

# IMMOBILIENMARKTBERICHT



Landkreis Rosenheim

# 2022



**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](mailto:gutachterausschuss@lra-rosenheim.de)  
Internet: [www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)

### Redaktionelle Bearbeitung

Annette Doepke  
Dominic Hirl

### Tabellen und Grafiken

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

### Gestaltung Titelseite

Landratsamt Rosenheim/ Layout Annette Doepke

### 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 55 € als Druckexemplar oder 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.

Dezember 2023

## 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
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
4.2	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen .....	30
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen .....	30
4.2.2	Forstwirtschaftliche Flächen .....	31
5	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ .....	32
6	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ .....	39
7	Stellplätze.....	45
7.1	Verkauf von TG-Stellplätzen – Neubau.....	45
7.2	TG-Stellplätze (Wiederverkauf).....	46
8	Bodenrichtwerte.....	48
9	Quellenverzeichnis .....	50

## Vorbemerkungen

Der Immobilienmarktbericht 2022 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 2022 und trägt zur Transparenz bei. Die Ergebnisse basieren auf Auswertungen aller erfassten beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2022.

Das Jahr 2022 war geprägt von steigenden Bauzinsen, stark gestiegenen Baustoffpreisen mit Lieferkettenproblemen sowie einer beginnenden Stagnation von Baugenehmigungen, welche eine Trendwende am Immobilienmarkt andeuten.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist rückläufig und von 2021 zu 2022 um ca. 23 % gesunken.

Der Geldumsatz verzeichnet aufgrund der Entwicklung am Immobilienmarkt einen Rückgang um ca. 18 % gegenüber 2021 und erreichte ein Volumen von rund 1,2 Mrd.€.

## 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 2022 zu 2012 .....	17
Abb. 7: Verteilung und Anzahl der Vertragsabschlüsse 2022 .....	19
Abb. 8: Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim 2022 .....	20
Abb. 9: Entwicklung der Vertragszahlen im Landkreis Rosenheim .....	20
Abb. 10: Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim 2022 .....	21
Abb. 11: Entwicklung der Flächenumsätze im Landkreis Rosenheim .....	21
Abb. 12: Geldumsätze im Landkreis Rosenheim 2022 .....	22
Abb. 13: Geldumsätze für bebaute Grundstücke je Gemeinde .....	23
Abb. 14: Geldumsätze für unbebaute Grundstücke je Gemeinde .....	23
Abb. 15: Geldumsätze für Wohneigentum je Gemeinde .....	24
Abb. 16: Entwicklung der Geldumsätze im Landkreis Rosenheim .....	24
Abb. 17: Umsatzzahlen von Baulandflächen, Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen .....	25
Abb. 18: Umsatzzahlen von Wohn- und Mischbauland sowie Gewerbebauland .....	26
Abb. 19: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen .....	27
Abb. 20: Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Wohn- und Mischbauflächen .....	27
Abb. 21: Käuferherkunft bei Wohn- und Mischbauflächen .....	28
Abb. 22: Entwicklung der Fallzahlen nach Käufergruppen .....	28
Abb. 23: Kauffälle von Wohn- und Mischbauflächen je Gemeinde .....	29
Abb. 24: Kauffälle von Landwirtschaftsflächen nach Käufergruppen .....	30
Abb. 25: Kauffälle von Forstflächen nach Käufergruppen .....	31
Abb. 26: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen je Gemeinde .....	32
Abb. 27: Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Gebäudetypen .....	33
Abb. 28: Käuferherkunft bei bebauten Grundstücken .....	33
Abb. 29: Kauffälle von bebauten Grundstücken - Wiederverkauf und Neubau .....	34
Abb. 30: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf .....	35
Abb. 31: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau .....	35
Abb. 32: Entwicklung der Kauffälle für bebaute Grundstücke .....	37
Abb. 33: Entwicklung der Kauffälle nach Gebäudetypen .....	37
Abb. 34: Entwicklung der Flächenumsätze nach Gebäudetypen .....	38
Abb. 35: Entwicklung der Geldumsätze nach Gebäudetypen .....	38
Abb. 36: Käuferherkunft bei Wohn- und Teileigentum .....	42
Abb. 37: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum .....	42
Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise von Wohn- und Teileigentum (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum) .....	43
Abb. 39: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Wiederverkauf .....	43
Abb. 40: Entwicklung der Kauffälle nach Wohnungsgröße – Neubau (nur Wohnnutzung ohne Seniorenwohnungen, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum) .....	44
Abb. 41: Durchschnittlicher Verkaufspreis der TG-Stellplätze (Neubau) .....	45
Abb. 42: Durchschnittlicher Verkaufspreis im Verhältnis zum Baujahr .....	46
Abb. 43: Durchschnittliche Kaufpreise für oberirdische Stellplätze .....	47
Abb. 44: Bodenrichtwertniveau Übersichtskarte .....	48
Abb. 45: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Durchschnitt für Wohnbauland .....	49

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerzahlen je Gemeinde .....	14
Tab. 2: Kaufpreisspannen von Wohn- und Mischbauflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen) .....	26
Tab. 3: Kauffälle von Gewerbebauflächen je Gemeinde .....	29
Tab. 4: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen) .....	30
Tab. 5: Kaufpreisspanne von Forstflächen (Gemeinden ab 4 Kauffällen) .....	31
Tab. 6: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Wiederverkauf .....	34
Tab. 7: Verteilung der Kauffälle nach Kaufpreishöhe und Gebäudetypen – Neubau .....	36
Tab. 8: Kaufpreisspannen von Einfamilienhäuser nach Baujahresgruppen .....	36
Tab. 9: Kauffälle und Geldumsätze für Wohn- und Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen) .....	39
Tab. 10: Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 4 Kauffällen) .....	40
Tab. 11: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen – nur Wohnnutzung, ohne Gewerbe und sonstiges Teileigentum (Gemeinden ab 10 Kauffällen) .....	41
Tab. 12: Durchschnittlicher Verkaufspreis und Kaufpreisspanne von TG-Stellplätzen.....	45
Tab. 13: Wiederverkäufe von TG-Stellplätzen nach Gemeinden .....	46
Tab. 14: Verkaufsfälle nach Gemeinden .....	47