

IMMOBILIENMARKTBERICHT



Landkreis Rosenheim

2023



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Rosenheim

Impressum

Herausgeber

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Geschäftsstelle

Straße Nr.: Wittelsbacherstraße 55
PLZ Ort: 83022 Rosenheim
Telefon: 08031/392-3055
Telefax: 08031/392-93056
Mail: gutachterausschuss@lra-rosenheim.de
Internet: www.landkreis-rosenheim.de

Redaktionelle Bearbeitung

Dominic Hirl
David Stanley

Tabellen und Grafiken

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

Gestaltung Titelseite

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 **70€** für das Druckexemplar oder für **60€** als PDF-Download über BORIS-Bayern erworben werden.

Hinweise

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

Januar 2025

Inhalt

1.	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben.....	6
1.1	Gutachterausschuss.....	6
1.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	7
1.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
1.4	Führen der Kaufpreissammlung.....	8
1.5	Ermittlung der Bodenrichtwerte.....	9
1.6	Hinweise Indexreihen	9
2	Zahlen – Daten – Fakten aus dem Landkreis	11
3	Marktübersicht.....	18
3.1	Vertragszahlen	18
3.2	Flächenumsatz	21
3.3	Geldumsatz	22
4	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	25
4.1	Baulandflächen.....	25
4.1.1	Wohn- und Mischbauflächen.....	26
4.1.2	Gewerbebauflächen.....	29
4.1.3	Indexreihe Wohnbauland	30
4.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	32
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen	32
4.2.2	Indexreihe Landwirtschaftliche Flächen	33
4.2.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	35
4.2.4	Verkehrsflächen	36
4.2.5	Freizeitgrundstücke.....	36
5	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	37
5.1	Allgemeine Auswertung bebaute Grundstücke	37
5.2	Indexreihen bebaute Grundstücke	44
5.2.1	Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.2.2	Indexreihe Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	46
6	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	48
6.1	Allgemeine Auswertungen Wohnungsteileigentum	50
6.2	Indexreihen Wohnungsteileigentum.....	55
6.2.1	Indexreihe erstverkauftes Wohnungsteileigentum	55
6.2.2	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr 1970 bis 1990).....	57
6.2.3	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr 1990 bis 2010).....	58
6.2.4	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr ab 2011)	59
6.3	Gewerbliches Teileigentum	60

7	Stellplätze.....	61
7.1	Verkauf von TG-Stellplätzen.....	61
7.1.1	Neubau.....	61
7.1.2	Wiederverkauf.....	62
7.1.3	Duplex- und Mehrfachparker.....	63
7.2	Oberirdische Stellplätze.....	63
8	Bodenrichtwerte	64
9	Quellenverzeichnis	66

Vorbemerkungen

Der Immobilienmarktbericht 2023 enthält im einleitenden Teil neben der Darstellung der Aufgaben des Gutachterausschusses auch eine Erläuterung zu den Tätigkeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und liefert wichtige Zahlen und Fakten zum Landkreis.

Der Hauptteil des Berichtes gibt einen Einblick in das Marktgeschehen mit den Umsätzen und Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten des Immobilienmarktes im Bereich des Landkreises Rosenheim im Jahr 2023 und trägt zur Transparenz bei.

Datenbasis ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit der Registrierung und Auswertung aller erfassten beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2023. Der Immobilienmarktbericht enthält neben den allgemeinen Auswertungen nun auch Indexreihen für die einzelnen Teilmärkte. Auch hierfür war die Datenbasis die Kaufpreissammlung.

Nach dem deutlichen Einbruch der Vertragszahlen seit der beginnenden Trendwende im Jahr 2022 musste im Jahr 2023 ein weiterer Rückgang der Vertragszahlen verzeichnet werden. Dies

schlug sich auch auf die Preisentwicklung mit fallenden Immobilienpreisen auf dem Markt nieder. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist weiter rückläufig und von 2022 zu 2023 um ca. 14 % gesunken. Der Geldumsatz verzeichnet aufgrund der Entwicklung am Immobilienmarkt alle Segmente betreffend einen Rückgang um insgesamt ca. 33 % gegenüber 2022 und erreichte ein Volumen von rund 800 Mio. €.

Das steigende Angebot und die sinkende Nachfrage sorgten dafür, dass die Kaufpreise nach konstant steigenden Jahren wieder sanken. Eine ausbleibende Nachfrage war vor allem im Neubausegment von Wohnungsteileigentum und den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar.

Catrin Gärtner

Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte „Landkreis Rosenheim“	13
Abb. 2: Bevölkerungsdichte im Landkreis Rosenheim	15
Abb. 3: Prozentuale Aufteilung ausgewählter Gebietsflächen im Landkreis Rosenheim	16
Abb. 4: Entwicklung der Zu-/Fortzüge	17
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rosenheim und Bayern	17
Abb. 6: Veränderung der Einwohnerzahlen je Gemeinde 2023 zu 2013	17
Abb. 7: Verteilung und Anzahl der Vertragsabschlüsse 2023	19
Abb. 8: Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim 2023	20
Abb. 9: Entwicklung der Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim	20
Abb. 10: Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim 2023	21
Abb. 11: Entwicklung der Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim	21
Abb. 12: Geldumsätze im Landkreis Rosenheim 2023	22
Abb. 13: Entwicklung der Geldumsätze (Teilmärkte) im Landkreis Rosenheim	22
Abb. 14: Entwicklung der Geldumsätze (gesamter Grundstücksmarkt) im Landkreis Rosenheim	23
Abb. 15: Geldumsätze für bebaute Grundstücke je Gemeinde	23
Abb. 16: Geldumsätze für unbebaute Grundstücke je Gemeinde	24
Abb. 17: Geldumsätze für Wohneigentum je Gemeinde	24
Abb. 18: Umsatzzahlen von Baulandflächen, Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen	25
Abb. 19: Umsatzzahlen von Wohn- und Mischbauland sowie Gewerbebauland	26
Abb. 20: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen	27
Abb. 21: Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Wohn- und Mischbauflächen	27
Abb. 22: Käuferherkunft bei Wohn- und Mischbauflächen	28
Abb. 23: Entwicklung der Fallzahlen nach Käufergruppen	28
Abb. 24: Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen je Gemeinde	29
Abb. 26: Durchschnittspreise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2023	31
Abb. 25: Indexreihe für Wohnbauland 2010-2023	31
Abb. 27: Kauffälle von Landwirtschaftsflächen nach Käufergruppen	32
Abb. 28: Durchschnittspreise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2023	34
Abb. 29: Indexreihe für Landwirtschaft 2010-2023	34
Abb. 30: Kauffälle von Forstflächen nach Käufergruppen	35
Abb. 31: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen je Gemeinde	37
Abb. 32: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen	38
Abb. 33: Käuferherkunft bei bebauten Grundstücken	38
Abb. 34: Kauffälle von bebauten Grundstücken - Wiederverkauf und Neubau	39
Abb. 35: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	40
Abb. 36: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau	40
Abb. 37: Entwicklung der Kauffälle für bebaute Grundstücke	42
Abb. 38: Entwicklung der Kauffälle nach Gebäudetypen	43
Abb. 39: Entwicklung der Flächenumsätze nach Gebäudetypen	43
Abb. 40: Entwicklung der Geldumsätze nach Gebäudetypen	43
Abb. 41: Durchschnittspreise für EFH/ZFH im Zeitraum 2010-2023	45
Abb. 42: Indexreihe für EFH/ZFH 2010-2023	45
Abb. 43: Durchschnittspreise für RH/DHH im Zeitraum 2010-2023	46
Abb. 44: Indexreihe für RH/DHH 2010-2023	47
Abb. 45: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Landkreisübersicht)	49
Abb. 46: Käuferherkunft bei Wohn- und Teileigentum	52
Abb. 47: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum	52
Abb. 48: Entwicklung der Durchschnittspreise von Wohn- und Teileigentum (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum)	53
Abb. 49: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Wiederverkauf	54
Abb. 50: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Neubau (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum)	54

Abb. 51: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Erstverkauf) im Zeitraum 2011-2023	56
Abb. 52: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr 1970 bis 1990)	57
Abb. 53: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr 1990 bis 2010)	58
Abb. 54: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr ab 2011)	59
Abb. 55: Unterteilung der Kauffälle mit gewerblicher Nutzung	60
Abb. 56: Durchschnittlicher Verkaufspreis der TG-Stellplätze (Neubau)	61
Abb. 57: Durchschnittlicher Verkaufspreis im Verhältnis zum Baujahr	62
Abb. 58: Durchschnittliche Kaufpreise für oberirdische Stellplätze	63
Abb. 59: Bodenrichtwertniveau Übersichtskarte	64
Abb. 60: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Durchschnitt für Wohnbauland	65

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerzahlen je Gemeinde	14
Tab. 2: Kaufpreisspannen von Wohn- und Mischbauflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	26
Tab. 3: Kauffälle von Gewerbebauflächen je Gemeinde	29
Tab. 4: Preisindex Wohnbauland Modellparameter	30
Tab. 5: Preise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2023	30
Tab. 6: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	32
Tab. 7: Preisindex Landwirtschaft Modellparameter	33
Tab. 8: Preise für Landwirtschaft im Zeitraum 2010-2023	33
Tab. 9: Kaufpreisspanne von Forstflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	35
Tab. 10: Straßengrundabtretungen im Landkreis Rosenheim	36
Tab. 11: Verkauf von Freizeitgrundstücken im Landkreis Rosenheim	36
Tab. 12: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	39
Tab. 13: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau	41
Tab. 14: Kaufpreisspannen von Einfamilienhäusern nach Baujahresgruppen	41
Tab. 15: Preisindex bebaute Grundstücke Modellparameter	44
Tab. 16: Preise für EFH/ZFH im Zeitraum 2010-2023	44
Tab. 17: Preise für RH/DHH im Zeitraum 2010-2023	46
Tab. 18: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	49
Tab. 19: Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen)	50
Tab. 20: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 6 Kauffällen)	51
Tab. 21: Preisindex Wohnungsteileigentum Modellparameter	55
Tab. 22: Preise für Wohnungen Erstverkauf im Zeitraum 2011-2023	55
Tab. 23: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr 1970-1990	57
Tab. 24: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr 1990-2010	58
Tab. 25: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr ab 2011	59
Tab. 26: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von TG-Stellplätzen	61
Tab. 27: Wiederverkäufe von TG-Stellplätzen nach Gemeinden	62
Tab. 28: Verkauf von Duplex- und Mehrfachparkern	63
Tab. 29: Verkaufsfälle von oberirdischen Stellplätzen je Gemeinde	63