

Deutscher Erbbaurechtsverein e. V.

Studie zum Erbbaurecht
Befragung von Erbbaurechtsgebern

Bericht vom 11.07.2017



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Hintergrund und Ziel der Befragung	1
2	Methodisches Vorgehen.....	2
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
4	Befragte Erbbaurechtsgeber.....	5
5	Bestand und Nutzung von Erbbaurechten	7
6	Erbbaurechtszins	10
7	Veränderungen des Bestands an Erbbaurechten.....	12
8	Image des Erbbaurechts.....	16

Ansprechpartner:

Katrin Trunec

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Teilnehmer der Studie waren überwiegend Kommunen bzw. kommunale Unternehmen.....	5
Abb. 2	Herkunft der Teilnehmer der Studie	6
Abb. 3	Die meisten Erbbaurechtsgeber verwalten bis zu 500 Erbbaurechte ..	7
Abb. 4	Erbbaurechte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.....	9
Abb. 5	Der Erbbaurechtszins liegt durchschnittlich bei 3 bis 4 Prozent	10
Abb. 6	Zwischen 2041 und 2060 laufen in größerem Umfang Erbbaurechtsverträge aus	13
Abb. 7	Auch zukünftig werden von den meisten Erbbaurechtsgebern neue Erbbaurechte ausgegeben	14
Abb. 8	Erbbaurechte sind schwierig zu vermarkten, aber ein gutes Instrument, um langfristige Renditen zu sichern	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Erbbaurechtsgrundstücke und Erbbaurechte	8
Tab. 2	Nutzung der Erbbaurechte	8
Tab. 3	Veränderungen des Bestands an Erbbaurechten in den letzten 5 Jahren	12

1 Hintergrund und Ziel der Befragung

Der Deutsche Erbbaurechtsverband möchte das Erbbaurecht und die damit verbundenen Möglichkeiten in Deutschland bekannter machen. Es gibt keine amtliche Statistik, die über die Anzahl und Verteilung der Erbbaugrundstücke in Deutschland informiert. Diese Angaben stellen jedoch eine wertvolle Information für die Verbandsarbeit dar.

Die vorliegende Analyse liefert eine breite Datenbasis zur Anzahl und Nutzung von Erbbaurechtsgrundstücken in Deutschland. Darüber hinaus werden Informationen zu den Strategien von Erbbaurechtsgebern bei Vertragsverlängerung erhoben. Ergänzend liefert die Analyse Statements zum Image des Erbbaurechts aus Sicht der Erbbaurechtsgeber.

2 Methodisches Vorgehen

Methode	Online-Befragung von Erbbaurechtsgebern
Stichprobe	Insgesamt wurden 600 Kommunen, kirchliche Einrichtungen und Privatpersonen angeschrieben.
Feldphase	04.05.2017 – 29.06.2017
Rücklauf	Der Fragebogen wurde 310 Mal aufgerufen, insgesamt sind 87 der Fragebögen auswertbar. Die Rücklaufquote ist mit 14,5 % als hoch einzustufen.
Repräsentativität	Es gibt keine Statistik über Erbbaurechte in Deutschland. Die Grundgesamtheit ist daher unbekannt. Somit ist die Repräsentativität der Ergebnisse nicht überprüfbar.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Insgesamt haben sich 14,5 % der per E-Mail angeschriebenen Erbbaurechtsgeber an der Studie beteiligt. Die Rücklaufquote ist für eine Online-Befragung als sehr hoch einzustufen.

Insbesondere Kommunen und kommunale Unternehmen haben ein großes Interesse an der Studie und den Ergebnissen. Die Resonanz vonseiten der Kirchen und kirchlichen Einrichtungen war hingegen sehr verhalten.

Wohnnutzung überwiegt

- Von den 90.038 Erbbaurechten, die die 87 befragten Erbbaurechtsgeber halten, werden 69 % für Wohnzwecke genutzt. 18 % der Rechte werden gewerblich genutzt und 11 % für sonstige Zwecke. Hierzu zählen in erster Linie Vereine oder soziale Einrichtungen wie Kindergärten.
- Die 106.092 Grundstücke, die von den Befragten Erbbaurechtsgebern im Erbbaurecht vergeben wurden, entsprechen rund 21,5 % aller Grundstücke dieser Eigentümer.
- Insgesamt stellen die 87 Erbbaurechtsgeber rund 256,3 Mio. m² Fläche in Form von Erbbaurechten zur Verfügung.

Der Erbbaurechtszins beträgt durchschnittlich 3 bis 4 Prozent.

- Der Erbbauzins beträgt bei Wohnnutzung bis zu 8 %, bei Gewerbe bis zu 7 % und im sozialen Bereich bis zu 6,5 %. Für soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen werden Erbbaugrundstücke häufiger ohne die Berechnung eines Erbbaurechtszinses vergeben.

- Bei Vertragsverlängerungen gelten im allgemeinen 3 % des Bodenrichtwerts für gemeinnützige Einrichtungen, 4 % in der Regel für Wohnnutzung und 6 bis 7 % für gewerbliche Nutzung des Grundstücks.

In den letzten 5 Jahren mehr Veräußerungen als Neuausgaben von Erbbaurechten

- Die 87 Erbbaurechtsgeber haben in den vergangenen Jahren 3.624 Erbbaurechte verkauft, 1.629 neu ausgegeben und 1.025 verlängert.
- Ein Fünftel der bestehenden Erbbaurechte läuft bis zum Jahr 2030. Fast jedes zweite bestehende Erbbaurecht läuft zwischen 2040 und 2060 aus.

Auch zukünftig wird es neue Erbbaurechte geben

- 56 % der Erbbaurechtsgeber sind bereit, auch zukünftig Erbbaurechte zu vergeben, 20 % verneinen dies.
- Erbbaurechte dienen insbesondere den Stiftungen zur Sicherung ihres Vermögens. Kommunen können mithilfe des Erbbaurechts Grundstücke sichern. Darüber hinaus können durch die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht bestimmte Zielgruppen und gemeinnützige Organisationen gefördert werden.
- Gegen die neue Ausgabe von Erbbaurechten spricht die mangelnde Nachfrage ebenso wie das mangelnde Angebot.

Erbbaurechte sind schwierig zu vermarkten, aber ein gutes Instrument, um langfristige Renditen zu sichern

- Erbbaurechte sind schwieriger zu vermarkten als Volleigentum, darin sind sich alle Erbbaurechtsgeber einig.

- Jedoch stellen sie für mehr als drei Viertel der Erbbaurechtsnehmer ein gutes Instrument dar, um langfristige Renditen zu sichern und für mehr als 60 % zur Portfoliosteuerung.
- Aufgrund der Niedrigzinsphase ist die Nachfrage nach Erbbaurechtsgrundstücken derzeit eher gering aus Sicht der Befragten. Fast jeder zweite Erbbaurechtsgeber ist der Ansicht, dass sie außerhalb der Ballungszentren nicht nachgefragt werden.
- Zudem verneint jeder zweite Erbbaurechtsgeber die Aussage, dass Erbbaurechte auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt eine wichtige Rolle spielen.

Das Image von Erbbaurechten soll verbessert werden

- Zur Verbesserung des Images und zur Steigerung der Bekanntheit von Erbbaurechten wünschen sich die Erbbaurechtsgeber Publikationen, Schulungen, Vorträge und Lobbyarbeit.
- Themen sind dabei aus Sicht der Befragten die verständliche Erläuterung der Vor- und Nachteile des Erbbaurechts, die Bedeutung des Erbbaurechts für Stiftungen, Erläuterung des Erbbaurechtzinses im langfristigen Kontext sowie die Darstellung der Möglichkeiten von Erbbaurechten zur sozialen Finanzierung von Immobilieneigentum.
- Die Schulungen zum Thema Erbbaurecht sollten vor allem an Mitarbeiter baufinanzierender Banken und Immobilienmakler adressiert sein.
- Lobbyarbeit für das Erbbaurecht wünschen sich die Erbbaurechtsgeber nicht nur vom Deutschen Erbbaurechtsverband, sondern auch durch Haus und Grund, Maklerverbände usw.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband kann einen entscheidenden Beitrag zur Imageverbesserung leisten

- Neben der Lobby-Arbeit, die der deutsche Erbbaurechtsverband bereits leistet, regen die Befragten an, dass sich der Verband für die bessere Beleihbarkeit von Erbbaurechten bei der BaFin und den Banken einsetzen soll.
- Darüber hinaus wünschen sich die Erbbaurechtsgeber juristische Beratung zum Thema Erbbaurecht, sowie Workshops und Seminare für die praktische Arbeit.
- Ein E-Mail-Newsletter mit Informationen, Empfehlungen und Erfahrungen rund um das Thema könnte das Angebot des Deutschen Erbbaurechtsverbands zudem erweitern.

4 Befragte Erbbaurechtsgeber

Abb. 1 Teilnehmer der Studie waren überwiegend Kommunen bzw. kommunale Unternehmen

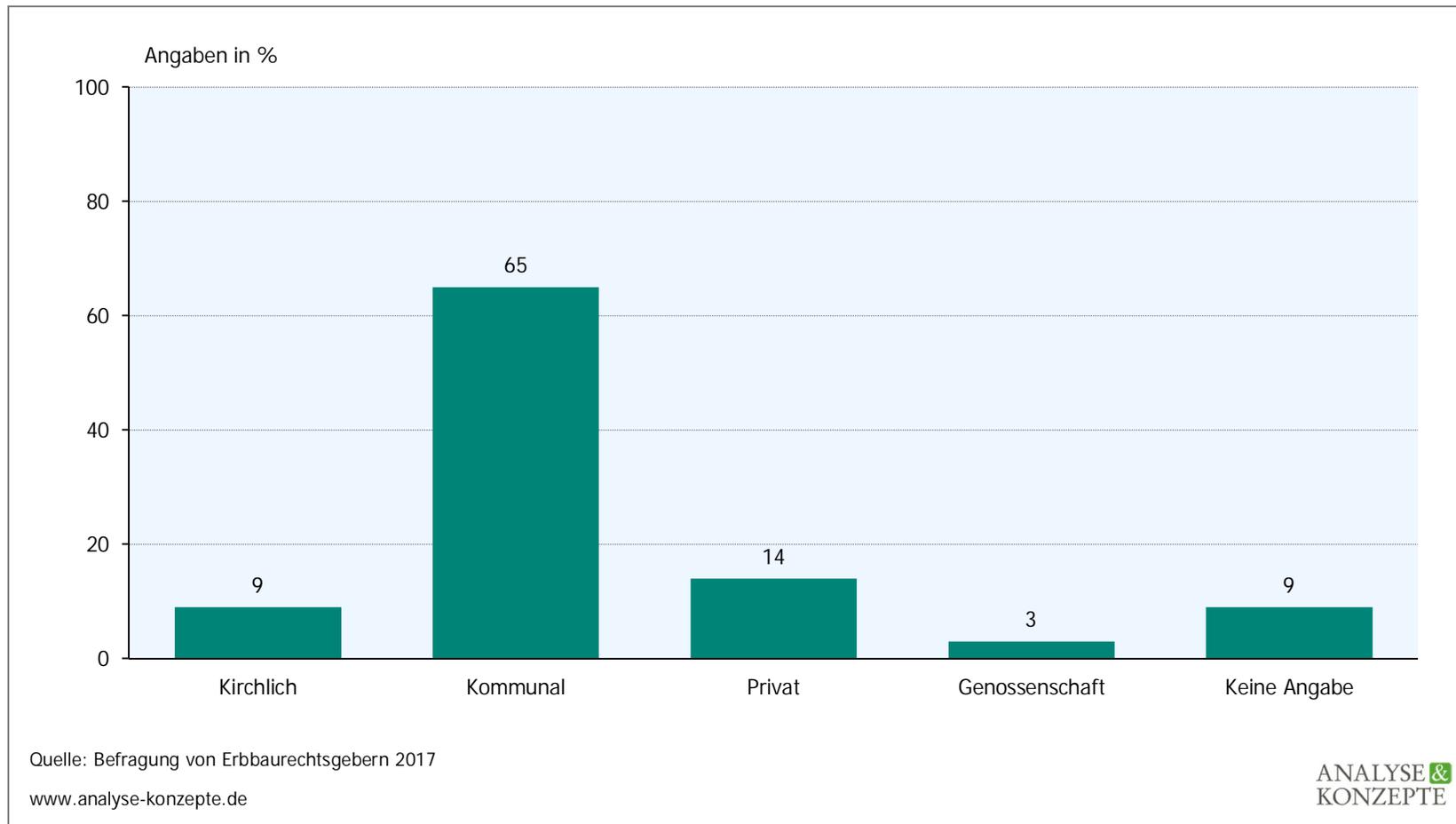
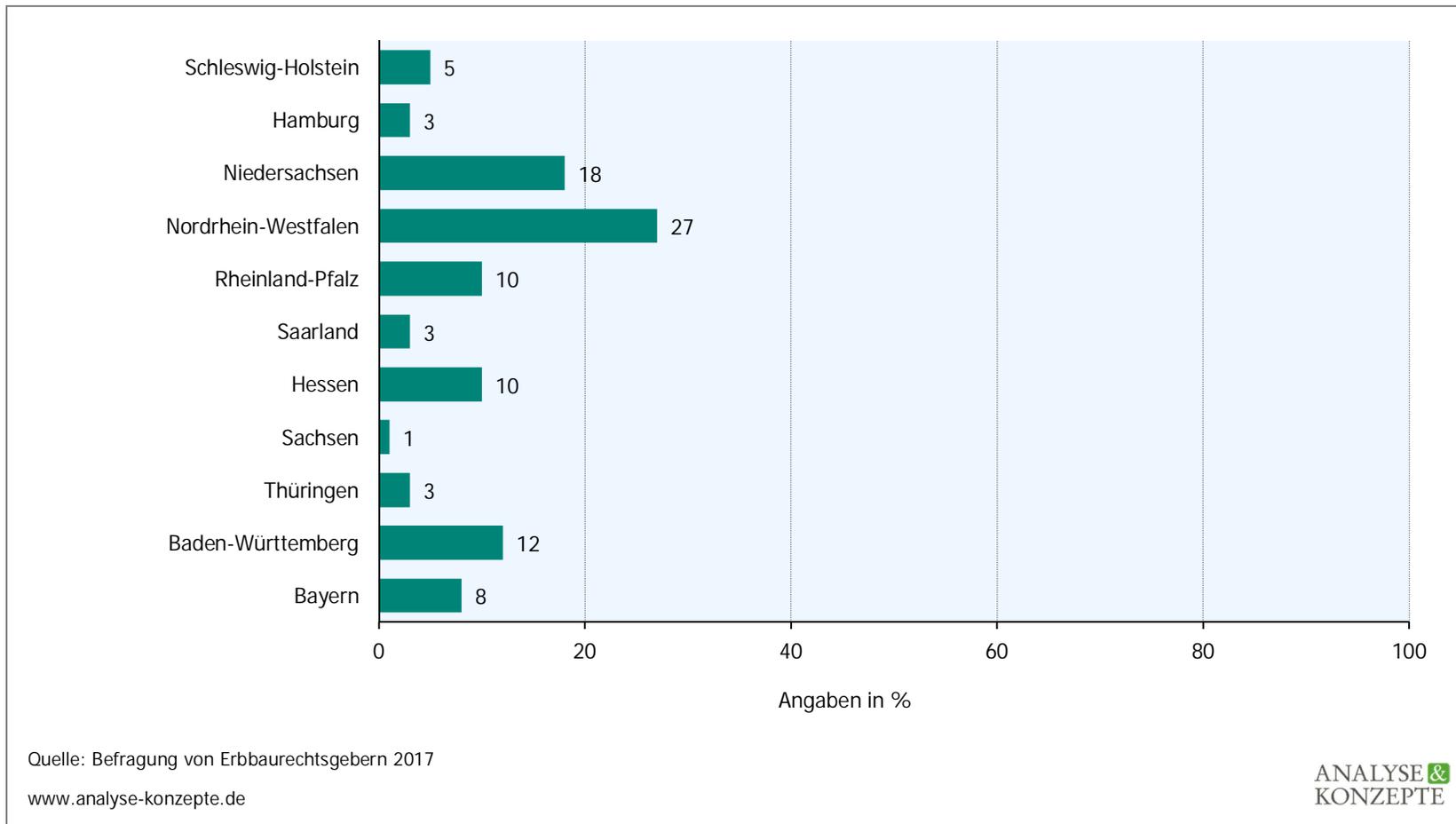
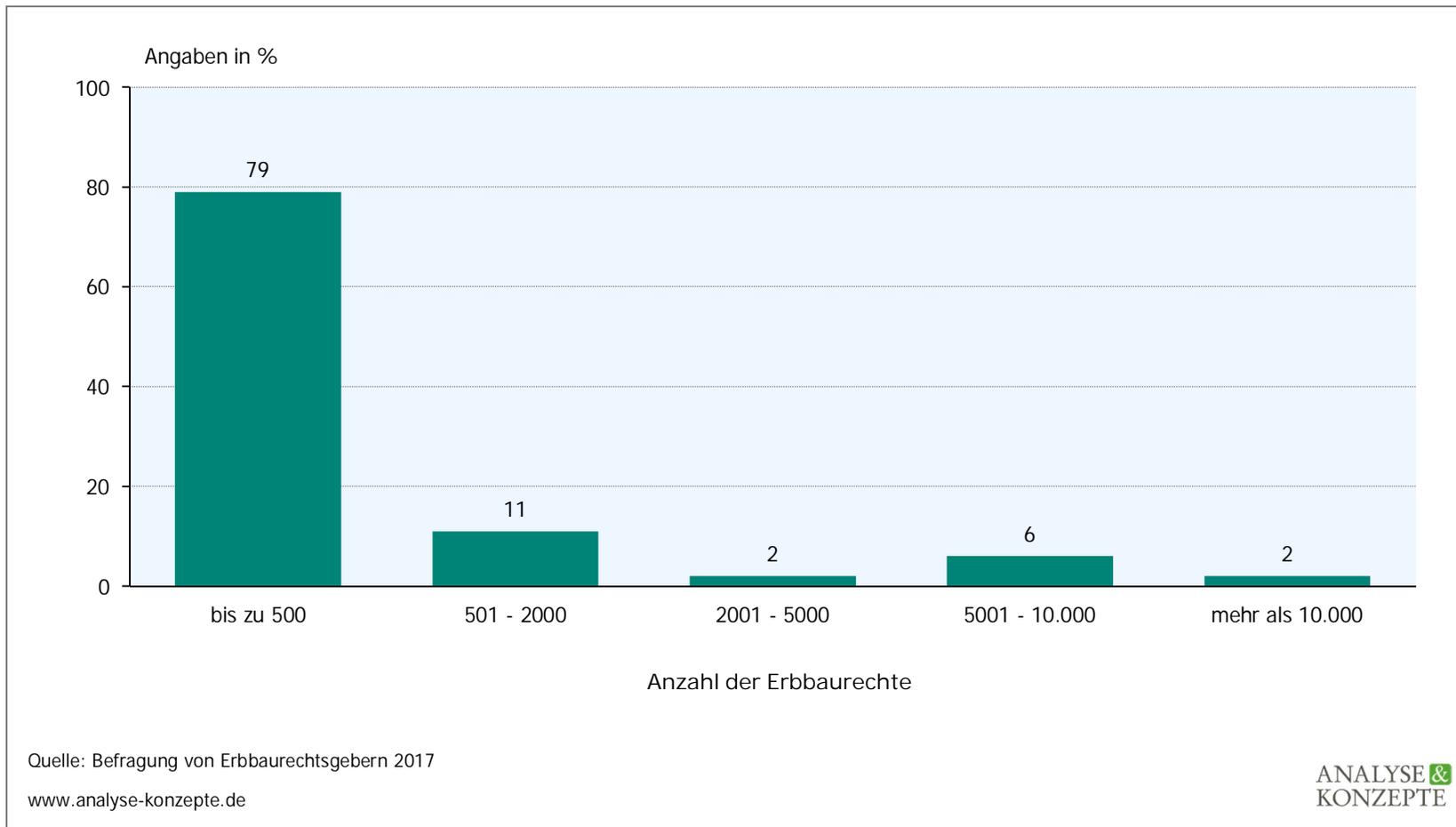


Abb. 2 Herkunft der Teilnehmer der Studie



5 Bestand und Nutzung von Erbbaurechten

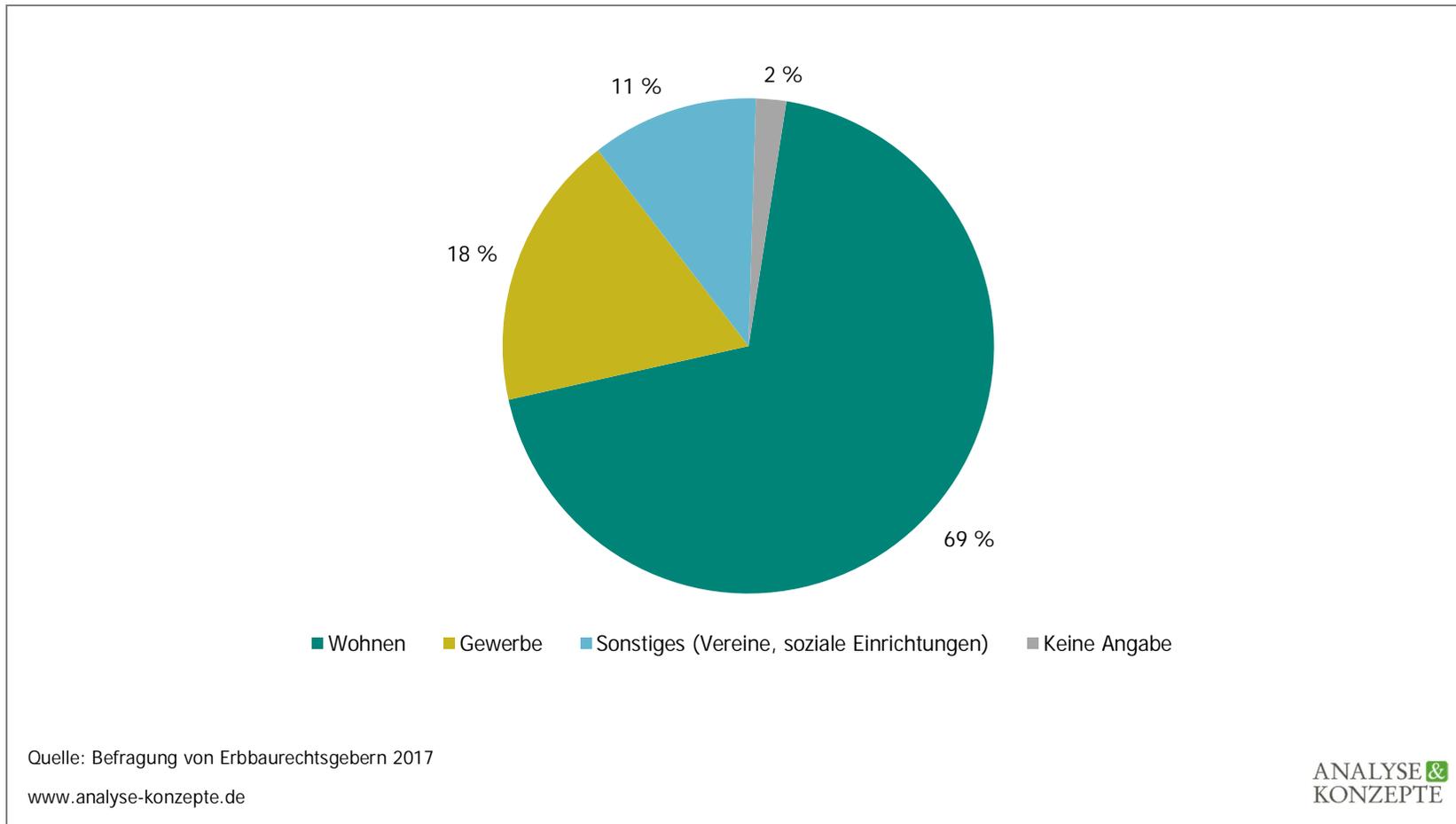
Abb. 3 Die meisten Erbbaurechtsgeber verwalten bis zu 500 Erbbaurechte



Tab. 1 Erbbaurechtsgrundstücke und Erbbaurechte		
	Summe	Durchschnitt
Anzahl der Erbbaurechte	90.038	1.035
Anteil im Verhältnis zum Gesamtbesitz	-	21,5 %
Anzahl der Grundstücke	106.092	1.632
Quadratmeter insgesamt	256.295.342 m ²	4.418.885 m ²
Quelle: Befragung von Erbbaurechtsgebern 2017		ANALYSE & KONZEPTE

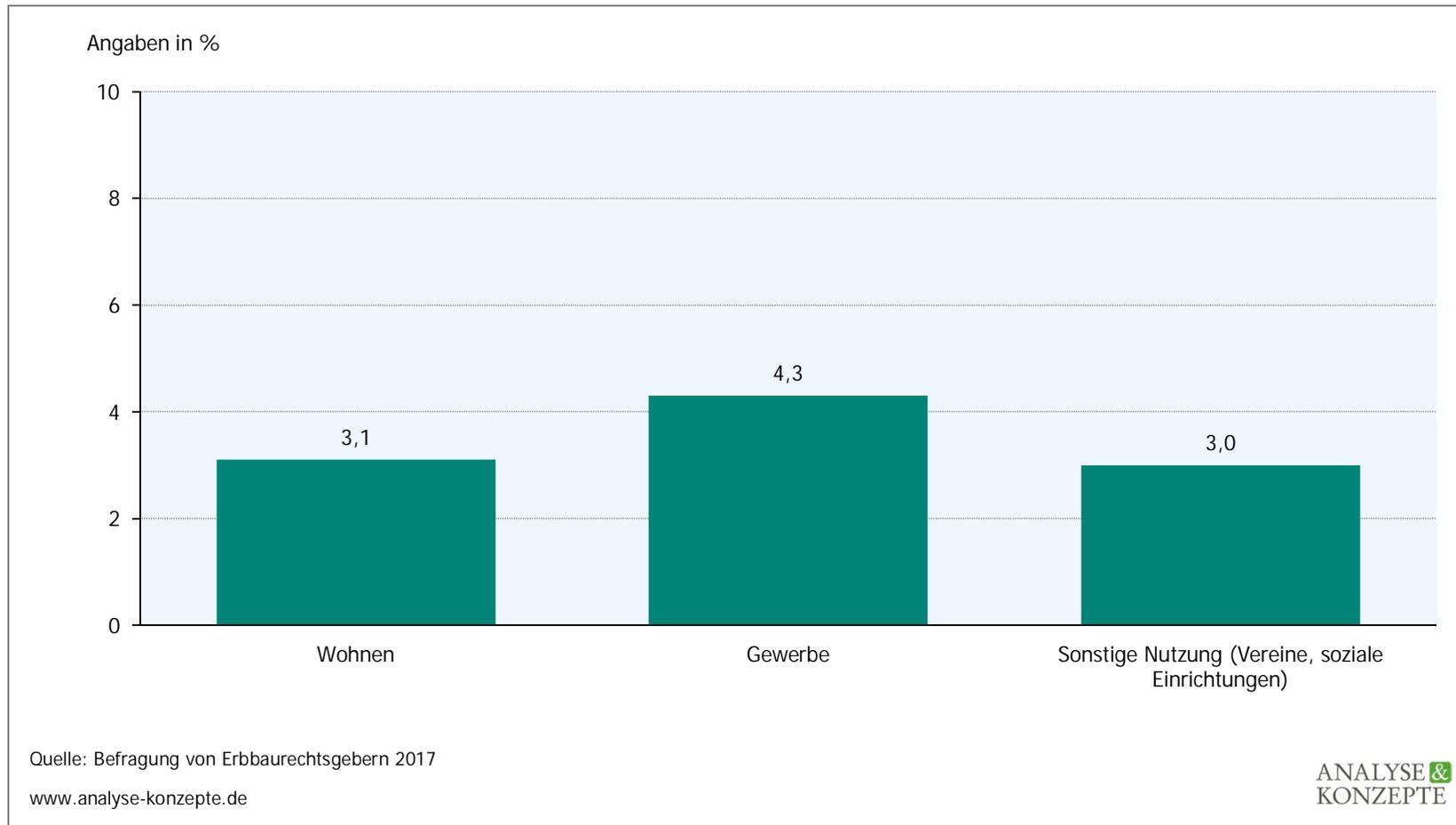
Tab. 2 Nutzung der Erbbaurechte	
	Summe
Wohnen	71.452
Gewerbe	2.733
Sonstiges (Vereine, soziale Einrichtungen)	1.108
Quelle: Befragung von Erbbaurechtsgebern 2017	ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 4 Erbbaurechte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Wie erfolgt die Nutzung der Erbbaurechte?



6 Erbbaurechtszins

Abb. 5 Der Erbbaurechtszins liegt durchschnittlich bei 3 bis 4 Prozent
Wie hoch ist in etwa der durchschnittliche Erbbaurechtszins?



Wie verändert sich der Erbbauzins, wenn heute Erbbaurechte vergeben werden?

Bei Vertragsverlängerung bleibt der Erbbaurechtszins in der Regel bei 3 bis 7 Prozent des aktuellen Bodenrichtwerts. Dabei gelten 3 Prozent des Bodenrichtwerts für gemeinnützige Einrichtungen, 4 Prozent in der Regel für Wohnnutzung und 6 bis 7 Prozent für gewerbliche Nutzung des Grundstücks.

Darüber hinaus gibt es auch Erbbaurechtsgeber, die Staffelzinsvereinbarungen treffen.

Ein anderer Erbbaurechtsgeber geht gezielt auf die Erbbaurechtsnehmer zu und bietet ca. 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages die Verlängerung des Erbbaurechts auf weitere 99 Jahre an. Die Erbbauzinsberechnung orientiert sich dabei am aktuellen Bodenrichtwert. Darauf wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 Prozent für bezahlte Erschließungskosten gewährt.

Eine andere Strategie ist, die Erbbaurechte nicht zu verlängern, sondern die Grundstücke zu veräußern.

7 Veränderungen des Bestands an Erbbaurechten

Tab. 3 Veränderungen des Bestands an Erbbaurechten in den letzten 5 Jahren		
	Summe	Durchschnitt
Vertragsverlängerungen während der Vertragslaufzeit	965	14
Vertragsverlängerungen nach Ablauf der Vertragslaufzeit	60	1,0
Veräußerungen von Erbbaurechten	3.624	52
Neu ausgegebene Erbbaurechte	1.629	22

Quelle: Befragung von Erbbaurechtsgebern 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 6 Zwischen 2041 und 2060 laufen in größerem Umfang Erbbaurechtsverträge aus
Wann laufen bei Ihnen in größerem Umfang Erbbaurechtsverträge aus?

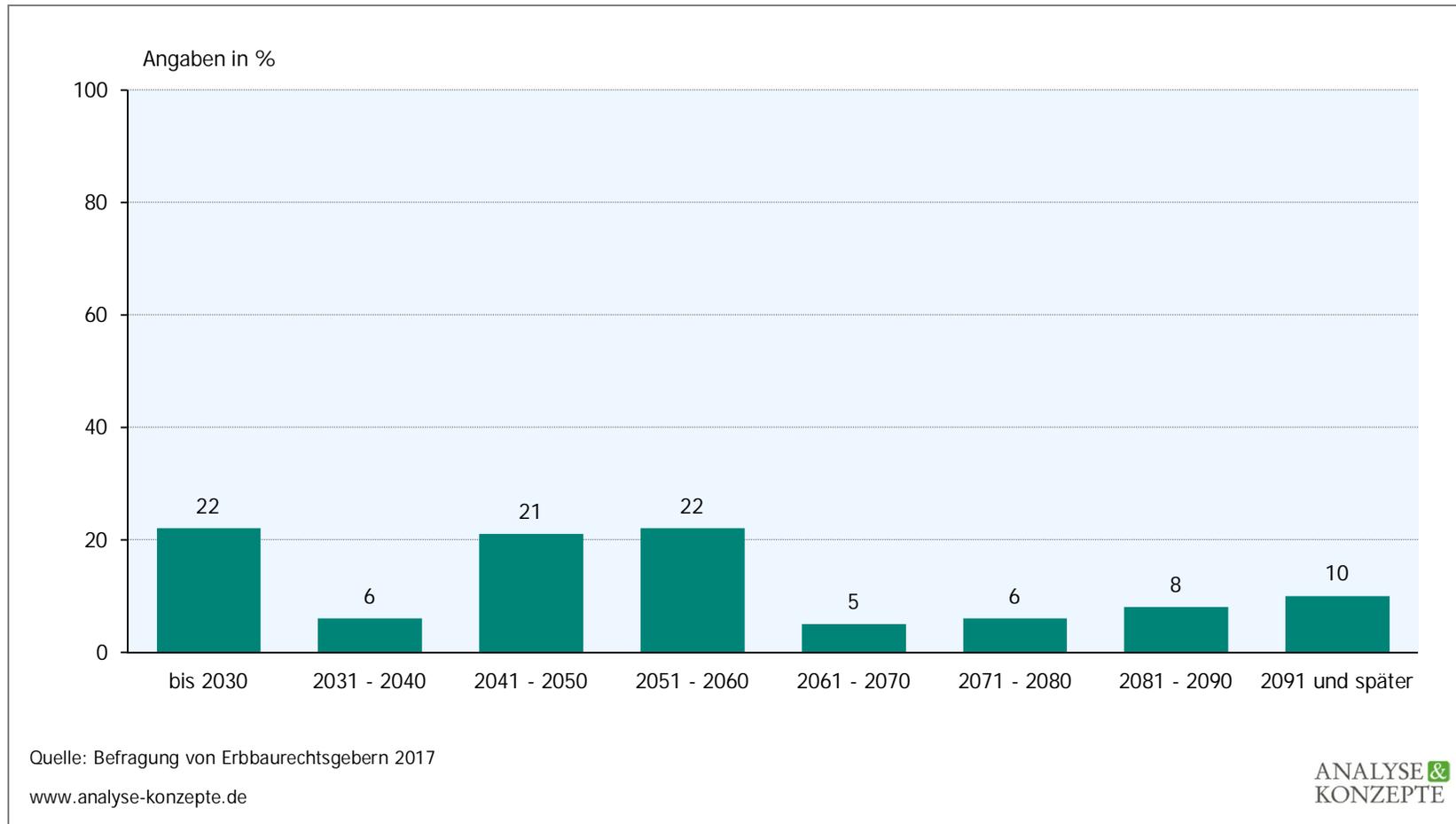
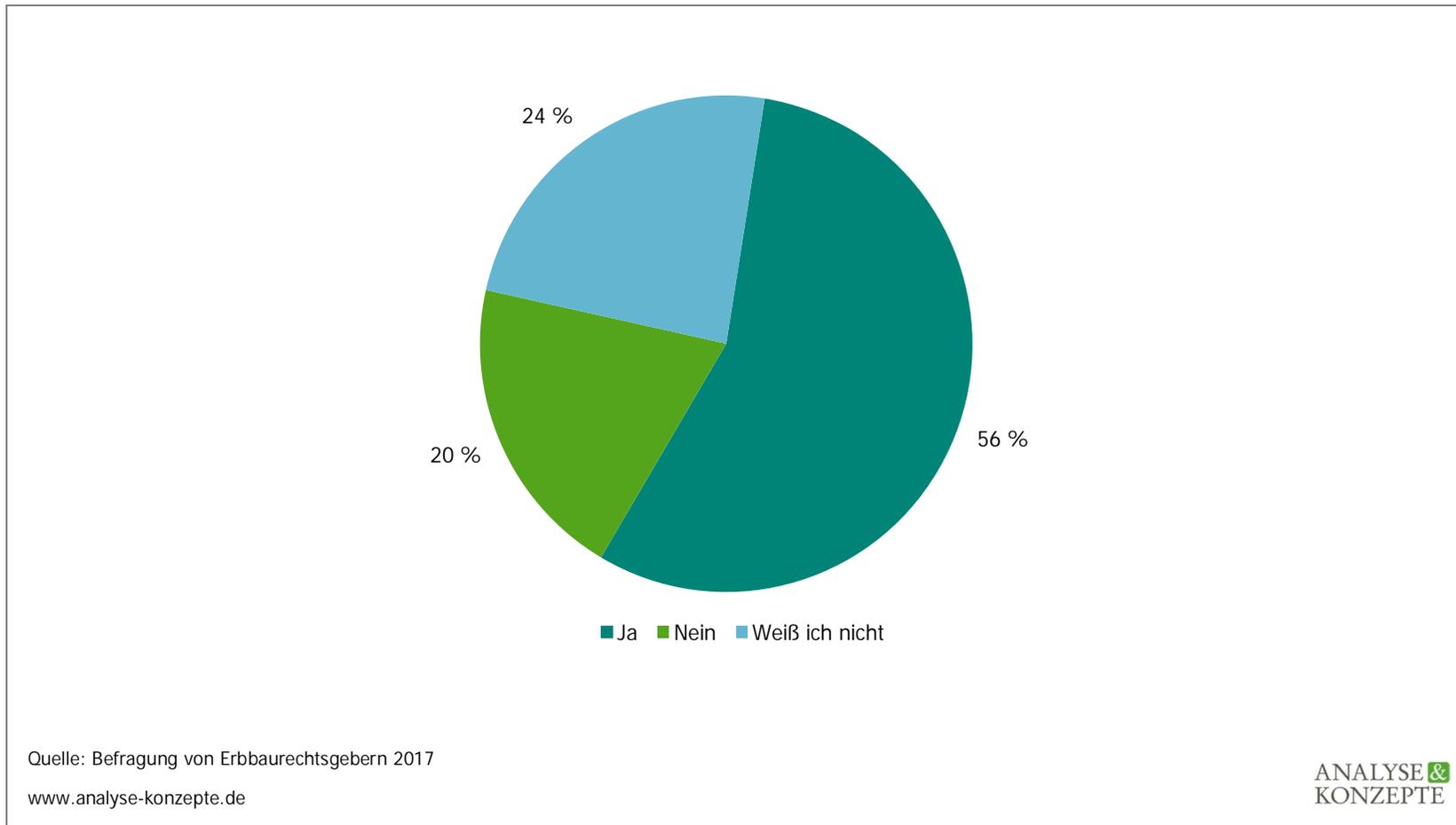


Abb. 7 Auch zukünftig werden von den meisten Erbbaurechtsgebern neue Erbbaurechte ausgegeben
Werden Sie in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte ausgeben?



Gründe dafür, keine neuen Erbbaurechte auszugeben:

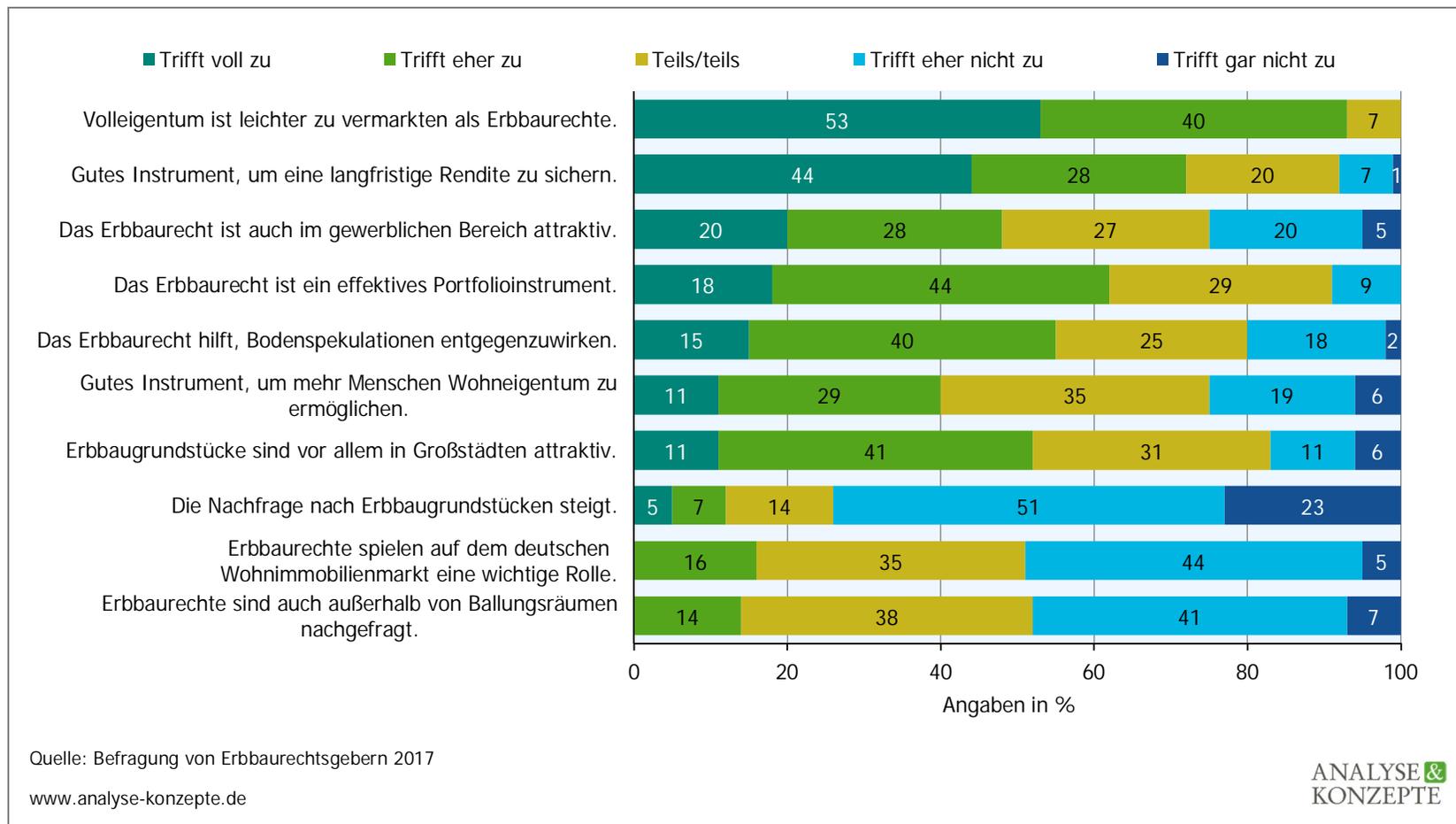
- Keine Grundstücke vorhanden (7 Nennungen)
- Nachfrage nicht vorhanden (6 Nennungen)
- Unwirtschaftlich (4 Nennungen)
- Hoher Verwaltungsaufwand (2 Nennungen)

Gründe für neue Erbbaurechte:

- Vermögenssicherung/-anlage (17 Nennungen)
- Sicherung der Grundstücke (10 Nennungen)
- Für soziale und kulturelle Zwecke (6 Nennungen)
- Förderung des Wohnungsbaus (6 Nennungen)
- Für junge Familien (3 Nennungen)
- Anreiz Gewerbeansiedlung (2 Nennungen)
- Deckung der Nachfrage (2 Nennungen)
- Portfolioerweiterung (2 Nennungen)

8 Image des Erbbaurechts

Abb. 8 Erbbaurechte sind schwierig zu vermarkten, aber ein gutes Instrument, um langfristige Renditen zu sichern
Wie beurteilen Sie die folgenden Aussagen?



Wie das Erbbaurecht in der Öffentlichkeit bekannter gemacht werden kann:

- Publikationen
 - Vor- und Nachteile des Erbbaurechts leicht verständlich
 - Bedeutung des Erbbaurechts für Stiftungen
 - Erläuterung des Erbbaurechtzinses im langfristigen Kontext
 - Instrument zur sozialen Finanzierung von Immobilieneigentum
- Schulungen für Mitarbeiter baufinanzierender Banken und für Immobilienmakler
- Verbandsarbeit nicht nur vom Deutschen Erbbaurechtsverband, sondern auch durch Haus und Grund, Maklerverbände usw.
- Vorträge auf Immobilien- bzw. Publikumsmessen

Anregungen und Wünsche an den Deutschen Erbbaurechtsverband:

- Lobby-Arbeit
- Workshops und Seminare zum Thema Erbbaurecht für die praktische Arbeit
- Newsletter per E-Mail mit Informationen, Empfehlungen und Erfahrungen
- Juristische Beratung zum Thema Erbbaurecht
- Mehr Werbung in der Öffentlichkeit und Aufklärung zur Verbesserung des Images von Erbbaurechten
- Mit der BaFin und den Banken sprechen, um die Beleihbarkeit zu verbessern.