

18.09.2026

Was bedeutet ein Sanierungsgebiet im Liegnitzquartier?

Derzeit prüft die Stadtgemeinde Bremen, ob für den Ortsteil Lindenhof eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich und umsetzbar ist.

Zu dieser Untersuchung gehören:

1. Die städtebaulichen und sozialen Verhältnisse werden erfasst und bewertet.
2. Die Sanierungsziele werden festgelegt.
3. Die Auswirkungen auf die Anwohnenden werden abgeschätzt.
4. Die Untersuchung gibt eine fachliche Bewertung, ob der Ortsteil ein Sanierungsgebiet werden kann.

Im Anschluss beschließen die Baudeputation und der Senat die Sanierungssatzung. Damit ist der Ortsteil Lindenhof dann ein Sanierungsgebiet.

Welche Chancen bringt ein Sanierungsgebiet mit sich?

- Es werden öffentliche **Fördermittel** als Zuschüsse zur privaten Gebäudesanierung bereitgestellt. Der Zuschuss kann max. 100.000 € bzw. 50% der Modernisierungskosten pro Grundstück betragen. Privateigentümer:innen können diese Mittel nach vorherigen kostenlosen Beratungen beantragen.
- Eigentümer:innen können die Kosten für Modernisierungen und Instandsetzungen **steuerlich abschreiben** (§ 7h, § 10f, § 11a EStG). Ist ein Gebäude vermietet, können Vermieter:innen über 12 Jahre alle Herstellungskosten für Sanierungsmaßnahmen steuerlich absetzen. Bei selbstgenutztem Eigentum können die Kosten über zehn Jahre wie Sonderausgaben steuerlich abgesetzt werden.
- Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie z.B. von Straßen, Plätzen, Grünflächen verbessern die Infrastruktur. Die Modernisierung von Gebäuden verbessert das Stadtbild und erhöht den Wohnwert. Das Quartier wird stabilisiert, idealerweise **steigt die Attraktivität des Ortsteils** und damit in der Regel auch der Marktwert von Grundstücken und Gebäuden.

Welche Erfordernisse bringt ein Sanierungsgebiet mit sich?

- Im Grundbuch wird für das Grundstück ein sogenannter „**Sanierungsvermerk**“ eingetragen (§ 143 BauGB). Er weist darauf hin, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt. Der Sanierungsvermerk ist keine Belastung, sondern informiert lediglich z.B. Notar, Käufer, Banken über die damit verbundenen Chancen und Pflichten.
- Für Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Nutzungsberechtigte besteht eine **Auskunftspflicht** (§138 BauGB). Sie sind verpflichtet der zuständigen Behörde Auskunft zu geben über alles, was zur



Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Ortsteils und zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

- Es gilt eine sanierungsrechtliche **Genehmigungspflicht** (§ 144 BauGB) unter anderem bei: Bauvorhaben, Abbruch, Nutzungsänderungen und größeren Modernisierungsmaßnahmen oder bei Grundstücksverkäufen, Verpachtungen etc. Die kostenlose Genehmigung dafür erteilt das Bauressort. Dieses erfolgt im Zusammenhang mit einem Bauantrag oder durch den Notar (bei Verkäufen). Maßgeblich bei der Beurteilung ist, ob Ihr Vorhaben die Sanierung erschwert oder undurchführbar macht.

Ist die Sanierung des Ortsteiles abgeschlossen (nach circa 15 Jahren), wird durch Gutachter die Steigerung des Bodenwertes ermittelt, welche ausschließlich durch die Sanierung (also nicht die konjunkturelle Steigerung) eingetreten ist. Sind durch die Sanierung erzeugte Wertsteigerungen des Grundstückes eingetreten, können **Ausgleichsbeträge** erhoben werden (§ 154 BauGB). Diese sind vom Eigentümer / von der Eigentümerin an die Stadtgemeinde zu zahlen. Um die Belastungen für Eigentümer gering zu halten, kann es Härtefallregelungen, Möglichkeiten zur Ratenzahlung und zur Verrechnung mit selbst herbeigeführten Bodenwertsteigerungen geben.

Max Polzien

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Referat 22 - Stadtumbau
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
Tel.: 0421 361-50504;
E-Mail: max.polzien@bau.bremen.de
Internet: www.bauumwelt.bremen.de