

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)**

vom 1. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Dezember 2025)

zum Thema:

**Berliner Erbpachtsiedlungen – Voraussetzungen für die Grundstücksvergabe**

und **Antwort** vom 18. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24528

vom 01.12.2025

über Berliner Erbpachtsiedlungen – Voraussetzungen für die Grundstücksvergabe

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Für die Beantwortung der Fragen musste die Annahme getroffen werden, dass mit „Berliner Erbpachtsiedlungen – Voraussetzungen für die Grundstücksvergabe“ die Bestellung von Erbbaurechten in ehemaligen Reichsheimstätten gemeint ist.

1.: Welche Voraussetzungen müssen künftige Pächter erfüllen, um ein Grundstück bewohnen zu dürfen?

Zu 1.: Zukünftige Erbbauberechtigte müssen die erbbaurechtsvertraglichen Regelungen des Landes Berlin akzeptieren und über die persönliche Eignung verfügen, die erbbaurechtsvertraglichen Pflichten erfüllen zu können.

2.: Welches ist die einschlägige Rechtsgrundlage?

Zu 2.: Die Voraussetzungen für Erbbaurechtsvertragsschlüsse in ehemaligen Reichsheimstätten sind nicht rechtlich geregelt. Der marktübliche Erbbauzinssatz von aktuell 4 % für Eigenheime wurde mit Senatsbeschluss vom 08.06.2021 zur Senatsvorlage Nr. S - 4610/2021 beschlossen und durch Hauptausschussbeschluss vom 14.05.2025 zum Hauptausschussbericht RN 2262 auf Neuabschlüsse von Erbbaurechten in ehemaligen Reichsheimstätten übertragen.

3.: Wird diese in Berlin einheitlich angewendet?

- Zu 3.: Diese Vorgaben werden einheitlich angewandt. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen zulässig (§ 20 Grundstücksordnung von Berlin).
- 4.: Ist es in der Praxis denkbar, dass in den Bezirken unterschiedliche Vergabepräxen insbesondere beim Heranziehen von Wohnberechtigungsscheinen der unterschiedlichen Stufen bestehen?
- Zu 4.: Bei der Neubestellung von Erbbaurechten werden Wohnberechtigungsscheine nicht einbezogen. Allerdings erfolgen in den Siedlungen der ehemaligen Reichsheimstätten aktuell mangels freier Erbbaugrundstücke praktisch keine Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen.
- 5.: Falls 4. ja, sieht der Senat hier Handlungsbedarf, diese Vorgehensweisen berlinweit zu vereinheitlichen?
- Zu 5.: Es wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Berlin, den 18. Dezember 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen