

Pressemitteilung

## Wohnerbbaurechte in Deutschland: Studie von JLL und dem Deutschen Erbbauerechtsverband erschienen

**Berlin, 02.03.2020. Welche Erbbauzinsen sind in Deutschland üblich? Wie lange laufen die Verträge? Welche Entschädigungen werden für die Immobilien gezahlt? Um Fragen wie diesen auf den Grund zu gehen, hat der Deutsche Erbbauerechtsverband gemeinsam mit Jones Lang LaSalle (JLL) eine Studie zu Wohnerbbaurechten in Deutschland durchgeführt.**

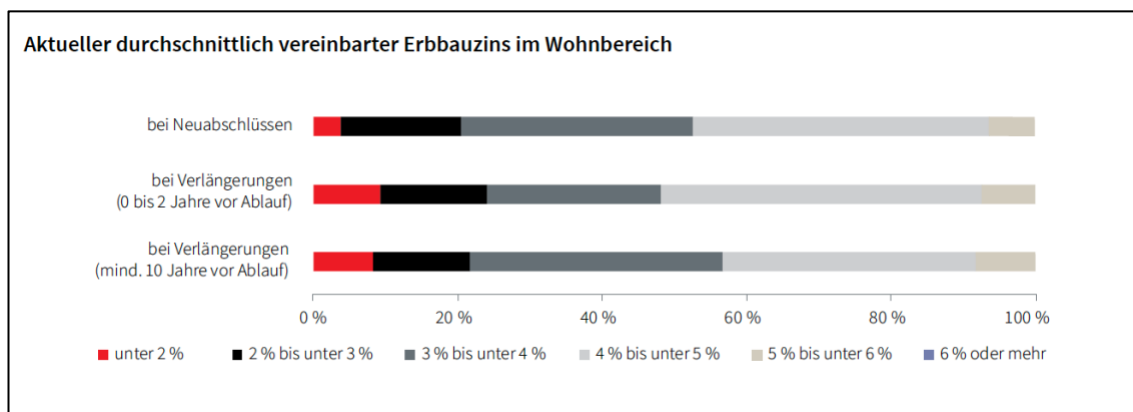
„Schätzungen gehen davon aus, dass etwa 5 Prozent aller Grundstücke in Deutschland im Erbbauerecht vergeben werden. Im Zuge der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum hat das Thema in den letzten Jahren einen deutlichen Aufschwung erlebt. Dennoch haben wir kaum belastbare Zahlen zum Erbbauerecht. Deshalb war uns diese Studie wichtig“, erklärt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Deutschen Erbbauerechtsverbandes.

„Immer mehr Kommunen gehen aktuell dazu über, Grundstücke im Erbbauerecht zu vergeben. Insofern interessieren sich auch die Investoren verstärkt für das Thema“, ergänzt Matthias Barthauer, Senior Director Research bei JLL.

Für die Studie befragte JLL mehr als 110 Erbbauerechtsgeber und führte qualitative Gespräche mit ausgewählten Investoren. Eine Erkenntnis: Als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins ziehen 52 Prozent der befragten Erbbauerechtsgeber den Bodenwert inklusive der Erschließungskosten heran. 39 Prozent gehen vom Bodenwert abzüglich der Erschließungskosten aus. Nur 2 Prozent nutzen den Mietertrag des Hauses als Bemessungsgrundlage.

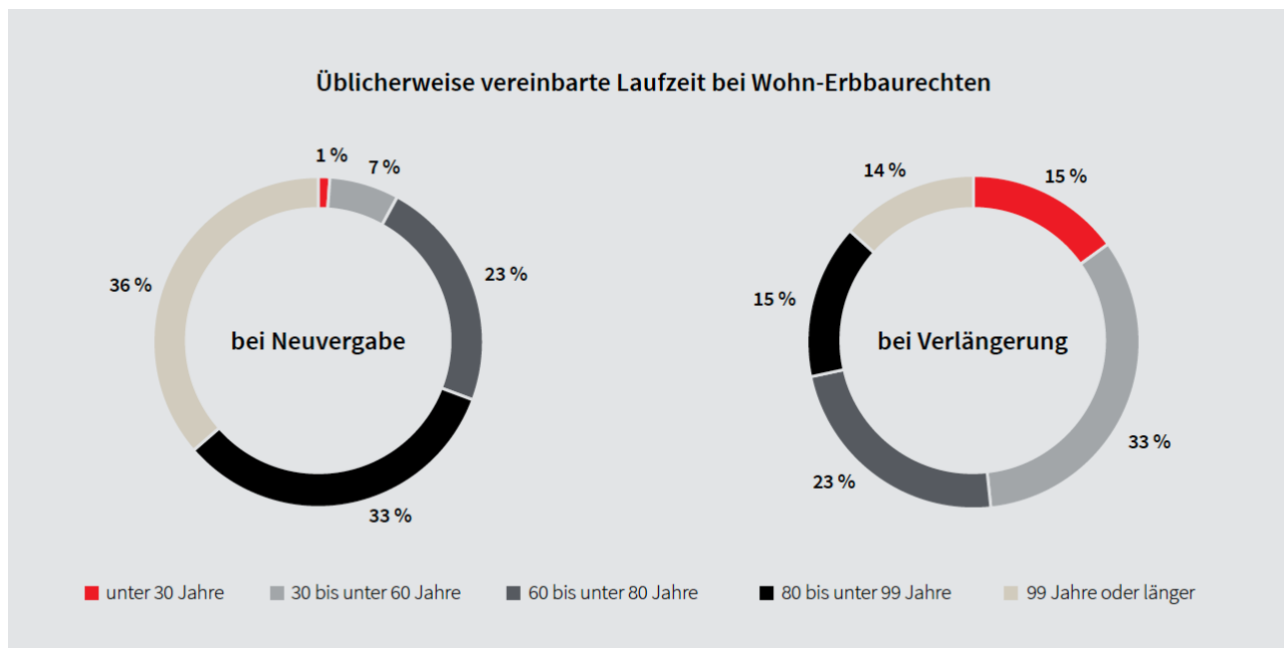
### Durchschnittlicher Erbbauzins liegt bei 3,7 Prozent

Eine große Bandbreite gibt es bei den aktuell vereinbarten Erbbauzinsen: Sie reicht von weniger als 2 bis zu mehr als 6 Prozent der Berechnungsgrundlage. Im Durchschnitt liegt der Erbbauzins bei 3,7 Prozent. Das gilt auch für neu abgeschlossene Verträge.



99 Prozent aller Erbbaurechtsverträge sehen Anpassungen des Erbbauzinses während der Laufzeit vor. In 88 Prozent der Verträge richtet sich diese nach dem Verbraucherpreisindex (VPI). Die Mietpreisentwicklung spielt in diesem Zusammenhang eine sehr untergeordnete Rolle.

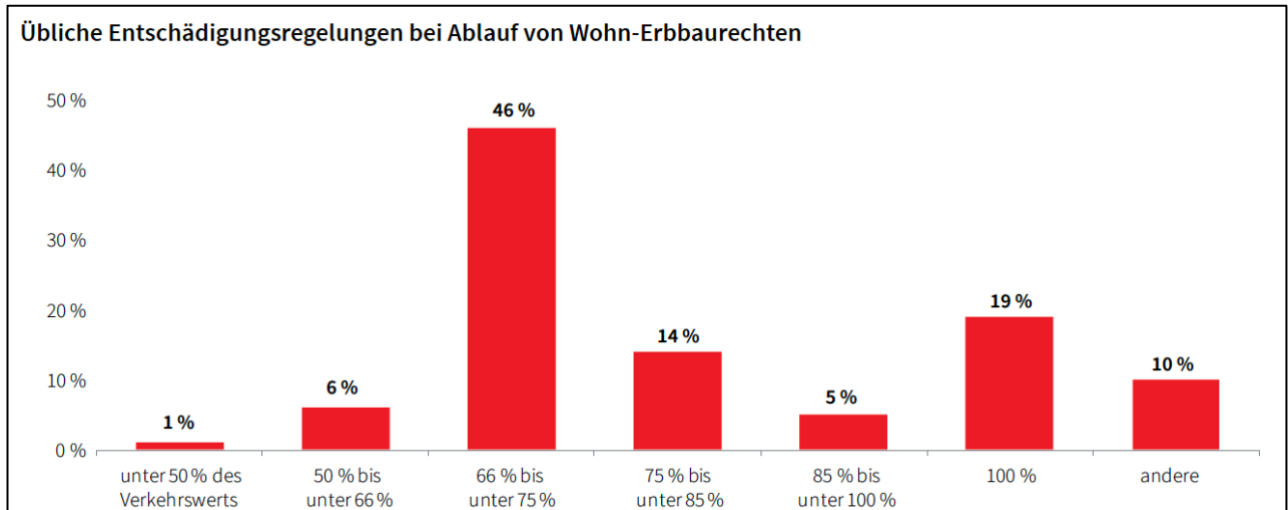
Die mittlere Laufzeit neuer Erbbaurechtsverträge liegt bei 85 Jahren. 36 Prozent aller Erbbaurechtsgeber gewähren sogar Laufzeiten von mehr als 99 Jahren. Anders sieht es bei den Vertragsverlängerungen aus: Hierfür werden im Mittel 60 Jahre vereinbart.



Zwar ist das Erbbaurecht ein eigentumsgleiches Recht, doch es ist möglich, im Vertrag bestimmte Verfügungsbeschränkungen für die Erbbaurechtsnehmer zu vereinbaren. Am häufigsten betrifft dies den Weiterverkauf des Erbbaurechts sowie die Belastung im Zuge einer Finanzierung.

### Wie hoch ist die Entschädigung?

Fällt die Immobilie nach Ablauf der Zeit an den Erbbaurechtsgeber zurück, ist hierfür üblicherweise eine Entschädigung vorgesehen. Knapp die Hälfte der befragten Erbbaurechtsgeber zahlt in diesem Fall 66 bis 75 Prozent des Immobilienwertes. 19 Prozent entschädigen mit dem vollen Gegenwert.



Die vollständige Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“ steht online kostenlos zum [Download](#) zur Verfügung.

#### Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbaurechtsverband.de](http://www.erbbaurechtsverband.de)

#### Über Jones Lang LaSalle (JLL):

JLL ist ein führendes Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. JLL gestaltet die Immobilien-Zukunft im Sinne der Nachhaltigkeit und nutzt dabei fortschrittliche Technologien, um Kunden, Mitarbeitern und Partnern werthaltige Chancen, nachhaltige Lösungen und eine zeitgemäße Arbeitsplatzgestaltung zu bieten. Das „Fortune 500“ Unternehmen mit einem Jahresumsatz 2019 von 18 Mrd. USD war Ende Dezember 2019 in über 80 Ländern mit weltweit mehr als 93.000 Beschäftigten tätig. JLL ist der Markenname und ein eingetragenes Markenzeichen von Jones Lang LaSalle Incorporated. Weitere Informationen unter [www.jll.de](http://www.jll.de).

#### Bilder:

1. Aktueller durchschnittlich vereinbarter Erbbauzins im Wohnbereich
2. Üblicherweise vereinbarte Laufzeit bei Wohn-Erbbaurechten
3. Übliche Entschädigungsregelungen bei Ablauf von Wohn-Erbbaurechten

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband / JLL

**Medienkontakt:**

Cathrin Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)