ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Schneider, Petra

Book Part

Marktsituation, Vermarkungsfähigkeit und Inwertsetzung von Potenzialflächen

Provided in Cooperation with:
ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Schneider, Petra (2023) : Marktsituation, Vermarkungsfähigkeit und Inwertsetzung von Potenzialflächen, In: Gustedt, Evelyn Hennen, Markus Heinrich, Andreas (Ed.): Tasks of the century ("Jahrhundertaufgaben"): Blocking or developing of land by abandoned conversion sites, ISBN 978-3-88838-443-1, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, pp. 67-79, https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4431044

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/281407

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

CC BY SA https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

AKADEMIE FÜR
RAUMENTWICKLUNG IN DER
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

Schneider, Petra:

Marktsituation, Vermarkungsfähigkeit und Inwertsetzung von Potenzialflächen

https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-4431044

In:
Gustedt, Evelyn; Hennen, Markus; Heinrich, Andreas (Hrsg.) (2023): Jahrhundertaufgaben – Blockade oder Entwicklung von Räumen durch aufgelassene Konversionsflächen.
Hannover, 67-79. = Arbeitsberichte der ARL 37.
https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-44310

https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/

Leibniz Gemeinschaft

Petra Schneider

MARKTSITUATION, VERMARKTUNGSFÄHIGKEIT UND INWERTSETZUNG VON POTENZIALFLÄCHEN

Gliederung

1 Einleitung: Nachnutzung nur eine Marktfrage?
2 Grundlagen: Erschließung von Flächenpotenzialen
2.1 Immobilienwirtschaftliche Vermarktung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen
2.2 Begriffe und Rechtsgrundlagen zur Bewertung von Grundstücken
3 Flächenmanagement als interdisziplinäres Handlungsfeld
4 Inwertsetzung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen: Ökosystemleistungen
5 Fazit und Ausblick
Literatur

Kurzfassung
Jahrhundertaufgaben sind in der Regel durch nutzungsbeschränkende Eigenschaften gekennzeichnet, was kurzfristig zu einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit derartiger Flächen führt. Die Marktfähigkeit bestimmt sich wesentlich durch das Vorhandensein von Hemmnissen und die Grundstücksqualität, welche nach dem ABC-Modell ermittelt werden kann. Auf langfristige Sicht stellen die Flächen der Jahrhundertaufgaben allerdings wertvolle Bodenressourcen und Flächenpotenziale dar und somit ein substanzielles Potenzial für die Erzeugung von Ökosystemleistungen. Bodenrichtwert-Prognosen zeigen, dass Grünflächen bzw. Wohngebiete mit hohem Grünanteil stark an Wert gewinnen.

Schlüsselwörter
Immobilienwirtschaftliche Vermarktung – Flächenmanagement – Inwertsetzung – Ökosystemleistungen

Market Situation, Marketability and Valorisation of Land as Space Potential

Abstract
Century tasks are usually characterised by use-restricting properties, which leads to a limited marketability of such areas in the short term. The marketability is essentially determined by the presence of obstacles and the quality of the property, which can be determined using the ABC model. In the long term, however, the areas of century tasks represent valuable soil resources and land potential and thus a substantial potential for the generation of ecosystem services. Standard land value forecasts show that green spaces and residential areas with a high proportion of greenery are increasing in value.

Keywords
Real estate marketing – Land management – Valorisation – Ecosystem services

1 Einleitung: Nachnutzung nur eine Marktfrage?

Wie bereits dargelegt, sind die Flächen der Jahrhundertaufgaben in der Regel durch nutzungsbeschränkende Eigenschaften gekennzeichnet, insbesondere sowohl durch stoffliche, technische und physikalische als auch soziale Gefährdungspotenziale. Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um physikalisch-chemische Faktoren wie das Vorhandensein von sowohl stofflichen als auch geotechnischen Flächenbelastungen oder soziale Gefährdungspotenziale handeln kann, spielt die Vermarktungsfähigkeit dieser Flächen eine zentrale Rolle. Vermarktungsfähigkeit setzt Nachfrage voraus, also einen Bedarf nach großen, häufig abseits nachgefragter Lokalitäten liegenden Flächen. Bei vielen Jahrhundertaufgaben-Flächen stellt auch deren riesige Dimension ein Hindernis in der Nachnutzung dar. Es stellt sich aber auch die Frage: Ist die Nachnutzungsfähigkeit von Flächen der Jahrhundertaufgaben nur eine Marktfrage? Von welchem Markt wird überhaupt gesprochen? Können neue Märkte, und somit Nachfrage nach derartigen Flächen, geschaffen werden?

In der Praxis bekam im Zusammenhang mit der Nachfrage nach derartigen Flächen der (nachvollziehbare) Wunsch der Kommunen nach Revitalisierung der Flächen ein stärkeres Gewicht. Nicht selten mussten die Kommunen erkennen, dass die Flächen der Jahrhundertaufgaben im Zusammenhang mit einer industriellen oder wohnlichen Nutzung wegen des strukturellen regionalen Wandels nicht mehr nachgefragt werden. Hier gilt es, die Zielstellungen und Optionen der potenziellen Nachnutzung sowie deren Randbedingungen näher zu beleuchten. Neue Nutzungsoptionen tun sich aus der Sicht der Autorin im Zusammenhang mit dem „Green Deal“ der Europäischen Union (EU) und den damit zusammenhängenden Strategien auf, insbesondere der:

> „EU-Biodiversitätsstrategie für 2030: Mehr Raum für die Natur in unserem Leben“ (Juni 2021),

> Neue EU-Forststrategie bis 2030 (Juli 2021),

> EU-Agrarstrategie „Vom Hof auf den Tisch“ (Oktober 2021),

> EU-Bodenstrategie „Die Vorteile gesunder Böden für Mensch, Ernährung, Natur und Klima nutzen“ (November 2021), dem

> EU-Aktionsplan zur Schadstofffreiheit von Luft, Wasser und Boden (Mai 2021) sowie

dem Vorschlag für das neue EU-Gesetz zur Wiederherstellung der Natur vom Juni 2022. Der Verordnungsvorschlag legt EU-weit rechtlich verbindliche Ziele für die Wiederherstellung der Natur in verschiedenen Ökosystemen vor, und besagt unter anderem, dass bis 2030 auf mindestens 20 Prozent der Land- und Meeresflächen der EU-Maßnahmen zur Wiederherstellung der Natur durchzuführen sind sowie ebenfalls

bis 2030 alle natürlichen und naturnahen Ökosysteme auf den Weg der Erholung zu bringen sind. Hier bieten die Flächen der Jahrhundertaufgaben große Potenziale, insbesondere da zahlreiche der betreffenden Flächen wie Truppenübungsplätze und Wüstungen aufgrund von Verödung bereits der natürlichen Sukzession unterliegen.

2 Grundlagen: Erschließung von Flächenpotenzialen

2.1 Immobilienwirtschaftliche Vermarktung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen

Folgende Kriterien spielen bei der immobilienwirtschaftlichen Vermarktung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen bezüglich der zukünftigen Nutz- und Machbarkeit eine maßgebliche Rolle:

> Marktlage und Finanzierbarkeit,

> Eigentumsverhältnisse,

> Bodenbeschaffenheit,

> Rechtliche Beschränkungen und vorhandene Satzungen,

> Erschließungsgrad,

> Denkmalschutz,

> Vorhandene Bebauung oder

> Preisvorstellung der Eigentümer.

Der ITVA e. V. nannte kürzlich als weitere Haupthemmnisse aus rechtlicher Sicht die zwar bestehenden, aber überwiegend nicht harmonisierten Anforderungen an das Stoffstrom- und Bodenmanagement (ITVA 2019).

Bei früheren Untersuchungen zu Hemmnissen bei der Wiedernutzbarmachung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen wurde an erster Stelle als Problem benannt, dass kein Neunutzer gefunden wurde (Angaben für die Schweiz, Alpha research/Studie Industriebrachen 2003[1]). Es folgen „unpassende planerische Rahmenbedingungen“ und „fehlende Anschubfinanzierung“. Erst an vierter Stelle wird bei dieser Untersuchung als Hemmnis „ungünstige Lage“ genannt. Ferber (1997) entwickelte zur Klassifizierung von solchen Flächen das ABC-Modell, in dem die Option des Flächenrecycling als Selbstläufer als eine Frage der Marktfähigkeit beschrieben wird (vgl. Abb. 1).

1 Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen (2004): 10. https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/publikationen/die_brachliegendeschweizentwicklungschanceninagglomerationen.pdf.download.pdf/die_brachliegendeschweiz entwicklungschanceninagglomerationen.pdf (04.10.2023).

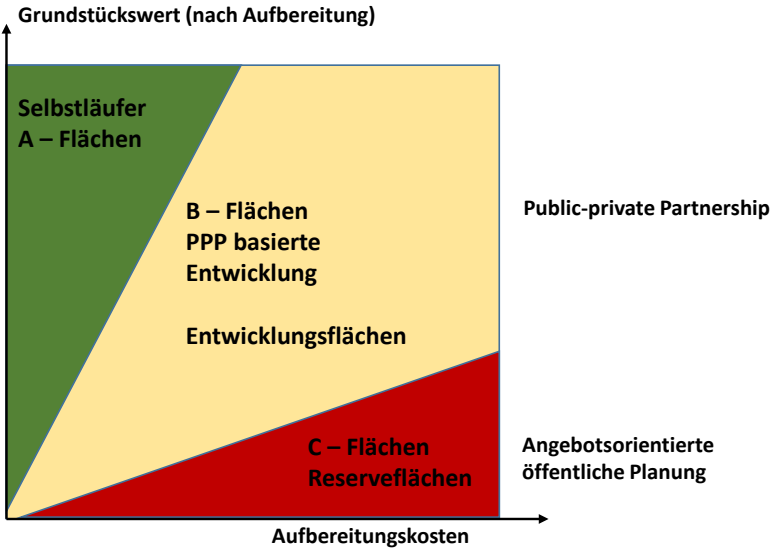

Abb. 1: ABC-Modell: Flächenrecycling als Selbstläufer – eine Frage der Marktfähigkeit / Quelle: Ferber 1997: 147

Die Marktfähigkeit bestimmt sich wesentlich durch das Nichtvorhandensein oder Vorhandensein oben genannter Hemmnisse und damit auch die Frage, ob es sich je nach Grundstücksqualität um einen „Selbstläufer" (= A-Fläche) oder wegen hoher Aufbereitungskosten und/oder geringer Nachfrage um eine Reservefläche (= C-Fläche handelt). C-Flächen können in aller Regel nur innerhalb der öffentlichen Planung einer Nachnutzung zugeführt werden, da sie für private Investoren uninteressant sind. Dazwischen liegen sogenannte Entwicklungsflächen (= B-Flächen), das sind Flächen, deren Entwicklung mittels Public-Private Partnership (PPP) ‚angeschoben' werden kann, das heißt, dass die öffentliche Hand Anreize zur Vermarktung dieser Flächen schaffen muss. Für die Umsetzung der Nachnutzung von Entwicklungsflächen eignen sich Betreibermodelle, die ausgebildet sein können als

a) Konzessionsmodelle und/oder

b) PPP- Gesellschaftsmodelle.

Private „Risikokapitalgeber" investieren nur, wenn das Projekt langfristig rentabel ist (A- und B-Grundstücke, rentables Flächenportfolio) und die Risiken fair verteilt sind. PPP-Gesellschaftsmodelle können als Treuhändermodell, Developermodell oder Geschäftsbesorgermodell ausgestaltet werden.

Abb. 1 illustriert, dass typischerweise B-Flächen das Portfolio dominieren, da A-Flächen schnell vermarktet werden können. C-Flächen sind praktisch ‚Ladenhüter'. In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern zeigte sich als eine der Ursachen für die

schwierige Vermarktbarkeit von Jahrhundertaufgaben-Flächen einerseits die teils immense Flächengröße (insbesondere bei Konversionsflächen), aber auch oft die ungünstige Lage der Flächen in ohnehin strukturschwachen Regionen.

Ehemalige Militärflächen befinden sich naturgemäß oft in abgelegenen Regionen, wie eindrucksvoll anhand der Konversionsfläche in Kummersdorf-Gut (heute Am Mellensee) in Brandenburg gezeigt werden kann, deren militärische Nutzungshistorie bis in die 1875er-Jahre zurückreicht, unter anderem neben der eigentlichen militärischen Ausbildung als Testplatz für experimentelle Munition (militärische Entwicklungs- und Erprobungsstätte). Mit der fortschreitenden technischen Entwicklung wurde das Gelände im Verlauf der Zeit von 800 Hektar bis auf ca. 2.500 Hektar ausgebaut. Das Areal des ehemaligen Heeresversuchsplatzes wurde 2007 in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragen und ist das Einzige, das gleichzeitig Bau-, Boden-, technisches und Gartendenkmal ist. Um 1875 wurde ein Schießplatz der preußischen Artillerieprüfungskommission im Kummersdorfer Forst eingerichtet. Später betrieb die Wehrmacht bis 1945 eine Heeresversuchsanstalt, insbesondere ein Entwicklungs- und Erprobungszentrum für neue Waffensysteme. Während der sowjetischen Nutzungszeit als Eisenbahnpionier-Kaserne war hier die Versorgung der 64. Kfz-Brigade (3.000-5.000 kasernierte Soldaten) infrastrukturell abgesichert. Während der Ort Kummersdorf-Gut 1895 271 Einwohner hatte, stieg die Einwohnerzahl 1939 auf 1.477 an. Während der sowjetischen Nutzungszeit lag die Einwohnerzahl bei 586. Kummersdorf-Gut hat heute 346 Einwohner (Stand: 2022) und einen hohen Altersdurchschnitt, trotz relativer Nähe zum Ballungszentrum Berlin. Hieraus kann einerseits geschlussfolgert werden, dass die Versorgungsinfrastruktur naturgemäß mittlerweile nicht mehr ausgelastet ist, und zum anderen, dass die Attraktivität des Ortes als Lebensraum vermindert ist.

Abb. 2: ABC-Modell: Impressionen der Konversionsfläche in Kummersdorf-Gut (heute Am Mellensee), Landkreis Teltow-Fläming; links: Mannschaftsunterkünfte, Mitte: ehemaliger Exerzierplatz, rechts: Zufahrt zum Versuchsgelände / Quelle: Petra Schneider

Es gibt aber auch den gegenteiligen Fall. Oftmals ist, wie im Fall von Wüstungen, nicht einmal grundlegende zentralisierte Infrastruktur für Wasser und Abwasser vorhanden, insbesondere das Fehlen von Breitbandzugängen für die Medienversorgung in der heutigen Zeit. Für solche Flächen kann zwar eine zentrale Verwaltung und Registrierung durchgeführt werden, ein Flächenmanagement geht aber deutlich darüber hinaus und beinhaltet beispielsweise die zielgerichtete Entwicklung derartiger Flächen von C-Flächen zu B-Flächen. Erfahrungsgemäß lohnt sich dies aber nur, wenn die Flächen nicht zu weit von Strukturknotenpunkten entfernt sind.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob Nachfrage für Flächen der Jahrhundertaufgaben mit nichtimmobilienwirtschaftlicher Nachnutzung besteht oder erzeugt werden kann.

2.2 Begriffe und Rechtsgrundlagen zur Bewertung von Grundstücken

Wie bestimmt die Marktsituation die Vermarktbarkeit von Flächen? Die Begrifflichkeiten zur Bewertung von Grundstücken kommen aus der Immobilienbranche, also von den Fachleuten für die Flächenvermarktung. Der Verkehrswert (umgangssprachlich auch Marktwert) beschreibt den Wert, zu dem sich eine Immobilie nach objektiven Kriterien an einem festgelegten Stichtag auf dem freien Markt in Geld umtauschen ließe. In der Praxis bündelt der Verkehrswert eine Vielzahl an tatsächlich realisierten Kaufpreisen, wobei die Einzelkaufpreise auf subjektiv geprägten Informationen und Interessen basieren.

Die Begriffsdefinition des Verkehrswertes ist zwar im Baugesetzbuch[2] (BauGB) und im Pfandbriefgesetz[3] (PfandBG) sprachlich unterschiedlich formuliert, gleichwohl inhaltlich identisch. Daneben ist der Beleihungswert relevant. Dieser beschreibt den Wert, zu dem sich eine Immobilie nach objektiven Kriterien mit hoher Sicherheit über einen längeren Zeitraum hinweg auf dem Markt in Geld eintauschen ließe. In Deutschland gibt es genormte Verfahren, um den Wert, der dem definierten Wertbegriff entspricht, zu bestimmen. Diese Verfahren können einzeln oder auch zu Vergleichszwecken parallel angewandt werden. Hierzu gehören:

> *Vergleichswert:* der Wert, der aus dem Vergleich mit zeitnahen Verkäufen hinreichend vergleichbarer Grundstücke abzuleiten ist,

> *Ertragswert:* der Wert, der sich anhand der nachhaltigen Erträge aus der Immobilie ermitteln lässt und

> *Sachwert:* der Wert, der aus den marktüblichen Herstellungskosten der Immobilie abzuleiten ist.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung[4] (ImmoWertV) sind entsprechende Abschläge zu berücksichtigen, die den Verkehrswert von Flächen festlegen.

2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I S. 674, geändert worden ist.

3 Pfandbriefgesetz (PfandBG) vom 22.05.2005, BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 5.07.2021, BGBl. I S. 3338, geändert worden ist.

4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805).

Hierzu zählen die Folgenden (LUBW 2008; überarbeitet und aktualisiert Schneider 2022):

> Vergleichswertverfahren §14 ImmoWertV: Berücksichtigung von Abweichungen (wertbeeinflussende Merkmale führen zu Abschlägen),

> Ertragswertverfahren §27, §32 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, die durch sonstige Anlagen laufend entstehen),

> Ertragswertverfahren §27, §33 ImmoWertV: Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Abweichung vom normalen baulichen Zustand),

> Sachwertverfahren §38 ImmoWertV: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Bestimmung der Beseitigungskosten),

> Sachwertverfahren §39 ImmoWertV: Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheit spielt bei der Wertermittlung eine große Rolle. Aus diesem Grund müssen vor einer Veräußerung der Grundstücke in der Regel mindestens Übersichtsuntersuchungen durchgeführt werden, um Wertminderungen wegen Bodenverunreinigungen ausschließen oder finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen oder Baugrundinstabilitäten quantifizieren zu können. Im deutschen Recht werden hierfür uneinheitlich die Begriffe „Bodenverunreinigungen" oder „schädliche Bodenveränderungen" benutzt, wobei letztlich eine Bodenverunreinigung (neben Bodenverdichtung u. Ä.) den schädlichen Bodenveränderungen zuzurechnen ist. Die fachlichen Bezüge in den deutschen Rechtsgrundlagen sind in diesem Zusammenhang:

§2 (3) ImmoWertV: „Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen: der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit, (...)"

§2 (3) BBodSchG[5]: „Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen."

§2 (4) BBodSchG: „Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht."

5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021, BGBl. I S. 306, geändert worden ist.

Letztlich laufen alle Bezüge zu schädlichen Bodenveränderungen von Grundstücken darauf hinaus, finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen zu reduzieren. Diese Risiken beinhalten nicht nur bauliche Risiken, sondern spezifische altlastenbedingte Wertminderungen, die die langfristige Kosten-Nutzen-Bilanz eines Grundstückes beeinflussen. Diese Risiken beinhalten:

Inanspruchnahmerisiko (im Wesentlichen Bodenschutzrecht): Risiko für Eigentümer, von der zuständigen Behörde für die Durchführung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen zu werden.

Investitionsrisiko (im Wesentlichen öffentliches Baurecht und Abfallrecht): Risiko, dass bei vorgesehenen Baumaßnahmen auf einem Grundstück bedingt durch schädliche Bodenveränderungen, aber auch durch Bodenverunreinigungen, von denen keine Gefahr ausgeht, Mehrkosten entstehen.

Nutzbarkeitsrisiko (im Wesentlichen Bodenschutzrecht): Risiko, dass Teilbereiche oder das gesamte Grundstück nicht so genutzt werden können, wie dies baurechtlich zulässig oder ortsüblich ist.

Merkantiler Minderwert: Risiko, dass vorhandene, vermutete oder unterstellte Bodenverunreinigungen bzw. die „Historie" des Standorts zu einem schlechten Image des Grundstücks führen und daher über die Sanierungskosten oder den Mehraufwand hinaus Wertabschläge anzusetzen sind.

Die Verkehrswertermittlung durchläuft die in Abb. 3 dargestellten Stufen.

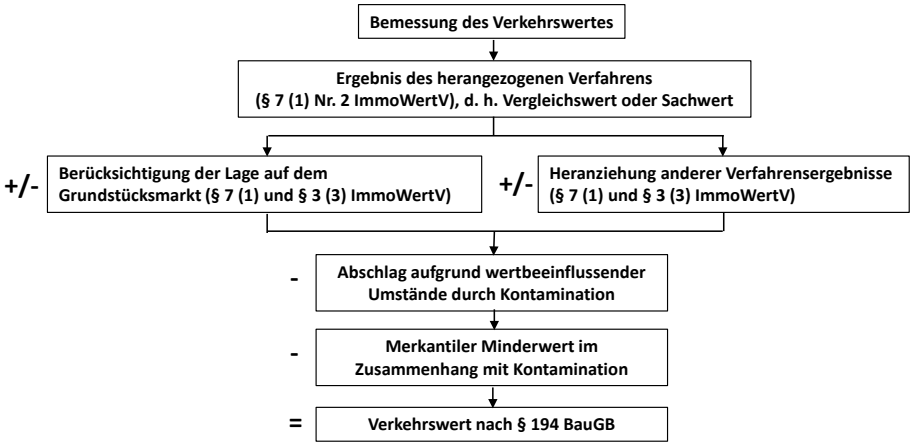

Abb. 3: Verkehrswertermittlung kontaminierter Flächen / Quelle: Crocoll/Lehmann/Stegmüller et al. 2007, vollständig überarbeitet von Schneider 2022

Schaut man sich die Flächen der Jahrhundertaufgaben an, so beinhalten diese in der Regel ein hohes unternehmerisches Risiko, einerseits wegen Kampfmitteln und/oder Kampfstoffen, andererseits aber auch anderen Gefahrstoffen. Letztlich bleibt aber auch festzuhalten, dass ein potenzieller Unternehmer diese finanziellen Risiken tragen würde, wenn er der Meinung ist, dass sich die Investition trotzdem langfristig rechnet, das heißt, auch langfristig ein entsprechender Markt besteht. In dünn besiedelten Regionen mit schrumpfender Bevölkerung entwickelt sich die Nachfrage absehbar negativ, so dass sich ein Unternehmer beispielsweise mit einer wohnungsbaulichen Nutzung zurückhalten wird. Ähnlich verhält es sich mit Investitionen in industrielle Infrastruktur, die ein verlässliches Potenzial an Fachkräften für den langfristigen Betrieb voraussetzt. Falls dann Flächen zusätzlich auch noch schädliche Bodenveränderungen aufweisen oder die Eigentumsverhältnisse nicht klar sind, werden diese Flächen automatisch zu C-Flächen, unabhängig davon, wie stark die Nachfrage nach Grundstücken in anderen Regionen ist. Hierbei bleibt aber auch zu berücksichtigen, dass Investitionsentscheidungen in der Regel langfristige Entscheidungen sind. Die Frage ist letztlich, ob Flächen der Jahrhundertaufgaben einer Nutzung zugeführt werden können, die langfristig wirtschaftlich ist – wenn auch kurzfristig die Kosten-Nutzen-Bilanz negativ ist.

3 Flächenmanagement als interdisziplinäres Handlungsfeld

Flächenmanagement stellt ein interdisziplinäres Handlungsfeld im Spannungsfeld zwischen Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, Marketing und Finanzierung dar (Abb. 4). Es gibt bisher keine akademische Einrichtung, die „Flächenmanager" ausbildet. Diese kommen typischerweise entweder aus der Bauleitplanung, dem Bodenschutz oder der Immobilienbranche. Flächenmanagement wurde 2012 von der Länderarbeitsgemeinschaft Boden folgendermaßen definiert als: *„...ein Instrument auf kommunaler oder regionaler Ebene, das es ermöglicht, mit Fläche und Boden effizient umzugehen."* (LABO 2012: 2). Es dient somit der Optimierung der Flächennutzung sowie der Baulandbereitstellung. Diese Definition sagt aber nichts zur Marktsituation, welche die Vermarktbarkeit von Grundstücken naturgemäß maßgeblich bestimmt, wie man seit 2015 mit dem Beginn der Absenkung der Zinsen eindrucksvoll beobachten konnte. Seit dieser Zeit sind Kosten für die Altlastensanierung signifikant in den Hintergrund getreten, während das maßgebliche Kriterium zu Beginn des Baubooms noch die Lage an sich war, die nach Rückführung der stadtnahen Grundstücke in den Flächenkreislauf wegen der anhaltend hohen Nachfrage auch keine wesentliche Rolle mehr spielt.

Zur Vorbereitung auf die neue Nutzung wird hierbei:

- technisch die Fläche aufbereitet (Rückbau von Anlagen und Gebäuden, Baugrundaufbereitung, Sicherung oder Dekontamination von Altlasten usw.),
- rechtlich für die Fläche neues Baurecht geschaffen (z. B. Bebauungsplan),
- wirtschaftlich das Potenzial der Fläche und die Nutzungsvorstellung des Investors aneinander angeglichen.

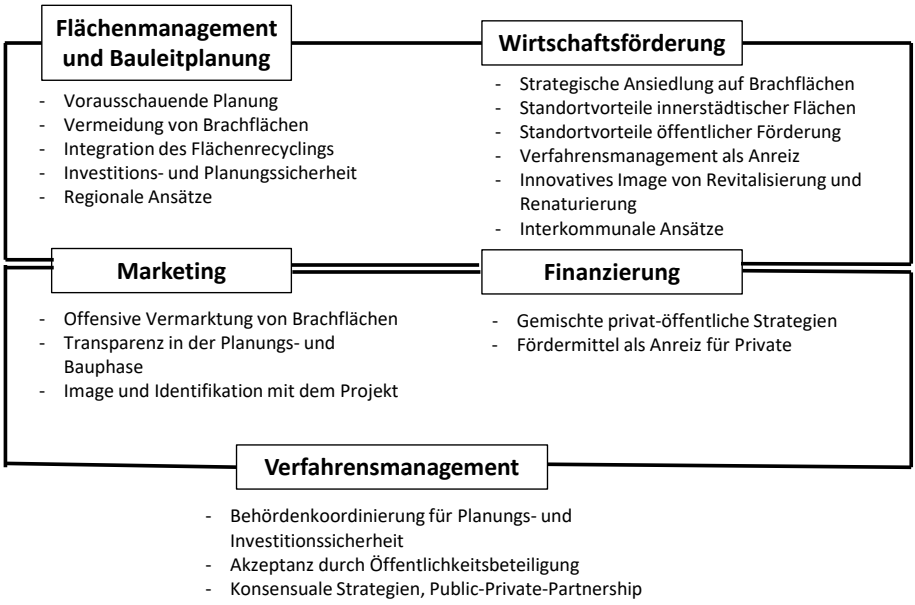

Abb. 4: Interdisziplinäre Handlungsfelder und Verknüpfungen beim Flächenmanagement und Flächenrecycling / Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik 2001, ergänzt durch Schneider 2022

Vor dem Hintergrund der noch immer wachsenden Flächeninanspruchnahme ist aus ökonomischer Sicht davon auszugehen, dass der Wert von Flächen bzw. Grundstücken weiterhin stetig steigen wird. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass diese Entwicklung zukünftig auch strukturschwache Regionen betreffen wird. Grund hierfür ist einerseits die zunehmende Ressourcenknappheit, aber auch die Einsicht in die Notwendigkeit der mehr und mehr ökologischen Ausrichtung der Wirtschaft, das heißt Bioökonomie, welche biobasierte nachwachsende Rohstoffe nutzt. Die Produktion nachwachsender Rohstoffe benötigt Fläche, eine Ressource, die Jahrhundertaufgaben liefern können. Das bedeutet, dass sich die thematische Ausrichtung der Nachfrage von der klassischen „grauen" Revitalisierung in Richtung der Erzeugung von biobasierten Rohstoffen und Ökosystemleistungen verschiebt.

4 Inwertsetzung von kreislaufwirtschaftlich zu nutzenden Flächen: Ökosystemleistungen

In der Wissenschaft wird die ökonomische Nutzung des Naturkapitals als Inwertsetzung bezeichnet, das heißt die Valorisierung der von der Natur ohne das Dazutun des Menschen erbrachten Leistungen, wie beispielsweise CO_2-Speicherkapazitäten von Wäldern oder Mooren. Gemeint ist hiermit auch explizit die monetäre Wertung dieser Leistungen, wie z. B. die Bestäubungsleistung der Bienen, die im globalen Maßstab praktisch als unbezahlbar bewertet wird, da sie grundlegend für das Funktionieren der Ökosysteme und die menschliche Gesellschaft ist. Daher ist eine umfassende Gesamtbewertung von Ökosystemleistungen und deren Kosten und Nutzen in planerischen

Entscheidungsprozessen angezeigt, sodass durch die Quantifizierung des ökologischen Wertes Ökosysteme geschützt und schädliche Eingriffe verhindert werden (Schwaiger/Berthold/Gaugitsch et al. 2015). Im städtischen Bereich gibt es eine Reihe von Beispielen, die die Aufwertung der Grundstückqualität und somit auch des Grundstückswertes (über die Bodenrichtwerte, BRW) nach Errichtung grüner Infrastruktur belegen. Hierzu gibt es aber bisher fast keine (veröffentlichte) wissenschaftliche Literatur.

In der Auswertung von Köhler (2022) wurden diese für aufgewertete und angrenzende Wohnflächen in den Goetheanlagen in Magdeburg im Zeitraum von 2006 bis 2020 ermittelt und mit Grünflächen in zwei weiteren Städten (Halle und Aschersleben) verglichen. Die Goetheanlagen sind ein Straßenzug in der Goethestraße von Magdeburg, in dem in großem Maßstab grüne Infrastruktur errichtet und das bestehende Naturkapital aufgewertet wurde. In Aschersleben stand vor allem der im Jahr 2010 im Rahmen der Landesgartenschau aufgewertete Herrenbreitepark im Fokus, in dessen Umfeld für die Grundstücke eine Wertsteigerung nach der Landesgartenschau in Aschersleben zu verzeichnen war. Zum Entwicklungsvergleich wurden ein stark versiegeltes Mischgebiet und ein Wohngebiet mit größerer Entfernung zum Herrenbreitepark in Aschersleben betrachtet. Außerdem wurden vier Gebiete in Halle betrachtet: a) im Umkreis des Saaleufers und des botanischen Gartens, b) ein grünes Wohngebiet, c) drei stärker bebaute Gebiete und d) ein Wohngebiet direkt an der Saale, welches einen geringeren Grünanteil hat.

Die Ergebnisse für die Goetheanlagen in Magdeburg im Zeitraum 2006 bis 2020 zeigten eine Wertsteigerung über die BRW von 68 Prozent, die aber im Wesentlichen ab 2016 stattfand. Im östlich gelegenen Mischgebiet kam es seit 2006 nur zur einer Wertsteigerung von 5,2 Prozent. Insgesamt kam es im Zeitraum 2018 bis 2020 zu größerem Wachstum in den allgemeinen Wohngebieten im Umfeld zwischen 50 und 70 Prozent. Der Wert der Goetheanlage wuchs ähnlich stark wie Wohngebiete ohne Parkflächen. Trotz stärkerer Wertsteigerungen können die allgemeinen Wohngebiete nicht den Wert der Goetheanlage erreichen, da diese den höheren Grundwert hat (Köhler 2022).

Auch die Ergebnisse der BRW-Analyse in den Vergleichsstädten zeigte, dass die Grünanlage eine höhere Wertsteigerung pro m^2 gegenüber anderen umliegenden Mischgebieten erreichte (Halle 180%, Aschersleben 5%). Für die allgemeinen Wohngebiete kam es teils zu enormen Wertsteigerungen über die vergangenen 14 Jahre. Auch in Halle stieg der Wert der Grünanlage am stärksten an und hat seit 2019 den höchsten Wert. Wie in Magdeburg waren die BRW über einen sehr langen Zeitraum stabil und stiegen erst seit 2016 wieder an. Obwohl für das Wohngebiet an der Saale ein starkes Wachstum ermittelt wurde, zeigt sich in absoluten Zahlen, dass der Wert der grünen Wohnanlage pro m^2 deutlich höher ist (Köhler 2022).

In Aschersleben sind die Werte prinzipiell geringer als in den beiden Großstädten, was die generelle Lage in einer strukturschwachen Region abbildet. Die Landesgartenschau 2010 in Aschersleben, welche strukturelle und gärtnerische Veränderungen in der Stadt mit sich brachte, führte hier nicht sofort zu einer Wertsteigerung, was wahrscheinlich auf die Auswirkungen der Finanzkrise von 2008/2009 zurückgeführt werden

kann. Erst ab 2012 wurde für das Wohngebiet nahe des Herrenbreiteparks eine Wertsteigerung ermittelt, welche 2016 wieder abflachte. Insgesamt hat dieses Wohngebiet zwar nur den geringsten Zuwachs, besitzt dennoch einen hohen BRW (Köhler 2022).

Aufgrund der gesellschaftlichen Transformation in Richtung einer klimaneutralen ökologisch orientierten Gesellschaft ist es wahrscheinlich, dass es zu einem Mentalitätswandel in Bezug auf Flächenvermarktung kommen kann. Auch große Immobilienvermarkter setzen sich mittlerweile mit dem ökologischen Potenzial ihrer Flächen und deren Ökosystemleistungen als Marktargument auseinander und lassen ihre Flächen ökologisch aufwerten. Für Jahrhundertaufgaben bedeutet diese Entwicklung eine Chance. Neben der Untersuchung der BRW stellen auch die Ermittlungen von CO_2-Bindungspotenzial, Bodenressourcen (z. B. für Wasserrückhalt in der Fläche), Feinstaubbindungspotenzial und Biomasseressourcen Kriterien dar, mit denen eine quantitative Aufwertung der Flächen bilanziert werden kann. Als ein geeignetes Bilanzierungswerkzeug erweisen sich beispielweise das Open-access-Modell InVEST (*Integrated Valuation of Ecosystem Services and Tradeoffs*) der Stanford University (Vereinigtes Königreich) (Sharp/Tallis/Ricketts et al. 2014), mit den InVEST-Submodellen: *Crop Production* (Ernteertrag), Carbon, *Seasonal Water Yield, Habitat Quality, Habitat Risk Assessment, Nutrient Delivery Ratio* (NDR), *Sediment Delivery Ration* (SDR), *Urban Cooling* und *Urban Flood Risk Mitigation*.

5 Fazit und Ausblick

Wie bereits dargelegt, sind Jahrhundertaufgaben in der Regel durch eine Reihe nutzungsbeschränkender Eigenschaften gekennzeichnet, was kurzfristig gesehen (Zeitskala < 15 Jahre) oft zu einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit derartiger Flächen führt. Langfristig gesehen bilden die Flächen der Jahrhundertaufgaben allerdings wertvolle Bodenressourcen und Flächenpotenziale und sind somit ein substanzielles Potenzial für die Erzeugung von Ökosystemleistungen. Auf langfristige Sicht eröffnen sich auf der Basis der Zielstellungen der Europäischen Union zur grünen Infrastruktur neue Marktanreize und somit neue Vermarktungspotenziale (z. B. in Form der Inwertsetzung von Ökosystemleistungen) selbst für derartige Flächen.

Die Praxis zeigt, dass dies sowohl für städtische als auch im ländlichen Raum gelegene Flächen zutreffend ist. Während eine städtische Jahrhundertaufgaben-Fläche Ökosystemleistungen durch Grüne Infrastruktur erzeugen kann, liegt das Potenzial der Flächen im ländlichen Raum vor allem im Bereich der naturschutzfachlichen, landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung.

In Bodenrichtwert-Prognosen zeigte sich, dass die Grünflächen bzw. Wohngebiete mit hohem Grünanteil stark an Wert gewinnen und langfristig die höchsten Werte annehmen werden. Der Vergleich repräsentativer Flächen in Magdeburg, Halle und Aschersleben zeigte, dass dieser Zustand in Halle bereits erreicht wurde (Köhler 2022). Deshalb ist davon auszugehen, dass sich die Verfügbarkeit von Ökosystemleistungen auf Grundstücken zu einem weiteren Kriterium für die immobilienwirtschaftliche Vermarktung entwickeln wird.

Literatur

Deutsches Institut für Urbanistik (2001): Aktive Baulandpolitik für Stadt und Umland. Vom kommunalen zum regionalen Bodenmanagement, 29.–30. Oktober 2001 in Berlin. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/staedtebau/2004undFrueher/FachtagungAktiveBaulandpolitik/01_Start.html?pos=1 (12.10.2023).

Crocoll, R.; Lehmann, J.; Stegmüller, V.; Schroth, V. (2007): Altlasten im Grundstücksverkehr. Wertermittlung kontaminierter Flächen. In: TerraTech 10/2007, 2-5.

Ferber, U. (1997): Brachflächen-Revitalisierung: internationale Erfahrungen und mögliche Lösungskonzeptionen, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung. Dresden.

ITVA – Ingenieurtechnischer Verband für Altlastenmanagement und Flächenrecycling e. V. (2019): Zeitenwende für das Flächenrecycling – Bedeutung und Potenziale. Positionen und Empfehlungen des ITVA für eine nachhaltige Flächennutzung. Berlin. = Positionspapier des ITVA-Fachausschusses C5 Flächenrecycling. https://www.itv-altlasten.de/publikationen/positionspapiere/ (30.06.2023).

Köhler, T. (2022): Bewertung ausgewählter Ökosystemleistungen im Grünzug der Goetheanlage Magdeburg. Masterarbeit an der Hochschule Magdeburg-Stendal, Studiengang Ingenieurökologie. Magdeburg.

LABO - Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2012): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Statusbericht zu den LABO-Berichten vom 21.09.2011 sowie 30.03.2010. https://www.labo-deutschland.de/documents/1_Anlage_LABO_Reduzierung_der_Flaecheninanspruchnahme_f11.PDF (12.10.2023).

LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2008): Wertermittlung von kontaminierten Flächen im Spannungsfeld der Bauleitplanung. Eine Arbeitshilfe für Planer, Wertermittler und Investoren. Karlsruhe.

Schwaiger, E.; Berthold, A.; Gaugitsch, H.; Götzl, M.; Milota, E.; Mirtl, M.; Peterseil, J.; Sonderegger, G.; Stix, S. (2015): Wirtschaftliche Bedeutung von Ökosystemleistungen. Monetäre Bewertung – Risiken und Potenziale. Wien. https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0523.pdf (30.06.2023).

Sharp, R.; Tallis, H. T. ; Ricketts, T.; Guerry, A. D.; Wood, St. A.; Chaplin-Kramer, R.; Nelson, E.; Ennaanay, D.; Wolny, S.; Olwero, N.; Vigerstol, K.; Pennington, D.; Mendoza, G.; Aukema, J.; Foster J.; Forrest, J.; Cameron, D.; Arkema, K.; Lonsdorf, E.; Kennedy, C.; Verutes, G.; Kim, C. M.; Guannel, G.; Papenfus, M.; Toft, J.; Marsik, M.; Bernhardt, J.; Griffin, R.; Glowinski, K.; Chaumont, N.; Perelman, A.; Lacayo, M.; Mandle, L.; Hamel, P.; Vogl, A. L.; Rogers, L.; Bierbower, W.; Denu, D.; Douglass, J. (2014): InVEST User's Guide. The Natural Capital Project. Stanford.

Autorin

Petra Schneider (**1970*) *ist seit 2015 Professorin an der Hochschule Magdeburg-Stendal. Sie leitet dort den Masterstudiengang Ingenieurökologie. Davor war sie 20 Jahre in Ingenieurbüros unter anderem im Themenfeld Altlastensanierung und -bewertung tätig. Seit 2004 ist sie Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für dieses Sachgebiet. An der Hochschule Magdeburg-Stendal lehrt sie darüber hinaus „Ökologisch orientierte Planung", „Sicheres Arbeiten in kontaminierten Bereichen" sowie „Flächenrecycling und Rückbautechnologien". Im Zeitraum 2020 bis 2023 war sie in der „Technical Advisory Group for Risk Management in the Extractive Industries" der Europäischen Kommission tätig.*