

Pressemitteilung

Erbbaurecht statt Vergesellschaftung: bezahlbare Mieten langfristig sichern

Berlin, 28.09.2026. Die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände ist aus Sicht des Deutschen Erbbaurechtsverbands der falsche Weg, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Angesichts der Debatte nach der Berliner Abgeordnetenhauswahl wirbt der Verband für eine zukunftsgerichtete Bodenpolitik: Mit dem Erbbaurecht können Städte ihre Grundstücke dauerhaft behalten, soziale Ziele langfristig verfolgen und private Investitionen in den Wohnungsbau ermöglichen.

„Allein die Debatte um Enteignungen von Wohnungsunternehmen schreckt Investoren ab. Das ist fatal für den Wohnungsbau in einer Stadt wie Berlin. Damit neue Wohnungen entstehen, braucht es verlässliche Rahmenbedingungen. Diese sind beim Erbbaurecht gegeben“, sagt Ingo Strugalla, Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Bei der Vergabe landeseigener Grundstücke setzt Berlin bereits auf das Erbbaurecht. Grundstücke in Konzeptverfahren werden nach Angaben der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH ausschließlich im Erbbaurecht ausgeschrieben.

Vergibt eine Kommune eigene Grundstücke im Erbbaurecht, bleibt sie deren Eigentümerin. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, darauf Gebäude zu errichten und für eine bestimmte Zeit zu nutzen. Dafür zahlt er einen Erbbauzins. Anders als bei einer Vergesellschaftung fallen bei der Vergabe eigener Grundstücke im Erbbaurecht keine Entschädigungskosten für die Übernahme privater Wohnungsbestände an. Zugleich kann die Stadt den Bau zusätzlicher Wohnungen ermöglichen und deren Nutzung langfristig steuern.

Denn im Erbbaurechtsvertrag lassen sich Zweckbindungen vereinbaren, etwa die Nutzung als Mietwohnraum. Auch Vorgaben zur Miethöhe und zur Belegung der Wohnungen sind möglich. Kommunen können diese mit Rabatten auf den Erbbauzins verbinden. Beispiel: Wer sich zu günstigen Mieten verpflichtet, zahlt weniger für die Nutzung des Grundstücks.

Längere Mietpreisbindungen als im geförderten Wohnungsbau

Die Mietpreisbindungen können bei entsprechender Vertragsgestaltung über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts gelten und damit über die üblichen Fristen im geförderten Wohnungsbau hinausreichen. Auf diese Möglichkeit hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 08.02.2019 hingewiesen (Az. V ZR 176/17).

„Berlin hat mit seiner Grundstücksvergabe im Erbbaurecht bereits eine gute Grundlage für eine zukunftsgerichtete Bodenpolitik geschaffen. Diesen Weg sollte die Stadt weitergehen, anstatt über Enteignungen zu diskutieren. Wenn die sozialen Ziele und die wirtschaftlichen Konditionen zusammenpassen, lassen sich Partner für den Wohnungsbau gewinnen und bezahlbare Mieten langfristig realisieren“, erklärt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer und Vorstandsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Medienkontakt:

CCAW PR und Text

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!