

Erbbaurechtsfaktor (EF)

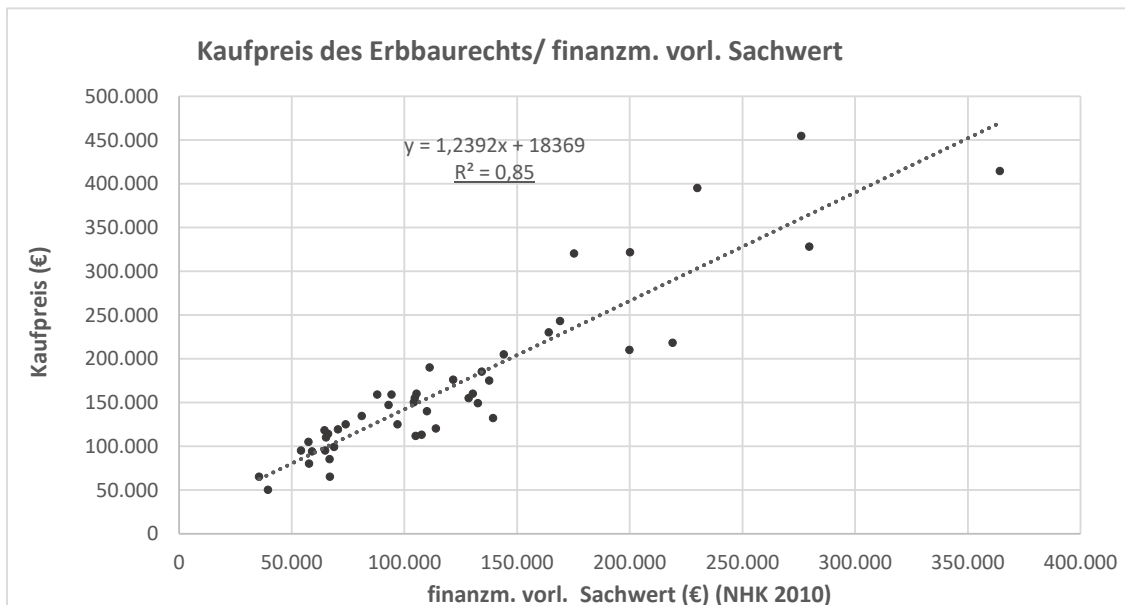
Bei den Erbbaurechtsfaktoren handelt es sich um Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte. Der Erbbaurechtsfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis des Erbbaurechts zu dem finanzmathematischen vorläufigen Sachwert. Dieser finanzm. vorl. Sachwert errechnet sich im Sachwertverfahren, aus dem Gebäudewert nach NHK 2010 und dem finanzmathematischen Bodenwertanteil.

Datengrundlage:

Auswertungszeitraum: 01.01.2018 bis 21.10.2019
Gebäudetypen: RH, EFH, DHH
Bodenrichtwertspanne: 90 €/m² - 360 €/m²
Anzahl auswertbarer Kauffälle: 66
Gebäudesachwert: nach NHK 2010
finanzmathematischer Bodenwert: WertR 2006
angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts: 4%
tatsächlicher Erbbauzins: im Mittel: 0,98 €/m² Spanne: 0,06 €/m²-10,16 €/m²
Restlaufzeit des Erbbaurechts: 15 bis 90 Jahre

Auf Grund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen, wurde auf eine weitere Differenzierung verzichtet.

Mittelwert	1,43
0,16-Quantil	0,95
0,84-Quantil	1,83
Anzahl	46
STAB.N	0,27
MEDIAN	1,44



Hieraus ergibt sich folgende Formel für den Erbbaurechtsfaktor:

$$EF = 1,2392 + 18369 / \text{finanzm. vorl. Sachwert 2010}$$

Sachwertfaktor Erbbaurecht (SWF Erbb)

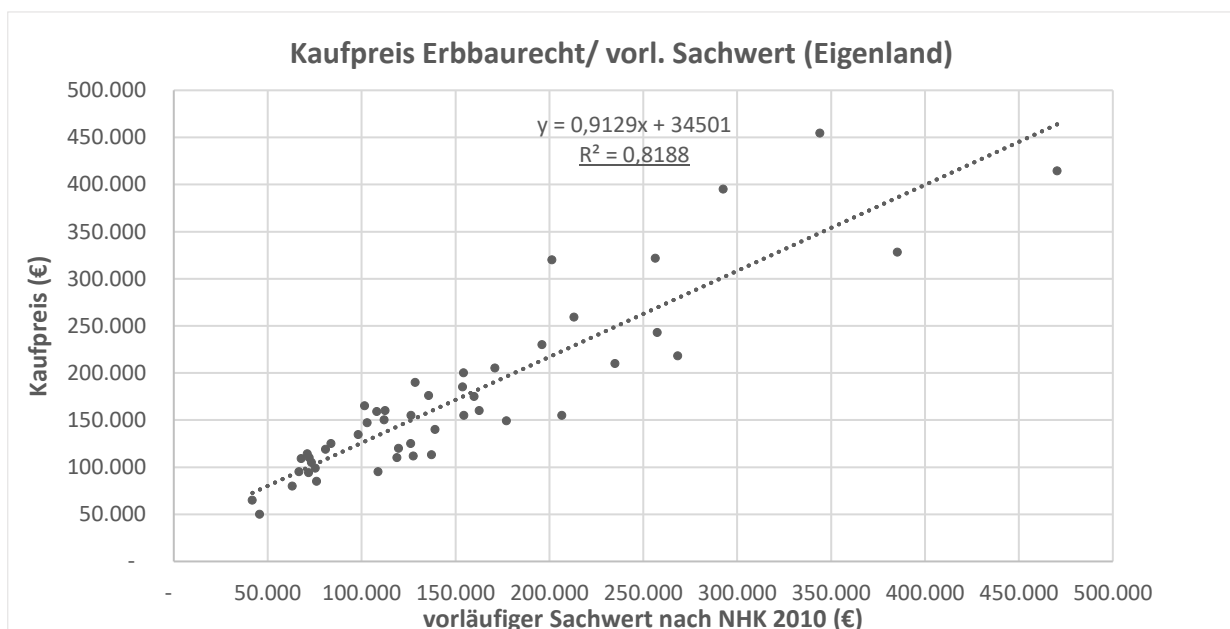
Bei diesem Sachwertfaktor für Erbbaurechte (SWFERbb) handelt es sich um einen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte. Der SWFERbb ist das Verhältnis von Kaufpreis des Erbbaurechtes zu dem vorläufigen Sachwert (NHK 2010) als Eigenlandgrundstück.

Datengrundlage:

Auswertungszeitraum: 01.01.2018 bis 21.10.2019
Gebäudetypen: RH, EFH, DHH
Bodenrichtwertspanne: 90 €/m² - 360 €/m²
Anzahl auswertbarer Kauffälle 70
Gebäudesachwert: nach NHK 2010
Restlaufzeit des Erbbaurechts: 15 bis 90 Jahre

Auf Grund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen, wurde auf eine weitere Differenzierung verzichtet.

Mittelwert	1,21
0,16-Quantil	0,75
0,84-Quantil	1,62
Anzahl	48
STAB.N	0,25
Median	1,24



Hieraus ergibt sich folgende Formel für den Sachwertfaktor-Erbbau:

$$\text{SWF Erbb} = 0,9129 + 34501 / \text{vorl. Sachwert 2010}$$