilvolle Landhaus verkörpert eine traditionelle Architektur mit einer großzügigen Grundrissgestaltung im Einklang mit der Natur.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

1.747 m²



EA-B; 137,7 kWh/(m²·a); Öl; EEK E

1994

ca. 200 m²



**OA5 EXKLUSIVES WOHNEN IN EINER DER BEGEHRTESTEN LAGEN
OBERE AUENSTRASSE 5 · ROTTACH-EGERN**

Mit dem OA5 entsteht in einer der begehrtesten Wohnlagen von Rottach-Egern ein Mehrfamilienhaus. Der Standort überzeugt durch eine besonders ruhige und sonnige Lage mit hoher Privatsphäre. Hier zu wohnen bedeutet Glück, Zufriedenheit und Lebensqualität.

€ auf Anfrage - zzgl. 2,975 % inkl. ges. MwSt.

1.327 m²



in Bearbeitung

2026

89-167 m²



DENKMALGESCHÜTZTER HOF IN SONNIGER LAGE - GAISSACH-OBBERGRIES

Der denkmalgeschützte Bauernhof liegt auf einem topografisch ebenen und sonnigen Grundstück im Ortsteil Steinbachau der Gemeinde Gaißach, kurz vor Lenggries.

Da das Gebäude im nördlichen Teil des Grundstücks platziert wurde, ergibt sich nach Süden ein schöner Blick über freie Wiesen, eingerahmt von wertvollem altem Baumbestand, in dessen Hintergrund sich ein weitläufiges Bergpanorama erhebt.



€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

10.465 m²

☐ nicht notwendig wg. Denkmalschutz - Öl-Zentralheizung

1700

ca. 355 m²



DENKMALGESCHÜTZTES BAUERNHAUS IN BEEINDRUCKENDER LAGE - TEGERNSEE

Der geschichtsträchtige, denkmalgeschützte ehemalige Einfirsthof „Beim Bräu am Berg“ bietet eine beeindruckende See- und Bergkulisse in absolut ruhiger und sonniger Premiumlage. Ein Unikat für besondere Ansprüche und eine unverwechselbare Lebensqualität.



€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

3.100 m²

☐ nicht notwendig

18. Jhd

ca. 282 m²

wg. Denkmalschutz



EINZIGARTIGES JUWEL IN PREMIUM-SEELAGE - BAD WIESSEE

Dieses eindrucksvolle Grundstück bietet alles, was von einem echten Juwel in Seelage erwartet werden kann. Am Westufer des Tegernsees gelegen, eröffnet sich ein traumhaftes Panorama in das südliche Tegernseer Tal mit imposanter Bergkulisse. Eine geschützte Privatsphäre, umlaufende Sonne und natürliche Ruhe prägen den Charakter der Lage.



€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

3.542 m²



IMMOBILIENSCHÄTZUNG TRIFFT WERTSCHÄTZUNG

Vertrauen ist für uns kein Marketingversprechen, sondern das Fundament für jede erfolgreiche Immobilienvermittlung. Damit Sie darauf vertrauen können, bei uns – als Käufer oder Verkäufer – in guten Händen zu sein, arbeiten wir nicht nur mit profunder Branchenkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung, sondern auch mit einem gewachsenen Netzwerk und viel gesunder Menschenkenntnis. Dabei sind wir uns immer unserer großen Verantwortung bewusst.

Denn wir wissen ganz genau, dass es bei unserer Arbeit im Grunde nicht um Objekte oder Immobilien geht. Sondern auch um die Menschen, die diese mit Leben und Erinnerungen füllen – und die so aus einem Haus erst ein Zuhause machen.

Immobilienmarkt im Weitblick

3. Immobilienforum Tegernseer Tal zieht Bilanz



Unter dem Motto „Vier Partner, ein Tal – Immobilien mit Weitblick“ kamen Makler, Unternehmer, Kommunalpolitiker und Branchenkenner zum 3. Immobilienforum Tegernseer Tal zusammen, um über die aktuelle Lage und die Zukunft des Immobilienmarktes im Tegernseer Tal zu diskutieren.

Den Auftakt der Redner machte Dr. Florian Herrmann, MdL, Leiter der Bayerischen Staatskanzlei und Staatsminister für Bundesangelegenheiten und Medien. Sein Vortrag widmete sich der Digitalisierung als wesentlichem wirtschaftlichen Impulsgeber für den Freistaat.

Alexander Schmid, Vorstand der REO Regionalentwicklung Oberland, lieferte mit seinem Vortrag den „Weckruf“ des Abends. Laut einer aktuellen REO-Studie haben 74 von 91 befragten Unternehmen im Landkreis Miesbach mindestens gelegentlich Probleme, Personal zu gewinnen – wegen Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Angela Inselkammer, Präsidentin des Bayerischen Hotel- und Gaststättenverbandes sowie Geschäftsführerin des Brauereigasthofes Hotel Aying, beleuchtete die Bedeutung des Wirtshauses für den Ort

SAVE THE DATE
Februar/ März 2027

und die Region. Am Beispiel des Gasthofs Zur Post in Bad Wiessee zeigte sie, wie ein traditioneller Gastronomiebetrieb zum Identifikationspunkt einer Gemeinde werden kann – und damit auch zur Stärkung des Standorts beiträgt. Katrin Stoll, Inhaberin und Geschäftsleiterin des Auktionshauses Neumeister und Lehrbeauftragte an der LMU München, verglich die Marktmechanismen des Kunsthandels mit dem Immobilienmarkt und zeigte Investitionsstrategien auf. Das Schlusswort hielt Rainer Leidecker mit seiner Prognose für den Immo-

bilienmarkt 2026. Die Verunsicherung seit Ausbruch des Ukrainekriegs habe auch das Tegernseer Tal erreicht. 2025 seien die Kaufpreise um 10 bis 20 Prozent gefallen, die tatsächlich beurkundeten Preise lägen inzwischen deutlich unter den Angebotspreisen. Die Resonanz war höchst positiv. Daher planen die vier Partner, die das Forum tragen, also Baier Immobilien, Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter, Tegernseer Grund Immobilien sowie Engel & Völkers, auch für 2027 wieder eine Veranstaltung.

Advertorial

Bauen aus einer Hand



DE NATRIS

Häuser für Generationen.
Massiv. Durchdacht. Zeitlos.



De Natris Planhaus ist ein regional verwurzelt Bauunternehmen mit Sitz in Prien am Chiemsee, das seit 1982 schlüsselfertige Massivhäuser in Südostbayern plant und realisiert.

Der Partner für Bauherren

De Natris versteht sich als Generalpartner für privaten und gewerblichen Hausbau in der Region Rosenheim, Prien, Chiemgau, Tegernseer Tal, Inntal und darüber hinaus. Seit der Gründung wurden mehr als 450 Häuser errichtet, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus.

Ein Partner, viele Gewerke

Das Unternehmen legt Wert auf persönliche Betreuung, wenige Ansprechpartner und einen durchgängigen Bauprozess von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.

Das Angebot reicht von der frühen Entwurfsplanung mit Beratung, Entwurfs- und Angebotsphase über Genehmigungs- und Werkplanung bis hin zur Ausschreibung, Vergabe und kompletten Bauleitung aller Gewerke. De Natris koordiniert Erd-, Rohbau-, Zimmerer- und Ausbauarbeiten mit einem Netzwerk lokaler Handwerksbetriebe und liefert Häuser schlüsselfertig – inklusive Qualitätskontrolle, Blower-Door-Test und Abnahme durch unabhängige Sachverständige.

Vertrauen fürs Leben

So erhalten Bauherren eine umfassende Rundumbetreuung, die Kosten- und Terminalsicherheit mit energieeffizientem, massivem Bauen verbindet. Die langjährige Erfahrung und eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Bauherren, die das eigene Haus als „Lebensprojekt“ verstehen ist die zuverlässige Qualität von De Natris Planhaus.



De Natris Planhaus GmbH & Co. Baubetreuungs KG
Rimstinger Straße 13 | 83209 Prien am Chiemsee
+49 (0) 8051-68690 | info@denatris.de

KI-Agent als Makler

Wie KI zum neuen Teammitglied wird

Die Künstliche Intelligenz ist in aller Munde. Prof. Bernhard Wecke erklärt im Gespräch, wie digitale Agenten, KI-Tools und virtuelle Besichtigungen Maklern mehr Zeit für echte Beziehungsarbeit und neue Kunden bringen, und, was Kunden dazu wissen müssen.

Gerade in der Immobilienbranche soll KI Hilfe für mehr Effizienz und Erfolg bringen. In der Werbung geht es doch gerade darum, eine persönliche Ebene zu finden. Wie viel Menschlichkeit kann KI vermitteln?

Im Idealfall gelingt ein Zusammenspiel: Du schaffst durch KI schnellere Prozesse, mehr Effizienz und hast dadurch die Chance, mehr Zeit in die Beziehungsarbeit zu investieren. Gerade in der Immobilienbranche gibt es viele Möglichkeiten, effektiver zu werden.

Wie zum Beispiel?

Das fängt schon bei der Frage an: Wie komme ich an meine Kunden heran? Da bietet die KI ganz neue Möglichkeiten. Etwa, indem man die Beiträge in Sozialen Netzwerken maschinell auswerten lässt. Posten potenzielle Verkäufer

Familienzuwachs oder potenzielle Käufer Beiträge darüber, dass ihnen im Homeoffice in der kleinen Bude die Decke auf den Kopf fällt... Solche Signale kann die KI in hoher Geschwindigkeit verarbeiten.

Es geht also eher darum, dass die KI mir hilft, Daten auszuwerten und nicht so sehr darum, dass sie mir eine Marketingstrategie schreibt?

Das könnte sie, aber sie soll die Arbeit erleichtern. Ich kenne ein Start-up, das hat inzwischen 50 rein digitale Agenten im Einsatz, die hochgradig autonom operative Aufgaben übernehmen können. Letztlich haben sie nur noch die Abteilungsleiterpositionen besetzt, die Arbeit darunter lagern sie an die KI-Agenten aus.

Das heißt, die KI-Agenten schreiben die Newsletter?

Beispielsweise. Oder in dem Fall des Start-ups wird sogar ein Podcast rein KI-betrieben, mit der Stimme des Firmengründers. Kostet das Unternehmen 2,41 € pro Folge.

Der Hörer merkt es nicht?

Nein, er merkt es nicht. Ich gebe zu: Es



ist jetzt noch nicht der fesselndste Podcast, den man je gehört hat, aber er ist gut. Das sind Mechanismen, die gerade für kleine Organisationen super interessant sind. Weil man mit relativ wenig Aufwand und zu geringen Kosten etwa eine Marketingstrategie schaffen kann. So kann man auch Posts auf LinkedIn automatisch erstellen. Die haben teilweise eine Reichweite von mehr als einer Million. Und sie bewegen sich genau in dem Segment, in dem sich auch Ihre Zielgruppe bewegt.

Na ja, aber wenn jetzt jeder KI nutzt für LinkedIn-Posts, wird es doch ein Einheitsbrei – kann ich mich nicht gerade durch Individualität von der Masse abheben?

Ein guter Punkt! Hier kommt die Beziehungsarbeit ins Spiel. Auch dabei kann mich die KI unterstützen. Gehe ich als Makler in eine Besichtigung und der Kunde sagt, das wäre schon ein schöner Raum, aber zu groß, er hätte lieber zwei Arbeitszimmer – dann kannst du seine Vorstellungen super einfach simulieren lassen. Direkt auf dem Tablet. Oder künftig mit 3D-Brillen, mit deren Hilfe man dann durch den nach den Wünschen des Kunden simulierten Umbau laufen kann. Oder man baut fix eine individuelle Finanzierung. Auch sonntags, wenn man ohne die KI keine Lust dazu hätte.

Der Makler wird nicht abgeschafft – bloß seine Rolle verändert?

Genau. Diejenigen, die die Technologien nutzen, können ihren Kundenkreis erweitern. Weil sie an ihre Zielgruppe kommen.

Was hat der Kaufinteressent konkret von dieser Art KI-gestütztem Marketing in der Immobilienbranche?

Kaufinteressenten profitieren vor allem davon, dass Angebote viel genauer zu ihren Lebenssituationen passen, weil KI Signale aus Social Media und anderen Datenquellen schneller erkennt und auswertet. Sie erleben Besichtigungen stärker auf ihre Wünsche zugeschnitten, etwa durch Simulationen von Grundriss-Änderungen auf dem Tablet oder künftig mit 3D-Brille, sodass sie sich die gewünschte Wohnung oder das Haus realistischer vorstellen können.

Und wie lernen Unternehmen das?


Man muss selbst handlungsfähig werden. Man muss einmal in den Maschinenraum der KI gehen, lernen, selbst einen Agenten zu bauen.

Klingt schwierig.

Man muss sich die KI zu Nutze machen, dann hat sie einen echten Mehrwert. Der Makler gewinnt dadurch Zeit für persönliche Beratung und Beziehungsarbeit, was Vertrauen stärkt und Entscheidungen erleichtert.

Anzeige

LAGE SUCHT ARCHITEKTUR



LSA
ARCHITEKTUR

www.lsa-architekten.de



Prof. Bernhard Wecke

Das Gespräch mit Prof. Dr. Bernhard Wecke von der IU International University of Applied Sciences in Erfurt führte Katja Kraft. Sein Buch dazu: „Generative KI als neues Teammitglied im Marketing: Ein Leitfaden für Marketingmanager:innen“

Küchen machen Karriere

Kochen ist Haltung – wie Design die Küche neu definiert.



Die Küche hat ihre starre Rolle längst abgelegt. Sie ist kein klar begrenzter Raum mehr, sondern ein Lebensgefühl. Grundrisse werden flexibler, Wohnraum öffnet sich nach außen – und oft beginnt der Lebensstil genau hier. Manche Küchen treten selbstbewusst auf: offen, raumprägend, fast wie eine Skulptur. Andere ziehen sich zurück: bündig integriert, hinter Pockettüren verborgen. Hundert Prozent präsent oder fast unsichtbar. Küchen werden heute zwischen maximaler Präsenz und bewusster Zurückhaltung gestaltet.

Interior Designerin Katharina Kamm begleitet diesen Wandel. „Renovieren mit Vision“ nennt sie ihren Ansatz: Die Planung beginnt nicht mit Möbeln, sondern mit einer Idee vom Lebensgefühl. Küche, Essbereich und Chillzone verschmelzen zu einem großzügigen Raum. Klare Linien, hochwertige Materialien, dezente Töne. „Die Küche muss sich nicht mehr rechtfertigen, sie darf so individuell sein wie die Menschen, die sie nutzen“, sagt Kamm. „Küchen wachsen mit und passen sich an. Sie reagieren auf den Bestand, auf Lebensphasen, auf neue Routinen“. Je nach Moment wird die Küche zum Arbeitsplatz, Treffpunkt, Designobjekt oder Rückzugsort – oder alles zugleich.



KATHARINA KAMM RAUMKULTUR



Das Team von Katharina Kamm Raumkultur realisiert komplette Sanierungen und Innenausbauten. Raumplanung, die aus der Idee eines Lebensgefühls entsteht. Jedes Detail ist dabei ein bewusst gesetztes Statement.

Showroom und Store: Münchner Str. 25 · D-83703 Gmund am Tegernsee
+49 (0)8022. 9154790 · mail@katharina-kamm.de · katharina-kamm.de

Fünf Stilrichtungen zeigen, wie vielfältig die Küche heute sein kann:

Urban wirkt immer ein bisschen wie die Stadt: nie ganz ordentlich, aber erstaunlich funktional.

Skulptural beschreibt Küchen, die wie aus einem Guss wirken. Sie prägen den Raum und stehen dem Rest ganz leise die Show.

Mediterran fühlt sich an wie ein Ort, der lebt. Farben dürfen bleiben, Spuren auch. Niemand hat Eile.

Skandi strahlt Ruhe aus – ein Farbton, ein Detail genügt, um die Stimmung im Raum zu verändern.

Landhaus steht heute für solide Verlässlichkeit. Hier findet das Leben seinen Platz – bei guten Gesprächen und gutem Essen.



Fotos: © Elishua Bachor, elishuabachor.com

Kunst als Wertanlage:

Zwischen Emotion und Kalkül



Katrin Stoll

ist eine der profiliertesten Kunstauktionatorinnen Deutschlands und geschäftsführende Gesellschafterin des Münchner Auktionshauses NEUMEISTER. Sie ist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Deutschen Expressionismus und lehrt an der LMU München zu Marktmechanismen des Kunsthandels.

Ende 2026 wird sie das Auktionshaus schließen, deren alleinige Inhaberin sie seit 2008 ist. Ihre Kinder wollen beruflich andere Wege gehen. Lehrauftrag und Sachverständigentätigkeit will sie weiterhin erfüllen. Sie war Speaker beim Immobilienforum Tegernseer Tal zum Jahresbeginn. Auf Grund des großen Interesses an ihrem Thema wird ihr Vortrag hier als Artikel veröffentlicht.

www.neumeister.com

Was der Kunstmarkt und der Immobilienmarkt gemeinsam haben und warum Professionalität in beiden Welten den Unterschied macht.

Katrin Stoll ist eine der profiliertesten Kunstauktionatorinnen Deutschlands „Wer Werte verkauft, der muss fachliche Exzellenz mit einem klaren Wertekompass verbinden. Darin sind sich Immobilienbranche und Kunstmarkt sehr ähnlich“, sagt sie. „Wenn wir den Kunstmarkt mit dem Finanz- und Immobilienmarkt vergleichen, ist das Entscheidende die höhere Volatilität der Kunst: Sie ist stärker modischen Strömungen ausgesetzt, reagiert empfindlich auf Ausstellungspraxis, Museumspolitik, Restitution und gesellschaftliche Debatten.“ Restitution, also die Rückerstattung unrechtmäßig enteigneter Kulturgüter an die legitimen Voreigentümer, ist ein Thema, das auf den Kunstmarkt immer größeren Einfluss nimmt, aber das auch für ein gewisses Risiko sorgt. Höhere Kosten etwa für die lückenlose Nachforschung über die Herkunftsgeschichte eines Werkes.

Kunst als Wertanlage – Sachwert mit Sonderregeln

Kunst ist kein klassisches Finanzprodukt – und genau darin liegt ihr Reiz als Wertanlage. Sie verbindet ästhetischen Genuss mit wirtschaftlichem Potenzial, erfordert aber Sachverstand, Geduld und die Bereitschaft, sich auf einen Markt einzulassen, der eigenen Gesetzen folgt. Im Zusammenspiel mit Immobilien kann Kunst ein Portfolio nicht nur diversifizieren, sondern auch um eine Dimension bereichern, die sich nicht in Renditekennzahlen messen lässt: kulturellen Wert.

Für Investoren bietet Kunst damit einen besonderen Reiz: Sie kann ein Portfolio stabilisieren – vorausgesetzt, man ver-

steht die eigenen Regeln dieses Marktes. Wer in kunsthistorisch bedeutende Werke investiert, schützt sich besser vor Wertverfall als jene, die dem nächsten Hype folgen. Und, ein Picasso lässt sich leichter kurzerhand von A nach B bewegen als eine Installation – ein Vorteil. Der Nachteil, es gibt Werte, die aus der Mode kommen: Teppiche, große Möbel oder Gemälde, einst Statussymbole der Nachkriegsgeneration, verlieren inzwischen an Bedeutung, weil sie in Neubauwohnungen keinen Platz mehr finden. Gerade junge Leute werden in der Einrichtung minimalistischer. „Gleichzeitig steigen andere Gattungen und Künstlergruppen auf – getrieben von neuen Märkten, vom Sneaker-Sammler bis zum Comic-Fan.“

No-Gos beim Kunsterwerb

„Man kann alles tun, aber man sollte kein Werk ohne die Expertise einer entscheidenden Autorität erwerben“, sagt Katrin Stoll. Ein Werk mit unerforschter Provenienz zu kaufen, vor allem bei Werken mit Entstehungszeit vor 1945, ist leichtsinnig und unklug. Dabei empfiehlt sie dringend, immer eine zweite Meinung einzuholen, egal was man kauft. „Sich bei der Kauf-Beratung auf eine einzel-

ne Person zu verlassen, empfehle ich nicht“, fügt sie an. Die Sachverständigen, die schon immer nur einen Künstler bewerteten kennen sich aus, machen aber nicht immer transparente Zuordnungen. Und was man tun kann, aber nicht als Wertanlage sehen darf, ist, nur Werke eines einzigen Malers erwerben, besonders wenn dieser am Markt noch relativ unbekannt ist. Wer weiß, wann er sich entwickelt zum gut bewerteten Künstler.

Globaler Markt durch Digitalisierung

Und noch ein Player spielt im Kunstmarkt mit: Die Digitalisierung. „NEUMEISTER hat heute Käufer aus über 80 Nationen. Werke wandern nach Aserbaidschan, Usbekistan oder in andere Regionen. Länder, die früher bei uns kaum auf dem Radar waren.“ Wer also Kunst verkaufen will, muss globaler denken. Auch wenn es „nur“ das Gemälde über Omas Sofa war, das die Erben veräußern wollen. Und wer kaufen will, ist mehr denn je auf Expertise angewiesen, denn man spürt deutlicher politisch bedingte Einbrüche und höhere Compliance-Anforderungen: Sanktionen, Herkunftsnachweise, Kulturgutschutz, Fälschungsbekämpfung.

Anzeige



Weitere Firmen finden Sie bei uns:

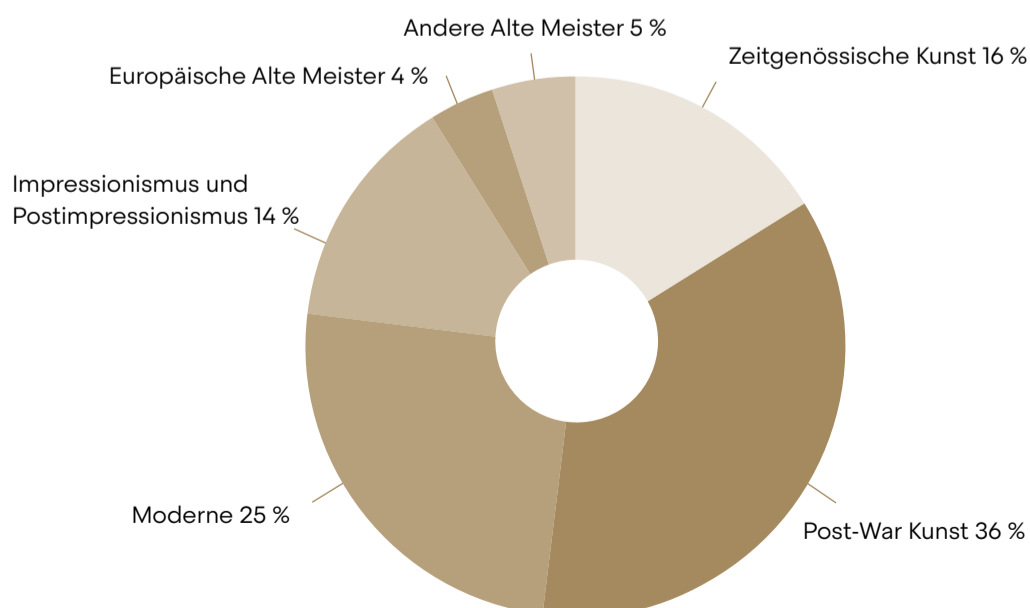
Christian Fischbacher

LEXINGTON

SCHLOSSBERG
SWITZERLAND
BETTWÄSCHE VOM FEINSTEIN

GRASER
Exklusive Bettwäsche

Marktanteile auf dem Auktionsmarkt für bildende Kunst 2024



Im klassischen Kunstbereich ist der Invest in Post-War Gemälde und Objekte besonders gefragt. 36 Prozent erzielen hier beste Werte.

© The Art Market Report by Arts Economics (2025)

DEKO & BETT
GÜNTHER

Rottach-Egern · Ludwig-Thoma-Straße 3 · Tel. 080 22 / 63 66 · www.deko-bett.de

Smartphone aus, Erholung an

Digital Detox im Tal



Lanserhof Tegernsee: Zurück zu freiem Geist und mentaler Stärke

Wie Hotels am Tegernsee ihren Gästen helfen, dem digitalen Dauerstress zu entkommen – und warum die Sehnsucht nach Offline-Zeiten immer größer wird.

Kaum eingeklickt, schon wird das erste Foto gepostet. Digital Detox bleibt für viele ein frommer Vorsatz – dabei zeigen Studien, wie heilsam schon kurze Offline-Zeiten für die mentale Gesundheit sind. Im Tegernseer Tal setzen Hotels längst auf kreative Konzepte, um ihren Gästen echte Erholung zu ermöglichen. Vom gedrosselten WLAN bis zur Smartphone-freien Zone.

Der Wille wäre ja da. Allein die Sucht, sie übermannt einen immer wieder. Wer kennt es nicht: Gebucht ist das traumhafte Wellnesshotel. Sieben Tage Massagen, Ruhe und innere Einkehr. Wohltat! Denkste. Kaum eingeklickt und aus dem Hotelzimmer auf den herrlichen Tegernsee geblickt, wird das Smartphone aus der Tasche gekramt. Nur ein fixes Foto für Instagram, die WhatsApp-Gruppe, das Erinnerungsalbum. Herrje – hatte man sich das nicht eigentlich verboten? Denn seien wir ehrlich: Es bleibt ja nicht bei der einen Nachricht aus dem Paradies an alle Daheimgebliebenen.

Natürlich wird auf die Antworten reagiert, wird gecheckt, wie viele digitale Herzen fliegen. „Digital Detox“ – nur ein hübscher Traum?

Digitale Auszeit als Hotelkonzept

Die Tourismusbranche bemüht sich, das zu ändern. Beim Lanserhof in Waakirchen gehört der Verzicht auf Smartphone, Tablet und Co. zur medizinischen Philosophie des Hauses. „Grundsätzlich empfehlen und legen wir unseren Gästen sehr ans Herz, sich eine digitale Auszeit während ihres Aufenthalts zu nehmen. Besonders in unserem Restaurant und in den medizinischen Bereichen haben wir hierfür Aufsteller und kleine Hinweise integriert“, heißt es dort. Ein spezielles Digital-Detox-Programm gebe es nicht – „es ist eher Teil unseres Gesamtkonzepts“.

Ähnlich sieht es im Althoff Seehotel Überfahrt in Rottach-Egern aus. Nach den kürzlich abgeschlossenen umfangreichen Modernisierungsarbeiten lädt der gesamte, neu gestaltete Beauty- und Spa-Bereich mit Innenpool, Saunen und insbesondere dem großen Ruhebereich dazu ein, die Außenwelt mal wirklich Außenwelt sein zu lassen.

Am konsequentesten geht der Tannerhof in Bayrischzell vor, der sich bewusst „Mein Versteck in den Bergen“ nennt. Dort wird das WLAN in der Orangerie und in den Speiseräumen gezielt gedrosselt. „Und unsere Lufthütten und Hüttentürme sind komplett WLAN-frei“, betont eine Mitarbeiterin. Die Gäste könnten sich bei Bedarf zwar einen der acht verfügbaren Router ausleihen – „das passiert aber kaum“. Auch der Wunsch nach einem Fernseher im Zimmer komme nur höchst selten auf, „vielleicht einmal im Monat“. Wie in anderen Hotels setzt man hier darauf, mit kleinen Vermerken die Gäste zu bitten, in den gemeinsamen Räumen auf den Smartphone-Gebrauch zu verzichten. Im Französischen gibt es dazu einen klugen Spruch: „L’amour c’est dîner sans portable sur la table“ – Liebe bedeutet, gemeinsam zu speisen, ohne dass ein Smartphone auf dem Tisch liegt. Und wer, wenn nicht die in der Gourmet-Kunst ungeschlagenen Franzosen, sollte wissen, wie wahrer Genuss gelingt!

Drei Tipps für Digital Detox in den Ferien



Analoger Wecker

Der erste Blick am Morgen geht aufs Smartphone? Klar, wenn man sich davon wecken lässt. Besser: sich einen analogen Wecker zulegen und künftig wieder von ihm aus der Traumwelt klingeln lassen.



Handy = Hund

Der Genter Wissenschaftler Lieven De Marez hat sich intensiv mit Smartphone-Sucht auseinandergesetzt und eine leicht zu merkende Regel aufgestellt: Behandeln Sie Ihr Smartphone wie einen Hund! Nicht ins Bett, nicht aufs Sofa, nicht an den Esstisch. Und wieso dem Handy nicht auch ein kleines Körbchen aufstellen? Da wird es abgelegt – und nur, wenn es bellt, beachtet.



„Ohne“ den Weg suchen

Bevor man zur Wanderung durchs schöne Tegernseer Tal aufbricht, mal wieder etwas richtig schön Altmodisches wagen: sich den Weg vom Hotelpersonal erklären lassen und dann losmarschieren. Das Smartphone bleibt im Rucksack, bei Unsicherheiten einfach Passanten nach dem Weg fragen. So kommt man ins Gespräch, schaut aufmerksamer in die Welt – und entdeckt beim Verlaufen womöglich manch schönen Ort, den man gar nicht gesucht hatte.

Autorin: Katja Kraft unternahm den Selbstversuch und recherchierte zur Digital Detox-Lage



Durchatmen im Tannerhof Bayrischzell

Was Zukunftsforscher prognostizieren

Dass Digital Detox weit mehr ist als ein kurzlebiger Wellness-Trend, bestätigen Zukunfts- und Freizeitforscher. Matthias Horx, einer der einflussreichsten Trendforscher im deutschsprachigen Raum, diagnostiziert eine „gigantische Aufmerksamkeitskrise“ und beobachtet eine wachsende Gegenbewegung: „Es gibt inzwischen einen großen Teil der Menschen, die sich ganz bewusst von der Daueraufmerksamkeitsräuberei abwenden“, sagte er im Februar 2026 dem NDR. Das Frankfurter Zukunftsinstitut verortet Achtsamkeit als einen der prägenden Megatrends unserer Zeit – als konstruktive Antwort auf die digitale Dauerreizung. Auch die Wissenschaft liefert deutliche Signale: Eine Studie der Georgetown University zeigte 2025, dass Teilnehmer eines Digital Detox ihre Bildschirmzeit halbierten und dabei Verbesserungen bei Angst, Stress und Lebenszufriedenheit erzielten, die mit etablierten Therapieverfahren vergleichbar waren. Laut einer Bitkom-Umfrage nahmen sich 2026 immerhin 27 Prozent der Deutschen eine digitale Auszeit vor. Mental Health und der bewusste Umgang mit digitalen Medien werden damit zu zentralen Themen der kommenden Jahre.

3 Fragen an...

Anzeige



Lena Kern, Roberto und Pasquale Sabbatella, das Team der Bar „Farmacia“ am Rathausplatz



1. Was bietet eure neue Bar?

Ein erstklassiges italienisches Café- und Barkonzept. Der Name erinnert an die Apotheke, die früher hier war. Tags gibt es Kaffee, abends eine stilvolle Bar mit klassischer Cocktailkultur. Die Einrichtung soll das Flair einer kleinen Italienreise heraufbeschwören.

2. Was steht auf der Karte?

Tagsüber servieren wir handgemachte Focaccia, italienisches Gebäck und erstklassige Kaffeespezialitäten. Abends stehen Antipasti und italienische Delikatessen auf der Karte, begleitet von ausgewählten Weinen, Spirituosen und Cocktails.

3. Eure Familie führt inzwischen mehrere Lokale am Tegernsee. Wie gelingt euch das?

Mit klaren Strukturen: Fabio Sabbatella leitet das Pasquale im Stieler-Haus als eigener Inhaber. Hinter Mamma Clara und Farmacia steht die Mamma Clara GmbH, geführt von Lena Kern, mit Roberto und Pasquale Sabbatella als Gesellschaftern. Lena Kern steuert kaufmännisches, juristisches und IT-Know-how bei. Uns alle eint: Für uns ist Gastronomie nicht nur ein Job, sondern wir leben sie mit Leidenschaft.

Mamma Clara GmbH
info@farmacia-tegernsee.de
<https://jobs.farmacia-tegernsee.de/>



ITALIENISCHE Seele. TEGERNSEER Genuss.

Im Pasquale Tegernsee erleben Sie italienische Lebensfreude auf höchstem Niveau. Feine, traditionell inspirierte Küche, modern interpretiert – mit besten Zutaten, viel Leidenschaft und dem Blick für das Detail.

Gastfreundschaft wird hier gelebt wie in Italien: herzlich, persönlich und familiär. Ob ein entspanntes Dinner, ein besonderer Anlass oder einfach ein Abend am See – Pasquale verbindet mediterrane Leichtigkeit mit stilvollem Genuss und einzigartiger Atmosphäre am Tegernsee.



Seestraße 74
83684 Tegernsee

Tel. +49 8022 704 0343
 Mail: info@pasquale-tegernsee.de
www.pasquale-tegernsee.de



Anzeige

Lassen Sie sich von der Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten inspirieren.



atrion
tegernsee
Bau&WohnGalerie

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

atrion tegernsee · Münchner Str. 188 · 83703 Gmund/Moosrain

www.atrion-tegernsee.de · www.stangs.de



Krafttankstelle Kunst - die K

Wer sich positiv inspirieren lassen will, der kann am Tegernsee mit Kunst seine Kräfte stärken. Ein B
Atelierbesuch bei einer Künstlerin ist möglich. Oder

MUSEUM

ZERO - Eine internationale Künstlerbewegung 1957 - 1966

Das Olaf Gulbransson Museum zeigt mit seiner Sonderausstellung, wie die Zukunft begann, in der wir heute leben. Günther Ueckers Nagelbilder, Otto Pienes Brandbilder und Heinz Macks Spiegelbilder sind zu sehen. Mack, Piene und Uecker lösten sich von klassischer Malerei und fragten nach der Monstrosität des 2. Weltkrieges: Wie lässt sich Licht zur Kunst machen?

Licht als Objekt

Lichtreliefs, Rotoren, die spiegeln, Schattenspiele von Nagelreliefs, Glaspiegel und Lichtballette entstanden in den zehn Jahren der ZERO-Leute. Wer sich vor den Werken bewegt, erzeugt optische Schwingungen und virtuelle Bewegungen - Kunst wird zum Versuchsfeld für die Sinne. Der Betrachter wird aufgefordert, sich zu verorten, die unterschiedlichen Perspektiven zu beleuchten.

Prominente Kunst, internationales Netzwerk

ZERO ist von Anfang an international vernetzt. Ihre Lochbilder, Punktnetze, Spiegel- und Lichtobjekte zeigen, wie sehr sich Kunst damals von Gegenständlichem und einem Narrativ löste. In Mailand, Paris, Brüssel, Amsterdam oder Zagreb arbeiten Kunstschaaffende an ähnlichen Fragen, sind einander verbunden durch Ausstellungen, Magazine und Atelierbesuche. Zum erweiterten Kreis gehören etwa Lucio Fontana, Yves Klein, Dadamaino oder Nanda Vigo. Yayoi Kusama gilt heute als eine der teuersten lebenden Künstlerinnen und ist mit ihren Polka-Dots inzwischen Legende populärer Kunst.

Heinz Mack: Biograf des Lichts

Im Zentrum der Schau steht Heinz Mack, der in diesem Frühjahr 95 Jahre alt geworden ist. Früh prägten ihn Lichterlebnisse im Krieg, später eine Reise in die Sahara mit blendenden Fata Morganas, ungreifbarem Hori-

zont und gleißender Stille. Mack übersetzt solche Erfahrungen in abstrakte Konstellationen aus Aluminium, Edelstahl, Glas, Acrylglas und Marmor; Silber spielt eine Hauptrolle, weil es Licht intensiv reflektiert und für ihn mit Innerlichkeit und Bewusstsein verbunden ist. Für Tegernsee hat Mack eigens einen neuen „Licht-Raum“ geschaffen, in dem aktuelle Lichtreliefs und kinetische Skulpturen die historischen ZERO-Werke ergänzen. Schon ein Leuchtkasten mit rotierender Aluminiumscheibe reicht, um zu zeigen, wie zeitlos diese Kunst wirkt. Viele Arbeiten sind interaktiv, lange bevor das Wort Mode wurde.

Tegernsee, bis 6.9.26.
www.olaf-gulbransson-museum.de



Siehst du den Wind?, Heinz Mack 1962
© ZERO Foundation

GALERIE RNP fine arts

„ZERO ist ein Reset-Knopf“, sagt Rebecca Niehues-Paas „Null, Nichts kann ein verdammt guter Anfang sein“. Damit eröffnete sie die neue Schau für ihre Galerie und zeigt späte Werke von Uecker, Piene und Mack. Damit bezieht sie sich explizit auf die große Ausstellung im Tegernseer Kunstmuseum. Aber auch andere Künstler ergänzen die Schau. Stephan Marienfeld zum Beispiel. Auch er hinterfragt die Wahrnehmung von Materialien, erzeugt die Spannung zwischen Faszination und Desillusionierung. „Bondage“-Skulpturen sind sein Markenzeichen. Er umschnürt harte Materialien wie Beton, Bronze oder Aluminium mit straff gespannten Seilen. Die Materialien scheinen sich unter dem Druck der Seile zu verformen, als wären sie weich wie ein Schwamm. Das Spiel zwischen hart und weich, zwischen Fesselung und Widerstand ist zentral.

Rottach-Egern,
www.rnp-finearts.com



BONDAGE, Stephan Marienfeld, 2025 © RNP

IMPRESSUM

Ausgabe Sommer 2026

Das Immobilienforum ist ein Zusammenschluss von vier Immobilienunternehmen im Tegernseer Tal: Baier Immobilien, Engel & Völkers am Tegernsee, Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter und Tegernseer Grund Immobilien GmbH.

Die gleichnamige Zeitschrift ist eine Gemeinschaftsproduktion und erscheint zweimal im Jahr.

www.immobilienforum-tegernsee.de

Projektleitung:

Tegernseer Grund Immobilien GmbH
Schwaighofstraße 13, 83684 Tegernsee
Tel.: 08022-9145-0
www.tegernseer-grund.de

Redaktions- und Anzeigenleitung

(V.i.S.d.P.): StillsMedia
Executive Editor: Sonja Still
sos@stillsmedia.de

Grafik-Design:

LEAD Industrie Marketing GmbH

Druck:

Stindl Druck & Verlag, Weißbach
www.stindl-druck.de

Fotos:

Seite 1 © Claudia Schmidt - Tegernseer Grund Immobilien GmbH, Seite 2 © Hiller privat, Seite 4 © Bild erstellt mit Unterstützung von KI (ChatGPT), Seite 5 © Hammerstein privat, Seite 8 © iStock.com/Marc Elias, Seite 9 © KSK Presse, Seite 10 © iStock.com/style-photography, iStock.com/undefined undefined, Seite 12 © Claudia Schmidt - Tegernseer Grund Immobilien GmbH, Seite 13 © KSK Presse, Seite 16 © Tegernseer Grund Immobilien GmbH, Denatris, Seite 17 © Bild erstellt mit Unterstützung von KI (ChatGPT), Seite 18 © Elishua Bachor,

elishuabachor.com, Seite 19 © Katrin Stoll - © Astrid Eckert, Seite 20 © Google Icons, Lanserhof alexander_haiden, Tannerhof Hansi-Heckmair, Seite 21 © Mamma Clara GmbH, Seite 23 © Annemarie Faupel, Donut © Gallery-KOKO0072, Tony Cragg, Runner ©Tegernseer Art Masters, Valerija Strobel © Stills, Seite 24 ZERO © OGG, Tegernsee, Schwarzentenn © Der Tegernsee, Julian Rohn, siebenhuettenalm © Dietmar Denger/TTT, BiciBavareseGiro ©Phil-Pham-Photo, Cecilia-Bartoli ©Fabrice-Demessance-scaled, Old- und Youngtimertreffen © Markus Schlosser/Oldtimerclub Tegernseer Tal e.V, Alt-Schlierseer Kirchtag © ATS,Brauchtum, Rosstag Rottach © Stills, Tegernseer Kunstausstellung © Hilo Fuchs

Andere Fotos:

Soweit nicht anders genannt, Firmenarchive der Immobilienmakler / Immobilienforum 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.

Auflage: 25.000

Die Printversion liegt dem Abonnement des Merkur im Landkreis Miesbach bei und wird an Multiplikationsorten verteilt. Das Magazin steht auch online im Download der Ausgabe des Miesbacher Merkurs zur Verfügung und unter www.immobilienforum-tegernsee.de

Es gelten die Mediadaten vom 31.01. 2026

Die nächste Ausgabe erscheint am 7. November 2026

Kunstszene rund um den See

Besuch im Olaf Gulbransson Museum, ein Stop in der Galerie RNP, vorbei an Kunst am See oder ein man kann gar selbst zum Kunstschaffenden werden.

Atelierbesuch

Miterleben wie Kunst entsteht. Die Künstlerin Ursula-Maren Fitz lebt am Tegernsee und arbeitet gerne mit Glas, das im Inneren tanzt. Gerade stellt sie im International Culture and Art Centre in Chongqing (China) aus, sonst oft auch in großen deutschen Museen und Galerien. Ein Kaffee mit ihr wirkt inspirierend!

Waakirchen, www.fitzarte.de

Ursula-Maren Fitz - IM TANZ I -
30x25x14 cm - 2020



Gallery KoKo im Bachmair Weissach

Kunst im Alltag statt im sterilen White Cube – im Bademantel, auf dem Weg zwischen Pool und Lobby, soll die Kunst neu erlebbar werden. So will es Korbinian Kohler, Hotelier des Bachmair Weissach, mit seiner Hotelgalerie. „Was sehen wir wirklich?“, sagt Kuratorin Annabel Weichel. Der Rundgang durchs Haus wird zum Experiment für die Sinne. Eine Übernachtung ist nicht nötig, doch ein Drink zum Nachklingen schadet sicher nicht.

Weißach, www.bachmair-weissach.com oder www.gallery-koko.com



Tegernseer Art Masters

Sommer, Sonne, „SEEMEILE NR 1 – ELEMENTE“. Die Tegernseer Art Masters gestalten den Raum um den See. Sie greifen damit die fünf Elemente, vor allem Wasser und Erde, auf und präsentiert Installationen internationaler Künstler, die sich visuell mit der Natur, ihrer Vielfalt, Wahrnehmung und deren Schutz auseinandersetzen.

Zwischen Rottach und Tegernsee am Seeufer, www.tegernsee-art-masters.com



Kunstakademie Tegernsee

Nach so viel Kunst wächst vielleicht der Wunsch, selbst kreativ zu werden. Valerija Strobel, bildende Künstlerin, lädt in ihrer Akademie zu Atelierzeit am Vormittag, künstlerischen Abenden oder Atelierleben im Dialog ein. Die Teilnehmer wählen ihre Schwerpunkte frei. „Technik gehört dazu, aber im Kern zählt der eigene Ausdruck und eine klare künstlerische Haltung“, erklärt sie. Wer sich auf Kunst einlässt, gewinnt: „Kunst entspannt den Geist und bietet einen Ausgleich zur bloßen Aktivität“, sagt Strobel. Die Akademie ist offen für alle: Eltern, Enkel, Singles, Paare...

Tegernsee, www.kunstakademie-tegernsee.com



SEE- UND WALDFESTE

- 12. & 13.06. Waldfest des FC Real Kreuth**
Waldfestplatz Kreuth am Leonhardstoanahof, Kreuth
Verschiebetermine: 19.06. / 20.06.2026
- 19. & 20.06. Waldfest des TSV Bad Wiessee**
Kurpark, Bad Wiessee-Abwinkl
Verschiebetermine: 10.07. / 11.07.2026
- 21.06. Waldfest der Gebirgsschützenkompanie Tegernsee**
Gebirgsschützenhütte, Rottach-Egern
Verschiebetermin: 12.07.2026
- 26. & 27.06. Waldfest des Skiclubs Bad Wiessee**
Kurpark Bad Wiessee -Abwinkl
Verschiebetermin: 07./08.08.2026
- 28.06. Trachten-Waldfest der Hirschbergler**
Bei der Hirschbergler Trachtenhütte, Kreuth
Verschiebetermin: 05.07.2026
- 28.06. Seefest in Rottach-Egern**
Seestraße, Rottach-Egern
Verschiebetermin: 08.07.2026
- 10. & 11.07. Waldfest des Skiclubs Kreuth e.V.**
Waldfestplatz am Leonhardstoanahof, Kreuth
Verschiebetermine: 12.07. / 17.07. / 18.07.2026
- 17. - 19.07. Tegernseer Waldfest der Tegernseer Vereine**
Schmetterlingsgarten vor dem Schloss, Tegernsee
Verschiebetermine: 24.07. / 25.07. / 26.07.2026

- 26.07. Trachten-Waldfest der Leonhardstoana**
Waldfestplatz am Leonhardstoanahof, Kreuth
Verschiebetermin: 02.08.2026
- 28.07. Tegernseer Seefest**
Termin entfällt wegen Baumaßnahme.
- 31.07. & 01.08. Waldfest des Skiclubs Rottach-Egern**
Waldfestplatz Lori Feichta, Rottach-Egern
Verschiebetermine: 07.08. / 08.08.2026
- 02.08. Waldfest des Trachtenvereins Bad Wiessee**
Kurpark, Bad Wiessee-Abwinkl
Verschiebetermin: 09.08.2026
- 06. - 08.08. Waldfest des Skiclubs Ostin**
Oedberg, Gmund
Verschiebetermine: 09.08. / 10.08.2026
- 09.08. Trachtenwaldfest der Wallberger**
Lori Feichta, Rottach-Egern
Verschiebetermine: 15.08. / 16.08.2026
- 14.08. Seefest Bad Wiessee**
Seepromenade Bad Wiessee
Verschiebetermine: 15.08. / 16.08.2026

Verschiebetermine und Durchführungsinfos unter www.tegernsee.com

Veranstaltungen

im LANDKREIS MIESBACH

Mai 2026

- 09.05. - 10.05.** **Volksfest Gmund 2026**
Bier, Bierzelt und viel Vergnügen mit ausgesuchten Attraktionen. Volksfestplatz Gmund
- 10.05.** **Wings for Life World Run**
Gemeinsam laufen und für den guten Zweck spenden – beim Wings for Life World Run in Rottach-Egern geht die gesamte Startgebühr direkt an die Rückenmarksforschung. Teilnahmegebühr 25,00 €. Kuranlage am See, Rottach-Egern, 12:00 – 17:00 Uhr



- 15.05.** **Zero - Internationale Künstlerbewegung 1957-1966** Führung durch die Sonderausstellung im Olaf Gulbransson Museum mit Werken von Heinz Mack, Otto Piene, Günther Uecker und anderen. Regelmäßig geöffnet Di - So 10:00-17:00 Uhr bis 06.09.2026. Olaf Gulbransson Museum, Tegernsee, um 15:30 Uhr
- 16.05. - 17.05.** **Tegernseer Garten- und Blumentage**
Alles, was das Herz von Gartlern höherschlagen lässt. Kurgarten, Tegernsee, 10:00 - 18:00 Uhr
- 23.05.** **St. Quirinus Konzerte - Franz Schubert Messe in Es-Dur**
Konzertreihe 2026 in der Pfarrkirche St. Quirinus. Kath. Pfarrkirche St. Quirinus, Tegernsee, 20 Uhr

Highlight



- 24.05. - 07.06.** **Natürlich! Kreuth – Erlebniswochen**
Pfingstferien mit familienfreundlichen Naturerlebnissen. Von Alpaka-Yoga bis Kinder-Mountainbiken. Alles dreht sich um Fauna, Flora, Wald- und Almwirtschaft. Kostenlos. Genaues Programm unter www.tegernsee.com/natuerlich-kreuth, Bergsteigerdorf Kreuth

Juni 2026

- 12.06.** **#wiesseerocks - Mayham**
Classic Hardrock
Seepromenade Bad Wiessee, 19:00 Uhr
- 26.06.** **Lichterfest Gmund**
Romantischer Abend am See. Bei Dunkelheit werden 1.200 Kerzen in kleinen Booten zu Wasser gelassen. Kostenlos.
Seepromenade, Gmund, 16:00 - 01:00 Uhr

- 27.06.** **Musi auf der Alm - Siebenhütten**
Siebenhüttenmusi auf der Siebenhüttenalm. Fällt bei Regen aus. Kostenlos.
Siebenhütten, Kreuth, 14:00 - 16:00 Uhr



Juli 2026

- 04.07.** **Dinner in White**
Freiluftpicknick, Rathaus, Gmund, 19:00 Uhr
- 05.07.** **Tegernsee Triathlon**
Triathlon im kristallklaren See vor traumhafter Berglandschaft.
Strandbad Seeglas, Gmund, 8:00 - 16:00 Uhr
- 18.07. & 19.07.** **Giro Bavarese 2026**
Die größte Vintage-Rennradausfahrt Bayerns für Rennräder bis Baujahr 1990. Es ist kein Rennen, sondern eine Genussfahrt. Sie führt über drei unterschiedlich lange Rundkurse, mit 45 km bis 100 km Länge und Brotzeitstationen. Anmeldung unter www.girobavarese.de
Start / Ziel: Oedberg/Ostin, Gmund



Highlight



- 10.07. - 24.07.** **37. Internationales Musikfest am Tegernsee**
Das bedeutendste Musikereignis im Tal mit Künstlern der Spitzenklasse wie Jan Liesiecki, David Fray, Julia Fischer... Tickets und Programm unter www.musikfest-am-tegernsee.de
Gut Kaltenbrunn, Gmund

- Das Add-on Highlight vom Musikfest**
- 26.07.** **Canzoni d'Amore**
Cecilia Bartoli, Mezzo-Sopran
David Fray, Klavier, Kulturzentrum Waitzinger Keller, Miesbach, 18:00 Uhr

August 2026

- 01.08. & 02.08.** **Uferlos - Gmunder Sommerfest**
Sommerfest der Gmunder Ortsvereine.
Pavillon Strandbad Seeglas, Gmund, Sa 16:00 - 24:00 Uhr, So 10:00 - 14:00 Uhr

- 08.08. - 09.08.** **Old- und Youngtimertreffen**
In Gmund versammeln sich die Oldies.
Volksfestplatz, Gmund, So 13:30 Uhr



- 21.08. - 12.09.** **Theater.Bayern - Tegernseer Volkstheater**
Königlich bayerisches Amtsgericht 1877/1878 - Open-Air Theater. Tickets nur online buchbar.
Freilichtbühne Kurgarten, Tegernsee, 20:00 Uhr

- 24.08.** **Alt-Schlierseer Kirchtag**
Überfahrt der Boote mit Bläsern, Empfang im Kurpark, Kirchenzug, Patroziniums-Gottesdienst, Festzug zum Bauerntheater, Kirta-Fest mit historischem Fischschießen. Es spielt d'Agatharieder Danzlmusi. Kurpark am See, Schliersee, ab 8 Uhr



- 30.08.** **Rosstag Rottach-Egern**
Festtag für die geschmückten Rösser. Alte Kutschenherrlichkeit. Eintritt 3,00 €. Zentrum Rottach-Egern, Rottach-Egern, 10:00 - 18:00 Uhr

September 2026

- 12.09.** **Musi auf der Alm - Buchsteinhütte**
Es spielt die „Siebenhütten-Musi“ auf der Buchsteinhütte. Buchsteinhütte, Kreuth
- 25.09. - 04.10.** **Tegernseer Woche**
Volksmusik, Klassik, szenische Aufführungen, Lesungen, Ausstellungen in historischen Räumlichkeiten. Tickets und Programm ab 31. Juli 9 Uhr. www.tegernsee.com/tegernseer-woche
- 26.09.** **Vernissage 76. Tegernseer Kunstausstellung**
Altes Schalthaus, Tegernsee, 18:00 - 21:00 Uhr



Oktober 2026

- 03.10. - 18.10.** **23. Internationales Bergfilm-Festival Tegernsee**
Packende Geschichten, mitreißende Bilder, authentische Typen, spannender Wettbewerb - Rund 100 Filme in 5 Vorführsälen zum Thema „Berge“. Programm unter www.bergfilm-tegernsee.de, Diverse Orte, Tegernsee
- 04.10.** **Sebastian Reich - Amanda Purer Zufall**
Neue Comedyshow bei den Kleinkunsttagen Tegernsee. Seeforum, Rottach-Egern, 20:00 Uhr