



HESSISCHER LANDTAG

23. 09. 2025

Eilausfertigung

Gesetzentwurf

Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 22. September 2025 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 22. September 2025 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor.

Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Hessischen Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vertreten.

Fr 23/09

Drs. 21/2750

**Vorblatt
betreffend****Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen
Geschäftsquartieren**

PL (LVA)

A. Problem

Seit Ende 2005 besteht in Hessen mit dem Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) eine gesetzliche Grundlage für die Einrichtung von Business Improvement Districts (BIDs), in Hessen Innovationsbereiche genannt. Das zunächst auf fünf Jahre befristete Gesetz wurde zwischenzeitlich bereits mehrmals verlängert (zuletzt am 04.02.2021 (GVBl. S. 54)) und tritt mit Ablauf des 31.12.2027 außer Kraft.

Zur Berechnung der im Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren geregelten BID-Abgabe wird in Hessen bisher maßgeblich auf den Einheitswert des jeweiligen Grundstücks abgestellt. Der Einheitswert war eine Grundlage der Grundsteuerberechnung. Mit Urteil vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form für grundgesetzwidrig. Planmäßig soll erstmalig zum 01.01.2025 die Neuberechnung der Grundsteuer greifen, wodurch der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit verliert und somit eine Regelungslücke bis zum Außerkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren am 31.12.2027 entsteht.

B. Lösung

Mit dem Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren wird auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts reagiert, indem der Einheitswert gänzlich entfällt und neue Verteilungsmaßstäbe in Anlehnung an die Regelung in Rheinland-Pfalz eingeführt werden. Zukünftig werden mehrere Verteilungsmaßstäbe gesetzlich zugelassen, die einzeln angewandt oder miteinander verbunden werden können, um eine vorteilsgerechte Abgabenverteilung sicherzustellen. Dadurch haben die Kommunen einen Spielraum, welchen Verteilungsmaßstab sie in ihrer jeweiligen BID-Satzung zugrunde legen möchten. Die Kommunen sollen dadurch in die Lage versetzt werden, bei der Bemessung der BID-Abgabe passgenau auf ihre örtlichen Besonderheiten einzugehen.

C. Befristung

An dem Außerkrafttreten des Gesetzes am 31.12.2027 wird nichts verändert, da vor einer erneuten Verlängerung zunächst die neuen Verteilungsmaßstäbe evaluiert werden sollen.

D. Alternativen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren*

Vom

Artikel 1

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren vom 21. Dezember 2005 (GVBl. I S. 867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GVBl. S. 54), wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 wird die Angabe „Hebesatz (§ 7 Abs. 1)“ durch „Verteilungsmaßstab (§ 7 Abs. 1 und 2)“ ersetzt.
2. In § 5 Abs. 4 Satz 1 werden die Wörter „zur Gesamthöhe der Einheitswerte im geplanten Innovationsbereich und die“ durch „zu den“ ersetzt.
3. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 werden die Sätze 4 bis 6 durch folgende Sätze ersetzt:

„Der Gesamtaufwand darf 15 Prozent des Bezugsbodenwerts nicht übersteigen. Der Bezugsbodenwert ist der Bodenrichtwert (je Quadratmeter Grundstücksfläche) der im Projektbereich gelegenen Grundstücke multipliziert mit der Grundstücksfläche.“
 - b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind insbesondere

 1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 2. die Grundstücksfläche,
 3. die Grundstückslänge entlang der Geschäftsstraßen,
 4. die Nutz- oder Ladenfläche.

Die Verteilungsmaßstäbe können einzeln angewandt oder miteinander verbunden werden.“
 - c) In Abs. 3 wird Satz 2 aufgehoben.
 - d) Abs. 5 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird die Angabe „und 2“ gestrichen.
 - bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder entfällt der Einheitswert“ eingefügt.
 - cc) In Satz 4 wird die Angabe „28. Mai 2018 (GVBl. S. 247)“ durch „1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)“ ersetzt.

* Ändert FFN 50-41

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

Zu Artikel 1 (Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren)

Zu Nummer 1 (§ 3 Abs. 2)

Redaktionelle Anpassung aufgrund des Wegfalls des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage.

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 4 Satz 1)

Redaktionelle Anpassung aufgrund des Wegfalls des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage.

Zu Nummer 3 (§ 7)

Zu Buchstabe a (Abs. 1)

Durch das Ersetzen der Sätze 4 bis 6 wird eine Belastungsobergrenze eingeführt. Sie konkretisiert die bestehende Regelung in § 5 Abs. 5 Satz 1, wonach der Antrag auf Errichtung eines BID von der Gemeinde u.a. dann abgelehnt wird, wenn die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belastet würden. Hintergrund der Belastungsobergrenze ist der Gedanke des Äquivalenzprinzips, wonach die Abgabenglast des Bürgers nicht in einem groben Missverhältnis zu dem ihm zukommenden Vorteil stehen darf. Durch die tatbestandliche Anknüpfung an den Bodenrichtwert wird sichergestellt, dass der Gesamtaufwand der Maßnahmen im Projektbereich für die abgabepflichtigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer keine außer Verhältnis zum Grundstückswert stehende, erdrosselnde Höhe hat. Durch die Einführung einer Belastungsobergrenze auf 15 % soll einerseits sichergestellt werden, dass die Budgets von geplanten BID-Projekten nicht zu stark begrenzt werden. Andererseits stellt die Grenze sicher, dass der Gesamtaufwand der Maßnahmen im Projektbereich für die abgabepflichtigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer keine außer Verhältnis zum Grundstückswert stehende Höhe hat. Sofern im Einzelfall die Abgabenerhebung gleichwohl noch eine unverhältnismäßige Härte begründen könnte, bleibt noch die Befreiungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 4 Nr. 1.

Zu Buchstabe b (Abs. 2)

Die Änderung betrifft die Regelung der Abgabenerhebung. Bislang kannte das Landesgesetz nur einen zulässigen Verteilungsmaßstab, nämlich den mit einem Hebesatz multiplizierten Einheitswert. Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Einheitsbewertung (Az. 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147), welches die Regelungen über den Einheitswert für verfassungswidrig erklärte, besteht die Notwendigkeit, eine neue Berechnungsgröße einzuführen. Zukünftig sind mehrere Verteilungsmaßstäbe gesetzlich zugelassen, die auch miteinander verbunden werden können, um eine vorteilsgerechte Abgabeverteilung sicherzustellen. Hiermit greift Hessen die Regelung in einigen anderen Bundesländern auf, die den Einheitswert entweder ganz durch mehrere Verteilungsmaßstäbe ersetzt oder als einen alternativen Verteilungsmaßstab für die Abgabe geregelt haben. Die Festlegung des Verteilungsmaßstabs für die Abgabenerhebung bleibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Satzungsgewalt überlassen. Dies schafft die Möglichkeit einer Selbstregulation vor Ort.

Zu Buchstabe c (Abs. 3)

Redaktionelle Anpassung.

Zu Buchstabe d (Abs. 5)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 2)

Redaktionelle Anpassung und Streichung aufgrund des Wegfalls des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 3)

Die Ergänzung erfolgt aufgrund des Wegfalls des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage. Dadurch ist sichergestellt, dass Satzungen für bestehende Innovationsbereiche weiterhin Rechtswirkungen entfalten, so dass die Berechnung der Abgabe (mit Einheitswert) auf ihrer Grundlage weiterhin erfolgen kann. Die mit dieser Gesetzesänderung neu eingeführten Verteilungsmaßstäbe gelten daher nur für Satzungen, die für neu geplante Innovationsbereiche erlassen werden.

Zu Doppelbuchstabe cc (Satz 4)

Redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

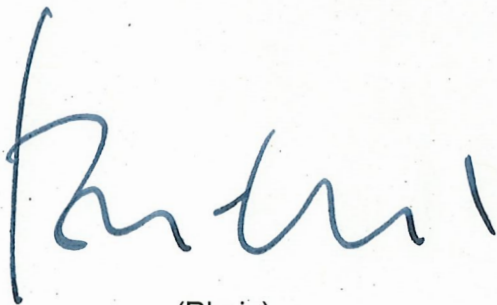
Der Artikel regelt das Inkrafttreten des Änderungsgesetzes.

Wiesbaden, den

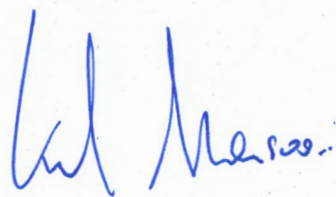
22.09.2025

Der Hessische Ministerpräsident

Der Hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum



(Rhein)



(Mansoori)