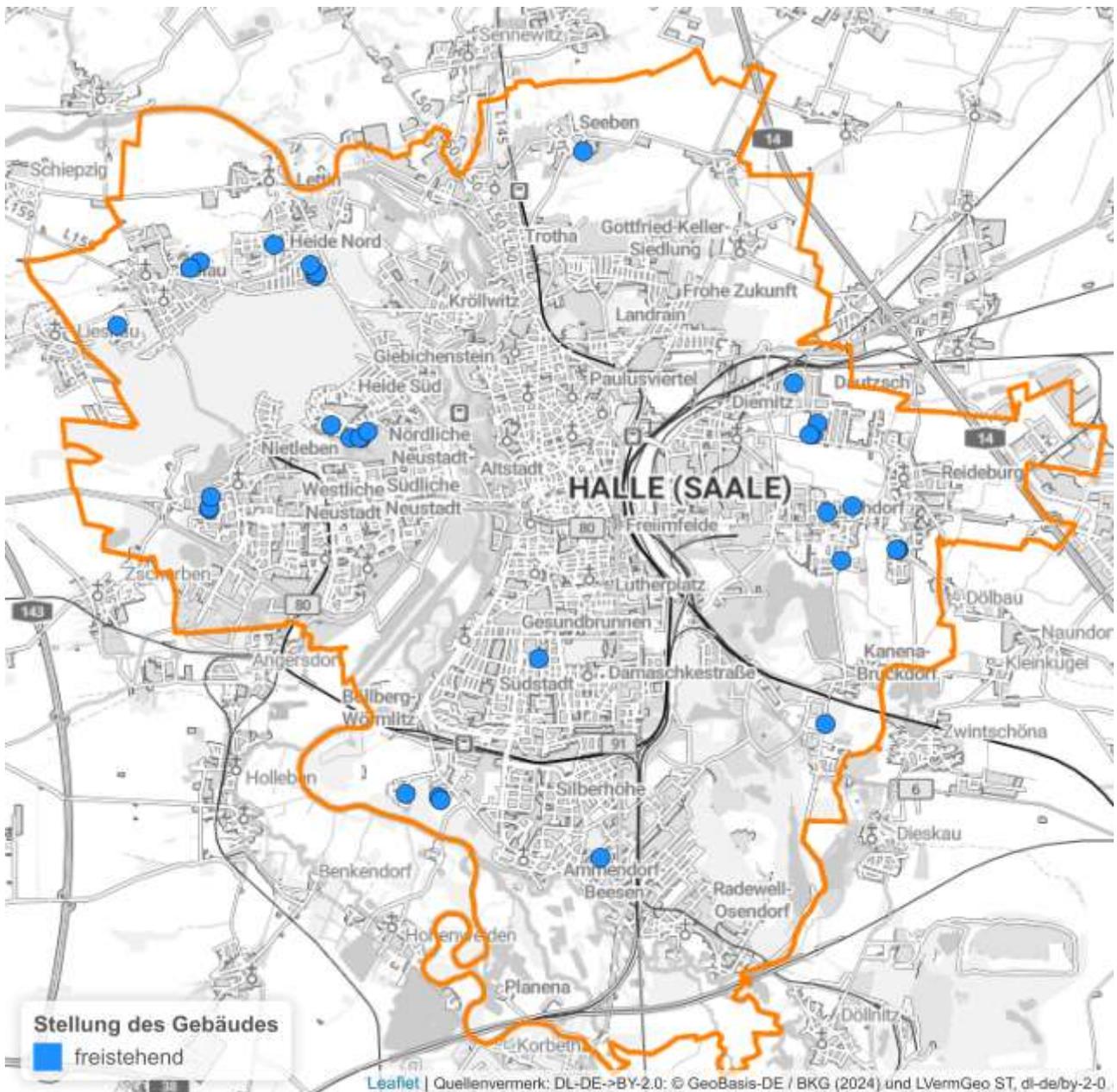


Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2022	06/2024	11/2022
Kaufpreis:	299.000 €	710.000 €	429.000 €
vorläufiger Sachwert:	292.000 €	660.000 €	371.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	80 €/m ²	260 €/m ²	200 €/m ²
Gebäudestandard:	2,6	4,0	3,3
Wohnfläche:	94 m ²	177 m ²	127 m ²
Grundstücksfläche:	357 m ²	1.249 m ²	522 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	49 Jahre	78 Jahre	64 Jahre
Baujahr:	1992	2020	2006
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1



Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,74		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	01/2024		
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(+ 0,20442997			
- 0,29427426 x Wohnfläche ^-0,38	m ²	94	177
- 0,00000262 x Bodenrichtwert ^1,5	€/m ²	80	260
+ 0,17616338 x Grundstücksfläche ^-0,27	m ²	357	1249
+ 0,16688670 x Gebäudestandard ^-1,95		2,6	4,0
) ^ -5			

Die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss. Die Stichprobenberechnung bezieht sich nur auf die im Stichprobenumfang ermittelten 31 Kauffälle für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/EZH).

Die Ergebnisse für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften befinden sich im Kapitel der Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften <<Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991>>.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde nur in folgenden Fällen durchgeführt:

- Kamin pauschal mit 2.000,- €
- Wintergarten 1.000,-€ pro m²
- Photovoltaikanlage 150,-€ pro m² Anlagenfläche
- ab dritter Garage pauschal 2.000,- € pro Garage
- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

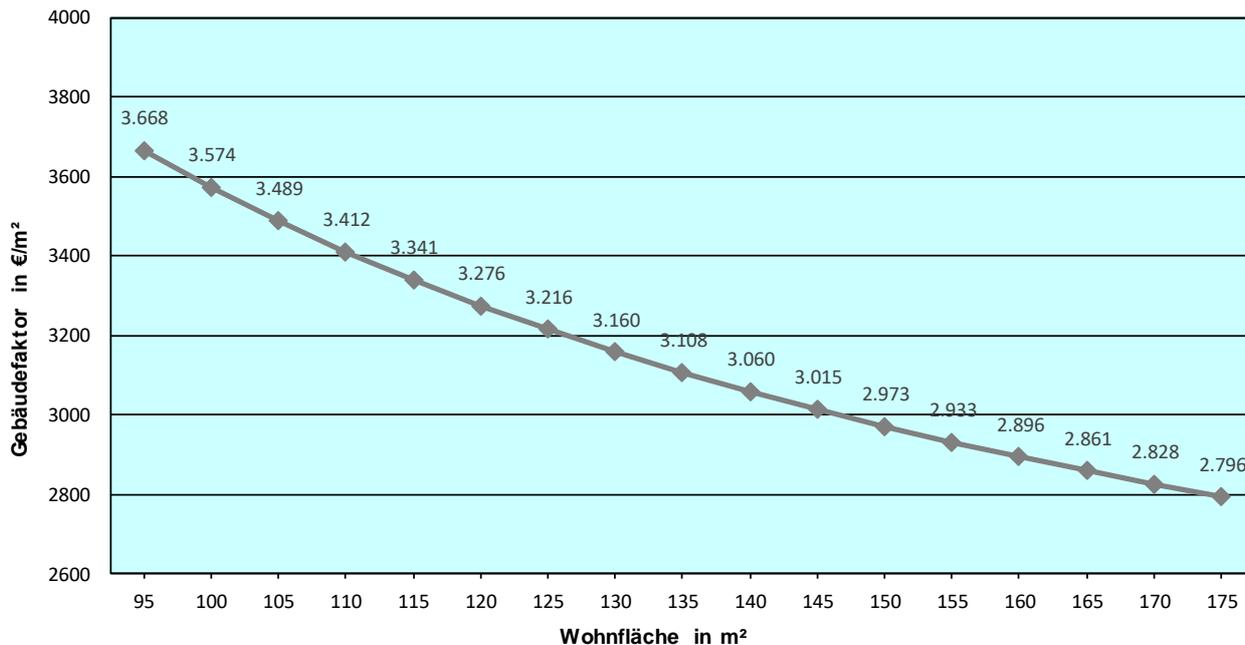
Ein Einfluss des Merkmals Unterkellerung konnte statistisch nicht nachgewiesen werden. Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel gleich 19%. Innerhalb dieses Merkmals sind 6 Kauffälle vollunterkellert und 25 Kauffälle ohne Keller.

Ein Einfluss des Merkmals Garage konnte statistisch nicht nachgewiesen werden.

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Garage beträgt das arithmetische Mittel 0,68.

Innerhalb dieses Merkmals enthalten 3 Kauffälle 2 Garagen, 15 Kauffälle 1 Garage und 13 Kauffälle sind ohne Garage.

Aufgrund der geringen Anzahl Kauffälle konnten nur 4 Objektmerkmale als Einflussgrößen in der Regressionsanalyse definiert werden. Hierbei fiel die Auswahl auf die Merkmale mit den stärksten Einflüssen.



Normobjekt

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	200 €/m²
Grundstücksfläche	520 m²	Gebäudestandard	3,3

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Gebäudestandard	
€/m²	UK	m²	UK		UK
80	0,87	400	0,94	2,6	0,79
90	0,88	450	0,97	2,7	0,83
100	0,89	500	0,99	2,8	0,86
110	0,90	550	1,01	2,9	0,89
120	0,91	600	1,03	3,0	0,92
130	0,92	650	1,05	3,1	0,95
140	0,93	700	1,07	3,2	0,98
150	0,94	750	1,08	3,3	1,00
160	0,95	800	1,09	3,4	1,02
170	0,96	850	1,11	3,5	1,05
180	0,97	900	1,12	3,6	1,07
190	0,99	950	1,13	3,7	1,09
200	1,00	1000	1,14	3,8	1,10
210	1,01	1050	1,15	3,9	1,12
220	1,03	1100	1,16	4,0	1,14
230	1,04	1150	1,17		
240	1,06	1200	1,18		
250	1,08				
260	1,09				