

Alle in die Auswertung einbezogenen Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter sowie in bester Wohnlage. Die Tabellen dieser Kaufpreisübersicht beinhalten wiederverkaufte Objekte jedes Ausstattungsstandards, jedes Unterhaltungs-/ Bauzustands und jedes Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser wurden die Kaufjahre 2006/2007 und 2008/2009 jeweils zusammengefasst. Ebenfalls aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kauffällen konnte eine weitere Differenzierung der Gebäude nach Wohnflächen/Größenklassen nicht vorgenommen werden.

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 der Kaufpreise 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.

Da das Marktsegment der wiederverkauften freistehenden Einfamilienhäuser sehr unterschiedliche, häufig individuell errichtete und gestaltete Objekte beinhaltet, kann eine allgemeine Aussage über die konjunkturelle Preisentwicklung aus diesem Marktsegment kaum abgeleitet werden.

Freistehende Einfamilienhäuser mit gehobener oder sehr gehobener Ausstattung und gutem Zustand werden in bester Wohnlage bei Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> ab 600.000,00 € gehandelt.

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 1/09**  
**Freistehende**  
**Einfamilienhäuser**  
Wiederverkäufe  
2006/2007 und 2008/2009

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

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

## Wiederverkaufte Objekte 2006 und 2007

Altersklassen	Grundstücksgrößen	300 – 550 m <sup>2</sup>	Über 550 m <sup>2</sup>
Baujahre 1986/87 bis 2001/02	Grundstücksgröße	--	580 – 940 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	760 m <sup>2</sup>
5 bis 20 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	--	462.000
	Preisspanne in €	--	305.000 – 635.000
Baujahre 1971/72 bis 1985/86	Grundstücksgröße	450 – 490 m <sup>2</sup>	570 – 820 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	465 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
21 bis 35 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	302.000	336.000
	Preisspanne in €	210.000 – 365.000	245.000 – 450.000
Baujahre 1956/57 bis 1970/71	Grundstücksgröße	--	620 – 855 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	715 m <sup>2</sup>
36 bis 50 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	--	330.000
	Preisspanne in €	--	255.000 – 400.000
Baujahre vor 1956/1957	Grundstücksgröße	--	655 – 910 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	795 m <sup>2</sup>
älter als 50 Jahre	Durchschn. Preis absolut in €	--	317.000
	Preisspanne in €	--	267.000 – 350.000

## Wiederverkaufte Objekte 2008 und 2009

Altersklassen	Grundstücksgrößen	300 – 550 m <sup>2</sup>	Über 550 m <sup>2</sup>
Baujahre 1988/1989 bis 2003/2004	Grundstücksgröße	370 – 380 m <sup>2</sup>	600 – 1120 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	755 m <sup>2</sup>
5 bis 20 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	--	413.000
	Preisspanne in €	300.000 – 400.000	370.000 – 475.000
	Durchschnittliches Baujahr	1999	2000
	Durchschnittliche Wohnfläche	--	164 m <sup>2</sup>
	Spanne Wohnfläche	130 – 155 m <sup>2</sup>	145 – 187 m <sup>2</sup>
Baujahre 1973/1974 bis 1987/1988	Grundstücksgröße	--	735 – 875 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	815 m <sup>2</sup>
21 bis 35 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	--	425.000
	Preisspanne in €	--	350.000 – 524.000
	Durchschnittliches Baujahr	--	1978
	Durchschnittliche Wohnfläche	--	187 m <sup>2</sup>
	Spanne Wohnfläche	--	127 – 240 m <sup>2</sup>
Baujahre 1958/1959 bis 1972/1973	Grundstücksgröße	380 – 545 m <sup>2</sup>	580 – 1010 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	447 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
36 bis 50 Jahre alt	Durchschn. Preis absolut in €	235.000	394.000
	Preisspanne in €	209.000 – 255.000	285.000 – 530.000
	Durchschnittliches Baujahr	1961	1966
	Durchschnittliche Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>
	Spanne Wohnfläche	80 – 142 m <sup>2</sup>	135 – 268 m <sup>2</sup>
Baujahre vor 1958/1959	Grundstücksgröße	490 – 540 m <sup>2</sup>	840 – 1040 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	--
älter als 50 Jahre	Durchschn. Preis absolut in €	--	--
	Preisspanne in €	250.000 – 375.000	395.000 – 510.000
	Durchschnittliches Baujahr	1944	1954
	Durchschnittliche Wohnfläche	--	--
	Spanne Wohnfläche	130 – 185 m <sup>2</sup>	105 – 120 m <sup>2</sup>