

Der Berg ruft

In Alpennähe in Bayern erhöhen sich die Preise. Doch wo es besonders teuer ist, fällt der Anstieg geringer aus als in mittleren Preislagen.

Von Jan Hauser, Frankfurt

Ganz im Süden Deutschlands ragen die Berge empor. Die bayerischen Alpen ziehen Urlauber an, und Kaufinteressenten, die sich mit dem Blick auf die Natur niederlassen wollen. Dadurch sind die Immobilienpreise in der Region in den vergangenen Jahren zum Teil deutlich gestiegen. Von Lindau am Bodensee bis nach Mühldorf am Inn und vom Münchner Umland bis in den Unterallgäu zeigen sich allerdings auch starke Preisschwankungen. In einem Landkreis kann das Häuschen doppelt so viel kosten wie in einem anderen.

So wohnen am Tegernsee zahlreiche Prominente, Politiker, Wirtschaftslenker und Sportler wie Bayern-München-Veteran Uli Hoeneß. Neben der Aussicht dürfte der Andrang die Preise in der oft exklusiven Wohnlage treiben. Im gesamten Landkreis Miesbach wurden Häuser und Wohnungen im vergangenen Jahr im Durchschnitt für 7702 Euro je Quadratmeter zum Kauf angeboten. Das ist ein Plus von knapp zehn Prozent innerhalb von fünf Jahren – und der höchste Wert in einer neuen Auswertung alpennaher Standorte. Eine Wohnfläche mit 130 Quadratmetern kostet dann rund eine Million Euro. Weniger als die Hälfte werden für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen dagegen im Landkreis Altötting, Unterallgäu, Kaufbeuren oder Mühldorf aufgerufen, die allerdings auch in „zweiter Alpenreihe“ liegen. Hier sind es im Durchschnitt 3408 Euro bis 3744 Euro je Quadratmeter.

Zu den Vorteilen des bayerischen Alpenlands und des angrenzenden Voralpenlands zählt Daniel Ritter eine intakte Natur, Sicherheit, ganzjährigen Freizeitwert, eine leistungsfähige Infrastruktur und gute Erreichbarkeit. „In Zeiten erhöhter globaler Unsicherheiten gewinnen Regionen an Bedeutung, die einen ge-

wissen räumlichen Abstand zu diesen Geschehnissen, Ruhe und ein dauerhaft verlässliches Lebensumfeld vermitteln“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter des Maklernetzwerkes Von Poll Immobilien. Das Unternehmen hat mit Daten von Empirica-Regio die Angebotspreise in den Jahren von 2020 bis 2025 für die neun südlichsten, an Österreich angrenzenden bayerischen Landkreise mit direktem Alpenanschluss (siehe Grafik) ausgewertet sowie die Preise für weitere Landkreise in der zweiten Alpenreihe betrachtet. Die Auswertung liegt der F.A.Z. vorab vor.

Am stärksten sind die Kaufpreise demnach von 2020 bis 2025 in der Kreisstadt Kempten im Allgäu gestiegen, um fast 21 Prozent auf 4356 Euro je Quadratmeter, sowie im Kreis Lindau, im Kreis Traunstein und im Kreis Ostallgäu, um etwa 20 Prozent. Ritter sieht darin ein Zeichen für die Wertbeständigkeit dieser Region. Ein Plus von rund zehn Prozent und mehr gab es auch in zahlreichen anderen Gebieten wie dem Landkreis Miesbach oder im Berchtesgadener Land. Die tatsächlichen Kaufpreise können von den zuletzt aufgerufenen Angebotspreisen abweichen. Je nach Nachfrage sind Abschläge von zehn Prozent und mehr denkbar.

Der Preisanstieg zeigt sich weniger in den teuersten Regionen und stärker in anderen mit bislang geringeren Preisen. Das kann an Ausweichbewegungen liegen. Wenn die Premiumlagen preislich unerreichbar werden, sehen sich Kaufinteressenten in Nachbarregionen um.

Maklerin Anette Lohmiller spricht zwar von einer ungeborenen Nachfrage nach Wohnimmobilien, aber auch davon, dass

Kaufinteressenten selektiver vorgehen. Energieeffizienz, Lage und Objektqualität stünden stärker im Fokus. „Auch Zweitwohnsitze werden häufiger nachgefragt“, sagt die Geschäftsstellenleiterin des Maklernetzwerkes in Garmisch-Partenkirchen.

Trotz Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer sei das Interesse in den vergangenen fünf Jahren gestiegen. Das liege an der Pandemie, zunehmender Stadtfucht, Etablierung von Homeoffice sowie der steigenden Bedeutung von Freizeit und Standortunabhängigkeit: „Zweitwohnsitze werden dabei zunehmend für längere Aufenthalte genutzt und oft auch als perspektivischer Alterswohnsitz gesehen. Reine Kapitalanlagen sind eher selten, da hohe Kaufpreise und ein qualifizierter Mietspiegel die Rendite begrenzen.“

In der zweiten Alpenreihe liegt der Landkreis München mit einem durchschnittlichen Angebotspreis für Wohnimmobilien von 7461 Euro je Quadratmeter vor dem Landkreis Starnberg mit 7332 Euro knapp hinter dem Landkreis Miesbach. Hier dürfte sich allerdings nicht nur die Alpennähe bemerkbar machen, sondern auch die Nähe zur wirtschaftsstarke Landeshauptstadt München, in deren Umfeld die Immobilienpreise steigen. Allerdings lag der Preisanstieg innerhalb von fünf Jahren in beiden Landkreisen nur bei rund ein bis zwei Prozentpunkten.

Zu den weiteren Alpenregionen folgen der Landkreis Ebersberg mit 6188 Euro je Quadratmeter, der Kreis Landsberg am Lech mit 5126 Euro, die Kreisstadt Rosenheim mit 5114 Euro und der Kreis Weilheim-Schongau mit 4929 Euro. Günstiger wird es in der Kreisstadt Kempten mit 4356 Euro, im

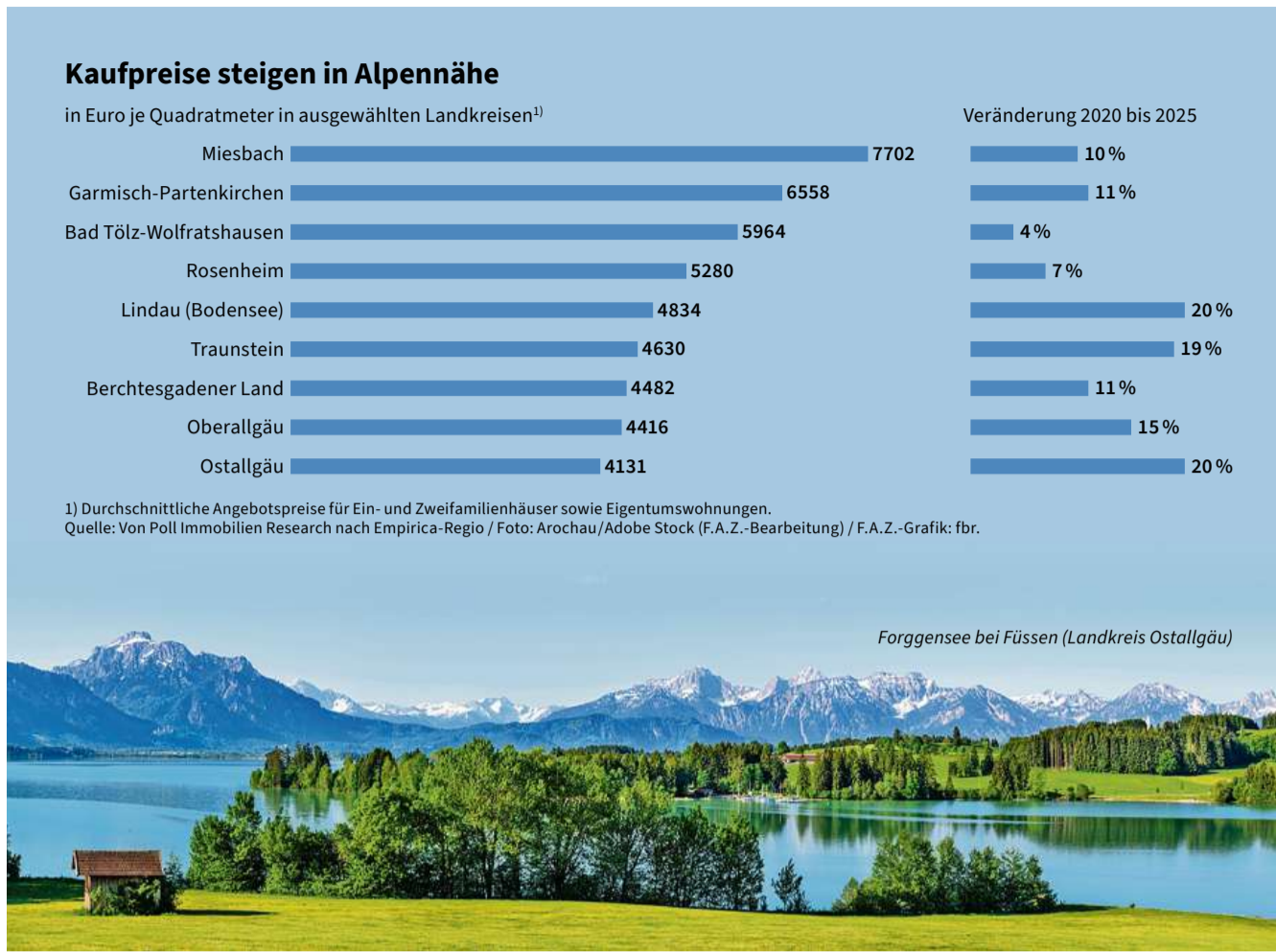
Kosten. „Architekturplanungen auf der Garage wären Kosten von 3200 Euro je Quadratmeter auch heute noch möglich.“ Zum Vergleich: Die Kosten für Mietwohngebäude mit Grundstücksanteil und Parkplätzen liegen aktuell im Großraum Freiburg im Durchschnitt zwischen 4600 und 5500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Im neuen Stadtteil Dietenbach dürften die Kosten sogar deutlich darüber liegen. Schon das Grundstück kostet im Durchschnitt rund 1700 Euro je Quadratmeter. Das erhöht schnell die Mietpreise im Neubau.

Wer günstig bauen möchte, sollte die Gebäudetechnik auf das Notwendigste reduzieren und auf Lüftungsanlagen verzichten. Sämtliche baulichen Erkenntnisse reichen in der Summe jedoch nur bedingt aus. „Wir brauchen einen Rechtsrahmen, der geringere Standards ermöglicht“, sagt der Baurechtssachmann Stefan Leupertz.

Der ehemalige Richter am Bundesgerichtshof berät die Landesregierung Baden-Württemberg im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ und plädiert für individuell gestaltbare Verträge, in denen Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik vereinbart werden können. „Um Baukosten zu senken, müssen wir die Möglichkeit schaffen, von Normen abzuweichen“, sagt Leupertz. Er schlägt im Strategiedialog eine Rechtsverordnungslösung vor, womit der Wohnungsbau skaliert Kosten sparen kann, ohne inhaltliche Eingriffe in das Gesetz vornehmen zu müssen oder die Projektbeteiligten mit unwägbareren Rechtsrisiken zu belasten.

Von solchen Erleichterungen würde auch das serielle Bauen profitieren. Pionier Walter Gropius wollte immer Qualität durch Serie und nie Monotonie durch Masse. Die späteren Plattenbausiedlungen in der DDR hatten wenig mit seiner ursprünglichen Idee zu tun.

Der Autor des Gastbeitrags ist Architekt in Gutach im Breisgau und Mitglied im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ des Landes Baden-Württemberg.



RECHTECK

Hausgeld bleibt auch ohne Jahresabrechnung Pflicht

Wohnungseigentümer dürfen ihre monatlichen Hausgeldzahlungen nicht zurückhalten. Das ändert sich auch nicht, wenn die Gemeinschaft seit Jahren keine Jahresabrechnungen vorlegt. In diesem Fall forderte eine Eigentümergemeinschaft von einem Mitglied rund 18.500 Euro für ausstehende Zahlungen aus vier Monaten – gestützt auf einen zuvor beschlossenen Wirtschaftsplan.

Seit 2012 hatte die Gemeinschaft allerdings keine Jahresabrechnungen mehr erstellt. Für das Jahr 2019 lag sogar ein rechtskräftiges Urteil vor, das sie zur Erstellung verpflichtete. Der Eigentümer sah sich deshalb berechtigt, seine Zahlungen so lange einzubehalten, bis die ausstehenden Abrechnungen vorliegen.

Dieser Ansicht erteilte der Bundesgerichtshof (BGH) eine Absage. Zwar habe jeder Eigentümer einen Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung. Die beschlossenen monatlichen Vorschüsse sind aber unabhängig davon zu zahlen. Der Grund liegt darin, dass diese Beiträge die laufende Finanzierung der Gemeinschaft sichern. Verweigern mehrere Eigentümer gleichzeitig ihre Zahlungen, kann die Gemeinschaft schnell in eine finanzielle Schieflage geraten.

Entscheidend ist dabei nicht, ob die konkrete Gemeinschaft im Einzelfall noch zahlungsfähig wäre. Schon die strukturelle Gefährdung des gemeinschaftlichen Finanzierungssystems reicht den Richtern als Begründung. Auch ein rechtskräftiges Urteil, welches die Abrechnung erzwingt, ändert daran nichts.

Wer seinen Anspruch durchsetzen will, muss diesen notfalls vollstrecken lassen. Die laufenden Beiträge dürfen nicht verweigert werden. Die Botschaft des Urteils: Das Hausgeld ist kein Druckmittel im Streit mit der Eigentü-

mergemeinschaft. Offene Ansprüche müssen auf getrenntem Weg durchgesetzt werden (Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. November 2025, Aktenzeichen: V ZR 190/24).

Vermieter haften für unwirksame Kündigung

Wer einen langfristigen Mietvertrag ohne tragfähigen Grund kündigt, muss dem Mieter den daraus entstehenden Schaden ersetzen. Eine Hautärztin hatte 2014 Praxisräume für zehn Jahre fest gemietet. 2020 erwarb eine neue Eigentümerin das Gebäude und kündigte kurz darauf ordentlich, mit der Begründung, der Mietvertrag weise Formfehler auf.

Die Ärztin widersprach der Kündigung, suchte aber vorsorglich neue Räume und schloss wenige Wochen später einen deutlich teureren Mietvertrag ab. Als die Vermieterin auf Räumung klagte, verlor sie rechtskräftig. Die Ärztin verlangte daraufhin Ersatz der Mehrkosten für die neuen Praxisräume.

Das Gericht gab ihr recht. Die Kündigung war unwirksam. Ein Formfehler lag nicht vor. Wer ohne ausreichenden Grund kündigt, verletzt seine Pflichten. Ein Vermieter dürfe dem Mieter nicht einfach das Recht zum Gebrauch der Räume absprechen.

Vermieter müssen sorgfältig prüfen, ob ihre Rechtsauffassung standhält. Das Risiko einer Fehleinschätzung tragen sie selbst. Dass zwei Anwaltskanzleien die Kündigung zuvor als vertretbar eingestuft hatten, entlastete die Vermieterin nicht.

Auch ein Mitverschulden der Mieterin verneinte das Gericht. Sie musste keinen langen Prozess abwarten, sondern durfte rechtzeitig Ersatzräume suchen. Die dadurch entstandenen Mehrkosten gehen zulasten der Vermieterin.

Eine vorschnelle Kündigung kann für Vermieter erhebliche finanzielle Folgen haben. Betroffene Mieter sollten alle durch eine strittige Kündigung entstehenden Kosten sorgfältig dokumentieren (Oberlandesgericht München, Beschluss vom 23. Juli 2025, Aktenzeichen: 32 U 3422/24e).

Fiona Ruby ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

Bauen kann günstiger sein

Für mehr Wohnraum sind weniger Vorschriften entscheidend / Von Klaus Wehrle

Bauen in Deutschland ist zu teuer. Auch dadurch haben sich in den vergangenen zehn Jahren die Wohnungspreise in den Ballungsräumen teilweise mehr als verdoppelt. Die Politik hat dabei das serielle Bauen als wichtigen Faktor identifiziert. Schon Bauhaus-Gründer Walter Gropius sagte voraus, dass das Haus der Zukunft ein industriell gefertigtes Serienprodukt sein wird: zusammengesetzt aus standardisierten Teilen wie ein Auto. Vor rund hundert Jahren hielt er dazu Vorträge.

Mindestens so lange wird in Deutschland seriell gefertigt. In dieser Zeit hat sich einiges verändert. Die klassische Plattenbauweise, deren oft eintönige Umsetzung Gropius nur wenig abgewinnen konnte, bestand meist aus massiven Baumaterialien, aber erfüllte heute durch Holzbaustoffe viele Nachhaltigkeitsanforderungen. Robotertechnik übernimmt in modernen Anlagen die Fertigung.

Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern hat sich das vorproduzierte Bauen für Wohnungen nur bedingt durchgesetzt. Woran liegt das? Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind andere Vorschriften einzuhalten, die Anforderungen an den Brandschutz und Schallschutz sind höher als beim klassischen Haus für eine oder zwei Familien. Nur durch eine hohe Zahl gleicher Elemente lassen sich allerdings die Kosten entscheidend senken. Daher ist eine serielle Bauweise nicht automatisch günstiger – oft ist sogar das Gegenteil der Fall.

Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender der Mittelbadischen Baugenossenschaft in Offenburg und Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Freiburg, hat verschiedene Bauformen untersucht: Er kommt zum Ergebnis, dass der Bau von Geschosswohnungen in serieller Bauweise oft teurer ist als konventionell. „Um überhaupt eine Preisgleichheit zu erzielen, müssten wir mindestens mehrere Dutzend Wohneinheiten bei einem Vorhaben realisieren, außerdem ist die Varianz deutlich geringer“, sagt er.

Außerdem sieht er in der Zusammenarbeit von Architekten und mittelständischen Baufirmen auch heute noch Vorteile für eine hohe Qualität zu geringen

Kosten. „Architekturplanungen auf der Garage wären Kosten von 3200 Euro je Quadratmeter auch heute noch möglich.“ Zum Vergleich: Die Kosten für Mietwohngebäude mit Grundstücksanteil und Parkplätzen liegen aktuell im Großraum Freiburg im Durchschnitt zwischen 4600 und 5500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Im neuen Stadtteil Dietenbach dürften die Kosten sogar deutlich darüber liegen. Schon das Grundstück kostet im Durchschnitt rund 1700 Euro je Quadratmeter. Das erhöht schnell die Mietpreise im Neubau.

Wer günstig bauen möchte, sollte die Gebäudetechnik auf das Notwendigste reduzieren und auf Lüftungsanlagen verzichten. Sämtliche baulichen Erkenntnisse reichen in der Summe jedoch nur bedingt aus. „Wir brauchen einen Rechtsrahmen, der geringere Standards ermöglicht“, sagt der Baurechtssachmann Stefan Leupertz.

Der ehemalige Richter am Bundesgerichtshof berät die Landesregierung Baden-Württemberg im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ und plädiert für individuell gestaltbare Verträge, in denen Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik vereinbart werden können. „Um Baukosten zu senken, müssen wir die Möglichkeit schaffen, von Normen abzuweichen“, sagt Leupertz. Er schlägt im Strategiedialog eine Rechtsverordnungslösung vor, womit der Wohnungsbau skaliert Kosten sparen kann, ohne inhaltliche Eingriffe in das Gesetz vornehmen zu müssen oder die Projektbeteiligten mit unwägbareren Rechtsrisiken zu belasten.

Von solchen Erleichterungen würde auch das serielle Bauen profitieren. Pionier Walter Gropius wollte immer Qualität durch Serie und nie Monotonie durch Masse. Die späteren Plattenbausiedlungen in der DDR hatten wenig mit seiner ursprünglichen Idee zu tun.

Der Autor des Gastbeitrags ist Architekt in Gutach im Breisgau und Mitglied im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ des Landes Baden-Württemberg.

Immobilien kaufen

<p>Wohnimmobilien</p> <p>Locarno-Tessin-CH: Große 4,5 Zimmer Wohnung in Luxusresidenz mit Pool, Kamin, Balkon, Seeblick, Garage. Bj 2000 OI, FBH, 50kwh (qm/a) Kaufpreis 1,95 Mio Euro. info@immo-cafe.com 0170/2973893</p>	<p>Sonstiges</p> <p>Kapitalanlage Naturpark Bayerischer Wald Teil einer Seniorenanlage auf Erbpachtgrundstück, Kaufpreis 1.900.000 €, Mietentnahmen ca. 95.000 € p. a., 5 % Rendite, Mehrheit in WEG, von privat. Tel. 0179 - 2045793</p>
<p>Exkl. Penthouse zw. Freiburg & Basel Penthouse-Wohnung in Müllheim im Markgräflerland mit Schwarzwaldblick zu verkaufen, Wohnfläche 158 m², 3 Zimmer ID: GRTMNW immobilienmarkt.faz.net 07631 9318249, dh.wohnung@posteo.de</p>	<p>Fränkischer Bauernhau im Würzburger Umland, Haupthaus ca. 190 m² Wfl, ca. 3946 m² Grundstück, Scheune, Werkstatt, Lager, Stallungen, sehr gepflegter Zustand, KP 750.000,00 EUR, EA: B. 207,27 kWh/(m²*a), EEK: G, Öl, Bj. 1993. Bei Interesse gerne melden!</p> <p>Bei Interesse gerne melden Ihre Ansprechpartnerin: S. Engelhardt, 0173 4354139, 0991/52 93 76 25, s.engelhardt@garant-immo.de GARANT Immobilien</p>
<p>Gesuche</p> <p>Hotels zur Pacht oder zum Kauf gesucht Wir suchen für bonitätsstarke Investoren Hotels ab 50-300 Zimmer zur Pacht oder zum Kauf. Ihr Angebot bitte an: Bill Immo Hospitality GmbH, Hotel Immobilien Management Tel. 0761/88 14 22 00 E-Mail: info@bill-immohospitality.com, www.bill-immohospitality.com</p>	<p>Kapital-Anlage 952 m² Baugrund für ca. 800 m² Neubau in München – Süd von privat zu verkaufen. Tolle Rendite bei Inflationschutz! T. 0160 91 42 66 55 / reich-klaus@o2mail.de</p>
<p>Gesuche</p> <p>Junge Familie (Journalist in Festanstellung, Lehrerin, auf Lebenszeit verbeamtet, Nichtraucher, zwei Kinder, sieben und elf Jahre alt, keine Haustiere) sucht 4-5 ZL-WH in Frankfurt-Bochheim. ☎ 0162 / 2568247</p>	

DIE GRÖSSTEN PFEIFEN, VON UNS GERETTET.

Denkmale sind Gesamtkunstwerke – Ausstattung und Raumerlebnis sind zumeist untrennbar mit ihnen verbunden. Orgeln sind eine Verbindung dieser beiden Merkmale: kunstvolles Gestaltungselement und Klangerlebnis in Einem. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz förderte dank der aktiven Unterstützung ihrer Förderer bereits den Erhalt mehrerer hundert Orgeln in Deutschland – und damit einen wichtigen Teil unserer Musikkultur.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe!

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG
www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ
Wir bauen auf Kultur.

Frankfurter Allgemeine Buch

Die Sekretärin
Frauenkarriere und Lebensträume in den 1950er Jahren

Frauen zwischen Tradition und Moderne

Der Beruf der Sekretärin eröffnete Frauen in den 1950er-Jahren ein eigenständiges Leben. Annegret Braun erzählt anhand von erstmals veröffentlichten Tagebüchern, wie der Alltag dieser Frauen aussah und wovon sie träumten.

DIE SEKRETÄRIN
Annegret Braun
272 Seiten – 24 Euro
ISBN 978-3-96251-173-9
www.fazbuch.de
0711-7899 2044
faz@zeitfracht.de