

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

Erbpacht statt Verkauf – ein Erfolgsmodell?

In ihrem Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft hatten die drei Regierungsparteien vereinbart, Wohngrundstücke im Regelfall und Gewerbegrundstücke verstärkt in Erbpacht zu vergeben. Bei geringer Liquidität und einem Erbbauzins, der sich am jeweils aktuellen Zinsniveau orientiert, kann das Erbbaurecht eine Alternative zum Erwerb darstellen, zumal der Erbbaurechtsnehmer die Sicherheit erhält, das Grundstück für einen langen Zeitraum in seinem Besitz zu haben, bebauen und beleihen sowie das Erbbaurecht veräußern und vererben zu können. Dieser Liquiditätsvorteil besteht jedoch nur für den Zeitraum, den die Kredittilgung bei Erwerb dauern würde. Danach muss kein Kredit mehr bedient werden, der Erbbauzins ist jedoch weiter zu entrichten. Da der Erbbauberechtigte in der Regel eine langfristige Verpflichtung eingeht, zahlt er so gegebenenfalls einen höheren Gesamtpreis für das Grundstück. Am Ende der Laufzeit hat er außerdem kein Grundeigentum erworben, sondern nur Eigentum am Gebäude.

Gerade im gewerblichen Bereich betonen Interessenten im Verlauf der Grundstückskaufverhandlungen immer wieder, ihr Projekt nur auf Basis eines käuflichen Erwerbs realisieren zu können. Ein Erwerb auf Grundlage eines Erbbaurechtes kommt für sie aus wirtschaftlichen Gründen häufig nicht in Frage. Hier wird insbesondere auf die unattraktive Relation zwischen Erbbauzins und Fremdkapitalkosten über die Gesamtlaufzeit, schlechtere Darlehenskonditionen bei den finanzierenden Banken sowie die Schwierigkeit verwiesen, alle erforderlichen Kosten für eine Heimfallregelung schon zum Zeitpunkt des Erwerbs einzupreisen. Um einen Grundstückserwerb in Erbpacht gegenüber dem Grundstückskauf attraktiver zu gestalten, hatten sich die Regierungsparteien in ihrem Koalitionsvertrag darauf verständigt, den Erbbauzins auf das Niveau des Kapitalmarktzinses abzusenken. Das Zielsystem des Senats für das Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 der Stadt Bremen beinhaltet zudem die Auflage eines „Boden-Fonds“ zur Ausübung von Vorkaufsrechten und Ankaufsoptionen bei gewerblichen Schlüsselgrundstücken.

Bislang ist – abgesehen von dem Senatsbeschluss vom 7. Juli 2020 zur Absenkung der Erbbauzinssätze für Wohnen und Gemeinbedarf für die Dauer von 20 Jahren – nicht erkennbar, inwiefern diese Pläne erfolgreich umgesetzt wurden und werden. Im Wirtschaftsplan 2022/2023 für das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen wird beispielsweise nach wie vor davon ausgegangen, dass Grundstücke an Investoren veräußert werden, wie es bislang gängige Praxis war. Eine vollständige Umstellung von Verkauf auf Erbpacht würde kurzfristig zu einer verschlechterten Erlössituation führen, da die Grundstückserlöse eine wesentliche Größe zur Finanzierung der laufenden Aufwendungen und Investitionen des Sondervermögens darstellen. Wer hier zu Änderungen kommen will, muss auch die Frage nach der Finanzierung beantworten.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Erbbaurechte, über welche Flächen und Nutzungsarten (zum Beispiel Hafenausbau-, Gewerbe-, Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen) hält die Stadtgemeinde Bremen (inklusive aller betroffenen Sondervermögen, Eigen- und Beteiligungsbetriebe, sonstiger nachgelagerter Einheiten etc.) aktuell?
 - a) Welche städtischen Grundstücke an welchen Standorten, für welche Art von Nutzungen (ohne Hafenausbauflächen) eignen sich aus Sicht des Senats in besonderer Weise für eine Vergabe in Erbpacht?
 - b) Wie hoch schätzt der Senat dieses Flächenpotenzial insgesamt?
2. Wie viele städtische Grundstücke mit welcher Fläche wurden pro Jahr seit 2015 in der Stadtgemeinde Bremen
 - a) in Erbpacht vergeben,
 - b) verkauft? (Bitte insgesamt angeben sowie nach der jeweiligen Nutzungsart, dem jeweiligen Standort und nach zuständigem Senatsressort differenzieren.)
3. Wie viele Wohneinheiten wurden dadurch pro Jahr seit 2015 in der Stadtgemeinde Bremen geschaffen beziehungsweise wie viele Unternehmen wurden dadurch angesiedelt oder konnten sich erweitern? Im letzten Fall: Welche privaten Investitionen wurden dadurch ausgelöst, und wie viele Arbeitsplätze wurden dadurch neu geschaffen beziehungsweise gesichert? (Bitte sämtliche Zahlen insgesamt sowie getrennt nach Verkauf und Erbpacht angeben.)
4. Wie lange dauern die Verhandlungen mit den Grundstücksinteressenten im Durchschnitt, und inwiefern gibt es dabei Unterschiede zwischen Verkaufs- und Erbpachtverträgen?
 - a) Wie viele Grundstücksinteressenten fragen explizit nach einer Vergabe in Erbpacht (gegebenenfalls Anteil schätzen)?
 - b) Sind dem Senat Fälle bekannt, in denen Grundstücksinteressenten die Verhandlungen wegen der Festlegung auf eine Vergabe in Erbpacht abgebrochen beziehungsweise trotz anfänglich bekundeten Interesses gar nicht erst aufgenommen haben? Welche Gründe wurden hierfür von den Grundstücksinteressenten genannt?
5. Wie hoch sind Erbpachtzins und Laufzeit in der Stadtgemeinde Bremen im Regelfall, abhängig von der Art der Nutzung, der Art des Grundstücks, der Lage und gegebenenfalls weiteren Faktoren?
 - a) Inwiefern erfolgt standardmäßig eine regelmäßige Anpassung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI)?
 - b) Inwiefern und auf welcher Rechts- beziehungsweise Beschlussgrundlage wurde in der laufenden Legislaturperiode bei einzelnen Grundstücksgeschäften von den Regelsätzen abgewichen (aus Datenschutzgründen gegebenenfalls aggregierte beziehungsweise anonymisierte Zahlen verwenden)?
 - c) Inwiefern unterscheiden sich die aktuellen Konditionen für Erbpachtverträge von den Konditionen in der 19. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft?
 - d) Wie verhalten sich die aktuellen Konditionen im Vergleich zu den anderen beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg beziehungsweise zu anderen, mit Bremen vergleichbaren deutschen Großstädten?
 - e) Inwiefern plant der Senat eine Anpassung der Konditionen?

6. Inwiefern plant der Senat eine Anpassung der Erbbauzinssätze an das Niveau des Kapitalmarktzins, zum Beispiel an den Hypothekenzins oder den Liegenschaftszins, um den Erwerb eines Erbbaurechts attraktiver zu gestalten?
 - a) Auf welcher Höhe müsste der Erbpachtzins (gegebenenfalls differenziert nach Art der Nutzung, des Grundstücks, der Lage und weiterer Faktoren) demgemäß aktuell liegen, und welche Folgen hätte dies auf der Einnahmeseite des städtischen Haushalts (inklusive aller betroffenen Sondervermögen, Eigen- und Beteiligungsbetriebe und sonstige nachgelagerte Einheiten)?
 - b) Was spricht aus Sicht des Senats für und was gegen eine regelmäßige Anpassung der Erbbauzinssätze, und inwiefern sollten diese aus seiner Sicht nur für Neuverträge oder auch für laufende Verträge gelten?
7. Wie hoch sind die jährlichen Einnahmen der Stadtgemeinde Bremen (inklusive aller betroffenen Sondervermögen, Eigen- und Beteiligungsbetriebe, sonstiger nachgelagerter Einheiten etc.) aus Erbpachtverträgen?
 - a) Welcher jährliche Kostenaufwand (insbesondere Personalaufwand für die Verwaltung des Erbbaurechts) steht dem entgegen?
 - b) Wie haben sich die jährlichen Einnahmen und Ausgaben im langjährigen Vergleich entwickelt?
 - c) Welche zukünftige Entwicklung prognostiziert der Senat (bitte geeignete Zeiträume wählen)?
 - d) Inwiefern lassen sich die Kosten für die Verwaltung des Erbbaurechts anhand geeigneter Kennzahlen (zum Beispiel im Durchschnitt pro Erbpachtfall, pro verpachtetem Hektar Fläche, pro Verwaltungsakt etc.) näher beziffern?
8. Wie ist der Sachstand bei der Erarbeitung eines Senatskonzepts zur Vergabe von Erbbaurechten, wann soll dieses vorliegen, was sind dessen wesentlichen Ziele und Inhalte und was ist dessen Geltungsbereich (Land beziehungsweise Stadtgemeinde Bremen, Wohnbau und/oder Gewerbeflächen etc.)?
 - a) Inwiefern und mit welchem Ergebnis hat der Senat in diesem Zusammenhang Erfahrungsberichte und Modelle anderer deutscher Kommunen auf ihre Übertragbarkeit auf Bremen geprüft und bewertet beziehungsweise inwiefern plant er dies?
9. Inwiefern ist es aus Sicht des Senats bislang gelungen beziehungsweise wird es zukünftig gelingen, durch das Instrument der Erbpacht bestimmte Bevölkerungsgruppen oder bestimmte Arten von Betrieben in Bremen zu halten beziehungsweise nach Bremen zu lenken?
 - a) Bei welchen Bevölkerungsgruppen oder Arten von Betrieben bestünde demgegenüber aus Sicht des Senats die Gefahr, dass man sie durch eine weitgehende Einschränkung von Grundstückskäufen für eine Wohnsitznahme beziehungsweise die Ansiedlung oder Erweiterung in Bremen verliert?
 - b) Wie verhalten sich diese beiden Größenordnungen in wirtschaftlicher Hinsicht ungefähr zueinander?
10. Welche konkreten Pläne verfolgt der Senat im Hinblick auf die Auflage eines „Boden-Fonds“ zur Ausübung von Vorkaufsrechten und Ankaufoptionen bei gewerblichen Schlüsselgrundstücken?
 - a) Bis wann soll ein solcher Fonds aufgelegt werden, welches Finanzvolumen soll er umfassen, wie soll er zukünftig (gegebenenfalls revolving) gespeist werden, und wo soll er institutionell angesiedelt sein?

- b) Welche Kriterien und Konditionen soll der „Boden-Fonds“ bei seinen Aktivitäten anlegen?

Carsten Meyer-Heder, Silvia Neumeyer, Jens Eckhoff, Heiko Strohmann
und Fraktion der CDU