

Inhalt

Teil I – Einleitung.....	1
1 Einführung.....	1
1.1 Anlass und Zielstellung.....	4
1.2 Forschungsfragen	8
1.3 Forschungsdesign und Aufbau der Arbeit	11
1.4 Mögliche Relevanz der Ergebnisse	15
2 Methodik.....	19
2.1 Literaturrecherche	19
2.2 Empirie: Verkäufe der BlmA.....	23
2.3 Experteninterviews	25
2.4 Weitere Methoden.....	30
Teil II – Grundlagen.....	33
3 Konversionsobjekte und -prozess	33
3.1 Konversion.....	34
3.1.1 Der Begriff „Konversion“	34
3.1.2 Typologie.....	36
3.1.3 Konversion in Deutschland und Europa.....	52
3.1.4 Schlussfolgerungen	60
3.2 Konversionsbeteiligte.....	62
3.2.1 Eigentümer BlmA	63
3.2.2 Kommune und Genehmigungsbehörde.....	65
3.2.3 Käufer, Entwickler und andere	67
3.2.4 Fazit zur Rollenverteilung von BlmA, Kommune und Entwickler..	72

3.3	Verkaufsprozess	73
3.3.1	Erstzugriff	74
3.3.2	Verbilligung	81
3.3.3	Vergaberecht	85
3.3.4	Organisation der Kooperation	85
3.3.5	Verkauf außerhalb des Erstzugriffs	86
3.3.6	Fazit zum Verkaufsprozess	87
3.4	Fazit und Bewertung: Stand der Konversion in Deutschland	92
3.5	Bestandsaufnahme bei Konversionsobjekten	95
3.5.1	Standort- und Marktanalyse	96
3.5.2	Rechtliche Bestandsaufnahme	98
3.5.3	Technische Bestandsaufnahme	102
3.5.4	Fazit Bestandsaufnahme von Konversionsobjekten	122
4	Stadtplanerische Aufgaben und Instrumente	129
4.1	Bestandsschutz von Konversionsflächen	130
4.1.1	Definition Bestandsschutz	131
4.1.2	Genehmigungsvorhaben im Bestand	133
4.1.3	Fazit zum Bestandsschutz	140
4.2	Zwischennutzungen auf Konversionsflächen	140
4.3	Gebietsbezogene Planung	144
4.3.1	Interkommunale und überörtliche Instrumente	145
4.3.2	Bauleitplanung	147
4.3.3	Informelle Instrumente	159
4.4	Städtebauliche Verträge	168

4.5	Besonderes Städtebaurecht	173
4.5.1	Sanierungsverfahren	173
4.5.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	180
4.5.3	Stadtumbau	182
4.6	Fachplanerische Aspekte	183
4.6.1	Denkmalschutz	183
4.6.2	Naturschutz und Waldrecht	186
4.7	Förderprogramme	192
4.8	Fazit und Handlungsempfehlungen	195
5	Wertfindung	205
5.1	Wertermittlung ohne Baurecht	206
5.2	Wertermittlung durch pauschale Ansätze	209
5.3	Developer-Rechnung und Discounted-Cash-Flow-Verfahren	211
5.3.1	Developer-Rechnung	211
5.3.2	Discounted-Cash-Flow-Verfahren	213
5.4	Residualer bzw. deduktiver Wert	214
5.4.1	Deduktive Wertermittlung	216
5.4.2	Wertermittlung von Konversionsflächen	223
5.4.3	Kostenfaktoren des deduktiven Wertes	224
5.5	Bewertung der Altlasten	234
5.6	Zwischenfazit: Einfluss des Kaufpreises auf die Konversion	238
Teil III – Analyse der Konversionsfälle		243
6	Erforschung der Verkaufsfälle	243
6.1	Eingangsdaten aus der Verkaufsdatenbank der BImA	245

6.2	Aufbereitung und Wahl der Daten	246
6.2.1	Aufbereitung und Klassifizierung der Merkmale	246
6.2.2	Auswahl der relevanten Fälle.....	259
6.2.3	Zeitpunkt des Verkaufes	261
6.2.4	Angleichung der Kaufpreise	262
6.2.5	Angleichung der Entwicklungskosten	265
6.3	Analyse der Bestandsdaten	266
6.3.1	Portfolio Überblick	266
6.3.2	Kaufpreise nach Typ, Größe, Lage und Nachnutzung	273
6.3.3	Statistische Analyse	277
6.3.4	Kaufpreise: Was kostet eine Kaserne?.....	284
6.3.5	Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert	291
6.4	Auswertung der Entwicklungskosten	297
6.4.1	Entwicklungskosten Nettobauland (top-down)	297
6.4.2	Entwicklungskosten ohne Flächenabgabe	310
6.4.3	Entwicklungskosten: Auswirkungen des Kaufzeitpunktes	317
6.4.4	Baukosten und feste Kosten	320
6.4.5	Denkmalschutz und Weiternutzung	349
6.5	Fazit Entwicklungskosten und Kaufpreise	352
6.5.1	Was kostet eine Konversionsliegenschaft?.....	352
6.5.2	Was kostet die Konversion?.....	353
6.6	Zusammenfassung des Kapitels 6.....	357
7	Validierung der Forschung durch Experteninterviews.....	365
7.1	Standardisierter Fragebogen.....	365

7.1.1	I. Teil – Fragen zu bestimmten Hypothesen	366
7.1.2	II. Teil – Entwicklungskosten Kennwerte	373
7.1.3	III. Teil – Offene Frage zum Thema Konversion	378
7.2	Leitfadeninterviews.....	379
7.3	Fazit Experteninterviews.....	381
8	Fazit und Ausblick	385
8.1	Beantwortung der Untersuchungsfragen.....	385
8.2	Reflexion.....	391
8.3	Weitere Forschung	392
8.4	Fazit der Arbeit.....	393
	Glossar	403
	Quellenverzeichnis.....	405
	Rechtliche Quellen.....	417
	Anhang 1 – Liste der Liegenschaften	419
	Anhang 2 – Fragebogen Experteninterview	431
	Anhang 3 – Tabellen	435