



+++

# PLANSPIEL

## FLÄCHENHANDEL



+++

## **Das kontrollierte Feldexperiment (KFE)**

Prof. Dr. Kilian Bizer

Georg-August-Universität Göttingen und Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia)



# Einleitung

- Handelbare Flächenausweisungszertifikate ermöglichen es auch für andere Instrumente Erkenntnisse zu gewinnen
- ... dienen als Anreiz für ein intensiviertes Flächenmanagement...
- ... und einen bewussten Umgang mit den Infrastrukturkosten von morgen
  
- Weder die Demografie noch die wirtschaftliche Entwicklung erledigen das Problem von allein.

# Gliederung

1. Zusammensetzung der Kommunen: Repräsentativität
2. Was machen die Kommunen beim KFE?
3. Fazit: Aufbau des KFE

## „Repräsentativität“ der 100 Kommunen

- Geografische Ausgewogenheit (N-S, O-W, Bundesländer)
- Wachsende und schrumpfende Gemeinden abdecken
- Gemeindegrößen berücksichtigen (14 Klassen des Statistischen Bundesamts von <100 bis >0,5 Mio. EW)
- Agglomerationsräume, verstärkte Räume und ländliche Räume (BBSR) (17 Klassen)
- Auch: geografisches Cluster als eine Teilgruppe

# Zusammensetzung der Teilnehmerkommunen

Gruppe	BBR-Gemeindetyp	Spezifischer SuV-Zuwachs (ha/a/100.000 EW)	Demografische Disposition (Anteil)	Spezifischer SuV-Zuwachs (ha/a/100.000 EW)	Potenzieller Anbieter/Nachfrager
1. Kernstädte Anzahl: 86	1, 2, 9	10,2	schrumpfend (43%)	10,0	Anbieter
			stabil/wachsend (57%)	10,3	Anbieter
2. verdichtete OZ/MZ: Anzahl: 1.242	3, 5, 10, 14	29,0	schrumpfend (23%)	20,5	Anbieter
			stabil/wachsend (77%)	31,4	Anbieter
3. ländliche OZ/MZ Anzahl: 941	7, 12, 16	62,9	schrumpfend (38%)	67,9	Nachfrager
			stabil/wachsend (62%)	58,7	Nachfrager
4. kleine verdichtete Gemeinden Anzahl: 1.168	4, 6	39,7	schrumpfend (24%)	30,1	Anbieter
			stabil/wachsend (76%)	41,6	Nicht eindeutig vorhersehbar
5. kleine ländliche Gemeinden Anzahl: 7.867	8, 11, 13, 15, 17	86,4	schrumpfend (49%)	93,8	Nachfrager
			stabil/wachsend (51%)	82,3	Nachfrager

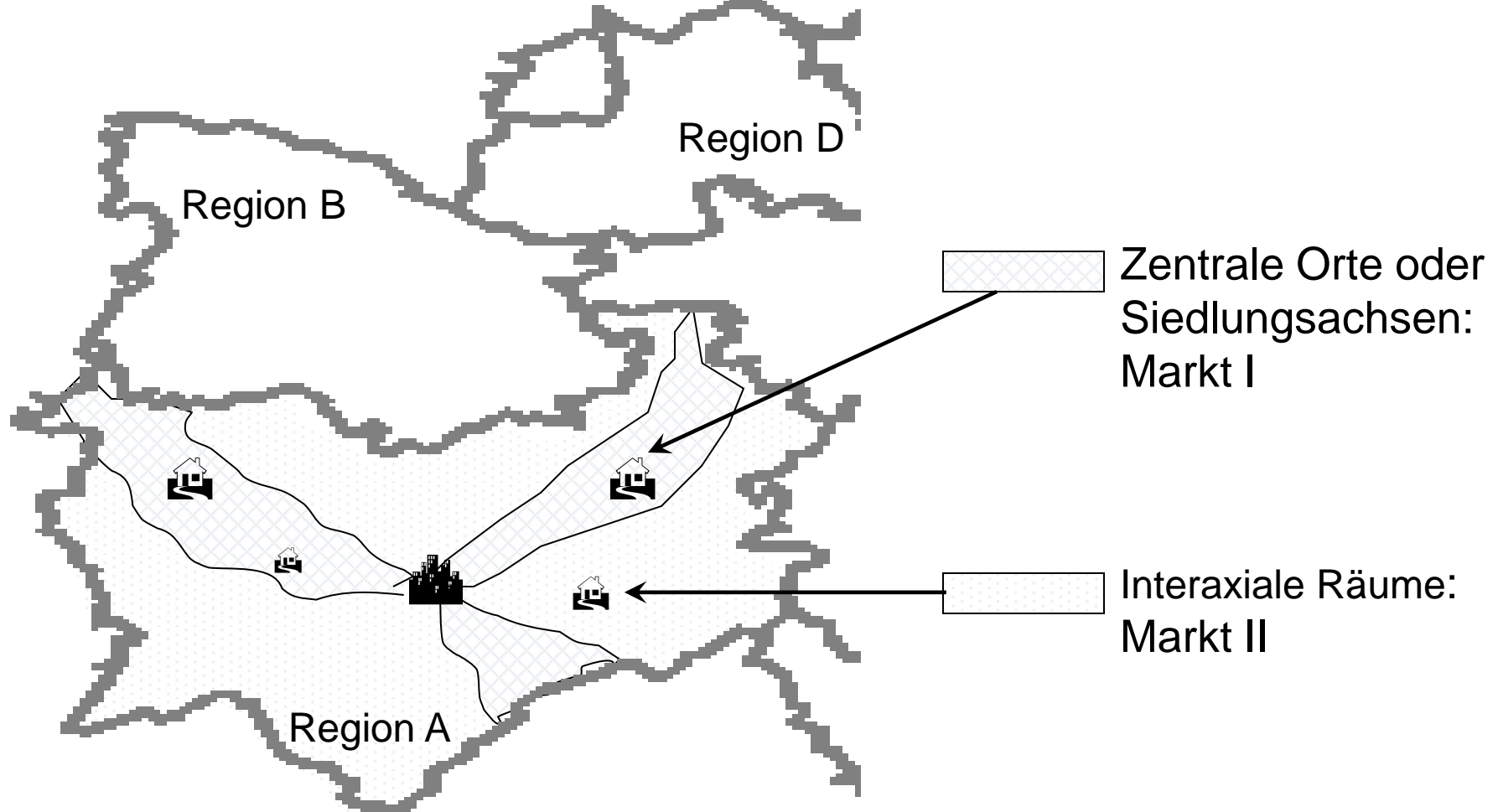
Quelle: Bizer/Bovet/Henger et al. 2012, S. 116

## Im Vorfeld des KFE haben die Kommunen

- Innenentwicklungspotenziale (Brachflächen und Baulücken) erfasst
- Innenbereichsentwicklungsgrenze festgelegt
- Fiskalwertanalysen erhalten
- Marktzuordnung geklärt:
  - Sachliche Differenzierung (Wohnen/Gewerbe)
  - Räumliche Differenzierung



# Räumliche Differenzierung



## Was passiert im KFE?

### Eigene Zahlungsbereitschaft ermitteln

Fiskalwert gibt nur typisierten Wert für bestimmten B-Plan an.

Er ist zu korrigieren um ortsspezifische Besonderheiten wie

- „Volllaufen“ des Gebietes
- Zusätzliche Einnahmequellen
- politische Präferenzen zur langfristigen Entwicklung

Die Korrektur sollte in einen korrigierten Fiskalwert eingehen, um Kauf- und Verkaufsentscheidungen zu vereinfachen!



## Was passiert im KFE?

### Kaufen, verkaufen, B-Plan umsetzen und verschieben

Preisbeobachtung auf relevantem Markt (Wohnen vs Gewerbe; zentrale Orte vs übrige Orte)

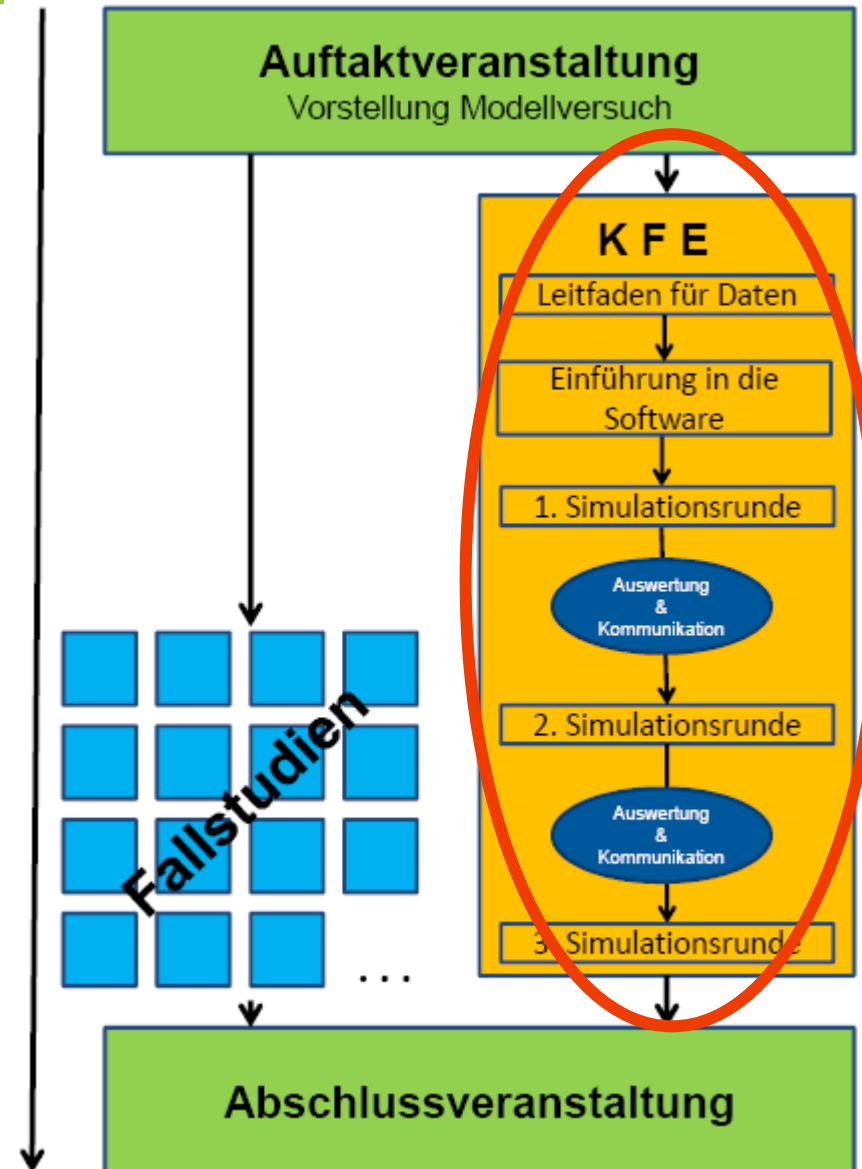
Will die Kommune frei zugewiesene Rechte veräußern oder selbst nutzen? Passt sie B-Plan an – oder kauft/verkauft sie?

Will die Kommune nur dann selbst ausweisen, wenn (modifizierter) Fiskalwert über dem Marktpreis liegt (ökon. rationale Strategie)?

Will die Kommune horten („ansparen“)?

## Fazit: Aufbau des KFE

- Je Simulation 15 Jahre Zeithorizont
- 3 Simulationsrunden (z.B. Schrumpfung, Wachstum, Krise, räuml. u. sachliche Differenzierung)
- Alle Simulationen auch mit studentischen Probanden z. Vgl.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**