

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.

#### Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage:

Bei neuen Geschosswohnungen liegt der Marktschwerpunkt seit einigen Jahren in Innenstadt- und Innenstadtrandlagen.

Neue Wohnungen in der Stadtmitte werden zu sehr unterschiedlichen Preisen angeboten und gekauft. Die höchsten relativen Preise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) werden für innerstädtische neue Wohnungen gezahlt, die den Vorteil, zentral zu wohnen, mit einer Wohnqualität verbinden, die der einer reinen Wohnlage nicht nachsteht. Hierbei handelt es sich in der Regel um Wohnungen im obersten Geschoss mit Dachterrasse, mitunter auch um Wohnungen im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten. Die Abkürzung DG wird in den Kaufpreisübersichten im Sinne von oberstes Geschoss/ Dachgeschoss verwendet.

Die Preise in den einzelnen Unterkategorien entwickelten sich im Zeitraum 2006 bis 2009 uneinheitlich.

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 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 **8/09**  
**Neue Wohnungen in  
Innenstadt- und  
Innenstadtrandlage**  
Erstverkäufe 2006 - 2009

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

# Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage - Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe 2006 bis 2008

Preise Erstverkäufe 2006 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon und Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon und Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	2.940	2.710	2.980	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.610 – 3.490	2.330 – 3.250	2.970 – 3.000	--
Preisspanne absolut in €	126.000 – 253.000	119.000 – 276.000	--	--

Preise Erstverkäufe 2007 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen im EG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon und Wintergarten	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	2.410	2.740	2.970	2.730
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	--	2.520 – 2.970	2.900 – 3.040	2.720 – 2.730
Preisspanne absolut in €	158.000 – 172.000	168.000 – 195.000	349.000 – 359.000	335.000 – 410.000

Preise Erstverkäufe 2008 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>	
	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon und Wintergarten	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Dachterrasse Lage im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	2.670	2.920	3.560	2.880
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.650 – 2.720	2.520 – 3.460	3.250 – 4.060	2.790 – 3.030
Preisspanne absolut in €	195.000 – 240.000	160.000 – 310.000	365.000 – 575.000	287.000 – 322.000

Preise Erstverkäufe 2009 – 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 Terr./Dachterr. oder Balkon/Wintergarten im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup>	2.780	2.930	3.130*	3.330
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.550 – 2.940	2.550 – 3.480	2.570 – 3.670	3.080 – 3.750
Preisspanne absolut in €	180.000 – 279.000	102.000 – 314.000	267.000 – 514.000	325.000 – 519.000

\*Ø EG 2.660 €/m<sup>2</sup>

\*Ø DG 3.320 €/m<sup>2</sup>