

Alle in die Auswertung einbezogenen Kauffälle befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage. Ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise sind in die Auswertung nicht einbezogen worden.

Wohnflächen der Jahre 2002 und 2003 wurden nach der bis zum 31.12.2003 gültigen Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt. Ab dem Jahr 2004 werden Wohnflächen nach der seit 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Der Hauptunterschied der WoFIV zur II. BV besteht im Umfang der Anrechnung von Balkonen/Terrassen/Loggien zur Wohnfläche. Nach II. BV wurden Balkone/Terrassen/Loggien in der Regel mit ½ ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet, wobei bei ebenerdigen Terrassen nur überdachte Bereiche berücksichtigt wurden. Nach der seit 01.01.2004 gültigen WoFIV werden Balkone/Terrassen/Loggien – unabhängig von Geschosslage und Überdachung – in der Regel nur noch mit ¼ ihrer Fläche zur Wohnfläche gerechnet.

Nach vergleichenden Berechnungen der Geschäftsstelle liegen die Preise je m² Wohnfläche bei Neubauten bei Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV im Durchschnitt um rd. 1,7 % über dem Preis je m² Wohnfläche bei Anwendung der II. BV.

Die angegebenen Grundstücksgrößen umfassen jeweils alle Grundstücksanteile.

Da sich Kauffälle in bestimmten Lagen häufen können und teilweise in bestimmten Größenklassen nur relativ wenige Kauffälle zu verzeichnen sind, sind Zufälligkeiten bei den Preisschwankungen nicht auszuschließen.

Kaufpreise können u. a. auch durch die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Bauart, die Ausstattung, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und durch persönliche Vorlieben beeinflusst werden.

Die Preise der Kaufpreisübersichten beziehen sich auf Objekte mit mittlerer / durchschnittlicher Ausstattung und Bauart.

Im Zeitraum 2005 bis 2007 sind die Preise für kleinere neue Reihemittelhäuser mit Wohnflächen zwischen 100 und 130 m² durchschnittlich um rund 300,00 €/m² Wohnfläche gestiegen.

Größere neue Reihemittelhäuser wurden in den Jahren 2006 und 2007 nicht oder kaum 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 erhältlich.

Herausgeber:

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

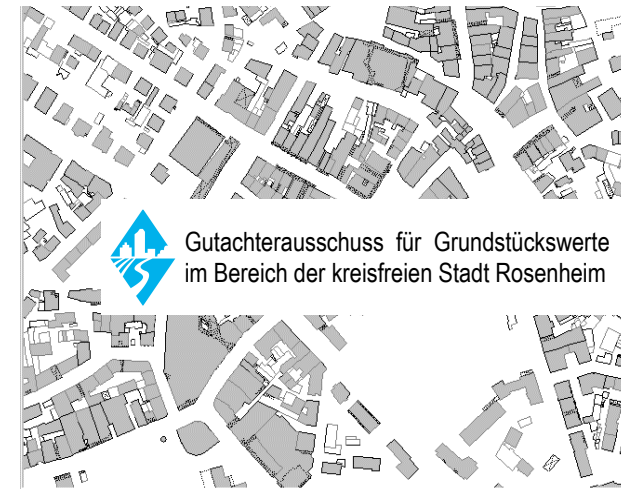
Königstraße 24
83022 Rosenheim

Tel. 0 80 31/36-16 21
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de
Internet: www.rosenheim.de

August 2008

Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:
Monika Lins
Leiterin der Geschäftsstelle



Grundstücksmarkt

Kaufpreisübersicht **3/07**
Reihemittelhäuser
Neubau 2004 bis 2007

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Reihenmittelhäuser – Neubau 2004 bis 2007 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise für Reihenmittelhäuser – Neubau 2004 – mittlere bis gute Lage – mittlere Bauart / Ausstattung

Wohnfläche	rd. 120 m ²	rd. 135 - 150 m ²	über 150 m ²
Durchschn. Preis in €/m ² Wfl.	---	2.080	1.840
Preisspanne in €/m ² Wfl.	---	1.930 – 2.290	---
Grundstücksgröße	---	180 – 270 m ²	---
Preisspanne absolut in €	---	270.000 – 310.000	---
Durchschn. Preis absolut in €	---	293.000	317.000

Preise für Reihenmittelhäuser – Neubau 2005 – mittlere bis gute Lage – mittlere Bauart / Ausstattung

Wohnfläche	115 - 130 m ²	rd. 135 - 150 m ²	über 150 m ²
Durchschn. Preis in €/m ² Wfl.	2.290	2.120	1.860
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.180 – 2.390	2.010 – 2.300	1.780 - 1940
Grundstücksgröße	rd. 220 m ²	200 – 250 m ²	180 – 220 m ²
Preisspanne absolut in €	280.000 – 305.000	272.000 – 310.000	297.000 – 322.000
Durchschn. Preis absolut in €	292.000	292.000	309.000

Preise für Reihenmittelhäuser – Neubau 2006 – mittlere bis gute Lage – mittlere Bauart / Ausstattung

Wohnfläche	rd. 100 – 130 m ²	rd. 135 - 150 m ²	über 150 m ²
Durchschn. Preis in €/m ² Wfl.	2.470	--	--
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.320 – 2.640	--	--
Grundstücksgröße	195 - 290	--	--
Preisspanne absolut in €	267.000 – 316.000	--	--
Durchschn. Preis absolut in €	286.000	--	--

Preise für Reihenmittelhäuser – Neubau 2007 – mittlere bis gute Lage – mittlere Bauart / Ausstattung

Wohnfläche	Rd. 100 – 130 m ²	rd. 135 - 150 m ²	über 150 m ²
Durchschn. Preis in €/m ² Wfl.	2.590	--	--
Preisspanne in €/m ² Wfl.	2.390 – 2.740	--	--
Grundstücksgröße	195 – 290	--	--
Preisspanne absolut in €	285.000 – 311.000	--	--
Durchschn. Preis absolut in €	295.000	--	--

Neue Reihenmittelhäuser mit rund 125 m² Wohnfläche in einfacher Bauart und mit einfacher Ausstattung waren im Stadtgebiet Rosenheim im Jahr 2007 für rund 200.000,00 € (rund 1.600,00 €/m² Wohnfläche) bei rund 200 m² Grundstücksgröße erhältlich.