

Alle in die Auswertung einbezogenen Kauffälle befinden sich in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. 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 2014 und 2015 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 für 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 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.

Da das Marktsegment der wiederverkauften freistehenden Einfamilienhäuser sehr unterschiedliche, häufig individuell errichtete und gestaltete Objekte beinhaltet, kann eine allgemeine Aussage über die konjunkturelle Preisentwicklung aus diesem Marktsegment kaum abgeleitet werden.

Gleichwohl sind aus der Kompaktübersicht für den Zeitraum 2010 bis 2015 steigende Preise ablesbar.

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

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 1/15
Freistehende
Einfamilienhäuser
Wiederverkäufe
2014/2015

Geschäftsstelle



Stadt Rosenheim

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

Wiederverkaufte Objekte 2014 und 2015

Altersklassen	Grundstücksgrößen	300 – 550 m ²	über 550 m ²
Baujahre 1994/1995 bis 2009/2010 rund 5 bis 20 Jahre alt (2 und 2 Kauffälle)	Grundstücksgröße	380 – 450 m ²	585 – 600 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	415 m ²	590 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in € Preisspanne in €	643.000 625.000 – 660.000	475.000 450.000 – 500.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche Preisspanne €/m ² Wohnfläche	3.920 3.390 – 4.450	3.300 2.750 – 3.850
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne) Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	2001 (2000 – 2001) 168 m ² (141 – 195 m ²)	2005 (2004 – 2005) 147 m ² (130 – 164 m ²)
Baujahre 1979/1980 bis 1993/1994 rund 21 bis 35 Jahre alt (0 und 2 Kauffälle)	Grundstücksgröße	-- m ²	660 – 1.065 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	-- m ²	865 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in € Preisspanne in €	-- --	642.000 464.000 – 820.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche Preisspanne €/m ² Wohnfläche	-- --	3.630 2.590 – 4.660
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne) Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	-- --	1987 (1983 – 1990) 177 m ² (176 – 179 m ²)
Baujahre 1964/1965 bis 1978/1979 rund 36 bis 50 Jahre alt (1 und 6 Kauffälle)	Grundstücksgröße	-- m ²	600 - 965 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	400 m ²	785 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in € Preisspanne in €	-- --	534.000 380.000 – 745.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche Preisspanne €/m ² Wohnfläche	(3.620) --	3.190 3.040 – 4.720
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne) Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	1977 --	1972 (1966 – 1978) 176 m ² (115 – 280 m ²)
Baujahre vor 1964/1965 älter als rund 50 Jahre (1 und 2 Kauffälle)	Grundstücksgröße	-- m ²	605 – 975 m ²
	Durchschn. Grundstücksgröße	510 m ²	790 m ²
	Durchschnitt Preis absolut in € Preisspanne in €	-- --	671.000 643.000 – 700.000
	Durchschnitt Preis €/m ² Wohnfläche Preisspanne €/m ² Wohnfläche	(3.670) --	3.430 2.840 – 4.020
	Durchschnittliches Baujahr (Spanne) Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne)	1936 --	1955 (1955 – 1955) 203 m ² (160 – 247 m ²)

Kompaktübersicht Preise für freistehende Einfamilienhäuser in durchschnittlicher bis guter Wohnlage Wiederverkaufte Objekte 2010 bis 2015

Kaufjahre / Grundstücksgrößen	300 bis 550 m ²	über 550 m ²
2010 / 2011	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
5 bis 20 Jahre alt	2.390 (--; --)	-- (--; --)
21 bis 35 Jahre alt	2.570 (30 J.; 440 m ²)	-- (30 J.; 440 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	-- (--; --)	2.150 (45 J.; 780 m ²)
älter als 50 Jahre	2.270 (66 J.; 390 m ²)	2.270 (66 J.; 680 m ²)
2012 / 2013	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
5 bis 20 Jahre alt	3.250 (15 J.; 370 m ²)	2.370 (15 J.; 800 m ²)
21 bis 35 Jahre alt	3.050 (29 J.; 460 m ²)	3.370 (34 J.; 800 m ²)
36 bis 50 Jahre alt	-- (--; --)	2.890 (45 J.; 880 m ²)
älter als 50 Jahre	2.680 (64 J.; 415 m ²)	3.000 (55 J.; 800 m ²)
2014 / 2015	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)	Ø €/m² Wfl. (Ø Alter; Ø Grundstück m²)
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)