

Der Immobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Der Immobilienmarkt gerät allmählich wieder moderat in Bewegung. Während in den Jahren 2003 bis 2005 bayernweit noch rückläufige Immobilienkaufpreise zu verzeichnen waren, stabilisierten sie sich im Lauf des Jahres 2005. Seit Herbst 2005 gehen nun ganz allmählich die Preise wieder nach oben, was sich im Frühjahr 2006 bestätigte.



Während im Bayerischen Landesdurchschnitt die Immobilienumsätze erneut rückläufig tendieren, verhielten sie sich im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen umgekehrt: Sie wiesen einen Zuwachs von 3,37 Prozent auf. Die Preise von Kaufimmobilien legten im Landkreis zu - je nach Objekt (Grundstücke und Eigentumswohnungen) zwischen zwei und zehn Prozent. Hier liegt der Verdacht nahe, dass einige Objekttypen in den letzten Jahren wohl ein bisschen unterbewertet gewesen sein müssen. Allerdings sind vereinzelt auch Preisabschläge zu verzeichnen, so dass noch keine einheitliche Tendenz feststellbar ist.

Derzeit existiert in den drei Städten Wolfratshausen, Geretsried und Bad Tölz noch ein vielseitiges Objektangebot; vor allem im Marktsegment der Eigentumswohnungen. Für Immobilien, bei denen Lage, Ausstattung und Preis stimmen, ist durchaus Nachfrage vorhanden. Sie können zeitnah umgesetzt werden. Längere Vermarktungszeiträume unter Inkaufnahme von Preisabschlägen gelten bei Objekten in schlechten Lagen sowie mit einfacher bis mittlerer Ausstattung.

Der Gewerbeimmobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen hingegen verzeichnet kaum Bewegung. Hier besteht derzeit ein niedriges Preisniveau. Leer stehende Laden- und Büroflächen sind ein Thema, das heute viele Gemeinden betrifft und zum Teil auf regionalen Problemen beruht. Derzeit sind geringe Bauaktivitäten zu verzeichnen. Lediglich einige Kleinbetriebe bauen.

Die nun hoffentlich bevorstehende S-Bahn-Verlängerung nach Geretsried wird die Karten neu mischen und zu Preisverschiebungen führen. Hier ist die Stadt Geretsried aufgerufen, vorsichtig zu taktieren und zum Beispiel im Bereich des künftigen Bahnhofs auf der Böhmwiese neues Bauland nur moderat auszuweisen.

Kurzes Fazit: Der Markt tendiert zu einer vorsichtigen Erholung. Mit einer weiteren Preisstabilisierung und maßvollen Preissteigerungen ist zu rechnen. Auch der bereits erkennbare Zinsanstieg dürfte den Markt zunehmend beleben. Nachdem Expansionsmöglichkeiten fehlen, ist mit einer weiteren Verdichtung der Innenstadtbereiche und vereinzelt mit neuen Bebauungsplänen zu rechnen. Im Gewerbebereich hingegen herrscht weiterhin nur mäßig Bewegung.

Herzlichst Ihr

Peter Schneider

Immobilienwirt / Dipl.-Sachverständiger (DIA)
IVD-Marktberichterstatter Landkreis TÖL-WOR

Das IVD-Institut

Die IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH - kurz „IVD-Institut“ genannt – ist der kommerzielle Partner der Verbandsmitglieder für Kernbereiche ihrer Arbeit. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft aber auch zahlreiche Dienstleistungen, z.B. Marktstudien oder Inhouse-Seminare für Nichtmitglieder.

Das Institut für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung befasst sich unter anderem mit folgenden Aufgaben:

Aus- und Weiterbildung: Wer in der Immobilienwirtschaft erfolgreich sein will, benötigt ein solides fachliches Fundament. Der umfangreiche Seminarbetrieb findet in Zusammenarbeit mit bayerischen Industrie- und Handelskammern sowie weiteren Trägern der beruflichen Bildung statt. Er bietet das Rüstzeug für einen erfolgreichen Einstieg in die Immobilienwirtschaft und die fachlichen Voraussetzungen, um die Mitgliedschaft zu erwerben. Auch „alte Hasen“ können immer wieder noch etwas dazulernen. Zielgruppen der Aus- und Weiterbildungsaktivitäten sind Makler, Bauträger und Hausverwalter, aber auch Sachverständige. Die Gesellschaft wirkt zudem aktiv an der Gestaltung und Fortschreibung von Lehrplänen, Lerninhalten und Prüfungskriterien mit.

Kontaktdaten des Instituts

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Tel.: 0 89 / 29 08 20 -20
Fax: 0 89 / 22 66 23
E-Mail: institut@ivd-sued.net
Internet: <http://www.ivd-sued.net>

Geschäftsführer und Institutsleiter:
Prof. Stephan Kippes
E-Mail: kippes@ivd-sued.net

IVD-Regionalbeirat Oberland und IVD-Marktberichterstatter für den Landkreis

Peter Schneider
Immobilienwirt / Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Schneider & Prell Immobilien-treuhand AG
Bahnhofstraße 26, 82515 Wolfratshausen
Tel.: 0 81 71 / 42 99 90
Fax: 0 81 71 / 42 99 42
E-Mail: p.schneider@schneider-prell.de
Internet: www.schneider-prell.de

Marktforschung: Das Institut erarbeitet auf der Basis seines Marktforschungsprogramms „IMMO-Research“ die Marktberichte des IVD Süd e.V. und zahlreiche Pressemeldungen pro Jahr. Zudem bietet das Institut individuelle Auftragsmarktforschung an. Es wertet dabei nicht nur die eigenen Zahlen zweckorientiert aus, sondern arbeitet auch eng mit kommunalen Stellen sowie Wirtschafts- und Forschungsinstituten zusammen. Als Resultat erhalten die Auftraggeber maßgeschneiderte Daten, Fakten und Analysen für ihre strategische Geschäftsausrichtung oder für konkrete Einzelprojekte.

Informationen über den bayerischen Immobilienmarkt können den Herbstmarktberichten 2005 „Wohnimmobilien Kaufobjekte“ (Bayern), „Wohnimmobilien Mietobjekte“ (Bayern), „Gewerbeimmobilien - Office / Retail“ (Bayern) und „Gewerbeimmobilien - Investment / Rendite“ (Bayern) sowie der "Bayerischen Immobilienmarkt-Datensammlung" des IVD-Instituts entnommen werden.

Kontaktdaten des Verbands

Immobilienverband Deutschland - IVD Süd e.V.

Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Tel.: 0 89 / 29 08 20 -0
Fax: 0 89 / 22 66 23
E-Mail: info@ivd-sued.net
Internet: <http://www.ivd-sued.net>

Vorstandsvorsitzender:
Dipl.-Kfm. Johannes Schneider

Geschäftsführer:
Ralf Sorg, Dipl. Betriebswirt (FH)
E-Mail: sorg@ivd-sued.net

Dank für die Unterstützung

Für die aktive Unterstützung an dem vorliegenden Bericht bedanken wir uns bei Frau Thea Ludwig (Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen), Frau Susanne Leonhard (Bauamt Wolfratshausen), Herrn Christian Fürstberger (Bauamt Bad Tölz), Herrn Raimund Stumpfhauser (Bauamt Geretsried), den Wirtschaftsförderern Andreas Roß (Landkreis), Alexander Schmid (Bad Tölz) und Wolfgang Wittmann (Geretsried).