

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 die Kaufjahre 2016/2017 und 2018/2019 zusammengefasst ausgewertet.

Seit 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 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.

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 präzise Aussagen über die prozentuale konjunkturelle Preisentwicklung sehr schwierig, da ausreichende Vergleichbarkeit der Objekte in der Regel nicht gegeben ist. Gleichwohl zeigen die Kaufpreisübersichten für wiederverkaufte Reihenmittelhäuser im Zeitraum 2016 bis 2019 steigende Preise

Momentan lässt sich noch nicht abschätzen, ob und ggf. welche speziell längerfristigen Auswirkungen die Corona-Krise auf die Immobilienmärkte haben wird.

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

Juni 2020

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 5/19
Reihenmittelhäuser
Wiederverkäufe
2016/2017 und 2018/2019

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

**Preise für Reihemittelhäuser – Stadtgebiet Rosenheim
Wiederverkäufe 2016/2017 und 2018/2019**

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2016 und 2017				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1996/1997 bis 2014/2015	Durchschnittliches Baujahr	--	--	1999
	Durchschnitt Wohnfläche	--	--	132 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	--	--	3.300
	Preisspanne €/m ²	--	--	--
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	--	185 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	--	--
	Durchschnitt Preis in €	--	--	435.000
(0 und 0 und 1) Kauffälle)	Preisspanne in €	--	--	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1961/1962 bis 1995/1996	Durchschnittliches Baujahr	1966	1974	1985
	Durchschnitt Wohnfläche	91 m ²	111 m ²	135 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	3.760	3.490	2.830
	Preisspanne €/m ²	3.440 – 4.070	2.410 – 4.680	--
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschnitt Grundst.größe	245 m ²	225 m ²	200 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	240 – 250 m ²	175 – 310 m ²	--
	Durchschnitt Preis in €	341.000	387.000	383.000
(2 und 9 und 1 Kauffälle)	Preisspanne in €	307.000 – 375.000	300.000 – 537.000	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ² bis 130 m ²		über 130 m ²
vor 1961/1962	Durchschnittliches Baujahr	1961		--
	Durchschnitt Wohnfläche	86 m ²		--
	Durchschnitt Preis €/m ²	4.480		--
	Preisspanne €/m ²	--		--
mehr als 55 Jahre alte Häuser	Durchschnitt Grundst.größe	157 m ²		--
	Spanne Grundstücksgröße	--		--
	Durchschnitt Preis in €	386.000		--
(1 und 0 Kauffälle)	Preisspanne in €	--		--

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2018 und 2019				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1998/1999 bis 2016/2017	Durchschnittliches Baujahr	--	2003	2003
	Durchschnitt Wohnfläche	--	123 m ²	146 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	--	3.040	4.020
	Preisspanne €/m ²	--	2.470 – 3.620	3.770 – 4.420
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	180 m ²	215 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	170 – 195 m ²	190 – 240 m ²
	Durchschnitt Preis in €	--	377.000	587.000
(0 und 2 und 3 Kauffälle)	Preisspanne in €	--	284.000 – 470.000	499.000 – 641.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1963/1964 bis 1997/1998	Durchschnittliches Baujahr	1966	1977	1984
	Durchschnitt Wohnfläche	93 m ²	108 m ²	146 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	4.150	3.960	3.770
	Preisspanne €/m ²	3.190 – 5.110	3.090 – 4.660	3.560 – 4.170
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschnitt Grundst.größe	265 m ²	260 m ²	220 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	250 – 270 m ²	170 – 445 m ²	190 – 245 m ²
	Durchschnitt Preis in €	386.000	426.000	547.000
(2 und 10 und 3 Kauffälle)	Preisspanne in €	300.000 – 471.000	340.000 – 509.000	495.000 – 580.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ² bis 130 m ²		über 130 m ²
vor 1963/1964	Durchschnittliches Baujahr	1943		1954
	Durchschnitt Wohnfläche	105 m ²		142 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	4.370		3.180
	Preisspanne €/m ²	2.810 – 6.510		--
mehr als 55 Jahre alte Häuser	Durchschnitt Grundst.größe	208 m ²		465 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	150 – 285 m ²		--
	Durchschnitt Preis in €	437.000		450.000
(4 und 1 Kauffälle)	Preisspanne in €	339.000 – 566.000		--