



**Vorlagenummer:** 0841/2025  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Hagen für das Jahr 2026

**Datum:** 03.11.2025  
**Freigabe durch:** Bernd Maßmann (Beigeordneter und Stadtkämmerer), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)  
**Federführung:** FB20 - Finanzen und Controlling  
**Beteiligt:** FB30 - Rechtsamt

### Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	27.11.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Hagen für das Jahr 2026 wird aufkommensneutral mit einem Prozentwert von 1.176 bei der Grundsteuer B, wie sie als Anlage 1 Gegenstand der Verwaltungsvorlage ist, beschlossen.

### Sachverhalt

Erklärtes Ziel der Bundesgesetzgebung 2019 war es, weiterhin für die Kommunen die gleichen Einnahmen aus der Grundsteuer (Steueraufkommen) wie vor der Reform sicherzustellen. Mit Aufkommensneutralität ist jedoch nicht die gleichbleibende Steuerlast des einzelnen Steuerpflichtigen gemeint. So hat der Rat der Stadt Hagen am 19.09.2024 einstimmig entschieden, die Höhe des Grundsteuer B-Hebesatzes für das Jahr 2025 aufkommensneutral, d. h. ohne eine Erhöhung der Einnahmen, zu beschließen. Auf Basis der von der Finanzbehörde festgesetzten Grundsteuermessbeträge war diese Aufkommensneutralität ursprünglich mit dem Hebesatz der Grundsteuer B von 1.139 Prozentpunkten gegeben.

Viele Steuerpflichtige haben beim Finanzamt Hagen eine Korrektur des festgestellten Grundsteuerwertes gem. § 222 Bewertungsgesetz beantragt. Mit dieser erneuten Prüfung sind fehlerhafte Angaben korrigiert und neue Steuermessbeträge für 2025 festgesetzt worden. Als Folge dieser Korrekturen ist der zuvor für die Stadt Hagen aufkommensneutral geplante Grundsteuerertrag um rund 1,286 Mio. Euro auf nur noch 48,117 Mio. Euro gefallen. Die Situation der sinkenden Grundsteuereinnahmen betrifft nicht ausschließlich die Stadt Hagen. Sehr viele NRW-Kommunen wie z. B. die Städte Bochum, Dortmund, Essen und Witten verzeichnen gleichfalls hohe Mindereinnahmen bei der Grundsteuer.

Verbleibt der Hebesatz Grundsteuer B bei 1.139 Prozent für 2026, so würde diese Mindereinnahme auf über 1,531 Mio. Euro steigen. Zur Erreichung der angestrebten



Aufkommensneutralität muss der Hebesatz für 2026 maßvoll auf 1.176 Prozent angepasst werden. Ein Verzicht auf einen Teil des Ertrags ist aufgrund der Haushaltssituation nicht möglich.

## Berechnungen zu einem möglichen Hebesatz Grundsteuer B

GrSt B	2024	01.01.2025	28.10.2025	Hebesatzvarianten 2026	
Summe der Messbeträge	6.584.269	4.339.371	4.224.566	4.224.566	4.224.566
Planansatz GrSt B	49.382.022	49.404.266	49.404.266	49.649.663	49.649.663
berechneter Steueransatz (Summe MB x HS/100)	49.382.018	49.425.436	48.117.807	49.680.896	48.117.807
Differenz zwischen dem Planansatz und dem zu erwartendem Steueraufkommen		21.170	-1.286.459	31.233,16	-1.531.856
Hebesatz	750	1.139	1.139	1.176	1.139

Die Finanzbehörde hat in diesem Jahr den größten Teil der Steuermessbeträge korrigiert. Dennoch kann nicht eingeschätzt werden, auf welcher Höhe sich künftig die Summe der Steuermessbeträge bewegen wird.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Haushaltsslage der Stadt Hagen vor, die Aufkommensneutralität - wie in 2024 vom Rat beschlossen - wieder zu erreichen und die Hebesätze für die Realsteuern 2026 wie folgt festzusetzen:

Grundsteuer A	324
Grundsteuer B	1.176
Gewerbesteuer	520

### Auswirkungen

#### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

#### Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

Die Einnahmesituation verändert sich bei einem Beschluss wie in Anlage 1 vorgeschlagen nicht.

Bei einem Beschluss wie in Anlage 2 vorgeschlagen werden 1,5 Mio. Euro geringere Erträge als in der Planung für 2026 erwartet.

**1. Rechtscharakter**

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

**Anlage/n**

1 - ANLAGE 1 Realsteuerhebesatz-Satzung 2026 (1176 Prozent) (öffentlich)

**Satzung**

**über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Hagen  
vom \_\_\_\_\_**

Aufgrund des § 25 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2024 (BGBl. I S. 387), des NWGrStHsG, des § 16 des Gewerbesteuergesetzes vom 15.10.2002 (BGBl. I, S. 4167), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) und des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern vom 16.12.1981 (GV. NRW. S. 732/ SGV. NRW. 611), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 738) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die nachstehende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden für das Jahr 2026 wie folgt festgesetzt:

- |    |                                                                     |            |
|----|---------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Grundsteuer                                                         |            |
|    | a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 324 v.H.   |
|    | b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)                              | 1.176 v.H. |
| 2. | Gewerbesteuer nach Ertrag                                           | 520 v.H.   |

**§ 2**

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.