

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  $\frac{1}{4}$  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 sind im Zeitraum 2007 bis 2013 sehr stark gestiegen und haben sich in den Jahren 2013 bis 2015 auf einem Niveau von meist über 4.000 €/m<sup>2</sup> relativ stabil gehalten. Von 2016 bis 2017 sind die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise erneut relativ stark gestiegen.

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 2018

Irrtum vorbehalten

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

**Kaufpreisübersicht 8/17**  
**Neue Wohnungen in**  
**Innenstadt- und**  
**Innenstadtrandlage**  
Erstverkäufe 2013 - 2017

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

## Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage Erstverkäufe 2013 bis 2017 – Stadtgebiet Rosenheim

DG = oberstes Geschoss / Dachgeschoss

| 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<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG |
| Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.            | 4.077   | 4.030                        | 4.550   | 3.910                        |

| 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<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG |
| Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.            | 4.270   | 4.200                        | 4.760 *   | 3.890                        |
| Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.                     | 3.640 – 4.740   | 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>

| Preise Erstverkäufe 2015 – Innenstadt und Innenstadtrand |   |                              |   |                              |
|--|---|------------------------------|---|------------------------------|
| Wohnfläche (Wfl.)  | bis 100 m <sup>2</sup>  |                              | über 100 m <sup>2</sup>                                       |                              |
|  | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG | Wohnungen zwischen EG und DG |
| Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.            | --  | --                           | 3.950   | 3.940                        |
| Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.                     | --  | --                           | 3.340 – 4.360   | 3.690 – 4.150                |
| Preisspanne absolut in €                                 | --  | --                           | 421.000 – 563.000   | 399.000 – 460.000            |

| Preise Erstverkäufe 2016 – Innenstadt und Innenstadtrand |   |                              |   |                              |
|--|---|------------------------------|---|------------------------------|
| Wohnfläche (Wfl.)  | bis 100 m <sup>2</sup>  |                              | über 100 m <sup>2</sup>                                       |                              |
|  | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG | Wohnungen zwischen EG und DG |
| Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.            | 4.720   | 4.520                        | 5.120   | 4.380                        |
| Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.                     | --  | --                           | 4.500 – 6.220   | --                           |
| Preisspanne absolut in €                                 | --  | --                           | 556.000 – 1.050.000   | --                           |

| Preise Erstverkäufe 2017 – Innenstadt und Innenstadtrand |   |                              |   |                              |
|--|---|------------------------------|---|------------------------------|
| Wohnfläche (Wfl.)  | bis 100 m <sup>2</sup>  |                              | über 100 m <sup>2</sup>   |                              |
| Anzahl Kauffälle   | 7   | 10                           | 1   | --                           |
|  | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG | Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten<br>Lage im EG oder DG | Wohnungen zwischen EG und DG |
| Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.            | 5.490   | 5.240                        | 6.020   | --                           |
| Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.                     | 4.022 – 6.680   | 4.530 – 6.790                | --  | --                           |
| Preisspanne absolut in €                                 | 199.000 – 643.000   | 297.000 – 650.000            | --  | --                           |

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim gestattet, auszugswise nur mit Quellenangabe