

## Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen\*

\* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

#### Stichprobenumfang

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		112
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	03.11.2022	24.07.2024	12.09.2023
Kaufpreis:	104.000 €	394.000 €	220.500 €
vorläufiger Sachwert:	65.000 €	346.000 €	197.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,5
Wohnfläche:	72 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	110 m <sup>2</sup>	1.099 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	17 Jahre	71 Jahre	31 Jahre
Baujahr:	1892	2014	1938
Unterkellerung:	0 %	100 %	73 %
Garagen	0	4	1

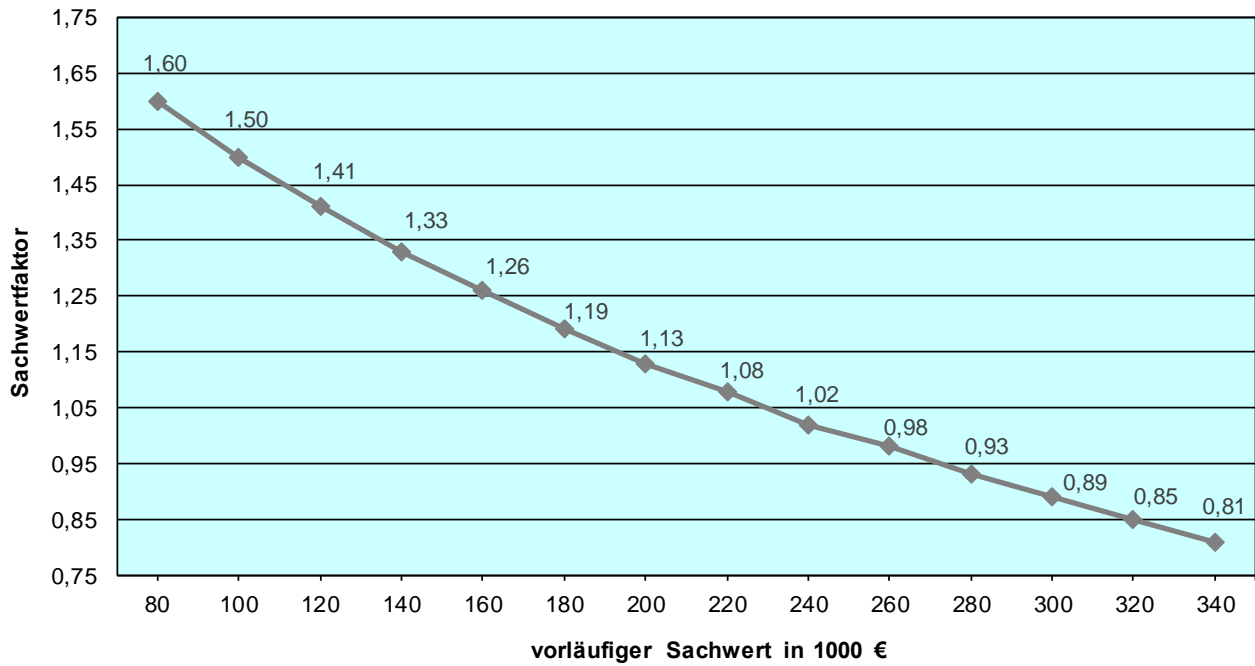
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 60%. Innerhalb dieses Merkmals sind 48 Kauffälle vollunterkellert und 27 Kauffälle ohne Keller.

#### Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,47		
Variationskoeffizient	0,11		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	320	18.09.2023	
<b>Sachwertfaktor =</b>		Minimum	Maximum
( + 1,17532456			
- 0,00122093 x vorläufiger Sachwert ^0,5	€	65.000	346.000
+ 0,00071663 x Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	45	300
+ 0,10563308 x Gebäudestandard		1,6	3,4
+ 0,00082851 x Wohnfläche	m <sup>2</sup>	72	202
- 0,00013235 x Tag		1	424
) ^ 2			

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 9%.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (18.09.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (424. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Sachwertfaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 24.07.2024 anzuwenden.



**Normobjekt**

vorläufiger Sachwert	205.000 €	Bodenrichtwert	170 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	2,5	Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Datum	3. Quartal 23		

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

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Wohnfläche		Datum	
€/m <sup>2</sup>	UK		UK	m <sup>2</sup>	UK		UK
50	0,84	1,6	0,83	80	0,95	4. Quartal 22	1,07
70	0,87	1,8	0,87	90	0,97	1. Quartal 23	1,05
90	0,89	2,0	0,90	100	0,98	2. Quartal 23	1,02
110	0,92	2,2	0,94	110	1,00	3. Quartal 23	1,00
130	0,95	2,4	0,98	120	1,02	4. Quartal 23	0,98
150	0,97	2,6	1,02	130	1,03	1. Quartal 24	0,98
170	1,00	2,8	1,06	140	1,05	2. Quartal 24	0,98
190	1,03	3,0	1,10	150	1,06		
210	1,06	3,2	1,15	160	1,08		
230	1,08	3,4	1,19	170	1,10		
250	1,11			180	1,11		
270	1,14			190	1,13		
290	1,17			200	1,15		

### Räumliche Darstellung der Kauffälle



