

TEXTE

37/2026

Empfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten

Anlagenband 1 zum Projekt Trends und Tendenzen der
Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das
Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes

von:

Sebastian Eichhorn, Dr. Angelika Münter, Prof. Dr. Stefan Siedentop
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Dr. Martin Behnisch, Denise Ehrhardt, Dr. Mathias Jehling
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden

Herausgeber:
Umweltbundesamt

TEXTE 37/2026

REFOPLAN des Bundesministeriums Umwelt,
Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz

Forschungskennzahl 3720 15 106 0

FB001800

Empfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten

Anlagenband 1 zum Projekt Trends und Tendenzen der
Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das
Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes

von

Sebastian Eichhorn, Dr. Angelika Münter, Prof. Dr. Stefan
Siedentop
ILS – Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Dr. Martin Behnisch, Denise Ehrhardt, Dr. Mathias Jehling
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung,
Dresden

Im Auftrag des Umweltbundesamtes

Impressum

Herausgeber

Umweltbundesamt
Wörlitzer Platz 1
06844 Dessau-Roßlau
Tel: +49 340-2103-0
Fax: +49 340-2103-2285
buergerservice@uba.de
Internet: www.umweltbundesamt.de

Durchführung der Studie:

ILS Research gGmbH
Brüderweg 22-24
44135 Dortmund

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.
Weberplatz 1
01217 Dresden

Abschlussdatum:

Oktober 2024

Redaktion:

Fachgebiet I 2.5 Nachhaltige Raumentwicklung, Umweltprüfungen
Detlef Grimski

DOI:

<https://doi.org/10.60810/openumwelt-7868>

ISSN 1862-4804

Dessau-Roßlau, März 2026

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor*innen.

Kurzbeschreibung: Empfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten

Dieses Papier beschreibt und diskutiert Empfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten im Spannungsfeld des Zielkonfliktes zwischen der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum (Deschermeier & Henger, 2020). Diese Handlungsempfehlungen basieren auf Ergebnissen des vom Umweltbundesamt (UBA) mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) geförderten Forschungsvorhabens „Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes“. Lösungsansätze variieren zwischen Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten, darunter die Stärkung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, die Umsetzung einer dreifachen Innenentwicklung sowie die Implementierung eines regionalen Wachstumsmanagements. Für entspannte Wohnungsmärkte sieht das Papier Handlungsempfehlungen vor, wie die Lenkung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand, den Abbau rechtlicher Hemmnisse für den Umbau älterer Wohnquartiere und eine wirksamere Begrenzung der Außenentwicklung. In allen Regionen wird die Einführung einer Neuerschließungsabgabe, eine Begrenzung der Außenentwicklung sowie Suffizienzstrategien und die Digitalisierung als Chance für verbesserte Informationsgrundlagen vorgeschlagen. Es wird betont, zeitgemäße Wohnleitbilder und lokale Beispiele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu entwickeln und zu fördern.

Abstract: Between Land Conservation and Housing Issues: Recommendations for Land-Saving Settlement Development in Regions with Tight and Relaxed Housing Markets

The paper outlines recommendations for reducing land consumption and creating (affordable) housing. These recommendations are based on the results of the research project "Trends and tendencies in settlement development and their effects on the achievement of federal land policy goals" funded by the German Environment Agency (UBA) with resources from the Federal Ministry for Environment, Nature Conservation, Nuclear Safety and Consumer Protection (BMUV). The research was conducted by ILS Research gGmbH, a subsidiary of ILS – Institute for Regional and Urban Development Research (ILS Research) (project lead Dr. Angelika Münter) and the Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development (IÖR). Approaches vary between regions with tight and relaxed housing markets, including strengthening welfare-oriented land policies, implementing triple infill development, and establishing regional growth management. For regions with relaxed housing markets, the paper suggests directing the demand for (semi-)detached houses to existing stock, easing legal barriers for the transformation of older residential neighbourhoods, and implementing more effective restrictions on greenfield development. Across all regions, the introduction of a new development fee, limitations on greenfield development, sufficiency strategies, and digitization are proposed as opportunities for improved information. The paper emphasizes the need to develop and promote contemporary housing models and local examples for sustainable settlement development.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	8
Abkürzungsverzeichnis	11
Zusammenfassung.....	12
Summary	14
1 Einleitung.....	15
2 Flächensparen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten	19
2.1 (Spekulative) Preisspirale in den Kernstädten durchbrechen.....	20
2.1.1 Bodenpolitik – Baulandbeschlüsse verstärkt nutzen.....	20
2.1.2 Gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stärken.....	22
2.1.3 Langfristigen Zugriff auf Grundstücke sichern.....	23
2.1.4 Kommunalen Handlungsspielraum erweitern.....	24
2.1.5 Remanenzeffekte abmildern	25
2.2 Digitalisierung und neue Daten nutzen	27
2.2.1 Informationen zur Innenentwicklung verbessern	27
2.2.2 Digitalisierung für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt nutzen.....	29
2.3 Höhere Dichten erreichen und regionales Wachstumsmanagement betreiben.....	30
2.3.1 Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erhöhen	31
2.3.2 Attraktivität der (sub-)urbanen Zentren stärken.....	32
2.3.3 Wohnbauflächenentwicklung regionalplanerisch und interkommunal steuern.....	33
3 Flächensparen in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten	35
3.1 Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken	36
3.1.1 Förderprogramme für die energetische Sanierung ausweiten.....	37
3.1.2 Wohneigentumsförderung für Familien auf den Bestand konzentrieren	37
3.1.3 Unsicherheiten bei Bestandssanierungen abbauen	38
3.2 Bestand mobilisieren und in Quartiersstrategien denken.....	39
3.2.1 Strategischen Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten unterstützen.....	39
3.2.2 Beratungs-/Vermittlungsangebote für den Umzug im Alter ausweiten.....	40
3.2.3 In Quartiersstrategien denken.....	41
3.3 Flächen für die Innenentwicklung mobilisieren und Wohnungsangebote diversifizieren ...	42
3.3.1 Projektentwickler bei der Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote unterstützen	42
3.3.2 Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen für Haushalte und Kommunen erhöhen.....	43
3.3.3 Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke	43

4	Außenentwicklung begrenzen und auf integrierte Standorte lenken	45
4.1	Planung und Politik für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sensibilisieren	45
4.1.1	Kommunalpolitik für höhere Dichten gewinnen	45
4.1.2	(Folge-)Kosten einer flächenextensiven Siedlungsentwicklung transparent machen.....	46
4.2	Neuausweisung von Bauland durch Kommunen reduzieren.....	46
4.2.1	Abgestimmte integrierte Stadtentwicklung verfolgen	47
4.2.2	Siedlungsentwicklung im Außenbereich verteuern.....	47
4.2.3	Flächenausweisung regionalplanerisch begrenzen	48
4.2.4	Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung erhöhen	48
4.2.5	Flächenzertifikatehandel nutzen	49
4.3	Vielfältiges Wohnangebot schaffen, neue Wohnleitbilder etablieren	50
4.3.1	Größere Vielfalt bei Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen zur Miete und im Eigentum	50
4.3.2	Neue Wohnleitbilder abseits des Einfamilienhauses etablieren	51
4.3.3	Höhere Dichten regionalplanerisch unterstützen	52
5	Diskussion des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum (September 2023)	53
5.1	Investitionen in den (sozialen) Wohnungsbau erhöhen.....	53
5.2	Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen.....	54
5.3	Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"	54
5.4	Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage	55
5.5	Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien zu Wohnraum fördern.....	55
5.6	Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen	56
6	Quellenverzeichnis	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Überblick über die zentralen Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten	18
Abbildung 2:	Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten	20
Abbildung 3:	Baulandbeschlüsse: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	22
Abbildung 4:	Städtebauliche Verträge: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	22
Abbildung 5:	Zwischenerwerb und Konzeptvergabe: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	23
Abbildung 6:	Erbbaurecht: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	24
Abbildung 7:	Bodenfonds: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	24
Abbildung 8:	Bodenwertzuwachssteuer und Planungswertausgleich: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	25
Abbildung 9:	Remanenzeffekt abmildern: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	27
Abbildung 10:	Monitoringsysteme und GIS-Tools: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	29
Abbildung 11:	Transparenz auf dem Bodenmarkt: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	30
Abbildung 12:	Innenentwicklungsmaßnahme: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	31
Abbildung 13:	<i>Grundsteuer C</i> : Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	32
Abbildung 14:	Stärkung von (sub-)urbanen Zentren: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	33
Abbildung 15:	Stärkung der Regionalplanung und interkommunaler Kooperationen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	34

Abbildung 16:	Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten.....	36
Abbildung 17:	Förderung energetischer Sanierungen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	37
Abbildung 18:	Wohneigentumsförderung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	38
Abbildung 19:	Informationsbereitstellung für Bestandssanierungen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	39
Abbildung 20:	Strategischer Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	40
Abbildung 21:	Beratungs-/Vermittlungsangebote für den Umzug im Alter: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	41
Abbildung 22:	Quartiersstrategien: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	42
Abbildung 23:	Förderung vielfältiger Wohnraumangebote: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	43
Abbildung 24:	Erhöhung der Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	43
Abbildung 25:	Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	44
Abbildung 26:	Sensibilisierung der Kommunalpolitik für höhere Dichten: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	46
Abbildung 27:	Kostenfolgerechner: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	46
Abbildung 28:	Integrierte Stadtentwicklung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	47
Abbildung 29:	Verteuerung der Außenentwicklung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	48
Abbildung 30:	Regionalplanerische Mengensteuerung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung.....	48

Abbildung 31:	Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	49
Abbildung 32:	Flächenzertifikatehandel: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	50
Abbildung 33:	Wohnungsvielfalt in Eigentum und Miete: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	51
Abbildung 34:	Neue Wohnleitbilder: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	51
Abbildung 35:	Regionalplanerische Dichtevorgaben: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung	52

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AfA	Absetzung für Abnutzung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEG	Bundesförderprogramm für Energieeffizienz im Gebäudebereich
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
BKG	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
B-Plan	Bebauungsplan
FONA	Forschung für Nachhaltigkeit
GIS	Geoinformationssystem
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
IW	Institut der deutschen Wirtschaft
IÖR	Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KI	Künstliche Intelligenz (Machine Learning Software)
KTF	Klima- und Transformationsfonds
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
WEF	Wohneigentum für Familien

Zusammenfassung

Zahlreiche alte und neue Flächenansprüche und Nutzungskonkurrenzen haben zu einer Stagnation der Bemühungen um eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme geführt. Bis 2030 wird das „30-Hektar-Ziel“ daher mit einem „business as usual“ nicht zu erreichen sein. Vielmehr bedarf es einer „Flächenwende“ und eines systemischen und mittel- bis langfristigen sozial-ökologischen Transformationsprozesses hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft bis 2050.

Transformationsprozesse erfordern vielfältige Formen der Governance. Die „Flächenwende“ ist daher nicht nur eine Aufgabe der Raum- und Umweltplanung, sondern eine gesellschaftliche und sektorübergreifende Aufgabe. Es gilt eine „Transformative Literacy“ (Schneidewind 2018) aufzubauen und zu etablieren, die die Interdependenzen zwischen verschiedenen Flächenansprüchen („Flächen sparen vs. Wohnraum schaffen“) versteht, flächenbezogene Belange in gesellschaftliche und politische Debatten einbringt und integrierte Lösungsoptionen entwickelt.

Mit diesem Papier werden Handlungsempfehlungen vorgelegt, die gleichzeitig auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme als auch auf die Schaffung (bezahlbaren) Wohnraums einzahlen sollen – konkurrierende Ziele, die auf den ersten Blick im Widerspruch zueinanderstehen. Die Handlungsempfehlungen basieren auf Ergebnissen des vom Umweltbundesamt (UBA) mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) geförderten Forschungsvorhabens „Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes“. Ziel des Forschungsvorhabens war es, die aktuellen Entwicklungsmuster der Siedlungs- und Flächenentwicklung einer kritischen Analyse zu unterziehen und hinsichtlich des bestehenden flächenpolitischen Instrumentariums zu bewerten sowie Chancen für dessen Weiterentwicklung aufzuzeigen.

Die Voraussetzungen zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in Deutschland nicht überall gleich, sondern unterscheiden sich unter anderem zwischen Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten. Dementsprechend muss bei den Lösungsansätzen regional differenziert werden. Aus Sicht der Autor*innen sind die folgenden Lösungsansätze zentrale Stellschrauben hin zu einer „Flächenwende“, die zugleich die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in den Blick nehmen:

In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten

- ▶ Eine aktive, am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik, um mehr räumliche Gerechtigkeit in der Flächenentwicklung zu erreichen und die (spekulative) Preisspirale auf den Bodenmärkten zu durchbrechen.
- ▶ Die Schaffung (bezahlbaren) Wohnraums sowie Umsetzung des Konzepts der „Dreifachen Innenentwicklung“ im Neubau über kommunale bzw. interkommunal abgestimmte Baulandbeschlüsse in Kombination mit städtebaulichen Verträgen sowie Konzeptvergaben kommunaler Grundstücke.
- ▶ Ein über die Regionalplanung oder interkommunale Kooperationen initiiertes strategisches regionales Wachstumsmanagement, welches den Wohnungsneubau auf integrierte Standorte im Umland lenkt und zu einer Erhöhung der durchschnittlich realisierten Bebauungsdichten, insbesondere im suburbanen und ländlichen Raum, beiträgt.

In Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten

- ▶ Ansätze, die die Nachfrage von Familienhaushalten nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken, insbesondere über eine Konzentration der Wohneigentumsförderung auf den Bestand, Förderprogramme zur energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien sowie informatorische Instrumente und Unterstützungsleistungen, die Unsicherheiten bei der Bestandssanierung abbauen.
- ▶ Der Abbau rechtlicher Hemmnisse für den Umbau älterer Einfamilienhausquartiere (insbesondere Flexibilisierung des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um in Einfamilienhausgebieten vereinfacht ergänzende Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen).
- ▶ Verschärfte Begründungspflichten der Kommunen gegenüber der Regionalplanung, dass Innenentwicklungspotenziale erschöpft sind und eine Neuausweisung erforderlich ist.

In allen Wohnungsmarktregionen

- ▶ Die Einführung einer Neuerschließungsabgabe, um fiskalische Fehlanreize der Außenentwicklung und die Externalisierung der Folgekosten der Flächenneuanspruchnahme abzumildern und somit individuelle und kollektive Rationalitäten in der Flächenentwicklung einander anzunähern.
- ▶ Eine wirksamere Begrenzung der Außenentwicklung über eine Mengenbegrenzung bzw. Kontingentierung der Neuausweisung von Bauland im Außenbereich durch die Regionalplanung oder perspektivisch einen Flächenzertifikatehandel.
- ▶ Suffizienzstrategien, die die Wohlstands- und Vermögensentwicklung von der Flächenentwicklung trennen und dem Remanenzeffekt im Wohnungsbestand entgegenwirken, z. B. über steuerrechtliche Änderungen (stärkere Besteuerung des Wohnflächenkonsums als des Wohnflächenerwerbs), Anreizinstrumente für Haushalte in der Nachfamilienphase sich „kleiner zu setzen“ (z. B. über ergänzenden Neubau von Geschosswohnungen in älteren Einfamilienhausgebieten oder die „Mitnahme“ der Quadratmetermiete beim Umzug in eine kleinere Mietwohnung)
- ▶ Digitalisierung und Open Data sind als Chance für verbesserte Informationsgrundlagen für die Innenentwicklung und mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt zu nutzen.
- ▶ Es sollten zeitgemäße Wohnleitbilder und gute, lokal angepasste Beispiele für eine integrierte Siedlungsentwicklung und eine nachhaltige Wohnungsversorgung entwickelt und gefördert werden.

Summary

The text discusses the challenges and competing demands related to land use, emphasizing the need for a shift in approach, termed as a "land turn," towards a systemic and socio-ecological transformation process leading to a circular land economy by 2050. The current efforts to reduce land consumption face stagnation due to various old and contemporary land claims and usage conflicts. The target of limiting land use to 30 hectares by 2030 cannot be achieved with a business-as-usual approach.

The transformation process requires diverse forms of governance, extending beyond spatial and environmental planning to become a societal and cross-sectoral endeavor. Building "Transformative Literacy" is crucial (Schneidewind 2018), understanding the interdependencies between different land claims, bringing land-related issues into societal and political debates, and developing integrated solutions.

The provided recommendations in this position paper aim to simultaneously reduce land consumption and create affordable housing, addressing seemingly conflicting goals. These recommendations stem from a research project funded by the German Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Nuclear Safety, and Consumer Protection, analyzing current trends in settlement development and their impact on achieving federal land policy goals.

The implementation of land-saving settlement development varies across regions in Germany, particularly between regions with tight and relaxed housing markets. Therefore, differentiated regional approaches are necessary. The text outlines key solutions for a "land turn" in regions with tight housing markets, relaxed housing markets, and across all housing market regions.

- In regions with tight housing markets, the recommendations include an active, common-good-oriented land policy, the creation of affordable housing through the concept of "Triple Infill Development," and strategic regional growth management to direct housing construction to integrated locations.
- In regions with relaxed housing markets, approaches focus on directing the demand for single-family homes towards existing stock, promoting energy-efficient renovations, easing legal obstacles for transforming older single-family house neighborhoods, and requiring municipalities to provide detailed justifications for exhausting infill development potential before considering new allocations.
- For all housing market regions, recommendations include introducing a development fee to mitigate fiscal incentives for greenfield development, limiting greenfield development through quantity restrictions or quotas by regional planning, sufficiency strategies to separate wealth development from land use, leveraging digitalization and open data for improved information on infill development, and promoting contemporary housing models and locally adapted examples for integrated settlement development and sustainable housing supply.

1 Einleitung

Der Grund und Boden ist eine endliche Ressource. Ihre Nutzung für Gebäude und städtische Infrastrukturen beeinträchtigt wichtige natürliche Bodenfunktionen und Ökosystemdienstleistungen und ist in der Regel irreversibel (Behnisch et al., 2022; Science for Environment Policy, 2016). Bereits seit knapp gut zwei Jahrzehnten ist es daher erklärtes Ziel der Nachhaltigkeitspolitik des Bundes, die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren (Die Bundesregierung, 2020). Trotz eines rückläufigen Trends seit Anfang der 2000er Jahre liegt diese – mit rund 52 ha pro Tag im gleitenden Vierjahresdurchschnitt (Statistisches Bundesamt [Destatis], 2024) – noch immer doppelt so hoch wie das in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verankerte Ziel für 2030. Zudem wurde der Abwärtstrend in den letzten Jahren von einer stagnierenden Entwicklung abgelöst. Das weitergehende „Netto-Null-Ziel“ bis 2050 (Die Bundesregierung, 2020) rückt damit in noch weitere Ferne. Bedenkt man, dass es zugleich erklärtes Ziel der Bundesregierung ist, in den kommenden Jahren 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen (Die Bundesregierung, 2022), um der urbanen Wohnungskrise zu begegnen, ist bereits heute abzusehen, dass es beträchtlicher zusätzlicher (planerischer und politischer) Anstrengungen bedarf, um die Flächenneuinanspruchnahme langfristig auf das gewünschte Maß zu reduzieren.

Der verdichtete Mehrfamilienhausbau hat in vielen Regionen Deutschlands aufgrund von Wohnungsknappheit und stark gestiegenen Boden- und Wohnungspreisen seit mehreren Jahren wieder an Bedeutung gewonnen (Ammann et al., 2021; Ehrhardt et al., 2022). Das Wohnen bleibt dennoch ein bedeutender Treiber der Flächenneuinanspruchnahme. Denn sowohl in Regionen mit angespannten als auch entspannten Wohnungsmärkten wird die Siedlungsentwicklung im Außenbereich weiterhin maßgeblich durch den Ein- und Zweifamilienhausbau und somit flächenextensive Wohnformen und geringe Bebauungsdichten getrieben. Gründe für den gering verdichteten Wohnungsbau in den Stadtrandlagen der Kernstädte sind beispielsweise steigende Anforderungen der städtischen Klimafolgenanpassung (z. B. Freihalten von Frischluftschneisen), Auslastungsgrenzen bestehender sozialer und technischer Infrastrukturen sowie ein von der Stadtplanung gegenüber dem bebauten Umfeld und dem Investor als verträglich und zur Sicherstellung wesentlicher Wohnumfeldqualitäten eingestufteter Dichtewert (Ehrhardt et al., 2022). In den Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten ist es das Zusammenspiel aus ländlich geprägtem Wohnleitbild, kommunalpolitischen Zielsetzungen und der Übertragung der Baugebietsentwicklung auf privatwirtschaftlich-agierende Projektentwickler und Investoren, das dazu führt, dass der als Siedlungserweiterung realisierte Wohnungsbau von Einfamilienhäusern und geringen Bebauungsdichten geprägt ist (Ehrhardt, Eichhorn et al., 2023). Darüber hinaus kommen Akzeptanzprobleme hinsichtlich höherer Bebauungsdichten hinzu (Wicki & Kaufmann, 2021), die sowohl in den Kernstädten als auch in den Umlandgemeinden und weniger verdichteten Räumen dazu führen, dass der Einfamilienhausbau weiterhin fester Bestandteil der Siedlungsentwicklung in Deutschland ist.

Mit diesem Papier werden Handlungsempfehlungen vorgelegt, die gleichzeitig auf die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum als auch die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme einzahlen sollen. Die Handlungsempfehlungen basieren auf empirischen Ergebnissen des vom Umweltbundesamt (UBA) mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) geförderten Forschungsvorhabens „Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der

flächenpolitischen Ziele des Bundes“, das im Zeitraum von Oktober 2020 bis Februar 2024 von der ILS Research gGmbH, einem Tochterinstitut des ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS Research) und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) durchgeführt wurde. Ziel des Forschungsvorhabens war es, die aktuellen Entwicklungsmuster der Siedlungs- und Flächenentwicklung einer kritischen Analyse zu unterziehen und hinsichtlich des bestehenden flächenpolitischen Instrumentariums zu bewerten sowie Chancen für dessen Weiterentwicklung aufzuzeigen.

Die Voraussetzungen zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in Deutschland nicht überall gleich. Die Siedlungsstruktur von Städten und Gemeinden kann, abhängig von verschiedenen Faktoren, darunter geografische Lage, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsdichte oder wirtschaftliche Aktivitäten, erheblich variieren. Entwicklungstrends verlaufen teils sehr heterogen und treten räumlich in sehr unterschiedlichen Ausprägungen auf (Dembski et al., 2021; Maretzke et al., 2021). Der Umgang mit der Ressource Boden erfolgt damit vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Herausforderungen, die sich in teils sehr unterschiedlichen, komplementären oder konfliktären Nutzungsansprüchen ausdrücken können. Unter welchen Bedingungen und mit welchen (planerischen) Ansätzen eine flächensparende Siedlungsentwicklung dabei letztlich umsetzbar ist, kann daher nicht pauschal für alle Regionen Deutschlands gleichermaßen beantwortet werden. Aus diesem Grund beziehen sich die folgenden Handlungsempfehlungen nicht auf Deutschland insgesamt, sondern werden den Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten zugeordnet. Hierbei ist zu beachten, dass viele der Handlungsempfehlungen nicht ausschließlich auf die eine oder andere Region angewendet werden können, sondern – je nach lokalen Spezifika – sowohl für Regionen mit angespannten als auch entspannten Wohnungsmärkten relevant sein können.

Die in diesem Empfehlungspapier verwendete Zuordnung erfolgt in erster Linie auf einer evidenzbasierten, qualitativen Einschätzung der Autor*innen darüber, in welchen Regionen die Handlungsempfehlungen einen möglichst großen Effekt hinsichtlich der o. g. Zielsetzung entfalten können. Dies hat den Vorteil, dass kommunale bzw. regionale Ressourcen vor den in diesen Regionen drängendsten Herausforderungen priorisiert und zielgerichtet eingesetzt werden können. Handlungsempfehlungen, die quer zu den Handlungsempfehlungen für die Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten liegen und für eine flächensparende Siedlungsentwicklung entscheidend sind, werden in Kapitel 4 vorgestellt.

Die gewählte Regionalisierung der Handlungsempfehlungen ist bewusst einfach gehalten, um die Komplexität raum-struktureller Abgrenzungen zu reduzieren und einen leichteren Zugang in die Thematik zu ermöglichen. In Ergänzung zu den inhaltlichen Erläuterungen sind jeder Handlungsempfehlung zudem die zur Umsetzung relevanten Akteur*innen sowie eine qualitative Einschätzung zur Umsetzbarkeit und zur potentiellen Hebelwirkung in Bezug auf das Flächensparen und die Schaffung (bezahlbaren) Wohnens nachgestellt. Die Umsetzbarkeit sowie die Hebelwirkungen werden dabei auf einer fünfstufigen Skala bewertet. Die Umsetzbarkeit reicht von anspruchsvoll (1) bis einfach (5). Die Hebelwirkungen gehen von gering (1) bis hoch (5). In die qualitative Bewertung der Umsetzbarkeit fließen insbesondere die benötigten finanziellen und personellen Ressourcen, die Komplexität der (zu schaffenden) rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie die mit der Umsetzung verbundenen Akteursstrukturen ein. Die Bewertung der Hebelwirkungen erfolgt unter der Annahme einer erfolgreichen Umsetzung der entsprechenden Handlungsempfehlung. Die Bewertungen basieren zum einen auf Einschätzungen der einschlägigen (Fach-)Literatur und zum anderen auf Fachdiskussionen

innerhalb des Projektteams des Forschungsvorhabens. Es ist zu betonen, dass die Bewertungen somit als qualitative Experteneinschätzungen zu verstehen sind und damit in erster Linie als Startpunkte für Entscheidungsträger zur Priorisierung der in diesem Papier aufgeführten Handlungsempfehlungen dienen.

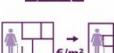
Aufgrund enger inhaltlicher Überschneidungen werden am Ende des Empfehlungspapiers in Kapitel 5 zudem ausgewählte Maßnahmen des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum vom September 2023 aufgegriffen (Die Bundesregierung, 2023) und in Bezug auf das Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen diskutiert.

Die in diesem Papier formulierten Handlungsempfehlungen zielen explizit nicht darauf ab, den Wunsch nach einem Einfamilienhaus grundsätzlich in Frage zu stellen. Es soll jedoch aufgezeigt werden, wie Rahmenbedingungen verändert werden können, um die Schaffung von Wohnraum, die Erreichung der flächenpolitischen Ziele des Bundes und den Wunsch nach einem eigenen Haus vor dem Hintergrund unterschiedlicher räumlicher Rahmenbedingungen und Herausforderungen besser in Einklang zu bringen. Ziel ist es, dass die auf dem Boden- und Wohnungsmarkt aktiven Akteur*innen zukünftig so handeln, dass Angebot und Nachfrage vermehrt „nach Innen wandern“, vorhandene Einfamilienhäuser vermehrt als „Lebensabschnittsimmobilien“ genutzt werden, der Neubau von Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese zurückgeht und die Außenentwicklung für alle Beteiligten in erster Linie eine Ausweichoption darstellt.

Abbildung 1: Überblick über die zentralen Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten

REGIONEN MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTE

(Spekulative) Preisspirale in den Kernstädten durchbrechen

-  Bodenpolitik – Baulandbeschlüsse verstärkt nutzen
-  Gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stärken
-  Langfristigen Zugriff auf Grundstücke sichern
-  Kommunalen Handlungsspielraum erweitern
-  Remanenzeffekte abmildern

Digitalisierung und neue Daten nutzen

-  Informationen zur Innenentwicklung verbessern
-  Digitalisierung für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt nutzen

Höhere Dichten erreichen und regionales Wachstumsmanagement betreiben

-  Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erhöhen
-  Attraktivität der (sub-)urbanen Zentren stärken
-  Wohnflächenentwicklung regionalplanerisch und interkommunal steuern

REGIONEN MIT ENTSPANNTEN WOHNUNGSMÄRKTE

Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken

-  Förderprogramme für die energetische Sanierung ausweiten
-  Wohneigentumsförderung für Familien auf den Bestand konzentrieren
-  Unsicherheiten bei Bestandssanierungen abbauen

Bestand mobilisieren und in Quartiersstrategien denken

-  Strategischen Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten unterstützen
-  Beratungs-/Vermittlungsangebote Umzug im Alter ausweiten
-  In Quartiersstrategien denken

Flächen für die Innenentwicklung mobilisieren und Wohnungsangebote diversifizieren

-  Projektentwickler bei der Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote unterstützen
-  Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen für Haushalte und Kommunen erhöhen
-  Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke

EMPFEHLUNGEN FÜR ALLE WOHNUNGSMARKTREGIONEN

Planung und Politik für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sensibilisieren

-  Kommunalpolitik für höhere Dichten gewinnen
-  (Folge-)Kosten einer flächenextensiven Siedlungsentwicklung transparent machen

Vielfältiges Wohnangebot schaffen, neue Wohnleitbilder etablieren

-  Größere Vielfalt bei Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen zur Miete und im Eigentum
-  Neue Wohnleitbilder abseits des Einfamilienhauses etablieren
-  Höhere Dichten regionalplanerisch unterstützen

Neuausweisung von Bauland durch Kommunen reduzieren

-  Abgestimmte integrierte Stadtentwicklung verfolgen
-  Siedlungsentwicklung im Außenbereich verteuern
-  Flächenausweisung regionalplanerisch begrenzen
-  Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung erhöhen
-  Flächenzertifikatehandel nutzen

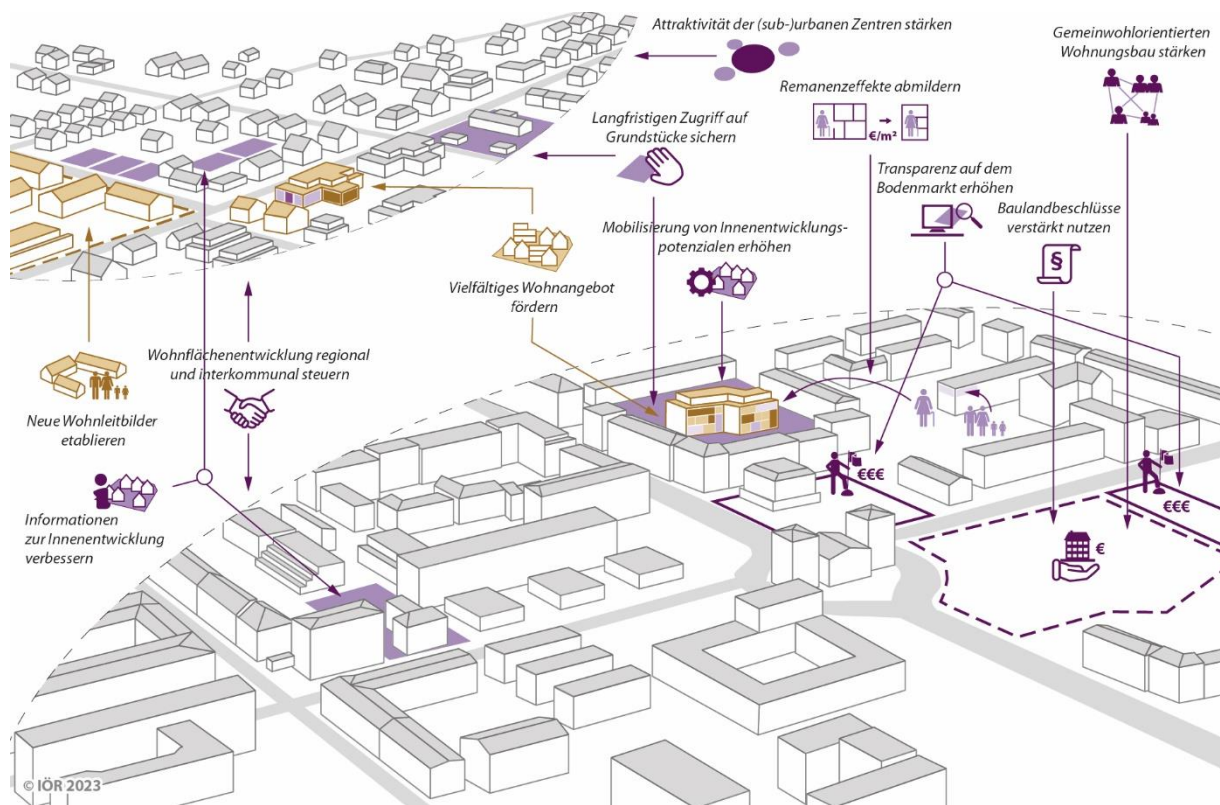
2 Flächensparen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten

Städte und Gemeinden in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wenden bereits viele der bestehenden boden- und flächenpolitischen Instrumente an, um entsprechend ihrer lokalen Herausforderungen und Zielsetzungen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung zu nehmen. Es zeigt sich, dass die Kernstädte – aufgrund des hohen Handlungsdrucks durch Flächenknappheit und steigende Boden- und Wohnungspreise – dabei aber insgesamt einen differenzierteren Instrumentenkoffer nutzen als ihre Umlandgemeinden (Ehrhardt et al., 2022; Pätzold et al., 2023). Während sich die Umlandgemeinden bislang auf das bauleitplanerische Instrumentarium und die Aufstellung von integrierten Konzepten konzentrieren, wird von Kernstädten zusätzlich auf Instrumente wie Monitoringsysteme, Baulandbeschlüsse und –programme, Instrumente des besonderen Städtebaurechts oder das Erbbaurecht zurückgegriffen, um ihre Handlungsspielräume und ihre kommunale Steuerungswirksamkeit mittel- bis langfristig sicherzustellen und ggf. sogar zu erhöhen.

Es muss festgestellt werden, dass eine flächensparende Siedlungsentwicklung nicht an einem generellen Mangel an boden- und flächenpolitischen Instrumenten scheitert. So bietet der bestehende formelle und informelle Instrumentenkasten geeignete (planerisch-)rechtliche und strategische Ansatzpunkte, um auf vielfältige Weise auf bestehende städtebauliche Problemlagen und Herausforderungen (z. B. Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, Mobilisierung von Flächenpotenzialen, Erhöhung der Flächeneffizienz oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) zu reagieren (Adrian et al., 2018). Sowohl in Kernstadt als auch im Umland liegen zentrale Hemmnisse einer flächensparenden Siedlungsentwicklung noch immer im fehlenden (politischen) Willen diese Ansatzpunkte bzw. Instrumente konsequent ein- und umzusetzen (Ehrhardt et al., 2022).

Vor dem Hintergrund dieser zentralen Erkenntnis konzentrieren sich die Handlungsempfehlungen in Kapitel 2 daher nicht darauf, neue boden- und flächenpolitische Instrumente zu entwickeln und zu diskutieren, sondern solche – überwiegend bereits vorhandene – Instrumente vorzustellen und hervorzuheben, mit denen vor dem Hintergrund der spezifischen Herausforderungen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten besonders gut auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hingewirkt und wie deren Zusammenwirken befördert werden kann. Abbildung 2 führt diese Handlungsempfehlungen grafisch zusammen.

Abbildung 2: Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten



© IÖR/ILS

2.1 (Spekulative) Preisspirale in den Kernstädten durchbrechen

Ein zentrales Ziel ist es, die sich verstärkende Preisspirale auf dem Boden- und Wohnungsmarkt in den Kernstädten zu durchbrechen. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Bodenpreise in den Kernstädten gelingt dies nicht durch die „business as usual“ Ausweisung von neuem Bauland und/oder die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, da der freifinanzierte Wohnungsbau mit seinem hochpreisigen Angebot nur eine Teilmenge der Nachfrage bedient und kaum zu einer generellen Entlastung des Marktes beiträgt (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2020b). Kommunen müssen daher über den indirekten und direkten Zugriff auf Grundstücke zukünftig stärker Einfluss auf die Art der Bebauung und die Art des Wohnraums nehmen und eine aktivere Rolle am Wohnungsmarkt übernehmen (Bündnis Bodenwende, 2021).

2.1.1 Bodenpolitik – Baulandbeschlüsse verstärkt nutzen

Baulandbeschlüsse sind ein Instrument, welches die Aufstellung von Bebauungsplänen an Voraussetzungen knüpft, welche von den Eigentumsparteien der zu überplanenden Fläche bzw. den zukünftigen Investoren im Rahmen städtebaulicher Verträge zu erfüllen sind.

Baulandbeschlüsse können zudem der strategischen Bodenvorratspolitik dienen, um den Ankauf von Grundstücken zur Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen zu ermöglichen (siehe Kapitel 2.1.4) sowie kommunale Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anschließend nach sozialen oder anderen Kriterien einzeln oder gebündelt auf der Basis von

Konzeptvergaben (statt Höchstpreisvergaben, siehe Kapitel 2.1.4) zu verkaufen (oder als kommunale Erbbaurechte zu verpachten, siehe Kapitel 2.1.3).

Obwohl kommunale Baulandbeschlüsse in den letzten Jahren einen deutlichen Bedeutungsgewinn, insbesondere bei Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erfahren haben, wird das Instrument – wie die Studie „Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand“ des Forum Baulandmanagement NRW zeigt – in Deutschland bislang nicht flächendeckend eingesetzt (Dransfeld & Hemprich, 2017). Nach Dransfeld kann zwischen zwei grundsätzlichen Ansätzen zur Umsetzung von Baulandbeschlüssen unterschieden werden.

Stufe 1: Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung

Solch ein Baulandbeschluss kann dazu dienen, über städtebauliche Verträge, an deren Abschluss die Aufstellung eines Bebauungsplans im Einzelfall geknüpft wird, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Region auszudehnen (durch Quoten für den öffentlich geförderten und ggf. „preisgedämpften“ Wohnungsbau) und Investoren an den Kosten für die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur (insb. Kindertagesbetreuung) zu beteiligen. Um öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau zielgerichtet zu fördern, sollten sich dabei Zielquoten vor allem auf die Wohnfläche und nicht auf die Anzahl an Wohnungen beziehen. Dadurch wird das Risiko reduziert, dass nicht-marktgerechte geförderte Wohnungen auf den Markt gebracht werden. Denkbar wäre zudem, die Ausgestaltung der Quoten nach raumstrukturellen Kriterien zu differenzieren (z. B. höhere Quoten in der Nähe von Haltepunkten des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV)).

Stufe 2: Aktive Liegenschaftspolitik durch den kommunalen Zwischenerwerb von Baugrundstücken

Boden als nicht vermehrbare und begrenzte Ressource führt dazu, dass dies der „Flaschenhals“ für viele Entwicklungsabsichten in Kommunen ist. Diese Art von Baulandbeschlüssen zielt auf eine aktive Rolle der Kommunen am Grundstücksmarkt ab. So können stadt- und regionalentwicklungspolitische Zielsetzungen direkt adressiert und umgesetzt werden. Baulandbeschlüsse dieser Art legen i. d. R. fest, dass Baurecht erst geschaffen wird, wenn die Kommune eigenen Grundbesitz im Plangebiet erlangen konnte (z. B. indem eine bestimmte Quote des Baulandes zum Verkehrswert an die Kommune veräußert wurde) (Dransfeld, 2018). Sie sind damit mit (Anfangs-)Investitionen im kommunalen Haushalt verbunden, die durch die späteren Grundstücksverkäufe wieder (regelmäßig mit Gewinn) in den Haushalt zurückfließen. Ein langfristig angelegter kommunaler Zwischenerwerb kann durch die Einrichtung eines zweckgebundenen kommunalen Sondervermögens innerhalb des kommunalen Haushaltes flankiert werden (revolvierender Bodenfonds). Solch ein revolvierender Bodenfonds nutzt die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen für Bauland für den Ankauf weiterer Grundstücke und die Entwicklung dieser Flächen und ist als kommunales Instrument Ausdruck einer proaktiven und vorausschauenden Liegenschaftspolitik, denn er schafft eine Schnittstelle zwischen der Planung und Realisierung von Bauvorhaben. Er lässt sich als Topf mit Grundstücken begreifen, die von Kommunen (und ggf. Bund und Land) in diesem abgelegt werden (Geldmittelbestände). Dieser stellt somit ein zweckgebundenes Sondervermögen dar, das eine „Ausnahme vom Nonaffektationsprinzip“ (Dullien et al., 2020) im Haushalt der Kommune bedeutet. Hierbei ist zu beachten, dass der Fokus eines solchen Fonds auf der Reinvestition von Einnahmen liegt.

Vor dem Hintergrund regionaler Wohnungsmärkte ist es sinnvoll, kommunale Baulandbeschlüsse bzw. die Einrichtung kommunaler Bodenfonds (siehe Kapitel 2.1.4 und 2.3.3)

interkommunal abzustimmen. Dies hat den Vorteil, dass gemeinsam formulierte Ziele der Wohnungs- und Flächenpolitik abgestimmt umgesetzt werden können. Des Weiteren minimiert es das Risiko, dass Kommunen in der Flächenentwicklung von Investoren gegeneinander ausgespielt werden (z. B. Kommunen mit und ohne Baulandbeschluss). Eine fehlende Abstimmung kann zu einer Verlagerung der Bautätigkeit in benachbarte Kommunen führen, was die Ziele von kommunalen Baulandbeschlüssen hinsichtlich höherer Bebauungsdichten oder Quoten zum öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau konterkarieren würde.

Abbildung 3: Baulandbeschlüsse: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.1.2 Gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stärken

a) Städtebaulicher Vertrag

Der indirekte Zugriff auf zu bebauende Grundstücke wird gerade in Kernstädten über eine Verknüpfung eines Baulandbeschlusses (siehe Kapitel 2.1.1) mit städtebaulichen Verträgen (§ 11 Baugesetzbuch (BauGB)) vielfach bereits praktiziert. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird so mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch Quoten für den öffentlich geförderten und ggf. preisgedämpften Wohnungsbau verknüpft und Investoren an den Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen (sozialen) Infrastruktur (insb. Kindertagesbetreuung) beteiligt. Der Einsatz sollte aber auch in integrierten Lagen im Umland zum Standard werden. Dieses Instrument ist auch für Kommunen mit geringen Personal- und Finanzressourcen geeignet, da sie eine geringere Einstiegshürde aufweisen, insbesondere da sie keinen kommunalen Grundbesitz voraussetzen.

Abbildung 4: Städtebauliche Verträge: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

b) Zwischenerwerb und Konzeptvergabe

Ein wichtiger Hebel ist die Verknüpfung der Baulandmobilisierung mit einer aktiven Liegenschaftspolitik, die über das öffentliche Eigentum Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens nimmt (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat [BMI], 2020). Hierzu muss das bestehende Instrumentarium (z. B. Vorkaufsrecht nach §§ 24-28 BauGB) verstärkt und

konsequenter von den Kommunen eingesetzt werden. Die Fristverlängerung auf drei Monate zur Ausübung des Vorkaufsrechts wie auch die Begründung des Allgemeinwohls über die Deckung eines Wohnbedarfs in der Kommune können die Anwendung dieses Instruments erleichtern. Das öffentliche Eigentum ermöglicht es, mehr preisgedämpften und weniger freifinanzierten bzw. renditeorientierten Wohnungsbau zu realisieren, indem die Kommune selbst über die Eigentümerfunktion über die Kriterien der zukünftigen Nutzung entscheiden kann. So können über den kommunalen Zwischenerwerb und die daran anschließende Konzeptvergabe beispielsweise soziale Vorgaben (z. B. Quote preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau, Miethöhe), aber auch Vorgaben zum verdichteten Bauen (z. B. Anteil an Geschosswohnungsbau) direkt an den Investor weitergegeben werden. Die Konzeptvergabe ist dabei an bestehende rechtliche Vorgaben nach kommunalem Haushaltsrecht der Gemeindeordnungen der Länder und des Europäischen Beihilferechts (Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)) gebunden, die aber insgesamt als beherrschbar und praktikabel für die kommunale Praxis eingeschätzt werden.

Abbildung 5: Zwischenerwerb und Konzeptvergabe: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.1.3 Langfristigen Zugriff auf Grundstücke sichern

Neben der Konzeptvergabe zur aktiven Steuerung der zukünftigen Nutzung von Grundstücken bietet das Erbbaurecht die Möglichkeit, das öffentliche Eigentum langfristig zu erhalten. Es trägt daher zur Aufrechterhaltung der kommunalen aktiven Einflussnahme auf den Boden- und Wohnungsmarkt bei (Senner, 2019). Für die Nachfragerseite bietet das Erbbaurecht den Vorteil geringerer Anfangskosten, da der Käufer nicht, wie bei einem Grundstückskauf, sofort den gesamten Kaufpreis für das Grundstück bezahlen muss. Die Grundstückvergabe nach Erbbaurecht kann damit den Zugang zum Bodenmarkt für Personen mit geringerem Finanzkapital erleichtern, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Beleihung bei Erbbau durch ein höheres Finanzierungsrisiko bei 60 bis 80 % durch die Bank liegt und mindestens 20 bis 40 % Eigenkapital aufgebracht werden muss. Während Grundstücke mit Erbbaurecht für Privatpersonen in der Niedrigzinsphase der Jahre bis 2022, in der 100-Prozent-Finanzierungen bei „normalen“ Immobilienkrediten nicht unüblich sind, eher unattraktiv waren, könnte dieses Instrument in der jetzigen Phase höherer Zinsen eine Renaissance erleben. Für die Anbieterseite kommt neben dem langfristigen Erhalt der Eigentümerfunktion der Vorteil zum Tragen, dass Wertsteigerungen von Grund und Boden beim kommunalen Grundstückseigentümer verbleiben, was Spekulationen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt entgegenwirken kann. Die Vergabe von Grundstücken mit Erbpacht setzt den kommunalen Grundbesitz voraus. Dies kann bei finanzschwachen Städten und Gemeinden limitierend auf den Einsatz des Instruments wirken. Das Erbbaurecht ist nicht auf Bauvorhaben im Eigenheimsegment beschränkt. Wie das Beispiel Wolfsburg (Wiedereinführung der Vergabe von Erbbaurechten für das Wohnen im Mehrfamilienhausbau) zeigt, kann es ebenfalls beim Mietwohnungsbau angewendet werden.

Der Deutsche Verband kommt in einer Studie zum Erbbaurecht jedoch zu dem Ergebnis, dass das Erbbaurecht in diesem Segment bislang keine bedeutende Rolle spielt (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, 2019).

Abbildung 6: Erbbaurecht: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.1.4 Kommunalen Handlungsspielraum erweitern

a) Bodenfonds

Aufgrund der hohen und immer weiter steigenden Boden- und Immobilienpreise sind viele Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten – trotz der gesetzlichen Möglichkeiten des kommunalen Vorkaufsrechts – nicht in der Lage, auf dem Boden- und Wohnungsmarkt aktiv zu werden. Sowohl finanzielle als auch personelle Restriktionen hemmen die konsequente Umsetzung einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik, insbesondere wenn eine Kommune (wieder) neu in diese einsteigen möchte. Aktuelle politische Diskussionen und Positionspapiere bringen im Zusammenhang mit dem Instrument des kommunalen Bodenfonds die Forderung ein, dass Bund und Länder den Aufbau solcher Fonds fördern sollten, um Kommunen in die Lage zu versetzen, auch in angespannten Wohnungsmärkten handlungsfähig und gegenüber den anderen Akteur*innen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt durchsetzungsfähig zu sein. Insbesondere soll die finanzielle Förderung im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung oder durch die an Zwecke des Gemeinwohls gebundene Sacheinlage von nicht mehr benötigten bundes- und landeseigenen Grundstücken in diese Fonds erfolgen (Bündnis Bodenwende, 2021; Bunzel et al., 2017).

Abbildung 7: Bodenfonds: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

b) Bodenwertzuwachssteuer und Planungswertausgleich

Zusätzlich zu gemeinnützigen und/oder revolvingierenden Bodenfonds, die den Zugriff auf benötigte kommunale Grundstücke unterstützen, werden seit einigen Jahren Instrumente wie die Bodenwertzuwachssteuer oder der Planungswertausgleich wissenschaftlich und politisch intensiv diskutiert (Butterwegge, 2021; Debus & Schüßler, 2018; Helbrecht & Weber-Newth,

2017). Beiden Instrumenten ist das Ziel gemein, leistungslose Wertsteigerungen zu Gunsten der Allgemeinheit (z. B. für den preisgedämpften Wohnungsbau) abzuschöpfen, um so den finanziellen kommunalen Handlungsspielraum und eine gerechte und gemeinnützige Stadtentwicklung zu fördern. Die Bodenwertzuwachssteuer wird dabei beim Verkauf fällig und greift insbesondere beim Verkauf von Mietshäusern und bei hohen Spekulationsgewinnen. Abgeschöpft wird der leistungslose Gewinn, der zwischen dem Kauf und Verkauf der Immobilie erzielt wird. Freibeträge, Steuerbemessung und Hebesetze sollen explizit eine steuerliche Mehrbelastung von Privatpersonen vermeiden. Während die Bodenwertzuwachssteuer vor allem auf den bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB fokussiert, zielt der Planungswertausgleich auf die Abschöpfung von leistungslosen Wertsteigerungen, wo neues Baurecht erst geschaffen wird. Da Kommunen Kosten für soziale (z. B. Schulen und Kitas) und technische Infrastrukturen (z. B. Straßen) tragen, soll der planungsbedingte Gewinn durch die Umwidmung von Flächen zu baureifem Bauland nicht ausschließlich bei der Eigentumspartei verbleiben. Um diese Instrumente zu implementieren, müsste zunächst der rechtliche Rahmen geschaffen werden.

Abbildung 8: Bodenwertzuwachssteuer und Planungswertausgleich: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.1.5 Remanenzeffekte abmildern

In Stadtregionen mit angespannten Wohnungsmärkten sind bebaubare Flächen knapp und die Mobilisierung von Bauland stellt sich zunehmend als schwierig dar. Neben der Aktivierung von Flächen für den Neubau müssen daher Wohnraumpotenziale im Bestand zukünftig stärker in den Blick genommen werden. Zentrale Themen sind dabei der seit Jahrzehnten steigende Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum und der damit eng verknüpfte Remanenzeffekt¹ (Henger & Voigtländer, 2019; Just, 2014; Sagner, 2021; Weber, 2020).

Gründe für den Verbleib in einer zu großen Wohnung können die emotionale Bindung und der finanzielle und organisatorische Aufwand eines Umzugs sein. Zudem wird bei Wohneigentum, das häufig mit dem Gedanken des „mietfreien Wohnens“ im Alter erworben wird, die eigene Wohnung häufig erst dann verlassen, wenn ein selbstständiges Leben nicht mehr möglich ist (Just, 2014). Im Kontext von angespannten Wohnungsmärkten wird der Remanenzeffekt aufgrund von Marktbedingungen weiter verschärft: Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Preise auf den Wohnungsmärkten senken die Umzugsbereitschaft, da Neuvermietungskmieten weit über dem Niveau der Bestandsmieten liegen (von Bodelschwingh & Gilewski, 2016). Eine Verkleinerung der Wohnsituation kann damit zu einer insgesamt höheren Mietbelastung führen. Im Umland der Kernstädte ist das teilweise fehlende Angebot an kleineren, altengerechten

¹ Der Remanenzeffekt beschreibt den Anstieg der Wohnfläche pro Kopf aufgrund von ausbleibenden Anpassungen an der Wohnsituation im Zuge von veränderten Wohnbedürfnissen (z. B. Auszug der Kinder oder Tod des Partners).

Wohnungen im Quartier mit ein Grund, dass der Generationenwechsel in Einfamilienhausbeständen nicht stattfindet. Der seit den 1980er Jahren nachweisbare Bedeutungsgewinn der Remanenzeffekte für den Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum (Weber, 2020) wird weiter anhalten. Insbesondere das Nachrücken der Baby-Boomer-Generation ins Rentenalter wird in naher Zukunft die Relevanz des Remanenzeffekts für die Wohnraumbereitstellung und Flächenentwicklung erhöhen (Just, 2014).

Aktuell sind einige neue kommunale Initiativen zu sehen, die Wohnungstausch unterstützen oder eine Unterstützung planen (z. B. Landeshauptstadt München, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH). In München wurde 2020 eine Wohnungsbörse etabliert, in der Mieter der städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und Gewofag ihre Wohnungen zum Tausch anbieten können. Das Äquivalent in Berlin geht noch einen Schritt weiter: Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können Wohnungen tauschen – mit einer Garantie, dass die Nettokaltmieten beider Wohnungen unverändert bleiben. Damit soll der übliche Preisanstieg bei Neuvermietungen vermieden werden. Neben den kommunalen Portalen entstehen zunehmend privatwirtschaftlich organisierte, deutschlandweite Onlineportale für den Wohnungstausch (z. B. www.tauschwohnung.com; www.wohnungsswap.de). Ob entsprechende Ansätze tatsächlich zu einer zahlenmäßig relevanten Mobilisierung von Wohnraumpotenzialen beitragen können, ist noch offen. Die Verknüpfung mit finanziellen Anreizen, wie im Berliner Modell, erscheint unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt deutlich vielversprechender als reine informatorische Instrumente.

Neben dem Tausch im Bestand entsteht auch durch neue Wohnungsangebote die Chance, dass zu große Wohnungen wieder auf den Markt kommen. Gerade im suburbanen Raum muss dafür das sehr homogene Wohnungsangebot mit Schwerpunkt auf dem Einfamilienhaus durch Alternativangebote mit kleineren, barrierearmen oder -freien Wohneinheiten ergänzt werden. Da die Nähe zum gewohnten Wohnumfeld und eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur für Umzüge im Alter wichtige Kriterien sind, spielt die Integration der neuen Angebote in bestehende Quartiere eine wichtige Rolle. Mit Verweis auf Kapitel 2.2.1 müssen hierzu Innenentwicklungspotenziale identifiziert werden, um gut eingebundene Neubauprojekte zu ermöglichen. Zudem können innovative, gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Clusterwohnen oder die Integration von Jokerzimmern (z. B. Gästezimmer, die von allen Parteien abwechselnd nutzbar sind) den individuellen Wohnflächenbedarf senken. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit erhalten, bei Besuch der Kinder eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen oder im großen Gemeinschaftsraum mit Küche eine Feier zu veranstalten, was in einer kleinen Wohnung nicht möglich wäre. Obwohl solche Konzepte bislang vorwiegend im städtischen Kontext realisiert werden, können sie gerade im suburbanen Raum eine wichtige Ergänzung als Alternative zum Einfamilienhaus darstellen. Neben innovativen Neubauprojekten sollten ebenfalls Eigentümer*innen von Einfamilienhäusern zu möglichen Umbauten (z. B. Teilung des Einfamilienhauses bzw. Schaffung einer Einliegerwohnung) beraten und hinsichtlich ihrer Umsetzung finanziell unterstützt werden.

Da die bisherigen Ansätze bislang für die Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche jedoch nur begrenzte Erfolge verzeichnen konnten, müssen zudem potenziell wirksamere, aber auch deutlich voraussetzungsvollere Ansätze wie ein durch Änderungen im Steuerrecht – höhere Besteuerung des Wohnflächenkonsums über die Grundsteuer bei gleichzeitiger Entlastung beim Wohnungskauf und -verkauf über die Grunderwerbssteuer – gestützter Wandel vom

Wohnleitbild der „Immobilie fürs Leben“ hin zur „Lebenszyklusimmobilie“ wissenschaftlich ausgearbeitet und politisch zur Diskussion gestellt werden.

Abbildung 9: Remanenzeffekt abmildern: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.2 Digitalisierung und neue Daten nutzen

Bereits seit Anfang der 2000er Jahre wird im Rahmen von E-Government eine engere Verzahnung zwischen Verwaltung und Gesellschaft durch digitalisierte Verwaltungsprozesse angestrebt (Jakobi, 2019; Wirtz & Daiser, 2018). Mit Initiativen im Bereich Smart City (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [BMWSB], 2025) oder durch die FONA-Strategie (Forschung für Nachhaltigkeit) (Bundesministerium für Bildung und Forschung [BMBF], 2020) sollen seit einigen Jahren zudem die Potenziale der Digitalisierung auch für die flächenwirksame Stadtentwicklung nutzbar gemacht werden. So bieten zunehmend differenzierte und kleinräumige amtliche (Geo-)Daten zu Flurstücken, Gebäuden und zur Flächennutzung aus Systemen wie dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) oder Daten aus der Fernerkundung wie dem Copernicus Land Monitoring Service (z. B. CORINE Land Cover, Urban Atlas) erhebliche Potenziale, um Informations- und Monitoringsysteme weiter zu präzisieren und zu qualifizieren sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung regional und lokal zu unterstützen. Dennoch bleibt auch hier zunächst der Appell an Bund und Länder, weitere bisher nicht frei zugängliche öffentliche Daten, Kommunen und Regionen sowie der Forschung für nicht-kommerzielle Zwecke zugänglich zu machen. Denn gleichwohl eine zunehmende Anzahl an Daten – im Zuge der Open-Data-Strategie der Bundesregierung und weiterer regionaler und lokaler Open-Data Initiativen – mittlerweile zur freien Nutzung und Weiterverarbeitung sowohl von Praxis und Wissenschaft für umfangreiche Analysen, Szenarien und Evaluationen verwendet werden können (European Commission [EC], 2025), stehen noch immer zahlreiche digitale Geodaten beispielsweise des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ausschließlich Bundesbehörden und Zuwendungsempfängern des Bundes kostenfrei zur Verfügung (z. B. 3D-Gebäudemodelle oder Flurstücksinformationen).

2.2.1 Informationen zur Innenentwicklung verbessern

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bieten Monitoringsysteme oder (halb-)automatisierte Innenentwicklungspotenzialkataster einen konkreten Mehrwert, um politische Prozesse zu unterstützen und die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, die eine Minimierung negativer Externalitäten wie die Erhöhung des motorisierten Verkehrs, der Treibhausgasemissionen oder der Infrastrukturkosten erwarten lassen (eine zusammenfassende Diskussion findet sich in Ahlfeldt et al., 2018). Auch können entsprechende Systeme mit demografischen Informationen aus den Melderegistern kombiniert werden, um so aktuelle und zukünftige kleinräumige Betroffenheiten wie Leerstand oder Überalterung in

Wohngebieten (z. B. Altersdurchschnitt sowie Zuzugs- bzw. Wegzugsdynamiken) frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu entwickeln (Schaffert, 2018).

Für eine konsequente Innenentwicklung benötigt es eine einheitliche Sprache und einheitliche Definitionen. Erst ein gemeinsames Verständnis darüber, was Innenentwicklungspotenziale tatsächlich sind, ermöglicht die Entwicklung systematischer Mobilisierungsansätze und passgensauer Planungsinstrumente. Die Festlegung von einheitlichen Definitionen steht damit der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen voran und sollte – sofern sie auf übergeordneter Ebene festgelegt werden sollen – unter Berücksichtigung der Anforderungen und Erfahrungen aus Kommunen erfolgen.

Während Großstädte seit mehreren Jahren bereits stärker auf Monitoring- oder ähnliche Systeme zurückgreifen, um effizient und effektiv auf die Wohnflächennachfrage bei knapper werdenden Entwicklungsflächen zu reagieren, ist die Verbreitung im Umland und im ländlichen Raum weniger stark vorangeschritten. Laut einer Studie des BBSR von 2013 verfolgten lediglich 25 % der deutschen Landgemeinden systematische Aktivitäten zur Erfassung ihrer Innenentwicklungspotenziale. 2021 liegt der Anteil mit rund 50 % bereits deutlich höher (Blum et al., 2022), bietet aber immer noch Platz für Verbesserung. Hieraus ergibt sich ein großes Potenzial insbesondere deshalb, weil Landgemeinden im Gegensatz zu den Großstädten – aufgrund des demografischen Wandels und von Wanderungsbewegungen etc. – aller Voraussicht am häufigsten von einer Zunahme von Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Leerstand) in Zukunft betroffen sein werden (Maretzke et al., 2021).

Somit bieten der suburbane und der ländliche Raum mit der Einführung von Geoinformationssystemen (GIS) zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen – im Vergleich zu den Großstädten – ein steigendes Potenzial, um die Flächenneuinanspruchnahme lokal und regional zu reduzieren. Mit Hilfe von GIS-basierten Tools kann dabei die Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen für Kommunen – auch unter Personalmangel und fehlenden finanziellen Ressourcen – erleichtert und eine effizientere und zielgerichtete Eigentümeransprache und Mobilisierung erreicht werden (BBSR, 2020a, 73ff.). Das Innenministerium Schleswig-Holstein beispielsweise stellt den Kommunen im Land ein übergeordnetes webbasiertes Flächenmanagementkataster kostenlos zur Verfügung, mit dem Innenentwicklungspotenziale zentral erfasst und weiterverarbeitet werden können (Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, 2023). Entsprechende Tools können dazu genutzt werden, unterschiedliche sektorale, aber auch integrierte Innenentwicklungskataster (z. B. Baulücken, Brachflächen) (halb-)automatisch aufzubauen, womit die kommunale Planungs- und politische Debatte fachlich-argumentativ und objektiv gestützt werden kann (Ehrhardt, Behnisch et al., 2023). Die finanzielle Unterstützung beim Erwerb benötigter, teils kostenintensiver GIS-Lizenzen sowie bei der Durchführung von Lehrgängen zur Schulung der Stadtverwaltung durch den Bund oder die Länder kann dabei wichtige Impulse für die weitere Verbreitung und Etablierung solcher Systeme in kleineren Städten und Gemeinden geben.

In Ergänzung zu den genannten Ausführungen sei noch auf die bereits seit mehreren Jahren laufenden Bemühungen zum Aufbau und zur Einführung eines standardisierten Datenmodells und Datenformats von Planungsdokumenten (XPlanung und XBau) hingewiesen, das mit einer Übergangsfrist von fünf Jahren seit dem 1. Februar 2023 den verbindlichen Standard für neue und nachträglich digitalisierte Planwerke darstellt (Krause & Munske, 2016; Schulz et al., 2020). Dieser Ansatz bietet das Potenzial, die Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Ebenen und

Beteiligten deutlich effizienter zu gestalten und Planwerke der Raumordnung, Bauleit- und Landschaftsplanung bzw. die alphanumerischen Inhalte von Bauanträgen verlustfrei auszutauschen. Obwohl es bislang noch keine Studien zu den Effizienzsteigerungen durch XPlanung und XBau gibt, kann davon ausgegangen werden, dass – bei flächendeckender Anwendung – die Kommunikation zwischen unterschiedlichen Ebenen und Beteiligten zukünftig erleichtert wird. Neben generellen Effizienzsteigerungen bieten die standardisierten Datenmodelle und Datenformate zudem neue innovative Möglichkeiten, Siedlungsvorhaben vergleichbar zu machen und ohne größeren personellen Aufwand in Bezug auf unterschiedliche Nachhaltigkeitsaspekte zu prüfen. In dem Projekt „Die NRW-Flächenampel“ hat das ILS in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) beispielweise ein digitales Planungs- und Informationsinstrument entwickelt und getestet, mit dem auf Grundlage von XPlanung-kompatiblen Bauleitplänen (bzw. Planentwürfen) sowie aus öffentlich verfügbaren Geobasisdaten kommunale Siedlungsvorhaben bezüglich ihres Beitrags zur Erreichung der Ziele einer flächensparsamen und integrierten Siedlungsentwicklung geprüft werden können (Siedentop, 2023). Das Tool reiht sich damit in bereits bestehende abwägungsunterstützende Werkzeuge wie „Projekt Check“ (HafenCity Universität Hamburg [HCU], 2023) oder „Kommunaler Flächenrechner“ (Umweltbundesamt [UBA], 2025) ein, mit denen Flächenplanungen unter anderem mehrdimensional bewertet werden können. Da Erfahrungen mit entsprechenden Abwägungshilfen und Planungswerkzeugen eine zurückhaltende Anwendungspraxis zeigen und steuernde Effekte (z. B. hinsichtlich Flächenneuanspruchnahme, Bebauungsdichte, Integration in den Siedlungsbestand) vor allem dann zu erwarten sind, wenn sie flächendeckend und zum Vergleich unterschiedlicher Flächenplanungen bzw. Planungsvarianten zum Einsatz kommen, empfiehlt sich eine verpflichtende Anwendung.

Abbildung 10: Monitoringsysteme und GIS-Tools: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.2.2 Digitalisierung für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt nutzen

Das Geodatenmanagement und eine erweiterte Katasterinfrastruktur eröffnen vielfältige Möglichkeiten, das Internet der Dinge und Dienste durch geeignete Tools mit der Liegenschaftspolitik zu verschneiden. Sollte die Aufhebung des Widerspruchsrechts der Eigentumspartei im Grundstücksrevitalisierungsfall befürwortet werden – was nur von Einzelfall zu Einzelfall geprüft werden kann – könnten die Gemeinden zeitgleich Brachgrundstücks- und Baulandkataster sowie eigene Bodenmarktberichtssysteme unter Zuhilfenahme von Geobasisdaten in Verbindung mit grundstücksstatistischen Datenbanken und dereinst möglicherweise mit Hilfe der Blockchain-Technologie implementieren. Wie eine Studie am Beispiel der Wiener Gründerzeitstadt eindrucksvoll zeigt, bietet das Grundbuch umfangreiche Informationen und Analyse-möglichkeiten hinsichtlich Grundstück, Eigentümerstruktur sowie Belastungen und Pfandrechten, die die Transparenz auf den

Grundstücksmärkten erheblich verbessern könnten (Musil et al., 2021). Derzeit gibt es in der Bundesrepublik jedoch keine öffentlich zugängliche Grundeigentümerstatistik (und kein Informationsfreiheitsgesetz, das dies ermöglichen würde), die darüber Auskunft geben könnte, welchen natürlichen und juristischen Personen wie viele Grundstücke gehören. Im E-Government kann die Blockchain-Technologie zu einem Paradigmenwechsel beitragen, indem in der Blockchain Transaktionen, sei es der Kauf, Verkauf oder die Übertragung von Grundstücken, gespeichert werden können. Somit könnte jede Änderung oder Transaktion im Zusammenhang mit einem Grundstück transparent und unveränderlich aufgezeichnet und eine detaillierte Historienverfolgung von Grundstückstransaktionen und der Aufbau von digitalen Eigentumsnachweisen ermöglicht werden. Zur Führung eines öffentlichen Registers, in dem auch Share Deal-Anteile registriert werden könnten, bietet sich die Blockchain ebenfalls an. Sie kann allerdings nicht die Funktion des Grundbuchs ersetzen; auch ist darauf zu achten, dass die Blockchain kein materielles Prüfungstool ist, das die Grundbücher ersetzt (Keuchen, 2020). Des Weiteren sollten in den Ländern das dereinst vollständig digitale Grundbuch und das Liegenschaftskataster zu einer Landmanagementbehörde zusammengeführt werden. Eine Lösung könnte darin bestehen, über eine Transformation der digitalen Prozesse außerhalb der Notariate, Gerichte und auch der Gutachterausschüsse für Grundstücksbewertungen nachzudenken, um den Zugang zu den Informationen zu Investitionen auf den urbanen und ländlichen Bodenmärkten zu verbessern. Der Weg kann hier nicht über die Bundesnotarkammer gehen. Stattdessen sollten zentrale Datenbanken im Sinne eines Bodenmarktinformationssystems entstehen, die Eigentumsübergangsurkunden, gerichtliche Entscheidungen und zu Grunde gelegte bilaterale Investitionsschutzverträge sowie bewertungsrelevante Parameter (Bodenwert, Gebäudewert, Faktoren etc.) enthalten sollten. Hier können Entwicklungen im Bereich der Künstlichen Intelligenz (KI) wie Machine Learning Software gute und nützliche Dienste für eine Transparenzverbesserung schaffen.

Abbildung 11: Transparenz auf dem Bodenmarkt: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.3 Höhere Dichten erreichen und regionales Wachstumsmanagement betreiben

Hohe Wohnungspreise in den Kernstädten führen zu Wanderung ins Umland, wodurch auch dort die Boden- und Immobilienpreise steigen. Um die Nachfrage zu bedienen und der Preissteigerung entgegenzuwirken, weisen Umlandgemeinden in der Regel neues Bauland aus. Zentrales Ziel muss es sein, die Bautätigkeit möglichst im Bestand innerhalb bestehender Siedlungsflächen zu realisieren und neue Baulandausweisungen durch höhere Dichten flächeneffizient und -sparend vorzunehmen. Zentrales Hemmnis ist der lokalpolitische Wille, der sich häufig noch immer gegen den verdichteten Wohnungsbau im Umland richtet. Es wird befürchtet, dass zu hohe Dichten den ursprünglichen Charakter der Kommune beeinträchtigen.

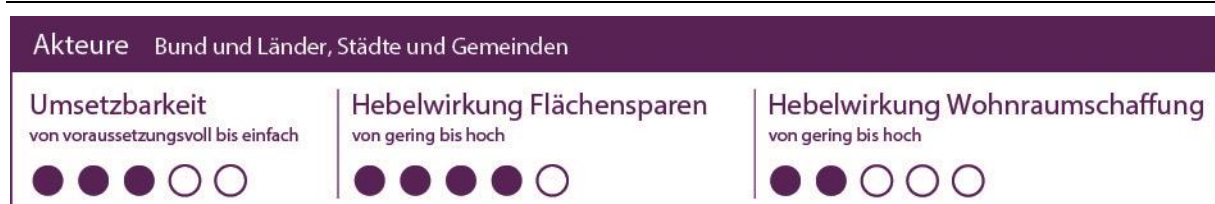
Hinzu kommt, dass die Innenentwicklung an soziale Grenzen stößt, wenn Anwohnerinnen und Anwohner die Zunahme des Verkehrsaufkommens, den Wertverlust ihrer eigenen Immobilie oder den Verlust der gewachsenen Identität ihres Quartiers befürchten (Eichhorn, Rusche & Weith, 2021; Wicki & Kaufmann, 2021). In den Kernstädten spielt die Innenentwicklung ebenfalls eine zentrale Rolle, um einer weiteren Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken und ausreichend Wohnraum zu realisieren. Hemmnisse in den Kernstädten betreffen – im Vergleich zu den Umlandgemeinden und vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Klimaanpassung – die Sicherstellung von ausreichend Grün- und Freiflächen (Reiß-Schmidt, 2018). Sowohl für die Kernstädte als auch die Umlandgemeinden ist die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen ein langwieriger Planungs- und Willensbildungsprozess, der unter Beteiligung (teilweise) vieler Eigentumsparteien erhebliche personelle Ressourcen bindet, die insbesondere den Umlandgemeinden nicht immer zur Verfügung stehen.

2.3.1 Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erhöhen

a) Innenentwicklungsmaßnahme

Das erst 2018 durchgeführte Planspiel zur Innenentwicklungsmaßnahme hat ergeben, dass dieses das bestehende rechtliche Instrumentarium zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll ergänzen kann (Kötter et al., 2018). Trotz des damit verbundenen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwands, insbesondere bezüglich der Festsetzung des Maßnahmegebiets und der intensiven Voruntersuchung zur Identifikation geeigneter Aktivierungsgrundstücke, wird das Instrument von der Verwaltung und der Kommunalpolitik als grundsätzlich geeignet eingestuft, um die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zu unterstützen und die Verbesserung der Auslastung vorhandener sozialer und technischer Einrichtungen, die Stabilisierung der vorhandenen Quartiersbevölkerung, die Verbesserung der Funktionsmischung sowie die Aufwertung der Stadtstruktur anzustoßen. Besonders hervorgehoben wird der flächenhafte Ansatz, der es Städten und Gemeinden erleichtert, die Bedeutung der Innenentwicklung für die Stadt- bzw. Stadtteilentwicklung schlüssiger herauszustellen und den Nachweis des Allgemeinwohlerfordernisses zu führen sowie der klare Verfahrensablauf, der transparent die Schritte und rechtlichen Folgen des Instruments (z. B. Automatismus der Verfahrensschritte) darlegt. Gleichwohl der Einfluss des Instruments auf die Schaffung bezahlbaren Wohnens als eher gering eingeschätzt wird, stellt sich der Effekt auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme insgesamt als positiv dar.

Abbildung 12: Innenentwicklungsmaßnahme: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

b) Grundsteuer C

Um die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zu erhöhen, bieten sich neben planerischen und informatorischen Systemen ebenfalls steuerliche Anreize an. Sowohl die

Grundsteuer C (Schreiber et al., 2021; Zimmermann, 2019), die Ende 2019 mit der Grundsteuer-Novelle im Bund verabschiedet worden ist, als auch das zonierte Satzungsrecht (Bunzel et al., 2017) zielen auf eine steuerliche Mehrbelastung unbebauter baureifer Grundstücke ab. Da Baulücken oder Brachen aktuell steuerlich günstiger sind als bebaute Grundstücke ist es das Ziel dieser Instrumente, Baulandhortung und Spekulation entgegenzuwirken und die Bebauung anzuregen, entweder durch die Eigentümer*innen selbst oder durch den Verkauf an bauwillig Interessierte. Ob eine höhere Steuer auf unbebautes Bauland tatsächlich eine Verhaltensänderung von Grundeigentümer*innen bewirken kann und sich in einer höheren Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen ausdrückt, wird aktuell kontrovers diskutiert (Teichmann, 2023): Denn höhere Kosten bei der Grundsteuer werden sich wahrscheinlich erst dann in einer Bebauung oder einem Verkauf niederschlagen, wenn die steuerlichen Mehrbelastungen vom Eigentümer*innen nicht mehr tragbar sind oder höher als die zu erwartenden Renditen ausfallen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der fehlende politische Wille zur konsequenten Umsetzung sowie die fehlende Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber einer weiteren steuerlichen Belastung eine zielgerichtete Umsetzung der Instrumente stark einschränkt, insbesondere da es keine kommunale Anwendungspflicht gibt. Im Zusammenhang mit steuerrechtlichen Instrumenten wird zudem auf den bürokratischen Aufwand hingewiesen (z. B. Identifikation von potenziellen Grundstücken für die Grundsteuer C), der die Wirkung entsprechender Instrumente – sofern sie nicht verpflichtend einzusetzen sind – zusätzlich reduziert. In Ergänzung zu informatorischen Instrumenten und steuerlichen Anreizsystemen können Förderprogramme von Bund und Ländern zu Flächenspar-/Innenentwicklungs-Managern das Thema in der Kommune (in Verwaltung und Politik) stärken, da eine konkrete Ansprechperson für das Thema im Verwaltungsapparat verankert wird.

Abbildung 13: Grundsteuer C: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.3.2 Attraktivität der (sub-)urbanen Zentren stärken

Ein weiterer Hebel zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Stärkung der Attraktivität der (sub-)urbanen Zentren mit Hilfe der Doppelten bzw. Dreifachen Innenentwicklung (Bundesstiftung Baukultur, 2021). Sowohl Kernstädte als auch Umlandgemeinden sehen sich in der Pflicht, ihre Wohnbautätigkeit im Innenbereich (Innenentwicklung) zu konzentrieren. Aus Sicht der Stadtplanung trägt die Doppelte Innenentwicklung dazu bei, eine qualitätsvolle Stadtentwicklung mit verträglichen Dichten zum bebauten Umfeld (Umlandgemeinden) und ausreichend Frei- und Grünflächen für die Anwohner*innen (Kernstädte) sicherzustellen (Gstach & Berding, 2016). Die Dreifache Innenentwicklung erweitert diese Ziele um den Anspruch, auch die umweltverträgliche Gestaltung der Mobilität in der Innenentwicklung mitzudenken (Schubert, Eckert et al., 2023). Die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektentwicklern im Bereich der Bestandsentwicklung und des verdichteten Wohnungsbaus sowie integrierte städtebauliche Konzepte können

zentrale Stellschrauben zur Belebung (sub-)urbaner Zentren sein und aufzeigen wo und wie mit höheren Dichten qualitätsvoller Städtebau betrieben werden kann (z. B. integrierte Siedlungs- und Verkehrskonzepte) (siehe Kapitel 4.2.1).

Abbildung 14: Stärkung von (sub-)urbanen Zentren: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

2.3.3 Wohnbauflächenentwicklung regionalplanerisch und interkommunal steuern

Ein weiterer Hebel ist der stärkere Einsatz eines regionalen Wachstumsmanagements, das die kommunalen Wohnungsmärkte als regionale Märkte versteht und das Wohnungsangebot in und zwischen Kommunen koordiniert. Dies kann dabei entweder über klassische formelle Instrumente der Bauleit- und Regionalplanung oder über interkommunale Kooperationen (z. B. interkommunale Abstimmung der Wohnsiedlungs- und/oder Gewerbeentwicklung, regionale (Selbst-)Verpflichtung zu höheren Dichten; interkommunal abgestimmte Baulandbeschlüsse) erfolgen (Schmeer et al., 2021). Während die Instrumente der Bauleit- und Regionalplanung in der Regel rechtlich verbindliche Wirkung zeigen und ihre Stärke darin liegt, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, ist es über diese kaum möglich räumliche Entwicklungen direkt anzustoßen (Umsetzungsdefizit) (Danielzyk & Münter, 2018). Interkommunale Kooperationen können – sofern sie über landesrechtliche Vorgaben nicht ohnehin vorgeschrieben sind (z. B. Nachbarschaftsverbände in Baden-Württemberg oder Stadt-Umland-Räume in Mecklenburg-Vorpommern) – das formelle Instrumentarium der Bauleit- und Regionalplanung dahingegen sinnvoll ergänzen und flexibel an lokale Spezifika angepasst werden. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten sind sie dabei weniger geeignet, um Ziele des Flächensparens konkret in die Umsetzung zu bringen, sondern bieten vor allem Möglichkeiten, die effiziente Allokation von Wohnflächen (z. B. über interkommunale Entwicklungskonzepte) kooperativ zu fördern. Im Idealfall können sie Kommunikationsprozesse zwischen Kommunen stärken und verstetigen sowie Entwicklungsabsichten interkommunal sinnvoll miteinander verzahnen. Sie bieten so Raum für mehr Akzeptanz, Selbstverpflichtung und Win-Win-Situationen unter den beteiligten Kommunen (z. B. Stadt Freiburg, 2025 und Stadt Münster). Da freiwillige Kooperationen auf die Teilnahme- und Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen angewiesen sind, muss ein kritisches Augenmerk auf faire und transparente Verfahren liegen, die nicht von Partikularinteressen zweckentfremdet werden können und gleichzeitig einen positiven Effekt auf eine regionale flächensparende Siedlungsentwicklung haben. Da die kommunale Planungshoheit bei freiwilligen Kooperationen unberührt bleibt, können stärker institutionalisierte Organisationsformen die Verbindlichkeit innerhalb der Kooperation stärken und die Umsetzung von regional abgestimmten Maßnahmen (z. B. regionale Flächennutzungsplanung, Einwerben von Fördergeldern) begünstigen. Interkommunale Kooperationen fokussieren bis heute vorwiegend die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten. Zukünftig sollten Kommunen noch stärker die Vorteile einer im Rahmen einer interkommunalen Kooperation abgestimmten

Wohnsiedlungsentwicklung nutzen. Der rechtliche Rahmen besteht und kann grundsätzlich flexibel an die lokalen bzw. regionalen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst werden.

**Abbildung 15: Stärkung der Regionalplanung und interkommunaler Kooperationen:
Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur
Wohnraumschaffung**



© IÖR/ILS

3 Flächensparen in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten

Während sich in den dynamisch wachsenden Kernstädten der Großstadtreionen seit mehreren Jahren Wohnraumknappheit, stark gestiegene Wohnkosten und eine damit verbundene Abwanderung ins Umland zeigen (Ehrhardt et al., 2022), ist der ländlich geprägte Raum insgesamt eher von Bevölkerungsstagnation bzw. -rückgang und vergleichsweise geringen Boden- und Mietpreisen geprägt (Ammann et al., 2021). Wird in den Großstadtreionen mit einer gestiegenen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau auf die hohe Nachfrage und die zunehmend angespannten Wohnungsmärkte reagiert, so verfolgen insbesondere die kleinen Kommunen im ländlichen Raum noch immer eine Baulandpolitik, die sich im Kern auf die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser konzentriert. Begründet wird diese Art der Baulandpolitik damit, dass das Einfamilienhaus – ausgehend von der bestehenden Bebauung und dem ländlichen Charakter – weiterhin die präferierte Wohnform zur Eigentumsbildung darstellt. Aus Sicht der Haushalte prägen sowohl die eigene Wohnbiografie als auch der Wunsch nach Natur, Ruhe und Selbstverwirklichung die Wohnvorstellungen und somit auch die Suche nach einem eigenen Einfamilienhaus (Ehrhardt, Eichhorn et al., 2023). Obwohl der Erwerb einer Bestandsimmobilie dabei nicht grundsätzlich und von vornherein ausgeschlossen wird, sorgen beispielsweise sehr lokale Suchräume, fehlende Angebote und (Kosten-)Unsicherheiten bezüglich der Bestandssanierung dafür, dass der Neubau in diesen Räumen regelmäßig bevorzugt wird.

Von kommunaler Seite wird versucht, dieser Nachfrage nachzukommen und bei der Ausweisung und Entwicklung von Bauland vor allem Baurecht für Einfamilienhausgebiete zu schaffen und so der Abwanderung entgegenzuwirken bzw. den Zuzug junger Familien zu begünstigen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird dabei als ausreichend und zweckmäßig angesehen, sodass darüber hinausgehende formelle und informelle Instrumente, die auf eine kompaktere Siedlungsentwicklung hinwirken könnten bislang kaum eingesetzt werden. Fehlende personelle und finanzielle Ressourcen der Kommunen führen zudem dazu, dass institutionelle Projektentwickler zunehmend eine wichtige Rolle in der Siedlungsentwicklung spielen, da sie Planungsschritte übernehmen und häufig die Erschließung der Gebiete finanzieren. Folgekosten für den Betrieb und Erhalt der neuen Infrastrukturen durch die Kommunen werden daher nur wenig berücksichtigt.

Verkürzt dargestellt trägt diese Ausgangssituation zu folgenden Handlungsmustern bei:

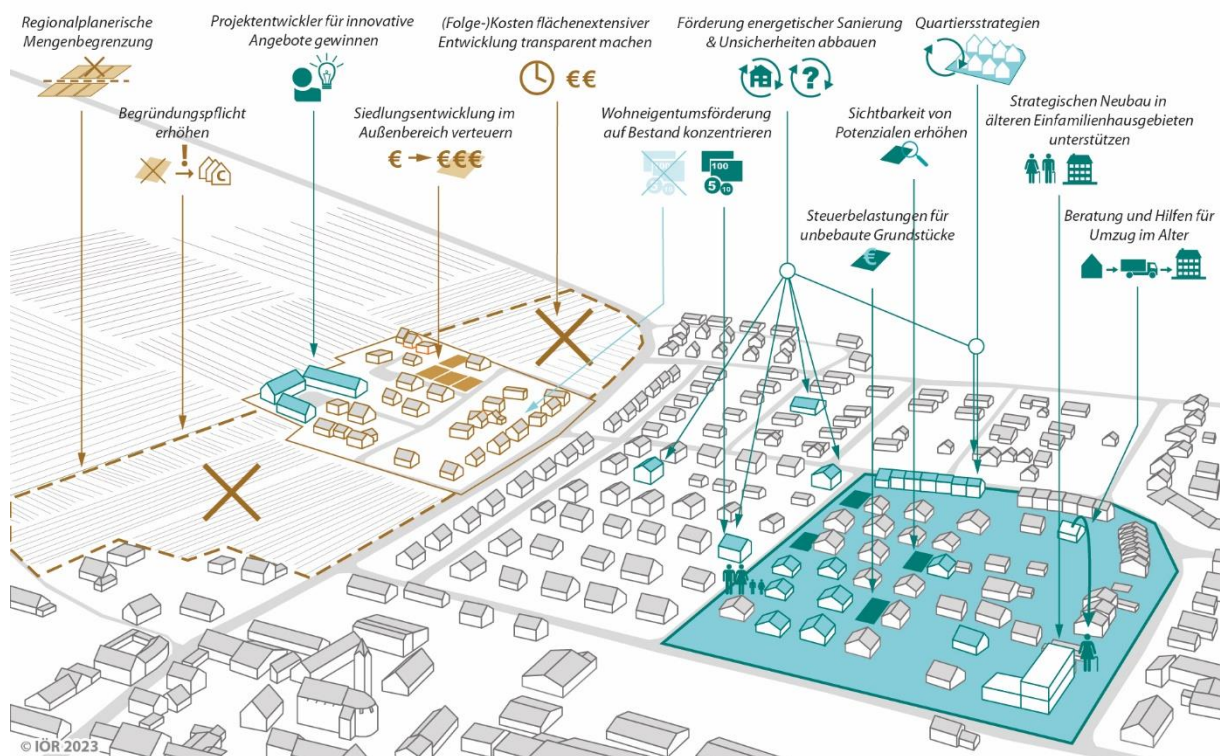
Projektentwickler*innen erwerben kostengünstige Grundstücke im Außenbereich.

Entsprechend der Nachfrage wird die Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets als sichere Investition gesehen (z. B. einfaches Planverfahren, schneller Verkauf). Das Unternehmen tritt an die Kommune heran, um Baurecht für das erworbene Grundstück zu erhalten. Die Abstimmung mit der Kommune erfolgt grundsätzlich konfliktarm, da das Einfamilienhausgebiet in ländlichen Regionen städtebaulichen Zielen und kommunalpolitischen Interessen entspricht und die Kommune – trotz knapper Finanzen – an der Entwicklung von Wohnbauland politisch wirksam partizipieren kann. Die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Außenbereich stellt demnach eine vermeintliche Win-Win-Situation für Kommune und Projektentwickler dar, die verstärkt von einer nachfrage- und renditeorientierten Perspektive geprägt ist.

Um die Flächenneuinanspruchnahme durch Einfamilienhausgebiete in Zukunft zu reduzieren, steht bereits heute eine Reihe von Instrumenten und Ansätzen zur Verfügung, welche die akteursspezifischen Handlungsmuster berücksichtigen bzw. beeinflussen sollen. Es zeigt sich,

dass diese verstärkt in ihrer komplementären Wirkungsweise berücksichtigt werden sollten. Wie eingangs bereits erläutert ist es dabei nicht das Ziel, das Einfamilienhaus als Wohnwunsch grundsätzlich infrage zu stellen, sondern vielmehr Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Realisierung von Einfamilienhäusern oder alternativen Wohnformen im Wohnungs- und Siedlungsbestand alternativ zu Neubaugebieten unterstützen. Dazu gehören sowohl die gezielte Förderung und Beratung für Investitionen in den Bestand, die Mobilisierung von Flächen für die Innenentwicklung sowie von untergenutzten Einfamilienhäusern als auch das Denken in Quartiersstrategien, um Neubauqualitäten z. B. hinsichtlich einer familiengerechten Altersstruktur zu begünstigen. Abbildung 16 führt die in den folgenden Unterkapiteln aufgeführten Handlungsempfehlungen grafisch zusammen.

Abbildung 16: Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten



© IÖR/ILS

3.1 Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken

Durch die Nutzung vorhandener Immobilien wird verhindert, dass neue Flächen für den Bau von Gebäuden erschlossen werden müssen. Dies trägt zur Schonung von Natur- und Agrarflächen bei, reduziert die Flächenneuanspruchnahme insgesamt und hilft, die bestehende soziale und technische Infrastruktur besser auszulasten (Reduzierung des *Donut-Effekts*) (Michaeli, 2017). Hinzukommt, dass der Bau neuer Gebäude erhebliche Ressourcen wie Baumaterialien und Energie erfordert (sog. „Graue Energie“). Die Nutzung von Bestandsimmobilien kann im Vergleich zum Neubau daher ressourceneffizienter sein, da bereits vorhandene Strukturen genutzt werden (Steger et al., 2022). Durch den Erhalt historischer und baukulturell wertvoller Gebäude kann zudem das kulturelle Erbe einer Region bewahrt werden, was zur Identitätsbildung und Attraktivität eines Gebiets beitragen kann. In Bezug auf die folgenden

Handlungsempfehlungen gilt es daher in erster Linie Investitionen in den Bestand zu lenken und Unsicherheiten bezüglich der notwendigen Investitionen abzubauen.

3.1.1 Förderprogramme für die energetische Sanierung ausweiten

Förderprogramme für die energetische Sanierung sind nicht nur ein wichtiger Baustein für die Reduktion von Energiebedarf und Emissionen im Gebäudesektor und damit die Erreichung der Klimaziele (Schubert, Bartke et al., 2023), sondern aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Energiekosten zunehmend ein sozialer Faktor. Hinsichtlich der Lenkung der Nachfrage in den Bestand, können Förderprogramme dazu beitragen, dass Bestandsimmobilien finanziell attraktiver sind als der Neubau auf der grünen Wiese. Es gibt bereits heute vielfältige Förderprogramme. 2016 waren es ca. 3.350 Programme, mit denen rund 9.000 Maßnahmen zur energetischen Sanierung wie Heizungs- und Fenstertausch, Dämmung oder Energieberatung gefördert wurden (Henger & Hude, 2017). Neben der direkten Ansprache von privaten Eigentümer*innen sind besonders auch Programme von Bedeutung, die auf die Erstellung von Quartierskonzepten durch die Kommunen abzielen (z. B. das Bundesprogramm Energetische Stadtsanierung). Für Einfamilienhausgebiete können dadurch wichtige Impulse gesetzt werden, die z. B. durch Sanierungsberatung und -management begleitet werden. Hier bietet sich die Verknüpfung mit allgemeineren Gebietsstrategien (siehe Kapitel 3.2.3) oder Stadtsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung an.

Abbildung 17: Förderung energetischer Sanierungen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.1.2 Wohneigentumsförderung für Familien auf den Bestand konzentrieren

Auf kommunaler Ebene bestehen bereits gut erprobte Förderansätze, die auf die Aktivierung von Bestandsimmobilien abzielen. Ein Beispiel dafür ist das kommunale Programm „Jung kauft alt“, mit dem der Erwerb einer Bestandsimmobilie und die Erstellung eines Altbaugutachtens finanziell unterstützt wird. So wird beispielsweise von der Gemeinde Hiddenhausen seit 2007 der Erwerb einer Bestandsimmobilie mit max. 9.000 €, verteilt auf sechs Jahre sowie zusätzlich die Erstellung eines Altbaugutachtens mit max. 1.500 € gefördert. Von 2007-2019 wurden so der Erwerb von rund 580 Altbauten und die Erstellung von 59 Altbaugutachten gefördert. 2019 wurde eine weitere Förderung für die energieeffiziente Sanierung von maximal 4.200 Euro pro Gebäude ergänzt (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung [BiB], 2025). Anhand des Beispiels wird deutlich, dass die von kommunalen Akteur*innen häufig formulierte Zielsetzung des Zuzugs von jungen Familien nicht nur durch die Ausweisung von Neubaugebieten gelingen kann. Kommunale Förderprogramme zur Bestandsaktivierung stellen damit wichtige Instrumente für vitale Kommunen und Ortszentren dar, die gleichzeitig eine flächensparende Siedlungsentwicklung begünstigen.

Das Baukindergeld unterstützte bis Ende 2022 Haushalte mit geringeren Einkommen bei der Schaffung von Wohneigentum. Das bisherige Baukindergeld wurde zum 01. Juni 2023 durch das staatliche Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) „Wohneigentum für Familien – Kredit 300“ (WEF) abgelöst (Deutscher Bundestag, 2022). Aufgrund der weiterhin zu geringen Wohnbautätigkeit wurden mit dem Maßnahmenpaket der Bundesregierung zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum erst im September 2023 Änderungen am Förderprogramm vorgenommen, um den Adressatenkreis zu erweitern. Zum einen wurden die ursprünglichen Kredithöchstbeträge um 30.000 Euro und zum anderen die Grenze des zu versteuernden Einkommens, bis zu dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 auf 90.000 Euro/Jahr angehoben. Neu ist, dass die Wohneigentumsförderung ausschließlich für Neubauten oder den Ersterwerb neu errichteter (zwölf Monate nach erfolgter Bauabnahme) klimafreundlicher und energieeffizienter Wohngebäude gilt. Diese Orientierung ist besonders kritisch zu betrachten, da das Baukindergeld in ländlichen Räumen zu über 90 % für den Erwerb von, zum größten Teil freistehenden Häusern eingesetzt wurde (Weber et al., 2022). Bei immerhin 66 % der mit der alten Förderung erworbenen Häuser handelte es sich um gebrauchte Immobilien. Obwohl die jährlichen Programmmittel von 350 Millionen Euro (BMWSB, 2023) deutlich niedriger liegen als die für das Baukindergeld eingesetzten 9,9 Milliarden Euro (Weber et al., 2022), werden durch das Programm dennoch Anreize für den Neubau gesetzt, die es in dieser Form vorher nicht gab. Der Wegfall der Fördermöglichkeit für den Bestand macht den Neubau auf der grünen Wiese deutlich attraktiver, als den Erwerb von bestehenden Einfamilienhäusern in integrierten Lagen und steht damit, insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, den Flächensparzielen entgegen (Burger & Bretschneider, 2021; Fischer & Stieß, 2019).

Darüber hinaus gilt es auch weitere Subventionen auf ihre ungewollten, flächentreibenden Wirkungen zu prüfen und ggf. anzupassen. Vorrangiges Ziel muss es sein, unnötige Regularien und Fehlanreize abzubauen und finanzielle bzw. steuerliche Anreize für innovative und/oder verdichtete Wohnformen zu schaffen.

Abbildung 18: Wohneigentumsförderung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.1.3 Unsicherheiten bei Bestandssanierungen abbauen

Der Erwerb einer Bestandsimmobilie ist häufig mit Unsicherheiten und Vorbehalten hinsichtlich Kosten und Aufwand behaftet. Obwohl die Kosten beim Erwerb einer Bestandsimmobilie in der Regel zunächst niedriger ausfallen als beim Neubau (BBSR, 2023), müssen je nach Zustand Investitionen für Sanierung und Anpassung an die Wohnwünsche der neuen Eigentümer*innen getätigt werden. Um die Hürde für die Investition in den Bestand möglichst gering zu halten, können Informations- und Beratungsangebote sowie gute Beispiele für Bestandssanierungen in der Region einen wichtigen Beitrag leisten. In der Stadt Stade wurde beispielsweise ein

Musterhaus (die „gläserne Baustelle“) errichtet, um Eigentümer*innen, aber auch Handwerksbetrieben und politisch Beteiligten die Sanierung eines ortstypischen Einfamilienhauses näher zu bringen (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [BMUB], 2017). Thematisiert werden dort auch Fördermöglichkeiten sowie Kosten und Nutzen einer Energieberatung.

Neben kommunalen Angeboten kann es darüber hinaus sinnvoll sein, diese Angebote interkommunal oder auf Ebene der Kreise oder der Regionalplanung zu bündeln und in die Kommunen zurückzuspielen. Damit können besonders Kommunen mit personell und finanziell angespannter Lage entlastet werden sowie eine kritische Masse an Nutzenden für diese Beratungsleistungen erreicht werden.

Abbildung 19: Informationsbereitstellung für Bestandssanierungen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.2 Bestand mobilisieren und in Quartiersstrategien denken

Wenn eine stärkere Bestandsorientierung der Nachfrage erreicht wird, muss dem ein entsprechendes Angebot gegenüberstehen. Es gilt, Einfamilienhäuser, die nach der Familienphase häufig nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt werden, für eine Wiedernutzung durch junge Familien zu mobilisieren. Dazu braucht es wohnortnah attraktive Wohnangebote, die älteren Bevölkerungsgruppen einen Umzug im Alter ermöglichen, ohne die gewohnte Umgebung verlassen zu müssen. Das Bild weg von der Immobilie für das Leben hin zur Lebenszyklusimmobilie muss perspektivisch stärker in der Gesellschaft verankert werden, damit die vorhandenen Einfamilienhausbestände bestmöglich für die Ansprüche in bestimmten Lebensphasen genutzt werden und die Flächenneuinanspruchnahme geringgehalten werden kann.

3.2.1 Strategischen Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten unterstützen

Gerade im suburbanen und ländlichen Raum muss das sehr homogene Wohnungsangebot mit Schwerpunkt auf dem Einfamilienhaus durch Alternativangebote mit kleineren, barrierearmen und -freien Wohneinheiten ergänzt werden. Da die Nähe zum gewohnten Wohnumfeld und eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur für Umzüge im Alter wichtige Kriterien sind, spielt die Integration der neuen Angebote in bestehende Quartiere eine wichtige Rolle.

Innenentwicklungspotenziale müssen identifiziert werden, um gut eingebundene Neubauprojekte zu ermöglichen. Auch die Kombination mit Infrastruktureinrichtungen kann gerade in älteren Einfamilienhausgebieten mit nur beschränkter Ausstattung sinnvoll sein. Wie bereits in Kapitel 2.3.3 angeführt, können auch in den Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten innovative, gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Clusterwohnen oder die Integration von Jokerzimmern den individuellen Wohnflächenbedarf senken. Obwohl solche Konzepte bislang vorwiegend im städtischen Kontext realisiert werden, können sie gerade im

suburbanen und ländlichen Raum als flankierende Maßnahme eine wichtige Ergänzung zum Einfamilienhaus darstellen. Da solche Neubauprojekte häufig die zulässige Dichteobergrenze in Bebauungsplänen von Einfamilienhausgebieten überschreiten, ist eine Flexibilisierung des § 17 der BauNVO, wie von der Baulandkommission (2019) empfohlen, anzustreben. Gleichzeitig können Kommunen aber schon heute die bestehenden Möglichkeiten einer begründeten Überschreitung der Dichteobergrenzen nach § 17(2) nutzen (Eichholz & Schoppengerd, 2020), um die Transformation dieser Gebiete zu unterstützen. Die Identifikation von geeigneten Flächen für die Realisierung entsprechender Projekte kann in Quartiersstrategien vorbereitet werden. Durch eine frühzeitige Einbindung und gezielte Ansprache von Investoren durch Kommunen können die angestrebten Wohnungsangebote abgestimmt und ggf. in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB festgelegt werden (Akademie für Raumforschung und Landesplanung [ARL], 2018).

Abbildung 20: Strategischer Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.2.2 Beratungs-/Vermittlungsangebote für den Umzug im Alter ausweiten

Gründe für den Verbleib in der zu großen Wohnung können die emotionale Bindung und der finanzielle und organisatorische Aufwand eines Umzugs sein. Zudem wird bei Wohneigentum, das häufig mit dem Gedanken des „mietfreien Wohnens“ im Alter erworben wird, die eigene Wohnung häufig erst dann verlassen, wenn ein selbstständiges Leben nicht mehr möglich ist (Just, 2014). Neben attraktiven Alternativangeboten im gewohnten Wohnumfeld sind eine gezielte Ansprache und Beratungsangebote wichtig, um die Mobilisierung von Einfamilienhausbeständen zu unterstützen. Von besonderer Bedeutung ist dabei eine frühzeitige Ansprache, da Investitionen in Sanierung und Anpassungen nach z. B. Auszug der Kinder eine Bindung für viele Jahre begünstigen. Umzugshilfen können gerade im höheren Alter eine wichtige Unterstützung darstellen.

Zentral für die anhaltend hohe Remanenz dürfte jedoch vor allem der finanzielle Aspekt des mietfreien Wohnens im Eigentum bis ans Lebensende sein. Im Gegensatz zu den Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wird der Verkauf in niedrigpreisigen Regionen häufig gehemmt, weil die eigenen Preisvorstellungen nicht erreicht werden. Neue Konzepte wie eine stärkere Besteuerung des Wohnflächenkonsums über die Grundsteuer anstelle des Wohnflächenenerwerbs über die Grunderwerbssteuer müssen wissenschaftlich ausgearbeitet und politisch zur Diskussion gestellt werden. Aktuelle Entwicklungen bezüglich Energiekosten, die insbesondere in seit langem nicht sanierten Einfamilienhausbeständen hoch sind, können zusätzlich zu einer höheren Sensibilität bei der Wohnflächeninanspruchnahme beitragen. Ohne attraktive, an den Bedürfnissen älterer Menschen orientierte alternative Wohnangebote innerhalb eines Quartiers bzw. in zentrumsnahen Lagen desselben Ortes (siehe Kapitel 3.2.1) werden reine Beratungsangebote allerdings ins Leere laufen.

Neben der Personengruppe der Älteren in Einfamilienhäusern, die die Debatte aktuell stark dominiert, gilt es auch weitere Bevölkerungsgruppen, insbesondere Singlehaushalte jeglichen Alters, bei der Analyse des Remanenzeffekts einzubeziehen. So lässt sich die Relevanz des Remanenzeffekts für die Stadtentwicklung erst konkret abschätzen, wenn in Zukunft – bei Bedarf wissenschaftlich begleitet – alle relevanten Bevölkerungsgruppen Berücksichtigung finden.

Abbildung 21: Beratungs-/Vermittlungsangebote für den Umzug im Alter: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.2.3 In Quartiersstrategien denken

Quartiersstrategien erfordern zunächst ein Identifizieren von größeren Gebieten, in denen Transformationen anstehen. Besonders in Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahre sind in naher Zukunft zunehmend Generationenwechsel zu erwarten. Besonders durch das Nachrücken der Babyboomer-Generation ins Rentenalter ist zu erwarten, dass in 10 bis 20 Jahren das Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern die Nachfrage deutlich übersteigt. Da die Problemwahrnehmung bei den eher schleichend verlaufenden Prozessen vielerorts gering ist, müssen Kommunen hier aufmerksam sein und den Aspekt der alternden Einfamilienhausgebiete in ein stadtweites Monitoring integrieren (ARL, 2018).

Innerhalb der Quartiersstrategien selbst können viele der bereits genannten Instrumente und Ansätze, aber auch weitere formelle und informelle Instrumente Anwendung finden (ein Überblick über mögliche Instrumente ist in Simon-Philipp et al., 2016 zu finden). Eine Verknüpfung mit Förderprogrammen der energetischen Stadtsanierung bietet sich an (siehe Kapitel 3.1.1). Da in Einfamilienhausgebieten in der Regel kleinteilige Eigentümerstrukturen bestehen, ist es von besonderer Bedeutung, die lokalen Akteur*innen und deren Interessen gut einzubinden und Beteiligung zu ermöglichen (ARL, 2018).

Hinsichtlich der Lenkung der Nachfrage in den Bestand können Quartiersstrategien dazu beitragen, die Sichtbarkeit für die nachfragenden Haushalte zu erhöhen. Zudem ist das Wohnumfeld ein wichtiger Aspekt, der bei der Wohnstandortentscheidung von Familienhaushalten berücksichtigt wird. Die von Familien häufig gewünschten Qualitäten eines Neubauquartiers, z. B. hinsichtlich der Nachbarschaft mit jungen Familien, können durch großräumig gedachte Erneuerungsstrategien eher erreicht werden.

Bei sehr homogenen Einfamilienhausgebieten, die von einem einzelnen Projektentwickler erstellt wurden, besteht zudem die Möglichkeit Sanierungs- und Anpassungskonzepte „seriell“ zu denken. Neben der Erarbeitung von Anpassungsoptionen von lokal typischen Gebäudetypen an heutige Ansprüche durch die Kommunen können solche Angebote auch für die Projektentwickler selbst ein Geschäftsmodell sein, das gerade bei immer weiter steigenden

Kosten für den Neubau interessanter werden kann. Entsprechende Konzepte müssen in Zukunft weiter ausgearbeitet und zukünftig stärker Gegenstand von Förderprogrammen werden.

Abbildung 22: Quartiersstrategien: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.3 Flächen für die Innenentwicklung mobilisieren und Wohnungsangebote diversifizieren

In Deutschland werden zunehmend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (Ammann et al., 2021). Obwohl dieser Trend in den Großstädten stärker ausgeprägt ist als in kleineren Kommunen und Landgemeinden, ist auch in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten eine Zunahme der Mehrfamilienhausbautätigkeit zu beobachten. Diese wird zum größten Teil als Innenentwicklung realisiert. Auch der Neubau auf Innenentwicklungsflächen kann einen wichtigen Beitrag für die flächensparende Siedlungsentwicklung leisten. Neben den bereits genannten neuen Wohnangeboten für Ältere (siehe Kapitel 3.2.1), die das Freiziehen von „zu großen“ Einfamilienhäusern ermöglichen können, sollten ergänzend attraktive Wohnungen für Familien im Innenbereich geschaffen werden. Dabei sind sowohl die Sanierung einer Bestandsimmobilie, ein Ersatzneubau, aber auch der Neubau auf Baulücken oder als Nachverdichtung in bestehenden Gebieten denkbar.

3.3.1 Projektentwickler bei der Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote unterstützen

Projektentwickler orientieren sich mit ihren Wohnbauvorhaben stark an der lokalen und regionalen Vermarktbarkeit. In den eher ländlich geprägten Regionen bedeutet dies vor allem den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. In der Folge fehlt es Familienhaushalten, die grundsätzlich offen für andere bzw. verdichtete Wohnformen sind, an attraktiven Alternativen zum Einfamilienhaus. Ziel muss es sein, Projektentwickler für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen (auch Familien als Adressaten) und weiteren innovativen Wohnformen in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten zu gewinnen. Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglicht es, auf die vielfältigen Bedürfnisse von Menschen einzugehen. Familien benötigen beispielsweise größere Wohnungen, während Singles oder ältere Menschen oft kleinere Einheiten bevorzugen. Innovative Wohnformen, wie etwa Mehrgenerationenhäuser oder Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, können dazu beitragen, die Anpassungsfähigkeit des Wohnraums zu erhöhen. Die Gewinnung von Projektentwicklern für solche Vorhaben erfordert eine gezielte Ansprache und die Bereitstellung von Fördermitteln, um die wirtschaftlichen Herausforderungen bei der Umsetzung zu bewältigen. Fördermittel können beispielsweise in Form von Zuschüssen, zinsgünstigen Darlehen oder steuerlichen Anreizen angeboten werden, um die Rentabilität der Projekte zu steigern und die Attraktivität für Investoren zu erhöhen. Darüber hinaus sollten die Vorteile und Chancen solcher Projekte für Projektentwickler klar

kommuniziert werden. Die Schaffung von vielfältigem Wohnraum in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten kann nicht nur die Lebensqualität der Bewohner*innen verbessern, sondern auch zur Entwicklung und Stärkung der Gemeinschaften beitragen. Dies wiederum kann die langfristige Rentabilität der Projekte sichern.

Abbildung 23: Förderung vielfältiger Wohnraumangebote: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.3.2 Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen für Haushalte und Kommunen erhöhen

Baulücken sind weniger sichtbar als Bauplätze in Neubaugebieten. Um potenziellen Nachfragern die Suche nach Innenentwicklungsflächen zu erleichtern, kann die Kommune unterstützend tätig werden, indem sie Wissen zu (absehbaren) Innenentwicklungspotenzialen aufbaut und medienwirksam kommuniziert. Mit Hilfe von GIS-basierten Tools, die zumindest für Teile der Innenentwicklungspotenziale eine automatisierte Vorerfassung und regelmäßige Fortschreibung ermöglichen, kann auch unter Personalmangel und fehlenden finanziellen Ressourcen die Erfassung und Pflege von Innenentwicklungs-Katastern erleichtert und eine effizientere und zielgerichtete Mobilisierung erreicht werden (BBSR, 2020a, 73ff.). Um die Kommunen in der Bereitstellung der Informationen zu unterstützen, müssen auf Regions-, Länder- oder Bundesebene automatisierte Grunderfassungen sowie jährliche Fortschreibungen erstellt und den Kommunen zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende automatisierte Grunderfassungen können auf den kommunalen Websites präsentiert und angeboten werden und im Rahmen von interkommunalen Kooperationen zudem genutzt werden, damit bei der Schaffung von Wohnraum auf regionaler Ebene Innenentwicklungspotenziale stärker einbezogen werden können.

Abbildung 24: Erhöhung der Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

3.3.3 Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke

Um die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zu erhöhen, bieten sich neben rechtlichen und informatorischen Systemen ebenfalls steuerliche Mehrbelastungen an. Sowohl die Grundsteuer C (Schreiber et al., 2021; Zimmermann, 2019), die Ende 2019 mit der

Grundsteuer-Novelle im Bund verabschiedet worden ist, als auch das zonierte Satzungsrecht (Bunzel et al., 2017) zielen auf eine steuerliche Mehrbelastung unbebauter baureifer Grundstücke ab. Da Baulücken oder Brachen aktuell steuerlich günstiger sind als bebaute Grundstücke ist es das Ziel dieser Instrumente Baulandhortung und Spekulation entgegenzuwirken und die Bebauung anzuregen, entweder durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer selbst oder durch den Verkauf an bauwillig Interessierte (siehe Kapitel 2.3.1).

Abbildung 25: Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4 Außenentwicklung begrenzen und auf integrierte Standorte lenken

Gleichwohl die Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund des 30 ha-Ziels und insbesondere des Nettonull-Ziels stets die zu präferierende Wahl sein sollte, um (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen, zeigen Studien, dass die Mobilisierung von Baulücken etc. mit einer Vielzahl an Hemmnissen verbunden sein kann (Reiß-Schmidt, 2018). Zumindest kurz- bis mittelfristig kann daher davon ausgegangen werden, dass insbesondere in den Regionen mit angespannten aber auch entspannten Wohnungsmärkten auch weiterhin Flächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden. Insgesamt gilt es, die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bei möglichst hoher Effizienz auf ein Minimum zu begrenzen und auf besonders geeignete Standorte zu lenken. Quer zu den o. g. Handlungsempfehlungen beziehen sich die folgenden Handlungsempfehlungen daher sowohl auf Regionen mit angespannten als auch entspannten Wohnungsmärkten.

4.1 Planung und Politik für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sensibilisieren

Die konsequente Umsetzung einer flächensparenden Boden- und Wohnungspolitik hängt von den Entscheidungen der lokalen Politik ab. Sowohl politische Mehrheiten als auch politische Schlüsselpersonen, die das Thema voranbringen wollen, können eine entsprechende Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Politische Mehrheiten können zu schnelleren Abstimmungsprozessen und einer einheitlichen flächensparenden Boden- und Wohnungspolitik beitragen.

4.1.1 Kommunalpolitik für höhere Dichten gewinnen

Ein zentraler Hebel ist die Information und Sensibilisierung der Politik für eine flächensparende Bodenpolitik. Um höhere Dichten langfristig zu etablieren, sollte die Kommunalpolitik, vor allem im Umland und in den ländlichen Räumen, verstärkt an eine entsprechende Bodenpolitik herangeführt werden. Da die Bildung von Akzeptanz jedoch weniger über formelle Planungsinstrumente bzw. -prozesse adressiert werden kann, sollte dies stärker über neue (informelle) Methoden der Stadtentwicklung und insbesondere mehr Partizipation und Bewusstseinsbildung gefördert werden. Dies kann sowohl mit Hilfe von sogenannten Folgekostenrechnern (siehe auch Kapitel 4.1.2) gefördert werden, mit denen unterschiedliche Planungsvarianten und Baulandstrategien im Hinblick auf ihre fiskalischen Effekte, u. a. unter Berücksichtigung des demographischen Wandels miteinander verglichen werden können, als auch über die Vorstellung von Best-Practice Beispielen angestoßen werden, die zeigen, dass auch verdichteter Wohnungsbau hohe städtebauliche Qualitäten bieten kann. Zielführend erscheinen zudem Visualisierungen und „Was-wäre-wenn“-Szenarien zu den raumstrukturellen Auswirkungen unterschiedlicher Dichtekonzepte in wachsenden Regionen (Schubert et al., 2021).

Abbildung 26: Sensibilisierung der Kommunalpolitik für höhere Dichten: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.1.2 (Folge-)Kosten einer flächenextensiven Siedlungsentwicklung transparent machen

In von Schrumpfung und Abwanderung betroffenen Regionen wird die Ausweisung von Bauland oft genutzt, um die Bevölkerungszahl und die kommunalen Einnahmen zu stabilisieren sowie die bestehenden sozialen Infrastrukturen besser auszulasten (Siedentop, 2018). Kurz- bis mittelfristigen positiven Effekten stehen jedoch, gerade bei reinen Einfamilienhausgebieten, vielfach langfristige negative fiskalische Folgen gegenüber – Folgen, die im Zuge politischer Entscheidungen oft nur unzureichend Beachtung finden. Folgekostenrechner, mit denen kommunale Kosten-Nutzen-Bilanzierungen von Wohnbauvorhaben erstellt werden können, sind ein wichtiges Werkzeug, um politische Entscheidungsträger*innen für diese fiskalischen Folgen zu sensibilisieren und Entscheidungen für oder gegen ein Wohnbauvorhaben besser bewerten zu können (Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz [MWKEL] & Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz [FM], 2023; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie [LfULG], 2015). Einfache (web-basierte) Tools ermöglichen einen schnellen Einstieg und können bereits zu einem frühen Zeitpunkt erste Hinweise zu den Auswirkungen eines potenziellen Wohnbauvorhabens geben. Komplexere Tools bieten deutlich mehr Informationen, stellen aber auch höhere Anforderungen an die Benutzerin bzw. den Benutzer und setzen umfangreiches Wissen zur Planung voraus (HCU, 2023). Sollen insbesondere die leistungsfähigeren Kostenfolgerechner in die kommunale Anwendung gebracht werden, so setzt dies Schulungen und einen einfachen und kostengünstigen Zugang zur Software voraus.

Abbildung 27: Kostenfolgerechner: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.2 Neuausweisung von Bauland durch Kommunen reduzieren

Neue Baugebiete erfordern oft erhebliche Investitionen in die Infrastruktur, wie Straßen, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel. Eine ungeplante Ausweisung von Bauland kann die Kommunen daher vor langfristige finanzielle Herausforderungen in Bezug auf den Betrieb, die Instandhaltung und Erneuerung stellen. Wie eingangs erläutert, darf die Neuausweisung von

Bauland daher nicht die vorrangige und automatische Antwort auf Herausforderungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt sein, insbesondere wenn es sich dabei um gering verdichtete Einfamilienhausgebiete handelt.

4.2.1 Abgestimmte integrierte Stadtentwicklung verfolgen

Übergeordnete Handlungskonzepte und Strategien inklusive kommunal und interkommunal abgestimmter Zielsetzungen geben mittel- bis langfristige Orientierung und Planungssicherheit für alle Beteiligten. Werden in entsprechenden Planungsdokumenten Flächensparziele transparent und in Abstimmung mit den relevanten Akteur*innen entwickelt und festgesetzt, können diese eine integrierte Stadtentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung fördern (Adrian et al., 2018). Da es sich bei entsprechenden Konzepten und Strategien um informelle Instrumente handelt, entfalten diese aber keine rechtliche Wirkung bei Nicht-Einhaltung. Konzepte und Strategien sind daher auf die Mitwirkung der Beteiligten angewiesen und als flankierende Maßnahmen zum formellen Planungsinstrumentarium zu verstehen.

Abbildung 28: Integrierte Stadtentwicklung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.2.2 Siedlungsentwicklung im Außenbereich verteuern

Aufgrund niedrigerer Bodenpreise ist die Außenentwicklung bisher vielfach günstiger als die Innenentwicklung. Hinzu kommt, dass mit der Außenentwicklung einhergehende Kosten (Straßen, Abwasser etc.) als Externalitäten von der Allgemeinheit getragen werden, während mit der Innenentwicklung verbundene Kosten wie längere Planverfahren vom Vorhabenträger selbst finanziert werden müssen. Es bestehen daher finanzielle Fehlanreize, die dazu führen, dass Kommunen und Investoren Wohnbauvorhaben tendenziell eher im Außenbereich realisieren (Henger & Schuster, 2021). Fiskalische Instrumente wie die Neuerschließungsabgabe werden bereits seit Längerem in Wissenschaft und Praxis diskutiert, um diesen Fehlanreizen zu begegnen (Adrian et al., 2018; Ragnitz, 2022). Zur Erreichung der Flächensparziele werden sie dabei als vielversprechend und zielführend bewertet, da mit Ihnen die Erschließung neuer Bauflächen im unbebauten Außenbereich gegenüber dem Innenbereich verteuert wird (Adrian et al., 2018). Damit eine Neuerschließungsabgabe vor allem dort zu einer Vertauierung der Außenentwicklung führt, wo diese bislang besonders hoch ist und wenig flächeneffizient erfolgt, wird die Hebelwirkung als besonders hoch eingeschätzt, wenn diese als Absolutbetrag je Quadratmeter ausgestaltet würde. In Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss – insbesondere im Kontext angespannter Wohnungsmärkte – die Hebelwirkung als eher gering bewertet werden. So ist es denkbar, dass die höheren Kosten für Investoren oder Projektentwickler an die (potenziellen) Käufer*innen und Mieter*innen weitergereicht werden, was schließlich zu höheren Kauf- oder Mietpreisen und zu einem Rückgang preisgünstigeren Wohnraums führen würde.

Abbildung 29: Verteuerung der Außenentwicklung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.2.3 Flächenausweisung regionalplanerisch begrenzen

Die regionalplanerische Mengensteuerung dient dazu, die kommunale Flächenneuanspruchnahme an dem tatsächlichen Bedarf der Kommunen auszurichten und so einem überhöhten und unangemessenen kommunalen Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Die Mengensteuerung stellt einen prädestinierten regionalplanerischen Steuerungsansatz zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme dar (Domhardt et al., 2021). In aktuellen empirischen Untersuchungen wird das Instrument diesen Ansprüchen jedoch nicht gerecht. Der eher geringe dämpfende Effekt auf die Flächenneuanspruchnahme wird damit begründet, dass sich die ermittelten Mengenvorgaben häufig an kommunalen Bedarfen orientieren, zu hohe (Status quo-)Bedarfsprognosen zu Grunde gelegt werden oder Pauschalwerte für teils sehr heterogene Gruppen an Kommunen (Mittel- oder Grundzentren) zum Einsatz kommen (Eichhorn, Diller & Pehlke, 2021). Damit die regionalplanerische Mengensteuerung als Instrument zum Flächensparen tatsächlich wirksam wird, muss sie so weiterentwickelt werden, dass sie stärker die individuellen Rahmenbedingungen vor Ort aufgreift, um tatsächlich eine Reduktion der kommunalen Baulandausweisung bewirken zu können.

Abbildung 30: Regionalplanerische Mengensteuerung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.2.4 Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung erhöhen

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Ausweisung von Bauland im Außenbereich durch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung begründet werden. Gleichwohl der rechtliche Rahmen für die Innenentwicklung bereits vor Jahren schrittweise gestärkt wurde, ist der dämpfende Effekt auf die Flächenneuanspruchnahme eher gering (Eichhorn, Diller & Pehlke, 2021). Die Regionalplanung muss daher personell in die Lage versetzt werden, insbesondere bei Kommunen ohne hohen Handlungsdruck, die Nicht-Mobilisierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen kritisch zu prüfen. Flankierend hierzu sollten Mindeststandards wie angemessene Faktendichte oder Nachvollziehbarkeit bei der Begründungspflicht eingeführt werden, so dass Kommunen weniger einfach von einer Nicht-Mobilisierbarkeit der

Innenentwicklungspotenziale ausgehen können. Klar herausgestellt werden sollte beispielsweise, woraus sich der Bedarf nach Wohnbauflächen konkret ergibt, wem die verbliebenen Innenentwicklungspotenziale gehören und welche Aktivierungsstrategien bisher angewendet wurden. Dies würde die Möglichkeit bieten, die Bedarfe den verfügbaren Flächenreserven systematisch und transparent gegenüberzustellen und die kommunale Flächenausweisung auf ein bedarfsgerechtes Maß zu reduzieren. Vor dem Hintergrund personeller und finanzieller Engpässe in Kommunen und Regionalplanungsbehörden sollte geprüft werden, welche weiteren Begründungspflichten und Prüfschritte sinnvoll umgesetzt werden können, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren ohne Verwaltungsschritte unnötig zu verkomplizieren.

Abbildung 31: Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.2.5 Flächenzertifikatehandel nutzen

Ein weiteres, seit mittlerweile 20 Jahren intensiv beforschtes Instrument ist der Flächenzertifikatehandel, der über eine bundesweite feste und stetig abnehmende Anzahl an handelbaren Flächenzertifikaten zur Erreichung des 30ha-Ziels beitragen soll. Der Modellversuch Flächenzertifikatehandel zeigt, dass ein solcher Ansatz zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme beitragen kann und dass der Umgang mit den Zertifikaten aus Sicht der kommunalen Akteur*innen handhabbar ist (Henger et al., 2019). Regelungsfragen in Bezug auf die räumliche Zuteilung der Zertifikate an die Gemeinden sowie die exakte Definition zertifikatspflichtiger städtebaulicher Maßnahmen haben jedoch dazu geführt, dass das Planungsinstrument bislang nicht über experimentelle Planspiele hinaus Eingang in die Praxis gefunden hat. Zudem setzt die Einführung eines Flächenhandels einen starken politischen Handlungswillen voraus. Dies betrifft zum einen die Einführung an sich, da diese mit einem Systemwechsel von einer planungsrechtlichen hin zu einer marktgesteuerten Form der Steuerung der Siedlungsentwicklung verbunden wäre. Zum anderen kann die Einführung des Flächenzertifikatehandels nur unter der Prämisse einer tatsächlichen Verknappung des zur Verfügung stehenden Baulands zu einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und effizienteren regionalen Siedlungsentwicklung beitragen. Derzeit wird für Nordrhein-Westfalen – im Rahmen eines Forschungsprojekts – geprüft, welche Potenziale die Digitalisierung (XPlanung in der Bauleitplanung) für eine einfache technische und materielle Ausgestaltung eines möglichen Flächenzertifikatehandels bietet (Siedentop, 2023).

Abbildung 32: Flächenzertifikatehandel: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.3 Vielfältiges Wohnangebot schaffen, neue Wohnleitbilder etablieren

Vielfältige Wohnangebote, die unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile der Bewohner*innen berücksichtigen, können dazu beitragen, dass vorhandene Flächen effizienter genutzt werden. Dies bedeutet, dass eine einzelne Fläche für verschiedene Arten von Wohnraum genutzt werden kann, anstatt mehrere separate Baugebiete zu schaffen. Wenn sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ändern, können vielfältige Wohnangebote zudem besser auf diese Veränderungen reagieren. Dies ermöglicht es den Städten und Gemeinden, flexibler auf demografische und wirtschaftliche Trends zu reagieren.

4.3.1 Größere Vielfalt bei Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen zur Miete und im Eigentum

Seit Jahren sind die Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1980er Jahre im Fokus von Wissenschaft und Praxis. Aufgrund einer älterwerdenden Bewohnerschaft, drohendem Leerstand, einer oftmals unzureichenden Nahversorgung und fehlenden Wohnalternativen im Umfeld gelten sie als Problemgebiete von heute und morgen (Adam et al., 2018; Simon-Philipp & Korbel, 2017). Während es bundesweit eine Vielzahl an Projekten gibt, die aufzeigen, wie entsprechende Gebiete identifiziert und nachhaltig transformiert werden können, wird deutlich, dass die Kommunen aus den Erfahrungen im Umgang mit diesen Gebieten jedoch nur wenig lernen. Aktuelle empirische Ergebnisse zeigen, dass mit einer überwältigenden Mehrheit, insbesondere in den ländlichen Regionen, weiterhin reine Einfamilienhausgebiete entwickelt und somit die gleichen Fehler wie vor über 50 Jahren gemacht werden.

Es gilt daher, zukünftig noch stärker daraufhin zu wirken, Wohnbaugebiete differenzierter zu entwickeln und auch in ländlichen Kommunen ein vielfältiges Wohnangebot mit unterschiedlichen Gebäudetypen in Eigentum und Miete zu schaffen. Da die bauliche Ausgestaltung von Neubaugebieten in die kommunale Planungshoheit fällt und den politischen Gremien der Kommunen obliegt, ist es dafür umso wichtiger, die politischen Entscheidungsträger*innen, aber auch die Investoren, die in vielen Räumen Deutschlands maßgeblich für die Wohnbauflächenentwicklung verantwortlich sind, für die Vorteile von gemischten und verdichteten Neubaugebieten zu sensibilisieren (siehe Kapitel 4.1).

Abbildung 33: Wohnungsvielfalt in Eigentum und Miete: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.3.2 Neue Wohnleitbilder abseits des Einfamilienhauses etablieren

Obwohl in den letzten Jahren ein Trend zu verdichteten Wohnformen zu beobachten ist, dominiert in Stadt-Umland-Regionen sowie den ländlichen Räumen nach wie vor die lockere Einfamilienhausbebauung. Um langfristig die bundespolitischen Flächensparziele zu erreichen, ist ein Umdenken bei den etablierten Wohnformen notwendig. Bestehende Instrumente, die zu verdichtetem Wohnraum führen sollen, setzen zum größten Teil auf der Angebotsseite an (Mindestbebauungsdichten, Konzeptvergabe, Instrumente der Bauleitplanung zur Flächeneffizienz etc.). Ziel muss es sein, auch auf der Nachfrageseite, neue Bilder von attraktiven Wohnformen abseits des klassischen Einfamilienhauses zu etablieren und den Zugang zu diesen Wohnformen zu erleichtern (Reicher & Söfker-Rieniets, 2022; Warda, 2020).

Ein zentraler Hebel ist es, neue öffentlich wirksame Bilder von attraktiven verdichteten Wohnungsformen zu entwickeln und in der Gesellschaft zu verbreiten (Schubert et al., 2021). Kommunale Beratungsangebote für die Umsetzung innovativer Wohnformen können dazu beitragen, dass Skepsis abgebaut und entsprechende Wohnformen stärker nachgefragt werden. Insbesondere im Umland können entsprechende Wohnformen zu dichteren Siedlungsstrukturen beitragen. In den Kernstädten bieten sich u. a. genossenschaftliche Wohnformen an, um den sozialen Zusammenhalt in einem Quartier sicherzustellen, aber auch bezahlbares Wohnen in angespannten Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

Neben locker verdichteten Wohnangeboten können innovative Wohnformen bzw. Logiken der Wohnraumerstellung (z. B. gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppenprojekte, genossenschaftliche Angebote auch im Umland), ein wichtiger Schritt für die Etablierung neuer Wohnwünsche sein (Förster et al., 2020). Die Hürden für die Umsetzung solcher Projekte sind allerdings hoch (z. B. gesamtschuldnerische Haftung, gemeinsame Entscheidungen über Prioritäten), sodass sie häufig nach einer initialen Idee scheitern. Ein Hebel liegt in der Flexibilisierung des rechtlichen Rahmens sowie in der Etablierung von Beratungsangeboten für die Umsetzung, um innovative Wohnformen für breitere Gruppen attraktiv zu machen.

Abbildung 34: Neue Wohnleitbilder: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



© IÖR/ILS

4.3.3 Höhere Dichten regionalplanerisch unterstützen

Bemühungen, Kommunen, die noch über ausreichende Entwicklungspotenziale verfügen, stärker für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren oder die Akzeptanz von Bürger*innen für eine Verdichtung ihres Quartiers mittels ausgedehnter Partizipationsprozesse zu gewinnen, sind von begrenzter Wirksamkeit (Wicki & Kaufmann, 2021). Es ist daher fraglich, ob es in Zukunft gelingen wird, die kommunalen Entscheidungsträger*innen – ohne drastische instrumentelle und rechtliche Verschärfungen auf übergeordneter Ebene – zum Flächensparen und zu höheren Dichten zu bewegen. Die Erreichung höherer Dichten muss daher – wo Akzeptanzgrenzen erreicht werden – über rechtliche und gesetzliche Vorgaben gestärkt werden.

Regionalplanerische Dichtevorgaben bieten vor diesem Hintergrund ein bislang ungenutztes Potenzial. Da sie aktuell der Umrechnung von ermittelten Bedarfen im Rahmen der Mengensteuerung dienen, sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen und an bestehenden gemeindetypischen Dichten angelehnt sind, tragen sie bislang jedoch lediglich dazu bei, dass bestehende und vor allem auch wenig verdichtete Siedlungsstrukturen reproduziert werden. Damit regionalplanerische Dichtevorgaben als Instrument zum Flächensparen tatsächlich wirksam werden, müssen sie weiterentwickelt werden, so dass sie konkret den Neubau adressieren und insgesamt zu einer (städtebaulich und baukulturell) angemessenen Erhöhung der bestehenden Dichten führen. Unabhängig vom jeweils betrachteten Raum sollten regionalplanerische Dichtevorgaben so gewählt werden, dass sie die Entwicklung reiner Einfamilienhausgebiete generell verhindern. Die Einführung strikter landes- bzw. regionalplanerischer Dichtevorgaben für die kommunale Bauleitplanung setzt jedoch einen starken politischen Willen und politische Mehrheiten voraus.

Abbildung 35: Regionalplanerische Dichtevorgaben: Umsetzbarkeit und Hebelwirkungen beim Flächensparen und zur Wohnraumschaffung



5 Diskussion des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum (September 2023)

Die Bundesregierung hat im September 2023 ein Maßnahmenpapier für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vorgelegt. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 sozial geförderte, wurde verfehlt. Im Jahr 2022 wurden beispielsweise lediglich rund 295.000 Wohnungen fertiggestellt (Destatis, 2023). Gründe hierfür sind die gestiegenen (Bau-)Zinsen, Preissteigerungen beim Bau, Engpässe beim Bauland und zum Teil noch bestehende Materialengpässe und Lieferkettenprobleme. Das aus 14 Einzelmaßnahmen bestehende Maßnahmenpaket soll der Bau- und Wohnungswirtschaft daher Anreize für mehr Investitionen in den Wohnungsbau geben und die Schaffung des benötigten (bezahlbaren) Wohnraums unterstützen.

Auf Basis der Erkenntnisse des zeitgleich durchgeführten Forschungsvorhabens „Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes“ liegt es nahe, sechs Maßnahmen mit konkreten Bezügen zu den im Forschungsvorhaben untersuchten Fragestellungen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und möglicher Auswirkungen auf den Flächenverbrauch nachfolgend zu diskutieren.

5.1 Investitionen in den (sozialen) Wohnungsbau erhöhen

Um Investitionen in den Wohnungsbau zu erhöhen, wird die Einführung einer degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude und zum anderen die Bereitstellung von Bundesfinanzzmitteln für den sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen. Die Einführung der degressiven AfA für Wohngebäude sieht eine Abschreibung von 6 % für neu errichtete Wohngebäude ohne Baukostenobergrenze und mit einem Effizienzstandard ab EH 55 vor. Sie betrifft nur den (Miet-)Wohnungsbau und nicht die Eigenheimförderung. Der soziale Wohnungsbau soll durch Bundesfinanzzmittel und eine zusätzliche Kofinanzierung der Länder mit 45 Milliarden Euro bis 2027 unterstützt werden.

Grundsätzlich können beide Maßnahmen hinsichtlich ihrer stimulierenden Wirkung auf die Bau- und Wohnungswirtschaft positiv bewertet werden. Sowohl die verbesserten Konditionen bezüglich der Abschreibung von Investitionskosten bei Wohngebäuden als auch die weitreichenden Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau können den Wohnungsbau anregen. Da neuer Wohnraum in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten jedoch oftmals teuer ist und die Schaffung von Wohnraum nicht automatisch lange Umzugsketten und umfangreiche Sickereffekte in Gang setzt (Braun, 2020), ist aus Sicht des Flächensparens insbesondere die Förderung des sozialen Wohnungsbaus als Maßnahme zu begrüßen (siehe Kapitel 2.1.1). Hiermit lassen sich zielgerichteter bezahlbarer Wohnraum schaffen und mögliche Verdrängungsprozesse adressieren (Münter et al., 2021). Dass die degressive AfA ausschließlich für den (Miet-)Wohnungsbau genutzt werden kann, muss hinsichtlich des Flächensparens positiv bewertet werden, da dadurch primär der verdichtete bzw. flächeneffiziente Wohnungsbau unterstützt wird. Hinsichtlich der Flächensparziele der Bundesregierung wäre darüber hinaus eine räumliche Steuerung der Wohnbautätigkeit eine notwendige Ergänzung der Maßnahmen, um so die Investitionen möglichst in den Siedlungsbestand zu lenken. Dies ist

aktuell nicht der Fall, so dass Investitionen möglicherweise verstärkt zu Lasten von Freiflächen eingesetzt werden können.

Über die degressive AfA und die Bundesfinanzmittel für den sozialen Wohnungsbau hinaus sieht das Maßnahmenpaket vor, die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortzuführen. Des Weiteren wird geprüft, ob der jährliche Erbbauzins bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts berechnet werden kann.

Die vergünstigte Abgabe von Grundstücken soll Kommunen den Zugang zu Land erleichtern. Die Verknüpfung mit öffentlichen Aufgaben und dem sozialen Wohnungsbau begünstigt dabei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Sofern BImA-eigene Grundstücke in zentralen Lagen erworben werden, kann zusätzlich eine weniger disperse Siedlungsentwicklung gefördert werden, was in Bezug auf das Flächensparen positiv zu bewerten wäre.

5.2 Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen

Die Bundesregierung plant, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu beschleunigen. Hierfür soll die Generalklausel des § 246e des Baugesetzbuches (BauGB) genutzt werden. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt könnten demnach bis Ende 2026 für Projekte mit mehr als sechs Wohnungen weitreichende Abweichungen von den Vorschriften des BauGB ermöglicht werden.

Gemäß § 246e soll es erlaubt sein, einen Bauantrag für jede Fläche in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu stellen, vorausgesetzt, sie liegt nicht weiter als 100 m von einer bestehenden Siedlungsfläche entfernt. Selbst in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen (B-Pläne) könnte in Abweichung zu den Vorgaben des Bebauungsplans ein Bauantrag gestellt werden. Diese Regelung eröffnet somit Optionen für Bauvorhaben in Arealen, die derzeit durch Bauleitplanung, kommunale Abwägungsvorgänge und weitere Satzungen geschützt sind.

Ein breites Bündnis an Kritikern aus Wissenschaft und Praxis im Bereich der Raum- und Umweltplanung befürchtet, dass § 246e zu gravierenden flächen- und Klimaschutzpolitischen Fehlanreizen und städtebaulichen, verkehrlichen und sozialen Folgeproblemen führen könnte sowie die Standards demokratisch legitimierter Planungsverfahren außer Kraft gesetzt würden. Auch wird kritisiert, dass die Regelungen nicht zielgerichtet an die Schaffung geförderten Mietwohnraums geknüpft seien. Befürchtet werden beispielsweise eine Verstärkung der Bodenspekulation sowie von Verdrängungsprozessen zugunsten nicht-kommerzieller und weniger renditeträchtiger Nutzungen. Zudem könne dies die Problematik der Zersiedelung verstärken und die Erreichung der Flächensparziele gefährden, indem die Voraussetzungen für Vorhaben an den Siedlungsrändern und auf der "grünen Wiese" abgeschwächt werden.

5.3 Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"

Im Rahmen des Maßnahmenpakets plant die Bundesregierung die Einführung eines neuen Wohneigentumsprogramms mit dem Namen "Jung kauft Alt" für die Jahre 2024 und 2025. Dieses Programm folgt dem Konzept bestehender kommunaler "Jung kauft Alt"-Initiativen und richtet sich an junge Menschen, die Interesse an sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden haben (siehe Kapitel 3.1.2). Ein zentraler Bestandteil dieses Programms ist die Einführung einer Sanierungsaufgabe, die sich an den Regeln des Bundesförderprogramms für Energieeffizienz im

Gebäudebereich (BEG) orientiert. Die Umsetzung des "Jung kauft Alt"-Programms erfolgt über die KfW, die bereits für viele Förderprogramme im Wohnungs- und Energieeffizienzbereich verantwortlich ist.

Das Programm ergänzt die Bestrebungen im Wohnungsneubau, indem es die Nachfrage in den Bestand lenkt und jungen Menschen – ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen – den Einstieg in den Immobilienmarkt ermöglicht. Durch die Integration einer Sanierungsaufgabe und die Orientierung an den BEG-Richtlinien wird die Energieeffizienz in bestehenden Gebäuden gefördert. Dies ist ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bei. Darüber hinaus bietet sich die Verwendung von Mitteln aus dem bestehenden WEF-Förderprogramm des Klima- und Transformationsfonds (KTF) an, den zusätzlichen Finanzierungsbedarf zu decken und vorhandene Ressourcen zu nutzen. Insgesamt zeigt diese Maßnahme, dass die Bundesregierung bestrebt ist, sowohl den Wohnungsmarkt zu entlasten als auch den Klimaschutz voranzutreiben. Gleichwohl bleibt abzuwarten, welche Mengeneffekte sich tatsächlich über ein entsprechendes Programm einstellen. Bisherige Studien beziehen sich vor allem auf kommunale Einzelfälle. Bundesweite Untersuchungen hinsichtlich der Potenziale und Flächeneffekte sind bislang die Ausnahme bzw. fehlen gänzlich (Abraham et al., 2022).

5.4 Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum will die Bundesregierung Haushalte – je nach Einkommen – und Wohnungsunternehmen sowie Vermieter*innen bei der Sanierung von Wohnimmobilien, insbesondere im Hinblick auf die Installation klimafreundlicher Heizungsanlagen, unterstützen. Um einen Anreiz für die Wärmewende zu setzen, werden sowohl die energetische Sanierung finanziell höher bezuschusst als auch die steuerliche Abschreibung von Investitionen angehoben. Um einen kurzfristigen Sanierungsimpuls zu setzen und die Wärmewende zügig voranzutreiben, plant die Regierung dabei, die Förderungen schrittweise zu senken.

Diese Maßnahmen sind von großer Bedeutung, da (Kosten-)Unsicherheiten im Zusammenhang mit Dämmung, Heizungsanlagen und anderen Sanierungsarbeiten oft den Kauf einer Bestandsimmobilie hemmen (Ehrhardt, Eichhorn et al., 2023). Die Förderung von Sanierungen kann dementsprechend dazu beitragen, diese Unsicherheiten abzubauen und die Abwägung zwischen Neubau und Bestandsimmobilien zu Gunsten des Bestands positiv zu beeinflussen. Durch die Förderung der Sanierung wird die vorhandene Bausubstanz weitergenutzt, aufgewertet und die Energieeffizienz gesteigert, was langfristig sowohl den Immobilienmarkt als auch die Umwelt positiv beeinflusst.

5.5 Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien zu Wohnraum fördern

Im Rahmen des Maßnahmenpakets der Bundesregierung soll eine Förderung von Immobilieninvestitionen und die Bekämpfung von Gewerbeleerstand erfolgen. Eine dieser Maßnahmen betrifft Eigentümer*innen und Investoren, die geeignete Gewerbeimmobilien gemäß den BEG-Förderbedingungen erwerben und gleichzeitig in Wohnraum umwandeln möchten. Für diese Zielgruppe wird im Zeitraum 2024 und 2025 ein zusätzliches Förderprogramm aufgelegt, um in Form von zinsverbilligten Krediten den klimafreundlichen Umbau von Gewerbeimmobilien zu unterstützen.

Die Maßnahme hat positive Auswirkungen auf das Flächensparen. Die Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Wohnraum führt dazu, dass bereits vorhandene Gebäude besser ausgelastet werden, anstatt neue Flächen zu erschließen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen, da es die Inanspruchnahme von Natur- und Freiflächen reduziert. Darüber hinaus hat die Maßnahme wirtschaftliche Auswirkungen. Die Beseitigung von Leerstand in Gewerbeimmobilien führt zu einer Belebung der Immobilienmärkte und stärkt die lokale Wirtschaft. Dies trägt zur Werterhaltung und Wertsteigerung von Immobilien bei. Es muss dennoch sichergestellt werden, dass die Umwandlung langfristig nicht zu neuen Gewerbegebieten und einer neuen Flächenausweisung führt. Eine sachgerechte Prüfung, welche Immobilien sich für eine Umwandlung tatsächlich eignen, sollte auf Grundlage von Daten zu Gewerbeflächenbedarfen etc. daher zwingend durchzuführen sein.

5.6 Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen

Weiter sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht und der Wohnungsbau beschleunigt werden. Erstens soll durch die Einführung bundesweit gültiger Typengenehmigungen das serielle und modulare Bauen erleichtert werden. Dies bedeutet, dass Bauprojekte, die auf bewährten Standards basieren, schneller in die Realisierung kommen können. Dies hat das Potenzial, die Effizienz bei der Fertigstellung von Bauprojekten zu steigern und Bauprojekte schneller umzusetzen. Allerdings könnte dies auch dazu führen, dass der ohnehin in diesem Bereich dominierende serielle Einfamilienhausbau an Bedeutung gewinnt, was die Entwicklung gering verdichteter Neubauprojekte begünstigt und somit zu einer höheren Flächenneuinanspruchnahme führen könnte.

Zweitens wird eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von drei Monaten eingeführt. Das bedeutet, dass Behörden dazu verpflichtet sind, innerhalb dieses Zeitraums über Genehmigungsanträge zu entscheiden. Aus Sicht von Bauherr*innen schafft dies Planungssicherheit und kann den Bauprozess, insbesondere bei größeren Bauprojekten, beschleunigen. Allerdings könnten viele Kommunen aufgrund personeller Engpässe Schwierigkeiten haben, dieser Verpflichtung nachzukommen, sodass die in Bezug auf die Einführung des § 246e diskutierte mögliche Fehlentwicklung noch verstärkt würde.

Drittens werden zukünftig Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und die Errichtung von Dachgauben unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei sein. Auch wenn der dämpfende Effekt entsprechender Ausbaumaßnahmen auf die Flächenneuinanspruchnahme schwer abzuschätzen ist, zeigen Modellrechnungen der Technischen Universität Darmstadt und des ISP Eduard Pestel Instituts für Systemforschung (2016), dass im Bundesgebiet mehr als 1,1 Millionen neue Wohneinheiten durch den Ausbau von Dachgeschossen realisiert werden könnten. Die Möglichkeit, ältere Einfamilienhausbestände einfacher anzupassen, beispielsweise durch Einliegerwohnungen, kann zu einer verbesserten (Aus-)Nutzung bestehender Wohngebiete und Wohnhäuser beitragen (siehe Kapitel 3.2).

Viertens werden die Regelungen zu Stellplatzanforderungen für Kraftfahrzeuge (Kfz) in allen Landesbauordnungen vereinheitlicht. Das bedeutet, dass die Kfz-Stellplatzpflicht bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand entfällt. Dies könnte die Flächenneuinanspruchnahme insgesamt reduzieren und die Nutzung nachhaltiger Verkehrsträger fördern. Es trägt somit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem weniger Flächen für Parkplätze beansprucht werden und umweltfreundlichere Verkehrsmittel attraktiver werden.

6 Quellenverzeichnis

- Abraham, T.; Braun, R.; Rachowka, A. (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“ – Quantitatives Potential und Programminhalte. empirica [Hrsg.], Berlin, Bonn. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160_Jungkauftalt_final_DL.pdf.
- Adam, B.; Aring, J.; Berndgen-Kaiser, A.; Hohn, U.; Jochemsen, K.; Kötter, T.; Krajewski, C.; Mielke, B.; Münter, A.; Utku, Y.; Weiß, D.; Wiese-von Ofen, I.; Zakrzewski, P. (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch: eine unterschätzte planerische Herausforderung - zur Situation in Nordrhein-Westfalen. (Positionspapier aus der ARL Nr. 109). Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Hannover. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01098>.
- Adrian, L.; Bock, S.; Bunzel, A.; Preuß, T.; Rakel, M. (2018): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Aktionsplan Flächensparen. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2018-05-24_texte_38-2018_reduzierung-flaecheninanspruchnahme.pdf.
- Ahlfeldt, G. M.; Pietrostefani, E.; Schumann, A.; Matsumoto, T. (2018): Demystifying compact urban growth: Evidence from 300 studies from across the world. (OECD Regional Development Working Papers 2018/03). Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), Paris. <https://doi.org/10.1787/bbea8b78-en>.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) [Hrsg.] (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch – Eine unterschätzte planerische Herausforderung - Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. (Positionspapier aus der ARL 109), Hannover.
- Ammann, I.; Brack, N.; Claßen, G.; Degener, E.; Duvernet, C.; Franke, J.; Lihs, V.; Neußer, W.; Nielsen, J.; Oettgen, N.; Rein, S.; Schmidt, C. F.; Schürt, A.; Waltersbacher, M.; Zander, C. (2021): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.], Bonn. https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2021/02/BBSR_Wohnungs-und-Immobilienmarktbericht-2020.pdf.
- Baulandkommission [Hrsg.] (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“. https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Kommissionen/Baulandkommission_Praeambel_Handlungsempfehlungen_Mitglieder_03.07.2019.pdf.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen [Hrsg.] (2025): Das Wohnungstauschportal – Ein Angebot für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. <https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch/> (13.02.2025).
- Behnisch, M.; Krüger, T.; Jaeger, J. A. (2022): Rapid rise in urban sprawl: Global hotspots and trends since 1990. In: PLOS Sustainability and Transformation, 1 (11), e0000034 <https://doi.org/10.1371/journal.pstr.0000034>.
- Blum, A.; Atci, M. M.; Roscher, J.; Henger, R.; Schuster, F. (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (BBSR-Online-Publikation 11/2022), Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Braun, R. (2020): Metastudie „Sickereffekte“ – Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien. empirica [Hrsg.], Berlin. https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/1_Startseite/Politik_und_Presse/Analysen_und_Studien/Metastudie-Sickereffekte.pdf.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung,

Bonn.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Innenentwicklungspotenziale_D_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (2020a): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements, Bonn. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:101:1-2021072209285226018406>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (2020b): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. (BBSR-Online-Publikation 11/2020), Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (2023): Befragungsergebnisse zur Wohneigentumsbildung in Deutschland der Jahre 2018–2021. (BBSR-Analysen kompakt), Bonn.

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) [Hrsg.] (2025): Demographieportal – Gute Praxis—Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser. <https://www.demografie-portal.de/DE/Gute-Praxis/Projekte/jung-kauft-alt-junge-menschen-kaufen-alte-haeuser.html> (13.02.2025).

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) [Hrsg.] (2020): „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) – Bericht des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat, Berlin. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/blk-bericht-20200924.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) [Hrsg.] (2020): Forschung für Nachhaltigkeit (FONA) – Eine Strategie des Bundesministerium für Bildung und Forschung. https://www.bmbf.de/SharedDocs/Publikationen/DE/7/31638_Forschung_fuer_Nachhaltigkeit.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (13.02.2025).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) [Hrsg.] (2017): Energetische Stadtsanierung in der Praxis II, Berlin. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/bauen/energetische-stadtsanierung-2.pdf?__blob=publicationFile&v=5.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Bundesbauministerium startet Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ [Pressemitteilung] <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/01/kfn-neubau.html>.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) [Hrsg.] (2025): Smart Cities: Stadtentwicklung im digitalen Zeitalter. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebau/smart-cities/smart-cities-artikel.html> (13.02.2025).

Die Bundesregierung [Hrsg.] (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021, Berlin. <https://www.publikationen-bundesregierung.de/resource/blob/2277952/1875176/9b7154e5739ecc19a2d1520d2a94a2c3/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-2021-langfassung-download-bpa-data.pdf?download=1>.

Die Bundesregierung [Hrsg.] (2022): Bundesbaupolitik – Mehr bezahlbare und klimagerechte Wohnungen schaffen. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbau-bundesregierung-2006224> (13.02.2025).

Die Bundesregierung [Hrsg.] (2023): Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft.

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/massnahmenpaket_bezahlbarer_wohnraum.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (13.02.2025).

Bundesstiftung Baukultur [Hrsg.] (2021): Baukulturbericht 2020/21 – „Öffentliche Räume“, Potsdam. https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_bkb2021_16_9.pdf.

Bündnis Bodenwende [Hrsg.] (2021): Bodenwende jetzt! – Bodenpolitische Forderungen zur Bundestagswahl 2021. https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/BUENDNIS_BODENWENDE_Forderungen_210621.pdf (11.02.2022).

Bunzel, A.; zur Nedden, M.; Pätzold, R.; Aring, J.; Coulmas, D.; Rohland, F. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030 – Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu); vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung [Hrsg.], Berlin. <https://repository.difu.de/handle/difu/238504>.

Burger, A.; Bretschneider, W. (2021): Umweltschädliche Subventionen in Deutschland – Aktualisierte Ausgabe 2021. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.] (TEXTE 143/2021), Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_143-2021_umweltschaedliche_subventionen.pdf.

Butterwegge, C. (2021): Wohnungsgleichheit in Deutschland – Erscheinungsformen, Hintergründe und Gegenmaßnahmen. In: Sozial Extra, 45 (3), 205–209. <https://doi.org/10.1007/s12054-021-00378-8>.

Danielzyk, R.; Münter, A. (2018): Raumplanung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung [Hrsg.]: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung (S. 1931–1942). Verl. der ARL, Hannover. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Raumplanung.pdf>.

Debus, M.; Schüßler, M. (2018): Immobilienwertermittlung in Frankfurt am Main. In: zfv - Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 143 (5), 266–275. https://geodaesie.info/images/zfv/143-jahrgang-2018/downloads/zfv_2018_5_Debus_Schuessler.pdf.

Dembski, S.; Sykes, O.; Couch, C.; Desjardins, X.; Evers, D.; Osterhage, F.; Siedentop, S.; Zimmermann, K. (2021): Reurbanisation and suburbia in Northwest Europe – A comparative perspective on spatial trends and policy approaches. In: Progress in Planning, 150, 100462 <https://doi.org/10.1016/j.progress.2019.100462>.

Deschermeier, P.; Henger, R. (2020): Wie viel Wohnfläche benötigen wir? Vergangene und zukünftige Trends beim Wohnflächenkonsum – Empirische Evidenz und stochastische Prognose bis 2030. In: Deschermeier, P.; Fuchs, J.; Iwanow, I.; Wilke, C. B [Hrsg.]: Zur Relevanz von Bevölkerungsvorausberechnungen für Arbeitsmarkt-, Bildungs- und Regionalpolitik, IAB-Bibliothek: Bd. 372 (S. 178–201). WBV, Bielefeld.

Deutscher Bundestag [Hrsg.] (2022). Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 20/4067 – Entwicklung von Kaufkraft, Wohlstand und Wirtschaftsperspektive in Deutschland (Drucksache 20/4512). <https://dserver.bundestag.de/btd/20/045/2004512.pdf> (03.02.2023).

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung [Hrsg.] (2019): Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbau land für den bezahlbaren Wohnungsbau? – Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht, Berlin. https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Dokumentation_Fachdialog_Erbbaurecht_final_bf.pdf.

Domhardt, H.-H.; Mangels, K.; Warhusen, N.; Wieschmann, S.; Jacoby, C. (2021): Kompakte, umweltverträgliche Siedlungsstrukturen im regionalen Kontext – Empfehlungen für die Umsetzung. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/uba_kompakte_umweltvertraegliche_siedlungsstrukturen_im_regionalen_kontext_broschuere.pdf.

- Dransfeld, E. (2018): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. In: vhw - Forum Wohnen und Stadtentwicklung (3), 136–140. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/FWS/2018/3_2018/FWS_Nr._3_2018_-_Dransfeld__Kommunale_Boden-_und_Liegenschaftspolitik.pdf.
- Dransfeld, E.; Hemprich, C. (2017): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Forum Baulandmanagement NRW [Hrsg.], Dortmund. <https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/kobolipo.pdf>.
- Dullien, S.; Krebs, T.; Bunzel, A.; Kühl, C.; Pätzhold, R. (2020): Beteiligungsfonds und Bodenfonds zur Stärkung des bezahlbaren und öffentlichen Wohnungsbaus. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) [Hrsg.] (Policy Paper), Berlin, Düsseldorf, Mannheim. https://difu.de/sites/default/files/media_files/2020-09/2020_09_28_Policypaper-Wohnungsbau_Difu_IMK-B%C3%B6ckler_Uni-Mannheim_2.pdf.
- Ehrhardt, D.; Behnisch, M.; Jehling, M.; Michaeli, M. (2023): Mapping soft densification: a geospatial approach for identifying residential infill potentials. In: Buildings and Cities, 4 (1), 193–211. <https://doi.org/10.5334/bc.295>.
- Ehrhardt, D.; Eichhorn, S.; Behnisch, M.; Jehling, M.; Münter, A. (2023): Warum wir immer noch Einfamilienhausgebiete bauen – Handlungsmuster verstehen, Fläche sparen. In: PlanerIn (4/2023), 25–28. <https://www.srl.de/publikationen/product/view/2/184.html>.
- Ehrhardt, D.; Eichhorn, S.; Behnisch, M.; Jehling, M.; Münter, A.; Schünemann, C.; Siedentop, S. (2022): Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 80 (5), 522–541. <https://doi.org/10.14512/rur.216>.
- Eichholz, A.-K.; Schoppengerd, J. (2020): Nachverdichtung versus Dichteobergrenzen? – Zur Anwendung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 17 (2) BauNVO. In: RaumPlanung (2/3), 16–23. https://www.researchgate.net/publication/340535899_Nachverdichtung_versus_Dichteobergrenzen_Zur_Anwendung_der_Uberschreitungsmoeglichkeiten_nach_172_BauNVO.
- Eichhorn, S.; Diller, C.; Pehlke, D. (2021): Wirkungen der Regionalplanung bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung. In: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. [Hrsg.]: Stadtregionales Flächenmanagement (S. 1–30). Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-63295-6_8-2.
- Eichhorn, S.; Rusche, K.; Weith, T. (2021): Integrative governance processes towards sustainable spatial development – solving conflicts between urban infill development and climate change adaptation. In: Journal of Environmental Planning and Management, 64 (12), 2233–2256. <https://doi.org/10.1080/09640568.2020.1866509>.
- European Commission (EC) [Hrsg.] (2025). Copernicus Land Monitoring Service (CLMS). <https://land.copernicus.eu/> (13.02.2025).
- Fischer, C.; Stieß, I. (2019): Wohnen in der Nachfamilienphase : bedürfnisgerecht und flächensparend. In: Grabener, A. [Hrsg.]: Immobilien-Almanach 02 (1. Auflage, S. 57–77), Kiel. https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Veroeffentlichung_Wohnen_Nachfamilienphase.pdf.
- Förster, A.; Bernögger, A.; Brunner, B. (2020): Wohnen jenseits des Standards – Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg. <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnen-jenseits-des-standards-download/>.
- Gstach, D.; Berding, U. (2016): Doppelte Innenentwicklung – zur Wiederentdeckung eines alten Prinzips unter erschwerten Bedingungen. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (6), 661–673.

HafenCity Universität Hamburg (HCU) [Hrsg.] (2023). Projekt-Check. <https://www.projekt-check.de/> (26.09.2023).

Helbrecht, I.; Weber-Newth, F. (2017): Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 5 (1/2), 61–86. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i1/2.276>.

Henger, R.; Blecken, L.; Fahrenkrug, K.; Melzer, M.; Bizer, K.; Meub, L.; Proeger, T.; Gutsche, J.-M.; Achim, T.; Ferber, U.; Schmidt, T.; Siedentop, S.; Straub, T.; Kranz, T.; Weinhardt, C. (2019): Modellversuch Flächenzertifikatehandel – Realitätsnahes Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten für eine begrenzte Anzahl ausgewählter Kommunen. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.] (TEXTE 116/2019), Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf.

Henger, R.; Hude, M. (2017): Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland – Gutachten im Rahmen des Forschungsprogramms „Handwerk und Energiewende im Gebäudesektor“. Institut der deutschen Wirtschaft (IW) [Hrsg.], Köln. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/317876/IW-Gutachten_2017_Energetische_Foerderung.pdf.

Henger, R.; Schuster, F. (2021): Ökonomische (Fehl-)Anreize der Siedlungsflächenentwicklung – Warum ist der Druck auf die „Grüne Wiese“ so hoch? In: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. [Hrsg.]: Stadtrregionales Flächenmanagement (S. 1–19). Springer, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-63295-6_27-1.

Henger, R.; Voigtländer, M. (2019): IW-Wohnungsbedarfsmodell – Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?. Institut der deutschen Wirtschaft (IW) [Hrsg.] (IW-Report Nr. 28), Köln. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf.

Jakobi, T. (2019): E-Government in Deutschland. In: Busch, A.; Breindl, Y.; Jakobi, T. [Hrsg.]: Netzpolitik – Ein einführender Überblick (S. 191–224). Springer Fachmedien, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-02033-0_9.

Just, T. (2014): § 11 Demografischer Wandel und die Zukunft des Wohneigentums. In: Voigtländer, M.; Depenheuer, O. [Hrsg.]: Wohneigentum – Herausforderungen und Perspektiven, Bibliothek des Eigentums: Bd. 11 (S. 215–236). Springer, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-642-54825-3_11.

Keuchen, M. (2020): Grundbuch 4.0 – Folgt das Blockchain-Grundbuch dem Datenbankgrundbuch? In: Zeitschrift für Immobilienrecht (17–18/2020), 593–600. <https://www.zfir-online.de/heft-17-18-2020/zfir-2020-593-grundbuch-40-folgt-das-blockchain-grundbuch-dem-datenbankgrundbuch/>.

Kötter, T.; Müller-Grunau, S.; Huttenloher, C.; Freudenberg, J. (2018): Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmi/verschiedene-themen/2018/innenentwicklungsmassnahme-dl.pdf;jsessionid=AA37F27F5D6B810B7B971E252FD035FB.live21304?__blob=publicationFile&v=1.

Krause, K.-U.; Munske, M. (2016): Geostandards XPlanung und XBau. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (5/2016), 336–342. <https://doi.org/10.12902/zfv-0137-2016>.

Landeshauptstadt München [Hrsg.] (2025): Wohnungsbörse. <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbourse.html> (13.02.2025).

Maretzke, S.; Hoymann, J.; Schlömer, C.; Stelzer, A. (2021): Raumordnungsprognose 2040. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (BBSR-Analysen kompakt 03/2021), Bonn. urn:nbn:de:101:1-2021040913370601731666.

Michaeli, M. (2017): Der Donut-Effekt: Zwischen Ortsmitte und Einfamilienhausperipherie. TU München, Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, München.
<https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1425268>.

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz (MWKEL); Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (FM) [Hrsg.] (2023): Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz.
<https://folgekostenrechner.rlp.de/landingpage> (10.02.2025).

Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein [Hrsg.] (2023): Flächenmanagementkataster.
https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/laechenmanagement/Werkzeuge/Flaechenmanagementkataster/flaechenmanagementkataster_node.html (16.10.2023).

Münter, A.; Tippel, C.; Albrecht, J. (2021): Vom „Abrutschen am Bodenpreisgebirge“ – Der Einfluss finanzieller Aspekte auf Wohnstandortentscheidungen in Stadtregionen. In: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. [Hrsg.]: Stadtrregionales Flächenmanagement (S. 1–24). Springer, Berlin, Heidelberg.
https://doi.org/10.1007/978-3-662-63295-6_28-2.

Musil, R.; Brand, F.; Huemer, H.; Köck, P.; Wonaschütz, M. (2021): Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt – Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019. Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien. https://doi.org/10.1553/ISR_FB055.

Pätzold, R.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Bunzel, A. (2023): Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) [Hrsg.] (Difu-Impulse 3/2023), Berlin. https://doi.org/10.34744/DIFU-IMPULSE_2023-3.

Ragnitz, J. (2022): Indikatoren zur Messung von Flächeneffizienz. In: ifo Dresden berichtet, 29 (01), 3–9.
<https://hdl.handle.net/10419/250995>.

Reicher, C.; Söfker-Rieniets, A. (2022): Wohnen und Stadtraum revisited. In: Reicher, C.; Söfker-Rieniets, A. [Hrsg.]: Stadtbaustein Wohnen – Lehr- und Grundlagenbuch (1. Auflage, S. 35–61). Springer Vieweg, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-34071-1_5.

Reiß-Schmidt, S. (2018): Innenentwicklung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung [Hrsg.]: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung (S. 995–1000). Verl. der ARL, Hannover.
<https://hdl.handle.net/10419/225754>.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) [Hrsg.] (2015). FolgekostenSchätzer.
<https://www.boden.sachsen.de/folgekosten-der-flacheninanspruchnahme-18892.html> (13.02.2025).

Sagner, P. (2021): Analyse der Wohnsituation in Deutschland auf der Grundlage des sozio-ökonomischen Panels. In: Spars, G. [Hrsg.]: Wohnungsfrage 3.0, Perspektiven auf Gesellschaft und Politik (S. 18–44). Kohlhammer, Stuttgart.

Schaffert, M. (2018): Herausforderung „Generationenwechsel in ländlichen Einfamilienhausgebieten“ – Unterstützungspotenziale von GIS. In: Bill, R.; Zehner, M. L.; Lerche, T.; Schröder, J. [Hrsg.]: Geoinformation und Digitalisierung – GeoForum MV 2018 : Tagungsband zum 14. GeoForum MV : Warnemünde, 9. und 10. April 2018, Bildungs- und Konferenzzentrum des Technologieparks Warnemünde (S. 79–85). GITO mbH Verlag, Berlin.
https://www.researchgate.net/publication/324452009_Herausforderung_Generationenwechsel_in_landlichen_Einfamilienhausgebieten_Unterstutzungspotential_durch_GIS.

Schmeer, N.; Terfrüchte, T.; Münter, A. (2021): Interkommunales Flächenmanagement in der Praxis. In: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. [Hrsg.]: Stadtregionales Flächenmanagement (S. 1–28). Springer, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-63295-6_12-1.

Schreiber, U.; Kahle, H.; Ruf, M. (2021): Grundsteuer. In: Schreiber, U.; Kahle, H.; Ruf, M. [Hrsg.]: Besteuerung der Unternehmen – Eine Einführung in Steuerrecht und Steuerwirkung (S. 201–210). Springer Fachmedien, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-33694-3_7.

Schubert, S.; Bartke, S.; Becken, K.; Breitmeier, M.; Brozowski, F.; DeTroy, S.; Grimski, D.; Ilvonen, O.; Keßler, H.; Messner, D.; Meilinger, V.; von Schlippenbach, U.; Schröder, A.; Schuberth, J.; Hillebrandt, A.; Lerm, M.; Lützkendorf, T.; Reicher, C. (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern – Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraum_schaffung_bf_2auflage.pdf.

Schubert, S.; Büttner, A.; Lindmaier, J.; Schröder, A.; Dross, M.; Reißmann, D.; Janitzek, T.; Schmied, M.; Dziekan, K.; Schäfer, M.; Lange, M.; Jahn, H.; Thierbach, R.; Weinandy, R.; Myck, T.; Steindorf, A.; Wothge, J.; Grimski, D.; von Schlippenbach, U., . . . Bölke, M. (2021): UMLANDSTADT umweltschonend – Nachhaltige Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Mobilität. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/broschuere_uba_umlandstadt_final_barrierefrei_20211215.pdf.

Schubert, S.; Eckert, K.; Dross, M.; Michalski, D.; Preuß, T.; Schröder, A. (2023): Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung. – Ergebnisse aus dem Forschungsfeld urbaner Umweltschutz und dem Forschungsprojekt „Neues Europäisches Bauhaus weiterdenken – AdNEB“. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/230515_uba_hg_dreifache_innenentwicklung_2auflg_br.pdf.

Schulz, M.; Ströer, G.; Schulte, P. (2020): INSPIRE und XPlanung in der Bauleitplanung. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR), 47 (3), 34–43. <https://elibrary.steiner-verlag.de/article/99.105010/izr202003003401>.

Science for Environment Policy (2016): FUTURE BRIEF – No net land take by 2050?. European Commission (EC) DG Environment [Hrsg.] (Future Brief Nr. 14), Bristol. https://catalogue.unccd.int/650_no_net_land_take_by_2050.pdf.

Senner, K. (2019): Mit Erbbaurecht zu mehr bezahlbarem Wohnungsbau. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (4), 201–204. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/FWS/2019/4_2019/FWS_4_19_Senner.pdf.

Siedentop, S. (2018): Ursachen der Flächeninanspruchnahme in Deutschland – eine Zwischenbilanz. In: Behnisch, M.; Kretschmer, O.; Meinel, G. [Hrsg.]: Flächeninanspruchnahme in Deutschland – Auf dem Wege zu einem besseren Verständnis der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung (S. 45–55). Springer Spektrum, Berlin. https://doi.org/10.1007/978-3-662-50305-8_3.

Siedentop, S. (2023): Flächenampel für Nordrhein-Westfalen – Vorschlag für ein Planungs- und Informationsinstrument zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) [Hrsg.]: Wohnen in Großstädten – 20 Jahre Großstadtwachstum. Zwischen Wachstumsdruck und Stagnation (ILS-Journal 01/23, S. 9), Dortmund.

Simon-Philipp, C.; Korbel, J. (2017): Einfamilienhausgebiete als Gegenstand der Stadtentwicklung und Stadtforschung. In: disP - The Planning Review, 53 (1), 106–113. <https://doi.org/10.1080/02513625.2017.1316579>.

- Simon-Philipp, C.; Korbel, J.; Stiegler, S. (2016): Einfamilienhäuser 50/60/70 – Stadtentwicklung und Revitalisierung. Wüstenrot Stiftung [Hrsg.], Ludwigsburg.
- Stadt Freiburg [Hrsg.] (2025): Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg – Kooperationsmodell. <https://www.freiburg.de/pb/2185364.html> (30.01.2025).
- Stadt Münster [Hrsg.] (2025): Regionalentwicklung – Handlungsfelder und Leitthemen. <https://www.stadt-muenster.de/stadt-regionalentwicklung/region/stadtregion> (13.02.2025).
- Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH [Hrsg.] (2022): Umzugsprämie / Umzugsservice | Wohnbau Lörrach. <https://www.wohnbau-loerrach.de/Umzugspraemie-Umzugsservice> (30.01.2025).
- Statistisches Bundesamt (Destatis) [Hrsg.] (2023): 0,6 % mehr neue Wohnungen im Jahr 2022. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_199_31121.html (16.10.2023).
- Statistisches Bundesamt (Destatis) [Hrsg.] (2024): Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst jeden Tag durchschnittlich um 52 Hektar. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2024/PD24_11_p002.html (19.09.2024).
- Steger, S.; Wilts, H.; Bergs, L.; Bergmann, L. (2022): Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden oder Neubau – Ökologische Bewertung hinsichtlich Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen. Wuppertal-Institut [Hrsg.], Wuppertal. <https://doi.org/10.48506/opus-7989>.
- Technische Universität Darmstadt; ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung [Hrsg.] (2016): Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotentiale durch Aufstockung, Berlin. https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie2015_ohne_best_practice_beispiele.pdf.
- Teichmann, M. (2023): Gemeindesteuer mit Lenkungszweck: Die Wiedereinführung der Grundsteuer C. In: Heidelberger Beiträge zum Finanz- und Steuerrecht (20), 125–154. <https://doi.org/10.11588/HFST.2023.20.92642>.
- Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.] (2025): Kommunalen Flächenrechner. <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de> (13.02.2025).
- von Bodelschwingh, A.; Gilewski, A. (2016): Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung. In: Einem, E. von [Hrsg.]: Wohnen (S. 259–275). Springer VS; Springer Fachmedien, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-11757-3_14.
- Warda, J. (2020): Wohnen im Einfamilienhaus. In: Eckardt, F.; Meier, S. [Hrsg.]: Handbuch Wohnsoziologie (S. 1–20). Springer Fachmedien, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24862-8_25-1.
- Weber, I. (2020): Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013: Determinanten und Transformationspotenzial. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 78 (3), 267–287. <https://doi.org/10.2478/rara-2020-0005>.
- Weber, I.; Deschermeier, P.; Vaché, M. (2022): Evaluierung des Baukindergeldes. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) [Hrsg.] (BBR-Online-Publikationen 05/2022), Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Wicki, M.; Kaufmann, D. (2021): How does Acceptance of Densification Differ among Neighborhood Types? ETH Zurich, Spatial Development and Urban Policy (SPUR), Zürich. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000478720>.
- Wirtz, B. W.; Daiser, P. (2018): A meta-analysis of empirical e-government research and its future research implications. In: International Review of Administrative Sciences, 84 (1), 144–163. <https://doi.org/10.1177/0020852315599047>.

Zimmermann, H. (2019): Grundsteuer: die Qual der Wahl. In: Wirtschaftsdienst, 99 (7), 490–493.
<https://doi.org/10.1007/s10273-019-2479-8>.