

Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 04/2026 – Verlängerung der Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf für alle Erbbaurechte, die bis 31.12.2030 bestellt werden

Inkrafttreten: 20.03.2026

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 und ihre Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen hat der Senat bereits in seiner Sitzung am 07.07.2020 in einem ersten Schritt die schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen für Wohnen und Gemeinbedarfszwecke für 20 Jahre beschlossen.

Bei ausschließlicher oder überwiegender Wohnnutzung wurde der Erbbauzinssatz von 5% auf 2% und für Gemeinbedarfszwecke (soziale Nutzungen, Baugemeinschaften, Mietgemeinschaften) von 2% auf 1% reduziert.

In einem zweiten Schritt hat der Senat am 13.07.2021 für Wohnen eine stufenweise Anhebung nach 20 Jahren beschlossen, um die Zinsen von 2% im Laufe der dann folgenden 20 Jahre auf die ursprünglichen 5% wieder anzuheben. Für

Gemeinbedarfszwecke wurde der Erbbauzinssatz bei 2% auf die Restlaufzeit festgeschrieben.

Die schuldrechtliche Absenkung der Regelerbbauzinssätze galt zunächst für alle bis zum 31.12.2025 bestellten Erbbaurechte und beschränkte sich auf eine Laufzeit von 20 Jahren ab Vertragsabschluss.

Verlängerung der Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen und Gemeinbedarf bis 31.12.2030

Mit Senatsbeschluss vom 16.12.2025 wurde die schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf bis zum 31.12.2030 verlängert.

Die Deputation für Wirtschaft und Häfen (L/S) hat am 17.12.2025, die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (L/S) hat am 15.01.2026 und der Haushalts- und Finanzausschuss hat am 23.01.2026 der Beibehaltung und Verlängerung der Absenkung der Erbbauzinssätze bis 31.12.2030 zugestimmt.

Der Senat hat mit Beschluss vom 16.12.2026 den Senator für Finanzen gebeten, das [Rundschreiben 4/2022 vom 15.12.2021](#) zu aktualisieren, was hiermit geschieht.

Inhaltlich hat es keine Änderungen geben; die bis 31.12.2025 gültigen abgesenkten Erbbauzinssätze in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf wurden lediglich bis zum 31.12.2030 verlängert.

Aus Gründen der Klarstellung werden die wesentlichen Regelungen nachfolgend aufgeführt:

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

Die Absenkung der Erbbauzinssätze bei ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke genutzten Grundstücken des Landes (mit Ausnahme der Flächen im Landesfischereihafen Bremerhaven) und der Stadtgemeinde Bremen von 5% auf 2% des Grundstückswertes werden verlängert. Dies gilt für neu festgelegte Erbbauzinssätze, die bis zum 31.12.2030 bestellt werden.

Der abgesenkte Erbbauzinssatz soll schuldrechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart werden. Zusätzlich wird die bisher geltende Zinsstaffelung weiterhin verlängert, nach der die schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinses sich stufenweise verringert, so dass der Erbbauzinssatz nach Ablauf von 20 Jahren seit Vertragsabschluss auf 3%, nach 30 Jahren auf 4% und nach 40 Jahren auf 5% steigt.

Allgemeine vertragliche Wertsicherungsmechanismen bleiben unberührt und finden auch weiterhin Anwendung.

Erbbauzinssätze für Grundstücke des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Nutzungen oder Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens genutzt werden

Die Absenkung der Erbbauzinssätze bei Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Nutzungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Baugemeinschaften, Mietgemeinschaften) usw. genutzt werden, auf mindestens 1% des Grundstückswertes wird verlängert. Dies gilt für neu festgelegte Erbbauzinssätze, die bis zum 31.12.2030 bestellt werden. Der reduzierte Erbbauzinssatz soll schuldrechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart werden.

Die Verlängerung der abgesenkten Erbbauzinssätze von mindestens 2% auf mindestens 1% bei künftigen Erbbaurechten für o.g. Gemeinbedarfszwecke entfällt nach Ablauf von 20 Jahren und der Erbbauzins steigt in der Folge – vorbehaltlich der allgemeinen vertraglichen Wertsicherungsmechanismen – von mindestens 1% auf mindestens 2%. Für den Rest der Laufzeit des Erbbaurechts gilt die 2% -Mindestregelung fort, wobei allgemeine vertragliche Wertsicherungsmechanismen unberührt bleiben und auch nach Ablauf von 20 Jahren Anwendung finden. Dies umfasst auch weiterhin gemeinschaftliche Wohnformen.

Wertsicherung der Erbbaurechtsverträge

Die Wertsicherung der Erbbaurechtsverträge durch Anknüpfung an die Verbraucherpreise, die regelmäßig alle fünf Jahre erfolgt, soll von den oben genannten Regelungen unberührt bleiben und auch künftig im gesetzlich zulässigen Rahmen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts vereinbart werden.

Überprüfung und Evaluation

Bis Ende 2030 soll eine erneute Überprüfung und Evaluation der schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinssatzes vorgenommen und ggf. Vorschläge zur Fortführung dieser Regelung unterbreitet werden.

Das [Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 04/2022 vom 15.12.2021](#) – Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen und Gemeinbedarf - für alle Erbbaurechte, die bis zum 31.12.2025 bestellt werden, wurde bereits außer Kraft gesetzt.

Kontakt

Der Senator für Finanzen

Referat Q15

Rudolf-Hilferding-Platz 1

28195 Bremen

E-Mail: referat_q15@finanzen.bremen.de