

E O N O K O 28. Feb. 2025

LANDESHAUPTSTADT



EG: 2602-25

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

Handwritten signature and date: 4.2.

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion
BLW/ULW/Wardak

Der Magistrat

Dezernat für Finanzen, Schule
und Kultur

Stadtrat Dr. Schmehl

26. Februar 2025

Anfrage der BLW/ULW/Wardak Fraktion vom 28.01.2025 Nr. 229 nach § 45 der
Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung - Auswirkungen der
Grundsteuerreform 2025

SV-Nr. 25-V-21-0001 Anfrage Paragraf 45 Nr. 229 BLW GrSt

Anfrage:

1. *Ist die neue Grundsteuer in Wiesbaden wirklich Aufkommensneutral? Wie hoch waren die Einnahmen der Stadt durch die Grundsteuer in den vergangenen 10 Jahren? Wie hoch werden die Einnahmen durch die neu berechnete Grundsteuer voraussichtlich 2025 sein?*
2. *Für welche Gruppen (z. B. Eigenheimbesitzer, Vermieter) hat sich die Grundsteuer in Wiesbaden spürbar verändert? Gibt es regionale Schwerpunkte bei den Erhöhungen oder Senkungen?*
3. *Wird die erhöhte oder gesenkte Grundsteuer 1:1 auf die Mieter städtischer Immobilien bzw. Wohnungen umgelegt? Wenn ja, wie wirkt sich das in Extremfällen (also bei extrem erhöhter oder extrem gesenkter Grundsteuer) auf die Mieter aus?*
4. *Wie wird in sozial geförderten Wohnungen mit einer erhöhten Grundsteuer umgegangen? Bezahlen das die Mieter oder die Stadt? Gibt es eine Art soziale „Kostenbremse“?
Wie geht die Stadt in sozial geförderten Wohnungen bei einer Senkung der Grundsteuer mit den niedrigeren Kosten um? Werden die Kosten für die Mieter gesenkt?*
5. *Welche Maßnahmen plant die Stadt, um einkommensschwache Haushalte vor unverhältnismäßigen Belastungen durch die Reform zu schützen?*
6. *Welche Auswirkungen erwartet die Stadt durch die Reform auf den Wohnungsbau und die Attraktivität von Investitionen in den Immobilienmarkt? Sind negative Effekte erkennbar, und falls ja, welche Gegenmaßnahmen werden geplant?*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu Frage 1:

Eine Auflistung der Grundsteuereinnahmen der letzten 10 Jahre und mehr (1990 bis 2024) befindet sich auf www.wiesbaden.de unter [Grundsteuer | Landeshauptstadt Wiesbaden](#).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Hebesätze der Grundsteuer in den 10 Jahren nicht verändert wurden und - unter Einbezug des Prinzips der „Aufkommensneutralität“ (siehe unten) - auch zum 01.01.2025 keine Erhöhung der Grundsteuer stattgefunden hat.

GrSt-Aufkommen 2023:	64,7 Mio. €
GrSt-Aufkommen 2024:	64,6 Mio. €
GrSt-Veranlagung 2025:	63,5 Mio. € plus Nachzügler von rd. 0,5 Mio. € = 64,0 Mio. €

Zu Frage 2:

Eine Auswertung nach Ortsbezirken können wir leider nicht liefern, da die Ortsbezirksadressen in der Vergangenheit nicht korrekt gepflegt wurden. Erst mit der HANA-Produktivsetzung (ab 1.1.26) wird das der Fall sein, sodass wir Auswertungen auf Ortsbezirksebene erst ab 2026 ff. korrekt umsetzen können.

Zu Frage 3:

Gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung kann die Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Das Liegenschaftsamt macht in seinen verwalteten Mietverhältnissen hiervon grundsätzlich Gebrauch. Eventuell auftretende Extremfälle in städtischen Liegenschaften können erst im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025, frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2026 identifiziert werden.

Wie öffentliche und private Wohnbaugesellschaften sowie private Vermieterinnen und Vermieter diese Frage handhaben werden, ist dem Magistrat naturgemäß nicht bekannt. Im Grundsatz ist jedoch davon auszugehen, dass auch diese von den gesetzlichen Möglichkeiten der Umlegung Gebrauch werden machen.

Zu Frage 4:

Zur „Sozialen Kostenbremse“ siehe die Antwort zu Frage 5.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (die Stadtverwaltung) ist nicht im Besitz von sozial gefördertem Wohnraum. Sie ist deswegen in diesem Segment nicht als Vermieterin tätig.

Grundsätzlich zählt die Grundsteuer auch bei geförderten Wohnungsmietverträgen zu den umlagefähigen Betriebskosten (§ 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung). In wie weit eine Veränderung der Grundsteuer zu einer Erhöhung oder Senkung der von der Mietpartei zu tragenden Betriebskostenlast führt, hängt von der jeweiligen individuellen mietvertraglichen Regelung zur Tragung der Betriebskosten ab. Die Höhe der Betriebskosten wird durch fördervertragliche Regulierungen nicht begrenzt.

Grundsätzlich sieht § 15 Abs. 2 und § 3 GrStG für geförderte Wohnungen eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent vor. Damit diese gewährt wird, ist jedoch von Gesetzes wegen ein entsprechender Antrag des jeweiligen Immobilienbesitzers notwendig.

Zu Frage 5:

Bezieherinnen und Bezieher von SGB II und SGB XII wird die Grundsteuer (für Mieter und Eigenheimbesitzer) im Rahmen der sog. „Kosten der Unterkunft“ vollständig erstattet, sofern die Kosten der Unterkunft die angemessene Höhe nicht überschreiten. Auch im Wohngeld (nach dem Wohngeldgesetz) wird die Grundsteuer bei Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt.

Etwaige Härten, welche sich für diese Bevölkerungsgruppen aus der Reform der Grundsteuer ergeben sollten, werden also abgefangen.

Zu Frage 6:

Da die Grundsteuerreform deutschlandweit durchgeführt und in Wiesbaden obendrein aufkommensneutral umgesetzt wird, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine negativen Auswirkungen auf Investitionen in den Wiesbadener Immobilienmarkt bekannt.

Allgemein dürfte die Grundsteuer bei der Entscheidung über Ansiedlungen oder Investitionen eine untergeordnete Rolle spielen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Schmehl'. The signature is written in a cursive style with a large, looped 'H' and a long, sweeping 'S'.

Dr. Hendrik Schmehl