

Der Auswertung liegen nur Verkäufe von Wohnungen ohne besondere Vertragsbedingungen zugrunde. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise sind in die Auswertung nicht einbezogen worden.

Wohnflächen wurden bis 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt. Ab dem Jahr 2004 werden Wohnflächen nach der seit 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Der Hauptunterschied der WoFIV zur II. BV besteht im Umfang der Anrechnung von Balkonen/ Terrassen/Loggien zur Wohnfläche. Nach II. BV wurden Balkone/ Terrassen/Loggien in der Regel mit  $\frac{1}{2}$  ihrer Fläche als Wohnfläche angerechnet, wobei bei ebenerdigen Terrassen nur überdachte Bereiche berücksichtigt wurden. Nach der seit 01.01.2004 gültigen WoFIV werden Balkone/ Terrassen/Loggien – unabhängig von Geschosslage und Überdachung – in der Regel mit  $\frac{1}{4}$  ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet.

Die sich nach II. BV ermittelnde Wohnfläche ist zwischen rd. 0,50 m<sup>2</sup> und rd. 5,00 m<sup>2</sup> größer als die sich nach WoFIV ermittelnde Wohnfläche, je nach Größe und Anzahl von Balkonen/Terrassen/Loggien der jeweiligen Wohnung. Nach Untersuchungen der Geschäftsstelle liegt der sich ermittelnde Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Berechnung der Wohnfläche entsprechend WoFIV im Durchschnitt um rd. 1,7 % über dem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Anwendung der II. BV.

#### Sehr gute Wohnlage (Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten):

Für die Jahre 2004 und 2006 liegen in sehr guter Wohnlage keine Verkäufe bzw. keine ausreichende Anzahl von Kauffällen neuer Wohnungen vor. Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis für neue Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in sehr guter Wohnlage lag im Jahr 2007 rund 500,00 €/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>-Preises von der Wohnungsgröße ist in diesem Marktsegment nicht erkennbar.

Im Jahr 2006 gab es in dieser Kategorie keine ausreichende Anzahl von Kauffällen für eine Kaufpreisübersicht.

2007 liegt das relative Preisniveau (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) über dem Jahr 2005 (rd. 2 bis rd. 6 %) und bewegt sich im Bereich des Jahres 2004.

Neben den bereits genannten allgemeinen Kriterien für die Höhe der Kaufpreise (Wohnungsgröße, 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](http://www.rosenheim.de) erhältlich.

Herausgeber:

Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim

Tel. 0 80 31/36-16 21  
E-Mail: [gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

August 2008

Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:  
Monika Lins  
Leiterin der Geschäftsstelle



Grundstücksmarkt

**Kaufpreisübersicht 6/07**  
**Neue Wohnungen in**  
**Gebäuden mit maximal**  
**6 Wohneinheiten**  
**Erstverkäufe 2004 - 2007**

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe sehr gute Wohnlage 2004 bis 2007

In den Jahren 2004 und 2006 lag keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Preise Erstverkäufe 2005 – sehr gute Wohnlage (max. 6 WE)		
Wohnfläche	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.950	2.900
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.770 – 3.130	2.600 – 3.200
Preisspanne absolut in €	213.000 – 235.000	288.000 – 336.000

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

## Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe gute u. mittlere Wohnlage 2004 bis 2007

Preise Erstverkäufe 2004 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)				
Wohnfläche	45 - 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	---	2.620	2.770	2.740
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	---	2.470 – 2.700	2.430 – 2.920	2.590 – 2.890
Preisspanne in €	---	190.000–200.000	240.000-270.000	280.000-310.000

Preise Erstverkäufe 2005 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 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	2.580	2.580	2.590
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.460 – 2.870	2.460 – 2.730	2.270 – 2.810
Preisspanne in €	138.000 – 175.000	200.000 – 254.000	231.000 – 298.000

Im Jahr 2006 lag keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Preise Erstverkäufe 2007 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 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	2.620	--
Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.620 – 2.870	2.610 – 2.630	--
Preisspanne in €	180.000 – 203.000	220.000 – 226.000	--

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim