

Weiterhin hohes Preisniveau bei Wohnimmobilien in Bad Tölz

- "Münchner Preise" für Top-Wohnimmobilien
- Vermarktungsvorteil bei energieeffizienten Immobilien

Hamburg/Bad Tölz, den 05. Dezember 2012. Der Wohnimmobilienmarkt in Bad Tölz hat sich in den vergangenen zwölf Monaten sehr positiv entwickelt. Vor allem in den traditionellen Spitzenlagen Kalvarienberg, am Schuß und im Gebiet um den Klammerweiher waren aufgrund der konstant hohen Nachfrage im Jahr 2012 segmentabhängig weiterhin Preisanstiege zu beobachten. Dies berichtet Engel & Völkers Bad Tölz in seiner aktuellen Marktanalyse.

„Bad Tölz profitiert sehr von der Nähe zu München und den Alpen, sowie zum Tegern- und dem Starnberger See“, erläutert Martin Breitschafter, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Bad Tölz. Ihm zufolge wirken sich zunehmend die teilweise extremen Preissteigerungen in der Stadt und den Randgebieten von München konstant auf die Nachfragesituation und damit das Preisniveau des Tölzer Landes aus. Immer mehr Interessenten konzentrieren ihre Nachfrage auf das attraktive südliche Umland und heizen dort die Nachfrage an. "Wir beobachten, dass besonders exklusive Immobilien in den bevorzugten Wohnlagen von Bad Tölz teilweise 'Münchner Preise' erzielen." Hinzu kommt ein erheblicher Nachfrageüberhang bei allen gesuchten Objektarten. „Bei einer kontinuierlichen Steigerung der Nachfrage, hat sich das Angebot an ansprechenden Objekten seit Ende 2009 mehr als halbiert“, beschreibt Martin Breitschafter die aktuelle Marktsituation.

Lage und Energieeffizienz sind wichtigste Kaufkriterien

Besonders gesucht sind repräsentative Villen in ruhiger Lage mit einer Wohnfläche ab 200 Quadratmeter. Die größte Nachfrage besteht im Preisbereich zwischen 750.000 und 1,2 Mio. Euro. Auch authentische Bauernhäuser, Gutshöfe und Altbauvillen gehören zu den begehrten Immobilien, sind allerdings aufgrund der starken Nachfrage nur sehr selten am Markt. Bei Verkäufen werden in diesem Segment Spitzenpreise von bis zu 2,9 Mio. Euro erzielt.

Freistehende Einfamilienhäuser werden vor allem mit einer Wohnfläche ab 140 Quadratmeter und einem Kaufpreis zwischen 500.000 und 800.000 Euro nachgefragt. Sowohl der Durchschnittspreis als auch die absoluten Preise sind in diesem Segment im Vorjahresvergleich noch einmal um etwa vier Prozent gestiegen. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind 120 bis 150 Quadratmeter Wohnfläche bei vier bis fünf Zimmern mit einem zusätzlichen Hobbyraum sehr stark nachgefragt. In diesem Segment spielt neben der Lage und dem Baujahr vor allem auch die Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Sie hat sich in den vergangenen Jahren als bedeutender Vermarktungsvorteil etabliert. Die Preissteigerung in den Toplagen liegt mit 650.000 Euro im Vergleich zu 2011 noch einmal bei bis zu fünf Prozent.

Im Bereich der Eigentumswohnungen konzentriert sich die Nachfrage auf Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen in zentralen Stadtlagen. Hier sind insbesondere Wohnungen jüngerer Baujahre mit Wohnflächen zwischen 70 und 100 Quadratmeter gefragt. Eine moderne Ausstattung und der Blick fallen hier besonders ins Gewicht. Der Quadratmeterpreis für Neubauwohnun-

gen liegt bei durchschnittlich 2.400 Euro und damit noch einmal rund zehn Prozent über dem Niveau von 2011. Viele Kaufwünsche gibt es auch für großzügige Wohnungen ab 120 Quadratmeter oder Penthouse- bzw. große Dachterrassenwohnungen. Bei sehr exklusiver Ausstattung und einem hervorragenden Blick werden bei den wenigen Verkäufen absolute Höchstpreise in Bad Tölz erzielt.

Auch bei Grundstücken werden in den guten bis sehr guten Lagen immer höhere Quadratmeterpreise für kleiner werdende Grundstücke bezahlt. Die Erlöse liegen deutlich über dem amtlichen Bodenrichtwert. Die Spitzenpreise von bis zu 750 Euro pro Quadratmeter liegen teilweise noch einmal zehn Prozent über dem Stand des letzten Erhebungszeitraumes 2011.

Spitzenverdiener und Privaters entdecken die Region als Altersruhesitz

Die hohe Nachfrage in Bad Tölz wird hauptsächlich von finanzkräftigen Familien und kinderlosen Paaren initiiert. Aber auch Spitzenverdiener und Privaters haben die wirtschaftsstarke Region als Erst- oder Zweitwohnsitz und späteren Altersruhesitz für sich entdeckt. Viele Käufer kommen aus dem Münchner Raum, aber auch aus anderen Bundesländern – hier vor allem aus dem Ruhrgebiet, der Region Frankfurt, Niedersachsen und Baden-Württemberg. Der Anteil internationaler Kaufinteressenten insbesondere aus Großbritannien, Holland, zunehmend Russland und Amerika steigt seit dem Jahr 2010 kontinuierlich an.

Premium-Immobilien teilweise nur wenige Tage am Markt

Die durchschnittliche Vermarktungsdauer einer Immobilie liegt im Mittel weiterhin bei drei bis fünf Monaten. „Besonders hochwertige Immobilien in sehr attraktiver Lage finden allerdings vereinzelt schon innerhalb weniger Tage einen neuen Eigentümer. Vorausgesetzt, die Immobilien werden zu einem angemessenen Preis angeboten“, so die Bilanz von Martin Breitshafter.

Bildunterschrift:

(Bildquelle: Engel & Völkers)

Bei freistehenden Einfamilienhäusern besteht die größte Nachfrage nach Objekten mit einer Wohnfläche ab 140 Quadratmeter. Dieses Einfamilienhaus mit Bergblick verfügt über rund 179 Quadratmeter Wohnfläche und wird von Engel & Völkers Bad Tölz zu einem Kaufpreis von 1,2 Mio. Euro angeboten.



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS AG
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Leitung Globale Unternehmenskommunikation
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
Bettina.Wittgenstein@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Rund 480 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 38 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 3.800 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 35 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der systematisch aufgebauten Dienstleistung. Die Europäische Gesellschaft für Immobilienmarkenbeobachtung mbH (EUGIMB) zeichnete Engel & Völkers 2012 als wertvollste Immobilienmarke Deutschlands in der Kategorie „Immobilienmakler“ aus.

* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking 2011“

Presseinformation



ENGEL & VÖLKERS