



Antwort zur Anfrage Nr. 1708/2024 der Freie Wähler-Stadtratsfraktion betreffend **Geplante Erhöhung der Grundsteuer in Mainz**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Mit welchen Mitteln konnte die Stadt Mainz in den letzten Jahren stadtnahe Gesellschaften unterstützen? Wie hoch waren die Zahlungen in Summe in den letzten 3 Jahren?

Antwort:

120,5 Mio. Gesamtauszahlung an die MSW und ihre Töchter Juli 2022 bis heute.

Frage 2:

Welche Maßnahmen konnten in den letzten Jahren von der Stadt Mainz realisiert werden, damit die Eigentümer und Mieter auch von den guten Zahlen profitieren konnten.

Antwort:

Die Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt ist angespannt, da die Landeshauptstadt zu den wachsenden Städten in Deutschland gehört. Allein in den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um fast 20.000 Menschen gewachsen. Als wichtiger Hochschul- und Medienstandort zieht Mainz viele Studenten und junge Berufstätige an. Die demografische Entwicklung lässt aber auch den Anteil der älteren Menschen stark ansteigen.

Um den rasanten Anstieg der Mietpreise zu bremsen, muss Wohnraum geschaffen werden. Vor allem der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist groß, denn neben jungen Menschen sind auch viele Familien mit Kindern und Senioren darauf angewiesen.

Da sich seit Ende 2021 bis heute neben den stetig steigenden Bau- und Grundstückskosten auch die Kapitalmarktzinsen nahezu verdreifacht haben, sind Neubauvorhaben derzeit wirtschaftlich kaum noch realisierbar. Um den geförderten Wohnungsbau in Mainz nicht durch zu enge Vorgaben einzuschränken, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 6. März 2024 mit einer Verwaltungsvorlage eine zeitlich befristete Steigerung der Förderquote von derzeit 33 % auf bis zu 80 % beschlossen. Diese Regelung gilt für drei Jahre und kann auch auf Baugebiete mit bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen Anwendung finden, wenn alle Vertragspartner einer Quotenerhöhung im Vorfeld zustimmen. Um auch weiterhin die Förderung von Wohneigentum zu ermöglichen, ist mit dem gleichen Beschluss des Stadtrates am 6. März 2024 eine Aussetzung der Baukostenobergrenze für zunächst drei Jahre beschlossen worden. Der Stadtrat hat in der gleichen Sitzung weiterhin beschlossen, vorbereitende Untersuchungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den Stadtteilen Ebersheim-Nord/Süd sowie Hechtsheim-Süd durchzuführen.

Mit diesen Maßnahmen sorgt die Stadt Mainz dafür, dass trotz der angespannten Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft der Neubau von erforderlichen weiteren Wohnungen aktuell nicht zum Erliegen kommt.

Frage 3:

Warum wird die Grundsteuer nicht moderat angehoben?

Antwort:

Die Stadt Mainz hat grundsätzlich ihren Haushalt in jedem Jahr bezüglich Planung und Rechnung auszugleichen. Für das Jahr 2025 zeichnet sich ab, dass aufgrund der erheblichen Defizite der Haushalt nicht ausgeglichen werden kann. Damit verstößt sie gegen das sich aus § 93 Abs. 4 GemO ergebende Gebot des Haushaltsausgleichs. Sollte die Haushaltssituation einen vollständigen Haushaltsausgleich trotz äußerster Sparsamkeit und Ausschöpfung aller Ertrags- und Einnahmequellen nicht zulassen, so besteht die Pflicht, die Fehlbeträge so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehört neben der Verpflichtung der äußersten Sparsamkeit auch die Verpflichtung, alle Einnahmequellen auszuschöpfen. Dieses wäre aus Sicht der Verwaltung mit einer Anhebung des Hebesatzes zur Grundsteuer B auf 600 v. H. der Fall.

Frage 4:

Welche Rechtsmittel bzw. Rechtswege haben Bürger neben dem Widerspruchsverfahren, wenn das Ziel der Aufkommensneutralität durch die Stadt im Einzelfall verfehlt wird?

Antwort:

Aufkommensneutralität im Einzelfall würde bedeuten, dass der Hebesatz so individuell auf die Einzelperson angepasst wird, dass die Grundsteuer für diesen Fall den gleichen Betrag ergeben würde wie er vor der neuen Grundsteuerbewertung war. Dies ist schon rein rechtlich nicht möglich, da das Grundsteuergesetz in § 25 bestimmt, dass der Hebesatz einheitlich für die in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein muss. Grundsätzlich hat die Gemeinde den Hebesatz und damit die Höhe der Grundsteuer nach pflichtgemäßen, allerdings auch grundsätzlich weitgespanntem Ermessen zu bestimmen. Diese Gestaltungsfreiheit ist lediglich durch die allgemeinen Grundsätze des Steuerrechtes und in einem bestimmten Umfang durch haushaltsrechtlichen Grundsätze der Gemeindeordnung begrenzt. Im Rahmen Ihres weiten Ermessens, kann die Gemeinde deshalb die Hebesätze der Grundsteuer nach ihren eigenen finanziellen Bedürfnissen festlegen. Ein einklagbarer Anspruch des Steuerzahlers auf eine bestimmte Höhe des Hebesatzes ist nicht vorhanden. In welchem Ausmaß die Gemeinden zur Deckung ihres Finanzbedarfes sich der zur Verfügung stehenden Steuerquellen bedienen, bleibt ihrem Ermessen überlassen. Vom Ergebnis her, hat der Bürger kein Rechtsmittel gegen die Höhe des Hebesatzes und damit auch nicht für das Erreichen des Ziels der Aufkommensneutralität im Einzelfall.

Mainz, 26. November 2024

gez.

Günter Beck

Bürgermeister