

# Brachflächen-Fonds

117 719 7677 ✓

Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts  
zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover

Bericht zum BMBF-Projekt

'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover'

## Impressum

Autorinnen und Autoren

Dieter Behrendt (ECOLOG-Institut)

Sabine Clausen (Leuphana Universität Lüneburg)

Prof. Dr. Heinrich Degenhart (Leuphana Universität Lüneburg)

Gesa Fiedrich (ECOLOG-Institut)

Lars Holstenkamp (Leuphana Universität Lüneburg)

Dr. Silke Kleinhüchelkotten (ECOLOG-Institut)

Marlies Kloten (Landeshauptstadt Hannover)

ISBN: 978-3-9807954-7-0

Lüneburg/ Hannover, Juli 2010

Zitierhinweis:

BEHRENDT D., CLAUSEN S., DEGENHART H., FIEDRICH G., HOLSTENKAMP L., KLEINHÜCKELKOTTEN S. & KLOTEN M. 2010: Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover



# Inhalt

1	Einleitung .....	5
1.1	Hintergrund .....	5
1.1.1	Wiedernutzung von Brachflächen.....	5
1.1.2	Probleme des Flächenrecyclings.....	6
1.2	Zielsetzung und Aufgabenstellung .....	6
1.3	Projektkommune Hannover .....	7
2	Konstruktion des Brachflächen-Fonds.....	9
2.1	Fonds-Konzept .....	9
2.1.1	Geschäftsmodell: Geschlossener Fonds .....	9
2.1.2	Beteiligte und Aufgaben .....	10
2.2	Risiken für privatwirtschaftliche Brachflächen-Fonds .....	13
2.2.1	Risikoklassen .....	13
2.2.2	Steuerung der Risiken.....	14
2.3	Einbindung der Kommune über Public Private Partnership .....	16
2.3.1	Organisations-PPP.....	16
2.3.2	Vertrags-PPP .....	17
2.4	Renditehebel für einen Brachflächen-Fonds .....	19
3	Realisierungschancen für den Brachflächen-Fonds in Hannover .....	22
3.1	Brachflächenpotenziale in der Projektkommune Hannover .....	23
3.1.1	Analyse der Brachflächensituation .....	23
3.1.2	Aufbereitung von Flächeninformationen .....	28
3.1.3	Selektion entwicklungsfähiger Flächen.....	31
3.1.4	Bewertung und Priorisierung von Flächen .....	31
3.1.5	Auswahl und Beschreibung der Testflächen.....	36
3.1.6	Zusammenfassung und Fazit .....	37
3.2	Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern .....	38
3.2.1	Öffentliche Eigentümer.....	38
3.2.2	Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften.....	38
3.2.3	Unternehmen .....	40
3.2.4	Zusammenfassung und Fazit .....	40
3.3	Nachfrage nach (sanierten) Grundstücken.....	41
3.3.1	Wohnimmobilien .....	42

3.3.2	Gewerbeimmobilien .....	43
3.3.3	Zusammenfassung und Fazit .....	44
3.4	Sanierung .....	44
3.5	Potenzielle Anbieter und Nachfrager für einen Brachflächen-Fonds.....	45
3.5.1	Investoren .....	45
3.5.2	Emissionshäuser .....	48
3.5.3	Zusammenfassung und Fazit .....	49
3.6	Unterstützung des Brachflächen-Fonds durch die Kommune.....	50
3.6.1	Gestaltung der Kooperation .....	51
3.6.2	Übernahme von Kosten und finanziellen Risiken .....	51
3.6.3	Bereitstellung von Informationen und Begleitung des Fondsprozesses .....	52
3.6.4	Verfügbarmachen von Flächen .....	52
3.6.5	Anpassung der Bebauungsplanung .....	53
3.6.6	Aufwertung von Flächen.....	53
3.6.7	Lenkung der Flächennachfrage.....	54
3.6.8	Zusammenfassung und Fazit .....	54
3.7	Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den Brachflächen-Fonds .....	54
3.7.1	Modellaufbau und allgemeine Machbarkeit eines Brachflächen-Fonds .....	54
3.7.2	Machbarkeit eines Flächenfonds in Hannover .....	56
4	Fazit: Realisierbarkeit des Brachflächen-Fonds .....	58
4.1	Hemmnisse bei der Umsetzung des Brachflächen-Fonds in Hannover .....	58
4.2	Anpassungen des Fonds-Konzepts.....	59
4.3	Ausblick: Rahmenbedingungen für die Revitalisierung von Brachflächen .....	61
5	Literatur .....	63