

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 2011 bis 2014 steigende Preise.

Maximal 10 Jahre alte Wohnungen:
In den Jahren 2013/2014 lagen die durchschnittlichen Preise je m^2 Wohnfläche rd. 23 bis 37% über denen der Jahre 2011/2012.

11 bis 20 Jahre alte Wohnungen:
Die durchschnittlichen Preise in €/m² Wohnfläche lagen in den Jahren 2013/2014 ca. 26 bis 44 % über denen des Jahres 2011.

21 bis 30 Jahre alte Wohnungen:
Die durchschnittlichen Preise in €/m² Wohnfläche lagen in den Jahren 2013/2014 rd. 20 bis 34 % über denen des Jahres 2011.

31 bis 65 Jahre alte Wohnungen:
Die durchschnittlichen Preise in €/m² Wohnfläche lagen in den Jahren 2013/2014 rd. 26 bis 53 % über denen des Jahres 2011.

Der Gliederung nach Größenklassen bei den im Jahr 2014 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m^2 -Preises von der Wohnungsgröße nicht entnommen werden.

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

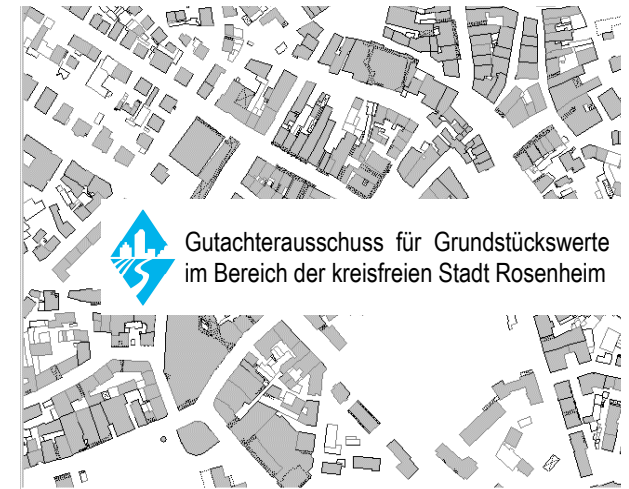
Königstraße 24
83022 Rosenheim

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

Juli 2015

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 **9/14**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2011 - 2014

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2011 bis 2014

	2011		2012		2013		2014	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	2.220	Sanierte	2.500 ***)	Sanierte	2.950	Sanierte	3.080
Spanne	Altbauten *)	1.740 – 2.680	Altbauten *)	--	Altbauten *)	2.330 – 3.510	Altbauten *)	2.530 – 3.910
Mittelwert	älter als 65 J.	1.300	älter als 65 J.	1.280	älter als 65 J.	1.910	älter als 65 J.	2.150
Spanne	vor 1946	1.090 – 1.480	vor 1947	1.000 – 1.570	vor 1948	1.690 – 2.110	vor 1949	2.100 – 2.240
Mittelwert	51 – 65 J.	1.300	51 – 65 J.	1.510	51 – 65 J.	1.800	51 – 65 J.	2.200
Spanne	1946 – 1960	1.030 – 1.720	1947 – 1961	1.270 – 1.940	1948 – 1962	1.400 – 2.100	1949 – 1963	1.630 – 2.540
Mittelwert	41 - 50 J.	1.470	41 - 50 J.	1.620	41 - 50 J.	1.780	41 - 50 J.	1.990
Spanne	1961 – 1970	1.080 – 1.830	1962 – 1971	1.170 – 1.960	1963 – 1972	1.390 – 2.230	1964 – 1973	1.270 – 2.510
Mittelwert	36 - 40 J.	1.510	36 - 40 J.	1.710	36 - 40 J.	1.850	36 - 40 J.	1.960
Spanne	1971 – 1975	1.170 – 1.930	1972 – 1976	1.290 – 2.080	1973 – 1977	1.400 – 2.260	1974 – 1978	1.540 – 2.440
Mittelwert	31 - 35 J.	1.570	31 - 35 J.	1.770	31 - 35 J.	2.230	31 - 35 J.	2.130
Spanne	1976 – 1980	1.310 – 1.790	1977 – 1981	1.460 – 2.180	1978 – 1982	1.870 – 2.680	1979 – 1983	1.680 – 2.510
Mittelwert	26 - 30 J.	1.680	26 - 30 J.	2.010	26 - 30 J.	2.080	26 - 30 J.	2.420
Spanne	1981 – 1985	1.360 – 2.030	1982 – 1986	1.610 – 2.510	1983 – 1987	1.590 – 2.570	1984 – 1988	1.920 – 2.880
Mittelwert	21 - 25 J.	2.000	21 - 25 J.	2.060	21 - 25 J.	2.200	21 - 25 J.	2.560
Spanne	1986 – 1990	1.680 – 2.410	1987 – 1991	1.650 – 2.560	1988 – 1992	1.360 – 3.870	1989 – 1993	2.050 – 3.070
Mittelwert	16 - 20 J.	1.760	16 - 20 J.	2.120	16 - 20 J.	2.400	16 - 20 J.	2.670
Spanne	1991 – 1995	1.350 – 2.210	1992 – 1996	1.550 – 2.780	1993 – 1997	1.700 – 2.890	1994 – 1998	2.020 – 3.720
Mittelwert	11 - 15 J.	2.210	11 - 15 J.	2.560	11 - 15 J.	2.860	11 - 15 J.	2.700
Spanne	1996 – 2000	1.890 – 2.640	1997 – 2001	1.930 – 3.120	1998 – 2002	2.150 – 3.390	1999 – 2003	2.450 – 2.940
Mittelwert	6 - 10 J.	2.450	6 - 10 J.	2.500	6 - 10 J.	3.510	6 - 10 J.	3.270
Spanne	2001 – 2005	1.940 – 2.860	2002 – 2006	2.090 – 2.830	2003 – 2007	--	2004 – 2008	3.200 – 3.340
Mittelwert	1 - 5 J.	2.920	1 - 5 J.	2.840	1 - 5 J.	3.600	1 - 5 J.	3.460
Spanne	2006 - 2010	2.420 – 3.330	2007 - 2011	2.460 – 3.360	2008 - 2012	3.460 – 3.840	2009 - 2013	2.930 – 4.120

*) 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 – 2014

	2014 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	--	--	2.630	3.500	3.160	3.910
Spanne	Altbauten *)	--	--	2.530 – 2.730	--	--	--
Mittelwert	älter als 65 J.	--	--	--	2.100	--	2.170
Spanne	vor 1949	--	--	--	--	--	2.110 – 2.240
Mittelwert	51 – 65 J.	--	2.080	2.150	2.140	2.500	--
Spanne	1949 – 1963	--	1.670 – 2.470	2.100 – 2.200	1.630 – 2.540	2.450 – 2.540	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	2.220	1.910	2.080	2.080	1.760
Spanne	1964 – 1973	--	1.520 – 2.510	1.270 – 2.320	1.660 – 2.470	1.570 – 2.430	1.330 – 1.970
Mittelwert	36 - 40 J.	--	2.050	1.860	1.870	2.170	2.250
Spanne	1974 – 1978	--	--	1.540 – 2.420	1.560 – 2.180	1.950 – 2.400	2.060 – 2.440
Mittelwert	31 - 35 J.	1.950	2.300	2.090	2.230	2.280	--
Spanne	1979 – 1983	1.680 – 2.100	--	1.800 – 2.390	1.870 – 2.510	2.220 – 2.330	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	2.610	2.310	2.380	2.370	--
Spanne	1984 – 1988	--	2.190 – 2.880	2.080 – 2.760	1.920 – 2.870	2.180 – 2.590	--
Mittelwert	21 - 25 J.	--	--	2.580	2.680	2.280	2.490
Spanne	1989 – 1993	--	--	2.070 – 3.050	2.250 – 3.070	2.140 – 2.470	2.050 – 2.860
Mittelwert	16 - 20 J.	--	3.220	2.460	2.720	2.630	--
Spanne	1994 – 1998	--	2.730 – 3.720	2.520 – 3.050	2.020 – 3.270	2.200 – 3.050	--
Mittelwert	11 - 15 J.	--	--	2.720	2.940	2.700	2.580
Spanne	1999 – 2003	--	--	2.500 – 2.930	--	--	2.450 – 2.710
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	--	--	--	3.270
Spanne	2004 – 2008	--	--	--	--	--	3.200 – 3.340
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	3.330	2.930	3.280	3.790
Spanne	2009 - 2013	--	--	3.220 – 3.430	--	--	3.530 – 4.120

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