

**Erbbaurecht
im Wohnungsbau:
Von der Nische
zur Chance**

www.berlinhyp.de

Vorbemerkung und Inhalt

Vorbemerkung

Die bulwiengesa AG wurde von der Berlin Hyp AG mit der Erstellung einer Kurzstudie zum Thema „Erbbaurecht im Wohnungsbau: Von der Nische zur Chance“ beauftragt.

Hintergrund der Studie ist die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten insbesondere seit 2022 bei stabilen oder teils deutlich gesunkenen Erträgen haben dazu geführt, dass sich viele Projektentwicklungen nicht mehr rechnen. Ein Einbruch der Fertigstellungszahlen ist seit letztem Jahr zu beobachten.

Zudem wirkt das stark limitierte Grundstücksangebot bremsend auf die Bautätigkeit. Ein Umdenken in den Städten, die in der Vergangenheit als relevante Grundstücksverkäuferinnen auftraten, ist seit einigen Jahren feststellbar. Immer häufiger werden städtische Areale daher im Erbbaurecht vergeben.

Die Kirchen als traditionelle Erbbaurechtsgeber sind mit einem Mitgliederchwund und damit sinkenden Einnahmen konfrontiert. Daher wird die Generierung alternativer Einnahmen durch die stärkere Vergabe von Erbbaurechten auch bei den Kirchen immer wichtiger.

In der Kurzstudie erfolgen Erläuterungen zur grundsätzlichen Funktionsweise und den rechtlichen Rahmenbedingungen des Erbbaurechts. Darauf aufbauend werden typische Erbbaurechtsgeber, insbesondere Kommunen, Kirchen und Stiftungen, sowie der Marktanteil von Erbbaurechten am Gesamtmarkt in den sieben A-Städten betrachtet.

Zudem werden die spezifischen Vor- und Nachteile des Erbbaurechts aus Sicht zentraler Akteure, wie Investoren, Projektentwicklern und Banken, gegenübergestellt. Abschließend werden zwei Beispiel-Projektentwicklungen im Erbbaurecht erläutert.

Inhalt

Vorbemerkung und Inhalt	2
Grundlagen des Erbbaurechts	3
Vor- und Nachteile des Erbbaurechts	5
Erbbaurechtsgeber und Marktanteile	7
Erbbaurecht in den 7 A-Städten	8
Beispiel-Projektentwicklungen im Erbbaurecht	10
Zusammenfassung	11

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und

zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, 16. Juli 2025

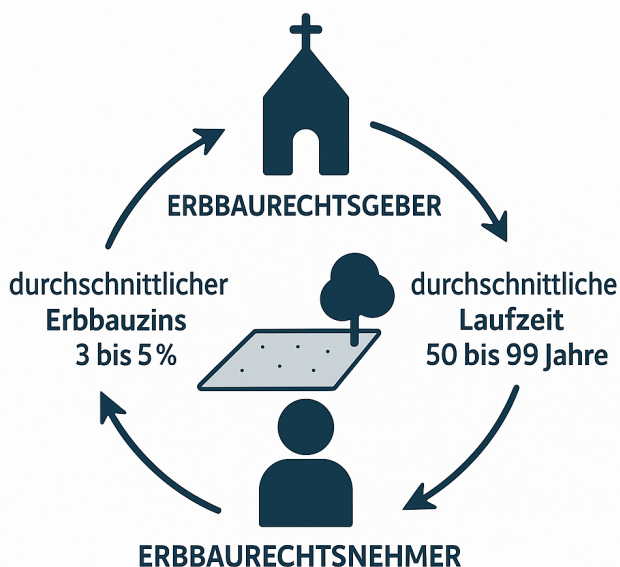
bulwiengesa AG, Wallstraße 61, 10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0, Fax +49 30 27 87 68-68, www.bulwiengesa.de

Grundlagen des Erbbaurechts

Was ist Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht ist ein spezielles Recht, das es ermöglicht, ein eigenes Gebäude zu errichten und zu nutzen, ohne das Grundstück zu erwerben. Der Besitzer des Grundstücks bleibt Eigentümer und wird Erbbaurechtsgeber.

Der Erbbaurechtsnehmer hat das Recht, das Grundstück für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum zu nutzen. Im Gegenzug zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen regelmäßigen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer.



Quelle: bulwiengesa; Erbbauzins bezieht sich auf Prozentsatz vom Grundstückswert

Das Erbbaurecht wird in das Erbbaugrundbuch, ein besonderes Grundbuchblatt, eingetragen, sodass es auch gegenüber Dritten rechtlich abgesichert ist sowie beliehen, vererbt und veräußert werden kann. Diese Aspekte sind im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)) geregelt.

Laufzeit, Erbbauzins und Indexierung

Die üblichen Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge betragen 50 bis 99 Jahre. Bei Wohnnutzungen sind eher längere Laufzeiten üblich, während bei gewerblichen Nutzungen aufgrund der geringeren Restnutzungsdauer der Gebäude tendenziell kürzere Laufzeiten vereinbart werden.

Der Erbbauzins ist ein Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet auf Basis des, vom Gutachterausschusses der jeweiligen Gemeinde ermittelten, Bodenrichtwertes. Der Erbbauzins beträgt typischerweise zwischen 3 bis 5 % jährlich.

Die Verträge enthalten oft eine Wertsicherungs- oder Indexklausel, meist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamts. In der Praxis wird der Erbbauzins dabei regelmäßig, etwa alle 3 bis 5 Jahre, an die Entwicklung des Preisniveaus angepasst. Alternativ können auch Bodenwertsteigerungen als Indexmaßstab vereinbart werden.

Heimfall

Die Heimfallregelung erlaubt dem Erbbaurechtsgeber, das Erbbaurecht bei Pflichtverletzungen (bspw. Nichtzahlung des Erbbauzinses) des Erbbaurechtsnehmers vorzeitig zurückzunehmen. In der Regel ist dafür eine vertraglich vereinbarte Entschädigung vorgesehen.

Entschädigungsleistung

Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück mit Gebäude grundsätzlich dem Grundstückseigentümer zu. Ein zentraler Bestandteil vieler Verträge ist jedoch die Entschädigungspflicht. Der Grundstückseigentümer muss den Verkehrswert des Bauwerks teilweise oder vollständig ersetzen. Die Höhe liegt typischerweise bei zwei Dritteln des Gebäudewerts. Die Entschädigung kann aber je nach Vertragsgestaltung variieren und bis zu 100 % betragen. Im gewerblichen Bereich gilt oft ein Entschädigungsausschluss.

Erneuerung und Verlängerung

Eine automatische Verlängerung ist gesetzlich nicht vorgesehen, kann aber vertraglich ausdrücklich vereinbart werden. Viele Verträge enthalten eine Verlängerungsoption, die jedoch meist neu verhandelt werden muss.

Der Erbbaurechtsgeber hat die Möglichkeit, den Vertrag einseitig auf die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks zu verlängern. Dies dient als Schutz für den Grundstückseigentümer vor allzu hohen Entschädigungszahlungen. Bei einer Verlängerung bleiben die alten Konditionen des Vertrages erhalten. Lehnt der Erbbaurechtsnehmer eine Verlängerung ab, entfällt die Entschädigungsleistung (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG).

Es kann vertraglich vereinbart werden, dass der Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit bekommt, bei Ablauf des Erbbaurechts eine Erneuerung des Vertrages zu verlangen, bevor das Grundstück anderweitig vergeben wird. Im Rahmen einer solchen Erneuerung werden die Vertragskonditionen jedoch neu verhandelt (§ 31 ErbbauRG).

Hervorzuheben ist, dass bei einer Erneuerung oder Verlängerung eines Erbbaurechtsvertrags, der das Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) betrifft, grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Erbbaurecht vs. Volleigentum

Die Gegenüberstellung der Modelle Erbbaurecht und Volleigentum zeigt grundlegende strukturelle Unterschiede.

Das Erbbaurecht bietet durch den Wegfall der Grundstückskosten sowie niedrigere Kaufneben- und Finanzierungskosten eine geringere Kapitalbindung in der Anfangsphase.

Für Nutzergruppen mit begrenztem Eigenkapital kann dies den Zugang zu Immobilien ermöglichen, die im klassischen Grundstückserwerb nicht finanzierbar sind.

Steuerlich besteht der Vorteil, dass der laufende Erbbauzins als Betriebsausgabe absetzbar ist.

tung (z. B. Verkauf, Umnutzung oder Beleihung) regelmäßig die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers, die jedoch nicht grundlos verwehrt werden kann.

Dies kann den Handlungsspielraum des Erbbaurechtsnehmers im Lebenszyklus der Immobilie einschränken. Insbesondere bei älteren Gebäuden mit nur noch kurz laufenden Verträgen und ungünstigen Entschädigungsregelungen für den Erbbau-rechtsnehmer erfolgen wahrscheinlich keine Sanierungen mehr und eine mangelnde Instandhaltung findet statt.

Bei der Finanzierung durch Banken werden Markt- und Beleihungswert in der Regel nach dem „Münchener Verfahren“ nach Alfred Werth ermittelt. Ausgangsbasis ist dabei der Wert des Gebäudes und Grundstücks als Volleigentum. Die Nachteile des Erbbaurechts gegenüber einem Volleigentum werden durch drei Abschläge abgebildet:

- Abschlag 1 für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts,
- Abschlag 2 für eine evtl. fehlende oder nur teilweise Entschädigung des Gebäudewerts bei Ablauf des Erbbaurechts,
- Abschlag 3 für die „Allgemeinen Nachteile aus dem Erbbaurecht“.

Die Abschläge 1 und 2 sind bei langen (Rest-)Laufzeiten des Erbbaurechts sehr gering oder vernachlässigbar. Der dritte Abschlag ist sachverständig einzuschätzen, in Abhängigkeit von der Objektart, Marktsituation und Gestaltung des Erbbau-rechtsvertrages. Er liegt in den meisten Fällen zwischen 5 % und 15 %. Gesondert zu berücksichtigen ist die Erbbauzins-Reallast. Nach dem Abzug des hierfür ermittelten Kapitalwerts ergibt sich der Marktwert des Erbbaurechts.

Regelmäßige Erbbauzinszahlungen, häufig indexiert, stellen eine laufende Belastung dar. Während die Zinszahlungen bei Kreditverträgen mit Tilgung im Volleigentum von Jahr zu Jahr sinken, steigen die Erbbauzinszahlungen.

Im Laufe des Erbbaurechtsvertrages wird das Grundstück somit unter Umständen in Abhängigkeit der Höhe des Erbbauzinses, der Inflation und der Vertragslaufzeit mehrere Male „bezahlt“.

Bei einem angenommenen Grundstückswert von 1 Mio. Euro, einem Erbbauzins und einer Inflation von 2 % p. a. bei einer Laufzeit von 75 Jahren sind rund 3,42 Mio. Euro Erbbauzins über den gesamten Betrachtungszeitraum zu zahlen.

Im Vergleich dazu sind bei einem Finanzierungszins von 4 % und einer Tilgung von 2 % jeweils jährlich bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens rund 1,74 Mio. Euro zu entrichten.

Erbbaurecht vs. Volleigentum

Kriterium	Erbbaurecht	Volleigentum
Grundstückskosten	Keine Grundstückskosten	Volle Grundstückskosten
Kaufnebenkosten	Geringer als bei Eigentum	Regulär (Grunderwerbssteuer, Notar etc.)
Laufzeit	Langfristige Verträge	Unbefristetes Eigentum
Steuervorteile Kapitalanleger	Ja, Erbbauzins zusätzlich absetzbar	Ja, aber geringere Basis von Kaufpreis
Rechtsposition	Grundstücksgleiches Recht (Erbbaugrundbuch)	Volle Eigentümerstellung
Entschädigung bei Vertragsende	Teilweise vertraglich geregelt (z. B. 2/3 des Gebäudewerts)	Nicht relevant
Regelmäßige Belastung	geringere Finanzierungskosten plus laufender Erbbauzins (indexiert)	höhere Finanzierungskosten ohne Erbbauzins
Flexibilität bei Verkauf/Umbau	Zustimmung des Erbbaurechtsgebers erforderlich	Volle Verfügung über Objekt und Grundstück
Marktwert bei Veräußerung	Geringer als bei Volleigentum	Marktüblich / ohne Abschlag
Finanzierung über Banken	Erschwert, eher komplexer Prozess	Leichter, eher einfacher Prozess

Quelle: bulwiengesa

Nachteilig ist die zeitlich begrenzte Nutzung von in der Regel 50 bis 99 Jahre. Zudem erfordert die Bebauung oder Verwer-

Vor- und Nachteile des Erbbaurechts

Die Beurteilung des Erbbaurechts hängt von der Perspektive der jeweiligen Akteure ab. Im folgenden Abschnitt werden die relevanten Vor- und Nachteile aus Sicht von Erbbaurechtsgebern, Projektentwicklern, Finanzinstituten und Endinvestoren dargestellt.

Vorteile für Eigentümer/Erbbaurechtsgeber

- Der Erbbaurechtsgeber erzielt regelmäßige, wertgesicherte Einnahmen durch den Erbbauzins unabhängig von Marktschwankungen oder Leerstand.
- Das Grundstück verbleibt dauerhaft im Eigentum des Erbbaurechtsgebers und geht nicht in den Besitz Dritter über.
- Durch die vertragliche Gestaltung behält der Erbbaurechtsgeber Einfluss auf Nutzungsart und kann städtebauliche und/oder soziale Ziele aktiv umsetzen.
- Der Erbbaurechtsgeber hat keinen Verwaltungsaufwand für laufende Mietverhältnisse und Gebäudeinstandhaltung.
- Eine einseitige Verlängerungsoption zugunsten des Erbbaurechtsgebers ist nach Gesetz möglich.

Vorteile für Projektentwickler

- Durch die geringere Anfangsinvestition, da kein Kapital für den Grundstückserwerb gebunden werden muss, verbessert sich die Kapitalstruktur und die Liquidität in der frühen Projektphase.
- Das Erbbaurecht ermöglicht Projektentwicklern den Zugang zu Grundstücken, die ohne dieses Instrument oftmals nicht am Markt verfügbar wären.

Vorteile für Banken/Finanzinstitute

- Erbbaurechtsfinanzierungen können zur Diversifizierung des Kreditportfolios beitragen, insbesondere wenn langfristig gesicherte Nutzungen, wie sozial geförderter Wohnungsbau oder soziale Einrichtungen öffentlicher Träger, realisiert werden.
- Höhere Margen sind aufgrund eines geringeren Wettbewerbs durchsetzbar.
- Die Refinanzierung von Erbbaurechtskrediten über Pfandbriefe unterliegt besonderen Bedingungen.

Nachteile für Eigentümer/Erbbaurechtsgeber

- Das Grundstück ist über Jahrzehnte gebunden.
- Zum Vertragsende sind häufig Entschädigungszahlungen an den Erbbaurechtsnehmer für die baulichen Anlagen zu leisten.
- Nach Ablauf des Erbbaurechts ohne Vertragsverlängerung geht das Eigentum am Gebäude auf den Grundstückseigentümer über, der damit eine Vermieterrolle einnimmt. Dies ist mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden.

Nachteile für Projektentwickler

- Der Exit gestaltet sich häufig schwieriger, da viele institutionelle Investoren Erbbaurechte aus ihren Ankaufsprofilen ausschließen oder nur unter restriktiven Bedingungen akzeptieren.
- Banken bewerten Erbbaurechte häufig konservativer gegenüber Volleigentum, was in der Regel zu höheren Finanzierungskosten durch geringere Beleihungswerte führt.

Nachteile für Banken/Finanzinstitute

- Für die Eintragung von Grundpfandrechten kann die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers erforderlich sein, was die Finanzierung verzögern oder erschweren kann.
- Mit abnehmender Restlaufzeit des Erbbaurechts steigt das Risiko, insbesondere wenn unklare Verlängerungsoptionen und/oder Entschädigungsregelungen vereinbart sind.

Vorteile für Endinvestoren/Erbbaurechtsnehmer

- Die Gesamtkosten sind deutlich geringer, da der Grundstückskauf entfällt und auch die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren niedriger sind.
- Der Erbbauzins ist als Betriebsausgabe voll absetzbar und die Abschreibung (AfA) erstreckt sich über den gesamten Kaufpreis, da gleich Gebäudewert.
- Das Erbbaurecht eröffnet Zugang zu Grundstücken in zentralen oder begehrten Lagen, die ohne diese Konstruktion ggf. nicht am Markt verfügbar wären.
- Der Eintrag des Erbbaurechts im Grundbuch sichert dem Erbbauberechtigten umfassende Rechte, faktisch mit ähnlicher Stellung wie ein normaler Grundstückseigentümer.
- In vielen Fällen besteht bei Vertragsende eine gesicherte Entschädigungsregelung für das Bauwerk, was die Investitionssicherheit erhöht.

Nachteile für Endinvestoren/Erbbaurechtsnehmer

- Die Laufzeit des Erbbaurechts ist begrenzt. Dies birgt langfristig eine Unsicherheit, auch wenn häufig eine Verlängerung oder Erneuerung vorgesehen ist.
- Der Erbbauzins stellt eine wiederkehrende finanzielle Belastung dar, wobei insbesondere indexierte Erbbauverträge bei höherer Inflation zu spürbaren Mehrkosten führen können.
- Der Erbbaurechtsvertrag bindet den Nutzer an bestimmte vertragliche Bedingungen. In vielen Fällen bedarf es der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Veräußerung, Beleihung oder baulichen Veränderungen.
- Beim Verkauf erzielt ein Objekt auf Erbbaurechtsgrundstücken in der Regel einen niedrigeren Erlös aufgrund einer geringeren Käufernachfrage als ein vergleichbares Objekt im Volleigentum.
- Die Finanzierung gestaltet sich häufig schwieriger, da viele Banken Erbbaurechte nicht oder zu schlechteren Konditionen finanzieren.

Grundsätzlich gilt, dass die geringeren Investitionskosten bei Grundstücken in Erbbaurecht zu niedrigeren Nettokaltmieten führen können. Allerdings werden durch den Erbbauzins die Bruttomieten höher.

Auf dem Investmentmarkt wird die Zahl potenzieller Projektentwickler und Investoren durch die Nutzung von Erbbaurecht spürbar eingeschränkt. Die wesentlichen Gründe liegen in den erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten, größeren Exit-Risiken und geringeren Verkaufserlösen.

Die Abschläge bei den Kaufpreisfaktoren sind daher in Abhängigkeit von der Assetklasse, der Erbbaurechtslaufzeit und dem Erbbauzins zu kalkulieren. Abschläge in einer Spanne von rund 15 bis 35 % bzw. ca. ein bis fünf Kaufpreisfaktoren sind marktkonform.

Erbbaurechtsgeber und Marktanteile

Typische Erbbaurechtsgeber

Prägende Erbbaurechtsgeber sind kommunale Körperschaften. Städte und Gemeinden, die das Erbbaurecht gezielt als bodenpolitisches Steuerungsinstrument nutzen, um:

- langfristig Einfluss auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu behalten,
- wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Ziele zu verfolgen,
- sozialen Wohnraum zu fördern sowie
- Spekulation mit Boden zu verhindern.

Gerade in den vergangenen Jahren gewinnt das Erbbaurecht im kommunalen Kontext wieder an Bedeutung, weil es öffentliches Eigentum sichert, ohne auf die wirtschaftliche Aktivierung des Bodens zu verzichten.

Die evangelische und katholische Kirche sowie kirchliche Stiftungen oder Freikirchen verfügen historisch über umfangreichen Grundbesitz. Statt diesen zu veräußern, vergeben sie in der Regel Erbbaurechte, um Eigentum zu bewahren und gleichzeitig Einnahmen zu generieren. Beispielsweise zählt die Klosterkammer Hannover zu den größten Erbbaurechtsgebern Deutschlands.¹

Auch private Eigentümer, insbesondere Erbgemeinschaften oder Familienstiftungen, treten gelegentlich als Erbbaurechtsgeber auf. Dies geschieht meist aus steuerlichen oder vermögensstrategischen Gründen.

Relevanz und Marktanteile

Der Marktanteil von Erbbaurechtsgrundstücken in Deutschland liegt nach aktuellen Schätzungen bei etwa 5 % aller Grundstücke.² Diese Zahl basiert auf Erhebungen des Deutschen Erbbaurechtsverbands und Studien von JLL. Demnach machen Erbbaurechte bislang nur einen vergleichsweise geringen Anteil am Gesamtmarkt aus. Im Vergleich zum europäischen Ausland sind Erbbaurechtsgrundstücke in Deutschland eher moderat verbreitet. Besonders in den Niederlanden und UK stellt es ein verbreitetes und etabliertes Modell dar.

Auf Grundlage städtischer Gesamtflächen sowie der jeweiligen Siedlungs- und Verkehrsflächen (SVF) hat bulwiengesa anhand einer bundesweit durchschnittlichen Erbbaurechtsquote von 5 % den Marktanteil in den sieben A-Städten auf insgesamt rund 9.600 ha geschätzt.

Ausgehend von einem angenommenen Verhältnis von 80 % Wohnbauarealen mit im Mittel 600 qm und 20 % gewerblich bzw. sozial genutzten Grundstücken mit im Durchschnitt 3.000 qm errechnet sich eine mittlere Grundstücksgröße von etwa 1.080 qm. Auf dieser Basis lassen sich rund 89.000 Erbbaurechtsgrundstücke in den sieben A-Städten ableiten.

Erbbaurechtsgrundstücke in den 7 A-Städten

Stadt	Siedlungs- und Verkehrsfläche (SVF) in ha	Erbbaurechtsfläche in ha	Anzahl Grundstücke im Erbbaurecht
Berlin	62.979	3.149	29.157
Düsseldorf	13.020	651	6.028
Frankfurt/Main	14.880	744	6.889
Hamburg	44.429	2.221	20.569
Köln	24.443	1.222	11.316
München	19.208	960	8.893
Stuttgart	12.420	621	5.750
Summe	191.379	9.569	88.601

Quelle: bulwiengesa, eigene Berechnungen; Schätzung der Erbbaurechtsfläche anhand deutschlandweiter Quote von ca. 5 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SVF), ergänzt durch Flächenkennzahlen der Städte (u. a. destatis, kommunale Statistiken); für Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf basieren mangels spezifischer Daten auf einem angenommenen SVF-Anteil von 60 %

Die Stadt Hamburg hält derzeit etwa 5.100 Erbbaurechte.³ In Frankfurt am Main beträgt die Zahl über 4.500 eigene Erbbaurechte in kommunaler Hand. Zusätzlich verwaltet die Stadt etwa 600 Verträge für die Stiftung Allgemeiner Almosenkassen, wovon rund 80 % auf Wohnzwecke entfallen.⁴

Eine Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands von 2017 ergab, dass die befragten Erbbaurechtsgeber – darunter Städte, Kirchen und Stiftungen – rund 106.000 Grundstücke im Erbbaurecht vergeben hatten. Dies entsprach ca. 22 % ihres Grundstücksbestands von rund 482.000 Arealen.⁵

Insgesamt wurden von diesen 87 befragten Erbbaurechtsgebern in Summe etwa 25.600 ha Fläche in Form von Erbbaurechten bereitgestellt. Die rechnerische durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 2.400 qm. Sie ist erwartungsgemäß in der Betrachtung von Gesamtdeutschland deutlich größer als die angenommene mittlere Grundstücksgröße in den sieben A-Städten, in denen auch Reihen- und Doppelhäuser mit kleineren Grundstücksgrößen üblich sind.

Auf Basis von bulwiengesa-Schätzungen werden pro Jahr für ca. 0,5 % des Grundstücksbestandes oder etwa 2.500 Areale mit ca. 600 ha Grundstücksfläche neue Erbbaurechte bestellt.

³ LIG Hamburg (2024): Erbbaurechtsbroschüre.

⁴ Stadt Frankfurt am Main (2025): Wohnerbbaurechte in Frankfurt. <https://frankfurt.de/leistungen/Bauen-8958316/Sonstiges-8958334/Erbbaurechte>

⁵ Erbbaurechtsverband (2017): Erbbaurechte in Deutschland.

¹ Erbbaurechtsverband (2025): Mitglieder-Portraits. <https://www.erbbaurechtsverband.de/ueber-uns/mitglieder-portraits/>

² JLL, Erbbaurechtsverband (2020): Erbbaurechte in deutschen Metropolen.

Erbbaurecht in den 7 A-Städten

Städtevergleich von Konditionen im Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gewinnt insbesondere in den sieben deutschen A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zunehmend an Relevanz. Es wird von Kommunen gezielt als Instrument genutzt, um städtischen Boden im Eigentum zu halten und gleichzeitig wohnungspolitische, soziale oder städtebauliche Ziele umzusetzen.

Eine Auswertung der aktuell geltenden Konditionen zeigt dabei deutliche regionale Unterschiede sowohl in der Höhe des Erbbauzinses als auch hinsichtlich Laufzeit und den Entschädigungsregelungen.

Die Stadt Hamburg nimmt eine Vorreiterrolle ein. Mit einem einheitlichen, sozialverträglichen Erbbauzins von 1,3 % und automatischer Anpassung alle drei Jahre stellt sie vergleichsweise günstige Bedingungen bereit.

Ähnlich offensiv agieren Frankfurt und München, wobei Frankfurt mit einem Zinssatz von 2,5 % im Wohnen und festen Quadratmeterwerten für Siedlungsgebiete kombiniert mit langen Laufzeiten von bis zu 99 Jahren arbeitet.

München wiederum setzt auf individuell verhandelte Konditionen und nutzt das Erbbaurecht seit 2020 grundsätzlich als Vergabeform kommunaler Grundstücke.

Berlin, Köln und Stuttgart zeigen ein differenziertes Bild mit abgestuften Erbbauzinsen (z. B. 1,5 % für soziale Träger in Berlin oder 0,75 % für soziale Nutzungen in Stuttgart) und teilweise großzügigen Entschädigungsregelungen von bis zu 100 %. Für aktuell in Berlin ausgeschriebene Wohnungsbaugrundstücke hat der potenzielle zukünftige Erbbaurechtsnehmer ein Gebot für die Höhe des Erbbauzinses abzugeben.

Die Laufzeiten variieren. Sie bewegen sich stadtübergreifend für Wohnnutzungen meist zwischen 80 und 100 Jahren, was Investoren eine gewisse Planbarkeit ermöglicht.

Segmentvergleich von Erbbaurechten

Im Mietwohnungsbau finden Erbbaurechtsverträge häufig Anwendung. Banken finanzieren gleichermaßen freifinanzierte als auch geförderte Mietwohnungsprojekte mit Erbbaurechten. Beim geförderten Mietwohnungsbau wirken sich die

Konditionen bei der Vergabe von Erbbaurechten auf kommunalen Grundstücken in den sieben A-Städten

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt/Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Erbbauzins	Soziale Träger: 1,5 % (Anpassung alle 5 Jahre) Gewerbe: 3 bis 6,5 % Wohnen: gg. Gebot	freifinanz. MW und ETW: 4,0 % geförderte MW: 2,2 %	Wohnen: 2,5 % Siedlungsgebiete: 8,00 Euro/qm (Anpassung alle 5 Jahre)	1,3 % (Anpassung alle 3 Jahre)	1,5 % für 60 Jahre, ab 61. Jahr 4,0 %	Individuell	Wohnen: 2,0 % Gewerbe: 3,5 % Kultur: 2,0 % Soziales: 0,4 bis 0,75 %
Laufzeit	40 bis 99 Jahre	99 Jahre	40 bis 99 Jahre	75 bis 100 Jahre	80 Jahre	40 bis 60 Jahre	bis 100 Jahre
Nutzungsarten	Wohnen, Gewerbe, Soziale Träger	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen, Gewerbe	Wohnen, Gewerbe, Soziale Zwecke
Entschädigung	k. A.	66 %	min. 66 %	vor 2020: 66 % ab 2020: 100 %	80 %	66 %	100 %
Optionen auslaufende Erbbaurechte	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung	- Verlängerung für weitere 60 bis 99 Jahre möglich - Auslauf und Entschädigung	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung - Verkauf von Grundstücken nicht möglich	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung	- Verlängerung möglich - Auslauf und Entschädigung
Zuständigkeit	BIM Berliner Immobilienmana- gement GmbH	Amt für Woh- nungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf	Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Amt für Bau und Immobi- lien	Landesbetrieb Immobilienmana- gement und Grundvermögen	Amt für Liegen- schaften, Vermes- sung und Kataster	Kommunalreferat der Landeshaupt- stadt München	Liegenschaftsamt der Landeshaupt- stadt Stuttgart

Quelle: Recherche bulwiengesa; Vermarktungs- und Informationsunterlagen zu Erbbaurechten der zuständigen Ämtern/Behörden der sieben A-Städte

Förderprogramme und die langfristigen Mietpreisbindungen besonders vorteilhaft aus.

Auch für soziale und kulturelle Zwecke sind Erbbaurechte verbreitet. Banken finanzieren solche Einrichtungen mit Erbbaurecht meist nur bei langfristiger öffentlicher Förderung oder gesicherten Trägerstrukturen. Förderlich sind dabei lange Laufzeiten und niedrige Erbbauzinsen.

In den anderen Nutzungssegmenten sind Erbbaurechtsverträge grundsätzlich möglich, jedoch nur bedingt marktgängig. In vielen Fällen wird das Erbbaurecht in den Ankaufsprofilen institutioneller Investoren explizit ausgeschlossen oder nur unter besonderen Voraussetzungen akzeptiert. Dies liegt unter anderem an den eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten, potenziellen Wertverlusten je nach Entschädigungsregelung und dem geringeren Investorenkreis.

Im Handels- und Industrial-Segment finden Erbbaurechtsmodelle ebenfalls eher selten Anwendung. Jedoch nutzen Einzelhandelsketten mit langfristigen Mietverträgen Erbbaurechte, um Filialen zu errichten, ohne Kapital in den Grundstückskauf zu binden. Gleiches gilt im Light-Industrial-Segment. Hier sind auch kürzere Erbbaurechtsverträge von 30 Jahren marktgängig, da viele Unternehmen sich nicht langfristig an Standorte binden möchten.

Im Bürosegment werden Erbbaurechte besonders bei großflächigen, städtischen Entwicklungsarealen, wie beim Wissenschafts- und Technologiepark (WISTA) in Berlin-Adlershof, genutzt.

Beispiel-Projektentwicklungen im Erbbaurecht



Quelle: mgf Gartenstadt Farmsen eG



Quelle: Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG

Luisenhof, Hamburg

Adresse	Am Luisenhof 3, 9, 13, 17 / Vom-Berge-Weg 1, 22159 Hamburg
Eigentümer/ Erbbaurechtsgeber	Freie und Hansestadt Hamburg vertreten d. Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)
Grundstücksfläche	25.040 qm
Projektentwickler	mgf Gartenstadt Farmsen eG
Endinvestor/ Erbbaurechtsnehmer	mgf Gartenstadt Farmsen eG
Nutzungssegment	Geförderter Mietwohnungsbau (1. Förderweg)
Nutzfläche	19.250 qm
Anzahl Wohnungen	275
Realisierungszeitraum	2021 – 2024
Vertragslänge Erbbaurecht	75 Jahre
Erbbauzins p. a.	2,1 %, 9,69 Euro/qm Grdst./Jahr bzw. 1,05 Euro/qm Wfl./Monat
Indexierung	jährlich gemäß VPI Entwicklung

Quelle: Recherche bulwiengesa, mgf Gartenstadt Farmsen eG

Europakarree II, Erfurt

Adresse	Europaplatz, 99091 Erfurt
Eigentümer/ Erbbaurechtsgeber	Evangelische Kirche
Grundstücksfläche	19.000 qm
Projektentwickler	Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG
Endinvestor/ Erbbaurechtsnehmer	Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG sowie Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit Teileigentum
Nutzungssegment	Geförderter Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen
Nutzfläche	17.230 qm
Anzahl Wohnungen	281, davon 54 gefördert
Realisierungszeitraum	2022 – 2027
Vertragslänge Erbbaurecht	75 Jahre
Erbbauzins p. a.	5,0 %, 8,51 Euro/qm Grdst./Jahr bzw. 0,78 Euro/qm Wfl./Monat*
Indexierung	alle 3 Jahre gemäß VPI Entwicklung

Quelle: Recherche bulwiengesa, Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG, *seit 01.01.2025

Zusammenfassung

Von der Nische zur Chance

Der Mangel an bezahlbaren Grundstücken und die gestiegenen Bau- sowie Finanzierungskosten stellen viele Projektentwickler vor strukturelle Herausforderungen. Um den Anstieg der Bodenkosten zu bremsen, sieht auch die neue Bundesbauministerin Verena Hubertz einen wesentlichen Hebel in der stärkeren Vergabe von Erbbaurechten.

Vor diesem Hintergrund rückt insbesondere bei Kommunen das Erbbaurecht durch eine langfristige Bindungsmöglichkeit an eine Nutzung wieder verstärkt in den Fokus als ein alternatives Instrument zur Steuerung städtebaulicher, sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Stadtentwicklungsprozesse.

Das Erbbaurecht bietet vielfältige Chancen. Es ermöglicht die Aktivierung von Grundstücken, ohne dass diese verkauft werden müssen.

Es schafft langfristige Planungssicherheit für Investoren und Nutzergruppen. Insbesondere öffentliche und kirchliche Grundstückseigentümer können damit ihre Flächen strategisch einsetzen und gleichzeitig Eigentum dauerhaft sichern.

89.000 Erbbaurechtsgrundstücke in A-Städten

Basierend auf Modellannahmen existiert in den sieben A-Städten aktuell ein Bestand von rund 89.000 Grundstücken, die derzeit im Erbbaurecht vergeben sind. Dabei sind vor allem kommunale und kirchliche Träger aktiv. Städte wie Hamburg, Frankfurt oder München gelten als Vorreiter.

Chancen für Finanzierer und Projektentwickler

Für Projektentwickler eröffnet das Erbbaurecht durch den Wegfall der Grundstückskosten breitere Möglichkeiten zur Realisierung von Neubauprojekten. Es können Grundstücke auch in gefragten Lagen aktiviert werden, die sonst aus verschiedenen Gründen nicht zum Verkauf stehen würden.

Trotz zum Teil erhöhter Anforderungen bei der Finanzierung und Einschränkungen durch den Erbbaurechtsvertrag können Erbbaurechtsmodelle erfolgreich umgesetzt werden.

Banken profitieren von einer breiteren Risikostreuung und der Möglichkeit, sozialgebundene Projekte mit langfristiger Nutzungsbindung zu finanzieren.

Fazit: Ein bewährtes Modell mit Zukunft

Die Kurzstudie zeigt, dass das Erbbaurecht bei entsprechender vertraglicher Gestaltung eine sinnvolle Ergänzung zum klassischen Grundstückserwerb darstellt.

Es ermöglicht wirtschaftliche und zugleich sozial verantwortliche Projektentwicklungen und trägt dazu bei, den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu begegnen.

Mit zunehmender Professionalisierung und Standardisierung in der Vertragsgestaltung könnte das Erbbaurecht künftig eine noch wichtigere Rolle auf dem deutschen Immobilienmarkt spielen, nicht nur für die öffentliche Hand, sondern auch für private Investoren, Entwickler und Finanzierer.