

Nachhaltige Flächennutzung von Unternehmen

Eine empirische Untersuchung durch schriftliche Befragung
in vier deutschen Planungsregionen

Regierungsbezirk Düsseldorf,
Region Hannover und Mittelhessen,
Planungsregion Südwestthüringen

Dissertation

zur Erlangung des wirtschaftswissenschaftlichen Doktorgrades
der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Göttingen

vorgelegt von

Natascha Volk
aus Karaganda, Kasachstan

Göttingen, 2013

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Volk, Natascha:

Nachhaltige Flächennutzung von Unternehmen - Eine empirische Untersuchung durch schriftliche Befragung in vier deutschen Planungsregionen
ISBN 978-3-86376-067-0

Erstgutachter: Prof. Dr. Kilian Bizer

Zweitgutachter: Prof. Dr. Rainer Marggraf

Tag der mündlichen Prüfung: 19.11.2013

Alle Rechte vorbehalten

1. Auflage 2013

© Optimus Verlag, Göttingen

URL: www.optimus-verlag.de

Printed in Germany

Papier ist FSC zertifiziert (holzfrei, chlorfrei und säurefrei,
sowie alterungsbeständig nach ANSI 3948 und ISO 9706)

Das Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes in Deutschland ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Danksagung

Ich möchte mich an dieser Stelle bei vielen Personen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit sehr unterstützt haben.

An erster Stelle gilt mein Dank Herrn Prof. Dr. Kilian Bizer für die Aufnahme als Promotionskandidatin und die umfassende Unterstützung als Betreuer meiner Arbeit. Herrn Prof. Dr. Rainer Marggraf möchte ich für die freundliche und schnelle Übernahme des Zweitgutachtens danken. Ihnen beiden und Prof. Dr. Stefan Dierkes danke ich für die angenehme Disputation.

Meinen Kollegen während meiner Zeit an der Professur für Wirtschaftspolitik und Mittelstandsforschung und darüber hinaus, die mir den Weg zur Promotion wesentlich erleichtert und angenehm gestaltet haben, danke ich herzlich. Insbesondere gebührt mein Dank den studentischen Hilfskräften der Professur, die mich bei der Durchführung der Unternehmensbefragung unterstützt haben.

Das Projekt Doktorarbeit wäre unmöglich geworden, wenn ich nicht vielseitige moralische Unterstützung, herzliche Aufmunterungen und entgegengebrachte Nachsicht im privaten Umfeld erfahren hätte. Mein herzlicher Dank gilt all meinen Freunden und meiner Familie.

Göttingen, Dezember 2013

Natascha Volk

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VII
1. Einleitung und Fragestellung der Arbeit	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Fragestellung und Aufbau der Arbeit	2
2. Nachhaltige Gewerbeflächennutzung.....	5
2.1 Nachhaltige Flächennutzung und nachhaltige Gewerbeflächennutzung	5
2.2 Akteure der Flächennutzung.....	10
2.2.1 Anbieter vom Bauland: Kommunen	12
2.2.2 Eigentümer unbebauter Fläche.....	13
2.2.3 Wirtschaftsförderer.....	14
2.2.4 Baufinanzierer	14
2.2.5 Projektentwickler	15
2.2.6 Architekten, Bauingenieure und Bauunternehmen	16
2.2.7 Anlagenhersteller	17
2.2.8 Nachfrager von Bauland: Nutzer des Bauprojektes.....	17
2.2.9 Zusammenfassung.....	18
2.3 Aktuelle Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche.....	19
2.4 Zusammenfassung	25
3. Theoretische Betrachtung.....	27
3.1 Entkoppelung der Flächeninanspruchnahme vom Wirtschaftswachstum	28
3.1.1 Wirtschaftswachstum	29
3.1.2 Ressourcenentkoppelung	32

3.1.3	Regionale Unterschiede.....	36
3.2	Standortentscheidung und Mobilität der Unternehmen	38
3.2.1	Theoretische Modelle.....	39
3.2.1.1	Mikroökonomische Standorttheorie.....	39
3.2.1.2	Makroökonomische Standorttheorien	40
3.2.2	Standortentscheidung	42
3.2.3	Standortfaktoren.....	43
3.2.4	Bedeutung der Flächenpreise und Flächenverfügbarkeit	46
3.2.5	Mobilität der Unternehmen.....	47
3.3	Anpassungsmöglichkeiten der Unternehmen an eine Reduktion der Flächenneuausweisung.....	48
3.4	Zusammenfassung und Hypothesenaufstellung.....	53
4.	Empirische Erhebung der Flächennutzung bei Unternehmen.....	59
4.1	Befragungsregionen.....	60
4.1.1	Regierungsbezirk Düsseldorf.....	62
4.1.2	Region Hannover	63
4.1.3	Region Mittelhessen.....	65
4.1.4	Planungsregion Südwestthüringen	66
4.2	Vorgehensweise der Befragung	67
4.3	Allgemeine Beschreibung der Unternehmen aufgrund von Strukturdaten	71
4.4	Regionale Unterschiede der Unternehmen	76
4.5	Mobilität der Unternehmen und Standortentscheidung	84
4.5.1	Mobilität der Unternehmen.....	84
4.5.2	Standortentscheidung	87
4.5.2.1	Bedeutung der Standortfaktoren.....	87
4.5.2.2	Faktorenanalyse der Standortentscheidung	88
4.6	Anpassungsmöglichkeiten	92
4.6.1	Substitution der Produktionsfaktoren und Erhöhung der Flächenintensität.....	92

4.6.2	Anpassungsmöglichkeiten der Unternehmensgruppen	94
4.6.2.1	Methode der Clusteranalyse	95
4.6.2.2	Ergebnisse der Clusteranalyse	97
4.6.2.3	Anpassungsmöglichkeiten der Cluster	108
4.7	Zusammenfassung der empirischen Ergebnisse.....	112
5.	Wirtschaftspolitische Implikationen zur nachhaltigen Gewerbeflächennutzung	117
5.1	Bedeutung der Grundstückskosten an den Bauprojekten	118
5.1.1	Kostenbeispiele für den Anteil von Grundstückskosten an Gebäudekosten beim Neubau	119
5.1.2	Kostenbeispiele für den Anteil der Grundstückskosten an den Gebäudekosten beim Neubau mit regionalen Flächenpreisunterschieden	123
5.2	Angebotsseite: Flächenbereitstellung durch Kommunen	125
5.2.1	Handelbare Flächenausweisungszertifikate	130
5.2.2	Auswirkungen für die Unternehmen.....	132
5.3	Nachfrageseite: Flächennutzung bei den Endnutzern.....	135
5.3.1	Kenntnisse und Informationsquellen für Unternehmen zur nachhaltigen Flächennutzung	136
5.3.2	Finanzierungsvorteile für nachhaltige Bauweise bei Kreditvergabe	138
5.3.3	Professioneller Umgang mit Immobilien	139
5.4	Zusammenfassung	149
6.	Fazit	151
7.	Literaturverzeichnis.....	157
8.	Anhang	171
Anhang A		171
Fragebogen.....		171
Anhang B		174
Faktorenanalyse		174

Anti-Image-Korrelationsmatrix	174
Kaiser-Kriterium und Scree-Test	174
Anhang C	176
Clusteranalyse	176
Dendogramm	176