



SPD-Fraktion Raunheim • Giorgio Nasseh • Kelsterbacher Straße 20 • 65479 Raunheim

An die Stadtverordnetenvorsteherin
der Stadt Raunheim
Am Stadtzentrum 1
65479 Raunheim

Fraktionsvorsitzender:
Giorgio Nasseh

Stellvertreter*innen:
Fatih Güler
Hans-Joachim Hartmann

Kontakt:
Giorgio.nasseh@gmail.com

Datum:
28.09.2026

Online:
www.raunheimer-spd.de
www.facebook.de/SPDRaunheim
www.instagram.com/Raunheimer_SPD

Änderungsantrag der SPD Fraktion zum Haushalt 2027

Betreff: Erlass einer Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Stadt Raunheim im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushalts- und Hebesatzsatzung 2027

Die Stadtverordnetenversammlung möge im Rahmen der Beschlussfassung über den Haushalt 2027 beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die folgende Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Stadt Raunheim:

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Stadt Raunheim

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) in der jeweils geltenden Fassung sowie des § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) vom 24.12.2021 (GVBl. 2021 S. 906) in der jeweils geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebungsgrundsatz und Erhebungsgebiet

Die Stadt Raunheim erhebt aus städtebaulichen Gründen auf den in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz, wenn es sich um unbebaute, aber baureife Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) handelt, Grundsteuer nach den Vorschriften des HGrStG (im Folgenden Grundsteuer C). Die städtebaulichen Gründe bestehen für das gesamte Stadtgebiet in der Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten, der Nachverdichtung und der Stärkung der Innenentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke und deren Lage, auf die sich die gesonderten Hebesätze beziehen, werden jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Stadt im Rahmen einer Allgemeinverfügung bestimmt.

NAH BEI DIE RAUNHEIMER LEUT.

§ 2 Festsetzung der Hebesätze

(1) Die Hebesätze für die Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke werden wie folgt festgesetzt:

1. ab Eintritt der Baureife bis zum Ende des ersten Jahres nach Eintritt der Baureife werden die Grundstücke von der Grundsteuer C verschont. Es bleibt bei der Erhebung der Grundsteuer A oder B für diese Grundstücke.
2. ab Beginn des zweiten Jahres beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer C 1.250 v.H.
3. ab Beginn des dritten Jahres beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer C 1.875 v.H.
4. ab Beginn des vierten Jahres beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer C 2.500 v.H.
5. ab Beginn des fünften Jahres beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer C 3.000 v.H.

(2) Die Hebesätze nach Abs. 1 betragen höchstens das Fünffache des jeweils geltenden Hebesatzes für die Grundsteuer B. Übersteigt ein Hebesatz nach Abs. 1 diese Grenze, gilt das Fünffache des Hebesatzes für die Grundsteuer B.

§ 3 Gültigkeit

Die Hebesätze nach § 2 gelten erstmals für das Kalenderjahr 2027.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Der Magistrat wird beauftragt, die im Stadtgebiet vorhandenen baureifen unbebauten Grundstücke zu erfassen und die Allgemeinverfügung nach § 1 der Satzung erstmals zum 01.01.2027 zu erlassen.
3. Die zu erwartenden Erträge aus der Grundsteuer C sind in den Haushaltsplan 2027 einzustellen.

Begründung:

§ 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes eröffnet den Kommunen seit dem Jahr 2025 die Möglichkeit, für baureife unbebaute Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einen oder mehrere gesonderte, nach der Dauer der Baureife abgestufte Hebesätze festzusetzen. Wohnraum ist in Raunheim knapp und teuer. Wer baureife Grundstücke aus spekulativen Gründen unbebaut hält, verknappt das Angebot zusätzlich und treibt die Preise für alle, die hier bauen und leben wollen.

Die vorgesehene Staffelung schützt mit der Verschonung im ersten Jahr Eigentümer, die zeitnah bauen wollen, und erhöht den Druck auf Spekulation von Jahr zu Jahr: ab dem fünften Jahr der Nichtbebauung wird mit 3.000 v.H. nahezu das rechtlich zulässige Höchstmaß ausgeschöpft. Nach § 13 Abs. 6 HGrStG dürfen die Hebesätze der Grundsteuer C das Fünffache des Hebesatzes der Grundsteuer B (derzeit 625 v.H., Obergrenze somit 3.125 v.H.) nicht überschreiten, was durch die Deckelungsklausel in § 2 Abs. 2 der Satzung dauerhaft sichergestellt ist.

Der Hessische Rechnungshof hat der Stadt Raunheim im Rahmen der Haushaltsberatung vom 14. April 2026 (Drucksache 2026-49) die regelmäßige Fortschreibung ihrer kommunalen Steuern empfohlen. Die Grundsteuer C ist dabei in erster Linie ein wohnungspolitisches Lenkungsinstrument und keine Einnahmequelle: sie trifft ausschließlich Eigentümer, die baureifes Bauland über Jahre ungenutzt lassen, und keinen einzigen Eigentümer eines bebauten Grundstücks und keinen Mieter. Da die Allgemeinverfügung nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres zu erlassen ist,

NAH BEI DIE RAUNHEIMER LEUT.

gelten die Hebesätze erstmals für das Kalenderjahr 2027. Die Beschlussfassung im Rahmen des Haushalts 2027 stellt sicher, dass die Satzung ohne weitere Verzögerung wirksam wird. Die Kreisstadt Groß-Gerau hat eine vergleichbare Satzung bereits auf den Weg gebracht.

gez.



Giorgio Nasseh

Fraktionsvorsitzender

Fatih Güler

Stellvertretender Fraktionsvorsitzender

NAH BEI DIE RAUNHEIMER LEUT.

Bankverbindung: Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE10 5085 2553 0004 0135 46 • BIC: HELADEF1GRG