

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.

Neue Wohnungen in der Stadtmitte werden zu sehr unterschiedlichen Preisen gehandelt. 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 sind im Zeitraum 2007 bis 2013 stark gestiegen, 2013 bis 2015 relativ gleich geblieben und 2016 und 2017 erneut stark angestiegen. 2019 sind die Preise gegenüber 2017 weitgehend unverändert.

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.

Momentan lässt sich noch nicht abschätzen, ob und ggf. welche speziell längerfristigen Auswirkungen die Corona-Krise auf die Immobilienmärkte haben wird.

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)

Juni 2020

Irrtum vorbehalten

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

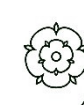


Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

**Kaufpreisübersicht 8/19**  
**Neue Wohnungen in**  
**Innenstadt- und**  
**Innenstadtrandlage**  
Erstverkäufe 2015 - 2019

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

## Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadttrandlage Erstverkäufe 2015 bis 2019 – Stadtgebiet Rosenheim

DG = oberstes Geschoss / Dachgeschoss

Preise Erstverkäufe 2015 – Innenstadt und Innenstadttrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
Anzahl Kauffälle	--	--	5	3
	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	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 €	--	--	421000 – 563.000	399.000 – 460.000

Preise Erstverkäufe 2016 – Innenstadt und Innenstadttrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
Anzahl Kauffälle	2	2	4	2
	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> Wfl.	4.720	4.520	5.120	4.380
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.620 – 4.830	3.880 – 5.160	4.500 – 6.220	3.840 – 4.910
Preisspanne absolut in €	413.000 – 447.000	321.000 – 431.000	556.000 – 1.050.000	488.000 – 550.000

Preise Erstverkäufe 2017 – Innenstadt und Innenstadttrand				
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 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> 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	--	--

Im Jahr 2018 gab es in Innenstadt- bzw. Innenstadttrandlage nur einen Kauffall mit einem Preis von rund 5.810,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Preise Erstverkäufe 2019 – Innenstadt und Innenstadttrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
Anzahl Kauffälle	1	3	--	--
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	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> Wfl.	5.480	5.490	--	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	--	5.490 – 5.490	--	--
Preisspanne absolut in €	--	340.000 – 350.000	--	--

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