



An den/die Fraktionsvorsitzenden
der im Stadtparlament Frankfurt
vertretenen Parteien CDU – SPD – Grüne – Linke-
Volt - FDP

14.05.2026

Stellungnahme zum Erbbaurecht

Von der Siedlergemeinschaft Goldstein e.V. und dem Verband Wohneigentum Hessen e.V.
Betreffend die neue Regelung vertraglicher Inhalte städtischer Erbbaurechte nach dem
Stadtverordnetenbeschluss vom 29.01.2026

Der Stadtteil Goldstein entstand in den 1930er Jahren als Arbeitersiedlung im Rahmen eines Selbsthilfeprojektes. Die Siedlergemeinschaft Goldstein vertritt über 800 Mitglieder, deren Häuser auf Erbbaugrundstücken der Stadt Frankfurt stehen. Die Gemeinschaft ist Mitglied im Verband Wohneigentum, dem größten Verbraucherschutzverband für selbstgenutztes Wohneigentum.

In der massiven Erhöhung des Erbbauzins durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2026 sieht die Siedlergemeinschaft Goldstein eine massive und sozial nicht vertretbare Belastung für viele Erbbauberechtigte, die zudem der bisher beschlossenen Regelung einer Anpassung nach dem VPI widerspricht. Während die Renten in den letzten 10 Jahren um 37% gestiegen sind, soll der Erbbauzins im gleichen Zeitraum von 5,74 €/m² auf 17 €/m², also um fast 300 % steigen.

Entwicklung der Erbbauzinsregelung

Bereits vor mehr als 25 Jahren wurde gemeinsam mit dem damaligen Deutschen Siedlerbund – heute Verband Wohneigentum Hessen e.V. – sowie der Stadt Frankfurt im Rahmen der Initiative „Erbbaurecht 2000“ eine tragfähige und sozialverträgliche Lösung für die Verlängerung bestehender Erbbaurechte in den Siedlungsgebieten geschaffen. Damals wurde ein Erbbauzins von 10 DM für 465 m² Baulandfläche sowie 1,00 DM für Gartenlandfläche festgelegt.

Mit der Magistratsvorlage M 84 aus dem Jahr 2016 wurde diese Regelung fortgeschrieben. Der Erbbauzins belief sich zuletzt auf 8,00 €/m² für die Baulandfläche sowie auf einen entsprechend reduzierten Satz für Gartenlandflächen.

Auswirkungen der neuen Regelungen

Mit dem neuen Beschluss vom 29.01.2026 wurde nun festgelegt, dass für selbstgenutztes Wohneigentum ein Erbbauzins in Höhe von 2 % des Bodenrichtwertes zu zahlen ist. Bei einem Bodenrichtwert von 850 €/m² im Frankfurter Stadtteil Goldstein bedeutet dies einen neuen Erbbauzins von 17 €/m² statt bisher 8,00 €/m² – also eine Steigerung um 112,5 %.

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Neuhausstraße 22
61440 Oberursel

Telefon: 061 71 – 218 11
Fax: 061 71 – 257 37

So wird selbstgenutzter Wohnraum für Familien und Senioren teurer und in Einzelfällen nicht mehr bezahlbar, weil er die Rente „auffrisst“. Unseren Mitgliedern droht dadurch der Verlust ihres Eigenheims. Das kann auch von der Stadt Frankfurt nicht gewollt sein.

Die geplante Erhöhung ist daher aus unserer Sicht weder sachlich noch sozial gerechtfertigt.

Keine Gleichbehandlung von Bestands- und Neuverträgen

Die bisherige Reduzierung der Erbbauzinsen in den Siedlungsgebieten hatte seine Berechtigung: Die Grundstücke sind historisch gewachsen, sehr groß zugeschnitten und wurden bereits in den 1980er Jahren in Bauland- und Gartenlandflächen unterteilt. Die pauschale Ansetzung von 465 m² Baulandfläche pro Hausgrundstück ist heute bereits großzügig bemessen.

Zudem können die bestehenden Grundstücke in Goldstein faktisch nicht weiter geteilt oder nachverdichtet werden. Die vorhandene Infrastruktur lässt dies nicht zu. Die Straßen sind schmal und für zusätzlichen Verkehr ungeeignet, ebenso stoßen Ver- und Entsorgungssysteme bereits an ihre Grenzen. Eine wirtschaftliche Verwertung wie bei neu vergebenen Erbbaurechten ist hier also nicht gegeben.

Bestandserbbaurechte in gewachsenen Siedlungsgebieten sollten deshalb nicht mit neu vergebenen Erbbaurechten gleichgesetzt werden. Die betroffenen Familien und insbesondere Senioren leben teilweise seit mehreren Generationen in diesen Häusern. Sie haben ihre Immobilien über Jahrzehnte gepflegt, erweitert und modernisiert. Die neue Regelung führt bei vielen zu erheblichen Existenzängsten.

Unser Vorschlag für eine Sonderregelung für Bestandsverträge

Für Bestandserbbaurechte ist unseres Erachtens eine Orientierung an der bisherigen sozialverträglichen Regelung erforderlich, wie sie auch in der Informationsbroschüre Wohnnerbbaurechte Stadt Frankfurt am Main Herausgeber: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Amt für Bau und Immobilien, Januar 2023, festgeschrieben ist:

Erbbauzins Siedlungsgebiete Der Erbbauzins in diesen Gebieten beträgt derzeit 8,00 €/m², unabhängig vom jeweiligen Bodenrichtwert. Dieser Ausgangswert wird regelmäßig alle 5 Jahre anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst. Die nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2028.

So kann eine gewachsene Siedlungsstruktur erhalten bleiben, bezahlbarer Wohnraum gesichert werden und langjährig verwurzelte Familien werden nicht durch eine übermäßige finanzielle Belastung aus ihrem Zuhause verdrängt.

Der Verband Wohneigentum Hessen e.V. unterstützt die Forderungen der Siedlergemeinschaft Goldstein e.V.

Siedlergemeinschaft Goldstein e.V.



Martin Dreher (1.Vorsitzender)