

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.  $\pm 30\%$  (2016) vom jeweiligen arithmetischen Mittel abweichen. Die Spanne wurde 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 2013 bis 2016 deutlich steigende Preise. Die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise lagen im Jahr 2016 zwischen rund 6 % und rund 36 % über denen des Jahres 2015.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2016 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m<sup>2</sup>-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](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 2017

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 **9/16**  
**Wohnungen**  
**Wiederverkäufe**  
2013 - 2016

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

## Wiederverkaufte Wohnungen 2013 bis 2016 – Stadtgebiet Rosenheim

### Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2013 bis 2016

	2013		2014		2015		2016	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	2.950	Sanierte	3.080	Sanierte	3.010	Sanierte	3.860
Spanne	Altbauten *)	2.330 – 3.510	Altbauten *)	2.530 – 3.910	Altbauten *)	2.670 – 3.580	Altbauten *)	3.440 – 4.520
Mittelwert	älter als 65 J.	1.910	älter als 65 J.	2.150	älter als 65 J.	2.700	älter als 65 J.	3.320
Spanne	vor 1948	1.690 – 2.110	vor 1949	2.100 – 2.240	vor 1950	2.160 – 3.140	vor 1951	2.850 – 3.700
Mittelwert	51 – 65 J.	1.800	51 – 65 J.	2.200	51 – 65 J.	2.170	51 – 65 J.	2.960
Spanne	1948 – 1962	1.400 – 2.100	1949 – 1963	1.630 – 2.540	1950 – 1964	1.650 – 2.620	1951 – 1965	2.190 – 3.590
Mittelwert	41 - 50 J.	1.780	41 - 50 J.	1.990	41 - 50 J.	2.290	41 - 50 J.	2.710
Spanne	1963 – 1972	1.390 – 2.230	1964 – 1973	1.270 – 2.510	1965 – 1974	1.750 – 2.880	1966 – 1975	2.020 – 3.380
Mittelwert	36 - 40 J.	1.850	36 - 40 J.	1.960	36 - 40 J.	2.610	36 - 40 J.	3.050
Spanne	1973 – 1977	1.400 – 2.260	1974 – 1978	1.540 – 2.440	1975 – 1979	1.980 – 3.080	1976 – 1980	2.260 – 3.900
Mittelwert	31 - 35 J.	2.230	31 - 35 J.	2.130	31 - 35 J.	2.490	31 - 35 J.	2.920
Spanne	1978 – 1982	1.870 – 2.680	1979 – 1983	1.680 – 2.510	1980 – 1984	1.990 – 3.050	1981 – 1985	2.170 – 3.550
Mittelwert	26 - 30 J.	2.080	26 - 30 J.	2.420	26 - 30 J.	2.690	26 - 30 J.	3.230
Spanne	1983 – 1987	1.590 – 2.570	1984 – 1988	1.920 – 2.880	1985 – 1989	2.090 – 3.430	1986 – 1990	2.440 – 4.000
Mittelwert	21 - 25 J.	2.200	21 - 25 J.	2.560	21 - 25 J.	2.630	21 - 25 J.	2.980
Spanne	1988 – 1992	1.360 – 3.870	1989 – 1993	2.050 – 3.070	1990 – 1994	2.010 – 3.290	1991 – 1995	2.090 – 3.540
Mittelwert	16 - 20 J.	2.400	16 - 20 J.	2.670	16 - 20 J.	3.110	16 - 20 J.	3.480
Spanne	1993– 1997	1.700 – 2.890	1994 – 1998	2.020 – 3.720	1995 – 1999	2.340 – 3.740	1996 – 2000	3.000 – 4.090
Mittelwert	11 -15 J.	2.860	11 -15 J.	2.700	11 -15 J.	2.890	11 -15 J.	3.860
Spanne	1998 – 2002	2.150 – 3.390	1999 – 2003	2.450 – 2.940	2000 – 2004	2.560 – 3.500	2001 – 2005	2.870 – 4.980
Mittelwert	6 - 10 J.	3.510	6 - 10 J.	3.270	6 - 10 J.	3.560	6 - 10 J.	4.300
Spanne	2003 – 2007	--	2004 – 2008	3.200 – 3.340	2005 – 2009	3.060 – 4.630	2006 – 2010	3.890 – 5.060
Mittelwert	1 - 5 J.	3.600	1 - 5 J.	3.460	1 - 5 J.	3.860	1 - 5 J.	4.080
Spanne	2008 - 2012	3.460 – 3.840	2009 - 2013	2.930 – 4.120	2010 - 2014	3.300 – 4.540	2011 - 2015	3.100 – 5.300

\*) 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 2016

	2016 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	--	--	--	3.530	--	--
Spanne	Altbauten *)	--	--	--	3.440 – 3.620	--	--
Mittelwert	älter als 65 J.	--	--	--	--	3.240	--
Spanne	vor 1951	--	--	--	--	2.850 – 3.630	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	--	2.910	2.910	--	--
Spanne	1951 – 1965	--	--	2.460 – 3.230	2.190 – 3.390	--	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	2.670	2.720	2.660	2.980	2.530
Spanne	1966 – 1975	--	2.020 – 3.210	2.260 – 3.300	2.140 – 3.290	2.620 – 3.380	2.040 – 3.020
Mittelwert	36 - 40 J.	--	--	--	3.340	2.930	2.650
Spanne	1976 – 1980	--	--	--	2.550 – 3.900	2.500 – 3.360	2.260 – 2.980
Mittelwert	31 - 35 J.	--	2.760	2.960	2.850	3.120	--
Spanne	1981 – 1985	--	2.310 – 3.200	2.270 – 3.480	2.170 – 3.550	2.580 – 3.380	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	--	2.880	3.440	--	--
Spanne	1986 – 1990	--	--	2.440 – 3.470	2.990 – 3.400	--	--
Mittelwert	21 - 25 J.	--	2.890	2.940	3.200	2.840	--
Spanne	1991 – 1995	--	2.310 – 3.470	2.090 – 3.510	3.000 – 3.540	2.610 – 3.350	--
Mittelwert	16 - 20 J.	--	--	3.720	3.430	--	--
Spanne	1996 – 2000	--	--	3.340 – 4.090	3.000 – 3.950	--	--
Mittelwert	11 -15 J.	--	--	3.800	4.040	4.120	--
Spanne	2001 – 2005	--	--	2.870 – 4.700	3.800 – 4.290	3.510 – 3.850	--
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	--	4.070	4.540	--
Spanne	2006 – 2010	--	--	--	3.890 – 4.250	4.020 – 5.060	--
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	--	4.810	3.360	--
Spanne	2011 - 2015	--	--	--	4.320 – 5.300	3.100 – 3.630	--

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