

Erbbaurechtsmonitor



Umfrage Besucher

342

Insgesamt Besuche

138

Fertige Antworten

0

Unvollendete
Antworten

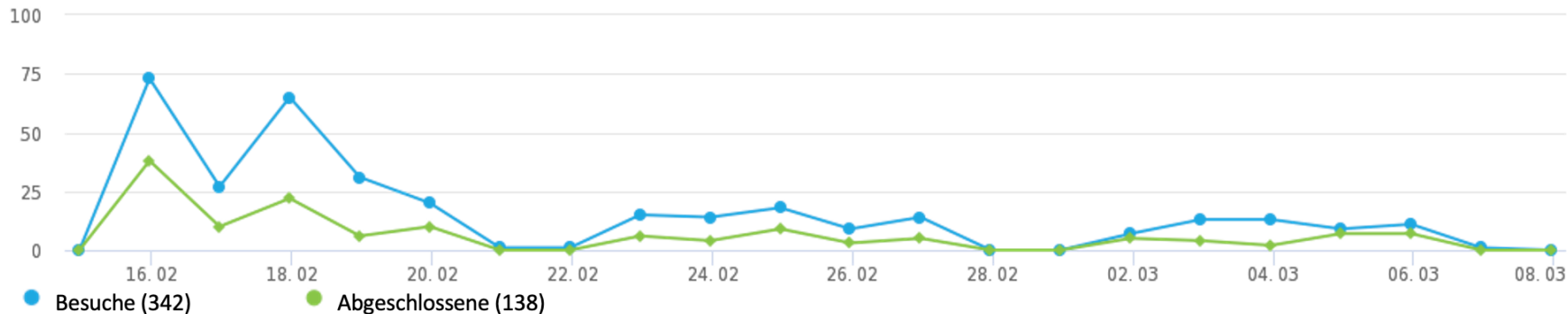
204

Nur gezeigt

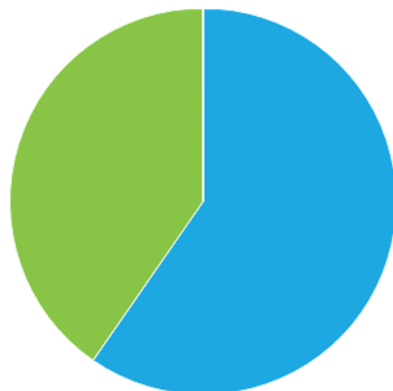
40.4%

Insgesamt
Abschlussquote

Besuch Historie (16. 02. 2026 - 06. 03. 2026)

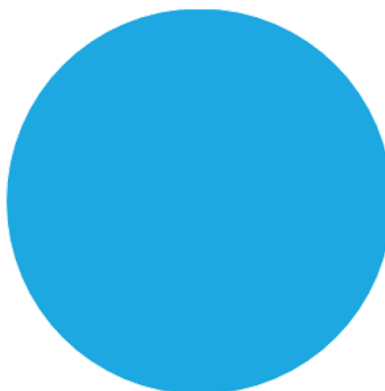


Besucher total



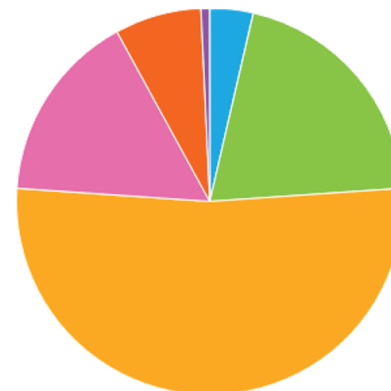
- Nur gezeigt (59.7 %)
- Abgeschlossene (40.4 %)
- Unvollständige (0 %)

Besuchen Quellen



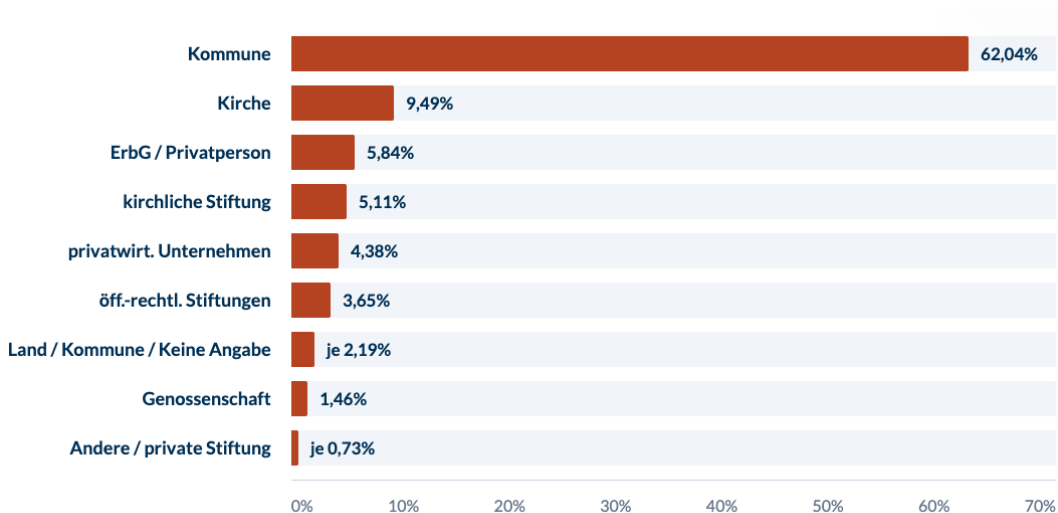
- Direkter Link (100 %)

Durchschnittliche Zeit
der Fertigstellung



- <1 min. (3.6 %)
- 1-2 min. (20.3 %)
- 2-5 min. (52.2 %)
- 5-10 min. (15.9 %)
- 10-30 min. (7.3 %)
- 30-60 min. (0.7 %)

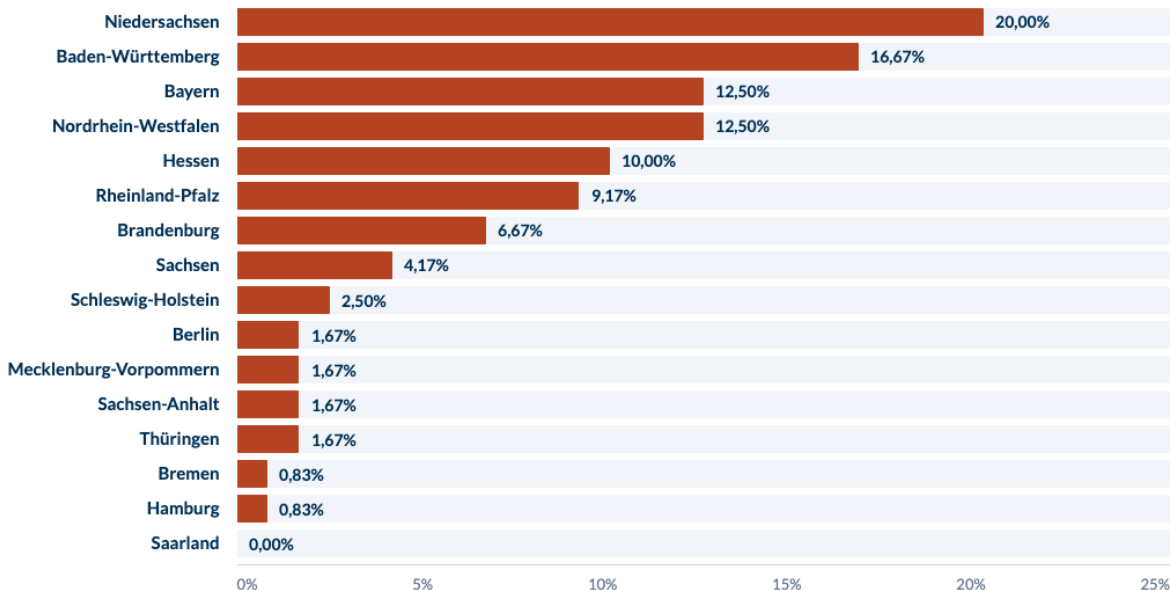
Welcher Organisationsform gehören Sie als Erbbaurechtsgeber an? (n = 137)



Einzelwahl, geantwortet 137x, unbeantwortet 1x

Antwort	Antworten	Verhältnis
Kirche	13	9.49%
kirchliche Stiftung	7	5.11%
private Stiftung	1	0.73%
öffentlich-rechtliche Stiftungen	5	3.65%
Kommune	85	62.04%
Land	3	2.19%
privatwirtschaftliches Unternehmen	6	4.38%
kommunales Unternehmen	3	2.19%
Erbengemeinschaft / Privatperson	8	5.84%
Genossenschaft	2	1.46%
keine Angabe	3	2.19%
Andere (bitte geben Sie an)	1	0.73%

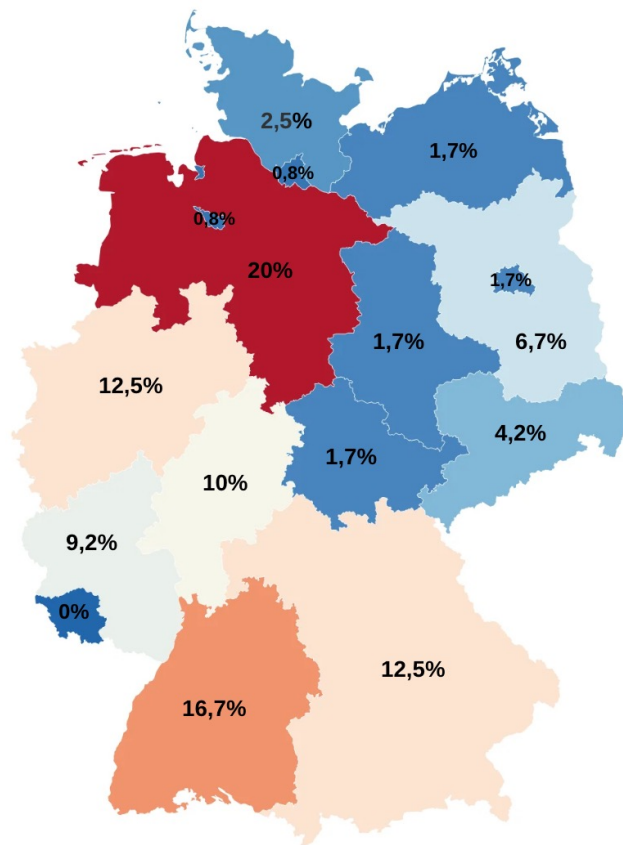
Wo hat Ihre Institution die meisten Erbbaurechte? (n = 120)



Mehrfachauswahl, geantwortet 120x, unbeantwortet 18x

Antwort	Antworten	Verhältnis
Baden-Württemberg	20	16.67%
Bayern	15	12.5%
Berlin	2	1.67%
Brandenburg	8	6.67%
Bremen	1	0.83%
Hamburg	1	0.83%
Hessen	12	10%
Mecklenburg-Vorpommern	2	1.67%
Niedersachsen	24	20%
Nordrhein-Westfalen	15	12.5%
Rheinland-Pfalz	11	9.17%
Saarland		0%
Sachsen	5	4.17%
Sachsen-Anhalt	2	1.67%
Schleswig-Holstein	3	2.5%
Thüringen	2	1.67%

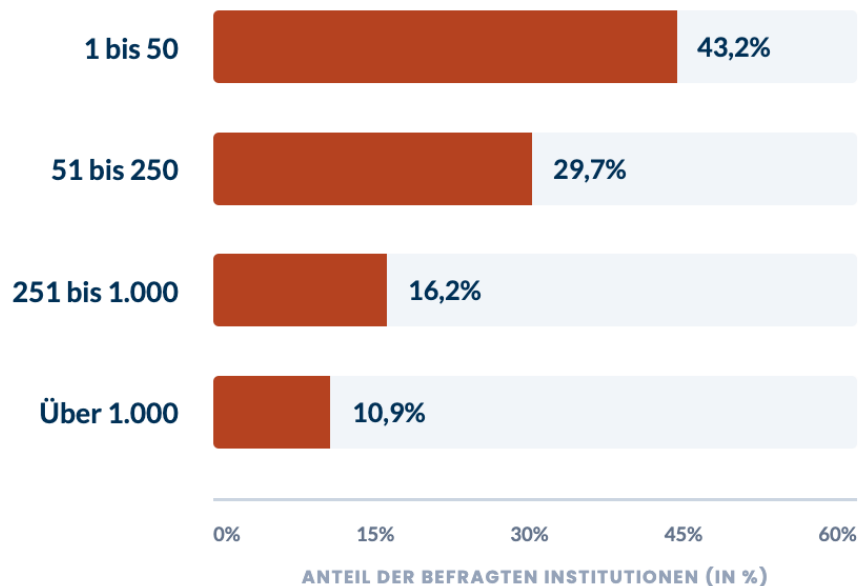
Wo hat Ihre Institution die meisten Erbbaurechte? (n = 120)



Mehrfachauswahl, geantwortet 120x, unbeantwortet 18x

Antwort	Antworten	Verhältnis
Baden-Württemberg	20	16.67%
Bayern	15	12.5%
Berlin	2	1.67%
Brandenburg	8	6.67%
Bremen	1	0.83%
Hamburg	1	0.83%
Hessen	12	10%
Mecklenburg-Vorpommern	2	1.67%
Niedersachsen	24	20%
Nordrhein-Westfalen	15	12.5%
Rheinland-Pfalz	11	9.17%
Saarland		0%
Sachsen	5	4.17%
Sachsen-Anhalt	2	1.67%
Schleswig-Holstein	3	2.5%
Thüringen	2	1.67%

Wie viele Erbbaurechte vergeben Sie? (n = 112)



~ 55.400

GESAMTBESTAND

Summe aller aktuell laufenden Erbbaurechtsverträge im Portfolio der 112 befragten Geber.

65

DER MEDIAN

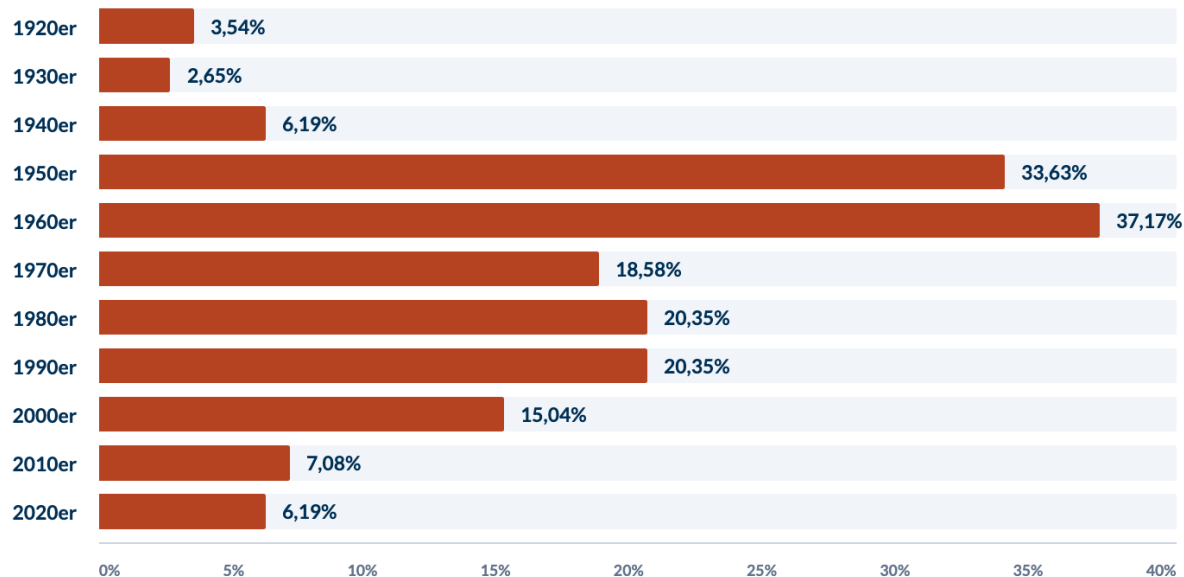
Der „typische“ Portfolio-Umfang: Die Hälfte der Teilnehmer verwaltet weniger als 65 Verträge.

~ 499

DER DURCHSCHNITT

Rein rechnerisch ermittelt. Der Wert wird durch einige wenige Großgeber mit sehr großem Bestand stark verzerrt.

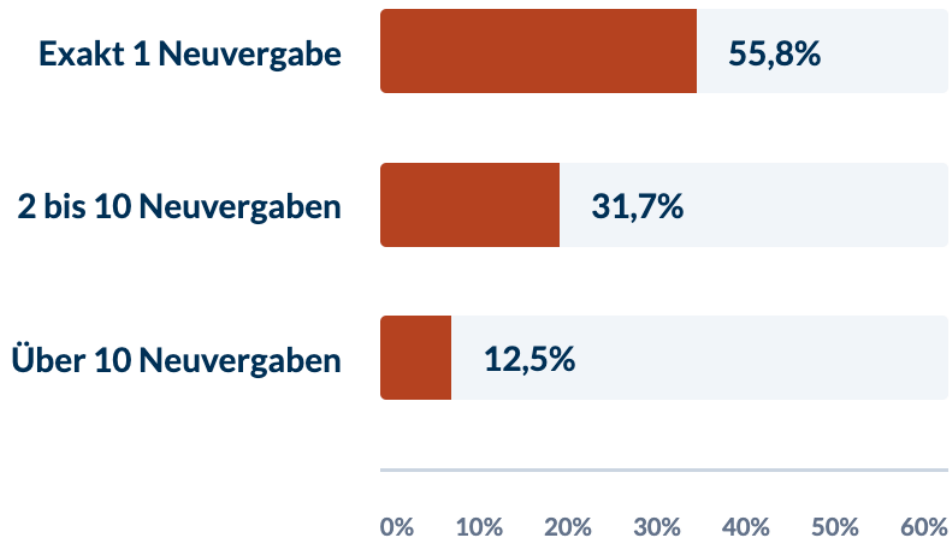
Wann wurden bei Ihnen die meisten Erbbaurechtsverträge abgeschlossen? (n = 113) (Mehrfachnennungen möglich)



Mehrfachauswahl, geantwortet 113x, unbeantwortet 25x

Antwort	Antworten	Verhältnis
1920er	4	3.54%
1930er	3	2.65%
1940er	7	6.19%
1950er	38	33.63%
1960er	42	37.17%
1970er	21	18.58%
1980er	23	20.35%
1990er	23	20.35%
2000er	17	15.04%
2010er	8	7.08%
2020er	7	6.19%

Wie viele Erbbaurechte haben Sie im letzten Jahr neu vergeben? (n = 104)



358

GESAMT-NEUVERGABEN

Summe aller im letzten Jahr neu abgeschlossenen Verträge der 104 antwortenden Institutionen.

1

DER MEDIAN

Der absolut typische Fall: Exakt die Hälfte aller Befragten hat im letzten Jahr genau 1 Vertrag gezeichnet.

~ 3,4

DER DURCHSCHNITT

Rein rechnerisch ermittelt. Der Wert wird durch einen einzigen Ausreißer mit 70 Neuvergaben stark nach oben verzerrt.

Wie hoch ist der Erbbauzinssatz bei neu vergebenen Erbbaurechten in Prozent auf den Verkehrswert? (n=105)

Nutzungsart	unter 1 %	1 – 1,9 %	2 – 2,9 %	3 – 3,9 %	4 – 4,9 %	mehr als 5 %
Wohnimmobilien	3	7	28	21	44	2
Gewerbliche Immobilien	2	2	6	19	42	25
Sozial genutzte Immobilien	6	16	23	16	8	1
Andere	8	6	6	9	12	0

FOKUS WOHNEN

Peak bei 4%

Mit 44 Nennungen liegt der deutliche Schwerpunkt bei Wohnimmobilien im Bereich von 4,0 % bis 4,9 %.

GEWERBE-TRENDS

Höchstwerte

Gewerbeimmobilien fordern die höchsten Zinsen: 67 von 96 Nennungen liegen bei 4,0 % oder sogar weit darüber.

SOZIALER SEKTOR

Begünstigung

Hier zeigt sich ein deutlich niedrigeres Zinsniveau: Die Masse (45 Nennungen) bewegt sich im Korridor von 1,0 % bis 2,9 %.

Wie hoch ist der durchschnittliche Erbbauzinssatz bei Neuvergaben? (2026 Näherungswert)

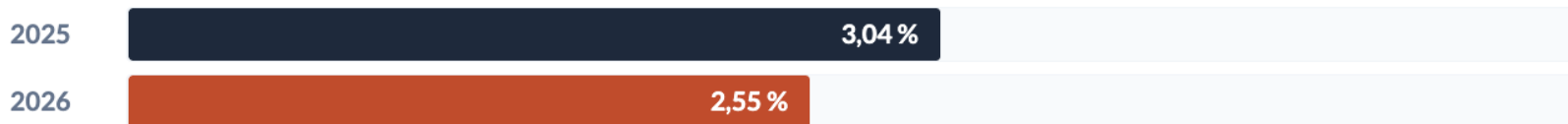
Wohnimmobilien



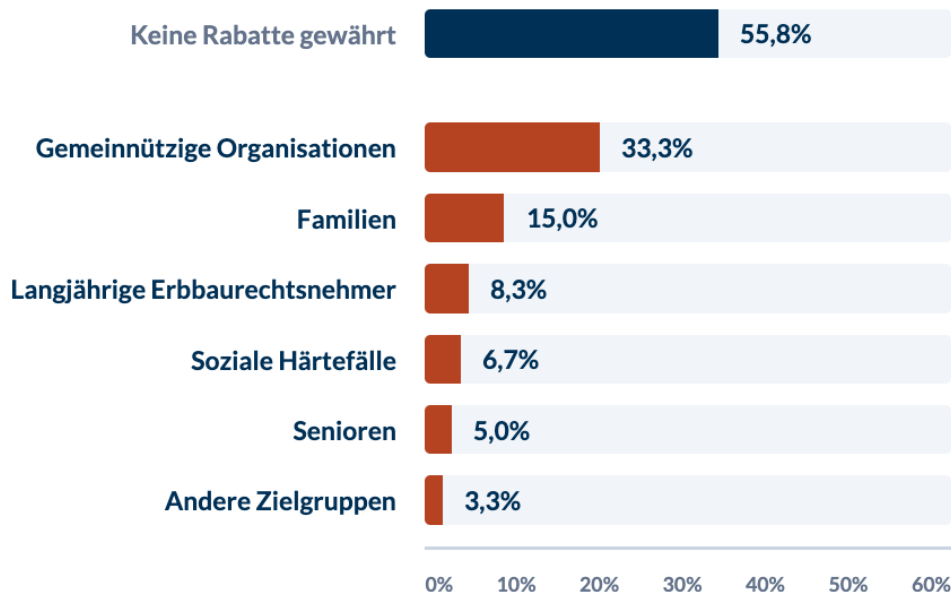
Gewerbliche Immobilien



Sozial genutzte Immobilien



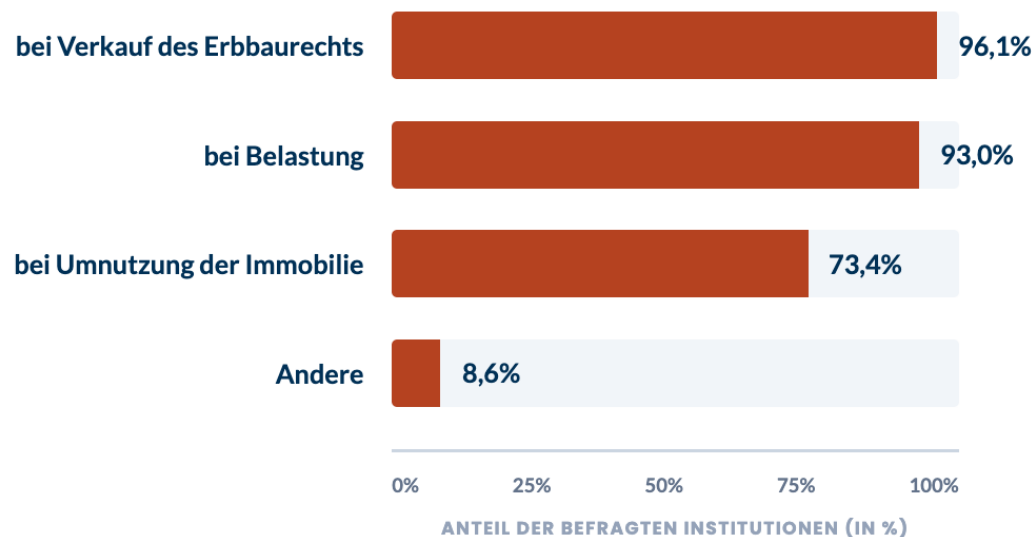
Gewähren Sie Rabatte für bestimmte Zielgruppen? (n=120) (Mehrfachnennungen möglich)



Mehrfachauswahl, geantwortet 120x, unbeantwortet 18x

Antwort	Antworten	Verhältnis
nein	67	55.83%
ja, für Familien	18	15%
ja, für gemeinnützige Organisationen	40	33.33%
ja, für Senioren	6	5%
ja, für soziale Härtefälle	8	6.67%
ja, für langjährige Erbbaurechtsnehmer	10	8.33%
ja, für andere Zielgruppen:	4	3.33%

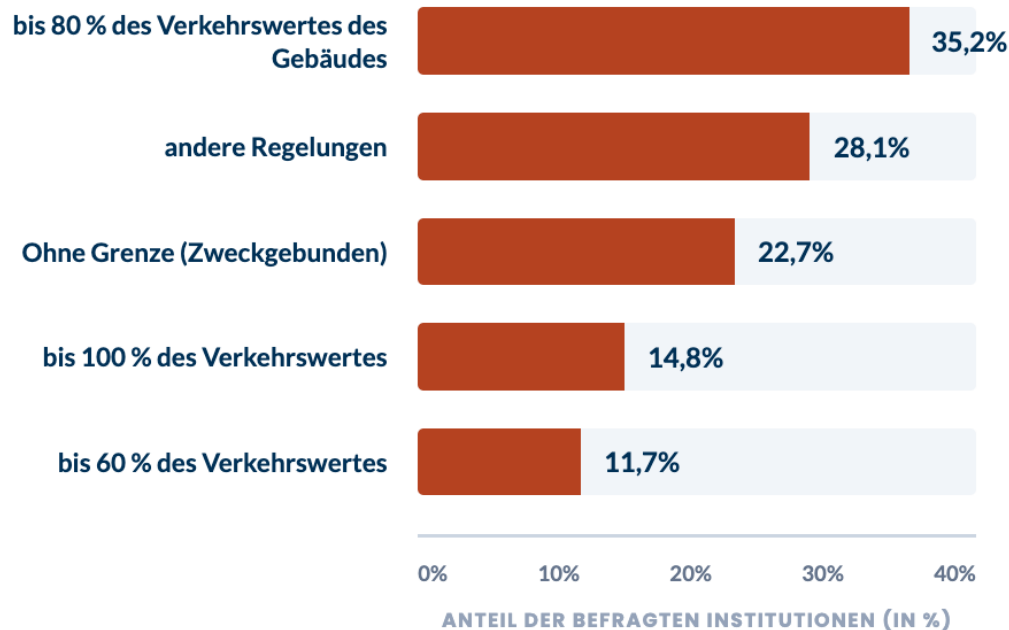
Welche Zustimmungsvorbehalte sehen Ihre Erbbaurechtsverträge üblicherweise vor? (n=128) (Mehrfachnennungen möglich)



Mehrfachauswahl, geantwortet 128x, unbeantwortet 10x

Antwort	Antworten	Verhältnis
bei Verkauf des Erbbaurechts	123	96.09%
bei Umnutzung der Immobilie	94	73.44%
bei Belastung	119	92.97%
andere:	11	8.59%

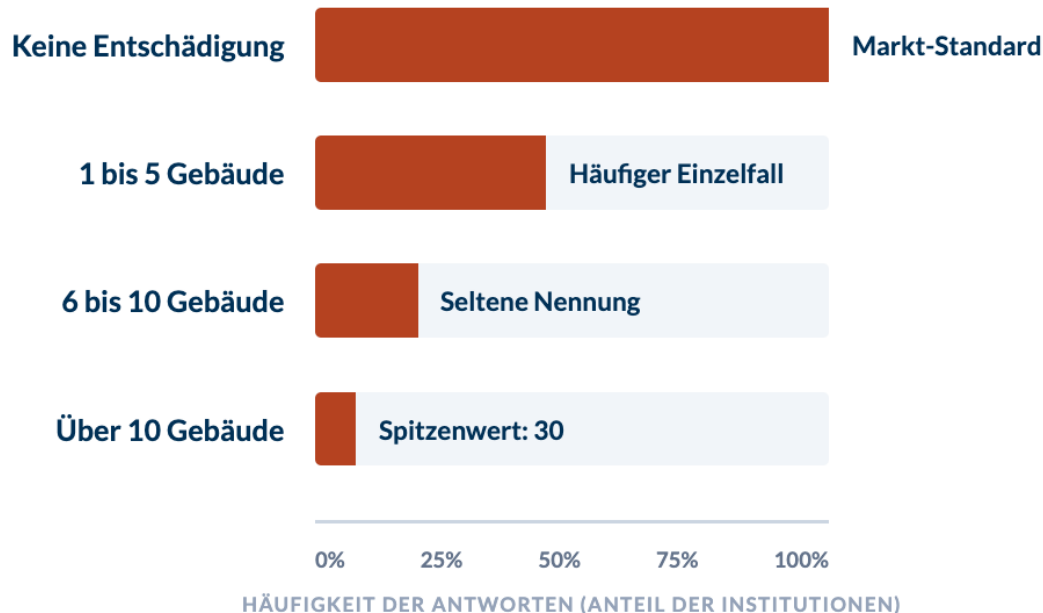
In welcher Höhe stimmen Sie einer Belastung des Erbbaurechts zu? (n=128) (Mehrfachnennungen möglich)



Mehrfachauswahl, geantwortet 128x, unbeantwortet 10x

Antwort	Antworten	Verhältnis
Ohne Grenze, soweit die Belastungen dem Erbbaurecht zugute kommen.	29	22.66%
bis 100 % des Verkehrswertes des Gebäudes	19	14.84%
bis 80 % des Verkehrswertes des Gebäudes	45	35.16%
bis 60% des Verkehrswertes des Gebäudes	15	11.72%
andere Regelungen	36	28.13%

Wie oft haben Sie Bauwerke bei Ablauf des Erbbauerechts im vergangenen Jahr entschädigt? (n=126)



Stabilität

MARKTTREND

Die Mehrheit der Geber meldet für das vergangene Jahr null oder nur sehr vereinzelte Entschädigungsfälle.

1 – 30

FALLZAHLEN

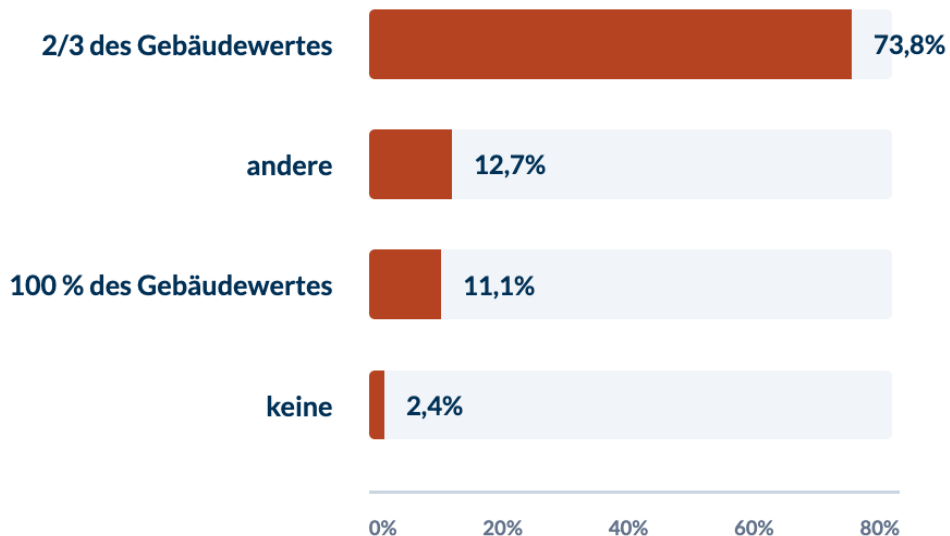
Die Spannweite der entschädigten Bauwerke reicht in der Stichprobe von einem Objekt bis zu 30 Einheiten.

Ablauf

FOKUS

Die Auswertung konzentriert sich rein auf den regulären Zeitablauf des Erbbauerechts nach Vertragsende.

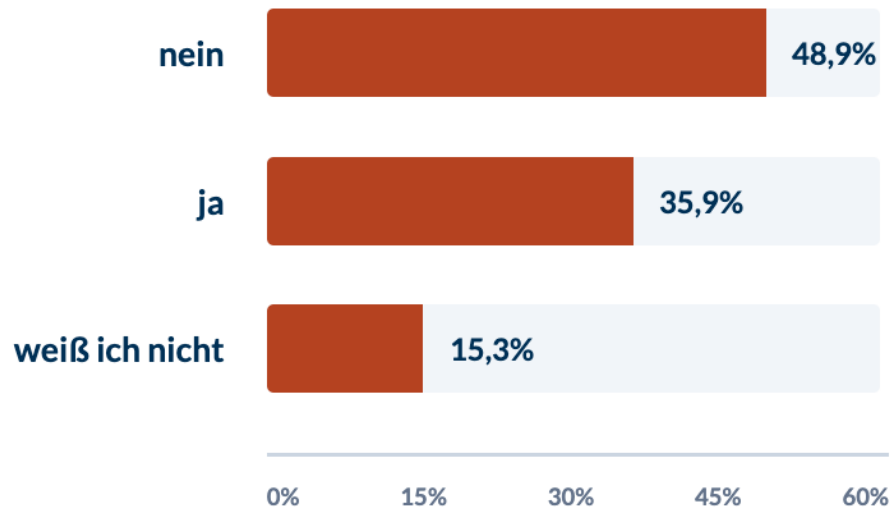
Welche Entschädigungsregelung gibt es bei Ablauf des Erbbaurechts in der Regel? (n=126)



Einzelwahl, geantwortet 126x, unbeantwortet 12x

Antwort	Antworten	Verhältnis
keine	3	2.38%
2/3 des Gebäudewertes	93	73.81%
100 Prozent des Gebäudewertes	14	11.11%
andere:	16	12.7%

Sind Sie Mitglied im Deutschen Erbbaurechtsverband? (n=131)



Einzelwahl, geantwortet 131x, unbeantwortet 7x

Antwort	Antworten	Verhältnis
ja	47	35.88%
nein	64	48.85%
weiß ich nicht	20	15.27%