



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 95/27.08.2026

CityReport Rosenheim 2026: Wohneigentumsmarkt bleibt verhalten mit weitgehend konstanten Preisen

Ungebrochen hohe Nachfrage am Mietmarkt

„Die Aktivität am Rosenheimer Kaufmarkt für Wohnimmobilien bleibt sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment verhalten. Trotz eines grundsätzlich vorhandenen Kaufinteresses bremsen das hohe Kaufpreisniveau und die restriktive Kreditvergabe die Kaufbereitschaft deutlich“, 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. „Gleichzeitig sorgt das begrenzte Wohnungsangebot, unter anderem auch infolge des sogenannten Lock-in-Effekts, dafür, dass die Nachfrage auf dem Mietmarkt weiterhin nicht gedeckt werden kann und die Mieten tendenziell steigen“

Der **Kaufmarkt** für Bestandswohnimmobilien in Rosenheim befindet sich weiterhin in einer Phase der Konsolidierung. Nach starken Preissteigerungen in der Boomphase vor 2022 und anschließenden Preiskorrekturen bis 2024 ist seitdem keine wesentliche Auf- oder Abwärtsbewegung erkennbar.

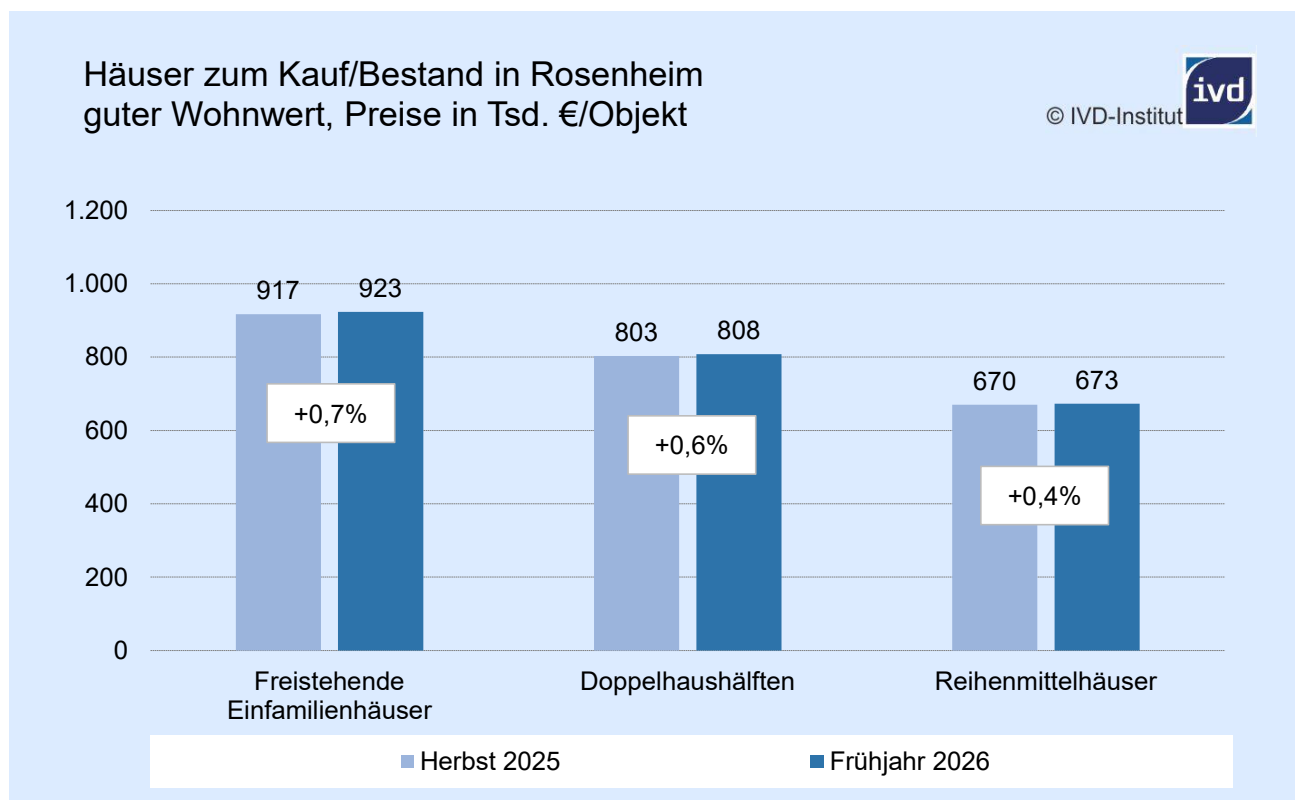
Die Nachfrage wird durch das weiterhin hohe Preisniveau sowie die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten vieler Kaufinteressenten gebremst. Trotz eines grundsätzlich vorhandenen Kaufinteresses fällt die Zahl tatsächlich realisierter Transaktionen daher moderat aus. Das Angebot an Wohnimmobilien ist nach wie vor knapp, was insbesondere auf die geringe Neubautätigkeit zurückzuführen ist.

„Besonders gefragt sind kleinere Wohneinheiten wie Zwei-Zimmer-Wohnungen und Appartements“, berichtet Alexander Neubauer von der Alpina Immobilien GmbH in Rosenheim. Diese Objektarten sprechen sowohl Eigennutzer als auch Käufer mit begrenztem Budget an und profitieren von ihrer vergleichsweise guten Finanzierbarkeit. „Die Gruppe der Kaufinteressenten besteht überwiegend aus Selbstnutzern. Kapitalanleger treten dagegen nur noch vereinzelt am Markt auf, was einen deutlichen Unterschied zu den Jahren vor der Trendwende am Wohneigentumsmarkt darstellt.“

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.

Im Frühjahr 2026 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Rosenheim im Schnitt 4.280 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.820 €/m². Im Halbjahresvergleich seit Herbst 2025 blieben Eigentumswohnungen im Preis weitgehend konstant.

Der Preisabfall im Eigenheimbereich wurde mittlerweile vollständig gestoppt, die aktuellen Preise sind überwiegend stabil, im Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026 ist ein leichter Aufwärtstrend von bis zu +0,7 % zu beobachten. Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 923.000 €; Doppelhaushälften kosteten 808.000 €, Reihemittelhäuser 673.000 €.



Der **Mietwohnungsmarkt** in Rosenheim ist weiterhin von einer sehr hohen Nachfrage geprägt. Diese trifft auf ein tendenziell rückläufiges Angebot. Ein wesentlicher Grund hierfür ist der sogenannte Lock-in-Effekt: Viele Bestandsmieter verzichten aufgrund der hohen Neuvertragsmieten auf einen Wohnungswechsel und verbleiben länger in ihren bisherigen Wohnungen, wodurch weniger Mietobjekte verfügbar werden.

Vor diesem Hintergrund steigen die Mieten nach wie vor deutlich an. Zwar erfolgt die Entwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, dennoch ist ein spürbarer Aufwärtstrend zu beobachten. Nachgefragt werden derzeit sämtliche Objektarten und Wohnungsgrößen, da das verfügbare Angebot den Bedarf nicht decken kann.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Rosenheim im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 14,10 €/m² für Altbauobjekte, 15,10 €/m² für Bestandsobjekte und 17,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 betrugen die Miet-

steigerungen +1,4 % im Altbau und +1,2 % im Neubau. Die Mieten für Bestandswohnungen sind mit +3,4 % am stärksten gewachsen.

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

<https://www.facebook.com/IVDsued/>