

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 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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 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.

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 präzise Rückschlüsse auf die prozentuale konjunkturelle Preisentwicklung sehr schwierig.

Seit ca. 2011 sind jedoch auch bei wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

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

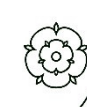


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Immobilienmarkt

Kaufpreisübersicht 4/19
Doppelhaushälften und
Reihenendhäuser
Wiederverkäufe
2018 und 2019

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Wiederverkäufe 2018 und 2019 – Stadtgebiet Rosenheim

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2018				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
	Durchschnittliches Baujahr	2006	1999	2007
1998 bis 2016	Durchschn. Wohnfläche	95 m ²	121 m ²	148 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	4.960	4.120	4.820
	Preisspanne €/m ²	4.430 – 5.490	3.930 – 4.230	3.680 – 5.710
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	200 m ²	270 m ²	325 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	150 – 250 m ²	260 – 290 m ²	235 – 390 m ²
(2 und 3 und 5 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	468.000	523.000	705.000
	Preisspanne absolut in €	430.000 – 505.000	471.000 – 550.000	515.000 – 848.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
	Durchschnittliches Baujahr	--	1973	1981
1963 bis 1997	Durchschn. Wohnfläche	--	121 m ²	153 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	4.240	3.740
	Preisspanne €/m ²	--	3.940 – 4.730	3.510 – 3.960
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	440 m ²	450 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	390 – 530 m ²	335 – 365 m ²
(0 und 4 und 2 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	--	511.000	569.000
	Preisspanne absolut in €	--	485.000 – 531.000	555.000 – 582.000

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Wiederverkaufte Objekte 2019				
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
	Durchschnittliches Baujahr	--	2005	2004
1999 bis 2017	Durchschn. Wohnfläche	--	124 m ²	151 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	--	4.500	4.530
	Preisspanne €/m ²	--	3.650 – 5.060	3.140 – 5.590
2 bis 20 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	--	245 m ²	255 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	--	215 – 265 m ²	165 – 315 m ²
(0 und 3 und 4 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	--	561.000	682.000
	Preisspanne absolut in €	--	438.000 – 629.000	474.000 – 819.000
Baujahrsklasse	Wohnfläche	unter 100 m ²	rd. 100 - 130 m ²	über 130 m ²
	Durchschnittliches Baujahr	1976	1971	1981
1964 bis 1998	Durchschn. Wohnfläche	86 m ²	115 m ²	157 m ²
	Durchschn. Preis €/m ²	5.490	4.730	4.180
	Preisspanne €/m ²	4.830 – 6.140	2.690 – 5.740	2.810 – 5.530
21 bis 55 Jahre alte Häuser	Durchschn. Grundst.größe	265 m ²	375 m ²	400 m ²
	Spanne Grundstücksgröße	220 – 305 m ²	265 – 500 m ²	270 – 590 m ²
(2 und 4 und 10 Kauffälle)	Durchschn. Preis absolut in €	467.000	531.000	655.000
	Preisspanne absolut in €	435.000 – 498.000	350.000 – 624.000	450.000 – 845.000

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