

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 2006/2007 und 2008/2009 sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zusammengefasst ausgewertet.

Ab dem Jahr 2004 werden Wohnflächen nach der seit 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Nach dieser werden Balkone / Terrassen / Loggien – unabhängig von Geschosslage 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. 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 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.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen Kauffälle von Häusern mit weniger als 100 m² Wohnfläche für die Gruppe der bis 20 Jahre alten Häuser für die Jahre 2008/2009 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 Instandhal-

tungszustand, 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 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
Internet: 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 4/09
Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser
Wiederverkäufe
2006/2007 und 2008/2009

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Stadtgebiet Rosenheim - Wiederverkäufe 2006/2007 und 2008/2009

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2006/2007				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1986/1987 bis 2004/2005	Durchschnittliches Baujahr	1995	1993	1996
	Durchschn. Wohnfläche	81	124	154
	Durchschn. Preis €/m ²	2.900	2.340	1.990
	Preisspanne €/m ²	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 Preisspanne absolut in €	240.000 150.000 – 330.000	290.000 270.000 – 320.000	305.000 273.000 – 340.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1951/1952 bis 1985/1986	Durchschnittliches Baujahr	1960	1973	1972
	Durchschn. Wohnfläche	91	116	157
	Durchschn. Preis €/m ²	2.460	2.060	1.680
	Preisspanne €/m ²	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 Preisspanne absolut in €	223.000 215.000 – 240.000	239.000 175.000 – 323.000	262.000 225.000 – 312.000

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2008/2009				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1988/1989 bis 2006/2007	Durchschnittliches Baujahr	--	1.995	1998
	Durchschn. Wohnfläche	--	118 m ²	147 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	2.260	2.120
	Preisspanne €/m ²	--	1.680 – 3.280	1.560 – 2.460
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	360 m ²	316 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	240 – 480 m ²	260 – 415 m ²
	Durchschn. Preis absolut Preisspanne absolut in €	--	262.000 200.000 – 328.000	311.000 250.000 – 380.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1953/1954 bis 1987/1988	Durchschnittliches Baujahr	1964	1968	1976
	Durchschn. Wohnfläche	92 m ²	114 m ²	159 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	2.080	2.140	1.760
	Preisspanne €/m ²	1.960 – 2.160	1.600 – 2.650	1.440 – 1.940
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	455 m ²	400 m ²	445 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	335 – 540 m ²	235 – 760 m ²	350 – 550 m ²
	Durchschn. Preis absolut Preisspanne absolut in €	192.000 185.000 – 205.000	246.000 160.000 – 310.000	277.000 245.000 – 310.000

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