

03.09.2025

# Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 03.09.2025

TOP I

Punkt 5

Umlage der GrSt auf die Mieter

Dezernat VI

# TOP5 Umlage der Grundsteuer

TOP 5 25-F-15-0038

**Umlage der Grundsteuer auf die Mieter durch die städtischen Wohnungsgesellschaften  
-Antrag FWG/Pro Auto vom 26.08.2025-**

In den ersten Monaten von 2025 wurde die neue Grundsteuer berechnet. Dies hat auch indirekt Auswirkungen auf den Mietpreis, sofern der Vermieter die Grundsteuer auf die Vermieter umlegt. Dies betrifft auch Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften.

Der Ausschuss Finanzen und Beteiligung möge deshalb beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

1. ob wann und in welcher Form geplant ist, die Grundsteuer (Erhöhung oder Absenkung) auf die Mieter umzulegen,
2. welche max. finanziellen Auswirkungen dies in Einzelfällen haben kann, und
3. ob und in welcher Form die Aufsichtsräte der Wohnungsgesellschaften bei der Entscheidung eingebunden sind bzw. waren?

# TOP5 Umlage der Grundsteuer

## Auskunft der Geschäftsführung von GWW und GeWeGe

### 1. Umlegung der Grundsteuer

- GrSt wird und wurde grundsätzlich auf die Mietenden umgelegt (→ NK-Abrechnung)
- GrSt-Reform erscheint in NK-Abrechnung 2025
- Leerstehende Wohnungen: Werden nicht auf übrige Mietenden umgelegt (→ Unternehmensergebnis)

### 2. Auswirkung der Grundsteuer-Reform

- GWW -350 Tsd. EUR p.a. | GeWeGe +100 Tsd. EUR p.a.
- Durchschnittliche Auswirkung auf Mieter: GWW 0,2620 € / Monat / qm → 0,2293 € / Monat  
GeWeGe 0,1841 € / Monat / qm in 2024 -→ 0,2205 € / Monat / qm in 2025.
- Durchschnittliche Wohnung (65 qm): GWW 204,37 € → 178,84 € | GeWeGe 143,61 € → 171,99 €
- Maximale Auswirkung auf Mieter: GWW 2024 0,4039 € / Monat / qm → 2025 0,4007 € / Monat / qm  
GeWeGe 0,3565 € / Monat / qm → 0,3251 € / Monat / qm.

### 3. Einbindung der Aufsichtsräte

Information über Gesamtsummen im Rahmen der Wirtschaftsplanberatung 2025

03.09.2025

# **Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 03.09.2025**

TOP I

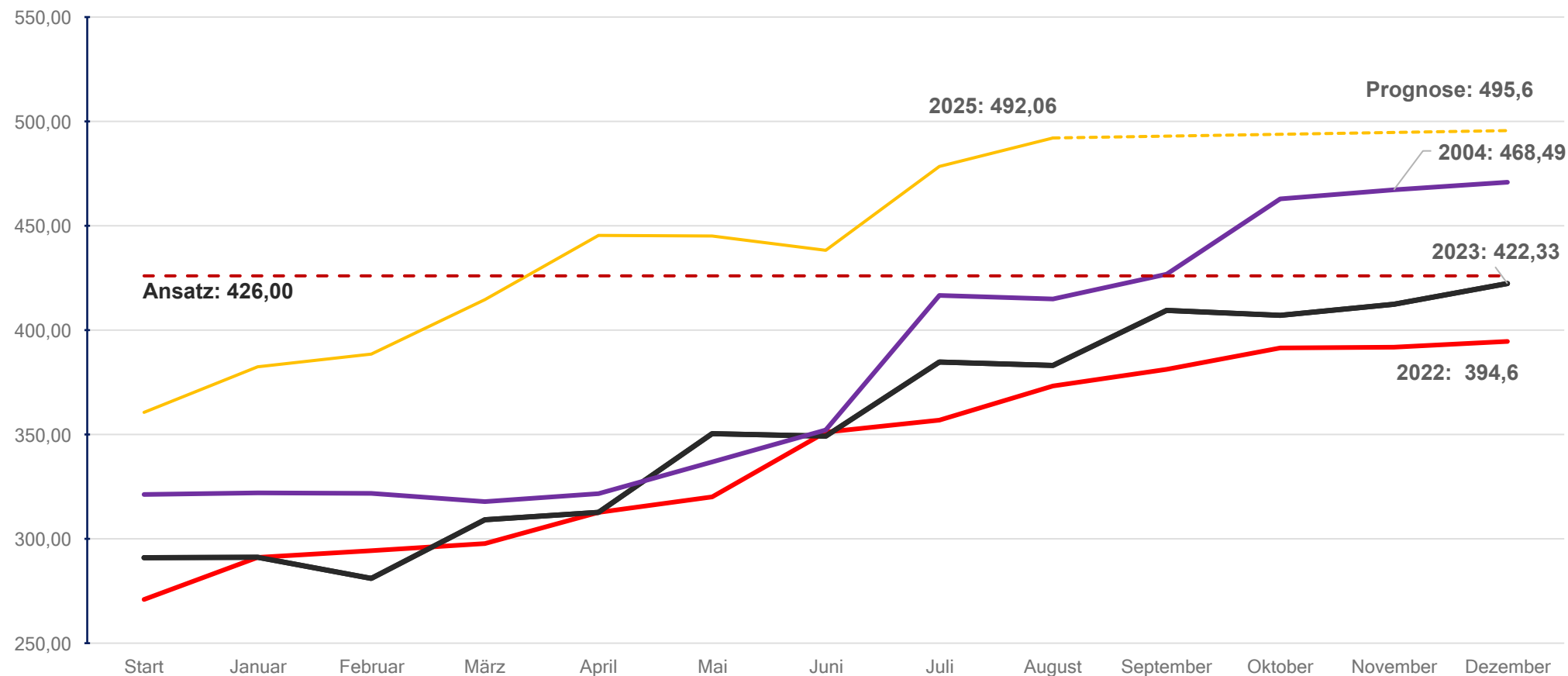
Punkt 6

Aktuelle Haushaltssituation

Kämmerei

1. Stand Gewerbesteuer
2. Prognose 2025 (HMS)

kumulierte Erwartung Gewerbsteuer in Mio. €



# Prognose 2025 (Stand 31.07.2025)

|      |                             | Vorjahr  | Ansatz   | Budget   | Prognose | Abw. |
|------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|------|
| I.   | Ordentliche Erträge         | -1.726,2 | -1.695,5 | -1.698,9 | -1.788   | 89   |
|      | <i>nachrichtlich</i>        |          |          |          |          |      |
|      | <i>Gewerbesteuer</i>        | -470,9   | -426,0   | -426,0   | -496     | 70   |
|      | <i>Schlüsselzuweisungen</i> | -259,5   | -312,7   | -312,7   | -313     | 0    |
| II.  | Ordentliche Aufwendungen    | 1.890,7  | 1.745,8  | 1.792,1  | 1.915    | -123 |
| III. | Finanzergebnis              | -38,8    | -20,9    | -20,9    | -21      | 0    |
| IV.  | außerordentl. Ergebnis      | 2,8      | -6,1     | -6,1     | -0       | -6   |
| V.   | Gesamtergebnis              | 128,5    | 23,4     | 66,2     | 106      | -40  |
|      | davon globale Minderausgabe |          |          |          | -15,1    |      |
| VI   | korrigiertes Ergebnis       |          |          |          | 91,1     |      |

# Die größten Plan-Abweichungen

|                              | Abw. zum Budget | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Personalkosten               | -21,0 Mio. EUR  | → <i>Siehe folgende Folie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ESt & USt                    | -14,4 Mio. EUR  | HR des Steuerbescheides II/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Abschreibungen               | -11,2 Mio. EUR  | Sachanl., Forderungen, Sonst. VG. Die Abschreibungen wurden auf Vorjahreswerte gesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| GrSt                         | -5,8 Mio. EUR   | Prüfung notw.: Waren die Hebesatzempfehlung des Landes wirklich aufkommensneutral?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| GewSt-Umlage                 | -5,3 Mio. EUR   | Direkte Folge der höheren GewSt-Erträge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Leistungsentgelte            | -3,3 Mio. EUR   | Noch keine Detailanalyse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SGB XII $\Delta^*$           | -11,8 Mio. EUR  | Detailanalyse mit Dez VI ist angestoßen. Erste Ergebnisse: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Eckwerte für Weisung und Pflicht: 37,6 Mio. EUR (→ <i>Kämmererrede</i>)</li> <li>▪ SGB XII Hilfe zur Pflege <math>\Delta^*</math>: -5,5 Mio. EUR / Hilfe im Alter <math>\Delta^*</math>: -3,6 Mio. EUR</li> <li>▪ SGB IX (Eingliederungshilfe) <math>\Delta^*</math>: -10,9 Mio. EUR</li> <li>▪ SGB II Grundsicherung <math>\Delta^*</math>: -3,9 Mio. EUR / Bildung und Teilhabe <math>\Delta^*</math>: -1,8 Mio. EUR</li> </ul> |
| SGB IX $\Delta^*$            | -10,9 Mio. EUR  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| SGB II $\Delta^*$            | -5,7 Mio. EUR   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sonst. Transferl. $\Delta^*$ | -13,4 Mio. EUR  | Hilfen für Geflüchtete (vermutlich Hochrechnungsfehler) $\Delta^*$ : -10,2 Mio. EUR<br>Unterhaltsvorschussgesetz $\Delta^*$ : -2,7 Mio. EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| KJFH $\Delta^*$              | -18,8 Mio. EUR  | Sonstige Leistungen der Kinder-, Jugend- & Familienhilfe: Detailaufgliederung notwendig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

\*  $\Delta$  = Bei Transferaufwendungen wird auf der Produktebene die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag betrachtet, da höhere Aufwände stets mit höheren Erträgen einhergehen.

# Veränderungen in der Personalkosten-Hochrechnung

## Veränderungen zwischen HMS Mai und Juli

|                    | Budget               | Prognose             | Abweichung           |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| HMS Mai            | 405,5 Mio. EUR       | 458,3 Mio. EUR       | -52,8 Mio. EUR       |
| HMS Juli           | 417,5 Mio. EUR       | 438,4 Mio. EUR       | -21,0 Mio. EUR       |
| <b>Veränderung</b> | <b>12,0 Mio. EUR</b> | <b>19,9 Mio. EUR</b> | <b>31,8 Mio. EUR</b> |

## Gründe für die Veränderung

1. Die Allgemeine Risikovorsorge sah 11,9 Mio. EUR für Tarif- und Besoldungserhöhungen vor. Diese Position wurde nun zum Personalbudget umgebucht.
2. „Historisch“ wurden zwei PK-Prognosen durchgeführt: Eine für das HMS und eine weitere für die monatliche PK-HR für die Ämter. Eine Überprüfung der HMS-Prognose hat ergeben, dass sich die HMS-Berechnung signifikant von der Loga-HR (welche Grundlage der HH-Aufstellung war) unterschied. Im Kern wurden im HMS in allen Parametern eine höhere Ausgabenerwartung (u.a. sofortige Vollbesetzung aller Stellen) hinterlegt, weswegen das HMS die PK stets zu hoch prognostizierte.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**