



LANDKREIS ROSENHEIM

Immobilienmarktbericht 2020



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Rosenheim**

Impressum

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Bereich des
Landkreises Rosenheim
Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim
Telefon: 08031/392-1075
Telefax: 08031/392-91076
Mail: gutachterausschuss@lra-rosenheim.de
Internet: www.landkreis-rosenheim.de

Redaktion

Monika Loidl
Josef Riedl

Tabellen und Grafiken

beruhen, soweit keine anderen Quellen genannt werden, auf den Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Foto Titelseite

Nicklheim, eine ehemalige Torfarbeitersiedlung (Quelle: Christian Patsch, Landratsamt Rosenheim)

Druck und Verteilung

Nur auf Anforderung beim Herausgeber
oder Online-Abruf über: www.boris-bayern.de

Gebühr

Der Marktbericht kann gegen eine Schutzgebühr von 50,00 € als Druckexemplar oder als PDF-Download über BORISBayern erworben werden.

Datenstand

01.06.2021

Hinweise

Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung dieses Berichtes -auch auszugsweise- sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers gestattet.

Vorwort

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses berichtet in diesem Jahresüberblick 2020 über das Marktgeschehen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Rosenheim. Mit enthalten sind die Entwicklungen im Zeitraum 2011 bis 2020.

Darüber hinaus informiert diese Broschüre über die Aufgaben und Tätigkeitsfelder sowie die Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle ist derzeit dabei, entsprechend ihrer personellen Ausstattung die vom Gesetzgeber geforderten Produkte schrittweise zu entwickeln.

Die vorliegende Ausgabe beinhaltet im Wesentlichen die erfassten Daten zu Vertragszahlen, Flächen- und Geldumsätzen sowie unbereinigte Preisspannen.

Auf vertiefende statistische Untersuchungen der Kaufpreisdaten, u. a. das Erfassen bzw. Eliminieren von Ausreißern oder die Bildung von Objektkategorien, z. B. nach Lageklassen, Baujahren oder Haustypen, wurde dabei noch bewusst verzichtet. Dies gilt im Besonderen für

bebaute Grundstücke, deren Daten bisher nicht in ausreichendem Umfang ausgewertet werden konnten. Detailliertere Auswertungen und Darstellungen sind künftigen Marktberichten des Gutachterausschusses vorbehalten.

Mit den Vorarbeiten zur Ermittlung der „Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ hat die Geschäftsstelle begonnen. Diese Daten sollen nach jeweiligem Stand in die künftigen Marktberichte mit aufgenommen werden.

Aus den erfassten Kaufvorgängen im Jahr 2020 konnte in der Gesamtbetrachtung keine grundlegende Veränderung der Marktsituation durch die Einflüsse der Corona-Pandemie festgestellt werden. Das Marktgeschehen war unverändert durch ein stagnierendes Angebot, eine anhaltende Nachfrage und einem damit verbundenen „Verkäufermarkt“ mit entsprechend weiter steigenden Preisen bestimmt.



Josef Riedl

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhalt

1	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	7
1.1	Gutachterausschuss	7
1.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
1.3	Führen der Kaufpreissammlung	8
1.4	Ermittlung der Bodenrichtwerte	8
2	Zahlen – Daten – Fakten aus dem Landkreis	9
3	Marktübersicht	13
3.1	Vertragszahlen	13
3.2	Flächenumsatz	15
3.3	Geldumsatz	16
4	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	18
4.1	Baulandflächen	18
4.1.1	Wohn- und Mischbauflächen	19
4.1.2	Gewerbebauflächen	22
4.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen	23
4.2.2	Forstwirtschaftliche Flächen	24
5	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	25
6	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	31
7	Bodenrichtwerte	36
8	Quellenverzeichnis	38
Anhang:	Mitglieder des Gutachterausschusses	39
	Mitarbeiter/Kontaktdaten der Geschäftsstelle	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Landkreis Rosenheim	9
Abb. 2: Bevölkerungsdichte im Landkreis Rosenheim	11
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rosenheim.....	12
Abb. 4: Veränderung der Einwohnerzahlen je Gemeinde.....	12
Abb. 5: Übersichtskarte der Vertragszahlen	13
Abb. 6: Vertragszahlen	14
Abb. 7: Entwicklung der Vertragszahlen	14
Abb. 8: Flächenumsätze.....	15
Abb. 9: Entwicklung der Flächenumsätze	15
Abb. 10: Geldumsätze	16
Abb. 11: Geldumsätze für unbebaute Grundstücke je Gemeinde	16
Abb. 12: Geldumsätze für bebaute Grundstücke je Gemeinde.....	16
Abb. 13: Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum je Gemeinde.....	17
Abb. 14: Entwicklung der Geldumsätze	17
Abb. 15: Umsatzzahlen von Baulandflächen, Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen	18
Abb. 16: Umsatzzahlen von Wohn- und Mischbauland sowie Gewerbebauland.....	18
Abb. 17: Käuferherkunft bei Wohn- und Mischbauflächen.....	20
Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen.....	20
Abb. 19: Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Wohn- und Mischbauflächen	20
Abb. 20: Entwicklung der Fallzahlen nach Käufergruppen	21
Abb. 21: Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen je Gemeinde	21
Abb. 22: Kauffälle von Landwirtschaftsflächen nach Käufergruppen.....	23
Abb. 23: Kauffälle von Waldflächen nach Käufergruppen.....	24
Abb. 24: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen	25
Abb. 25: Kauffälle von bebauten Grundstücken - Wiederverkauf und Neubau	25
Abb. 26: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen - Wiederverkauf.....	26
Abb. 27: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen - Neubau.....	27
Abb. 28: Kauffälle nach Gebäudetypen je Gemeinde	29
Abb. 29: Käuferherkunft bei bebauten Grundstücken	29
Abb. 30: Entwicklung der Kauffälle nach Gebäudetypen	30
Abb. 31: Entwicklung der Flächenumsätze nach Gebäudetypen.....	30
Abb. 32: Entwicklung der Geldumsätze nach Gebäudetypen.....	30
Abb. 33: Käuferherkunft bei Wohn- und Teileigentum	34
Abb. 34: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum	34
Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittswohnungspreise	35
Abb. 36: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße - Wiederverkauf	35
Abb. 37: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Neubau	35
Abb. 38: Bodenrichtwertniveau Übersichtskarte	36
Abb. 39: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Durchschnitt für Wohnbauland	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerzahlen je Gemeinde	10
Tab. 2: Kaufpreisspannen von Wohn- und Mischbauflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	19
Tab. 3: Kauffälle von Gewerbebauflächen je Gemeinde.....	22
Tab. 4: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	23
Tab. 5: Kaufpreisspannen von Waldflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	24
Tab. 6: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	26
Tab. 7: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau	27
Tab. 8: Kaufpreisspannen von Einfamilienhäuser nach Baujahresgruppen	28
Tab. 9: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen).....	31
Tab. 10: Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	32
Tab. 11: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Gemeinden ab 10 Kauffällen).....	33