

Alle in die Auswertung einbezogenen Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis sehr guter Wohnlage.

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 nur noch mit ¼ ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

Die Tabellen dieser Kaufpreisübersicht beinhalten wiederverkaufte Objekte unterschiedlichen Ausstattungsstandards, Unterhaltungs-/ Bauzustands und Modernisierungsgrades. Aufgrund der relativ geringen jährlichen Anzahl von Kauffällen wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser wurden die Kaufjahre 2018 und 2019 zusammengefasst. Ebenfalls aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kauffällen konnte eine weitere Differenzierung der Gebäude nach Wohnflächen/Größenklassen nicht vorgenommen werden. In den Klammern ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben.

In die Auswertung wurden nur Kauffälle wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser einbezogen, bei welchen der Kaufpreis deutlich über dem Wert des Grund und Bodens in unbebautem Zustand lag (keine Abbruchobjekte).

Die Kompaktübersicht beinhaltet Anhaltswerte für die Jahre 2014/2015 und 2016/2017.

Die wichtigsten Kriterien für die Höhe des Kaufpreises sind das jeweilige Baujahr/Alter des Gebäudes und die jeweilige Grundstücksgröße. Darüber hinaus können die Kaufpreise u.a. durch die konkrete Lage im Stadtgebiet, die Wohnfläche, die Bauart, die Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, den Instandhaltungszustand, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auch durch persönliche Vorlieben beeinflusst sein.

Das Marktsegment der wiederverkauften freistehenden Einfamilienhäuser beinhaltet sehr unterschiedliche, häufig individuell errichtete

und gestaltete Objekte. Daher kann eine präzise Aussage über die prozentuale konjunkturelle Preisentwicklung für dieses Marktsegment kaum getroffen werden.

Gleichwohl sind aus der Kompaktübersicht für den Zeitraum 2014 bis 2019 deutlich steigende Preise ablesbar.

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

Postanschrift:

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 1/19
Freistehende
Einfamilienhäuser
Wiederverkäufe
2018/2019

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

**Preise für freistehende wiederverkaufte Einfamilienhäuser
in durchschnittlicher bis sehr guter Wohnlage – Stadtgebiet Rosenheim**

Wiederverkaufte Objekte 2018 und 2019

Preise für freistehende Einfamilienhäuser in durchschnittlicher bis sehr guter Wohnlage Wiederverkaufte Objekte 2018 / 2019			
Altersklassen	Grundstücksgrößen	300 – 550 m ²	über 550 m ²
Baujahre 1998/1999 bis 2013/2014 rund 5 bis 20 Jahre alt (5 und 3 Kauffälle)	Grundstücksgröße	400 – 525 m ²	550 – 650 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	460 m ²	585 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	876.000	1.067.000
	Preisspanne in €	725.000 – 1.042.000	950.000 – 1.215.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	6.020	6.440
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	5.180 – 8.010	6.010 – 6.750
Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	2004 (2002 – 2006)	2005 (2004 - 2007)	
Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	147 m ² (130 – 160 m ²)	165 m ² (158 – 180 m ²)	
Baujahre 1983/1984 bis 1997/1998 rund 21 bis 35 Jahre alt (1 und 3 Kauffälle)	Grundstücksgröße	-- m ²	600 - 1000 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	430 m ²	735 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	420.000	857.000
	Preisspanne in €	--	675.000 – 1.045.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	3.550	5.340
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	--	3.860 – 7.530
Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	1994 (--)	1991 (1985 - 1996)	
Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	118 m ² (--)	166 m ² (139 – 184 m ²)	
Baujahre 1968/1969 bis 1982/1983 rund 36 bis 50 Jahre alt (0 und 3 Kauffälle)	Grundstücksgröße	--	633 - 842 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	--	755 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	--	1.060.000
	Preisspanne in €	--	720.000 – 1.680.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	--	5.170
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	--	4.330 – 6.220
Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	--	1979 (1977 – 1981)	
Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	--	198 m ² (145 – 270 m ²)	
Baujahre vor 1968/1969 älter als rund 50 Jahre (2 und 5 Kauffälle)	Grundstücksgröße	350 – 520 m ²	565 – 1240 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	435 m ²	855 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in €	538.000	702.000
	Preisspanne in €	525.000 – 550.000	506.000 – 946.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche	4.160	4.030
	Preisspanne €/m ² Wohnfläche	3.510 – 4.820	3.190 – 5.030
Durchschnittliches Baujahr (Spanne)	1950 (1946 – 1953)	1963 (1961 – 1965)	
Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	133 m ² (109 – 157 m ²)	180 m ² (140 – 297 m ²)	

Kompaktübersicht Preise für freistehende Einfamilienhäuser in durchschnittlicher bis sehr guter Wohnlage Wiederverkaufte Objekte 2014 bis 2019			
Kaufjahre / Grundstücksgrößen	300 bis 550 m ²		über 550 m ²
2014 / 2015	Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)		Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)
5 bis 20 Jahre alt	3.920	(5 J.; 415 m ²)	3.300 (10 J.; 590 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	--	(--.; --)	3.630 (28 J.; 865 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	(3.620)	(38 J.; 400 m ²)	3.190 (43 J.; 785 m ²)
älter als 50 Jahre	(3.670)	(78 J.; 510 m ²)	3.430 (60 J.; 790 m ²)
2016 / 2017	Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)		Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)
5 bis 20 Jahre alt	4.410	(9 J.; 400 m ²)	5.710 (13 J.; 570 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	3.370	(29 J.; 475 m ²)	3.920 (33 J.; 830 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	--	(--.; -- m ²)	3.690 (45 J.; 765 m ²)
älter als 50 Jahre	3.890	(73 J.; 360 m ²)	3.690 (59 J.; 680 m ²)
2018 / 2019	Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)		Ø €/m ² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m ²)
5 bis 20 Jahre alt	6.020	(15 J.; 460 m ²)	6.440 (14 J.; 585 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	3.550	(25 J.; 430 m ²)	5.340 (28 J.; 735 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	--	(--.; --)	5.170 (40 J.; 755 m ²)
älter als 50 Jahre	4.160	(68 J.; 435 m ²)	4.030 (56 J.; 855 m ²)

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