

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 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 durch-

schnittliche Grundstücksgröße mit den Jahren in der Regel gesunken ist.

Für Reihemittelhäuser ist für die Jahre 2004/2005 keine ausreichende Anzahl von wiederverkauften Objekten, die jünger als 11 Jahre sind, in der Kaufpreissammlung vorhanden.

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 jeweils 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:

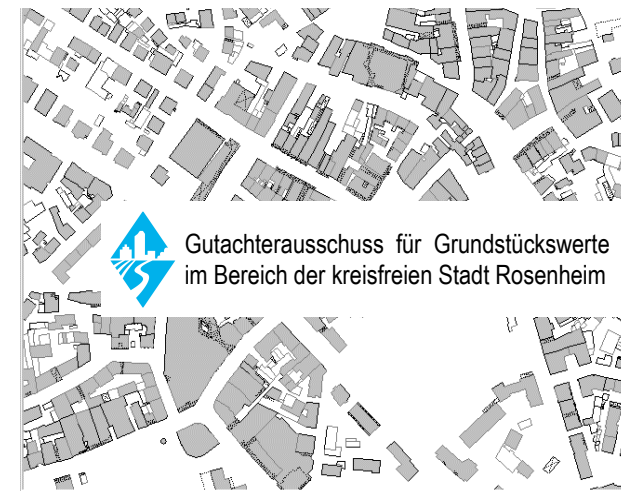
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Königstraße 24
83022 Rosenheim

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Grundstücksmarkt

Kaufpreisübersicht 5/07
Reihemittelhäuser
Wiederverkäufe
2004 bis 2007

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Reihemittelhäuser – Stadtgebiet Rosenheim

Wiederverkäufe 2004 bis 2007

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2004 und 2005				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1984/1985 bis 1993/1994	Durchschnittliches Baujahr	--	1988	--
	Durchschn. Wohnfläche	--	119 m ²	--
	Durchschn. Preis €/m ²	--	2.120	--
	Preisspanne €/m ²	--	1.970 - 2.400	--
11 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	190 m ²	--
	Spanne Grundstücksgröße	--	165 - 205 m ²	--
	Durchschn. Preis absol. in €	--	251.000	--
	Preisspanne absolut in €	--	240.000 - 263.000	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1951/1952 bis 1983/1984	Durchschnittliches Baujahr	1955	1970	1973
	Durchschn. Wohnfläche	84 m ²	109 m ²	138 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	2.350	1.850	1.570
	Preisspanne €/m ²	1.870 - 2.700	1.360 - 2.220	1.430 - 1.690
21 bis 53 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	219 m ²	232 m ²	319 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	200 - 260 m ²	185 - 310 m ²	275 - 385 m ²
	Durchschn. Preis absol. in €	197.000	200.000	218.000
	Preisspanne absolut in €	150.000 - 226.000	155.000 - 232.000	195.000 - 245.000

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2006 und 2007				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 135m ²	über 135 m ²
1986/1987 bis 2000/2001	Durchschnittliches Baujahr	--	1995	--
	Durchschn. Wohnfläche	--	124	--
	Durchschn. Preis €/m ²	--	2.180	--
	Preisspanne €/m ²	--	2.040 - 2.310	--
6 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	290	--
	Spanne Grundstücksgröße	--	270 - 315	--
	Durchschn. Preis absol. in €	--	272.000	--
	Preisspanne absolut in €	--	230.000 - 310.000	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1951/1952 bis 1985/1986	Durchschnittliches Baujahr	--	1974	1979
	Durchschn. Wohnfläche	--	113	144
	Durchschn. Preis €/m ²	--	1.980	1.800
	Preisspanne €/m ²	--	1.650 - 2.270	1.740 - 1.860
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	260	245
	Spanne Grundstücksgröße	--	220 - 320	230 - 265
	Durchschn. Preis absol. in €	--	224.000	260.000
	Preisspanne absolut in €	--	170.000 - 250.000	242.000 - 278.000