



Wohnmarktbericht für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

**Erhoben vom iib Dr. Hettenbach
Institut im Auftrag der
Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen**

Stand: April 2023



Sparkasse
Bad Tölz-
Wolfratshausen

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Entwicklung der Immobilienpreise unterliegt besonderen Veränderungen. Zusammen mit dem renommierten iib Dr. Hettenbach-Institut haben wir die neue Marktsituation analysiert und für Sie aufbereitet. Unseren Prognosen haben wir aktuelle politische und volkswirtschaftliche Aspekte zugrunde gelegt.

Der Ihnen vorliegende Wohnmarktbericht vermittelt Ihnen einen ersten Überblick zur aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt. Wenn Sie sich tiefergehend mit dem Thema beschäftigen möchten, weil Sie beispielsweise ein Haus oder eine Wohnung verkaufen, empfehlen wir ein Gespräch mit unseren Immobilienexpert:innen.

Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung, als einer der größten und erfolgreichsten Immobilienvermittler im Münchener Süden. Wir kennen den lokalen Markt und haben über unser Sparkassennetzwerk direkten Kontakt zu bonitätsgeprüften Kaufinteressenten.

Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen.

Freundliche Grüße



Ihr
Martin Harbalik
Abteilungsleiter Versicherung & Immobilien

Sparkasse Bad Tölz – Wolfratshausen



Immobilie verkaufen? Rundum sorglos mit der Sparkasse!

Die Kinder sind flügge geworden, ein Umzug steht bevor, Omas Häuschen sucht liebevolle Käufer – es gibt viele Gründe für den Verkauf einer Immobilie. Und plötzlich stehen Sie vor der Frage: Wie mache ich das bloß und woher nehme ich die Zeit? Die gute Nachricht: Diese Verantwortung müssen Sie nicht allein schultern! Die Immobilienvermittlung der Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen steht Ihnen gerne als erfahrener Partner zur Seite.

Ihre Immobilie in guten Händen

Aber Makler gibt es doch wie Sand am Meer, sagen Sie? Ja... leider. In Deutschland ist der Beruf des Maklers noch immer nicht geschützt. Bei der Sparkasse können Sie sich auf eine professionelle Vermarktung mit allen dazugehörigen Serviceleistungen verlassen. Rechtlich abgesichert, hundertprozentig vertrauenswürdig. Wir verkaufen nicht einfach nur Ihre Immobilie – wir bieten Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket.



Sorglos. Sicher. Schnell.

Zu unseren 360°-Leistungen zählen eine fundierte Marktpreiseinschätzung, die Erstellung eines vollständigen Exposés, die Präsentation Ihrer Immobilie auf unterschiedlichen Plattformen, die Bonitätsprüfung des Käufers und vieles mehr. Unter anderem nehmen wir Ihnen die zeitaufwändige Aufgabe ab, Interessenten auszuwählen und Besichtigungen durchzuführen. Sollten Sie darüber hinaus den Wunsch nach einer Bieterunde haben, um den maximalen Verkaufspreis zu erzielen, übernehmen wir dies gerne.

Wenn's um Immobilienverkauf geht ... Sparkasse!



Unser Versprechen – Ihre Vorteile:

- **Expertise:** Wir sind ein renommierter Immobilien-Experte mit langjähriger Erfahrung, spezialisiertem Know-how und regionaler Verwurzelung.
- **Kundennähe:** Dank vertrauensvoller Kundenbeziehungen haben wir einen direkten Zugang zu vielen Kaufinteressenten und kennen deren Kaufkraft.
- **Absicherung:** Durch Bonitätsprüfungen jedes Käufers und umfassende Rechtskenntnisse bieten wir Verkäufern maximale Sicherheit.
- **Verantwortung:** Ein Teil der Provision, die Käufer und Verkäufer an uns zahlen, kommt gemeinnützigen & sozialen Projekten in der Region zugute.



in Vertretung der



* 1.534 Verkäufer, die von 01/21 bis 01/23 ihr Feedback an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, München gesendet haben.

Ihre Makler vor Ort.

Wir sind Ihr kompetenter Partner rund um die Immobilie. Lernen Sie uns in einem ersten unverbindlichen Gespräch kennen. Nach Besichtigung Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung bestimmen wir den exakten Wert Ihrer Immobilie. Anschließend unterstützen wir Sie bei allen Schritten der Vermarktung und des Verkaufs Ihrer Immobilie. Wir sind dabei jederzeit an Ihrer Seite vom ersten Beratungsgespräch bis zum Notartermin.



Silvia Drexler



Thomas Kraus



Selina Rehmann



Petra Ring



Maximilian Schwarz



Markus Schweiger

SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

LAGE

Der Wohnmarktbericht wird vom IIB Dr. Hettenbach Institut (IIB- Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 %** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das IIB Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten).

Das Ergebnis macht **70 %** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Wohnlagen

- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage

Flächen

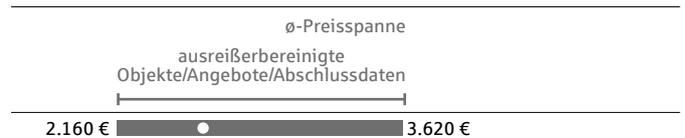
- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

DATENANALYSE

Das IIB Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind von Ausreißern bereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden. Hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

VORWORT ZUR DERZEITIGEN MARKTENTWICKLUNG

Der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarktes in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren ergab sich für eine große Anzahl Kaufinteressenten eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien aufgrund historischer Niedrigzinsen. Die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichbleibendem Angebot sorgte für stetig steigende Marktpreise. Diese Marktbedingungen änderten sich zu Beginn des dritten Quartals 2022, als die Zinsen für Baufinanzierungen nach der Kursänderung der Europäischen Zentralbank begannen, rasant auf mittlerweile über 3,5 % zu steigen.

Die Leistbarkeit von Finanzierungen und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm ab. Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus. Aus diesem Grund wird im folgenden Marktbericht in allen Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien unterschieden. Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren:

- Lage,
- Ausstattung und Zustand,
- Energieeffizienz,
- Finanzierbarkeit.

Eine geringere Nachfrage sorgt dafür, dass Kaufobjekte sorgfältig ausgesucht und Investitionen intensiv geprüft werden. Hohe Energiekosten sorgen zusätzlich für eine kritische Begutachtung der Energieeffizienz der Immobilie, um hohe Betriebskosten zu meiden.

Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben. Objekte, welche in diesen Kriterien nicht überzeugen können, werden sich im Preis anpassen müssen, um weiterhin ausreichend Nachfrage zu generieren.

Um Ihnen im folgenden Marktbericht eine bessere Übersicht über die Veränderungen im Markt zu vermitteln, finden Sie auf der dritten Seite jedes Teilmarktes die Gegenüberstellung der Preisentwicklung zum Vorjahr. Hier wird deutlich, dass durch die Zinswende und die damit einhergehende Marktveränderung im zweiten Halbjahr in vielen Märkten eine deutlich geringere Preisentwicklung als im Vorjahr zu verzeichnen ist. Dies erkennen Sie daran, dass die Veränderung rot hervorgehoben ist.

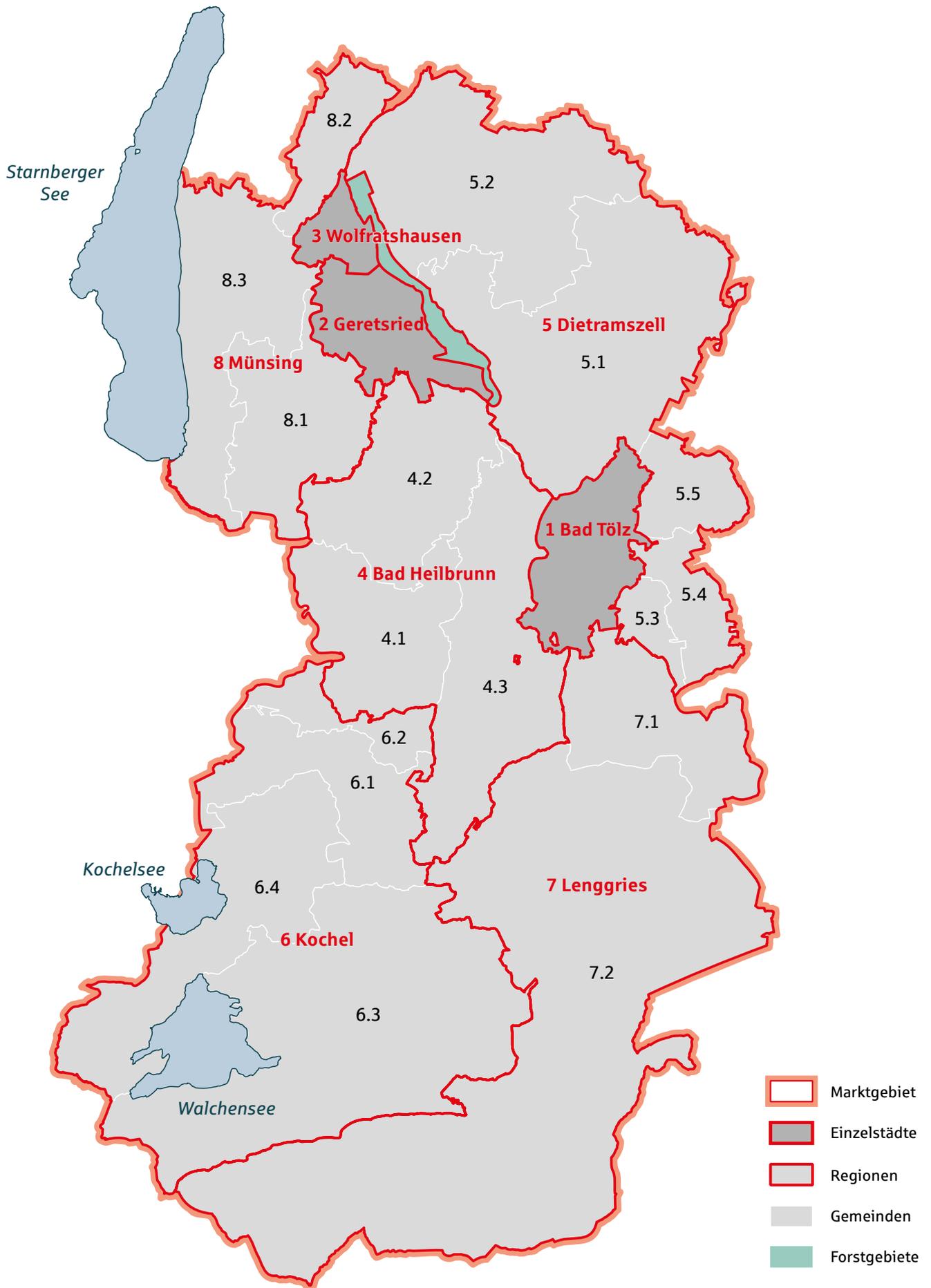
Während allgemein gegenüber dem Vorjahr in der Regel nach wie vor eine Preissteigerung zu vermerken ist, nimmt die Rate der Preissteigerung ab und indiziert eine mittelfristige Trendwende im Markt hin zu längeren Vermarktungszeiten und stabilen bis zurückgehenden Preisen.

Wie sich die Trendwende auf Ihr individuelles Objekt auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das Immobilienteam der Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

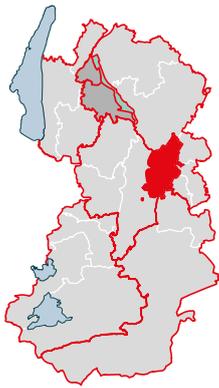
Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin IIB Institut

SPARKASSE BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN



| Städte | Seite | Regionen | Seite |
|-------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 1 Bad Tölz | Seite 10 | 4 Bad Heilbrunn | (Seite 22) |
| | | 4.1 Bad Heilbrunn | |
| 2 Geretsried | Seite 14 | 4.2 Königsdorf | |
| | | 4.3 Wackersberg | |
| 3 Wolfratshausen | Seite 18 | 5 Dietramszell | (Seite 26) |
| | | 5.1 Dietramszell | |
| | | 5.2 Egling | |
| | | 5.3 Greiling | |
| | | 5.4 Reichersbeuern | |
| | | 5.5 Sachsenkam | |
| | | 6 Kochel | (Seite 30) |
| | | 6.1 Benediktbeuern | |
| | | 6.2 Bichl | |
| | | 6.3 Jachenau | |
| | | 6.4 Kochel | |
| | | 7 Lenggries | (Seite 34) |
| | | 7.1 Gaißbach | |
| | | 7.2 Lenggries | |
| | | 8 Münsing | (Seite 38) |
| | | 8.1 Eurasburg | |
| | | 8.2 Icking | |
| | | 8.3 Münsing | |

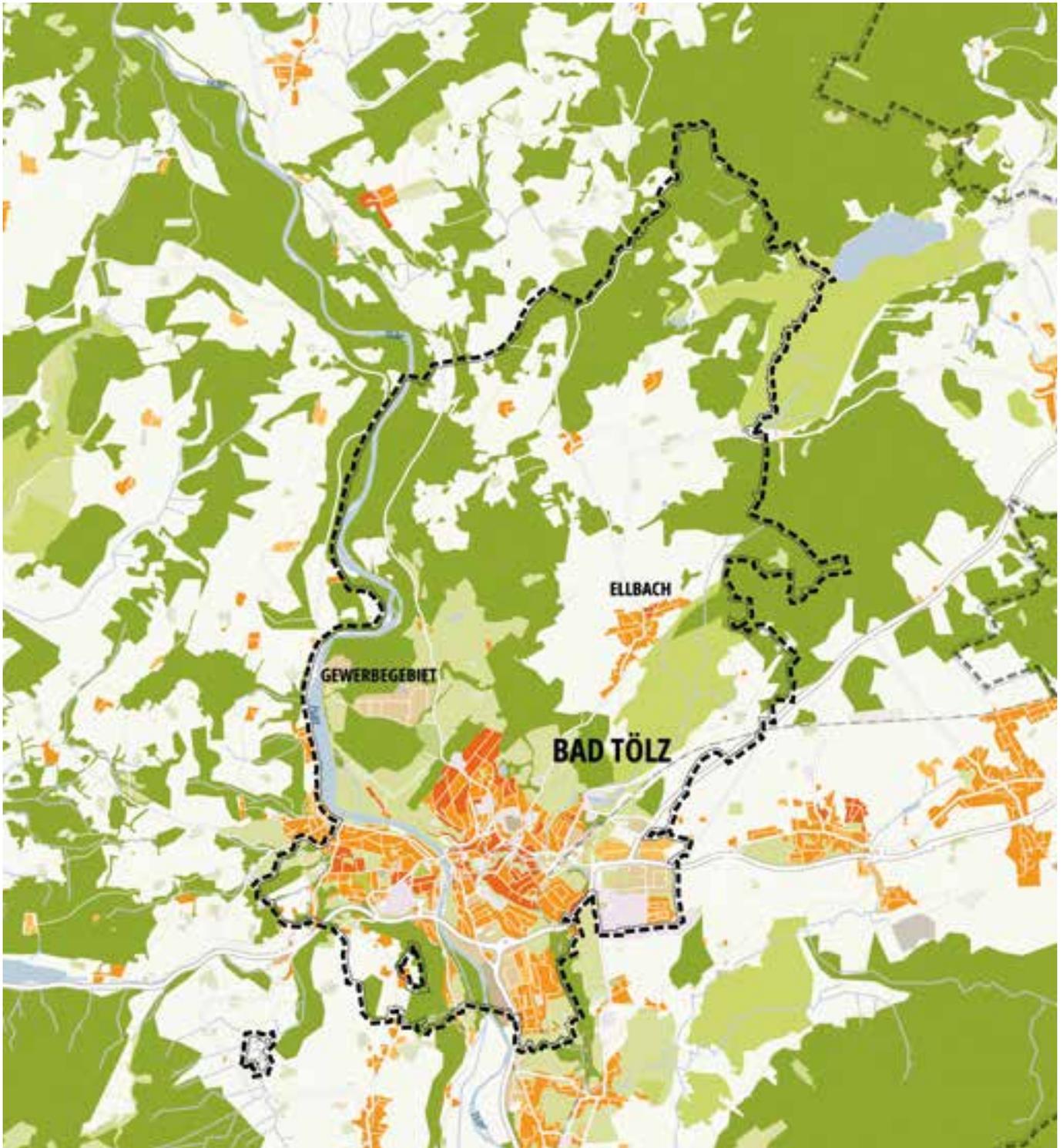


BAD TÖLZ

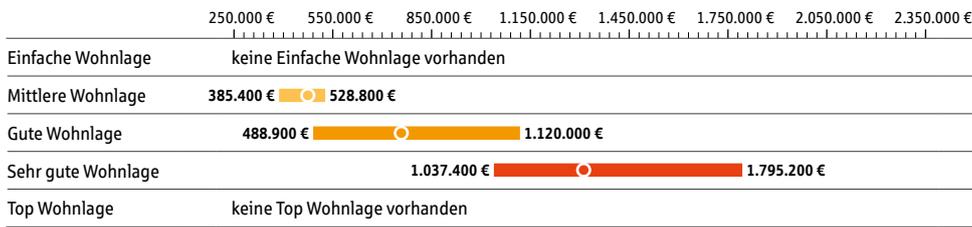
Ortsteile:
Ellbach und Gewerbegebiet

Wohnlagen

Einige Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

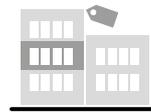
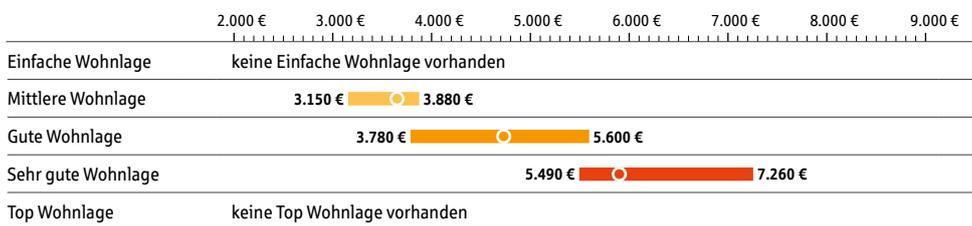


879.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

385.400 - 1.795.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

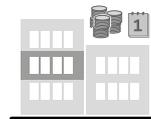
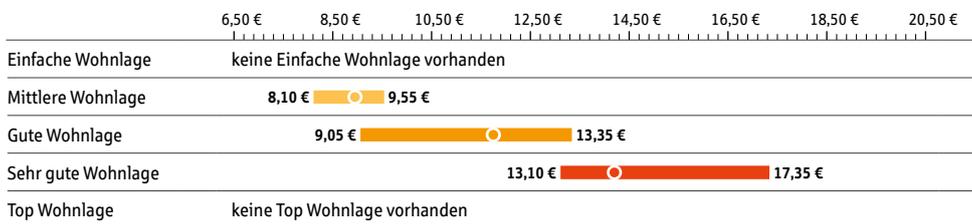


4.880 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.150 - 7.260 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

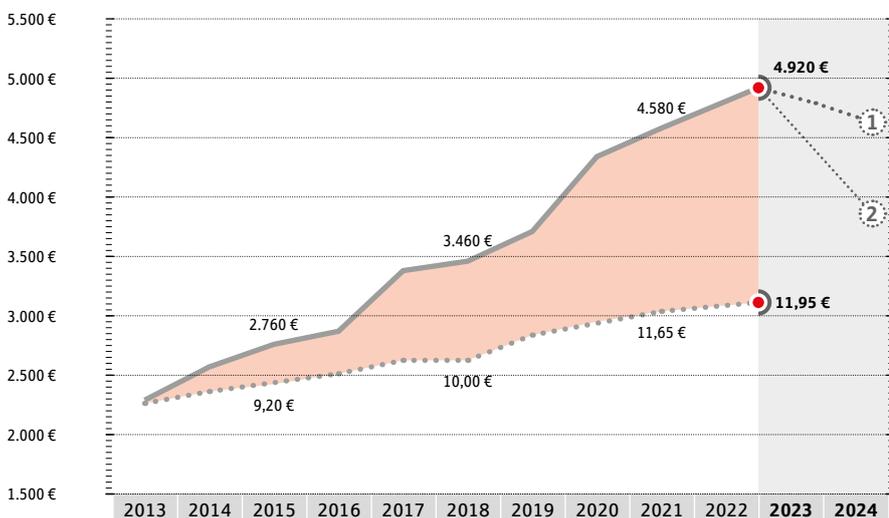


12,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,10 - 17,35 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,0 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

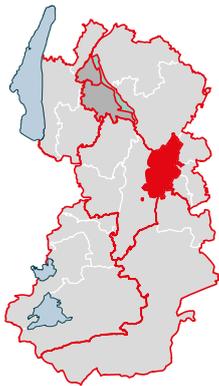
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

● Wendepunkt der Preisentwicklung

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



BAD TÖLZ

Ortsteile:
Eilbach und Gewerbegebiet

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +12,8 %
Preis 2022 +7,0 %

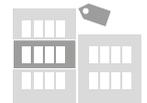


Veränderung 2021 nach 2022 **-5,8 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 385.400 - 1.795.200 € | 1.049.100 € | 5.610 € | 187/876 m ² |
| Doppelhaushälfte | 394.000 - 1.479.400 € | 757.400 € | 5.610 € | 135/428 m ² |
| Reihenhaus | 395.300 - 1.096.500 € | 634.000 € | 5.240 € | 121/295 m ² |
| Zweifamilienhaus | 501.000 - 1.436.200 € | 763.500 € | 5.090 € | 150/1369 m ² |

Preis 2021 +5,5 %
Preis 2022 +5,6 %



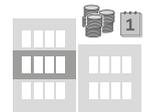
Veränderung 2021 nach 2022 **+0,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.300 - 6.320 € | 159.100 € | 4.680 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.150 - 7.260 € | 316.900 € | 5.030 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.320 - 7.080 € | 477.100 € | 4.970 € | 96 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.370 - 6.930 € | 670.000 € | 5.000 € | 134 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +3,1 %
Preis 2022 +2,6 %



Veränderung 2021 nach 2022 **-0,5 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 10,35 - 16,95 € | 450 € | 13,25 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 8,30 - 17,35 € | 720 € | 12,15 € | 59 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 8,10 - 16,60 € | 1.130 € | 11,85 € | 95 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 8,80 - 14,40 € | 1.660 € | 11,35 € | 146 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

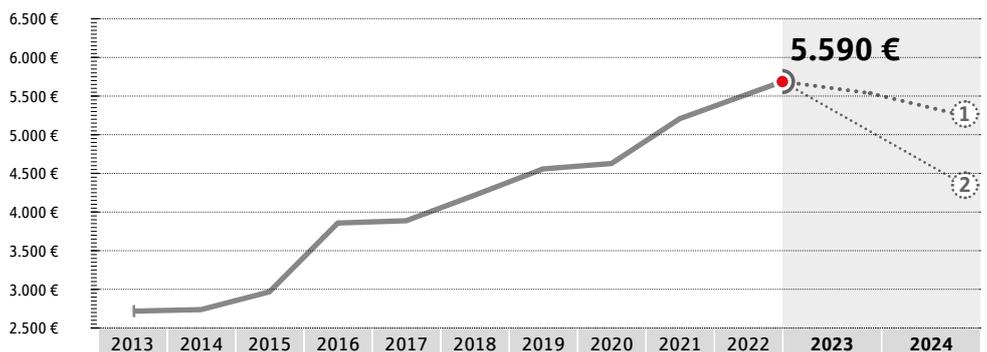
● Wendepunkt der Preisentwicklung

① stark nachgefragte Immobilien

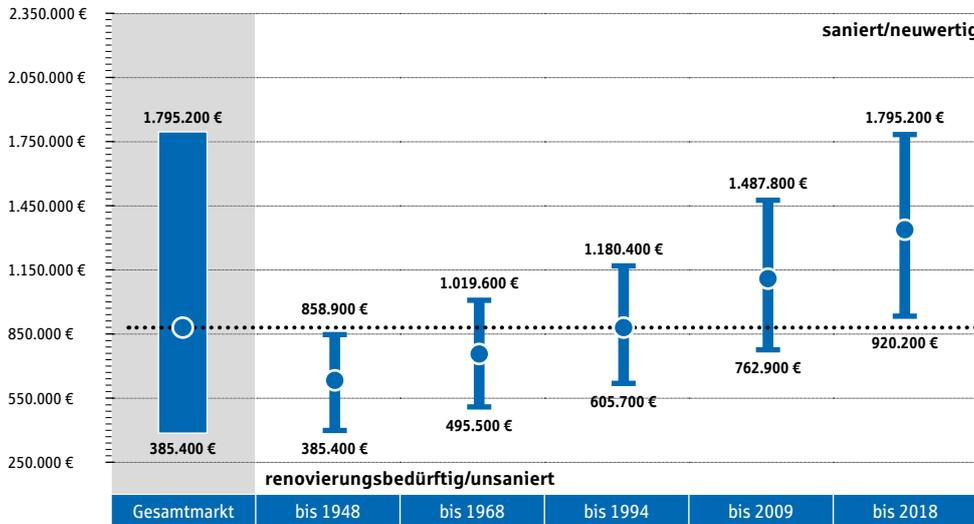
② wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

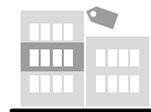
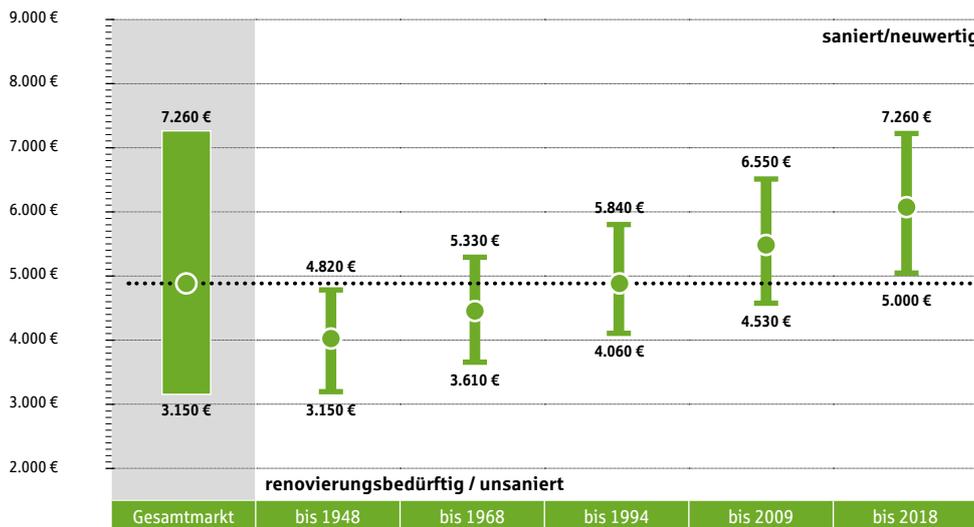


879.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

385.400 - 1.795.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

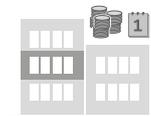
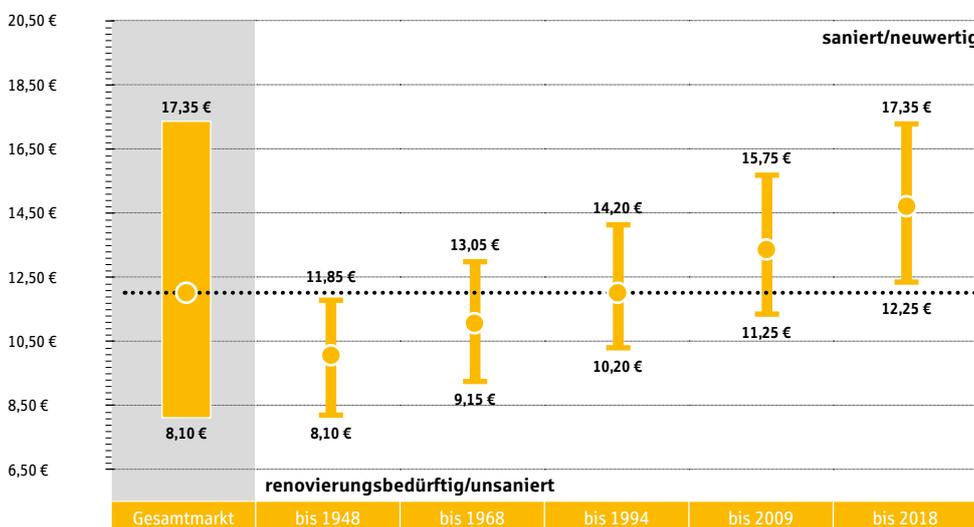


4.880 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.150 - 7.260 €

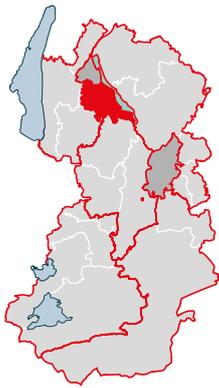
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,10 - 17,35 €



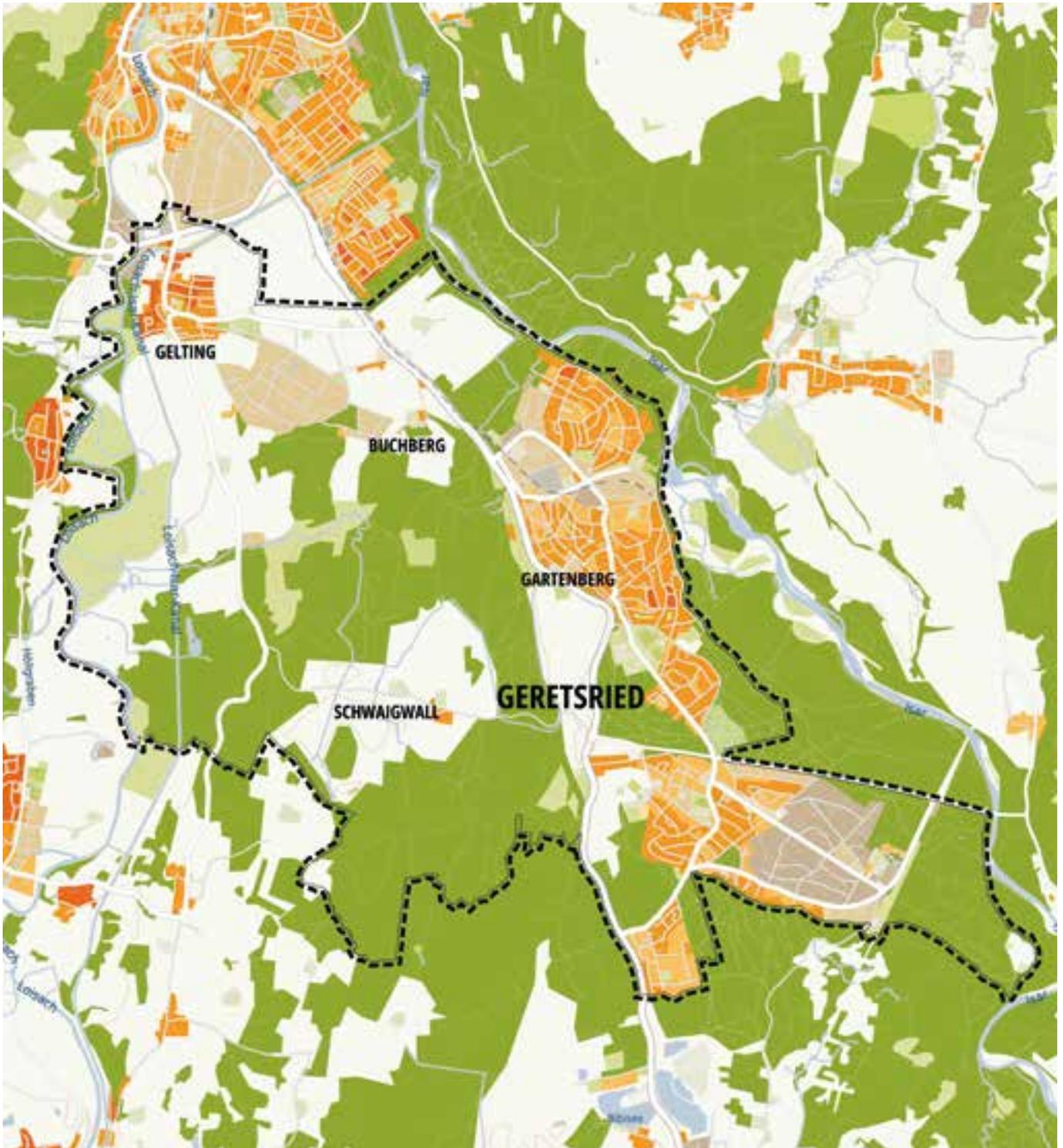
GERETSRIED

Ortsteile:

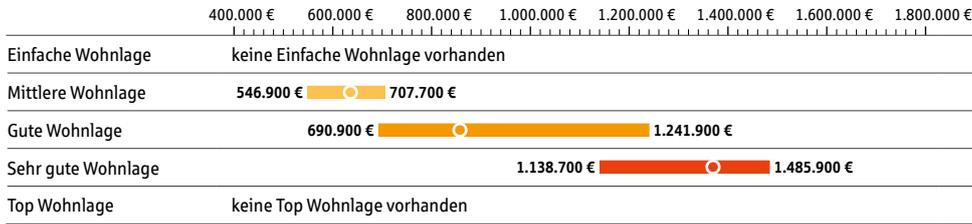
Buchberg, Gartenberg, Gelting und Schwaigwall

Wohnlagen

Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

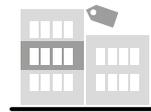
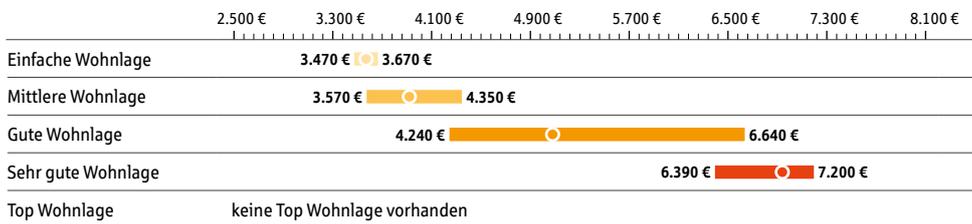


835.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

546.900 - 1.485.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

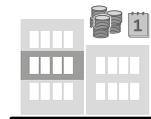
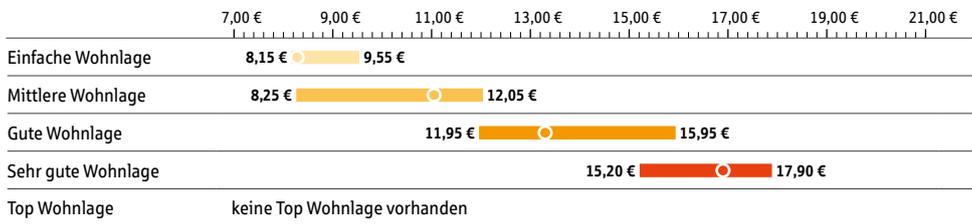


4.860 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.470 - 7.200 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

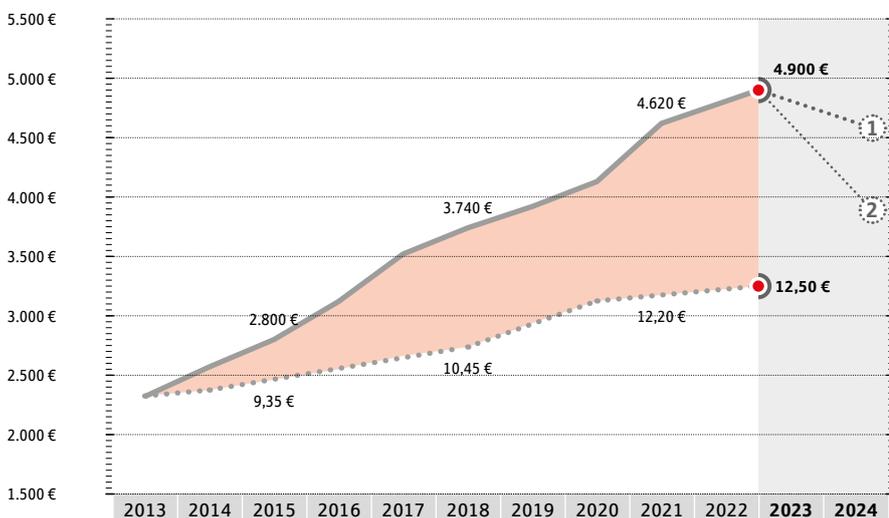


12,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,15 - 17,90 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

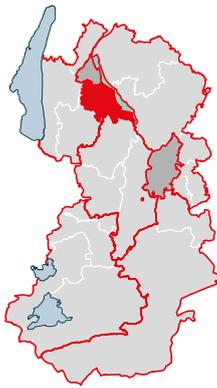
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

● Wendepunkt der Preisentwicklung

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



GERETSRIED

Ortsteile:

Buchberg, Gartenberg, Gelting und Schwaigwall

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +15,6 %
Preis 2022 +4,6 %



Veränderung
2021 nach 2022

-11,0 %

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 546.900 - 1.485.900 € | 923.500 € | 5.530 € | 167/773 m ² |
| Doppelhaushälfte | 559.100 - 1.224.500 € | 824.000 € | 5.530 € | 149/449 m ² |
| Reihenhaus | 560.900 - 907.600 € | 765.200 € | 5.170 € | 148/270 m ² |
| Zweifamilienhaus | 711.000 - 1.188.700 € | 1.029.100 € | 5.020 € | 205/845 m ² |

Preis 2021 +11,9 %
Preis 2022 +4,5 %



Veränderung
2021 nach 2022

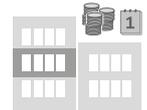
-7,4 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.640 - 6.270 € | 158.400 € | 4.660 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.470 - 7.200 € | 330.700 € | 5.010 € | 66 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.650 - 7.020 € | 470.300 € | 4.950 € | 95 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.710 - 6.870 € | 735.600 € | 4.970 € | 148 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +1,7 %
Preis 2022 +2,4 %



Veränderung
2021 nach 2022

+0,7 %

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 10,40 - 17,50 € | 470 € | 13,85 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 8,35 - 17,90 € | 830 € | 12,70 € | 65 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 8,15 - 17,15 € | 1.180 € | 12,40 € | 95 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 8,85 - 14,85 € | 1.670 € | 11,85 € | 141 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

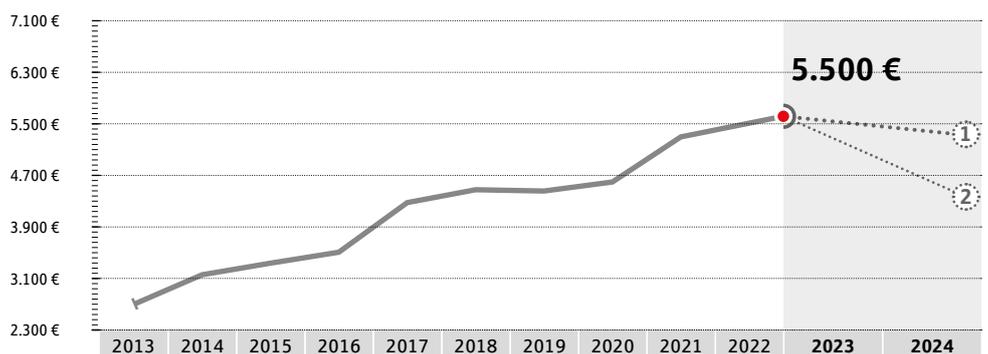
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

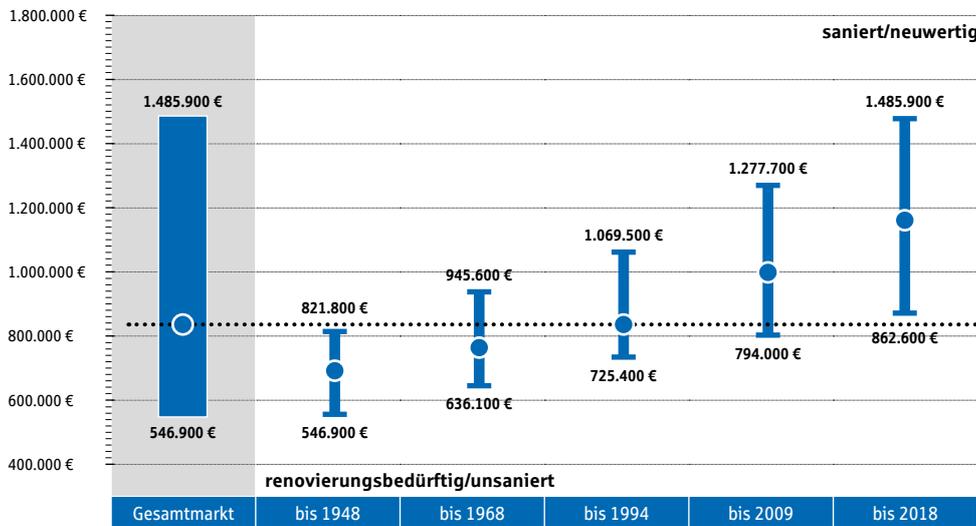
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern
entsprechend höhere Preisabschläge.
Der angegebene Durchschnittspreis bezieht
sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

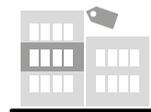
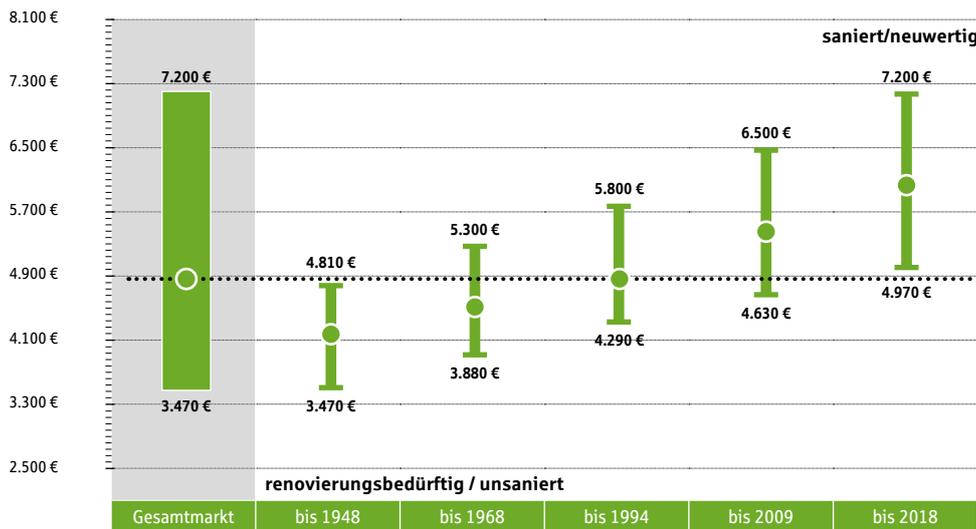


835.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

546.900 - 1.485.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

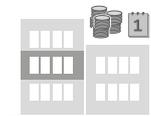
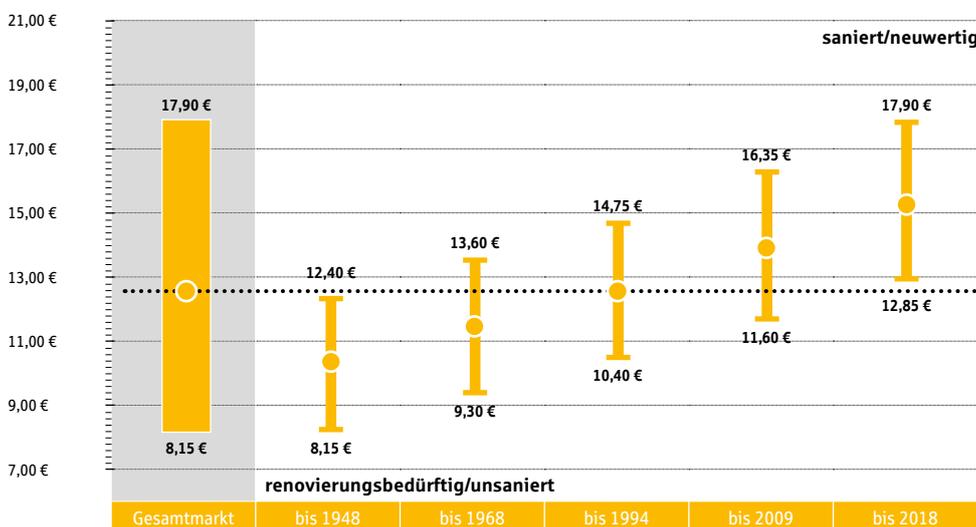


4.860 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.470 - 7.200 €

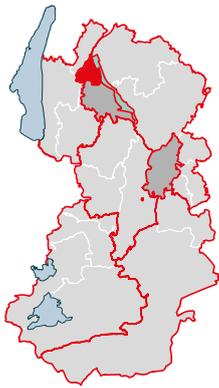
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,15 - 17,90 €

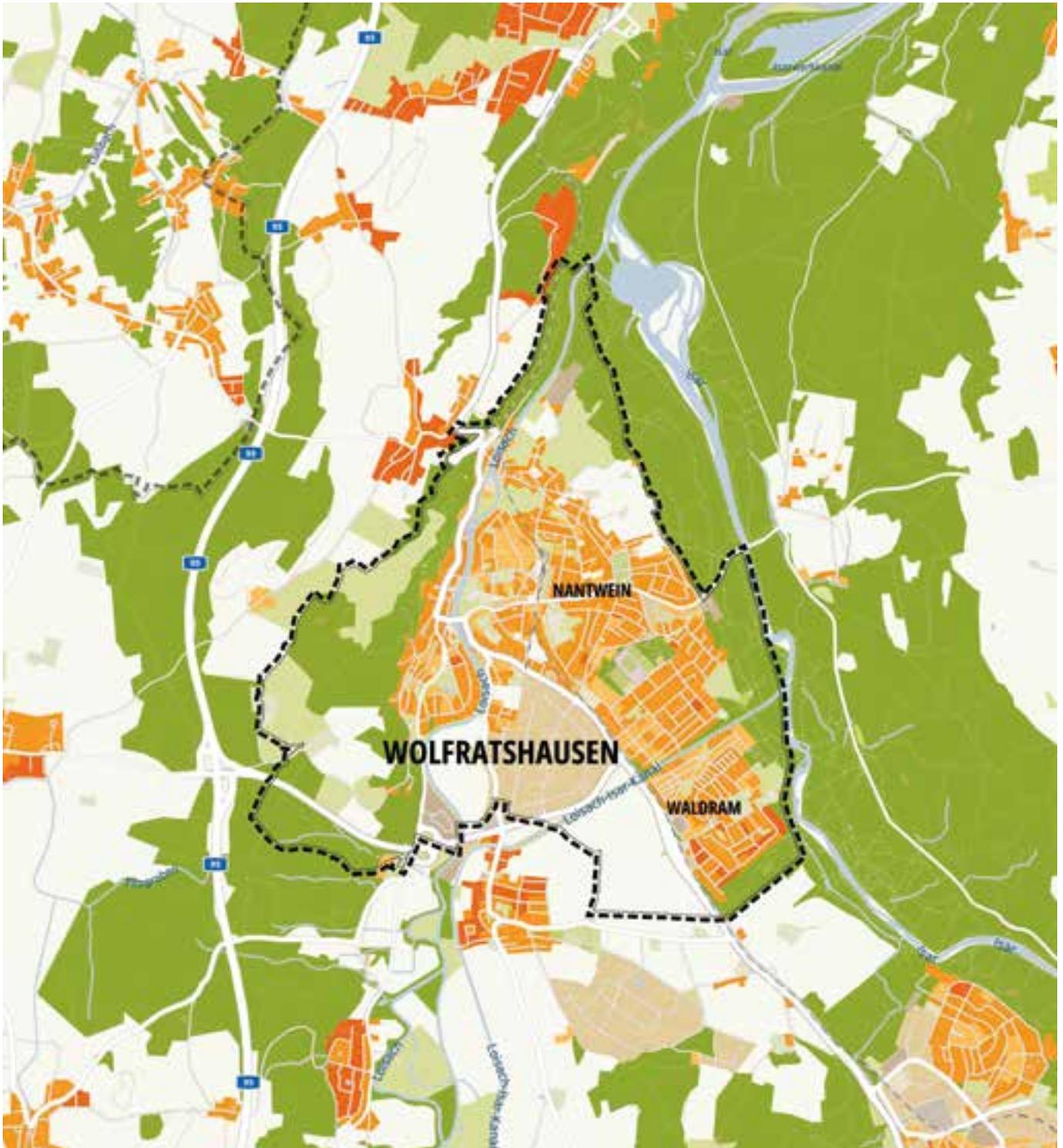


WOLFRATSHAUSEN

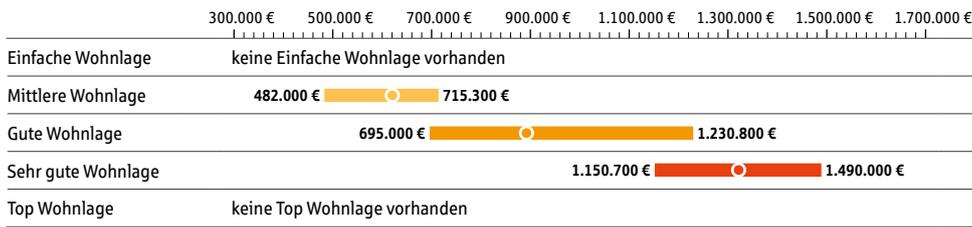
Ortsteile:
Nantwein und Waldram

Wohnlagen

Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

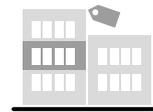
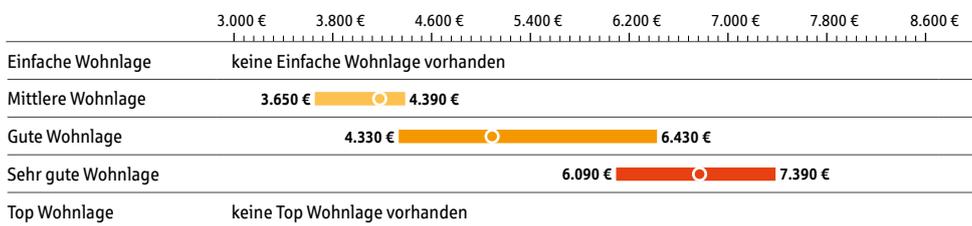


862.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

482.000 - 1.490.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

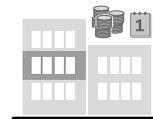
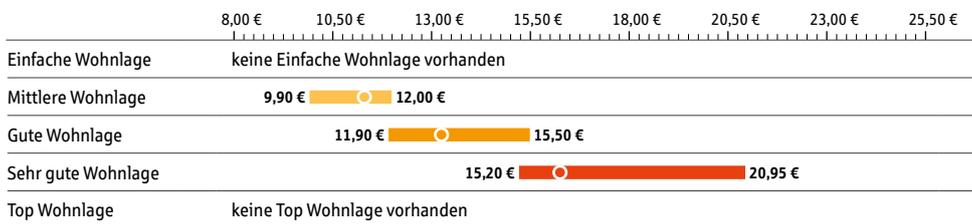


5.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.650 - 7.390 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

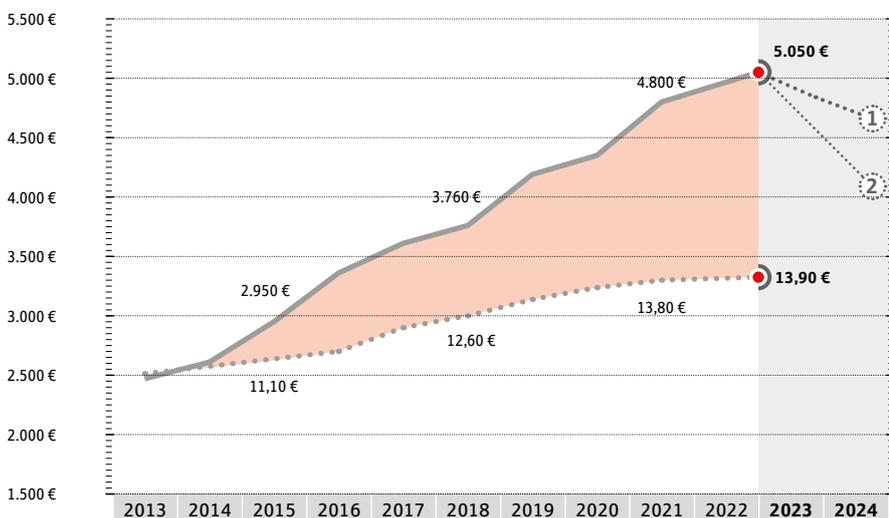


13,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,90 - 20,95 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,3 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

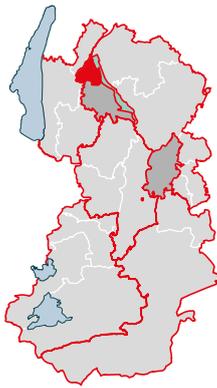
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



WOLFRATSHAUSEN

Ortsteile:
Nantwein und Waldram

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +9,5 %
Preis 2022 +4,5 %



Veränderung
2021 nach 2022 **-5,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 482.000 - 1.490.000 € | 945.600 € | 5.910 € | 160/625 m ² |
| Doppelhaushälfte | 492.700 - 1.227.900 € | 851.000 € | 5.910 € | 144/399 m ² |
| Reihenhaus | 494.300 - 910.100 € | 761.800 € | 5.520 € | 138/289 m ² |
| Zweifamilienhaus | 626.600 - 1.192.000 € | 1.098.800 € | 5.360 € | 205/620 m ² |

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Preis 2021 +10,3 %
Preis 2022 +3,9 %



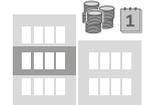
Veränderung
2021 nach 2022 **-6,4 %**

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.830 - 6.430 € | 173.500 € | 4.820 € | 36 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.650 - 7.390 € | 336.100 € | 5.170 € | 65 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.840 - 7.210 € | 481.300 € | 5.120 € | 94 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.900 - 7.050 € | 729.900 € | 5.140 € | 142 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Preis 2021 +1,8 %
Preis 2022 +0,7 %



Veränderung
2021 nach 2022 **-1,1 %**

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 12,60 - 20,50 € | 540 € | 15,30 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 10,15 - 20,95 € | 900 € | 14,10 € | 64 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 9,90 - 20,05 € | 1.290 € | 13,70 € | 94 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 10,75 - 17,40 € | 1.810 € | 13,15 € | 138 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

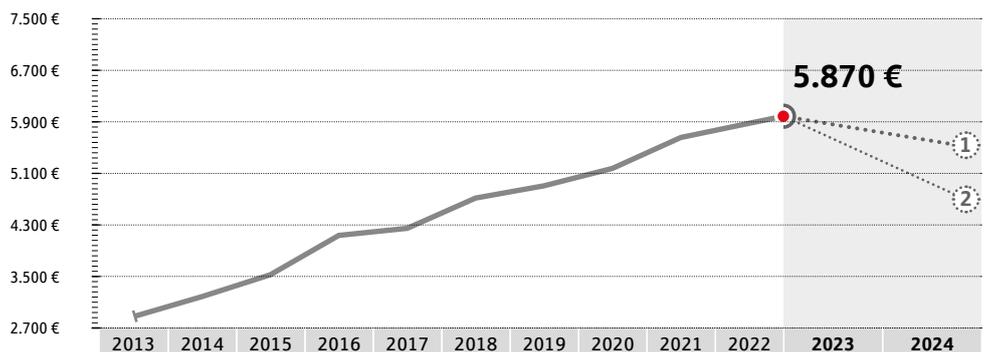
● Wendepunkt der Preisentwicklung

① stark nachgefragte Immobilien

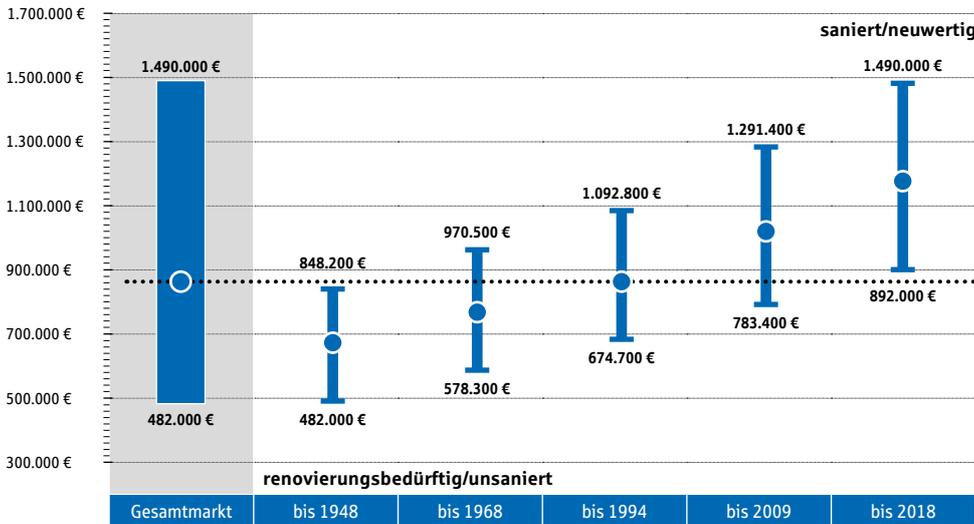
② wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern
entsprechend höhere Preisabschläge.
Der angegebene Durchschnittspreis bezieht
sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

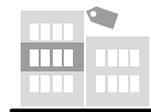
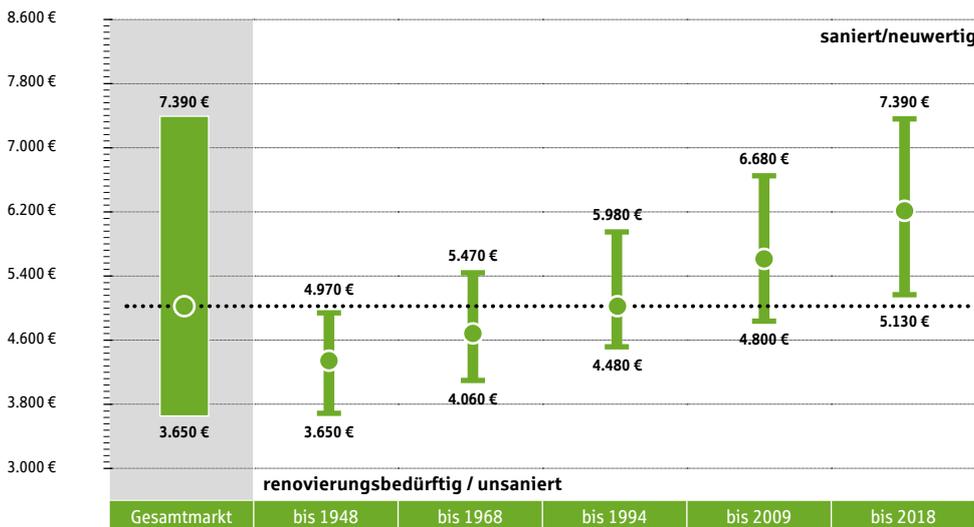


862.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

482.000 - 1.490.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

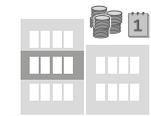
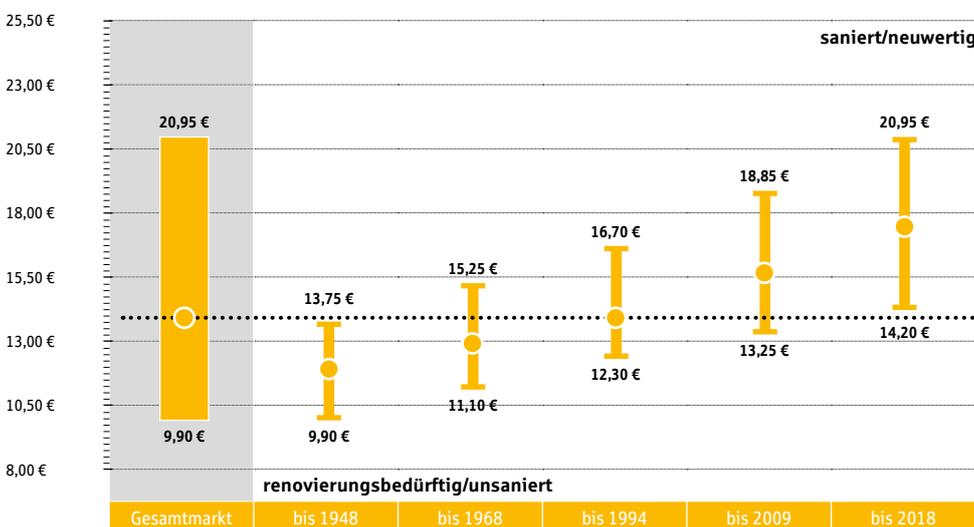


5.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.650 - 7.390 €

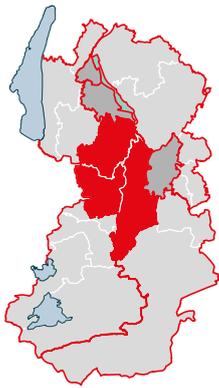
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,90 - 20,95 €



BAD HEILBRUNN

Gemeinden:

Bad Heilbrunn, Königsdorf und Wackersberg

Wohnlagen

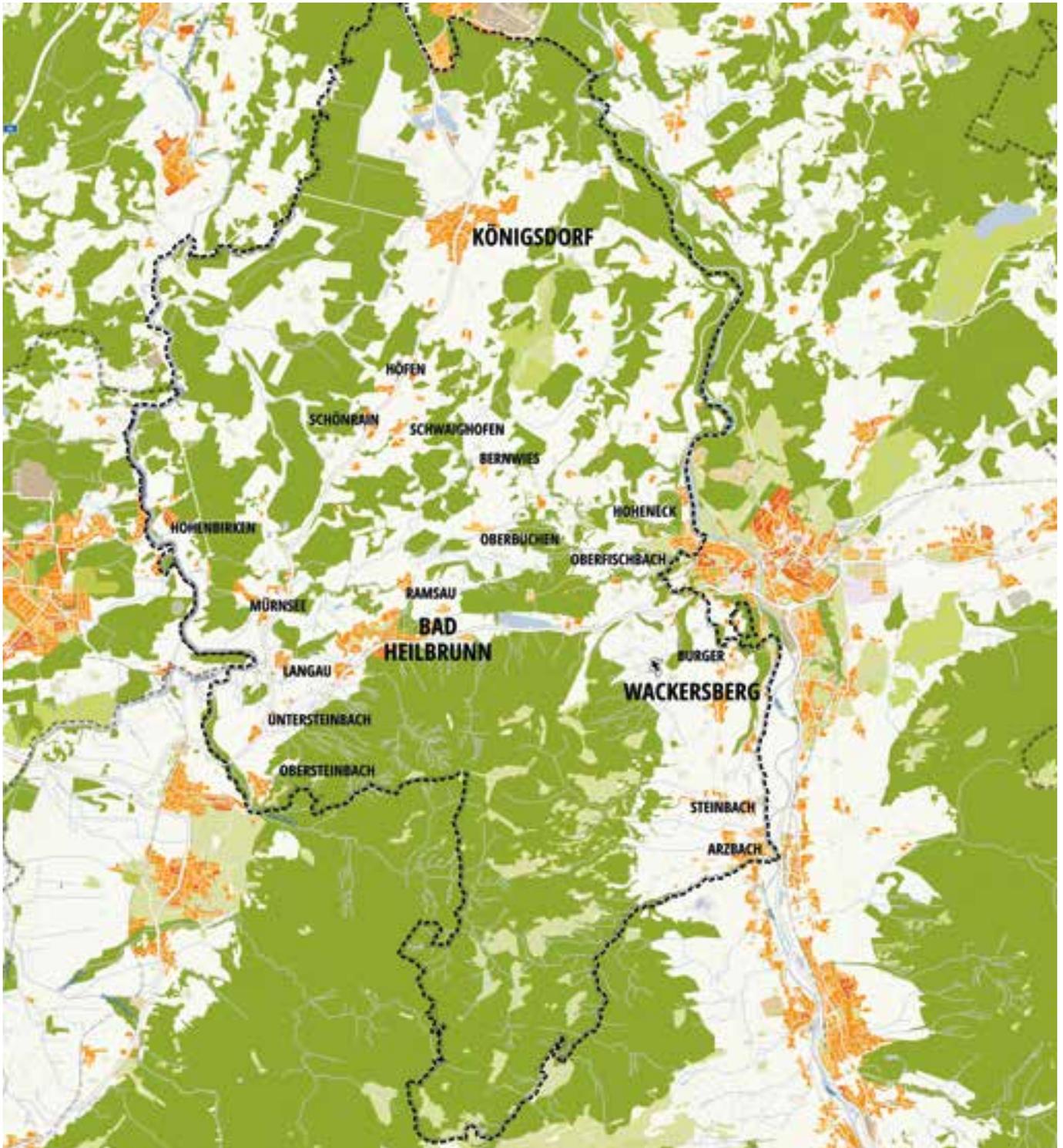
 Einfache Wohnlage

 Mittlere Wohnlage

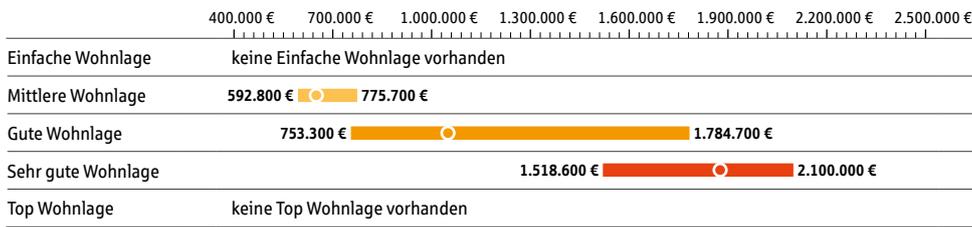
 Gute Wohnlage

 Sehr gute Wohnlage

 Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

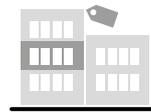
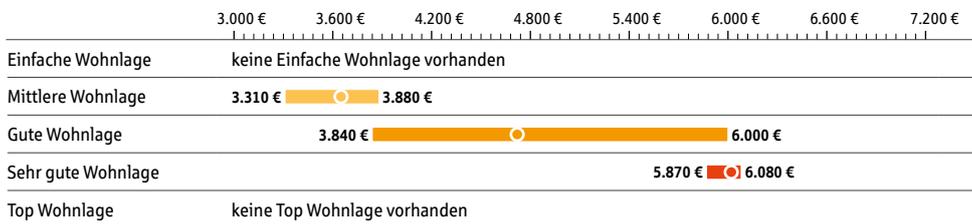


1.050.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

592.800 - 2.100.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

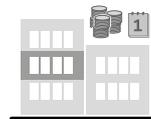
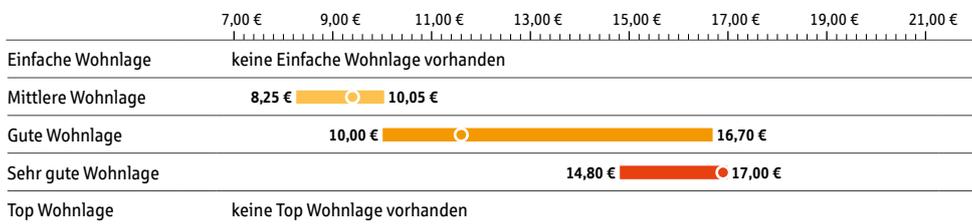


4.380 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.310 - 6.080 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

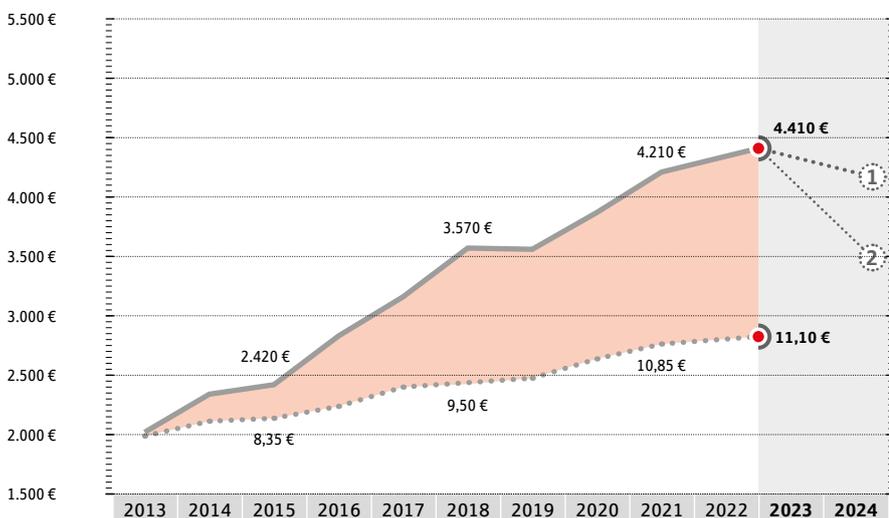


11,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,25 - 17,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

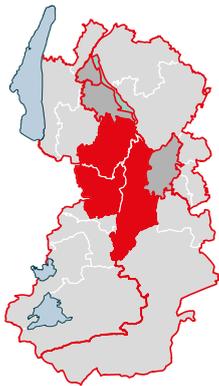
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

● Wendepunkt der Preisentwicklung

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



BAD HEILBRUNN

Gemeinden:

Bad Heilbrunn, Königsdorf und Wackersberg

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +15,3 %
Preis 2022 +7,0 %



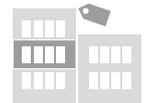
Veränderung
2021 nach 2022

-8,3 %

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 592.800 - 2.100.000 € | 1.117.200 € | 5.700 € | 196/991 m ² |
| Doppelhaushälfte | 606.000 - 1.730.600 € | 923.400 € | 5.700 € | 162/654 m ² |
| Reihenhaus | 608.000 - 1.282.700 € | 734.200 € | 5.320 € | 138/230 m ² |
| Zweifamilienhaus | 770.600 - 1.680.000 € | 878.900 € | 5.170 € | 170/400 m ² |

Preis 2021 +8,8 %
Preis 2022 +3,5 %



Veränderung
2021 nach 2022

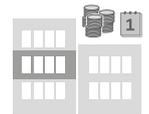
-5,3 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.470 - 5.290 € | 134.400 € | 4.200 € | 32 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.310 - 6.080 € | 257.100 € | 4.510 € | 57 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.490 - 5.930 € | 423.700 € | 4.460 € | 95 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.540 - 5.800 € | 712.300 € | 4.480 € | 159 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +4,8 %
Preis 2022 +2,3 %



Veränderung
2021 nach 2022

-2,5 %

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 10,50 - 16,65 € | 420 € | 12,30 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 8,45 - 17,00 € | 710 € | 11,30 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 8,25 - 16,30 € | 1.070 € | 11,00 € | 97 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 8,95 - 14,10 € | 1.410 € | 10,55 € | 134 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

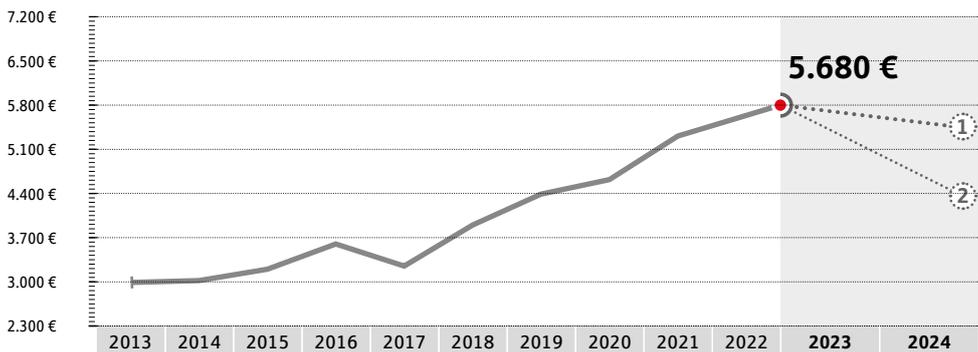
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

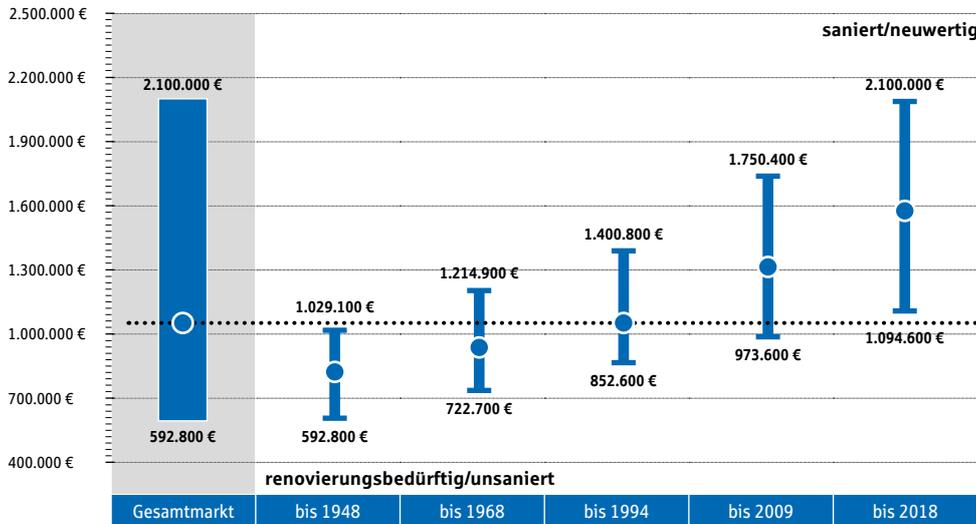
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

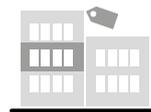
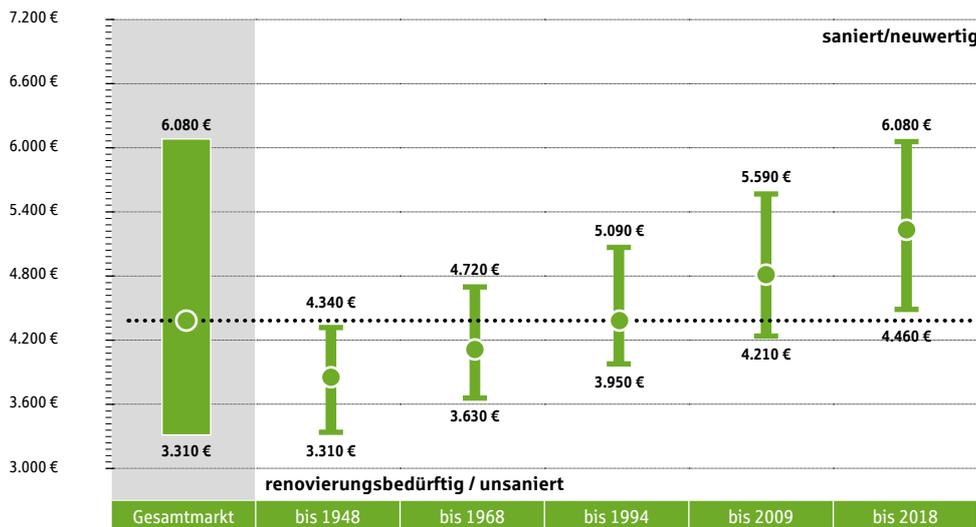


1.050.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

592.800 - 2.100.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

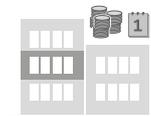
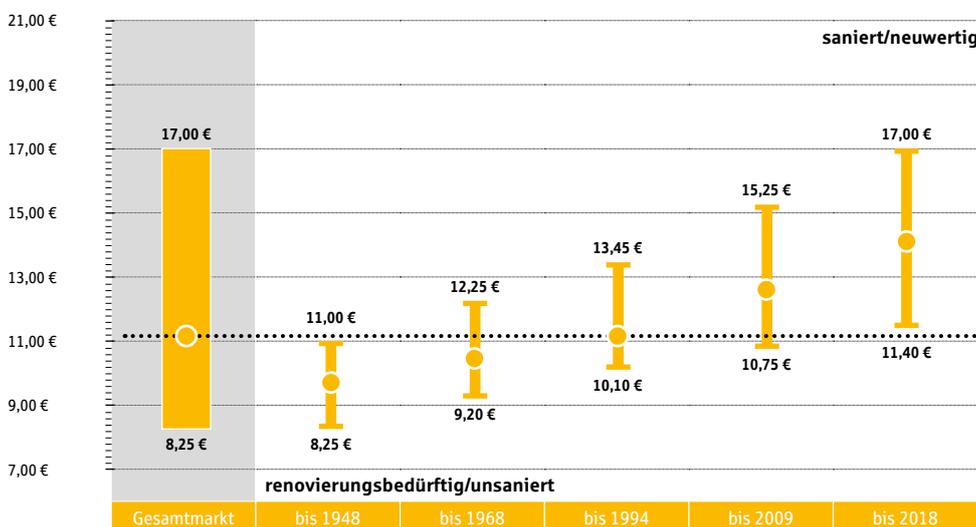


4.380 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.310 - 6.080 €

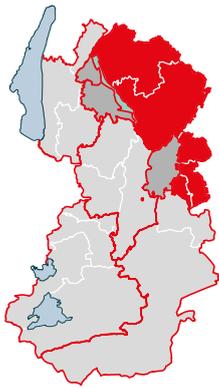
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,25 - 17,00 €



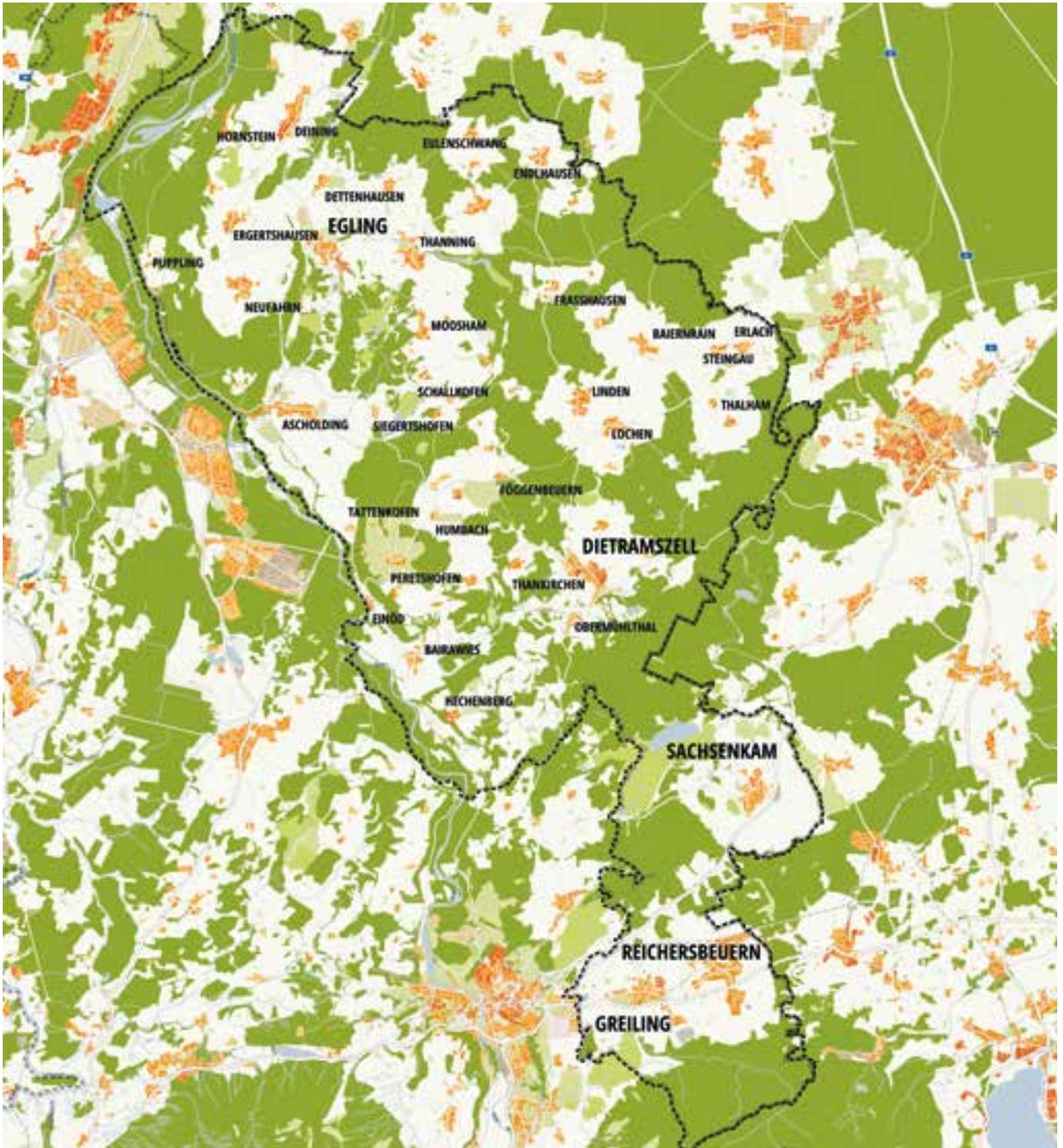
DIETRAMSZELL

Gemeinden:

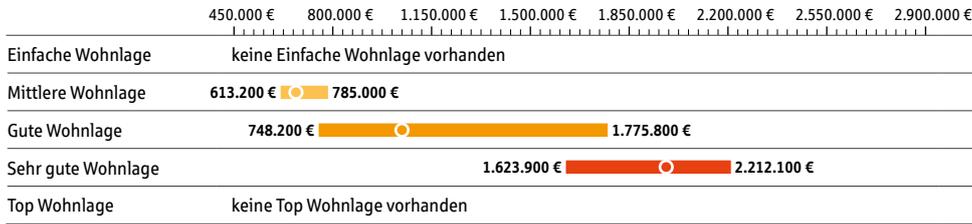
Dietramszell, Egling, Greiling, Reichersbeuern und Sachsenkam

Wohnlagen

Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

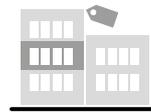
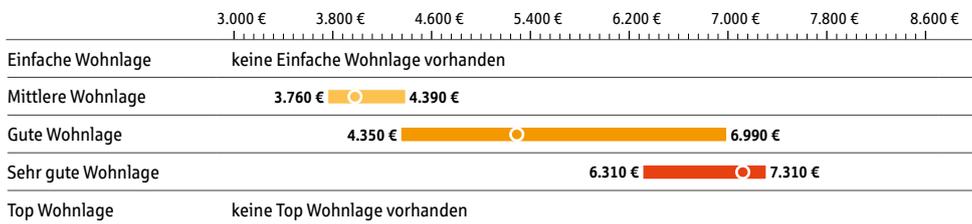


1.103.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

613.200 - 2.212.100 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

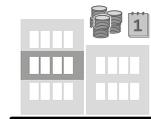
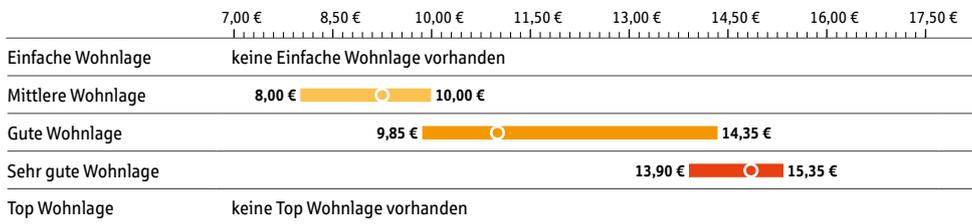


4.740 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.760 - 7.310 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

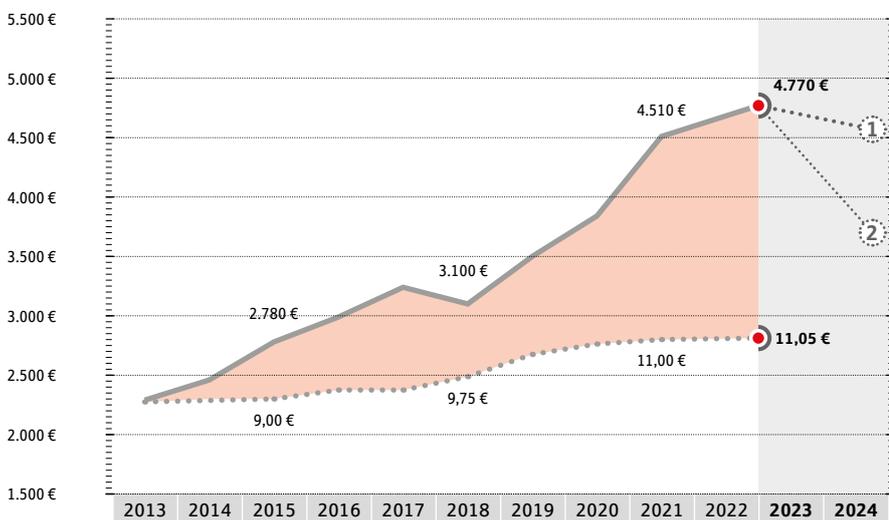


11,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,00 - 15,35 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



2,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

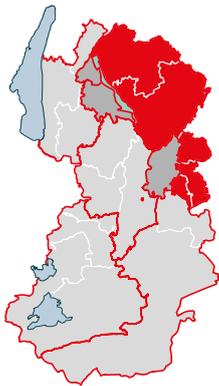
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ **stark nachgefragte Immobilien**

➌ **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



DIETRAMSZELL

Gemeinden:

Dietramszell, Egling, Greiling, Reichersbeuern und Sachsenkam

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +12,5 %
Preis 2022 +3,1 %



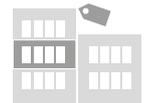
Veränderung
2021 nach 2022

-9,4 %

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 613.200 - 2.212.100 € | 1.190.000 € | 5.980 € | 199/926 m ² |
| Doppelhaushälfte | 626.800 - 1.823.000 € | 938.900 € | 5.980 € | 157/460 m ² |
| Reihenhaus | 628.900 - 1.351.100 € | 911.200 € | 5.590 € | 163/293 m ² |
| Zweifamilienhaus | 797.200 - 1.769.700 € | 1.113.200 € | 5.430 € | 205/815 m ² |

Preis 2021 +17,4 %
Preis 2022 +4,4 %



Veränderung
2021 nach 2022

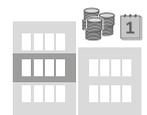
-13,0 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.940 - 6.360 € | 145.600 € | 4.550 € | 32 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.760 - 7.310 € | 292.800 € | 4.880 € | 60 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.960 - 7.130 € | 478.200 € | 4.830 € | 99 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 4.020 - 6.980 € | 649.900 € | 4.850 € | 134 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +1,4 %
Preis 2022 +0,5 %



Veränderung
2021 nach 2022

-0,9 %

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 10,20 - 15,00 € | 380 € | 12,20 € | 31 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 8,20 - 15,35 € | 730 € | 11,20 € | 65 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 8,00 - 14,70 € | 1.060 € | 10,90 € | 97 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 8,65 - 12,75 € | 1.460 € | 10,45 € | 140 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

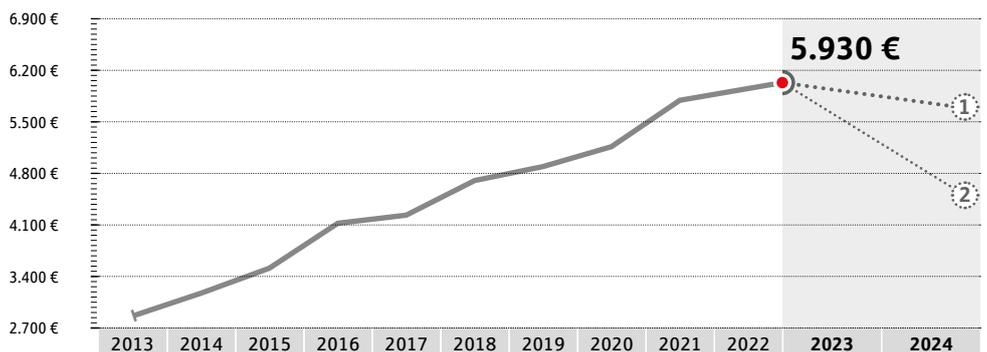
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

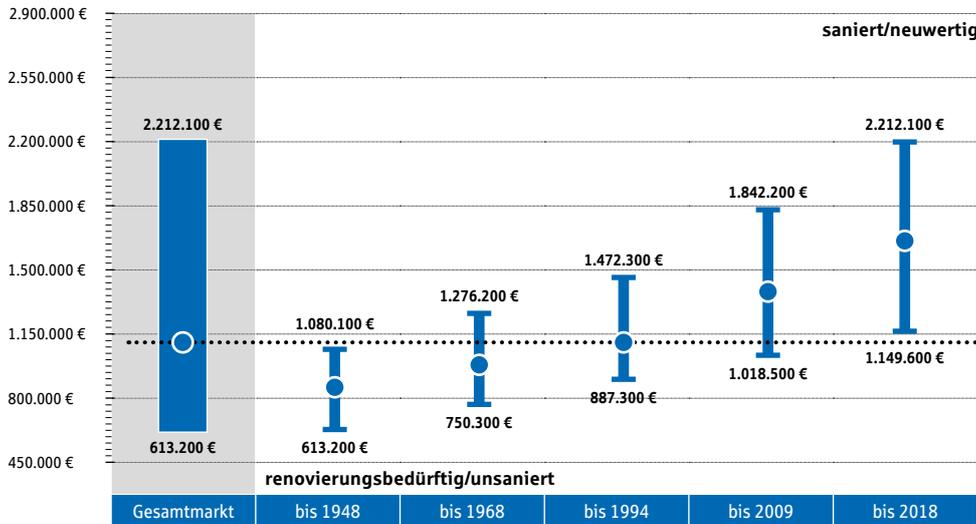
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern
entsprechend höhere Preisabschläge.
Der angegebene Durchschnittspreis bezieht
sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

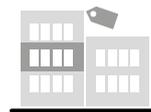
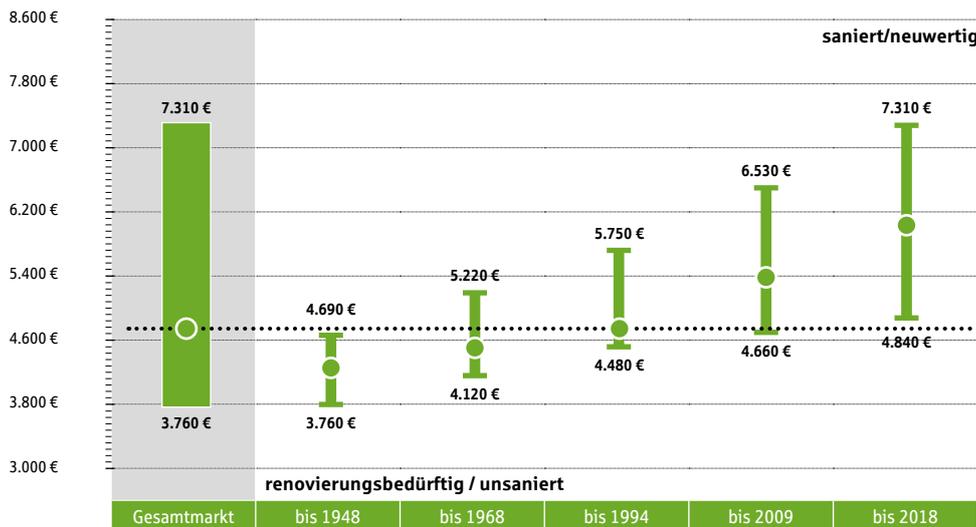


1.103.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

613.200 - 2.212.100 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

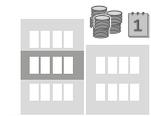
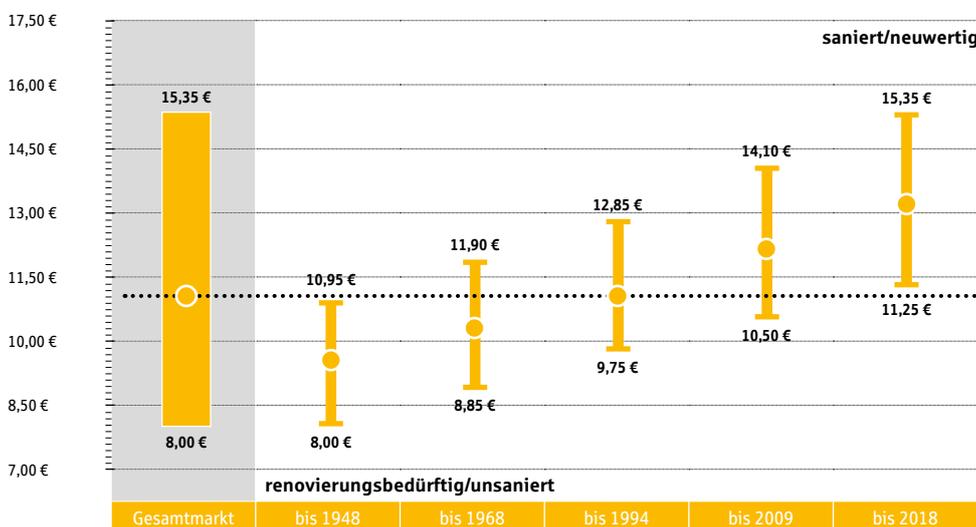


4.740 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.760 - 7.310 €

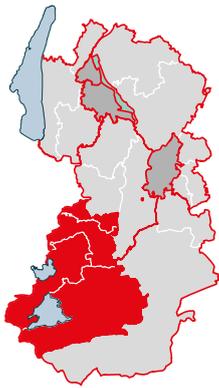
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,00 - 15,35 €



KOCHEL

Gemeinden:

Benediktbeuern, Bichl, Jachenau und Kochel am See

Wohnlagen

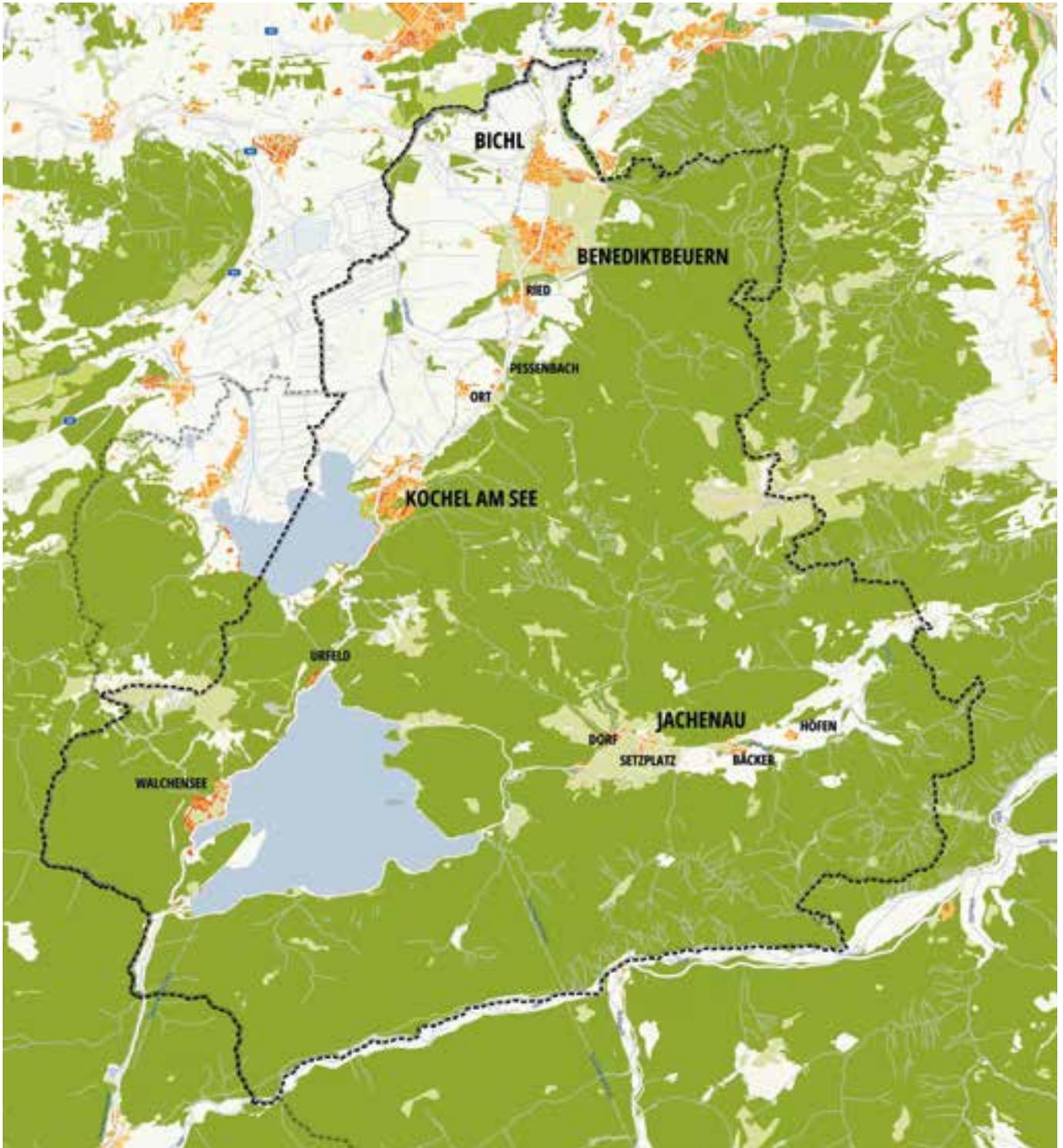
Einfache Wohnlage

Mittlere Wohnlage

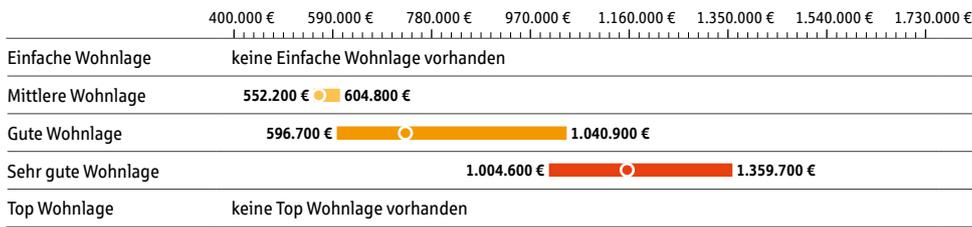
Gute Wohnlage

Sehr gute Wohnlage

Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

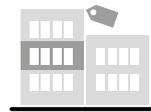
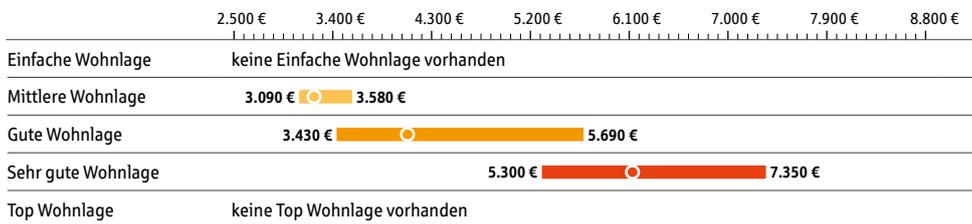


818.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

552.200 - 1.359.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

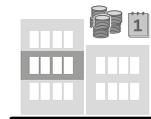
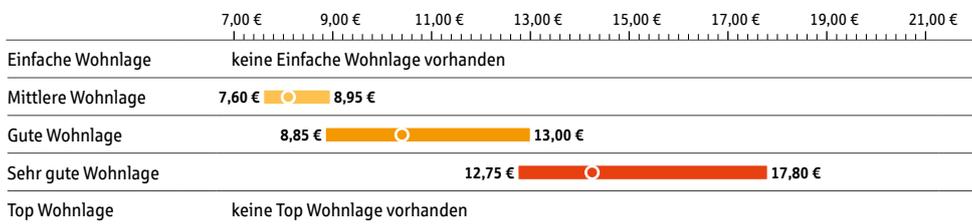


4.260 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.090 - 7.350 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

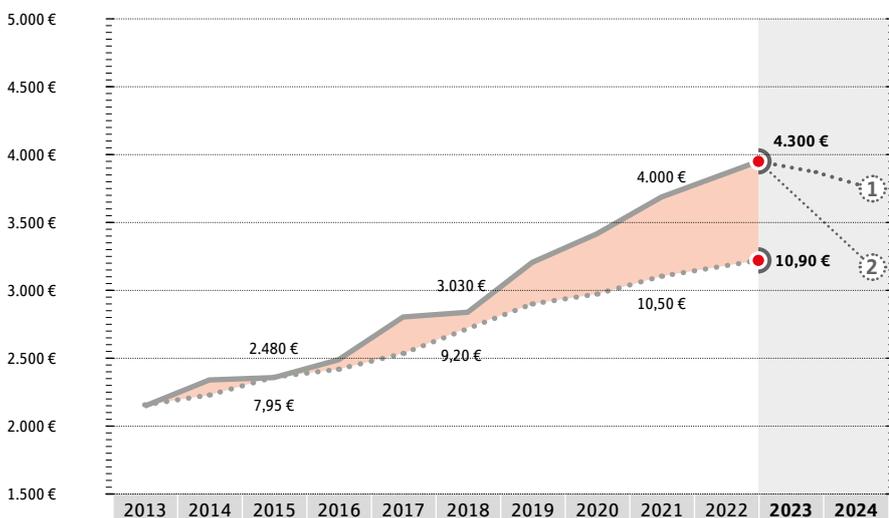


10,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,60 - 17,80 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

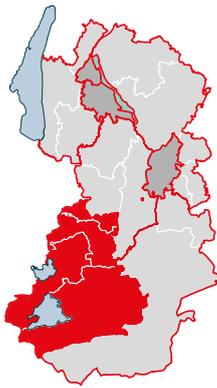
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

➤ Wendepunkt der Preisentwicklung

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



KOCHEL

Gemeinden:

Benediktbeuern, Bichl, Jachenau und Kochel am See

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +10,0 %
Preis 2022 +5,9 %



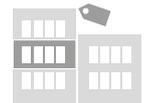
Veränderung
2021 nach 2022

-4,1 %

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 552.200 - 1.359.700 € | 798.700 € | 5.120 € | 156/845 m ² |
| Doppelhaushälfte | 564.500 - 1.120.500 € | 803.800 € | 5.120 € | 157/527 m ² |
| Reihenhaus | 566.300 - 830.500 € | 697.900 € | 4.780 € | 146/546 m ² |
| Zweifamilienhaus | 717.900 - 1.087.800 € | 906.800 € | 4.650 € | 195/805 m ² |

Preis 2021 +8,4 %
Preis 2022 +5,4 %



Veränderung
2021 nach 2022

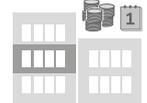
-3,0 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.240 - 6.400 € | 151.300 € | 4.090 € | 37 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.090 - 7.350 € | 285.400 € | 4.390 € | 65 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.250 - 7.170 € | 394.900 € | 4.340 € | 91 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.300 - 7.010 € | 523.200 € | 4.360 € | 120 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +4,5 %
Preis 2022 +3,8 %



Veränderung
2021 nach 2022

-0,7 %

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 9,70 - 17,40 € | 420 € | 12,05 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 7,80 - 17,80 € | 700 € | 11,10 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 7,60 - 17,05 € | 1.030 € | 10,80 € | 95 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 8,25 - 14,75 € | 1.390 € | 10,35 € | 134 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

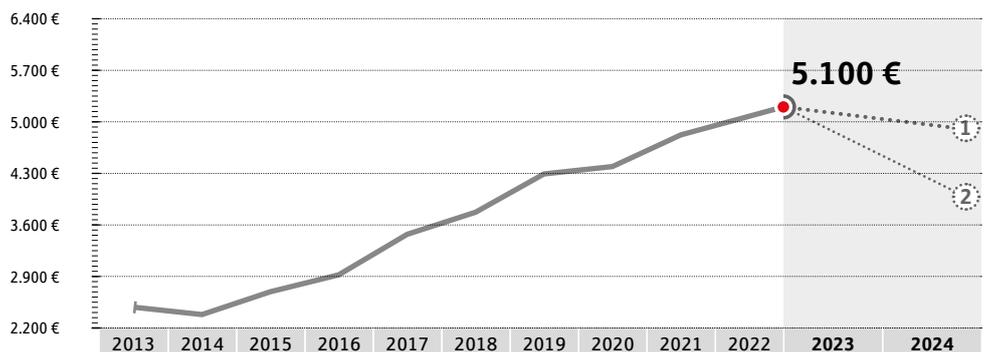
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

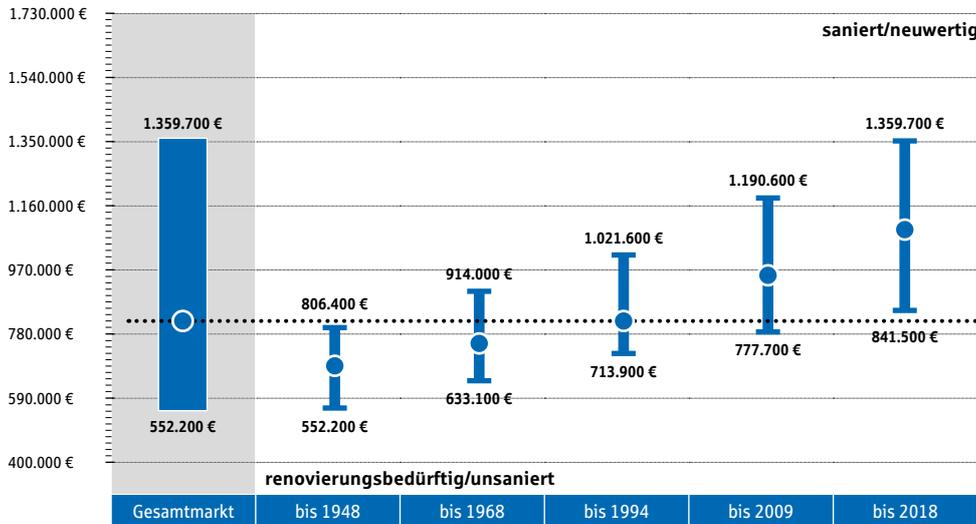
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern
entsprechend höhere Preisabschläge.
Der angegebene Durchschnittspreis bezieht
sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

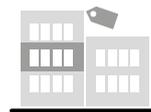
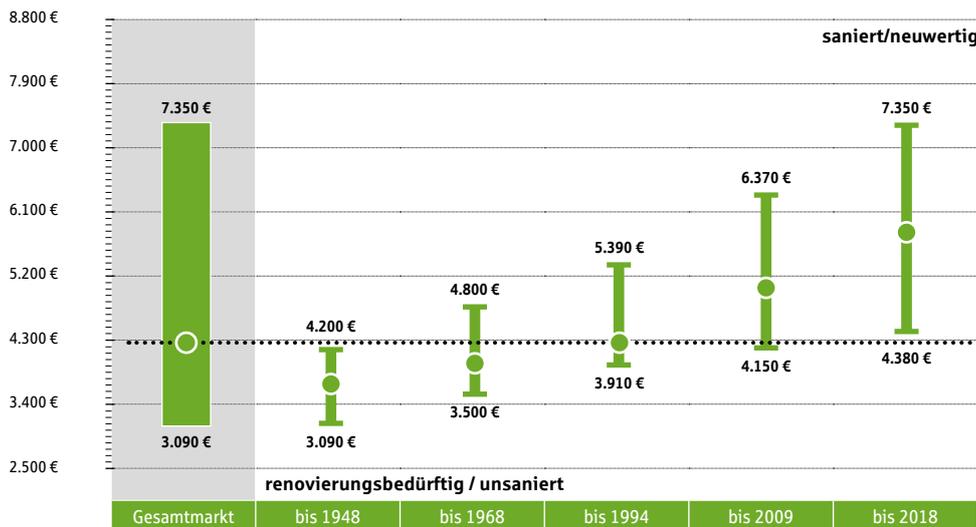


818.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

552.200 - 1.359.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

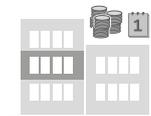
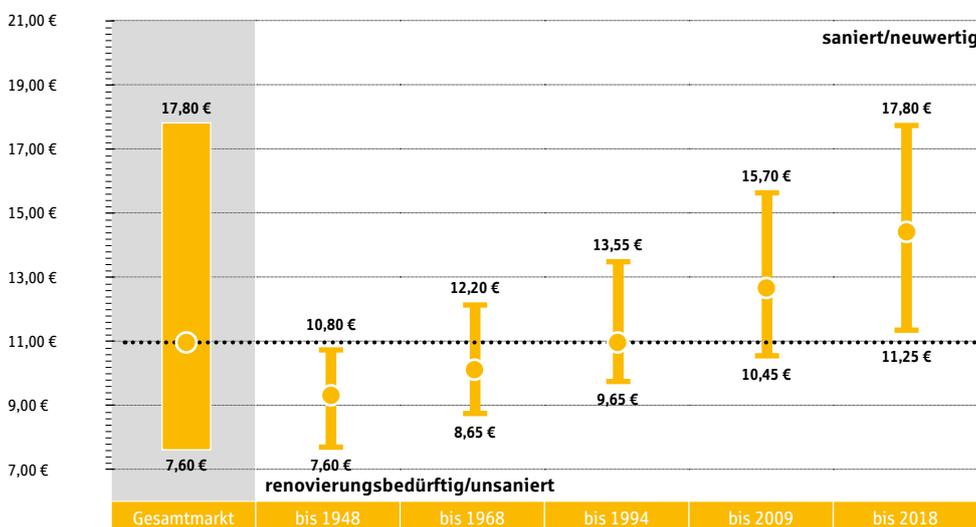


4.260 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.090 - 7.350 €

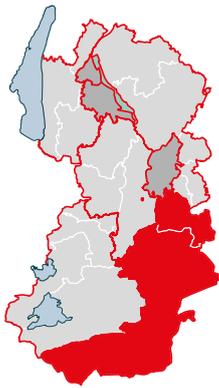
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



10,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,60 - 17,80 €



LENGGRIES

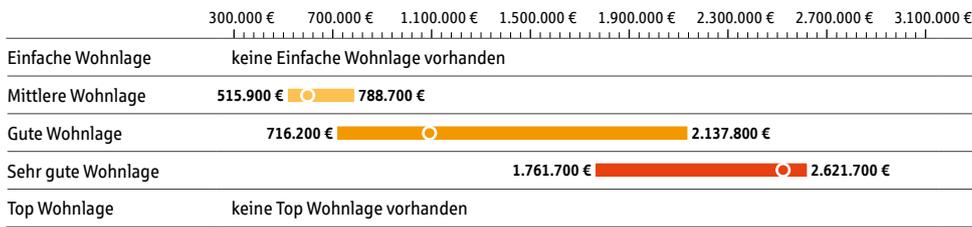
Gemeinden:
Gaißach und Lenggries

Wohnlagen

Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

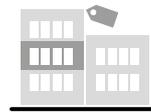
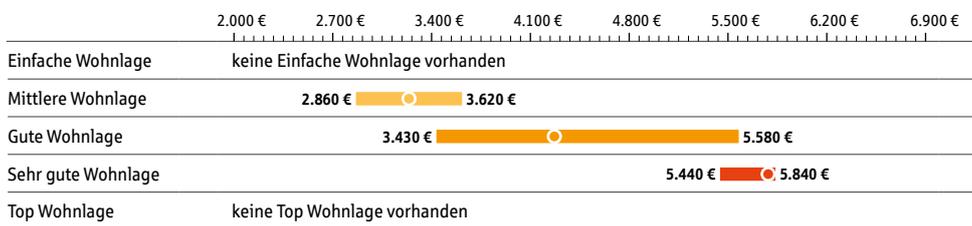


1.133.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

515.900 - 2.621.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

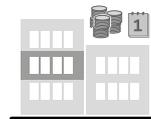
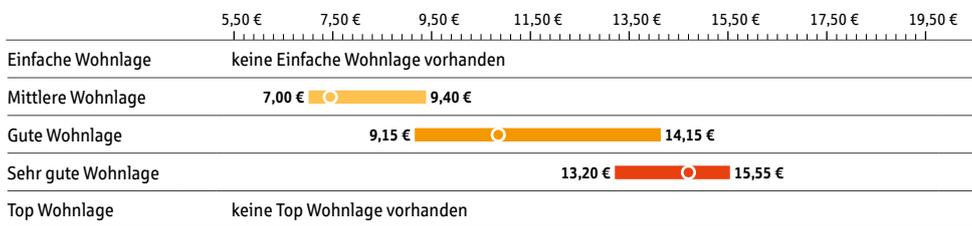


4.080 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.860 - 5.840 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

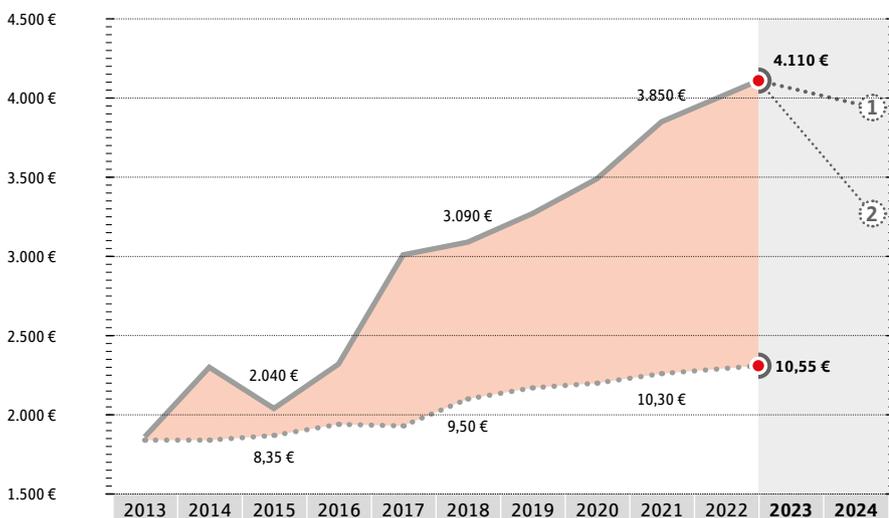


10,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,00 - 15,55 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,1 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

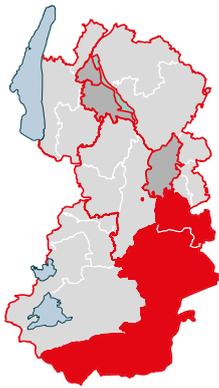
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



LENGGRIES

Gemeinden:
Gaißach und Lenggries

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +11,2 %
Preis 2022 +5,6 %

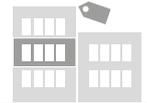


Veränderung
2021 nach 2022 **-5,6 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 515.900 - 2.621.700 € | 1.350.300 € | 6.310 € | 214/948 m ² |
| Doppelhaushälfte | 527.400 - 2.160.500 € | 959.100 € | 6.310 € | 152/430 m ² |
| Reihenhaus | 529.100 - 1.601.300 € | 873.200 € | 5.900 € | 148/319 m ² |
| Zweifamilienhaus | 670.700 - 2.097.400 € | 1.163.200 € | 5.730 € | 203/811 m ² |

Preis 2021 +10,3 %
Preis 2022 +5,2 %



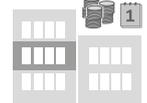
Veränderung
2021 nach 2022 **-5,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.000 - 5.080 € | 148.600 € | 3.910 € | 38 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 2.860 - 5.840 € | 264.600 € | 4.200 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.010 - 5.700 € | 374.400 € | 4.160 € | 90 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.060 - 5.570 € | 698.100 € | 4.180 € | 167 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +3,0 %
Preis 2022 +2,4 %



Veränderung
2021 nach 2022 **-0,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 8,90 - 15,20 € | 400 € | 11,70 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 7,15 - 15,55 € | 660 € | 10,75 € | 61 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 7,00 - 14,90 € | 1.000 € | 10,45 € | 96 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 7,60 - 12,90 € | 1.460 € | 10,00 € | 146 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

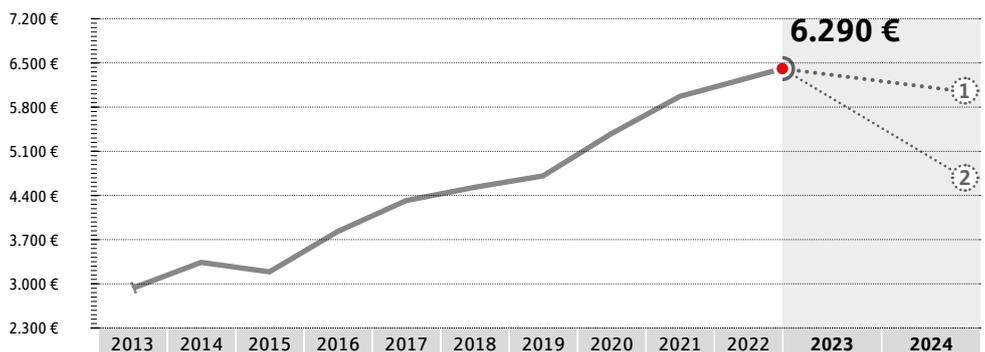
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

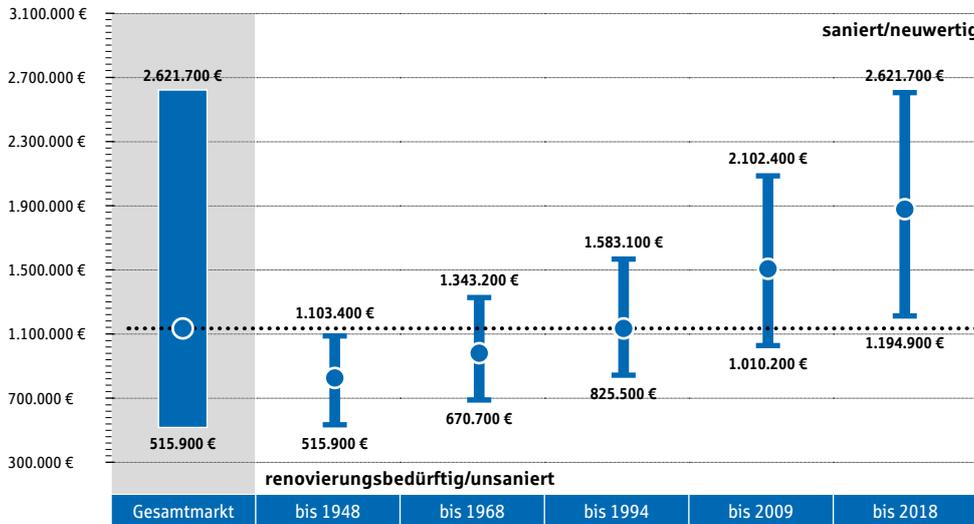
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern
entsprechend höhere Preisabschläge.
Der angegebene Durchschnittspreis bezieht
sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

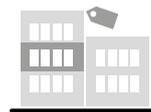
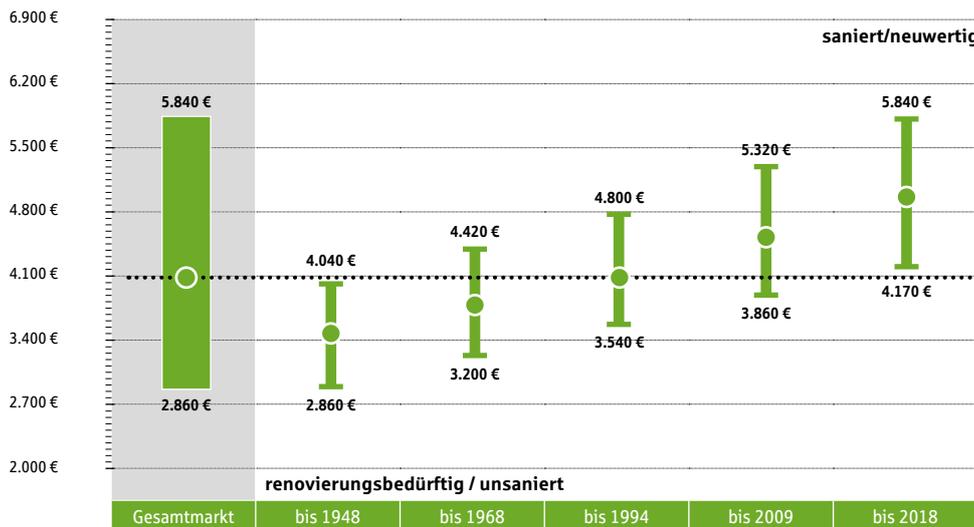


1.133.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

515.900 - 2.621.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

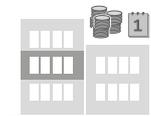
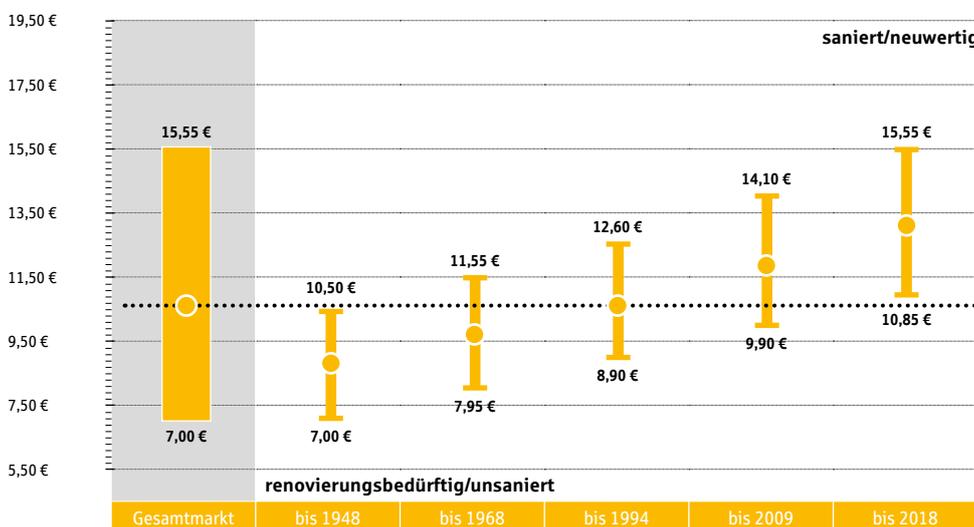


4.080 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.860 - 5.840 €

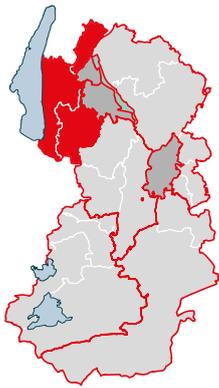
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



10,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,00 - 15,55 €

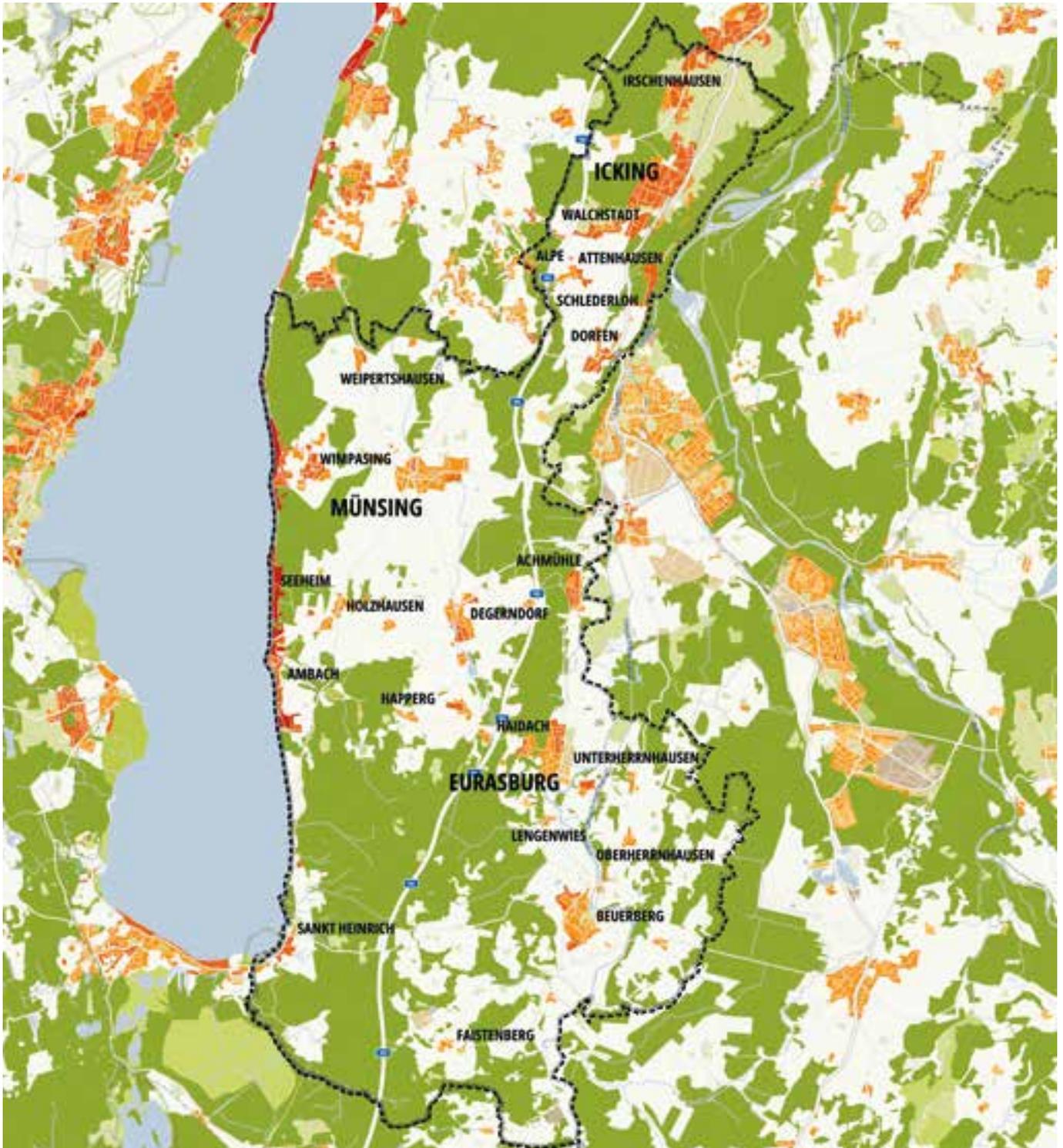


MÜNSING

Gemeinden:
Eurasburg, Icking und Münsing

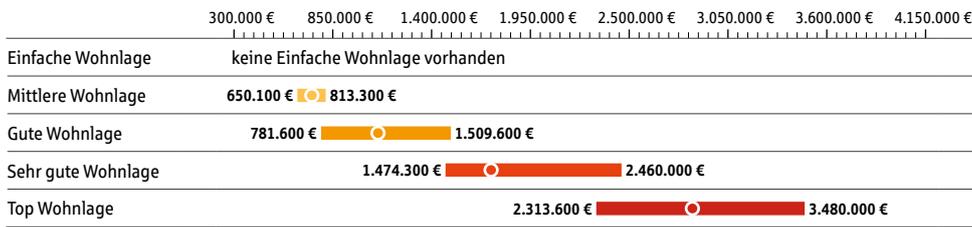
Wohnlagen

Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage Sehr gute Wohnlage Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

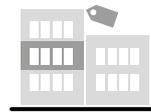
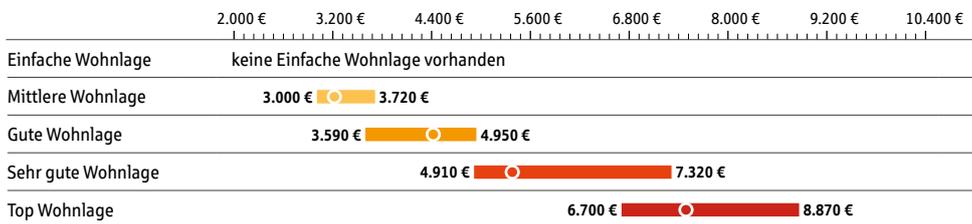


1.566.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

650.100 - 3.480.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

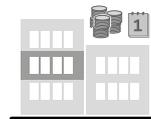
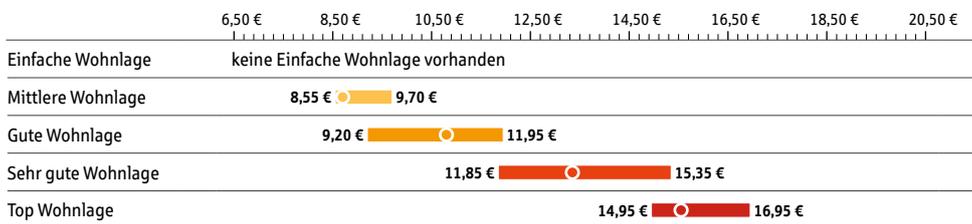


5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.000 - 8.870 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

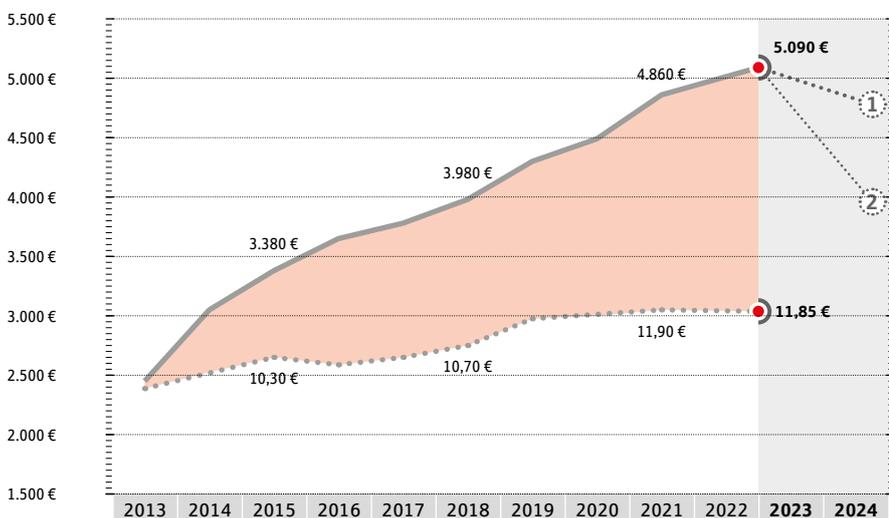


11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 16,95 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



2,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

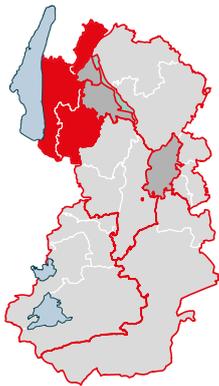
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.



MÜNSING

Gemeinden:
Eurasburg, Icking und Münsing

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis 2021 +5,3 %
Preis 2022 +5,1 %

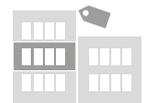


Veränderung 2021 nach 2022 **-0,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 650.100 - 3.480.000 € | 1.632.800 € | 7.490 € | 218/1108 m ² |
| Doppelhaushälfte | 664.600 - 2.867.800 € | 1.213.400 € | 7.490 € | 162/577 m ² |
| Reihenhaus | 666.700 - 2.125.500 € | 1.176.000 € | 7.000 € | 168/550 m ² |
| Zweifamilienhaus | 845.100 - 2.784.000 € | 1.360.000 € | 6.800 € | 200/810 m ² |

Preis 2021 +8,2 %
Preis 2022 +3,5 %



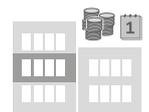
Veränderung 2021 nach 2022 **-4,7 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 3.150 - 7.720 € | 169.800 € | 4.850 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 3.000 - 8.870 € | 338.700 € | 5.210 € | 65 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 3.160 - 8.650 € | 495.400 € | 5.160 € | 96 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 3.210 - 8.460 € | 797.700 € | 5.180 € | 154 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis 2021 +1,7 %
Preis 2022 -0,4 %



Veränderung 2021 nach 2022 **-2,1 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | Ø-Gesamtpreis | Ø-m ² -Preis | Ø-Wohnfläche |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche* | 10,90 - 16,60 € | 370 € | 13,05 € | 28 m ² |
| 40 - 80 m ² Wohnfläche | 8,75 - 16,95 € | 760 € | 12,00 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m ² Wohnfläche | 8,55 - 16,25 € | 1.180 € | 11,70 € | 101 m ² |
| > 120 m ² Wohnfläche | 9,25 - 14,05 € | 1.760 € | 11,20 € | 157 m ² |

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

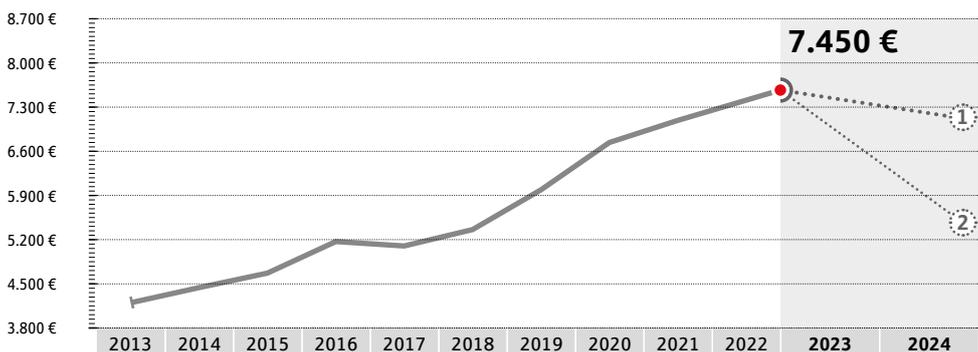
➊ Wendepunkt der Preisentwicklung

➋ stark nachgefragte Immobilien

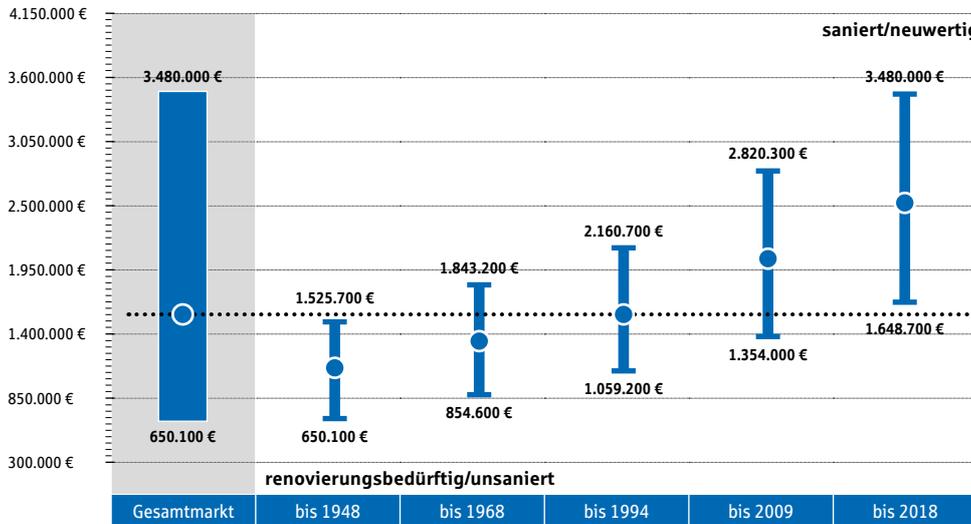
➌ wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Der angegebene Durchschnittspreis bezieht sich auf den 31.12. des Vorjahres.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

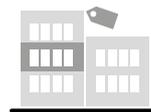
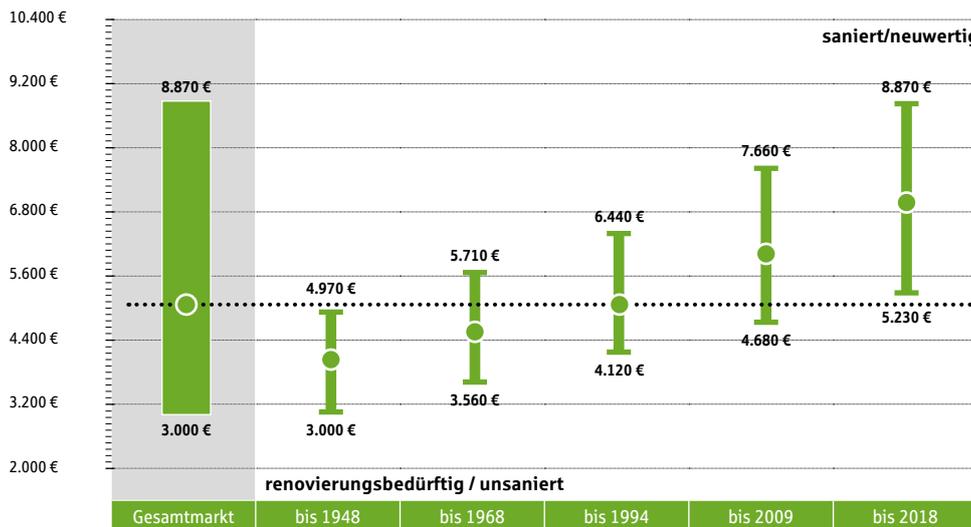


1.566.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

650.100 - 3.480.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

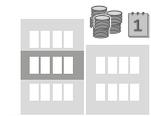
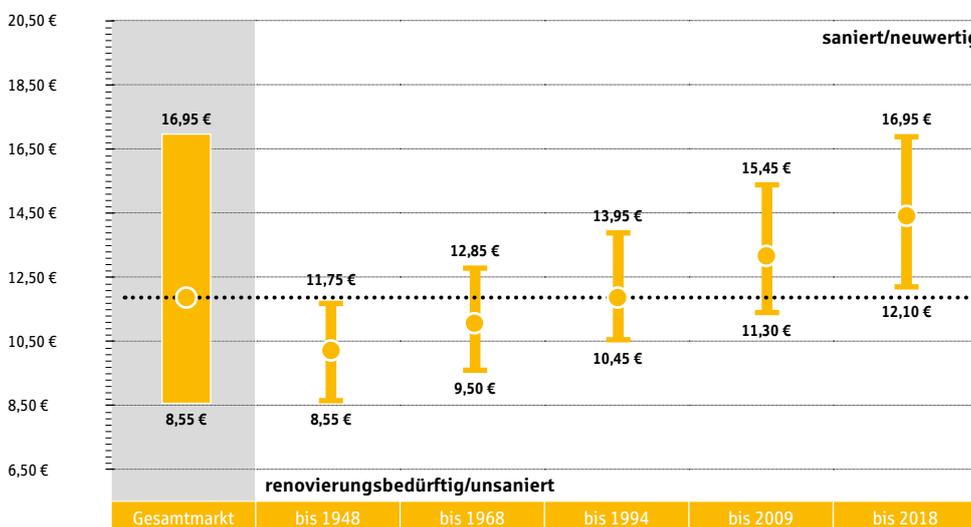


5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.000 - 8.870 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 16,95 €

Egal ob Haus, Wohnung oder Grundstück: Wir sind ihr Partner rund um die Immobilie



Sicher und gut vermieten.

Welche Miete ist angemessen? Wie finde ich schnell und effizient den passenden Mieter? Reduzieren Sie Ihren Aufwand und nutzen Sie unseren Vermietingservice. Unsere Expert:innen haben hierfür das nötige Fachwissen, viel Erfahrung sowie ein breites Netzwerk.



Sorglos verkaufen.

Bei dem Verkauf einer Immobilie gibt es vieles zu beachten: Neben einer professionellen Preiseinschätzung, muss das Objekt zielführend vermarktet werden. Dabei greifen wir auch auf bonitätsgeprüfte Kaufinteressenten, unseres Sparkassennetzwerkes zurück - häufig ein entscheidender Vorteil. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket, begeben Sie sich in erfahrende Hände und verkaufen entspannt.



Clever finanzieren.

Ganz egal, ob Sie einen Baukredit oder ein Darlehen für einen Immobilienkauf benötigen: Wir begleiten Ihr Vorhaben professionell. Profitieren Sie von unserer individuellen Beratung, um die für Sie passende Finanzierungsmöglichkeit und -kombination auszuwählen.



Maßgeschneidert geschützt.

Extreme Wetterereignisse, Brand- oder Wasserschäden – passieren kann viel. Zusammen mit der Versicherungskammer Bayern, spannen wir einen individuellen Schutzschirm für Sie und Ihre Liebsten, Ihre Immobilie sowie Ihr gesamtes Hab und Gut.



Modern und nachhaltig wohnen.

Energie sparen und nachhaltig wohnen ist wichtiger denn je. Mit uns finden Sie die richtige Finanzierung und Förderungsmaßnahme, um ihre Immobilie energetisch zu sanieren und nachhaltig zu modernisieren.



Viele Entscheidungen – ein Partner

Fachexperten zu vielen Themen, unter einem Dach vereint. Wir begleiten Sie, bei allen Vorhaben rund um Ihre Immobilie. Ihre Sparkasse Bad Tölz – Wolfratshausen. Weil's um mehr als Geld geht.

Sparkassen-Immobilienkompetenz

Ihr Kontakt zu uns.

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen

Immobilienvermittlung

Egerlandstraße 49

82538 Geretsried

08041 8007-9111

www.spktw.de/immobilien