

Vorlage für die Sitzung des Senats am 16.12.2025

**Überprüfung und Evaluation der Absenkung der Erbbauzinssätze
in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf;
Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze**

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 in einem ersten Schritt die schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen für Wohnen und Gemeinbedarfszwecke für 20 Jahre beschlossen. Bei ausschließlicher oder überwiegender Wohnnutzung wurde der Erbbaurechtszinssatz von 5% auf 2% und für Gemeinbedarfszwecke (soziale Nutzungen, Baugemeinschaften, Mietgemeinschaften) von 2% auf 1% reduziert.

In einem zweiten Schritt hat der Senat am 13.07.2021 für Wohnen eine stufenweise Anhebung nach 20 Jahren beschlossen, um die Zinsen von 2% im Laufe der dann folgenden 20 Jahre auf die ursprünglichen 5% wieder anzuheben. Für Gemeinbedarfszwecke wurde der Erbbauzinssatz bei 2% auf die Restlaufzeit festgeschrieben.

Ziel der Absenkung war es, die Attraktivität von Erbbaurechten und ihre Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen sowie eine stärkere Akzeptanz und eine Alternative zum Verkauf der Grundstücke zu erreichen. Im Fall von Bau- und Mietgemeinschaften soll der reduzierte Erbbauzins die übergeordnete Zielsetzung zum gemeinschaftlichen Wohnen und zur Bezahlbarkeit von Wohnraum unterstützen.

Der Beschluss vom 07.07.2020 enthält folgende Prüfbitte:

„Der Senat bittet den Senator für Finanzen, bis Ende 2025 eine Überprüfung und Evaluation der unter Ziffer 1 beschlossenen schuldrechtlichen Absenkung der Erbbauzinssätze vorzunehmen und ggf. Vorschläge zur Fortführung dieser Regelung zu unterbreiten.“

Die Ziffer 1 dieses Beschlusses sieht vor, dass die in Buchstabe a) und b) neu festgelegten Erbbauzinssätze (Wohnen 2%, Gemeinbedarf 1%) nur für Erbbaurechte gelten, die bis Ende 2025 bestellt werden; außerdem soll der reduzierte Erbbauzinssatz nur schuldrechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsschluss vereinbart werden.

B. Lösung

1. Quantitativer Bericht der Vermarktung per Erbbaurecht seit 2020

Erbbaurechte des SVIT:

Für das Sondervermögen Immobilien und Technik sind seit 2020 drei öffentliche Ausschreibungen von Liegenschaften zur Vergabe im Erbbaurecht zu Wohnzwecken erfolgt.

Zwei davon konnten nicht abgeschlossen werden, da die Bieterseite die laufenden Verhandlungen abgebrochen hatte. Die Abbrüche wurden mit mangelnder Vermarktbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Projekte im Erbbaurecht begründet. Bei dem dritten Projekt wird der Abschluss voraussichtlich im I. Quartal 2026 erfolgen.

Erbbaurechte des SV Infra:

Im Sondervermögen Infrastruktur wurde seit 2020 zwar der überwiegende Bestand an Vermarktungsaufträgen in den Bereichen Wohnen oder Gemeinbedarf von Verkauf auf Erbbaurecht umgestellt, aber bislang nur eine öffentliche Ausschreibung eines Grundstücks zur Vergabe im Erbbaurecht vorgenommen, deren Verhandlung seitens der Bieterseite ebenfalls abgebrochen wurde. Es wurden daher lediglich einige Verlängerungen von Erbbaurechten erzielt, z.B. über ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus in der Verdener Straße. Ein baugemeinschaftsähnliches Projekt im Neuen Hulsberg-Viertel findet sich derzeit in Vorbereitung.

Erbbaurechte der SV Gewerbeflächen und des SV Überseestadt:

In den Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt/Land) und Überseestadt wurden keine Erbbaurechte für Wohnen bestellt. Allerdings gab es je zwei neue Erbbaurechtsbestellungen für Gemeinbedarfsnutzungen auf Flächen des SV Gewerbeflächen Stadt und des SV Überseestadt. Außerdem wurden im SV Gewerbeflächen Stadt das Erbbaurecht für das Haus der Wissenschaft e.V. in der Sandstraße verlängert und das Erbbaurecht am Sedanplatz in Bremen-Nord aufgrund der beabsichtigten Neubebauung nach dem Rückbau der Markthalle neu gefasst.

Erbbaurechte des SV Fischereihafen – Landseite:

Die Fläche des SV Fischereihafen – Landseite wird weit überwiegend gewerblich genutzt. Die Bestellung von Erbbaurechten zu Wohn- und/oder Gemeinbedarfszwecken ist daher weiterhin nicht gewollt und nicht geplant. Deshalb sollen die Flächen des Landesfischereihafens Bremerhaven weiterhin von der Regelung ausgenommen werden.

Zusammenfassend stellt sich die Situation wie folgt dar:

Stand der Neubestellung von Erbbaurechten zu Wohnbau- und Gemeinbedarfszwecken in Bremen seit 2020		
	Liegenschaft	Kurzdarstellung Verhandlungsverlauf/Abschluss
Wohnen		
1.	Humboldtstraße (Reihenendhaus)	Laufende Vertragsverhandlungen. Aktuell geht Immobilien Bremen von einem Vertragsabschluss ggf. im I. Quartal 2026 aus.
Gemeinbedarf		
2.	Hans-Böckler-Straße	Bestellung Erbbaurecht an einem Bunker für kulturelle Zwecke
3.	Hansator 1	Bestellung Erbbaurecht am alten Zollgebäude für Musiker
4.	An Krietes Park	Bestellung Erbbaurecht für die Stadtreinigung
5.	Am Saal	Bestellung Erbbaurecht für soziale Zwecke

2. Qualitative Einschätzung der Erbbaurechtsausschreiben seit 2020

Die geringe Anzahl von Neubestellungen von Erbbaurechten zu Wohnbau- und Gemeinbedarfszwecken seit 2020 in Bremen ermöglicht derzeit keine hinreichende Grundlage für eine Überprüfung und Evaluation sowie eine fundierte Empfehlung hinsichtlich der Zinssätze. Auch der Rückgang der Bautätigkeit im Wohnungsbausektor aufgrund der Steigerungen der Baukosten und der Zinslage hat ggf. dazu geführt, dass Erbbaurechte aktuell vom Markt nur sehr zurückhaltend angenommen werden.

3. Vorschläge zur Fortführung der abgesenkten Erbbauzinssätze

Es wird vorgeschlagen, die schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze beizubehalten und bis zum 31.12.2030 zu verlängern. Im IV. Quartal 2030 soll eine erneute Überprüfung und Evaluation dieser Verlängerung vorgenommen werden. Diese Evaluation soll einen Vorschlag zur Fortführung oder Neufestsetzung der Erbbauzinssätze und ggf. flankierender Maßnahmen (Rahmenbedingungen) umfassen. Eine weitere temporäre Verlängerung kann auch die derzeit nur eingeschränkte Bautätigkeit seit 2020 berücksichtigen.

Um die Evaluation vorzubereiten, wird vorgeschlagen, ab dem Jahr 2027 einen regelmäßigen Austausch der verschiedenen Sondervermögen unter Federführung des Senators für Finanzen durchzuführen.

C. Alternativen

Statt einer weiteren temporären Verlängerung der schuldrechtlichen Absenkung der Erbbauzinsen, würde diese Regelung auslaufen und die vorherigen Erbbaurechtszinssätze gelten (Wohnnutzung 5% und für Gemeinbedarfszwecke 2%).

Die Attraktivität von Erbbaurechten würde bei dieser Alternative weiter sinken, sodass sie nicht empfohlen wird.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze hat finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt Bremens, insbesondere auf die betroffenen Sondervermögen. Abgesenkte Zinssätze führen zu geringeren laufenden Einnahmen, darüber hinaus verringern sich potenzielle Einmalerlöse aus unmittelbaren Grundstücksverkäufen. Mittelfristig entstehen bei den stadtteiligen Flächen durch die fortgesetzte Absenkung der Erbbauzinssätze zwar weiterhin Einnahmen aus Zinsen, diese sind jedoch im Vergleich zu den regulären Sätzen signifikant geringer. Eine exakte Prognose zur Quantifizierung der künftigen Einnahmeausfälle ist aufgrund der geringen Zahl neu abgeschlossener Verträge derzeit nicht möglich, es besteht jedoch eine strukturelle Belastungswirkung für den Haushalte.

Die Auswirkungen für den Personaleinsatz und die Verwaltung bleiben ebenfalls bestehen.

Die Absenkung der Erbbauzinssätze hat keine geschlechterspezifischen Auswirkungen.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben auf Basis des Klimachecks voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Senatsvorlage mit der Senatskanzlei ist eingeleitet. Die Senatsvorlage ist mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, sowie der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung nach dem BremIFG geeignet.

G. Beschlüsse

1. Der Senat beschließt die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze bei ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke genutzten Grundstücken des Landes (mit Ausnahme der Flächen im Landesfischereihafen Bremerhaven) und der Stadtgemeinde Bremen von 5% auf 2% des Grundstückswertes. Dies gilt für neu festgelegte Erbbauzinssätze, die bis zum 31.12.2030 bestellt werden. Der abgesenkte Erbbauzinssatz soll schuldrechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart werden. Zusätzlich wird die bisher geltende Zinsstaffelung weiterhin verlängert, nach der die schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinses sich stufenweise verringert, so dass der Erbbauzinssatz nach Ablauf von 20 Jahren seit Vertragsabschluss auf 3%, nach 30 Jahren auf 4% und nach 40 Jahren auf 5% steigt. Allgemeine vertragliche Wertsicherungsmechanismen sollen unberührt bleiben und auch weiterhin Anwendung finden.
2. Der Senat beschließt die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze bei Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Nutzungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Baugemeinschaften, Mietgemeinschaften) usw. genutzt werden, auf mindestens 1% des Grundstückswertes. Dies gilt für neu festgelegte Erbbauzinssätze, die bis zum 31.12.2030 bestellt werden. Der reduzierte Erbbauzinssatz soll schuldrechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart werden.
3. Der Senat beschließt, dass die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze von mindestens 2% auf mindestens 1% bei künftigen Erbbaurechten für Gemeinbedarfszwecke, soziale Nutzungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Bau- und Mietgemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen) usw., nach Ablauf von 20 Jahren wegfällt und der Erbbauzins in der Folge – vorbehaltlich der allgemeinen vertraglichen Wertsicherungsmechanismen – von mindestens 1% auf mindestens 2% steigt. Für den Rest der Laufzeit des Erbbaurechts gilt die 2%-Mindestregelung fort, wobei allgemeine vertragliche Wertsicherungsmechanismen unberührt bleiben und auch nach Ablauf von 20 Jahren Anwendung finden. Dies umfasst auch weiterhin gemeinschaftliche Wohnformen.
4. Der Senat beschließt, dass die Wertsicherung der Erbbaurechtsverträge durch Anknüpfung an die Verbraucherpreise, die regelmäßig alle fünf Jahre erfolgt, von den v. g. Regelungen unberührt bleibt und auch künftig im gesetzlich zulässigen Rahmen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts vereinbart werden soll.
5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, im IV. Quartal 2030 eine erneute Überprüfung und Evaluation der Verlängerung der schuldrechtlichen Absenkung der Erbbauzinssätze vorzunehmen und dem Senat darüber zu berichten. Dies umfasst auch einen Vorschlag zur Fortführung oder Neufestsetzung der Erbbauzinssätze und ggf. flankierender Maßnahmen.

6. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze nach Maßgabe der Beschlussvorschläge zu den Ziffern 1-5 der Deputation für Wirtschaft und Häfen zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Der Senat bitte die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze nach Maßgabe der Beschlussvorschläge zu den Ziffern 1-5 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. Der Senat bittet den Senator für Finanzen die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze nach Maßgabe der Beschlussvorschläge zu den Ziffern 1-5 dem Haushalts- und Finanzausschusses zur Beschlussfassung vorzulegen.
9. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, zur Vorbereitung der Evaluation ab dem Jahr 2027 die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation zu einem regelmäßigen Austausch einzuladen.
10. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, das Rundschreiben 4/2022 vom 15.12.2021 zur Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen und Gemeinbedarf nach Maßgabe der Beschlussvorschläge zu den Ziffern 1-5 zu aktualisieren und bekannt zu machen.