

## In Bad Tölz steigen die Wohnimmobilienpreise

- **Preissteigerungen von bis zu fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr**
- **Zu geringes Angebot**

**Bad Tölz, den 4. November 2010.** Wohnimmobilien in Bad Tölz haben sich binnen eines Jahres um zwischen vier und fünf Prozent verteuert. Das ist die Folge einer steten bis anziehenden Nachfrage vor allem in den guten innerstädtischen Lagen und einem immer geringeren Angebot. Zu dieser Einschätzung kommt der Wohnimmobilien-Shop von Engel & Völkers in Bad Tölz in seinem neuen Marktbericht. Die hohe Nachfrage wird durch zwei große Trends beeinflusst: Immer mehr Interessenten bevorzugen im Alter eine Wohnimmobilie in zentraler Lage, zu deren Gunsten sie ihre Häuser in umliegenden Gemeinden aufgeben. Zugleich entdecken Kaufinteressenten aus dem Umfeld Münchens Bad Tölz, da dort neben hoher Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung vergleichsweise niedrigere Preise bestehen als im Großraum München oder an den bayerischen Seen, die bisher Hauptanziehungspunkte von Münchnern bildeten.

„Generell gibt es unter den Interessenten im gesamten Landkreis den Trend zu einer Wohnimmobilie innerhalb des Stadtgebietes von Bad Tölz“, sagt Martin Breitschäfer, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Bad Tölz. „Das Stadtgebiet kombiniert das Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur mit kurzen Wegen“, so Breitschäfer weiter. Große Nachfrage registriert Engel & Völkers nach sanierten Bauernhäusern, Gutshöfen und freistehenden Villen mit Wohnflächen ab 200 m<sup>2</sup> und großen Grundstücken. Da diese Objekte aber nur noch sehr selten angeboten werden, steigen die Preise deutlich. Für entsprechende Häuser in Toplagen werden Spitzenpreise von bis zu 2,6 Mio. Euro erzielt. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Stadtgebiet von Bad Tölz haben sich im Jahresrückblick um bis zu fünf Prozent verteuert. Auch bei Eigentumswohnungen im Stadtgebiet liegen die Quadratmeterpreise um bis zu vier Prozent über dem Vorjahr, der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt ca. 2.300 Euro/m<sup>2</sup>. Für die äußerst raren Penthouse- und Dachterrassenwohnungen mit Blick in guter Lage werden bereits Preise von bis zu 4.500 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

In Bad Tölz sind es vor allem die zentralen, aber ruhigen Lagen mit Blick auf die Alpenlandschaft, die die Käufer anziehen. Außerhalb des Bad Tölzer Stadtgebiets ist die Nachfrage vor allem in der Nähe des Starnberger Sees groß. Objekte mit direktem Seeanschluss oder Seeblick stehen hoch im Kurs. Gutes Potential verspricht auch das südlich von Bad Tölz gelegenen Lenggries sowie der Isarwinkel. Hier gibt es ein stabiles Käuferinteresse nach Villen, Häusern und Grundstücken in guten Lagen. Die hohe Nachfrage hat das Angebot hochwertiger Wohnimmobilien in den guten bis sehr guten Lagen seit Anfang 2010 um bereits 25 Prozent verringert. Wegen mangelnder Alternativen wird bei Bestandsobjekten deshalb inzwischen auch ein hoher Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwand in Kauf genommen.

Die hohe Attraktivität des Tölzer Landes und das vergleichsweise noch günstige Preisniveau dürften auch weiterhin zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien führen. Da es jedoch an einem ausreichenden Angebot an Bestandsimmobilien mangelt, sorgt der wachsende Wunsch nach individuell geplanten Neubauten zu einer steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken. Das vorhandene Angebot in guten Lagen und Bestlagen ist allerdings auch in diesem Segment kaum vorhanden, so dass bereits mitunter Liebhaberpreise bezahlt werden.

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mehr als 400 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 44 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Derzeit ist Engel & Völkers in 38 Ländern auf fünf Kontinenten präsent.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS

Bettina Prinzessin Wittgenstein

Stadthausbrücke 5

20355 Hamburg

Telefon: 040-36 13 11 20

Telefax: 040-36 13 11 02

[bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com](mailto:bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com)

german communications dbk AG

Jörg Bretschneider

Alsterufer 34

20354 Hamburg

Telefon: 040-46 88 33 0

Telefax: 040-47 81 80

[presse@german-communications.com](mailto:presse@german-communications.com)