

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.

Sehr gute Wohnlage (Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten):

Ab dem Jahr 2008 liegen in sehr guter Wohnlage keine Verkäufe bzw. keine ausreichende Anzahl von Kauffällen neuer Wohnungen vor.

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.

2012 ist das relative Preisniveau (€/m² Wohnfläche) bei Wohnungen von 45 bis 80 m² Wohnfläche gegenüber 2011 um gut 20% gestiegen.

In der Größenklasse von 81 bis 100 m² Wohnfläche ist für das Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2010 ein Preisanstieg (€/m² Wohnfläche) von rd. 20% zu verzeichnen.

In der Größenklasse von 81 bis 100 m² gab es im Jahr 2011 keinen Kauffall.

Im Jahr 2012 gab es keine bzw. keine ausreichende Anzahl von Kauffällen in der Größenklasse mit mehr als 100 m² Wohnfläche. In dieser Größenklasse gab es 2011 gegenüber 2010 einen Preisanstieg von rd. 14%.

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

Juni 2013

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 6/12
Neue Wohnungen in
Gebäuden mit maximal
6 Wohneinheiten
Erstverkäufe 2007 - 2012

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – sehr gute Wohnlage 2007 bis 2012

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 2012 lag keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen vor.

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit max. 6 Wohneinheiten – Stadtgebiet Rosenheim – gute u. mittlere Wohnlage 2009 bis 2012

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	--

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

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

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	--