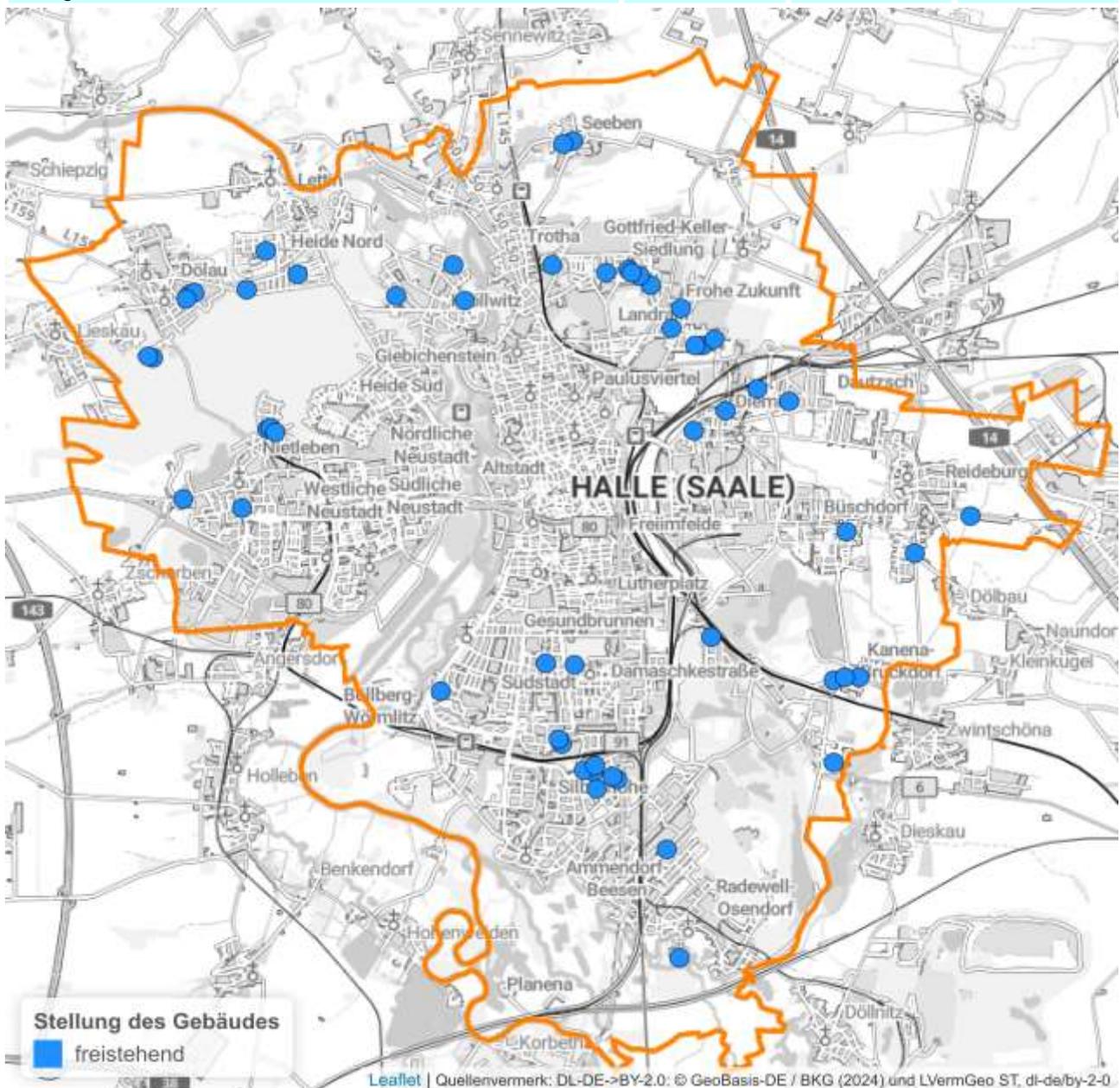


## Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991

### Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	02/2022	06/2024	09/2023
Kaufpreis:	100.000 €	630.000 €	325.250 €
vorläufiger Sachwert:	102.000 €	623.000 €	290.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	35 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,60	3,80	2,50
Wohnfläche:	56 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	165 m <sup>2</sup>	1.576 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21 Jahre	57 Jahre	29 Jahre
Baujahr:	1891	1984	1937
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	2	1



**Regressionsfunktion**

multiples Bestimmtheitsmaß	0,51		
Variationskoeffizient	0,10		
Zeitlicher Bezug	06/2024		
<b>Sachwertfaktor =</b>		Minimum	Maximum
( + 4,1081			
- 27,7358 x vorläufiger Sachwert ^-0,29	€	102.000	623.000
- 0,0139 x Bodenrichtwert ^0,5	€/m <sup>2</sup>	35	330
+ 1,4482 x Wohnfläche ^-0,29	m <sup>2</sup>	56	250
- 2,2382 x Gebäudestandard ^0,15		1,6	3,8
) ^ -1,32			

Zwischen den Einflußgrößen vorläufiger Sachwert und Wohnfläche ergibt sich ein mittlerer Korrelationskoeffizient von 0,60. Dabei ist zu beachten, dass diese Einflußgrößen nicht unabhängig voneinander anwendbar sind.

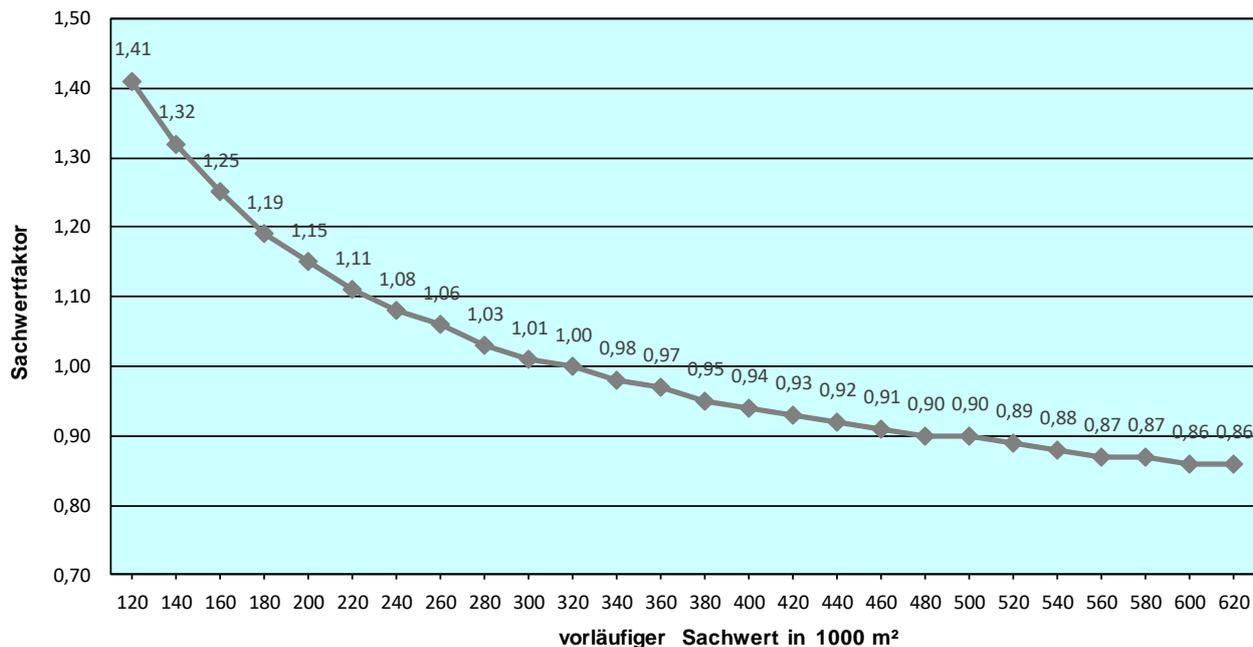
Die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss. Die Stichprobenberechnung bezieht sich nur auf die im Stichprobenumfang ermittelten 54 Kauffälle für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH).

Die Ergebnisse für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften befinden sich im Kapitel der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften <<Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991>>.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde nur in folgenden Fällen durchgeführt:

- Kamin pauschal mit 2.000,- €
- Wintergarten 1.000,-€ pro m<sup>2</sup>
- Photovoltaikanlage 150,-€ pro m<sup>2</sup> Anlagenfläche
- ab dritter Garage pauschal 2.000,- € pro Garage
- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)



**Normobjekt**

vorläufiger Sachwert	290.000 €	Bodenrichtwert	170 €/m²
Wohnfläche	140 m²	Gebäudestandard	2,5

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale**

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Gebäudestandard	
€/m²	UK	m²	UK		UK
40	0,89	60	0,88	1,6	0,81
60	0,91	70	0,91	1,7	0,83
80	0,93	80	0,92	1,8	0,86
100	0,95	90	0,94	1,9	0,88
120	0,96	100	0,95	2,0	0,90
140	0,98	110	0,97	2,1	0,92
160	0,99	120	0,98	2,2	0,94
180	1,01	130	0,99	2,3	0,96
200	1,02	140	1,00	2,4	0,98
220	1,03	150	1,01	2,5	1,00
240	1,05	160	1,02	2,6	1,02
260	1,06	170	1,03	2,7	1,04
280	1,07	180	1,03	2,8	1,06
300	1,09	190	1,04	2,9	1,08
320	1,10	200	1,05	3,0	1,10
		210	1,05	3,1	1,13
		220	1,06	3,2	1,15
		230	1,07	3,3	1,17
		240	1,07	3,4	1,19
		250	1,08	3,5	1,21
				3,6	1,23
				3,7	1,25
				3,8	1,28