



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Wissen Ökonomie

Neubaugebiete und demografischer Wandel

Ökonomisch Bauen am Beispiel der Region Stuttgart



Trotz Bevölkerungsrückgang werden weiterhin Neubaugebiete erschlossen.

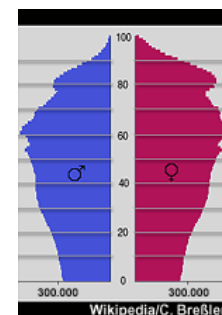
Der demografische Wandel ist unaufhaltsam - auch wenn er in der Wachstumsregion Stuttgart etwas später zum Tragen kommt. Zusammen mit dem anhaltend hohen Flächenverbrauch führt er zu einem ökonomischen Problem: Je mehr Baugebiete neu ausgewiesen werden, desto mehr kommunale Infrastruktur bleibt später ungenutzt und muss dennoch weiter bezahlt werden - während die entsprechenden Einnahmen abnehmen. Die rückläufige Bewohnerdichte (weniger Personen pro Haushalt und Fläche) führt zwangsläufig zu höheren pro-Kopf-Kosten. Dennoch wählen zahlreiche Kommunalverwaltungen aufgrund knapper Kassen ausgerechnet die Strategie der Wohnbaulandausweisung, um neue Einnahmequellen zu erschließen. Bei diesem Konkurrenzkampf der Gemeinden um neue Einwohner gibt es auf lange Sicht keine Gewinner, sondern nur Verlierer.

Um hierzu konkrete Daten zu bekommen, gab der Verband Region Stuttgart die Untersuchung **Neubaugebiete und demografische Entwicklung - Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen** in Auftrag, bearbeitet vom Büro Ökonsult GbR Stuttgart. Die Studie erörtert anhand der Daten zweier repräsentativer Kommunen in der Region, welche relevanten Einnahmen- und Ausgabenflüsse mit einer zusätzlichen Einwohneransiedlung unter Berücksichtigung des quantitativen und qualitativen demografischen Wandels verbunden sind. Sie soll die folgenden, wirtschaftlich bedeutsamen Fragen beantworten helfen:

Welchen ökonomischen Vorteil bringen Neubaugebiete zukünftig für den kommunalen Haushalt?

Welche Rolle spielt hierbei die demografische Entwicklung der Gemeinde?

Welches ist unter Einbeziehung dieser Aspekte die fiskalisch beste Baulandstrategie?



Prognostizierte Altersverteilung für Deutschland im Jahr 2050.

Drei Szenarien bis 2050

Anhand von drei demografischen Szenarien untersuchte die Studie die Auswirkungen verschiedener Baulandstrategien auf die Kommunalfinanzen:

1. Das erste Szenario (Null-Wachstum) geht davon aus, dass die Bevölkerungszunahme gleich Null ist (Variante 3 der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2050 des Statistischen Landesamtes (StaLa) und zugleich keine weitere Fläche besiedelt wird.
2. Dem mittleren Szenario (Status Quo) liegt die Variante 1 der Bevölkerungsentwicklung bis 2050 des StaLa und damit ein mittlerer Wanderungsgewinn zugrunde.
3. Das dritte Szenario (Wachstum plus) legt die Variante 2 der Bevölkerungsentwicklung des StaLa, große Wanderungsgewinne und große Flächenausweisung, zugrunde.

In jedem Szenario wurden daraufhin mittels der relevanten Einflussfaktoren die kommunalen Haushaltssaldi für die Jahre 2005 bis 2050 berechnet, um so die langfristigen Auswirkungen der verschiedenen Baulandstrategien und der räumlichen Planungsentscheidungen auf die kommunalen Haushalte zu bestimmen. Dabei dienten die Zahlen des StaLa vom Frühjahr 2006 als Grundlage, die damals eine zu positive Entwicklung zeichneten, so dass die erarbeiteten Ergebnisse sich demzufolge auch positiver darstellen. Mittlerweile hat das StaLa seine Prognosen nach unten korrigiert, so dass der Bevölkerungsrückgang sogar im Zuwanderungsland Baden-Württemberg voraussichtlich bereits ab 2012 eintreten wird.

Da die Studie auf realen Haushaltszahlen von zwei "Modellkommunen" in der Region Stuttgart basiert, sind die Ergebnisse stark von landestypischen Rahmenbedingungen wie beispielsweise dem kommunalen Finanzausgleich geprägt und deshalb nicht eins zu eins auf andere Bundesländer übertragbar. Allerdings ist damit zu rechnen, dass die Tendenz der Ergebnisse für alle Kommunen in Deutschland gilt.

Zentrale Ergebnisse

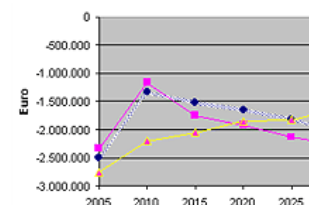
Die Studie kommt zu folgenden zentralen Erkenntnissen:

1. Je weiter die Kommunen ihre Siedlungs- und Verkehrsfläche ausdehnen, desto stärker wird sich die Siedlungsdichte verringern und desto mehr Kosten für Unterhalt und Reinvestition fallen an. Etwaige Mehreinnahmen wiegen den Kostenanstieg in keinem Fall auf. Das Gefälle zwischen kommunalen Kosten und Einnahmen wird also mit neuen Baugebieten größer als ohne diese.
2. Die kommunalen Einnahmen sind eher fremdbestimmt (Steuerkraft), die langfristigen Infrastrukturfolgekosten hängen jedoch ausschließlich von eigenen Entscheidungen ab.
3. Einnahmen aus Grundstückserlösen sind einmalig und im Verhältnis zu den dauerhaften Unterhaltungskosten von Gebäuden oder Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zu vernachlässigen.
4. Die soziale Infrastruktur, insbesondere die Kindergärten, verursachen hohe Folgekosten. Gleichzeitig bestehen hier - auch aufgrund der Struktur der Landeszuschüsse - die größten Kosteneinsparpotenziale.
5. Infolge der demographischen Entwicklung ist es für Kommunen mittelfristig unmöglich, die soziale Infrastruktur durch Neubaugebiete auszulasten, weil die erforderlichen Wanderungsgewinne nicht zu erwarten sind. Insofern ist eine auf Zuwanderung ausgelegte Baulandstrategie sehr riskant.

Empfehlungen für die Kommunen

Daraus resultieren gerade aus finanzieller Hinsicht folgende Empfehlungen für Flächenneuzuweisungen:

1. Um die Infrastruktur nicht auszudehnen und damit zusätzliche Kosten zu vermeiden, müssen Kommunen eine eventuelle Einwohnerzunahme in den Siedlungsbestand lenken.
2. Bevor sie über Baugebiete und zusätzliche Infrastruktur entscheiden, sollten sie die Lebenszykluskosten (Bau, Unterhalt, Reinvestition) veranschlagen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer und der Betrachtungszeitraum müssen dabei übereinstimmen. Dabei müssen die Kommunen die zu erwartende mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung auch unter Annahme zurückhaltender Wanderungsszenarien berücksichtigen. Falls es im Einzelfall tatsächlich einen Bedarf für Neubaugebiete geben sollte, sollte dieser in Abschnitten erschlossen werden, so dass jeder Abschnitt für sich der letzte sein kann.
3. Gemeinden brauchen eine langfristige Standortkonzeption für ihre Einrichtungen (besonders für die soziale Infrastruktur wie Kindergärten) und sollten dafür Auslastung, Bedarf und Nutzung prüfen. Außerdem müssen sie Nachfolgenutzungen schon beim Bau neuer Einrichtungen bedenken und gegebenenfalls dafür erforderliche Umbaukosten in die Gesamtbetrachtung mit einkalkulieren.
4. Gewolltes Bevölkerungswachstum muss an der langfristigen Auslastung und Tragfähigkeit insbesondere der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schule, ...) ausgerichtet werden. Zusätzliche Infrastrukturen sind auf Dauer nicht tragfähig. Kommunen müssen außerdem davon ausgehen, dass nicht alle Infrastruktureinrichtungen eine langfristige Auslastung haben werden.
5. Gemeinden können freie Kapazitäten in der sozialen Infrastruktur - abhängig von der Finanzkraft - für eine Verbesserung des Angebotes nutzen. Das erhöht ihre Attraktivität.



Entwicklung der Kosten und Einnahmen in Marbach am Neckar

[Für größere Darstellung bitte klicken](#)

Ansprechpartner

Stefan Flaig, Ökonaut GbR, Stuttgart, Flaig@Oekonaut-Stuttgart.de

Ulrich Kriese, Siedlungspolitischer Sprecher des NABU, Ulrich.Kriese@NABU.de

Downloads

[Studie "Neubaugebiete und demografische Entwicklung" als PDF](#)

[Der demographische Wandel, IAB-Kurzbericht Nr. 19/2005, als PDF](#)