



Land- und Immobilienmanagement

Theo Kötter¹ · Ralf Bill²

Online publiziert: 4. Oktober 2018

© Springer-Verlag GmbH Deutschland, ein Teil von Springer Nature 2018

Das Land- und Immobilienmanagement lässt sich als handlungsorientierte Komponente der Raumentwicklung und Bodenpolitik umschreiben und umfasst damit alle Planungs- und Entwicklungsprozesse sowie Bewertungs- und Ordnungsmaßnahmen für die Nutzung von Flächen und baulichen Anlagen. Hierzu verwendet es die dafür erforderlichen rechtlichen Instrumente, ökonomischen Verfahren und ingenieurwissenschaftlichen Methoden sowie Governanceformen. Land- und Immobilienmanagement unterstützt damit eine nachhaltige räumliche Entwicklung und stärkt die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich das Land- und Immobilienmanagement durch ein stark querschnittsorientiertes Aufgabenfeld aus, dessen Zielsetzungen und Handlungsmaximen durch die Veränderungen und Entwicklungen der generellen Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung, der Zielsetzungen der Stakeholder in ihrem wirtschaftlichen Handeln und die veränderten Rollen von Staat und Zivilgesellschaft beeinflusst werden.

Die neuen Aufgaben für das Land- und Immobilienmanagement auf der Basis dieser gesellschaftlichen Entwicklungen sind vielfältig. Die wachsende Bedeutung der überfachlichen Wechselwirkungen macht eine noch stärker interdisziplinär ausgerichtete Arbeitsweise unverzichtbar. Die im Wesentlichen entwickelten Möglichkeiten der zusätzlichen Daten- und Informationsanalyse und des Informationsaustausches sowie des Transparenzanspruches, beispielsweise die erweiterten Anforderungen an die Transparenz des Immobilienmarktes, müssen in die Arbeitsweise integriert werden. Die Ressourcenverknappung (Fläche, Fi-

nanzmittel, Personal) verlangt umfassende Optimierungsansätze mit erweitertem Methodeneinsatz. Aufgrund der teilweisen Rücknahme des öffentlichen Steuerungsanspruchs und der Veränderung der Governancestrukturen sollen diese optimierten Lösungen unter Partizipation vieler Akteure bevorzugt auf freiwilliger Basis erreicht werden. Aufgrund der intraregionalen Differenzierung in wachstumsstarke und strukturschwache Gebiete erfordert eine nachhaltig orientierte Entwicklung zusätzlich die Implementierung von Ausgleichsmechanismen auf der jeweiligen Betrachtungsebene.

Mit dem vorliegenden Schwerpunktheft der Zeitschrift „Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning“ werden einige dieser Herausforderungen und Aufgaben vorgestellt.

Im grundlegenden Beitrag von *Walter de Vries* und *Winrich Voß* geht es um das Wertesystem im Landmanagement. Sie untersuchen, wie und warum die Praxis des Landmanagements auf zwei gegensätzlichen Wertesystemen beruht: wirtschaftliche und soziale Systeme. Ziel dieses Beitrags ist es, ein Verständnis dafür zu entwickeln, welche Aspekte in welchen Wertesystemen entscheidend sind und wie und wo die Wertesysteme miteinander verbunden und wo sie widersprüchlich sind.

Die Reduzierung der nach wie vor auf hohem Niveau fortschreitenden Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke stellt eine der dauerhaften Zukunftsaufgaben dar, dem sich zwei Beiträge aus verschiedenen Blickwinkeln widmen. Der Beitrag von *Anne Ritzinger* setzt sich mit der Steuerung der Flächenneuanspruchnahme auf lokaler Ebene auseinander. Mit Methoden der qualitativen empirischen Sozialforschung untersucht die Autorin zwei hinsichtlich des Siedlungsdruckes kontrastierende Fallstudien und analysiert die Entscheidungsprozesse sowie die Entscheidungen und Motive beteiligter Akteure. *Georg Schiller*, *Andreas Blum* und *Holger Oertel* versuchen, die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung durch ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands abzuleiten. Die Dorferneuerung bietet für die Innenentwicklung ein umfangreiches Instrumentenspektrum von der Beteiligung lokaler Akteure und

✉ Prof. Dr. Theo Kötter
koetter@uni-bonn.de

Prof. Dr. Ralf Bill
ralf.bill@uni-rostock.de

¹ Professur für Städtebau und Bodenordnung, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn, Nußallee 1, 53115 Bonn, Deutschland

² Professur Geodäsie und Geoinformatik, Universität Rostock, Justus-von-Liebig-Weg 6, 18059 Rostock, Deutschland

Grundeigentümer über Fachgutachten und Planungskonzepte bis zur Förderung und Umsetzung von Maßnahmen mit Bodenordnung, welches jedoch noch nicht systematisch ausgeschöpft wird. Sie ermitteln ein Potenzial für Innenentwicklung auf Brachen und Baulücken von 15 m² je Einwohner als Untergrenze in kleinen Gemeinden unter 5.000 Einwohnern.

Der Beitrag von *Romy Brödner* untersucht die Auswirkungen von Hochwassergefahren von Flüssen auf die Bodenpreise und deren Entwicklung. Sie analysiert dazu die Bodenrichtwerte in elf hochwassergefährdeten sächsischen Städten. Mit Hilfe eines deskriptiven Vergleichs der Bodenrichtwertentwicklung von Flächen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und entsprechenden hochwassersicheren Gebieten außerhalb soll ein möglicher Hochwassereffekt abgeleitet werden. Der Einfluss auf den Bodenrichtwert wird durch eine multiple lineare Regression untersucht. In der empirischen Analyse zeigt sich ein auf das Niveau und die Entwicklung von Grundstückspreisen signifikant wirkender Lageeffekt von Grundstücken in Überschwemmungsgebieten.

Zwei Artikel stellen GIS-basierte Systeme zur bedarfsgerechten Planung und zur Entscheidungsunterstützung vor. *Markus Schaffert* und *Volker Höcht* nutzen Einwohnermeldedaten aus Melderegistern zur Unterstützung der raumbezogenen Planung in ländlichen Gemeinden. Sie illustrieren, wie mit der Geokodierung kommunaler Melderegister eine GIS-Verarbeitung ermöglicht wird, die Mehrwerte für die Planung auf kommunaler und regionaler Ebene erbringt. An Beispielen aus Bayern und Sachsen-Anhalt demonstrieren sie allgemeine Auswertungen nach demographischen Aspekten zur Altersverteilung ebenso wie räumliche Auswertungen, z.B. zur Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur der Daseinsvorsorge. *Michael Nadler*, *Florian Spieß* und *Georg Müller* führen vorhandene Geodatenbestände in einem GIS-Modell auf der Basis des „Compromise Programming“ zu einem multidimensionalen Entscheidungsunterstützungssystem für die Immobilien- und Stadtentwicklung in Deutschland zusammen. Dies illustrieren sie am Beispiel der Stadt Düsseldorf.

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern eine anregende Lektüre.