	Vorlagen-Nr.	
	0267-BR/2025	

Stadtverwaltung Eisenach
Berichtsvorlage

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.3	

Betreff
Ergebnis des Prüfauftrages zur Einführung der Grundsteuer C

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	21.05.2025	

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Einnahmen Haushaltsstelle:
☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel ./. bereits verausgabte Mittel ./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / **noch zur Verfügung stehende Mittel**			

frühere Vorlagen:
0216 – AT/2025, StR/007/2025

Sachverhalt:

Mit der Grundsteuerreform 2025 wird die Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C geschaffen. Es handelt sich dabei um ein optionales Hebesatzrecht, welches durch das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung nunmehr im § 25 Abs. 4 und 5 des Grundsteuergesetzes verankert ist.

Aus **städtebaulichen Gründen** kann somit für baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke ein gesonderter Hebesatz festgesetzt werden.

Als städtebauliche Gründe sind insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung genannt.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Sie sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben Diese Allgemeinverfügung muss die Begründung zu städtebaulichen Erwägungen und zur Wahl des festgelegten Gebietes beinhalten.

Im Zuge einer Umsetzung wäre die Anzahl sowie Lage der „baureifen Grundstücke“ in Eisenach zu bestimmen und zu kartieren.

D**ie** Verwaltung prüfte, ob für das Stadtgebiet von Eisenach die vorstehend genannten Voraussetzungen für die Einführung einer Grundsteuer C erfüllt sind, mit folgendem Ergebnis:

1. In der Stadt Eisenach herrscht weder ein Wohnungsmangel noch besteht ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten bzw. an Gewerbeentwicklung.

Von 2011-2017 befand sich der Wohnungsmarkt in Eisenach in einer Phase der Konsolidierung. In den letzten Jahren hat sich die Wohnungsmarktsituation in Eisenach verändert und befindet sich nun in einer Phase der Stagnation.
Das Wohnraumangebot in Eisenach ist im Hinblick auf Wohnlagen, Wohnformen und Ausstattungsniveaus von einer großen Vielfalt geprägt, gleichwohl es punktuell an besonderen Wohnformen wie etwa barrierearmen/-freien oder altersgerechten Wohnungen mangelt. In der Stadt befinden sich zahlreiche attraktive Wohnquartiere mit einem vergleichsweise günstigen Mietniveau im regionalen Vergleich.

Die Zahl der Wohnungen hat sich von 2011- 2018 um 0,5 % (+ 129 neue Wohnungen) erhöht (Landeswert 1,9 %), was für ein niedriges Niveau von Bautätigkeit im regionalen Vergleich spricht.

Die Einwohnerzahl wird laut Bevölkerungsprognose des TLS von 2018-2035 um 7,2 % auf 39.330 EW zurückgehen. Einen ähnlichen Rückgang prognostiziert das BBSR (Rückgang auf 39.100 EW bis 2040). Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich die Tendenzen des Demografischen Wandels weiter verschärfen (insbesondere wegen Überalterung der Bevölkerung).

Die Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen in Eisenach ist in den letzten Jahren spürbar gesunken. Gleichzeitig ist eine Zunahme der Zahl der Haushalte durch Haushaltsverkleinerungen zu beobachten, was zu einem Rückgang des Wohnungsüberhangs geführt hat. Die Leerstandsquote hat sich daraufhin auf ca. 6,5 % stabilisiert.

Bis zum Jahr 2035 wird aufgrund der zu erwartenden Zunahme der Haushalte zunächst ein nur allmählich steigender Wohnraumbedarf prognostiziert. Besonders die prognostizierte Veränderung der Haushalte und deren Struktur – sprich ältere und kleinere Haushalte sowie ein Trend zur Singularisierung – wird in Zukunft bei der Entwicklung des Eisenacher Wohnraums eine bedeutende Rolle spielen. Die leicht steigende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum ergibt sich in der Folge im Wesentlichen also nur durch Haushaltsverkleinerungen. Gleichzeitig besteht Zusatzbedarf an Wohnungen im Bereich des altersgerechten Wohnens, aufgrund der weiteren Alterung der Eisenacher Bevölkerung (qualitative Nachfrage nach besonderen Wohnungen).

Laut Wohnungsmarktprognose 2020 wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2025 von 840 Wohnungen prognostiziert. Gleichzeitig wird die Leerstandsquote bis 2035 auf 1.663 Wohnungen steigen (konstante bis leicht zunehmende Leerstandsentwicklung). Dieser zusätzliche Wohnraumbedarf wird jedoch durch die Neuausweisung eines Einfamilienhausgebietes (B-Plan Schützenstraße) sowie durch soziale Wohnraumprojekte der SWG (Georgenstraße, Fischerstadt, EA Nord, Stedtfelder Straße) zu einem guten Teil gedeckt werden. Gleichzeitig konnte das Überangebot an Wohnungen in den letzten Jahren nicht nennenswert reduziert und die Leerstandssituation nicht signifikant verringert werden.

Eisenach hat eine außerordentliche Bedeutung als Wirtschafts- und Industriestandort und ist ein Einpendler- und Arbeitsplatzschwerpunkt. Eisenach kann folglich einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen, nationalen und internationalen Verflechtungen vorweisen. Die Arbeitsplatzzentralität zeigt sich in einem positiven Pendlersaldo von 5.224. Eisenach nimmt in Bezug auf die Arbeitsstätten die zentrale Funktion im Raum Westthüringen (dominanter Arbeitsstättenstandort der Region) wahr und verfügt über eine herausragende Wirtschaftskraft. Die Stadt Eisenach ist also zusammengefasst ein insgesamt attraktiver Arbeitsort mit hoher Arbeitsplatzdichte und positivem Pendlersaldo.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Wartburgkreises hat sich gezeigt, dass es innerhalb der verschiedenen ausgewiesenen Gewerbegebiete noch Flächenpotentiale gibt, die genutzt werden könnten. Die Nachfrage nach der Nutzung dieser bzw. nach der Ansiedlung neuer Arbeitsstätten kann vor dem aktuellen Hintergrund der schwierigen Situation im automotiven Sektor, der steigenden Inflation und dem Rückgang des Wirtschaftswachstums als nicht existent angesehen werden.

2. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels ist nicht mit einem erhöhten Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen zu planen.

Die Stadt Eisenach hat eine hohe Dichte und ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, etc. Für die Schulbildung und die berufliche Ausbildung hat die Stadt einen hohen regionalen Stellenwert. Die Bildungsangebote der Stadt Eisenach werden in erheblichem Umfang auch aus den Umlandgemeinden wahrgenommen. Mit der Dualen Hochschule und der Volkshochschule sind in der Stadt zudem weiterführende Bildungsangebote ansässig. Der Wartburgkreis ist Träger des Berufsschulzentrums Eisenach.

Hinsichtlich der Kindertagestätten sind ausreichend Plätze vorhanden, ca. 89 % waren 2023 belegt. In den Schulen ist mit einem hohen Auslastungsgrad aller allgemeinbildenden Schulen bis zum Schuljahr 2035/2036 zu rechnen (Schulnetzplan 2022-2027). Durch die planmäßige Erweiterung, Sanierung und den Umbau von Schulen wird dieser Problematik jedoch hinreichend entgegengewirkt werden. Mit dem voranschreitenden Demografischer Wandel

(Rückgang der Geburtenzahlen, Alterung der Bevölkerung) ist damit zu rechnen, dass zukünftig kaum mehr mit einem erhöhten Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen zu planen ist.

3. Der strategische Stadtumbau wird in Eisenach auf absehbare Zeit nicht auf eine Nachverdichtung von Wohnquartieren gerichtet sein.

Der demografische Wandel und die damit verbundene Landflucht sind in ganz Deutschland für viele Standorte eine Herausforderung. Die Stadt Eisenach verfügt über vielfältige Stadtquartiere mit jeweils eigener Identität und Funktion. In allen Stadtquartieren sind Leerstände vorhanden. In Eisenach Nord wurden aufgrund des enormen Überangebots an Wohnbebauung Plattenbauten vollständig zurückgebaut. Insoweit wird der Stadtumbau in der Stadt Eisenach auf absehbare Zukunft nicht auf eine Nachverdichtung von Wohnquartieren zu richten sein. Dies ergibt sich allein aus der Tatsache, dass eine Flächenmangellage in Eisenach nicht in einer Reichweite besteht und bestehen wird, welche eine Verdichtung von baulichen Strukturen bei Hinnahme von etwaigen Einschränkungen der gesunden Wohnverhältnisse der Bevölkerung nahelegen würde oder rechtfertigen könnte.

4. Die Stärkung der Innenentwicklung würde nach hiesiger Einschätzung zumindest als isolierte städtebauliche Begründung für die Erhebung von Grundsteuer C nicht herangezogen werden können

Der Flächennutzungsplan hat lediglich 25 Hektar an Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe neu ausgewiesen, was einem Flächenzuwachs von 2,5 % entspricht. Damit setzt die Flächennutzungsplanung den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und vermeidet weitgehend die Neuinanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“. Gewerbebrachflächen, Baulücken und Gebäudeleerstände beeinträchtigen das Stadtbild zum Teil erheblich, hier insbesondere markante Industrieruinen und untergenutzte Flächen, z. B. Parkplätze in Baulücken der Innenstadt. Diese Standorte sind jedoch lageseitig so diversifiziert, dass eine Nachsteuerung durch eine veränderte Besteuerung von Grundstücken hier nicht zielführend sein kann. Sofern hierfür mindestens 10 % des Gemeindegebietes als Grundlage heranzuziehen wären, würde man entweder nur einen Bruchteil der betroffenen Grundstücke erfassen oder - alternativ – nahezu das gesamte Gemeindegebiet als Satzungsgebiet ausweisen müssen. Dies wäre aber weder zielführend noch praktikabel.

Der Aufwand für eine qualifizierte Bestimmung aller Nachverdichtungspotentiale in der bebauten Ortslage durch Schließung von Baulücken, Bebauung von Brachflächen oder Hebung von sonstigen Nachverdichtungspotentialen wäre enorm und die jährliche Evaluation an erhebliche personelle und finanzielle Anforderungen gebunden. Darüber hinaus muss eine Erhebung auch den Anforderungen von § 200 BauGB (Baulandkataster) entsprechen, was den gesamten Prozess zusätzlich auch rechtsrelevant machen würde. Die Planungsverwaltung hat bislang von der Möglichkeit des § 200 BauGB bewusst keinen Gebrauch gemacht und insoweit damit auch keine Erfahrung.

Darüber hinaus wurden die einnahmeseitigen Effekte der Einführung einer Grundsteuer C in der Stadt Eisenach betrachtet. Auf der Basis vorliegender Grundsteuermessbeträge für „unbebaute Grundstücke“ zum Stichtag 01.01.2025 wurde der Anteil baureifer Grundstücke innerhalb der Gruppe der unbebauten Grundstücke mit überschlägig 10 Prozent angesetzt. Berücksichtigt wurde dabei, dass ein großer Anteil der unbebauten Grundstücke gärtnerisch genutzt wird und nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Es wurde ein fiktiver Hebesatz von 1.142 v. H. zugrunde gelegt.

Summe der Messbeträge aller unbebauten Grundstücke	33.390,24 €
Summe der Messbetrag aller baureifen Grundstücke, Anteil 10% (geschätzt)	3.339,00 €
a) multipliziert mit dem kalkulierten Hebesatz **(Grundsteuer B) 571 v.H.**	19.065,69 €
b) multipliziert mit einem fiktiven Hebesatz (**Grundsteuer C) 1.142 v.H**. (doppelter Hebesatz der Grundsteuer B)	38.131,38 €
Geschätzter Einnahmeeffekt aus Grundsteuer C - Mehreinnahme	19.065,69 €

Ergebnis:

Von den gesetzlich genannten Voraussetzungen in § 25 Absatz 5 Satz 4 GrStG, um die Grundsteuer C überhaupt erheben zu dürfen, käme allenfalls der Gesichtspunkt der Stärkung der Innenstadtentwicklung in Betracht. Allerdings liegen im gesetzlich geforderten Minimum von zehn Prozent des Stadtgebiets im Rechtssinne von § 25 Absatz 5 Satz 2 GrStG nicht genügend baureife Grundstücke im innerstädtischen Bereich, als die Erhebung einer Grundsteuer C hier im Hinblick auf den Durchführungsaufwand und den Ertrag als wirtschaftlich einzuschätzen wäre.

Gleichwohl behält sich die Verwaltung vor, die Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C regelmäßig zu prüfen und diese dem Stadtrat vorzuschlagen, wenn belastbare Anhaltspunkte für die Erwartung positiver Effekte für die Innenstadtentwicklung sprechen und die Durchführung zumindest nicht unwirtschaftlich ist.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister