

Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen
Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

TOP: Beantwortung des Offenen Briefes "Wohnen darf kein Luxus werden - Stoppt die unsoziale Grundsteuer-Explosion in Lüdenscheid"

Bericht Nr. 255/2026

Produkt: 01.08.05 Steuern und Gebühren

Beratungsfolge
Finanzausschuss

Behandlung
öffentlich

Sitzungstermine
02.10.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage:

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Bericht:

Einleitung

Mit dem Offenen Brief „Wohnen darf kein Luxus werden – Stoppt die unsoziale Grundsteuer-Explosion in Lüdenscheid“ haben sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger an Bürgermeister und Rat der Stadt Lüdenscheid gewandt (siehe hierzu die der Vorlage beiliegende Anlage; die Unterschriftenliste selbst ist nicht beifügt, sie enthält annähernd 250 Unterschriften). Sie kritisieren insbesondere die Belastungen infolge des für 2026 geltenden Hebesatzes der Grundsteuer B von 1.190 v. H. und fordern eine andere Verteilung der Finanzierungslasten zwischen privaten Haushalten und der örtlichen Wirtschaft.

Die im Offenen Brief geschilderten Belastungen und Sorgen sind nachvollziehbar. Die Grundsteuer trifft Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer unmittelbar und belastet über die Betriebskosten auch Mieterinnen und Mieter. Insbesondere dort, wo sich infolge der Grundsteuerreform erhebliche individuelle Mehrbelastungen ergeben haben, stellt dies für die Betroffenen eine spürbare zusätzliche finanzielle Belastung dar.

Dabei ist allerdings zwischen der individuellen Belastung und dem gesamten Grundsteueraufkommen der Stadt zu unterscheiden. Die Grundsteuerreform hat zu einer Neubewertung der Grundstücke und damit zu erheblichen Verschiebungen der Bemessungsgrundlagen geführt. Der für 2026 festgesetzte Hebesatz von 1.190 v. H. ist darauf ausgerichtet, das Grundsteueraufkommen der Stadt insgesamt aufkommensneutral zu halten. Die Erhöhung des Hebesatzes von zuvor 883 v. H. auf 1.190 v. H. bedeutet daher nicht, dass das Grundsteueraufkommen der Stadt entsprechend gestiegen ist. Aufkommensneutralität für den städtischen Haushalt bedeutet allerdings ausdrücklich nicht Belastungsneutralität für das einzelne Grundstück.

Einordnung der Belastung

Der Hebesatz von 1.190 v. H. ist auch im Vergleich mit anderen nordrhein-westfälischen Kommunen sehr hoch. Dies soll nicht relativiert werden. Lüdenscheid liegt damit in der „Spitzengruppe“. Allerdings muss der neue einheitliche Hebesatz in die neuen Vergleichsdaten anderer Kommunen nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform eingeordnet werden. Nach der letzten Erhebung des Bundes der Steuerzahler aus Juli 2026 weisen mittlerweile 28 Kommunen in NRW einen Hebesatz von über 1.000 Punkten für Wohngrundstücke aus.

Für die tatsächliche Belastung ist der Hebesatz allein jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig, weil die zu zahlende Grundsteuer aus dem Zusammenspiel von steuerlicher Bemessungsgrundlage und kommunalem Hebesatz entsteht. Eine ergänzende Einordnung ermöglicht deshalb das tatsächliche Grundsteuer-B-Aufkommen je Einwohner. Landesweit vergleichbare Ist-Daten für 2026 liegen noch nicht vor. Eine hierzu vorgenommene eigene Auswertung basiert daher auf den Daten des Realsteuervergleichs 2024. Lüdenscheid belegte danach Rang 26 unter den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Lüdenscheid weist damit zwar ein vergleichsweise hohes Grundsteuer-B-Aufkommen je Einwohner auf, liegt jedoch nicht in der absoluten „Spitzengruppe“ der nordrhein-westfälischen Kommunen.

Der Rückgriff auf die Daten des Jahres 2024 ist für Lüdenscheid trotz des unterschiedlichen Bezugsjahres als Orientierung vertretbar, weil die Grundsteuerreform für die Stadt aufkommensneutral umgesetzt wurde und das Gesamtaufkommen 2026 daher nicht entsprechend der Hebesatzerhöhung steigen soll. Geringfügige Veränderungen der Einwohnerzahl und der Besteuerungsgrundlagen bleiben dabei ebenso zu berücksichtigen wie mögliche zwischenzeitliche Hebesatzänderungen anderer Kommunen. Ein aktuelles Ranking für 2026 kann aus den Daten von 2024 deshalb noch nicht abgeleitet werden. Es ist dient aber der Einordnung.

Die im Offenen Brief vorgeschlagene Alternative

Der Offene Brief weist darauf hin, dass dem Rat im April 2026 eine Alternative zur beschlossenen Steuerfestsetzung vorlag. In der Ratssitzung am 20.04.2026 wurde ein Änderungsantrag beraten, den Hebesatz der Grundsteuer B bei 883 v. H. festzusetzen und die dadurch entstehenden Mindererträge durch eine Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes von 499 v. H. auf 539 v. H. auszugleichen. Der Antrag wurde nach Beratung mit deutlicher Mehrheit vom Rat abgelehnt.

Der Rat hatte damit über unterschiedliche Möglichkeiten der Verteilung der zur Haushaltsfinanzierung erforderlichen Steuerlast zu entscheiden. Dabei waren sowohl die Belastung der Bürgerinnen und Bürger als auch die Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft, die unterschiedliche Stabilität der Steuerarten und die finanzielle Situation der Stadt zu berücksichtigen.

Die im Offenen Brief vertretene Annahme, eine höhere Gewerbesteuerbelastung der Wirtschaft würde durch eine niedrigere Grundsteuer weitgehend kompensiert, greift dabei zu kurz. Grundsteuer und Gewerbesteuer treffen unterschiedliche und nur teilweise deckungsgleiche Personengruppen. Gewerbesteuer fällt grundsätzlich nur bei einem entsprechenden Gewerbeertrag an. Ein Unternehmen kann dagegen auch dann Grundsteuer für eigenes Grundvermögen zahlen, wenn es keinen Gewerbeertrag erzielt. Umgekehrt können ertragsstarke Unternehmen über wenig oder kein eigenes Grundvermögen verfügen und würden dann von einer Grundsteuersenkung kaum profitieren. Auch die von einer Grundsteuerentlastung bei Nichtwohngrundstücken Begünstigten sind nicht ausschließlich Gewerbebetriebe. Hierunter fallen neben Betriebsgrundstücken beispielsweise auch unbebaute und sonstige Grundstücke. Eine unmittelbare Verrechnung nach dem Muster „höhere Gewerbesteuer gegen niedrigere Grundsteuer“ ist daher weder für einzelne Unternehmen noch für die örtliche Wirtschaft insgesamt möglich.

Ob eine stärkere Finanzierung über die Gewerbesteuer politisch anders gewichtet werden sollte, bleibt eine Frage der politischen Abwägung. Diese Abwägung hat der Rat im April vorgenommen.

Handlungsmöglichkeiten für 2026

Die Frage der Grundsteuerhöhe wurde im April 2026 im Zusammenhang mit der Hebesatzsetzung und dem Doppelhaushalt 2026/2027 umfassend beraten. Aufgrund von Bürgerbeschwerden war sie zudem im Juni erneut Gegenstand der Beratungen im Ausschuss für Bürgeranliegen. Seit diesen Beratungen sind keine grundlegenden neuen tatsächlichen oder rechtlichen Erkenntnisse eingetreten, die die damalige Entscheidungsgrundlage wesentlich verändert hätten.

Hinzu kommt, dass die im Offenen Brief vorgeschlagene Kombination aus niedrigerer Grundsteuer und höherer Gewerbesteuer für das laufende Jahr inzwischen nicht mehr umgesetzt werden kann. Eine rückwirkende Senkung des Grundsteuer-B-Hebesatzes wäre zwar grundsätzlich weiterhin möglich. Nach Ablauf der maßgeblichen Frist zum 30.06.2026 kann der Gewerbesteuerhebesatz für das Jahr 2026 jedoch nicht mehr rückwirkend erhöht werden (vgl. hierzu § 16 Abs. 3 Gewerbesteuergesetz). Eine Grundsteuersenkung könnte daher nur noch ohne die seinerzeit vorgeschlagene Gegenfinanzierung erfolgen und würde zu zusätzlichen Mindererträgen im bereits beschlossenen Haushalt/Haushaltssicherungskonzept führen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der erst wenige Monate zurückliegenden politischen Beratung besteht für das Jahr 2026 keine wesentlich veränderte Sachlage, die eine erneute Entscheidung über die Hebesätze nahelegt.

Ausblick

Damit ist die Frage der zukünftigen Ausgestaltung der Grundsteuer B jedoch nicht abgeschlossen. Von besonderer Bedeutung ist die weitere gerichtliche Klärung zur Zulässigkeit differenzierter Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke. Die Stadt hatte sich aufgrund der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten für 2026 wieder für einen einheitlichen Hebesatz entschieden. Der Rat hat zugleich beschlossen, nach einer Klärung durch höhere gerichtliche Instanzen eine Rückkehr zu differenzierten Hebesätzen erneut zu prüfen und anzustreben, sofern hierfür eine hinreichend rechtssichere Grundlage besteht. Nach derzeitigem Stand wird noch im Laufe des Jahres eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts erwartet. Sollte diese die Anwendung differenzierter Hebesätze rechtlich bestätigen und die bestehenden Risiken entsprechend reduzieren, wird die Verwaltung die Ausgestaltung der Grundsteuer B für das Jahr 2027 erneut prüfen und dem Rat zur Entscheidung vorlegen. Dabei werden sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die tatsächlichen Belastungswirkungen der Grundsteuerreform zu berücksichtigen sein.

In dem Offenen Brief wird schließlich zu Recht darauf hingewiesen, dass die kommunale Finanzsituation nicht allein durch örtliche Entscheidungen bestimmt wird, und gefordert, politischen Druck auf Bund und Land für eine auskömmliche Finanzausstattung auszuüben. Dieses Anliegen wird von der Verwaltung ausdrücklich geteilt und bereits auf verschiedenen Ebenen verfolgt. So hat sich die Stadt Lüdenscheid am bundesweiten Aktionstag „Kommunen am Limit“ am 22.06.2026 beteiligt. Mehr als 1.500 Gemeinden und Landkreise haben dabei gemeinsam auf die strukturelle Unterfinanzierung der kommunalen Ebene aufmerksam gemacht. Die kommunalen Spitzenverbände fordern insbesondere eine nachhaltige Stabilisierung der Kommunalfinanzen, eine stärkere Beteiligung der Kommunen an den Gemeinschaftssteuern sowie eine vollständige und dynamische Finanzierung der von Bund und Ländern übertragenen Aufgaben.

Diese Forderungen werden natürlich auch nach dem Aktionstag weiterverfolgt. Die kommunale Finanzlage und das weitere gemeinsame Vorgehen gegenüber Bund und Ländern sind weiterhin Gegenstand der Beratungen der kommunalen Spitzenverbände und waren auch zuletzt am 16.09.2026 erneut Thema im Finanzausschuss des Städtetags NRW. Die Stadt Lüdenscheid wird sich auch künftig gemeinsam mit anderen Kommunen und den kommunalen Spitzenverbänden für eine strukturelle Verbesserung der kommunalen Finanzausstattung einsetzen.

Fazit

Der Offene Brief macht deutlich, dass die Grundsteuerreform für einen Teil der Lüdenscheider Bürgerinnen und Bürger zu erheblichen individuellen Mehrbelastungen geführt hat. Diese Belastungen bestehen auch bei einer insgesamt aufkommensneutralen Umsetzung der Reform und werden von Rat und Verwaltung nicht in Abrede gestellt. Die im Offenen Brief vorgeschlagene alternative Lastenverteilung zwischen Grund- und Gewerbesteuer war Gegenstand der politischen Beratung im April 2026. Der Rat hat sich nach Abwägung der unterschiedlichen Auswirkungen gegen dieses Modell entschieden.

Für das laufende Jahr steht die damals vorgeschlagene Gegenfinanzierung über eine höhere Gewerbesteuer inzwischen rechtlich nicht mehr zur Verfügung. Zugleich sind seit der erst wenige Monate zurückliegenden Beratung keine grundlegenden neuen Erkenntnisse hinzugekommen. Für das Jahr 2027 wird die Entwicklung dagegen unter Berücksichtigung der erwarteten obergerichtlichen Entscheidung zu den differenzierten Hebesätzen zu bewerten sein. Die tatsächlichen Belastungswirkungen der Grundsteuerreform sowie die mit dem Offenen Brief vorgetragenen Anliegen werden in diese weitere Bewertung einbezogen.

Lüdenscheid, den 17.09.2026

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer