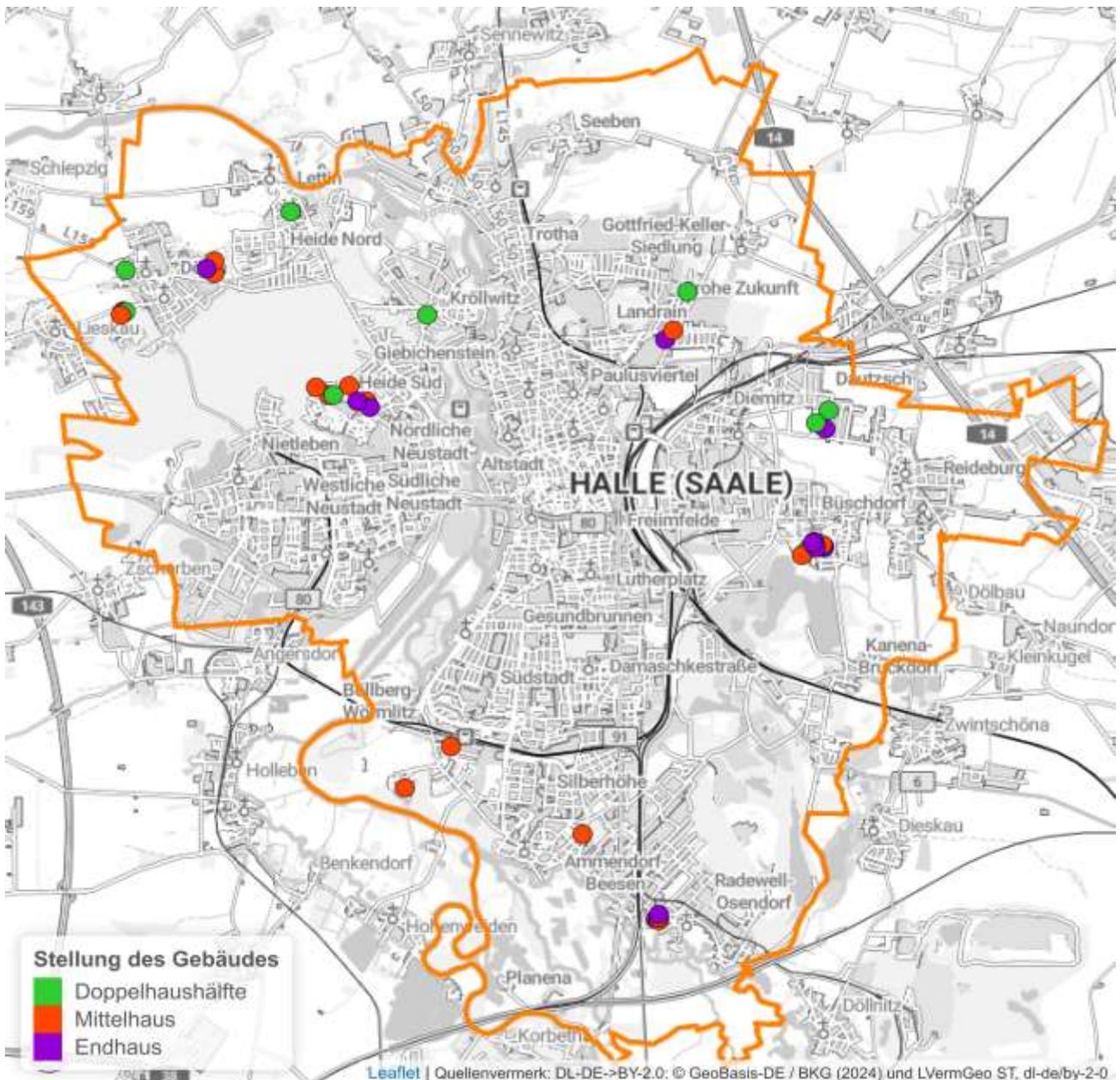


Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	02/2022	06/2024	03/2023
Kaufpreis:	195.000 €	584.000 €	330.000 €
vorläufiger Sachwert:	197.000 €	460.000 €	261.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	105 €/m ²	320 €/m ²	223 €/m ²
Gebäudestandard:	2,4	3,6	3,0
Wohnfläche:	96 m ²	170 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche:	140 m ²	909 m ²	237 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre	76 Jahre	59 Jahre
Baujahr:	1993	2020	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1



Regressionsfunktion

multipl. 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	96	170
- 0,00000262 x Bodenrichtwert ^1,5	€/m ²	105	320
+ 0,17616338 x Grundstücksfläche ^-0,27	m ²	140	909
+ 0,16688670 x Gebäudestandard ^-1,95		2,4	3,6
) ^ -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 38 Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH).

Die Ergebnisse für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich im Kapitel der Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <<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)

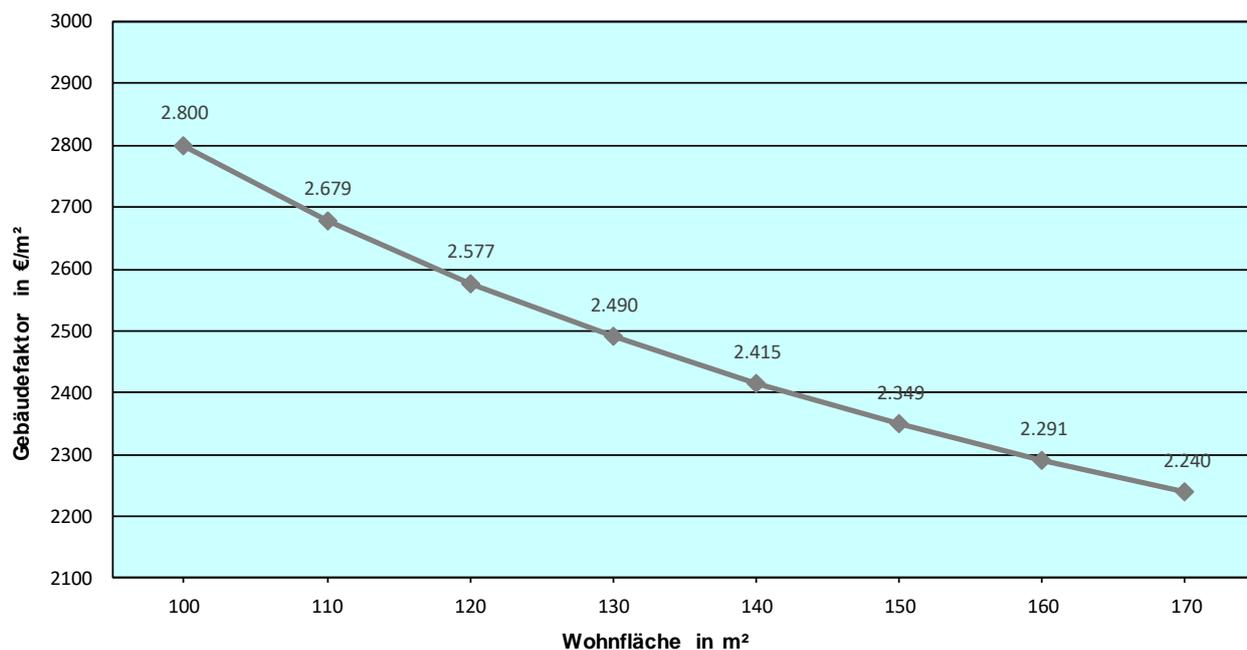
Ein Einfluss des Merkmals Unterkellerung konnte statistisch nicht nachgewiesen werden. Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 34%. Innerhalb dieses Merkmals sind 13 Kauffälle vollunterkellert und 25 Kauffälle ohne Unterkellerung.

Ein Einfluss des Merkmals Garage konnte statistisch nicht nachgewiesen werden.

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Garage beträgt das arithmetische Mittel 0,53.

Innerhalb dieses Merkmals enthalten 1 Kauffall 2 Garagen, 18 Kauffälle 1 Garage und 19 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	220 €/m²
Grundstücksfläche	240 m²	Gebäudestandard	3,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Gebäudestandard	
€/m²	UK	m²	UK		UK
110	0,88	150	0,88	2,4	0,78
120	0,89	200	0,95	2,5	0,82
130	0,90	250	1,01	2,6	0,86
140	0,91	300	1,06	2,7	0,90
150	0,92	350	1,10	2,8	0,94
160	0,93	400	1,13	2,9	0,97
170	0,94	450	1,16	3,0	1,00
180	0,95	500	1,19	3,1	1,03
190	0,96	550	1,22	3,2	1,06
200	0,97	600	1,24	3,3	1,08
210	0,99	650	1,26	3,4	1,11
220	1,00	700	1,28	3,5	1,13
230	1,01	750	1,30	3,6	1,15
240	1,03	800	1,31		
250	1,04	850	1,33		
260	1,06	900	1,34		
270	1,08				
280	1,09				
290	1,11				
300	1,13				
310	1,15				
320	1,17				