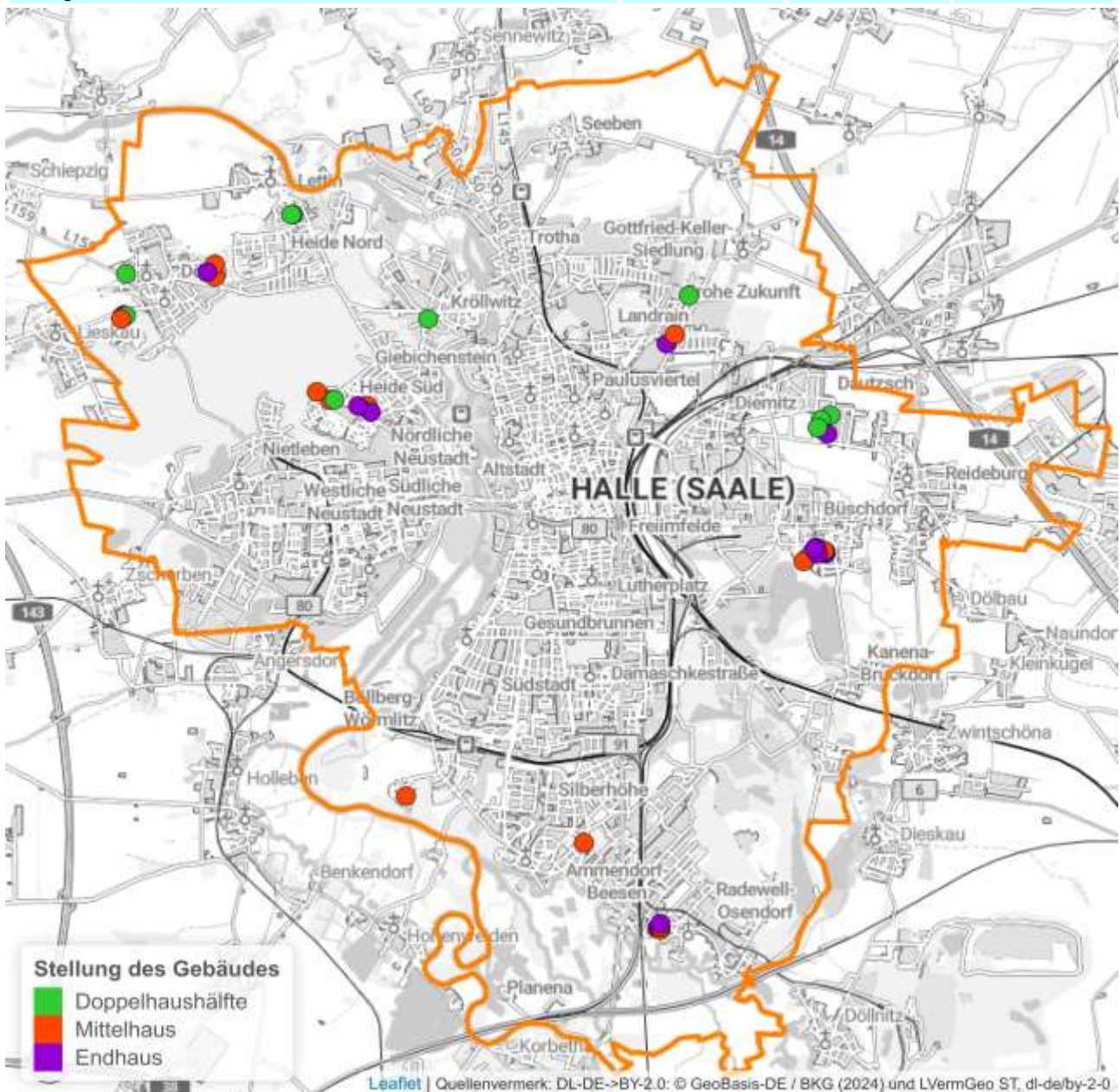


Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	Spanne		
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	02/2022	06/2024	03/2023
Kaufpreis:	195.000 €	584.000 €	330.000 €
vorläufiger Sachwert:	197.000 €	460.000 €	263.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	105 €/m ²	320 €/m ²	205 €/m ²
Gebäudestandard:	2,40	3,60	3,00
Wohnfläche:	96 m ²	170 m ²	130 m ²
Grundstücksfläche:	140 m ²	909 m ²	245 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre	76 Jahre	59 Jahre
Baujahr:	1993	2020	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1



Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,46		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	01/2024		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 0,79821318			
+ 10.800,16031602 x vorläufiger Sachwert ^-0,81	€	197.000	460.000
+ 0,00096848 x Bodenrichtwert	€/m ²	105	320
- 1,63874939 x Gebäudestandard ^-1,88		2,4	3,6
- 0,06348555 x Gemarkung	diskret		

Zwischen den Einflußgrößen vorläufiger Sachwert und Gebäudestandard ergibt sich ein mittlerer Korrelationskoeffizient von 0,63. Dabei ist zu beachten, dass diese Einflußgrößen nicht unabhängig voneinander anwendbar sind.

Die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss. Die Stichprobenberechnung bezieht sich nur auf die im Stichprobenumfang ermittelten 38 Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH).

Die Ergebnisse für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich im Kapitel der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <<Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991>>.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde nur in folgenden Fällen durchgeführt:

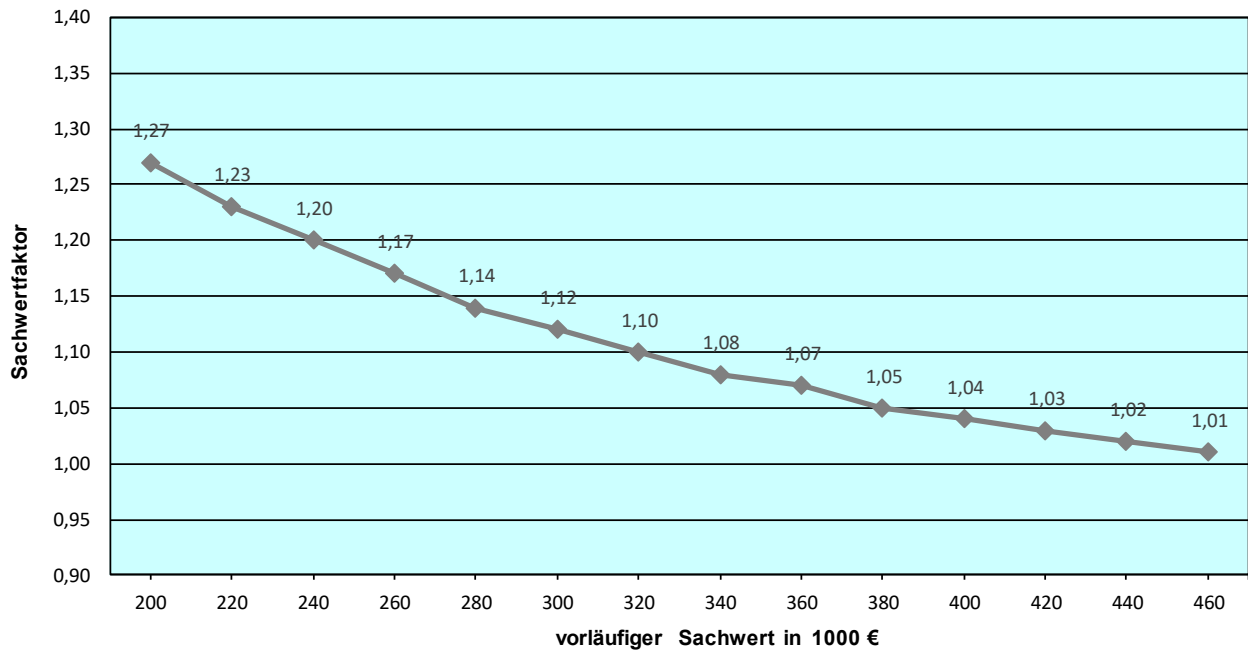
- Kamin pauschal mit 2.000,- €
- Wintergarten 1.000,-€ pro m²
- Photovoltaikanlage 150,-€ pro m² Anlagenfläche
- ab dritter Garage pauschal 2.000,- € pro Garage
- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale	
Gemarkung	Basis
HAL West	1,00
HAL Ost	2,00

Als Einflußgröße auf den Sachwertfaktor wurde auch das Merkmal Gemarkung, eingeteilt in 2 Gruppen, untersucht und ermittelt. Folgende Gemarkungsverteilung wurde gewählt:

Aufteilung Gemarkungen Halle in Gemarkungslisten

Halle West			Halle Ost		
Schlüssel	Gemarkung	Anzahl KF	Schlüssel	Gemarkung	Anzahl KF
2235	Dörlau	4	2231	Ammendorf	8
2236	Dörlauer Heide	0	2232	Bruckdorf	0
2237	Giebichenstein	0	2233	Büschdorf	11
2238	Gimritz	0	2234	Diemitz	7
2240	Kröllwitz	14	2239	Kanena	0
2241	Lettin	11	2242	Mötzlich	0
2243	Nietleben	3	2245	Reideburg	2
2244	Passendorf	0	2246	Seeben	1
2248	Trotha	0	2247	Tornau	0
2250	Halle	4	2249	Wörmlitz	4
2251	Halle-Neustadt	0			
		36			33



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	260.000 €	Bodenrichtwert	205 €/m ²
Gebäudestandard	3,0	Gemarkung	HAL West

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Gemarkung	
€/m ²	UK	UK	Ausprägung	UK	
110	0,92	2,4	0,91	HAL West	1,00
120	0,93	2,5	0,93	HAL Ost	0,95
130	0,94	2,6	0,95		
140	0,95	2,7	0,96		
150	0,95	2,8	0,98		
160	0,96	2,9	0,99		
170	0,97	3,0	1,00		
180	0,98	3,1	1,01		
190	0,99	3,2	1,02		
200	1,00	3,3	1,03		
210	1,00	3,4	1,04		
220	1,01	3,5	1,04		
230	1,02	3,6	1,05		
240	1,03				
250	1,04				
260	1,05				
270	1,05				
280	1,06				
290	1,07				
300	1,08				
310	1,09				
320	1,10				