

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 wieder-verkaufter Objekte wurden die Kaufjahre 2012/2013 und 2014/2015 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 Geschoss-lage und Überdachung – in der Regel mit $\frac{1}{4}$ 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 allgemeine Rückschlüsse auf die konjunkturelle Preisentwicklung schwierig. Gleichwohl zeigen die Kaufpreisübersichten für wiederverkaufte Reihenmittelhäuser im Zeitraum 2012 bis 2015 steigende Preise

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 5/15
Reihenmittelhäuser
Wiederverkäufe
2012/2013 und 2014/2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Reihemittelhäuser – Stadtgebiet Rosenheim Wiederverkäufe 2012/2013 und 2014/2015

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2012 und 2013				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1992/1993 bis 2010/2011	Durchschnittliches Baujahr	--	1998	2005
	Durchschnitt Wohnfläche	--	122 m ²	150 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	--	2.700	2.440
	Preisspanne €/m ²	--	2.580 – 2.790	2.270 – 2.610
2 bis 20 Jahre alte Häuser (0 und 3 und 2 Kauffälle)	Durchschnitt Grundst.größe	--	205 m ²	195 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	160 – 265 m ²	180 – 215 m ²
	Durchschnitt Preis in €	--	329.000	368.000
	Preisspanne in €	--	318.000 – 335.000	315.000 – 420.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1957/1958 bis 1991/1992	Durchschnittliches Baujahr	1962	1972	1975
	Durchschnitt Wohnfläche	94 m ²	111 m ²	141 m ²
	Durchschnitt Preis €/m ²	(2.240)	2.400	2.010
	Preisspanne €/m ²	--	2.230 – 2.700	1.810 – 2.200
21 bis 55 Jahre alte Häuser (1 und 5 und 2 Kauffälle)	Durchschnitt Grundst.größe	305 m ²	275 m ²	260 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	185 m ² - 490 m ²	170 – 350 m ²
	Durchschnitt Preis in €	210.000	266.000	282.000
	Preisspanne in €	--	240.000 – 300.000	267.000 – 298.000

Preise für Reihemittelhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2014 und 2015				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1994/1995 bis 2012/2013	Durchschnittliches Baujahr	--	2002	--
	Durchschnitt Wohnfläche	--	119 m ²	--
	Durchschnitt Preis €/m ²	--	2.890	--
	Preisspanne €/m ²	--	2.650 – 3.130	--
2 bis 20 Jahre alte Häuser (0 und 2 und 0 Kauffälle)	Durchschn. Grundst.größe	--	160 m ²	--
	Spanne Grundstücksgröße	--	150 – 165 m ²	--
	Durchschnitt Preis in €	--	343.000	--
	Preisspanne in €	--	340.000 – 345.000	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 – 130 m ²	über 130 m ²
1959/1960 bis 1993/1994	Durchschnittliches Baujahr	1967	1970	1973
	Durchschnitt Wohnfläche	94 m ²	110 m ²	138
	Durchschnitt Preis €/m ²	2.860	2.850	2.590
	Preisspanne €/m ²	2.720 – 3.110	2.120 – 3.700	--
21 bis 55 Jahre alte Häuser (3 und 6 und 1 Kauffälle)	Durchschnitt Grundst.größe	255 m ²	205 m ²	200 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	180 – 225 m ²	--
	Durchschnitt Preis in €	268.000	313.000	--
	Preisspanne in €	250.000 – 295.000	212.000 – 370.000	--
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ² bis 130 m ²		über 130 m ²
vor 1958/1959	Durchschnittliches Baujahr	1930		--
	Durchschnitt Wohnfläche	101 m ²		--
	Durchschnitt Preis €/m ²	2.630		--
	Preisspanne €/m ²	1.800 – 3.390		--
mehr als 55 Jahre alte Häuser (4 und 0 Kauffälle)	Durchschnitt Grundst.größe	195 m ²		--
	Spanne Grundstücksgröße	150 – 255 m ²		--
	Durchschnitt Preis in €	268.000		--
	Preisspanne in €	185.000 – 373.000		--