

Risikoabsicherung bei der Projektentwicklung

Dr. Dietrich Mehrhoff, LANDPLUS GmbH

Die Novellierung des Baugesetzbuches, Stadtumbauprogramme und nicht zuletzt die Bewertungskriterien für Nachhaltiges Bauen haben nie dagewesene Startchancen für vorgenutzte Grundstücke, Brachflächen und Altstandorte geschaffen.

Aber eine Chancengleichheit mit der „Grünen Wiese“ ist oftmals trotz ihrer Lage, ihres Erschließungszustandes und der infrastrukturellen Anbindung nicht wirklich gegeben. Selbst wenn man die Abriss- und Sanierungskostenschätzungen kaufpreismindernd in Abzug bringen kann: Die zusätzlichen Risiken, welche Kosten Schadstoffe in Gebäuden, im Boden und vielleicht im Grundwasser am Ende tatsächlich verursachen, welche Fundamente noch im Untergrund schlummern und wie sicher und „markt-gängig“ das Grundstück auch nach seiner Aufbereitung tatsächlich sein wird, lassen Investoren und Projektentwickler immer noch einen großen Bogen um diese Grundstücke machen.

Hinzu kommen die aktuellen Auswirkungen der Banken- und Immobilienkrise: In Zukunft wird die Finanzierung dieser „RisikoGrundstücke“ durch ihr schlechteres Objektrating noch schwieriger.

Wir beschäftigen uns als Gutachter- und Sachverständigenbüro seit über 20 Jahren – unter dem Logo unserer LANDPLUS GmbH seit fünf Jahren – unter anderem mit den Möglichkeiten, diese Risikopotentiale zu identifizieren, sie zu bewerten, transparenter zu machen und Wege aufzuzeigen, wie diese Risiken – die oftmals zum „Dealbreaker“ wurden – aus dem Prozess der Projektentwicklung weitestgehend ausgegliedert werden können.

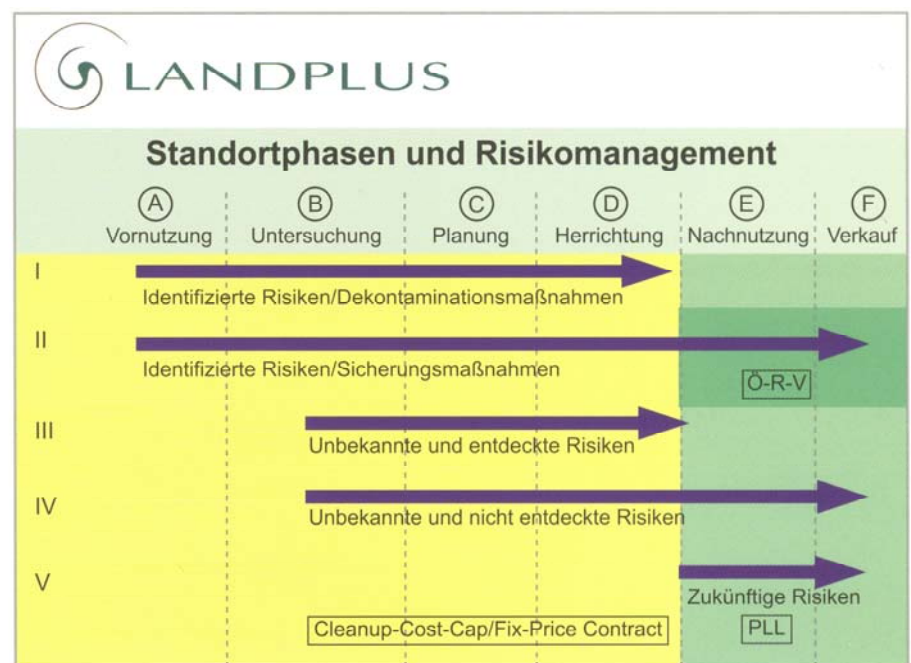
Dazu haben wir den Lebenszyklus eines sanierungsbedürftigen Grundstückes einmal analysiert und für unterschiedliche Sanierungsszenarien betrachtet. Das Ergebnis lässt sich relativ einfach zusammenfassen:

Bis zur Beendigung der Grundstücksherrichtung (gelber Bereich) stellen die Alt-

lasten ein rein finanzielles Risiko dar. Hierzu gibt es auf dem Markt bereits genügend versierte Unternehmen wie die BAUER Umweltgruppe, die die Ausführungsrisiken ggf. auch bzgl. Massenüberschreitung auf Pauschalpreisbasis vertraglich übernehmen können und wollen.

Kritischer sieht es für den grün hinterlegten Bereich aus: Es gibt verschiedenste Gründe dafür, dass es trotz erfolgter und dem Anschein nach erfolgreicher Sanie-

Hinzu kommen „zukünftige Risiken“, dass sich Grenzwerte verschärfen, neue Schadstoffparameter untersucht werden müssen oder sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern können. In solchen Fällen und wenn es „neue Erkenntnisse über die Belastungssituation“ gibt, kann die Behörde eine erneute Sanierung verlangen, selbst wenn die Sanierungsmaßnahmen in einem öffentlich rechtlichen Sanierungsvertrag geregelt worden sind: Die Geschäftsgrundlage könnte entfallen sein.



System des Ablaufplans zur erneuten Nutzung eines vormals kontaminierten Geländes

zung eines Grundstückes – wenn es nicht vollständig dekontaminiert wurde – immer noch Restrisiken geben kann, die sich vielleicht erst zu einem viel späteren Zeitpunkt nach der Herrichtung realisieren. Das können bis dahin unbekannte Kontaminationen sein, die erst beim „zweiten Bauabschnitt“ gefunden werden, Schadstoffe, die gar nicht untersucht worden sind oder Sanierungs- bzw. Sicherungssysteme oder Komponenten, die langfristig nicht funktionieren und dadurch den scheinbar erreichten Sanierungserfolg im Nachhinein gefährden.

Doch auch für diese Risiken gibt es inzwischen eine Lösung: Sie können versicherungstechnisch eingedeckt werden.

In der Regel laufen solche Deckungskonzepte zehn Jahre, was beispielsweise für die Phase der Fremdfinanzierung völlig ausreichend ist oder um die eigentliche Projektentwicklung abzuschließen und das Objekt entsprechend vermietet weiter zu veräußern, wobei der Neueigentümer dann natürlich auch von der Deckung profitiert, selbst wenn das Grundstück parzelliert wird.



▲
*Projektentwicklung mit Landplus:
 Dr. Dietrich Mehrhoff*

Bezieht man die Prämien auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, so ergeben sich Beträge von i. d. R. weniger als 5 Euro pro Quadratmeter als Einmalprämie, wobei der Deckungsumfang an die Einzelfallerfordernisse angepasst werden kann. Das ist eine Größenordnung, die bereits über bessere Finanzierungsbedingungen zumindest teilweise wieder kompensiert werden kann (oder eine Finanzierung vielleicht überhaupt erst möglich macht) und in vielen Fällen wahrscheinlich weniger ist als das „preisliche Entgegenkommen“ bei den Kaufvertragsverhandlungen aufgrund der Altlastenproblematik ...

Und noch ein wichtiger Aspekt: Das Grundstück bleibt auch bei Weiterverkauf versichert – insofern ein ideales Konzept auch für Fondgeschäfte.

Gedeckt werden können hierdurch

- der Erfolg der genehmigten Sanierungsvariante
- Haftungsansprüche Dritter (öffentlich-rechtliche und/oder privatrechtliche)
- Änderungen in der Umweltgesetzgebung (bspw. neue Schadstoffparameter, andere Grenzwerte etc.)
- unentdeckte Altlasten und Neukontaminationen.

Hiermit können bspw. auch die Geschäftsgrundlage eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages abgesichert oder merkantile Minderwerte in der Grundstücksbewertung gefasst werden.

Das Grundstück stellt so für den Fremdkapitalgeber wieder eine Sicherheit dar und macht damit eine Projektentwicklung vielleicht erst möglich.

Wer Fragen hat, bekommt auf der Homepage von Landplus weitere Informationen – www.landplus.com – und kann auch Kontakt aufnehmen.