Was sind die Vorteile der vorzeitigen Ablöse?

- Die Stadt rechnet die Wartezeit bis zur endgültigen Aufhebung des Sanierungsrechts durch Abzinsung des ermittelten Ausgleichsbetrages an. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird dadurch im Vergleich zu einer späteren Zahlung deutlich gemindert. Nach den Planungen werden die Sanierungsziele 2015 weitestgehend umgesetzt sein, so dass 2013 noch zwei Jahre Wartezeit angerechnet werden können. Das entspricht je nach Verzinsung einem Abschlag von maximal 10 %.
- Nach vorzeitiger Zahlung des Ausgleichsbetrages entfällt bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Grundstückes bzw. der Eigentumswohnung eine Preisprüfung des Kaufpreises im Sinne des § 153 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch.
- Der gezahlte Ausgleichsbetrag kann im Einzelfall steuerlich geltend gemacht werden. Nach vereinbarter Zahlung des Ausgleichsbetrages kann der Eigentümer bei der Stadt einen formlosen Antrag auf Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- und Ablösebeträge nach dem Baugesetzbuch zur Vorlage beim Finanzamt stellen. Weitere Informationen zur steuerlichen Absetzungsmöglichkeit erteilt Ihnen Ihr Steuerberater.
- Die finanzielle Langzeitplanung des Ausgleichsbetragspflichtigen gestaltet sich überschaubarer.
- Die durch freiwillig abgelöste Ausgleichbeträge erzielten Einnahmen kommen sofort wieder für Maßnahmen im Gebiet zum Einsatz und helfen bei der weiteren Sanierung Babelsbergs. Beispielsweise können weitere Straßen und Denkmale zügig saniert werden.

Interesse geweckt? Auskunft und Beratung

Die Stadt Potsdam wird in den nächsten Monaten gemeinsam mit dem Sanierungsträger Stadtkontor nochmals verstärkt das Thema der frühzeitigen und freiwilligen Ausgleichsbetragszahlung an die Grundstücks- und Wohneigentümer in den Sanierungsgebieten herantragen.

Besteht Interesse an einer vorzeitigen freiwilligen Zahlung der Ausgleichsbeträge an die Stadt Potsdam, ist ein Fragebogen auszufüllen und unterschrieben an die Stadtverwaltung Potsdam zu senden. Den Fragebogen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Potsdam oder beim Sanierungsträger Stadtkontor. **Das Ausfüllen des Fragebogens bedeutet noch keine Zahlungsverpflichtung.** Sie erhalten nach Einreichung des ausgefüllten Fragebogens ein Gutachten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages und ein Angebot für eine Ablösevereinbarung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages.

Benötigen Sie vorab weitere Informationen zum Thema Ausgleichsbeträge, scheuen Sie sich nicht und setzen Sie sich mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Potsdam oder dem Sanierungsträger Stadtkontor in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.

Weitere Informationen unter: www.stadtkontor.de

Stadtverwaltung Potsdam

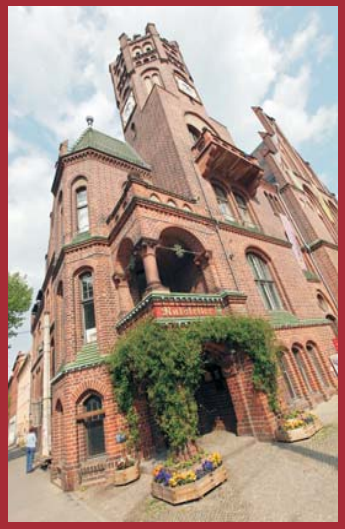
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 14461 Potsdam
Tel.: 0331 / 289 32 38
ina.oldenburg@rathaus.potsdam.de
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Oldenburg

Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Tel.: 0331 / 743 57 15
l.kaden@stadtkontor.de
Ihr Ansprechpartner: Herr Kaden

Potsdam, November 2012

Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten Potsdam - Babelsberg Nord und Süd



Eine Information der Landeshauptstadt Potsdam
in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger
Stadtkontor GmbH

Sanierung in Potsdam-Babelsberg

1989 bestand in Babelsberg, wie in vielen historischen Altstadtkernen, ein massiver Sanierungsbedarf an den Gebäuden und im öffentlichen Raum. Um die historische Bausubstanz vor dem weiteren Verfall zu retten, wurde von der Stadt Potsdam bereits 1990 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Schon 1991 erfolgten die ersten Maßnahmen. Der immense Investitionsstau konnte jedoch erst mit der förmlichen Festsetzung der Sanierungsgebiete "Babelsberg-Nord und -Süd" seit 1993 schrittweise abgebaut werden.

Seither ist viel geschehen. Ein großer Teil der Straßen wurde unter großem Aufwand denkmalgerecht wiederhergestellt, weit über 80% des Gebäudebestandes saniert und alle Schulen und Kindergärten erneuert. Babelsberg hat sich zu einem attraktiven Wohn- und Einkaufsstandort entwickelt, der vor allem junge Familien anzieht und dessen Bevölkerung seit Jahren stetig anwächst.

Zum Ende der Sanierung nehmen die von Bund und Land zur Verfügung gestellten Fördermittel jedoch stetig ab und verbleibende Vorhaben, wie zum Beispiel die Erneuerung noch nicht sanierter Straßen, bedürfen ergänzender Finanzierungsquellen. Daher bietet die Stadt jetzt verstärkt die Möglichkeit der freiwilligen, frühzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge an, die auch für die Eigentümer Vorteile bietet. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, weitere wichtige Projekte in den Sanierungsgebieten umzusetzen und für den Eigentümer bietet sich eine attraktive Möglichkeit von einer Abzinsung des zum Ende der Sanierung ohnehin fälligen Ausgleichsbetrags zu profitieren.

Mehr zum Thema Erhebung der Ausgleichsbeträge und die Möglichkeiten der frühzeitigen Ablösung entnehmen Sie bitte diesem Faltblatt.

Was sind Ausgleichsbeträge und warum sind diese zu erheben?

Mit viel öffentlichem Geld werden die Lebensverhältnisse in Sanierungsgebieten nachhaltig verbessert. Diese Verbesserungen bewirken, dass die Bodenwerte der Grundstücke steigen. Diese Bodenwertsteigerungen sind also sanierungsbedingt.

Zur Refinanzierung der Sanierung ist die Stadt Potsdam nach § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag in Höhe dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung per Bescheid nach Abschluss der Sanierung zu erheben.

Der Ausgleichsbetrag entspricht nicht der Umlegung der tatsächlichen Investitionen im Sanierungsgebiet, sondern nur der sanierungsbedingten Werterhöhung für das einzelne Grundstück, die sich nach Sanierungsabschluss ergibt.

Im Gegenzug erhebt die Stadt für die erneuerten Straßen und Wege keine Anliegerbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz. Für die Eigentümer stellt diese Verfahrensweise die deutlich kostengünstigere Variante dar.

Als **besonderes Angebot** ermöglicht das Baugesetzbuch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags im Rahmen einer Ablösevereinbarung vor Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 154 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Diese Vorgehensweise ermöglicht es der Stadt Potsdam, ausstehende Projekte im Sanierungsgebiet durchzuführen und damit zu weiteren Verbesserungen in Babelsberg beizutragen.

Seit 1994 haben bereits über **550 Eigentümer** Ausgleichsbeträge für Ihre Grundstücke gezahlt. Das sind rd. **55 % aller Grundstücke** in den Sanierungsgebieten "Babelsberg-Nord und -Süd". Mit Hilfe der eingenommen Ausgleichsbeträge konnten beispielsweise die Schulen erneuert und zusätzliche Kita-Standorte geschaffen werden.

Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge und wie berechnen sie sich?

Der Ausgleichsbetrag berechnet sich auf Grundlage der vom Gutachterausschuss der Stadt Potsdam jährlich veröffentlichten Bodenrichtwertkarten und den darin enthaltenen Bodenanfangs- und Bodenendwerten für die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd. Jedermann kann die Bodenrichtwertkarte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdams (Tel.: 0331 / 289 31 82) einsehen und Auskunft erhalten.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes besteht dabei aus dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Beispiel

Durchschnittlich dicht bebautes Grundstück in der Bodenrichtwertzone 2016 (Babelsberg Nord):

Bodenanfangswert:	180,00 €/m²
Neuordnungswert:	195,00 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:	15,00 €/m²

Die endgültige Feststellung des zu zahlenden Ausgleichsbetrags findet unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften (z.B. reale Bebauungsdichte) durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Potsdam statt.

Der Ausgleichsbetrag wird in voller Höhe erst nach Abschluss der Sanierung per Bescheid erhoben. Er kann aber auch vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer Ablösevereinbarung festgesetzt werden. Die daraus resultierende Wartezeit bis zum geplanten Abschluss der Sanierung im Jahr 2015/16 wird bei der Wertermittlung durch eine angemessene Abzinsung, **die im Jahr 2012/13 bis zu 10%** und im Jahr 2014 bis zu 5% beträgt, berücksichtigt.