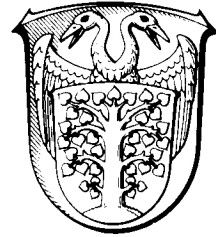


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage Drucksache Nr. MAG/0031/26-31

Linden, 12.06.2026

Sachbearbeiter: Mike Frey
Aktenzeichen:

Betreff:

Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2027

Beschlussantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden beschließt die Einführung einer Zweitwohnungssteuer im Stadtgebiet der Stadt Linden zum 01.01.2027 gemäß beigefügter Satzung (Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. des Mietwertes).

Begründung:

Die Stadt Linden erhält Schlüsselzuweisungen des Landes Hessen im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs (KFA). Für das Haushaltsjahr 2026 belaufen sich diese auf 6.076.080 Euro.

Die Höhe der Schlüsselzuweisungen wird nach den Vorgaben des Hessischen Finanzausgleichsgesetzes unter anderem anhand der Einwohnerzahl sowie der Finanzkraft einer Kommune ermittelt. Vereinfacht dargestellt gilt: Je höher die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in einer Kommune ist, desto höher fallen bei vergleichbarer Finanzkraft die Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich aus.

Zum Stichtag 12.06.2026 sind in der Stadt Linden insgesamt 490 Nebenwohnungen registriert. Personen mit ausschließlich gemeldetem Nebenwohnsitz werden bei der Berechnung der Schlüsselzuweisungen grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus wirken sich die Ergebnisse des Zensus 2022 künftig negativ auf die Einwohnerzahl der Stadt Linden aus. Mit der Anwendung der amtlichen Zensuszahlen im Kommunalen Finanzausgleich 2027 reduziert sich die maßgebliche Einwohnerzahl der Stadt Linden wie folgt:

- Einwohnerzahl zum 31.12.2024 (vor Zensus): 13.736
- Einwohnerzahl zum 31.12.2024 (nach Zensus): 13.308
- Differenz: -428 Einwohner

Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, dass Personen, deren tatsächlicher Lebensmittelpunkt sich in Linden befindet, ihren melderechtlichen Hauptwohnsitz auch hier anmelden.

Mit der Einführung einer Zweitwohnungssteuer werden mehrere Ziele verfolgt.

- Zum einen soll ein Anreiz geschaffen werden, den melderechtlichen Hauptwohnsitz dort anzumelden, wo sich tatsächlich der Lebensmittelpunkt befindet. Dies trägt zu einer realitätsgerechten Einwohnerstatistik bei und stärkt die finanzielle Grundlage der Stadt im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs.
- Zum anderen nutzen auch Inhaberinnen und Inhaber von Zweitwohnungen die kommunale Infrastruktur sowie zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Hierzu zählen beispielsweise Straßen, Grünanlagen, kulturelle Einrichtungen, Freizeitangebote sowie weitere Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge. Es ist daher sachgerecht, diesen

Personenkreis über eine Zweitwohnungssteuer angemessen an den hierdurch entstehenden Aufwendungen der Stadt zu beteiligen.

Die vorgeschlagene Steuer orientiert sich an den in zahlreichen hessischen Kommunen praktizierten Regelungen. Die Steuerhöhe beträgt jährlich 10 Prozent des Mietwertes der Zweitwohnung.

Ergänzend wird auf die als Anlage beigefügten Informationen und Erläuterungen zur Zweitwohnungssteuer (der Stadt Frankfurt am Main) verwiesen. Diese beantworten die wesentlichen Fragen zu Zweck, Erhebung und Auswirkungen einer solchen Steuer.

Einschätzung des Bürgerbüros

Die Erfahrungen des Bürgerbüros zeigen, dass es regelmäßig zu melderechtlichen Konstellationen kommt, bei denen die tatsächlichen Wohnverhältnisse nur eingeschränkt nachvollziehbar sind oder gemeldete Nebenwohnungen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Hierzu zählen insbesondere folgende Fallgruppen:

1. Erstmaliger Auszug aus dem Elternhaus

Junge Menschen möchten nach dem Auszug aus dem Elternhaus dieses häufig als Nebenwohnung beibehalten.

Soweit die Wohnung tatsächlich weiterhin regelmäßig genutzt wird, ist dies melderechtlich zulässig. In der Praxis zeigt sich jedoch häufig, dass die Räumlichkeiten lediglich für gelegentliche Besuche genutzt werden und die Voraussetzungen einer Nebenwohnung nicht mehr vorliegen. Gleichwohl wird vielfach der Wunsch geäußert, die bisherige Meldesituation beizubehalten.

2. Studium oder Beruf außerhalb des bisherigen Wohnortes

Personen, die zum Studium oder aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit nach Linden ziehen, verbringen häufig den überwiegenden Teil des Jahres am neuen Wohnort, möchten jedoch ihren bisherigen Hauptwohnsitz beibehalten.

Nach den melderechtlichen Vorschriften wäre in vielen Fällen Linden als Hauptwohnung anzumelden. In der Praxis ergeben sich jedoch regelmäßig Konstellationen, in denen die tatsächlichen Lebensverhältnisse nur schwer überprüfbar sind.

3. Vermeidung einer Zweitwohnungssteuer in anderen Kommunen

Das Bürgerbüro stellt zudem fest, dass Bürgerinnen und Bürger teilweise bemüht sind, bestehende Haupt- und Nebenwohnsitze so beizubehalten, dass in anderen Kommunen keine Zweitwohnungssteuer entsteht.

Dies kann dazu führen, dass die melderechtliche Zuordnung nicht immer den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen entspricht.

4. Fortbestehende Nebenwohnungen ohne tatsächliche Nutzung

Nebenwohnungen müssen nach Aufgabe der tatsächlichen Nutzung abgemeldet werden. In der Praxis erfolgt dies jedoch häufig nicht. Bei Rückfragen stellt sich regelmäßig heraus, dass einzelne Nebenwohnungen seit Jahren nicht mehr genutzt werden. Dadurch verbleiben Datensätze im Melderegister, die nicht mehr den tatsächlichen Wohnverhältnissen entsprechen.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Verwaltung kann die Einführung einer Zweitwohnungssteuer dazu beitragen,

- die Übereinstimmung zwischen tatsächlichen Wohnverhältnissen und melderechter Anmeldung zu verbessern,
- Anreize zur Anmeldung des Hauptwohnsitzes in Linden zu schaffen,
- die Qualität der Melderegisterdaten zu erhöhen,
- veraltete oder nicht mehr genutzte Nebenwohnsitze langfristig abzubauen und
- Personen mit Zweitwohnung angemessen an den von ihnen mitgenutzten kommunalen Leistungen zu beteiligen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2027 gemäß der beigefügten Satzung.

Fabian Wedemann
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

Zustimmungsvermerke:	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom: Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss - genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt.
----------------------	---

Beschlussverteiler	:	Abt.:	Zur Beglaubigung:
--------------------	---	-------	-------------------