

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 ½ ihrer Fläche als Wohnfläche angerechnet, wobei bei ebenerdigen Terrassen hierbei 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 ¼ ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet. Die sich nach II. BV ermittelnde Wohnfläche ist zwischen rd. 0,50 m² und rd. 5,00 m² 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 m² Wohnfläche bei einer Berechnung der Wohnfläche entsprechend WoFIV im Durchschnitt um rd. 1,7 % über dem Preis je m² Wohnfläche bei Anwendung der II. BV.

Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage:

Neue Wohnungen in der Stadtmitte werden zu sehr unterschiedlichen Preisen angeboten und gekauft. Die höchsten relativen Preise (€/m² 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.

Nachdem im Jahr 2004 in Innenstadt- und Innenstadtrandlage keine Verkäufe von neuen Wohnungen zu verzeichnen waren, lag in den Jahren 2005 und 2006

der Marktschwerpunkt bei neuen Geschosswohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage. Im Jahr 2007 ging die Anzahl der Kauffälle in dieser Lage jedoch wieder stark zurück.

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 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
Internet: www.rosenheim.de

August 2008
Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:
Monika Lins
Leiterin der Geschäftsstelle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstückmarkt

Kaufpreisübersicht **8/07**
**Neue Wohnungen in
Innenstadt- und
Innenstadtrandlage**
Erstverkäufe 2005 - 2007

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage - Stadtgebiet Rosenheim - Erstverkäufe 2005 bis 2007

Preise Erstverkäufe 2005 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	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 ²	2.990	2.690	3.110	2.610
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.720 – 3.340	2.400 – 3.300	3.010 – 3.300	2.580 – 2.630
Preisspanne absolut in €	107.000 – 320.000	115.000 – 210.000	407.000 – 511.000	292.000 – 310.000

Preise Erstverkäufe 2006 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	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 ²	2.940	2.710	2.980	--
Preisspanne in €/m ² 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 ²		über 100 m ²	
	Wohnungen im EG	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 ²	2.410	2.740	2.970	2.730
Preisspanne in €/m ² 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

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