

## Ergebnisse und Implikationen aus dem Modellversuch zum Handel mit Flächenzertifikaten

*Ralph Henger*

Vor dem Hintergrund des 30-Hektar-Zieles haben die Regierungsparteien der Bundesregierung in den Koalitionsverträgen der 17. und 18. Legislaturperiode vereinbart, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden den kommunalen Handel mit Flächenzertifikaten im Modellversuch zu erproben und zu begleiten. Ein zentraler Baustein des Modellversuchs ist ein praxisnahes Feldexperiment, das Ende 2015 erfolgreich abgeschlossen wurde. In diesem Feldexperiment simulierten 87 Modellkommunen den Flächenhandel über einen Zeitraum von 15 Jahren (2014–2028) mittels einer Online-Plattform. Hierfür wurde für jede Kommune eine Vielzahl von entscheidungsrelevanten Informationen zusammengetragen, die als Grundlage für die Kauf- bzw. Verkaufsentscheidung herangezogen werden konnten.

Die Ergebnisse des Feldexperimentes zeigen, dass ein Flächenhandelssystem in der Lage ist, die Flächenneuanspruchnahme effektiv zu verringern. Flächensparziele lassen sich im Verbund aus Planung und flexibler Mengensteuerung effizient erreichen. Etwa die Hälfte der ursprünglich von den Modellkommunen geplanten Ausweisungen im Außenbereich wurde letztendlich nicht realisiert, wobei die Kommunen in solider Abwägung von planerischem Bedarf und der Wirtschaftlichkeit ihrer geplanten Baugebiete entschieden haben. Die Einsparungen konnten durch die Innenentwicklungspotenziale aufgefangen werden. Die Kommunalvertreter hatten keine Probleme beim Umgang mit den Flächenzertifikaten. Überörtliche Mengenvorgaben konnten sie durch den Kauf und Verkauf von Zertifikaten flexibel vor Ort umsetzen. Die Kommunen haben Handelsgewinne erzielt und sich somit insgesamt besser gestellt. Für rund ein Drittel aller im Simulationszeitraum geplanten Projekte wurde ein negativer Fiskalwert ermittelt. Das heißt, die Kommunen würden mehr Ausgaben haben als sie Einnahmen erzielen. Auf die Realisierung dieser Projekte wurde durch den Zertifikatehandel überwiegend verzichtet. Durch ein Flächenhandelssystem werden also unrentable Flächenausweisungen identifiziert und vermieden. Gleichwohl haben die Kommunen – wie in der Realität – auch für Baugebiete mit negativem Fiskalwert Zertifikate erworben. Die Preise für die Zertifikate lagen unter anderem auch deshalb im Feldexperiment mit durchschnittlich 80-90 Euro pro Quadratmeter auf hohem Niveau. Insgesamt belegen die Ergebnisse, dass ein Flächenhandelssystem geeignet ist, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und dabei gleichzeitig die Kommunalfinanzen zu entlasten. Es stellt daher eine ernsthafte Politikoption dar, um das 30-Hektar-Ziel einhalten zu können.

### **Kontaktdaten:**

Ralph Henger  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln

E-Mail: [henger@iwkoeln.de](mailto:henger@iwkoeln.de)