Kämmerei
05.12.2025
3480/2025

Ergänzung zur Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	26.11.2025
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.12.2025

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer ab dem Jahr 2026

Auf Grund der bisherigen Diskussion im Haupt- und Finanzausschuss hat die Verwaltung noch einmal weitere Informationen zusammengestellt und insbesondere auch eine Einordnung der Hebesätze im kreis- und landesweiten Vergleich vorgenommen. Ferner wird auch die aktuelle Rechtsprechung aufgegriffen.

Zur Klarstellung auch noch der Hinweis, dass der in der als Anlage beigefügten Satzung genannte Hebesatz von 687 bei der Grundsteuer B beschlossen werden soll und die im Text der Vorlage genannte Zahl von 680 falsch ist.

1. Aktuelle Position der Stadt Geilenkirchen

Die Stadt Geilenkirchen erhebt derzeit einen einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B von 640 %. Dieser Wert liegt **unterhalb des aktuellen landesweiten Durchschnitts** der nordrhein-westfälischen Kommunen, der bei 703 % liegt. Im NRW-Vergleich gehört Geilenkirchen damit zu den Kommunen mit einem unterdurchschnittlichen Belastungsniveau.

2. Kreisvergleich im Kreis Heinsberg

Im Kreis Heinsberg bewegen sich die Hebesätze 2025 – je nach Kommune – in einem breiten Spektrum:

Wassenberg: 499 %
Heinsberg (Wohnen, differenziert): 490 %
Waldfeucht: 576 %
Gangelt: 571 %
Wegberg: 596 %
Erkelenz: 595 %
Hückelhoven (Wohnen, differenziert): 547 %, geplant ab 2026: 605 %
Geilenkirchen: 640 % (aktuell)
Übach-Palenberg: 666 %
Selfkant: 713 %

Hückelhoven hat seine Erhöhungspläne bereits öffentlich kommuniziert, auch in anderen Kommunen ist noch mit einer Erhöhung zu rechnen.

3. Einordnung im nordrhein-westfälischen Gesamtvergleich

Die NRW-Hebesätze reichen derzeit von 238 % (Verl) bis 1139 % (Hagen). Mit 640 % befindet sich die Stadt Geilenkirchen **im unteren Drittel** dieses Spektrums. Eine Anpassung des Hebesatzes auf 687 % würde die Stadt weiterhin unterhalb des NRW-Durchschnitts belassen und in das untere Mittelfeld der Kommunen einordnen.

4. Gesamtentwicklung der Hebesätze

Landesweit ist festzustellen, dass zahlreiche Kommunen in den letzten Jahren Anpassungen ihrer Realsteuerhebesätze vorgenommen haben, insbesondere aufgrund inflationsbedingt steigender Sach- und Personalkosten, struktureller Haushaltsdefizite und der Notwendigkeit zur Sicherung der kommunalen Leistungsfähigkeit.

Dies betrifft sowohl Kommunen mit einheitlichen Hebesätzen als auch solche mit differenzierter Festsetzung. Einige Kommunen, darunter auch Hückelhoven, haben ab 2026 weitere Anpassungen angekündigt, in einigen Kommunen wird durch die Haushaltssicherung auch eine teils deutliche Steigerung erfolgen.

5. Bedeutung des fiktiven Hebesatzes nach GFG NRW und Bewertung der vorgeschlagenen Anpassung

Der fiktive Hebesatz nach § 14 GFG NRW dient als landeseinheitlicher Vergleichswert zur Berechnung der Steuerkraftmesszahl und ist entscheidend für die Höhe der Schlüsselzuweisungen.Mit dem aktuellen Hebesatz von 640 % liegt Geilenkirchen derzeit knapp über dem fiktiven Hebesatz (639 %). Dies bedeutet, dass die Stadt **aktuell keine Nachteile im Finanzausgleich** erleidet.

Aufgrund der allgemeinen Hebesatzentwicklungen in NRW ist davon auszugehen, dass der fiktive Hebesatz deutlich ansteigen wird. Erste Indikatoren aus Haushaltsentwicklungen und Hebesatzmeldungen anderer Kommunen sprechen für eine spürbare Anhebung. Ohne Anhebung würde Geilenkirchen voraussichtlich unterhalb des neuen fiktiven Hebesatzes liegen. Dies führt zu:

- **Reduzierter Schlüsselzuweisung**
  Die Steuerkraftmesszahl wird nach dem Höheren (fiktiv höheren) Hebesatz berechnet.
  → Geilenkirchen erscheint im Finanzausgleich finanziell stärker, als es faktisch ist.
  → Die Stadt erhält **weniger Schlüsselzuweisungen**, weil ein geringerer Ausgleichsbedarf angenommen wird.
- **Doppeltem Einnahmeverlust**
  - Realer Hebesatz bleibt niedrig → geringere eigene Einnahmen
  - Gleichzeitig: geringere Schlüsselzuweisungen → verstärkt strukturelle Haushaltsprobleme.
- **Ungünstiger Ausgangspunkt für zukünftige Haushaltsjahre**
  Ein unter dem fiktiven Hebesatz liegender Realhebesatz würde Geilenkirchen dauerhaft und systematisch im kommunalen Finanzausgleich benachteiligen.

Eine Anhebung auf 687 % bewirkt einen klaren Abstand zum fiktiven Hebesatz 2026 (639 %) und insbesondere eine Annäherung an den erwarteten fiktiven Hebesatz 2027, wodurch **Nachteile im Finanzausgleich vermieden** werden und die Steuerkraftmesszahl **realitätsgerechter** dargestellt wird. Die Anpassung ist damit **haushaltspolitisch geboten** und dient der **Sicherung der Einnahmen im GFG-System**.

6. Urteil des VG Gelsenkirchen vom 04.12.2025 zur Differenzierung von Hebesätzen

Das VG Gelsenkirchen hat in einem erstinstanzlichen Urteil entschieden, dass eine differenzierte Festsetzung der Hebesätze – konkret die Mehrbelastung von Nichtwohngrundstücken, unzulässig sei. Zur Zulässigkeit differenzierter Hebesätze gab es bereits im Vorfeld unterschiedliche rechtliche Auffassungen. Der Rat hat sich daher für 2025 dazu entschieden keine Differenzierung vorzunehmen und die weitere rechtliche Entwicklung abzuwarten. Das Urteil bestätigt diese Vorgehensweise, es ist jedoch davon auszugehen, dass noch Entscheidungen in weiteren Instanzen erfolgen werden.

7. **Anpassung der Gewerbesteuer in diesem Kontext**

Auf Grund der rechtlichen Unsicherheiten (siehe 6.) hat der Rat für 2025 bereits eine Anhebung der Gewerbesteuer beschlossen, um die Wertverschiebungen bei der Neubewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform rechtlich sicher zu kompensieren. Diese Entscheidung ist von dem Urteil nicht betroffen.

Anders als die Grundsteuer – die von einem in der Regel festen Grundstückswert ausgeht – sind die Einnahmen aus der Gewerbesteuer dynamisch, da hier die Unternehmensgewinne zu Grunde liegen. Da diese ebenfalls inflationsbedingt steigen, sind die Einnahmen aus der Gewerbesteuer in dieser Hinsicht wertbereinigt konstant. Bei der Grundsteuer ist dies nicht der Fall, daher müssen hier regelmäßig Anpassungen erfolgen, wenn der Wert dieser Steuereinnahmen stabil bleiben soll.

(Kämmerei, Herr Nilles, 02451 - 629 113)