Aktuelle Informationen zur Erbpacht in Goldstein

Liebe Goldsteinerinnen, liebe Goldsteiner,
liebe weitere betroffene Erbpachtnehmer,

nachdem wir bei unsreren Infoveranstaltungen zum Thema Erpacht sehr viel Unsicherheit und Angst wahrnehmen konnten, möchten wir Ihnen den aktuellen Sachstand (30.09.2026) sowie unsere Bemühungen darstellen.

FAKT 1**: Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2026 zur Magistratsvorlage M213 ist zur Zeit gültig**. Das bedeutet, dass bei selbst genutztem Wohneigentum die Berechnung des Erbauzinses wie folgt stattfindet:

850 € (Bodenrichtwert für Goldstein 2026) mal 2 % mal 465 m² (fiktives Bauland) ergibt 7905 €. plus der Rest des Gartenlandes (z.B. bei 720 m² Grundstücksgröße) 255 mal 1.70 €, ergibt 433,50 €, Gesamt 8338,50.-€ Erpacht im Jahr. Diese Berechnung gilt **bei Neuabschluß: z.B. Verkauf, Kreditaufnahme und anderen Dingen, die einen Neuvertrag auslösen. Ansonsten gültig bei Ablauf des Erpachtvertrags. Prüfen Sie: Wann läuft ihr Vertrag aus - vor 2040?**

FAKT 2. **Dieser Beschluß ist für uns nicht hinnehmbar.** Daher haben wir bereits Gespräche mit den Spitzen der CDU und SPD Fraktion im Stadtparlament geführt. Im November haben wir einen Termin bei den Grünen und mit VOLT sind wir im Austausch. Dies hat schon viel bewirkt! Insbesondere haben sich die Verantwortlichen für die Erbpacht aus den beiden erstgenannten Fraktionen zusammengesetzt und suchen nach einer gerechteren Lösung für unsere selbstgenutzen Grundstücke. Wir konnten selbst Vorschläge einbringen und sind gespannt, ob eine pragmatische Lösung, die die Kosten deutlich senkt, im Römer konsensfähig wird.

Auch der dringend notwendige Gesprächstermin mit dem Amt für Bauen und Immobilien ist nun Anfang Oktober terminiert. Wir hoffen, dass unter dem neuen Dezernenten nun auch im Amt wieder klar geregelt wird, wie mit unseren Anfragen zur Erbpacht umzugehen ist. Wie insbesondere eine bürgerfreundliche Abwicklung der anhängenden Fälle und Anfragen erfolgt.

Unser Ziel bleibt: Eine Infoveranstaltung vom Amt und der Politik hier bei uns vor Ort!

Die Situation ist sehr unerfreulich doch wir hoffen hier für unsere Betroffenen eine Verbesserung zu erreichen. Dies wird sicher noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Wir bleiben am Ball und informieren sobald es Veränderungen oder Termine zur Bürgerbeteiligung gibt!

Martin Dreher

Vorsitzender Siedlergemeinschaft Goldstein e.V.

Die nachfolgende Frage wurde uns bei den Info-Points immer wieder gestellt und auch im Fernsehbericht der Sendung „MEX“ aus Goldstein aufgriffen. (siehe Rückseite)

Wird die Erbpacht nochmal angepasst?

CDU-Lokalpolitiker Thomas Dürbeck war gegen die neue Erbpachtregelung - zu ungerecht, zu bürokratisch. Jetzt regiert die CDU zusammen mit den für Liegenschaften zuständigen Grünen die Stadt. Wird das Amt für Bau und Immobilien nochmal nachbessern? Dürbeck sagt: "Man muss da nochmal über eine Vereinfachung nachdenken."

Für das Ehepaar Düring geht es um ihre Altersvorsorge. Für junge Familien um den Traum vom eigenen Haus. Und für Frankfurt um mindestens 39 Millionen Euro Erbpacht pro Jahr. Die entscheidende Frage für Kommunen deutschlandweit ist: Wie viel darf ein Stück städtischer Boden kosten, wenn darauf das Zuhause einer Familie steht?

SGG Vorsitzender: Martin Dreher Tel.: 069 6660676 **Geschäftsstelle : Boseweg 39-** **E-Mail: Siedler.goldstein@gmx.de**
Homepage: www.verband-wohneigentum.de/sg-goldstein

Hohe Bodenpreise Wenn die Erbpacht um 1.900 Prozent steigt

Von Robert Hübner und Moritz Zimmermann, HR

Erbpacht ist ein Modell, das auch Familien helfen soll, ins Eigenheim zu ziehen. Die Idee: Das Grundstück wird vom Eigentümer nur gepachtet, etwa von der Stadt. Doch das kann zur Falle werden.

Die neue Erbpachtregelung in Frankfurt am Main ist für manche Hausbesitzer zum Albtraum geworden. Erbpacht ist in der Mainmetropole nicht selten. Allein die Stadt hält etwa 5.000 solche Grundstücke, dazu kommen Stiftungen oder Kirchen, die ebenfalls Erbpachtgrundstücke besitzen. Die Stadt nimmt damit jährlich 39 Millionen Euro ein - und hat dennoch jetzt die Regeln dazu angepasst. Das betrifft Familien, etwa im Stadtteil Frankfurt-Goldstein.

Die Dürings wohnen hier schon seit Jahrzehnten. Das eigene Haus auf dem städtischen Grundstück bedeutete für sie vor allem eines: Sicherheit. Doch Anfang des Jahres hat die Kommune eine Änderung des Erbbaurechts beschlossen. Die Folge: Der Zins, der für die Grundstücke entrichtet werden muss, steigt erheblich. "Die Stadt will Kasse machen auf Kosten der einfachen Leute", sagt Ingeborg Düring.

Pacht richtet sich nach dem Grundstückswert

Erbpacht heißt: Man kauft und besitzt ein Haus, den Grund kann man aber nur für maximal 99 Jahre pachten. Nach der neuen Regelung sind jetzt grundsätzlich zwei Prozent des Bodenwerts, aktuell 850 Euro pro Quadratmeter, als Pacht vorgesehen. Daraus kann schnell ein vierstelliger Betrag werden - jedes Jahr. Die Dürings zahlten bislang rund 400 Euro Pacht pro Jahr an die Stadt, durch die Neuregelung könnten es 8.000 Euro werden. Das wäre eine Erhöhung um satte 1.900 Prozent.

Für das Ehepaar Düring geht es aber nicht nur um die überhöhte Jahresrechnung. Gleichzeitig sinkt nämlich dadurch der Wert ihres Hauses. Denn der hohe Erbpachtzins des Grundstücks muss irgendwie kompensiert werden. Eigentlich hatten sie geplant, das Haus in einigen Jahren abzugeben, um mit dem Erlös Ruhestand und mögliche Pflege bezahlen zu können. Das erscheint nun immer unwahrscheinlicher.

Für Familien nicht bezahlbar

Für die junge Familie Junghenn kommt es sogar noch schlimmer. Sie haben sich das Haus gegenüber den Eltern der Ehefrau gekauft. Doch das Grundstück dazu soll laut Stadt nicht nur 8.000 Euro pro Jahr Erbpachtzins kosten wie bei den Dürings, sondern 15.000 Euro. Die Junghenns haben nicht unterschrieben, die Abrissarbeiten wurden gestoppt. "Wir sind eigentlich Feuer und Flamme, wollen Geld ausgeben, investieren, aber es funktioniert einfach nicht." Yasina Junghenn ist der Verzweiflung nahe.

15.000 Euro pro Jahr würde nach zehn Jahren schon 150.000 Euro Zusatzkosten bedeuten. Dieser hohe Erbpachtzins für Selbstnutzer hat also einen paradoxen Effekt: Denn die Stadt will mit dem Erbbaurecht eigentlich Eigentum ermöglichen. Doch wenn der Boden immer teurer wird, wird genau dieses Modell für junge Familien zum existentiellen Problem. Bleibt also die Frage, warum die Stadt eigentlich diese Neuregelung geschaffen hat?

Tausende Grundstücke allein in Frankfurt

Von den 5.000 städtischen Erbpachtgrundstücken in Frankfurt sind knapp 1.000 von Selbstnutzern bewohnt. Die Regelung zielt eigentlich nicht auf sie, sondern auf Wohngenossenschaften. Hier sinke mit der Anpassung der Berechnung nach Bodenrichtwert der Erbpachtzins sogar auf bis zu ein Prozent, sagt Heinz Jürgen Quoos vom Verband Wohneigentum.

"Die Stadt will damit eigentlich eine Möglichkeit schaffen, dass Wohngenossenschaften preisgünstige Grundstücke erhalten, damit neuer Wohnraum entsteht." Er hält den Vorstoß im Grunde für einen guten Ansatz. Aber dies dürfe nicht zu Lasten der Bestands-Erbbaurechte gehen - indem der Erbbauzins für kleine Häuslebauer an den gestiegenen Bodenrichtwerten gemessen wird.

Immerhin habe die Stadt für ärmere Erbpachtnutzer Erleichterungen eingebaut, sagt Martin Dreher von der Siedlergemeinschaft Goldstein - doch die seien entwürdigend. "Der Vorschlag der Stadtregierung lautet relativ simpel, dass man zum Wohnungsamt geht und Wohnungsgeld beantragt." Doch wer wolle schon gerne zum Amt gehen, wenn man immer selbstständig gelebt habe. So werde man zum Sozialfall.

Übernommen aus: **https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/erbpacht-108.html**