

Stadt Esens

Fachbereich 2 - Finanzen

Vorlagen-Nr.

ST/308/2025



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Haushaltsausschuss	19.11.2025	
Verwaltungsausschuss	01.12.2025	
Rat der Stadt Esens	08.12.2025	

Betreff:	Hebesatzsatzung
-----------------	------------------------

Sachverhalt:

Einführung:

Zur stetigen Entwicklung der Stadt Esens zum Wohle der Bürger und der allgemeinen Infrastruktur ist eine gesunde Finanzwirtschaft unabdingbar. Zu den wesentlichen Aufgaben der Stadt Esens gehören z. B. die Unterhaltung und der Ausbau der Gemeindestraßen und der damit in Verbindung stehenden weiteren Infrastruktur wie Entwässerungsanlagen und Straßenbeleuchtung. Die Schaffung von Wohnraum durch Ausweisung von Bau- und Gewerbeflächen sowie ein attraktives Angebot an freiwilligen Leistungen findet sich bedarfsgerecht in den Haushaltsansätzen der Stadt Esens wieder.

Die Finanzierung all dieser Aufwendungen ist neben möglichen Zuschüssen vom Land, Bund etc. u. a. auch über die Erträge aus den Realsteuern zu finanzieren, zu denen die Grundsteuer A und B und die Gewerbesteuer zählen. Die Stadt finanziert sich zudem aus weiteren Einnahmequellen, darunter Anteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer und lokalen Aufwandssteuern wie die Zweitwohnungssteuer.

Durch eine Änderung des Gesetzes zum Niedersächsischen Finanzausgleich werden die zu verteilenden Schlüsselzuweisungen um 2,9 % zu Lasten der Landkreise und zu Gunsten der Gemeinden verschoben. Diese Neuverteilung erhält nun Einzug in die Debatten um die Haushaltsplanung der Kommunen für das Haushaltsjahr 2026. Der Landkreis Wittmund rechnet mit Mindererträgen von rd. 1,80 Mio. €. Dieser Fehlbetrag soll über eine Erhöhung der Kreisumlage kompensiert werden. Eine Erhöhung um 3 Punkte auf dann 58 Punkte ist vorgesehen.

Die Höhe der **Samtgemeindeumlage** wird, vorbehaltlich des zu erarbeitenden Haushaltsentwurfes und der zu errechnenden Schlüsselzuweisungen, zunächst mit den **Werten von 2025 (35 Punkte, Stadt Esens 36,5 Punkte)** einberechnet. Eine rechnerische

Erhöhung der SG-Umlage, wie im Vorbericht 2025 angedeutet, könnte durchaus notwendig sein. Bei der nachfolgenden Beurteilung der Realsteuerhebesätze wird zunächst von einer **Erhöhung der Kreisumlage von 3 Punkten (58 Punkte)** ausgegangen.

Grundsteuer A und B:

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B wurden zuletzt im Zuge der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 angepasst. Dabei wurden die Hebesätze in Anwendung des § 7 Niedersächsischen Grundsteuergesetzes weitestgehend aufkommensneutral gestaltet. Der Rat der Stadt Esens hat die Hebesätze für die Grundsteuer A auf 370 v. H. und die Grundsteuer B auf 335 v. H. festgesetzt. Davor wurden die Steuersätze für das Haushaltsjahr 2023 angepasst.

Die Hebesätze der Grundsteuern A und B sind aufgrund des geänderten Berechnungsverfahrens nicht mehr mit den Vorjahren und auch nicht unbedingt mit anderen Gemeinden vergleichbar. Innerhalb der Samtgemeinde Esens sind z. B. für die Grundsteuer B Hebesätze von 160 v. H. bis 335 v. H. ermittelt worden. Das hat den Landesgesetzgeber auch dazu bewogen, das bisherige Berechnungsverfahren zur Umlageberechnung nach § 11 des Niedersächsischen Finanzausgleichsgesetzes für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 auszusetzen. Für diese beiden Jahre wird der sogenannte Nivellierungshebesatz (**landesweiter Durchschnitt der Hebesätze x 90 %**) keine Anwendung finden. Nach der dafür vorgesehenen Übergangsregelung wird die für 2025 ermittelte Steuerkraftmesszahl zur Berechnung der Umlagen für die Jahre 2026 und 2027 herangezogen.

Ein sogenannter Realvergleich der Grundsteuern ist aufgrund des fehlenden Nivellierungshebesatzes nur in seiner Gesamtheit möglich. Die Gegenüberstellung von Steueraufkommen und Umlagen ergibt bei den derzeitigen Hebesätzen folgenden Realverbleib:

	Hebesatz	KU	SGU	Verbleib
Grundsteuer A	370%	55%	36,5%	19,98%
Grundsteuer B	335%	55%	36,5%	11,20%

In Anbetracht der **steigenden Kreisumlage von 3 Punkten** wird sich der Realverbleib bei den derzeitigen Hebesätzen wie folgt verändern:

	Hebesatz	KU	SGU	Verbleib
Grundsteuer A	370%	58%	36,5%	17,36%
Grundsteuer B	335%	58%	36,5%	8,29%

Grundsätzlich wird bei allen Mitgliedsgemeinden ein Mindestverbleib der Realsteuern von 20 % anvisiert. Bei der Grundsteuer B wird dieses Ziel lediglich mit einer überdurchschnittlich hohen Anpassung des Hebesatzes (390 %) erreicht werden können. Um hier nun den Steuerzahler nicht über ein vertretbares Maß zu belasten, schlägt die Verwaltung einen Steuerhebesatz für die Grundsteuer B von 360 % vor, welches den Verbleib um rd. 6 % erhöhen wird. Bei der Grundsteuer A wird bei einer ähnlichen Steigerung des Realverbleibs ein Hebesatz von 400 % vorgeschlagen. Der Verbleib stellt sich auf der Grundlage wie folgt dar:

	Hebesatz	KU	SGU	Verbleib
Grundsteuer A	400%	58%	36,5%	23,56%
Grundsteuer B	360%	58%	36,5%	14,66%

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer stetig durch neu erlassene oder geänderte Grundsteuermessbescheide verändern kann. Eine

Veränderung des Aufkommens wird sich allerdings kaum auf den Realverbleib auswirken.

Sachdarstellung Gewerbesteuer:

Der Gewerbesteuerhebesatz für die Stadt Esens beträgt **aktuell 400 Punkte** und wurde für das Haushaltsjahr 2023 letztmalig angepasst. Die Umlageberechnung für die Gewerbesteuer wird weiterhin nach dem bisherigen Verfahren durchgeführt. Hier liegt der Nivellierungshebesatz für die Umlageberechnung 2026 bereits vor. Unter Berücksichtigung der **Gewerbesteuerumlage**, der **Erhöhung der Kreisumlage** auf 58 Punkten, einer rechnerischen **Samtgemeindeumlage von 36,5 Punkten** und unter Anwendung des **Nivellierungshebesatzes** gestaltet sich der Realverbleib für das **Haushaltsjahr 2026** wie folgt:

	Hebesatz	KU	SGU	Verbleib
Gewerbesteuer	400%	58%	36,5%	13,85%

Auch hier sollte ein Mindestverbleib von 20 % angestrebt werden. Um hier nun eine ähnliche prozentuale Steigerung der Steuerbelastung für den Steuerzahler zu erwirken, schlägt die Verwaltung einen Hebesatz von 425 % vor. Der Verbleib wird dann wie folgt aussehen:

	Hebesatz	KU	SGU	Verbleib
Gewerbesteuer	425%	58%	36,5%	18,92%

Im Ergebnis werden nun alle Realsteuern in gleichem Verhältnis angepasst. Die Stadt Esens kann somit weiterhin eine ausreichende Finanzausstattung aufweisen, um die vielfältigen Aufgaben in Zukunft zu bewältigen. Die Erträge aus den Realsteuern bilden neben den erforderlichen Fremdfinanzierungen einen wichtigen Teil der städtischen Eigenmittel für die Finanzierung von Investitionen.

Beschlussvorschlag:

Die anliegende Hebesatzsatzung mit den Hebesätzen für die

Grundsteuer A mit 400 v. H.

Grundsteuer B mit 360 v. H.

und Gewerbesteuer mit 425 v. H.

wird beschlossen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

ja, positiv *

ja, negativ *

nein

Esens, den 18.11.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Weyerts, Reno)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Hebesatzsatzung Esens 2026