

## Erbaurechtsfaktor für Einfamilienhäuser 2019-2021

Im Internet veröffentlicht am 19.11.2021

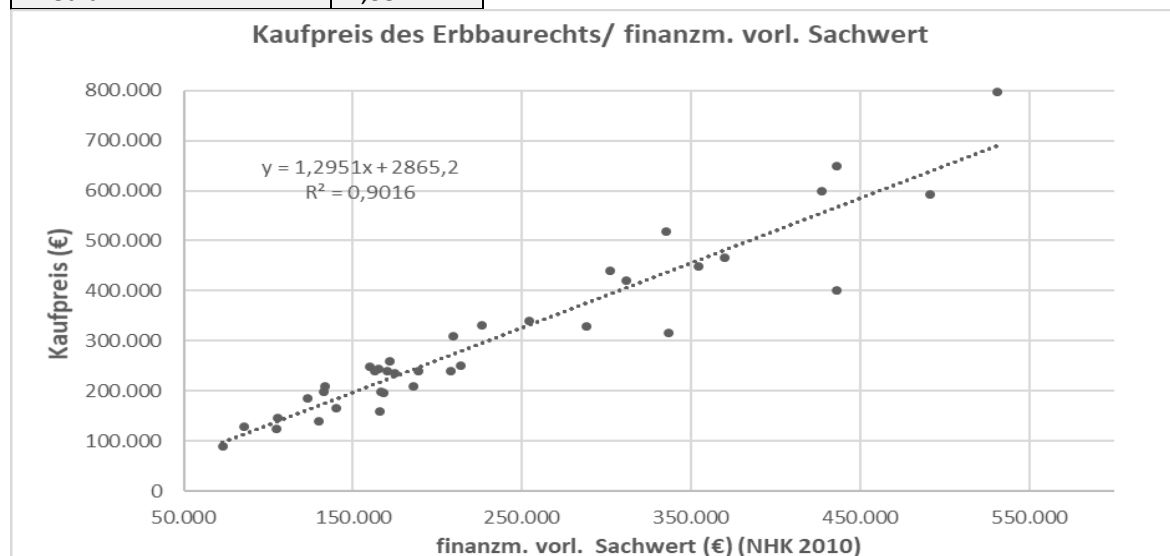
Bei den Erbaurechtsfaktoren handelt es sich um Marktanpassungsfaktoren für Erbaurechte. Der Erbaurechtsfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis des Erbaurechts zu dem finanzmathematischen vorläufigen Sachwert. Dieser finanzmathematische vorläufige Sachwert errechnet sich im Sachwertverfahren, aus dem Gebäudewert nach Normalherstellungskosten (NHK 2010) und dem finanzmathematischen Bodenwertanteil.

### Datengrundlage:

Auswertungszeitraum:	01.08.2019 bis 03.09.2021
Gebäudetypen:	Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
Bodenrichtwertspanne:	110 €/m <sup>2</sup> - 570 €/m <sup>2</sup>
Anzahl auswertbarer Kauffälle:	52
Gebäudesachwert:	nach NHK 2010 (Modellbeschreibung analog den Sachwertfaktoren in der Hansestadt Lübeck 2019-2020)
finanzmathematischer Bodenwert:	WertR 2006
angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts:	4%
tatsächlicher Erbbauzins:	im Mittel: 0,71 €/m <sup>2</sup> Spanne: 0,05 €/m <sup>2</sup> -2,6 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit des Erbaurechts:	29 bis 63 Jahre

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

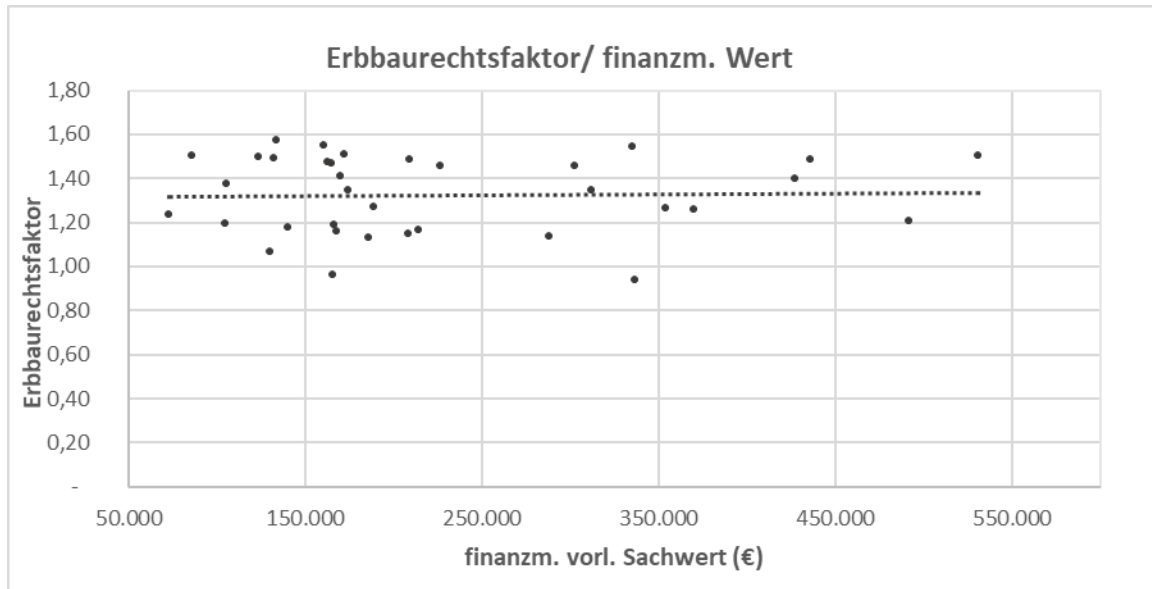
Mittelwert	1,31
0,16-Quantil	0,92
0,84-Quantil	1,57
Anzahl	37
Standardabweichung	0,18
Median	1,35



Grafik 1: Verhältnis von Kaufpreis zu finanzmathematischen vorläufigen Sachwert

Hieraus ergibt sich folgende Formel für den Erbbaurechtsfaktor:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,2951 + 2865,2 / \text{finanzmathematischer vorläufiger Sachwert 2010}$$



Grafik 2: Verhältnis von Erbbaurechtsfaktor zu finanzmathematischen vorläufigen Sachwert

Anwendungsbeispiel:

vorläufiger finanzmathematischer Sachwert aus NHK 2010 unter Berücksichtigung des Erbbaurechts: 150.000€

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,2951 + 2865,2 / \text{finanzmathematischer vorläufiger Sachwert 2010}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,2951 + 2865,2 / 150.000 \text{ €}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,31$$

$$\text{vorläufiger Verkehrswert} = 150.000 \text{ €} \times 1,31 = \text{rd. } 197.000 \text{ €}$$

## Erbbaurechtsfaktor für Reihenhäuser 2019-2021

Im Internet veröffentlicht am 19.11.2021

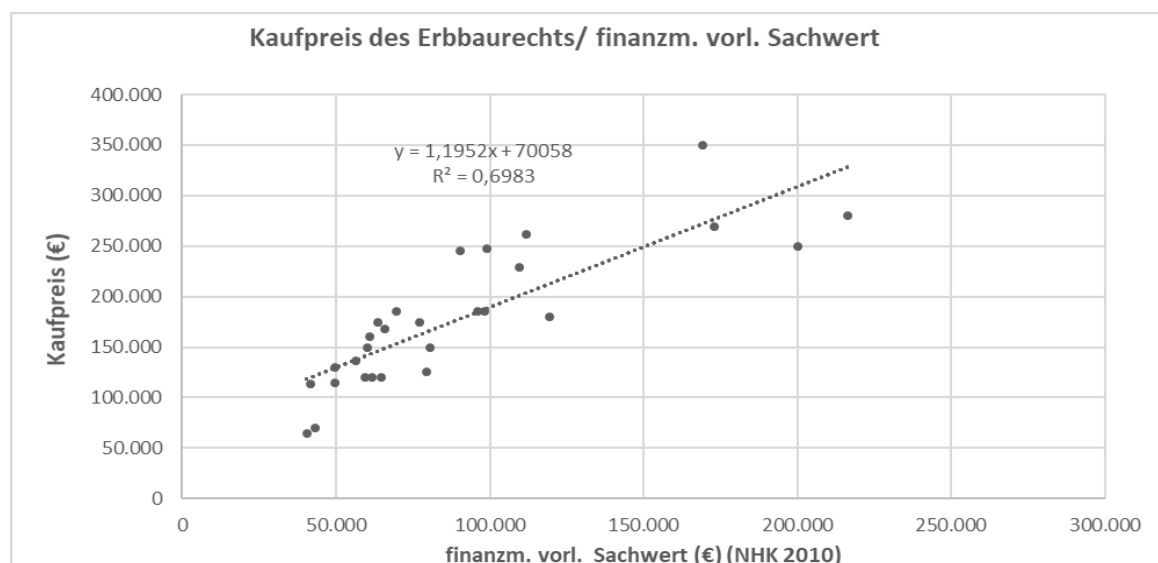
Bei den Erbbaurechtsfaktoren handelt es sich um Markt Anpassungsfaktoren für Erbbaurechte. Der Erbbaurechtsfaktor ist das Verhältnis von Kaufpreis des Erbbaurechts zu dem finanzmathematischen vorläufigen Sachwert. Dieser finanzmathematische vorläufige Sachwert errechnet sich im Sachwertverfahren, aus dem Gebäudewert nach Normalherstellungskosten (NHK 2010) und dem finanzmathematischen Bodenwertanteil.

### Datengrundlage:

Auswertungszeitraum:	01.08.2019 bis 03.09.2021
Gebäudetypen:	Reihenhäuser
Bodenrichtwertspanne:	110 €/m <sup>2</sup> - 490 €/m <sup>2</sup>
Anzahl auswertbarer Kauffälle:	40
Gebäudesachwert:	nach NHK 2010 (Modellbeschreibung analog den Sachwertfaktoren in der Hansestadt Lübeck 2019-2020)
finanzmathematischer Bodenwert:	WertR 2006
angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts:	4%
tatsächlicher Erbbauzins:	im Mittel: 1,35 €/m <sup>2</sup> Spanne: 0,05 €/m <sup>2</sup> -8,28€/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	29 bis 80 Jahre

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

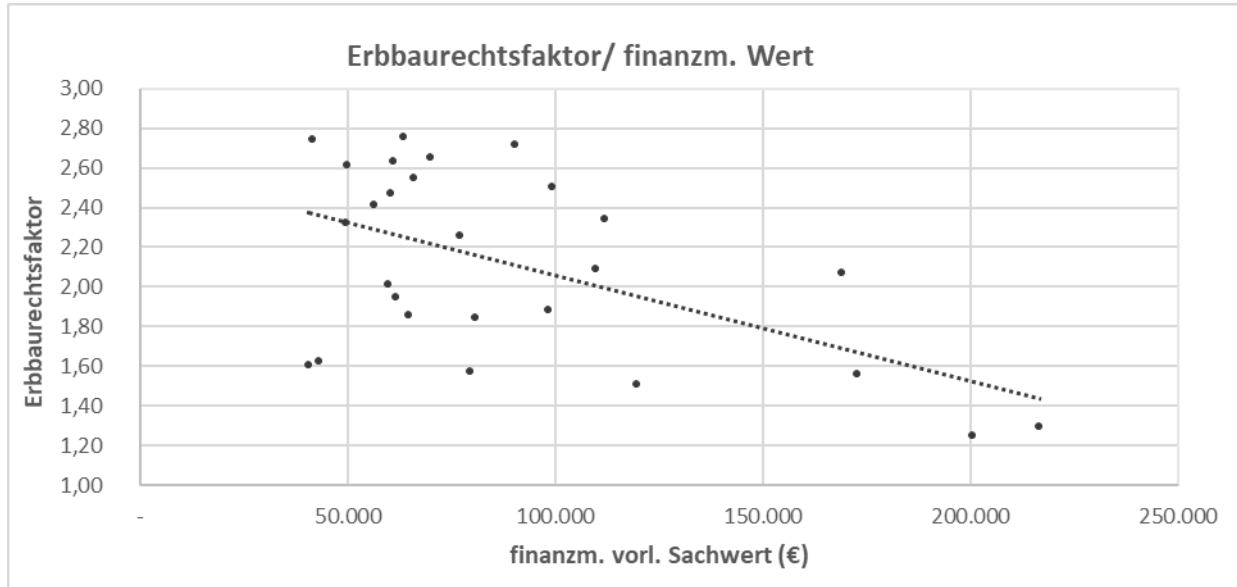
Mittelwert	2,11
0,16-Quantil	1,25
0,84-Quantil	2,76
Anzahl	28
Standardabweichung	0,46
Median	2,08



Grafik 3: Verhältnis von Kaufpreis zu finanzmathematischen vorläufigen Sachwert

Hieraus ergibt sich folgende Formel für den Erbbaurechtsfaktor:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,1952 + 70058 / \text{finanzmathematischer vorläufiger Sachwert 2010}$$



Grafik 4: Verhältnis von Erbbaurechtsfaktor zu finanzmathematischen vorläufigen Sachwert

Anwendungsbeispiel:

vorläufiger finanzmathematischer Sachwert aus NHK 2010 unter Berücksichtigung des Erbbaurechts: 150.000€

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,1952 + 70058 / \text{finanzmathematischer vorläufiger Sachwert 2010}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,1952 + 70058 / 150.000 \text{ €}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,66$$

$$\text{vorläufiger Verkehrswert} = 150.000 \text{ €} \times 1,66 = \text{rd. } 249.000 \text{ €}$$