

sofia

Sonderforschungsgruppe
Institutionenanalyse

**Nachhaltige Stadtentwicklung
am Beispiel des Gewerbegebiets Siekhöhe
der Stadt Göttingen**

Kilian Bizer, Kathrin Enenkel und Miriam Röhrkasten

sofia-Diskussionsbeiträge 12-5, Darmstadt 2012

ISBN: 978-3-941627-22-2

Sofia-Diskussionsbeiträge
zur Institutionenanalyse
Nr. 12-5

ISSN 1437 – 126X
ISBN 978-3-941627-22-2

Nachhaltige Stadtentwicklung

– Am Beispiel des Gewerbegebiets Siekhöhe der Stadt Göttingen

Prof. Dr. Kilian Bizer

Kathrin Enenkel, B.A. Economics und Politikwissenschaft

Miriam Röhrkasten, B.A. Economics und Soziologie

Göttingen, Juli 2012

Inhalt

Vorwort	4
1 Einleitung	5
2 Nachhaltige Stadtentwicklung als theoretisches Leitbild	7
3 Empirische Betrachtung des Gewerbegebiets Siekhöhe	9
3.1 Die empirische Basis	9
3.2 Arbeitsplatzeffekte durch die Siekhöhe	10
3.3 Einnahmen durch die Siekhöhe	12
3.3.1 Gewerbesteuer	12
3.3.2 Grundsteuer	13
3.3.3 Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	14
3.3.4 Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	16
3.3.5 Zwischenfazit zu den Einnahmen	18
3.4 Gegenläufige Effekte durch Finanzausgleichsmechanismen	18
3.5 Ausgaben für die Siekhöhe	19
3.6 Empirisches Ergebnis für die Siekhöhe	20
4 Handlungsempfehlungen für die Stadt	22
5 Literatur	24
6 Göttingen Appendix: Fiskalische Wirkungsanalyse – Bilanz für die Stadt	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Exemplarische Berechnung des Anteils an der Einkommensteuer für 2011 durch die Siekhöhe	15
Tabelle 2: Steuerliche Einnahmen pro Jahr (2011) für die Stadt Göttingen durch die Siekhöhe	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschäftigtenentwicklung auf der Siekhöhe 1996 - 2011	11
Abbildung 2: Jährliche Gewerbesteuerzahlungen (ohne Gewerbesteuerumlage) von Unternehmen auf der Siekhöhe	13
Abbildung 3: Jährliche Grundsteuereinnahmen von Unternehmen auf der Siekhöhe	14
Abbildung 4: Jährlicher Anteil an der Einkommensteuer durch Beschäftigte auf der Siekhöhe	16
Abbildung 5: Jährlicher Umsatzsteueranteil generiert durch Unternehmen auf der Siekhöhe	17
Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Kosten	20

Vorwort

Viel zu lange schon haben Städte und Gemeinden ihre Planungen nicht auf ihre ökonomischen Auswirkungen hin geprüft. Das gilt für Wohnbaugebiete ebenso wie für Gewerbegebiete. Aus diesem Grund ist es besonders zu begrüßen, wenn die Stadt Göttingen für das Gewerbegebiet Siekhöhe, das 1996 fertig erschlossen war, nach rund 15 Jahren eine entsprechende Prüfung anstrebt. Planungszyklen haben eine langfristige Perspektive. Für Gewerbegebiete sind 15 bis 20 Jahre ein guter Zeitraum: Gewerbegebiete müssen, um fiskalisch für die Gemeinde erfolgreich zu sein, relativ schnell besiedelt sein. Erst dann fließen neben den möglichen Verkaufserlösen für die Grundstücke und den Erschließungsbeiträgen auch Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen als allgemeine Deckungsmittel in den kommunalen Haushalt, die für den fiskalischen Erfolg entscheidend sind.

Aber öffentliche Kommunen sind keine privaten Unternehmen: Sie sind aus guten Gründen keine gewinnorientierten Einrichtungen. Die Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen muss ebenso wenig wie die Ausweisung von Naturschutzgebieten einen direkten Ertrag abwerfen. Andernfalls würde keine Stadt ein Theater oder ein Orchester unterhalten, Parks würden asphaltiert und als Parkplätze genutzt und man würde nicht als öffentliche Gebietskörperschaft, sondern als privates Unternehmen agieren. Die fiskalische Wirkungsanalyse, die auf die Ertragssituation anhand der projektbezogenen Ausgaben und der aus ihnen resultierenden Einnahmen abhebt, gibt also nur einen Anhaltspunkt für die umfassender angelegte Planungsentscheidung: Lohnt sich das Projekt für den kommunalen Haushalt, indem es mehr Erträge einbringt als es Ausgaben verlangt, lautet die Fragestellung dieses Papiers. Dabei berücksichtigt die fiskalische Wirkungsanalyse die langfristigen Folgekosten der Investition.

Fiskalische Wirkungsanalysen sollten zum Standardwerkzeug kommunaler Entscheidungsvorbereitung bei Planungen zählen. Sie nehmen nicht die Entscheidung ab, aber sie zeigen, welche fiskalischen Be- und Entlastungen aus einem Projekt entstehen. Darüber hinaus zeigen sie, ob die Finanzausgleichsmechanismen die intendierten Effekte auslösen, z.B. ist planerisch und volkswirtschaftlich erwünscht, dass eher zentrale Orte als ländliche Gemeinden Gewerbegebiete ausweisen. Für erstere sollte sich eine entsprechende Ausweisung dann auch fiskalisch rechnen können.

Initiator dieser Untersuchung ist die Göttinger Wirtschaftsförderungsgesellschaft (GWG). Ohne sie als Kooperationspartnerin wäre die umfangreiche Empirie nicht möglich gewesen. Die Autoren danken Herrn Hoffmann und seinem Team für seine umfangreiche Unterstützung und die kritische Diskussion der Ergebnisse. Dank gebührt auch vielen städtischen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihre Hilfe.

1

Einleitung

Das Gewerbegebiet Siekhöhe ist Gegenstand einer intensiven Diskussion im Göttinger Stadtrat gewesen. Die Ratsfraktion der Grünen hat im Wesentlichen gefordert, eine Gegenüberstellung von den Kosten, die beim Grundstückserwerb und dessen Bebauung entstanden sind, und den Einnahmen, die sich durch zusätzliche Steuern und Verkaufserlöse ergeben haben, vorzunehmen. Als nicht-monetäre Effekte wurden zusätzliche Arbeitsplätze und Auswirkungen auf die Ökologie angeführt (Fraktion Die Grünen im Rat der Stadt Göttingen 15.06.2011). Da in Zukunft noch weitere Gewerbegebiete innerhalb Göttingens entstehen und geplant werden sollen, ist es für die Entscheidungsträger auch von Belang, wie der Umgang mit zukünftigen Gewerbegebieten so gestaltet werden kann, dass sich diese für die Stadt – fiskalisch – lohnen und politisch verantwortbar sind (E-Mail Ratsfraktion „Die Grünen“ (2011)).

Für dieses Papier und die zugrunde liegenden Abschlussarbeiten der zwei Bearbeiterinnen Kathrin Enenkel und Miriam Röhrkasten ist deshalb die Frage zentral, welche fiskalischen Effekte und welche Arbeitsplatzeffekte auf die Stadt durch das Gewerbegebiet Siekhöhe entstanden sind. Das Papier fasst die wichtigsten Ergebnisse der Abschlussarbeiten zusammen.

In der Literatur finden sich durchaus kritische Stimmen zur fiskalischen Ergiebigkeit von Gewerbegebieten. Ein „lohnendes“ Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“ ... [sei] heute eher die Ausnahme als die Regel geworden (...)“ (vgl. Mühleitner 2006, S. 3). Der Fokus läge zu sehr auf „vermeintlichen Einnahmesteigerungen“, wobei anfallende Erschließungs- und Infrastrukturkosten oft vernachlässigt würden (Henger und Thomä 2009, S. 4). Zwar käme es durchaus zu zusätzlichen Einnahmen, jedoch würden diese oft durch den Kommunalen Finanzausgleich und die Kreisumlage wieder abgeschöpft (vgl. Krause- Junk 2007, S. 2). In der Forschung kommen die wesentlichen Untersuchungen im deutschsprachigen Raum (die allerdings lediglich Ex-Ante-Modellrechnungen sind) zu dem Ergebnis, dass sich Gewerbegebiete kaum oder nur unter bestimmten Annahmen als explizit lohnend (allenfalls als „neutral“) erweisen (vgl. z.B. Reidenbach et al. 2007). Allerdings liegen verlässliche empirische Erhebungen tatsächlicher Gewerbegebiete kaum vor.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, welche Variablen auf die Rentabilität von Gewerbegebieten wirken und inwiefern sich diese durch kommunale Entscheidungen beeinflussen lassen. So hängen die Erträge von der finanziellen und raumordnerischen Situation der Kommune – das heißt einer extern kaum beeinflussbaren Struktur – ab (Henger und Thomä 2009, S. 9). Ebenso bedeutend ist aber, dass der fiskalische Ertrag durch die Geschwindigkeit der

Aufsiedlung und damit nicht zuletzt durch die Größe des Gewerbegebiets beeinflusst wird – und auf diese Größe kann die Kommune Einfluss nehmen.

Aus diesem Grund spannt das vorliegende Papier einen Bogen vom in aller Kürze dargelegten Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung und der daraus folgenden nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung (Abschnitt 2). Darauf aufbauend stehen die empirisch ermittelten Arbeitsplatzeffekte sowie die fiskalischen Effekte des Gewerbegebiets Siekhöhe über den Betrachtungszeitraum im Mittelpunkt (Abschnitt 3). Daran schließt sich ein Abschnitt mit Handlungsempfehlungen an, der Kriterien für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung diskutiert (Abschnitt 4). Eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse dient dem Überblick für den schnellen Leser (Abschnitt 5).

2

Nachhaltige Stadtentwicklung als theoretisches Leitbild

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung spielen neben den Konsumenten und den Unternehmen die Gebietskörperschaften eine zentrale Rolle: Sie stellen die Infrastruktur bereit, die Haushalte und Unternehmen nutzen. Infrastrukturentscheidungen binden nicht nur bei der Erstellung Kapital, sondern sie legen auf Jahre hinaus fest, in welchem öffentlichen Raum mit welchen öffentlichen Leistungen Haushalte und Unternehmen Konsum- und Investitionsentscheidungen treffen. Auch wenn viele politische Entscheidungen auf der europäischen bzw. der Bundesebene getroffen werden, bleiben die Städte und Gemeinden letztlich der Ort, in dem das Entscheiden und Handeln der individuellen Akteure manifest wird. Nicht zuletzt deswegen hat die lokale Ebene von Anfang an in der Nachhaltigkeitsdiskussion einen hohen Stellenwert inne gehabt (World Commission on Environment and Development 1987 und United Nations 1992).

Im demografischen Wandel, der in vielen Regionen Deutschlands mit massiv sinkender Bevölkerungszahl einhergeht, kann das dazu führen, dass vor einigen Jahrzehnten großzügig geplante öffentliche Infrastruktur kaum noch von denen zu tragen ist, die vor Ort bleiben. Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Kontext eine vorausschauende Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Doch ist die Bevölkerung lediglich eine der vielen Größen, auf die eine nachhaltige Stadtentwicklung abheben muss: Das Potenzial an Erwerbspersonen ist für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen von Bedeutung, die Zahl der Kinder für die Planung sozialer Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen, etc. Nachhaltige Stadtentwicklung muss darüber hinaus auch die Nutzergruppen mit ihren sich wandelnden Anforderungen wahrnehmen und berücksichtigen, etwa wenn es um die Nutzung sanierungsbedürftiger Siedlungen aus den 1960er oder 1970er Jahre geht (Bizer et al. 2010).

Nachhaltige Stadtentwicklung ist eine hochkomplexe Aufgabe, deren konkrete Bewältigung nach vereinfachenden Regeln ruft. Diese vereinfachenden Regeln sind in den Leitbildern zur nachhaltigen Stadtentwicklung zusammengefasst. Zu ihnen gehört beispielsweise die „Stadt der kurzen Wege“, die darauf abzielt, Verkehrsströme zu betrachten und Wege zu verkürzen. Die bisherige Trennung von Wohnen und Gewerbe, die aus immissionsschutzrechtlicher Perspektive (Lärm, Luftemissionen, Gefährdungspotenziale etc.) geboten ist, scheint dem zunächst zu widersprechen. Bei genauerer Betrachtung etwa von Pendlerströmen zeigt sich jedoch, dass es sich eher um ein Stadt-Umland-Problem handelt als um ein innerstädtisches Problem. Das gilt auch für Göttingen, das als Oberzentrum Arbeitsplätze für das Umland bereitstellt. Da das

Umland überwiegend ländlich geprägt ist, besteht der mit großem Abstand größte Pendlerstrom im motorisierten Individualverkehr.

Eine langfristig zu verfolgende Lösung kann deshalb sein, angemessenen Wohnraum innerhalb der Stadt bzw. der im öffentlichen Personennahverkehr direkt angebotenen Gemeinden zu schaffen, um Pendlerbewegungen zu reduzieren. Umgekehrt ist dafür zu sorgen, dass Arbeitsplätze im Oberzentrum geschaffen werden, wo Arbeitskräfte lokal zur Verfügung stehen bzw. der öffentliche Nahverkehr zumindest tendenziell und partiell eine Versorgung übernehmen kann.

Sowohl die „Stadt der kurzen Wege“ als auch die „klimafreundliche Stadt“ als Leitbild zielen darauf ab, Verkehrsströme des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren. Diese Leitbilder fordern von Oberzentren wie Göttingen eine kohärente Wohn- und Gewerbegebietspolitik zu entwickeln, die Pendlerströme tendenziell reduziert.

Gleichzeitig verlangt das Flächensparziel mit Neuausweisungen sparsam umzugehen und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Zu Neuausweisungen sollte es nur kommen, wenn Innenentwicklungspotenziale weitgehend vollständig genutzt sind (Bizer et al. 2011). Neuausweisungen sollte deshalb eine Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen vorausgehen. Das gilt auch für Gewerbegebiete, die sich zumindest teilweise reduzieren lassen, indem gewerbliche und industrielle Brachflächen einer Wiedernutzung im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft zugeführt werden. Auch wenn derartige Wiedernutzungen mit höheren direkten Kosten verbunden sind, sind sie im Sinne einer nachhaltigen Auslastung der bestehenden Infrastruktur in aller Regel überlegen.

Damit sind einige Eckpunkte einer nachhaltigen Stadtentwicklung für die Stadt Göttingen bereits abgesteckt: Die Stadt sollte in ihrer Funktion als Oberzentrum für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Wohnmöglichkeiten sorgen, um den Ausstoß von Kohlendioxid langfristig durch geringere Verkehrsströme zu reduzieren und eine klimafreundliche Infrastruktur zu entwickeln. Dabei sollte sie nur in dem Maß auf Neuausweisungen zurückgreifen in dem keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, um sparsam mit Freiflächen umzugehen und keine Netzinfrastruktur zu erstellen solange noch bestehende besser genutzt werden kann.

3

Empirische Betrachtung des Gewerbegebiets Siekhöhe

3.1

Die empirische Basis

Die empirische Betrachtung der Siekhöhe ist begrenzt auf die Arbeitsplatzeffekte sowie auf die fiskalischen Wirkungen. Diese Betrachtung bleibt selbstverständlich weit dahinter zurück, die Effekte auf eine nachhaltige Entwicklung abzuschätzen, in deren Kontext eine Gewerbefläche im Oberzentrum anders zu beurteilen ist als eine Gewerbefläche derselben Größe im ländlichen Raum.

Die diesem Papier zugrundeliegende Empirie besteht aus einer Befragung der ansässigen Unternehmen auf der Siekhöhe, einer Befragung der Beschäftigten (beide im Wesentlichen 2011 mit Ergänzungen 2012) sowie einer intensiven Zusammenarbeit mit verschiedenen Stellen der Stadt Göttingen (ebenfalls 2011 und 2012). Aus diesen Befragungen lassen sich die Beschäftigtenwirkungen hochrechnen. Sie dienen außerdem zur Abschätzung der zusätzlichen Einkommensteuereinnahmen für die Stadt. An den Befragungen haben 16 Unternehmen (das entspricht 55 Prozent der befragungsgerechten¹ Unternehmen auf der Siekhöhe) und 140 Beschäftigte (das entspricht 16 Prozent der Beschäftigten auf der Siekhöhe) teilgenommen.

Bei der Bereitstellung von Daten durch die Stadt war zu jedem Zeitpunkt das Steuergeheimnis zu wahren. Aus diesem Grund sind nur anonymisierte und zusammengefasste Daten in die Betrachtung eingegangen, die aber hinlänglich Rückschluss auf die Gesamtentwicklung erlauben.

Die folgenden Abschnitte widmen sich den Arbeitsplatzeffekten auf der Siekhöhe (Abschnitt 3.2) und den Einnahmen aus der Siekhöhe (Abschnitt 3.3). Die veränderte Einnahmesituation hat Folgen für den kommunalen Finanzausgleich und die Kreisumlage, die ihrerseits die fiskalische Situation der Stadt Göttingen kompensatorisch betreffen (Abschnitt 3.4). Diesen (verringerten) Einnahmen stehen Kosten für das Gewerbegebiet gegenüber, die nur zusammenfassend betrachtet werden (Abschnitt 3.4). Die jahresbezogenen Einzeldaten sind im Anhang enthalten. Abschließend wird das empirische Ergebnis zusammengefasst (Abschnitt 3.5).

Die Darstellung fasst die wichtigsten Aspekte aus den Abschlussarbeiten von Kathrin Enenkel und Miriam Röhrkasten zusammen.

¹ Ein-Personen-Unternehmen, die in Personalunion mit anderen Unternehmen an demselben Standort existieren, und ähnlich gelagerte Fälle sind in der Befragung nicht berücksichtigt.

3.2 Arbeitsplatzeffekte durch die Siekhöhe

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf der Siekhöhe ist positiv zu bewerten, da die meisten Unternehmen während ihrer Zeit auf der Siekhöhe neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Dies entspricht der üblichen Erwartung (vgl. z.B. Rothe 2005, S. 60 ff.). Im Anbetracht des demographischen Wandels und der Tatsache, dass die Stadt Göttingen in den letzten Jahren durch deutlich mehr Fort- als Zuzüge gekennzeichnet ist (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung 2010, S. 11), besitzt die Schaffung *zusätzlicher* Arbeitsplätze oder zumindest das Verhindern der Abwanderung von Arbeitskräften auch für Göttingen eine hohe Relevanz. Für die folgenden Darstellungen werden Daten aus dem Betriebs- und Beschäftigtenfragebogen sowie ergänzend von der GWG verwendet.

Wie sich in Abbildung 1 erkennen lässt, hat die Anzahl der Beschäftigten auf der Siekhöhe seit dem Bestehen des Gewerbegebietes stetig zugenommen. Das liegt zum einen daran, dass sich immer mehr Unternehmen angesiedelt haben aber zum anderen auch, dass die Unternehmen selbst zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen haben. Als „zusätzlich“ werden im Folgenden Arbeitsplätze verstanden, die erst mit oder während der Ansiedlung auf dem Gewerbegebiet Siekhöhe entstanden sind. Zur Vereinfachung werden hier alle Beschäftigten eines auf der Siekhöhe neugegründeten Unternehmens gezählt sowie die sich durch die Antworten der zugezogenen Unternehmen im Betriebsfragebogen ergebene Differenz der Beschäftigtenzahlen vor und nach dem Umzug bis zum heutigen Zeitpunkt. Zur Interpolation wurde eine über die Jahre einheitliche prozentuale Wachstumsrate unterstellt. Nach den Angaben aller befragten Unternehmen ergibt sich eine durchschnittliche jährliche prozentuale Zuwachsrate der Beschäftigten von 5,6 Prozent pro Betrieb². Diese durchschnittliche Zuwachsrate wird auch auf die Unternehmen übertragen, die nicht an der Befragung teilgenommen haben und 2011 mehr als fünf Beschäftigte haben. Die Daten der GWG über den Beschäftigungsstand im August 2011 sind Ausgangsbasis für die Berechnungen.

² Da einer der Betriebe eine jährliche Zuwachsrate von 27% besitzt, wurde dieser bei der Berechnung der durchschnittlichen Zuwachsrate nicht berücksichtigt, da dies sonst zu einer Verfälschung geführt hätte. Die Zuwachsrate würde sonst 7,1% betragen.

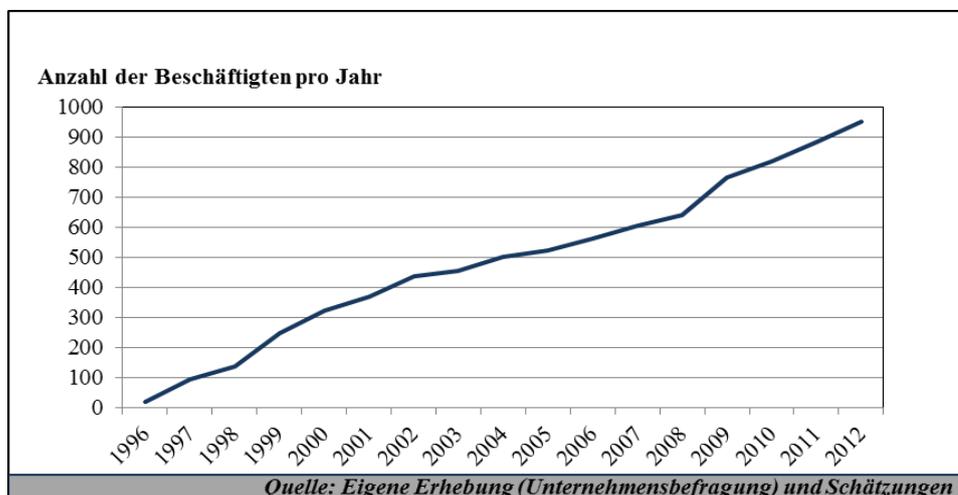


Abbildung 1: Beschäftigtenentwicklung auf der Siekhöhe 1996 - 2011

Von den befragten Unternehmen gaben 11 Prozent an, dass sie direkt mit ihrem Umzug neue Arbeitsplätze, 58 Prozent, dass sie im Laufe ihrer Ansässigkeit auf der Siekhöhe mindestens einen zusätzlichen Arbeitsplatz geschaffen haben, lediglich 11 Prozent haben Arbeitsplätze abgebaut, die restlichen Unternehmen gaben an, gar keine Beschäftigungsveränderungen gehabt zu haben.

Die befragten Unternehmen haben über die Jahre insgesamt 204 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Auf der Grundlage der bereinigten durchschnittlichen Wachstumsrate von 5,6 Prozent auch für die nicht befragten Unternehmen, haben diese in der Periode 1996 - 2011 rund 166 zusätzliche Arbeitsplätze generiert, was approximativ zu einer Gesamtzahl zusätzlicher Arbeitsplätze von 370 führt.

Ende 2011 arbeiteten schätzungsweise 882 Beschäftigte auf der Siekhöhe, 2012 werden mit der Berücksichtigung der Schließung einer und der Öffnung zweier Betriebsstätten und der Annahme weiteren Beschäftigungswachstums schätzungsweise 950 Personen auf der Siekhöhe arbeiten.

Die Stichprobe der Unternehmensbefragung ergab in Bezug auf die Beschäftigtenstruktur, dass 85 Prozent der Beschäftigten vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer sind und 7 Prozent Auszubildende. Obwohl geringfügig Beschäftigte zu 6 Prozent in der Stichprobe zu finden sind, ist zu beachten, dass lediglich drei der befragten Betriebe angaben, geringfügig beschäftigte Personen angestellt zu haben. Allerdings sind bei einem dieser Betriebe 65 Prozent (absolut 24) der Beschäftigten geringfügig beschäftigt.

Die Ergebnisse einer Studie des NIW von 2010 ergaben, dass Göttingen einen „ausgesprochen hohen Einpendlerüberschuss“ aufweist (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung 2010, S. 2). Dies wird auch durch die Anga-

ben über die Wohnortsituation der Beschäftigten auf der Siekhöhe gestützt: Laut Arbeitgeber haben momentan insgesamt 31 Prozent ihrer Beschäftigten den Erstwohnsitz in Göttingen. Ende 2012 dürfte die Zahl bei 27 Prozent liegen, da ein beschäftigungsstarkes Unternehmen, dessen Arbeitnehmer zum allergrößten Teil nicht in Göttingen wohnen, auf die Siekhöhe zieht. Zudem ergab die Beschäftigtenbefragung, dass 82 Prozent der Arbeitnehmer in Niedersachsen wohnen.

3.3

Einnahmen durch die Siekhöhe

Die wichtigsten steuerlichen Einnahmequellen aus einer Gewerbegebietsausweisung basieren auf der Gewerbesteuer, der Grundsteuer, dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und dem Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer. Die steuerlichen Einnahmen fallen jedes Jahr an. Nicht-steuerliche Einnahmen wären Verkaufserlöse und Erschließungsbeiträge, die wir jedoch direkt gegenrechnen gegen die entsprechenden Ausgaben bei der Entwicklung des Gewerbegebietes. Die nicht-steuerliche Einnahmen betrachten wir deshalb auf der Kostenseite.

3.3.1

Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuereinnahmen von Betrieben auf der Siekhöhe sind positiv verlaufen: Abbildung 2 zeigt ein fortlaufendes Wachstum der jährlichen Gewerbesteuerzahlungen auf zuletzt fast 1 Mio. Euro pro Jahr, von dem bereits die Gewerbesteuerumlage abgezogen ist. Aufgrund des Steuergeheimnisses sind diese Zahlen jedoch aus 5-Jahresdurchschnitten rückberechnet pro Jahr und müssen deshalb nicht für jedes Jahr die exakte Gewerbesteuersumme spiegeln. Die positive Entwicklung ist nicht nur darauf zurückzuführen, dass sich im Laufe der Zeit immer mehr Unternehmen angesiedelt haben, sondern vor allem auch darauf, dass die Unternehmen Gewinnzuwächse verbuchen konnten. Von den Ende 2011 gewerblich auf der Siekhöhe gemeldeten Unternehmen lässt sich aufgrund der Befragung bei 42 Prozent ein Gewinnwachstum feststellen, 28 Prozent hatten Gewinnrückgänge und bei 30 Prozent der Unternehmen lässt sich keine Aussage machen, ob sie sich positiv oder negativ entwickelt haben. Abbildung 2 zeigt außerdem, wie viel Gewerbesteuer von „zusätzlichen“ Unternehmen, die sich also auf der Siekhöhe neugegründet haben oder von außerhalb kamen, generiert wurde. Im Jahr 2011 waren dies bereits knapp 200.000 Euro.

Die von allen auf der Siekhöhe ansässigen Unternehmen im Zeitraum 1996-2011 generierte Gewerbesteuer beträgt aufsummiert 7,6 Millionen Euro (ohne Gewerbesteuerumlage an Bund und Land). Diese Summe lässt außer Acht, dass auf der Siekhöhe auch Betriebsstätten von Göttinger Unternehmen angesiedelt sind, deren Steuerzahlungen dem Hauptsitz zugerechnet werden, der

nicht auf der Siekhöhe liegt, obwohl sie dieses Unternehmensergebnis nicht ohne den Siekhöhe-Betrieb erreicht hätten.

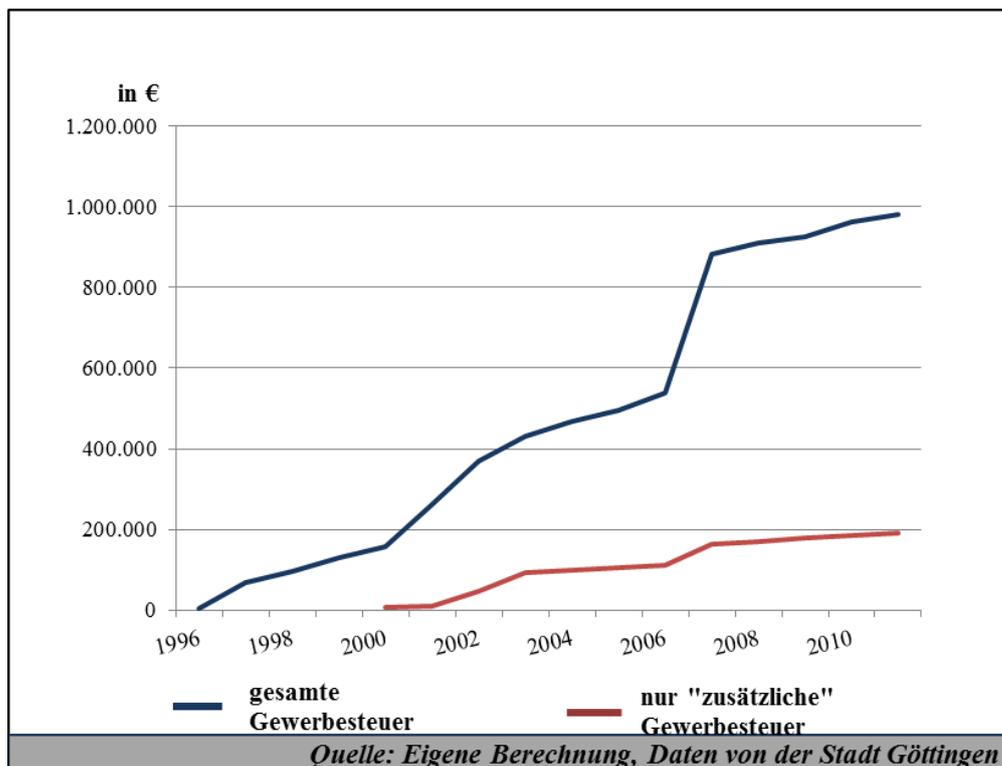


Abbildung 2: Jährliche Gewerbesteuerzahlungen (ohne Gewerbesteuerumlage) von Unternehmen auf der Siekhöhe

3.3.2 Grundsteuer

Die Grundsteuereinnahmen liegen nur für die Jahre 2002 bis 2011 vor und mussten dementsprechend für die davorliegenden Jahre geschätzt werden. Dafür wurde für das Jahr 2002 berechnet, wie viel Grundsteuer ein Quadratmeter Fläche „generiert“ und an den vorhandenen Flächenzahlen der gesamten verkauften Fläche in dem jeweiligen Jahr für den Zeitraum 1996-2001 hochgerechnet. Diese Rechnung kann zu gewissen Verzerrungen führen, da mit dieser Methodik nicht beachtet wird, wann sich welcher Betrieb mit welcher Beschaffenheit des Grundstücks und Gebäudes angesiedelt hat. Nach dieser Berechnung betrug das Grundsteueraufkommen in diesem gesamten Zeitraum 1.683.065 Euro. Pro Jahr fallen seit 2010 rund 140.000 Euro an, die konjunkturunabhängig entstehen und damit keine Schwankungen aufweisen (siehe Abbildung 3).

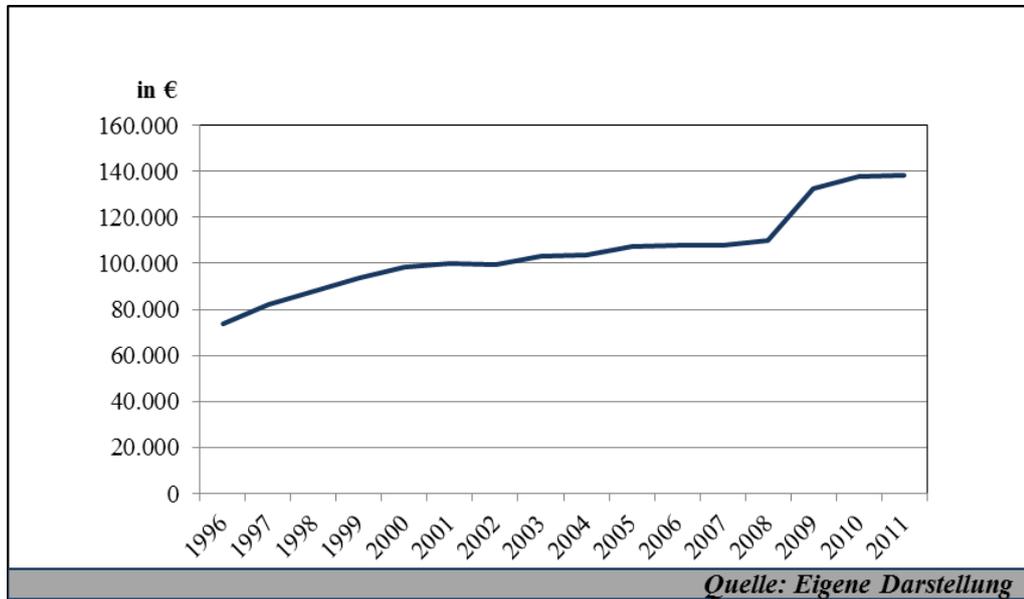


Abbildung 3: Jährliche Grundsteuereinnahmen von Unternehmen auf der Siekhöhe

3.3.3

Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Um den Anteil an der Einkommensteuer zu rekonstruieren, ist eine Approximation über Durchschnittswerte möglich (vgl. zum Folgenden Krause-Junk 2007). Danach lässt sich die Einkommensteuer berechnen, indem man die durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommensteuer des Bundeslandes mit 15 Prozent für den Gemeindeanteil, der Schlüsselzahl der Gemeinde und der Anzahl „relevanter Beschäftigten“ multipliziert (Krause-Junk 2007, S. 55). Bei dieser Berechnungsweise wird davon ausgegangen, dass Neueinwohner keinen direkten Einfluss auf die verwendete Schlüsselzahl im Jahr der Berechnung besitzen.

Die Angaben für die relevanten Beschäftigten basieren auf den Ergebnissen der Stichprobe der Arbeitnehmerbefragung. Die sich aus den vorhandenen Daten ergebenden Durchschnittswerte werden auf alle Unternehmen hochgerechnet.

Die Daten zur Einkommensteuer des Landes Niedersachsen werden lediglich alle drei Jahre festgestellt, so dass die vorhandenen Werte nur jeweils für die Jahre 1995, 1998, 2001, 2004 und 2007 gelten. Im Folgenden werden sie jeweils auch für die „umliegenden Jahre“ (z.B. die Daten von 1998 gelten auch für 1997 und 1999) verwendet. Für die Jahre ab 2008 liegen noch keine Daten vor, deshalb wurden aus denen der vorherigen Jahre Durchschnitte gebildet. Die durchschnittliche Einkommensteuer sowie auch die Schlüsselzahlen stellt das Landesamt für Statistik Niedersachsen bereit.

Für die Bestimmung des Anteils der Einkommensteuer, der insgesamt die Beschäftigung auf dem Gewerbegebiet Siekhöhe schätzungsweise generiert wurde, müssten alle Beschäftigte berücksichtigt werden, die ihren Wohnsitz in Niedersachsen haben und bei einem Unternehmen im Gewerbegebiet auf der Siekhöhe arbeiten. In

Tabelle 1 wird eine exemplarische Berechnung der Einkommensteuereinnahmen für 2011 dargestellt. Im Jahr 2011 haben 723 Beschäftigte im Zusammenhang mit der Beschäftigung auf der Siekhöhe ihren Wohnsitz in Niedersachsen und generieren einen Einkommensteueranteil von insgesamt 9.404 Euro für die Stadt Göttingen.

Tabelle 1: Exemplarische Berechnung des Anteils an der Einkommensteuer für 2011 durch die Siekhöhe

Anzahl relevanter zusätzlicher Beschäftigter	723
Einkommensteuer pro Beschäftigtem [€] (Durchschnitt aus vorherigen Jahren)	5.257
Zusätzliches landesweites Aufkommen	3.800.811
Schlüsselzahl für Göttingen, 2011	0,0164902
Anteil an der Einkommensteuer für Gemeinden	0,15
Zusätzlich Einkommensteuer für 2011 [€]	9.404
Quelle: Eigene Berechnungen nach Krause-Junk 2007	

Wendet man diese Berechnung für jedes Jahr und die jeweiligen Beschäftigten an, kommt man für den Zeitraum 1996-2011 auf einen Betrag von insgesamt 75.554 Euro gemeindlicher Einkommensteueranteil. Pro Jahr liegt der Anteil bei knapp 10.000 Euro.

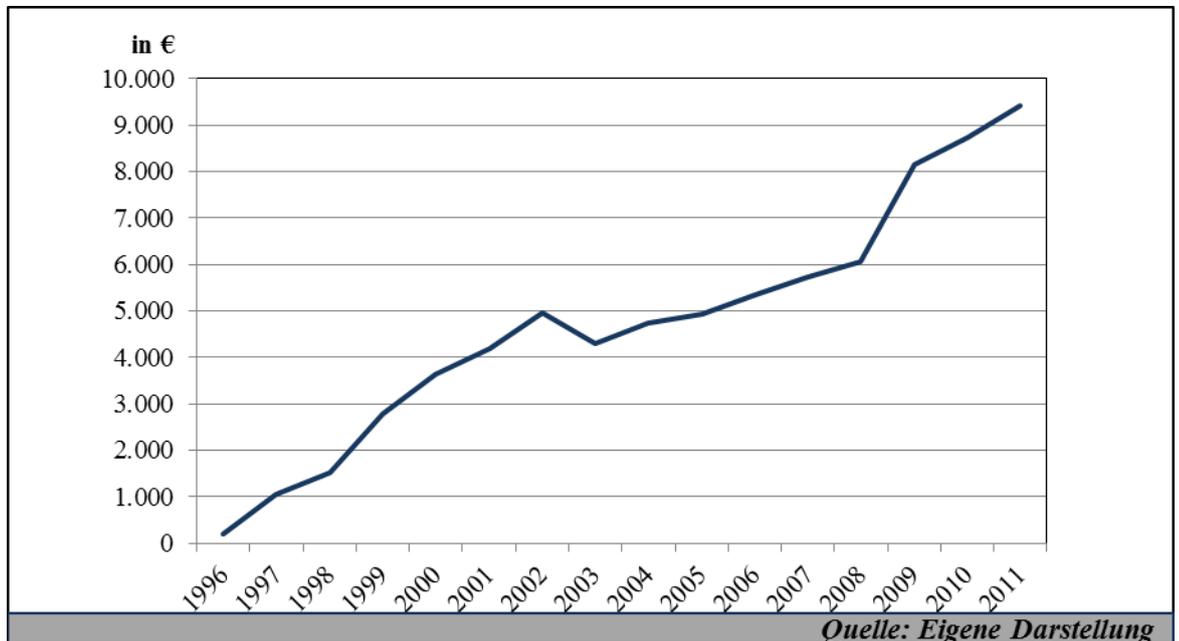


Abbildung 4: Jährlicher Anteil an der Einkommensteuer durch Beschäftigte auf der Siekhöhe

Von Bedeutung ist aber auch, inwiefern der Zuzug neuer Einwohner die Schlüsselzahl der Stadt Göttingen beeinflusst. Um anteilig mehr Einnahmen aus der Einkommensteuer zu generieren, müsste es der Stadt Göttingen gelingen, die Anzahl der einkommensteuerzahlenden Einwohner mit Erstwohnsitz in Göttingen zu erhöhen. Im Jahr 2011 hätten aus der Stichprobe 23 der befragten Personen (16 Prozent) Einfluss auf die Erhöhung der Schlüsselzahl gehabt, da diese Arbeitnehmer entweder neu nach Göttingen gezogen sind oder – bereits vorher in Göttingen ansässig – eine Arbeit gefunden haben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Effekte bei einem Anteil von 16 Prozent äußerst gering ausfallen. Zudem wirken sich diese erst mit erheblichen Zeitverzögerungen auf die Höhe der Schlüsselzahlen aus, da diese nur alle drei Jahre festgesetzt werden. Rothe (2005, S. 105) geht von einer Zeitverzögerung von bis zu sieben Jahren aus.

3.3.4

Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer wird nach den §§ 5a bis 5f Gemeindeformgesetzes (GFRG) mittels eines „orts- und wirtschaftsbezogenen Schlüssels“ von den Ländern auf die einzelnen Gemeinden verteilt³ und hängt nicht einfach - wie sich vermuten ließe – vom örtlichen Umsatzsteueraufkommen ab. Stattdessen ist er bedingt durch die Höhe des Anteils der einzelnen

³ Eine umfassende Darstellung bei Müller 2010, S. 32ff. .

Gemeinde am Landesaufkommen der Gewerbesteuer, den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde und den sozialversicherungspflichtigen Entgelten am Arbeitsort (vgl. §§ 5a bis 5c GFRG). Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde auf das Umsatzsteuereinkommen hängen somit von den Einflussmöglichkeiten ab, die Gewerbesteuer zu steigern (s.o.) und zusätzliche (sozialversicherungspflichtige) Beschäftigte anzuziehen. Aus diesem Grunde spielt ein zusätzliches Gewerbegebiet wie die Siekhöhe eine Rolle für die Höhe des Gemeindeanteils an der Umsatzsteuer.

Eine Möglichkeit, die Einnahmen aus dieser Steuer zu approximieren, besteht darin, die Gesamteinnahmen aus der Umsatzsteuer für die Gemeinde durch die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter zu dividieren und diesen Wert mit der Anzahl relevanter Beschäftigter zu multiplizieren (Reidenbach et al. 2007, S. 156). Im Gegensatz zur Einkommensteuer ist in diesem Fall nicht der Wohnsitz, sondern der Arbeitsort des sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausschlaggebend.

Auf der Datenbasis des Unternehmensfragebogens wird angenommen, dass der Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter auf der Siekhöhe seit 1998 konstant 92 Prozent betragen hat. Für die Jahre 2011/2012 liegt die Anzahl der Steuerpflichtigen noch nicht vor, weswegen diese Werte geschätzt wurden. Da sich bei der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter kein Trend feststellen lässt, werden dafür Durchschnittswerte aus den vorherigen Jahren gebildet.

Gemäß dieser Approximation haben die Unternehmen während ihrer Zeit auf der Siekhöhe insgesamt 567.222 Euro gemeindlichen Umsatzsteueranteil generiert. Abbildung 5 verdeutlicht dies mit der Darstellung der schätzungsweise jährlich generierten Umsatzsteueranteile für die Stadt Göttingen durch Unternehmen auf der Siekhöhe.

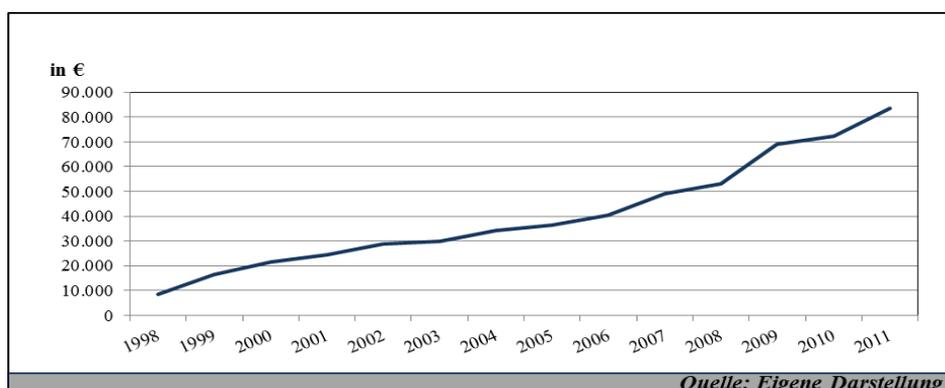


Abbildung 5: Jährlicher Umsatzsteueranteil generiert durch Unternehmen auf der Siekhöhe

3.3.5

Zwischenfazit zu den Einnahmen

Betrachtet man die durch die Unternehmen auf der Siekhöhe und ihre Beschäftigten generierten Steuereinnahmen für die Stadt Göttingen, zeigt sich das Gewerbegebiet Siekhöhe als eine wachsende Einnahmequelle für die Stadt. Insgesamt lassen sich die städtischen Steuereinnahmen, die durch die Unternehmen und ihre Beschäftigten generiert wurden, für die Jahre 1996 bis 2011 auf rund zehn Millionen Euro schätzen. Insbesondere die Gewerbesteuer hat in entscheidendem Maße zu dieser Summe beigetragen. Ihre Entwicklung im Aufkommen dient als Indikator für den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmen und damit auch für den des Gewerbegebiets. Mit dem positiven Verlauf der Gewerbesteuer kann die Siekhöhe als „prosperierend“ bezeichnet werden, da viele der Unternehmen Gewinnzuwächse verzeichnen können.

Tabelle 2: Steuerliche Einnahmen pro Jahr (2011) für die Stadt Göttingen durch die Siekhöhe

Steuerliche Einnahme	Betrag in Euro (2011)
Gewerbesteuer	1.000.000
Grundsteuer	140.000
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	9.000
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	80.000
Summe	1.229.000

Problematisch hingegen ist, dass das Gewerbegebiet kaum neue Einwohner angezogen hat und zudem ein Großteil der Beschäftigten nicht in Göttingen wohnhaft ist, sondern aus Umlandgemeinden einpendelt. Dies wirkt sich nicht positiv auf die Einnahmen aus dem Einkommensteueranteil aus und hat auch im kommunalen Finanzausgleich negative Auswirkungen.

3.4

Gegenläufige Effekte durch Finanzausgleichsmechanismen

Die erfreulichen Mehreinnahmen für die Stadt Göttingen erhöhen im kommunalen Finanzausgleich die Steuerkraft der Stadt. Da der Finanzbedarf jedoch auf Grund des geringen Zuzugs neuer Einwohner nahezu gleich bleibt, erhält die Stadt weniger Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich: Der Finanzbedarf einer Kommune wird im kommunalen Finanzausgleich typisiert im Wesentlichen über die Einwohnerzahl erhoben. Dieser ändert sich durch den geringen Zuzug kaum, so dass der Finanzbedarf nahezu unverändert ist.

Die Steuerkraft verändert sich jedoch erheblich durch die zusätzlichen Steuereinnahmen der Stadt.

Die geringeren Zuweisungen an die Stadt im kommunalen Finanzausgleich schöpfen einen großen Teil der zusätzlichen Steuereinnahmen wieder ab. Für das Jahr 2011 liegt die geringere Zuweisung bei knapp 950.000 Euro bei Steuereinnahmen von gut 1.200.000 Euro. Die Abschöpfungsquote liegt damit bei 79,17 Prozent und lediglich rund 20 Prozent der Steuermehreinnahmen von der Siekhöhe verbleiben bei der Stadt Göttingen.

In dieser Zahl ist die Kreisumlage bereits berücksichtigt: Unter Berücksichtigung der höheren Steuerkraft reduziert sich die höhere Kreisumlage noch einmal durch einen unterproportionalen Rückfluss, bleibt aber (2011) mit 127.990 Euro bei ca. 10 Prozent der höheren Steuereinnahmen. In diesem Maße profitiert auch der Landkreis von den höheren Einnahmen der Stadt.

3.5

Ausgaben für die Siekhöhe

Die Ausgaben für die Siekhöhe bestanden in erster Linie in den Grunderwerbskosten, die über 80 Prozent der Gesamtausgaben ausmachen. Da diese hauptsächlich zu Beginn des Betrachtungszeitraumes anfallen, belasten sie die fiskalische Bilanz ganz erheblich. Den anfänglichen Ausgaben für den Ankauf von knapp 8 Mio. Euro stehen Einnahmen im selben Jahr von knapp 2 Mio. Euro durch Verkauf gegenüber, die sich erst im Zeitablauf auf knapp 7 Mio. Euro addieren.

Zwar spielen auch Infrastrukturfolgekosten eine wichtige Rolle, die mit immerhin 11 Prozent zu Buche schlagen, aber die städtisch getragenen Erschließungskosten (3 Prozent), die Planungs- (1 Prozent) sowie die Vermarktungskosten (2 Prozent) und die Grunderwerbsteuer (3 Prozent), die an das Land geht, spielen eine untergeordnete Rolle (siehe Appendix für eine vollständige Übersicht auch der absoluten Kosten).

Damit stehen die Grunderwerbskosten im Mittelpunkt der Ausgabenbetrachtung. Wie oben bereits angesprochen gehören zu diesen Ausgaben direkt zuzuordnende Einnahmen aus den Grundstückserlösen. Dabei ist auffällig wie der Baulandpreis, den die Umlegungsstelle ursprünglich als Nettobaulandpreis mit 51 Euro/qm ansetzte, in den darauf folgenden Jahren verfiel: Insgesamt ist eine stetige Verringerung von 67 Euro/qm im Jahr 1994 bis auf einen Tiefpunkt von 6 Euro/qm im Jahr 2010 festzustellen. In einem derartigen Marktumfeld kommt es im Zuge der Grundstücksan- und verkäufe nicht zu Planungsgewinnen, sondern zu Planungsverlusten. Diese sind letztlich ausschlaggebend dafür, dass das Gewerbegebiet Siekhöhe für die Stadt Göttingen in der Summe auf lange Sicht fiskalisch nicht ertragreich ist: Frühe, hohe Verluste durch Grundstücksaufkäufe können nicht durch deutliche, aber

durch den kommunalen Finanzausgleich um 80 Prozent reduzierte Steuer-
mehreinnahmen ausgeglichen werden.

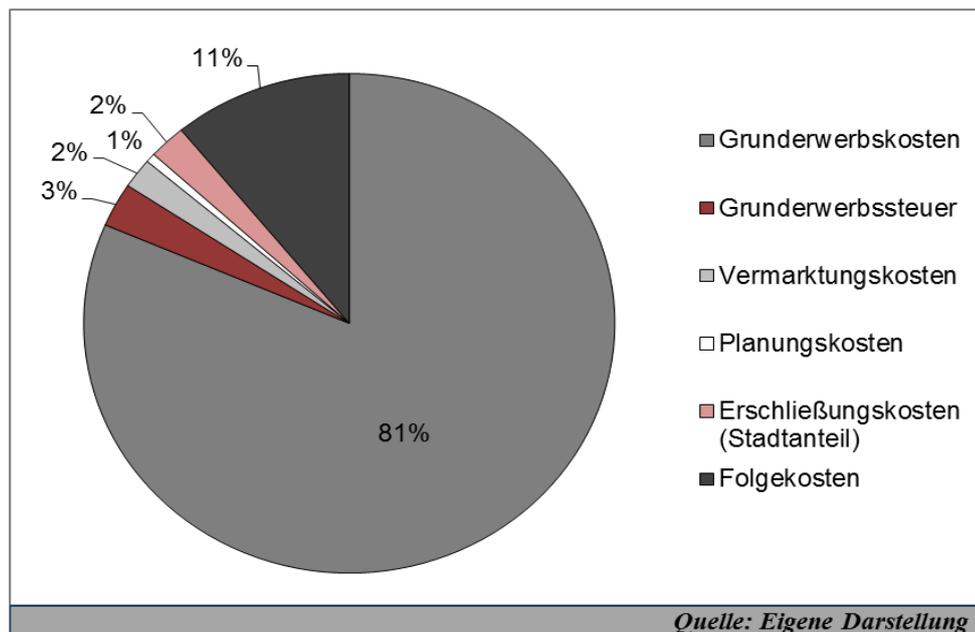


Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Kosten

3.6 Empirisches Ergebnis für die Siekhöhe

Die später überwiegend positiv verlaufende Ansiedlung von Unternehmen geht beim Gewerbegebiet Siekhöhe mit einer hohen Anfangsausgabe für Grundstücksankäufe einher. Diese Anfangsausgaben, die von einem Verfall der Grundstückspreise und einem anfangs schleppend verlaufenden Marketing gefolgt sind, konnten durch die inzwischen erzielten Steuereinnahmen nicht wieder aufgeholt werden, obwohl die steuerlichen Mehreinnahmen inzwischen 1,2 Mio Euro pro Jahr (2011) betragen. Das liegt vor allem am kommunalen Finanzausgleich und der Kreisumlage, die zusammen etwa 80 Prozent dieser Mehreinnahmen abschöpfen. Das führt dazu, dass Ende 2011 die Siekhöhe einen fiskalischen Verlust für die Stadt von in der Summe knapp 700.000 Euro bedeutet. Berücksichtigt man die zeitliche Verteilung der Zahlungsströme über die Jahre und zinst die Ein- und Ausgaben auf den Endbarwert auf, so ergibt sich ein fiskalisches Defizit von knapp 4,7 Mio. Euro für die Stadt. Auf der Basis der Durchschnittsdaten der letzten 5 Jahre bräuchte es noch rund zehn Jahre, bis das Gewerbegebiet Siekhöhe den fiskalischen break-even für die Stadt erreicht hätte.

Betrachtet man das Gewerbegebiet in seiner fiskalischen Wirkung auf Kreis und Stadt reduziert sich das fiskalische Defizit auf knapp 320.000 Euro ohne Zinseffekte und 3,4 Mio Euro bei einem Zins von 4 Prozent. Dabei ist nur die Kreisumlage berücksichtigt, welche die Stadt an den Kreis zahlt, aber nicht die positiven Effekte etwa der Einkommensteueranteile der Umlandgemeinden, weil sie Wohnort für Einpendler sind.

Geht man noch einen Schritt weiter und klammert den kommunalen Finanzausgleich aus, hätte das Gewerbegebiet Siekhöhe einen fiskalischen Ertrag von 7,3 Mio. Euro ohne Verzinsung und von 5,4 Mio. Euro bei 4 Prozent Verzinsung erzielt. Den fiskalischen break-even hätte es bereits nach 13 Jahren (16 Jahre bei 4 Prozent) erreicht. Das zeigt, dass sich das Gewerbegebiet Siekhöhe für die öffentliche Hand insgesamt (Bund, Länder, Kreis und Stadt), die dann allerdings auch mit weitaus mehr steuerlichen Einnahmen zu berücksichtigen wären, ganz anders darstellt: Für die öffentliche Hand insgesamt ist das Gewerbegebiet fiskalisch schon lange ertragreich. Problematisch ist aber, dass die Stadt Göttingen keinen eigenen fiskalischen Ertrag aus dem Gewerbegebiet erzielen konnte, obwohl sie als Oberzentrum bevorzugter Standort für Gewerbe und Industrie ist.

Neben dem fiskalischen Effekt hat sich das Gewerbegebiet, in dem 29 Unternehmen zumindest eine Betriebsstätte unterhalten, relativ gut entwickelt. Die Beschäftigtenzahl von 950 Beschäftigten (2012), die zu 85 Prozent aus sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bestehen und zu sieben Prozent aus Auszubildenden (über 60 Personen), ist bemerkenswert hoch.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht deuten diese Daten an, dass das Gewerbegebiet Siekhöhe seine volkswirtschaftliche Funktion inzwischen voll erfüllt und nicht nur gesamtfiskalisch, sondern auch stadtökonomisch erfolgreich ist. Lediglich in Bezug auf die fiskalische Ertragslage für die Stadt bleibt die Siekhöhe auf absehbare Zeit defizitär. Bedenkt man aber, dass Göttingen als Oberzentrum im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung vorrangiger Standort für Gewerbeansiedlungen sein sollte, war die Ausweisung damals eine grundsätzlich richtige Entscheidung. Aus heutiger Sicht lassen sich jedoch einige Kriterien formulieren, die helfen können, den fiskalischen Ertrag von Gewerbegebieten zu steigern (siehe Abschnitt 4).

4

Handlungsempfehlungen für die Stadt

Für den fiskalischen Ertrag ausschlaggebend ist die preisliche Entwicklung der Gewerbeflächen. Die deutsche Einheit und die nachfolgenden großzügigen Ausweisungen von Gewerbegebieten haben das Preisniveau massiv einbrechen lassen. Infolgedessen ist kaum noch von nennenswerten Planungsgewinnen auszugehen. Das gilt auch für zukünftig ausgewiesene Gewerbeflächen. Bei geringen Preisspannen zwischen Ackerland und zukünftigen Gewerbeflächen kann eine schnelle Entwicklung und Wiederveräußerung der Flächen helfen, die Zinseffekte zu reduzieren.

Ein vorrangiges Ziel muss folglich sein, ein schnelles Volllaufen jedes Gewerbegebietes zu gewährleisten. Denn je schneller es zu einer Ansiedlung kommt, desto früher fließen bei normaler konjunktureller Entwicklung auch Gewerbesteuererinnahmen, die mit Abstand die größte steuerliche Einnahmequelle der Stadt darstellen.

Die zusätzlichen steuerlichen Einnahmen fallen umso größer aus, je mehr neue Unternehmen sich ansiedeln oder je stärker die Expansion des bestehenden Unternehmens begünstigt wird. Die ursprüngliche high-tech-Ausrichtung des Gewerbegebiets Siekhöhe war nicht erfolgreich und hat das Volllaufen anfänglich behindert. Für die Stadt ist es ohnehin sinnvoller, eine gewisse Diversität in der Branchenstruktur zu erreichen, um nicht von einer Branchenentwicklung abhängig zu sein. Eine einseitige Ausrichtung der Vermarktung ist nicht erstrebenswert.

Von den Unternehmen profitiert die Stadt durch höhere Steuerzahlungen. Diese erhöhen im kommunalen Finanzausgleich die Steuerkraft. Bei gleichbleibender Einwohnerzahl bleibt der Finanzbedarf aber gleich, so dass die Stadt weniger Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich erhält, die etwa 80 Prozent (2011) der Steuermehreinnahmen kompensieren. Je stärker die Stadt aber eine integrative Entwicklung von Arbeit und Wohnen in der Stadt verfolgt, desto mehr Einwohner ziehen auch zu. Und davon profitiert die Stadt insbesondere dann, wenn sie den Zuzug innerhalb des Innenbereichs ermöglicht, bei dem es zu geringeren Infrastrukturfolgekosten als bei neuen Ausweisungen auf der „grünen Wiese“ kommt. Eine derartige integrative Planung von Gewerbe- und Wohnbauflächen auf der Basis detailliert erhobener Innenbereichspotenziale würde die fiskalischen Erträge steigern helfen.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Gewerbegebietes wären noch viel mehr Kriterien einzubeziehen als in der fiskalischen Wirkungsanalyse. Aus dieser übergeordneten Perspektive wäre auch ökologische und soziale Aspekte einzubeziehen. Aber auch im Bereich der Ökonomie wären verschiedene weitere Größen neben dem fiskalischen Ertrag wie Ausbildungsplätze sowie Effekte auf die Arbeitslosigkeit zu betrachten. Aber auch derartig umfassende Nachhaltigkeitsabschätzungen stellen lediglich die Entscheidungsgrundlagen für die Stadt dar, die ihre politische Abwägungsentscheidung darauf aufbauen kann.

5

Literatur

- Bizer, Kilian; Einig, Klaus; Köck, Wolfgang; Siedentop, Stefan 2011: Raumordnungsinstrumente zur Flächenverbrauchsreduktion: Handelbare Flächenausweisungsrechte in der räumlichen Planung. Baden-Baden.
- Bizer, Kilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Stieß Immanuel 2010: Nachfrageorientiertes Nutzenzyklus-Management – Konzeptionelle Überlegungen für nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region, Detmold.
- Fraktion Die Grünen im Rat der Stadt Göttingen (15.06.2011): Antrag für den Rat.
- Henger, Ralph; Thomä, Jörg (2009): Fiskalische Wirkungsanalysen zur Bewertung der Siedlungsentwicklung – Ein (Fehl-) Versuch zur Flächenverbrauchsreduktion? Land Use Economics and Planning – Discussion Paper No. 09-01. Georg-August-Universität Göttingen.
- Krause-Junk, Katharina (2007): Kommunale Gewerbeansiedlungspolitik im Spannungsfeld fiskalischer Anreize und planerischer Anforderungen. TU Hamburg-Harburg (Hrsg.), European Centre for Transportation and Logistics ECTL Working Paper, 36. Online verfügbar unter: http://www.vsl.tu-harburg.de/Archiv/wp/ECTL_Working_Paper_36.pdf, zuletzt geprüft am 04.04.2012.
- Mühlleitner, Daniel (2006): Fiscal Impact Analysis zur Ermittlung der fiskalischen Rentabilität gewerblicher Neuausweisungen. Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik (Hrsg.) Birkenfeld (Working Paper).
- Müller, Jürgen (2010): Die Beteiligung der Gemeinden an den Gemeinschaftssteuern. Bestand und Reform. Münster.
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung (2010): Regionalmonitoring Niedersachsen. Regionalreport 2009. Positionierung und Entwicklungstrends ländlicher und städtischer Räume. Hans-Ulrich Jung, Fabian Böttcher, Ulrike Hardt und Alexander Skubowius.
- Reidenbach, Michael; Henckel, Dietrich; Meyer, Ulrike; Preuß, Thomas; Riedel, Daniela (2007): Neue Baugebiete. Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Berlin: Difu.
- Rothe, Claudia (2005): Bewertung von Unternehmensansiedlungen aus kommunaler Sicht. Wiesbaden.
- United Nations 1992: Agenda 21, New York.
- World Commission on Environment and Development 1987: Our common future, Oxford.

6 Göttingen

Appendix: Fiskalische Wirkungsanalyse – Bilanz für die Stadt

	Phase 2			Phase 3: Erschließung			Phase 4: Erster Bauabschnitt			Phase 5: Zweiter Bauabschnitt			Phase 6: Fertigstellung Erschließung			SUMME			
	Planungs- überlegungen	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007		2008	2009	2010
Kosten																			
Planungs- und Vermarktungskosten																			
Planungskosten	27.725			6.623	6.623									6.557				16.971	
Vermarktungskosten		54.677	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	7.927	189.430
Zwischenergebnis	12.735	54.677	7.927	14.559	14.559	7.927	7.927	7.927	7.927	14.559	7.927	7.927	7.927	16.484	7.927	7.927	7.927	248.98	247.612
Grundstückstransfer																			
Ankauf	7.177.629																		
Verkauf	-1.981.862	-366.941		-2.165.895	-394.898	-482.870													
Grundvertriebssteuer	279.224																		
Pachteinnahmen	-4.500	-4.500	-4.500	-4.500	-3.528	-3.528	-2.978	-2.870	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.300	-1.850	-1.750	-855	-55.797
Zwischenergebnis	6.288.691	-371.441	-4.500	-2.170.395	-398.426	-486.398	-465.669	-323.486	-79.656	2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-125.795	-424.207	-1.850	-164.301	-41.620
Erschließung																			
Beitragsfähige Erschließung		487.070	487.070	487.070	487.070	361.627	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	135.604	3.756.364
Erschließungsbeiträge				-1.790.707	-1.986.200	-1.377.547	-142.103	-116.325	-38.150	0	0	0	0	0	-114.755	-278.691	0	-294.300	-36.984
Nichtbeitragsfähige Erschließung		68.638	68.638	68.638						27.777									
Spenden										-46.400									
GA-Fördermittel						-345.500													
Zugkosten				31.442	41.922	49.704	57.485	60.403	63.321	66.239	69.157	72.074	74.992	77.910	80.828	80.828	80.828	80.828	80.828
Zwischenergebnis		555.708	555.708	-1.205.557	332.792	-71.716	277.009	-229.818	160.775	201.843	186.138	207.678	210.596	213.514	101.677	-197.863	80.828	-213.472	43.844
SUMME Ausgaben	6.301.446	238.944	559.134	-3.359.393	-51.075	550.187	-180.733	-545.377	89.046	207.290	198.217	213.125	216.043	227.518	-16.191	-614.143	86.905	-352.875	10.151
Einnahmen																			
Steuereinnahmen																			
Nettogewerbesteuer				2.971	68.946	94.653	130.765	156.621	260.992	368.230	430.794	467.993	496.096	539.538	881.377	909.838	925.956	961.488	980.525
Grundsteuer B				73.928	82.028	87.707	93.573	98.276	99.951	99.686	103.079	103.701	107.924	107.655	107.876	109.928	132.419	137.714	138.039
Einkommensteuernanteil				207	1.060	207	2.793	3.650	4.198	4.967	4.290	4.732	4.942	5.341	5.731	6.066	8.138	8.718	9.405
Umsatzsteueranteil						8.615	16.470	21.684	24.337	28.921	29.917	34.112	36.420	40.435	48.885	52.907	69.021	72.287	83.212
SUMME Einnahmen				77.106	152.035	192.541	248.601	280.331	389.478	501.815	568.079	610.138	644.849	692.568	1.048.269	1.078.719	1.135.534	1.180.206	1.211.174
Kommunaler Finanzausgleich																			
				-58.840	-131.110	-151.501	-203.140	-227.887	-317.529	-395.824	-446.348	-482.481	-512.245	-533.675	-637.619	-668.955	-922.703	-989.982	-969.923
				18.266	20.925	34.040	40.421	52.434	71.949	105.991	121.721	122.857	132.586	139.093	206.240	209.763	212.831	240.224	261.251
NETTOEINNAHMEN																			
Gesamtbilanz																			
Sachinventar	0	0	0	18.266	20.925	34.040	40.421	52.434	71.949	105.991	121.721	122.857	132.586	139.093	206.240	209.763	212.831	240.224	261.251
Sachinventar	6.301.446	238.944	559.134	-3.359.393	-51.075	550.187	-180.733	-545.377	89.046	207.290	198.217	213.125	216.043	227.518	-16.191	-614.143	86.905	-352.875	10.151
Sachinventar	-4.301.446	-238.944	-559.134	3.377.659	72.000	594.227	221.134	597.812	-17.997	-101.299	-76.406	-85.268	-83.457	-88.425	222.441	825.907	125.906	590.089	251.101
Bilanz (Diskontiert mit 4%)	-13.686.323	-488.211	-1.119.193	6.490.469	132.820	1.034.629	375.984	976.685	-26.787	-152.368	-110.444	-113.199	-111.061	-112.867	272.869	970.048	136.638	617.812	251.101
Bilanz (Diskontiert mit 2%)	-9.250.065	-343.737	-788.266	4.665.579	97.486	775.205	287.579	761.819	-21.332	-133.978	-91.738	-100.225	-96.134	-99.821	246.085	893.251	133.794	617.555	256.225

Bizer, Enenkel, Röhrkasten

Nachhaltige Stadtentwicklung