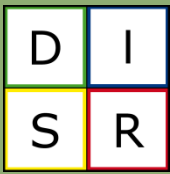


Deutsches Institut für
Stadt und Raum

Wachstumsprobleme aufgrund fehlender Flächenreserven in Boom-Regionen

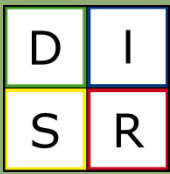
Prof. Dr. Rainer Winkel

DISR Deutsches Institut für Stadt und Raum (Berlin/Wiesbaden)



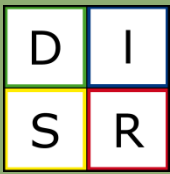
Inhalt:

- **Flächenbedarf und Hemmnisse**
- **Folgen des demografischen Wandels für Kommunal финанzen, ein Entscheidungskriterium für Flächenausweisungen**
- **Finanzielle Abwägung für die Entscheidung**



Flächenbedarf und Hemmnisse

- **Strukturstarker Wachstumsregionen hohes Einwohnerwachstum, vor allem Zentrum, auch etliche Umlandgemeinden, aber auch Gemeinden mit Stagnation, absehbarer Schrumpfung/realer Schrumpfung**
- **Wegen demografischen Wandel: Einwohnerwachstum basiert auf hohe Zuwanderungen: aus Region, Deutschland, Ausland**
- **In Zentren fehlen Wohnungen, oft auch Wohnbauland
Beispiel: Frankfurt a. M., Köln, München, Stuttgart**
- **Natürliche Bevölkerungsrückgang - nur begrenzte Folgen für Wohnangebot**
- **Wohnversorgungsengpass = sehr hohen Mieten**
- **Staatliche Maßnahmen Mietpreisbremse = Für Investitioren Mietwohnungsbau unattraktiv**
= investieren in Wohneigentum, Abgabe zu Hochpreisen



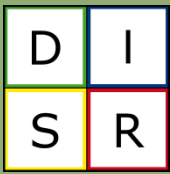
Weitere Überlegungen

Beispiel Frankfurt:

- **Bedarf bis 2030 Neubau von 166.000 WE** (Untersuchung Planungsverband)
- **Stadt hat keine Flächen mehr für größere Wohnungsbauvorhaben**
- **Kleinere Restflächen längst in Hand von Investoren** (Bau von Hochpreisobjekten)

Frankfurt Umland

- **Umland Flächenpotential für 183.000 WE, attraktiv = hoher Anteil nahe S-Bahnhaltepunkten**
- **aber für 38% Flächen keine Umsetzungsaktivitäten**
- **also nur für 103.000 WE, bis 2030 fehlen 63.000 WE**
- **Deshalb Entwicklungshemmnisse/Probleme für Frankfurt**



Positionen Für Ausweisungen

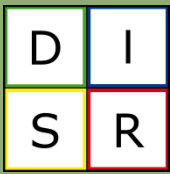
Gesellschaftlich: Wachstum positives Kriterium, Wirtschaftswachstum mind. ü 1%
Stagnation negativ, problematisch

Frankfurt:

- Für benötigte Arbeitskräfte, Wachstum, Standortattraktivität, Umlandegoismus

Ohne Einwohnerwachstum evtl. Gefahr Stagnation /Schrumpfung
Probleme Daseinsvorsorge

- **Systeme. fast immer auf Sollauslegung ausgerichtet, z. B. Kita, Krankenhaus, Verwaltung, selbst technische Infrastruktur wie für Trinkwasser/Abwasser**
- **Anpassung an Bedarfsveränderungen kaum möglich, ggf. Erweiterung/Kapazitätserhöhung, kaum an Kapazitätsminderung, schon gar nicht kostenwirksam**
- **Deshalb: Schrumpfung Unterschreitung Tragfähigkeitsgrenze = Standortaufgabe, Einbuße Lebensqualität/Standortattraktivität**



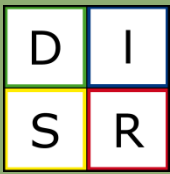
Positionen Für und Wider Ausweisungen

Umlandgemeinden Ausweisungsinteresse:

- **Bevölkerungswachstum** Positivindikator, zentrale Orte **Bevölkerungsgröße**,
- **mehr Gewicht im Kreis gegenüber Land**,
- **Gemeinde wird leistungsstärker, mehr Einwohner = Steuerzahler, mehr Schlüsselzuweisungen**
- **Auslastung Daseinsvorsorge, ggf. Mittel für Angebotsausbau, Attraktivitätserhöh.**
- **geringere Gefahr Eingemeindung**

Umlandgemeinden gegen Ausweisung:

- **Planungsverband: Eigentumsverhältnisse, Folgekosten, Entscheidungsfindung**
- **Bürger vertrautes Wohnumfeld erhalten, Skepsis/Angst vor zu vielen Zuzügen**
- **Entmündigung** (hohe Zuwanderanzahl erlangt politische Entscheidungsgewalt)
- **vertraute Nähe zu Amtsführungen, Bürgermeister geht verloren**
- **Gemeinde = Furcht Folgrkodzrm**
- **negative Erfahrungen von eingemeindeten Gemeinden**



Status Quo, selbst bei demografischer Stagnation oft nicht haltbar

Der Status Quo ist nicht zu halten, aber ggf. mit Zuwanderungen. Die kommunalen Finanzen belegen das

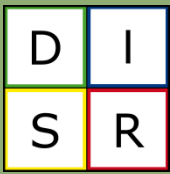
- **Weniger Einwohner: Weniger Einkommensteuern, Schlüsselzuweisungen, Gebühren.**
- **oft Unterauslastung/Effizienzeinbußen kommunaler Daseinsvorsorge**
- **Überschreitung von Tragfähigkeit = Schließung/Abbau, Verlust Lebensqualität**

Einbußen Selbst bei gleichbleibende Bevölkerung

- **demografische Wandel bewirkt altersstrukturelle Veränderungen mit deutlichen Einbußen der Einkommensteuern,**
(Untersuchung 15.000 Ew. Stadt: -1 Mio. = 2/3 der Mittel für freiwillige Leistungen)
- **steigenden Aufwand für Sozialhilfe**

Das spricht für Baulandausweisungen für Zuwanderungen

w i r k l i c h ?



Finanzielle Wirkungen Zuwanderungen unterschiedlich

Beispiel Steinbach (Stadt im Rhein-Main-Gebiet mit ca. 10.000 Ew.)

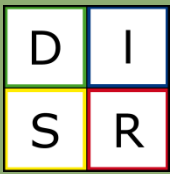
- **Zuschuss je Platz Kita/Krippe/ Jahr 8.718,77 €**
- **Durch neue Gesetze Plätze um 46% auf 366 erhöht**
- **Im Neubaugebiet O-Viertel** (weitgehend Zuzügler)
90,4% komm. Anteil Einkommenst. für Zuschuss an Krippen/Kitas
- **Im Neubaugebiet T-Zenter** (weitgehend Zuzügler)
185% komm. Anteil Einkommenst. für Zuschuss an Krippen/Kitas

Haushaltsvolumen Stadt ca. 20 Mio., davon ca. 6.250.000 € Einkommenst.

Aufwand für Kinderbetreuung Stadt (Landes- u. Kreisleist. abgezogen) **über 20% des**
Haushaltsvolumens! 2/3 kommun. Anteil Einkommenmsteueraufkommens

Deshalb:

Entscheidungsträger/Bürgermeister sperren sich gegen größere Auswei-
sungen von Wohnbauland für Neubürger-Zuzug



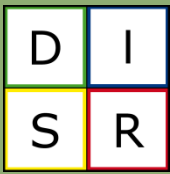
Wirkungen immer Situationsabhängig

Beispiel Steinbach gilt nicht überall.

Außerdem auch langfristig dort Probleme Sicherung Status Quo.

Zuwanderungen vorteilhaft/ohne Belastungen:

- **hohes Gewerbesteueraufkommen,**
- **wichtig, für ausreichende Bürgerzahl, um Tragfähigkeit wichtiger Einrichtungen zu erhalten, Daseinsvorsorge auszubauen, Standort-Attraktivität erhöhen**
- **Wenn Finanzausgleich des Bundeslandes angemessene Transferzahlungen für Kinderbetreuung leistet**
- **Wenn Neubürger frei Kapazitäten Daseinsvorsorge auslasten, erforderlicher Ausbau Daseinsvorsorge Bauträgernleistet**
- **bei hoher Wahrscheinlichkeit einkommensstarker Zuwanderer**
- **Wenn Zuwanderung wenig kinderreiche Familien und wenig hoch betagte Seniorinnen/Senioren umfassen**
- **Wenn Zugang zu Fördermittel für Maßnahmen**



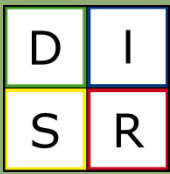
Wirkungen immer Situationsabhängig

Umgekehrt Zuwanderungen können Probleme auf werfen:

- **Wenn Einkommensteuern die wesentlichen kommunalen Einnahmen sind**
- **Wenn Zuwanderer weniger Steuern bringen** (sozial schwach, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, tendenziell zukünftig Rentner/innen)
- **Wenn Neubürger Kapazitätsausbau** Daseinsvorsorge erfordert
- **Wenn für Neubürger erforderlicher Ausbau Daseinsvorsorge und Betriebsaufwendungen von Gemeinde zu tragen sind.**
- **Wenn Zuwanderung kinderreiche Familien u. hoch betagte Seniorinnen/Senioren sind**
- **Wenn Fördermittel nicht zuhänglich sind**

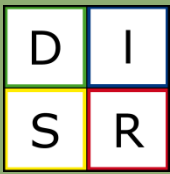
Problem (ein gesellschaftliches Problem, von Kommune allein kaum lösbar):

Versorgung Bevölkerung mit größten/dringlichsten Wohnungsbedarf kann große Haushaltsprobleme für Kommunen bringen (gesellschaftliches Problem)



Finanzielle Abwägungskriterien für die Entscheidung

- 1. Prüfung verfügbarer geeigneter Flächen, Klärung Art des Vorhabens**
(Groß, mittel, Nachverdichtung...)
- 2. Klärung für welche Nutzer? Was wird für diese benötigt?**
- 3. Ermittlung kommunaler Aufwand Erschließung, Daseinsvorsorge**
(Auslastung Bestand, Bedarf Neuinvestitionen)
Ermittlung kommunale Folgekosten
- 4. Ermittlung Erträge** (Förderprogramme, Kostenübernahme Bauträger...,
Einkommensteuern, Schlüsselzuweisungen, Grundsteuer B, weitere...)
- 5. Gegenüberstellung Aufwand / Erträge**
- 6. Bei Kostenübergewicht abwägen,**
 - wie weit unter Berücksichtigung weiterer Aspekte Maßnahme sinnvoll, oder
 - „Stellschrauben“ prüfen/überdenken



Weitere Überlegungen

Investitionskosten

Übernahme Wohnfolgeeinrichtungen Daseinsvorsorge durch Bauträger:

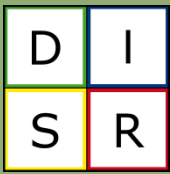
- **meistens nur bei großen Gesamtmaßnahmen,**
kaum bei (ökologisch eher sinnvoll) Nachverdichtung

Folgekosten Wohnfolgeeinrichtungen Daseinsvorsorge

- **Bleiben bei Gemeinde, kaum auf andere Träger abzuwälzen,**
- **Wesentlicher Grund gegen Neuausweisungen**

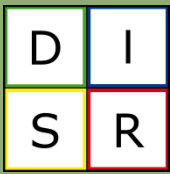
Dafür bedarf es ggf. anderer Lösungen

- **Stärkere Berücksichtigung im komm. Finanzausgleich oder dafür Transferzahlungen**(z. B. Baden- Württemberg, Baden-Württemberg, Sachsen)
- **Städtebauliche Verträge mit Zentrum als Nutznießer der Zuwanderungen**
(am Steueraufkommen gekoppelt)



Resümee

- **Ausweisungen Wohnbauflächen im Umland kann entscheidend für Wachstumschancen dieser Räume sein**
- **Die Wirkungen, insbesondere finanziell können je nach Situation positiv oder negativ sein und sich im Zeitverlauf wandeln**
- **Deshalb sollten Gemeinden für derartige Vorhaben vorab gründlich die Wirkungen prüfen, auch finanzieller Art**
- **Bei negativen Ergebnis Verhandlungen mit den Nutznießern aufnehmen z. B. für**
 - **Erhöhung Transferleistungen Kreis**
 - **Übernahme/Beteiligung Folgekosten durch Zentren (gewinnende Gemeinde/n)**



Das neue Wachstum der Städte. Ist Schrumpfung jetzt abgesagt
Dezembertagung des DGD-Arbeitskr. „Städte u Regionen“
In Kooperation mit dem BBSR

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit