RATGEBER RÜCKBAU · 7 MIN. · 12. MÄRZ 2026

Standortbereinigung für Brownfield-Investoren

Standortbereinigung für Investoren: Due Diligence, Kontaminationsrisiko, Rückbauplanung und baureife Übergabe. Leitfaden für Brownfield-Projekte.

Ausgangslage

Brownfield-Investoren erwerben ehemalige Industriestandorte mit dem Ziel der Neunutzung — als Gewerbefläche, Logistikstandort, Wohngebiet oder Mischnutzung. Der wirtschaftliche Erfolg hängt maßgeblich davon ab, dass die Rückbau- und Sanierungskosten korrekt kalkuliert und im Kaufpreis berücksichtigt werden.

Die Due Diligence vor dem Grundstückserwerb muss neben den üblichen technischen und rechtlichen Prüfungen eine qualifizierte Altlastenbewertung und Rückbaukostenschätzung umfassen. Fehleinschätzungen in dieser Phase führen zu erheblichen finanziellen Risiken.

Der Zeitrahmen bis zur Baureife bestimmt die Wirtschaftlichkeit des Investments. Jeder Monat Verzögerung bei Genehmigungen, Sanierung oder Rückbau belastet die Rendite. Investoren benötigen einen verlässlichen Partner, der termingerecht liefert.

Kontaminationsrisiken und Altlasten sind die größten Unsicherheitsfaktoren. Sie können den Wert eines Grundstücks erheblich mindern oder ein Projekt unwirtschaftlich machen. Eine frühzeitige und gründliche Untersuchung schafft Planungssicherheit.

Unser Vorgehen

Technische Due Diligence: Bewertung des Rückbauumfangs, der Schadstoffsituation und der Bodenverhältnisse vor dem Kaufabschluss. Belastbare Kostenschätzung als Verhandlungsgrundlage für den Kaufpreis.

Risikoanalyse und Haftungsbewertung: Identifikation aller umweltrechtlichen Risiken, Bewertung der Altlastenhaftung und Empfehlung zu vertraglichen Absicherungen (Freistellungserklärungen, Garantien, Rücklagen).

Termingerechte Umsetzung: Verbindlicher Terminplan mit definierten Meilensteinen und Pönalen. Parallelisierung von Genehmigungsverfahren und vorbereitenden Arbeiten zur Verkürzung der Gesamtlaufzeit.

Schlüsselfertige Standortbereinigung: Komplettleistung von der Schadstoffsanierung über den Rückbau bis zur baureifen Fläche. Ein Vertrag, ein Ansprechpartner, ein Terminplan.

Nachhaltigkeitsdokumentation: Verwertungsquoten, CO2-Bilanz des Rückbaus, Flächen-Recycling-Nachweis

für ESG-Berichterstattung und Nachhaltigkeitszertifizierung des Neubaus.

Ablauf

1. Due Diligence (vor Kaufabschluss)

Standortbegehung, Schadstoffbewertung, Rückbaukostenschätzung, Risikoanalyse. Ergebnis: Entscheidungsgrundlage für den Investor und Basis für Kaufpreisverhandlungen.

2. Planung und Genehmigung (Monat 1–4)

Detailplanung des Rückbaus, Genehmigungsanträge, Entsorgungskonzept, Ausschreibung. Parallel: ergänzende Untersuchungen und Abstimmung mit Behörden.

3. Rückbau und Sanierung (Monat 4–12)

Schadstoffsanierung, selektiver Rückbau, Bodensanierung. Laufende Abstimmung mit dem Investor zu Fortschritt, Kosten und Terminen.

4. Übergabe und Baureife (Abschluss)

Abschlussbeprobung, behördliche Nutzungsfreigabe, Übergabe der baureifen Fläche mit vollständiger Dokumentation. Grundlage für Bauantrag und Investorenvermarktung.

Häufige Fragen

Wann sollte die Rückbau-Due-Diligence durchgeführt werden?

Idealerweise vor dem Kaufabschluss — als Teil der technischen Due Diligence. Die Ergebnisse fließen in die Kaufpreisverhandlung und die vertragliche Risikoverteilung ein. Eine nachträgliche Untersuchung ist teurer und birgt das Risiko von Überraschungen.

Wie kann ich Altlastenrisiken vertraglich absichern?

Die wichtigsten Instrumente sind: Freistellungserklärung des Verkäufers, Umwelthaftpflichtversicherung, Rücklagen im Kaufvertrag und behördliche Altlastenfreistellung. Die konkrete Ausgestaltung hängt vom Einzelfall ab und erfordert juristische Beratung.

Wie lange dauert es von der Übernahme bis zur baureifen Fläche?

Bei einem mittleren Industriestandort ist mit 9 bis 15 Monaten zu rechnen. Die Dauer hängt von Schadstoffbelastung, Gebäudevolumen und Genehmigungsverfahren ab. Durch Parallelisierung von Planung und Genehmigung lässt sich die Laufzeit optimieren.

Lohnt sich der Rückbau wirtschaftlich?

In Ballungsräumen mit hoher Flächennachfrage übersteigt der Wertzuwachs durch die Sanierung und den Rückbau die Kosten in der Regel deutlich. Die Wirtschaftlichkeit muss im Einzelfall geprüft werden — eine belastbare Rückbaukostenschätzung ist die Grundlage für die Investitionsentscheidung.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt

Rückmeldung binnen 24 Stunden, werktags.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 **Online lesen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung**