

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Rosenheim



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

Frühjahr/Sommer
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Rosenheim

Die Stadt



Rosenheim, eine charmante Stadt in Bayern, vereint beeindruckende Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke. Mit etwa 65.000 Einwohnern auf einer Fläche von 36,79 km² bietet Rosenheim eine dichte, aber angenehme Wohnstruktur. Die Nähe zu den Alpen sowie die strategische Lage zwischen München und Salzburg machen die Stadt besonders attraktiv. Dies zieht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die von der stabilen Nachfrage profitieren. Somit bleibt die Mietrendite mit 3,5 % auf einem soliden Niveau.

Rosenheim auf einen Blick



Einwohner: **65.192**
Bevölkerungsdichte: **1.772 / km²**



Kaufpreisfaktor
28,2



Fläche
36,79 km²



Durchschnittsalter
43,0 Jahre



Wohneigentumsquote
38,0 %



Wohnungsquote
48,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt besticht durch eine gute Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, mit einer Wohnungseigentumsquote von 38 %. Diese Vielfalt unterstützt die Attraktivität des Immobilienmarktes. Der durchschnittliche Kaufpreis von 4.805 €/m² reflektiert die Wertigkeit des Standorts Ende 2025. Rosenheim bietet somit nachhaltige Chancen in einem stabilen Marktumfeld. Die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen dominiert, was auf eine reife, kaufkräftige Bevölkerung hinweist.

Wohneigentumsquote Rosenheim



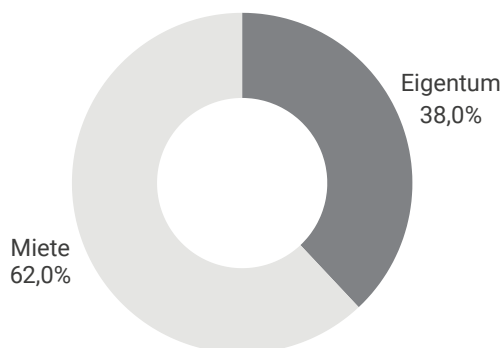
In Rosenheim dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62 %, was auf eine lebendige Nachfrage hinweist. Eigenheime machen 51,2 % des Angebots aus und bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren Chancen. Die hohe Quote an Eigenheimen ermöglicht attraktive Kaufmöglichkeiten. Diese Mischung schafft ein robustes Marktumfeld, das Kapitalanlegern und Eigennutzern Potenzial bietet, von der Nachfrage zu profitieren.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

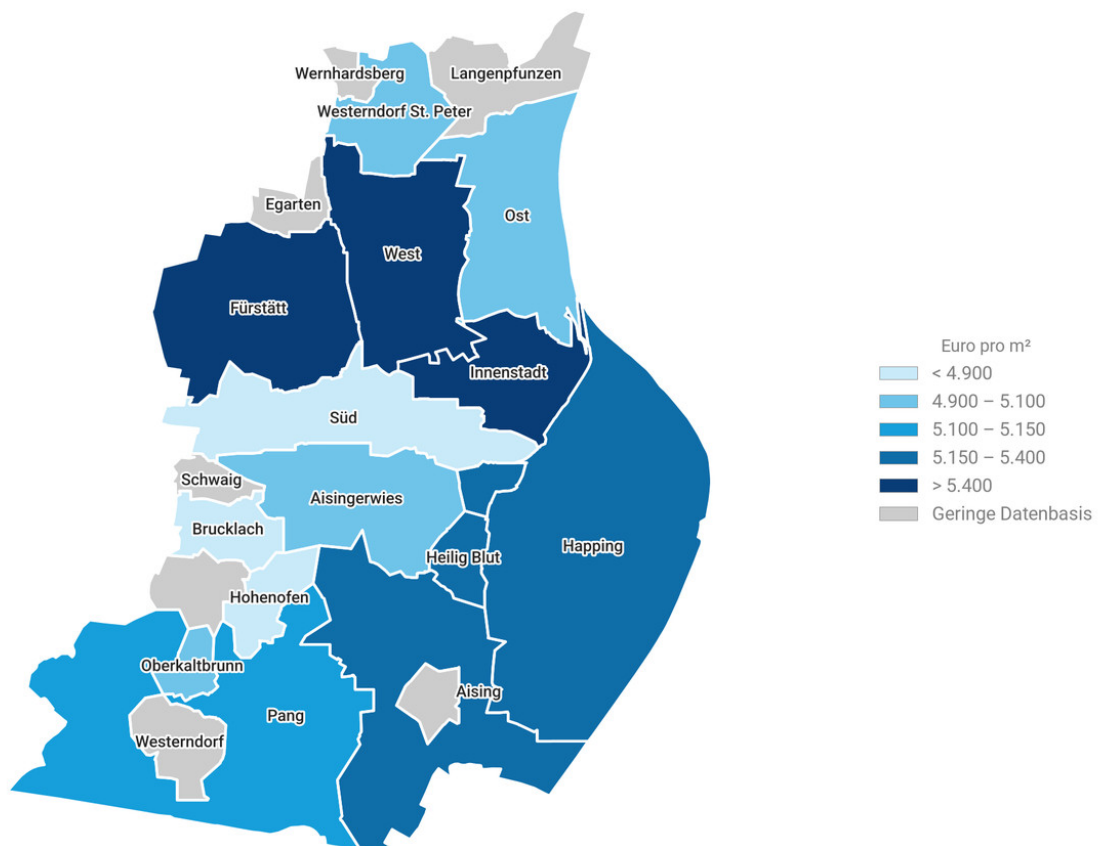


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Rosenheim liegt Ende 2025 bei 5.292 €/m². Dieser Preis befindet sich im oberen Bereich des Städtevergleichs und zeigt die Attraktivität der Region. Trend 2026: Ein moderater Preisanstieg von 3,1 % wird erwartet, was auf eine stabile Entwicklung hindeutet. Innerhalb der Stadt gibt es Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen, wobei zentrale und begehrte Lagen höhere Preise aufweisen. Die Nähe zu München und Salzburg wirkt als Preistreiber und unterstreicht die Wertigkeit des Standorts. Käufer profitieren von einem stabilen Markt mit Chancen für Investitionen und Eigennutzung.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.292 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

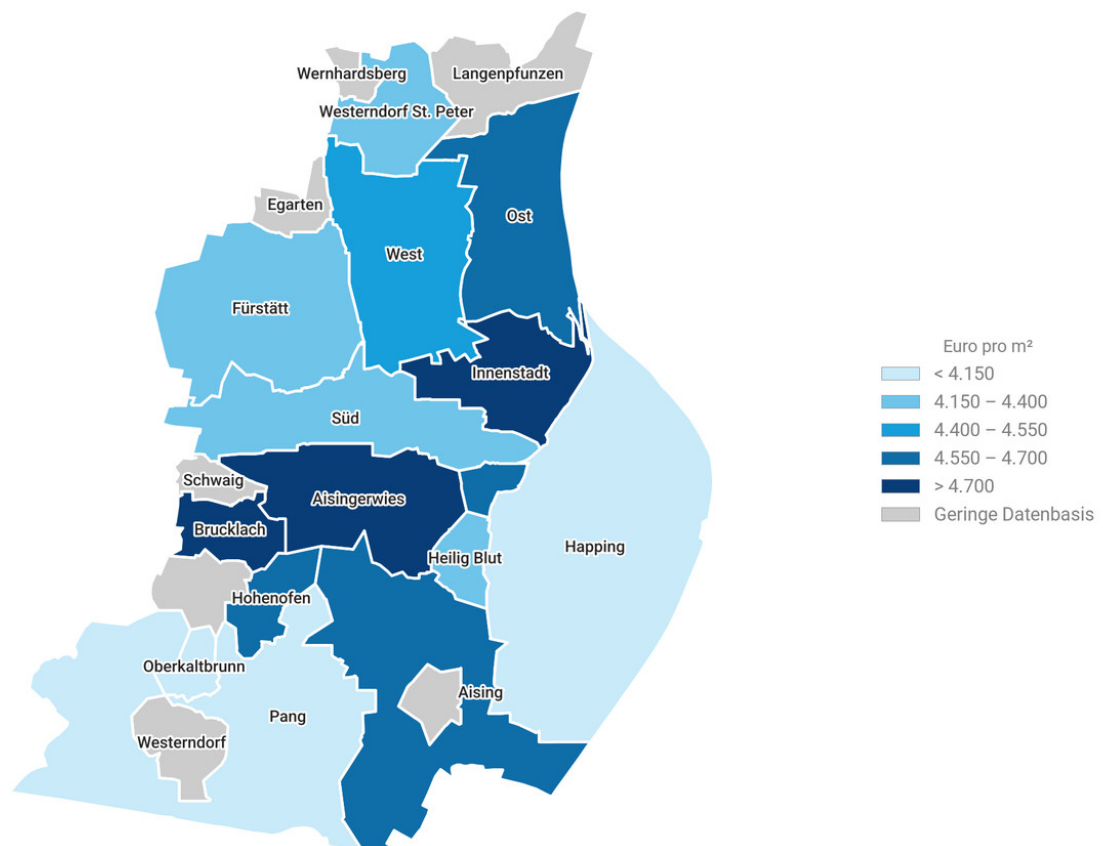


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Rosenheim liegt Ende 2025 bei 4.483 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten befindet sich dieser Preis im oberen Bereich. Der Trend 2026 deutet auf einen moderaten Anstieg von 2,0 % hin, was auf eine positive Marktentwicklung schließen lässt. Die Preise variieren deutlich zwischen den Stadtteilen, wobei zentrale Lagen und solche mit Alpenblick besonders hochpreisig sind. Im Vergleich zu Häusern, die einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen, bieten Wohnungen eine günstigere Einstiegsmöglichkeit. Lage und Ausstattung sind entscheidende Preistreiber, was sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Optionen eröffnet.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.483 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Rosenheim zeigt sich stabil, mit einer durchschnittlichen Miete von 13,67 €/m² Ende 2025. Diese Mietpreise positionieren sich im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 2 % hin, was auf eine weiterhin positive Entwicklung hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 32,3 bleibt Rosenheim für Kapitalanleger attraktiv, da die Mietrendite von 3,1 % solide Chancen bietet. Diese Faktoren unterstreichen die Beständigkeit des Immobilienmarktes in Rosenheim.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,67 €/m²
Trend 2026	+2,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Rosenheim zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 13,80 €/m². Diese Mieten positionieren sich im oberen Bereich und spiegeln die Attraktivität der Stadt wider. Der Trend 2026 zeigt bei den Wohnungsmieten eine leichte Abnahme von 1,0 %, was eine Anpassung an den Markt widerspiegelt. Trotz der rückläufigen Mieten bleibt der Kaufpreisfaktor stabil, was für Investoren ein interessantes Umfeld schafft. Die Mietrendite bietet weiterhin solide Chancen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,80 €/m²
Trend 2026	-1,0 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Der Stadtteil West führt mit 5.753 €/m² das Ranking an und bietet exklusive Wohnlagen. Fürstätt folgt mit 5.550 €/m² und überzeugt durch seine zentrale Lage. Das durchgehend hohe Preisniveau unterstreicht die Attraktivität.



Der Preisunterschied zwischen dem Spitzenreiter West und dem zehntplatzierten Aisingerwies beträgt 720 €/m². Dies zeigt, dass auch preiswertere Häuseroptionen verfügbar sind.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

West	5.753 €
Fürstätt	5.550 €
Innenstadt	5.463 €
Heilig Blut	5.334 €
Happing	5.233 €
Aising	5.188 €
Pang	5.116 €
Ost	5.098 €
Westerndorf St. Peter	5.077 €
Aisingerwies	5.033 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Brucklach führt das Ranking mit 5.304 €/m² an und zeigt, dass exklusive Lagen in Rosenheim besonders hohe Preise erzielen. Die Nähe zu den Alpen unterstreicht die Beliebtheit des Viertels.



Mit 4.352 €/m² liegt Westerndorf St. Peter am unteren Ende der Top-10, dennoch über dem Stadtdurchschnitt 2025. Diese Preisvielfalt bietet Investoren und Eigennutzern interessante Optionen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Brucklach	5.304 €
Aisingerwies	4.811 €
Innenstadt	4.717 €
Ost	4.676 €
Hohenofen	4.583 €
Aising	4.575 €
West	4.480 €
Süd	4.399 €
Fürstätt	4.375 €
Westerndorf St. Peter	4.352 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Rosenheim zeigt sich Ende 2025 mit einem robusten Profil. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 5.292 €/m² und für Wohnungen bei 4.483 €/m². Die Mietpreise sind ebenfalls hoch, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Die Wohneigentumsquote reflektiert eine ausgewogene Mischung aus Eigenheimen und Mietwohnungen, die vielseitige Investitionsmöglichkeiten bietet. Die stabile Marktlage wird durch die starke Nachfrage nach Wohnraum unterstützt, insbesondere in zentralen Lagen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise im oberen Bereich mit 5.292 €/m².
- Wohnungspreise attraktiv bei 4.483 €/m².
- Mietpreise stabil, mit einer durchschnittlichen Miete von 13,80 €/m².

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderater Preisanstieg erwartet, insbesondere im Haussegment. Die stabile Nachfrage, gepaart mit der Attraktivität der Region, begünstigt eine positive Marktentwicklung. Neubauten könnten weiterhin begrenzt sein, was Investitionschancen für Eigentümer eröffnet. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren sollten die Potenziale in Rosenheim im Auge behalten.

- Moderater Preisanstieg 2026 im Haussegment.
- Begrenzter Neubau schafft Investitionschancen.
- Stabile Nachfrage bietet Potenziale für Investoren.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Rosenheim verbinde ich mit hoher Wohnqualität, Alpenblick und starker Nachfrage – besonders bei Eigentümern. Die Stadt liegt strategisch zwischen München und Salzburg und profitiert von beiden Märkten. Für mich ist Rosenheim ein stabiler, wertiger Standort. Besonders im Eigentumssegment sehe ich nachhaltige Chancen.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

