



Der Modellversuch zum Handel mit Flächenzertifikaten

Dr. Ralph Henger
Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

21. September 2016, AfterWorkTalks
Logistikimmobilien. Big Boxes auf der „grünen Wiese“ – Was bringt die Zukunft?

Modellkommunen

Laufzeit: Okt. 2012 bis Feb. 2017

87 Kommunen aus 12 Bundesländern

- ▶ 3 Großstädte (Karlsruhe, Kassel, Reutlingen)
- ▶ 12 verdichtete Ober- und Mittelzentren
- ▶ 9 ländliche Ober- und Mittelzentren
- ▶ 2 kleine verdichtete Gemeinden
- ▶ 60 ländliche Gemeinden

-> Guter repräsentativer Querschnitt



21. September 2015, 19:13 Uhr Landflucht in Niedersachsen

Bürgermeister verschenkt Baugrundstücke



Bürgermeister Manfred
Weiner zeigt auf eines
der Baugrundstücke in
Ottenstein. (Foto: dpa)



Feedback

Wer jung ist, zieht weg vom Land. Als im niedersächsischen Ottenstein die Grundschule geschlossen werden soll, macht der Bürgermeister ein ungewöhnliches Angebot.

Interview von Jan Schmidbauer

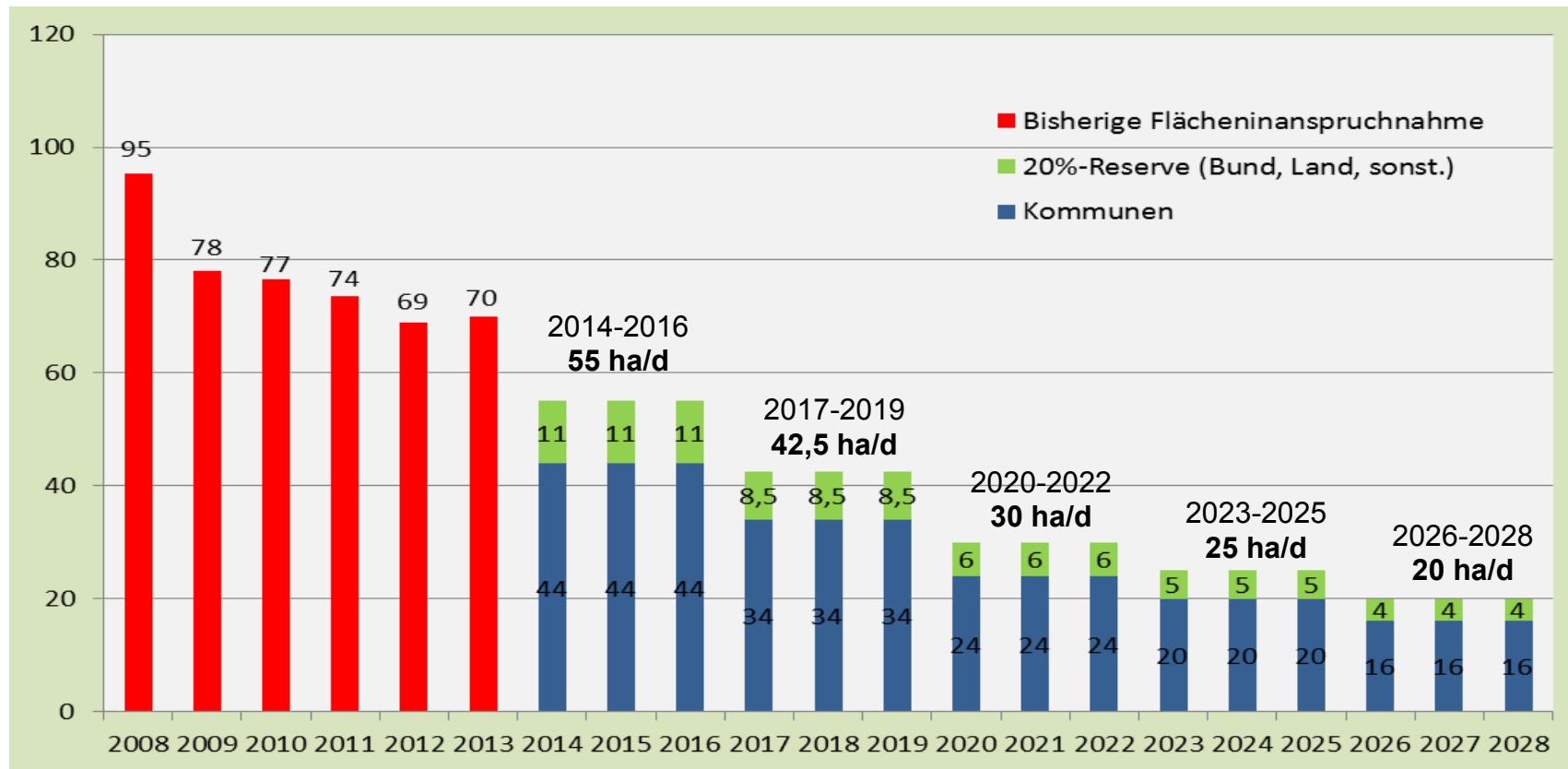
Manfred Weiner, 71, ist seit 39 Jahren Bürgermeister der Gemeinde Ottenstein in Niedersachsen. Wie viele kleinere Orte leidet sein Dorf darunter, dass junge Leute in die Städte ziehen. Als dann auch noch die Grundschule im Dorf

Quelle: Süddeutsche Zeitung

ANZEIGI

-> „Freiflächen müssen einen (fairen) Preis bekommen!“

Welche Flächensparziele sollen erreicht werden? Schrittweiser Rückgang auf bundesweit 30 ha / Tag bis 2020



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Warum brauchen wir den Flächenhandel?

- ▶ **Das Ausweisungsdilemma** – Warum das Ausweisen von Flächen alternativlos erscheint
- ▶ **Das Baulandparadoxon** – Warum trotz großer innerörtlicher Potenziale die Siedlungsfläche weiter zunimmt
- ▶ **Die Kostenfalle** – Warum der Nutzen neuer Baugebiete überschätzt und die Kosten systematisch unterbewertet werden
- ▶ **Der Bruch des Verursacherprinzips** – Warum Alteingesessene rebellieren sollten

Lösung:

- ▶ Kombination / Ergänzung der bewährten planungsrechtlichen „**qualitativen Steuerung**“ mit einem Flächenhandelssystem zur „**quantitativen Steuerung**“

Vorteil:

- ▶ Sichere Zielerreichung („**Cap**“) bei Erhaltung kommunaler Spielräume („**Trade**“)

Wie funktioniert der Flächenhandel?

Siehe FAQs auf www.flachenhandel.de

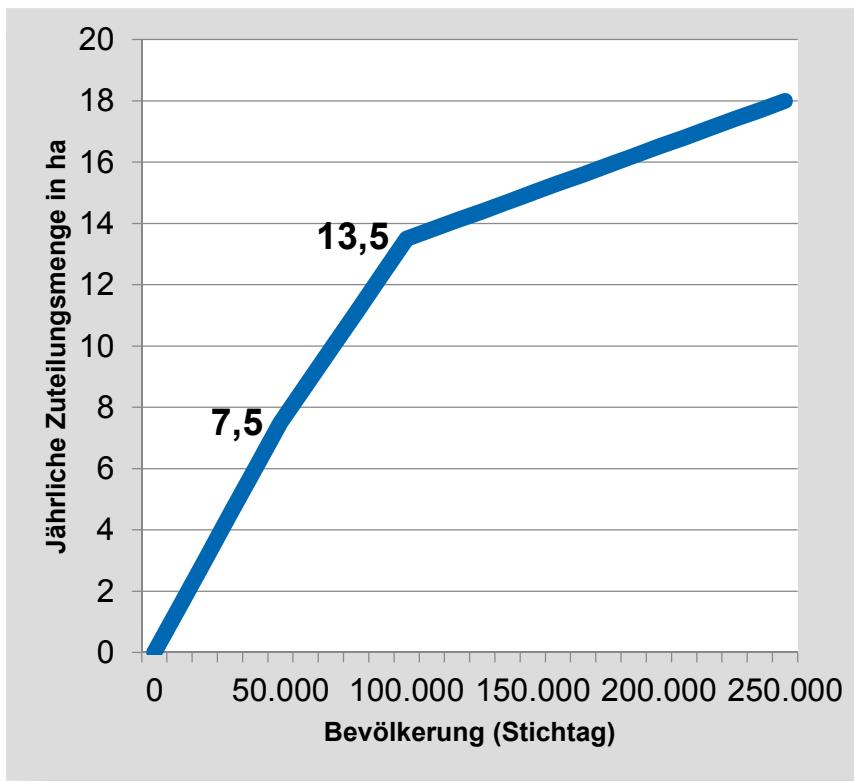
**Ein Flächensparziel („Cap“) wird in Form von
„Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen verteilt
(1 Zertifikat = 1.000 m²)**



Voraussetzungen für erfolgreiche Umsetzung:

- ▶ Einigung von Bund & Länder
- ▶ Frei handelbare Zertifikate
- ▶ Verankerung im Raumordnungsgesetz

Wie werden die Zertifikate zugeteilt? Auf Basis der Bevölkerung (Stichtag) und Größenklasse



Zuteilungsformel

-> siehe Informationspapier Nr. 2

Vorteile

- ▶ Verwendung einer verfügbaren, anerkannten und belastbaren Bemessungsgrundlage
- ▶ Keine Fehlanreize wie bei historischen und prognostizierten Daten

Sinnvolle Ergänzung durch Berücksichtigung

- ▶ Zentralörtlicher Funktionen
- ▶ Demografischer Aspekte

Zertifikate-Rechner -> www.flaechenhandel.de



[DAS PLANSPIEL](#) [FLÄCHENHANDEL](#) [KOMMUNEN](#) [FAQ](#) [VERANSTALTUNGEN](#) [DOWNLOADS](#) [ÜBER UNS](#)

Daniel Flührer, Stadtbaudirektor, Esslingen am Neckar

Wir arbeiten in Esslingen am Neckar seit vielen Jahrzehnten ambitioniert und engagiert an der Sicherung und Stärkung der baulichen, funktionalen und nachhaltigen Qualitäten unserer Stadt. Dabei sind uns aber auch die Grenzen der viel beschworenen und von uns aus Überzeugung verfolgten „Innenentwicklung“ im Detail hinlänglich bekannt. Es reizt uns daher sehr, uns am Planspiel zu beteiligen und wir erhoffen uns dabei weitere Erkenntnisse im Ausloten neuer Instrumente und der monetären Bewertung verschiedener Maßnahmen. Auch sind wir gespannt auf die Erfahrungen und Erkenntnisse unserer Projektpartner.



Entscheidend für den Projekterfolg ist die Mitwirkung engagierter Modellgemeinden. Für die Projektphase ab 2014 werden noch Kommunen als Teilnehmer gesucht. **Haben Sie Interesse an einer Mitwirkung oder wünschen Sie nähere Informationen?**

Die wichtigsten Punkte zum Flächenhandel

- Ein Flächenziel – z.B. das 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – wird in Form von „Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen verteilt.
- Wenn eine Kommune bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen. Für die Bebauung in einem definierten Innenentwicklungsgebiet sind keine Zertifikate erforderlich.
- Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar. Ungenutzte Zertifikate können an Kommunen verkauft werden, die mehr Zertifikate benötigen als ihnen zugewiesen wurden. Die Einnahmen aus Zertifikatverkäufen können z.B. für die Innenentwicklung verwendet werden.

Zertifikate-Rechner

Testen Sie: wie viele Zertifikate bekommt Ihre Kommune beim Flächenhandel?

Gemeinde finden

[SUCHEN](#)

Kassel, documenta-Stadt

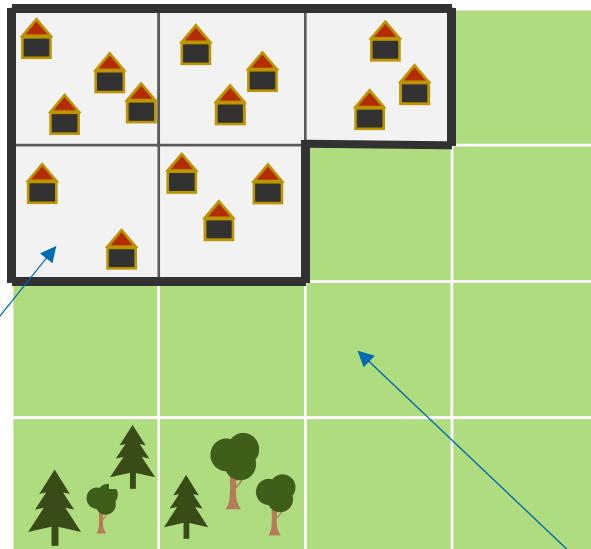
Diese Kommunen machen schon mit:



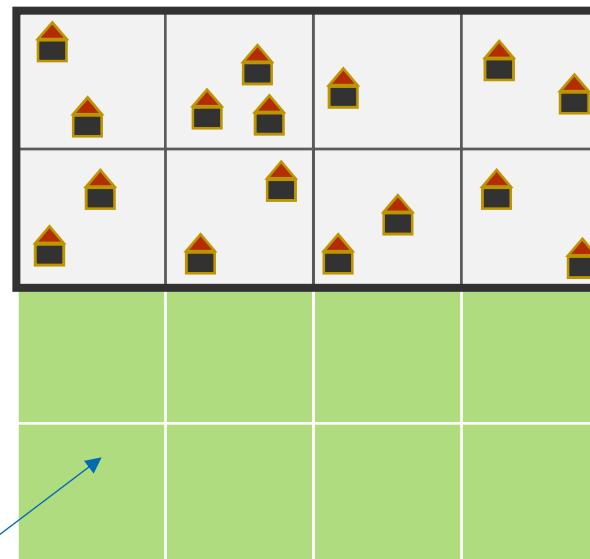
**Für die Bebauung ungenutzter Flächen im Außenbereich
müssen die Kommunen die entsprechende Menge an
Zertifikaten aufbringen**

Stadt A

Innenentwick-
lungsbereich:
Keine
Zertifikate-
pflicht



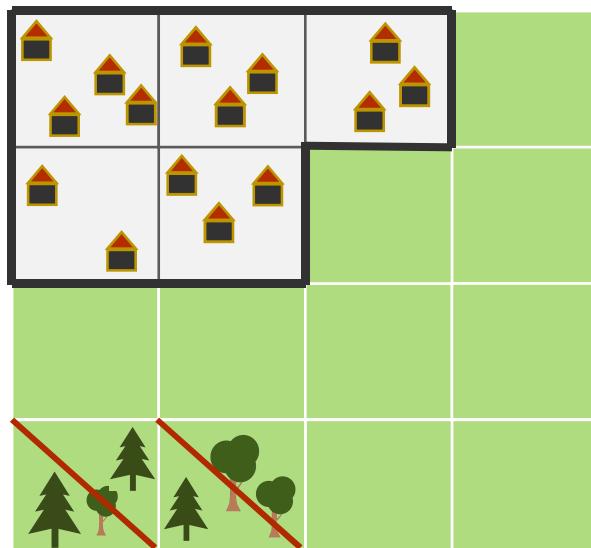
Stadt B



**Außenbereich:
Zertifikatepflicht für Siedlungs- und
Verkehrsflächen**

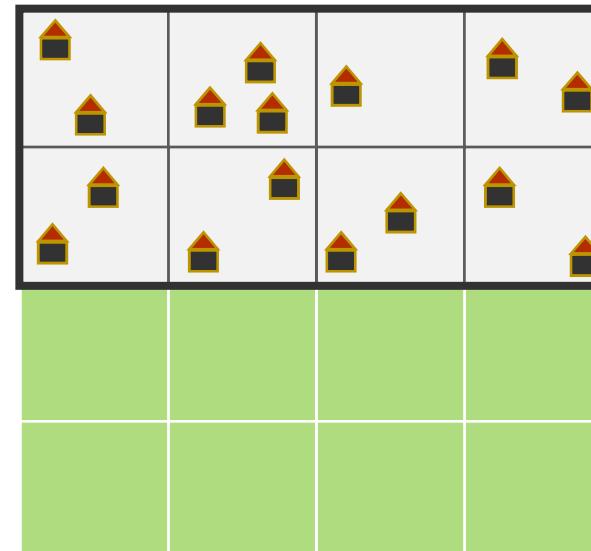
Die Regelungen des Raumordnungs- und Naturschutzrechts bleiben unverändert

Stadt A

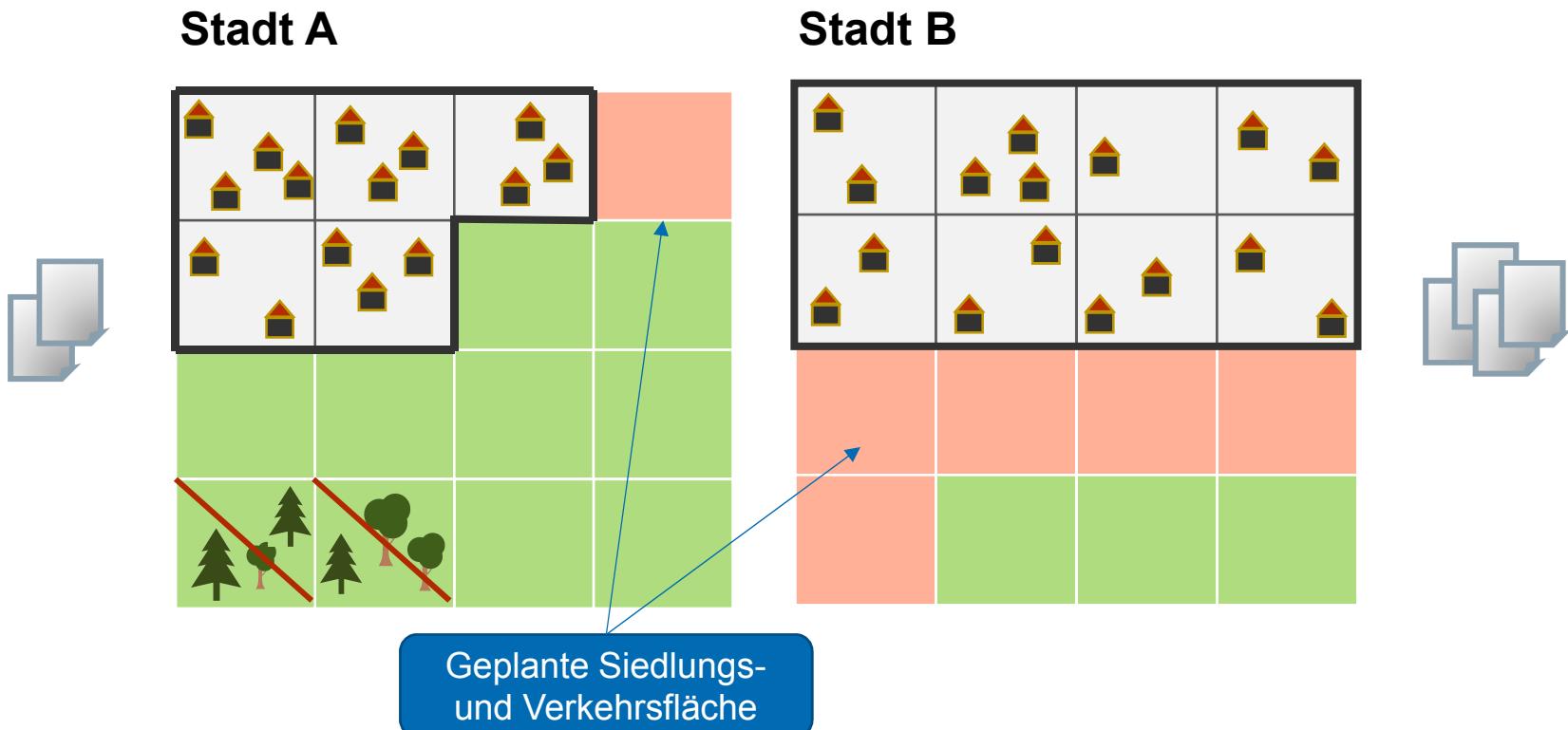


Bspw.: Vogel- oder
Wasserschutzgebiete

Stadt B

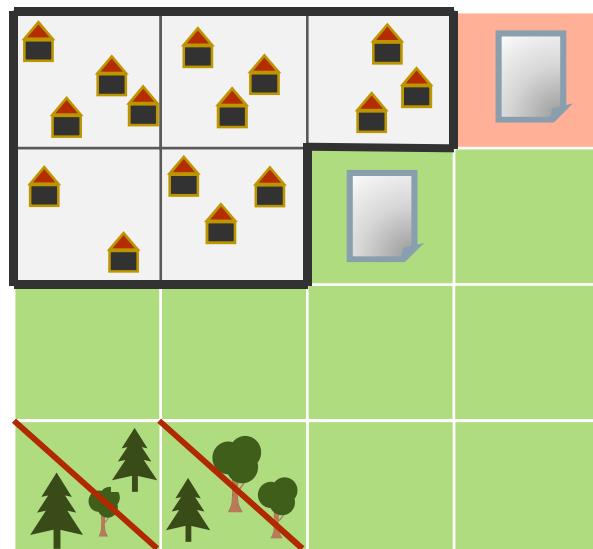


Geplante Siedlungs- und Verkehrsflächen mit Deckung durch Zertifikate können problemlos realisiert werden

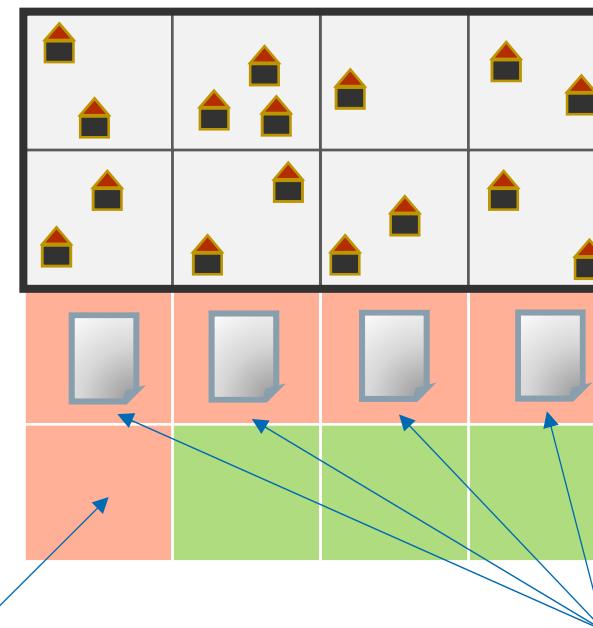


Geplante Siedlungs- und Verkehrsflächen mit Deckung durch Zertifikate können problemlos realisiert werden

Stadt A



Stadt B



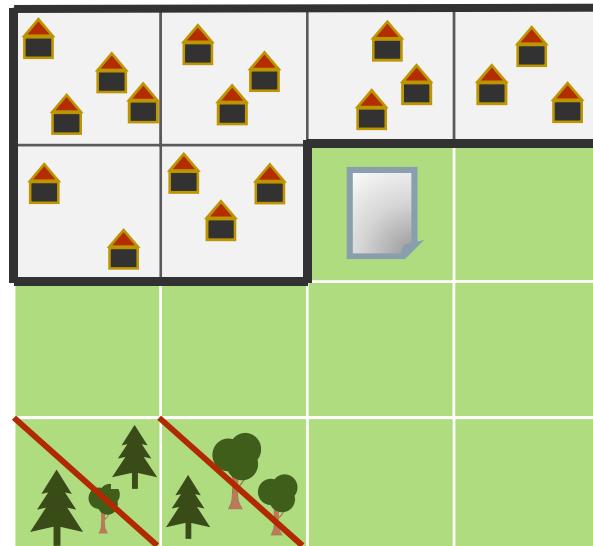
Nicht mit Zertifikaten gedeckt

Mit Zertifikaten gedeckt

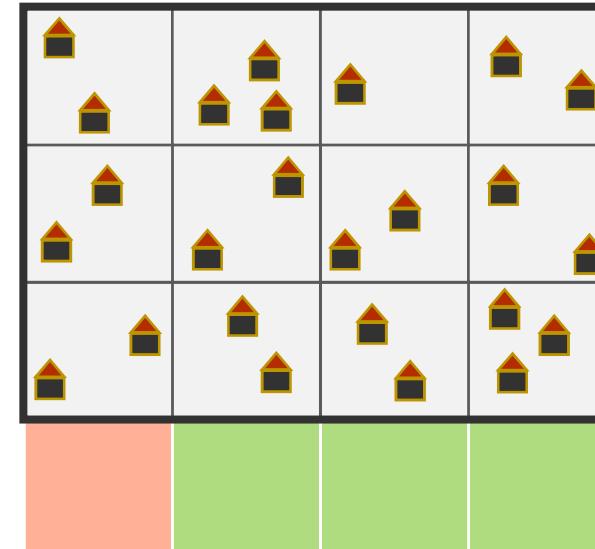
Flächen ohne Zertifikatedeckung können nicht realisiert werden

Stadt B hat in dieser Situation 4 Möglichkeiten:

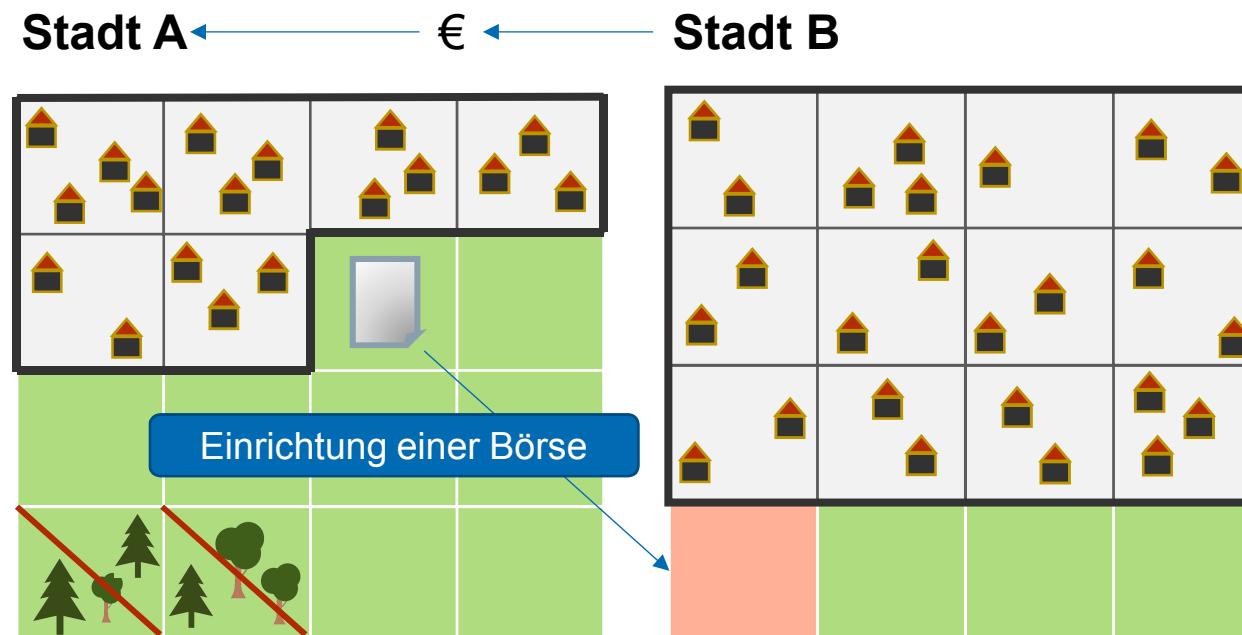
Stadt A



Stadt B

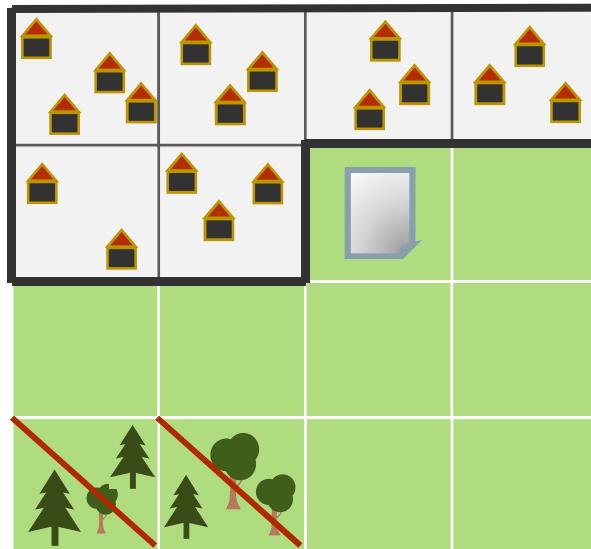


1. Aufkauf des Zertifikats von Stadt A mit freier Preisbildung.

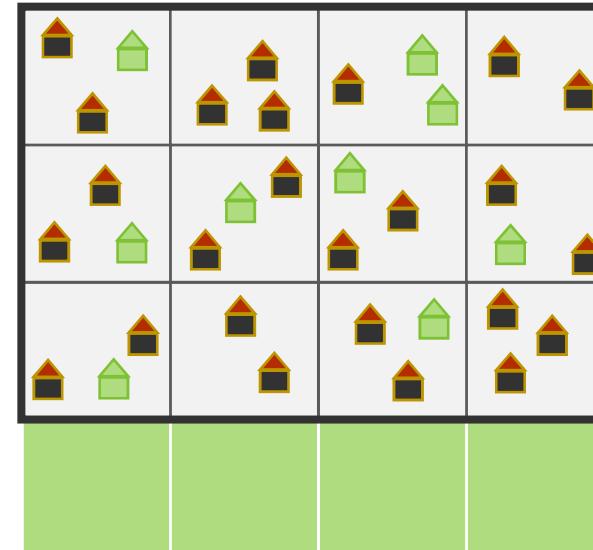


2. Zertifikatfreie Innenentwicklung anstatt zertifikatepflichtiger Außenentwicklung.

Stadt A

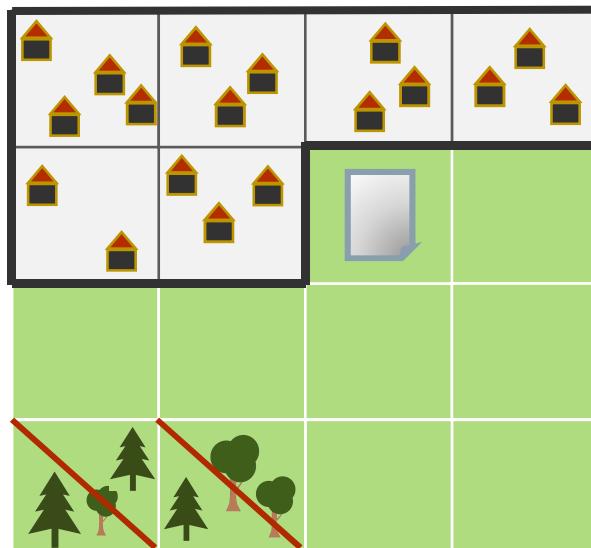


Stadt B

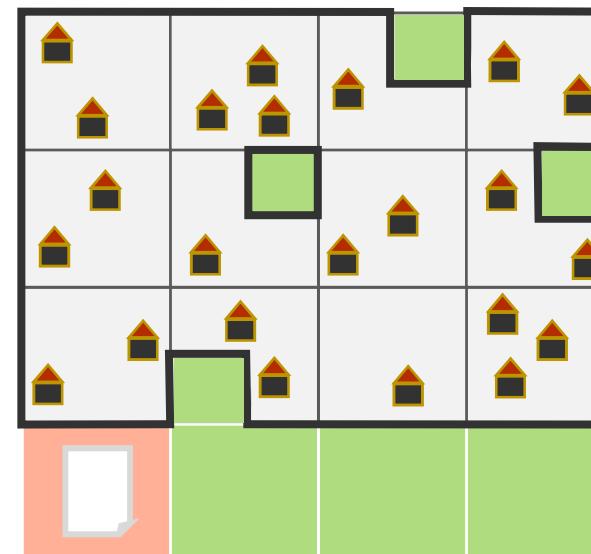


3. Generierung von weiteren Zertifikaten (sog. „Weiße Zertifikate“) durch die Rücknahme bestehender Baurechte.

Stadt A

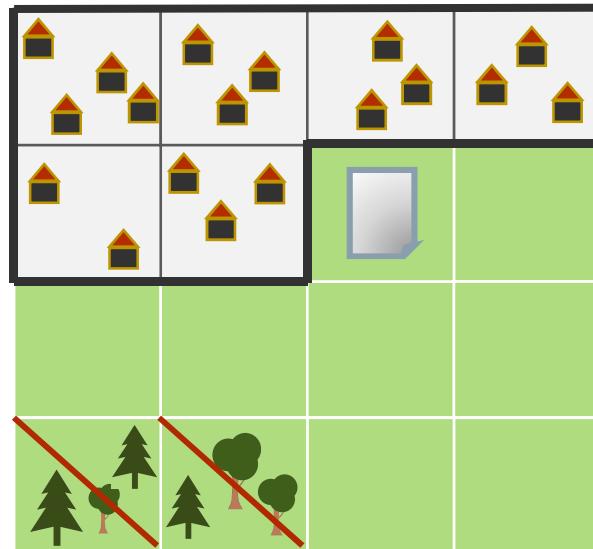


Stadt B

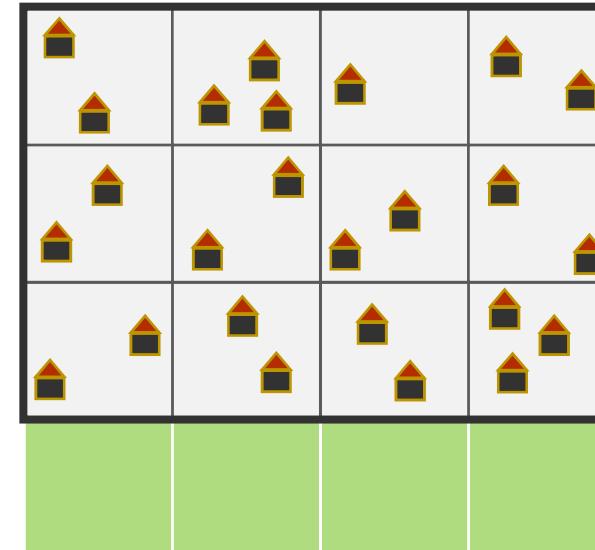


4. Verzicht auf zertifikatepflichtige Außenentwicklung. Insbesondere bei Bauvorhaben mit negativen Fiskalwerten relevant.

Stadt A

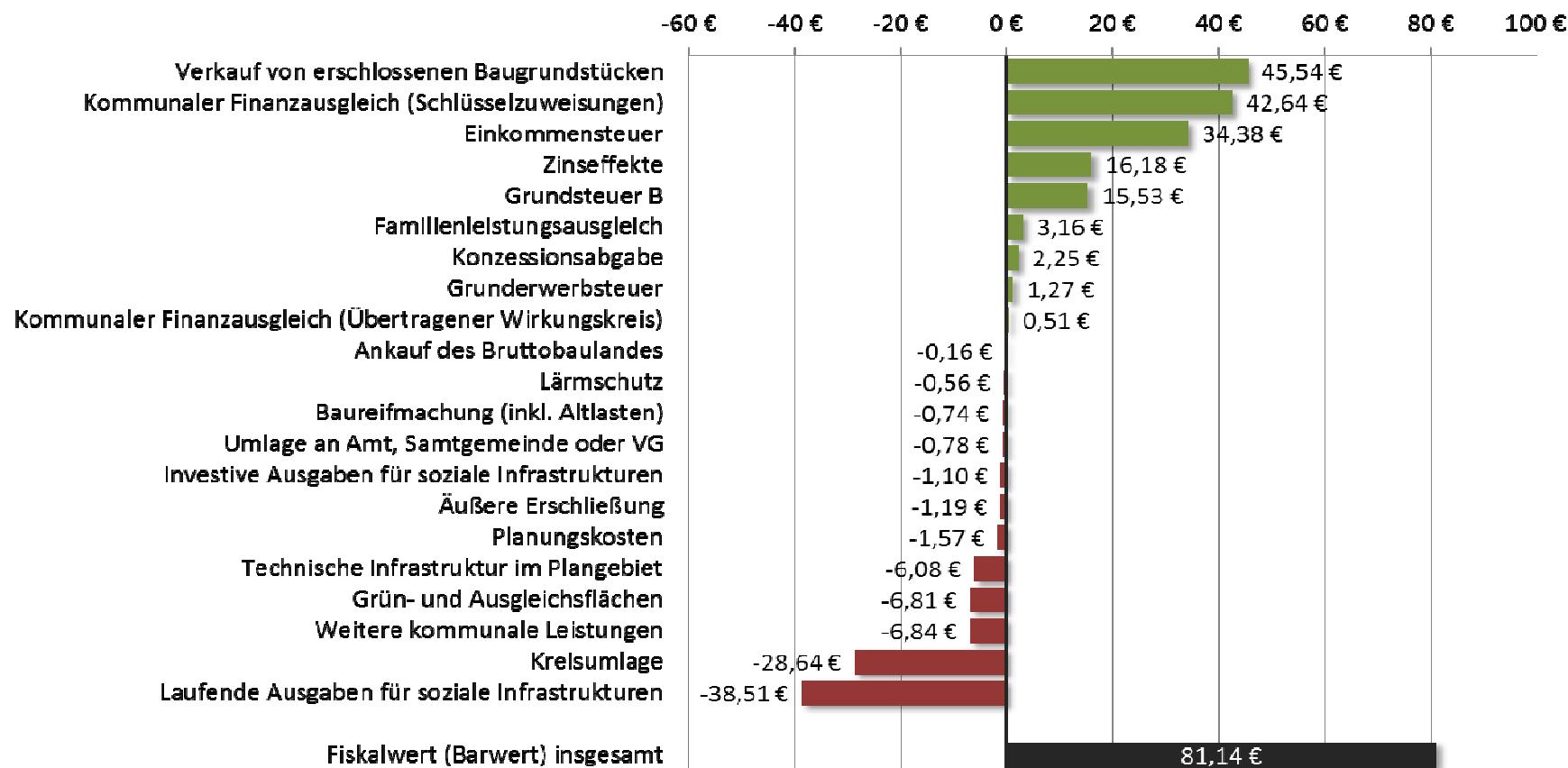


Stadt B



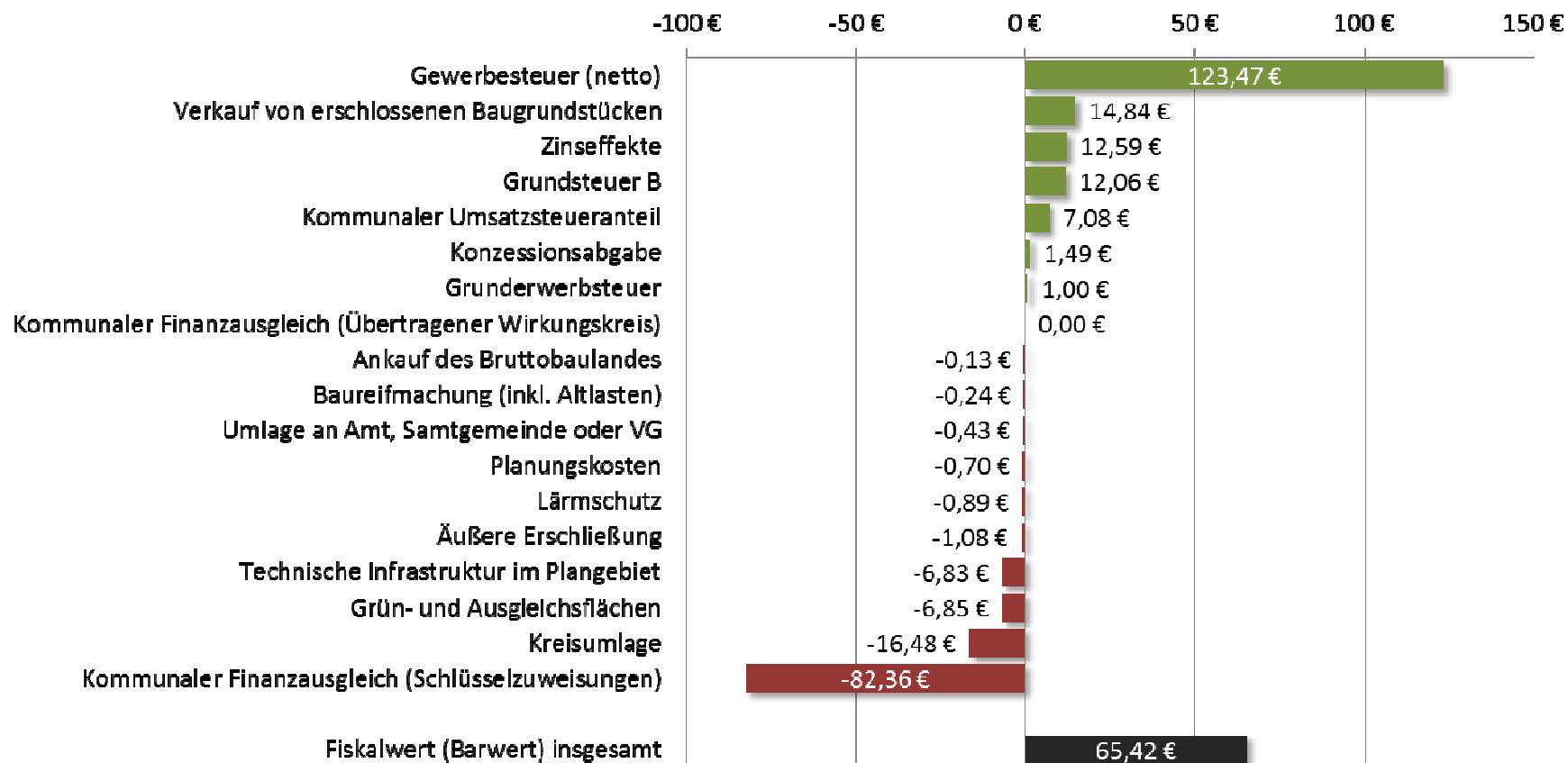
Was beeinflusst den (Fiskal)Wert eines Baugebietes?

Wohnen: Mittlerer Beitrag der einzelnen Wirkungsketten



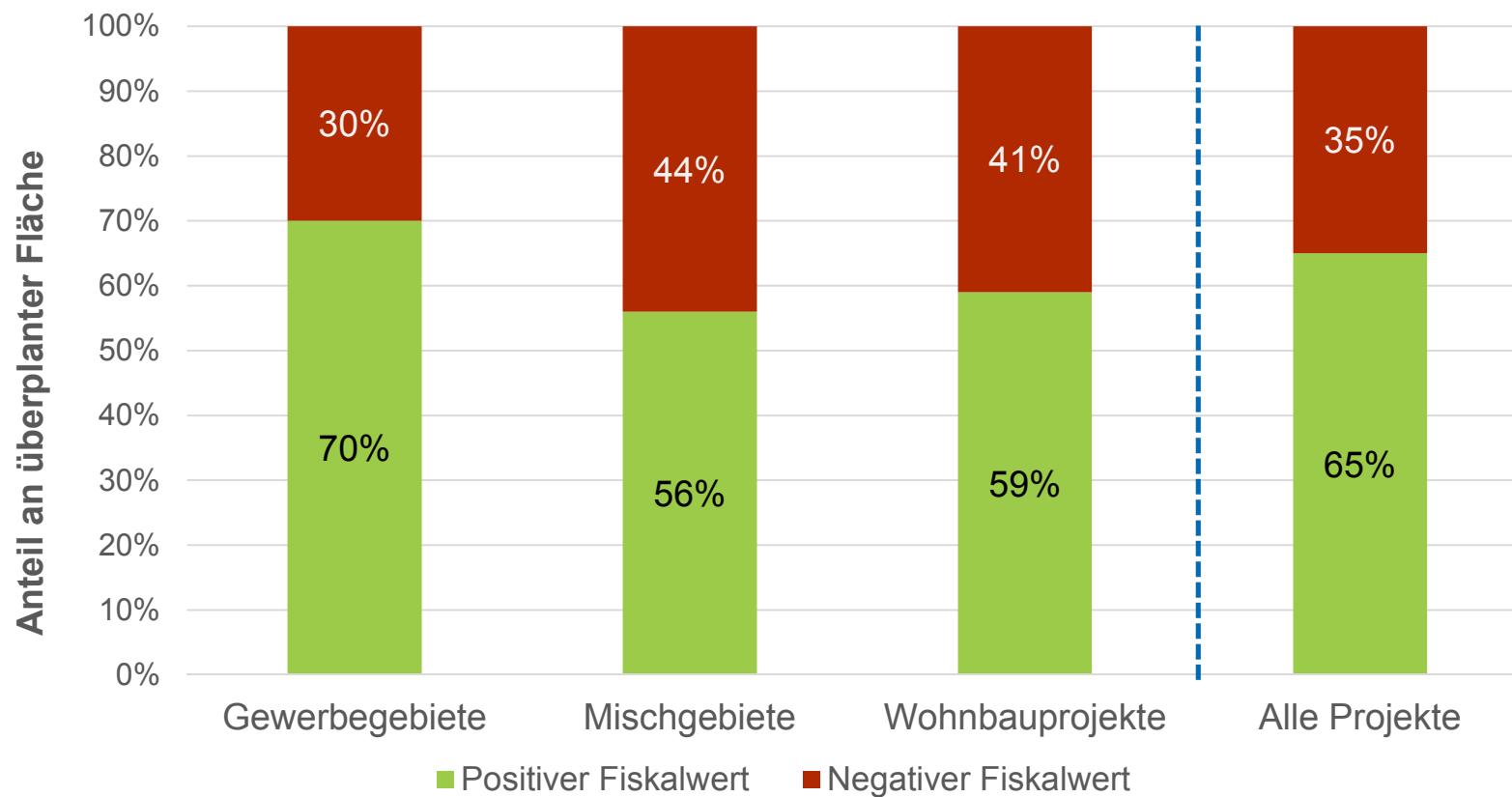
Was beeinflusst den (Fiskal)Wert eines Baugebietes?

Gewerbe: Mittlerer Beitrag der einzelnen Wirkungsketten

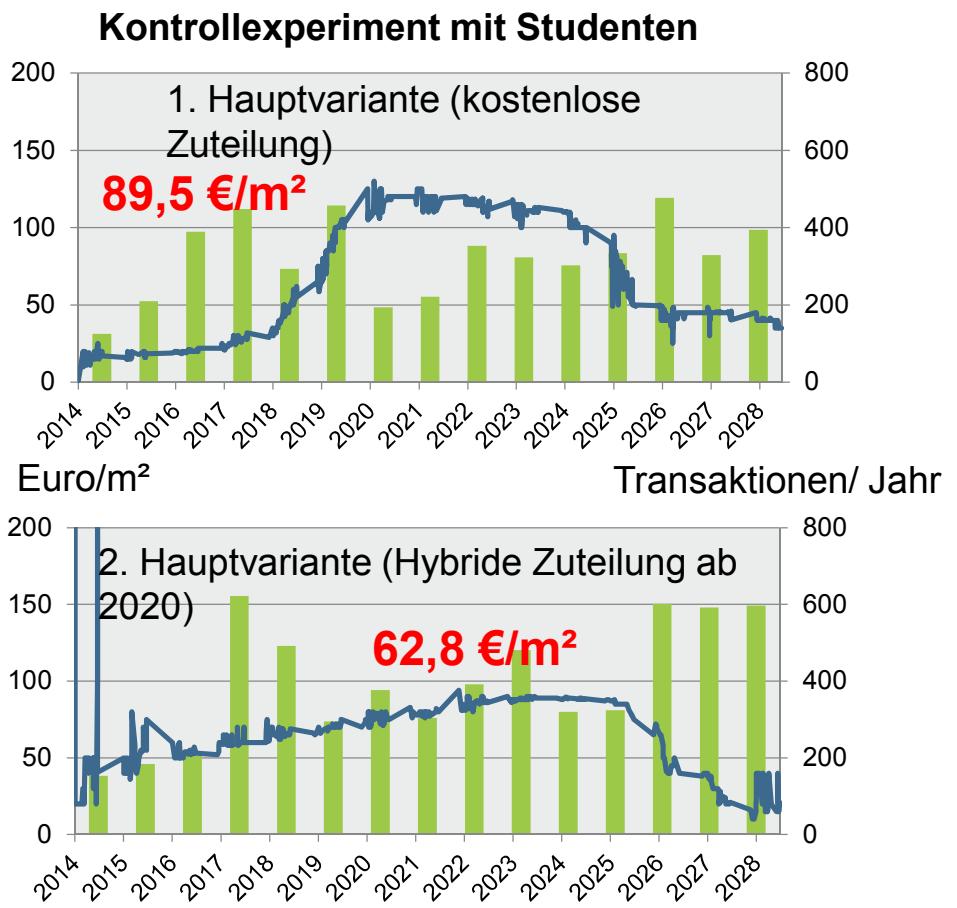
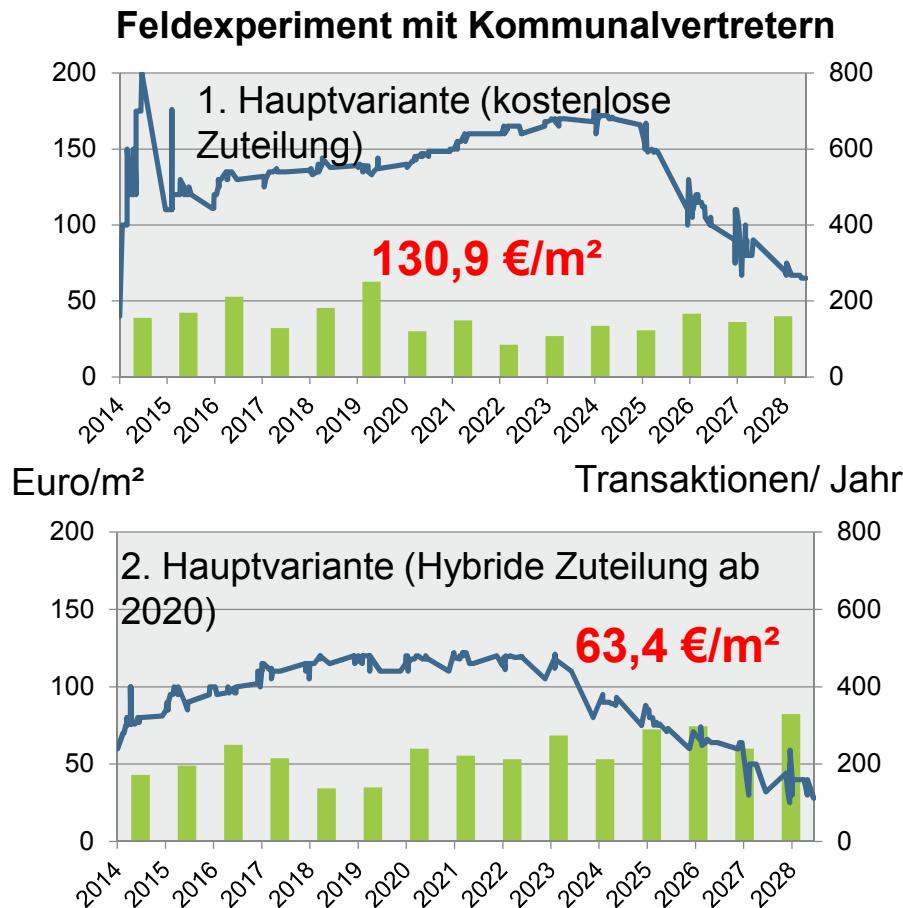


Gut 1/3 der Flächen fiskalisch unrentabel

Anteil der überplanten Fläche mit positivem / negativem
Fiskalwert



Welche Preise können erwartet werden?



Zentrale Erkenntnisse

- ▶ Flächenhandel kann Kirchturmdenken der Kommunen überwinden
- ▶ Flächenhandel **reduziert effektiv und effizient die Flächenneuinanspruchnahme** und stärkt Innenentwicklung , wenn die Menge an Zertifikaten entsprechend begrenzt wird.
- ▶ Kommunen treffen Entscheidung in solider Abwägung von planerischem Bedarf und Wirtschaftlichkeit
- ▶ Vermeidungsstrategien der Teilnehmer zielen auf Baugebiete mit negativen Fiskalwert und unsichere Gewerbegebiete
- ▶ Es entsteht ein **fairer Lastenausgleich** zw. ausweisenden und Flächen schonenden Kommunen
- ▶ Nur wenige Modellkommunen stellen sich durch Handel schlechter und verschulden sich
- ▶ Die Kommunen können durch „Weiße Zertifikate“ zusätzliche Einnahmen erzielen, wenn sie bei mangelnder Flächennachfrage Baurechte zurücknehmen