



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 19. September 2023

Vorlagen-Nr. 23-F-63-0094

### **Bauland-Spekulation erschweren - Grundlagen der Erhebung der Grundsteuer C - Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 13.09.2023 -**

Im Zuge der Reform der Grundsteuer hat der Landesgesetzgeber mit der Einführung des § 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) den hessischen Kommunen die Möglichkeit eröffnet, aus „städtebaulichen Gründen“ eine bis zu fünffach erhöhte Grundsteuer auf baureife, aber unbebaute Grundstücke zu erheben. Voraussetzung hierfür ist, dass auf mindestens 10 % der Siedlungsfläche des Gemeindegebietes aus städtebaulicher Sicht „insbesondere“ ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht und/oder dass städtebaulich die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung geboten scheint. Die sog. „Grundsteuer C“ soll somit eine städtebauliche Lenkungswirkung im Sinne der oben genannten städtebaulichen Ziele entfalten.

Gemäß den Ausführungen des Landes Hessen wird in Ballungsräumen der Mangel an verfügbaren Grundstücken auch „vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten.“ Das Land Hessen ist der Ansicht, dass die Grundsteuer C diese „Spekulation“ verteuere und finanzielle Anreize schaffe, aus „baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum“ zu schaffen. Auch der Hessische Städtetag hat sich positiv zur Grundsteuer C positioniert.

Sowohl der Miet- als auch der Immobilienmarkt Wiesbadens sind stark angespannt und von anhaltend zu wenig Angebot gekennzeichnet. Es besteht daher unbestritten ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Da trotz eines prognostizierten Wachstums Wiesbaden über zu wenig geeignete Flächen für eine Neuausweisung von Siedlungsgebieten verfügt, ist städtebaulich zudem die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und die Stärkung der Innenentwicklung geboten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau möge beschließen,

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zunächst nur überschlägig zu ermitteln, welche bzw. wie viele Grundstücke auf der Gemarkung der Landeshauptstadt Wiesbaden unter den Aspekten eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie einer Stärkung der Innenentwicklung unter die Kriterien des § 13 HGrStG fallen. Dabei ist auch zu ermitteln, ob die Erhebung der Grundsteuer C auf Grundlage des § 13 (4) HGrStG auf bestimmte Teile des Stadtgebietes beschränkt werden müsste.
- 2) in Bezug auf die aus Nr. 1 ermittelten Grundstücke die Mehreinnahmen unter Anwendung des gesetzlichen Höchsthebesatzes (Faktor 5 des Hebesatzes der Grundsteuer B) zu ermitteln.

- 3) in diesem Zusammenhang eine Einschätzung abzugeben, ob es sinnvoll sein könnte, mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, Hebesätze festzusetzen (§ 13 (1) HGrStG).
  - 4) darzustellen, welche einmaligen und welche dauerhaften, personellen und sachlichen Mehrbedarfe der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Erhebung der Grundsteuer C entstehen würden und welcher zeitliche Vorlauf zur Einführung benötigt würde.
  - 5) abzufragen, in welchen Kommunen Hessens ebenfalls eine Einführung der Grundsteuer C geprüft wird und welche erhöhten Hebesätze dort jeweils erwogen werden.
- 

### Beschluss Nr. 0083

Der Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 13.09.2023 wird angenommen.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .09.2023

Christa Gabriel  
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, .09.2023

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .09.2023

Dezernat III  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister