

Den Auswertungen liegen nur Verkäufe von Wohnungen ohne besondere Vertragsbedingungen zugrunde. Die Wohnungen befinden sich – sofern nichts anderes angegeben ist – in mittlerer und guter Wohnlage. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise sind in die Auswertungen der Wohnungspreise nicht einbezogen worden. Es wurden nur Preise berücksichtigt, die nicht mehr als $\pm 25\%$ vom jeweiligen arithmetischen Mittel abweichen.

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.

Insgesamt zeigt die Kaufpreisübersicht für wiederverkaufte Wohnungen für die Jahre 2012 bis 2015 deutlich steigende Preise. Zwar sind die durchschnittlichen m²-Preise im Jahr 2015 bei den sanierten Altbauten und der Altersgruppe 51 bis 65 Jahre in etwa gleich hoch wie im Jahr 2014, in den übrigen Altersgruppen liegen die durchschnittlichen m²-Preise 2015 jedoch zwischen 3 % und 33 % über denen des Jahres 2014.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2015 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m²-Preises von der Wohnungsgröße nicht entnommen werden. Auch in früheren Jahren hatte sich eine derartige Abhängigkeit nicht gezeigt.

Neben den bereits genannten allgemeinen Kriterien für die Höhe der Kaufpreise (Baujahr/Alter, Wohnungsgröße) können die Kaufpreise u. a. durch die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Bauart, die Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, den Instandhaltungszustand, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst sein. Bei den angegebenen Baujahren handelt es sich jeweils um die tatsächlichen ursprünglichen Baujahre. Bei mehr als 20 Jahre alten Gebäuden wurden häufig bereits eine oder

mehrere Modernisierungen / Erneuerungen an der Wohnung und /oder am Gebäude durchgeführt.

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

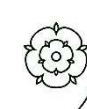


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht **9/15**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2012 - 2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Wiederverkaufte Wohnungen 2012 bis 2015 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2012 bis 2015

	2012		2013		2014		2015	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	2.500 ***)	Sanierte	2.950	Sanierte	3.080	Sanierte	3.010
Spanne	Altbauten	--	Altbauten *)	2.330 – 3.510	Altbauten *)	2.530 – 3.910	Altbauten *)	2.670 – 3.580
Mittelwert	älter als 65 J.	1.280	älter als 65 J.	1.910	älter als 65 J.	2.150	älter als 65 J.	2.700
Spanne	vor 1947	1.000 – 1.570	vor 1948	1.690 – 2.110	vor 1949	2.100 – 2.240	vor 1950	2.160 – 3.140
Mittelwert	51 – 65 J.	1.510	51 – 65 J.	1.800	51 – 65 J.	2.200	51 – 65 J.	2.170
Spanne	1947 – 1961	1.270 – 1.940	1948 – 1962	1.400 – 2.100	1949 – 1963	1.630 – 2.540	1950 – 1964	1.650 – 2.620
Mittelwert	41 - 50 J.	1.620	41 - 50 J.	1.780	41 - 50 J.	1.990	41 - 50 J.	2.290
Spanne	1962 – 1971	1.170 – 1.960	1963 – 1972	1.390 – 2.230	1964 – 1973	1.270 – 2.510	1965 – 1974	1.750 – 2.880
Mittelwert	36 - 40 J.	1.710	36 - 40 J.	1.850	36 - 40 J.	1.960	36 - 40 J.	2.610
Spanne	1972 – 1976	1.290 – 2.080	1973 – 1977	1.400 – 2.260	1974 – 1978	1.540 – 2.440	1975 – 1979	1.980 – 3.080
Mittelwert	31 - 35 J.	1.770	31 - 35 J.	2.230	31 - 35 J.	2.130	31 - 35 J.	2.490
Spanne	1977 – 1981	1.460 – 2.180	1978 – 1982	1.870 – 2.680	1979 – 1983	1.680 – 2.510	1980 – 1984	1.990 – 3.050
Mittelwert	26 - 30 J.	2.010	26 - 30 J.	2.080	26 - 30 J.	2.420	26 - 30 J.	2.690
Spanne	1982 – 1986	1.610 – 2.510	1983 – 1987	1.590 – 2.570	1984 – 1988	1.920 – 2.880	1985 – 1989	2.090 – 3.430
Mittelwert	21 - 25 J.	2.060	21 - 25 J.	2.200	21 - 25 J.	2.560	21 - 25 J.	2.630
Spanne	1987 – 1991	1.650 – 2.560	1988 – 1992	1.360 – 3.870	1989 – 1993	2.050 – 3.070	1990 – 1994	2.010 – 3.290
Mittelwert	16 - 20 J.	2.120	16 - 20 J.	2.400	16 - 20 J.	2.670	16 - 20 J.	3.110
Spanne	1992 – 1996	1.550 – 2.780	1993– 1997	1.700 – 2.890	1994 – 1998	2.020 – 3.720	1995 – 1999	2.340 – 3.740
Mittelwert	11 -15 J.	2.560	11 -15 J.	2.860	11 -15 J.	2.700	11 -15 J.	2.890
Spanne	1997 – 2001	1.930 – 3.120	1998 – 2002	2.150 – 3.390	1999 – 2003	2.450 – 2.940	2000 – 2004	2.560 – 3.500
Mittelwert	6 - 10 J.	2.500	6 - 10 J.	3.510	6 - 10 J.	3.270	6 - 10 J.	3.560
Spanne	2002 – 2006	2.090 – 2.830	2003 – 2007	--	2004 – 2008	3.200 – 3.340	2005 – 2009	3.060 – 4.630
Mittelwert	1 - 5 J.	2.840	1 - 5 J.	3.600	1 - 5 J.	3.460	1 - 5 J.	3.860
Spanne	2007 - 2011	2.460 – 3.360	2008 - 2012	3.460 – 3.840	2009 - 2013	2.930 – 4.120	2010 - 2014	3.300 – 4.540

*) Innenstadtlage

**) Durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche und Preisspanne, ohne Gliederung nach Größenklassen, ohne Kleinstwohnungen mit weniger als 20 m² Wfl.

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage 2015

	2015 nach Größenklassen je in €/m² Wohnfläche						
	Altersklasse Baujahre	kleiner 20 m²	20 – 34 m²	35 – 60 m²	61 – 80 m²	81 – 100 m²	größer 100 m²
Mittelwert	Sanierte	--	--	3.000	3.160	2.860	--
Spanne	Altbauten *)	--	--	--	2.730 – 3.580	2.670 – 3.060	--
Mittelwert	älter als 65 J.	--	--	3.140	2.480	--	--
Spanne	vor 1950	--	--	--	2.160 – 2.790	--	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	1.650	2.200	2.170	1.950	2.620
Spanne	1950 – 1964	--	--	1.840 – 2.570	1.800 – 2.610	--	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	2.100	2.280	2.290	2.420	2.430
Spanne	1965 – 1974	--	1.750 – 2.320	1.750 – 2.740	1.760 – 2.880	2.040 – 2.850	2.040 – 2.820
Mittelwert	36 - 40 J.	--	2.370	2.450	--	2.730	2.840
Spanne	1975 – 1979	--	--	1.980 – 2.840	--	2.500 – 3.080	2.790 – 2.930
Mittelwert	31 - 35 J.	2.370	--	2.520	2.680	2.680	2.210
Spanne	1980 – 1984	2.010 – 2.730	--	1.990 – 2.860	2.600 – 2.790	2.310 – 3.050	2.040 – 2.340
Mittelwert	26 - 30 J.	--	2.510	2.650	2.730	--	--
Spanne	1985 – 1989	--	--	2.310 – 3.200	2.090 – 3.430	--	--
Mittelwert	21 - 25 J.	--	2.280	2.800	2.510	2.740	--
Spanne	1990 – 1994	--	2.010 – 2.430	2.070 – 3.290	2.100 – 3.180	2.390 – 3.170	--
Mittelwert	16 - 20 J.	--	3.130	3.340	3.110	2.540	--
Spanne	1995 – 1999	--	--	2.810 – 3.740	2.690 – 3.660	2.340 – 2.740	--
Mittelwert	11 -15 J.	--	--	2.930	3.030	--	2.750
Spanne	2000 – 2004	--	--	2.560 – 3.280	2.560 – 3.500	--	2.610 – 2.950
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	3.810	3.690	3.640	--
Spanne	2005 – 2009	--	--	--	3.140 – 4.630	3.060 – 4.550	--
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	--	--	--	3.860
Spanne	2010 - 2014	--	--	--	--	--	3.300 – 4.540

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