



Rheinland-Pfalz



# FOLGEKOSTEN RECHNER 2025

RHEINLAND-PFALZ

Kostentransparenz  
für Wohnbaulanderschließungen







# Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz 2025

Ein unterstützendes Instrument für eine  
nachhaltige Siedlungsentwicklung



# Inhalt

---

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Vorwort der Ministerinnen Katrin Eder und Doris Ahnen                  | 4  |
| Vorwort der kommunalen Spitzenverbände Rheinland-Pfalz                 | 6  |
| Warum einen Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz?                        | 8  |
| Anwendungsbereiche                                                     | 10 |
| Die Geschichte und Entwicklung des Folgekostenrechners Rheinland-Pfalz | 11 |
| Anspruch des Folgekostenrechners Rheinland-Pfalz                       | 13 |
| Funktionsprinzip                                                       | 15 |
| Eingaben                                                               | 17 |
| Analyse und Ausgabe der Ergebnisse                                     | 19 |
| Vereinfachte Beispielrechnung und Interpretation                       | 21 |
| Zugriff und Unterstützung                                              | 23 |
| Impressum, Bildnachweis                                                | 24 |



## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren ist eine der wichtigen Zukunftsaufgaben, mit denen wir in der heutigen Zeit konfrontiert sind. Ganz wesentlich liegt dies in der Verantwortlichkeit der Kommunen. Hierfür wurde den Städten und Gemeinden im Jahr 2015 mit dem Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz erstmals ein Instrument an die Hand gegeben, das auf die speziellen Anforderungen und Bedürfnisse unseres Landes zugeschnitten ist. Ziel ist es, mehr Kostentransparenz in langfristig wirkende Entscheidungen zur Baulandbereitstellung zu bringen. So kann mit dem Folgekostenrechner ermittelt werden, welche Einnahmen und Ausgaben für die Kommunen – und damit indirekt auch für die Bürgerinnen und Bürger – auf längere Sicht zu erwarten sind und welche Risiken und Chancen mit einem neuen Baugebiet oder einer alternativen Entwicklung im Innenbereich verbunden sind.

Das konsequente Handeln nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele von zentraler Bedeutung und hat den täglichen „Flächenverbrauch“ bereits deutlich reduziert. In den letzten Jahren hat die Flächenneuanspruchnahme in Rheinland-Pfalz jedoch wieder deutlich zugenommen. Mit derzeit über sieben Hektar pro Tag liegt sie weit über dem Ziel der Landesregierung, langfristig unter einem Hektar pro Tag zu bleiben.

Wir müssen deshalb vom noch immer vielfach praktizierten Weg einer fortwährenden Neuanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ wegkommen und uns mit dem Ziel einer Flächenkreislaufwirtschaft noch stärker fordernden, anspruchsvolleren Lösungswegen und Planungsalternativen öffnen. Eine erfolgreiche Innenentwicklung

hat dabei gleich mehrere positive Effekte: Die Weiterentwicklung des Bestandes trägt sowohl zu mehr Lebensqualität in den Ortskernen und Stadtquartieren als auch zum Schutz und Erhalt der wertvollen Ressource Boden bei. Zudem kann die Klimaresilienz erhöht werden. Die Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich kann bei entsprechendem Bedarf sinnvoll sein und liegt in der alleinigen Verantwortung der Kommunen.

Dazu stellt die Landesregierung den Kommunen einen neuen, noch einfacher zu bedienenden Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Neben den kurzfristigen Planungs- und Baukosten können mit der aktualisierten App-Anwendung auch die mittel- bis langfristigen Kosten der sozialen und technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der individuellen demografischen Entwicklung der Kommune umfassend analysiert werden. Die so gewonnene Kostentransparenz ermöglicht eine belastbare Beurteilung, inwieweit sich Innen- vor Außenentwicklung für die Kommunen auch finanziell „rechnet“.

Aus Sicht der Landesregierung wäre ein wesentlicher Mehrwert des neuen Rechners erreicht, wenn solche Folgekostenbetrachtungen auch als zusätzliche Entscheidungshilfe im kommunalen Abwägungsprozess für Wohnbaulandentwicklungen weiterhin eigenverantwortlich und gewinnbringend durchgeführt werden und sich dabei als regelmäßiger Bestandteil der städtebaulichen Planungen und zum Wirtschaftlichkeitsnachweis etablieren.

**Katrin Eder**

Ministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie und  
Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz

**Doris Ahnen**

Ministerin der Finanzen des Landes  
Rheinland-Pfalz



## Sehr geehrte Damen und Herren,

Neue Baugebiete kosten Geld. Straßen müssen gebaut, Leitungen verlegt und Grünflächen angelegt werden. Selbst wenn durch den Verkauf von Bauplätzen und die Erhebung von Abgaben Einnahmen erzielt werden können, belasten neu erschlossene Baugebiete langfristig kommunale Haushalte. Städte und Gemeinden sind daher nicht nur aus ökologischen Erwägungen, sondern gerade auch vor dem Hintergrund ihrer allgemeinen Finanzlage darauf angewiesen, ihr Innenentwicklungspotenzial auszuschöpfen, und ist es bereits ausgeschöpft, müssen sie zumindest in die Lage versetzt sein, den günstigsten Standort für einen neuen Siedlungsansatz zu finden.

Um in der Diskussion um die „richtigen Flächen“, der sog. Alternativenprüfung, auch die erheblichen Folgekosten eines Baugebiets sachgerecht berücksichtigen zu können, hat sich in Rheinland-Pfalz der Folgekostenrechner bewährt. Die kommunalen Spitzenverbände Rheinland-Pfalz (Landkreistag, Gemeinde- und Städtebund, Städtetag) begrüßen es daher ausdrücklich, dass dieses wichtige Instrument siedlungspolitischer Entscheidungen nunmehr in einer überarbeiteten Fassung den Kommunen unseres Landes kostenfrei zur Verfügung gestellt werden kann.

**Ralph Spiegler**  
Bürgermeister  
Vorsitzender  
Gemeinde- und Städtebund  
Rheinland-Pfalz

**Achim Schwickert**  
Landrat  
Vorsitzender  
Landkreistag Rheinland-Pfalz

**Markus Zwick**  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender  
Städtetag Rheinland-Pfalz



## Warum einen Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz?

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz sind von Landkreis zu Landkreis sehr unterschiedlich. Nach den Schätzungen der 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes von 2022 werden 15 der 24 rheinland-pfälzischen Landkreise bis 2040 Einwohnergewinne erzielen. Die größten Zuwächse sind für den Rhein-Pfalz-Kreis (+5,4 Prozent), den Landkreis Trier-Saarburg (+4,9 Prozent) sowie den Landkreis Mainz-Bingen (+4,7 Prozent) zu erwarten. Dagegen werden für neun Landkreise sinkende Bevölkerungszahlen vorausberechnet. Die größten Verluste werden für die Landkreise Südwestpfalz (-5 Prozent), Kusel (-4,2 Prozent) und Birkenfeld (-3,5 Prozent) projiziert. Daraus resultieren sehr spezifische Herausforderungen. In den Ballungsräumen sind dies im Wesentlichen die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum, wohingegen in Regionen mit einem spürbaren Bevölkerungsrückgang dies der Erhalt guter und bezahlbarer Infrastruktur sind. Die Sicherstellung einer zukunftsfähigen und demografiefesten Siedlungsentwicklung setzt gerade in den dünn besiedelten, ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz eine verbesserte Koordination und Kooperation der Verantwortlichen sowie der Leis-

tungserbringer voraus. Die Sicherung der pflegerischen und gesundheitlichen Versorgung, gute Arbeit, zukunftsfähige Betreuungs- und Bildungsangebote für jedes Alter, ein vielfältiges Angebot unterschiedlichster Wohnformen auch für unterstützungs- und pflegebedürftige Menschen, eine verbesserte Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind nur einige dieser Herausforderungen, die von der Landesregierung gemeinsam mit den Kommunen in vielfältigen Ansätzen der Demografiepolitik verfolgt werden.

Die Bereitstellung von lebenswertem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigen Zukunftsaufgaben, die ganz wesentlich in der Verantwortlichkeit der Kommunen liegen. Hierfür steht den Kommunen mit dem Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz ein auf die speziellen Anforderungen und Bedürfnisse des Landes angepasstes Instrument zur Verfügung, um mehr Kostentransparenz in langfristig wirkende Entscheidungen für Baulandbereitstellungen zu bringen.

Die kommunalen Spitzenverbände sehen in der Nutzung des Folgekostenrechners durch die Kommunen einen hohen Mehrwert für eine sachgerechte und wirtschaftliche Baulandentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung wird,

insbesondere mit Blick auf § 1 (5) und (6) BauGB mit dem Folgekostenrechner die Möglichkeit gegeben, das Ermittlungsgebot der (Folge-) Kosten im Rahmen der Abwägung zu leisten.

Die Landesregierung stellt den Kommunen diesen Folgekostenrechner kostenfrei zur Verfügung und hat bereits mit Beschluss vom 24.11.2024 eine Empfehlung für die eigenverantwortliche Anwendung als zusätzliche Entscheidungshilfe für Baulandentwicklungen ausgesprochen. Ziel ist es, den Folgekostenrechner als Bestandteil der städtebaulichen Planung der Kommunen zu etablieren.

Ab 2025 steht eine moderne, web-basierte Version des Rechners zur Nutzung bereit.

Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Der Folgekostenrechner steht nun als Webanwendung zur Verfügung, daher ist kein Download und keine Integration in die kommunale IT-Struktur mehr nötig.
- Die angelegten Projekte können im eigenen Account gespeichert und weiter bearbeitet werden.
- Projekte können mit anderen Nutzern geteilt und gemeinsam bearbeitet werden.
- Projekte können dupliziert und dann individuell bearbeitet werden. Dadurch lassen sich einmal erhobene Kenndaten einer Kommune (Bevölkerung, Finanzlage, soziale Infrastruktur etc.) für weitere Planungen und Plangebiete einfach nutzen.
- Die Nutzung wurde weiter vereinfacht (z.B. Übernahme der Vorschlagswerte „per Mausklick“).
- Die Neuerungen des Finanzausgleichs in RLP wurden implementiert.
- Die Kostenkennzahlen wurden aktualisiert, lassen sich aber aufgrund eigener Erfahrungswerte individuell anpassen.
- Vorschlagswerte bei der demographischen Entwicklung auf der Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts wurden hinterlegt.
- Die standardisierten Ausdrucke mit Tabellen, Grafiken und zusätzlichen Erläuterungen können als Nachweis für Wirtschaftlichkeitsberechnungen genutzt werden.

## Anwendungsbereiche

Der Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz lässt sich für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Entwicklung neuer Wohngebiete einsetzen. Durch die Erstellung verschiedener Aufsiedlungsszenarien lassen sich Ergebnisbandbreiten optimistischer, pessimistischer und realistischer Annahmen darstellen und Risiken quantifizieren. Hierdurch werden die möglichen Konsequenzen für die Ausgestaltung der technischen und v.a. der sozialen Infrastruktur sichtbar. Wichtig ist, dass die Kommunen zwar

mehr wirtschaftliche Transparenz in ihre Baulandentscheidungen bringen können, aber in ihrer Planungshoheit nicht eingeschränkt werden sollen.

Die Aussagequalität der erfolgten Folgekostenanalysen ist abhängig von der Güte und Umfang der vorhandenen Kennzahlen der beabsichtigten Planungsvorhaben. Daher liegt der Anwendungsfokus auf Bebauungsplänen und deren Standortalternativenprüfung.

Konkret bieten sich folgende Einsatzmöglichkeiten für den Folgekostenrechner an:

- Erstellung oder Aktualisierung eines Flächennutzungsplans
- Erstellung oder Aktualisierung eines Bebauungsplans
- Prüfung möglicher Ausweisungsalternativen
- Nachträgliche Analyse bereits bestehender Baugebiete

## Die Geschichte und Entwicklung des Folgekostenrechners Rheinland-Pfalz

Seit Beginn des 21. Jahrhunderts wurden bundesweit eine Reihe von Softwareanwendungen mit dem Ziel entwickelt, die Entscheidungsfindung der Kommunen bei verschiedenen Alternativen von Baulanderschließungen zu unterstützen. Die diversen Werkzeuge unterscheiden sich in ihrer Leistungsfähigkeit ganz erheblich und sind zudem sehr stark auf das institutionelle Umfeld ihrer Entstehung abgestimmt.

Von 2010 bis 2012 wurden im Auftrag des damaligen Umwelt- und Finanzministeriums die am weitesten entwickelten Folgekostenrechner „fokos<sup>bw</sup>“ und „LEANkom®“ hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit in Rheinland-Pfalz im Rahmen des Modellprojektes „Folgekostenrechner im Praxistest“ in zahlreichen Kommunen – von kleinen Ortsgemeinden über Verbandsgemeinden bis hin zu den großen Städten des Landes – getestet (vgl. Abb. 1). Der Steuerungskreis des Projektes bestand aus Vertreterinnen und Vertretern des Umwelt-, Innen-, Wirtschafts- und Finanzministeriums, der Architektenkammer, von zwei Planungsgemeinschaften, der kommunalen Spitzenverbände und der Universität Kaiserslautern. Die wissenschaftliche Begleitforschung erfolgte durch eine

Arbeitsgruppe aus dem Umwelt-Campus Birkenfeld der Hochschule Trier.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Modellprojekt und der Erfahrungen, Bedarfe und Wünsche der teilnehmenden Kommunen wurde deutlich, dass eine Übertragung dieser Softwarelösungen auf Rheinland-Pfalz nicht ohne Weiteres möglich war. Daher wurde 2013 eine vollständige Neuprogrammierung, der „Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz“, beauftragt. Dieser vom Umwelt-Campus Birkenfeld der Hochschule Trier neu entwickelte Folgekostenrechner wurde in der Projektsteuerungsgruppe und von ausgewählten Kommunen intensiven Überprüfungen unterzogen. Bis Herbst 2014 wurde so in enger Zusammenarbeit der „Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz“ erfolgreich entwickelt und optimiert.

Ab 2015 konnten die rheinland-pfälzischen Kommunen das vom Land finanzierte und auf die spezifischen Anforderungen angepasste Instrument der Folgekostenanalyse von Wohnbauflächenentwicklungen kostenfrei nutzen.

In 2024 erfolgten eine Testphase und Praxistests des aktualisierten Folge-

kostenrechners in insgesamt fünf rheinland-pfälzischen Kommunen, den Städten Trier und Neustadt a.d.W. sowie den Verbandsgemeinden Prüm, Hagenbach

und Freinsheim (vgl. Abb. 1) . Die dabei gewonnenen Anregungen der Testkommunen wurden für die Optimierung der Onlineanwendung genutzt.

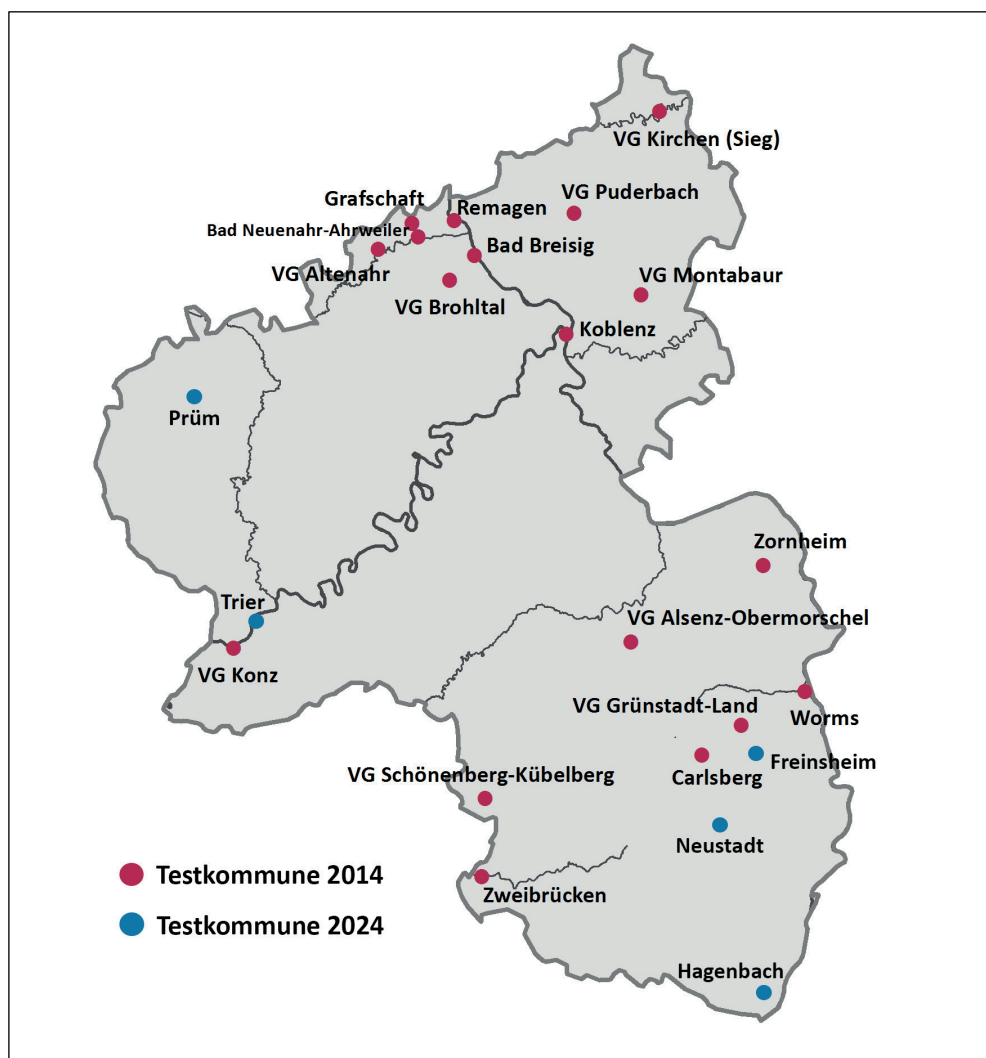


Abb. 1: Darstellung der Testkommunen von 2014 sowie von 2024

## Anspruch des Folgekostenrechners Rheinland-Pfalz

Die Herausforderung bei der Entwicklung des Folgekostenrechners bestand darin, einerseits planerische und betriebswirtschaftliche Exaktheit, andererseits ein möglichst hohes Maß an Anwenderfreundlichkeit und einfacher Verständlichkeit der Eingabemasken und Ergebnisse zu erreichen. Beides zusammen kann allerdings schwerlich erreicht werden, weswegen der „Spagat“ zwischen Methodengenauigkeit und Adressatenbezogenheit die Spezifikation des Folgekostenrechners durchzieht.

Die Anwenderfreundlichkeit zeigt sich auch darin, dass das Arbeiten mit dem Programm ohne lange Einarbeitungszeit möglich ist. Die Nutzerin / der Nutzer wird durch erläuternde Informationsfelder auf seinem Weg zum Ergebnis begleitet. Um zu verhindern, dass einzelne Einnahme- oder Ausgabepositionen vergessen werden, erfolgt die Datenabfrage sehr detailliert. Alle Eingaben der Anwenderinnen und Anwender werden im Rahmen einer Validierung auf Plausibilität und Widerspruchsfreiheit in Echtzeit geprüft. Bei ungültigen Eingaben erscheint ein Warnhinweis.

Die Zielsetzung des Folgekostenrechners besteht nicht primär darin, ein

möglichst exaktes Ergebnis zu erzielen, zumal eine Kalkulation „auf den Euro genau“ ohnehin unmöglich ist und Gewissheiten vortäuscht, wo keine vorhanden sind. Vielmehr soll der Folgekostenrechner die Entscheiderinnen und Entscheider in erster Linie dazu anregen, sich mit den relevanten Daten und Annahmen zu beschäftigen und diese zu reflektieren. Der Rechner bietet daher Möglichkeiten, mit verschiedenen Dateneingaben „zu spielen“.

Im Programm wird die Kalkulation verschiedener Szenarien eröffnet, die mögliche Entwicklungsausprägungen ergebnissensitiver Faktoren darstellen (z.B. Aufsiedlungsgeschwindigkeit und -verlauf oder der Auslastungsgrad des Baugebiets), auf die die Nutzerin / der Nutzer aber keinen oder kaum Einfluss hat.

Der Folgekostenrechner stellt die üblichen Funktionen wie Speichern und Laden von Dateien bereit. Hierdurch ist es für eine Kommunalverwaltung sehr einfach möglich, grundsätzlich einmalig die grundlegenden „Rahmendaten“ ihrer Kommune zusammenzustellen, um diese anschließend für verschiedene Planungsgebiete oder zur Prüfung von Planungsalternativen effizient ein-

setzen zu können. Mit der Einrichtung entsprechender Schnittstellen können die Daten aus dem Folgekostenrechner auch für andere Zwecke (z.B. Monitoring der Siedlungsentwicklung) von unter-

schiedlichen Stellen genutzt werden. Dies ist ein Gewinn für die Kommunen über die Baugebietskalkulationen hinaus.



Abb. 2: Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz 2025 in Aktion

## Funktionsprinzip

Der Folgekostenrechner stellt die aufgrund einer Baugebietsentwicklung zu erwartenden Einnahmen den zu erwartenden Ausgaben gegenüber. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Einnahmen- und Ausgabenpositionen im Rahmen einer Verbandsgemeindestruktur. In die Einnahmen gehen vor allem

Einkommensteueranteile, Grundsteuer, Schlüsselzuweisungen, Guthabenzinsen und Grundstückserlöse ein. Steuer- und finanzrechtlich bedingte Verzögerungen der Mittelzuflüsse bei Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen werden berücksichtigt. Auf der Ausgabe Seite werden die Herstellungs- und Folgekosten von technischer und sozialer

### ORTSGEMEINDE

#### Einnahmen

1. Gemeindeanteile an der Einkommensteuer
2. Grundsteuer B
3. Schlüsselzuweisung A
4. Zweckgebundene Finanzzuweisungen
5. Umlegungsvorteile
6. Erlöse aus Grundstücksverkäufen
7. Beiträge etc.

#### Ausgaben

1. Gemeindeanteile an den beitragsfähigen Erschließungskosten
2. Nicht beitragsfähige Kosten
3. Folgekosten der technischen Infrastruktur
4. Herstellungs- und Folgekosten der sozialen Infrastruktur
5. Kreis- und Verbandsgemeindeumlagen
6. Weitere Folgekosten

### VERBANDSGEMEINDE

#### Einnahmen

1. Verbandsgemeindeumlage
2. Schlüsselzuweisung B
3. Zweckgebundene Finanzzuweisungen

#### Ausgaben

1. Grundschulen
2. Weitere Folgekosten

Infrastruktur, Zinszahlungen sowie die Ausgaben im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkehr angesetzt. Die Ein- und Auszahlungen bzw. Nutzen und Kosten werden dabei denjenigen Verwaltungseinheiten zugerechnet, die für die Entscheidung verantwortlich sind. Ebenso werden – v.a. innerhalb von Verbandsgemeindestrukturen – die Folgewirkungen aufgezeigt. So lassen sich z.B. die finanziellen Auswirkungen einer Baugebietsausweisung auf Orts- und Verbandsgemeindeebene sowohl getrennt wie auch konsolidiert betrachten. Hierdurch entsteht eine stärkere Transparenz hinsichtlich der Externalisierung von Nutzen und Kosten im Rahmen von Baugebietsausweisungen.

Das Instrumentarium basiert auf einer sogenannten „Grenzbetrachtung“, d.h. es werden grundsätzlich nur diejenigen Ein- und Auszahlungen betrachtet, die durch ein geplantes Baugebiet ausgelöst werden.

Der Betrachtungszeitraum ist auf 25 Jahre ab Aufsiedlungsbeginn festgelegt.

Die Ermittlung der Eingabedaten kann im Einzelfall sehr aufwändig sein. Daher werden insbesondere bei weniger ergebnissensitiven Positionen Durchschnitts-

werte „voreingestellt“. Diese können von der Nutzerin oder dem Nutzer übernommen oder durch selbstständig ermittelte, für die jeweilige Kommune passendere Daten ersetzt werden. Die Voreinstellung von Werten ist auch eine wesentliche Hilfe beim Einsatz des Rechners in frühen Planungsstadien, wenn die Kosten im Detail noch nicht bekannt sind.

## Eingaben

Der Eingabeteil des Programms lässt sich in vier Kapitel unterteilen: Eingaben zur Kommune, zum Baugebiet, zur sozialen Infrastruktur und die Erstellung von Aufsiedlungsszenarien.

Im Rahmen der Eingabe der Stammdaten zur Kommune wird festgelegt, ob die Verbandsgemeindestruktur nachgebildet wird oder sich die Berechnung auf eine kreis- bzw. verbandsfreie Stadt bezieht. Weitere Abfragen finden hinsichtlich der demografischen Situation (v.a. Altersstruktur) und der Finanzsituation der Kommune statt und bedürfen unter Umständen der Unterstützung des Kämmerers. Einzugeben sind u.a. die Eigenkapitalquote, der Zinssatz für Kommunalkredite und der Finanzstatus

der Gemeinde (abundant oder Berechtigung für Schlüsselzuweisungen etc.).

Neben den Eingaben zur Kommune wird eine Spezifikation des zu entwickelnden Baugebietes eingefordert. Dabei geht es u.a. um die Entwicklungsvariante (Innenentwicklung, Siedlungsergänzung etc.), die Art der Entwicklung (Eigenentwicklung vs. städtebaulicher Vertrag) sowie den Aufsiedlungs- und Entwicklungsbeginn. Bei der Flächenbilanz (siehe Abb. 3) sind Angaben zur Struktur der geplanten Fläche (Anteil des Nettobaulandes, der Verkehrsflächen etc.), der Bebauungsdichte, der geschätzten Einwohner pro Wohneinheit und zu etwaigen bereits früher geleisteten Erschließungsbeiträgen zu machen. Im

**Baulandverteilung**

Bruttobauland 6,100 ha

Nettobauland 3,500 ha

Verkehrsflächen 0,830 ha

Grünflächen 0,300 ha

Sonstige Flächen 1,470 ha

**Vorschlag**  
Flächenverteilung (Entwicklungsvariante: Neubaugebiet)

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Nettobauland:    | 4,209 ha (89%) |
| Verkehrsflächen: | 0,976 ha (16%) |
| Grünflächen:     | 0,915 ha (15%) |

Quelle: Folke bis 2012

**Abb. 3:** Bildschirmdarstellung Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz 2025 – Eingaben zum Baugebiet, Flächenbilanz

Rahmen städtebaulicher Verträge sind kommunale Ankaufverpflichtungen sowie eine Vielzahl von Ausgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Kostenverteilung zwischen Kommune und privaten Investorinnen und Investoren denkbar und in der Software abbildbar. Die Abfrage der Kostenverteilung wird aus Abb. 4 ersichtlich.

Bei den Angaben zum Grundstücksverkehr wird berücksichtigt, welche Flächen zu welchem Wert dem neuen Baugebiet aus dem Eigenbestand der Kommune zugeführt werden und welche Flächen (Größe, Wert) zugekauft werden müssen. Kosten im Zusammenhang mit Verfahren der Bodenordnung

sowie die daraus erwachsenden Vorteile werden hier ebenfalls erfasst.

Für den Fall, dass durch ein entsprechendes Management von Kapazitäten der sozialen Infrastruktur ein Neubau von Kindergärten, Schulen etc. vermieden werden kann, besteht die Möglichkeit, dies im Folgekostenrechner nachzubilden und die dazugehörigen Kosten in die Analyse mit aufzunehmen.

Rheinland-Pfalz

Aktuelles Projekt: Beispieldatensatz  
gespeichert: 15:04 Uhr

FOLGEKOSTEN RECHNER

Start

Kommune ✓

Baugebiet ✓

Spezifikation ✓

Flächenbilanz ✓

Kosten ✓

Grundstücksverkehr ✓

Abschreibungszeiträume

Soz. Infrastr. ✓

Szenarien ✓

Analyse

Ökologischer Ausgleich (einmalig) 0%

Ökologischer Ausgleich (laufend) 0%

Verfahrenskosten

Verwaltungskosten

20,000.00 € (absolut)

0.57 € / m² NBL (relativ)

Anmerkungen

Info

Tragen Sie die Höhe der Verwaltungskosten pro m² ein, z.B. für Koordinierung oder Bauleitplanung. Berücksichtigen Sie hier die Verwaltungskosten aller Fachbereiche.

Vorschlag

| Min    | Vorschlag | Max     |
|--------|-----------|---------|
| 3,00 € | 3,00 €    | 16,70 € |

Quelle: Alle Werte inflationiert. Uni Karlsruhe, IStL 2000 / Empirica

Abb. 4: Bildschirmdarstellung Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz 2025 – Eingaben zum Baugebiet, Kosten

## Analyse und Ausgabe der Ergebnisse

Aus den in den Eingabemasken gemachten Angaben werden die zu erwartenden fiskalischen Wirkungen für das Baugebiet kalkuliert, die in einer Analysemaske zusammengeführt werden. Unter Maßgabe unterschiedlicher Aufstellungsvarianten, Auslastungsgraden oder divergierenden Einschätzungen von Zuzüglern können sehr einfach optimistische und pessimistische Entwicklungsvarianten verglichen und Ergebnisbandbreiten ausgemacht werden. Die Analysemaske besteht zunächst aus einer Überblickstabelle, die für die diversen Szenarien die wichtigsten betriebswirtschaftlichen und demografischen Kenngrößen des Baugebietes darstellt. Das Baugebiet kann in der Ergebnisdar-

stellung zur Veranschaulichung mit Skizzen, Plänen und Fotos unterlegt werden. Bei Anklicken der Szenarien können die Details eingesehen werden (vgl. Abb. 5). Sie werden grafisch unterstützt.

Die standardisierte Ergebnisdarstellung stützt sich auf bewährte betriebswirtschaftliche Konzepte. Zunächst werden die Herstellungskosten des Baugebietes ermittelt und es wird eine statische Ergebnisrechnung angeboten. Diese ist mit der kommunalen Doppik kompatibel. Eine weitere Schlüsselinformation stellt die Berechnung des Kapitalwertes in der dynamischen Analyse dar. Zudem wird eine Liquiditätsrechnung zur Verfügung gestellt, die der Kämmerei

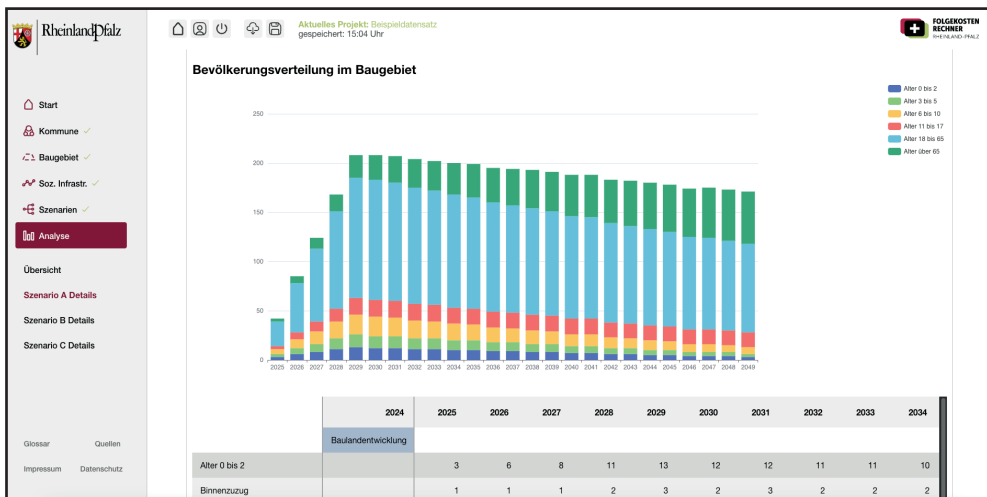


Abb. 5: Bildschirmdarstellung Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz 2025 – Analyse Szenario A mit Einblendung einer Grafik zur Bevölkerungsentwicklung

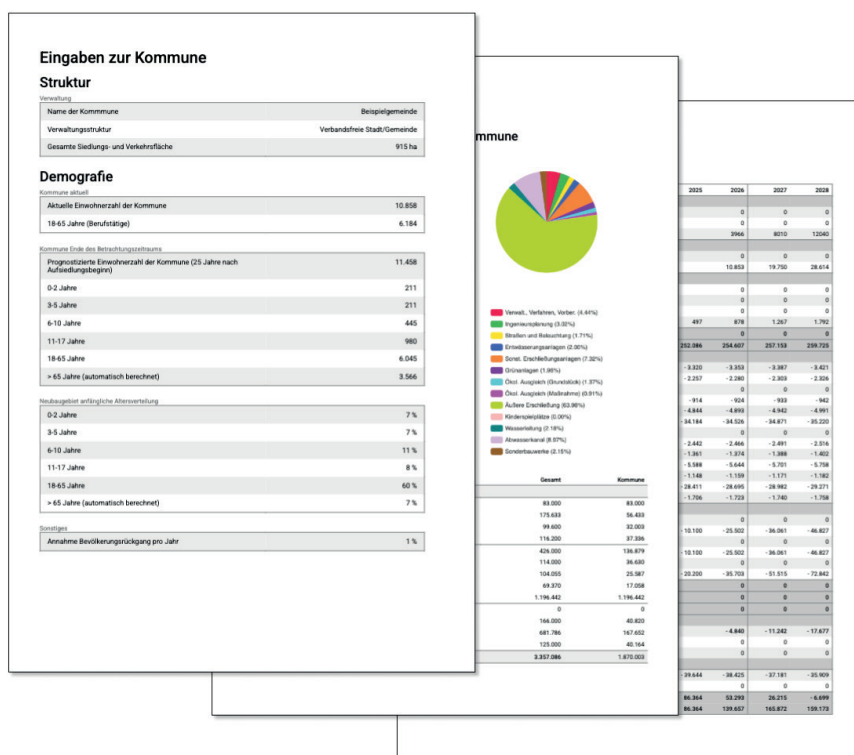


Abb. 6: Ergebnisausdruck (Auszug) des Folgekostenrechners Rheinland-Pfalz 2025

positive und negative Liquiditätsspitzen anzeigen kann, die aus der Baugebietsentwicklung resultieren. Es wird außerdem ein kostendeckender Baulandpreis kalkuliert, was vor allem im Falle des kommunalen Zwischenerwerbs hilfreich sein kann. Der Folgekostenrechner gibt schließlich noch Hinweise darüber, ob mit dem geplanten Verkaufspreis der Grundstücke die Entwicklungskosten gedeckt werden können.

All diese Informationen können – mit Blick auf die Empfängerin / den Empfänger – flexibel im Ausdruckmodul von knapper bis detailreicher Darstellungstiefe konfiguriert und als pdf-Datei abgespeichert, ausgedruckt oder weiterverarbeitet werden (vgl. Abb. 6).

## Vereinfachte Beispielrechnung und Interpretation

### Zusammenfassung der wichtigsten Eingaben:

#### Kommune und Finanzen

|                             |                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| Einwohnerzahl:              | 800                                             |
| Zahl der Berufstätigen:     | 480                                             |
| Darlehenszinssatz:          | 2 %                                             |
| Finanzstatus:               | Berechtigt zum Empfang von Schlüsselzuweisung A |
| Bisherige Einkommensteuer:  | 450.000 €                                       |
| Bisherige Grundsteuer B:    | 80.000 €                                        |
| Kreisumlagesatz:            | 43,6 %                                          |
| Verbandsgemeindeumlagesatz: | 37 %                                            |

#### Baugebiet

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Entwicklungsvariante:     | Eigenentwicklung durch die Kommune |
| Bruttobauland:            | 2,20 ha                            |
| Nettobauland:             | 1,70 ha                            |
| Verkehrsflächen:          | 0,40 ha                            |
| Grünflächen:              | 0,00 ha                            |
| Sonstige Flächen:         | 0,10 ha                            |
| Baubauungsdichte:         | 20 Wohneinheiten / ha Nettobauland |
| Einwohner je Wohneinheit: | 3 EW / WE                          |

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Verwaltungskosten:             | 2,60 € / m <sup>2</sup> Nettobauland |
| Städtebauliche Planung:        | 1 € / m <sup>2</sup> Nettobauland    |
| Vermessungskosten:             | 1 € / m <sup>2</sup> Nettobauland    |
| Baukosten von Verkehrsanlagen: | 85 € / m <sup>2</sup> Verkehrsfläche |
| Um- & Ausbau best. Straßen:    | 200.000 €                            |
| Freilegung:                    | 44.000 €                             |
| Gutachten:                     | 16.000 €                             |
| Verkaufspreis:                 | 80 € / m <sup>2</sup>                |

#### Szenario

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Binnenzuzugsquote:         | 30 %          |
| Auslastungsgrad:           | 100 %         |
| Maximale Aufsiedlung nach: | 3 Jahren      |
| Aufsiedlungsverlauf:       | Logarithmisch |

Annahme: Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht notwendig.

## Ergebnisse

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Kapitalwert:                        | + 620.000 € |
| Amortisationszeit:                  | 3 Jahre     |
| Gewinn / Verlust:                   | + 880.000 € |
| Gesamte Infrastrukturkosten:        | - 770.000 € |
| Verkaufsgewinn pro m <sup>2</sup> : | + 45 €      |

Die Ergebnisse sind folgendermaßen zu interpretieren:

Der positive Kapitalwert von 620.000 Euro besagt, dass – unter Berücksichtigung von Abzinsungseffekten – die zukünftigen Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Nach diesem zentralen betriebswirtschaftlichen Kriterium rechnet sich also das Baugebiet.

Innerhalb von drei Jahren ist aufgrund der Nettorückflüsse mit einer Amortisation zu rechnen.

Die kumulierten Gewinne und Verluste über den Betrachtungszeitraum hinweg betragen 880.000 Euro, sodass das Baugebiet sich positiv auf das in der kommunalen Doppik ausgewiesene Eigenkapital auswirken wird.

Die gesamten Infrastrukturkosten belaufen sich auf 770.000 Euro. Teil der Auswertung ist eine Cash Flow-Rechnung, der zu entnehmen ist, wann die liquiditätsmäßigen Belastungsspitzen

auf die Kommune zukommen. Hier ist diese Rechnung nicht dargestellt.

Pro qm verkauftem Grund und Boden ist mit einem Gewinn von 45 Euro zu rechnen.

## Zugriff und Unterstützung

Der überarbeitete Folgekostenrechner steht ab Januar 2025 als online-Version zur Verfügung, die Sie über die Website [www.folgekostenrechner.rlp.de](http://www.folgekostenrechner.rlp.de) abrufen können. Die Nutzung des Rechners ist nach dem Anlegen eines Accounts online ohne vorherige Installation einer Software möglich. Sie können in der Anwendung beliebig viele Baugebiete anlegen und die Projekte mit Kolleginnen und Kollegen an anderen Arbeitsplätzen bequem teilen und gemeinsam bearbeiten. Das vereinfacht das Zusammentragen der Daten und ermöglicht den verschiedenen Abteilungen, unkompliziert auf diejenigen Ergebnisse zuzugreifen, die jeweils benötigt werden. Ihre Daten sind dabei jederzeit geschützt und außerhalb Ihrer Kommune hat selbstverständlich niemand die Möglichkeit, diese einzusehen.

Der Folgekostenrechner wurde fachlich entwickelt von Prof. Dr. Dirk Löhr vom Center for Land Research am Umweltcampus Birkenfeld, Hochschule Trier und Herrn Prof. Dr. Daniel Mühlleitner von der Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl.

Die IT-technische Umsetzung der aktualisierten Software erfolgte durch die NRML GmbH auf Basis der ursprünglichen Version von Bastian Reiter.

Falls sich Fragen bei der Anwendung des Folgekostenrechners ergeben oder Sie auf Probleme stoßen, können Sie sich gerne über die untenstehende Mailadresse an uns wenden. Auch bei allgemeinen Hinweisen oder Anregungen zur Verbesserung des Folgekostenrechners stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**E-Mail:** [folgekostenrechner@umwelt-campus.de](mailto:folgekostenrechner@umwelt-campus.de)

**Web:** [folgekostenrechner.rlp.de](http://folgekostenrechner.rlp.de)

## Impressum

### Herausgeber:

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,  
Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz  
Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz  
poststelle@mkuem.rlp.de  
www.mkuem.rlp.de



RheinlandPfalz

MINISTERIUM FÜR  
KLIMASCHUTZ, UMWELT,  
ENERGIE UND MOBILITÄT

Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz  
Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz  
poststelle@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de



RheinlandPfalz

MINISTERIUM DER FINANZEN

### Projektsteuerung:

Dr. Josef Backes, MKUEM  
Bianca Klein, FM

### Kooperationspartner:



GStB

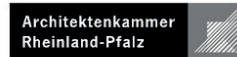
Gemeinde- und Städtebund  
Rheinland-Pfalz



Landkreistag Rheinland-Pfalz



STÄDTETAG  
RHEINLAND-PFALZ



Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz  
www.diearchitekten.org



### Layout, Grafik und Satz:

Bastian Reiter

### Bildquellen:

Shutterstock (Deckblatt; S. 2)

Christof Mattes (Ministerin Katrin Eder)

Jonas Werner Photography (Ministerin Doris Ahnen)

Peter Bajer (Ralph Spiegler), Olaf Nitz (Achim Schwickert), Gregor Theis (Markus Zwick); S.6

Hazem Tawfik (Abb. 2, S. 14)

Center for Land Research (Abb. 1, S. 12; Abb. 3, S. 17; Abb. 4, S. 18; Abb. 5, S. 19; Abb. 6, S. 20)

2. Auflage, Dezember 2024

Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des Nachdrucks und der Übersetzung sind vorbehalten.



Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlbewerberinnen und -bewerbern, oder Wahlhelferinnen und -helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Kommunal-, Landtags-, Bundestags- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



RheinlandPfalz

Ministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Energie und Mobilität

Kaiser-Friedrich-Straße 7  
55116 Mainz

[poststelle@mkuem.rlp.de](mailto:poststelle@mkuem.rlp.de)  
[www.mkuem.rlp.de](http://www.mkuem.rlp.de)

Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz

[poststelle@fm.rlp.de](mailto:poststelle@fm.rlp.de)  
[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)