

An 10

Anfrage der Fraktion Die Linke vom 18.12.2025 für die Sitzung des Rates am 28.01.2026 zur Potenzialanalyse zur Einführung einer Zweitwohnungsteuer in Lüdenscheid

Die Fragen der Fraktion Die Linke werden wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Personen sind aktuell in Lüdenscheid mit einem Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet?

In den letzten fünf Jahren wurden folgende Personenzahlen mit Nebenwohnsitz in Lüdenscheid registriert:

	2021	2022	2023	2024	2025
Nebenwohnung und Hauptwohnung innerhalb	214	233	223	224	221
Nebenwohnung innerhalb, Hauptwohnung außerhalb	1.225	1.210	1.238	1.205	1.185
Gesamtanzahl Nebenwohnungen	1.439	1.443	1.461	1.429	1.406

2. Mit welchem jährlichen Steueraufkommen rechnet die Verwaltung bei Einführung einer Zweitwohnungssteuer (Darstellung unterschiedlicher Szenarien mit unterschiedlichen Steuersätzen von z. B. 10 %, 15 % und 20 % der jährlichen Nettokaltmiete) basierend auf den unter Frage 1 genannten Fallzahlen.

Die Frage nach dem potenziellen Steueraufkommen ist schwer zu beantworten, da sie von unterschiedlichen Voraussetzungen und Effekten abhängt, die mit einer Einführung einhergehen. Von daher stellt sich die Frage, welche Lenkungseffekte (siehe hierzu die Beantwortung der Frage 3) die Einführung dieser Steuer auf die Anzahl der Nebenwohnsitze und Hauptwohnsitze hat und welcher Anteil der (verbleibenden) Nebenwohnsitze am Ende steuerpflichtig ist (Veranlagungsquote).

Veranlagungsquote

Es stellt sich die Frage, ob sämtliche Nebenwohnungen künftig steuerpflichtig werden. Zweitwohnungssteuerpflicht entsteht grundsätzlich für jede Nebenwohnung. Kommunen können aber sachlich gerechtfertigte Ausnahmen in der Satzung regeln, z. B. für gemeinnützige, soziale oder beruflich bedingte Wohnungen. Die Rechtsprechung unterstützt solche Ausnahmen, solange der Zweck der Steuer nicht unterlaufen wird. Beispielsweise sieht die Satzung der Stadt Iserlohn folgende Ausnahmen vor:

„Keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung der Stadt Iserlohn sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen innehaben und vorwiegend genutzt werden, wenn sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet. Diese Regelung gilt gleichermaßen für eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.“

Nach einer Internetrecherche aus vergleichbaren Städten wird davon ausgegangen, dass im Durchschnitt zwischen 10 % bis 30 % der Nebenwohnsitze steuerpflichtig sein dürften. Nach Auskunft der Stadt Iserlohn sind aktuell 934 Nebenwohnsitze gemeldet. Von diesen werden lediglich 91 Nebenwohnsitze zur Zweitwohnungssteuer herangezogen, was einem Anteil von knapp 10 % entspricht. Im Folgenden wird von einer Veranlagungsquote von 20% ausgegangen.

Steuerpotenzial

Die Zweitwohnungssteuer wird in der Regel als Prozentsatz der Nettokaltmiete der entsprechenden Wohnung erhoben. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Wohnlage (einfache, mittlere oder gute Wohnlage)
- Baujahr des Objektes
- Quadratmeter der Wohnung
- Ausstattung der Wohnung

Unterschiedliche Szenarien für unterschiedliche Steuersätze können nur annähernd dargestellt werden, da ohne konkrete Auswertung nicht ermittelt werden kann, wie viele Nebenwohnsitze in welcher Wohnlage mit welcher Größe tatsächlich zur Steuer herangezogen werden dürfen. Es werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Anzahl der zu besteuernenden Nebenwohnungen bei Veranlagungsquote von 20%: ca. 280

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis: 7,00 €

Quadratmeter/Wohnfläche je Einwohner: ca. 45m²

Bei Annahme der o.a. Parameter könnte das Steuerpotenzial bei den folgenden Werten liegen:

Anzahl	Quadratmeter	Mietpreis je m ²	Nettokaltmiete/Jahr	Steuersatz	Einnahme/Jahr
280	45	7,00 €	3.780,00 € x 280	10 %	105.840,00 €
280	45	7,00 €	3.780,00 € x 280	15 %	158.760,00 €
280	45	7,00 €	3.780,00 € x 280	20 %	211.680,00 €

Die planmäßigen direkten Steuereinnahmen der Stadt Iserlohn aus der Zweitwohnungssteuer liegen bei 60.000 €, die Ist-Einnahmen lagen hingegen zuletzt – mit sinkender Tendenz – zwischen 30.000 € und 35.000 €.

- 3. Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer oft dazu führt, dass Personen ihren Nebenwohnsitz zu Hauptwohnsitz ummelden, um die Steuer zu vermeiden:**
- a) Wie hoch ist der aktuelle rechnerische Ertrag (Schlüsselzuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen + Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer), den die Stadt Lüdenscheid pro Jahr für einen zusätzlichen Einwohner mit Hauptwohnsitz erhält?**
 - b) Mit welcher Ummelde-Quote kalkuliert die Verwaltung erfahrungsgemäß (basierend auf Vergleichswerten anderer Kommunen im Märkischen Kreis)?**

Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer kann mehrere Lenkungseffekte haben:

- Auswirkung auf die Zahl der Nebenwohnsitze
- Auswirkung auf die Zahl der Hauptwohnsitze

Die Einordnung einer Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung unterliegt nicht der freien Disposition der meldepflichtigen Person. Nach §§ 21, 22 Bundesmeldegesetz ist Hauptwohnung zwingend die vorwiegend genutzte Wohnung bzw. der Ort des Schwerpunkts der Lebensbeziehungen. Eine Ummeldung allein zur Vermeidung einer Zweitwohnungssteuer ist rechtlich unbeachtlich, sofern sich die tatsächlichen Lebensverhältnisse nicht ändern.

Gleichwohl zeigen die Erfahrungen aus anderen Kommunen, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu einer Reduzierung der Anzahl der Zweitwohnsitzanmeldungen führt (z.B. Kinder melden Zweitwohnsitz bei den Eltern ab, Bereinigung von „Karteileichen“). Eine Reduzierung der Anzahl der Zweitwohnsitzanmeldungen würde das oben ausgewiesene Steuerpotenzial mindern.

Gleichzeitig ist häufig festzustellen, dass sich die Anzahl der Hauptwohnsitzanmeldungen erhöht, vor allem durch mehr Anmeldungen von jungen Erwachsenen in Gemeinden mit Hochschulen und von Senioren in touristisch geprägten Gemeinden. Ummeldungen beruhen dabei häufig auf einem Verhalten zur Steuervermeidung. Inwieweit sich ein solcher Effekt in Lüdenscheid auswirken würde, ist nicht abschätzbar. Genaue Aussagen dazu konnten aus Iserlohn nicht erlangt werden.

Auch die Ummeldung vom Zweitwohnsitz zum Hauptwohnsitz würde das o.a. Steuerpotenzial der Zweitwohnungssteuer mindern. Gleichzeitig ergäbe sich aber ein positiver finanzieller Effekt durch höhere Transferleistungen zugunsten der Stadt Lüdenscheid. So fließt die Einwohnerzahl der Stadt Lüdenscheid über den Hauptansatz in die Berechnung der Schlüsselzuweisungen ein. Eine höhere Einwohnerzahl führt dabei tendenziell zu höheren Schlüsselzuweisungen. Der genaue Betrag ist abhängig von der jährlichen Entwicklung in Lüdenscheid sowie in NRW insgesamt (u.a. Steuerkraftentwicklung insgesamt und in Lüdenscheid, Entwicklung der sonstigen Faktoren, die die Berechnung der Schlüsselzuweisungen einfließen).

Überschlägig lässt sich sagen, dass ein zusätzlicher Einwohner mit Hauptwohnsitz der Stadt Lüdenscheid in den Jahren 2024-2026 zwischen 760 € und 825 € mehr an Schlüsselzuweisungen gebracht hätte. Der Effekt je Person ist damit tendenziell höher als der finanzielle Effekt der Zweitwohnsitzsteuer.

Noch ungenauer dürfte die Prognose zur Bemessung eines Effekts auf den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ausfallen, da nicht prognostizierbar ist, welche Personen mit welcher Einkommenshöhe ihren Hauptwohnsitz verändern würden. Grundsätzlich würde sich eine Erhöhung der Zahl an Hauptwohnsitzen mit berücksichtigungsfähigem Einkommen mittelfristig positiv auf den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer auswirken. Gleichzeitig würde eine höhere Einnahme aus dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer aber die Schlüsselzuweisungen wieder reduzieren.

4. Welcher administrative Aufwand (Personal/Sachkosten) stünde der Einführung und laufenden Erhebung gegenüber)? Wie bewertet die Verwaltung das Kosten-Nutzen-Verhältnis?

Der anfängliche Aufwand bei Einführung – insbesondere die Ermittlung steuerpflichtiger Nebenwohnungen, Anschreiben der Mieter, Nachfassen bei Nichtreaktionen und Prüfung von Ausnahmen – ist nicht unbeachtlich.

Folgende Tätigkeiten sind hierbei zugrunde zu legen:

- a) Vorarbeiten, wie z. B. Erstellung der Zweitwohnungssteuersatzung, Erstellung von Vordrucken für die Anmeldung zur Zweitwohnungssteuer, Formulierung und Versand der Anschreiben, Aufbereitung von Informationsmaterial für die Steuerpflichtigen, Schulung des Personals für die Anwendung der Software und der Verfahrensabläufe.
- b) Ermittlung der einzelnen Nebenwohnungen
- c) Erstanschreiben an Mieter
- d) Nachfassen bei Nichtreaktion
- e) Mietvertrag prüfen
- f) Prüfung und Bearbeitung von Befreiungs- und Ermäßigungstatbeständen
- g) Steuerberechnung und Datenerfassung
- h) Erlass der Steuerbescheide
- i) Beitreibung (Mahnung, Vollstreckung, Ratenzahlungsvereinbarungen)

Für die Einführungsphase der Zweitwohnungssteuer in Lüdenscheid wird ein grob geschätzter Gesamtaufwand etwa 0,75 Vollzeitäquivalenten benötigt. Erfahrungswerte aus Iserlohn zeigen, dass in der Finanzsoftware Infoma, die auch von der Stadt Lüdenscheid genutzt wird, lediglich geringe Änderungen an den Einstellungen vorgenommen werden mussten. Zusätzliche Softwarekosten dürften daher nicht bzw. lediglich in geringem Umfang anfallen.

Im Anschluss an die Einführungsphase (angenommener Zeitraum von einem Jahr bis zu zwei Jahren) dürfte der Aufwand rückläufig sein und deutlich niedriger liegen. Er ist allerdings abhängig von der Fallzahl und daher schwer kalkulierbar. Angenommen wird ein administrativer Aufwand von etwa 0,15-0,25 VZÄ. Die laufenden Sachkosten beschränken sich voraussichtlich auf Papier, Porto und Druckkosten.

Insgesamt dürfte mittelfristig ein positiver Deckungsbeitrag aus der Einführung der Steuer entstehen (direkt durch die Steuereinnahmen und indirekt aus der Erhöhung von Transferleistungen sowie ggf. dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer), dessen Höhe abhängig von der (nach Um- und Abmeldungen sowie Befreiungen/Ermäßigungen) verbleibenden Zahl an steuerpflichtigen Fällen und der Größe der Ummeldequote (Ummeldung von Zweitwohnsitz zu Hauptwohnsitz) ist. Er dürfte in einer kleinen fünfstelligen bis zu einer kleinen sechststelligen Größenordnung liegen.

Gleichzeitig ist aber auch zu berücksichtigen, dass durch die Einführung einer neuen Steuer insgesamt der Bürokratieaufwand sowohl bei der Verwaltung als auch bei den betroffenen Steuerpflichtigen steigt.

D.Bm.

I.V.

gez. Haarhaus