



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Eigentum in Sanierungsgebieten

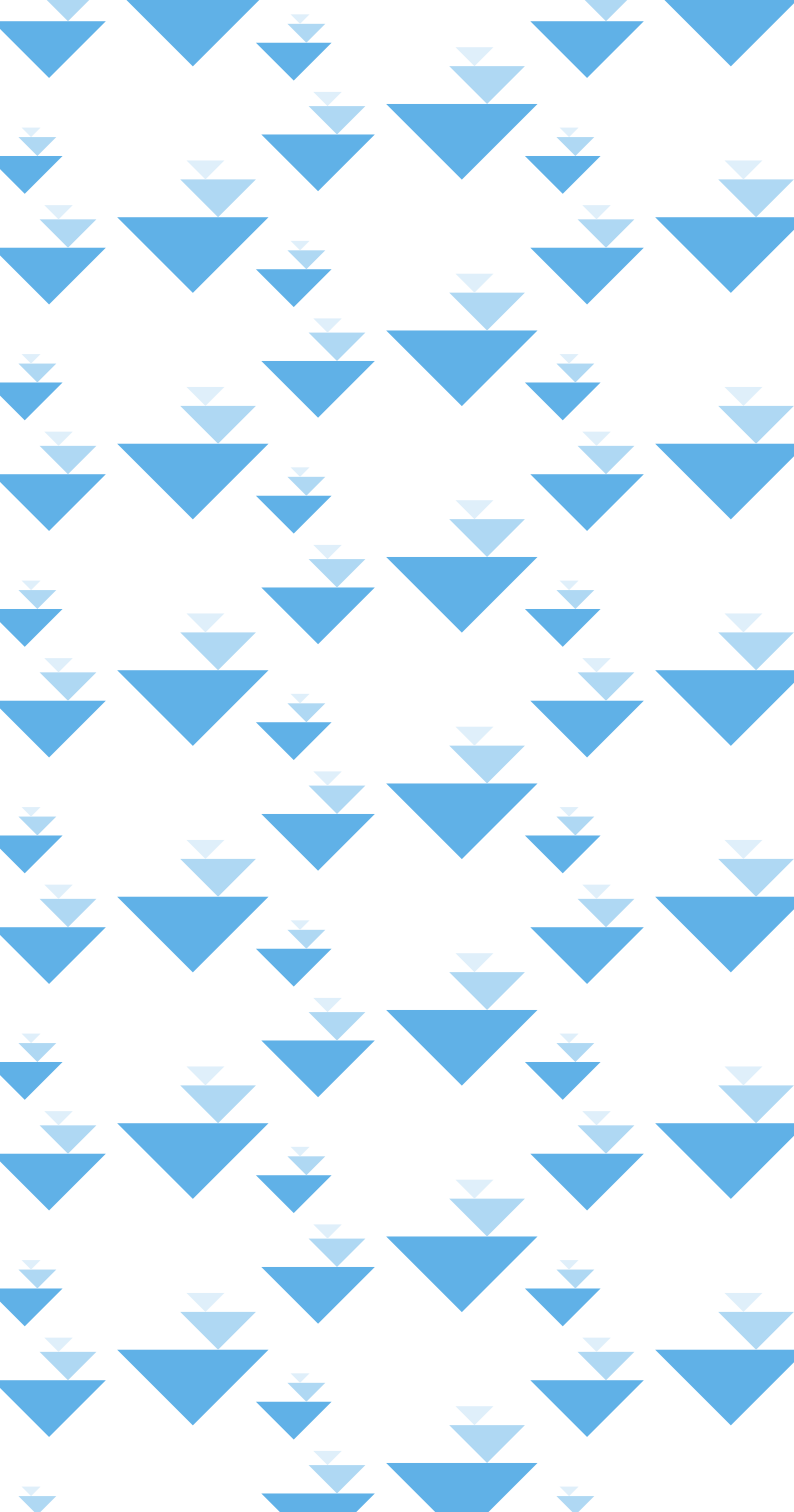
Ausgleichsbetrag

Beteiligung an Sanierungskosten

aus
gleich
chen

STUTTGART





Eigentum in Sanierungsgebieten

Ausgleichsbetrag

Beteiligung an Sanierungskosten

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ihr Grundstück liegt in einem durch den Gemeinderat per Satzung festgelegten Sanierungsgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart. Durch die Sanierung sollen die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, aber auch die Infrastruktur und die Wirtschaftskraft Ihres Quartiers verbessert werden, alles in Verbindung mit Maßnahmen zum Klimaschutz.

Die Modernisierung von Häusern und Wohnungen, das Entsiegeln von Innenhöfen, neue Grünflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und neue Verkehrswege machen einen **Wohnbezirk lebenswert** und damit auch als **Gewerbestandort attraktiv** – was wiederum den Wert privaten Eigentums steigert. Doch die Maßnahmen auf dem Weg dahin sind kostspielig.

Einen Großteil der Kosten trägt die Stadt. Da Sie als Eigentümerin oder Eigentümer von der zu erwartenden **Wertsteigerung profitieren**, sieht der Gesetzgeber vor, dass Sie an den **Kosten der Sanierung beteiligt** werden. Nach Abschluss einer Sanierung erhebt die Stadt deshalb den sogenannten **Ausgleichsbetrag**.

Diese Broschüre informiert Sie darüber, wie der Ausgleichsbetrag berechnet wird und auf welcher gesetzlichen Grundlage dies geschieht.

Ihre
Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Abteilung Stadterneuerung und
Wohnbauentwicklung

Inhalt

Vorwort

1. Was ist der Ausgleichsbetrag? — 8
2. Unter welchen Voraussetzungen müssen Sie einen Ausgleichsbetrag zahlen? — 8
3. Wie unterscheiden sich vereinfachtes und umfassendes Verfahren? — 9
4. Zu welchem Zeitpunkt wird der Ausgleichsbetrag ermittelt? — 10
5. Wie berechnet sich der Ausgleichsbetrag? — 10

6. Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden? — 12

7. Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen? — 14

8. Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden? — 14

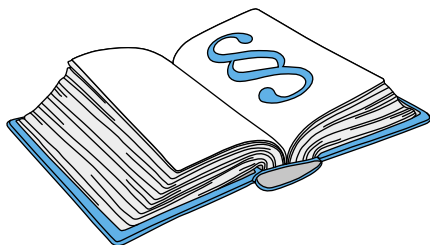
9. Kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden? — 15

Anhang Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB §154) — 16

Kontakt — 22

1. Was ist der Ausgleichsbetrag?

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist in §154 festgelegt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet je nach Verfahrensart an den Kosten der Sanierung beteiligt werden. Diese Beteiligung ist der sogenannte Ausgleichsbetrag; er wird durch die Stadt erhoben. Sie als Eigentümerin oder Eigentümer werden durch einen Bescheid der Stadt über die Höhe des Ausgleichsbetrags informiert.



Die Beteiligung von Eigentümerinnen und Eigentümern eines Grundstücks ist im Baugesetzbuch (BauGB) in §154 festgelegt.

2. Unter welchen Voraussetzungen müssen Sie einen Ausgleichsbetrag zahlen?

1. Ihr Grundstück liegt in einem per Satzung festgelegten Sanierungsgebiet, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.
2. Das Stadtmessungsamt ermittelt, dass der Bodenwert Ihres Grundstücks aufgrund der Sanierung gestiegen ist.

3. Wie unterscheiden sich vereinfachtes und umfassendes Verfahren?

Das Sanierungsrecht unterscheidet zwischen einem vereinfachten Verfahren, bei dem keine Ausgleichsbeträge erhoben werden, und einem umfassenden Verfahren mit Ausgleichsbeträgen.

Das umfassende Verfahren wird angewandt, wenn die Sanierung eine Steigerung des Bodenwerts erwarten lässt. Ist dies nicht der Fall, so findet die Sanierung im vereinfachten Verfahren statt.

Ob eine Steigerung des Bodenwerts zu erwarten ist, bewertet das Stadtmessungsamt vor dem Beschluss über die Sanierung. Wenn im Umfeld eines privaten Grundstücks Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden, die ganz oder teilweise mit Sanierungsfördermitteln finanziert werden oder wenn die öffentliche Infrastruktur im Gebiet durch geförderte Maßnahmen aufgewertet wird, kann man davon ausgehen, dass der Boden an Wert gewinnt.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Grundstück in einem Gebiet mit umfassendem oder mit vereinfachtem Verfahren liegt, nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf.

4. Zu welchem Zeitpunkt wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Nach Ende der Sanierung erstellt das Stadtmessungsamt für jedes einzelne Grundstück im Sanierungsgebiet ein Gutachten dazu, wie weit sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht hat.

5. Wie berechnet sich der Ausgleichsbetrag?

Der **Ausgleichsbetrag** ist die **Differenz zwischen** dem **Bodenwert**, den ein Grundstück hätte, wenn kein Sanierungsverfahren durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Bezugszeitpunkt für **Anfangs- und Endwert** ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

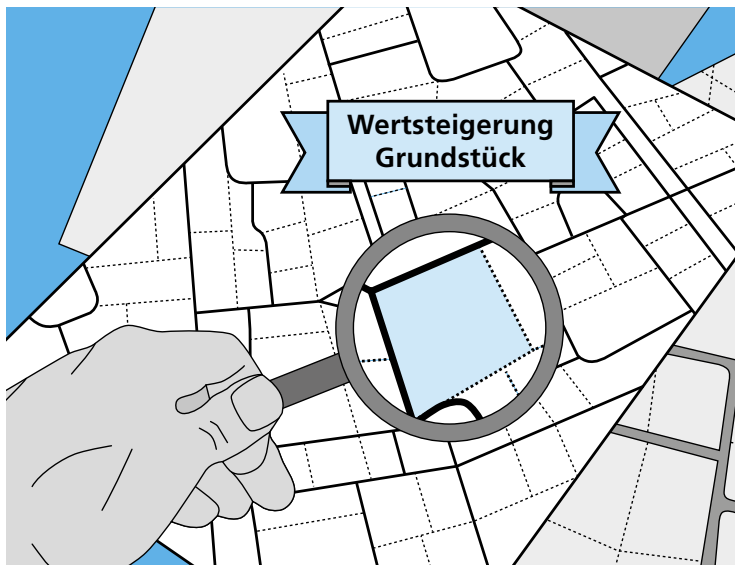
Vereinfacht ausgedrückt: Sowohl die Beurteilung, was das Grundstück ohne Sanierungsverfahren wert wäre als auch die Bestimmung des tatsächlichen Wertes mit Sanierungsverfahren finden zu ein und demselben Zeitpunkt nach Ende der Sanierung statt.

Diese Art der Berechnung mag auf den ersten Blick kompliziert erscheinen, hat jedoch einen guten Grund: Würde man stattdessen als Anfangswert den Wert zu Beginn des Sanierungsverfahrens ermitteln, so würden sämtliche neben der Sanierung am allgemeinen Grundstücksmarkt stattfindenden Wertänderungen mit in

den Ausgleichsbetrag einfließen. Dieser Betrag wäre in der Regel höher als mit der angewandten Berechnung.



Der **Ausgleichsbetrag erfasst NICHT** einen gegebenenfalls **gestiegenen Gebäudewert**: Erneuerungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erhöhen den Ausgleichsbetrag somit nicht.



Die Steigerung des Bodenwerts wird in der Regel nach Ende der Sanierung ermittelt.

6. Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden?

Wenn Sie auf Ihrem Grundstück Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB durchgeführt haben, für die Sie keinen städtischen Zuschuss erhalten haben, können diese Ausgaben auf Ihren Ausgleichsbetrag angerechnet werden und diesen entsprechend reduzieren.

Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen

- Gebäudeabbrüche
- und die Entsiegelung von Hofflächen.

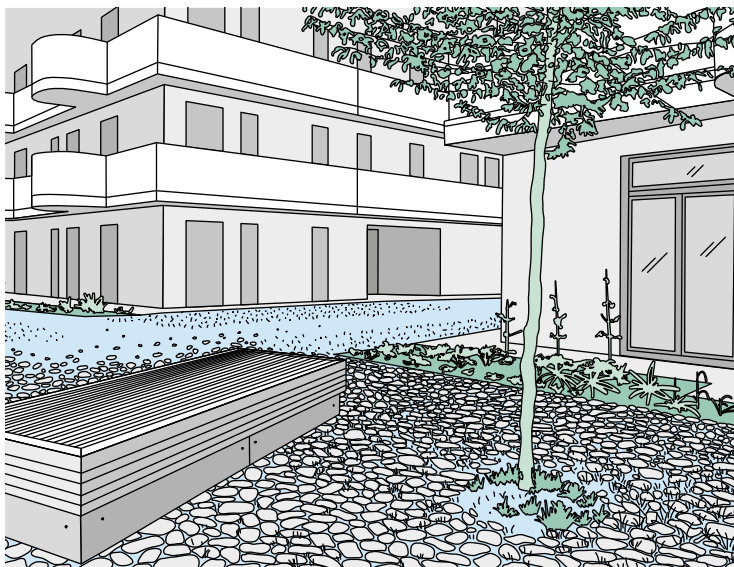
Modernisierungen zählen nicht dazu.

Voraussetzung ist:

1. dass die von Ihnen durchgeführten Ordnungsmaßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.
2. dass Sie **vor Beauftragung der Arbeiten** mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine entsprechende schriftliche Vereinbarung geschlossen haben.
3. dass Sie die erbrachten Leistungen nachweisen können.

Wenn Sie demnächst Ordnungsmaßnahmen auf Ihrem Grundstück planen und dieses Grundstück im Bereich eines laufenden Sanierungsverfahrens liegt, so setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit uns in Verbindung, damit die Möglichkeit einer Verrechnung geprüft werden kann.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten von Ordnungsmaßnahmen erhalten Sie im entsprechenden Abschnitt unserer Broschüre *Modernisierungsförderung* (siehe QR-Code) sowie im Internet unter stuttgart.de/sanierungsgebiete.



Wenn Bodenflächen entsiegelt werden, können Erde und Pflanzen Regenwasser aufnehmen und speichern. Bei Hitze verdunstet das Wasser und sorgt für eine kühlere Umgebungsluft.

7. Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Zahlungspflichtig ist die Person, die bei Aufhebung der Sanierungssatzung als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich dieser Satzung im Grundbuch steht. Sollten Sie Ihr Grundstück im Zeitraum zwischen Ende der Sanierung und Erhebung des Ausgleichsbetrages verkaufen, bleiben Sie also dennoch zahlungspflichtig.

Auch bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist das Grundstückseigentum und nicht das Erbbaurecht entscheidend für die Zahlungspflicht.

Bei Gemeinschaftseigentum ist ein anteiliger Betrag in Höhe des Miteigentumsanteils zu entrichten.

8. Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel nach Abschluss der Sanierung erhoben.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags haben Sie Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung. Dabei wird unter anderem geprüft, ob und in welcher Höhe eigene Aufwendungen angerechnet werden können. Erst danach ergeht der sogenannte Ausgleichsbetragsbescheid. Dieser enthält eine detaillierte Berechnung, wie der Ausgleichsbetrag für Ihr Grundstück ermittelt wurde.

Der in dem Bescheid genannte Betrag ist dann binnen eines Monats zu bezahlen.

Um unzumutbare finanzielle Belastungen zu vermeiden, besteht im Einzelfall die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, ihn zu stunden oder ganz zu erlassen. Voraussetzung hierfür ist, dass Sie Ihre finanzielle Situation offenlegen und erklären können, warum Ihnen die Bezahlung des Ausgleichsbetrags weder mit eigenen noch mit fremden Mitteln möglich ist.

Sobald die Ihr Grundstück betreffenden Sanierungsziele erreicht sind, besteht gemäß § 163 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, das Grundstück auf Ihren Antrag hin vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen und den im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerk zu löschen. Bei einer vorzeitigen Entlassung wird der Ausgleichsbetrag sofort fällig.

9. Kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden?

Der Gesetzgeber eröffnet in § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig freiwillig abzulösen. Sie müssen dazu ein berechtigtes Interesse an der Ablösung belegen und der Betrag muss bereits mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können. Voraussetzung ist ein entsprechender Antrag Ihrerseits an die Stadt.

Anhang

Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Absatz 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1

ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nummer 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Absatz 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen

Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

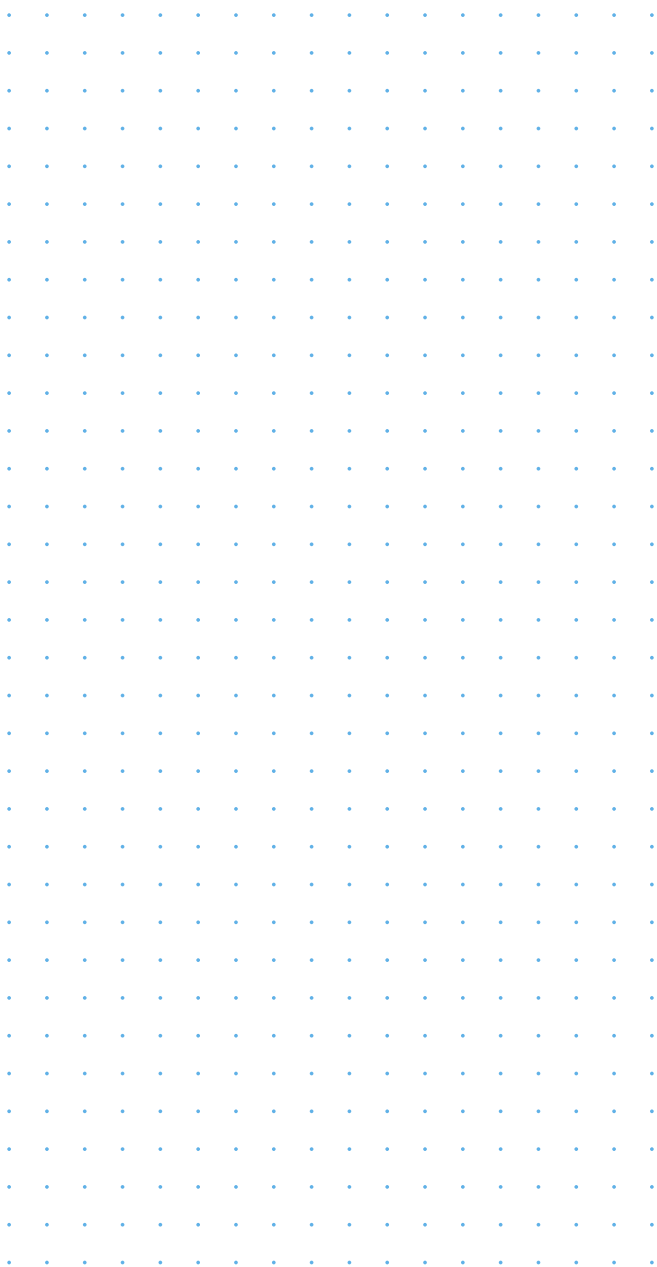
(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

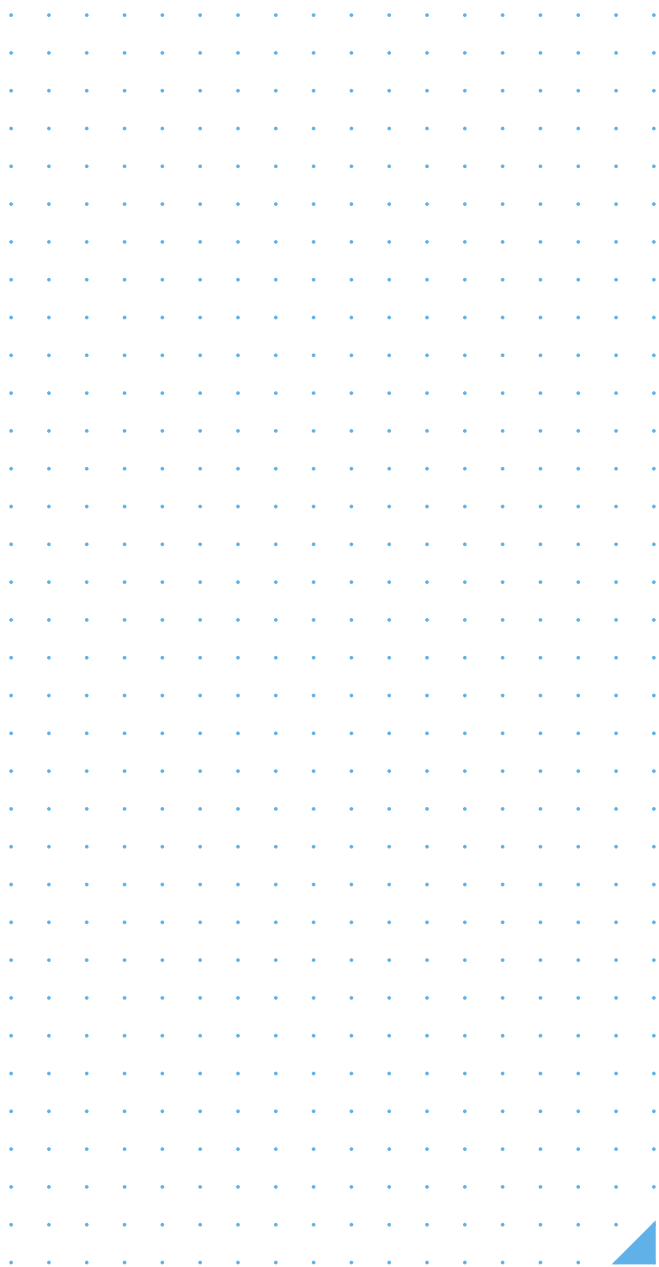
(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.



Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an.

Notizen





Kontakt

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abteilung Stadterneuerung
und Wohnbauentwicklung

Eberhardstraße 10

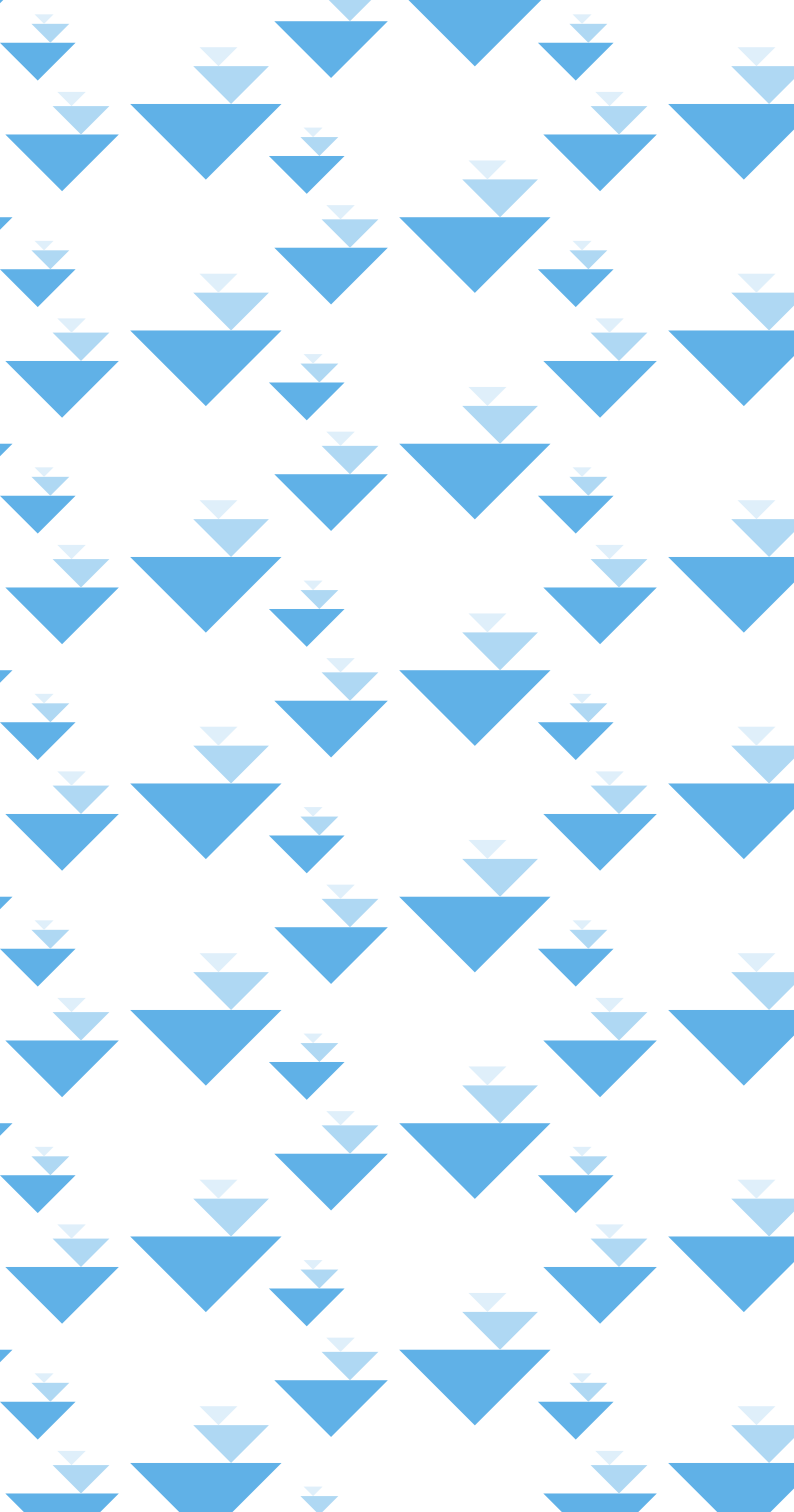
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-20301

E-Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de

Weitere Informationen unter:
stuttgart.de/sanierungsgebiete

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Text: Matthias Bertram; Redaktion: Jana Nolte; Gestaltung und Illustration: Heidemarie Karau; Oktober 2025





Ausgleichsbetrag
stuttgart.de/sanierungsgebiete