



MARKTBERICHT: IMMOBILIENMARKT – TEGERNSEER TAL

IMMOBILIENMARKT MIT AUSSICHT

2025 wird nochmal ein herausforderndes Jahr – mit guten Chancen

Grundsätzlich erleben wir seit Frühjahr 2024 eine wieder erfreulichere Nachfrage in allen Segmenten. Seien es die klassischen Eigentumswohnungen, das freistehende Landhaus oder die hochwertige Luxusimmobilie. Jedoch haben sich in den vergangenen zwei Jahren die Ansprüche an das Objekt und die Erschwinglichkeit bzw. Finanzierungssituation seitens der Käufer verändert.

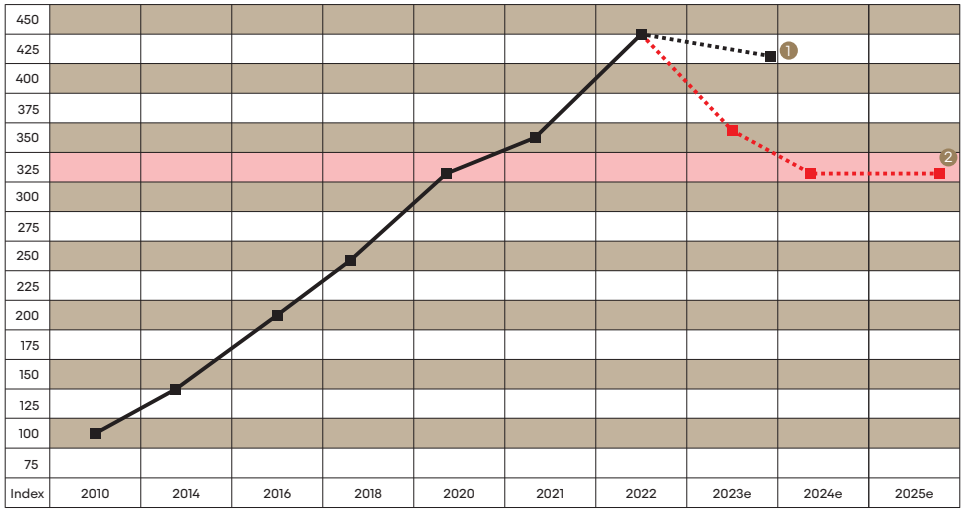
Viele Interessenten verharren in abwartender Haltung. Der konjunktur- und finanzierungsunabhängige Käufer wählt sein Wunschobjekt deutlich bewusster und überlegter aus. Das Preisgefüge zu Vergleichsangeboten muss stimmen. Der Zeitdruck in der Entscheidungsfindung durch hohen Nachfragedruck und sich gegenseitig überbietende Interessenten ist verschwunden.

Transaktionen steigen wieder

Die ersten kräftigen Preiskorrekturen am Gesamtmarkt haben in den Jahren 2022 / 2023 stattgefunden, wobei die Bodenbildung noch nicht ganz abgeschlossen ist.

Die Bewertungsindikatoren stimmen aus unserer Sicht in einigen Fällen noch nicht. Wer jedoch momentan ein marktgerecht bewertetes Objekt in guter Lage und mit zukunftsfähiger Substanz erwerben kann, sollte Preisverhandlungen nicht scheuen und eine klare Kaufentscheidung treffen.

BODENRICHTWERTINDEX



Durchschnittswerte der Gemeinden Bad Wiesse, Rottach-Egern, Tegernsee, Gmund, Kreuth
❶ Kalkuliert von der Tegernseer Grund Immobilien GmbH, auf Grundlage der Bodenrichtwerte 01.01.2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach.
❷ 2023 - 2025 Einschätzung der Marktentwicklung durch die Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Verbrauch senken - Immobilienwert steigern

Bei Analyse des Bodenrichtwertindexes könnte eine Bodenbildung auf dem Niveau von 2019 / 20 gesehen werden. Dabei muss aber jedes einzelne Objekt selektiv beurteilt werden. Aufgrund der Anforderungen des Heizungsgesetzes und der heutigen hohen Sensibilität bei den Energiekosten haben ältere Bestandsimmobilien mit einer schlechten Energiebilanz die größten Preiskorrekturen erlebt.

Marktverhältnisse fordern Expertise

Ein klar erkennbarer Trend ist die wachsende Nachfrage nach schlüsselfertigen Immobilien. Insbesondere der Neubau oder vollständig renovierte und eingerichtete Objekte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, da sie den Käufern ermöglichen, sofort einzuziehen, ohne sich um die Einrichtung kümmern zu müssen.

Je intransparenter die Marktverhältnisse, desto größer der Bedarf nach Beratung, örtlicher Marktkompetenz und einer qualifizierten Expertise. Das Zusammenspiel aus klassischer Maklertätigkeit, anspruchsvoller Projektentwicklung und Bauträgertätigkeit ist gefordert. Die Herausforderung für den Makler ist, die marktgerechte Objektbewertung mit der Verkäuferseite absprechen zu können. Aufgrund der deutlich reduzierten Transaktionen in den Jahren 2022 / 2023 spiegeln die aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 nicht die objektive Marktgegebenheit wider.

Günstiges Zeitfenster - Mit guten Chancen

Wir sehen den Immobilienmarkt im Tegernseer Tal als einen der ersten an, um zu einem neuen Gleichgewicht zu finden sowie mittel- und langfristig eine interessante Perspektive aufzuzeigen. Wir haben dabei die Hoffnung, dass sich das geopolitische Umfeld nicht weiter destabilisiert, die Wirtschaft auch in einem schwierigen Umfeld zu neuen Kräften findet und die Politik wieder den Rahmen steckt für eine positive Zukunftsentwicklung.

Unsere Region ist privilegiert. Sie wird von vielen als ein Sehnsuchtsort gesehen, verfügt über hohe wirtschaftliche Stärke und Kaufkraft und gilt als eine der sichersten Gegenden Deutschlands.

Schuldenpaket lässt Zinsen steigen

Trotz Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) steigen die Hypothekenzinsen in Deutschland. Ein außergewöhnlicher Effekt, der sich durch das jüngst beschlossene Schuldenpaket der neuen Bundesregierung erklärt. Der Blick auf die EZB reicht nicht aus, Staatsanleihen spielen eine Rolle. Das großvolumige Schuldenpaket hat allerdings zur Folge, dass die Zinsen der Staatsanleihen steigen. Die Hypothekenzinsen für die Baufinanzierung hängen eng mit der Zinsentwicklung der deutschen Staatsanleihen zusammen. Somit besteht die Gefahr, dass die Staatsanleihen aufgrund der massiven Kreditaufnahme dauerhaft zu höheren Zinsen führen könnten. Parallel will die EZB mit Zinssenkungen eigentlich für Entlastung sorgen. Wer heute über die Finanzierung einer Immobilie nachdenkt, sieht sich steigenden Finanzierungskosten gegenüber – und das trotz fallender Leitzinsen.

STANDORT- UND OBJEKTQUALITÄT, ENERGETISCHER ZUSTAND UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN BESTIMMEN DEN KAUFPREIS!

Fazit

Mit der Immobilie im Tegernseer Tal verbindet man Lebensqualität und Freude. Wir sehen vorsichtig optimistisch in die Zukunft und erwarten eine weitere Spreizung in den Objekt- und Standortqualitäten.

Jedes Objekt muss einzeln betrachtet und beurteilt werden. Der Käufer hat eine kritische und vorsichtige Haltung eingenommen und erwartet ein nachvollziehbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Schwachstellen bei der Lagequalität sowie ein hoher Renovierungsaufwand bei Bestandsobjekten werden heute kompromisslos beim Kaufpreisangebot eingepreist.

Für Verkäufer bedeutet dies: Es kann sich wirklich auszahlen, die Immobilie aufzuwerten und energetisch zu verbessern, mit einer kompetenten und individuellen Beratung, bevor man auf den Markt geht. Vor allem im höherpreisigen Umfeld ist das ein starkes Verkaufsargument.

ERWARTUNGSBAROMETER 2025

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

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 unseres Hauses in einen nicht multiplizierbaren, nachhaltigen Immobilienmarkt zu investieren, um mit Ihrem Wunschobjekt Ihre Lebensqualität und -freude zu erhöhen.

DER KLUGE KÄUFER HANDELT, DENN JETZT IST EIN ATTRAKTIVER KAUFZEITPUNKT



Die Lebensqualität des Tegernseer Tals ist nicht multiplizierbar. Die aktuelle Marktkorrektur hat die Überhitzung der Jahre 2020 - 22 abgebaut. Diese Konsolidierung ist weitestgehend abgeschlossen und stellt einen attraktiven Kaufzeitpunkt dar. Wir sind von der Region voll überzeugt und sehen durch die Vielzahl positiver Entwicklungen mittel- und langfristig ein interessantes Potenzial.

Das sagen unsere Makler/-innen

v.l. Jacqueline Michel, Gentrit Krasniqi, Katharina Voit

April 2025

Tegernseer Grund Immobilien GmbH