



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

STUDIE: BEDEUTUNG DES ERBBAURECHTS IN DEUTSCHLAND UNTERSCHÄTZT

17.12.2008 Fachinformation

Eine kürzlich in Köln vorgestellte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass fünf Prozent der Wohnbaufläche in Deutschland Erbbaugrundstücke sind. Angesichts der aktuellen Finanzkrise werde dem Erbbaurecht künftig bei der Finanzierung eine wachsende Bedeutung als Alternative zu Hypothekenkrediten zukommen. Für die Studie der Initiative Erbbaurecht wurden alle 508 deutschen Städte und Gemeinden ab 25.000 Einwohner angeschrieben, 126 davon füllten den Fragebogen aus. Zusätzlich nahmen 20 zentrale Verwaltungsstellen der evangelischen und katholischen Kirche an der Befragung teil. Insgesamt gaben 91 Prozent der teilnehmenden Städte und Gemeinden an, Erbbaurechtsgrundstücke zu besitzen. Im Durchschnitt beträgt deren Größe knapp 800.000 Quadratmeter. 15 Städte berichteten, mit der Überlassung der Grundstücke jährlich mehr als eine Million Euro Erbbauzinsen zu erzielen. Insgesamt, so die Hochrechnung der Studie, entfallen rund fünf Prozent der Wohnbaufläche in Deutschland auf Erbbaurechtsgrundstücke. 60 Prozent der Erbbaugrundstücke der teilnehmenden Kommunen sind mit Wohnhäusern bebaut. Der jährlich hierfür zu zahlende Erbbauzins des Grundstücks-Nutzers beträgt im Schnitt 3,6 Prozent des Grundstückswerts, die Vertragslaufzeit liegt bei fast durchweg 99 Jahren. Für Nicht-Wohnzwecke, also etwa eine gewerbliche Bebauung, verlangen die Kommunen mit durchschnittlich 5,1 Prozent einen deutlich höheren Erbbauzins und die Vertragslaufzeiten sind im Schnitt kürzer. "Als Finanzierungsalternative für Wohn- und Gewerbebauten kann das Erbbaurecht noch weiter an Bedeutung gewinnen, weil 85 Prozent aller Städte und Gemeinden in der Umfrage angeben, zur Ausgabe neuer Erbbaurechte bereit zu sein", berichtet der Sprecher der Initiative Erbbaurecht, Thomas Licher. So ersparen sich Erbbaurechts-Nehmer die Finanzierung des Grundstücksanteils gegenüber dem konventionellen Immobilienkauf. "Gerade angesichts verknappter Kreditvergaben kann dies eine wertvolle Hilfe sein - für ein Eigenheim ebenso wie für Firmengebäude", so Licher.

<https://bbu.de/beitraege/studie-bedeutung-des-erbbaurechts-deutschland-unterschaetzt>