

Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen*

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		145
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	03.11.2022	30.07.2024	22.08.2023
Kaufpreis:	36.500 €	430.000 €	215.000 €
vorläufiger Sachwert:	65.000 €	346.000 €	190.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	40 €/m ²	320 €/m ²	160 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,7	2,5
Wohnfläche:	74 m ²	202 m ²	108 m ²
Grundstücksgröße:	100 m ²	1.099 m ²	408 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	77 Jahre	30 Jahre
Baujahr:	1892	2020	1938
Unterkellerung:	0 %	100 %	65 %
Garagen	0	4	1

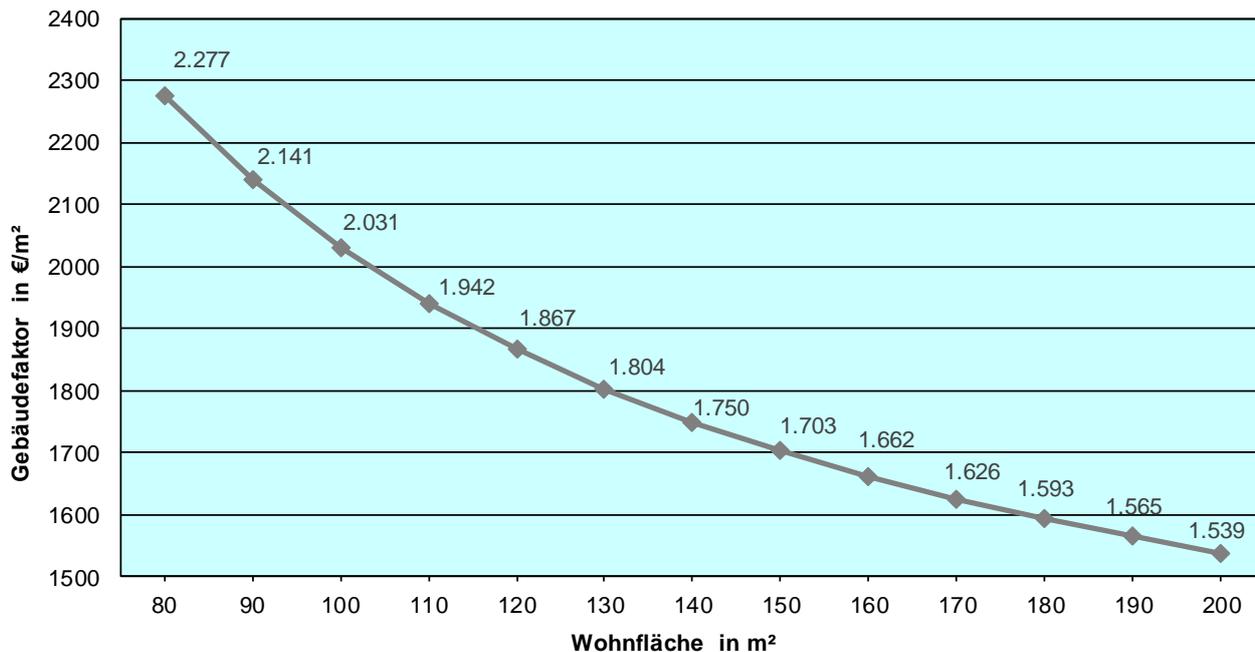
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 57%. Innerhalb dieses Merkmals sind 59 Kauffälle vollunterkellert und 39 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,74		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	304	02.09.2023	
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
- 3.866,74731			
+ 98.493,90611 x (1 / Wohnfläche)	m ²	74	202
+ 4,54776 x Bodenrichtwert	€/m ²	40	320
+ 791,67018 x Gebäudestandard		1,1	3,7
+ 397,73826 x ln Grundstücksfläche	m ²	100	1.099
+ 342,65311 x Baujahresklasse	diskret		
- 0,73605 x Tag		1	424

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 15%.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale		
Baujahresklasse		Basis
Ausprägung	Basis	
1892 bis 1990	0	
1991 bis 2020	1	

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (02.09.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (424. 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 30.07.2024 anzuwenden.



Normobjekt

Wohnfläche	110 m²	Bodenrichtwert	160 €/m²
Gebäudestandard	2,5	Grundstücksfläche	450 m²
Baujahresklasse	1892 bis 1990	Datum	3. Quartal 23

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksfläche		Baujahresklasse	
€/m²	UK		UK	m²	UK	Ausprägung	UK
40	0,72	1,2	0,47	100	0,69	1892 bis 1990	1,00
60	0,77	1,4	0,55	150	0,78	1991 bis 2020	1,18
80	0,81	1,6	0,63	200	0,83		
100	0,86	1,8	0,71	250	0,88		
120	0,91	2,0	0,80	300	0,92	Datum	
140	0,95	2,2	0,88	350	0,95		UK
160	1,00	2,4	0,96	400	0,98	4. Quartal 22	1,10
180	1,05	2,6	1,04	450	1,00	1. Quartal 23	1,07
200	1,09	2,8	1,12	500	1,02	2. Quartal 23	1,03
220	1,14	3,0	1,20	550	1,04	3. Quartal 23	1,00
240	1,19	3,2	1,29	600	1,06	4. Quartal 23	0,96
260	1,23	3,4	1,37	650	1,08	1. Quartal 24	0,96
280	1,28	3,6	1,45	700	1,09	2. Quartal 24	0,96
300	1,33			750	1,11		
320	1,37			800	1,12		
				850	1,13		
				900	1,14		
				950	1,15		
				1.000	1,16		
				1.050	1,17		

Räumliche Darstellung der Kauffälle

