

IMMOBILIENMARKTBERICHT



Landkreis Rosenheim

2024



**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

Verantwortlich

Catrin Gärtner

Berichtsjahr

2024

Redaktionsschluss

Oktober 2025

Redaktionelle Bearbeitung

Dominic Hirl
David Stanley

Redaktionsschluss

Oktober 2025

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.

Inhalt

1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben.....	7
1.1 Gutachterausschuss.....	7
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	8
1.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
1.4 Führen der Kaufpreissammlung	9
1.5 Ermittlung der Bodenrichtwerte	10
1.6 Hinweise Indexreihen	10
2. Zahlen – Daten – Fakten aus dem Landkreis	12
3. Marktübersicht.....	19
3.1 Vertragszahlen	19
3.2 Flächenumsatz.....	23
3.3 Geldumsatz.....	24
3.3.1 Geldumsatz gesamter Landkreis.....	24
3.3.2 Geldumsätze nach Gemeinden	27
3.4 Verkäufer- und Erwerbergruppen	32
4. Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	34
4.1 Baulandflächen	35
4.2 Wohn- und Mischbauflächen	36
4.3 Käufergruppen und Käuferherkunft	37
4.4 Gemeindeverteilung und Einheimischenbindung.....	38
4.5 Indexreihen Wohnbauland.....	39
4.5.1 Verhältnis zur Grundstücksfläche	41
4.6 Gewerbebauflächen	42
4.7 Landwirtschaftliche Flächen	43
4.7.1 Landwirtschaftliche Flächen Indexreihen.....	44
4.8 Forstwirtschaftliche Flächen	46
4.9 Sonstige Flächen	50
4.9.1 Verkehrsflächen	50
4.9.2 Freizeitgrundstücke.....	51
5. Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	52
5.1 Allgemeine Auswertung bebaute Grundstücke.....	52
5.2 Indexreihen bebaute Grundstücke.....	60
5.2.1 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser.....	60
5.2.2 Indexreihe Reihenhäuser und Doppelhaushälften	62
6. Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	64
6.1 Allgemeine Auswertungen Wohnungsteileigentum.....	68

6.2	Indexreihen Wohnungsteileigentum	72
6.2.1	Indexreihe erstverkauftes Wohnungsteileigentum	72
6.2.2	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr 1970 bis 1990)	73
6.2.3	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr 1991 bis 2010)	74
6.2.4	Indexreihe wiederverkauftes Wohnungsteileigentum (Baujahr ab 2011)	75
6.3	Gewerbliches Teileigentum	76
6.4	Verkauf von Stellplätzen	77
6.4.1	Verkauf von TG-Stellplätzen - Neubau	77
6.4.2	Verkauf von TG-Stellplätzen - Wiederverkauf	79
6.4.3	Verkauf von oberirdischen Stellplätzen	81
6.4.4	Verkauf von Garagen / Carports	83
6.4.5	Verkauf von Mehrfachparkern	84
7.	Bodenrichtwerte	85
8.	Quellenverzeichnis	86

Vorbemerkungen

Primäres Ziel des Immobilienmarktberichtes ist die Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Rosenheim. Dafür werden alle erfassten Transaktionen mit den Kaufpreisen der vergangenen Jahre ausgewertet. Der Immobilienmarktbericht 2024 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 2024 und trägt damit zur Zunahme der Transparenz bei. Datenbasis ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit der Registrierung und Auswertung aller erfassten beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2024. Der Immobilienmarktbericht enthält neben den allgemeinen Auswertungen im Hauptteil nun auch Indexreihen für die einzelnen Teilmärkte auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung. Nach den umsatzschwachen Jahren 2022 und 2023 erlebte der Immobilienmarkt eine schrittweise Erholung und

Stabilisierung. Infolge einer deutlichen Steigerung der Vertragszahlen (+26 %) konnten bei den Geld- und Flächenumsätzen auch wieder deutlich höhere Zahlen verzeichnet werden. In insgesamt 2.269 Urkunden wurden im Jahr 2024 Geldumsätze von ca. 1,04 Milliarden verzeichnet. Dies spiegelt sich auch im Flächenumsatz wider. Mit ca. 439 ha konnte auch hier eine Steigerung von 31 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden. Trotz der steigenden Umsatzzahlen ist eine Trendwende zu erneuten Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt nicht deutlich zu erkennen. Wie im Jahre 2023 ist auch im Jahr 2024 erkennbar, dass deutlich niedrigere Preise als im Jahr 2021 und zu Beginn des Jahres 2022 gezahlt wurden. Auch in diesem Jahr wurde von Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht, den Marktbericht weiterzuentwickeln. Nach der Veröffentlichung von Indexreihen im vergangenen Marktbericht wurden in diesem Jahr die durchschnittlichen Kaufpreise in den verschiedenen Teilmärkten detaillierter ausgearbeitet.

Catrin Gärtner

Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte „Landkreis Rosenheim“	14
Abb. 2: Bevölkerungsdichte im Landkreis Rosenheim	16
Abb. 3: Prozentuale Aufteilung ausgewählter Gebietsflächen im Landkreis Rosenheim	17
Abb. 4: Entwicklung der Zu-/Fortzüge.....	18
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rosenheim und Bayern	18
Abb. 6: Veränderung der Einwohnerzahlen je Gemeinde 2024 zu 2014	18
Abb. 7: Vertragszahlen 2024 im Landkreis Rosenheim	20
Abb. 8: Vertragszahlen nach Teilmarkt 2024	21
Abb. 9: Entwicklung der Vertragszahlen	22
Abb. 10: Flächenumsatz nach Teilmarkt 2024	23
Abb. 11: Entwicklung des Flächenumsatzes.....	24
Abb. 12: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2024	25
Abb. 13: Entwicklung des Geldumsatzes (Teilmarkt).....	26
Abb. 14: Entwicklung des Geldumsatzes (gesamt).....	26
Abb. 15: Gesamte Geldumsätze im Landkreis.....	28
Abb. 16: Geldumsätze für bebaute Grundstücke je Gemeinde	29
Abb. 17: Geldumsätze für unbebaute Grundstücke je Gemeinde	29
Abb. 18: Geldumsätze für Wohneigentum je Gemeinde	30
Abb. 19: Erwerb / Verkauf durch Privatpersonen	33
Abb. 20: Erwerb / Verkauf durch Juristische Personen & Bauträger	33
Abb. 21: Kauffälle unbebaute Grundstücke	34
Abb. 22: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	34
Abb. 23: Geldumsätze unbebaute Grundstücke	34
Abb. 24: Kauffälle Baulandflächen.....	35
Abb. 25: Flächenumsatz Baulandflächen	35
Abb. 26: Geldumsätze Baulandflächen.....	35
Abb. 27: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen.....	36
Abb. 28: Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Wohn- und Mischbauflächen	37
Abb. 29: Entwicklung der Fallzahlen nach Käufergruppen.....	37
Abb. 30: Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen je Gemeinde.....	38
Abb. 31: Entwicklung Kauffälle Einheimischenbauland.....	39
Abb. 32: Durchschnittspreise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2024.....	40
Abb. 33: Indexreihe für Wohnbauland 2010-2024.....	41
Abb. 34: Kauffälle nach Käufergruppen - Landwirtschaftsflächen	43
Abb. 35: Durchschnittspreise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2024.....	45
Abb. 36: Indexreihe für Landwirtschaft 2010-2024.....	45
Abb. 37: Anzahl der Kauffälle für reine Forstflächen (mit Aufwuchs).....	47
Abb. 38: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen	48
Abb. 39: Anzahl der Kauffälle für Moorflächen und Filzen	49
Abb. 40: Kauffälle nach Käufergruppen - Forstflächen	50
Abb. 41: Kauffälle verschiedener Gebäudearten	52
Abb. 42: Käuferherkunft bei bebauten Grundstücken	53
Abb. 43: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen	54
Abb. 44: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen je Gemeinde	54
Abb. 45: Kauffälle von bebauten Grundstücken - Wiederverkauf und Neubau.....	55
Abb. 46: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	56
Abb. 47: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau	57

Abb. 48: Entwicklung der Kauffälle für bebaute Grundstücke	58
Abb. 49: Entwicklung der Kauffälle nach Gebäudetypen	59
Abb. 50: Entwicklung der Geldumsätze nach Gebäudetypen	59
Abb. 51: Entwicklung der Flächenumsätze nach Gebäudetypen	59
Abb. 52: Durchschnittspreise für EFH/ZFH im Zeitraum 2010-2024	61
Abb. 53: Indexreihe für EFH/ZFH 2010-2024	61
Abb. 54: Durchschnittspreise für RH/DHH im Zeitraum 2010-2024	62
Abb. 55: Indexreihe für RH/DHH 2010-2024.....	63
Abb. 56: Aufteilung der Kauffälle nach verschiedener Nutzungsart	65
Abb. 57: Käuferherkunft bei Wohn- und Teileigentum	65
Abb. 58: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Landkreisübersicht).....	67
Abb. 59: Entwicklung der Durchschnittspreise von Wohn- und Teileigentum (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum).....	70
Abb. 60: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum	70
Abb. 61: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Wiederverkauf (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum).....	71
Abb. 62: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Neubau (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum).....	71
Abb. 63: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr 1970 bis 1990)	74
Abb. 64: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr 1990 bis 2010)	75
Abb. 65: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Baujahr ab 2011).....	76
Abb. 66: Unterteilung der Kauffälle mit gewerblicher Nutzung	76
Abb. 67: Durchschnittlicher Verkaufspreis der TG-Stellplätze (Neubau) - ab 3 Kauffällen	78
Abb. 68: Durchschnittlicher Verkaufspreis der TG-Stellplätze (Wiederverkauf – Gemeinden ab 3 Kauffällen)	79
Abb. 69: Durchschnittlicher Verkaufspreis von TG-Stellplätzen nach Baujahren (Wiederverkauf - nach Baujahren)	81
Abb. 70: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von oberirdischen Stellplätzen (Gemeinden ab 3 Kauffällen).....	82
Abb. 71: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von Garagen/Carports (Gemeinden ab 3 Kauffällen).....	83
Abb. 72: Bodenrichtwertniveau Übersichtskarte	85

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerzahlen je Gemeinde.....	15
Tab. 2: Vorgangskategorien bei den registrierten Urkunden	19
Tab. 3: Entwicklung der Vertragszahlen	21
Tab. 4: Prozentuale Entwicklung der Vertragszahlen	22
Tab. 5: Entwicklung des Flächenumsatzes.....	23
Tab. 6: Entwicklung des Geldumsatzes.....	25
Tab. 7: Entwicklung der Geldumsätze je Gemeinde	31
Tab. 8: Kategorisierung der Käufer- und Erwerbergruppen	32
Tab. 9: Kaufpreisspannen von Wohn- und Mischbauflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen) ..	36
Tab. 10: Preisindex Wohnbauland Modellparameter	39

Tab. 11: Preise für Wohnbauflächen im Zeitraum 2010-2024	40
Tab. 12: Durchschnittspreise für Wohnbauland nach Grundstücksgröße	42
Tab. 13: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	43
Tab. 14: Preisindex Landwirtschaft Modellparameter	44
Tab. 15: Preise für Landwirtschaft im Zeitraum 2010-2024.....	44
Tab. 16: Kaufpreisspanne von Forstflächen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	46
Tab. 17: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen.....	47
Tab. 18: Durchschnittspreise für Forstflächen nach Flächenumsatz	48
Tab. 19: Straßengrundabtretungen im Landkreis Rosenheim.....	50
Tab. 20: Verkauf von Freizeitgrundstücken im Landkreis Rosenheim.....	51
Tab. 21: Kauffälle verschiedener Gebäudearten.....	52
Tab. 22: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf	55
Tab. 23: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau.....	56
Tab. 24: Kaufpreisspannen von Einfamilienhäusern nach Baujahresgruppen	58
Tab. 25: Preisindex bebaute Grundstücke Modellparameter	60
Tab. 26: Preise für EFH/ZFH im Zeitraum 2010-2024.....	60
Tab. 27: Preise für RH/DHH im Zeitraum 2010-2024.....	62
Tab. 28: Kauffälle verschiedener Nutzungsarten	64
Tab. 29: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kaufällen)	66
Tab. 30: Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung	68
Tab. 31: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung.....	69
Tab. 32: Preisindex Wohnungsteileigentum Modellparameter	72
Tab. 33: Preise für Wohnungen Erstverkauf im Zeitraum 2011-2024.....	72
Tab. 34: Durchschnittspreise für Wohnungsteileigentum (Erstverkauf) im Zeitraum 2011- 2024	73
Tab. 35: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr 1970-1990	73
Tab. 36: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr 1990-2010	74
Tab. 37: Preise für Wohnungen Wiederverkauf Baujahr ab 2011	75
Tab. 38: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von TG-Stellplätzen (Neubau) – ab 3 Kauffällen	77
Tab. 39: Verkauf von TG-Stellplätzen (Neubau) -Veränderung zum Jahr 2023	78
Tab. 40: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von TG-Stellplätzen (Wiederverkauf – Gemeinden ab 3 Kauffällen)	79
Tab. 41: Verkauf von TG-Stellplätzen (Wiederverkauf) - Veränderung zum Jahr 2023.....	79
Tab. 42: Verkaufspreise und Kaufpreisspanne von TG-Stellplätzen (Wiederverkauf - nach Baujahren)	80
Tab. 43: Durchschnittlicher Verkaufspreis von TG-Stellplätzen nach Baujahren (Wiederverkauf - nach Baujahren)	81
Tab. 44: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von oberirdischen Stellplätzen (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	82
Tab. 45: Verkauf von oberirdischen Stellplätzen - Veränderung zum Jahr 2023.....	82
Tab. 46: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von Garagen/Carports (Gemeinden ab 3 Kauffällen)	83
Tab. 47: Verkauf von Garagen/Carports - Veränderung zum Jahr 2023	83
Tab. 48: Verkauf von Mehrfachparkern - Veränderung zum Jahr 2023.....	84