

# Kommunalfinanzierung in Baden-Württemberg

Die Verbesserung des kommunalen Haushalts durch mehr Einwohner und Neubaugebiete?  
Ein kritisches Resumé am Beispiel Hirschberg

Diplom Kaufmann

**Dr. Thilo Sekol, M.B.A.**



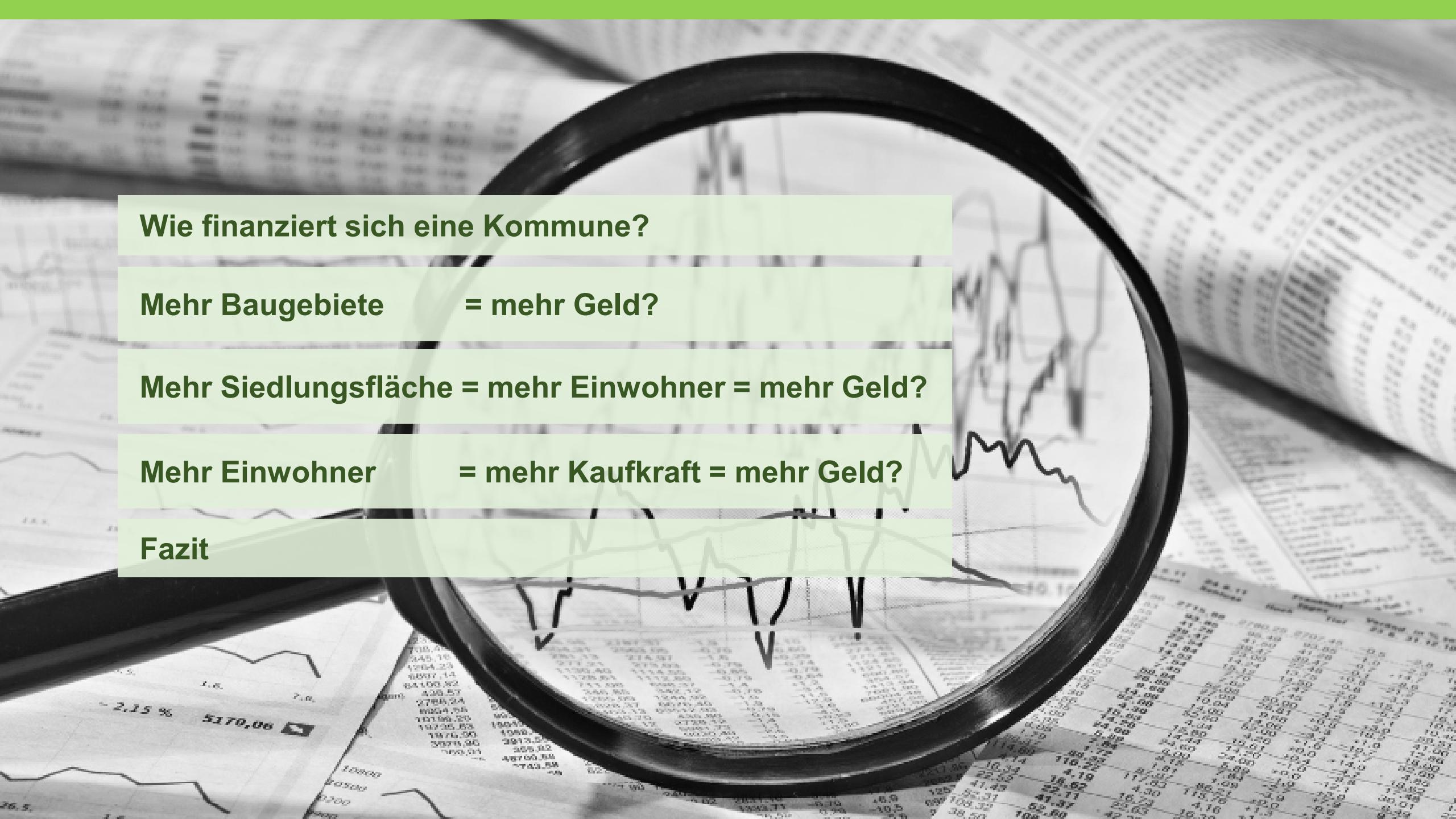
## Wie finanziert sich eine Kommune?

Mehr Baugebiete = mehr Geld?

Mehr Siedlungsfläche = mehr Einwohner = mehr Geld?

Mehr Einwohner = mehr Kaufkraft = mehr Geld?

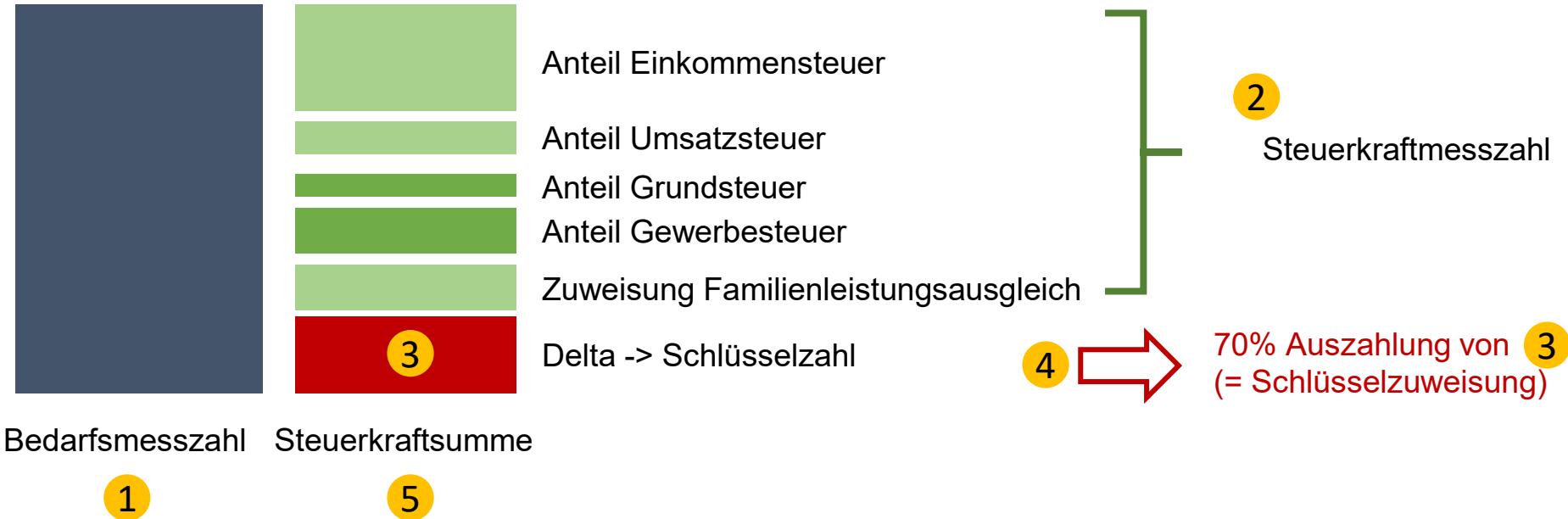
Fazit



# Wie finanziert sich eine Kommune?

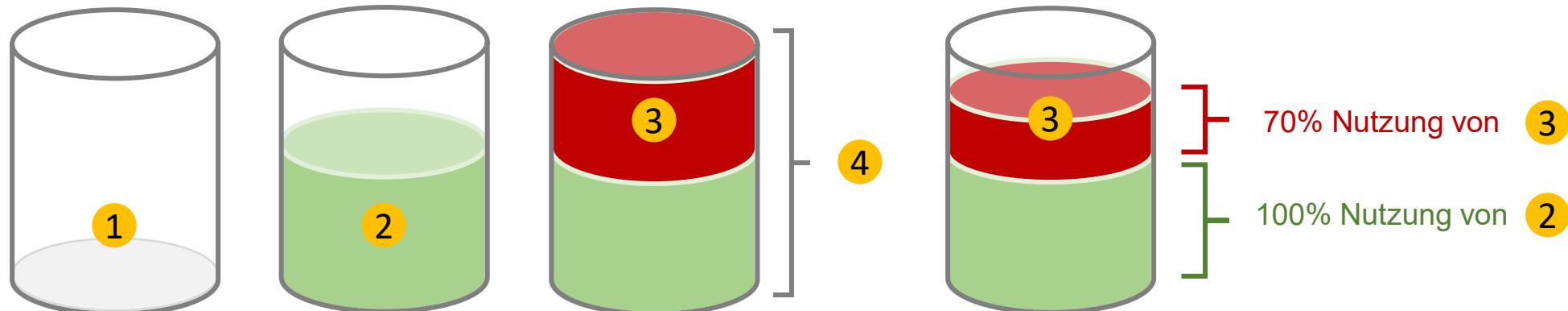
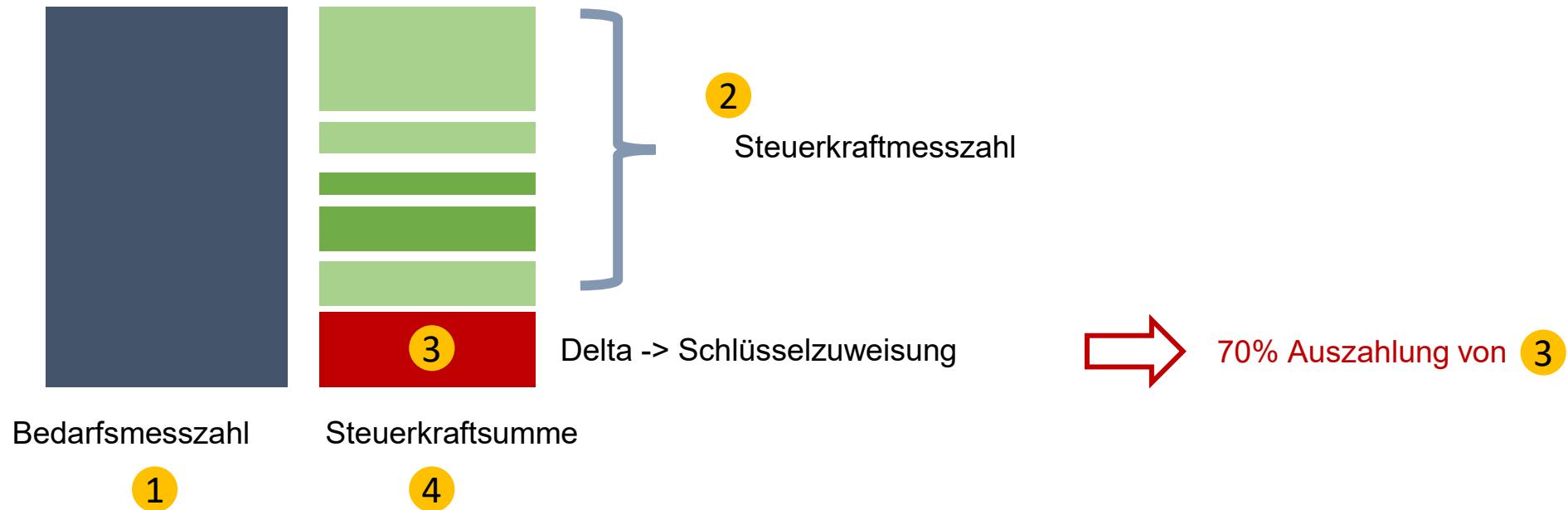


# Erläuterungen der Begriffe

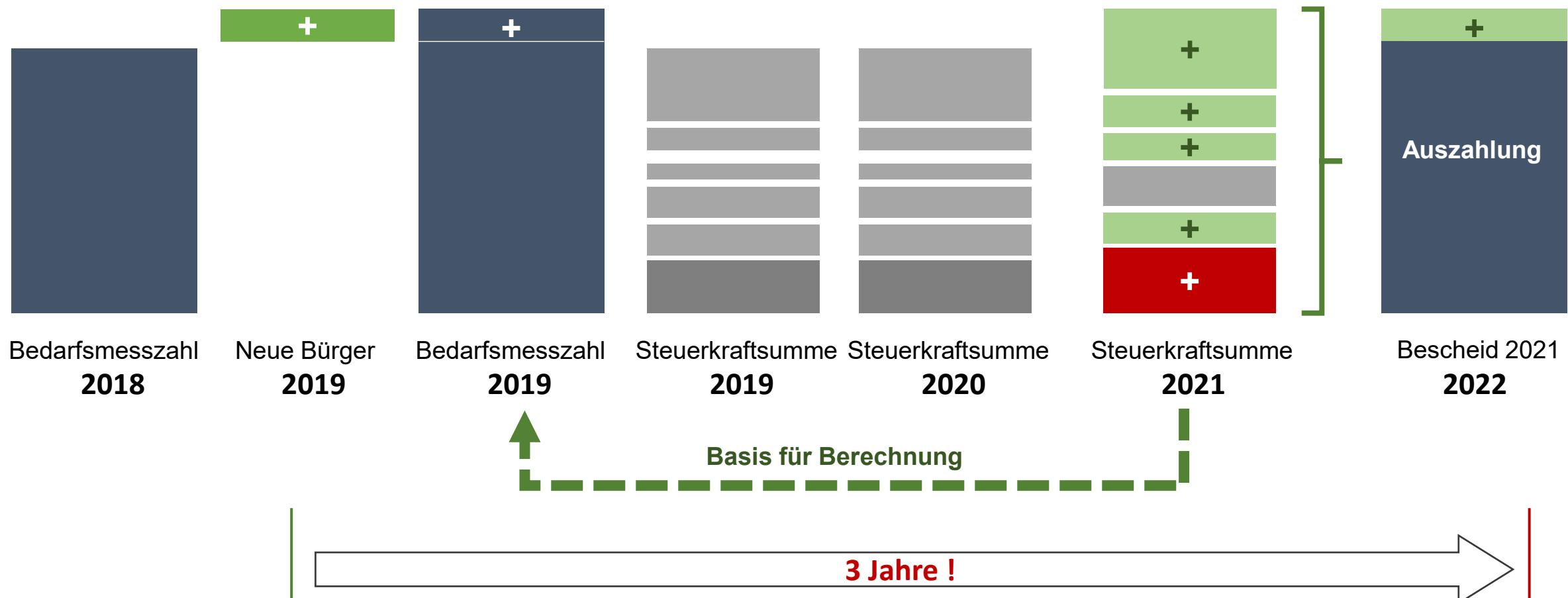


- 1** Bedarfsmesszahl = Was wird an Geld pro Bürger benötigt?
- 2** Steuerkraftmesszahl = Was kann die Kommune selber leisten?
- 3** Schlüsselzahl = „Sozialhilfe“ für „arme“ Kommunen (wenn **2** nicht ausreicht)
- 4** Schlüsselzuweisung = 70% Auszahlung von **3**
- 5** Steuerkraftsumme (**2** + **3**) = 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 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) <sup>1</sup> 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 ?**



# Hirschberg – Beispiel Baugebiet Rennäcker - Investitionsrechnung

<u>Jahr</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031</u>	<u>...</u>	<u>2050</u>
<b>Grunddaten</b>								
Einwohner Neubaugebiet			141	254	311	367		565
Externe Zunahme Einwohner Neubaugebiet			92	165	202	239		367
Externe Zunahme Kindergartenkinder (3-6 Jahre)			9	17	20	24		37
Effektive Kindergartenkinder			9	17	20	24		2
Externe Zunahme Grundschulkinder (6-10 Jahre)			14	25	30	36		55
Effektive Grundschulkinder			14	25	30	36		3
Externe Zunahme Einkommensteuerpflichtige & Rentner			64	116	141	167		257
Wohneinheiten			70	125	153	181		278
<b>Erltrag</b>								
Verkauf Grundstücke Gemeinde								
EkSt - Bevölkerungszunahme					81.270	65.016		325.082
Schlüsselzuweisungen - Bevölkerungszunahme					39.383	145.405		220.577
Kommunale Investitionspauschale - Bevölkerungszunahme					12.670	22.806		50.681
Umsatzsteuer - Anteil					6.525	16.966		26.102
Familienleistungsausgleich - Bevölkerungszunahme					6.384	5.107		25.534
Grundsteuer					30.022	30.022		30.022
<b>Summe</b>					<b>176.254</b>	<b>285.322</b>		<b>677.996</b>
<b>Aufwand</b>								
Ankauf Grundstücke Gemeinde								
Kosten Mitarbeiter Bauamt (80%)		-58.125	-58.125	-59.288	-60.473	-61.683		
Kosten zusätzl. Mitarbeiter Verw.			-22.902	-60.142	-79.248	-98.546		-194.904
Kosten Kindergarten			-41.733	-75.119	-91.813	-108.506		-9.177
Kosten Grundschule			-2.582	-4.648	-5.681	-6.714		-568
Kosten Fördermaßnahmen Schüler (50% Förderung)			-2.066	-3.718	-4.545	-5.371		-454
Kreisumlage Zunahme Einwohner					-51.120	-82.036		-196.036
Finanzausgleichsumlage Zunahme Einwohner					-37.232	-59.749		-142.777
Folgekosten gem. STEG Fokos <sup>bw</sup> - (analog Sterzwinkel)			-95.703	-95.703	-95.703	-95.703		-95.703
Verwaltungskosten pro ext. Einwohner (100,- pauschal)			-9.181	-16.526	-20.199	-23.871		-36.725
Erschließungsaufwand Gemeinde	-666.667	-666.667	-666.667					
<b>Summe</b>	<b>-666.667</b>	<b>-724.792</b>	<b>-898.959</b>	<b>-315.144</b>	<b>-446.013</b>	<b>-542.178</b>		<b>-676.345</b>
<b>Ergebnis</b>								
<b>Ergebnis</b>	<b>-666.667</b>	<b>-724.792</b>	<b>-898.959</b>	<b>-315.144</b>	<b>-269.759</b>	<b>-256.856</b>		<b>1.651</b>
<b>Ergebnis kumuliert</b>	<b>-666.667</b>	<b>-1.391.458</b>	<b>-2.290.418</b>	<b>-2.605.562</b>	<b>-2.875.321</b>	<b>-3.132.177</b>		<b>-4.989.549</b>
Zinsertrag (1,8% Haben-Zins)								
Zinsaufwand (3,7% Soll-Zins)	-24.667	-51.484	-84.745	-96.406	-106.387	-115.891		-184.613
<b>Ergebnis inkl. Zinsen</b>	<b>-691.333</b>	<b>-776.276</b>	<b>-983.705</b>	<b>-411.550</b>	<b>-376.146</b>	<b>-372.747</b>		<b>-182.962</b>
<b>Ergebnis inkl. Zinsen kumuliert</b>	<b>-691.333</b>	<b>-1.467.609</b>	<b>-2.451.314</b>	<b>-2.862.864</b>	<b>-3.239.010</b>	<b>-3.611.757</b>		<b>-8.721.928</b>

Eine 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 nachweislich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem **Totalverlust** von über **€ 8,7 Mio.** für die Gemeinde!\*



# Hirschberg – Beispiel Baugebiet Sterzwinkel - Investitionsrechnung

	<u>Jahr</u>	<u>2031</u>	<u>2032</u>	<u>2033</u>	<u>2034</u>	<u>2035</u>	<u>2036</u>	Zeit →
<b>Grunddaten</b>								
Einwohner Neubaugebiet		367	424	452	480	509	537	
Externe Zunahme Einwohner Neubaugebiet		239	275	294	312	331	349	
Externe Zunahme Kindergartenkinder (3-6 Jahre)		24	28	29	31	33	35	
Effektive Kindergartenkinder		24	28	29	31	33	35	
Externe Zunahme Grundschulkinder (6-10 Jahre)		36	41	44	47	50	52	
Effektive Grundschulkinder		36	41	44	47	50	52	
Externe Zunahme Einkommensteuerpflichtige & Rentner		167	193	206	219	231	244	
Wohneinheiten		181	209	222	236	250	264	
<b>Ertrag</b>								
Verkauf Grundstücke Gemeinde								
EkSt - Bevölkerungszunahme		65.016	178.795	211.303	243.811	260.065	276.319	
Schlüsselzuweisungen - Bevölkerungszunahme		145.405	108.206	133.279	158.352	170.431	182.511	
Kommunale Investitionspauschale - Bevölkerungszunahme		22.806	27.874	32.942	38.010	40.544	43.078	
Umsatzsteuer - Anteil		16.966	19.576	20.881	22.186	23.491	24.796	
Familienleistungsausgleich - Bevölkerungszunahme		5.107	14.044	16.597	19.151	20.427	21.704	
Grundsteuer		30.022	30.022	30.022	30.022	30.022	30.022	
<b>Summe</b>		<b>285.322</b>	<b>378.517</b>	<b>445.024</b>	<b>511.532</b>	<b>544.981</b>	<b>578.431</b>	
<b>Aufwand</b>								
Ankauf Grundstücke Gemeinde								
Kosten Mitarbeiter Bauamt (80%)		-61.683	-62.917	-64.175	-65.458	-66.767	-53.414	
Kosten zusätzl. Mitarbeiter Verw.		-98.546	-118.037	-128.470	-139.007	-149.650	-160.399	
Kosten Kindergarten		-108.506	-125.199	-133.545	-141.892	-150.239	-158.585	
Kosten Grundschule		-6.714	-7.747	-8.263	-8.780	-9.296	-9.812	
Kosten Fördermaßnahmen Schüler (50% Förderung)		-5.371	-6.197	-6.611	-7.024	-7.437	-7.850	
Kreisumlage Zunahme Einwohner		-82.036	-109.576	-128.776	-147.975	-157.636	-167.298	
Finanzausgleichsumlage Zunahme Einwohner		-59.749	-79.806	-93.790	-107.773	-114.810	-121.846	
Folgekosten gem. STEG Fokos <sup>bw</sup> - (analog Sterzwinkel)		-95.703	-95.703	-95.703	-95.703	-95.703	-95.703	
Verwaltungskosten pro ext. Einwohner (100,- pauschal)		-23.871	-27.544	-29.380	-31.216	-33.053	-34.889	
Erschließungsaufwand Gemeinde								
<b>Summe</b>		<b>-542.178</b>	<b>-632.725</b>	<b>-688.712</b>	<b>-744.828</b>	<b>-784.590</b>	<b>-809.796</b>	
<b>Ergebnis</b>								
<b>Ergebnis</b>		<b>-256.856</b>	<b>-254.208</b>	<b>-243.688</b>	<b>-233.297</b>	<b>-239.609</b>	<b>-231.365</b>	
<b>Ergebnis kumuliert</b>		<b>-3.132.177</b>	<b>-3.386.385</b>	<b>-3.630.073</b>	<b>-3.863.370</b>	<b>-4.102.979</b>	<b>-4.334.344</b>	
Zinsertrag (1,8% Haben-Zins)								
Zinsaufwand (3,7% Soll-Zins)		-115.891	-125.296	-134.313	-142.945	-151.810	-160.371	
<b>Ergebnis inkl. Zinsen</b>		<b>-372.747</b>	<b>-379.504</b>	<b>-378.000</b>	<b>-376.241</b>	<b>-391.419</b>	<b>-391.736</b>	
<b>Ergebnis inkl. Zinsen kumuliert</b>		<b>-3.611.757</b>	<b>-3.991.261</b>	<b>-4.369.261</b>	<b>-4.745.503</b>	<b>-5.136.922</b>	<b>-5.528.657</b>	

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.

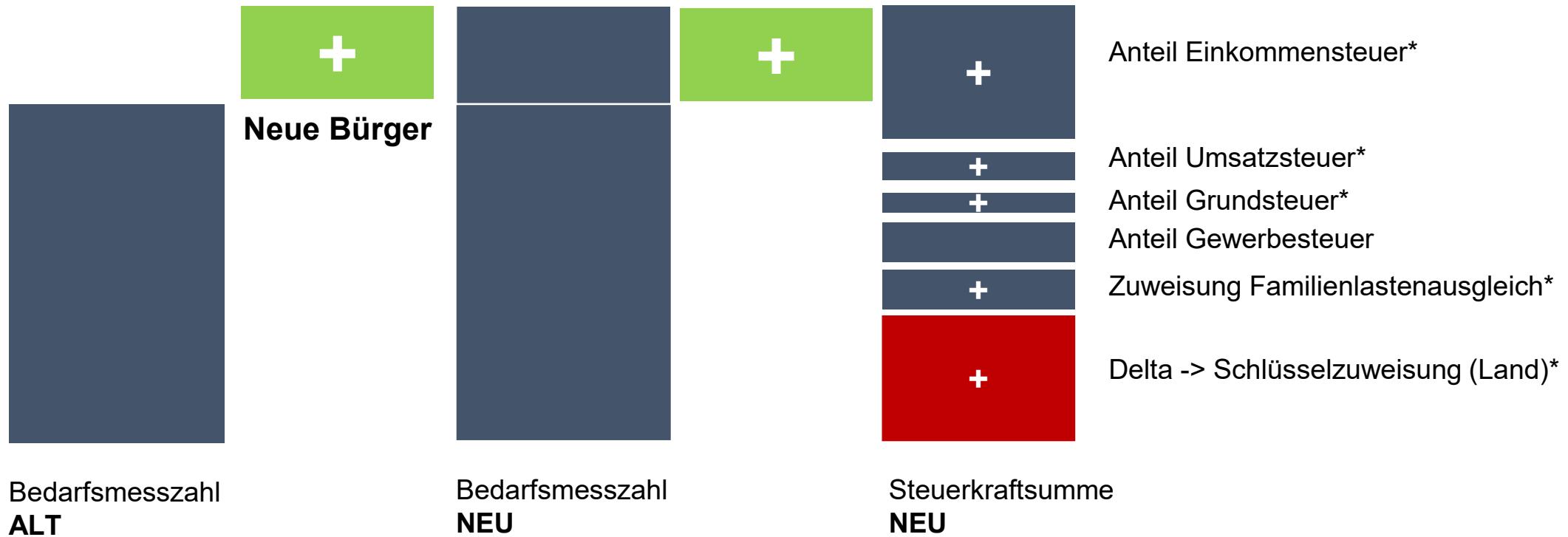
Im Prinzip wird in dem Neubaugebiet ein Verlust von ca. € 230 tsd. (Tendenz steigend) pro Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit entstehen.

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

# Mehr Einwohner = mehr Geld?



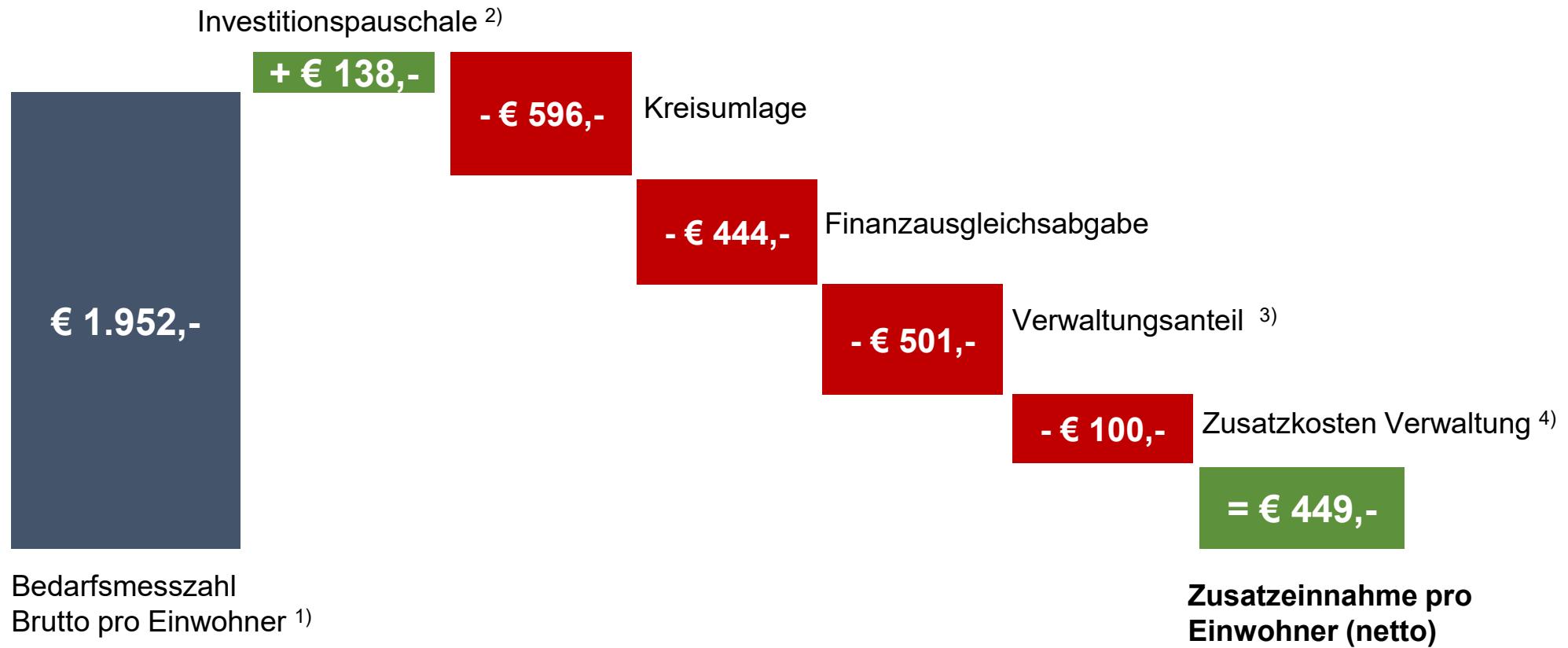
# Entwicklung Einwohner und kommunale Finanzen



- Neue Bürger = neue (höhere) Bedarfsmesszahl = neue (höhere) Steuerkraftsumme
- Einnahmen steigen, da Anspruch auf mehr Geld
- **Und die Kosten ?**

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

# Beispiel Hirschberg 2025 Ergebnis pro Einwohner (Simulation)



**Neue Bürger bringen nicht ca. € 1.952,- sondern netto nur ca. € 449,-!  
Davon müssen Straßen, Laternen, Kanalisation etc. finanziert werden**

1) 2025 betrug die Bedarfsmesszahl € 19.116.939,- bei 9.791 Einwohnern -> € 1.952,- pro Einwohner

2) Die kommunale Investitionspauschale betrug 2025 € 138,- pro Einwohner

3) Annahme: Hirschberg hat 0,69% Mitarbeiter pro Einwohner und Personalkosten von € 72.656,- pro Mitarbeiter. Es wird ein linearer Anteil an Verwaltungsmitarbeitern pro Kopf angenommen (= 0,69% \* € 72.656,-).

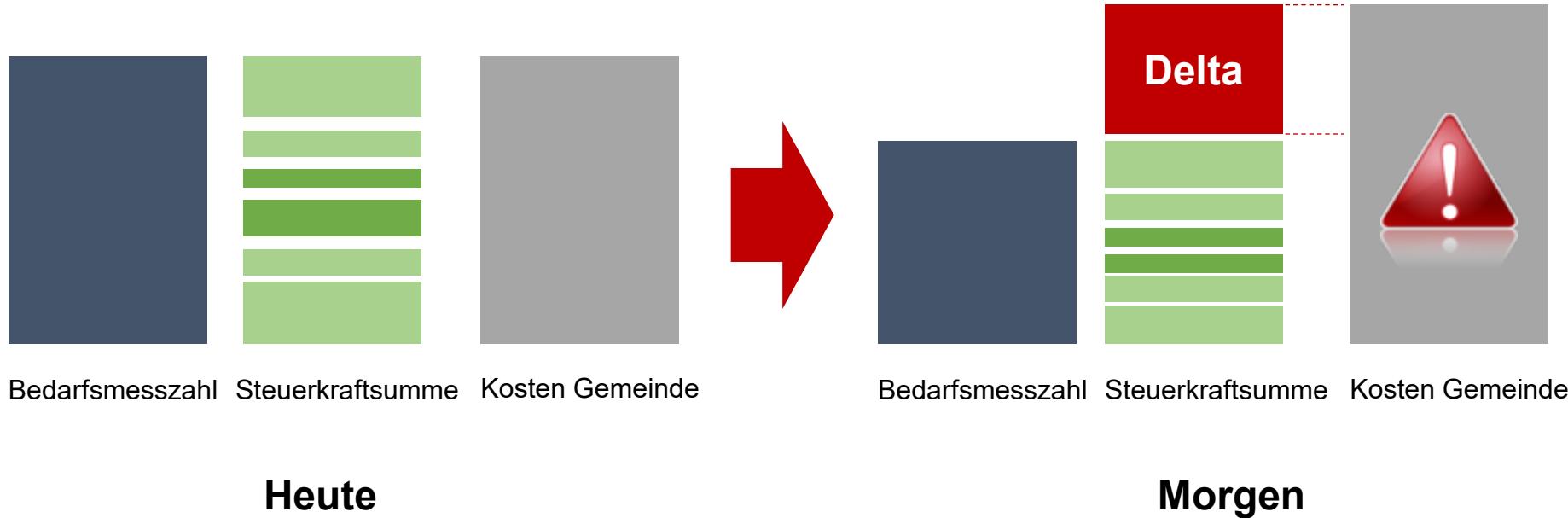
4) Annahme: € 100,- pro Bürger an Zusatzkosten in der Verwaltung (Strom, Papier, EDV, Raum, etc.)

# Vergleich Anspruch, Einnahmen, Kosten, Ergebnis

!	+ Anteil Investitionspauschale	- Kreisumlage	
	+ Anteil Einkommensteuer	- Finanzausgleichsabgabe	
	+ Anteil Umsatzsteuer	- Verwaltungsanteil	
	+ Anteil Grundsteuer	- Zusatzkosten Verwaltung	
	+ Anteil Gewerbesteuer		=
	+ Anteil Familienlastenausgleich		
	+ Anteil Schlüsselzuweisung		
Bedarfsmesszahl pro Einwohner	Steuerkraftsumme pro Einwohner		
Anspruch pro Einwohner	<b>Einnahmen pro Einwohner</b>	<b>Kosten pro Einwohner</b>	<b>Ergebnis pro Einwohner (netto)</b>

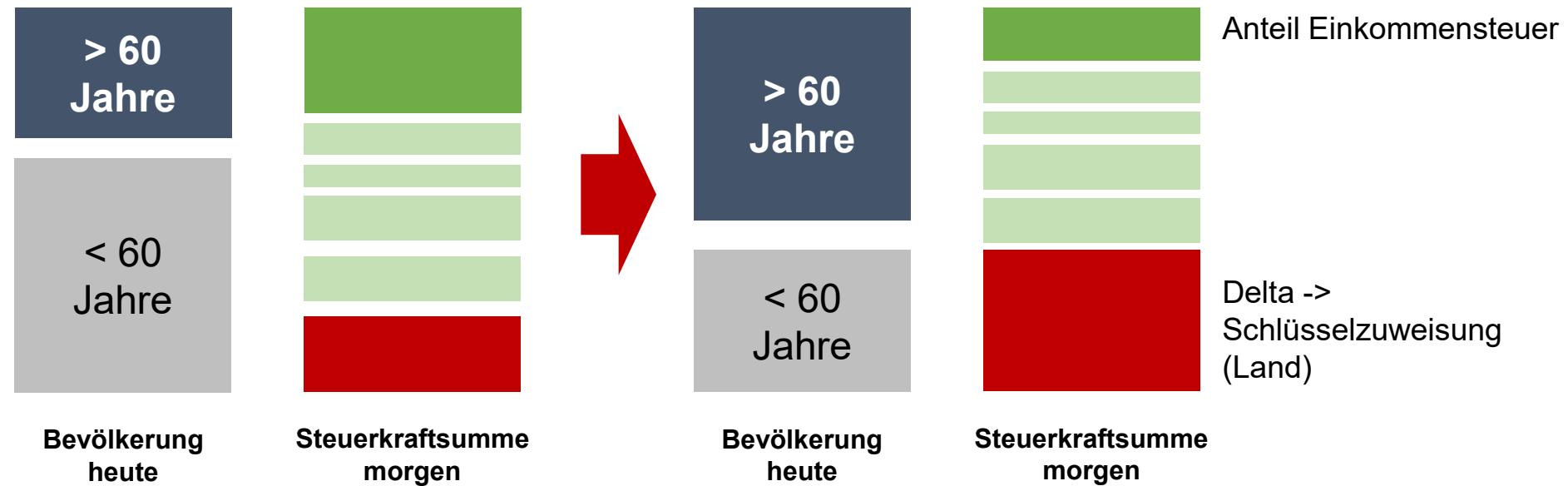
Einnahmen ≠ verfügbare Mittel!

# Finanzierung und Demographie



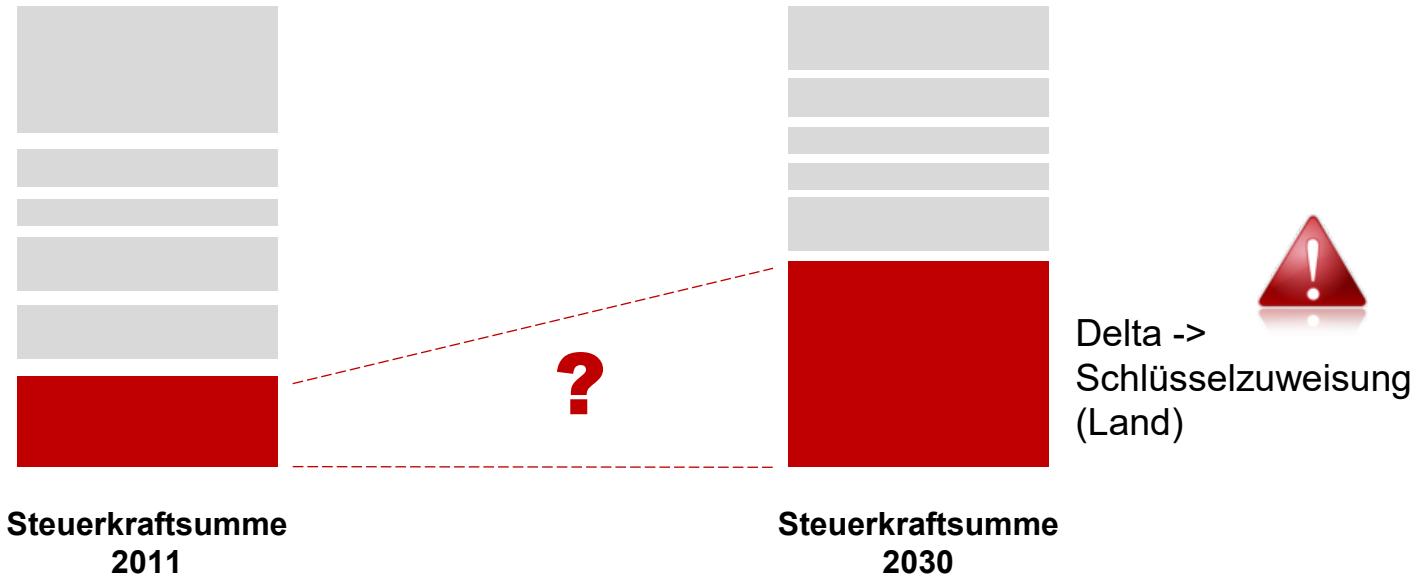
- Wenn die **Bevölkerung sinkt**, werden die **Einnahmen** der Gemeinde und die Zuweisungen **sinken**.
- Die **Kosten** der Gemeinde werden aber **bleiben bzw. steigen**, da die (wachsende?) versiegelte Fläche und die Infrastruktur erhalten werden muß.
- Frage: wie wird die zukünftige Deckungslücke finanziert?
  - Durch Verkauf der Gemeinde-Immobilien?
  - Durch Neuverschuldung?
  - Durch Alternativen? -> **WELCHE ?**

# Finanzierung und Demographie



- Durch die Veränderung der Altersstruktur hat die Kommune weniger Bürger, die Einkommensteuer zahlen
- Dadurch verändert sich die Zusammensetzung der Zuweisungen
  - **weniger Anteil an der Einkommensteuer**
  - **mehr Anteil an der Schlüsselzuweisung**

# Finanzierung und Demographie



**Aber:**

- Woher sollen die Gelder für die Erhöhung der Schlüsselzuweisungen kommen, wenn immer weniger Menschen arbeiten (Demographischer Wandel)?
- Der Staat wird weniger Einnahmen haben und damit auch weniger an Kommunen an Schlüsselzuweisungen vergeben können.

# Mehr Einwohner = mehr Kaufkraft = mehr Geld?



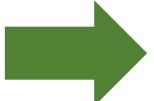
# Mehr Bürger = höhere Kaufkraft = höhere Einnahmen?

	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 <sup>1)</sup>
- 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 z.B. 365% verbleiben abzgl. Gewerbesteuerumlage **€ 23,45 Gewerbesteuer pro Jahr (netto)** <sup>2)</sup>
- 30,4% der Gewerbesteuer (brutto) bleibt effektiv in der Gemeinde nach dem kommunalen Finanzausgleich <sup>3)</sup>  
 **ca. € 7,13 pro Person / Jahr Ertrag** für die Gemeinde!

Wenn die Gemeinde z.B. einen Ertrag aus zusätzlicher Kaufkraft von ca. € 300.000,- netto <sup>4)</sup> aus Handelsumsatz erwirtschaften möchte, müssten **42.076 Personen** zusätzlich pro Jahr in der Gemeinde 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

4) Das entspricht in etwa dem Verlust p.a. des Baugebiets Sterzwinkel

# Fazit



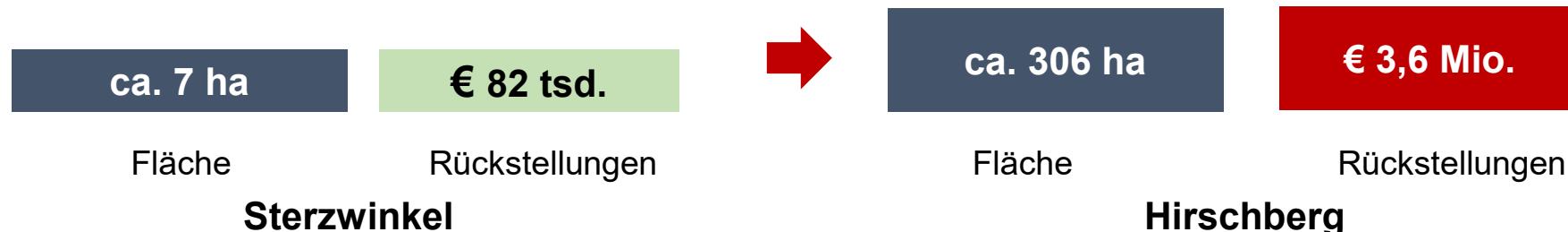
## Was der Kommune an Ertrag bleibt – Fazit

- **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!**



# Hirschberg – Beispiel Rückstellungen für Erhalt der Infrastruktur



- Die Berechnung mit Hilfe des Simulationsprogramm fokus<sup>bw</sup> der STEG empfiehlt für das Neubaugebiet Sterzwinkel eine **jährliche Rückstellung im Haushalt von ca. € 82.700,-**<sup>1)</sup> für den Erhalt der Infrastruktur in der Zukunft.
- **Das bedeutet:**
  - **Sterzwinkel (ca. 7 ha) = € 82.700,- Rückstellungen p.a.**
  - **Analog:**
  - **Hirschberg (ca. 309 ha) <sup>2)</sup> = € 3.650.614,- Rückstellungen p.a. (?)**
- **Wo ist diese hohe Summe im jährlichen Haushalt berücksichtigt ???**

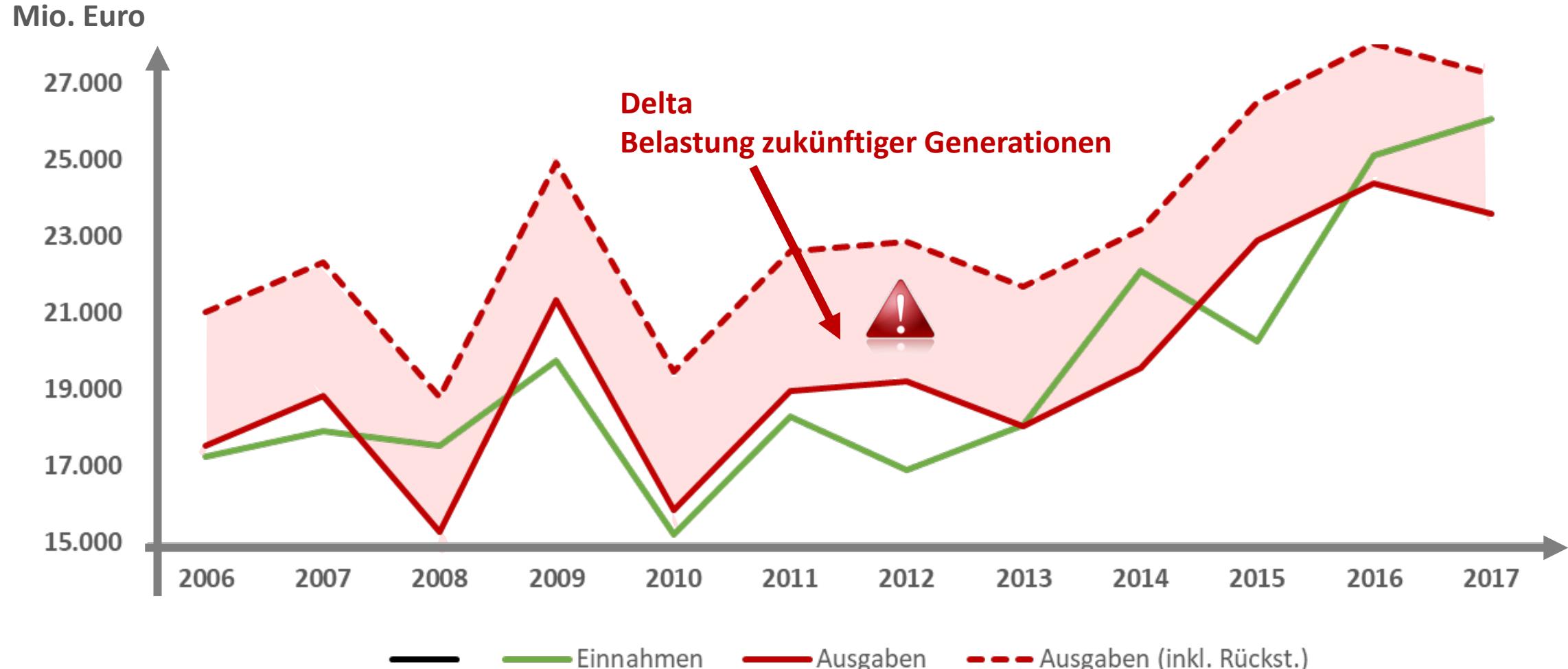


1) Quelle:Sitzungsvorlage für den Gemeinderat für die Sitzung am 31.07.12 bzgl. der Wirtschaftlichkeitsunter-suchung des Baugebiet Sterzwinkel, S.2, 6. Absatz, letzte Zeile

2) Quelle:Stat. Landesamt BW

# Hirschberg

## Delta Rückstellungen für den zukünftigen Erhalt der Infrastruktur im Haushalt\*

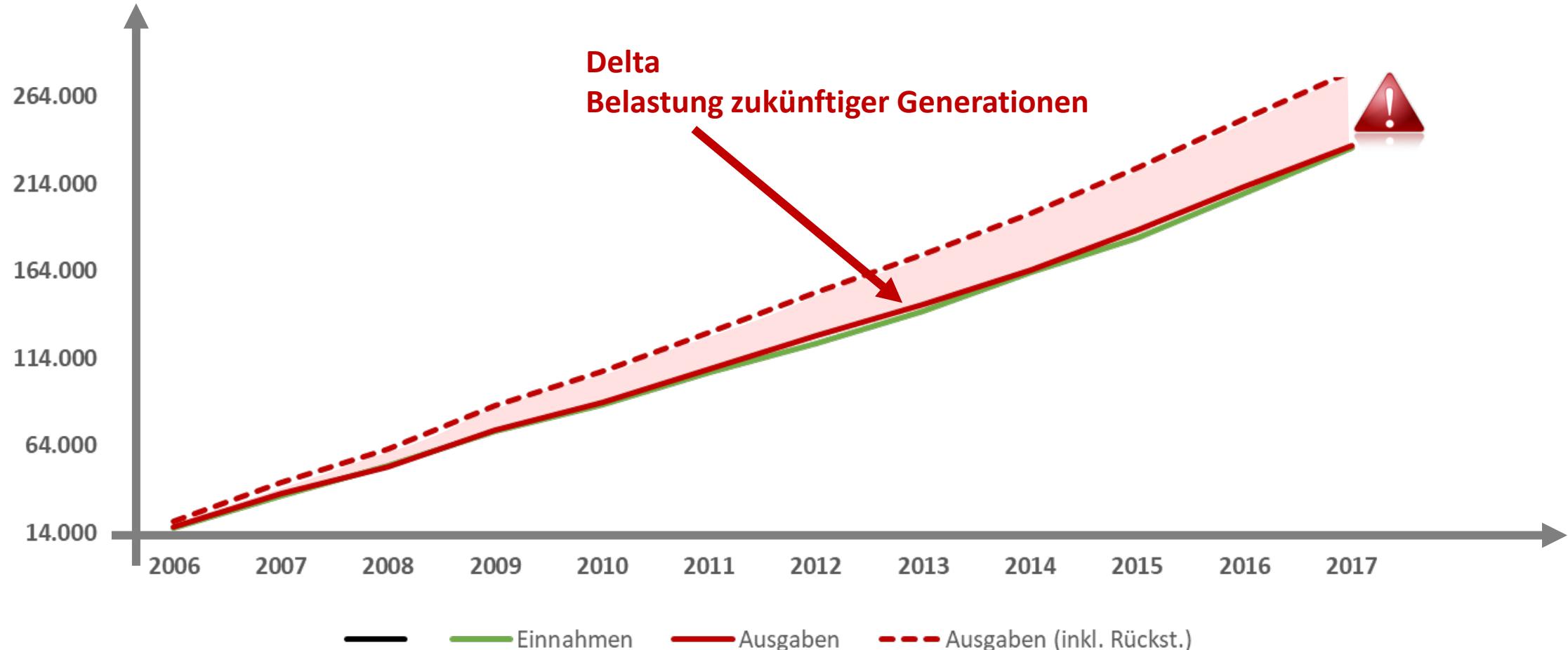


\* Annahme: ca. 11.814 Rückstellung notwendig pro Hektar (gem. Berechnung Fokus BW Sterzwinkel)

# Hirschberg

Delta Rückstellungen **kumuliert** für den zukünftigen Erhalt der Infrastruktur im Haushalt\*

Mio. Euro



\* Annahme: ca. 11.814 Rückstellung notwendig pro Hektar (gem. Berechnung Fokus BW Sterzwinkel)

# Hirschberg

## Wertsteigerung Flächenerweiterung seit 1994 bei Annahme 60% Wertabgabe an Kommune

Gebiet	Jahr	Fläche in Hektar	Anteil Siedlungs- fläche	Siedlungs- fläche in Hektar	m <sup>2</sup> Preis alt in €	m <sup>2</sup> Preis neu in €	Delta m <sup>2</sup> Preis in €	Wertsteigerung Siedlungsfläche in Mio. €	60% Wertabgabe soziale Infra- struktur in Mio. €
Endweg	1994	6,6	75%	5,0	5	350	345	17,1	10,2
Beiderseits Großachsener Str.	2001	0,6	75%	0,4	5	300	295	1,3	0,8
Platananstraße	2004	1,2	75%	0,9	5	300	295	2,7	1,6
Lörscher Weg	2005	0,5	75%	0,4	5	300	295	1,0	0,6
Gewerbepark Süd	2006	26,2	76%	19,9	5	80	75	15,0	9,0
Nördl. Weinheimer Strasse	2008	2,0	75%	1,5	5	350	345	5,2	3,1
Sterzwinkel	2009	7,5	75%	5,6	5	400	395	22,2	13,3
Hilfleistungszentrum	2011	1,1	75%	0,8	5	80	75	0,6	0,4
Gewerbepark Süd - Erweiterung	2020	10,0	75%	7,5	5	100	95	7,1	4,3
Ø m <sup>2</sup> Preis					5	251,1	246,1		
Summe		55,7		42,0				72,2	43,3

### Geplant gem. Flächennutzungsplan

Rennäcker		6,1	75%	4,6	5	450	445	20,4	12,2
-----------	--	-----	-----	-----	---	-----	-----	------	------

- Hätte die Gemeinde seit 1994 eine „*Wertabgabe für soz. Infrastruktur*“ analog dem *Münchener Modell der sozial gerechten Bodennutzung* erhoben, so hätte der Haushalt ca. **43,3 Mio. Euro** Zusatz-Einnahmen erhalten
- Würde das Modell auch für die Rennäcker genutzt, könnten **12,5 Mio. Euro** zusätzlich eingenommen werden.
- In Summe hätte man ca. **55,5 Mio. Euro** einnehmen können.
- Die Ausgestaltung der Idee und die damit verbundenen Vor- und Nachteile müßten sicherlich im Detail diskutiert und erarbeitet werden.

# Beispiel Hirschberg

Immobilien GmbH – Idee und Schritte

## Ausgangslage

Hirschberg hat in der Bilanz ein Vermögen in Form von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von ca. **35,3 Millionen €** (Stand 2020), davon

- ca. 27,6 Millionen € in Gebäuden
- 7,7 Millionen € an Grundstücken.

Weiter hat die Kommune eine Gebäudefläche von ca. 17.900 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## Rechenbeispiel

### Immobilien-Gesellschaft

Fläche Gebäude insgesamt in m <sup>2</sup>	17.908
Miete pro m <sup>2</sup>	10,00 €
Gebäude Wert	27.647.430,00 €
Mietertrag	2.148.960,00 €
Afa 2%	- 552.948,60 €
Sonstige Kosten	- 850.000,00 €
Ertrag	746.011,40 €
GewSt	- 91.386,40 €
KSt+Soli	- 103.594,41 €
Gewinn	551.030,60 €

## Gemeinde

### Schritt I

- Gründung Immobilien GmbH
- Wert Gebäude (2020): 35,3 Mio. €
- Verkauf von 49% der Anteile an Bürger
- = **17 Mio. € Einnahmen für die Kommune**

### Schritt II

- Gemeinde mietet die Fläche zu durchschnittlich 10,- € pro m<sup>2</sup>
- **2,1 Mio. € Mietaufwand pro Jahr.**

## Immobilien GmbH

### Annahme

- AfA Immobilien GmbH 2% p.a. = 552.949,- €
- Kosten p.a.: 850.000,- €
- Ertrag GmbH = 746.011,- €
- Gewinn GmbH (nach Abzug GewSt, Kst, Soli) = **551 Tsd. €**

# Beispiel Hirschberg

Immobilien GmbH – Sichtweise Kommune

## Ausgangslage

Gemeinde mietet Immobilien von Immobilien GmbH zurück.

Die Kosten für Investitionen und Unterhalt gehen auf die Immobilien Gesellschaft über.

Der Haushalt weist nur noch Mietaufwendungen und Erträge aus der Immobilien Gesellschaft aus, hinzu kommen Einnahmen aus der Gewerbesteuer

### Gemeinde

GewSt effektiv 27.978,72 € aus GmbH

51% Ertrag GmbH 281.025,60 € aus GmbH

Effektive Miete - 1.839.955,68 € Miete abzgl. GewSt & Ertrag

keine Afa 552.948,60 €

keine sonst. Kosten 571.994,00 €

Effektiver Ertrag - 406.008,76 €

Haushalt derzeit - 1.124.942,60 € Afa & Kosten

Haushalt zukünftig - 406.008,76 €

Delta 718.933,84 €

## Gemeinde

### Schritt I

- Kommune erhält Gewerbesteuereinnahmen der Immobilien GmbH, wenn diese Gewinn erwirtschaftet
- Kommune erhält 51% des Gewinns der Immobilien GmbH, der ausgeschüttet wird
- **Die effektive Miete sinkt dadurch von 10 Euro / m<sup>2</sup> auf 8,56 Euro / m<sup>2</sup>**

### Schritt II

- Der Haushalt weist keine Abschreibungen und Unterhaltskosten, sowie Investitionen in Gebäude mehr aus
- Der Haushalt zeigt nur noch Aufwendungen für Miete aus

**In Summe ist das Konstrukt günstiger für die Kommune, interessant für die Bürger (Kapitalanlage) oder aber Investoren.**

**Im Prinzip mietet keiner günstiger als die Kommune, da der Staat keine Steuern zahlt.**

# Danke!

Diplom Kaufmann

**Dr. Thilo Sekol, M.B.A.**



# Anhang



# „Auszahlung“ der Schlüsselzahl = Schlüsselzuweisung

**Schlüsselzahl**

= berechnete Differenz

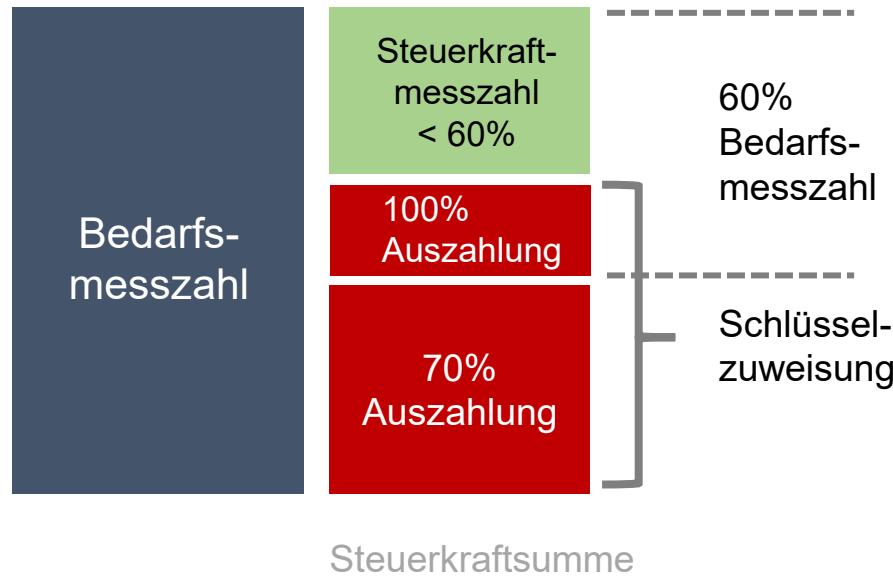
**Schlüsselzuweisung**

= Auszahlung der Differenz

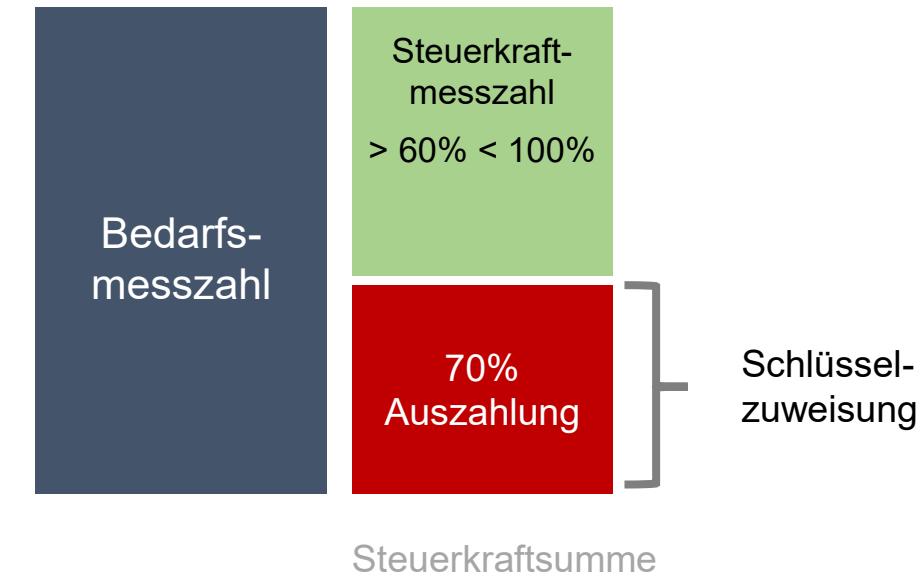
**Steuerkraftsumme**

= Steuerkraftmesszahl + Schlüsselzuweisung

**Fall A**



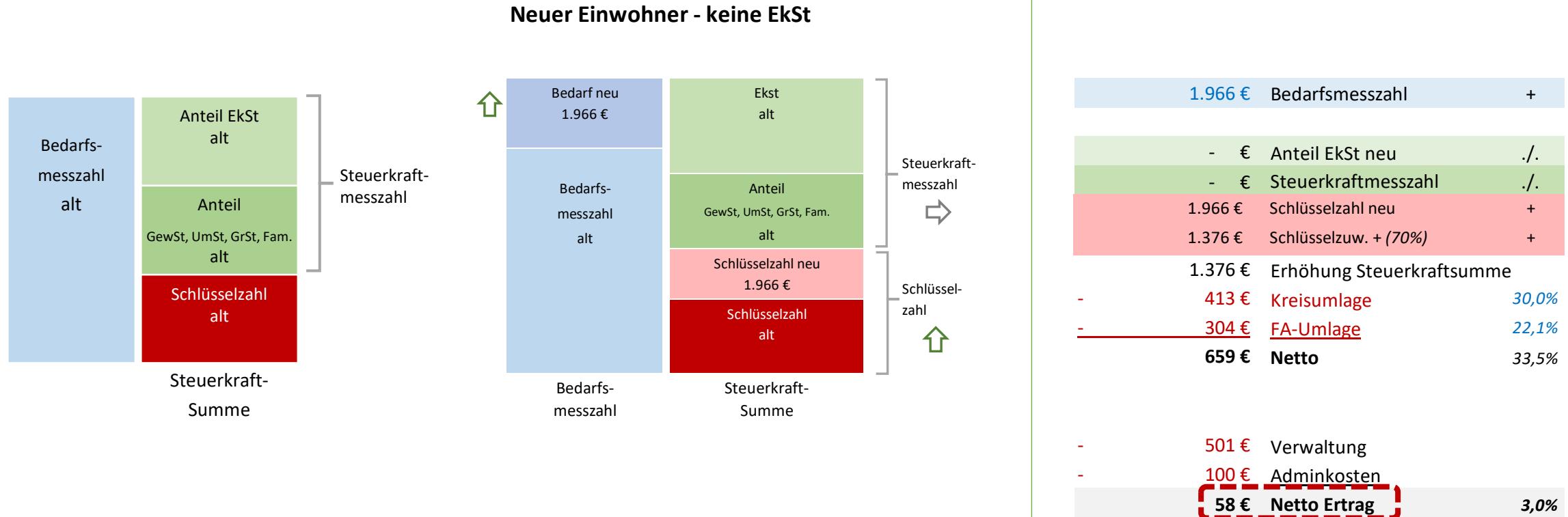
**Fall B**



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

# Vergleich Anspruch, Einnahmen, Kosten, Ergebnis

## Ausgangslage



# Vergleich Anspruch, Einnahmen, Kosten, Ergebnis

## Ausgangslage

Bedarfs- messzahl alt	Anteil EkSt alt	Steuerkraft- messzahl
	Anteil GewSt, UmSt, GrSt, Fam. alt	
	Schlüsselzahl alt	

Steuerkraft-  
Summe

Bedarf neu 1.966 €	1.265 €	EkSt neu
	Ekst alt	
Bedarfs- messzahl alt	Anteil GewSt, UmSt, GrSt, Fam. alt	Steuerkraft- messzahl
	1.966 € <b>-1.265 €</b>	Schlüssel- zahl
	Schlüsselzahl alt	

Bedarfs-  
messzahl

Steuerkraft-  
Summe

1.966 €	Bedarfsmesszahl	+
1.265 €	Anteil EkSt	+
1.265 €	Steuerkraftmesszahl	+
1.966 €	Schlüsselzahl I neu	+
<b>-1.265 €</b>	Schlüsselzahl II neu	-
701 €	Delta Schlüsselzahl I+II	+
491 €	Delta Schlüsselzuw. (70%)	+
1.756 €	Erhöhung Steuerkraftsumme	
<b>-</b>	Kreisumlage	30,0%
<b>-</b>	<u>FA-Umlage</u>	22,1%
<b>841 €</b>	<b>Netto</b>	42,8%
<b>-</b>	501 € Verwaltung	
<b>-</b>	100 € Adminkosten	
<b>240 €</b>	<b>Netto Ertrag</b>	12,2%

# Status-Quo-Analyse - Wohnraumpotential ohne neue Baulandausweisungen



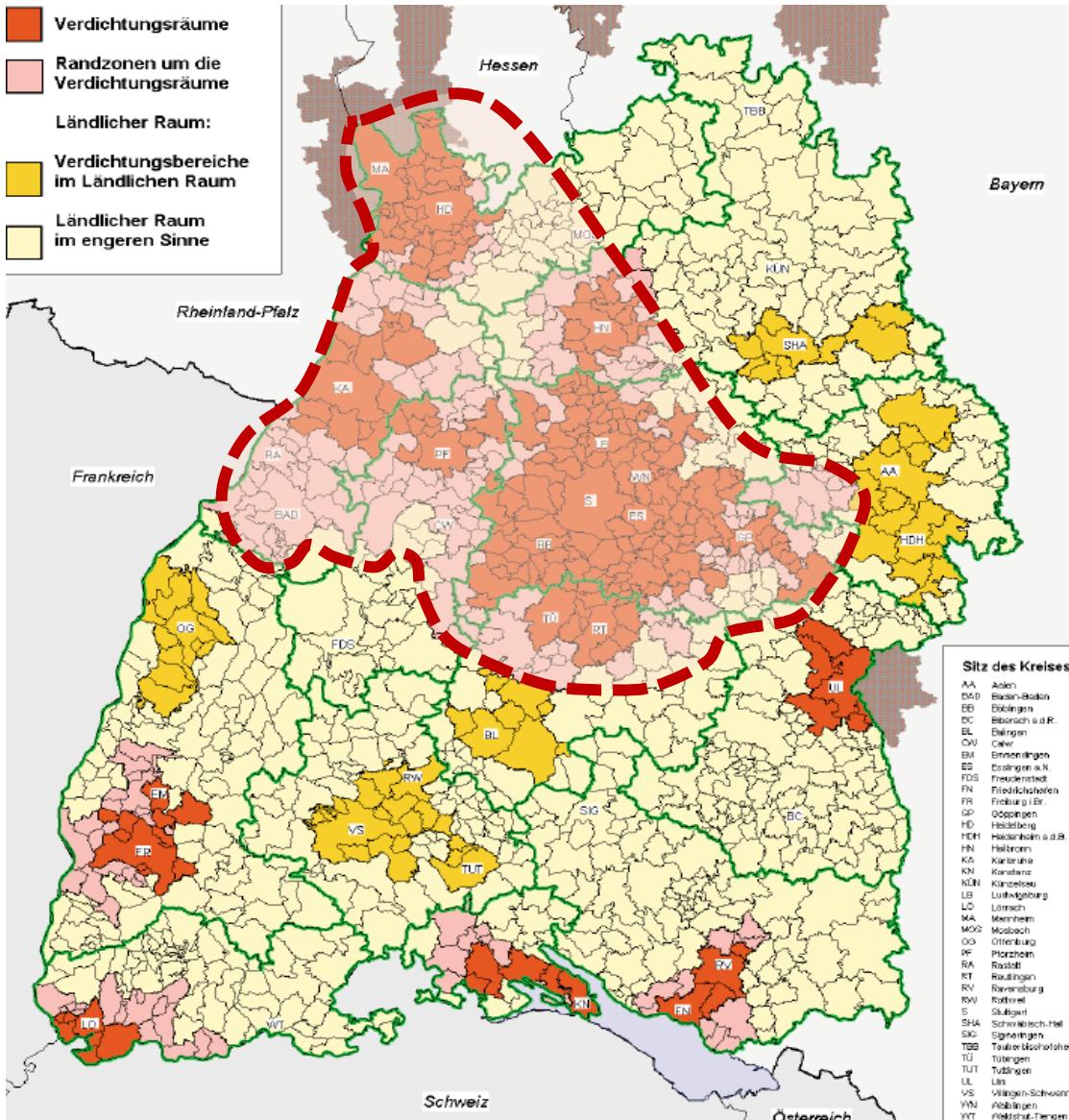
Tichelmann, K. U., Blome, D., Ringwald, T., Günther, M., & Groß, K. (2019).



- **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



## ▪ 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** ?



# Baugebiet Sterzwinkel – Sitzungsvorlage (S.1-2) - Rückstellungen

## Sitzungsvorlage



Gremium: Gemeinderat  
Sitzungscharakter: öffentlich  
Sitzungsdatum: 31.07.2012  
Amt/ Sachbearbeiter(in): 31/Rolf Pflästerer  
Aktenzeichen: 621.4151  
Kostenstelle / inv. Auftrag: ---

Tagesordnungspunkt: 1

Bezeichnung: „Baugebiet Sterzwinkel“; Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Information

### SACHVERHALT:

Nachdem der Gemeinderat für den Bebauungsplan „Sterzwinkel“ bereits 1989 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hatte und dieser seit dem 12.06.2009 rechtskräftig ist, wurde im September 2009 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Übergabe an die Gemeinde durch den Erschließungsträger erfolgte am 25.02.2010. Seit dem ist festzustellen, dass das Neubaugebiet sehr gut von der Bevölkerung angenommen wird. Bis zur Vorlagenerstellung sind bei der Gemeinde bereits 40 Bauanträge eingegangen bzw. wurden Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren abgewickelt. Das Interesse an Bauplätzen in diesem Gebiet kann weiterhin durch die fast täglichen Beratungen im Bauamt bestätigt werden.

Im Nachgang der abgeschlossenen Erschließung und der fortdauernden Besiedelung soll nunmehr nicht zuletzt auf Wunsch der „Bürgerinitiative Sterzwinkel“ das Gebiet auf seine Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Mit Hilfe eines „Folgekostenrechners“ der STEG Stadtentwicklung GmbH – einem von den Gemeinden anerkannten EDV-Programm für die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit von Neubaugebieten – wurde daraufhin der Planbereich analysiert.

Der standardisierte Folgekostenrechner musste hierzu mit zahlreichen allgemeinen und privaten Daten (der Grundstückseigentümer) „gefüttert“ werden.

Die Gebietsgröße von rd. 7,5 ha verteilt sich zu 71% auf Nettobauland, 17% und 12% Grünfläche. Innerhalb der Wohnbaufläche können 76 Einzelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten (WE), 48 Doppelhaushälften (1 WE) und 33 Reihenhäuser (1 WE) entstehen. Bei maximaler Besiedelung ist somit Platz für 233 Wohneinheiten. Je Wohneinheit wird eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3 Personen angenommen, so dass insgesamt 699 Personen bei voller Besiedelung ein neues Heim finden könnten. Dabei wird eine logarithmische Aufsiedelung über eine Dauer von 10 Jahren ange-

Setzt sich die Entwicklung der bisher eingegangenen Bauanträgen und Kenntnisgabeverfahren fort, so kann festgestellt werden, dass ca. 60% der Anträge von Außerhalb und 40% der Anträge aus der Hirschberger Bevölkerung kommen. Eine positive Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt durch höhere Einnahmen (Grundsteuer, Einkommensteueranteil, Zuweisungen etc.) kann dadurch angenommen werden.

Da die Erschließung des Gebietes durch einen Erschließungsträger erfolgte, entfielen auf die Gemeinde Hirschberg keinerlei Herstellungskosten.

Bzw. es entfielen nur die Herstellungskosten auf die Gemeinde Hirschberg, welche durch die zu dem Zeitpunkt der Herstellung im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke (827.813 Euro) zu tragen waren.

Diese Kosten werden im Rahmen der Grundstücksveräußerungen an die Erwerber weitergegeben.

Insgesamt sind für die Erschließung Herstellungskosten von 3.762.900 € angefallen, die wiederum durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümern abgerechnet wurden.

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind vor allem in den Folgejahren zu erwarten. So geht der Folgekostenrechner von einem kommunalen Anteil für Betriebs- oder Unterhaltungsmaßnahmen von 43.000 € aus und empfiehlt zusätzlich eine jährliche Rücklage von 82.700 €.

Der kommunale Flächenanteil an den Grundstücken beträgt ca. 22%. Bei einem marktüblichen Verkaufspreis von derzeit 410 - 430 €/m<sup>2</sup> (mittel 420 €/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungskosten, ist aus heutiger Sicht von positiven Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt auszugehen.

Als Grundlage der Untersuchung sind zusätzlich die Bevölkerungsstruktur sowie die Kapazitäten von Kindergärten und Grundschulen zu betrachten. Hierbei muss vor allem die Entwicklung der Altersgruppen bis 10 Jahren mit den vorhandenen Kindergarten- und Grundschatplätzen verglichen werden. Derzeit stehen in Hirschberg 302 Kindergartenplätze und theoretisch 644 Klassenplätze in den beiden Grundschulen zur Verfügung. Die Kapazitätsanalyse von 2006 bis 2025 zeigt auf, dass in den Hirschberger Einrichtungen die Anzahl der theoretisch zur Verfügung stehenden Plätzen ausreicht, um noch eine Vielzahl von Kindern aufnehmen zu können.

Kindergarten	Anzahl Plätze	Grundschule	Anzahl Plätze
Nachfrager 2006	302	Nachfrager 2006	644
Nachfrager 2010	263	Nachfrager 2010	316
Nachfrager 2015	254	Nachfrager 2015	303
Nachfrager 2020	239	Nachfrager 2020	287
Nachfrager 2025	229	Nachfrager 2025	274

### Exkurs zur Kapazitätsanalyse des Kindergartens:

Die Zahlen weichen teilweise von denen der Kindergartenbedarfsplanung ab, da es wesentlich auf den gewählten Stichtag (hier 31.12.) ankommt.

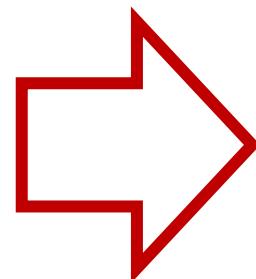
# Bundesverfassungsgericht – Urteile

## 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.**



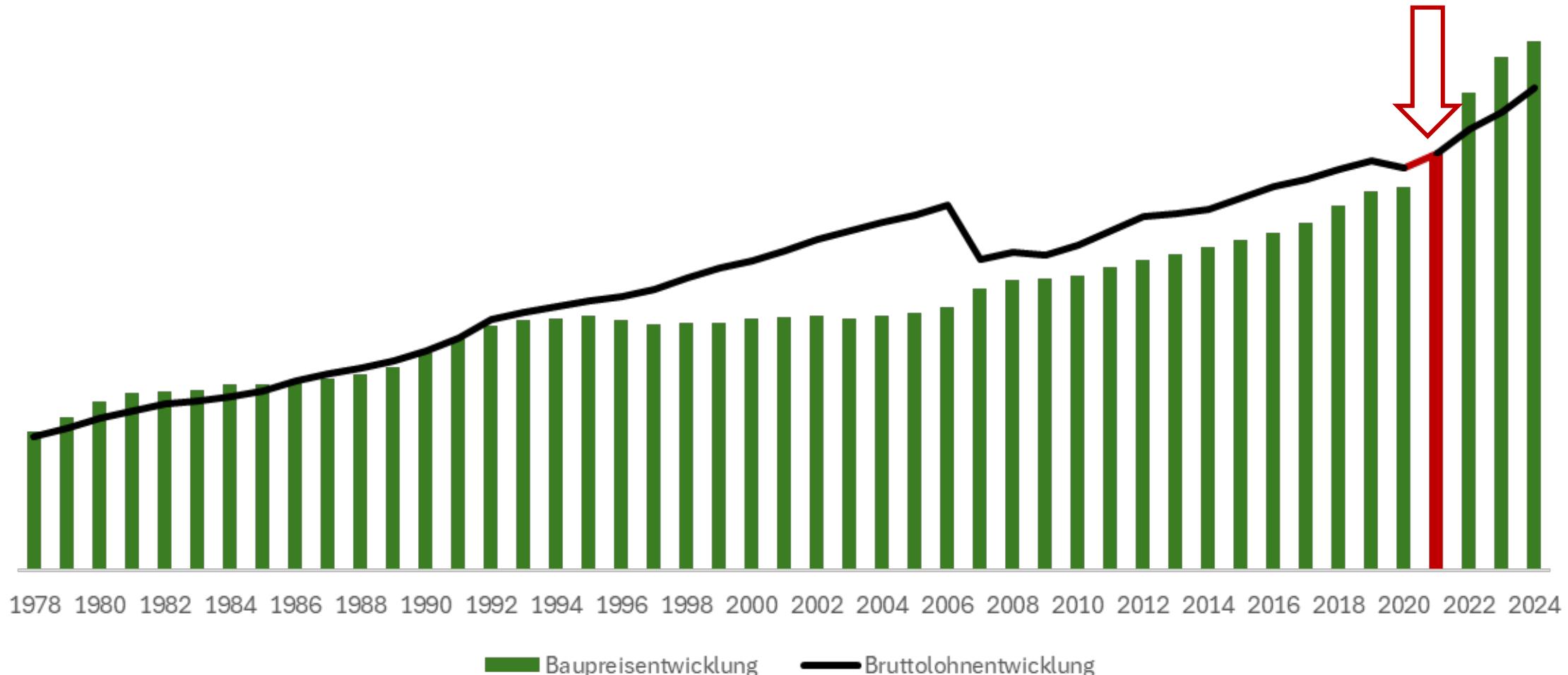
Da Boden CO<sub>2</sub> Speicher ist, dürfte **keine weitere Flächenversiegelung** stattfinden, da dies zwischenzeitlich Treibhausgasemissionen erhöhen würde!?

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



# Beispiel Wohnpreisentwicklung 1978 - 2024

Entwicklung von Bruttolöhnen<sup>1)</sup> und Baupreisen von Wohngebäuden in Baden-Württemberg (Index; 2021 = 100)<sup>2)</sup>



1) Bruttolohn: Bruttoverdienste mit Sonderzahlungen von vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmenden für die Gesamtwirtschaft.

2) Quelle: Stat. Landesamt BW

# Das sagen die Parteien...



**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.“

# Das sagen die Parteien...

**SPD**

## 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.“

# Das sagen die Parteien...



**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.“

# Das sagen die Parteien...



## 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.

# Das sagen die Parteien...



## 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.