

## **In der Senatssitzung am 5. November 2024 beschlossene Fassung**

Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation

29.10.2024

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.11.2024**

#### **Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe; Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe**

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

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

Gleichzeitig wurde unter Ziffer 7 des Beschlussvorschlages der damaligen Senatsvorlage beschlossen:

- Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (damaliger Ressortzuschnitt), auf Grundlage des dann herrschenden Kapitalmarktzinsniveaus eine Anpassung der unter Ziffer 3., Buchstabe a) bis c) zum 01.07.2024 und Folgejahre festgelegten Zinssätze vorzuschlagen.
- Zukünftig sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung für gewerbliche Erbbauzinssätze alle zwei Jahre erfolgen.
- Die Fachdeputation Wirtschaft und Arbeit und der Haushalts- und Finanzausschuss sollten unter vorheriger Beschlussfassung des Senats hierüber zu entscheiden haben.

Nunmehr steht eine Anpassung der Erbbauzinssätze entsprechend dieses Beschlussvorschlages an. Ferner soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Evaluation erfolgen.

## B. Lösung

Mangels in der Zeit seit der Anpassung der Erbbaurechtszinsen abgeschlossener Erbbaurechtsverträge kann bereits heute festgestellt werden, dass zum durch Beschluss des Haushalts- und Finanzausschusses festgelegten Evaluationstermin 31.12.2024 keine qualifizierte, aussagekräftige Auswertung durchgeführt werden kann. Hintergrund ist, dass in den durch die gebietsbezogenen Verfahrensregelungen definierten Gebieten in dieser Zeit keine entsprechenden Verträge abgeschlossen wurden. Ursache ist, dass aktuell nur wenige vermarktbare Flächen zur Verfügung stehen und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nicht zuletzt aufgrund der konjunkturellen Schwäche seit über zwei Jahren deutlich nachgelassen hat. Insofern wird bereits in dieser Vorlage vorgeschlagen, den Evaluationstermin vom 31.12.2024 auf den 31.12.2026 zu verschieben, um eine angemessene Fallzahl zugrunde legen zu können.

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%)<sup>1</sup> auszurichten. Aufgrund der sinkenden Inflationsraten sowie der konjunkturellen Aussichten in Deutschland wird allgemein damit gerechnet, dass das Zinsniveau in den kommenden Monaten weiterhin sinken wird.

Die damalige Senatorin für Wissenschaft und Häfen hatte im Zusammenhang mit der Höhe des für die Stärkung des Erbbaurechts in der Stadtgemeinde Bremen vorgesehenen Zinssatzes in 2022 deutlich gemacht, dass eine pauschale Absenkung des Erbbauzinses für alle gewerblichen Flächen zu einem Druck auf die dortigen Verträge führen und mittelfristig die Einnahmesituation des Sondervermögens Hafen und des Sondervermögens 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 je-

---

<sup>1</sup> <https://www.oenb.at/isawebstat/stabfrage/createReport?report=10.6>, abgerufen am 21.10.2024.

doch ein Gebot der örtlichen Differenzierung erforderlich. Vorgeschlagen werden in diesem Zusammenhang folgende standortbezogenen Erbbauzinssätze, die auf Basis des Kapitalmarktzinses, der zum 30.09.2024 +2,17% beträgt, ermittelt wurden:

Nr.	Gebiet	Festlegung
1.	Flughafen	<b>Erhöhung von 5% auf 5,7%</b> aufgrund der exklusiven und einmaligen Lage.
2.	Universitäten /Hochschulen	<b>Erhöhung von 3,65% auf 4,35%</b> als marktgerechter Erbbauzins, der die Ansiedlung innovativer Unternehmen im Technologiepark ermöglicht und zugleich die besondere Exklusivität und Begrenztheit der Flächen durch einen Aufschlag berücksichtigt.
3.	Innenstadt sowie exklusive Lagen	<b>Erhöhung von 2,90% auf 3,60%</b> als marktgerechter Erbbauzins, der dem Standort Innenstadt und seiner exklusiven und einmaligen Lage gerecht wird. Grundstücke in der Innenstadt sollen in der Regel ausgeschrieben werden <sup>2</sup> . Gleiches gilt auch für exklusive Lagen mit Alleinstellungsmerkmal außerhalb der Innenstadt.
4.	Entsorgungsflächen	<b>Erhöhung von 2,90% auf 3,60%</b> . Diese Flächen werden unabhängig vom Betreiber der Abfallbeseitigung dauerhaft insbesondere auch zur Daseinsvorsorge auch der gewerblichen Unternehmen benötigt. Die Dauer des jeweiligen Erbbaurechts sollte grundsätzlich an die Dauer des Entsorgungsauftrages geknüpft werden, um bei einem Betreiberwechsel eine Flächenübergabe an den neuen Betreiber zu ermöglichen.
5.	Alle anderen Gewerbeflächen	Gewerbeflächen, die nicht unter die oben genannten Kategorien 1. – 4. fallen, können mit einem Zins von <b>3,60%</b> angeboten werden. Für diese Grundstücke ist auch ein Verkaufsangebot nach Bewertung durch GeoInformation Bremen entsprechend der aktuellen Grundstücksrichtlinie <sup>3</sup> möglich. Es besteht Wahlrecht für den Vertragspartner, ob das Grundstück erworben werden oder ob ein Erbbaurechtsverhältnis eingegangen werden soll.

<sup>2</sup> In Rahmen der konkreten Ausschreibung ist auf Basis der avisierten Nutzung und der Lage zu entscheiden, ob der Erbbauzins auf Basis eines Festpreises, d.h. 3,60% des von GeoInformation ermittelten Verkehrswertes festgelegt wird oder ob im Rahmen der Ausschreibung neben dem Konzept auch der angebotene Verkehrswert als Basis des Erbbauzinses in die Bewertung miteinfließt.

<sup>3</sup> Nr. 3 der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen: „Neben der Veräußerung ist gleichberechtigt zu prüfen, ob die Vergabe in Erbbaurecht oder als Anhandgabe möglich und sinnvoll ist.“

Für Grundstücke, die ausschließlich für Gewerbezwecke genutzt werden, wird eine **Erhöhung von** 2,90% auf 3,60% vorgeschlagen. Für die Ermittlung des Mindestzinses von 3,60% wurde methodisch vom derzeitigen Kapitalmarktzinsniveau ausgegangen und es wurden entsprechende Aufschläge erhoben, um für die Bereitstellung von Grundstücken ein angemessenes und marktgängiges Entgelt zu erhalten. Damit ist unter Beachtung des EU-Beihilferechts zugleich sichergestellt, dass der Erbbauzins stets marktkonform ist.

Wie bereits heute auf Basis der unterschiedlichen Erbbauzinssätze für Wohnen und Gewerbe üblich, wird weiterhin Geoinformation Bremen für mischgenutzte Immobilien anhand des konkreten, dem Erbbaurechtsvertrag zugrunde gelegten Bau- und Nutzungskonzeptes den zu erzielenden Erbbauzins ermitteln. Bei untergeordnetem Gewerbeanteil (höchstens 20%) gilt der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung (Wohnen, Pflegeheim, etc.) für das gesamte Objekt.

### **C. Alternativen**

Die Anpassung nicht durchzuführen wird nicht empfohlen.

Höhere oder niedrigere als die vorgeschlagenen Zinssätze würden sowohl die Methodik zur Ermittlung und stringenten Weiterentwicklung der Zinssätze als auch die Konformität mit dem Beihilferecht in Frage stellen und werden daher nicht empfohlen.

### **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck**

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Erhöhung der Erbbaurechtszinssätze ergeben sich direkt keine finanziellen Auswirkungen, da es sich nur um neu abzuschließende Verträge handelt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass mit der verbindlichen Festlegung von Gewerbestandorten, an denen Grundstücke grundsätzlich per Erbbaurecht vergeben werden sollen, sowie mit der Anpassung der Erbbauzinsen an den Kapitalmarktzins dieses Instrument der Grundstücksvergabe weiterhin seine Attraktivität behält, so dass grundsätzlich eine

Steigerung der Anzahl an veräußerten Erbbaurechten erwartet wird. Diese seit der letzten Senkung der Zinssätze bislang lediglich in zwei Fällen zu verzeichnenden Neuabschlüsse und einer einzelnen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen sind nicht auf eine mangelnde Attraktivität dieses Instrumentes, sondern auf eine starke (negative) Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen.

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 zu berücksichtigen. Inwiefern diese Annahme sich tatsächlich auf die Lage der Sondervermögen auswirkt, soll im Rahmen der angekündigten Evaluierung bewertet werden.

### **Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus der Vorlage nicht.

### **Genderprüfung**

Die Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe betrifft alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen und hat deshalb keine Gender-Relevanz.

### **Klimacheck**

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

## **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist erfolgt.

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

Die Senatsvorlage kann nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister veröffentlicht werden. Datenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der Neufestsetzung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke 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 ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzten Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, für die keine separaten gebietsbezogenen Verfahrensregelungen getroffen wurden, von 2,90% auf 3,60% des Grundstückswertes.
2. Der Senat stimmt der Verschiebung des Evaluationstermins vom 31.12.2024 auf den 31.12.2026 zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Befassung der Deputation für Wirtschaft und Häfen sowie über den Senator für Finanzen die Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Beschlussfassung über die Ziffern 1 und 2 einzuleiten.