

Vorlage VL 21/3315

ÖFFENTLICH

NICHT ÖFFENTLICH UND VERTRAULICH

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Staatliche Deputation für Wirtschaft und Häfen	20. November 2024	Zustimmung
Städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen	20. November 2024	Zustimmung

Wirtschaftlichkeit: Keine WU

VL-Nummer Senat: 21/159-L/S

Titel der Vorlage

**Wettbewerbsfähigkeit des Erbbaurechts für Gewerbe;
Neufestsetzung der Erbbauzinssätze in Bremen für Gewerbe**

Vorlagentext

A. Problem

Der Senat hatte in seiner Sitzung vom 05.07.2022 eine neue Festlegung der Zinssätze für Erbbaurechtsflächen gewerblicher Nutzung beschlossen. Die Deputation für Wirtschaft und Arbeit hatte diesen Beschluss am 31.08.2022 ebenso bestätigt wie der Haushalts- und Finanzausschuss am 09.09.2022.

Gleichzeitig wurde unter Ziffer 7 des Beschlussvorschlages der damaligen Senatsvorlage beschlossen:

- Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (damaliger Ressortzuschnitt), auf Grundlage des dann herrschenden Kapitalmarktzinsniveaus eine Anpassung der unter Ziffer 3., Buchstabe a) bis c) zum 01.07.2024 und Folgejahre festgelegten Zinssätze vorzuschlagen.
- Zukünftig sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung für gewerbliche Erbbauzinssätze alle zwei Jahre erfolgen.
- Die Fachdeputation Wirtschaft und Arbeit und der Haushalts- und Finanzausschuss sollten unter vorheriger Beschlussfassung des Senats hierüber zu entscheiden haben.

Der Senat hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 (Vorlage: siehe Anlage 1) eine Anpassung der Erbbauzinssätze entsprechend dieses Beschlussvorschlages sowie eine Verschiebung des Evaluationszeitraums beschlossen.

B. Lösung

Auf die ausführlichen Ausführungen der Senatsvorlage (Anlage 1) wird an dieser Stelle verwiesen.

Vorgeschlagen werden in diesem Zusammenhang die folgende detaillierten standortbezogenen Erbbauzinssätze, die auf Basis des Kapitalmarktzinses (Stichtag zum 30.09.2024: +2,17%) ermittelt wurden:

Nr.	Gebiet	Festlegung
1.	Flughafen	Erhöhung von 5% auf 5,7% aufgrund der exklusiven und einmaligen Lage.
2.	Universitäten /Hochschulen	Erhöhung von 3,65% auf 4,35% als marktgerechter Erbbauzins, der Ansiedlung innovativer Unternehmen im Technologiepark nach sich zieht und der die besondere Exklusivität und Begrenztheit der Flächen durch einen Aufschlag von 0,75% gegenüber 3,90% berücksichtigt.
3.	Innenstadt sowie exklusive Lagen	<p>Erhöhung von 2,90% auf 3,60% als marktgerechter Erbbauzins, der dem Standort Innenstadt als beliebtem Einkaufsstandort und seiner exklusiven und einmaligen Lage (u.a. wegen der historischen Innenstadt) gerecht wird. Grundstücke in der Innenstadt sollen in der Regel ausgeschrieben werden sollen*. Gleiches gilt auch für exklusive Lagen mit Alleinstellungsmerkmal außerhalb der Innenstadt.</p> <p>(*In Rahmen der konkreten Ausschreibung ist auf Basis der avisierten Nutzung und der Lage zu entscheiden, ob der Erbbauzins auf der Grundlage eines Festpreises, d.h. 3,60% des von GeoInformation ermittelten Verkehrswertes festgelegt wird oder ob im Rahmen der Ausschreibung neben dem Konzept auch der angebotene Verkehrswert als Basis des Erbbauzinses in die Bewertung miteinfließt.)</p>
4.	Entsorgungsflächen	Erhöhung von 2,90% auf 3,60% . Diese Flächen werden unabhängig vom Betreiber der Abfallbeseitigung dauerhaft insbesondere auch zur Daseinsvorsorge auch der gewerblichen Unternehmen benötigt. Die Dauer des jeweiligen Erbbaurechts sollte grundsätzlich an die Dauer des Entsorgungsauftrages geknüpft werden, um bei einem Betreiberwechsel eine Flächenübergabe an den neuen Betreiber zu ermöglichen.
5.	Alle anderen Gewerbeflächen	Gewerbeflächen, die nicht unter die oben genannten Kategorien 1. – 4. fallen, können mit einem Zins von 3,60% (Erhöhung um 1%) neben einem Verkaufsangebot nach Bewertung durch GeoInformation Bremen entsprechend der

		<p>aktuellen Grundstücksrichtlinie* gleichwertig angeboten werden. Es besteht Wahlrecht für den Vertragspartner, ob das Grundstück erworben werden oder ein Erbbaurechtsverhältnis eingegangen werden soll.</p> <p>(*Nr. 3 der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen: „Neben der Veräußerung ist gleichberechtigt zu prüfen, ob die Vergabe in Erbbaurecht oder als Anhandgabe möglich und sinnvoll ist.“)</p>
--	--	--

Für Grundstücke, die ausschließlich für Gewerbezwecke genutzt werden, wird eine **Erhöhung von 2,90% auf 3,60%** vorgeschlagen.

Wie bereits heute auf Basis der unterschiedlichen Erbbauzinssätze für Wohnen und Gewerbe üblich, wird weiterhin Geoinformation Bremen für mischgenutzte Immobilien anhand des konkreten, dem Erbbaurechtsvertrag zugrunde gelegten Bau- und Nutzungskonzeptes den zu erzielenden Erbbauzins ermitteln. Bei untergeordnetem Gewerbeanteil (höchstens 20%) gilt der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung (Wohnen, Pflegeheim, etc.) für das gesamte Objekt.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Auf die ausführlichen Ausführungen der Senatsvorlage (Anlage 1) wird an dieser Stelle verwiesen.

Beschlussempfehlung

1. Die Deputationen für Wirtschaft und Häfen stimmen der Neufestsetzung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzten Grundstücken der Stadtgemeinde Bremen und des Landes wie folgt zu:
 - a. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Flughafennähe von 5% auf 5,7%.
 - b. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei gewerblichen Flächen in Nähe der Universitäten und Hochschulen von 3,65% auf 4,35%.
 - c. der Erhöhung des Erbbauzinssatzes bei ausschließlich oder überwiegend für Gewerbezwecke genutzten Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen, für die keine separaten gebietsbezogenen Verfahrensregelungen getroffen wurden, von 2,90% auf 3,60% des Grundstückswertes.
2. Die Deputationen für Wirtschaft und Häfen bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Vorlage über den Senator für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Anlage(n):

1. 21_159_LS-Anlage Senatsvorlage Wettbewerbsfähigkeit_Erbbaurecht