

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.

Sehr gute Wohnlage (Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten):

Für die Jahre 2006, 2008, 2009 und 2010 liegen in sehr guter Wohnlage keine Verkäufe bzw. keine ausreichende Anzahl von Kauffällen neuer Wohnungen vor.

Der durchschnittliche m²-Preis für neue Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche in sehr guter Wohnlage lag im Jahr 2007 mit rund 3.400,00 €/m² Wohnfläche rund 500,00 €/m² (rund 17 %) über dem Niveau des Jahres 2005.

Die höchsten Preise werden in dieser Kategorie für Wohnungen im Dachgeschoss/obersten Geschoss mit großzügiger Terrasse gezahlt.

Gute und mittlere Wohnlagen (Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten)

Die Gebäude bis 6 Wohneinheiten (WE) befinden sich überwiegend in guter Wohnlage. Eine regelmäßige Abhängigkeit des m²-Preises von der Wohnungsgröße ist in diesem Marktsegment nicht erkennbar.

Der relative Durchschnittspreis ist 2010 bei Wohnungen von 81 – 100 m² gegenüber dem Jahr 2009 um rund 7 % gestiegen.

Neben den bereits genannten allgemeinen Kriterien für die Höhe der Kaufpreise (Wohnungsgröße, Geschosslage, Zahl der Wohneinheiten im Gebäude) können die Kaufpreise u. a. durch 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 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 8031/365-20 95
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de
Internet: www.rosenheim.de

September 2011
Irrtum vorbehalten

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



Grundstücksmarkt

**Kaufpreisübersicht 6/10
Neue Wohnungen in
Gebäuden mit maximal
6 Wohneinheiten
Erstverkäufe 2007 - 2010**

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe sehr gute Wohnlage 2007 bis 2010

Preise Erstverkäufe 2007 – sehr gute Wohnlage (max. 6 WE)		
Wohnfläche	bis 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	--	3.400
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	--	2.850 – 3.940
Preisspanne absolut in €	--	343.000 – 525.000

In den Jahren 2008 bis 2010 lag keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen vor.

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe gute u. mittlere Wohnlage 2007 bis 2010

Preise Erstverkäufe 2007 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.730	2.620	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.620 – 2.870	2.610 – 2.630	--
Preisspanne in €	180.000 – 203.000	220.000 – 226.000	--

Preise Erstverkäufe 2008 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)		
Wohnfläche	mittlere bis gute Ausstattung 50 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.670	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.500 – 2.870	--
Preisspanne in €	162.000 – 275.000	--

Preise Erstverkäufe 2009 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.640	2.630	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	1.630 – 2.680	2.400 – 2.960	--
Preisspanne in €	170.000 – 178.000	220.000 – 275.000	--

Für neue Wohnungen in guter und mittlerer Wohnlage in Häusern mit maximal 6 Wohneinheiten und gehobener bis sehr gehobener Ausstattung wurden im Jahr 2008 durchschnittlich rund 3.300,00 €/m² Wohnfläche und im Jahr 2009 rund 3.210,00 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Preise Erstverkäufe 2010 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche		81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche		2.820	2.650
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche		2.700 – 2.870	--
Preisspanne in €		229.000 – 277.000	--