

Der Auswertung liegen nur Verkäufe von Wohnungen ohne besondere Vertragsbedingungen zugrunde. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise sind in die Auswertung nicht einbezogen worden.

Seit dem Jahr 2004 werden Wohnflächen nach der seit 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Nach dieser werden Balkone/ Terrassen/ Loggien – unabhängig von Geschosslage und Überdachung – in der Regel mit ¼ ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet.

#### Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage:

Die Abkürzung DG wird in den Kaufpreisübersichten im Sinne von oberstes Geschoss / Dachgeschoss verwendet.

Die höchsten relativen Preise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) werden in Innenstadt- und Innenstadtrandlage für neue Wohnungen gezahlt, die den Vorteil, zentral zu wohnen, mit einer Wohnqualität verbinden, die der einer reinen Wohnlage nicht nachsteht.

Die Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage stiegen von 2010 bis 2014 um bis zu rd. 45 %.

Kaufpreise können u. a. durch die Wohnungsgröße, die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, die Geschosslage, die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Bauart, die Ausstattung, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst werden.

Die Kaufpreisübersichten können ein Verkehrswertgutachten für den Einzelfall nicht ersetzen.

Kaufpreisübersichten früherer Jahre und für andere Wohnobjekte sind bei der Geschäftsstelle oder im Internet unter [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de) erhältlich.

Herausgeber:  
Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Königstraße 24  
83022 Rosenheim

Tel. 0 80 31/365-16 21  
Fax 0 80 31/365-20 95  
E-Mail: [gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

Juli 2015

Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:  
Monika Lins  
Vorsitzende des Gutachterausschusses  
und Leiterin von dessen Geschäftsstelle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim



**Kaufpreisübersicht 8/14**  
**Neue Wohnungen in**  
**Innenstadt- und**  
**Innenstadtrandlage**  
Erstverkäufe 2010 - 2014

Immobilienmarkt

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

## Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage - Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe 2010 bis 2014

Preise Erstverkäufe 2010 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	2.920	3.040	3.560	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.830 – 3.060	2.950 – 3.160	---	--
Preisspanne absolut in €	198.000 – 239.000	193.000 – 269.000	--	--

Im Jahr 2011 gab es nur zwei Kauffälle in Innenstadt- und Innenstadtrandlage. Diese liegen deutlich über den Preisen des Jahres 2010.

Preise Erstverkäufe 2012 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	--	3.640*	4.740	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	--	3.480 – 3.850	---	--
Preisspanne absolut in €	--	225.000 – 338.000	--	--

\* im DG Ø rd. 6 % höher

Preise Erstverkäufe 2013 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im DG oder EG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	4.077	4.030	4.550	3910
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.550 – 4.470	3.470 – 4.300	4.230 – 5.190	3.530 – 4.200
Preisspanne absolut in €	123.000 – 380.000	112.000 – 380.000	455.000 – 875.000	498.000 – 550.000

Preise Erstverkäufe 2014 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	4.265	4.200	4.760 *	3.890
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.636 – 4.735	4.080 – 4.420	3.680 – 6.080	3.170 – 4.240
Preisspanne absolut in €	322.000 – 455.000	212.000 – 396.000	452.000 – 1.130.000	355.000 – 509.000

\*Ø Penthouse 5.190 €/m<sup>2</sup>

\*Ø sonstige 4.330 €/m<sup>2</sup>