

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.

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.

Im Jahr 2011 gab es in Innenstadt- und Innenstadtrandlage nur zwei Kauffälle. Diese liegen jeweils deutlich über den Preisen des Jahres 2010.

Bei Wohnungen bis 100 m² Wohnfläche stieg der relative Preis (€/m² Wohnfläche) im Zeitraum 2010 bis 2012 um rd. 20%.

Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche war 2012 gegenüber 2010 bei jeweils sehr kleiner Fallzahl ein Anstieg des durchschnittlichen m²-Preises von rd. 35% zu verzeichnen.

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 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 8/12
Neue Wohnungen in
Innenstadt- und
Innenstadtrandlage
Erstverkäufe 2008 - 2012

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für neue Wohnungen in Innenstadt- und Innenstadtrandlage - Stadtgebiet Rosenheim – Erstverkäufe 2008 bis 2012

Preise Erstverkäufe 2008 – Innenstadt und Innenstadtrand				
Wohnfläche (Wfl.)	bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Wohnungen mit Terr./Dachterr. oder Balkon und Wintergarten	Wohnungen zwischen EG und DG	Wohnungen mit Dachterrasse Lage im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ²	2.670	2.920	3.560	2.880
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.650 – 2.720	2.520 – 3.460	3.250 – 4.060	2.790 – 3.030
Preisspanne absolut in €	195.000 – 240.000	160.000 – 310.000	365.000 – 575.000	287.000 – 322.000

Preise Erstverkäufe 2009 – 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	2.780	2.930	3.130*	3.330
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.550 – 2.940	2.550 – 3.480	2.570 – 3.670	3.080 – 3.750
Preisspanne absolut in €	180.000 – 279.000	102.000 – 314.000	267.000 – 514.000	325.000 – 519.000

*Ø EG 2.660 €/m²

*Ø DG 3.320 €/m²

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 und Wintergarten im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ²	2.920	3.040	3.560	--
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.830 – 3.060	2.950 – 3.160	---	--
Preisspanne absolut in €	198.000 – 239.000	193.000 – 269.000	--	--

Im Jahr 2011 gab es nur zwei Kauffälle in Innenstadt- und Innenstadtrandlage. Diese liegen deutlich über Preisen 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 Terr./Dachterr. oder Balkon/Wintergarten im DG	Wohnungen zwischen EG und DG
Durchschnittl. Preis in €/m ²	--	3.640*	4.740	--
Preisspanne in €/m ² Wfl.	--	3.480 – 3.850	---	--
Preisspanne absolut in €	--	225.000 – 338.000	--	--

* im DG Ø rd. 6 % höher

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