

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 2015 bis 2018 deutlich steigende Preise. Zwar ist der durchschnittliche m^2 -Preis im Jahr 2018 bei der Altersgruppe von 6 bis 10 Jahren um ca. 9 % gesunken, in allen übrigen Altersgruppen liegen die durchschnittlichen m^2 -Preise im Jahr 2018 jedoch im Durchschnitt rund 9,5 % über denen des Jahres 2017. Die Preisänderungen von 2017 nach 2018 betragen in den einzelnen Altersklassen von -9 % bis +23 %.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2018 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m^2 -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 Aus-

stattung, 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 2019

Irrtum vorbehalten

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



Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht **9/18**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2015 - 2018

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Wiederverkaufte Wohnungen 2015 bis 2018 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2015 bis 2018

| | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
|------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Altersklasse Baujahre | **) €/m ² Wfl. | Altersklasse Baujahre | **) €/m ² Wfl. | Altersklasse Baujahre | **) €/m ² Wfl. | Altersklasse Baujahre | **) €/m ² Wfl. |
| Mittelwert | Sanierte | 3.010 | Sanierte | 3.860 | Sanierte | 4.430 | Sanierte | 4.740 |
| Spanne | Altbauten *) | 2.670 – 3.580 | Altbauten *) | 3.440 – 4.520 | Altbauten *) | 3.890 – 4.980 | Altbauten | 4.420 – 5.430 |
| Mittelwert | älter als 65 J. vor 1950 | 2.700 | älter als 65 J. vor 1951 | 3.320 | älter als 65 J. vor 1952 | 2.970 | älter als 65 J. vor 1953 | 3.380 |
| Spanne | | 2.160 – 3.140 | | 2.850 – 3.700 | | 2.080 – 3.820 | | 2.780 – 3.980 |
| Mittelwert | 51 – 65 J. 1950 – 1964 | 2.170 | 51 – 65 J. 1951 – 1965 | 2.960 | 51 – 65 J. 1952 – 1966 | 3.040 | 51 – 65 J. 1953 – 1967 | 3.320 |
| Spanne | | 1.650 – 2.620 | | 2.190 – 3.590 | | 2.090 – 3.980 | | 2.280 – 4.060 |
| Mittelwert | 41 - 50 J. 1965 – 1974 | 2.290 | 41 - 50 J. 1966 – 1975 | 2.710 | 41 - 50 J. 1967 – 1976 | 3.170 | 41 - 50 J. 1968 – 1977 | 3.350 |
| Spanne | | 1.750 – 2.880 | | 2.020 – 3.380 | | 2.260 – 3.960 | | 2.410 – 4.190 |
| Mittelwert | 36 - 40 J. 1975 – 1979 | 2.610 | 36 - 40 J. 1976 – 1980 | 3.050 | 36 - 40 J. 1977 – 1981 | 2.940 | 36 - 40 J. 1978 – 1982 | 3.370 |
| Spanne | | 1.980 – 3.080 | | 2.260 – 3.900 | | 2.230 – 3.870 | | 2.390 – 4.070 |
| Mittelwert | 31 - 35 J. 1980 – 1984 | 2.490 | 31 - 35 J. 1981 – 1985 | 2.920 | 31 - 35 J. 1982 – 1986 | 3.340 | 31 - 35 J. 1983 – 1987 | 3.620 |
| Spanne | | 1.990 – 3.050 | | 2.170 – 3.550 | | 2.400 – 4.300 | | 2.600 – 4.540 |
| Mittelwert | 26 - 30 J. 1985 – 1989 | 2.690 | 26 - 30 J. 1986 – 1990 | 3.230 | 26 - 30 J. 1987 – 1991 | 3.330 | 26 - 30 J. 1988 – 1992 | 3.750 |
| Spanne | | 2.090 – 3.430 | | 2.440 – 4.000 | | 2.490 – 4.340 | | 2.940 – 4.460 |
| Mittelwert | 21 - 25 J. 1990 – 1994 | 2.630 | 21 - 25 J. 1991 – 1995 | 2.980 | 21 - 25 J. 1992 – 1996 | 3.500 | 21 - 25 J. 1993 – 1997 | 3.620 |
| Spanne | | 2.010 – 3.290 | | 2.090 – 3.500 | | 2.490 – 4.510 | | 2.530 – 4.230 |
| Mittelwert | 16 - 20 J. 1995 – 1999 | 3.110 | 16 - 20 J. 1996 – 2000 | 3.480 | 16 - 20 J. 1997 – 2001 | 4.230 | 16 - 20 J. 1998 – 2002 | 4.480 |
| Spanne | | 2.340 – 3.740 | | 3.000 – 4.090 | | 3.320 – 5.000 | | 4.190 – 4.990 |
| Mittelwert | 11 - 15 J. 2000 – 2004 | 2.890 | 11 - 15 J. 2001 – 2005 | 3.860 | 11 - 15 J. 2002 – 2006 | 3.600 | 11 - 15 J. 2003 – 2007 | 4.440 |
| Spanne | | 2.560 – 3.500 | | 2.870 – 4.980 | | 2.450 – 4.290 | | 4.260 – 4.700 |
| Mittelwert | 6 - 10 J. 2005 – 2009 | 3.560 | 6 - 10 J. 2006 – 2010 | 4.300 | 6 - 10 J. 2007 – 2011 | 4.960 | 6 - 10 J. 2008 – 2012 | 4.530 |
| Spanne | | 3.060 – 4.630 | | 3.890 – 5.060 | | 4.060 – 6.360 | | 3.800 – 5.660 |
| Mittelwert | 1 - 5 J. 2010 - 2014 | 3.860 | 1 - 5 J. 2011 - 2015 | 4.080 | 1 - 5 J. 2012 - 2016 | 4.510 | 1 - 5 J. 2013 - 2017 | 4.570 |
| Spanne | | 3.300 – 4.540 | | 3.100 – 5.300 | | 4.270 – 4.760 | | 4.260 – 4.880 |

*) 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 – 2018

| | 2018 nach Größenklassen je in €/m ² Wohnfläche | | | | | | |
|------------|---|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Altersklasse Baujahre | kleiner 20 m ² | 20 – 34 m ² | 35 – 60 m ² | 61 – 80 m ² | 81 – 100 m ² | größer 100 m ² |
| Mittelwert | Sanierte | -- | 4.570 | 4.630 | 4.910 | 4.570 | 4.770 |
| Spanne | Altbauten | -- | -- | 4.420 – 4.970 | 4.630 – 5.430 | -- | 4.740 – 4.820 |
| Mittelwert | älter als 65 J. vor 1953 | -- | -- | 3.250 | 3.980 | 3.010 | 3.920 |
| Spanne | | -- | -- | 2.770 – 3.970 | -- | 2.940 - 3.070 | -- |
| Mittelwert | 51 – 65 J. 1953 – 1967 | -- | -- | 3.340 | 3.770 | 3.120 | -- |
| Spanne | | -- | -- | 2.280 – 3.760 | 3.040 – 4.060 | 2.340 – 3.360 | -- |
| Mittelwert | 41 - 50 J. 1968 – 1977 | -- | 3.530 | 3.450 | 3.240 | 3.240 | 3.400 |
| Spanne | | -- | 3.060 – 3.960 | 2.490 – 4.190 | 2.410 – 3.910 | 2.520 – 4.180 | 2.950 – 3.840 |
| Mittelwert | 36 - 40 J. 1978 – 1982 | -- | -- | 3.130 | 3.380 | 3.470 | 3.460 |
| Spanne | | -- | -- | 2.680 – 3.470 | 2.390 – 4.080 | 2.870 – 3.860 | 2.910 – 4.020 |
| Mittelwert | 31 - 35 J. 1983 – 1987 | 4.330 | 3.860 | 3.750 | 3.490 | 3.240 | 2.630 |
| Spanne | | 4.280 – 4.370 | 2.780 – 4.540 | 3.060 – 4.410 | 2.670 – 4.340 | 2.600 – 4.100 | -- |
| Mittelwert | 26 - 30 J. 1988 – 1992 | -- | 3.830 | 3.790 | 3.610 | 3.940 | 3.200 |
| Spanne | | -- | 3.150 – 4.460 | 2.980 – 4.380 | 2.940 – 4.100 | 3.740 – 4.190 | -- |
| Mittelwert | 21 - 25 J. 1993 – 1997 | -- | 3.640 | 3.550 | 3.660 | 3.760 | -- |
| Spanne | | -- | 3.540 – 3.800 | 2.530 – 4.180 | 2.880 – 4.180 | 3.250 – 4.230 | -- |
| Mittelwert | 16 - 20 J. 1998 – 2002 | -- | -- | 4.190 | 4.520 | --- | 4.630 |
| Spanne | | -- | -- | -- | 4.210 – 4.990 | -- | -- |
| Mittelwert | 11 - 15 J. 2003 – 2007 | -- | -- | --- | 4.480 | 4.540 | 4.260 |
| Spanne | | -- | -- | -- | 4.260 – 4.700 | -- | -- |
| Mittelwert | 6 - 10 J. 2008 – 2012 | -- | -- | 3.800 | 4.088 | 4.670 | 4.770 |
| Spanne | | -- | -- | -- | -- | 4.260 – 5.130 | 4.280 – 5.660 |
| Mittelwert | 1 - 5 J. 2013 - 2017 | -- | -- | 4.590 | 4.590 | 4.480 | -- |
| Spanne | | -- | -- | 4.260 – 4.880 | 4.490 – 4.680 | -- | -- |