

Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung, Universität Stuttgart

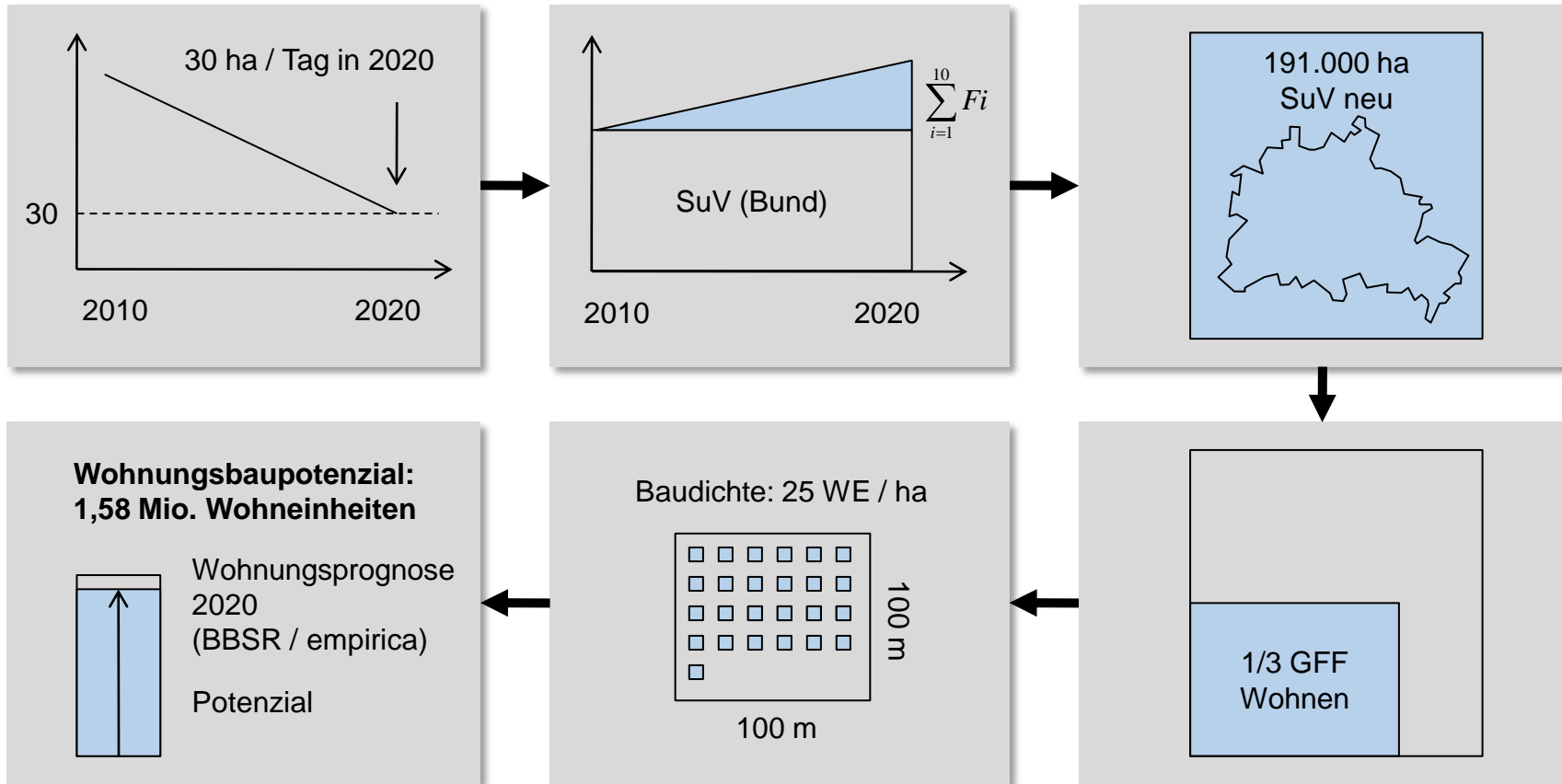
30-Hektar-Ziel realisiert - führt eine flächensparsame
Siedlungsentwicklung zu Knappheiten auf den Bauland-
und Immobilienmärkten?

Vortrag auf dem 3. Dresdner Flächennutzungssymposium

Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop

Dresden, 26. Mai 2011

Einführung: das „30-ha-Ziel“ – erreichbar?



.. und dabei ist Innenentwicklung nicht eingerechnet (!)

Unerwünschte Nebenwirkungen des „30-ha-Ziels“?

- Gefahr von negativen Wirkungen auf die Wohnungsversorgung bei Verknappung des Baulandangebots
- Negative wachstumspolitische Implikationen durch quantitative und qualitative Defizite bei der Gewerbeflächenbereitstellung
- Strukturpolitisch problematische Verteilungswirkungen zulasten ländlich peripherer Räume

Frage: welche negativen (und positiven) Wirkungen hätte die unterstellte Erreichung des 30-ha-Ziels?

Forschungsvorhaben „30-ha-Ziel realisiert“

Forschungsvorhaben „30-ha-Ziel realisiert. Konsequenzen des Szenarios Flächenverbrauchsreduktion auf 30 ha im Jahr 2020 für die Siedlungsentwicklung“ im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Auftragnehmer / Bearbeitung:

Martin Distelkamp (Projektleiter), GWS mbH, Osnabrück

Katharina Mohr, IREUS, Universität Stuttgart

Stefan Siedentop, IREUS, Universität Stuttgart

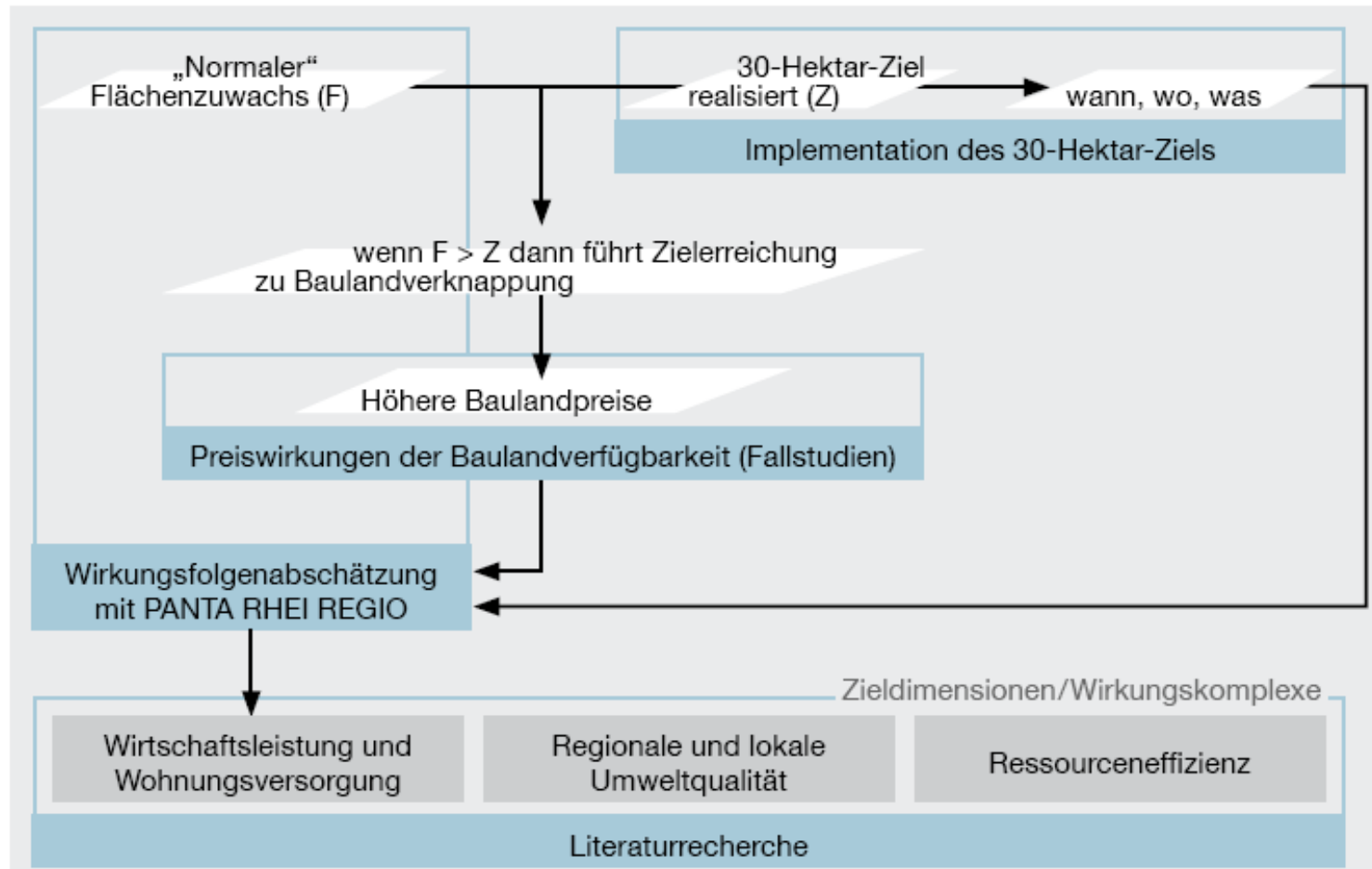
Philip Ulrich, GWS mbH, Osnabrück

Laufzeit: Oktober 2009 bis Oktober 2010

Gliederung des Vortrags

1. Untersuchungsansatz des Forschungsvorhabens
2. Ergebnisse der Literaturanalyse
3. Zielerreichungsszenarien (30-Hektar Ziel)
 - regionale Verteilungswirkungen einer Regionalisierung des Ziels
4. Ergebnisse alternativer Flächennachfrageszenarien mit PANTA RHEI REGIO
5. Gegenüberstellung von Flächenangebot und -nachfrage und Ableitung von möglichen Wirkungen
6. Zusammenfassende Bewertung

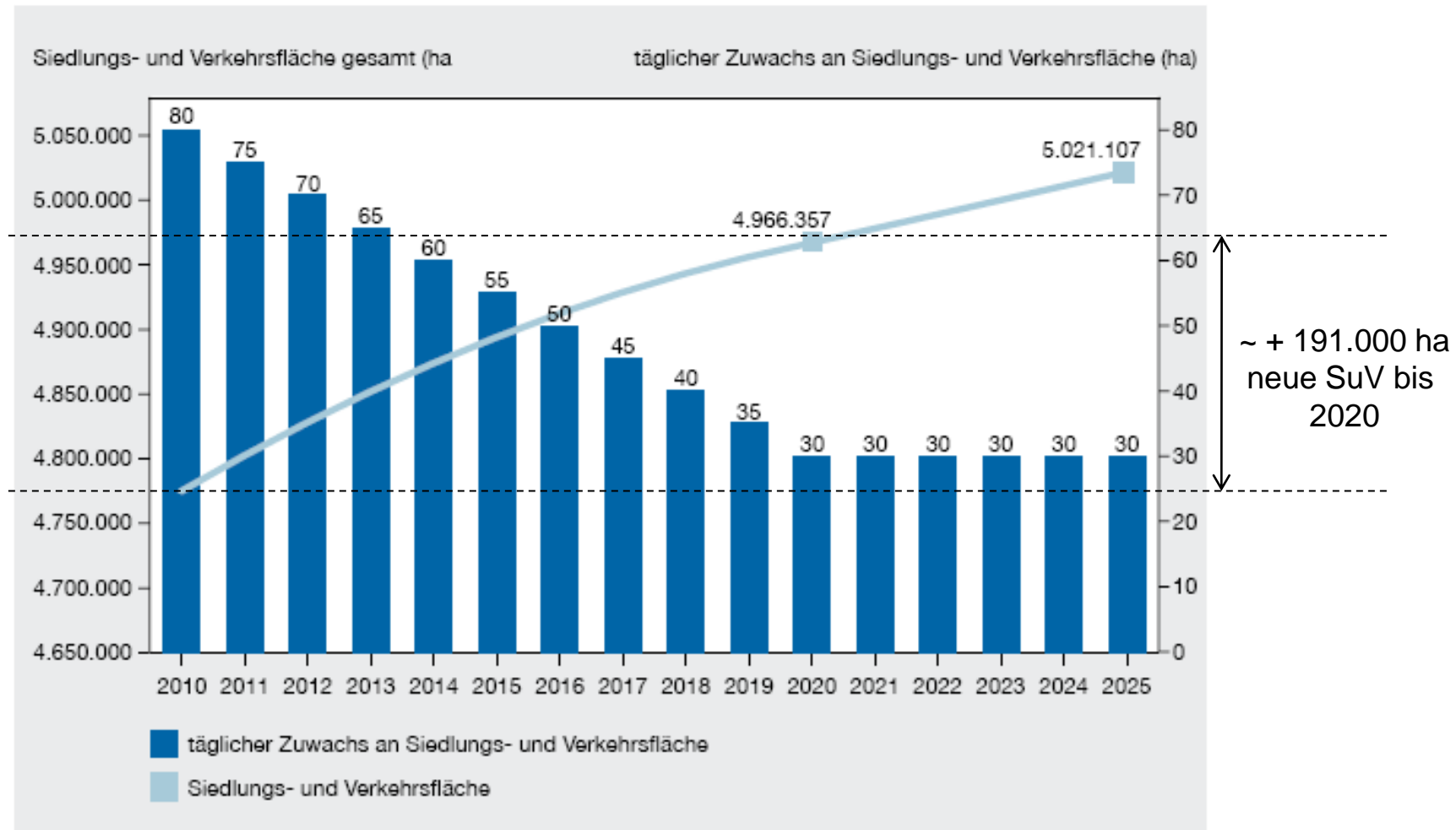
Untersuchungsansatz



Ergebnisse der Literaturanalyse

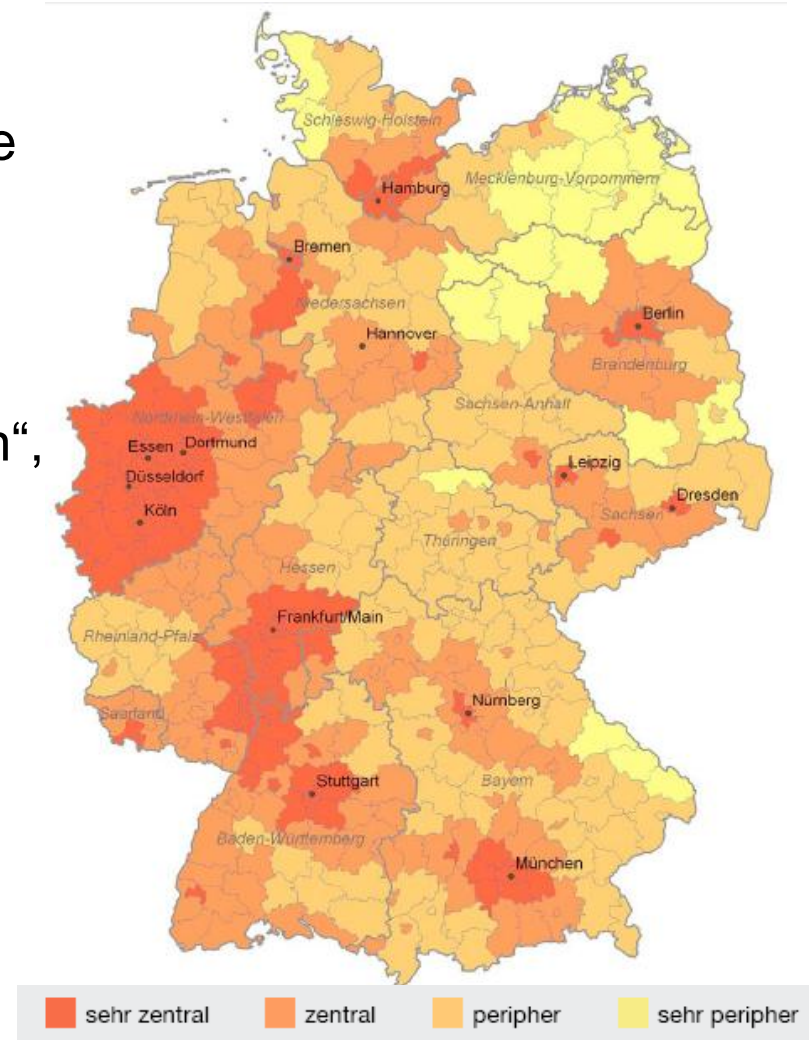
Wirkungen von auf	Wirkungs- zusammenhang
Verknappung von Bauland	Baulandpreise, Mieten	positiv
Verknappung von Bauland	Bautätigkeit	negativ
Verknappung von Bauland	Einpendlerquote	positiv
Bauliche Dichte, Kompaktheit	(Boden-) ressourcenverbrauch	negativ
Bauliche Dichte, Kompaktheit	Verkehrsenergieverbrauch	negativ
Bauliche Dichte	Wohnzufriedenheit	negativ
Bauliche Dichte	Biodiversität im Innenbereich	negativ
Bauliche Dichte, Kompaktheit	Infrastrukturkosten	negativ

Zielerreichungsszenarien – zeitliche Zielerreichung

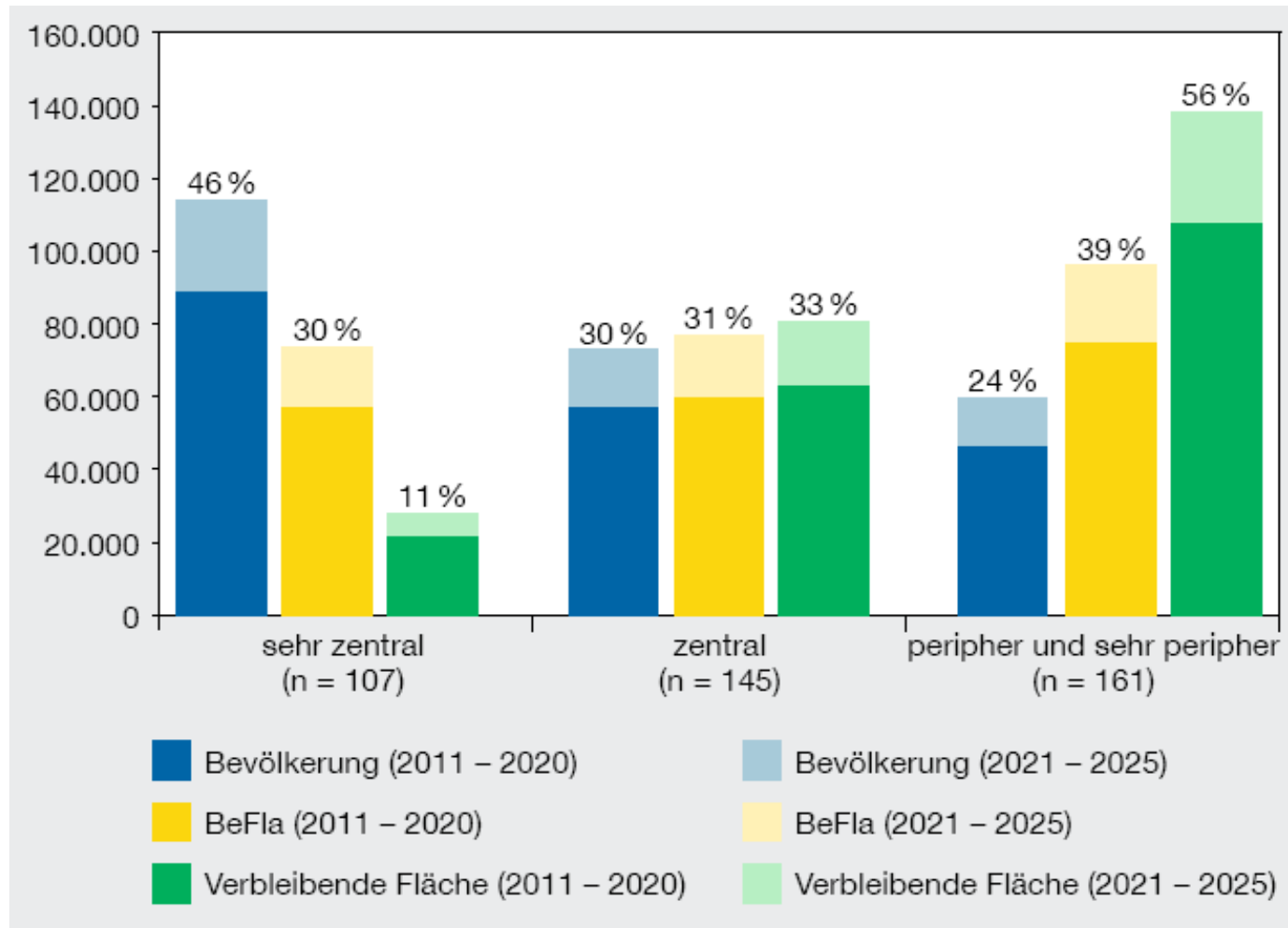


Zielerreichungsszenarien – Regionalisierung

- Regionalisierung auf Landkreisebene
- Aggregation der Landkreise mit den BBSR-Raumtypen ROB 2011
 - Unterscheidung von „sehr zentralen“, „zentralen“ und „peripheren“ und „sehr peripheren“ Räumen
 - Zusammenfassung zu drei Typen („sehr zentral“, „zentral“, „peripher“)

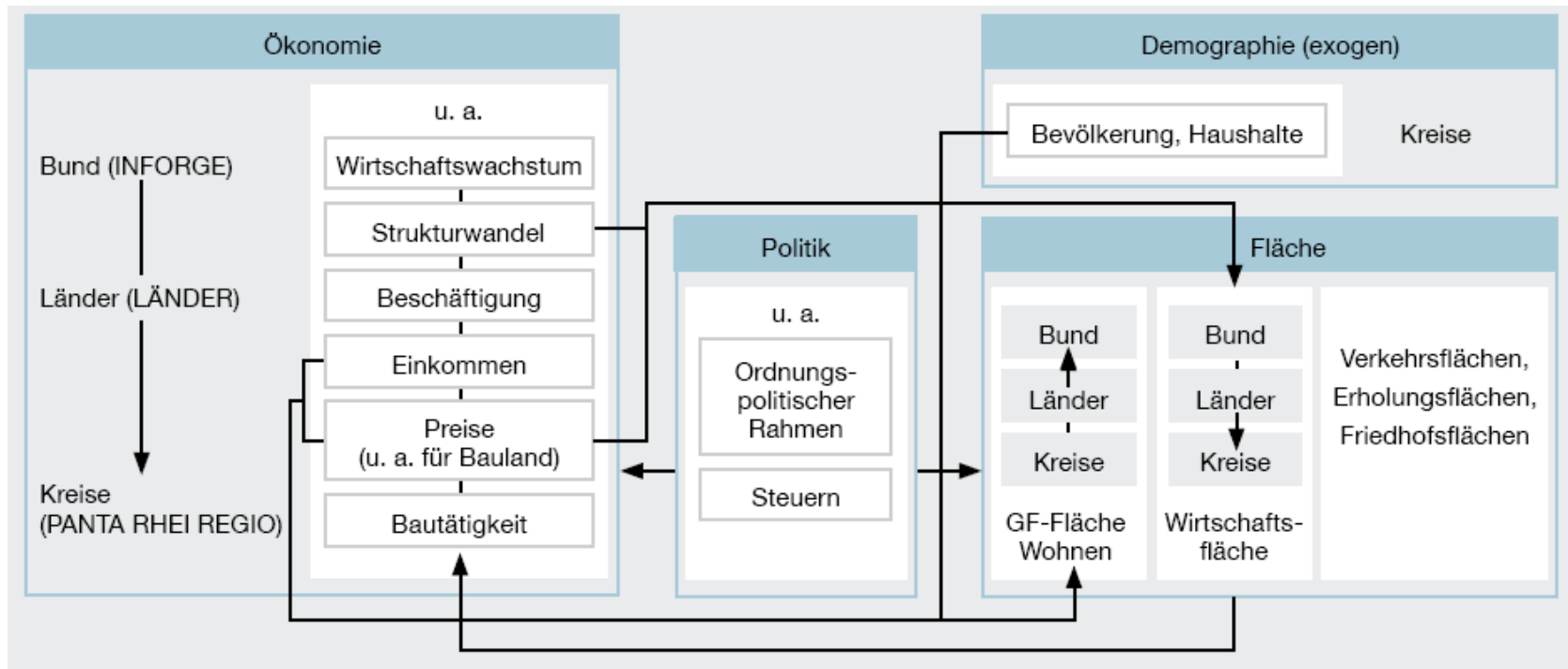


Zielerreichungsszenarien – Regionalisierung



Alternative Flächennachfrageszenarien

- Einsatz des ökonometrischen Modells „PANTHA RHEI REGIO“



Quelle: GWS, Distelkamp et al. 2011

Alternative Flächennachfrageszenarien

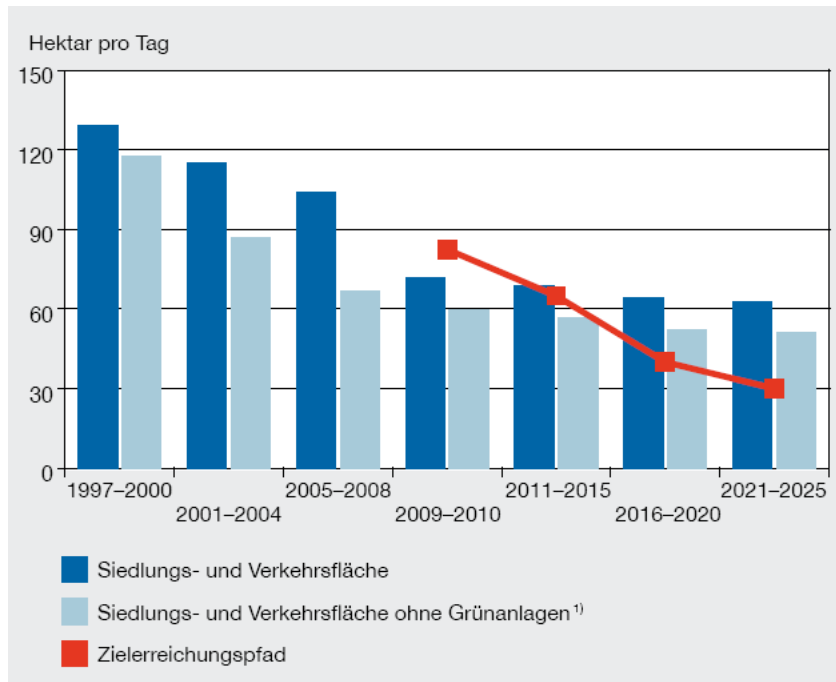
- Bei optimistischen ökonomischen Wachstumsannahmen wird das 30-ha-Ziel bis 2020 klar verfehlt: angenommen wird eine Flächeninanspruchnahme von knapp über 60 ha / Tag in 2020
- Selbst bei schwächerem Wirtschaftswachstum und stärkeren Bevölkerungsverlusten würde das 30-ha-Ziel verfehlt

Siedlungs- und Verkehrsfläche (in ha)	2011–2015	2016–2020	2021–2025
Erwarteter Flächenzuwachs	125.800	117.500	114.900
Maximal zulässiger Flächenzuwachs	118.625	73.000	54.750
Zielüberschreitung in Prozent	6 %	61 %	110 %

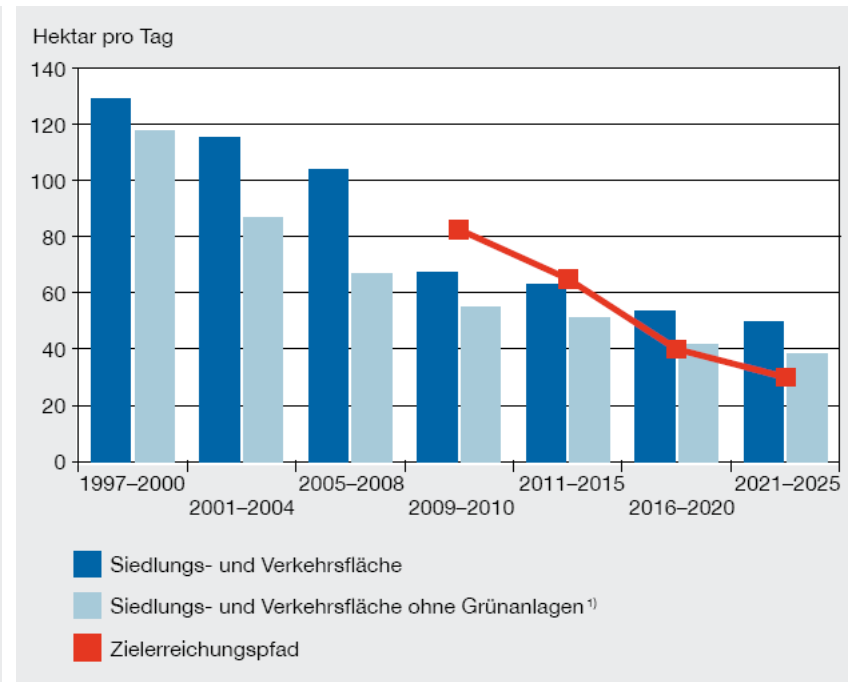
(Angaben für das „Wachstumsszenario“)

Alternative Flächennachfrageszenarien

„Wachstumsszenario“



„Stagnationsszenario“



SuV Soll (ha)

SuV Szenario (ha)

~ 191.000

~ 243.000

SuV Soll (ha)

SuV Szenario (ha)

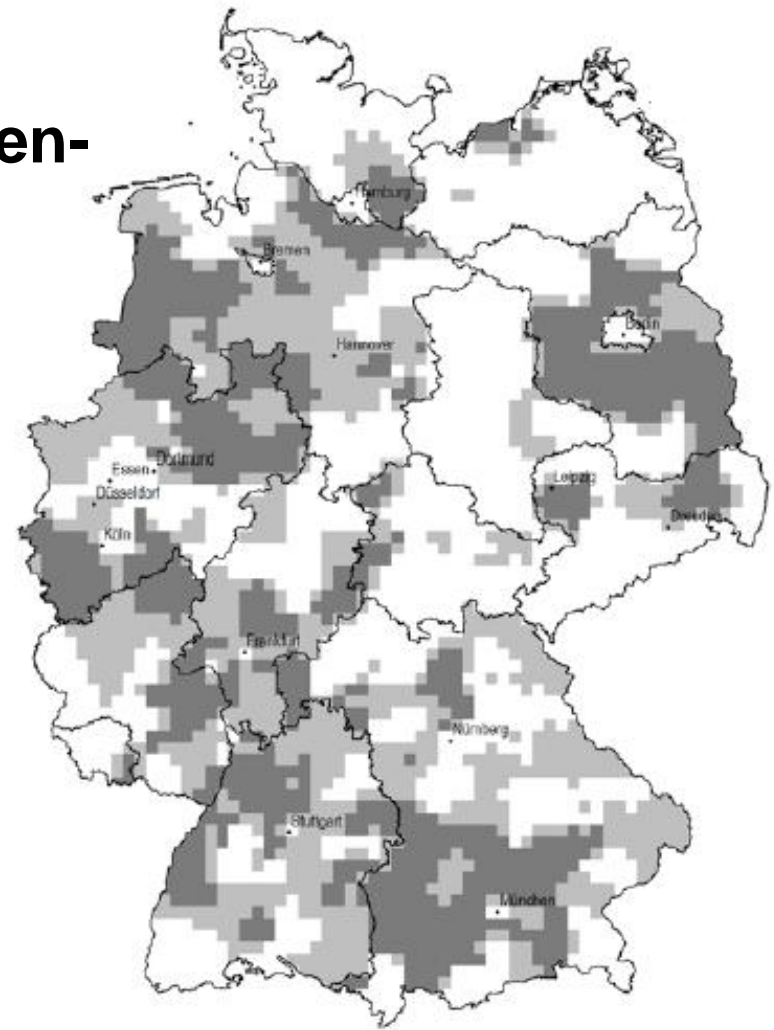
~ 191.000




~ 213.000



Gegenüberstellung von Flächenangebot und -nachfrage

- Anpassungserfordernisse vor allem in suburbanen Räumen
- Geringere Anpassungsprobleme in Kernstädten und ländlich-peripheren Regionen



-  erwarteter Flächenzuwachs < zulässiger Flächenzuwachs
-  erwarteter Flächenzuwachs > zulässiger Flächenzuwachs, Zielüberschreitung < 50%
-  erwarteter Flächenzuwachs > zulässiger Flächenzuwachs, Zielüberschreitung > 50%

Gegenüberstellung von Flächenangebot und -nachfrage

- Anpassungserfordernisse vor allem in suburbanen Räumen

Erwarteter Zuwachs GF-Flächen im Status-quo-Szenario in Relation zum maximal zulässigen Flächenzuwachs nach Raumtypen

Raumtyp Lage	2016 bis 2020				
	Erwarteter Flächenzuwachs in ha	Maximal zulässiger Flächenzuwachs in ha	Zielüber- bzw. unterschreitung in %	Kreise mit Zielverfehlung (Anzahl)	Kreise mit Zielerreichung (Anzahl)
sehr zentral	13.700	11.900	15 %	53	54
zentral	21.700	13.300	63 %	93	52
peripher	14.300	13.900	3 %	62	76
sehr peripher	1.400	3.200	-56 %	3	20
	51.100	42.300	21 %	211	202

Mögliche Negativwirkungen des 30-ha-Ziels

- In Regionen mit stärkerer Baulandverknappung werden Anstiege der Wohnbaulandpreise erwartet
- Je nach Annahmen zur Preiselastizität kann dieser Anstieg bis zu 20% betragen, in den meisten Regionen aber deutlich darunter
- Höhere Wohnbaulandpreise wirken auf die Konsumausgaben
- Höhere Faktorpreise könnten zu einer etwas geringeren Neubautätigkeit im Wohnungsbau führen
- Für den wirtschaftlichen Bereich lassen sich mit PANTHA RHEI REGIO keine belastbaren Wirkungsaussagen treffen

Zusammenfassende Bewertung (1)

- Das 30-ha-Ziel ist kein Selbstläufer, es bedarf zu seiner Erreichung einer aktiven Flächensparpolitik von Bund, Ländern und Kommunen
- Das 30-ha-Ziel hat weniger gesamtgesellschaftliche Verknappungseffekte von Bauland zur Folge; problematisch könnten eher regionale Baulandangebotsengpässe sein
- Das 30-ha-Ziel bedarf daher einer nachfragegerechten (inter-regionalen) Allokation von Flächenkontingenten
- Flankierende Maßnahmen des Flächenmanagements können negative Effekte der Flächenverknappung begrenzen

Zusammenfassende Bewertung (2)

- Eine strukturpolitische Benachteiligung ländlicher Räume durch das 30-ha-Ziel ist nicht zu erwarten
- Das 30-ha-Ziel hätte signifikante Entlastungswirkungen beim Ressourcenverbrauch; es korrespondiert insbesondere mit den Klimaschutzzielen von Bund und Ländern
- Die Wirkungszusammenhänge zwischen der Baulandverfügbarkeit und (regionaler) wirtschaftlicher Dynamik bedürfen einer tiefer gehenden wissenschaftlichen Analyse

Fazit

- Das 30-ha-Ziel ist in einer demographisch schrumpfenden Gesellschaft ohne negative soziale Begleiterscheinungen erreichbar (!)
- Voraussetzung dafür ist eine engagierte Siedlungspolitik von Bund und Ländern, insbesondere mit dem Ziel der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!