

Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 03/2025 - Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe; Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe

Inkrafttreten: 27.01.2025

Verteiler: Alle Dienststellen

Über Verteilerlisten:

organisation@dienststelle.bremen.de

personal@dienststelle.bremen.de

haushalt@dienststelle.bremen.de

Adressatenkreis:

zuständige Fachstellen (Immobilien, Liegenschaften)

Vorbemerkung

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 festgelegte 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.

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.

Um die etablierten Erbbaurechtsmodelle auch auf die gewerblich genutzten Flächen der Stadtgemeinde Bremen zu übertragen, ist für diese Flächen jedoch ein Gebot der weiteren örtlichen Differenzierung erforderlich. Davon ausgenommen sind auch weiterhin grundsätzlich die Erbbauzinsen für die Flächen des Sondervermögens Hafen und des Sondervermögens Fischereihafen.

Die Deputation für Wirtschaft und Häfen (L/S) hat der Anpassung der Erbbauzinsen am 24.11.2024 und der Haushalts- und Finanzausschuss (L/S) am 06.12.2024 zugestimmt.

Die im Land und in der Stadtgemeinde erhöhten Regelerbbauzinsen für den Bereich Gewerbe werden in diesem Rundschreiben zusammengefasst.

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

Für ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzte Grundstücke in Flughafennähe wird der Erbbauzins von 5% auf 5,7% erhöht.

Für ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzte Grundstücke in der Nähe der Universität oder der Hochschulen wird der Erbbauzins von 3,65% auf 4,35% erhöht.

Für ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzte Grundstücke in der Innenstadt oder in exklusiven Lagen wird der Erbbauzins von 2,9% auf 3,6% erhöht.

Für Grundstücke, die als Entsorgungsflächen genutzt werden, wird der Erbbauzins von 2,9% auf 3,6% erhöht.

Für alle anderen Grundstücke des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen, die ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzt werden und für die keine separaten gebietsbezogenen Verfahrensregelungen getroffen wurden, erhöht sich der Erbbauzins von 2,9 auf 3,6% des Grundstückswertes.

Kontakt

Der Senator für Finanzen
Referat Q15
Rudolf-Hilferding-Platz 1

28195 Bremen

E-Mail: hochbau-immobilien@finanzen.bremen.de

Anlagen (nichtamtliches Verzeichnis)

[Weitere Informationen siehe rechte Spalte oben.](#)