



Marktinformationen
Rosenheim 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS®

Der Standort

Rosenheim liegt mitten im Dreieck der Großstädte München, Salzburg und Innsbruck. Direkt am Inn errichtet, erlangte die Stadt schon früh Bedeutung als Umschlagplatz für Waren aller Art. Auch die Lage an der wichtigsten Trasse zur Überquerung der Alpen („Brennerpass“) hat Rosenheim als Handelsplatz gefördert. Die Stadt liegt in der „Super-Region-Alpin-Arc“, die die Europäische Kommission als die wirtschaftlich stärkste Super-Region der EU bezeichnet. Die überwiegend mittelständische Wirtschaft ist stark in der Holzverarbeitung und in der Informations- und Kommunikationstechnik positioniert. Die hohe Wirtschaftskraft lässt Rosenheim kontinuierlich wachsen. Die Bevölkerungszahl erhöhte sich in den vergangenen zehn Jahren um ca. drei Prozent auf rund 61.000 Einwohner in Rosenheim und rund 250.000 Einwohner in der Region. Durch die Nähe zum Chiemsee, Simssee und den Alpen sowie ihr kulturelles Angebot verfügt Rosenheim über einen sehr hohen Freizeitwert. Die Landesgartenschau im Jahr 2010 hat die Stadtentwicklung sehr positiv gefördert. Insgesamt bietet Rosenheim eine hohe Lebens- und Wohnqualität mit einer überschaubaren, modernen Infrastruktur.

Die Marktentwicklung

Die hohe Attraktivität der Stadt und die bedeutende Wirtschaftskraft fördert die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Am stärksten gesucht werden Baugrundstücke in guten Lagen. Durch das nur geringe Angebot ist hier mit weiter steigenden Preisen zu rechnen. Gesucht werden weiterhin Wohnungen und Häuser in guten und sehr guten Lagen; besonders gefragt sind Objekte, die ein energiesparendes Wohnen ermöglichen. Hier wird häufig modernen oder gar Neubauten der Vorzug vor Wohnimmobilien aus den 60er und 70er Jahren gegeben. Deutlich spürbar ist der Trend der Kapitalanlage in Immobilien, der gemeinsam mit dem günstigen Zinsniveau dazu führt, dass die Nachfrage sich deutlich belebt hat. In begehrten Lagen wird das Angebot knapp.

Die bevorzugten Lagen

Rosenheim Nord zählt zu den beliebtesten Vierteln der Stadt. Die repräsentativen Villen und Einfamilienhäuser in der Goethestraße, der Haustätter Höhe und am Stocket überzeugen durch große Gärten und ruhige Lage. Im Innental ist das südlich gelegene Neubeuern eine gesuchte Lage. Neubeuern hat sich durch die Musikkonzerte im Schloss einen guten Namen in der Region gemacht und wird wegen seiner zahlreichen erhaltenen und liebevoll restaurierten Häuser auch das „Oberbayerische Filmdorf“ genannt. Besonders bevorzugt ist auch das malerische, an der österreichischen Grenze gelegene Nussdorf. Mit seinen Hanglagen wird auch der ruhig und höher gelegene Samerberg sehr geschätzt. Generell werden im Innental die Gemeinden bevorzugt, die dichter an Rosenheim gelegen sind. Das schlägt sich auch in den Preisen nieder.

Ausblick

Die Lage des Wohnimmobilienmarktes in Rosenheim ist insgesamt stabil. Durch die stetig wachsende Einwohnerzahl und der Trend zu Investitionen in Immobilien, verbunden mit dem niedrigen Zinsniveau, ist in naher Zukunft wieder mit anziehenden Preisen zu rechnen. In begehrten Lagen und Gemeinden tendieren die Preise für Wohnungen bereits nach oben, insbesondere bei Häusern mit modernen Energiekonzepten. Der Markt teilt sich bei der Preisentwicklung zusehends in ältere Gebrauchtimmobiliien und Neubauten auf beziehungsweise Immobilien mit jüngerem Baujahr mit vorhandenen modernen Energieformen. Sanierungskosten spielen bei der Preisfindung ebenfalls eine Rolle.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen (in Euro/m ² von/bis)	Einfamilienhäuser (in Euro/m ² von/bis)	ETW (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	3.500,- bis 4.000,-	2.800,- bis 3.500,-	2.800 bis 3.300,-
Gute Lage	3.000,- bis 3.500,-	2.300,- bis 3.000,-	2.300,- bis 2.800,-
Mittlere Lage	2.500,- bis 3.000,-	1.500,- bis 2.200,-	1.500,- bis 2.100,-

IMPRESSUM Dipl.Kfm. Jörg Kaller · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Riederstraße 3 · 83022 Rosenheim
Telefon +49-(0)8031-235 63 86 · Chiemsee@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/chiemsee · Rosenheim im Juli 2010

Rosenheim · Riederstraße 3 · 83022 Rosenheim
Telefon +49-(0)8031-235 63 86 · Telefax +49-(0)8031-235 63 88
Rosenheim@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/chiemsee



ENGEL & VÖLKERS®