

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Brühl



Bekanntmachung über die Sitzung des Rates der Stadt Brühl am 15.06.2026

Am **Montag, 15.06.2026, 18:00 Uhr**, findet im Ratssaal A015 des Rathauses der Stadt Brühl, Uhlstr. 3, 50321 Brühl, die Sitzung des Rates statt mit folgender Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung

1. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
2. Niederschrift vom 18.05.2026
3. Vorgehen aufgrund Verpflichtung zur Aufstellung eines pflichtigen Haushaltssicherungskonzeptes ab dem Haushaltsjahr 2026
4. Erhöhung der Hebesätze der Gewerbesteuer und Grundsteuer B
Hier: Beschluss einer geänderten Hebesatz-Satzung (2. Änderungssatzung) mit Wirkung ab 01.01.2026
5. 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Vergnügungssteuer in der Stadt Brühl zum 01.07.2026.
6. Anträge
7. Umbesetzung in Ausschüssen
8. Mitteilungen
9. Anfragen

B) Nichtöffentliche Sitzung

10. Mitteilungen
11. Anfragen

gez. Dr. Marc Prokop
Bürgermeister



Dienststelle	Sachbearbeiter/in	Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.		
13	Nix		12.06.2026	215/2026		
Betreff						
Antrag auf Änderung der Hebesätze für die Gewerbe- und Grundsteuer Bezug: Antrag der Grünen-Fraktion vom 11.06.2026; zu Vorlage 189/2026						
Beratungsfolge						
Rat						
BGM / BL	Zust. Dez.	Zust. Dienststelle	Kämmerin			
Dr. Prokop / Plep		Nix				

Anlage(n):

(1) 2026_06_11_Antrag_Rat_Hebesätze

An den Bürgermeister
Dr. Marc Prokop
Rathaus
Uhlstraße 3
50321 Brühl

Brühl, 11. Juni 2026

Antrag auf Änderung der Hebesätze für die Gewerbe- und Grundsteuer

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bitte berücksichtigen Sie zu Tagesordnungspunkt 4 der Ratssitzung am 15. Juni 2026 folgenden Änderungsantrag zu Vorlage 189/2026.

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt, den Hebesatz der Gewerbsteuer rückwirkend zum 1. Januar 2026 von 480 % auf 580 % zu erhöhen und dafür den Hebesatz der Grundsteuer B unverändert bei 700 % zu belassen.

Begründung

Die in **Vorlage 189/2026** vorgeschlagenen Steuererhöhungen müssen im Kontext der **Grundsteuerreform** gesehen werden, die für viele bereits zum 1. Januar 2025 erhebliche Steuererhöhungen, für andere aber auch Steuersenkungen mit sich gebracht hat. So ist die Grundsteuer B in Brühl für alle Wohngrundstücke um durchschnittlich 19,0 % gestiegen, während sie für (grosso modo gewerbliche) Nichtwohngrundstücke um 31,4 % gesunken ist. Der in Vorlage 189/2026 enthaltene Vorschlag, den Gewerbsteuerhebesatz (nach der bereits erfolgten moderaten Anhebung um 4,3 % von 460 auf 480 zum 1. Januar 2026, vgl. Vorlage 520/2025) abermals nur sehr moderat um 4,2 % von 480 auf 500 anzuheben, während der Hebesatz für die Grundsteuer B um weitere 29 % von 700 auf 900 erhöht werden soll, würde zu einer erneut sehr einseitigen Belastung der Wohnbevölkerung führen. Durch diese Erhöhungen würden die Brühler Gewerbe 2026 für Gewerbsteuer und den Nichtwohnanteil der Grundsteuer B zusammen 5,0 % mehr zahlen müssen als 2024, während die Grundsteuer B für **Wohngrundstücke** von 2024 auf 2026 **um durchschnittlich 53 % steigen** würde. Da Wohnen derzeit ohnehin immer unbezahlbarer wird, wäre es fatal, es auch steuerlich in so kurzer Zeit so stark zu belasten.

Unser Vorschlag führt hingegen dazu, dass bei genau **gleichen Mehreinnahmen** von gut 4,5 Mio. € für die Stadt die Netto-Mehrbelastung für die Gewerbe im Vergleich zu 2024 (für Gewerbsteuer und Grundsteuer B zusammengekommen) durchschnittlich **15,6 %** und die

Mehrbelastung für die Wohnbevölkerung gegenüber 2024 weiterhin **19,1 %** beträgt. (Um eine genau gleiche Belastung für Wohnen und Gewerbe zu erreichen, müsste die Grundsteuer gesenkt und die Gewerbesteuer noch stärker erhöht werden.) Eine solche moderate Beteiligung der Gewerbe ebenso wie der Wohnbevölkerung am Erhalt der durch die Haushaltslage akut bedrohten städtischen Infrastruktur erscheint uns angemessen.

Berechnungsgrundlagen

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Transparenz folgen hier die Berechnungen, durch die die genannten Zahlen ermittelt wurden.

Die Finanzverwaltung NRW hatte als aufkommensneutralen einheitlichen neuen Hebesatz für die Grundsteuer 697 % empfohlen, der für 2025 aufgerundet mit 700 % übernommen wurde. Um die durchschnittliche Belastung für Wohn- und Nichtwohngrundstücke gleich zu halten, hätten differenzierte Hebesätze von 588 % für Wohn- und 1020 % für Nichtwohngrundstücke erhoben werden müssen (<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>).

Da das gesamte Grundsteueraufkommen bei einheitlichen und differenzierten Hebesätzen jeweils das gleiche ist, gilt, wenn x der Anteil der Nichtwohngrundstücke und $1 - x$ der der Wohngrundstücke ist:

$$\begin{aligned} 10,20 \cdot x + 5,88 \cdot (1 - x) &= 6,97 \cdot x + 6,97 \cdot (1 - x) \\ \Leftrightarrow 10,20x + 5,88 - 5,88x &= 6,97x + 6,97 - 6,97x \\ \Leftrightarrow 4,32x + 5,88 &= 6,97 \\ \Leftrightarrow 4,32x &= 1,09 \\ \Leftrightarrow x &= 0,2523 \end{aligned}$$

Das heißt, dass **25,23 %** des seit 2025 geltenden Messbetrags für alle Grundstücke in Brühl auf **Nichtwohngrundstücke** und 74,77 % auf Wohngrundstücke entfallen.

Mit dem in Vorlage 189/2026 angegebenen Gesamt-Messbetrag von 1.814.286 € lässt sich die Verteilung der Grundsteuer auf Wohn- und Nichtwohngrundstücke vor und nach der Grundsteuerreform ermitteln:

Grundsteuervolumen insgesamt 2024:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 1 \cdot 6,97 =$	12.645.573 € (= 100,0 %)
Grundsteuervolumen gewerblich 2024:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 0,2523 \cdot 10,20 =$	4.668.992 € (= 36,9 %)
Grundsteuervolumen Wohnen 2024:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 0,7477 \cdot 5,88 =$	7.976.465 € (= 63,1 %)
Grundsteuervolumen insgesamt 2025:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 1 \cdot 7,00 =$	12.700.002 € (= 100,0 %)
Grundsteuervolumen gewerblich ab 2025:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 0,2523 \cdot 7,00 =$	3.204.211 € (= 25,2 %)
Grundsteuervolumen Wohnen ab 2025:	$1.814.286 \text{ €} \cdot 0,7477 \cdot 7,00 =$	9.495.791 € (= 74,8 %)
Änderung Grundsteuer gewerblich:	$\frac{3.204.211 \text{ €}}{4.668.992 \text{ €}} - 1 =$	- 31,4 %
Änderung Grundsteuer Wohnen:	$\frac{9.495.791 \text{ €}}{7.976.465 \text{ €}} - 1 =$	+ 19,0 %

Durch die Grundsteuerreform sind in Brühl also **1,48 Mio. €** p. a. von der Wohnbevölkerung zu den Eigentümern von Nichtwohngrundstücken **verschoben** worden, d. h. die Wohnbevölkerung muss seit 2025 19,0 % mehr Grundsteuer zahlen, die größtenteils gewerblichen Eigentümer der Nichtwohngrundstücke sparen im Vergleich zu 2024 bei der Grundsteuer 31,4 %.

Die in Vorlage 189/2026 **vorgesehenen Erhöhungen** von 908.333 € bei der Gewerbe- und 3.628.571 € bei der Grundsteuer B würden zu folgenden Mehrbelastungen für Gewerbebetriebe und für Wohngrundstücke führen:

Gewerbesteuer (460 % → 480 %, Vorlage 520/2025, mit aktuellem Messbetrag):	908.333 €
Gewerbesteuer (480 % → 500 %, Vorlage 189/2026):	908.333 €
gewerblicher Anteil Aufrundung (697 % → 700 %):	$3.204.211 \text{ €} - 3.190.478 \text{ €} =$ + 13.733 €
gewerblicher Anteil Grundsteuer B (700 % → 900 %):	$3.628.571 \text{ €} \cdot 0,2523 =$ + 915.488 €
zusammen:	= 2.745.887 €
abzüglich Minderbelastung Gewerbe durch Grundsteuerreform:	- 1.478.572 €
Gesamtmehrbelastung Gewerbe gegenüber 2024:	= 1.267.315 €

Gewerbe- und Grundsteuer nach alten Sätzen: 21.800.000 € – 908.333 € + 4.668.992 € = 25.560.659 €

Mehrbelastung Gewerbe in Prozent gegenüber 2024: $\frac{1.267.315 \text{ €}}{25.560.659 \text{ €}} =$ **+ 4,96 %**

Wohnanteil Grundsteuer B (700 % → 900 %): 3.628.571 € · 0,7477 = 2.713.083 €

Wohnanteil Aufrundung (697 % → 700 %): 9.495.791 € – 9.455.095 € = + 40.696 €

zusammen: = 2.753.779 €

zuzüglich Mehrbelastung Wohnen durch Grundsteuerreform: + 1.478.572 €

Gesamtmehrbelastung Wohnen gegenüber 2024: **= 4.232.351 €**

2024 angefallene Grundsteuer B: 7.976.465 €

Mehrbelastung Wohnen in Prozent gegenüber 2024: $\frac{4.232.351 \text{ €}}{7.976.465 \text{ €}} =$ **+ 53,06 %**

Die Steuererhöhungen in Vorlage 189/2026 führen zu **Mehreinnahmen** von 908.333 € bei der Gewerbe- und 3.628.571 € bei der Grundsteuer, zusammen also 4.536.904 €. Die bereits beschlossene Gewerbesteuererhöhung nach Vorlage 520/2025 bringt mit aktuellem Messbetrag noch einmal 908.333 € Mehreinnahmen. Das sind 16,4 % mehr als in den beiden Steuerarten nach bisherigen Sätzen eingenommen worden wäre:

Prozentualer Anstieg der Einnahmen aus Gewerbesteuer (460 → 500) und Grundsteuer B (700 → 900):

$$\frac{21.800.000 \text{ €} + 12.700.000 \text{ €} + 4.536.904 \text{ €}}{21.800.000 \text{ €} - 908.333 \text{ €} + 12.645.573 \text{ €}} - 1 = \frac{39.036.904 \text{ €}}{33.537.240 \text{ €}} - 1 = \mathbf{16,40 \%}$$

Da, wie oben gesehen, die Grundsteuer für Wohngrundstücke bereits um durchschnittlich 19,0 % gestiegen ist, müsste sie gesenkt werden, um diese 16,4 % zu erreichen. Wir berechnen daher, auf welchen Wert der Hebesatz für die Gewerbesteuer erhöht werden müsste, um allein die 4,5 Mio. € Mehreinnahmen aus Vorlage 189/2026 zu erzielen:

Bisheriger Ansatz **Gewerbesteuer**: 21.800.000 €

zu generierende Mehreinnahmen: + 4.536.904 €

neue Summe: = 26.336.904 €

neuer Hebesatz (Summe geteilt durch Messbetrag): $\frac{26.336.904 \text{ €}}{4.541.667 \text{ €}} =$ **580 %**

Die **Auswirkungen** einer Erhöhung des Gewerbesteuersatzes auf 580 % bei gleichbleibender Grundsteuer zeigt folgende Gegenrechnung:

Gewerbesteuereinnahmen bei 580 %: 4.541.667 € · 580 % = 26.341.669 €

Bisheriges Gewerbesteuervolumen bei 480 %: – 21.800.000 €

Mehreinnahmen: = **4.541.669 €**

Gewerblicher Anteil Grundsteuer B 2024: 4.668.992 €

Gewerbesteuer bei 460 %: 21.800.000 € – 908.333 € = + 20.891.667 €

Summe kommunale Steuern für Gewerbe nach Sätzen von 2024: **= 25.560.659 €**

Gewerblicher Anteil Grundsteuer B 2026 bei 700 %: 3.204.211 €

Gewerbesteuer bei 580 %: 4.541.667 € · 580 % = + 26.341.669 €

Summe kommunale Steuern für Gewerbe 2026: **= 29.545.880 €**

Mehrbelastung für Gewerbe gegenüber 2024: $\frac{29.545.880 \text{ €}}{25.560.659 \text{ €}} - 1 =$ **+ 15,59 %**

Wohnanteil Grundsteuer B 2024: 7.976.465 €

Wohnanteil Grundsteuer B 2026 bei 700 %: 9.495.791 €

Mehrbelastung für Wohnen gegenüber 2024: $\frac{9.495.791 \text{ €}}{7.976.465 \text{ €}} - 1 =$ **+ 19,05 %**

Mit freundlichen Grüßen



Simone Holderried
Fraktionsvorsitzende