

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Das Gebiet Nördliche Luisenstadt wurde 2011 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Seitdem werden über einen Zeitraum von 15 Jahren gezielt öffentliche und private Investitionen in das Gebiet gelenkt. Finanziert werden die Vorhaben überwiegend aus dem Leitprogramm „Lebendige Zentren“, einem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung.

Die rechtliche Grundlage für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bildet der erste Teil des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (§§ 136-164b BauGB). Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten besondere Antrags- und Genehmigungspflichten für zahlreiche Vorhaben und Rechtsvorgänge. Das Sanierungsrecht ermöglicht zugleich den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente, um die städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen des Gebiets zu beseitigen oder so weit wie möglich zu mildern.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens werden umfassende öffentliche Mittel, insbesondere für die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur eingesetzt. Seit Beginn der Förderung 2011 sind insgesamt rund 112 Mio. Euro an öffentlichen Mitteln in das Gebiet geflossen (Stand: Dezember 2025). Zentrale Ziele sind die behutsame Aufwertung des Gebietes und die Entwicklung des Spreeufers. Zu den bedeutsamsten Maßnahmen gehören der Bau eines öffentlichen Wegs entlang des Spreeufers, eine bessere Durchwegung zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer, der Neubau der Grundschule Luisenstadt sowie die Sanierung der Kita Trauminsel in der Schmidstraße. Mehr Informationen zu den Projekten im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) und Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt finden Sie unter www.luisenstadt-mitte.de/projekte.

Ausgleichsbetrag

Die Eigentümer:innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke und Wohnungen haben gemäß § 154 BauGB einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der Differenz des Bodenwerts, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag wird erhoben, sobald das Sanierungsgebiet aufgehoben wurde. Innerhalb von vier Jahren nach Ablauf des Jahres der Aufhebung erlässt das Bezirksamt Mitte für jedes Grundstück einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrags. **Da das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt voraussichtlich im Jahr 2027 aufgehoben wird, können Sie zwischen 2027 und 2031 mit dem Bescheid rechnen.** Den festgesetzten Ausgleichsbetrag hat der oder die zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets im Grundbuch eingetragene Eigentümer:in des Grundstücks oder der Wohnung einen Monat nach Zustellung des Bescheids zu bezahlen.

Vorzeitige Ablöse und die Vorteile für Sie

Als Eigentümer:in können Sie den Ausgleichsbetrag bereits vor Beendigung der Sanierung durch eine Vereinbarung mit dem Bezirksamt Mitte vorzeitig ablösen. Die Einnahmen können somit unmittelbar für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Sie profitieren von:



Pionierabschlag: Nur bei der vorzeitigen Ablöse kann ein Pionierabschlag auf den Ausgleichsbetrag gewährt werden.



Flexible Zahlungsmöglichkeiten: In der Ablösevereinbarung können Zeitpunkt und Zahlungstermin vereinbart werden.



Ablösebetrag steuerlich geltend machend: absetzbar als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten oder als Betriebsausgabe/Werbungskosten



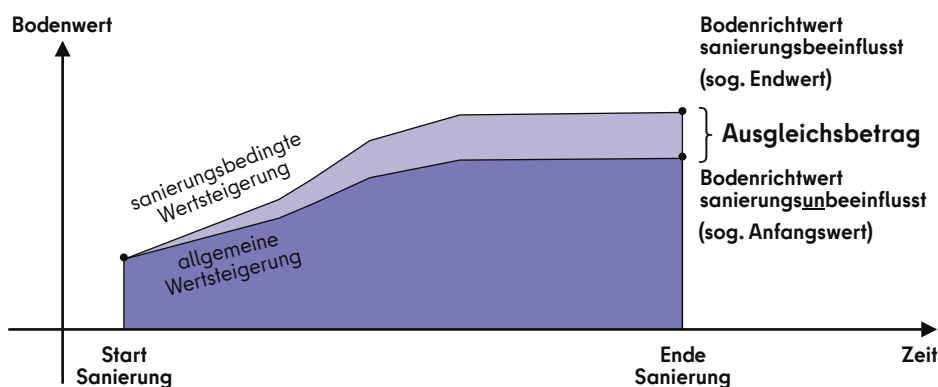
Klarheit für die Finanzierung oder den Verkauf Ihrer Immobilie: keine Unsicherheit mehr über die spätere Höhe und den Zeitpunkt der Ausgleichsbetragszahlung



Wegfall der Kaufpreisprüfung: Nach der Zahlung des Ausgleichsbetrags ist die Höhe des Kaufpreises kein Prüfkriterium mehr für die sanierungsrechtlichen Genehmigung einer Grundstücksveräußerung.

Berechnung des Ausgleichsbetrags

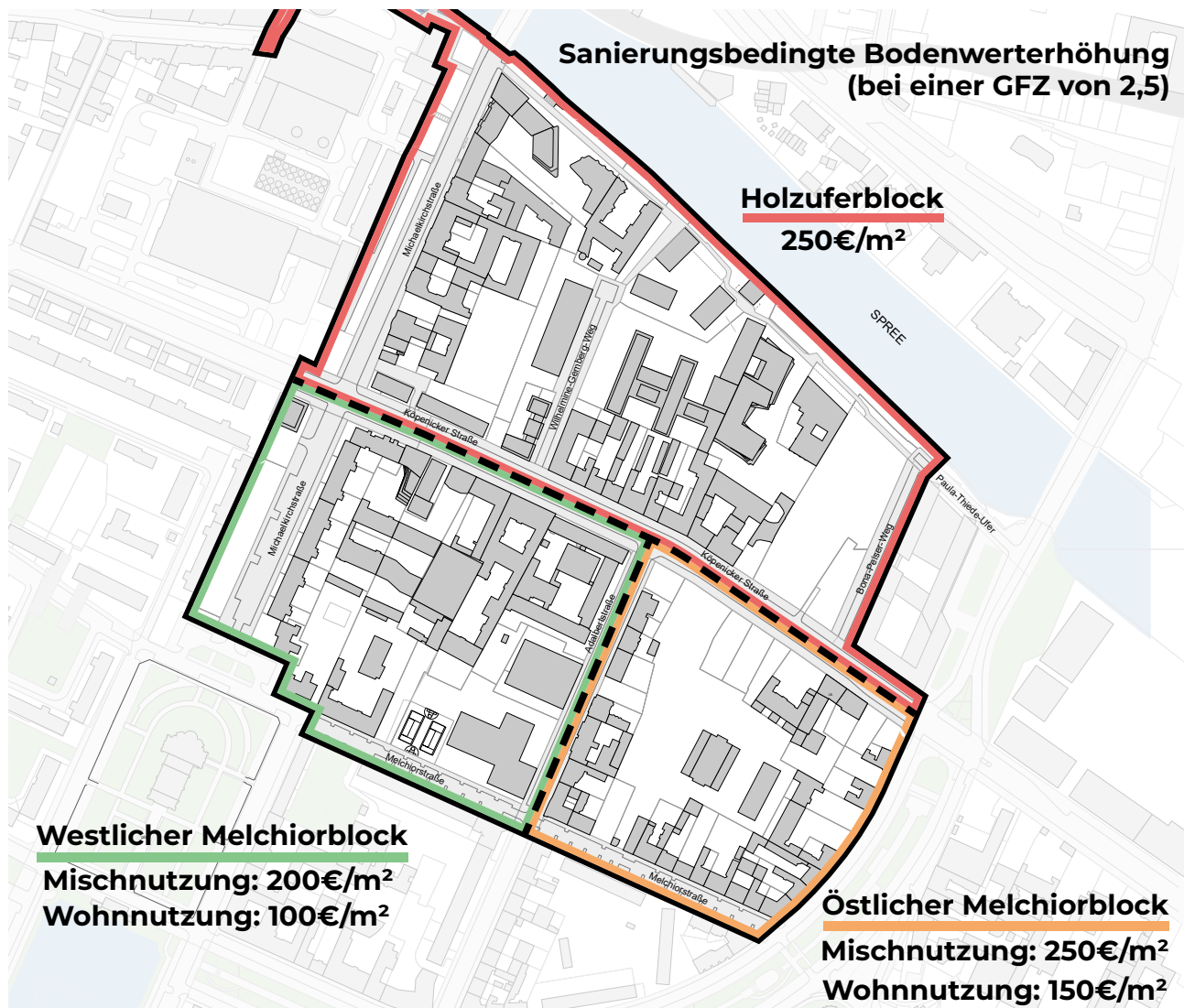
Der **Ausgleichsbetrag** wird für jedes Grundstück individuell ermittelt. Grundlage ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung. Dabei wird gegenübergestellt, wie viel ein Quadratmeter Boden mit und ohne Einfluss der Sanierung wert ist. Nach der Berliner Ausführungsvorschrift „Ausgleichsbeträge“ vom 27.12.2023 ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin dafür die besonderen Bodenrichtwerte für den sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Zustand. Für die Berechnung des Ausgleichsbetrags wird der für das jeweilige Grundstück maßgebliche besondere Bodenrichtwert herangezogen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsbeeinflussten Endwert und dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert.



Besondere Bodenrichtwerte – Tabelle

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt	sanierungs- <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert Anfangswert	sanierungs- beeinflusster Bodenrichtwert Endwert	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (bei einer GFZ von 2,5)
Holzuferblock (M2)	4.200 €/m ²	4.450 €/m ²	250 €/m ²
Westlicher Melchiorblock M2 (Mischnutzung)	4.200 €/m ²	4.400 €/m ²	200 €/m ²
Westlicher Melchiorblock W (Wohnnutzung)	3.800 €/m ²	3.900 €/m ²	100 €/m ²
Östlicher Melchiorblock M2 (Mischnutzung)	4.200 €/m ²	4.450 €/m ²	250 €/m ²
Östlicher Melchiorblock W (Wohnnutzung)	3.800 €/m ²	3.950 €/m ²	150 €/m ²

Besondere Bodenrichtwerte – Übersichtskarte



Berechnung des Ausgleichsbetrags

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat dem Bezirksamt Mitte im Oktober 2025 die **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** für die drei Blöcke der Nördlichen Luisenstadt übermittelt. Die Werte beziehen sich auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 und unterscheiden zwischen den wertbestimmenden Nutzungsarten M2 (Mischnutzung) und W (Wohnnutzung). Für die beiden Melchiorblöcke wurden zwei besondere Bodenrichtwerte ausgewiesen. Es wird im Einzelfall geprüft, ob das Grundstück nach § 34 BauGB überwiegend wohn- oder mischgenutzt einzuordnen ist. Maßgeblich ist dabei, wie die umliegenden Grundstücke genutzt werden und welche Nutzung auf dem Grundstück zulässig ist.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ermittelt der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag neu. Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Berechnung der Ausgleichsbeträge. Bei der Berechnung des Ausgleichsbetrags wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (siehe Tabelle) entsprechend der Größe des Grundstücks und der vorhandenen bzw. zulässigen Bebauungsdichte (GFZ) angepasst. Zudem werden gegebenenfalls anrechenbare Umstände wie ein öffentliches Wegerecht oder Baulasten berücksichtigt.

In einer Wohnungs- oder Teileigentümergeinschaft wird der Ausgleichsbetrag entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt.

Mehr Informationen / Kontakt

Häufig gestellt Fragen (FAQ) für Eigentümer:innen zum Thema Ausgleichsbetrag und zu der Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse finden sie unter **www.luisenstadt-mitte.de/sanierungsgebiet**.

Wenn Sie Interesse an der vorzeitigen Ablöse oder Rückfragen haben, stehen Ihnen das Bezirksamt Mitte und das mit der Prozesssteuerung beauftragte Büro KoSP GmbH gerne zu Verfügung:

- per Mail unter roland.bleckmann@ba-mitte.berlin.de und luisenstadt@kosp-berlin.de,
- telefonisch unter (030) 9018 45 798 (Herr Bleckmann, Bezirksamt Mitte) und (030) 3300 28 45 (Frau Tucholski, KoSP GmbH) oder
- persönlich in der Sprechstunde im Stadtteilladen dialog 101 (Köpenicker Straße Str. 101, 10179 Berlin) immer dienstags von 16 bis 18 Uhr.

Zu den FAQs:

