

ZWISCHENNUTZUNG IN DER PROJEKTENTWICKLUNG  
- Immobilienleerstand und Brachflächen im Stadtraum -

LEER [ ZWISCHEN ] NUTZUNG  
          [        STAND        ]

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 36

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen einer Dissertation an der  
Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik.

**Antonia A. Herten**

**Zwischennutzung in der Projektentwicklung  
- Immobilienleerstand und Brachflächen im Stadtraum -**

**BAUHAUS**  
UNIVERSITÄTSVERLAG

Band 36 der Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement,  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Kein Teil dieses Werkes darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages  
in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren)  
reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme digitalisiert,  
verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Angaben zum Text  
und Abbildungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und  
überprüft. Dennoch sind Fehler und Irrtümer nicht auszuschließen, für die  
Verlag, Autor und Herausgeber keine Haftung übernehmen.

Satz und Gestaltung: Antonia A. Hertzen  
Gedruckt in der Bundesrepublik Deutschland  
ISBN: 978-3-95773-271-2

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind über  
<http://d-nb.de> abrufbar.

© Bauhaus-Universitätsverlag als Imprint von arts + science weimar GmbH,  
Weimar 2018

## Vorwort

Akteure für stadträumliche Transformationsprozesse kommen aus den unterschiedlichsten wissenschaftlichen Disziplinen. Zwischen den eher ökonomisch orientierten Projektentwicklern und den planenden Disziplinen besteht oft eine Kluft, die sich negativ auf Prozesse von Stadtentwicklungen auswirken kann.

Mit der vorliegenden Arbeit gelingt es der Autorin diese Kluft in mehrfacher Hinsicht zu überwinden. Das Potenzial von Zwischennutzungen wird durch die Entwicklung komplexer Werkzeuge und Analysen für die beteiligten Akteure transparent und nutzbar.

Aus einer umfassenden Bestandsanalyse werden Wirkungszusammenhänge für urbane Entwicklungen in eine professionelle Modellbildung überführt, die bis zu genauen Wertermittlungen und dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen führt.

Die entwickelten entscheidungstheoretischen Verfahren, insbesondere der Analytische Hierarchieprozess (AHP), ermöglichen aus der jeweiligen Sichtweise eine umfassende Programmierung und Bewertung von Zwischennutzungen.

Die Verbindung von stadtplanerischen Fragestellungen (in diesem Fall Zwischennutzungen) mit immobilienwirtschaftlichen Kenngrößen und entscheidungstheoretischen Verfahren ist beispielgebend und geeignet, einen Paradigmenwechsel im Umgang mit Zwischennutzungen zu bewirken.

Weimar, Dezember 2018

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig



## **Dank**

Mein besonderer Dank gilt meinem Mentor Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig, der mir diese Arbeit ermöglichte, mir sein Vertrauen und wegweisende Unterstützung gab. Für die Bereitschaft der Betreuung und die fachlichen Anregungen danke ich Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger. Mein weiterer Dank gilt meinen Kollegen, insbesondere Dr.-Ing. Alexandra Pommer, die mit viel Engagement diese Arbeit begleitet hat.

Darüber hinaus gilt mein größter Dank jedem einzelnen meiner Familie und Freunde, die mich auf diesem Weg begleiteten, mir mit wertvollem Rat beiseite standen und mir Halt und Unterstützung gaben. Ich möchte mich für die außerordentliche Geduld und Rücksichtnahme bedanken. Von Herzen widme ich hiermit diese Arbeit meiner Familie.





# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Dank</b>	<b>7</b>
<b>Grundlegende Vorbemerkung</b>	<b>15</b>
<b>1 Einführung in die Themenstellung</b>	<b>17</b>
1.1 Relevanz der Thematik	17
1.2 Problemstellung und Zielsetzung	19
1.3 Vorgehensweise und angewandte Methodik	20
<b>2 Wandel in der Stadtentwicklung</b>	<b>23</b>
2.1 Nachhaltige Stadtentwicklung	23
2.1.1 Urbane Qualität	25
2.1.2 Resilienzorientierte Transformation	26
2.2 Verstädterung	28
2.3 Demografischer Wandel und seine Bedeutung in Deutschland	30
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	31
2.3.2 Demografietypen	34
2.3.3 Generationen ab 1950	37
2.3.4 Gesellschaftlicher Wertewandel	40
2.4 Digitale Revolution – Von der Wertschöpfungskette zum Wertschöpfungsnetz	45
2.4.1 Online-Handel versus Offline-Handel	50
2.4.2 Wandel der Logistik	56
2.4.3 Sharing Economy	59
2.4.4 Auswirkungen auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt	60
2.5 Zwischenresümee	65
<b>3 Immobilienleerstand und Brachflächen</b>	<b>71</b>
3.1 Begriffsbestimmung	72
3.2 Arten des Immobilienleerstands	74
3.2.1 Fluktuationsreserve   fluktuierender Leerstand	78
3.2.2 Bewertungsbedingter Leerstand	79
3.2.3 Objektbezogener Leerstand	79
3.2.4 Latenter-   indirekter-   Teil-Leerstand	80

## *Inhalt*

3.2.5	Umbruchsleerstand	80
3.2.6	Leerstandsinduzierter Leerstand	80
3.2.7	Konjunktureller Leerstand	80
3.2.8	Nachlassbedingter Leerstand	81
3.2.9	Spekulativer-   taktischer-   marktaktiver Leerstand	82
3.2.10	Struktureller Leerstand	82
<b>3.3</b>	<b>Ursachen und Auswirkungen von Immobilienleerstand und Brachflächen</b>	<b>83</b>
3.3.1	Ursachen für die Entstehung	83
3.3.2	Trading-Down-Effekt und dessen Auswirkungen	86
3.3.3	Attentismus – Verhalten von Immobilieneigentümern	88
<b>3.4</b>	<b>Steuerliche und bilanzielle Hintergründe</b>	<b>89</b>
<b>3.5</b>	<b>Differenzierte Betrachtungen sozioökonomischer Erneuerungsprozesse in innenstadtnahen Gebieten in der Immobilienwirtschaft</b>	<b>93</b>
3.5.1	Begriffsbestimmung – Gentrifizierung	93
3.5.2	Exogener Prozess – ‚Gentrifizierungsprozess‘	94
3.5.3	Endogener Prozess – ‚Incumbent Upgrading-Prozess‘	99
3.5.4	Exogener versus endogener Prozess	99
3.5.5	Voraussetzungen für einen Erneuerungsprozess	101
3.5.6	Beteiligte Akteure	102
3.5.7	Ökonomische Ansätze	105
3.5.8	Aufwertungsprozess versus Verdrängungsprozess	106
<b>3.6</b>	<b>Leerstandsmanagement</b>	<b>108</b>
3.6.1	Leerstandsmanagement im Immobilienlebenszyklus	108
3.6.2	Konventionelles und strategisches Leerstandsmanagement	109
<b>4</b>	<b>Immobilien-Projektentwicklung</b>	<b>117</b>
<b>4.1</b>	<b>Definition und Abgrenzung der Immobilien-Projektentwicklung</b>	<b>117</b>
<b>4.2</b>	<b>Arten der Immobilien-Projektentwicklung</b>	<b>124</b>
4.2.1	Immobilien-Projektentwicklung über den Standort	126
4.2.2	Immobilien-Projektentwicklung über die Projektidee   Nutzung	126
4.2.3	Immobilien-Projektentwicklung über das Kapital	126
4.2.4	Immobilien-Projektentwicklung als statischer und dynamischer Prozess	127

<b>4.3</b>	<b>Zyklen der Immobilien-Projektentwicklung</b>	<b>129</b>
4.3.1	Marktgeprägter Immobilienzyklus	129
4.3.2	Immobilienlebenszyklus	131
<b>4.4</b>	<b>Der Projektentwicklungsprozess</b>	<b>137</b>
4.4.1	Modelle der Immobilien-Projektentwicklungsprozesse	137
4.4.2	Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses	138
4.4.3	Leistungsbild des Projektentwicklungsprozesses	143
4.4.4	Wertschöpfung im Immobilien-Projektentwicklungsprozess	146
4.4.5	Beeinflussbarkeit der Kosten im Projektverlauf	148
<b>4.5</b>	<b>Beteiligte Akteure am Immobilien-Projektentwicklungsprozess</b>	<b>151</b>
4.5.1	Akteure als Nachfrager, Umsetzer sowie Anbieter	153
4.5.2	Immobilien-Projektentwickler	157
<b>4.6</b>	<b>Immobilien-Projektentwicklung im Bestand</b>	<b>158</b>
4.6.1	Abgrenzung der Begrifflichkeit Immobilien-Projektentwicklung im Bestand	161
4.6.2	Maßnahmen beim Bauen im Bestand	161
4.6.3	Potenziale, Chancen und Risiken von Bestandsimmobilien	165
4.6.4	Immobilienlebenszyklus mit integrierter Projektentwicklung im Bestand	167
4.6.5	Arten der Projektentwicklung im Bestand	170
4.6.6	Phasenkonzept der Projektentwicklung im Bestand	171
<b>5</b>	<b>Zwischennutzung</b>	<b>179</b>
<b>5.1</b>	<b>Begriffliche Abgrenzung</b>	<b>179</b>
<b>5.2</b>	<b>Begriffsbestimmung</b>	<b>180</b>
<b>5.3</b>	<b>Aspekte der Zwischennutzung</b>	<b>183</b>
5.3.1	Abgrenzung zeitlich befristeter Nutzungen	183
5.3.2	Funktionen und Eigenschaften von Zwischennutzungen	187
5.3.3	Ursachen und Absichten von Zwischennutzungen	188
5.3.4	Chancen und Risiken im Hinblick auf den Standort	189
<b>5.4</b>	<b>Differenzierung von Zwischennutzungsarten</b>	<b>190</b>
5.4.1	Kategorisierung nach architektonischen Grundlagen	190
5.4.2	Kategorisierung nach planerischen Charaktereigenschaften	192
<b>5.5</b>	<b>Akteure eines Zwischennutzungsprozesses</b>	<b>197</b>
5.5.1	Motivation und Interessen der Akteure	197
5.5.2	Konflikte und Potenziale der Akteure	200

5.5.3	Initiatoren und Betreiber	206
5.5.4	Start-Ups – Eine mögliche Zielgruppe	208
<b>5.6</b>	<b>Grundlagen der Planung von Zwischennutzungen</b>	<b>211</b>
5.6.1	Eignung von Immobilien	211
5.6.2	Anforderungen an Flächen von Zwischennutzungen	215
5.6.3	Potenzielle Konflikte von Zwischennutzungen	215
5.6.4	Einordnung der Zwischennutzung in den Immobilienlebenszyklus	216
5.6.5	Arten des Betriebs und der Organisationsformen	218
<b>5.7</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>219</b>
5.7.1	Rechtliche Herausforderungen	220
5.7.2	Pflichten des Eigentümers	221
5.7.3	Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	221
5.7.4	Privatrechtliche Rahmenbedingungen	230
<b>5.8</b>	<b>Wirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>234</b>
5.8.1	Mieten	235
5.8.2	Einfluss von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie	238
<b>5.9</b>	<b>Marktfähigkeit einer Zwischennutzung</b>	<b>242</b>
<b>5.10</b>	<b>Professionalisierung von Zwischennutzungen</b>	<b>244</b>
5.10.1	Prozess Flächenverwertung	245
5.10.2	Agenturen am deutschsprachigen Markt	255
5.10.3	Planungsphasen zur Integration von Zwischennutzungen in das Leerstandsmanagement	257
<b>5.11</b>	<b>Zwischenresümee</b>	<b>260</b>
<b>6</b>	<b>Phasenmodellbildung der Entscheidungsunterstützung zur Auswahl geeigneter Zwischennutzungskategorien in der Projektentwicklung im Bestand</b>	<b>267</b>
<b>6.1</b>	<b>Zielsetzung der Methodik</b>	<b>267</b>
<b>6.2</b>	<b>Modellspezifikation</b>	<b>270</b>
6.2.1	Definition des Entscheidungsproblems	271
6.2.2	Grundlagenbildung	271
6.2.3	Modellberechnung	286
6.2.4	Auswertung	297

<b>6.3</b>	<b>Anwendung des Modells an einem fiktiven Untersuchungsstandort</b>	<b>297</b>
6.3.1	Überprüfen der Alternativen auf Einhaltung der Mindestanforderungen	297
6.3.2	Beurteilung des Untersuchungsstandortes mittels des Zielerfüllungsgrades	300
6.3.3	Interpretation der Ergebnisse und Entscheidungsempfehlung	307
6.3.4	Verfeinerte Betrachtung der geeigneten Nutzung	318
<b>7</b>	<b>Phasenmodellbildung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung von Zwischennutzungen in der Projektentwicklung im Bestand</b>	<b>311</b>
7.1	Zielsetzung der Methodik	311
7.2	Modellspezifikation	312
7.2.1	Definition des Entscheidungsproblems	313
7.2.2	Grundlagenbildung	313
7.2.3	Modellberechnung – Bebautes Grundstück	314
7.2.4	Auswertung – Bebautes Grundstück	329
7.2.5	Modellberechnung – Unbebautes Grundstück	329
7.2.6	Auswertung – Unbebautes Grundstück	332
7.3	<b>Anwendung der Modelle an einem Untersuchungsstandort</b>	<b>333</b>
7.3.1	Eingabe immobilisenspezifischer Parameter des Untersuchungsstandortes – bebautes Grundstück	333
7.3.2	Interpretation der Ergebnisse und Entscheidungsempfehlung – bebautes Grundstück	336
7.3.3	Eingabe immobilisenspezifischer Parameter des Untersuchungsstandortes – unbebautes Grundstück	341
7.3.4	Interpretation der Ergebnisse und Entscheidungsempfehlung – unbebautes Grundstück	341
7.3.5	Verfeinerte Betrachtung der geeigneten Nutzung	343
7.3.6	Mögliche Fehlerquellen bei der Modellanwendung	343

## *Inhalt*

<b>8</b>	<b>Schlussbetrachtung – Auseinandersetzung mit Zwischennutzungen in der Projektentwicklung im Umgang mit Immobilienleerstand und Brachflächen</b>	<b>345</b>
<b>8.1</b>	<b>Resümee</b>	<b>345</b>
<b>8.2</b>	<b>Ergebnisdokumentation – Modellzusammenführung</b>	<b>350</b>
<b>8.3</b>	<b>Ausblick – Zukunftsweisende Anregung</b>	<b>353</b>
	<b>Anhangverzeichnis</b>	<b>355</b>
	<b>Anhang</b>	<b>357</b>
	<b>Anhang A – Phasenmodell der Entscheidungsunterstützung zur Auswahl geeigneter Zwischennutzungskategorien in der Projektentwicklung im Bestand</b>	<b>357</b>
	<b>Anhang B – Phasenmodell zur Wirtschaftlichkeitsberechnung von Zwischennutzungen in der Projektentwicklung im Bestand</b>	<b>370</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>379</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>381</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>385</b>
	<b>Bibliografie</b>	<b>387</b>

## Grundlegende Vorbemerkung

Das Temporäre, das Vorübergehende, das Befristete, das Provisorische, das Ephemere beschreibt die Besonderheit – die Zwischennutzung. Ein nicht ganz unbekanntes Phänomen in Deutschland.

*Das Ungenutzte – eine kostbare und nicht gewürdigte Reserve der Stadt.*

Das bewusste Nutzen vakanter Räume fördert die nachhaltige Stadtentwicklung vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels. Die auf gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, ökologischer sowie politischer Ebene entstehenden neuen Herausforderungen und die daraus resultierenden Fragestellungen – für städtische und ländliche Räume – benötigen Lösungsansätze mit zukunftsweisenden Konzeptionen.

Ziel der wissenschaftlichen Annäherung ist die vollumfängliche Identifizierung, Untersuchung sowie Durchdringung der Problemstellung bezüglich der Zwischennutzung von Leerstandsimmobilien und Brachflächen und der möglichen Integration in den Projektentwicklungsprozess.

Methodisch-theoretisch geleitet ist der Prozess durch qualitative Forschungsmethoden mit explorativem und transdisziplinärem Inhalt sowie die Entwicklung zweier Modelle. Diese Dissertation ergründet die Thematik in ihrer umfassenden Komplexität über die Nennung der stadtplanerischen oder rein wirtschaftlichen Aspekte hinaus.

Zunächst wird die übergreifende Verortung auf den unterschiedlichen Ebenen vorgenommen. Mit Hilfe der drei nebeneinanderstehenden Kernthemen – Immobilienleerstand und Brachflächen, Projektentwicklung sowie die Zwischennutzung – werden unter Hinzunahme verschiedener Diskurse sowie steuerlicher und rechtlicher Aspekte die herausgearbeiteten Kriterien in zwei anwendungsorientierte Modelle überführt. Diese finden im Rahmen der Projektentwicklung für eine nachhaltige Stadtentwicklung als praxisorientiertes Instrument ihren Platz.





# 1

## Einführung in die Themenstellung

### 1.1 Relevanz der Thematik

*„Neben großen Auseinandersetzungen über das Definitive braucht die Stadt mehr denn je die Offenheit, das Unbestimmte, Provisorische, Andersartige, die Atempausen der Zwischennutzungen.“ (Hermann Huber)*

Das Zitat von Hermann Huber verdeutlicht, dass im gegenwärtigen Zeitalter, welches durch ständige Veränderungen und Dynamik im Lebensumfeld geprägt ist, konkrete Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft eines Stadtgefüges benötigt werden.

Die durch den demografischen Wandel und die digitale Revolution hervorgerufenen Umstrukturierungen der Städte stellen steigende Anforderungen hinsichtlich der wandelnden Bedürfnisse der Menschen an die nachhaltige Stadtentwicklung. Zukünftig gewinnt der Umgang mit Bestandsimmobilien und Brachflächen an Bedeutung, dies bedarf einer schnellen Anpassungsfähigkeit des Vorhandenen. Die Auseinandersetzung mit dem Immobilienleerstand und der Revitalisierung von Brachflächen wird unumgänglich sein und einen größeren Einfluss auf die Projektentwicklung haben. Die Veränderungen auf wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene, ebenso wie die Schnelllebigkeit von Nutzungen und die Modifizierung der Rahmenbedingungen bilden die Vielschichtigkeit der Thematik ab.

Die Relevanz und der Facettenreichtum des Forschungsvorhabens werden bereits bei der näheren Betrachtung der zuvor genannten Aspekte deutlich. Daraus resultierend wurden Forschungsstände abgefragt und der Entschluss gefasst, die identifizierten Forschungslücken mit der vorliegenden Forschungsarbeit zu schließen.

Belegt wird dies unter anderem durch die durchgeführte Literaturrecherche (Stand 2016) zum Themenkomplex am Fraunhofer-Informationszentrum für Raum und Bau in Stuttgart. Der bisherige Forschungsstand konnte nicht eindeutig den Informationsbedarf an wissenschaftlicher Literatur in Bezug auf die gesamte Komplexität und Aktualität bedienen.

In der einschlägigen Fachliteratur ist eine geringe Auseinandersetzung mit den Aspekten der Zwischennutzung in der Projektentwicklung im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung zu finden. Hier liegt der Schwerpunkt auf der stadträumlichen Betrachtung an konkreten Referenzbeispielen.

## 1 Einführung

Die zwei bekanntesten Veröffentlichungen sind zum einen ‚Urban Catalyst – Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln‘ von Philipp Oswald, Klaus Overmeyer und Philipp Misselwitz 2013 und zum anderen ‚Urban Pioneers – Stadtentwicklung durch Zwischennutzung‘ von den Autoren Bastian Lange, Philipp Misselwitz, Philipp Oswald, Klaus Overmeyer, Ines-Ulrike Rudolph, J. Miller Stevens und Christian Voigt für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007. Weiterhin bestätigen veröffentlichte Studien seitens des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung Berichte, wie ‚Innovationen für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen‘ 2015, ‚Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands‘ 2014 und seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ‚Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung‘ 2008 sowie ‚Flächenrecycling in Stadtumbauregionen‘ 2006, dem Thema Aktualität und Aufmerksamkeit. Hinzu kommt, dass zahlreiche Zeitungsartikel der vergangenen Jahre die Zwischennutzung behandeln und tangieren, demnach ist die Auseinandersetzung mit der Fragestellung bereits ansatzweise vorhanden, jedoch nicht in der benötigten Tiefe und im Rahmen der Projektentwicklung. Die Autoren beabsichtigen eine stadträumliche Betrachtung und Einordnung der Thematik. Im Gegensatz zu den anderen Arbeiten der genannten Autoren nähert sich diese Dissertation spezifisch auf der immobilienwirtschaftlichen Ebene in Kombination mit der Projektentwicklung im Bestand.

Konkludiert gilt folgender Forschungsfokus: Zunehmend muss mehr Raum für die Bewohner und deren Bedürfnisse geschaffen werden. Problematisch dabei ist, dass die Städte einen exponentiellen Zuwachs und der ländliche Raum eine Abwanderung erfahren. Die zunehmende Urbanisierung, resilienorientierte Transformation, der Einfluss der Digitalisierung und die damit verbundenen Themen, wie die im Jahr 2015 beginnende starke Einwanderung von Geflüchteten, stellen die Städte und ihre Entwicklung nachhaltig vor anspruchsvolle Aufgaben. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen gilt es schnell zu handeln indem geeignete Flächen identifiziert und bereitgestellt werden und deren Nutzung etabliert wird. Der Umgang mit Immobilienbestand, vor allem Leerstand und brachliegenden Flächen ist ein ständiger Begleiter der Stadtentwicklung. Sie können einen Platz im bestehenden städtischen Gefüge einnehmen oder einen störenden Faktor im Rahmen nachhaltiger Entwicklung darstellen.

Zwischennutzungen tangieren ökonomische, ökologische und soziale Aspekte und bewegen sich über das Feld der Architektur, des Bauwesens und der Raumplanung hinaus. Dies soll im Rahmen dieser Arbeit umfassend und verständlich aufgezeigt werden.

## 1.2 Problemstellung und Zielsetzung

*„Was offiziell als Makel galt – Leerstand, Brachen, langsame wirtschaftliche Entwicklung –, genau das wurde zur wertvollsten Ressource der Stadt. Keiner dieser so attraktiven Orte erschien auf dem Radarschirm der Stadtverwaltung. Dort wurde das Thema der Zwischennutzung vielmehr tabuisiert.“* (Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz 2013)

Das Zitat aus Urban Catalyst von Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer und Philipp Misselwitz beschreibt die negativ geprägte Assoziation in der Vergangenheit gegenüber dieser Thematik. Die Zusammenhänge von Immobilienleerstand, Brachflächen und einer möglichen temporären Nutzung in der Projektentwicklung werden herausgearbeitet und belegt.

Aufgrund der Vielschichtigkeit und Komplexität der Thematik leiten sich zahlreiche Fragestellungen ab, welche sich dem Leser im Verlauf der Arbeit erschließen werden. Bspw. welche Immobilie bzw. Brachfläche bietet Potenzial oder auch ein Risiko für eine temporäre Nutzung; welche Art der Projektentwicklung lässt eine Verankerung zu; wie kann die Projektentwicklung unterstützend mit dem Instrument der Zwischennutzung im Immobilienlebenszyklus agieren; trägt die Integration einer Zwischennutzung zur resilienorientierten Transformation einer Stadt bei; welche nachhaltigen Auswirkungen und wirtschaftlichen Einflüsse hat die Umnutzung auf die Immobilie, deren Fläche und Umgebung.

Nicht jede Fläche bietet sich für eine Zwischennutzung an und auch nicht jede Art von Projektentwicklung ist eine geeignete Lösung für solch ein Vorhaben. Indikatoren wie bspw. die mögliche Zielgruppe, der Standort, das Image, die Verkehrsanbindung, die Drittverwendungsfähigkeit der Fläche etc. spielen bei der Revitalisierung von Flächen eine maßgebliche Rolle. Die einzelnen Erfolgsfaktoren werden aufgezeigt und gegenübergestellt, um die Übertragbarkeiten der Bestandteile sichtbar zu machen.

Diese Dissertation nimmt sich der Frage an, inwieweit Zwischennutzungen in die Projektentwicklung integriert werden und ein wesentlicher Bestandteil in der nachhaltigen Stadtentwicklung im Umgang mit Immobilienleerstand und Brachflächen sein können. Die Identifizierung und der Umgang mit Bestandsflächen sowie ökonomische Faktoren werden in den Fokus gerückt. Die unterschiedlichen Aspekte solch einer temporären Nutzung, wie Standortfaktoren, bauordnungs- und vertragsrechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Anforderungen an die Immobilie bzw. Fläche und Nutzung sowie die unterschiedlichen Sichtweisen, Interessen und Hemmungen der Akteure werden bei der Auseinandersetzung identifiziert und berücksichtigt.

## *1 Einführung*

Für die Eigentümer, Investoren und Städte können durch eine Zwischennutzung sowohl erhebliche Vor- als auch Nachteile auf unterschiedlichen Ebenen entstehen. Die einzelnen Akteure, ihre Sichtweisen sowie Rahmenbedingungen bei der Auseinandersetzung mit nicht genutzten Flächen bedingen ein sensibles Vorgehen. Debatten über die Frage nach dem Umgang mit Bestand in schrumpfenden und wachsenden Städten und allgemein mit Immobilienleerstand und Brachflächen, sind ein anhaltendes Thema und zeigen die stetige Relevanz dieser gesamten Thematik.

Ziel der Forschungsarbeit ist es, das Potenzial der Zwischennutzung als Wertsteigerungstool für Leerstandsimmobilien und Flächen in der Projektentwicklung zu erkennen und zu untersuchen. Die Schwerpunkte der Betrachtung gestalten sich hinsichtlich der Wertschöpfung monetärer und nicht monetärer Art, Risiken für die Akteure, insbesondere der Eigentümer, und die Integration in die Stadtentwicklung.

Resümierend soll diese Dissertation eine erste umfassende wissenschaftliche Betrachtung der verschiedenen Faktoren für die Projektentwicklung im Rahmen von Immobilienleerstand und Brachflächen sowie Zwischennutzungen darstellen und darüber hinaus noch praxisorientierte anwenderfreundliche Modelle schaffen.

Das Themenfeld bildet eine Vernetzung immobilienwirtschaftlicher Fragen. Die Entwicklung eines Gestaltungshinweises für ein proaktives Handeln der Städte ist ein wesentlicher Bestandteil der Dissertation. Die neuen gewonnenen Erkenntnisse leisten einen Beitrag in Form einer Transformationsstrategie als Teil des stadtplanerischen Aufgabengebietes im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung, bieten einen ganzheitlichen lebenszyklusorientierten Ansatz und stellen Übertragbarkeiten, Abhängigkeiten und Zusammenhänge dar.

### **1.3 Vorgehensweise und angewandte Methodik**

Diese Forschungsarbeit wird methodisch durch die Anwendung qualitativer Forschungsmethoden auf explorative und transdisziplinäre Art geleitet und gliedert sich in acht Kapitel. Die Herangehensweise erfolgte ausgehend von einem weiten Blick, der Makroebene in Kapitel 2, über die drei Kernthemen in Kapitel 3 bis 5 bis hin zu einem feingliedrigen detaillierten Aufbau, die Mikroebene in Kapitel 6 und 7.

Die Verortung der einzelnen thematischen Bestandteile und die Definition der zentralen Begrifflichkeiten sind im ersten Teil der Arbeit verankert. Zunächst sind die wesentlichen Grundlagen der Thematik erfasst und detailliert dargestellt. Die Untersuchung erfolgte auf gesellschaftlicher, rechtlicher, entscheidungstheoretischer und wirtschaftlicher Ebene.

Einleitend werden in Kapitel 2 eine inhaltliche Abgrenzung und Einordnung des Sujets vorgenommen. Um die Relevanz der Forschungsarbeit im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung umfassend aufzuzeigen, werden die Historie, die Gegenwart und der zu verspürende zukunftsweisende Trend beleuchtet. Hierfür werden aktuelle Tendenzen in der Stadtentwicklung aufgezeigt. Entscheidende Begrifflichkeiten, wie der demografische Wandel, die Verstädterung, der gesellschaftliche Wertewandel und die digitale Revolution, werden beschrieben, um Schlüsse daraus ziehen zu können, welche Anforderungen und Bedingungen an die moderne Stadt in Zukunft gestellt werden.

Die Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft, ebenso die Schnelllebigkeit von Nutzungen und die Modifizierung der Rahmenbedingungen stellen eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung dar.

Nachdem die Einordnung der Thematik im größeren Maßstab vorgenommen wurde, werden nach einem Zwischenresümee in den folgenden drei Kapiteln 3 bis 5 die wesentlichen Kernthemen, der Immobilienleerstand, die Projektentwicklung und die Zwischennutzung, einzeln beleuchtet. In Kapitel 3 werden die Begriffe und Grundlagen von Immobilienleerstand und Brachflächen aufgezeigt, ein Exkurs über steuerliche und bilanzielle Aspekte sowie Attentismus eingefügt. Ebenso erfolgt eine Auseinandersetzung mit exogenen und endogenen Prozessen sowie dem Leerstandsmanagement. Die notwendigen Informationen über den Immobilienleerstand und die Brachflächen im Stadtraum werden herausgearbeitet und die Relevanz hinsichtlich des Umgangs mit Immobilienbestand als ein ständiger Begleiter der nachhaltigen Stadtentwicklung aufgezeigt.

Diese Dissertation thematisiert in Kapitel 4 den möglichen Umgang mit Immobilienleerstand und Brachflächen unter Einbeziehung der Thematik der Projektentwicklung. Dieses nimmt sich des zweiten Kernthemas an und definiert die Immobilien-Projektentwicklung. Zunächst wird neben der Projektentwicklung in Deutschland näher auf die Zyklen, Prozesse, Strukturen und Akteure eingegangen. Übertragen werden die Themen im Weiteren auf die Immobilien-Projektentwicklung im Bestand.

Unter Hinzunahme der Thematik der Zwischennutzung in Kapitel 5 wird das letzte Kernthema der Arbeit betrachtet. Das Kapitel definiert ausführlich die Begrifflichkeit der Zwischennutzung sowie deren Kategorisierungen und Differenzierungen. Die unterschiedlichen Aspekte solch einer temporären Nutzung werden identifiziert.

Zunächst geht es um die nachhaltige Identifizierung geeigneter Flächen und den Umgang mit denselben. Charakteristisch für Zwischennutzungen sind bspw. die hohe Flexibilität, die Anpassungsfähigkeit und die Befristung. Hierfür wird abschließend auf die Grundlagen der Planung von Zwischennutzungen eingegangen und das Kapitel mit einem Zwischenresümee beendet.

## *1 Einführung*

In dieser Arbeit werden verschiedene Arten der Recherche angewandt. Eine abschließende Auseinandersetzung wird auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse vorgenommen.

Die theoretischen Grundlagen werden zunächst in Kapitel 2 bis 5 für die einzelnen Einflussfaktoren und Kernthemen der Thematik einheitlich sachlich erfasst, analysiert und ausgewertet. Es gilt nicht nur einen Trend zu prognostizieren, sondern zunächst den Bestand aus der Vergangenheit bis heute zu verifizieren. Auf Basis der theoretischen Grundlagen wird das Konzept für die Auseinandersetzung mit der Problemstellung auf Anwenderebene entwickelt. Die gewonnenen Informationen dienen als Grundlage zur Entwicklung eines neuartigen Konzeptes für die nachfolgenden Modellentwicklungen. Diese werden in Kapitel 6 und 7 in Form von zwei qualitativen Modellbildungen praxisorientierter Anwendungsmodelle zur Entscheidungsunterstützung von Zwischennutzungen vorgenommen. Kapitel 6 stellt die entscheidungstheoretische Modellbildung für die Auswahl geeigneter Nutzungskategorien dar und führt diese für die erarbeiteten Nutzungskategorien von Zwischennutzungen für einen Untersuchungsstandort durch. Die Integration des Ansatzes der Zwischennutzung in die Projektentwicklung stellt eine Antwort dar, jedoch gilt es die einzelnen Faktoren individuell zu prüfen und an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.

In Kapitel 7 wird ein Modell zur Wirtschaftlichkeitsberechnung von Zwischennutzungen entwickelt und dargestellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden analysiert, ausgewertet und interpretiert. Die zwei erstellten Anwendungsmethoden bieten den beteiligten Akteuren auf dem Immobilienmarkt die Möglichkeit effizienter und effektiver eine Handlungsempfehlung für konkrete Untersuchungsstandorte auszusprechen.

Anschließend erfolgt in Kapitel 8 die Schlussbetrachtung mit der Modellzusammenführung und einem Ausblick. Die Verknüpfung der Thematik der Zwischennutzung in der Projektentwicklung im Bestand im Umgang mit Immobilienleerstand und Brachflächen im Stadt- raum sowie die Potenziale der Stadtentwicklung und Handlungsempfehlungen werden dargestellt.

# 2

## Wandel in der Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklung ist einem ständigen Wandel unterworfen. Dies stellt die Stadtplanung und -politik vor stetig neue Herausforderungen, um den städtischen Raum in seinen Qualitäten aufrecht zu erhalten und an wechselnde Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen. Zu Beginn der Dissertation wird die Relevanz und Einordnung der Thematik verdeutlicht. Die Veränderungen und deren Auswirkungen werden auf der gesellschaftlichen Ebene innerhalb der Städte und Kommunen anhand der nachhaltigen Stadtentwicklung, der Verstädterung, dem demografischen Wandel sowie der digitalen Revolution erläutert. Im Rahmen der Arbeit wird ein Lösungsansatz entwickelt, welcher für den Immobilienmarkt ein innovatives Werkzeug für den Umgang mit Immobilienbestand ist.

### 2.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Der Ursprung des Begriffs ‚Nachhaltigkeit‘ lässt sich auf das Jahr 1713 zurückführen. Das nachstehende Zitat von Hans Carl von Carlowitz verdeutlicht den Grundgedanken.

*„Es sollte nur so viel Wald geschlagen werden, wie wieder nachwächst.“*

(Hans Carl von Carlowitz 1713)

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt Mitte des 20. Jahrhunderts in den wirtschaftlich wachsenden Industriestaaten an Bedeutung. Der Mensch erkennt, dass der zunehmende Einsatz begrenzter Rohstoffe und die damit verbundene übermäßige räumliche Ausbeutung der Erde auf lange Sicht zur Zerstörung der eigenen Lebensgrundlagen führt. Aufgrund der weltweiten Verknüpfungen der Rohstoffversorgung und der Verknappung der Ressourcen entstehen soziale, ökonomische und politische Folgen für die Gesellschaft, sowohl im lokalen als auch globalen Rahmen.<sup>1</sup> Es gilt demnach den bewussten ressourcenschonenden Einsatz von Rohstoffen als globale Aufgabe zu betrachten. Hierbei müssen die Bedürfnisse von Mensch und Tier berücksichtigt werden, ohne die Erde auf das Äußerste zu belasten.<sup>2</sup>

Nachhaltigkeit wird heute in den Unternehmen zunehmend forciert. Dabei soll zu einer nachhaltigen Entwicklung langfristig beigetragen werden, mit dem Ziel, die Bedürfnisse der heutigen Generationen zu befriedigen, ohne die der künftigen zu gefährden.

## *2 Wandel in der Stadtentwicklung*

Die nachhaltige Stadtentwicklung in Deutschland wird folgend in ihrer Historie an den wesentlichen Meilensteinen erläutert. 1992 kamen 170 Nationen bei der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro, Brasilien, zusammen. Schwerpunkte des Weltgipfeltreffens waren die Notwendigkeit von wirtschaftlicher Effizienz, Sicherung natürlich vorkommender Lebensgrundlagen und sozialer Gerechtigkeit. Diese Punkte bilden die Grundlage für die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Die Hauptverantwortung für Umweltschäden liegt bei den Industrieländern. Das Ergebnis der Konferenz ist die gemeinsam beschlossene Agenda 21. Deren Inhalt ist die geforderte Zusammenarbeit zwischen den Industrie- und Entwicklungsländern mit dem Ziel, die Armut zu bekämpfen, Strategien für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zu entwickeln und eine Reduzierung der Treibhausgase zu erlangen. Die nationale Ebene der Agenda 21 beinhaltet die Verpflichtung der Mitgliedstaaten zur Erarbeitung von Strategien für nachhaltige Entwicklung. Im Jahr 2002 hat die Bundesregierung im Rahmen der ‚Perspektive für Deutschland‘ die Kernbereiche zur Umsetzung der vereinbarten Ziele identifiziert. Dies sind die Generationengerechtigkeit, der soziale Zusammenhalt, die Verantwortung auf internationaler Ebene und die Sicherung der Lebensqualität.<sup>3</sup>

Die nationalen Strategien der Nachhaltigkeit werden kontinuierlich als Dialog-Prozess weiterentwickelt. Dieser Vorgang soll durch Indikatoren mit eindeutigen Zielvorgaben, regelmäßigen Kontrollen und Strukturen durch verschiedene Partner unterstützt werden. Festzustellen ist, dass die formulierten Zielvorgaben nicht vollumfänglich erfüllt werden konnten. Von maßgeblicher Bedeutung ist die Zusammenarbeit der Akteure, wie Bund und Länder. Ebenso muss eine strategische Unterstützung der Kommunen hinsichtlich finanzieller, organisatorischer sowie konzeptioneller Mittel erfolgen, um eine aktive Rolle hinsichtlich einer umweltbewussten und wirtschaftlich erfolgreichen Entwicklung einzunehmen. Um die regionalen Disparitäten angemessen zu berücksichtigen, müssen die Strategien und Maßnahmen auf regionale Schwerpunkte angepasst werden. Im Jahre 2008 erarbeitete die Bundesregierung die ‚Initiative zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik‘ im Kontext nachhaltiger Entwicklung. Die Schwerpunkte dieser sind die Zivilgesellschaft für die Stadt zu aktivieren, eine soziale Stadt mit Chancen und Bewahrung des Zusammenhalts zu schaffen und eine wirtschaftliche Entwicklung sowie die Baukultur zu fördern. Weitere wichtige Themen sind der Klimaschutz und die Regionalisierung der Städte.<sup>4</sup>

Im Jahre 2015 wurde die Agenda 2030 zur nachhaltigen Entwicklung durch die Mitgliedsstaaten der Vereinten Nationen verabschiedet. Im Rahmen dessen soll den globalen Herausforderungen entgegengetreten und die weltweite Wirtschaft im Einklang einer nachhaltigen Entwicklung gestärkt werden. Ende 2016 wurde die Überarbeitung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie durch die Bundesregierung veröffentlicht.<sup>5</sup>



Die entwickelten Vorgaben der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie betreffen auch die Stadtentwicklung und den Immobilienmarkt. Die sich ergebenden Herausforderungen für den Immobilienmarkt aufgrund des demografischen Wandels sind bspw. der altersgerechte Wohnungsbau, der barrierefreie Umbau bestehender Wohnungen und das generationsübergreifende Bauen. Weitere Aspekte sind die Gestaltung der Energiewende, die Integration und Unterbringung von Geflüchteten, der Umgang mit Leerstand sowie die Finanzierung der Anpassungsprozesse.<sup>6</sup>

Die Stadtentwicklung unterliegt einer Vielzahl von Einflussfaktoren und ist unmittelbar vom Wirken des Immobilienmarktes betroffen. Nicht nur der demografische Wandel, sondern auch politische und wirtschaftliche Aspekte haben eine hohe Relevanz für die Entwicklung eines Ortes. Auch die Anforderungen der verschiedenen Akteure sowie die ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren des Marktes, der Umwelt und der Gesellschaft stellen eine Herausforderung an die Stadt dar. Hierbei gilt es kurzfristige, mittel- und langfristige Lösungen zu entwickeln.

### 2.1.1 Urbane Qualität

Der Begriff ‚urbaner Raum‘, auch städtischer Raum genannt, stammt aus der Stadtgeografie und beschreibt ein städtisch besiedeltes Gebiet. Er stellt das Gegenteil von ländlichem, wenig oder auch gar nicht besiedeltem Raum dar. Der urbane Raum ist einerseits eng mit dem suburbanen und ländlichen Raum vernetzt und andererseits doch räumlich von diesem abgegrenzt.

Die Suburbanisierung beschreibt die Ausdehnung der städtischen Kernstadt über ihre Grenzen hinaus. Diese können unterschiedlich geartet sein, neben administrativen Grenzen können auch bauliche sowie politische oder planerische von Bedeutung sein.<sup>7</sup> Aus den sich gegenseitig beeinflussenden Räumen ergibt sich die Urbanität, welche die städtische Atmosphäre prägt und das Gegenteil zur Ruralität, den ländlichen Gebieten, darstellt.

Der Begriff ‚Urbane Qualität‘ ist im Kontext der zeitgenössischen Stadt zu betrachten und an die sich verändernden Rahmenbedingungen stets anzupassen. Urbanität beinhaltet eine Vielzahl von Eigenschaften und dient als wesentliche Grundlage für planungs-, bauliche sowie strategische Maßnahmen. Die Urbane Qualität stellt einen Teil der Urbanität dar. Die Eigenschaften dieser entstehen durch die Kombination sozialer und städtebaulicher Faktoren. Hierfür wird eine Zusammenarbeit unterschiedlicher Fachgebiete, wie Politik, Wirtschaft und Gesellschaft vorausgesetzt.