

### **Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

#### **Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde und Salzlandkreis**

#### **Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlage\* für die Baujahre ab 1991**

\* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

#### **Stichprobenumfang**

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	09.11.2022	18.06.2024	01.08.2023
Kaufpreis:	181.000 €	769.000 €	344.000 €
vorläufiger Sachwert:	181.000 €	711.000 €	349.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m²	300 €/m²	140 €/m²
Gebäudestandard:	2,1	4,2	3,0
Wohnfläche:	75 m²	200 m²	126 m²
Grundstücksfläche:	356 m²	1.238 m²	602 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	49 Jahre	77 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1993	2020	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 18%. Innerhalb dieses Merkmals sind 13 Kauffälle vollunterkellert und 67 Kauffälle ohne Keller.

#### **Regressionsfunktion**

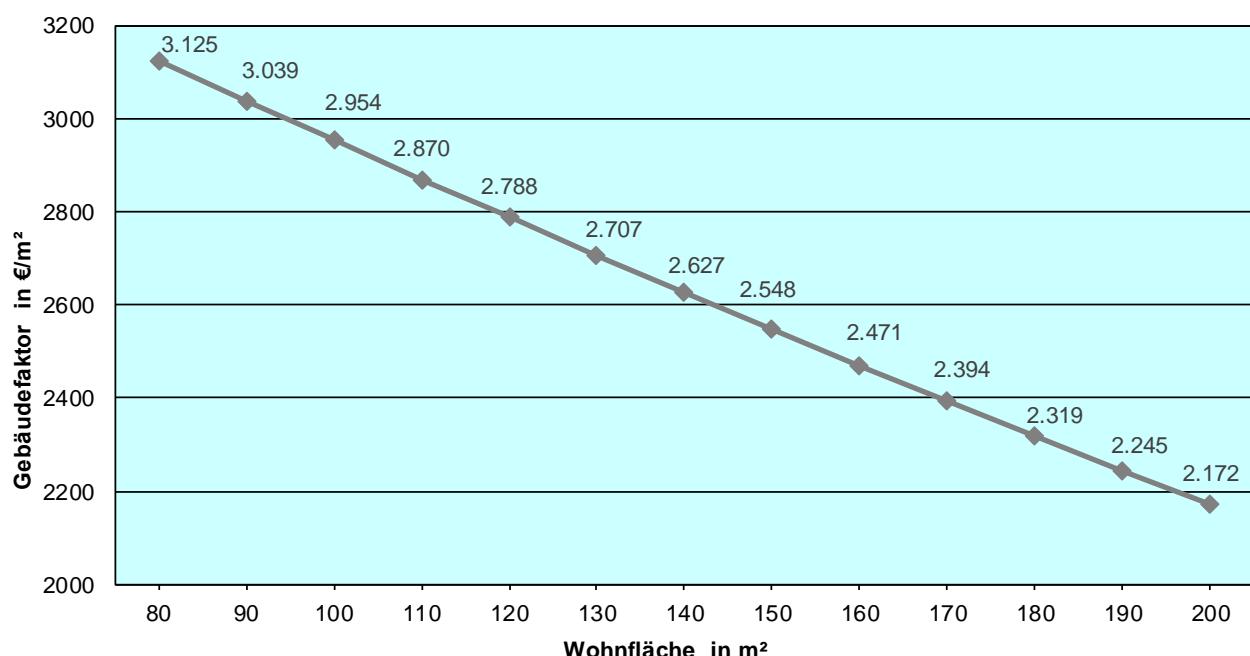
multiples Bestimmtheitsmaß	0,90		
Variationskoeffizient	0,07		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	261	27.07.2023	
<b>Gebäudefaktor =</b>	€/m²	Minimum	Maximum
( - 427,215900			
- 0,077398 x Wohnfläche	m²	75	200
+ 0,049509 x Bodenrichtwert	€/m²	45	300
+ 6,204359 x Gebäudestandard		2,1	4,2
+ 0,003704 x Grundstücksfläche	m²	356	1.238
+ 0,231767 x Baujahr		1.993	2.020
+ 1,971752 x Unterkellerung	diskret		
- 0,010071 x Tag		1	418
) ^ 2			

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 6%.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale		
Unterkellerung	Ausprägung	Basis
0 %	0	
75 % - 100%	1	

Kauffälle mit einem Grad der Unterkellerung von 1% bis 74% lagen in der Stichprobe nicht vor.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (27.07.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (418. 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 18.06.2024 anzuwenden.



#### Normobjekt

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	135 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	3,0	Grundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>
Baujahr	2003	Unterkellerung	0 %
Datum	3. Quartal 23		

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

Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Gebäudestandard		Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Baujahr		
	UK	UK	UK	UK	UK	UK	
50	0,84	2,1	0,80	400	0,97	1995	0,93
70	0,88	2,3	0,84	450	0,97	2000	0,97
90	0,92	2,5	0,88	500	0,98	2005	1,02
110	0,95	2,7	0,93	550	0,99	2010	1,06
130	0,99	2,9	0,98	600	0,99	2015	1,11
150	1,03	3,1	1,02	650	1,00	2020	1,16
170	1,07	3,3	1,07	700	1,01		
190	1,11	3,5	1,12	750	1,01		
210	1,15	3,7	1,17	800	1,02		
230	1,19	3,9	1,23	850	1,03		
250	1,23	4,1	1,28	900	1,04		
270	1,27			950	1,04		
290	1,32			1.000	1,05		
				1.050	1,06		
				1.100	1,07		
				1.150	1,07		
				1.200	1,08		

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

Ausprägung	Unterkellerung		Datum	
	UK	UK	UK	UK
0 %	1,00	4. Quartal 22	1,10	
75 % - 100%	1,08	1. Quartal 23	1,06	
		2. Quartal 23	1,03	
		3. Quartal 23	1,00	
		4. Quartal 23	0,96	
		1. Quartal 24	0,96	
		2. Quartal 24	0,96	

**Räumliche Darstellung der Kauffälle**

