

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

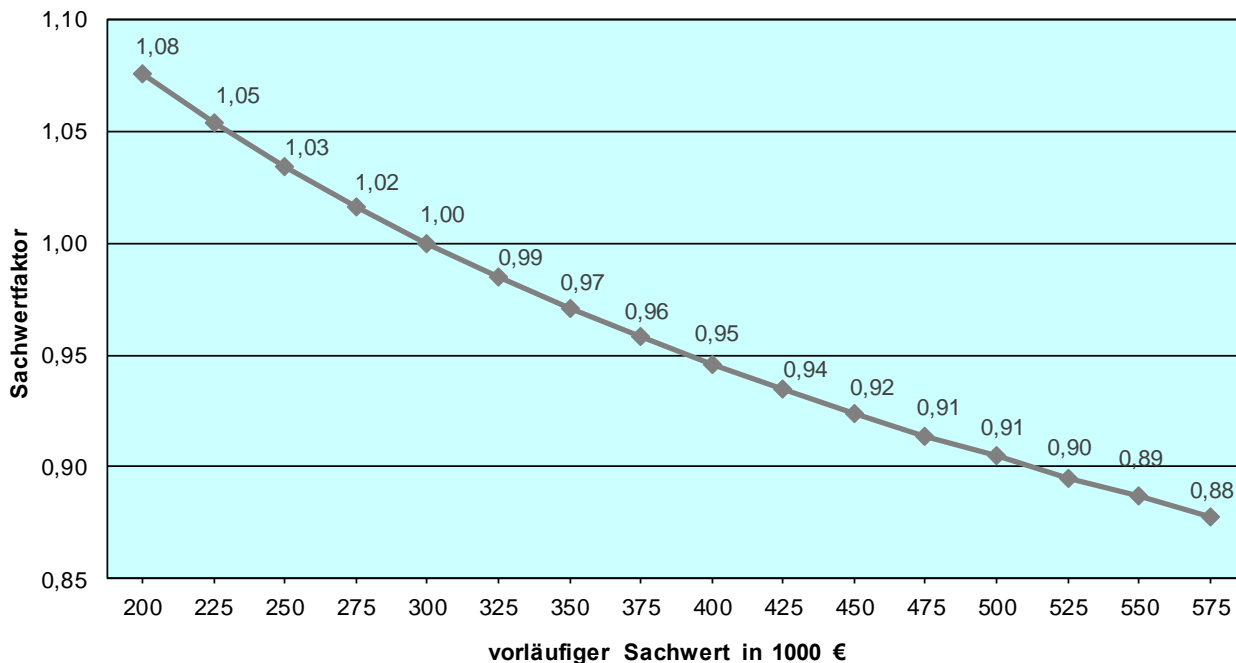
Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		76
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	15.11.2022	19.07.2024	24.08.2023
Kaufpreis:	218.000 €	555.000 €	332.500 €
vorläufiger Sachwert:	195.000 €	589.000 €	345.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	260 €/m ²	150 €/m ²
Gebäudestandard:	2,2	3,9	3,0
Wohnfläche:	80 m ²	200 m ²	121 m ²
Grundstücksfläche:	243 m ²	1.030 m ²	573 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	48 Jahre	77 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1992	2020	2001
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 17%. Innerhalb dieses Merkmals sind 12 Kauffälle vollunterkellert und 63 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,41		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	286	27.08.2023	
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 2,96122190			
- 0,18684634 x ln vorläufiger Sachwert	€	195.000	589.000
+ 0,17518263 x Gebäudestandard		2,2	3,9
- 0,00045574 x Tag		1	412

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 10%.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (27.08.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (412. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Sachwertfaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 19.07.2024 anzuwenden.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	360.000 €	Gebäudestandard	3,0
Datum	3. Quartal 23		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Gebäudestandard		Datum	
UK		UK	
2,2	0,86	4. Quartal 22	1,12
2,3	0,87	1. Quartal 23	1,08
2,4	0,89	2. Quartal 23	1,04
2,5	0,91	3. Quartal 23	1,00
2,6	0,93	4. Quartal 23	0,96
2,7	0,95	1. Quartal 24	0,96
2,8	0,96	2. Quartal 24	0,96
2,9	0,98		
3,0	1,00		
3,1	1,02		
3,2	1,04		
3,3	1,05		
3,4	1,07		
3,5	1,09		
3,6	1,11		
3,7	1,13		
3,8	1,15		
3,9	1,16		

Räumliche Darstellung der Kauffälle

