



LANDKREIS ROSENHEIM

Immobilienmarktbericht 2021



**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

Sandra Hofbauer
Monika Loidl

Tabellen und Grafiken

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

Foto Titelseite

Wasserburg, Altstadtschleife (Quelle: Sandra Hofbauer, 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

20.07.2022

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 2021 über das Marktgeschehen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Rosenheim. Mit enthalten sind die Entwicklungen im Zeitraum 2011 bis 2021.

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.

Auch im 2. Corona-Jahr war das Marktgeschehen trotz der Probleme auf dem Bausektor mit Kapazitäts- und Materialengpässen und den damit verbundenen Preissteigerungen durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang geprägt. Dieser „Verkäufermarkt“ führte zu einem weiteren deutlichen Preisanstieg. Die Vertragszahlen entwickelten sich moderat und lagen annähernd 5 % über dem Vor-Corona-Niveau. Der Geldumsatz verzeichnete gleichzeitig auf Grund der Preisentwicklung einen erneuten Rekordzuwachs von einem knappen Viertel gegenüber dem Vorjahr und erreichte ein Volumen von rund 1,5 Mrd. €.



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	14
3.1	Vertragszahlen	14
3.2	Flächenumsatz	16
3.3	Geldumsatz.....	17
4	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	20
4.1	Baulandflächen.....	20
4.1.1	Wohn- und Mischbauflächen.....	21
4.1.2	Gewerbebauflächen.....	24
4.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	25
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	25
4.2.2	Forstwirtschaftliche Flächen	26
5	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	27
6	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	34
7	Bodenrichtwerte	40
8	Quellenverzeichnis	42
	Mitglieder des Gutachterausschusses	43
	Mitarbeiter/Kontaktdaten der Geschäftsstelle	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte "Landkreis Rosenheim"	9
Abb. 2: Bevölkerungsdichte im Landkreis Rosenheim	11
Abb. 3: Prozentuale Aufteilung ausgewählter Gebietsflächen im Landkreis Rosenheim	12
Abb. 4: Entwicklung der Zu-/Fortzüge	12
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rosenheim und Bayern	13
Abb. 6: Veränderung der Einwohnerzahlen je Gemeinde	13
Abb. 7: Verteilung der Vertragsabschlüsse 2021	14
Abb. 8: Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim 2021	15
Abb. 9: Entwicklung der Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim	15
Abb. 10: Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim 2021	16
Abb. 11: Entwicklung der Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim	16
Abb. 12: Geldumsätze im Landkreis Rosenheim 2021	17
Abb. 13: Geldumsätze für bebaute Grundstücke je Gemeinde.....	17
Abb. 14: Geldumsätze für unbebaute Grundstücke je Gemeinde	18
Abb. 15: Geldumsätze für Wohneigentum je Gemeinde	18
Abb. 16: Entwicklung der Geldumsätze im Landkreis Rosenheim.....	19
Abb. 17: Umsatzzahlen von Baulandflächen, Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen	20
Abb. 18: Umsatzzahlen von Wohn- und Mischbauland sowie Gewerbebauland.....	20
Abb. 19: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen	21
Abb. 20: Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Wohn- und Mischbauflächen	22
Abb. 21: Käuferherkunft bei Wohn- und Mischbauflächen.....	22
Abb. 22: Entwicklung der Fallzahlen nach Käufergruppen	23
Abb. 23: Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen je Gemeinde	23
Abb. 24: Kauffälle von Landwirtschaftsflächen nach Käufergruppen.....	25
Abb. 25: Kauffälle von Forstflächen nach Käufergruppen.....	26
Abb. 26: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen	27
Abb. 27: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen je Gemeinde	27
Abb. 28: Käuferherkunft bei bebauten Grundstücken	28
Abb. 29: Kauffälle von bebauten Grundstücken - Wiederverkauf und Neubau	28
Abb. 30: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	29
Abb. 31: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau.....	30
Abb. 32: Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke.....	32
Abb. 33: Entwicklung der Kauffälle nach Gebäudetypen	33
Abb. 34: Entwicklung der Flächenumsätze nach Gebäudetypen.....	33
Abb. 35: Entwicklung der Geldumsätze nach Gebäudetypen.....	33
Abb. 36: Käuferherkunft bei Wohn- und Teileigentum	37
Abb. 37: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum	37
Abb. 38: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum	38
Abb. 39: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Wiederverkauf.....	38
Abb. 40: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Neubau	39
Abb. 41: Bodenrichtwertniveau Übersichtskarte	40
Abb. 42: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Durchschnitt für Wohnbauland	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerzahlen je Gemeinde 2021	10
Tab. 2: Kaufpreisspannen von Wohn- und Mischbauflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	21
Tab. 3: Kauffälle von Gewerbebauflächen je Gemeinde	24
Tab. 4: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	25
Tab. 5: Kaufpreisspanne von Forstflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	26
Tab. 6: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	29
Tab. 7: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau	30
Tab. 8: Kaufpreisspannen von Einfamilienhäuser nach Baujahresgruppen	31
Tab. 9: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	34
Tab. 10: Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	35
Tab. 11: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 10 Kauffällen)	36