

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 $\pm 25\%$ (bis inkl 2015) bzw. $\pm 30\%$ (ab 2016) vom jeweiligen arithmetischen Mittel abweichen. Die Spanne wurde ab 2016 auf $\pm 30\%$ ausgeweitet, da die Streuung der Kaufpreise größer geworden ist.

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 2014 bis 2017 deutlich steigende Preise. Zwar sind die durchschnittlichen m²-Preise im Jahr 2017 bei den Altersgruppen von 36 bis mehr als 65 Jahren in etwa gleich hoch wie im Jahr 2016, in den übrigen Altersgruppen liegen die durchschnittlichen m²-Preise im Jahr 2017 jedoch im Durchschnitt rund 11 % über denen des Jahres 2016.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2016 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 2018

Irrtum vorbehalten

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



Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht **9/17**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2014 - 2017

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Wiederverkaufte Wohnungen 2014 bis 2017 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2014 bis 2017

	2014		2015		2016		2017	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	3.080	Sanierte	3.010	Sanierte	3.860	Sanierte	4.430
Spanne	Altbauten *)	2.530 – 3.910	Altbauten *)	2.670 – 3.580	Altbauten *)	3.440 – 4.520	Altbauten *)	3.890 – 4.980
Mittelwert	älter als 65 J.	2.150	älter als 65 J.	2.700	älter als 65 J.	3.320	älter als 65 J.	2.970
Spanne	vor 1949	2.100 – 2.240	vor 1950	2.160 – 3.140	vor 1951	2.850 – 3.700	vor 1952	2.080 – 3.820
Mittelwert	51 – 65 J.	2.200	51 – 65 J.	2.170	51 – 65 J.	2.960	51 – 65 J.	3.040
Spanne	1949 – 1963	1.630 – 2.540	1950 – 1964	1.650 – 2.620	1951 – 1965	2.190 – 3.590	1952 – 1966	2.090 – 3.980
Mittelwert	41 - 50 J.	1.990	41 - 50 J.	2.290	41 - 50 J.	2.710	41 - 50 J.	3.170
Spanne	1964 – 1973	1.270 – 2.510	1965 – 1974	1.750 – 2.880	1966 – 1975	2.020 – 3.380	1967 – 1976	2.260 – 3.960
Mittelwert	36 - 40 J.	1.960	36 - 40 J.	2.610	36 - 40 J.	3.050	36 - 40 J.	2.940
Spanne	1974 – 1978	1.540 – 2.440	1975 – 1979	1.980 – 3.080	1976 – 1980	2.260 – 3.900	1977 – 1981	2.230 – 3.870
Mittelwert	31 - 35 J.	2.130	31 - 35 J.	2.490	31 - 35 J.	2.920	31 - 35 J.	3.340
Spanne	1979 – 1983	1.680 – 2.510	1980 – 1984	1.990 – 3.050	1981 – 1985	2.170 – 3.550	1982 – 1986	2.400 – 4.300
Mittelwert	26 - 30 J.	2.420	26 - 30 J.	2.690	26 - 30 J.	3.230	26 - 30 J.	3.330
Spanne	1984 – 1988	1.920 – 2.880	1985 – 1989	2.090 – 3.430	1986 – 1990	2.440 – 4.000	1987 – 1991	2.490 – 4.340
Mittelwert	21 - 25 J.	2.560	21 - 25 J.	2.630	21 - 25 J.	2.980	21 - 25 J.	3.500
Spanne	1989 – 1993	2.050 – 3.070	1990 – 1994	2.010 – 3.290	1991 – 1995	2.090 – 3.500	1992 – 1996	2.490 – 4.510
Mittelwert	16 - 20 J.	2.670	16 - 20 J.	3.110	16 - 20 J.	3.480	16 - 20 J.	4.230
Spanne	1994 – 1998	2.020 – 3.720	1995 – 1999	2.340 – 3.740	1996 – 2000	3.000 – 4.090	1997 – 2001	3.320 – 5.000
Mittelwert	11 - 15 J.	2.700	11 - 15 J.	2.890	11 - 15 J.	3.860	11 - 15 J.	3.600
Spanne	1999 – 2003	2.450 – 2.940	2000 – 2004	2.560 – 3.500	2001 – 2005	2.870 – 4.980	2002 – 2006	2.450 – 4.290
Mittelwert	6 - 10 J.	3.270	6 - 10 J.	3.560	6 - 10 J.	4.300	6 - 10 J.	4.960
Spanne	2004 – 2008	3.200 – 3.340	2005 – 2009	3.060 – 4.630	2006 – 2010	3.890 – 5.060	2007 – 2011	4.060 – 6.360
Mittelwert	1 - 5 J.	3.460	1 - 5 J.	3.860	1 - 5 J.	4.080	1 - 5 J.	4.510
Spanne	2009 - 2013	2.930 – 4.120	2010 - 2014	3.300 – 4.540	2011 - 2015	3.100 – 5.300	2012 - 2016	4.270 – 4.760

*) Innenstadtlage

**) Durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche und Preisspanne,

ohne Gliederung nach Größenklassen, ohne Kleinwohnungen mit weniger als 20 m² Wfl.

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2017

	2017 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	--	--	--	4.510	4.130	--
Spanne	Altbauten *)	--	--	--	3.890 – 4.980	--	--
Mittelwert	älter als 65 J.	--	--	3.820	2.670	--	2.700
Spanne	vor 1952	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	2.880	3.280	3.030	2.910	2.890
Spanne	1952 – 1966	--	2.090 – 3.420	2.800 – 3.980	2.400 – 3.450	2.720 – 3.270	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	3.380	3.170	3.070	3.260	2.910
Spanne	1967 – 1976	--	2.810 – 3.960	2.420 – 3.870	2.320 – 3.710	2.260 – 3.850	2.480 – 3.280
Mittelwert	36 - 40 J.	--	3.810	2.890	2.700	3.110	2.830
Spanne	1977 – 1981	--	--	--	2.570 – 2.780	2.230 – 3.870	2.540 – 3.090
Mittelwert	31 - 35 J.	2.680	3.610	3.160	3.260	2.860	--
Spanne	1982 – 1986	2.460 – 2.900	2.770 – 4.150	2.430 – 4.130	2.400 – 4.300	--	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	3.620	3.220	3.400	3.890	--
Spanne	1987 – 1991	--	--	2.490 – 4.340	2.880 – 3.770	--	--
Mittelwert	21 - 25 J.	--	3.280	3.560	3.460	3.640	3.480
Spanne	1992 – 1996	--	2.490 – 4.260	2.600 – 4.510	2.590 – 4.140	3.310 – 4.220	2.850 – 4.090
Mittelwert	16 - 20 J.	--	--	4.430	4.160	4.120	--
Spanne	1997 – 2001	--	--	4.210 – 4.650	3.320 – 5.000	--	--
Mittelwert	11 - 15 J.	--	--	4.060	2.450	--	4.290
Spanne	2002 – 2006	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	4.470	--	4.060	6.360
Spanne	2007 – 2011	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	--	4.760	4.270	--
Spanne	2012 - 2016	--	--	--	--	--	--