

**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser****Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde und Salzlandkreis****Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlage\* für die Baujahre vor 1991**

\* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:	70		
Untersuchungszeitraum:	04.11.2022	14.05.2024	06.08.2023
Kaufpreis:	20.000 €	370.000 €	210.500 €
vorläufiger Sachwert:	85.000 €	350.000 €	196.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,4	2,9	2,3
Wohnfläche:	61 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	172 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	47 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1889	1982	1934
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 75%. Innerhalb dieses Merkmals sind 42 Kauffälle vollunterkellert und 4 Kauffälle ohne Keller.

**Regressionsfunktion**

multiplies Bestimmtheitsmaß	0,87		
Variationskoeffizient	0,14		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	257	18.07.2023	
<b>Gebäudedefaktor =</b>	€/m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum
+ 8.381,71402			
- 6,79906 x Wohnfläche	m <sup>2</sup>	61	220
+ 4,87487 x Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	20	300
+ 912,69183 x Gebäudestandard		1,4	2,9
+ 18,50361 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m <sup>2</sup>	172	1.200
- 16.992.882,2 x (1 / Baujahr)		1889	1982
- 0,69478 x Tag		1	423

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 14%.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (18.07.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (423. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Gebäudedefaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 14.05.2024 anzuwenden.

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	130 €/m²
Gebäudestandard	2,2	Grundstücksfläche	650 m²
Baujahr	1935	Datum	3. Quartal 23

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksfläche		Baujahr	
€/m²	UK	UK		m²	UK	UK	
20	0,68	1,4	0,56	200	0,87	1890	0,87
40	0,73	1,5	0,61	300	0,91	1900	0,90
60	0,79	1,6	0,67	400	0,94	1910	0,93
80	0,85	1,7	0,72	500	0,97	1920	0,96
100	0,91	1,8	0,78	600	0,99	1930	0,99
120	0,97	1,9	0,83	700	1,01	1940	1,01
140	1,03	2,0	0,89	800	1,03	1950	1,04
160	1,09	2,1	0,94	900	1,05	1960	1,07
180	1,15	2,2	1,00	1.000	1,07	1970	1,10
200	1,21	2,3	1,06	1.100	1,09	1980	1,12
220	1,27	2,4	1,11	1.200	1,10		
240	1,32	2,5	1,17				
260	1,38	2,6	1,22			Datum	
280	1,44	2,7	1,28				UK
300	1,50	2,8	1,33			4. Quartal 22	1,11
		2,9	1,39			1. Quartal 23	1,08
						2. Quartal 23	1,04
						3. Quartal 23	1,00
						4. Quartal 23	0,96
						1. Quartal 24	0,96
						2. Quartal 24	0,96

## Räumliche Darstellung der Kauffälle



