

Sachwertfaktoren 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:	17.11.2022	25.07.2024	01.09.2023
Kaufpreis:	85.000 €	370.000 €	226.500 €
vorläufiger Sachwert:	96.000 €	350.000 €	200.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	30 €/m ²	320 €/m ²	130 €/m ²
Gebäudestandard:	1,4	2,9	2,3
Wohnfläche:	60 m ²	220 m ²	129 m ²
Grundstücksfläche:	180 m ²	1.218 m ²	600 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	13 Jahre	47 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1857	1982	1934
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	3	1

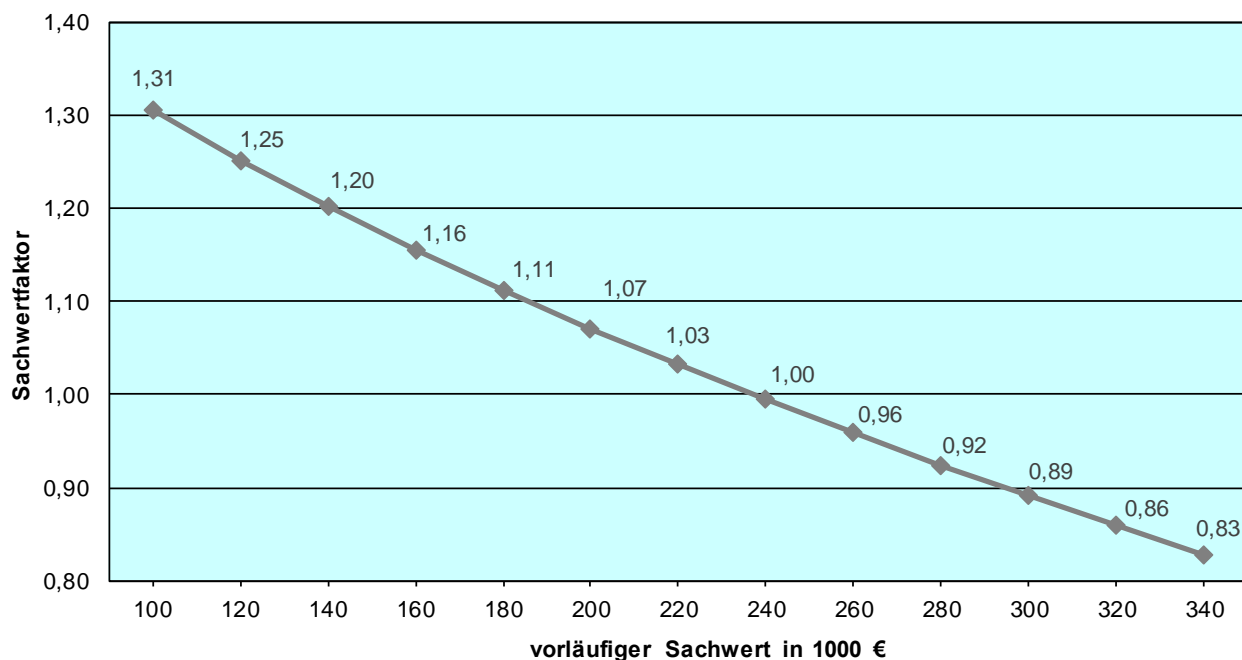
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 73%. Innerhalb dieses Merkmals sind 36 Kauffälle vollunterkellert und 3 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,37		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	279	22.08.2023	
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 1,24514732			
- 0,00179330 x vorläufiger Sachwert ^0,5	€	96.000	350.000
+ 0,00125946 x Bodenrichtwert	€/m ²	30	320
+ 0,23577914 x Gebäudestandard		1,4	2,9
- 0,00024064 x Tag		1	410

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 10%.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (22.08.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (410. 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 25.07.2024 anzuwenden.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	210.000 €	Bodenrichtwert	140 €/m²
Gebäudestandard	2,2	Datum	3. Quartal 23

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Datum	
€/m²	UK		UK		UK
40	0,88	1,4	0,82	4. Quartal 22	1,06
60	0,90	1,5	0,84	1. Quartal 23	1,04
80	0,93	1,6	0,87	2. Quartal 23	1,02
100	0,95	1,7	0,89	3. Quartal 23	1,00
120	0,98	1,8	0,91	4. Quartal 23	0,98
140	1,00	1,9	0,93	1. Quartal 24	0,98
160	1,02	2,0	0,96	2. Quartal 24	0,98
180	1,05	2,1	0,98		
200	1,07	2,2	1,00		
220	1,10	2,3	1,02		
240	1,12	2,4	1,05		
260	1,14	2,5	1,07		
280	1,17	2,6	1,09		
300	1,19	2,7	1,11		
320	1,22	2,8	1,14		
		2,9	1,16		

Räumliche Darstellung der Kauffälle

