

Vorlage VL 21/3607

ÖFFENTLICH

NICHT ÖFFENTLICH UND VERTRAULICH

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haushalts- und Finanzausschuss (Land)	6. Dezember 2024	beschließend
Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt)	6. Dezember 2024	beschließend

Wirtschaftlichkeit: Keine WU

VL-Nummer Senat: 21/1394 L21/1388 S

Titel der Vorlage

**„Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe; Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe“
(Produktplan 71 – Wirtschaft)**

Vorlagentext

Der Senat hatte in seiner Sitzung vom 05.07.2022 eine neue Festlegung der Zinssätze für Erbbaurechtsflächen gewerblicher Nutzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.08.2022 von der Deputation für Wirtschaft und Arbeit und am 09.09.2022 vom Haushalts- und Finanzausschuss bestätigt.

Im Beschlussvorschlag der oben genannten Vorlage wurde festgelegt, dass die damalige Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa auf Grundlage des dann herrschenden Kapitalmarktzinsniveaus eine Anpassung der unter Ziffer 3., Buchstabe a) bis c) zum 01.07.2024 und den Folgejahren festgelegten Zinssatz vorzuschlagen hat. Zudem soll eine Überprüfung und ggf. Anpassung für gewerbliche Erbbauzinssätze alle zwei Jahre erfolgen.

Entsprechend dieses Beschlussvorschlages steht eine Anpassung der Erbbauzinssätze an. Am 05.11.2024 hat der Senat der Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe zugestimmt.

Mangels in der Zeit seit der Anpassung der Erbbaurechtszinsen abgeschlossener Erbbaurechtsverträge kann bereits heute festgestellt werden, dass zum durch Beschluss des HaFA festgelegten Evaluationstermin (31.12.2024) keine qualifizierte, aussagekräftige Auswertung stattfinden kann. Hintergrund ist, dass in den durch die gebietsbezogenen Verfahrensregelungen definierten Gebieten in dieser Zeit keine entsprechenden Verträge abgeschlossen wurden. Insofern wird bereits in dieser Vorlage vorgeschlagen, den Evaluationstermin vom 31.12.2024 auf den 31.12.2026 zu verschieben.

Um weiterhin sowohl eine vergleichbare Finanzierungsbelastung zum Erwerb einer Immobilie als auch eine Steigerung der Attraktivität des Instrumentes Erbbaurecht zu erreichen, wird empfohlen, den

Erbbauzins weiterhin eng am aktuellen Kapitalmarktzins (zum Stand 30.09.2024: +2,17%) auszurichten.

Die damalige Senatorin für Wissenschaft und Häfen hatte deutlich gemacht, dass eine pauschale Absenkung des Erbbauzinses für alle gewerblichen Flächen zu Druck auf die dortigen Verträge führen und mittelfristig die Einnahmesituation des SV Hafen und SV Fischereihafen erheblich verschlechtern könnte. Daher wird auch weiterhin grundsätzlich am bislang geltenden Regelerbbauzins im Land und der Stadtgemeinde Bremen für die Fläche des Sondervermögens Hafen und des Sondervermögens Fischereihafen festgehalten. Um die etablierten Erbbaurechtsmodelle auch auf die gewerblich genutzten Flächen der Stadtgemeinde Bremen zu übertragen, ist für diese Flächen jedoch ein Gebot der örtlichen Differenzierung erforderlich.

Vorgeschlagen werden in diesem Zusammenhang folgende standortbezogenen Erbbauzinssätze, die auf Basis des Kapitalmarktzinses ermittelt wurden:

Gebiet	Festlegung
Flughafen	Erhöhung von 5% auf 5,7%
Universitäten /Hochschulen	Erhöhung von 3,65% auf 4,35%
Innenstadt sowie exklusive Lagen	Erhöhung von 2,90% auf 3,60%
Entsorgungsflächen	Erhöhung von 2,90% auf 3,60%.
Alle anderen Gewerbeflächen	Gewerbeflächen können mit einem Zins von 3,60% (Erhöhung um 1%) neben einem Verkaufsangebot nach Bewertung durch Geoinformation Bremen entsprechend der aktuellen Grundstücksrichtlinie gleichwertig angeboten werden

Für Grundstücke, die ausschließlich für Gewerbezwecke genutzt werden, wird eine Erhöhung von 2,90% auf 3,60% vorgeschlagen.

Mit der verbindlichen Festlegung von Gewerbebeständen, an denen Grundstücke grundsätzlich per Erbbaurecht vergeben werden sollen, sowie mit der Anpassung der Erbbauzinsen an den Kapitalmarktzins kann grundsätzlich eine Steigerung der Anzahl an veräußerten Erbbaurechten erwartet werden. Eine verstärkte Zunahme des Abschlusses von Erbbaurechtsverträgen könnte sich aber perspektivisch negativ auf die finanzielle Lage der Sondervermögen auswirken. Zum einen ist mit einer Erhöhung des Bearbeitungsaufwands infolge der zusätzlich zu verwaltenden Verträge zu rechnen. Zum anderen ist im Zuge der zunehmenden Vergabe per Erbbaurecht zunächst mit einer teilweisen Reduzierung der zu erwartenden Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Sondervermögen und ggf. für bremische Gesellschaften zu rechnen (z.B. WFB).

Die Grundstückserlöse stellen einen wesentlichen Baustein zur Finanzierung der laufenden Aufwendungen, der Investitionen einschließlich Grundstücksankäufe der durch das Wirtschaftsressort verwalteten Sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt und Land) sowie Überseestadt dar und entlasten somit den Haushalt unmittelbar. Dies gilt analog für die Finanzierung der WFB. Der sich ggf. aus den Änderungen ergebende, zusätzliche Finanzierungsbedarf ist im Rahmen der zukünftigen konkreten Haushalts- und Wirtschaftsplanaufstellungen innerhalb der beschlossenen Orientierungs- bzw. Finanzplanwerte durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation sicherzustellen.

Bezüglich der Aspekte der Wirtschaftlichkeit wird auf die umfassenden Ausführungen in der damaligen

vom Senat beschlossenen Vorlage vom 5. Juli 2022 verwiesen. Eine Wirtschaftlichkeitsübersicht ist daher nicht gesondert beigelegt.

Beschlussempfehlung

1. Der Haushalts- und Finanzausschuss stimmt der Neufestsetzung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbebezüge genutzten Grundstücken der Stadtgemeinde Bremen und des Landes Bremen wie folgt zu:
 - a. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Flughafennähe von 5% auf 5,7%;
 - b. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Nähe der Universitäten und Hochschulen von 3,65% auf 4,35%;
 - c. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen die dem Standort Innenstadt und seiner exklusiven und einmaligen Lage gerecht werden und den Entsorgungsflächen von 2,90% auf 3,60%;
 - d. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbebezüge genutzten Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, für die keine separaten gebietsbezogenen Verfahrensregelungen getroffen wurden, von 2,90% auf 3,60% des Grundstückswertes zu.
2. Der Haushalts- und Finanzausschuss stimmt der Verschiebung des Evaluationstermins vom 31.12.2024 auf den 31.12.2026 zu.
3. Der Haushalts- und Finanzausschuss ermächtigt den Senator für Finanzen zur haushaltstechnischen Umsetzung.

Anlage(n):

1. 1394-L_1388-S_Teil_B_Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts