Kommunalfinanzierung in Baden-Württemberg

Die Verbesserung des kommunalen Haushalts durch Flächenerweiterungen?

- Ein kritisches Resumé -

Diplom Kaufmann

Dr. Thilo Sekol, M.B.A.





Wie finanziert sich eine Kommune?

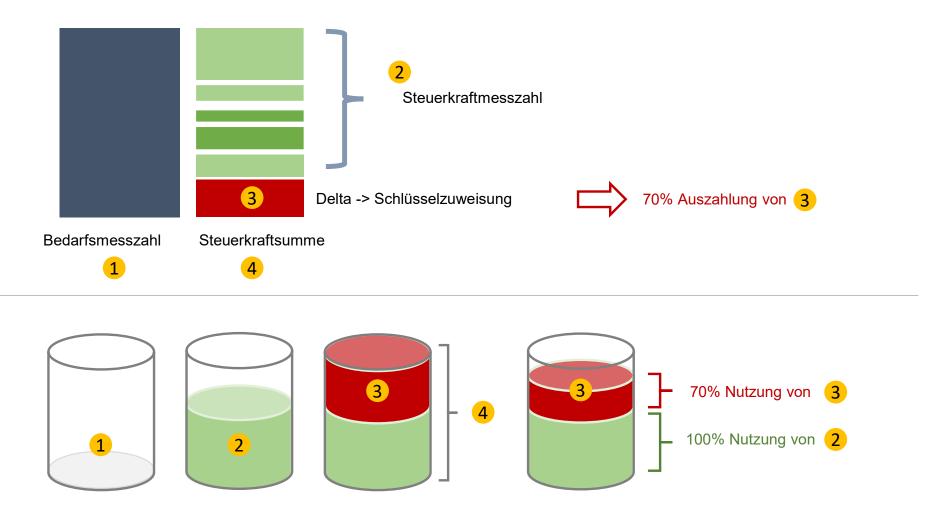


Erläuterungen der Begriffe

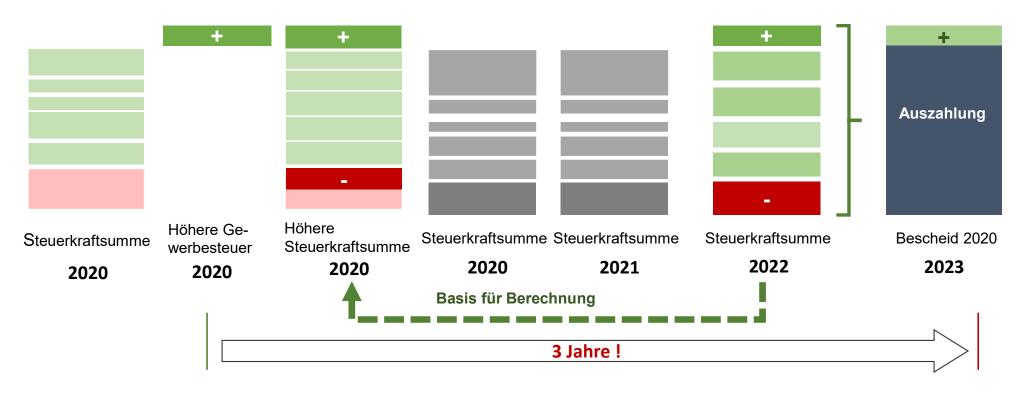


- 1 Bedarfsmesszahl = Was wird an Geld pro Bürger benötigt?
- 2 Steuerkraftmesszahl = Was kann die Kommune selber leisten?
- 3 Schlüsselzahl = "Sozialhilfe" für "arme" Kommunen (wenn 2 nicht ausreicht)
- 4 Schlüsselzuweisung = 70% Auszahlung von 3
- 5 Steuerkraftsumme (2+3) = Woher kommt das Geld insgesamt?

Erläuterungen der Begriffe – Analogie Wasserglas



Veränderung – zeitlicher Aspekt für die Berücksichtigung im kommunalen Finanzausgleich

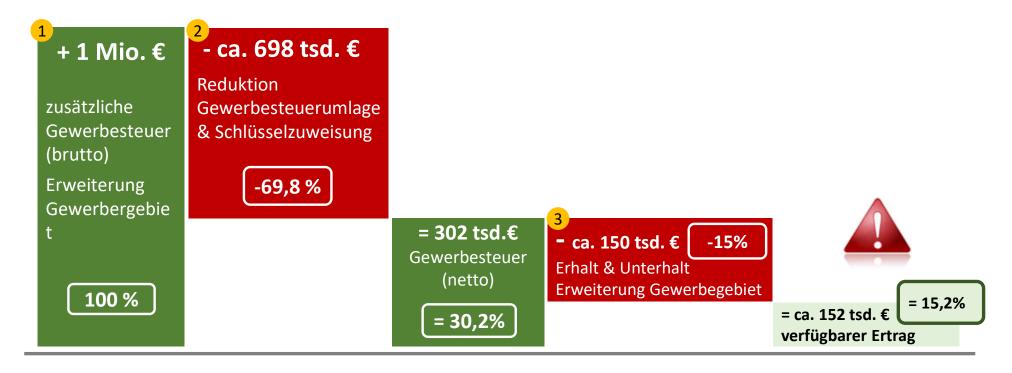


- Die Berücksichtigung der Veränderungen im kommunalen Finanzausgleich (insb. der Schlüsselzuweisungen) findet erst 2 Jahre später statt, da bei der Berechnung der Schlüsselzahl die Daten des zweitvorangegangenen Jahres als Basis genommen werden
- Das bedeutet: eine effektive Anpassung ist erst 3 Jahre nach den realen Veränderungen sichtbar

Mehr Gewerbegebiete = mehr Geld?

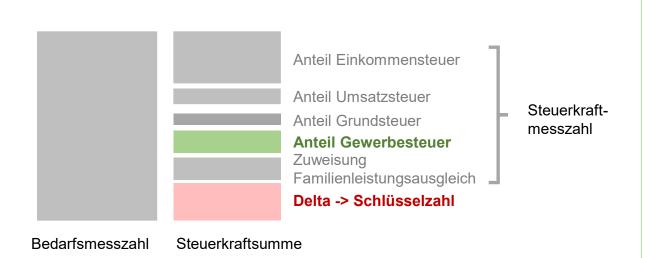


Was der Kommune an Gewerbesteuer effektiv bleibt – Gemeinde Urbach



- 1 Annahme: 1 Mio. € Gewerbesteuer, welche Unternehmen im Gewerbegebiet zahlen
- 2 Reduktion durch Gewerbesteuerumlage und 70% der Schlüsselzahl (= Schlüsselzuweisung)
- 3 Annahme: Areal von ca. 10 Hektar, 15% der Gewerbesteuer (brutto) sind Kosten zum Unterhalt (Infrastruktur) + Rückstellungen für zukünftigen Erhalt des Areals

Was der Kommune von höherer Gewerbesteuer bleibt

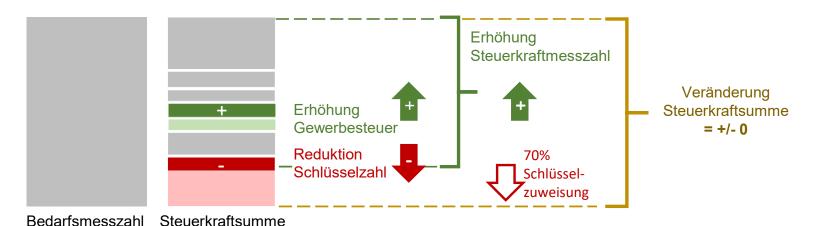


Ausgangslage

- Kommune mit Gewerbesteuer
- Kommune bekommt Schlüsselzuweisung (Auszahlung = 70% der Schlüsselzahl)

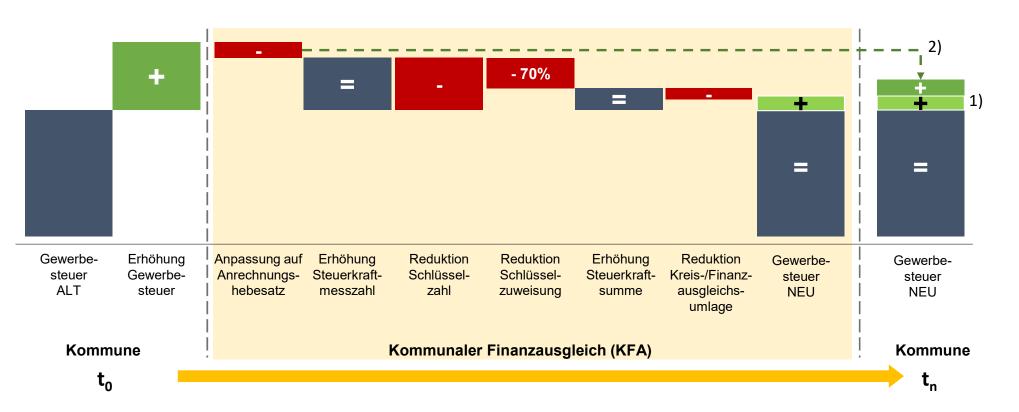
Was der Kommune von höherer Gewerbesteuer bleibt

- Eine Erhöhung der Gewerbesteuer
- führt zu einer Erhöhung der Steuerkraftmesszahl
- verursacht eine Reduktion der Schlüsselzahl (= Subvention)
- Während die Steuerkraftsumme zunächst konstant bleibt (keine neuen Einwohner = keine höhere Bedarfsmesszahl)



Aber: die Reduktion der Schlüsselzahl führt nur zu einer Reduktion der Auszahlung um nur 70% (Schlüsselzuweisung), d.h. effektiv erhöht sich die Steuerkraftsumme um ca.30%

Wertefluss bei einer Erhöhung der Gewerbesteuer

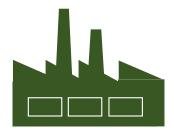


- 1) Effekt aus kommunalen Finanzausgleich
- 2) Effekt aus Differenz Hebesatz Anrechnungshebesatz

Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel (Annahmen)

Berechnung

Α	Hebesatz Urbach	365%	
В	Bundesvervielfältiger	14,5%	
С	Landesvervielfältiger	20,5%	
D	Erhöhungszahl	./.	
Ε	Gewerbesteuermesszahl	3,5%	
F	Gewerbesteuerumlage	10,5%	(B+C+D)/A
G	Kreisumlage (Kreis Rems-Murr)	31,0%	
Н	Finanzausgleichsumlage	22,1%	



- Gewerbebetrieb(e)
- 112,17 Mio. Euro Umsatz
- Ø 7% Rendite

Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel (Berechnung Gewerbesteuer)



Umsatz x Rendite	112.175.500 7,0%				
 = Gewinn aus Gewerbebetrieb + Hinzurechnungen - Kürzungen - Freibetrag = Gewerbeertrag 	7.852.285 100.000 -100.000 -24.500 7.827.785	1 x 2 3 + 4 - 5 - 6	A	Hebesatz Urbach Bundesvervielfältiger	<u>Berechnung</u> 365% 14,5%
-> Gewerbesteuer (brutto) - Gewerbesteuerumlage = Effektive Gewerbesteuer	1.000.000 -95.890 904.109	7xAxE 8xF ←	C D E F G H	Landesvervielfältiger Erhöhungszahl Gewerbesteuermesszahl Gewerbesteuerumlage Kreisumlage (Kreis Rems-Murr) Finanzausgleichsumlage	20,5% 5,0% 3,5% 10,5% (B+C+D)/A 31,0% 22,1%

Betrag in Euro Berechnung

Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel





Anna	hmen		Berechnung		
Α	Anrechnungs-Hebesatz*	290%	4	 +	Anteil Gewerbesteuer
В	Bundesvervielfältiger	14,5%			
С	Landesvervielfältiger	20,5%			Schlüsselzuweisung
D	Erhöhungszahl	./.		Steuerkraftsumr	ne
Ε	Gewerbesteuermesszahl	3,5%			
F	Gewerbesteuerumlage	18,2%	69%/Hebesatz (real)	Rerechnung	r für Schlüssel-

Berechnung für Schlüsselzuweisung (neu):

Nicht realer Hebesatz (365%) sondern landesweiter Hebesatz (290%)

^{*} Der Anrechnungs-Hebesatz ist ein landesweiter Wert, der für die Ermittlung des Gewerbesteueranteiles genutzt wird.

Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel

(Berechnung Gewerbesteuer für kommunalen Finanzausgleich)

2

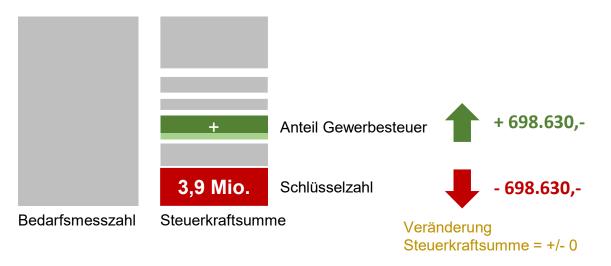
	Betrag in Euro	Berechnung
Umsatz	112.175.500	
x Rendite	7,0%	
= Gewinn aus Gewerbebetrieb	7.852.285	1 x 2
+ Hinzurechnungen	100.000	
- Kürzungen	-100.000	
- Freibetrag	<u>-24.500</u>	
= Gewerbeertrag	7.827.785	3+4-5-6
-> Gewerbesteuer (brutto)	794.520	7 x A+ x E ▲
- Gewerbesteuerumlage (effektiv)	-95.890	8 x F
= Gewerbesteuer für Anrechnung	<u>698.630</u>	8 - 9

Ann	ahmen		Berechnung
Α	Anrechnungs-Hebesatz*	290%	
В	Bundesvervielfältiger	14,5%	
C	Landesvervielfältiger	49,5%	
D	Erhöhungszahl 5,0%		
Ε	Gewerbesteuermesszahl	3,5%	
F	Gewerbesteuerumlage	18,2%	69%/Hebesatz (real)

Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel

(Berechnung Gewerbesteuer für kommunalen Finanzausgleich)

 Annahme: Kommune hat eine Schlüsselzahl von 3,9 Mio. Euro und damit eine Schlüsselzuweisung von 2,7 Mio. Euro (= 70% der Schlüsselzahl)



- Die Erhöhung der (angerechneten) Gewerbesteuer
- führt zu Reduktion der Schlüsselzahl in gleicher Höhe
- Die Reduktion der Schlüsselzahl (= Schlüsselzuweisung) verändert sich um -489.041,- (70% der Schlüsselzahl)



Effektive Veränderung der Schlüsselzuweisung* (in Euro)

Vorher:

Schlüsselzahl: 3.937.381,-Schlüsselzuweisung (70%): 2.756.167,-

Nachher:

 Schlüsselzahl (alt):
 3.937.381,

 Veränderung Schlüsselzahl:
 - 698.630,

 Schlüsselzahl (neu):
 3.238.751,

 Schlüsselzuweisung (70%):
 2.267.126,

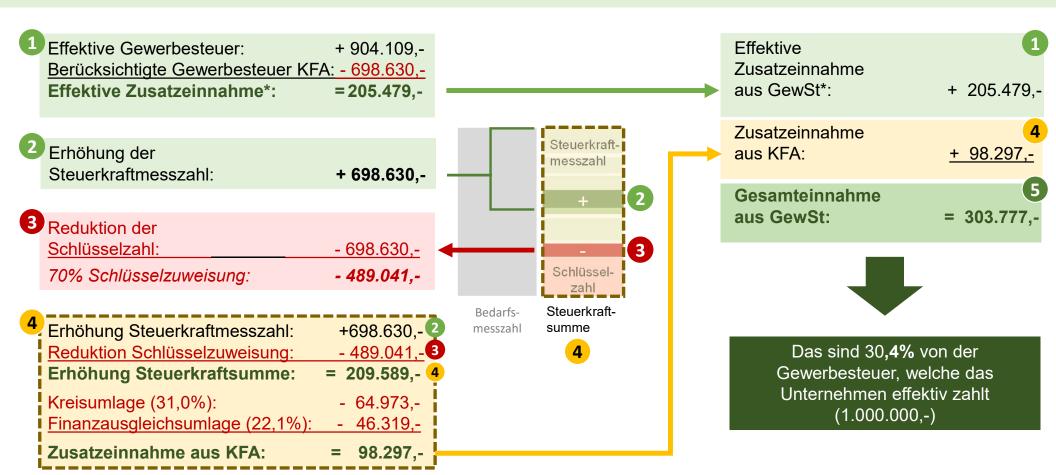
Veränderung Schlüsselzuweisung

Schlüsselzuweisung (alt): 2.756.167,-Schlüsselzuweisung (neu): - 2.267.126,-Veränderung: - **-489.041,-**

^{*} Annahme: Erhöhung der Gewerbesteuer führt nicht zu Erhöhung der Steuerkraftsumme

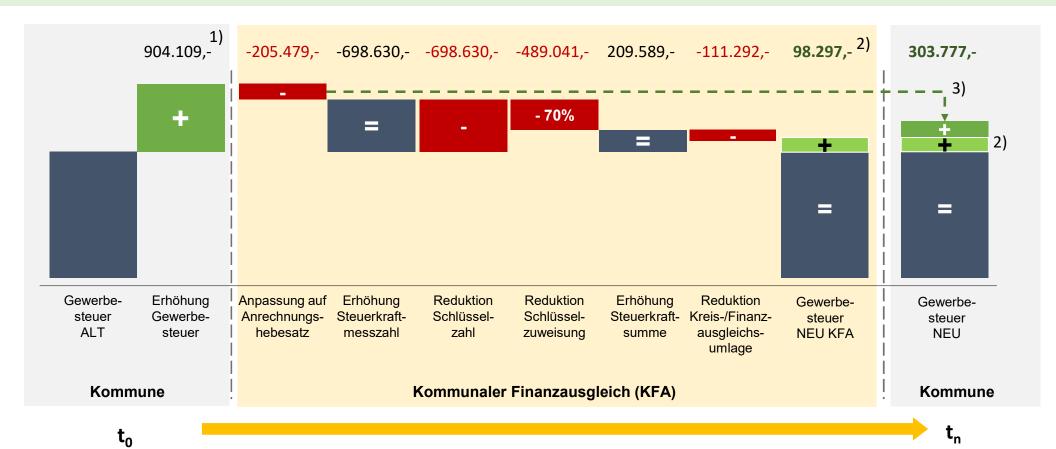
Was der Kommune an Gewerbesteuer bleibt – Rechenbeispiel A

Berechnung Gewerbesteuer für kommunalen Finanzausgleich (KFA)



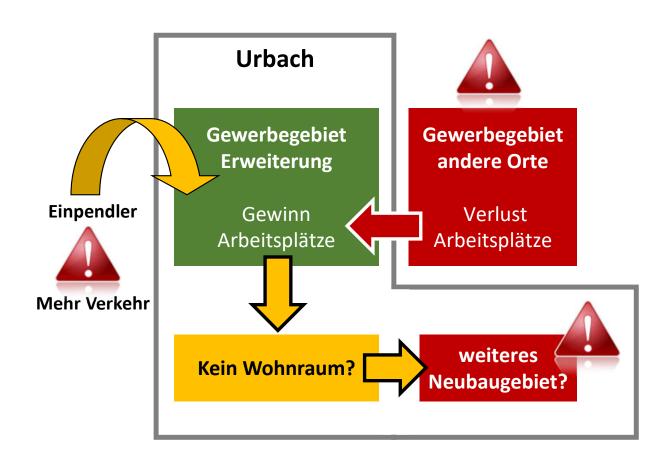
^{*} Positiver Effekt aus Differenz aus Hebesatz und Nivellierungs-Hebesatz, der nicht im kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt wird

Wertefluss bei einer Erhöhung der Gewerbesteuer (netto)



- 1) abzgl. Gewerbesteuerumlage (1.000.000,- ./. 95.890,- = 904.109,-)
- 2) 98.297,- = Effekt aus kommunalen Finanzausgleich
- 3) 205.479,- = Effekt aus Differenz Hebesatz Anrechnungshebesatz

Gewerbegebiet – Weitere Folgen



Mehr Baugebiete = mehr Geld?



Baugebiete – Gesetzgebung zum Thema Wirtschaftlichkeit

Gemeinde Haushaltsverordnung | GemHVO

§ 12

Investitionen

- (1) **Bevor** Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen **Wirtschaftlichkeitsvergleich** unter **Einbeziehung der Folgekosten** die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.
- (2) Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen dürfen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Maßnahme sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind. Den Unterlagen ist eine Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen beizufügen.
- (3) Ausnahmen von Absatz 2 sind bei unbedeutenden Maßnahmen zulässig; eine Kostenberechnung muss jedoch stets vorliegen.

Wo ist die Vorlage bzgl. Wirtschaftlichkeit der Gemeinde ?



§ 12 Abs. 1 bezieht sich nur auf die Infrastruktur, nicht auf das Baugebiet

Baugebiete – Gesetzgebung zum Thema Wirtschaftlichkeit

Baugesetzbuch | BauG

§ 1 a

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) ¹ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;

Gemeindeordnung | GemO

§ 77 GemO

Allgemeine Haushaltsgrundsätze

(2) Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu führen

Wo findet
Wirtschaftlichkeit
Berücksichtigung in
der Entscheidung?



Beispiel Baugebiet Urbach (angenommen: 10 Hektar) - Investitionsrechnung



- Einnahmen aus kommunalen Finanzausgleich: höherer Anteil an Steuern, da mehr Einwohner Evtl. Verkauf Grundstücke
- Ausgaben: Reduktion beim kommunalen Finanzausgleich (Schlüsselzuweisung, da höhere Steuerkraftsumme)
 Evtl. Ankauf der Grundstücke
- 3) Folgekosten: Unterhalt der Infrastruktur, höhere Verwaltungskosten, Rückstellungen für den zukünftigen Erhalt der Infrastruktur

Eine Simulation einer Investitionsrechnung über einen Zeitraum von 25 Jahren mit Berücksichtigung aller Faktoren bei den Einnahmen und Ausgaben (für die zusätzlichen Einwohner, welche von außerhalb in die Gemeinde dazu kommen) führt bei einem angenommenen Areal von ca. 10 Hektar nachweislich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Totalverlust von über € 6,9 Mio. für die Gemeinde!



Beispiel Baugebiet Urbach (angenommen: 10 Hektar) - Investitionsrechnung

<u>Jahr</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Einwohner Neubaugebiet	125	224
Externe Zunahme Einwohner Neubaugebiet	75	135
Externe Zunahme Kindergartenkinder (3-6 Jahre)	4	7
Effektive Kindergartenkinder	4	7
Externe Zunahme Grundschulkinder (6-10 Jahre)	3	5
Effektive Grundschulkinder	3	5
Externe Zunahme Einkommensteuerpflichtige & Rentner	37	67
Wohneinheiten	18	33
Verkauf Grundstücke Gemeinde		
EkSt - Bevölkerungszunahme		
Schlüsselzuweisungen - Bevölkerungszunahme		
Kommunale Investitionspauschale - Bevölkerungszunahm	е	
Umsatzsteuer - Anteil		
Familienleistungsausgleich - Bevölkerungszunahme		
Grundsteuer		
Summe		
Ankauf Grundstücke Gemeinde		
Kosten Mitarbeiter Bauamt (80%) 2 Personen a 80%	-99.978	-99.978
Kosten zusätzl. Mitarbeiter Verw. 4 Pers. A 70%	-175.172	-225.221
Kosten Kindergarten	-19.965	-35.937
Kosten Grundschule	-560	-1.008
Kosten Fördermaßnahmen Schüler	-630	-1.134
Folgekosten Annahme: 125.000 bei 10ha	-125.000	-125.000
Verwaltungskosten Zunahme Einwohner/Gewerbe	-18.000	-18.000
Erschließungsaufwand Gemeinden		
Summe	-439.305	-506.278
Zinsertrag (0,5 % Haben-Zins)		
Zinsaufwand (2 % Soll-Zins)	-11.146	-21.271
Ergebnis inkl. Zinsen	-450.451	-527.550
Ergebnis inkl. Zinsen kumuliert	-570.789	-1.098.338

<u>2046</u>	
499	
299	
16	
1	
11	
1	
150	
73	
42.819	
256.959	
26.022	
37.507	
3.400	
46.892	
413.599	
-362.857	
-4.390	
-123	
-139	
-125.000	
-18.000	
-510.509	
-104.443	
-201.353	

Das Beispiel zeigt die Einnahmen und Ausgaben im Laufe der Zeit für ein paar exemplarische Jahre.

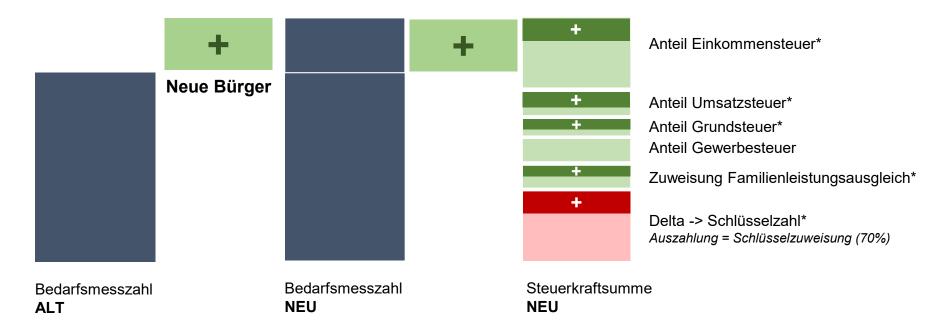
Wenn die Erträge aus An- und Verkauf der Grundstücke nicht mehr gegeben sind ergeben sich typische Zahlungsreihen mit entsprechenden Kostensteigerungen im Verlauf der Zeit.

Größte Kostenposten sind anteilige zusätzliche Mitarbeiter in der Gemeinde, Umlagen und Folgekosten (Unterhalt und Rückstellungen für den zukünftigen Erhalt der Infrastruktur in dem Neubaugebiet).

Mehr Einwohner = mehr Geld?



Entwicklung Einwohner und kommunale Finanzen



- Annahme: Neue Bürger = neue (höhere) Bedarfsmesszahl
- = Einnahmen steigen, da Anspruch auf mehr Geld (neue, höhere Steuerkraftsumme)*

^{*} Annahme: lineare Verteilung der Anteile an Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Grundsteuer und Familienlastenausgleich bei Zunahme der Einwohner, damit auch lineare Zunahme der Schlüsselzuweisung

Beispiel 1: neue Einwohner zahlen keine Einkommensteuer

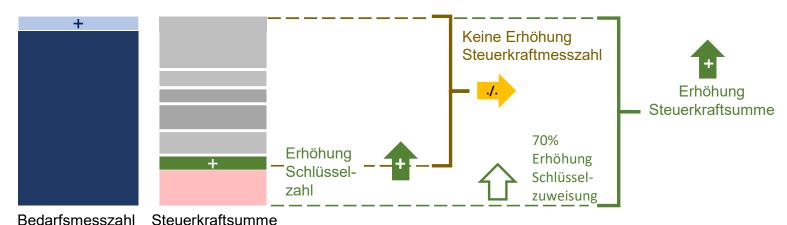


Ausgangslage

- Neue Einwohner erhöhen die Bedarfsmesszahl
- Neue Einwohner zahlen keine Einkommensteuer
- Kommune hat Schlüsselzuweisung (Auszahlung der Schlüsselzahl = 70%)

Beispiel 1: neue Einwohner zahlen keine Einkommensteuer

- Eine Erhöhung der Bedarfsmesszahl
- führt zu keiner Veränderung der Steuerkraftmesszahl (Anteil an Einkommensteuer = +/- 0)
- verursacht eine Erhöhung der Schlüsselzahl (= Subvention)
- Verursacht eine Erhöhung der Steuerkraftsumme



Aber:

die Erhöhung der Schlüsselzahl führt nur zu einer Erhöhung der Schlüsselzuweisung (= Auszahlung) um 70%, d.h. effektiv erhöht sich die Steuerkraftsumme nur um ca. 70%

Auf die erhöhte Steuerkraftsumme muss noch Kreisumlage und Finanzausgleichsabgabe gezahlt werden (ca. 53%)

Beispiel 2: "neue" Einwohner zahlen Einkommensteuer

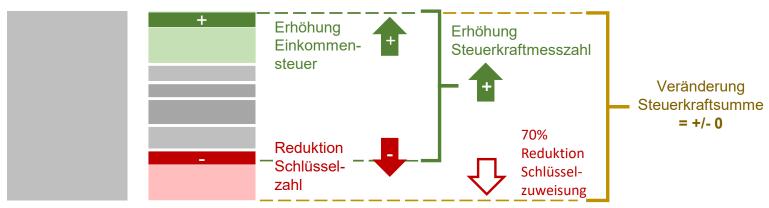


Ausgangslage

- Neue Einwohner erhöhen die Bedarfsmesszahl
- Neue Einwohner zahlen Einkommensteuer
- Kommune hat Schlüsselzuweisung (Auszahlung der Schlüsselzahl = 70%)

Beispiel: höhere Einkommensteuer

- Eine Erhöhung der Einkommensteuer
- führt zu einer Erhöhung der Steuerkraftmesszahl
- verursacht eine Reduktion der Schlüsselzahl (= Subvention)
- Während die Steuerkraftsumme zunächst konstant bleibt (keine neuen Einwohner = keine höhere Ausgleichsmesszahl)



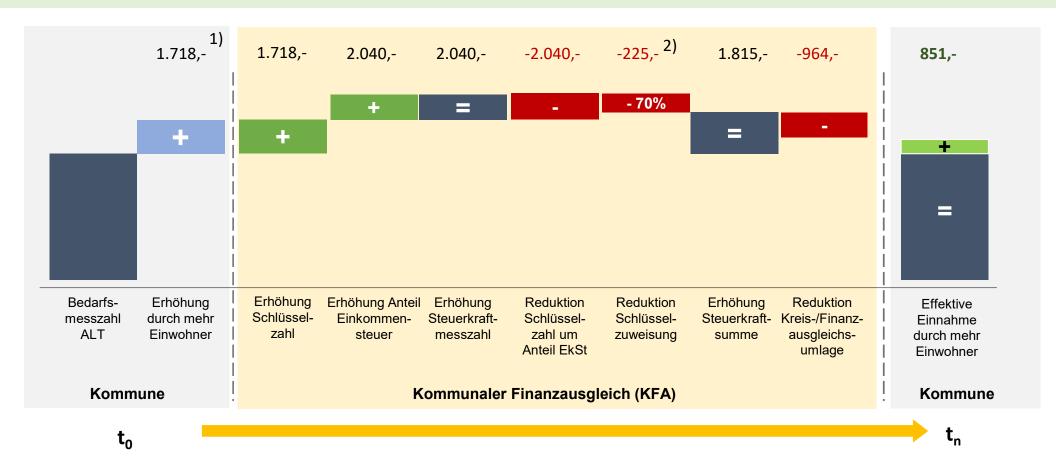
Bedarfsmesszahl Steuerkraftsumme

Aber:

die Reduktion der Schlüsselzahl führt nur zu einer Reduktion der Schlüsselzuweisung (= Auszahlung) um 70%, d.h. effektiv erhöht sich die Steuerkraftsumme um ca. 30%

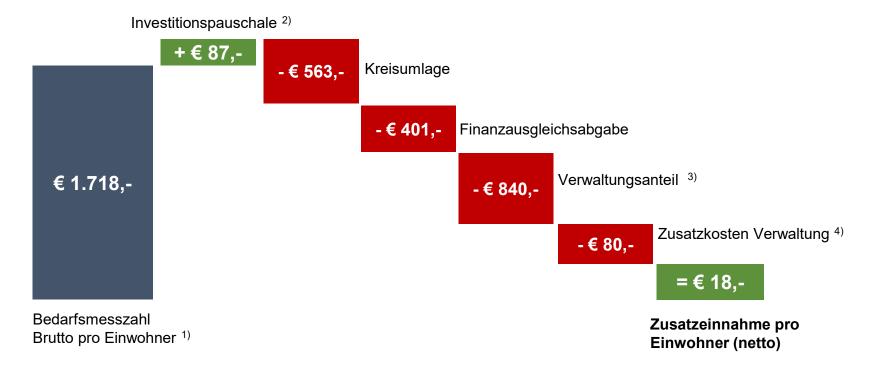
Auf die erhöhte Steuerkraftsumme muss noch Kreisumlage und Finanzausgleichsabgabe gezahlt werden (ca. 53%)

Wertefluss bei einer Erhöhung der Einnahmen durch einen neuen Einwohner (netto) - Urbach



- 1) 2022 betrug die Bedarfsmesszahl € 15.220.540,- bei 8.859 Einwohnern -> € 1.718,- pro Einwohner
- 2) Erhöhung Schlüsselzahl von 1.718,- x 70% ./. Reduktion Schlüsselzahl von 2.040,- x 70% = -225,-

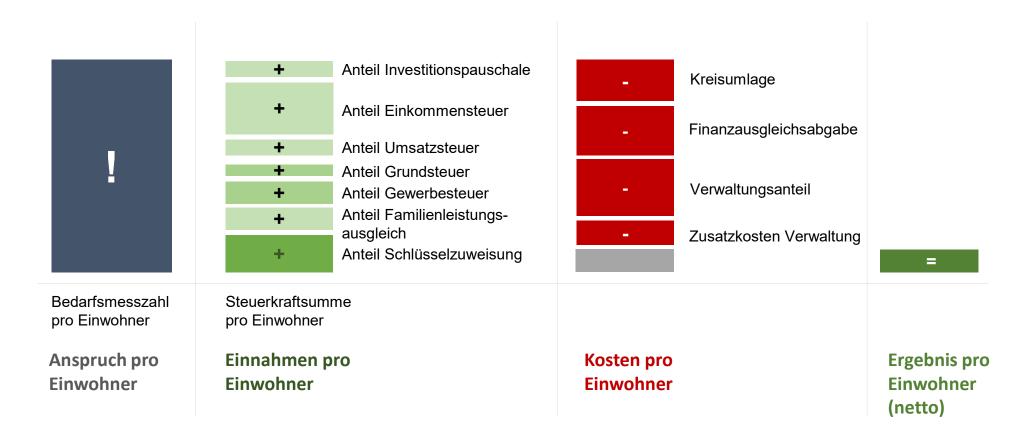
Beispiel Urbach 2022 – Ertrag pro Einwohner - Simulation



Neue Bürger bringen nicht ca. € 1.718,- sondern netto nur ca. € 18,-! Davon müssen Straßen, Laternen, Kanalisation etc. finanziert werden

- 1) 2022 betrug die Bedarfsmesszahl € 15.220.540,- bei 8.859 Einwohnern -> € 1.718,- pro Einwohner
- 2) Die kommunale Investitionspauschale betrug 2022 € 87,- pro Einwohner
- 3) Annahme: Urbach hat 1,3% Mitarbeiter pro Einwohner und Personalkosten von € 62.486,- pro Mitarbeiter. Es wird ein linearer Anteil an Verwaltungsmitarbeitern pro Kopf angenommen (= 1,3% * € 62.486,-).
- 4) Annahme: € 80,- pro Bürger an Zusatzkosten in der Verwaltung (Strom, Papier, EDV, Raum, etc.)

Vergleich Anspruch, Einnahmen, Kosten, Ergebnis



Einnahmen ≠ verfügbare Mittel!

Mehr Einwohner = mehr Kaufkraft = mehr Geld?



Mehr Bürger = höhere Kaufkraft = höhere Einnahmen?

	Art der Ausgaben	2015	
		EUR	%
1	Private Konsumausgaben	2 391	100
2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	332	13,9
3	Bekleidung und Schuhe	105	4,4
4	Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	859	35,9
5	Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände	127	5,3
6	Gesundheit	100	4,2
7	Verkehr	314	13,1
8	Post und Telekommunikation	61	2,6
9	Freizeit, Unterhaltung und Kultur	252	10,5
10	Bildungswesen	16	0,7
11	Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	135	5,7
12	Andere Waren und Dienstleistungen	89	3,7
13	Summe aus 2, 3 und 5	564	

¹⁾ Durchschnitt an Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Quelle: stat. Bundesamt 2015)

Mehr Bürger = höhere Kaufkraft = höhere Einnahmen?

Annahme I

- pro Person werden ca. € 564,- pro Monat (€ 6.768,- im Jahr) im Ort eingekauft 1)
- Handelsmarge im Durchschnitt 3%
- -> pro Käufer bleiben dem Einzelhandel € 16,92 Ertrag (€ 203,04,- pro Jahr).
- Ertrag unterliegt vollständig der Gewerbesteuer (brutto) der Gemeinde.
 - -> Bei einem Hebesatz von 365% verbleiben abzgl. Gewerbesteuerumlage € 23,45 Gewerbesteuer (netto) 2)
- 30,4% der Gewerbesteuer (brutto) bleibt effektiv in der Gemeinde nach dem kommunalen Finanzausgleich ³⁾



ca. € 7,88 pro Person / Jahr Ertrag für die Gemeinde!

Wenn die Gemeinde z.B. einen Ertrag aus zusätzlicher Kaufkraft von ca. € 300.000,- netto aus Handelsumsatz erwirtschaften möchte, müssten 38.074 Personen zusätzlich pro Jahr in Urbach einkaufen.

Wo sollen die denn einkaufen?
Was sollen die denn einkaufen?
Wie wird dann das (zusätzliche)Verkehrs- und Parkplatzproblem gelöst?

- 1) Das entspricht ungefähr dem Durchschnitt an Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Quelle: stat. Bundesamt 2015)
- 2) € 203,04 x 365% (Hebesatz) x 3,5% Gewerbesteuerumlage (9,6%) = € 23,45
- 3) Siehe u.a. Berechnung Gewerbesteuer



Was der Kommune an Ertrag bleibt – Fazit

- Eine Kommune, welche Schlüsselzuweisungen bekommt, bleibt effektiv nur ca. 30,2% der Gewerbesteuer (wenn z.B. reale Hebesatz = 365%, Anrechnungshebesatz = 290%).
- Effektiv verbleibt der Kommune nach Abzug von Unterhalt und Folgekosten nur ca. 15% der Gewerbesteuer als Ertrag. Hinzu kommen Belastungen durch zusätzlichen Verkehr (Einpendler), Umwelt, Kosten für soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule), ÖPNV usw. durch Gewerbeansiedlungen.
- Neubaugebiete bedeuten meist einen Verlust für eine Kommune. Da hängt mit dem Unterhalt und den Folgekosten des Areals und zusätzlichen Kosten für die neuen Bürger (soziale Infrastruktur) sowie höherer Aufwand in der Verwaltung zusammen.
- Zusätzliche Kaufkraft durch neue Einwohner wird meist völlig überschätzt. Das hängt mit den o.a.
 Aussagen der Gewerbesteuer zusammen (nur ca. 30,3% Ertrag).

Flächenexpansionen durch Wohn- und/oder Gewerbegebiete müssen sehr genau betrachtet werden bzgl. Vorteilhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit!







Bundesverfassungsgericht – Urteile

Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 (Klimaschutz)

- 1 BvR 2656/18
- 1 BvR 78/20
- 1 BvR 96/20
- 1 BvR 288/20

RZ 125

Denn § 3 Abs. 1 Satz 1 KSG regelt, dass die Treibhausgasemissionen schrittweise gemindert werden müssen; danach ist (von jahresübergreifenden Verrechnungsmöglichkeiten abgesehen, § 4 Abs. 3 Satz 1 KSG) rechtlich ausgeschlossen, dass die Emissionsmengen zwischenzeitlich noch einmal ansteigen. Es ist also eine kontinuierliche Minderung vorgegeben.



Da Boden CO₂ Speicher ist, dürfte **keine weitere Flächenversiegelung** stattfinden, da dies zwischenzeitlich Treibhausgasemissionen erhöhen würde!?

Gem. Urteil BVerfG müssen Treibhausgasemissionen aber schrittweise gemindert werden!?



Status-Quo-Analyse - Wohnraumpotential ohne neue Baulandausweisungen

Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden









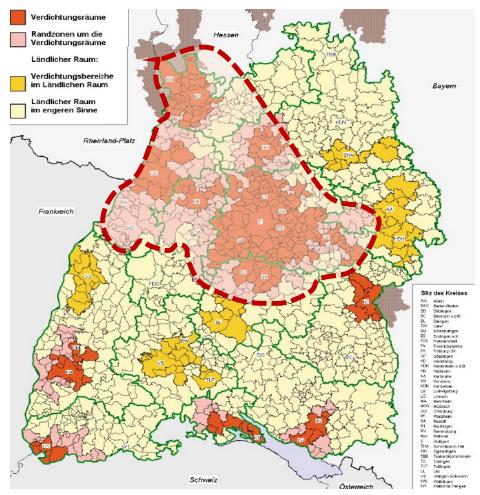
Tichelmann, K. U., Blome, D., Ringwald, T., Günther, M., & Groß, K. (2019).



- 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem
 Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

In der **Gesamtheit** bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein **Potenzial** von **2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen**.

Status-Quo-Analyse - Verdichtungsraum Baden-Württemberg



(Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018)

Zunehmende Verdichtung

- Räume wachsen zusammen
- Zunahme an Verkehr (Folge: Staus)
- Gentrifizierung
- Verdrängung von Flora und Fauna
- Vernachlässigung dörflicher Strukturen
- Tendenz des Zusammenwachsens der Verdichtungsräume Mannheim-Karlsruhe-Stuttgart-Heilbronn analog dem Ruhrgebiet?





22. Parteitag in Stuttgart (30.11.–2.12.2008): Bewahrung der Schöpfung: Klima-, Umwelt- und Verbraucherschutz. Seite 15 ff. (Auszug):

"Wir wollen den Flächenverbrauch auf 30 Hektar/Tag bis zum Jahr 2020 reduzieren und für ein Flächenressourcenmanagement finanzielle Anreizinstrumente entwickeln.

Bis zum Jahr 2015 soll eine Halbierung des Altflächenbestands in Deutschland durch Reaktivierung oder Recycling – auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgen. (....)

Ackerflächen verdienen unseren Schutz. Dafür wollen wir das Bewusstsein in der deutschen Bevölkerung stärken. Jeder Eingriff, der Ackerland der Produktion entzieht, muss abgewogen werden und kommt nur als letzte Möglichkeit in Frage. (...)

Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Weltbevölkerung müssen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion erhalten werden."



Zukunftsprogramm der SPD. Kapitel 3, Seite 52 (Auszug):

"Der Boden, als wichtigstes Gut in der Landwirtschaft, steht den selbst wirtschaftenden Betrieben vor Ort zu. Er darf kein Spekulationsobjekt sein. Wir werden ihn vor Investoren ohne Agrarbezug schützen. "



Beispiel FDP, 68. ordentl. Bundesparteitag, 28.04.-30.04.2017, Schützen durch Nützen – Für eine moderne innovative Land und Forstwirtschaft (Auszug):

"Eine **starke Landwirtschaft** und eine starke Forstwirtschaft inklusive der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten sind die wichtigsten Wirtschaftszweige im ländlichen Raum.

(...) Im Zeitraum von 2012 bis 2015 betrug der tägliche **Flächenverlust** für Siedlung und Verkehr 66 Hektar. Es ist **sinnvoll, diesen weiter zu senken**, beispielsweise auch durch die **Revitalisierung von Industriebrachen** und nicht mehr benötigten Verkehrsflächen.

Für den Erhalt von land- und forstwirtschaftlichen Flächen reicht es jedoch nicht aus, den Fokus auf die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden zu legen.

Aktuelle Kompensationsregelungen nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und unkoordinierte Maßnahmen im Naturschutz tragen zusätzlich dazu bei, dass der Land- und Forstwirtschaft täglich wertvolle Produktionsgrundlage entzogen und die nachhaltige Rohstoffproduktion eingeschränkt wird, ohne gleichzeitig einen Mehrwert für die Umwelt zu schaffen."



Beispiel Freie Wähler, Grundsatzprogramm der FW 20.10.2012, S. 34 (Auszug):

Wir FREIEN WÄHLER halten eine gute Infrastruktur sowie eine gesunde Land- und Forstwirtschaft für die Grundvoraussetzungen eines lebensfähigen und lebenswerten ländlichen Raums.

Die Land- und Forstwirtschaft, die Jagd und Fischerei stellen nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln sicher, sondern erfüllen vielmehr unersetzbare wirtschaftliche, soziale und umweltbezogene Aufgaben. (...)

- (1) Eine flächendeckende und bäuerlich strukturierte Landwirtschaft zu erhalten und zu stärken, ist das Ziel unserer Agrarpolitik. (...)
- (7) Landwirtschaftlicher Grund und Boden darf kein Spekulationsobjekt werden.



Beispiel Grüne, Grundsatzprogramm RZ 129, S. 38 (Auszug):

(...) Bodenwertsteigerungen werden gedämpft und bei Planungsrechtsänderungen wird die öffentliche Hand beteiligt. Die Flächeninanspruchnahme ist zu begrenzen.

Unser Ziel ist, den **Flächenverbrauch auf netto null zu senken**, und der Staat muss für vielfältige Besitzstrukturen sorgen und eine gerechte Verteilung fördern.

Berechnung der Schlüsselzahl



Bedarfsmesszahl - Steuerkraftmesszahl = Schlüsselzahl (Auszahlung = Schlüsselzuweisung)

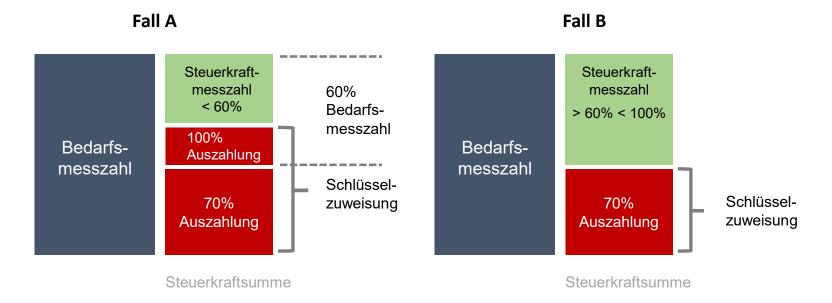
- Für die Finanzierung der Gemeinde ist die Basis die **Bedarfsmesszahl**, d.h. man geht davon aus, dass die Gemeinde pro Bürger und Jahr ca. € 1.700,- benötigt, um Ihre Aufgaben zu erfüllen. Das ist eine **fiktive** Annahme
- Von dieser Basis werden der Gemeinde Anteile an der Einkommensteuer, Umsatzsteuer, die Gewerbe- und Grundsteuer und der Anteil
 aus dem Familienlastenausgleich abgezogen (= Steuerkraftmesszahl)
- Die Differenz ist die sog. Schlüsselzahl vom Land (Finanzausgleich), so dass die o.a. Bedarfsmesszahl erreicht wird

"Auszahlung" der Schlüsselzahl = Schlüsselzuweisung

Schlüsselzahl = berechnete Differenz

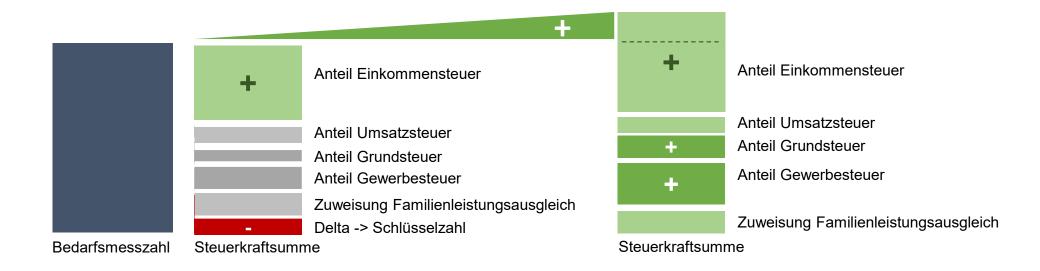
Schlüsselzuweisung = Auszahlung der Differenz

Steuerkraftsumme = Steuerkraftmesszahl + Schlüsselzuweisung



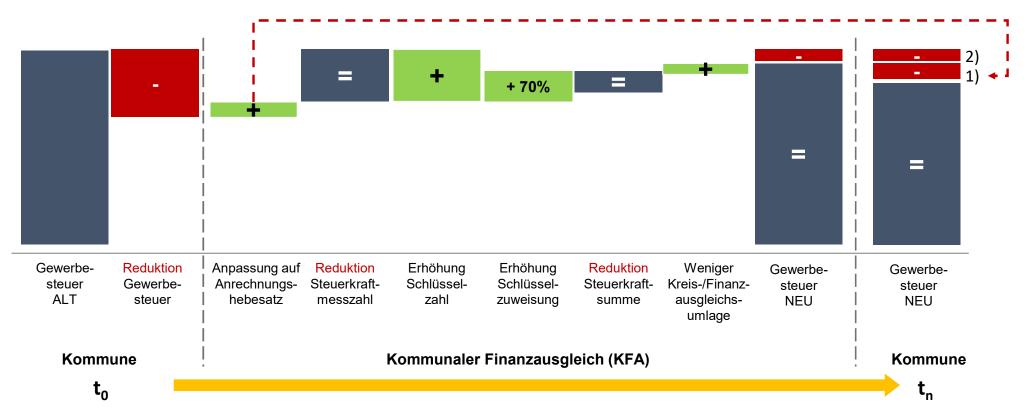
 Die unterschiedliche "Auszahlung" der Schlüsselzahl (= Schlüsselzuweisung) soll etwas mehr Gerechtigkeit zwischen den "ganz armen" und "armen" Kommunen erzeugen

Zusammenhang Bedarfsmesszahl - Steuerkraftsumme - Schlüsselzuweisung



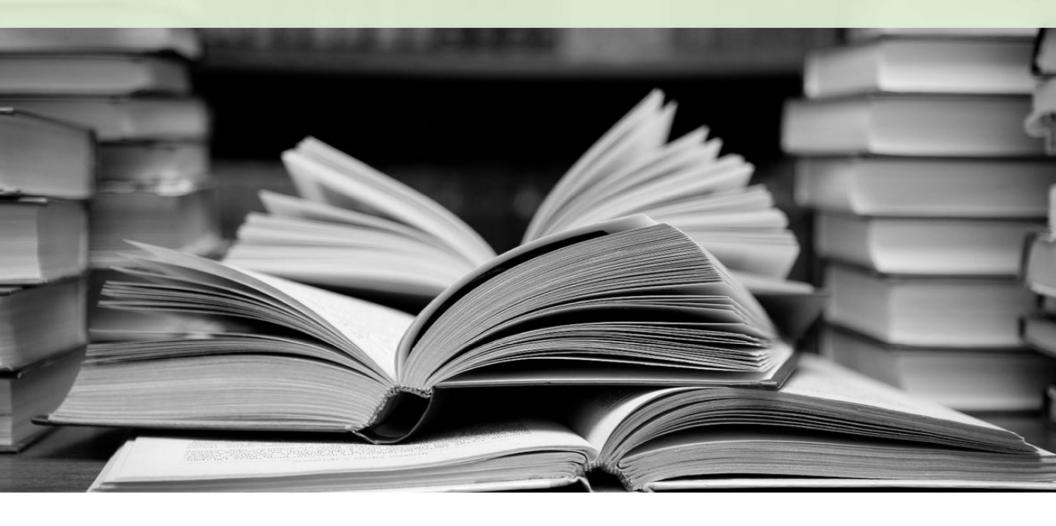
- Eine Veränderung der Zusammensetzung der Steuerkraftsumme verändert nicht wesentlich die Einnahmesituation
- Erst wenn die Steuerkraftsumme > Bedarfsmesszahl ist (und damit keine Schlüsselzuweisung bezahlt wird),
 nimmt die Kommune mehr Geld ein. Man spricht dann von abundanten Kommunen

Wertefluss bei einer Reduktion der Gewerbesteuer



- 1) Effekt aus Differenz Hebesatz Anrechnungshebesatz
- 2) Effekt aus kommunalen Finanzausgleich

Literatur



Zur Person

Dr. Thilo Sekol, (geb. 1966) studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und absolvierte parallel ein M.B.A. Studium in Michigan/USA. Seine Dissertation fertigte er an der Friedrich-Schiller-Universität Jena über das Thema *Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Planungsverlauf bei Flächenerweiterungen* an.

Nach beruflichen Stationen bei einem europäischen Logistikdienstleister und einem internationalen Maschinenbauunternehmen (u.a. Leiter Controlling und Aufsichtsrat von Tochtergesellschaften) wechselte er zu einem globalen Software-Unternehmen in das Corporate Controlling. Derzeit bringt er sich in dem Haus als Berater mit Finanz-, Controlling- und Projekt-Expertise in diverse interne/externe Themen ein.

Sekol ist Autor mehrerer Fach- und Buchbeiträge zum Thema Controlling und Flächenmanagement. Er war Gründer der Rhein-Neckar Controller Tage und war über 10 Jahre Organisator des Wissenstransfertag in der Metropolregion Rhein-Neckar, eine Austausch- und Netzwerkplattform, die 2009 vom Bundespräsidenten ausgezeichnet wurde.

Seit mehr als 10 Jahren setzt er sich intensiv mit der Wirtschaftlichkeit von Neubaugebieten und den damit zusammenhängenden Themengebieten auseinander und hat in Fach-Foren und Informationsveranstaltungen seine Erkenntnisse in den öffentlichen Diskurs eingebracht.

In seiner Freizeit beschäftigt er sich neben der lokalen Politik mit der abstrakten Malerei und hat durch nationale und internationale Vernissagen mit seinen Werken Anerkennung erreicht, zum Beispiel in der Region Rhein-Neckar, Berlin, Österreich, Italien und New York.

Publikationen zum Thema Flächenmanagement & kommunaler Finanzierung

- Sekol, T. (2017). "... und Hirschberg ist dann weg!? Kommunaler Wahnsinn am Beispiel einer Gemeinde am Rande der Bergstraße". Murmann, Hamburg.
- Sekol, T. (2019). Nachhaltiges Flächenmanagement Ein Ansatz für einen Gesamtbewertungsprozess vor Erstellung neuer Flächen außerhalb bestehender Siedlungen, in: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XI. Flächenmanagement – Bodenversiegelung – Stadtgrün. IÖR Schriften 77. Rhombus, Berlin. S. 87-97.
- Sekol, T. (2020). Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Planungsverlauf bei Flächenerweiterungen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen: Status-Quo-Analyse und Modellempfehlungen am Beispiel Baden-Württemberg (Dissertation, Jena, Friedrich-Schiller-Universität Jena, 2020).
- Sekol, T. (2020). Der Flächenwahnsinn. Was bei Siedlungsexpansionen falsch läuft und was wir ändern müssen. Cuvillier, Göttingen.
- Sekol, T. (2022). Lohnen sich Gewerbegebiete für Kommunen? Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: der gemeindehaushalt, 123. Jahrgang, 3/2022, S. 49-52.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt neuer Einwohner für Kommunen Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: Zeitschrift für Kommunalfinanzen, Bd. 72, 4/22, S. 73-79.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt von Neubaugebieten für Kommunen Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: Zeitschrift für Kommunalfinanzen, Bd. 72, 7/22, S. 145-152.
- Sekol, T. (2022). Fiskalische Effekte bei Stadt-Umland-Planungen Motivation, Grenzen und Herausforderungen, in: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. (Hrsg.): Stadtregionales Flächenmanagement. Springer Nature, Heidelberg.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt erhöhter Kaufkraft durch mehr Einwohner für Kommunen Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: der gemeindehaushalt, 123. Jahrgang, 11/2022, S. 217-220.

Flächenexpansion - ökonomisch betrachtet



Inhalt

Trotz allen Bedenken und wieder der derzeitigen Klimadiskussion geht der tägliche Flächenverbrauch in Deutschland für Siedlungsgebiete weiter. Dabei sprechen sowohl ökologische, ökonomische und wissenschaftlich fundierte Gründe dagegen.

Dr. Thilo Sekol beschäftigt sich seit über zehn Jahren mit der Materie und versucht durch rationale Argumente und anhand von vielen Beispielen, sowie wissenschaftlichen Untersuchungen, die Diskussion zu versachlichen.

Er erläutert am Beispiel von Baden-Württemberg einfach und verständlich was die Gründe und Folgen von Flächenexpansionen sind, warum neue Bürger den Kommunalhaushalt nicht verbessern, Gewerbegebiete meist weniger Ertrag als erdacht einbringen und Baugebiete außerhalb von Siedlungsstrukturen unwirtschaftlich sind.

Und er zeichnet Lösungswege auf, wie der Flächenwahnsinn gestoppt werden könnte ohne Einbußen in der derzeitigen Lebensqualität zu bekommen.

Dieses Buch dient als Hilfe für alle lokalen Entscheidungsträger und interessierte Bürger, welche die ökonomischen Tatbestände meist in der Diskussion um Neubaugebiete außer Acht lassen und die kommunale Finanzierung mit ihren Wirkungen nicht ausreichend berücksichtigen.

September 2020, 216 Seiten

ISBN-13 (Hard Copy): 9783736972759 | ISBN-13 (eBook): 978373696

Buch: 34,90 Euro | E-book: 24,90 Euro

Bezugsquelle:

https://cuvillier.de/en/shop/publications/8295-der-flachenwahnsinn

Hirschberg ... wie ein Ort gegen die Wand fährt!



Inhalt

- Welche Auswirkungen hat eine sinkende Einwohnerzahl auf die Finanzen einer Gemeinde?
- Bringen zusätzliche Bürger effektiv mehr Geld für ein Dorf?
- Sind Neubaugebiete wirtschaftlich von Vorteil für eine Kommune?
- Was bedeutet konkret eine nachhaltige Finanzierung einer Gemeinde, und wie wirkt sich dies auf den kommunalen Haushalt aus?

Thilo Sekol zeigt anhand seiner Heimatgemeinde Hirschberg an der Bergstraße (Baden-Württemberg) auf, welche langfristigen strategischen und ökonomischen Auswirkungen die Entscheidungen eines Gemeinderates haben können.

Das Buch ist ein Appell an alle, sich mehr in die kommunale Selbstverwaltung ihrer Gemeinde einzubringen und zu verhindern, dass sich die globalen und europäischen Krisen im Kleinformat vor Ort wiederholen.

Februar 2017, 204 Seiten

ISBN: 9783867745642 **Buch**: 10,00 Euro

Bezugsquelle:

BBHirschberg https://www.bbhirschberg.de/spenden