



Erhebung von  
Ausgleichsbeträgen  
zum Abschluss des  
Sanierungsverfahrens



Es informiert:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Kathrin Mackowiak



## Inhalt des Vortrags

1. Ausgleichsbeträge – Grundlagen
2. Anfangswerte | Endwerte – Bodenrichtwerte
3. Ausblick



Abgrenzung  
Sanierungsgebiet



## Grundlagen

- Ausgleichsbetrag: „persönlicher Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme“
- Keine Erschließungs- / Straßenausbaubeiträge
- Pflicht der Gemeinden zur Erhebung (vgl. u.a. Bürgerversammlung 06/2008)
- Ausgleichsbetragspflichtige = Eigentümer zum Zeitpunkt der Erhebung
- Ausgleichsbetrag = sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (nicht Gebäude)



2022



**BELM**  
Powe • Icker • Haltern • Vehrte



2008



## Wie werden Ausgleichsbeträge erhoben? Beteiligte und ihre Aufgaben

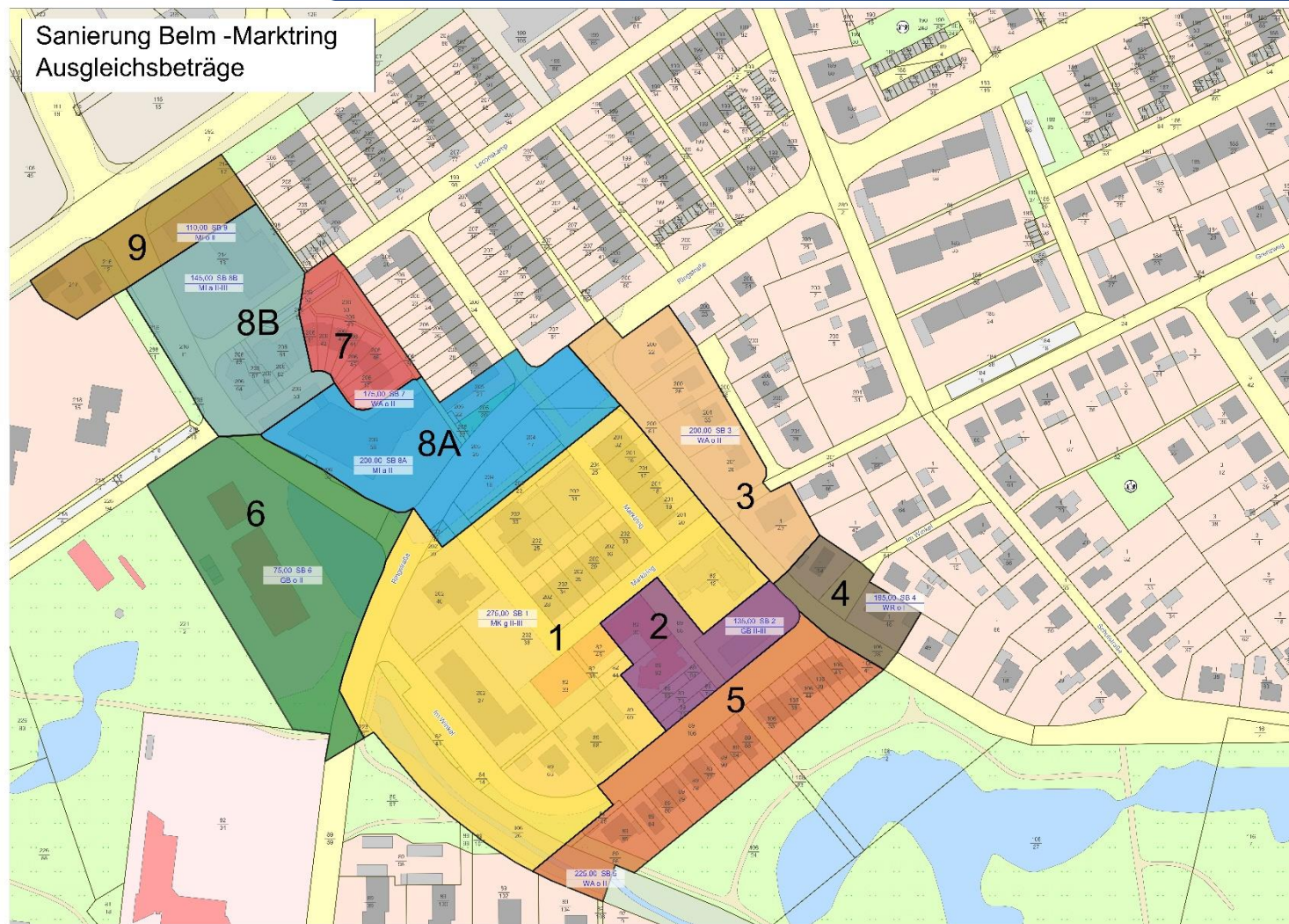
|                    |   |                                                                             |
|--------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| Gutachterausschuss | ➔ | Anfangs- & Endwertekarten (Zonen)                                           |
| Kommune            | ➔ | Berechnung und Erhebung der Ausgleichsbeträge                               |
| Sanierungsträger   | ➔ | Beratung der Grundstückseigentümer<br>Unterstützung der Kommune und des GAA |



## Wie wird die Bodenwertsteigerung ermittelt?

- Zonale Ermittlung der Bodenwerterhöhung durch den Gutachterausschuss (A- und E-Wertkarte)
- Anwendung des Niedersachsenverfahrens

# Sanierung Belm -Marktring Ausgleichsbeträge



Bodenrichtwertzonen

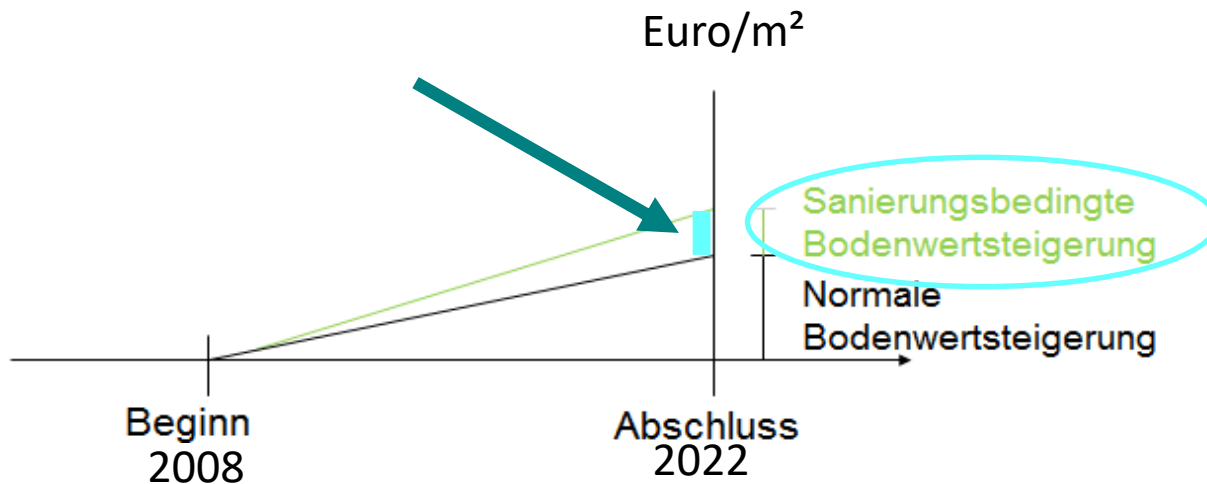


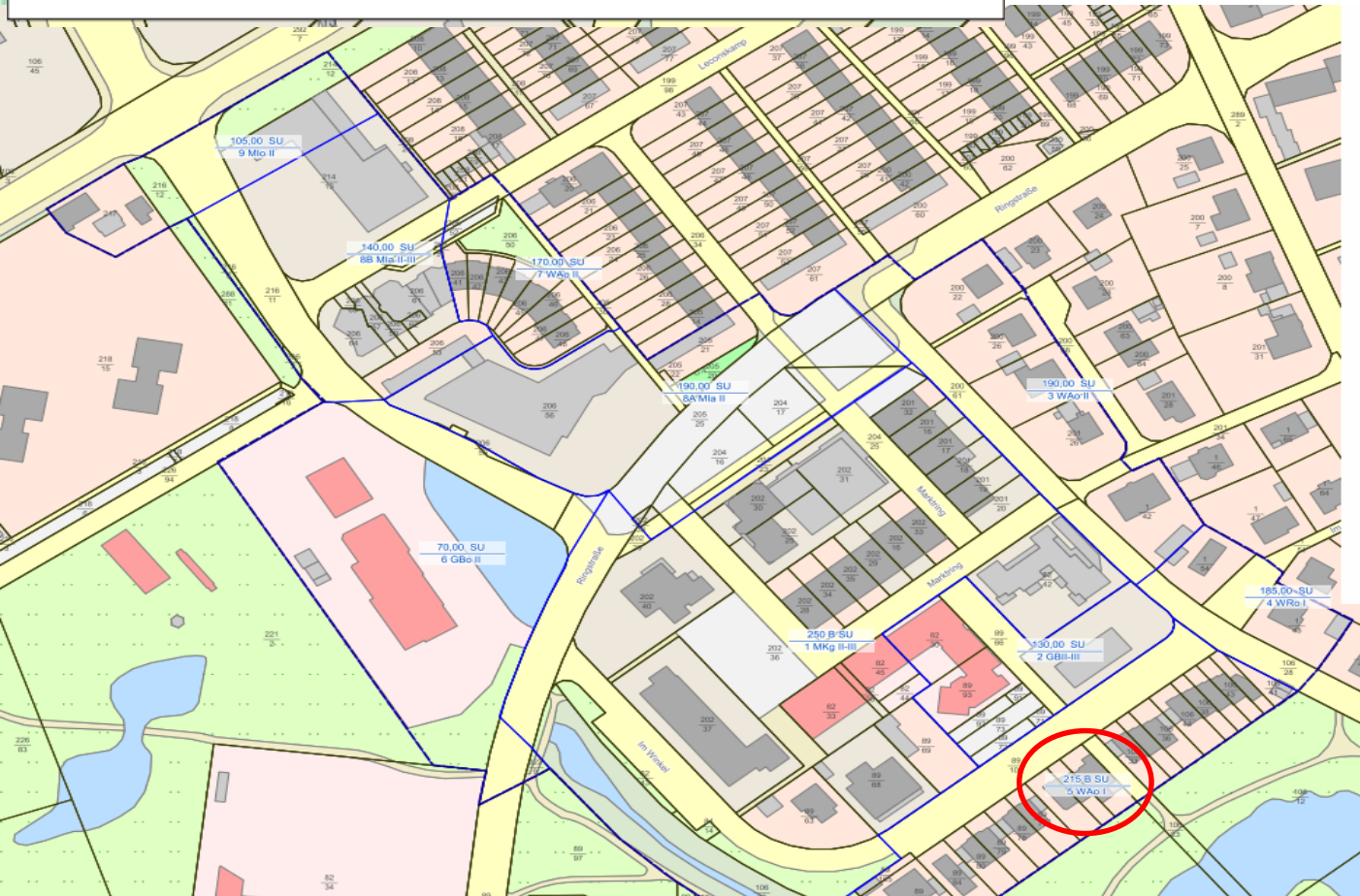
## Niedersachsenmodell

- Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und für städtebauliche Maßnahmen
- Mathematisches Modell auf der Grundlage von Vergleichsfällen sanierungsbedingter Werterhöhungen
- Errechnung der prozentualen Bodenwertsteigerung

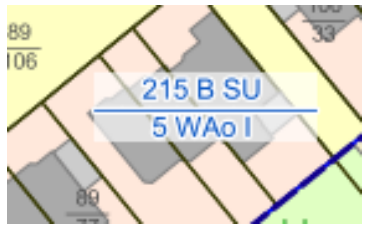


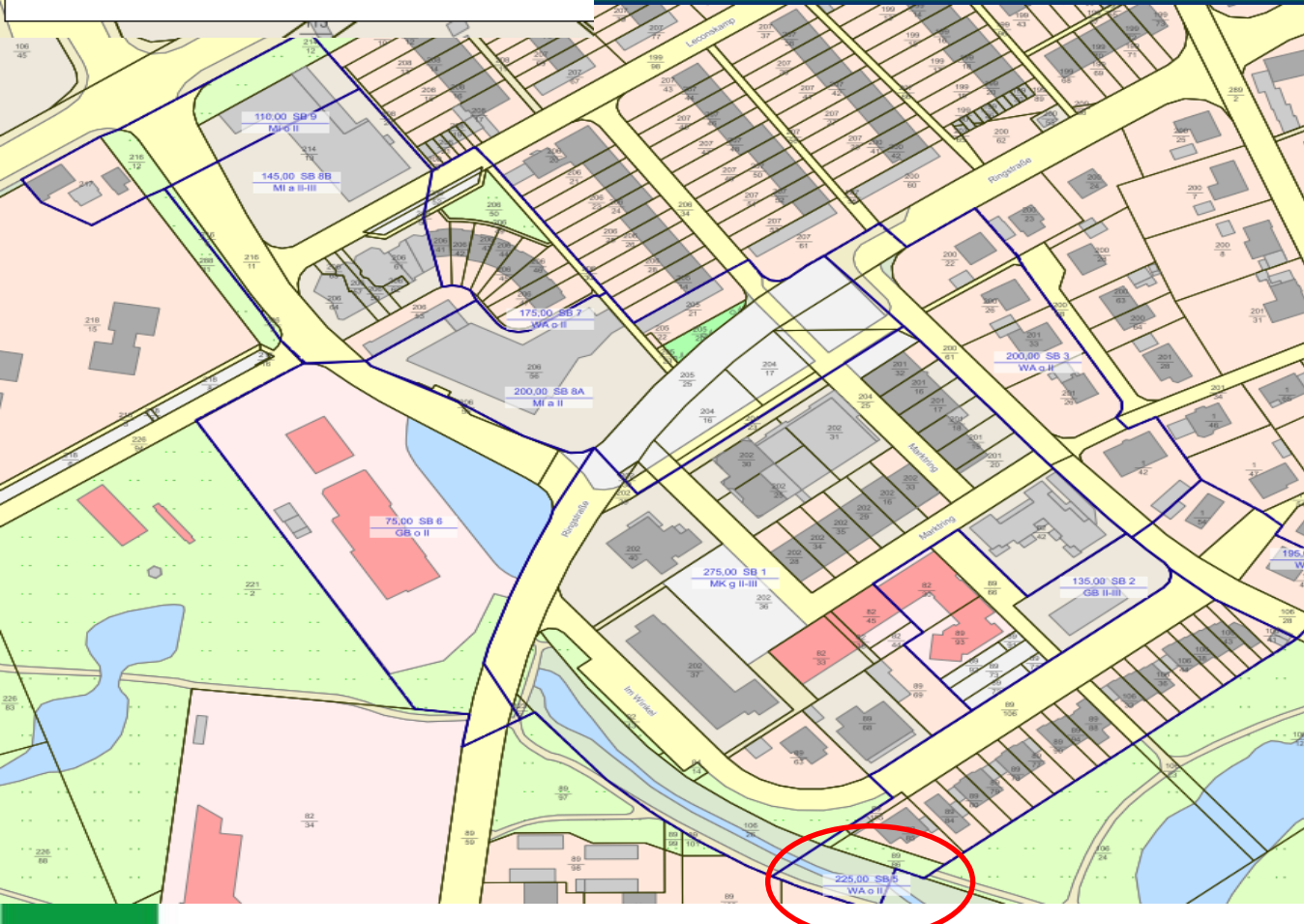
## Bodenwertsteigerung



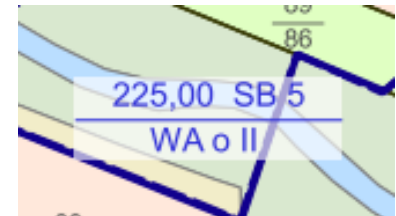


fortgeschriebene  
Anfangswertkarte





Endwertkarte





## Wie werden Ausgleichsbeträge berechnet?

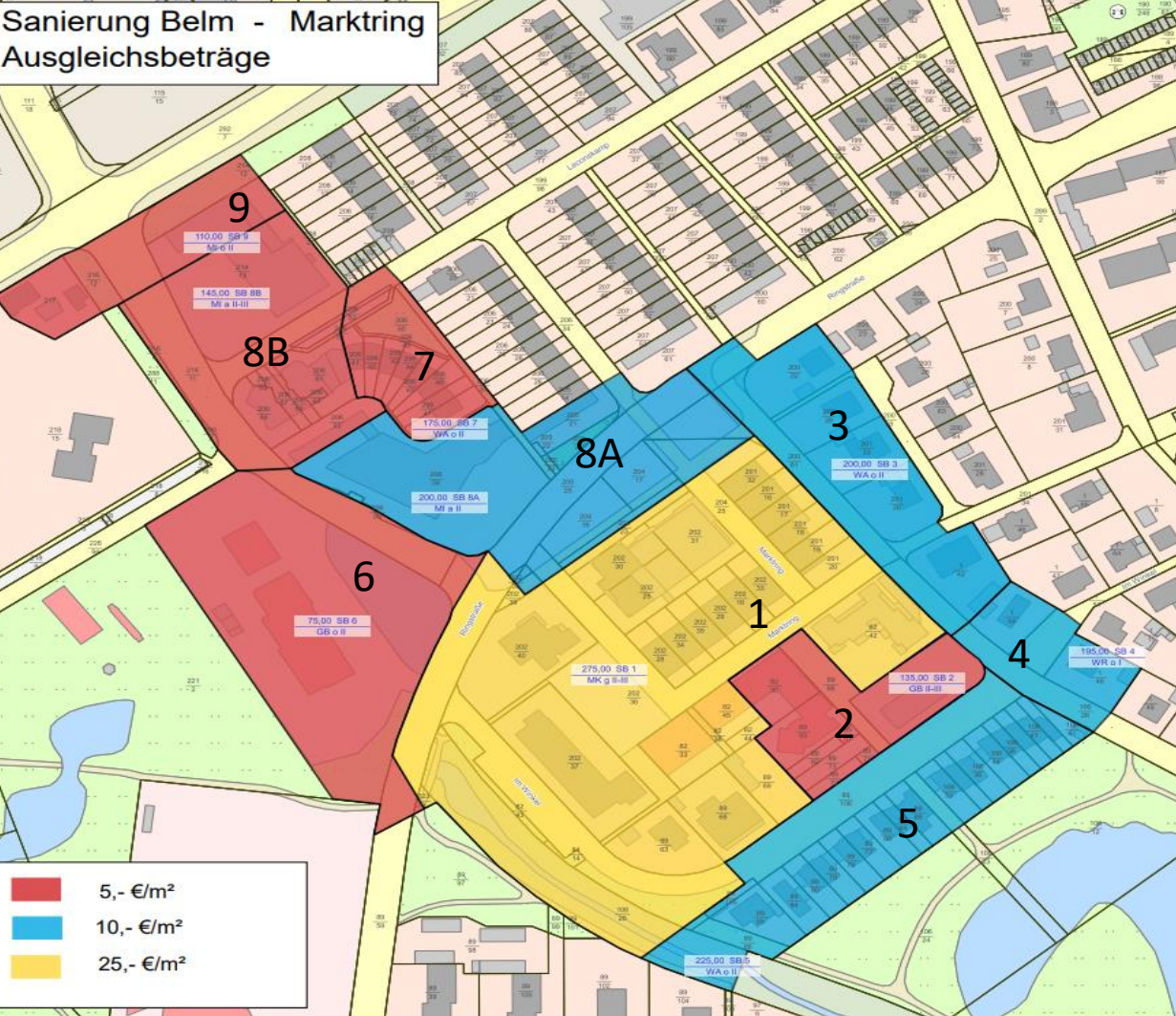
Allgemeine Formel : Beispielrechnung Zone 5

E-Wert            -            A-Wert            =            Sanierungsbedingte Wertsteigerung

225,00 €        -            215,00 €        =            10,00 € / qm Grundstücksfläche

# Sanierung Belm - Marktring

## Ausgleichsbeträge



|      | A-Wert<br>2008 in<br>€/m² | A-Wert<br>2020 in<br>€/m² | E-Wert<br>2020 in<br>€/m² | Differenz/<br>Ausgleichs-<br>betrag in<br>€/m² |
|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
| Zone |                           |                           |                           |                                                |
| 1    | 250                       | 250                       | 275                       | 25                                             |
| 2    | 130                       | 130                       | 135                       | 5                                              |
| 3    | 140                       | 190                       | 200                       | 10                                             |
| 4    | 135                       | 185                       | 195                       | 10                                             |
| 5    | 160                       | 215                       | 225                       | 10                                             |
| 6    | 50                        | 70                        | 75                        | 5                                              |
| 7    | 135                       | 170                       | 175                       | 5                                              |
| 8A   | 120                       | 190                       | 200                       | 10                                             |
| 8B   | 120                       | 140                       | 145                       | 5                                              |
| 9    | 90                        | 105                       | 110                       | 5                                              |



## Finanzierungsübersicht

Gesamt förderfähige Kosten 2008 bis 2022 ca. 6.500 TEUR

Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen ca. 530 TEUR



## Ausblick

- Ratsworkshop ✓ (2021)
- Sanierungsbeirat ✓ (2021)
- Infoveranstaltung Eigentümer
- Bauausschuss
- Pressearbeit / Belmer Schaufenster / WIB
- Zonale Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid  
(voraussichtlich 4. Quartal 2022 bis 4. Quartal 2023)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Anne Conway Straße 1  
28359 Bremen

Frau Kathrin Mackowiak  
Projektleiterin  
E-Mail: [KMackowiak@baubeconstadtsanierung](mailto:KMackowiak@baubeconstadtsanierung)