



BÜRGERINITIATIVE MISSIONSHAUS  
Zukunft mit Weitblick

# Widerstand durch Wissen: Neubaugelbiet am Missionshaus – Chance oder Risiko?

---

1. Juli 2025 · 18.30 Uhr  
Heidenkopfsaal · Angel's Hotel am Fruchtmarkt · St. Wendel

# Kommunalfinanzierung am Beispiel Saarland

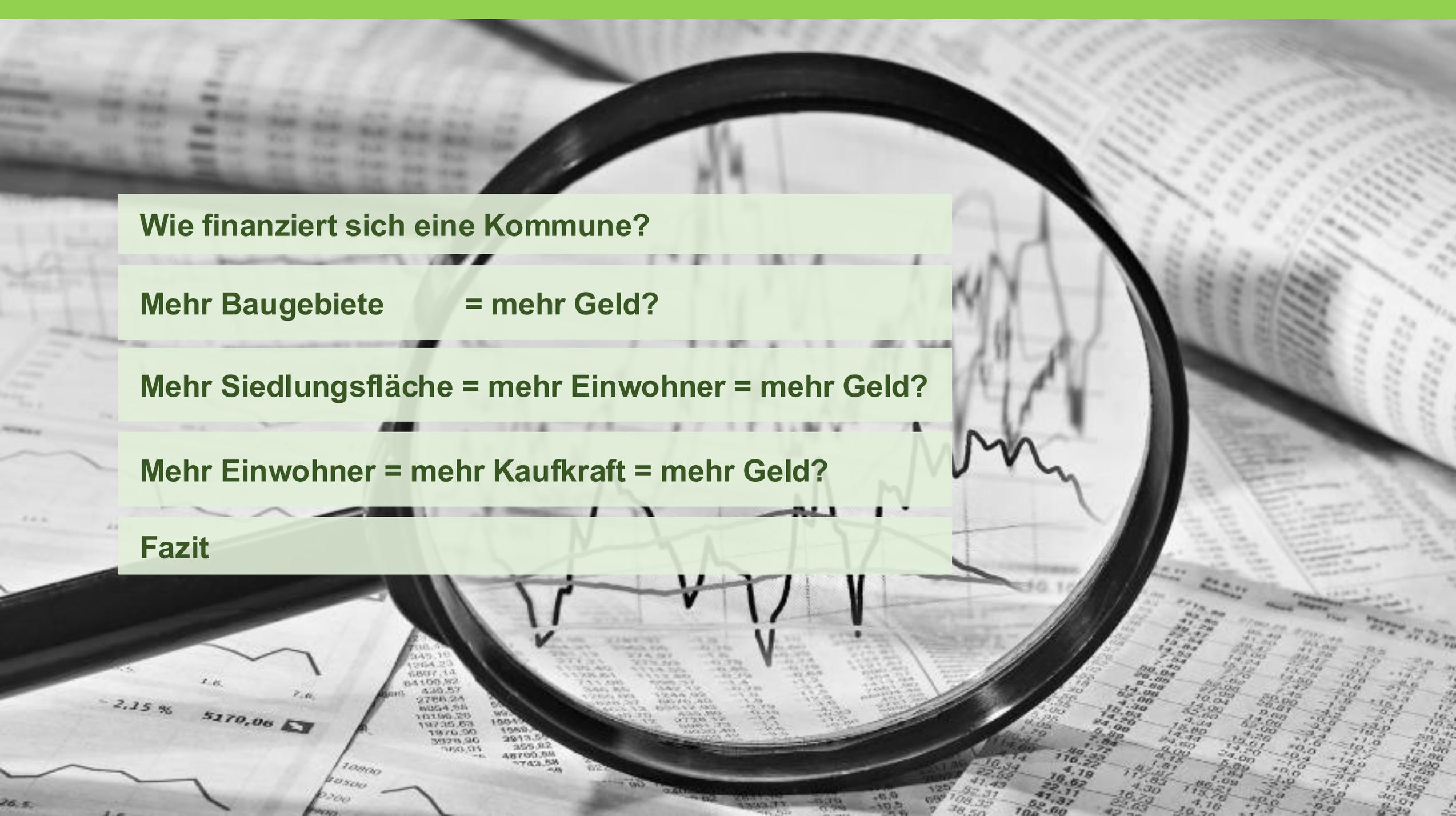
Die Verbesserung des kommunalen Haushalts durch Neubaugebiete ?

- Ein kritisches Resumé -

Diplom Kaufmann

**Dr. Thilo Sekol**, M.B.A.



A magnifying glass with a black frame is positioned over a financial document. The document features a line chart with multiple data series and a table of numerical data. The magnifying glass is centered over a section of the chart, highlighting a specific area. The background is a blurred view of the entire document, which appears to be a financial report or a set of spreadsheets. The text is overlaid on a semi-transparent green background.

**Wie finanziert sich eine Kommune?**

**Mehr Baugebiete = mehr Geld?**

**Mehr Siedlungsfläche = mehr Einwohner = mehr Geld?**

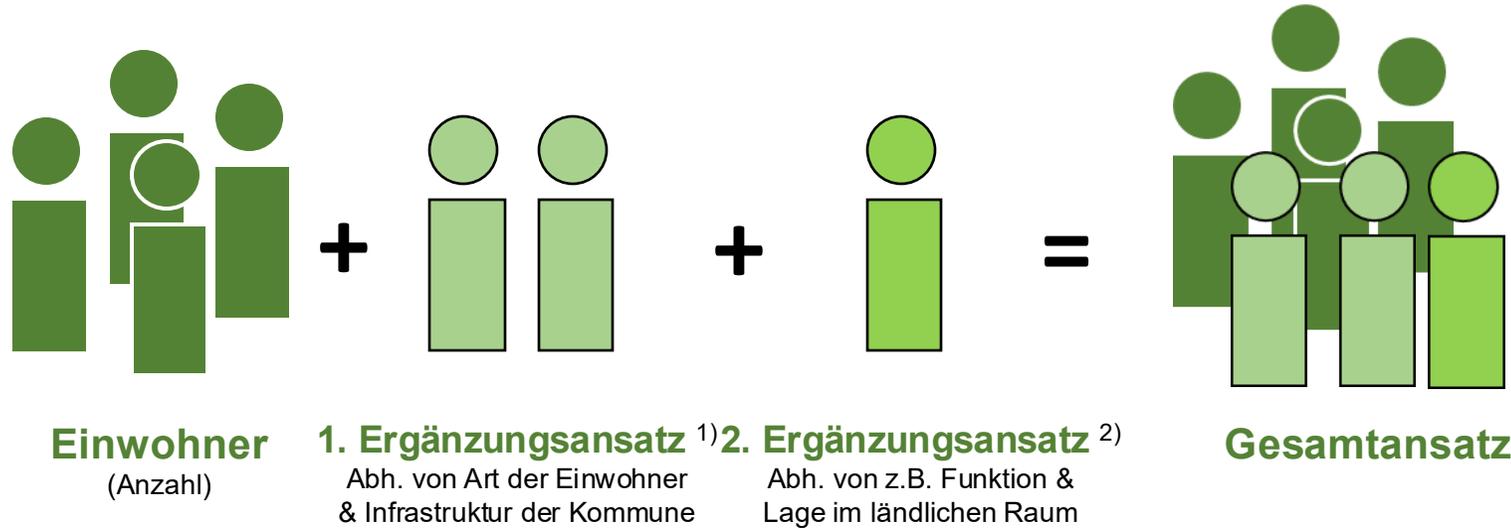
**Mehr Einwohner = mehr Kaufkraft = mehr Geld?**

**Fazit**

# Wie finanziert sich eine Kommune?



# Erläuterungen der Begriffe - Bedarfsmesszahl



Gesamtansatz x Grundbetrag = **Bedarfsmesszahl**

1

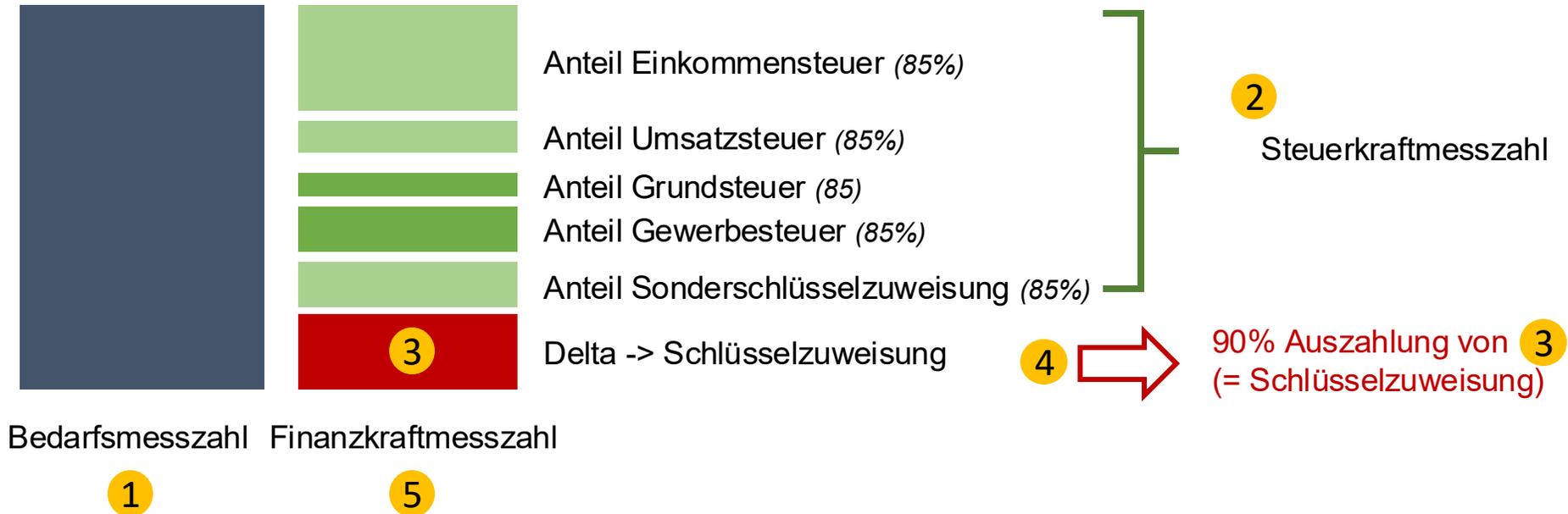
## 1) Ergänzungsansatz

- **Einwohner ausländischer Streitkräfte**
- **Kinder** (höhere Geburtenrate als Durchschnitt)
- **Straßen** (Inner-/Außerorts, Ortsdurchfahrten)

## 2) Ergänzungsansatz

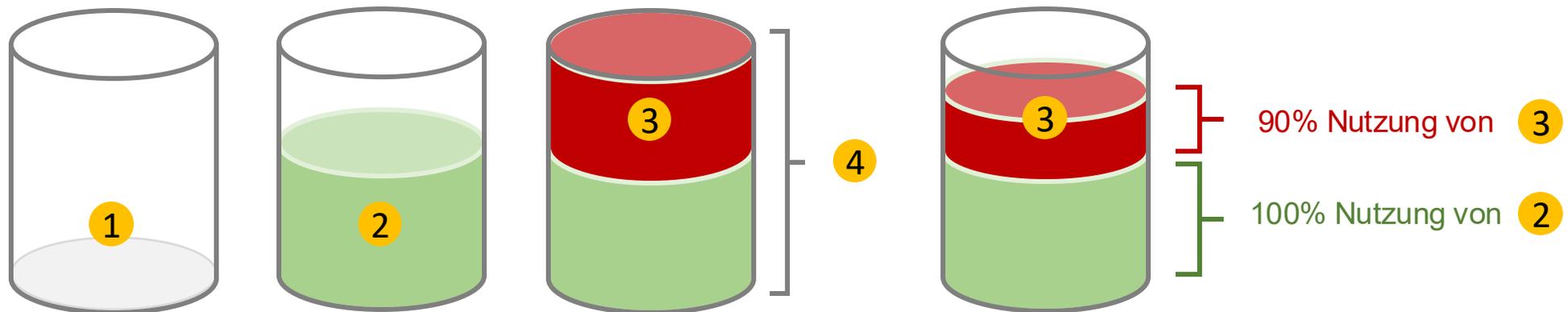
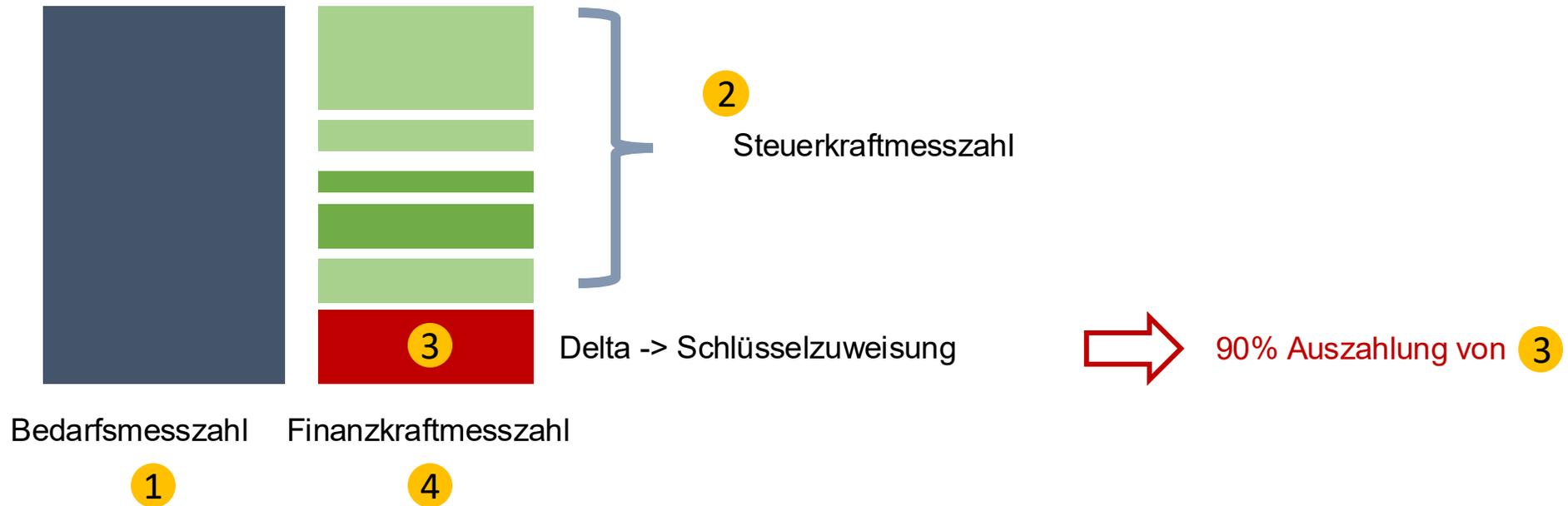
- **Grubengemeinden** (Belastung/Entschädigung)
- **Kurorte** (höhere Übernachtungen als Durchschnitt)
- **zentrale Orte** (Mittelzentrum, Oberzentrum)

# Erläuterungen der Begriffe

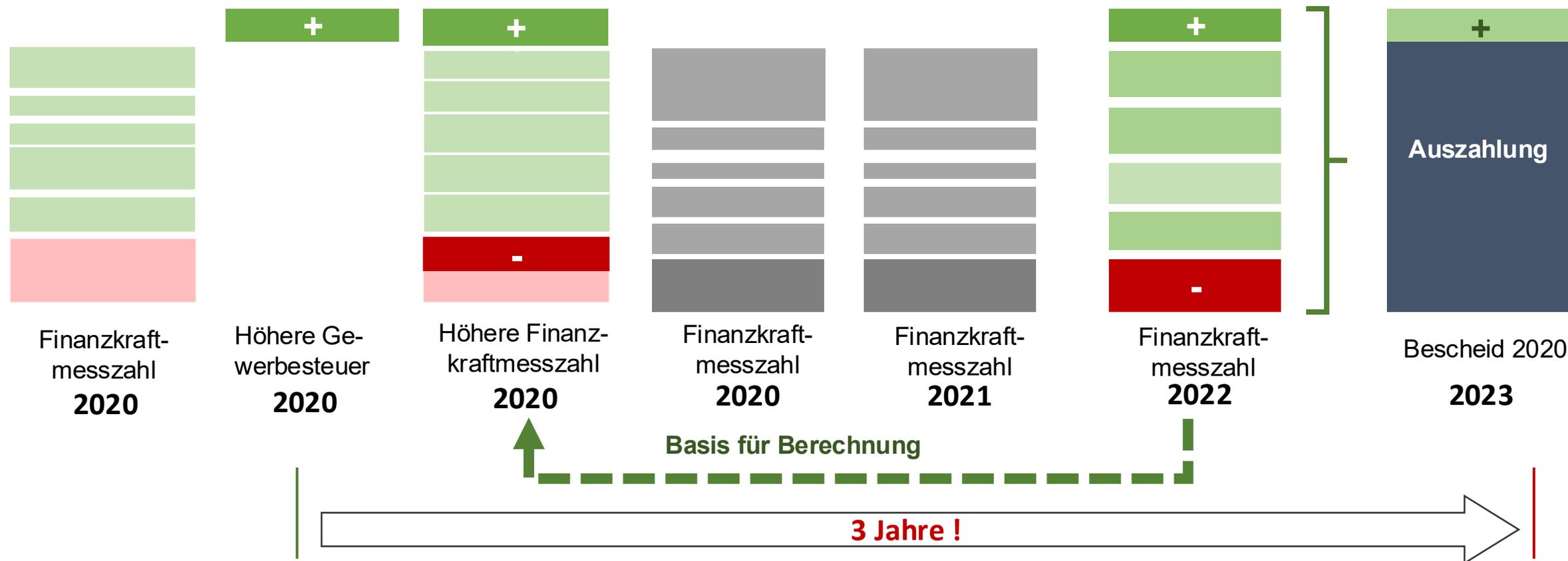


- 1 Bedarfsmesszahl = Was wird an Geld pro Bürger benötigt?
- 2 Steuerkraftmesszahl = Was kann die Kommune selber leisten?
- 3 Schlüsselzuweisung = „Sozialhilfe“ für „arme“ Kommunen (wenn 2 nicht ausreicht)
- 4 Schlüsselzuweisung = 90% Auszahlung von 3
- 5 Finanzkraftmesszahl ( 2 + 3 ) = Woher kommt das Geld insgesamt?

# Erläuterungen der Begriffe – *Analogie Wasserglas*



# Veränderung – zeitlicher Aspekt für die Berücksichtigung im kommunalen Finanzausgleich



- Die Berücksichtigung der Veränderungen im kommunalen Finanzausgleich (insb. der Schlüsselzuweisungen) findet erst **2 Jahre später** statt, da bei der Berechnung der Schlüsselzuweisungen die Daten des zweitvorangegangenen Jahres als Basis genommen werden
- Das bedeutet: eine effektive Anpassung ist erst **3 Jahre nach** den realen **Veränderungen** sichtbar

# Mehr Baugelbiete = mehr Geld?



## Gemeinde Haushaltsverordnung | GemHVO

### § 12

#### Investitionen

(1) **Bevor** Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen **Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Einbeziehung der Folgekosten** die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

(2) Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen dürfen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Maßnahme sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind. Den Unterlagen ist eine Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen beizufügen.

(3) Ausnahmen von Absatz 2 sind bei unbedeutenden Maßnahmen zulässig; eine Kostenberechnung muss jedoch stets vorliegen.

**Wo ist die Vorlage  
bzgl. Wirtschaftlichkeit  
der Gemeinde ?**



§ 12 Abs. 1 bezieht sich nur auf die Infrastruktur, nicht auf das Baugebiet

## Baugesetzbuch | BauG

### § 1 a

#### Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) <sup>1</sup> Mit **Grund und Boden** soll sparsam und schonend umgegangen werden; ....

## Gemeindeordnung | GemO

### § 77 GemO

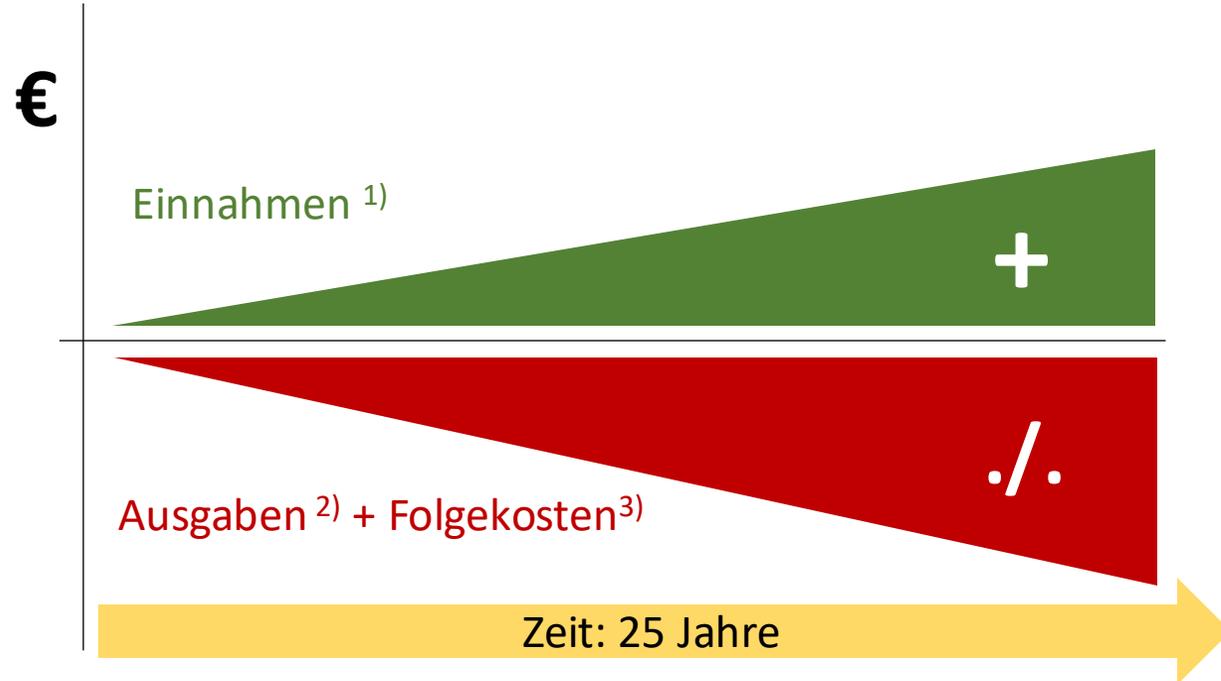
#### Allgemeine Haushaltsgrundsätze

(2) Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und **wirtschaftlich** zu führen

**Wo findet  
Wirtschaftlichkeit  
Berücksichtigung in  
der Entscheidung ?**



# Beispiel Baugebiet St. Wendel (angenommen: 6 Hektar) - Investitionsrechnung



- 1) Einnahmen aus kommunalen Finanzausgleich: höherer Anteil an Steuern, da mehr Einwohner  
Evtl. Verkauf Grundstücke
- 2) Ausgaben: Reduktion beim kommunalen Finanzausgleich (Schlüsselzuweisung, da höhere Steuerkraftsumme)  
Evtl. Ankauf der Grundstücke
- 3) Folgekosten: Unterhalt der Infrastruktur, höhere Verwaltungskosten, Rückstellungen für den zukünftigen Erhalt der Infrastruktur

Eine grobe Simulation einer Investitionsrechnung über einen Zeitraum von 25 Jahren mit Berücksichtigung aller Faktoren bei den Einnahmen und Ausgaben (für die zusätzlichen Einwohner, welche von außerhalb in die Gemeinde dazu kommen) führt bei einem angenommenen Areal von exemplarisch ca. 6 Hektar nachweislich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem **Totalverlust** von über **€ 11 Mio.** für die Gemeinde!



# Beispiel Baugebiet St. Wendel (angenommen: 6 Hektar) - Investitionsrechnung

Jahr	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Grunddaten</b>					
Einwohner Neubaugebiet			78	141	172
Externe Zunahme Einwohner Neubaugebiet			51	91	112
Externe Zunahme Kindergartenkinder (3-6 Jahre)			3	5	6
Effektive Kindergartenkinder			3	5	6
Externe Zunahme Grundschul Kinder (6-10 Jahre)			8	14	17
Effektive Grundschul Kinder			8	14	17
Externe Zunahme Einkommensteuerpflichtige & Rentner			36	64	78
Wohneinheiten			31	56	69

<b>Ertrag</b>					
Verkauf Grundstücke Gemeinde					
EkSt - Bevölkerungszunahme					167.772
Schlüsselzuweisungen - Bevölkerungszunahme					-134.718
Kommunale Investitionspauschale - Bevölkerungszunahme					7.008
Umsatzsteuer - Anteil					5.973
Sonderschlüsselzuweisung - Anteil					25.098
Grundsteuer					37.527
<b>Summe</b>					<b>108.660</b>

<b>Aufwand</b>					
Ankauf Grundstücke Gemeinde					
Kosten Mitarbeiter Bauamt (80%)		-39.471	-39.471	-40.260	-41.066
Kosten zusätzl. Mitarbeiter Verw.			-16.701	-43.857	-57.791
Kosten Kindergarten			-1.124	-2.024	-2.474
Kosten Grundschule			-114	-206	-251
Kosten Fördermaßnahmen Schüler (50% Förderung)			-1.164	-2.095	-2.561
Kreis- & Regionalumlage Zunahme Einwohner					-59.812
Finanzausgleichumlage Zunahme Einwohner					-1.061
Folgekosten gem. STEG Fokos <sup>bw</sup>			-95.703	-95.703	-95.703
Verwaltungskosten pro ext. Einwohner (100,- pauschal)			-5.078	-9.141	-11.172
Erschließungsaufwand Gemeinde	-1.333.333	-1.333.333	-1.333.333		
<b>Summe</b>	<b>-1.333.333</b>	<b>-1.372.804</b>	<b>-1.492.689</b>	<b>-193.286</b>	<b>-271.891</b>

<b>Ergebnis</b>					
<b>Ergebnis</b>	<b>-1.333.333</b>	<b>-1.372.804</b>	<b>-1.492.689</b>	<b>-193.286</b>	<b>-163.231</b>
<b>Ergebnis kumuliert</b>	<b>-1.333.333</b>	<b>-2.706.138</b>	<b>-4.198.827</b>	<b>-4.392.113</b>	<b>-4.555.344</b>
Zinsertrag (1,8% Haben-Zins)					
Zinsaufwand (3,7% Soll-Zins)	-49.333	-100.127	-155.357	-162.508	-168.548
<b>Ergebnis inkl. Zinsen</b>	<b>-1.382.667</b>	<b>-1.472.931</b>	<b>-1.648.046</b>	<b>-355.795</b>	<b>-331.778</b>
<b>Ergebnis inkl. Zinsen kumuliert</b>	<b>-1.382.667</b>	<b>-2.855.598</b>	<b>-4.503.644</b>	<b>-4.859.438</b>	<b>-5.191.217</b>

2046	2047	2048	2049
313	313	313	313
203	203	203	203
10	10	10	10
1	1	1	1
30	30	30	30
3	3	2	2
142	142	142	142
125	125	125	125

671.089	671.089	671.089	671.089
-388.267	-388.267	-388.267	-388.267
28.031	28.031	28.031	28.031
23.894	23.894	23.894	23.894
45.633	45.633	45.633	45.633
37.527	37.527	37.527	37.527
<b>417.906</b>	<b>417.906</b>	<b>417.906</b>	<b>417.906</b>

-137.951	-139.330	-140.724	-142.131
-483	-386	-309	-247
-49	-39	-31	-25
-500	-400	-320	-256
-229.403	-229.403	-229.403	-229.403
-1.930	-1.930	-1.930	-1.930
-95.703	-95.703	-95.703	-95.703
-20.313	-20.313	-20.313	-20.313
<b>-486.331</b>	<b>-487.504</b>	<b>-488.733</b>	<b>-490.008</b>

-68.425	-69.598	-70.826	-72.101
-6.126.306	-6.195.904	-6.266.730	-6.338.831
-226.673	-229.248	-231.869	-234.537
-295.098	-298.846	-302.695	-306.638
<b>-10.238.390</b>	<b>-10.537.236</b>	<b>-10.839.93</b>	<b>-11.146.569</b>

Das Beispiel zeigt die Einnahmen und Ausgaben im Laufe der Zeit für ein paar exemplarische Jahre.

Wenn z.B. Erträge aus An- und Verkauf der Grundstücke nicht mehr gegeben sind bzw. ausbleiben, ergeben sich typische Zahlungsreihen mit entsprechenden Kostensteigerungen im Verlauf der Zeit.

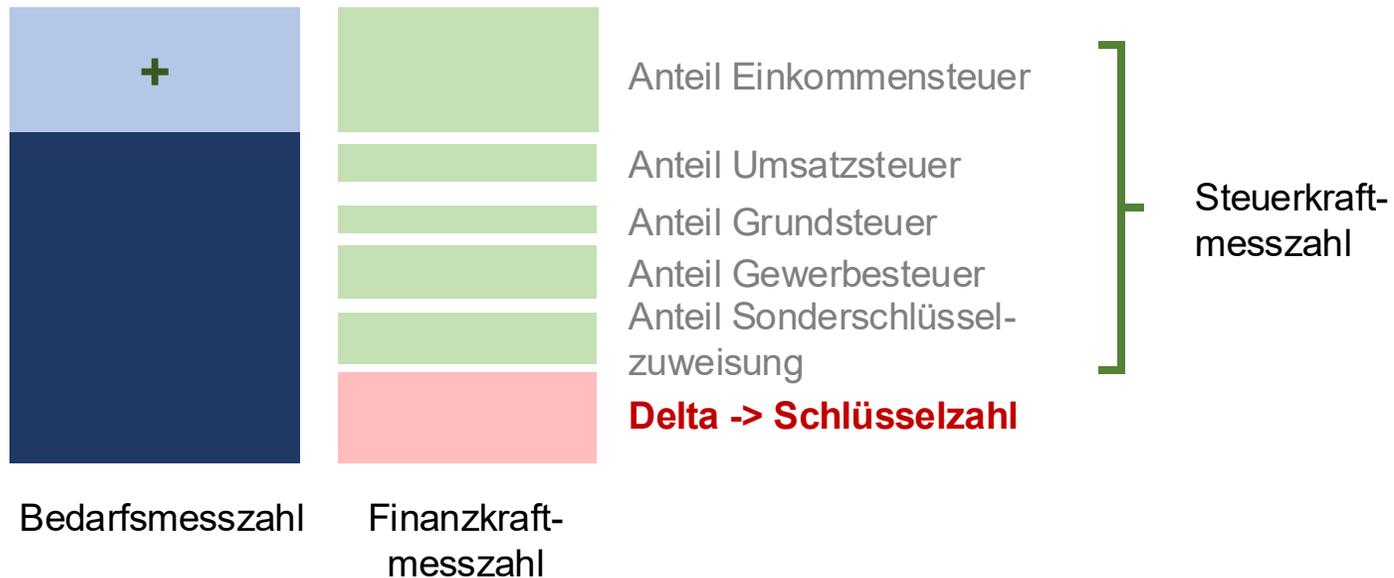
Größte **Kosten**posten sind anteilige **zusätzliche Mitarbeiter in der Gemeinde**, Umlagen und **Folgekosten (Unterhalt und Rückstellungen** für den **zukünftigen Erhalt der Infrastruktur** in dem Neubaugebiet).

# Mehr Einwohner = mehr Geld?



# Was der Kommune von höherer Steuerkraftmesszahl bleibt

Beispiel 1: neue Einwohner zahlen **keine** Einkommensteuer



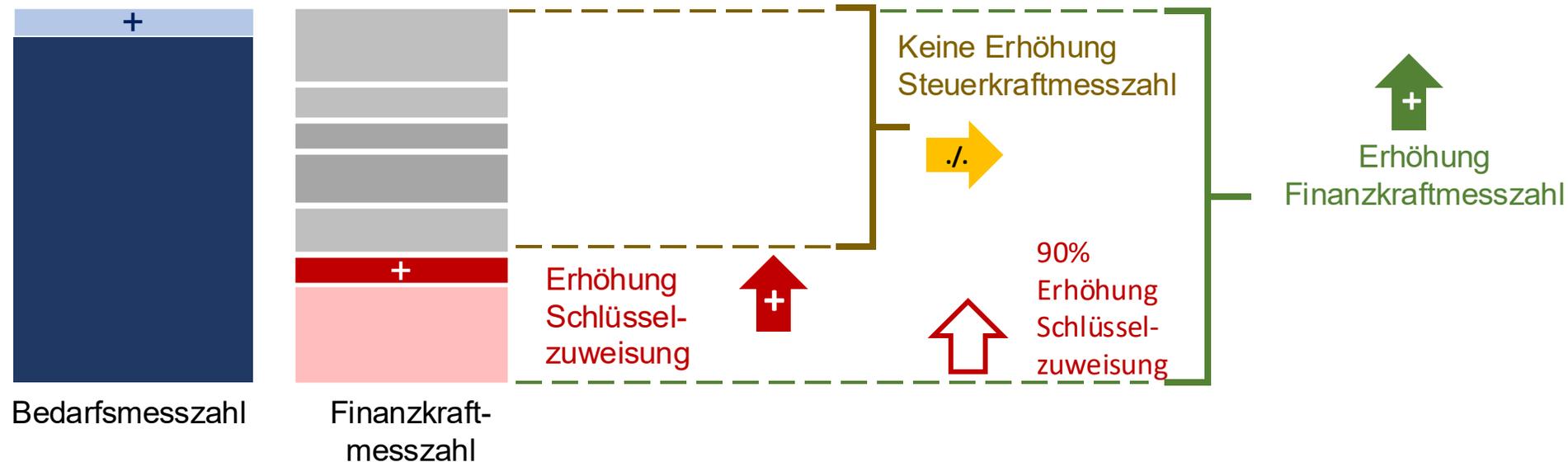
## Ausgangslage

- Neue Einwohner erhöhen die Bedarfsmesszahl
- Neue Einwohner zahlen **keine** Einkommensteuer
- Kommune hat Schlüsselzuweisung (*Auszahlung = 90%*)

# Was der Kommune von höherer Steuerkraftmesszahl bleibt

## Beispiel 1: neue Einwohner zahlen **keine** Einkommensteuer

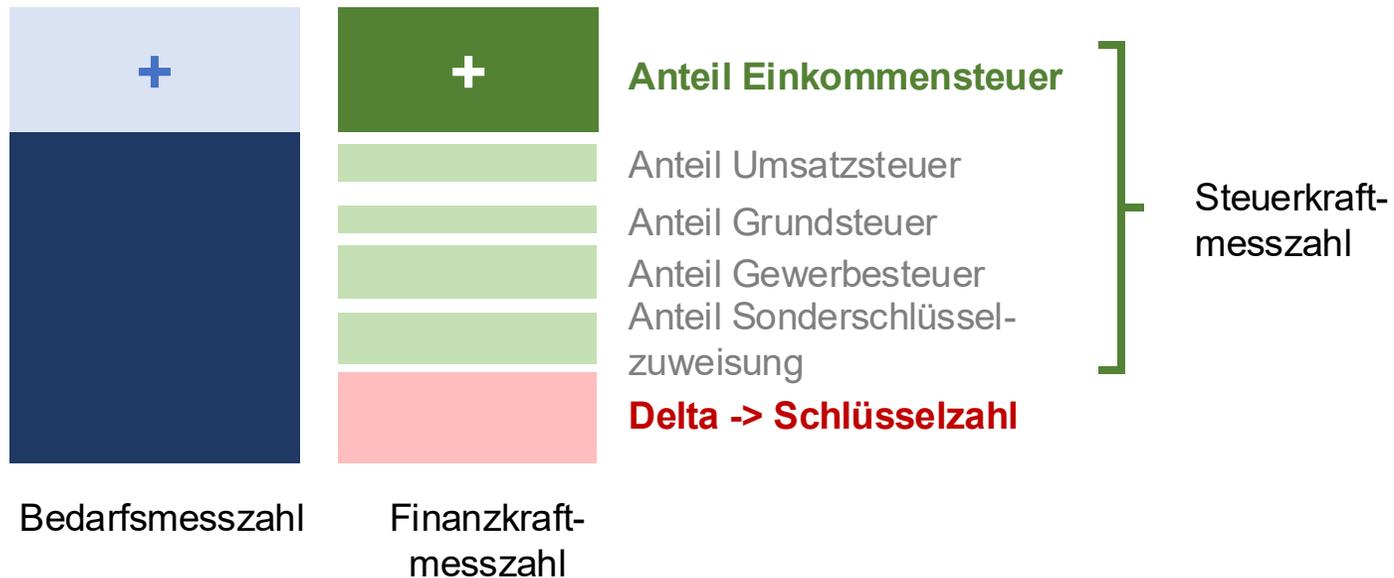
- Eine **Erhöhung** der Bedarfsmesszahl
- führt zu **keiner** Veränderung der Steuerkraftmesszahl (Anteil an Einkommensteuer = +/- 0)
- verursacht eine **Erhöhung** der Schlüsselzuweisung (= *Subvention*)
- verursacht eine **Erhöhung** der Finanzkraftmesszahl



- **Aber:**  
die **Erhöhung** der Schlüsselzuweisung führt **nur** zu einer **Erhöhung** der **Auszahlung** um **90%**, d.h. **effektiv erhöht sich die Finanzkraftmesszahl anteilig nur 90% der Schlüsselzahl**
- *Auf die erhöhte Finanzkraftmesszahl muss noch Kreisumlage und Finanzausgleichsabgabe gezahlt werden*

# Was der Kommune von höherer Steuerkraftmesszahl bleibt

## Beispiel 2: „neue“ Einwohner zahlen Einkommensteuer



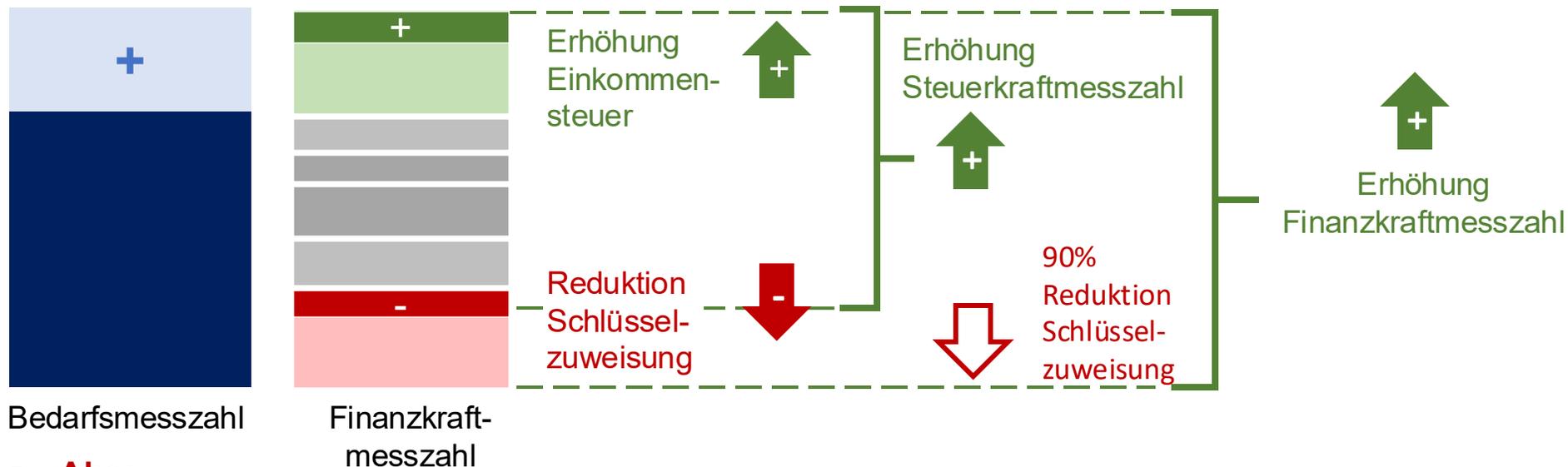
### Ausgangslage

- Neue Einwohner erhöhen die Bedarfsmesszahl
- Neue Einwohner **zahlen** Einkommensteuer
- Kommune hat Schlüsselzuweisung (*Auszahlung = 90%*)

# Was der Kommune von höherer Steuerkraftmesszahl bleibt

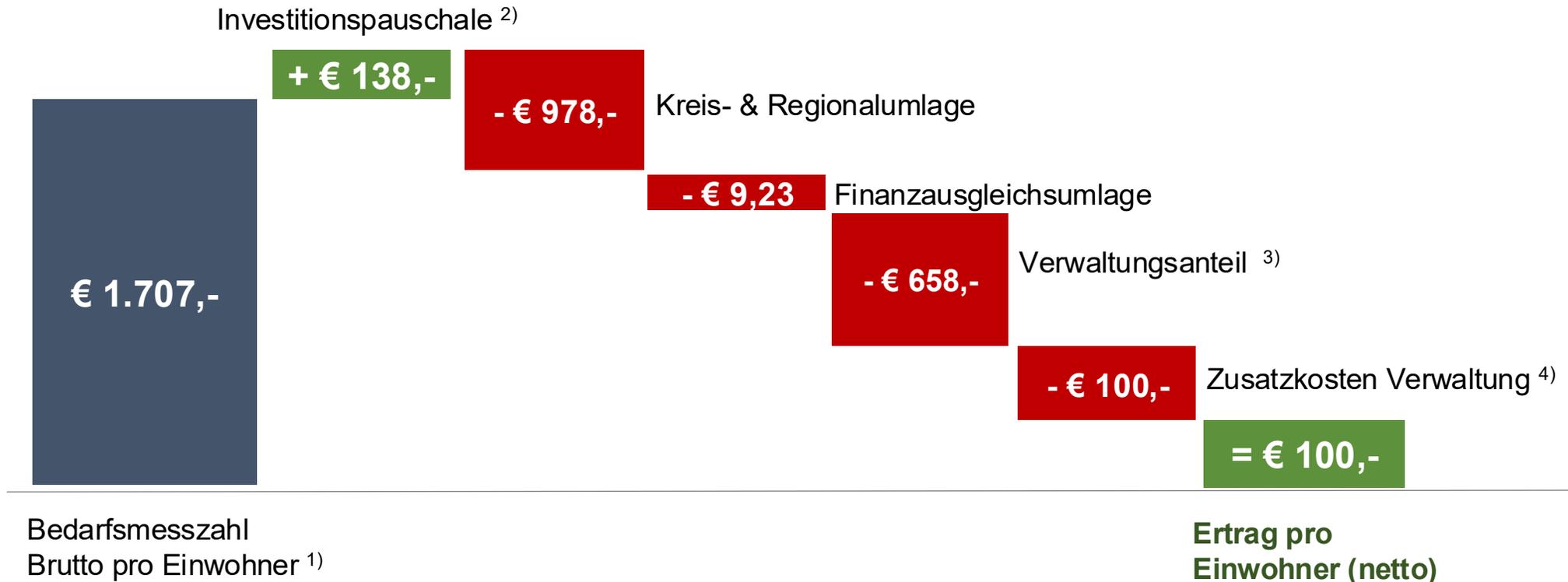
## Beispiel 2: „neue“ Einwohner zahlen Einkommensteuer

- Eine **Erhöhung** des Anteil an der Einkommensteuer
- führt zu einer **Erhöhung** der Steuerkraftmesszahl
- verursacht eine **Reduktion** der Schlüsselzuweisung (= Subvention)
- **und** eine **Erhöhung** der Bedarfsmesszahl führt zu einer **Erhöhung** der Finanzkraftmesszahl  
(neue Einwohner = höhere Bedarfsmesszahl) – 2 Effekte: höhere Bedarfsmesszahl + höhere Einkommensteuer



- **Aber:** die **Reduktion** der Schlüsselzuweisung führt nur zu einer **Reduktion** um 90%, d.h. **effektiv erhöht sich die Finanzkraftmesszahl** um ca. **10%**
- *Auf die erhöhte Finanzkraftmesszahl muss noch Kreisumlage und Finanzausgleichsabgabe gezahlt werden*

# Beispiel St. Wendel – Ertrag pro Einwohner - Simulation



**Neue Bürger bringen nicht ca. € 1.707,- sondern netto nur ca. € 100,-!  
Davon müssen aber Straßen, Laternen, Kanalisation etc. finanziert werden**

- 1) 2025 beträgt die Bedarfsmesszahl € 44.869.988,- bei 26.288 Einwohnern -> € 1.707,- pro Einwohner
- 2) Die kommunale Investitionspauschale beträgt 2025 € 138,- pro Einwohner
- 3) Annahme: St. Wendel hat 1,33% Mitarbeiter pro Einwohner und Personalkosten von € 49.399,- pro Mitarbeiter. Es wird ein linearer Anteil an Verwaltungsmitarbeitern pro Kopf angenommen (= 1,33% \* € 49.399,-).
- 4) Annahme: € 100,- pro Bürger an Zusatzkosten in der Verwaltung (Strom, Papier, EDV, Raum, etc.)

# Vergleich Anspruch, Einnahmen, Kosten, Ergebnis



Bedarfsmesszahl  
pro Einwohner

Finanzkraftmess-  
zahl pro Einwohner

**Anspruch pro  
Einwohner**

**Einnahmen pro  
Einwohner**

**Kosten pro  
Einwohner**

**Ergebnis pro  
Einwohner  
(netto)**

**Einnahmen ≠ verfügbare Mittel!**

# Mehr Einwohner = mehr Kaufkraft = mehr Geld?



# Mehr Bürger = höhere Kaufkraft = höhere Einnahmen?

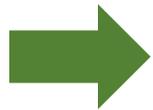
	Art der Ausgaben	2015	
		EUR	%
1	Private Konsumausgaben	2 391	100
2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	332	13,9
3	Bekleidung und Schuhe	105	4,4
4	Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	859	35,9
5	Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände	127	5,3
6	Gesundheit	100	4,2
7	Verkehr	314	13,1
8	Post und Telekommunikation	61	2,6
9	Freizeit, Unterhaltung und Kultur	252	10,5
10	Bildungswesen	16	0,7
11	Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	135	5,7
12	Andere Waren und Dienstleistungen	89	3,7
13	Summe aus 2, 3 und 5	<b>564</b>	

1) Durchschnitt an Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Quelle: stat. Bundesamt 2015)

# Mehr Bürger = höhere Kaufkraft = höhere Einnahmen?

## Annahme I

- pro Person werden ca. € 564,- pro Monat (= **€ 6.768,- im Jahr**) im Ort eingekauft <sup>1)</sup>
- Handelsmarge im Durchschnitt 3%  
-> pro Käufer bleiben dem Einzelhandel € 16,99 Ertrag pro Monat (= **€ 203,94 pro Jahr**).
- Ertrag unterliegt vollständig der Gewerbesteuer (brutto) der Gemeinde.  
-> Bei einem Hebesatz von z.B. 450% verbleiben abzgl. Gewerbesteuerumlage **€ 29,62 Gewerbesteuer pro Jahr** (netto) <sup>2)</sup>
- Ca. 17,6% der Gewerbesteuer (netto) bleibt effektiv in der Gemeinde nach dem kommunalen Finanzausgleich <sup>3)</sup>



ca. **€ 5,65 pro Person / Jahr Ertrag** für die Gemeinde!

Wenn die Gemeinde z.B. einen Ertrag aus zusätzlicher Kaufkraft von ca. € 300.000,- netto aus Handelsumsatz erwirtschaften möchte, müssten **57.803 Personen zusätzlich pro Jahr** in der Gemeinde einkaufen.

**Wo** sollen die denn einkaufen?

**Was** sollen die denn einkaufen?

**Wie** wird dann das (zusätzliche) Verkehrs- und Parkplatzproblem gelöst ?

1) Das entspricht ungefähr dem Durchschnitt an Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Quelle: stat. Bundesamt 2015)

2) € 203,04 x 450% (Hebesatz) x 3,5% - Gewerbesteuerumlage (7,8%) = € 23,45

3) Siehe exemplarisch Berechnung Gewerbesteuer

# Fazit



## Was der Kommune an Ertrag bleibt – Fazit

- **Neubaugelbiete** bedeuten **meist** einen **Verlust** für eine Kommune. Da hängt mit dem **Unterhalt** und den **Folgekosten** des Areals und **zusätzlichen Kosten** für die **neuen Bürger** (soziale Infrastruktur) sowie höherer Aufwand in der **Verwaltung** zusammen.
- **Zusätzliche Kaufkraft** durch neue Einwohner wird meist **völlig überschätzt**. Das hängt mit den o.a. Aussagen der Gewerbesteuer zusammen (nur ca. 17% netto Einnahmen).

**Flächenexpansionen durch Wohn- und/oder Gewerbegebiete müssen sehr genau betrachtet werden bzgl. Vorteilhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit!**





BÜRGERINITIATIVE MISSIONSHAUS  
Zukunft mit Weitblick

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit und schöne  
Ferien!**

---

# Anhang



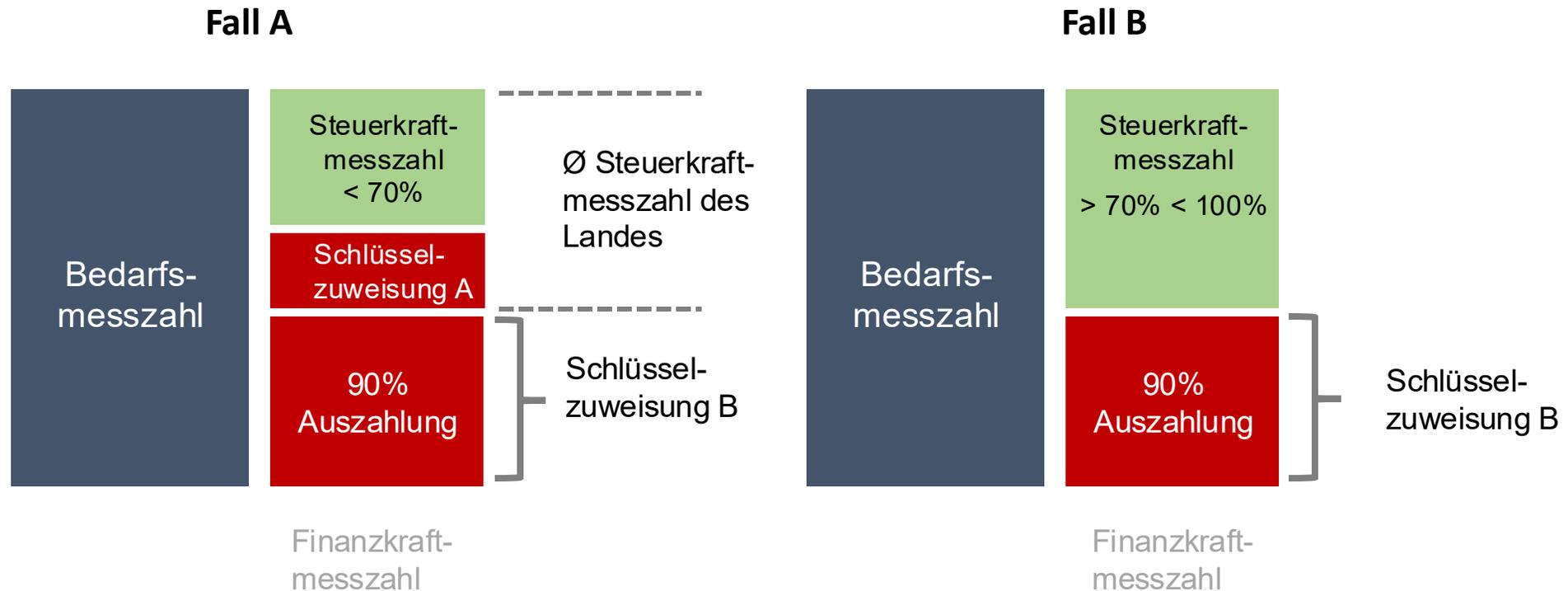
# „Auszahlung“ Schlüsselzuweisung A & B – Saarland

**Schlüsselzuweisung**

**= Auszahlung der Differenz**

**Finanzkraftmesszahl**

**= Steuerkraftmesszahl + Schlüsselzuweisung**



- Die unterschiedliche „Auszahlung“ der Schlüsselzuweisung soll etwas mehr Gerechtigkeit zwischen den „ganz armen“ und „armen“ Kommunen erzeugen

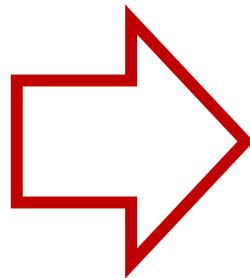
# Bundesverfassungsgericht – Urteile

## Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 (Klimaschutz)

- 1 BvR 2656/18
- 1 BvR 78/20
- 1 BvR 96/20
- 1 BvR 288/20

### **RZ 125**

Denn **§ 3 Abs. 1 Satz 1 KSG** regelt, dass die **Treibhausgasemissionen schrittweise gemindert werden müssen**; danach ist (von jahresübergreifenden Verrechnungsmöglichkeiten abgesehen, § 4 Abs. 3 Satz 1 KSG) **rechtlich ausgeschlossen, dass die Emissionsmengen zwischenzeitlich noch einmal ansteigen. Es ist also eine kontinuierliche Minderung vorgegeben.**



Da Boden CO<sub>2</sub> Speicher ist, dürfte **keine weitere Flächenversiegelung** stattfinden, da dies zwischenzeitlich Treibhausgasemissionen erhöhen würde!?

Gem. Urteil BVerfG **müssen Treibhausgasemissionen** aber schrittweise **gemindert** werden!?



# Status-Quo-Analyse - Wohnraumpotential ohne neue Baulandausweisungen



*Tichelmann, K. U., Blome, D., Ringwald, T., Günther, M., & Groß, K. (2019).*



- **1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten** auf **Wohngebäuden** der **1950er- bis 1990er-Jahre**
- **20.000 Wohneinheiten** oder soziale Infrastruktur auf **Parkhäusern** der Innenstädte.
- **560.000 Wohneinheiten** durch **Aufstockung** von **Büro- und Verwaltungsgebäuden**.
- **350.000 Wohneinheiten** durch Umnutzung des Überhangs (**Leerstand**) von Büro- und **Verwaltungsgebäuden**.
- **400.000 Wohneinheiten** auf den Flächen von **eingeschossigem Einzelhandel**, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

In der **Gesamtheit** bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein **Potenzial von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen.**

## 22. Parteitag in Stuttgart (30.11.–2.12.2008): Bewahrung der Schöpfung: Klima-, Umwelt- und Verbraucherschutz. Seite 15 ff. (Auszug):

*„Wir wollen den Flächenverbrauch auf 30 Hektar/Tag bis zum Jahr 2020 reduzieren und für ein Flächenressourcenmanagement finanzielle Anreizinstrumente entwickeln.*

*Bis zum Jahr 2015 soll eine Halbierung des Altflächenbestands in Deutschland durch Reaktivierung oder Recycling – auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgen. (...)*

***Ackerflächen verdienen unseren Schutz. Dafür wollen wir das Bewusstsein in der deutschen Bevölkerung stärken. Jeder Eingriff, der Ackerland der Produktion entzieht, muss abgewogen werden und kommt nur als letzte Möglichkeit in Frage. (...)***

*Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Weltbevölkerung **müssen** land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, **insbesondere Ackerflächen**, für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion **erhalten werden.**“*

### Zukunftsprogramm der SPD. Kapitel 3, Seite 52 (*Auszug*):

„Der **Boden**, als wichtigstes Gut in der Landwirtschaft, **steht den selbst wirtschaftenden Betrieben vor Ort zu**. Er darf **kein Spekulationsobjekt** sein. **Wir werden ihn vor Investoren ohne Agrarbezug schützen.** .“

## Beispiel FDP, 68. ordentl. Bundesparteitag, 28.04.-30.04.2017, Schützen durch Nützen – Für eine moderne innovative Land und Forstwirtschaft (Auszug):

„Eine **starke Landwirtschaft** und eine starke Forstwirtschaft inklusive der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten sind die **wichtigsten Wirtschaftszweige** im ländlichen Raum.

(...) Im Zeitraum von 2012 bis 2015 betrug der tägliche **Flächenverlust** für Siedlung und Verkehr 66 Hektar. Es ist **sinnvoll, diesen weiter zu senken**, beispielsweise auch durch die **Revitalisierung von Industriebrachen** und nicht mehr benötigten Verkehrsflächen.

**Für den Erhalt** von land- und forstwirtschaftlichen Flächen **reicht es jedoch nicht aus**, den **Fokus auf die Innenentwicklung** von Städten und Gemeinden **zu legen**.

**Aktuelle Kompensationsregelungen** nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und unkoordinierte Maßnahmen im Naturschutz **tragen zusätzlich dazu bei, dass der Land- und Forstwirtschaft** täglich wertvolle **Produktionsgrundlage entzogen** und die **nachhaltige Rohstoffproduktion eingeschränkt** wird, **ohne gleichzeitig einen Mehrwert für die Umwelt zu schaffen.**“



## Beispiel Freie Wähler, Grundsatzprogramm der FW 20.10.2012, S. 34 (Auszug):

*Wir FREIEN WÄHLER halten eine gute Infrastruktur sowie **eine gesunde Land- und Forstwirtschaft** für die **Grundvoraussetzungen** eines **lebensfähigen und lebenswerten ländlichen Raums**.*

*Die Land- und Forstwirtschaft, die Jagd und Fischerei stellen nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln sicher, sondern **erfüllen vielmehr unersetzbare wirtschaftliche, soziale und umweltbezogene Aufgaben**. (...)*

*(1) **Eine flächendeckende und bäuerlich strukturierte Landwirtschaft zu erhalten und zu stärken, ist das Ziel unserer Agrarpolitik**. (...)*

*(7) **Landwirtschaftlicher Grund und Boden darf kein Spekulationsobjekt** werden.*

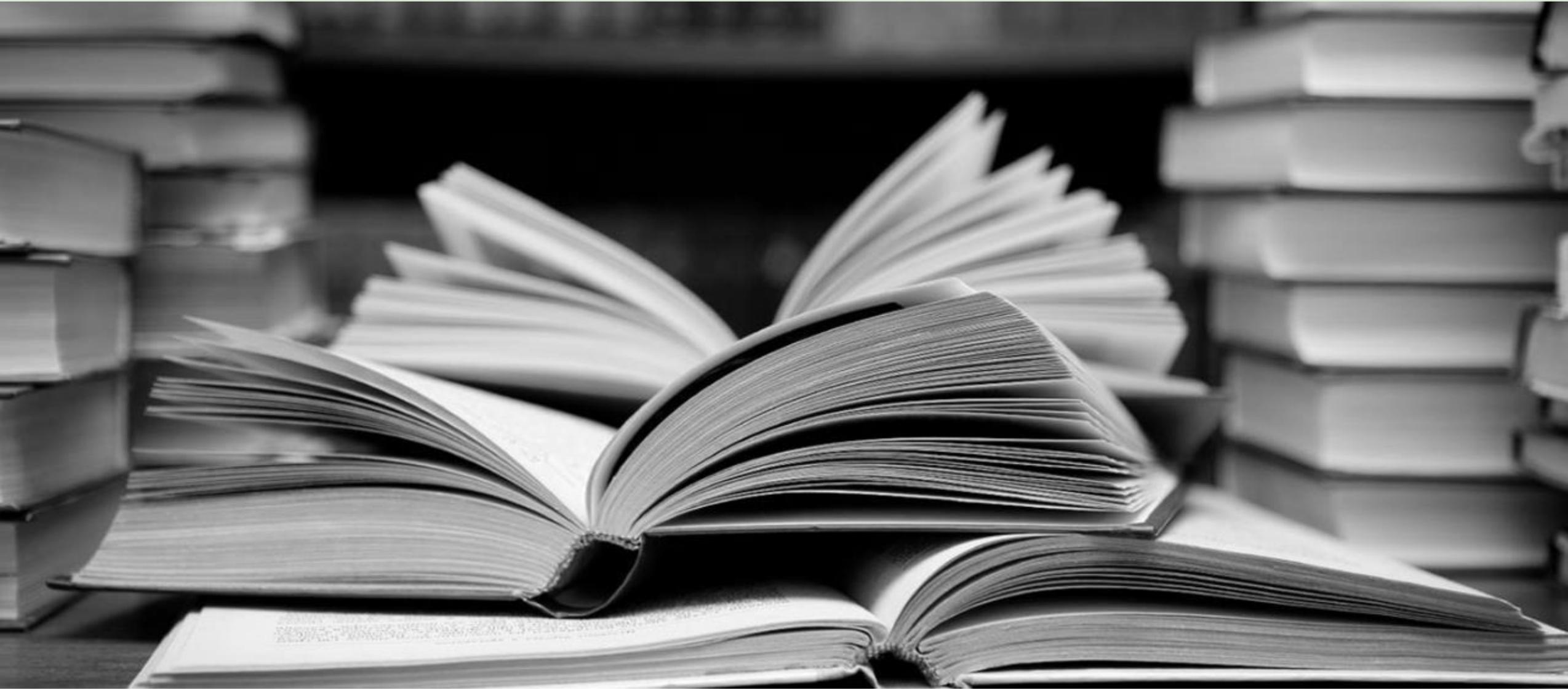


## Beispiel Grüne, Grundsatzprogramm RZ 129, S. 38 (Auszug):

*(...) Bodenwertsteigerungen werden gedämpft und bei Planungsrechtsänderungen wird die öffentliche Hand beteiligt. Die **Flächeninanspruchnahme ist zu begrenzen.***

*Unser Ziel ist, den **Flächenverbrauch auf netto null zu senken**, und der Staat muss für vielfältige Besitzstrukturen sorgen und eine gerechte Verteilung fördern.*

# Zur Person & Literatur



## Zur Person

**Dr. Thilo Sekol** studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und absolvierte parallel ein M.B.A. Studium in Michigan/USA. Seine Dissertation fertigte er an der Friedrich-Schiller-Universität Jena über das Thema *Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Planungsverlauf bei Flächenerweiterungen* an.

Nach beruflichen Stationen bei einem europäischen Logistikdienstleister und einem internationalen Maschinenbauunternehmen (u.a. Leiter Controlling und Aufsichtsrat von Tochtergesellschaften) wechselte er zu einem globalen Software-Unternehmen in das Corporate Controlling. Derzeit bringt er sich in dem Haus als Berater mit Finanz-, Controlling- und Projekt-Expertise in diverse interne/externe Themen ein.

Sekol ist Autor mehrerer Fach- und Buchbeiträge zum Thema Controlling und Flächenmanagement.

Seit mehr als 10 Jahren setzt er sich intensiv mit der Wirtschaftlichkeit von Neubaugebieten und den damit zusammenhängenden Themengebieten auseinander und hat in Fach-Foren und Informationsveranstaltungen seine Erkenntnisse in den öffentlichen Diskurs eingebracht.

# Publikationen zum Thema Flächenmanagement & kommunaler Finanzierung

- Sekol, T. (2017). „... und Hirschberg ist dann weg!? – Kommunaler Wahnsinn am Beispiel einer Gemeinde am Rande der Bergstraße“. Murmann, Hamburg.
- Sekol, T. (2019). Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Ansatz für einen Gesamtbewertungsprozess vor Erstellung neuer Flächen außerhalb bestehender Siedlungen, in: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XI. Flächenmanagement – Bodenversiegelung – Stadtgrün. IÖR Schriften 77. Rhombus, Berlin. S. 87-97.
- Sekol, T. (2020). Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Planungsverlauf bei Flächenerweiterungen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen: Status-Quo-Analyse und Modellempehlungen am Beispiel Baden-Württemberg (Dissertation, Jena, Friedrich-Schiller-Universität Jena, 2020).
- Sekol, T. (2020). Der Flächenwahnsinn. Was bei Siedlungsexpansionen falsch läuft und was wir ändern müssen. Cuvillier, Göttingen.
- Sekol, T. (2022). Lohnen sich Gewerbegebiete für Kommunen? Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: der gemeindehaushalt, 123. Jahrgang, 3/2022, S. 49-52.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt neuer Einwohner für Kommunen – Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: Zeitschrift für Kommunalfinanzen, Bd. 72, 4/22, S. 73-79.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt von Neubaugebieten für Kommunen - Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: Zeitschrift für Kommunalfinanzen, Bd. 72, 7/22, S. 145-152.
- Sekol, T. (2022). Fiskalische Effekte bei Stadt-Umland-Planungen – Motivation, Grenzen und Herausforderungen, in: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. (Hrsg.): Stadregionales Flächenmanagement. Springer Nature, Heidelberg.
- Sekol, T. (2022). Der fiskalische Effekt erhöhter Kaufkraft durch mehr Einwohner für Kommunen - Ein kritisches Resümee am Beispiel von Baden-Württemberg, in: der gemeindehaushalt, 123. Jahrgang, 11/2022, S. 217-220.

# Homepage BI gegen Flächenverbrauch - Hirschberg

**BI Hirschberg**  
gegen Flächenverbrauch

BAUGEBIET ▾ | WOHNRAUM & BEDARF | VERKEHR | UMWELT | ARGUMENTE | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FINANZEN HIRSCHBERG | PRESSE | LITERATUR & INFORMATIONEN ▾ | 🔍

Was bedeutet das Neubaugebiet für Hirschberg? Kennen Sie alle Auswirkungen?  
Am Infotag wird das angedachte Neubaugebiet mit seinen Auswirkungen auf Wirtschaft, Fläche, Verkehr und Infrastruktur, sowie Umwelt und Natur dargestellt.  
Kommen Sie am 1. Juni 2025 von 15 Uhr bis 19 Uhr in das Hilfeleistungszentrum der Gemeinde Hirschberg, Galgenstraße 1, 69493 Hirschberg

Neubaugebiet Rennäcker – Hirschberg Leutershausen



Gepflantes Neubaugebiet Rennäcker - Sicht von oben (Quelle: Openstreet Map, modifiziert) und Simulation Baugebiet (Quelle: MORO Bericht Rennäcker)

Die Bürgerinitiative Hirschberg gegen Flächenverbrauch ist eine unabhängige Vereinigung von Hirschberger Bürgern. Entstanden aus dem Protest gegen Flächenverweigerung außerhalb bestehender Ortsgrenzen versteht sie sich als Impulsgeber und kritischer Begleiter zu aktuellen Themen in der Gemeinde Hirschberg wie z.B.

- das Baugebiet Rennäcker
- die Erweiterung des Gewerbegebietes Süd
- Die Vermeidung der Umgehungsstraße in Großsachsen
- dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg

„Let's Talk About Soil“ – Warum verantwortungsvoller Bodenschutz essenziell ist (Quelle: Ministerium für Umwelt Saarland)



„Let's Talk About Soil“ – Warum verantwortungsvoller Bodenschutz essenziell ist

Ansehen auf  YouTube

Die Bürgerinitiative Hirschberg gegen Flächenverbrauch hat auf ihrer Homepage eine Fülle von Informationen zusammengestellt (teilweise bezogen auf Hirschberg und die Thematik Neubaugebiet Rennäcker)

- *Aktuelles zum derzeitigen Plan eines Neubaugebietes im Ort*
- *Infos zu Wohnraum und Bedarf (allgemein in der Region Rhein Neckar)*
- *Infos zu Verkehrsproblematik im Ort*
- *Infos zur Umwelt*
- *Argumente pro Baugebiet und deren Widerlegung*
- *Flächennutzungsplan Region Rhein Neckar*
- *Finanzen (Hirschberg) und Alternativen*
- *Weiterführende Literatur*
- *Videos und Dokumentationen (ARD Klimazeit, SWR, Plusminus)*
- *Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss*

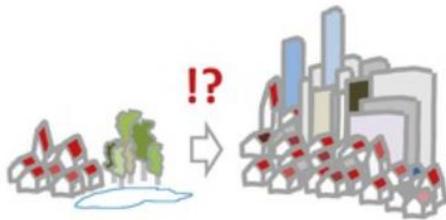
**[www.bi-hirschberg.de](http://www.bi-hirschberg.de)**

# Flächenexpansion - ökonomisch betrachtet

THILO SEKOL

## Der Flächenwahnsinn!?

Was bei Siedlungsexpansionen falsch  
läuft und was wir ändern müssen



 Cuvillier Verlag Göttingen  
Internationaler wissenschaftlicher Fachverlag

## Inhalt

Trotz allen Bedenken und wieder der derzeitigen Klimadiskussion geht der tägliche Flächenverbrauch in Deutschland für Siedlungsgebiete weiter. Dabei sprechen sowohl ökologische, ökonomische und wissenschaftlich fundierte Gründe dagegen.

Dr. Thilo Sekol beschäftigt sich seit über zehn Jahren mit der Materie und versucht durch rationale Argumente und anhand von vielen Beispielen, sowie wissenschaftlichen Untersuchungen, die Diskussion zu versachlichen.

Er erläutert am Beispiel von Baden-Württemberg einfach und verständlich was die Gründe und Folgen von Flächenexpansionen sind, warum neue Bürger den Kommunalhaushalt nicht verbessern, Gewerbegebiete meist weniger Ertrag als erdacht einbringen und Baugebiete außerhalb von Siedlungsstrukturen unwirtschaftlich sind.

Und er zeichnet Lösungswege auf, wie der Flächenwahnsinn gestoppt werden könnte ohne Einbußen in der derzeitigen Lebensqualität zu bekommen.

Dieses Buch dient als Hilfe für alle lokalen Entscheidungsträger und interessierte Bürger, welche die ökonomischen Tatbestände meist in der Diskussion um Neubaugebiete außer Acht lassen und die kommunale Finanzierung mit ihren Wirkungen nicht ausreichend berücksichtigen.

**September 2020, 216 Seiten**

**ISBN-13** (Hard Copy): 9783736972759 | **ISBN-13** (eBook): 978373696

**Buch:** 34,90 Euro | **E-book:** 24,90 Euro

Bezugsquelle:

<https://cuvillier.de/en/shop/publications/8295-der-flachenwahnsinn>

**THILO SEKOL**  
**... UND**  
**HIRSCHBERG**  
**IST DANN**  
**WEG!?**



Kommunaler **WAHNSINN**  
am Beispiel einer Gemeinde  
am Rande der Bergstraße

## Inhalt

- Welche Auswirkungen hat eine sinkende Einwohnerzahl auf die Finanzen einer Gemeinde?
- Bringen zusätzliche Bürger effektiv mehr Geld für ein Dorf?
- Sind Neubaugebiete wirtschaftlich von Vorteil für eine Kommune?
- Was bedeutet konkret eine nachhaltige Finanzierung einer Gemeinde, und wie wirkt sich dies auf den kommunalen Haushalt aus?

Thilo Sekol zeigt anhand seiner Heimatgemeinde Hirschberg an der Bergstraße (Baden-Württemberg) auf, welche langfristigen strategischen und ökonomischen Auswirkungen die Entscheidungen eines Gemeinderates haben können.

Das Buch ist ein Appell an alle, sich mehr in die kommunale Selbstverwaltung ihrer Gemeinde einzubringen und zu verhindern, dass sich die globalen und europäischen Krisen im Kleinformat vor Ort wiederholen.

**Februar 2017, 204 Seiten**

**ISBN: 9783867745642**

**Buch: 10,00 Euro**

*Bezugsquelle:* [Bl.Hirschberg@t-online.de](mailto:Bl.Hirschberg@t-online.de)