



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 94/18.08.2023

CityReport Rosenheim 2023: Kaufpreise für Bestandsimmobilien geben, nach Zeiten steiler Anstiege, leicht nach

Angesichts stark gestiegener Finanzierungskosten lässt sich der Traum vom Eigenheim für Normalverdiener kaum mehr realisieren.

„In den vergangenen Jahren entwickelten sich die Immobilienpreise in Rosenheim unaufhaltsam nach oben. Dank der Nähe zur Landeshauptstadt München sowie der landschaftlich reizvollen Lage im Alpenvorland gehört Rosenheim unter den großen deutschen Mittelstädten zu den gefragtesten und teuersten Standorten“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Rosenheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Ein sich v.a. aufgrund deutlich erschwerter Finanzierungskosten gedrehter Markt hat diesem Trend nun zumindest vorübergehend ein Ende gesetzt: Im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 konnten für Bestandsimmobilien erste Kaufpreiskorrekturen nach unten beobachtet werden.“

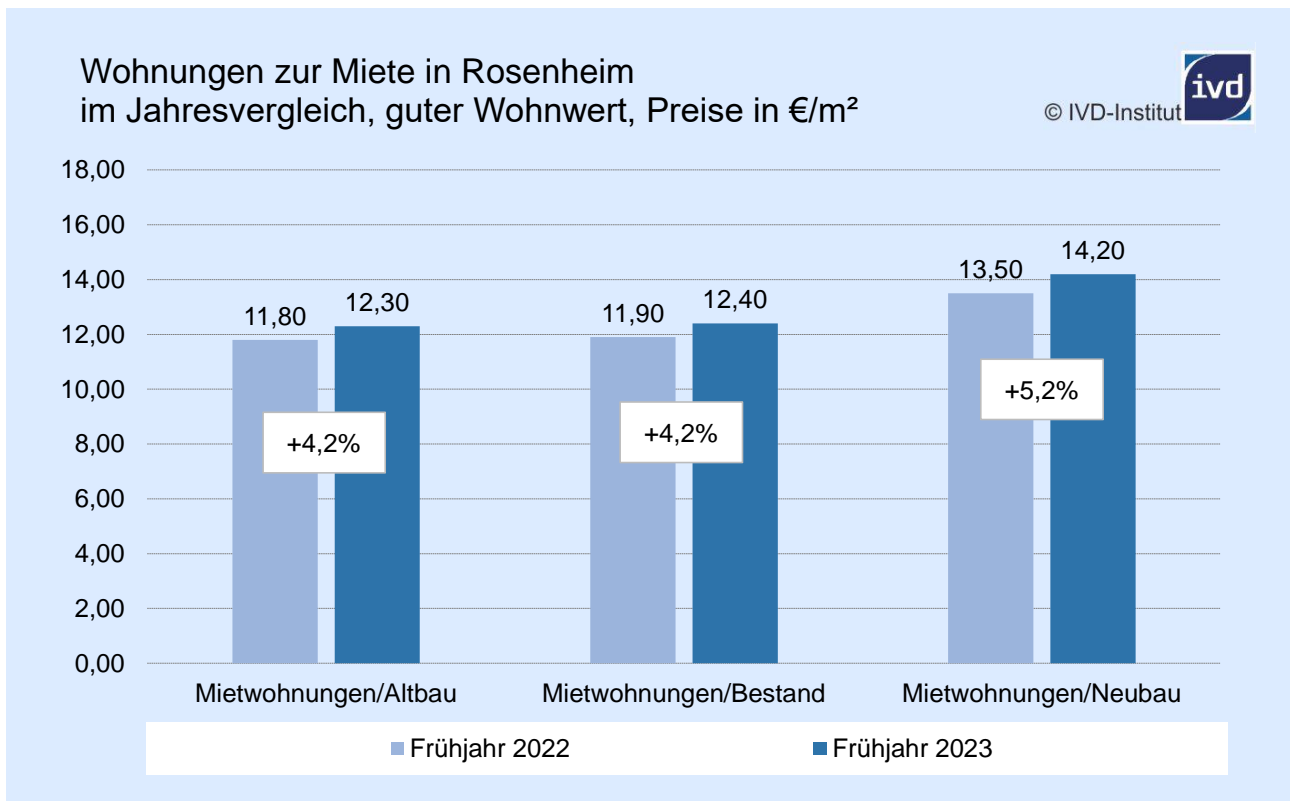
Am Rosenheimer **Kaufmarkt** hat in den vergangenen Monaten insbesondere die Nachfrage nach Bestandsobjekten bis etwa Baujahr 1990 deutlich nachgegeben, mit in der Folge einem sinkenden Kaufpreisniveau. Gerade für jüngere Objekte in guten Lagen finden sich auch weiterhin Interessenten. Im Neubau konnten bis Frühjahr 2023 - u.a. bedingt durch hohe Baukosten sowie i.d.R. bessere energetische Kennwerte als im Bestand - bei Häusern zum Kauf weiterhin leichte Preiszuwächse beobachtet werden.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Schnitt 5.170 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 6.430 €/m². Gegenüber Herbst 2022 gaben die Preise um -3,0 % bzw. -1,1 % nach.¹

Auch für Häuser aus dem Bestand zeigten die Kaufpreise nach unten: Freistehende Einfamilienhäuser kosteten im Frühjahr 2023 im Schnitt 1.083.000 € (-4,2 % gegenüber Herbst 2022), Doppelhaushälften lagen bei 873.000 € (-0,2 %) und Rei-

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

henmittelhäuser bei 737.000 € (-2,8 %). Für neuerrichtete Häuser stieg das Preisniveau mit bis zu +1,3 % in der Spitze nochmals etwas an.



„Der **Mietmarkt** in Rosenheim kennzeichnet sich über alle Marktsegment hinweg durch eine äußerst hohe Nachfrage“, berichtet Alexander Neubauer von der Alpina Immobilien GmbH in Rosenheim: „Durch ausbleibende bzw. unzureichende Neubautätigkeiten verknappt sich auf der anderen Seite das Angebot immer weiter. Die angespannte Situation im Mietsegment wird nicht zuletzt auch durch ehemalige Kaufinteressenten, die angesichts deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen nun nach adäquaten Mietobjekten Ausschau halten, weiter befeuert.“

Im Frühjahr 2023 lagen die Wohnungsmieten in Rosenheim im Schnitt bei 12,30 €/m² für Altbauobjekte, 12,40 €/m² für Bestandsobjekte und 14,20 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen zwischen +0,8 % und +2,2 %.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Rosenheim 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net