

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>VII</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>XI</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>XIII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XV</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis für die Aufnahmeblätter</b> .....	<b>XVII</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Böden und Bodenverbrauch.....	1
1.2 Flächennutzung und Flächenverbrauch.....	6
1.3 Stadtplanung und Städtebaurecht.....	8
1.4 Immobilienwertermittlung.....	9
1.4.1 Die Rolle der Gutachterausschüsse in der Immobilienbewertung.....	13
1.4.2 Bodenrichtwerte.....	14
<b>2 Die hedonische Bewertungsmethode</b> .....	<b>17</b>
2.1. Das Prinzip der hedonischen Bewertungsmethode.....	17
2.1.1 Verbreitung der hedonischen Bewertungsmethode.....	19
2.1.2 Nachteile der hedonischen Immobilienbewertung.....	20
2.1.3 Vorteile der hedonischen Bewertung.....	23
2.2 Wertrelevante Attribute.....	23
2.2.1 Zentralität.....	24
2.2.2 Kaufkraft.....	25
2.2.3 <i>Optische Ruhe</i> und grüne Wohnumgebung.....	25
2.2.4 Stadtteilimage.....	29
2.2.5 Immissionen.....	29
<b>3 Bewertungen im Umweltbereich</b> .....	<b>35</b>
3.1 Monetäre Bewertung von Umweltqualitäten.....	39
3.2 Bewertung von Böden.....	44
<b>4 Zielsetzung der Arbeit</b> .....	<b>51</b>
4.1 Fragestellungen.....	51
4.1.1 Eignung der hedonischen Methode zur Bewertung von Natur.....	51
4.1.2 Operationalisierung von <i>optischer Ruhe</i> .....	53
4.1.3 Zusammenhang von Vegetation und Böden mit schützenswerten Standorteigenschaften.....	55
4.2 Intention der Arbeit.....	56
4.2.1 Berücksichtigung des Wertes der Natur in Planungen und sonstigen politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsprozessen.....	56

4.2.2 Wichtigkeit des Erhalts von Böden als Standort einer natürlichen Vegetation und ihre Bedeutung für den Menschen.....	58
4.3 Aufbau und Vorgehensweise .....	59
<b>5 Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>65</b>
5.1 Naturräumliche und geologische Gegebenheiten .....	65
5.2 Böden im Untersuchungsgebiet .....	68
5.3 Klima und Niederschlagseinflüsse .....	80
5.4 Stadtstruktur von Freiburg.....	81
5.5 Charakterisierung und Determinanten des Freiburger Immobilienmarktes	83
5.6 Landschaftsbild und Naturschutz im Untersuchungsgebiet .....	85
<b>6 Material und Methoden .....</b>	<b>99</b>
6.1 Die hedonische Modellierung .....	99
6.1.1 Erhebung der Stichprobe .....	99
6.1.2 Erhebung der erklärenden Variablen .....	101
6.2 Geländeuntersuchungen.....	106
6.2.1 Auswahl der Probeflächen .....	106
6.2.2 Lage der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	106
6.2.3 Lage der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	107
6.2.4 Lage der Probefläche <i>Vauban</i> .....	108
6.2.5 Lage der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	109
6.3. Bodenuntersuchungen.....	111
6.3.1 Profilsprache .....	111
6.3.2 Bodenphysikalische Laboranalysen.....	112
6.3.3 Bodenchemische Laboranalysen .....	113
6.4 Vegetationsansprache.....	114
6.5 Einstufung der Gefährdung der Biotoptypen .....	115
6.6 Bewertung der Böden.....	115
<b>7 Ergebnisse und Diskussion der hedonischen Modellierung .....</b>	<b>117</b>
7.1 Erklärungsgehalt und Gesamtergebnis .....	117
7.2 Signifikante, den Bodenwert erklärende Variablen .....	119

<b>8 Ergebnisse und Diskussion der boden- und vegetationskundlichen Untersuchungen</b> .....	<b>131</b>
8.1 Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	131
8.1.1. Ansprachen im Gelände an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	131
8.1.2 Physikalische Parameter an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	134
8.1.3 Chemische Parameter an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	136
8.1.4 Vegetation und Zeigerwerte an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	136
8.1.5 Schutzwürdigkeit des Biotoptyps an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	138
8.1.6 Bewertung des Bodens an der Probefläche <i>Honigbuck</i> .....	139
8.2 Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	140
8.2.1 Ansprache im Gelände an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	141
8.2.2 Physikalische Parameter an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	144
8.2.3 Chemische Parameter an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	145
8.2.4 Vegetation und Zeigerwerte an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	147
8.2.5 Schutzwürdigkeit des Biotoptyps an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	148
8.2.6 Bewertung des Bodens an der Probefläche <i>Bebelstraße</i> .....	150
8.3 Probefläche <i>Vauban</i> .....	151
8.3.1 Ansprache im Gelände an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	152
8.3.2 Physikalische Parameter an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	155
8.3.3 Chemische Parameter an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	157
8.3.4 Vegetation und Zeigerwerte an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	158
8.3.5. Schutzwürdigkeit des Biotoptyps an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	160
8.3.6 Bewertung des Bodens an der Probefläche <i>Vauban</i> .....	162
8.4 Probefläche <i>Molzhof</i> .....	165
8.4.1 Ansprachen im Gelände an der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	166
8.4.2 Physikalische Parameter an der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	169
8.4.3 Chemische Parameter an der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	170
8.4.4 Vegetation und Zeigerwerte an der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	172
8.4.5 Einstufung der Schutzwürdigkeit der Biotoptypen.....	173
8.4.6 Bewertung des Bodens an der Probefläche <i>Molzhof</i> .....	174
<b>9 Integrative Diskussion</b> .....	<b>177</b>
9.1. Eignung der hedonische Methode zur Messung des Wertes von Natur in Städten.....	177
9.2 Geschützte Bereiche als Indikator für <i>optische Ruhe</i> .....	178
9.3 Schützenswerte Böden und Vegetation als Grundlage für <i>optische Ruhe</i> .....	180
9.4 Ausblick.....	183
9.4.1 Neue Möglichkeit zur Berücksichtigung des Wertes der Natur bei politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsprozessen.....	183
9.4.2 Konsequenzen für den Bodenschutz.....	186
9.5 Perspektiven.....	187
9.5.1 Rolle der hedonischen Modellierung bei der Immobilienbewertung.....	187
9.5.2 Forschungsbedarf und Chancen der monetären Bewertung.....	189
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>191</b>