



# 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](http://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