



Köln, den 8. November 2024

Hebesätze in Köln müssen sinken

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Tagesordnung für die Sitzung des Rates der Stadt Köln soll unter Punkt 10.14 der Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform 2025 gefasst werden. Die Kämmerin der Stadt Köln hat vorgeschlagen, die derzeit geltenden Hebesätze (Grundsteuer B 515%) beizubehalten. Auf die Auswirkungen hat die Kämmerin selbst hingewiesen. Es ist in den meisten Fällen davon auszugehen, dass die Grundsteuerbelastung für die Steuerzahler steigen wird, je nach Immobilie unterschiedlich, aber zum Teil sehr massiv.

Die Grundsteuerreform wurde damals mit dem Versprechen verbunden, dass das Gesamtaufkommen möglichst neutral gehalten werden soll. Hierzu hat die Finanzverwaltung NRW Hebesätze für die Stadt Köln veröffentlicht. Wollte man dem Gebot der Aufkommensneutralität folgen, so müsste der Hebesatz der Grundsteuer B 464 % lauten. Eine weitere Reduzierung auf 356 % müsste erfolgen, wenn die differenzierten Hebesätze Anwendung gefunden hätten. Das neue Grundsteuermodell führt nämlich beim Grundsteueraufkommen zusätzlich zu einer Entlastung des Gewerbes und zu einer Belastung des Wohnens.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert (im Einklang mit dem Mieterverein Köln), dass es unter keinen Umständen zu einer Mehrbelastung der Bevölkerung kommen darf. Schon jetzt können sich bestimmte Einkommensgruppen das Wohnen in Köln nicht mehr leisten. Der Anteil der Bruttomiete am Gesamteinkommen liegt bei diesen Gruppen über 30%, in Köln sogar bis zu 50%. Kommt nun eine massive Erhöhung der Grundsteuer hinzu, so wird in Köln das Wohnen für noch mehr Menschen unbezahlbar. Neuste Erhebungen des DIW unterstreichen diese Tatsache. (DIW Wochenbericht 41 / 2024, S. 627-633)

Es ist den Bürgern dieser Stadt auch nicht zu erklären, warum sie noch mehr Steuern bezahlen sollen, während die Kosten für vielen Großprojekte aus dem Ruder laufen und sich der Eindruck breit macht, man gehe nicht sparsam genug mit dem Geld der Bürger - denn das sind Steuern - um.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein appelliert mit aller Entschiedenheit an die Politik, den Vorschlägen der Verwaltung nicht zu folgen und diese stattdessen anzuweisen, die aufkommensneutralen Hebesätze des Landes NRW anzuwenden. Das Wohnen in Köln ist ein überaus wichtiges Gut. Menschen sollte es nach wie vor möglich sein, sich auch in Köln mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Blickpunkt steht hier vor allem die Bruttomiete, die sich aus Nettomiete und Nebenkosten zusammensetzt. Der gerade erschienen Wohnkostenbericht von Haus&Grund RheinlandWestfalen kommt zu dem Schluss, dass die Nebenkosten im letzten Jahr maßgeblich zur Steigerung der Mietbelastungen beigetragen haben.

Diesem Trend, der auch für Köln gilt, sollte unbedingt Einhalt geboten werden. Ein Anfang hierfür ist die aufkommensneutrale Gestaltung der Grundsteuer.

Ich darf Sie herzlich bitten, sich unsere Argumente zu eigen zu machen.

Mit freundlichen Grüßen