



---

## Studie Erbbauerecht 2023



Der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. hat im Jahr 2017 erstmals eine Befragung unter Erbbaurechtsgebern durchgeführt. Ziel war es, statistische Daten zu Erbbaurechten zu erheben, da es diesbezüglich keine amtlichen Informationen gibt.

Die vorliegende Studie dient dazu, die Ergebnisse fortzuschreiben und vor dem Hintergrund in den letzten Jahren stark gestiegener Preise und inzwischen auch Zinsen mögliche Veränderungen der Strategie von Erbbaurechtsgebern zu erfassen.

Im wesentlichen erfasst die Befragung die Anzahl und Nutzung von Erbbaurechtsgrundstücken in Deutschland sowie die Entwicklung des Erbbauzinses bei Verlängerung und Neuausgabe von Erbbaurechten. Darüber hinaus gibt es eine Einschätzung zum Image des Erbbaurechts aus Sicht der Erbbaurechtsgeber sowie deren Wünsche an den Verband.



Ihre Meinung  
ist uns wichtig!

## VORGEHEN

- Die Befragung der Erbbaurechtsgeber erfolgte als Online-Befragung im Zeitraum 29.09. bis 08.11.2022.
- Die E-Mail mit der Einladung zur Befragung wurde an alle Kontakte des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. versandt. Darüber hinaus konnte die Befragung ebenfalls über einen Link auf der Homepage des Verbandes aufgerufen werden.
- Um die Teilnahmebereitschaft zu erhöhen, wurden zudem E-Mails zu Erinnerung versandt und begleitend Informationen auf den Social Media Kanälen veröffentlicht.
- Der Fragebogen wurde 329 Mal aufgerufen, insgesamt sind 76 der Fragebögen auswertbar. Die Teilnahmebereitschaft liegt mit aktuell 13 % unter der aus dem Jahr 2017.

A photograph showing a person in a grey t-shirt shaking hands with a person in a blue hoodie. The person in the blue hoodie is holding a document. In the background, there are other people, including a man in a blue and white jacket and a woman in a light blue shirt. A green banner is overlaid on the image with the text 'ERBBAURECHTSGEBER' in white capital letters.

**ERBBAURECHTSGEBER**

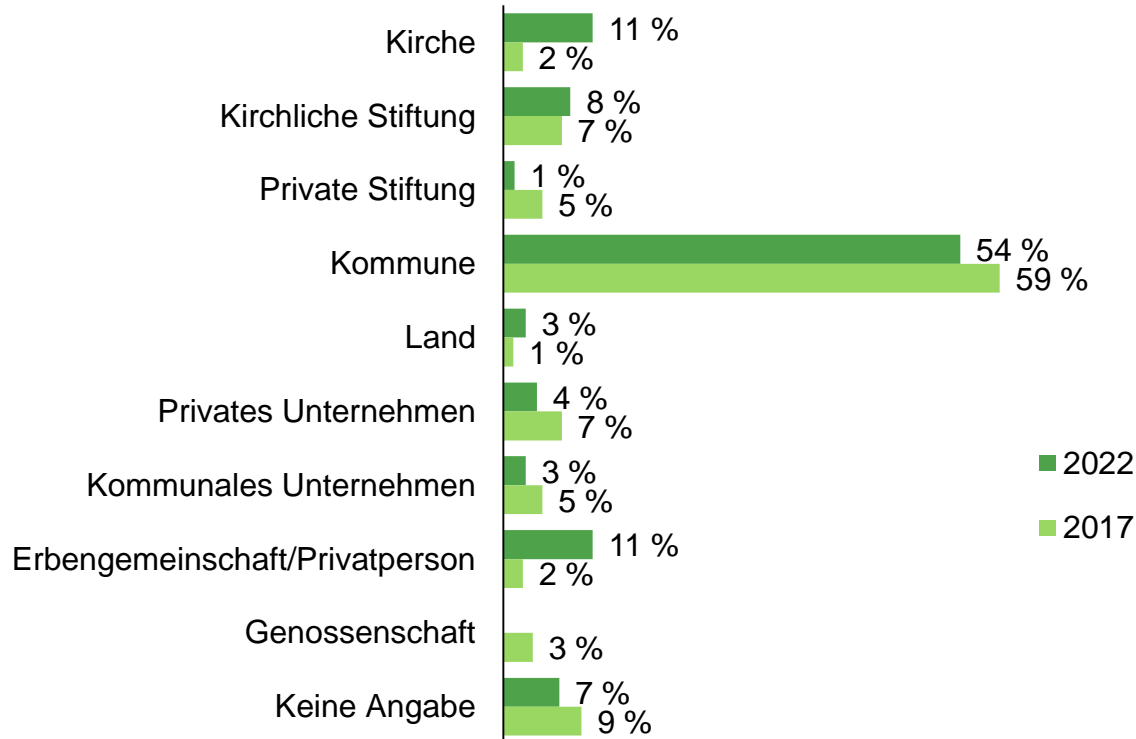




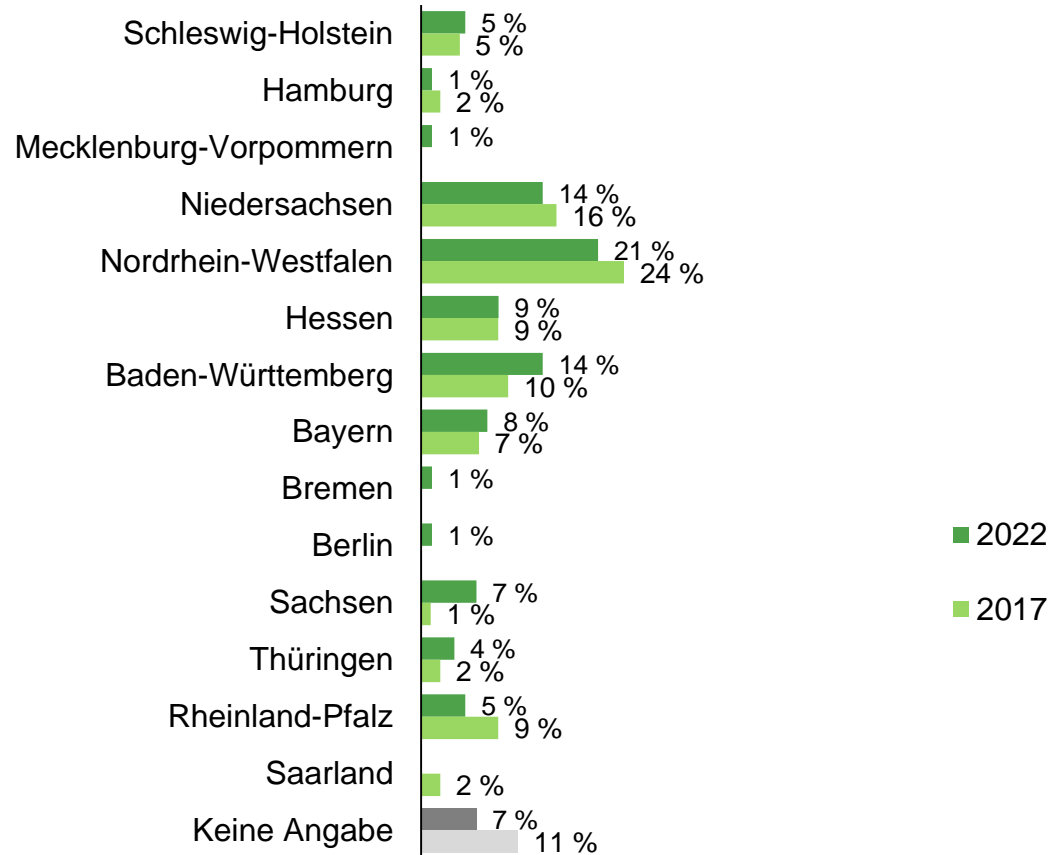
# STRUKTUR DER TEILNEHMER DER STUDIE

- Erneut ist mehr als jeder zweite Studienteilnehmer Mitarbeitender einer Kommune. Deutlich stärker vertreten als im Jahr 2017 sind hingegen Angehörige einer Kirchengemeinde bzw. einer Erbgemeinschaft.
- Die Verteilung nach Bundesländern spiegelt die aus dem Jahr 2017 im Wesentlichen wider. Aktuell ist das Saarland nicht mehr vertreten. Dafür haben sich nun auch Erbbaurechtsgeber aus Bremen, Berlin und Mecklenburg-Vorpommern beteiligt.
- Die Erbbaurechtsgeber vergeben aktuell zwischen 1 und 13.000 Erbbaurechten. Im Durchschnitt sind es rund 1.030 Rechte. Somit ist die Gruppe der Erbbaurechtsgeber, die bis zu 500 Rechte halten erneut mit 72 % die größte Gruppe (2017: 79 %).

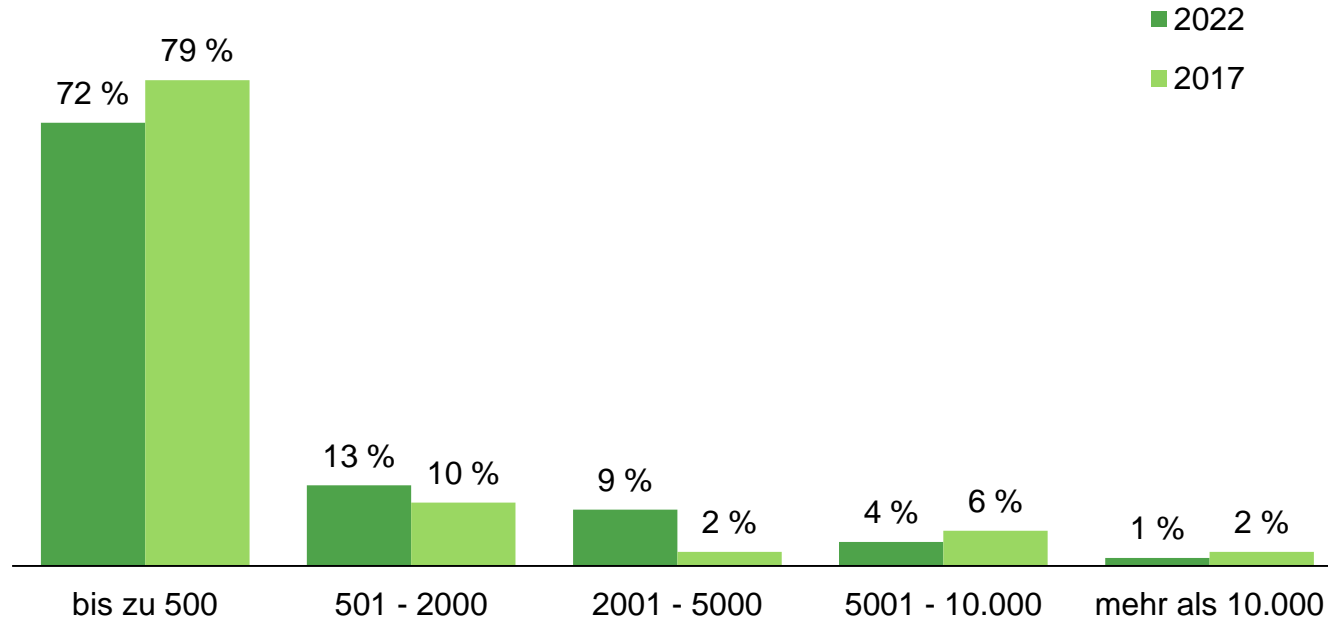
► Welcher Gruppe von Erbbaurechtsgebern gehören Sie an?



# ERBBAURECHTSGEBER | HERKUNFT



► Wie groß ist Ihr Bestand an Erbbaurechten?





# ERBBAURECHTE

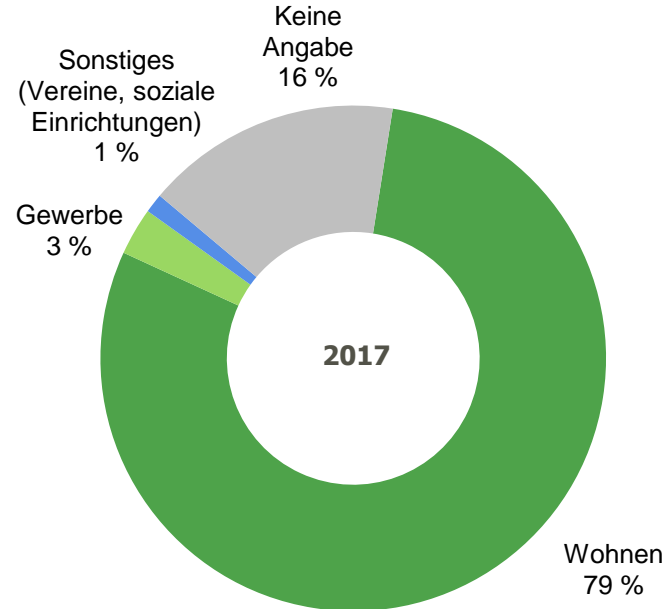
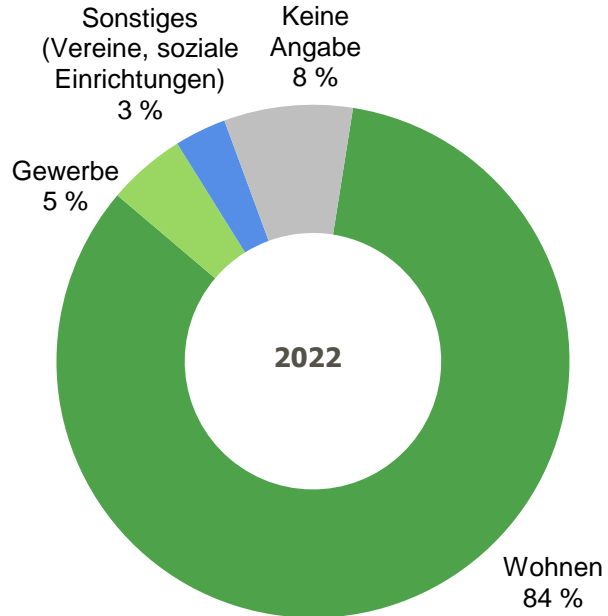




# ERBBAURECHTE

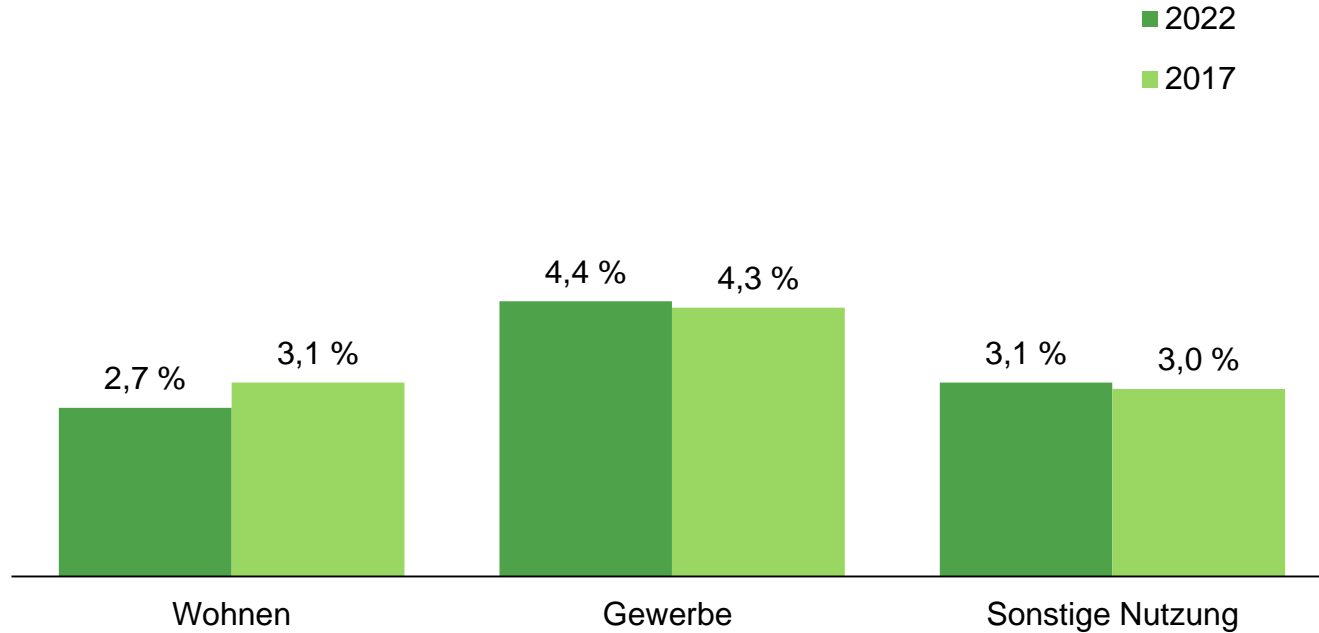
- Die vergebenen Erbbaurechte werden wie im Jahr 2017 überwiegend zu Wohnzwecken (84 %) genutzt. Gewerblich werden 5 % der Erbbaurechte und zu sonstigen Zwecken 3 % genutzt.
- Der Erbbaurechtszins schwankt je nach Nutzung aber insbesondere auch nach Art des Erbbaurechtsgebers. Im Durchschnitt liegt der Erbbauzins für das Wohnen aktuell mit 2,7 % etwas niedriger als 2017 (3,1 %), während er im Bereich Gewerbe (4,4 %) und sonstige Nutzung (3,1 %) weitgehend unverändert geblieben ist.
- 68 % der Erbbaurechtsgeber haben in den letzten 5 Jahren Erbbaurechte veräußert und fast ebenso viele haben neue Erbbaurechte vergeben. Vertragsverlängerungen während der Vertragslaufzeit sind bei jedem zweiten Erbbaurechtsgeber erfolgt. Bei Vertragsverlängerung ist der Erbbauzins weitgehend stabil geblieben.
- Bis Ende 2050 laufen bei mehr als jedem zweiten Erbbaurechtsgeber in größerem Umfang Verträge aus.
- Ebenfalls jeder zweite Erbbaurechtsgeber plant auch in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte auszugeben. Nur 18 % der Erbbaurechtsgeber planen in diesem Zusammenhang eine Erhöhung des Erbbauzinses.

► Wie erfolgt die Nutzung der Erbbaurechte?



# ERBBAURECHTE | HÖHE DES ERBBAUZINSES

► Wie hoch ist in etwa der durchschnittliche Erbbauzins?

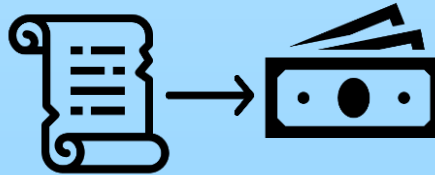


► Wenn Sie die letzten fünf Jahre betrachten, wie hoch ist die Anzahl der ...



Verlängerung während  
Vertragslaufzeit:  
47 % der Erbbaurechtsgeber  
insgesamt 1.089 Rechte

Verlängerung nach Ablauf der  
Vertragslaufzeit:  
24 % der Erbbaurechtsgeber  
insgesamt 96 Rechte



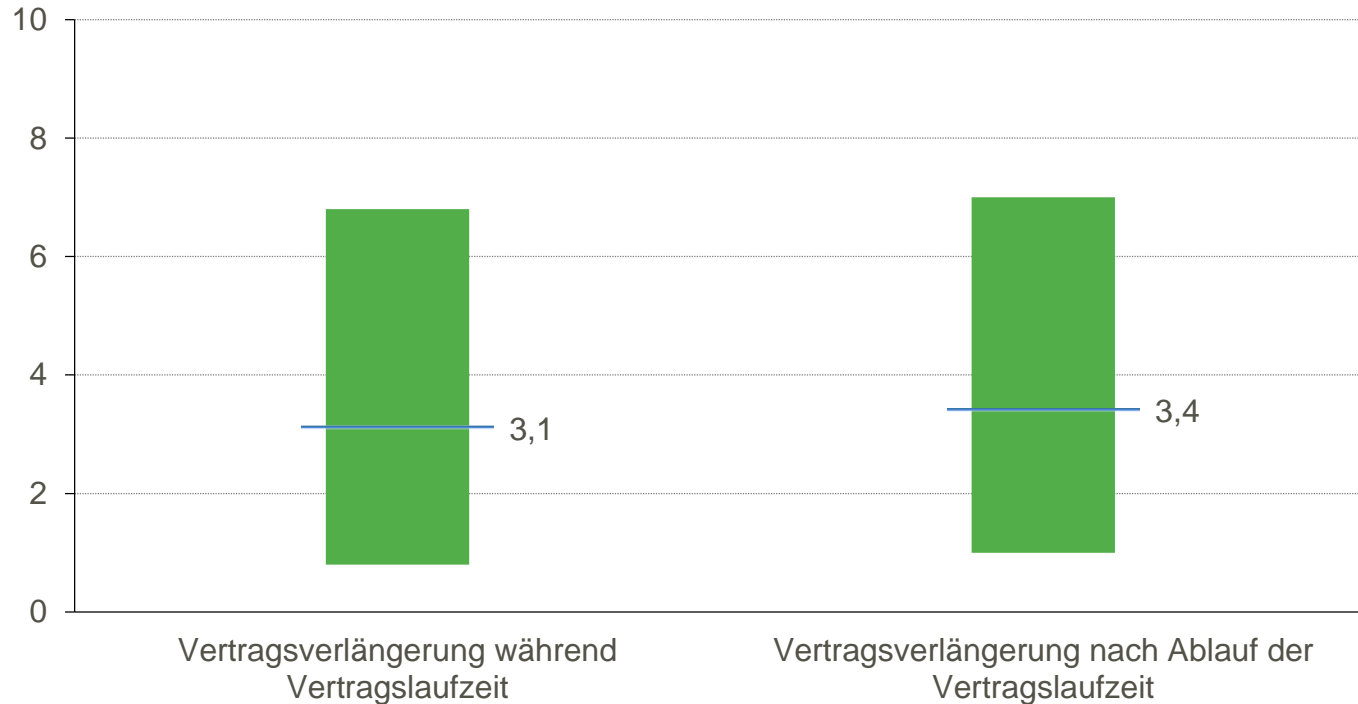
Veräußerung von  
Erbbaurechten:  
68 % der Erbbaurechtsgeber  
insgesamt 2.965 Rechte



Neuausgabe von  
Erbbaurechten:  
66 % der Erbbaurechtsgeber  
insgesamt 1.499 Rechte

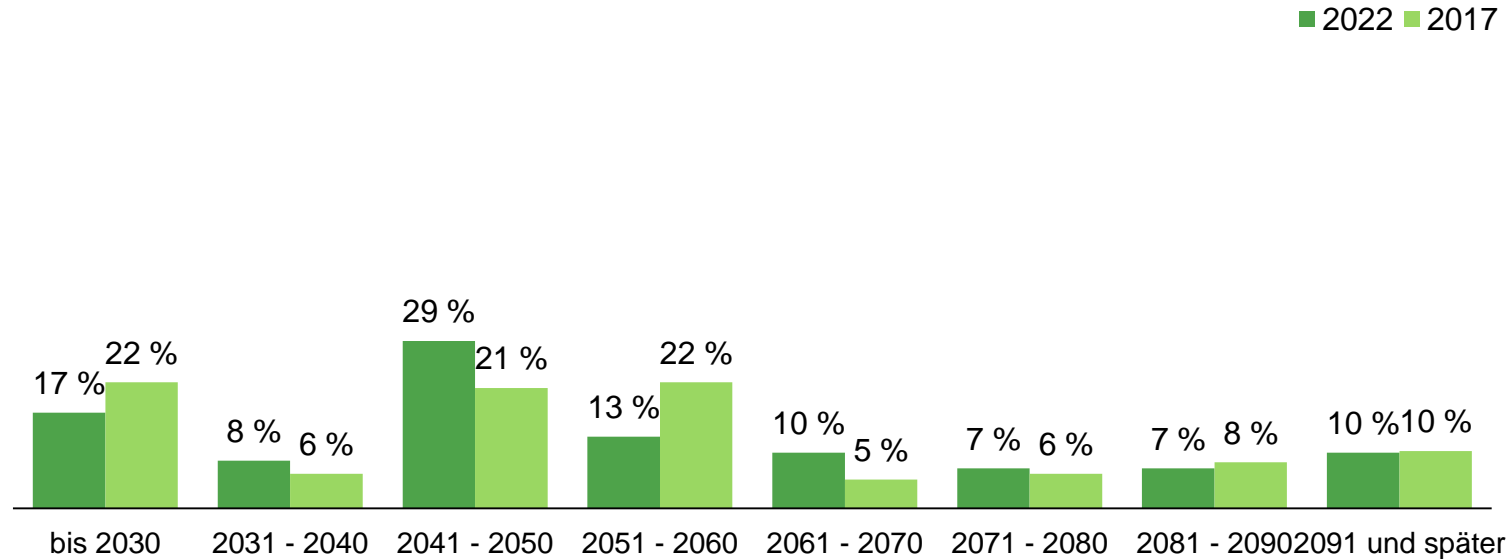
# ERBBAURECHTE | HÖHE DES ERBBAUZINSES

- ▶ Wie hoch ist bei Vertragsverlängerung der dann geltende Erbbauzins in % des Grundstückswertes im Jahr?

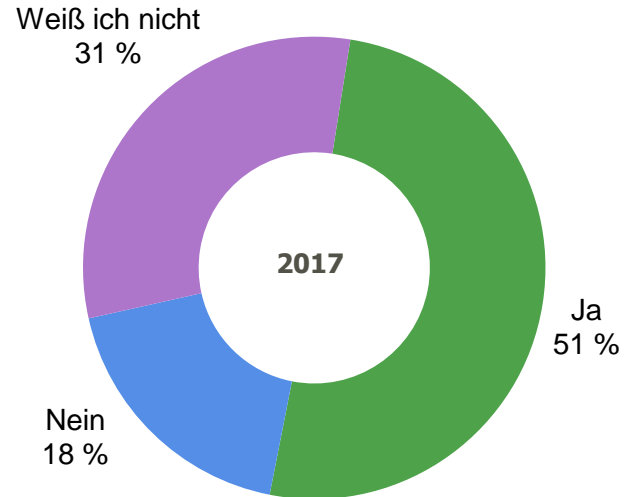
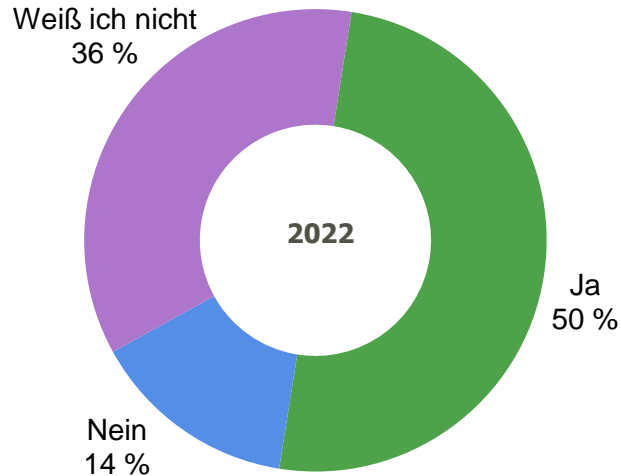




► Wann laufen bei Ihnen in größerem Umfang Erbbaurechtsverträge aus?



► Werden Sie in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte ausgeben?





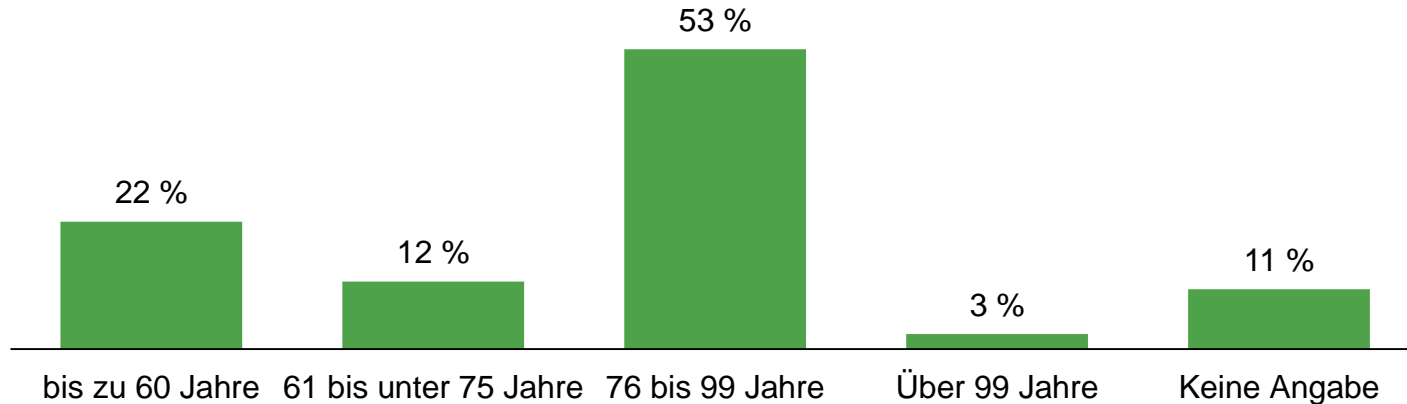
## KEINE NEUAUSGABE WEIL ...

- Es stehen keine Flächen zur Verfügung.
- Es gibt keine Nachfrage nach Erbbaurechtsgrundstücken
- Erbbaurechte sind derzeit aufgrund der Preis-/Zinsentwicklung nicht lukrativ
- Es gibt Ärger bei Ablauf bzw. Verlängerung

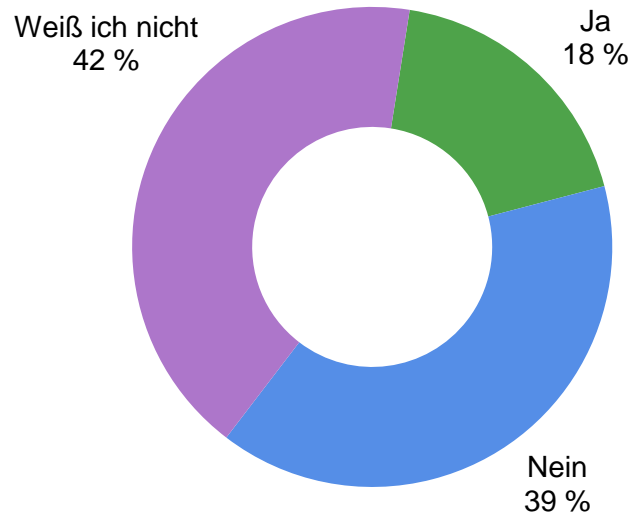
## NEUAUSGABE DA ...

- + Einnahmesicherung
- + Vermögenssicherung
- + Soziale Aspekte insbes. Bauland für Familien
- + Politische Entscheidung
- + Flächenerhalt
- + Steigende Nachfrage nach Grundstücken

- ▶ Wie lang sind die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge bei Neuvergabe oder Verlängerung?



- ▶ Werden bei der Neuausgabe von Erbbaurechten die Erbbauzinsen aufgrund der steigenden Kapitalmarktzinsen erhöht?



Erbbauzins  
wird um 4 – 8 %  
erhöht.

# VOR- UND NACHTEILE

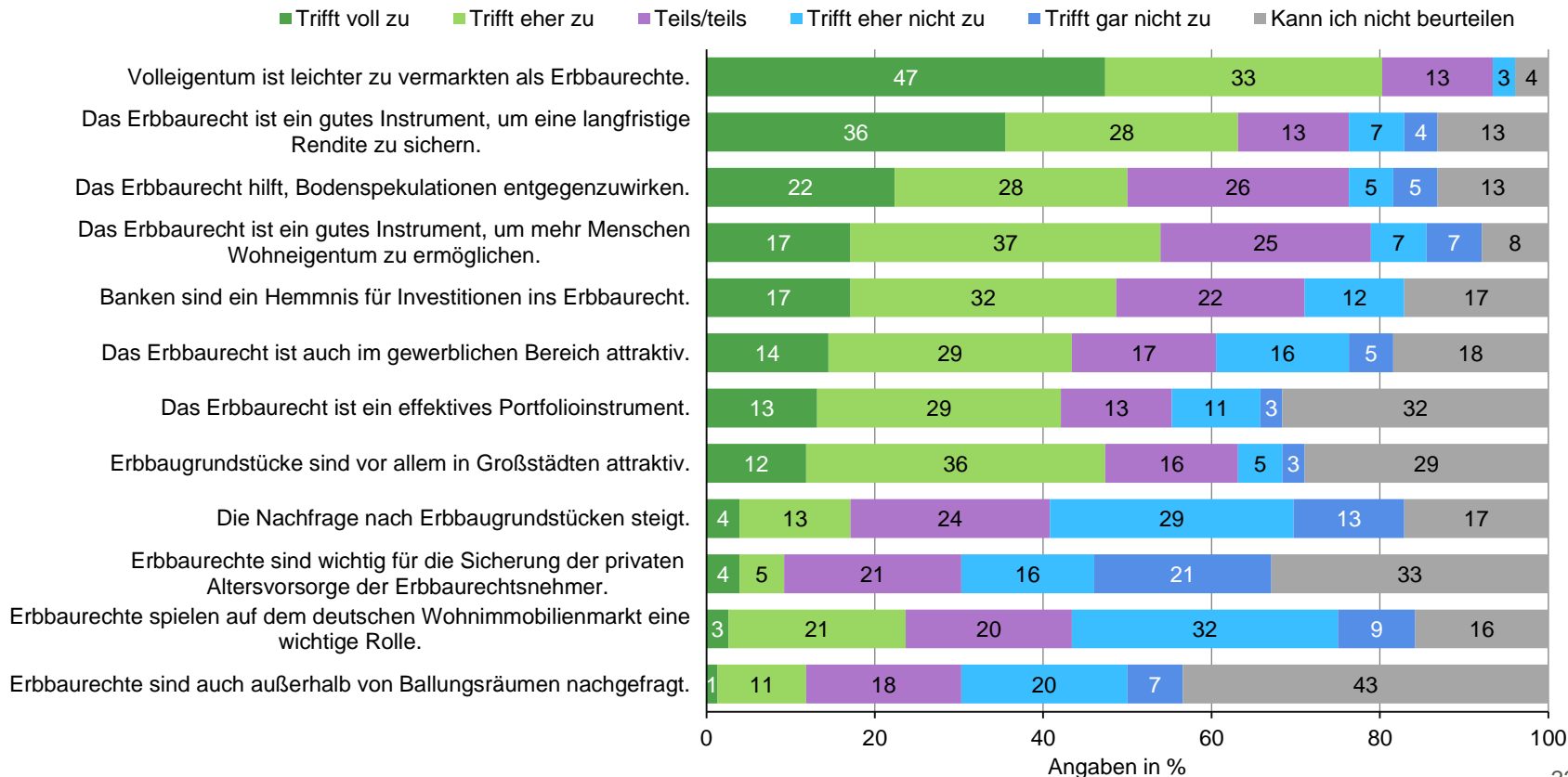




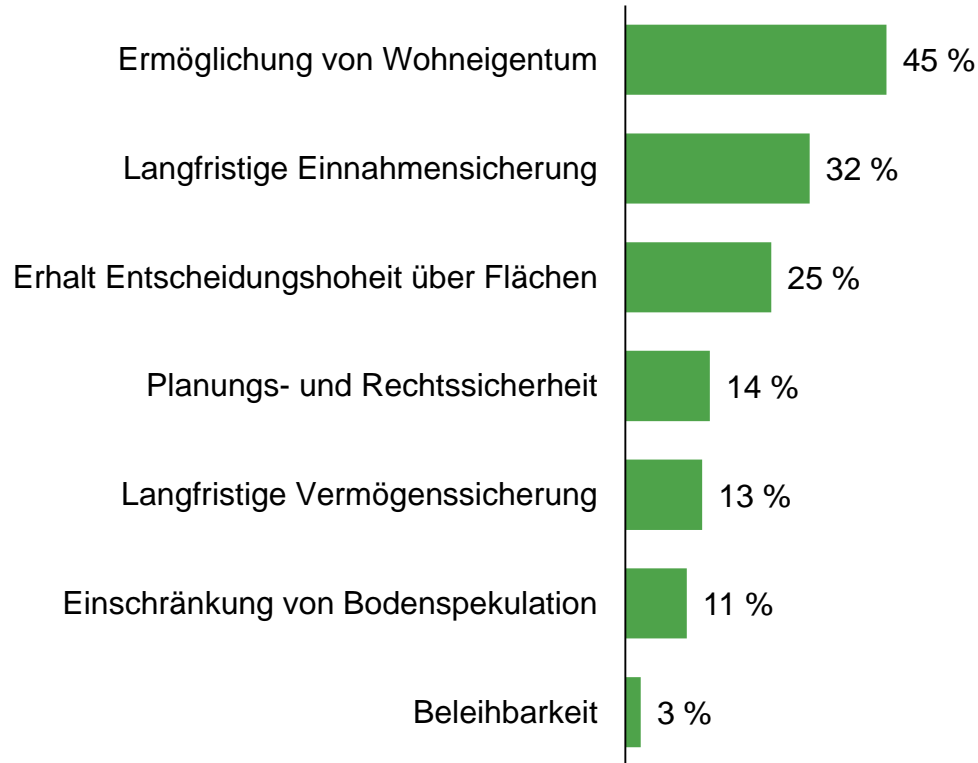
# BEWERTUNG VON ERBBAURECHTEN



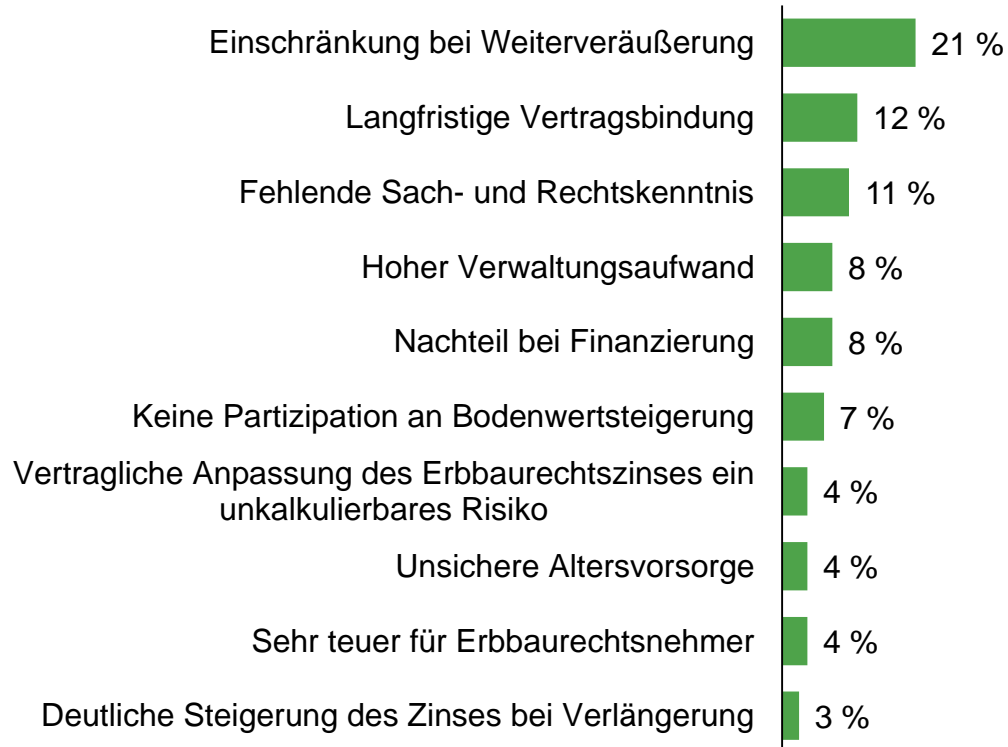
- Erbbaurechte stellen für den Erbbaurechtsgeber eine langfristige Einnahmequelle dar bei gleichzeitiger Sicherung der Vermögenswerte und des Rechts über die Nutzung der Grundstücke verfügen zu können.
- Allerdings ist Volleigentum aus Sicht von Erbbaurechtsgebern leichter zu vermarkten. Bei Auslaufen oder Vertragsverlängerung kann es zudem zu Auseinandersetzungen mit den Erbbaurechtsnehmern kommen.
- Die Nachfrage nach Erbbaurechten ist aus Sicht der Mehrzahl der Erbbaurechtsgeber verhalten, dennoch erachten sie es als gutes Instrument um auch einkommensschwächeren Haushalten, insbesondere Familien, Wohneigentum zu ermöglichen.
- Um die Vorteile des Erbbaurechts bekannter zu machen, müssten vor allem potenzielle Erbbaurechtsnehmer aber auch die Kreditwirtschaft besser über die Möglichkeiten informiert werden. Häufig ist es so, dass Erbbaurechte sich negativ bei der Immobilienfinanzierung auswirken.



► Was sind Ihrer Meinung nach die drei wichtigsten Vorteile des Erbbaurechts?



► Was spricht Ihrer Meinung nach gegen die Vergabe von Erbbaurechten?



# VERBANDSARBEIT

› Vorstand

› Mitglieder-Portraits

› Mitglied werden

› Presse

## Das Erbbauerecht ist zeitgemäß und in der Praxis erprobt

Erbbauerechtsflächen gibt es in vielen Gemeinden. Aber die wenigsten wissen, wie das Erbbauerecht funktioniert oder haben ein lückenhaftes Wissen darüber, was zu Vorurteilen führt. Das will der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. ändern. Als Multiplikator und Gestalter wollen wir über das Erbbauerecht informieren und in die öffentliche Diskussion bringen. Denn bei vielfältigen Bau-Projekten wird heute schon deutlich, dass das Erbbauerecht ein wichtiger Baustein ist, um privates Wohnen und öffentliche Einrichtungen auch bei hohen Grundstückspreisen zu adäquaten Konditionen zu ermöglichen. Auch für gewerbliche Investitionen ist das Erbbauerecht ein interessantes Instrument.

Im Deutschen Erbbauerechtsverband e. V. haben sich namhafte Erbbauerechtsausgeber aus den Bereichen Stiftung und Kirche zusammengeschlossen, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbauerecht ausgegebenen Flächen repräsentieren. Der Verband ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet.



SUCHE NACH



Deutscher Erbbauerechtsverband e. V.  
Littenstraße 10, 10179 Berlin  
Tel 030 - 54 711 254  
info@erbbauerechtsverband.de  
www.erbbauerechtsverband.de



► Haben Sie weitere Anregungen für den Deutschen Erbbaurechtsverband e.V.?

## ANGEBOTE DES VERBANDS

- Das Thema ist in der Öffentlichkeit (Bürger) kaum bekannt und wird oft nicht verstanden. Angebote wie kleine Infoveranstaltungen oder Kurzschulungen für Privatleute sind da ein gutes Mittel.
- Vielleicht könnten in kleineren Workshops (maximal 10 Teilnehmer) die Problematik von ablaufenden Erbbaurechten diskutiert werden und Lösungsvorschläge für die Teilnehmer vielleicht für diese Fragestellungen (oder auch andere) erarbeitet werden.
- Weiterhin Schulungen und Seminare anbieten am besten in Präsenz
- Wir empfehlen eine regelmäßige Abfrage der Daten um die Datenbasis für die Öffentlichkeitsarbeit aktuell zu halten
- Zur Verfügungstellung von Musterschreiben, Textbausteinen für Anschreiben oder Verträge
- Stärkere Einbeziehung bzw. Hinzuziehung der Kreditwirtschaft
- In der Erbbaurechtszeitschrift müsste zu alltäglichen Sachen mehr und ausführlicher informiert werden.



▶ Haben Sie weitere Anregungen für den Deutschen Erbbaurechtsverband e.V.?

## LOBBYARBEIT

- Das Erbbaurecht könnte auch für Bauträger von Interesse sein. Niedrigere Kosten und das Erbbaurecht kann verkauft werden (z. B. an Wohnungseigentum).
- Die Bewertung von Erbbaugrundstücken hinsichtlich der Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer bei Übertragung auf Kinder und Enkelkinder.
- Ganz dringend eine Novelle bzw. Änderung des WEG Rechts bei Erbbaurechten herbeiführen: Problematik des einstimmigen Beschlusses aller Eigentümer bei vertraglichen Änderungen. Insbesondere Laufzeitende zu kurz = Unverkäuflichkeit der Wohnungen, da keine Bank finanziert.
- Der Erbbaurechtszins muss so angepasst werden, dass die Summe aus kapitalisiertem Erbbaurechtszins und abgezinsten Bodenwert vor und nach der Verlängerung gleich bleibt.
- Weiterentwicklung des Erbbaurechtes einschließlich der Kaufoptionen für Erbbaurechtsnehmer (im Sektor Wohnbereich). Ohne eine solche Option wird es m. E. nur schwerlich gelingen, Interessenten dauerhaft und in nennenswerter Anzahl zu gewinnen. Das Erbbaurecht in seiner jetzigen Form ist sowohl für Erbbaurechtsgeber als auch Erbbaurechtsnehmer noch verbesserungsbedürftig, weil es nur schwerlich auf die spezifischen Situationen vor Ort zeitnah angepasst werden kann.



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0  
E-Mail: [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
Web: [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

