



# Wirtschaftlichkeit und Finanzierung beim Flächenrecycling

*Prof. Dr. Hans-Peter Noll*





# MGG im Konzern

## RAG IMMOBILIEN

### Wesentliche operative Beteiligungen

#### Wohnimmobilien

Wohnbau  
Westfalen  
GmbH

Rhein Lippe  
Wohnen  
GmbH

EBV AG

Wohnbau  
Auguste  
Victoria GmbH

Wohnungsbau  
GmbH  
Glückauf

LWSG mbH

Siedlung  
Niederrhein  
GmbH

Gesellschaft  
für Wohnen  
Datteln mbH

Bauverein  
Glückauf  
GmbH

#### Flächenentwicklung/ Gewerbeimmobilien

Montan-  
Grundstücks-  
gesellschaft mbH

RAG Gewerbe-  
immobilien GmbH

#### Immobilien- Dienstleistungen

RIAG Gebäude-  
management  
GmbH

Haus  
Vogelsang  
GmbH

RIAG  
Handwerks-  
zentrum GmbH

# Das Unternehmen

## ► Know-how und Tradition

Wir haben 25 Jahre Erfahrung in

- Flächenvertrieb
- Flächenrecycling
- Flächenentwicklung ehemaliger Industrieareale

Wir bündeln das Know-how rund um die Fläche als

- Eigentümer
- Investor
- Dienstleister



# Das Unternehmen

## ► Perspektiven für Flächen

- » derzeit sind 16.000 ha Flächen aus dem RAG Konzern in unserer Verwaltung und Besitz
- » davon befinden sich 1.400 ha Flächen aktuell in Entwicklung
- » in der vergangenen 25 Jahren wurden rd. 9.000 ha Flächen für neue Nutzungen bereit gestellt

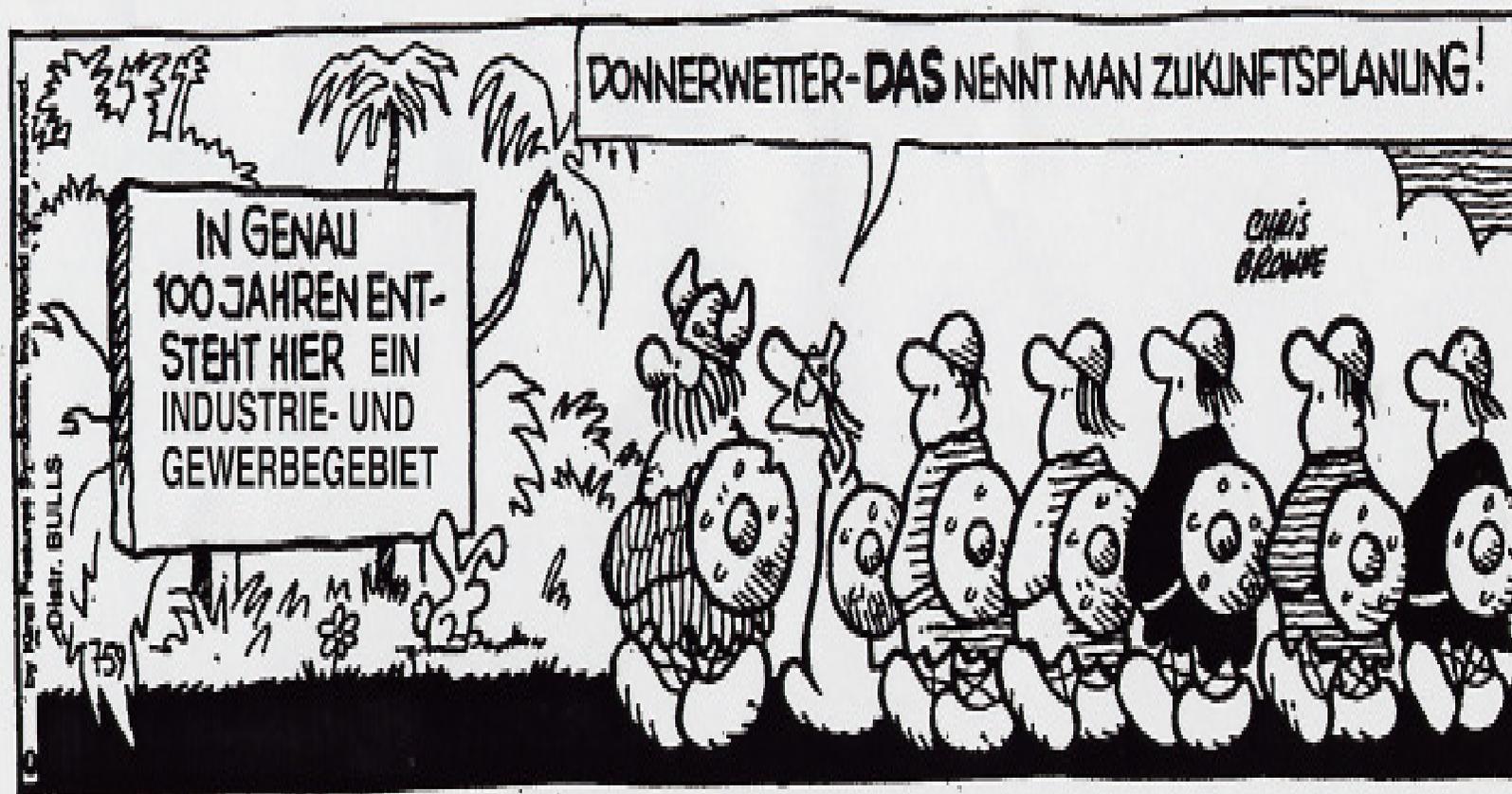
## ► Perspektiven für Regionen

- » Netzwerke leben von unmittelbarer Nähe und Erreichbarkeit. Deshalb sind wir mit unseren Regionalbüros vor Ort präsent:
- Ruhr
- Niederrhein
- Westfalen
- SaarProjekt



# Gute Planung

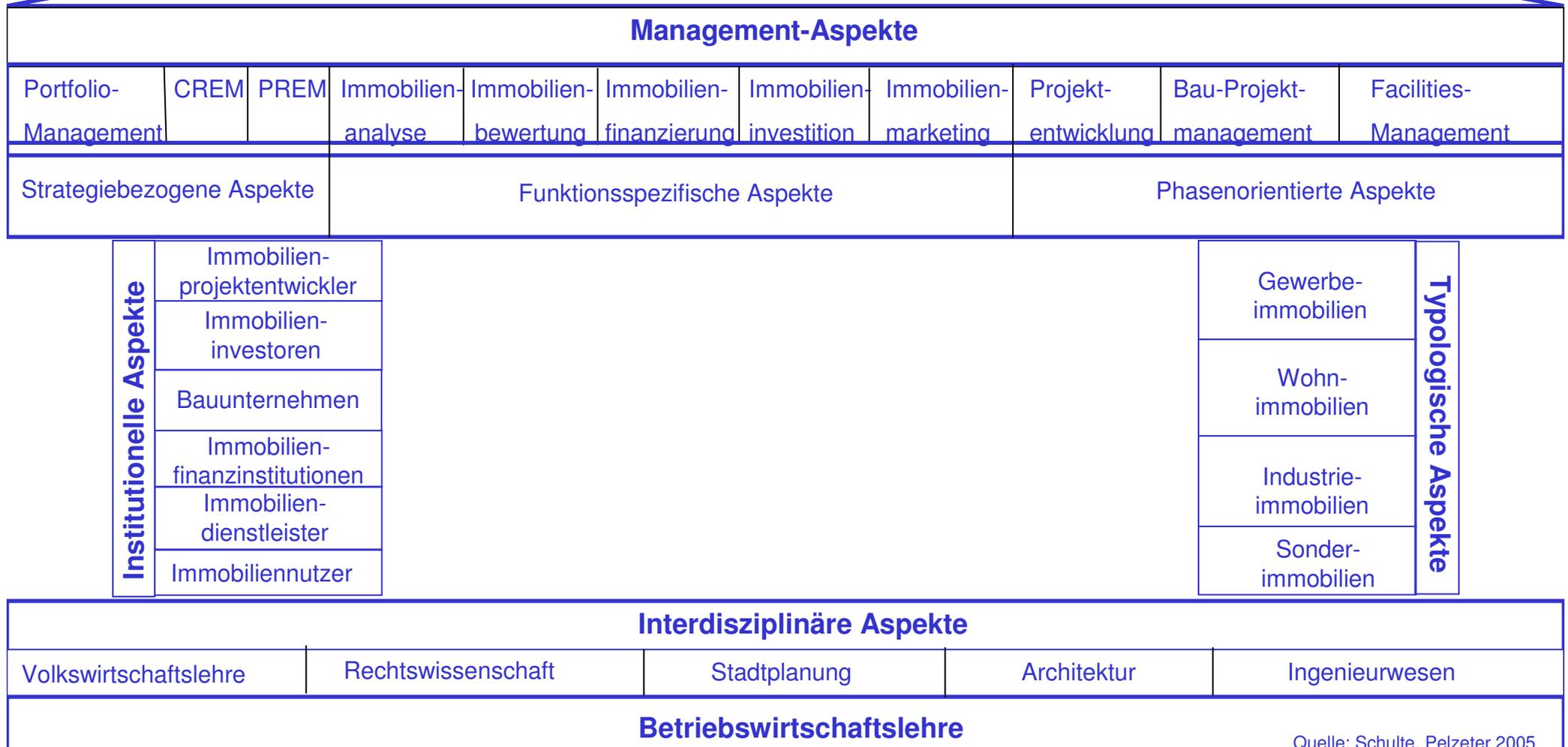
## Wir machen's möglich!





# Haus der Immobilienökonomie

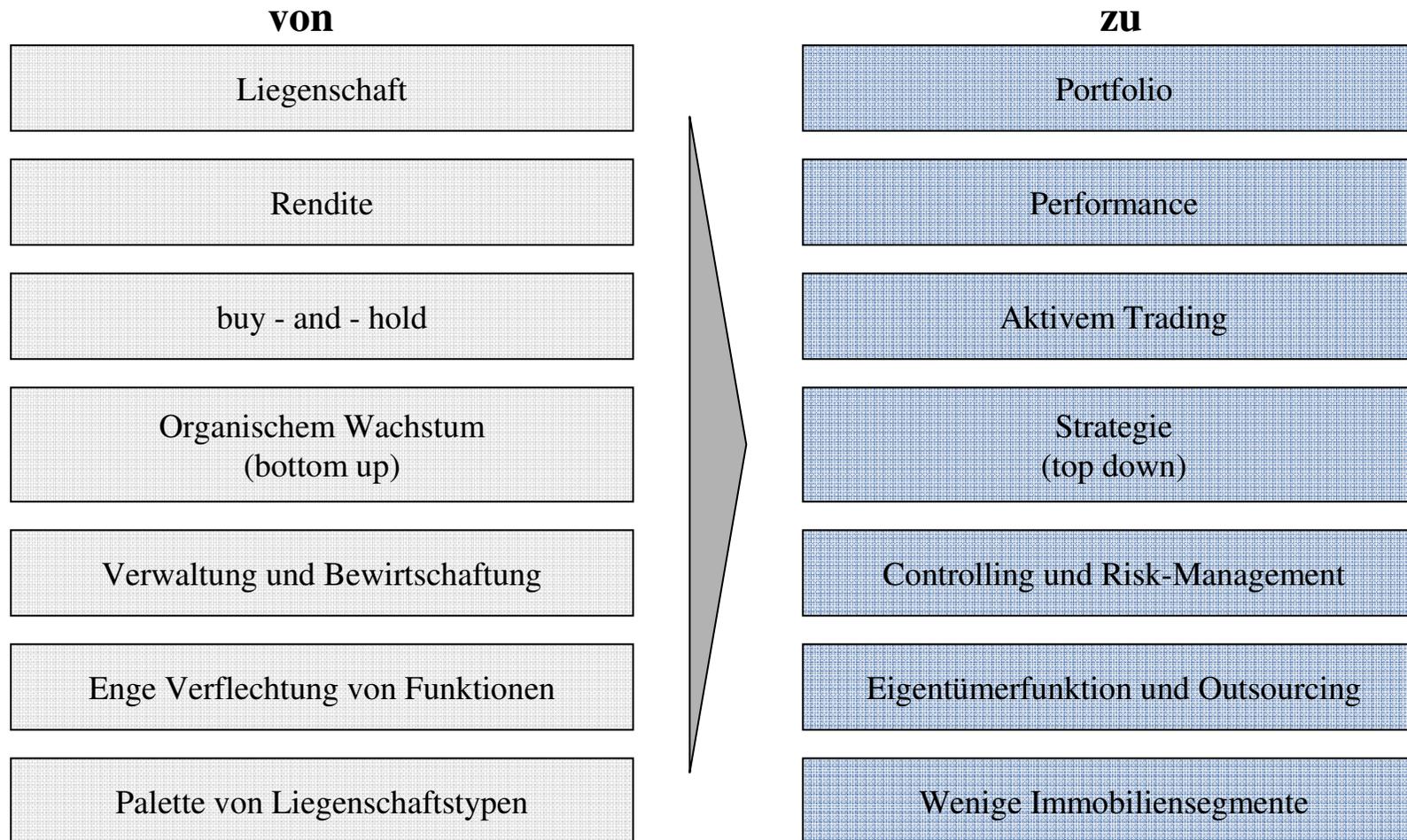
## Immobilienökonomie



# Umfeldänderung



## Im Immobilieninvestment vollzieht sich ein Paradigmenwechsel



# Brachflächenrecycling

## Wesentliche Fragestellungen:

- Welche Nutzungen sind für solche großen Areale angemessen?
- Wieviel und welche Art von Verkehr ist erforderlich und erträglich ?
- Welches Stadtbild soll entstehen?
- Werden es die Menschen akzeptieren und läßt sich das finanzieren ?



# Ausgangssituation

---

Für einen Investor kann das Flächenrecycling / die Altlastensanierung immer nur Teil eines auf Rendite ausgerichteten Gesamtvorhabens zur Grundstücksnutzung und/oder –verwertung sein.

Die Sanierung und Wiedereinwertsetzung unrentabler Flächen bleibt in der Regel den Ländern und Kommunen als Aufgabe

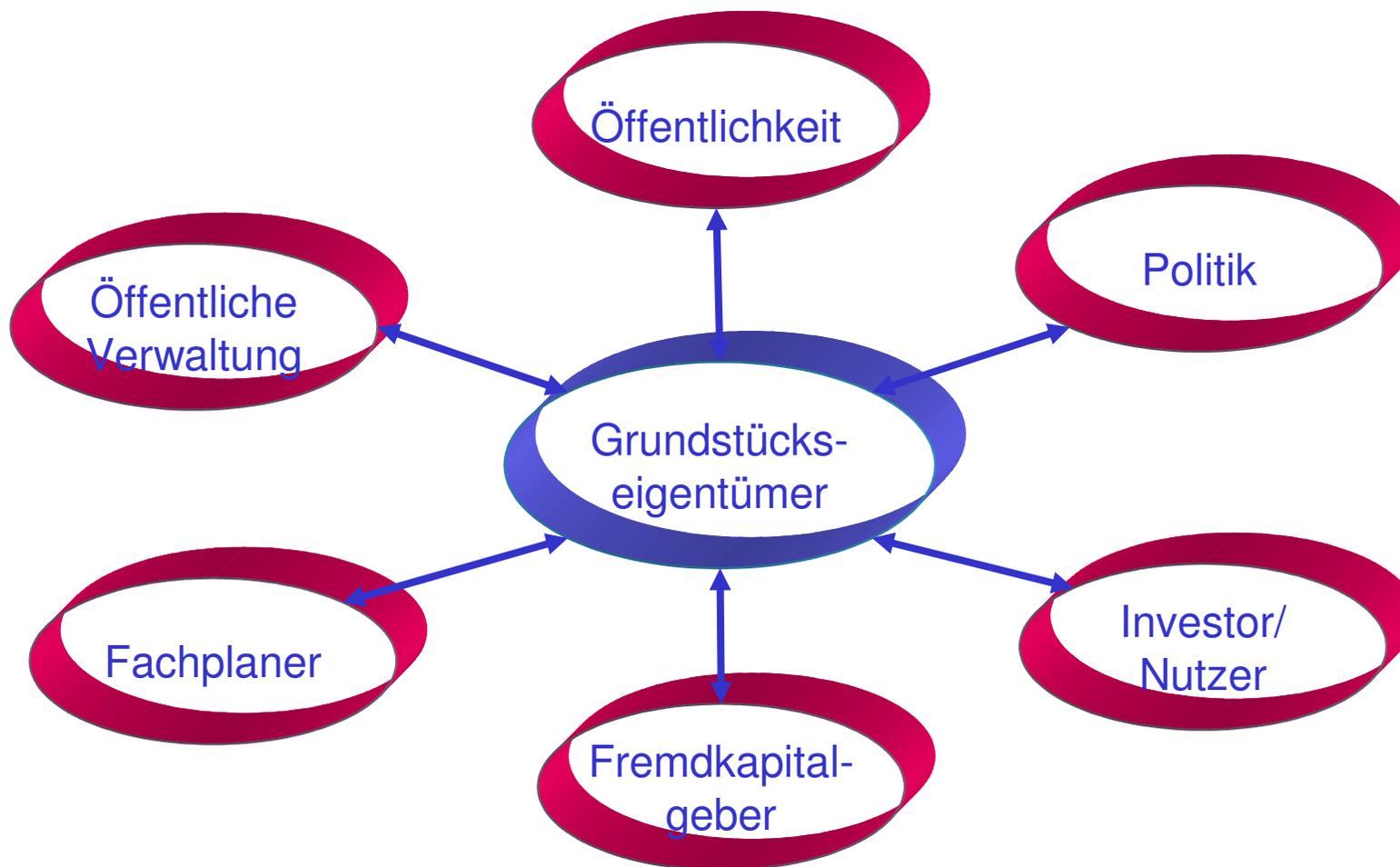


# Flächenrecycling - Einflußfaktoren

---



# Anspruchsgruppen des Flächenrecycling





# Phasen der In-Wertsetzung

---

- Portfoliomanagement, Standortanalyse
- Machbarkeitsstudie
- Planungsphase
- Sanierungs- u. Baureifmachungsphase
- Projektrealisierung
- Wiedernutzung/Rückbau

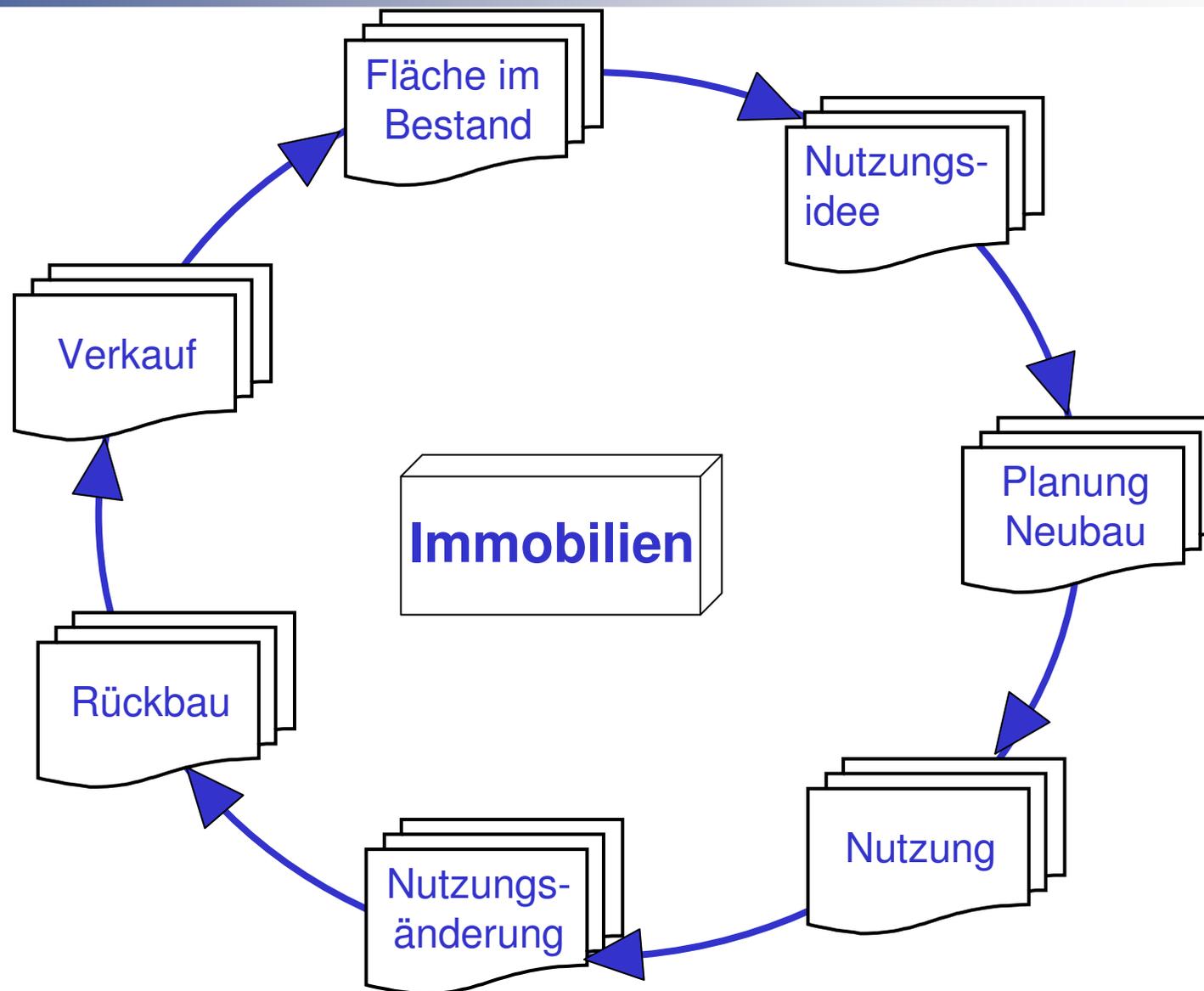


# Portfoliomanagement

---

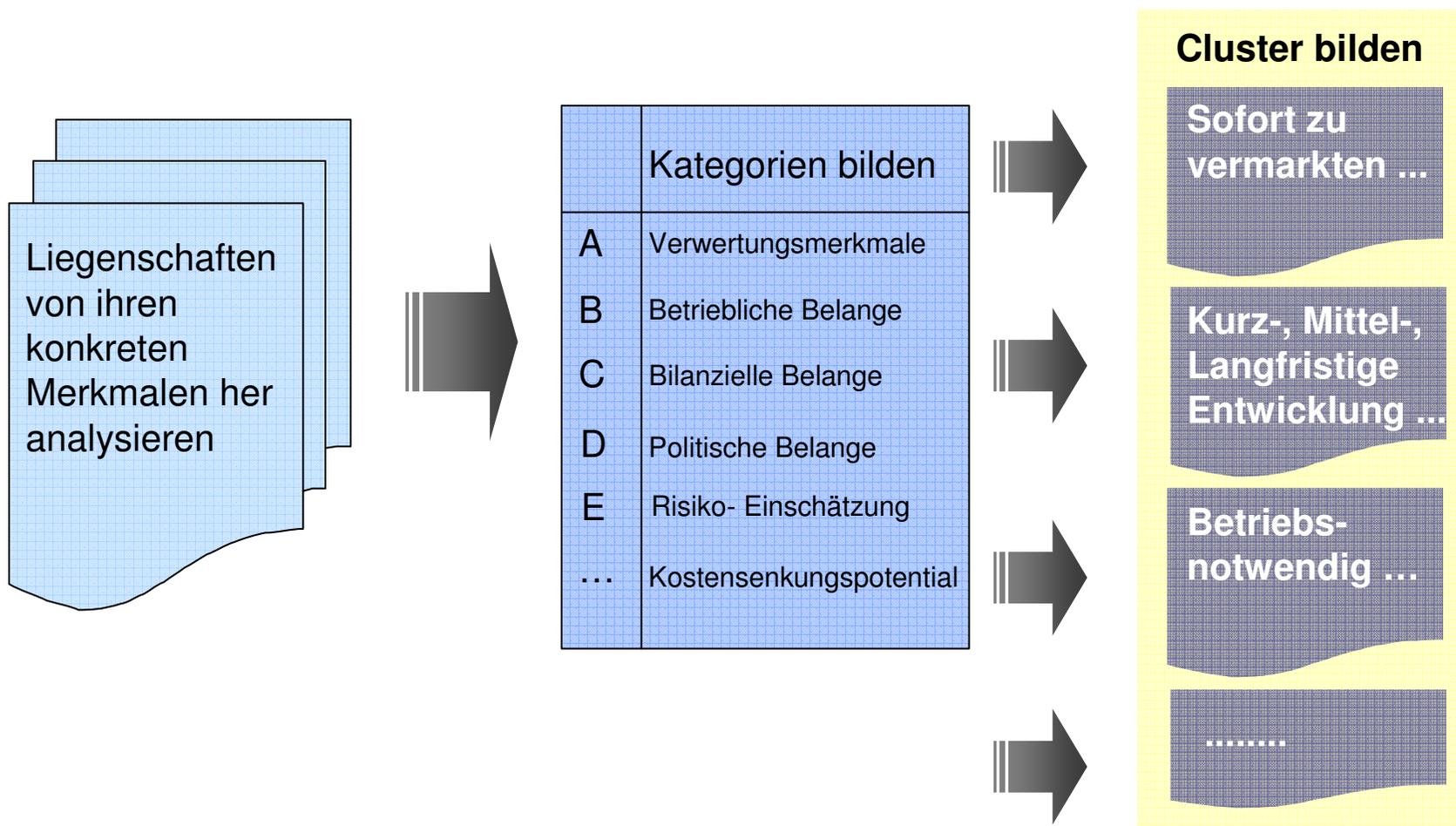
- Erfassung der Brachflächen Ausgangssituation
- Beurteilung der Rahmenbedingungen Potentiale
- Klassifizierung der Flächen Chancen/Risiken

# Flächenrecycling - Lebenszyklus



# Objektsensitiver Ansatz

Vorgehen bei einer objektbezogenen Strategieentwicklung für Konzerne mit heterogenen Liegenschaften und komplexen Anforderungen:

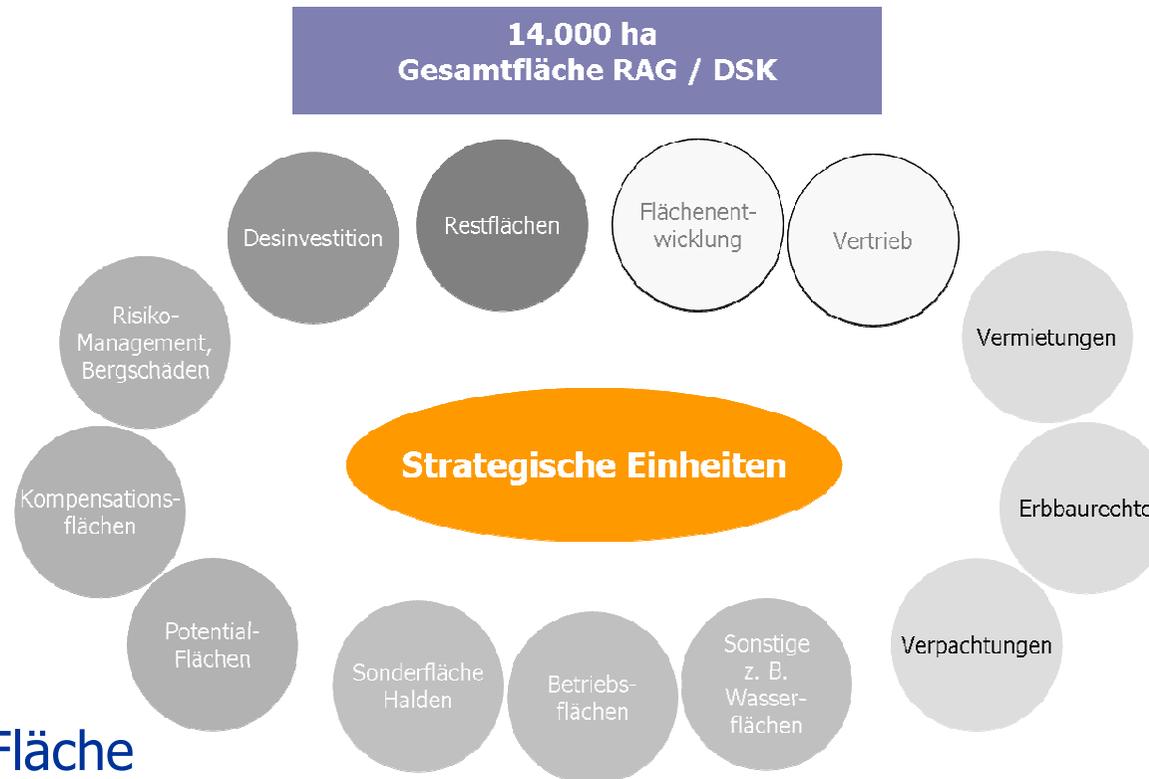


# Portfoliomanagement

## > Wertreserven

- > Question Marks
- > Watch List
- > Single Use

## > Clustersystem



- > Lebenszyklus einer Fläche und Summe aller Flächen wertorientiert zu handeln

⋮



# Grundtypen aus ökonomischer Sicht

- Die Flächenentwicklung inkl. Altlastensanierung ist rentabel.
- Die Flächenentwicklung inkl. Altlastensanierung ist unrentabel, wird aber durch die Beschaffung zusätzlicher Finanzierungsmittel (Förderprogramme) rentabel.
- Die Flächenentwicklung inkl. Altlastensanierung ist unrentabel, die Sanierungs- und Entwicklungskosten übersteigen trotz zusätzlicher Finanzierungsmittel den Verkehrswert des Grundstücks.

# Grundtypen aus ökonomischer Sicht

## Systematisierung der Brachen

### A. Vorsortieren nach verschiedenen Gesichtspunkten:

#### Nach Entwicklungsrichtungen

- „Revitalisierung“ - Entwicklungsperspektive Baufläche
- „Renaturierung“ - Eingliederung in das Grünsystem
- „Trassenfreihaltung“- Vorhalten für eine Nutzung zum Ausbau der Verkehrsnetze und stadttechnischen Netze.

#### Nach Entwicklungsaussichten:

- „Selbstläufer“ - mit guten Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung aus eigener Kraft
- „Anschubflächen“ - mit realen Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung bei (kräftiger) Starthilfe/Förderung
- „Eingriffsflächen“ - aktive Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand zur Revitalisierung oder Eingliederung in Grünsystem erforderlich.

#### Nach dem Handlungsdruck:

- hoher Handlungsdruck - Brachflächen in stadtbildprägenden Bereichen und stadtstrukturellen Schlüsselbereichen
- mittlerer Handlungsdruck - Brachflächen mit örtlicher Störwirkung
- geringer Handlungsdruck - Brachflächen außerhalb des Blickfeldes der Öffentlichkeit

## Systematisieren der Brachen

### B. Zuordnen zu den Strategietypen:

#### Strategietyp A: „Kommunale Entwicklungsflächen“

- Flächen, die durch Eigeninvestitionen oder Vorleistungen der Öffentlichen Hand (z.B. Kommunale Gewerbegebiete) entwickelt werden

#### Strategietyp B: „Fördertyp“

- Flächen, die mit einer Anschubförderung zur Eigenentwicklung finden

#### Strategietyp C: „Typ der Brachflächenpflege“

- Flächen, die mit Hilfe öffentlicher Mittel, Gestattungsvereinbarungen oder anderweitiger Regelungen für mehrere Jahre eine akzeptable Zwischenlösung bzw. Zwischennutzung erhalten

#### Strategietyp D: „Selbstläufer“

- Flächen, deren besonders günstige Standortvoraussetzungen eine Eigenentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen

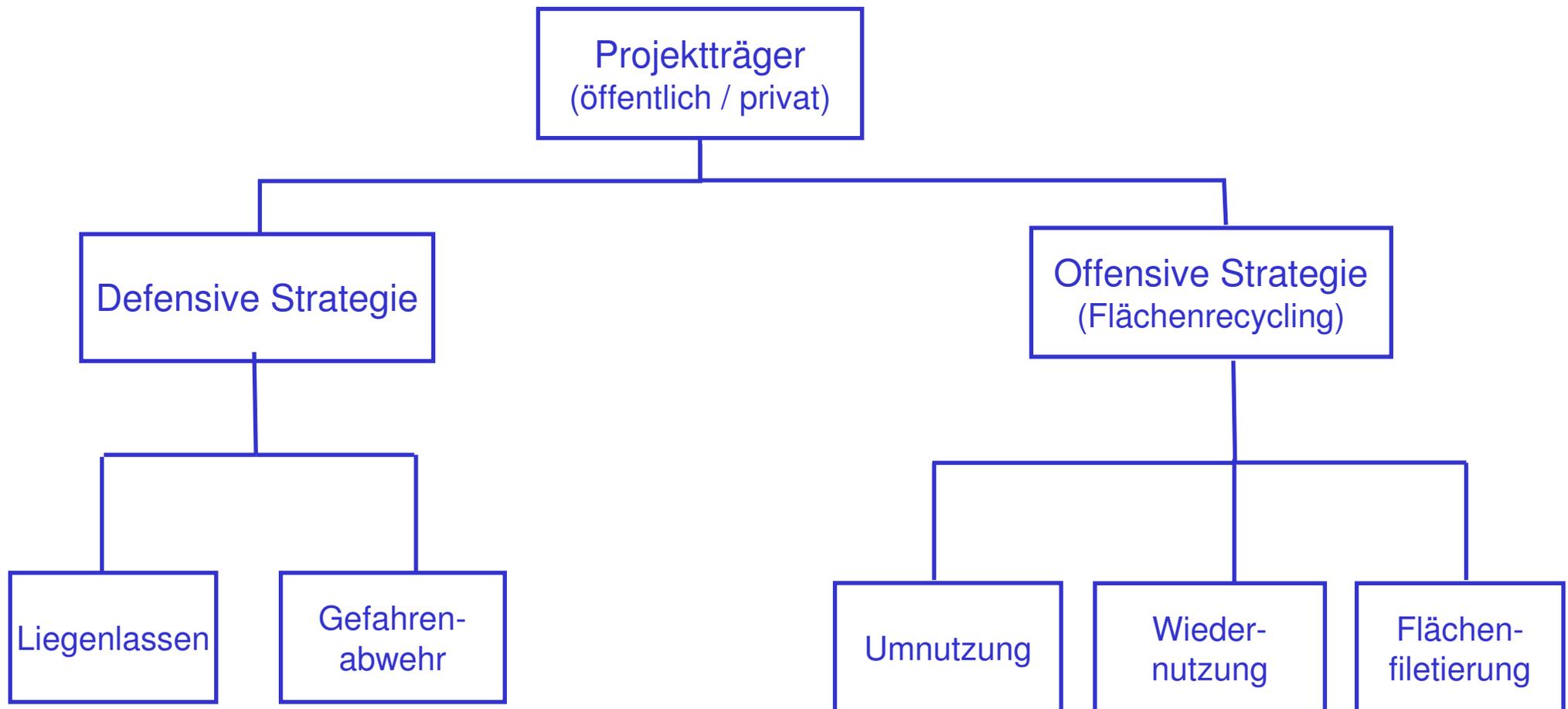
#### Strategietyp E: „Beobachtungstyp“

- Flächen, deren Entwicklungsdruck gering ist, bei denen vor allem auf Fehlentwicklungen zu achten ist

#### Strategietyp F: „Renaturierung und Trassenfreihaltung“

- Flächen, die für den Ausbau des Grünsystems oder des Verkehrssystems der Stadt von besonderer Bedeutung sind.
- Ein Flächenerwerb durch die Kommune wird in der Regel erforderlich.

# Handlungsstrategien im Umgang mit Brachflächen



Rentabilität eines Flächenentwicklungsprojektes hängt ab von:

Allgem.ökonomische Faktoren

Kosten der Altlastensanierung und Baureifmachung

Geplanten Nutzungen

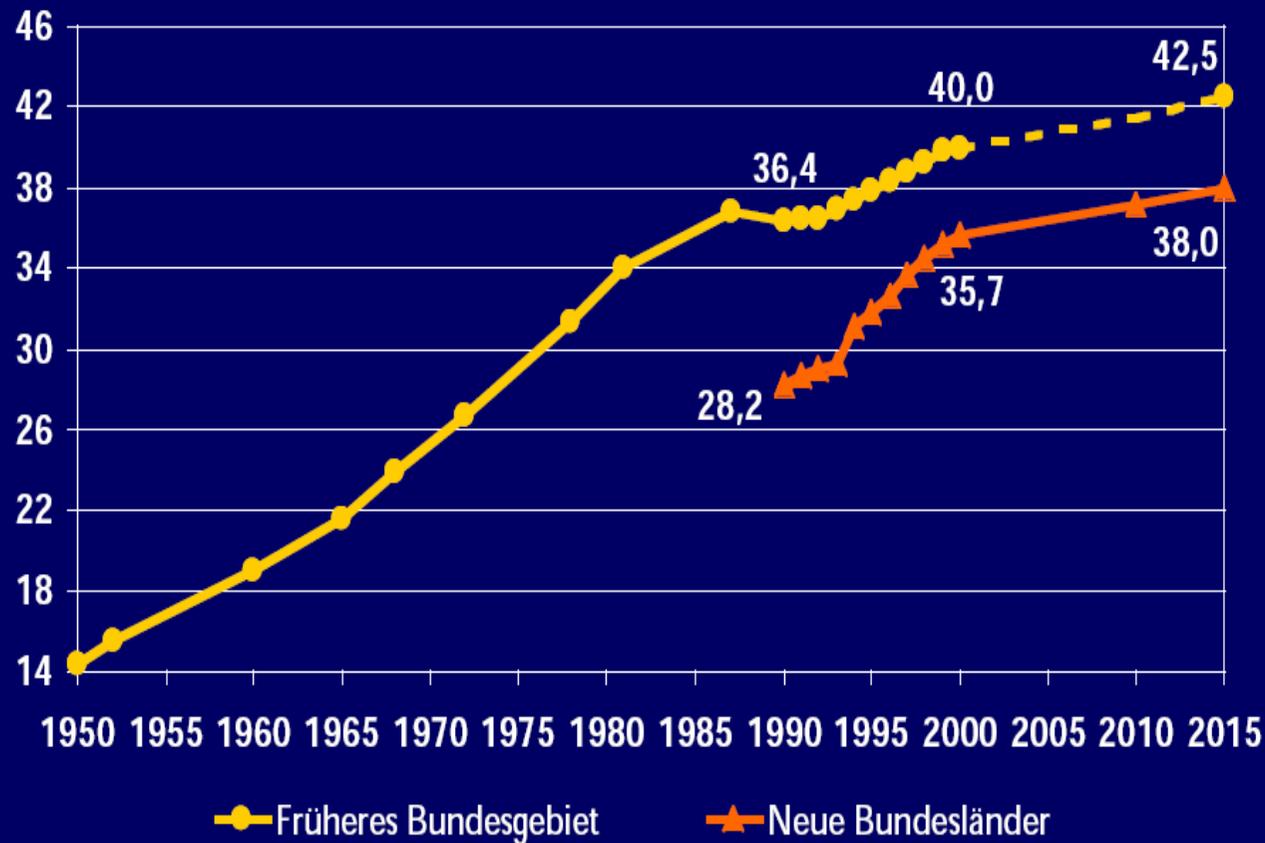


Risikobeurteilung

# Mehr Flächenverbrauch - Mehr Flächenbedarf?

## Wohnfläche pro Person 1950 - 2015 in qm

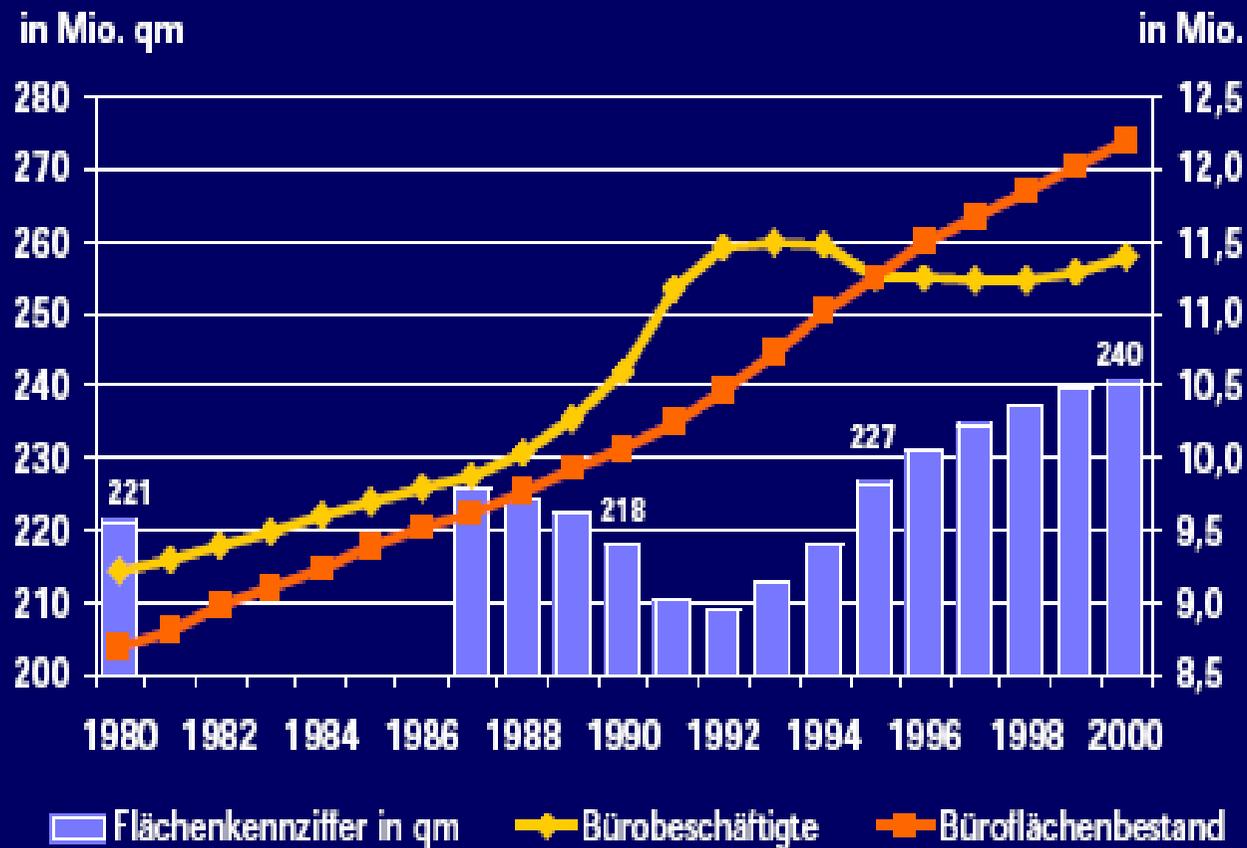
Gesamtdeutschland 2000: 39,2 qm



mehr  
Wohnfläche je  
Einwohner

# Mehr Flächenverbrauch - Mehr Flächenbedarf?

## Bürobeschäftigte und Büroflächen im früheren Bundesgebiet 1980 - 2000

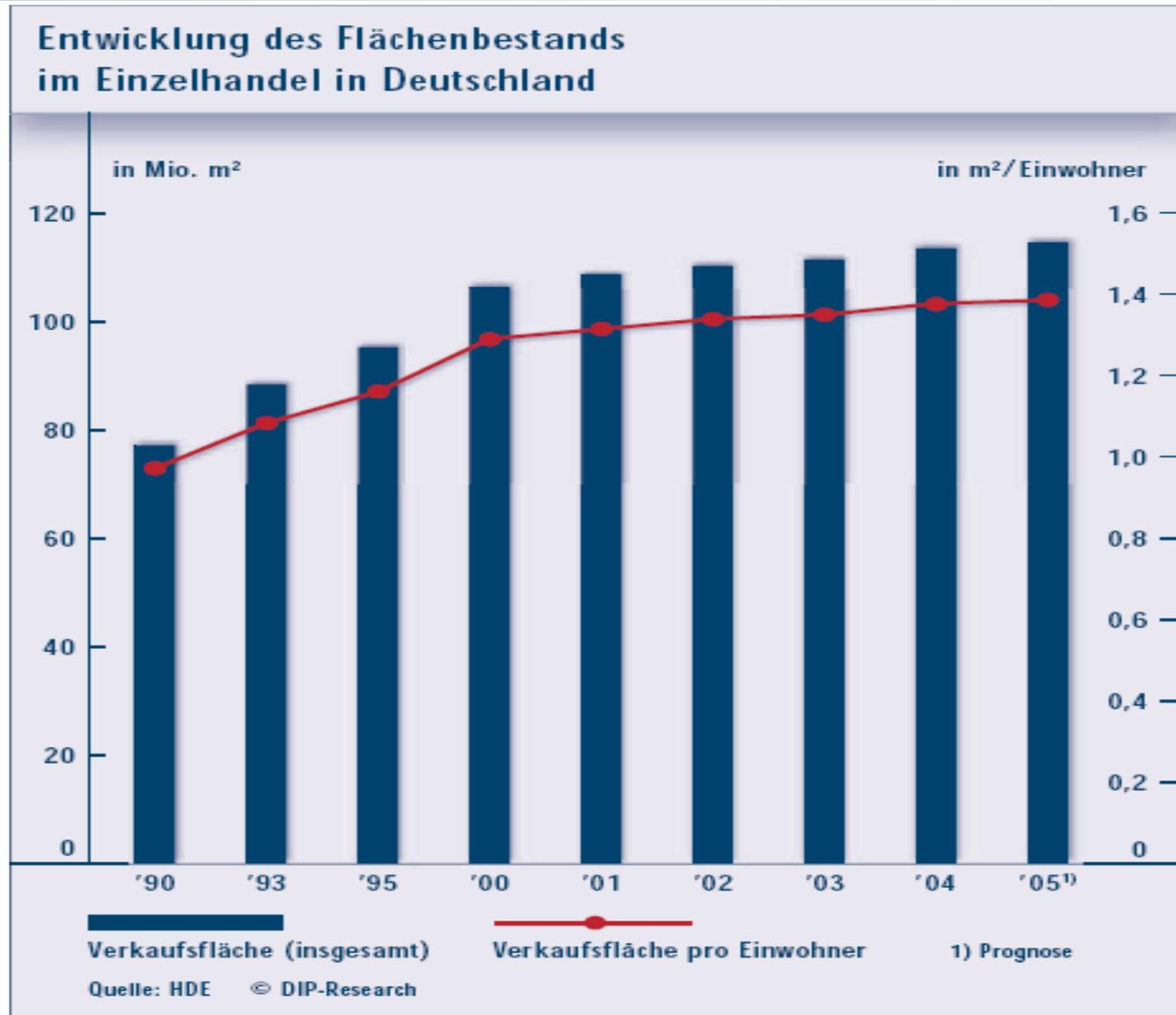


mehr  
Bürofläche je  
Büro-  
beschäftigtem

Quelle: 1980 + 1990: von Einsen u.a.: Mit offizieseller Bildung im regionalen Vergleich, im Auftrag der DMI, 1990/91;  
ab 1990: eigene Berechnungen nach Statistischem Bundesamt und Bundesamt für Arbeit

© Bultwin AG 2002 (www.bultwin.de)

# Mehr Flächenverbrauch - Mehr Flächenbedarf?



mehr  
Verkaufsfläche je  
Verbraucher