

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/2234

Von: Bosesky, Dr. Pino (Innenministerium)

Gesendet: Donnerstag, 21. März 2019 13:13

An: Innenausschuss (Landtagsverwaltung SH)

Betreff: Gutachten bzgl. Alternativen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der 52. Sitzung des Innen- und Rechtsausschusses am 20. März 2019 hat die Abgeordnete Wagner-Bockey darum gebeten, dass das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration das im Bericht der Landesregierung „Alternative Instrumente zur Sicherung stabiler Mietpreise prüfen“ (Drs. 19/1342) erwähnte Gutachten den Mitgliedern des Innen- und Rechtsausschusses zur Verfügung stellt. Dieser Bitte kommen wir hiermit nach. Das betreffende Gutachten des Pestel Instituts für Systemforschung e.V. vom 6. Juni 2018 findet sich im Anhang zu dieser E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Pino Bosesky



Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein
Kordinierungsstelle und Bundesrat
IV KSt 7
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

T +49 431 988-3015
F +49 431 988614-3015

pino.boseky@im.landsh.de
www.schleswig-holstein.de

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.

GUTACHTEN

**ALTERNATIVEN ZU
MIETPREISBREMSE UND
KAPPUNGSGRENZE**

AUFTRAGGEBER

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND
INTEGRATION DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN
DÜSTERNBROOKER WEG 92
24105 KIEL

AUFTRAGNEHMER

PESTEL INSTITUT FÜR SYSTEMFORSCHUNG E.V.
GRETCHENSTR. 7
30161 HANNOVER



Hannover 6. Juni 2018

Alternativen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Auftraggeber

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und

Integration des Landes Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 92

24105 Kiel

Email: poststelle@im.landsh.de

Telefon: 0431 988-0

Telefax: 0431 988-2833

Internet: www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/iv_node.html

Auftragnehmer

Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Dipl.-Wirtsch.-Geograph Dieter Behrendt

Dipl.-Oek. Matthias Günther

Gretchenstr. 7, 30161 Hannover

Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30

Email: info@pestel-institut.de

Internet: www.pestel-institut.de

Kiel, Juni 2018

Inhalt

Alternativen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	5
Kurzfassung der Ergebnisse	5
1 Einleitung und Ziel.....	9
2 Wirkungsmechanismen auf Wohnungsmärkten und die Position von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	10
3 Instrumente zur Baulandgewinnung	12
3.1 Langfristige Bodenpolitik.....	12
3.2 Veränderung der Grundsteuer C.....	12
3.3 Neufassung des ökologischen Werts von Flächen	13
3.4 Aufstockung und Umnutzung von Gebäuden	14
3.5 Verdichtung durch Veränderungen des Bauordnungsrechts	15
3.6 Einrichtung von Flächenagenturen für Kompensationsflächen.....	16
3.7 Verstärkter Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	17
3.8 Grundstücksfonds zur Revitalisierung von Flächen.....	19
3.9 Eigentümersprache zur Mobilisierung von Flächen zur Nachverdichtung.....	20
3.10 Befristung des Baurechts bzw. von Nutzungsmöglichkeiten.....	21
3.11 Einführung eines zonierte Satzungsrechts	21
3.12 Ausbau interkommunaler Kooperation – Flächenpool.....	22
3.13 Flächenbewertung (Nachhaltigkeit / Vermarktbarkeit von Flächen).....	23
4 Instrumente zur Wohneigentumsbildung.....	25
4.1 Wohneigentumskredite für Haushalte mit mittleren / niedrigen Einkommen	25
4.2 Veränderung der Grunderwerbssteuer.....	27
4.3 Verminderte Eigenkapitalanforderungen	27
4.4 Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen bei der Wohneigentumsbildung	28
4.5 Zuschüsse zu den Baukosten / zum Kaufpreis.....	28
5 Instrumente im Mietwohnungsmarkt.....	30
5.1 Verbesserung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau	30
5.2 Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für Bauten auf Innenflächen 30	
5.3 BGB – Wucherparagraf und Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG)	31
5.4 Wohngeld	32
5.5 Nutzeransprache bei untergenutzten Wohnungen	32
Anhang.....	34
Übergreifende Instrumente	34
Flächenkreislaufwirtschaft.....	34

Regionales Portfoliomanagement	36
Nachhaltiges (Siedlungs-) Flächenmanagement.....	37
Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs	39
Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement	39
Aufbau Kompetenzzentrum Flächenmanagement	40
Flächenentwicklungsberichte	41
Kosten-Nutzen-Betrachtung.....	41
Aufwertung von Immobilien durch kommunale Maßnahmen	43
Stundung des Kaufpreises bei Grundstücken im Besitz der Kommune	43
Aufbau projektübergreifende Formen öffentlich-privater Kooperation.....	44
Verbreitung von Leitfäden / Weiterbildung kommunaler Akteure	44
Instrumente zur Baulandgewinnung	45
Zweckzuweisungen für Brachflächenrevitalisierungen	45
Interkommunale Wettbewerbe zur Revitalisierung von Brachflächen oder Baulücken.....	46
Inwertsetzung von Verkehrsflächen	46
Rückbaupflicht: Rückbaurücklage, Rückbau-Haftpflichtversicherung	46
Städtebauliche Wettbewerbe zur Revitalisierung von Brachflächen	47
Umweltfachliche Wertermittlung	48
Renditeprognosen für Flächen	48
Flächeninformationen für Investoren	49
Start-Up-Plan für Brachflächen	50
Testplanungen	51
Projektmanagement durch die Kommune	52
Rahmenvereinbarungen/abgestimmte Strategien	52
Vermarktung in Kooperation mit immobilienwirtschaftlichen Akteuren.....	53
Verzicht auf Anwendung der Baumschutzsatzung für Brachflächen.....	53
Zitierte und weiterführende Literatur	55

Alternativen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Kurzfassung der Ergebnisse

Der Koalitions-Vertrag der Jamaika-Koalition sieht vor, die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzenverordnung durch alternative, wirksame, Instrumente zu ersetzen.

Die in diesem Gutachten alternativ zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze vorgeschlagenen Instrumente zielen auf drei Aspekte der Wohnungspolitik: die Erhöhung des Baulandangebotes (Kapitel 3), die Förderung des Wohneigentums (Kapitel 4), sowie die Schaffung von zusätzlichen Mietwohnungen (Kapitel 5). Den drei Instrumenten ist gemein, dass sie zu einer Ausweitung des Neubaus führen und damit das Angebot erhöhen. Damit wird marktkonform eine Begrenzung von Preiserhöhungsspielräumen angestrebt.

Insgesamt konnten mehr als 50 Instrumente identifiziert werden, die den zusätzlichen Bau von Wohnungseinheiten und damit die geforderte Angebotsreaktion adressieren. Davon sind 24 mit einer mittleren bis hohen Wirkung verbunden. Diese 24 aufgeführten Instrumente unterscheiden sich in ihrer Wirksamkeit, wie in Tabelle 1 dargestellt, und sind von unterschiedlichen Akteuren umzusetzen.

Von neun Instrumenten erwarten die Gutachter eine hohe Wirkung. Diese werden für eine schnelle Umsetzung als geeignet eingeschätzt und im Folgenden kurz dargestellt.

Instrumente zur Baulandgewinnung

Einer der größten Hemmnisse für die Erhöhung des Wohnungsangebotes ist die geringe Verfügbarkeit von Bauland, die wiederum einen großen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung und den Mietwohnungsmarkt hat, denn ohne ausreichendes Bauland laufen die auf diese Bereiche zielenden Instrumente zum Teil ins Leere.

Aktuell werden zu wenige Baugebiete neu ausgewiesen und zu wenige Innenflächen reaktiviert. Beides ist Folge einer geringen oder nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern (Landwirte, Brachflächen- und Baulückeneigentümer), sei es für Bauflächen oder für Kompensations- und Ausgleichsflächen. Auch existieren viele untergenutzte oder nur teilgenutzte Flächen in den Gemeinden, die von den Eigentümern nicht verkauft werden, zum Teil werden sogar Flächen angekauft und danach nicht genutzt.

Die höchste Wirksamkeit für die Gewinnung von Bauland haben der Auffassung der Gutachter nach zum einen eine langfristige Bodenpolitik (Flächenbevorratung), die die Kommunen in die Lage versetzt, ausschließlich eigene Flächen zu überplanen.

Dazu werden auch Flächen angekauft, die als Baulandflächen nicht infrage kommen, aber als Tauschflächen genutzt werden können. Landwirtschaftliche Flächen werden dabei häufig im Verhältnis 1:3 getauscht. Dieses Instrument kann vom Land mit Fördermitteln für die Kommunen ausgestattet oder durch Einrichtung einer Flächenagentur selbst durchgeführt werden, um die Baulandumlegung von Gemeinden unterstützen zu können.

Der Nichtverkauf bzw. das Horten von für den Wohnungsbau benötigten Flächen kann zudem durch die (im Koalitionsvertrag auf der Bundesebene) vorgesehene Einführung einer Grundsteuer C auf Brachflächen sowie Baulücken deutlich verteuert werden, was die Grundeigentümer zum Verkauf zu reaktivierender Flächen bewegen soll. Bei entsprechender Höhe der Steuer kann dies einen sehr großen Effekt auf die Baulandgewinnung haben. Die tatsächliche Einführung der Grundsteuer C, die noch unter Prüfvorbehalt steht, sollte durch das Land befördert werden.

Um Bauland neu ausweisen zu können, sollte nach Auffassung der Gutachter zudem eine Veränderung des ökologischen Werts von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Verhältnis zu Gartenflächen durch das Land erfolgen, damit weniger Kompensations- und Ausgleichsflächen benötigt werden, die die landwirtschaftliche Fläche über das Bauland hinaus beanspruchen. Eine solche Veränderung muss jedoch zusammen mit Auflagen (beispielsweise in kommunalen Satzungen) erfolgen, die auf große, aber naturnahe Grundstücke hinauslaufen, weil nur dann eine höhere ökologische Wertigkeit von Gartenflächen im Verhältnis zu intensiv bewirtschafteten Ackerflächen gerechtfertigt ist. Damit wird zwar die Siedlungsfläche pro Kopf erhöht, der Anteil der versiegelten Fläche am Grundstück sinkt zugunsten ökologischer Qualität, was auch im Sinne der Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung ist. Für dieses Instrument ist jedoch ein ökologisches Gutachten notwendig, was die Machbarkeit einer solchen Veränderung vor dem Hintergrund aktueller Studien insbesondere zur Biodiversität unterschiedlicher Flächen untersucht.

Instrumente zur Wohneigentumsbildung

Ein weiteres Hemmnis für die Erhöhung des Wohnungsangebotes ist die geringe Unterstützung derjenigen, die Wohneigentum bauen oder kaufen wollen. Um die Bautätigkeit in Verbindung mit einer Erhöhung der Eigentumsquote anzuregen, ist es notwendig, den Aufbau von Wohneigentum zu fördern, was durch die mit hoher Wirksamkeit eingeschätzten Instrumente Wohneigentumskredite für Haushalte mit mittleren / niedrigen Einkommen und verminderte Eigenkapitalanforderungen erfolgen kann.

Die Grunderwerbssteuer sollte aus Sicht der Gutachter ist eine Art „Mehrwertsteuermodell“ umgewandelt werden. Beim ersten Kauf wird die volle Grunderwerbsteuer fällig. Diese gezahlte Grunderwerbsteuer wird bei späteren Erwerbsfällen (nur für die Selbstnutzung) angerechnet. D. h., es wird „nur“ die Differenz der Kaufpreise zwischen Erst- und Zweiterwerb besteuert. Damit wird die Mobilitätsfeindlichkeit der jetzigen Grundsteuer, die eine flexible Anpassung an Erwerbsarbeitsmöglichkeiten deutlich erschwert, vollständig ausgeschaltet.

Alle drei Instrumente zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung müssen vom Bund umgesetzt werden, was jedoch durch das Land befördert werden sollte. Das Land sollte bei den Fördermöglichkeiten (Wohneigentumskredite, verminderte Eigenkapitalanforderungen) auch selbst aktiv werden.

Instrumente im Mietwohnungsmarkt

Um im Mietwohnungsmarkt ein größeres Angebot zu erhalten ist ebenfalls eine Anregung der Bautätigkeit notwendig. Eine hohe Wirksamkeit würde die Verbesserung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau erbringen. Gemeint ist damit zum einen eine Erhöhung der Regel-AfA (Absetzung für Abnutzung) auf 3%, vor allem, da sich der immer stärkere Einbau von (im Vergleich zum Rohbau kurzlebigen) technischen Einrichtungen deutlich erhöht hat. Zum anderen sollte das Land Schleswig-Holstein, was im Vergleich zu den meisten anderen Bundesländern im sozialen Wohnungsbau bereits überdurchschnittlich engagiert ist, das Segment des so genannten „bezahlbaren“ Wohnens fördern, das preislich zwischen Sozialwohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen liegt. Hier könnten über eine entsprechend ausgestaltete Investitionszulage auch Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen erreicht werden, die von verbesserten Abschreibungsmodalitäten in der Regel nicht profitieren.

Eine Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten im Sinne einer erhöhten Abschreibung für Innenflächen würde die Bautätigkeit auf Innenflächen lenken. Neben der Abschreibung für vermietete Objekte sollte für die Eigennutzung ein Sonderausgabenabzug in gleicher Höhe vorgesehen werden. Wohnungsmarktwirksam wäre zudem eine steuerliche Bevorzugung der Dekontamination von Flächen sowie von Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen, was Eigentümer von Bestandswohnungen zu Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen animieren könnte. Hierunter fällt auch die weitere Ausdehnung der Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen von der Einkommensteuer.

Eine konsequente Anwendung der Regelungen des § 138 Abs. 2 BGB (Wucher) sowie des entsprechenden Straftatbestandes (§ 291 StGB) und des Ordnungswidrigkeitstatbestandes (§ 5 WiStrG) würde ein Instrument wie die Mietpreisbremse unmittelbar überflüssig machen. Dies insbesondere dann, wenn eine Meldepflicht für Mietverträge im Rahmen einer kommunalen Mietvertragsdatenbank eingeführt würde, die eine höheren Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt mit sich bringen würde. Die Gutachter gehen davon aus, dass allein die Einrichtung eines derartigen Systems eine disziplinierende Wirkung hätte.

Tabelle 1: Auflistung der 24 Instrumente mit der höchsten Wirksamkeit

Instrument (Kapitel)	Akteur	Wirksamkeit
		hoch
		Mittel
		Niedrig (im Anhang)
Baulandgewinnung		
Langfristige Bodenpolitik (3.1)	Kommune / Land	Hoch
Veränderung der Grundsteuer C (3.2)	Bund/Land	Hoch
Neufassung des ökologischen Werts von Flächen (3.3)	Land	Hoch
Aufstockung und Umnutzung von Gebäuden (3.4)	Kommune / Land	Mittel
Verdichtung durch Veränderungen des Bauordnungsrechts (3.5)	Land	Mittel
Einrichtung von Flächenagenturen für Kompensationsflächen (3.6)	Land	Mittel
Verstärkter Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (3.7)	Kommune / Land	Mittel
Grundstücksfonds zur Revitalisierung von Flächen (3.8)	Land / Bund	Mittel
Eigentümeransprache zur Mobilisierung von Flächen zur Nachverdichtung (3.9)	Kommune / Land	Mittel
Befristung des Baurechts bzw. von Nutzungsmöglichkeiten (3.10)	Bund / Land	Mittel
Einführung eines zonierten Satzungsrechts (3.11)	Kommune / Bund / Land	Mittel
Ausbau interkommunaler Kooperation – Flächenpool (3.12)	Kommune / Land	Mittel
Flächenbewertung (Nachhaltigkeit / Vermarktbarkeit von Flächen) (3.13)	Kommune / Land	Mittel
Wohneigentumsbildung		
Wohneigentumskredite für Haushalte mit mittleren / niedrigen Einkommen (4.1)	Bund / Land	Hoch
Veränderung der Grunderwerbssteuer (4.2)	Bund / Land	Hoch
Verminderte Eigenkapitalanforderungen (4.3)	Bund / Land	Hoch
Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen bei der Wohneigentumsbildung (4.4)	Bund / Land	Mittel
Zuschüsse zu den Baukosten / zum Kaufpreis (4.5)	Land / Bund	Mittel
Kommunale "Jung kauft Alt"-Programme (4.6)	Kommune / Land	Mittel
Mietwohnungsmarkt		
Verbesserung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau (5.1)	Bund / Land	Hoch
Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für Innenflächen (5.2)	Bund / Land	Hoch
BGB – Wucherparagraf und Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) (5.3)	Bund / Land	Hoch
Wohngeld (5.4)	Bund / Land	Mittel
Nutzeransprache bei untergenutzten Wohnungen (5.5)	Kommune / Land	Mittel

1 Einleitung und Ziel

Sowohl die Mietpreisbremse als auch die Kappungsgrenze zählen zu den ordnungsrechtlichen Eingriffen in die Wohnungsmärkte. Dabei steht es bei der Mietpreisbremse den Ländern frei, Orte zu bestimmen, in denen die Mietpreisbremse anzuwenden ist. Die Kappungsgrenze bestimmt bundesweit, dass die maximale Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren auf 20 % begrenzt ist. Die Länder haben die Möglichkeit, Orte zu bestimmen, in denen die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % abgesenkt wird.

Das Ziel von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze ist die Begrenzung von Mietsteigerungen. Beide Instrumente beinhalten eine Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer. Die Instrumente führen zu Marktverzerrungen, weil die ordnungsrechtlich begrenzten Mieten nicht mehr die tatsächliche Knappheit von Wohnungen anzeigen.

Aus diesem Grunde ist es Ziel der Untersuchung, alternativ zu den beiden ordnungsrechtlichen Instrumenten marktkonforme Instrumente zu identifizieren, die über eine Steigerung des Angebotes einen Marktausgleich herbeiführen und damit die Preissteigerung über die Marktkonkurrenz begrenzen.

Auf einem vollkommenen Markt führt eine quantitativ wachsende Nachfrage über einen Preisanstieg grundsätzlich zu entsprechenden Angebotserhöhungen. Das Gutachten soll Antworten liefern, welche Veränderungen der Rahmenbedingungen, welche Fördermaßnahmen und welche Instrumente zu einer beschleunigten Anpassung des Angebotes beitragen können. Im Gegensatz zur gewünschten Wirkung von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze in Richtung einer ordnungsrechtlichen Begrenzung der Mieten zielt dieses Gutachten also primär auf die Identifikation positiver Investitionsanreize und Rahmensetzungen zur Beschleunigung der Angebotsreaktion und damit einhergehend einer Stabilisierung der Mieten.

Um eine Angebotsreaktion in positiver Weise zu befördern, können zum einen wohnungspolitische Instrumente angewendet werden, die Investoren bzw. Nachfrager nach Gebäuden auf verschiedenen Wegen unterstützen. Zum anderen kann die verfügbare Wohnbaulandfläche durch die Anwendung von Instrumenten erhöht werden, indem Neuausweisungen von Bauland erfolgen, eine Nachverdichtung im Bestand stattfindet und die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken erleichtert wird.

2 Wirkungsmechanismen auf Wohnungsmärkten und die Position von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

Die Wohnungsmärkte unterscheiden sich von den übrigen Konsumgütermärkten vor allem dadurch, dass es sich im Wesentlichen um Bestandsmärkte handelt und die Angebote zudem ortsgebunden, d.h. immobil, sind. Kein anderes Gut erreicht nur annähernd die Lebensdauer von Wohnungen. Über den Neubau von Wohnungen wurden dem Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre jährlich nur rund 0,7 % des jeweiligen Vorjahresbestandes an Wohnungen hinzugefügt. Der Anteil der Neubauten an den „Einzügen in Wohnungen“ dürfte im Bereich unter 10 % je Jahr liegen, d.h. über 90 % des Marktgeschehens entfällt auf den Wohnungsbestand.

Verantwortlich für unausgeglichene Wohnungsmärkte ist in erster Linie die Trägheit der Angebotsreaktion auf kurzfristige, in der Regel demografisch bedingte, Nachfragesteigerungen. Auf plötzliche Erhöhungen der Einwohnerzahlen folgt die Ausweitung des Wohnungsangebotes nur zögerlich, weil die potenziellen Investoren keine ausreichende Sicherheit über die Dauerhaftigkeit der Nachfragesteigerung haben. Auch ein Mangel an Grundstücken sowie begrenzte Kapazitäten von Bauwirtschaft und Baustoffherstellung limitieren kurzfristig die Angebotsausweitung. Jeder einzelne Engpassfaktor allein kann die Angebotsausweitung verzögern.

Kurzfristig muss der Ausgleich zwischen dem „starrten“ Angebot und einer quantitativ „potenziell wachsenden“ Nachfrage in einem marktwirtschaftlichen System über den Preis erfolgen. Die Ausweitung des Neubaus wirkt erst mittelfristig. Die Einwirkung des Staates auf die Wohnungsmärkte kann grundsätzlich über

- die finanzielle Be- oder Entlastung des Angebots (z. B. Zuschüsse, Abschreibungsmodalitäten, Kreditkonditionen),
- die finanzielle Be- oder Entlastung der Nachfrage (z. B. Miet- oder Lastenzuschuss, Übernahme der Kosten der Unterkunft, Zweitwohnungssteuer) oder
- ordnungsrechtliche Eingriffe (z. B. Mietrecht, Kostenüberwälzungsmöglichkeiten (Bestellerprinzip), Gewährleistungsumfang und –fristen der Verkäufer, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze)

erfolgen.

Vorgesehen war das Instrument der Mietpreisbremse zur Erhaltung preiswerter Wohnungsbestände. Die Wiedervermietungsmiete wird auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Unabhängig von Fällen, in denen sich Vermieter nicht an diese Vorgabe halten, kann das eigentliche Ziel nicht erreicht werden. Da nicht alle Vermieter ihre Mieterhöhungsspielräume nutzen, sind Mietwohnungen vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen „preiswert“. Die Erhöhung auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann eine Erhöhung gegenüber dem Vormietverhältnis um 100 % oder mehr darstellen. Ein Mietpreis, der 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist in den relevanten Orten keine preiswerte Miete mehr. Parallel zu diesen inhaltlichen Bedenken hält das Landgericht Berlin den § 556d BGB für verfassungswidrig (Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 14. September 2017, Aktenzeichen 67 S 149/17).

Die Kappungsgrenze greift ausschließlich bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Begrenzung der innerhalb von drei Jahren zulässigen Mietsteigerungen um 20 bzw. 15 Prozent –

maximal jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – ist für normale Mietverhältnisse bei aktuellen Inflationsraten zwischen ein und zwei Prozent nahezu irrelevant. Betroffen sind jedoch Vermieter, die in langjährigen Mietverhältnissen über größere Zeiträume ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht in Anspruch genommen haben und deren Mieter daher in sehr preiswertem Wohnraum leben. Damit ist die Kappungsgrenze inhaltlich eine Aufforderung an die Vermieter, die Miete regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, um keinen zu großen Abstand entstehen zu lassen. Die Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % für ausgewählte Städte und Gemeinden - nur dies liegt in der Verantwortung des Landes - ist gegenwärtig verzichtbar. Die deutlich reduzierte Zuwanderung sollte bei hoher Wohnungsbautätigkeit die Preiserhöhungsspielräume ausreichend begrenzen.

Die in diesem Gutachten alternativ zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze vorgeschlagenen Instrumente zielen auf drei Aspekte der Wohnungsmarktpolitik,

- die Erhöhung des Baulandangebotes (Kapitel 3),
- die Förderung des Wohneigentums, also die Erhöhung der Wohneigentumsquote (Kapitel 4), sowie
- die Schaffung von möglichst preisgünstigen Mietwohnungen (Kapitel 5).

Insgesamt existieren 50 Instrumente in Deutschland, die den zusätzlichen Bau von Wohnungseinheiten und damit die geforderte Angebotsreaktion adressieren. Davon sind 24 mit einer mittleren bis hohen Wirkung verbunden. Diese 24 aufgeführten Instrumente haben unterschiedliche Wirksamkeiten, wie aus der untenstehenden Tabelle hervorgeht, und sind von unterschiedlichen Akteuren einzusetzen.

Von neun Instrumenten erwarten die Gutachter eine hohe Wirkung. Diese werden für die schnelle Umsetzung empfohlen. Dies sind die jeweils die ersten drei zu Beginn der Kapitel 3-5 aufgeführten Instrumente.

3 Instrumente zur Baulandgewinnung

Eine zentrale Möglichkeit für wirksame Maßnahmen auf den Wohnungsmärkten der Ballungsregionen ist die Bereitstellung von weiterem Bauland. Im Folgenden werden die von den Gutachtern als wichtigste Ansatzpunkte eingeschätzten Maßnahmen kurz beschrieben, dem für sie notwendigen Akteur/en zugeordnet und nach ihrer Wirkung bewertet.

3.1 Langfristige Bodenpolitik

Akteur Kommune / Land

Wirkung hoch

Eine langfristig angelegte Bodenpolitik sollte zum Ziel haben, ausschließlich Flächen im öffentlichen Eigentum als Bauland auszuweisen. Zur Umsetzung muss eine Flächenbevorratung eingeführt werden, deren Kern auch den Ankauf von Flächen umfasst, die möglicherweise nie überplant werden, aber als Tauschflächen zum Einsatz kommen können. Ein wichtiges Instrument zur Umsetzung einer langfristigen Bodenpolitik ist die intensivere Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kommunen.

Die überplanbaren Flächen sollten den Bedarf von etwa zehn Jahren nicht unterschreiten, um auch bei Verzögerungen der Entwicklung einzelner Gebiete, ausreichende Reaktionsmöglichkeiten zu haben.

Eine langfristig angelegte Bodenpolitik ist geeignet, spekulative Preisbewegungen auszuschließen und die Baulandpreisentwicklung zu steuern. Inwieweit sich eine solche Steuerung mit der in der Regel von der Kommunalaufsicht geforderten Höchstpreisabgabe von Bauland und mit den Beihilferegelungen auf europäischer Ebene vereinbaren lässt, muss juristisch geprüft werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass das Land eine Institution einrichtet oder beauftragt, die Flächen im Auftrag der Gemeinden bevorratet, insbesondere bei großen Flächen. Damit würde eine finanzielle Überforderung der Gemeinden verringert.

3.2 Veränderung der Grundsteuer C

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Die Bundesregierung will die so genannte Grundsteuer C ermöglichen. Im Koalitionsvertrag wurde formuliert: „Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von

Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.“ Die Grundsteuer C ist als erhöhte Grundsteuer auf ungenutzte Grundstücke im Bereich geltender Bebauungspläne vorgesehen. Die Ausgestaltung soll den Kommunen überlassen werden, so dass über die Höhe der Steuer das „Warten auf höhere Preise“ ökonomisch unattraktiv gemacht werden kann. Wichtig wäre, dass dieses Instrument auch auf leerstehende Gebäude angewendet werden kann. Nach der rechtlichen Umsetzung der Grundsteuer C steht den Städten und Gemeinden erstmals ein wirksames Instrument zur Verfügung, mit dem Eigentümer zum Verkauf ihrer Grundstücke motiviert werden können.

Die Grundsteuer C erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht genutzte Grundstücke einer Nutzung zugeführt werden. Damit wird die Ausweisung „frischer“ Baulandflächen vermieden und wenn die Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden, steigt die Einwohnerzahl im Quartier, womit wiederum die Infrastrukturauslastung verbessert wird. Um diese Effekte in höchstmöglichem Umfang zu erreichen, wäre eine Anwendung der Grundsteuer C auch bei bebauten Grundstücken anzustreben, sofern keine oder nur eine Teilnutzung der Gebäude erfolgt.

3.3 Neufassung des ökologischen Werts von Flächen

Akteur Land

Wirkung hoch

In der Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung, die den starken Artenschwund zu verringern sucht, wird festgestellt, dass die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft dazu führt, dass seit 2009 der Teilindex für Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Biodiversität) von Siedlungen den der Landwirtschaft überholt, weil der Teilindex Landwirtschaft absinkt und der Teilindex für Siedlungen stagniert.

Vor diesem Hintergrund sollte die ökologische Wertigkeit von Flächentypen überdacht und neugefasst werden. Bislang wird in Landesverordnungen bezogen auf Ausgleichs- und Ersatzflächen eine intensiv genutzte Ackerfläche pro Flächeneinheit ökologisch besser bewertet als ein strukturreicher Hausgarten. Würde diese Bewertung umgedreht, was fachlich haltbar ist, hätte dies zwei positive Wirkungen: Erstens würde die ökologische Qualität einer Fläche bei einer Nutzung von Ackerflächen durch Wohnbebauung steigen. Zweitens würde die Kompensation entfallen, die in der Regel erneut Ackerflächen nutzt. Das Entfallen der Kompensation für eine Wohnbebauung wird vom Deutschen Bauernverband positiv bewertet, weil meist intensiv und damit ökonomisch interessante Ackerflächen für die Kompensation verwendet werden.

Voraussetzung für die Wirkungen ist, dass die Bauwilligen erstens keine dichte Bebauung vornehmen und zweitens naturnahe Gärten anlegen. Beides kann mittels Satzung durch die Kommunen für ein Baugebiet festgelegt werden. Dies würde zwar den statistischen Flächenverbrauch aufgrund größerer Grundstücke erhöhen, die ökologische Beeinträchtigung durch die Flächennutzung würde jedoch entfallen. Problematisch könnte die induzierte Mobilität sein, was jedoch durch die prognostizierte Zunahme von Elektro-Autos bzw. Autos mit Wasserstoffantrieb abgemildert werden kann.

Die Neufassung dieses Instruments würde die Ausweisung von Neubaugebieten erleichtern, was den Bau von an die heutige Wohnnachfrage angepassten Häusern ermöglicht – denn

viele Bauten im Innenbereich entsprechen aufgrund zu kleiner Räume bzw. zu enger Grundrisse nicht mehr den Wohnwünschen. Dass neue Baugebiete auch dann notwendig sind, wenn alle Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden, wies eine unveröffentlicht gebliebene Studie nach, die für das Umweltbundesamt angefertigt wurde. In dieser Studie wurden drei unterschiedliche Großstädte auf ihre Innenentwicklungspotenziale hin untersucht und verglichen mit der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030: In zwei Städten konnte das Innenentwicklungspotenzial nicht die Nachfrage aufnehmen (Behrendt et al. 2011), dies waren das damals noch von der Einwohnerzahl als weiter stagnierend angesehene Hannover sowie die wachsende Stadt Stuttgart. Nur im weiter als schrumpfend angesehenen Halle/Saale war das Innenentwicklungspotenzial größer als die zukünftige Nachfrage.

Das Potenzial dieses Instruments für die Baulandgewinnung ist hoch zu bewerten.

Für die Neufassung dieses Instrument ist ein ökologisches Gutachten notwendig, welches die Machbarkeit einer solchen Veränderung vor dem Hintergrund aktueller Studien insbesondere zur Biodiversität unterschiedlicher Flächen untersucht.

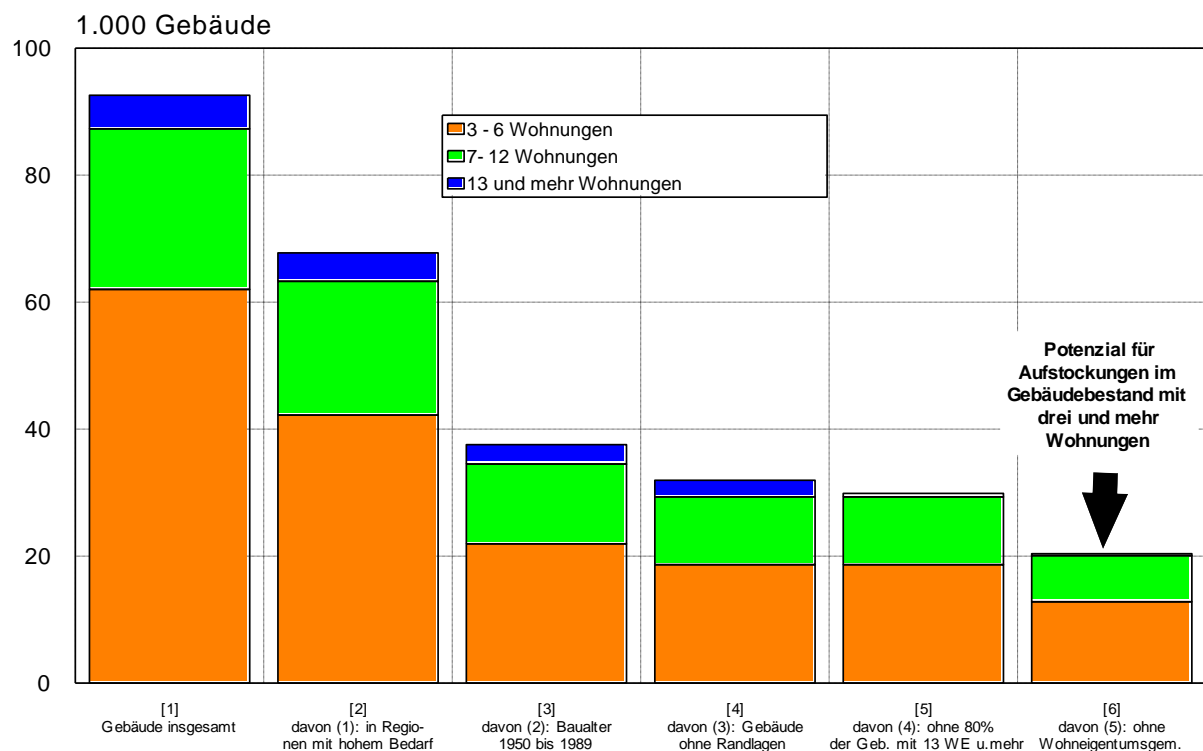
3.4 Aufstockung und Umnutzung von Gebäuden

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Die Ergebnisse der im Jahr 2016 gemeinsam mit der TU Darmstadt erstellten „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen“ zeigt Abbildung 1 für Schleswig-Holstein.

Abbildung 1: Gebäude mit drei und mehr Wohnungen in Schleswig-Holstein insgesamt und verbleibendes Potenzial für Aufstockungen



Die damalige Betrachtung konzentrierte sich auf Mehrfamilienhäuser der Baualtersklassen 1950 bis 1989. Weiterhin wurden Randlagen und Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen ausgeblendet. Da auch bei Gebäuden im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften die Chancen auf die Realisierung von Aufstockungen als sehr niedrig eingestuft wurden, verblieben als Potenzial für Schleswig-Holstein von gut 92.000 Gebäuden am Ende nur gut 20.000 Gebäude. Bei einer durchschnittlichen Zahl von 2,4 Wohnungen je Gebäude, die durch Aufstockungen von Wohngebäuden geschaffen werden könnten, errechnet sich eine Zahl von 48.000 Wohnungen, die durch Aufstockungen gebaut werden könnten.

Grundsätzlich nimmt die Wirtschaftlichkeit von Aufstockungen mit steigendem Baulandpreis zu. Allerdings sind die Realisierungshemmnisse so stark, dass die Potenziale bisher kaum genutzt werden. Ein Teil der Hemmnisse ist im Bauordnungsrecht zu verorten (Stellplätze, Brandschutz, Barrierefreiheit, ...). Ein wesentliches Hemmnis scheint aber der „Bewohner“ zu sein. Die Widerstände sowohl in den potenziell aufzustockenden Gebäuden als auch in der unmittelbaren Nachbarschaft sorgen oft für eine Aufgabe der Idee des Aufstockens, weil unkalkulierbare Verzögerungen letztlich ökonomischen Risiken bedeuten, die die Eigentümer meist nicht eingehen wollen.

Diese Widerstände gibt es in der Regel auch bei anderen Formen der Nachverdichtung (z.B. Anbauten bei unterausgenutzten Grundstücken; zusätzliche Neubauten bei großen Freiflächen, ...).

Die jüngst in der Diskussion befindlichen Überbauungen von Supermärkten und Parkplätzen sind ökonomisch nur bei hohen Baulandpreisen und Lagen in gemischter Bebauung tragfähig.

Insgesamt ist die eigentlich sehr sinnvolle Nachverdichtung, die keine zusätzlichen Baulandflächen benötigt und bei der meist auch die vorhandenen Erschließungseinrichtungen ausreichen, ein Baustein zur Schaffung neuer Wohnungen, dessen realisierbare Potenziale gerade in einem Flächenland wie Schleswig-Holstein jedoch nicht überschätzt werden sollten. Die Wirkung wird daher als mittel eingestuft.

3.5 Verdichtung durch Veränderungen des Bauordnungsrechts

Akteur Land

Wirkung mittel

In den Landesbauordnungen wird festgelegt, in welcher Art und Weise gebaut werden darf. Beispielsweise sind dort die Grenz- bzw. Regelabstände zwischen Gebäuden festgelegt. Durch eine Verringerung dieser Abstände wäre eine höhere Dichte erreichbar, womit ein geringerer Flächenbedarf pro Einwohner verbunden wäre: Fläche würde effizienter genutzt, es könnten mehr Wohnungen oder Einfamilienhäuser gebaut werden. Im Übrigen ist eine hohe Dichte in vielen Städten, vor allem in Gebieten aus der Gründerzeit, bereits vorhanden und wird von den Bewohnern mit einer hohen Lebensqualität verbunden.

In der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) findet sich in § 6 Absatz 5 eine Regelung, wonach die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m, beträgt. Damit orientiert sich die Landesbauordnung in Schleswig-Holstein an der Musterbauordnung (MBO)

als Standard- und Mindestbauordnung, die von den Sachverständigen der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der 16 Bundesländer (ARGEBAU) ausgearbeitet worden ist.

Es wäre neu und im Sinne einer effizienteren Flächennutzung, würde die Landesbauordnung zumindest für bestimmte Arten der im Bebauungsplan festgelegten baulichen Nutzungen (Baugebietstypen Kerngebiet und Urbanes Gebiet) geringere Abstände zwischen Gebäuden erlauben, wie es beispielsweise im hannoverschen Projekt ‚Pelikan VIER‘ mit einer Sondergenehmigung bereits umgesetzt wurde. In diesem Projekt wurde im Jahr 2017 hochwertiges Wohnen mit acht achtgeschossigen Gebäuden realisiert. Die Hausabstände wurden abweichend von der Landesbauordnung mit einer Sondergenehmigung gering gehalten, auch um den Eindruck urbanen Wohnens zu vermitteln. Nach Ansicht der Architekten sind in den Altbaugebieten aus der Jahrhundertwende um 1900 zum Teil noch geringere Abstände zu finden und diese haben trotzdem (oder deswegen) eine hohe Nachfrage. Auch die Bewohner dieses neuen Quartiers sind mit den geringen Hausabständen zufrieden.¹

Auch für die bessere Nutzung der unter 3.4 dargestellten Nachverdichtungspotenziale könnten gezielte Anpassungen der LBO sinnvoll sein. So wird vorgeschlagen die Aufstockung von Gebäuden und Dachausbauten nicht als Neubau anzusehen, sondern als Bestandsmaßnahme, um den Bestandschutz für Gebäude zu erhalten. (Gutachten IW Köln für LEG).

3.6 Einrichtung von Flächenagenturen für Kompensationsflächen

Akteur Land

Wirkung mittel

Flächenagenturen sind Naturschutz-Dienstleister für die kooperative Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Hilfe von Flächenpools für Kompensations- und Ausgleichsflächen. Das Leistungsangebot eines Poolträgers kann u. a. sein:

- Entwicklung eines Flächenpools durch Kauf von Flächen
- Vermittlung von Kompensationsleistungen
- Moderation, Beratung
- Flächenverwaltung, Maßnahmenbetreuung, Nachkontrolle

Als Poolträger kümmert sich die Flächenagentur dabei um alle Arbeitsschritte - von der Sichtung erster Projektideen über die Kontaktaufnahme mit Nutzern / Eigentümern, die Abstimmung mit allen relevanten Akteuren bis hin zu Flächenerwerb und Maßnahmenrealisierung.

Solche Flächenpools können die Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen dazu bewegen, diese für Baugebiete zu verkaufen, weil mit ihrer Hilfe die Kompensations- und Ausgleichsflächen nicht ebenfalls landwirtschaftliche Flächen dieses Eigentümers beanspruchen, was aktuell vielfach der Fall ist. Die Flächen können an anderen Orten realisiert werden, was mit einem landesweiten Flächenpool möglich wäre.

¹ <https://www.gundlach-bau.de/zuhause-finden/infos-fuer-interessierte/kaufinteressiert/referenzen/pelikan-vier-exklusive-eigentumswohnungen-in-der-list/>

Bereits heute bieten Landwirte geringer wertige Flächen als privat organisierte Poolflächen an. Ein weiterer Vorteil solcher Pool-Konzepte ist die Zusammenlegung im Normalfall oftmals kleiner bzw. isolierter Kompensations- und Ausgleichsflächen zu größeren Einheiten, was natur-schutzfachlich zu begrüßen ist.

Insgesamt ist der Effekt auf die Gewinnung von Bauland eher gering und daher die Maßnahme mit mittlerer Wirkung einzuschätzen.

3.7 Verstärkter Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Für die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen kann die Entwicklung der Flächen als städtebauliche Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme vorteilhaft sein. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann die Bereitstellung bzw. Aktivierung von Flächen ermöglichen, wenn „Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ (§ 165 Abs. 2 BauGB).

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet gegenüber der Sanierungsmaßnahme die Möglichkeit, gegen den Willen der (Alt-) Eigentümer Maßnahmen durchzuführen, da ihr das Instrument der Enteignung zur Verfügung steht. Zudem eignet sie sich speziell für große Bereiche. Als Voraussetzung hat das „Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme [zu] erforder[n]“ (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Der Gesetzgeber nennt als eine Einleitungsvoraussetzung das Vorliegen von Brachflächen. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann dort eingesetzt werden, wo städtebauliche Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen (§ 136 Abs. 2 BauGB). Da Brachflächen städtebauliche Missstand darstellen, ist auch dieses Werkzeug für die Revitalisierung einsetzbar (BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: URL: <http://www.werkstatt-stadt.de>, Januar 2007, zitiert in Weitkamp 2011: 5)

Der hohe organisatorische und unter Umständen finanzielle Aufwand dieses Instruments ist für viele Kommunen nicht zu tragen, auch wenn es vereinzelt angewendet wird. Daher sollte eine Einrichtung des Landes dieses Instrument für die Gemeinden mit Problemen bei der Baulandbereitstellung verwenden. Das hat den Vorteil, dass eine Sanktionsmaßnahme wie die Enteignung, auch wenn diese nur angedroht wird, von einem Akteur außerhalb der Gemeinde ins Spiel kommt. Der von außen kommende Akteur kann als ‚unpersönlicher Akteur‘ dem Flächeneigentümer leichter drohen, eine Enteignung durchzuführen, als dies die Gemeinde kann, was insbesondere in kleinen Gemeinden wegen der vielfach persönlichen Beziehungen nur schwer ohne politischen und stimmungsmäßigen Schaden möglich ist.

Eine Enteignung von Flächen ist möglich, wenn aufgrund der angestrebten Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme ein Allgemeinwohlerfordernis gegeben ist, z.B. ein erhöhter Bedarf an Baulandflächen und Alternativflächen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Das Wohl der Allgemeinheit in diesem Sinne ist inhaltsgleich mit dem Wohl der Allge-

meinheit gem. Art. 14 Abs. 3 GG, welches eine Enteignung rechtfertigt. Da die Gemeinde berechtigt ist, im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung grundsätzlich alle Grundstücke zu enteignen, müssen die Enteignungsvoraussetzungen jedoch bereits bei der Aufstellung der Entwicklungssatzung vorliegen.

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann mit einem Mangel an sonstigen Entwicklungsmöglichkeiten in einer Entwicklungssatzung begründet werden, die vom Gemeinderat beschlossen werden muss.

Allein die Ankündigung einer solchen Möglichkeit bzw. Maßnahme kann bei den Flächenbesitzern zu einer höheren Verhandlungsbereitschaft bezogen auf den Verkauf ihrer Fläche(n) führen. Die Kommune kann anschließend das Instrument der Baulandumlegung als Möglichkeit nennen, die keine Enteignungsmöglichkeit enthält.

In Baden-Württemberg hat eine Landesgesellschaft als externer Akteur, letztlich im Auftrag der Gemeinde, für bestimmte Gebiete, in denen Grundstückseigentümer ihre Flächen nicht nutzen, diese Möglichkeit des BauGB eingesetzt, um Flächen zu aktivieren. Begründet werden kann das Aktivwerden eines externen Akteurs mit dem Aufwand, den eine solche Maßnahme mit sich bringt. Eine kleine Gemeinde kann mit ihrer Planungskapazität eine solche Maßnahme nicht umsetzen.

Die Enteignung kann zum normalen Wert der Fläche nach Bodenrichtwertkarte erfolgen, so dass keine Planungswertsteigerung durch den Flächeneigentümer eingepreist werden kann.

Voraussetzung für die Durchführung eine Entwicklungsmaßnahme

Die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen ist gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 BauGB an vier Voraussetzungen gebunden. Entwicklungssatzungen sind zulässig, wenn

1. die Maßnahme Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Wohl der Allgemeinheit als Anwendungsvoraussetzung (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Die Entwicklungssatzung, durch die Entwicklungsmaßnahme förmlich festgesetzt wird, muss die Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfüllen. Danach kann die Gemeinde einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, nur dann förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen.

Die Wirkung wird aufgrund der hohen Anforderungen und die Einschränkung auf bestimmte Rahmenbedingungen als mittel eingeschätzt, zumal Enteignungen, wie sie in diesem Instrument möglich sind, nur eine sehr geringe Akzeptanz haben und den Behörden einen Reputationsschaden zufügen können.

Als Beispiel für den Einsatz der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme inklusive Enteignung eines Grundstückseigentümers kann die Gemeinde Wildeshausen genannt werden, die für ein Neubaugebiet nicht die notwendigen Flächen zusammenlegen konnte, weil ein Flächenbesitzer nicht verkaufsbereit war. Die Voraussetzung, dass andere Gebiete innerhalb des Gemeindegebietes für eine Überplanung nicht zur Verfügung stehen, war in der Gemeinde Wildeshausen gegeben, so dass der Einsatz dieser Maßnahme rechtlich möglich war.²

3.8 Grundstücksfonds zur Revitalisierung von Flächen

Akteur Land / Bund

Wirkung mittel

Grundstücksfonds können zur Revitalisierung von Flächen beitragen, weil mit ihnen das Finanzierungshemmnis durch das Pooling von Finanzmitteln beseitigt werden kann. Der Fonds sammelt bzw. konzentriert Mittel in einer Hand, das können private Mittel, öffentliche Mittel oder Mischfinanzierungen sein, und finanziert den Kauf, die Entwicklung und den Verkauf von Flächen.

In der Regel sind Fonds öffentlich finanziert, da zumeist Altlasten bzw. Altablagerungen saniert werden müssen, was für private Investoren ein zu hohes Risiko bedeutet. Die grundsätzliche Möglichkeit, Fonds für die Flächenrevitalisierung, auch bei Beseitigung von Kontaminationen, mit privaten Mitteln finanzieren zu können, wurde im Vorhaben „Nachhaltiges Flächenmanage-

²https://www.nwzonline.de/oldenburg-kreis/wirtschaft/stadt-baut-auf-die-enteignung_a_6,1,3786512610.html; https://www.nwzonline.de/oldenburg-kreis/wirtschaft/gericht-raet-zu-70-cent-mehr-pro-quadratmeter_a_5,1,1116232787.html; <https://www.wildeshausen.de/portal/seiten/staedtebauliche-entwicklungsmaassnahme-vor-bargloy-914000463-21701.html>

ment Hannover (NFM-H)‘ des BMBF-Forschungsprogramms 'Reduzierung der Flächeninanspruchnahme' (Refina) nachgewiesen. (Behrendt et al. 2010) Der dort entwickelte Fonds wurde als geschlossener Immobilienfonds konzipiert, der eine jährliche Rendite von 12% auf das eingesetzte Kapital der privaten Investoren anstrebte. Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 ‚begrub‘ diese Möglichkeit zwar, geschlossene Immobilienfonds existierten in der Folge überwiegend nicht mehr, die deutlich geringeren Renditeforderungen auf dem heutigen Kapitalanlagemarkt sprechen jedoch dafür, einen solchen Fonds erneut auf seine Machbarkeit zu untersuchen und exemplarisch zu erproben. Denn in Großbritannien (GB) liegen schon länger Erfahrungen mit dem Einsatz von Fonds vor. Auch in den USA findet dieses Instrument in der Brachflächenentwicklung Anwendung.

Hervorgehoben wird in der Literatur die Funktion der Fonds, Entwicklungsrisiken und Gefahren für den Mitteleinsatz zu reduzieren. Sie dienen somit als Starthilfe und Absicherung für den Einsatz privater Mittel. Außerdem zwingen Fonds zu einem strategischen Umgang mit den kommunalen Brachflächen und einer durchdachten Herangehensweise in der Vermarktung.

Da mit Hilfe von Grundstücksfonds nur eine kleinere Zahl von Brachflächen revitalisiert werden kann, wird die Wirksamkeit mit eher mittel bewertet.

3.9 Eigentümeransprache zur Mobilisierung von Flächen zur Nachverdichtung

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Die Mobilisierung von Flächen auf bebauten wie unbebauten Grundstücken scheitert in vielen Fällen am Eigentümer. In solchen Fällen ist eine Aktivierung der Eigentümer notwendig, die über eine organisierte persönliche Ansprache erfolgen muss, um wirksam sein zu können. Es müssen nicht nur Informationen zu den Nutzungsmöglichkeiten der konkreten Fläche gegeben, sondern konkrete Unterstützungsangebote gemacht werden, bis hin zur Übernahme der Projektsteuerung. Viele Eigentümer sind nicht in der Lage (bspw. aufgrund Alter oder fehlendem Know How), die komplexen Prozesse einer Reaktivierung von Flächen zu schultern.

Im Projekt des BMBF-Refina-Forschungsprogramms 'Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI)' wurden Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen in mittleren und kleinen Kommunen untersucht und angewendet. Zentrales Ergebnis ist, dass es Potenziale im bebauten Innenbereich einer Kommune gibt³, es aber eines vergleichsweise hohen Aufwandes bedarf, um diese innerörtlichen Baulandpotenziale zu heben. Problematisch sind zum einen die häufig fehlenden Baulandkataster, die auch geringfügig genutzte Flächen (Bauen in 2. Reihe) erfassen, zum anderen das relativ hohe Akzeptanzrisiko für die Kommune. Die Wirkung wird daher als mittel eingestuft.

³ www.hai-info.net bzw. www.refina-info.de/

3.10 Befristung des Baurechts bzw. von Nutzungsmöglichkeiten

Akteur Bund / Land

Wirkung mittel

Die unbefristete Gültigkeit von Bebauungsplänen ist für eine nachhaltige Bodenpolitik ein großes Hindernis. Eine generelle Begrenzung der Rechtswirkung auf beispielsweise 10 Jahre (Baurecht auf Zeit) könnte die Flexibilisierung der Planungspolitik wesentlich fördern. Nach Ablauf dieser Frist müssten Ausgleichs- und Eingriffsregelungen neu greifen, die "Karten" müssten also neu gemischt werden. Dieses stellt einen verhältnismäßigen Eingriff in das Bodeneigentum dar, da ja nicht an die Aufhebung der Plangewährleistungsfrist gedacht wird, sondern lediglich der Verwaltungsaufwand zur Aufhebung der Planungen vermieden werden soll, an deren Ende ebenfalls die Aufhebung des Baurechts stehen würde.

„Mit der Befristung des öffentlich-rechtlichen Baurechts einhergehen könnte die Befristung der dinglichen Verfügungsrechte am Boden mit Hilfe der Vergabe von an die Amortisierungsfristen gewerblicher Investitionen angepassten Erbbaurechten (10–30 Jahre). Damit kann eine Gemeinde die spätere Wiederverfügung über ihre Flächen sicherstellen und so den Handlungsspielraum erhöhen, brachgefallene Flächen erneut baulich oder anderweitig nutzen zu können, ohne sie zurückkaufen zu müssen.“ (Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: 6) Die Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik merkt zudem an, dass der so genannte "Heimfall" der Erbbaurechte an den Erbbaurechtsgeber, sobald von der vereinbarten Nutzung der Flächen abgewichen wird, eine zugkräftige Lösung für die Wiedernutzung von Brachen, aber auch von Gebäudeleerständen sein könnte.“ (Thiel F. 2004)

Problematisch ist, dass vor allem in größeren Städten vielfach für Flächen keine Bebauungsplanung (als Vorratsplanung) mehr erfolgt, sondern der B-Plan als Folge der im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten des ‚Städtebaulichen Vertrags‘ oder des ‚Vorhaben- und Erschließungsplans‘ entsteht.

Die Wirkung des Instruments der Begrenzung der Rechtswirkung von Bebauungsplänen wird, weil nur Teilflächen der möglichen Wohnbauflächen von dieser Regelung erfasst würden, als mittel eingeschätzt.

3.11 Einführung eines zonierte Satzungsrechts

Akteur Kommune / Bund / Land

Wirkung mittel

Ein zonierte Satzungsrecht gibt den Kommunen die Möglichkeit, mit Hilfe unterschiedlicher Steuersätze oder Hebesätze für Steuern selbst festzulegen, in welchen Teilgebieten der Gemeinde ein bestimmter Steuersatz gilt, zum Beispiel bei der Grundsteuer oder der Gewerbesteuer. Damit wäre es möglich, Brachflächen geringer zu besteuern oder alle anderen Grundstücke höher zu besteuern, womit Lenkungseffekte bei der Flächennutzung erreicht werden könnten. Notwendig sind dafür Gesetzesänderungen, die der Bund vornehmen müsste.

Das Modell des Landes Baden-Württemberg (BBR/BMVBS 2007c: 52), das jedoch vom Bundesrat abgelehnt wurde, schlug vor, mit einer Öffnungsklausel den Kommunen die Möglichkeit einzuräumen, in bestimmten von der Kommune festzulegenden Gebieten die Grundsteuer niedriger als im sonstigen Gemeindegebiet festzusetzen. Eine Steuererleichterung hat jedoch das Problem der fehlenden Anreize für eine Baulandmobilisierung (Gefahr der Flächenhortung). Werden unbebaute Innenstandorte hingegen höher besteuert (Vorschlag des Deutschen Städtetages), könnte das den Druck zugunsten einer Bebauung erhöhen und das Horten erschweren.

Im Gegensatz zur Grundsteuerreform, die insgesamt die Nutzung von Flächen verteuern würde und damit den Flächenverbrauch dämpfen soll, bietet das zonierte Satzungsrecht den Kommunen die Möglichkeit, einen Lenkungseffekt auf bestimmte von der Stadtplanung ausgewählte Grundstücke zu lenken, zum Beispiel auf städtebaulich besonders relevante Brachen.

Da das zonierte Satzungsrecht nur für bestimmte Flächen wie Brachflächen angewendet wird, ist die Wirksamkeit abhängig von der Zahl und Qualität dieser Fläche, die Wirkung ist damit begrenzt.

3.12 Ausbau interkommunaler Kooperation – Flächenpool

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Flächenpool-Konzepte für mehrere Gemeinden wurden ursprünglich für Gewerbeflächen entwickelt. Solche Pool-Lösungen sind jedoch auch für Wohnbauflächen denkbar. Der Vorteil ist, dass Erschließungskosten gesenkt werden können, wenn eine geringere Zahl von Neubaugebieten erschlossen werden muss. Die teilnehmenden Gemeinden würden in einen solchen Pool gemeinsam Flächen eingeben. Daraufhin erfolgt eine monetäre Bewertung der Poolflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Kriterien. Diese Kriterien werden in Zusammenarbeit mit den Bürgermeistern der Gemeinden festgelegt. Die entstehenden Erlöse und Kosten der Poolbewirtschaftung werden entsprechend des ermittelten Wertes der eingebrachten Flächen an die beteiligten Gemeinden verteilt.

Das Pooling von Flächen ist dabei nicht nur für Neubauflächen möglich, sondern auch für die Einbeziehung von Brachflächen sowie Ausgleichsflächen (Standortsuche und Entwicklung von Ausgleichsflächen zur Verfolgung ökologischer und ökonomischer Ziele in einem interkommunalen Ansatz).

Der Interessenausgleich zwischen den beteiligten Kommunen kann über einen Finanzfonds erreicht werden, der zum einen aus einer allgemeinen Umlage aller Gemeinden besteht, berechnet mit Hilfe von Kriterien wie Zahl der Einwohner und Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft, zum anderen wird abhängig von der Flächenentwicklung der Kommunen eine selektive Abgabe erhoben, die auf der Basis neu geschaffener Wohneinheiten berechnet wird (Details s. Einig K. 2007, Greiving et al. 2008). Der Finanzfonds wurde im Rahmen eines Modellvorhabens 'Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg' entwickelt (<http://www.refina-info.de/de/projekte/index.phtml>).

Die Wirksamkeit ist grundsätzlich hoch, doch sind nur weniger Kommunen zu solchen Pooling-Lösungen bereit, zum einen weil es einen hohen Kooperationsaufwand nach sich zieht, zum anderen weil es zu einer Verminderung ihrer Planungsmöglichkeiten kommt. Darüber hinaus sind mit Wohnbaugebieten immer auch Fragen der Auslastung von Infrastrukturen verbunden, was ein Pooling auch dieser nach sich ziehen würde. Insgesamt wird einem solchen Instrument deshalb nur eine mittlere Wirksamkeit bescheinigt werden können.

3.13 Flächenbewertung (Nachhaltigkeit / Vermarktbarkeit von Flächen)

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Ein entscheidendes Problem für die Revitalisierung von Brachen und die Nutzung von Baulücken in einer Kommune ist die Auswahl von Flächen, die vorrangig einer Wiedernutzung zugeführt werden sollten. Ein Hilfsinstrument für die Baulandgewinnung ist die detaillierte Bewertung von Baulandflächen mit Hilfe eines Kriteriensystems, das die Aspekte der Nachhaltigkeit einer Nutzung sowie der Vermarktbarkeit betrachtet, denn ohne realistische Vermarktungsperspektive kann die Nachhaltigkeit einer Flächennutzung nicht gewährleistet werden. Um Flächen identifizieren zu können, die mit der gegebenen Zielnutzung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten und als entwicklungsfähig gelten können, wurde ein praxisorientiertes Bewertungssystem in Form eines Leitfadens entwickelt, das die Aspekte Nachhaltigkeit (39 Kriterien) und Vermarktbarkeit (25 Kriterien) einer zur Baureife zu entwickelnden Fläche abdeckt (Behrendt et al. 2010; <https://refina-info.de/de/projekte>).

In beiden Kriteriensätzen werden sowohl Merkmale der Fläche (z.B. Größe, Grad der Versiegelung) als auch Einflüsse aus ihrem Umfeld auf die Zielnutzung (z.B. Lärm von einer benachbarten Hauptverkehrsstraße) sowie von der Zielnutzung zu erwartende Wirkungen auf das Umfeld berücksichtigt. Die Flächenbewertung erfasst demnach sowohl die Fläche selbst als auch ihre positiven wie negativen Wechselbeziehungen zum Umfeld.

Die Kriterien umfassen zum einen quantitativ erfassbare Größen, wie bspw. die Entfernung der Fläche zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle, zum anderen qualitativ einzuschätzende Gegebenheiten, wie die potenzielle 'Adressbildung' einer Fläche.

Die Bewertung erlaubt eine transparente und nachvollziehbare Überprüfung der Brachflächen mit dem Ziel, die Flächen für die Planung zu priorisieren. Die Anwendungsmöglichkeiten des Bewertungssystems gehen jedoch über die reine Auswahl von Flächen hinaus. Die Kriterien können zur Einschätzung der Nachhaltigkeit konkreter Vorhaben der Flächenentwicklung, einschließlich der Identifizierung möglicher Schwachstellen, zur Bewertung von Standortalternativen oder - in der übergeordneten strategischen Planung – für Schwerpunktsetzungen in der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Die Anwendung des Kriteriensystems zur Bewertung von Brachen kann darüber hinaus Entscheidungsprozesse in der Verwaltung stärker an Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientieren. Varianten bzw. Standorte können dadurch nachvollziehbarer diskutiert und eindeutiger an Nachhaltigkeitszielen gemessen werden.

Ähnliche Projekte zur Bewertung einer Flächennutzung wurden ebenfalls im Rahmen des BMBF-Refina-Forschungsprogramms entwickelt (<http://www.refina-info.de/de/projekte/index.phtml>), sie beziehen sich jedoch nur auf bestimmte Vornutzungen, z.B. Militärflächen, oder

spezifische Aspekte, wie die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern in den Nachnutzungsprozess für eine vormals genutzte Fläche.

SINBRA: Priorisierung von Flächen innerhalb eines Konversionsgeländes

Gläserne Konversion: Partizipative Priorisierung von Flächen innerhalb eines Konversionsgeländes

REGENA: Monetarisierter, von Stakeholdern gewichteter Bewertung von Gewerbeflächen in einem regionalen Gewerbeflächenpool

KOSAR: Kriterien für die Vermarktbarkeit von Reserveflächen (ehem. Treuhand-Flächen in Ostdeutschland)

NKF: Bewertung von Flächen für die Vermögensbilanz im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunales Finanzmanagements (NKF)

4 Instrumente zur Wohneigentumsbildung

Die im Folgenden aufgeführten Instrumente zur Unterstützung des Wohnungsmarktes werden von den Gutachtern als mögliche Ansatzpunkte kurz beschrieben, dem für sie notwendigen Akteur/en zugeordnet und nach ihrer Wirkung bewertet. In der Nennung des Akteurs / der Akteure bedeutet die erste Nennung die durchführende Institution für das Instrument, die zweite die unterstützend agierende Institution, beispielsweise durch Landes-Fördermittel für Kommunen oder als initiiierende Institution für Bundesratsinitiativen, um Einfluss auf die Bundesgesetzgebung zu nehmen.

4.1 Wohneigentumskredite für Haushalte mit mittleren / niedrigen Einkommen

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Die Wohneigentumsquote stagniert in Deutschland seit Jahrzehnten bei Werten zwischen 40 und 46 %. Damit weist Deutschland in Europa nach der Schweiz und Schweden die dritt niedrigste Wohneigentumsquote auf. Die gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums - höhere Eigenverantwortung, höhere Sparquote, Wohnungseigentümer gelten generell als Stabilitätsfaktoren in Quartieren, Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten, geringere Gefährdung durch Altersarmut - kommen dadurch in Deutschland weniger zum Tragen als in anderen Ländern.

Für die Zielgruppe „Familien“ hat die Bundesregierung bereits eine spezielle Wohneigentumsförderung vorgesehen. Erwartet wird, dass jährlich 200.000 Familien mit 300.000 Kindern⁴ die Förderung in Anspruch nehmen. Wie viele davon einen Neubau beziehen, konnte nicht eingeschätzt werden. Insgesamt wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung von der Förderung der Wohneigentumsbildung ausgegrenzt.

Ausgangspunkt der Überlegungen zur Förderung durch Wohneigentumskredite war die Frage, ob eine besondere Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung dazu führen kann, die Wohneigentumsquote in Deutschland langfristig zu erhöhen. Dies kann nur gelingen, wenn Einkommensgruppen erreicht werden, die bislang eine unterdurchschnittliche Eigentumsquote aufweisen.

Gemein ist den Zielgruppen der in der Regel eingeschränkte Zugang zu Hypothekenkrediten (mittlere bis niedrige Einkommen in Kombination mit wenig Eigenkapital). Insofern wäre eine Anknüpfung der Förderung an die Finanzierung notwendig. Im Vergleich zu den Wohneigentumsförderungen der Vergangenheit (§§ 7b, 10e EStG, Eigenheimzulage) kann die hier vorgeschlagene Förderung durchaus als **Sonderprogramm für Mieterhaushalte mit mittleren Einkommen** verstanden werden. Dabei werden Haushalte mit hohen und niedrigen Einkommen nicht ausgegrenzt. Haushalte mit höheren Einkommen werden die Förderung wegen der damit verbundenen Wohnflächenbeschränkung kaum in Anspruch nehmen und im untersten Einkommensbereich wird die Wohneigentumsbildung wohl dauerhaft nicht möglich sein.

⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/1276, 20.3.2018

In der aktuellen Zinssituation wäre die Gewährung eines langfristigen Festzinsdarlehens sinnvoll. Die Laufzeit kann entsprechend der zu erwartenden Resterwerbsphase eingestellt werden, sollte 30 Jahre aber nicht überschreiten. So würde zum Beispiel ein Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren bei voller Tilgung über die Laufzeit und einem Zins von 1,5 % eine Kapitalkostenbelastung in Höhe von 4,16 % p.a. bedeuten. Inwieweit zusätzliche, kostenverursachende Bürgschaften (etwa als Eigenkapitalersatz) erforderlich sind, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen wird in der Regel ein höheres Risiko temporärer Arbeitslosigkeit unterstellt. Der temporäre Bezug von Arbeitslosengeld II dürfte ebenso eine erhöhte Wahrscheinlichkeit aufweisen. Deshalb wäre es sinnvoll, wenn die neue Wohneigentumsförderung Grenzen bezüglich der Wohnfläche setzt. Diese Grenzen können sich an den Wohnflächenvorgaben des sozialen Wohnungsbaus orientieren. Beginnend mit 50 m² für den Single-Haushalt und 65 m² für den Zweipersonenhaushalt werden für jedes weitere Haushaltsmitglied zusätzlich 10 m² als angemessen betrachtet. Wohneigentum der angegebenen Größe bliebe auch bei einer temporären Verschlechterung der Erwerbssituation erhalten, d. h. die Kosten würden vom Job-Center übernommen. Allerdings werden nach gegenwärtigem Stand zwar die Zins-, aber nicht die Tilgungsleistungen übernommen. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, als bei der Miete unterstellt werden kann, dass die vollständigen Kapitalkosten (Zins und Abschreibung) in der Kaltmiete enthalten sind und damit vollständig von den Job-Centern übernommen werden. Hier wäre eine Anpassung der Übernahme der Tilgungsleistungen bei Eigentümern vorzunehmen.

Die Förderung über die Kreditkonditionen bietet den Vorteil, dass Haushalte erreicht werden können, die aufgrund ihres Einkommens keinen Zugang zu Hypothekendarlehen haben. Die Förderung ist linear am Objektwert bzw. Kaufpreis orientiert und bietet Steuerungsmöglichkeiten über die Laufzeit und den Zinssatz. Eine besondere Wirkung in „teuren“ oder „preiswerten“ Regionen ist nicht zu erwarten.

Wenn die Inanspruchnahme des Kreditprogrammes an die Einhaltung von Wohnflächengrenzen gekoppelt wird, sind zum einen keine Einkommensgrenzen erforderlich, da Haushalte mit höheren Einkommen eine Wohnflächenbegrenzung auf dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus für ihr selbst genutztes Wohneigentum nur in Ausnahmefällen akzeptieren werden. Der Vorteil der Wohnflächenbegrenzung liegt darin, dass auch bei einer temporären Verschlechterung der Erwerbssituation des Kreditnehmers das Wohneigentum erhalten bleibt.

Die Beschränkung auf „kleines“ Wohneigentum in der Kombination mit langfristigen Zinsbindungen mit Volltilgung sollte es ermöglichen, Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen für die Wohneigentumsbildung zu gewinnen und damit einen wesentlichen Baustein der Alterssicherung in breiteren Schichten der Gesellschaft zu etablieren. Während bei Mieterhaushalten der Anteil der Miete am Einkommen mit dem Eintritt in den Ruhestand sprunghaft ansteigt, ist beim Eigentumserwerb die vollständige Tilgung der Darlehen während der Erwerbsphase der „Normalfall“, so dass im Ruhestand eine entschuldete eigene Wohnung verfügbar ist.

4.2 Veränderung der Grunderwerbssteuer

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Die Grunderwerbsteuer stellt heute ein wesentliches Hemmnis der Wohneigentumsbildung dar und steht dabei in engem Zusammenhang mit der Flexibilisierung der Arbeitswelt. Die Transaktionskosten sind grundsätzlich nicht werterhöhend und müssen dementsprechend vom Eigentümererwerber unmittelbar abgeschrieben werden. Neben der Grunderwerbsteuer zählen Gebühren und Maklerkosten zu den Transaktionskosten. Weiterhin können Kosten für Kreditumschreibungen hinzukommen. Während den Kosten für Makler oder Kreditumschreibungen eine Leistung gegenübersteht, ist die Grunderwerbsteuer eine, politisch offensichtlich gewollte, Abgabe, die die räumliche Mobilität der Bevölkerung behindert bzw. die Wohneigentumsbildung verhindert. Dies steht in eklatantem Widerspruch zur Flexibilisierung der Arbeitswelt, die gerade an die räumliche Mobilität höchste Anforderungen stellt.

Bei einem Immobilienwert von 200.000 €, heute kein beeindruckender Wert, wird in Schleswig-Holstein eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 13.000 € fällig. Geht man von einer Verweildauer von fünf Jahren am Standort aus, so errechnet sich eine monatliche zusätzliche Belastung in Höhe von 217 €. Mit 217 € monatlich lässt sich beim gegenwärtigen Zinsniveau ein Kreditbetrag von gut 50.000 € finanzieren. Dies mag die Auswirkung der Grunderwerbsteuer veranschaulichen.

Als Lösung wird häufig ein einmaliger Freibetrag vorgeschlagen. Aus unserer Sicht ist eine Art „Mehrwertsteuermodell“ hilfreicher. Beim ersten Kauf wird die volle Grunderwerbsteuer fällig. Diese gezahlte Grunderwerbsteuer wird bei späteren Erwerbsfällen (nur für die Selbstnutzung) angerechnet. D. h., es wird „nur“ die Differenz der Kaufpreise zwischen Erst- und Zweiterwerb besteuert. Damit wird die Mobilitätsfeindlichkeit vollständig ausgeschaltet.

Bezogen auf das zuvor ausgeführte Beispiel würde der, zum Beispiel berufsbedingte, Umzug in ein anderes Objekt, das dann für 250.000 € erworben wird, nur eine Grundsteuer in Höhe von 3.250 € (auf den „Mehrwert“ des neuen gegenüber dem bisherigen Objekt) auslösen. Würde das neue Objekt weniger als 200.000 € kosten, bliebe der Objektwechsel grunderwerbsteuerfrei. Voraussetzung wäre in jedem Fall der Verkauf des zuvor bewohnten Objektes. Sollte das bisherige Objekt vermietet werden, wäre beim Kauf wieder die volle Grunderwerbsteuer fällig.

4.3 Verminderte Eigenkapitalanforderungen

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Selbst Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen sind heute oft nicht in der Lage, ein ausreichendes Eigenkapital nachzuweisen. Die positive Wirkung eines Zuschusses auf das Eigenkapital wurde bereits erwähnt. Weitere Möglichkeiten zur Absenkung des notwendigen

Eigenkapitals liegen in der Bereitstellung eines nachrangigen Kredites durch den Staat oder der Gewährung einer Bürgschaft.

Entscheidend für die Wirkung sind die Konditionen, zu denen eine solche Eigenkapital ersetzende Subvention gewährt wird. Je geringer das Bürgschaftsentgelt und je näher der Zins eines Nachrangdarlehens am Marktzins, desto höher ist die positive Wirkung für die potenziellen Bauherren. Insgesamt ist zu beachten, dass viele Haushalte ohne derartige Förderprogramme nicht in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Der im Folgenden bei den Zuschüssen näher erläuterte negative Effekt auf die Preise besteht auch bei „Eigenkapitalersatzprogrammen“, wenn zusätzliche Haushalte in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden, ohne einer flankierenden Bereitstellung von Bauland.

4.4 Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen bei der Wohneigentumsbildung

Akteur Bund / Land

Wirkung mittel

Die vollständige Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen ist im Mietwohnungsbau ohnehin gegeben. Bei der Wohneigentumsbildung haben die Niederlande eine entsprechende Möglichkeit im Steuerrecht, die allerdings in den kommenden Jahren abgeschmolzen werden soll. Steuersystematisch gelten ähnliche Einwände wie bei der Abschreibung selbstgenutzten Wohneigentums: Die Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen wie auch die Abschreibung selbstgenutzten Wohneigentums führt zum Abrücken von der „Konsumgütlösung“ bei der Besteuerung selbstgenutzten Wohneigentums. Allerdings hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die nachgelagerte Besteuerung des Wohnwerts den Eigentümern kaum vermittelbar ist. Daher wird dieses Instrument nicht empfohlen, obwohl es eine hohe Wirkung haben würde.

Insgesamt sind AfA-Regelungen und die Abzugsfähigkeit der Zinsen eher nicht zu empfehlen. Neben der geringen Vermittelbarkeit der nachgelagerten Besteuerung spricht auch die Verteilungswirkung dagegen, da mit steigendem Steuersatz, d. h. mit steigendem Einkommen, die Förderung ansteigt.

4.5 Zuschüsse zu den Baukosten / zum Kaufpreis

Akteur Land / Bund

Wirkung mittel

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jede Förderung des Wohnungsbaus durch Mitnahmeeffekte und Subventionsüberwälzungen unerwünschte Nebenwirkungen aufweist. Je genauer die Zielgruppe definiert wird, desto klarer lassen sich Instrumente und Bedingungen formulieren, die genau dieser Zielgruppe helfen. Dem steht die Forderung einer möglichst einfachen, verständlichen und nachvollziehbaren Förderung gegenüber, um eine breite Akzeptanz zu finden.

Trotz dieser Einschränkungen gilt es in der aktuellen Situation, das quantitative Wohnungsangebot zu erhöhen, um Preiserhöhungsspielräume im Bestand zu begrenzen und den Wohnungssuchenden eine Perspektive zu geben.

Eine Möglichkeit stellen insbesondere im Bereich der Wohneigentumsbildung Zuschüsse zu den Baukosten bzw. zum Kaufpreis dar. Wenn die Ausweitung des Wohnungsangebotes im Vordergrund steht, ist eine Beschränkung auf Neubauten erforderlich. Die Ausgestaltung ist als Prozentsatz der Baukosten (des Kaufpreises) oder als Festbetrag möglich.

Bei Anwendung eines Prozentsatzes werden in der Regel maximal bezuschusste Kosten (Kaufpreise) vorgegeben. Eine Begrenzung der Einkommenshöhe, bis zu der gefördert wird, war bei allen bisherigen Förderprogrammen zur Wohneigentumsbildung obligatorisch.

Mit steigenden Baukosten (Kaufpreisen) steigt die absolute Höhe des Zuschusses. Tendenziell erhalten Haushalte mit Einkommen knapp unter der Einkommensgrenze höhere absolute Subventionen, da zu erwarten ist, dass diese Haushalte stärker die maximale Förderung ausschöpfen als Haushalte mit niedrigen Einkommen. Bei dieser Förderung werden die potenziellen Bauherren (Käufer) mit zusätzlicher Kaufkraft ausgestattet, ohne das Angebot zu erhöhen. D.h., ohne flankierende Maßnahmen bei der Baulandbereitstellung ist die Gefahr von Preiswirkungen hoch. Positiv ist die zusätzliche Eigenkapitalbereitstellung durch die Förderung zu sehen.

Bei Anwendung eines festen Betrages wird in der Regel nur die Einkommenshöhe begrenzt, bis zu der gefördert wird.

Mit sinkenden Baukosten (Kaufpreisen) steigt die relative Höhe des Zuschusses. Tendenziell wird Nachfrage in preiswerte Regionen verlagert. Auch bei dieser Art der Förderung ist ohne flankierende Maßnahmen bei der Baulandbereitstellung die Gefahr von Preiswirkungen hoch.

Das derzeit diskutierte Baukindergeld wird von den Gutachtern hinsichtlich seines Kosten/Nutzen-Verhältnis negativ bewertet. Die Bundesregierung geht von Kosten je Förderjahrgang von 4 Mrd. € aus und es würde ein erheblicher Preiseffekt im Bestand ausgelöst. Denn es werden Haushalte mit zusätzlicher Kaufkraft ausgestattet, ohne die Zahl der Objekte zu erhöhen. Auch die Mitnahmeeffekte sind nicht zu unterschätzen, da bereits deutlich unter der Einkommensgrenze in vielen Regionen Deutschlands die Wohneigentumsbildung möglich ist.

5 Instrumente im Mietwohnungsmarkt

Die im Folgenden aufgeführten Instrumente zur Unterstützung des Mietwohnungsmarktes werden von den Gutachtern als mögliche Ansatzpunkte kurz beschrieben, dem für sie notwendigen Akteur/en zugeordnet und nach ihrer Wirkung bewertet. In der Nennung des Akteurs / der Akteure bedeutet die erste Nennung die durchführende Institution für das Instrument, die zweite die unterstützend agierende Institution, beispielsweise durch Landes-Fördermittel für Kommunen oder als initiiierende Institution für Bundesratsinitiativen, um Einfluss auf die Bundesgesetzgebung zu nehmen.

5.1 Verbesserung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Im Mietwohnungsbau gilt gegenwärtig die Regelabschreibung von 2 %. Diese Abschreibung ist durch die Verschiebung bei den Herstellkosten vom Rohbau zum Ausbau seit Jahren nicht mehr sachgerecht. Der immer stärkere Einbau von (im Vergleich zum Rohbau kurzlebigen) technischen Einrichtungen legt eine Regel-AfA von 3 % nahe. Der Übergang bei der Regel-AfA von 2 % auf 3 % vermindert bei einem Investor mit Höchststeuersatz die erforderliche Kaltmiete um etwa 1 € je m² und Monat.

Hier könnten über eine entsprechend ausgestaltete Investitionszulage auch Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen erreicht werden, die von verbesserten Abschreibungsmodalitäten in der Regel nicht profitieren

Im sozialen Mietwohnungsbau ist Schleswig-Holstein im Vergleich zu den meisten anderen Bundesländern bereits überdurchschnittlich engagiert. Das Segment des so genannten „bezahlbaren“ Wohnens, das preislich zwischen Sozialwohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen liegt wird in Schleswig-Holstein über den 2. Förderweg angeboten und richtet sich mit Marktmieten zwischen 7,30 € und 8,00 € an mittlere Einkommensschichten. Hier bieten sich noch zusätzliche Ansatzpunkte für eine attraktivere Ausgestaltung der Förderung, insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Ballungsgebieten. Hierdurch kann ein größerer Anteil der mittleren Einkommen in Ballungsgebieten mit Wohnraum versorgt werden und somit die Konkurrenz um Wohnraum im günstigen Preissegment verringert werden.

5.2 Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für Bauten auf Innenflächen

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Um das Flächenpotenzial für Neubauten zu erhöhen, sollten es eine erhöhte Abschreibungsmöglichkeit für Herstellungskosten neuer Gebäude im Innenbereich geben, damit Investoren und Errichter von Eigenheimen einen Anreiz erhalten, auf Innenflächen zu bauen. Damit würde

die Nachfrage zudem auf Flächen gelenkt, die meist kostengünstiger zu erschließen sind und die häufig einer Aufwertung bedürfen.

Neben der Abschreibung für vermietete Objekte sollte für die Eigennutzung ein Sonderausgabenabzug in gleicher Höhe vorgesehen werden. (Düsterdieck 2008).

Auch die Dekontamination von Flächen könnte in gleicher Weise steuerlich bevorzugt behandelt werden.

Hilfreich zur Aktivierung der Eigentümer von Bestandswohnungen könnte auch die Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude bezogen auf Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen sein. Hierunter fällt auch die weitere Ausdehnung der Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen von der Einkommensteuer.

5.3 BGB – Wucherparagraf und Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG)

Akteur Bund / Land

Wirkung hoch

Mit dem Thema Wucher befassen sich die §§ 138 BGB, 5 WiStrG und 291 StGB. Eine Verbesserung des Mieterschutzes kann insbesondere durch eine Verschärfung von § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz), dem Ordnungswidrigkeitstatbestand der Mietpreisüberhöhung, erreicht werden. Z.Zt. ist die Darlegungs- und Beweislast des Mieters zu hoch, da er dem Vermieter ein absichtliches Ausnutzen einer Zwangslage nachweisen muss. In Zukunft sollte es lediglich auf das objektive Vorliegen eines geringen Wohnungsangebotes ankommen. Die Durchschlagkraft ist weiterhin gesunken, seitdem der BGH bei der Frage, ob ein Mangel an vergleichbarem Wohnraum vorliegt, keine Teilgebetsbetrachtung zulässt, sondern auf das gesamte Stadtgebiet abstellt. An diesen beiden Stellschrauben muss eine Gesetzesänderung ansetzen, um die ordnungsrechtlichen Regelungen wieder praxistauglich zu machen. Eine konsequente Anwendung der genannten Paragraphen würde ein Instrument wie die Mietpreisbremse unmittelbar überflüssig machen: Die Rechtsfolgen der straf- und ordnungsrechtlichen Regelungen betreffen sowohl das hoheitliche Handeln - die Behörde kann sofort einschreiten, um die Mietpreisüberhöhung zu ahnden – als auch das zivilrechtliche Verhältnis von Mieter und Vermieter, denn in Höhe der zu viel geforderten Miete ist der Mietvertrag ungültig.

Zur konsequenten Anwendung der Paragraphen bedarf es eines höheren Maßes an Preistransparenz im Mietwohnungsmarkt.

Eine Möglichkeit zur Schaffung einer höheren Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt läge etwa im Aufbau einer kommunalen Mietvertragsdatenbank. Analog zu den Grundstückskaufverträgen könnten Mietverträge bei den Katasterämtern erfasst werden. In Verbindung mit GIS-Systemen könnte eine automatische Erkennung von Auffälligkeiten eingerichtet werden, die eine entsprechende Prüfung auslöst. Wir gehen davon aus, dass allein die Einrichtung eines derartigen Systems eine disziplinierende Wirkung hätte.

Mit zusätzlichen Angaben etwa zur Ausstattung (Barrierearmut, -freiheit) oder zum Energieverbrauch ließe sich ein solches System nicht nur verfeinern, sondern es könnte auch wichtige Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Wohnungsbestandes liefern.

5.4 Wohngeld

Akteur Bund / Land

Wirkung mittel

Das Wohngeld erhöht als individuelle Leistung die Wohnkaufkraft eines kleinen Teils der Haushalte, stellt aber keinen Investitionsanreiz dar. Wohngeld erhielten im Zeitraum von 2005 bis 2016 zwischen 1,2 % und 3,3 % der privaten Haushalte. Die Unterschiede im Zeitablauf resultieren aus der diskontinuierlichen Anpassung des Wohngeldes. Mit jeder Wohngeldanpassung wird der Kreis der Begünstigten erweitert. Bei nominal steigenden Einkommen überschreitet ein Teil der Begünstigten im Laufe der Jahre die Einkommensgrenzen und fällt aus der Förderung. Insgesamt wäre beim Wohngeld eine automatische Inflationsanpassung sinnvoll.

Dem Wohngeld kommt insbesondere dann eine besondere Bedeutung zu, wenn aufgrund der Trägheit der Angebotsausweitung der Wohnungsmärkte Mietsteigerungen durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen nicht in ausreichendem Umfang verhindert werden können. Zur Reduzierung der Wohnkostenbelastung von Geringverdienern kann mit einer entsprechenden Ausgestaltung des Wohngeldes kurzfristig und zielgerichtet sinnvoll reagiert werden.

Wenn das Wohngeld eine größere Rolle spielen soll, wäre zum einen eine kontinuierliche Inflationsanpassung erforderlich. Zum anderen schließt seit der Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe der Bezug von Unterstützung im Rahmen der Leistungen des SGB II und von Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit den Bezug von Wohngeld aus. Wohngeld wird nur Haushalten gewährt die keine Ansprüche auf die vorgenannten Leistungen haben. Mit der vorrangigen Gewährung von Wohngeld könnte bei einem Teil der Haushalte der Bezug von Grundsicherungsleistungen vermieden werden.

5.5 Nutzeransprache bei untergenutzten Wohnungen

Akteur Kommune / Land

Wirkung mittel

Derzeit werden viele Wohnungen bzw. Häuser, die für Familien geeignet wären, nur durch wenige oder einzelne Personen bewohnt. Die Mobilisierung dieser Wohnungen für den Wohnungsmarkt scheitert in vielen Fällen am Mieter bzw. Eigentümer. In solchen Fällen ist eine Aktivierung über eine organisierte persönliche Ansprache angebracht, die Lösungsmöglichkeiten für einen Umzug aufzeigt und diesen organisiert, denn meist ist den älteren Bewohnern

ein Umzug organisatorisch zu aufwändig und es werden alternative Wohnmöglichkeiten nicht bedacht. Viele Bewohner sind nicht in der Lage (bspw. aufgrund ihres Alters oder fehlendem Know How), einen Umzug bzw. die Renovierung einer ‚neuen‘ Wohnung zu schultern. Notwendig ist ein ‚Kümmerer‘, der die Ansprache und den Abwicklungsprozess organisiert und begleitet.

Die Wirkung wird als mittel eingestuft, da hiermit nur eine kleinere Anzahl an Wohnungen bzw. Häusern für eine größere Bewohnerzahl ‚frei gemacht‘ werden kann. Die gesamte Nachfrage insbesondere nach größeren Wohnungen bzw. Häusern lässt sich damit nur zu einem kleinen Teil befriedigen.

Anhang

Quellenangaben mit der Bezeichnung ‚www.xxx‘ finden sich im Anschluss an das Literaturverzeichnis unter der Überschrift ‚Internetquellen‘.

Übergreifende Instrumente

Flächenkreislaufwirtschaft

Beschreibung

Flächenkreislauf ist ... mehr als nur Flächenrecycling. Während Flächenrecycling auf die bauliche Neunutzung eines Standortes abzielt, geht es beim Flächenkreislauf um eine stadtregionale Neunutzung des gesamten ungenutzten Siedlungsbestandes, die neben klassischen Industrie- und Gewerbebranchen auch Planungsbranchen, mobilisierbares Bauland, Baulücken, Teilnutzungen und Nutzungsintensivierungen umfasst. Flächenkreislaufwirtschaft nutzt umfassend und systematisch den Rohstoff "Bestandsfläche" in der gesamten Stadtregion. Der Ansatz schließt allerdings auch eine unter bestimmten Bedingungen erforderliche Inanspruchnahme neuer Flächen nicht aus. ... Strategieelemente einer Flächenkreislaufwirtschaft:

- Systematische Erfassung der Flächenpotenziale und Abgleich der Potenziale mit der aktuellen und zu erwartenden Nachfrage
- Steuerung der Ausweisung und Inanspruchnahme durch die stadtregionalen Akteure
- Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen – etwa instrumenteller Art – durch Länder und den Bund
- Vertikale und horizontale Kooperation in den Kommunen, zwischen den Kommunen und innerhalb zu definierender Stadtregionen
- Finanzieller Lasten- und Nutzensausgleich der Stadtregion
- Einbeziehung der privaten Akteure

Ziele

- erhöhte Effizienz der Flächennutzung
- Stabilisierung der Siedlungsdichten im stadtregionalen Kontext
- Verhinderung von Fehlinvestitionen in überdimensionierte Siedlungsinfrastrukturen

Dazu gehört auch

- die Aufgabe von Flächen und ihre Renaturierung
- die Entwicklung von Regionalparks
- die Nutzung als Standort für regenerative Energien auf Brachflächen
- die extensive Bewirtschaftung
- das Einbringen von Flächen in Kulturlandschaftsfonds
- die Errichtung von Flächenagenturen
- die Abschätzung von Folgekosten

(Bergmann 2006: 23-26)

Voraussetzung für diesen umfassenden strategischen Ansatz ist ein Ratsbeschluss und eine Ankopplung an die höchsten Entscheidungsebenen, die Kooperation in und zwischen den Nachbarkommunen sowie die Einbindung aller an Stadtentwicklung und -planung Beteiligten. Notwendig ist die Bildung einer politischen Steuerungsgruppe sowie eine ressortübergreifenden fachlichen Arbeitsgruppe, bestehend aus den wesentlichen Organisationseinheiten, angebunden an die oberste Entscheidungsebene.

Eine positive Wirkung auf die Kommunalfinanzen ist vor allem bezüglich eingesparter Infrastruktur für Projekte der Außenentwicklung zu vermuten.

Ob eine solche Politikimplementierung auf Widerstände stößt, ist abhängig von der politischen Situation in der Kommune. Hilfreich ist hier sicher ein auf Landesebene mindestens aber auf regionaler Ebene bestehender Prozess einer Flächenhaushaltspolitik wie z.B. in Thüringen. Der geschaffene Rahmen reicht dort von der Verankerung des Gebots zum Flächensparen im Landesentwicklungsplan bis hin zur Novellierung des Landes-Naturschutzgesetzes (Juckenack 2006: 48-52).

Wichtig ist in der Durch- und Umsetzung einer solch umfassenden Politik die Berücksichtigung aller Interessen durch Beteiligung aller relevanten Akteure.

Ein unterstützendes Instrument wäre hier sicher die Bewertung von Flächenpotenzialen mit Nachhaltigkeits- und/oder Vermarktungskriterien, um eine Priorisierung von Flächen nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten vornehmen zu können. So können die knappen Mittel auf effiziente Art und Weise eingesetzt werden (vgl. Refina-Projekt Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover).

Hilfreich wäre eine gesetzliche Verpflichtung und/oder Bindung der Vergabe von Fördermitteln (Bund, Land) an einen vorliegenden verbindlichen Strategieplan zur Flächenkreislaufwirtschaft (analog der Vergabe von EU-Mitteln im Rahmen der Strukturfonds: Dort gekoppelt an das Vorliegen integrierter Stadtentwicklungspläne)

Literatur

Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: Flächenhaushaltspolitik – Ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung. In: Nachrichten der ARL 2/2004: 3

BBR/BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) 2007b: 66-69

Bergmann E. 2006: Flächenrecycling im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 21-26

Genske D.D. & Ruff A. 2007: Flächenkreislaufwirtschaft in Schrumpfungregionen. Konzepte und Erfahrungen in der Modellregion Nordthüringen. In: Raumplanung, Dortmund: Informationskreis für Raumplanung (2007); Nr. 130; 11-16

Juckenack Ch.C. 2006: Mit Fläche haushalten – ein Gebot nachhaltiger Entwicklung. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 48-52

Beschreibung

Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Datenbasis liefert das im Refina-Forschungsprogramm bearbeitete Projekt 'Regionales Portfoliomanagement'. Auf der Basis der Erfassung von Wirkungszusammenhängen der Flächennutzung und der Quantifizierung von Kosten und Nutzen unterschiedlicher Potenzialflächen wird in diesem Projekt ein EDV-Tool entwickelt, das die unterschiedlichen Effekte zu einer Wirkungsbilanz zunächst für einzelne Flächen, dann für ein Modellportfolio und später für das gesamte Bauflächenpotenzial der Region verdichtet.

Berücksichtigt werden:

- Wert einer Baufläche
- Aufwand bzw. Kosten für die Grundstücksaufbereitung
- Aufwand bzw. Kosten für die äußere Erschließung
- Aufwand bzw. Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur
- Positive oder negative Impulseffekte auf das Umland
- Schäden für die Landschaft und den Naturhaushalt

Das Modell erlaubt einen Vergleich der wohlfahrtsökonomischen Wirkung unterschiedlicher regionaler Entwicklungs- oder Raumszenarien zur Verbesserung der Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen für eine Steuerung der lokalen und regionalen Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Es schafft zudem eine Grundstruktur für ein Monitoring und eine Evaluation der laufenden Siedlungsentwicklung.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen ermöglichen es, einzelne Flächen bzw. Nutzungsvarianten zu bewerten. Somit können mit diesem Instrument sowohl verschiedene Flächen (für die gleiche Nutzung) als auch verschiedene Nutzungen für die gleiche Fläche systematisch verglichen werden.

<http://www.refina-info.de/de/projekte/>

Diese Datenbasis erlaubt es bei freiwilligen Kooperationen zwischen Gemeinden, wie zum Beispiel Flächenpools, die Nachfrage auf den jeweils optimalen Standort zu lenken.

www 88

(Projekt-)Beispiele

Innerregionale Ausgleichszahlungen (Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 13)

Literatur

Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland: Evaluation der Ratsempfehlungen "Mehr Wert für die Fläche: Das Ziel 30 ha. - Rat für Nachhaltige Entwicklung, Texte 19, Berlin

www 88

Beschreibung

Flächenmanagementsysteme dienen der räumlich und zeitlich koordinierten Aktivierung von Bauflächenpotenzialen im Bestand. Basis solcher Systeme ist eine fortlaufend aktualisierte Dokumentation des Baubestands sowie von Brach- und Reserveflächen, möglichst mit Integration eines Baulückenkatasters. Dies dient neben der Erfassung des Potenzials auch der Sensibilisierung der an der Planung beteiligten Akteure, da zumeist nicht bekannt ist, welche Potenziale in Qualität und Quantität zur Verfügung stehen.

Elemente von Flächenmanagementsystemen sind

- Schließen von Baulücken und Mobilisieren von innerörtlichen Baulandpotenzialen
- Optimieren des Nutzwertes von Flächen
- Wiedernutzung von Brachflächen und der Umgang mit Altlasten
- Erhalt und Wiederherstellung der Funktionen von Böden und Freiflächen
- Guter Umgang mit Bodenmaterial bei Baumaßnahmen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Schutz leistungsfähiger Böden
- Schutz und Entwicklung von Freiflächen

(BBR/BMVBS/BMBF 2006: 71)

(Projekt-)Beispiele

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) www.bauflaechen.de

BMVBS/BBR 2007: 16; Krieger N. & Schmid M. 2006: 72-75; Beck et al. 2003

Kommunales Flächenmanagement Freiberg

Bruha R. & Torchala A. 2006: 80-85

Flächenkarussell Bretten (Gewerbeflächen)

Metzger P. 2006: 76-79

REFINA-Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar (NSFM – GiWeUm)

<http://www.refina-info.de/de/projekte/anzeige.phtml?id=3123>

REFINA-Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (hier auch innerregionaler monetärer Ausgleich)

<http://www.refina-info.de/de/projekte/anzeige.phtml?id=3135>

Entwicklung und Einführung eines Regionalen Flächenmanagementsystems in der Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau (BMVBS / BBR (Innovative Projekte zur Regionalentwicklung, Nachhaltige Siedlungsentwicklung) (Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 14)

Abgestimmte Entwicklung in Stadt-Umland-Regionen in Vorpommern (BMVBS / BBR Innovative Projekte zur Regionalentwicklung, Nachhaltige Siedlungsentwicklung) (Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 15)

Langfristiges Gewerbeflächen- und Kompensationsmanagement auf interkommunaler Basis im Jade-Weser-Raum (BMVBS / BBR (Innovative Projekte zur Regionalentwicklung, Nachhaltige Siedlungsentwicklung) (Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 16)

Literatur

BMVBS / BBR (Innovative Projekte zur Regionalentwicklung, Nachhaltige Siedlungsentwicklung) (Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 16)

Beck T., Elgendy H., Roth B., Krieger N. & Schmid M. 2003: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). Band 1-3. Studie im Programm 'Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung (BWPLUS)' des Landes Baden-Württemberg. Stuttgart

Bruha R. & Torchala A. 2006: Kommunales Flächenmanagement in Freiberg. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 80-85

Drixler Erwin 2008: Flächenmanagement - der Schlüssel einer erfolgreichen Innenentwicklung? In: Flächenmanagement und Bodenordnung 70 (2008); Nr. 4; S. 167-173, Wiesbaden

FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.) 2007: Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau. Dokumentation zum 1. Überregionalen REFINA-Workshop in Nordhausen. Nordhäuser Hochschultexte. (Schriftenreihe Ingenieurwissenschaften; 2), Nordhausen

Krieger N. & Schmid M. 2006: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). In: BBR/BMVBS/BMBF (Hrsg.) 2006: 72-75

Metzger P. 2006: Bretten – Mit dem Flächenkarussell zum erfolgreichen Stadtumbau. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 76-79

Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland: Evaluation der Ratsempfehlungen "Mehr Wert für die Fläche: Das Ziel 30 ha. - Rat für Nachhaltige Entwicklung, Texte 19, Berlin

http://www.region-stuttgart.org/vrsuploads/MORO_BerichtWS1.pdf

Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs

Beschreibung

Grundlage der Entscheidung für die Nutzung von Flächen sollte eine Prognose zum Bedarf an neuen Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie an Gewerbebauten sein. Gibt es Bedarf, dann ist eine Abschätzung der benötigten neu auszuweisenden Flächen vor dem Hintergrund zusätzlich erfasster Flächenpotenziale im Innenbereich möglich. Zur Erfassung der Flächenpotenziale (s. o. das Instrument 'Brachflächen-, Bauland- und Baulückenkataster' inkl. Altlastenkataster, Kartierung von Nachverdichtungspotenzialen, Realnutzungskartierungen)

Im Rahmen von Planspielregionen wurde festgestellt, dass aktuelle, aussagekräftige Prognosen zum Flächenbedarf in der Regel weder im Wohnbau- noch im Gewerbebereich vorhanden sind. In Einzelfällen werden im Rahmen der Aufstellung neuer Flächennutzungspläne konkrete Berechnungen durchgeführt. (BBR/BMVBS 2007b: 39)

Literatur

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement

Beschreibung

Das Projekt 'Nachfrageorientierte Nutzungszyklusmanagement' geht von einem ökonomischen Lebenszyklusmodell aus und zielt durch die Betrachtung von Nutzungszyklen und den Aufbau eines entsprechenden Managements auf die Weiterentwicklung von Wohnquartieren aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahre der alten Bundesländer. Der Begriff 'Nutzungszyklus' bezeichnet ein periodisch ablaufendes Geschehen, bei dem sich die Charakteristika eines Wohnquartiers und der Wohnimmobilien ändern, dabei aber durchaus wieder an einen dem Ausgangspunkt ähnlichen Zustand zurückkehren.

Phase 1: Neubezug durch junge Familien mit Bedarf an Kitas, Einkauf, Spielplätzen

Phase 2: Kontinuität mit Bedarf an Grundschule, Sport, Bibliotheken, Jugendangebot

Phase 3: Reifephase mit Auszug der Kinder, Alterung, betreutes Wohnen, Altersversorgung etc.

Kommunen und Akteure der Wohnungswirtschaft sollen mit Hilfe des Instruments erkennen können, welche Quartiere in kritische Phasen des Nutzungszyklus geraten, wo investiert werden sollte und ob eine nachfragegerechte Entwicklung im Vergleich zur Baulandneuausweisung angestrebt und initiiert werden sollte.

(www 132)

Literatur

Bizer K., Ewen Ch., Knieling J., Othengrafen F. & Stieß I. 2007: Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren. In RuR 2/2007: 128-136

Aufbau Kompetenzzentrum Flächenmanagement

Beschreibung

In der kommunalen Verwaltung und in den unteren staatlichen Verwaltungen treffen meist viele Entscheidungen, die für die Flächennutzung und die Verwirklichung der Ziele der Flächenkreislaufwirtschaft bedeutsam sind, zusammen. Diese Vielzahl von partiellen Zuständigkeiten kann Grundstücksnachfrager oder Eigentümer von Innenbereichsgrundstücken, die sich bei der Aufbereitung von vormals genutzten Grundstücken oft mehreren Verwaltungsverfahren gegenüber sehen, vor Probleme stellen. Verfahrensvorgänge bei der Mobilisierung von Innenbereichsgrundstücken sind deutlich aufwändiger als die Erlangung der erforderlichen Genehmigungen für die Bebauung eines bislang ungenutzten Grundstücks.

Ein Ansatz zur Vereinfachung besteht zum einen im Einsatz eines zentralen Ansprechpartners (auch Brachen-Manager) in der Verwaltung, bei dem mehrere bislang getrennte Verwaltungsverfahren für das Flächenrecycling zusammengefasst werden. Die strukturelle Ausgestaltung einer derartigen Organisationseinheit kann von Runden Tischen zum Thema Flächenkreislaufwirtschaft über Arbeitsgemeinschaften bis hin zu dauerhaften und selbstständigen Stabsstellen für Flächenkreislaufwirtschaft/Flächenmanagement reichen. Dieser zentrale Ansprechpartner bzw. seine Organisationseinheit werden auch als Brachen-Manager oder als Kompetenzzentrum Flächenmanagement bzw. Innenentwicklung bezeichnet.

Die zentrale Koordinierung unterschiedlicher Verfahren wie Grundstücksverkehr, Baurecht, Immissionsschutzrecht, Fördermittelakquise kann zeitlich und inhaltlich durch ein so genanntes Behördenengineering optimiert werden.

(BBR/BMVBS: 65)

(Projekt-)Beispiele

REFINA-Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement im Rahmen interkommunaler Kooperation am Beispiel des Städtenetzes Balve-Hemer-Iserlohn-Menden (GEMRIK)

REFINA-Ziele und übertragbare Handlungsstrategien für ein kooperatives regionales Flächenmanagement unter Schrumpfungstendenzen in der Kernregion Mitteldeutschland (Ko-ReMi)

REFINA-Verbundvorhaben 'Integrale Sanierungspläne im Flächenrecycling' – Erarbeitung einer Handlungshilfe für Behörden zum Umgang mit einfachen und integralen Sanierungsplänen als Instrument zur Förderung und Erleichterung des Flächenrecyclings auf kontaminierten Standorten

Literatur

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

Flächenentwicklungsberichte

Beschreibung

Für die Überprüfung der flächenpolitischen Ziele einer Kommune sind regelmäßige Flächenentwicklungsberichte auf regionaler und/oder kommunaler Ebene ein wichtiges Instrument. Flächenentwicklungsberichte erlauben es, insbesondere bei Einstellung in das Internet, die Bemühungen zum flächensparenden Handeln zu belegen und möglicherweise das Interesse der Öffentlichkeit für das Thema 'Umgang mit Flächen' zu sensibilisieren. (Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: 7) Ein Flächenentwicklungsbericht sollte Auskunft über das Innenentwicklungspotenzial einer Kommune geben. Es müssen in jedem Fall Angaben zur Zahl, zur Größe und zur möglichen Nutzung der Flächen im Innenbereich der Kommune enthalten sein. Hilfreich sind auch Angaben zu den Besitzverhältnissen und den möglichen Nutzungshemmnissen wie beispielsweise der Flächenzuschnitt, vorhandene Altbebauung und/oder Kontaminationen.

Literatur

Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: Flächenhaushaltspolitik – Ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung. In: Nachrichten der ARL 2/2004: 3

Kosten-Nutzen-Betrachtung

Beschreibung

Die Informationsgrundlagen für kommunale flächenbezogene Entscheidungen sind häufig unvollständig, da die mit einer Neuerschließung verbundenen Folgekosten, wie Aufwendungen für den Unterhalt der Verkehrsinfrastruktur, sowie für den Bau und Betrieb sozialer Einrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) nicht oder nur teilweise in die Entscheidungskalküle der kommunalen Akteure eingehen. Umfassende Kostenbetrachtungen bei Neuerschließungen und ihr Vergleich mit den Kosten der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen müssten deshalb Instrumente eines rationalen Flächenmanagements sein. (Jörissen & Coenen 2007)

Im ExWoSt-Forschungsfeld 'Fläche im Kreis' sind u. a. Kosten-Nutzen-Betrachtungen als Instrument für flächensparende Ausweisungsentscheidungen diskutiert und im Planspiel erprobt worden. Dabei zeigt sich auf kommunaler Verwaltungsseite, dass erhebliche Defizite im Umgang mit der Methode bestehen. Vereinzelt wurde auch angezweifelt, dass derartige Methoden politische Entscheidungen beeinflussen können. Die Wirksamkeit allein von Kosten-Nutzen-Betrachtungen dürfte tatsächlich begrenzt sein. (Bizer et al. 2007: 6)

Eine Studie des difu-Instituts kommt je nach Ausgangsbedingungen und Einbeziehung unterschiedlicher Infrastrukturen zu dem Ergebnis, dass die Neuausweisung von Baugebieten

für den Kommunalhaushalt nur dann einen positiven Saldo verspricht, wenn die dort gebauten Häuser von neu in die Kommune gezogenen Bürgern bezogen werden und es durch die Neuausweisung nicht zu einem Neubaubedarf an sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) kommt. Aus den Ergebnissen der difu-Studie folgt, dass es letztlich einer individuellen Betrachtung der Kosten-Nutzen-Relationen unter Einbezug der demographischen Wirkungen (Umzug, Zuzug) bedarf. Pauschale Einschätzungen sind nicht möglich. Hier liegt auch die Hürde einer Kosten-Nutzen-Betrachtung, sie wird vor diesem Hintergrund relativ aufwändig und verursacht damit hohe Kosten. (Reidenbach et al.)

Obwohl die Herstellung von Kostentransparenz und die damit verbundene Analyse der Folgekosten von Baugebietsausweisungen übereinstimmend für sinnvoll und notwendig erachtet werden, findet eine Kalkulation der Folgekosten von Baugebietsentwicklungen in keiner der Planspielregionen statt. (BBR/BMVBS 2007b: 84)

(Projekt-)Beispiele

REFINA-Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement (LEAN2) www 88

REFINA- Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl. Innovative Kommunikationsstrategie zur Kosten-Nutzen-Transparenz für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen in Mittelthüringen www 88

Literatur

Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: 8

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung "Fläche im Kreis", Bonn

Bizer K., Ewen Ch., Knieling J., Othengrafen F. & Stieß I. 2007: Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren. In RuR 2/2007: 128-136

Eizenhöfer R. & Sinning H. 2007: Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl - ein Weg zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung. In: FH Nordhausen, Genske D.D., Ruff A. (Hrsg.)2007: 175-190

Jörissen J. & Coenen R. 2007: Sparsame und schonende Flächennutzung Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs. Studien des Büros für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag, Bd. 20 (zugleich TAB-Arbeitsbericht Nr. 98 "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Ziele, Maßnahmen, Wirkungen"), Berlin

Löhr D. & Fehres O. 2006: Fiscal Impact Analysis bei der Neuausweisung von Wohngebieten. UmweltWirtschaftsForum, Nr. 14(1) 2006: 46-53

Preuß T. & Floeting H. (Hrsg.) 2009: Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung (Beiträge aus der REFINA-Forschung, Reihe REFINA Band III); Berlin 2009 <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=VXYPW367>

Reidenbach M., Henckel D., Meyer U., Preuß Th. & Riedel D. 2007: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Edition Difu - Stadt Forschung Praxis. Berlin

Reidenbach M. et al. (Hrsg.) 2006: Fiskalische Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von

Aufwertung von Immobilien durch kommunale Maßnahmen

Beschreibung

Die Vermarktungswahrscheinlichkeit einer Immobilie und damit die Verringerung des Wirtschaftlichkeitsrisikos für den Investor steigen mit dem Image des Gebäudes, des Grundstücks, des Umfelds oder des Quartiers. Eine solche Imagebeeinflussung kann durch die Kommune vorgenommen werden. Maßnahmen sind die

- attraktive Gestaltung von Straßen (Oberflächen, Möblierung, Beleuchtung) und Grünflächen,
- das Erstellen von räumlichen Konzepten, Rahmenplänen oder Handlungsprogrammen,
- das Durchführen von städtebaulichen Wettbewerben,
- die Entwicklung von Nutzungskonzepten,
- die Durchführung von Machbarkeitsstudien, aber auch
- die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zu Gunsten des Images von Flächen und Standorten.

(Behrendt & Claussen et al. 2010)

Literatur

Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Klotten M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Stundung des Kaufpreises bei Grundstücken im Besitz der Kommune

Beschreibung

Werden kommunale Grundstücke an den Investor verkauft, so kann es für die Finanzierung des Projekts hilfreich sein, wenn eine Stundung des Kaufpreises vereinbart wird, da die Erlöse erst nach Verkauf der Projektentwicklung anfallen und so der Kaufpreis nicht vorfinanziert werden muss, was Kosten einspart.

Zu beachten ist, dass dieses Instrument ein der Bürgerschaft gleichkommendes Geschäft ist, was bedeutet, dass es zum einen von der Kommunalaufsichtsbehörde genehmigt werden muss, was bei der Haushaltlage der meisten Kommunen schwierig sein dürfte, zum anderen ist das Instrument beihilferechtlich relevant und daher von der EU-Kommission zu prüfen. Diese Umstände gelten auch für die in einigen Bundesländern nach der Gemeindeordnung mögliche Abgabe eines kommunalen Grundstücks unter Wert bzw. einer kostenlosen Abgabe bei Nachweis eines deutlichen öffentlichen Interesses. (Behrendt & Claussen et al. 2010)

Literatur

Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Klotten M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Aufbau projektübergreifende Formen öffentlich-privater Kooperation

Beschreibung

Projektübergreifende Formen öffentlich-privater Kooperation in der Flächenentwicklung bestehen zumeist als Entwicklungsgesellschaften, Grundstücksfonds, Altlastensanierungsfonds unter Einbeziehung privater Akteure bzw. privaten Kapitals (z.B. regionaler Sparkassen und Banken) oder in einer über Einzelprojekte hinausgehenden Zusammenarbeit zwischen Gebietskörperschaften und teilweise großen Flächeneigentümern bei der Entwicklung von Flächen. In Bezug auf die Flächenkreislaufwirtschaft sind derartige Kooperationen insbesondere für die Entwicklung von ehemaligen Brachflächen bedeutsam. (BBR/BMVBS: 71)

Literatur

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung "Fläche im Kreis", Bonn

http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/fileadmin/Elementbibliothek/Bibliothek_Politik_und_Verwaltung/

[Bibliothek_Ministerium_der_Finzen/Dokumente/PPP/Leitfaden_Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen_bei_PPP-Projekten.pdf](http://www.abst-brandenburg.de/visioncontent/mediendatenbank/070716144032.pdf)

[http://www.abst-brandenburg.de/visioncontent/mediendatenbank/070716144032.pdf.](http://www.abst-brandenburg.de/visioncontent/mediendatenbank/070716144032.pdf)

Verbreitung von Leitfäden / Weiterbildung kommunaler Akteure

Beschreibung

Leitfäden zum Flächenmanagement sind bereits mehrfach erstellt worden. Sie helfen der Kommunalverwaltung bei der systematischen Erfassung der Flächenpotenziale wie Baulücken, minder genutzte Grundstücke, Brachflächen etc. und dem Abgleich mit der aktuellen und zu erwartenden Nachfrage. Die Potenziale sollten dabei laufend fortgeschrieben werden. (Molder & Müller-Herbers 2004: 111)

Die Grundlage dafür bilden differenzierte Flächenkataster und Flächenbilanzen.

(Projekt-)Beispiel

Bayern: Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcen-Management sowie Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten: Ratgeber für Kommunen und Investoren

Thüringen: Kommunaler Leitfaden für ein intelligentes Brachflächenmanagement

Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt –LfU-, Augsburg (Hrsg.) 2008: Förderfibel Flächenrecycling. Förderungen und Finanzierungen in Bayern. (Flächenrecycling Umwelt Spezial), Heinzl, Matthias (Bearb.). München

Bayerisches Landesamt für Umwelt –LfU-, Augsburg (Hrsg.) 2008: Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten: Ratgeber für Kommunen und Investoren.

Heinzl M. 2007: Praxisratgeber Flächenrecycling in Bayern. In: FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.): 84-91

Molder F. & Müller-Herbers 2004: Aktionsprogramme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, in: RaumPlanung H. 114/115: 111-115

Niedersächsisches Innenministerium 2002: Neue Nutzung für alte Strukturen: Revitalisierung von Brachflächen. Planungshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden. Hannover

Instrumente zur Baulandgewinnung

Zweckzuweisungen für Brachflächenrevitalisierungen

Beschreibung

Die Zuweisung von Finanzmitteln im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs (KFA) orientiert sich an der Erbringung infrastruktureller Leistungen durch die Gemeinden. Diese Zahlungen, welche Gemeinden bei Zuzug von Einwohnern im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs (KFA) erhalten, bilden einen ständigen finanziellen Anreiz, neue Wohngebiete auszuweisen. (Reidenbach u.a. 2007). Um die Revitalisierung von erfassten Brachflächen zu belohnen, die Bauland für neue Einwohner oder neue Gewerbebetriebe schaffen, sollten zweckgebundene Zuweisungen an diejenigen Gemeinden erfolgen, die einen bestimmten Prozentsatz ihrer Brachflächen und Baulücken (als gemeinsame Flächenkategorie) revitalisieren bzw. nutzen (Jörissen & Coenen 2007).

Literatur

Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: Flächenhaushaltspolitik – Ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung. In: Nachrichten der ARL 2/2004: 3

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007c: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 3: Neue Instrumente für neue Ziele? Sonderveröffentlichung "Fläche im Kreis", Bonn

Krumm R. 2007: Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs. (IAW-Diskussionspapiere, 37), Tübingen

Interkommunale Wettbewerbe zur Revitalisierung von Brachflächen oder Baulücken

Beschreibung

Der Bund, die Bundesländer oder ein Bundesland sollten im Rahmen von Wettbewerben die besten kommunalen Konzepte zur Revitalisierung von Brachen oder das Schließen von Baulücken prämiieren.

Inwertsetzung von Verkehrsflächen

Beschreibung

Es ist insbesondere für Städte zu überlegen, ob Bauflächen im Innenbereich gewonnen werden können, indem Parkplätze und andere für Verkehrsnutzungen verwendete Flächen für Wohnbebauung bzw. Mischnutzungen verwendet werden. Es können auch Parkplätze (teilweise) überbaut werden, ohne dass es zu einer Verringerung der Anzahl der Parkplätze kommt (Parkhaus, Tiefgarage plus Büro- /Wohnflächen).

Auch ohne diese Umbrüche im Verkehrssektor haben Städte begonnen, über die bessere Nutzung innerstädtischer Flächen nachzudenken, so zum Beispiel im Strategieprozess Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover. Beispiele für durch dieses ‚neue Nachdenken‘ ausgelösten Projekt sind die Teil-Be- bzw. Überbebauungen von Parkplätzen, die ursprünglich Marktplätze waren, in der Innenstadt von Hannover (Klagesmarkt, Am Marstall).

Eine weitere, wenn auch seltenere Möglichkeit ist die Überbauung von Verkehrswegen, wie die Autobahn-Überbauung der B 7 in Hamburg: Zum einen wird durch einen Deckel oberhalb der A7 eine Anlage von Grünflächen und Kleingärten möglich, zudem ermöglicht die Beseitigung des Verkehrslärms eine Wohnbebauung bis dicht an den Verlauf der Autobahn.

Diese Überlegungen sollten auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Umbrüche im Verkehrssektor durch autonomes Fahren unabhängig vom Pkw-Besitz intensiviert werden.

Das Land sollte solche Prozesse in Städten und Gemeinden fördern.

Rückbaupflicht: Rückbaurücklage, Rückbau-Haftpflichtversicherung

Beschreibung

Rückbaurücklage

Zur Deckung der Rückbaukosten ist eine Pflicht für Bauherren/Liegenschaftsbesitzer in der Diskussion, die dann greift, wenn nach einem angemessenen Zeitraum keine konkrete Nachnutzung ansteht und städtebauliche Gründe (erhaltenswerte Bausubstanz, Denkmalschutz) dem nicht entgegenstehen. Diese Rücklage könnte über 15 Jahre aufgebaut werden

und sollte alle fünf Jahre an den neuen baulichen Stand sowie die Preisentwicklung für Rückbauten angepasst werden. Die Rücklage kann gegebenenfalls nicht in die Konkursmasse übernommen werden und wird an den Akteur der Ersatzvornahme abgeführt, soweit der Besitzer den Rückbau nicht in eigener Regie realisiert. (BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007c: 55)

Rückbau-Haftpflichtversicherung

Diskutiert wird die Einführung einer Haftpflichtversicherung zur Abdeckung der Rückbaurisiken. Es würden also von der Versicherung nach einer Nutzungsaufgabe alle Kosten des Rückbaus zur Ermöglichung von Nachnutzungen oder einer Renaturierung übernommen, soweit der Besitzer dazu nicht in der Lage ist. Versicherungspflichtig wären alle Gebäude im Innenbereich. (BBR / BMVBS 2007c: 43-44)

Literatur

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007c: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 3: Neue Instrumente für neue Ziele? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

Städtebauliche Wettbewerbe zur Revitalisierung von Brachflächen

Beschreibung

Der (städtebauliche) Wettbewerb dient zum einen der qualifizierten Entscheidungsfindung für die konkrete Nutzung eines Grundstücks (Realisierungswettbewerb), er kann zum anderen für die Verbesserung des Images einer Fläche über die Vermittlung von Handlungsmöglichkeiten eingesetzt werden, insbesondere durch das Aufzeigen alternativer Handlungsoptionen im Rahmen von Ideenwettbewerben. Darüber hinaus können von der Kommune übergeordneten Institutionen Wettbewerbe ausgelobt werden, die sich mit der Gesamtproblematik Flächenverbrauch und Flächennutzung beschäftigen.

(Projekt-)Beispiele

Zwischennutzungswettbewerb "Übergangs(t)räume" 2006 in Hessen).

Wettbewerb "Zukunftsfähige Stadterneuerung Baden-Württemberg 2004/2005" vgl. http://www.wm.badenwuerttemberg.de/fm/1106/Zukunftsfahige_Stadterneuerung_neu.pdf

Bayerischer Landeswettbewerb 2006 "Stadt recyceln – Revitalisierung

innerstädtischer Brachflächen" vgl. http://www.bayerisches-innenministerium.de/imperia/md/content/stmi/bauen/staedtebauforderung/veroeffentlichung/themenheft_17.pdf

Umweltfachliche Wertermittlung

Beschreibung

Bei kontaminationsverdächtigen Flächen sollte neben der baufachlichen Wertermittlung eine umweltfachliche Wertermittlung in den Verkehrswert einfließen.

Die umweltfachliche Wertermittlung ermöglicht über den Weg der liegenschaftsbezogenen Umweltrisikoprognose die Quantifizierung und Monetarisierung der Risiken aus ökologischen Lasten und dadurch eine realitätsnahe Ermittlung des Liegenschaftswertes. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstandes bzw. Brachliegens und entziehen sie damit dem Wirtschaftskreislauf. Dieses Schicksal ist oft keine unmittelbare Folge der ökologischen Last, sondern durch die vermutete Nichtkalkulierbarkeit des Risikos motiviert, das potenzielle Käufer oder Investoren davon abhält die Liegenschaft zu entwickeln. Nur Planungs- und Rechtssicherheit auf Basis kalkulierbarer Risiken als Ergebnis einer Umweltrisikoprognose ermöglichen die Wiedernutzung von Brachflächen und schränken das Ausweichen auf Alternativstandorte mit geringerem Risiko, wie die grüne Wiese, ein." ... "Die umweltfachliche Wertermittlung löst zumindest das Problem der Kalkulierbarkeit der Risiken, indem sie auf Basis einer Umweltrisikoprognose die Risiken der ökologischen Lasten monetarisiert und sie somit der Wertermittlung und der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugänglich macht. (Erhart-Schippek 2006)

Ein weiterer Vorteil der umweltfachlichen Wertermittlung ist, dass Grundstückseigentümer einen Anstoß gibt, ihre vielfach überhöhten Preisvorstellungen zu revidieren, die nicht selten eine Revitalisierung von Grundstücken verhindern.

Literatur

DECHEMA Arbeitsausschuss Bodenschutz (2003) Bewertung verbleibender Risiken sanierter und nicht sanierter Standorte. Frankfurt, Deutschland

Erhart-Schippek W. 2006: Der Einfluss ökologischer Lasten auf Liegenschaftswert und Nutzung. Vortrag auf der Depotech in Leoben vom 23.-24.11.2006 <http://www.es-consulting.at/cms/images/downloads/vortrag%20depotech%202006.pdf>

Großmann, J., Hilse, H., Grunewald, V., & Lauerwald, U. (2003) Monetäre Bewertung von ökologischen Lasten auf Grundstücken. HdA, 35. Erg.-Lfg. 3, 1-23.

Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. (ITVA) 2007: Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung. Arbeitshilfe - C 5 – 3

Renditeprognosen für Flächen

Beschreibung

In großen Kommunen und in Regionen ist die Beobachtung des Immobilienmarktes nahezu eine Selbstverständlichkeit. Hilfreich wären für Investoren auch Renditeprognosen getrennt nach Innen- und Außenbereichsflächen. Voraussetzung dafür ist jedoch die Untersuchung der Innenbereichsflächen bezüglich potenzieller Kontaminationen oder Aufschüttungen, da

erst eine Abschätzung der Sanierungskosten vor dem Hintergrund der zu erzielenden Verkaufswerte eine Abschätzung der Rendite einer Flächenentwicklung ermöglicht.

Flächeninformationen für Investoren

Beschreibung

Zur Beseitigung bzw. zur Verringerung von Risiken sind vielfach Informationen notwendig, deren Beschaffung beim Investor Zeit und damit Mittel bindet. Um diesem Hemmnis zu begegnen, sollte die Kommune die erforderlichen Informationen bereit halten oder ermitteln, z. B. durch ein Brachflächenkataster oder die Durchführung orientierender Untersuchungen zur Abklärung von Kontaminationen (Bodenuntersuchungen). Hilfreich ist auch die Weitergabe von bzw. der Hinweis auf Checklisten zur Erhöhung der Planungssicherheit (s. Arbeitshilfe Planungssicherheit beim Flächenrecycling: Rechtliche Rahmenbedingungen, Haftungs- und Finanzierungsfragen. <http://bwplus.fzk.de/berichte/SBer/BWC99004SBer.pdf>). Für größere Kommunen und eine große Zahl von Brachflächen, Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen kann die Einrichtung einer Flächenagentur, auch Kompetenzzentrum Flächenmanagement bzw. Innenentwicklung, als zentraler Ansprechpartner nützlich sein. In Frage kommt auch die Benennung eines 'Brachen-Managers'.

Für Bestandseigentümer ist ebenfalls eine Verbesserung der Informationslage ein wichtiges Instrument. Hier wäre eine aufsuchende Beratung hilfreich, um vor Ort die Handlungsmöglichkeiten abklären zu können. Hinweise zum Vorgehen für die Aktivierung von Privateigentümern werden im Refina-Projekt 'Hilfen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen' (HA) erarbeitet, in dem für die Ermittlung und Aktivierung von Baulandreserven im Bestand verschiedene Informations- und Kommunikationsmethoden mit Erfolg angewendet wurden (www 143).

Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Informationslage der Bestandseigentümer sind vielfältig. Als Ergebnis eines Forschungsprojekts des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Städtebau zum Umgang mit kleinen Bestandsobjekten im europäischen Ausland wird die zentrale Bedeutung der Weiterentwicklung von Kommunikationsprozessen und -kompetenzen hervorgehoben (BMVBS / BBR 2008: 107ff.), so zum Beispiel

- Die Öffentlichkeitsarbeit unter Nutzung der Kenntnisse von Eigentümern als Experten für die Bewertung der Potenziale und Defizite ihrer Objekte und auch der jeweiligen Wohnviertel,
- das Veranlassen von Informationsabenden (inkl. Einladung per Hauswurfsendung),
- die Formulierung von Planungshilfen und
- das Erstellen von Marktanalysen.

Als wichtig wird in der Studie von BMVBS/BBR vor allem eine individualisierte Ansprache der Eigentümer über persönliche Anschreiben und persönlich-postalisches Adressieren genannt. Vor-Ort-Termine mit 'Flying Experts', d. h. face-to-face-Kommunikation, und Beratung in Kombination mit öffentlichen Veranstaltungen spielen eine Schlüsselrolle für die erfolgreiche Umsetzung von Programmen. Dies zeigen auch die Ergebnisse des BMBF-Refina-Projekts 'Handlungshilfen für die Innenentwicklung' (HA) (s. o.).

Die individuelle Motivierung der EigentümerInnen zur Investition sowie die Bildung von Marktbewusstsein durch Information von außen spielen in den Informations- und Kommunikationsprozessen eine wichtige Rolle. Daher wird überlegt, permanente lokale Anlaufstellen

zu schaffen, um die Ansprache aller Eigentümer zu ermöglichen, analog den stadtteilbezogenen Büros, die im Rahmen von städtebaulichen Sanierungen eingerichtet werden.

Literatur

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Hrsg.) 2008: Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens "Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand" BBR-Online-Publikation, Nr. 15/2008.

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S., Kloten M. & Neitzke H.-P. 2010: Kriterien für die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2009: Methoden und Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. (Beiträge aus der Refina-Forschung, Bd. 2), Berlin

www 143

Start-Up-Plan für Brachflächen

Beschreibung

Der Start-Up-Plan ist ein auf die konkrete Brachfläche zugeschnittener ganzheitlicher Projekt- und Businessplan. Dieser konzentriert sich auf diejenigen Daten zur Information, Kommunikation, Projektplanung und Mittelakquise, die für die jeweilige Zielgruppe von vorrangiger Bedeutung sind. Die Erstellung des Plans steht am Beginn der Realisierung eines Flächenrecycling-Projekts. Er bündelt in strukturierter Form verfügbare Informationen aus Katastern und Informationssystemen, Betriebsunterlagen, Erkundungsdaten, flächenbezogenen (in)formellen Planungen, Gutachten sowie Konzeptionen und Programmen aus Stadtverwaltung und Kommunalpolitik. Der Plan erläutert zu Beginn Visionen im Sinne der Entwicklung oder Vermittlung von Leitbildern, die für Flächenrecyclingprojekte ausschlaggebend sein können. Auch werden planerische Aspekte bezogen auf wesentliche Verfahrensanforderungen zusammenfassend dargestellt.

Bei der Erstellung des Plans sind wichtige Aspekte der Grundstücksaufbereitung und sonstige umweltfachliche Sachverhalte zu beachten. Dabei ist zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die eine Altlastensanierung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) umfassen und den (zahlenmäßig überwiegenden) Projekten, in denen Baugrund, Abbruchmaßnahmen und Abfälle zu potenziellen Mehrkosten führen können.

Die wirtschaftlichen Aspekte – hier insbesondere Fragen der Markterkundung, der Vermarktung sowie der Kosten und Erlöse – sind ein weiterer wesentlicher Baustein des Start-Up-Plans, der damit für potenzielle Investoren und Geldgeber von Interesse sein dürfte. Daher werden auch Möglichkeiten der Projektfinanzierung und das Management möglicher finanzieller Risiken thematisiert. Weiterhin sind kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung Gegenstand des Plans, in welchem Aspekte der Denkmalpflege, der sozialen Stadterneuerung bis hin zu Qualifizierungsmaßnahmen im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung ausgeführt werden können. Eine eigens hierfür erarbeitete Arbeitshilfe bündelt die Grundlagen für die Erarbeitung eines Start-Up-Plans. Eine kostenlose PDF-Vollversion der Arbeitshilfe zur Erstellung von Start-Up-Plänen kann beim Difu angefordert werden. Die

Erarbeitung von Start-Up-Plänen wird seit 2005 anhand verschiedener Flächenrecyclingprojekte getestet. (www 135; Preuß & Ferber 2005: 180; Ferber et al.: 113ff.)

Literatur

Ferber U., Schrenk V., Braun J., Samtleben J., Barczewski B. & Steffens K. 2006: Der Start-Up-Plan – zielgruppenspezifisches Werkzeug zur Unterstützung von Flächenrecyclingprojekten. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 113-117

Preuß Th. & Ferber U. 2005: Flächenkreislaufwirtschaft: Neue strategische, planerische und instrumentelle Ansätze zur Mobilisierung von Brachflächen. In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) 2005: 177-185

www 135

Testplanungen

Beschreibung

Testplanungen haben einen spezifischen Anwendungsbereich; er liegt besonders in langfristigen, übergeordneten Planungen im Vorfeld formeller Planungen und dient deshalb vor allem der Vorbereitung und Ausrichtung dieser Planungen. Das heißt, Testplanungen sind meist zu aufwändig, wenn es zum Beispiel um Aufgaben geht, für die bereits erprobte Bearbeitungsroutinen existieren. Insofern sind sie eine Ergänzung traditioneller Planungsinstrumente, kein Ersatz.

Organisatorische Rahmenbedingungen von Testplanungen

(a) Bei der Durchführung von Testplanungen haben sich temporäre Organisationen ('task forces') bewährt. Dies sind zeitlich begrenzte (wenige Monate bis etwa drei Jahre bestehende) Organisationen, die nur für die Bearbeitung der jeweiligen Planungsaufgabe gebildet werden. Sie werden neben der normalen Verwaltung etabliert, die ihrerseits meist keine ausreichenden Ressourcen für solche Planungsaufgaben hat.

(b) Die Akteure treffen sich regelmäßig (ungestört von Tagesroutinen) zu klausurartigen Sitzungen. Dabei wird die Zahl der vertretenen Hierarchieebenen möglichst reduziert.

(c) In dem Leitungsgremium, das mehrheitlich aus unabhängigen Experten besteht, werden die anstehenden Themen in Rede und Gegenrede diskutiert.

(d) Organisatorisch lässt sich das Vorgehen nicht von vornherein in allen Einzelheiten festlegen, sondern muss flexibel gestaltet werden. Es kommt darauf an, Beweglichkeit für die Behandlung auftauchender Probleme zu behalten, hierzu sind vor allem ausreichende zeitliche Reserven vorzusehen.

(e) Zweckmäßig ist, den kontrollierten Abbruch des Planungsverfahrens (als 'Sollbruchstellen') vorzusehen falls sich die Planungsaufgabe als undurchführbar erweisen sollte.

Literatur

www 142

Projektmanagement durch die Kommune

Beschreibung

Der planerisch-organisatorische Aufwand für eine Flächenrevitalisierung, aber auch für eine Verbesserung von Bestandsgebäuden, überfordert viele Eigentümer von Grundstücken oder Gebäuden. Abhilfe kann hier der Einsatz eines von der Kommune bestellten Projektmanagers schaffen, der in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer die notwendige Projektplanung und -steuerung übernimmt. Bei größeren Projekten hat sich für diesen Zweck die Einrichtung einer Lenkungsgruppe im Sinne einer strategischen Steuerungsgruppe (Verwaltungsspitze, politische Entscheider) bewährt. Die Lenkungsgruppe als Entscheidungsebene sollte von der Arbeitsebene getrennt agieren, aber über einen 'kurzen Draht' verbunden sein. Die Arbeitsebene sollte ein fachbereichs- bzw. ämterübergreifendes Kompetenzteam sein, das die notwendige fachliche Unterstützung und Begleitung des Investors gewährleistet.

Der Projektmanager – als 'one-stop-office' für den Investor – koordiniert die für eine große oder komplizierte Projektentwicklung notwendigen Verwaltungsabläufe und achtet auf die Termineinhaltung. Nach Bedarf organisiert er auch Gesprächstermine für den direkten Austausch des Eigentümers oder Investors mit der Verwaltungsspitze. (Deutscher Städtetag 2002: 9-10)

Literatur

Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Klotten M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Deutscher Städtetag 2002: Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft: Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier. Köln/Berlin

Rahmenvereinbarungen/abgestimmte Strategien

Beschreibung

Rahmenvereinbarungen und abgestimmte Strategien können zwischen Gebietskörperschaften bzw. Planungsträgern und großen Flächeneigentümern getroffen werden. Sie können z. B. Nutzungsziele und Entwicklungsprioritäten im Rahmen des Brachflächen-Portfolios, die zeitliche Steuerung der Flächenentwicklung oder den Fördermitteleinsatz regeln. Damit können sie dazu beitragen, die Planungs- und Investitionssicherheit des Flächeneigentümers wie auch die Realisierungschancen planerischer Ziele der öffentlichen Akteure zu erhöhen und den Fördermitteleinsatz zu optimieren. (BBR/BMVBS 2007b: 76)

Wesentliche Hindernisse in der Anwendung von Rahmenvereinbarungen oder abgestimmten Strategien für Brachflächen sind: politische Vorbehalte, Buchwerte der Flächen und daraus resultierende Erlöserwartungen auf Seiten der Eigentümer, unüberbrückbare unterschiedliche Nutzungsvorstellungen, insbesondere bei gewerblicher Folgenutzung schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Flächenrecyclings. (BBR/BMVBS 2007b: 79)

Literatur

BBR/BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung/Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

Vermarktung in Kooperation mit immobilienwirtschaftlichen Akteuren

Beschreibung

Die Vermarktung insbesondere von Wohnbauflächen erfolgt in stärkerem Maße auch durch die Immobilienwirtschaft. Formen der Abstimmung und Kooperation zwischen den öffentlich und privat organisierten Formen der Vermarktung können dabei unter Umständen dazu beitragen, (Innenentwicklungs-)Flächen erfolgreicher an den Markt zu bringen. (BBR/BMVBS: 86)

Literatur

BBR / BMVBS (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

Verzicht auf Anwendung der Baumschutzsatzung für Brachflächen

Beschreibung

Ein Grund für eine fehlende oder schwierige Inwertsetzung von Brachflächen kann der Aufwuchs von Bäumen sein, die ab einer bestimmten Größe (meist der Stammumfang in einer bestimmten Höhe über Grund) aufgrund von Baumschutzsatzungen nicht mehr entfernt werden dürfen. Dadurch besteht ein generelles Flächenentwicklungsrisiko, denn bestimmte Nutzungen können durch größere Bäume auf der Fläche unmöglich sein, z.B. Einzelhandel, Logistik, zumindest entsteht eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. In Einzelfällen können große Bäume den Wert eines Grundstücks auch erhöhen, z.B. für die Errichtung von Wohnanlagen oder Hotels.

Mit dem Verzicht auf die Anwendung der Baumschutzsatzung für Brachflächen würde zudem die in vielen Fällen vom Grundstückseigentümer zur Vermeidung des Nutzungsrisikos vorgenommene regelmäßige 'Entgrünung' entfallen, die mechanisch oder durch Beweidung mit Schafen erfolgt. Der Grundstücksbesitzer kann bei vertraglicher Vereinbarung des Verzichts die Gehölze und Bäume wachsen lassen, was zum einen Kosten spart, zum anderen bis zur tatsächlichen Nachnutzung positive ökologische Wirkungen hat (s. z. B. Stadt Osnabrück). Es bleibt jedoch bei Belassen der Vegetation die von Grundstücksbesitzern vielfach gesehene 'Gefahr' der Entstehung attraktiver Lebensräume für Pflanzen und Tiere und der Ansiedlung seltener Arten, was zu einer Nutzungsuntersagung durch den Naturschutz führen kann. (Behrendt et al. 2010)

Literatur

Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Kloten M.
2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen
Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Zitierte und weiterführende Literatur

- Ahlert G., Distelkamp M., Großmann A., Hohmann F., Lutz C., Meyer B., Ulrich P. & Wolter M.I. 2007: Förderinitiative REFINA: PANTA RHEI REGIO - Modellgrundlagen und Modellkonzeption. GWS Discussion Paper 2007/3, Osnabrück
- Ahlert G., Klann U., Lutz C., Meyer B. & Wolter M.I. 2005: Abschätzungen der Auswirkungen alternativer Bündel ökonomischer Anreizinstrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. GWS Discussion Paper 2005/5, Osnabrück
- Alvarez-Arenas M. & Miron I. 2006: The Insure SD Indicator System: An integrated tool to assess and compare sustainable development regions. Madrid
- Amann 2002: Steuern und Gebühren für Immobilien. Vortrag anlässlich der St. Wolfgangertage der Arge Eigenheim am 6. September 2002 <http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/immobilien/Downloads/Arge%20Eigenheim%202002%20Steuern%20und%20Gebuehren%20fur%20Immobilien.pdf>
- Andel N. 1998: Finanzwissenschaft. 4. völlig überarb. Aufl. Tübingen
- Apel D., Böhme C., Meyer U., Preislerholl L. & et al. 2000: Szenarien und Potentiale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung. UBA-Berichte 1/2000, Berlin
- Apel D. 1999: Ökonomische Instrumente zur flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. In: Bergmann A., Einig K., Hutter G., Müller B. & Siedentop S. 1999: Siedlungspolitik auf neuen Wegen – Steuerungsinstrumente für eine ressourcenschonende Flächennutzung. Berlin: 246-256
- Apel D. & Henckel D. 1996: Möglichkeiten zur Steuerung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Der Städtetag 5/96
- Arbeitsgruppe Flächenhaushaltspolitik der ARL 2004: Flächenhaushaltspolitik – Ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung. Nachrichten der ARL 2/2004
- Aring J. 2005: Bodenpreise und Raumentwicklung. Geogr. Rundschau Jg. 57, H. 3: 28-34
- Arlt G., Hennersdorf J. & Lehmann I. 2008: Auswirkungen der baulichen Nutzung auf Bodenversiegelung und Grünausstattung von Gewerbeflächen. Grundlagenuntersuchungen zu Typologie und ökologischem Leistungsvermögen. IÖR-Texte 157, Dresden
- Arlt G. & Lehmann I. 2008: Ökologische Flächenleistungen teilstädtischer Gebiete - Fallstudien in Bonn und Dresden. In: Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.) : Freiraum- und Wohnqualitäten - Potenziale für den städtischen Umbau. Aachen: 259-279
- Arlt G. & Lehmann I. 2007: Ökologische Flächenleistungen. Typologische Untersuchungen von städtischen Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten. Stadt + Grün 56 (5): 36-41
- Arlt G. & Lehmann I. 2005: Ökologische Flächenleistungen – Methodische Grundlagen; Analyse und Bewertung teilstädtischer Gebiete. IÖR-Texte 147, Dresden
- Arlt G., Füll L., Hennersdorf J., Kochan B., Lehmann I., Mathey J., Schwarz M., Stutzriemer S. & Thinh N.X. 2002: Stadtoökologische Qualität und Vegetationsstrukturen städtischer Siedlungsräume. IÖR-Texte 139, Dresden
- Baasner G., Langwald H.R. & Möller G. 1991: Wiedernutzung gewerblicher Bausubstanz. Bauplanung, Bautechnik 45 (9): 391-397
- Banse J., Effenberger K.-H., Möbius M. & Chang J. 2005: Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. IÖR-Texte 150, Dresden
- Barby J. v. 1974: Städtebauliche Infrastruktur und Kommunalwirtschaft. Bonn
- Barby J. v. & Gassner E. 1972: Städtebauliche Analysen und Modellrechnungen zur Aufschließung von Baugebieten. Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesministers für Wohnungsbau. Bonn
- Bartsch Ch. & Wells B. 2006: Local Brownfield Financing Tools Structures and Strategies for Spurring Cleanup and Redevelopment. Northeast-Midwest-Institute. www.nemw.org
- Bartsch Ch. & Wells B. 2006: State Brownfield Tax Incentives. Northeast-Midwest-Institute. www.nemw.org/Brownfield%20state%20tax%20incentives.pdf
- Baudirektion Kanton Zürich 2007: Raumentwicklung. Reihe Raumbeobachtung Kanton Zürich 25, Zürich

- Bauer B. 1999: Mikrometeorologische Analyse und Bewertung kleinräumiger Stadtstrukturen. UFZ-Bericht, Nr. 3/1999, Diss., Göttingen
- Bauer U., Holz-Rau Ch., Scheiner J., Schwarze B. & Wohltmann H. 2007: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Wohnstandortberatung. In: Genske, Dieter D. / Ruff, Ariane (Hg.): Nachhaltiges Flächenmanagement - Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau. Nordhäuser Hochschultexte, Schriftenreihe Ingenieurwissenschaften 002/2007. S. 163-174.
- Baumgartner A., Mayer H. & Noack E.-M. 1985: Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten. Thermalkartierungen. München
- Baumgartner A., Mayer H., Bründl A., Kotz A., Modlinger U. & Noack E.-M. 1984: Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten. Klimamessungen München. München
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2008: Auswertungen zu Baufertigstellungen in der Stadt München
- Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2002: Studie Kommunales Flächenressourcen-Management. Flächensparen – Möglichkeiten der Verankerung in den Regionalplänen. München
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.) 2007: Bündnis zum Flächensparen. Aktionsprogramm. München
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie 1998: Grenz- und Richtwerte für Einzugsbereiche und die räumliche Erschließung durch den ÖPNV. München
- Behrendt D., Beilein A., Frehn M. & Neitzke, H.-P. 2011: Neubau- und Umnutzungspotenziale auf Stadtbrachen für künftige Wohnungsnachfrage: Umweltwirkungen, soziale, wirtschaftliche und fiskalische Folgen sowie Instrumente einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. UFOPLAN 2007 F+E Vorhaben FKZ 3707 14 102. Hannover (unveröffentlicht)
- Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Kloten M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover
- Behrendt D., Kleinhüchelkotten S., Kloten M. & Neitzke H.-P. 2010: Kriterien für die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2009: Methoden und Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Beiträge aus der Refina-Forschung 2, Berlin: 149-163
- Behrendt D., Fiedrich G., Kleinhüchelkotten S. & Neitzke, H.-P. 2010: Leitfaden Flächenbewertung. Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und der Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen. Hannover
- Behrendt D. & Fiedrich G. 2009: Immobiliennachfrage und Revitalisierung von Brachen in der Landeshauptstadt Hannover – Ergebnisse einer Befragung von Immobilienmarktakteuren im Rahmen des Refina-Projekts 'Brachflächen-Fonds'. Unveröffentlicht, Hannover
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2009: Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen. Forschungen 139, Bonn
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008a: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau. Werkstatt: Praxis 57, Bonn
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008b: Stadtumbau West: Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West. Berlin, Oldenburg <http://www.stadtumbau-west.de/exwest/konzept/Broschuere2008.pdf>
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007: Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Forschungen 129, Bonn
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007: Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. BBR-Online Publikation 21, Bonn
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Ergebnisse einer Akteursbefragung zur Flächenkreislaufwirtschaft in den Planspielregionen Stuttgart, Mölln, Rheinhausen-Nahe, Duisburg und Nordthüringen. ExWoSt-Forschungsfeld 'Fläche im Kreis', Göttingen/Darmstadt
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2006a: ExWoSt-Informationen 'Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der Flächennutzung' 25/4 – 10/2006

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2006b: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. ExWoSt-Informationen 30/1 – 5/2006

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2006c: Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Berlin

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2006d: Raumordnungsprognose 2020/2050. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Wohnungsmarkt. Berichte 23, Bonn

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) 2006e: Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Berlin

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005b: Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung durch Plan und Zertifikat. IfR, 4/5, Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005c: Effizientere Stadtentwicklung durch Kooperation? Abschlussbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld '3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung'. Werkstatt: Praxis 36, Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004: Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft. Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2004b: Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Durchgeführt von empirica. Bonn

BBR-Expertise 2004d: Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling. Herz, Sabine/Richter, Sabine/Mineur, Martina/Schultz, Heiko (FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH). Kaiserslautern http://www.bbr.bund.de/nn_23566/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2005undaelter/Zwischennutzung/Einzelkapitel8,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/Einzelkapitel8.pdf

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2008: Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens 'Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand' BBR-Online-Publikation 15/2008. http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_22710/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2008/DL__ON152008,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL__ON152008.pdf

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2008a: Private Eigentümer im Stadumbau. (Werkstatt: Praxis, Heft 47), Bonn http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_23486/DE/Veroeffentlichungen/WP/2007/2007__Heft47__DL,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/2007_Heft47_DL.pdf

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007a: Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs - Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. Bonn BBR-Online Publikation; 21/2007

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007c: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 3: Neue Instrumente für neue Ziele? Sonderveröffentlichung 'Fläche im Kreis', Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007d: EU-Initiative JESSICA zur Gründung von Stadtentwicklungsfonds. Bericht zur Arbeitsgruppe beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung http://www.bbr.bund.de/nn_21832/DE/Forschungsprogramme/AufbauOst/Zukunftsplanung/InnovativerEFRE-Einsatz/Downloads/DL__Endbericht__Zusammenfassung,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL__Endbericht__Zusammenfassung.pdf

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007e: Nachhaltigkeitsbarometer Fläche. Forschungen 30, Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; (Hrsg.) 2006: Infrastrukturkostenrechnung in der Regionalplanung. Ein Leitfaden zur Abschätzung der Folgekosten alternativer Bevölkerungs- und Siedlungsszenarien für soziale und technische Infrastrukturen. Werkstatt: Praxis 43, Bonn

- BBSR (Hrsg.) 2009: Stadtentwicklungsfonds in Europa. Ideen zur Umsetzung der JESSICA-Initiative - BBSR-online 02.2009
- Beck T., Elgendy H., Roth B., Krieger N. & Schmid M. 2003: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). Band 1-3. Studie im Programm 'Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung (BWPLUS)' des Landes Baden-Württemberg. Stuttgart
- Beckmann G., Dosch F., Müller-Kleissler R. & Rach D. 1999: Baulandumfrage 1997/98 des BBR. Arbeitspapiere 7, Bonn
- Behrendt D., Kleinhüchelkotten S., Kloten M. & Neitzke H.-P. 2010: Kriterien für die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2009: Methoden und Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Beiträge aus der Refina-Forschung 2, Berlin
- Behrendt D., Claussen S., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Kloten M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover
- Bergmann E. 2006: Flächenrecycling im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 21-26
- Besecke A., Enbergs C., Schmeja T. & Schulz C. 2005: Institutionelle Akzeptanz des Nachhaltigkeitsziels Verminderung der Flächenneuanspruchnahme. In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) 2005: Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 81-92
- Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) 2005: Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein. ISR Diskussionsbeiträge, H. 56, Berlin
- Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. 2005: Kommunale Ebene und Nationale Nachhaltigkeitsstrategie – Ergebnisse einer Fachtagung: In: dies.: Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein (Hrsg.): 95-101
- Bieger, Th. & Frey, M. 1998: Wirtschaftliche Nachhaltigkeit Ski WM 2003. Unveröffentlichtes Manuskript, St. Gallen
- Biehler H., Brandt D., Heller G., Karlstetter M., Nohl W., Ramschütz E. & Richter U. 1996: Analyse und Bewertung von Flächennutzungsmustern im Hinblick auf sustainable urban development. In: Brake K. & Richter U. Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern: nachhaltige Entwicklung von Großstadregionen: 99-123
- Biehler H. 1996: Erste Folgerungen zur Anwendbarkeit der Kosten-Nutzen-Betrachtung-Betrachtung in der kommunalen Planungspraxis und zur weiteren Behandlung im BMBF-Forschungsverbund Flächennutzungskonkurrenzen. In: Brake K. & Richter U.: Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern: nachhaltige Entwicklung von Großstadregionen, 87-95
- Bierhals E. & Hahn H.-J. 1994: Stadtbioptope. Endbericht d. Forschungsvorhabens 'Modellhafte Entwicklung eines kommunalen Umweltinformationssystems im Rahmen des Ökologischen Forschungsprogramms Hannover' Bd.2/3, Teilprojekt Stadtbioptope. Hannover
- Billing K. 2004: Ökonomische Bewertung von Flächennutzungskonkurrenzen in der nachhaltigen Stadt. Schriftenreihe Studien zur Stadt- und Verkehrsplanung 4, Hamburg
- Bizer K., Burchardi F., Cichorowski G., Demny A., Heilmann S. & Memminger B. 2007: Untersuchung von volkswirtschaftlichen Folgewirkungen nach Durchführung einer Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich. ES Enviro Sustain GmbH, Kirchheim unter Teck. SOFIA, Hochschule Darmstadt. Georg-August-Universität Göttingen
- Bizer K., Ewen Ch., Knieling J., Othengrafen F. & Stieß I. 2007: Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren. RuR 2/2007: 128-136
- Bizer K., Ewringmann D., Bergmann E., Dosch F., Einig K. & Hutter G. 1998: Mögliche Maßnahmen, Instrumente und Wirkungen einer Steuerung der Verkehrs- und Siedlungsflächennutzung. Berlin, Heidelberg
- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Österreich – 2001: Abgaben- bzw. Finanzierungsmodelle zur Altlastsanierung. Wien
- BMVBS/BBSR (Hrsg.) 2009: Nutzung städtischer Freiflächen für erneuerbare Energien. Bonn http://www.bbr.bund.de/nn_116208/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2009/NutzungFreiflaechen.html
- BMVBS/BBSR (Hrsg.) 2009a: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimobilien"). Werkstatt: Praxis H. 65, Bonn

- BMVBS/BBR (Hrsg.) 2007a: Nachhaltigkeitsbarometer Fläche. Forschungen 130, Bonn
- BMVBS/BBR (Hrsg.) 2007b: Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtreionalen Flächennutzung. Werkstatt: Praxis 51, Bonn
- BMVBS/BBR (Hrsg.) 2007c: Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Bonn
- BMVBS/BBR (Hrsg.) 2006: Instrumente und Akteure in der Flächenkreislaufwirtschaft. Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfelds 'Fläche im Kreis'. Bonn
- BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) 2006: MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung. Bonn
- BMVBS 2007: Bericht für das Jahr 2006 über die Verwendung der Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (VFG-Bericht vom 28.9.2007. http://www.bmv.de/Anlage/original_1024418/GVFG-Bericht-2006.pdf
- BMVBS (Hrsg.) 2002: Mobilität in Deutschland. Bonn. www.kontiv2002.de
- BMVBS (Hrsg.) 2001: Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Bonn. http://www.bmvbs.de/architektur-baukultur/download/lf_nachhbauen.pdf
- BMU Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 1996: Klimaschutz in Deutschland. Erster Bericht der Regierung der Bundesrepublik Deutschland nach dem Rahmenübereinkommen der vereinten Nationen über Klimaänderungen, Bonn
- Bock S., Hinzen A. & Libbe J. (Hrsg.) 2009: Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA. Beiträge aus der REFINA-Forschung IV, Berlin
- Bode H.-H. 2007: Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Kommunen. vhw FW 3, Mai-Juni 2007
- Bongardt B. 2006: Stadtklimatologische Bedeutung kleiner Parkanlagen dargestellt am Beispiel des Dortmunder Westparks. Essener Ökologische Schriften 24, Institut für Ökologie der Universität Duisburg-Essen, Westarp Wissenschaften, Essen
- Bovet J. 2006: Handelbare Flächenausweisungsrechte als Steuerungsinstrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dokumentation zur 29. wissenschaftlichen Fachtagung der Gesellschaft für Umweltrecht e. V. Berlin 2005. Berlin S. 193-217. Auch erschienen in: Natur und Recht (NuR) 2006: 473 – 479
- Brake K. & Richter U. (Hrsg.) 1996: Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern: nachhaltige Entwicklung von Großstadtreionen. Dokumentation der 2. und 3. Projektwerkstatt, Dezernat Stadtentwicklung und Bau Dresden, 14./15. März 1996, Dezernat Stadtentwicklung und Raumplanung Leipzig, 17./18. Juni 1996 im Rahmen des Forschungsverbunds 'Nachhaltige Siedlungs- und Flächenentwicklung in Großstadtreionen - Entwürfe für Ökologisch-Ökonomische Gestaltung, Instrumentierung und Organisation Urbaner Systeme', Dresden
- Brandt K. 2007: Die ökonomische Bewertung des Stadtklimas am Beispiel der Stadt Essen. Essener ökologische Schriften 25), Essen
- Brandt E., Sanden J. & Lübbert M. 2003: Verfassungsrechtliche Zulässigkeit neuer übergreifender Rechtsinstrumente zur Begrenzung des Flächenverbrauchs. Handelbare Flächenausweisungsrechte in rechtlicher (verfassungs-) Perspektive. Umweltbundesamt Berichte 4/03, Berlin
- Breuste J. & Breuste I. 1995: Nutzung und Akzeptanz von Grünflächen und naturbelassenen Landschaftsräumen im Stadtgebiet - Untersuchungen in Halle/Saale. Verh. d. Gesellschaft f. Ökologie 24: 379-384
- Brühl H., Echter C.-P., Frölich von Bodelschwingh F. & Jekel G. 2005: Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41, Berlin
- Bucher H. & Gatzweiler H.-P. 1993: Räumliche Auswirkungen und raumordnerische Konsequenzen der zukünftigen regionalen Bevölkerungsentwicklung - Thesen zur Diskussion. Informationen zur Raumentwicklung 12/1993: 923-935
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) 2007: Flächenpools und Flächenagenturen. Handbuch für die Praxis. Naturschutz und biologische Vielfalt 55, Bonn
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.) 2009: Markt für Wohnimmobilien 2009 – Daten, Fakten, Trends. Stuttgart
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.) 2001: Wohnen auf Brachen. Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs 2000. Berlin

Bundesministerium für Finanzen (BMF) 2006a: Finanzplan des Bundes 2007 bis 2011. Berlin

Bundesministerium für Finanzen (BMF) 2006b: Zwanzigster Subventionsbericht. Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2003-2006. Berlin

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) 2007: Nationaler Strategischer Rahmenplan für den Einsatz der EU-Strukturfonds in der Bundesrepublik Deutschland 2007-2013. Berlin

Bundesregierung 2008: Fortschrittsbericht zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – Nachhaltiges Deutschland. Berlin.

Bundesregierung 2004: Nachhaltige Stadtentwicklung - ein Gemeinschaftswerk. Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung 2004. BT-Drucksache 15/4610, Berlin

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. (BDB), BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. & Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V. (DGfM) 2009: Wohnungsmangel in Deutschland? Berlin

Buttolo A. 2006: Strategien für Flächenrecycling in Stadtumbauegebieten – Erste Erfahrungen. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen: 43-47

Burkert F.M., Mosimann Th., Trute P. & Hergert T. 1992: Ökologisches Forschungsprojekt Hannover – Teilprojekt 'Stadtklima und Lufthygiene' – Abschlussbericht. Hannover

Catney P., Yount K., Henneberry J. & Meyer P. 2007: Can We Really Compare Brownfield Regulation and Redevelopment in the United States and European Union. In: Umweltbundesamt (Hrsg.) 20007a: 523-532

Coopers & Lybrand Deloitte 1990: London's Olympic Challenge. Report for the London Sport Concil.

Degenhart H., Clausen S. & Holstenkamp L. 2009: Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover - Entwicklung und Erprobung eines fondsbasierten Finanzierungskonzepts zur Schaffung wirtschaftlicher Anreize für die Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen. Teilprojekt 3: Fondsbasiertes privatwirtschaftliches Finanzierungsmodell. Lüneburg

DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds 2008: Neue Perspektiven – Marktreport 2008. Frankfurt/Main

Deilmann C., Gruhler K. & Böhm R. 2005: Stadtumbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer Sicht. München

DEKRA 2008: DEKRA-Bericht Auswertung immobilienwirtschaftlicher Daten zu Einfamilienhäusern. Saarbrücken

Department for Communities and Local Government 2008: Delivering Housing and Regeneration: Communities England and the future of social housing regulation. London <http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/322429.pdf>

Deutscher Bundestag 2008: Antwort auf die Große Anfrage der Abgeordneten Peter Hettlich, Bettina Herlitzius, Winfried Hermann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN zum Thema 'Instrumente des Flächenverbrauchs' (Drucksache 16/7360), 16. Wahlperiode. Drucksache 16/9720, Berlin

Deutscher Bundestag 2008a: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Klaus Ernst, Dr. Lothar Bisky, Dr. Martina Bunge, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE (Drucksache 16/8312 – Leistungsniveau der Rente bei der gesetzlichen Rentenversicherung und der so genannten Riesterrente. Berlin

Deutscher Bundestag 2007: Technikfolgeabschätzung (TA). Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. BT-Drucksache 16/4500, Berlin, <http://www.dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/045/1604500.pdf>

Deutscher Bundestag 2007a: Bericht des Ausschusses für Bildung, Forschung und Technikfolgenabschätzung (18. Ausschuss) gemäß § 56a der Geschäftsordnung. Technikfolgenabschätzung (TA)-Projekt: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme: Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. Drucksache 16/4500, 16. Wahlperiode 02. 03. 2007, Berlin

Deutscher Bundestag 2007b: Sechsenddreißigster Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' für den Zeitraum 2007 bis 2010. Drucksache 16/5215, 16. Wahlperiode 27.4.2007, Berlin

Deutscher Bundestag 1995: Drucksache 13/1242 vom 28.04.1995: Unterrichtung durch die Bundesregierung. Bericht über die Wirkungen der mietrechtlichen Instrumente des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 <http://dip.bundestag.de/btd/13/012/1301242.asc>

Deutscher Städtetag 2002: Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft: Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier, Köln/Berlin

- DIFU Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2008: Circular land use management in cities and urban regions - a policy mix utilizing existing and newly conceived instruments to implement an innovative strategic and policy approach. Difu-Papers, Berlin
- DIFU Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) o. J.: Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement – Themen und Projekte des Förderschwerpunktes REFINA. Berlin
- DIFU Deutsches Institut für Urbanistik 2008a: Difu-Seminar 'Chancen und Restriktionen baulicher und kultureller Zwischennutzung brachliegender Flächen und Gebäude', Berlin, 22.u. 23.10.2008
- Di Giulio M., Silvia T. & Holderegger R. 2007: Landschaftszerschneidung in Ballungsräumen. Merkblatt für die Praxis 42 (Feb. 2007) der Eidgen. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL), Birmensdorf
- Dittrich-Wesbuer A., Krause-Junk K. & Osterhage Frank 2008: Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung. Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung. Dortmund
- DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 2010: Wochenbericht des DIW Berlin 8/2010: 1-12
- Doetsch P., Rüpke A. & Burmeier Harald 2006: Grüne Wiese entwickeln oder Brache revitalisieren? – Die Bodenwert-Bilanz. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 118-124
- Doetsch P. & Rüpke A. 1998: Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen: Gegenüberstellung der Flächenalternativen zur gewerblichen Nutzung durch qualitative, quantitative und monetäre Bewertung der gesellschaftlichen Potentiale und Effekte. UBA-Texte 15/98, Berlin
- Dosch F. & Einig, K. 2004: Von der Siedlungsexpansion zur regionalen Innenentwicklung: der Beitrag integrierter Flächenmanagementansätze. In: Dieterich, H. et al. (Hrsg.): Jahrbuch für Bodenpolitik 2004, Berlin: 85-117
- Dosch F. 2007: Flächenkreislaufwirtschaft in Regionen des Stadtumbaus - Forschungsaktivitäten des BBR und BMVBS. In: FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 41-55
- Doubek C. & Zanetti G. 1999: Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte. Wien
- Dransfeld E. & Lehmann D. 2008: Zwischennutzungen. Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 6/2008: 252-257
- Dransfeld E. & Lehmann D. 2008a: Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien - Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens 'Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung'. Institut für Bodenmanagement – IboMa, Dortmund
- Dransfeld E. & Osterhage F. o. J.: Einwohnerveränderungen und Gemeindefinanzen. Expertise. Dortmund
- Düsterdieck B. 2008: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Kurzfassung zum Vortrag im 564. Kurs des Instituts für Städtebau 'Chancen und Risiken der Konversion innerstädtischer Militär-, Post-, Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen'. Bonn, 7.-8.4.2008,
- Dütemeyer D., Barlag A.-B. & Kuttler W. 2004: Planungsrelevante Stadtklimatologie am Beispiel der beabsichtigten Flächenumwidmung einer Industriebrache. UVP-Report 18 (1): 21-26
- Dwyer, J. F., Schroeder, H. W., & Gobster, P. H. 1994: The Deep Significance of Urban Trees and Forests. In R. H. Platt, R. A. Rowntree & P. C. Muick (Eds.): The Ecological City: Preserving & Restoring Urban Biodiversity: 137-150, Amherst
- Dyck & Peschke 1995: Grundlagen der Hydrologie. Berlin
- ECOPLAN 2000: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Bern, Altdorf
- Einig K. 2007: Flächenmanagement – oder wie Innovationen für die Regionalplanung durch Modellvorhaben erzeugt werden. Manuskript zum Vortrag bei den 3. deutschen Regionalplanertagen. Gera, 6.-7.9. 2007
- Eizenhöfer R. & Sinning H. 2007: Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl - ein Weg zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung. In: FH Nordhausen, Genske D.D., Ruff A. (Hrsg.) Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 175-190
- Empirica (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland. Berlin
- Enbergs C. 2005: Bodenbewusstsein als Strategie zur Reduktion des Flächenverbrauchs? In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 209-213

- Erhart-Schippke W. 2006: Der Einfluss ökologischer Lasten auf Liegenschaftswert und Nutzung. Vortrag auf der Depotech. Leoben, 23.-24.11.2006
<http://www.es-consulting.at/cms/images/downloads/vortrag%20depotech%202006.pdf>
- Europäischer Rechnungshof 2007: Kurzinformation zum Sonderbericht Nr. 1/2007 über die Durchführung der Halbzeitprozesse der Strukturfonds 2000-2006
europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=ECA/07/8&format=DOC&aged=1&language=DE&guiLanguage=en
- Europäisches Parlament 2006: EFRE-Verordnung. Verordnung (EG) Nr. 1080/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juli 2006 über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und zur Aufhebung der Verordnung, Nr. 1783/1999. Straßburg
- European Commission 2007: The Territorial and Urban Dimension in the National Strategic Reference Frameworks and Operational Programmes (2007-2013) - A first assessment. Working paper of the services of the Directorate General for Regional Policy
http://ec.europa.eu/regional_policy/themes/urban/leipzig_report.pdf
- European Environment Agency (EEA), 2007. Progress in management of contaminated sites.
http://themes.eea.europa.eu/IMS/IMS/ISpecs/ISpecification20041007131746/Assessment1152619898983/view_content
- Europolis 2006: Stadterneuerung und gesteuerte Stadtentwicklung. Endbericht. Bonn
- Ewen Ch., Schröder H. & van den Busch U. 1995: Auswirkungen der demographischen und ökonomischen Entwicklung auf die Umweltbelastungen bis zum Jahr 2010. Zeitschrift für angewandte Umweltforschung 8 (4): 505-515
- Ewen Ch., Buchert M., Dopfer J., Rausch L., Peter B. & Urischer A. 1996: Umweltwirkungen des demographischen, sozialen und kulturellen Wandels in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2010. Gutachten im Auftrag der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein. Freiburg/Berlin/Darmstadt
- Fach S. 2006: Retentionswirkung und Stoffrückhalt von ausgewählten wasserdurchlässig befestigten Verkehrsflächen. (Forum Siedlungswasserwirtschaft und Abfallwirtschaft Universität Duisburg-Essen; 28), Aachen
- Fanenbruck O. 2001: Ein thermophysiolgisches Bewertungsmodell mit Anwendung auf das Leipziger Stadtgebiet. Wiss. Mitt. aus dem Inst. F. Meteorologie der Universität Leipzig 24, Leipzig
- Fausold C.J. & Lilieholm R.J. 1999: The economic value of open space: A review and systhesis. Environmental Management 23 (3): 307-320
- Ferber U., Schrenk V., Braun J., Samtleben J., Barczewski B. & Steffens K. 2006: Der Start-Up-Plan – zielgruppenspezifisches Werkzeug zur Unterstützung von Flächenrecyclingprojekten. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 113-117
- Ferber, Graumann und Partner, Projektgruppe Stadt+Entwicklung 2006: Flächenmanagement und Bodenentsiegelung in Ober-, Mittel- und Unterezentren des Freistaates Sachsen. Forschungsvorhaben des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Leipzig
- FERI Research GmbH 2004: Feri Immobilienfonds Rating (nicht mehr bestehende Internet-Seite)
- Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut der Universität Köln 1998: Mögliche Maßnahmen, Instrumente und Wirkungen einer Steuerung der Verkehrs- und Siedlungsflächennutzung. Köln
- Flöter O. 2006: Wasserhaushalt gepflasterter Straßen und Gehwege. Lysimeterversuche an drei Aufbauten unter praxisnahen Bedingungen unter Hamburger Klima. Hamburger Bodenkundliche Arbeiten 58, Dissertation, Hamburg
- Forschungsagentur Stadtumbau West FORUM 2007: Sachstandsbericht im ExWoSt-Forschungsfeld 'Stadtumbau West'. Stand Juni 2007
<http://www.stadtumbauwest.de/inhalte/Sachstand0607.pdf>
- Franz P. 2004: Wechselwirkungen zwischen Bevölkerungsrückgang und regionaler Ökonomie – Konsequenzen für die Stadtumbauregionen. vhw Forum Wohneigentum 2/2004: 84-88
- Frehn M., Nyhues J. & Schulten M. 2005: Kosten und Nutzen zukünftiger Siedlungsentwicklung. Vorstudie. Eine Grenzkostenbetrachtung ausgewählter Fallstudien. Dortmund
- Frey R. & Häusel U. 1983: Regionalmultiplikator. Zur Transformation der formellen primären in die effektive sekundäre Kaufkraftinzidenz. Methodisches Papier im Rahmen des Nationalfonds-Projektes 'Regionale Disparitäten und Spillovers'. Basel
- Freygang M. & Schwarze R. 2007: Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Flächen am Beispiel einer ehemaligen Militärliegenschaft in Potsdam-Krampnitz (SINBRA). In: FH Nordhausen, Genske

- D.D. & Ruff A. (Hrsg.) Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 140-151
- Friedrich R., Krewitt W., Kürbis I., Schmid V. & Wacker M. 2001: Systematischer Vergleich konkreter Fahrten im Personenverkehr im Hinblick auf umwelt- und klimarelevante Wirkungen verschiedener Verkehrsmittel. Stuttgart
- Gans P., Schmitz-Veltin A. & West Ch. 2005: Stellungnahme im Rahmen der Anhörung der Enquetekommission 'Demographischer Wandel – Herausforderungen an die Landespolitik' des Hessischen Landtages zum Thema 'Wohnen – Stadtentwicklung'.
http://www.geographie.uni-mannheim.de/asv/Publik-Dateien/Gans_WohnenStadtentwicklung_Enquete_kommission_091105.pdf
- Gawron Th. 2005: Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Kooperation? In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzi M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 153-163
- GEDO – Development, Real Estate Investment 2008: Anforderungsprofil 2008.
<http://www.gedo.de/uploads/GEDO%20Anforderungsprofil%202008.pdf>
- Gebhard U. 1993: Natur in der Stadt – Psychologische Randnotizen zur Stadtökologie. In: Sukopp H. & Wittig R. (Hrsg.): Stadtökologie. Stuttgart
- GEFRA (Gesellschaft für Finanz- und Regionalanalysen) 2005: Aktualisierung der Halbzeitbewertung des Gemeinschaftlichen Förderkonzepts 2000-2006 (GFK) für den Einsatz der Strukturfonds in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins. Münster
- Genske D.D. & Ruff A. 2007: Flächenkreislaufwirtschaft in Schrumpfungsregionen. Konzepte und Erfahrungen in der Modellregion Nordthüringen. In: Raumplanung, Dortmund: Informationskreis für Raumplanung (2007); Nr. 130: 11-16
- Gerstberger W. & Schneider K. 2008: Public Private Partnership in deutschen Kommunen. WSI-Mitteilungen 61 (10): 556-562
- GWB Immobilien AG o.J.: Anforderungsprofil für den Ankauf von Einzelhandelsobjekten der GWB Immobilien AG.
http://www.gwb-immobilien.de/uploads/media/Anforderungsprofil_01.pdf
- Glasze G. & Graze P. 2007: Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbanen der Generation 50+. Raumforschung und Raumordnung 65 (5): 467-473
- Gloger 2006: Flächenmanagement in Baden-Württemberg und das Aktionsbündnis 'Flächen gewinnen'. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Mehr Wert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadumbauregionen: 53-58, Bonn
- Goldschmidt J. & Taubeneck O. 2005: Zwischennutzung im Städtebau. Baurecht 10: 1568-1577
- Greenpeace (Hrsg.) 2008: Umweltschädliche Subventionen und Steuervergünstigungen des Bundes. Florian Prange, Bettina Meyer und Jochen Ahlswede (Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft FÖS)
http://www.greenpeace.de/fileadmin/gpd/user_upload/themen/energie/Greenpeace_Subventionsstudie_final.pdf
- Greiving, Stefan & Höweler, Michael 2008: Virtueller Gewerbeflächenpool – ein Modell regionalplanerischer Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung. In: Raumforschung und Raumordnung, Nr. 4; S. 305-317. Köln
- Grimski D. 2007: Forschungsaktivitäten des BMU/UBA. In: FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.) Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 32-40
- Großmann J. & Schrenk V. 2007: REFINA-Projekt 'KMU entwickeln KMF: Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen'. Arbeitspaket 1: Analyse erfolgreicher und gescheiterter Projekte. Stuttgart
- Großmann J., Grunewald V., Hilse H. & Lauerwald U. 2003: Monetäre Bewertung von ökologischen Lasten auf Grundstücken. Ziffer 8312, Handbuch der Altlastensanierung und Flächenmanagement, HdA, 35. Erg.-Lfg. 3. Aufl., Heidelberg
- Grüssinger M. & Kristan S. 2009: Das Mobilitätsverhalten Österreichs: empirische Untersuchung einer Großstadt, eines Dorfes in Großstadtnähe und eines Dorfes im ländlichen Raum. Verkehrsjournal 05/09
http://www.verkehrsjournal.at/upload/pdf/%C3%96VJ_Mai2009_Mobilit%C3%A4t%20in%20C3%96sterreich.pdf
- Gstach D. 2006: Freiräume auf Zeit - Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung. Dissertation am Fachbereich 06 – Architektur Stadtplanung Landschaftsplanung der Universität Kassel
- Gutsche J.-M. & Stoul D. 2006: Kurz-, mittel- und langfristige Kosten der Baulanderschließung für die öffentliche Hand, die Grundstücksbesitzer und die Allgemeinheit. Unterschiede zwischen Wohnbaulandausweisungen auf Brachen und der 'grünen Wiese' und Einfluss der städtebaulichen Dichte dargestellt an Beispielstandorten im

- Stadt-Umland-Bereich Husum. Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. Abschlussbericht, Hamburg
- Gutsche J.-M., Bohnet M. & Menze A. 2006: Verkehrsfolgenabschätzung in der Regionalplanung. Ein Leitfaden zur Nutzung von Verkehrsmodellen. Werkstatt: Praxis 46, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bonn
- Gutsche J.-M. 2005: Die ständige Ausweitung der Siedlungsfläche - ein Kostenproblem. In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 29-34
- Gutsche J.-M. 2004: Verkehrserzeugende Wirkungen des kommunalen Finanzsystems. Forum Öffentliche Finanzen 9, Berlin
- Gutsche J.-M. 2003: Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte. Modellrechnungen und Erhebungsergebnisse am Beispiel des Großraums Hamburg. ECTL Working Paper 18, Hamburg
- Gutsche J.-M. 2002: Kommunale Investitionskosten für soziale Infrastruktur und äußere Erschließung bei neuen Wohngebieten. Auswertung einer Gemeindebefragung im Herbst 2002. ECTL Working Paper 16., Hamburg
- Haase, A.; Kabisch S.; Steinführer A. (2005): Reurbansierung – eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete? Jahrbuch Stadterneuerung 2004/2005: 77-94, Berlin
- Häußermann H. 2006: Marktplatz oder Gemeinwesen? Der politische Inhalt der Verkaufspolitik und Folgen für die Stadtentwicklung. vhw-Forum Wohneigentum 2, März-April 2006: 159 –163
- Hallenberg B. 2006: Die Transformation der Anbieterlandschaft am deutschen Wohnungsmarkt – Folgen für die Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen. Forum Wohneigentum (2006)2
- Hanke M. 2007: Der Flächenpass. Vortrag bei einem Workshop im Rahmen des INTERREG IIIC-Projekts 'Städteverbund Kleines Dreieck'. Zittau, 23./24. März 2007, www.regiosustain.net/filedamin/user-upload/regiosustain/downloads/Zittau-Workshop/hanke.ppt
- Hanke M. & Klapperich H. 2006: Passierschein für die Wiedernutzung – Der Flächenpass. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 125-138
- Harald Schüller Investorenvermittlung o.J.: Aktuelle Immobiliengesuche für Projektentwickler – Anforderungsprofil <http://www.investorenvermittlung.de/Immobilieninvestment/ImmobilienegesucheProjektentwickler.pdf>
- Hartge K.H., Bachmann J., Pagel R. & Siemer B. 1991: Prozesse in Stadtböden. Endbericht d. Forschungsvorhabens 'Modellhafte Entwicklung eines kommunalen Umweltinformationssystems im Rahmen des Ökologischen Forschungsprogramms Hannover', 2/3, Teilprojekt 'Prozesse in Stadtböden', Hannover
- Hartung F. & Tack A. 2007: Folgekostenabschätzung kommunaler Wohngebietsentwicklungen. Beiträge des Baudezernates Stadt Rottenburg am Neckar 68. Rottenburg am Neckar
- Hartzok A. 1997: Pennsylvania's Success with Local Property Tax Reform: The Split Rate Tax. The American Journal of Economics and Sociology, April, 1997, <http://www.earthrights.net/docs/success.html>
- Heftrich N. 2006: Nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien – Zukunfts- oder Auslaufmodell? vhw-Forum Wohneigentum 2/März-April 2006: 135 –141
- Heiland S., Reinke M., Siedentop S., Draeger T., Knigge M., Meyer-Ohlendorf N. & Blobel D. 2006: Beitrag natur-schutzpolitischer Instrumente zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme. BfN-Skripten 176, Bonn
- Heiland S., Regener M. & Stutzriemer S. 2004: Endbericht zum Forschungs- und Entwicklungsvorhaben 'Folgewirkungen der demografischen Entwicklung in Sachsen im Geschäftsbereich des SMUL'. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden
- Heimgartner Ch. 2001: Systemdynamische Simulation von Verkehr und Flächennutzungen – Evaluation nachhaltigkeitsfördernder Maßnahmen: Zwischenbericht 1. Arbeitsbericht 61 des IVT, ETH Zürich
- Heinzel M. 2007: Praxisratgeber Flächenrecycling in Bayern. In: FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.) Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 84-91
- Hensold C. 2006: Kommunales Flächenmanagement und das 'Bündnis zum Flächensparen'. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 66-70
- Herzer P. 2004: Einflüsse einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung auf den Städtebau. Räumliche, ökonomische und ökologische Aspekte. (Wissenschaft, Bd. 10), Stuttgart

- Hochschule Luzern (Hrsg.) 2008: Fonds zur Revitalisierung von Industriebrachen. Text-Version 14.5.2008, unveröffentlicht, Luzern
- Holst M., Högbe P. & Krüger M. 1997: Erschließungskosten von neuen Wohn- und Mischgebieten im Städtevergleich. Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Holstenkamp L. 2008: Private Funds and Public Private Cooperation in Brownfield Redevelopment. Draft Paper prepared for the Brownfield Conference 2008
- Hutter G., Iwanow I. & Müller B. (Hrsg.) 2003: Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. IÖR-Schriften 41, Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden
- IFEU Institut für Energie und Umwelt 2008: UmweltMobilCheck: Wissenschaftlicher Grundlagenbericht. Heidelberg
- ILS/IBoMa (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Institut für Bodenmanagement, Hrsg.) 2003: Bausteine zum Baulandbeschluss. Dortmund
- Infras 1994: Dezentrale Konzentration – auch eine Sparmaßnahme? Grundlagenbericht im Auftrag des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern. Bern
- Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. (ITVA) 2007: Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung. Arbeitshilfe - C 5 – 3
- Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 1990: Städtebauliche Klimafibel. Stuttgart.
<http://www.staedtebauliche-klimafibel.de/images/abb-2-6.gif>
- Institut der deutschen Wirtschaft 2004: Verkehrspolitik in Deutschland: Stur in den Stau? Thema Wirtschaft Nr. 87, Köln
- Institut für Entwicklungsforschung, Wirtschafts- und Sozialplanung GmbH 2003: Halbzeitbewertung des Ziel-2-Programms Saarland 2000 – 2006. Kurzfassung des Endberichts. Saarbrücken, Berlin, Brüssel
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.) 2002: Nachhaltige Siedlungsentwicklung – raumverträglich und kooperativ: Ausgewählte Aktionsbereiche, Gestaltungsmöglichkeiten, Praxisbeispiele. ILS-Schriften 184, Dortmund
- IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) 1996: Climate Change 1995. The Science of Climate Change. Contribution of Working Group I to the Second Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge
- Iwanow I. & Eichhorn, D. 2002: Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in Stadtregionen unter Schrumpfungsbedingungen: Analyse und Grundlagen der Modellbildung. Dresden
- Iwanow I. & Schmidt R. 2001: Szenarien zur Wohnflächennachfrageentwicklung bis 2015 in den ostdeutschen Ländern und Berlin. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose. Berichte 10: 17-40
- Jacoby Ch. (Hrsg.) 2008: Konversionsflächenmanagement zur Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptionsphase. Neubiberg
- Jaeger J. & Holderegger R. 2005: Schwellenwerte der Landschaftszerschneidung. GAIA 12 (2): 113-118
- Jäger P. 2002: Projektentwicklung auf Altstandorten: Strategie zur phasenbezogenen Einbindung eines integrierten Boden- und Umweltmanagements. Diss., Kaiserslautern
- Jakubowski P. 2007: Idee der Stadtentwicklungsfonds und der britische Fonds 'blueprint'. Public Private Finance. Die Wohnungswirtschaft 60 (11): 8-10
- Jakubowski P. 2007: Stadtentwicklungsfonds. Bundesbaublatt 56 (3): 14-18, Bauverl., Wiesbaden
- Jakubowski P. 2007: Stadtentwicklungsfonds im Sinne der JESSICA-Initiative Idee und Organisation. Informationen zur Raumentwicklung 9: 579-589
- Jakubowski P. & Melzer M. 2002: Sektorübergreifende Projekte – Wie gut passen Förderprogramme? LEADER forum 2.2002: 28-30
- Jiliberto R. 2006: The Insure System Mapping Model: a qualitative system model to describe the regional sustainability system. Madrid
- Jörissen J. & Coenen R. 2007: Sparsame und schonende Flächennutzung Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs. Studien des Büros für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag 20 (zugleich TAB-Arbeitsbericht Nr. 98 'Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Ziele, Maßnahmen, Wirkungen'), Berlin
<http://www.tab.fzk.de/de/projekt/zusammenfassung/ab98.htm>
- Jörissen J. & Coenen R. 2004a: Sparsame und schonende Flächennutzung. Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs. Berlin

- Jörissen J. & Coenen R. 2004b: Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung. TAB Büro für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag. Hintergrundpapier 10, Berlin
- Joseph Rowntree Foundation (Hrsg.) 2004: Report: The road to renewal: The early development of the Housing Market Renewal Pathfinder programme in England. (<http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/housing/d34.asp>)
- Juckenack Ch.C. 2006: Mit Fläche haushalten – ein Gebot nachhaltiger Entwicklung. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 48-52
- Just T. 2006: Deutsche Wohnungen: Warum sie bei internationalen Investoren so begehrt sind. vhw-Forum Wohneigentum 2 / März-April 2006: 126 - 133
- Just T. 2003: Demografie lässt Immobilien wackeln. Aktuelle Themen Nr. 283: Demografie Spezial. Deutsche Bank Research, Frankfurt am Main
- Kaluza C. 2006: Die integrierte städtebauliche Planung nach der Novellierung des Baugesetzbuches. baurecht 37(6): 937-947
- Kauzick M. 2007: Zwischennutzung als Initiator einer neuen Berliner Identität? ISR Graue Reihe 7, Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin
- Keil M. 2006: Die Freistellungsfinanzierte Altlastensanierung. In: BMVBS/BBR/ BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 199-203
- Kirsch D. 1997: Public Private Partnership: Eine empirische Untersuchung der kooperativen Handlungsstrategien in Projekten der Flächenerschließung und Immobilienentwicklung. Diss., Köln
- Kleinhückelkotten S., Jung S. & Neitzke H.-P. 2010: Naturbewusstsein in Deutschland 2009. Bonn
- Kloten M. 2010: Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover. Projektbericht der Landeshauptstadt Hannover im Rahmen des gleichnamigen BMBF-REFINA-Projekts. Hannover
- Knoblauch L. 2001: Nicht täuschen lassen – der demografische Struktureffekt wirkt auch in Zuzugsgemeinden. Stadt und Gemeinde 9/2001: 322-325
- König A., Schlich R. & Axhausen K.W. 2000: Deskriptive Darstellung der Befragungsergebnisse des Projektes *Mobidrive*. Verkehrs- und Raumplanung Arbeitsbericht 37, Zürich
- Kötter T. 2006: Der Umbau der Städte als Prozess - Handlungsfelder, Strategien und Instrumente. Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 3/2006
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften 2005: Arbeitsdokument der Kommissionsdienststellen: Die Kohäsionspolitik und die Städte: Der Beitrag der Städte zu Wachstum und Beschäftigung in den Regionen. Brüssel, 17/11/2005
http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-strukturfonds/05_11_17_kohaesionspolitik_und_staedte_final_de.pdf
- Kramer P.H. o.J.: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung sowie Wohnraum- und Baulandnachfrage der Stadt Wedel von 2004 bis 2020
http://www.wedel-fnp-lp.de/cms/uploads/media/Gutachten_Kramer_Bevoelkerungsentwicklung.pdf
- Krieger N. & Schmid M. 2006: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 72-75
- Krings-Heckemeier M.-Th. & Porsch L. 2002: Strategien und Instrumente für Altbauquartiere. Vortrag und Ergebnisprotokoll der ersten Workshop-Reihe in Riesa, Dessau und Neustrelitz. empirica-paper Nr. 62, Berlin
- Krumm R. 2007: Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs. IAW-Diskussionspapiere 37, Tübingen
- Krumm R. 2004: Flächenschutzbezogene Regulierung der kommunalen Baulandpolitik. IAW-Report 2(2004): 129-144
- Kues J., Bartsch H.-U., Sbresny J. & Schneider J. 1994: Stadtböden. Endbericht zum Forschungsvorhaben 'Modellhafte Entwicklung eines kommunalen Umweltinformationssystems im Rahmen des Ökologischen Forschungsprogramms Hannover', Bd.2/3, Teilprojekt 'Stadtböden', Hannover
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) 2003: Kommunales Flächenmanagement. Arbeitshilfe. Reihe Bodenschutz 8. 2, veränd. Aufl., Karlsruhe
- Landesbauordnungen:
- Bayrische Bauordnung 2008

- Brandenburgische Bauordnung 2003
- Hamburgische Bauordnung 2006
- Hessische Bauordnung 2002
- Niedersächsische Bauordnung 2003

Landeshauptstadt Hannover 2006: Wohnungsleerstandsanalyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover. Hannover

Landeshauptstadt München 2007: Wohnungsmarkt München Expertenbefragung 2007. München

Landeshauptstadt Stuttgart 2008: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). NBS-Lagebericht 2008. Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart & Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg 2003: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). Schlussbericht Kurzfassung. Ein Projekt im Rahmen des Forschungsprogramms BWPLUS des Landes Baden-Württemberg (BW 20022). Beiträge zur Stadtentwicklung 34. Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Hrsg.) 2001a: Amtliches meteorologisches Gutachten zur klimatischen Situation im Planungsbereich des Projektes Stuttgart 21. Bläsing J., Sievers U. & Graetz A.. Teil I: Modellresultate für 'Stuttgart 21'. (Untersuchungen zur Umwelt 17), Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Hrsg.) 2001b: Amtliches meteorologisches Gutachten zur klimatischen Situation im Planungsbereich des Projektes Stuttgart 21. Deutscher Wetterdienst Teil II: Die bioklimatischen Verhältnisse 'Stuttgart 21'. (Untersuchungen zur Umwelt 17), Stuttgart

Landtag von Baden-Württemberg 2009: Antrag der Fraktion der SPD und Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums: Den Flächenverbrauch im Land wirksam begrenzen. Drucksache 14/4209 v. 17.3.2009 (14. Wahlperiode)

Langer K., Oppermann B. & Humborg C. 2003: Win-Win-Lösungen im Flächenmanagement zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Bürgerschaft: Problemtypologien, Einigungspotenziale und Akteurskonstellationen in Baden-Württemberg. Forschungsbericht im Programm 'Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung (BWPLUS)' des Landes Baden-Württemberg, Bd. 1-2. Stuttgart

LBS Immobiliengesellschaften 2007-2009: Markt für Wohnimmobilien. Daten-Fakten-Trends. Stuttgart

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse 1999: Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte – Motive, Erwartungen und Potenziale. Hannover

Linke D. 2007: Potenziale und Handlungsfelder im nachhaltigen Flächenmanagement in Brandenburg. In: FH Nordhausen, Genske D.D. & Ruff A. (Hrsg.) Nachhaltiges Flächenmanagement. Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau: 79-83

Löhr D. & Fehres O. 2006: Fiscal Impact Analysis bei der Neuausweisung von Wohngebieten. UmweltWirtschaftsForum 14(1): 46-53

Löhr D. & Fehres O. 2005: Fiscal Impact Analysis zur Ermittlung der fiskalischen Rentabilität von Neuausweisungen von Wohngebieten. Working Paper Nr. 1 des Zentrums für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld, Birkenfeld

LSKN-Online: Online-Datenbank des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

LTS (Niedersächsische Landestreuhandstelle); Norddeutsche Landesbank Girozentrale (Hg.) 2007: Wohnungsmarktbeobachtung 2007. Aktuelle Marktlage. Spezial: Zurück in die Städte? Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 17, Hannover.

LTS (Niedersächsische Landestreuhandstelle); Norddeutsche Landesbank Girozentrale (Hg.) 2005: Perspektiven der Wohnungsnachfrage. Wohnungsnachfrage 2010/2015. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 14, Hannover.

Magistrat der Stadt Linz 2004: LES! – Linz entwickelt Stadt! – Kriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Reinthaler E., Bruck M. & Lechner et al., Berichte aus der Energie- und Umweltforschung 5/2002, Linz

Maier, G.; Tödting, F. 2001: Regional- und Stadtökonomik 1. Standorttheorie und Raumstruktur. 3., aktualisierte Aufl. Wien, New York

Markstein M. 2004: Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Ein methodischer Vergleich mit Entwicklungsvorschlägen für das Instrumentarium zur Baulandentwicklung in Deutschland. Diss., München

- McPherson E.G. 1994: Cooling urban heat islands with sustainable landscapes. In: Rutherford H.P., Rowntree R.A. & Muick P.C. (Hrsg.): The ecological city: Preserving and restoring urban biodiversity. University of Massachusetts: 151-171
- Meinel G., Herold H. & Hecht R. 2007: Gebäudebasierte, vollautomatische Erhebung und Analyse der Siedlungsstruktur – Grundlage für Monitoring und Bewertung der Siedlungsentwicklung. REAL CORP 007 Proceedings, Vienna, May 20-23 2007
http://programm.corp.at/cdrom2007/archiv/papers2007/corp2007_HEROLD.pdf
- Menzl M. 2007: Das Eigenheim im Grünen. Hat dieses Wohn-Modell eine Zukunft?
<http://www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung/wissen/gesellschaft/11028.html>
- Mertens E. 1997: Das Bioklima städtischer Baustrukturen: eine Analyse- und Bewertungsmethode für den gesundheitsorientierten Städtebau. Hochschulschriften 8, Diss., Berlin
- Metzmacher M. & Waltersbacher M. 2001: Entwicklung des Wohnungsangebots und zukünftiger Neubaubedarf bis 2015. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. Berichte 10: 42-62
- Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg 2006: Operationelles Programm für das Ziel 'Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung' - Teil EFRE - in Baden-Württemberg 2007-2013. Stuttgart
http://www.landwirtschaft-bw.info/servlet/PB/show/1217804/MLR_OP%20RWB%20EFRE%20BW%20Stand%2024-10-2007%20genehmigt%2008-11-2007.pdf
- Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg 2007: Operationelles Programm des Landes Brandenburg für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007-2013. Ziel 'Konvergenz', Potsdam
http://www.wirtschaft.brandenburg.de/sixcms/media.php/gsid=lbm1.a.1312.de/OP_EFRE.pdf
- Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2006: NRW-Ziel 2-Programm (EFRE) 2007 – 2013 (Entwurf). Operationelles Programm (EFRE) für das Ziel 'Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung' für Nordrhein-Westfalen nach Artikel 37 der Verordnung (EG) Nr. 1083/2006 des Rates vom 11. Juli 2006. Düsseldorf
http://www.eu-direct.info/downloads/Entwurf_Operationelles_Programm_2007_2013_EFRE.pdf
- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein 2007: Operationelles Programm EFRE Schleswig-Holstein 2007-2013. Kiel
http://www.eanord.de/fileadmin/downloads/EFRE_OP_070607_genehmigte_Fassung_01.pdf
- Moeckel R. & Osterhage F. 2003: Stadt-Umland-Wanderung und Finanzkrise der Städte. Ein Modell zur Simulation der Wohnstandortwahl und der fiskalischen Auswirkungen. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 115, Dortmund
- Molder F. & Müller-Herbers S. 2007: Baulandkataster in mittleren und kleinen Kommunen. Erste Ergebnisse aus einem REFINA-Projekt. Planerin Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplaner 5: 39-41
- Molder F. & Müller-Herbers 2004: Aktionsprogramme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, RaumPlanung 114/115: 111-115
- Morgan R. P.C. 1999: Bodenerosion und Bodenerhaltung. Stuttgart
- MR Gesellschaft für Regionalberatung 2005: Aktualisierung der Halbzeitbewertung des Ziel 2 Programms 2000 bis 2006 des Landes Nordrhein-Westfalen. Gutachten für das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie. Delmenhorst
http://www.ziel2-2000-2006.nrw.de/docs/website/de/ergebnisse/evaluierungsberichte/02_Aktualisierung_HZB_NRW-endg.pdf
- NABU Naturschutzbund Deutschland o.J.: BauSparen. Ratgeber Haus und Grund. Berlin
- Narita K.-I., Mikami T., Honjo T., Sugawara H., Kimura K. & Kuwata N. 2002: Observations about cool-island phenomena in urban park. Fourth symposium on the urban environment. Norfolk, VA, May 19: 86 - 87
- Nathanail P., Millar K., Grimski D. & Ferber U. 2007: Key findings from CABERNET – Europe's sustainable brownfield regeneration network. In: Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004: Managing Urban Land. Dessau: 59-64
- National Brownfields Coalition 2008: Proposal for the Reauthorization of the Federal Brownfields Law, 14.2.2008
http://www.ecos.org/files/2690_file_Reauthorization_Outline_draft_3_22_07.doc
- Neumann N. 2005: Welches städtebauliche Instrumentarium und welche Förderpolitik braucht Stadtumbau? Das Beispiel St.-Etienne, Frankreich. Vortrag beim Fachöffentlichen Forum im Rahmen des Programms 'Stadtumbau West', Essen, 15.9.2005
- Niedersächsisches Innenministerium 2002: Neue Nutzung für alte Strukturen: Revitalisierung von Brachflächen. Planungshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden. Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (Hrsg.) 2003: Neue Nutzung für alte Strukturen. Konversion militärischer Liegenschaften. Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden. Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz 2009: Muster-Brachflächenkataster. Hannover
http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C27644633_N27631940_L20_D0_I598.html

Ott W., Jakob M., Baur M., Kaufmann Y. & Ott A.. 2006.: Energetische Verbesserung des Gebäudebestandes – Defizite, Ursachen, Chancen, Massnahmen. 14. Schweizerisches Status-Seminar 'Energie- und Umweltforschung im Bauwesen'. Zürich, 8.9.2006
http://www.brenet.ch/pdfstat/ewg_ott.pdf

Overmeyer K. 2005: Nutzungen auf Zeit. In: Bund deutscher Landschaftsarchitekten (Hrsg.): Landschaftsarchitekten. Metropole+Kiez = Berlin. Berlin

o.V. 2007: Stadtentwicklungsfonds. Themenheft. Informationen zur Raumentwicklung 9: 553-602

PPP - Institut (Hrsg.) 2005: Public Private Partnership im öffentlichen Hochbau e.V. Auswahl der dem PPP-Institut bekannten PPP-Projekte in Deutschland. Berlin
http://www.ppp-institut.de/Unterverzeichnis_„html_/ppp-projekte.html“.

PPP - Institut (Hrsg.) o.J.: Zum Einstieg – Eine Einführung in Public Private Partnership. Berlin

Preuß Th. & Ferber U. 2005: Flächenkreislaufwirtschaft: Neue strategische, planerische und instrumentelle Ansätze zur Mobilisierung von Brachflächen. In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 177-185

PricewaterhouseCoopers 2003: PPP im öffentlichen Hochbau. Band I: Leitfaden 'PPP im öffentlichen Hochbau', Berlin

Pustal W. 2003: Flächeninanspruchnahme und ihre Auswirkungen auf den Naturhaushalt. In: Akademie für Natur- und Umweltschutz des Landes Baden-Württemberg 2003 (Hrsg.): Flächensparende Siedlungsentwicklung. Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz 31, Stuttgart

Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland: Evaluation der Ratsempfehlungen 'Mehr Wert für die Fläche: Das Ziel 30 ha'. Texte 19, Berlin

Region Hannover 2008: Nahverkehrsplan 2008. Kartenband. Hannover

Region Hannover 2008a: Nahverkehrsplan 2008. Textband. Hannover

Region Hannover; Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) 2008: Einwohnerentwicklung 2007 bis 2015/2020. Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes. Schriften zur Stadtentwicklung 102, Hannover

Reidenbach M., Henckel D., Meyer U., Preuß Th. & Riedel D. 2007: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Edition Difu - Stadt Forschung Praxis. Berlin

Reidenbach M., Preuß Th., Meyer U. & Henckel D. (Hrsg.) 2006: Fiskalische Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen. Endbericht zum Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, Bonn, Kurzfassung: www.difu.de/publikationen/abfrage.php3?id=947

Reinhold M. 1998: Bewertung des Klimas in der Stadt- und Landschaftsplanung – Entwicklung von Planungsgrundsätzen und Bewertungsmaßstäben des Klimas für den Planungsprozess. Diss., Kassel

RERC (Real Estate Research Corporation) 1974: The Costs of Sprawl. Detailed Cost Analysis. Washington

RESCUE – Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments 2004: Guidance on Sustainable land use and urban design on brownfield sites.
http://www.rescue-europe.com/download/reports/4_Guidance%20%20Sustainable%20land%20use%20and%20urban%20design.pdf

Research and Analysis Division Infrastructure Canada 2008: Study of International Best Practices in Brownfield Management and Redevelopment Policy. Discussion Paper prepared by ADEC Consultants. Quebec
<http://www.infrastructure.gc.ca/altformats/pdf/rs-rr-2008-17-02-eng.pdf>

Reuter U., Baumüller J. & Hoffmann U. 1991: Luft und Klima als Planungsfaktor im Umweltschutz. Kontakt & Studium Umwelt 328, Ehningen bei Böblingen

Riesterhyp 2010: <http://www.prcenter.de/Nachfrage-nach-Riester-Darlehen-deutlich-angestiegen-Wohn-Riester-Akzeptanz-verbessert.105338.html>

Risch, B. M. 2005: Neue Instrumente zur Begrenzung des Bodenverbrauches. Eine Untersuchung am Maßstab des Bundesrechts und des Rechts des Freistaates Sachsen. Schriften zum Umweltrecht 140, Diss., Dresden

- Robel F. 1975: Vegetation, Topographie und Stadtklima. Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart
- Rohr-Zänker R. o.J.: Wohnungsmärkte im Wandel.
http://www.wegweiser-kommune.de/themenkonzepte/sozialelage/download/pdf/Wohnungsmarkte_im_Wandel.pdf
- Roos G. 1981: Vertikalsondierungen der urbanen Grenzschicht über der Stadt Worms. Beiträge Landespflege Rheinland-Pfalz 8: 226-247
- Rottke N.B. 2006: Integration von Immobilienzyklen in das Immobilienmanagement. In: Bone-Winkel S., Schäfers W., Thomas M., Leopoldsberger G., Tilmes R., Sotelo R. & Rottke N. (Hrsg.). Stand und Entwicklungstendenzen der Immobilienökonomie – Festschrift für Karl-Werner Schulte: 55-70, Köln
- Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft 2006: Bedarf und notwendiger Umfang des Ausbaus landwirtschaftlicher Wege. <http://www.landwirtschaft.sachsen.de/lfl>. Dresden
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit 2006 (Hrsg.): Ex-ante-Evaluierung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Strukturfondsförderperiode 2007 – 2013. Bearb. Dr. Susanne Stegmann (Bonner Evaluationen - Projektleitung), Dietmar Welz (Bonner Evaluationen), Simone Reinhart (Institut für Ländliche Strukturforschung der Universität Frankfurt am Main IfLS) und Sebastian Elbe (für Bonner Evaluationen), Dresden
- Sächsische Zeitung 2009: Die Eigenheimrente oder Wohn-Riester
<http://www.sz-online.de/nachrichten/artikel.asp?id=2277457>
- Sautter M. 2006: Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen und ihre Folgen für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte. vhw-Forum Wohneigentum 2/März-April 2006: 116 – 124
- Schauerte M. & Klein K. 2002: Attraktive contra soziale Stadt? Der Einfluss fehlender Qualitäten des Wohnungsangebotes auf die soziale Stabilität in den Städten, Informationen zur Raumentwicklung 3: 151-161
- Scholl B. 2003: Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Einführung in das Thema des Kongresses. In: Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Hrsg.): Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Strategien, Konzepte, Instrumente. Stuttgart
- Scholz F.E. 2005: Flächenpolitik in wachsenden Regionen - das Beispiel Esslingen am Neckar. In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein, Berlin
- Schlegelmilch F. 2007: Zwischennutzungen – Ansätze, Ziele, Akteure, Nutzungsarten. Vortrag beim difu-Seminar 'Chancen und Restriktionen baulicher und kultureller Zwischennutzungen brachliegender Flächen und Gebäude', Berlin, 22.-23.10.2007
- Scholz C. 1999: Mit Steuern steuern. Zur aktuellen bodenpolitischen Diskussion.
www.kommunale-info.de/asp/search.asp?ID=276
- Schultz B. & Dosch F. 2004: Trends der Siedlungsflächenentwicklung und ihre Steuerung in der Schweiz und Deutschland. DISP - Zeitschrift des Netzwerks Stadt und Landschaft 41/1 (160): 5-15
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) 2007: Urban Pioneers. Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin o.J.: Digitaler Umweltatlas Berlin.
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/da213_05.htm
- Siedentop S. 2008: Quo vadis Flächenmanagement? Aktueller Forschungsbedarf. VEGAS-Kolloquium 2008 Resource Fläche III H 174. Tagungsband zur Veranstaltung am 1.10.2008 an der Universität Stuttgart: 29-42.
- Siedentop S. 2007: Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen – Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – 1. Zwischenbericht. Stuttgart
- Siedentop S. 2004: Wir haben ein Problem - ökologische, ökonomische und soziale Risiken des Flächenverbrauchs. Vortrag bei der Tagung 'Flächenverbrauch - Ein Problem für Schleswig-Holstein?' des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein. Neumünster, 2.4.2004
- Maier G. & Tödting F. 2001: Regional- und Stadtökonomik 1. Standorttheorie und Raumstruktur. 3., aktualisierte Aufl., Wien, New York
- Siener M. 2005: Die Bedeutung regionaler Organisationsstrukturen für die Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung – Eine vergleichende Betrachtung der Regionen Stuttgart und Portland (USA). In: Besecke A., Hänsch R. & Pinetzki M. (Hrsg.) Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein: 165-175
- Simsch K., Brüggemann J., Lietmann C., Fischer J.U., Schulz-Bödecker K.-U. & Henrici S. 2000: Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling. UBA-Texte 10/00, Berlin

- Skubowius A. & Krawczyk O. 2009: Potenzialstudie zur Einrichtung eines regionalen Stadtentwicklungsfonds für die Region Hannover im Rahmen der JESSICA-Initiative. Hannover
- Sparkasse 2009: Wohnriester für den Ruhestand im Eigenheim
<http://contentangebote.sparkasse.de/wohnrriester/lfp/article.php?id=1&group=&blz=40154476>
- Stadtentwicklung Berlin 2005a: Flächentypen. Eine Beschreibung der im Informationssystem Stadt und Umwelt (ISU) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfassten und verwalteten Struktur- und Flächennutzungskategorien von Berlin. Berlin
- Stadt Halle (Saale) 2008: Wohnungsmarktbericht 2007. Halle/Saale
- Stadt Halle (Saale) 2007: Wohnungsmarktbericht 2007. Datenband. Schriften zur Stadtentwicklung. Halle (Saale)
- Stadt München 2002: Wandermotivuntersuchung 'Raus aus der Stadt'.
- Stadt Stuttgart 2008: Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2006/2007. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2008
- Stadt Stuttgart 2009: Stuttgarter Wohnungsdaten. Stuttgart
- Stahr K. Stasch D. & Beck O. 2003: Entwicklung von Bewertungssystemen für Bodenressourcen in Ballungsräumen. Forschungsbericht, Universität Hohenheim, Institut für Bodenkunde und Standortlehre
- Starke Th. 1999: Naturspielräume auf Stadtbrachen - Potentiale und Nutzungskonzepte. Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung, Berlin, Diss., Universität Dortmund
- Statistisches Amt der Stadt Stuttgart 2009: Auswertungen zu Baufertigstellungen
- Statistisches Bundesamt 2008: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2007. Fachserie 1 Reihe 3. Wiesbaden
- Stiehr K. & Schuhmacher J. 2000: Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main. Bestandsaufnahme und Diskussion von Zukunftsperspektiven, Frankfurt am Main
http://www.isis-sozialforschung.de/de/projekte/projekte_wa1.html
- Stocker W. 2003: Wohnen im Alter – Konzepte für die Zukunft. Die Gemeinde (BWGZ) 8/2003: 320-321
- Sturm G., Adam B. & Meyer K. 2007: Demographie auf Stadtteilebene. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Innerstädtische Raumbearbeitung: Methoden und Analysen. BBR-Berichte 25, Bonn: 89-108
- Sukopp H. & Wittig R. (Hrsg.) 1993: Stadtökologie. Stuttgart
- Taeger U. 2006: Handlungsinstrumente zum Flächensparen aus der Sicht des Bundes. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 27-31
- TCRP (Transit Cooperative Research Program) (Hrsg.) 2002: Costs of Sprawl-2000. TCRP Report 74. Washington
- Temple N. de 2005: Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung 66, TU Berlin, Berlin
- Thiel F. 2004: Das Erbbaurecht – Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung. UFZ-Diskussionspapiere. Department Ökonomie, Soziologie und Recht, Leipzig
http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tmlnu/themen/flaechenhaushalt/infoveranstaltung_dez05/7.pdf
- Tietz A. (Hrsg.) 2007: Ländliche Entwicklungsprogramme 2007-2013 in Deutschland im Vergleich – Finanzen, Schwerpunkte, Maßnahmen. Landbauforschung Sonderheft 315, Braunschweig
http://www.fal.de/cfn_045/nn_787784/SharedDocs/00_FAL/DE/Publikationen/Landbauforschung_Sonderheft/lbf_sh_315.templateId=raw,property=publicationFile.pdf/lbf_sh_315.pdf
- Tomerius S., Barczewski B., Knobloch J., Preuß Th. & Schrenk V. (Hrsg.) 2003: Finanzierung von Flächenrecycling. Förderprogramme, öffentliche und private Finanzierungsinstrumente sowie Fallbeispiele aus den USA und Deutschland. Difu- Materialien 8/2003, Berlin
- Troge A. 2004: Kommunen, Bevölkerungsentwicklung und Umwelt: Risiken erkennen – Chancen wahrnehmen. In: Troge A. & Hutter C.-P. (Hrsg.): Dokumentation der Fachtagung 'Bevölkerungsrückgang – Konsequenzen für Flächennutzung und Umwelt'. Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 35/2004, Stuttgart
- TU Berlin, Fachbereich Umwelttechnik; TU Berlin, Institut für Technischen Umweltschutz, Fachgebiet Siedlungswasserbau; Berliner Wasserwerke (Hrsg.) 1984: Entwicklung von Methoden zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerung von Wasser. Berlin
- TU Hamburg-Harburg 1998: Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Harburg

- UFZ (Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle) 2004: Städtebauliche Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs unter besonderer Berücksichtigung der Problematik des Stadumbaus. UFZ-Bericht 14/2004, Leipzig
- Ulrich P. & Wolter M.I. 2007: PANTA RHEI REGIO. Die detaillierte Modellierung von fünf ausgewählten Kreisen. GWS Discussion Paper 2007/5, Osnabrück
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2008: Umweltschädliche Subventionen in Deutschland. Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2008a: Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der Deutschen Bahn AG – Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf. Endbericht. Dessau
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007: Effektivierung des raumbezogenen Planungsrechts zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Forschungsbericht 203 16 123/01 UBA-FB 001025. UBA-Bericht; 1/07, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007a: Managing Urban Land. 2nd International Conference, Dessau, 23.-27.4.2007
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007b: Soziodemographischer Wandel in Städten und Regionen - Entwicklungsstrategien aus Umweltsicht. UBA-Texte; 18/07, Dessau
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007c: Das Kostenparadoxon der Baulandentwicklung., vorl. Abschlussbericht (unveröffentlicht), Dresden/Hamburg
- UBA-MPI (Umweltbundesamt, Max-Planck-Institut für Meteorologie) 2006: Künftige Klimaänderungen in Deutschland – Regionale Projektionen für das 21. Jahrhundert. Hintergrundpapier, April 2006
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004: Verfassungsrechtliche Zulässigkeit neuer übergreifender Rechtsinstrumente zur Begrenzung des Flächenverbrauchs. UBA Bericht 04/2003, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004a: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Strategiepapier des Umweltbundesamtes. UBA-Texte 90/03, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004b: Fortschrittliche konzeptionelle Ansätze des Bodenschutzes zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Best Practice. UBA-Texte 40/04, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004c: Nachhaltiges Bauen und Wohnen. Stoffflussbezogene Bausteine für ein nationales Konzept der nachhaltigen Entwicklung. UBA-Texte 01/04, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004d: Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden – Fallstudien. UBA-Texte 41/04, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004e: Ableitung von Kriterien zur Charakterisierung einer schädlichen Bodenveränderung, entstanden durch nutzungsbedingte Verdichtung von Böden / Regelungen zur Gefahrenabwehr. (Autoren: Lebert, Matthias; Brunotte, Joachim; Sommer, Claus). UBA-Texte 46/04, Berlin
- Umweltbundesamt 2003: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Materialband. UBA-Texte 90/03, Berlin
- Umweltbundesamt 2003a: Berücksichtigung von Umweltgesichtspunkten bei Subventionen - Sektorstudie Wohnungsbau. UBA-Texte 31/03, Berlin
- Umweltbundesamt (D) & Umweltbundesamt (A) 2002: CLARINET – Brownfield and Redevelopment of Urban Areas. A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies. Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2000: Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling. UBA-Texte 10/00, Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2000a: Ansätze für ökonomische Anreize zum sparsamen und schonenden Umgang mit Bodenflächen. UBA-Texte 90/03, Berlin
- Umweltbundesamt, Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) 2008: Was kann das Planungsrecht für die Umwelt tun? Reduzierung des Flächenverbrauchs, Schutz des Klimas, Erhalt der biologischen Vielfalt. Beitr. der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 47, Stuttgart
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 1998: Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen. Gegenüberstellung der Flächenalternativen zur gewerblichen Nutzung durch qualitative, quantitative und monetäre Bewertung der gesellschaftlichen Potentiale und Effekte. UBA-Texte 15/98, Berlin
- Umweltministerium Baden-Württemberg 2009: Flächen gewinnen in Baden-Württemberg – Flächenmobilisierung in der Innenentwicklung. Stuttgart.
- Univ. Kaiserslautern, Lehr- und Forschungsgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung (Hrsg.) 2007: Land for Free - Aspekte und Möglichkeiten der Zwischennutzung von Brachflächen. Hornbostel K. (Verf.), Diplomarbeit; Kaiserslautern
- Van den Berg, L. et al. 1982: A Study of Growth and Decline. Volume 1 of Urban Europe. Frankfurt

- Verband der privaten Bausparkassen e.V. (Hrsg.) 2007: Bericht zum Geschäftsjahr 2007. Berlin
http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/VPB_GB_2007.pdf
- Verband Region Stuttgart 2005: Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement in der Region Stuttgart. Schlussbericht des Forschungsprojekts MORO-RESIM. Schriftenreihe Verband Stuttgart, Stuttgart
- Vester 1994: Ballungsgebiete in der Krise. 5. Aufl., München
- Vester F. & Hesler A. v. 1980: Sensitivitätsmodell. Herausgegeben vom Umlandverband Frankfurt. Frankfurt am Main
- Waltersbacher M. 2001: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in den alten Ländern bis 2015. In: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte 10:1-16, Bonn
- WBGU (Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung - Globale Umweltveränderungen) (Hrsg.) 1994: Welt im Wandel: Die Gefährdung der Böden. Jahresgutachten 1994. Bonn
- Weber I. 2006: Marktwirtschaftliche Bedeutung der Revitalisierung von Brachflächen. In: BMVBS/BBR/ BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 186-189
- Weber S. 2006: Das Flächenrecycling in Stadtumbauregionen unter Finanzierungsaspekten. In: BMVBS/BBR/ BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 183-185
- Weeber H., Weeber R., Lindner M. & Blankenfeld, C. 1998: Neue Wohnungen in bestehenden Siedlungen. Gut geplant ist ganz gewonnen, BundesBauBlatt 3: 30-34
- Weinrich S. 2004: Nachhaltige Entwicklung im Personenverkehr. (Schriftenreihe des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung), Diss. 2003, Heidelberg
- Weitkamp 2011: Brachflächenrevitalisierung – eine strategische Aufgabe. DWW-Merkblatt 2-2011
- Welt 2010: Wohn-Riester droht zum Flop zu werden.
<http://www.welt.de/finanzen/Altersvorsorge/article4494209/Wohn-Riester-droht-zum-Flop-zu-werden.html>
- Westermann St. 2006: Das Machbare anpacken – Zwischennutzungen und neue Freiflächen. In: BMVBS/BBR/BMBF (Hrsg.) MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung: 207-212
- Wiechmann Th. & Hutter G. 2008: Die Planung des Unplanbaren. Was kann die Raumplanung von der Strategieforschung lernen? In: Hamedinger A., Frey O., Dangschat J.S. & Breiffuss A. (Hrsg.) 2008: Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. Wiesbaden: 102 - 121
- Winkler-Kühlken B., Thrun Th. & Hübler K.-H. 2004: Fortschrittliche konzeptionelle Ansätze des Bodenschutzes zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Best Practice. UBA-Texte 40/04, Berlin
- Wirtschaftsministerium und Ministerium für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg (Hrsg.) 2003: Innenentwicklung PUR planen und realisieren. Stuttgart
- Wulfhorst G. 2004: Anwendung und Beurteilung systemdynamischer Methoden im Rahmen des Arbeitspaketes 7 des Projektes Bahn-Ville. Strasbourg

Internet-Seiten

- 1 www.atlanticbca.com/data_eng/conf_2003/strategy_angus_ross_nrtee_2003_piri_halifax.pdf
- 2 <http://dataservice.eea.europa.eu/atlas/viewdata/viewpub.asp?id=2592>
- 3 <http://de.wikipedia.org/wiki/Grundsteuer>
- 4 [http://de.wikipedia.org/wiki/Grundsteuer_\(international\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grundsteuer_(international))
<http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection/En132-2-2003-1E.pdf>
- 6 http://ec.europa.eu/regional_policy/urban2/prog_de.htm
- 7 http://en.wikipedia.org/wiki/Council_tax
- 8 <http://openeu.eu/2007/05/23/644-millionen-euro-des-bundes-fuer-die-regionalfoerderung/>
- 9 <http://kiwanja.com/>

10 <http://sunybrowfields.esf.edu/ProjectStages.htm>

11 <http://tlo2.tlc.state.tx.us/statutes/tx.toc.htm>

12 <http://www.baulinks.de/webplugin/2008/1frame.htm?1448.php4>

13 <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparkassen-verband>

14 http://www.bbr.bund.de/nn_21696/DE/Forschungsprogramme/FoerderprogrammInterregIIIB/NationaleFoerderung/nationalefoerderung__node.html?__nnn=true

15 http://www.bbr.bund.de/clin_005/nn_21696/DE/Forschungsprogramme/FoerderprogrammInterregIIIB/NationaleFoerderung/Bundesprogramm.html

16 http://www.bbr.bund.de/clin_005/nn_22488/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/StadtentwicklungEuropa/EuropaeischeStadtpolitik/Urbact/urbact.html#doc279168bodyText1

17 http://www.bbr.bund.de/clin_005/nn_21210/sid_D5D07E9602FB4F40CFD6F173ACF394F3/DE/NeuesTermine/VeranstaltungenWissBereich/Programme2008/jessica__info.html?__nnn=true

18 http://www.bbr.bund.de/clin_007/nn_22414/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/StaedtebaulicheSanierungEntwicklung/StaedtebaulicheSuE.html

19 http://www.bbr.bund.de/clin_007/nn_22414/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/SozialeStadt/SozialeStadt__node.html?__nnn=true

20 http://www.bbr.bund.de/clin_007/nn_22414/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/StadtumbauOst/StadtumbauOst__node.html?__nnn=true

21 http://www.bbr.bund.de/nn_74482/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/StadtumbauWest/StadtumbauWest__node.html?__nnn=true

22 <http://www.blueprintregeneration.com/>

23 http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1041123/VV-Staedtebaufoerderung-2008.pdf

24 <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Europa/eu-strukturpolitik,did=221998.html>

25 <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Wirtschaft/Wirtschaftspolitik/Regionalpolitik/gemeinschaftsaufgabe.html>

26 <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Wirtschaft/Wirtschaftspolitik/Regionalpolitik/gemeinschaftsaufgabe,did=151116.html>

27 <http://www.brocap.be/EN/index.php?PHPSESSID=266d1e117b0bc92ed335557485643808&>

28 <http://www.bundesfinanzministerium.de/bundeshaushalt2007/html/ep12/ep12kp25nra09.html>

29 <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/estg/gesamt.pdf>

30 <http://www.bundesrecht.juris.de/wopg/index.html>

31 http://www.canadianbrownfieldsnetwork.ca/brownfield_awards.asp

32 http://www.canadianbrownfieldsnetwork.ca/pressreleases/CBN_PR_Oct_07.htm

33 http://www.canurb.com/media/pdf/about_brownie_awards.pdf

34 <http://www.cdfa.org.uk/>

35 <http://www.communities.gov.uk/archived/general-content/citiesandregions/221229/>

36 <http://www.communities.gov.uk/citiesandregions/regeneration/urbanregenerationcompanies/>

37 <http://www.communities.gov.uk/corporate/about/>

38 <http://www.communities.gov.uk/localgovernment/performanceframeworkpartnerships/localareaagreements/>

39 [http://www.defra.gov.uk/environment/land/contaminated/ ...](http://www.defra.gov.uk/environment/land/contaminated/)

40 http://www.degi.com/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/downloads/marktreport-2008.pdf&t=1215766181&hash=84614eea97a933b5caf3d367e42e87fa (nicht mehr aktiv)

41 http://www.deutscher-verband.org/seiten/dv-ev-projekte/interreg_IIIB.asp

42 http://www.dstgb.de/vis/home/aktuelles_news/aeltere_beitraege/investitionspekt_bund_laender_gemeinden/index.html

43 http://www.dtsc.ca.gov/LawsRegsPolicies/Regs/upload/Site_Listing.pdf

44 <http://www.dtsc.ca.gov/SiteCleanup/Brownfields/index.cfm>

45 <http://www.englishpartnerships.co.uk>

46 <http://www.englishpartnerships.co.uk/blueprint.htm>

47 <http://www.englishpartnerships.co.uk/coalfields.htm>

48 <http://www.englishpartnerships.co.uk/communitiesurbanregeneration.htm>

49 <http://www.englishpartnerships.co.uk/landsupplypublications.htm#brownfieldguide>

50 <http://www.englishpartnerships.co.uk/lsp.htm>

51 <http://www.englishpartnerships.co.uk/millcomms.htm>

52 <http://www.epa.gov/brownfields/html-doc/econinit.htm>

53 <http://www.epa.gov/efinpage/guidbkpdf/indexcat6-10.pdf>

54 <http://www.epa.gov/efinpage/guidbkpdf/newtoolindx.pdf>

55 <http://www.epa.gov/efinpage/guidbkpdf/tools6-10.pdf>

56 <http://www.epa.gov/efinpage/publications/GFT2008.pdf>

57 <http://www.epa.gov/superfund/policy/cercla.htm>

58 <http://www.epa.gov/superfund/policy/sara.htm>

59 <http://www.epa.gov/swerosps/bf/insurebf.htm>

60 <http://www.epa.gov/swerosps/bf/pilot.htm>

61 <http://www.exporeal.net/link/de/p.16438649/16498283>

62 <http://www.ferienwohnung-netz.de/165/kauf-ferienimmobilie/immobilienkauf-im-ausland/immobilienkauf-frankreich.html>

63 <http://www.finanztip.de/i/spanien/verkauf-immobilien-spanien.htm>

64 <http://www.flaechenfonds.de/>

65 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderwissen/eu-foerderung.did=230980.html>

66 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderwissen/eu-foerderung.did=230958.html>

67 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=af3af8ea8abcbbaf29c33327d6708229%3Bse-arch%3Bindex&typ=qk&act=exe&gbrb=1&gbrl=2&gbt=&brt=&brh=77%2C78&art=&qry=&execsrh=finden&cgpa-ram.formCharset=ISO-8859-1>

68 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=a340cc243aff9781d9a599b848facdc1%3Bse-arch%3Bindex&typ=qk&act=exe&gbrb=1&gbrl=2&gbt=&brt=&brh=77%2C78&art=&qry=&execsrh=finden&cgpa-ram.formCharset=ISO-8859-1> Zugriff 25.9.2008: nur höchste Priorität der Förderinstrumente = 5 Sterne

69 [http://www.forestry.gov.uk/pdf/NC37-05.pdf/\\$FILE/NC37-05.pdf](http://www.forestry.gov.uk/pdf/NC37-05.pdf/$FILE/NC37-05.pdf)

70 <http://www.freihonnefer.de/wohnen-in-der-stadt-bringen-neue-baugebiete-den-gemeinden-eher-finanzielle-verluste.htm>

71 http://www.hmrc.gov.uk/specialist/citc_guidance.htm

72 <http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/immobilien/downloads/Arge%20Eigenheim%202002%20Steuern%20und%20Gebuhren%20fur%20Immobilien.pdf>

73 <http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/housing/d34.asp>

74 http://www.kfw.de/DE_Home/Die_Bank/Unser_Unternehmen/Zahlen_und_Fakten/KfW-Foerderstatistik.pdf

75 <http://www.kilmergroup.com/brownfield/>

76 <http://web.legis.state.ia.us/Central/LSB/Guides/proptax.htm#pt3A>

77 <http://www.lifepir.de/pressemeldungen/herkules-grundbesitz-gmbh/boxid-28146.html>

78 <http://www.lincolnst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=1078>

79 <http://www.metro-region.org/index.cfm/go/by.web/id/277>

80 http://www.miltonkeynespartnership.info/about_MKP/index.php

81 <http://www.mrktstreet.com/>

82 <http://www.nds-voris.de>

83 <http://www.neighbourhood.gov.uk/page.asp?id=611>

84 <http://www.nemw.org/BFfinancingredev.pdf>

85 http://www.oregon.gov/LCD/docs/rulemaking/div_660-024_100506.pdf

86 <http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/08%20Hobbs%20English%20Partnership%20ENG.pdf>

87 http://www.reclaimdemocracy.org/articles/2006/tax_increment_financing.php

88 <http://www.refina-info.de/de/projekte/index.phtml>

89 http://www.regbas.ch/d_aktivitaeten_foerderprogramm_interreg.cfm

90 <http://www.rev.gov.on.ca/english/taxes/ltt/rates.html>

91 [http://www.risknet.de/Glossar.93.0.html?&tx_simpleglossar_pi1\[headerList\]=F&tx_simpleglossar_pi1\[showUid\]=389](http://www.risknet.de/Glossar.93.0.html?&tx_simpleglossar_pi1[headerList]=F&tx_simpleglossar_pi1[showUid]=389)

92 <http://www.smartgrowth.org>

93 <http://www.sozialestadt.de/international/>

94 <http://www.sro.vic.gov.au/sro/SROWebSite.nsf/taxes%20rates.htm>

95 http://www.stadtumbauwest.de/gute_ansaetze.html

96 http://www.stadtumbauwest.de/newsletterdaten/Verpflichtungsrahmen_StBF_2008.pdf

97 <http://www.tab.fzk.de/de/projekt/zusammenfassung/ab98.htm>

98 <http://www.uklanddirectory.org.uk/brownfield.asp>

99 <http://www.umwelt-online.de/regelwerk/boden/laender/nds/fral.htm> (22.9.2008)

100 http://www.welt.de/finanzen/article1771392/Nachfrage_nach_gebrauchten_Hausern_nimmt_zu.html

101 http://www.ziel2-nrw.de/docs/website/2007/news/2007/2007_08_11_Projektaufruf_Staedtische_Problemgebiete.html

102 <http://www.wirtschaft.nrw.de/400/500/index.php>

103 <http://www.communities.gov.uk/housing/strategiesandreviews/homesandcommunities>

104 <http://www.communities.gov.uk/news/housing/635078>

105 <http://pdf2.brownfieldsinfo.cz/08%20Hobbs%20English%20Partnership%20ENG.pdf>

106 <http://www.communities.gov.uk>

107 <http://www.eiz-niedersachsen.de/eu-strukturpolitik.html>

108 http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_21288/DE/Forschungsprogramme/Experimenteller_WohnungsStaedtebau/Studien/JessicaUmsetzung/01__Start.html

109 <http://www.stadtumbauwest.info/>

110 <http://www.oregonmetro.gov/index.cfm/go/by.web/id=277>

111 http://stadtumbauwest.de/konzept/FF_Voelklingen_Empfehlungen.pdf

112 <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=2650>

113 Digitaler Umweltatlas Berlin (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/db102_01.htm)

114 Digitaler Umweltatlas Berlin http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/db213_01.htm#top

115 Digitaler Umweltatlas Berlin. 02.13 Oberflächenabfluss, Versickerung, Gesamtabfluss und Verdunstung aus Niederschlägen. Berlin http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/da213_05.htm

116 , Digitaler Umweltatlas Berlin
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d214_01.htm#top

117 Digitaler Umweltatlas Berlin
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d216_01.htm#top

118 Beier, Ehardt, Schiedek & Lerch <http://www.iag.tu-darmstadt.de/members/beier/urbane.tud>,

119 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg – Städtebauliche Klimafibel
<http://www.staedtebauliche-klimafibel.de/images/abb-2-6.gif> (zitiert nach Bründl et al. 1986)

120 http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d803_01.htm nach BMU 1996, IPCC 1996

121 http://www2.tu-berlin.de/~isr/fachgebiete/stadterneuerung/Downloads/Projekt%20GS%20Gleisdreieck%2005_06/Gleisdreieck%20ZB%20Kapitel%208.pdf

122 www.stadtumbauwest.de Stichwort Zwischennutzungen

123 <http://www.hbefa.net/Tools/DE/MainSite.asp> Deutschland 2010

124 <http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#Literatur>

125 http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/da702_01.htm#top

126 <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00958003.htm>

127 <http://www.refina-info.de/de/projekte/index.phtml>

128 <http://www.fona.de/de/5717>

129 http://www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/mysql_medien.php?anfrage=Bereich&Suchwort=Boden%20und%20Altlasten

130 <http://www.baufi24.de/baufinanzierung/news/baufinanzierung-ab-50-2395.php>

131 <http://www.bauordnungen.de/html/musterbauordnung.html> Stand 24.5.2008

132 <http://www.refina-info.de/de/projekte/anzeige.phtml?id=3133>

133 <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12697/>

134 <http://www.flaechenagentur.de/pages/agentur.htm>

135 http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte/1_06/06.phtml

136 http://www.foes.de/de/downloads/tagungvilm2005/Taeger_Naturverbrauch.pdf

137 http://www.pronatura.ch/content/data/060516_Zersied_II.pdf

138 <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/35925/>

139 <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12697/>

140 <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12699/>

141 <http://www.verband-flaechenagenturen.de/index.html>

142 http://programm.corp.at/cdrom2007/archiv/papers2007/corp2007_JUNG.pdf

143 <http://www.refina-info.de/de/projekte/anzeige.phtml?id=3124#ergebnisseundprodukte>

144 <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/hintergrund/eler-in-deutschland/>

145 <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/hintergrund/eler/eler-finanzierung/>

146 http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/fileadmin/sites/ELER/Dateien/01_Hintergrund/ELER/Umsetzung/Verteilung_der_Mittel.pdf

147 http://www.finanz-duell.de/news-artikel/riester-ruerup/so-riestern-die-deutschen_002382.php