

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.

Für den 2-Jahreszeitraum 2010 bis 2012 war für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten außerhalb der Innenstadt- und Innenstadtrandlagen ein Anstieg des durchschnittlichen Preises je m² Wohnfläche von mehr als 20% zu verzeichnen.

Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten) mit durchschnittlicher Ausstattung

Die Wohnungen dieser Kategorie liegen in der Regel in mittlerer Wohnlage. Die relativen Preise (€/m² Wohnfläche) sind 2012 gegenüber 2011 um rd. 16 bis 22% gestiegen. Die Steigerungsrate 2012 gegenüber 2010 beträgt rd. 21 bis 25%.

Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten) mit gehobener Ausstattung

Die Wohnungen dieser Kategorie liegen in der Regel in mittlerer Wohnlage. Diese Kategorie war im Jahr 2004 erstmals auf dem Rosenheimer Grundstücksmarkt zu verzeichnen. Es besteht ein deutlicher Preisunterschied zu Wohnungen des Geschosswohnungsbaus mit durchschnittlicher Ausstattung. In dieser Kategorie werden die höchsten Preise für Wohnungen im obersten Geschoss mit Dachterrasse erzielt. Diese Wohnungen haben überwiegend mehr als 100 m² Wohnfläche.

2011 gab es in dieser Kategorie keine Kauffälle. Die relativen Preise (€/m² Wohnfläche) sind 2012 gegenüber 2010 um 24 bis 28% gestiegen.

Kaufpreise können u. a. durch die Wohnungsgröße, die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, 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.

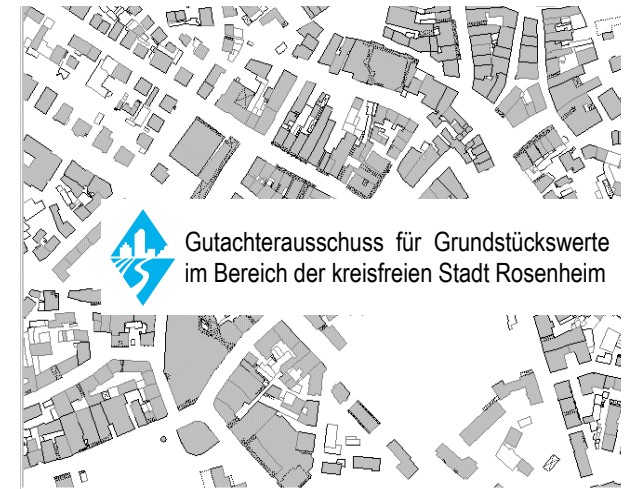
Herausgeber:
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Königstraße 13
83022 Rosenheim

Postanschrift:
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Tel. 0 80 31/365-16 21
Fax 0 80 31/365-20 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 7/12
Neue Wohnungen
in Gebäuden mit mehr als
6 Wohneinheiten
(Geschosswohnungsbau)
durchschnittliche und
gehobene Ausstattung
Erstverkäufe 2010 - 2012

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) durchschnittliche Ausstattung Erstverkäufe 2010 – 2012 - Stadtgebiet Rosenheim

Preise Erstverkäufe 2010 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung			
Wohnfläche	35 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.360	2.420	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.170 – 2.470	2.150 – 2.970	--
Preisspanne in €	128.000 – 159.000	179.000 – 256.000	--

Preise Erstverkäufe 2011 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung			
Wohnfläche	35 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.530	2.530	2.400
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.260 – 2.790	2.360 – 2.670	2.090 – 2.780
Preisspanne in €	140.000 – 200.000	196.000 – 233.000	209.000 – 294.000

Preise Erstverkäufe 2012 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit durchschnittlicher Ausstattung			
Wohnfläche	35 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.960	2.940	2.930
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.940 – 2.980	2.790 – 3.040	--
Preisspanne in €	168.000 – 191.000	240.000 – 277.000	--

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) gehobene Ausstattung Erstverkäufe 2010 – 2012 - Stadtgebiet Rosenheim

Preise Erstverkäufe 2010 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung				
Wohnfläche	35 – 60 m ²	61 - 80 m ²	81 - 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	2.710	2.710	2.790	2.980 *
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	2.580 – 2.800	2.590 – 2.810	2.620 – 2.920	2.410 – 4.070 *
Preisspanne in €	98.000 – 169.000	160.000 – 175.000	232.000 – 258.000	264.000 – 786.000

* im DG mit Terrasse Durchschnitt € 3.400, übrige Geschosse Durchschnitt € 2.650

2011 gab es in dieser Kategorie keine Kauffälle.

Preise Erstverkäufe 2012 – Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mehr als 6 WE) mit gehobener Ausstattung				
Wohnfläche	35 – 60 m ²	61 - 80 m ²	81 - 100 m ²	über 100 m ²
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	--	3.460	3.460	--
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	--	3.290 – 3.590	--	--
Preisspanne in €	--	218.000 – 260.000	--	--

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