

Dringlichkeitsantrag der Fraktion der CDU

Kauf von Gewerbegrundstücken auch in Zukunft ermöglichen!

In ihrem Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft hatten die drei Regierungsparteien vereinbart, Gewerbegrundstücke verstärkt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, statt sie an Unternehmen zu verkaufen. Die Nachfrage nach diesem Instrument war bislang sehr überschaubar: Seit 2015 wurden nur zwei neue Erbbaurechte mit vier Gewerbeeinheiten im Bereich des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt und Land) neu vergeben, dem stehen Gewerbeflächenverkäufe für 205 Gewerbeeinheiten gegenüber. Die WFB verwaltet aktuell für die Sondervermögen Gewerbeflächen und Überseestadt insgesamt 26 Erbbaurechtsverträge für Gewerbeflächen, dies entspricht nur knapp 6 Prozent aller verwalteten Verträge. Dieses Zahlenverhältnis ist wenig überraschend, denn für viele Erwerber kommt das Erbbaurecht aus wirtschaftlichen Gründen meist nicht in Frage – etwa wegen einer unattraktiven Relation zwischen Erbbauzins und Fremdkapitalkosten, schlechteren Darlehenskonditionen bei den finanzierenden Banken sowie der Schwierigkeit, alle erforderlichen Kosten für eine Heimfallregelung schon zum Zeitpunkt des Erwerbs einzupreisen. Insbesondere für kleine und mittlere sowie familiengeführte Unternehmen (KMU), wie beispielsweise aus dem Handwerk, kommt dem Eigentum an Grund und Boden neben der emotionalen Komponente auch eine handfeste Bedeutung als Altersvorsorge sowie für die Betriebsnachfolge zu.

Bei städtebaulich besonders bedeutsamen Grundstücken sowie bei Gewerbeflächen im Hafengebiet (konkret: in den Sondervermögen Hafen und Fischereihafen) ist eine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht durchaus sinnvoll und wurde in der Vergangenheit in Bremen auch so gehandhabt. Diese Flächen sollen aufgrund ihrer hohen wirtschaftsstrukturellen Bedeutung bzw. „exklusiven“ Lage im Eigentum der Stadt verbleiben, damit diese – auf lange Frist – aktiv Einfluss auf Transformations- und Stadtentwicklungsprozesse nehmen kann. Große, global agierende Industrieunternehmen und Kapitalgesellschaften, wie etwa die BLG Logistics Group im Hafengebiet, haben mit dem Erbbaurecht weniger Probleme, weil sie den immobilienwirtschaftlichen Teil nicht als ihr Kerngeschäft betrachten. Auch für Unternehmen, die weniger kapitalstark sind und keine hohen Anlageninvestitionen benötigen oder tätigen können – z.B. für Gründungen und Startups sowie Betriebe der unternehmensnahen und wissensintensive Dienstleistungen –, kann das Modell „Mieten statt Kaufen“ interessant sein. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass sich der Erbbauzins am jeweils aktuellen Zinsniveau orientiert und somit gegenüber einem Kauf wettbewerbsfähig ist. Diese Wettbewerbsfähigkeit ist mit der im Herbst beschlossenen Absenkung der Erbbauzinssätze für Gewerbe gegeben.

Da die Koalition ihr Ziel einer verstärkten Vergabe von Gewerbegrundstücken im Wege des Erbbaurechts deutlich verfehlt hat, will sie nun am Ende der Legislaturperiode festschreiben, dass im Technologiepark Universität, dem Science Park in Bremen-Grohn, der Airport-Stadt und dem Holz- und Fabrikenhafen Grundstücke in Zukunft grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern – von eng begrenzten Ausnahmen abgesehen – ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben werden sollen. Einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss hat die Deputation für Wirtschaft und Arbeit in ihrer Sitzung vom 11.01.2023 gefasst. Zwar ist es richtig, dass diese Standorte durch ihre jeweilige Nähe zur Universität, zur Constructor University (ehemals Jacobs University) oder zum Flughafen bzw. durch die Hafenanbindung eine besondere Lagegunst aufweisen. Dennoch gibt es auch im Technologiepark, dem Science Park und der Airport-Stadt, insbesondere an deren Rändern, „gewöhnliche Gewerbeflächen“, die eine ausschließliche Vergabe im Erbbaurecht nicht rechtfertigen. Zudem beweist der Senat an anderer Stelle, wie bei der Dauerverpachtung eines ein Hektar großen Grundstücks in der Airport-Stadt zu einem symbolischen Betrag an den Kulturbeutel e.V., dass die besondere Lagegunst dieses Gebiets offenbar für ihn selbst nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Erbbaurecht muss außerhalb des Hafens und städtebaulich besonders exponierter Grundstücke, für die im Übrigen mit dem städtischen Vorkaufsrecht ein weiteres Instrument existiert, ein alternatives Angebot zum klassischen Flächenverkauf bleiben und darf diesen nicht vollständig ersetzen. Das ist eine Frage der Flexibilität in Verhandlungen um Unternehmensansiedlungen sowie der Chancengleichheit im Wettbewerb mit dem Umland. Sowohl auf dem privaten Flächenmarkt als auch in den Umlandgemeinden werden Flächen nahezu ausschließlich für den Erwerb angeboten. Dies war auch die Meinung der teilnehmenden Experten der beiden Ende 2020 von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa durchgeführten Fachdialoge zum Thema Erbbaurecht. Zudem erfordern Verhandlungen von komplexen Erbbaurechtsverträgen einen deutlich höheren Beratungsbedarf und zusätzliche personelle Ressourcen bei der WFB, die – wenn diese nicht geschaffen werden – zu Verzögerungen bei Ansiedlungsvorhaben und Grundstücksverhandlungen führen werden. Diesen Wettbewerbsnachteil für den Wirtschaftsstandort Bremen gilt es zu vermeiden.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, für alle Gewerbeflächen im Besitz der Stadtgemeinde Bremen außerhalb der Hafengebiete Grundstückskauf und Erbbaurecht weiterhin als gleichberechtigte Formen des Grundstückserwerbs anzubieten. Ausnahmen hiervon sind durch konkrete städtebauliche Interessen an einzelnen Grundstücken zu begründen, nicht jedoch pauschal für ganze Gewerbegebiete zu definieren.

Susanne Grobien, Jens Eckhoff, Heiko Strohmann und Fraktion der CDU