

**Neubauggebiete und demografische Entwicklung - Ermittlung der fiskalisch besten
Baulandstrategie für die Kommunen der Region Stuttgart / Verband Region Stuttgart 2006**

Handlungsempfehlungen für die Kommunen:

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass sich die Ansiedlung neuer Einwohner auf unverbrauchter Fläche für eine Gemeinde langfristig nicht wirtschaftlich lohnt. Ein Szenario im Bestand, das keine oder nur geringe Folgekosten auslöst, ist für die kommunalen Haushalte wahrscheinlich am günstigsten. Hier können die Instrumente der Innenentwicklung eingesetzt werden, um ein attraktives Angebot für Alt- und Neubürger zu schaffen.

Rein wirtschaftlich betrachtet zeigt die Studie, dass Kindergartengruppen und Schulen hohe Folgekosten verursachen. Ein maßvolles Bevölkerungswachstum im Bestand ist deshalb auch hier die richtige Lösung für die Kommunen.

Als weiterer indirekter, aber nicht unerheblicher Kostenfaktor darf die Finanzierung der Verkehrsinfrastruktur nicht unbeachtet bleiben. Die Kommunen führen dafür ständig steigende Umlagen ab. Diese Kostensteigerungen sind aber größtenteils eine direkte Folge der Zersiedelung in immer größeren Ringen um die Region. Solche versteckten Kosten sollten bei der Entscheidung für ein neues Wohngebiet stets berücksichtigt werden.

Bereits heute konkurrieren die Kommunen untereinander um Einwohner (besonders um junge Familien). Der demografische Wandel verschärft diesen Konkurrenzkampf nochmals.

Und die Folgekosten führen dazu, dass alle Gemeinden, die diesen Kampf mit Hilfe von Neubaugebieten austragen, sich am Ende als Verlierer wiederfinden werden: Den trotzdem leicht gesunkenen Einnahmen werden weit höhere Ausgaben gegenüberstehen.

Die Flächen und Kosten sparenden Kommunen hingegen werden dann in vielerlei Hinsicht attraktiv für die Bevölkerung sein. (www.region-stuttgart.org/fileadmin/regionstuttgart/04_Informationen_und_Download/04_01_Veroeffentlichung/en/04_04_03_Schriftenreihe/schriftenreihe_25_Neubauggebiete.pdf)

**Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung
Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung / ILS & Plansociätät 2008**

Kernaussagen der Untersuchung:

Die Kosten der Siedlungsentwicklung werden stark von siedlungsstrukturellen Merkmalen bestimmt und liegen somit im unmittelbaren Einflussbereich der Kommunen. Insbesondere die Faktoren Dichte und Standort entscheiden über die Kosten eines Wohngebietes. Neben den Herstellungskosten erweisen sich die Folgekosten der Wohngebietsentwicklung als wesentlich für die Belastung der kommunalen Haushalte. Diese vor allem mittel- und langfristig relevanten Kosten werden noch immer zu wenig in die Planungs- und Entscheidungsfindung einbezogen.

Neben Schulen, Kindergärten und der verkehrlichen Erschließung zeigt sich die Ver- und Entsorgung als ein Bereich, der hohe (Sprung-)Kostenrelevanz besitzt. Problematisch erweist sich im Bereich der leitungsgebundenen Infrastruktur vor allem die Struktur der Kostenanlastung. Nach heutiger Praxis werden zwar die Kosten für den direkten Anschluss vom Nutzer getragen, erhöhte Ausgaben für die Anpassung des Gesamtnetzes und insbesondere für den Folgebetrieb infrastrukturentwickelnder Projekte werden aber auf die Gesamtheit der Netznutzer abgewälzt.

Die Betrachtungen der Einnahmen aus den Wohngebieten bestätigen die starke Einwohnerorientierung des Finanzsystems. Allerdings zeigen die Berechnungen auch, dass überzogene oder in Standardformeln gegossene Erwartungen an die Erhöhung der Finanzkraft der Gemeinden durch ein neues Baugebiet den komplexen Zusammenhängen nicht gerecht werden. So sind die Einkommensteuereinnahmen gedeckelt und die Effekte auf den kommunalen Finanzausgleich für Kommunen vorab schwer abzusehen: Je Baugebiet können hier einzelfallabhängig entweder Zugewinne oder Verluste eintreten. Diese Ergebnisse schwächen gängige Argumente in der Diskussion und zeigen die Notwendigkeit, sich mit dem Nutzen von Wohngebietsentwicklungen differenziert auseinanderzusetzen.

(http://www.unser-waldbronn.de/images/unterlagen/kosten_nutzen_siedlungsentw.pdf)

Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Studie über die fiskalische Wirkungsanalyse neuer Wohn- und Gewerbegebiete / Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) 2007

Zusätzliche Einwohner und zusätzliche Steuereinnahmen werden in den Berechnungsmodus des jeweiligen kommunalen Finanzausgleichs einbezogen. Ihnen stehen „Abzüge“ bei den Steuereinnahmen gegenüber, die durch die Veränderung der Differenz zwischen Bedarf und Steuerkraft aufgrund einer Erhöhung der Steuerkraft entstehen. Zusätzlich bilden die Steuereinnahmen mit den Schlüsselzuweisungen die Berechnungsbasis für die Kreisumlage, weshalb die zusätzlichen Einnahmen nochmals sehr reduziert werden. Vor allem bei Gewerbegebieten wirkt sich dieser Mechanismus sehr nivellierend aus.

Betrachtet man das Ergebnis unter der Annahme, dass nur die innere Erschließung erstellt werden muss, dann wirft das zusätzliche Wohngebiet ein deutlich positives Ergebnis für die Gemeindefinanzen ab. Unter Einbeziehung der notwendigen äußeren Erschließung ist der Saldo der Erträge und Kosten nur bei den zusätzlichen Wohngebieten positiv bis neutral, bei den Gewerbegebieten fällt er negativ aus. (<http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-22007/neue-baugebiete-gewinn-oder-verlust-fuer-die-gemeindekasse.html>)

DIFU Medieninformatioun 2008

Die Beispielrechnungen für Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte zeigen, dass beim Wohnungsbau die gesamten Folgekosten für innere und äußere Erschließung sowie soziale Infrastruktur höher sein dürften als die zusätzlichen Einnahmen. Eine negative Bilanz ergibt sich oft auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. (<http://www.difu.de/presse/2008-02-05/neue-baugebiete-bringen-gemeinden-eher-finanzielle-verluste.html>)

Was kostet ein Baugebiet? - Infrastrukturelle Folgekosten der Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen / Thomas Preuß 2012

Die Konkurrenz um neue Einwohner und die weitere Neuausweisung von Wohnbauflächen erscheint immer seltener als geeignete Lösung. Notwendig ist vielmehr eine Siedlungsentwicklung, die die kurz-, mittel- und langfristigen Kosten technischer und sozialer Infrastrukturen stärker in den Blick nimmt. Mehr Kostenwahrheit kann dazu beitragen, einer aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht problematischen Zersiedelung entgegenzuwirken. Ausreichende Siedlungs- und Nutzerdichten und Auslastungsgrade sind notwendig, um die Rentabilität von Infrastrukturen für öffentliche und private Haushalte langfristig zu sichern. Für die Bewältigung dieser Herausforderungen ist eine systematische Analyse von Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit Baugebietsausweisungen erforderlich. Städtebauliche Kalkulationen, fiskalische Wirkungsanalysen und Werkzeuge zur Kosten-Nutzen-Betrachtung können die Kommunen dabei unterstützen. (http://www.fwu.at/assets/userFiles/Wissenschaft_Umwelt/12_2009/Raumnutzung/2009_12_preuss.pdf)

Lohnen sich Baugebiete noch? - Kommunale und regionale Folgen der Siedlungsentwicklung Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung 2012

„Kostenwahrheiten“:

- Siedlungsstrukturelle Merkmale wie die Dichte bestimmen den Flächenaufwand und die Kosten für die innere Erschließung eines Wohngebiets.
- Gut intergrierte Standorte verringern den Flächenaufwand sowie die Kosten für die äußere Erschließung.
- Im Vergleich zu den Herstellungskosten werden die Folgekosten eines Wohngebiets eher vernachlässigt.
- Pauschale Aussagen zu den zusätzlichen Einnahmen einer Gemeinde werden den komplexen Mechanismen des kommunalen Finanzsystems nicht gerecht.

Fazit:

- Entwicklung des Siedlungsbestands in den Vordergrund rücken
- Eine sehr langfristige Perspektive einnehmen
- Kostenbetrachtungen in Flächenmanagementprozesse einbinden
- Siedlungs-, Bevölkerungs- und Infrastrukturentwicklung zusammenführen
- Regionale Verflechtungen in den Blick nehmen

(http://www.regioprojektcheck.de/fileadmin/websites/regioprojektcheck/files/RPC_Praesentation_260412_Dittrich-Wesbuer_Mayr.pdf)