

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 22.10.2024**

**Neuausrichtung von Neubau und Sanierung öffentlicher Schulen,
Kindertagesstätten, Sporthallen in der Stadtgemeinde Bremen; hier:
Gründung einer Pilotgesellschaft für den Bildungsbau
und weiteres Vorgehen**

A. Problem

Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen (Bildungsbauten) in der Stadtgemeinde Bremen stehen vor massiven Herausforderungen wegen der Umsetzung und Finanzierung notwendiger Neu-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen. Hintergrund sind vor allem enorme Sanierungsbedarfe, die prognostizierte Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele notwendige energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes, der Ausbau der Barrierefreiheit und die Ziele der Ganztagsbetreuung und Inklusion im Kita- und Schulbereich. Hinzukommen steigende Energiekosten und Baupreise, Fachkräftemangel und steigende Zinsen sowie Marktstörungen, bspw. aufgrund des Ukraine-Krieges.

Die Verfahren des öffentlichen Bauens und der Sanierung sind aktuell in Bremen nicht darauf ausgerichtet, diese Herausforderungen, ein komplexes und umfangreiches Neubau- und Sanierungsprogramm sowie neue Ansätze zur Finanzierung öffentlicher Baumaßnahmen umzusetzen. Die vorhandenen Modelle der Verfahrensbeschleunigung, die Verzahnung der Prozesse von Immobilien Bremen, der Senatorin für Kinder und Bildung, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie des Senators für Finanzen und alternative Beschaffungsformen (Anmietungen, ÖPP) reichen nicht aus, um umfangreiche Baumaßnahmen unter den geltenden Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand schnell und effizient voranzutreiben und in ihrer Gesamtheit zu finanzieren.

Zur Bewältigung der Aufgaben im Bereich Neubau, Sanierung und Herstellung der Klimaneutralität öffentlicher Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen in der Stadtgemeinde Bremen ist eine Neuausrichtung notwendig, die auf den Erfahrungen in anderen Bundesländern wie z.B. in Hamburg und auch dem Engagement privater Gesellschaften aufbaut. Zu diesem Zweck soll eine Bildungsbau-Gesellschaft gegründet werden, welche langfristig mit den finanziellen Mitteln zur Übernahme sämtlicher Schulen, Kitas und Sporthallen in der Stadtgemeinde Bremen ausgestattet wird.

Die Neuausrichtung des Bildungsbaus ist einer der Pfeiler eines umfangreichen Reformprozesses zur Neuordnung des öffentlichen Bauens, den der Senator für Finanzen im Zuge der Gründungsvorbereitungen der Pilotgesellschaft aufgesetzt hat (ÖBSF). Die beiden weiteren Pfeiler dieses Reformprojektes beinhalten die Umsetzung der Geschäfts- und Organisationsuntersuchung bei Immobilien Bremen und die Neuorganisation der bauenden und steuernden Einheiten bei IB und der Senatorin für Kinder und Bildung sowie den für öffentliches Bauen zuständigen Referate beim Senator für Finanzen. Hierbei ist das V-Büro für Projekt und Veränderungsmanagement beim Senator für Finanzen eingebunden. Mit dem Projektauftrag soll der Senat Anfang 2025 befasst werden.

Im Rahmen von ÖBSF wird in diversen Teilprojekten an den Themen gearbeitet, die für die Neuausrichtung des Bildungsbaus relevant sind. Hierzu gehören die zukünftige Rolle von IB, deren Aufgabenbereiche mit einem Anteil von bisher etwa zwei Drittel Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen betreffen. Weiterhin beinhalten die Arbeitspakete des Reformprozesses die Bewirtschaftung der Gebäude und die Projektsteuerung sowie sämtliche baufachlichen Themen, welche zur Beschleunigung und Effektivierung im Bildungsbau gehören, wie Baustandards, Verfahren, Reduzierung von Abstimmungs- und Gremienbefassungen, serielles Bauen und Zentralisierung des Budgets. Schließlich wird auch die zentrale Frage der Eigentümerversammlung über das Sondervermögen Immobilien und Technik (Stadt), in dem öffentliche Liegenschaften wie Bildungsbauten zusammengefasst sind (vgl. hierzu unter Punkt A.I.1.), mit der bisher IB beauftragt ist, im Reformprozess zu entscheiden sein. Prozessbeschreibungen, Verfahrensvereinbarungen und Zeitpläne sollen erst im Rahmen des Projektauftrages bzw. der angestrebten Senatsbefassung und der Umsetzung von ÖBSF vorgestellt und erarbeitet werden; dies schließt die Einsetzung eines Lenkungsausschusses für das Projekt ein.

Die notwendigen Strukturreformen sollen mit einer neuen Bildungsbau-Gesellschaft vorgenommen werden, welche auf eigenes Risiko schnell Projekte umsetzen soll. Leitbild dieser Gesellschaft ist es, einen wesentlichen Beitrag zu leisten bei der Errichtung und dem Betrieb von zukunftsfähigen Bildungsbauten. Die neue Gesellschaft soll folgende Ziele verfolgen:

- a) **Transparente und nachhaltige Finanzierung:** Frühzeitige Gewährleistung einer gesicherten und nachvollziehbaren Finanzierung für alle Bauvorhaben und Sanierungsprojekte über ausreichende Haushaltsmittel und ein tragfähiges Geschäftsmodell. Eingeführt werden sollen einheitliche Quadratmeterpreise, Leistungsstandards und Gebäudeklassen sowie ein kennzahlengesteuertes System.
- b) **Wirtschaftliches Handeln:** Etablierung klarer Anreize für wirtschaftliches Handeln der beteiligten Akteure. Einführung von marktähnlichen Instrumenten zum kostenreduzierenden Umgang mit knappen Ressourcen,

objektspezifische Bedarfe und Baukosten kostenminimierend kalkulieren und termingerecht umzusetzen. Kostenmanagement zur Vermeidung von Budgetüberschreitungen (Budgetierung) und Optimierung des Vermieter-Mieter-Modells.

- c) **Klare und schnelle Entscheidungsprozesse:** Etablierung eines zukunftsfähigen Rollen- und Kompetenzmodells inkl. klarer Organisationsstruktur und eindeutiger Zuordnung und Wahrnehmung von Rechten und Pflichten. Sicherstellung schneller und effizienter Entscheidungsprozesse bei Wahrung angemessener, frühzeitiger und verbindlicher Beteiligungsmöglichkeiten sowie geordneter, beschleunigter und notwendiger Beschlussprozesse im Rahmen von Gremienbefassungen.
- d) **Effiziente Bau- und Verwaltungsprozesse:** Optimierung und Beschleunigung der Bau- und Verwaltungsprozesse durch klare Strukturen, Standardisierung (Rahmenverträge, Folgebeauftragungen, serielle Bauweise, modulare Bauweise, Entwicklung von Typenbauten und typisierten Sanierungen), und gebündelte Baumaßnahmen in alternativen Umsetzungsverfahren. Frühzeitige und strukturierte Beteiligungsmöglichkeiten und Berücksichtigung von Bedarfen sowie Berücksichtigung innovativer und nachhaltiger Baupraktiken.
- e) **Langfristige Instandhaltung und Nachhaltigkeit:** Sicherstellung des gesamten Lebenszyklus der Objekte durch effizienten Betrieb sowie regelmäßige und werterhaltende Instandhaltung und Sanierung der Gebäude, um deren dauerhafte Nutzbarkeit zu gewährleisten. Ausbau von Photovoltaik, Gründachoffensive, naturnahen Schulhöfen und Einsatz von nachhaltigen Baustoffen.
- f) **Bedarfsgerechte Planung:** Sicherstellung, dass Bau- und Sanierungsprojekte auf Grundlage einer standardisierten und flexiblen Nutzungskonzeption den zukünftigen Bedürfnissen der Nutzenden entsprechen und wechselnden Bedarfen gerecht werden können (z. B. Multifunktionalität).

Die Umsetzung dieser Ziele soll mit Gründung der neuen Bildungsbau-Gesellschaft verfolgt werden. Allein die Gestaltung von Rechtsform und Geschäftsmodell dieser Gesellschaft wird Freiräume schaffen, in welchen bremische Beteiligungen üblicherweise agieren. Dies betrifft insbesondere die Reduzierung der Dauer von Abstimmungs- und Gremienbefassungen. Hinter den Zielen müssen weiterhin bestehende Partikularinteressen einzelner an den Verfahren Beteiligten zurücktreten. Rollen und Aufgabenbereiche von bauenden und steuernden Einheiten beim Senator für Finanzen, der Senatorin für Kinder und Bildung sowie von Immobilien müssen neu definiert und organisiert werden. Darüber hinaus sind auch das vom [Senat am 10.09.2024 beschlossene Sanierungsprogramm](#) – konkret der Verzicht auf gegenüber dem Bundesdurchschnitt zusätzlichen Baustandards insbesondere bei Schulen- und

Kitas – umzusetzen. Schließlich sollen bestehende bremische Regelungen in den Feldern Vergaberecht und Haushaltsrecht, welche sich u.a. in der RL-Bau abbilden, Schulorganisationsrecht, wie die Aufnahmeverordnung, Flächenstandards und betreffend die Zügigkeit von Schulen, und architektonische Standards, wie die Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen, diesen Zielen untergeordnet und angepasst werden. Die Partizipation von bisher am Neubau und der Sanierung von öffentlichen Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen beteiligten Akteuren ist, soweit rechtlich möglich, zu reduzieren, wenn sie der Umsetzung der dargestellten Ziele entgegensteht.

Der Senat hat vor diesem Hintergrund am 09.04.2024 und 21.05.2024 der Beauftragung externer Beratungsleistungen (Luther Rechtsanwaltsgesellschaft und Fides Corporate Finance GmbH) zur Prüfung der Gründung einer Bildungsbaugesellschaft zugestimmt. Der Senator für Finanzen ist dabei aufgefordert, in Abstimmung mit der Senatorin für Kinder und Bildung und der Senatskanzlei, dem Senat über die Ergebnisse der externen Beauftragungen und das weitere Vorgehen bis Ende Oktober zu berichten.

B. Lösung

Der Senat hat aufgrund dieser Problemstellung mit Beschlüssen vom 16.04.2024 bzw. am 21.05.2024 im Rahmen der Ergänzungen zu den Haushalten 2024 den Finanzierungsbedarfen infolge Gesellschaftsgründungen bzw. Eigenkapitalzuführungen im Haushalt 2024 zugestimmt. Hierzu gehört auch die Gründung einer Pilotgesellschaft für den Bildungsbau, für die eine einmalige Eigenkapitalzuführung von 300 Mio. € in 2024 im Produktplan 97 Immobilienwirtschaft und -management bei der Haushaltsstelle 3988.831 10-6 "Kapitalzuführung Pilot-Gesellschaft Bildungsbau" veranschlagt ist. Die Mittel sind mit einem Sperrvermerk versehen. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss nach vorheriger Befassung des Senats. Die hiermit vorgelegte Senatsvorlage soll die Grundlage für die erforderliche Sperrenaufhebung bilden.

Um schnell erste Projekte aus den bisherigen Strukturen und Finanzierungen herauslösen und in die Umsetzung bringen zu können, ist eine Gründung der Bildungsbaugesellschaft schon in 2024 sinnvoll. Mit der Gründung der Bildungsbaugesellschaft soll geprüft werden, ob durch strukturelle Anpassungen, Verfahrensvereinfachungen und/oder die Einbindung privater Investoren sowohl die Umsetzungsgeschwindigkeit für Baumaßnahmen als auch die finanziellen Voraussetzungen verbessert werden können. Da innerhalb der dafür noch zur Verfügung stehenden Zeit eine Überarbeitung der gesamten bildungsbaurelevanten strukturellen Standards und Prozesse nicht erreicht werden kann, soll mit einer kleineren Anzahl an Projekten innerhalb einer sog. Pilotgesellschaft in 2024 begonnen werden. Mit den Projekten der Pilotgesellschaft sollen Erfahrungen gesammelt werden, die in den weiteren Reformprozess zu Verfahren, Standards und Finanzierung im öffentlichen

Bildungsbau einfließen. Dieser Prozess soll – je nach Erfahrungen und Ergebnissen aus der Arbeit der Pilotgesellschaft – in der sog. Zielgesellschaft münden.

Die Entwicklung dieser Lösung setzt ein grundlegendes Verständnis der Ausgangslage (hierzu unter I.) voraus. Bei der weiteren Umsetzung wird zwischen Gründung der Pilotgesellschaft (hierzu unter II.) und dem weiteren Verfahren zur Umsetzung von Pilot- und Zielgesellschaft (hierzu unter III.) unterschieden. Schließlich ist die Frage der Befassung der Bremischen Bürgerschaft zu klären (hierzu unter IV.).

I. Ausgangslage

1. Sondervermögen und Vermieter-Mieter-Modell

Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen in Bremen sind zusammengeführt im Sondervermögen Immobilien und Technik/Stadt (SVIT), zu dem auch diverse andere öffentliche Immobilien (sog. Verwaltungsgrundvermögen) gehören. Formale Grundstückseigentümerin ist die Stadtgemeinde Bremen. Im Zuge der Gründung des SVIT wurde 2002 das Vermieter-Mieter-Modell eingeführt. Ziel war die Herstellung von Kostentransparenz und ein wirtschaftlicher Umgang bei der Nutzung des öffentlichen Gebäudebestands. Gebaut, verwaltet, betrieben und instandgesetzt werden die Immobilien des SVIT von Immobilien Bremen (IB), Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen. Vor diesem Hintergrund hat das SVIT sämtliche Schulen und städtische Kitas per Musternutzungsvereinbarung vermietet. Für städtische Sportanlagen und Gebäude gibt es gesonderte Vereinbarungen.

2. Finanzierungsquellen

Die Mieteinnahmen dienen dem SVIT zur Abdeckung der Kosten für den Bauunterhalt und teilweise für den Ausgleich der Verwaltungskosten von IB. Allerdings wurden die Mieten nicht erhöht; sie sind größtenteils nicht marktgerecht und werden z.T. nach unterschiedlichen Verfahren berechnet. Die Mieteinnahmen reichen für notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen seit Langem nicht mehr aus, was einen erheblichen Sanierungsstau zur Folge hat. Die Miete deckt keinen werterhaltenden Bauunterhalt.

Durch den Wegfall der Kreditermächtigung des SVIT im Jahr 2011 ist eine Fremdfinanzierung des Sondervermögens ausgeschlossen. IB kann mangels auskömmlicher Finanzierung die im SVIT erfassten Gebäude nicht in einem sachgerechten Zustand erhalten und die Grundstücke bedarfsgerecht entwickeln. Stattdessen werden vier unterschiedliche Produktpläne (21 Kinder und Bildung, 97 Immobilienwirtschaft und -management, 93 Zentrale Finanzen mit dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz sowie noch in 2024 der kreditfinanzierte Produktplan 99 Klimastrategie, Ukraine/Energiekrise) anteilig zur Finanzierung von

Schul- und Kitabaumaßnahmen und Sporthallen herangezogen. Eine ausreichende Finanzierung des SVIT zur Bewältigung des Investitionsvolumens für Ersatzbauten und Sanierungen ist dabei nicht sichergestellt. Weiterhin verlängern sich die Prozesse dadurch, dass nicht geklärt ist, aus welchen Mitteln/Ressorthaushalten die jeweilige Maßnahme bezahlt wird und in der Regel abstimmungsintensive Mischfinanzierungen stattfinden, insbesondere bei Fördermaßnahmen im Schul- und Kitabau.

3. Planungs- und Entscheidungsprozess

Die Senatorin für Kinder und Bildung erstellt Bedarfsmeldungen auf Grundlage der vom Senat beschlossenen Schulstandortplanung für allgemeinbildende und berufsbildende Schulen unter Einbeziehung der Schulleitungen hinsichtlich der pädagogischen Anforderungen an Raumprogramm und Gebäudestruktur sowie der Ausbauplanung im Bereich der Kindertagesbetreuung und unter Beteiligung der Beiräte. Auf dieser Grundlage wird eine Bedarfsplanung erstellt und IB beauftragt zu prüfen, wie der Bedarf gedeckt werden kann (Projektsteuerung im Regelverfahren nach der Richtlinie Bau, Investorenmodelle oder Anmietungen); ebenso gehören Anmietungen zum Dienstleistungsportfolio von IB. Eingebunden bei allen Maßnahmen ist die Fachaufsicht über IB beim Senator für Finanzen auf Grundlage der RL-Bau und bei bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Themen die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie alle Träger öffentlicher Belange. Außerdem werden die Nutzerinteressen im Planungsverlauf mit einbezogen.

Der Senat oder die Senatskommission für Schul- und Kitabau, die Deputation für Kinder und Bildung und der städtische Haushalts- und Finanzausschuss der Bremischen Bürgerschaft entscheiden über einzelne Baumaßnahmen und Anmietungen.

Die Ausgangslage stellt sich schematisch grob wie folgt dar:

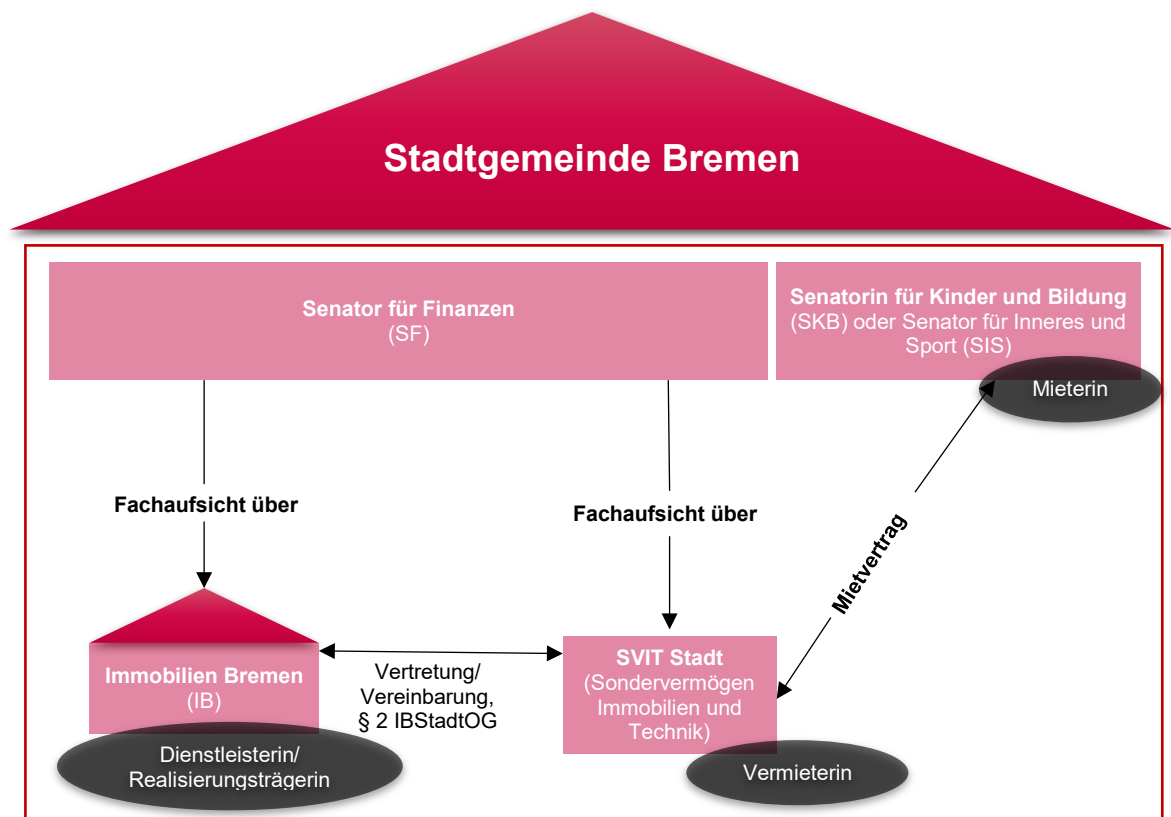


Abbildung 1: Ausgangslage in Bremen

Allerdings wird dieses Kompetenzmodell nicht immer konsequent umgesetzt, was durchaus zu Rollenkonfusionen, Kompetenzüberschreitungen und Abgrenzungsproblemen führt. Die Bedarfe der Stadtgemeinde können aufgrund bislang nicht immer gesicherter Finanzierungsrahmen nicht systematisch und langfristig gesteuert werden.

II. Gründung Pilotgesellschaft

Zur weiteren Umsetzung der Berichterstattung für die Gründung einer Pilotgesellschaft für den Bildungsbau waren insbesondere die folgenden Themenkomplexe zu bearbeiten, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden:

1. Geschäftsmodell

Gegründet werden soll eine privatrechtlich organisierte Gesellschaft, an welcher die Stadtgemeinde Bremen 100% der Anteile hält. Der Senator für Finanzen empfiehlt in Übereinstimmung mit dem Vorschlag der beauftragten Rechtsanwaltsgesellschaft Luther das Modell der „Immobilien-Gesellschaft“. Dieses Geschäftsmodell zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Gesellschaft durch Mieteinnahmen trägt und sie ihre Immobilien aus der Eigentümerperspektive mit dem Ziel eines langfristigen Werterhalts

betrachtet und entwickelt. Den Mieteinnahmen stehen entsprechende Ausgaben auf Seiten der die Immobilien nutzenden Ressorts gegenüber. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Stellungnahme von Luther vom 30.09.2024, Seite 11ff. und 17ff., verwiesen (Anlage 1).

Die Immobiliengesellschaft verfügt über Grundstücke und Gebäude, die bisher oder zukünftig von der Stadtgemeinde für Bildungsbauten genutzt werden. Diese sollen in der Form übertragen werden, dass die Gesellschaft alle Rechte und Pflichten einer Eigentümerin hat und für sämtliche Baumaßnahmen, Instandhaltung und Bewirtschaftung zuständig ist. Auf die konkrete Übertragungsform der Grundstücke wird unter Punkt 3 eingegangen. Die Refinanzierung der Gesellschaft erfolgt durch eine Vermietung der Immobilien an die Stadtgemeinde zu marktgerechten Konditionen. Abschließend zu klären ist dabei noch, welche Organisationseinheit konkret als Mieterin auftreten wird. Bei der Pilotgesellschaft würden die von der Gesellschaft wahrzunehmenden Aufgaben zunächst mangels eines eigenen Personalkörpers im großen Umfang auf IB übertragen. Schematisch stellt sich dieses Geschäftsmodell wie folgt dar:

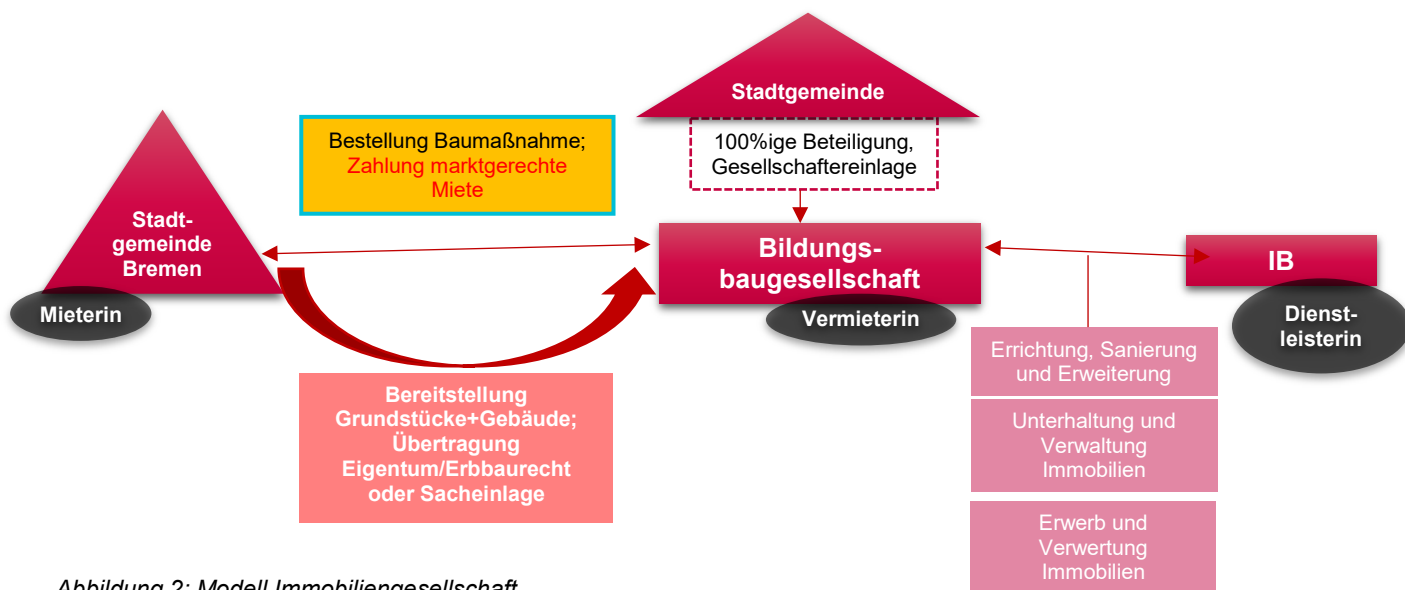


Abbildung 2: Modell Immobiliengesellschaft

2. Rechtsform

Die beauftragte Rechtsanwaltsgesellschaft Luther empfiehlt als Rechtsform für die neue Gesellschaft die Gründung einer Personengesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG. Diese Kommanditgesellschaft besteht aus zwei Gesellschafterinnen (Kommanditistin und Komplementärin): Beschränkt haftende Kommanditistin ist die Stadtgemeinde und unbeschränkt haftende Komplementärin ist eine noch zu gründende GmbH mit der Stadtgemeinde als alleiniger Gesellschafterin. Die GmbH & Co. KG ist rein vermögensverwaltend tätig und kann damit im Sinne einer wirtschaftlichen Haushaltsführung steuerlich optimiert werden. Diese Gestaltung lehnt sich an

Standardmodelle des Immobilienmarktes an; auch in Hamburg bedient man sich im Rahmen von Mieter-Vermieter-Modellen bspw. für Wissenschafts-, Kultur- oder Justizvollzugsgebäude vermögensverwaltender KGs. Darüber hinaus bestehen Gestaltungsspielräume bei Gründung und Ausgestaltung der Gesellschaft und Flexibilität bei möglichen Änderungen im Hinblick auf Steuervorteile.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Stellungnahme von Luther, Seite 21 ff., verwiesen. Die KG ist inhouse-fähig, weil sie ausschließlich öffentliche Aufträge entgegennehmen wird. Darüber hinaus unterliegt die Pilotgesellschaft nicht den Beschränkungen des Beihilferechts. Wegen der Einzelheiten zum Vergabe- und Beihilferecht wird auf die Stellungnahme von Luther, dort die Ausführungen auf Seite 45 ff. und 37 ff., verwiesen.

3. Grundstücke und Gebäude

Mit Rücksicht auf die Empfehlung, als Geschäftsmodell eine Immobiliengesellschaft zu Grunde zu legen, ist es notwendig, auch bereits bei der Pilotgesellschaft Grundstücke und Gebäudebestand für die Kindertagesbetreuung bzw. schulische Nutzungen auf die neue Gesellschaft zu übertragen. Hierfür stehen gemäß der Stellungnahme von Luther, dort die Ausführungen auf Seite 30ff., drei Varianten zur Verfügung:

- Veräußerung der Grundstücke an die Gesellschaft
- Sacheinlage der Grundstücke in die Gesellschaft
- Einräumung eines Erbbaurechts zugunsten der Gesellschaft

Bei der Veräußerung wird ein Kaufpreis von der Gesellschaft an die Stadtgemeinde entrichtet. Die Sacheinlage erfolgt ohne Zahlung eines Entgelts, wobei sich das Eigenkapital der Gesellschaft und damit das Beteiligungsvermögen der Stadtgemeinde als alleiniger Gesellschafterin erhöht; Eigentümerin der Grundstücke würde die KG. Beim Erbbaurecht verbliebe das Eigentum bei der Stadtgemeinde, wobei die KG einen Erbbauzins entrichten würde.

Eine Empfehlung für eine bestimmte Übertragungsform wurde von Luther nicht abgegeben, da rechtlich alle genannten Optionen möglich sind und die Entscheidung der politischen und fiskalischen Gestaltungsfreiheit zuzuordnen ist. Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen wirtschaftlichen Konsequenzen und die verschiedenen Voraussetzungen der Grundstücke (z.B. grundbuchliche Situation, Bestandsgebäude, Vorleistungen in den Erwerb und die Erschließung) sowie ihre Zuordnung zu verschiedenen Sondervermögen soll die Übertragung der Grundstücke einschließlich der notwendigen Klärung eines Wertausgleichs auf Basis von Verkehrswertgutachten für abgebende Sondervermögen Gegenstand eines gesonderten Entscheidungsprozesses sein, so dass in dieser Vorlage noch nicht über die Auswahl der einzelnen Übertragungsvarianten für die verschiedenen Pilotgrundstücke entschieden werden. Die Gremien werden bei Übertragung der einzelnen Grundstücke

und Gebäude auf die Gesellschaft gesondert befasst. Die Vorbereitungen für die Übertragungen laufen bereits, so dass die notwendigen Abstimmungen zwischen den Ressorts im Anschluss an den Beschluss der vorliegenden Grundsatzentscheidung aufgenommen werden können.

4. Namensgebung der Gesellschaft

Die Firma eines Unternehmens besteht aus zwei Teilen, dem Firmennamen und dem Rechtsformzusatz. Der Firmenname kann von der Stadtgemeinde als Gründerin selbst gewählt werden, wobei zwischen dem Namen des Unternehmens, der Bezeichnung des Unternehmensgegenstands, der Branche oder auch einer Fantasiebezeichnung gewählt werden kann.

Bei der Wahl des Firmennamens gelten grundsätzlich die folgenden vier Regelungen:

- keine falschen oder irreführenden Angaben,
- Widerspiegelung der Geschäftstätigkeit,
- individuelle Kennzeichnung,
- Alleinstellungsmerkmale.

Nach intensiver Beratung wird für die Bildungsbaugesellschaft (Pilot- und Zielgesellschaft) folgender Name vorgeschlagen: **Bildungsbau Bremen GmbH & Co. KG (BiBau)**, der zugleich den Unternehmensnamen bildet. Der Geschäftsführung der Gesellschaft wird empfohlen, nach der Gründung ggf. eine Marketingexpertise zum Markenauftritt und der Firmierung einzuholen.

5. Ableitung des Eigenkapitalbedarfs der Pilotgesellschaft

Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt ihrer Gründung über keine Vermögenswerte verfügt, ist eine angemessene Eigenkapitalausstattung im Rahmen des Gründungsprozesses vorzusehen.

Es ist geplant, erste Baumaßnahmen (Pilotprojekte) im Bereich des Baus von Schulen, Kitas und Schulsporthallen und die laufenden Kosten der Anlaufphase der Gesellschaft über eine Eigenkapitalzuführung zu finanzieren. Es bleibt aber im Übrigen bei der Federführung des Senators für Inneres und Sport bei der Sporthallenentwicklungsplanung. Der Senat hat im Sinne dieser Zielsetzung am 16.04.2024 bzw. 21.05.2024 (Einbringung der Ergänzungen zu den Haushalten 2024) für das Haushaltsjahr 2024 die Bereitstellung von 300 Mio. € für die zu gründende Pilotgesellschaft beschlossen. Die Begrenzung der finanziellen Mittel hat zur Folge, dass sich die Gesellschaft zunächst auf zentrale und zeitlich kritische Projekte im Bereich des Bildungsbaus konzentrieren muss. Die Projekte haben unterschiedliche Planungs- und Umsetzungsstände, so dass das Jahr der Fertigstellung sowie der ersten

Mieteinnahmen unterschiedlich sind. Im Einzelnen werden folgende Projekte vorgeschlagen:

- Neubau einer vierzügigen Oberschule im Kämmerei-Quartier in Bremen-Blumenthal,
- Ersatzneubau Schule Fährer Flur in Bremen-Vegesack,
- Neubau Campus Sodenmatt/Amersfoorter Straße mit einer dreizügigen Grundschule, Sporthalle und einer Kita in Bremen-Huchting,
- Campus Hulsberg in Bremen-Östliche Vorstadt mit einer Erweiterung der Schule an der Stader Straße und der Oberschule an der Schaumburger Straße nebst Sporthalle sowie der baulichen Bedarfe des KuFZ, Ersatzneubau einer Kita und Einrichtung einer Kita im Gebäudebestand (Humboldtstraße und des KuFZ Betty-Gleim-Haus/ GS Lessingstraße)
- Neubau Campus Osterholz mit einer dreizügigen Grundschule, vierzügigen Oberschule, Sporthalle,
- Ersatzneubau Schule am Alten Postweg in Bremen-Hemelingen mit Kita und Sporthalle.

Die genannten Grundstücke stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und sollen auf die zu gründende neue Gesellschaft aus den jeweiligen Sondervermögen Immobilien und Technik, Gewerbe sowie Infrastruktur übertragen werden. Wie die Übertragung dieser sechs Grundstücke umgesetzt wird, ist in den gesonderten Verfahren zu klären, welche bei der Übertragung von Grundstücken aus Sondervermögen auf einen außerhalb der bremischen Verwaltung stehenden Rechtsträger zur Anwendung kommen. Dieses Verfahren besteht im Wesentlichen darin, dass der Senator für Finanzen in Abstimmung mit dem übertragenden Ressort eine Entscheidung des Haushalts und Finanzausschusses zur Übertragung herbeiführt. Wie oben unter 3. dargestellt, kommen hierfür verschiedene Übertragungsvarianten in Betracht. Vorhandene Miet- und Bauverträge wird die Pilotgesellschaft übernehmen, wobei die Mietverträge mit der Stadtgemeinde im Hinblick auf die fertigstellenden Maßnahmen neu abgeschlossen werden müssen. Mit der Steuerung der Bauvorhaben soll IB beauftragt werden.

Das SVIT als bisherige Auftraggeberin von bereits angelaufenen Baumaßnahmen muss unverzüglich nach Gründung der Pilotgesellschaft in die Lage versetzt werden, die bereits beauftragten Baumaßnahmen weiter zu finanzieren vor formaler Übertragung der Pilotprojekte und Unterzeichnung von Mietverträgen. Zu diesem Zweck soll die Pilotgesellschaft mit dem SVIT unverzüglich nach Gründung vorvertragliche Regelungen treffen, welche die nahtlose Weiterführung von Baumaßnahmen zunächst durch das SVIT sicherstellen.

6. Businessplanung für die Pilotgesellschaft

a) Businessplanung Bildungsbau Bremen GmbH & Co. KG

Ausgangspunkt der Businessplanung ist die Bearbeitung der genannten Projekte. Die Businessplanung für die KG wurde auf der Grundlage von Mittel-Abfluss-Plänen für diese Baumaßnahmen vorgenommen. Außerdem wurde angenommen, dass die Grundstücke samt Gebäude der Gesellschaft von der Stadtgemeinde per Sacheinlage zur Verfügung gestellt werden, womit noch keine Vorfestlegung für eine Übertragungsvariante getroffen wurde. Sollte keine Sacheinlage vorgenommen werden, würden zusätzliche Kosten (Kaufpreis- und Erbbauzinszahlungen) zu Lasten der Gesellschaft entstehen und damit der Spielraum der Gesellschaft zur Umsetzung von Baumaßnahmen eingeschränkt. Es wurden Abschreibungsdauer, Gewinnzuschlag, Grundstücks- und Instandhaltungskosten und Preissteigerungen berücksichtigt sowie übliche Kosten des Geschäftsbetriebs einer Gesellschaft.

Ab Fertigstellung der Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben werden diese gemäß den Annahmen der Businessplanung zu marktgerechten Konditionen an die Stadtgemeinde/SKB vermietet. Mit der Fertigstellung der ersten Baumaßnahmen kann 2026 gerechnet werden. Ab dem Jahr der Fertigstellung der einzelnen Projekte erfolgt eine Vermietung an die Stadtgemeinde Bremen. Durch die Erzielung der Mieteinnahmen wird eine Refinanzierung erreicht, so dass voraussichtlich ab 2028 erste Mittel zur Realisierung weiterer Vorhaben generiert werden können.

Ausweislich des vorliegenden Businessplans werden in den ersten fünf Jahren positive Jahresergebnisse geplant, die sich kumuliert auf rd. 16,4 Mio. € belaufen. Dies resultiert in den ersten Planjahren im Wesentlichen aus den Zinserträgen der Kapitaleinlage. Aufgrund der Investitionstätigkeit in die verschiedenen Pilotprojekte ist der Finanzierungssaldo („Free Cash Flow“) in den ersten Jahren negativ. Nach Fertigstellung der ausgewählten Projekte wird voraussichtlich ab 2030 mit einem positiven Free Cash Flow gerechnet. Aufgrund der anfänglichen Eigenkapitalausstattung verfügt die Gesellschaft gleichwohl durchgängig über ausreichend liquide Mittel. Bezüglich der Personalplanung ist eine wesentliche Grundannahme zur Erstellung der Businessplanung der KG das Verständnis, dass nach Gründung der Gesellschaft Dienstleistungsverträge mit Immobilien Bremen zur Bewältigung der Steuerungsaufgaben betreffend der vorgenannten Baumaßnahmen geschlossen werden.

b) Businessplanung Bildungsbau Bremen GmbH

Die GmbH trägt aufgrund der Geschäftsführung der KG das Geschäftsführungsgehalt. Hinzu kommen Verwaltungskosten wie etwa für die Erstellung des Jahresabschlusses der GmbH. Die Refinanzierung dieser Kosten erfolgt durch Weiterberechnung an die KG.

Da die GmbH zudem von der KG für die Übernahme der Haftung eine übliche Vergütung erhält, schließt die GmbH im Saldo mit leicht positiven Jahresergebnissen über ca. + 1 Tsd. € ab. Analog realisiert die GmbH jährlich einen positiven Free Cash Flow in der gleichen Größenordnung.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die als Anlage 2 und 3 beigefügten Businesspläne der beauftragten Beratungsfirma Fides Corporate Finance GmbH verwiesen, welche auf der Grundlage der inhaltlichen Vorgaben und Regularien des Senators für Finanzen erstellt worden sind.

7. Wichtiges Interesse der Stadtgemeinde

Gemäß § 65 Abs. 1 Ziff. 1 LHO bedarf es für die Gründung eines Unternehmens des privaten Rechts eines wichtigen Interesses der Stadtgemeinde. Darüber hinaus darf sich der von der Stadtgemeinde angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise als durch Gründung des Unternehmens erreichen lassen.

Die unter Punkt I. (Ausgangslage) beschriebenen bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass fachliche Ziele, wie die Sicherstellung des Schulbetriebs in einem ordentlichen Gebäudebestand, in den aktuellen Strukturen nicht hinreichend erreicht werden können. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit des Werterhalts der Immobilien. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen soll das in der Stadtgemeinde in den bisherigen Strukturen nicht vollständig gelebte Mieter-Vermieter-Modell in ein dem privaten Immobilienmarkt vergleichbares Konzept überführt werden, wobei dies zunächst nur im Rahmen der Pilotgesellschaft für einige Vorhaben vollzogen wird.

Das Geschäftsmodell sieht eine klare Abgrenzung der Mieter- und Vermieterrolle mit entsprechenden Transparenz- und Effizienzvorteilen vor. Die Verantwortung für Bau und Bewirtschaftung von Immobilien wird auf einen städtischen Vermieter mit eigener Rechtspersönlichkeit übertragen, der organisatorisch von der Kernverwaltung getrennt ist und grundsätzlich unternehmerisch denken und handeln muss, wie es die LHO bei Beteiligung an privatrechtlichen Unternehmen voraussetzt. Die Gesellschaft ist für den Werterhalt und auch die Wertsteigerung der ihr anvertrauten Immobilien zuständig. Es wird damit neues Vermögen der Stadtgemeinde aufgebaut und die Stadtgemeinde ist in ihrer Rolle als Gesellschafterin weiterhin an wichtigen Entscheidungen beteiligt und kann in Zukunft flexibel auf fachliche Anforderungen den Schul-, Kita- und Sporthallen-Betrieb betreffend reagieren. Im Ergebnis ist damit das Vorliegen eines wichtigen Interesses der Stadtgemeinde an der Gründung der beiden Gesellschaften zu bejahen. Dies gilt nicht nur für die Kommanditgesellschaft, sondern auch für ihre Gesellschafterin, die Komplementär-GmbH.

Schließlich liegen auch die übrigen Voraussetzungen von § 65 Abs. 1 Ziff. 2 bis 3 LHO vor. Die Einzahlungsverpflichtung ist begrenzt auf das im Handelsregister einzutragende Haftkapital in Höhe von 25.000 € und der angemessene Einfluss der Stadtgemeinde wird

über mehrheitlich mit vom Senat besetzten Aufsichtsräten sichergestellt (siehe hierzu unter 9.). Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht gemäß der Vorschriften des Dritten Buchs des HGB für große Kapitalgesellschaften werden durch satzungsgemäße Regelungen sichergestellt.

8. Wirtschaftlichkeit

Die Stadtgemeinde Bremen eröffnet sich durch Gründung der Pilotgesellschaft Bildungsbau Entwicklungspotentiale, die ohne einen Rückgriff auf die neuen Finanzierungskapazitäten nicht oder nur mit großer zeitlicher Verzögerung herstellbar wären. Insofern wird verwiesen auf die obigen Ausführungen unter I. zur Ausgangslage und II. zum Geschäftsmodell.

9. Ausgestaltung der Gremien und Organe

Es soll voraussichtlich jeweils ein Aufsichtsrat für die KG und die Komplementär-GmbH eingerichtet werden (welcher personenidentisch besetzt werden kann). Die formale Anbindung in der Geschäftsverteilung des Senats erfolgt beim Senator für Finanzen. Die konkreten Personen werden durch eine Senatsvorlage des Senators für Finanzen entsandt werden. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 10.4.2.1. des Handbuch Beteiligungsmanagement, 3. Auflage 2023, des Senators für Finanzen (Beschluss des Senats vom 15.04.2023) verwiesen, wonach bei den Besetzungsvorschlägen für einen Aufsichtsrat darauf geachtet werden soll, dass die Mitglieder über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sind.

Zentrale Aufgabe der Geschäftsführung der Pilotgesellschaft ist der organisatorische Aufbau und die effiziente Leitung der Gesellschaft sowie deren Transformation zur Zielgesellschaft. Die Pilotgesellschaft ist eine (städtische) Vermieterin mit eigener Rechtspersönlichkeit, die von der Kernverwaltung getrennt ist und unternehmerisch denkt und handelt. Ziel ist die betriebswirtschaftliche Effizienz bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und dem Erreichen fachpolitischer Ziele (gute Bedingungen für gute Bildung und Betreuung, sparsamer Umgang mit den Raum-Ressourcen). Für die Geschäftsführung wurde eine Person ausgewählt, die über umfassende Erfahrungen im öffentlichen Bauen, inkl. Bildungsbauten, und Beschaffungswesen, verfügt und Erfahrungen mit Organisationsveränderungsprozessen, Projektmanagement und Organisationsentwicklung hat. Die Geschäftsführung soll die oben dargestellten Ziele umsetzen bzw. weiterverfolgen durch eine aktive Rolle im Reformprozess zum öffentlichen Bauen und Sanieren von Bildungsbauten.

10. Gesellschaftsrechtliche Konstruktion und steuerrechtliche Prüfung der Pilotgesellschaft

Um die Pilotgesellschaft Bildungsbau schnell handlungsfähig aufzustellen, sind die folgenden gesellschaftsrechtlichen Schritte geplant: Nach den Gremienentscheidungen wird eine Kommanditgesellschaft (KG) als 100%ige Beteiligung der Stadtgemeinde gegründet. Gleichzeitig erfolgt die Gründung einer GmbH als unbeschränkt haftende Komplementärin der Kommanditgesellschaft (KG) als ebenfalls 100%ige Beteiligung der Stadtgemeinde. Die Gesellschaft ist rein vermietend und damit vermögensverwaltend tätig und aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen gewerblich entprägt. Sie vermietet an die Stadtgemeinde, übernimmt bereits vorhandene Bauverträge und schließt weitere ab. Für Entscheidungen von grundsätzlicher Natur – etwa Grundstücksgeschäfte oder grundlegende Veränderungen an der Vertragsstruktur – ist die Zustimmung der Stadtgemeinde als Gesellschafterin notwendig. Die Pilotgesellschaft ist Bauherrin und Vermieterin und trägt als solche die klassischen Risiken einer Vermieterin. Dazu gehören u.a. das Finanzierungsrisiko sowie das Risiko eines Leerstandes bzw. einer Neuvermietung zu veränderten Konditionen. Vermieden wird eine steuerliche Belastung der KG durch Grunderwerbssteuer bei den Grundstücksübertragungen und der Ertragssteuer (Gewerbe- und Einkommenssteuer).

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Stellungnahme von Luther, Seite 25 ff., verwiesen.

Die Gestaltung der Gesellschaft als vermögensverwaltende KG macht es voraussichtlich aus steuerrechtlichen Gründen notwendig, vergleichbar dem Hamburger Modell, die in Zusammenhang mit Bildungsbauten stehenden gewerblichen Inhalte, wie Kioskbetrieb, Photovoltaik, Vermietung von Sporthallen an Vereine außerhalb des Schulbetriebs, in anderer Form zu organisieren. Dieses Thema wird ggfs. Gegenstand einer weiteren Senatsvorlage sein.

III. Weiteres Verfahren Umsetzung Pilot- und sog. Zielgesellschaft

1. Pilotgesellschaft

Nach Gründung der Pilotgesellschaft sind einige Schritte notwendig, um die neue Gesellschaft in die Lage zu versetzen, ihre Arbeit aufzunehmen. Hierzu gehören neben der sukzessiven Übertragung der zu den Pilotprojekten gehörenden Grundstücke auch die vollständige Überleitung dieser Projekte auf die neue Gesellschaft. Neue Mietverträge mit der Stadtgemeinde müssen geschlossen, bestehende Bauverträge übertragen und Dienstleistungsverträge mit IB sowie anderen Dienstleistern, wie Dataport und Performa, erstellt werden. Weitere hierfür notwendige Gremienentscheidungen werden durch den Senator für Finanzen in Abstimmung mit der Senatorin für Kinder und Bildung veranlasst.

2. Zielgesellschaft

Die oben unter I. beschriebene aufgrund unterschiedlicher Faktoren bestehende schwierige Ausgangslage erfordert es, Beschleunigungs- und Effizienzpotenziale zu heben. Die Pilotgesellschaft soll in derselben Organisationseinheit in eine sog. Zielgesellschaft münden, in der das öffentliche Bauen im Bildungs- und Sportbereich neugeordnet wird. Konkreter Reformbedarf besteht bei der Beschleunigung und Steuerung von Baumaßnahmen. Dies betrifft die Planungs- und Entscheidungsprozesse und insbesondere die Schärfung der Rollenkompetenzen im Mieter-Vermieter-Modell. Die Mieter konzentrieren sich u.a. auf die Finanzierung der Mieten und die zugrundeliegenden Bedarfsannahmen sowie die Priorisierung der Flächenbedarfe. Die Vermieterin ist für den baulichen Zustand sowie die Funktionsfähigkeit der Immobilie verantwortlich und hat die langfristigen Kosten im Blick. Dabei wird Gegenstand des Reformprozesses die Klärung der offenen Frage sein, in welchem Umfang die Gesellschaft selbst bzw. durch eigenes Personal Bewirtschaftung, Unterhaltung und Betrieb ihrer Bildungsimmobilien sowie die Steuerung der Baumaßnahmen (Sanierung und Neubau) übernimmt. Dabei sind Mietvertrag und Miethöhe zentrales Steuerungselement unbeschadet der Bedarfssituation. Weiterhin besteht Reformbedarf bei Verfahren und Standards des öffentlichen Bildungsbaus in Bremen. Im Übrigen kann auf Punkt A. verwiesen werden, wo die Ziele und der Reformprozess der Neuordnung des öffentlichen Bauens beschrieben werden.

IV. Befassung der Bremischen Bürgerschaft

Der Senator für Finanzen prüft federführend, ob für die Gründung der Pilotgesellschaft eine Zustimmung der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) bzw. des städtischen Haushalts- und Finanzausschusses (HaFA) erforderlich ist. Nach Art. 101 Abs. 1 Nr. 3 BremVerf beschließt die Bürgerschaft insbesondere über die Übernahme neuer Aufgaben, für die eine gesetzliche Verpflichtung nicht besteht, besonders vor Errichtung und Erweiterung von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben und wirtschaftlichen Unternehmen sowie vor Beteiligung an solchen Unternehmen.

"Neu" im Sinne dieser Vorschrift ist eine Aufgabe dann, wenn Bremen sie zuvor noch nicht übernommen hatte. Dies ist Ausfluss der Haushaltshoheit des Parlaments und dient dazu, den Haushalt gegenüber finanziellen Verpflichtungen als Folge der Übernahme neuer Aufgaben abzusichern. Die von der Pilotgesellschaft wahrzunehmenden Aufgaben gehören schon in das Aufgabenportfolio von IB. Insofern werden keine neuen Aufgaben übernommen, vielmehr wird die Gesellschaft als weiterer Baustein zur gesamtheitlichen Entwicklung von Bildungsbauten in Bremen verstanden, in der auch die anderen Beteiligungen im Rahmen ihrer jeweiligen Gesellschaftszwecke agieren können. Insofern ist eine Beschlussfassung der Bürgerschaft zur Gründung der Pilotgesellschaft für den Bildungsbau im Sinne des Art. 101 Abs. 1 Nr. 3 BremVerf nicht erforderlich. Die Bereitstellung des Kapitals bzw. die Aufhebung der Haushaltssperre, die bei Ermächtigung der Kreditaufnahme im Rahmen der Beschlussfassung über den

Haushalt 2024 beschlossen wurde, bedarf jedoch der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses.

C. Alternativen

Die Alternative besteht in einem Verzicht auf die Gründung einer Pilotgesellschaft für den Bildungsbau und der Ausstattung mit den entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen. In diesem Falle könnte für die oben beschriebenen strukturellen Probleme im Bildungsbau kein Lösungsmodell angeboten werden. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung des öffentlichen Gebäudebestandes im Bildungsbereich zu erwarten und ein Beginn des geschilderten Reformprozesses nicht möglich.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klima-Check

Die Zuführung von 300 Mio. € Eigenkapital für die Konzernstruktur im Jahr 2024 ist im Rahmen der Ergänzungen zu den Haushalten 2024 im kommunalen Haushalt aufgenommen worden. Die Mittel für die in 2024 vorgesehene Eigenkapitalzuführung sind bei der Haushaltsstelle 3988.831 10-6 "Kapitalzuführung Pilot-Gesellschaft Bildungsbau" im Produktplan 97 Immobilienmanagement und -wirtschaft veranschlagt. Die Mittel sind mit einem Sperrvermerk versehen. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss nach vorheriger Befassung des Senats.

Mit der hiermit vorgelegten Senatsvorlage soll die Grundlage für die notwendige Sperrenaufhebung zum Zwecke der Bereitstellung der erforderlichen Eigenkapitalzuführung an die Pilotgesellschaft Bildungsbau erfolgen. Der kassenmäßige Zahlungsfluss im Zusammenhang mit der Eigenkapitalzuführung an die Pilotgesellschaft Bildungsbau erfolgt noch im Haushaltsjahr 2024. Hierfür ist auf Grundlage dieser Vorlage die Sperre bei den veranschlagten Mitteln für die Eigenkapitalzuführung aufzuheben. Das Stammkapital für die Gründung der GmbH in Höhe von 25.000 € wird im Rahmen der haushaltsrechtlichen Ermächtigungen bereitgestellt.

Eigenkapitalzuführungen werden in der Gruppierung 831 abgebildet und fallen damit unter finanzielle Transaktionen. Sie dürfen damit ohne Anrechnung auf die Schuldenbremse kreditfinanziert werden.

Die Herausbringung der Eigenkapitalzuführung erhöht jedoch unmittelbar den Schuldenstand in voller Höhe des Betrages. Sie lösen zudem im Haushalt Zinsaufwendungen aus und belasten damit die Haushalte der Folgejahre nachhaltig. Die damit verbundenen Belastungen sind in den Folgejahren entsprechend in den Haushalten durch Prioritätensetzungen aufzufangen. Darüber hinaus löst die zukünftige Vermietung der genannten Immobilien durch die Pilotgesellschaft bzw. ihre Anmietung an die Stadtgemeinde Mehrbelastungen im Haushalt der Senatorin für Kinder und

Bildung aus. Diese finanziellen Folgen sind bei Befassung der Gremien mit der Anmietung der einzelnen Pilotprojekte darzustellen und im Rahmen der zukünftigen Haushaltsaufstellungen entsprechend zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Gründung der Pilotgesellschaft vor Zuführung des o.g. Eigenkapitals ist die Bereitstellung des Stammkapitals in Höhe von 25.000 € erforderlich für die Gründung der GmbH, welche Gesellschafterin der KG wird. Die Businessplanungen der KG sowie der GmbH weisen für die Finanzplanungsperiode bis 2028 keine durch den Haushalt auszugleichenden Defizite aus.

Genderaspekte werden durch die vorgeschlagene Gründung der Pilotgesellschaft nicht berührt. Generelles Ziel des Senats ist es, gute Bildung in einer modernen Lernumgebung für alle Geschlechter zu ermöglichen.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Kinder und Bildung, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation sowie der Senatorin für Bau, Mobilität, und Stadtentwicklung ist eingeleitet. Mit der Senatskanzlei und dem Senator für Inneres und Sport ist die Vorlage abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Neuausrichtung von Neubau und Sanierung öffentlicher Schulen, Kindertagesstätten, Sporthallen in der Stadtgemeinde Bremen nach Maßgabe der in dieser Vorlage enthaltenen Ziele zu und bittet den Senator für Finanzen in Abstimmung mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Kinder und Bildung sowie soweit fachlich betroffen der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Änderung bestehender bremische Regelungen, soweit rechtlich möglich, welche der Umsetzung der beschriebenen Neuausrichtung entgegenstehen, zu prüfen und das Ergebnis dem Senat zur Entscheidung vorzulegen.
2. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, ihm bis Anfang 2025 den Projektauftrag für das Reformprojekt Öffentliches Bauen (ÖBSF) nach Maßgabe der im Beschlussvorschlag zu 1. und in dieser Vorlage beschriebenen Voraussetzungen zur Entscheidung vorzulegen. Weiterhin bittet der Senat den Senator für Finanzen, bis

Ende 2025 über den Umsetzungsstand der Pilot- und Zielgesellschaft bzw. ÖBSF zu berichten und die bis dahin erreichten Ziele zu evaluieren.

3. Der Senat stimmt der Gründung der Pilotgesellschaft für den Bildungsbau BILDUNGSBAU BREMEN GmbH & Co. KG (BiBau) sowie ihrer Komplementärin, der Bildungsbau Bremen Verwaltungsgesellschaft mbH, nach Maßgabe der in dieser Vorlage beschriebenen Voraussetzungen zu. Die Gesellschaften werden in der Geschäftsverteilung des Senats dem Senator für Finanzen zugeordnet.
4. Der Senat stimmt der für die in 2024 vorgesehene Eigenkapitalzuführung an die Pilotgesellschaft "Bildungsbau" in Höhe von 300 Mio. € erforderlichen Sperrenaufhebung bei der Haushaltsstelle 3988.831 10-6 "Kapitalzuführung Pilot-Gesellschaft Bildungsbau" zu und bittet darum, die im Zuge der Gründung der Pilotgesellschaft in Zukunft ausgelösten Mietzahlungen im Rahmen der kommenden Haushaltsausstellung 2026/2027 zu berücksichtigen. Er bittet den Senator für Finanzen, die erforderlichen Voraussetzungen für den kassenmäßigen Mittelabfluss an die Pilotgesellschaft "Bildungsbau" in 2024 zu gewährleisten und in Abstimmung mit der Senatorin für Kinder und Bildung, die notwendigen Gremienbeschlüsse zur haushalterischen Absicherung der Mietzahlungen schnellstmöglich einzuholen.
5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, nach Gründung der Gesellschaften den Senat mit den konkreten personellen Besetzungen in Übereinstimmung mit Ziffer 10.4.2.1 des Handbuchs Beteiligungsmanagement zu befassen.
6. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die Vorlage der Deputation für Kinder und Bildung zur Entscheidung vorzulegen. Weiterhin bittet der Senat den Senator für Inneres und Sport die Vorlage der Deputation für Sport zur Kenntnisnahme vorzulegen und schließlich bittet der Senat den Senator für Finanzen, die erforderlichen haushaltsrelevanten Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses (Stadt) für die Bereitstellung der erforderlichen Kapitalausstattung bei Gründung der Pilotgesellschaft einzuholen.
7. Der Senat bittet den Senator für Finanzen nach der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses, die notwendigen Maßnahmen für die Gesellschaftsgründungen durchzuführen.
8. a) Der Senat bittet den Senator für Finanzen, vor den jeweils erforderlichen Gremienbeschlüssen Regelungen zur notwendigen Klärung eines Wertausgleichs für abgebende Sondervermögen mit den betroffenen Fachressorts/ Sondervermögen zu vereinbaren.

b) Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die erforderlichen Gremienbeschlüsse für die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden aus den Sondervermögen Immobilien und Technik auf die Pilotgesellschaft gemäß der Darstellung in dieser Senatsvorlage einzuholen.

- c) Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die erforderlichen Gremienbeschlüsse für die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden aus dem Sondervermögen Infrastruktur gemäß der Darstellung in dieser Senatsvorlage einzuholen.
- d) Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation die erforderlichen Gremienbeschlüsse für die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden aus den Sondervermögen Gewerbeflächen auf die Pilotgesellschaft gemäß der Darstellung in dieser Senatsvorlage einzuholen.
9. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, für die gewerblichen Inhalte in Zusammenhang mit Bildungsbauten nach Maßgabe der in dieser Vorlage beschriebenen Voraussetzungen eine umsetzungsfähige Ausgestaltung zu erarbeiten sowie bis zum Frühjahr 2025 zur Beschlussfassung vorzulegen. Weiterhin bittet der Senat den Senator für Finanzen sicherzustellen, dass die Pilotgesellschaft und das SVIT vertragliche Vorkehrungen treffen, um eine nahtlose Fort- und Umsetzung der bereits laufenden Baumaßnahmen an den Pilotprojekten nach Gründung der Pilotgesellschaft zu gewährleisten.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme von Luther Rechtsanwaltsgesellschaft vom 30.09.2024

Anlage 2 und 3: Businesspläne von Fides Corporate Finance GmbH vom 27.09.2024

Stellungnahme

zur

Gründung einer Gesellschaft für den Bildungsbau

für

die Stadtgemeinde Bremen

erstellt von Stephan Finck, Dr. Bela Jansen,
Henrik Fischer, Sarah Peuser, Dr. Frank
Seidel

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Prüfauftrag	5
B. Sachverhalt	6
I. Aufgaben der Stadtgemeinden Bremen im Bereich Schulen, dazugehörige Sportanlagen und Kindertageseinrichtungen	6
II. Status Quo der Organisation von Bildungsimmobilien	7
III. Gründung einer Gesellschaft zur Bewältigung eines umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramms	8
IV. Kreditfinanzierte Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft als finanzielle Transaktion (ohne Anrechnung auf die strukturelle Nettokreditaufnahme)	9
V. Aufgabenmodelle für die Gesellschaft	10
VI. Beispielhafte Projekte für die Pilotgesellschaft	10
C. Entscheidung über Aufgaben der Gesellschaft	11
I. Positiver Businesscase	11
II. Langfristig gesicherte Finanzierung und Instandhaltung	12
III. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadtgemeinde	13
IV. Schnelleres und effizienteres Bauen	15
V. Flexibilität	16
VI. Zusammenfassung und Empfehlung	17
D. Entscheidung über Rechtsform der Gesellschaft	21
I. Gründungsaufwand / Einhaltung der Zeitschiene	21
II. Aufwand für mögliche Änderungen (Flexibilität)	22
III. Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft	23
IV. Dauerhaft gesicherte Finanzierung	24
V. Beteiligungsfähigkeit für Private Dritte	25
VI. Steuerrechtliche Aspekte	25
1. Körperschaftssteuer	26
2. Gewerbesteuer	26
3. Grunderwerbssteuer	27
4. Grundsteuer	27

5.	Zusammenfassung	27
VII.	Zusammenfassung und Empfehlung	27
E.	Übergang der Grundstücke auf die Gesellschaft	31
I.	Ausschluss des vertraglichen Nutzungsrechts	31
II.	Vergleich und Bewertung der verbleibenden Optionen	33
1.	Gemeinsamkeiten der drei Optionen	33
2.	Rückabwicklung	33
3.	Belastungen des Grundstücks als Ausschlussgrund für das Erbbaurecht	35
4.	Wirtschaftliche Auswirkungen auf Gesellschaft und Stadtgemeinde	35
5.	Umgang mit Bestandsgebäuden	36
F.	Beihilferechtliche Anforderungen an die Gründung und Ausstattung der Gesellschaft	37
I.	Gegenstand der beihilferechtlichen Prüfung	38
II.	Bildungsbaugesellschaft als Unternehmen im Sinne des Beihilferechts	39
1.	Schule	39
2.	Kindertagesstätten	40
3.	Sporthallen	42
4.	Zwischenergebnis	43
III.	Vorliegen einer Begünstigung?	43
IV.	Zwischenstaatlichkeit	44
G.	Vergaberechtliche Prüfung	45
I.	Beauftragung der Gesellschaft durch die Stadtgemeinde	45
1.	Beherrschung - Kontrollkriterium	45
2.	Tätigkeit von mehr als 80% - Wesentlichkeitskriterium	46
3.	Berechnung des 80-Prozent-Tätigkeitsanteils	47
II.	Beauftragung von IB Stadt durch die Gesellschaft	48
1.	Öffentlicher Auftraggeber	48
2.	Öffentlicher Auftrag	49
3.	In-House-Vergabe zwischen „Schwesterunternehmen“	50
H.	(Mögliche) Steuerrechtliche Ausgestaltung Gesellschaft	51
I.	Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	51
1.	Vermeidung einer (zusätzlichen) Steuerbelastung	51

2.	Keine Steuer auf laufende Gewinne	51
3.	Voraussetzungen für einen vermögensverwaltenden Status der Gesellschaft	51
4.	Komplexität und Marktüblichkeit	54
5.	Übertragung auf die KG	54
6.	Mögliche Auflösung der Struktur in der Zukunft	55
II.	Grunderwerbsteuer	55
III.	Umsatzsteuer	56
1.	Übertragung der Grundstücke auf die KG	56
2.	Vermietung durch die KG	56
3.	Dienstleistungsgesellschaft	57
4.	Stadtgemeinde Bremen	57
IV.	Grundsteuer	58
	Disclaimer	59

A. Prüfauftrag

Die Stadtgemeinde Bremen beabsichtigt die Gründung einer Gesellschaft, um anstehende Investitionen in Schul- und Kitagebäude besser vornehmen zu können. Im Haushalt für das Jahr 2024 hat die Stadtgemeinde ca. 300 Mio. Euro bereitgestellt, mit denen ab dem Jahr 2025 auszuwählende Pilotprojekte von der Gesellschaft realisiert werden sollen.

Angesichts dessen sind wir von der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Finanzen beauftragt worden, Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Gesellschaft zu prüfen. Das mit der Stadtgemeinde abgestimmte Prüfprogramm der vorliegenden Stellungnahme sieht – nach einer Darstellung des Sachverhalts, der wesentlichen Annahmen und der rechtlichen Hintergründe (dazu unten, B.) – vor, die folgenden Fragen zu prüfen:

- Welches Geschäftsmodell ist für die Bildungsbaugesellschaft rechtlich betrachtet das Richtige (dazu unten, C)?
- In welcher Rechtsform sollte die Gesellschaft gegründet werden (dazu unten, D)?
- Wie können der Gesellschaft Rechte an den Grundstücken eingeräumt werden?
- Kann die Gesellschaft mit 300 Millionen Euro aus dem Haushalt der Stadtgemeinde Bremen und Rechten an Grundstücken der Stadtgemeinde Bremen ausgestattet werden, ohne dass dies eine staatliche Beihilfe ist?
- Kann die Gesellschaft von der Stadtgemeinde Bremen ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens beauftragt werden und kann sie andere Beteiligungen der Stadtgemeinde, insbesondere die IB Stadt, ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens beauftragen?
- Welche steuerrechtlichen Gestaltungsoptionen gibt es für die Gesellschaft?

Vom Prüfauftrag nicht umfasst war die Prüfung der Anforderungen an die Zahlung der 300 Millionen Euro an die Gesellschaft als finanzielle Transaktion i.S.d. § 18a Abs. 2 LHO Brem.

B. Sachverhalt

Die Stadtgemeinde Bremen baut im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung öffentliche Schulen einschließlich dazugehöriger Sportanlagen und Kindertageseinrichtungen. Die dafür erforderlichen Immobilien (im folgenden: Bildungsimmobilien) hat sie überwiegend in einem Sondervermögen (SVIT-Stadt) organisiert, das vom Eigenbetrieb Immobilien Bremen (IB-Stadt) bewirtschaftet wird.

In den kommenden Jahren steht die Stadtgemeinde Bremen vor einem komplexen und umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramm, das in der bisherigen Struktur nicht optimal umgesetzt werden kann.

Die Stadtgemeinde Bremen will deshalb Bau und Bewirtschaftung von Bildungsimmobilien neu organisieren und zu diesem Zweck eine Gesellschaft gründen. Diese Gesellschaft soll zunächst als Pilotgesellschaft ausgewählte Projekte umsetzen und mit 300 Mio. Euro Eigenkapital ausgestattet werden. Davon verspricht sich die Stadtgemeinde eine schnellere und effizientere Durchführung sowie eine langfristig gesicherte, auskömmliche Finanzierung für die Instandhaltung und Sanierung der Immobilien.

Im Einzelnen:

I. Aufgaben der Stadtgemeinden Bremen im Bereich Schulen, dazugehörige Sportanlagen und Kindertageseinrichtungen

Die Stadtgemeinde Bremen nimmt die Aufgaben wahr, Schulen und Kindertageseinrichtungen zu errichten und zu betreiben.

Im Bereich der **öffentlichen Schulen** obliegt der Stadtgemeinde Bremen die Aufgabe der äußeren Schulverwaltung (§ 4 Abs. 1 S. 1 BremSchVerwG) als kommunale Pflichtaufgabe. Sie umfasst gem. § 4 Abs. 2 S. 2 BremSchVerwG die Schulen und ihre Einrichtungen zu bauen, auszustatten, zu betreiben und zu unterhalten oder dafür Sorge zu tragen, sowie Schularten und Bildungsgänge an den einzelnen Organisationseinheiten einzurichten und zuzuordnen. Zu den Schulgebäuden gehören auch Sportanlagen in dem für den Schulunterricht erforderlichen Umfang. Die Aufgabe der äußeren Schulverwaltung obliegt innerhalb der Senatsverwaltung der Senatorin für Kinder und Bildung (SKB).

Kindertageseinrichtungen sind Krippen, Kindergärten und Horte (§§ 4 ff. BremKTG). Träger der Kindertageseinrichtungen können freie Träger und die Stadtgemeinde sein (§ 8 Abs. 1 BremKTG). Kindertageseinrichtungen zu errichten und zu betreiben ist eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe der Stadtgemeinde. Gem. § 24 Abs. 2 – 4 SGB VIII besteht aber ein Rechtsanspruch auf Krippen- und Kindergartenplätze gegen die

Stadtgemeinde.¹ Für die Stadtgemeinde ist es daher sinnvoll, ergänzend auch selbst Kindertageseinrichtungen bereitzustellen, um umfangreichen Schadensersatzforderungen zu entgehen. Die Stadtgemeinde erstellt eine Angebotsplanung für Kindertageseinrichtungen, die für eine bedarfsgerechte Ausstattung sorgt (§ 17 Abs. 1 BremKTG). In den Planungen neu geschaffene Einrichtungen sollen den freien Trägern mitgeteilt werden. Sie sollen die Möglichkeit haben, sich auf die Trägerschaft zu bewerben (§ 17 Abs. 2 BremKTG). Sofern die Stadtgemeinde Kindertageseinrichtungen selbst betreibt, obliegt diese Aufgabe dem KiTa-Bremen Eigenbetrieb (§ 2 Abs. 1 BremKiTaOG), über den die Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) die Aufsicht führt (§ 5 Abs. 1 BremKiTaOG).

II. Status Quo der Organisation von Bildungsimmobilien

Die **Bildungsimmobilien** werden in der Regel nicht von Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) und KiTA-Bremen errichtet, sondern von einem Sondervermögen für Immobilien der Stadtgemeinde Bremen und dem Eigenbetrieb Immobilien Bremen, die jeweils zum Geschäftsbereich des Senators für Finanzen gehören.

Im Einzelnen:

Die Stadtgemeinde Bremen ist in der Regel Eigentümerin der Grundstücke, auf denen sich öffentliche Schulen und Kindertageseinrichtungen befinden. Organisatorisch hat sie die Bildungsimmobilien derzeit weit überwiegend in dem **Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (SVIT-Stadt)** zusammengefasst.

Das SVIT-Stadt ist ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen i.S.d. § 26 Abs. 2 LHO Brem. Es ist nicht Eigentümer der Grundstücke. Sie sind ihm gem. § 1 Abs. 2 BremSVITOG lediglich „zugewiesen“. Das SVIT-Stadt kann in eigenem Namen handeln, klagen und verklagt werden (§ 3 BremSVITOG). Es wird gem. § 6 Abs. 1 BremSVG i.V.m. § 5 Abs. 1 BremSVITOG durch die Geschäftsführung vertreten, die i.S.d. § 5 Abs. 2 BremSVITOG auf den **Eigenbetrieb Immobilien Bremen (IB-Stadt)** übertragen wurde. Wesentliche Entscheidungen, insbesondere solche über den Wirtschaftsplan und über die Höhe der Mieten sowie die Sanierungsprogramme trifft der städtische Haushalts- und Finanzausschuss, der gem. §§ 6 f. BremSVITOG an die Stelle des Betriebsausschusses nach § 8 BremSVG tritt. Das SVIT-S hat mit der Stadtgemeinde Bremen Mietverträge über die Nutzung der ihm zugewiesenen Grundstücke und Gebäude abschlossen (sog. Vermieter-Mieter-Modell), die dem Geschäftsbereich von SKB zugeordnet werden. Die Aufsicht über das SVIT-Stadt führt der Senator für Finanzen (SF).²

¹ Vgl. dazu zuletzt: OVG Bremen, Beschl. v. 22. September 2023, 2 B 222/23.

² Obgleich der Gesetzeswortlaut die Aufsicht der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zuweist (§ 5 Abs. 2 BremSVITOG).

Wesentliche Aufgaben bei der Planung und Realisierung von Bildungsimmobilien übernimmt der **Eigenbetrieb Immobilien Bremen** (IB-Stadt). Dabei handelt es sich um einen rechtsfähigen Eigenbetrieb i.S.d. BremSVG (§ 1 Abs. 5 IBStadtOG). Er hat die Aufgabe der Verwaltung des Immobilienbestandes, sowie die Projektsteuerung im Neu-, Um- und Erweiterungsbau (§ 2 Abs. 1, 2 IBStadtOG). Die Aufsicht über IB-Stadt führt der Senator für Finanzen (SF).

III. Gründung einer Gesellschaft zur Bewältigung eines umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramms

In der Stadtgemeinde Bremen besteht **in den kommenden Jahren** ein erheblicher Investitionsbedarf in Bildungsimmobilien. Hintergrund sind:

- Die zur Erreichung der Klimaschutzziele geplante energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes,
- die prognostizierten Kinderzahlen und
- die Ziele der Ganztagsbetreuung im Kita- und Schulbereich.

Dieser Investitionsbedarf stellt die Stadtgemeinde finanziell und organisatorisch vor große Herausforderungen. Die vorliegende Stellungnahme baut auf der Feststellung der Stadtgemeinde Bremen auf, dass ihre Verfahren aktuell nicht darauf ausgerichtet sind, ein **komplexes und umfangreiches Neubau- und Sanierungsprogramm** und neue Ansätze zur Finanzierung öffentlicher Baumaßnahmen umzusetzen. Die Stadtgemeinde schlussfolgert daraus, dass eine Neuausrichtung notwendig ist, zu deren Zweck sie eine neue Gesellschaft gründen will.

Für die Gründung dieser Gesellschaft beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen in zwei Schritten vorzugehen. In einem **ersten Schritt** soll die Gesellschaft gegründet werden und auszuwählende Projekte übernehmen. Zur Finanzierung dieser Projekte soll die Gesellschaft mit 300 Mio. Euro als Eigenkapitalzuführung kreditfinanziert aus dem Haushalt der Stadtgemeinde ausgestattet werden (sog. Pilotgesellschaft). In einem **zweiten Schritt** (Zielphase) können gegebenenfalls weitere Neu- und Ausbauprojekte sowie Bestandsgebäude auf die Gesellschaft übertragen werden (sog. Zielgesellschaft).

Dabei verfolgt die Stadtgemeinde diese **Ziele**:

- Sicherstellung eines langfristig tragfähigen Geschäftsmodells der Gesellschaft,
- Wirtschaftliches Handeln,
- Klare und schnelle Entscheidungsprozesse,
- Effiziente Bau- und Verwaltungsprozesse,
- Langfristige Instandhaltung und

- Bedarfsgerechte Planung.

IV. Kreditfinanzierte Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft als finanzielle Transaktion (ohne Anrechnung auf die strukturelle Nettokreditaufnahme)

Die Stadtgemeinde Bremen beabsichtigt, die Gesellschaft zunächst mit 300 Mio. Euro Eigenkapital auszustatten. Diese Mittel stehen im Haushalt für das Jahr 2024 bereit. Sie dürfen auch nach den Regeln der Schuldenbremse kreditfinanziert werden, da sie als saldenunwirksamer Erwerb von Finanzvermögen, der das Netto-Finanzvermögen der Stadtgemeinde Bremen nicht verändert, eine sogenannte „finanzielle Transaktion“ nach Artikel 131a Absatz 6 BremLV i.V.m. § 18a Absatz 2 LHO darstellen und deshalb nicht auf die strukturelle Nettokreditaufnahme im Sinne der Schuldenbremse angerechnet werden.

Unser Prüfauftrag bezog sich nicht auf die Prüfung und Ableitung dieser Kriterien. Die Stadtgemeinde Bremen hat uns mitgeteilt, dass sie beim Vorliegen folgender Kriterien von einer finanziellen Transaktion ausgeht:

- Sicherstellung eines langfristig tragfähigen Geschäftsmodells der Gesellschaft, sodass die Eigenkapitalzuführung einen finanzvermögensneutralen Vorgang darstellt und somit den definitorischen Anforderungen an eine finanzielle Transaktion genügt. Dies ist Voraussetzung dafür, dass die Eigenkapitalzuführung aus dem Haushalt der Stadtgemeinde kreditfinanziert werden darf, da finanzielle Transaktionen (als saldenunwirksamer Erwerb von Finanzvermögen, der das Netto-Finanzvermögen der Stadtgemeinde nicht verändert) nach Artikel 131a Absatz 6 BremLV i.V.m. § 18a Absatz 2 LHO Bremen nicht von der Schuldenbremse erfasst sind und auch die Sanierungshilfenvereinbarung in § 1 Absatz 2 SanG-VV eine Bereinigung um finanzielle Transaktionen vorsieht.
- Die Haushaltsmittel werden zur Ausstattung einer Gesellschaft mit Eigenkapital (Gruppierung 831) verwendet.
- Das Geschäftsmodell der Gesellschaft darf nicht auf den Verzehr von Eigenkapital, sondern muss auf das Erwirtschaften eines Ertrags angelegt sein („positiver Businesscase“). Ein Indiz für einen positiven Businesscase ist die Marktüblichkeit entsprechender Geschäftsmodelle.
- Die Gesellschaft darf nicht lediglich eine Finanzierungsfunktion übernehmen und muss in der Lage sein, ihrer Sachaufgabe nachzukommen.
- Die Zinsbelastung der Stadtgemeinde Bremen durch die kreditfinanzierte Eigenkapitalausstattung in Höhe von 300 Millionen Euro bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Diese Kriterien legen wir unserer weiteren Prüfung als Annahmen zugrunde.

V. Aufgabenmodelle für die Gesellschaft

Im bisherigen Prozess wurde das Bild einer potenziellen Ausgestaltung der Pilotgesellschaft auf zwei mögliche Aufgabenmodelle konzentriert:

- Die Gesellschaft könnte zum einen als **Immobilien-gesellschaft** ausgestaltet werden. Sie wäre dann für den kompletten Lebenszyklus der Immobilien verantwortlich. In einem ersten Schritt müsste die Gesellschaft dafür Rechte an den jeweiligen Grundstücken erhalten. Sie würde die Projekte planen, realisieren und der Stadtgemeinde Bremen für den Schulbetrieb, bzw. Kita Bremen für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen vermieten. In den Aufgabenbereich der Immobilien-gesellschaft würden auch die Instandhaltung und Sanierung fallen.
- Denkbar ist zum anderen die Ausgestaltung als **Planungs- und Baugesellschaft**. Eine solche Gesellschaft würde lediglich projektbezogen die Aufgaben der Planung und Realisierung notwendiger Sanierungen und Erweiterungen übernehmen und diese vorfinanzieren. Sie würde dafür Verträge mit dem SVIT-Stadt abschließen. Verwaltung und Instandhaltung sowie Erwerb und Verwertung der Immobilien gehören daher nicht zu ihren Aufgaben, sie verbleiben in der bisherigen Struktur. Die Refinanzierung erfolgt durch eine Bauvergütung, die gestundet und in Raten gezahlt werden kann.

VI. Beispielhafte Projekte für die Pilotgesellschaft

Die Gesellschaft soll in einem ersten Schritt als Pilotgesellschaft für einzelne auszuwählende Sanierungs- und Neubauprojekte gegründet werden. Die Stadtgemeinde Bremen hat uns beispielhafte Projekte genannt, die für die Umsetzung durch die Projektgesellschaft in Betracht kommen können und die wir bei unserer Prüfung berücksichtigt haben. Die Projekte umfassen den Bau von Schulen, Kindertageseinrichtungen und dazugehörigen Sportanlagen. Es ist angedacht, die Sportanlagen nach den Öffnungszeiten der Schulen auch Sportvereinen zugänglich zu machen. Die Projekte umfassen zudem PV-Anlagen, Mobiliar für Schulen und Sportanlagen und Küchen. Teilweise sind die Projektgrundstücke mit Dienstbarkeiten belastet.

C. Entscheidung über Aufgaben der Gesellschaft

Zunächst ist zu klären, welche Aufgaben die Gesellschaft haben soll. Dabei haben wir unserer Prüfung folgende zwei Aufgabenmodelle zugrunde gelegt (zu beiden Modellen oben, B.V), nämlich:

- Die Ausgestaltung als sogenannte **Immobilien-gesellschaft**, die die Bildungsimmobilien errichtet, verwaltet, betreibt und an die Stadtgemeinde vermietet und
- die Ausgestaltung als sogenannte **Planungs- und Baugesellschaft**, die die Bildungsimmobilien lediglich im Auftrag der Stadtgemeinde bzw. SVIT-Stadt plant, baut und vorfinanziert, aber nicht dauerhaft betreibt und vermietet.

Wir haben beide Aufgabenmodelle rechtlich analysiert und anhand der zentralen Ziele der Stadtgemeinde Bremen (dazu oben, B.III) bewertet. Dabei war zu beachten, dass es sich lediglich um eine Grundsatzentscheidung handelt, die nicht bereits alle Details einer zukünftigen Ausgestaltung der Gesellschaft mitdenken und vorwegnehmen kann. Wir haben deshalb geprüft, ob das Aufgabenmodell grundsätzlich geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen. Ob die Ziele aber erreicht werden, wird vielfach von der genauen Ausgestaltung einzelner Verträge und von der gelebten Praxis abhängen.

Nach alledem empfehlen wir das Aufgabenmodell der Immobilien-gesellschaft, denn es ist für die Verfolgung der Ziele der Stadtgemeinde Bremen besser geeignet.

Unsere Empfehlung begründen wir nun anhand der einzelnen Kriterien, die wir unserer Prüfung zugrunde gelegt haben.

I. Positiver Businesscase

Ein wesentliches Kriterium um die anfängliche Eigenkapitalausstattung in Höhe von 300 Mio. Euro als finanzielle Transaktion i.S.d. Artikel 131a Absatz 6 i.V.m. § 18a LHO Brem einordnen zu können, ist ein positiver Businesscase (dazu oben, B. IV.).

Ein positiver Businesscase ist im Aufgabenmodell der **Immobilien-gesellschaft** gestaltbar. Gesellschaften, die Immobilien planen, entwickeln, bauen und langfristig in ihrem Bestand halten und vermieten, sind am Markt üblich. Es erscheint uns grundsätzlich – vorbehaltlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer – möglich, dass eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals durch Gewinne mit den Mieten erzielt werden kann. Bei der genauen Ausgestaltung der Gesellschaft und der Mietverträge wird es aber darauf ankommen, entsprechend hohe Mieten auch zu vereinbaren und regelmäßig an Kostensteigerungen und Veränderung der marktüblichen Mieten anzupassen.

Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass sich auch für das Aufgabenmodell der **Planungs- und Baugesellschaft** ein positiver Businesscase gestalten lässt. Das gilt insbesondere auch mit Blick auf die hier besonders relevante Vorfinanzierung der

Baukosten. Es wäre allerdings darauf zu achten, dass die Vorfinanzierung nur zu marktüblichen Konditionen stattfindet – insbesondere hinsichtlich der Dauer und Verzinsung.

Jedoch müsste das Aufgabenmodell einer Planungs- und Baugesellschaft scharf abgrenzbar sein von einer Gesellschaft mit reiner Finanzierungsfunktion, da eine solche eine verfassungswidrige Umgehung der Schuldenbremse darstellen könnte: Es wäre ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass der Planungs- und Baugesellschaft eine konkrete Sachaufgabe zufällt und sich ihre Funktion nicht lediglich in der Vorfinanzierung erschöpft.

II. Langfristig gesicherte Finanzierung und Instandhaltung

Ein wesentliches Ziel der Stadtgemeinde Bremen ist es, zukünftig eine auskömmliche Finanzierung des Baus, der Instandhaltung und Sanierung von Bildungsimmobilien zu ermöglichen und sie damit finanziell nachhaltig im Lebenszyklus zu bewirtschaften. Auf diese Weise soll für neu zu errichtende Immobilien ein Investitions- respektive Instandhaltungs- und Sanierungsstau verhindert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Immobiliengesellschaft besser geeignet als die Planungs- und Baugesellschaft, wie im Folgenden zu zeigen ist.

Die **Planungs- und Baugesellschaft** wird mit dem Bau einer Bildungsimmoblie beauftragt. Der Betrieb und damit verbunden auch die Instandhaltung und Sanierung der Gebäude bleiben Aufgabe der Stadtgemeinde Bremen, die sie derzeit auf das SVIT-Stadt und IB-Stadt übertragen hat. IB-Stadt wird die Immobilien im Namen des SVIT-Stadt an die Stadtgemeinde Bremen vermieten, wobei wir davon ausgehen, dass die Mieten haushälterisch in die Ressortzuständigkeit von SKB fallen. Die Stadtgemeinde hat uns mitgeteilt, dass das bestehende System der Finanzierung aus Sicht der Immobilieneigentümerin defizitär ist, insbesondere, weil keine kostendeckenden und marktüblichen Mieten vereinbart werden und weil die Mieten nicht im erforderlichen Umfang angepasst werden. Durch eine Planungs- und Baugesellschaft würde sich an diesem Umstand nichts ändern. Denn sie hat auf die Vermietung der Immobilien und die Miethöhe, insbesondere auf die Frage, ob ausreichende Mittel für die zukünftige Instandhaltung und Sanierung erwirtschaftet werden, keinen Einfluss. Die Planungs- und Baugesellschaft ist vor diesem Hintergrund zwar nicht ungeeignet, das Ziel einer langfristig gesicherten Finanzierung und Instandhaltung zu erreichen. Sie trägt aber auch nicht dazu bei, den bisherigen Zustand zu verbessern.

Demgegenüber bietet die **Immobiliengesellschaft** durch entsprechende Mieteinnahmen die Möglichkeit, eine dauerhafte Finanzierung der Sanierung und des Unterhalts von Bildungsimmobilien sicherzustellen. Die Immobiliengesellschaft erhält Nutzungsrechte am Grundstück, plant und baut darauf die jeweils erforderliche Immobilie und schließt mit der Stadtgemeinde Bremen einen Mietvertrag ab. Wir gehen davon aus, dass der Abschluss eines Mietvertrages Voraussetzung für die umfangreichen Investitionen der Gesellschaft ist. Sie wird nach kaufmännischen

Grundsätzen nur dann investieren, wenn der zugrunde liegende Mietvertrag sicherstellt, dass die jeweiligen Kosten gedeckt sind und ein Überschuss erwirtschaftet werden kann. Dabei können nicht nur laufende Instandhaltungskosten berücksichtigt werden, sondern vor allem auch die Kosten für die in Zukunft anstehenden Sanierungen der jetzt noch neu zu errichtenden Gebäude. Hintergrund ist, dass die Immobiliengesellschaft die Bildungsimmobilien nicht mit investiven Mitteln aus dem Haushalt der Stadtgemeinde Bremen baut, sondern aus den 300 Millionen Euro, die die Stadtgemeinde als Eigenkapital in die Gesellschaft einlegen wird. Die Gesellschaft wird daher den Wert der von ihr errichteten Immobilien über die Nutzungsdauer abschreiben und dies in die Kalkulation der Mieten einpreisen. Am Ende der Nutzungsdauer verfügt die Gesellschaft (kalkulatorisch) wieder über den vollen von ihr einst investierten Betrag, der nun für eine Ersatzinvestition, bzw. für Sanierungsarbeiten bereitsteht.

Daraus folgt: Während im Fall der Planungs- und Baugesellschaft die Bau- und Planungskosten nach wirtschaftlichen Grundsätzen berechnet und beglichen werden, bietet die Immobiliengesellschaft die Chance, auch die weiteren im Lebenszyklus der Immobilie anfallenden Kosten abzubilden und Mieteinnahmen in entsprechender Höhe zu erzielen.

Ob sie diese Chance nutzt, wird vielfach von der Ausgestaltung der Mietverträge und der Gesellschaft im Einzelnen abhängen. Für die Grundentscheidung über das Aufgabenmodell genügt es aber, dass eine solche Ausgestaltung bei der Immobiliengesellschaft möglich ist, während die Planungs- und Baugesellschaft an dem derzeitigen Zustand keine Änderungen herbeiführen kann.

III. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadtgemeinde

Ein relevantes Kriterium für die Entscheidung zugunsten eines Aufgabenmodells können zudem Auswirkungen auf die zukünftigen Haushalte der Stadtgemeinde Bremen sein.

Beide Aufgabenmodelle haben zunächst gemeinsam, dass die Stadtgemeinde die Gesellschaft mit Eigenkapital in Höhe von 300 Millionen Euro ausstatten würde, die kreditfinanziert sind, aber als finanzielle Transaktion nicht auf die strukturelle Nettokreditaufnahme anzurechnen sind. Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadtgemeinde beschränken sich auf die Zinslast für einen Kredit in dieser Höhe. Die Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital ist als „Erwerb von Beteiligungen und dgl.“ (Obergruppe 83) eine Investition, die gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 lit. d) LHO Brem im Haushaltsplan getrennt darzustellen ist. An ihre Auszahlung werden haushaltsrechtlich keine zwingenden weiteren Anforderungen gestellt. Das heißt: Das Eigenkapital zum Bau der Pilotprojekte kann ohne die Anforderungen an die Mittelfreigabe für Bauprojekte nach § 24 LHO Brem zu erfüllen in die Gesellschaft eingezahlt werden.

Im Aufgabenmodell der **Immobiliengesellschaft** würden die Rechtsbeziehungen mit Blick auf die einzelnen Bildungsimmobilien zwischen der Stadtgemeinde und der Immobiliengesellschaft wie folgt ausgestaltet werden: Die Gesellschaft und die Stadtgemeinde würden Mietverträge über die Bildungsimmobilien abschließen. Diese

müsste der Gesellschaft eine marktübliche und kostendeckende Miete zahlen, die zu einem angemessenen Gewinn der Gesellschaft führt. Diese Mietzahlungen belasten die Haushalte während der Dauer der Mietverträge als konsumtive Ausgaben.

Im Aufgabenmodell der **Planungs- und Baugesellschaft** werden hingegen Verträge über Planung und Bau von Bildungsimmobilien geschlossen. Die finanziellen Beziehungen stellen sich in diesem Fall wie folgt dar:

- Die Planungs- und Baugesellschaft würde auf Grundlage von Bauverträgen mit dem SVIT tätig werden. Es würde die Aufgaben der Planung und des Baus auf dieser vertraglichen Grundlage übernehmen und aus dem Eigenkapital vorfinanzieren. Das SVIT schuldet der Planungs- und Baugesellschaft ein vertraglich vereinbartes Entgelt.
- Da die Planungs- und Baugesellschaft im Auftrag des SVIT tätig wird, müssten entsprechende investive Mittel im Investitionsplan des SVIT (§ 20 BremSVG) veranschlagt werden. Dafür ist es in der Regel erforderlich, dass das SVIT Zuweisungen aus dem Haushalt der Stadtgemeinde Bremen für einzelne Projekte erhält (Gruppierung 884: „Zuweisungen für Investitionen an Sondervermögen“).

Vor diesem Hintergrund zeigt sich ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Aufgabenmodellen.

Die Planungs- und Baugesellschaft kann nur in dem Umfang tätig werden, in dem die Stadtgemeinde Bremen bzw. das SVIT investive Mittel für Bildungsimmobilien bereitstellen können. Die jeweiligen Vorhaben sind dafür in den Investitionsplan nach § 20 BremSVG aufzunehmen, der zum Wirtschaftsplan gehört (§ 17 Abs. 2 BremSVG) und von der von der Bürgerschaft als Anlage zum Haushaltsplan festzusetzen ist (§ 17 Abs. 1 S. 1 BremSVG). Der Investitionsplan enthält die Verpflichtungsermächtigungen, soweit sie nicht im Haushalt aufgenommen sind (§ 20 Abs. 2 S. 1 BremSVG). Die Ausgaben für Investitionen sind in den Haushaltsjahren zu veranschlagen, in denen sie anfallen. Sofern die Planungs- und Baugesellschaft auch die Aufgabe der Vorfinanzierung übernimmt, könnte es ebenfalls zu einer Verteilung der Kosten auf folgende Haushaltsjahre kommen. Wir gehen aber davon aus, dass sich im Wege der Vorfinanzierung mietähnliche Zahlungen nicht oder jedenfalls nicht zu wirtschaftlichen Konditionen erzielen lassen. Die Investitionen wären daher über einen kürzeren Zeitraum aus dem Haushalt zu finanzieren, als im Fall der Immobiliengesellschaft. Das bedeutet eine stärkere Belastung des Haushalts. Es ist zweifelhaft, ob der Haushalt der Stadtgemeinde Bremen diese Belastung darstellen kann.

Die Immobiliengesellschaft finanziert die Investitionen in die Bildungsimmobilien hingegen aus dem ihr zur Verfügung gestellten Eigenkapital und vermietet diese dann langfristig an die Stadtgemeinde Bremen. Eine Bereitstellung investiver Mittel aus dem Haushalt ist nicht erforderlich. Die Mieten fallen als konsumtive Ausgaben im Haushalt an. Damit geht zwar einerseits eine deutliche Einschränkung für künftige

Haushaltsgesetzgeber einher, weil ein größerer Teil der Mittel als heute bereits gebunden ist und für die Mieten eingesetzt werden muss. Das ist zweifelsohne als Nachteil anzusehen. Allerdings gelingt es so, den kurzfristigen Investitionsbedarf in den Neu- und Ausbau von Schulen sowie in deren Sanierung durch langfristige Mietzahlungen auf mehrere Jahrzehnte zu verteilen. Eine punktuelle Überlastung des Haushalts wird so zu einer dauerhaften Belastung in der Zukunft.

IV. Schnelleres und effizienteres Bauen

Ein wesentliches Potenzial für effizienteres und schnelleres Bauen liegt im Haushaltsrecht, insbesondere im Verfahren zur Freigabe von Mitteln.

Im Aufgabenmodell der **Planungs- und Baugesellschaft** sind seitens der Stadtgemeinde und des SVIT investive Mittel für die jeweiligen Projekte im Investitionsplan bereitzustellen (dazu soeben, C. III.). Das entspricht der bisherigen Struktur. Denn auch das SVIT darf die Planungs- und Baugesellschaft grundsätzlich nur dann beauftragen, wenn ihr entsprechende Haushaltsmittel oder Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung stehen.

Diese Mittel zur Verfügung zu stellen, erzeugt aber einen nicht unerheblichen Aufwand. Denn gem. § 20 Abs. 3 BremSVG dürfen maßnahmenbezogene Investitionen erst dann veranschlagt werden, wenn Pläne und Kostenberechnungen vorliegen. Die Frage nach der Vollständigkeit der Unterlagen richtet sich – mangels ausdrücklicher Regelungen im BremSVG – gem. § 113 LHO Brem nach dem Haushaltsrecht, wo § 24 Abs. 1 BremLHO Pläne und Kostenermittlungen fordert, aus denen sich die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtung, die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ergeben. Diese Anforderungen richten sich nach der RL Bau (VV LHO Brem § 24 LHO Brem in Ziffer 1.2).

Die Einschaltung einer Planungs- und Baugesellschaft bringt daher keine erkennbaren Effizienzgewinne gegenüber dem Status Quo.

Im Aufgabenmodell der **Immobilien-gesellschaft** sind die haushaltsrechtlichen Anforderungen hingegen niedriger. Daher besteht ein Spielraum, andere Verfahren zu etablieren, in denen schneller und effizienter über die Mittelverwendung entschieden wird. Ob die Gesellschaft in eine Bildungsimmobilie investiert, wird innerhalb der Gesellschaft entschieden, ohne dabei an das Haushaltsrecht gebunden zu sein. Insofern besteht gesellschaftsrechtlich Gestaltungsfreiheit (§§ 161 Abs. 2, 108 HGB), so dass im Gesellschaftsvertrag geregelt werden kann, bis zu welcher Höhe Mittel allein durch die Geschäftsführung freigegeben werden können und in welchen Fällen eine Zustimmung eines Aufsichtsrats oder der Gesellschafter erforderlich ist. Auch aus § 65 LHO Brem, der besondere Anforderungen an Unternehmen der Stadtgemeinde Bremen in privater Rechtsform stellt, ergeben sich keine Einschränkungen dieses Gestaltungsspielraums. Zu achten ist lediglich darauf, dass die Stadtgemeinde einen angemessenen Einfluss hat, insbesondere in einem möglichen Aufsichtsrat (§ 65 Abs. 1 Nr. 3 LHO Brem). In

dieser Hinsicht besteht ein großer Spielraum dafür, andere, schnellere und effizientere Verfahren zur Entscheidung über die Mittelfreigabe einzuführen.

Kennzeichnend für das Aufgabenmodell der Immobiliengesellschaft ist, dass die Bildungsimmobilien an die Stadtgemeinde Bremen vermietet werden. Wir gehen davon aus, dass die Gesellschaft Planungsleistungen bis zur Entwurfsplanung in marktüblicher Weise auf eigenes Risiko und aus eigenen Mitteln erbringen kann. Weitere Planungsleistungen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) werden für Sonderimmobilien in der Regel nicht mehr auf eigenes Risiko getätigt, sondern auf Grundlage eines abgeschlossenen Mietvertrages oder auf Grundlage eines Letter of Intent, der einen Aufwendungsersatz für vergeblich getätigte Planungsleistungen vorsieht. Bauen wird sie aber erst dann, wenn ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen ist. Für den Abschluss dieser Mietverträge sind Mittel im Haushalt der Stadtgemeinde Bremen vorzusehen, so dass auch die Investitionen im Aufgabenmodell der Immobiliengesellschaft letztlich von der Leistungsfähigkeit des Haushalts der Stadtgemeinde Bremen abhängen. Allerdings besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft sich an die Vorgaben der RL Bau zu halten, nur weil sie an die Stadtgemeinde Bremen vermietet. Damit besteht größere Gestaltungsspielräume, schnell und effizient über die Mittelverwendung zu entscheiden.

V. Flexibilität

Schließlich unterscheiden sich beide Aufgabenmodelle hinsichtlich der Flexibilität, die sie für zukünftige Änderungen ermöglichen.

Die **Planungs- und Baugesellschaft** tritt in kurzfristige vertragliche Beziehungen mit der Stadtgemeinde Bremen, die nach der Bauzeit und spätestens nach der Phase der Vorfinanzierung abgeschlossen sind. Die Gesellschaft ist damit auf die Dauer der Vorfinanzierung ausgelegt. Mit dem Ende der Vorfinanzierung kann die Gesellschaft aufgelöst werden, die erwirtschafteten Gewinne können an die Stadtgemeinde ausgekehrt werden. Die Auflösung wird dadurch erleichtert, dass die Planungs- und Baugesellschaft selbst keine Rechte an den Grundstücken erwirbt.

Hingegen ist im Aufgabenmodell der **Immobiliengesellschaft** zunächst erforderlich, dass die Gesellschaft Rechte an den Grundstücken hält. Zudem geht sie langfristige Mietverträge mit der Stadtgemeinde ein und soll wie eine Eigentümerin auch für die Instandsetzung und spätere Sanierung der Immobilien verantwortlich sein. Sie ist damit auf die Lebensdauer der zu errichtenden Immobilien ausgelegt und bietet insofern weniger Flexibilität für zukünftige Änderungen. Solche Änderungen sind aber gleichwohl möglich, etwa indem die Immobilien übertragen werden. Allerdings ist der dafür erforderliche Aufwand höher. Die geringere Flexibilität ist die Kehrseite der langfristigen gesicherten Finanzierung und Instandhaltung der Immobilien in der Gesellschaft (dazu oben, C. II.).

VI. Zusammenfassung und Empfehlung

Nach alledem empfehlen wir die Gründung einer Immobiliengesellschaft. Sie erscheint uns mit Blick auf alle Kriterien und gemessen an den Zielen der Stadtgemeinde Bremen vorzugswürdig. Die nachfolgende Tabelle enthält einen zusammenfassenden Vergleich beider Aufgabenmodelle und die wesentlichen Gründe für unsere Empfehlung.

Kriterium	Planungs- und Baugesellschaft	Immobilien-gesellschaft	Empfehlung zugunsten der Immobilien-gesellschaft
Positiver Businesscase	<p>Gesellschaft trägt sich durch Zahlung für Planung und Bau, grundsätzlich nachvollziehbarer "business case".</p> <p>Es sind marktübliche Baukosten mit Gewinnen zu verlangen; die Konditionen sind auch im Übrigen marktgerecht auszugestalten.</p> <p>Rechtliche Risiken, wenn Gesellschaft lediglich die Funktion der Vorfinanzierung übernimmt (mglw. bloße Umgehung der Schuldenbremse).</p>	<p>Gesellschaft agiert wie ein privates Immobilienunternehmen, plant, entwickelt und baut Immobilie und vermietet sie langfristig.</p> <p>Aus dem Mietzins muss sich ein Gewinn ergeben, der die Rentabilität des Unternehmens sichert.</p>	<p>Die Immobilien-gesellschaft bietet einen nachvollziehbareren Businesscase und damit größere Spielräume, die anfängliche Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft mit 300 Mio. Euro im Wege einer finanziellen Transaktion gem. Artikel 131 Absatz 6 i.V.m. § 18a Abs. 2 LHO Brem zu begründen („finanzvermögensneutraler Vorgang“ durch Beteiligung an einer „werthaltigen“ Gesellschaft).</p>
Langfristig gesicherte Finanzierung und Instandhaltung	<p>Instandhaltung der Immobilien keine Aufgabe der Gesellschaft; bestehendes System mit seinen erkannten Defiziten bei der Instandhaltung bleibt bestehen.</p>	<p>Betrachtung aus Eigentümerperspektive und mit Ziel des langfristigen Werterhalts.</p> <p>Dauerhafter Belastung des Haushalts durch Mietzahlungen</p>	<p>Die Immobilien-gesellschaft bietet Chancen, für eine langfristig auskömmliche Finanzierung der Immobilien einschließlich Instandhaltung und Sanierung zu sorgen.</p>

			steht auskömmlicher Finanzierung der Immobilien gegenüber.	
Auswirkungen auf den Haushalt der Stadtgemeinde	Belastungen des Haushalts durch Baukosten / Bauvergütung (investiv). Kurzfristig höherer Mittelbedarf in einzelnen Haushaltsjahren. Es ist zweifelhaft, ob diese hohen Kosten unter Geltung der Schuldenbremse aus dem Haushalt bestritten werden können.		dauerhafte strukturelle Belastungen des Haushalts durch Mietzahlungen (konsumtiv).	
Schnelleres und effizienteres Bauen	Keine oder nur geringfügige Effizienzgewinne zu erwarten, weil Planungs- und Baugesellschaft die bisherige Struktur nur ergänzt.		Effizienzgewinne möglich, Gesellschaft investiert aus eigenen Mitteln und ist nicht an Vorgaben des Haushaltsrechts gebunden..	
Flexibilität	Kurzfristige Vertragsbeziehungen zwischen Stadtgemeinde und Planungs- und Baugesellschaft; keine zusätzlichen Pfadabhängigkeiten gegenüber bestehendem System.		Nutzungsrechte an Grundstücken müssen übertragen und sehr langfristige Mietverträge abgeschlossen werden; Rückabwicklung ist möglich, aber aufwendig.	

					Immobilien- Flexibilität	Gesellschaft gerade	eine innewohnt.	geringe
--	--	--	--	--	-----------------------------	------------------------	--------------------	---------

D. Entscheidung über Rechtsform der Gesellschaft

Nachdem die Entscheidung über die Aufgaben der Gesellschaft getroffen sind, stellt sich die Frage danach, in welcher Rechtsform die Gesellschaft gegründet werden soll. Die Stadtgemeinde Bremen hat uns beauftragt, drei Rechtsformen zu vergleichen und daraus eine Empfehlung abzuleiten:

- **Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR):** Die Stadtgemeinde Bremen kann durch Ortsgesetz ein Kommunalunternehmen in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts gründen (§ 1 Abs. 1 S. 1 BremKuG). Eine Anstalt öffentlichen Rechts hat eine eigene Rechtspersönlichkeit. Das BremKuG stellt besondere Anforderungen an das Errichtungsortsgesetz und die innere Verfassung der AÖR.
- **Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH):** Die Stadtgemeinde Bremen kann zudem gem. § 118 Abs. 1 i.V.m. § 65 LHO Brem Unternehmen in privater Rechtsform gründen, wozu die GmbH zählt. Die GmbH ist eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit. Gesetzliche Anforderungen an die Organe der GmbH und die Haftung der Gesellschaft ergeben sich aus dem GmbHG. Ergänzende Anforderungen ergeben sich aus §§ 118 Abs. 1, 65 LHO Brem.
- **Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co KG):** Die Stadtgemeinde Bremen kann zuletzt ein Unternehmen in privater Rechtsform als Kommanditgesellschaft gründen. Die Kommanditgesellschaft nach §§ 161 ff. HGB besteht aus einem unbeschränkt haftenden Gesellschafter (dem Komplementär) und einem Gesellschafter, dessen Haftsumme beschränkt ist (dem Kommanditisten). Im Fall der GmbH & Co KG ist der Komplementär eine GmbH (sog. Komplementär-GmbH), die ihrerseits haftungsbeschränkt ist. Wesentliche Anforderungen an die GmbH & Co KG ergeben sich aus dem HGB, dem GmbHG und dem einschlägigen Haushaltsrecht (§§ 118 Abs. 1, 65 LHO Brem).

I. Gründungsaufwand / Einhaltung der Zeitschiene

Für das Vorhaben der Stadtgemeinde Bremen ist es entscheidend, dass die im Haushalt bereitgestellten Mittel noch im Jahr 2024 ausgezahlt werden können. Das heißt: Die Bildungsbaugesellschaft muss noch im Jahr 2024 errichtet werden. Der Gründungsaufwand ist deshalb möglichst gering zu halten.

- Für die Gründung einer **Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR)** ist gem. § 3 BremKUG ein Errichtungsortsgesetz zu erlassen. Erforderlich ist dafür ein Gesetzgebungsverfahren, das nach unserer Kenntnis bisher nicht gestartet wurde. Gegründet wäre die Anstalt öffentlichen Rechts mit dem Inkrafttreten des Errichtungsortsgesetzes.
- Die Gründung einer **Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)** erfordert zunächst den Abschluss eines GmbH-Gesellschaftervertrages in notarieller Form

(§§ 1 ff. GmbHG). Mit Abschluss dieses Vertrages entsteht eine sog. Vor-GmbH, die rechtsfähig ist und Zahlungen erhalten kann. Für die Verbindlichkeiten der Vor-GmbH haften die Gesellschafter unbeschränkt (§ 11 Abs. 2 GmbHG). Damit aus der Vor-GmbH eine vollwertige GmbH wird, ist nach Abschluss des Vertrages den Gesellschaftern das erforderliche Stammkapital in Höhe von mindestens 25.000 Euro einzuzahlen (§ 5, 7 Abs. 2 GmbHG). Die Gesellschaft ist dann für das Handelsregister anzumelden (§ 7 ff. GmbHG). Mit der Eintragung in das Handelsregister ist die Gründung abgeschlossen (§ 11 Abs. 1 GmbHG e.c.).

- Gesellschafter der **GmbH & Co KG** sind einerseits eine zu gründende GmbH, andererseits die Stadtgemeinde Bremen. Daher ist zunächst der Abschluss eines Vertrages über die Gründung der GmbH erforderlich (dazu soeben). GmbH und Stadtgemeinde schließen dann einen Vertrag über die Gründung der KG, der grundsätzlich keinem Formerfordernis unterliegt. Die Gründung der GmbH muss nicht abgeschlossen sein. Um die Verträge über die Errichtung einer GmbH & Co KG abzuschließen, ist eine Vor-GmbH ausreichend.³ In diesem Fall bleibt es aber bei der unbeschränkten Haftung der GmbH-Gesellschafter bis zur Eintragung der GmbH in das Handelsregister. Auch die KG ist in das Handelsregister einzutragen (§§ 161 Abs. 2, 123 HGB). Sie ist aber auch ohne Eintragung gegründet und rechtsfähig, so dass Zahlungen an die GmbH & Co KG schon nach Abschluss des Gesellschaftsvertrages und noch vor Eintragung in das Handelsregister möglich sind.

Wir gehen davon aus, dass eine GmbH und eine GmbH & Co KG wesentlich schneller gegründet werden können, als eine AöR. Der Gründungsaufwand für eine GmbH & Co KG ist höher, als für eine GmbH, da im Fall einer GmbH & Co KG zusätzlich zur GmbH auch die KG gegründet werden muss. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass beide Optionen in der vorgegebenen Zeitschiene realisiert werden können.

II. Aufwand für mögliche Änderungen (Flexibilität)

Die Bildungsbaugesellschaft soll in einem ersten Schritt mit einem beschränkten Aufgabenumfang als sog. Pilotgesellschaft gegründet, später in einem zweiten Schritt aber in eine Zielgesellschaft überführt werden. In Zukunft ist zudem die Beteiligung privater Dritter an der Gesellschaft möglich. In diesen Fällen wird es jeweils zu Änderungen in der Gesellschafterstruktur, aber ggfs. auch bezogen auf die Satzung/den Gesellschaftsvertrag in der Gesellschaft kommen, die mit möglichst geringem Aufwand verbunden sein sollten.

- Im Fall der **Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)** kann eine Änderung des Errichtungsortsgesetzes erforderlich werden, für ein vollständiges

³ BGH, Urt. v. 9. März 1981, II ZR 54/80, in: NJW 1981, 1373; Ihrig, in: Reichert, GmbH & Co KG, 8. Aufl. 2021, § 10 Rn. 23.

Gesetzgebungsverfahren zu durchlaufen ist. Wir gehen davon aus, dass damit ein relativ hoher Aufwand verbunden ist.

- Änderungen im Gesellschaftsvertrag einer **GmbH** bedürfen der notariellen Beurkundung. Wir halten diesen Aufwand für überschaubar.
- Änderungen im Gesellschaftsvertrag einer KG – und damit in einer **GmbH & Co KG** – sind grundsätzlich formlos möglich. Damit ist unter den drei Optionen der geringste Aufwand verbunden, insbesondere soweit nicht der GmbH-Vertrag geändert werden muss).

III. Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird während ihrer Tätigkeiten Verbindlichkeiten eingehen, bspw. gegenüber Bauunternehmen und Planern. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach der möglichen Haftung der Stadtgemeinde Bremen für derartige Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Dies zumal, da die Gesellschaft keinen eigenen Zugang zu einer Fremdfinanzierung auf dem Kapitalmarkt hat (Art. 146 Abs. 1 S. 1, 131a Abs. 5 LVerf Brem). Uns erscheint eine Haftungsbeschränkung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft generell vorzugswürdig.

- Für die Verbindlichkeiten einer **Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)** haftet die Stadtgemeinde Bremen unbeschränkt (§ 5 Abs. 1 S. 1 BremKuG). Das bewerten wir als wesentlichen Nachteil dieser Rechtsform.
- Für die Verbindlichkeiten einer **GmbH** haftet im Grundsatz nur die GmbH mit ihrem gesamten Vermögen, nicht aber die Stadtgemeinde als Gesellschafterin (§ 13 Abs. 2 GmbHG). Die Haftung ist nicht auf das Stammkapital (mindestens 25.000 Euro) beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf die in die GmbH einzuzahlenden 300 Millionen Euro und die Rechte an den Grundstücken. Ein Rückgriff auf die Stadtgemeinde Bremen findet nicht statt.
- Auch die Haftung für die Verbindlichkeiten einer **GmbH & Co KG** ist beschränkt. In einer KG haftet grundsätzlich ein Gesellschafter (der Komplementär) unbeschränkt (§§ 161 Abs. 2, 126 HGB), die Haftung des anderen Gesellschafters (der Kommanditist) ist auf einen bestimmten Betrag, seine Haftsumme beschränkt (§ 161 Abs. 1 HGB). Im Fall einer GmbH & Co KG nimmt die GmbH die Rolle der Komplementärin ein. Daraus ergibt sich eine Haftungsbeschränkung für die Stadtgemeinde Bremen, da die GmbH ihrerseits nur mit dem Gesellschaftsvermögen haftet, ein Durchgriff auf die Stadtgemeinde aber im Grundsatz ausgeschlossen ist (§ 13 Abs. 2 GmbHG, dazu soeben). Die GmbH & Co KG haftet daher vorrangig selbst mit ihrem Gesellschaftsvermögen (300 Millionen Euro, Grundstücksrechte) für ihre Verbindlichkeiten, ein Rückgriff auf die Stadtgemeinde Bremen findet nicht statt.

IV. Dauerhaft gesicherte Finanzierung

Zu den wesentlichen Zielen der Stadtgemeinde Bremen gehört es, dass die Gesellschaft Mietzahlungen vereinbart, die dauerhaft ausreichen, um die Kosten der Bildungsimmobilien zu decken, einschließlich des zukünftigen Aufwandes für Instandhaltung und Sanierung. Dieses Ziel muss auch im Angesicht der angespannten Haushaltslage der Stadtgemeinde Bremen und der absehbar höheren Zahlungen für kostendeckende Mieten bestehen können. Es liegt nahe, dass in Zukunft Forderungen nach niedrigeren Mieten laut werden und danach, die in der Gesellschaft vorhandene Liquidität an andere Stelle zu verwenden. Das Ziel einer langfristig gesicherten Finanzierung der Immobilien erfordert daher eine möglichst robuste Ausgestaltung der Gesellschaft gegenüber einer (politischen) Einflussnahme auf die Mietverträge und eines Zugriffs auf die Rücklagen der Gesellschaft. Dafür bieten die drei Rechtsformen unterschiedliche große Gestaltungsspielräume:

- Eine **Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)** wird vom Vorstand in eigener Verantwortung geleitet (§ 6 Abs. 3 S. 1 BremKuG). Nach den Regelungen des BremKuG sind aber wesentliche Entscheidungen dem Verwaltungsrat vorbehalten. Dazu zählt unter anderem der Abschluss, die Änderung und die Aufhebung von Mietverträgen (§ 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BremKuG) und damit das entscheidende Finanzierungsinstrument der AöR. Der Verwaltungsrat wird durch den Senat, die Bürgerschaft und Mitarbeitende besetzt, wobei die Mitarbeitenden keine Stimmmehrheit haben (§ 7 BremKuG). Dieser institutionelle Rahmen ermöglicht es zumindest, dass die Miethöhen auch mit Blick auf die Haushaltslage festgelegt werden.
- In einer **GmbH** obliegt die Geschäftsführung dem Geschäftsführer, der die Gesellschaft auch nach außen vertritt (§ 35 Abs. 1 GmbHG). In der Satzung können bestimmte Entscheidungen den Gesellschaftern vorbehalten werden (§§ 45 ff. GmbHG). Insoweit besteht ein weiter Gestaltungsspielraum. Anders als bei der AöR ist es nicht zwingend, dass Entscheidungen über Mietverträge von den Gesellschaftern getroffen werden. Allerdings besteht dessen ungeachtet ein Weisungsrecht der Gesellschafter gegenüber dem Geschäftsführer (§ 37 Abs. 1 GmbHG), das aber in der Satzung beschränkt werden kann. Es handelt sich dabei aber immer um eine Selbstbeschränkung der Stadtgemeinde Bremen als Alleingesellschafterin, die sie – mit mehr oder weniger Aufwand – auch aufheben kann.
- Nichts anderes gilt für die **GmbH & Co KG**. In einer GmbH & Co KG obliegt die Geschäftsführung in der Regel der Komplementär-GmbH (§§ 164 Abs. 1, 116 Abs. 1 HGB),⁴ deren Geschäfte ihrerseits durch den Geschäftsführer geführt werden (dazu soeben). Damit kann die Stadtgemeinde Bremen die Geschäfte

⁴ Aus steuerrechtlichen Gründen wird in der zu gründenden GmbH & Co KG aber auch die Stadtgemeinde Bremen als Kommanditistin geschäftsführungsbefugt sein (dazu unten, H. I. 3.).

einer GmbH & Co KG im Grunde auf dieselbe Weise beeinflussen, wie der einer GmbH. Etwaige Beschränkungen im Gesellschaftsvertrag der KG könnte die Stadtgemeinde als Alleingesellschafterin ebenfalls ändern.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten: Keine der genannten Rechtsformen bietet für sich genommen eine Sicherheit dafür, dass dauerhaft ausreichend hohe Mieten erhoben werden und eine ausreichende Rücklage für Sanierung und Instandhaltung gebildet wird. Allerdings bestehen – gerade mit Blick auf die Mietverträge – bei den Rechtsformen der GmbH und der GmbH & Co KG Möglichkeiten, diesen Zugriff auf die Mietverträge zu erschweren. Insbesondere erscheint es möglich, diese Aspekte bereits in den Gesellschaftervertrag aufzunehmen und einen Zugriff auf die Mieten und Rücklagen unter die Voraussetzung einer Änderung dieses Vertrages zu stellen. Ausschließen lässt sich der Zugriff damit aber nicht.

V. Beteiligungsfähigkeit für Private Dritte

Die Gesellschaft soll die Möglichkeit bieten, dass sich zukünftig auch Private Dritte an der Gesellschaft oder einzelnen Projekten beteiligen können. In allen drei Rechtsformen ist es möglich, für zukünftige Projekte eigene **Tochtergesellschaften** in privater Rechtsform zu gründen, an denen die Gesellschaft und private Dritte beteiligt sind.

Eine **Beteiligung an der Gesellschaft** selbst ist hingegen nur bei der GmbH & Co KG und bei der GmbH möglich. Die AöR ist hingegen nicht offen für die Beteiligung Privater.

VI. Steuerrechtliche Aspekte

Die verschiedenen Rechtsformen unterscheiden sich zudem hinsichtlich der steuerrechtlichen Relevanz.

Für die Zwecke dieser Stellungnahme sind folgende Steuern untersucht worden:

- Körperschaftssteuer
- Gewerbesteuer
- Grunderwerbsteuer
- Grundsteuer und
- Umsatzsteuer.

Eine nähere Betrachtung der Umsatzsteuer kann bei der Wahl der Rechtsform unterbleiben. Denn die Vermietung der Immobilie ist unabhängig von der Wahl der Rechtsform umsatzsteuerbefreit, während auf die „Zusatzleistungen“, wie die Bereitstellung von Sportgeräten und Dienstleistungen eines Hausmeisters Umsatzsteuer anfällt (dazu unten, H. III. 3.). Die folgenden Betrachtungen gehen zudem davon aus,

dass die Gesellschaft vermögensverwaltend ausgestaltet wird und damit keine Körperschaftsteuer (dazu 1.) und keine Gewerbesteuer anfällt (dazu 2.).

1. Körperschaftssteuer

Körperschaftssteuer fällt auf das Einkommen einer Körperschaft an. Sie beträgt 15% des zu versteuernden Einkommens (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

- Körperschaftssteuerpflichtig ist demnach das Einkommen einer **GmbH** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG).
- Hingegen wäre eine **AöR** von der Körperschaftssteuer befreit, wenn sie keinen Betrieb gewerblicher Art führt, sondern vermögensverwaltend agiert, wovon wir hier ausgehen (§ 4 KStG).
- Hingegen ist eine **GmbH & Co KG** nicht selbst körperschaftssteuerpflichtig. Einkünfte aus der KG werden körperschaftsteuerlich gemäß den Beteiligungsverhältnissen den Gesellschaftern zugerechnet, das heißt – da vorerst keine Beteiligung privater Dritter an der Gesellschaft beabsichtigt ist – der Stadtgemeinde Bremen als vermögensmäßig zu 100 % beteiligter Gesellschafterin. Der Gewinnanteil der Stadtgemeinde Bremen unterfällt der Körperschaftssteuer jedoch nicht, wenn die KG vermögensverwaltend strukturiert und tätig ist und die Beteiligung an ihr nicht einem Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen ist (dazu ausführlich unten, H. I. 3.).

Daraus folgt: Bei der Ausgestaltung als AöR oder GmbH & Co KG lässt sich die Gesellschaft so gestalten, dass keine Körperschaftssteuer anfällt. Bei der Wahl einer (nicht als gemeinnützig strukturierten) GmbH würde Körperschaftssteuer anfallen.

2. Gewerbesteuer

Der Gewinn einer GmbH und der Gewinn einer GmbH & Co. KG unterliegt grundsätzlich auch der Gewerbesteuer. Jedoch kann die **GmbH & Co. KG** vermögensverwaltend strukturiert („entprägt“) werden und tätig sein, so dass keine Gewerbesteuer anfallen würde (dazu ausführlich unten, H. I. 3.).

Eine **GmbH**, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Gewerbesteuer ebenfalls faktisch befreit sein („erweiterte Kürzung“). Diese Voraussetzungen wären im vorliegenden Fall grundsätzlich erfüllbar. Jedoch sind vorliegend verschiedene Leistungen denkbar, die zwar für die Gewerbesteuerfreiheit der GmbH & Co. KG unschädlich sind, nicht aber für die Gewerbesteuerfreiheit (erweiterte Kürzung) der GmbH. Insofern erscheint die GmbH & Co. KG flexibler als die GmbH.

Auch eine vermögensverwaltende **AöR** wäre faktisch von der Gewerbesteuer befreit.

3. Grunderwerbssteuer

Grunderwerbssteuer fällt an, wenn ein Grundstück übereignet wird oder jemand ein Recht an einem Grundstück erwirbt, das ihm die wirtschaftliche Verwertung ermöglicht. Dazu zählt bspw. das Erbbaurecht (dazu ausführlich unten, H.II.). Ob Grunderwerbssteuer anfällt, hängt ebenfalls von der Wahl der Rechtsform ab.

- Die Anstalt öffentlichen Rechts kann entsprechend § 4 Nr. 1 GrEStG so ausgestaltet werden, dass keine Grunderwerbssteuer anfällt. Dafür wäre die Übertragung einer öffentlichen Aufgabe auf die AöR Voraussetzung.
- Die Übertragung und Rücknahme von Grundstücken auf die GmbH & Co KG ist gem. § 5 GrEStG steuerfrei möglich (dazu unten, H. II.).
- Hingegen können die Grundstücke nicht grunderwerbssteuerfrei auf die GmbH übertragen werden, weil insofern kein Befreiungstatbestand des GrEStG greift.

4. Grundsteuer

Grundsteuer fällt auf den Grundbesitz im jeweiligen Gemeindegebiet an (§ 1 GrStG). Ausgenommen davon ist der Grundbesitz von juristischen Personen der öffentlichen Hand, der für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GrStG). Bei einer Anstalt öffentlichen Rechts wäre eine solche Befreiung grundsätzlich möglich. Hingegen sind die GmbH und GmbH & Co KG keine juristischen Personen des öffentlichen Rechts und können daher nicht von der Grundsteuer befreit werden, auch wenn die Grundstücke einem öffentlichen Gebrauch dienen.

5. Zusammenfassung

Die Körperschaftsteuer lässt sich bei der GmbH & Co. KG wie auch bei der AöR vermeiden, nicht aber bei der (nicht gemeinnützig ausgestalteten) GmbH. Das ist ein Vorteil der GmbH & Co KG sowie der AöR.

Als Vorteil aller Rechtsformen lässt sich festhalten, dass die Gewerbesteuer sich grundsätzlich in allen betrachteten Rechtsformen vermeiden lässt. Gegenüber der GmbH erscheint die GmbH & Co. KG hier im Detail flexibler.

Die GmbH & Co. KG hat den Vorteil, dass die Übertragung vorhandener Objekte auf sie jedenfalls bis Ende 2026 ohne Grunderwerbsteuerbelastung möglich ist. Die Übertragung auf eine GmbH kostet Grunderwerbsteuer. Bei der Übertragung von Grundstücken auf die AöR kommt eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer ebenfalls in Betracht.

VII. Zusammenfassung und Empfehlung

Nach alledem empfehlen wir die Gründung einer GmbH & Co GmbH. Sie erscheint uns mit Blick auf alle Kriterien und gemessen an den Zielen der Stadtgemeinde Bremen

vorzugswürdig. Die nachfolgende Tabelle enthält einen zusammenfassenden Vergleich der Rechtsformen und die wesentlichen Gründe für unsere Empfehlung.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung der GmbH & Co. KG und die Leistungsbeziehungen zwischen ihr, der Stadt und einer städtischen Dienstleistungsgesellschaft beschreiben wir in einem eigenen Abschnitt (siehe unten, H.).

Kriterium	AöR	GmbH	GmbH & Co KG
Gründungsaufwand	Errichtungsortsgesetz erforderlich.	Notariell beurkundeter Gesellschaftsvertrag (ab diesem Zeitpunkt sog. Vor-GmbH), Leistung der Einlagen und Eintragung in Handelsregister.	Zunächst ist die Komplementär-GmbH zu gründen, ab dem Stadium einer Vor-GmbH kann Gesellschaftsvertrag für KG geschlossen werden. Sie kann Zahlungen schon vor Eintragung in das Handelsregister empfangen, sollte aber erst nach der Eintragung Verbindlichkeiten eingehen.
Aufwand für mögliche Änderungen (Flexibilität)	Änderung des Errichtungsortsgesetzes erforderlich.	Notariell beurkundeter Gesellschaftsvertrag, ggf. Eintragung in Handelsregister.	Änderung des Gesellschaftsvertrages kann grds. formlos erfolgen, ggf. Eintragung in das Handelsregister.
Haftung für Verbindlichkeiten	Keine Haftungsbeschränkung.	Haftungsbeschränkung.	Haftungsbeschränkung.
Langfristig gesicherte Finanzierung und Instandhaltung	Hohes Risiko politischer Einflussnahme auf Miethöhe durch den Verwaltungsrat, da Abschluss und Änderung von Mietverträgen vom Verwaltungsrat beschlossen werden muss.	Risiko der Einflussnahme auf Miethöhe und Rücklagen durch Stadtgemeinde als Alleingesellschafterin möglich.	Risiko der Einflussnahme auf Miethöhe und Rücklagen durch Stadtgemeinde als faktische Alleingesellschafterin möglich.

Beteiligungsfähigkeit für Dritte	Keine unmittelbare Möglichkeit der Beteiligung privater Dritter an der AöR, aber Gründung von beteiligungsfähigen Tochterunternehmen in privater Rechtsform möglich.	Beteiligung privater Dritter ist möglich.	Beteiligung privater Dritter ist möglich.
Körperschaftsteuer	Keine Körperschaftssteuer, wenn nur vermögensverwaltend und daher kein Betrieb gewerblicher Art (§ 4 KStG).	GmbH ist als Kapitalgesellschaft körperschaftssteuerpflichtig.	GmbH & Co KG ist als Personengesellschaft nicht körperschaftssteuerpflichtig. Keine Körperschaftsteuer auch auf Ebene der Stadtgemeinde Bremen bei vermögensverwaltender Ausgestaltung und wenn die Anteile an der GmbH & Co. nicht zu einem Betrieb gewerblicher Art gehören.
Grunderwerbsteuer	Keine Grunderwerbssteuer, wenn AöR auch öffentliche Aufgabe (Teil der äußeren Schulverwaltung) übertragen wird (§ 4 Nr. 1 GrEStG).	Keine Ausnahme von der Grunderwerbssteuer ersichtlich.	Ausnahme von der Grunderwerbssteuer gem. § 5 GrEStG grundsätzlich möglich.
Grundsteuer	Keine Grundsteuer für Grundbesitz juristischer Personen des öffentlichen Rechts, der einer öffentlichen Aufgabe dient (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GrStG).	Keine Ausnahme von der Grundsteuer ersichtlich.	Keine Ausnahme von der Grundsteuer ersichtlich.

E. Übergang der Grundstücke auf die Gesellschaft

Für das Geschäftsmodell der Gesellschaft (Immobilien-Gesellschaft, dazu oben B. V.) ist es erforderlich, dass sie Rechte an den Grundstücken erhält, auf denen die Bildungsimmobilien errichtet werden sollen. Die Grundstücke für die Pilotprojekte befinden sich sämtlich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und sind in verschiedenen Sondervermögen organisiert.

Damit die Gesellschaft Rechte an diesen Grundstücken erhält, kommen grundsätzlich vier Optionen in Betracht:

- **Kauf:** die Gesellschaft kann die Grundstücke von der Stadtgemeinde Bremen kaufen, der Stadtgemeinde dafür einen angemessenen Kaufpreis i.S.v. §§ 63, 64 LHO zahlen und Eigentum an den Grundstücken erwerben.
- **Sacheinlage:** die Stadtgemeinde kann die Grundstücke als Sacheinlage in die Gesellschaft einlegen, ohne dafür eine Gegenleistung zu verlangen und die Gesellschaft kann im Zuge dessen Eigentum an den Grundstücken erwerben.
- **Erbbaurecht:** die Stadtgemeinde kann der Gesellschaft ein Erbbaurecht an den Grundstücken einräumen, dies geschieht üblicherweise gegen Zahlung eines Erbbauzinses, der in Bremen im Fall der Nutzung für den Gemeinbedarf mindestens 1% in den ersten 20 Jahren und fortan 2 % der Grundstückswertes jährlich beträgt.⁵
- **Einlage eines vertraglichen Nutzungsrechts:** die Gesellschaft und die Stadtgemeinde können einen Vertrag über die Nutzung der Grundstücke schließen, der – anders als das Erbbaurecht – keine dingliche Wirkung hat. Dieses vertragliche Nutzungsrecht kann ebenfalls in die Gesellschaft eingelegt werden.

Wir raten von einem bloß vertraglichen Nutzungsrecht ab (dazu I.). Die übrigen Optionen sind rechtlich möglich, haben keine wesentlichen Nachteile für die Stadtgemeinde Bremen und wirken sich unterschiedlich aus. Eine klare rechtliche Empfehlung zugunsten oder zulasten einer Option ergibt sich daraus nicht (dazu II.).

I. Ausschluss des vertraglichen Nutzungsrechts

Ein bloß vertragliches Nutzungsrecht an dem Grundstück kommt für die Zwecke der Gesellschaft nicht in Betracht und bleibt deshalb bei der weiteren Betrachtung außen vor, wie im Folgenden gezeigt wird.

⁵ Die Absenkung des Erbbauzinssatzes auf 1% gilt nur für Erbbaurechte, die bis zum 31.12.2025 bestellt werden.

Ein vertragliches Nutzungsrecht wäre vorliegend als Pachtvertrag denkbar, bei dem die Stadtgemeinde der Gesellschaft das Nutzungsrecht am Grundstück gegen einen Pachtzins einräumt.

Die daraus entstehende Rechtsposition wäre weniger verfestigt als ein Erbbaurecht, würde aber formal die nötigen Befugnisse vermitteln, auf dem Grundstück Bildungsimmobilien zu errichten.

Allerdings bietet ein Pachtvertrag **keine ausreichende wirtschaftliche Grundlage** für die von der Gesellschaft zu tätigen Investitionen. Dafür wäre eine Laufzeit erforderlich, die sich an der Lebensdauer der zu errichtenden Schulen orientiert. Langfristig abgeschlossene Pachtverträge können aber gem. § 544 S. 1 BGB nach Ablauf von 30 Jahren außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Dieses Kündigungsrecht ist unabdingbar.⁶ Das heißt, dass über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus keine Investitionssicherheit besteht. Wir gehen davon aus, dass ein derart kurzer Zeitraum keine ausreichende Grundlage für die Investitionen der Gesellschaft ist. Alternativ müsste die Gesellschaft in einem kurzen Zeitraum von 30 Jahren abzüglich Bauzeit alle erforderlichen Abschreibungen vornehmen, was zu höheren Mieten führen würde.

Aus den vorstehenden wirtschaftlichen Aspekten ergeben sich auch rechtliche Risiken:

- Ein rechtliches Risiko besteht zunächst mit Blick auf die **finanzielle Transaktion** und damit die Auszahlung der 300 Millionen Euro an die Gesellschaft. Dafür erforderlich ist ein positiver Businesscase, für den als Indiz u.A. ein marktübliches Vorgehen spricht (dazu oben, B. IV. und C. I.). Wir haben aber große Zweifel daran, dass Unternehmen am Markt auf Grundlage der schwachen Rechtsposition einer nur vertraglichen Nutzungsüberlassung und des Risikos der Kündigung nach 30 Jahren in dem erforderlichen Umfang in Immobilien auf dem Grundstück investieren würden. Das spricht indiziell gegen einen positiven Businesscase.
- Weitere Risiken bestehen mit Blick auf die **haushaltsrechtliche Zulässigkeit** der Gründung privatrechtlicher Unternehmen nach § 65 LHO Brem. Wegen der notwendigen kurzen Abschreibungszeiträume für die Gebäude würden hohe Mieten bei der Gesellschaft entstehen. Das könnte Zweifel daran aufkommen lassen, ob eine Gesellschaft mit einem solchen Geschäftsmodell nicht unwirtschaftlich gegenüber anderen Organisationsformen ist (§ 65 Abs. 1 Nr. 1 LHO Brem).

Diese Risiken halten wir für so beachtlich, dass wir ein bloß vertragliches Nutzungsrecht im Weiteren unberücksichtigt lassen.

⁶ BGH, Urteil vom 27. 11. 2003 - IX ZR 76/00, NJW 2004, 1523 (1524).

II. Vergleich und Bewertung der verbleibenden Optionen

Im Weiteren sind daher die drei verbleibenden Optionen:

- Kauf mit Übereignung,
- Sacheinlage mit Übereignung und
- Erbbaurecht

zu beachten.

Diese Optionen sind aus unserer Sicht durchweg geeignet für die Zwecke der Gesellschaft (1.)

1. Gemeinsamkeiten der drei Optionen

Die drei Optionen weisen zunächst eine Reihe von Gemeinsamkeiten auf, wegen denen alle drei Optionen im Grunde für die Zwecke der Gesellschaft geeignet sind. Diese Gemeinsamkeiten fasst die folgende Tabelle zusammen:

Kriterium	Verkauf und Übereignung	Sacheinlage und Übereignung	Erbbaurecht
Für Aufgaben geeignet?	Ja, Grundeigentum umfasst die Befugnis das Grundstück zu bebauen.		Ja, Erbbaurecht ist zwar kein Grundeigentum, gewährt aber das Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).
Grunderwerbssteuer?	Grunderwerbssteuerbefreiung möglich gem. § 5 GrEStG; Übergangsregelung bis Ende 2026 Rechtslage danach unklar (dazu unten, H. II.)		
Marktüblichkeit („positiver Businesscase“)	Ja		
Sicherungsmittel für Fremdfinanzierung	Grundeigentum kann belastet werden (bspw. mit Grundpfandrechten wie Hypothek und Grundschuld, mit Dienstbarkeiten oder Vorkaufsrechten)		Erbbaurecht kann wie Grundeigentum belastet werden (§ 11 Abs. 1 ErbbauRG).

2. Rückabwicklung

Die drei Optionen unterscheiden sich hinsichtlich der Rückabwicklung, also der Frage ob, wann und unter welchen Umständen die Rechte an den Grundstücken zur Stadtgemeinde Bremen zurückkehren. Dabei zeigt sich ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Erbbaurecht, bei dem das Grundeigentum bei der Stadtgemeinde

Bremen verbleibt und den beiden Optionen, bei denen die Grundstücke an die Gesellschaft übereignet werden. Im Ergebnis:

- Das **Erbbaurecht** erlischt – vorbehaltlich seiner Erneuerung nach § 31 ErbbauRG – mit Zeitablauf. Eine mögliche Wertsteigerung des Grundstücks kommt damit der Stadtgemeinde Bremen zugute. Im Umkehrschluss muss die Stadtgemeinde aber eine Entschädigung an die Gesellschaft für das übernommene Gebäude zahlen (§ 27 ErbbauRG).
- Ist das Grundstück an die Gesellschaft **verkauft und in diesem Zusammenhang übereignet** worden, erfolgt die Rückabwicklung – solange die Gesellschaft dauerhaft bestehen soll und wirtschaftlich agiert – in der Regel wohl nur durch Verkauf des jeweiligen Grundstücks (Abschluss eines Grundstückskaufvertrages und durch Übereignung). Ob ein solcher Vertrag aber abgeschlossen wird, ist abhängig vom Willen der Gesellschaft. Das schätzen wir als unproblematisch ein, so lange es sich bei der Gesellschaft um eine 100%ige Tochter der Stadtgemeinde handelt. Möglicherweise fällt für eine Rückübertragung der Grundstücke an die Stadtgemeinde nach dem 31. Dezember 2026 Grunderwerbssteuer an (dazu unten, H. II.). Eine zwischenzeitliche Wertsteigerung des Grundstücks – etwa durch die Bebauung oder auf Grund der allgemeinen Entwicklung der Verkehrswerte – wird sich in einem höheren Kaufpreis abbilden, da gem. § 64 Abs. 2 LHO Brem vor dem Erwerb eines Grundstücks eine Wertermittlung durchzuführen ist. Die Wertsteigerung kommt damit der Gesellschaft zugute. Es ist auch möglich, dass die Stadtgemeinde Bremen gegen die Veräußerung der Grundstücke an Dritte abgesichert wird. So kann beispielsweise von Beginn an ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde eingetragen werden, das einen zukünftigen Anspruch absichert und gewährleistet, dass die Stadtgemeinde das Grundstück vorrangig zurückkaufen kann, ehe es von der Gesellschaft anderweitig veräußert wird. Denkbar ist auch, die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft nicht in die Hände der Geschäftsführung zu legen, sondern dafür einen Beschluss der Gesellschafter vorzusehen.
- Ist das Grundstücke im Rahmen einer **Sacheinlage** an die Gesellschaft übereignet worden, können Regelungen für die Rückabwicklung im Gesellschaftsvertrag vorgesehen werden. Möglicherweise fällt für die Rückübertragung der Grundstücke an die Stadtgemeinde Grunderwerbssteuer an. Eine zwischenzeitliche Wertsteigerung des Grundstücks – etwa durch die Bebauung oder auf Grund der allgemeinen Entwicklung der Verkehrswerte – kann zu einem höheren Kaufpreis führen. Die Wertsteigerung kommt damit der Gesellschaft zugute. Wie auch im Fall des Verkaufs der Grundstücke ist es möglich, Zugriffsrechte der Stadtgemeinde Bremen auf die Grundstücke zu bewahren, sei es durch ein dingliches Vorkaufsrecht oder das Erfordernis von Gesellschafterbeschlüssen bei der Veräußerung (dazu soeben).

3. Belastungen des Grundstücks als Ausschlussgrund für das Erbbaurecht

Die Stadtgemeinde hat uns mitgeteilt, dass einige Grundstücke für die Pilotprojekte mit Rechten Dritter belastet sind. Bei solchen Grundstücken scheidet die Option zur Bestellung eines Erbbaurechts in der Regel aus.

Denn ein Erbbaurecht muss im Grundbuch an der **ersten Rangstelle** eingetragen werden (§ 10 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 Erbaurechtsgesetz). Bestehende rangfähige Rechte am Grundstück i.S.d. § 879 BGB (insbesondere Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte) hindern die Bestellung eines Erbbaurechts. Auf eine Rangänderung können sich die vor- und zurücktretenden Berechtigten einigen (§ 880 BGB). Ob eine solche Einigung gelingt, hängt maßgeblich von den jeweiligen Belastungen und den jeweils Berechtigten ab. Die Grundbuchauszüge der Grundstücke für die beispielhaften Pilotprojekte weisen Dienstbarkeiten insbesondere für Leitungsrechte aus. Wir halten in diesem Fall eine Vereinbarung über das Zurücktreten vom ersten Rang im Grundbuch und ggf. die Belastung des Erbbaurechts mit einem vergleichbaren Recht für möglich. Einen rechtlichen Anspruch gibt es aber nicht.

4. Wirtschaftliche Auswirkungen auf Gesellschaft und Stadtgemeinde

Die drei Optionen unterscheiden sich wesentlich hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Stadtgemeinde. Das ist vorrangig keine rechtliche Frage, sondern eine betriebswirtschaftliche Frage. Aus rechtlicher Sicht ist dazu lediglich folgendes anzumerken:

- Im Fall des **Verkaufs** muss die Gesellschaft der Stadtgemeinde einen Kaufpreis zahlen, wobei die Stadtgemeinde Grundstücke gem. §§ 63 f. LHO Brem grds. nur nach Wertermittlung und zum vollen Wert veräußern darf. Wir schlussfolgern daraus – vorbehaltlich der Einschätzung eines Wirtschaftsprüfers – dass Liquidität aus der Gesellschaft abfließt, die dann nicht mehr für die Realisierung der Pilotprojekte zur Verfügung stehen. Diese Mittel stehen dafür der Stadtgemeinde Bremen – in der Regel dem SVIT – zur Verfügung und könnten dort für Projekte verwendet werden, die nicht für die Pilotgesellschaft vorgesehen sind. Bei der Kalkulation kostendeckender Mieten wäre der Wert des Grundstücks zu berücksichtigen, d.h. die Mieten wären in diesem Fall höher anzusetzen, was zu einer höheren Belastung des Haushalts der Stadtgemeinde (in der Regel SKB) führen würde.
- Im Fall der **Sacheinlage** schuldet die Gesellschaft der Stadtgemeinde keine unmittelbare Gegenleistung. Wir schlussfolgern daraus – vorbehaltlich der Einschätzung eines Wirtschaftsprüfers – dass die Gesellschaft unverändert über liquide Mittel verfügen würde, aus denen sie die Pilotprojekte finanzieren kann. Die Stadtgemeinde würde ihrerseits Immobilienvermögen gegen Beteiligungsvermögen tauschen, da der Wert ihrer Beteiligung an der Gesellschaft um den Wert des Grundstücks steigt. Die eingelegten Grundstücke werden Eigenkapital der Gesellschaft. In der Regel ist damit eine höhere Gewinnerwartung

des einlegenden Gesellschafters verbunden, so dass die Grundstücke entsprechend zu verzinsen wären. Diese höheren Gewinne können letztlich nur dadurch erzielt werden, dass die Gesellschaft den Wert der Grundstücke bei den Mietkalkulationen berücksichtigt. Auch dies würde zu einer höheren Belastung des Haushalts der Stadtgemeinde Bremen (in der Regel SKB) führen.

- Im Fall des **Erbbaurechts** schuldet die Gesellschaft der Stadtgemeinde keine einmalige Gegenleistung im Sinne eines Kaufpreises. Vereinbart wird stattdessen in der Regel ein dauerhaft zu entrichtender Erbbauzins. Vorbehaltlich der Prüfung eines Wirtschaftsprüfers gehen wir davon aus, dass in diesem Fall die Liquidität der Gesellschaft zunächst unangetastet bleibt, so dass ausreichende Mittel für die Realisierung der Pilotprojekte zur Verfügung stehen. Der Erbbauzins wird auf die Miete umgelegt. Das kann unter Umständen zu moderateren Mieten führen, als im Fall des Verkaufs oder der Sacheinlage. Allerdings wird auf diesem Weg die Fähigkeit der Gesellschaft eingeschränkt, aus den Mieten Gewinne zu erwirtschaften und diese für weitere Schulbauprojekte einzusetzen.

Dieser Überblick über die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Stadtgemeinde lässt **keine eindeutige rechtliche Empfehlung** zu.

Gemessen an den **Zielen der Stadtgemeinde Bremen** (dazu oben, B. III.) halten wir aber einen Verkauf der Grundstücke für weniger zielführend. Denn ein wesentlicher Zweck der Gesellschaft besteht darin, 300 Mio. Euro für die Realisierung ausgewählter Pilotprojekte zur Verfügung zu stellen. Diesem Ziel ist weniger gedient, wenn ein Teil der Mittel für den Grunderwerb zurück an die Stadtgemeinde Bremen fließt.

Hinzuweisen ist schließlich auf die unterschiedliche **Flexibilität**. Bei einem Erbbaurecht wird der Erbbauzins in der Regel für einen langen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten fest vereinbart. Damit fließen, ungeachtet der Situation der Gesellschaft, Mittel an den Haushalt der Stadtgemeinde Bremen. Im Fall des Verkaufs oder der Sacheinlage besteht hingegen die Möglichkeit, die durch die Verzinsung der Grundstücke entstehenden Gewinne je nach Situation in der Gesellschaft zu belassen (und daraus das nächste Schulbauprojekt zu finanzieren) oder an die Stadtgemeinde Bremen abzuführen.

5. Umgang mit Bestandsgebäuden

Einige der uns mitgeteilten möglichen Pilotprojekte zeichnen sich dadurch aus, dass sich auf den Vorhabengrundstücken bereits Gebäude befinden, die teils sanierungsbedürftig teils aber auch erst vor kurzem errichtet oder instandgesetzt wurden.

Unabhängig davon, für welche Option zur Übertragung der Grundstücke sich die Stadtgemeinde im Einzelfall entscheidet, werden die Nutzungsrechte an diesen Bestandsgebäuden auf die Gesellschaft übergehen:

- Das ergibt sich bei der **Sacheinlage und dem Verkauf** daraus, dass die Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 93 Abs. 1 BGB) mit dem Grundstück auf den neuen Eigentümer übergehen.
- Ein **Erbbaurecht** erstreckt sich gem. § 12 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG auch auf bereits bestehende Gebäude. In jedem Fall wird also die Gesellschaft die Rechte an den Gebäuden erwerben und in die bestehenden Mietverträge – vorbehaltlich der Prüfung, ob es sich auch um Mietverträge im zivilrechtlichen Sinne handelt – gem. § 566 BGB eintreten.

Unterschiede ergeben sich erneut nur mit Blick auf die **wirtschaftlichen Konsequenzen**:

- Im Fall des **Verkaufs** wäre der Wert der Gebäude bei der Ermittlung des Kaufpreises zu berücksichtigen. Das würde zu einem weiteren Abfluss von Mitteln aus der Gesellschaft führen, die nicht für die Pilotprojekte zur Verfügung stehen, sowie zu höheren Mieten.
- Eine **Sacheinlage** erfolgt hingegen grundsätzlich unentgeltlich, da die Sacheinlage aber in der Regel mit einer höheren Gewinnerwartung des jeweiligen Gesellschafters verbunden ist, wären die Grundstückswerte zu verzinsen und die Mieten entsprechend höher.

In den Verträgen, die der Bestellung eines **Erbbaurechts** zugrunde liegen, können die bestehenden Gebäude zunächst als Wertgrundlage für den Erbbauzins berücksichtigt werden, so dass insgesamt ein höherer Erbbauzins zu zahlen wäre. Denkbar ist aber auch die Vereinbarung einer einmaligen Geldleistung als „Ablöse“ für die Gebäude, mit der der Vermögensverlust der Stadtgemeinde ausgeglichen wird.

F. Beihilferechtliche Anforderungen an die Gründung und Ausstattung der Gesellschaft

Das Beihilferecht hat den Zweck, zu verhindern, dass durch die Förderung einzelner Unternehmen aus staatlichen Mitteln der Wettbewerb verfälscht wird (vgl. Art. 107 Abs. 1 AEUV). Es wird hier vor allem deshalb relevant, weil die zu gründende Gesellschaft von der Stadtgemeinde Bremen mit 300 Millionen Euro ausgestattet wird und – ungeachtet der genauen rechtlichen Ausgestaltung – Rechte an Grundstücken der Stadtgemeinde erhält, womöglich ohne dass die Stadtgemeinde Bremen damit eine marktübliche Renditeerwartung verknüpft.

Würde es sich dabei um staatliche Beihilfen handeln, wären sie gemäß Art. 108 Abs. 3 S. 1 AEUV bei der Europäischen Kommission anzumelden und dürften nur nach Genehmigung durch die Kommission gewährt werden (sog. Durchführungsverbot). Solche Genehmigungsverfahren dauern in der Regel mehrere Monate oder Jahre. Eine rechtzeitige Auszahlung der 300 Millionen Euro noch im Jahr 2024 wäre damit nicht mehr möglich.

Im Ergebnis sehen wir damit ausreichende Argumente dafür, dass die Ausstattung der Bildungsbau-Gesellschaft nicht den Beschränkungen des Beihilferechts unterliegt.

I. Gegenstand der beihilferechtlichen Prüfung

Eine staatliche Beihilfe liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Maßnahme ist dem Staat zuzurechnen und erfolgt aus staatlichen Mitteln
- der Begünstigter der Maßnahme ist ein Unternehmen
- die gewährte Begünstigung verfälscht den Wettbewerb oder droht diesen zu verfälschen und
- die Maßnahme hat zwischenstaatliche Wirkung, kann also potenziell Auswirkungen auf den zwischenstaatlichen Handel haben.

Vor diesem Hintergrund halten wir die Einlage von 300 Mio. Euro und von Grundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen in die Gesellschaft für potenziell beihilferechtlich relevant: Auch Maßnahmen, die die öffentliche Hand als Gesellschafterin ihrer Gesellschaft zukommen lässt, können grundsätzlich eine wettbewerbsbeeinträchtigende Begünstigung darstellen.

Sowohl die Kapitaleinlage als auch die Sacheinlage stammen aus staatlichen Mitteln. Die Mittel für die Einlage der 300 Mio. Euro sind im städtischen Haushalt veranschlagt, die Grundstücke der Pilotprojekte stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Ob es sich bei diesen Einlagen tatsächlich um Beihilfen handelt, werden wir im Folgenden prüfen (dazu unten, ab II.).

Nicht Gegenstand unserer weiteren beihilferechtlichen Prüfung werden hingegen die Einräumung einer Erbbaurechts und der Verkauf der Grundstücke sein. Das hat folgende Gründe:

- Die Einräumung von Erbbaurechten kann ebenfalls eine Beihilfe darstellen, wenn dies zu nicht marktüblichen Erbbauzinsen geschieht. Davon gehen wir vorliegend aber nicht aus. Denn bei der beabsichtigten Vereinbarung über ein Erbbaurecht mit einem Erbbauzinssatz von zunächst 1%, später 2% des Grundstückswerts (dazu oben, E.) wäre vom Vorliegen marktüblicher Erbbauzinsen auszugehen. Dafür spricht, dass die Erbbauzinsen den in Bremen geltenden Regelerbbauzinssätzen entsprechen würden.⁷ Die Gesellschaft würde mithin keinen Vorteil gegenüber anderen Unternehmen, die Erbbaurechte von der Stadtgemeinde eingeräumt bekommen, erhalten. Im Vorfeld der Bestellung wäre

⁷ Die geltenden Regelerbbauzinssätze werden gem. Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 04/22 für alle Erbbaurechtsbestellungen bis 31.12.2025 schuldrechtlich abgesenkt.

zudem ein Wertgutachten zu erstellen, so dass sich der Erbbauzins auch auf den vollen Wert des Grundstücks bezieht (§§ 63 ff. LHO Brem).

- Selbiges gilt für den Verkauf von Grundstücken: auch diese Maßnahme kann eine Beihilfe darstellen, wenn der Verkauf zu nicht marktüblichen Entgelten erfolgt. Auch hiervon gehen wir vorliegend jedoch nicht aus. Die Veräußerung der Grundstücke ist bereits nach §§ 63 f. LHO Brem nur zum vollen Wert möglich. Letztlich kann diesbezüglich eine Beihilfe ausgeschlossen werden.

Zu prüfen ist daher, ob die Einlagen einem „Unternehmen“ im beihilferechtlichen Sinne zugute kommen (dazu unten, II.), ob eine Begünstigung vorliegt (dazu unten, III.) und ob die betreffenden Einlagen überhaupt zwischenstaatliche Wirkung entfalten und den Wettbewerb beeinträchtigen können (dazu unten, IV.).

In der Gesamtschau sehen wir hier gute Argumente dafür, dass diese Voraussetzungen nicht kumulativ gegeben sind, sodass bereits tatbestandlich nicht vom Vorliegen einer Beihilfe auszugehen wäre. Im Einzelnen:

II. Bildungsbaugesellschaft als Unternehmen im Sinne des Beihilferechts

Nach der Unionsrechtsprechung umfasst der Begriff des Unternehmens jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit, unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung.⁸ Eine wirtschaftliche Tätigkeit in diesem Sinne ist anzunehmen, wenn Waren oder Dienstleistungen auf einem Markt angeboten werden.⁹

Nach der Spruchpraxis der Unionsgerichte ist eine solche wirtschaftliche Tätigkeit dagegen zu verneinen, wenn hoheitlich gehandelt wird oder der Staat in Erfüllung seines sozialen, kulturellen oder bildungspolitischen Auftrags tätig wird.¹⁰ Der Aufgabenbereich der Gesellschaft erstreckt sich auf den Bau und die Vermietung von Schulen mitsamt dazugehörigen Sporthallen und Kitas. Es stellt sich mithin die Frage, ob diese Tätigkeiten zum hoheitlichen Bildungsauftrag zählen oder hierbei von einer relevanten Markttätigkeit auszugehen ist. Hierzu im Folgenden:

1. Schule

Die innerhalb des nationalen Bildungssystems organisierte öffentliche Bildung, die vom Staat finanziert und beaufsichtigt wird, ist regelmäßig als nichtwirtschaftliche Tätigkeit einzustufen.¹¹ Nach der Rechtsprechung des EuGH will der Staat durch die Errichtung

⁸ Urteil des EuGH vom 12.09.2000, Pavlov u.a., verbundene Rechtssachen C-180/98 bis C-184/98, ECLI:EU:C:2000:428; Mitteilung KOM, Rn. 7.

⁹ A.a.O..

¹⁰ Vgl. Mitteilung KOM, Rn. 17 ff., 28 ff.; vgl. auch Urteil des EuGH vom 11.09.2007, Kommission/Deutschland, C-318/05, ECLI:EU:C:2007:495; Handreichung zum Europäischen Beihilferecht, MWVLW Rheinland-Pfalz, Rn. 22.

¹¹ Mitteilung KOM, Rn. 28.

und Erhaltung eines staatlichen Bildungssystems, das in der Regel aus dem Staatshaushalt und nicht von den Endnutzern, d.h. den Schülern bzw. den Eltern finanziert wird, keine gewinnbringende Tätigkeit aufnehmen, sondern vielmehr auf sozialem, kulturellem und bildungspolitischem Gebiet seine Aufgaben gegenüber seinen Bürgern erfüllen.¹²

Es stellt sich indes die Frage, ob diese Grundsätze auch auf die **Errichtung** der betreffenden Schulgebäude und deren anschließende **Vermietung** an die Schulträger übertragbar sind. Zweifel könnte man daran deshalb haben, weil die bloße Errichtung und Vermietung wohl ebenso von privatwirtschaftlichen Unternehmen am Markt realisiert werden könnte.

Die Rechtsprechung der Unionsgerichte stellt für die Frage, ob die Errichtung der betreffenden Infrastruktur beihilferechtlich relevant ist, maßgeblich darauf ab, ob der spätere Betrieb wirtschaftlich ist. Mit anderen Worten: Die Unionsrechtsprechung folgert aus der Nichtwirtschaftlichkeit des Betriebs auf die Nichtwirtschaftlichkeit der Errichtung.¹³

Die nichtwirtschaftliche Nutzung der Schulgebäude lässt sich vorliegend gut begründen: die Vermietung erfolgt an die Stadtgemeinde Bremen (SKB) zur Erfüllung der Aufgaben der äußeren Schulverwaltung, d.h. zur Durchführung des Schulbetriebs. Hierbei handelt es sich um öffentliche, staatlich finanzierte Schulen und nicht etwa um Privatschulen, die ausschließlich durch Gebühren der Nutzer finanziert werden. Damit wird lediglich der bildungspolitische staatliche Auftrag verwirklicht. Die Einordnung als nichtwirtschaftliche Tätigkeit entspricht zudem der gängigen Praxis.¹⁴ U.E. nach dürfte dies auch für die Vermietung der entsprechenden Schulgebäude an die Stadtgemeinde gelten.

2. Kindertagesstätten

Während die Einordnung von Schulen in den nichtwirtschaftlichen Bereich – jedenfalls nach derzeitiger Einschätzung – konsensfähig sein dürfte, so zeigt sich im Bereich von Kitas ein differenzierteres Bild.

Zum Teil wird zwar vertreten, dass auch der Betrieb von Kitas einen nichtwirtschaftlichen Charakter aufweist; auch in der kommunalen Praxis scheint dieses Ergebnis jedoch zumindest nicht unumstritten zu sein. Dies mag daran liegen, dass die Einordnung als nichtwirtschaftliche Tätigkeit einem steten Wandel unterliegt: so entstehen neue Märkte, die entsprechenden Tätigkeiten einen wirtschaftlichen

¹² Urteil EuGH vom 11.09.2007, Kommission/Deutschland, C-318/05, ECLI:EU:C:2007:495, Rn. 68.

¹³ EuGH, Rs. C-288/11 P, EU:C:2012:821, Rn. 50 m.w.N. – Flughafen Leipzig-Halle/Kommission

¹⁴ Zur Einordnung von Schulen als nichtwirtschaftliche Tätigkeit z.B. auch: Handreichung zum Europäischen Beihilferecht, MWVLW, Rn. 22; Mitteilung KOM, Rn. 28 ff.; Handbuch Europäisches Beihilferecht für Kommunen und kommunale Unternehmen, Land Hessen u.a., S. 46 f..

Charakter verleihen können. Dass es durchaus einen Markt für den Bau und Betrieb von privaten Kindertageseinrichtungen gibt, wird sich nicht leugnen lassen.

Wir meinen jedoch, dass es vorliegend gute Argumente dafür gibt, auch diesen Bereich in der Gesamtschau als nichtkommerziell einzustufen:

So erfolgt die Vermietung der Kitas allein an den Eigenbetrieb Kita Bremen, einem staatlichen Träger.¹⁵ Eine Vermietung an private Kinderbetreuungseinrichtungen, die sich allein durch Gebühren der Nutzer finanzieren, findet dagegen nicht statt. Dies spricht für die Einordnung als nichtwirtschaftlicher Betrieb. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass z.T. auch finanzielle Beiträge durch die Eltern für die staatliche Kinderbetreuung zu entrichten sind: solche finanziellen Beiträge decken i.d.R. nur einen Bruchteil der tatsächlich entstehenden Kosten ab und sind damit nicht als Entgelt für eine erbrachte Dienstleistung anzusehen.¹⁶ Nach der Mitteilung der Europäischen Kommission ändern derartige Entgelte nichts an der nichtwirtschaftlichen Natur einer solchen Leistung, die vorrangig aus staatlichen Mitteln finanziert wird. Diese Grundsätze sollen nach der Kommission ausdrücklich für Kindergärten gelten.¹⁷

Fernerhin sehen wir den Schul- und Kitabau vorliegend als zwingend miteinander verbunden: In einigen der Pilotprojekten sollen Schulcampusse umgesetzt werden, die sowohl Schulen als auch Kitas vorsehen. Letztlich zielen diese Vorhaben auch auf die Erfüllung des bildungspolitischen Auftrages und nicht darauf ab, im Bereich der Kitas eine kommerzielle Nutzung zu verwirklichen.

Auch stellt die Errichtung und der Betrieb von Kitas eine freiwillige kommunale Selbstverwaltungsaufgabe dar; nur in diesem Umfang würde auch die Bildungsbaugesellschaft handeln. Hieraus folgt auch: Die Gesellschaft übernimmt keine Tätigkeiten, die nicht ohnehin zuvor durch die Stadtgemeinde Bremen – bzw. deren Eigenbetriebe – wahrgenommen wurde. Die Übertragung von Pilotprojekten, in denen auch Kitas enthalten sind, stellt sich damit lediglich als eine Umstrukturierung der vorhandenen Verwaltungsprozesse dar, da insoweit die Gesellschaft diese kommunale Selbstverwaltungsaufgabe übernimmt. Um dieser Aufgabe nachkommen zu können, ist es jedoch notwendig, die Gesellschaft mit entsprechenden finanziellen Mitteln auszustatten und – sei es durch Sacheinlage oder Vereinbarung eines Erbbaurechts – den Zugriff auf die entsprechenden Grundstücke zu ermöglichen.

Auch die Kommission geht grundsätzlich davon aus, dass Kindergärten als nichtwirtschaftliche Einheiten eingestuft werden können.¹⁸ In einer Mitteilung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe verweist sie auf ein Urteil des EFTA

¹⁵ Nach den uns übermittelten Informationen findet eine Vermietung an private Träger in der Stadtgemeinde Bremen nicht statt.

¹⁶ Mitteilung KOM, Rn. 29.

¹⁷ A.a.O.; vgl. auch EFTA-Gerichtshof, Rs. E-5/07, Rn. 78 ff.

¹⁸ Mitteilung KOM, Rn. 29.

Gerichtshofs (Gericht über die Europäische Freihandelsassoziation): Der Kläger, ein Träger privater Kindergärten in Norwegen, behauptete in seiner Beschwerde, dass das System der öffentlichen Beiträge zum Betrieb von Kindertagesstätten in kommunaler Trägerschaft Elemente staatlicher Beihilfen enthalte.¹⁹ Im Ergebnis verneinte der Gerichtshof eine staatliche Beihilfe und ordnete die betreffenden kommunalen Kindergärten nicht als Unternehmen ein, auch wenn neben der öffentlichen Finanzierung Beiträge von den Eltern erhoben wurden. Hierbei stellte der Gerichtshof darauf ab, dass der norwegische Staat mit der Einrichtung und Aufrechterhaltung dieses Systems keine gewinnbringende Tätigkeit aufnehmen wollte, sondern seine Pflichten gegenüber der eigenen Bevölkerung erfüllen wollte.

Auch wenn Gegenstand dieser Entscheidung norwegische Kindergärten sind, halten wir den Begründungsansatz doch für vergleichbar und heranziehbar. Auch hier wird die Kommune – bzw. künftig die Gesellschaft – tätig, um den ihr obliegenden staatlichen Auftrag zu erfüllen. Dem trägt auch der Umstand Rechnung, dass gegenüber der Stadtgemeinde ein Rechtsanspruch auf Bereitstellung von Krippen- und Kindergartenplätzen besteht.

3. Sporthallen

Die Bildungsbau-Gesellschaft wird im Rahmen der Schulbauprojekte auch Sporthallen errichten.

Auch hier gilt grundsätzlich, dass sich der Charakter der Errichtungstätigkeit (bzw. der Bereitstellung der Sporthalle) aus dem Charakter des Betriebs und der Nutzung der Infrastruktur ableitet. Bei der Überlassung von Sportinfrastrukturen wird man jedoch in der Regel von wirtschaftlichen Tätigkeiten ausgehen müssen: Das Anbieten der Sportinfrastruktur am Markt gegen Entgelt würde sodann ein Anbieten von Waren auf einem Markt darstellen.

Allerdings ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Sporthallen im Rahmen der Schulbauprojekte errichtet werden und im Hauptzweck dem Schulsport dienen. Diese sind somit zur Erfüllung des staatlichen Bildungsauftrages notwendig. U.E. nach ist die Errichtung der Sporthallen in den entsprechenden Pilotprojekten deshalb nicht isoliert zu betrachten, sondern hängt fest mit der Errichtung der entsprechenden Schulinfrastruktur zusammen und fügt sich letztlich in das staatliche Bildungswesen ein.²⁰ Schließlich ließe sich auch hier argumentieren, dass vorrangig eine nichtkommerzielle Nutzung (Schulsport) angestrebt wird, weshalb auch die Errichtung und Vermietung an die Stadtgemeinde nichtwirtschaftlichen Charakter haben dürfte.

¹⁹ EFTA-Gerichtshof, Rs. E-5/07, Rn. 78 ff.

²⁰ Zum Sport als Bestandteil des nationalen Bildungswesens vgl. KOM, N 118/00, SG(2001) D/288165, *Subventions publiques aux clubs sportifs professionnels* (Rz. 12 ff.).

4. Zwischenergebnis

Nach dem Vorgesagten bleibt festzuhalten, dass die Errichtung und der Betrieb von Schulen in den staatlichen Bildungsauftrag fällt und damit beihilferechtlich nicht relevant ist. U.E. dürfte dies auch für die Vermietung der Schulgebäude gelten; die Gesellschaft tritt bei der Vermietung der Schulen letztlich nicht am Markt auf, da sie ausschließlich an den Träger der Schulverwaltung vermietet. Nur dieser kommt überhaupt als Mieter der Schulgebäude in Betracht.

Auch für den Bau und die Vermietung der Kindergärten an den Eigenbetrieb Kita Bremen lassen sich u.E. gute Argumente finden, die für eine Nichtwirtschaftlichkeit und damit gegen die Einordnung als Unternehmen sprechen. Gleichwohl bleiben hier Restrisiken in der Bewertung, da im Bereich von Kitas wohl generell vom Vorliegen eines Marktes ausgegangen werden muss.

Dennoch sehen für Kitas wie für Sporthallen weitere Anknüpfungspunkte, die gegen das Vorliegen einer Beihilfe sprechen. Diese erörtern wir im Folgenden.

III. Vorliegen einer Begünstigung?

Eine staatliche Beihilfe wäre weiterhin dann nicht anzunehmen, wenn nicht vom Vorliegen einer Begünstigung auszugehen ist. Hierunter versteht man jede wirtschaftliche Vergünstigung, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d.h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten könnte.²¹

Eine derartige Vorteilsgewährung ist u.a. dann abzulehnen, wenn die betroffene Maßnahme marktkonform ist und auch von einem rationalen Privatinvestor vorgenommen werden würde. Maßgeblich ist hierbei die Erwägung, dass ein Privatinvestor entsprechende Einlagen nur tätigen würde, wenn er mit einer angemessenen Rendite rechnen kann.

Die aktuellen Berechnungen zum Businesscase von FIDES sehen zwar einen Ertrag der Gesellschaft vor, jedoch wird nur eine geringe Eigenkapitalverzinsung erreicht. Es ist voraussichtlich davon auszugehen, dass diese Verzinsung – ohne, dass ein entsprechendes Benchmarking durchgeführt wurde – nicht ausreichend ist, um eine marktübliche Transaktion zu begründen.

Da wir jedoch ohnehin davon ausgehen, dass sich die Tätigkeiten der Gesellschaft ausschließlich auf den Schul- und Kitabau und damit auf Wahrnehmung von Aufgaben des staatlichen Bildungswesens beschränken, stehen andere beihilferechtliche Argumente zur Verfügung, sodass sich das Investment u.E. nicht an marktüblichen Transaktionen messen muss.

²¹ Mitteilung KOM, Rn. 66.

IV. Zwischenstaatlichkeit

Die Annahme einer Beihilfe setzt zuletzt voraus, dass der zwischenstaatliche Handel durch die betreffende Maßnahme (d.h. hier die Eigenkapitalzuführung und ggf. Sacheinlagen) beeinträchtigt wird, beziehungsweise die Maßnahme hierzu generell geeignet ist. Hiervon ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Staat einem Unternehmen in einem liberalisierten Wirtschaftszweig, in dem Wettbewerb herrscht, einen finanziellen Vorteil gewährt.

Dies dürfte vorliegend nicht der Fall sein: Die Gesellschaft wird nur in der Stadtgemeinde Bremen und damit in einem eng umgrenzten lokalen Einzugsgebiet tätig. Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft (Bau und Vermietung von Schulen und Kitas ausschließlich an die Stadtgemeinde Bremen / Eigenbetrieb Kita Bremen) dürfte für Investitionen aus anderen Mitgliedsstaaten kaum von Interesse sein. Überdies sind etwaige Nachfrager der Leistung der Gesellschaft ausschließlich die Stadtgemeinde Bremen und der Eigenbetrieb Kita Bremen. Damit besteht bereits kein Berührungspunkt zu weiteren potenziellen Nachfragern am Markt, sofern ein solcher überhaupt vorhanden ist.

G. Vergaberechtliche Prüfung

I. Beauftragung der Gesellschaft durch die Stadtgemeinde

Grundsätzlich sind öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 Nr. 1 GWB – wie die Stadtgemeinde oder auch der Eigenbetrieb Kita Bremen – gehalten, öffentliche Aufträge im Wege wettbewerblicher Verfahren zu vergeben, § 97 GWB.

Das Vergaberecht sieht als grundsätzliche Ausnahme von der Pflicht zur Ausschreibung eine sogenannte Inhousevergabe vor. Dahinter steht maßgeblich der Gedanke, dass Eigenerledigungen der Kommune nicht in verpflichtender Weise nach außen vergeben werden müssen (Grundsatz der Ausschreibungsfreiheit der Eigenerledigung). Grundsätzlich soll das Vergaberecht öffentliche Auftraggeber/ Konzessionsgeber nicht in ihrer Freiheit beschränken, die ihnen übertragenen öffentlichen Aufgaben gemeinsam mit anderen öffentlichen Auftraggebern/ Konzessionsgebern oder eigenen Unternehmen zu erfüllen.²² Dies ist jedoch nur unter der Voraussetzung möglich, dass sich Beschaffungsvorgänge im Binnenbereich von Hoheitsträgern vollziehen und damit der externe Markt und private Unternehmen erst gar nicht tangiert sind. Denn Wettbewerbsverzerrungen im Verhältnis zu privaten Unternehmen sollten vermieden werden.

Die maßgebliche Vorschrift ist § 108 GWB.²³ Danach müssen für eine Befreiung von der Ausschreibungspflicht insbesondere folgende Kriterien erfüllt sein:

1. Beherrschung - Kontrollkriterium

Der Auftragnehmer, an den der Auftrag vergeben wird, muss durch den öffentlichen Auftraggeber einer Kontrolle unterworfen sein, die es dem Auftraggeber ermöglicht, auf die Entscheidungen des Auftragnehmers einzuwirken.

Die Ausübung einer Kontrolle im Sinne von § 108 Absatz 1 N.r.1 GWB wird vermutet, wenn der öffentliche Auftraggeber einen ausschlaggebenden Einfluss auf die strategischen Ziele und die wesentlichen Entscheidungen der juristischen Person

²² BT-Drs. 18/6281, S. 79 ff.

²³ (1) Dieser Teil ist nicht anzuwenden auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, die von einem öffentlichen Auftraggeber im Sinne des § 99 Nummer 1 bis 3 an eine juristische Person des öffentlichen oder privaten Rechts vergeben werden, wenn

1. der öffentliche Auftraggeber über die juristische Person eine ähnliche Kontrolle wie über seine eigenen Dienststellen ausübt,

2. mehr als 80 Prozent der Tätigkeiten der juristischen Person der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde, und

3. an der juristischen Person keine direkte private Kapitalbeteiligung besteht, mit Ausnahme nicht beherrschender Formen der privaten Kapitalbeteiligung und Formen der privaten Kapitalbeteiligung ohne Sperrminorität, die durch gesetzliche Bestimmungen vorgeschrieben sind und die keinen maßgeblichen Einfluss auf die kontrollierte juristische Person vermitteln.

ausübt. Die Kontrolle kann auch durch eine andere juristische Person ausgeübt werden, die von dem öffentlichen Auftraggeber auf gleiche Weise kontrolliert wird.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend zweifelsohne gegeben. Die Stadtgemeinde Bremen ist Alleingesellschafterin und legt die strategischen Ziele der Gesellschaft fest.

Eine direkte private Kapitalbeteiligung steht der Annahme einer Inhousefähigkeit entgegen. Unschädlich sind hingegen indirekte private Beteiligungen, die minderheitlicher Natur sind und ihrem Inhaber mangels entsprechender wirtschaftlicher Betätigung auch keinen wettbewerblichen Vorteil verschaffen können.

2. Tätigkeit von mehr als 80% - Wesentlichkeitskriterium

Gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 8 GWB müssen mehr als 80 % der Tätigkeiten der (kontrollierten) juristischen Person der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem kontrollierenden Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem (kontrollierenden Auftraggeber) kontrolliert wird, betraut wurde. Das Unternehmen verrichtet seine Tätigkeit im Wesentlichen nur dann für die Körperschaft, die seine Anteile innehat, wenn das Unternehmen für diese Körperschaft tätig wird und jede andere Tätigkeit rein nebensächlich ist.²⁴

Das Wesentlichkeitskriterium soll eine Verfälschung des Wettbewerbs verhindern, die dann droht, wenn ein öffentliches Unternehmen einerseits vergaberechtsfrei Aufträge erhält und andererseits auf dem Markt für Private tätig wird.

Die Tätigkeit allein ist dabei nicht ausreichend. Erforderlich ist nach dem Wortlaut der Regelung ein *Betrauungsakt* und vorgelagert eine Zuständigkeit des öffentlichen Auftraggebers. Die Tätigkeit der Gesellschaft muss im Wirkungskreis des öffentlichen Auftraggebers liegen.

Dabei ist der Begriff der Betrauung irreführend. Der Kommissionsentwurf sprach von Tätigkeiten, die „für den die Kontrolle ausübenden öffentlichen Auftraggeber oder für andere von diesem kontrollierte juristische Personen ausgeführt“ werden. Auch wenn das Gesetz (zurückgehend auf die Richtlinie 2014/24/EU) von Betrauung spricht, ist die Inhouse-Vergabe nicht auf den hoheitlichen Aufgabenbereich des Auftraggebers beschränkt. Es kommt weder darauf an, ob die zu beauftragende Tätigkeit den hoheitlichen oder fiskalischen Bereich des öffentlichen Auftraggebers betrifft, noch, ob die Tätigkeit für den öffentlichen Auftraggeber auf Grundlage z. B. einer konkreten Beauftragung in einem Gesellschaftsvertrag, eines Gesellschafterbeschlusses, eines privatrechtlichen Vertrages oder einer öffentlich-rechtlichen Leistungsbeziehung beauftragt wurde.

²⁴ Röwekamp / Kus / Portz / Prieß, Kommentar zum GWB-Vergaberecht, 5. Auflage 2020, § 108 GWB, Rn. 64; EuGH VergabeR 2006, 478, 485 Rn. 63 »Carbotermo«.

Die beauftragte Tätigkeit muss jedoch in der Dispositionsbefugnis des Auftraggeber bzw. den von diesem kontrollierten Unternehmens liegen²⁵. Ferner muss der öffentlichen Auftraggeber dem kontrollierten Unternehmen nicht nur eine Betätigung ermöglichen, sondern eine Aufgabe übertragen. Der Begriff des Betrauungsaktes umfasst öffentliche Aufträge i. S. d. § 103 GWB²⁶.

3. Berechnung des 80-Prozent-Tätigkeitsanteils

Gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 8 GWB müssen mehr als 80 % der Tätigkeiten der (kontrollierten) juristischen Person der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem kontrollierenden Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von dem öffentlichen Auftraggeber kontrolliert wird, betraut wurde. Von besonderer Bedeutung, aber auch mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet ist die Methodik der Berechnung der Erfüllung oder Nichterfüllung der 80 %-Grenze des Wesentlichkeitskriteriums.

Für die Prüfung der 80 %-Grenze ergeben sich folgende Prämissen:

- *Handelsrechtliche Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)*

Für die Bestimmung der Tätigkeitsanteile müssen die Umsätze aus der GuV ohne sonstige betriebliche Erträge herangezogen werden, wobei die durchschnittlichen Umsätze der letzten drei Geschäftsjahre zu berücksichtigen sind.

- *Sichere Innenumsätze und sichere Fremdotsätze*

Umsätze unmittelbar mit dem kontrollierenden Auftraggeber oder dessen unselbständigen Verwaltungsuntergliederungen, z. B. Eigenbetrieben, sind sichere Innenumsätze. Umsätze aus den Geschäften mit privaten Dritten, die überhaupt keine (wie auch immer geartete) gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Gesellschafter der zu prüfenden Gesellschaft haben, gelten als sichere Fremdotsätze.

- *Mittelbare Innenumsätze und mittelbare Fremdotsätze*

Ebenfalls Inhouse-unschädliche Innenumsätze sind solche, die die Gesellschaft mit juristischen Personen erzielt, die von dem Auftraggeber, der die Gesellschaft kontrolliert, ebenfalls (unmittelbar oder mittelbar) kontrolliert werden. Dazu muss der/

²⁵ Vgl. zum Ganzen MüKo/Europäisches und Deutsches Wettbewerbsrecht-Säcker/Wolf, § 108 GWB, Rn. 34; Pünder/Schellenberg-Pünder/Klafki, Vergaberecht, § 108 GWB, Rn. 32 ff. m. w. N.; Ziekow/Völlink-Ziekow, Vergaberecht, § 108 GWB, Rn. 37 ff.; Losch, VergabeR 2016, 541; Müller-Wrede, VergabeR 2016, 292.

²⁶ MüKo, Säcker/Wolf, § 108 Rn. 34.

müssen die Auftraggeber auf die juristischen Personen einen ausschlaggebenden Einfluss auf die strategischen Ziele und wesentlichen Entscheidungen ausüben können.

Bei denjenigen Umsätzen, die durch die Gesellschaft mit juristischen Personen erzielt werden, die eine gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Auftraggeber aufweisen, von diesem aber nicht oder nicht ausreichend kontrolliert werden (i. S. d. § 108 GWB), handelt es sich um Inhouse-schädliche Fremdotsätze.

Jedenfalls für die Phase der Pilotgesellschaft wird die Gesellschaft zu 100% ihre Geschäfte mit ihrer Alleingeschafterin machen.

II. Beauftragung von IB Stadt durch die Gesellschaft

Eine Beauftragung der IB Stadt mit der Leistungserbringung mit einem öffentlich-rechtlichen Geschäftsbesorgungsvertrag gegen Entgelt führt zur Frage, ob das Kartellvergaberecht des GWB auf einen solchen Vertrag Anwendung finden würde. Das wäre grundsätzlich dann der Fall, wenn es sich bei der Gesellschaft um einen öffentlichen Auftraggeber handelt (dazu unten, 1.), der einen öffentlichen Auftrag vergibt (dazu unten, 2.) und keine Ausnahme für sich in Anspruch nehmen kann (dazu unten, 3.).

Im Grundsatz wird man von der Anwendbarkeit des Vergaberechts ausgehen müssen, soweit nicht durch die konkrete Ausgestaltung des Einzelfalls eine Ausnahme vorliegt.

1. Öffentlicher Auftraggeber

§ 99 GWB definiert den öffentlichen Auftraggeber wie folgt:

Öffentliche Auftraggeber sind

1. Gebietskörperschaften sowie deren Sondervermögen,

2. andere juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen, sofern

a) sie überwiegend von Stellen nach Nummer 1 oder 3 einzeln oder gemeinsam durch Beteiligung oder auf sonstige Weise finanziert werden,

b) ihre Leitung der Aufsicht durch Stellen nach Nummer 1 oder 3 unterliegt oder

c) mehr als die Hälfte der Mitglieder eines ihrer zur Geschäftsführung oder zur Aufsicht berufenen Organe durch Stellen nach Nummer 1 oder 3 bestimmt worden sind;

An der Kontrolle durch die Stadtgemeinde und die mittelbare und unmittelbare Finanzierung durch diese kann kein Zweifel bestehen. Der Gesellschaftszweck betrifft auch sicherlich das Allgemeininteresse.

In Abhängigkeit der Entwicklung gerade der Zielgesellschaft könnte man die „Nicht-Gewerblichkeit“ vertieft prüfen. Für die Pilotgesellschaft jedenfalls kann diese Voraussetzung als gesetzt angenommen werden solange aus anderen Gründen auf eine Ausschreibung verzichtet werden kann.

2. Öffentlicher Auftrag

§ 103 Abs. 1 GWB definiert den öffentlichen Auftrag als entgeltliche Verträge zwischen öffentlichen Auftraggebern und Unternehmen über die Beschaffung von Leistungen, die die Lieferung von Waren, die Ausführung von Bauleistungen oder die Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand haben.

Die Entgeltlichkeit ist vorliegend gegeben und auch das Merkmal der Erbringung einer Dienstleistung ist erfüllt. Zu fragen ist allenfalls, ob die IB Stadt als „Unternehmen“ zu qualifizieren ist.

Auch davon ist aus den folgenden Gründen auszugehen:

Im Vergaberecht nähert man sich dem Begriff des „Unternehmens“ über die Definition des Wirtschaftsteilnehmers. Das alleine zeigt schon das weite Begriffsverständnis. In der Definition der öffentlichen Aufträge in Art. 2 Abs. 1 Nr. 5 RL 2014/24/EU wird von entgeltlichen Verträgen zwischen einem oder mehreren „Wirtschaftsteilnehmern“ gesprochen.

Wirtschaftsteilnehmer ist gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 10 RL 2014/24/EU und Art. 2 Nr. 6 RL 2014/25/EU ein funktional weit zu verstehender Begriff. Es handelt sich um natürliche oder juristische Personen oder öffentliche Einrichtungen oder eine Gruppe solcher Personen und/oder Einrichtungen, einschließlich jedes vorübergehenden Zusammenschlusses von Unternehmen, die auf dem Markt die Ausführung von Bauleistungen, die Errichtung von Bauwerken, die Lieferung von Waren bzw. die Erbringung von Dienstleistungen anbieten.²⁷

Das weite Verständnis des Wirtschaftsteilnehmers zeigt sich in der Rechtsprechung des EuGH. Danach ist es nicht relevant, dass der Wirtschaftsteilnehmer selbst ein öffentlicher Auftraggeber ist.²⁸

²⁷ Hüttinger, in: Burgi/Dreher/Opitz, Beck'scher Vergaberechtskommentar, Bd. 1, 4. Auflage 2022, § 103 GWB, Rn. 78.

²⁸ EuGH 13. 6. 2013 – C-386/11, EuZW 2013, 931 Rn. 29 – Piepenbrock; EuGH 6. 10. 2015 – C-203/14, NZBau 2015, 784 ff. = EuZW 2015, 908 ff. – Cunsorci Sanitari del Maresme – Art. 1 Abs. 8 der Richtlinie 2004/18/EG ist dahin auszulegen, dass der Begriff „Wirtschaftsteilnehmer“ in Unterabsatz 2 dieser Bestimmung auch öffentliche Stellen erfasst, die sich somit an öffentlichen Ausschreibungen beteiligen können, wenn und soweit sie berechtigt sind, auf einem Markt Leistung gegen Entgelt anzubieten.

Die IB Stadt kann grundsätzlich Vertragspartnerin eines öffentlichen Auftrags sein. Sie bietet ihre Leistung – jedenfalls gegenüber der neu zu gründenden Gesellschaft – gegen Entgelt an.

3. In-House-Vergabe zwischen „Schwesterunternehmen“

§ 108 GWB befasst sich mit Ausnahmen von der Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts in Fällen öffentlich-öffentlicher Zusammenarbeit (dazu bereits grundlegend oben, I.)

Der Ausnahmefall, an den in diesem Rechtsverhältnis zu denken wäre, wäre das sog. horizontale Inhouse-Geschäft, also die Inhouse-Beauftragung zwischen Schwesterunternehmen. Gem. § 108 Abs. 3, S. 1 Var. 2 GWB kann eine von einem Auftraggeber kontrollierte Einrichtung, die zugleich öffentlicher Auftraggeber ist, vergabefrei Aufträge an eine andere Einrichtung vergeben, die von demselben Auftraggeber kontrolliert wird.

Wenn also eine gemeinsam herrschende „Einheit“ vorhanden ist – vorliegend die Stadtgemeinde Bremen –, kann eine Inhouse-Vergabe zwischen Schwester“einheiten“ vorgenommen werden.

H. (Mögliche) Steuerrechtliche Ausgestaltung Gesellschaft

I. Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer

1. Vermeidung einer (zusätzlichen) Steuerbelastung

Der Vorteil einer GmbH & Co. KG gegenüber einer GmbH liegt aus ertragsteuerlicher Sicht darin, dass bei einer GmbH & Co. KG nicht nur eine Belastung mit Gewerbesteuer vermieden werden kann, sondern auch eine Belastung mit Körperschaftsteuer, sofern diese vermögensverwaltend ausgestaltet wird.

Wir halten eine Ausgestaltung der KG in der Form, dass (zusätzliche) Steuerbelastungen vermieden werden, bereits aus Gründen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung für erforderlich.

Würde die Gesellschaft nicht als vermögensverwaltende, sondern als gewerbliche KG ausgestaltet, unterläge der von ihr erzielte Gewinn der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer. Die Gewerbesteuer wäre von der KG selbst zu entrichten; die Körperschaftsteuer wäre von dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) der Stadtgemeinde Bremen, der Gesellschafterin der KG, zu zahlen. Zudem würde die Verwendung dieser Mittel für den Schulbetrieb – also für einen Zweck außerhalb des BgA – Kapitalertragsteuer auslösen (§ 43 Abs. 1 Nr. 7c i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. b EStG).

Die Gewerbesteuer einer gewerblichen KG ließe sich grundsätzlich auch durch Nutzung der „erweiterten Kürzung“ für Immobilienunternehmen (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) vermeiden. Allerdings sind dafür Voraussetzungen zu erfüllen, die den Voraussetzungen einer vermögensverwaltenden Gesellschaft vergleichbar, in Teilbereichen sogar strenger sind. Die Körperschaftsteuer lässt sich damit jedoch in keinem Fall vermeiden.

Die Steuerbelastung wäre zusätzlich über die Miete zu erwirtschaften und würde daher zu einer (deutlichen) Verteuerung der Umsetzungskosten führen. Gleichzeitig wäre die an die KG gezahlte Miete bei der Stadtgemeinde Bremen steuerlich nicht abzugsfähig.

2. Keine Steuer auf laufende Gewinne

Eine vermögensverwaltende KG unterliegt mit ihren Gewinnen nicht der Gewerbesteuer. Ihre Gewinne unterliegen auch nicht der Körperschaftsteuer, wenn ihre Anteile von der Stadtgemeinde Bremen nicht in einem steuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art (BgA) gehalten werden.

3. Voraussetzungen für einen vermögensverwaltenden Status der Gesellschaft

Damit eine Grundbesitz verwaltende Personengesellschaft ertragsteuerlich als vermögensverwaltend gilt, muss ihre Tätigkeit auf die Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG, d.h. auf die bloße Überlassung der Mietsache, beschränkt sein. Jede steuerlich als gewerblich anzusehende Tätigkeit, z.B. Nebendienstleistungen oder

Sonderleistungen, die über die bloße Vermietung hinausgehen, muss in dieser Gesellschaft vermieden werden. Auch eine geringfügige gewerbliche (Neben-) Tätigkeit färbt auf andere, vermögensverwaltende Tätigkeiten derselben Personengesellschaft ab (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG).

Eine Personengesellschaft, deren Tätigkeit in diesem Sinne auf die Vermögensverwaltung beschränkt ist, gilt grundsätzlich als gewerblich geprägt und somit ungeachtet ihrer nur vermögensverwaltenden Tätigkeit als gewerblich, wenn bei ihr ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Das gilt jedoch nach dem insoweit klaren Wortlaut des Gesetzes wiederum nicht, wenn ein Kommanditist zur Geschäftsführung – die sich im Gegensatz zur Vertretung (Handeln im Außenverhältnis) ausschließlich auf die interne Organisation bezieht – befugt ist. Daher ist im vorliegenden Fall vorgesehen, der Stadtgemeinde Bremen gesellschaftsvertraglich die Befugnis zur Geschäftsführung einzuräumen. Eine solche GmbH & Co. KG wird – in Abgrenzung zur „gewerblichen Prägung“ – auch als „entprägt“ bezeichnet.

Mit dem Begriff der „vermögensverwaltenden“ GmbH & Co. ist somit eine GmbH & Co. KG gemeint, deren Tätigkeit sich auf Vermögensverwaltung beschränkt und die – zusätzlich – „entprägt“ ist, indem einem Kommanditisten die Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt wird.

Bestimmte Leistungsbeziehungen zwischen einer (vermeintlich) vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG und verbundenen Parteien können den vermögensverwaltenden Charakter der Gesellschaft aufheben und somit schädlich sein („Betriebsaufspaltung“). Deshalb ist neben der Beschränkung der Tätigkeit der GmbH & Co. KG und der „Entprägung“ (Geschäftsführungsbefugnis der Stadtgemeinde Bremen) auch eine sorgfältige Rollenverteilung zwischen den Beteiligten erforderlich.

Zum einen ist sorgfältig zu trennen zwischen der reinen („leeren“) Immobilie einerseits und der Ausstattung mit Mobiliar, IT-Technik, Ausstattung der Sporthallen etc. andererseits. Zum anderen muss die KG ihre Tätigkeit auf die reine Vermietung beschränken. Bestimmte schulübliche Zusatzleistungen – etwa Hausmeister- oder Hallenwartleistungen – gelten steuerlich als schädlich. Diese Leistungen werden von der reinen Vermietung getrennt.

Die KG soll daher nur die „leere“ Immobilie halten und vermieten. Die Ausstattung darf sie nicht halten. Die für den Schulbetrieb nötige Ausstattung kann steuerlich unschädlich von der Stadtgemeinde Bremen selbst gehalten werden. Insoweit mietet die Stadtgemeinde die entsprechenden Schulgebäude von der KG an und stattet diese als Mieter selbst aus bzw. beauftragt einen anderen städtischen (gewerblich tätigen) Dienstleister damit (siehe unten).

Zu beachten ist daneben allerdings, dass bei Sporthallen eine Drittnutzung insbesondere durch Sportvereine üblich ist. Während das Gebäude grundsätzlich auch insoweit steuerlich unschädlich von der KG gehalten und an die jeweiligen Nutzer (Vereine)

vermietet werden kann, muss die Ausstattung separat gehalten und getrennt vermietet werden.

Würde die Einrichtung der Sporthallen durch die Stadtgemeinde Bremen gehalten und getrennt von der Halle an die Vereine vermietet, entstünde bei der Stadt insoweit ein Betrieb gewerblicher Art (BgA). Diesem Betrieb wäre die Beteiligung an der GmbH & Co. KG zuzurechnen. Im Ergebnis würden die Erträge der Gesellschaft dadurch gewerblich (es entstünde eine „Zebragesellschaft“).

Die steuerliche Trennung kann jedoch gelingen, wenn die schädlichen Leistungen (Überlassung der Einrichtung, Ausstattung etc.) in eine separate Dienstleistungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH ausgelagert werden. Die GmbH entfaltet dabei die notwendige „Abschirmwirkung“. Hierbei wäre zu erwägen, dass die ohnehin erforderliche Komplementär-GmbH der KG auch etwaige schädliche Dienstleistungen (als Dienstleistungsgesellschaft) erbringt.

Steuerliche Besonderheiten bestehen nicht nur für die Vermietung von Sporthallen und ihrem Inventar, sondern auch in anderen Bereichen. Beispiele sind der Betrieb von Mensen und von Photovoltaikanlagen. Auch dafür gibt es im Rahmen der vorgeschlagenen Struktur mit einer GmbH & Co. KG und einer separaten Dienstleistungsgesellschaft marktübliche Gestaltungsmöglichkeiten. Gestaltungsvorgabe ist insoweit, dass es nicht zu einer Vermietung von Flächen durch die GmbH & Co. KG an die Dienstleistungsgesellschaft kommen darf, weil durch eine solche Vermietung eine Betriebsaufspaltung entstünde, wodurch die GmbH & Co. im Ergebnis gewerblich würde.

Die Mensen können beispielsweise betrieben werden, indem das beauftragte unabhängige Bewirtungsunternehmen seine Verträge unmittelbar mit den Schülerinnen und Schülern bzw. deren Eltern oder auch mit dem Schulförderverein abschließt.

Eine marktübliche Gestaltung beim Betrieb von Photovoltaikanlagen ist die Überlassung der Dachfläche an einen außenstehenden Dritten, der die Anlage beschafft und betreibt. Der außenstehende Dritte darf auch beispielsweise ein Stadtwerk (in der Rechtsform einer GmbH) sein, an der die Stadtgemeinde Bremen nicht die Mehrheit hält. Auch in Betracht kommt der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms durch die Schule und andere städtische Einrichtungen (bestimmte Verrechnungsmodalitäten vorausgesetzt).

In anderen Gemeinden ist der Verwaltungsbedarf für einzelne Sporthallen besonders hoch, etwa für ihre zeitaufwendige Vermietung an immer wechselnde Nutzer. In solchen besonderen Fällen kann die rechtssichere Gestaltung als vermögensverwaltende Tätigkeit gefährdet sein. Besteht bei einzelnen Sporthallen die Gefahr der Gewerblichkeit trotz sorgsamer Ausgestaltung der KG, kann es ratsam sein, die Sporthallen von Beginn an nicht durch die vermögensverwaltende KG zu halten. Dann wäre separat zu prüfen, ob es sich lohnt, als Eigentümer solcher Einrichtungen eine zweite KG zu gründen (alternativ würden sie von einem BgA verwaltet, was bisher teilweise auch der Fall ist).

4. Komplexität und Marktüblichkeit

Die genaue Aufgabenverteilung und die nötige Vertragsstruktur sind aus steuerlichen Gründen sorgfältig auszugestalten. Die Gestaltung als vermögensverwaltende KG ist jedoch möglich und in der Praxis auch nicht unüblich, sondern eher der Regelfall.²⁹

Dies erhöht u.E. auch nicht die Komplexität des Vorhabens: Wir sehen die Komplexität ohnehin nicht in der potenziellen Gründung einer gewerblichen Gesellschaft, sondern in der Strukturierung der Aufgaben und Überleitung der Projekte. Gerade das bietet jedoch auch die Chance, die bisherigen Prozesse zu ordnen und ggf. zu vereinheitlichen. Separate Dienstleistungsgesellschaften sind auch bei privaten Immobilieninvestoren marktüblich.

Die separate Dienstleistungsgesellschaft muss nicht zeitgleich mit der Pilotgesellschaft an den Start gehen; eine Übertragung von Projekten findet in diesem Jahr ohnehin noch nicht statt. Für jetzt reicht es also, die (vermögensverwaltende) KG zu gründen.

Gleichwohl halten wir es für sinnvoll, dass bereits jetzt der Senat den Auftrag zur Prüfung der Gründung einer gewerblichen „Dienstleistungsgesellschaft“ erteilt, um von Anfang an die entsprechende Sorgfalt für die spätere Umsetzung zu gewährleisten.

5. Übertragung auf die KG

Schulgebäude können ertragsteuerneutral auf die KG übertragen werden. Das gilt auch für solche Sporthallen, die bisher nicht einem Betrieb gewerblicher Art (BgA) zuzurechnen sind.

Sporthallen, die bisher einem BgA zugerechnet werden, müssen vor einer Übertragung auf die vermögensverwaltende KG zunächst aus dem BgA entnommen werden. Diese Entnahme aus dem BgA ist steuerpflichtig. Es fallen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer auf den „Entnahmegewinn“ an; der Entnahmegewinn ist die Differenz zwischen dem Marktwert und dem steuerlichen Buchwert.

Eine sanierungsbedürftige Sporthalle hat tendenziell einen niedrigen Marktwert. Ob trotz eines niedrigen Marktwertes ein Entnahmegewinn entsteht, wird maßgeblich vom Buchwert bedingt. Wenn die Halle über Jahrzehnte genutzt und ihr Buchwert bis auf null Euro abgeschrieben wurde, kann auch bei niedrigem Marktwert ein Entnahmegewinn entstehen.

Daher ist vor einer Übertragung der Sporthallen fallweise zu prüfen, ob sie jeweils einem BgA zuzurechnen sind und wie hoch ein Entnahmegewinn wäre. Dazu wird eine Bewertung benötigt (z. B. ein Wertgutachten). Wird die Steuer auf einen möglichen Entnahmegewinn als zu hoch eingeschätzt, kann erwogen werden, die betreffende Halle

²⁹ Auch im Hamburger Modell bedient man sich einer vermögensverwaltenden KG und überträgt die „schädlichen“ gewerblichen Inhalte auf eine gesonderte „Dienstleistungsgesellschaft“.

nicht auf die KG zu übertragen, sondern in ihrem bisherigen BgA zu belassen. In diesem Fall ist zwar keine steuerfreie Vermietung möglich, doch gegenüber der bisherigen Situation läge darin keine Verschlechterung.

6. Mögliche Auflösung der Struktur in der Zukunft

Auch im Hinblick auf die Zukunft erscheint die Gestaltung der KG als vermögensverwaltend vorteilhaft:

Würden später Objekte aus einer *gewerblichen* KG wieder herausgelöst und an die Stadtgemeinde Bremen (zurück) übertragen, fielen als „Einmaleffekt“ grundsätzlich Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer auf den Unterschied zwischen dem Marktwert der Immobilie zu diesem Zeitpunkt und dem (dann voraussichtlich sehr geringen) Buchwert an.

Eine vermögensverwaltende KG kann ihre Grundstücke demgegenüber ohne Ertragsteuerbelastung in den (vermögensverwaltenden) Bereich der Stadtgemeinde Bremen zurückübertragen.

II. Grunderwerbsteuer

Die Stadtgemeinde Bremen kann die in Frage kommenden Grundstücke ohne Grunderwerbsteuerbelastung auf die KG übertragen; hierfür ist der vermögensverwaltende Charakter der KG nicht relevant.

Die Grundstücke sind zunächst aus dem betreffenden Sondervermögen zu entnehmen. Da die Sondervermögen nicht rechtsfähig sind (vgl. oben, B. II.), fällt auf die Entnahme aus dem Sondervermögen keine Grunderwerbsteuer an.

Zwar ist Übertragung von Grundstücken auf die KG grundsätzlich ein grunderwerbsteuerlich relevanter Tatbestand (§ 1 Abs. 1 GrEStG). Jedoch ist die Übertragung von der Stadt Bremen als Alleineigentümer auf eine von ihr zu 100% gehaltene „Gesamthand“ gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG begünstigt. Die Begünstigung ist an eine 10jährige Mindesthaltefrist gebunden; sie wird versagt, wenn sich der Anteil der Stadtgemeinde Bremen am Vermögen der KG innerhalb von zehn Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die KG vermindert (§ 5 Abs. 3 Satz 1). Eine solche Verminderung des Anteils der Stadt Bremen ist derzeit nicht geplant.

Diese „Befreiung“ des § 5 GrEStG gilt unabhängig davon, ob das Grundstück auf die KG im Wege einer Sacheinlage übertragen oder an sie verkauft wird.

Auch die Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der KG durch die Stadt Bremen ist begünstigt: § 5 verwendet den Begriff des „Grundstücks“. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG stehen Erbbaurechte den Grundstücken gleich.³⁰

³⁰ Vgl. Viskorf/Viskorf, 21. Aufl. 2024, GrEStG § 5 Rn. 36

Die Befreiungsvorschrift des § 5 GrEStG knüpft an den Tatbestand des Übergangs eines Grundstücks auf eine „Gesamthand“ an. Mit der Neufassung des § 713 BGB durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) wurde das Gesamthandsprinzip für Personengesellschaften abgeschafft.

Während diverse andere steuerliche Normen an diese geänderten gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst wurden, steht eine umfassende Anpassung des Grunderwerbsteuergesetzes aus. Gemäß § 24 GrEStG gelten rechtsfähige Personengesellschaften für Zwecke der Grunderwerbsteuer vorläufig weiterhin als Gesamthand. Diese Übergangsvorschrift ist indes nur noch bis zum 31.12.2026 in Kraft. Für Übertragungen ab dem 1.1.2027 gilt die Befreiung nach § 5 GrEStG somit nicht mehr.

Politisch werden derzeit verschiedene neue Konzepte diskutiert. Es ist nicht verlässlich absehbar, ob es eine vergleichbare Nachfolgeregelung geben wird und unter welchen Voraussetzungen eine solche im Einzelnen stehen wird. Denkbar ist eine umfassende „Konzernausnahme“, die auch künftige Übertragungen der Stadtgemeinde Bremen auf die – von ihr ja allein gehaltene – KG umfassen würde. Jedoch ist es als realistisch anzusehen, dass die hier beschriebene Befreiung der Übertragung auf die KG nur noch bis Ende 2026 ohne Grunderwerbsteuerbelastung möglich ist und danach erfolgende Übertragungen Grunderwerbsteuer auslösen werden.

Auch ist nicht abzusehen, wie der Gesetzgeber im Rahmen der gesetzlichen Neuregelung mit der derzeit zehnjährigen Mindesthaltedauer umgehen wird. Es ist jedenfalls theoretisch nicht auszuschließen, dass die Befreiung von Übertragungen ganz oder teilweise rückgängig gemacht wird. Eine solche nachteilige Regelung halten wir derzeit aber nicht für wahrscheinlich.

III. Umsatzsteuer

1. Übertragung der Grundstücke auf die KG

Die Übertragung von Grundstücken auf die KG löst keine Umsatzsteuer aus.

2. Vermietung durch die KG

Die Vermietung der Schulgebäude durch die KG an die Stadtgemeinde ist von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 Buchstabe a UStG). Der Verzicht auf die Steuerbefreiung (Option zur Umsatzsteuer) ist gemäß § 9 Abs. 1 UStG ausgeschlossen, weil die Objekte von der Stadtgemeinde nicht für umsatzsteuerpflichtige Umsätze (sondern nichtunternehmerisch) genutzt werden.

Das gilt auch für die Vermietung der (leeren) Sporthallen an den Schulträger. Die Folge der Befreiung von der Umsatzsteuer ist, dass die KG die ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen, insbesondere Bauleistungen, nicht als Vorsteuer

abziehen kann (Ausschluss vom Vorsteuerabzug). Die Umsatzsteuer auf in Anspruch genommene Bauleistungen ist daher ein Kostenbestandteil.

Darin besteht jedoch sehr weitgehend kein Nachteil der vorgeschlagenen Struktur, denn auch bislang kann die Stadtgemeinde Bremen als Auftraggeber von Bauleistungen für Schulbauten die ihr berechnete Vorsteuer nicht geltend machen.

Der Ausschluss vom Vorsteuerabzug gilt auch für die Vorsteuer aus möglichen Leistungen, die die Dienstleistungsgesellschaft an die KG erbringt. Die somit nicht abzugsfähige Umsatzsteuer ist als Mehrbelastung der Struktur zu sehen; allerdings dürfte dieser Betrag gering sein.

3. Dienstleistungsgesellschaft

Die Leistungen der separaten Dienstleistungsgesellschaft sind durchweg umsatzsteuerbar und auch umsatzsteuerpflichtig. Das gilt je nach letztlich entwickeltem Leistungsgeflecht etwa für die folgenden Leistungen:

- Überlassung der Sportgeräte
 - an die Stadt für den Schulbetrieb und
 - an Vereine für den Vereinsbetrieb;
- das Stellen des Hallenwarts
 - für den Schulbetrieb
 - und den Vereinsbetrieb;
- das Stellen des Hausmeisters für den Schulbetrieb, wenn aus praktischen Gründen der Hausmeister der Schule identisch ist mit dem Hallenwart für die Sporthalle
- Mögliche Leistungen an die KG, beispielsweise eine Vermittlung von kurzfristigen Mietverträgen über Sporthallen an die KG.

Eine Steuerbefreiung gilt für keine dieser Leistungen.

Dementsprechend steht der Dienstleistungsgesellschaft der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen zu.

4. Stadtgemeinde Bremen

Die Stadtgemeinde selbst erbringt im Rahmen der vorgeschlagenen Struktur keine umsatzsteuerbaren Leistungen. Sie schuldet somit keine Umsatzsteuer.

Sie kann die Vorsteuer auf die ihr von der Dienstleistungsgesellschaft berechneten Leistungen nicht als Vorsteuer geltend machen. Das betrifft je nach letztlich entwickeltem Leistungsgeflecht etwa

- die Überlassung der Sportgeräte an die Stadt für den Schulbetrieb,
- das Stellen des Hallenwartes für den Schulbetrieb,
- das Stellen des Hausmeisters für den Schulbetrieb, wenn aus praktischen Gründen der Hausmeister der Schule identisch ist mit dem Hallenwart für die Sporthalle.

Das betrifft nicht die Überlassung der Schulausstattung, da diese von der Stadt Bremen selbst gehalten wird, so dass es insoweit zu einer umsatzsteuerpflichtigen Überlassung gar nicht kommt.

IV. Grundsteuer

Auf die Schulimmobilien fällt in der derzeitigen Struktur keine Grundsteuer an, weil und soweit die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG gilt. Danach ist Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird, von der Grundsteuer befreit.

Weitere Voraussetzung dafür ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 GrStG, dass der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke benutzt „zuzurechnen“ ist.

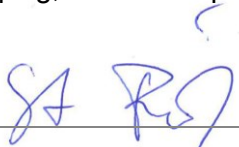
Nach einer ersten Prüfung gehen wir bisher davon aus, dass die Befreiung von der Grundsteuer nicht für die Grundstücke gelten, die von der KG gehalten und an die Stadt Bremen für die Nutzung als Schule vermietet werden.

Disclaimer

Die vorstehende Stellungnahme (nachfolgend: Gutachten) ist erstellt auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung vom 26. März 2024, von Ihnen unterschrieben am 19. April 2024, nach der unsere Haftung für dieses Gutachten auf EUR 10 Millionen für alle Fälle einfachen Fahrlässigkeit der für uns tätigen Anwälte begrenzt ist (ggf. andere Regelung zur Haftungshöchstsumme widergeben). Wir haben diesem Gutachten den unter B beschriebenen Sachverhalt zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden tatsächlichen Angaben haben wir als richtig und vollständig unterstellt, ohne weitere Überprüfungen vorzunehmen, soweit uns nicht bekannt oder offensichtlich erkennbar war, dass sie unrichtig oder unvollständig sind. Das Gutachten berücksichtigt ausschließlich die Interessen unseres Mandanten, nicht aber solche Dritter. Das Gutachten ist unter Berücksichtigung der Rechtslage erstellt, wie sie am heutigen Tag unter Berücksichtigung der bis zum Vortag veröffentlichten Rechtsprechung und anderer sekundärer Quellen besteht. Nachfolgende Entwicklungen und neue bzw. nachträglich bekannt gewordene Tatsachen werden nicht berücksichtigt, wir sind nicht zur Aktualisierung des Gutachtens verpflichtet.

Ohne unsere vorherige Zustimmung wird unser Mandant dieses Gutachten weder ganz noch teilweise anderen Personen zugänglich machen als den Mitarbeitern des Mandanten oder von mit diesem verbundenen Unternehmen, soweit diese zur Erfüllung des mit dem Gutachten verfolgten Zwecks hiervon Kenntnis haben müssen. Darüber hinaus ist die Weitergabe an Ihre Berater gestattet, sofern diese von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und sie das Gutachten zur Erfüllung seines Zwecks benötigen. Im Übrigen stimmen wir einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte zu, sofern der Dritte – neben der Wahrung der Vertraulichkeit des Gutachtens – entweder dem Ausschluss unserer Haftung (sog. non-reliance) oder einer Regelung schriftlich zustimmt (sog. reliance), nach der unsere Haftung für einfache Fahrlässigkeit ihm gegenüber im Rahmen der mit dem Mandanten vereinbarten Haftungshöchstsumme erfolgt, die gesamte Haftungshöchstsumme also für alle gegen uns wegen unserer einfachen Fahrlässigkeit gerichteten Ansprüche des Mandanten oder Dritten, also nur einmal, zur Verfügung steht.

Leipzig, den 30. September 2024



Stephan Finck
Rechtsanwalt



Sarah Peuser
Rechtsanwältin



Henrik Fischer
Rechtsanwalt

Businessplan für die Gründung einer Beteiligung

Bearbeitungsstand 27.9.2024

Businessplan für die Bildungsbaugesellschaft	
zuständiges Fachressort: Ansprechpartner:	Senator für Finanzen
Inhaltsübersicht	
<ol style="list-style-type: none">1. Executive Summary2. Die Beteiligungsgesellschaft3. Geschäftsfeldplan4. Erfolgsplan5. Vermögensplan6. Finanzbedarfsplan7. Personalplan8. Bilanz9. Wirtschaftlichkeit10. Liquiditätsplan11. Planungsprämissen	

Ausblick auf die Gesellschaftsentwicklung:

Die Gesellschaft übernimmt auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die Funktion einer vermögensverwaltenden Bildungsbaugesellschaft, um im Interesse der Stadtgemeinde Bremen Neu-, Sanierungs- und Erweiterungen von Bildungsbauten zu unterstützen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführung der Komplementär GmbH geführt. Die weitere operative Beteiligung von Immobilien Bremen wird im Rahmen von noch abzuschließenden Verträgen geregelt. Die Gesellschaft kann dabei alle vermögensverwaltenden Aufgaben im Bereich der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft übernehmen. In diesem Zuge wird sie die als Sacheinlage eingelegten Grundstücke bebauen sowie die eingelegten Gebäude sanieren, erweitern und verwalten. Statt einer Sacheinlage wären auch andere Übertragungsvarianten möglich; für diese Businessplanung soll aber für alle Grundstücke eine Sacheinlage unterstellt werden, ohne hierdurch eine Vorfestlegung zu treffen.

Die Finanzierung der Vorhaben bei Gründung der Gesellschaft erfolgt über bereitgestelltes Eigenkapital. Ab Fertigstellung der Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben werden diese kostendeckend an die Stadtgemeinde vermietet. Die Finanzrückflüsse der Gesellschaft werden in weitere Sanierungs- und Erweiterungsbauten reinvestiert.

Die ersten Bauprojekte werden im Jahr 2026 fertiggestellt, so dass erste Mieteinnahmen im Jahr 2027 zu erwarten sind. Das letzte Bauprojekt wird im Jahr 2030 abgeschlossen und ab dem Jahr 2031 vermietet. Ein eingeschwungener Zustand der Gesellschaft wird sich ab dem Jahr 2032 einstellen.

1. Executive Summary

Die Gesellschaft übernimmt auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die Funktion einer vermögensverwaltenden Bildungsbaugesellschaft, um im Interesse der Stadtgemeinde Bremen Neu-, Sanierungs- und Erweiterungen von Bildungsbauten zu unterstützen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführung der Komplementär GmbH geführt. Die weitere operative Beteiligung von Immobilien Bremen wird im Rahmen von noch abzuschließenden Verträgen zwischen der GmbH & Co. KG und Immobilien Bremen geregelt. Sie kann dabei alle vermögensverwaltenden Aufgaben im Bereich der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft übernehmen. In diesem Zuge wird sie die als Sacheinlage eingelegten Grundstücke bebauen sowie die eingelegten Gebäude sanieren, erweitern und verwalten sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen betreuen.

Die Finanzierung der Vorhaben bei Gründung der Gesellschaft erfolgt über bereitgestelltes Eigenkapital. Ab Fertigstellung der Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben werden diese kostendeckend an die Stadtgemeinde vermietet. Die Finanzrückflüsse der Gesellschaften werden in weitere Sanierungs- und Erweiterungsbauten reinvestiert.

Bei den anfänglichen Vorhaben muss grundsätzlich aus der Gesellschaft heraus eine Vorfinanzierung erfolgen. Rückflüsse aus den Projekten werden im Wesentlichen erst außerhalb des Planungszeitraumes generiert.

Die unter diesen Prämissen erstellte Businessplanung weist in den Planjahren 2024 bis 2028 ein kumuliertes Ergebnis von TEUR 16.422 aus. Das kummulierte Planergebnis resultiert in den ersten Planjahren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Kapitaleinlage. Die Zinserträge nehmen aufgrund der sukzessiven Investition der Kapitaleinlage in die Bauprojekte im Verlauf der Planjahre ab.

Die ersten Bauprojekte werden im Jahr 2026 fertiggestellt, so dass erste Mieteinnahmen im Jahr 2027 zu erwarten sind. Das letzte Bauprojekt wird im Jahr 2030 abgeschlossen und ab dem Jahr 2031 vermietet. Ein eingeschwungener Zustand der Gesellschaft wird sich ab dem Jahr 2032 einstellen.

Zusammenfassung wesentlicher Finanzdaten:						
	Referenz:	2024	2025	2026	2027	2028
		T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	vgl. Blatt 5	0	0	0	2.869	4.216
(davon aus sonstige Umsätze FHB)	vgl. Blatt 5	0	0	0	2.869	4.216
Personalkosten	vgl. Blatt 5	0	0	0	0	0
Jahresergebnis (vor Zuschüssen)	vgl. Blatt 5	398	7.535	5.008	2.196	1.285
Investitionen	vgl. Blatt 7	0	62.951	61.057	52.599	85.256
Bilanzsumme	vgl. Blatt 9	300.398	326.133	331.141	333.337	334.622
Kosten für die FHB	vgl. Blatt 10	0	0	0	0	0
	Referenz:	2024	2025	2026	2027	2028
		jeweils in Vollzeitäquivalenten				
Beschäftigte	vgl. Blatt 8	0	0	0	0	0

2. Beteiligungsgesellschaft

Begründung der Notwendigkeit und Ziele der Beteiligung

Die Gesellschaft übernimmt auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die Funktion der Vermögensverwaltung für zunächst ca. sechs Pilotobjekte des Bereichs Bildung. In die Gesellschaft werden Grundstücke und Gebäude von Schulen, Sporthallen und Kindertagesstätten der Pilotobjekte eingebracht, erweitert, neu gebaut und saniert und anschließend an die Stadtgemeinde Bremen kostendeckend vermietet.

Die Finanzzuflüsse aus den Mieteinnahmen werden zielgerichtet in die Sanierung, Erweiterung oder den Neubau von weiteren Bildungsobjekten der Stadtgemeinde Bremen investiert.

Darstellung der Historie der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird als weiterer Baustein zur gesamtheitlichen Entwicklung von Bildungsbauten in Bremen verstanden.

Durch Sacheinlage von Grundstücken und Gebäuden aus verschiedenen Sondervermögen erhöht sich auf Seiten der Stadtgemeinde Bremen der Beteiligungsbuchwert an der Gesellschaft.

Rechtsformwahl

Die Gesellschaft wird in der Rechtsform der GmbH & Co. KG gegründet. Andere Rechtsformen wurden geprüft und als nicht zielführend beurteilt.

Einordnung der Gesellschaft in das Beteiligungsportfolio der FHB

Es gibt keine Beteiligungsgesellschaft mit einem gleichen oder ähnlichen Aufgabenspektrum. Neben dieser Gesellschaft ist eine persönlich haftende Komplementär-GmbH zu gründen. Die Komplementär-GmbH wird die Geschäftsführung und mögliches weiteres Personal anstellen. Die hier beschriebene Gesellschaft wird der Komplementär-GmbH die anfallenden Kosten erstatten.

3. Geschäftsfeldplan

Der Businessplan beinhaltet derzeit aufgrund der Kapitalausstattung von EUR 300 Mio. sechs exemplarische Sanierungs- und Erweiterungsprojekte des Bildungsbereichs. Die Projekte haben unterschiedliche Planungs- und Umsetzungsstände, so dass das Jahr der Fertigstellung sowie der ersten Mieteinnahmen unterschiedlich sind. Im Jahr 2024 findet im Wesentlichen die Gründung der Gesellschaft sowie die Kapitaleinlage statt. Ab dem Jahr 2026 bis 2031 werden die exemplarischen Projekte schrittweise fertig gestellt. Ab dem Jahr der Fertigstellung der einzelnen Projekte erfolgt eine Vermietung an die Stadtgemeinde Bremen.

Projekt 1: Fertigstellung Bauabschnitt 1 im Planjahr 2028, Fertigstellung Bauabschnitt 2 im Planjahr 2030, Vermietung ab Planjahr 2029 bzw. 2031

Projekt 2: Fertigstellung Bauabschnitt 1 in Planjahr 2026, Fertigstellung Bauabschnitt 2 im Planjahr 2027, Vermietung ab Planjahr 2027 bzw. 2028

Projekt 3: Fertigstellung im Planjahr 2026, Vermietung ab Planjahr 2027

Projekt 4: Fertigstellung in Planjahr 2026, Vermietung ab Planjahr 2027

Projekt 5: Fertigstellung Planjahr 2028, Vermietung ab Planjahr 2029

Projekt 6: Fertigstellung Planjahr 2029, Vermietung ab Planjahr 2030

Die übernommenen Bestandsimmobilien werden durch die Bildungsbaugesellschaft saniert. Abschreibungen und Mieteinnahmen werden ab dem Jahr der Fertigstellung berechnet.

4. Erfolgsplan

Planungszeitraum: Jahr 1 bis Jahr 5								
Planungsgrößen	2024 I. Quartal	2024 I.-II. Quartal	2024 I.-III. Quartal	2024 gesamt	2025	2026	2027	2028
Gewinn- und Verlustrechnung								
Umsatzerlöse, davon				0	0	0	2.869	4.216
<i>Geschäftsbesorgung für die FHB</i>								
<i>sonstige Umsätze FHB</i>				0	0	0	2.869	4.216
Zuwendungen FHB								
- <i>Institutionelle Förderung</i>								
- <i>Projektförderung</i>								
Bestandsveränderung								
Sonstige Erträge, davon								
<i>sonstige Erträge FHB</i>								
Summe Erträge	0	0	0	0	0	0	2.869	4.216
bezogenes Material								
bezogene Leistungen								
Personalaufwand				0	0	0	0	0
Abschreibungen				0	0	0	-1.800	-2.628
sonstiger betrieblicher Aufwand				-402	-646	-416	-1.342	-1.798
Summe Aufwand	0	0	0	-402	-646	-416	-3.142	-4.427
Betriebsergebnis	0	0	0	-402	-646	-416	-273	-210
Beteiligungsergebnis				0	0	0	0	0
Zinserträge				801	8.181	5.424	2.469	1.495
Zinsaufwand				0	0	0	0	0
Finanzergebnis	0	0	0	801	8.181	5.424	2.469	1.495
Ergeb. d. gewönl. Geschäftstätigkeit	0	0	0	398	7.535	5.008	2.196	1.285
Steuern				0	0	0	0	0
Ergebnis nach Steuern	0	0	0	398	7.535	5.008	2.196	1.285

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Die Gesellschaft befindet sich bis zum Planjahr 2032 im Aufbau. Ab diesem Jahr ist die Gesellschaft in einem eingeschwungenen Zustand. Ab Planjahr 2029 wird etwa in Höhe der Abschreibungen in weitere Sanierungs- und Erweiterungsprojekte reinvestiert. Aus der Vermietung dieser Objekte können zusätzliche Erlöse erzielt werden.

In der Aufbauphase werden sechs exemplarische Projekte realisiert. Das erste Projekt wird im Jahr 2026 fertiggestellt und ab 2027 vermietet. Anschließend werden sukzessive weitere exemplarische Projekte abgeschlossen.

Während der Aufbauphase werden zudem signifikante Zinserträge erzielt, die im weiteren Verlauf abnehmen, da die Mittel nach und nach in die exemplarischen Projekte investiert werden.

Da die konkrete Ausgestaltung der Organisation noch nicht abschließend geklärt ist, können sich Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandspositionen ergeben.

Zu den Planungsprämissen siehe Blatt 11. Planungsprämissen.

5. Vermögensplan

Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028
Kaufpreisfinanzierung	0	0	0	0	0
Eigenkapitalausstattung	0	0	0	0	0
Nebenkosten des Erwerbs/der Gründung (Rechts- u. Beratungskosten etc.)					
Mittelbedarf für Investitionen in der Planungsperiode	0	81.151	61.057	52.599	85.256
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Grundstücke, Gebäude	0	81.151	61.057	52.599	85.256
Technische Anlagen, Maschinen					
Firmenfahrzeuge					
Einrichtungen / Büroausstattungen					
sonstige Investitionen					
Betriebsmittelbedarf in der Planungsperiode	402	646	416	1.342	1.798
Mittelbedarf:	402	81.797	61.473	53.941	87.055
Gesellschaftermittel (FHB bzw. Beteiligungsgesellschaft):	0	81.151	61.057	52.599	85.256
für die Kaufpreisfinanzierung					
für die Eigenmittelausstattung	0	81.151	61.057	52.599	85.256
Bareinlagen	0	62.951	61.057	52.599	85.256
Sacheinlagen		18.200			
stille Einlagen					
eigenkapitalähnliche Zuwendungen					
Gesellschafterdarlehen	0	0	0	0	0
Zuwendungen	0	0	0	0	0
Kreditaufnahmen der Gesellschaft:	0	0	0	0	0
Investitionen	0	0	0	0	0
Betriebsmittel					
Finanzierung aus dem lfd. Geschäftsbetrieb (Innenfinanzierung)	402	646	416	1.342	1.798
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Verkauf von Anlagevermögen	0	0	0	0	0
Überschüsse des Planjahres	402	646	416	1.342	1.798
Zuführung von Rücklagen	0	0	0	0	0
sonstige Zuschüsse (Drittmittel)	0	0	0	0	0
Mittelherkunft:	402	81.797	61.473	53.941	87.055

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Die Bildungsbaugesellschaft erwirbt die durch die Stadtgemeinde Bremen (SVIT) erbrachten Vorleistungen der Projekte in Höhe von ca. TEUR 18.716 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1.1.2025. Die Sacheinlage der betroffenen Grundstücke und Gebäude in Höhe von ca. TEUR 18.200 soll im Laufe des Jahres 2025 erfolgen.

Der Investitionsplan umfasst sechs exemplarische Projekte von Bildungseinrichtungen. Die sechs exemplarischen Projekte befinden sich in unterschiedlichen Umsetzungsständen. Einige Projekte sind bereits in der Umsetzung oder wurden vergeben, während andere sich noch in der Planungsphase befinden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Umsetzungsstände variiert die aktuelle Annahme der Kostensicherheit. Projekte in fortgeschrittenen Phasen weisen eine Kostensicherheit mit einer möglichen Abweichung von +/- 2% zur Planung auf. Bei Projekten, die sich noch in der Planungsphase befinden, besteht hingegen eine potenzielle Abweichung von bis zu 40% von den geplanten Kosten. Der Umgang mit möglichen Projektmehrkosten wäre im weiteren Planungsprozess zu adressieren und ggf. in eine angepasste Mietkalkulation zu überführen.

Die Finanzierung der Projekte erfolgt durch Liquiditätsverwendung. Diese Liquidität stammt aus dem Kapital, das der Gesellschaft bei ihrer Gründung zur Verfügung gestellt wurde.

Die jährlich erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse werden bis auf einen Sockelbetrag zur Finanzierung des Umlaufvermögens, laufend in weitere - noch zu definierende - Sanierungs- und Erweiterungsprojekte des Bildungsbereichs investiert. Die entstehenden Objekte werden an die Stadtgemeinde analog zu den Kalkulation der exemplarischen Projekte vermietet.

Die Überschüsse des Planjahres decken den Betriebsmittelbedarf der Planungsperiode.

6. Finanzbedarfsplan

Beschreibung	2024	2025	2026	2027	2028
Jahresergebnis nach Steuern	398	7.535	5.008	2.196	1.285
Abschreibungen	0	0	0	1.800	2.628
Veränderung Rückstellungen	0	0	0	0	0
Veränderung Umlaufvermögen (Vorräte, Forderungen und sonstige	0	0	0	0	0
Veränderung Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Investitionen/Desinvestitionen	0	-62.951	-61.057	-52.599	-85.256
Gewinnausschüttungen	0	0	0	0	0
Veränderung Sonderposten	0	0	0	0	0
Veränderung Stammkapital und Rücklagen	0	0	0	0	0
Finanzierungssaldo der Periode (=Free CashFlow)	398	-55.417	-56.049	-48.602	-81.344

Kapitalflussrechnung	2024	2025	2026	2027	2028
I. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	398	7.535	5.008	3.996	3.913
II. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	0	-62.951	-61.057	-52.599	-85.256
III. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	300.000	0	0	0	0
Veränderung der Flüssigen Mittel	300.398	-55.417	-56.049	-48.602	-81.344

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Free Cash Flow:

Der negative Free Cash Flow der Planjahre 2024 bis 2028 ist von der Investitionstätigkeit in die sechs exemplarischen Sanierungs- und Erweiterungsprojekte geprägt. Die Finanzierung der exemplarisch ausgewählten Projekte erfolgt aus dem Eigenkapital.

Nach Fertigstellung der exemplarisch ausgewählten Projekte wird erstmalig ab dem Planjahr 2031 ein positiver Free Cash Flow erzielt.

Kapitalflussrechnung:

Der Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit zeigt die Zahlungen, die mit der eigentlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zusammenhängen.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeiten ergibt sich aus den Investitionen in die Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen von Gebäuden.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeiten stellt die Eigenkapitalausstattung dar.

7. Personalplan

Personalbestand: ¹⁾	2024	2025	2026	2027	2028
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
Summe (Beschäftigungsvolumen)	0	0	0	0	0
davon Beamte					
Durchschnittseinkommen:	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
Personalkosten:	T€	T€	T€	T€	T€
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal					
Gewerbliches Personal					
Summe	0	0	0	0	0
davon aus der Kernverwaltung					

¹⁾ jeweils in Vollzeitäquivalenten der durchschnittlich Beschäftigten; Wegfall der Statusgruppen "Arbeiter" und "Angestellte" mit Inkrafttreten des TVöD vom 01.10.2005.

²⁾ Das Beschäftigungsvolumen zählt die im Planungszeitraum durchschnittlich Beschäftigten umgerechnet auf Vollzeiteinheiten (VZE). Nicht aktive Beschäftigte (Abwesende) werden nicht einbezogen. Altersteilzeit in der Freistellungsphase wird als aktiv gezählt. Das Volumen wird dabei entsprechend dem Anteil an Ausgaben während der Vollbeschäftigung ermittelt (bei vorheriger Vollbeschäftigung i.d.R. 70 %, d.h. 0,7 VZE)

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze sowie weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die Geschäftsführung ist bei der Komplementärin angestellt. Sämtliche Dienstleistungen werden durch externe Dritte erbracht.

Eine endgültige Entscheidung über den Umfang der Tätigkeiten, die die Gesellschaft mit eigenem Personal ausführt, wurde noch nicht getroffen. Notwendige Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. Buchhaltung, Controlling, Mietnebenkostenabrechnung, etc. werden im Businessplan als zugekaufte Dienstleistungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Ggf. werden diese Tätigkeiten durch eingenes Personal ausgeführt. In diesem Fall sind zusätzliche Stellen zu schaffen. Entsprechend würde sich der sonstige betriebliche Aufwand vermindern.

8. Bilanz

Bilanz	2024	2025	2026	2027	2028
Aktiva					
Immaterielles Anlagevermögen					
Sachanlagevermögen	0	81.151	142.208	193.007	275.635
Finanzanlagen					
Anlagevermögen	0	81.151	142.208	193.007	275.635
Vorräte					
Forderungen	0	0	0	0	0
davon gegenüber FHB	0	0	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände					
Flüssige Mittel	300.398	244.981	188.932	140.330	58.986
Umlaufvermögen	300.398	244.981	188.932	140.330	58.986
Sonstige Aktiva					
Bilanzsumme Aktiva	300.398	326.133	331.141	333.337	334.622
Passiva					
Eigenkapital	300.398	326.133	331.141	333.337	334.622
Sonderposten					
davon Mittel der FHB					
Rückstellungen	0	0	0	0	0
davon Verpflichtungen gegenüber der FHB					
davon Pensionsrückstellungen					
Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
davon gegenüber FHB	0	0	0	0	0
davon kurzfristige Verbindlichkeiten					
davon gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0
Sonstige Passiva					
Bilanzsumme Passiva	300.398	326.133	331.141	333.337	334.622

Liquidität 2.-en Grades					
--------------------------------	--	--	--	--	--

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Im Verlauf der Aufbauphase nimmt das Anlagevermögen durch Investitionen in die exemplarischen Projekte stetig zu, während sich die liquiden Mittel entsprechend verringern. In den Jahren nach den dargestellten Perioden sinkt die Liquidität weiter ab, bis sie einen Sockelbetrag erreicht.

Ab Planjahr 2029 können die durch Mieteinnahmen zurück fließenden Finanzmittel in weitere Projekte investiert werden, wodurch zusätzliches Anlagevermögen aufgebaut wird.

Gleichzeitig wird Eigenkapital aufgebaut, da die Gesellschaft Jahresüberschüsse erwirtschaftet und sämtliche Gewinne in die Rücklagen eingestellt werden. Der Anstieg des Eigenkapitals in 2025 resultiert neben dem vorzutragenden Jahresüberschuss zudem aus der Sacheinlage in Höhe von ca. TEUR 18.200. Die Rücklagen dienen der Finanzierung der Investitionen in weitere Projekte.

9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

	2024	2025	2026	2027	2028
Umsatz aus Geschäftsbesorgung					
- für die FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- für eine Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für Investitionen					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Projektförderungen (soweit nicht Investitionszuschüsse)					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Summe	0	0	0	0	0

nachrichtlich: Zuschüsse von Dritten, davon	2024	2025	2026	2027	2028
- für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- für Investitionen					
- für Projekte					
Summe	0	0	0	0	0

Die Stadtgemeinde Bremen eröffnet sich durch die Gründung der Bildungsbaugesellschaft das Potential, Bildungsbaubjekte unter kaufmännischen Aspekten zu planen, zu bauen und zu betreiben, so dass eine nachhaltige Finanzierung von Bildungsobjekten unter kaufmännischen Aspekten gewährleistet ist und eröffnet die Möglichkeit, Drittmittel einzuwerben. Eine wesentliche Prämisse des Business Plans besteht darin, dass die errichteten und sanierten Gebäude zu kostendeckenden Mieten der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellt werden. Wie im Erfolgsplan dargestellt, wird die Gesellschaft positive Jahresüberschüsse erzielen. Bei Betrachtung der Gesamtlaufzeit der sechs exemplarischen Projekte wird eine positive Eigenkapitalrendite erzielt.

10. Liquiditätsplan

	2024	2025	2026	2027	2028
Einzahlungen aus	300.000	0	0	2.869	4.216
Umsatzerlösen	0	0	0	2.869	4.216
sonstigen betrieblichen Erträgen	0	0	0	0	0
Zuwendungen und übrige Zuschüssen	0	0	0	0	0
Kapitaleinlagen der Gesellschafter (Bareinlagen)	300.000	0	0	0	0
der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0
Sonstige Einzahlungen (Zinserträge)	801	8.181	5.424	2.469	1.495
Summe Einzahlungen	300.801	8.181	5.424	5.338	5.711
Auszahlungen für					
bezogenes Material	0	0	0	0	0
bezogene Leistungen	0	0	0	0	0
Personal	0	0	0	0	0
sonstige Betriebsaufwendungen	402	646	416	1.342	1.798
Steuern	0	0	0	0	0
Zinsen	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	0	0	0	0	0
Investitionen	0	62.951	61.057	52.599	85.256
Sonstiges					
Summe Auszahlungen	402	63.597	61.473	53.941	87.055
Saldo aus Ein- und Auszahlungen	300.398	-55.417	-56.049	-48.602	-81.344
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	0	300.398	244.981	188.932	140.330
Endbestand an liquiden Mitteln	300.398	244.981	188.932	140.330	58.986
ingeräumte Kreditlinie					
freie Kreditlinie					

11. Planungsprämissen		
Bildungsbaugesellschaft		
Thema	Beschreibung	Prämisse der Planung
Organisation		
Rechtsform:	GmbH & Co. KG	
Gesellschafter:	Stadtgemeinde Bremen zu 100% als Kommanditist	
Geschäftsmodell:		
Verwaltungs-GmbH als Komplementär ohne Einlage		
Vermögensverwaltende Tätigkeit durch Vermietung von Immobilien und deren Instandhaltung		
Sämtliche Dienstleistungen (z.B. Mietnebenkostenabrechnung, Hausmeisterdienstleistungen, etc.) werden durch fremde Dritte erbracht		
Schulausstattung (Möbel, Tafeln, EDV) wird vom Ressort Bildung gestellt, Kosten für Umzüge, Mietcontainer-Klassenräume bei Sanierung, etc. werden durch das Ressort Bildung beauftragt		
Beschaffung- und Absatzmarkt		
Abschreibungsdauer	Wegen der erhöhten Inanspruchnahme der Gebäude, wird eine Nutzungsdauer der Schulbauten von 35 Jahren angenommen, dies entspricht in etwa der Nutzungsdauer von Betriebsimmobilien gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG. Die Abschreibung beginnt mit dem Jahr der Übergabe des jeweiligen Projekts	2,86%
Instandhaltungskosten	Ab dem Jahr der Inbetriebnahme werden jährliche Instandhaltungsaufwendungen auf Basis der Brutto-Herstellungskosten der Immobilie eingeplant. Diese Aufwendungen berücksichtigen, dass nicht alle Schäden und Mängel durch die Gewährleistung abgedeckt sind. Der Businessplan berücksichtigt als jährliche Aufwendungen von 1,25 % der Herstellkosten. Dieser Wert ist nach den Erfahrungen von Immobilien Bremen auskömmlich.	1,25%
Preissteigerungen	Im Rahmen des Businessplans werden Preissteigerungen in Höhe von 2% berücksichtigt. Diese Annahme orientiert sich an der Zielgröße der EZB für den Verbraucherpreisindex, der als Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung von Gütern und Dienstleistungen dient. Das Basisjahr ist 2024.	2,0%
Verwaltungskosten	Die Kosten werden als Brutto-Kosten berücksichtigt, da die Gesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Das bedeutet, dass die Verwaltungskosten einschließlich der Umsatzsteuer in den Businessplan einfließen. Die Verwaltungskosten betreffen die Kategorien fixe und variable Verwaltungskosten. Fixe Verwaltungskosten entstehen unabhängig von den einzelnen Projekten und werden im Basisjahr mit TEUR 400 angesetzt. Diese Kosten werden jährlich gemäß der Preissteigerungsprämisse um 2% indiziert. Im Gründungsjahr fallen zudem weitere initiale Aufwendungen an. Hierdurch sind auch Gründungskosten abgedeckt. Variable Verwaltungskosten hingegen entstehen projektabhängig und werden prozentual anhand der Gesamtmiete berechnet. Diese Methode stellt sicher, dass die variablen Verwaltungskosten proportional zur Größe und Anzahl der Projekte angepasst werden, was eine präzisere und gerechtere Verteilung der Verwaltungskosten ermöglicht. Da die Gesamtmiete durch die Instandhaltung indirekt indiziert wird, betrifft dies auch indirekt die variablen Verwaltungskosten. Bestandteile sind unter anderem: - Geschäftsführung - halbe Stelle Geschäftsführungsassistentin - Buchführung, Controlling, Steuerberatung, Jahresabschluss, Prüfung - Mietnebenkosten - Miete für Büros etc. - Haftungsprämie der GmbH	2,9%
Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete setzt sich aus den jährlichen Abschreibungen, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten der jeweiligen Objekte zuzüglich eines Zuschlags für Verwaltungsgemeinkosten sowie eines Gewinnaufschlags zusammen. Jährliche Kostensteigerungen werden unmittelbar in die Kalkulation der Miete einbezogen.	
Zuschlag für Verwaltungsgemeinkosten	Auf die Kostenbestandteile der Mieten wird ein zusätzlicher Kostenaufschlag erhoben. Dieser Aufschlag dient dazu, sowohl die während der Bauphase anfallenden (Verwaltungs-)Kosten als auch die laufenden Verwaltungskosten auf Gesellschaftsebene abzudecken. Der Zuschlagssatz wird auf die kalkulierten Kostenbestandteile der Mieten angewendet.	2,50%
Gewinnzuschlag	In der Miete ist ein Gewinnaufschlag von 3% enthalten. Dieser Gewinnzuschlag wird auf die Summe der Kostenbestandteile sowie der Erlöse aus dem Verwaltungsaufschlag berechnet.	3,0%
Mietnebenkosten	Mietnebenkosten stellen einen durchlaufenden Posten dar. Aus Vereinfachungsgründen wurden in dem Business Plan keine Mietnebenkosten (einschließlich Grundsteuer) berücksichtigt	
Vorlaufkosten SVIT	Die Gesellschaft übernimmt projektbezogene Vorlaufkosten des SVIT gegen Entgelt und aktiviert diese als Anschaffungskosten der exemplarischen Projekte.	
Investitionsvorhaben exemplarische Projekte	Der Investitionsplan umfasst sechs exemplarische Projekte von Bildungseinrichtungen. Diese Projekte dienen als Basis für den Businessplan. Die Auswahl der Projekte, die Kosten- und Liquiditätsplanung wurden durch den Senator für Finanzen vorgegeben. Die sechs exemplarischen Projekte befinden sich in unterschiedlichen Projektständen. Einige Projekte sind bereits in der Umsetzung oder wurden vergeben, während andere sich noch in der grundlegenden Planungsphase befinden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Stadien variiert die aktuelle Annahme der Kostensicherheit. Projekte in fortgeschrittenen Phasen weisen eine Kostensicherheit mit einer möglichen Abweichung von +/- 2% zur Planung auf. Bei Projekten, die sich noch in der Planungsphase befinden, besteht hingegen eine potenzielle Abweichung von bis zu 40% von den geplanten Kosten. Die Finanzierung der Projekte erfolgt durch bei Gründung zur Verfügung gestellten Eigenkapital (EUR 300 Mio.) Mögliche Kostensteigerungen und die Finanzierung von Budgetabweichungen sind im Businessplan nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Bestandteile der einzelnen Projekte aktiviert werden können. Eventuell anfallende, nicht aktivierbare Kosten sind unwesentlich und von untergeordneter Bedeutung. Dadurch werden die Projekte vollständig im Anlagevermögen erfasst.	
Investitionsvorhaben NN	Die jährlich erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse werden bis auf einen Sockelbetrag zur Finanzierung des Umlaufvermögens, werden laufend in weitere - noch zu definierende - Bildungsprojekte (wie zum Beispiel Sanierungsprojekte, Neubauten) investiert. Die Projekte werden an die Stadtgemeinde analog zu den Kalkulation der exemplarischen Projekte vermietet. Modellhaft wird unterstellt, dass die jährlichen Investitionen am Ende des Geschäftsjahres aktiviert und abgeschrieben werden können.	
Finanzierung		
Zinssätze	Die Zinserträge der Gesellschaft resultieren aus der Einbindung in das Cash Pooling der Stadt Bremen. Bei der Planung wurde ein abnehmender Einlagezinssatz der Europäischen Zentralbank berücksichtigt, was zu einer sukzessiven Anpassung der erwarteten Verzinsung führt. Für das Jahr 2025 wird eine Verzinsung von 3% angesetzt, für das Jahr 2026 eine Verzinsung von 2,5%, und ab dem Jahr 2027 wird eine konstante Verzinsung von 1,5% geplant. Diese Werte spiegeln die prognostizierte Entwicklung des Zinsumfelds wider. Die Berechnung der Zinserträge erfolgt auf Basis des Durchschnittsbestands der Liquidität zum Beginn und Ende des Geschäftsjahres. Unterjährige Liquiditätsschwankungen wurden nicht berücksichtigt.	
Liquiditätsbesand	Zur Finanzierung des Umlaufvermögens wurde ein durchschnittlicher Liquiditätsbestand von EUR 5 bis 10 Mio. berücksichtigt.	
Rücklage	100% der Jahresüberschüsse werden in die Rücklagen eingestellt	100,0%
Entnahmen	Es erfolgen keine Entnahmen durch den Gesellschafter	
Kapitalrücklage	Im Jahr 2025 werden die Grundstücke und Grundstücke in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingelegt. Der Wert dieser Sacheinlage wurde auf Basis einer vorläufigen Stellungnahme von GesInformatio(n) Bremen ermittelt.	
Zeitpunkt der Zahlungswirksamkeit	Die Liquiditätsplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass die Erlöse, Erträge, Aufwendungen und Investitionen im gleichen Jahr zahlungswirksam werden, in dem sie wirtschaftlich verursacht werden. Hierdurch wird unterstellt, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Monat bzw. Jahr der Entstehung auch beglichen werden.	
Steuern		
Gewerbesteuer	Vermögensverwaltende Gesellschaft ohne gewerbliche Prägung, steuerschädliche Tätigkeiten werden in einer anderen Gesellschaft betrieben	0,0%
Einkommensteuer	Die Einkommensteuer ist auf Ebene des Gesellschafters Stadtgemeinde Bremen zu planen. Die Anteile stellen keinen Betrieb gewerblicher Art dar, daher fällt keine Einkommensteuer an.	0,0%
Umsatzsteuer	Umsatzsteuer auf Leistungen kann nicht als Vorsteuer gezogen werden. Die Mieten werden auf Basis der Bruttokosten ermittelt.	
Grundwerbsteuer	nach Einschätzung der steuerlichen Berater fällt bei Übertragung der Grundstücke und Gebäude in die Gesellschaft keine Grundwerbsteuer an.	0,0%

Businessplan für die Gründung einer Beteiligung

Bearbeitungsstand 27.9.2024

Businessplan für die Bildungsbau Verwaltungs-GmbH	
zuständiges Fachressort: Ansprechpartner:	Senator für Finanzen
Inhaltsübersicht	
<ol style="list-style-type: none">1. Executive Summary2. Die Beteiligungsgesellschaft3. Geschäftsfeldplan4. Erfolgsplan5. Vermögensplan6. Finanzbedarfsplan7. Personalplan8. Bilanz9. Wirtschaftlichkeit10. Liquiditätsplan	

Ausblick auf die Gesellschaftsentwicklung:

Die Gesellschaft übernimmt die Funktion der Komplementärin der zu gründenden Bildungsbau-Gesellschaft. Die Verwaltungs-GmbH ist als Komplementärin der Bildungsbau GmbH & Co. KG zwangsläufig notwendig. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich dabei weitestgehend auf die Beschäftigung der Geschäftsführung und des sonstigen Personals.

1. Executive Summary

Die Verwaltungs-GmbH ist als Komplementärin der Bildungsbau GmbH & Co. KG notwendig. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich dabei weitestgehend auf die Beschäftigung der Geschäftsführung und des sonstigen Personals. Die Aufwendungen der Gesellschaft werden vollständig von der Bildungsbau GmbH & Co. KG erstattet.

Zusammenfassung wesentlicher Finanzdaten:						
	Referenz:	2024	2025	2026	2027	2028
		T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	vgl. Blatt 5	33	408	416	424	433
(davon aus sonstige Umsätze FHB)	vgl. Blatt 5	0	0	0	0	0
Personalkosten	vgl. Blatt 5	-17	-204	-208	-212	-216
Jahresergebnis (vor Zuschüssen)	vgl. Blatt 5	0	1	1	1	1
Investitionen	vgl. Blatt 7	0	0	0	0	0
Bilanzsumme	vgl. Blatt 9	25	26	28	29	30
Kosten für die FHB	vgl. Blatt 10	0	0	0	0	0
	Referenz:	2024	2025	2026	2027	2028
		jeweils in Vollzeitäquivalenten				
Beschäftigte	vgl. Blatt 8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

2. Beteiligungsgesellschaft

Begründung und Ziele der Notwendigkeit der Beteiligung

Die Gesellschaft übernimmt die Funktion der Komplementärin der zu gründenden Bildungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wird die Geschäfte der Bildungsbau GmbH & Co. KG führen und dazu eine Geschäftsführung und ggf. notwendiges weiteres Personal einstellen.

Darstellung der Historie der Gesellschaft

Es handelt sich um eine Neugründung. Eine Gesellschaft mit vergleichbaren Aufgaben existiert auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen derzeit nicht.

Rechtsformwahl

Die Gesellschaft wird in der Rechtsform der GmbH gegründet.

3. Geschäftsfeldplan

Die Gesellschaft wird einen Geschäftsführer und eine Geschäftsführungsassisstenz beschäftigen und als Komplementärin die Geschäfte der Bildungsbau GmbH & Co. KG führen. Die anfallenden Personalkosten und Verwaltungskosten werden an die Bildungsbau GmbH & Co. KG weiter belastet.

4. Erfolgsplan

Planungszeitraum: Jahr 1 bis Jahr 5								
Planungsgrößen	2024 I. Quartal	2024 I.-II.	2024 I.-III.	2024 gesamt	2025	2026	2027	2028
Gewinn- und Verlustrechnung								
Umsatzerlöse, davon				33	408	416	424	433
<i>Geschäftsbesorgung für die FHB</i>								
<i>sonstige Umsätze FHB</i>								
Zuwendungen FHB								
- <i>Institutionelle Förderung</i>								
- <i>Projektförderung</i>								
Bestandsveränderung								
Sonstige Erträge, davon				0	1	1	1	1
<i>sonstige Erträge FHB</i>								
Summe Erträge	0	0	0	33	409	417	426	434
bezogenes Material								
bezogene Leistungen								
Personalaufwand				-17	-204	-208	-212	-216
Abschreibungen				0	0	0	0	0
sonstiger betrieblicher Aufwand				-17	-204	-208	-212	-216
Summe Aufwand	0	0	0	-33	-408	-416	-424	-433
Betriebsergebnis	0	0	0	0	1	1	1	1
Beteiligungsergebnis				0	0	0	0	0
Zinserträge				0	1	1	0	0
Zinsaufwand				0	0	0	0	0
Finanzergebnis	0	0	0	0	1	1	0	0
Ergeb. d. gewönl. Geschäftstätigkeit	0	0	0	0	2	2	2	2
Steuern				0	-1	-1	-1	-1
Ergebnis nach Steuern	0	0	0	0	1	1	1	1

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Die Gesellschaft realisiert Umsatzerlöse durch die Weiterberechnung der angefallenen Kosten an die Bildungsbau GmbH & Co. KG. Diese Kosten umfassen unter anderem Personalaufwendungen und Verwaltungskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gesellschaft resultieren aus der Übernahme der persönlichen Haftung der Bildungsbau GmbH & Co. KG.

Die Personalaufwendungen der Gesellschaft resultieren aus den Gehältern für eine Geschäftsführung und einer halben Stelle für eine Geschäftsführungsassistenz.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entstehen aus allgemeinen Verwaltungskosten. Diese Kosten umfassen unter anderem Aufwendungen, die notwendig sind, um die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere im Bereich der Buchführung, Bilanzierung und rechtlichen Berichterstattung, zu erfüllen.

Die Zinserträge der Gesellschaft resultieren aus der Einbindung in das Cash Pooling der Stadt Bremen. Bei der Planung wurde ein abnehmender Einlagezinssatz der Europäischen Zentralbank berücksichtigt, was zu einer sukzessiven Anpassung der erwarteten Verzinsung führt. Für das Planjahr 2 wird eine Verzinsung von 3% angesetzt, für das Planjahr 3 eine Verzinsung von 2,5%, und ab dem Planjahr 4 wird eine konstante Verzinsung von 1,5% geplant. Diese Werte spiegeln die prognostizierte Entwicklung des Zinsumfelds wider. Die Berechnung der Zinserträge erfolgt auf Basis des Durchschnittsbestands der Liquidität zum Beginn und Ende des Geschäftsjahres.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden auf Grundlage des kombinierten Ertragsteuersatzes ermittelt, der sich aus der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag (Soli) zusammensetzt. Bei der Berechnung der Gewerbesteuer wurde ein Hebesatz von 460 % zugrunde gelegt.

Da die konkrete Ausgestaltung der Organisation noch nicht abschließend geklärt ist, können sich Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandspositionen ergeben.

5. Vermögensplan

Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028
Kaufpreisfinanzierung	0	0	0	0	0
Eigenkapitalausstattung	0	0	0	0	0
Nebenkosten des Erwerbs/der Gründung (Rechts- u. Beratungskosten etc.)					
Mittelbedarf für Investitionen in der Planungsperiode	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Grundstücke, Gebäude	0	0	0	0	0
Technische Anlagen, Maschinen					
Firmenfahrzeuge					
Einrichtungen / Büroausstattungen					
sonstige Investitionen					
Betriebsmittelbedarf in der Planungsperiode	33	408	416	424	433
Mittelbedarf:	33	408	416	424	433
Gesellschaftermittel (FHB bzw. Beteiligungsgesellschaft):	0	0	0	0	0
für die Kaufpreisfinanzierung					
für die Eigenmittelausstattung	0	0	0	0	0
Bareinlagen	0	0	0	0	0
Sacheinlagen					
stille Einlagen					
eigenkapitalähnliche Zuwendungen					
Gesellschafterdarlehen	0	0	0	0	0
Zuwendungen	0	0	0	0	0
Kreditaufnahmen der Gesellschaft:	0	0	0	0	0
Investitionen	0	0	0	0	0
Betriebsmittel					
Finanzierung aus dem lfd. Geschäftsbetrieb (Innenfinanzierung)	33	408	416	424	433
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Verkauf von Anlagevermögen	0	0	0	0	0
Überschüsse des Planjahres	33	408	416	424	433
Zuführung von Rücklagen	0	0	0	0	0
sonstige Zuschüsse (Drittmittel)	0	0	0	0	0
Mittelherkunft:	33	408	416	424	433

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergibt sich kein Investitionsbedarf.

Es ist lediglich der Betriebsmittelbedarf der Gesellschaft zu decken, was durch den laufenden Geschäftsbetrieb sichergestellt wird.

6. Finanzbedarfsplan

Beschreibung	2024	2025	2026	2027	2028
Jahresergebnis nach Steuern	0	1	1	1	1
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Veränderung Rückstellungen	0	0	0	0	0
Veränderung Umlaufvermögen (Vorräte, Forderungen und sonstige	0	0	0	0	0
Veränderung Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Investitionen/Desinvestitionen	0	0	0	0	0
Gewinnausschüttungen	0	0	0	0	0
Veränderung Sonderposten	0	0	0	0	0
Veränderung Stammkapital und Rücklagen	0	0	0	0	0
Finanzierungssaldo der Periode (=Free CashFlow)	0	1	1	1	1

Kapitalflussrechnung	2024	2025	2026	2027	2028
I. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	0	1	1	1	1
II. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0
III. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	25	0	0	0	0
Veränderung der Flüssigen Mittel	25	1	1	1	1

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Free Cash Flow:

Der Free Cash Flow ergibt sich aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Investitionstätigkeit. Er zeigt, dass die Gesellschaft über ausreichende liquide Mittel verfügt.

Kapitalflussrechnung:

Der Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Haftungsprämie.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeiten verändert sich über den Planungszeitraum nicht, da keine Investitionen vorgesehen sind.

Der Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeiten zeigt die Eigenkapitalausstattung mit dem Stammkapital.

7. Personalplan

Personalbestand: ¹⁾	2024	2025	2026	2027	2028
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Gewerbliches Personal					
Summe (Beschäftigungsvolumen)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
davon Beamte					
Durchschnittseinkommen:	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA	T€ je MA
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal	11	136	139	141	144
Gewerbliches Personal					
Personalkosten:	T€	T€	T€	T€	T€
Technisches Personal					
Kaufmännisch-verwaltendes Personal	17	204	208	212	216
Gewerbliches Personal					
Summe	17	204	208	212	216
davon aus der Kernverwaltung					

¹⁾ jeweils in Vollzeitäquivalenten der durchschnittlich Beschäftigten; Wegfall der Statusgruppen "Arbeiter" und "Angestellte" mit Inkrafttreten des TVöD vom 01.10.2005.

²⁾ Das Beschäftigungsvolumen zählt die im Planungszeitraum durchschnittlich Beschäftigten umgerechnet auf Vollzeiteinheiten (VZE). Nicht aktive Beschäftigte (Abwesende) werden nicht einbezogen. Altersteilzeit in der Freistellungsphase wird als aktiv gezählt. Das Volumen wird dabei entsprechend dem Anteil an Ausgaben während der Vollbeschäftigung ermittelt (bei vorheriger Vollbeschäftigung i.d.R. 70 %, d.h. 0,7 VZE)

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze sowie weitere Angaben:

In der Planung werden eine Vollzeitstelle für die Geschäftsführung und eine halbe Stelle für eine Geschäftsführungsassistentz berücksichtigt.

Eine endgültige Entscheidung über den Umfang der Tätigkeiten, die die Gesellschaft mit eigenem Personal ausführt, wurde noch nicht getroffen. Der Personalplan weist einen Mindestpersonalbestand aus. Weitere notwendige Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. Buchhaltung, Controlling, Mietnebenkostenabrechnung, etc. werden im Businessplan als zugekaufte Dienstleistungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Ggf. werden diese Tätigkeiten durch eigenes Personal ausgeführt. In diesem Fall sind zusätzliche Stellen zu schaffen. Entsprechend würde sich der sonstige betriebliche Aufwand vermindern.

8. Bilanz						
Bilanz	2024	2025	2026	2027	2028	
Aktiva						
Immaterielles Anlagevermögen						
Sachanlagevermögen	0	0	0	0	0	
Finanzanlagen						
Anlagevermögen	0	0	0	0	0	
Vorräte						
Forderungen	0	0	0	0	0	
davon gegenüber FHB	0	0	0	0	0	
Sonstige Vermögensgegenstände						
Flüssige Mittel	25	26	28	29	30	
Umlaufvermögen	25	26	28	29	30	
Sonstige Aktiva						
Bilanzsumme Aktiva	25	26	28	29	30	0
Passiva						
Eigenkapital	25	26	28	29	30	
Sonderposten						
davon Mittel der FHB						
Rückstellungen	0	0	0	0	0	
davon Verpflichtungen gegenüber der FHB						
davon Pensionsrückstellungen						
Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	
davon gegenüber FHB	0	0	0	0	0	
davon kurzfristige Verbindlichkeiten						
davon gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	
Sonstige Passiva						
Bilanzsumme Passiva	25	26	28	29	30	0

Liquidität 2.-en Grades						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--

Erläuterung Planungsprämissen / Planungsansätze:

Aus der Geschäftstätigkeit ergibt sich kein Bedarf für die Anschaffung von Anlagevermögen.
 Die Liquiditätsplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass die Erlöse, Erträge, Aufwendungen und Investitionen im gleichen Jahr zahlungswirksam werden, in dem sie wirtschaftlich verursacht werden. Hierdurch wird unterstellt, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Monat bzw. Jahr der Entstehung auch beglichen werden. Daher sind keine Forderungen, Verbindlichkeiten oder Rückstellung in der Planbilanz enthalten.
 Dementsprechend werden in der Planbilanz nur liquide Mittel und Eigenkapital ausgewiesen.
 Die liquiden Mittel umfassen das Stammkapital, bei dem vorausgesetzt wird, dass es vollständig einbezahlt wird, sowie den Überschuss aus der Geschäftstätigkeit.
 Das Eigenkapital setzt sich aus dem Stammkapital und dem Bilanzgewinn zusammen.
 Ausschüttungen aus dem Bilanzgewinn sind nicht vorgesehen.

9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

	2024	2025	2026	2027	2028
Umsatz aus Geschäftsbesorgung					
- für die FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- für eine Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Zuwendungen für Investitionen					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Projektförderungen (soweit nicht Investitionszuschüsse)					
- von der FHB (Land und Stadtgemeinde)					
- von einer Beteiligungsgesellschaft der FHB					
Summe	0	0	0	0	0

nachrichtlich: Zuschüsse von Dritten, davon	2024	2025	2026	2027	2028
- für den laufenden Geschäftsbetrieb					
- für Investitionen					
- für Projekte					
Summe	0	0	0	0	0

Die Gesellschaft ist als Komplementärin der Bildungsbau GmbH & Co. KG notwendig. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich dabei weitestgehend auf die Beschäftigung der Geschäftsführung und des sonstigen Personals. Die Aufwendungen der Gesellschaft werden vollständig gegenüber der die Bildungsbau GmbH & Co. KG abgerechnet.

10. Liquiditätsplan

	2024	2025	2026	2027	2028
Einzahlungen aus	58	409	417	426	434
Umsatzerlösen	33	408	416	424	433
sonstigen betrieblichen Erträgen	0	1	1	1	1
Zuwendungen und übrige Zuschüssen	0	0	0	0	0
Kapitaleinlagen der Gesellschafter (Bareinlagen)	25	0	0	0	0
der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0
Sonstige Einzahlungen (Zinserträge)	0	1	1	0	0
Summe Einzahlungen	59	410	418	426	435
Auszahlungen für					
bezogenes Material	0	0	0	0	0
bezogene Leistungen	0	0	0	0	0
Personal	17	204	208	212	216
sonstige Betriebsaufwendungen	17	204	208	212	216
Steuern	0	1	1	1	1
Zinsen	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	0	0	0	0	0
Investitionen	0	0	0	0	0
Sonstiges					
Summe Auszahlungen	33	409	417	425	434
Saldo aus Ein- und Auszahlungen	25	1	1	1	1
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	0	25	26	28	29
Endbestand an liquiden Mitteln	25	26	28	29	30
ingeräumte Kreditlinie					
freie Kreditlinie					