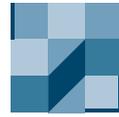




Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Perspektive

Flächenkreislaufwirtschaft

Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen
Flächennutzung – Fläche im Kreis.
Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen (Expertise)



ExWoSt

Fläche
im
Kreis



Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen (Expertise)

Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis

Dr.-Ing. Uwe Ferber
Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Leipzig

Auftragnehmer des ExWoSt-Forschungsfeldes

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin
in Kooperation mit
Projektgruppe Stadt + Entwicklung. Ferber, Graumann und Partner, Leipzig
Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia), Göttingen/Darmstadt

Auftraggeber

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Ein Forschungsfeld des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Impressum

Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen (Expertise)

Herausgeber

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Textverarbeitung und Layout

Doris Becker (Difu)

Titelgestaltung

Studio Prokopy, Agentur für visuelle Medien, Berlin

Berlin, November 2006

Inhalt

Zu dieser Veröffentlichung	5
1. Einführung	7
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Langfristrends im Bereich der Flächeninanspruchnahme	9
2.1 Die Entwicklung der Immobilienmärkte	9
2.2.1 Gewerbe, Handel und Dienstleistungen	10
2.2.2 Büronutzungen	10
2.2.3 Einzelhandel	11
2.2.4 Wohnen	12
3. Privatwirtschaftliche Initiativen durch Eigentümer von Brachflächen	13
3.1 Kleine Privateigentümer/Einzelflächeneigentümer/kleine und mittlere Unternehmen	13
3.2 Große Unternehmen	14
3.3 Große bzw. „institutionelle“ Eigentümer	15
3.3.1 TLG Immobilien GmbH	15
3.3.2 Bundesvermögensverwaltung und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15
3.3.3 Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (g.e.b.b.)	16
3.3.4 Bahn AG	17
3.3.5 Ruhrkohle Immobilien AG und Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG)	19
3.4 Wohnungswirtschaft	20
4. Privatwirtschaftliche Initiativen durch Entwickler, Investoren und Nutzergruppen.	23
4.1 Privatwirtschaftliche Entwickler	23
4.2 Spezialisierte Projektentwickler	24
4.3 Private Baugemeinschaften	24
4.4 PPP-Modelle in der Flächenentwicklung	25
4.4.1 Strukturentwicklungsgesellschaft am Mittelrhein (Strueg)	25
4.4.2 Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG)	26
4.4.3 EGP – Entwicklungsgesellschaft Petrisberg, Trier	27
5. Banken	29
5.1 Immobilienfinanzierung	29
5.2 Auswirkungen von Basel II	29

6.	Fazit und Schlussfolgerungen für Planspiele	31
6.1	Wesentliche Ergebnisse der Expertise	31
6.2	Folgerungen für die Organisation und den Ablauf der Planspiele	32
6.3	Instrumentelle Empfehlungen für Planspiele	33
6.3.1	PPP im Rahmen des regionalen Flächenmanagements	33
6.3.2	Selbstnutzerprojekte durch Kommunen	34
6.3.3	Öffnungsklausel zur Eingriffsregelung auf Brachflächen zur Erleichterung natur- naher Zwischennutzungen	34
6.3.4	Rückstellungsfonds der Wirtschaft zum Flächenrecycling	35
6.3.5	Rückbauversicherungspflicht	35
6.3.6	Inanspruchnahme von Fördermitteln durch private Projektträger	35
6.3.7	Ausschluss öffentlicher Förderung von siedlungserweiternden Flächenentwick- lungen	36
6.3.8	Sonderprogramm zum Rückbau kurzfristig nicht vermarktbarer privater In- dustriebrachen	36
6.3.9	Auflage eines KfW-Kreditprogramms für Flächenrecycling	36
	Literatur	39

Zu dieser Veröffentlichung

In seiner Ressortforschung hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW)¹ einen Themenschwerpunkt „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ gesetzt und daher auch im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) Ende 2003 das Forschungsfeld „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung“ (FLIK) initiiert.

Das Forschungsvorhaben mit einer Laufzeit von drei Jahren wurde im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Kooperation mit der Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Leipzig, und der Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia), Göttingen/Darmstadt, durchgeführt.

Mit der Flächenkreislaufwirtschaft wurde im ExWoSt-Forschungsfeld ein integrativer Politik- und Steuerungsansatz untersucht, der eine veränderte Nutzungsphilosophie im Rahmen der Flächeninanspruchnahme zu Grunde legt. Diese veränderte Nutzungsphilosophie lässt sich in der Formel „Vermeiden – Verwerten – Ausgleichen“ ausdrücken. Die Flächenkreislaufwirtschaft hat vorrangig und systematisch die Ausschöpfung aller bestehenden Flächenpotenziale im Bestand zum Ziel und lässt nur unter bestimmten Bedingungen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu.

Methodisch standen Planspiele im Mittelpunkt des ExWoSt-Forschungsfelds, in denen in fünf Planspielregionen verschiedene Akteure aus dem öffentlichen und privaten Sektor gemeinsam bestehende und neue Instrumente zur Erreichung einer Flächenkreislaufwirtschaft geprüft haben. Die Planspiele knüpften an die von der Bundesregierung mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie verfolgten flächenpolitischen Ziele an.

Mit dem Projekt wurden in den Planspielen Lösungen, Strategieansätze und Instrumente zur Erreichung der flächenpolitischen Ziele für die Region und für den Bund entwickelt und überprüft. Zugleich wurden Hinweise gewonnen, wie das zur Verfügung stehende Instrumentarium und die gesetzlichen Rahmenbedingungen einschließlich der Förderprogramme weiterentwickelt werden sollten, damit sich Städte/Stadtregionen dem Ziel des Flächenkreislaufs nähern können.

Die hier vorgelegte Expertise entspricht im Wesentlichen dem Bearbeitungsstand von Ende 2004. Sie diente gemeinsam mit weiteren Expertisen sowohl der fachlichen Aufarbeitung des Themenfelds Flächenkreislaufwirtschaft als auch der inhaltlichen Strukturierung der in den Jahren 2005 und 2006 in der StadtRegion Stuttgart, der Region Mölln, der Region Rheinhessen-Nahe, der Stadt Duisburg und in der Planungsregion Nordthüringen durchgeführten Planspiele.

Die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfelds „Fläche im Kreis“ und der Planspiele zur Flächenkreislaufwirtschaft sind unter anderem in einer dreibändigen Sonderveröffentlichungsreihe mit dem Titel „Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft“ zusammengefasst, die Ende 2006 erscheint.

1 Seit Ende 2005 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

1. Einführung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung führt im Rahmen des Programms zum experimentellen Wohnungs- und Städtebau das Forschungsfeld „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung“ durch. Im Zentrum des Vorhabens steht die Durchführung von Planspielen zur stadtregionalen Flächenkreislaufwirtschaft in ausgewählten Stadtregionen. Die Planspiele sollen Möglichkeiten für Strategien für eine Flächenpolitik aufzeigen, die sich am Kreislaufgedanken orientieren. Hierbei geht es um die Simulation eines Policy-Mix in einer gesamten Stadt(-region). Teilnehmer der Planspiele sollen diejenigen Akteure in den Stadtregionen sein, die die Belange einer Flächenkreislaufwirtschaft wesentlich mitbestimmen.

Kernelement einer Flächenkreislaufwirtschaft muss notwendigerweise die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Flächenkreislauf sein. Da die Mobilisierung von Brachflächenpotenzialen im Innenbereich wiederum in entscheidendem Maße von privatwirtschaftlicher Initiative und der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer abhängt, untersucht die nachfolgende Expertise die Rahmenbedingungen und Interessenlagen privater Akteure. Neben einer Literaturanalyse wurden Experteninterviews durchgeführt sowie die Präsentationen der Expo Real 2004 in München ausgewertet. Hieraus werden instrumentelle Vorschläge für die Planspiele abgeleitet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Langfristrends im Bereich der Flächeninanspruchnahme

Während die Flächenfreisetzungen der Montan-, Textil- und Schiffbauindustrie in den 1980er-Jahren eher als regional und zeitlich begrenztes Phänomen angesehen wurden, deuten die wirtschaftlichen Langfristrends heute auf eine anhaltende regional und branchenbezogen unselektive bzw. breit gestreute Flächenfreisetzung hin.

Ursachen hierfür sind insbesondere:

- die Technologieentwicklung, speziellere Produktanforderungen und die Verkürzung von Produkt- und Modellzyklen, die zur optimierten und flexibleren Nutzung betrieblicher Standorte führt und zu Betriebsaufgaben und Flächenfreisetzung nicht modernisierungsfähiger Standorte beiträgt (vgl. Schelte 1999),
- überregionale Standortverlagerungen besonders im verarbeitenden Gewerbe z.B. nach Mittel- und Osteuropa als Wirkung der Globalisierung der Wirtschaft,
- lokale Betriebsverlagerungen aufgrund von Gemengelagenkonflikten und standortbedingten Grenzen von Betriebsweiterungen;
- Strategien des Immobilienmanagements, wie verbessertes „Facility Management“, „Real Estate Management“ und „Real Asset Management“, die auf Kosten- und Einsparungspotenziale sowie Verkaufserlöse firmeneigener Liegenschaften zielen, bewirken die Freisetzung, Umnutzung oder Ausgliederung an Tochtergesellschaften nicht mehr betriebsnotwendiger bzw. unwirtschaftlicher Liegenschaften (vgl. IboMa 2000).

Mit den relativ unselektiven Flächenfreisetzungen differenziert sich der Bestand an Brachflächen in Deutschland. Neben schwerindustrielle Branchen und militärische Liegenschaften treten zunehmend leichtindustrielle Branchen, Infrastruktur- und Handelsbranchen. Durch regional schrumpfende Bevölkerungszahlen und den ungebrochenen Trend zum Eigenheim haben sich zudem überwiegend (aber nicht ausschließlich) in Teilen Ostdeutschlands erhebliche Leerstände von Geschosswohnungsbeständen entwickelt, die in ihrer Wirkung gewerblichen Brachflächen weitgehend entsprechen.

Damit entwickelt sich zunehmend das Phänomen von nicht industriell vorgenutzten Brachflächen, auf denen Altlasten keine Rolle spielen. Im Englischen wird hierfür der Begriff der „Greyfields“, in Abgrenzung zu den industriell vorgenutzten „Brownfields“ mit relevanten Kontaminationsproblemen, geprägt.

2.1 Die Entwicklung der Immobilienmärkte

Die Immobilienmärkte in Deutschland haben sich nach dem – besonders durch die Wiedervereinigung und eine parallel starke Zuwanderungsbewegung in die alten Bundesländer ausgelöst – Boom zu Beginn der 1990er-Jahre zunehmend abgeschwächt. So sind etwa die Flächenumsätze von Bauland in Deutschland seit Beginn der 1990er-Jahre relativ kontinuierlich rückläufig. Während der Umsatz an Bauland 1992 noch ca. 30.953 Hektar betrug, lag er 2003 nur noch bei ca. 8.600 Hektar, was einem Rückgang von 72,3 Prozent entspricht (vgl. Scheffler 2004).

Flächen sind damit in den meisten Regionen ausreichend, häufig im Überangebot vorhanden. Allerdings ist eine zunehmende regionale Differenzierung der Märkte erkennbar.

2.2.1 Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Trotz der anhaltenden Flächenfreisetzung ist der Gewerbemarkt nach wie vor ein wesentliches Angebotssegment für privatwirtschaftliche Entwickler. Hierzu trägt unter anderem die Tendenz zu steigender Flächenintensität pro Arbeitsplatz bei (vgl. ILS 2002). Dabei verändern sich die Rahmenbedingungen durch

- sinkende Anteile gewerblicher Bauten und steigende Anteile für Büroflächen (vgl. Bonny 2001),
- zunehmende Qualitätsanforderungen an das Umfeld gewerblicher Immobilien,
- zunehmende Trennung von Nutzung und Eigentum,
- Sättigungstendenzen im Bereich des Einzelhandels.

Vor allem in zentralen Lagen wachsender Regionen richtet sich die Erwartung privater Entwickler auf eine höherwertige Nachnutzung von gewerblich genutzten Liegenschaften und Brachflächen in Form von Handels- und Dienstleistungsflächen. Getragen wurde dies in der Vergangenheit vor allem durch das starke Wachstum von Lebensmittel- und Fachmärkten. Zuletzt hat sich dieses Wachstum jedoch deutlich abgeschwächt (vgl. Kapitel 2.2.3.).

2.2.2 Büronutzungen

Die in der langfristigen Entwicklung zunehmende Nachfrage nach Büroraum resultiert aus einem gesamtwirtschaftlich wachsenden Anteil von Bürobeschäftigten und aus der ebenfalls zunehmenden Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigtem (vgl. Scheffler 2004).

Die Büroflächennachfrage konzentriert sich dabei weiterhin auf zentrale Innenstadtlagen sowie gut erschlossene Gewerbeflächen/Büroparks in Randlagen der Ballungszentren. Dabei ist selbst in den hervorgehobenen Bürostandorten ein auf hohem Niveau stagnierender Leerstand von Büros und Büroimmobilien zu konstatieren: 2005 betragen die Leerstandsquoten z.B. in Berlin 9,4 Prozent, in Düsseldorf 13,6 Prozent und in Frankfurt am Main 17,9 Prozent (vgl. DEGI Marktreport Deutschland 2006). Bei etwa gleichbleibenden Vermietungsleistungen ist die Tendenz eines zunehmenden trading-down-Prozesses nicht mehr zeitgemäßer Büroimmobilien zu verzeichnen.

Als Reaktion darauf ist eine breiter werdende Streuung der Investments hinsichtlich Immobilientyp bei weiter zunehmender Bedeutung von Spezialimmobilien (etwa Veranstaltungsarenen) zu verzeichnen. Offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Renten- und Opportunity-Fonds haben in der Vergangenheit als Investoren am Büroimmobilienmarkt gegenüber Eigentümern, der öffentlichen Hand und auch Entwicklern an Bedeutung gewonnen.

Die im wesentlichen auf die starken Immobilienstandorte fokussierten offenen Immobilienfonds, die 2003 38 Prozent des Investitionsvolumens für gewerbliche Immobilien in den fünf größten deutschen Immobilienstandorten aufbrachten, haben im langfristigen Trend stetig an Bedeutung gewonnen (vgl. Müller Immobilien International 2004). Zuletzt führten in Folge der

gegenwärtigen Krise des Immobilienmarktes sinkende Renditen jedoch zu zum Teil erheblichen Mittelabflüssen aus den Fonds (vgl. Balzli/Christoph 2004). Für die nähere Zukunft ist daher mit einer weiter sinkenden Investitionstätigkeit der Fonds zu rechnen. Die absehbare Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITS) schafft neue Reize für Anleger, wird jedoch auch die Trennung von Immobilienagenturen der Unternehmen beschleunigen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass Büroimmobilien, die hinsichtlich Lage und Ausstattung heutigen Ansprüchen nicht mehr voll genügen, in zunehmendem Maße brach fallen werden. Zugleich bleiben Büroimmobilien zumindest als Angebotsplanungen eine Nutzungsoption fast ausschließlich für Brachflächen in zentralen Lagen der Metropolenregionen.

2.2.3 Einzelhandel

Die Einzelhandels-Verkaufsfläche ist in Deutschland von 1990 bis 2005 um ca. 41 Mio. m² bzw. ca. 53 Prozent gewachsen. Dabei wuchs die Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern um ca. 250 Prozent, in den alten Bundesländern um ca. 3 Prozent. Allerdings ist seit 2000 sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern nur noch ein leichtes Wachstum zu verzeichnen. Die Verkaufsfläche in den neuen Ländern stagniert seit 2000, während in den alten Ländern noch ein leichtes Wachstum zu verzeichnen ist (vgl. Hauptverband des deutschen Einzelhandels 2004).

Parallel wuchs der Handelsumsatz von 1991 bis 2000 nur noch um ca. sieben Prozent und sank zuletzt sogar. Die Flächenproduktivität im Einzelhandel ist mithin rückläufig. Im langfristigen Trend sinkt zudem der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch seit 1990 kontinuierlich.

Resultat sind klare Sättigungstendenzen im Einzelhandel und sich ausbreitende Leerstände, die sich sowohl auf klassische Ladenlokale und Warenhäuser in urbanen Handelslagen als auch auf Supermarkt- und Fachmarktimmobilien in teilweise dezentralen Lagen beziehen.

Parallel sind die Betriebstypen und -größen und die standörtliche Struktur des Handels einem tiefgreifenden Wandel unterworfen. Besonders Fachgeschäfte und Warenhäuser als typische innerstädtische Betriebstypen haben kontinuierlich an Boden verloren, während Fachmärkte/Fachmarktzentren sowie vereinzelt Factory Outlets bzw. Factory-Outlet-Center an dezentralen Standorten und Shopping-Center an Bedeutung gewonnen haben.

Diese Entwicklung bedeutet auch, dass die Handelsflächen zunehmend lediglich gemietet werden, die Geschäfte entsprechend weniger standortgebunden sind und sich damit Abwertungstendenzen einzelner Handelslagen entsprechend erheblich beschleunigen können.

Neue Shopping Center sind etwa seit Mitte der 1990er-Jahre – häufig in Verbindung mit freizeitwirtschaftlichen Spezialimmobilien – verstärkt auf innerstädtischen Brachflächen entwickelt worden. Inzwischen ist jedoch die Tendenz einer Sättigung dieses Marktes sowohl in den Groß- als zunehmend auch den Mittelstädten klar erkennbar. Dennoch ist nach wie vor eine Vielzahl neuer Projektentwicklungen in Vorbereitung. Entsprechend dürfte die Entwicklung von Einkaufszentren als Nutzungsperspektive für innerstädtische Brachflächen in den kommenden Jahren an Bedeutung verlieren, während die Entstehung neuer Handelsbrachen in nicht zentralen Geschäftslagen zu erwarten ist (vgl. FAZ-Institut 2003; Acocella 2004; Giese 2003, HDE 2004).

2.2.4 Wohnen

Obwohl die langfristigen Trends einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, besonders bezogen auf selbstgenutztes Wohneigentum bzw. das Einfamilienhaus, also

- steigende Wohneigentumsquote,
- steigende Pro-Kopf-Wohnfläche,
- sinkende Haushaltsgrößen

nach wie vor wirksam sind, schlagen sich

- rückläufige Bevölkerungszahlen,
- konjunkturelle Schwäche sowie erhöhte räumliche Flexibilitätsanforderungen an die Arbeitnehmer und demzufolge sinkende Investitionsbereitschaft und -fähigkeit der privaten Haushalte sowie
- die Kreditzurückhaltung der Banken in Folge von Basel II

als strukturelle Hemmnisse für den Wohnimmobilienmarkt zunehmend nieder. Insgesamt wird in Deutschland noch bis 2012 mit wachsenden Bevölkerungszahlen und bis 2017 mit wachsenden Haushaltszahlen gerechnet (vgl. BBR 2004, GdW 2004).

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Deutschland sinkt seit 1994 kontinuierlich. Dies betrifft insbesondere den Geschosswohnungsmarkt, in dem das geringe Niveau des Neubaus zudem vom Rückbau von Angebotsüberhängen im Zuge des Stadtumbau Ost überlagert wird.

Allerdings ist eine zunehmende regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte feststellbar: In den wachsenden Metropolenregionen sind die Wohnungs- und Grundstücksmärkte nach wie vor stark, partiell ist darüber hinaus eine erneute Anspannung der Wohnungsmärkte erkennbar. Zugleich setzt sich der Trend zur Suburbanisierung und zu wachsenden Einzugsbereichen der Metropolen offenbar fort.

Neben der räumlichen ist aber auch eine zunehmende segmentsbezogene Differenzierung bzw. Polarisierung der Märkte feststellbar: Insbesondere qualitativ hochwertiger Wohnraum – gerade in den Ballungszentren – und Spezialformen des – besonders altengerechten – Wohnens weisen noch starke Wachstumsraten auf.

In den schrumpfenden Regionen der neuen Bundesländer ist aufgrund des starken Geburtenrückgangs Anfang der 1990er-Jahre ab ca. 2008 mit einem weiteren Einbruch von Haushaltsneugründungen und damit des Wohnungsbedarfs zu rechnen (vgl. FAZ Institut 2003, BBR 2001, BBR 2004).

3. Privatwirtschaftliche Initiativen durch Eigentümer von Brachflächen

Das Spektrum der Eigentümer reicht von kleinen privaten Flächeneigentümern über Unternehmen mit nicht mehr betriebsnotwendigen Grundstücken, Banken, der Wohnungswirtschaft bis hin zu den institutionellen „Großeigentümern“ einschließlich des Bundes. Die spezifischen Rahmenbedingungen und Hindernisse für die Entwicklung der Brachflächen variieren zwischen diesen Gruppen stark.

3.1 Kleine Privateigentümer/Einzelflächeneigentümer/kleine und mittlere Unternehmen

Zur Gruppe der „kleinen“ Privateigentümer zählen Privatpersonen sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Überschaubare Liegenschaften in innerstädtischen Bereichen konnten vielfach noch bis in die 1990er-Jahre innerhalb funktionierender Grundstücksmärkte nach Betriebsaufgaben oder Betriebsverlagerungen relativ reibungslos nachgenutzt werden. Eine zum Teil erforderliche planerische, genehmigungstechnische und finanzielle Begleitung konnte in vielen Fällen durch die Kommune in Form städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen oder der regulären Bauleitplanung geleistet werden.

Aufgrund der in vielen Regionen sinkenden Bodenwerte und der aus Einsparnotwendigkeiten der öffentlichen Haushalte resultierenden Einschränkung der planerischen Vorleistungen durch die Kommunen haben sich die Randbedingungen für eine reibungslose privatwirtschaftliche Umnutzung der Standorte verschlechtert. Tendenzen zu minderwertigen Zwischennutzungen haben besonders in den Randlagen wachsender Regionen zugenommen.

Die Situation der Privateigentümer von Brachflächen in den neuen Bundesländern ist gesondert zu betrachten. Ein Großteil der aus dem 19. Jahrhundert stammenden gewerblichen Liegenschaften befindet sich hier in kleinteiligen innerstädtischen (Gemenge-)Lagen. Die Bausubstanz war zum Zeitpunkt der Reprivatisierung durchgehend schlecht, die Lage im Stadtgefüge für gewerbliche Folgenutzungen problematisch. Bei privaten Eigentümern, die im Verlauf der 1990er-Jahre zumeist schon nach dem Abebben des Nachwendebooms vormals gewerblich genutzte und zwischenzeitlich brachgefallene Grundstücke übertragen bekamen, war und ist in Konsequenz der genannten Hemmnisse nur ein geringes Engagement zugunsten des Erhalts und der Entwicklung der Liegenschaften zu verzeichnen (vgl. Ferber 1997).

Private Initiative scheitert jedoch nicht nur an der schwachen Nachfrage auf den Immobilienmärkten, sondern auch an der fachlichen und finanziellen Überforderung im Zusammenhang mit dem Flächenrecycling. Der weitaus größere Teil der Alteigentümer strebt den Verkauf der Brachflächen an, ist jedoch aufgrund fehlender Angebote hierzu nicht in der Lage.

Kritisch ist die Situation im Falle von Erbengemeinschaften, innerhalb derer keine Einigung zum Umgang mit Brachflächen zustande kommt bzw. bei denen auch für die betroffenen Kommunen kein handlungsfähiger Ansprechpartner vorhanden ist.

Befragungen privater Grundstückseigentümer zeigen zumeist unkonkrete und unrealistische Vorstellungen über die Folgenutzung, geringe Kenntnis über den (kritischen) Bauzustand und die Risiken durch Altlasten sowie die generellen Entwicklungsperspektiven in den Teilregionen der neuen Bundesländer.

Die Orientierung an einer hochwertigen Nachnutzung versperrt vielfach den Blick auf mögliche kostengünstige Teil- und Zwischenlösungen. Erst in jüngerer Zeit ist es z.B. der Stadt Leipzig gelungen, Immobilien auf Grundlage von Überlassungsvereinbarungen abzubuchen und systematisch städtebaulich geeigneten Zwischennutzungen zuzuführen.

Befragt auf mögliche Hilfestellungen bei der Entwicklung der Projekte befürworteten die meisten Eigentümer eine Unterstützung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie der Akquisition von Fördermitteln (vgl. Ferber 1997).

Insgesamt ist feststellbar, dass sowohl in Ost- wie auch in Westdeutschland Vorstellungen und reale Handlungsmöglichkeiten zur zukünftigen Nutzung weit auseinander klaffen.

3.2 Große Unternehmen

Noch bis Anfang der 1990er-Jahre brachten viele Unternehmen gegenüber freigesetzten Betriebsflächen nur geringes Interesse auf. Bei industriellen Nutzungen stand die Sicherung von Reserve- und Abstandsflächen für die noch laufende Produktion im Vordergrund. Die Unternehmen scheuten zudem vielfach die Korrektur hoher Buchwerte in den Bilanzen. Eine Flächenmobilisierung war gekoppelt mit hohen Gewinnerwartungen bei höherwertigen Nutzungsmöglichkeiten. Veräußerung an Entwickler oder eine mit Fördermitteln „gesegnete“ Kommune standen im Vordergrund².

Heute hat sich diese Situation grundsätzlich gewandelt, es findet sich ein breites Spektrum unterschiedlichster Interessenkonstellationen und Handlungsstrategien.

Infolge der derzeit gängigen Unternehmensstrategie der Konzentration auf das Kerngeschäft entwickeln sich viele Unternehmen zu „Non Property Companies“. Insbesondere kapitalmarktgesteuerte Unternehmen (sowohl mittelständische als auch Konzerne/Konzern-Tochterunternehmen) kaufen/entwickeln ihre Immobilien nicht mehr selbst, sondern bedienen sich stärker Immobilienfonds und Entwicklern, von denen die Immobilien gemietet oder geleast werden.

Eine andere Herangehensweise ist die Konzentration immobilienbezogener Aufgaben eines Konzerns in einem Tochterunternehmen und in diesem Rahmen neben dem Bestandsmanagement die eigenständige Entwicklung und Vermarktung freigesetzter Liegenschaften. Dieser neue „Eigentübertyp“ ist Immobilienprofi, der seine Rentabilität durch die professionelle Führung von Immobilien erarbeitet“ (vgl. FAZ-Institut 2003).

Ein Beispiel für derartige industrieverbundene Immobilienunternehmen ist die ThyssenKrupp Immobilien AG (vgl. www.tkim.de), die über einen Bestand von ca. 7.000 Hektar Flächen in Deutschland verfügt, die zum Teil aktiv entwickelt werden (Beispiel Business Park West, Essen).

Eine bisher unter dem Aspekt der Flächenkreislaufwirtschaft schwierig einzuschätzende Entwicklung ist der sich beschleunigende Verkauf von Immobilienportfolios an internationale Kapitalanleger.

2 Beispielhaft hierfür sei der Konflikt mit Saarstahl in Völklingen und Saarbrücken genannt (vgl. FIRU 2004).

3.3 Große bzw. „institutionelle“ Eigentümer

Zu den institutionellen Eigentümern von Brachflächen in Deutschland zählen insbesondere der Bergbau (RAG-Immobilien AG, Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft (LMBV)), die aus der Treuhand hervorgegangene TLG Immobilien GmbH, kleinere Eigentums-gesellschaften aus der Treuhandnachfolge, die Bahn AG und die Bundesvermögensverwaltung. Zudem verfügen auch viele kommunale Gebietskörperschaften direkt oder über Beteiligungen über Brach- bzw. mindergenutzte Flächen.

Die öffentlichen Hände und insbesondere der Bund sind somit direkt oder indirekt als institutionelle Eigentümer potenziell zentrale Akteure einer Flächenkreislaufwirtschaft.

3.3.1 TLG Immobilien GmbH

Nach Schließung der Treuhandanstalt wurde deren Immobilienbesitz auf die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft und schließlich auf den bundeseigenen TLG Immobilien Konzern überführt. Die TLG Immobilien GmbH verwertet die Bestände als Verkäufer, Entwickler, Erschließungs-träger und Vermieter. Dabei strukturiert die TLG ihr Immobilien-Portfolio unter langfristiger Rentabilitätsperspektive um: Rentable Mietobjekte (sowohl Industrie, Gewerbe als auch Wohnen) sollen gehalten und partiell auch zugekauft werden, Brachflächen werden entwickelt oder verkauft. Dabei konzentriert sich die TLG auf einige „Investitionsschwerpunktregionen“, die urbanen und wachstumsstärkeren Regionen Ostdeutschlands (insbesondere Berlin/Potsdam, Dresden, Halle-Leipzig).

Zudem hat die TLG ihren Flächen- und Immobilienbestand allein im Jahr 2003 um 42 Prozent der Objekte zurückgeführt. Dabei wurden in erheblichem Umfang Flächen an die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) des Bundes abgegeben, deren Hauptaufgabe darin besteht, ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Ostdeutschland zu privatisieren. Weiterhin werden Flächen ohne positive Entwicklungsperspektive in Sachsen und Thüringen an die Sächsische Grundstückssanierungsgesellschaft mbH (SGSG) ausgegliedert.

Die TLG Immobilien GmbH weist in ihrem Geschäftsbericht 2005 ein Immobilienvermögen von ca. 1.156 Mio. Euro aus (vgl. TLG Immobilien 2005).

In Fortschreibung der aktuellen Entwicklung ist somit davon auszugehen, dass die TLG nur noch in geringem Umfang als Akteur einer Flächenkreislaufwirtschaft durch Brachflächenrevitalisierungsprojekte in Frage kommt.

Eine Alternative besteht jedoch darin, der TLG als Eigentümer von Brachflächen direkt Fördermittel auszureichen und damit kommunale Eigenanteile zu ersetzen. Ein entsprechendes Vorgehen wird gegenwärtig im Rahmen des EU-URBAN-Programms am Standort „Jahrtausendfeld“ in Leipzig in Form einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Kommune angestrebt, ist jedoch bisher aus beihilferechtlichen Gründen gescheitert.

3.3.2 Bundesvermögensverwaltung und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Verwertung bundeseigener Liegenschaften sowie die Betreuung der von ausländischen Streitkräften in Deutschland genutzten Liegenschaften ist Aufgabe der Bundesvermögensverwaltung und damit von insgesamt neun Bundesvermögensämtern bei den Oberfinanzdirektio-

nen. „Primäres Ziel dabei ist es, zusätzliche Einnahmen zu erzielen, um zur Haushaltskonsolidierung des Bundesministeriums der Finanzen beizutragen“ (vgl. BMF 2004). Die Verwertung von Bundeswehrflächen ist inzwischen teilweise an die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) (siehe unten) abgegeben worden.

Zum 1.1.2005 wurden die Aufgaben des Immobilienmanagements auf die neu gegründete Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit Sitz in Bonn übertragen. Ziel dieser Maßnahme ist es laut Bundesregierung, „für den Bereich der Bundesvermögensverwaltung neue Rahmenbedingungen für ein wertorientiertes, wirtschaftliches und ganzheitliches Immobilienmanagement zu schaffen“ (vgl. Deutscher Bundestag 2004). Die Bundesregierung erhofft sich Effizienzgewinne durch schnellere Entscheidungswege. Bei einer Anhörung des Haushaltsausschusses wurde kritisiert, dass eine immobilienwirtschaftliche Strategie des Bundes und damit eine generelle Zielsetzung der BImA noch unzureichend erkennbar sei.

Insgesamt hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von Streitkräften und Ressorts des Bundes von 1990 bis 2003 30.471 Liegenschaften mit insgesamt 402.930 Hektar Fläche übernommen. Im selben Zeitraum wurden 69.313 Hektar und 108.599 Wohnungen in 33.001 Tranchen für insgesamt 14,6 Mrd. Euro veräußert (vgl. BMF 2004). Die Erlöse der Bundesvermögensverwaltung aus der Veräußerung von Liegenschaften waren zuletzt stark rückläufig, sie sanken von ca. 840 Mio. Euro in den Jahren 1999 und 2000 auf zuletzt noch 466 Mio. Euro in 2003.

Im Jahr 2004 werden noch Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 91.319 Hektar und 52.273 Wohnungen durch ausländische NATO-Streitkräfte in Deutschland genutzt. Der überwiegende Anteil der Liegenschaften befindet sich im Eigentum des Bundes. Gegenüber 1990 bedeutet das bei den West-Streitkräften, also ohne Berücksichtigung des Abzugs der sowjetischen Armee, eine Reduzierung um ca. 40 Prozent der Fläche und ca. 64 Prozent der Wohnungen. Eine weitere Reduzierung ist angekündigt.

Die Bundesvermögensverwaltung bzw. die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist durch die angespannte Haushaltslage des Bundes einem relativ hohen Verwertungsdruck ausgesetzt. Diese Ausgangslage führt in der Tendenz zu relativ großen Tranchen bei der Ausschreibung von Liegenschaften zur Veräußerung, einer sukzessiven Verschlechterung des Portfolios hinsichtlich der Verwertungsmöglichkeiten durch einen steigenden Anteil verbleibender „Hard-Core-Sites“ und einem sinkenden Spielraum bei der Berücksichtigung kommunaler Interessen bei der Verwertung von Flächen.

3.3.3 Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (g.e.b.b.)

Um zivile Servicefunktionen der Bundeswehr zu reorganisieren und wirtschaftlicher zu erbringen, wurde die bundeseigene Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b. – vgl. www.gebb.de) gegründet. Die g.e.b.b. nimmt für das Bundesverteidigungsministerium insbesondere treuhänderisch die Aufgaben des Immobilienmanagements wahr. Kern ist die Entwicklung und Vermarktung eines Teils der nicht mehr betriebsnotwendigen Liegenschaften der Bundeswehr. Insgesamt sind ca. 1.000 der 2.500 Bundeswehr-Liegenschaften freigezogen oder sollen in den nächsten Jahren freigezogen werden. Dabei verfolgt die Gesellschaft eine wirtschaftlich ausgelegte Strategie, die auf eine Senkung der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie auf maximale Erlöse (für die Bundeswehr) durch die Verwertung von „Liegenschaften

mit Entwicklungspotenzial“ zielt. Bei Bau- und Beschaffungsvorhaben verfolgt die g.e.b.b. eine klare PPP-Strategie. Inwieweit sich dies auch bei der Verwertung von Liegenschaften niederschlagen wird, ist noch nicht abzusehen.

Das im Herbst 2004 vorgelegte Stationierungskonzept der Bundeswehr (vgl. Bundesministerium der Verteidigung 2004) sieht zusätzlich zur bereits beschlossenen, aber noch nicht vollzogenen Schließung von 76 Standorten die Schließung weiterer 105 Standorte vor. Diese Standort-schließungen sollen bis 2010 realisiert werden.

Die Bundeswehr betont im Stationierungskonzept ihr Interesse an einer kooperativen Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der zivilen Nachnutzung bzw. Konversion der Flächen, verweist jedoch lediglich auf bestehende Förderinstrumente wie GA, EFRE, ESF und Städtebauförderung.

Allerdings wurden in einigen Bundesländern Konversionsarbeitsgruppen bei der Oberfinanzdirektion, den Wehrbereichsverwaltungen und dem Städte- und Gemeindebund eingerichtet. Für Anfang des Jahres 2005 war zudem eine Konferenz des Verteidigungsministeriums mit den Bürgermeistern der von den Standort-schließungen betroffenen Kommunen anberaumt.

Dennoch erscheinen vor diesem Hintergrund Forderungen nach einem spezifischen Förderinstrumentarium (Konversionsfonds) sowie danach, die Liegenschaften „unbürokratisch und flexibel mit der Garantie der Altlastenfreiheit“ den Kommunen auf deren Wunsch hin zu überlassen, wie vom Deutschen Städte- und Gemeindebund erhoben (vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund 2004), zurzeit als wenig realistisch.

Informationen zur Gesamtfläche der zukünftig freigesetzten Liegenschaften sind gegenwärtig nicht verfügbar. Aus deren Zahl und der Kenntnis über die allgemein großflächige Struktur militärischer Liegenschaften ist aber deutlich erkennbar, dass es sich um einen erheblichen Anteil der Brachflächen in Deutschland handelt. In der Außendarstellung konzentriert sich die g.e.b.b. auf vermarktungsfähige „Filetstücke“ (vgl. Messepräsentation der Münchner Standorte auf der Expo-Real). Bisher ist jedoch keine Strategie für – gerade bei militärischen Liegenschaften relevante – Flächen mit geringer Lagegunst und ohne wirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial erkennbar.

Aus der primären Aufgabe der g.e.b.b., Kostenersparnisse und Erlöse zu realisieren, resultieren hohe Renditeerwartungen der Liegenschaftsverwertung, was die Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen in der Flächenentwicklung erschweren kann.

3.3.4 Bahn AG

Der Immobilienbesitz der Deutschen Bahn AG verteilt sich auf die DB Netz AG und die DB Station und Service AG. Als Dienstleister für Liegenschaftsmanagement, Vermarktung, Entwicklung und Facility Management fungiert die DB Services Immobilien GmbH, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG. Die Bahn hat in den vergangenen Jahren in hohem Umfang Flächen freigesetzt und verfügt noch immer in erheblichem Umfang über nicht betriebsnotwendige Flächen in häufig zentraler Lage. Diese werden in den kommenden Jahren durch das Eisenbahnbundesamt aus der Bahnaufsicht entlassen und der Verwertung – sowie auch der kommunalen Planungshoheit – zugänglich werden.

Die Bahn hat sich in der Vergangenheit als schwieriger Partner der Kommunen in der Nachnutzung von Flächen erwiesen. Dazu beigetragen haben hohe Erlösvorstellungen, konzernintern wechselnde bzw. unklare Kompetenzen sowie die Praxis, Flächen durch Zwischennutzungen zu verwerten, ohne sie aus der Bahnaufsicht zu entlassen.

Bahnflächen Entwicklungsgesellschaft (BEG)

Das Land Nordrhein-Westfalen hat 1999 die Initiative „Bahnflächen zur Stadt machen“ ergriffen. Neben dem Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) wurde vor dem Hintergrund schlechter Erfahrungen vieler Kommunen aus der Zusammenarbeit mit der DB aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse und Kompetenzen das „Moderationsverfahren zur Aktivierung von Bahnflächen“ ins Leben gerufen. Daraus hat sich die Idee zur Gründung einer Gesellschaft entwickelt, die eine Mittlerrolle zwischen DB und Kommunen wahrnimmt.

Im Jahr 2002 wurde die Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft als zu jeweils 50 Prozent im Eigentum von Bahn und Land befindliche GmbH gegründet. Das Land stattet die Gesellschaft über vier Jahre mit 20,45 Mio. Euro aus dem GVFG zur Zwischenfinanzierung von Planungen, Gutachten etc. aus. Die Verwaltung der Mittel erfolgt durch die BEG selbst. Die Bahn AG wiederum hat der BEG ein – erstes – Liegenschaftspaket von insgesamt ca. 1.000 Hektar übertragen, das die BEG im Namen und mit Vollmacht der Bahn vermarktet. Dabei hat die Bahn auf Basis einer Wertermittlung eine Erlösvorstellung formuliert, die in der Summe, jedoch nicht auf jeder Einzelfläche zu erreichen ist. So hat die BEG in der Preisgestaltung eigenen Spielraum und kann Gesamtnutzungskonzepte mit den Kommunen erarbeiten, die auch unrentable Nutzungen auf einzelnen Flächen zulassen. In einer „Konsensvereinbarung“ zwischen BEG und den Kommunen sichert die BEG diesen zu, keine Flächen ohne vorherige Absprache zu veräußern und räumt ihnen ein generelles Vorkaufsrecht ein. Die Kommunen wiederum sichern der BEG zu, ein Überangebot anderer Bauflächen zu vermeiden und wertsteigernde Nutzungen auf den ehemaligen Bahnflächen planungsrechtlich abzusichern, sofern diese Zielen der Stadtentwicklung nicht widersprechen.

Das Liegenschaftspaket umfasst überwiegend Flächen im Bahnhofsumfeld kleinerer Städte. Die Vermarktung besonders renditeträchtiger Grundstücke in den Großstädten erfolgt demgegenüber weiterhin durch die Bahn selbst. Für die Flächen des „Liegenschaftspaketes“ bietet die BEG indes einen chancenreichen Ansatz, die Innenentwicklung auf Bahnflächen zu forcieren und dabei auch unattraktive Flächen und nicht ausschließlich bauliche Nutzungen einbeziehen zu können (vgl. Haack 2004, BEG 2004).

Bis zum Jahr 2006 hat die BEG mit 72 Kommunen Konsensvereinbarungen zum Liegenschaftspaket unterzeichnet, vier sind noch in Bearbeitung. In 24 Fällen wurde mit den Kommunen ein Komplettverkauf aller entbehrlichen Bahnflächen ohne Konsensvereinbarungen beschlossen (vgl. BEG 2006).

Aurelis Real Estate Management

Aurelis Real Estate ist eine aus dem Verkauf von Bahnflächen hervorgegangene große private Projektentwicklungsgesellschaft im Mehrheitseigentum der WestLB, die über ein Portfolio von

ca. 3.000 Hektar Flächen in deutschen Großstädten verfügt. Das Unternehmen hat sich überwiegend auf die hochwertige Entwicklung von Bahnflächen in den A-Lagen der deutschen „Immobilienhochburgen“ spezialisiert. Gegenwärtig werden z.B. der „Hafen-Campus“ in Hamburg und das „Europa-Viertel“ in Frankfurt am Main entwickelt. Die privatwirtschaftliche Initiative des Unternehmens in der Brachflächenentwicklung konzentriert sich damit auf die wirtschaftlich attraktivsten Bestände. Das Unternehmen bietet für die Flächen Komplettlösungen bis zur Vermietung an (vgl. www.aurelis-real-estate.de).

3.3.5 Ruhrkohle Immobilien AG und Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG)

Der bedeutendste Eigentümer von Bergbaubrachten in Deutschland ist die RAG Immobilien AG, die inzwischen nach eigenen Angaben über insgesamt 17.000 Hektar (Gewerbe-)flächen verfügt. Allein die Ruhrkohle AG hat 5000 Hektar Flächen freigesetzt, deren Sanierung und Entwicklung im Rahmen der Rekultivierungsverpflichtung nach dem Bundesberggesetz durch die RAG Immobilien wahrgenommen wird. Hiervon werden ca. 700 Hektar durch die RAG Immobilien AG aktiv entwickelt, indem Nutzungskonzepte aufgestellt und Projektentwicklungen begonnen werden. Weitere 3.000 Hektar sollen in den nächsten zehn Jahren entwickelt werden. MGG als für Entwicklung und Vermarktung zuständiges Unternehmen im Verbund der RAG Immobilien bietet zurzeit ca. 1.400 Hektar überwiegend sofort baureifer Flächen hauptsächlich für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Ruhrgebiet am Markt an. Die MGG nutzt die im Flächenrecycling erworbene Kompetenz zunehmend auch als am Markt aktives Consulting-Unternehmen.

Im Verbund der Ruhrkohle Immobilien AG wird die Entlassung aus der Bergaufsicht durch die Betriebsdirektion Sanierung Bergbaustandorte (BDSB), die Verwaltung und Vermarktung der Flächen durch die Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG) und die Entwicklung der Flächen bei gewerblicher Nachnutzung durch die Ruhrkohle Gewerbeimmobilien (RGI) betreut. Die MGG ist dabei mit mehreren Regionalbüros für eine enge Kooperation mit den Kommunen dezentral vertreten.

In der Flächenentwicklung kooperiert RAG bzw. MGG mit Kommunen regelmäßig projektbezogen durch die Bildung öffentlich-privater Entwicklungsgesellschaften, entwickelt Flächen aber auch in großem Umfang im eigenen unternehmerischen Risiko. Aus der Entstehungsgeschichte begründet standen in den 1990er-Jahren vor allem die Durchführung von Einzelprojekten des Flächenrecyclings unter anderem im Rahmen der IBA Emscherpark (z.B. Prosper III in Bottrop, Mont Cenis in Herne, ...) im Mittelpunkt. In Einzelabstimmungen wurden die Vorhaben mit der für die Entlassung aus der Bergaufsicht zuständigen Ruhrkohle Teilgesellschaft BDSB und den Kommunen durchgeführt. Durch die Bündelung aller immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten unter dem Dach des MGG und der absehbaren Integration der BDSB sollen in Zukunft Portfoliobetrachtungen für die Flächenentwicklung möglich werden.

Die Randbedingungen für Projekte des Flächenrecyclings im Ruhrgebiet haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Einer relativ großen Anzahl angebotener Flächen steht derzeit ein nur geringer Absatz gegenüber. Vor allem an den nördlichen Rändern des Ruhrgebietes stehen Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ in Konkurrenz zu Brachflächen. Eine verschärfte Anwendung wettbewerbs- und vergaberechtlicher Regelungen lässt bisherige PPP-Modelle (90/10) nicht mehr zu (zehn Prozent gelten als verlorener Zuschuss). An deren Stelle

treten informelle Kooperationen mit Kommunen. (MGG stellt Steuerungsleistungen und Personal „vor Ort“ für Kommunen zur Verfügung.)

Gängige Fördermodelle, insbesondere das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), die Förderung durch die Gemeinschaftsaufgaben (GA) sowie durch den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) begünstigen rein kommunale Projektträger. Wirtschaftliche Aspekte der Flächenentwicklung treten hierbei oftmals gegenüber städtebaulichen und fachplanerischen Belangen in den Hintergrund, setzen aber zugleich „hohe Standards“ auch für private Projektentwickler.

3.4 Wohnungswirtschaft

In Ostdeutschland war der Wohnungsmangel, der zur Wendezeit bestand, bereits begleitet vom überwiegend bauzustandsbedingten Leerstand von ca. 400.000 Wohnungen (vgl. Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel 2000). Im Lauf der 1990er-Jahre vollzogen sich mit

- einem spätestens ab 1995 überhöhten, die Haushaltsneugründungen übersteigenden Wohnungsneubau sowohl durch Eigenheimbau als auch Geschosswohnungsbau und Modernisierung vielfach bis dahin leer stehender Wohnungen und
- sinkenden Bevölkerungszahlen durch anhaltende Abwanderung

parallele Entwicklungen, die in einem massiven Anwachsen des Wohnungsleerstandes kulminierten. Der Leerstand betrug im Jahr 2000 ca. eine Mio. Wohneinheiten mit Schwerpunkten einerseits in unsanierten gründerzeitlichen Beständen, andererseits – verstärkt seit Ende der 1990er-Jahre – in den Beständen des DDR-Geschosswohnungsbaus. Durch die Leerstände und damit zusammenhängend geringe Mietniveaus sind viele (häufig kommunale) Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in erhebliche wirtschaftliche Bedrängnis geraten. Vor diesem Hintergrund hat der Bund das Programm Stadtumbau Ost aufgelegt, das insbesondere den Rückbau von Wohnraum mit 70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fördert.

Inzwischen hat der so in Gang gesetzte Rückbau von Wohnraum – bei parallel anhaltend schwacher Baukonjunktur – dazu geführt, dass der Angebotsüberhang seinen Höhepunkt überschritten hat und wieder zurückgeht. Der Bundesverband der Deutschen Wohnungsunternehmen geht allerdings davon aus, dass die Rückbauquote von ca. 0,44 Prozent des Bestandes im Jahr 2002 auf einen jährlichen Rückbau-Anteil von ca. einem Prozent der Bestände steigen müsste, um zu einer deutlichen Reduzierung der gegenwärtigen Leerstandsquoten zu gelangen (vgl. GdW 2004).

Das Programm Stadtumbau Ost hat bisher ganz überwiegend in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen in den Plattenbausiedlungen Wirkungen entfaltet. Für leer stehende gründerzeitliche Geschosswohnungsbestände sind offensichtlich andere Ansätze erforderlich. Die Stadt Leipzig hat hier mit einigem Erfolg arbeitsmarktpolitische Mittel (insbesondere Vergabe-ABM) für Abbruch und Zwischenbegrünung auf privaten Grundstücken eingesetzt. Im Gegenzug geht der Eigentümer eine Überlassungsvereinbarung für zehn Jahre zugunsten der Stadt ein, was sich damit de facto als temporäre Baurechtssperre auswirkt.

Um den Stadtumbau praktisch umzusetzen und einen Lastenausgleich innerhalb der Wohnungswirtschaft zu ermöglichen, wurde z.B. in Chemnitz 2001 durch verschiedene Wohnungsunternehmen eine Stadtumbaugesellschaft in Form einer GmbH gegründet. Eine positive Nach-

nutzungsperspektive für die Rückbaubrachen hängt in entscheidendem Maße davon ab, den Umbau geordnet und den planerischen Grundlagen entsprechend zu gestalten. So ist etwa die Entwicklung von Eigenheimen in Geschosswohnungssiedlungen als Beitrag zu deren Flexibilisierung und Stabilisierung in aller Regel nicht auf Einzelgrundstücken, sondern nur in zusammenhängenden, optimal gelegenen Bereichen möglich. Dies macht in den meisten betroffenen Quartieren einen wohnungswirtschaftlichen Lastenausgleich erforderlich. Ein weiteres Instrument ist in diesem Zusammenhang der Tausch von baulich nutzbaren städtischen Flächen gegen Rückbauflächen der Wohnungswirtschaft (Beispiel Halle-Silberhöhe).

In der Praxis hat sich allerdings überwiegend ein Rückbau nicht nach städtebaulichen, sondern rein betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten der Wohnungsunternehmen durchgesetzt. Zudem dominiert in der Umsetzung des Programms der Rückbau die gleichzeitig intendierte Aufwertung. Auch dies wirkt sich negativ auf die Nachnutzungsmöglichkeiten der Rückbaubrachen aus.

Leerstandprobleme zeigen sich zunehmend auch in den Geschosswohnungsquartieren (insbesondere Großsiedlungen) westdeutscher Städte besonders in schrumpfenden Regionen. Die Bundesregierung hat darauf mit dem Programm Stadtumbau West reagiert, das analog zu Stadtumbau Ost den Umbau von Quartieren auf Basis planerischer Konzepte fördert.

4. Privatwirtschaftliche Initiativen durch Entwickler, Investoren und Nutzergruppen

Zu dieser Gruppe zählen Projektentwickler, Investoren, Immobilienfonds sowie Nutzergruppen der gewerblichen Wirtschaft, des Wohnungsbaus sowie Selbstnutzer. Darüber hinaus ist in den vergangenen Jahren eine Vielzahl unterschiedlicher PPP-Modelle auch im Bereich der Brachflächenmobilisierung entstanden.

4.1 Privatwirtschaftliche Entwickler

Privatwirtschaftliche Entwickler konzentrieren sich weitgehend auf die klassische Immobilienentwicklung im Büro- und Dienstleistungssektor, bieten jedoch zunehmend auch speziell auf die Brachflächenrevitalisierung hin ausgerichtete Leistungen an.

Diese Angebote beschränken sich jedoch auf selbsttragende Projekte bzw. Entwicklungen im Auftrag Dritter. So positioniert sich etwa Drees & Sommer (vgl. www.dreeso.com) unter anderem als Dienstleister im Brachflächenrecycling, der auf Kunden/Eigentümer zugeschnittene Leistungspakete anbietet. Dies umfasst insbesondere:

- die Bewertung von Liegenschaften mit über die Wertermittlungsverordnung hinausgehenden Kriterien,
- Zielentwicklung, städtebauliche Planung,
- Ausarbeitung eines integrierten Gesamtkonzeptes,
- Unterstützung bei der Vermarktung.

Ein weiteres Beispiel sind die Stadtwerke Düsseldorf, die mit dem niederländischen Bauunternehmen Hejmans N.J. eine Kooperation als Anbieter im Flächenrecycling gebildet haben und ein Komplettangebot von Leistungen (Prozessbegleitung, Planung, Begutachtung, Flächenaufbereitung, Ingenieurleistungen, Bauleistungen als Generalunternehmer) integrieren.

Die Grenzen dieser Angebote werden bei vielen Praxisbeispielen deutlich – siehe Querauswertung von abgelaufenen ExWoSt-Vorhaben des Flächenrecyclings (vgl. FIRU 2004). Private Entwickler scheuen die Übernahme von Projektrisiken (Beispiel Bremen) oder steigen bei ungünstigem Marktverlauf bzw. neu auftretenden Projektrisiken aus den Projekten aus (Beispiel Offenbach, Pelikan Hannover). Erfolgreiche Projektabschlüsse waren nur in den durch große Wohnungsnachfrage und Siedlungsdruck gekennzeichneten süddeutschen Konversionsvorhaben oder 1A-Lagen der (west)deutschen Großstädte zu verzeichnen, allerdings auch hier nach einem aufwändigen zeitlichen und planerischen Vorlauf durch die Kommunen und mit einer gewissermaßen „risikofreien“ Schnittstelle zwischen Flächenaufbereitung, Erschließung und den sich dann anschließenden Hochbauleistungen durch den privaten Investor (Beispiel Ostfildern, Hamburg).

4.2 Spezialisierte Projektentwickler

Neben den auf Bauträgeraufgaben beschränkten Projektentwicklern haben sich in den vergangenen Jahren auf Brachflächenrevitalisierung spezialisierte Projektentwickler am Markt etablieren können.

Die Aktivitäten konzentrieren sich auf Gewerbe- und Wohnungsbauvorhaben in der Größenordnung von 1,5 – 3,0 Mio. Euro. Lokale Ortskenntnis sowie der Sachverstand im Umgang mit brachflächenspezifischen Problemen sind die entscheidenden Erfolgsfaktoren.

So setzt z.B. die Firmengruppe Dr. Eisele auf die Entwicklung von Altstandorten mit erheblichen Altlastenrisiken, bündelt alle vorbereitenden Untersuchungen, bau- und umweltrechtliche Sanierungsverfahren sowie die Baugrundaufbereitung bis hin zur Vermarktung der Fläche im eigenen Hause (vgl. Unternehmensgruppe Dr. Eisele 2002).

Der Bauträger Koschmieder (Chemnitz) hat sich in Kooperation mit lokalen Handwerksbetrieben im Chemnitzer Raum auf den Erwerb denkmalgeschützter Immobilien spezialisiert. Die Vermarktung hebt die Architekturqualität der Baudenkmäler hervor. Die den Gebäuden angepassten Grundrissgestaltungen ermöglichen Angebote für familienfreundliches Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen. Nach Sanierung und Umbau der mehrgeschossigen Gebäude werden Mietpreise von fünf bis sechs Euro/m² erzielt.

Wie diese beiden Beispiele zeigen, sind spezialisierte Projektentwickler in der Lage, die für Brachflächenstandorte häufig auftretende Lücke zwischen Bauträgern und Banken zu überbrücken wenn

- die Einstandspreise am realen Verkehrswert orientiert sind,
- Eigenkapital vorhanden ist,
- Fremdkapital von Banken bereitsteht – bei den untersuchten Fallbeispielen waren es vor allem öffentliche Banken, die Kredite bereitstellten (Kreditanstalt für Wiederaufbau, Sächsische Aufbaubank etc.),
- Projektentwicklung, Planungs- und Bauleistungen sowie Vermarktung professionell gebündelt werden,
- vonseiten der Genehmigungsbehörden das Verfahren beschleunigt wird (Konfliktpotenzial besteht hier bei der „Dehnung“ von § 34-Genehmigungen und der Ansiedlung von Handelsbetrieben),
- die Vermarktung sich unmittelbar an lokalen Gegebenheiten orientiert.

Als besonderes Hemmnis wird vonseiten der Projektentwickler die mangelnde Bereitschaft privater Banken zur Beleihung der Grundstücke genannt, insbesondere unter dem Aspekt verbleibender Restrisiken.

4.3 Private Baugemeinschaften

Die Entwicklung von Wohngebieten auf Gewerbebrachen sieht sich noch immer „psychologischen Barrieren“ hinsichtlich möglicher Altlastenrisiken gegenüber, die neben den bekannten

Hemmnissen bei der Mobilisierung innerstädtischer Brachen von Bedeutung sind. Mit Blick auf die technisch geringeren Probleme mit Altlasten ist dies nicht gerechtfertigt.

Im Bericht zur Aktivierung von Brachflächen für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ wird eine breit angelegte Initiative zum „Wohnen auf Brachen“ gefordert und eine Bündelung der Förderung für die Standortaufbereitung und Objektförderung angeregt (vgl. Präsident des Landtages NRW 2004).

Gelingt es mit einem Mix aus planerischer und technischer Flächenvorbereitung sowie finanziellen Anreizen, Brachflächen stärker als innerstädtische Wohngebiete vorzubereiten, kann die Entwicklung privater Initiativen wesentlich unterstützt werden.

Besonders erfolgversprechend ist das Modell der Baugemeinschaften. Praktiziert auf Konversionsflächen in Tübingen und Freiburg sowie auf Baulücken und Brachflächen in Leipzig ermöglichen die Baugemeinschaften im Zusammenschluss kleiner Gruppen von Bauwilligen die gemeinsame Realisierung der Sanierungs-, Erschließungs- und Hochbauleistungen.

4.4 PPP-Modelle in der Flächenentwicklung

Ausgelöst durch die knapper werdenden öffentlichen Mittel haben sich vor allem in den 1990er-Jahren zahlreiche PPP-Modelle der Flächenentwicklung herausgebildet. Hierbei zielten die Bemühungen sowohl auf die Mobilisierung von Brachflächen als auch die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der „grünen Wiese“. Die Wechselwirkung verschiedener PPP-Modelle mit dem Thema Flächenverbrauch und Brachflächenrevitalisierung wird anhand der nachfolgend gewählten Beispiele deutlich.

4.4.1 Strukturentwicklungsgesellschaft am Mittelrhein (Strueg)

Die 1994 auf Initiative des Landkreises Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz gegründete Strukturentwicklungsgesellschaft (Strueg) zielt unmittelbar auf das Themenfeld Flächenmanagement, begleitet durch Angebote des Projektmanagements und sonstiger Beratungsleistungen. Mit der Gesellschaft sollten in erster Linie die durch den Rückgang der Baustoffindustrie ausgelösten Strukturdefizite im westlichen Teil des Landkreises durch neue Gewerbeflächenausweisungen überwunden werden.

An der Gesellschaft mit ca. 6 Mio. Euro Stammkapital beteiligten sich die Stadt und der Landkreis sowie die Sparkasse Koblenz. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal und wird im operativen Geschäft von der Wirtschaftsförderung der Stadt und des Landkreises sowie durch Finanzdienstleistungen von Mitarbeitern der Sparkasse geführt. Die Gesellschaft wird somit faktisch als Instrument der Finanzierung von Gewerbeflächenentwicklungen und zur Projektkoordination genutzt. Begrenztes Eigenkapital und nicht verfügbare Fördermittel lassen ausschließlich rentierliche Flächenentwicklungen zu.

Die überwiegend auf der „grünen Wiese“ in den 1990er-Jahren durchgeführten Entwicklungen verliefen über

- Bauleitplanung unter Federführung der Kommune, begleitet durch die Strueg nach rein wirtschaftlichen Kriterien,

- Ankauf der Flächen durch die Strueg, ausreichender Flächenanteil zur faktischen Dominanz des Umlegungsverfahrens (70-75 Prozent),
- Erschließung und Vermarktung durch die Strueg.

Bei einer Risikoübernahme durch die betreffende Kommune entwickelt die Strueg als Dienstleister und Zwischenfinanzierer auch Flächen, die nicht als wirtschaftlich risikoarm eingeschätzt werden.

Angesichts der schwachen Flächennachfrage sind im Jahre 2004 noch immer Flächenüberhänge im Gesamtportfolio vorhanden, so dass gegenwärtig keine neuen Maßnahmen begonnen werden.

Für die Entwicklung einer Gewerbefläche am Koblenzer Kreuz (ca. 120 Hektar) wurde zur Risikominderung ein eigener Zweckverband gegründet. Im Auftrag der Stadt Koblenz wurde das Modell auch auf die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche übertragen, wobei ebenfalls das Vermarktungsrisiko im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von der Stadt Koblenz übernommen wurde (vgl. Wagner 2004).

Die Haushaltslage der meisten Kommunen wirkt sich als Druckfaktor auch zur Senkung von Qualitätsstandards in der Gewerbeflächenentwicklung aus. Die Ausgliederung der Zwischenfinanzierung der Flächenentwicklung aus den kommunalen Haushalten kann die Handlungsfähigkeit der Kommune deutlich erhöhen und Angebotsplanungen in erforderlichem Umfang und angemessener Qualität ermöglichen.

Das Modell einer öffentlich-privaten Entwicklungsgesellschaft ohne eigenes Personal, die sich der Kompetenz der verschiedenen Partner bedient, ist kostengünstig und grundsätzlich auch für Brachflächen anwendbar. Die regionale Ausrichtung ermöglicht die Bewertung des Entwicklungspotenzials von Flächen aus einer gesamtträumlichen Perspektive. Sie lässt sich mit Modellen interkommunaler Trägerschaft von Gewerbegebieten und Ansätzen regionalen Flächenmanagements verbinden. Die gegenwärtige Krise der Immobilienmärkte dürfte jedoch die Bereitschaft regionaler Sparkassen und Banken zur Einrichtung vergleichbarer Gesellschaften beeinträchtigen.

4.4.2 Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG)

Ein vergleichbares Modell zur öffentlich-privaten Trägerschaft in der Flächenentwicklung ist die 1993 als gemeinsames Tochterunternehmen von Stadt- und Kreissparkasse Hannover sowie des Kommunalverbands Großraum Hannover (inzwischen Region Hannover) eingerichtete Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG). Anlass für die Bildung der Gesellschaft war ein zu Beginn der 1990er-Jahre prognostiziertes Wohnflächendefizit und somit die Bestrebung einer forcierten Baulandentwicklung. In die Gesellschaft wurde aber auch das bereits bestehende Gewerbeflächenmanagement des Kommunalverbandes eingebracht.

Die HRG dient dem Erwerb und der Entwicklung, Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer regionalen Bodenvorratspolitik. Die Gesellschaft arbeitet nach dem Prinzip eines selbst revolvingierenden Fonds. Durch den Verzicht auf eine Maximierung von Erlösen sollen Bodenpreise gedämpft werden. Bis zum Jahr 2000 hatte die HRG insgesamt 48,3 Hektar (überwiegend gewerbliches) Bauland entwickelt und vermarktet und besaß ein Portfolio von weiteren 115 Hektar.

Ein spezifischer Vorteil der HRG ist die institutionell enge Anbindung an die Körperschaft Region und damit an die Regionalplanung. So kann die HRG Wirkung als Implementierungsinstrument regionaler Planungsabsichten entfalten. Dabei ist der umfangreiche Flächenbestand im Eigentum des Planungsverbandes, den dieser in die Gesellschaft einbringen konnte, eine Ausgangsbedingung, die nur in wenigen Regionen gegeben sein dürfte (vgl. BBR 2003, HRG 2004). Einschränkend im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft ist jedoch festzustellen, dass sich die Aktivitäten auf Grundstücke im Außenbereich konzentrieren.

4.4.3 EGP – Entwicklungsgesellschaft Petrisberg, Trier

Die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) ist eine projektbezogene Entwicklungsgesellschaft in öffentlich-privater Trägerschaft, die für die Entwicklung einer ca. 70 Hektar großen, zuletzt von der französischen Armee genutzten Konversionsfläche in Trier gebildet wurde. Gesellschafter der GmbH sind die GIU Saarbrücken (25 Prozent), selbst eine öffentlich-private Gesellschaft zur Flächenentwicklung, die Stadt Trier (35 Prozent), die Stadtwerke Trier (zehn Prozent), die Sparkasse Trier (20 Prozent) sowie der private Entwickler Drees & Sommer (zehn Prozent).

Die EGP hat die Fläche (zum Einstandspreis der Stadt) von der Kommune übernommen und entwickelt einen Wissenschaftspark sowie mehrere Wohngebiete. Dabei fungiert sie als Entwicklungsträger der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und betreut das Projekt ganzheitlich von der Sanierung und Erschließung, Konzeptentwicklung bis zur Vermarktung und zum Teil Vermietung. Durch die Bündelung der spezifischen Kompetenzen der verschiedenen Partner und den Einsatz innovativer Instrumente, wie z.B. von Gestaltungsberatungen und Gestaltungsfibeln für private Investoren, gelingt es der EGP die Fläche sowohl zügig und gewinnorientiert als auch städtebaulich hochwertig zu entwickeln. Öffentliche Förderung floss in das Vorhaben nur im Rahmen der darin eingebundenen Landesgartenschau.

Als günstige Rahmenbedingung für das Vorhaben wirken sich die hohe Lagegunst der Fläche und der – nicht zuletzt topographisch bedingt – relativ starke Trierer Immobilienmarkt aus (vgl. EGP 2004).

5. Banken

Banken sind nicht mehr nur in ihrer Rolle als Kreditgeber für die Immobilienentwicklung, sondern auch als „unfreiwilliger“ Eigentümer infolge von Insolvenzen mit Chancen und Risiken der Brachflächenrevitalisierung konfrontiert.

5.1 Immobilienfinanzierung

Die Erfahrungen vieler privater Banken im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zeigen sich besonders deutlich am Beispiel der Hypo-Vereinsbank. Nach den finanziellen Einbußen Ende der 1990er-Jahre – unter anderem aufgrund des starken Engagements in den neuen Bundesländern – trennte sich die Muttergesellschaft vollständig von den gewerblichen Bestandsimmobilien und der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Die Ausgliederung dieser Bereiche führten mit der „Hypo Real Estate“ zur Entstehung einer der größten Immobilienbanken in Deutschland mit rund 1.000 Mitarbeitern und einem Bilanzvolumen von über 120 Mrd. Euro. In der strategischen Neuausrichtung ist „das Geschäftsmodell der neuen Bank cash-flow orientiert und transaktionsgesteuert.“ Dies bedeutet, dass jedes Geschäft individuell betrachtet und entschieden wird. „Das profunde Misstrauen in pauschalierte Aussagen zu Branchen, Standorten und Immobilienlagen kommt darin zum Ausdruck, dass Profitabilität und Risikomanagement jedes Einzelprojektes in den Mittelpunkt gestellt werden“ (Hypo Real Estate 2004).

Um das deutsche Portfolio zu sanieren, werden risikobehaftete Kredite an international agierende Konsortien verkauft. „Das verkaufte Portfolio beträgt 1.350 Darlehen für 960 Objekte, davon 50 Prozent im Bereich gewerblicher Finanzierungen“ (Pressemitteilung Hypo Real Estate 12.12.03). „Im abschreibungsbedürftigen und zumindest margenschwachen deutschen Hypotheken- oder Kommunalgeschäft sind zunächst einmal Aufräumarbeiten angesagt. Die Finanzierung von Einfamilienhäusern, Mietwohnhäusern, Lagerhallen und kleineren Gewerbegebäuden“ soll drastisch zurückgefahren werden (FAZ 25.5.2003, Nr. 233).

Dies geht einher mit einer Verlagerung des Schwerpunkts der Aktivitäten auf ausländische Immobilienmärkte. Die internationale Diversifizierung der Portfolios ist dabei eine Strategie, die sich bei Banken und offenen Immobilienfonds gegenwärtig generell abzeichnet und darauf abzielt, die Schwäche der deutschen Immobilienmärkte abzufedern. Es ist anzunehmen, dass sich durch die zunehmend internationale Perspektive der Immobilienfinanzierung die Fokussierung auf die starken Immobilienstandorte innerhalb Deutschland (sogenannte „big five“) eher noch verstärken wird.

5.2 Auswirkungen von Basel II

Die verschärften Rating-Kriterien von Basel II (Eigenkapitalvorschriften, vorgeschlagen vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht) führen neben dem – in der momentanen konjunkturellen wie strukturellen wirtschaftlichen Krise – hohen Niveau von Insolvenzen und den schwachen Immobilienmärkten dazu, dass Banken zunehmend mit „faulen“ immobilienwirtschaftlichen Krediten oder mit nur schwer verwertbarem Immobilienbesitz aus Konkursmassen konfrontiert sind. Trotzdem haben bisher nur wenige Banken im Themenfeld Flächenrecycling Profil entwickelt oder – wie die IKB-Bank – hierfür ihr Leistungsprofil am Markt geschärft (vgl. IKB 2004).

Generell ist jedoch unter den neuen Basel II Regelungen zu erwarten, dass

- Banken und Unternehmen nicht mehr betriebsnotwendige Immobilien aus der Bilanz herauszunehmen versuchen (im Gespräch auf der Expo Real 2004 hierzu unter anderem der Vorschlag zur Gründung einer „Bad Bank“),
- durch Verkauf versucht wird, die Eigenkapitalausstattung zu verbessern um somit ein verbessertes Rating zu erhalten,
- durch verschärfte Transparenzrichtlinien Wertberichtigungen überbewerteter Immobilienbestände vorgenommen werden müssen.

6. Fazit und Schlussfolgerungen für Planspiele

6.1 Wesentliche Ergebnisse der Expertise

Private Initiative bzw. privates Investment tragen heute nur zur Revitalisierung und Wiedereingliederung eines – relativ geringen – Teiles der Brachflächen in den Nutzungskreislauf bei. Dies liegt begründet in einem Überangebot verfügbarer Siedlungsflächen in vielen Regionen, schwachen Immobilienmärkten, dem erforderlichen hohen zeitlichen Vorlauf für die Aufbereitung von Brachflächen sowie damit verbundenen spezifischen Kosten und Risiken.

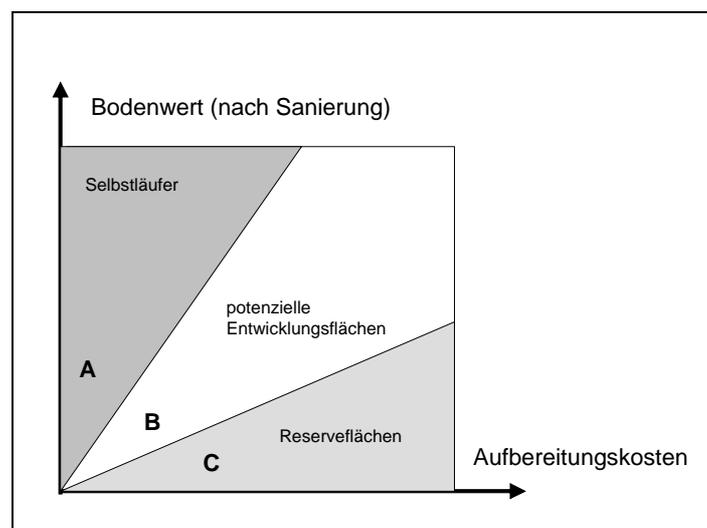
Trotz oder gerade wegen dieser Risiken bemühen sich Eigentümer, Entwickler und Banken stärker um tragfähige Konzepte zum Umgang mit Bestandsimmobilien und Brachen, die Portfoliolösungen oder Ansätze zu Public-Private-Partnership-Projekten umfassen.

In der Gesamtschau wird deutlich, dass angesichts des gewachsenen Umfangs der Flächenfreisetzungen die klassischen immobilienwirtschaftlichen Instrumente zur Brachenmobilisierung nicht ausreichen.

Um private Initiative zu stärken, sind daher interkommunal abgestimmte regionale Siedlungsflächenkonzepte mit regionalen Portfoliobetrachtungen des Brachflächenbestandes zu verbinden. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für die Werterhaltung von Immobilien im Bestand und private Investitionen auf Brachflächen zu verbessern. Kommunales und regionales Flächenmanagement könnte zudem mit einem Portfoliomanagement großer Flächeneigentümer verknüpft werden.

Ergänzende Bausteine können die restriktive planerische Begrenzung von Siedlungserweiterungen, die konkretisierte Nutzungszuordnung für Brachflächen und die Privatisierung des öffentlichen Instrumenteneinsatzes für bestimmte Flächen sein. In diesem Zusammenhang müssen Brachflächen differenziert nach dem Verhältnis von zu erwartenden Aufbereitungskosten und dem erzielbaren Bodenwert betrachtet werden.

Abbildung: ABC-Flächenmodell*



*Quelle: Ferber 1997.

Dies ermöglicht die Unterscheidung von Flächen die in privater Trägerschaft entwicklungsfähig sind („A-Flächen“), für die sich Formen öffentlich-privater Zusammenarbeit anbieten („B-Flächen“) oder die nur in öffentlicher Trägerschaft entwicklungsfähig sind bzw. mittelfristig keine Entwicklungsperspektive haben („C-Flächen“). Diese Betrachtungsweise macht auch die unterschiedliche Struktur von Brachflächen-Portfolios in verschiedenen Regionen deutlich. Während der erzielbare Bodenwert neben der mikrostandörtlichen Lage von der Stärke der Immobilienstandorte abhängt, werden die Aufbereitungskosten wesentlich von der Vornutzung bestimmt. Entsprechend ist der Anteil von B- und C-Flächen einerseits in schwerindustriell geprägten Regionen wie dem Ruhegebiet, andererseits in Regionen mit geringem Bodenpreinsniveau wie in weiten Teilen der neuen Bundesländer besonders hoch.

Risiken des Flächenrecyclings können durch öffentlich-private Kooperation gemindert werden. Kernprobleme für private Initiativen zur Entwicklung von Brachflächen sind aber generell strukturelle kosten- und risikobedingte Nachteile gegenüber siedlungserweiternden Immobilienprojekten. Die Schaffung indirekter finanzieller Anreize für die Brachflächenrevitalisierung etwa durch eine Reform der Grundsteuer sollte ergänzt werden durch Kostensenkungen im Flächenrecycling. So sind Standards für die Erschließung, Gebäudetechnik und Abfallentsorgung auf den Prüfstand zu stellen.

Angesichts öffentlicher Haushaltsprobleme und einer relativ sinkenden Verteilungsmasse gerade der – für die Brachflächenentwicklung in der Vergangenheit besonders wichtigen – europäischen Strukturpolitik ist die Kapazität zur direkten öffentlichen Förderung bzw. Trägerschaft von Brachflächenentwicklungen rückläufig und muss auf Brachflächen mit hoher Bedeutung und spezifischen Problemlagen fokussiert werden. Hieraus ergibt sich auch weiterhin die Notwendigkeit zu öffentlicher Förderung des Flächenrecyclings gerade in schrumpfenden und altindustriellen Regionen auf modifizierter Grundlage.

Der Bund kann – und sollte – als großer Eigentümer von Brachflächen eine Vorreiterrolle für die Einbindung von Flächeneigentümern in die Entwicklung einer Flächenkreislaufwirtschaft einnehmen. Wichtige Bausteine hierfür wären insbesondere ein aktives Liegenschaftsmanagement auf Bundesflächen und die Bereitstellung eines neuen KfW-Kreditprogramms für das Flächenrecycling.

6.2 Folgerungen für die Organisation und den Ablauf der Planspiele

Um die Erfolgchancen von Instrumenten für die Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Planspiele bewerten zu können, ist es erforderlich, gezielt die privaten Akteure einzubeziehen. Dies sind besonders die in der jeweiligen Region wichtigen (insbesondere institutionellen) Flächeneigentümer sowie Projektentwickler.

Weiterhin ist es für die Planspiele erforderlich, den Brachflächenbestand in der jeweiligen Region – zumindest im groben Überblick bzw. bezogen auf Flächen ab einer bestimmten Größe – zu kennen. Auch summarisch werden sich nur auf Basis einer soliden Datenlage, die die Spezifika des regionalen Brachflächenportfolios erkennbar macht, Aussagen zu Mobilisierungsperspektiven auf Basis bestimmter Instrumente treffen lassen. Sofern keine Brachflächenkataster bzw. -kataloge verfügbar sind, macht das unter Umständen Recherchen einigen Umfangs erforderlich. Wichtig sind dabei neben Informationen zu Anzahl, Größe und Lage der Brachflächen besonders auch die Eigentümerstruktur und das Altlastenrisiko.

Für Organisation und Ablauf von Planspielen bedeutet dies die Notwendigkeit, den Aufwand der Grundlagenermittlung nicht zu unterschätzen.

6.3 Instrumentelle Empfehlungen für Planspiele

Als im Rahmen von Planspielen zu testende Instrumente bzw. Anreize für eine forcierte Brachflächenentwicklung mit starker privater Initiative werden

- planerische und managementbezogene Anreize zur Erhöhung der Planungssicherheit,
- indirekte finanzielle und rechtliche Anreize zur Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für private Initiativen der Brachflächenrevitalisierung und
- Instrumente zur Weiterentwicklung bzw. zur Ausgestaltung öffentlicher Förderung zur Wiedernutzung von Brachflächen vorgeschlagen.

Die Instrumente werden im Folgenden einzeln beschrieben.

6.3.1 PPP im Rahmen des regionalen Flächenmanagements

Im Rahmen des regionalen Flächenmanagements sollen auf Brachflächen bezogene Portfoliostrategien im Zusammenwirken mit den Flächeneigentümern erarbeitet werden. Ziel ist es, den Brachflächen planerische und entwicklungsbezogene Strategien zuzuordnen, Prioritäten für den Einsatz öffentlicher Mittel festzulegen, die Flächenentwicklung zeitlich zu steuern sowie nutzungsbezogene Entwicklungsziele zu präzisieren. Während sich für die regionale Planung so höhere Umsetzungschancen ergeben, liegt der Vorteil für die Flächeneigentümer in einer verbesserten Investitionssicherheit.

Als Umsetzungsinstrument zur Ergänzung von Portfoliostrategien bietet sich im Rahmen regionalen Flächenmanagements die Einrichtung von Flächenentwicklungs- bzw. Flächenmanagementagenturen in PPP an. Hierdurch soll die Entwicklung der Brachflächen, für die Formen öffentlich-privater Zusammenarbeit oder öffentlicher Förderung erforderlich sind (B- und C-Flächen), gebündelt und effizienter gemacht werden.

Regionales Flächenmanagement kann am sinnvollsten bei regionalen Kooperationen (Gebietskörperschaften, Verbände, Agenturen) bzw. der Regionalplanung angesiedelt werden, relevante Flächeneigentümer sowie weitere Akteure – z.B. Kammern – sollten eingebunden werden.

In Flächenentwicklungs- bzw. Flächenmanagementagenturen können neben Gebietskörperschaften und Flächeneigentümern besonders private Entwickler, regionale Sparkassen und Banken sowie öffentliche Unternehmen bzw. Versorgungsträger einbezogen werden.

Die Brachflächen-Portfolios und der Anteil von Flächen, die in privater Initiative entwicklungs-fähig sind bzw. Formen öffentlich-privater Kooperation oder öffentlicher Förderung erfordern, variieren zwischen verschiedenen Regionen. Der Sinn von Portfoliobetrachtungen ist davon jedoch unabhängig. Auch wird in allen Regionen ein Bestand an Brachen vorhanden sein, für deren Entwicklung eine Flächenentwicklungsgesellschaft in PPP die geeignete Form ist.

Das Instrument ist für den Test in Planspielen somit grundsätzlich geeignet. Regionales Flächenmanagement erfordert allerdings spezifische Lösungen für den jeweiligen regionalen Kon-

text, so dass eine einheitliche Ausgestaltung, die in allen Planspielen angewandt werden kann, kaum zu definieren sein wird.

6.3.2 Selbstnutzerprojekte durch Kommunen

Das Instrument mobilisiert Selbstnutzer für die Inanspruchnahme von Brachflächen für Wohnbauflächen. Analog zum Beispiel der Stadt Leipzig bieten Kommunen die Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen bzw. Bebauungsvorschlägen, die verbilligte Veräußerung der – kommunalen – Grundstücke, die fachliche Betreuung und das Zusammenbringen von Interessenten als Aktivitäten der Kommune an. Das Instrument kann damit die qualitativ hochwertige Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen und Baulücken unterstützen und gleichzeitig zur Wiederbelebung der Stadt als Wohnstandort beitragen.

Zentrale Akteure sind damit die Planungs- und Liegenschaftsverwaltungen der Kommune. Durch wirtschaftlich attraktive, fachlich begleitete Angebote kann das Instrument dazu beitragen, private Wohnungsbautätigkeit verstärkt auf Brachflächen und Baulücken zu lenken. Selbstnutzerprojekte können als ein Baustein in kommunale Brachflächen- und Baulückenprogramme integriert werden.

Das Instrument bietet sich vor allem in den Städten schrumpfender Regionen an, da die in Frage kommenden, eher kleinteiligen und minder belasteten Flächen in wachsenden Regionen in der Regel eine eigenständige Entwicklungsdynamik haben. Es ist zum Test in Planspielen grundsätzlich geeignet.

6.3.3 Öffnungsklausel zur Eingriffsregelung auf Brachflächen zur Erleichterung naturnaher Zwischennutzungen

Die Aufbereitung, Zwischengestaltung und Zwischennutzung von Brachflächen als Reserveflächen kommt für Flächen in Betracht, von denen negative städtebauliche oder umweltbezogene Wirkungen ausgehen, die über keine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektive verfügen, deren langfristige bauliche Wiedernutzung aus planerischen Erwägungen aber angestrebt wird. Die Entwicklung temporärer Grünnutzungen auf derartigen Reserveflächen kann erleichtert werden, wenn die Möglichkeit zur Aussetzung der Eingriffsregelung geschaffen wird. So können einerseits der ökologische Wert der Flächen gesteigert, andererseits der Unterhaltungsaufwand (zur Vermeidung der Entstehung von Biotopen) reduziert werden.

Da die Eingriffsregelung im Innenbereich keine Anwendung findet, ist das Instrument besonders für große (etwa montanindustriell oder militärisch vorgenutzte) Brachflächen sinnvoll, die durch Nutzungsaufgabe und Beräumung ihren Innenbereichsstatus einbüßen können. Die Möglichkeit zur Nichtanwendung von Baumschutzsatzungen kann demgegenüber auf allen Brachflächentypen sinnvoll sein.

Die Einführung einer Öffnungsklausel zur Eingriffsregelung macht eine Rahmensetzung durch den Bundesgesetzgeber erforderlich. Das Instrument kann dazu beitragen, die Option Zwischennutzung/Reservegestaltung auf Brachflächen zu unterstützen, was gerade in altindustriellen und schrumpfenden Regionen relevant sein kann. Das Instrument ist zum Test in Planspielen unter Umständen geeignet.

6.3.4 Rückstellungsfonds der Wirtschaft zum Flächenrecycling

Die Aufbereitung von Brachflächen scheitert häufig daran, dass der Alteigentümer nicht Willens oder in der Lage ist, die Kosten dafür aufzubringen. In Anlehnung an die Rekultivierungsverpflichtung des Bergrechts ist es darum vorstellbar, durch die Einrichtung eines Rückstellungsfonds der Wirtschaft Mittel für das Flächenrecycling zu sichern. Gewerbliche Nutzer neu aufgeschlossener Siedlungsflächen hätten einen von Grundstücksgröße, Gebäudebestand und ökologischem Risiko abhängigen Beitrag für einen solchen Fonds zu leisten. Neben der finanziellen Absicherung von Gebäuderückbau und Altlastensanierung wäre dies zudem ein Hebel, Brachflächennutzung gegenüber Siedlungerweiterungen wirtschaftlich attraktiver zu machen.

Ein solcher Rückstellungsfonds könnte durch bundesgesetzliche Regelung oder eine freiwillige Selbstverpflichtung der Wirtschaft eingeführt werden. Er kann als alternatives Instrument zur Einführung einer Rückbauversicherungspflicht (vgl. Kapitel 6.3.5) aufgefasst werden. Er wird als zum Test in den Planspielen grundsätzlich geeignet eingeschätzt.

6.3.5 Rückbauversicherungspflicht

Die Einrichtung einer grundstücks- und gebäudebezogenen Pflichtversicherung für den Rückbau hätte den Zweck, die Mittel für die Aufbereitung brachgefallener Liegenschaften abzusichern und könnte so die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Brachflächensanierung deutlich verbessern. Eine derartige Pflichtversicherung wäre nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Schadens- bzw. Risikoklassen zu gliedern. Mit dem Instrument würde damit eine wirtschaftliche Hintersetzung des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes (§ 179 BauGB) zu Lasten des Eigentümers ermöglicht bzw. intendiert. Sie könnte entweder nur für Neubauten oder auch für Bestandsimmobilien eingeführt werden. In diesem Fall würden sich jedoch für gewerbliche Eigentümer in verschiedenen Branchen unter Umständen wirtschaftlich nicht mehr tragbare Belastungen ergeben. Bei einer regionalen Gliederung der Schadensklassen würden sich zudem höhere Prämien in schrumpfenden Regionen ergeben, wodurch sich die Disparitäten der Immobilienmärkte noch verstärken würden. Das Instrument wird daher als zum Test im Rahmen von Planspielen ungeeignet eingeschätzt.

6.3.6 Inanspruchnahme von Fördermitteln durch private Projektträger

Die begrenzte, nur in geringem Umfang vorhandene Möglichkeit in Förderprogrammen der EU und auch in der GA-Förderung zur Ausreichung von Mitteln an private Projektträger erschwert in vielen Fällen die Flächenentwicklung und macht komplizierte Konstrukte öffentlicher Beteiligung an Projekten erforderlich. Die Öffnung von Förderprogrammen kann vor diesem Hintergrund die private Entwicklung (gewerblicher) Nutzungen auf Brachflächen erleichtern.

Das Instrument würde auf private Projektentwickler wirken. Die Einführung müsste durch Bund und Länder in Form der Ausgestaltung der Förderrichtlinien bzw. Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Union erfolgen. Die in Frage kommenden Förderinstrumentarien sind nur in spezifischen Gebietskulissen – in der Regel innerhalb schrumpfender Regionen – verfügbar. Das Instrument ist zur Prüfung im Rahmen der Planspiele (in Verbindung mit 6.3.7) besonders in Regionen mit einer weiterhin bestehenden Förderkulisse der EU bzw. des Bundes grundsätzlich geeignet.

6.3.7 Ausschluss öffentlicher Förderung von siedlungserweiternden Flächenentwicklungen

Aus verschiedenen öffentlichen Förderprogrammen (insbesondere GA) werden in nicht unerheblichem Maße siedlungserweiternde Entwicklungen besonders von Gewerbe- und Industrieflächen (mit-)finanziert. Diese Flächen treten häufig in direkte Konkurrenz zu Brachflächen und erweisen sich für die Realisierung einer Flächenkreislaufwirtschaft als kontraproduktiv. Siedlungserweiternde Flächenentwicklungen sollten daher zumindest dann nicht öffentlich gefördert werden, wenn im regionalen Kontext adäquate Flächenalternativen auf Brachflächen vorhanden sind.

Das Instrument richtet sich an Fördermittelempfänger, insbesondere Kommunen. Die Umsetzung würde durch Bund und Länder durch Ausgestaltung der Förderrichtlinien bzw. Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Union erfolgen. Durch Lenkung vorhandener Fördermitteln auf Brachflächen kann es einen wichtigen Beitrag für die Realisierung einer Flächenkreislaufwirtschaft leisten.

Die in Frage kommenden Förderinstrumentarien sind hauptsächlich in spezifischen Gebietskategorien – in der Regel innerhalb schrumpfender Regionen – verfügbar. Das Instrument ist zur Prüfung im Rahmen von Planspielen (in Verbindung mit 6.3.6) besonders in Regionen mit einer weiterhin bestehenden Förderkulisse der EU bzw. des Bundes grundsätzlich geeignet.

6.3.8 Sonderprogramm zum Rückbau kurzfristig nicht vermarktbare privater Industriebrachen

In den neuen Bundesländern befinden sich gerade kleinteilige innerstädtische Brachen nach ihrer Restitution häufig im Eigentum privater Akteure, die wirtschaftlich häufig nicht in der Lage sind, Gebäuderückbau und Grundstücksaufbereitung zu leisten, zumal die Nachfrage nach den Flächen in der Regel gering ist. Daher wäre es zur Abmilderung der negativen städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Brachflächen sinnvoll, ein (zeitlich begrenztes) Programm zum Rückbau derartiger Brachflächen in Anlehnung an das Programm Stadtumbau Ost bzw. als Bestandteil dieses Programms aufzulegen.

Das Instrument würde nicht nur zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen beitragen, darüber hinaus würde durch den Aufbau eines zeitlichen Entscheidungsdrucks für private Eigentümer ein Durchbrechen abwartender Verhaltensweisen privater Eigentümer ermöglicht.

Analog zum Stadtumbau wäre das Instrument auf schrumpfende Regionen auszurichten. Es erscheint zur Prüfung im Rahmen von Planspielen als geeignet.

6.3.9 Auflage eines KfW-Kreditprogramms für Flächenrecycling

Auch in relativ starken Immobilienmärkten bewegen sich privat getragene Projekte des Brachflächenrecyclings im wirtschaftlichen Grenzbereich oder scheitern in vielen Fällen an der Zurückhaltung von Banken bei der Kreditvergabe aufgrund von Restrisiken in der Flächenaufbereitung. Die Auflage eines Kreditprogramms für Flächenrecycling der Kreditanstalt für Wiederaufbau, das privaten Entwicklern auch für höherwertige Nachnutzungen der Brachen offen

steht, könnte gerade im stärkeren immobilienwirtschaftlichen Umfeld wachsender Regionen die Rahmenbedingungen privatwirtschaftlich getragener Projekte des Flächenrecyclings positiv beeinflussen, indem es die Bereitschaft von Projektentwicklern und Banken zum Engagement auf Brachflächen stärken könnte.

Eine Mobilisierungswirkung ist insbesondere in wachsenden Regionen für Projekte im Grenzbereich von Gewinn und Verlust zu erwarten. Das Instrument wird somit als zum Test im Rahmen der Planspiele geeignet eingeschätzt.

Literatur

- Accumulata Immobilien Development*, sale & lease back plus, Mehr-Wert schaffen mit innovativer Projektentwicklung. Verkaufsbroschüre, München.
- Acocella, Donato* (2004), Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund.
- Atisreal* (2006), Investment Market Report Germany 2006.
- Balzli, Beat, und Christoph Pauly* (2004), Nix wie raus, Der Spiegel, H. 42.
- BBR* (2001), Wohnungsprognose 2015, Bonn.
- BBR* (2003), Modellvorhaben der Raumordnung. Regionales Flächenmanagement, www.bbr.bund.de/raumordnung/moro.
- BBR* (2004), Wohnungsmärkte in Deutschland, Bonn.
- BEG – Bahnflächen Entwicklungsgesellschaft NRW*, www.beg-nrw.de.
- BMF – Bundesministerium der Finanzen* (2004), Vermarktung von Immobilien, www.bundesfinanzministerium.de/Bundesliegenschaften-und-Bundesbeteiligungen.htm.
- Bonny, Hanns Werner* (2001), Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen, Dortmund (Auftraggeber: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW).
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* (2006), www.bundesimmobilien.de.
- Bundesministerium der Verteidigung* (2004), Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland, www.bundeswehr.de.
- BVA-GEGB Vermarktungsgesellschaft*, www.gebb.de.
- DEGI* (2006), Neue Perspektiven. Marktreport Deutschland 2006, Frankfurt am Main.
- Deutscher Bundestag* (2004), Pressemitteilungen 110/06 und 260/01, www.bundestag.de/hib/2004/2004_260/01.html und www.bundestag.de/bic/hib/2004/2004_110/06.html.
- Deutscher Städte- und Gemeindebund* (2004), DStGB zur Schließung von Bundeswehrstandorten: Standortschließungskonzept überprüfen – Konversionsfonds einrichten, Berlin (Pressemitteilung Nr. 73/2004), (www.dstgb.de).
- Deutscher Städtetag* (2004), Positionen des Deutschen Städtetages zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“, Köln.
- Dosch, Fabian, und Eckhard Bergmann* (2004), Von Siedlungsexpansion zum Flächenkreislauf, in: Planerin, H. 1.
- Drees & Sommer AG*, www.dreso.com.
- EGP – Entwicklungsgesellschaft Petrisberg* (2004), Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg. Der neue Petrisberg, Trier, www.petrisberg.de.
- European Commission* (2000), Regional development studies, France, Luxemburg.
- FAZ Institut für Management*, Markt- und Medieninformation (2003), Branchen & Visionen 2010. Immobilien: Erfolgreiche Neuorientierung, Frankfurt am Main.
- Ferber, Uwe* (1997), Brachflächen-Revitalisierung. Internationale Erfahrungen und mögliche Lösungsoptionen, hrsg. vom Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Dresden.
- FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung* (2004), Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling, Kaiserslautern (im Auftrag des BBR).
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen* (2004), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/205, Hamburg.
- Giese, Ernst* (2003), Auswirkungen integrierter großflächiger Shopping-Center auf den innerstädtischen Einzelhandel in Mittelstädten Westdeutschlands, Gießen.

- GVG – Grundstücksverwaltungsgesellschaft Mainz* (2003), Geschäftsbericht, Gewerbeansiedlung, Wirtschaftsförderung, Grundstücksentwicklung, Mainz.
- Haack, Andree* (2004), Bahnflächen als Bauland für die Innenentwicklung. Mit der BEG gehen NRW und Deutsche Bahn gemeinsam neue Wege, in: *RaumPlanung* 112.
- Hauptverband des Deutschen Einzelhandels*, www.einzelhandel.de.
- Horn, Peter* (2004), Investoren haben Spezialimmobilie im Visier, in: *Süddeutsche Zeitung* vom 5.8.2004.
- HRG – Hannover Region Grundstücksgesellschaft*, www.hrg-online.de.
- Hypo Real Estate*, www.hyporealestate.com.
- IboMa* (2000), Wohnen auf Brachen: LBS- Stadtwappenwettbewerb.
- IGS* (2004), Fortschritt und Hemmnis beim Vollzug des Stadtumbau Ost – Unternehmensumfrage, Berlin 2/04.
- IKB – Deutsche Industriebank AG*, www.ikb.de.
- ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (Hrsg.)* (2002), Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Dortmund.
- KfW Förderbank* (2004), Gewerbliche KfW-Umweltprogramme, Infobroschüre, Frankfurt am Main.
- Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den Neuen Bundesländern im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen* (2000), Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den Neuen Bundesländern. Bericht der Kommission, Berlin.
- Müller International Immobilien* (2004), Investment Market Report Germany 2004, Düsseldorf.
- Müller International Immobilien* (2004), Office Market Report Germany 2004, Düsseldorf.
- Müller-Herbers, Sabine, und Frank Molder* (2004), Aktionsprogramme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, in: *RaumPlanung*, H. 114/115, S. 111.
- Pitschke, Christoph* (2004), Die Finanzierung gewerblicher Immobilien – Projektentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Neuen Basler Eigenkapitalvereinbarung, hrsg. von Karl-Werner Schulte u.a., Köln (Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 30).
- Präsident des Landtags Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)* (2004), Zukunft der Städte. Bericht der Expertenkommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.
- Rat für Nachhaltige Entwicklung* (2004), Mehr Wert für die Fläche: Das Ziel-30-ha für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land, Berlin (texte Nr. 11).
- Scheffler, Rolf* (2004), Kreislaufwirtschaft – Flächennutzung. Hemmnisse aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, Berlin (Vortrag MWVBW, unveröffentlicht).
- Schelte, Jeanette* (1999), Räumlich-struktureller Wandel in Innenstädten. Moderne Entwicklungsansätze für ehemalige Gewerbe- und Verkehrsflächen, Dortmund.
- SRL – Vereinigung für Stadt- Regional- und Landesplanung (Hrsg.)* (2004), Zersiedelung, Kostentransparenz und Finanzierbarkeit, in: *Planerin*, H. 1.
- Stadtwerke Düsseldorf* (2003), Neue Wege der Stadtentwicklung durch Flächenreaktivierung, Düsseldorf, www.sed-ag.de.
- Thiel, Fabian* (2004), Städtebauliche Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs unter besonderer Berücksichtigung der Problematik des Stadtumbaus, Leipzig (UFZ-Bericht 14/2004).
- TLG Immobilien* (2004), Geschäftsbericht 2003, Berlin.
- TLG Immobilien* (2006), Geschäftsbericht 2005, Berlin.
- UfZ – Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle*, Reduzierung der Flächenanspruchnahme durch lokale und regionale Flächenressourcenbewirtschaftung, Leipzig (Fachtagung am 25. und 26.10.2004, unveröffentlicht).

- Umweltbundesamt* (2004), Hintergrundpapier: Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen, Berlin.
- Umweltbundesamt und Ecologic* (2004), Kommunales Flächenressourcenmanagement, Visionen für Politik und Forschung (Workshop, unveröffentlicht).
- Unternehmensgruppe Dr. Eisele* (2002), Unternehmensinformation, Rottenburg.
- W.E.G. Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh.* (2004), Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Infobroschüre, Ludwigshafen am Rhein.
- Wagner, Jürgen* (2004), Die Strukturentwicklungsgesellschaft am Mittelrhein mbH, Koblenz (unveröffentlicht).