

Betreff:

Erhöhung der Verkaufspreise für Gewerbeflächen

Organisationseinheit:

Dezernat VI
0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat

Datum:

03.04.2023

Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

14.04.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Nachdem städtische Gewerbegrundstücke von Beginn an zu unterschiedlichen Preisen zwischen 36,00 DM/m² und 46,00 DM/m² verkauft worden sind, hat die Stadtverwaltung die Verkaufspreise im März 1992 einheitlich auf 65 DM/m² einschl. Erschließungsbeitrag angeglichen. Vor dem Hintergrund gestiegener Ankaufspreise sowie höherer Erschließungskosten im Rahmen der damaligen Entwicklung des Gewerbegebiets Rautheim-Nord wurden die Preise letztlich mit Inkrafttreten des 01.08.1995 auf 75,00 DM/m² erhöht und seither nicht weiter angepasst. Sie liegen damit seit der Währungsumstellung im Jahr 2002 bei 38,35 Euro/m² für unbebautes Gewerbebauland. Bei anderen Flächenverkäufen werden die Verkaufspreise nach aktueller Ermittlung festgesetzt und liegen in der Regel schon heute deutlich über diesem Wert.

Preissteigerungen der letzten Jahre

Bereits in den letzten Jahren wurde aufgrund gestiegener Baukosten bzw. aufwändiger Verfahren bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete (z. B. Verlegung Abwasserdruckleitung im Gewerbegebiet Waller See) mit höheren Verkaufspreisen kalkuliert. Für den 2. Bauabschnitt des Waller Sees wurde bereits ein Verkaufspreis in Höhe von 45 Euro/m² festgelegt.

Erhöhung der Verkaufspreise

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Wenden West sind die Kosten für die Entwicklung des Gebiets aufgrund aufwendiger Erschließungsmaßnahmen und gestiegener Beschaffungspreise noch einmal deutlich angewachsen. Eine Vermarktung der Gewerbeflächen zu den bisher üblichen Verkaufspreisen wäre deshalb in hohem Maße unwirtschaftlich.

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Marktbetrachtung der Gewerbeflächenpreise in der Region und darüber hinaus durch die Braunschweig Zukunft GmbH. Ziel war es, einen Gewerbeflächenpreis für Braunschweig zu ermitteln, der auf der einen Seite die Herstellungskosten der Gewerbegebiete und auf der anderen Seite die aktuelle Marktlage widerspiegelt. Auch auf dem Privatmarkt kommen teils deutlich höhere Preise, bis hin zum dreistelligen Bereich vor.

Ergebnisse der Marktanalyse:

Eine Recherche der Braunschweig Zukunft GmbH hat ergeben, dass sich kommunale Flächenverkaufspreise im Umland sehr differenziert darstellen. Während der Quadratmeterpreis in Wolfsburg für Gewerbegebietsflächen noch bei 35 Euro/m² liegt, bewegt man sich in Hannover, abhängig von Branche und Standort, zwischen 100 und 200 Euro/m². In Städten wie Bielefeld, Münster und Lübeck, die eine

vergleichbare Größe bzw. Funktion wie Braunschweig aufweisen, werden Preise zwischen 75 und 110 Euro/m² aufgerufen.

Reflexion mit Wirtschaftsvertretern

Eine Abstimmung mit den hiesigen Kammern und Verbänden hat eine grundsätzliche Akzeptanz der dargelegten Situation und vorgesehenen Preissteigerung ergeben. Der Mangel an Gewerbeflächen hat zuletzt dazu geführt, dass es den allerwenigsten Unternehmen überhaupt möglich war, kommunale Flächen zu erwerben – auch zu den bislang gültigen Flächenpreisen. Grundsätzlich wurde es daher als deutlich wichtiger bewertet, überhaupt Gewerbeflächen zu entwickeln und bereitzustellen.

Fazit:

Auf Grundlage der vorgenannten Erkenntnisse wurde im Aufsichtsrat der GGB (Grundstücksgesellschaft Braunschweig) eine Anpassung der Gewerbebauandpreise vor dem Hintergrund der gestiegenen Entwicklungskosten und der Marktsituation im Umland auf 90,00 €/m² einschl. Erschließungsbeitrag beschlossen.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist dieser Preis grundsätzlich angemessen für ein Oberzentrum bzw. einen Wirtschaftsstandort mit den Qualitäten Braunschweigs. Eine negative Entwicklung ausgehend von dieser Erhöhung wird nicht erwartet.

Dieser Preis wird mit Ausnahme der Flächen am Forschungsflughafen einheitlich auf alle noch vorhandenen, unbebauten Flächen in Gewerbegebieten am Standort angewendet und als Grundlage für künftige Entwicklungen dienen. Stichtag der Erhöhung ist rückwirkend der 01.03.2023.

Leppa

Anlage/n: keine