

Alle Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. Die Kaufpreisübersichten beinhalten wiederverkaufte Objekte unterschiedlichen Ausstattungsstandards, Unterhaltungs-/Bauzustands und Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wiederverkaufter Objekte wurden 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. 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 in den Jahren 2014 und 2015 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.

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 31/365-16 21
Fax 0 80 31/365-20 95
E-Mail: gutachterausschuss@rosenheim.de
Internet: www.rosenheim.de

Juli 2016

Irrtum vorbehalten

Verantwortliche Bearbeitung:
Monika Lins
Vorsitzende des Gutachterausschusses
und Leiterin von dessen Geschäftsstelle

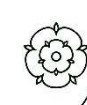


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 4/15
Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser
Wiederverkäufe
2014 und 2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Wiederverkäufe 2014 und 2015 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2014				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1994/1995 bis 2012/2013	Durchschnittliches Baujahr	--	2002	2003
	Durchschn. Wohnfläche	--	115 m ²	160 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	3.050	2.650
	Preisspanne €/m ²	--	--	--
2 bis 20 Jahre alte Häuser (0 und 1 und 1 Kauffall)	Durchschn. Grundst.größe	--	200 m ²	305 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	--	--
	Durchschn. Preis absolut in €	--	350.000	427.000
	Preisspanne absolut in €	--	--	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1959/1960 bis 1993/1994	Durchschnittliches Baujahr	--	1976	1986
	Durchschn. Wohnfläche	--	116 m ²	155 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	2.910	2.810
	Preisspanne €/m ²	--	2.270 – 3.480	2.320 – 3.180
21 bis 55 Jahre alte Häuser (0 und 4 und 11 Kauf- fälle)	Durchschn. Grundst.größe	--	440 m ²	385 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	335 – 620 m ²	265 – 510 m ²
	Durchschn. Preis absolut in €	--	334.000	434.000
	Preisspanne absolut in €	--	294.000 – 417.000	340.000 – 514.000

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2015				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1994/1995 bis 2012/2013	Durchschnittliches Baujahr	--	2011	2003
	Durchschn. Wohnfläche	--	114 m ²	150 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	3.620	3.160
	Preisspanne €/m ²	--	3.110 – 4.140	2.260 – 3.610
2 bis 20 Jahre alte Häuser (0 und 2 und 6 Kauffälle)	Durchschn. Grundst.größe	--	265 m ²	370 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	250 – 280 m ²	285 – 590 m ²
	Durchschn. Preis absolut in €	--	408.000	470.000
	Preisspanne absolut in €	--	386.000 – 430.000	335.000 – 549.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
1959/1960 bis 1993/1994	Durchschnittliches Baujahr	--	1971	1983
	Durchschn. Wohnfläche	--	117 m ²	176 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	2.820	2.530
	Preisspanne €/m ²	--	2.340 – 3.270	2.110 – 3.180
21 bis 55 Jahre alte Häuser (0 und 10 und 3 Kauf- fälle)	Durchschn. Grundst.größe	--	470 m ²	430 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	310 – 950 m ²	350 – 565 m ²
	Durchschn. Preis absolut in €	--	326.000	441.000
	Preisspanne absolut in €	--	250.000 – 365.000	380.000 – 514.000

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