

Den Auswertungen liegen nur Verkäufe von Wohnungen ohne besondere Vertragsbedingungen zugrunde. Die Wohnungen befinden sich – sofern nichts anderes angegeben ist – in mittlerer und guter Wohnlage. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise sind in die Auswertungen der Wohnungspreise nicht einbezogen worden. Es wurden nur Preise berücksichtigt, die nicht mehr als + 30 % vom jeweiligen arithmetischen Mittel abweichen.

Wohnflächen werden 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.

Insgesamt waren bei wiederverkauften Wohnungen bis Mitte des Jahres 2022 deutlich steigende Preise zu verzeichnen.

Die quartalsweise Auswertung der 2022 wiederverkauften Wohnungen zeigt den Preishöhepunkt im 2. Quartal mit rund 5.560 EUR/m² (Durchschnitt aller Wohnungen). Im 4. Quartal 2022 lag der durchschnittliche Preis mit rund 4.960 EUR/m² leicht unter dem Wert des 1. Quartals 2022 von rund 5.080 EUR/m² (jeweils Durchschnitt aller Wohnungen). Der starke Anstieg der Hypothekenzinsen führte auch im Stadtgebiet Rosenheim zu sinkenden Preisen.

Im Jahresdurchschnitt 2023 lag das Preisniveau mit 4.700 EUR/m² im Mittel rund 10 % unter dem Vorjahreswert 2022. Für 2024 ergab sich ein Jahresdurchschnitt von 4.400 EUR/m²; dieser Wert blieb 2025 unverändert.

Die Gliederung nach Größenklassen zeigt im Jahr 2025 für wiederverkaufte Wohnungen keine eindeutigen Abhängigkeiten der m²-Preise von der Wohnungsgröße. Auch in früheren Jahren gab es keine diesbezüglich regelmäßige Abhängigkeit.

Neben den bereits genannten allgemeinen Kriterien für die Höhe der Kaufpreise (Baujahr / Alter, Wohnungsgröße) können die Kaufpreise u. a. durch die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Bauart, die Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, den Instandhaltungszustand, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst sein. Bei den angegebenen Baujahren handelt es sich jeweils um die tatsächlichen ursprünglichen Baujahre. Bei mehr als 20 Jahre alten Gebäuden wurden häufig bereits eine oder mehrere Modernisierungen / Erneuerungen an der Wohnung und /oder am Gebäude durchgeführt.

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 erhältlich.



Stadt Rosenheim

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Kufsteiner Straße 7
83022 Rosenheim

Tel.: +49 (0) 80 31 / 365-16 21
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de

Herausgeber:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Kufsteiner Straße 7 | 83022 Rosenheim
Bildnachweis: LVG Bayern
Stand: Juli 2026 | Irrtum vorbehalten

KAUFPREISÜBERSICHT

9/25



Wohnungen
Wiederverkäufe
2022 – 2025



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Bereich
der kreisfreien Stadt Rosenheim



Geschäftsstelle:

Stadt Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2022 bis 2025								
	2022		2023		2024		2025	
	Altersklasse Baujahre	**) EUR/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) EUR/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) EUR/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) EUR/m ² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	5.150	Sanierte	5.950	Sanierte	4.350	Sanierte	4.880
Spanne	Altbauten *)	3.580 – 6.750	Altbauten *)	5.680 – 6.360	Altbauten *)	3.240 – 5.280	Altbauten *)	3.450 – 5.530
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1957	4.760	älter als 65 J. vor 1958	4.070	älter als 65 J. vor 1959	4.290	älter als 65 J. vor 1960	3.380
Spanne		4.040 – 5.450		3.120 – 4.830		3.170 – 5.170		2.780 – 4.170
Mittelwert	51 – 65 J. 1957 – 1971	5.060	51 – 65 J. 1958 – 1972	4.110	51 – 65 J. 1959 – 1973	3.750	51 – 65 J. 1960 – 1974	3.970
Spanne		3.860 – 6.160		3.050 – 5.360		2.750 – 4.690		2.820 – 5.150
Mittelwert	41 – 50 J. 1972 – 1981	4.930	41 – 50 J. 1973 – 1982	4.310	41 – 50 J. 1974 – 1983	3.950	41 – 50 J. 1975 – 1984	4.390
Spanne		3.720 – 6.170		3.140 – 5.350		2.990 – 5.120		3.080 – 5.600
Mittelwert	36 – 40 J. 1982 – 1986	4.940	36 – 40 J. 1983 – 1987	4.520	36 – 40 J. 1984 – 1988	4.190	36 – 40 J. 1985 – 1989	4.350
Spanne		3.650 – 6.400		3.280 – 5.730		3.190 – 5.460		3.190 – 5.520
Mittelwert	31 – 35 J. 1987 – 1991	5.300	31 – 35 J. 1988 – 1992	4.630	31 – 35 J. 1989 – 1993	4.510	31 – 35 J. 1990 – 1994	4.580
Spanne		4.050 – 6.380		3.170 – 5.660		3.370 – 5.830		3.460 – 5.800
Mittelwert	26 – 30 J. 1992 – 1996	5.350	26 – 30 J. 1993 – 1997	4.800	26 – 30 J. 1994 – 1998	4.600	26 – 30 J. 1995 – 1999	4.540
Spanne		3.920 – 6.400		3.830 – 6.200		3.590 – 5.580		3.510 – 5.910
Mittelwert	21 – 25 J. 1997 – 2001	5.500	21 – 25 J. 1998 – 2002	5.510	21 – 25 J. 1999 – 2003	4.450	21 – 25 J. 2000 – 2004	4.790
Spanne		4.170 – 7.420		4.870 – 6.030		4.210 – 4.650		3.740 – 5.260
Mittelwert	16 – 20 J. 2002 – 2006	6.040	16 – 20 J. 2003 – 2007	6.085	16 – 20 J. 2004 – 2008	5.740	16 – 20 J. 2005 – 2009	5.430
Spanne		4.510 – 7.220		5.570 – 6.870		4.750 – 6.590		4.820 – 6.380
Mittelwert	11 – 15 J. 2007 – 2011	6.880	11 – 15 J. 2008 – 2012	6.330	11 – 15 J. 2009 – 2013	6.010	11 – 15 J. 2010 – 2014	5.360
Spanne		5.200 – 8.750		5.060 – 7.600		5.510 – 6.820		4.240 – 6.610
Mittelwert	6 – 10 J. 2012 – 2016	--	6 – 10 J. 2013 – 2017	6.120	6 – 10 J. 2014 – 2018	5.770	6 – 10 J. 2015 – 2019	5.680
Spanne		--		5.260 – 6.510		5.300 – 6.200		4.670 – 6.050
Mittelwert	1 – 5 J. 2017 – 2021	7.580	1 – 5 J. 2018 – 2022	6.740	1 – 5 J. 2019 – 2023	6.890	1 – 5 J. 2020 – 2024	6.230
Spanne		6.490 - 8.670		5.800 – 7.680		5.900 – 7.490		5.360 – 6.930

*) Innenstadt- und Innenstadtrandlage

**) Durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche und Preisspanne, ohne Gliederung nach Größenklassen, ohne Kleinstwohnungen mit weniger als 20 m² Wfl.

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2025							
2025 nach Größenklassen je in EUR/m ² Wohnfläche							
	Altersklasse Baujahre	kleiner 20 m ²	20 – 34 m ²	35 – 60 m ²	61 – 80 m ²	81 – 100 m ²	größer 100 m ²
Mittelwert	Sanierte	--	--	4.660	4.950	4.910	5.400
Spanne	Altbauten *)	--	--	3.450 – 5.530	4.700 – 5.510	4.730 – 5.100	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1960	--	--	3.280	3.410	--	--
Spanne		--	--	3.160 – 3.400	2.780 – 4.170	--	--
Mittelwert	51 – 65 J. 1960 – 1974	--	4.320	3.920	4.050	3.970	3.560
Spanne		--	4.080 – 4.680	2.820 – 4.740	3.010 – 5.150	3.340 – 4.400	2.870 – 4.530
Mittelwert	41 – 50 J. 1975 – 1984	3.980	4.360	4.600	4.300	4.120	--
Spanne		3.170 – 4.790	3.560 – 5.600	3.740 – 5.510	3.080 – 5.550	3.190 – 5.290	--
Mittelwert	36 – 40 J. 1985 – 1989	--	4.200	4.520	4.180	4.430	--
Spanne		--	3.190 – 5.520	3.560 – 5.500	3.500 – 5.090	4.110 – 4.660	--
Mittelwert	31 – 35 J. 1990 – 1994	--	4.490	4.660	4.650	4.420	3.900
Spanne		--	--	3.560 – 5.800	3.770 – 5.670	3.780 – 5.040	3.670 – 4.140
Mittelwert	26 – 30 J. 1995 – 1999	--	--	4.280	4.670	4.940	4.820
Spanne		--	--	3.510 – 5.580	4.370 – 4.970	4.920 – 4.960	3.720 – 5.910
Mittelwert	21 – 25 J. 2000 – 2004	--	--	5.140	5.260	5.020	--
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	16 – 20 J. 2005 – 2009	--	--	--	5.740	--	4.820
Spanne		--	--	--	5.090 - 6.380	--	--
Mittelwert	11 – 15 J. 2010 – 2014	--	--	4.730	5.400	--	5.910
Spanne		--	--	4.240 - 5.570	5.220 – 5.650	--	5.310 – 6.600
Mittelwert	6 – 10 J. 2015 – 2019	--	--	5.510	6.010	--	5.360
Spanne		--	--	4.670 – 6.050	5.970 - 6.050	--	4.740 – 5.980
Mittelwert	1 – 5 J. 2020 – 2024	--	--	--	5.880	6.930	--
Spanne		--	--	--	5.360 – 6.400	--	--