

[REDACTED]
Joachim Bohn
[REDACTED]

Duisburg, den 27.02.2026

47239 Duisburg

Einschreiben/Rückschein

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 31
Postfach 300865

40408 Düsseldorf

Differenzierte Grundsteuerhebesätze im Land NRW; hier: Rücknahme der Hebesatzdifferenzierung in Duisburg lt. Ratsbeschluss vom 24.02.2026 rückwirkend zum 01.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Email vom 25.02.2026 an die Adresse dezernat31@brd.nrw.de hatte ich mich mit dem im Betreff genannten Anliegen an Sie gewandt. Leider habe ich – wie ansonsten ja eigentlich üblich bei Behördenanfragen – keine Eingangsbestätigung erhalten und auch in Ermangelung telefonischer Erreichbarkeit ihrerseits war es mir nicht möglich mündlich um eine zu bitten. Da mir mein Anliegen aber sehr wichtig ist und ich mich auch in gewisser Weise den Unterzeichnenden meiner Petition verpflichtet fühle sende ich Ihnen den Inhalt dieser Mail mit diesem Schreiben nochmals zu.

Aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht angemahnten und im Jahr 2025 umgesetzten Grundsteuerreform hat das Land NRW bzw. das NRW Finanzministerium, das sich für die Anwendung des sog. Bundesmodell entschieden hatte, ebenfalls im Jahr 2025 die Möglichkeit der Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze auf Landesebene geschaffen. Hintergrund dafür war, das sich im Jahr 2024 aufgrund der bei den Kommunen eingehende Meldungen der neuen Steuermessbeträge durch die Finanzämter bereits abzeichnete das es zu einer starken Mehrbelastung der Eigentümer von Wohnimmobilien und einer ebenfalls sehr starken Entlastung von Gewerbe-/Nichtwohnimmobilien kommen würde. Der Städtetag und die Kämmerer der Städte hatten schon sehr frühzeitig das Land NRW und das Finanzministerium auf diese Problematik hingewiesen mit der Bitte dem in der Form entgegenzuwirken das man die Berechnung der Messbeträge verändert. So wie das auch andere Bundesländer erfolgreich getan haben die sich ebenfalls für die Anwendung des Bundesmodells entschieden hatten. Das Finanzministerium NRW war dazu aber nicht bereit und schuf dann im Gegenzug die Möglichkeit des Einsatzes von differenzierten Grundsteuerhebesätzen ab dem Jahr 2025 um das Problem zu beheben.

...

Die Städte hatten dann wieder sehr zeitig darauf hingewiesen das diese differenzierten Hebesätze mit einer sehr hohen Rechtsunsicherheit behaftet seien. Nichtsdestotrotz hat das Finanzministerium an seiner Auffassung festgehalten das diese Differenzierung rechtssicher umsetzbar sei und tut dies auch bis zum heutigen Tag. War aber nicht bereit im Gegenzug zum Beispiel eine Ausfallbürgschaft zu übernehmen für den Fall das den Kommunen im Falle von rechtlichen Problemen Steuerausfälle drohen.

Trotz dieser Rechtsunsicherheit aus Sicht auch der Stadt Duisburg hat sich diese im Jahr 2025 dann dazu entschieden differenzierte Hebesätze einzuführen um die übermäßig starke Mehrbelastung der Eigentümer von Wohnimmobilien abzuwenden. Gegen Ende des letzten Jahres entschied dann das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen erstinstanzlich in einem Urteil, das nicht gegen die Stadt Duisburg gerichtet war, das diese Differenzierung nicht rechtmäßig sei. Das Gericht sagte aber auch, das eine Differenzierung nicht grundsätzlich rechtswidrig sei. Sondern es bemängelte, das die Begründung der beklagten Städte rein fiskalischer Art gewesen sei. Hätten die Städte die Einführung der Hebesatzdifferenzierung mit sozialen und/oder gesellschaftspolitischen Argumenten hinterlegt hätte das Urteil ggf. anders gelautet. Aufgrund dieses Urteils hat sich dann die Stadt Duisburg aus Angst vor eventuellen Steuerausfällen über mehrere Jahre hinweg entschlossen rückwirkend zum 01.01.2026 wieder zu einem einheitlichen Hebesatz zurückzukehren. Der Kämmerer Martin Murrack nannte in der gestrigen Ratssitzung einen Betrag von etwa 50 Millionen / Jahr an zu bildenden Rücklagen und nannte den vorgeschlagenen Weg alternativlos. Der entsprechende Beschluss wurde dann gestern auch mehrheitlich vom Rat der Stadt Duisburg gefasst. Der neue einheitliche Hebesatz liegt nun ab 01.01.2026 bei 1.169%. Der letzte einheitliche Hebesatz lag bei 845%. Rein rechnerisch liegt der neue Hebesatz 38% über dem letzten alten einheitlichen Hebesatz. Die Stadt Duisburg betont dass das Steueraufkommen nach wie vor weitestgehend aufkommensneutral sei und durch den neuen Hebesatz nur leicht ansteige was ich auch nicht in Frage stelle. Allerdings kommt es durch diesen neuen einheitlichen Hebesatz zu einer erheblichen Mehrbelastung der Eigentümer von Wohnimmobilien (und auch so gut wie aller Mieter) in Höhe von 32% (!!!!) und einer Entlastung der Eigentümer von Gewerbe-/Nichtwohnimmobilien in Höhe von 20%. Es kommt also zu einer gewaltigen Umverteilung der Steuerbelastung zu Lasten der Wohnimmobilieneigentümer in Höhe von mehreren 10 Millionen Euro / Jahr bei einem Gesamtsteueraufkommen der Stadt Duisburg aus der Grundsteuer B im Jahr 2026 in Höhe von 138 Millionen Euro.

Nachdem die Stadt Duisburg vor etwa 3 Wochen bekannt gab diesen Weg einschlagen zu wollen habe ich kurz darauf auf der Plattform openPetition eine Petition dazu in´s Leben gerufen mit dem Ziel der Beibehaltung der differenzierten Grundsteuerhebesätze in Duisburg auch über das Jahr hinaus. Diese Petition ist hier openpetition.de/!tfmsy zu finden und wurde zwischenzeitlich in gerade einmal 2 Wochen von über 6.500 Menschen unterzeichnet. In der Petitionsbeschreibung ist u.a. auch nachzulesen was mich bewegt hat diese in´s Leben zu rufen.

Nun kann ich trotz der gestrigen Ratsentscheidung der Argumentation der Stadt Duisburg immer noch nicht wirklich folgen. Ich kann zwar durchaus verstehen das der Kämmerer unserer Stadt Herr Murrack in einem gewissen Dilemma steckt. Der Weg der aber nun beschritten wird, das sich die Stadt Duisburg im Fall der Grundsteuer B jeglichen finanziellen Risikos entledigt und die gesamten finanziellen Folgen aus dieser nach wie vor bestehenden Rechtsunsicherheit dem überwiegenden Teil der Duisburger (15.000 Gewerbeimmobilien zu 125.000 Wohnimmobilien) Bürger auferlegt, erscheint mir als viel zu einfach und das kann und will ich nicht akzeptieren. Da - wie ich bereits schrieb - es bislang nur ein einziges erstinstanzliches Urteil in der Sache gibt und die Aussage von Herrn Murrack, das man mit Steuerausfällen eventuell zu rechnen habe, nichts anderes wie eine Wette auf die Zukunft ist. Es kann passieren, es kann aber auch nicht passieren und die Differenzierung stellt sich ggf. letztinstanzlich doch noch als rechtssicher hinaus. Die dann aber bis dahin uns Bürgern bzw. den Eigentümern von Wohnimmobilien auferlegten Mehrbelastungen werden uns dann aber mit Sicherheit nicht zurückerstattet. Um es mal etwas umgangssprachlich auszudrücken: Die Stadt macht sich vor dem Hintergrund einer unsicheren Rechtslage einen schlanken Fuß auf Kosten der Bürger.

Vor dem von mir ausführlich geschilderten Hintergrund bitte ich Sie nun in Hinblick vor allem auf die nachfolgenden Fragen um Stellungnahme:

1. Bestand auch aus Ihrer Sicht bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt Handlungsbedarf durch die Stadt Duisburg der für den großen und überwiegenden Teil der Duisburger Bevölkerung zu finanziellen Mehrbelastungen führt obwohl es in der Sache bislang nur ein einziges erstinstanzliches Urteil gab aus dem niemand Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Duisburg ableiten kann? Oder hätte man nicht doch das letztinstanzliche Urteil trotz der Gefahr eventueller Steuerausfälle abwarten müssen um dann im Nachgang ggf. auch rechtliche Regressansprüche gegenüber dem Land zu prüfen?
2. Der Beschluss im Rat der Stadt Duisburg wurde meiner Meinung nach aufgrund unzureichender bzw. in Teilen auch manipulativer Informationen herbeigeführt! Weder wurden den Ratsmitgliedern konkrete Zahlen in der Beschlussvorlage vorgelegt aus denen hervorgeht in welcher Höhe tatsächlich sich das Gesamtvolumen der Mehrbelastung von Wohnimmobilieneigentümern und die Entlastung von Gewerbe-/Nichtwohnimmobilieneigentümern bewegt noch waren die der Beschlussvorlage in der Anlage beigefügten Einzelfallbeispiele repräsentativ für die einzelnen Stadtteile da aus ihnen nicht hervorging aufgrund welcher Rahmenbedingungen diese errechnet wurden (Konkret fehlten da die Angaben der Wohnflächen und die Bodenrichtwerte!).
3. Hat die Stadt Duisburg aus Ihrer Sicht tatsächlich alle Möglichkeiten auch und insbesondere rechtlicher Art geprüft um eine Rückkehr zu einem einheitlichen Hebesatz zu vermeiden? Oder hätte man vor der Entscheidung im Rat nicht auch rechtliche Möglichkeiten prüfen müssen inwiefern man das Land bei möglichen Steuerausfällen hätte in Regress nehmen können? Und hätte man den Rat der Stadt Duisburg in so einem Fall im Vorfeld einer so gravierenden Entscheidung nicht auch über diese eventuell bestehenden oder ggf. nicht bestehenden Möglichkeiten informieren müssen?

...

4. Wie beurteilen Sie aus Sicht der kommunalen Aufsicht den (rechtlichen) Sachverhalt, dass das Land NRW bzw. das Finanzministerium in NRW bis zum heutigen Tag an seiner Rechtsauffassung festhält die Differenzierung sei rechtssicher umsetzbar, selbst aber in keinster Weise bereit ist im Falle des abschließenden Feststellens der Unrechtmäßigkeit der Differenzierung das finanzielle Risiko von Steuerausfällen bei den Kommunen - zumindest in Teilen - in Form einer Ausfüllbürgschaft zu tragen? Kann es sein das ein Land Kommunen eine rechtliche Regelung an die Hand gibt, aber nicht bereit ist im Falle der Rechtsunwirksamkeit dieser Regelung dann auch die finanziellen Folgen dafür zu tragen? In dem Zusammenhang sei mir der Hinweis erlaubt das es meiner Kenntnis nach insgesamt 31 Städte in NRW gibt die diesen differenzierten Hebesatz eingeführt haben. Es handelt sich also nicht um das einzelne Problem einer Stadt, sondern hängt wie ein Damoklesschwert über vielen Städten in diesem Land und es bedarf aus meiner Sicht da dringend auch auf Landesebene der Einsicht das den Städten da Hilfe finanzieller Art bei möglichen Steuerausfällen zugestanden werden MUSS!

Ich bitte Sie nicht nur um die Beantwortung meiner Fragen sondern auch darum die Stadt Duisburg bezüglich dieser Ratsentscheidung vom 24.02.2026 wie auch das Land NRW bzw. das Finanzministerium in NRW zu bitten ausführlich Ihnen gegenüber in der Angelegenheit schriftlich Stellung zu nehmen. Das Thema ist hier in Duisburg von sehr großen öffentlichen Interesse, dürfte es auch in den anderen betroffenen Städten in naher Zukunft werden und es bedarf nicht nur aus meiner Sicht dringend einer Lösung auf Landesebene.

Sollten Sie in Ihrer abschließenden Beurteilung zu dem Sachverhalt zu der Meinung gelangen die Entscheidung der Stadt Duisburg über die Rückkehr zu einem einheitlichen Hebesatz wäre auch aufgrund meiner Argumentation vermeidbar bzw. zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt noch nicht erforderlich gewesen bitte ich Sie in Ihrer Aufgabe als Kommunalaufsicht die Stadt Duisburg dahingehend anzumahnen diese Entscheidung schnellstmöglich wieder rückgängig zu machen.

Abschließend möchte ich Ihnen mitteilen das ich aufgrund meiner Petition mittlerweile auch mit der hiesigen Presse in Verbindung stehe. Eine Kopie dieses Schreibens/der Mail an Sie werde ich also auch denen zukommen lassen wie auch eine hoffentlich zeitnahe Antwort Ihrerseits!

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich bereits jetzt.

Mit freundlichen Grüßen