

Alle Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. Die Kaufpreisübersichten beinhalten wiederverkaufte Objekte unterschiedlichen Ausstattungsstandards, Unterhaltungs-/Bauzustands und Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wieder-verkaufter Objekte wurden Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zusammengefasst ausgewertet.

Seit dem Jahr 2004 werden Wohnflächen nach der seit 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Nach dieser werden Balkone / Terrassen / Loggien – unabhängig von Geschoss-lage und Überdachung – in der Regel mit ¼ ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet.

Bei der Auswertung zeigte sich, dass die Größe der Wohnfläche bei der Kaufpreisfindung eine deutlich größere Rolle spielt als das Alter des Objektes. Deshalb wurden große Altersklassen gebildet. Es kommt vor, dass innerhalb einer Wohnflächen- und Altersklasse der höchste und niedrigste Kaufpreis mit annähernd gleich großen Grundstücksgrößen einhergehen.

Innerhalb der jeweiligen Altersklasse finden sich die jeweils älteren Gebäude tendenziell häufiger in den Wohnflächenklassen bis 130 m². Es wurde daher zusätzlich das durchschnittliche Baujahr der jeweiligen Alters- und Größenklasse angegeben. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit den Jahren gestiegen, wohingegen die durchschnittliche Grundstücksgröße mit den Jahren in der Regel gesunken ist.

Kaufpreise können u. a. durch die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Wohnfläche, das Baujahr, die Grundstücksgröße, die Bauart, die Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, den Instandhaltungszustand, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst werden. Bei den angegebenen Baujahren handelt es sich um die tatsächlichen ursprünglichen Baujahre. Bei mehr als 20 Jahre alten Gebäuden wurden in der Regel bereits eine oder mehrere Modernisierungen/Erneuerungen durchgeführt.

Aufgrund der Heterogenität des Marktsegmentes sind präzise Rückschlüsse auf die prozentuale konjunktuelle Preisentwicklung sehr schwierig.

Seit ca. 2011 sind jedoch auch bei wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

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 2018

Irrtum vorbehalten

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

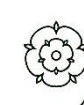


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 4/17
Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser
Wiederverkäufe
2016 und 2017

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Wiederverkäufe 2016 und 2017 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2016				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1996 bis 2014	Durchschnittliches Baujahr	--	1998	2004
	Durchschn. Wohnfläche	--	130 m ²	157 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	4.000	3.420
	Preisspanne €/m ²	--	--	2.730 – 3.870
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	330 m ²	275 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	--	210 – 310 m ²
(0 und 1 und 4 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	--	520.000	541.000
	Preisspanne absolut in €	--	--	406.000 – 660.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1938 bis 1995	Durchschnittliches Baujahr	1969	1961	1971
	Durchschn. Wohnfläche	96	115 m ²	149 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	4.170	4.140	3.050
	Preisspanne €/m ²	--	3.340 – 4.550	2.580 – 3.590
mehr als 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	260	400 m ²	430 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	290 – 545 m ²	420 – 440 m ²
(1 und 4 und 3 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	400.000	472.000	456.000
	Preisspanne absolut in €	--	401.000 – 571.000	393.000 – 560.000

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2017				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1997 bis 2015	Durchschnittliches Baujahr	--	--	2001
	Durchschn. Wohnfläche	--	--	151 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	--	4.460
	Preisspanne €/m ²	--	--	4.040 – 5.110
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	--	310 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	--	215 – 405 m ²
(0 und 0 und 4 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	--	--	673.000
	Preisspanne absolut in €	--	--	565.000 – 759.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1951 bis 1996	Durchschnittliches Baujahr	1964	1974	1982
	Durchschn. Wohnfläche	96 m ²	114 m ²	153 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	3.700	3.630	3.250
	Preisspanne €/m ²	3.650 – 3.750	3.160 – 4.410	2.610 – 4.360
mehr als 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	350 m ²	350 m ²	390 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	315 – 390 m ²	230 – 500 m ²	210 – 555 m ²
(2 und 6 und 5 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	355.000	418.000	493.000
	Preisspanne absolut in €	350.000 – 360.000	345.000 – 542.000	395.000 – 632.000

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