



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein Stuttgart
und Umgebung e.V.

Pressemitteilung

Ansprechpartner Marius Livschütz
Telefon 0711 210 48-630
E-Mail m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de
Datum 11.04.2025

Neue Grundsteuer macht das Wohnen teurer

Noch immer keine Zahlen zur Lastenverschiebung bei der Grundsteuer in Stuttgart. Warum blockiert der Finanzbürgermeister?

War nach der alten Grundsteuer in Stuttgart ungefähr die Hälfte der Last von Wohnungsinhabern und die andere von Gewerbeeinheiten getragen, spricht heute viel dafür – entsprechende Vergleichsrechnungen gibt es aus anderen baden-württembergischen Großstädten –, dass mit der neuen Grundsteuer die wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der Summe deutlich mehr bezahlen. Warum gibt es keine Zahlen aus Stuttgart? Warum gibt es keine Nachfragen aus dem Gemeinderat?

„Zum einen ärgert uns in diesem Zusammenhang maßlos, dass die Stadt Stuttgart, anders als andere Großstädte, angeblich nicht in der Lage sein will, konkrete Zahlen zur Lastenverteilung bei der Grundsteuer zu ermitteln und/oder herauszurücken“, so Joachim Rudolf, Vorsitzender und Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. „Das ist umso unverständlicher, als wir der Stadt hier keinen Vorwurf machen, da sie für eine Verschiebung gar nichts kann, wir erwarten aber vom Finanzbürgermeister, dass er die Zahl ermittelt und uns nicht mehr länger hinhält. Denn dann wird ans Licht kommen, dass gerade die Wohnungsnutzer, die schon unter hohen Kosten ächzen, durch diese missglückte Grundsteuerreform noch zusätzlich belastet werden! Ein Beispiel: bei 160 Mio. Grundsteuereinnahmen verursacht eine Lastenverschiebung von 10% eine zusätzliche Belastung pro Wohneinheit von etwa 51 Euro im Monat!“

„Sollte sich die Vermutung der Fachleute bewahrheiten, und die Verschiebung zu Ungunsten des Wohnens dramatisch eintreten, so wäre das vielmehr ein Offenbarungseid für den Landesgesetzgeber. Minister Bayaz sollte die Augen nicht vor der offensichtlichen Schieflage verschließen und vor den kaum erträglichen Mehrbelastungen, die durch allgegenwärtige

Vervielfachungen der Grundsteuerlast auf Eigentümer und Mieter zukommen“, betonen Rudolf und Wecker.

Haus & Grund Stuttgart hatte bereits im Juni 2024 auf eine drohende Verschiebung bei der Grundsteuer hingewiesen: „Eine von der Politik ungewollte Entlastung für die Industrie darf am Ende nicht der Wohnungsmieter bezahlen“, hieß es in einer am 11. Juni 2024 versandten Pressemitteilung des Vereins. Ebenfalls hat der Staatsanzeiger – der im Stuttgarter Gemeinderat wohl einige Leser haben dürfte – beispielsweise im Oktober 2024 über das Problem der Lastenverschiebung, exemplarisch am Beispiel Pforzheim, berichtet.

„Dass bei dem aufgeladenen und hochbrisanten Thema Grundsteuer die Stadtverwaltung nun mehrere Monate für eine Antwort „in der Sache“ benötigte, zumal die Belastungsverschiebung nicht nur von der Presse und von Haus & Grund, sondern auch weiteren Organisationen, wie dem Steuerzahlerbund und dem Mieterverein aufgegriffen worden ist“, ist nicht nachvollziehbar, so Rudolf und Wecker.

Aber auch der Stuttgarter Gemeinderat muss sich fragen, ob man die Stadtverwaltung hier nicht zu einfach davonkommen hat lassen: Haus & Grund Stuttgart hat durch eigene Recherchen und der Arbeit des Bundes der Steuerzahler herausgefunden, dass die gemeinderätlichen Beschlussvorlagen einiger baden-württembergischen Großstädte bereits die ehemaligen und zukünftigen Lastenverteilungen im Detail vor Beschluss der jeweiligen Hebesätze beinhalten. Das betrifft beispielsweise Mannheim, Freiburg, Pforzheim, Karlsruhe, Reutlingen, Ulm sowie exemplarisch die Städte Ravensburg und Weingarten, die sich umfassend und detailliert mit der Materie auseinandersetzen. In Stuttgart, und da muss sich auch der Gemeinderat an die eigene Nase fassen – reichte zum Beschluss der Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer B eine inhaltsarme zweiseitige Vorlage des Finanzreferats des vom 14.11.2024 (Gemeinderatsdrucksache 357/2024).

„Die anderen Städte konnten offenbar umfassende und detaillierte Vergleichsbetrachtungen nach Objekt- und Grundstücksarten sowie nach deren Nutzung vornehmen. Ebenso einen Vergleich „vorher/nachher“, so Rudolf und Wecker. „Wieso ausgerechnet die Landeshauptstadt hierzu nicht in der Lage sein soll, erschließt sich nicht.“

Haus & Grund Stuttgart beschränkt sich bei dieser Angelegenheit nicht nur auf Kritik, sondern hat selbst eine einfache Methode aufgezeigt, mit der man ein gutes Bild über die Lastenverteilung bekommen dürfte – wenn auch verbunden mit leichten Unschärfen. Nämlich in dem die Summe aller Grundsteuermessbeträge mit wohnwirtschaftlichem Abschlag von 30 % ins Verhältnis zu jenen ohne diesen Abschlag gesetzt wird. Diese Daten sind in jedem Fall vorhanden, erforderlichenfalls von der Finanzverwaltung des Landes anzufordern, die ja die Datensätze zuliefern.

Eine Übersicht zur Belastungsverschiebung ausgewählter Kommunen des Bundes der Steuerzahler gibt es hier: https://www.hausbesitzerverlag.de/dl/301/Lastenverschiebung_Grundsteuer.pdf

Worum geht es: Insbesondere verteuert die Grundsteuerreform das Wohnen dort, wo es ohnehin schon besonders teuer ist – vor allem in Großstädten, allen voran in der Landeshauptstadt Stuttgart. Nun liegt der Verdacht nahe, dass mit der von der Stadt eingehaltenen Aufkommensneutralität, d.h. die Stadt nimmt weiterhin über die Grundsteuer B 160 Millionen Euro ein, nicht mehr, nicht weniger, die Grundsteuerreform das Wohnen schwer benachteiligt. Es finden als eine Verschiebung bei der Grundsteuerlast innerhalb der Steuerpflichtigen statt – zu Lasten von Eigentümern und Mietern.

Haus & Grund in Kürze: Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der privaten Immobilieneigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch unabhängig. Die 24.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 120.000 Immobilieneinheiten, davon 80.000 in der Landeshauptstadt. Der Verein erbringt mit seinen 50 Mitarbeitern für die Mitglieder umfassende Rechtsberatung und Beratung in weiteren Bereichen rund um die Immobilie. Darüber hinaus stellt er regelmäßig aktualisierte Mietvertragsvorlagen und weitere Vordrucke und Infoblätter zur Verfügung. Die zum Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Auflage von über 109.000 Exemplaren. Mit weiteren Servicegesellschaften wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Verwaltung ihrer Mietobjekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten, sowie Unterstützung beim An- und Verkauf sowie beim Vermitteln von Mietern. Die VerwaltungsgmbH bewirtschaftet derzeit rund 2.500 Einheiten. Die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt soziale Projekte im Bereich Wohnraum und Wohnwirtschaft. Vereinsvorsitzender ist Joachim Rudolf, Vereinsgeschäftsführer ist Ulrich Wecker.