

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 2014/2015 und 2016/2017 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 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 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 2014 bis 2017 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 2018

Irrtum vorbehalten

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

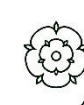


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 5/17
Reihenmittelhäuser
Wiederverkäufe
2014/2015 und 2016/2017

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

**Preise für Reihemittelhäuser – Stadtgebiet Rosenheim
Wiederverkäufe 2014/2015 und 2016/2017**

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	Durchschn. Grundst.größe	--	160 m ²	--
	Spanne Grundstücksgröße	--	150 – 165 m ²	--
	Durchschnitt Preis in €	--	343.000	--
(0 und 2 und 0 Kauffälle)	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	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	--
(3 und 6 und 1 Kauffälle)	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	Durchschnitt Grundst.größe	195 m ²		--
	Spanne Grundstücksgröße	150 – 255 m ²		--
	Durchschnitt Preis in €	268.000		--
(4 und 0 Kauffälle)	Preisspanne in €	185.000 – 373.000		--

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 €	--		--