

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. Im Jahr 2006 lag keine ausreichende Anzahl von Kauffällen für eine Kaufpreisübersicht dieser Kategorie vor. Die relativen Preis (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind im Zeitraum 2007 bis 2009 um rund 1 bis 5 % gesunken.

#### 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 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2008 gegenüber dem Jahr 2007 um rund 7 % gesunken, nachdem im Zeitraum 2005 bis 2007 ein Preisanstieg von rund 24 % zu verzeichnen war. Für das Jahr 2009 liegt in dieser Größenklasse keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor. Der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in der Größenklasse von 81 bis 100 m<sup>2</sup> im Jahr 2009 rund 6 % über dem Jahr 2007.

Die relativen Durchschnittspreise bei Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> liegen im Jahr 2009 rund 1 % unter denen des Jahres 2007. Im Jahr 2006 lag keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

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  
E-Mail: [gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

September 2010  
Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:  
Monika Lins  
Vorsitzende und Leiterin der Geschäftsstelle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

**Kaufpreisübersicht 7/09**  
**Neue Wohnungen**  
**in Gebäuden mit mehr als**  
**6 Wohneinheiten**  
**(Geschosswohnungsbau)**  
Durchschnittliche und  
gehobene Ausstattung  
Erstverkäufe 2007 - 2009

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) durchschnittliche Ausstattung Erstverkäufe 2007 – 2009 - Stadtgebiet Rosenheim

### Preise Erstverkäufe 2007 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung

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	2.490	2.470	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.430 – 2.620	2.380 – 2.590	--
Preisspanne in €	145.000 – 189.000	195.000 – 260.000	--

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.

### Preise Erstverkäufe 2009 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung

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	--

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) gehobene Ausstattung Erstverkäufe 2007 – 2009 - Stadtgebiet Rosenheim

### Preise Erstverkäufe 2007 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung

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	2.790	2.820	2.670	3.170
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.570 – 3.260	2.770 – 2.860	2.160 – 3.210	3.060 – 3.300
Preisspanne in €	142.000 – 160.000	170.000 – 175.000	196.000 – 297.000	382.000 – 517.000

### Preise Erstverkäufe 2008 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung

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

### Preise Erstverkäufe 2009 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung

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	--