

Arbeitskreis Gewerbegebiet

Gemeinderat Bad Herrenalb

&

Bürgerbeteiligung

Ergebnisbericht

31. Januar 2024

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Empfehlungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion

Auftrag AK Gewerbegebiet

- „Runder Tisch Finanzen“ am 8. Mai 2023
- Gemeinderat hat einstimmig beschlossen, Protokoll 28. Juni 2023, TOP 8:
 1. (...)
 2. (...) die Gründung eines Arbeitskreises, besetzt aus Vertretern des Gemeinderates Bad Herrenalb, des Gemeinderats Dobel, des Ortschaftsrates, der Stadtverwaltung Bad Herrenalb, der Gemeindeverwaltung Dobel, **aus der Bürgerschaft**, aus der Unternehmerschaft und aus der Wirtschaftsförderung (...).
 3. (...) die Beauftragung des Arbeitskreises mit der **Ausarbeitung einer Empfehlung** für das interkommunale Gewerbegebiet „Frauenwäldle“ (...).
- Auftrag: **„Szenarien und Finanzsimulationen“**
- Vertretung Bürgerschaft durch Bürgerbeteiligung gem. Kernteam 31. Juli 23
- Zeitvorstellung: Möglichst bis Ende Oktober 2023

Auftrag Aufgabe (GR-Vorlage 087/2023)

- Auftrag: „*Szenarien und Finanzsimulationen*“
- Fokus auf finanzielle / wirtschaftliche Fragestellungen
- Anforderung Szenarien:
 - Ermittlung des Bedarfes für die unterschiedlichen Gewerbebezüge
 - Identifizierung, welche Betriebe angesiedelt werden sollen
 - Schätzung der Wertschöpfung
 - Ermittlung des Reinvestitionszeitraumes für möglichen Szenarien
- Vergleich und Bewertung der Szenarien
- Ableitung einer Empfehlung

Auftrag

Prinzipien

Szenarien

- Vollständig d.h. möglichst alle ...
 - bekannten Informationen berücksichtigen
 - entscheidungsrelevanten Ergebnisse erzeugen
- Belegbar d.h. ...
 - offenlegen von Quellen
 - begründen von Annahmen
- Vorsichtig d.h. (tendenziell)
 - Ausgaben überschätzen
 - Einnahmen unterschätzen
 - (mehr als) ausreichende Reserven bilden
- Ehrlich
 - Ein Szenario ist **KEINE PROGNOSE** und **KEINE PLANUNG**

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Empfehlungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion

Ergebnisse

Machbarkeitsstudie

Investitionen

Interkommunales Gewerbegebiet „Frauenwäldle“

Erschließungskosten

1. Bauleitplanung	116.800,00 €	●	
2. Fortführungsnachweis	71.000,00 €	●	
3. Erschließungsvorbereitung	42.300,00 €	●	
4. Wasserversorgung	896.900,00 €	●	1.200 m lange Zuteilung ins Gebiet
5.1 Schmutzwasser	671.200,00 €	●	
5.2 Regenwasser	2.080.300 €	●	Rückhaltung 100-jähriges Regenereignis, Versickerung im Fels, Regenklärbecken
6. Straßenbau	1.585.200,00 €	●	
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	1.371.000,00 €	●	1.060.000 Ökopunkte für Waldumwandlung
8. Sonstige Kosten der Erschließung	132.800,00 €	●	
10 % Sicherheit	696.760,00 €		
Gesamtkosten	7.664.360,00 €		
Erschließungskosten m² Baulandfläche	181,36 €/m²		ca. 42.260 m² Baulandfläche

Erste Kostenschätzung. Größere Einsparpotenziale bei Nr. 5.2 und 7 sind in Rücksprache mit Fachbehörden zu prüfen.

Ergebnisse

Machbarkeitsstudie

Risiken

- Schmutz- und Regenwasser 2,7 Mio. EUR, 36 % der Investitionen
 - Unsicherheiten (Flächen Regenbewirtschaftung, Versickerung Starkregen, Wasserbilanz) erfordern mehr Untersuchungen u. Kosten
 - Ausgleichsmaßnahmen 1,4 Mio. EUR, 18 % der Investitionen
 - Geschätzt, noch mit Fachbehörden zu prüfen
 - Wasserversorgung (0,9 Mio. EUR, 12 % der Investitionen) unsicher
 - Ergiebigkeit Mannenbachquelle fragwürdig. Kosten für Alternativen?
 - Planungs- und Erschließungskosten (0,4 Mio. EUR, 5 % der Investitionen)
NUR für Baumaßnahmen
- ⇒ **Sicherheitsreserve (10 %) zu gering: ERHÖHEN!**
- **NICHT ENTHALTEN:** Anschlusskosten (Strom, Gas, Daten, ÖPNV), Projektmanagement, Beratung, Finanzierung, Förderungen, Wert der Grundstücke

Ergebnisse

Kalkulation Preis pro qm Bauland

Kostenposition	EUR
Kalkulierte Kosten Grundstück	250.000
Kalkulierte Projekt- und Beratungskosten der Gemeinden	340.000
Finanzierungskosten	1.330.000
Erschließungskosten (lt. KIRN Ingenieure)	1.950.000
Wasserentsorgung	2.750.000
Anschluss Versorgung (-leitungen)	1.500.000
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1.370.000
Planungsreserve (15,0 % Sicherheit)	1.210.000
– Kalkulierte Zuschüsse Land (25 % der Baumaßnahmen)	- 1.800.000
– Kalkulierter Erlös aus Verkauf Baumbestand	- 300.000
= Kalkulierte Netto-Gesamtkosten	8.600.000
⇒ Kalkulierte Netto-Gesamtkosten pro qm Bauplatzfläche	205

interkommunales Gewerbegebiet	Einheit	Summen	Anteile in %	Periode																	
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Geldentwertung (Inflation) p.a.				6,0 %	4,0 %	3,0 %	2,7 %	3,3 %	1,4 %	3,3 %	1,7 %	5,0 %	1,7 %	2,2 %	1,3 %	1,3 %	1,8 %	1,6 %	1,5 %	1,4 %	
kumulierte Geldentwertung (Inflation)				106,0 %	110,2 %	113,5 %	116,6 %	119,3 %	120,9 %	124,9 %	127,0 %	133,3 %	135,6 %	138,6 %	140,4 %	142,2 %	144,8 %	147,1 %	149,3 %	151,4 %	
INVESTITIONSPHASE																					
Baumaßnahmen	EUR '000	- 8.860		- 100	- 320	- 4.310	- 4.020	- 110													
Ausgleichsmaßnahmen	EUR '000	- 1.560	81,2 %	% v. Ausgl.maßn.			- 510	- 520	- 530												
Zinsen + Gebühren für Kredit	EUR '000	- 1.110	10,7 %	% v. Investitionen			- 20	- 210	- 390	- 230	- 170	- 90									
Bereitstellungsgebühr für freien Kreditrahmen	EUR '000	- 220	2,1 %	% v. Investitionen			- 100	- 80	- 40												
- Kalkulierter Erlös a	EUR '000	340	- 3,3 %	% v. Investitionen			340														
- Kalkulierte Zuschüsse Land (25 %)	EUR '000	1.800	- 20,3 %	% v. Baumaßnahm.			450	900	450												
- Bauhof Dobel	EUR '000	1.300	15 %	Ankerkunde n (Σ 40% der Fläche)					1.300												
- Bauplatz 1	EUR '000	590	7 %							590											
- Bauplatz 2	EUR '000	580	7 %							580											
- Bauplatz 3	EUR '000	960	11 %							960											
- Bauplatz 4	EUR '000	1.310	15 %								1.310										
- Bauplatz 5	EUR '000	1.630	19 %									1.630									
- Bauplatz 6	EUR '000	2.300	27 %										2.300								
SUMME Verkaufserlöse Grundstücke	EUR '000	8.670						3.430	1.310	1.630	2.300										
BETRIEBSPHASE																					
zusätzliche Fremdenverkehrsabgabe	EUR '000			Nicht berechnet, da Wert wahrscheinlich null oder geringer als Streuung der Abweichungen aufgrund gewählter Parameter oder gestützter Zufallswerte																	
zusätzliche Grundsteuer	EUR '000	630							20	30	40	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
zusätzliche Gewerbesteuer	EUR '000	2.170							140	210	250	190	- 180	- 30	200	150	370	130	170	570	
zusätzliche Umsatzsteuer	EUR '000	380									100	100	- 80	- 80		100	100	- 80	20	200	
zusätzliche Einkommenssteuer	EUR '000	2.000							100	200	320	130	- 230	- 50	220	230	250	70	90	670	
Baumaßnahmen zukünftige Erweiterungen	EUR '000	- 700								- 200		- 200					- 300				
- Kalkulierte Zuschüsse zukünftige Erweiterungen	EUR '000	180									50			50					80		
Betriebskosten (aus den Gemeindehaushalten)	EUR '000	- 1.790							- 50	- 100	- 200	- 300	- 200	- 200	- 100	- 70	- 70	- 70	- 70	- 70	
Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft	EUR '000	- 360	18,8 %	% v. Ausgl.maßn.					- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	
Gesamter Cash-Flow Gew.gebiet	EUR '000	1.570							- 100	- 370	- 4.250	- 4.130	2.510	1.110	1.470	2.840	380	- 730	- 150	380	
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Dobel	EUR '000	330	21 %	v. Cash-Flow					- 20	- 80	- 890	- 870	530	230	310	600	80	- 150	- 30	80	
davon Anteil Bauhof Dobel	EUR '000	- 1.300										- 1.300									
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Bad Herrenalb	EUR '000	1.240	79 %	v. Cash-Flow					- 80	- 290	- 3.360	- 3.260	1.980	880	1.160	2.240	300	- 580	- 120	300	

Cash-Flow Rendite Bad Herrenalb

Interner Zins

Cash-Flow in EUR '000

Laufzeit in Jahren

pro Jahr (p.a.)

Summen

pro Jahr

Cash-Flow Nominal

16

3,2 %

1.240

80

Cash-Flow REAL (in EUR 2023)

16

1,0 %

310

20

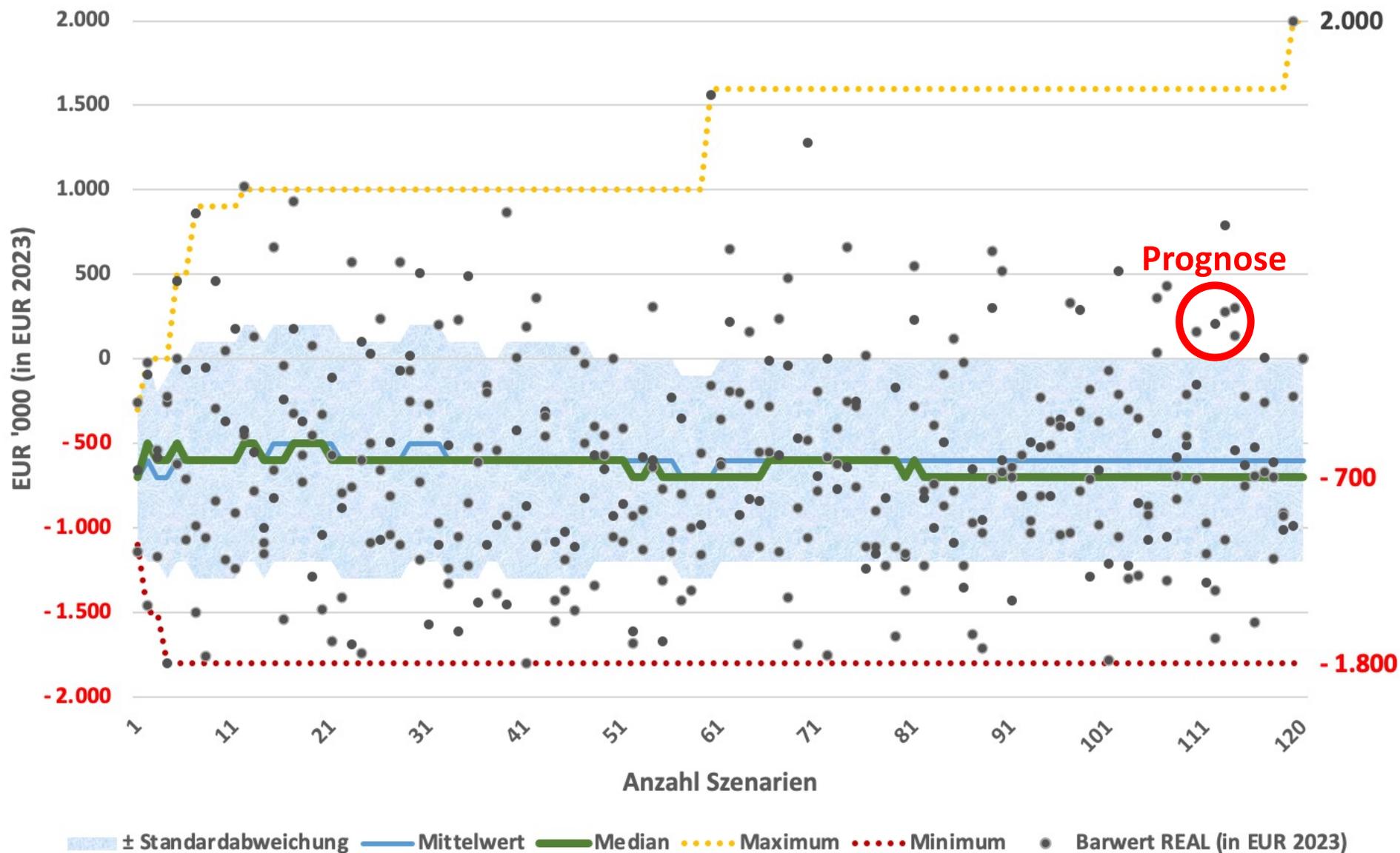
**Barwert REAL (in EUR 2023)
bei 6,0 %-tigem Diskontsatz**

- 1.070

- 70

Gemeinde Dobel	EUR '000	- 610	21 %						- 20	- 90	- 930	- 1.700	- 1.020	- 740	- 400					
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Bad Herrenalb	EUR '000	- 2.310	79 %						- 80	- 330	- 3.520	- 6.390	- 3.830	- 2.800	- 1.510					

Kombiniert: Barwert REAL (in EUR 2023) bei 6,0 %-tigem Diskontsatz



interkommunales Gewerbegebiet	Einheit	Summen	Anteile in %																
Periode																			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
Geldentwertung (Inflation) p.a.	6,0 %	4,0 %	3,0 %	2,7 %	2,3 %	1,4 %	3,3 %	1,7 %	5,0 %	1,7 %	2,2 %	1,3 %	1,3 %	1,8 %	1,6 %	1,5 %	1,4 %		
kumulierte Geldentwertung (Inflation)	106,0 %	110,2 %	113,5 %	116,6 %	119,3 %	120,9 %	124,9 %	127,0 %	133,3 %	135,6 %	138,6 %	140,4 %	142,2 %	144,8 %	147,1 %	149,3 %	151,4 %		

– Bauhof Dobel EUR '000 1.300

15 %

**Ankerkunden
(Σ 40 % der
Fläche)**

– Bauplatz 1 EUR '000 570

7 %

– Bauplatz 2 EUR '000 580

7 %

– Bauplatz 3 EUR '000 960

11 %

– Bauplatz 4 EUR '000 1.260

15 %

– Bauplatz 5 EUR '000 1.630

19 %

– Bauplatz 6 EUR '000 2.300

27 %

SUMME Verkaufserlöse Grundstücke EUR '000 8.600

davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Dobel	EUR '000	330	21 %	v. Cash-Flow	- 20	- 80	- 890	- 870	530	230	310	600	80	- 150	- 30	80	90	80	30	50	290
davon Anteil Bauhof Dobel	EUR '000	- 1.300						- 1.300													
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet	EUR '000	1.300	21 %	v. Cash-Flow	20	80	890	870	1.300	230	310	600	80	150	30	80	90	80	30	50	290

**ZUR INFORMATION:
ENTGANGENER CASH-FLOW
durch BAUHOF DOBEL**

EUR '000

- 780

-50 %

v. Cash-Flow

davon den Anteil den **Bad Herrenalb** trägt

EUR '000

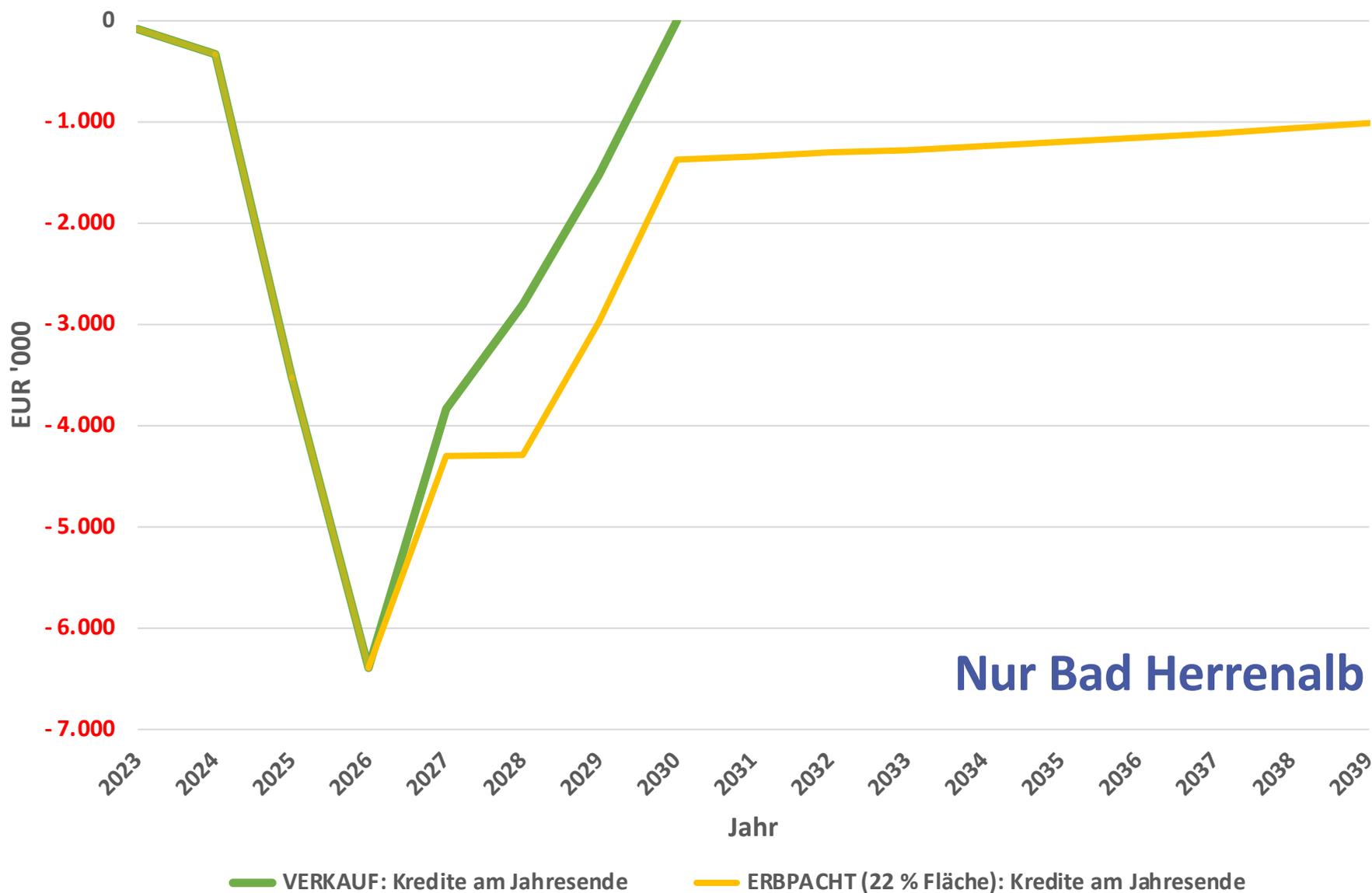
- 630

81 %

v. entgange-
nem Cash-
Flow

bei 6,0 %-tigem Diskontsatz		- 1.070	- 70																		
Gesamtsumme Kredite am Jahresende	EUR '000	Durchschnitt	Anteil	- 100	- 420	- 4.450	- 8.090	- 4.850	- 3.540	- 1.910											
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Dobel	EUR '000	- 610	21 %	- 20	- 90	- 930	- 1.700	- 1.020	- 740	- 400											
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Bad Herrenalb	EUR '000	- 2.310	79 %	- 80	- 330	- 3.520	- 6.390	- 3.830	- 2.800	- 1.510											

Kreditaufnahme: Vergleich Verkauf vs. Erbpacht (22 % Fläche)



Nur Bad Herrenalb

Ergebnisse

Vermarktungspotential

Recherche

- Gespräche mit
 - Vier (4) IT-Unternehmen
 - Geschäftsführer Kreishandwerkerschaft Karlsruhe
 - Geschäftsführer Technologie Region Karlsruhe
- Erkenntnisse:
 - Vermarktung schwierig
 - Interesse wahrscheinlich eher gering

Ergebnisse

Vermarktungspotential

Argumente

- Wettbewerb
 - Büroflächen in Region vorhanden, da Trend zu Home-Office
 - Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe gegeben, aber
 - 130.000 qm, zu ca. 150 / EUR pro qm, erschlossen, in der Stadt, werden ab 2025 frei, im Michelin Werk Karlsruhe
 - Neues Gewerbegebiet „Gottesauer Feld“: 23,7 ha für ca. 7 Mio. EUR
- Lage, Lage, Lage
 - Bad Herrenalb abgelegen, nicht Teil der Technologieregion / Netzwerke
 - Wege lang, Logistikaufwand hoch, Abstellflächen LKW begrenzt
 - Konflikt mit steigenden ESG-Anforderungen der Unternehmen
- 5,5 ha sind eine (zu) kleine Größe
 - Erweiterungsflächen wahrscheinlich begrenzt

Ergebnisse

Vermarktungspotential

Argumente (2)

- Risiko fehlender Akzeptanz der Mitarbeiter
 - Auch wg. (zu) kleiner Größe: Fehlende Kantine, Fitnessstudio, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an andere Unternehmen
 - Keine „New Work“ Umgebung (Arbeitsplatz als Begegnungsmöglichkeit)
 - Firmenverlegungen sind unpopulär, Anlass Mitarbeiter zu verlieren
 - Kein Zugang zu Mitarbeiterpotential vor Ort, Rekrutierung erschwert
 - Fehlende Erreichbarkeit ÖPNV besonders für junge Mitarbeiter kritisch
 - Zeitbedarf für Arbeitsweg, Parkmöglichkeiten
- Kosten
 - Preis pro qm deutlich oberhalb marktüblicher Akzeptanz
 - Zu erwartende (relativ hohe) Baukosten, aufgrund des Geländeverlaufs

Ergebnisse

Vermarktungspotential

Vorschläge

- Ankerkunde(n)
 - Kunde(n) mit großem Flächenbedarf früh in die Planung einbinden
- Entwicklung mit Partnern
 - Externe entwickeln das Gelände und vermarkten es eigenständig
 - „Asset-as-a-service“
 - Beispiel: Streetbox in Karlsruhe, Kirchfeld Nord
- Kunde(n) für die Abgeschlossenheit ein Vorteil oder notwendig wäre
 - Schulungszentrum
 - Andere ...?

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Schlussfolgerungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion

Schlussfolgerungen

1. **Entscheidung fällen:**
2. **Vertrag mit Forst-BW:**
3. **Vertrag über das Verhältnis zwischen den Gemeinden:**
 - Bauhof Dobel:
 - Anteilsverhältnisse:
 - Organisationsform:
4. **Finanzierung sicherstellen:**
5. **Organisation vorbereiten**
 - Ressourcen:
 - Personal:

Aufgaben der Gemeinden

Ist das Projekt erfolgversprechend (genug)?

Benötigte Flächen beschaffen

Verhandeln und vereinbaren

Investitionen? Entgangener Cash-Flow?

Wie aufteilen? Vertretungen?

Gesellschaft, Eigenbetrieb, Zweckverband?

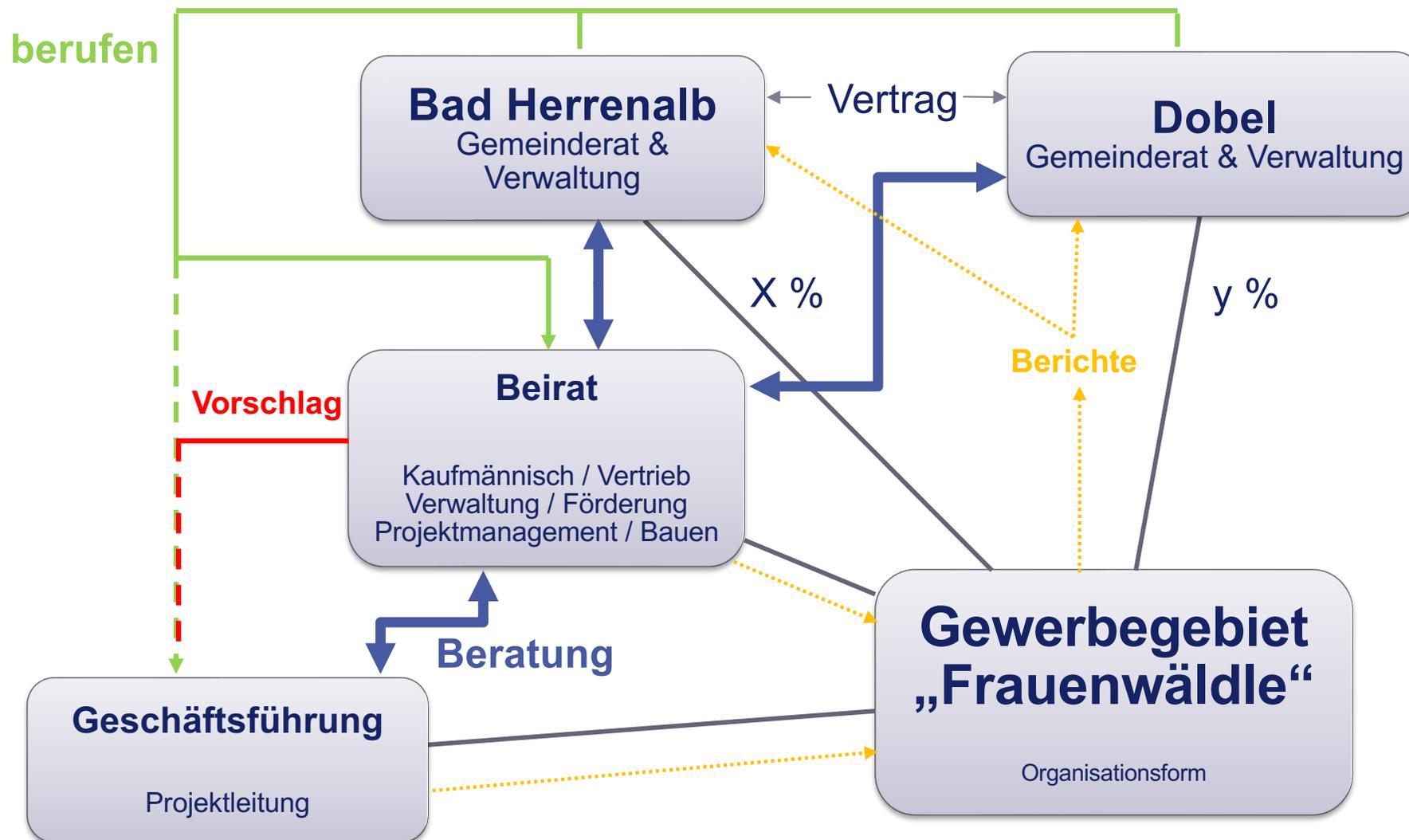
Anlaufkosten und Übernahme des Gesamtrisikos zusagen (!)

Finanzen und Arbeitsmittel bereitstellen

Beirat / Aufsichtsrat rekrutieren und bilden

Schlussfolgerungen

Organigramm



Schlussfolgerungen

- **Organisation**
 - Aufsichtsrat / Beirat
 - Aufgabenverteilung
- **Geschäftsentwicklung**
 1. **Geschäftsplan**
 2. **Kreditfinanzierung**
 3. **Ankerkunde(n)**
 4. **Projektmanagement**
 5. **Weitere Kunden**

Aufgaben der Organisation

Berufung Geschäftsführung

Wer macht was, berichtet wann, wie, was, wie oft an wen?

Aufstellen und genehmigen

Verhandeln und abschließen

– Kreditrahmen, Laufzeiten, Konditionen, Vorbehalte, Sicherheiten, Abbruchkriterien

Suchen, finden, verhandeln, abschließen

Detailplanungen, Genehmigungen, Förderungen, Ausschreibungen, Umsetzung

Akquirieren und abschließen

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Schlussfolgerungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion

Interkommunales Gewerbegebiet	Einheit	Summen	Anteile in %	Periode																	
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Geldentwertung (Inflation) p.a.				6,0 %	4,0 %	3,0 %	2,7 %	2,3 %	1,4 %	3,3 %	1,7 %	5,0 %	1,7 %	2,2 %	1,3 %	1,3 %	1,8 %	1,6 %	1,5 %	1,4 %	
kumulierte Geldentwertung (Inflation)				106,0 %	110,2 %	113,5 %	116,6 %	119,3 %	120,9 %	124,9 %	127,0 %	133,3 %	135,6 %	138,6 %	140,4 %	142,2 %	144,8 %	147,1 %	149,3 %	151,4 %	
INVESTITIONSPHASE																					
Baumaßnahmen	EUR '000	- 8.860		- 100	- 320	- 4.310	- 4.020	- 110													
Ausgleichsmaßnahmen	EUR '000	- 1.560	81,2 %	% v. Ausgl.maßn.	- 510	- 520	- 530														
Zinsen + Gebühren für Kredit	EUR '000	- 1.110	10,7 %	% v. Investitionen	- 20	- 210	- 390	- 230	- 170	- 90											
Bereitstellungsgebühr für freien Kreditrahmen	EUR '000	- 220	2,1 %	% v. Investitionen	- 100	- 80	- 40														
- Kalkulierter Erlös a	EUR '000	340	- 3,3 %	% v. Investitionen	340																
- Kalkulierte Zuschüsse Land (25 %)	EUR '000	1.800	- 20,3 %	% v. Baumaßnahm.	450		900	450													
- Bauhof Dobel	EUR '000	1.300	15 %	Ankerkunde n (Σ 40% der Fläche)				1.300													
- Bauplatz 1	EUR '000	590	7 %					590													
- Bauplatz 2	EUR '000	580	7 %					580													
- Bauplatz 3	EUR '000	960	11 %					960													
- Bauplatz 4	EUR '000	1.310	15 %					1.310													
- Bauplatz 5	EUR '000	1.630	19 %						1.630												
- Bauplatz 6	EUR '000	2.300	27 %							2.300											
SUMME Verkaufserlöse Grundstücke	EUR '000	8.670					3.430	1.310	1.630	2.300											
BETRIEBSPHASE																					
zusätzliche Fremdenverkehrsabgabe	EUR '000			Nicht berechnet, da Wert wahrscheinlich null oder geringer als Streuung der Abweichungen aufgrund gewählter Parameter oder gestützter Zufallswerte																	
zusätzliche Grundsteuer	EUR '000	630							20	30	40	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
zusätzliche Gewerbesteuer	EUR '000	2.170							140	210	250	190	- 180	- 30	200	150	370	130	170	570	
zusätzliche Umsatzsteuer	EUR '000	380									100	100	- 80	- 80		100	100	- 80	20	200	
zusätzliche Einkommenssteuer	EUR '000	2.000							100	200	320	130	- 230	- 50	220	230	250	70	90	670	
Baumaßnahmen zukünftige Erweiterungen	EUR '000	- 700									- 200		- 200				- 300				
- Kalkulierte Zuschüsse zukünftige Erweiterungen	EUR '000	180										50		50				80			
Betriebskosten (aus den Gemeindehaushalten)	EUR '000	- 1.790				- 50	- 100	- 200	- 300	- 200	- 200	- 100	- 70	- 70	- 70	- 70	- 70	- 70	- 70	- 80	
Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft	EUR '000	- 360	18,8 %	% v. Ausgl.maßn.						- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	- 30	
Gesamter Cash-Flow Gew.gebiet	EUR '000	1.570		- 100	- 370	- 4.250	- 4.130	2.510	1.110	1.470	2.840	380	- 730	- 150	380	440	380	160	240	1.390	
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Dobel	EUR '000	330	21 %	v. Cash-Flow	- 20	- 80	- 890	- 870	530	230	310	600	80	- 150	- 30	80	90	80	30	50	290
davon Anteil Bauhof Dobel	EUR '000	- 1.300			- 1.300																
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Bad Herrenalb	EUR '000	1.240	79 %	v. Cash-Flow	- 80	- 290	- 3.360	- 3.260	1.980	880	1.160	2.240	300	- 580	- 120	300	350	300	130	190	1.100

			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Gesamtsumme Kredite am Jahresende	EUR '000	Anteil	- 100	- 420	- 4.450	- 8.090	- 4.850	- 3.540	- 1.910
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Dobel	EUR '000	21 %	- 20	- 90	- 930	- 1.700	- 1.020	- 740	- 400
davon Anteil an interkom. Gewerbegebiet Gemeinde Bad Herrenalb	EUR '000	79 %	- 80	- 330	- 3.520	- 6.390	- 3.830	- 2.800	- 1.510

Erläuterungen

Szenario - Modell

Zufall

Barwert REAL (in EUR 2023):

- 1.500

Branche	Umsatzpotential in EUR '000	Umsatzwachstum & Bandbreite in % p.a.	Gewinnpotential v. St. in EUR '000	2031	
				Umsatz EUR '000	Gewinn v. St. EUR '000
				3.100	3.200
					6,0 %
Gesamtsummen	46.700	11,9 %	2.780	6.400 3.700 6.600 5.800	600 900 500 200
Umsatzrendite v. Steuer in %			6,0 %	0.500 0.100	500 500

Erläuterungen

Szenario - Modell

Steuern

Barwert REAL (in EUR 2023):

1.200

	Summen EUR '000	2027 EUR '000	2028 EUR '000	2029 EUR '000	2030 EUR '000	2031 EUR '000	2032 EUR '000	2033 EUR '000	2034 EUR '000
SUMME der im Jahr anfallende zusätzliche Gewerbesteuer	14.940	0	630	860	1.050	1.050	1.190	500	1.140
- SUMME wg. FAG abfließend (- Schlüsselzuw., + Umlagen) im 2. Jahr danach	-9.220	0	0	0	- 520	- 710	- 870	- 870	- 990
= SUMME NETTO LIQUIDITÄT durch Gewerbesteuer im Jahr	5.720	0	630	860	530	340	320	- 370	150
NETTO LIQUIDITÄT / zusätzliche Gewerbesteuer	38,3 %								
SUMME der im Jahr anfallenden zusätzlichen Umsatzsteuer	1.900	0	100	100	100	200	200	0	100
- SUMME wg. FAG abfließend (- Schlüsselzuw., + Umlagen) im 2. Jahr danach	-1.080	0	0	0	- 80	- 80	- 80	- 170	- 170
= SUMME NETTO LIQUIDITÄT durch zusätzliche Umsatzsteuer	820	0	100	100	20	120	120	- 170	- 70
zusätzliche Umsatzsteuer / zusätzliche Gewerbesteuer	12,7 %								
SUMME der im Jahr anfallenden zusätzlichen Einkommenssteuer	12.700	0	500	900	900	800	1.000	500	1.100
- SUMME wg. FAG abfließend (- Schlüsselzuw., + Umlagen) im 2. Jahr danach	-8.120	0	0	0	- 410	- 750	- 750	- 660	- 830
= SUMME NETTO LIQUIDITÄT durch zusätzliche Einkommenssteuer	4.580	0	500	900	490	50	250	- 160	270
zusätzliche Einkommenssteuer / zusätzliche Gewerbesteuer	85,0 %								
= SUMME DER ENTGANGENEN NETTO LIQUIDITÄT durch Bauhof Dobel	- 1.960	0	- 220	- 330	- 180	- 90	- 120	120	- 60
ENTGANGENE LIQUIDITÄT durch Bauhof Dobel / NETTO LIQUIDITÄT	- 17,6 %								

		Faktor
Gewerbesteueranrechnungssatz BW in %	290,0 %	
Gewerbesteuerhebesatz Bad Herrenalb in %	340,0 %	117,2 %
Gewerbesteuermesszahl in %	3,5 %	
verbleibend n. FAG (Schlüsselzuweisungen) n. 3 Jahren in %	17,0 %	

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Schlussfolgerungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion

Fragen

Szenario - Modell

Quellen

- Quellen:
 - Mittelwert vs. Median
 - Inflationsraten
 - Umsatzdaten
 - Umsatzrendite
 - Ertrag Forst
 - Gesetz über kommunalen Finanzausgleich (FAG)
 - Grundlage der Situation in Bad Herrenalb
 - Auswirkungen des zeitlichen Verzugs
 - Anwendung auf Bad Herrenalb
 - Steuerkraft der Gemeinden
 - Anteil Umsatzsteuer
 - Anteil Einkommenssteuer

Arbeitskreis

Vielen Dank an die Teilnehmer

- Gemeinderat & Ortschaftsrat
 - Stadtrat Manfred Senk
 - Stadtrat Dietmar Hartmann
 - Ortschaftsrat Stefan Krum
- Bürgerschaft / Bürgerbeteiligung
 - Sascha Ott Moderation / Leitung
 - Ingo Zerrer HF Finanzen
 - Thomas Lechner HF Leuchtturm
 - Heiko Bartle HF Stadtentwicklung
 - Sibylle Eimermann-Gentil HF Umwelt
 - Ingo Johannsen HF Finanzen

Übersicht

- Auftrag
- Ergebnisse
- Schlussfolgerungen
- Erläuterungen
- Fragen
- Diskussion