

Pressemitteilung vom 16. Juli 2025

Neue Kurzstudie zum Erbbaurecht: Impulse für den Wohnungsmarkt

Erbbaurecht bietet echte Chancen für den Wohnungsbau – vor allem dann, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Das ist das Ergebnis einer von der Berlin Hyp bei bulwiengesa in Auftrag gegebenen Kurzstudie, die neben einer grundsätzlichen Einführung in das bislang wenig beleuchtete Thema vor allem die Gegebenheiten in den A-Städten betrachtet.

- **Wohnungsbau gebremst durch Bau- und Finanzierungskosten sowie Grundstücksknappheit**
- **Städte, Kirchen und Stiftungen setzen zunehmend auf Erbbaurecht**
- **Aktuell bei etwa 89.000 Grundstücken in den A-Städten – hohes Ausbaupotenzial vorhanden**
- **Durch Standardisierung könnte Relevanz von Erbbaurecht künftig weiter steigen**

Noch immer fehlen in Deutschland hunderttausende Wohnungen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt.

„Die Herausforderung ist erkannt, das Problem aber noch nicht gebannt“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender des gewerblichen Immobilienfinanziers Berlin Hyp. „Trotz positiver Zeichen aus der Politik wird sich die Wohnraumknappheit leider nicht von heute auf morgen in Luft auflösen. Es gilt daher weiterhin, alle Maßnahmen in den Blick zu nehmen, die das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt verbessern können. Neben Nachverdichtung und Umnutzung gehört dazu auch das Erbbaurecht, das bislang weniger im Fokus stand, aber unter gewissen Bedingungen durchaus Potenziale birgt.“

Die in Zusammenarbeit mit bulwiengesa entstandene Kurzstudie „Erbbaurecht im Wohnungsbau: Von der Nische zur Chance“ wirft daher ein Schlaglicht auf diese besondere Vergabeform, die zuletzt immer häufiger vor allem von Städten und Kirchen als Einnahmequelle und Steuerungsinstrument für den Wohnungsbau eingesetzt wird. Nach theoretischen Berechnungen von bulwiengesa bestehen in den sieben A-Städten aktuell bereits circa 89.000 Erbbaurechtsgrundstücke – mit Potenzial für mehr.

„Nach unseren Annahmen werden pro Jahr aktuell für nur etwa 0,5% des Grundstücksbestandes der Kommunen, Kirchen und Stiftungen in Deutschland Erbbaurechte bestellt. Es gibt also großes Potenzial, diese Zahl zu steigern und das ist eine positive Nachricht, denn insbesondere in den zentralen Lagen mangelt es derzeit an verfügbaren und bezahlbaren Grundstücken“, so André Adami, Bereichsleiter

Wohnen bei bulwiengesa und Verfasser der Kurzstudie.

Ein Problem, das andere Länder mit Deutschland teilen. Während beispielsweise in den Niederlanden das Erbbaurecht eine übliche Form der Grundstücksaktivierung darstellt, wird diesem hierzulande trotz des vorhandenen Potenzials häufig noch mit Zurückhaltung begegnet. Die Kurzstudie stellt daher das Erbbaurecht dem Volleigentum gegenüber und gibt einen detaillierten und transparenten Überblick über Vor- und Nachteile des Erbbaurechts aus Sicht der zentralen Akteure wie Eigentümer, Projektentwickler, Banken und Endinvestoren.

Wichtiges Argument für das Erbbaurecht ist dabei sicherlich die Chance, durch eine anfängliche Ersparnis bei den Grundstückskosten die Grundlage für günstigere Mieten im Wohnungsbau zu schaffen. Dies hängt jedoch zu einem großen Maße von den Konditionen bei der Vergabe von Erbbaurechten ab. Daher zeigt die Kurzstudie die entsprechenden Rahmenbedingungen in den sieben A-Städten auf. Insbesondere beim Erbbauzins gibt es sehr unterschiedliche Ansätze: Die Hansestadt Hamburg nimmt mit einem einheitlichen, sozialverträglichen Erbbauzins von 1,3 Prozent eine Vorreiterrolle ein. Frankfurt setzt im Wohnen einen Zinssatz von 2,5 Prozent an, München verhandelt die Konditionen individuell. Berlin, Köln und Stuttgart arbeiten mit abgestuften Erbbauzinsen sowie unterschiedlichen Entschädigungsregelungen und Laufzeiten zwischen 40 und 100 Jahren.

„Bei entsprechender Gestaltung kann das Erbbaurecht eine sinnvolle Ergänzung zum klassischen Grundstückserwerb darstellen. Für einen vermehrten Einsatz in Deutschland braucht es aber wahrscheinlich eine größere Standardisierung der Konditionen und ein Umdenken in den Köpfen der Menschen in Sachen Eigentum“, fasst Sascha Klaus zusammen.

Zusätzliches Material

Die vollständige Studie „Kurzstudie im Wohnungsbau: Von der Nische zur Chance“ (Umfang: 11 Seiten) finden Sie im Anhang dieser E-Mail als PDF-Dokument. Die Eckpunkte der Studie kurz zusammengefasst entnehmen Sie bitte den Key Facts, die ebenfalls als PDF-Dokument beigelegt sind.

Pressekontakt

Isabelle Chlosta
Kommunikation und Marketing
T +49 174 770 687 6
isabelle.chlosta@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.