



Landkreis Rosenheim



Mietwerte von 2011 bis 2024 für wiederverkaufte Wohnungen im Landkreis Rosenheim

Ausgabe vom Oktober 2025



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Rosenheim**

Impressum

Herausgeber

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Geschäftsstelle

Straße Nr.: Wittelsbacherstraße 55
PLZ Ort: 83022 Rosenheim
Telefon: 08031/392-3055
Telefax: 08031/392-93056
Mail: gutachterausschuss@lra-rosenheim.de
Internet: www.landkreis-rosenheim.de

Redaktionelle Bearbeitung

Dominic Hirl

Tabellen und Grafiken

beruhen, soweit keine anderen Quellen genannt werden, auf den Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Gestaltung Titelseite

Landratsamt Rosenheim

Druck und Verteilung

Nur auf Anforderung beim Herausgeber

Gebühr

Der Bericht kann gegen eine Schutzgebühr von **20€** als PDF erworben werden.

Hinweise

Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung dieses Berichtes -auch auszugsweise- sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers gestattet.

Die Verwendung dieser Auswertung in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Oktober 2025

Inhalt

1. Vorbemerkungen - Hinweise	5
2. Datengrundlage und Berechnungsmodell	6
3. Indexreihen und Mietpreisentwicklung	7
4. Mieten nach Lage im Gebäude	8
3.1 Erdgeschoss	9
3.2 Obergeschoss	9
3.3 Dachgeschoss	10
4. Regionale Unterteilung	11
4.1 Nördlicher Landkreis	13
4.2 Westlicher Landkreis	14
4.3 Inntal & Samerberg	15
4.4 Östlicher Landkreis	16
4.5 Chiemseeufergemeinden	17
5. Mieten im Verhältnis zur Wohnfläche	18
5.1 Wohnfläche 30 bis 50 m ²	19
5.2 Wohnfläche 51 bis 70 m ²	19
5.3 Wohnfläche 71 bis 100 m ²	20
5.4 Wohnfläche über 100 m ²	20
6. Mieten im Verhältnis zum Baujahr	21
6.1 Baujahre 1960 bis 1980	21
6.2 Baujahre 1980 bis 2000	22
6.3 Baujahre 2000 bis 2023	22
7. Mieten im Verhältnis zum Bodenrichtwert	23
7.1 Bodenrichtwert 300 €/m ² bis 800 €/m ²	23
7.2 Bodenrichtwert 850 €/m ² bis 1.150 €/m ²	24
7.3 Bodenrichtwert 1.150 €/m ² bis 1.700 €/m ²	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der Nettokaltmiete 2011-2024	8
Abb. 2: Entwicklung der Mietpreise nach Geschosslage 2011-2024	8
Abb. 3: Zonenaufteilung Landkreis Rosenheim	11
Abb. 4: Entwicklung der Mietpreise in den Zonen des Landkreises von 2011-2024.....	12
Abb. 5: Entwicklung der Mieten im Verhältnis zur Wohnfläche von 2011-2024.....	18
Abb. 6: Entwicklung der Mieten im Verhältnis zum Baujahr von 2011-2024	21
Abb. 7: Entwicklung der Mieten im Verhältnis zum Bodenrichtwert von 2021 bis 2024.....	23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Modellparameter der Auswertungen	6
Tab. 2: Indexreihe Nettokaltmieten 2011-2024.....	7
Tab. 3: Entwicklung der Mietpreise für Erdgeschosswohnungen 2011-2024	9
Tab. 4: Entwicklung der Mietpreise für Obergeschosswohnungen 2011-2024.....	9
Tab. 5: Entwicklung der Mietpreise für Dachgeschosswohnungen 2011-2024	10
Tab. 6: Entwicklung der Mietpreise im nördlichen Landkreis von 2011-2024	13
Tab. 7: Entwicklung der Mietpreise im westlichen Landkreis von 2011-2024.....	14
Tab. 8: Entwicklung der Mietpreise im Inntal und Samerberg von 2011-2024	15
Tab. 9: Entwicklung der Mietpreise im östlichen Landkreis von 2011-2024	16
Tab. 10: Entwicklung der Mietpreise in den Chiemseeufergemeinden von 2011-2024.....	17
Tab. 11: Entwicklung der Mietpreise für Wohnflächen von 30 bis 50 m ²	19
Tab. 12: Entwicklung der Mietpreise für Wohnflächen von 51 bis 70 m ²	19
Tab. 13: Entwicklung der Mietpreise für Wohnflächen von 71 bis 100 m ²	20
Tab. 14: Entwicklung der Mietpreise für Wohnflächen über 100 m ²	20
Tab. 15: Entwicklung der Mietpreise für Baujahre von 1960 bis 1980	21
Tab. 16: Entwicklung der Mietpreise für Baujahre von 1981 bis 2000	22
Tab. 17: Entwicklung der Mietpreise für Baujahre von 2001 bis 2023	22
Tab. 18: Entwicklung der Mietpreise für BRW 300 bis 800 €/m ²	23
Tab. 19: Entwicklung der Mietpreise für BRW 850 bis 1.150 €/m ²	24
Tab. 20: Entwicklung der Mietpreise für BRW 1.150 €/m ² bis 1.700 €/m ²	24

1. Vorbemerkungen - Hinweise

Die Erhebung sowie die Publikation von Mietwerten gehören nicht zu den gesetzlichen Kernaufgaben des Gutachterausschusses.

Eine Verpflichtung zur Vorlage von Mietverträgen gegenüber dem Gutachterausschuss besteht im Rahmen von Verkaufsfällen nicht. Die Mitteilung von Mietwerten erfolgt vielmehr freiwillig durch die Verkäufer im Zuge der ausgefüllten Fragebögen.

Aufgrund des erkennbaren Informationsbedarfs der Marktteilnehmer hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die erfassten Mietwerte ausgewertet und in der vorliegenden Publikation dargestellt. Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich lediglich auf wiederverkaufte Eigentumswohnungen. Bei den erfassten Mieten handelt es sich daher um Bestandsmieten.

Bestandsmieten allein sind nicht ausreichend, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzuleiten. Diese wird hauptsächlich auf der Grundlage neu vereinbarter Mieten sowie auf Bestandsmieten, die in den letzten Jahren einmalig erhöht wurden, ermittelt.

Die ausgewerteten Nettokaltmieten wurden mithilfe der Fragebögen bei Verkäufen von Wohnungsteileigentum vom Käufer des Objektes abgefragt. Die Rücklaufquote der Fragebögen lag in den letzten Jahren immer bei ca. 75 %. Ob und wann die angegebenen Nettokaltmieten erhöht

werden oder bereits wurden ist der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht bekannt.

Für neugebaute Eigentumswohnungen liegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim keine ausreichende Datengrundlage für eine repräsentative Auswertung vor. Zudem wurden zwischen den Jahren 2019 und 2023 keine Mieten für neugebaute Wohnungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Ausstattungen der Wohnungen wurden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Miete für Stellplätze oder Garagen wird seit 2019 im Fragebogen separat abgefragt. Sofern die Daten vom Käufer korrekterweise getrennt abgegeben wurden, verstehen sich die Nettokaltmieten seit 2019 ohne die Stellplatzmiete.

Die Nettokaltmiete wird in den folgenden Auswertungen immer ins Verhältnis € pro m² Wohnfläche gestellt. Die Wohnfläche einer Wohnung ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur „Wohnung“ gehören. Nicht dazu gehören Kellerräume, Dachböden, Trocken- und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Eine statistische Abhängigkeit wurde bei den Auswertungen nicht überprüft.

Kein Mietspiegel

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle in den folgenden Tabellen angegebenen Mieten keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darstellen oder diesen ersetzen. Zur Erstellung eines Mietspiegels sind die einzelnen Kommunen verantwortlich. Die nachfolgenden Mieten für Wohnraum werden lediglich als Marktinformation dargestellt.

Bei der vorliegenden Publikation handelt es sich nicht um eine Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB.

Die enthaltenen Marktinformationen sind anonymisiert. Daher eignen sich die angegebenen Mietwerte nicht als Begründung für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Absatz 2 Nummer 4 BGB.

Die angegebenen Durchschnittswerte entsprechen nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 1 BGB, die regelmäßig objektbezogen zu ermitteln ist.