

11.09.2018

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und
barrierefreies Bauen
Julia Hartmann und Axel Burkhardt

Seite 1/1

Gegenüberstellung Verkauf von städtischen Flächen vs. Vergabe von Erbbaurechten

Verkauf	Erbbaurecht
Langfristige vertragliche Sicherungen nur für max. 30 Jahre möglich. Einschränkungen des Eigentums wie z. B. Mietaufgaben sind im Sinne der Angemessenheit grundsätzlich kompensationspflichtig.	langfristige Sicherung für soziale Nutzungen (Miet- und Belegungsbindungen) möglich. Verbleib der Grundstücke im städtischen Eigentum; hierdurch Bewahrung zukünftiger planerischer Gestaltungsspielräume.
Notwendigkeit einer Angemessenheitsprüfung (Nachweis, dass dem Investor kein unangemessener wirtschaftlicher Nachteil durch Auflagen entsteht) – juristisches Restrisiko.	Gebot der Verhältnismäßigkeit (wirtschaftlicher Erbbauzins).
Kontrollverpflichtung über die max. 30-jährige Laufzeit von Bindungen. Nach Auslaufen der Bindung kein weiterer Verwaltungsaufwand.	Höherer Verwaltungsaufwand: <ul style="list-style-type: none"> • Kontrollverpflichtung über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags • Entschädigungspflicht bei Heimfall /Zeitablauf (Rückstellungen nötig). Möglich sind dann jedoch Verkauf oder Neubegründung bzw. Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags • Aufwand für Wertermittlungen bei Heimfall und Zeitablauf
Einmalige Grundstückserlöse. Kompensationspflicht erfordert jedoch relativ hohe Grundstücksabschläge.	Erhalt des städtischen Immobilienvermögens. Zunächst fehlende Verkaufserlöse, langfristig jedoch höhere Einnahmen als bei sofortigem Verkauf.
Grundstückseigentümer profitiert von möglichem Wertzuwachs, hat aber auch das Risiko des Wertverlustes.	Erbbaurechtsnehmer profitiert nur bei Verkauf am Anfang der Laufzeit. Ein möglicher Wertzuwachs des Grundstücks verbleibt letztlich bei der Stadt.
Langfristig Gefahr von Gentrifizierungsprozessen.	Dauerhafte soziale Stabilität von Quartieren – geringeres Verdrängungsrisiko.