

# Fehlanreize beheben – fehlende Anreize setzen

Lutke Blecken und Johanna Johncock

Institut Raum & Energie

[blecken@raum-energie.de](mailto:blecken@raum-energie.de)

[johncock@raum-energie.de](mailto:johncock@raum-energie.de)

04103 – 16041

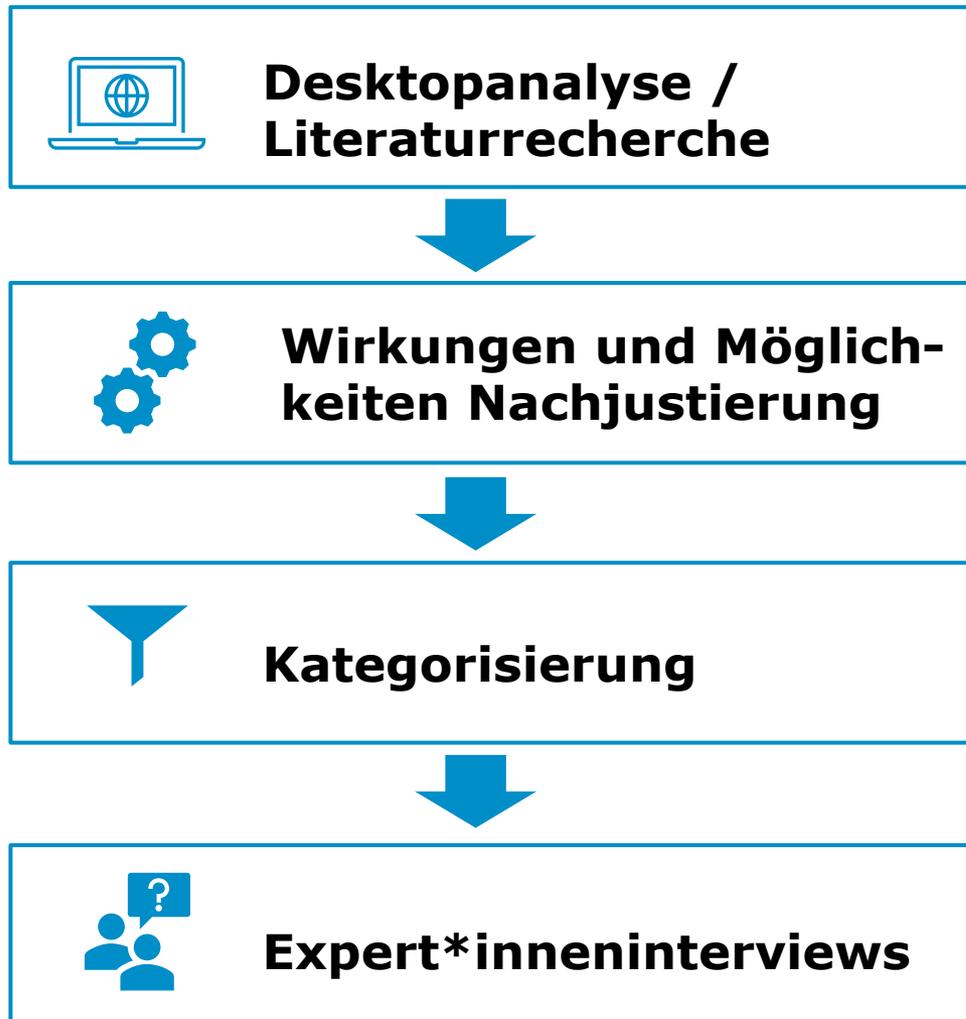
## Hintergrund

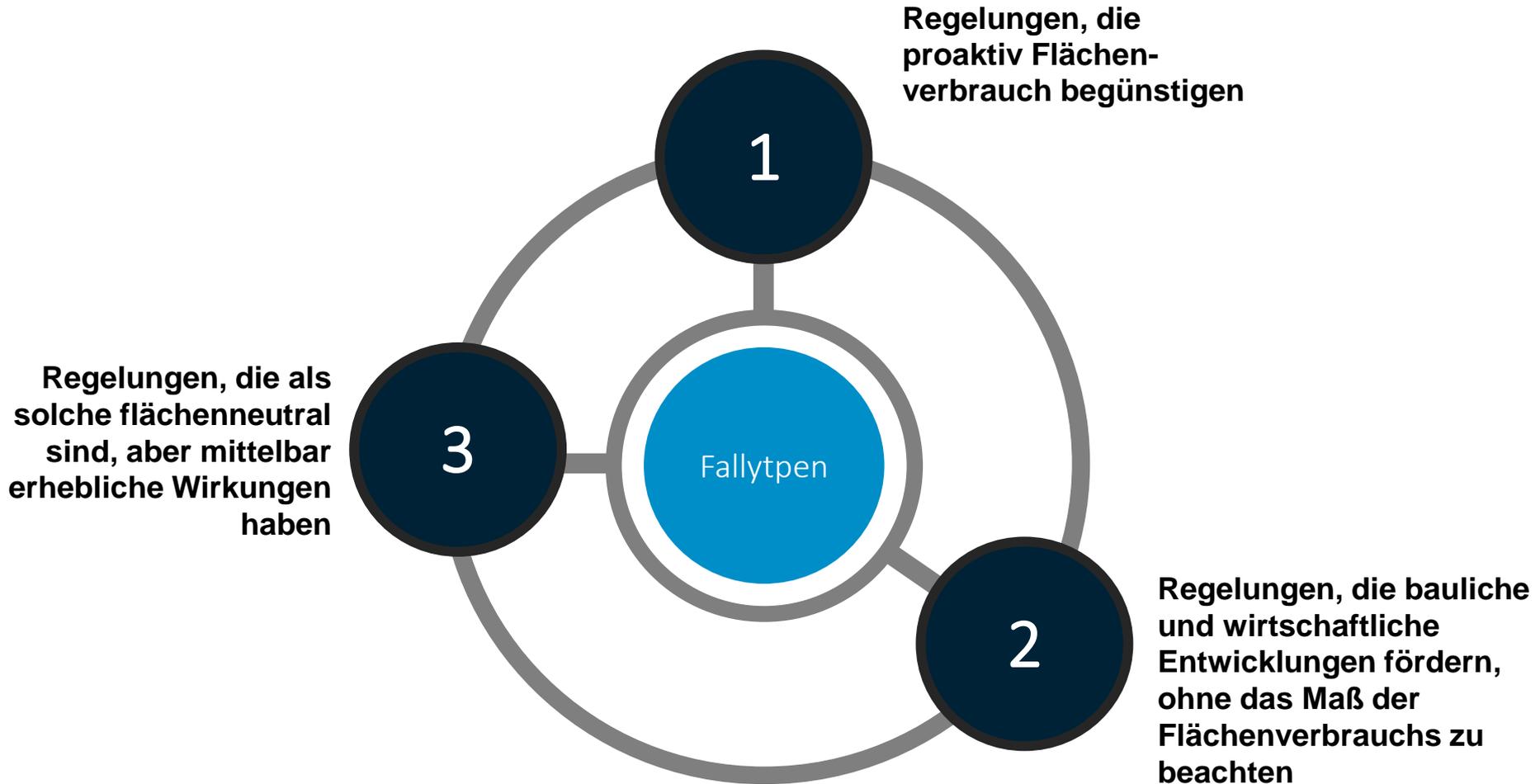
Aktionsfeld „Fehlanreize abbauen!“ - „Bund und Ländern sollten ökonomische Fehlanreize abbauen.“

- Überprüfung aller relevanten Förderprogramme
- Überprüfung aller relevanten fiskalischen Instrumente

## Zielsetzung

- Identifizierung von raumrelevanten Förderprogrammen und fiskalischen Instrumenten, die Fehlanreize hinsichtlich Flächensparen setzen
- Erarbeitung möglicher Vorschläge für eine Nachjustierung
- Ableitung von Empfehlungen für Bund und Länder, *die im Idealfall von allen Beteiligten im Dialogprozess geteilt werden*





Anreize für Kommunen	Anreize für private Wohnungsmarktakteure	Förderprogramme
<p>Kommunales Steuersystem</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Kommunaler Finanzausgleich</b></li><li>▪ <b>Gewerbsteuer</b></li></ul> <p>Rechtliche Vorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>§13b BauGB: Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich</b></li><li>▪ <b>§35 BauGB: Privilegierung</b></li><li>▪ <b>Festlegung der GFZ in B-Plänen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Grundsteuer</b></li><li>▪ <b>Pendlerpauschale</b></li><li>▪ <b>Grunderwerbsteuer</b></li><li>▪ <b>Kosten für Abriss, Entsiegelung oder Altlastenbefreiung</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)</b></li><li>▪ <b>Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)</b></li><li>▪ <b>Städtebauförderung</b></li><li>▪ <b>KfW-Förderung</b></li><li>▪ <b>Baukindergeld</b></li></ul>

## Kommunaler Finanzausgleich und Gewerbesteuer

### Wirkung

- Anreize für Kommunen zur Ausweisung von Wohn- bzw. Gewerbegebieten

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlungen

- Strukturelle Reformen komplex und nicht zielführend (und unrealistisch)
- daher Flankierung durch Anreize zur Innen- und Bestandsentwicklung
- ggf. Flankierung durch Neuausweisungsumlage

## §13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

### Wirkung

- Unmittelbare Zunahme von SUV
- Wirkung unklar (?)

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlung

- Wirkung durch Monitoring überprüfen
- Einschränkungen prüfen: Definition von Kommunen, die zur Anwendung berechtigt sind

## §35 BauGB – Bauen im Außenbereich (Privilegierung)

### Wirkung

- Vorhaben im Außenbereich
- typischer Zielkonflikt

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlung

- Grundsätzliche Beibehaltung der Privilegierung
- Überprüfung einzelner Privilegierungen durch Monitoring
- Gesamtsteuerung durch Bauleitplanung und Regionalplanung

## Mindestwerte bei der Festlegung der GFZ in Bebauungsplänen

### Wirkung

- niedrige GFZ führt zu einer geringeren Dichte
- Kein Fehlanreiz, sondern Wirkung einer unterlassenen rechtl. Regelungsmöglichkeit

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlung

- Prüfung verbindlicher Mindestwerte in B-Plänen, zumindest bei Neuflächeninanspruchnahme
- Abwägung mit anderen Zielen (z.B. ortsangepasste Bauweisen)

## Grundsteuer

### Wirkung

- boden- und gebäudewertabhängige Grundsteuer begünstigt Spekulationen unbebauter Grundstücke und setzt keine Anreize zur Bebauung

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlung

- Ausgestaltung als Bodenwertsteuer
- ggf. in Verbindung mit Grundsteuer C
- Öffnungsklausel wird von Expert\*innen begrüßt

## Grunderwerbsteuer

### Wirkung

- Indirekte Bevorzugung unbebauter Grundstücke (Neubau) gegenüber bebauten Grundstücken (Bestand) durch Bemessung u.a. anhand Gebäudewert → kein Anreiz, Bestandsimmobilien zu kaufen

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlungen

- Differenzierung der Hebesätze zwischen Flächen mit Bestandsimmobilien und Flächen in Neubaugebieten
- Umwandlung in Neubesiedlungssteuer

## Kosten für Abriss, Entsiegelung oder Altlastenbeseitigung

### Wirkung

- Verteuerung der (Um-)Nutzung von Brachflächen gegenüber Flächen im Außenbereich

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlungen

- Ökonomische Anreize: Förderung oder steuerliche Entlastung von Rückbau und Entsiegelung
- Altlastenfreistellung
- (Bundesweiter) Rückbau- und Entsiegelungsfonds
- Nutzung einer Flächenneuausweisungsumlage für Entsiegelungen

## Pendlerpauschale

### Wirkung

- Förderung von Zersiedelung und von Flächenverbrauch
- Aber: Zielkonflikt - Flächensparen vs. Stärkung ländlicher Raum

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlungen

- Abschaffung vs. keine Änderung unter Abwägung mit anderen Zielen
- Flankierung mit Anreizen für die Bestandsentwicklung

## GRW, GAK und Städtebauförderung

### Wirkung

- GRW/GAK:
  - Förderung flächenverbrauchender Maßnahmen,
  - aber auch von Maßnahmen zur Innenentwicklung/Brachflächenentwicklung
- Städtebauförderung: wichtiges Instrument der Innenentwicklung

### Möglichkeiten zur Nachjustierung / Empfehlungen

#### GRW/GAK

- Änderungen nicht zielführend, Programm bereits sehr komplex
- Flankierung durch Anreize zur Innenentwicklung

- Möglichkeiten der Nachjustierung für ausgewählte Instrumente prüfen
  - §13bBauGB, GFZ, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer
- Viele der Regelungen beruhen auf eindeutigen politischen Interessenabwägungen → keine Änderungen anstreben, aber Monitoring prüfen
  - z.B. Finanzausgleich, Gewerbesteuer, Pendlerpauschale, GAK, GRW, Privilegierung

- stattdessen:
  1. Ökonomische Anreize setzen, Förderung flächensparender Instrumente, (Bsp. Kosten für Entsiegelung etc.)
  2. „Globalsteuerung“ auf Bundes- oder Landesebene
    - Kontingentierung oder Flächenzertifikatehandel
    - Neuausweisungsumlage
- und
  - Bewusstseinswandel in der Bevölkerung
  - Sensibilisierung, Transparenz, Beratung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Lutke Blecken und Johanna Johncock

Institut Raum & Energie

[blecken@raum-energie.de](mailto:blecken@raum-energie.de)

[johncock@raum-energie.de](mailto:johncock@raum-energie.de)

04103 – 16041