

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 $\frac{1}{4}$ ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet.

Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage:

Die Abkürzung DG wird in den Kaufpreisübersichten im Sinne von oberstes Geschoss / Dachgeschoss verwendet.

Die höchsten relativen Preise (€/m² Wohnfläche) werden in Innenstadt- und Innenstadtrandlage für neue Wohnungen gezahlt, die den Vorteil, zentral zu wohnen, mit einer Wohnqualität verbinden, die der einer reinen Wohnlage nicht nachsteht.

Die Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage sind im Zeitraum 2007 bis 2013 sehr stark gestiegen und haben sich in den Jahren 2013 bis 2015 auf einem Niveau von meist über 4.000 €/m² gehalten.

Kaufpreise können u. a. durch die Wohnungsgröße, die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, die Geschosslage, 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 31/365-16 21
Fax 0 80 31/365-20 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

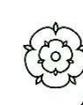


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 8/15
Neue Wohnungen in
Innenstadt- und
Innenstadtrandlage
Erstverkäufe 2010 - 2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage Erstverkäufe 2010 bis 2015 – Stadtgebiet Rosenheim

DG = oberstes Geschoss / Dachgeschoss

Preise Erstverkäufe 2010 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon/Wintergarten im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wfl.	2.920	3.040	3.560	--

Im Jahr 2011 gab es nur zwei Kauffälle in Innenstadt- und Innenstadtrandlage. Die Preise dieser beiden Kauffälle lagen deutlich über denen des Jahres 2010.

Preise Erstverkäufe 2012 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wfl.	---	3.640 *	4.740	--

* im DG Ø rd. 6 % höher

Preise Erstverkäufe 2013 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wfl.	4.077	4.030	4.550	3.910

Preise Erstverkäufe 2014 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wfl.	4.270	4.200	4.760 *	3.890
Preisspanne in €/m ² Wfl.	3.640 – 4.740	4.080 – 4.420	3.680 – 6.080	3.170 – 4.240
Preisspanne absolut in €	322.000 – 455.000	212.000 – 396.000	452.000 – 1.130.000	355.000 – 509.000

* Ø Penthouse 5.190 €/m²; Ø sonstige 4.330 €/m²

Preise Erstverkäufe 2015 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG oder DG	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Terrasse oder Balkon/Wintergarten Lage im EG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wfl.	--	--	3.950	3.940
Preisspanne in €/m ² Wfl.	--	--	3.340 – 4.360	3.690 – 4.150
Preisspanne absolut in €	--	--	421.000 – 563.000	399.000 – 460.000

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