

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Rates der Stadt Hagen vom 22.05.2025**

---

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 6.10. Entwicklung der Grundsteuer B**

**0375/2025**

**Entscheidung**

**ungeändert beschlossen**

Herr Maßmann erklärt, dass das Thema Grundsteuer in den letzten Monaten sehr intensiv, auch in den politischen Gremien beraten worden ist. Er weist auf den einstimmigen Beschluss zur auf-kommensneutralen Grundsteuer hin. Die Grundsteuer sollte weder so ausgestaltet werden, dass die Verwaltung daran verdient, noch dass die Verwaltung dadurch Verluste verzeichnet. Eine weitere Beschlussfassung hat darauf abgezielt, dass ein einheitlicher Hebesatz angewendet wird. Hierbei handelt es sich um die finanzpolitisch stabilere und rechtssichere Entscheidung. Die Beschlüsse wurden in Kenntnis darüber gefasst, dass es sich hierbei um einen saldierten Mittelwert der Be- und Entlastungen handelt. Entlastungen lagen insbesondere bei den Gewerbeobjekten und den gemischt genutzten Objekten vor. Belastungen lagen überdies vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Bei den sonstigen Wohngrundstücken gab es ein uneinheitliches Bild. Er legt dar, welche Sachverhalte Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer haben. Allein die Erhöhung des Hebesatzes von 750 auf 1139 sorgt dafür, dass alle Betroffenen belastet werden. Die Erhöhung führt auch bei den Objekten, die entlastet werden, dazu, dass die Entlastung geringer ausfällt, als wäre der alte Hebesatz zugrunde gelegt worden. Des Weiteren hat es bei der Wertermittlung durch Angaben von Bürgerinnen und Bürger fehlerhafte Eingaben gegeben. Er führt zu dem Beispiel einer Wiese aus, die als Bauland deklariert wurde und dadurch eine Grundsteuer in fünfstelliger Höhe festgestellt wurde. In diesem Fall wurden Einsprüche eingelegt, aufgrund dessen die Bescheide korrigiert worden sind. Auch gibt es Sachverhalte, bei denen das Finanzamt Fehler gemacht hat. In den übrigen Sachverhalten ist das Ergebnis eingetreten, dass der Gesetzgeber beabsichtigt hat, nämlich, dass manche Grundstücke in ihrem Wert gestiegen, andere in ihrem Wert gesunken sind. Aufgabe der Verwaltung ist es, diese Sachverhalte mit einem gleichen Steuersatz zu belegen. Sofern heute ein differenzierter Hebesatz beschlossen würde, verbiegt dies, seiner Auffassung nach den Willen des Gesetzgebers, gleiche Sachverhalte gleich zu bewerten. Ein Sachgrund läge nur dann vor, wenn ein Steuerungszweck rechtfertigt, dass das Thema Wohnen gefördert werden muss. Da in Hagen ein hoher Leerstand und vergleichsweise niedrige Mieten vorherrschen, fehlt es an eben diesem Sachgrund. Er bemerkt weiter, dass in Hagen weder rechtlich noch faktisch Gründe für eine Differenzierung sprechen. Sowohl in der bisherigen Debatte, noch in den schriftlichen Anträgen der SPD-Fraktion und der Fraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI fehlt der Sachgrund für eine Differenzierung. Auch faktisch spricht aus seiner Sicht nichts gegen eine Differenzierung, da 93 % der Bescheid rechtskräftig sind. Bei 6 % handelt es sich um Widersprüche, die noch bearbeitet werden müssen, allerdings gibt es auch schon entsprechende Korrekturen der Finanzbehörde, die dazu führen, dass die Stadt Hagen 800.000 € geringere Grundsteuer einnimmt. Demnach wurden schon 60.000 € an Steuermessbeträgen beim Finanzamt korrigiert. Eine Vielzahl der Fälle wurden demnach schon korrigiert. Daher wirbt er noch einmal ausdrücklich für den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Sofern ein differenzierter Hebesatz beschlossen würde, würde zum einen eine Sonderatssitzung noch vor dem 01. Juli benötigt. Das viel größere Problem ist aus seiner Sicht jedoch, dass die Besitzer der Wohngrundstücke nur um etwa 10 % entlastet, die Besitzer von Gewerbegrundstücken allerdings um etwa 33 % belastet werden würden. Dadurch müssten neue Bescheide erstellt werden und allen Empfängern würde der Rechtsweg erneut eröffnet. Dies resultiert in einem deutlich erhöhten Klagerisiko, insbesondere bei den Besitzern gewerblich ge-

nutzter Objekte. Er bittet daher darum, an dem gefassten Beschluss des einheitlichen Hebesatzes festzuhalten, nicht weil er bequem, sondern verantwortungsvoll ist.

Herr Rudel führt aus, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze vorsieht. Er verweist auf den Bericht der Gemeindeprüfanstalt. Demnach ergibt der festgesetzte Hebesatz zwar eine Aufkommensneutralität, infolge der Verschiebung bei den Grundsteuermessbeträgen aber keine individuelle Belastungsneutralität. Hiermit hat die SPD-Fraktion ein Problem. Aus seiner Sicht war es richtig, eine aufkommensneutrale Belastung zu beschließen. Er erklärt, dass die Forderungen anderer Ratsfraktionen – zum einen die Beibehaltung des Hebesatzes von 750, zum anderen die Abschaffung der Grundsteuer B – nicht möglich oder vertretbar sind. Er stellt klar, dass eine Entlastung von 10 % für manche Menschen sicherlich hilfreich sind. Gerade Mieterinnen und Mieter, die die Belastung erst mit der Abrechnung im nächsten Jahr erfahren werden, sind aus seiner Sicht dankbar um die Bewertung der SPD-Fraktion. Aus seiner Sicht würde mit Beschluss des Sachantrags der SPD-Fraktion (Anlage 1) immer noch eine Entlastung der Gewerbeobjekte stattfinden, auch wenn diese nicht so hoch ausfällt, wie aktuell.

Herr F. Schmidt erläutert den Sachantrag der Fraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI (Anlage 2), der die maximal mögliche Spreizung von 50 % gemessen am oberen Wert vorsieht. Er ist der Auffassung, dass das Verfassungsgericht nicht beabsichtigt hat, mit seinem Urteil für eine solche Unwucht zu sorgen und somit Wohnen zur Existenzfrage mancher zu machen. Vielmehr zielt das Urteil auf eine aktuelle Bewertung der Grundstücke und faire Besteuerung ab. Daher hat die Fraktion berechnet, wie eine Differenzierung der Hebesätze möglich wäre und richtet hierbei die Bewertung nach dem oberen Wert aus. Er geht davon aus, dass der Leerstand nicht dadurch zurückgehen wird, dass die Mieten steigen. Somit können Sachgründe interpretiert werden, die die Differenzierung aus seiner Sicht rechtfertigen. Die Berechnung der Fraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI führt dazu, dass sowohl Aufkommensneutralität für die Einkünfte der Stadt Hagen, als auch bei den Belastungen vorliegt. Hierbei werden die gewerblichen Grundstücke mehr belastet, als nach dem alten Modell. Er wirbt um Zustimmung für den Antrag.

Herr Eiche erklärt, dass die AfD-Fraktion in der Vergangenheit der Erhöhung nicht zugestimmt hat, weil die Auswirkungen nicht klar waren. Eine Modellrechnung und überschlägige Betrachtung der Auswirkungen hätte er damals bevorzugt. Die letzten Unklarheiten hat Herr Maßmann durch den Verwaltungsvortrag ausgeräumt. Mittlerweile ist klar, dass Bescheide angepasst worden sind und die Stadt Hagen hierbei immer noch leicht unter den früheren Einnahmen liegt. Daher wird die AfD-Fraktion der Vorlage zustimmen, da damit auch weitere Erhöhungen – trotz des Defizits – erst einmal ausgeschlossen sind. Die juristischen Auswirkungen eines differenzierten Hebesatzes sind aus seiner Sicht nicht absehbar.

Herr Fritzsche hält die Sachanträge für verantwortungslos, da hierdurch die Wirtschaft unangemessen belastet würde, obwohl die Mieterinnen und Mieter nur um einen minimalen Teil entlastet werden. Die rechtlichen Unklarheiten und der erhebliche Verwaltungsaufwand rechtfertigen aus seiner Sicht nicht die Einführung des differenzierten Hebesatzes. Gerade die Mieter in gemischt genutzten Objekten müssen hierbei berücksichtigt werden. Daher wird die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Verwaltungsvorlage zustimmen.

Herr Klepper erläutert, dass die Summe der individuellen Messbeträge von 6,6 Mio. € auf 4,3 Mio. € gesunken sind und die Grundsteuer B seit 2013 nicht verändert worden ist. Um eine aufkommensneutrale Grundsteuer zu erhalten musste der Hebesatz also angehoben werden. Er verweist auf die von Herrn Maßmann benannten Auswirkungen der Korrektur der Steuermessbescheide. Die Sachanträge sprechen zwar von Entlastung, meinen aus seiner Sicht jedoch Umverteilung. Er verdeutlicht, dass gewerblich genutzte Grundstücke durch die Sachanträge übermäßig belastet würden. Davon sind neben großen Industriebetrieben auch Mieter in gemischt genutzten Objekten betroffen. Das Wohnen in der Innenstadt würde durch einen solchen Be-

schluss unattraktiver und somit den Leerstand in den Zentren forcieren. Die extrem schwierige wirtschaftliche Lage, Insolvenzen und Firmenverlagerungen und der Wegfall von Arbeitsplätzen sorgen für einen Rückgang des Gewerbes in Hagen. Einen differenzierten Hebesatz, der das Gewerbe und auch die Gastronomen in Hagen belastet, hält die CDU-Fraktion daher für problematisch. Das Bundesverfassungsgericht und der Gesetzgeber wollten ausdrücklich eine Entlastung der Wirtschaftsunternehmen. Die CDU-Fraktion lehnt die beiden Sachanträge daher ab und schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an.

Herr Gronwald erklärt, dass sowohl Herr Maßmann, als auch sein Amtsvorgänger, die Probleme eines differenzierten Hebesatzes verdeutlicht haben und die Fraktion Hagen Aktiv diesen ablehnt. Weiter fragt er, wie der Fehlbetrag von 800.000 € aufgefangen werden soll und was das für 2026 bedeutet. Er möchte wissen, ob der Hebesatz dann erhöht werden muss, um die 800.000 € einzunehmen und wie der Hebesatz im Januar aussehen wird.

Herr Maßmann antwortet, dass der Haushalt schon planmäßig mit einem Defizit von rund 45 Mio. € belastet ist. Die Auswirkungen der sinkenden Gewerbesteuereinnahmen können heute noch nicht abgeschätzt werden. Der neue Rat wird sich 2026 in der Haushaltsaufstellung damit befassten.

Herr Sondermeyer merkt an, dass die Hagener Mieten vielleicht aus Sicht anderer Kommunen niedrig sind, allerdings bewerten das die Bürgerinnen und Bürger die auf diesen Wohnraum angewiesen sind, aus seiner Sicht, anders. Den Meinungswechsel der SPD-Fraktion, hin zu differenzierten Hebesätzen begrüßt er. Da hierdurch Mieterinnen und Mieter entlastet werden, wird die Ratsgruppe Die Linke. dem Sachantrag zustimmen.

Herr Oral hält die beiden Sachanträge nicht für bürgerfreundlich. Die Entlastung für Wohngrundstücke stellt seiner Auffassung nach ein gefährliches Spiel mit dem Wirtschaftsstandort dar. Er mahnt mit Blick auf den Leerstand und die Arbeitslosenquote die prekäre Lage in Hagen an. Eine stärkere Belastung der Wirtschaft in Hagen würde ein Schrumpfen der Gewerbesteuereinnahmen bedeuten. Dies ist aus seiner Sicht dringend zu vermeiden. Darüber hinaus haben gestiegene Kosten für die Gewerbegrundstücke auch Auswirkungen auf die übrigen Bürgerinnen und Bürger, da die Kosten an den Konsumenten weitergegeben werden. Außerdem sind auch Sportvereine betroffen, die eine große Sozial- und Integrationsarbeit in der Stadt leisten. Daher wird sich die Ratsgruppe HAK gegen die Sachanträge und für die Beschlussvorlage der Verwaltung aussprechen.

Herr Thielmann erklärt, dass auch die Ratsgruppe FDP die Sachanträge ablehnt und den Beschluss der Verwaltung unterstützt, da eine nur marginale Entlastung der Wohngrundstücke durch einen differenzierten Hebesatz erzielt werden kann. Die Belastung für die Mieterinnen und Mieter in gemischt genutzten Objekten hingegen wären massiv.

Herr König stellt klar, dass die gewerblich genutzten Grundstücke nicht höher belastet werden, sondern gegenüber den Zahlen von 2024 geringer begünstigt, aber nach wie vor entlastet würden.

Herr Klepper widerspricht Herrn König, dass viele Firmen mit den aktuellen Bescheiden der Grundsteuer gerechnet und ihre Planungen dementsprechend ausgerichtet haben. Eine rückwirkende Änderung würde das Gewerbe deutlich schlechter stellen.

Herr Rudel ist von der Legendenbildung überrascht. Mit Beschlussfassung im Januar war klar, dass sich der Rat heute noch einmal mit der Thematik befasst. Er hält es daher nicht für hilfreich, nun eine rückwirkende Anpassung zu kritisieren. Die unterschiedlichen Herangehensweisen und Bewertungen sind heute deutlich geworden, weshalb darüber nun abgestimmt werden kann.

Herr Klepper hält eine persönliche Erklärung. Er distanziert sich von dem Vorwurf der Legendenbildung. Ihm war es wichtig, die Gegebenheiten darzustellen. Hierbei hat er sich auf den Sachantrag der SPD-Fraktion bezogen und ruft insoweit zur Mäßigung auf.

Herr Rudel hält ebenfalls eine persönliche Erklärung. Es war nicht seine Absicht Herrn Klepper etwas zu unterstellen. Vielmehr hat er wiederholt, dass der Rat sich heute verantwortungsbewusst mit der Thematik auseinandersetzt und dabei auch die Möglichkeit genutzt werden kann, die Bescheide rückwirkend anzupassen.

Herr Oberbürgermeister Schulz merkt an, dass es sich um ein kompliziertes Thema handelt und der Rat an vielen Stellen dokumentiert hat, dass er verantwortungsvoll mit der Belastungssituation für Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite und dem Haushalt auf der anderen Seite umgeht.

Er betont, dass mittlerweile – durch die korrigierten Bescheide – nicht mal mehr über Aufkommensneutralität, sondern über einen geringeren Erlös gegenüber der vorherigen Steuer gesprochen wird. Er ist der Auffassung, dass der Rat im Dezember 2024 mehrheitlich die richtige Entscheidung für einen einheitlichen, aufkommensneutralen Hebesatz getroffen hat. Er erkennt an, dass man hierbei natürlich unterschiedlicher Meinung sein kann, führt jedoch aus, dass gegenüber dem damaligen Stand nicht wirklich neue Erkenntnisse und Argumente vorliegen, um die damalige Entscheidung zu korrigieren. Eine Korrektur würde das falsche Signal an die Wirtschaft senden. Außerdem betont er, dass Herr Maßmann nicht gesagt hat, differenzierte Hebesätze seinen nicht zulässig, sondern aus Sicht der Verwaltung der risikoreichere Weg.

Im Weiteren lässt Herr Oberbürgermeister Schulz über den Sachantrag der Fraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI (Anlage 2) als weitestgehenden Antrag abstimmen:

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
OB		1	
CDU		14	
SPD			12
Bündnis 90/ Die Grünen		7	
AfD		5	
Hagen Aktiv		3	
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI	2		
FDP		2	
Die Linke	2		
HAK		1	

Mit Mehrheit abgelehnt

Dafür: 4  
Dagegen: 33  
Enthaltungen: 12

Er stellt fest, dass der Antrag mehrheitlich abgelehnt ist und lässt im Folgenden über den Sachantrag der SPD-Fraktion (Anlage 1) abstimmen:

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
OB		1	
CDU		14	
SPD	12		
Bündnis 90/ Die Grünen		7	
AfD		5	
Hagen Aktiv		3	
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI	2		
FDP		2	
Die Linke	2		
HAK		1	

Mit Mehrheit abgelehnt

Dafür: 16  
Dagegen: 33  
Enthaltungen: 0

Er stellt fest, dass auch der Antrag mehrheitlich abgelehnt ist und lässt im Folgenden über die Verwaltungsvorlage abstimmen.

**Beschluss:**

Die Verwaltung schlägt aufgrund der in allen NRW-Kommunen bestehenden Situation, dass das von der Finanzbehörde festzusetzende Messbetragsvolumen der Grundsteuer B für 2025 stetig sinkt, vor, die beschlossene Realsteuerhebesatzsatzung 2025 nicht zu ändern. Über eine mögliche Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B für das kommende Jahr wird im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2026 entschieden.

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
OB	1		
CDU	14		
SPD		12	
Bündnis 90/ Die Grünen	7		
AfD	5		
Hagen Aktiv		3	
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI		2	
FDP	2		
Die Linke		2	
HAK	1		

Mit Mehrheit beschlossen

Dafür: 30  
Dagegen: 19  
Enthaltungen: 0

Anlage 1 2025-05-22\_Sachantrag\_Differenzierung\_Hebesätze\_SPD\_RAT  
Anlage 2 2025-05-22\_Sachantrag\_Differenzierung\_Hebesätze\_BfHo\_RAT