

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 2020 wurden 1-25 Jahre alte Wohnungen zu Preisen zwischen rund 3.600 €/m<sup>2</sup> und 7.500 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Für 26-65 Jahre alte Wohnungen wurde zwischen rund 2.360 €/m<sup>2</sup> und 5.430 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Für mehr als 65 Jahre alte Wohnungen wird in der Regel weniger gezahlt. Preise für Wohnungen in komplett sanierten Altbauten lagen 2020 auf annähernd gleichem Niveau wie die der 1-10 Jahre alten Wohnungen.

Insgesamt zeigt die Übersicht über die Kaufpreise für in den Jahren 2017 bis 2020 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 2019 nach 2020 lag die durchschnittliche Preissteigerung in den übrigen Altersgruppen bei rund 11,5 %.

Die Gliederung nach Größenklassen zeigt für im Jahr 2020 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.

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 15  
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)

Juli 2021

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 **9/20**  
**Wohnungen**  
**Wiederverkäufe**  
2017 - 2020

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

# Wiederverkaufte Wohnungen 2017 bis 2020 – Stadtgebiet Rosenheim

## Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2017 bis 2020

	2017		2018		2019		2020	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m² Wfl.
Mittelwert	Sanierte	4.430	Sanierte	4.740	Sanierte	5.020	Sanierte	6.210
Spanne	Altbauten *)	3.890 – 4.980	Altbauten *)	4.420 – 5.430	Altbauten	3.720 – 6.340	Altbauten *)	5.330 – 7.180
Mittelwert	älter als 65 J.	2.970	älter als 65 J.	3.380	älter als 65 J.	3.370	älter als 65 J.	3.330
Spanne	vor 1952	2.080 – 3.820	vor 1953	2.780 – 3.980	vor 1954	2.480 – 4.240	vor 1955	2.360 – 3.990
Mittelwert	51 – 65 J.	3.040	51 – 65 J.	3.320	51 – 65 J.	3.640	51 – 65 J.	4.020
Spanne	1952 – 1966	2.090 – 3.980	1953 – 1967	2.280 – 4.060	1954 – 1968	2.650 – 4.460	1955 – 1969	3.080 – 5.010
Mittelwert	41 - 50 J.	3.170	41 - 50 J.	3.350	41 - 50 J.	3.550	41 - 50 J.	3.880
Spanne	1967 – 1976	2.260 – 3.960	1968 – 1977	2.410 – 4.190	1969 – 1978	2.510 – 4.370	1970 – 1979	2.810 – 4.780
Mittelwert	36 - 40 J.	2.940	36 - 40 J.	3.370	36 - 40 J.	3.680	36 - 40 J.	4.240
Spanne	1977 – 1981	2.230 – 3.870	1978 – 1982	2.390 – 4.070	1979 – 1983	2.670 – 4.190	1980 – 1984	3.130 – 5.240
Mittelwert	31 - 35 J.	3.340	31 - 35 J.	3.620	31 - 35 J.	3.990	31 - 35 J.	3.990
Spanne	1982 – 1986	2.400 – 4.300	1983 – 1987	2.600 – 4.540	1984 – 1988	3.370 – 4.740	1985 – 1989	2.710 – 4.750
Mittelwert	26 - 30 J.	3.330	26 - 30 J.	3.750	26 - 30 J.	4.010	26 - 30 J.	4.260
Spanne	1987 – 1991	2.490 – 4.340	1988 – 1992	2.940 – 4.460	1989 – 1993	2.870 – 5.140	1990 – 1994	3.030 – 5.430
Mittelwert	21 - 25 J.	3.500	21 - 25 J.	3.620	21 - 25 J.	3.840	21 - 25 J.	4.510
Spanne	1992 – 1996	2.490 – 4.510	1993 – 1997	2.530 – 4.230	1994 – 1998	3.040 – 4.840	1995 – 1999	3.600 – 5.800
Mittelwert	16 - 20 J.	4.230	16 - 20 J.	4.480	16 - 20 J.	3.940	16 - 20 J.	4.610
Spanne	1997 – 2001	3.320 – 5.000	1998 – 2002	4.190 – 4.990	1999 – 2003	3.360 – 4.480	2000 – 2004	3.630 – 5.910
Mittelwert	11 - 15 J.	3.600	11 - 15 J.	4.440	11 - 15 J.	--	11 - 15 J.	4.940
Spanne	2002 – 2006	2.450 – 4.290	2003 – 2007	4.260 – 4.700	2004 – 2008	--	2005 – 2009	3.910 – 5.560
Mittelwert	6 - 10 J.	4.960	6 - 10 J.	4.530	6 - 10 J.	4.980	6 - 10 J.	6.700
Spanne	2007 – 2011	4.060 – 6.360	2008 – 2012	3.800 – 5.660	2009 – 2013	4.640 – 5.590	2010 – 2014	5.880 – 7.510
Mittelwert	1 - 5 J.	4.510	1 - 5 J.	4.570	1 - 5 J.	5.100	1 - 5 J.	5.430
Spanne	2012 - 2016	4.270 – 4.760	2013 - 2017	4.260 – 4.880	2014 - 2018	4.420 – 5.780	2015 - 2019	4.440 – 6.290

\*) 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 – 2020

	2020 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	--	6.150	5.330	6.400	6.120	6.650
Spanne	Altbauten *)	--	--	--	5.840 – 7.030	5.870 – 6.950	6.110 – 7.180
Mittelwert	älter als 65 J.	--	2.980	3.990	3.250	--	--
Spanne	vor 1955	--	--	--	2.360 – 3.840	--	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	4.330	4.150	4.000	3.870	--
Spanne	1955 – 1969	--	4.030 – 4.630	3.150 – 4.740	3.100 – 5.010	3.080 – 4.430	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	3.840	3.970	3.960	3.580	4.650
Spanne	1970 – 1979	--	3.210 – 4.330	2.810 – 4.780	3.430 – 4.530	2.830 – 4.300	--
Mittelwert	36 - 40 J.	--	4.200	4.200	4.570	4.150	3.130
Spanne	1980 – 1984	--	3.790 – 4.640	3.210 – 5.240	3.640 – 5.130	3.520 – 4.780	--
Mittelwert	31 - 35 J.	--	4.060	3.890	3.790	4.550	--
Spanne	1985 – 1989	--	2.710 – 4.750	3.430 – 4.170	3.250 – 4.320	--	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	3.140	4.530	4.230	3.910	3.790
Spanne	1990 – 1994	--	--	3.640 – 5.430	3.540 – 4.960	3.030 – 4.370	3.490 – 4.080
Mittelwert	21 - 25 J.	--	--	4.340	4.840	4.560	--
Spanne	1995 – 1999	--	--	3.600 – 5.800	4.380 – 5.420	3.980 – 5.050	--
Mittelwert	16 - 20 J.	--	--	4.650	4.490	4.770	4.550
Spanne	2000 – 2004	--	--	4.370 – 4.940	3.790 – 5.130	3.630 – 5.910	--
Mittelwert	11 - 15 J.	--	--	3.910	5.160	5.120	5.210
Spanne	2005 – 2009	--	--	--	4.750 – 5.560	4.890 – 5.350	--
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	5.880	--	7.510	--
Spanne	2010 – 2014	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	4.900	5.950	5.780	--
Spanne	2015 – 2019	--	--	4.440 – 5.380	5.800 – 6.110	5.190 – 6.290	--