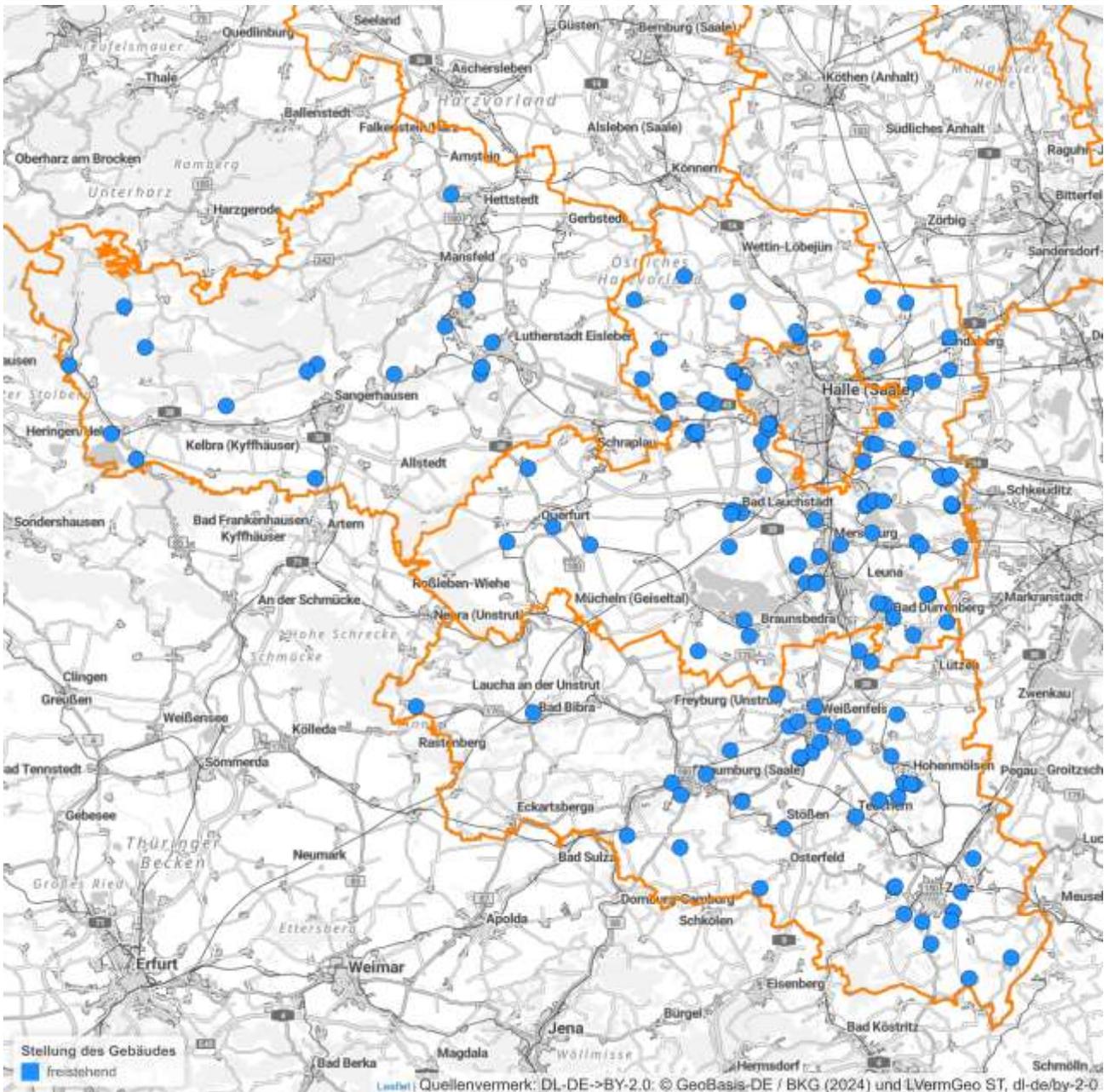


Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	08/2023
Kaufpreis:	125.000 €	544.444 €	299.500 €
vorläufiger Sachwert:	156.000 €	665.000 €	310.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	11 €/m ²	180 €/m ²	50 €/m ²
Gebäudestandard:	2,30	4,00	3,00
Wohnfläche:	78 m ²	243 m ²	129 m ²
Grundstücksfläche:	252 m ²	2.000 m ²	654 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	48 Jahre	79 Jahre	57 Jahre
Baujahr:	1991	2022	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1



Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß		0,65	
Variationskoeffizient		0,14	
Zeitlicher Bezug		06/2024	
Gebäudedefaktor =		€/m ²	Minimum Maximum
(- 12,80689064			
+ 187,50265227 x Wohnfläche ^-0,45	m ²	78	243
+ 8,06818599 x Bodenrichtwert ^0,2	€/m ²	11	180
- 133,63348448 x Grundstücksfläche ^-0,49	m ²	252	2.000
+ 4,93272622 x Gebäudestandard		2,3	4,0
+ 2,49799617 x Unterkellerung	diskret		
+ 2,47328510 x Landkreise	diskret		
+ 2,21473886 x Baujahresklasse	diskret		
) ^ 2			

Zwischen den Einflußgrößen Baujahresklasse und Gebäudestandard ergibt sich ein mittlerer Korrelationskoeffizient von 0,51. Dabei ist zu beachten, dass diese Einflußgrößen nicht unabhängig voneinander anwendbar sind.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde nur in folgenden Fällen durchgeführt:

- Kamin pauschal mit 2.000,- €
- Wintergarten 1.000,-€ pro m²
- Photovoltaikanlage 150,-€ pro m² Anlagenfläche
- ab dritter Garage pauschal 2.000,- € pro Garage
- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Bodenrichtwert beträgt das arithmetische Mittel 56 €/m².

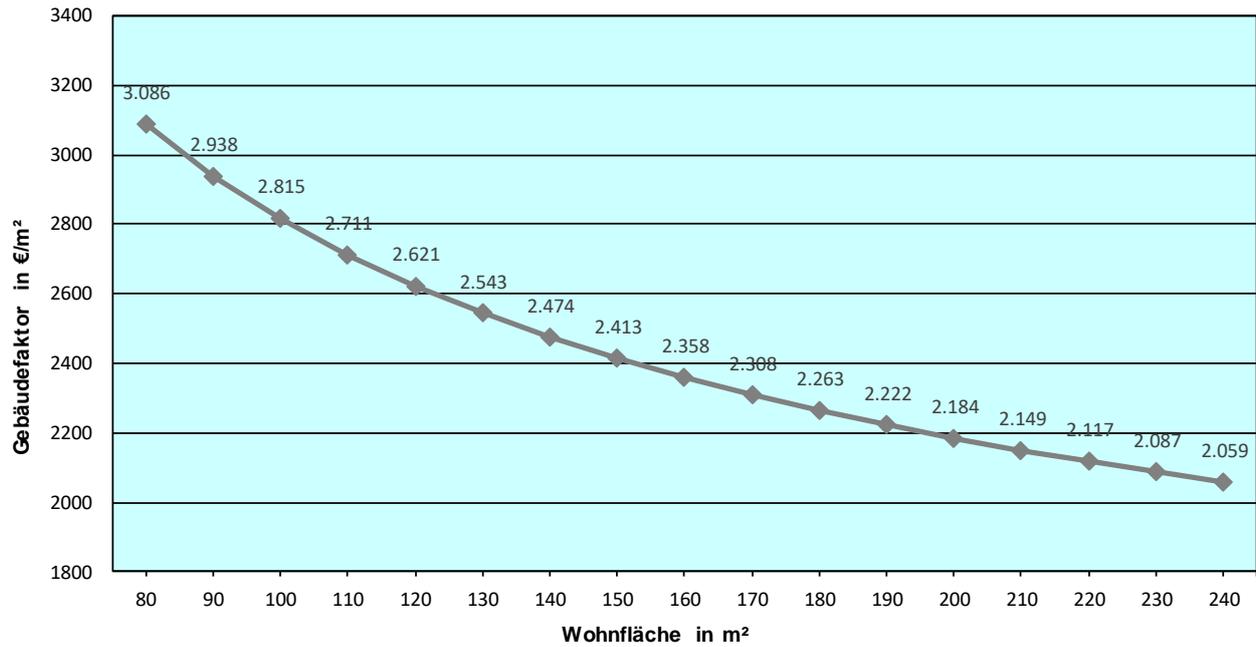
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 35%. Innerhalb dieses Merkmals sind 46 Kauffälle vollunterkellert, 4 Kauffälle teilunterkellert und 90 Kauffälle ohne Keller.

Ein Einfluss des Merkmals Garage konnte statistisch nicht nachgewiesen werden.

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Garage beträgt das arithmetische Mittel 0,84.

Innerhalb dieses Merkmals enthalten 28 Kauffälle 2 Garagen, 61 Kauffälle 1 Garage und 51 Kauffälle sind ohne Garage.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale							
Unterkellerung		Landkreise		Baujahresklasse			
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis		
0 bis 30 %	1,00	MSH + QFT	0,54	1991-1999	1,00		
31% bis 100%	2,00	BLK	2,42	2000-2022	2,00		
		SK	2,87				



Normobjekt

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	50 €/m²
Grundstücksfläche	650 m²	Gebäudestandard	3,0
Unterkellerung	31% bis 100%	Landkreise	BLK
Baujahresklasse	2000-2022		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Gebäudestandard		Unterkellerung	
€/m²	UK	m²	UK		UK	Ausprägung	UK
20	0,89	300	0,90	2,3	0,87	0 bis 30 %	0,90
30	0,93	400	0,94	2,4	0,89	31% bis 100%	1,00
40	0,97	500	0,97	2,5	0,90		
50	1,00	600	0,99	2,6	0,92		
60	1,03	700	1,01	2,7	0,94		
70	1,05	800	1,02	2,8	0,96		
80	1,07	900	1,03	2,9	0,98		
90	1,09	1.000	1,04	3,0	1,00		
100	1,11	1.100	1,05	3,1	1,02		
110	1,12	1.200	1,06	3,2	1,04		
120	1,14	1.300	1,06	3,3	1,06		
130	1,15	1.400	1,07	3,4	1,08		
140	1,17	1.500	1,08	3,5	1,10		
150	1,18	1.600	1,08	3,6	1,12		
160	1,19	1.700	1,09	3,7	1,14		
170	1,20	1.800	1,09	3,8	1,16		
180	1,21	1.900	1,09	3,9	1,18		
		2.000	1,10	4,0	1,21		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Landkreise		Baujahresklasse	
Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
MSH + QFT	0,82	1991-1999	0,91
BLK	1,00	2000-2022	1,00
SK	1,04		

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Gebäudedefaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Altkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.