

### Einführung

Der erwartete Einnahmewachstum für den kommunalen Haushalt ist eines der entscheidenden Motive für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden. Die dem kommunalen Haushalt entstehenden Einnahmen und Ausgaben werden jedoch in den Gemeinden im Vorfeld der Entscheidung über die Neuausweisung von Siedlungsflächen nur selten systematisch bilanziert. Entgegen den Erwartungen der kommunalpolitischen Entscheidungsträger kommen modellhafte Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die aus der Baugebietsentwicklung resultierenden Einnahmen mittel- und langfristig keineswegs zwangsläufig die Ausgaben übersteigen. Die Annahmen der Studien, u.a. zur baulichen Entwicklung und zum Einwohnerzuzug, stimmen allerdings mit der realen Entwicklung vieler Baugebiete häufig nicht überein. Daher wurde eine Methode weiterentwickelt, mit deren Hilfe Gemeinden die Ausgaben und Einnahmen neuer Baugebiete für den kommunalen Haushalt systematisch erfassen und bilanzieren können.

### Anwendungsbereich

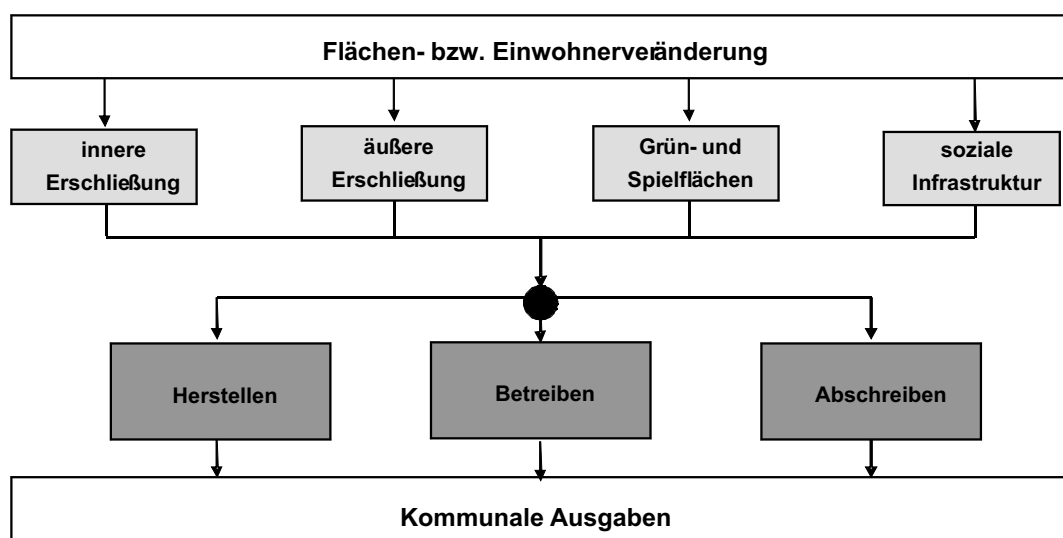
Die entwickelten Methoden und das gewonnene Wissen richten sich an die mit der kommunalen Bauleitplanung befassten Akteure. Auch für die Landes- und Regionalplanung, die den Rahmen für die Siedlungsflächenentwicklung vorgibt, sind die Ergebnisse wertvoll.

### Aufgabenstellung

Ziel ist es, den Gemeinden ein Instrument zur Bilanzierung der fiskalischen Wirkungen neuer Baugebiete in die Hand zu geben, damit sie die Wirkungen neuer Baugebiete auf den kommunalen Haushalt in ihre Entscheidung über die Ausweisung neuer Baugebiete einbeziehen können. Erprobt wurde das Instrument am Beispiel von zwei in den 1990er Jahren entwickelten Wohnbaugebieten im südwestlichen Berliner Umland.

### Produktbeschreibung

Mit einer fiskalischen Wirkungsanalyse werden die mittel- und langfristigen Wirkungen neuer Baugebiete auf den kommunalen Haushalt abgeschätzt. Das verwendete Rechenmodell setzt die Einnahmen und Ausgaben der kameralistischen Haushaltsführung den Erträgen und Kosten einer betriebswirtschaftlichen Kalkulation gleich. Finanzielle Mittel für Folgeinvestitionen, die nach Ablauf der Nutzungsdauer anfallen, werden durch Abdiskontierung berücksichtigt.



SINBRA ist ein Verbundprojekt im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA



GEWISBERT.COM

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



Forschung für die Reduzierung der  
Flächeninanspruchnahme und ein  
nachhaltiges Flächenmanagement



BRANDENBURGISCHE BODEN

Brandenburgische Boden  
Gesellschaft für Grundstücks-  
verwaltung und -verwertung mbH



Department Grundwassersanierung  
& Department Monitoring- und  
Erkundungstechnologien



IMU - Institut für  
Medienforschung und  
Urbanistik



Tübingen Gesellschaft für  
Angewandte  
Geowissenschaften e.V.



Technische Universität Berlin  
Fachgebiet Umweltchemie &  
Fachgebiet Bau- und  
Planungsrecht



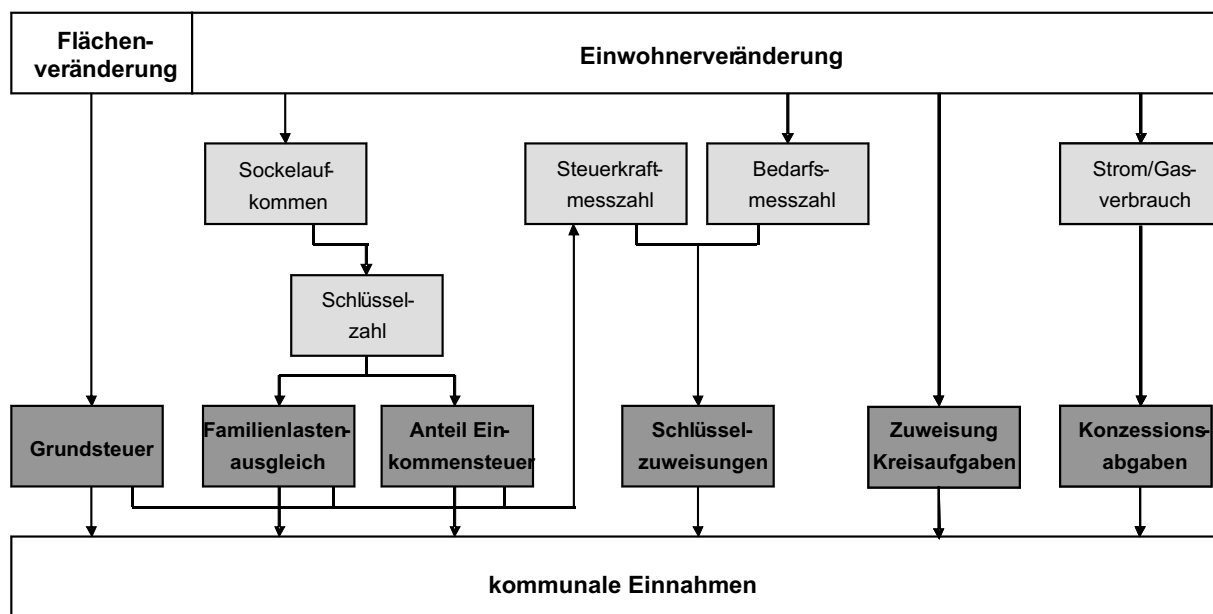
Universität Tübingen  
Zentrum für Angewandte  
Geowissenschaften



QUADRIGA  
Quadriga, Berlin

Bei den kommunalen Ausgaben, die direkt auf die Baumaßnahmen zurückzuführen sind, wird zwischen der inneren und äußeren Erschließung sowie Grün- und Spielflächen unterschieden. Zuzüge neuer Bewohner in die neuen Baugebiete erhöhen den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen. Nach dem Zeitpunkt, zu dem die Ausgaben entstehen, wird zwischen Herstellungs- und Betriebskosten unterschieden. Darüber hinaus werden Ersatzinvestitionen, d.h. nach Ablauf der Nutzungsdauer anfallende Folgeinvestitionen, durch Abschreibung berücksichtigt.

Mit der Entwicklung neuer Siedlungsflächen verändern sich mehrere Einnahmequellen einer Gemeinde. Die Grundsteuer wird von der ermöglichten bzw. der tatsächlichen Flächennutzung beeinflusst. Die vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben der Grundsteuer A unterlegen. Als Bauland werden sie nach der Grundsteuer B veranlagt. Zusätzliche Einnahmen aus der Einkommensteuer und dem Familienlastenausgleich werden nur bei Zuzügen von Einwohnern erzielt, die zuvor außerhalb der Gemeindegrenzen gewohnt haben. Manche Gemeinden betrachten es allerdings schon als Vorteil, wenn sie keine Einwohner durch Fortzüge verlieren.



Die Landeszuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs, innerhalb dessen dem Finanzbedarf einer Gemeinde ihre Steuerkraft gegenübergestellt und die Differenz zu einem bestimmten Anteil ausgeglichen wird, verändern sich ebenfalls durch neue Baugebiete. Dabei verändern sich sowohl die Steuerkraft durch die veränderten Einnahmen aus der Grund- und Einkommensteuer sowie dem Familienlastenausgleich als auch der Bedarf. Letzterer wird anhand der Einwohnerzahl einer Gemeinde bestimmt. Das Modell berücksichtigt weiterhin Kreisumlagen bei kreisangehörigen und Landeszuweisungen für Kreisaufgaben bei kreisfreien Gemeinden. Die erhöhten Konzessionsabgaben der Strom- und Gasversorger aufgrund des mit dem Einwohnerzuwachs angestiegenen Strom- und Gasverbrauchs in der Gemeinde bilden den letzten Faktor des Berechnungsmodells.

Zum Abschluss werden die Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt und bilanziert. Damit erhalten Gemeinden die Möglichkeit fiskalische Wirkungen neuer Baugebiete überschlägig abzuschätzen und in die Entscheidung über die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete einzubeziehen.



**Ansprechpartner**  
 Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt / Dipl.-Ing. Thomas Zimmermann  
 Technische Universität Berlin  
 Institut für Stadt- und Regionalplanung  
 Fachgebiet für Bau- und Planungsrecht  
 Tel.: 030 - 314 28114  
 baurecht@gp.tu-berlin.de