

Vorlage Nr.: 2025/0851

Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle: **Liegenschaftsamt**

## Anpassung der Erbbaurechtskonditionen für Vereinsheime und Sporthallen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	23.09.2025	8	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Liegenschaftsamt auf Grundlage der Informationsvorlage 2023/0928 vom 24. Oktober 2023 im Rahmen der Haushaltssicherung bei Erbbaurechten für Vereinsheime und Sporthallen den dinglich zu sichernden Erbbauzins von 6 Prozent aus 17,90 Euro pro Quadratmeter auf 6 Prozent aus 30,69 Euro pro Quadratmeter sowie den ermäßigten geförderten Erbbauzins von 6 Prozent aus 5,11 Euro pro Quadratmeter auf 6 Prozent aus 17,90 Euro pro Quadratmeter anpasst.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 50.000 Euro
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Erläuterungen**

### **1. Entscheidung über Erbbauzinserhöhung**

Mit der Informationsvorlage 2023/0928 vom 24. Oktober 2023 im Rahmen der Haushaltssicherung bei Erbbaurechten für Vereinsheime und Sporthallen wurde die Grundlage der nun zu vollziehenden Anpassung des dinglich zu sichernden Erbbauzins von 6 Prozent aus 17,90 Euro pro Quadratmeter auf 6 Prozent aus 30,69 Euro pro Quadratmeter sowie den ermäßigten geförderten Erbbauzins von 6 Prozent aus 5,11 Euro pro Quadratmeter auf 6 Prozent aus 17,90 Euro pro Quadratmeter gelegt. Betroffen von dieser Maßnahme sind in etwa 92 Vereine. Die Maßnahme hat insgesamt einen Umfang von 50.000 Euro. Grundsätzlich könnte somit selbst bei einer Gesamtbetrachtung die Amtsleitung des Liegenschaftsamtes, entsprechend der Delegation von Zuständigkeiten des Oberbürgermeisters auf Fachdezernate und Fachämter, selbstständig über die Erhöhungen entscheiden. Da jedoch die Vereine einen bedeutenden Anteil an der Gestaltung des städtischen Miteinanders haben und einer offenen und transparenten Kommunikation einen hohen Stellenwert zukommt, wurde diese Vorlage zur Information und Konkretisierung erstellt.

### **2. Ausgangslage**

Seit 1995 erhebt die Stadt Karlsruhe bei der Vergabe von Grundstücken für Vereinsheime und Sporthallen unverändert folgenden Erbbauzins:

Dinglich gesichert: 6 % aus dem fiktiven Bodenwert von 17,90 Euro/m<sup>2</sup>

Tatsächlich zu entrichten: 6 % aus 5,11 Euro/m<sup>2</sup>

Somit entrichten die Vereine tatsächlich an die Stadt nur einen sehr geringen Erbbauzins, der unter dem Bodenrichtwert liegt.

Das Schul- und Sportamt oder Kulturamt zahlt im Wege der Vereinsförderung den Betrag von 6% aus 12,79 Euro/m<sup>2</sup>, der sich aus der Differenz zwischen dem dinglich gesicherten Erbbauzins und dem geförderten Erbbauzins ergibt.

### **3. Anpassung des Erbbauzinses**

Da die bisherigen Erbbauzinsregelungen nicht der aktuellen Entwicklung der Bodenwerte sowie den wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und somit eine Diskrepanz zwischen der erbrachten Leistung (Nutzung des Erbbaugrundstücks durch die Vereine) und der Gegenleistung (Zahlung des jährlichen Erbbauzinses) besteht, hat die Verwaltung die Anpassung des Erbbauzinses neu kalkuliert und dem Gemeinderat in der Informationsvorlage Nr. 2023/0928 vom 24. Oktober 2023 mitgeteilt. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Haushaltssicherung Stufe 2 hat der Gemeinderat bei der Beratung des Doppelhaushaltes am 21. November 2023 im Rahmen der Haushaltskonsolidierung eine Anpassung des fiktiven Bodenrichtwertes beschlossen. Demnach ist bei Vereinserbbaurechten künftig der Bodenrichtwert i.H.v. 6 Prozent aus 30,69 Euro pro Quadratmeter, als Basis für den wertgesicherten und versteigerungsfesten Erbbauzins zugrunde zu legen und im Erbbaugrundbuch einzutragen. Gleichzeitig wird der bisher zugrunde gelegte geförderte Bodenwert von 5,11 Euro pro Quadratmeter entsprechend der Entwicklung des Bodenwertes und der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Beibehaltung der bisherigen Förderbeträge der Stadt auf die Höhe des bisherigen dinglich gesicherten Bodenwertes in Höhe von 17,90 Euro pro Quadratmeter angehoben.

Im Rahmen der Umsetzung sind etwa 92 erbbauberechtigte Sport- und Kulturvereine über die Anpassungen zu informieren. Teilweise bestehen mit einzelnen Vereinen mehrere Erbbaurechtsverträge parallel, welche bei den Erbbauzinsanpassungen berücksichtigt werden müssen.

Die Anpassung des Erbbauzinses wirkt sich aufgrund der unterschiedlichen Vertragskonstellationen wie folgt aus:

Bestehende Erbbaurechte mit neuen Konditionen:

Eine Anpassung des Erbbauzinses ist in den vorhandenen Erbbauverträgen geregelt. Danach hat sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, einen neuen Erbbauzins auf Basis des vom Gemeinderat neu festzusetzenden Bodenwerts (in den meisten Fällen bis maximal 45 Euro pro Quadratmeter) im Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen und die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Der neue Erbbauzins ist dann erstmals ein Jahr nach dem Tag des entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses zu zahlen.

Bestehende Erbbaurechte mit alten Konditionen:

Eine Anpassung des Erbbauzinses ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Erbbauvertrag eine entsprechende Anpassungsklausel enthält. Fehlt eine solche Regelung, kann eine Anpassung lediglich im Rahmen einer Vertragsverlängerung oder bei der Neubestellung des Erbbaurechts erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Verein und die Stadt einvernehmlich eine vorläufige Vereinbarung zur Anpassung des Erbbauzinses treffen.

Bestellung von neuen Erbbaurechten:

Bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten sind hingegen die neuen Konditionen anzuwenden. Ferner ist in den Erbbaurechtsverträgen in der Regel eine allgemeine Klausel enthalten, die eine künftige Anpassung des Erbbauzinses durch einen Beschluss des Gemeinderats ermöglicht.

#### **4. Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Durch die Anpassung des dinglich zu sichernden Erbbauzinses sowie dem geförderten Erbbauzins werden jährlich mit Mehrerträgen von ca. 50.000,00 Euro gerechnet. Diese wurde bereits im Zuge der Haushaltssicherung einkalkuliert.

#### **5. Kommunikationsstrategie**

Mit der vorliegenden Informationsvorlage beginnt, durch die Konkretisierung des Informationsvorlage 2023/0928 vom 24. Oktober 2023 gegenüber dem Gemeinderat, die erste Stufe der Kommunikationsstrategie zur Einbindung der Vereine. Im Folgenden werden alle in etwa 92 Vereine über ihre jeweilige Betroffenheit von der Erbbauzinsanpassung informiert, sowie die Gelegenheit zu einem ersten Gespräch gegeben. Anschließend wird für jeden Verein eine entsprechende Vertragsanpassung mit Berechnung des finanziellen Mehraufwandes erstellt, wo bei auch hier das Angebot zum konstruktiven Gespräch fortbesteht.