



Im Auftrag der Fraktionen

**Thorsten Kirschner**

**1. Vorsitzender SPD-Fraktion**

Thorsten Kirschner ♦ Winterberger Str. 42 ♦ 58332 Schwelm

---

An den  
Bürgermeister

der Stadt **Schwelm**

**Per E-Mail: [fraktionspost@schwelm.de](mailto:fraktionspost@schwelm.de)**

Winterberger Str. 42  
58332 Schwelm

T +49 (0) 2336 4705766

F +49 (0) 2336 4705767

M +49 (0) 163 3815535

E [spd-fraktion-schwelm@t-online.de](mailto:spd-fraktion-schwelm@t-online.de)

Schwelm, den 22.01.2025

### **Wohnen muss bezahlbar bleiben**

Gemeinsamer Antrag zur Änderung der Grundsteuersatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

für die Fraktionen von SPD und CDU stellen wir folgenden Antrag:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der erforderlichen Vorarbeiten eine zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenzierende Grundsteuersatzung auszuarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Ziel soll es hierbei sein, Ungleichgewichte zum Nachteil einer erhöhten Besteuerung von Wohnbebauung auszugleichen und dabei weiterhin eine Aufkommensneutralität für die Stadt Schwelm sicher zu stellen.**
- 2. Bis zur abschließenden Beschlussfassung wird von der Versendung von Bescheiden zur Festsetzung der Grundsteuer abgesehen.**

### **Begründung:**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 eine Satzung mit einem einheitlichen Grundsteuersatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke verabschiedet. Dies war zum damaligen Zeitpunkt aus Gründen der Rechtssicherheit geboten:

Der Verwaltung lagen noch nicht alle für eine mögliche Differenzierung erforderlichen Daten vor, da es nach Auskunft der Kämmerin noch ca. 400 offene Fälle gab. Wir gehen davon aus, dass diese für die Ermittlung einer belastbaren Differenzierung zwingend erforderlichen Vorarbeiten zeitnah abgeschlossen sein werden, sodass nunmehr eine ausreichende Datengrundlage für eine belastbare Festlegung differenzierter Hebesätze vorliegen dürfte.

Zudem gab es im Zeitpunkt der Beschlussfassung auch rechtliche Bedenken im Hinblick auf eine nach Grundstücksarten differenzierte Satzung. Insoweit liegen zwischenzeitlich weitergehende Rechtsgutachten vor, die eine rechtssichere Einführung einer differenzierenden Satzung positiv einschätzen.

Bekanntlich wird es auf Grundlage der vorliegenden Berechnungen in der Stadt Schwelm sehr wahrscheinlich zu spürbaren Belastungsverschiebungen zu Lasten der Wohngrundstücke kommen. Dies ist grundsätzlich Folge der Vorgaben aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer sowie der konkreten Umsetzung dieser Vorgaben durch das Land Nordrhein-Westfalen. Insofern kann die grundsätzliche Neuberechnung der Grundsteuer für alle Grundstücke durch die Stadt Schwelm weder beeinflusst noch verhindert werden.

Allerdings bietet eine differenzierte Grundsteuersatzung die Möglichkeit, Belastungsverschiebungen zum Nachteil von Wohngrundstücken im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten so weit wie möglich abzufangen. Für die Stadt Schwelm stellt dies die einzige Möglichkeit dar, um unbillige Härten und soziale Ungleichheiten unter Beachtung der verfassungsgerichtlichen und landesrechtlichen Vorgaben so weit wie möglich zu vermeiden. Auf Grundlage der nunmehr vorliegenden Erkenntnisse gehen unsere Fraktionen davon aus, dass eine solche Differenzierung auch rechtssicher möglich ist.

Um eine zusätzliche Belastung der Verwaltung sowie eine Verunsicherung der Bürgerinnen und Bürger zu vermeiden, sollte die Verwaltung ferner bis zu einer abschließenden Beschlussfassung über eine mögliche Differenzierung der Grundsteuerhebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke von einer Versendung der Grundsteuerbescheide zunächst absehen.

Wir bitten, den Antrag in den zuständigen Gremien zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thorsten Kirschner  
(SPD-Fraktion)

gez. Michael Müller  
(CDU-Fraktion)