

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

Ab 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.

#### Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten) mit durchschnittlicher Ausstattung

Die Wohnungen dieser Kategorie liegen in der Regel in mittlerer Wohnlage.

Die relativen Preise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind 2010 gegenüber 2009 bei Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche um rund 4 % gesunken und bei Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche um rund 3 % gestiegen.

#### Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten) mit gehobener Ausstattung

Die Wohnungen dieser Kategorie liegen in der Regel in mittlerer Wohnlage. Diese Kategorie war im Jahr 2004 erstmals auf dem Rosenheimer Grundstücksmarkt zu verzeichnen. Es besteht ein deutlicher Preisunterschied zu Wohnungen des Geschosswohnungsbaus mit durchschnittlicher Ausstattung.

In dieser Kategorie werden die höchsten Preise für Wohnungen im obersten Geschoss/ Dachgeschoss mit Dachterrasse erzielt. Diese Wohnungen haben überwiegend mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In dieser Größenklasse ist der durchschnittliche Preis im Zeitraum 2008 bis 2010 weitgehend stabil geblieben.

Der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in der Größenklasse von 81 bis 100 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 knapp 3 % unter dem des Jahres 2008. Die relativen Durchschnittspreise bei Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> waren im Zeitraum 2008 bis 2010 relativ stabil.

Kaufpreise können u. a. durch die Wohnungsgröße, die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, 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 13  
83022 Rosenheim

Postanschrift:  
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)

September 2011  
Irrtum vorbehalten

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

**Kaufpreisübersicht 7/10**  
**Neue Wohnungen**  
**in Gebäuden mit mehr als**  
**6 Wohneinheiten**  
**(Geschosswohnungsbau)**  
Durchschnittliche und  
gehobene Ausstattung  
Erstverkäufe 2008 - 2010

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) durchschnittliche Ausstattung Erstverkäufe 2008 – 2010 - Stadtgebiet Rosenheim

Im Jahr 2008 gab es in dieser Kategorie keine ausreichende Anzahl von Kauffällen für eine Kaufpreisübersicht.

Neue Wohnungen des Geschosswohnungsbaus mit durchschnittlicher Ausstattung wurden im Stadtgebiet Rosenheim im Jahr 2008 zu Preisen von durchschnittlich rund 2.470,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Wohnungsgrößen von rd. 65 m<sup>2</sup> bis rd. 85 m<sup>2</sup> gehandelt.

<b>Preise Erstverkäufe 2009 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung</b>			
Wohnfläche	35 – 80 m <sup>2</sup>	81 – 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.460	2.340	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.420 – 2.500	1.930 – 3.160	--
Preisspanne in €	115.000 – 157.000	161.000 – 295.000	--

<b>Preise Erstverkäufe 2010 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung</b>			
Wohnfläche	35 – 80 m <sup>2</sup>	81 – 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.360	2.420	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.170 – 2.470	2.150 – 2.970	--
Preisspanne in €	128.000 – 159.000	179.000 – 256.000	--

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) gehobene Ausstattung Erstverkäufe 2008 – 2010 - Stadtgebiet Rosenheim

<b>Preise Erstverkäufe 2008 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung</b>				
Wohnfläche	35 – 60 m <sup>2</sup>	61 - 80 m <sup>2</sup>	81 - 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	--	2.730	2.860	2.950
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	--	2.390 – 3.100	2.510 - 3.500	2.360 - 3.360
Preisspanne in €	--	170.000 - 210.000	218.000 - 335.000	250.000 - 545.000

<b>Preise Erstverkäufe 2009 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung</b>				
Wohnfläche	35 – 60 m <sup>2</sup>	61 - 80 m <sup>2</sup>	81 - 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.750	2.790	2.830	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.590 – 3.000	2.590 – 3.130	2.390 – 3.250	--
Preisspanne in €	98.000 – 175.000	169.000 – 205.000	193.000 – 325.000	--

<b>Preise Erstverkäufe 2010 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung</b>				
Wohnfläche	35 – 60 m <sup>2</sup>	61 - 80 m <sup>2</sup>	81 - 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.710	2.710	2.790	2.980 *
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.580 – 2.800	2.590 – 2.810	2.620 – 2.920	2.410 – 4.070 *
Preisspanne in €	98.000 – 169.000	160.000 – 175.000	232.000 – 258.000	264.000 – 786.000

\* im DG mit Terrasse Durchschnitt € 3.400, übrige Geschosse Durchschnitt € 2.650