

# **Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 04/2022 - Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen und Gemeinbedarf, für alle Erbbaurechte, die bis 31.12.2025 bestellt werden**

Inkrafttreten: 15.12.2021

**Verteiler:** Alle Dienststellen

**Über Verteilerlisten:**

organisation@dienststelle.bremen.de

personal@dienststelle.bremen.de

haushalt@dienststelle.bremen.de

**Adressatenkreis:**

zuständige Fachstellen (Fachabteilungen)

## **Vorbemerkung**

Um eine stärkere Akzeptanz und Attraktivität von Erbbaurechten zu erreichen, hat der Senat mit Beschluss vom 07.07.2020 eine schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze festgelegt. Die Regelerbbauzinssätze für die Bereiche Wohnen und Gemeinbedarfszwecke, soziale Einrichtungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Bau- und Mietgemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen) usw., die am 28.06.1996 im Grundstücksausschuss der Finanzdeputation (Stadt) festgelegt worden waren und mit der Dienstanweisung Nr. 1/1996 des Grundstückamtes gelten, werden temporär gesenkt. Die schuldrechtliche Absenkung der Regelerbbauzinssätze gilt zunächst für alle bis zum 31.12.2025 bestellten Erbbaurechte und beschränkt sich auf eine Laufzeit von 20 Jahren ab Vertragsabschluss.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (L/S) hat der Absenkung der Erbbauzinssätze am 16.07.2020 und der Haushalts- und Finanzausschuss am 11.09.2020 zugestimmt. In ihrem Beschluss hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

(L/S) den Senat gebeten, einen Vorschlag vorzulegen, der die Planungssicherheit für Erbbauberechtigte über den Absenkungszeitraum von 20 Jahren hinaus erhöht.

In der Senatssitzung vom 13.07.2021 hat der Senat eine schuldrechtliche Erbbauzinsstaffelungsregelung beschlossen, nach der sich die schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinses stufenweise verringert und somit einer abrupten Steigung des Erbbauzinses nach dem Ablauf des Absenkungszeitraums entgegengewirkt wird. Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (L/S) hat dem Beschluss am 15.07.2021 und der Haushalts- und Finanzausschuss am 10.09.2021 zugestimmt.

Der Senat hat mit Beschluss vom 07.07.2020 den Senator für Finanzen gebeten, ein Rundschreiben über die neu beschlossenen Erbbauzinssätze und die weiterhin geltenden Regelungen aus den Beschlüssen des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation (Stadt) vom 28.06.1996 und des Haushalts- und Finanzausschusses (Stadt) vom 07.12.2012 zu erstellen.

Die in Bremen anwendbaren Regelerbbauzinssätze und die Erbbauzinsstaffelungsregelung werden in diesem Rundschreiben zusammengefasst.

Ausgenommen von dieser Regelung zur Absenkung der Erbbauzinssätze sind Erbbaurechte unter Wirtschaftsförderungsbedingungen sowie im Verwaltungsbereich des Häfenressorts und im Fischereihafen Bremerhaven und für Sportzwecke.

### **Erbbauzinssätze für Grundstücke des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden**

Der Regelerbbauzinssatz bei ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke genutzten Grundstücke beträgt 5 % jährlich des Grundstückswertes.

Für Erbbaurechtsbestellungen, die bis zum 31.12.2025 erfolgen, wird schuldrechtlich eine Absenkung des Erbbauzinssatzes auf 2 % jährlich des Grundstückswertes für 20 Jahre ab Vertragsschluss vereinbart. Nach Ablauf von 20 Jahren, verringert sich die schuldrechtliche Absenkung stufenweise und der Erbbauzinssatz steigt auf 3 %, nach 30 Jahren auf 4 % und nach 40 Jahren auf 5 % jährlich des Grundstückswertes. Allgemeine vertraglich vereinbarte Wertsicherungsmechanismen bleiben dabei unberührt und finden auch nach Ablauf von 20 Jahren weiterhin Anwendung.

Die Erbbauzinsstaffelung greift nur, soweit die jeweilige Erbbauzinserhöhung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist.

Die Entscheidung über eine etwaige Aussetzung oder Fortführung der vorgesehenen Erbbauzinsstaffelung bei allgemein günstigerer Entwicklung des Zinsniveaus in den

folgenden Jahrzehnten gegenüber der hier vorgesehenen Erbbauzinsschaffelung mit einer schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinses bleibt möglich.

Bis Ende 2025 sollen eine Überprüfung und Evaluation der schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinssatzes vorgenommen und ggf. Vorschläge zur Fortführung dieser Regelung unterbreitet werden.

### **Erbbauzinssätze für Grundstücke des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Einrichtungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Bau- und Mietgemeinschaft, genossenschaftliches Wohnen) usw. genutzt werden**

Für diese Grundstücke gilt ein Regelerbbauzinssatz von mindestens 2 % jährlich des Grundstückswertes.

Für Erbbaurechtsbestellungen, die bis zum 31.12.2025 erfolgen, wird eine schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinssatzes auf mindestens 1 % jährlich des Grundstückswertes für 20 Jahre ab Vertragsschluss vereinbart. Nach Ablauf von 20 Jahren steigt der Erbbauzins von mindestens 1 % auf mindestens 2 % jährlich des Grundstückswertes, vorbehaltlich der allgemein vertraglich vereinbarten Wertsicherungsmechanismen, die unberührt bleiben und auch nach Ablauf von 20 Jahren weiterhin Anwendung finden.

Bei Mischnutzungen für soziale Zwecke und Einrichtungen sowie Einrichtungen, für deren Einrichtung ein öffentliches Interesse besteht, ist unter Einschaltung des jeweiligen Fachressorts und des Landesamtes für Geoinformation im Einzelfall zu ermitteln, ob und welcher Zinssatz über dem Minimalsatz von 2 % jährlich des Grundstückswertes zu fordern ist. Auch in diesen Fällen wird eine schuldrechtliche Absenkung des Regelerbbauzinssatzes bei Erbbaurechtsbestellungen, die bis Ende 2025 erfolgen, auf mindestens 1 % jährlich des Grundstückswertes für 20 Jahre ab Vertragsschluss vereinbart.

Bis Ende 2025 sollen eine Überprüfung und Evaluation der schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinssatzes vorgenommen und ggf. Vorschläge zur Fortführung dieser Regelung unterbreitet werden.

### **Erbbauzinssätze für Sportnutzung**

Für sportliche Nutzungen (Flächenüberlassungen an Sportvereine) beträgt der Erbbauzins € 1,00/qm/p.a., der alle fünf Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst wird. Der Haushalts- und Finanzausschuss hatte in seinem Beschluss vom 07.12.2012 ausdrücklich diese Regelung zur Indexierung getroffen.

## Erbbauzinssätze für Grundstücke des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, die gewerblich genutzt werden

Der Regelerbbauzinssatz bei gewerblich genutzten Grundstücken beträgt 7 % jährlich des Verkehrswertes des Grundstücks. Für Gewerbe sieht der Senatsbeschluss vom 07.07.2020 vor, dass die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa eine Vorlage zur Absenkung der Erbbauzinssätze erarbeiten soll.

### Kontakt

Der Senator für Finanzen  
Referat Q12  
Rudolf-Hilferding-Platz 1  
28195 Bremen  
E-Mail: hochbau-immobilien@finanzen.bremen.de