

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05. Juli 2022

**„Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe
- insbesondere Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe - “**

A. Problem

Die Stadtbürgerschaft hat die Bedeutung des Instruments der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht zur Etablierung einer nachhaltigen öffentlichen Bodenpolitik erkannt und den Senat mit Beschluss vom 11.12.2018¹ u.a. aufgefordert, den Zinssatz für die Vergabe von Erbbaurechten für Wohnungsbau und Gewerbenutzung mindestens auf die aktuelle Höhe des Zinssatzes für Immobilienkredite zu senken und sich bei der Vergabe von Flächen im öffentlichen Eigentum stärker als bisher auf das Instrument der Vergabe in Erbbaurecht zu orientieren.

Darüber hinaus ist die Flächenpolitik auch eng mit dem Klimaschutz verknüpft. Bereits im Jahr 2016 hat die Bundesregierung in ihrem Klimaschutzplan 2050 eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag und bis 2050 die Einführung einer Flächenkreislaufwirtschaft mit einem Flächenverbrauch von „nettonull“ zum Ziel erklärt. Die Flächenkreislaufwirtschaft folgt einem Bewirtschaftungsansatz, der die begründete Inanspruchnahme neuer Flächen zulässt, jedoch vorrangig und systematisch die Ausschöpfung aller Potenziale der Bestandsentwicklung und der Inwertsetzung von Brachflächen verfolgt.²

Die jährlichen, der Deputation für Wirtschaft und Arbeit vorgelegten Berichte über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen, GEP 2020“ zeigen, dass Bremen auf Basis des GEP 2020 über ein begrenztes gewerbliches Flächenangebot verfügt. Angesichts eines prognostizierten Bevölkerungsanstiegs, deutlich steigender Arbeitsplatzzahlen³ und einer immer höher werdenden Flächeninanspruchnahme je Einwohner werden jedoch dringend geeignete Grundstücke benötigt, um den Bedarf an Flächen sowohl für die Daseinsvorsorge, die soziale Wohnraumversorgung als auch für eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa beabsichtigt, mit dem in der Erarbeitung befindlichen Gewerbeentwicklungsprogramm für Bremen – GEP 2030 - die Rahmenbedingungen und Instrumente zur Entwicklung einer Flächenkreislaufwirtschaft zu bestimmen. Der Erfolg der Etablierung einer Flächenkreislaufwirtschaft wird auch durch den städtischen Einfluss auf Grund und Boden bestimmt.

¹ <https://www.bremische-buergerschaft.de/dokumente/wp19/stadt/protokoll/b19s0044.pdf>
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/02_Konzept.html, abgerufen am 14.07.2021.

³ s. „5. Jahresbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen, GEP 2020“, 2020“; Vorlage Nr. 20/220-S für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit am 21.04.2021

Ein grundsätzlich geeignetes Instrument zum Erhalt des kommunalen Liegenschaftsvermögens ist die Möglichkeit der Vergabe von Gewerbegrundstücken im Erbbaurecht. Dies eröffnet dem kommunalen Grundstückeigentümer die Möglichkeit, im Falle von Betriebsaufgaben neu über die Nutzung der Grundstücke zu entscheiden und das längere Brachliegen von Flächen zu vermeiden.

Für die Hafengebiete des Landes und der Stadtgemeinde Bremen existieren bereits etablierte Modelle zur Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht. Durch die regelhafte Anwendung der Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht und den daraus resultierenden Einnahmen wird der Geschäftsbesorgungsaufwand für die Bewirtschaftung der Sondervermögen Fischereihafen und Hafen ohne Zuwendungen aus den Haushalten des Landes und der Stadtgemeinden finanziert.

An diese Modelle angelehnt plant der Senat im Sinne einer neuen Bodenstrategie für die Stadtgemeinde Bremen die grundsätzliche Stärkung und langfristige Etablierung der Vergabe gewerblich genutzter Flächen im Erbbaurecht.

Mit dieser Senatsvorlage sollen die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Erarbeitung dieser konkreten, gebietsbezogenen Verfahrensregelungen⁴ für das Instrument Erbbaurecht im Teilbereich Gewerbe beschlossen werden. Hierfür wird die Anpassung der Erbbauzinssätze für Gewerbe in der Stadtgemeinde Bremen mit Ausnahme der Flächen des Hafens vorgeschlagen. Zum anderen sollen die Erkenntnisse aus den mit Unternehmen, Banken, Kammern und Immobilienwirtschaft Bremens zum Thema „Erbbaurecht“ geführten Fachdialogen Berücksichtigung finden.

1. Auftrag

Die aktuell in der Überarbeitung befindlichen Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen (GrundstücksRL) vom 14.12.2018⁵ sehen unter Ziffer 3, Absatz 1, Satz 2, vor, dass neben der Veräußerung eines Grundstücks gleichberechtigt zu prüfen ist, ob die Vergabe u.a. in Erbbaurecht möglich und sinnvoll ist (sog. Grundsatzprüfung).

Im Hinblick auf die Veräußerung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen gibt es bisher kein Arbeitsinstrument mit Kriterien zur Beurteilung, in welchen Fällen die Vergabe eines Grundstückes per Verkauf und in welchen Fällen per Erbbaurecht erfolgen soll. Der Senat hatte die Senatorin für Finanzen daher in seinem Beschluss vom 20.11.2018 gebeten, im Einvernehmen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen einen Vorschlag zu entwickeln, mit dem die Kriterien der sog. Grundsatzprüfung festgelegt werden sollen. In diesem Vorschlag sollte auch die Höhe der Erbbauzinsen neu geregelt werden. Mit den mit dieser Vorlage vorgeschlagenen Regelungen, d.h. der gebietsbezogenen Festlegung von Vergabegrundsätzen und differenzierten Erbbauzinssätzen für Gewerbe wird dem Auftrag, Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht zu definieren, Rechnung getragen.

Der Senat hatte in seiner Sitzung am 07.07.2020 eine Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf beschlossen und die Senatorin für Wirtschaft,

⁴ s. hierzu Ziffer 4. Absatz 2 der Grundstücksrichtlinie

⁵ https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/rundschreiben-der-senatorin-fuer-finanzen-nr-03-2019-neufassung-der-richtlinien-zum-ankauf-und-zur-vermarktung-von-grundstuecken-des-landes-und-der-stadtgemeinde-bremen-128308?asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d.

Arbeit und Europa gebeten, in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen (SF) und der Senatorin für Wissenschaft und Häfen (SWH) eine Vorlage zur Absenkung der Erbbauzinssätze für gewerbliche Grundstücke vorzulegen. Zwischenzeitlich hat der Senat am 13.07.2021 den seinerzeitigen Beschluss zum Thema „Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Wohnen und Gemeinbedarf nach Ablauf von 20 Jahren“ dahingehend konkretisiert, dass die ursprünglich auf 20 Jahre befristete schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen nunmehr gestaffelt nach 20, 30 und 40 Jahren steigt, bevor die Absenkung endet.

2. Bestandsaufnahme - Regelerbbauzinssätze und Ausnahmen

Die geltenden Erbbauzinsen für Fiskalgrundstücke wurden zuletzt für Wohnen und Gemeinbedarf am 07.07.2020 geändert. Für gewerbliche Nutzungen wurden diese zuletzt im Grundstücksausschuss der Finanzdeputation (Stadt) vom 28.06.1996, welche als Dienstanweisung Nr. 1/1996 des Grundstückamtes zur Anwendung gebracht wurde, festgelegt. Hiernach sind auf Basis des seinerzeit geltenden Kapitalmarktzinses 7% jährlich des Grundstückswertes für gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt.

Der grundsätzlich geltende Regelerbbauzinssatz für gewerbliche Nutzung liegt somit aktuell deutlich über den durchschnittlichen Kapitalmarktzinssätzen, womit der Erwerb eines Grundstückes im Erbbaurecht gegenüber dem Ankauf wirtschaftlich nicht attraktiv ist.

Von diesen grundsätzlichen Regelungen über die Regelerbbauzinssätze gibt es aber auch Ausnahmen. Im Beschluss vom 28.06.1996 wurde für den Verwaltungsbereich des Häfenressorts und dem seinerzeit im Verwaltungsbereich des Wirtschaftsressorts befindlichen Fischereihafen (heute ebenfalls im Verwaltungsbereich des Häfenressorts) festgelegt: „Ausgenommen von dieser Regelung sind Erbbaurechte unter Wirtschaftsförderungsbedingungen und Sonderregelungen im Verwaltungsbereich des Häfenressorts sowie im Fischereihafen Bremerhaven im Verwaltungsbereich des Wirtschaftsressorts.“ Dies hat zur Folge, dass in den vom Häfenressort verwalteten Erbbaurechten der Sondervermögen Häfen und Fischereihafen für gewerblich genutzte Flächen jeweils konkret festgesetzte Erbbauzinsen gelten, die etwa 5-6 % des jeweiligen Verkehrswertes des Grundstücks betragen.

Seit 1996 fand bis zum Beschluss des Senats vom 07.07.2020 zu den Regelungen zu Wohn- und Gemeinbedarfsflächen keine Überprüfung der am 28.06.1996 festgelegten Erbbauzinssätze statt.

3. Vorgehen in andere Kommunen

Im Rahmen der vom Senator für Finanzen initiierten Arbeitsgruppe „Erbbaurecht“, an deren Sitzungen vertretende Personen der Bremischen Sondervermögen und der Ressorts Bau, Häfen und Wirtschaft teilgenommen haben, wurde auch das Vorgehen anderer Kommunen, die bereits ihre Erbbauzinssätze zur Steigerung dieses Instruments der Grundstücksvergabe gesenkt haben, betrachtet. Die hier beispielhaft genannten Stadtstaaten Berlin und Hamburg sind unterschiedliche Wege gegangen:

Berlin hat die Erbbauzinsen nicht neu festgelegt. Mit Verfügung des Berliner Senats vom 11.09.2018 wurde für dieses Bundesland zunächst eine schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze für 20 Jahre ab Vertragsschluss um pauschal jeweils 50% der in Berlin geltenden Regelerbbauzinssätze beschlossen. Die geltenden Erbbauzinssätze betragen in Berlin jährlich 6,5% des Grundstückswertes für Gewerbe. Die Halbierung soll nur temporär für 20 Jahre erfolgen⁶. Nach diesem Zeitraum sollte der Regelerbbauzinssatz wiederaufleben. Diese Entscheidung in Berlin wurde vorbereitet, während die Kapitalmarktzinsen für einen 20 Jahre laufenden Darlehensvertrag bei ca. 2 % lagen. Im Juni 2021 wurde allerdings in Berlin von der temporären schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinses insbesondere aus beihilferechtlichen Gründen Abstand genommen. Insbesondere bei dienstleistungsorientiertem Gewerbe kamen Verträge aus wirtschaftlichen Erwägungen teilweise nicht zum Abschluss. Aus den vorgenannten Gründen, wurde der Markt erneut überprüft und es wurden aktuell marktübliche Erbbauzinssätze ermittelt. Damit soll zukünftig grundsätzlich auf die Konstruktion der temporären schuldrechtlichen Absenkung verzichtet und Erbbauzinssätze wieder für die gesamte Vertragslaufzeit vereinbart werden.

Hamburg hat sich zu einer pauschalen Absenkung der Erbbauzinssätze entschlossen: Dort belaufen sich die Erbbauzinsen seit dem 01.01.2020 für eine gewerbliche Nutzung auf 1,8% des Bodenwertes pro Jahr und liegen damit auf einem, auch im Bundesvergleich, sehr niedrigen Niveau. Die Entscheidung in Hamburg wurde vorbereitet, während die Kapitalmarktzinsen bei ca. -0,25 %⁷ lagen.

Aktuell liegen diese Zinsen bei ca. + 0,95 % (Stand: 31.05.2022), wobei aktuell (weiter) steigende Zinssätze erwartet werden.

4. Fachdialoge Erbbaurecht

In der gewerblichen Bodennutzung lassen sich Ansätze erkennen, an denen eine verstärkte Vergabe in Erbbaurecht positiv anknüpfen kann:

- Viele Unternehmen erwerben Immobilien nicht mehr selbst, sondern schließen Nutzungsverträge auf befristete Zeit mit Projektentwicklern. Diese erwerben die Flächen, errichten oder sanieren die Gebäude nach den Vorgaben des nutzenden Unternehmens und vermieten oder verpachten dem Unternehmen dann die Immobilie. Das nutzende Unternehmen kann dadurch für die Vertragslaufzeit mit einer feststehenden Kostenposition kalkulieren. Der immobilienwirtschaftliche Teil wird aus dem eigenen Kerngeschäft ausgelagert, eigener Grunderwerb wird nicht mehr verfolgt.

⁶ Verfügung des Berliner Senats vom 11.09.2018.

⁷ Quelle: Österreichische Nationalbank: <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=10.6>, abgerufen am 02.05.2022.

- Altlasten stellen häufig eine Entwicklungsbarriere für brachgefallene Gewerbeflächen dar. Da der Grundstückseigentümer ggf. neben dem Verursacher zur Sanierung verpflichtet ist, entstehen für Käufer nicht kalkulierbare Risiken. Ein Ankauf durch die Stadt und die Vergabe in Erbbaurecht können die Entwicklungsbarriere überwinden und anstelle eines unkalkulierbaren Risikos einen festen Sanierungsbeitrag festlegen. Dabei sind jedoch auch haftungsrechtliche Risiken auf Seiten der Stadtgemeinde abzuwägen, da die Altlast mit der Fläche dauerhaft verbunden bleibt.
- Der Verkauf von Betriebsgrundstücken ist eine gängige Option für Unternehmen, um Kapital zu mobilisieren. Ein Angebot der Kommune, Betriebsflächen anzukaufen und in Erbbaurecht zu vergeben, kann in diesen Fällen eine erfolgreiche Strategie sein, zumal die Kommune ein verlässlicher Partner ist, für den der langfristige Betriebserhalt einen hohen Stellenwert hat.
- Die Tendenz „Mieten statt Kaufen“ findet sich auch bei Unternehmen, die weniger kapitalstark sind und keine hohen Anlageninvestitionen benötigen oder überhaupt tätigen können. Das gilt z.B. für Gründungen und Startups, aber auch für einen Teil der unternehmensnahen Dienstleistungen, der wissensintensiven Dienstleistungen oder des Handwerks.
- Bestimmte Potentiale einer ökonomisch und ökologisch effizienten Flächennutzung lassen sich nur im Rahmen größerer Gebietsverbünde heben und werden durch parzelliertes Eigentum massiv erschwert. Dazu gehören u.a. die Aspekte Energieversorgung, Anlieferung, Aufenthaltsqualität, aber auch generell die höhere Flächeneffizienz und die Attraktivität des Standorts durch konsequente Profilbildung. Mit der verbindlichen Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht besteht seitens der Kommune die Möglichkeit, die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Hebung der Potenziale der ökonomisch und ökologisch effizienten Flächennutzung besser durchzusetzen.

In Anbetracht dieser aufgezeigten Argumente hat die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zur Konkretisierung der strategischen Umsetzung der verstärkten Vergabe von gewerblichen Flächen im Erbbaurecht mit Vertreter:innen der Handelskammer, Handwerkskammer und Kreishandwerkerschaft zwei Fachdialoge zum Thema Erbbaurecht durchgeführt, deren Ergebnisse in Anlage 1 abgebildet werden. An diesen Fachdialogen waren bremische Fachleute der Immobilienwirtschaft (Immobilienfachleute, Projektentwickelnde, Banken, notariell arbeitende Personen etc.) sowie der Fachressorts und der Fachpolitik beteiligt.

Die Fachdialoge haben grundsätzlich die Bedeutung der Stärkung einer wirtschaftspolitischen Bodenstrategie durch u.a. die Absenkung von Erbbauzinsen bestätigt. Darüber hinaus wurden als weiteres Ergebnis folgende Erkenntnisse gewonnen, die im Rahmen der Regelungen für die Vergabe gewerblicher Grundstücke in Erbbau Berücksichtigung finden sollten:

- Auf dem Immobilienmarkt herrscht eine weitgehende Markttransparenz. Das öffentliche Liegenschaftsangebot Bremens steht im Wettbewerb mit anderen Kommunen und innerhalb Bremens auch mit privaten Anbietern. Auf dem **privaten Flächenmarkt** und in der **Region werden Flächen nahezu ausschließlich für den Erwerb angeboten**. Der Erwerb von Erbbaurechtsflächen steht daher in Konkurrenz zu der Möglichkeit von einem Flächenerwerb ohne Erbbaurecht in den Nachbarkommunen.
- Aufgrund der finanzpolitischen Rahmenbedingungen ist es **fiskalisch aktuell schwer darstellbar**, sämtliche Gewerbeflächen per Erbbaurecht zu

vergeben, da damit kurzfristige Einnahmeausfälle für die Sondervermögen oder für das Eigenvermögen von Gesellschaften verbunden wären, die dann ggf. durch Haushaltsmittel ausgeglichen werden müssten.

- Die **Bremer Banken** haben nach eigenem Bekunden gegenwärtig wenig Erfahrung und Knowhow mit der Finanzierung von Erbbaurechten. Das Thema Beleihung und Bewertung von Erbbaurechten ist derzeit in Bremen nicht standardisiert. Wegen der geringeren Sicherheit des Erbbaurechtes im Vergleich zum erworbenen Grundstück sind nach Angabe der Banken die Kosten für Kredite zur Finanzierung von Investitionen auf Erbbaurechtsgrundstücken zudem bis zu ca. **20% höher**. Dieser Aufschlag führt zu einem **Wettbewerbsnachteil** für Erbbaurechtsgrundstücke gegenüber Kaufgrundstücken.
- Die Coronakrise hat das **Sicherheitserfordernis der Banken** verstärkt. **Die Folge sind** durch Unternehmen zu erbringende höhere Eigenkapitalnachweise und geringere Beleihungswerte für Erbbaurechtsgrundstücke. Insbesondere bei klassischen Projektentwicklern ist darüber hinaus die **mangelnde Fungibilität** (Weiterveräußerbarkeit) ein Problem. Die Fungibilität von Erbbaurechten nimmt gegen Ende der Erbbaurechts-Laufzeit deutlich ab. Während der letzten 10 Jahre ist nach Aussage der Banken ein solches Objekt praktisch nicht veräußerbar. Daher bestehen Banken darauf, dass Kredite (auch im Hinblick auf notwendige Reinvestitionen in den Betrieb) spätestens 10 Jahre vor Laufzeitende eines Erbbaurechtes vollständig getilgt sind.
- Der breite Markt ist bislang **nicht auf das Thema Erbbaurecht vorbereitet**. Nur wenige Marktteilnehmer (z.B. Fonds oder überregional agierende Immobilienentwickler) können in der Projektentwicklung und Finanzierung durch eine Spezialisierung auf das Thema Erbbaurecht Vorteile generieren. Inhabergeführte Unternehmen, die gegenwärtig überwiegend auf die klassische Bankenfinanzierung ausgerichtet sind, gelingt dies weniger. Das könnte nach Aussagen der Vertreter:innen der Banken sowie der Immobilienfonds zu einem Nachteil für die überwiegend inhabergeführte mittelständische Wirtschaft führen.
- Bei Familienunternehmen wird das Erbbaurecht nur bedingt Akzeptanz finden. Die **Emotionalität** des „Eigenen“ ist groß. Erworbene Grundstücke dienen insbesondere bei Familienunternehmen auch der **Eigenkapitalbildung und damit auch der Altersvorsorge**. Eine **Betriebsnachfolgeregelung** wird bei einem ungeklärten Betriebsitz (Standort), wenn sich das Unternehmen auf einem auslaufenden Erbbaugrundstück befindet, zudem deutlich erschwert. Aus den vorstehenden Gründen könnten Familienunternehmen nach Einschätzung der Fachleute aus den Fachdialogen in das **Umland abwandern**, wenn Flächen ausschließlich in Erbbaurecht vergeben würden.
- Die Bildung von Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen führt steuerrechtlich zu Belastungen bei den Unternehmen (Bilanzproblem).
- In Bremen ist der Preis des Bodens im Verhältnis zu Investitionen in die Baumaßnahme eher gering. Die Baukosten sind innerhalb Deutschlands dagegen nahezu identisch. Die Vergabe von Erbbaurechten ist insbesondere

bei Standorten mit hohen Baulandpreisen wie Hamburg oder München akzeptiert, da hierdurch eine geringere Kapitalbindung erfolgt. Insofern ist ein Vergleich mit diesen Städten nicht möglich. Erbbaurecht ist insofern in Bremen unattraktiver und schlechter am Markt durchsetzbar, allenfalls in besonderen Lagen, die einen höheren Verkehrswert aufweisen.

- Es sind nur wenige Gewerbegebiete in Deutschland bekannt, in denen überwiegend oder ausschließlich Erbbaurechte vergeben werden. Das in Fachkreisen häufig zitierte GVZ Nürnberg ist mit seinen im Erbbaurecht vergebenen Flächen aufgrund seiner Hafeninfrastruktur nicht mit „normalen“ Gewerbegebieten vergleichbar. Es verfügt als einziges GVZ in Deutschland über einen eigenen Hafen, insofern handelt es sich bei den Flächen dem Grunde nach um Hafengrundstücke.

5. Zusammenfassung

Im Ergebnis der aufgezeigten differenzierten Bewertungen und der Ergebnisse der Fachdialoge gilt es folglich insbesondere standortbezogen differenzierte Regelungen für die Vergabe von Grundstücken vorzunehmen. Ferner werden weitere Aspekte, wie bspw. die Entschädigung im Heimfall und bei Zeitablauf zur Bestellung von Erbbaurechten für den Bereich Gewerbe behandelt.

B. Lösung

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt an ausgewählten Gewerbebeständen das Ziel, durch eine angepasste Erbbaurechtsstrategie als Bestandteil der im Zielsystem des GEP 2030 vorgesehenen, zu erarbeitenden Bodenstrategie, die Handlungsfähigkeiten der Kommune zu verbessern und Gestaltungsoptionen zu erreichen. Dies gilt insbesondere für die Gebiete mit einer besonderen strategischen Standortgunst wie z.B. den Häfen. So soll zum einen im Sinne einer regelhaften Vergabe per Erbbaurecht analog zu den Hafengebieten an Gewerbebeständen mit besonderen öffentlichen Infrastrukturangeboten die Vergabe grundsätzlich im Erbbaurecht erfolgen. Zum anderen soll für die sonstigen Gewerbeflächen durch eine Absenkung der Erbbauzinsen geschaffen werden. Bzgl. der Entwicklung von Wirtschaftsflächen sind dabei die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, damit der Wirtschaftsstandort durch eine strategische Erbbaurechtspolitik nachhaltig gestärkt wird.

Dazu wird im Rahmen zunächst einer befristeten Regelung für die Stadtgemeinde Bremen und abweichend von den etablierten Regelungen in den bremischen Hafengebieten eine Absenkung der Erbbauzinssätze entsprechend der nachfolgend unter 1.b). aufgezeigten gewerblich genutzten Flächen vorgenommen. Im Rahmen einer zum 31.12.2024 vorgesehenen Evaluierung soll über die Inanspruchnahme und Wirkung berichtet werden. Auf Grundlage dieser Evaluierung soll über die Bewertung und Festsetzung der Erbbauzinsen dann neu befunden werden.

Für eine langfristige Etablierung ist der Erbbauzins so attraktiv auszugestalten, dass das Erbbaurecht gegenüber dem Kauf eines Grundstückes konkurrenzfähig ist. Gleichzeitig ist aufgrund der insgesamt nicht einfachen Umsetzbarkeit des Erbbaurechts für Wirtschaftsflächen zu prüfen, welche Flächen eine besondere Eignung für dieses Instrument aufweisen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa nachfolgende grundsätzliche Verfahrensregelungen für die Vergabe gewerblicher Grundstücke zur Stärkung der Bodenstrategie als Beitrag für die Etablierung einer Flächenkreislaufwirtschaft vor.

Die aufgezeigten Verfahrensregelungen bedürfen keiner Änderung der Grundstücksrichtlinie, sondern können gemäß Ziff. 4.1 der RL durch das zuständige Ressort festgelegt werden⁸:

„Das für das jeweilige Sondervermögen bzw. Grundstück zuständige Ressort kann im Interesse der vorgenannten Aspekte spezielle Verfahrensregelungen zum Verkauf vorgeben, die es mit den für diese Aspekte fachlich zuständigen Ressorts abstimmt. Diese Verfahrensregelungen dürfen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der LHO und/oder des Sondervermögensgesetzes stehen und bedürfen der Zustimmung des Senators für Finanzen.“

Verfahrensregelungen für die Vergabe gewerblicher Grundstücke

1. Vergabe per Erbbaurecht

a. Örtliche Anwendbarkeit des Erbbaurechts

Bremen hat ein besonderes Interesse daran, Flächen an aufwändig hergestellten Infrastrukturen und städtebaulich herausragenden Standorten nachhaltig angemessen und zeitgemäß zu nutzen. Das Erbbaurecht ist ein geeignetes Instrument, um wirtschaftsstrukturelle Veränderungen zu begleiten und die Bedeutung der Infrastruktur zu erhalten. Im Bereich der nachfolgend genannten besonderen Infrastrukturen ist das Flächenangebot endlich, weshalb ein Verkauf der öffentlichen Grundstücke an diesen Standorten vermieden werden sollte:

Flughafen	Universitäten/ Hochschulen
Häfen/ Fischereihafen	Entsorgungsflächen für die Abfallwirtschaft
Innenstadt	exklusive Lagen

Beispiele für solche Gewerbestandorte in der Verwaltung der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sind:

- Gewerbliche Entwicklung an der Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße (Nähe zum Flughafen)

⁸ Auch im aktuellen Entwurf der überarbeiteten Grundstücksrichtlinie ist die Möglichkeit der Festlegung von speziellen Verfahrensregelungen vorgesehen.

- Technologiepark Universität, Science Park JUB (Nähe zur Hochschule, Universität)
- Flächen am Holz- und Fabrikenhafen in der Überseestadt (Hafenanbindung)

Diese Infrastrukturen sind hinsichtlich ihres Standortes einmalig und haben insofern ein Alleinstellungsmerkmal mit Ausstrahlungskraft für das weitere Umfeld. Für weitere Gebiete im Umfeld entsprechender Infrastrukturen mit Alleinstellungsmerkmal ist ein solches Verfahren grundsätzlich ebenfalls denkbar. Im Rahmen von konkreten, gebietsbezogenen Verfahrensregelungen soll hier jeweils eine Bewertung und entsprechende Festlegung erfolgen. Als Abgrenzungskriterium bieten sich die Grenzen der einschlägigen Bebauungspläne an, die in einem zweiten Schritt identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung im Rahmen eines noch zu erstellenden Konzepts zur Vergabe von gewerblichen Grundstücken bewertet werden müssen. Dieses Konzept wird gemäß den Regelungen der Grundstücksrichtlinie Aussagen zur Art der Vergabe der Grundstücke treffen.

Die Stadt kann hier insofern Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe formulieren und in Anbetracht der nicht duplizierbaren Standortbedingungen auch ohne Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes durchsetzen. Wenn die Nähe zu diesen Infrastruktureinrichtungen für ein Unternehmen unverzichtbar ist, besteht zum Standort insofern keine Substitutionsmöglichkeit. Demzufolge ist die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes hier in jedem Fall gegeben. Für solche Flächen wird die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa anstelle des Verkaufs zukünftig grundsätzlich **ausschließlich das Erbbaurecht anbieten**. Ausnahmen von der ausschließlichen Vergabe eines Erbbaurechts könnten bspw. für Bestandsunternehmen im Privateigentum bei Betriebserweiterungen begründet werden. Entsprechende Gebietsbezogene Vergaberegeln sollen durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa mit dem Senator für Finanzen bis zum 31.12.2022 abgestimmt und über die Deputation für Wirtschaft und Arbeit dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dies ist bereits seit langer Zeit im Hafensbereich geübte Praxis, von der nur in besonderen Fällen abgewichen wird.

Für andere Gewerbe- und Industrieflächen abseits dieser Infrastrukturen wird insbesondere vor dem Hintergrund der unter A.4. aufgezeigten Ergebnisse der Fachdialoge **keine ausschließliche Angebotspolitik durch Erbbaurecht** verfolgt. Insbesondere für kleine und mittlere sowie familiengeführte Unternehmen (KMU) und das Handwerk ist der Erwerb von Betriebsgrundstücken im Hinblick auf die Altersversorgung und die Betriebsnachfolge ein maßgebliches Argument für die Standortentscheidung. Durch eine Verbesserung der erbaurechtlichen Rahmenbedingungen, die Information, dass auch Erbbaurechte grundsätzlich vererbbar und veräußerbar sind sowie insbesondere durch eine marktgerechte Anpassung des Erbbauchzinses (s.u.) soll das Instrument Erbbaurecht jedoch auch für diese Flächen attraktiver ausgestaltet und bei jeder Grundstücksvergabe gleichwertig angeboten werden.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die aktuellen sowie die mittel- und langfristigen gewerblichen Flächenpotenziale überwiegend auf WFB-eigenen Flächen (Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB), Bremer Industriepark) befinden. Der Ankauf dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung erfolgte seinerzeit im Auftrag der Stadt durch die WFB unter der Maßgabe, dass die Erwerbskosten durch die zu erwartenden Grundstückserlöse finanziert werden

sollen und die Stadt Bremen für etwaige Finanzierungsdefizite haftet. Bevor die WFB per Gesellschafterbeschluss angehalten würde, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächenpotenziale zukünftig gleichwertig per Erbbaurecht anzubieten und zu vergeben, müssten die Auswirkungen auf die zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der WFB geschlossenen Finanzierungsvereinbarungen geprüft und bewertet werden.

b. Höhe des Erbbauzinses

Um sowohl eine vergleichbare Finanzierungsbelastung zum Erwerb einer Immobilie als auch eine Steigerung der Attraktivität des Instrumentes Erbbaurecht zu erreichen, wird empfohlen, den Erbbauzins zukünftig enger am aktuellen Kapitalmarktzins (zum Stand 31.05.2022: +0,95 %)⁹ auszurichten. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen hat im Zusammenhang mit der Höhe des für die Stärkung des Erbbaurechts in der Stadtgemeinde Bremen vorgesehenen Zinssatzes 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 SV Hafen und SV Fischereihafen erheblich verschlechtern könnte. Daher soll grundsätzlich am bislang geltenden Regelerbbauzins im Land und der Stadtgemeinde Bremen festgehalten werden. Um die etablierten Erbbaurechtsmodelle auch auf die gewerblich genutzten Flächen der Stadtgemeinde Bremen zu übertragen ist jedoch ein Gebot der örtlichen Differenzierung erforderlich. Vorgeschlagen werden in diesem Zusammenhang folgende standortbezogenen Erbbauzinssätze, die auf Basis des Kapitalmarktzins zum 31.05.2022 (+0,95 %) ermittelt wurden:

Nr.	Gebiet	Festlegung
1.	Häfen/ Fischereihafen	Keine Veränderung: etwa 5-6 % des jeweiligen Verkehrswertes. ¹⁰
2.	Flughafen	5 % aufgrund der exklusiven und einmaligen Lage.
3.	Universitäten /Hochschulen	3,65 % als marktgerechter Erbbauzins, der Ansiedlung innovativer Unternehmen im Technologiepark nach sich zieht und der die besondere Exklusivität und Begrenztheit der Flächen durch einen Aufschlag von 0,75 % gegenüber 2,90 % berücksichtigt.
4.	Innenstadt sowie exklusive Lagen	2,90 % als marktgerechter Erbbauzins, der dem Standort Innenstadt als beliebtem Einkaufsstandort und seiner exklusiven und einmaligen Lage (u.a. wegen der historischen Innenstadt) gerecht wird. Grundstücke in der Innenstadt sollen

⁹ Quelle: Österreichische Nationalbank: <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=10.6>, abgerufen am 20.06.2022.¹⁰ In den vom Häfenressort verwalteten Erbbaurechten der Sondervermögen Häfen und Fischereihafen gelten für gewerblich genutzte Flächen insbesondere vor dem Hintergrund der Hafeninfrastrukturen jeweils konkret festgesetzte Erbbauzinsen je qm, die etwa 5-6 % des jeweiligen Verkehrswertes des Grundstücks betragen.

¹⁰ In den vom Häfenressort verwalteten Erbbaurechten der Sondervermögen Häfen und Fischereihafen gelten für gewerblich genutzte Flächen insbesondere vor dem Hintergrund der Hafeninfrastrukturen jeweils konkret festgesetzte Erbbauzinsen je qm, die etwa 5-6 % des jeweiligen Verkehrswertes des Grundstücks betragen.

		in der Regel ausgeschrieben werden sollen ¹¹ . Gleiches gilt auch für exklusive Lagen mit Alleinstellungsmerkmal außerhalb der Innenstadt.
5.	Entsorgungsflächen	2,90 % . 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.
6.	Alle anderen Gewerbeflächen	Gewerbeflächen, die nicht unter die oben genannten Kategorien 1. – 5. fallen, können mit einem Zins von 2,90 % neben einem Verkaufsangebot nach Bewertung durch Geoinformation Bremen entsprechend der aktuellen Grundstücksrichtlinie ¹² gleichwertig angeboten werden. Es besteht Wahlrecht für den Vertragspartner, ob das Grundstück erworben werden oder ein Erbbaurechtsverhältnis eingegangen werden soll.

Für Grundstücke, die ausschließlich für Gewerbe Zwecke genutzt werden, wird eine Absenkung der Erbbauzinssätze auf 2,90 % des Grundstückswertes vorgeschlagen. Für die Ermittlung des Mindestzinses von 2,90 % 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.

Diese Vorgehensweise entspricht nach rechtlicher Prüfung der Beihilferechtsstelle bei der SWAE einer beihilfekonformen Auslegung des Wettbewerbsrechts, das eine willkürliche Festlegung der Zinssätze für den gewerblichen Bereich nicht gestattet. 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.

Um eine „Gleichwertigkeit“ zwischen Kauf und Erbbaurecht anbieten zu können, soll die Festlegung des bei Vertragsabschluss zu Grunde zu legenden Erbbauzinses bei Gewerbegrundstücken analog der Gültigkeit von Verkehrswertgutachten alle zwei Jahre durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen für neu abzuschließende Verträge überprüft werden (Erstmals in den Jahren 2024, 2026 mit Wirkung jeweils zum 01.07. eines Jahres) und ggf. dem jeweils herrschenden Kapitalmarktzinsniveau angepasst werden.

¹¹ 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. 2,90 % 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.

¹² 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.“

Zudem soll durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa der vertraglich vereinbarte Erbbauzins abhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses alle fünf Jahre anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) überprüft und zur Wertsicherung entsprechend angepasst werden. Eine Senkung des vereinbarten Erbbauzinses bei entsprechend negativer Entwicklung des VPI unter das Ausgangsniveau soll ausgeschlossen werden. Dies führt dazu, dass sich der vereinbarte Zinssatz nur mit der mathematisch positiven inflationären Entwicklung verändert. Diese Verfahrensweise zum VPI ist bereits in nahezu allen Erbbaurechtsverträgen gängige Praxis.

Eine schuldrechtlich vereinbarte befristete Absenkung des Erbbauzinses, wie der Senat sie am 07.07.2020 für Wohn- und gemeinnützig genutzte Grundstücke beschlossen hat, wird aus beihilferechtlichen Gründen und zur Sicherstellung einer langfristigen Investitionssicherheit für Unternehmen nicht vorgeschlagen. Der Erbbauzins soll dinglich im Erbbaugrundbuch als Reallast gesichert werden.

c. Vertragsgestaltung

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa empfiehlt aufgrund der vorstehenden Ausführungen und insbesondere aufgrund der Ergebnisse der Fachdialoge, die Kriterien für die Vergabe von Erbbaurechten für Gewerbegrundstücke, die Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen und deren Auswirkungen hinsichtlich der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit u.a. wie folgt zu konkretisieren:

- Die **Laufzeit eines Erbbaurechtes** soll langfristig festgelegt sein, um den Interessenten Planungssicherheit für ihr Unternehmen zu geben. Eine Abweichung von dieser Regel ist gesondert zu begründen. Abweichungen können beispielsweise für die unter 1. b) differenzierten Standorte und Nutzerstrukturen sowie in Anbetracht der Investitionshöhe sinnvoll sein. Dementsprechend bietet sich für Grundstücke, auf denen Logistikhallen oder Recyclingbetriebe¹³ errichtet werden eine Laufzeit von 30 – 50 Jahre an. Während bei hochwertigen Dienstleistungsgebäuden bzw. auch gewerblicher Spezialimmobilien längere Laufzeiten bis zu 99 Jahre begründbar sind. Andere Beispiele sind denkbar und müssen entsprechend begründet werden.
- Leistung des Erbbauzinses: Erbbauzinsen können wahlweise auch als kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang der Vertragslaufzeit geleistet werden.
- **Regelungen zur Entschädigung** bzw. zum Ausschluss einer Entschädigung bei Zeitlauf des Erbbaurechts oder bei Heimfall (vorzeitige Ende des Erbbauvertrages, vor Ablauf der eigentlich vereinbarten Laufzeit) werden auf Basis der §§ 27 und 32 des Erbbaurechtsgesetzes im Wege vertraglicher Vereinbarungen getroffen.

Konkret bedeutet dies, dass im Falle der Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf vom Erbbaurechtsnehmer errichtete Gebäude entweder zu entfernen sind, so dass das Grundstück (wieder) frei ist oder der Erbbaurechtsgeber die Gebäude übernimmt. In letzterem Fall ist auf Basis des Verkehrswertes eine Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer in Höhe von zwei Dritteln zu zahlen. Die Rückbauverpflichtung sollte nicht absolut formuliert werden, sondern

¹³ Hier geht es um die langfristige Sicherung von Grundstücken, die der Daseinsvorsorge dienen und es ein öffentliches Interesse gibt, diese Flächen für diese Zwecke im Zugriff der öffentlichen Hand zu behalten. Dieser Zugriff kann insbesondere durch Erbbaurecht sichergestellt werden.

Bremen sollte bei Vertragsende auch aus Klimaschutzgründen (Graue Energie) die Möglichkeit haben, im Falle einer anderweitigen Verwertbarkeit des/r Gebäude/s auf die Rückbauverpflichtung zu verzichten. Eine absolute Rückbauverpflichtung kann auch ein Vermarktungshindernis darstellen, so dass einer Entschädigungsregelung bei Zeitablauf der Vorrang gewährt werden sollte.

Ferner soll die Entschädigung bei Zeitablauf grundsätzlich bis zu 100% des Werts des Erbbaurechtes betragen können.

Der Heimfall wird üblicherweise durch ein Fehlverhalten des Erbbauberechtigten ausgelöst und sollte nicht honoriert werden, so dass für diesen Fall grundsätzlich keine Entschädigung zu vereinbaren ist.

- Im **Erbbaugrundbuch** wird an erster Rangstelle regelmäßig der Erbbauzins mit Indizierung als wertgesicherte Reallast eingetragen. Finanzierungsgrundpfandrechte des Erbbauberechtigten werden daher in der Regel im Rang nach der wertgesicherten Reallast eingetragen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, dass sich der Grundstückseigentümer im Falle der Zwangsversteigerung verpflichtet, die wertgesicherte Reallast nur in dem Umfang in Anspruch zu nehmen, als der Erbbauzins bis zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung fällig geworden ist. Hiermit wird etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten des Erbbauberechtigten schuldrechtlich der Vorrang eingeräumt. Würde hingegen insgesamt Grundpfandrechten des Erbbauberechtigten der Rang vor der den Erbbauzins sichernden Reallast eingetragen, würde dieses dazu führen, dass im Falle der Zwangsversteigerung der rückständige Erbbauzins im Zweifelsfalle vollständig ausfällt. Sofern die Absicherung des Fremdkapitals durch Banken grundbuchrechtlich nicht an 1. Stelle erfolgt, ist davon auszugehen, dass seitens der Banken bei der Finanzierung ein entsprechender Zinsaufschlag im Rahmen der Finanzierung gefordert wird. Dieser Nachteil des Erbbaurechts gegenüber dem Kauf muss aus wirtschaftsfördernden Gründen – ausgenommen von Grundpfandrechten zur Sicherung des Betriebes – ausgeglichen werden. Insofern ist es geboten, den beschriebenen Rangrücktritt zur Akzeptanzsteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bei Grundstücken der Kategorie „Alle anderen Flächen“ zu vereinbaren. Das Risiko des ausfallenden Erbbauzinses wird als überschaubar betrachtet.

2. Gebietsbezogene Verfahrensregelungen

Die rechtliche Möglichkeit, spezielle gebietsbezogene Verfahrensregelungen zu erstellen, soll zur Umsetzung der unter 1. aufgezeigten Erbbaurechtsstrategie eingerichtet werden. Modellhaft für solche speziellen gebietsbezogenen Verfahrensregelungen ist das durch den Senat und den Haushalts- und Finanzausschuss in 2007 beschlossene Konzept zur Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt. Auf Basis dieser Vorlage sollen konkrete, standortbezogene Verfahrensregelungen zur Vergabe von gewerblichen Grundstücken erstellt und den Gremien bis zum 31.12.2022 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf diesem Weg sollen insbesondere die (Teil-)Gebiete definiert werden, die ausschließlich über Erbbaurechte vermarktet werden sollen. Eine Ausnahmemöglichkeit für besondere begründete Fälle soll unter dem Vorbehalt der jeweiligen Zustimmung der Fachdeputation und des HaFA vorgesehen werden. Dies soll insbesondere für Inhaber- und Familiengeführte Kleine und Mittlere Unternehmen der Fall sein. Auch können Ausnahmen von der ausschließlichen Vergabe eines Erbbaurechts bspw. für

Bestandsunternehmen im Privateigentum bei Betriebserweiterungen begründet werden.

3. Vertrauensschutz

Für einzelne Grundstücke werden bereits seit längerer Zeit Verhandlungen mit potentiellen Vertragspartnern geführt. Der Vertrauensschutz und die Verlässlichkeit in den Standort Bremen verbieten eine Änderung der Geschäftsgrundlage (Erbbau statt Verkauf, analog der seinerzeitigen Beschlussfassung zur Überseestadt, s. Anlage 2) während eines Verhandlungsprozesses bei konkreten Flächenreservierungen.

C. Alternativen

Die seitens des SF und der SKUMS vorgeschlagene alternative befristete schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen für Wohnen und Gemeinbedarfszwecke unterliegen unterschiedlichen Regelungen im Erbbaurecht und sind deshalb auch differenziert zu betrachten. Diese befristete schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung, der Investitionssicherheit für Unternehmen und auch im Hinblick auf die angestrebte Konkurrenzfähigkeit gegenüber den gewerblichen Entwicklungspotenzialen der Umlandgemeinden nicht vorgeschlagen.

Eine Beibehaltung des aktuell gültigen Erbbauzinses für gewerbliche Nutzungen (7% jährlich des Grundstückswertes) führt dazu, dass die Vergabe von Wirtschaftsflächen per Erbbaurecht gegenüber dem Verkauf eines Grundstückes nicht im Rahmen einer gleichwertigen Finanzierungsbelastung möglich wäre. Das Instrument Erbbaurecht würde nicht nachgefragt werden und Bremen hätte gegenüber anderen Städten einen deutlichen Standortnachteil.

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen hat auch in Anbetracht der in der Vorlage beschriebenen, gebietsbezogenen Regelungen in Bezug auf die Vergabe von Erbbaurechten und entsprechend differenzierter Erbbauzinssätze weiterhin die Befürchtung, dass mit der Vereinbarung eines Erbbauzinssatzes in Höhe von 2,90 % für allgemeine gewerbliche Grundstücke auch der in den Hafengebieten und im Fischereihafen geltende Erbbauzinssatz unter Druck geraten und mittelfristig die Einnahmesituation des SV Hafen und SV Fischereihafen erheblich verschlechtern würde. Diese Befürchtung wird durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa aufgrund der vorgesehenen, gebietsbezogenen Regelungen nicht geteilt; bereits heute werden am Standort Überseestadt differenzierte Erbbaurechtszinssätze vereinbart. Unternehmen am Standort Holz- und Fabrikenhafen wird das Erbbaurecht in Anlehnung an die in den Hafengebieten gängigen Vertragsregelungen und zum Zinssatz für Hafenbetriebe angeboten. Im Rest der Überseestadt ist für die Vergabe von Erbbaurechten der Muster-Erbbaurechtsvertrag für Gewerbegebiete einschl. des aktuell gültigen Erbbauzinssatzes für gewerbliche Flächen maßgeblich. Bislang wurde diese kleinörtlichen differenzierten vertraglichen Grundlagen von den Unternehmen nicht infrage gestellt.

Gleichwohl soll den Bedenken der Senatorin für Wissenschaft und Häfen dadurch Rechnung getragen werden, dass zum 31.12.2024 die Effekte und finanziellen Auswirkungen durch die Festlegung differenzierter Erbbauzinssätze sowie die Akzeptanz in der Wirtschaft gemeinsam überprüft und bewertet werden. Auf Basis des dabei erzielten Ergebnisses ist ggf. eine Anpassung der in dieser Vorlage vorgeschlagenen differenzierten Erbbauzinssätze zu prüfen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Mit der verbindlichen Festlegung von Gewerbestandorten, an denen Grundstücke grundsätzlich per Erbbaurecht vergeben werden sollen sowie mit der Anpassung der Erbbauzinsen an den Kapitalmarktzins gewinnt dieses Instrument der Grundstücksvergabe an Attraktivität, so dass grundsätzlich eine Steigerung der Anzahl an veräußerten Erbbaurechten erwartet wird. Dies wird sich womöglich negativ auf die finanzielle Lage der Sondervermögen auswirken.

Zum einen ist mit einer Erhöhung des Bearbeitungsaufwands infolge der zusätzlich zu verwaltenden Verträge zu rechnen, die sich in den Kosten der Geschäftsbesorgung des jeweiligen Sondervermögens abbilden werden. Diese finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen können zurzeit nicht eingeschätzt werden. Sie sind abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme von Erbbaurechten. Grundsätzlich gilt, dass die Abführungen an und Zuführungen aus dem Haushalt an Sondervermögen und Eigengesellschaften so anzupassen sind, dass keine laufenden Kosten mehr durch Veräußerungen finanziert werden müssen.

Zum anderen ist im Zuge der zunehmenden Vergabe per Erbbaurecht zunächst mit einer 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 haben somit den Haushalt bislang unmittelbar entlastet. Dies gilt analog für die Finanzierung der WFB. Einen möglichen, sich aus den Änderungen ergebenden zusätzliche Finanzierungsbedarf wird im Rahmen der zukünftigen konkreten Haushalts- und Wirtschaftsplanaufstellungen Rechnung zu tragen sein.

Hierbei ist zunächst zu prüfen, inwiefern dies durch eine entsprechende Anpassung der Zuführungen aus dem Budget der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa an die Sondervermögen Gewerbeflächen (SVG) und Überseestadt (SVÜ) sowie die WFB (institutionelle Förderung) erfolgen kann oder aber die Handlungsmöglichkeiten der Gewerbeentwicklung aber auch der Umsetzung einer Ankaufsstrategie werden zukünftig eingeschränkt.

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen weist darauf hin, dass trotz der Herausnahme der Sondervermögen Fischereihafen und Hafen aus dem Geltungsbereich des neuen Erbbaurechtszinses für Gewerbeflächen die Situation eintreten könnte, dass für ausschließlich gewerbliche Nutzungen ohne Hafenbezug mittel- und langfristig die schon etablierten Erbbaurechtszinsen bei neuen Erbbaurechtsbestellungen oder -verlängerungen mit Verweis auf den niedrigeren Erbbaurechtszins in der Stadtgemeinde Bremen nicht mehr durchgesetzt werden könnten.

Zudem sei zu befürchten, dass standortrelevante Unternehmen, auch unter Ausübung öffentlichen Drucks, versuchen werden den Erbbaurechtszins auch für bereits bestehende Erbbaurechtsverträge mit noch langen Restlaufzeiten an die dann neuen Erbbauzinssätze anzupassen.

Insoweit könnte mittel- bis langfristig eine Situation mit erheblichen Einnahmeeinbußen für die FHB entstehen, die letztendlich dazu führen könnte, dass die Kosten für die Geschäftsbesorgung für die Sondervermögen Hafen und Fischereihafen nicht mehr

vollständig aus eigenen Einnahmen, sondern aus Zuführungen gedeckt werden müssten. Hierbei wäre zunächst zu prüfen, inwiefern diese Zuführungen im Rahmen der bestehenden Eckwerte dargestellt werden können bzw. ob es einer Erhöhung der Eckwerte bedarf.

Insoweit wäre analog zur aufgezeigten Vorgehensweise mit zu erwartenden Mindereinnahmen der in Verwaltung der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa befindlichen Sondervermögen sowie der WFB auch für die Geschäftsbesorgung der Sondervermögen Fischereihafen und Hafen ein Kompensationsmechanismus, wenn möglich innerhalb des jeweiligen Ressorts für den möglichen Fall wegfallender Einnahmen aus Erbbauzinsen vorzusehen.

Die in der Vorlage und im Beschlussvorschlag unter Nr. 8 vorgesehene Überprüfung und Evaluation für den 31.12.2024 soll auch die finanziellen Auswirkungen der aufgezeigten Stärkung des Erbbaurechtes aufzeigen, bewerten und sofern erforderlich Lösungsansätze benennen. Erst dann kann die Wirtschaftlichkeit

Die Vorlage wurde anhand der Arbeitshilfe zur Gender Checkliste überprüft. Die Absenkung der Erbbauzinssätze hat keine geschlechterspezifischen Auswirkungen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung der Senatsvorlage mit der Senatskanzlei ist eingeleitet. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die Senatorin für Wissenschaft und Häfen und der Senator für Finanzen haben der Senatsvorlage zugestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung nach dem BremIFG geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Vorlage der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zur „Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe – insbesondere die Absenkung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe - “ zur Kenntnis. Als Orientierungsrahmen für die standortbezogene Vergabe von Erbbaurechten an besonderen Infrastrukturanlagen dient das etablierte Modell der Vergabe von Erbbaurechten in den land- und stadtbremischen Hafengebieten.
2. Der Senat bestätigt die bisherigen für die Sonstigen Sondervermögen Hafen und Fischereihafen sowie die TSV Carl-Schurz-Kaserne (Land und Stadt) festgelegten Erbbaurechtszinsen, die auch für weitere Standorte mit Hafeninfrastruktur wie bspw. dem Holz- und Fabrikenhafen im Sonstigen Sondervermögen Überseestadt gelten sollen.
3. Der Senat beschließt zunächst befristet bis zum Zeitpunkt der von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa vorgesehenen Evaluierung zum 31.12.2024 die Reduzierung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbebezwecke genutzten Grundstücken der Stadtgemeinde Bremen wie folgt:
 - a. die Reduzierung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Flughafennähe auf Basis eines gebietsbezogenen „Konzeptes zur Vergabe von gewerblichen Grundstücken“ auf 5 %.

- b. die Reduzierung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Nähe der Universitäten und Hochschulen auf Basis von gebietsbezogenen „Konzepten zur Vergabe von gewerblichen Grundstücken“ auf 3,65 %.
 - c. die Reduzierung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzten Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, für die keine separaten gebietsbezogenen Verfahrensregelungen getroffen wurden, auf 2,90 % des Grundstückswertes.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die Reduzierung der Erbbauzinssätze nach Maßgabe von Beschlussvorschlag 3., Buchstabe 3. a) bis c) der Deputation für Wirtschaft und Arbeit sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Zustimmung vorzulegen.
 5. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, gebietsbezogene Verfahrensregelungen zur Umsetzung der Reduzierung der Erbbauzinssätze entsprechend den in der Vorlage unter B. „Lösung“, Nr. 1. b) dargestellten Regelungen der Deputation für Wirtschaft und Arbeit sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss bis zum 31.12.2022 zur Zustimmung vorzulegen.
 6. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, ein Rundschreiben über die nach Maßgabe von Beschlussvorschlag 3., Buchstabe a) bis c) 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.
 7. Der Senat bittet die 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 Folgejahre vorzuschlagen. Zukünftig soll eine Überprüfung und ggf. Anpassung für gewerbliche Erbbauzinssätze alle zwei Jahre erfolgen. Die Fachdeputation Wirtschaft und Arbeit und der Haushalts- und Finanzausschuss haben unter vorheriger Beschlussfassung des Senats hierüber zu entscheiden.
 8. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zum 31.12.2024 einen Bericht über die Effekte und finanziellen Auswirkungen durch die Festlegung differenzierter Erbbauzinssätze vorzulegen.

Anlagen: 2

Titel der Anlagen:

1. Protokoll Dialogverfahren Erbbauzins
2. Konzept zur Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa



Referat 10 - Gewerbeplanung,
Regionalplanung,
Geologischer Dienst

Ergebnisse der Dialoggespräche Erbbaurecht für gewerbliche Flächen mit den Themen „Steuern und Finanzierung“ sowie „Unternehmensinteressen“ am 28.10. und 02.11.2020

Am 28.10. und 02.11. wurde ein Online-Dialog mit den Themen Steuern und Finanzierung sowie Unternehmensinteressen durchgeführt. Impulsvorträge wurden geliefert von Herrn Nökel (Sparkasse Bremen) und Herrn Herr Lütjen (C. Spies KG).

Thesen und Antithesen aus der Veranstaltung:

Kernaussagen:

- Fremdkapital ist derzeit für 1-2% zu erhalten. Der Erbbauzins müsste günstiger sein.
- Es ist fiskalisch kaum darstellbar, sämtliche Gewerbeflächen in Erbpacht zu vergeben, da die damit verbundenen kurzfristigen Einnahmeausfälle ausgeglichen werden müssten. Revolvierende Fonds¹ könnten positive Effekte auslösen.
- Grundsätzlich sind sehr lange Laufzeiten erforderlich, um das Erbbaurecht attraktiv zu machen. Hier werden mindestens 90 Jahre genannt.
- Auch das Mittel des vertraglich vereinbarten Vorkaufsrechtes für alle Verkaufsfälle kann neben dem Erbbaurecht das Ziel eines langfristigen Einflusses der Stadt auf das Grundstück sicherstellen und Spekulationsgeschäften vorbeugen.
- Die Bestellung eines Erbbaurechtes ist grunderwerbssteuerpflichtig.
- Die Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist grundsätzlich nicht grunderwerbssteuerpflichtig. Der Heimfall ist vermutlich nicht grunderwerbssteuerpflichtig.

¹ Ein revolvierender Fonds ist ein Fonds, dessen Kapitalstock durch die zurückfließenden Erbbaurechtszinsen der mit diesem Geld finanzierten Projekte ständig aufgefüllt wird. Das an den Fonds zurückfließende Geld wird zur Finanzierung neuer Projekte verwendet.

Bankenperspektive:

- Die Bremer Banken haben gegenwärtig wenig Know-how in der Finanzierung von Erbbaurechten. Das Thema Beleihung und Bewertung von Erbbaurechten ist derzeit in Bremen nicht standardisiert. Banken verlangen daher Aufschläge bei Finanzierung.
- Corona verstärkt das Sicherheitsbedürfnis der Banken durch höhere Eigenkapitalnachweise und geringere Beleihungswerte. Insbesondere bei klassischen Projektentwicklern ist darüber hinaus die mangelnde Fungibilität ein Problem.
- Wegen der geringeren Sicherheit des Erbbaurechtes im Vergleich zum erworbenen Grundstück sind Kredite zur Finanzierung von Investitionen auf dem Grundstück ca. 20% teurer.
- Der breite Markt ist nicht auf das Thema Erbbaurecht vorbereitet.
- Wenige Marktteilnehmer wie Fonds oder überregionale Akteure könnten in der Projektentwicklung und Finanzierung durch eine Spezialisierung auf das Thema Erbbaurecht Vorteile gegenüber Familienunternehmern generieren, die gegenwärtig überwiegend auf die klassische Bankenfinanzierung ausgerichtet sind.

Unternehmensinteressen/Familienunternehmen:

- Die Emotionalität des „Eigenen“ ist groß.
- Erworbene Grundstücke dienen insbesondere bei Familienunternehmen der Eigenkapitalbildung und eigenen Altersvorsorge. Diese erzeugen durch Bildung stiller Reserven damit einen Puffer und können vererbt werden.
- Eine Betriebsnachfolgeregelung wird bei einem ungeklärten Betriebssitz (Standort), wenn sich das Unternehmen auf einem auslaufenden Erbbaugrundstück befindet, deutlich erschwert. Auch dies hat negative Auswirkungen auf die Altersvorsorge des Unternehmers.
- Bei Familienunternehmen wird das Erbbaurecht keine Akzeptanz finden. Bereits heute besteht der Trend, ins Umland abzuwandern. Dieser Trend würde durch Erbbaurecht verstärkt werden. In anderen Branchen/Konstellationen wie Investorenmodellen (Investor baut und vermietet) ist Erbbaurecht eher denkbar.
- Die Bildung von Rückstellungen bei Rückbauverpflichtungen führt steuerrechtlich zu Belastungen bei den Unternehmen (Bilanzproblem).

Marktsituation/Vergleich zum Verkauf:

- Die gegenwärtige Lage auf dem Immobilienmarkt Bremen verhält sich Corona bedingt folgendermaßen:
 - o Büroflächen: A+B- Städte vermutlich stabil trotz Homeoffice, sonstige Städte verzeichnen Reduktion um 15-20%.
 - o Logistik:
 - Konsumorientierte Logistik: sehr intensiv
 - Produktionsorientierte Logistik: darbt.
 - o Hotels und Fachmärkte sind stark betroffen.
 - o Gewinner sind derzeit die dezentralen Stadtteillagen
- Eine Herausforderung für die Stadtentwicklung sollte zukünftig darin bestehen, beim Strukturwandel z.B. in der Autoindustrie auf Betriebsgrundstücken einen 2. Nutzungszyklus zu entwickeln.
- Im Immobilienmarkt herrscht Markttransparenz. Bremen steht im Wettbewerb mit anderen Kommunen und in Bremen mit privaten Anbietern. Daher müsste die Stadt in Bremen nahezu alle Grundstücke erwerben, um das Erbbaurecht durchsetzen zu können. Alternativ müsste das Umland sich mit Bremen auf einheitliche Regelungen einigen.
- Erbbaurecht ist bei Standorten mit hohen Baulandpreisen wie Hamburg oder München sinnvoll. In Bremen ist der Preis des Bodens im Verhältnis zur Bauinvestition eher gering. Die Baukosten sind in Deutschland dagegen nahezu identisch.
- Es sind nur wenige Gewerbegebiete in Deutschland bekannt, in denen Erbbaurechte vergeben wurden. Selbst das GVZ Nürnberg mit seinen in Erbpacht vergebenen Flächen ist aufgrund seiner besseren Hafen-Anbindung nicht mit den Bremer Gewerbegebieten 1:1 vergleichbar. Es verfügt als einziges GVZ in Deutschland über einen eigenen Hafen, insofern handelt es sich bei den Flächen dem Grunde nach um Hafengrundstücke.
- Besondere öffentliche Infrastrukturen bzw. Lagen, zu denen es für Investoren keine Alternativen gibt, können Erbbaurechte möglich machen. Hier existiert zumeist eine Vielzahl von Interessenten, so dass die Stadt die Konditionen einseitig bestimmen und Erbbaurechte fordern kann ohne den Wirtschaftsstandort negativ zu beeinflussen. Zu nennen sind hier: Innenstadt, Hafenflächen, direkte Airport-Lage, Universität und andere besondere, exklusive Lagen. Hier bietet sich Erbbaurecht an; der/dem „besten“ Nutzung/Konzept kann der Zuschlag erteilt werden.
- Durch einen niedrigen Erbbauzins kann gegenüber einem hohen Kapitalmarktzins eine Investitionsförderung entstehen. Derzeit ist das Zinsniveau jedoch sehr gering. Das Zinsniveau wird für die nächsten 5 Jahre weiterhin niedrig eingeschätzt. Das Erbbaurecht kann daher gegenwärtig gegenüber dem Kauf keine Vorteile generieren.

- Die Fungibilität (Weiterveräußerbarkeit) von Erbbaurechten nimmt gegen Ende der Laufzeit deutlich ab. Während der letzten 10 Jahre ist ein solches Objekt praktisch nicht veräußerbar. Daher bestehen Banken darauf, dass Kredite spätestens 10 Jahre vor Laufzeitende des Erbbaurechtes vollständig getilgt sind.

Vertragsgestaltung

- Es besteht die Möglichkeit, die Zahlung des Erbbauzinses nicht auf die jährliche Zahlweise zu beschränken, sondern die Zahlung eines Teils bereits als Vorleistung zu Beginn des Vertrages zu vereinbaren. Denkbar wäre hier z.B. 50% Vorabzahlung. Dies hätte den Vorteil, dass der öffentliche Haushalt weniger stark von Einnahmeausfällen im ersten Jahr betroffen wäre. Sofern der Zins komplett vorab gezahlt würde, entfielen erhebliche Verwaltungskosten beim Erbbaurechtsgeber. Die Vorabzahlung wäre jedoch auch für den Fall des Heimfalls zu regeln. Es ist jedoch fraglich, ob Erwerber zur teilweisen oder vollständigen Vorauszahlung bereit wären. Problematisch ist hier die richtige Abzinsung aufgrund der langfristigen Geldentwertung.
- Der Erbbauzins insgesamt müsste nachhaltig bei Vertragsabschluss kalkulierbar sein, um eine verlässliche Basis zu bieten. An z.B. den VPI orientierte Indizierungen/ Erhöhungen seien hier hinderlich. Viel besser wäre eine von Anfang an vereinbarte Staffelung. Andere Auffassungen halten den VPI nach wie vor für das gerechteste Instrument der Wertsicherung.
- Beim derzeitigen Erbbauzins von 7% wäre ein erworbenes Grundstück im Vergleich in der Gesamtlaufzeit bereits mehrfach vollständig getilgt worden.
- Die Zustimmungsrechte des Erbbaurechtsgebers im laufenden Vertrag sollten aus Sicht der Unternehmensvertreter gering sein, um den Abstimmungsbedarf bei Investitionen möglichst gering zu halten.
- Im Falle der Beendigung des Erbbaurechtes sind vom Erbbaurechtsnehmer errichtete Gebäude entweder zu entfernen, so dass das Grundstück (wieder) frei ist, oder der Erbbaurechtsgeber übernimmt die Gebäude. In diesem Fall ist auf Basis des Verkehrswertes eine Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer zu zahlen. Um diese Thematik für beide Vertragspartner planbar zu machen, könnte eine Ersatzregelung für den Heimfall und die für die Beendigung durch Zeitablauf getroffen werden (z.B. durch eine Verkehrswertentschädigung). Hier gibt es Herausforderungen für den Erbbaurechtsgeber, weit in der Zukunft liegende Entschädigungsansprüche Dritter zu planen und fiskalisch darzustellen.
- Im Erbbaurechtsgrundbuch wird in erster Rangstelle regelmäßig der Erbbauzins mit Indexierung als wertgesicherte Reallast eingetragen. Finanzierungsgrundpfandrechte des Erbbauberechtigten werden daher in der Regel im Rang nach der wertgesicherten Reallast eingetragen, allerdings mit der Maßgabe, dass sich der Grundstückseigentümer im Falle der Zwangsversteigerung verpflichtet, die

wertgesicherte Reallast nur in dem Umfang in Anspruch zu nehmen, als der Erbbauzins bis zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung fällig geworden ist, also im Übrigen etwaigen Finanzierungspfandrechten des Erbbauberechtigten schuldrechtlich der Vorrang eingeräumt wird. Würde hingegen insgesamt Grundpfandrechten des Erbbauberechtigten der Rang vor der den Erbbauzins sichernden Reallast eingetragen, würde dieses dazu führen, dass im Falle der Zwangsversteigerung der rückständige Erbbauzins im Zweifelsfalle vollständig ausfällt. Sofern die Absicherung des Fremdkapitals durch Banken grundbuchrechtlich nicht an 1. Stelle erfolgt, ist davon auszugehen, dass seitens der Banken bei der Finanzierung ein entsprechender Zinsaufschlag im Rahmen der Finanzierung gefordert wird.

- Einseitige Verlängerungsoptionen des Erbbaurechts sollten geprüft werden.

Teilgenommen haben:

Von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit u. Europa:	Herr Dr. Kühling Frau Geßner Frau Wildner Herr Zech
Vom Senator für Finanzen:	Frau von Hagen Frau Sejas Herr Andrae
Von der Sparkasse Bremen:	Herr Nökel
Von der Bremischen Volksbank:	Herr Gerold
Vom Divam:	Herr Ebner
Von Dr. Schackow & Partner:	Herr Dr. Vitens
Von der KPMG:	Frau Hohnhorst
Von der WFB Wirtschaftsförderung Bremen:	Herr Flottau Frau Werner Herr Dr. Haustein
Von der Geoinformation:	Herr Dautert
Von der Robert C. Spies KG:	Herr Lütjen
Von der Kreishandwerkerschaft:	Herr Winter
Von der Handelskammer:	Herr Orb
Von der Senatskanzlei:	Herr Jürgens Frau Janssen
Von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:	Herr Bücking
Von der Fraktion SPD:	Herr Stahmann
Von der Fraktion Die Linke:	Herr Tebje

Vorlage

für die Sitzung des Senats

am 06.11.2007

Veräußerungen von Liegenschaften in der Überseestadt

A. Problem

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 13.07.07 nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss bittet den Senat, bis zu seiner nächsten Sitzung einen Vorschlag zu unterbreiten, auf welche Weise zukünftig bei der Veräußerung von Liegenschaften der Überseestadt verfahren werden soll.

Der Ausschuss geht davon aus, dass in der Regel ein Ausschreibungsverfahren Gegenstand des Veräußerungsverfahrens bei Liegenschaften ist.

B. Lösung

Dem Senat wird folgendes Konzept zur Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt zur Weiterleitung an den Haushalts- und Finanzausschuss vorgeschlagen:

Die Überseestadt verfügt über ein Potential an neu zu entwickelnder Nettogewerbefläche von rd. 96 ha. Davon wurden bisher rd. 40 ha neu erschlossen, von denen seit 2001 bereits rd. 26 ha Flächen vermarktet werden konnten.

Der Standort erfährt zurzeit einen beachtlichen Entwicklungsschub. Die Vermarktung von Liegenschaften ist in den vergangenen 2 Jahren erheblich angestiegen. Schlüsselinvestitionen durch die öffentliche Hand, insbesondere die Erstellung einer direkten Anbindung an die Innenstadt, waren für diesen Prozess von besonderer Bedeutung.

Wenn der Standort kontinuierlich weiterentwickelt und intensiv vermarktet wird, ist auch für die Zukunft ein nachhaltiges Interesse der Investoren zu erwarten. Die besondere Qualität der Überseestadt erlaubt es mittlerweile, Grundstücke zukünftig generell über Ausschreibungen zu vermarkten. Lediglich Flächen, für die bereits konkrete Ankaufsab-

sichten dokumentiert sind (aktuelle Reservierungen) sowie Gewerbeflächen ohne eine besondere Standortgunst („gewöhnliche Gewerbeflächen“) werden hiervon zunächst ausgenommen.

In der Überseestadt können dem Immobilienmarkt hochwertige Grundstücke in direkter Lage am Wasser angeboten werden. Nachdem mit der Umnutzung des Speichers 1 und dessen Umfeld am Europahafen die notwendige Pionierentwicklung außerordentlich erfolgreich vollzogen wurde, generieren die Flächen an der Wasserkante eine starke Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt. Bremen hat großes Interesse, dies zu nutzen, um die Flächen durch besonders attraktive, werthaltige und hochwertige Nutzungen zu besetzen. Hiermit kann erreicht werden, dass diese außerordentlich attraktiven Orte sich als Kristallisationspunkte etablieren und zur Beschleunigung sowie Aufwertung der weiteren Entwicklung der Überseestadt beitragen.

Darüber hinaus gibt es in der Überseestadt Grundstücke, die sich aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Wohnen) oder aufgrund aufstehender Immobilien von „gewöhnlichen“ Gewerbestandstücken unterscheiden.

Unter Berücksichtigung dieser Wertigkeit von Flächen in der Überseestadt wird folgendes Konzept zur Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt vorgeschlagen:

1. Grundstücke mit **aufstehenden Gebäuden** werden grundsätzlich ausgeschrieben.
2. Grundstücke, für die es **mehr als einen Nachfrager** gibt, werden ausgeschrieben, sofern die Nachfrage nicht auf Grundstücke vergleichbarer Qualität gelenkt werden kann.
3. Grundstücke, für die planungsrechtlich eine überwiegend **wohnbauliche Nutzung** möglich ist, werden ausgeschrieben.
4. Für das Ausschreibungsverfahren geeignete Flächen sind zudem die am Wasser gelegenen Grundstücke, die sich durch diese Lagegunst von den „gewöhnlichen“ Gewerbeflächen unterscheiden.
5. Für den Fall, dass eine entsprechend der unter Punkt 1. - 4. aufgeführten Regularien durchgeführte Ausschreibung nicht zu einer Grundstücksvergabe führt, sind die Flächen der ausschreibungsfreien Vergabe zuzuführen.

In der Überseestadt finden sich allerdings auch „gewöhnliche Gewerbeflächen“, die aufgrund

- der festgesetzten Art der baulichen Nutzung
- ihres Erschließungsstandards
- ihrer innergebietlichen Lage
- und wegen der Nachbarschaft zu weiteren gewerblichen Nutzungen

mit den an anderen Gewerbestandorten angebotenen Flächen vergleichbar sind. Diese Flächenpotenziale stehen teilweise bereits seit längerer Zeit zur Verfügung, ohne dass sie

konkret nachgefragt worden wären. Diese Flächen sollen daher zunächst weiter über eine freihändige Vergabe entsprechend der Richtlinie zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen vom 01.06.2005 veräußert werden (s. Pkt. 2.5 der als Anlage 2 beigefügten Richtlinie). Es ist davon auszugehen, dass eine Entwicklung dieser Flächen in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Investoren zu besseren Vermarktungsergebnissen führt, zumal Bremen neben dem vorrangigen Ziel, einen dem Wert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreis zu erlösen, auch ein hohes Interesse daran hat, auf die Art des anzusiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen, um so die Struktur der Überseestadt aktiv zu gestalten. Hierfür können sowohl städtebauliche als auch konzeptuelle Aspekte maßgebend sein.

Im Ergebnis hat dies zur Folge, dass aktuell rund 24 ha der Flächen in der Überseestadt für Ausschreibungen vorgesehen sind. In der Anlage 1.1 und 1.2 sind diese Flächen gekennzeichnet.

Sollte sich die Vermarktungsperspektive der „normalen Gewerbeflächen“ in der Überseestadt deutlich verbessern, sind auch diese Gewerbeflächen perspektivisch über Ausschreibungen zu vermarkten. Im Rahmen des jährlich zu erstellenden Berichtes zur Entwicklung der Überseestadt soll zukünftig – erstmals in 2008 – überprüft werden, ob weitere Flächen für Ausschreibungen vorgesehen werden können.

Die neu einzuführende Regelung zur Vergabe von Liegenschaften in der Überseestadt findet zunächst auch keine Anwendung auf die in Tabelle 1 aufgeführten Grundstücke. Für diese Liegenschaften laufen aktuell Verkaufsverhandlungen, die zum Teil bereits sehr weit fortgeschritten sind; teilweise gibt es bereits rechtsgültige Verträge. Wirtschaftsförderung muss verlässlich sein. Insofern sind die begonnenen Verkaufsverhandlungen für diese Grundstücke auf der Grundlage der o.g. gültigen Richtlinie zum Verkauf von Grundstücken zu Ende zu führen.

Den bereits vorstelligen Grundstückskaufinteressenten soll die Möglichkeit gegeben werden, in der allgemein gültigen Reservierungszeit von 6 Monaten, d.h. bis spätestens zum 31. März 2008, eine verbindliche Kaufabsicht schriftlich vorzulegen. Sollte dies nicht erfolgen, sind auch diese Flächen im Rahmen von Ausschreibungsverfahren zu vermarkten.

Tab. 1: Aktuelle Grundstückskaufverhandlungen bzw. bestehende Verträge

	Lage / Grundstück	Grundstücksgröße
1	Südliche Fläche Kreuzung Konsul-Smidt-Straße / Hansator	rd. 4.700 qm
2	Zwischen Schuppen 2 und 4 (Kranhaus) ¹	rd. 3.500 qm
3	Südlich der Konsul-Smidt-Straße / westlich des Schuppens 3	rd. 3.000 qm
4	Südlich der Konsul-Smidt-Straße / westlich des Schuppens 3	rd. 5.000 qm
5	Südlich der Konsul-Smidt-Straße / westlich des Schuppens 3	rd. 3.000 qm
6	Südlich der Konsul-Smidt-Straße / westlich des Schuppens 3	rd. 11.000 qm
7	Für Wohnen geeignete Fläche an der Bogenstraße	rd. 3.900 qm
8	Bunker Muggenburg	rd. 750 qm
9	Fläche an der Straße „Am Holzhafen“	rd. 1.000 qm

¹ Unter dem Vorbehalt eines neuen städtebaulichen Entwurfs.

Mit der Investorengemeinschaft Hafenkante wurde ein Anhandgabevertrag über die Entwicklung und Bebauung einer ca. 10 ha großen Teilfläche des Überseeparks geschlossen. In dem Anhandgabegebiet greift die Regelung der Flächenvergabe über Ausschreibungen für Grundstücke an den Wasserkanten dann, falls nach Beendigung des Anhandgabevertrages unbebaute Flächen verbleiben sollten.

Für das Gebiet der Überseestadt soll darüber hinaus geprüft werden, wie sich im Rahmen der Vermarktung von Gewerbeflächen besondere energetische Aspekte berücksichtigen lassen.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europaangelegenheiten sowie dem Senator für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat stimmt dem in der Vorlage dargestellten Konzept zur Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt zu.
2. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft und Häfen, die Deputation für Wirtschaft und Häfen mit dem Konzept zur Veräußerungen von Liegenschaften in der Überseestadt zu befassen sowie die Senatorin für Finanzen, die Befassung im Haushalts- und Finanzausschuss zu veranlassen.