**Aktivierung von Flächenpotenzialen**

* Es lassen sich zwei gegenläufige Entwicklungen abhängig vom Verstädterungsgrad der Landschaft beobachten[[1]](#footnote-1):

 a) In stark verdichteten Agglomerationen findet sich vielfach aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland ein enormer Druck, zusätzliche Flächen bereitzustellen. Hierfür werden in den meisten Fällen auf der einen Seite neue Siedlungsgebiete am Stadtrand ausgewiesen, die deutlich in Konflikt mit dem Ziel der Verminderung der Neuinanspruchnahme von Flächen stehen. Dabei handelt es sich zumeist um Einfamilienhäuser, die mit einer hohen Wohnfläche pro Kopf verbunden sind, oder neue Gewerbegebiete, die ebenfalls viel Fläche beanspruchen. Auf der anderen Seite entsteht jedoch in den Innenräumen dieser Agglomerationen ein hohes Flächenpotenzial, das vielversprechende Chancen für die Revitalisierung der Innenflächen bietet.

b) In Gebieten („Shrinking Cities“), die sich aufgrund von Abwanderungsbewegungen und Sterbeüberschüssen mit einem starken Bevölkerungsrückgang konfrontiert sehen, sinkt die Siedlungsdichte, sodass die Aufrechterhaltung der Infrastruktur in Folge des geringeren Auslastungsgrades verhältnismäßig teurer wird. Auch die Flächenproduktivität (Wertschöpfung je Fläche) und Flächeneffizienz (Arbeitsplätze je Fläche) verzeichnen Einbuße. Das Finden von effektiven Möglichkeiten zur Revitalisierung von bestehenden Flächenpotenzialen steht hier im Vordergrund der Stadtplanung.

**Bestehende Probleme:**

a) des aktuellen Grundsteuersystems:[[2]](#footnote-2)[[3]](#footnote-3)[[4]](#footnote-4)

 → fördert Grundstücksspekulationen. Schützt Interessen derer, die auf steigende

 Grundstückspreise spekulieren und unbebaute Grundstücke dem Markt vorenthalten

 → fördert Flächenknappheit; viele Baumaßnahmen werden genehmigt, aber nicht

 durchgeführt

 → Grundstückswert ist leicht zu beziffern, Wert der Immobilie darauf nicht.

 → bietet keinen Anreiz zur Minderung der Neuinanspruchnahme von Flächen, da die Bebauung

 eines vorher ungenutzten Grundstückes die Steuerbelastung erhöht und nachhaltiges

 Verhalten somit bestraft wird

 → gleichzeitig werden auch besonders bei EFH oder ZFH, die verhältnismäßig viel Flächen in

 Anspruch nehmen, ermäßigte Steuermesszahlen verwendet, die ebenfalls eher nachteilig auf

 das Ziel einer Verminderung der Flächeninanspruchnahme wirken.

 → systematische Unterbewertung von Liegenschaften: Seit 1998 dient der Einheitswert als

 Bemessungsgrundlage für die Grund- und Gewerbesteuer. Die erste Hauptuntersuchung der

 Einheitswerte für Grundstücke wurde am 1. Januar 1935 durchgeführt (erstmalige Einführung)

 Trotz des Planes, alle 6 Jahre eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte durchführen zu

 lassen (§ 21 BewG), wurde die nächste Untersuchung erst 1964 unternommen und seitdem

 fand aufgrund des hohen Aufwands auch keine weitere statt. Die Einheitswerte für

 Grundstücke liegen somit in der überwiegenden Anzahl deutlich unter den realen

 Verkehrswerten.

 → Grunderwerbssteuer fördert Flächeninanspruchnahme auf der grünen Wiese, da der

 Bodenerwerb in Neuerschließungsgebieten mit dem gleichen Steuersatz erfasst wird wie der

 Erwerb von Bestandsimmobilien. Da ein Grundstück im Bestand aufgrund der stärkeren

 Bebauung in einer höheren Grunderwerbsteuer resultiert, wird ein Grundstückskauf mit

 anschließendem Neubau favorisiert, da hier die Steuer lediglich auf den Kaufpreis des

 Grundstücks anfällt. Weiterhin werden Neubauten auf dem Land begünstigt, da dort

 verhältnismäßig geringere Grundstückspreise zu finden sind, obwohl dort die

 Wohnungsnachfrage häufig eher rückläufig ist.

b) Steuerliche Fehlanreize:[[5]](#footnote-5)

 → durch Steuern, die in Zusammenhang mit der haushälterischen Flächeninanspruchnahme

 stehen (Abzugsmöglichkeiten der Fahrtkosten bei der Einkommenssteuer führt zur

 Zersiedelung)

 → fehlende steuerliche Anreize für flächensparende Mehrgeschossbauten

 → Anreize der Kommunen zur Baulandbereitstellung „auf der grünen Wiese“

 (Steuervorteile beim Bau eines Eigenheims)

1. Staatliche Subventionen und deren Folgen:[[6]](#footnote-6)

 → unzureichende Internalisierung von Kosten für öffentliche Infrastruktur

 → Infrastrukturkosten pro Kopf nehmen mit abnehmender Dichte der Besiedelung zu.

 Müssen weniger Einwohner für mehr Infrastruktur aufkommen, so kommt es zu

 sogenannten **Kostenremanenzen**.[[7]](#footnote-7)

 → keine verbrauchsorientierte Finanzierung der Infrastruktur; Bewohner in kompakten

 Gebieten tragen Kosten mit, während andere verhältnismäßig wenig bezahlen;

 Trittbrettfahrerproblem; Quersubventionen (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehr) statt

 Umsetzung des Verursacherprinzips

 → Durch Subventionen von Straßen wird die Erweiterung des bestehenden Straßennetzes

 verhältnismäßig billiger, sodass auch Gebiete, die einen relativ geringen

 Erschließungsgrad besitzen, als Baugebiete attraktiver erscheinen.

1. gesellschaftliche Begebenheiten:[[8]](#footnote-8)

→ Trend zum Single-Haushalt und Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche

→ fehlendes Verständnis für Flächenrecycling (Eigenheim im Grünen als gesellschaftliche

 Idealvorstellung)

→ zunehmende funktionsräumliche Trennung von Arbeit, Wohnung, Freizeit und Kultur

 (Zunahme der individuellen Flächeninanspruchnahme

→ Diese Trennung wird weiterhin begünstigt durch das Immissionsschutzrecht, das Anreize

 zur Separation von Wohnen und Arbeiten bietet und so den Flächenverbrauch verstärkt

1. Betrachtung von Kosten:[[9]](#footnote-9)

 → Baulandpreisgefälle zwischen Kernstadt und Umland

 → Folgekosten werden nicht ausreichend betrachtet (zusätzliche technische und soziale

 Infrastruktur, Folgekosten der Aufsiedlung,…); es wird eine ganzheitliche Betrachtung

 der Siedlungsentwicklung benötigt[[10]](#footnote-10)

 → In Anbetracht eines geringen finanziellen Spielraumes können Kommunen kurzfristig

 „billige“ Lösungen vorziehen, die sowohl unter ökologischen und sozialen

 Rahmenbedingungen als auch langfristig ökonomisch gesehen nicht tragfähig sind.

 → ist in Randgebieten viel Bauland verfügbar, dann wird unter Umständen auch relativ

 großzügig mit der Ausweisung neuer Bauflächen und damit einhergehend der

 Flächeninanspruchnahme von weiteren Flächen umgegangen.

 → Neubaugebiete in Randgebieten werden häufig mit dem Vorteil höherer Steuereinnahmen

 verbunden. In einer Vielzahl der Fälle beziehen jedoch bereits in der Stadt ansässige

 Bewohner die neuen Gebäude, die schon zum Steueraufkommen beigetragen haben. Falls

 diese nun über die Hypotheken für Neubauten Steuerabzüge geltend machen können,

 dann bezahlen sie insgesamt verhältnismäßig weniger Steuern als vorher und der Stadt

 gehen so im Gegenteil eher Einnahmen verloren. Es lässt sich hier nur dann ein

 Steuergewinn feststellen, wenn die Neuankommenden mehr Steuern zahlen als sie Kosten

 verursachen, die nicht nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden. [[11]](#footnote-11)

1) Mengenproblem durch fehlende Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern/Verfügungsbefugten und ein Entwicklungshemmnis für Brachflächen und Baulücken

2) Systematische Mobilisierung durch bestehende bodenrechtliche Instrumente nur unzureichend.

 **Mangelnde Mobilisierbarkeit von innerstädtischen Flächenpotenzialen**

**Spezifische liegenschaftspolitische Instrumente zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen**

1. **Handlungsmöglichkeiten auf Landes- oder Bundesebene**

→ Das Steuer- und Subventionssystem kann einen wirksamen Mechanismus darstellen, um den Flächenverbrauch zu regulieren.

→ Flächenrelevant sind Steuern immer dann, wenn von ihnen Einflüsse auf die Flächeninanspruchnahme ausgehen.

→ grundsätzlich wird unterschieden in flächenrelevante Objekt- und Subjektsteuern

a) Flächenrelevante Objektsteuern: beziehen sich auf das Steuerobjekt als solches; ohne die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen zu berücksichtigen (Grundsteuer, Grundstücksgewinnsteuer)

b) Flächenrelevante Subjektsteuern: beinhalten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Besteuerten (Einkommens- und Vermögenssteuern, Kapitalsteuern)[[12]](#footnote-12)

 **Grundsteuer C (Bodenwertsteuer)**

→ aktuell: Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung (Substanz- und Realsteuer)

→ Unterscheidung: Grundsteuer A vs. Grundsteuer B

 Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude

→ Berechnung: Einheitswert x Steuermesszahl (abhängig vom Gebäudetyp) x Hebesatz

→ bleibt die Steuer im Wesentlichen eine Gebäudesteuer so wie jetzt: Untätigkeit erscheint attraktiv. Da eine bessere oder effizientere Grundstücksnutzung eine höhere Grundsteuer zur Folge hätte; immer wieder neue Steuererklärungen zur Aufklärung über den jeweiligen Stand der Grundstücksausnutzung

→ Forderung nach einer Reform der Grundsteuer: unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht, stellt die Bemessungsgrundlage dieser Steuer alleine der Wert des Bodens dar (Unverbundene Bemessungsgrundlage). Auf diese Bemessungsgrundlage wird dann eine gesetzlich festgelegte Steuerzahl angewendet, auf den ein von den Kommunen selbst zu bestimmender Hebesatz angelegt wird (Steuerzahl x Hebesatz = Steuersatz).

→ Vorteile der Bodensteuer: es werden eher Baulücken geschlossen und leer stehende Gebäude wieder genutzt statt neue Gebäude auf grünen Flächen zu errichten; wäre kurzzeitig realisierbar und würde jegliche Gebäudebewertung unnötig machen; einfache Administration; es würden lediglich Grundstücksgrößen und vorliegende Bodenrichtwerte benötigt; einfach für Bürger nachvollziehbar; Grundstücksspekulation wird verhindert und so eine Mobilisierung des Bodenmarktes herbeigeführt; geringe Preis- und Nachfrageelastizität des Angebots.

Die Steuerreform könnte zu Akzeptanzproblemen führen, falls die Belastungsverschiebungen von den Betroffenen als zu hoch empfunden werden. Dann sollten Übergangsregelungen getroffen werden, die eine weniger abrupte Umstellung bewirken. Wenn Grundstückseigentümer mit einer höheren Grundsteuer konfrontiert werden, dann könnten sie diese höheren Kosten an die Mieter weitergeben. Könnte somit zu steigenden Mieten führen und damit zu Lasten der Mieter gehen.

→Seit dem 1. September ist es den Bundesländern erlaubt, vom bis dahin geltenden einheitlichen Steuersatz von 3,5% abzuweichen und höhere Grundsteuersätze zu verlangen. Angetrieben durch das Ziel einer Generierung von Mehreinnahmen aus einer solchen Erhöhung des Steuersatzes (Einnahmen verbleiben weitgehend im jeweiligen Bundesland), konnte eine deutliche Erhöhung der Steuersätze in vielen Bundesländern beobachtet werden, die sich deutlich negative auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Wenn die Bodenwertsteuerreform nicht gewollt ist, dann sollte zumindest eine **Einschränkung der Steuerautonomie der Länder** stattfinden und der **Steuersatz einheitlich wieder zurück auf 3,5%** festgelegt werden. [[13]](#footnote-13)

**Flächensteuer[[14]](#footnote-14)**

→ legt unabhängig des Marktwertes der Flächen einen festen Betrag pro Quadratmeter fest, sodass die administrativen Kosten im Vergleich zu der Bodenwertsteuer noch einmal geringer sind.

→ wirkt somit in sämtlichen Gebieten mit gleicher Höhe, was dazu führt, dass sie in teuren Ballungsgebieten eher wenig, in Lagen mit eher niedriger Ertragserwartung jedoch höher wirkt (Steuerliche Entlastung der teuren Gebiete im Vergleich zu den Preisgünstigeren)

→ Könnte somit periphere Randgebiete, die besonders durch niedrigere Grundstückswerte ergiebig schienen, verhältnismäßig weniger attraktiv machen. Hoffnung: Stärkere Nutzung der Kernbereich der Stadt.

**Flächennutzungssteuer[[15]](#footnote-15)[[16]](#footnote-16)**

→ diese Art der Steuer bewertet die tatsächliche Art der Flächennutzung. Damit verbunden sind unterschiedliche Tarife (bis zu 7 verschiedene) für die unterschiedlichen identifizierten Nutzungsarten. Aufbauend auf den Formen der Bodennutzung erfolgt eine Einteilung in Steuerklassen, wobei die „naturverträglichsten“ Nutzungsarten die niedrigsten Steuermesszahlen zugeordnet bekommen.

→ die Sätze, die den Steuermesszahlen zugrunde gelegt werden, gelten jeweils auf die Fläche pro Quadratmeter. Weiterhin wird über Hebesatzdifferenzierungen nachgedacht, die die unterschiedliche Ertragskraft von Grundstücken innerhalb einer Nutzungsart berücksichtigen sollen. Die Gemeinden erhalten zusätzlich ein Hebesatzrecht auf die Steuermesszahlen. Damit behalten die Kommunen weiterhin eine gewisse Finanzautonomie.

→ übergeordnetes Ziel: Lenkung der Flächennutzung nach vordergründig ökologischen Zielsetzungen. Die Besteuerung erfolgt somit unter Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzaspekten. Hierzu soll in den Rand- bzw. Außengebieten relativ zum Zentrum ein höherer Kostendruck erzeugt werden, der Revitalisierungsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt attraktiver erscheinen lässt.

→ Der Wert von Grundstück und Gebäude darauf spielt keine Rolle. Weiterhin könnte ein Anreiz bestehen, bereits versiegelte Grundstücke wieder zu entsiegeln, da diese Form der Steuer jährlich erhoben wird.

→ Problematik:

* teilweise existieren Zielkonflikte. So soll auf der einen Seite der Versiegelung von Flächen entgegengewirkt werden, gleichzeitig steht jedoch auch eine Vermeidung der Zersiedelung im Vordergrund. Hier können unter bestimmten Bedingungen Konflikte entstehen, die eine volle Realisierung aller Ziele unmöglich erscheinen lassen.
* Der höhere Kostendruck in Suburbanisierungsgebieten könnte jedoch zur Folge haben, dass ein Sinken der relativen Preise innerhalb dieser Gebiete ausgelöst wird, das über den Kostendruck dominiert und somit insgesamt einen gegenteiligen Effekt bewirkt, sodass weitere Zuzüge in Randgebieten realisiert werden.
* Weiterhin könnten Gemeinden mit Blick auf höhere Steuereinnahmen in Randgebieten dort weitere Flächen zur Verfügung stellen wollen, um noch mehr Einkommen zu generieren.
* Flächensteuer ist insgesamt eher schwer umzusetzen, da die Einteilung von Gebieten in die 7 verschiedenen Nutzungsarten einen erheblichen administrativen Aufwand mit sich bringt.
* Auch steht diese teilweise in Konflikt mit geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen (Besteuerung nach Leistungsfähigkeit, Rechtsstaatsprinzip)

→ Aber: insgesamt eher geringe Belastung. Aus diesem Grund könnten sowohl die dargestellten positiven als auch die negativen Effekte abgeschwächt werden und dementsprechend weniger relevant sein.

→ wird insgesamt als eher kritisch dargestellt. Popularität in umweltpolitischen Kreisen jedoch hoch.

**Bodenwert- und Flächensteuer[[17]](#footnote-17)**

→ kombinierte Bodenwert- und Flächensteuer; vorgeschlagen vom Deutschen Institut für Urbanistik, Unterstützung vom Naturschutzbund Deutschland

→ Bodenwertsteuer (Grundsteuer C) ergänzt durch eine Flächenkomponente

→ Zweck: vor allem in Gebieten, die durch ein sehr niedriges Bodenpreisniveau gekennzeichnet sind, soll die zusätzliche Flächenkomponente dafür sorgen, dass auch dort der Neuinanspruchnahme von Flächen entgegengewirkt wird.

→ Problematik auch hier: ein Instrument kann nicht dafür verwendet werden, mehrere Ziele zu erreichen, die teilweise im Interessenkonflikt zueinander stehen

**Bodenwertsteuer in Kombination mit zoniertem Satzungsrecht [[18]](#footnote-18)**

**→** Bodenwertsteuer im Allgemeinen wird sehr positiv bewertet und gilt als eine äußerst effektive Maßnahme wichtige stadtplanerische Elemente zu verwirklichen.

→ Möglichkeit, den spezifischen Mobilisierungsmöglichkeiten von Problemgrundstücken differenziert Betrachtung zu schenken. Der Steuersatz kann innerhalb einer Kommune einheitlich festgelegt werden oder er wird differenziert je nach Funktionsweise der genutzten Immobilie (Zwischen Gewerbe/Wohnen; EHZ/Mehrfamilienhäusern)

→ in einem geografisch abgegrenzten Gebiet kann somit ein geringerer Hebesatz festgelegt werden, um eine Ansiedlung von Wohnungen oder Gewerbe in diesem Gebiet zu fördern.

→ Beispiel: höhere Hebesätze bei Baulücken oder Flächen mit Nachverdichtungspotenzial; geringere Sätze zur Aktivierung von Flächenpotenzialen, die mit Risiko verbunden sind (z.B Altlastenverdacht).

**Einführung einer Versiegelungsabgabe/ Abgabe auf die Neuausweisung von Bauland[[19]](#footnote-19)[[20]](#footnote-20)**

→ ausschließlich auf Grundstücken, die aufgrund eines Bebauungsplanes, Vorhabens- oder Erschließungsplans erstmals Baurecht erhalten.

→ Ausgeklammert werden hier jedoch neue Flächen für öffentliche Zwecke (Infrastruktur etc.) Grün- und Erholungsflächen sowie Freiflächen für die Landwirtschaft

→ Vorteil: Neubesiedelungen in peripheren Gebieten, die durch relativ geringe Grundstückspreise gekennzeichnet sind, würden signifikant teurer werden; Gleichzeitig würde für Erwerber von bereits bebauten Flächen in Innenräumen kein zusätzlicher finanzieller Aufwand entstehen.

→ könnte auch in Kombination mit der Grundsteuer C auftreten.

→ Mit einer Verteuerung der Flächenneuausweisung gehen zwei Effekte einher: i) Es wird voraussichtlich weniger Bauland ohne genaue Bedarfsplanung neu zugewiesen, da die Kosten dafür gestiegen sind. ii) Weiterhin könnten durch die geringere Ausweisung von Bauland Preissteigerungen des noch verfügbaren Baulandes resultieren, die ebenfalls eine Senkung der Nachfrage bewirken könnten.

→ Auf der anderen Seite bleiben Grundstücke im Innenraum der Städte, die bereits erschlossen sind, umlagefrei, sodass ein Trend der Umleitung von Investitionen im Außenbereich hin zu Nachverdichtungen im Kern der Stadt erwartet wird.

→ Der zu erwartende Effekt ist abhängig von der Höhe der Abgabe und steigt je mehr Kommunen für neu ausgewiesene Gebiete bezahlen müssten. Gleichzeitig hat aber auch die Möglichkeit einer Umlage der Zusatzkosten auf potenzielle Investoren bzw. Grundstückserwerber einen Einfluss auf die Wirkung der Abgabe.

**→** Das Aufkommen der Abgabe soll in den allgemeinen Landeshaushalt fließen, der diese Mittel wiederum zu Zwecken der Kommunen einsetzt.

**Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme/ Innenentwicklungsmaßnahmengebiet[[21]](#footnote-21)**

**→**Vorschlag der AG Aktive Liegenschaftspolitik im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, die einen Bedarf für ein durchsetzungsfähiges hoheitliches Instrument erkannt haben.

→ Identifikation von zwei Kernproblemen: 1) Mengenproblem durch fehlende Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern/Verfügungsbefugten und ein Entwicklungshemmnis für Brachflächen und Baulücken 2) Systematische Mobilisierung durch bestehende bodenrechtliche Instrumente nur unzureichend.

**→** soll an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. des Baugesetzbuchs– BauGB) angelehnt in das besondere Städtebaurecht des BauGB aufgenommen werden.

→ Kerninhalte: die IEM soll dazu dienen, „dass innerhalb eines durch eine Satzung (IEM-Satzung) definierten Gebietes der Gemeinde (Innenentwicklungsmaßnahmengebiet) dispers liegende Potenzialflächen (Aktivierungsflächen) in der Weise einheitlich und zügig aktiviert werden, dass sie entsprechend der gewünschten Bebauung auch tatsächlich bebaut werden“

→ Als Potenzialflächen für die zu nutzenden Innenentwickungspotenziale sollen hier Baulücken, Brachflächen, untergenutzte Gebäude/Grundstücke oder oder andere Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial in Frage kommen.

→ Es sollen insbesondere solche Gebiete aktiviert werden können, für die das entsprechende Baurecht erst durch einen speziellen IEM-Bebauungsplan (Bebauungsplan-, Bebauungsplanverfahren) zu schaffen ist. In diesem Zusammenhang wird eine Bauverpflichtung begründet, die sich aus dem IEM-Bebauungsplan oder der IEM-Satzung ergibt und die bindend sein soll. In diesem Zusammenhang soll zusätzlich eine enteignungsrechtliche Vorwirkung existieren, die die tatsächliche Bebauung von Potenzialflächen garantieren soll. Dabei soll die folgende Verhältnismäßigkeitsskala gelten:

→ Bauverpflichtung entfällt, wenn der Eigentümer durch einen städtebaulichen Vertrag zur Bebauung verpflichtet wird.

→ Bei Nichterfüllung in der vorgesehenen Frist unterbreitet die Kommune ein angemessenes Angebot zum Erwerb der Fläche. Bei Ablehnung des Angebots kann eine Enteignung des Eigentümers wirksam werden. (Auch eine Entschädigung mit Ersatzland nach §100 BauGB oder eine Umlegung nach §59 Absatz 4 BauGB sind möglich)

**→ mit dieser Option könnten bestimmte Grundstücke notfalls mit der Enteignungsoption aufgekauft werden und deutlich schneller der Innenentwicklung zugeführt werden.**

**Lenkung durch Kreditvergabe[[22]](#footnote-22)**

→ Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kann weiterhin unter Umständen durch Förderung von Krediten im Bereich der Aktivierung von Flächenpotenzialen bzw. einen Wegfall von Förderung mit Bezug auf Neubaugebiete erreicht werden. Folgende Ideen der KfW-Bankengruppe stehen in diesem Zusammenhang:

→ Wohnungsmodernisierungsprogramm: Erweiterung der Kredite für Rückbaumaßnahmen auf alle brachliegenden Grundstücke und Verbilligung dieser Kredite um einen Prozentpunkt (Rückbau von Gewerbegebieten oder Konversationsflächen).

→ Wohnungseigentumsprogramm: Verbilligte Kredite nur noch für den Erwerb von bereits bestehenden Wohneigentum und Verbilligung um einen Prozentpunkt (einschließlich Renovierung und Modernisierung).

→ Infrastrukturprogramm: keine Förderung von Erschließungskosten im Bereich der Infrastruktur für neu ausgewiesene Baugebiete.

→ Öffnung der Kommunalprogramme der KfW für die Wohnbaulandentwicklung

**Fonds[[23]](#footnote-23)**

**→** Fondslösungen im Bereich der Flächenkreislaufwirtschaft zur Förderung eines Rückbaus von Liegenschaften (Renaturierung, Wiederaufwertung). Dieses kann mit Hilfe von sogenannten ABC-Modellen erfolgen, die Brachflächen nach Projekttypen klassifizieren (im Sinne einer Kosten/Nutzen-Rechnung). Diese Klassifizierungen beziehen den Bodenwert nach Sanierung sowie die Aufbereitungskosten mit ein und werden unterteilt in Selbstläufer (A), Entwicklungsflächen (B) sowie Reserveflächen (C).

→ Das Aufbereiten der B und C-Flächen (relativ hohe Aufbereitungskosten bei einem eher geringen Bodenwert) erfordert häufig die Unterstützung der öffentlichen Hand (Zuschussbasierte Förderung)

**Keine Steuerabzüge für Fahrtkosten[[24]](#footnote-24)**

→ die Möglichkeit, im Rahmen der Entfernungspauschale die zu versteuernden Einkünfte mit Blick auf die Aufwendungen für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte zu mindern, fördert die Zersiedelung.

→ mögliche Änderungen: Kürzung/Abschaffung der Pauschale, nur Abzüge für den ÖPNV zulassen, Einführung einer Pauschale für die Nichtverwendung von Verkehrsmitteln

→ Aber: es muss berücksichtigt werden, dass ein Nachteil für solche Personengruppen entsteht, für die ein Wechsel des Wohnortes nicht sinnvoll wäre (Zeitarbeiter, Ehepaare mit Arbeitgebern in verschiedenen Orten)

**Infrastrukturabgaben[[25]](#footnote-25)**

→ Subventionen sind immer dann problematisch, wenn nicht gewünschte Externalitäten entstehen, die insofern negativen Einfluss auf den Flächenverbrauch besitzen als dass durch sie die Flächeninanspruchnahme bzw. die Zersiedelung erhöht werden

→ Internalisierung der externen Kosten des Verkehrs

→Bandinfrastruktur = Straße, Schiene, Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Gas

→ **Finanzierung über Road Pricing**: verursachergerechte, direkte Gebühren für die Benutzung von Straßen. Ziele sind eine Verringerung der Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort (→Verdichtung in Zentren) sowie eine bessere Überprüfung der Rentabilität von Straßenneu- oder Ausbau.

**Erweiterung der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten bezogen auf baurechtliche Rahmenbedingungen[[26]](#footnote-26)**

**→** eine bessere **Abstimmung von baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften**

**→** Im Hinblick auf die Zuordnung von Lärmschutzrichtwerten sollten die Kommunen bestimmten Situationen die Möglichkeit besitzen, die bestehenden Richtwerte unter Berücksichtigung der spezifischen Lage zu korrigieren, um vorgesehene Verdichtungsmaßnahmen leichter realisieren zu können.

→ Es muss also ein Kompromiss zwischen einer Förderung der Innenentwicklung auf der einen Seite und dem Erhalt eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes auf der anderen Seite gefunden werden.

→ gefordert wird auch eine Flexibilisierung der Vorgaben zur Nutzungsmischung für Mischgebiete. Es könnte beispielsweise auch die **neue Kategorie „Urbanes Wohngebiet/Wohngebiet der Innenentwicklung“** eingeführt werden. In diesem Zusammen wird diskutiert, ob neben einer Obergrenze **der baulichen Dichte** nicht auch eine **Mindestgrenze** eingeführt werden könnte. Diese könnte dann nicht nur grundstücksbezogen, sondern auch flächendeckend für ein ganzes Gebiet gelten. Es würden damit kleinteilig Gebiete zugelassen, die durch ein Funktionsgemisch gekennzeichnet sind und sich mit höheren Dichten in lärmvorbelasteten Lagen befinden.

→ auch bestehende weitere baurechtliche Rahmenbedingungen (Stellplatzpflicht, Einhaltung von Abstandsflächen, Denkmalschutz) sollten überdacht und an den außerordentlichen Druck zur Schaffung von neuem Wohnraum in wachsenden Städten angepasst werden.

1. **Handlungsansätze für Kommunen**

**Baulandsausweisungsumlage[[27]](#footnote-27)**

→ Grundsätzlich besteht die Umlage aus zwei Elementen:

 a) Jede Kommune ist dazu verpflichtet, einen bestimmten Euro Betrag pro Quadratmeter neu ausgewiesener Siedlungs- oder Verkehrsfläche in einen landesweiten oder regionalen Fonds einzuzahlen.

 b) Die eingezahlten Gelder werden außerhalb des Finanzausgleichs nach einem bestimmten Schlüssel (hier bietet sich die Einwohnerzahl an) wieder vollständig an die Kommunen verteilt. Damit erhält jede Kommune einen gleichen Betrag pro Einwohner.

→ Wirkungsweise: Für jede Kommune stellt sich dann die Frage, ob sie sich als Nettoempfänger oder Nettozahler darstellen möchte. Dafür ist das Verhältnis von neu zugewiesener SuV-Fläche zur Einwohnerzahl bestimmend. Eine überdurchschnittliche Ausweisung neuer Flächen im Verhältnis zur Einwohnerzahl führt zu Nettozahlungen der Kommune, während der entgegengesetzte Fall zu einem Nettogewinn führt.

→ Dadurch sollen Anreize für Kommunen geschaffen werden, eher auf die Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen zu setzen als weiteres neues Bauland zu erschließen.

→ Dabei wird eine Gleichbehandlung sämtlicher Kommunen garantiert.

→ Weiterhin besteht die Möglichkeit, die beschriebenen Grundelemente je nach Bedarf und Zielvorstellung zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Beispiele könnten Freibeträge mit Blick auf die bereits belegte SuV-Fläche sein oder damit verbunden eine Freibetragsregelung mit Versiegelungskomponente (geringere Versiegelung entspricht höherem Freibetrag).

**Handel mit Flächenzertifikaten: „Cap and Trade“- Ansatz (pseudoliberaler Ansatz)[[28]](#footnote-28)[[29]](#footnote-29)**

→ Die Neuinanspruchnahme von Flächen soll begrenzt werden durch eine Aufteilung in Teilnutzungsansprüche (handelbare Rechte: Zertifikate; Prinzip ähnlich wie bei Emissionshandel)

→ Kommunen werden sogenannte Flächenausweisungsrechte (Zertifikate) zugeteilt, die benötigt werden, wenn im Außenbereich der Stadt neues Bauland geschaffen werden soll. Zertifikate werden somit nicht für den Flächenverbrauch im Innenraum im Rahmen der Nachverdichtung benötigt.

→ Besitzt eine Kommune weniger Zertifikate als für die geplanten Baumaßnahmen im Außenbereich benötigt, so muss diese verfügbare Zertifikate von anderen Kommunen kaufen. Werden Zertifikate andersherum von Kommunen nicht benötigt, dann können sie diese weiterverkaufen.

→ Es kann eine Obergrenze für die Summe der zugeteilten Zertifikate festgelegt werden (Beispiel: 30 Hektar pro Jahr in Anlehnung an das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.

→ Vorteile: schafft Anreize für die Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen, da Flächensparen belohnt wird. Garantieren außerdem Flexibilität und Planungsfreiheit. Flächenverbrauch findet an den Stellen statt, wo er den höchsten Nettonutzen stiftet. Demnach werden Zertifikate nur dann erworben, wenn der daraus entstehende Nutzen höher als der Anschaffungspreis ist.

→ Modellversuch des Umweltbundesamtes in Zusammenarbeit mit 15 deutschen Kommunen.

→ Probleme: Wird für die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe ein Universalpreis gebildet, dann resultieren hieraus Wohlfahrtsverluste, da für die einzelne Nutzungsart nicht mehr die aus stadtplanerischer Sicht optimalen Preise resultieren (Siehe „Die finanzielle Seite der Raumentwicklung“, Abbildung 1 „Fehlsteuerung bei Universalzertifikaten“, Seite 200). Würde man jedoch keine Universalzertifikate verwenden, dann besteht die Gefahr, dass der Markt für die einzelne Nutzungsart zu klein ist und so extrem volatile Preise hervorgerufen werden,die in großen Unsicherheiten der Kommunen und weniger effizienten Vermeidungsaktivitäten enden würden. Ausdifferenzierte Märkte können somit deutliche Probleme in Bezug auf Eiffzienz und Wohlfahrtsmaximierung auslösen.

→ eine bundesweite Lösung wäre demnach erforderlich, die jedoch weniger Unterstützung als Planungstool für Kommunen bieten würde. Ein Zielkonflikt zwischen Effizienz und Steuerung der Nutzungstätigkeit entsteht.

**Einsatz von Erbbaurechten durch Kommunen[[30]](#footnote-30)**

**→** Das Recht, gegen Zahlung eines laufenden Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten oder dieses dort zu unterhalten

→ Die Laufzeit ist zwischen dem Erbbaurechtsgeber, der Kommune, und dem Erbbaurechtsnehmer frei verhandelbar und kann bis zu 99 Jahre (üblich) betragen. Das Erbbaurecht kann vererbt werden.

→ Ein solche Recht endet entweder mit dem Zeitablauf oder in einem Heimfallsrecht (Insolvenz des Berechtigten, Verstöße gegen vertragliche Pflichten). Nach Ende des Vertrages ist der Erbbaurechtsgeber verpflichtet, dem Erbbaurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung für Bebauungen des Grundstücks zu zahlen (Sofern sich der Verkehrswert des Grundstücks durch die Bebauung erhöht hat). Diese Entschädigung entspricht in der Regel 2/3 des Verkehrswertes oder ist im Vorhinein vertraglich festgelegt.

→ Ist der Geber nicht in der Lage, diese Entschädigung zu leisten, hat der Vertragsnehmer das Recht auf eine erneute Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages.

→ Sämtliche Einnahmen werden in die kommunale Hand transferiert. Grundstücksspekulationen wird entgegengewirkt, da das Liegenlassen der Grundstücke wegen der laufenden Kosten als weniger attraktiv erscheint. Da die gesamte Bodenrente im Zeitverlauf abgeschöpft wird, ist der Bodenwert für den Erbbaurechtsnehmer praktisch gleich Null. Nicht genutzte Grundstücke würden zurück- oder weitergegeben, sodass eine effektivere Nutzung des Bodens resultieren würde.

→ Der Erbbaurechtsnehmer hat den Vorteil, dass er nur für die Immobilie bezahlen, nicht aber das Grundstück erwerben muss. Damit verbunden sein kann auch eine bessere bauliche Ausgestaltung des Gebietes, da mehr Finanzreserven dafür zur Verfügung stehen.

→ Weiterhin könnte eine Anpassung des Zinses an die jeweiligen demografischen oder sozialen Bedingungen eingeführt werden. Damit verbunden könnten dann Nachlasse auf den Zins für Familien mit Kindern oder sozial Schwächere sein.

→ Problematisch könnte die bestehende Haushaltslage sein: Ankauf von Grundstücken durch die Kommune ist aufgrund des fehlenden finanziellen Spielraums eventuell nicht machbar oder erscheint unattraktiv; auch die rechtlichen Rahmenbedingungen benötigen vermutlich eine Modernisierung

→ Zur Lösung dieser Problematik sind innovative Ansätze gefordert (Kombination mit Rückverteilungsmodellen, Fördermittel des Landes etc.)

**Baugebote (das wäre ein echter kommunaler Ansatz)[[31]](#footnote-31)[[32]](#footnote-32)**

Ein Baugebot verpflichtet nach § 176 Baugesetzbuch den Eigentümer, eine brachliegende Fläche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu bebauen bzw. eine bestehende Bebauung anzupassen.

→ Baugesetzbuch (BauGB)
§ 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen

 des Bebauungsplans anzupassen.

Baugebote im Sinne des § 176 Baugesetzbuches sind die Verpflichtung der Eigentümer, innerhalb einer bestimmten Frist ihre Grundstücke bebauungsplangemäß zu bebauen oder Gebäude an Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Voraussetzung dafür ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer, sein Grundstück zu bebauen. Baugebote dieser Art haben bisher in der Praxis keine Bedeutung. Die Gründe dürften in der Eigenschaft als Zwangsinstrument und damit in der rechtlichen und politischen Konfliktträchtigkeit liegen. Jenseits des gesetzlichen Baugebotes haben zeitlich definierte Bauvorgaben auf vertraglicher Basis Eingang in den Städtebau gefunden – z.B. als Verpflichtung zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Zeit in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Bewährt haben sich auch Rückfallklauseln für Baugrundstücke aus gemeindlichem Verkauf, wenn sie nicht innerhalb einer bestimmten Zeit bebaut wurden.

**Vorkaufsrechte[[33]](#footnote-33)**

Mit dem Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch hat die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit des vorrangigen Eintritts in einen zwischen anderen Parteien geschlossenen Kaufvertrag. Der Anwendungsbereich könnte in Bezug auf die Innenentwicklung bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben liegen. Wie bei der Baulandbevorratung ist die finanzielle Belastung der Kommune und das übernommene Entwicklungsrisiko zu sehen.

**Enteignung[[34]](#footnote-34)**

Nach §85 BauGB Enteignungszweck. Die Enteignung ist auf eine vollständige oder teilweise Entziehung des Eigentums gerichteter Rechtsakt. Die Enteignung ist ein Instrument der Planverwirklichung. Angesichts der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen und angesichts der Zurückhaltung der Kommunen beim Einsatz dieses Instrumentariums handelt es sich in der Regel um besonders gelagerte Einzelfälle.

**Infrastrukturabgaben**

 → **Gesplittete Abwassergebühr**: Ziel einer Aufteilung der Kosten nach der tatsächlichen Inanspruchnahme. Jeder, der Schmutzwasser oder Niederschlagswasser in die Kanalisation einleitet, bezahlt nach dem Verursacherprinzip nur noch seinen tatsächlichen Kostenanteil.

a) Kostenermittlung für den Schmutzwasseranteil wie bisher nach dem Frischwasserverbrauch, die Kosten pro Kubikmeter verringern sich jedoch um den Anteil des Niederschlagswassers

b) Kostenermittlung des Niederschlagsanteils erfolgt nach der an den Kanal angeschlossenen und abflusswirksamen Flächen.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein Anreiz zur Entsiegelung von Flächen geschaffen wird, während gleichzeitig Personen, die weniger bebaute Flächen bewohnen, entlastet werden.

→ positiv, dass eine Flächenkomponente enthalten ist. Aber: unberücksichtigt bleibt weiterhin, dass dünner besiedelte Gebiete einen höheren spezifischen Entwässerungsaufwand erfordern. Auch hier liegt also keine Finanzierung vor, die den steigenden Kosten bei abnehmender Dichte entspricht.[[35]](#footnote-35)

→ **Einführung von dichteabhängigen Tarifen.** Folgendes Konzept könnte als Vorschlag dienen: Das Verursacherprinzip wird durch die Errichtung von 5-10 verschiedenen Tarifgruppen gewährleistet, da eine individuelle Analyse der tatsächlichen Kosten jedes Einzelnutzers einen extrem hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde. Unterschiedliche Tarifgruppen stellen somit einen Kompromiss zwischen dem Aufwand für die Gebührenrechnung sowie der Umsetzung des Verursacherprinzips dar. Die Höhe der Tarife variiert dann im Verhältnis zur jeweiligen Dichte, wobei sich die Berechnungen der Dichte an der Geschossflächenzahl orientieren. Weiterhin wird vorgeschlagen, dass die Berechnung grundstücksgenau und nicht in Zonen erfolgt, da andernfalls zahlreiche Konfliktfälle (EFH in MFH-Gebiet) resultieren würden. In der Frage, ob die Gebühr einmalig (hohe Schockwirkung durch Vorfinanzierung) oder laufend (Weitergabe von veränderten Kosten) erhoben werden soll, wird in einer Studie eine differenzierte Erhebungsart je nach Gebäudeklassifikation in Bestand oder Neubau vorgeschlagen. Dabei soll eine einmalige Gebühr für Neubauten als Schockwirkung veranschlagt werden, während Gebäude im Bestand laufende Entgelte zahlen. Weiterhin soll die Zahlung direkt ab Bereitstellung der Abwasserkanalisation erfolgen und nicht erst zeitverzögert mit dem Verbrauch. Damit soll gewährleistet werden, dass die Eigentümer von Brachflächen oder Baulücken verhältnismäßig weniger zur Finanzierung der Kanalisation herangezogen werden als andere Nutzer.

**→** dieses Vorgehen ist in gleicher Weise auch für die soziale Infrastruktur denkbar und könnte so insgesamt Anreize für das Wohnen in dichter besiedelten Gebieten bieten. (interessanter Ansatz)[[36]](#footnote-36)

**→ Einführung sogenannter Impact Fees.** Hierbei handelt es sich um einen US-amerikanischen Ansatz, bei dem durch die Kommune bzw. lokale Regierung dem Investor (dieser kann diese an zukünftige Eigentümer weiterleiten) Gebühren auferlegt, die im Rahmen von Neubauprojekten für die Zurverfügungstellung von öffentlicher Infrastruktur anfallen.[[37]](#footnote-37)

**Flächenmanagement[[38]](#footnote-38)**

**→** Grundsätzlich wird die Schaffung von Rahmenbedingungen und Strukturen befürwortet, die koordinierende Steuerungsorgane schaffen und somit für zentrale Ansprechpartner für sämtliche Fragen im Bezug auf die Aktivierung von Flächenpotenzialen und den Neubau von Gebäuden bilden.

→ Vorschläge bzw. Beispiele für solche Organe, die auf der Konferenz für mehr Akzeptanz im Wohnungsbau veranschaulicht worden sind, stellen unter Anderem die Aufstellung eines **Innenentwicklungsmanagers**, **lokale Bündnisse** zur Unterstützung bei der Entwicklung liegenschaftspolitischer Strategien (Beispiel: Bremer Bündnis für Wohnen) oder eine **zentrale Wohnungsbauleitstelle** als städtischer Ansprechpartner für sämtliche Fragen in Bezug auf den Wohnungsneubau dar.

**→** es sollte ein Multi-Stakeholder-Management-Ansatz verfolgt werden, um ein tieferes Verständnis für die häufig gegensätzlichen Meinungen zu erlangen und eine ausreichende Basis für Gespräche zu erreichen. Es ist ausgesprochen wichtig, dass alle wesentlichen Wohnungsmarktakteure die Notwendigkeit kooperativer Baulandmodelle anerkennen und gemeinschaftlich die bestehenden, teilweise gegensätzlichen, Interessen und Ziele abwägen.

→ weiterhin sind verschiedene Ansätze an dieser Stelle enthalten, die alle das Ziel verfolgen, möglichst frühzeitig **alle beteiligten Interessengruppen zu involvieren** und potenziellen Konflikten direkt zu Beginn entgegenzuwirken.

→ mit einer **aufsuchenden Eigentümerberatung** soll proaktiv auf die jeweiligen Grundstücksbesitzer zugegangen werden, um deren Perspektiven, Ziele und Ängste besser kennenzulernen. Hierdurch soll im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen der Grundstein für eine effektive Mobilisierung von bestehenden Flächenreserven gelegt werden

→Von außerordentlicher Bedeutung für die Schaffung von Akzeptanz innerhalb der umliegenden Nachbarschaft von Gebieten, in denen neu gebaut bzw. bestehende Gebäude verdichtet werden sollen, ist eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner, die auf den Säulen der **Kommunikation und Transparenz** aufbaut. Es ist somit überaus wichtig, zugrundeliegende Ängste der Bevölkerung wahrzunehmen und in Gesprächen mit diesen Lösungen zu finden (Beispiel Bonner „Südstadtgärten“: alle Beteiligten sitzen im Kreis; das Modell des geplanten Neubaus/ der Verdichtung in der Mitte; es existieren klare Gesprächsregeln und jeder muss sich vorstellen, bevor er etwas im Plenum sagen kann. Zusätzlich ein Treffen, an dem die Experten für die verschiedenen Bereiche Verkehr, Rechtliches,… an Stationen Möglichkeiten zur Information bieten)

→ Es muss innerhalb der Bevölkerung ein Bewusstsein geschaffen werden, dass nicht nur eine zu hohe Auslastung von Grundstücken problematisch sein kann, sondern in gleicher Weise auch eine zu niedrige Auslastung zu erheblichen Kosten (ökonomisch, sozial, ökologisch) führen kann. Nur auf diese Weise können eine breitere Akzeptanz für die Innenverdichtung und somit ein **positives Neubauklima** geschaffen werden.

→ interessant ist auch der Ansatz, dass nicht man selbst über die Notwendigkeit für Innenentwicklungsmaßnahmen aufklärt und auf Aktionen drängt, sondern die Nachfrage innerhalb der Bevölkerung nach derartigem Wohnungsneubau geschaffen wird. Kritische Stimmen können so durch die Vielzahl an umzugswilligen Befürwortern übertönt werden.

**Ganzheitliche Kostenrechnungen**

→ Entwicklung und Etablierung von Kostenrechnern, die nicht nur ein Augenmerk auf die Investitionskosten legen, sondern auch die Folgekosten enthalten, die häufig in Vergessenheit geraten und somit Investitionsentscheidung entscheidend verzerren. Wichtig ist somit eine langfristige Kosten- und Nutzenanalyse, die die Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen im direkten Vergleich mit Neubauten „auf der grünen Wiese“ attraktiver erscheinen lässt, da wichtige Infrastruktureinrichtungen bereits erschlossen sind.

→ verschiedene Kostenkalkulationsprogramme wurden entwickelt, die Kommunen als Tools zur Entscheidungsunterstützung dienen sollen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um FIN.30, ein Rechner verbunden mit einem mehrstufigen Bewertungsrahmen zur Prüfung kommunaler Wohnbaulandpotenziale, oder LEANkom, entwickelt im Rahmen eines REFINA Projektes und geeignet für den Vergleich von unterschiedlichen Baugebieten (Erschließungskosten, Folgekosten, durch das Gebiet zu erwartende Einnahmen).

→ Ziel dieser Werkzeuge der fiskalischen Wirkungsanalyse ist eine Ausweitung der Betrachtungsperspektive, die gleichzeitig dynamische Effekte und räumliche Wechselwirkungen berücksichtigt

**Quellen:**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 2017. *Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland- Wer baut wo welche Wohnung?* BBSR: Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 2017*. Leistungsbeschreibung „Planspiel zur Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch“,* unter <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Forschungsprojekte/10-06-03-17-102/Leistungsbeschreibung.pdf?__blob=publicationFile&v=2> (Zugriff 07.04.2017).

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. 2017. *Baugesetzbuch (BauGB) § 176 Baugebot*, unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__176.html>.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. *Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft – Band 3: Neue Instrumente für neue Ziele,* unter <http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35> (Zugriff 03.04.2017).

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. 2015. *Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen*. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Berlin & Bonn.

CDU. 2011. *Pressemitteilung 118/2011: Erhöhung der Grunderwerbsteuer begünstigt Flächenverbauch und junge Familien können sich die eigenen vier Wände kaum noch leisten*, unter <http://fraktion.cdu-bw.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/artikel/pm-1182011-erhoehung-der-grunderwerbsteuer-beguenstigt-flaechenverbrauch-und-jungen-familien-koe.html> (Zugriff am 12.04.2017).

Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. *Kostenbewusste Siedlungsentwicklung als Zukunftsaufgabe: Neue Werkzeuge für die Planungspraxis*. Seiten: 225 – 247. In: Danielzyk, Rainer, Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Klartext Verlag: Essen.

Dejure. 2017. *Baugesetzbuch §24 Allgemeines Vorkaufsrecht*, unter: https://dejure.org/gesetze/BauGB/24.html.

Der Tagesspiegel. 2017. *Senat prüft Einführung einer neuen Grundsteuer*, unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/bauspekulationen-senat-prueft-einfuehrung-einer-neuen-grundsteuer/13450394.html> (Zugriff am 04.04.2017).

Gesplittete Abwassergebühr Baden. 2017. *Allgemeines/Hintergründe*, unter: http://www.gesplittete-abwassergebuehr-baden.de/sgagb/allgemeines.html.

Gutsche, Jens-Martin. 2010. *Die „Kosten der Zersiedelung“ im Bauauschuss: Eine persönliche Zwischenbilanz.* Seiten 109 – 126. In: Danielzyk, Rainer, Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Klartext Verlag: Essen.

Immobilienscout 24. 2017. *Der Einheitswert eines Grundstücks*, unter <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/lexikon/einheitswert-eines-grundstuecks.html> (Zugriff am 12.04.2917).

Immissionsschutz, Städtebau & Umweltplanung. 2010. *Innenentwicklung 2- Aktivierung von Flächenpotenzialen.* Isu Aktuell Ausgabe 01/2010, unter: <http://www.i-s-u.de/uploads/media/isu_aktuell_3_2010.pdf> (Zugriff 04.04.2017).

Jenssen, Till, und Ercan Karacoyun. 2005. *Einfluss von Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung auf Infrastrukturkosten. Dargestellt am Beispiel der Abwasserentsorgung*, unter: <http://www.forum-baulandmanagement.nrw.de/downloads/siedlungsstruktur_infrastrukturkosten.pdf>.

Klemme, Marion, und Klaus Selle. Geld spielt keine Rolle? Fiskalische Aspekte der Siedlungsentwicklung in kommunalen Planungs- und Entscheidungsprozessen. Seiten 207 – 224. In: Danielzyk, Rainer, Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Klartext Verlag: Essen.

Krumm, Raimund. 2003. Die *Baulandsausweisungsumlage als flächenpolitisches Steuerungselement*. Wirtschaftsdienst 83(6): 409-416.

Löhr, Dirk. 2008. *Flächenhaushaltspolitische Varianten einer Grundsteuerreform.* Wirtschaftsdienst: Trier, unter: <http://www.dirk-loehr.de/mediapool/120/1201139/data/Varianten-121-129-Loehr_3_.pdf> (Zugriff am 03.04.2017).

Löhr, Dirk. 2010. *Ökonomische Instrumente zur Lenkung der Siedlungsentwicklung*. Seiten 187 -206. In: Danielzyk, Rainer, Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Klartext Verlag: Essen.

MORO Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge. 2013. Katalog möglicher Instrumente zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotenziale, unter besonderer Berücksichtigung verwahrloster Immobilien. MORO: Landkreis Hersfeld- Rotenburg, unter: https://www.hef-rof.de/images/demographie/2013-Katalog\_Instrumente\_Innenentwicklung.pdf.

REFINA. 2017. *Über Refina*, unter <http://www.refina-info.de/de/ueber-refina/index.phtml>

(Zugriff am 05.04.2017).

Siedentop, Stefan. 2010. *Regionale Infrastrukturkostenrechnung: Methodischer Ansatz und Ergebnisse einer Pilotanwendung in der Region Havelland-Fläming.* Seiten 91 – 107. In: Danielzyk, Rainer, Dittrich-Wesbuer, Andrea, und Frank Osterhage. 2010. Die finanzielle Seite der Raumentwicklung: Auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen? Klartext Verlag: Essen.

Umweltbundesamt. 2003. *Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr.* Umweltbundesamt: Berlin, unter: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2587.pdf> (Zugriff: 04.04.2017).

Umweltbundesamt. 2015. *Modellprojekt: Handel mit Flächenzertifikaten*, unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten#textpart-1> (Zugriff 07.04.2017).

Waltert, Fabian, Pütz, Marco, Böni, Rosa, und Irmi Seidl. 2010. *Fiskalische Instrumente und Flächeninanspruchnahme.* Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL, Bundesamt für Umwelt und Bundesamt für Raumentwicklung: Birmensdorf, unter: <http://www.issw.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/10058.pdf> (Zugriff: 02.04.2017).

Wikipedia. 2017. *Impact Fee*, unter: https://en.wikipedia.org/wiki/Impact\_fee.

Stand 20.04.2017

1. REFINA: Über REFINA, <http://www.refina-info.de/de/ueber-refina/index.phtml> [↑](#footnote-ref-1)
2. CDU: Pressemitteilung, http://fraktion.cdu-bw.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/artikel/pm-1182011-erhoehung-der-grunderwerbsteuer-beguenstigt-flaechenverbrauch-und-jungen-familien-koe.html. [↑](#footnote-ref-2)
3. Der Tagesspiegel: Senat prüft Einführung einer neuen Grundsteuer, http://www.tagesspiegel.de/berlin/bauspekulationen-senat-prueft-einfuehrung-einer-neuen-grundsteuer/13450394.html. [↑](#footnote-ref-3)
4. Immobilienscout 24.: Einheitswert eines Grundstücks https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/lexikon/einheitswert-eines-grundstuecks.html. [↑](#footnote-ref-4)
5. Waltert et al.: Fiskalische Instrumente und Flächeninanspruchnahme, http://www.issw.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/10058.pdf. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ebd. [↑](#footnote-ref-6)
7. Klemme & Selle: Geld spielt keine Rolle?, S. 22 [↑](#footnote-ref-7)
8. Umweltbundesamt: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2587.pdf. [↑](#footnote-ref-8)
9. Siedentop, Stefan: Regionale Infrastrukturkostenrechnung, S. 91ff. [↑](#footnote-ref-9)
10. Gutsche. Jens-Martin: Die „Kosten der Zersiedelung“, S. 109ff. [↑](#footnote-ref-10)
11. Klemme & Selle: Geld spielt keine Rolle?, S. 207ff. [↑](#footnote-ref-11)
12. Waltert et al.: Fiskalische Instrumente und Flächeninanspruchnahme, http://www.issw.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/10058.pdf. [↑](#footnote-ref-12)
13. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, S.24f. [↑](#footnote-ref-13)
14. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-14)
15. Löhr, Dirk: Flächenhaushaltspolitische Varianten einer Grundsteuerreform, S. 125. [↑](#footnote-ref-15)
16. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-16)
17. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-17)
18. Löhr, Dirk: Ökonomische Instrumente zur Lenkung der Siedlungsentwicklung, S.187ff. [↑](#footnote-ref-18)
19. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-19)
20. Krumm, Raimund: Die Baulandausweisungsumlage als flächenpolitisches Steuerinstrument, S. 409ff. [↑](#footnote-ref-20)
21. Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung: Planspiel Innenentwicklungsmaßnahme, unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Forschungsprojekte/10-06-03-17-102/Leistungsbeschreibung.pdf?\_\_blob=publicationFile&v=2. [↑](#footnote-ref-21)
22. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-22)
23. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Neue Instrumente für neue Ziele, http://www.irbnet.de/daten/rswb/07119009478.pdf#page=35. [↑](#footnote-ref-23)
24. Waltert et al.: Fiskalische Instrumente und Flächeninanspruchnahme, http://www.issw.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/10058.pdf. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ebd. [↑](#footnote-ref-25)
26. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, S.19f. [↑](#footnote-ref-26)
27. Löhr, Dirk: Ökonomische Instrumente zur Lenkung der Siedlungsentwicklung, S. 196ff. [↑](#footnote-ref-27)
28. Umweltbundesamt: Handel mit Flächenzertifikaten, unter: https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten#textpart-1. [↑](#footnote-ref-28)
29. Löhr, Dirk: Ökonomische Instrumente zur Lenkung der Siedlungsentwicklung, S. 199f. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ebd., S. 195f. [↑](#footnote-ref-30)
31. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Baugesetzbuch §176 Baugebot, unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\_\_176.html. [↑](#footnote-ref-31)
32. ISU: Innenentwicklung 2 – Aktivierung von Flächenpotenzialen, unter: http://www.i-s-u.de/uploads/media/isu\_aktuell\_3\_2010.pdf. [↑](#footnote-ref-32)
33. Dejure: §24 Baugesetzbuch Allgemeines Vorkaufsrecht, unter: https://dejure.org/gesetze/BauGB/24.html. [↑](#footnote-ref-33)
34. Dejure: §85 Baugesetzbuch Enteignungszweck, unter: https://dejure.org/gesetze/BauGB/85.html. [↑](#footnote-ref-34)
35. Gesplittete Abwassergebüjr Baden: Allgemeines, unter: http://www.gesplittete-abwassergebuehr-baden.de/sgagb/allgemeines.html. [↑](#footnote-ref-35)
36. Jenssen & Karacoyun: Einfluss von Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung auf Infrastrukturkosten. Dargestellt am Beispiel der Abwasserentsorgung, unter: <http://www.forum-baulandmanagement.nrw.de/downloads/siedlungsstruktur_infrastrukturkosten.pdf>. [↑](#footnote-ref-36)
37. Wikipedia: Impact Fees, unter: https://en.wikipedia.org/wiki/Impact\_fee. [↑](#footnote-ref-37)
38. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland, S. 98ff. [↑](#footnote-ref-38)