



## Unterrichtungsvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	UV/0117/2017		<b>Datum:</b>	18.04.2017
<b>Oberbürgermeister</b>				
<b>Verfasser:</b>	20-Kämmerei und Steueramt		<b>Az:</b>	80 / Ha.; 20 / Br-Kn
<b>Gremienweg:</b>				
<b>19.06.2017</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>29.06.2017</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>Betreff:</b> Auswirkung von Gewerbe- und Wohnansiedlung auf den Standort Koblenz				

### Unterrichtung:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis von den nachstehenden Informationen.

Die Unterrichtungsvorlage gibt Auskunft über die nachhaltig positiven Auswirkungen von Neuausweisungen als Wohn- und Gewerbegebiete vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen. An zwei Beispielen zeigt sie, welche finanziellen Potenziale die Stadt mit der sorgfältigen Entwicklung von Flächen und Gebieten heben kann. Dabei soll die Übersicht nicht dazu dienen, berechnete Prüfungskriterien wie Innen- vor Außenentwicklung, eine Gesamtbetrachtung von Flächenverbrauch und Versiegelung oder die Berücksichtigung von Fauna, Flora und Frischluftschneisen zukünftig zu vernachlässigen. Vielmehr soll sie verdeutlichen, dass nach Abwägung für eine Neuausweisung nachweislich viele positive Effekte entstehen können.

Zu diesem Zweck wurden im Stadtgebiet Koblenz zwei abgrenzbare Areale Gebiete ausgewählt:

1) Der früher in der Gemarkung Bubenheim genutzte landwirtschaftliche Bereich der heutigen Straßen (Entwicklungsmaßnahme Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9)

- An der Römervilla
- Anton-Jordan-Straße
- Ferdinand-Nebel-Straße
- Jakob-Hasslacher-Straße

2) Das sog. Baugebiet Güls-Süd mit den Straßen

- An der Spielweise
- Egon-Klepsch-Weg
- Karl-Mannheim-Straße

- Ludwig-Denkels-Straße
- Schwester-Modesta-Straße

So weit wie anhand der der Verwaltung zugänglichen Daten möglich, sollen fiskalpolitische Konsequenzen, aber auch Auswirkungen auf die Demographie, die Arbeitsmarktsituation u.a. dargestellt werden.

Hierzu zunächst die Ausgangsdaten zum 01.01.2007 bzw. zum 01.01.2017

Einwohnerzahl der Stadt Koblenz	113.274	115.098
- davon Hauptwohnsitz	106.421	113.197
Nebenwohnsitz	6.853	1.901
Einwohnerzahl in Güls-Süd	0	282
davon neu nach Koblenz gezogen	0	37
Arbeitslosenquote in Koblenz	9,6 %	6,2 %
Anzahl der Arbeitsplätze	98.870	102.835 (2014)
- davon sozialversicherungspflichtig:	62.459 (30.06.2006)	71.359
(30.06.2016)		
- davon Beamte:	13.662 (30.06.2006)	13.405
(30.06.2015)		

Zur v.g. Zahl der Erwerbstätigen laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (aktuellere Daten sind nicht verfügbar) zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte, Soldaten) oder als Selbständige bzw. als mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Personen mit mehreren gleichzeitigen Beschäftigungsverhältnissen werden nur einmal mit ihrer Haupterwerbstätigkeit erfasst.

Die Grundstückspreise gestalten sich folgendermaßen:  
Grundstückspreise € qm (Stand 01.01.2016)

#### Bubenheim

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen	
zum Stichtag 01.01.2006:	5,60 Euro
Entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert bei einer	
Zukünftigen Nutzung als Ausgleichsfläche:	13,-- Euro
Entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert bei einer	
Zukünftigen gewerblichen Nutzung in einem	
SO-Gebiet:	21,-- Euro
heutiger Bodenrichtwert:	100,-- Euro

#### Güls

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen	
zum Stichtag 01.01.2006:	3,10 Euro
heutiger Bodenrichtwert:	325,-- Euro

Das Steueraufkommen war zu Beginn des Betrachtungszeitraums bei beiden ausgewählten Bereichen bezüglich des Gewerbesteuermessbetrags (vom Finanzamt festgesetzte Größe VOR Anwendung des jeweiligen städtischen Hebesatzes) = 0 Euro und bezüglich der Grundsteuer A (landwirtschaftlich genutzte Fläche) war der vor der Umlegung / Umnutzung festgesetzte Grundsteuermessbetrag unterhalb 100 Euro.

Im Gebiet I / Bubenheim sind zwischenzeitlich (Stand: 18.04.2017) **54** Unternehmen angesiedelt, deren Gewerbesteuer-MESSBETRAGs-Jahresaufkommen insgesamt aktuell **1,03 Mio.** Euro beträgt und die ein GrundsteuerMESSBETRAGs-Volumen von **72.643** Euro generieren.

Beim gegenwärtigen Hebesatz von jeweils 420 v.H. entspricht dies Steuereinnahmen in Höhe von **über 4,63 Mio. Euro**. Dieser Betrag wird sich noch erhöhen, da die Landesfinanzverwaltung mit der Bewertung von Grundstücken zurückliegt und demnach noch weitere Grundsteuerfestsetzungen zu erwarten sind.

Über die Wertschöpfung der dem Standort zuzuordnenden Unternehmen erhält die Stadt Koblenz einen entsprechend höheren Anteil am Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer. Dieser lässt sich zwar nicht trennscharf dem o.g. Gebiet zurechnen. Auch ist ein betragsmäßiger Vergleich der im Jahr 2007 erhaltenen Umsatzsteueranteile (6,7 Mio. Euro) zu denjenigen des Jahres 2016 (10,5 Mio. Euro) nicht aussagekräftig - denn es werden über diese Position z.B. auch verstärkt Bundesleistungen für andere Zwecke (Asyl) eingesteuert. Doch von Interesse ist, dass im Jahr 2007 der Anteil der Stadt Koblenz an der Umsatzsteuer berechnet wurde auf der Basis des Anteils der in Koblenz ansässigen Unternehmen am Umsatzsteueraufkommen in Rheinland-Pfalz ---> mit "nur" 4,99411 %. Dieser Wert hat sich für 2017 verbessert auf nunmehr 5,3854193 %.

Die in Koblenz ansässigen Unternehmen haben ihren Umsatzsteueranteil im Land also um rd. 7,8 % gesteigert. Zumindest ein Teil hiervon dürfte auf die neu angesiedelten Unternehmen im Beobachtungsbereich entfallen.

Im zweiten betrachteten Bereich Güls-Süd führte die Umbewertung der Grundstücke bisher zu einem GrundsteuerMESSBETRAGsvolumen von rd. 10.000 Euro; mithin derzeit also Grundsteuerfestsetzungen von knapp **42.300 Euro**.

Dies ist aber nicht die einzige Auswirkung auf den Haushalt der Stadt Koblenz:

Es leben hier 37 Neubürger, die ihren Wohnsitz zuvor außerhalb von Koblenz hatten - also nicht bloß innerstädtisch hierher umgezogen sind.

Die auf die Einwohnerzahl bezogene Schlüsselzuweisung B1 von 61 Euro ergibt Mehreinnahmen für die Stadt Koblenz von **2.257 Euro**.

Unterstellt, für die 245 bereits zuvor in anderen Stadtteilen wohnhaft gewesenen Bewohner von Güls-Süd, seien in deren frei gewordene Wohnungen andere Neubürger eingezogen (wofür die Erhöhung der Anzahl der Hauptwohnsitze spricht), treten hier weitere Schlüsselzuweisungen B2 von **14.945 Euro** hinzu.

Auf andere Zuweisungen soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden, da sie wegen der Abhängigkeit von der Steuerkraft der Stadt insgesamt und einer Vielzahl anderer Parameter weniger beeinflusst sind von der Einwohnerzahl.

Festgehalten werden kann aber, dass zusätzliche Einwohner auch einen Effekt auf den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer haben:

Es ist der auf Koblenz entfallende Anteil an der Einkommensteuer in Rheinland-Pfalz von 2,85775 % in 2007 und einem Tiefstwert von 2,75730 % in 2012 angestiegen auf nunmehr 2,87741 %. Bezogen auf den einzelnen Einwohner hat der Anteil pro Kopf 2007 "nur" 288,99 Euro (32.734.981 Euro/113.274) betragen, 2016 jedoch 390,14 Euro (44.904.526 Euro/115.098).

Unterstellt man den v.g. Durchschnittswert auch für die 282 (37 +245) Neubürger, ergibt dies einen zusätzlichen Gemeindeanteil an der Einkommensteuer von 110.019,48 Euro.

Der insgesamt höhere Einkommensteueranteil der Stadt Koblenz (44,9 Mio. Euro) ist nicht nur das Ergebnis von Lohnzuwachsen sondern auch von mehr und besser bezahlten Arbeitsplätzen in Koblenz.

Für den betrachteten Bereich in Bubenheim liegen der Verwaltung keine detaillierten Angaben pro Unternehmen vor. Einzige Datenquelle, die – in beschränktem Maße – Rückschlüsse über die Zahl der Arbeitsplätze in einzelnen Quartieren zulässt, ist das Unternehmensregister. Dies hat den Nachteil einer zeitlichen Verzögerung. Die aktuellsten Angaben datieren zum 31.12.2014. Demnach waren zu diesem Zeitpunkt für die Betriebe in den vier o.g. Straßen 832 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

Allein in 5 Unternehmen, bei welchen Grundlage für die Gewerbesteuerfestsetzung die Summe der in den Betriebsstätten gezahlten Arbeitslöhne ist, liegt diese für Koblenz deutlich über 7 Mio. Euro.

Die Vermehrung der Anzahl der Arbeitsplätze und die Minderung der Arbeitslosenquote haben neben den v.g. Auswirkungen auf die Steuereinnahmen und die Zuweisungen auf der Einnahmenseite naturgemäß auch Auswirkungen auf der Ausgabenseite durch entsprechend entfallende Sozialausgaben.

Als Vergleich zum Vorstehenden noch ein Blick auf die Daten der Stadt Trier:

Bei annähernd gleich hoher Einwohnerzahl (rd. 110.000 zum 31.12.2016) beträgt der Anteil am Umsatzsteueraufkommen des Landes Rheinland-Pfalz nur 3,7114157 %, liegt also rd. 45 % unter dem Koblenzer Wert und bedeutet in absoluten Zahlen einen Gemeindeanteil von lediglich 7,23 Mio. Euro.

Das Gewerbesteueraufkommen aus laufenden Vorauszahlungen im lfd. Jahr 2017 liegt mit 52,7 Mio. Euro in Trier sehr deutlich hinter dem der in Koblenz tätigen Unternehmen (112,7 Mio. Euro).

Der Gemeindeanteil an der rheinland-pfälzischen Einkommensteuer bleibt in Trier mit 2,16574 %, 307,27 Euro/Kopf und 33,8 Mio. Euro insgesamt ebenfalls hinter den Werten in Koblenz zurück.

Mit den v.g. Steuern und Zuweisungen, aber auch mit weiteren Gebühren etc. tragen Neubürger und -unternehmen die Lasten der städtischen Infrastruktur mit.

Neben den auf den "ersten Blick" offenbar werdenden finanziellen Unterschieden bei der Betrachtung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten ist eine Vielzahl weiterer Aspekte zu benennen:

Die Dichte der Arbeitsplätze und der Arbeitsstätten sowie die daraus resultierenden Wirtschaftsaktivitäten haben unmittelbare Auswirkungen auf die Fragen der Zentralität eines Standortes. Koblenz hat dabei in den letzten Jahren nach den Berichten der Comfort-Studien eine Steigerung der Einzelhandels-Zentralitätskennziffer von 148,4 (2003/2004), über 155,5 (2011), auf 163,2 (2015) erfahren. Dies trotz des direkt in Konkurrenz befindlichen Zentrums „Mülheim-Kärlich“ und des neu ausgewiesenen FOC in Montabaur. Damit verbunden sind weitere Anziehungseffekte auch für Tertiär-Branchen (Dienstleistung, Beratung) aber auch Touristik im Businessbereich. Die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten steigt ständig an und die Anfragen zur Errichtung von Businesshotels kann vom derzeitigen Grundstücksangebot (es werden auch alte Bürogebäude oder Brachflächen genommen) nicht befriedigt werden. Alleine zehn konkrete Anfragen nach Hotelansiedlungen waren auf der letzten Messebeteiligung Expo-Real zu verzeichnen.

Der größere Zugewinn für den Standort liegt aber nachhaltig auf der Investition der Baulichkeiten, Einrichtungen und Maschinen, der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen und der zusätzlichen Inanspruchnahme von Infrastruktureinrichtungen, Strom- und Gas-Lieferungen, Museen, Kultur- und Sporteinrichtungen,

Dienstleistungen/Instandhaltungen/Handwerkerleistungen/Reinigungsleistungen etc. sowie dem unternehmerischen Engagement für den Standort (Sponsoring, Vereinswesen etc.)

Im Zuge fortschreitender Globalisierung hat sich der Wettbewerb um Investoren und qualifizierte Arbeitskräfte weiter verschärft. Bedeutende Unternehmen werden gezielt umworben und können ihre Standortentscheidungen entsprechend nach jeweils besten Angeboten und Bedingungen treffen. Um in diesem Wettbewerb der (Stadt-) Regionen bestehen zu können, müssen also die Rahmenbedingungen stimmen:

die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, ein vielfältiges Angebot an spezialisierten und qualifizierten Dienstleistern, gute Verkehrsanbindung, günstiges Lohnniveau und attraktive steuerliche sowie rechtliche Regelungen. Und nicht zu vergessen: hohe Lebensqualität, um qualifizierte Arbeitskräfte langfristig an den Standort binden zu können.

Der Wettbewerb der Regionen um Einwohner und Unternehmen hat gerade erst begonnen. Dies zeigt sich in den sehr unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb von Rheinland-Pfalz. Aber auch und gerade in Deutschland (zwischen einzelnen Bundesländern) und so auch in Europa. Die Immobilienpreisentwicklungen zeigen diesen Wettlauf bereits seit einigen Jahren deutlich auf.

Die Stadt Koblenz hat sehr gute Chancen zu den Gewinnern in diesem Wettbewerb zu gehören. Die Erwähnung als „Schwarmstadt“ ist hierbei nur ein Indiz von vielen positiven Ansätzen.

Ohne die entsprechenden Räume werden aber auch bereits ortsansässige Firmen auf Dauer keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und notgedrungen abwandern müssen. Eine dann einsetzende Abwärtsspirale wäre unausweichlich.

## **Fazit**

Diese Beispiele zeigen, mit welcher positiven Wirkung der Standort Koblenz unter dem Blickwinkel einer maßvollen Flächenumwidmung weiterentwickelt werden kann. Neben ökologischen Aspekten sind vitale Belange der Bevölkerungs- und Wirtschaftspolitik betroffen. Es kommt deshalb im Einzelfall immer auf eine sorgfältige und gesamt betrachtende Prüfung an. Alle Blickwinkel sind zu berücksichtigen. Gesamtstädtisch sollte deshalb kein „entweder – oder“ sondern ein verträgliches „sowohl – als auch“ die Richtschnur unserer Flächenentwicklung sein.