

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

Seit 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.

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 durchschnittliche Preis €/m² Wohnfläche aller Wohnungen dieser Kategorie lag im Jahr 2011 bei rund 2.910 €/m² und im Jahr 2015 bei rund 4.000 €/m². Die Differenz der durchschnittlichen Preise aus diesen beiden Jahren beträgt rund 1.090 €/m²; diese entspricht einer Preissteigerung von rund 38 % in den Jahren 2011 bis 2015.

Die Höhe des Kaufpreises kann unter anderem von der Geschosslage, der Zahl der Wohneinheiten im Gebäude oder auch 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 Verkehrswert-gutachten 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 31/365-16 21
Fax 0 8031/365-20 95
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de
Internet: www.rosenheim.de

Juli 2016

Irrtum vorbehalten

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 6/15
Neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten
Erstverkäufe 2011 - 2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit max. 6 Wohneinheiten – gute und mittlere Wohnlagen 2011 bis 2015 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise Erstverkäufe 2011 – 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	2.850	--	3.020
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.310 – 3.400	--	2.280 – 3.880
Preisspanne in €	157.000 – 258.000	--	306.000 – 695.000

Preise Erstverkäufe 2012 – 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	3.490	3.370	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	3.060 – 3.870	3.020 – 3.650	--
Preisspanne in €	158.000 – 275.000	326.000 – 466.000	--

Preise Erstverkäufe 2013 – 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	3.600	3.140	3.940
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	3.250 – 4.150	--	3.660 – 4.340
Preisspanne in €	229.000 – 271.000	256.000	523.000 – 777.000

Preise Erstverkäufe 2014 – 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	4.140	4.110	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	--	4.090 – 4.130	--
Preisspanne in €	288.000 – 328.000	344.000 – 400.000	--

Preise Erstverkäufe 2015 – 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	3.500	4.270	3.570
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	3.440 – 3.560	4.200 – 4.630	3.330 – 3.810
Preisspanne in €	238.000 – 270.000	340.000 – 460.000	400.000 – 444.000

Tendenziell werden die höchsten Preise (€/m² Wohnfläche) für Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen und gehobener Ausstattung gezahlt.