

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.

Ab 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.

Das Datenmaterial der Jahre 2002 und 2003 ließ drei Altersgruppen deutlich erkennen, 1 – 5 Jahre alte Wohnungen, 6 – 25 Jahre alte Wohnungen und 26 – 100 Jahre alte Wohnungen. Diese Gruppierungen fielen in den folgenden Jahren weniger klar aus bzw. verschoben sich.

2010 zeigen sich folgende Gruppierungen:
6 bis 15 Jahre alte Wohnungen,
16 bis 25 Jahre alte Wohnungen,
26 bis 35 Jahre alte Wohnungen und
36 bis 65 Jahre alte Wohnungen.

Die mehr als 65 Jahre alten Wohnungen befinden sich oft in begehrten modernisierten Altbauten mit dementsprechend höherem Preisniveau.

Der Gliederung der Größenklassen bei den im Jahr 2010 wiederverkauften Wohnungen kann eine regelmäßige Abhängigkeit des durchschnittlichen m^2 -Preises von der Wohnungsgröße nicht entnommen werden. Auch in früheren Jahren hatte sich eine derartige Abhängigkeit nicht gezeigt. Für 2010 zeigt die Tabelle teils einen mit der Größe der Wohnung steigenden durchschnittlichen m^2 -Preis, teils einen mit der Wohnungsgröße sinkenden durchschnittlichen m^2 -Preis und teils weitgehend gleich hohe durchschnittliche m^2 -Preise in allen Größenklassen.

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

September 2011
Irrtum vorbehalten

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

Kaufpreisübersicht **09/10**
Wohnungen
Wiederverkäufe
2007 - 2010

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2007 bis 2010

	2007		2008		2009		2010	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m ² Wfl.
Mittelwert	Sanierte Altbauten	--	Sanierte Altbauten	--	Sanierte Altbauten	--	Sanierte Altbauten	1.950
Spanne		--		--		--		1.880 – 2.050
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1942	1.620	älter als 65 J. vor 1943	1.580	älter als 65 J. vor 1944	1.160	älter als 65 J. vor 1945	1.670
Spanne		1.410 - 1.930		1.070 – 1.890		780 – 1.530		1.530 – 1.860
Mittelwert	51 – 65 J.	1.300	51 – 65 J.	980	51 – 65 J.	940	51 – 65 J.	1.390
Spanne		1.100 - 1.450		880 – 1.110		510 – 1.260		1.010 – 1.700
Mittelwert	41 - 50 J.	1.220	41 - 50 J.	1.270	41 - 50 J.	1.330	41 - 50 J.	1.380
Spanne		950 - 1.570		980 – 1.590		1.000 – 1.830		1.110 – 1.740
Mittelwert	36 - 40 J.	1.350	36 - 40 J.	1.290	36 - 40 J.	1.290	36 - 40 J.	1.400
Spanne		1.020 - 1.660		940 – 1.640		1.020 – 1.950		1.100 – 1.790
Mittelwert	31 - 35 J.	1.300	31 - 35 J.	1.300	31 - 35 J.	1.350	31 - 35 J.	1.500
Spanne		1.050 - 1.660		1.010 – 1.610		1.060 – 1.620		1.190 – 1.880
Mittelwert	26 - 30 J.	1.500	26 - 30 J.	1.470	26 - 30 J.	1.580	26 - 30 J.	1.490
Spanne		1.220 - 1.630		1.240 – 1.710		1.210 – 1.920		1.190 – 1.860
Mittelwert	21 - 25 J.	1.450	21 - 25 J.	1.490	21 - 25 J.	1.520	21 - 25 J.	1.710
Spanne		1.110 - 1.810		1.050 – 1.860		1.180 – 1.870		1.360 – 2.110
Mittelwert	16 - 20 J.	1.740	16 - 20 J.	1.700	16 - 20 J.	1.620	16 - 20 J.	1.690
Spanne		1.300 - 2.110		1.290 – 2.080		1.150 – 1.970		1.270 – 2.040
Mittelwert	11 -15 J.	1.830	11 -15 J.	1.760	11 -15 J.	2.040	11 -15 J.	2.160
Spanne		1.460 - 2.210		1.360 – 2.210		1.550 – 2.270		1.700 – 2.690
Mittelwert	6 - 10 J.	2.270	6 - 10 J.	2.040	6 - 10 J.	2.040	6 - 10 J.	2.000
Spanne		1.910 - 2.630		1.760 – 2.150		1.650 – 2.290		1.650 – 2.360
Mittelwert	1 - 5 J.	2.360	1 - 5 J.	2.690	1 - 5 J.	2.350	1 - 5 J.	---
Spanne		2.180 - 2.490		--		2.230 – 2.470		---

*) Innenstadtnah

**) 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 – 2010

	2010 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 Altbauten	--	--	1.930	--	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1945	--	--	--	1.660	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	51 – 65 J.	--	--	--	1.390	--	1.250
Spanne		--	--	--	1.010 – 1.700	--	--
Mittelwert	41 - 50 J.	--	1.270	1.400	1.350	1.370	1.500
Spanne		--	1.120 – 1.470	1.110 – 1.740	1.150 – 1.660	1.110 – 1.580	1.220 – 1.660
Mittelwert	36 - 40 J.	--	1.350	1.430	1.350	1.490	1.520
Spanne		--	1.120 – 1.590	1.110 – 1.790	1.100 – 1.790	1.100 – 1.780	--
Mittelwert	31 - 35 J.	--	--	1.420	1.330	1.620	1.630
Spanne		--	--	1.190 – 1.700	--	1.190 – 1.880	--
Mittelwert	26 - 30 J.	--	1.460	1.530	1.430	1.570	1.550
Spanne		--	1.350 – 1.770	1.230 – 1.860	1.190 – 1.820	1.430 – 1.800	1.430 – 1.670
Mittelwert	21 - 25 J.	--	1.580	1.710	1.680	1.890	--
Spanne		--	1.360 – 1.680	1.390 – 2.110	1.640 – 1.730	1.810 – 1.920	--
Mittelwert	16 - 20 J.	--	1.550	1.670	1.800	1.580	1.600
Spanne		--	1.270 – 1.800	1.300 – 2.040	1.450 – 2.030	1.270 – 1.940	1.580 – 1.620
Mittelwert	11 -15 J.	--	2.450	2.030	2.330	2.040	2.090
Spanne		--	--	1.700 – 2.520	2.060 – 2.690	1.750 – 2.440	1.920 – 2.220
Mittelwert	6 - 10 J.	--	--	2.050	1.750	2.070	2.070
Spanne		--	--	1.910 – 2.190	1.650 – 1.850	1.970 – 2.180	1.770 – 2.360
Mittelwert	1 - 5 J.	--	--	--	--	--	2.360
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