

## **In der Senatssitzung am 13. September 2022 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

12.09.2022

**S 04**

### **Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 13.09.2022**

#### **Boden auf Zeit – wie fair sind die Erbbaurechtsgeschäfte in Bremen ausgestaltet?**

#### **Anfrage für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft**

##### **A. Problem**

Die Fraktion der FDP hat für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft folgende Anfrage an den Senat gestellt:

Wir fragen den Senat:

1. Was sind die Gründe dafür, dass zum einen die Verlängerung der im Besitz der Immobilien Bremen AÖR befindlichen Erbbaugrundstücke, die mit zwei Genossenschaftshäusern des gemeinnützigen Beamten-Wohnungsverein Bremen eG bebaut sind, etwa zwei Jahre dauerte?
2. und zum anderen warum wurde der Erbbaurechtszins um rund das Fünffache von 9500 auf 45000 Euro angehoben?
3. Welche Auswirkungen sieht der Senat hier auf die Mieten von durchschnittlich 4,85 Euro pro Quadratmeter?

##### **B. Lösung**

Auf die vorgenannte Anfrage wird dem Senat folgende Antwort vorgeschlagen:

##### **Zu Frage 1:**

Der lange Zeitraum liegt darin begründet, dass zum Zeitpunkt des Verlängerungsantrags durch die Antragstellerin im Mai 2020 der Erbbauzins noch bei 5 % lag, aber bereits eine Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen auf 2 % absehbar war. Damit die begünstigende Neuregelung auf den gemeinnützigen Beamten-Wohnungsverein Bremen eG volle Anwendung finden kann, bedurfte es zweier Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses (11.09.2020), nämlich einmal die Absenkung der Erbbauzinssätze für die Dauer von 20 Jahren und nachfolgend einer nach Dekaden gestaffelten Anschlussregelung (sog. Zinsstaffel vom 10.09.2021). Die anschließende Umsetzung der Neuregelungen erfolgte per Rundschreiben durch den Senator für Finanzen am 15.12.2021.

Das verbindliche Verlängerungsangebot von Immobilien Bremen von Ende März 2022 wurde von der Antragstellerin Anfang Juli 2022 beantwortet.

### **Zu Frage 2:**

Es handelt sich um zwei Wohnanlagen in der Verdener Straße und in der Gastfeldstraße, für die ein Erbbaurecht in den 1920er Jahren abgeschlossen wurde. Im Rahmen der aktuell vorgesehenen Verlängerung wurden die jährliche Erbpachtzinsen um 27.000 € bzw. 8.000 € erhöht. Die Erbbaurechtszinsen werden bei Abschluss der (Verlängerungs-) Verträge prozentual auf den jeweils aktuellen - durch GeoInformation Bremen ermittelten - Grundstückswert berechnet und entsprechen dem nach Landeshaushaltsordnung heranzuziehenden Wert für die Vertragsverlängerung zum vollen Wert des Grundstücks. Die eingeschränkten Möglichkeiten zur Wertsicherung aus den vergangenen 100 Jahren sind erst nach und nach durch die Rechtsprechung teilweise anpassungsfähig geworden. Gleichwohl haben sich Erbbauzinszahlungen und Grundstückswerte in der Vergangenheit voneinander entkoppelt, so dass jetzt ein Aufhol-effekt zum Tragen kommt.

### **Zu Frage 3:**

Unmittelbare Auswirkungen sind nicht erkennbar, da nach allgemeiner Rechtsauffassung Erbbauzinsanpassungen nicht auf Kaltmieten und Nebenkosten umgelegt werden dürfen, da sie Teil der Kosten für die Grundstücksbeschaffung (wie z.B. Zinsen für Grundstücksfinanzierungen) darstellen und diese Kostenart nicht auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Finanzielle/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung**

Die Beantwortung der Anfrage hat keine finanziellen, personalwirtschaftlichen oder genderrelevanten Auswirkungen.

### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Senatsvorlage wurde mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

### **G. Beschluss**

Der Senat stimmt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 12.09.2022 einer mündlichen Antwort auf die Anfrage der Fraktion der FDP in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu.