

# Sanierungsvermerk im Grundbuch – und nun?

Wenn ein Sanierungsgebiet per Satzung förmlich festgelegt wird, wird in allen Grundbüchern im betreffenden Bereich ein Sanierungsvermerk eingetragen. Doch was heißt das für den/die Eigentümer/in?

## Woher kommt der Sanierungsvermerk überhaupt?

Wenn in Ihrem Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen wurde, bedeutet das, dass das Gebiet, in dem Sie leben, in die Städtebauförderung aufgenommen wurde. Die Städtebauförderung gibt es schon seit den 1970er-Jahren und bildet seitdem eines der erfolgreichsten Konjunkturprogramme der Bundesrepublik Deutschland. Sie unterstützt Städte und Kommunen bei der städtebaulichen Aufwertung ihrer jeweiligen Quartiere – vor allem durch öffentliche, oft aber auch durch private Maßnahmen.

Die Zuweisung der Mittel nehmen die Bundesländer über ihre jeweiligen Ämter für regionale Landesentwicklung (oft abgekürzt mit ArL) vor. Für förderfähige Maßnahmen im Gebiet entfallen die Kosten zu je einem Drittel auf die Stadt oder Kommune, das Bundesland und die Bundesrepublik Deutschland.

## Was muss ich als Eigentümer/in machen?

Sie müssen nichts tun. Durch einen Sanierungsvermerk entsteht keine Pflicht zur Modernisierung Ihrer privaten Immobilie.

## Was bringt die Sanierung mit sich?

Für Anwohnende sind die öffentlichen Maßnahmen der wohl am deutlichsten sichtbare Teil der Sanierung, da aus den Mitteln oft ganze Straßenzüge oder Plätze erneuert und aufgewertet werden. Dadurch steigt die stadträumliche Qualität im Umfeld.

Zum Ende der Sanierung werden sogenannte Ausgleichsbeträge fällig. Diese werden anders bemessen als Straßenausbaubeiträge. Für die Ausgleichsbeträge wird ein externes Gutachten erstellt, welches den objektiv feststellbaren Wertgewinn der Grundstücke im Sanierungsgebiet beurteilt. Diesen feststellbaren Wertgewinn müssen Eigentümer/innen ausgleichen. Möglich ist hierbei auch eine Ratenzahlung.

## Welche Vorteile habe ich als Eigentümer/in?

Je nach Förderkulisse und den gesteckten Sanierungszielen können Fördermittel für private Maßnahmen ausbezahlt werden. Über eine Förderrichtlinie wird in den jeweiligen Sanierungsgebieten geregelt, welche Maßnahmen gefördert werden können und wie hoch die Förderung ausfällt. In jedem Fall muss die Förderung vor Maßnahmenbeginn beantragt werden.

Für den selbst zu zahlenden Teil der Kosten oder – falls es keine Fördermittel gibt – die Gesamtkosten bietet sich im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, bei Maßnahmen, die der Erreichung der Sanierungsziele dienen (oft sind das z. B. energetische Maßnahmen), einen Steuervorteil geltend zu machen. Die Voraussetzungen sind dann erfüllt, wenn vor Maßnahmenbeginn ein Vertrag mit der Hansestadt Stade geschlossen wurde, in dem sich der/die Eigentümer/in zur Durchführung der abgestimmten Maßnahmen verpflichtet. Nach Abschluss der Maßnahmen stellt die Hansestadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

Der Steuervorteil steht nicht zur Verfügung, wenn ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Dies ist im privaten bzw. nicht-gewerblichen Bereich i. d. R. nicht relevant.

Herausgeberin:

**Hansestadt Stade**

Fachbereich Städtebau und Umwelt  
Abteilung Stadtplanung und -sanierung  
Hinterm Hagedorn 10  
21682 Stade

**Kontakt**

Telefon: 04141/401-449  
E-Mail: [planung@stadt-stade.de](mailto:planung@stadt-stade.de)  
Website: <https://www.stadt-stade.info/>

Diese Fragensammlung dient als erste Information. Bei weitergehenden Fragen wenden Sie sich bitte unter den oben genannten Kontaktadressen an die Abteilung Stadtplanung und -sanierung. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.