

sungsrechtlich fundierten sozial- und gesellschaftspolitischen Lenkungszweck, Wohnnebenkosten wegen allgemein gestiegener Wohnkosten zu stabilisieren bzw. reduzieren. Im Mittelpunkt der Einführung der Differenzierung steht somit der Lenkungsgrund der Stabilisierung bzw. Reduzierung der Wohnnebenkosten.

Es geht dabei weder um diejenigen Grundstückseigentümer und Mieter, die wegen eines (reformbedingt) höheren Grundsteuerwerts ab 2025 zu einer (deutlich) höheren Grundsteuer als bisher herangezogen werden, noch um eine Fokussierung auf diejenigen Grundstückseigentümer und Mieter, die sich andernfalls die eigene bzw. gemietete Immobilie nicht mehr leisten können. Der Ansatz ist viel breiter: Wohnen ist in den letzten Jahren deutlich teurer geworden.

Die Bodenpreise in Gladbeck sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen, vor allem in zentral gelegenen und gut angebundenen Wohngebieten. Dies führt zu höheren Marktwerten und damit zu einer potenziell höheren Grundsteuerbelastung für Immobilienbesitzer. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, hat sich erhöht. Dies hat eine Verteuerung der Mieten zur Folge und belastet einkommensschwache Haushalte.

Weitere Gründe für die Verteuerung des Wohnens sind neben steigenden Bau- und Instandhaltungskosten vor allem das veränderte Zinsniveau sowie gestiegene Energiekosten, die sich auf die Nebenkosten auswirken. Neben diesen allgemeinen Effekten, waren die Grundstückseigentümer und Mieter in Gladbeck auch noch zusätzlich mit in den letzten Jahren mehrfach angehobenen Grundsteuerhebesätzen und damit insgesamt mit einer merklichen Steigerung der Lebenshaltungskosten konfrontiert. Da das Wohnen zu den existenziellen Bedürfnissen der Menschen gehört, soll dieser Trend aus sozialer und gesellschaftspolitischer Sicht durch eine weitere Anhebung der Grundsteuer nicht noch verstärkt werden. Durch die gezielte Stabilisierung bzw. Reduzierung der Wohnnebenkosten sollen folgende Ziele erreicht werden:

1. Soziale Entlastung: Finanzielle Entlastung von Haushalten
2. Gesellschaftlicher Zusammenhalt: Bezahlbares Wohnen ist ein Grundpfeiler für soziale Stabilität und Chancengleichheit
3. Wohnraumsicherung: Geringere Nebenkosten fördern die Attraktivität des Wohnens und können langfristig der Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten entgegenwirken

Diese Maßnahme basiert auf der in der Verfassung verankerten Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 GG), wonach die Nutzung von Eigentum auch dem Allgemeinwohl dienen muss. Die Einführung differenzierender Hebesätze ist ein rechtlich zulässiges und sachgerechtes Mittel, um diesem Anspruch gerecht zu werden.

Beibehaltung des Gewerbesteuerhebesatzes

Der Gewerbesteuerhebesatz bleibt unverändert und beträgt auch künftig 495 v.H..

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

| Ertrag | € |
|----------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |

| Aufwand | € |
|----------------------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Personalaufwand | |
| Sach- und Dienstleistungen | |
| Transferaufwand | |

investiver Finanzplan

| Einzahlung | € |
|-------------------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Zuschüsse | |
| Beiträge Dritter | |

| Auszahlung | € |
|------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz

Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung

Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung

Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt die Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) gemäß Anlage 1 mit der Nutzung des vom Land NRW empfohlenen Hebesatzes von 345 v.H. zur Grundsteuer A und mit der Einführung eines differenzierten Hebesatzes für Wohngrundstücke von 929 v.H. sowie für Nichtwohngrundstücke von 1.673 v.H. zur Grundsteuer B.

Die Bürgermeisterin
i.V.



- Dr. Volker Kreuzer -
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: