

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.

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, im Jahr 2015 bei rund 4.000 €/m² und im Jahr 2019 bei rund 5.480 €/m². Die Differenz der durchschnittlichen Kaufpreise aus dem Jahr 2019 und 2011 beträgt rund 2.570 €/m²; dies entspricht einer Preissteigerung von fast 90 % im Zeitraum 2011 bis 2019. Im Jahr 2020 gab es in dieser Kategorie nur zwei Kauffälle.

Die Höhe eines 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 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 15
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 2021

Irrtum vorbehalten

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

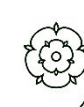


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 6/20
Neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 6 Wohneinheiten
Erstverkäufe 2015 - 2020

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Gebäuden mit max. 6 Wohneinheiten – gute und mittlere Wohnlagen 2015 bis 2020 – Stadtgebiet Rosenheim

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

Preise Erstverkäufe 2016 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Anzahl Kauffälle	7	3	2
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	4.480	4.570	4.780
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	3.970 – 4.990	4.110 – 5.140	4.430 – 5.130
Preisspanne in €	195.000 – 350.000	330.000 – 445.000	445.000 – 606.000

Preise Erstverkäufe 2017 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Anzahl Kauffälle	3	5	1
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	4.410	4.140	5.050
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	3.260 – 5.110	3.710 – 4.980	--
Preisspanne in €	245.000 – 405.000	355.000 – 489.000	--

Preise Erstverkäufe 2018 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Anzahl Kauffälle	1	7	2
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	5.140	5.360	5.500
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	--	4.990 – 5.700	5.380 – 5.620
Preisspanne in €	--	429.000 – 547.000	640.000 – 668.000

Preise Erstverkäufe 2019 – gute und mittlere Wohnlage (max. 6 WE)			
Wohnfläche	45 – 80 m ²	81 – 100 m ²	über 100 m ²
Anzahl Kauffälle	4	2	1
Durchschnittl. Preis in €/m ² Wohnfläche	5.640	5.340	5.090
Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	4.260 – 6.670	4.660 – 6.020	--
Preisspanne in €	266.000 – 421.000	455.000 – 494.000	--

Im Jahr 2020 gab es nur zwei Verkäufe / Käufe von neuen Wohnungen in Gebäuden mit max. 6 Wohneinheiten. Beide Objekte hatten mehr als 90 m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis lag bei rund 7.100 €/m² Wohnfläche.

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