



Dr. Heiner Merz MdL

Dr. Heiner Merz • Konrad-Adenauer-Str. 3 • 70173 Stuttgart

11. Oktober 2020

**Abgeordnete der Regierungskoalition
im Landtag von Baden-Württemberg**

Gesetzentwurf Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete der Regierungskoalition,

erlauben Sie mir ein Zitat, aus den Anhörungen zum Gesetzentwurf: „ ... durch den erhöhten Druck zur Bebauung unbebauter oder schlecht ausgenutzter Grundstücke.“¹

Wir alle sind uns einig, dass ein Druck ausgeübt werden sollte, um baureife und unbebaute Grundstücke, die allein zu Spekulationszwecken zurückgehalten werden, dem Wohnungsmarkt zuzuführen.²

Kommen wir jedoch zu „schlecht ausgenutzt.“

Was heisst nach dem Geist des Gesetzentwurfs „schlecht ausgenutzt“?

Kleine Häuser in grossen Gärten.

Doch wie kann ein so genannt schlecht ausgenutztes Grundstück besser ausgenutzt werden ?

Nun, entweder durch Zusatzbebauung – doch kann man überhaupt in einen bestehenden Vorgarten oder Hintergarten ein gar mehrstöckiges Zusatzhaus hineinstellen ?

Wohl eher nicht.

Also bleibt nur Abriss bestehender Häuser und Neubebauung.

1 Vorab-Exemplar des Gesetzentwurfs, Seite 163 und 167

2 die einst diskutierte "Grundsteuer C" könnte hier eine ideale Maßnahme sein

Vor Wochen kam verzweifelt eine Bekannte zu mir – ich sei doch im Landtag und was denn da mit der neuen Grundsteuer auf sie zukomme.

Was auf eine Frau zukommt, die mit ihrer Familie, normale Doppelverdiener und normale, anständige Wähler, in einem alten, freistehenden und liebevoll renovierten Haus mit großem Garten lebt.

Konkret: In einem Baugebiet der 60-er Jahre, in einem von der Stuttgart Stadtmitte ca. 15 km entfernten Vorort, seit 2018 mit 740 Euro/qm Bodenrichtwert theoretisch bewertet.³

Ein quadratisches Eckgrundstück, das Haus jeweils ca. 8 Meter von beiden Strassen entfernt. Das ca. 130 qm Wohnfläche-Häuschen mittendrin auf dem 680 qm Grundstück, so wie es in diesen Baugebieten oft üblich war.

In der Definition des Gesetzentwurfs nach heutigen Maßstäben wohl als „schlecht ausgenutztes Grundstück“ typisiert.

Möglichkeiten zur Zusatzbebauung: Keine.

Nur 8 Meter breiter Gartenstreifen rund um's Haus.

Sonstige Möglichkeiten zur besseren Ausnutzung ?

Nur Abriss und Neubebauung.

Doch wäre eine Neubebauung überhaupt gross anders möglich ?

Nein.

Die Bauvorschriften dieses Wohngebiets (Baulinen, Geschosshöhe usw.) lassen dies überhaupt nicht zu.

Der Garten zusammen mit all den umliegenden Gärten dieses alten, aufgelockerten Baugebietes ist ein Insektenparadies, eine Vielfalt von Sträuchern und Pflanzen, hohe, ausgewachsene Bäume, Linden, Nussbäume, Singvogelkästen, Igel, Eidechsen – ein kleinräumiger Fleck echte Natur.

Viele junge Familien die sich den Traum eines Hauses mit Garten leisten konnten, eben weil die Häuser dort alt, klein und renovierungsbedürftig waren, also bis vor ca. sieben bis acht Jahren vergleichsweise sehr billig.

³ im Jahre 2015 noch 590 Euro/qm

Die bestehenden Häuser auf nun so bezeichnet schlecht ausgenutzten Grundstücken sind typischerweise 40 bis 70 Jahre alt und waren bis ca. 2013/14 oft relativ günstig zu erwerben. Es wohnen in diesen dort zumeist liebevoll renovierten Häusern daher oft junge Familien mit Kindern, die sich auch damals dies gerade noch leisten konnten.

Konkretes Beispiel junge Familien in einem Teilort von Waiblingen: Von den insgesamt 19 Kindern der dortigen ersten Grundschulklasse 2020 wohnen allein vier Erstklässler in derselben Straße eines 60-er-Jahre Baugebiets.

Doch selbstverständlich wohnen in solchen Wohngebieten auch ältere Familien und Rentner, die hofften, einen glücklichen Ruhestand im angestammten Häuschen in intakter, gewohnter Umgebung zu erleben.

Ein starker finanzieller Druck auf Bewohner schlecht ausgenutzter Grundstücke trifft oft die absolut falschen.

Doch in der neuen Grundsteuer spielt der Wert des Grundbesitzes, also hauptsächlich die Bebauung, keinerlei Rolle mehr.

Nur noch stur Fläche mal Bodenrichtwert mal Faktor 0,91 bis 1,3 Promille mal Hebesatz.

Im konkreten Fall: Die bisherige Grundsteuer für das kleine Haus mit großem Garten dieser Familie beträgt heute 168 Euro und 48 Cent.

Die neue Grundsteuer wird: $680 \text{ mal } 740 \text{ mal } 1,3 \text{ Promille mal } 390 \text{ Hebesatz} = 2.551 \text{ Euro}$ betragen.

Das heisst Faktor 15.

Eintausendfünfhundert Prozent mehr.

Selbst normal- bis besserverdienende Familien können sich das dann kaum mehr leisten, junge Familien oder gar Rentner sich sicher nicht mehr.

Ich bitte und appelliere an Sie, sorgen Sie bitte dafür, dass solche Härten nicht entstehen können und dass Menschen, die auf, wie es nun so heisst, „schlecht ausgenutzten Grundstücken“ wohnen, nicht in's Unglück gestürzt werden.

Jetzt ist die Zeit, jetzt können im Gesetz noch solches Leid und viele menschliche Tragödien verhindert werden.

Ich bitte Sie inständig und aufrichtig darum.

Dankeschön.