

## Gegenüberstellung Vergabe in Erbbaurecht und Verkauf

### I. Vergabe in Erbbaurecht

<b>Vorteile:</b>	<p>a) Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bodenbevorratung (Stadt gibt Eigentum am Grundstück nicht auf, dies stellt einen Vermögenserhalt dar)</li> <li>⇒ Ausschluss von Bodenspekulationen</li> <li>⇒ (relativ) flexible Vertragsgestaltung, weitergehende vertragliche Bestimmungen wie z. B. soziale Verpflichtungen, Regelungen zu Nachhaltigkeit, Klima u. dergl. sind möglich</li> <li>⇒ Mögliche Einflussnahme für künftige Generationen</li> <li>⇒ Steigerung des Bodenwertes während Vertragslaufzeit kommt Erbbaurechtsgeber zugute</li> <li>⇒ Stetige Einnahmen im Ergebnishaushalt</li> <li>⇒ Nach Beendigung der Vertragslaufzeit kann (zumindest theoretisch) zum Marktpreis ein neuer Vertrag geschlossen werden</li> <li>⇒ Moderate Bodenpreissteigerung durch Anpassung des Erbbauzinses an den Preisindex</li> </ul> <p>b) Erbbaunehmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Momentaner Liquiditätsvorteil</li> <li>⇒ Einkommensschwächere Haushalte können Eigentum erwerben und weitervererben</li> <li>⇒ Belastbares, veräußerbares und vererbbares Nutzungsrecht</li> </ul>
<b>Nachteile:</b>	<p>a) Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Verzicht auf Verkaufserlös (Stabilisierung Haushalt, Reinvestition, Aufgabenerfüllung)</li> <li>⇒ Fehlende Liquidität im Finanzhaushalt für die Finanzierung weiterer Projekte. Unbegrenzte Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung ist durch die Rechtsaufsicht und Verschuldungsgrenze nicht möglich</li> <li>⇒ Die Stadt muss Rückstellung im Falle eines Heimfalls bilden (ca. 60 % des Marktwertes des Gebäudes). Bei einem Ende der Vertragslaufzeit muss in Höhe von 75 % des Marktwertes entschädigt werden</li> <li>⇒ Aufwand für Rückabwicklung bei sog. Heimfall einschl. Pflicht zur Entschädigung (kommt i. d. R. überraschend und nicht planbar)</li> <li>⇒ Komplexität von Erbbaurechten, insbesondere in Kombination mit WEG-Bildung</li> <li>⇒ Niedrigzinsphase begünstigt private Bautätigkeit, der Erbbauzins liegt über dem Kapitalmarktzins</li> <li>⇒ Lange Vertragslaufzeit (60 - 99 Jahre) - lange Vermögensbindung</li> <li>⇒ Sind vertraglich Sanierungszyklen vereinbart, müssen diese vor Ablauf der Erbbaufrist überprüft werden. Eventuell konfliktrichtig, da Klärung mit mehreren Erbbaunehmern notwendig</li> </ul> <p>b) Erbbaunehmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Erbbauzinsen aktuell höher als Marktzinsen</li> <li>⇒ Erschwerte Beleihungsakzeptanz bei Banken</li> <li>⇒ Planungs- und Finanzierungsrisiken gegen Ende der Vertragslaufzeit. Die absolute Erhöhung des Erbbauzinses ist zu Beginn der Vertragslaufzeit nicht vorhersehbar (d. h. unsichere, nicht planbare Größe)</li> <li>⇒ Kostensteigerung durch Anpassung der Erbbauzinsen</li> <li>⇒ Eingeschränktes Recht auf Nutzungsänderung. Das Erbbaurecht erfordert immer die Zustimmung des Eigentümers bei baulicher Veränderung oder Kreditaufnahme</li> </ul>

#### FAZIT:

Aus Sicht der Stadt ist eine Vergabe im Erbbaurecht anzustreben, um städtischen Grundbesitz langfristig zu erhalten, Bodenspekulationen entgegenzuwirken, Regelungsmöglichkeiten in Bezug auf soziale Verpflichtungen umzusetzen und Einfluss auf die Vertragsgestaltung ausüben zu können.

# Gegenüberstellung Vergabe in Erbbaurecht und Verkauf

## II. Grundstücksverkauf

<b>Vorteile:</b>	a) Stadt	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Hohe Summe an kurzfristig verfügbaren liquiden Mitteln</li><li>⇒ Möglichkeiten zur Reinvestition wie z. B. Grunderwerb oder HH-Konsolidierung</li><li>⇒ kein Risiko des plötzlichen Rückkaufs bei Heimfall</li><li>⇒ kein finanzieller Aufwand bei Heimfall</li><li>⇒ Möglichkeit zur Tilgung von Krediten und demzufolge Zinersparnis</li></ul>
	b) Käufer	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Mehr eigenen Gestaltungsspielraum</li><li>⇒ Vermögensaufbau</li><li>⇒ Zinssatz am Kapitalmarkt wahrscheinlich geringer als der Erbbauzins</li><li>⇒ Steigerungen des Bodenwertes kommen Käufer zugute</li></ul>
<b>Nachteile:</b>	a) Stadt	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Verlust von Eigentum an Grund und Boden</li><li>⇒ Geringere Steuermöglichkeiten über die langfristige Verwendung der Flächen</li><li>⇒ Abgabe von Steigerungen des Bodenwertes an den Käufer</li></ul>
	b) Käufer	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Hohe einmalige finanzielle Belastung</li><li>⇒ Mehr Eigenkapital erforderlich</li></ul>

### FAZIT:

Aus Sicht der Stadt führt ein Verkauf zu einer schnellen Liquidität. Vertragliche Verpflichtungen wie bspw. sozialer Wohnungsbau können zwar leichter vereinbart werden, allerdings nur zeitlich befristet (max. 15 - 25 Jahre).

### GESAMTFAZIT:

Beide Instrumente verfolgen ihren eigenen Zweck. Zur Beurteilung, welches der Instrumente wann zielführend ist, muss eine Betrachtung der Aspekte unter Berücksichtigung der Finanzlage, den städtebaulichen Belangen und sozialen Gegebenheiten vorgenommen werden.