

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0145/2022/BV**

Datum:  
13.04.2022

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Erbbaurecht auf Wirtschaftsflächen – das Heidelberger  
Angebot**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	27.04.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	18.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss des Heidelberger Angebotes zur Bestellung von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen, das sich auf die hier angeführte Richtlinie zur Vergabe von Erbbaurechten und den damit verbundenen Konditionen beruft und in einer abschließenden Einzelfallprüfung mündet.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• nicht bezifferbar	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Bestellung von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen soll in Form des Heidelberger Angebotes als tragfähiges Instrument zur langfristigen strategischen Entwicklung des Wirtschaftsortes eingesetzt werden können.  
Das Heidelberger Angebot beinhaltet sowohl verbesserte Konditionen bezüglich der Erbbaurechtsverträge selbst als auch Richtlinien zur sinnvollen Anwendung von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen.

## **Begründung:**

Heidelberger Wirtschaftsflächen werden zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadt- und Standortentwicklung benötigt und sind effektiv zu nutzen (siehe Vorlage „Nachhaltige strategische Wirtschaftsflächenentwicklung am Standort Heidelberg“).

Eine gesunde Stadt beziehungsweise gesunder Standort gründet langfristig auf einem guten Verhältnis zwischen Wohn-, Wirtschafts- und dazugehörigen Infrastrukturf Flächen. Das proportionale Wachstum von Wirtschaftsflächen gegenüber der Wohnbebauung ist demnach sowohl erforderlich als auch wünschenswert.

Erbbaurechte können dabei ein geeignetes Instrument sein, um sowohl Wirtschaftsflächen langfristig strategisch für die Kommune zu sichern als auch Betrieben Möglichkeitsräume zu eröffnen, die ein Flächenverkauf nicht bietet. Umgekehrt gilt, dass die nachhaltige Standortentwicklung nicht durch eine verpflichtende Inanspruchnahme von Erbbaurechten gehemmt werden sollte. Die Art der Flächenvergabe sollte nicht darüber entscheiden, ob in Heidelberg ein diversifiziertes und resilientes Unternehmens- und damit auch Arbeitsplatzangebot vorhanden ist.

In dieser Beschlussvorlage soll das Heidelberger Angebot zum Erwerb von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen vorgestellt werden. Ziel für die Kommune ist hierbei das Instrument Erbbaurecht möglichst marktgängig zur Verfügung zu stellen und zeitgleich im Standortwettbewerb konkurrenzfähig zu sein beziehungsweise zu bleiben.

### **1. Herausforderungen für Erbbaurechte auf Wirtschaftsflächen**

Erbbaurechte auf Wirtschaftsflächen stellen sowohl Unternehmen als auch die Kommune vor andere Herausforderungen als im Bereich der Wohnbaugrundstücke. Die wichtigsten Unterschiede sollend folgend angeführt werden.

#### **1.1. Spezialimmobilien bei Heimfall oder Ablauf der Vertragslaufzeit**

Der wohl größte Unterschied zwischen Erbbaurechten im Wohnungsbau und auf Wirtschaftsflächen sind die Immobilien selbst. Sowohl bei Ablauf der Vertragslaufzeit als auch insbesondere im Heimfall ist die Kommune vor die große Schwierigkeit gestellt, da sie auf Basis eines gutachterlich festgestellten Verkehrswertes eine auf die jeweilige gewerbliche Nutzung angepasste Spezialimmobilie kaufen muss, die für die Kommune gar nicht oder nur extrem schwer wieder verwertbar ist.

Der Heimfall tritt bei Vertragsverletzungen beziehungsweise unter im Erbbaurechtsvertrag definierten Bedingungen ein, und zwar innerhalb der Laufzeit des Erbbaurechts. Der Heimfall ist demnach nicht mit dem zeitlichen Ende des Erbbaurechts gleichzustellen. Der Zeitablauf ergibt sich durch das im Erbbaurechtsvertrag definierte Ende der Laufzeit.

Beim Ablauf der Vertragsfrist findet eine Erstattung des Immobilienwertes zu 100% statt. Die vollständige Entschädigung ist notwendig, um die Instandhaltung und Investitionen in die Immobilie über die gesamte Vertragslaufzeit aufrecht halten zu können. Tritt der Heimfall ein, werden dem Erbbaurechtnehmer lediglich 2/3 des Gebäudewertes entschädigt. Wie schon oben aufgeführt, können im Regelfall gewerbliche Spezialimmobilien, wie zum Beispiel Speziallabore, Produktionsstätten et cetera nicht von der Kommune nachgenutzt, ohne große Aufwände vermietet oder ohne Verluste weiterverkauft werden. Das kann im Ernstfall bedeuten, dass das Gebäude in Höhe des Verkehrswerts zu entschädigen ist und danach auf Kosten der Kommune abgerissen werden muss, um das Grundstück wieder einer Verwertung zuführen zu können. Das daraus resultierende hohe wirtschaftliche Risiko für die Kommunen darf nicht unterschätzt werden. Zwar können auslaufende Verträge mit Vorlauf im städtischen Haushalt berücksichtigt werden, doch insbesondere Heimfälle können durch Kurzfristigkeit und Höhe der erforderlichen Mittel ein nicht prognostizierbares finanzielles Risiko darstellen. Viele Städte haben sich deswegen grundsätzlich gegen eine Vergabe von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen entschieden (beispielsweise Ulm) oder beschränken sich explizit auf streng abgegrenzte Bereiche (beispielsweise Hafenanlagen in Heilbronn und Nürnberg).

## **1.2. Unternehmen benötigen einen fairen und marktfähigen Erbbauzins**

Viele Unternehmen haben die Grundsatzentscheidung getroffen keine Projekte und oder Entwicklungen mehr anzustoßen, die nicht auf Flächen in eigenem Besitz erfolgen. Diejenigen Unternehmen, die nicht solchen Konzernentscheidungen unterworfen sind, sehen sich im Moment bei der Bestellung eines Erbbaurechts höheren Belastungen ausgesetzt als beim Flächenkauf. Zur Attraktivierung - und der damit oftmals grundsätzlichen finanziellen Ermöglichung - einer Bestellung von Erbbaurechten, ist ein für gewerbliche Akteure marktfähiger Erbbauzins bereitzustellen. Das wird im Folgenden auch vorgeschlagen.

## **1.3. Unternehmen benötigen individuelle Vertragslaufzeiten und eine möglichst hohe Sicherheit oder frühzeitige Möglichkeiten einer Vertragsverlängerung**

Ein Wohnsitz ist regelmäßig deutlich einfacher zu verlagern als ein Betriebssitz. Die Anforderungen an einen Betriebssitz sind deutlich komplexer, heterogener und individueller als die eines Wohnsitzes. Auch Investitionen in einen Firmensitz sind regelmäßig höher und langfristiger angelegt sowie in deren Amortisation stark an deren tatsächliche Nutzung durch den Betrieb gekoppelt. Um gut wirtschaften zu können, ist eine möglichst uneingeschränkte Verfügungsgewalt über die bestellte Fläche - die stark mit der Vertragslaufzeit zusammenhängt - äußerst wichtig. Die frühzeitige Verlängerung der Verträge kann hier Abhilfe schaffen und stellt auch die gelebte Praxis am Standort Heidelberg dar. Zu kurze Vertragslaufzeiten bereiten im Rahmen der Beleihung der Grundstücke große Probleme. Daher werden Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit von 60 Jahren abgeschlossen.

#### **1.4. Unternehmen benötigen eine hohe Beleihungsrate**

Bei Betriebserweiterungen und Neubauten im gewerblichen Bereich ist es üblich das Grundstück zur Finanzierung des darauf zu errichtenden Bauwerkes als Sicherheit einzubringen. Bei einem Verkauf des Grundstücks kann die Beleihung über den Gesamtwert des Grundstücks erfolgen.

Um die Bestellung von Erbbaurechten im Vergleich zu einem Grundstückskauf nicht unattraktiv zu gestalten, sind hohe Beleihungsraten grundsätzlich wünschenswert. Um das finanzielle Risiko für die Kommune als Erbbaurechtsgeber nicht noch weiter zu erhöhen (Stichwort Entschädigungszahlung), wird die Möglichkeit des Erbbauberechtigten zur Belastung des Erbbaurechts begrenzt. Neben dem rechtlichen Rahmen gelten hier die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Wirtschaft. Diese Begrenzung ist insbesondere deshalb erforderlich, da der Erbbaurechtsgeber bei einem Heimfall diese Belastungen übernehmen muss. Diese Belastung muss daher mindestens unterhalb des Entschädigungsbetrags bei einem Heimfall (2/3 des Gebäudeverkehrswertes) liegen. Aber auch der Gebäudewert, die Restnutzungsdauer des Gebäudes oder die Art der Grundschulden et cetera spielen bei der Beurteilung eine Rolle.

Dies bedeutet aber auch, dass der Erbbaurechtsnehmer bei der Finanzierung des Erbbaurechts eingeschränkt ist, insbesondere wenn es sich dabei um eine Spezialimmobilie handelt. Eine begrenzte Beleihungsrate kann grundsätzlich ein Ausschlusskriterium für Unternehmen bei der Entscheidung zur Bestellung eines Erbbaurechtes sein.

Vor dem Hintergrund dieser Unterschiede zum Wohnungsbau sollen im Folgenden Richtlinien zur Anwendung des von Erbbaurecht auf Wirtschaftsflächen vorgeschlagen werden.

## **2. Richtlinie für Erbbaurecht auf Wirtschaftsflächen**

Der Anwendungsbereich des Heidelberger Angebotes erstreckt sich über alle Wirtschaftsflächen in kommunalem Besitz und damit einhergehender vollständiger Verfügungsgewalt.

Grundsätzlich können Erbbaurechte für jede städtische Wirtschaftsfläche in Erwägung gezogen werden. Die Richtlinien zur Anwendung sollen der Einzelprüfung vorgeschaltet werden und frühzeitig absehbar machen, in welchen Fällen

### **(1) die Stadt Heidelberg ausschließlich Erbbaurecht vergibt (Schlüsselgrundstücke)**

Strategisch wichtige Schlüsselgrundstücke sollen ab sofort ausschließlich im Erbbaurecht bestellt werden, um zukünftige Handlungsspielräume und -möglichkeiten für die Stadt Heidelberg zu sichern. Diese Grundstücke zeichnen sich durch eine „Aufgabenerfüllungsfunktion“ im gesamtstädtischen Zusammenhang aus. Beispielsweise für (zukünftige) verkehrliche Erschließungen.

Grundlage für einen Beschluss zur ausschließlichen Vergabe von Erbbaurechten ist die langfristige Sicherung des Zugriffs auf Flächen, die insbesondere zur städtischen Daseinsvorsorge und zukunftsfähigen Stadtentwicklung unabdingbar sind.

**(2) die Stadt Heidelberg den Verkauf von Erbbaurecht anbietet, ein Flächenverkauf aber grundsätzlich ermöglicht (restliche städtische Wirtschaftsflächen)**

Für die restlichen städtischen Grundstücke soll das „Heidelberger Angebot“ verbesserte Konditionen gegenüber der bisherigen Situation schaffen, um die Bestellung von Erbbaurecht attraktiver zu gestalten. Die rahmensetzenden Bedingungen sind dabei regelmäßig die beiderseitige mittelfristige Finanzierungbarkeit eines Erbbaurechtsvertrages und die Einigkeit beider Vertragspartner über die darin geschlossenen weiteren Bedingungen.

**3. Das Heidelberger Angebot: Konditionen für Erbbaurechtsverkäufe auf Wirtschaftsflächen**

Für den Verkauf von Erbbaurechten auf Wirtschaftsflächen gilt es hierauf zugeschnittene Konditionen und Rahmenbedingungen aufzustellen, die Planungssicherheit, Verlässlichkeit und eine möglichst gerechte Behandlung sowohl über die verschiedenen Branchen als auch über die Zeit hinweg gewährleisten können.

- **Kondition 1: Verminderter Erbbauzins: 4%**

Das Heidelberger Angebot senkt den bisherigen Erbbauzinssatz von 5% jährlich auf 4% jährlich und bietet damit einen im Landesvergleich attraktiven Zinssatz an. Dieser reduzierte Zinssatz liegt aber noch über dem derzeit von Banken gewährten Niedrigzinssatz. Damit ist für die Stadt auch bei den langen Laufzeiten der Erbbaurechte nach wie vor eine planbare und angemessene Wertschöpfung aus ihrem Grundvermögen gewährleistet, insbesondere auch im Hinblick auf die schwankenden Entwicklungen der Leitzinsen.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss erstellte Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dieser Bodenrichtwert spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Stadtteilen und Gebieten transparent und für jeden nachvollziehbar wieder.

Um über die langen Laufzeiten von Erbbaurechten eine Wertsicherung für die Stadt zu gewährleisten, wird in den Erbbaurechtsverträgen eine sogenannte Wertsicherungsklausel/Indexierung vereinbart. Grundlage dieser Indexierung ist der Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg des Statistischen Landesamtes.

Dieser Verbraucherpreisindex bildet am realistischen die allgemeine Preisentwicklung ab und wird neben dem Verbraucherpreisindex für Deutschland von den Erbbaurechtsgebern bundesweit am häufigsten zugrunde gelegt.

Das Erbbaurechtsgrundstück wird für die Laufzeit des Vertrages dem Grundstücksmarkt und somit der hohen Bodenwertentwicklung entzogen. Die Verbraucherpreise, an die die Anpassung gekoppelt ist, steigen erfahrungsgemäß deutlich weniger als die Grundstückspreise.

Ausnahme: Gemeinnützige Betriebe

Für gemeinnützige Betriebe (gGmbH) wird der Erbbauzins auf schuldrechtlich 10 Prozent des dinglichen Erbbauzinses reduziert. Diese Reduzierung gilt auch für Nutzungen des Gemeinbedarfs, wie zum Beispiel private Kindergärten, Schulen oder auch Krankenhäuser.

• **Kondition 2: Gesicherte Vertragslaufzeit**

Wie oben aufgeführt wird die Laufzeit für gewerbliche Erbbaurechte über 60 Jahre angeboten. Bei (vorzeitigen) Verlängerungen wird flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe eingegangen, so kann auch bereits 10 Jahre vor Ablauf das Erbbaurecht verlängert werden, wenn zum Beispiel höhere Investitionen in das Gebäude erforderlich werden. Dies ist bereits gelebte Praxis in Heidelberg und hat sich bewährt, um den Betrieben eine Planungs- und Standortsicherheit zu geben.

#### **4. Obligatorische Einzelfallprüfung bei der Bestellung von Erbbaurechten**

Wenn es sich um kein Schlüsselgrundstück handelt, werden Grundstücksgeschäfte mit städtischen Wirtschaftsflächen einer obligatorischen Einzelfallprüfung auf die Möglichkeit der Bestellung von Erbbaurecht unterzogen.

Abwägungsfähige Faktoren in der Einzelfallprüfung sind (nicht abschließend)

- Der „Grad“ der Spezialisierung der Immobilie
- Inhaltliche Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungen
- Betriebliche Kooperationen bei der Flächenentwicklung
- Grundsätzliche Konzernentscheidungen bezüglich der Flächenpolitik

Die Abwägung einer Bestellung in Erbbaurecht gegenüber einem Kauf der Fläche wird in jedem Verkaufsbeschluss thematisiert und das Ergebnis kurz erläutert und begründet.

Sollten die abwägungsrelevanten Faktoren die Bestellung eines Erbbaurechts stark erschweren, kann mit bei beidseitigen Interesse mit fallbezogenen Anpassungen auf verschiedene Faktoren reagiert werden, um die damit für einen oder beide Vertragspartner einhergehenden Risiken oder Kosten zu reduzieren. Zum Beispiel mit individuelle Heimfallregelungen oder die Festlegung/Ausschluss bestimmter Nutzungen.

Wir bitten um Zustimmung zum Heidelberger Angebot für Erbbaurecht auf Wirtschaftsflächen.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
AB01	+	<b>Ziel/e:</b> Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern <b>Begründung:</b> Das Heidelberger Angebot zur Bestellung von Erbbaurecht auf Wirtschaftsflächen vergrößert das Spektrum der Möglichkeiten zur Flächenakquise und Ansiedlung am Standort Heidelberg
QU01	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft fördern <b>Begründung:</b> Mit dem Heidelberger Angebot können langfristige Einnahmen und Flächenzugriffe für die Kommune gesichert werden.
W007	+	<b>Ziel/e:</b> Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur <b>Begründung:</b> Durch das Heidelberger Angebot werden gemeinnützige Unternehmen gezielt unterstützt.
SL06	+	<b>Ziel/e:</b> Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Mit dem Heidelberger Angebot können städtische Wirtschaftsflächen einer effektiven Nutzung zugeführt werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
in Vertretung  
Jürgen Odszuck