

Schöneck, den 10.02.2025

Antrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 06.03.2025

Gegen die Wohnungsnot: Aktivierung baureifer Grundstücke durch Grundsteuer C

Beschlussvorschlag:

Mit dem Ziel, vorhandene, unbebaute, aber baureife Baugrundstücke zur Linderung der Wohnungsnot zu aktivieren und deshalb ab dem 1.1.2026 eine Grundsteuer C zu erheben, wird der Gemeindevorstand zu Folgendem beauftragt:

1. Erarbeitung einer eigenständigen Hebesatzsatzung, in der der Hebesatz für baureife Grundstücke (Grundsteuer C) auf das Dreifache des aktuellen Hebesatzes für die Grundsteuer B festgesetzt wird.
2. Erarbeitung einer Allgemeinverfügung, in der der erhöhte Bedarf an Wohnungen in Schöneck als Teil des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main als Begründung für die Einführung der Grundsteuer C dargelegt wird.

Begründung:

Mit der Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber die neue Möglichkeit geschaffen, ab 2025 eine Grundsteuer C für baureife Grundstücke einzuführen. Die Länder konnten entscheiden, ob und wie sie diese Möglichkeit für ihre Kommunen eröffnen. Das Land Hessen hat davon erfreulicherweise Gebrauch gemacht und dabei die maximale Höhe auf ein Fünffaches des Hebesatzes für die Grundsteuer B festgelegt. Mit dem vorliegenden Vorschlag soll der Hebesatz auf das Dreifache der Grundsteuer B festgesetzt werden, womit der gegebene Spielraum nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Die Hebesätze können entweder in der Haushaltssatzung festgesetzt werden oder alternativ in einer eigenständigen Hebesatzsatzung. Da die Grundsteuer C für alle „Neuland“ ist und daher ggf. mit rechtlichen Unsicherheiten zu rechnen ist, empfiehlt der Hessische Städte- und Gemeindebund die Festlegung in einer eigenständigen Satzung, um bei etwaigen Streitigkeiten nicht die gesamte Haushaltssatzung zu gefährden. Um erste Erfahrungen anderer Kommunen abzuwarten, wird mit vorliegendem Antrag zudem die faktische Einführung erst ab dem 1.1.2026 vorgeschlagen.

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main herrscht Wohnungsnot. Nicht zuletzt durch das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ bemüht sich die Landesregierung, auch im

Speckgürtel Frankfurts Grundstücke und Wohnraum zu mobilisieren. Schöneck liegt im Geltungsbereich dieses Projekts.

Im Juli 2022 wurde im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz von der Verwaltung über die eher vergebliche Mühe bei der Aktivierung von vorhandenen Grundstücken berichtet. Demzufolge waren 201 Baulücken identifiziert worden, 190 Eigentümer*innen wurden angeschrieben, wovon 58 geantwortet hatten, aber nur 14 eine Bebauung geplant hätten.

Hauptziel der Grundsteuer C ist es, einen Anreiz zu setzen, innerorts baureife Grundstücke auch zu bebauen, der Spekulation mit brachliegenden Grundstücken zu begegnen und damit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Gleichwohl hat die Einführung einer Grundsteuer C auch finanzielle Auswirkungen. Nachfolgende Tabelle zeigt diese beispielsweise aus der Perspektive einer Eigentümerin eines fiktiven Grundstücks von 300 Quadratmetern, das z.B. mit einem Einfamilienhaus von 150 Quadratmetern bebaut werden könnte, auf. Ohne Bebauung würde sich der Steuerbetrag von 103 € auf 309 € erhöhen, mit Bebauung auf 553 €.

Berechnung des Effekts einer Grundsteuer C aus der Perspektive der Grundstückseigentümer

Szenario	Steuermessbetrag							Steuer		
	Grundstück			Wohnfläche			Gesamt			
	Größe (qm)	Ansatz: € / qm ¹	Messbetrag	Größe (qm)	Ansatz: € / qm ²	Messbetrag	Messbetrag ³	Art	Hebesatz	Betrag
Status Quo: unbebautes Grundstück, mit Grundsteuer B versteuert	300	0,04 €	12 €	0	0,35 €	0 €	12 €	B	857%	103 €
Steueränderung: Grundstück bleibt unbebaut, wird aber mit Grundsteuer C versteuert	300	0,04 €	12 €	0	0,35 €	0 €	12 €	C	2571%	309 €
Bebauung: Grundstück wird bebaut und wieder mit Grundsteuer B versteuert	300	0,04 €	12 €	150	0,35 €	53 €	65 €	B	857%	553 €

Berechnungsgrundlagen / Annahmen:

¹Ansatz gem. § 5 Abs. 1 HGrStG = 0,04€/qm; Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 1 HGrStG = 100%

²Ansatz gem. § 5 Abs. 2 HGrStG = 0,50€/qm; Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 2 HGrStG = 70%

³Faktor = 1 unter Annahme des durchschnittlichen Bodenrichtwerts in Schöneck von 296€/qm

Als gewünschten Nebeneffekt stellt sich aus der Perspektive der Gemeinde angesichts der Haushaltsmisere die Einnahmesituation positiv dar, sogar

insbesondere dann, wenn die Grundsteuer C die beabsichtigte Lenkungswirkung entfaltet und für zusätzliche Bebauung sorgt. Drei Szenarien machen dies deutlich.

Berechnung des Effekts einer Grundsteuer C aus der Perspektive der Gemeinde (3 Szenarien)

Szenario	Grundsteuer B	Grundsteuer C	Grundsteuer gesamt	Verbesserung ggü. Status Quo
Status quo: 200 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer B	20.600 €		20.600 €	0 €
Steueränderung: 200 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C		61.800 €	61.800 €	+41.200 €
Ausbaustufe 1: 150 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C, 50 Grundstücke bebaut, versteuert mit Grundsteuer B	27.650 €	46.350 €	74.000 €	+53.400 €
Ausbaustufe 2: 100 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C, 100 Grundstücke bebaut, versteuert mit Grundsteuer B	55.300 €	30.900 €	86.200 €	+65.600 €

Den zusätzlichen Einnahmen muss selbstverständlich der entstehende Verwaltungsaufwand gegenübergestellt werden. Dieser kann vom Antragsteller schwer quantifiziert werden. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass dieser deutlich unterhalb von 40 T€ liegen sollte, was etwa einer halben Stelle entspräche.

Klassifikation gemäß dem Gemeindevertretungs-Beschluss „Klimaschutz in Schöneck“ vom 25.06.2020

Auswirkungen auf den Klimaschutz

x Ja, positiv

Wenn die gewünschte Lenkungswirkung eintritt, dann werden innerorts Baulücken geschlossen, und damit wird Bauen auf der „Grünen Wiese“ vermieden. Dadurch wird weniger Fläche versiegelt, da innerorts die Erschließung mit Straßen schon gegeben ist. Außerorts müssten ansonsten zusätzlich Erschließungsstraßen gebaut werden. Durch die vermiedene Versiegelung bleibt mehr Versickerungsfläche erhalten, die für die erderhitzungsbedingt vermehrten Starkregenereignisse benötigt wird.



Wolfgang Seifried
– Bündnis 90/Die Grünen / Fraktion –

Redemanuskript:

Werte Kolleginnen und Kollegen,

im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und damit auch in Schöneck herrscht Wohnraummangel, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Dagegen gibt es nicht **DIE** Wunderwaffe, die auf einen Schlag alle Probleme löst. Als Grüne nehmen wir dazu vielmehr einen erneuten Anlauf für eine „Wohnraumoffensive im Bestand“, mit der wir ein Bündel von Maßnahmen vorschlagen möchten, die im Handlungsspektrum der Gemeinde liegen.

Auch der heute vorliegende Antrag hat daher nicht den Anspruch, **DIE** Lösung zu sein, aber eben ein Baustein einer Wohnraumoffensive. Möglich wurde dieser Vorschlag durch Änderungen der Gesetzgeber in Bund und Land im Grundsteuerrecht. Den Kommunen wird mit der neuen Grundsteuer C die Möglichkeit gegeben, für unbebaute, aber baureife Grundstücke einen gegenüber der Grundsteuer B erhöhten Hebesatz zu erlassen und damit einen Anreiz für eine Bebauung und zur Schaffung von Wohnraum zu setzen.

Die Grundsteuer C ist also kein grünes Hirngespinnst – sie ist ein Instrument, das Bund und Land uns Kommunen ausdrücklich an die Hand gegeben haben, um Wohnraum zu schaffen. Sie wird zum Beispiel in unserer Nachbarstadt Maintal genutzt, die sich dadurch – als Nebeneffekt - ab dem Jahr 2026 für die klamme Stadtkasse zusätzliche Steuereinnahmen in Höhe von 250 T€ verspricht. Verabschiedet wurde die Maßnahme im Maintaler Doppelhaushalt 2025/2026 übrigens mit den Stimmen von CDU, SPD und Grünen.

Im Schönecker Haupt- und Finanzausschuss hat unser Antrag leider keine Mehrheit bekommen. Dagegen wurde z.B. angemerkt, dass auch durch Neubauten innerorts wichtige Fläche versiegelt würde und dadurch weniger Verschattung und Abkühlung in heißen Sommern entstehe. Oder dass dadurch Versickerungsmöglichkeiten reduziert würden, die bei Starkregenereignisse benötigt würden.

Ja, Grünflächen innerorts sind wichtig, ebenso wie Versickerungsflächen. Jedes Gebäude beeinträchtigt die Natur. Aber: Wir brauchen eben Wohnraum und daher Gebäude. Und der Flächenbedarf pro Gebäude ist innerorts in Summe geringer als für das Bauen auf der grünen Wiese, weil Grundstücke dort zusätzlich noch mit Straßen zu erschließen sind. Wichtig ist daher vor allem, **wie** wir bauen,

um die Nebenwirkungen zu begrenzen z.B. mit Dach- und Fassadenbegrünung oder mit Zisternen. Eine Zisternensatzung ist in Schöneck übrigens seit fast zwei Jahren im „Geschäftsgang“. Trotz Wechsel im Bürgermeisteramt und trotz Personalmangel wäre es an der Zeit, der Gemeindevertretung endlich mal einen Entwurf vorzulegen. Und der Arbeitsaufwand sollte leistbar sein: Schließlich ist in der Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebunds lediglich der entsprechende Platzhalter durch den Gemeindennamen „Schöneck“ zu ersetzen.

Weiter wurde im Ausschuss Partei ergriffen für alteingesessene Familien mit Grundeigentum aber geringem Einkommen, die sich eine erhöhte Grundsteuer nicht leisten können. Diese Sorgen nehmen wir ernst. Ich denke jedoch tatsächlich eher an Eigentümer*innen, die in fertig erschlossenen Baugebieten wie in Büdesheim „Auf dem Wald“ mit mehreren Grundstücken spekulieren. Für beide Gruppen gilt, dass sie zumindest nicht gänzlich unvermögend sind. Mit beispielsweise 500 Quadratmeter Grundbesitz zu einem Bodenrichtwert von 300 Euro pro Quadratmeter kommt man auf ein Vermögen von 150 T€ und rangiert damit bereits weit in der oberen Hälfte der deutschen Vermögensverteilung, wo der Median aktuell bei 103 T€ liegt. **Wir reden übrigens nicht über Enteignung, sondern über einen fairen Anreiz: Eigentümer*innen können bauen, verkaufen oder einen angemessenen Steueraufschlag in Höhe von nur etwa 0,2 Prozent des Grundstückswerts tragen.**

Nicht gehört wurden bislang die, die auf Wohnungssuche sind. Vielleicht auch, weil wir hier im Parlament oft selbst gesettelt sind, Eigentum haben und die Stimmen der Grundstücksbesitzer lauter oder näher sind als die der Wohnungssuchenden. **Unsere Aufgabe ist es aber, auch die Nöte der Menschen zu vertreten, die keinen Platz am Ratstisch haben – die Wohnungssuchenden.**

Wie zugestanden, es ist nicht **DIE** einzige Lösung im Kampf gegen die Wohnungsnot und sie ist nicht nebenwirkungsfrei. In der Abwägung der Vor- und Nachteile setzen wir darauf, dass auch Sie am Ende doch zu dem Schluss kommen, dass eine Grundsteuer C eine geeignete und auch für Betroffene zumutbare Maßnahme ist. **Denn Grundsteuer C heißt: Baulücken schließen, Wohnraum schaffen, Natur am Ortsrand bewahren.**