

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. In den Jahren 2006 und 2008 sind die 1 - 10 Jahre alten Wohnungen als eine Gruppe ablesbar. Weitere, wenn auch weniger deutliche, Zäsuren sind in den Jahren 2006 und 2009 bei einem Alter der Wohnungen von rund 20, rund 30 und rund 65 Jahren erkennbar.

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 2009 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 2009 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](http://www.rosenheim.de) erhältlich.

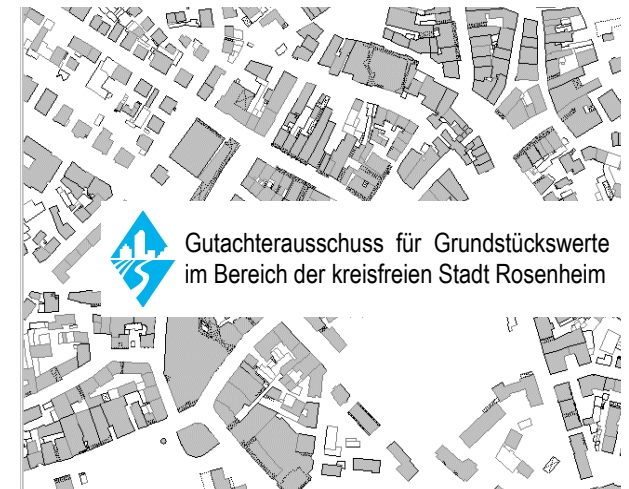
Herausgeber:  
Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim  
Königstraße 13  
83022 Rosenheim

Postanschrift:  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim

Tel. 0 80 31/365-16 21  
E-Mail: [gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

September 2010  
Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:  
Monika Lins  
Vorsitzende und Leiterin der Geschäftsstelle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

Kaufpreisübersicht **09/09**  
**Wohnungen**  
**Wiederverkäufe**  
2006 - 2009

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

## Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2006 bis 2009

	2006		2007		2008		2009	
	Altersklasse Baujahre	**) €/m <sup>2</sup> Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m <sup>2</sup> Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m <sup>2</sup> Wfl.	Altersklasse Baujahre	**) €/m <sup>2</sup> Wfl.
Mittelwert	Sanierte	--	Sanierte	--	Sanierte	--	Sanierte	--
Spanne	Altbauten	--	Altbauten	--	Altbauten	--	Altbauten	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1941	1.660	älter als 65 J. vor 1942	1.620	älter als 65 J. vor 1943	1.580	älter als 65 J. vor 1944	1.160
Spanne			1.410 - 1.930		1.070 - 1.890		780 - 1.530	
Mittelwert	51 - 65 J. 1941 - 1955	1.090	51 - 65 J. 1942 - 1956	1.300	51 - 65 J. 1943 - 1957	980	51 - 65 J. 1944 - 1958	940
Spanne		1.000 - 1.150	1.100 - 1.450		880 - 1.110		510 - 1.260	
Mittelwert	41 - 50 J. 1956 - 1965	1.430	41 - 50 J. 1957 - 1966	1.220	41 - 50 J. 1958 - 1967	1.270	41 - 50 J. 1959 - 1968	1.330
Spanne		1.040 - 1.720	950 - 1.570		980 - 1.590		1.000 - 1.830	
Mittelwert	36 - 40 J. 1966 - 1970	1.320	36 - 40 J. 1967 - 1971	1.350	36 - 40 J. 1968 - 1972	1.290	36 - 40 J. 1969 - 1973	1.290
Spanne		1.060 - 1.580	1.020 - 1.660		940 - 1.640		1.020 - 1.950	
Mittelwert	31 - 35 J. 1971 - 1975	1.370	31 - 35 J. 1972 - 1976	1.300	31 - 35 J. 1973 - 1977	1.300	31 - 35 J. 1974 - 1978	1.350
Spanne		1.060 - 1.690	1.050 - 1.660		1.010 - 1.610		1.060 - 1.620	
Mittelwert	26 - 30 J. 1976 - 1980	1.380	26 - 30 J. 1977 - 1981	1.500	26 - 30 J. 1978 - 1982	1.470	26 - 30 J. 1979 - 1983	1.580
Spanne		1.260 - 1.540	1.220 - 1.630		1.240 - 1.710		1.210 - 1.920	
Mittelwert	21 - 25 J. 1981 - 1985	1.630	21 - 25 J. 1982 - 1986	1.450	21 - 25 J. 1983 - 1987	1.490	21 - 25 J. 1984 - 1988	1.520
Spanne		1.180 - 1.950	1.110 - 1.810		1.050 - 1.860		1.180 - 1.870	
Mittelwert	16 - 20 J. 1986 - 1990	1.610	16 - 20 J. 1987 - 1991	1.740	16 - 20 J. 1988 - 1992	1.700	16 - 20 J. 1989 - 1993	1.620
Spanne		1.220 - 1.930	1.300 - 2.110		1.290 - 2.080		1.150 - 1.970	
Mittelwert	11 - 15 J. 1991 - 1995	1.740	11 - 15 J. 1992 - 1996	1.830	11 - 15 J. 1993 - 1997	1.760	11 - 15 J. 1994 - 1998	2.040
Spanne		1.390 - 2.070	1.460 - 2.210		1.360 - 2.210		1.550 - 2.270	
Mittelwert	6 - 10 J. 1996 - 2000	2.190	6 - 10 J. 1997 - 2001	2.270	6 - 10 J. 1998 - 2002	2.040	6 - 10 J. 1999 - 2003	2.040
Spanne		1.700 - 2.520	1.910 - 2.630		1.760 - 2.150		1.650 - 2.290	
Mittelwert	1 - 5 J. 2001 - 2005	2.180	1 - 5 J. 2002 - 2006	2.360	1 - 5 J. 2003 - 2007	2.690	1 - 5 J. 2004 - 2008	2.350
Spanne		1.880 - 2.610	2.180 - 2.490		--		2.230 - 2.470	

\*) Innenstadtnah

\*\*) Durchschnittlicher Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Preisspanne,  
ohne Gliederung nach Größenklassen, ohne Kleinstwohnungen mit weniger als 20 m<sup>2</sup> Wfl.

## Preise wiederverkaufter Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage – 2009

	2009 nach Größenklassen je in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche						
	Altersklasse Baujahre	kleiner 20 m <sup>2</sup>	20 - 34 m <sup>2</sup>	35 - 60 m <sup>2</sup>	61 - 80 m <sup>2</sup>	81 - 100 m <sup>2</sup>	größer 100 m <sup>2</sup>
Mittelwert	Sanierte	--	--	--	--	--	--
Spanne	Altbauten	--	--	--	--	--	--
Mittelwert	älter als 65 J. vor 1944	--	--	1.320	--	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	51 - 65 J. 1944 - 1958	--	--	1.000	--	--	890
Spanne		--	--	--	--	--	--
Mittelwert	41 - 50 J. 1959 - 1968	--	1.290	1.250	1.340	1.330	1.490
Spanne		--	1.090 - 1.700	1.000 - 1.730	1.090 - 1.610	1.120 - 1.580	1.240 - 1.830
Mittelwert	36 - 40 J. 1969 - 1973	--	1.310	1.260	1.300	1.300	--
Spanne		--	1.060 - 1.580	1.050 - 1.470	1.020 - 1.950	1.060 - 1.560	--
Mittelwert	31 - 35 J. 1974 - 1978	--	--	1.290	1.580	1.450	--
Spanne		--	--	1.060 - 1.520	1.540 - 1.620	1.430 - 1.470	--
Mittelwert	26 - 30 J. 1979 - 1983	--	1.490	1.630	1.620	1.510	--
Spanne		--	1.320 - 1.660	1.420 - 1.920	1.210 - 1.890	1.320 - 1.750	--
Mittelwert	21 - 25 J. 1984 - 1988	--	1.280	1.550	1.460	--	1.570
Spanne		--	1.180 - 1.380	1.220 - 1.870	1.310 - 1.590	--	1.530 - 1.610
Mittelwert	16 - 20 J. 1989 - 1993	--	1.640	1.540	1.690	1.730	--
Spanne		--	1.370 - 1.820	1.150 - 1.940	1.240 - 1.930	1.630 - 1.830	--
Mittelwert	11 - 15 J. 1994 - 1998	--	--	1.980	2.110	2.070	--
Spanne		--	--	1.550 - 2.270	1.880 - 2.250	1.830 - 2.250	--
Mittelwert	6 - 10 J. 1999 - 2003	--	--	--	--	--	2.200
Spanne		--	--	--	--	--	2.030 - 2.290
Mittelwert	1 - 5 J. 2004 - 2008	--	--	--	--	--	--
Spanne		--	--	--	--	--	--