



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 85/23.08.2024

CityReport Rosenheim 2024: Deutliche Preisrückgänge für Wohnimmobilien

Wohnungsmieten ziehen deutlich an

„Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Rosenheim seit dem Herbst 2022 weiter fallen, nimmt die Nachfrage am Mietmarkt mit weiter steigenden Mieten zu“, 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. „Vor der Trendwende am Wohnimmobilienmarkt 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.“

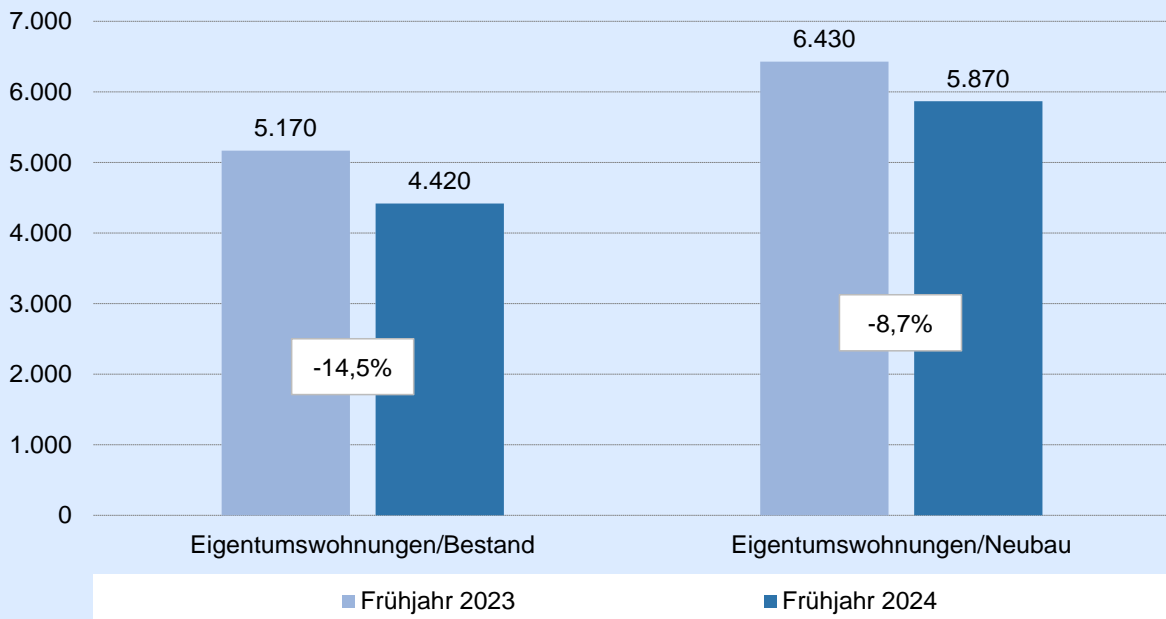
Die Nachfrage nach **Kaufobjekten** ließ seit der Trendwende am Wohnimmobilienmarkt deutlich nach, insbesondere betroffen sind Bestandsobjekte bis etwa Baujahr 1990. Jüngere Objekte in guten Lagen bzw. gut vermietete Objekte finden hingegen weiterhin Interessenten.

Als Nachfrager treten in erster Linie eigenkapitalstarke Selbstnutzer auf, die sich für freistehende Wohnimmobilien interessieren. Die zentrale Lage lässt die Objekte in der Gunst der Interessenten deutlich ansteigen.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Rosenheim im Schnitt 4.420 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.870 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen starke Preisrückgänge von -14,5 % im Bestand und von -8,7 % im Neubau zu Buche.

Auch für Häuser aus dem Bestand zeigten die Kaufpreise nach unten: Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2024 im Schnitt bei 950.000 € (-12,3 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften kosteten 813.000 € (-6,9 %), Reihennittelhäuser 683.000 € (-7,3 %).

Eigentumswohnungen zum Kauf in Rosenheim im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Am **Mietmarkt** in Rosenheim herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang“, berichtet Alexander Neubauer von der Alpina Immobilien GmbH in Rosenheim: „Auch wenn die Situation schon vor der Trendwende angespannt war, so sind im Zuge vergleichsweise hoher Zinsen immer mehr ehemalige Kaufinteressenten am Markt vertreten, die nun nach geeigneten Mietobjekten Ausschau halten.“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Rosenheim im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 13,40 €/m² für Altbauobjekte, 13,90 €/m² für Bestandsobjekte und 15,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +8,9 % im Altbau, +12,1 % im Bestand und +9,2 % im Neubau.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Rosenheim spürbar zu, wobei der Zenit im Herbst 2022 zu verzeichnen war, danach sanken die Preise für Baugrundstücke und Kaufobjekte. Gegenüber Frühjahr 2019 legten Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit +34 % am deutlichsten zu. Es folgen Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +21 %, freistehende Einfamilienhäuser mit +18 % und Eigentumswohnungen mit +16 %.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment

drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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