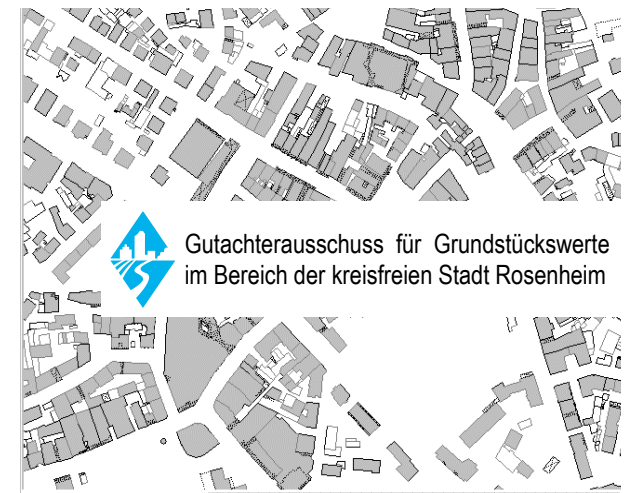


Alle Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. Die Kaufpreisübersichten beinhalten wiederverkaufte Objekte jedes Ausstattungsstandards, jedes Unterhaltungs-/Bauzustands und jedes Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wieder-verkaufter Objekte wurden die Kaufjahre 2004/2005 und 2006/2007 sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zusammengefasst ausgewertet. Wohnflächen wurden bis 31.12.2003 nach der 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 Untersuchungen der Geschäftsstelle liegt der sich ermittelnde Preis je m² Wohnfläche bei einer Berechnung der Wohnfläche entsprechend WoFIV im Durchschnitt um rund 1,7 % über dem Preis je m² Wohnfläche bei Anwendung der II. BV. 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. Eine Aussage über den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis kann erst nach weitergehenden Analysen getroffen werden. Es kommt vor, dass innerhalb einer Wohnflächen- und Altersklasse der höchste und niedrigste Kaufpreis mit annähernd gleich großen Grundstücksgrößen einhergeht. 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. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen Kauffälle von Häusern mit weniger als 100 m² Wohnfläche für die Gruppe der bis 20 Jahre alten Häuser nicht oder nicht in ausreichender Menge vor. 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 allgemeine Rückschlüsse auf die konjunkturelle Preisentwicklung schwierig. Das Datenmaterial lässt jedoch nicht auf wesentliche Änderungen im Preisgefüge schließen. 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 24  
83022 Rosenheim  
Tel. 0 80 31/36-16 21  
E-Mail: [gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)  
Internet: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

August 2008  
Irrtum vorbehalten  
Verantwortliche Bearbeitung:  
Monika Lins  
Leiterin der Geschäftsstelle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

**Kaufpreisübersicht 4/07**  
**Doppelhaushälften und**  
**Reihenendhäuser**  
Wiederverkäufe  
2004 bis 2007

Geschäftsstelle



**Stadt Rosenheim**

# Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Stadtgebiet Rosenheim - Wiederverkäufe 2004 - 2007

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2004 und 2005				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m <sup>2</sup>	rd. 100 - 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
	Durchschnittliches Baujahr	--	1992	1994
1984/1985 bis 1998/1999	Durchschn. Wohnfläche	--	118 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Preis €/m <sup>2</sup>	--	2.290	2.340
	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	--	1.990 - 2.690	2.000 - 2.950
6 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	307 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>
	Spanne Grundstücksgröße	--	210 - 390 m <sup>2</sup>	300 - 460 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Preis absol. in €	--	271.000	332.000
	Preisspanne absolut in €	--	225.000 - 332.000	300.000 - 400.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m <sup>2</sup>	rd. 100 - 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
	Durchschnittliches Baujahr	1964	1970	1977
1954/1955 bis 1983/1984	Durchschn. Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Preis €/m <sup>2</sup>	2.490	2.060	1.720
	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	2.180 - 2.890	1.710 - 2.500	1.440 - 2.190
21 bis 50 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	330 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
	Spanne Grundstücksgröße	280 - 410 m <sup>2</sup>	150 - 460 m <sup>2</sup>	210 - 415 m <sup>2</sup>
	Durchschn. Preis absol. in €	224.000	228.000	262.000
	Preisspanne absolut in €	194.000 - 250.000	190.000 - 283.000	205.000 - 339.000

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2006 und 2007				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m <sup>2</sup>	rd. 100 - 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
	Durchschnittliches Baujahr	1995	1993	1996
1986/1987 bis 2004/2005	Durchschn. Wohnfläche	81	124	154
	Durchschn. Preis €/m <sup>2</sup>	2.900	2.340	1.990
	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	2.040 - 3.570	2.060 - 2.690	1.790 - 2.230
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	175	285	295
	Spanne Grundstücksgröße	150 - 200	200 - 345	220 - 380
	Durchschn. Preis absol. in €	240.000	290.000	305.000
	Preisspanne absolut in €	150.000 - 330.000	270.000 - 320.000	273.000 - 340.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m <sup>2</sup>	rd. 100 - 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
	Durchschnittliches Baujahr	1960	1973	1972
1951/1952 bis 1985/1986	Durchschn. Wohnfläche	91	116	157
	Durchschn. Preis €/m <sup>2</sup>	2.460	2.060	1.680
	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	2.410 - 2.710	1.590 - 2.770	1.440 - 1.960
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	335	420	390
	Spanne Grundstücksgröße	195 - 540	300 - 660	280 - 650
	Durchschn. Preis absol. in €	223.000	239.000	262.000
	Preisspanne absolut in €	215.000 - 240.000	175.000 - 323.000	225.000 - 312.000