

Gebäudefaktoren 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	Anzahl der Kauffälle:			70
	Spanne		Median	
	von	bis		
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 ²	300 €/m ²	125 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,4	2,9	2,3	
Wohnfläche:	61 m ²	220 m ²	121 m ²	
Grundstücksfläche:	172 m ²	1.200 m ²	600 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	47 Jahre	24 Jahre	
Baujahr:	1889	1982	1934	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	0	3	1	

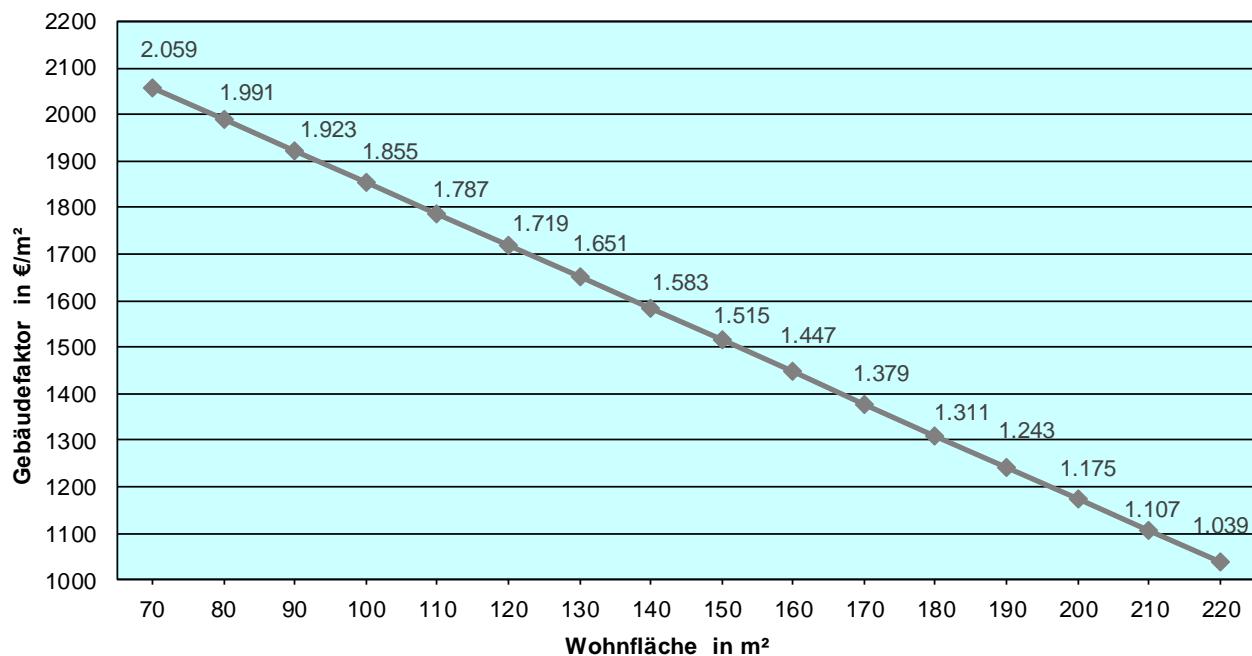
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 75%. Innerhalb dieses Merkmals sind 42 Kauffälle vollunterkellert und 4 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,87		
Variationskoeffizient	0,14		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	257	18.07.2023	
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
+ 8.381,71402			
- 6.79906 x Wohnfläche	m ²	61	220
+ 4,87487 x Bodenrichtwert	€/m ²	20	300
+ 912,69183 x Gebäudestandard		1,4	2,9
+ 18,50361 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m ²	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 Gebäudefaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 14.05.2024 anzuwenden.



Normobjekt

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksfläche		Baujahr	
€/m ²	UK		UK	m ²	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

