

# Friedberg 2040

## Auf dem Weg in die Schuldenfalle?

Die kommunalen Haushalte in Hessen stehen unter Druck. Derzeit gehört die Kreisstadt Friedberg noch zu denjenigen Kommunen, die in der Lage sind, auch ohne Steuererhöhungen und ohne Sicherungskonzept einen ausgeglichenen Haushaltsentwurf für das Jahr 2026 aufzustellen. Die vorliegende Analyse zeigt aber, dass ab dem Jahr 2028 eine drastische Verschlechterung der Haushaltsslage zu befürchten ist. Die Aufwendungen der Stadt steigen derzeit deutlich schneller als die Erträge. Sofern diese Dynamik nicht gebrochen wird, drohen erheblich steigende finanzielle Belastungen für Friedbergs Bürgerinnen und Bürger und eine sich beschleunigende Verschuldung der Kreisstadt. Damit dürfte ein Haushaltssicherungskonzept, das erhebliche Einschnitte in die freiwilligen Leistungen Friedbergs bedeuten würde, bereits bei Realisierung der schon beschlossenen großen Investitionsvorhaben nahezu unausweichlich sein. Selbst erhebliche Steuererhöhungen, die die Menschen und Unternehmen erheblich belasten würden, brächten nur eine vorübergehende Entlastung des Haushalts, sofern die kommunalen Steuersätze nicht in jedem Jahr erhöht würden. Große Steuererhöhungen hätten jedoch in jedem Fall kaum abzuschätzende negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Friedbergs. Es bedarf deshalb einer konsequenten politischen Strategie, die einerseits die strukturelle Ertragskraft der Stadt steigert und andererseits bestehende Aufwendungs dynamiken konsequent eindämmmt. Ebenso sind großvolumige freiwillige Aufwendungen ohne direkten finanziellen Nutzen zu vermeiden, damit ein unnötiger Anstieg der Verschuldung vermieden werden kann. Nur so kann die finanzielle Handlungsfähigkeit der Verwaltung und Stadtpolitik mittel- bis langfristig gewahrt werden.

# Friedberg

## 2040

Auf dem Weg in die Schuldenfalle?

### Sachlage und Ausblick für die städtischen Finanzen

Die Kreisstadt Friedberg ist eine von nur neun Kommunen im Wetteraukreis, die für das Jahr 2026 einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen können (Bund der Steuerzahler, 2025). Dabei profitiert die Stadt von Rücklagen, die sie in den vergangenen Jahren angesammelt hat und die im Jahr 2026 sowie den darauffolgenden Jahren zum Ausgleich absehbar defizitärer Ergebnisse genutzt werden können.

Eine genauere Betrachtung des städtischen Haushalts zeigt aber, dass Friedberg strukturelle finanzielle Herausforderungen zu bewältigen hat. So sind die ordentlichen Aufwendungen in den letzten Jahren deutlich dynamischer gewachsen als die ordentlichen Erträge. Setzt sich diese Entwicklung fort, werden die derzeit vorhandenen ordentlichen Rücklagen im Jahr 2028 aufgebraucht sein. Da die außerordentlichen Rücklagen ohne einen gesonderten Finanzplanungserlass des Landes Hessen nicht zur Deckung von Defiziten im ordentlichen Ergebnis herangezogen werden dürfen, könnte anschließend eine sich beschleunigende Verschuldungsdynamik einsetzen. Selbst ein Finanzplanungserlass würde diese Entwicklung nur um wenige Jahre hinauszögern. In jedem Fall dürfte das Ausbleiben struktureller Reformen in Friedberg mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die Stadt mittelfristig ein Haushaltssicherungskonzept vorlegen muss. In diesem Fall würden die freiwilligen Leistungen und die Personalausstattung der Kreisstadt u.U. erheblich beschnitten. Eine solche Situation sollte daher vermieden werden.

Projektion zur  
Haushalts-  
diskussion  
2026

Autor:

Markus A. Schmidt

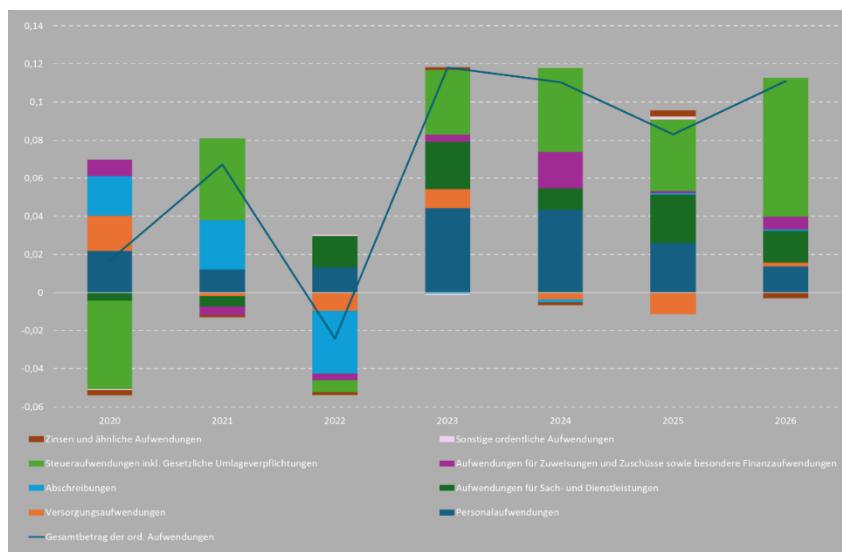
Im Auftrag der Fraktion  
der Freien Demokraten  
in der Friedberger  
Stadtverordneten-  
versammlung

Stand:

Dezember 2025

## Entwicklung der Aufwendungen

Seit dem Jahr 2019 ist der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen der Stadt Friedberg mit einer durchschnittlichen Jahresrate von 6,8 % gewachsen. Dabei waren nicht alle dieser Entwicklungen auf Entscheidungen der Stadtverordneten oder der Verwaltung zurückzuführen. Seit je her machen Pflichtaufgaben, die Kommunen im Auftrag des Landes oder des Bundes erledigen, einen erheblichen Teil der gesamten Leistungen der Städte und Gemeinden aus (Hessisches Ministerium der Finanzen, 2014). Dennoch werden Letztere regelmäßig nur unzureichend von den übergeordneten staatlichen Ebenen für diese Leistungserbringung entlohnt. So wird sich beispielsweise die Deckungslücke beim Produkt Kinderbetreuung für die Stadt Friedberg laut Haushaltsentwurf im Jahr 2026 auf 15,7 Mio. Euro belaufen (Diegel, 2025). Hinzu kommt, dass Steueraufwendungen und Umlageverpflichtungen gegenüber höheren staatlichen Ebenen in den vergangenen Jahren regelmäßig zu den maßgeblichen Treibern der Aufwendungsentwicklung gehörten (Abb. 1).



**ABB. 1: BEITRÄGE DER HAUPTKOMPONENTEN ZUR JAHRESWACHSTUMSRATE DES GESAMTBETRAGS DER ORDENTLICHEN AUFWENDUNGEN DER STADT FRIEDBERG.**

**QUELLE: EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, ÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.**

Doch auch die von der Verwaltung und den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern zu beeinflussenden ordentlichen Aufwendungsarten entwickelten sich seit 2019 dynamisch. Zu den dominierenden Positionen zählen hier die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, die im Betrachtungszeitraum um 8,9 % pro Jahr stiegen, sowie die Personalaufwendungen, deren durchschnittliche Jahreswachstumsrate bei 7,7 % liegt.

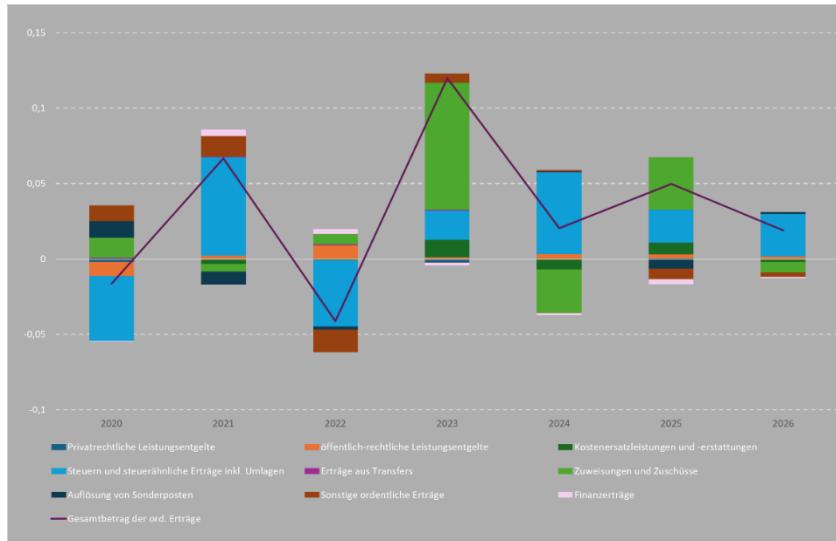
Der Einfluss der Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen auf die Entwicklung des Gesamtbetrags der ordentlichen Aufwendungen blieb aufgrund der geringen Verschuldung und der nahezu

ausgebliebenen Neuverschuldung bislang moderat. Dies wird sich jedoch absehbar ab dem Jahr 2028 ändern. Sofern die hessische Landesregierung es den Kommunen künftig nicht per Finanzplanungserlass ermöglicht, auch außerordentliche Rücklagen zur Deckung der Defizite im ordentlichen Ergebnis zu nutzen, werden im Jahr 2028 die ordentlichen Rücklagen aufgebraucht sein. Sofern bis dahin keine Trendumkehr in den Wachstumsdynamiken der Erträge und Aufwendungen der Stadt erreicht wurde, wird Friedberg in den darauffolgenden Jahren Kredite aufnehmen müssen, um einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen zu können. Dies wird dazu führen, dass die Zins- und Tilgungsverpflichtungen auch bei moderaten Zinssätzen dynamisch ansteigen (siehe Exkurs 1).

Verschärfend für die beschriebene Situation wirkt, dass bereits heute Investitionen beschlossen sind, die erhebliche finanzielle Anstrengungen für die Stadtkasse mit sich bringen werden. Dazu zählen insbesondere die Umgestaltung der Kaiserstraße, die Erschließung des Geländes der ehemaligen Ray Barracks, der Bau der Schnellradverbindung FRM 6, der Bau und die Sanierung von Feuerwehrhäusern, die Sanierung des künftigen technischen Rathauses (MTA 8) und die absehbar notwendige Modernisierung des Usa-Wellenbades. All diese Investitionen werden voraussichtlich nur über Kredite oder eine höhere Steuerbelastung der Bürgerinnen und Bürger finanziert werden können, weil die ordentlichen Erträge der Stadt ceteris paribus dafür nicht ausreichend sind. Darüber hinaus könnte ein erfolgreiches Bürgerbegehren für die Fortsetzung der Planung einer Personenunterführung am Friedberger Bahnhof zu weiterem erheblichem Kreditbedarf führen.

### **Entwicklung der Erträge**

Während sich die Aufwendungen der Stadt Friedberg seit 2019 dynamisch entwickelten, wuchsen die Komponenten der ordentlichen Erträge nur moderat. Nach aktueller Planung im Haushaltsentwurf 2026 und der Veränderungsliste vom 17.11.2025 beträgt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate des Gesamtbetrags der ordentlichen Erträge zwischen 2019 und 2026 lediglich 3,0 %. Abb. 2 verdeutlicht, dass Zuweisungen und Zuschüsse, die Friedberg von übergeordneten staatlichen Stellen erhält und zu denen auch die quantitativ bedeutsamen Schlüsselzuweisungen gehören, für die Entwicklung des Gesamtbetrags der ordentlichen Erträge der Kreisstadt in hohem Maße wichtig sind. Die Abbildung zeigt aber auch, dass diese Zuschüsse keine verlässliche Ertragsquelle darstellen. Denn der Einfluss der Zuweisungen und Zuschüsse auf die jährliche Wachstumsrate des Gesamtbetrags der ordentlichen Erträge ist zwar regelmäßig hoch, schwankt jedoch im Zeitablauf stark. Dies ist so auch erwartbar, da die Zuweisungen und Zuschüsse als Instrument des kommunalen Finanzausgleichs vor allem in Jahren steigen, die auf ein Jahr mit schwachem Steueraufkommen folgen und entsprechend zurückgenommen werden, wenn die Kommune im Vorjahr verbesserte Steuereinnahmen verzeichnen konnte.



**ABB. 2: BEITRÄGE DER HAUPTKOMPONENTEN ZUR JAHRESWACHSTUMSRATE DES GESAMTBETRAGS DER ORDENTLICHEN ERTRÄGE DER STADT FRIEDBERG.**

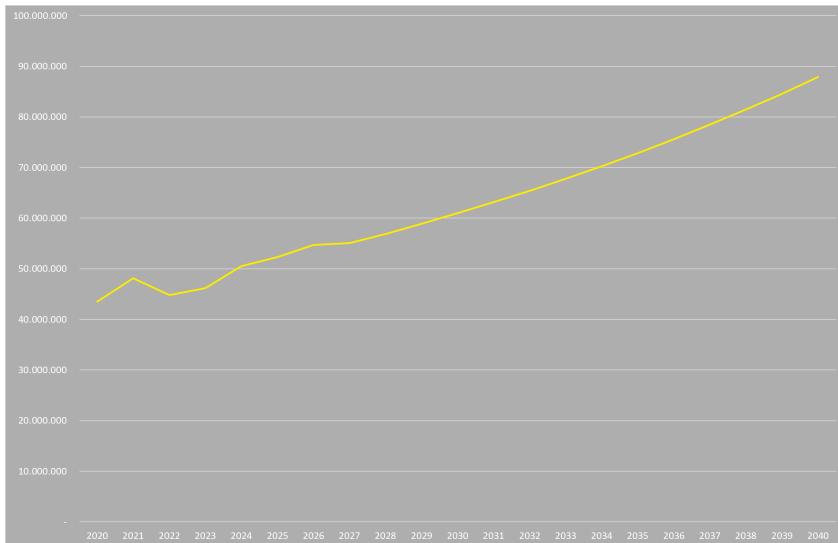
**QUELLE:** EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, ÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.

Nach aktueller Planung des Haushaltsentwurfs 2026 (inkl. Änderungsliste vom 17.11.2025) sind die Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommenssteuer für die Stadt Friedberg mit 24,3 Mio. Euro im Jahr 2026 die wichtigste Quelle steuerlicher Erträge, gefolgt von den Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von 20,5 Mio. Euro und der Grundsteuer B mit 6,8 Mio. Euro. Die Einkommenssteuer war im Ansatz des Haushaltjahres 2025 allein für 43,6 % der Steuereinnahmen verantwortlich, die Gewerbesteuer für 34,1 %, die Grundsteuer B für 13,4 %.

Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung liegt in der hohen Bedeutung der Einkommenssteuer an den gesamten Steuereinnahmen Friedbergs eine Anfälligkeit für die künftigen Finanzen der Stadt. Denn im Zuge einer alternden Bevölkerung könnte auch der Anteil der Erwerbstätigen in Friedberg zurückgehen, was zu sinkenden Einkommenssteuern beitragen dürfte. Zusätzlich belastend dürfte sich die gemäß einigen Prognosen stagnierende bis sinkende Bevölkerungszahl auf diese Entwicklung auswirken. Dennoch wird in den folgenden Projektionen unterstellt, dass sich die Einkommenssteuereinnahmen Friedbergs bis zum Jahr 2040 analog zum Zeitraum 2019 bis 2026 entwickeln und damit um 4,3 % pro Jahr steigen werden. Angesichts der obigen Argumente ist dies eine optimistische Annahme, die aber mit dem bislang vorliegenden Entwurf des regionalen Flächennutzungsplans begründet werden kann. Dennoch könnte die hier gezeigte Projektion diesbezüglich tendenziell optimistisch sein.

Abb. 3 zeigt die Entwicklung der gesamten städtischen jährlichen Steuereinnahmen unter den oben beschriebenen Annahmen bis zum Jahr 2040. Diese dürften sich am Ende des beschrieben

Szenarios auf rund 87,9 Mio. Euro belaufen, sofern keine Anpassungen an den Hebesätzen der Grundsteuern bzw. an der Gewerbesteuer vorgenommen werden.

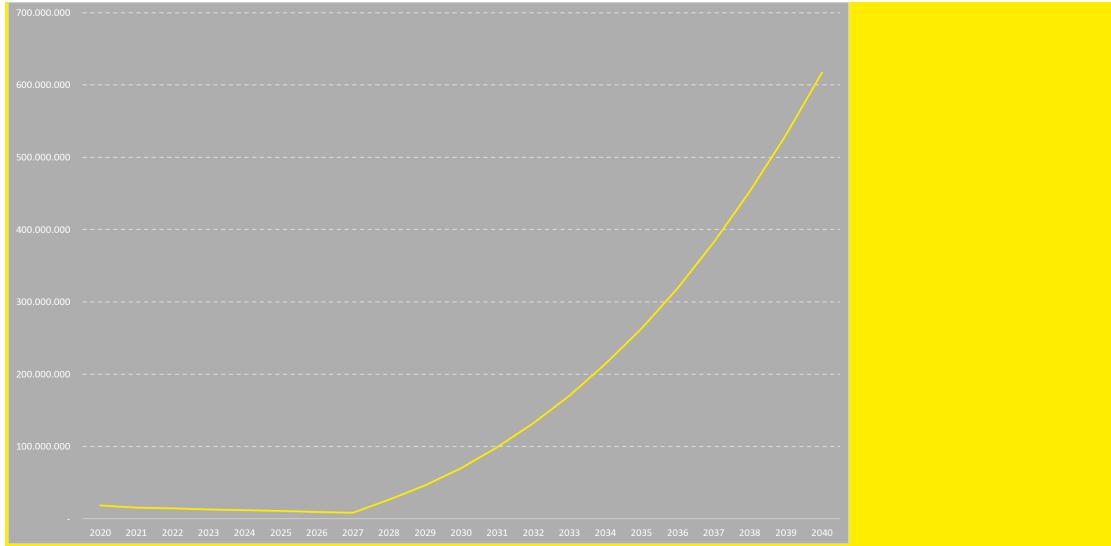


**ABB. 3: STEUEREINNAHMEN DER STADT FRIEDBERG BEI UNVERÄNDERTEN HEBESÄTZEN UND STABILEM WACHSTUM DER BEMESSUNGSGRUNDLAGEN GGÜ. DEM ZEITRAUM 2019-2026.**

**QUELLE:** EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURFS 2026, ÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.

#### **Exkurs 1: Rechenbeispiel zur Entwicklung des Schuldendienstes der Stadt Friedberg**

Dem folgenden Rechenbeispiel liegen einige Annahmen zu Grunde: aufgrund der höheren Dynamik des Wachstums des Gesamtbetrags der ordentlichen Aufwendungen gegenüber dem Gesamtbetrags der ordentlichen Erträge wird Friedberg in den kommenden beiden Jahren seine ordentlichen Rücklagen vollständig aufzehren. Abbildung Exk. 1 zeigt, dass die Gesamtverschuldung der Stadt von derzeit 11,1 Mio. Euro bis zum Jahr 2040 auf 617,3 Mio. Euro ansteigen kann, sofern (i) keine Anpassungen an den kommunalen Steuersätzen vorgenommen werden, (ii) Fehlbeträge allein über weitere Kreditaufnahme ausgeglichen werden, sofern keine ordentlichen Rücklagen zum Ausgleich mehr zur Verfügung stehen und (iii) keine weiteren Investitionen über Kredite finanziert werden. Die Einnahmen in Höhe von 2 Mio. Euro p.a., die Friedberg ab dem Jahr 2029 aus den Windenergieanlagen auf dem Winterstein erwartet, sind in dieser Rechnung bereits berücksichtigt. Zur Vereinfachung wird unterstellt, die Stadt könne neue Kredite unabhängig von Volumen und Laufzeit zu einem Zinssatz von 2 % p.a. aufnehmen. Für die Laufzeit der Kredite, die als Annuitätendarlehen modelliert werden, seien pauschal 31,92 Jahre angenommen. Die Entwicklung der einzelnen Hauptertrags- und -aufwandskomponenten orientiert sich am Zeitraum 2019 bis 2026, wobei offensichtliche Ausreißer bereinigt wurden.

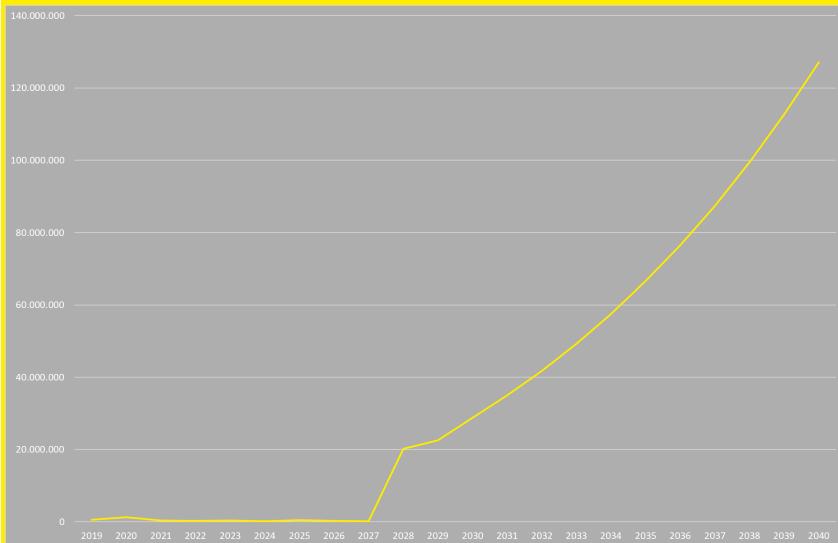


**Exk. 1: GESAMTVERSCHULDUNG DER STADT FRIEDBERG BEI REIN KREDITFINANZIERTEM HAUSHALTAUSGLEICH OHNE WEITERE INVESTITIONSKREDITE.**

**QUELLE: EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, ÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.**

*Mit dem in Exk. 1 dargestellten Anstieg der Gesamtverschuldung würde auch ein erheblicher Anstieg der Zins- und Tilgungsverpflichtungen einhergehen. Insgesamt könnte sich der gesamte Schuldendienst Friedbergs im beschriebenen Szenario bis zum Jahr 2040 von derzeit rund 2,2 Mio. Euro auf 41,0 Mio. Euro ausweiten (Exk. 2). Damit läge die Relation aus Schuldendienst zu Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge (SDzoE) bei 26,6 %. In der Haushaltsplanung 2026 liegt diese Relation noch bei 2,46 %. Ein steigendes Verhältnis zwischen Schuldendienst und*

*Gesamtbetrag der ordentlichen Ergebnisse sei hier als Indikator für eine zunehmende Wahrscheinlichkeit eines Haushaltssicherungskonzeptes verwendet.*



**EXK. 2: ENTWICKLUNG DES GESAMTEN SCHULDENDIENSTES DER STADT FRIEDBERG BEI AUSSCHLIEßLICH KREDITFINANZIERTEM HAUSHALTSAUSGLEICH OHNE WEITERE INVESTITIONSKREDITE.**

**QUELLE: EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURFS 2026, ÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.**

### Berücksichtigung künftiger Investitionen

Die kommende Umgestaltung der Kaiserstraße ist eines der größten Investitionsprojekte, die die Stadt Friedberg in den letzten Jahrzehnten in Angriff genommen hat. Schätzungen zur Höhe der Gesamtkosten liegen derzeit noch nicht öffentlich vor. Zur Orientierung können aber andere Projekte wie z.B. die Neugestaltung des Entenangers in Kassel herangezogen werden. Dort wurden bei hochwertiger Ausführung, doch ohne größere Leitungsumlegungen im Untergrund, Kosten in Höhe von 500 Euro pro m<sup>2</sup> angesetzt (Stadt Kassel, 2022). Angesichts der im Untergrund der Kaiserstraße für deren Sanierung und Umgestaltung zu erwartenden Herausforderungen und der Baukostenentwicklung seit der Planung des Projekts in Kassel dürften in Friedberg gleichwohl deutlich höhere Kosten anfallen. Für die folgenden Rechnungen werden daher Gesamtkosten für die Umgestaltung der Kaiserstraße in Höhe von 800 Euro pro m<sup>2</sup> für die Baukosten zzgl. 2,5 Mio. Euro Planungskosten und ein Risikoaufschlag in Höhe von 15 % angenommen. Bei einer Länge der Kaiserstraße von 800 Metern und einer durchschnittlichen Breite von 30 Metern ergeben sich damit Gesamtkosten in Höhe von (24.000 m<sup>2</sup> x 800 Euro + 2,5 Mio. Euro)\*1,15 = 24,955 Mio. Euro. Ferner sei unterstellt, diese Kosten würden jeweils zu

gleichen Teilen im Jahr 2027, 2029 und 2031 anfallen und müssten zu diesen Zeitpunkten entsprechend durch einen Kredit finanziert werden.

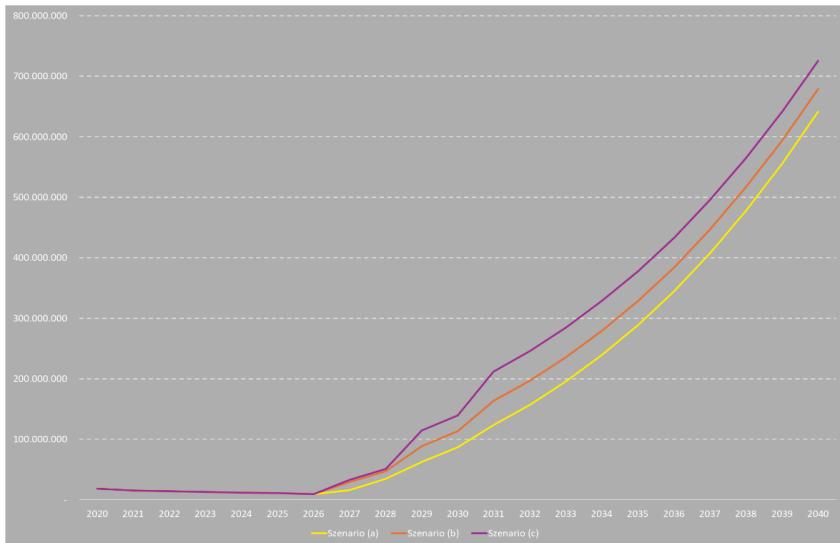
Neben der Kaiserstraße sieht sich Friedberg weiteren künftigen Investitionen gegenüber, insbesondere der Erschließung der ehemaligen Kaserne, dem Bau des Radschnellweges FRM 6, dem Bau und der Sanierung von Feuerwehrhäusern sowie der Sanierung des technischen Rathauses (MTA 8) und der absehbar notwendigen Modernisierung des Usa-Wellenbades. Vereinfachend sei nachfolgend unterstellt, dass für die genannten Projekte Gesamtkosten in Höhe von 40 Mio. Euro fällig werden, die ebenfalls zu gleichen Teilen in den Jahren 2027, 2029 und 2031 bezahlt werden müssen.

Schließlich könnte ein erfolgreiches Bürgerbegehren zur Fortsetzung der Planung einer Personenunterführung (PU) am Bahnhof weitere Kosten in Höhe von 3,8 Mio. Euro verursachen; ggf. gefolgt von Aufwendungen für den Bau der PU von bis zu 45 Mio. Euro. Hier wird unterstellt, die Planungskosten seien im Jahr 2027 zu zahlen, während die Baukosten zu gleichen Teilen in den Jahren 2029 und 2031 zu tragen sind.

Abb. 4 zeigt die Entwicklung der Gesamtschulden Friedbergs in den Szenarien (a) Umgestaltung Kaiserstraße, (b) Umgestaltung Kaiserstraße zzgl. der weiteren oben genannten Investitionsprojekte (d.h. Kaserne, FRM 6, Feuerwehrhäuser, MTA8, Usa-Wellenbades), aber ohne PU, sowie (c) alle vorgenannten Projekte zzgl. der Kosten für Planung und Bau der PU am Friedberger Bahnhof. Allen Szenarien liegt die Annahme zugrunde, dass sämtliche Kredite mit einem Zinssatz von 2 % aufgenommen werden können und eine Laufzeit von 32 Jahren aufweisen. Alle Investitionen seien vollständig kreditfinanziert, ebenso wie entstehende Defizite im Ergebnishaushalt. Szenario (a) würde unter diesen Umständen im Jahr 2040 einen Gesamtschuldenstand in Höhe von 641,2 Mio. Euro bedeuten, Szenario (b) von 678,8 Mio. Euro und Szenario (c) 725,6 Mio. Euro.

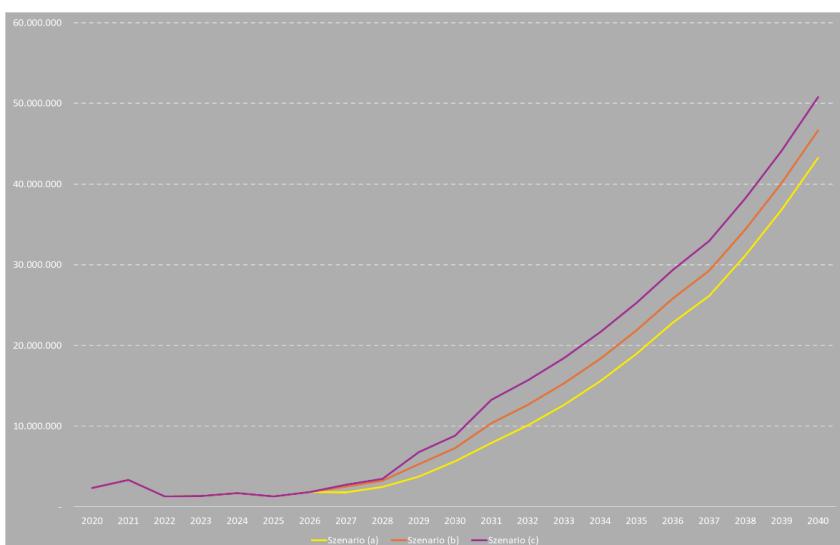
Die drei Szenarien bringen auch unterschiedliche finanzielle Belastungen hinsichtlich des Schuldendienstes mit sich (Abb. 5) und wirken sich damit auch auf die Wahrscheinlichkeit eines Haushaltssicherungskonzeptes aus. So würde der jährliche Schuldendienst Friedbergs im Szenario (a) bis zum Jahr 2040 auf 43,2 Mio. Euro ansteigen. Die Relation aus Schuldendienst und Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge (SDzoE) beliefe sich am Ende dieses Szenarios auf 28,1 %. Szenario (b) ginge mit einem Anstieg des Schuldendienstes auf 46,7 Mio. Euro im Jahr 2040 einher (SDzoE: 30,3%), Szenario (c) mit 50,8 Mio. Euro (SDzoE: 33 %). Gemäß Haushaltspunkt 2026 wird Friedberg im Jahr 2026 eine SDzoE von 2,46 % aufweisen. Auch wenn die SDzoE als alleiniger Indikator für die Gefahr eines Haushaltssicherungskonzeptes zu kurz greift, ist davon auszugehen, dass die in den genannten Szenarien erreichten Werte ein solches Konzept

zwingend erforderlich machen. Zum Vergleich: Die Stadt Hungen hat für das Haushaltsjahr 2025 bei einem SDzoE von 5,88 % ein Sicherungskonzept ausgewiesen (Wengorsch, 2024).



**ABB. 4: GESAMTVERSCHULDUNG DER STADT FRIEDBERG BEI UNTERSCHIEDLICHEN Szenarien ZUR KREDITFINANZIERTEN REALISIERUNG GROßER INVESTITIONSPROJEKTE.**

**QUELLE:** EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, VERÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.



**ABB. 5 ENTWICKLUNG DES GESAMTEN SCHULDENDIENSTES DER STADT FRIEDBERG BEI UNTERSCHIEDLICHEN Szenarien ZUR KREDITFINANZIERTEN REALISIERUNG GROßER INVESTITIONSPROJEKTE.**

**QUELLE:** EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, VERÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.

## Steuerbasierte Finanzierungsoptionen

Zur Stabilisierung der städtischen Finanzen und Finanzierung der anstehenden Investitionsprojekte könnte von den kommunalpolitischen Akteuren eine Erhöhung der kommunalen Steuersätze in Betracht gezogen werden. Dabei hat aus städtischer Sicht eine Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B den Vorteil, dass die Bemessungsgrundlage von der Variation des Hebesatzes weitgehend unberührt bleiben dürfte. Eine Erhöhung der Gewerbesteuersätze könnte dagegen zu Abwanderungen von Unternehmen führen, die schon heute in den umliegenden Kommunen niedrigere Gewerbesteuersätze zahlen müssen. Für die Bürgerinnen und Bürger Friedbergs hätte dagegen eine Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B absehbar erhebliche Folgen. Aufgrund der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mietnebenkosten ist mit einem Anstieg der Mieten in Friedberg zu rechnen. Gleichzeitig sind Eigentümer selbstgenutzter Wohnimmobilien direkt von einer steigenden Steuerlast und wahrscheinlich ebenso von sinkenden Immobilienpreisen betroffen.

Abb. 6 stellt die Entwicklung der gesamten Steuereinnahmen der Stadt Friedberg bis zum Jahr 2040 in zwei alternativen Pfaden dar. Pfad (a) beschreibt die Steuereinnahmen, wenn die Hebesätze der Grundsteuerarten A und B sowie der Gewerbesteuer im Jahr 2028 einmalig jeweils verdreifacht werden. Dabei sei unterstellt, dass durch Verlagerungen der Unternehmen aus Friedberg heraus die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer nur um  $0,25^*(\text{Gewerbesteuersatz } t - \text{Gewerbesteuersatz } 2027)$  steigt. Pfad (b) unterstellt dagegen eine sukzessive Anhebung der kommunalen Steuersätze um 100 pro Jahr.

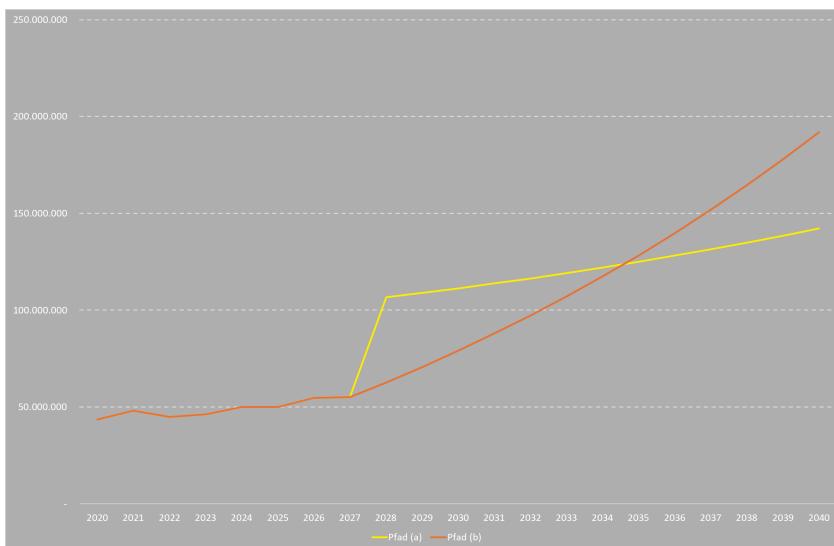


ABB. 6: GESAMTE JÄHRLICHE STEUEREINNAHMEN DER STADT FRIEDBERG BEI UNTERSCHIEDLICHEN ENTWICKLUNGSPFÄDEN DER KOMMUNALEN STEUERSÄTZE.

QUELLE: EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTSENTWURF 2026, VERÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.

Die beiden oben beschriebenen Entwicklungspfade implizieren erhebliche Unterschiede in der finanziellen Belastung der Friedberger Bürgerinnen und Bürger sowie seiner Unternehmen. Ein dreifacher Hebesatz in der Grundsteuer A (d.h. 927 statt derzeit 309) ginge im ersten Jahr mit einer Mehrbelastung der Steuerpflichtigen von 193.564 Euro einher. Im Jahr 2040 wären unter den genannten Annahmen aus dieser Steuerart 242.060 Euro mehr als im Jahr 2027 zu erwarten. Im Pfad b stiege der Hebesatz der Grundsteuer A bis auf 1609. Die Belastungen aus dieser Steuerart würden dann 584.910 Euro betragen, ein Plus gegenüber 2027 von 489.983 Euro. Insgesamt ist die quantitative Bedeutung der Grundsteuer A für die Friedberger Stadtkasse allerdings gering. Zudem wäre davon auszugehen, dass sich der Trend zur Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe durch eine Anhebung des Steuersatzes noch verschärfen würde. Schon heute entscheiden sich Landwirte aufgrund gestiegener Mindestlöhne und Energiekosten zur Aufgabe ihrer Betriebe, da sie nicht mehr wirtschaftlich zu führen sind. Vor diesen Hintergrund könnte eine drastische Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer A auch Friedberg / Ockstadt als landesweit geschätztes „Dorf der Kirschen“ in seiner Bedeutung bedrohen.

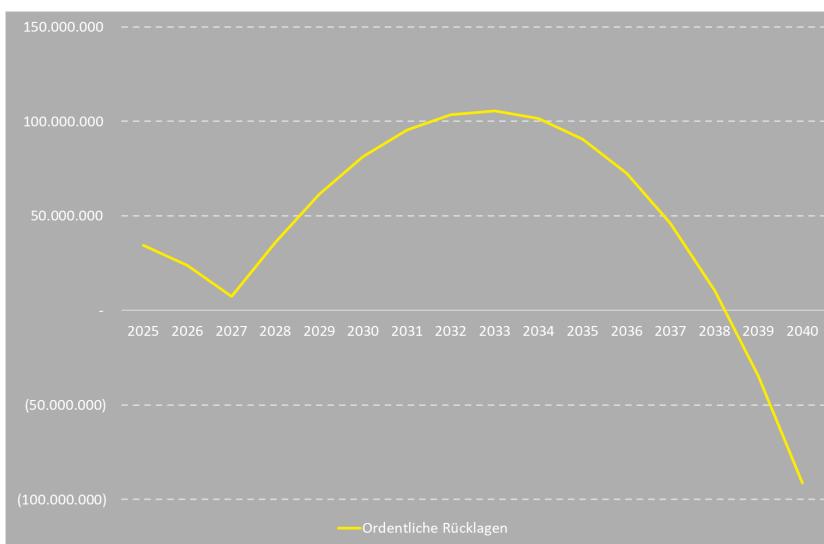
Eine Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B entlang des Pfades (a) hätte quantitativ eine weitaus höhere Bedeutung für die gesamte Bürgerschaft und die Stadtkasse. Im Jahr 2028 wäre hier mit insgesamt mit 20,4 Mio. Euro zu rechnen, ein Plus von rund 13,7 Mio. Euro, das Friedbergs Bürgerinnen und Bürger zu zahlen hätten. Bis 2040 würde die Gesamtbelastung aus der Grundsteuer B um weitere 1,2 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro anwachsen. Am Ende des Pfades (b) wären sogar rund 23 Mio. Euro aus der Grundsteuer B zu erwarten. Eine solche Erhöhung würde mit einem spürbaren Anstieg der Mietnebenkosten einhergehen. Für Mieter einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung, die heute zwischen 0,21 Euro / m<sup>2</sup> und 0,55 Euro / m<sup>2</sup> für die Umlage der Grundsteuer auf die Nebenkosten zahlen, würde dies zu jährlichen Nebenkostensteigerungen von 432 Euro bis 1.152 Euro führen. Auch Eigentümer selbstgenutzter Wohnimmobilien würden sich erheblich steigenden Steuern und absehbar auch einem spürbaren Verfall der Wohnimmobilienpreise gegenübersehen.

Die größte finanzielle Belastung hätten in beiden Szenarien jedoch die Friedberger Unternehmen zu schultern, selbst wenn eine teilweise Anpassung durch Abwanderung an die gestiegenen Steuersätze unterstellt wird. Im Pfad (a) würde die gesamte Gewerbesteuerlast der Friedberger Unternehmen im Jahr 2028 von 17,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 54,3 Mio. Euro steigen; bis 2040 läge sie bei 67,5 Mio. Euro. In Pfad (b) läge sie im Jahr 2040 sogar bei 115,8 Mio. Euro. Es ist sehr wahrscheinlich, dass dies nur ein theoretischer Wert ist. Sollte der Gewerbesteuersatz tatsächlich auf bis zu 1700 angehoben werden, dürfte der größte Teil der Friedberger Gewerbetreibenden die Stadt verlassen, so dass die Gewerbesteuereinnahmen gegen Null tendieren sollten.

Tatsächlich würde unter den beschriebenen Annahmen durch den steuerlichen Entwicklungspfad (a) theoretisch erreicht, dass alle oben genannten großen Investitionsvorhaben auch ohne Änderungen der Wachstumsdynamik in den anderen Ertrags- und Aufwandskomponenten zumindest bis zum Jahr 2039 finanziert werden könnten. Dies setzt aber voraus, dass die erzielten Überschüsse ausschließlich zur Bildung von ordentlichen Rücklagen genutzt und nicht

für weitere, bislang noch nicht diskutierte Investitionsvorhaben genutzt werden. Sofern dies der Fall wäre, würden die ordentlichen Rücklagen im Jahr 2031 mit einem Volumen von 106,5 Mio. Euro ihren Höhepunkt erreichen, anschließend aber wieder abschmelzen und ab 2039 negativ werden (Abb. 6). Spätestens dann würden selbst in einem solchen theoretischen Hochsteuerszenario Anpassungen am Wachstum der Ertrags- und/oder Aufwandspositionen nötig, um die finanzielle Stabilität der Stadt zu sichern. Steuererhöhungen würden der Stadt damit allein Zeit auf Kosten der Bürgerinnen und Bürger erkaufen; mittel- bis langfristig sind strukturelle Reformen in Friedbergs Haushaldsdynamik unausweichlich.

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den gezeigten Entwicklungspfaden ausschließlich um theoretische Beispielrechnungen handelt, die – falls tatsächlich umgesetzt – zu erheblichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verwerfungen führen würden. Diese dürften die Steuerkraft der Stadt tatsächlich schwächen und nicht stärken.



**ABB. 7: ORDENTLICHE RÜCKLAGEN DER STADT FRIEDBERG IM STEUERPfad (A) BEI REALISIERUNG ALLER DISKUTIERTEN GROßINVESTITIONEN.**

**QUELLE:** EIGENE BERECHNUNGEN, INTERAKTIVER HAUSHALTSPLAN, HAUSHALTENTWURF 2026, VERÄNDERUNGSLISTE VOM 17.11.25.

### Einordnung

Die oben präsentierten Ausführungen machen deutlich, dass Friedberg in den kommenden Jahren vor erheblichen finanziellen Herausforderungen stehen wird. So werden rein auf Schuldenaufnahme oder Steuererhöhungen gründende Strategien zur Finanzierung der großen Investitionsvorhaben künftig realistischerweise nicht ausreichen. Die Aufnahme neuer Schulden wird auf mittlere Sicht ceteris paribus zwangsläufig dazu führen, dass Friedberg ein Haushalts-

sicherungskonzept verabschieden muss, das erhebliche Einschnitte in die freiwilligen Leistungen der Stadt und die Beschäftigungssituation in der Verwaltung mit sich bringen wird. Eine rein steuerbasierte Strategie wird indes erhebliche wirtschaftliche und gesellschaftliche Verwerfungen auslösen, die die Realisierung einer solchen Strategie tatsächlich unmöglich machen dürften. Zudem sind solche Herangehensweisen bereits aus ordnungspolitischen Erwägungen abzulehnen.

Insofern sollten die Stadtverwaltung und die kommunalpolitischen Gremien darauf hinwirken, Maßnahmen zu ergreifen, die (i) die Ertragskraft der Stadt direkt, strukturell und erkennbar stärken, (ii) die Wachstumsdynamik der Aufwendungen nachhaltig reduzieren und (iii) Projekte nicht zu realisieren, die ggf. wünschenswert sein können, die aber keine für die Stadtkasse zählbaren positiven Effekte mit sich bringen. Dabei sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass insbesondere die oben verwendeten Entwicklungspfade für die kommunalen Steuersätze nur Anhaltspunkte sein sollen, um die grundsätzlichen Zusammenhänge der Entwicklungen zu verdeutlichen. **Sie sind nicht als Vorschlag für eine künftige Kalibrierung der kommunalen Steuersätze zu verstehen. Dies ist Aufgabe der Verwaltung und der politischen Gremien.**

Eine konsequente Reduzierung der Wachstumsdynamik aller Aufwendungen erfordert z.B. das Überdenken der Personalpolitik innerhalb der Verwaltung. Angesichts der zahlreichen offenen Stellen könnten Neueinstellungen nur im Rahmen des vorhandenen Stellenplans erfolgen. Insofern scheint eine Optimierung des Stellenplans und Verschiebung offener Stellen in zukunfts-fähige Aufgabenbereiche unausweichlich. Gleichzeitig ist die Digitalisierung der Verwaltung voranzutreiben, um perspektivisch durch Fluktuation freiwerdende Stellen zumindest teilweise einsparen zu können. So kann das Wachstum der Personal- und Versorgungsaufwendungen ggf. zumindest vorübergehend unter dem Wachstum der Lohnentwicklung gehalten werden.

Auch das Wachstum der Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen muss eingedämmt werden, indem Verträge mit externen Dienstleistern konsequent auf ihr Kosten-Nutzen-Verhältnis hin untersucht und ggf. beendet bzw. angepasst werden.

Schließlich sollten sich alle Parteien, die im hessischen Landtag und im Deutschen Bundestag vertreten sind, für eine Stärkung des Verursacherprinzips in der Finanzierung öffentlicher Leistungen einsetzen. Bund und Land müssen die Kommunen künftig angemessen finanziell ausstatten, wenn sie ihnen Aufgaben übertragen. Bestehende Unterfinanzierungen, z.B. beim Produkt Kinderbetreuung, müssen schnellstmöglich beendet werden.

Die hier gezeigten Projektionen sind mit erheblicher Unsicherheit behaftet. So ist der Zeitraum, über den die für die Fortschreibung einiger Datenreihen verwendeten Verteilungsparameter errechnet wurden, mit nur sieben Jahren kurz. Zudem umfasst er mit der CoViD19-Pandemie eine Periode, die ggf. zu Ausreißern führt. Hinzu kommt, dass der für die Kredite unterstellte Zinssatz sowie die Tilgungsmodalitäten in den obigen Rechenbeispielen als im Zeitablauf konstant und von der Gesamtverschuldung der Stadt und der angefragten Kredithöhe unabhängig angenommen wurden. Zudem wird hier ausschließlich auf die Komponenten des

ordentlichen Ergebnisses und die Entwicklung der ordentlichen Rücklagen fokussiert. Ereignisse, die zu außerordentlichen Erträgen oder Aufwendungen führen oder die die Nutzung außerordentlicher Rücklagen zum Haushaltausgleich ermöglichen, sind nicht Gegenstand der Projektionen. Diese vereinfachenden Annahmen können ggf. zu erheblichen Abweichungen zwischen den hier präsentierten Zahlen und den tatsächlichen künftigen Realisationen führen, sofern sich z.B. Kreditkonditionen ändern. Allerdings wurden die verwendeten Spezifikationen sorgfältig ausgewählt und könnten im Ergebnis eher zu einer Unterzeichnung der zu erwartenden finanziellen Belastungen führen. Dies gilt auch für die Annahmen zur Entwicklung des für Friedberg quantitativ bedeutsamen Gemeindeanteils zur Einkommenssteuer, wie im Haupttext erläutert. Doch auch wenn die hier gezeigten Projektionen sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht vollständig materialisieren sollten, sind sie doch geeignet, grund-sätzliche Wirkungsmuster aufzuzeigen und die Dringlichkeit wirksamer und konsequenter Veränderungen insbesondere im Ausgabenverhalten der Stadt zu verdeutlichen.

### Quellenverzeichnis

Bund der Steuerzahler (2025). „Kommunale Haushalte im Wetteraukreis unter Druck“. Abrufbar unter <https://www.steuerzahler-hessen.de/neuigkeiten/artikel/kommunale-haushalte-im-wetteraukreis-unter-druck/>

Diegel, Christine (2025). „Einbringung des Haushalts 2026“. Präsentation vor der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Friedberg (Hessen) am 23.10.2025. Abrufbar unter <https://www.friedberg-hessen.de/showstatattachment.php?unid=6826&PHPSESSID=2db285b39ddbfedf18716f8e89f22f57>.

Hessisches Ministerium der Finanzen (2014). „Einschätzung der Anteile für pflichtige und freiwillige Aufgaben der Kommunen in Hessen“. Abrufbar unter [https://www.hsgb.de/medias/fachinformationen/finanzen-oeffentlicher-bereich-2014/kfa/210514pflichtaufgabenzusammenfassung-einschaetzunglandzuanteilenpflichtigerundfreiwil-.pdf](https://www.hsgb.de/medias/fachinformationen/finanzen-oeffentlicher-bereich/finanzen-oeffentlicher-bereich-2014/kfa/210514pflichtaufgabenzusammenfassung-einschaetzunglandzuanteilenpflichtigerundfreiwil-.pdf)

Stadt Kassel (2022). „Machbarkeitsstudie Neugestaltung Entenanger“. Abrufbar unter [www.kassel.de/buerger/umwelt\\_und\\_klima/luft-und-laerm/isek-projekte/projekte-innenstadt/machbarkeitsstudie-zur-neugestaltung-des-entenangers.php](http://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/luft-und-laerm/isek-projekte/projekte-innenstadt/machbarkeitsstudie-zur-neugestaltung-des-entenangers.php)

Wengorsch, Rainer (2025). „Haushaltsrede des Bürgermeisters zur Einbringung des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2025 am 21. November 2024“. Abrufbar unter <https://www.hungen.de/dokumente/haushaltsrede2025.pdf?cid=f6y>