

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/WA

Verantwortliche/r:
Referat für Wirtschaft und Finanzen

Vorlagennummer:
II/WA/005/2017

Erbbaurechtsverlängerung für IGZ Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen GmbH

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	20.09.2017	Ö	Gutachten	
Stadtrat	28.09.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Beteiligungsmanagement

I. Antrag

1. Der Verlängerung des Erbbaurechts am Grundstück Am Weichselgarten 7 durch die IGZ Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen GmbH um weitere 30 Jahre ab dem 01.11.2018 wird zugestimmt.
2. Die Geschäftsleitung der IGZ GmbH, Frau Sonja Rudolph, wird beauftragt, zum 01.11.2018 das Erbbaurecht um weitere 30 Jahre zu verlängern.
3. Der Kündigung der Vereinbarung des Verlustausgleichs vom 22.04.1985 zum 21.12.2017 wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Am 30.10.2018 endet nach 30 Jahren das Erbbaurecht der IGZ Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen GmbH. Um das IGZ weiter zu betreiben, muss das Erbbaurecht verlängert werden. Es wird angestrebt, das Erbbaurecht um weitere 30 Jahre zu verlängern.

Informationen zur IGZ Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen GmbH

Das IGZ wurde 1985 als Kooperationsprojekt der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen sowie der beiden Kammern gegründet. Sitz der IGZ GmbH ist Nürnberg.

Gesellschafter	%-Anteil	in €
Stadt Nürnberg	56,34	20.000,00
Stadt Erlangen	28,17	10.000,00
Stadt Fürth	14,09	5.000,00
IHK Nürnberg für Mittelfranken	0,70	250,00
Handwerkskammer für Mittelfranken	0,70	250,00
Summe	100	35.500,00

Förderung

Der Freistaat Bayern sowie die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen gewährten Zuschüsse.

Diese wurden als Mietkostenvorauszahlungen darlehensweise an die KWG Kommunal-Wohnungs-Gewerbebau GmbH & Co.KG (später Sparkasse Erlangen) für den Zeitraum vom 01.10.1989 bis 31.10.2018 weitergeleitet.

• Freistaat Bayern	2.318.401,91 €
• Stadt Nürnberg	322.128,00 €
• Stadt Fürth	80.542,00 €
• Stadt Erlangen	161.085,00 €

Seit 1988 wurde keine weitere finanzielle Unterstützung für die IGZ GmbH seitens der Städte sowie des Freistaates mehr geleistet.

Angebote für Gründerinnen und Gründer

Auf einer Fläche von rd. 4.200 m² bietet das Gründerzentrum optimale Startbedingungen mit einem breiten Service-, Beratungs- und Kontaktangebot. Bereits in der Vor-Gründungsphase unterstützt die IGZ GmbH Gründungsinteressierte, hilft bei der Erstellung des Businessplans, bietet betriebswirtschaftliche Unterstützung und berät in Finanzierungs- und Förderfragen. Mit Hilfe des weitverzweigten Kontaktnetzes der IGZ GmbH können Fachleute aus Technik, Betriebswirtschaft und Recht bei speziellen Fragen vermittelt werden.

IGZ in Zahlen (Stand Januar 2017)

Bisher betreut:	
• Unternehmen	157
• Technologietransfer-Einrichtungen	13
bisherige Auszüge	112
Assoziierte Partner	30
Anzahl Mieter derzeit	39
Insolvenzen (zuletzt vor 11 Jahren)	6
Ø Auslastung 2007-2016	92,37%

Standorte der ehemaligen IGZ-Mieter (Januar 2017)

Erlangen	40
Nürnberg	19
Fürth	6
Region	18
außerhalb der Region	22
Umfirmierung/Übernahmen	7

Erfolge der Mieter

IHK-Gründerpreis	13
Sparkassen-Gründerpreis	1
Businessplan Wettbewerb (seit 1999)	4
Bayerischer Innovationspreis	1
Deutscher Gründerpreis	3

Verlängerung Erbbaurechtsvertrag

Die KWG Kommunal-Wohnungs-Gewerbebau GmbH & Co. KG errichtete das Gründerzentrum im Rahmen eines Erbbaurechts der Stadt Erlangen. Nach der Insolvenz der KWG im Jahr 1997 hat die Sparkasse Erlangen das Erbbaurecht erworben. Für das Erbbaurecht bestand ein Ankaufsrecht des Freistaates Bayern, der Stadt Erlangen sowie der IGZ GmbH. Der Freistaat und die Stadt Erlangen haben 1997 auf das Ankaufsrecht verzichtet. Im Jahr 2011 erwarb die IGZ GmbH das Erbbaurecht am bebauten Grundstück von der Sparkasse Erlangen. Es endet mit Ablauf des 31.10.2018.

Eine Verlängerungsoption durch die IGZ GmbH von weiteren 30 Jahren besteht. Diese Option will die IGZ GmbH in Anspruch nehmen. Dazu ist die Zustimmung der Gesellschafter der IGZ

GmbH erforderlich. Zwar wäre auch eine kürzere Laufzeit von 10 oder 20 Jahren möglich, da jedoch jedes Mal die Verfahrenskosten (z.B. Notar) für die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags anfallen, ist eine Laufzeit von 30 Jahren wirtschaftlicher.

Da es sich nur um die Verlängerung des Erbbaurechts handelt, gelten die vertraglichen Regelungen des alten Vertrags weiter. Die Stadt Erlangen wird demnach auch weiterhin einen reduzierten Erbbauzins von 40 % berechnen. Die turnusgemäßen Anpassungen erfolgen auf Basis der tatsächlichen Indexsteigerungen. Diesen Sachverhalt hat die Stadt Erlangen mit Schreiben vom 21.12.2016 bestätigt.

Wird das Erbbaurecht nicht verlängert, fällt das Gebäude nach dem 31.10.2018 an die Stadt Erlangen. Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 30.06.1988 hat der Grundstückseigentümer nach Ablauf des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke keine Entschädigung zu leisten (§ 6 Nr. 3 des Erbbaurechtsvertrags).

Beurteilung der Risiken bei Verlängerung des Erbbaurechts

Mietausfallrisiko

Ein finanzielles Risiko könnte durch zu geringe Mieteinnahmen entstehen. Bisher war die Auslastung stets gut bis sehr gut (siehe dazu Pkt. 1 „IGZ in Zahlen“)

Aktuell ist das Zentrum zu ca. 80 % ausgelastet. Um auch langfristig eine ausreichende Auslastung zu sichern, ist ab 2019 geplant, neben technologieorientierten Gründern, innovativen Jungunternehmen, FuE-Einrichtungen und Forschungseinheiten bestehender Unternehmen auch Dienstleister im IGZ aufzunehmen. Durch die Zweckbindung der Fördermittel des Freistaats ist dies erst nach Ende des Förderzeitraums zum 31.12.2018 möglich.

Angedacht sind folgende Sparten:

- Marketing
- Recht (Patente)
- Steuerwesen
- Personaldienstleistungen
- Kommunikation und Internet (z. B. Webdienste)
- Werbung
- Prospektdesign
- Arbeitssicherheit

Instandhaltungsrisiko

Eine Begutachtung des Gebäudes durch die Arte Architekten GmbH in 2015/2016 führte zu dem Gesamtergebnis, dass das gesamte Anwesen in einem sehr gepflegten, altersbedingten Allgemeinzustand ist. Die in der brandschutztechnischen Beurteilung der Welker Ingenieurbüro für Baustatik GmbH vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bereits durchgeführt bzw. sind im Wirtschaftsplan einkalkuliert.

Bereits durchgeführte größere Instandhaltungsmaßnahmen:

2013: Fassadenrenovierung

2015: Gemeinschaftsküchen erneuert

2015: Aufzug renoviert

2016: Holzpalisaden im Außenbereich ersetzt

2017: Diverse Maßnahmen gemäß Brandschutzgutachten (z.B. neuer feuerhemmender Kabelkanal), Rückbau der Totleitungen

Noch anstehende größere Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren:

- Austausch der Teppichböden bei Bedarf
- Erneuerung der Heizungsanlage bei Bedarf
(aktuelles kostengünstigstes Angebot: rd. 37.000,- €)
- Sukzessiver Austausch der Lampenkörper
- Überprüfung der Abwasseranlagen auf Dichtigkeit

Die IGZ GmbH verfügt über große finanzielle Mittel (Stand Juli 2017: 1.056.850,- €), so dass selbst größere unvorhergesehene Instandhaltungsmaßnahmen finanziell gesichert sind.

Auswirkungen der Auflösung oder Insolvenz der IGZ GmbH vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrags

Für die rechtliche Bewertung bezüglich der Auswirkungen einer Insolvenz oder einer Auflösung der IGZ GmbH während der Laufzeit des Erbbaurechts wurde die Stellungnahme eines Fachanwaltes eingeholt.

Auswirkungen bei einer Insolvenz der IGZ GmbH

Bei einer Insolvenz der IGZ GmbH würde das Erbbaurecht in die Insolvenzmasse fallen. Der Insolvenzverwalter könnte über das Erbbaurecht verfügen. Erbbauzinsforderungen sind sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Insolvenzforderungen und müssen befriedigt werden, sofern ausreichend Masse vorhanden ist.

Daneben steht der Stadt Erlangen als Grundstückseigentümer ein Absonderungsrecht des Erbbaurechts (§ 49 InsO) zu. Die Stadt Erlangen könnte die Zwangsvollstreckung betreiben und eine Zwangsversteigerung durchführen lassen. Ebenso kann die Stadt Erlangen den Heimfallanspruch geltend machen.

Auswirkungen der Auflösung der IGZ GmbH

Eine Einstellung der Tätigkeiten ist jederzeit möglich, da keine Weiterbetriebsverpflichtung nach 2018 (Ende der Förderzeit) besteht.

Der Gesellschaftervertrag trifft folgende Regelungen bei Auflösung:

- § 10 Abs. 2: Die Gesellschaft kann jederzeit einen Auflösungsbeschluss fassen.
- § 11: Der Liquiditätsüberschuss ist für ausschließlich wirtschaftsfördernde Zwecke an die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen (gemäß Anteile) auszuzahlen.

Bei einer Auflösung der Gesellschaft tritt die GmbH ins Liquidationsstadium ein. Sie besteht als Gesellschaft weiter bis sämtliche Geschäfte (Forderungen und Verbindlichkeiten) abgeschlossen sind. Die Gesellschaft kann nur liquidiert werden, wenn alle Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses erfüllt sind. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses gilt bis zum Ende der Laufzeit. Eine einseitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrags während der Laufzeit ist nicht möglich. Es bestünde eine Zahlungsverpflichtung des gesamten Erbbauzinses der Restlaufzeit an die Stadt Erlangen.

Kündigung der Vereinbarung des Verlustausgleichs der IGZ GmbH

Bedingung des Fördermittelgebers Freistaat Bayern war, dass die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen Bilanzverluste der IGZ GmbH im Verhältnis ihrer Beteiligungen ausgleichen. Mit der dieser Vorlage beigefügten Vereinbarung vom 22.04.1985 haben die Städte sich dazu verpflichtet. Sie verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn sie nicht zum 31.12. des Vorjahres von einer der beteiligten Städte gekündigt wird. Da der Förderzeitraum am 31.12.2018 endet, ist die Kündigung nun möglich.

Zwar verfügt die IGZ GmbH über hohe liquide Mittel sowie einen hohen bilanziellen Gewinnvortrag, zur Risikominimierung bei einer Verlängerung des Erbbaurechts soll diese Vereinbarung jedoch gekündigt werden. Die Vereinbarung erlischt, wenn sie von einer der Städte gekündigt wird. Mit

den Städten Nürnberg und Fürth besteht dazu Einvernehmen. Die rechtlichen Voraussetzungen sowie formalen Schritte zur Kündigung wurden mit dem Rechtsamt der Stadt Nürnberg geklärt.

Zusammenfassende Wertung der Verlängerung des Erbbaurechts

Besonders technologische Unternehmensgründungen sind für die Innovationskraft einer Region bedeutsam. Das Gründerzentrum kann eine erfolgreiche Bilanz vorweisen.

Bei einer kürzeren Laufzeit würde bei einer Verlängerung jedes Mal die Grunderwerbsteuer anfallen. Dies wäre eine unnötige finanzielle Belastung für die Gesellschaft. Dagegen sind die finanziellen Risiken für die Gesellschafter der IGZ GmbH gering.

- Die IGZ GmbH hat ausreichend hohe finanzielle Mittel, so dass selbst bei anhaltend niedriger Auslastung, die Liquidität gesichert ist.
- Auch bilanzielle Verluste können durch den hohen Gewinnvortrag ausgeglichen werden.
- Ist abzusehen, dass das Gründerzentrum nicht mehr kostendeckend arbeitet, können rechtzeitig Maßnahmen oder ggf. die Auflösung der IGZ GmbH eingeleitet werden.
- Das Risiko hoher Instandhaltungsmaßnahmen ist durch die Einschätzung der Arte Architekten GmbH kalkulierbar.
- Weitere Gebäuderisiken sind derzeit nicht ersichtlich.
- Liquiditätsmäßig sind die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen gesichert.
- Zur Absicherung der Gesellschafter vor finanziellen Belastungen durch einen Ausgleich der Verluste – wie bisher vereinbart – soll die entsprechende Vereinbarung gekündigt werden.

Es wird daher empfohlen, dass der Stadtrat einer Verlängerung des Erbbaurechts um weitere 30 Jahre zustimmt. Zur Minimierung der finanziellen Risiken der Gesellschafter soll die Vereinbarung des Verlustausgleichs vom 22.04.1985 gekündigt werden. Die Verwaltung wird die erforderlichen Maßnahmen dazu einleiten.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

In Nürnberg wird eine Vorlage gleichen und abgestimmten Inhalts in die Gremien eingebracht. Der Vertreter der Stadt Fürth in der Gesellschafterversammlung hat seine Zustimmung zur Erbbaurechtsverlängerung bereits zugesagt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:
Vereinbarung über Ausgleich von Bilanzverlusten

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang