

## 2610 A

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

### **Frage der Einbringung von Erbbaurechtsgrundstücken als Eigenkapital im Rahmen von Wohnraumförderung**

97. Sitzung des Hauptausschusses vom 18.02.2026  
Bericht SenStadt - IV A 27 - vom 10.11.2025, rote Nr. 2610

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -  
Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung -

Ansatz 2025:	755.253.000,00 €
Ansatz 2026:	1.085.339.000,00 €
Ansatz 2027:	1.383.469.000,00 €
Ist 2025:	361.477.742,86 €
Verfügungsbeschränkungen:	785.339.000,00 €*
Aktuelles Ist (Stand: 02.04.2026):	26.329.071,28 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €**
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	875.255.000,00 €

\*Zustimmung SenFin zur Teilaufhebung der Sperre i.H.v. 300 Mio. € vom 21.01.2026.

\*\*Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -  
Titel 88402 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) -

Ansatz 2025:	547.335.000,00 €
Ansatz 2026:	284.626.000,00 €
Ansatz 2027:	254.332.000,00 €
Ist 2025:	547.335.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.04.2026):	184.626.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	254.273.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €*
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	254.273.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	254.273.000,00 €

\*Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -  
Titel 88405 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur  
Förderung von Genossenschaften-

Ansatz 2025:	1.000.000,00 €
Ansatz 2026:	7.955.000,00 €
Ansatz 2027:	1.840.000,00 €
Ist 2025:	1.000.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.04.2026):	7.955.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	0,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	0,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -  
Titel 88409 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur  
Förderung von klimagerechtem Bauen-

Ansatz 2025:	58.717.000,00 €
Ansatz 2026:	42.583.000,00 €
Ansatz 2027:	38.363.000,00 €
Ist 2025:	48.501.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.04.2026):	8.683.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	9.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	9.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -  
Titel 88410 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur  
Förderung von Junges Wohnen-

Ansatz 2025:	10.243.000,00 €
Ansatz 2026:	1.680.000,00 €
Ansatz 2027:	1.680.000,00 €
Ist 2025:	10.243.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.04.2026):	1.680.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	10.124.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €*
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	10.124.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	10.124.000,00 €

\*Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 01.05.2026 die Prüfungsergebnisse zur Frage der Einbringung von Erbbaurechtsgrundstücken als Eigenkapital im Rahmen von Wohnraumförderung darzustellen.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Frage zur Einbringung von Erbbaurechtsgrundstücken als Eigenkapital im Rahmen von Wohnraumförderung wurde ergänzend zur Vorlage des Berichts zu den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger gestellt (rote Nr. 2610). Die Beantwortung der Frage bezieht sich auf alle Programme der Förderung der Wohnraumförderung mit Mindestanforderungen an das Eigenkapital bzw. die Eigenmittel des Investierenden, insbesondere auch die Förderung des Wohnungsneubaus sowie des Neubaus von Wohnheimen für Studierende und Auszubildende.

Gemäß § 11 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) können Fördermittel auch Bauherren gewährt werden, die an einem geeigneten Grundstück ein Erbbaurecht nachweisen können. § 11 Absatz 3 Ziffer 5 setzt allerdings für die Gewährung von Fördermitteln voraus, dass der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt, für die eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder Selbsthilfe im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 in Betracht kommen. Das Recht, auf einem Grundstück eines Dritten ein Bauwerk zu errichten und

dieses zu nutzen, ist keine entsprechende Eigenleistung des Bauherrn. Dementsprechend kann ein Erbbaurecht des Antragstellenden/Fördernehmenden im Rahmen der Wohnraumförderung nicht als Eigenkapital an- oder eingerechnet werden.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Eigenkapital-Mindestanforderung relativ zum Investitionsumfang (in der Regel 20 % der Gesamtfinanzierung) bei zu fördernden Bauvorhaben auf Erbbaugrundstücken der absolute Betrag niedriger ist als bei vergleichbaren Grundstücken im Volleigentum, da die Gesamtinvestition auf das Bauvorhaben beschränkt ist (ohne Grundstücksinvestitionskosten).

In Vertretung

Alexander Slotty

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen