

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 (ohne Innenstadt- und Innenstadtrandlagen). 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 2009 bis 2012 steigende Preise.

Nachdem für maximal 10 Jahre alte Wohnungen von 2010 nach 2011 ein deutlicher Anstieg (bis rd. 22%) des durchschnittlichen Preises je m² Wohnfläche zu verzeichnen war, ist diese Alterklasse im Jahr 2012 in etwa auf dem Preisniveau des Jahres 2011 geblieben.

Für Wohnungen, die älter als 10 Jahre und maximal 65 Jahre alt sind, wurden im Jahr 2012 je m² Wohnfläche bis zu rd. 20% höhere Preise gezahlt als im Jahr 2011. Der Preisanstieg betrug in den verschiedenen Altersklassen rd. 3% bis rd. 21%.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2011 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m²-Preises von der Wohnungsgröße nicht entnommen werden. Tendenziell zeigt sich 2012 ein mit der Wohnungsgröße leicht abnehmender durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche. In früheren Jahren hatte sich eine Abhängigkeit des durchschnittlichen Preises je m² Wohnfläche von der Größe der Wohnungen 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 13
83022 Rosenheim

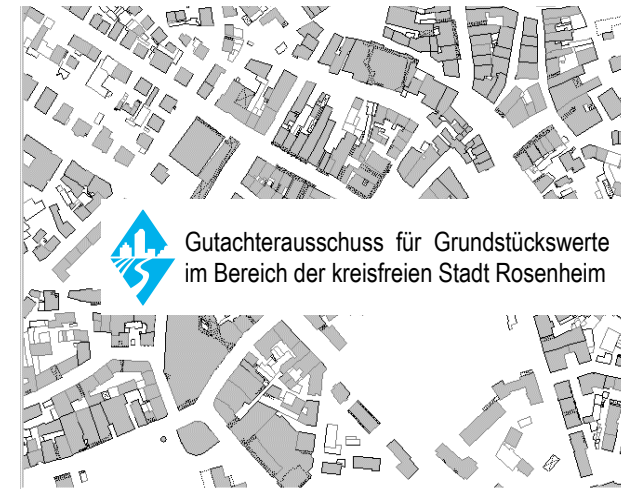
Postanschrift:
Königstraße 24
83022 Rosenheim

Tel. 0 80 31/365-16 21
Fax 0 80 31/365-20 95
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de
Internet: www.rosenheim.de

Juni 2013

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 **9/12**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2009 - 2012

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2009 bis 2012

	2009		2010		2011		2012	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	--	Sanierte	1.950	Sanierte	2.220	Sanierte	2.500 (***)
Spanne	Altbauten	--	Altbauten	1.880 – 2.050	Altbauten *)	1.740 – 2.680	Altbauten *)	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1944	1.160 780 – 1.530	älter als 65 J. vor 1945	1.670 1.530 – 1.860	älter als 65 J. vor 1946	1.300 1.090 – 1.480	älter als 65 J. vor 1947	1.280 1.000 – 1.570
Mittelwert	51 – 65 J. 1944 - 1958	940 510 – 1.260	51 – 65 J. 1945 - 1959	1.390 1.010 – 1.700	51 – 65 J. 1946 – 1960	1.300 1.030 – 1.720	51 – 65 J. 1947 – 1961	1.510 1.270 – 1.940
Mittelwert	41 - 50 J. 1959 - 1968	1.330 1.000 – 1.830	41 - 50 J. 1960 - 1969	1.380 1.110 – 1.740	41 - 50 J. 1961 – 1970	1.470 1.080 – 1.830	41 - 50 J. 1962 – 1971	1.620 1.170 – 1.960
Mittelwert	36 - 40 J. 1969 - 1973	1.290 1.020 – 1.950	36 - 40 J. 1970 - 1974	1.400 1.100 – 1.790	36 - 40 J. 1971 – 1975	1.510 1.170 – 1.930	36 - 40 J. 1972 – 1976	1.710 1.290 – 2.080
Mittelwert	31 - 35 J. 1974 – 1978	1.350 1.060 – 1.620	31 - 35 J. 1975 – 1979	1.500 1.190 – 1.880	31 - 35 J. 1976 – 1980	1.570 1.310 – 1.790	31 - 35 J. 1977 – 1981	1.770 1.460 – 2.180
Mittelwert	26 - 30 J. 1979 – 1983	1.580 1.210 – 1.920	26 - 30 J. 1980 – 1984	1.490 1.190 – 1.860	26 - 30 J. 1981 – 1985	1.680 1.360 – 2.030	26 - 30 J. 1982 – 1986	2.010 1.610 – 2.510
Mittelwert	21 - 25 J. 1984 – 1988	1.520 1.180 – 1.870	21 - 25 J. 1985 – 1989	1.710 1.360 – 2.110	21 - 25 J. 1986 – 1990	2.000 1.680 – 2.410	21 - 25 J. 1987 – 1991	2.060 1.650 – 2.560
Mittelwert	16 - 20 J. 1989 – 1993	1.620 1.150 – 1.970	16 - 20 J. 1990 – 1994	1.690 1.270 – 2.040	16 - 20 J. 1991 – 1995	1.760 1.350 – 2.210	16 - 20 J. 1992 – 1996	2.120 1.550 – 2.780
Mittelwert	11 - 15 J. 1994 – 1998	2.040 1.550 – 2.270	11 - 15 J. 1995 – 1999	2.160 1.700 – 2.690	11 - 15 J. 1996 – 2000	2.210 1.890 – 2.640	11 - 15 J. 1997 – 2001	2.560 1.930 – 3.120
Mittelwert	6 - 10 J. 1999 – 2003	2.040 1.650 – 2.290	6 - 10 J. 2000 – 2004	2.000 1.650 – 2.360	6 - 10 J. 2001 – 2005	2.450 1.940 – 2.860	6 - 10 J. 2002 – 2006	2.500 2.090 – 2.830
Mittelwert	1 - 5 J. 2004 - 2008	2.350	1 - 5 J. 2005 - 2009	---	1 - 5 J. 2006 - 2010	2.920 2.420 – 3.330	1 - 5 J. 2007 - 2011	2.840 2.460 – 3.360

*) Innenstadtlage

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

***) Innenstadt/-rand bis rd. 3.500

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2012

	2012 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	--	--	--	--	--	--
Spanne	Altbauten	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1947	--	--	1.225	--	--	--
Spanne		--	--	1.000 – 1.450	--	--	--
Mittelwert	51 – 65 J. 1947 – 1961	--	--	1.510	1.540	1.500	--
Spanne		--	--	1.270 – 1.940	1.380 – 1.750	--	--
Mittelwert	41 - 50 J. 1962 – 1971	--	1.830	1.500	1.670	1.650	--
Spanne		--	1.770 – 1.930	1.230 – 1.950	1.210 – 1.960	1.170 – 1.960	--
Mittelwert	36 - 40 J. 1972 – 1976	--	2.040	1.770	1.710	1.620	1.520
Spanne		--	--	1.290 – 2.020	1.410 – 2.030	1.460 – 1.870	--
Mittelwert	31 - 35 J. 1977 – 1981	--	--	1.760	1.680	1.780	--
Spanne		--	--	1.600 – 2.000	1.460 – 2.010	1.560 – 1.910	--
Mittelwert	26 - 30 J. 1982 – 1986	--	2.110	1.980	1.960	--	--
Spanne		--	1.760 – 2.510	1.610 – 2.360	1.750 – 2.260	--	--
Mittelwert	21 - 25 J. 1987 – 1991	--	--	2.010	2.160	2.080	--
Spanne		--	--	1.650 – 2.560	1.920 – 2.390	--	--
Mittelwert	16 - 20 J. 1992 – 1996	--	--	2.150	2.070	2.080	--
Spanne		--	--	1.550 – 2.780	1.670 – 2.650	--	--
Mittelwert	11 - 15 J. 1997 – 2001	--	--	2.160	2.660	2.840	2.380
Spanne		--	--	--	2.050 – 3.120	2.650 – 2.990	2.050 – 3.000
Mittelwert	6 - 10 J. 2002 – 2006	--	--	2.640	2.460	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	1 - 5 J. 2007 - 2011	--	--	--	--	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--

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