

Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre ab 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		82
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	09.11.2022	18.06.2024	01.08.2023
Kaufpreis:	181.000 €	769.000 €	344.000 €
vorläufiger Sachwert:	181.000 €	711.000 €	349.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	300 €/m ²	140 €/m ²
Gebäudestandard:	2,1	4,2	3,0
Wohnfläche:	75 m ²	200 m ²	126 m ²
Grundstücksfläche:	356 m ²	1.238 m ²	602 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	49 Jahre	77 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1993	2020	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 18%. Innerhalb dieses Merkmals sind 13 Kauffälle vollunterkellert und 67 Kauffälle ohne Keller.

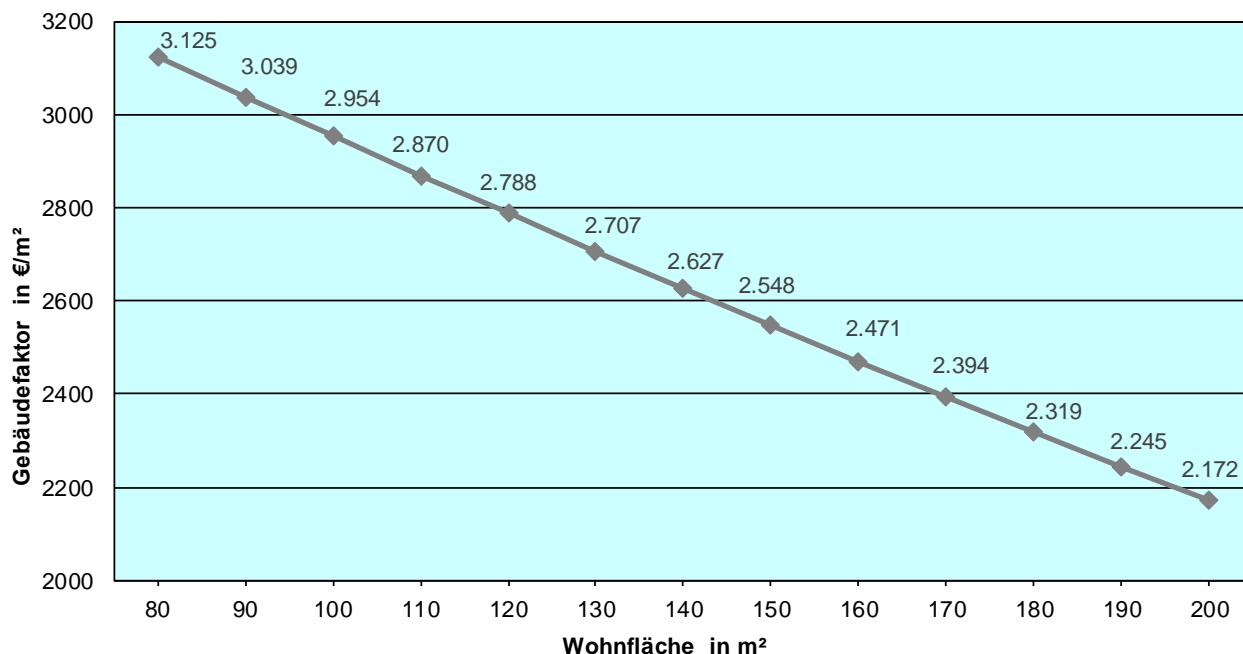
Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,90		
Variationskoeffizient	0,07		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	261	27.07.2023	
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(- 427,215900			
- 0,077398 x Wohnfläche	m ²	75	200
+ 0,049509 x Bodenrichtwert	€/m ²	45	300
+ 6,204359 x Gebäudestandard		2,1	4,2
+ 0,003704 x Grundstücksfläche	m ²	356	1.238
+ 0,231767 x Baujahr		1.993	2.020
+ 1,971752 x Unterkellerung	diskret		
- 0,010071 x Tag		1	418
) ^ 2			

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 6%.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale	
Unterkellerung	
Ausprägung	Basis
0 %	0
75 % - 100%	1

Kauffälle mit einem Grad der Unterkellerung von 1% bis 74% lagen in der Stichprobe nicht vor.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (27.07.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (418. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Gebäudefaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 18.06.2024 anzuwenden.



Normobjekt			
Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	135 €/m²
Gebäudestandard	3,0	Grundstücksfläche	650 m²
Baujahr	2003	Unterkellerung	0 %
Datum	3. Quartal 23		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksfläche		Baujahr	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
50	0,84	2,1	0,80	400	0,97	1995	0,93
70	0,88	2,3	0,84	450	0,97	2000	0,97
90	0,92	2,5	0,88	500	0,98	2005	1,02
110	0,95	2,7	0,93	550	0,99	2010	1,06
130	0,99	2,9	0,98	600	0,99	2015	1,11
150	1,03	3,1	1,02	650	1,00	2020	1,16
170	1,07	3,3	1,07	700	1,01		
190	1,11	3,5	1,12	750	1,01		
210	1,15	3,7	1,17	800	1,02		
230	1,19	3,9	1,23	850	1,03		
250	1,23	4,1	1,28	900	1,04		
270	1,27			950	1,04		
290	1,32			1.000	1,05		
				1.050	1,06		
				1.100	1,07		
				1.150	1,07		
				1.200	1,08		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Datum	
Ausprägung	UK		UK
0 %	1,00	4. Quartal 22	1,10
75 % - 100%	1,08	1. Quartal 23	1,06
		2. Quartal 23	1,03
		3. Quartal 23	1,00
		4. Quartal 23	0,96
		1. Quartal 24	0,96
		2. Quartal 24	0,96

Räumliche Darstellung der Kauffälle

