

Lünen

🕒 4 min.

Differenzierte Hebesätze: Weniger für Wohnen, mehr für Gewerbe

In Lünen gelten ab sofort differenzierte Hebesätze. Die Entscheidung fiel im Ratüberraschend offen – und sorgte nicht nur für steuerpolitische Spannungen.

Neue Grundsteuerbescheide werden in den nächsten Tagen den Lünenerinnen und Lünern ins Haus flattern. Wer ein Wohngrundstück besitzt, wird sich darüber freuen. Wer dagegen ein Gewerbegrundstück sein Eigen nennt, weniger. Der Rat der Stadt Lünen hat am Donnerstag (26. 6.) in seiner letzten regulären Sitzung in dieser Wahlperiode für differenzierte Hebesätze gestimmt. 41 der 47 Ratsmitglieder wählten dabei das aufkommensneutrale Modell. Dabei bleiben die Gesamtsteuereinnahmen der tief in den roten Zahlen steckenden Stadt zwar in etwa auf dem bisherigen Niveau, die Verteilung verändert sich aber deutlich zugunsten von Wohngrundstücken.

Lünen ist mit diesem Schritt in guter Gesellschaft. Ob Bonn, Bochum, Duisburg, Essen, Münster oder Dortmund: Unter den zehn größten Städten Nordrhein-Westfalens nutzen mehr als die Hälfte dieses Instrument, um das Wohnen nicht noch teurer zu machen – insbesondere nicht für die Mieterinnen und Mieter, auf deren Miete die Grundsteuer umgelegt wird. Lünens kleinere Nachbarstädte Selm und Werne haben die Frage unterschiedlich beantwortet. Der Stadtrat von Werne entschied sich im Dezember 2024 einstimmig für Variante 2: also einen einheitlichen, aufkommensneutralen Hebesatz für Grundsteuer B – ohne Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Selm stimmte dagegen im November für eine Splittung.

In Lünen sorgte die Abstimmung im Ratssaal erst für staunendes Schweigen, dann für laute Aufregung und verärgerte Zwischenrufe. Das hatte allerdings weniger mit den Hebesätzen selbst zu tun als vielmehr mit dem Prozedere.

Warum der Rat nicht geheim abgestimmt hat

Schon in der Haupt- und Finanzausschusssitzung eine Woche zuvor hatte Constanze Pasternak von der Fraktion Nachhaltigkeit und Wohlstand eine geheime Abstimmung beantragt: ein Vorstoß, den CDU-Fraktionsvorsitzender Christoph Tölle ausdrücklich begrüßte, weil unterschiedliche Personengruppen von dem jeweiligen Votum profitierten. Damals kam es aber gar nicht zum Urnengang. Der Ausschuss entschied, das langwierige Prozedere auf die allein entscheidende Ratssitzung zu vertagen. Im Ratssaal stand am Donnerstag auch folglich schon die Kabine zum Abstimmen bereit. Dass darin bald alle Ratsmitglieder nacheinander ihren jeweiligen Hebesatz-Favoriten in die Urne werfen würden,

schien klar. So klar, dass Martin Püschel (SPD) auch schon Bürgermeister Jürgen Kleine-Frauns darauf hinwies, dass sich der Wahlakt mit einer Pause – die Sitzung lief zu diesem Zeitpunkt schon mehr als drei Stunden – verbinden ließe. Es kam aber anders.

Jürgen Kleine-Frauns ließ offen abstimmen – und das völlig zu Recht, wie er mit Verweis auf die Gemeindeordnung sagte. Denn eine geheime Abstimmung ließe sich nicht eine Woche vorher ankündigen, sondern müsse in der Sitzung gefordert werden. Das sei aber nun einmal ausgeblieben. Er habe extra noch gefragt, ob es weitere Wortmeldungen gebe. „Fassungslos“ mache ihn das, rief Günther Koch (CDU). Der Bürgermeister habe die junge Kollegin Pasternak in die Falle laufen lassen. Alte Hasen der CDU wohl ebenfalls.

Ohne geheime Abstimmung zeigte sich, dass sich nicht nur die FDP für einen einheitlichen Hebesatz starkgemacht hatte. Auch Jochen Gefromm (CDU), Chef des gleichnamigen großen Getränkehandels in vierter Generation, stimmte dafür – anders als das Gros seiner Fraktion. Gefromm selbst dürfte genauso wie andere Unternehmerinnen und Unternehmer zu den 2800 Steuerpflichtigen in Lünen gehören, die durch die Entscheidung mehr belastet werden. Ihnen gegenüber stehen rund 20.200 Steuerpflichtige, die profitieren. Kämmerer Dr. André Jethon hatte im Vorfeld immer wieder auf ein mögliches Prozessrisiko hingewiesen. Das war am Donnerstag aber kein Thema mehr.

Differenzierung des Hebesatzes 2025

Gemäß einem Rechtsgutachten der Finanzverwaltung fällt der Belastungsunterschied bei der Hebesatzdifferenzierung aber nicht höher als 50 Prozent aus. Daraus ergeben sich nun folgende Hebesätze für die Grundsteuer B, die rückwirkend zum 1. Januar 2025 in Kraft getreten sind.

- Grundsteuer B (Wohngrundstücke): 702 v. H.
- Grundsteuer B (Nichtwohngrundstücke): 1.404 v. H.

Die ursprünglichen Steuerbescheide basierten auf dem einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B bei 760 v.H., wie schon 2024.

Zum Hintergrund: Da durch die bundesweite Grundsteuerreform der früher zur Bewertung von Immobilien verwendete Einheitswert durch den neuen Grundsteuerwert ersetzt worden war, hatte sich in vielen Fällen eine Mehrbelastung für Bürgerinnen und Bürger ergeben. Um die für Besitzer von Wohnimmobilien abzumildern, hat das Land NRW den Kommunen eingeräumt, differenzierte Hebesätze anzuwenden, bei denen die Hebesätze für Wohnimmobilien geringer ausfallen als die Hebesätze für Gewerbeimmobilien.

Für welche Art Immobilien auch immer: Die Stadt selbst hat nicht noch zusätzlich an der Steuerschraube gedreht. Eine Anhebung der Realsteuern – dazu zählen neben der Grundsteuer B auch die Grundsteuer A für landwirtschaftliche Flächen und die Gewerbesteuer – hat Kämmerer Jethon aber für 2026 in Aussicht gestellt.