

Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		147
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	04/2022	05/2024	04/2023	
Kaufpreis:	35.000 €	455.000 €	130.000 €	
Sachwert:	36.000 €	371.000 €	121.000 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	100 €/m ²	25 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,10	3,60	2,30	
Wohnfläche:	70 m ²	168 m ²	110 m ²	
Grundstücksfläche:	75 m ²	1.430 m ²	582 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	72 Jahre	29 Jahre	
Baujahr:	1800	2014	1933	
Unterkellerung:	0 %	100 %	40 %	
Garagen	0	3	0	

Regressionsmodell

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,77		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	01.07.2024		
Gebäundefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
- 1.221,0000			
+ 401,6000 x Bodenrichtwert ^0,25	€/m ²	4	100
+ 22,5900 x Restnutzungsdauer	Jahre	15	72
- 222,2000 x Anzahl Vollgeschosse		1	2
+ 136,8000 x Unterkellerung	diskret		
+ 18,4600 x Grundstücksfläche ^0,5	m ²	75	1.430
+ 234,1000 x Gebäudestandard		1,1	3,6
+ 152,7000 x Regionstyp	diskret		
- 0,2248 x Datum (01.04.22-30.05.24)	Tag	14	791

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 19 %.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde in folgenden Fällen durchgeführt:

- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Regionstyp	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
nein	0,00	D	0,00
ja	1,00	MZ, GZ	1,00

D Lage im Dorf sowie Grundstücke im Außenbereich im ländlichen Raum
 GZ, MZ Lage im Grund- oder Mittelzentrum

Stichtag: 01.07.2024

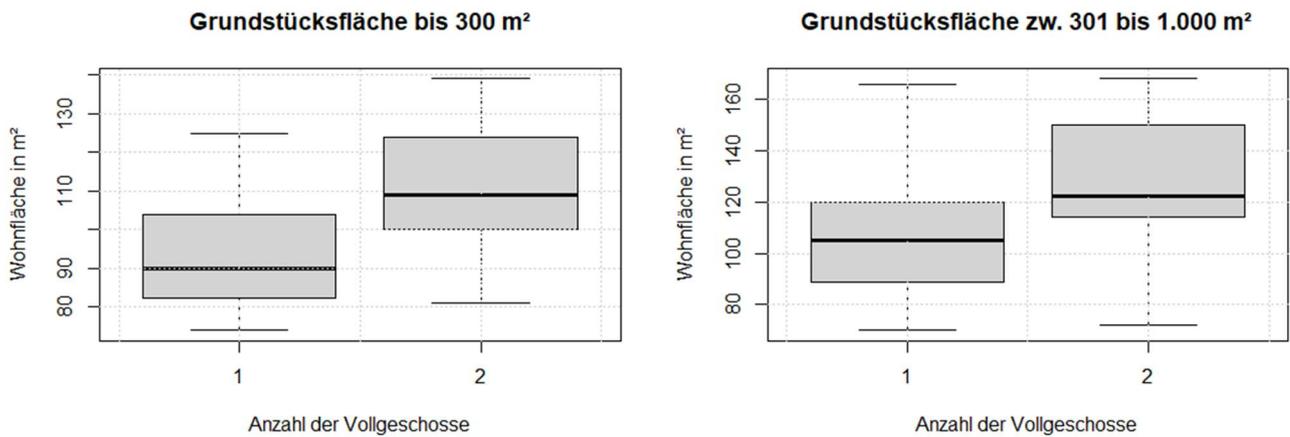
Der Gutachterausschuss beschließt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Gutachterausschusssitzung, dass die Anwendbarkeit des Regressionsmodells bis zum 01.07.2024 unter Anwendung der Empfehlung zur Zeitanpassung gegeben ist.

Zeitanpassung für das erste Halbjahr 2024 (01.01. bis 01.07.2024)

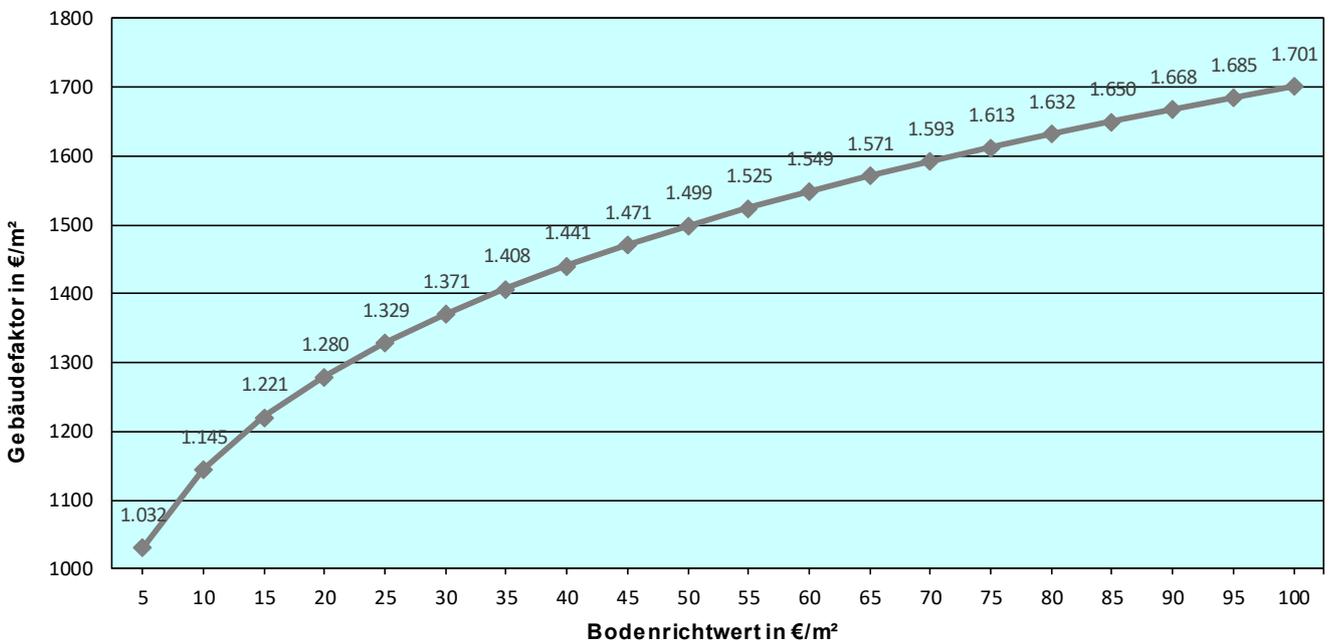
Auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Gutachterausschusssitzung stellt der Gutachterausschuss einen gleichbleibenden Zeiteinfluss für das erste Halbjahr 2024 fest. Zur Ermittlung eines Sachwertfaktors im ersten Halbjahr 2024 wird für die Zeitmodellierung der 01.01.2024 (641. Tag) empfohlen.

Einfluss der Wohnfläche

Die Wohnfläche hat im Regressionsmodell keinen signifikanten Einfluss. Ihr Einfluss wird indirekt über die Anzahl der Vollgeschosse und der Grundstücksfläche abgebildet.



Gebäudefaktor für das Normobjekt



Normobjekt

Bodenrichtwert	30 €/m²	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Anzahl Vollgeschosse	1	Unterkellerung	ja
Grundstücksfläche	600 m²	Gebäudestandard	2,3
Regionstyp	MZ, GZ	Datum (01.04.22-30.05.24)	07.04.2023

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Restnutzungsdauer		Anzahl Vollgeschosse		Unterkellerung		Grundstücksfläche	
Jahre	UK		UK	Ausprägung	UK	m ²	UK
15	0,75	1	1,00	nein	0,90	100	0,80
20	0,84	2	0,84	ja	1,00	200	0,86
25	0,92					300	0,90
30	1,00					400	0,94
35	1,08					500	0,97
40	1,16					600	1,00
45	1,25					700	1,03
50	1,33					800	1,05
55	1,41					900	1,07
60	1,49					1.000	1,10
65	1,58					1.100	1,12
70	1,66					1.200	1,14
						1.300	1,16
						1.400	1,17

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale						
Gebäudestandard		Regionstyp		Datum-quartalsweise		
	UK	Ausprägung	UK	Quartal	UK	
1,1	0,80	D	0,89	II / 2022	1,06	
1,2	0,81	MZ, GZ	1,00	III / 2022	1,04	
1,3	0,83			IV / 2022	1,03	
1,4	0,85			I / 2023	1,01	
1,5	0,86			II / 2023	1,00	
1,6	0,88			III / 2023	0,98	
1,7	0,90			IV / 2023	0,97	
1,8	0,91			I / 2024	0,96	
1,9	0,93			II / 2024	0,96	
2,0	0,95					
2,1	0,97					
2,2	0,98					
2,3	1,00					
2,4	1,02					
2,5	1,03					
2,6	1,05					
2,7	1,07					
2,8	1,09					
2,9	1,10					
3,0	1,12					
3,1	1,14					
3,2	1,15					
3,3	1,17					
3,4	1,19					
3,5	1,20					
3,6	1,22					

Räumliche Darstellung der Kauffälle

