

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.

Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis in den Gruppen der 1-10 Jahre, 16-35 Jahre und 36-65 Jahre alten Wohnungen jeweils auf relativ einheitlichem Niveau. Die mehr als 65 Jahre alten Wohnungen befinden sich häufig in modernisierten Altbauten. Die Preise für komplett sanierte Altbauten lagen 2019 auf annähernd gleichem Niveau wie die der 1-10 Jahre alten Wohnungen.

Insgesamt zeigt die Übersicht über die Kaufpreise für in den Jahren 2016 bis 2019 wiederverkaufte Wohnungen weiterhin deutlich steigende Preise. Die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise sind im Betrachtungszeitraum nur bei den mehr als 65 Jahre alten Wohnungen in etwa gleich geblieben. Von 2018 nach 2019 lag die durchschnittliche Preissteigerung in den übrigen Altersgruppen bei rund 6,5 %.

Die Gliederung nach Größenklassen zeigt für im Jahr 2019 wiederverkaufte Wohnungen keine eindeutigen Abhängigkeiten der m<sup>2</sup>-Preise von der Wohnungsgröße. Auch in früheren Jahren gab es keine diesbezüglich regelmäßige Abhängigkeit.

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.

Momentan lässt sich noch nicht abschätzen, ob und ggf. welche speziell längerfristigen Auswirkungen die Corona-Krise auf die Immobilienmärkte haben wird.

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](http://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](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

Juni 2020

Irrtum vorbehalten

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

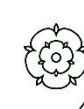


Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht **9/19**  
**Wohnungen**  
**Wiederverkäufe**  
2016 - 2019

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

# Wiederverkaufte Wohnungen 2016 bis 2019 – Stadtgebiet Rosenheim

## Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2016 bis 2019

	2016		2017		2018		2019	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	3.860	Sanierte	4.430	Sanierte	4.740	Sanierte	5.020
Spanne	Altbauten *)	3.440 – 4.520	Altbauten *)	3.890 – 4.980	Altbauten *)	4.420 – 5.430	Altbauten	3.720 – 6.340
Mittelwert	älter als 65 J.	3.320	älter als 65 J.	2.970	älter als 65 J.	3.380	älter als 65 J.	3.370
Spanne	vor 1951	2.850 – 3.700	vor 1952	2.080 – 3.820	vor 1953	2.780 – 3.980	vor 1954	2.480 – 4.240
Mittelwert	51 – 65 J.	2.960	51 – 65 J.	3.040	51 – 65 J.	3.320	51 – 65 J.	3.640
Spanne	1951 – 1965	2.190 – 3.590	1952 – 1966	2.090 – 3.980	1953 – 1967	2.280 – 4.060	1954 – 1968	2.650 – 4.460
Mittelwert	41 - 50 J.	2.710	41 - 50 J.	3.170	41 - 50 J.	3.350	41 - 50 J.	3.550
Spanne	1966 – 1975	2.020 – 3.380	1967 – 1976	2.260 – 3.960	1968 – 1977	2.410 – 4.190	1969 – 1978	2.510 – 4.370
Mittelwert	36 - 40 J.	3.050	36 - 40 J.	2.940	36 - 40 J.	3.370	36 - 40 J.	3.680
Spanne	1976 – 1980	2.260 – 3.900	1977 – 1981	2.230 – 3.870	1978 – 1982	2.390 – 4.070	1979 – 1983	2.670 – 4.190
Mittelwert	31 - 35 J.	2.920	31 - 35 J.	3.340	31 - 35 J.	3.620	31 - 35 J.	3.990
Spanne	1981 – 1985	2.170 – 3.550	1982 – 1986	2.400 – 4.300	1983 – 1987	2.600 – 4.540	1984 – 1988	3.370 – 4.740
Mittelwert	26 - 30 J.	3.230	26 - 30 J.	3.330	26 - 30 J.	3.750	26 - 30 J.	4.010
Spanne	1986 – 1990	2.440 – 4.000	1987 – 1991	2.490 – 4.340	1988 – 1992	2.940 – 4.460	1989 – 1993	2.870 – 5.140
Mittelwert	21 - 25 J.	2.980	21 - 25 J.	3.500	21 - 25 J.	3.620	21 - 25 J.	3.840
Spanne	1991 – 1995	2.090 – 3.50	1992 – 1996	2.490 – 4.510	1993 – 1997	2.530 – 4.230	1994 – 1998	3.040 – 4.840
Mittelwert	16 - 20 J.	3.480	16 - 20 J.	4.230	16 - 20 J.	4.480	16 - 20 J.	3.940
Spanne	1996 – 2000	3.000 – 4.090	1997 – 2001	3.320 – 5.000	1998 – 2002	4.190 – 4.990	1999 – 2003	3.360 – 4.480
Mittelwert	11 - 15 J.	3.860	11 - 15 J.	3.600	11 - 15 J.	4.440	11 - 15 J.	--
Spanne	2001 – 2005	2.870 – 4.980	2002 – 2006	2.450 – 4.290	2003 – 2007	4.260 – 4.700	2004 – 2008	--
Mittelwert	6 - 10 J.	4.300	6 - 10 J.	4.960	6 - 10 J.	4.530	6 - 10 J.	4.980
Spanne	2006 – 2010	3.890 – 5.060	2007 – 2011	4.060 – 6.360	2008 – 2012	3.800 – 5.660	2009 – 2013	4.640 – 5.590
Mittelwert	1 - 5 J.	4.080	1 - 5 J.	4.510	1 - 5 J.	4.570	1 - 5 J.	5.100
Spanne	2011 - 2015	3.100 – 5.300	2012 - 2016	4.270 – 4.760	2013 - 2017	4.260 – 4.880	2014 - 2018	4.420 – 5.780

\*) 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 – 2019

	2019 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	--	4.100	4.580	5.070	5.410	5.370
Spanne	Altbauten	--	--	3.720 – 5.180	4.730 – 5.390	--	4.330 – 6.340
Mittelwert	älter als 65 J.	--	3.150	2.860	3.500	--	3.930
Spanne	vor 1954	--	--	2.720 – 3.000	2.480 – 4.240	--	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	3.870	3.470	3.800	3.560	2.860
Spanne	1954 – 1968	--	3.710 – 4.200	2.650 – 4.200	2.930 – 4.460	3.220 – 4.000	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	3.440	3.480	3.820	3.640	2.640
Spanne	1969 – 1978	--	2.780 – 4.290	2.510 – 4.270	2.760 – 4.320	2.630 – 4.370	--
Mittelwert	36 - 40 J.	--	3.760	3.890	3.860	3.350	3.110
Spanne	1979 – 1983	--	--	3.370 – 4.190	3.550 – 4.180	2.670 – 4.010	--
Mittelwert	31 - 35 J.	--	--	3.950	4.080	3.910	--
Spanne	1984 – 1988	--	--	3.370 – 4.740	3.690 – 4.430	3.630 – 4.180	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	4.160	3.970	4.120	3.800	3.380
Spanne	1989 – 1993	--	3.780 – 4.620	3.190 – 5.140	2.870 – 5.030	3.460 – 4.540	--
Mittelwert	21 - 25 J.	--	3.530	3.760	3.920	4.190	4.020
Spanne	1994 – 1998	--	3.310 – 3.650	3.040 – 4.310	3.050 – 4.840	--	3.780 – 4.260
Mittelwert	16 - 20 J.	--	3.940	3.950	4.220	3.360	--
Spanne	1999 – 2003	--	--	3.930 – 3.980	3.950 – 4.480	--	--
Mittelwert	11 - 15 J.	--	--	--	--	--	--
Spanne	2004 – 2008	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	--	4.710	5.590	4.640
Spanne	2009 – 2013	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	--	--	5.780	4.420
Spanne	2014 - 2018	--	--	--	--	--	--