

Alle in die Auswertung einbezogenen Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. Die Tabellen dieser Kaufpreisübersicht beinhalten wiederverkaufte Objekte unterschiedlichen Ausstattungsstandards, Unterhaltungs-/ Bauzustands und Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser wurden die Kaufjahre 2016 und 2017 zusammengefasst. Ebenfalls aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kauffällen konnte eine weitere Differenzierung der Gebäude nach Wohnflächen/Größenklassen nicht vorgenommen werden. In den Klammern ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben. In die Auswertung wurden nur Kauffälle wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser einbezogen, bei welchen der Kaufpreis deutlich über dem Wert des Grund und Bodens in unbebautem Zustand lag (keine Abbruchobjekte).

Die wichtigsten Kriterien für die Höhe des Kaufpreises sind das jeweilige Baujahr/Alter des Gebäudes und die jeweilige Grundstücksgröße. Darüber hinaus können die Kaufpreise u.a. durch die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Wohnfläche, die Bauart, die Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, den Instandhaltungszustand, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst sein.

Das Marktsegment der wiederverkauften freistehenden Einfamilienhäuser beinhaltet sehr unterschiedliche, häufig individuell errichtete und gestaltete Objekte. Daher kann eine präzise Aussage über die prozentuale konjunkturelle Preisentwicklung für dieses Marktsegment kaum getroffen werden.

Gleichwohl sind aus der Kompaktübersicht für den Zeitraum 2012 bis 2017 deutlich steigende Preise ablesbar.

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

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

Juli 2018

Irrtum vorbehalten

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



Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für freistehende wiederverkaufte Einfamilienhäuser in durchschnittlicher bis guter Wohnlage – Stadtgebiet Rosenheim

Wiederverkaufte Objekte 2016 und 2017

Altersklassen	Grundstücksgrößen	300 – 550 m ²	Über 550 m ²
Baujahre 1996/1997 bis 2011/2012 rund 5 bis 20 Jahre alt (3 und 1 Kauffälle)	Grundstücksgröße	315 – 530 m ²	--
	Durchschn. Grundstücksgröße	400 m ²	570 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	660.000	947.000
	Preisspanne in €	514.000 – 915.000	--
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	4.410	5.710
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	3.620 – 5.720	--
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	2007 (2004 – 2009)	2004 (--)
	Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	148 m ² (132 – 160 m ²)	166 m ² (--)
Baujahre 1981/1982 bis 1995/1996 rund 21 bis 35 Jahre alt (1 und 1 Kauffälle)	Grundstücksgröße	-- m ²	-- m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	475 m ²	830 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	540.000	768.000
	Preisspanne in €	--	--
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	3.370	3.920
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	--	--
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	1987 (--)	1983 (--)
	Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	160 m ² (--)	196 m ² (–)
Baujahre 1966/1967 bis 1980/1981 rund 36 bis 50 Jahre alt (0 und 6 Kauffälle)	Grundstücksgröße	--	695 - 890 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	765 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	--	676.000
	Preisspanne in €	--	460.000 – 911.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	--	3.990
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	--	2.580 – 5.340
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	--	1972 (1967 – 1978)
	Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	--	173 m ² (134 – 250 m ²)
Baujahre vor 1966/1967 älter als rund 50 Jahre (3 und 2 Kauffälle)	Grundstücksgröße	250 – 464 m ²	665 – 696 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	360 m ²	680 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	436.000	485.000
	Preisspanne in €	415.000 – 460.000	370.000 – 600.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	3.890	3.690
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	2.810 – 5.190	3.080 – 4.290
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	1944 (1936 – 1957)	1958 (1956 – 1960)
	Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	120 m ² (83 – 164 m ²)	130 m ² (120 – 140 m ²)

Kompaktübersicht Preise für freistehende Einfamilienhäuser in durchschnittlicher bis guter Wohnlage Wiederverkaufte Objekte 2012 bis 2017

Kaufjahre / Grundstücksgrößen	300 bis 550 m ²	über 550 m ²
2012 / 2013	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
5 bis 20 Jahre alt	3.250 (15 J.; 370 m ²)	2.370 (15 J.; 800 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	3.050 (29 J.; 460 m ²)	3.370 (34 J.; 800 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	-- (--; --)	2.890 (45 J.; 880 m ²)
älter als 50 Jahre	2.680 (64 J.; 415 m ²)	3.000 (55 J.; 800 m ²)
2014 / 2015	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
5 bis 20 Jahre alt	3.920 (5 J.; 415 m ²)	3.300 (10 J.; 590 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	-- (--; --)	3.630 (28 J.; 865 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	(3.620) (38 J.; 400 m ²)	3.190 (43 J.; 785 m ²)
älter als 50 Jahre	(3.670) (78 J.; 510 m ²)	3.430 (60 J.; 790 m ²)
2016 / 2017	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
5 bis 20 Jahre alt	4.410 (9 J.; 400 m ²)	5.710 (13 J.; 570 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	3.370 (29 J.; 475 m ²)	3.920 (33 J.; 830 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	-- (--; -- m ²)	3.690 (45 J.; 765 m ²)
älter als 50 Jahre	3.890 (73 J.; 360 m ²)	3.690 (59 J.; 680 m ²)