IMMOBILIEN FORUM

Immobilien | Lifestyle | Events

Landkreis Miesbach | Winter 2026/2027



© Der Tegernsee, Peter Prestel/TTT

Nach einem außergewöhnlichen Sommer 2026 mit heißen Sonnentagen, entspannten Abenden am See und stimmungsvollen Wald- und Seefesten kehrt im Tegernseer Tal für kurze Zeit Ruhe ein. Die Bauarbeiter schließen die letzten Baustellen ab, die Staus lösen sich schneller auf, und das Tal rüstet sich für die Wintersaison und die Weihnachtsmärkte.

Eine der spannendsten Fragen für uns als Partner des Immobilien-Forums war im laufenden Jahr die nach der Veröffentlichung der neuen Bodenrichtwerte. Wir erleben aus den von uns begleiteten Transaktionen, dass zwischen der Statistik und der Realität am Markt deutliche Abweichungen bestehen. In Gebieten mit einem Bodenrichtwert von über 3.000 Euro pro m² wurden Kaufpreise von 2.300 bis 2.600 Euro pro m² erzielt. In wirklichen Toplagen hingegen werden Ergebnisse nahe am Richtwert generiert. Das zeigt, dass die Statistik zu allgemein ist, die Bodenrichtwertzonen sind zu weit gefasst und zu wenig differenziert. Gleichzeitig ist der S. 2

Zusammen MEHRWERT schaffen

Baier Immobilien
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter
Tegernseer Grund Immobilien
ENGEL&VÖLKERS

Marktumsatz in einzelnen Ortsbereichen zu gering für aussagkräftige Vergleichsdaten einer eigenen Bodenrichtwertzone. Der Immobilienmarkt im Tegernseer Tal hat zwar das Marktvolumen manch deutlich größerer Stadt, jedoch ist die Zahl der auswertbaren Verkaufsfälle bei Weitem nicht so hoch. Dadurch reagiert die Statistik nur sehr stark gedämpft.

STATISTIK UND REALITÄT KLAFFEN AUSEINANDER

Aber wie sehen die neuen Richtwerte nun aus? Sie sind gesunken.
Im südlichen Ortsbereich von Rottach-Egern erstmals wieder unter 3.000 Euro pro m². Manche Bereiche blieben unverändert, manche korrigierten sich um 5 – 10 Prozent. Das zeigt im Gesamtdurchschnitt die Stabilität des Marktes, spiegelt aber für die Einzelbetrachtung nicht die Realität wider. Innerhalb der Gemeindegebiete sind nach wie vor größere Abweichungen festzustellen und Lagequalitäten weiterhin sehr individuell zu bewerten.

Käufer verlangen Qualität ohne Kompromisse

In Zukunft gehen wir in Teilbereichen von weiteren Korrekturen aus, sehen aber auch, dass sich der Markt wieder stabilisiert hat und sich die Nachfrage belebt. Transaktionen finden bei passenden Rahmenbedingungen auch wieder in kürzeren Zeiträumen statt. Wichtig bleiben dabei die klassischen Attribute: Eine ansprechende Lage ohne Störfaktoren, eine hochwertige Bauqualität, modern interpretierte, regionaltypische Architektur und zeitgemäße Ausstattung in insgesamt gepflegtem Zustand. Kompromisse werden dabei nur sehr begrenzt eingegangen, der Kauf findet nicht um des Kaufes willen statt. Ansprüche haben sich weiterentwickelt und das Objekt muss überzeugen. Bei älteren Immobilien reicht dabei ein Abschlag der Sanierungskosten nicht aus, auch die damit verbundene Arbeit und der Koordinationsaufwand des Käufers werden eingepreist.

> „Kompromisse werden nur sehr begrenzt eingegangen, das Objekt muss überzeugen."

Eine Region mit wachsendem Anspruch

Für die Zukunft ist dabei hervorzuheben, dass sich nicht nur Ansprüche an Immobilien, sondern auch der Standort und die Marke Tegernseer Tal weiterentwickeln. Die sich im Bau befindlichen Hotelprojekte bringen der Region nicht nur einen weiteren Imagegewinn, sondern auch eine internationalere Klientel mit hoher Kaufkraft. Die Region zählt schon heute zu den attraktivsten Standorten in Deutschland sowie im Alpenraum und der letzte Sommer hat uns abermals gezeigt, dass das Zusammenspiel aus See, Bergen, gelebter Tradition und einer hochwertigen und vielseitigen Infrastruktur eine nicht austauschbare Lebensqualität bietet.
Der Immobilienmarkt wird sich dieser Entwicklung anpassen müssen. Um die Wertentwicklung zu sichern, werden Objekte insbesondere im höherpreisigen Segment mehr bieten müssen. Wo ein Pool in den vergangenen Jahren wegen hoher Betriebskosten ein Nachteil war, wird er heute beim Einfamilienhaus wieder vermehrt nachgefragt. Die Neubau-Dachgeschosswohnung mit bester Wärmeisolierung sollte heute zusätzlich über eine Klimaanlage verfügen. Auch im Mietmarkt und in der Ferienvermietung ist diese Entwicklung zu beobachten. Die Preissteigerungen der vergangenen Jahre führen dazu, dass der Wohnraum auch hier mehr bieten muss als Teppichboden und aus der Zeit gefallene Bäder, um die geforderten Preise dauerhaft und stabil zu realisieren. Wer sich angenehme Mietverhältnisse und Werthaltigkeit wünscht, muss Mietern und Gästen auch entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen.
Fazit: Das Tegernseer Tal steht seit jeher für eine unvergleichliche Lebensqualität und stabile Strukturen in einer der attraktivsten Regionen Deutschlands. In der Gesamtbetrachtung aller Einflussfaktoren und der aktuellen Investitionen sehen wir den regionalen Immobilienmarkt gegenwärtig in einer Konsolidierungsphase mit positivem Entwicklungspotenzial.

Wie die Bodenrichtwerte entstehen - dazu Seite 8



Autor: Martin Wetterstetter
Tegernseer Grund Immobilien GmbH,
Marktbericht Oktober 2026
www.tegernseer-grund.de

Unsere Top 10 für die Region

Was das Tegernseer Tal so lebenswert macht

1. Lage – So zentral kann Idylle sein:
Die Region ist der perfekte Ausgangspunkt für Ausflüge in Städte wie München, Salzburg oder Innsbruck, die alle nicht weiter als eine Autostunde entfernt sind. Ein Bummel in Bozen? In zwei Stunden sind Sie da – wenn Sie denn überhaupt weg wollen. Wer dennoch mit dem Flugzeug weg muss: die Flughäfen München und Salzburg sind in gut einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

2. Landschaft – Wo gibt's denn sowas?
Einer der saubersten Seen Deutschlands, malerisch umrahmt von den Bayerischen Alpen und dem Alpenvorland mit glasklaren Gebirgsbächen und Heilquellen, beeindruckendem Panorama, grünen Wiesen und frischer Bergluft? Hier.

3. Sicherheit – Hier zu leben ist mit Sicherheit eine gute Idee: 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.

4. Diskretion – Hier zählt noch der Mensch, nicht der Promi-Status. Auch wer in der Öffentlichkeit steht, kann sich hier ungestört und zwanglos bewegen. Diskretion ist ein Teil des Miteinanders - natürlich auch, wenn Sie sich für den Verkauf oder Kauf einer Immobilie interessieren.

5. Medizinische Versorgung – In der Region stehen 100 Arztpraxen mit Koryphäen auf den unterschiedlichsten Gebieten zur Verfügung. Außerdem finden sich in den Luftkurorten zahlreiche Präventions- und Reha-Einrichtungen, ein herausragendes Notarztsystem und ein topmodernes Krankenhaus.

6. Tradition – Traditionen werden hier nicht großgeschrieben, sondern täglich gelebt. Trachten gehören ganz selbstverständlich auch dazu und sind viel mehr als nur Mode. Wobei sich neue Trends, Pioniergeist und Brauchtum hier nicht ausschließen, sondern wunderbar ergänzen.

7. Kultur & Geschichte – Schon 746 gründeten Benediktinermönche das Kloster Tegernsee. 1817 wurde es zur Sommerresidenz des bayerischen Königs Max I Joseph – und ist bis heute Anziehungspunkt für Adel und prominente Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Politik, Kunst und Sport.

8. Leute – Stilvolle, urbayerische Lebensfreude trifft in dieser Alpenregion auf Menschen jeglicher Nationalität und selbstbewusstes Understatement. Das Motto: Gemeinsam leben und genießen, gleichzeitig offen für Neues und verwurzelt in Traditionen und immer geradeheraus und hilfsbereit.

9. Gastronomie – Vom idyllischen Biergarten über die Brotzeit auf der Alm bis zur Sterneküche: Rund um den Tegernsee und Schliersee warten über 120 Restaurants und Traditionsgaststätten auf Genussmenschen und bieten für wirklich jeden Geschmack das Passende.

10. Sport & Freizeit – Hier würde uns der Platz ausgehen, wenn wir alle Sport- und Freizeitaktivitäten rund um Berge & See beschreiben würden. Nur soviel: Neben Klassikern wie Wandern, Radeln, Skifahren, Golfen, Reiten oder Wassersport gehören auch Gleitschirmfliegen und Beachvolleyball dazu.













STILVOLLES ARCHITEKTENHAUS ALS ORT DER RUHE

Dieses stilvolle Architektenhaus inmitten idyllischer Natur am wunderschönen Tegernsee vereint zeitlose Eleganz, moderne Baukunst und ein Wohngefühl, das sich auf höchstem Niveau mit der idyllischen Umgebung verbindet. Auf einem großzügigen, liebevoll gestalteten Grundstück gelegen, präsentiert sich die Immobilie als stilvolles Refugium mit viel Privatsphäre, umgeben von alt eingewachsenem Baumbestand, in grüner Natur.

€ 2.997.000 Euro* ca. 1.525 m² ca. 315 m² 2009

EA-V 19,1 kWh/(m²a), EEK-A+, BJ 2008, Strom

SEENAHES KLEINES REFUGIUM IM ORTSKERN VON ROTTACH-EGERN

Besonderer Rückzugsort: ruhig und sonnig gelegen, mit eigenem Garten, Südterrasse und herrlichem Blick auf den Wallberg – und zugleich nur rund 650 Meter vom Tegernsee und der Seepromenade entfernt. Das klassische Eckhaus vereint auf ca. 121 m² behagliches Wohnen mit viel Privatsphäre und wurde 2026 mit großem Anspruch bis auf die Außenmauern kernsaniert – von der Haustechnik über die Fußbodenheizung bis hin zu hochwertigen Eichenböden und einer modernen Leicht-Küche mit Miele-Geräten.

€ 1.875.000 Euro* ca. 438 m² ca. 121 m² 1970 / 2026

EA-V 110,4 kWh/(m²a), EEK-D, BJ 2023, Erdgas E







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

Diese großzügige Gartenwohnung befindet sich in einer der besten und nachgefragtesten Lagen im Ortskern von Rottach-Egern – nur 250 Meter entfernt vom Ufer des Tegernsees – in einem äußerst hochwertigen Umfeld. Eine Traumlage, die keine Wünsche offenlässt. Absolut ruhige und sonnige Lage mit Zufahrt über eine ruhige Anliegerstraße – sehr gepflegte Umgebung – hervorragende Lagequalität – eine seltene Immobilie, die nicht oft auf den Markt kommt.

€ 2.410.000 Euro* ca. 202 m² 2008

EA-V 116,2 kWh/(m²a), EEK-D, BJ 2008, Erdgas E



ENGEL&VÖLKERS

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

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

Heizen bleibt eine Frage des Preises

Was Eigentümer und Mieter im Winter 2026/2027 erwartet

Haushalte mit Ölheizung müssen deutlich mehr zahlen, während Gas zunächst günstiger erscheint. Doch diese Entlastung könnte nur von kurzer Dauer sein. Für den Winter 2026/2027 gilt deshalb: Vorsicht ist geboten. Was im Jahresdurchschnitt moderat wirkt, kann sich zum Jahreswechsel spürbar ändern.

> „Heizen bleibt teuer: Bei Öl steigen die Kosten deutlich, bei Gas drohen weitere Erhöhungen im Winter.“

Ein Jahr ist noch kein Winter

Eine Orientierung bietet der aktuelle Heizspiegel. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus erwarten Verbraucherzentralen 2026 bei Gas jährliche Heizkosten von rund 1.120 Euro. Das wären vier Prozent weniger als im Vorjahr. Bei Heizöl sieht die Prognose dagegen deutlich schlechter aus: 1.275 Euro, ein Plus von 24 Prozent. Fernwärme bleibt mit etwa 1.310 Euro teuer. Für eine Wärmepumpe rechnet man mit 735 Euro, für Holzpellets mit rund 860 Euro.

Wichtig ist die Einordnung: Diese Beträge gelten für das gesamte Abrechnungsjahr 2026. Sie sind keine reine Winterrechnung und keine verbindliche Prognose für 2027. Es handelt sich um Vergleichswerte für einen bestimmten Wohnungstyp, nicht um individuelle Berechnungen. Der Heizspiegel bietet Orientierung, aber keine Preisgarantie.

Bei Gas droht die verzögerte Verteuerung

Warum kann Gas im Jahresdurchschnitt günstiger werden, obwohl Experten vor steigenden Kosten warnen? Der Grund liegt im zeitlichen Abstand zwischen Einkauf und Endkundenpreis. Günstige Beschaffung zu Jahresbeginn und der Wegfall der Gasspeicherumlage entlasten die Bilanz. Höhere Großhandelspreise schlagen oft erst später auf bestehende Verträge durch.

Womit Haushalte im Winter 2026/2027 rechnen sollten

Heizkosten für eine 70-Quadratmeter-Wohnung im Mehrfamilienhaus und Tendenz für die kommende Heizperiode. Die Jahreswerte des Heizspiegels zeigen, wo die Kosten 2026 stehen. Die rechte Spalte deutet an, wohin die Reise im kommenden Winter gehen dürfte – eine Garantie ist sie nicht.

Energieträger	Prognose 2026/2027	Wichtigste Einflussfaktoren
Erdgas	1.120 € ↑	Höhere Großhandelspreise erreichen Verträge mit Verzögerung; CO_2-Preis bleibt 2027 im Korridor von 55 bis 65 €/t
Heizöl	1.275 € ↓↑	Direkte Abhängigkeit von Weltmarkt und Bestellzeitpunkt; zuletzt teils über 180 € je 100 Liter
Fernwärme	1.310 € ↗	Preisformeln oft an Gaspreise gekoppelt; große Unterschiede zwischen Versorgern
Holzpellets	860 € ↗	Knappe Rohstoffe infolge schwacher Baukonjunktur
Wärmepumpe	735 € →	Stromtarif entscheidend; Terminmarkt zeigt für 2027 leichte Aufwärtsbewegung

Pfeile: redaktionelle Einschätzung auf Grundlage der genannten Quellen. Quellen: Heizspiegel-Werte u.a. nach Deutscher Mieterbund, Finanztip, ARD

Anzeige



Langfristige Lieferverträge und Preisgarantien dämpfen den Anstieg zunächst. Für den kommenden Winter ist das ein wichtiger Unterschied. Fachleute erwarten, dass höhere Beschaffungskosten Ende 2026 oder im Laufe von 2027 stärker bei den Verbrauchern ankommen. Der prognostizierte Rückgang für das Gesamtjahr bedeutet also nicht, dass Gas dauerhaft günstiger bleibt.

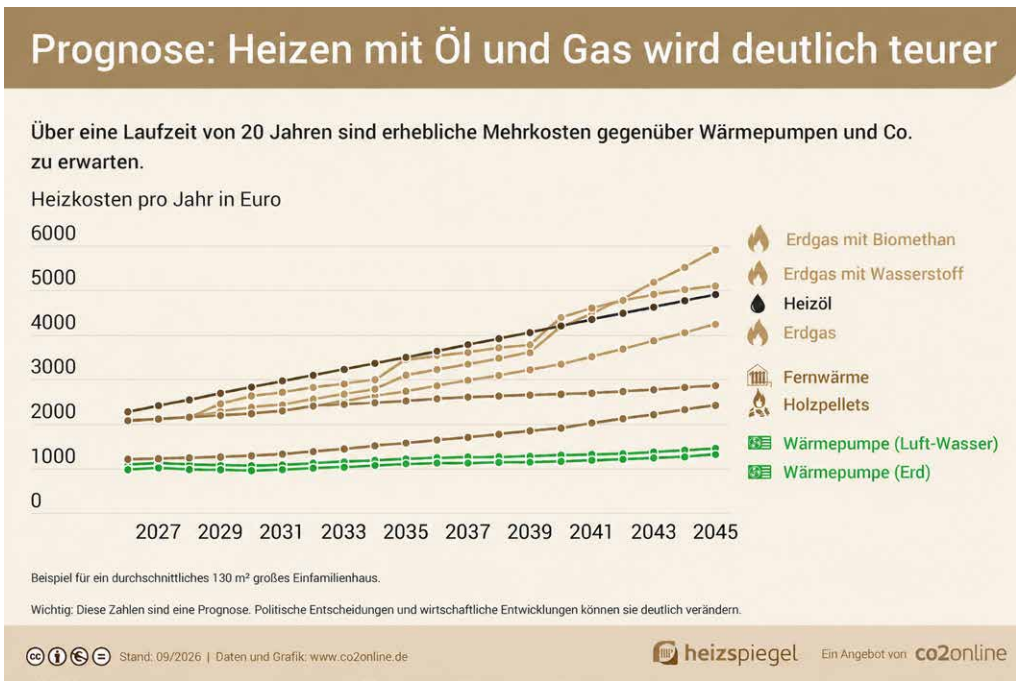
Öl und Pellets unter Preisdruck

Bei Heizöl wirkt sich die Marktlage sofort aus: Wer nachtankt, zahlt den aktuellen Preis. Die Prognose sieht Ölhaushalte besonders stark belastet. Auch Pellets dürften deutlich teurer werden, Experten sprechen von einem Plus von 17 Prozent. Wärmepumpen schneiden bei den laufenden Heizkosten günstiger ab.

Jetzt mit den eigenen Zahlen rechnen

Eigentümer und Mieter sollten vor der Heizperiode nüchtern Bilanz ziehen: Wie viel wurde zuletzt verbraucht? Welcher Preis gilt aktuell, wann endet eine mögliche Preisgarantie? Statt den bundesweiten Durchschnitt einfach zu übernehmen, empfiehlt sich eine Kalkulation auf Basis der letzten Abrechnung. Das ist die wichtigste Botschaft für den Winter: Nicht auf pauschale Entwarnung setzen, sondern die eigene Lage prüfen.





Der Abstand wächst: So driften die einzelnen Systeme bis 2045 auseinander.

Gebäudeenergiegesetz: Stand im Herbst 2026

Das Gebäudeenergiegesetz gibt es nicht mehr. Seit 29. Juli 2026 gilt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz. Nun entscheiden Eigentümer selbst, ob sie eine Wärmepumpe, Fernwärme, eine Hybrid-, Biomasse-, Gas- oder Ölheizung einbauen. Zugleich sollen Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch unwirtschaftliche Heizungen geschützt werden. Entfallen ist die 65-Prozent-Regel, nach der jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden musste. Neue Gas- und Ölheizungen müssen ab 2029 einen steigenden Bioanteil nutzen. Ab 2045 müssen alle Brennstoffe klimaneutral sein. Die “Grüngasquote ab 2028” will die Regierung bis 1. Dezember 2026 in einem eigenen Gesetz regeln. Weitere Stufen folgen 2027 und 2028. Die Deutsche Umwelthilfe hat Verfassungsbeschwerde eingelegt.

Quellen: https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudemodernisierungsgesetz-2430284 · https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/gmodg-was-steht-im-gebaeudemodernisierungsgesetz-13886

Anzeige



KI im Bauamt

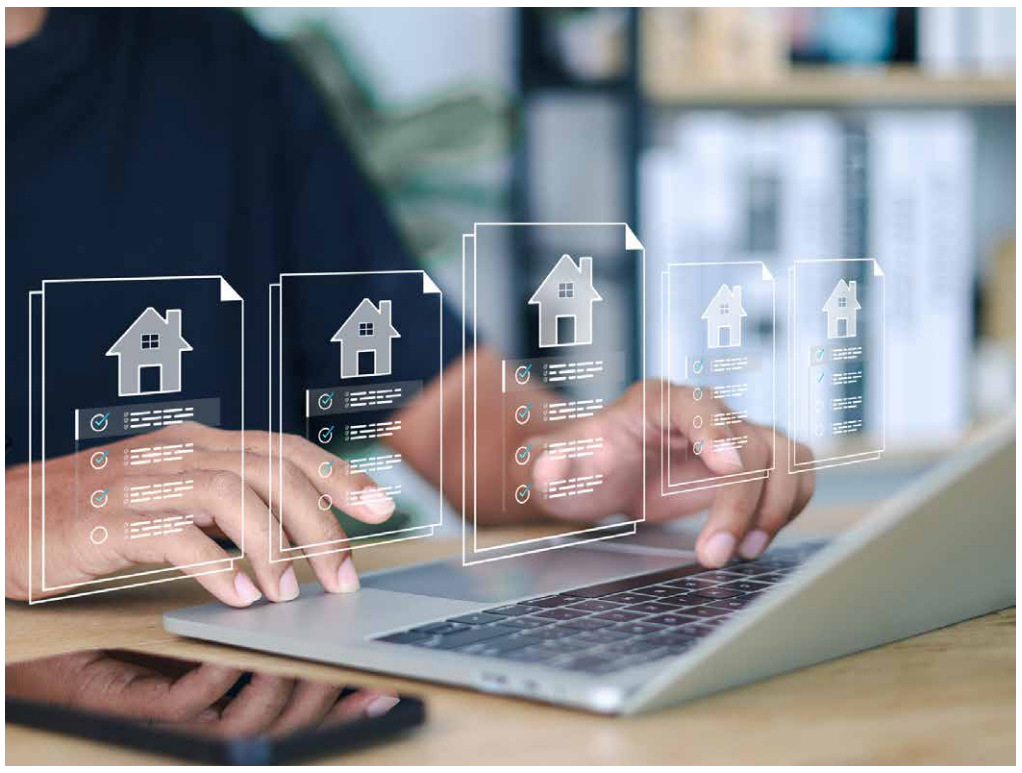
Wenn der Algorithmus den Bauantrag stempelt

Deutsche Kommunen experimentieren längst mit automatisierten Bauanträgen. Bayern will der KI erlauben, Ermessensentscheidungen zu treffen. Beamte durch Software ersetzen – was befremdlich klingt, könnte das Ergebnis eines Modernisierungsgesetzes sein. Ende Mai 2026 hat die Staatsregierung einen Entwurf vorgelegt, der Art. 35 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes so ändern würde, dass ein Verwaltungsakt künftig vollständig durch automatische Einrichtungen erlassen werden kann. Ergänzt wird das um eine Änderung des Art. 10, wonach der Einsatz von Künstlicher Intelligenz vorbehaltlich anderer Vorgaben grundsätzlich zulässig sein soll. Damit ginge Bayern deutlich über die bundesrechtliche Regelung hinaus. Als mögliche künftige Anwendungsfelder werden unter anderem genannt: Baugenehmigungen im Innenbereich, Kfz-Zulassungen, Wohngeldbescheide und weitere standardisierte Massenverfahren des Sozialrechts.

> „Die Technik müsse rechtssicher, transparent und gut kontrolliert eingesetzt werden“

Zustimmung und scharfe Kritik

Die Staatsregierung selbst gibt sich euphorisch und spricht von juristischem Neuland. Die Opposition sieht das anders. Die rechtspolitische Kritik aus der SPD-Landtagsfraktion sagt, KI entscheide letztlich nur auf Basis von Wahrscheinlichkeitsrechnungen und kenne kein echtes Ermessen. Aus der Grünen-Fraktionsspitze kommt grundsätzliche Zustimmung zum KI-Einsatz, man mahnt aber, dass der Mensch die rechtliche Kontrolle behalten müsse. Auch aus der Wissenschaft kommt Widerspruch. Ein Verwaltungsrechtsprofessor der Universität der Bundeswehr München hält es für rechtsdogmatisch nicht sachgerecht. Es drohe ein demokratisches Zurechnungsdefizit, wenn die Entscheidungslogik für Bürger nicht mehr nachvollziehbar sei. Auch der Bayerische Landkreistag mahnt zur Vorsicht: KI könne Verzerrungen aus den Daten übernehmen oder vorhandene Fehler fortschreiben. Die Technik müsse rechtssicher, transparent und gut kontrolliert eingesetzt werden, damit Bürger und Verwaltung tatsächlich von ihr profitieren.



Wo Kommunen KI beim Bauantrag schon einsetzen

Bundesweit ist das Vorhaben in das Onlinezugangsgesetz-Programm „Digitale Baugenehmigung“ rechtlich und technisch eingebettet. Mecklenburg-Vorpommern hat als federführendes Land über sein Landesrechenzentrum DVZ-MV eine Softwarelösung entwickelt, die inzwischen in 13 Bundesländern für digitale Bauanträge genutzt werden kann;

> „KI soll digitale Bauanträge auf Vollständigkeit prüfen, Aktenvermerke und Entscheidungsvorschläge erstellen, Fristen überwachen, Fachstellen automatisch anschreiben und bei Ablehnungen sogar Lösungsvorschläge liefern.“

Thüringen dient dabei als erstes Bundesland, das darauf aufbauend KI-gestützte Prüfschritte erprobt. Seit dem 2. Oktober 2025 läuft hier ein Pilotprojekt, das gemeinsam mit dem Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur und der Rulemapping Group umgesetzt wird. In der Unteren Bauaufsichtsbehörde Greiz, wo jährlich 800 bis 900 Bauanträge mit teils über hundert Seiten Umfang eingehen, soll ein erstes Modul digitale Anträge automatisch nach Bauplänen, Statistikbögen und weiteren Unterlagen sortieren. Ein zweites Modul soll künftig prüfen, ob Anträge vollständig und in sich konsistent sind und welches Verfahren vorzuschlagen ist. Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von der TU München und der Hochschule Schmalkalden. Das Ministerium formuliert als Ziel sogar eine durchgängige Automatisierung des gesamten Genehmigungsverfahrens einschließlich automatisierter Bescheide – bislang aber ausdrücklich mit Qualitätssicherung durch Mitarbeitende.

Auch in den Landratsämtern von München und Augsburg will man die Erfahrung nun auf komplexe Bauverfahren übertragen. Mit einer sogenannten „Bau-KI“ haben sich beide Landkreise gemeinsam als Modellregion für „ermöglichende Verwaltungen“ beworben; die KI soll digitale Bauanträge auf Vollständigkeit prüfen, Aktenvermerke und Entscheidungsvorschläge erstellen, Fristen überwachen, Fachstellen automatisch anschreiben und bei Ablehnungen sogar Lösungsvorschläge liefern. Doch bis zum September 2026 konnte die Staatsregierung keine konkreten Kennzahlen zu Zeitersparnis oder Entlastung nennen.

Aus der Bauwirtschaft selbst kommen übrigens positive Signale zum KI-Einsatz. Die mangelnde Digitalisierung der Bauämter wird als Flaschenhals für die gesamte Bauwirtschaft beschrieben. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie besagt: Deutsche Bauunternehmen hinkten bei der Nutzung digitaler Lösungen im europäischen Vergleich insgesamt hinterher. Länder wie Dänemark, die Niederlande und Irland verlangen digitale Bauanträge bereits verpflichtend.

Anzeige















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 Weißachauen machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

€ 575.000 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

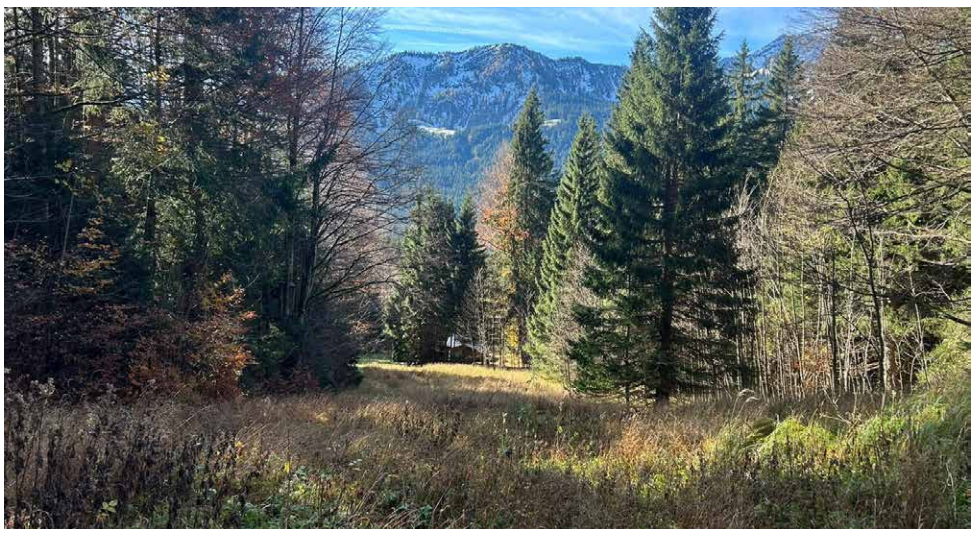
liegt zur Besichtigung vor | 1968 | 112 m²

3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG ÜBER 2 ETAGEN
ROTTACH-EGERN – SEENÄHE

Diese sonnig gelegene 3-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen überzeugt mit einem klaren Grundriss und herrlichem Blick auf Berge und Wiesen. Der großzügige Süd-Ost-Balkon, eine neuwertige Einbauküche sowie ein Holzofen sorgen für hohen Wohnkomfort. Zwei Kellerabteile und zwei Pkw-Stellplätze gehören ebenfalls zum Angebot. Die ruhige Lage und die Nähe zum See machen diese Wohnung besonders attraktiv.

€ 698.000 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

liegt zur Besichtigung vor | 1972, renoviert 2007 | 110 m²









WALDGRUNDSTÜCK MIT SCHAFWIESE
ROTTACH-EGERN – SUTTENGEBIET

Das ca. 22.675 m² große Waldgrundstück besteht aus zwei Flurnummern mit ca. 15.675 m² und 7.000 m². Der Mischwald liegt inmitten des idyllischen Suttengebietes und ist über einen Forstweg anfahrbar. Durch den Erwerb dieser Flächen ist man Mitglied bei der dortigen Jagdgenossenschaft.

€ 127.500 Euro - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt. | 22.675 m²

BAUGRUNDSTÜCK IN TEGERNSEE MIT HERRLICHEM SEEBLICK

Ca. 1.400 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. | 1.400 m²



Baier Immobilien

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

„Der Bodenrichtwert gibt Ori

Wie wird aus eine



Lisa Ostertag
Vorsitzende des Gutachterausschusses im Landkreis Miesbach

Wie der Gutachterausschuss arbeitet und warum veröffentlichte Werte manchmal hinter dem Markt zurückbleiben. Ein Interview mit der Vorsitzenden.

Zusammensetzung und Fachkompetenz: Wie setzt sich der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach derzeit zusammen?

Der Gutachterausschuss besteht aus elf ehrenamtlichen Mitgliedern sowie den vier gesetzlich vorgeschriebenen Mitgliedern und deren Stellvertretern. Die ehrenamtlichen Mitglieder kommen aus unterschiedlichen Berufsgruppen, darunter öffentlich bestellte und vereidigte sowie zertifizierte Sachverständige, Architekten, Makler, Bauingenieure und Bautechniker. Damit sind unterschiedliche fachliche Expertisen, Marktkenntnisse und Perspektiven vertreten. Die Mitglieder werden für eine Amtsperiode von vier Jahren berufen. Entscheidend für die Auswahl ist, dass das für die Tätigkeit erforderliche Fachwissen und eine entsprechende Kenntnis des Immobilienmarktes im Landkreis vorhanden sind. Scheidet ein Mitglied aus, wird ein geeigneter Nachfolger berufen.

Vom Kaufvertrag zum Bodenrichtwert: Wie wird aus einem notariellen Kaufvertrag ein belastbarer Bodenrichtwert?

Die Bodenrichtwerte werden im Landkreis Miesbach alle zwei Jahre ermittelt. Für den aktuellen Stichtag 1. Januar 2026 wurden die Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2024 und 2025 ausgewertet. Die notariellen Kaufverträge werden zunächst in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Frühjahr des Stichtagjahres werden die Verkäufe ausgewertet, nach Gemeinden und Bodenrichtwertzonen sortiert und anschließend im Gutachterausschuss beraten. Dabei wird zunächst die allgemeine Entwicklung des Grundstücksmarktes betrachtet. In mehreren Sitzungen werden die einzelnen Verkäufe im Gremium geprüft und beispielsweise außergewöhnliche Verkäufe oder Ausreißer herausgenommen. Soweit erforderlich, werden Unterschiede etwa bei Bebauung, Erschließung oder Kaufzeitpunkt durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird der Bodenrichtwert mittels Vergleichswertverfahren abgeleitet. Wo nur wenige oder keine geeigneten Verkäufe vorliegen, werden zusätzlich weitere interaktive und deduktive Verfahren sowie die allgemeine Entwicklung des Grundstücksmarktes herangezogen. Diese Werte werden als „GS“ (Gesamtschau) gekennzeichnet. In der abschließenden Sitzung werden sämtliche Bodenrichtwerte des Landkreises beraten und mehrheitlich beschlossen.

Bodenrichtwertindex:

Gibt es für den Landkreis einen Bodenrichtwert- oder Bodenpreisindex, mit dem sich die Entwicklung über mehrere Jahre nachvollziehen lässt?

Der Gutachterausschuss hat Anfang 2026 Indexreihen veröffentlicht, in denen unter anderem die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Zeitraum von 2010 bis 2024 ausgewertet wurde. Eine erneute Erstellung und Veröffentlichung von Indexreihen ist geplant. Die Veröffentlichung ist voraussichtlich im ersten Halbjahr 2027 vorgesehen und soll damit zeitlich antizyklisch zur regulären Bodenrichtwertermittlung erfolgen.

Unterschiedliche Grundstücke und Nutzungen: Wie unterscheiden Sie bei der Auswertung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken?

Für die Bodenrichtwertermittlung werden unbebaute Grundstücke und Abbruchgrundstücke herangezogen. Bei Abbruchgrundstücken werden die Abrisskosten berücksichtigt. Bebaute Grundstücke fließen nicht in die Bodenrichtwertermittlung ein. Die Bodenrichtwertzonen werden so gebildet, dass Grundstücke mit weitgehend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen und im Wesentlichen gleichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst sind. Dabei werden insbesondere

Anzeige





TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
PROJEKT GMBH

Schwaighofstraße 13
83684 Tegernsee

entierung – er ersetzt keine Bewertung“

em notariellen Kaufvertrag ein Bodenrichtwert?

Art und Maß der zulässigen Nutzung berücksichtigt. Weichen Grundstücke innerhalb einer Zone beispielsweise hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit voneinander ab, kann dies bei der Auswertung durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Eine getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert bei bebauten Grundstücken ist für die Bodenrichtwertermittlung daher nicht erforderlich, da bebaute Grundstücke grundsätzlich nicht als Grundlage herangezogen werden.

Vergleichbarkeit und Aussagekraft:

Wie berücksichtigen Sie Unterschiede bei Lage, Grundstücksgröße, Erschließung und Baurecht?

Die Bodenrichtwertzonen werden für Gebiete gebildet, in denen Art und Maß der Nutzung sowie die wesentlichen Grundstücksmerkmale weitgehend übereinstimmen. Unterschiede, beispielsweise bei Lage, Grundstücksmerkmalen, Erschließung oder Bebaubarkeit, werden bei der Auswertung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Gerade im Landkreis Miesbach mit seinen sehr unterschiedlichen Teilmärkten ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Bodenrichtwertzonen können sich deshalb auch überlagern, was insbesondere in den Seegemeinden vorkommt. Besondere Lagemerkmale, etwa „Seeufergrundstück“, werden in den Bemerkungen zur jeweiligen Zone ausgewiesen. Wenn in einer Zone nur wenige geeignete Verkäufe vorliegen, wird nicht ausschließlich auf diese einzelnen Fälle abgestellt. In diesen Fällen fließen zusätzlich weitere intersubjektive und deduktive Verfahren sowie die allgemeine Entwicklung des Grundstücksmarktes in die Gesamtschau ein.

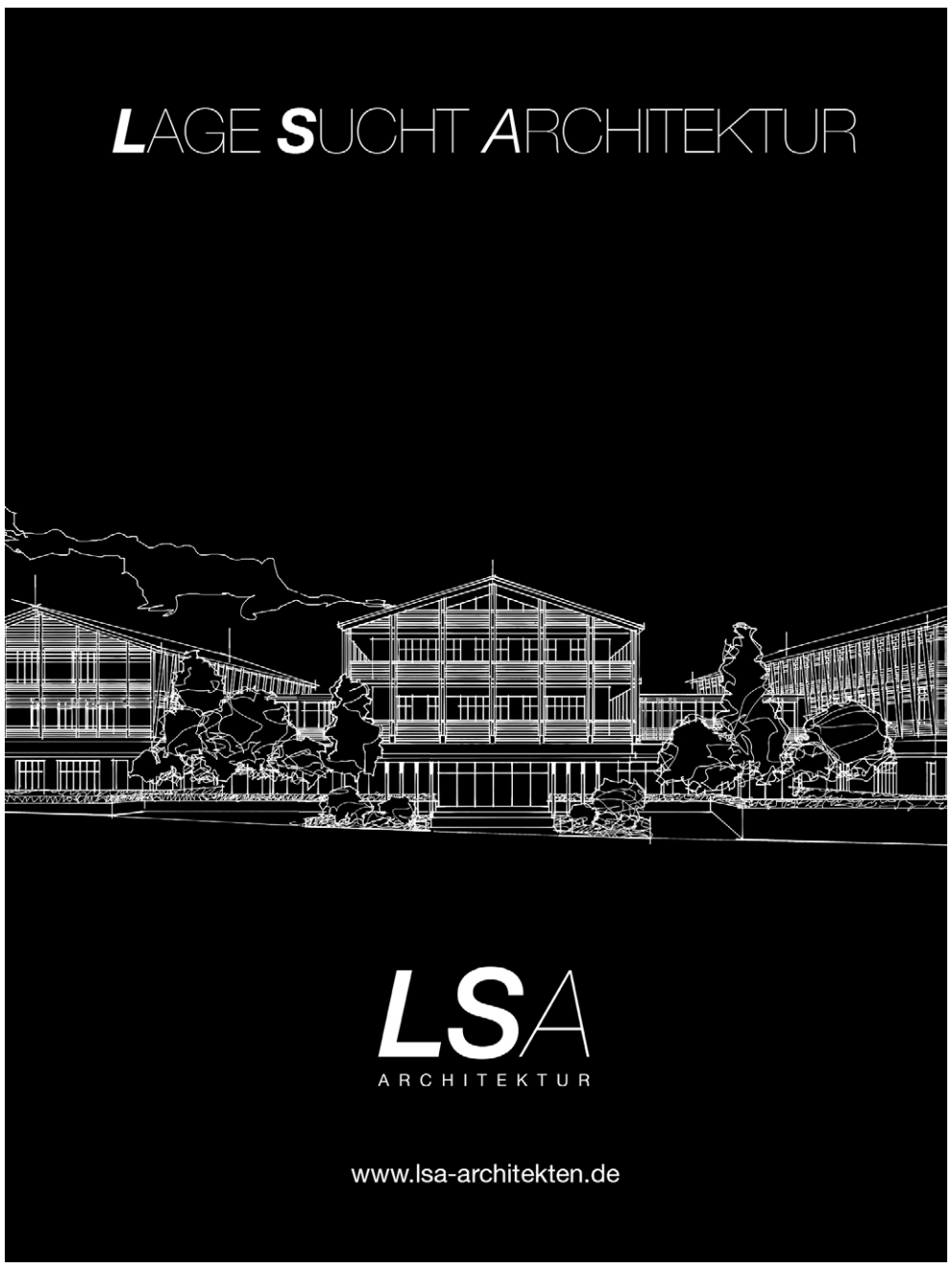
> „Angebotspreise und tatsächlich erzielte Kaufpreise unterscheiden sich teilweise deutlich. Maßgeblich sind allein die beurkundeten Kaufpreise.“

Statistik und wahrgenommene Marktrealität:

Wie erklären Sie es, wenn Eigentümer, Käufer oder Makler den Eindruck haben, dass die veröffentlichten Werte nicht mit ihrer Erfahrung am Markt übereinstimmen?

Ein Bodenrichtwert bezieht sich immer auf einen bestimmten Bewertungsstichtag. Für den Stichtag 1. Januar 2026 wurden beispielsweise die Verkäufe der Jahre 2024 und 2025 ausgewertet. Die Bodenrichtwerte müssen bis spätestens 30. Juni 2026 veröffentlicht werden. Dadurch können sie bei ihrer Veröffentlichung bereits eine gewisse zeitliche Verzögerung gegenüber der aktuellen Marktentwicklung aufweisen. Darüber hinaus handelt es sich beim Bodenrichtwert um einen durchschnittlichen Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Er bezieht sich auf ein sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück und ist daher weder grundstücks- noch flurstücksgenau. Individuelle Grundstücksmerkmale werden nicht vollständig abgebildet. Bei der Auswertung werden die einzelnen Verkäufe im Gutachterausschuss genau betrachtet. Verkäufe, die den allgemeinen Markt nicht widerspiegeln, etwa außergewöhnlich hochpreisige Verkäufe, Spekulationsverkäufe oder Verkäufe innerhalb von Freundes- oder Verwandtschaftsverhältnissen, werden nicht berücksichtigt. Zudem unterscheiden sich Angebotspreise und tatsächlich erzielte Kaufpreise teilweise deutlich. Für die Bodenrichtwertermittlung sind die tatsächlich beurkundeten Kaufpreise maßgeblich. Der Bodenrichtwert kann daher eine Orientierung über das allgemeine Preisniveau des Bodens geben, ersetzt aber keine individuelle Grundstücksbewertung. Für den tatsächlichen Markt- oder Verkehrswert müssen unter anderem Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, Bebauung und Nutzungsmaß sowie wertsteigernde Rechte oder wertmindernde Belastungen berücksichtigt werden.

Anzeige





Lohnt sich „Betongold“ noch?

Warum nach wie vor die Lage entscheidet – und weshalb der genaue Blick auf Preis, Substanz und Finanzierung wichtiger ist denn je



Melanie Lenz, Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

Inflation, Zinsen, geopolitische Unsicherheiten, steigende Anforderungen an Immobilien: Selten war der Kapitalmarkt so unübersichtlich wie heute. Und doch gibt es bei der Immobilienanlage eine Konstante, die viele kurzfristige Entwicklungen überdauert: die Lage.

Das Tegernseer Tal als eigene Immobilienwelt

Ich bin überzeugt, dass „unser“ Tegernseer Tal zu den nachhaltigsten und zukunftsträchtigsten Immobilienstandorten Deutschlands gehört. Sicherheit, Klima, Natur, Lebensqualität, die Nähe zu München und die gute Erreichbarkeit der Alpen- und Urlaubsregionen prägen diesen Standort. Diese Eigenschaften verschwinden nicht mit dem nächsten Konjunkturzyklus. Diese Nachfragebasis macht das Tal zu einer eigenen, in gewisser Weise abgeschirmten Immobilienwelt, die sich auch in schwierigen Marktphasen als vergleichsweise robust erweist.

Der Einstieg muss stimmen

Das bedeutet allerdings nicht, dass jede Immobilie in guter Lage automatisch eine gute Kapitalanlage ist. Unter Druck stehen derzeit vor allem gebrauchte Objekte mit Sanierungsstau. Dach, Heizung, Fenster oder Fassade können erhebliche Kosten verursachen – für viele Interessenten ein Ausschlusskriterium.

Ich sehe das differenzierter: Ein Sanierungsstau macht eine Immobilie nicht automatisch schlecht. Er verändert ihren Wert und damit die Kalkulation. Genau hier können sich Chancen ergeben, sofern die notwendigen Maßnahmen nicht schöngerechnet werden. Wer die Kosten konservativ ansetzt und bereits beim Ankauf berücksichtigt, kann aus einer vermeintlich schwierigen Immobilie ein interessantes Investment entwickeln. Denn Wertschöpfung entsteht nicht nur durch steigende Marktpreise, sondern auch durch Entwicklung.

> „Genau diese Rückkehr zur nüchternen Rechnung ist aus meiner Sicht gesund.“

Mehr als die Bruttomietrendite

Die reine Bruttomietrendite erzählt nur einen Teil der Geschichte. Bei vermieteten Objekten gehört auch die steuerliche Seite in die Rechnung. Abschreibungen sowie bestimmte Finanzierungs-, Erhaltungs- und Sanierungskosten können einen relevanten Effekt haben. Oft übersehen wird die Kaufpreisaufteilung auf Boden und Gebäude.

Hohe anfängliche Abschreibungssätze wie im Neubau sollten allerdings nicht blenden. Eine degressive AfA erzeugt in den ersten Jahren einen höheren steuerlichen Effekt, macht eine neue Immobilie aber nicht automatisch zur besseren Kapitalanlage. Kaufpreis, Finanzierung, Erträge, Investitionen, Steuereffekte und Wertentwicklung gehören gemeinsam in die Rechnung. Diese Rückkehr zur nüchternen Rechnung ist aus meiner Sicht gesund.

Für jüngere Anleger bleibt eine langfristige Immobilienstrategie ein interessanter Baustein des Vermögensaufbaus. Steuerliche Regelungen wie die Zehn-Jahres-Frist sind jedoch keine Garantie für die Zukunft: Die Rahmenbedingungen müssen in zehn oder zwanzig Jahren nicht unverändert gelten.

Antizyklisch – aber nicht blind

Auf Käuferseite ist Unsicherheit spürbar. Vielleicht ist aber gerade jetzt der Zeitpunkt, nicht auf den perfekten Markt zu warten. „Wer klug ist, handelt antizyklisch“, sagt man. Antizyklisch handeln heißt nicht, blind zu kaufen. Es bedeutet, genauer hinzusehen, wenn andere zurückhaltender werden.

> „Antizyklisch handeln heißt nicht blind zu kaufen - es bedeutet, genauer hinzusehen, wenn andere zurückhaltender werden.“

Zinsen auf schmalem Grat

Im September 2026 hat die Europäische Zentralbank ihre drei Leitzinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben. Sie verweist auf erhöhten Inflationsdruck und erwartet für die Eurozone im Basisszenario 3,0 Prozent Inflation für 2026, 2,5 Prozent für 2027 und 2,1 Prozent für 2028. Auch in den USA sind extrem niedrige Zinsen nicht in Sicht. Hinzu kommen Faktoren wie Staatsverschuldung, geopolitische Risiken, Energiepreise und der enorme Kapitalbedarf für künstliche Intelligenz.

Für Käufer heißt das: Mit einer Rückkehr zu günstigen Finanzierungen sollte derzeit nicht kalkuliert werden. Immobilieninvestments sollten auch dann funktionieren, wenn die Zinsen nicht kurzfristig deutlich fallen. Sondertilgungen können ein wirkungsvoller Hebel sein: Wer die Rate so gestaltet, dass Spielraum bleibt, und regelmäßig sondertilgt, senkt die Restschuld und damit langfristig die Zinsbelastung.

Die Baufinanzierungsexperten der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee begleiten Sie mit einer individuellen Betrachtung von Immobilie, Finanzierung und persönlicher Ausgangssituation. Meine klare Empfehlung: Rechtzeitig beraten lassen lohnt sich.

Anzeige



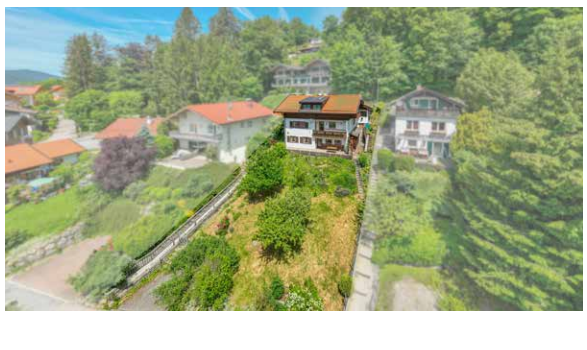
VORHÄNGE
POLSTER
TEPPICHE
HOLZBÖDEN
MARKISEN
SICHTSCHUTZ
MÖBEL

Rieder Raumgestaltung
Miesbacher Straße 18, 83734 Hausham
www.raumgestalter.net













TEGERNSEE PUR: LIEGENSCHAFT MIT TRAUMHAFTEM SEEBLICK IN TEGERNSEE
Wer schon länger von einem besonderen Zuhause am Tegernsee träumt, wird hier fündig. Wir präsentieren ein hochinteressantes Objekt am Leeberg. Der Bestand ist als sehr solide zu beurteilen und bietet außerordentlich gute Voraussetzungen für eine Sanierung. Ein Highlight in dieser Lage: zwei alltagstaugliche Zuwegungen. Das Farbenspiel auf dem Wasser und das erdende Bergpanorama sind hier Teil des täglichen Lebens. Wir beurteilen dieses Objekt als äußerst zukunftsträchtig und sehen für Käufer großes Wertschöpfungspotenzial. Erst- oder Zweitwohnsitz möglich.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.
ca. 604 m²
Öl, bedarfsorientiert, 224,70 kWh/(m²a), Klasse G
1960

EXKLUSIVE DACHGESCHOSS-WOHNUNG MIT SAUNA, KAMIN UND BESONDEREM WOHNAMBIENTE IN GMUND
Wellnessmomente daheim? Genießen Sie nach einem Herbst- oder Wintertag in den Bergen entspannte Stunden in der eigenen Sauna. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein stilvoller Kamin trennt die Bereiche auf elegante Weise ab. Der private Schlafbereich mit Bad en suite, freistehender Badewanne und einer großzügigen Ankleide verbindet Komfort und Stil. Zwei Außenstellplätze gehören mit dazu. Erst- oder Zweitwohnsitz.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt.
ca. 114 m²
Gas, verbrauchsorientiert, 60 kWh/(m²a), Klasse B
2015







SPEKTAKULÄRE ARCHITEKTENVILLA IN DER KREISSTADT MIESBACH
Diese Architektenvilla aus 2015 vereint auf rund 295 m² und 7 Zimmern moderne Bauhaus-Architektur mit höchstem Komfort: Ganzglas-Eckelemente, Natursteinfassade, Wellnessbereich mit Bio-Sauna, Fitnessraum und hochwertigste Materialien. Als Plusenergiehaus mit Passivhaus-Standard überzeugt sie durch eine Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Smart-Home-Technik und Tiefgarage für vier Fahrzeuge – ein einzigartiges, durchdachtes Zuhause für höchste Ansprüche.

€ auf Anfrage - zzgl. 2,38 % inkl. ges. MwSt.
2015
295 m²
bedarfsorientiert, Endenergiebedarf 13,10 kWh /(m²a), Klasse A+
ca. 623 m²

ATTRAKTIVER NEUBAU IN ROTTACH-EGERN
– FERTIGSTELLUNG 2027

NUR NOCH ZWEI EINHEITEN VERFÜGBAR!



€ auf Anfrage - zzgl. 1,78 % inkl. ges. MwSt.

Wohnflächen ab 98 m², 3-5 Zimmer

LASSEN SIE SICH JETZT MIT IHREM IMMOBILIENWUNSCH BEI UNS 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

Immobilien
Tel.: 08025 289-2060
Mobil: 0160 5082391
E-Mail: s-immobilien@ksk-mbteg.de
www.ksk-mbteg.de



WINTER SPA
Rückzug ins Warme

Sechs besondere Spa-Orte für die kalte Jahreszeit. Zwischen See, Bergen und Stille – Momente, die bleiben.



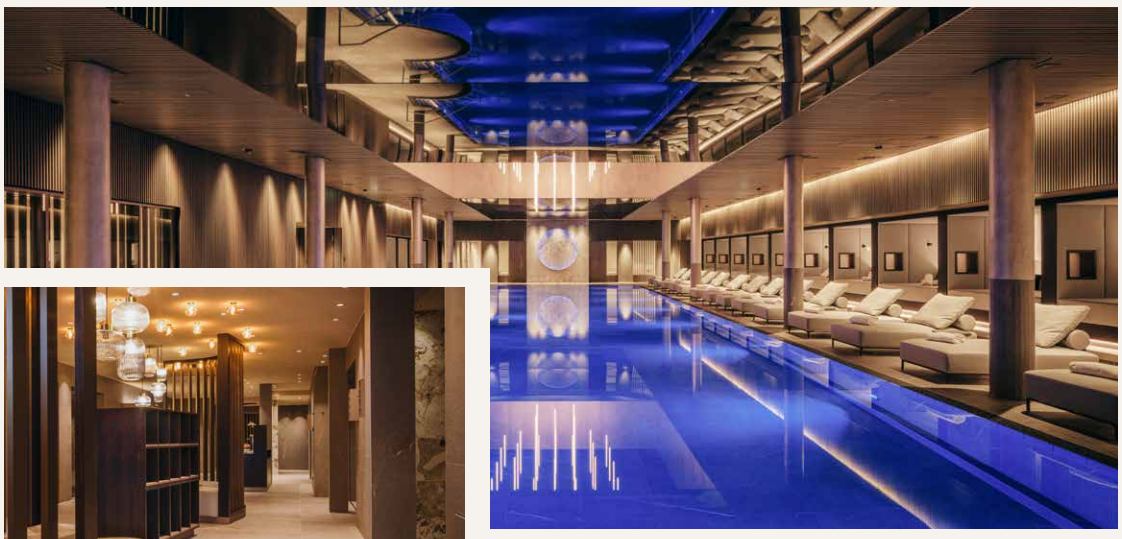
ROTTACH-EGERN

Seehotel Überfahrt

Neu gestaltet, direkt am See.

Seit August 2026 empfängt der komplett neu gestaltete 4 elements spa by Althoff seine Gäste. Herzstück ist der 28 Meter lange Indoor-Pool, ergänzt durch Hot Pool, beheizten Außenpool und privaten Badestrand. Dazu kommen vier Saunen, Ritual Rooms für Anwendungen und ein Core Room für Pilates und Yoga.

BESONDERS
Neu seit August 2026
28-Meter-Pool und Seezugang
Ritual Rooms ab 38 m²



seehotel-ueberfahrt.de

ROTTACH-EGERN

Egerner Höfe

Alpine Ruhe. Zeit für Schönheit.

Im Parkhotel Egerner Höfe verbinden sich das Mangfall Spa und das House of Beauty. Der 20 Meter lange Pool reicht bis hinaus in den Hotelpark. Körper- und Gesichtsbehandlungen mit ausgewählten Marken wie Biologique Recherche machen den Aufenthalt zum Pflegeritual.

BESONDERS
1.500 m² Mangfall Spa
Pool bis in den Hotelpark
House of Beauty





egerner-hoefe.de

KREUTH

Bachmair Weissach

Japanische Ruhe im bayerischen Tal.

Im MIZU ONSEN SPA des Bachmair Weissach treffen japanische Badekultur und alpine Landschaft aufeinander. Auf über 3.000 Quadratmetern locken heiße und kalte Becken, eine Außensauna und ein ganzjährig 32 Grad warmer Solepool. Familien finden eigene Bereiche im Family SPA.

BESONDERS
Onsen-Spa ab 18 Jahren
20-Meter-Solepool mit 32 °C
Eigenes Family SPA





bachmair-weissach.com



WELLNESS – NATUR – GENUSS

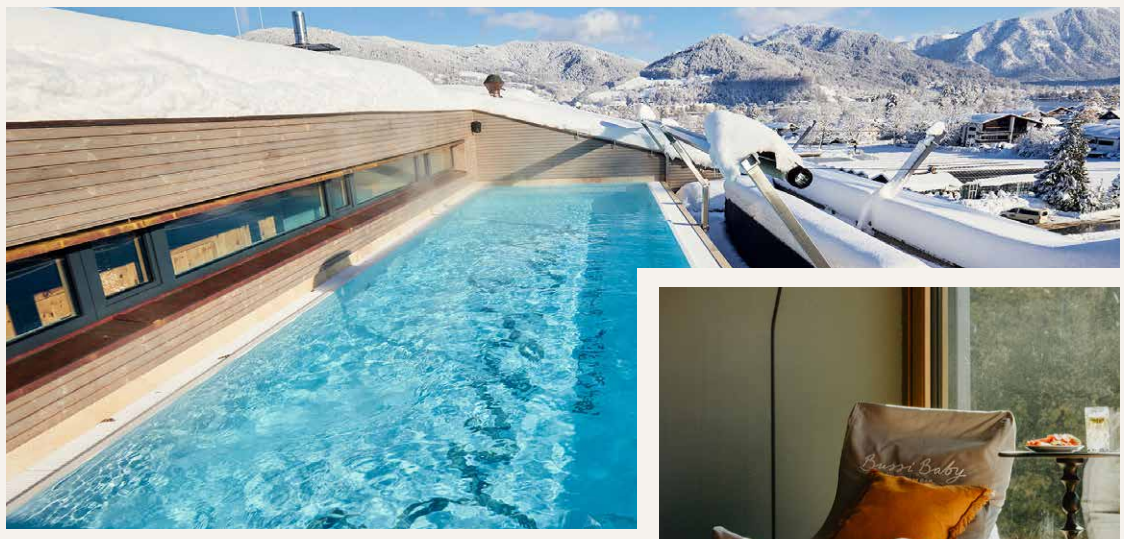
BAD WIESSEE

Bussi Baby

Wellness über den Dächern.

Das Hotel Bussi Baby setzt auf lässigen Stil und einen Spa ganz oben: Im Rooftop Spa schwimmt man im Infinity-Pool mit Blick über den Tegernsee. Dazu kommen ein frei schwebender Sauna-Cube, ein Dampfbad und eine Spa-Bar mit Drinks und Immunboostern.

BESONDERS
Rooftop-Infinity-Pool
Sauna-Cube mit Seeblick
Adults only ab 14 Jahren



bussibaby.com

BAD WIESSEE

Jodschwefelbad

Heilwasser trifft Wellness.

Seit mehr als einem Jahrhundert steht Bad Wiessee für sein jod- und schwefelhaltiges Heilwasser. Im Jodschwefelbad ergänzt das healingSPA die klassischen Wannenbäder: Finnische Sauna, Biosauna, Dampfbad, Schneekabine und Heißwasserpool – in kleiner Runde mit höchstens zwölf Gästen.

BESONDERS
Bäder im eigenen Heilwasser
Schneekabine und Heißwasserpool
Private Atmosphäre



jodschwefelbad.de

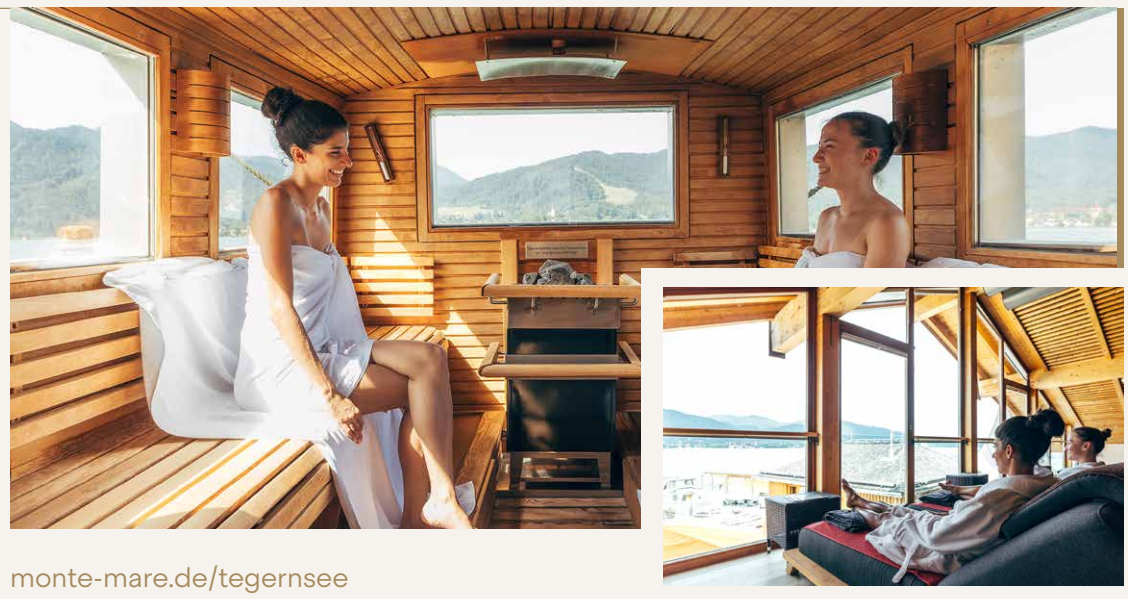
TEGERNSEE

monte mare Seesauna

Schwitzen mit den Füßen im See.

Die monte mare Seesauna liegt direkt am Ufer. Sechs Saunen und ein Dampfbad verteilen sich auf Innenbereich und Saunagarten. Höhepunkt ist das Saunaschiff Irmingard, das auf dem See schwimmt. Wer sich abkühlen will, steigt direkt in den Tegernsee. Man sollte unbedingt vorher reservieren.

BESONDERS
Saunaschiff Irmingard
Direkter Seezugang
Panoramasauna



monte-mare.de/tegernsee













HOCHWERTIGES LANDHAUS MIT PANORAMABLICK IN SONNIGER LAGE – GMUND-OSTIN

Das in traditioneller Architektur 1999 erbaute Landhaus besticht durch seine sehr solide Bauqualität und die sonnige Hanglage im Ortsteil Ostin der Gemeinde Gmund. Die angenehme Ruhe am Ortsrand und schöne Blickachsen über freie Wiesen in die umliegende Bergwelt geben dem Haus eine ländliche, familienfreundliche Atmosphäre.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt. | 1.067 m² | in Erstellung | 1999 | 312 m²

SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK FÜR EIN LANDHAUS IN BEVORZUGTER LAGE – ROTTACH-EGERN

Das Baugrundstück befindet sich in bevorzugter Wohnlage im südlichen Ortsbereich von Rottach-Egern. In einem Umfeld aus lockerer und gepflegter Wohnbebauung kann ein großzügiges Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 320 m²) mit Doppelgarage entstehen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

€ auf Anfrage - zzgl. 3,57 % inkl. ges. MwSt. | 776 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 Erstellung | März 2027 | 89-167 m²





MODERNES EINFAMILIENHAUS MIT BERGBLICK UND BESONDERER WOHNQUALITÄT – BAD WIESSEE

In ruhiger Wohnlage von Bad Wiessee entstand ein Zuhause, das die Klarheit moderner Architektur mit dem Charme regionaler Baukultur auf besondere Weise vereint. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und schaffen lichtdurchflutete Räume mit fließenden Übergängen zu den Balkonen und drei sonnigen Terrassen nach Süden, Osten und Westen.

€ auf Anfrage - zzgl. 2,975 % inkl. ges. MwSt. | 538 m² | EA-B; 60,6 kWh/(m²·a); Gas; EEK B | 2021 | 217 m²













EXKLUSIVE 4-ZIMMER-ETW IN BEVORZUGTER WOHNLAGE – ROTTACH-EGERN

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im eleganten Landhausstil befindet sich im Obergeschoss eines traditionellen Mehrfamilienhauses mit nur fünf Einheiten – angenehm überschaubar und privat.

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

EA-V; 57 kWh/(m²· a); Erdgas; EEK B | 2015 | ca. 165 m²

MAISONETTE-WOHNUNG MIT TRAUMHAFTEM PANORAMA-SEEBLICK – TEGERNSEE

Diese Maisonette-Wohnung besticht durch einen herrschaftlichen Blick über den Tegernsee und die umliegende Bergwelt. Sie befindet sich in einem 2006 errichteten Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten und solider Baugualität.

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

EA-V; 63,9 kWh/(m²·a); Gas; EEK B | 2006 | ca. 159 m²









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.

in Erstellung | Quartal II 2027 | 1.484 m² | 54 - 89 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.

Tegernseer Grund IMMOBILIEN
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/

Marktinformationen zu s

Sylt, Mallorc



NEUBAU EINES TOLLEN DOPPELHAUSES UNTER REET MIT GENEHMIGTER FERIENVERMIETUNG UND GARAGE

Sylt: Bleibt dynamisch

Der Sylter Immobilienmarkt bleibt dynamisch. Außergewöhnliche Immobilien in guten Lagen, mit verständlicher Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer klaren baurechtlichen Situation zeigen sich weiterhin stabil und werden unverändert nachgefragt.
Gleichzeitig sind Kaufinteressenten heute deutlich selektiver. Im Mittelpunkt stehen nachhaltig werthaltige Immobilien, die nicht nur im Moment überzeugen, sondern auch hinsichtlich Baurecht, energetischer Qualität und langfristiger Nutzbarkeit zukunftssicher aufgestellt sind.
Aktuell befindet sich auf Sylt eine außergewöhnlich große Zahl von Immobilien im Angebot. Dieses gestiegene Angebot führt zwangsläufig zu einer stärkeren Differenzierung bei den Preisen. Immobilien mit realistischen und für den Käufer nachvollziehbaren Angebotspreisen lassen sich jedoch auch in diesen Zeiten innerhalb einer Saison erfolgreich vermitteln. Entscheidend ist mehr denn je eine fundierte und marktgerechte Preisfindung.
Der Wert einer Immobilie ergibt sich dabei insbesondere aus dem Zusammenspiel von Bauqualität und Architektur, Grundstücks- beziehungsweise Bodenwert, Lage sowie der baurechtlich genehmigten Nutzung. Gerade auf Sylt spielt die rechtssichere Nutzung eine wesentliche Rolle. Ältere Immobilien mit erheblichem Sanierungsbedarf oder nicht eindeutig geklärten beziehungsweise dokumentierten Nutzungen müssen dagegen zunehmend Preisabschläge hinnehmen.
Gleichzeitig rückt der energetische Status einer Immobilie stärker in den Fokus. Käufer beschäftigen sich intensiver mit Energieverbrauch, technischer Ausstattung und den zu erwartenden zukünftigen Anforderungen an ein Gebäude. Eine gute energetische Qualität wird damit zunehmend nicht nur zu einem Kostenfaktor, sondern zu einem wichtigen Bestandteil der langfristigen Werthaltigkeit einer Immobilie.
Dies schlägt sich in zunehmendem Maße auch bei den Konditionen bei den Darlehensverträgen nieder.
Auch bei der Mikrolage wird genauer hingesehen. Gefragt sind insbesondere gewachsene Dorflagen mit einer gut funktionierenden Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kurze Wege und ein lebendiges Ortsbild erhöhen die Attraktivität einer Immobilie und tragen langfristig zur Wertstabilität bei.
Neben Lage und Substanz sind es schließlich die Details, die eine hochwertige Immobilie von einer durchschnittlichen unterscheiden.
Käufer legen großen Wert auf verständliche und funktionierende Grundrisse, hochwertige und langlebige Materialien sowie möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten. Räume sollen sich unterschiedlichen Lebenssituationen anpassen können und gleichzeitig architektonisch überzeugen.
Von ganz entscheidender Bedeutung ist darüber hinaus die Einhaltung des Brandschutzes. Gerade bei hochwertigen Immobilien und älteren Bestandsgebäuden sollte sichergestellt sein, dass bauliche Veränderungen, Nutzungen und technische Einrichtungen den geltenden Anforderungen entsprechen und nachvollziehbar dokumentiert sind. Ein ungeklärter baurechtlicher oder brandschutztechnischer Zustand kann für Kaufinteressenten ein erhebliches Risiko darstellen und sich unmittelbar auf Kaufentscheidung und Preis auswirken.
Der Sylter Markt ist damit weniger ein schwacher als vielmehr ein anspruchsvoller und differenzierter Markt geworden. Gute Immobilien in guten Lagen bleiben gefragt.



Peter Peters Immobilien
Wenningstedt



Mallorca: Qualität und Lebensart bleiben gefragt

Der Immobilienmarkt auf Mallorca zeigt sich 2026 selektiver und zugleich stabil. Nach den außergewöhnlich dynamischen Jahren hat sich das Marktgeschehen normalisiert. Käufer nehmen sich mehr Zeit für ihre Entscheidungen, die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in gefragten Lagen bleibt jedoch robust.
Auch die Zahlen von Engel & Völkers Mallorca spiegeln diese Entwicklung wider: Im ersten Halbjahr 2026 wurden 184 Immobilienverkäufe vermittelt, 6 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Das Transaktionsvolumen lag bei rund 313 Millionen Euro, der durchschnittliche Verkaufspreis bei rund 1,7 Millionen Euro. Gleichzeitig zeigt sich, dass Käufer für besonders attraktive Immobilien in erstklassigen Lagen weiterhin bereit sind, hohe Budgets einzusetzen.

Qualität bleibt entscheidend

Die Kombination aus begrenztem Angebot und anhaltender Nachfrage macht besonders gefragte Lagen auch langfristig attraktiv. Vor allem in etablierten Premiumlagen bleibt das Angebot begrenzt. Neben Lage und Qualität zählen langfristiger Wert, Privatsphäre, Architektur und Energieeffizienz zu den wichtigsten Kaufkriterien. Auch das mediterrane Lebensgefühl und die Möglichkeit, Mallorca ganzjährig zu genießen, spielen eine zentrale Rolle.

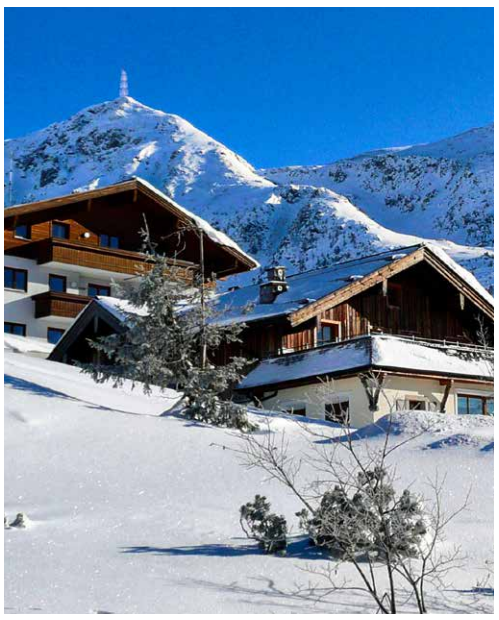
Die Käuferstruktur verändert sich

Neben internationalen Käufern aus der DACH-Region zählen auch spanische und britische Käufer zu den bedeutenden Käufergruppen. Gleichzeitig entscheiden sich immer mehr Menschen dafür, Mallorca dauerhaft zu ihrem Lebensmittelpunkt zu machen. Darunter sind zunehmend jüngere Käufer und Familien, für die internationale Schulen, moderne Infrastruktur und die ganzjährige Anbindung der Insel wichtige Kriterien bei der Standortwahl sind.
Auch bei der Architektur zeichnen sich neue Präferenzen ab: Mediterrane Architektur und authentisches Design gewinnen wieder an Bedeutung. Naturmaterialien, traditionelle Elemente und eine warme, zeitlose Gestaltung werden zunehmend geschätzt – ergänzt durch moderne Standards bei Energieeffizienz und Gebäudetechnik. Gleichzeitig erweitern Neubauprojekte das Angebot, häufig mit kompakten Apartment-Einheiten, privaten oder gemeinschaftlichen Pools und umfangreichen Ausstattungsmerkmalen. Hochwertige Neubauten in gefragten Lagen sind auch für internationale Käufer interessant.

“Mallorca bleibt damit ein besonders gefragter Zweitwohnsitzmarkt für deutsche Käufer und zeigt auch in einem normalisierten Marktumfeld eine bemerkenswerte Stabilität. Die Verbindung aus Lebensqualität, Sicherheit, internationaler Infrastruktur und begrenztem Angebot macht die Insel auch langfristig zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen und einen Lebensmittelpunkt im Mittelmeerraum”. - Florian Hofer, Geschäftsführer Engel & Völkers Balearen.

anderen Ferienregionen

ca, Kitzbühel



Kitzbühel: Qualität entscheidet

Alpiner Lebensstil, internationale Bekanntheit und ein hohes Maß an Privatsphäre: Auf diese Stärken baut der Immobilienmarkt der Region Kitzbühel. Der Marktreport 2026 von Engel & Völkers beschreibt einen Premiumstandort, dessen Anziehungskraft ungebrochen ist. Doch die Nachfrage verteilt sich nicht gleichmäßig. Käufer prüfen genauer, und nicht jede Immobilie profitiert vom renommierten Namen. Die Stärke der Region liegt in ihrer ganzjährigen Attraktivität. Zum Wintersport kommen Wanderwege, Mountainbike-Routen und Bergseen. Besonders begehrt sind laut Report Immobilien mit Panoramablick, Pistennähe und geschütztem privatem Umfeld. Einen zusätzlichen Stellenwert haben rechtlich nutzbare Freizeitwohnsitze: Ihr knappes Angebot stützt nach Einschätzung der Marktbeobachter die Preise.

Häuser beleben sich, Wohnungen geben nach

Wie unterschiedlich sich der Markt entwickelt, zeigen die Zahlen für 2025. In der Region stieg die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 23 Prozent. Die Bezirksstatistik verzeichnet 128 Transaktionen und einen nahezu unveränderten Durchschnittspreis von rund 2,2 Millionen Euro. Der ausgewiesene Spitzenpreis für ein Einfamilienhaus lag bei 20,5 Millionen Euro.

Bei Eigentumswohnungen gingen die Verkäufe dagegen um knapp 14 Prozent zurück. Für den Bezirk nennt der Report 318 Transaktionen und einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.433 Euro, rund 20 Prozent weniger als 2024. Das ist kein Beleg dafür, dass jede einzelne Wohnung entsprechend an Wert verloren hat: Ein Durchschnitt wird auch davon beeinflusst, welche Objekte tatsächlich verkauft wurden.

Gesucht sind Immobilien mit klarem Mehrwert

Die Käufer sind also nicht verschwunden, sie wählen sorgfältiger. Während besondere Lagen und hochwertige Architektur gefragt bleiben, benötigen durchschnittliche oder sanierungsbedürftige Objekte ohne besondere Vorzüge längere Vermarktungszeiten und realistische Preise. Für Tirol insgesamt beschreibt der Report zudem einen stärkeren Fokus auf Eigennutzung, Energieeffizienz und kalkulierbare Betriebskosten. Qualität gewinnt gegenüber bloßer Größe an Gewicht.

Kitzbühel wird im Report als internationaler Premiummarkt eingeordnet. Aus welchen Ländern die Käufer konkret kommen und wie groß ihr jeweiliger Anteil ist, lässt sich daraus jedoch nicht ablesen. Deutlicher ist, wohin sich ihr Interesse richtet: auf Immobilien mit unverwechselbarer Lage, Privatsphäre und gesicherter Nutzung. Für gute und sehr gute Lagen erwartet Engel & Völkers 2026 eine stabile Preisentwicklung, für einfache Lagen leichte Korrekturen. Der Name Kitzbühel bleibt ein Vorteil, ersetzt aber keine überzeugende Immobilie.

Grundlage: Engel & Völkers, „Marktreport 2026 – Tirol · Zell am See · Salzkammergut“, insbesondere Seiten 4–5 und 10–11. Transaktionsdaten beziehen sich auf 2025; Aussagen zur weiteren Entwicklung sind Einschätzungen des Herausgebers. Die Bezirkswerte sind nicht mit Preisen ausschließlich innerhalb der Stadt Kitzbühel gleichzusetzen.

Anzeige





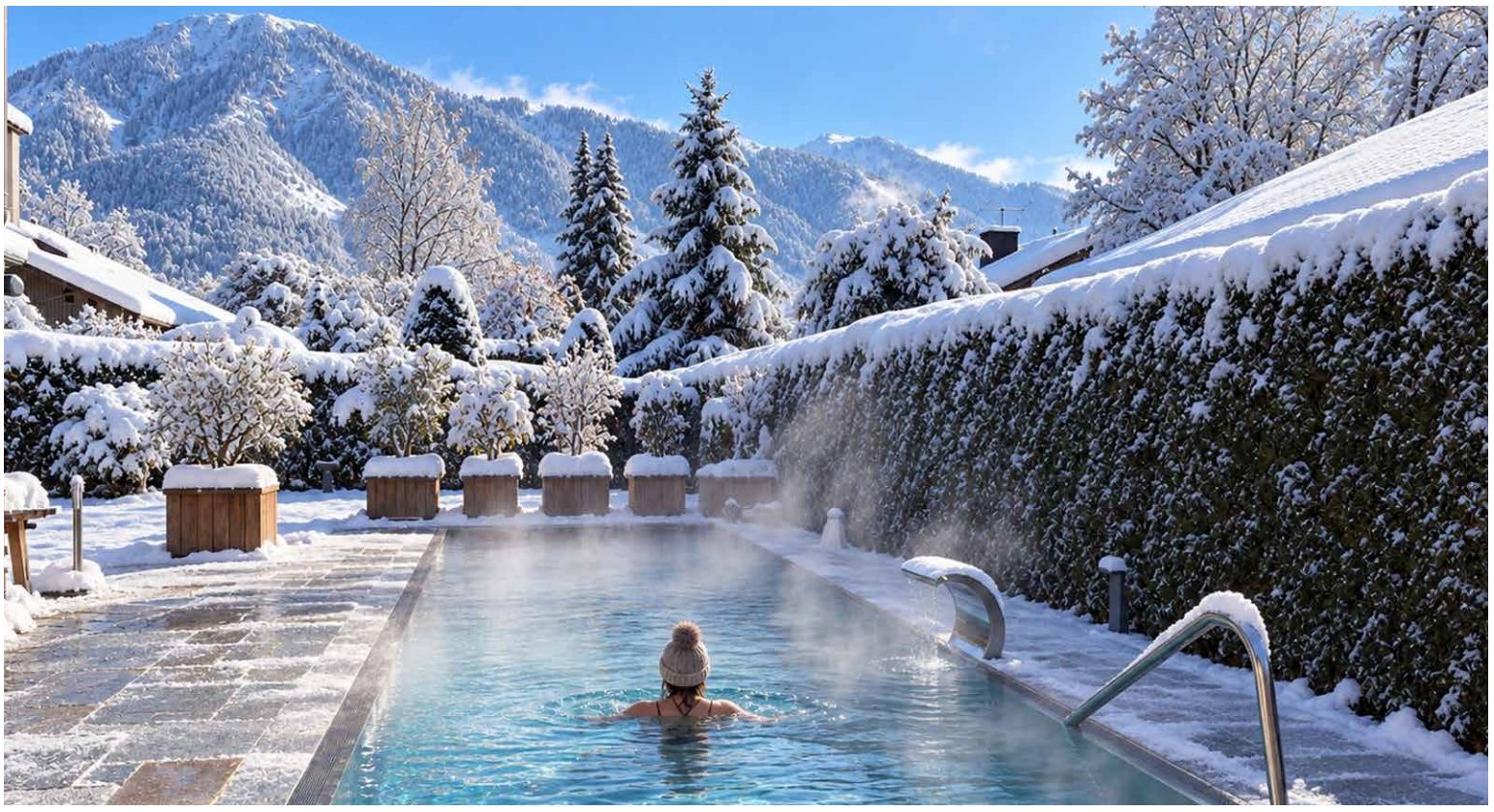
Weitere Firmen finden Sie bei uns: Christian Fischbacher · LEXINGTON · SCHLOSSBERG Switzerland Bettwäsche vom Feinsten · GRASER Exclusive Bettwäsche

DEKO & BETT GÜNTHER

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

Weiterbaden im Winter

Wie moderne Energiegewinnung es ermöglicht, das Bad vom Sommer in den Winter zu retten.



Jeden Morgen vor dem Frühstück schwimmt Dieter Burkhardt seine 1.000 Meter, sommers wie winters. Sein Pool ist 12,5 Meter lang und 3,5 Meter breit, das macht 80 Bahnen. Er braucht dafür in etwa eine halbe Stunde. „Es ist ganz toll zu schwimmen, wenn es schneit“, schwärmt er. „Links und rechts liegt Schnee, und beim Rückenschwimmen schmilzt er im Gesicht. Sensationell.“ Besonders früh am Morgen, wenn es noch dunkel ist, sei das Schwimmen im Winter „fast ein schöneres Erlebnis als im Sommer“. Gegen die Kälte trägt er eine Neoprenhaube und eine Weste, die Nacken und Schultern bedeckt.

Energie aus Sonne und Grundwasser

Die technische Grundlage schafft eine Photovoltaikanlage mit 30 Kilowatt Peak auf dem Dach. Bis zu dieser Größe kann man eine private Anlage betreiben, ohne ein Gewerbe anmelden zu müssen. Hinzu kommt ein großer Stromspeicher, er speichert 67,5 kWh. Die Anlage erzeugt etwa 30.000 Kilowattstunden Strom im Jahr. Damit versorgt Burkhardt Haus, Heizung, Pool und zwei Elektroautos. Einen Gasanschluss hat er schon seit einigen Jahren nicht mehr.

Geheizt wird der Pool mit einer Grundwasserwärmepumpe. Ihre Jahresarbeitszahl liegt bei 4,3, das heißt: Aus einer Kilowattstunde Strom entstehen 4,3 Kilowattstunden Wärme. „Eine Luftwärmepumpe hat gerade im Winter deutlich weniger Effizienz“, erklärt Burkhardt. Das Grundwasser werde zwar ebenfalls kühler, liefere aber verlässlich Wärme. Moderne Pool-Wärmepumpen, die die Außenluft nutzen, arbeiten nach Herstellerangaben zwar bis minus 15 oder 20 Grad. Bei minus fünf Grad machen sie aus einer Kilowattstunde Strom aber nur noch etwa drei bis vier Kilowattstunden Wärme. Im Sommerhalbjahr erzeugt die Anlage deutlich mehr, als im Haus gebraucht wird. Im Winter reicht der Sonnenstrom allerdings nicht, und liegt Schnee auf den Modulen, liefern sie gar nichts. Dann kommt der Strom für Wärmepumpe und Pool aus dem Netz. Durch die Überkapazität im Sommer, wird das ausgeglichen.

Genehmigt und gebohrt

Gebaut wurde der Pool 2019. Ein Pool an sich wäre bis 100 m³ nicht genehmigungspflichtig. Weil aber ein Technikraum mit Zugang zum Keller entstand, ließ Burkhardt alles offiziell genehmigen, einschließlich der Grundwassernutzung. Die Behörden legten fest, wie viel Wasser entnommen und um wie viel Grad es abgekühlt werden darf. Nötig sind zwei Bohrungen: eine zur Entnahme und eine zur Rückführung ins Grundwasser. Seit der Inbetriebnahme laufe die Anlage ohne jede Störung.

Abdecken spart am meisten

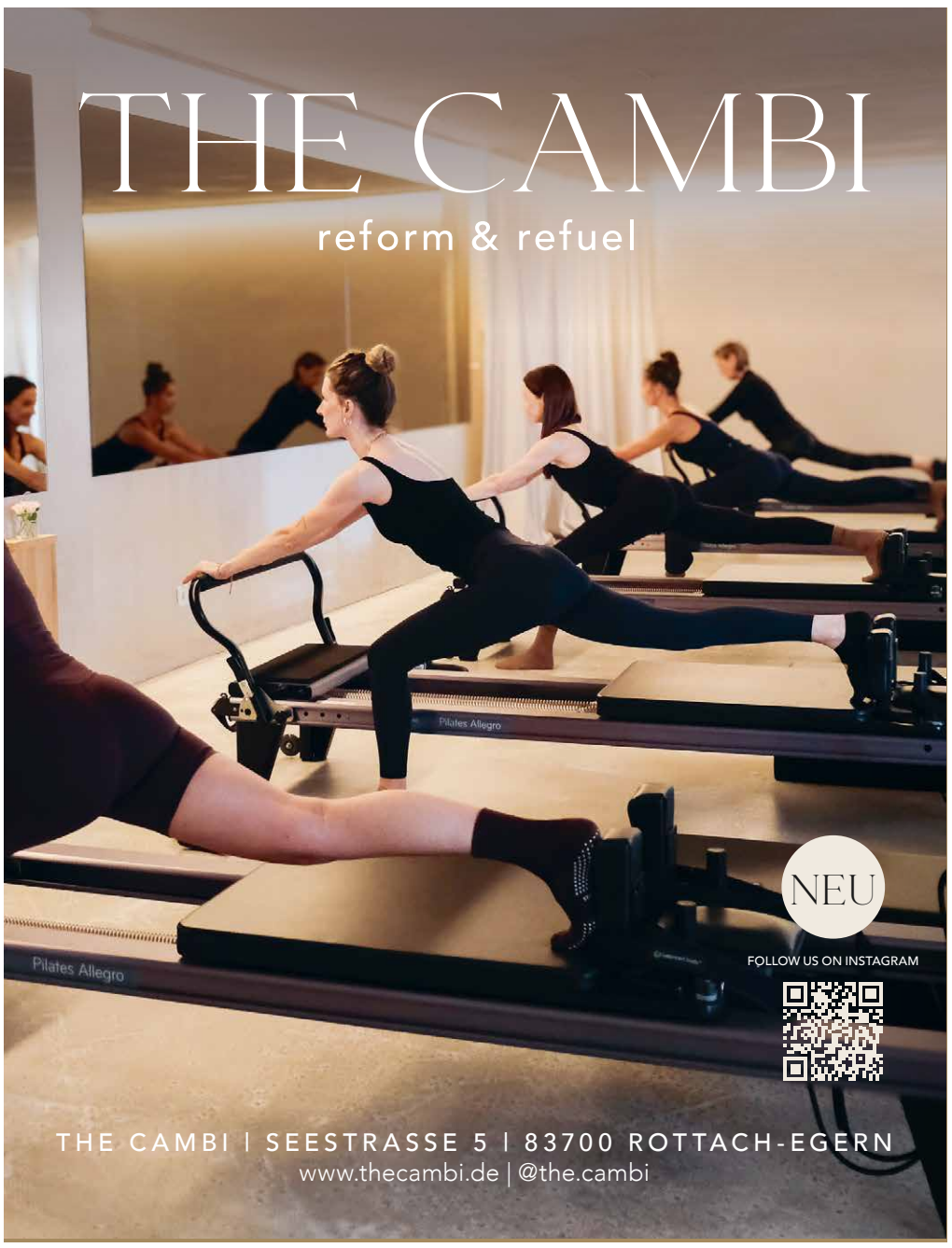
Entscheidend für den Energiebedarf ist, wie wenig Wärme verloren geht. Im Winter senkt er den Wasserstand ab, damit am Überlauf keine Kältebrücken entstehen, und schließt ein isolierendes Rollo. „Dann verliert das Wasser sehr, sehr wenig Temperatur, auch wenn man zwei, drei Tage nicht schwimmt.“ Nachheizen muss er nur diesen Verlust. Fachleute bestätigen das: Eine Überdachung senkt die Verluste um bis zu 80 Prozent. Mit einer Abdeckung sinkt der tägliche Wärmeverlust eines Beckens von vier bis fünf auf etwa zwei Kilowattstunden je Quadratmeter Wasserfläche. Wirtschaftlicher ist es zudem, die Temperatur gleichmäßig zu halten, statt immer wieder neu aufzuheizen.

Nicht billig, aber machbar

So abwegig, wie man sich das vorstellt, ist ein beheizter Außenpool im Winter nicht. Ein Hallenbad ist nach Einschätzung der Experten keineswegs automatisch sparsamer. Dort muss viel Energie dafür aufgewendet werden, die Raumluft zu entfeuchten, denn sonst schlägt sich die Feuchtigkeit an Wänden und Decken nieder und es droht Schimmel. Für Burkhardt ist die Rechnung ohnehin nicht nur eine der Kilowattstunden. Das tägliche Schwimmen halte ihn fit und belastbar, „man fühlt sich total wohl“. Wer in die eigene Gesundheit investiert, bevor sie Probleme macht, investiert vielleicht in das Wertvollste, was eine Immobilie bieten kann.

Ein Pool ist weit mehr als nur eine Wasserfläche im eigenen Garten oder im Haus. Er bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Vor allem steigert er die Lebensqualität - und in der Regel auch den Wert der Immobilie.

Anzeige



Weich, warm, wohnlich

Die Wohntrends für Herbst und Winter 2026/27 setzen auf runde Formen, satte Farben und Materialien

Wenn die Tage draußen kürzer werden, soll es drinnen Geborgenheit geben. Keine Saison hat diesen Wunsch so klar aufgegriffen wie die kommende. Kühle Perfektion und das allgegenwärtige Grau der letzten Jahre verschwinden. Räume sollen belebt wirken.

Ton in Ton, aber mit Tiefe

Sand, Beige, Taupe und Schokoladenbraun bleiben die Basis. Neu ist ihre konsequente Anwendung: Stuhlbeine, Tischgestelle, Sideboards und Wände harmonieren farblich, unterscheiden sich aber in der Oberfläche. Matt trifft auf samtig, glatt auf grob. Diese monochrome Tiefe entsteht, wenn Bouclé, Samt, gewaschenes Leinen und weiches Leder in einem Farbton zusammenkommen. So bleibt der Raum ruhig, ohne an Lebendigkeit zu verlieren. Zu den warmen Grundfarben gesellen sich kräftige Akzente. Terrakotta, Rost und Ocker spenden Wärme, Bordeaux, Ochsenblut, Pflaume und Aubergine verleihen Eleganz. Moos- und Olivgrün schaffen eine Verbindung zur Natur.

Formen, die umarmen

Harte Kanten weichen Rundungen. Runde Esstische, geschwungene Regale und Bögen in Türen und Nischen ergänzen das Bild. Die Formen wirken ruhiger, weniger aufdringlich. Es geht nicht um Designobjekte, sondern um Möbel, die Geborgenheit schenken.

„Cozy Maximalism: eine Fülle von gleicher Farbe in unterschiedlichen Texturen“

Dunkles Holz kehrt zurück

Helle Eiche bleibt, bekommt aber Gesellschaft: Kastanie, Nussbaum, Räuchereiche und dunkel gebeizte Oberflächen setzen Kontraste. Sie harmonieren mit Cremeweiß, Terrakotta und warmen Metallen wie gebürstetem Messing. Holztöne werden bewusst gemischt, statt einheitlich gehalten. Naturstein mit lebhafter Maserung, Keramik, Rattan und matte Putzoberflächen laden dazu ein, Räume mit den Händen zu erkunden.



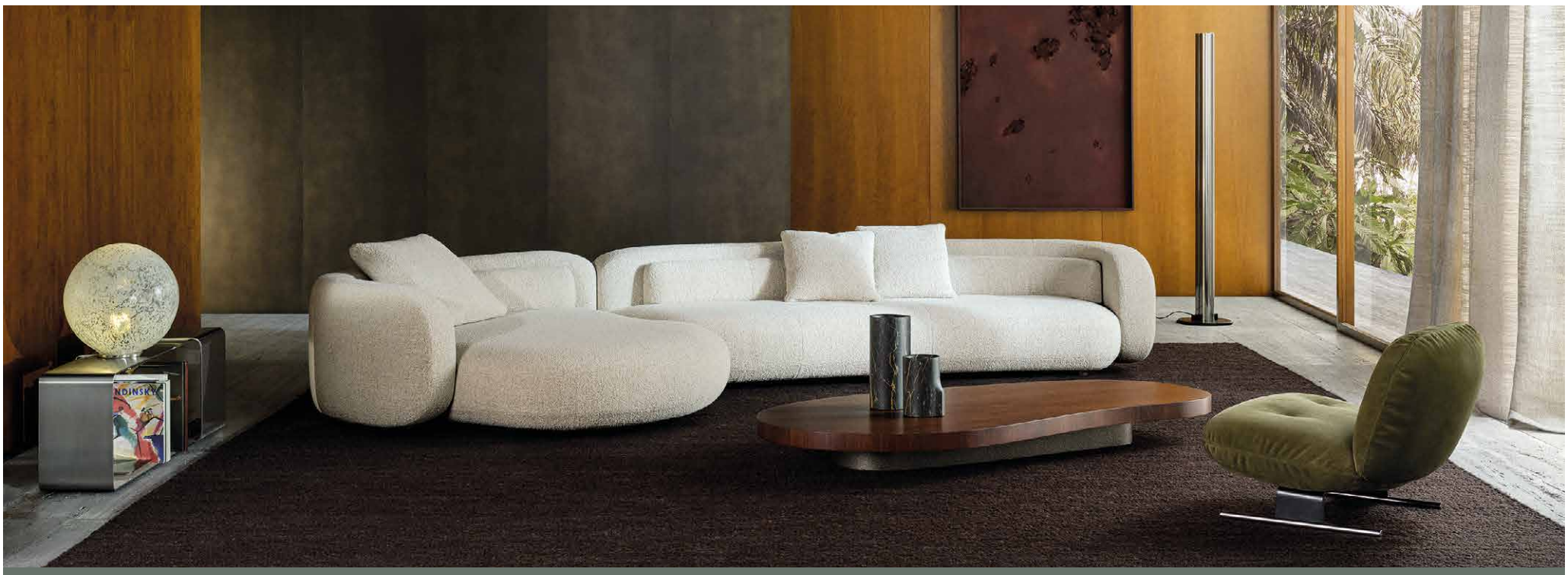
Licht als Stimmungsträger

Im Winter prägt das Licht die Atmosphäre. Statt einer zentralen Deckenleuchte sorgen mehrere Lichtquellen für Stimmung: in Regale und Schränke integrierte Leuchten, hinterleuchtete Nischen und auffällige Pendelleuchten über dem Esstisch. Gedimmtes, warmes Licht hebt die Stoffe hervor und lässt satte Farben noch intensiver wirken.

Nachhaltig statt kurzlebig

Auch die Haltung beim Kauf wandelt sich. Qualität, Langlebigkeit und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zählen mehr als große Marken. Zeitlose Formen, solide Materialien und reparierbare Möbel setzen sich durch. Das Zuhause der neuen Saison entsteht Stück für Stück – und wirkt gerade deshalb persönlich.

Anzeige



NEUMANN
WOHNDESIGN

Schwaighofstr. 72
83684 Tegernsee
+49 (0)8022 740 61

info@neumann-wohndesign.com
neumann_wohndesign
www.neumann-wohndesign.com

MINOTTI B&B ITALIA FREIFRAU JANUA KETTNAKER CLASSICON ARCLINEA

Europaweit laden, regional profitieren

Die Ladekarte vom E-Werk Tegernsee

Mit der Autostrom-Ladekarte des E-Werks Tegernsee laden Kunden nicht nur im Tal, sondern an mehr als 330.000 Ladesäulen in ganz Europa Ökostrom. Tendenz steigend.

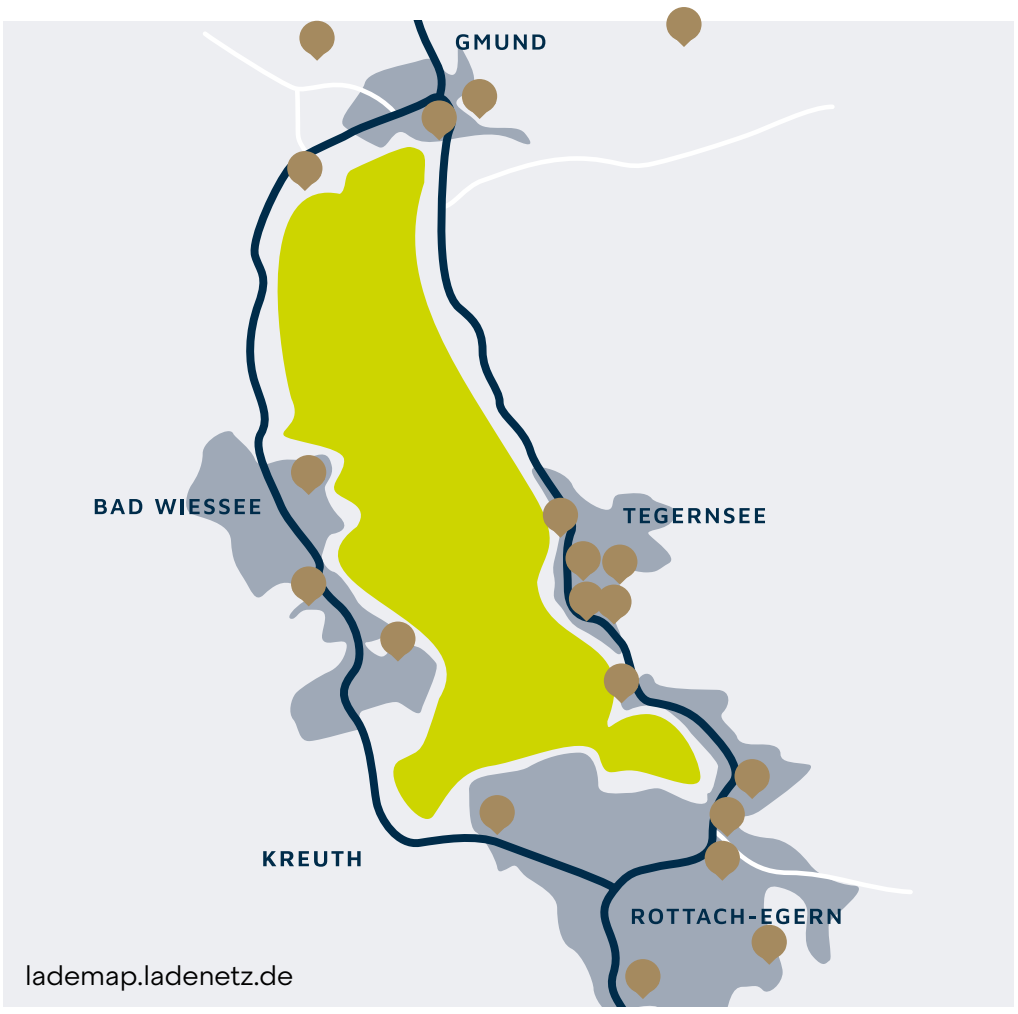
Der regionale Energieversorger sieht darin einen Beitrag zum Klimaschutz. Er hilft, Emissionen zu senken, und bewahrt die Schönheit der Alpenregion für kommende Generationen. Eine Region, die von ihrer Natur lebt.

Die Karte läuft über die App von ladenetz.de. Die App führt zur nächsten freien Ladesäule. Sie zeigt Ladeleistung, Tarife und Öffnungszeiten an. Favoriten lassen sich speichern. Geladen wird per Klick oder QR-Code. Bezahlt wird per PayPal oder Kreditkarte. Die Rechnung kommt per E-Mail.

Den passenden Tarif wählt man auf ewerk-tegernsee.de/e-mobilitaet. Danach registriert man sich in der E-Werk-Cloud. Karte und PIN kommen per Post. Anschließend schaltet man die Karte im Kundenportal frei.

Und das Netz wächst: In den Talgemeinden gibt es inzwischen rund 80 öffentliche Ladepunkte. Sie lassen sich auch mit anderen Ladekarten oder per Direktzahlung nutzen.





Die Wallbox

Kleiner Kasten, große Wirkung

Wer ein E-Auto kauft, sollte die Wallbox gleich mitplanen – im Mehrfamilienhaus besser früher als später.

Jeder vierte Neuwagenkäufer hat sich laut Statistik vom Sommer 2026 für ein Elektroauto entschieden. Ob es im Alltag günstig oder teuer fährt, hängt aber vor allem davon ab, wo es geladen wird. Wer zu Hause an der eigenen Wallbox lädt, spart. Wer auf öffentliche Säulen angewiesen ist, zahlt mehr.

11 oder 22 Kilowatt?

Eine Wallbox ist eine fest installierte Ladestation mit eigenem, abgesichertem Stromkreis und damit deutlich sicherer als die Haushaltssteckdose. Standard sind 11 Kilowatt: Eine Batterie mit 60 Kilowattstunden ist damit in gut fünfeinhalb Stunden voll. Eine 22-kW-Box lohnt nur, wenn das Auto diese Ladeleistung überhaupt unterstützt; ein Blick ins Datenblatt hilft. Bis 11 kW genügt eine kostenlose Anmeldung beim örtlichen Netzbetreiber, die meist der Elektrobetrieb übernimmt. 22 kW brauchen eine Genehmigung.

Die Installation kostet mehr als das Gerät

Die Box selbst kostet je nach Anbieter 800 bis 2.000 Euro, im Einfamilienhaus liegen die Gesamtkosten meist bei 500 bis 3.000 Euro. Günstig wird es, wenn Garage oder Carport nahe am Sicherungskasten liegen, teuer, wenn Wände durchbrochen, Gräben gezogen oder alte Zählerschränke ertüchtigt werden müssen. Die Rechnung geht dennoch auf: Bei 15.000 Kilometern im Jahr und 17 kWh auf 100 Kilometer kostet der Strom zu Hause rund 944 Euro. An Schnellladern mit 55 bis 80 Cent pro Kilowattstunde wird es deutlich mehr.

Rabatt beim Netzentgelt

Seit 2024 gilt für neue Wallboxen mit mehr als 4,2 Kilowatt Paragraf 14a des Energiewirtschaftsgesetzes. Der Netzbetreiber darf die Ladeleistung bei drohender Überlastung vorübergehend auf 4,2 Kilowatt drosseln, aber nicht ganz abschalten. Im Gegenzug sinkt das Netzentgelt. Standard ist eine Pauschale von rund 110 bis 190 Euro im Jahr, je nach Netzgebiet. Wer einen separaten Zähler einbauen lässt, kann stattdessen 60 Prozent Rabatt auf den Netzentgelt-Arbeitspreis wählen, was sich vor allem für Vielfahrer lohnt. Mit Smart Meter kommen zeitvariable Netzentgelte hinzu: Wer nachts lädt, zahlt weniger. Beim Kauf deshalb darauf achten, dass die Wallbox eine digitale Steuerschnittstelle hat – ohne Steuerbarkeit gibt es keinen Rabatt.



Sonne in den Tank

Noch günstiger fährt, wer eine Photovoltaikanlage auf dem Dach hat. Eine PV-fähige Wallbox passt die Ladeleistung laufend an den gerade verfügbaren Solarstrom an. Jede so geladene Kilowattstunde spart grob 25 bis 30 Cent gegenüber Netzstrom. Im Idealfall lassen sich so mehr als 70 Prozent der Fahrtkosten einsparen. Voraussetzung ist, dass das Auto tagsüber zu Hause steht. Ein Energiemanager hilft dabei.

Im Mehrfamilienhaus wird es komplizierter

Mieter und Wohnungseigentümer haben einen gesetzlichen Anspruch darauf, eine Lademöglichkeit einbauen zu lassen. Vermieter und Eigentümergemeinschaft dürfen über das Wie mitbestimmen, aber nicht grundsätzlich Nein sagen. Streit entsteht oft über die Kosten, etwa wenn neue Leitungen durchs Gemeinschaftseigentum führen. Sinnvoll ist daher ein Ladeplan für die ganze Tiefgarage statt vieler Einzellösungen.

Unterstützung bietet das Bundesprogramm „Laden im Mehrparteienhaus“: Gefördert werden Vorverkabelung, Ladepunkte und Netzanschluss mit bis zu 1.300 Euro je Stellplatz ohne Wallbox, 1.500 Euro mit Wallbox und 2.000 Euro bei bidirektionalem Laden.

Förderung: bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/ladeinfrastruktur-mehrparteienhaeuser-2420690; Netzentgelt: bundesnetzagentur.de, finanztip.de/stromtarife/steuerbare-verbrauchseinrichtungen-14a-enwg; Solarstrom: 42watt.de/magazin/wallbox-photovoltaik, ewe.de/solar/ratgeber/wallbox-ueberschussladen

Save the Date
18. Feb. 2027

IMMOBILIEN FORUM TEGERNSEER TAL

4. IMMOBILIENFORUM IM TEGERNSEER TAL

DIE VERANSTALTUNG FÜR ORIENTIERUNG UND PERSPEKTIVE RUND UM DIE IMMOBILIE

UNSERE REFERENTEN



Jens Zangenfeind
Landrat des Landkreises Miesbach



Christian Bernreiter
MdL, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Carolin Mayer-Nowak
Architektin und Baukulturbeauftragte



Georg Hopfensperger
Stv. Vorsitzender von Haus und Grund München



Ein Marktbericht der Profis im Panel:
Der Immobilienmarkt - Entwicklungen, Chancen, Perspektiven 2027 im Tegernseer Tal mit Wolfgang Baier, Christian Diepold, Melanie Lenz und Martin Wetterstetter - moderiert von Sonja Still.

Baier Immobilien · Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter · Tegernseer Grund Immobilien · ENGEL&VÖLKERS

Einlass ab 18 Uhr | Vorträge von 19 bis 21.30 Uhr | Networking bei Fingerfood und Getränken
in der Gebirgsschützenhütte Rottach-Egern | TICKET 149,00 € | Anmeldung unter: info@tegernseer-grund.de | begrenzte Teilnehmerzahl

WWW.IMMOBILIENFORUM-TEGERNSEE.DE

IMPRESSUM

Ausgabe Winter 2026/2027
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, Weißach
www.stindl-druck.de

Fotos:
Seite 1 Bad Wiessee Winter © Der Tegernsee/TTT, Peter Prestel, Seite 5 © iStock.com/Nancy Pauwels, Seite 6 © iStock.com/Phlmpraphat Kltalamphalsan, Seite 8 Lisa Ostertag © Presse Landratsamt, Seite 12 Seehotel Überfahrt © Wolfgang Stahr, Egerner Höfe groß © Florian Lewanskowski, klein © Egerner Höfe, Bachmair Weissach © Bachmair Weissach, Seite 13 oben © Egerner Höfe, unten Bussi Baby groß © Urs Golling, klein © Anna Fichtner, Jodschwefelbad © Jens Weber, monte mare Seesauna © monte mare, Seite 16 Peter Peters © Peter Peters, Mallorca © iStock.com/Martin Barraud, Sylt Umriss © iStock.com/Danler, Mallorca Umriss © iStock.com/gagarych, Seite 17 Kitzbühel © iStock.com/atosan, Seite 19 Wohntrend © iStock.com/Vasyl Cheipesh, Seite 20 Europaweit laden, Bild und Karte © E-Werk Tegernsee, Wallbox © iStock.com/veeranggull orachon, Seite 21 Jens Zangenfeind © Landratsamt Miesbach, Christian Bernreiter © StMB/Atelier Krammer, Carolin Mayer-Nowak © Carolin Mayer-Nowak privat, Georg Hopfensperger © Georg Hopfensperger privat, Seite 22 Schloss Ringberg © MPG, Seite 23 Bettina Mittendorfer, © Mirjam Knickriem, Magnificat © St. Quirinus Konzerte/TTT, Montgolfiade © Hansi Heckmair/TTT, Udo Jürgens © Michaela Krauss-Boneau, Günter Grünwald © Reinhard Dorn, Claudia Koreck © Lena Semmelroggen_Dussenberg

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: 20.000

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 01.11.2026

Die nächste Ausgabe erscheint am 8. Mai 2027

Anzeige



Das Schloss am Ringberg

Es ist von fast jedem Punkt im Tegernseer Tal zu sehen, aber es ist nicht für jedermann zugänglich.



Schloss Ringberg aus der Luft: Inmitten von Wald, mit Blick auf den See. Türme, Erweiterungsbau und Pool der Tagungsstätte

Wer nicht Nobelpreisträger ist oder Forscher der Max-Planck-Gesellschaft, für den bleibt das Haus ein Geheimnis. Geleitet wird das Haus von Jochen Essl, seit fast zwei Jahrzehnten verantwortlich für die Tagungsstätte. Es ist eine gefragte Institution. Das Schloss wurde 2022 erweitert. Die Max-Planck-Gesellschaft eröffnete im Erweiterungsbau sieben neue Gästezimmer. Von den 35 alten Zimmern war nur eines rollstuhlgerecht. Die Bauarbeiten begannen während der Corona-Pause; die Kosten von etwa 2,7 Millionen Euro trug allein die Max-Planck-Förderstiftung aus privaten Mitteln. Als normaler Bürger kommt man alle zwei Jahre, am Tag der Offenen Tür, hinauf. Das Schloss liegt in gut 1000 m Höhe. Die Privatstraße, die hinaufführt, windet sich in Serpentinen durch den Wald. Etwa eineinhalb Kilometer zieht sich der Weg. Dann steht der Besucher vor einem mächtigen Eichentor. Wer nicht angemeldet ist, kommt nicht rein. Baumeister war Herzog Luitpold in Bayern (1890–1973). Er ist nicht so prominent wie sein Vetter König Ludwig II., aber vergleichbar tragisch und einsam in seinem Schaffen. Auch Luitpold investierte sein gesamtes Privatvermögen in sein Schloss, veräußerte dafür persönlichen Grundbesitz und Immobilien. Doch die gesellschaftlichen Veränderungen entzogen seinen Plänen den Boden. 1912 war Grundsteinlegung. Mit der Wahl des Ortes sollte sich Schloss Ringberg über alle Besitzungen im Tegernseer Tal erheben. Dann wurde nach dem Ersten Weltkrieg die Monarchie Geschichte und sein Lebenswerk überflüssig. Der Herzog ließ Schloss Ringberg allein vom Münchner Sezessions-Maler Friedrich Attenhuber (1877–1947) bauen und ausstatten. Er brachte es zum anerkannten Künstler seiner Zeit. 1904 lud ihn Max Liebermann ein, an einer Ausstellung der Berliner Sezession teilzunehmen, er wirkte bei der Ausmalung des Reichstags in Berlin mit, arbeitete mit Lovis Corinth. 1922 gab er sein Münchner Atelier auf und widmete sich ganz dem Ausbau des Schlosses. Doch der Hauskünstler trieb in die Isolation. Allein auf dem Schloss, keine Anregung von außen, keine Inspiration – 1947 stürzte sich Attenhuber von einem der Türme. Auch wenn es ein paar Einheimische wussten, bekannt wurde das erst in den 1990er Jahren, als eine Doktorarbeit zum Schloss entsteht. Der Herzog hatte jeden Hinweis auf seinen Künstler entfernt. Als Gesamtkunstwerk ist Ringberg in der europäischen Baugeschichte des 20. Jahrhunderts einzigartig, weil praktisch die gesamte künstlerische Gestaltung von einer einzigen Person stammt. Attenhuber schuf nicht nur alle 146 Gemälde im Schloss, sondern entwarf buchstäblich die gesamte Inneneinrichtung: Möbel, Bodenbeläge, Lampen, Wandteppiche, Kachelöfen, sogar das Nymphenburger Porzellan bis hin zu den kleinsten Ausstattungsdetails. Es ist ein eigenwilliger Mix aus Späthistorismus, Jugendstil, Art déco, Heimatstil, Neoklassizismus, Moderne und Bauphasen der 1930er/40er Jahre. Als der Herzog 1973 starb, war der Bau noch lange nicht abgeschlossen. In seinen letzten Lebensjahren hatte er die Max-Planck-Gesellschaft als neue Eigentümerin gewinnen können. Die herzogliche Familie, die Gemeinde Kreuth und die Stadt München hatten aufgrund der immensen Unterhaltskosten abgelehnt. Eine Spende der Münchner Rückversicherung von sechs Millionen D-Mark für den Ausbau des Gebäudes sicherte den Bestand und ermöglichte der Max-Planck-Gesellschaft, ihren Nobelpreisträger-Campus einzurichten.

31 Nobelpreisträger hat die Forschungsorganisation bisher hervorgebracht. Emmanuelle Charpentier, Reinhard Genzel und Stefan W. Hell sind regelmäßig Gast auf dem Ringberg. Das Schloss ist – wenn auch auf andere Weise – ein isolierter Ort geblieben: ein Hort der internationalen Wissenschaft. Man könnte auch formulieren, der Adel unserer Tage, die geistige Elite, habe hier ihren Stammsitz hoch überm Tegernsee gefunden.

Führungen: Einmal im Jahr führt Jochen Essl in Kooperation mit der Volkshochschule Oberland durch die Räume des Schlosses; Karten dafür sind ausschließlich über die VHS Oberland erhältlich. Alle zwei Jahre findet der Tag der offenen Tür mit freier Besichtigung von Schloss und Außenanlagen statt.

DIE MAX-PLANCK-GESELLSCHAFT

Die Max-Planck-Gesellschaft gehört zu den erfolgreichsten Forschungsorganisationen der Welt. Bis heute zählt sie 31 Nobelpreisträger in den naturwissenschaftlichen Disziplinen Physik, Chemie und Physiologie oder Medizin. Damit steht die Max-Planck-Gesellschaft weltweit an dritter Stelle, hinter der University of California und der Harvard University, und ist zugleich die europäische Forschungsorganisation mit den meisten Nobelpreisträgern überhaupt. Der bislang letzte Preisträger war Ferenc Krausz vom Max-Planck-Institut für Quantenoptik, der 2023 den Nobelpreis für Physik erhielt.

Anzeige



Unsere Auswahl an Events

November 2026



Bettina Mittendorfer – „Heilige Nacht“

Donnerstag, 26.11.2026, 20 Uhr. Bettina Mittendorfer bringt Ludwig Thomas Verserzählung mit herzbewegender Innigkeit und zarter Komik auf die Bühne.

Winner’s Lounge Bad Wiessee
Karten: spielbanken-bayern.de

Dezember 2026



Johann Sebastian Bach „Magnificat“

Samstag, 12.12.2026, 20 Uhr. Die St. Quirinus Konzerte bringen Johann Sebastian Bachs festliches Magnificat in die ehemalige Klosterkirche – ein Höhepunkt der Adventszeit.

Pfarrkirche St. Quirinus Tegernsee
Karten: tegernsee.com/

Januar 2027



26. Tegernseer Tal Montgolfiade

Ab Samstag, 30.01.2027, täglich ab 8:30 Uhr. Luftige Giganten am Tegernseer Himmel: Heißluftballone steigen über dem winterlichen See auf. Einfach zum Abheben schön.

Seepromenade Bad Wiessee
Infos: tegernsee.com

Februar 2027



Die Udo Jürgens Story Jubiläums-Edition

Samstag, 20.02.2027, 19:30 Uhr. Die Jubiläums-Edition 2027 nimmt das Publikum mit auf eine emotionale Reise durch Leben und Werk eines der größten Entertainer Europas.

Seeforum Rottach-Egern
Karten: kleinkunsttage.de

März 2027



Günter Grünwald & Rad Gumbo

Freitag, 19.03.2027, 20 Uhr. Bayerisches Kabarett trifft Southern Blues: Günter Grünwald und die Band RAD GUMBO – eine Mischung, wie es sie selten gibt.

Seeforum Rottach-Egern
Karten: kleinkunsttage.de

April 2027



Claudia Koreck Neo Alpin

Samstag, 24.04.2027 - Tradition klingt gut, wenn man sie nicht nur abstaubt, sondern neu stimmt, wie die bayerische Songwriterin Claudia Koreck live in Miesbach zeigt.

Waitzinger Keller Miesbach
www.waitzinger-keller.de

Highlight

Ernst Wilhelm Nay – Alexander Calder.

Farbe, Form, Bewegung.

März bis August 2027
Farbe trifft auf Schwerelosigkeit, und Weltkunst trifft wieder auf den Tegernsee: Ernst Wilhelm Nay, einer der großen Maler der deutschen Nachkriegsmoderne, fand Mitte der 1960er Jahre in Riedern (Waakirchen) zu seinen „Späten Bildern“. Ihre kraftvollen Farbbänder und Bogenformen scheinen den Bildrand zu sprengen. Ihnen antwortet Alexander Calder, der amerikanische Erfinder des Mobiles, mit schwebenden Skulpturen voller Leichtigkeit. So entsteht eine Begegnung zweier Künstler von internationalem Rang, die man so nur selten sieht.



Ernst Wilhelm Nay, Orange, Krapplack, 1967, Privatbesitz © Ernst Wilhelm Nay Stiftung, Köln / VG Bild-Kunst, Bonn 2026

Olaf Gulbransson
Museum Tegernsee

ADVENT IM LANDKREIS 2026

20.11. & 21.11.	**Geitauer Winterzauber** Geitau vor der Roten Wand, FR ab 16 Uhr, SA ab 14 Uhr
28.11.	**Christkindlmarkt Dorfplatz Dürnbach** Gmund - Dürnbach, 12 bis 20 Uhr
28. & 29.11.	**Bayrischzeller Adventsmarkt** Im und um das Rathaus 14 bis 19 Uhr
29.11.	**Christkindlmarkt der Kreuther Ortsvereine** Waldfestplatz am Leonhardstoana Hof, ab 11 Uhr, Nikolaus ab 16 Uhr
05.12. & 06.12.	**Wasmeiers Weihnachtsmarktl**
12.12. & 13.12.	im Freilichtmuseum Schliersee-Neuhaus, 11 bis 19 Uhr
06.12.	**Nikolausmarkt Gmund** Rathausvorplatz Gmund, 10 bis 18 Uhr
11. – 13.12.	**Miesbacher Adventszauber** in der Innenstadt ab 12 Uhr
12. – 13.12.	**WinterZauber Holzkirchen** Marktplatz Holzkirchen, Sa 13 bis 22 Uhr, So 11 bis 19 Uhr
28.11. & 29.11.	**Adventszauber am Tegernsee**
05.12. & 06.12.	Seeadvent Bad Wiessee an der Seepromenade, Rottacher
12.12. & 13.12.	Advent in der Kuranlage und weihnachtlicher Schlossmarkt
19.12. & 20.12.	auf dem Schlossplatz Tegernsee, immer von 14 bis 19 Uhr
	Zwischen den Weihnachtsmärkten fahren an den Markttagen Pendelschiffe und -busse.

Alle Details auf www.tegernsee.com/advent

Wir sind das IMMOBILIENFORUM

Ihr Netzwerk zum Immobilienmarkt im Tegernseer Tal

Das IMMOBILIENFORUM ist die Kooperation renommierter Maklerunternehmen im Tegernseer Tal und der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee. Wir arbeiten seit Jahrzehnten kollegial zusammen – jedes Haus mit eigenem Profil, jedes Haus vollständig eigenständig. Objekt- und Kundeninformationen tauschen wir ausschließlich nach ausdrücklicher Absprache mit unseren Kundinnen und Kunden aus.

Für Käufer:innen und Verkäufer:innen bringt dieses Netzwerk klare Vorteile – ohne, dass sie auf die persönliche Betreuung durch die Beraterin oder den Berater ihres Vertrauens verzichten müssen. Das IMMOBILIENFORUM verpflichtet sich den klassischen Werten guter Beratung: unabhängig, frei von Interessenkonflikten, transparent. So entsteht die Grundlage jeder erfolgreichen Zusammenarbeit – Vertrauen.

Gerade diese Form leistet, was Käufer:innen und Verkäufer:innen von ihrer Immobilienberatung erwarten. Durch die systematische Zusammenarbeit bündeln wir tiefes Marktwissen, ein breiteres Portfolio und eine umfangreichere Suchadressdatei. Das Ergebnis: eine passgenauere Vermittlung – und ein schnellerer Abschluss.



IMMOBILIEN FORUM

GEMEINSAM STÄRKER

Viele gute Gründe sprechen für das Immobilienforum Tegernseer Tal

50
Jahre Erfahrung

10.000
Suchadressen

ca. 500
Immobilien-bewertungen p.a.

27
Mitarbeiter

40 %
Anteil am Marktangebot

Save the Date

18.02.2027

4. Immobilienforum Tegernseer Tal

Die Veranstaltung für Orientierung und Perspektive rund um die Immobilie

Baier Immobilien

Die Familie Baier lebt seit fünf Generationen im Tegernseer Tal, und genauso fest verwurzelt ist ihr Unternehmen. Baier Immobilien aus Rottach-Egern steht für kurze Wege, persönliche Beratung und beste Verbindungen vor Ort. Man kennt hier nicht nur die Immobilien, sondern auch die Menschen, die Lagen und die Geschichte hinter jedem Haus. Ob Verkauf, Kauf oder Bewertung: Jede Kundin und jeder Kunde hat eine feste Ansprechperson, die verlässlich und diskret bis zum Notartermin begleitet. Tradition und Handschlagqualität prägen das Haus.

immobaier.de

Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee Immobiliencenter

Das Immobiliencenter der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee verbindet Vermittlung und Finanzierung unter einem Dach. Als regionales Kreditinstitut ist die Sparkasse seit Generationen im Landkreis verankert und kennt den Markt aus vielen Perspektiven.
Käuferinnen und Käufer erhalten Objektberatung und Finanzierungskonzept aus einer Hand. Verkäufer profitieren von fundierten Marktwertermittlungen und einem großen Kundenstamm in der Region. Seriosität, Sicherheit und Nähe sind hier der Anspruch des Hauses.

ksk-mbteg.de/immobilien

Tegernseer Grund IMMOBILIEN

Tegernseer Grund aus Tegernsee versteht Immobilien ganzheitlich. Neben dem kompletten Kauf- und Verkaufsmanagement gehören Objektplanung, Projektentwicklung und Marktforschung zum Leistungsspektrum. Mit regelmäßigen Marktberichten sorgt das Unternehmen für Transparenz im Tal. Grundstücke, Häuser und Wohnungen werden hier nicht nur vermittelt, sondern mit Blick auf ihr Potenzial bewertet und entwickelt – fundiertes Zahlenwissen, verbunden mit Gespür für Lage, Architektur und Wert.

tegernseer-grund.de

ENGEL&VÖLKERS

Engel & Völkers verbindet internationale Reichweite mit lokaler Kompetenz. Vom Shop an der Seestraße in Rottach-Egern aus betreut das Team das gesamte Tal – von Tegernsee und Bad Wiessee bis Kreuth, Gmund, Waakirchen und Warngau.
Über das weltweite Netzwerk erreichen Verkäufer qualifizierte Interessenten weit über die Region hinaus. Erfahrene Beraterinnen und Berater vor Ort sorgen zugleich für persönliche, diskrete Betreuung – mit Schwerpunkt auf hochwertigen Immobilien am See.

engelvoelkers.com/tegernsee