

Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien

Ergänzende Studie

im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens

„Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau
als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“

erstattet im Auftrag
von BPW baumgart+partner

vom
Institut für Bodenmanagement
- IBoMa -
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bearbeitet von

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

Dortmund, im April 2008

1. INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DEN VERKEHRSWERT UND DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT VON ZWISCHENNUTZUNGEN	3
2.	EINE DIFFERENZIERUNG ZWISCHEN VERKEHRSWERT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT.....	4
3.	DER EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DEN VERKEHRSWERT	7
4.	DER EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT.....	10
5.	DIE WERTERMITTLUNG VON ZWISCHENGENUTZTEN FLÄCHEN	15
6.	SONSTIGE ASPEKTE DER WIRTSCHAFTLICHKEIT VON ZWISCHENNUTZUNGEN.....	23
7.	ZUSAMMENFASSUNG	27

1. EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DEN VERKEHRSWERT UND DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT VON ZWISCHENNUTZUNGEN

Zwischennutzungen können zu einer städtebaulichen Aufwertung führen. Zusätzliches Grün, künstlerische Installationen oder „Nischennutzungen“ sind grundsätzlich dazu geeignet, neue Qualitäten zu etablieren.

Aber welchen Vorteil haben die Eigentümer zwischengenutzter Immobilien? Auch für diese muss es einen Anreiz geben, temporäre Nutzungen zuzulassen. Um das Verhalten der Eigentümer nachvollziehen zu können und um beurteilen zu können, welche wirtschaftlichen Vorteile Zwischennutzungen für diese haben können, ist es zunächst einmal erforderlich, sich die Entwicklung der Immobilien zu vergegenwärtigen:

In der Vergangenheit wurde mit dem Grundstück eine Rendite erzielt. Aufgrund einer geänderten Nachfragesituation musste die bisherige Nutzung aufgegeben werden und das Grundstück fiel brach. Gleichzeitig verhinderte die fehlende Nachfrage eine Nachnutzung des Grundstücks entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit bzw. der aufstehenden Gebäude.

Durch den Brachezustand muss der Eigentümer zum einen auf Erträge verzichten und zum anderen noch laufende Kosten weiterhin tragen (Grundsteuer, Verkehrssicherung, Versicherungen etc.). Ein Grundstückseigentümer wird sein Grundstück trotzdem nicht ohne jeglichen Vorteil seinerseits zur Verfügung stellen. Zwischennutzungen werden i.d.R. realisiert, wenn sie eine „win-win-Situation“ für alle beteiligten Akteure darstellen. Hierzu ist es erforderlich, auch die wirtschaftlichen Vorteile von Zwischennutzungen für den jeweiligen Eigentümer herauszustellen.

Dies erfolgt, indem die wirtschaftlichen Veränderungen, die durch die Zwischennutzung hervorgerufen werden, analysiert werden. Hierzu muss der Vergleich mit dem Zustand des Grundstücks ohne Zwischennutzungen angestrebt werden. Es wird somit im Folgenden immer das Eigentum an einer gänzlich ungenutzten Brache mit dem Eigentum an einer zwischengenutzten Brache verglichen.

2. EINE DIFFERENZIERUNG ZWISCHEN VERKEHRSWERT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Wirtschaftliche Vorteile von Zwischennutzungen für den Eigentümer des Grundstücks können unterschiedliche Formen haben. Es ist daher streng zwischen Einflüssen auf den Verkehrswert und „sonstigen“ wirtschaftlichen Einflüssen zu unterscheiden.

Der Verkehrswert ist in Deutschland über den § 194 BauGB normiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem durchschnittlichen Preis, den „jedermann“ für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre. Für zwischengenutzte Grundstücke bzw. für Brachen allgemein gibt es jedoch in den meisten Fällen kaum Nachfrage. Gerade das Fehlen einer Nachfrage ist ja der Grund für den Brachezustand.¹

Darüber hinaus erwirtschaften Brachen keine Renditen und dienen keinem konkreten Nutzen. Trotzdem kann das Eigentum an einer Brache mit laufenden Kosten verbunden sein, wie bspw. der Grundsteuer, der Verkehrssicherung oder den Kosten der Ver- und Entsorgung.

Ein Kauf wird daher in den meisten Fällen nur zustande kommen, wenn ein Interessent eine wirtschaftlich interessante Nutzungsoption umsetzen möchte.² Der Wert eines solchen Grundstücks und damit auch der Preis, den ein Interessent zu zahlen bereit wäre, hängt wesentlich von den Kosten ab, die mit der Um- bzw. Neunutzung verbunden sind sowie der Dauer bis zur erwarteten Neuentwicklung.

Brachflächen können, auch wenn sie Baulandqualität haben, grundsätzlich mit „werdendem Bauland“ verglichen werden. Der volle üblicher Weise gezahlte Baulandpreis wird nur gezahlt, wenn das Grundstück entsprechend dem jeweiligen Baurecht auch genutzt werden kann. Bei Brachflächen ist dies regelmäßig nicht der Fall, je nach Einzelfall können noch Aufbereitungsmaßnahmen des Bodens, Erschließungsmaßnahmen, Planungsleistungen oder auch einfach Wartezeiten bis zum Wiederaufkommen einer entsprechenden Nachfrage erforderlich sein.

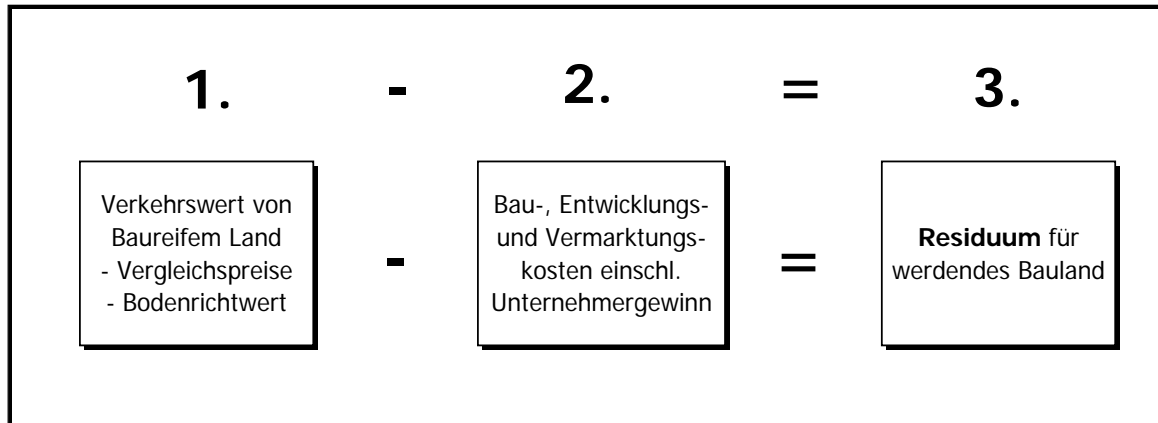
In der Grundstücksbewertungspraxis werden neben Vergleichspreisen (sofern vorhanden) in der Regel deduktive Wertermittlungsmodelle genutzt, um den Wert werdenden Baulandes zu

¹ Von einer Grundsatzdiskussion, ob solche Grundstücke „ohne Nachfrage“ überhaupt einen Verkehrswert haben, da ggf. auch kein Markt vorhanden ist, soll an dieser Stelle abgesehen werden. Es wird unterstellt, dass ein Markt vorhanden ist und die Grundstücke somit verkehrswertfähig sind.

² Es mag Ausnahmen wie etwa Grundstücksspekulationen geben. Der Anteil solcher Ausnahmen kann jedoch als gering eingeschätzt werden.

einem bestimmten Zeitpunkt abzuleiten (vgl. auch nachfolgende Abbildung). Dieses grundlegende Modell ist ebenfalls dazu geeignet, die Auswirkungen von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit und den Verkehrswert abzuleiten.

Abbildung 1: Deduktive Wertermittlung



Im einzelnen lassen sich die Wert beeinflussenden Parameter nach drei Gruppen unterscheiden:

1. das geltende Planungsrecht oder das neue (zukünftige) Planungsrecht (ehemals gewidmete Flächen fallen oftmals aufgrund ihrer Größe nach Entwidmung in den Außenbereich zurück, Möglichkeit der Umnutzung) (vgl. auch vorstehende Abbildung: Schritt 1),
2. die durch die Wiederaufnahme der alten oder die Realisierung einer neuen Nutzung (bspw. Umbaukosten, Freilegungskosten, Kosten der Baureifmachung, Planungskosten) verursachten Kosten (vgl. auch vorstehende Abbildung: Schritt 2),
3. die Zeit bis zur Wiederaufnahme der alten oder der Realisierung einer neuen Nutzung (vgl. auch vorstehende Abbildung: Schritt 2).

Die Arbeitsthese wird daher wie folgt formuliert:

Zwischennutzungen generieren eine Werterhöhung, wenn es gelingt durch Zwischennutzungen die grundlegenden wertbeeinflussenden Parameter von Brachflächen positiv beeinflussen können.

Es gibt zudem eine Reihe von ökonomischen Effekten von Zwischennutzungen die keine direkten Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks haben, sondern sich direkt auf die Einnahmen und Kosten, die mit dem Eigentum an einer Brachfläche verbunden sind, auswirken. Hierunter ist jede Entlastung von Kosten aber auch jede Art von Einnahmen zu fassen.

Aus der Praxis sind eine Reihe von Beispielen bekannt, bei denen die Zwischennutzer bspw. ein geringes Entgelt zahlen oder aber einzelne Kostenpositionen des Eigentümers übernehmen. Wenn bspw. ein freigelegtes Wohnbaulandgrundstück temporär gegen ein

geringes Entgelt einer anderen Nutzung zugeführt wird, ist dies eine Entlastung für den Grundstückseigentümer.

Hierdurch werden die Kosten des Eigentümers, die ihm normalerweise allein durch das Eigentum an einer Brache entstehen, reduziert. Die Zwischennutzung generiert somit für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Vorteil.

Dieser spezielle wirtschaftliche Vorteil des Eigentümers wirkt sich jedoch nicht auf den Verkehrswert aus. Wie bereits ausgeführt, wird ein Kauf i.d.R. nur zustande kommen, wenn ein Käufer mit einer Nutzungskonzeption für die jeweilige Brachfläche auftaucht. In diesem Fall wäre jedoch eine Reduktion der laufenden Kosten obsolet, da die (finanziellen) Anstrengungen auf die Etablierung der neuen rentablen Nutzung ausgerichtet wären. Sie würden demnach keinen Einfluss auf die Höhe des zu zahlenden Preises haben.

Trotzdem handelt es sich hierbei um einen „handfesten“ wirtschaftlichen Vorteil des Eigentümers im Vergleich zum Eigentum an einer gänzlich ungenutzten Brache.

3. DER EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DEN VERKEHRSWERT

Zwischennutzungen können sowohl einen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit als auch auf den Verkehrswert von Grundstücken haben. Neben den städtebaulichen, sozialen und sonstigen Vorteilen können Zwischennutzungen also auch rentabel sein. Will man Zwischennutzungen gezielt einsetzen – bspw. als Instrument der Brachflächenreaktivierung oder Wohnumfeldaufwertung – scheidet man oftmals an den bestehenden mentalen Restriktionen, insbesondere der Angst der Grundstückseigentümer vor einer Verstetigung der Zwischennutzung.

Die Rentabilität der Zwischennutzung könnte ein Argument sein, die überwiegend wirtschaftlich denkenden Eigentümer von dem Instrument Zwischennutzungen zu überzeugen.

Hierzu müssten die Einflüsse auf Grundstückswert und Wirtschaftlichkeit allerdings auch quantifiziert werden können.

Ein empirisch gesicherter Nachweis über den Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert ist kaum zu erbringen. Hierzu wäre es erforderlich, die erzielten Preise für zwischengenutzte Grundstücke den erzielten Preisen für nicht zwischengenutzte, aber ansonsten vergleichbaren Brachflächen gegenüberzustellen. Auch die Nutzungsperspektiven für diese Grundstücke müssten vergleichbar sein. Um einen sicheren empirischen Beweis zu erbringen, wären zudem gleich mehrere Kauffälle erforderlich. Das Vorhandensein solcher Kaufpreiskonstellationen ist sehr unwahrscheinlich und zumindest derzeit nicht bekannt. Ein empirischer Beweis kann daher nicht erbracht werden.

Einflüsse auf den Verkehrswert können deshalb per se nur „theoretisch“ über Berechnungen geschätzt werden.³ Es ist zuerst zu klären, ob und wie Zwischennutzungen die wertbestimmenden Faktoren von Brachflächen beeinflussen können.

Das geltende Planungsrecht bleibt durch Zwischennutzungen in aller Regel unberührt. Zumindest sind bislang keine Beispiele bekannt, bei denen die Zwischennutzung das geltende oder für eine zukünftige Hauptnutzung zu schaffende Planungsrecht beeinflusst hat.⁴

Die Kosten für die Wiederaufnahme der alten oder die Realisierung einer neuen Nutzung dahingegen können unter bestimmten Voraussetzungen durch Zwischennutzungen beeinflusst werden. Mögliche Fallkonstellationen wären zum Beispiel:

³ Das Vorhandensein von Situationen, in denen eine Wertänderung nicht über Kaufpreise belegt werden kann, ist kein Novum in der Wertermittlung. Bei der Ermittlung entwicklungsbedingter und insbesondere sanierungsbedingter Werterhöhungen kommen regelmäßig sog. Ersatzverfahren zum Einsatz. Hierbei wird oftmals ein nutzwertanalytischer Ansatz gewählt und in der Wertermittlung werdenden Baulandes wird oftmals auf deduktive Wertermittlungsmethoden zurückgegriffen.

⁴ Teilweise wird eine temporäre Planungsrechtsänderung herbeigeführt wie bspw. im Falle der Tentstation Berlin. Aufgrund ihres zeitlich begrenzten Charakters hat die Änderung jedoch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

1. Wenn durch die Zwischennutzung die natürliche Sukzession unterbunden wird, spart dies Kosten bei der späteren Baureifmachung ein.
2. Auch Gebäude werden zwischengenutzt. Im Vergleich mit dauerhaftem Leerstand wird durch die regelmäßige Nutzung u.a. die Korrosion der Rohre (Wasser, Heizung) gemindert und Vandalismus weitestgehend verhindert. Sollen auf einer Fläche auch die aufstehenden Gebäude später weitergenutzt werden, sind die Instandsetzungs- bzw. Umbaukosten daher ggf. geringer. Einige Zwischennutzungsmodelle forcieren diesen Pflegeaspekt und bauen ihn sogar noch aus. Bei dem „Wächterhaus“ in Leipzig bspw. sind bei einigen Objekten auch die Instandhaltung sowie in Teilen sogar Instandsetzungsarbeiten Bestandteil der Zwischennutzung. Die mit der Realisierung einer (wirtschaftlichen) Nachnutzung verbundenen Kosten sinken hierdurch natürlich.

Problematisch stellt sich die Schätzung des Werteeinflusses dar.

Sowohl bei Unterbindung der natürlichen Sukzession und in dem Zusammenhang der Einsparung von Kosten für Rodungen bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung als auch bei der Vermeidung von Korrosion durch Nichtgebrauch können die eingesparten Kosten im Einzelfall grob abgeschätzt werden. Auch einzelne Reparaturarbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten können i.S. von Gewerken aufgerechnet werden. Schwierig stellt sich eine derartige Schätzung jedoch bei der Vermeidung von Vandalismusschäden dar. Ob und in welcher Intensität diese Auftreten kann prinzipiell nicht vorhergesehen werden. Hat die Fläche vor Beginn der Zwischennutzung jedoch brach gelegen können die in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen als Grundlage einer Schätzung über die Minderung der Schäden und in dem Zuge auch der ersparten Aufwendungen dienen.

Auch die Zeit bis zur Wiederaufnahme einer neuen (wirtschaftlichen) Nutzung kann durch Zwischennutzungen beeinflusst werden. Mittlerweile werden Zwischennutzungen bspw. als Marketinginstrumente gezielt eingesetzt. Brachflächen mit schlechtem Image, die potentielle Wohnstandorte sind, werden aus Gründen der Imageverbesserung zunächst aufgewertet, bevor mit Planung und Bau begonnen wird (bspw. Gelsenkirchen Güterbahnhof Schalke-Süd). Bei der Entwicklung von neuen Gewerbestandorten auf Brachflächen werden zuweilen kulturelle Veranstaltungen und andere Events mit überregionaler Wirkung durchgeführt (bspw. Bremen Güterbahnhof).

Es werden so die Realisierungs- und Vermarktungszeiträume reduziert. Der „geldwerte“ Vorteil einer verkürzten Wartezeit steigert auch regelmäßig den Verkehrswert. Problematisch stellt sich aber immer die Schätzung einer durch Zwischennutzungen verkürzten Wartezeit dar. Die Zeitspanne bis zum Abschluss der Vermarktung ist erst im Nachhinein bekannt und selbst dann fehlt der Vergleich mit einer hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter ansonsten vergleichbaren nicht zwischengenutzten Brache.

Der Einfluss von verkürzten Wartezeiten auf den Verkehrswert einer Fläche kann jedoch anhand von Modellberechnungen verdeutlicht werden:

Ein 10.000 m² großes unbebautes Gewerbebaulandgrundstück fällt brach. Üblicher Weise wird in der Gemeinde A für Gewerbebauland 40,00 €/m² gezahlt. Die folgende Tabelle stellt die sich ergebenden Bodenwerte für einen Stichtag X in Abhängigkeit von der Wartezeit dar:

Tabelle 1: Berechnungsbeispiel Brache

Berechnungsbeispiel Brache						
Wartezeit	0 Jahre	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre
Gewerbebauland	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²
Bodenwert	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²
Verzinsung	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Diskontierungsfaktor		0,9434	0,8396	0,7473	0,5584	0,3118
Bodenwert	400.000 €	377.360 €	335.840 €	298.920 €	223.360 €	124.720 €

Gelänge es bspw. durch Zwischennutzungen das Grundstück in drei Jahren statt in fünf zu vermarkten, d.h. die Wartezeit um zwei Jahre zu verkürzen, würde sich hierdurch der Wert des Grundstücks um fast 37.000,00 € erhöhen.

4. DER EINFLUSS VON ZWISCHENNUTZUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT

Dahingegen ist die Quantifizierung von reinen Einflüssen auf die Wirtschaftlichkeit relativ einfach zu leisten. Die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen Kosten sind dem Eigentümer bekannt. Bei Brachflächen handelt es sich hierbei in der Regel um:

- die Grundsteuer,
- die Kosten der Verkehrssicherung,
- Ver- und Entsorgungskosten und
- ggf. weitere flächenspezifische Kosten.

Ebenso wie die anfallenden Kosten sind dem Eigentümer auch die Einnahmen bekannt. Beide Positionen können Jahresweise geschätzt und saldiert werden. Auch die Schätzung der zukünftigen Kosten und Einnahmen ist i.d.R. problemlos möglich.

Diese Kalkulation kann sowohl für die Kosten- und Einnahmesituation aufgrund der Zwischennutzung als auch für die Situation ohne Zwischennutzung erfolgen. Die Differenz beider Salden entspricht dem Einfluss der Zwischennutzung.

Dauert die Zwischennutzung länger an, sollten auch die Zinsbelastungen miteinkalkuliert werden. Da es sich in diesem Fall nicht um einen Aspekt der Verkehrswertermittlung handelt, wird empfohlen, die zum Zeitpunkt der Schätzung am Kapitalmarkt üblichen Zinssätze zu verwenden.

Fallbeispiel Tentstation

Im Falle der Tentstation im Berliner Bezirk Mitte-Tiergarten wurden sowohl Kostenübernahmen seitens des Zwischennutzers als auch eine geringe Entgeltzahlung vereinbart. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Freibad, das nach Nutzungsaufgabe und anschließendem vierjährigen Brachezustand zur Zeit als Zeltplatz zwischengenutzt wird.⁵

Das 20.000 m² große Areal ist mit einer alten Tribüne (Poststadion, Baujahr 1930, Denkmalschutz), einem Bürogebäude mit Sanitärtrakt (Baujahr 1984) und den Schwimmbekken (Baujahr 1964) bebaut. Der Gebäudezustand ist als gut zu bezeichnen, wenngleich die zum Baden genutzten Anlagen (Becken etc.) nicht mehr den heutigen technischen und ästhetischen Standards entsprechen.

Durch den Brachezustand sind dem Eigentümer (Liegenschaftsfonds GmbH) die laufenden Kosten bekannt. Trotz fehlender Nutzung fielen in dieser Zeit Kosten für die Verkehrssicherung, Straßenreinigung, Grünpflege, Winterdienst, Niederschlagswasserentgelt, Müllbeseitigung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Instandhaltung an. Der Eigentümer beziffert diese Kosten auf ca. 16.000,00 € im Jahr.

⁵ vgl. Projektbeschreibung in Werkstatt: Praxis Heft 57 „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau“, S. 16

Seit März 2006 wird die Fläche als Zeltplatz zwischengenutzt. Der Pachtvertrag wurde bis 2009 verlängert, beinhaltet jedoch eine 14 tägige Kündigungsfrist. Eine Veräußerung an einen Investor und die Umnutzung zu einem Wellnessbad werden erwartet.

Der Zwischennutzer zahlt ein monatliches Entgelt von 0,13 €/m². Dies entspricht 31.200,00 € im Jahr. Weiterhin übernimmt der Zwischennutzer die Kosten für die Verkehrssicherung, Straßenreinigung, Grünpflege, Winterdienst, Niederschlagswasserentgelt, Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung und Instandhaltung sowie anteilig die Grundsteuer bis zu einer Höhe von 4.000,00 €. Insgesamt wird der Eigentümer somit um die laufenden Kosten zusätzlich entlastet. Der geldwerte Vorteil der Zwischennutzung beläuft sich somit auf 47.200,00 € im Jahr. Der mit der Zwischennutzung verbundene Verwaltungsmehraufwand wird damit mehr als ausgeglichen.

Wie ist der wirtschaftliche Vorteil der Zwischennutzung nun auf lange Sicht einzuschätzen?

Eine übersichtliche Darstellung laufender Einnahmen und Ausgaben inklusive der Zinsbelastung bietet hier das Instrument der Dynamischen Investitionsrechnung. Hierbei werden die anfallenden Einnahmen und Ausgaben jährlich saldiert und verzinst und ins nächste Jahr übertragen. Es handelt sich somit um eine übliche Zinseszinsbetrachtung der jährlichen Salden.⁶

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass im Falle der Tentstation die im folgenden aufgezeigten Zeiträume lediglich Szenarien darstellen. Die hervorragende Lage des Areals lässt diverse Nachnutzungsmöglichkeiten zu. Eine Gegenüberstellung der Szenarien langfristiger Brachezustand und langfristige Zwischennutzung in Verbindung mit realistischen Nachnutzungsperspektiven, Preisvorstellungen und Zeiträumen bilden in jedem Fall für den Eigentümer eine objektive Beurteilungsgrundlage.

Als erstes sind die wirtschaftlichen Auswirkungen eines andauernden Brachezustandes für den Eigentümer abzuschätzen (vergleiche hierzu nachfolgende Tabelle 2 und Abbildung 2). Hierbei zeigt sich, dass bereits im Jahr 2010 die laufenden Kosten auf 200.000,00 € kumulieren. Nach 25 Jahren, d.h. im Jahr 2027, belaufen sich die Gesamtkosten bereits auf 1.000.000,00 €.

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung wird zusätzlich ein Verwaltungsmehraufwand angesetzt. Dieser wird auf jährlich 6.000,00 € geschätzt. Durch die Zwischennutzung werden jährlich Einnahmen erzielt. Die bis 2010 aufgelaufenen Einnahmen betragen rd. 260.000,00 €. Nach 25 Jahren, im Jahr 2027, wären die verzinsten Gesamteinnahmen auf rd. 1.000.000,00 € angestiegen.

Der wirtschaftliche Vorteil der Zwischennutzung ergibt sich als die jeweilige Differenz der Wirtschaftlichkeitsszenarien zu einem bestimmten Zeitpunkt. So würde sich der wirtschaftliche Vorteil der Zwischennutzung im Jahr 2010 auf rd. 460.000,00 € und im Jahr 2027 auf rd. 2.000.000,00 belaufen.

⁶ Es wird von einem Habenzins von 3 % und einem Sollzins von 6 % ausgegangen. Weiterhin wird angenommen, dass die laufenden Kosten sich nicht ändern.

Tabelle 2: *Tabellarische Auflistung einer Dynamischen Investitionsrechnung bei Brachezustand*

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ausgaben							
laufende Kosten	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
Einnahmen							
Miet- / Pachteinnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzierung							
laufendes Jahr							
Summe Ausgaben	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
Summe Einnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00
Schuldzins	6,00%	-960,00	-960,00	-960,00	-960,00	-960,00	-960,00
Guthabenzins	3,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe laufendes Jahr	-16.960,00	-16.960,00	-16.960,00	-16.960,00	-16.960,00	-16.960,00	-16.960,00
Vorjahresübertrag							
Ergebnis Vorjahr	0,00	-16.960,00	-34.937,60	-53.993,86	-74.193,49	-95.605,10	-118.301,40
Schuldzins f. Vorjahresergebnis	6,00%	0,00	-1.017,60	-2.096,26	-3.239,63	-4.451,61	-5.736,31
Guthabenzins f. Vorjahresergebnis	3,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis zum Jahresende	-16.960,00	-34.937,60	-53.993,86	-74.193,49	-95.605,10	-118.301,40	-142.359,49
Zinssaldo	-960,00	-1.977,60	-3.056,26	-4.199,63	-5.411,61	-6.696,31	-8.058,08

Abbildung 2: langfristige Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Brachezustandes

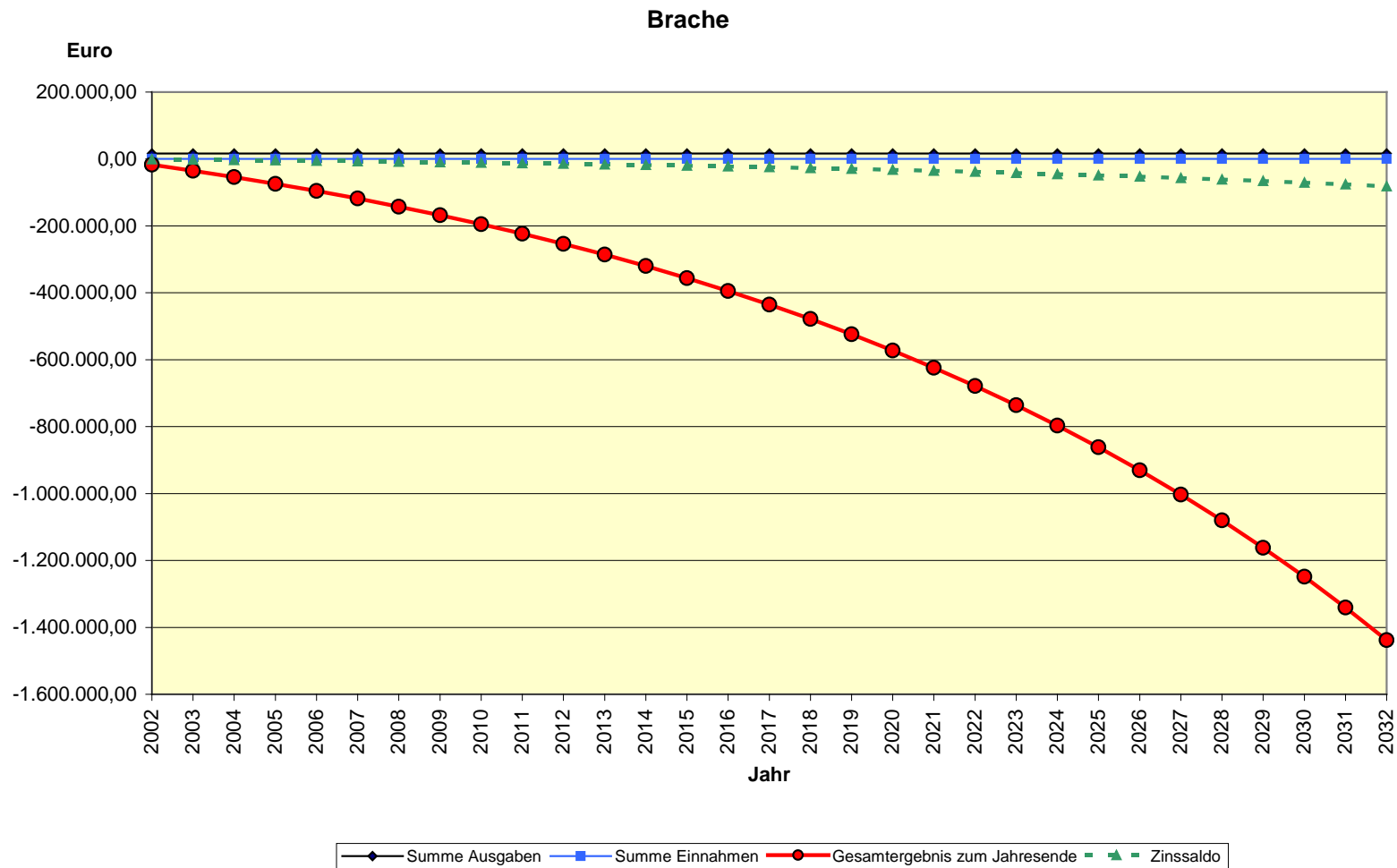
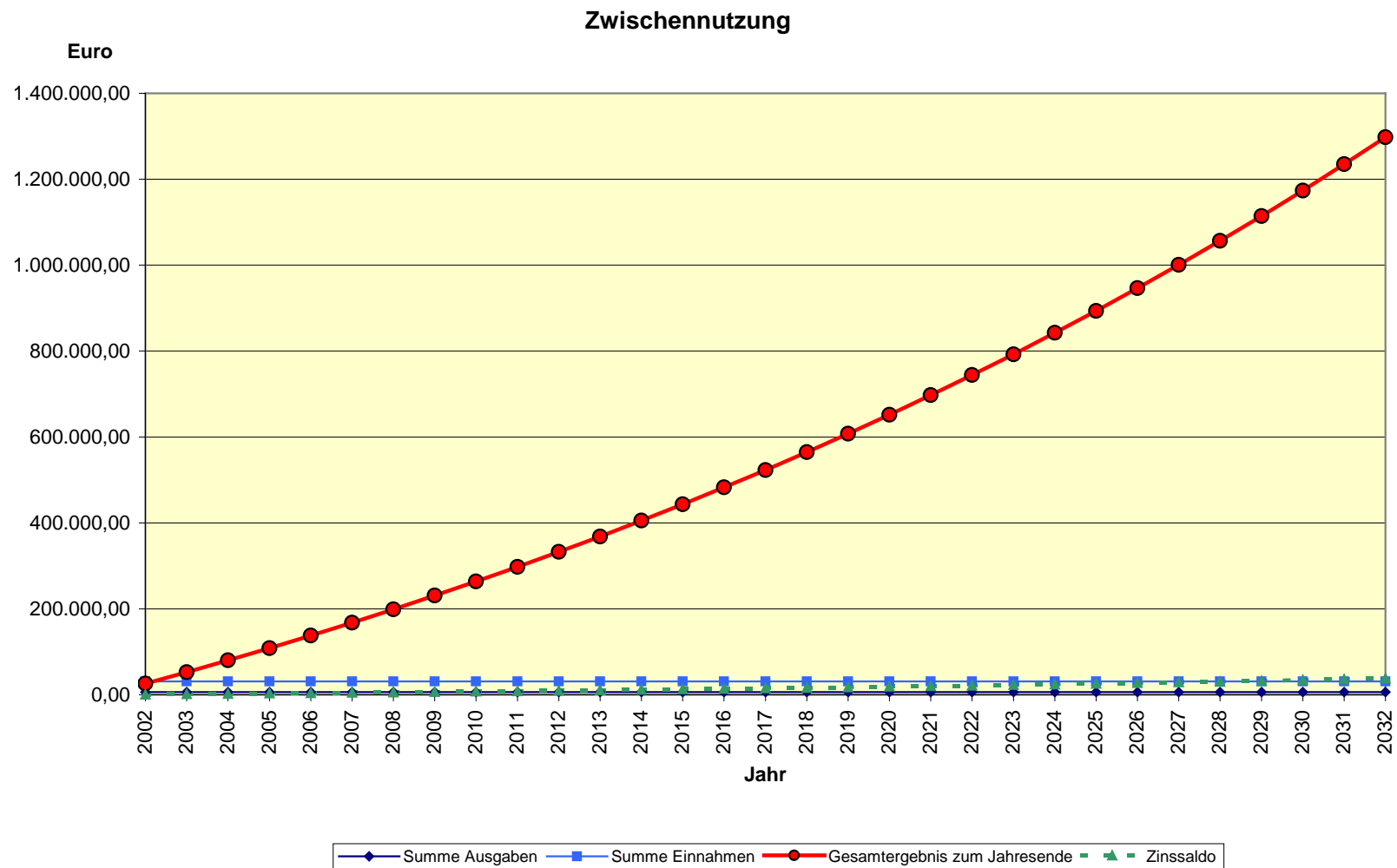


Abbildung 3: langfristige Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung



5. DIE WERTERMITTLUNG VON ZWISCHENGENUTZTEN FLÄCHEN

Es gibt eine Reihe von Anlässen, die eine Kenntnis um den Grundstückswert eines momentan zwischengenutzten Grundstücks erfordern. Aber wie ist der Wert eines zwischengenutzten Grundstücks zu ermitteln?

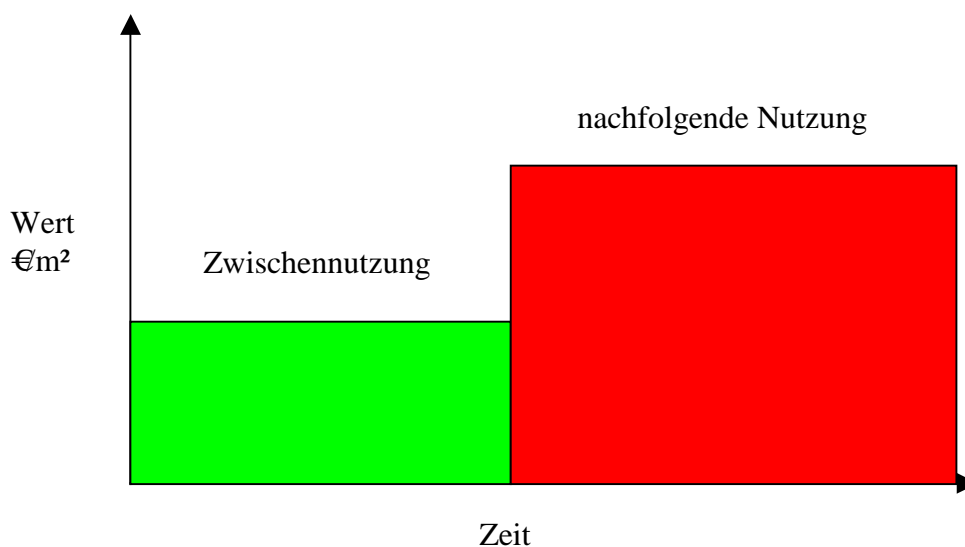
Grundsätzlich ist zwischen der Wertermittlung unbebauter und bebauter Flächen, die zwischengenutzt werden, zu differenzieren.

Unbebaute Grundstücke

Selbst bei vorhandenem Baurecht kann ein brachliegendes Grundstück nicht den ansonsten üblichen Baulandwert aufweisen, wenn die Nutzung, die diesem Wert zu Grunde liegt, nicht in absehbarer Zeit ausgeführt werden kann. Gleichzeitig ist es auch nicht mit einer Brachfläche vergleichbar, da es ja bereits tatsächlich genutzt wird.

Es handelt sich somit um zwei aufeinander folgende Nutzungen eines Grundstücks, die unterschiedliche Wertniveaus aufweisen: der Zwischennutzung und der zukünftig erwarteten Nutzung.

Abbildung 4: Zwei aufeinanderfolgende Nutzungen unterschiedlichen Wertniveaus



In Bezug auf die Verkehrswertermittlung ist eine Zwischennutzung daher mit in Zukunft zu erwartenden Nutzungsänderungen, dem Baurecht auf Zeit oder einer GFZ-Änderung vergleichbar. Der Unterschied ergibt sich durch die zeitlich befristete und von der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung abweichenden Zwischennutzung.

Dementsprechend kann der bei diesen Fallkonstellationen genutzte Ansatz auch für die Wertermittlung von zwischengenutzten Grundstücken verwendet werden.

In diesen Fällen ist die rechnerische Differenz, die sich aus dem Wert der neuen Nutzung nach Aufgabe der Zwischennutzung und dem Wert der Zwischennutzung selbst ergibt, zu diskontieren und auf den Wert der Zwischennutzung zu addieren.

Es ergibt sich somit folgende Formel für die Verkehrswertermittlung zwischengenutzter Flächen:

$$V = N_Z + (N_N - N_Z) \cdot \frac{1}{(1+Z)^T}$$

mit

V = Verkehrswert der Fläche

N_Z = Bodenwert der Zwischennutzung

N_N = Bodenwert der nachfolgenden Nutzung

T = Dauer der Zwischennutzung

$(N_N - N_Z)$ = Wertdelta

Z = Zinssatz

$\frac{1}{(1+Z)^T}$ = Diskontierungsfaktor

Abbildung 5: Beispiel für die Berechnung des Verkehrswertes zwischengenutzter Flächen

Bodenwert der Zwischennutzung	20.000 €/m ²
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	300.000 €/m ²
Dauer der Zwischennutzung	10 Jahre
Wertdelta	280.000 €/m ²
Zinssatz	4%
Diskontierungsfaktor	0,6756
Verkehrswert der Fläche	209.168 €/m ²

Die Wertermittlung von zwischengenutzten unbebauten Flächen weist jedoch im Allgemeinen immer drei Problemstellungen auf:

- Wie bereits in Kapitel 3 ausgeführt wurde, ist die Zeitspanne, in der ein Grundstück nicht optimal genutzt wird, ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Grundstückswert. Diese Zeitspanne korrespondiert mit der Dauer der Zwischennutzung.⁷ In den meisten Fällen ist der konkrete Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Hauptnutzung jedoch nicht absehbar. Auch festgelegte Laufzeiten der Zwischennutzung sind damit

⁷ Die Dauer der Zwischennutzung sollte nicht die Wiederaufnahme der Hauptnutzung beeinträchtigen. Dies kann über ein entsprechendes Vertragsmanagement geregelt werden. Hiervon wird im Folgenden auch ausgegangen.

nicht gleichzusetzen. In diesen Fällen kann die entsprechende Zeitspanne lediglich über den Weg der Schätzung eruiert werden. Es muss dann auf die jeweiligen Umstände des konkreten Einzelfalls abgestellt werden.

- Der Wert der Zwischennutzung selbst muss hinreichend quantifizierbar sein. Wie hoch der Wert eines Grundstücks mit einer künstlerischen Installation, einer temporären Anpflanzung oder ähnlicher Nutzungsformen ist, wird nie leicht zu beantworten sein, da für solche Nutzungsformen nur selten Vergleichspreise vorliegen. Je nach Art der Zwischennutzung könnten die üblicherweise für Gemeinbedarfsflächen, Gartenland oder Kleingärten gezahlten Preise einen Anhaltspunkt geben. In Einzelfällen kann der Wert auch darunter liegen, bis hin zu 0,00 €/m².
- Ein weiteres Problem stellt die Wahl des Zinssatzes, der bei der Diskontierung angesetzt wird, dar. Das Problem der Zinssatzwahl bei der Wertermittlung einer Liegenschaft, für die eine Nutzungsänderung absehbar ist, ist in der Praxis insbesondere bei der Wertermittlung warteständiger Baulands bekannt. Der hier üblicherweise genutzte Ansatz kann bei der Wertermittlung von zwischengenutzten Flächen hilfsweise zur Anwendung kommen. Es handelt sich dabei um den sogenannten Entwicklungszins, wie ihn bspw. die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) empfiehlt. Dieser liegt in der Regel zwischen dem Kapitalmarktzins und dem Liegenschaftszins. Da der Liegenschaftszinssatz i.d.R. aus den Kaufpreisen für „gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke“ (§ 11 WertV) abgeleitet wird⁸ und die ausgewerteten Kaufpreise in aller Regel keine zwischengenutzten Grundstücke beinhalten, sind die so ermittelten Liegenschaftszinssätze mit steigender Dauer der Zwischennutzung immer weniger zur Anwendung geeignet. Die Modellkonformität nimmt ab. Es wird daher empfohlen, den Entwicklungszins bei kurzen Zwischennutzungsdauern stärker am Liegenschaftszinssatz für vergleichbare bebaute Objekte und bei längeren Zwischennutzungsdauern stärker am Kapitalmarktzins auszurichten.

Bebaute Grundstücke

Während bei vollständigem Leerstand der Eigentümer keine Einnahmen generiert und lediglich laufende Kosten zu tragen hat, kann die Zwischennutzung dem Eigentümer gegenüber dem Leerstand diverse Vorteile bringen:

- eine geringe Entgeltzahlung
- Übernahme laufender (Betriebs-)Kosten
- Verminderung der durch dauerhaften Leerstand entstehenden Schäden
- Verhinderung von Vandalismusschäden

⁸ Da Liegenschaftszinssätze nicht für unbebaute Liegenschaften ermittelt werden, werden die für bebaute Grundstücke ermittelten Liegenschaftszinssätze in der Praxis im Rahmen des gif-Modells hilfsweise auch auf unbebaute Grundstücke angewendet.

- leichte Instandhaltungsarbeiten

Alle genannten Positionen können den Verkehrswert beeinflussen.

Von diesen Vorteilen sind jedoch lediglich die Entgeltzahlungen und die Übernahme laufender Kosten konkret quantifizierbar. Auch der Einfluss der vom Zwischennutzer durchgeführten Instandhaltungsarbeiten könnte u.U. noch näherungsweise geschätzt werden. Dies ist jedoch nur bei genauer Definition der vom Zwischennutzer durchzuführenden Arbeiten (Gewerke) möglich.

Auch wenn nicht bei jeder Zwischennutzung alle diese Vorteile zum Tragen kommen, können bereits ein oder zwei dieser Punkte die Werthaltigkeit des Eigentums deutlich verändern.

Dahingegen kann bspw. die Vermeidung von Vandalismusschäden nie konkret beziffert werden. Es kann nämlich nicht mit Sicherheit vorausgesehen werden, ob und in welcher Form bspw. Vandalismusschäden auftreten. Auch die ggf. durch den Leerstand entstehenden Schäden können nur schwer beziffert werden, da i.d.R. der Zustand bspw. der Leitungssysteme nicht bekannt ist. Ein findiger Architekt mag dies zwar einschätzen können, jedoch wird der Aufwand für dessen Beauftragung i.d.R. doch zu hoch sein.

Die Zwischennutzung leerstehender Gebäude ähnelt prinzipiell der Situation zwischengenutzter unbebauter Grundstücke. Während bei unbebauten Grundstücken der Unterschied zwischen dem Wert über die Dauer der Zwischennutzung und dem Wert bei Wiederaufnahme der Hauptnutzung besteht, definiert sich die Wertdifferenz bei zwischengenutzten bebauten Grundstücken über unterschiedliche Ertragsverhältnisse.

Es handelt sich somit um eine befristete Änderung der Kapitalströme, wie sie bspw. bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien bekannt ist. Bei derartigen Fallkonstellationen kommen regelmäßig das Vervielfältigerdifferenzverfahren oder das Auf- und Abschichtungsverfahren zur Anwendung.

Auf eine differenzierte Darstellung beider Verfahren kann an dieser Stelle verzichtet werden, da die Ergebnisse in jedem Fall identisch wären. Im Folgenden wird lediglich die Anwendung des Vervielfältigerdifferenzverfahrens erörtert.⁹

Das Vervielfältigerdifferenzverfahren stellt eine erweiterte Form des Ertragswertverfahrens gem. §§ 15-20 WertV dar.

Hierbei wird zunächst die Restnutzungsdauer in Zeiträume gleicher Erträge aufgeteilt. Da bei Zwischennutzungen auch die laufenden Kosten sich verändern können, erscheint eine Unterteilung in Zeiträume unterschiedlicher Kapitalströme sinnvoller.

Es handelt sich im Prinzip um die Berechnung mehrerer vorläufiger Ertragswerte hintereinander. Für jede Phase gleichartiger Erträge wird genau ein vorläufiger Ertragswert berechnet. Im ersten Zeitabschnitt wird der um die Bodenwertverzinsung geminderte

⁹ Vgl. hierzu auch Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag S. 1577 ff.

jährliche Reinertrag mit dem für den jeweiligen Zeitabschnitt maßgeblichen Vervielfältiger multipliziert.¹⁰

Exkurs Vervielfältiger (= Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente, vgl. § 16 Abs. 3 WertV):

$$V_{\text{nachschüssig}} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

mit: q = Zinsfaktor (1 + p)
 p = Liegenschaftszinssatz (§11 WertV)
 n = Restnutzungsdauer (hier: Zeitraum gleicher Kapitalströme)
 V = Vervielfältiger

Im zweiten Zeitabschnitt berechnet sich der Vervielfältiger mit der Dauer beider Zeitabschnitte. In der Folge ist der Vervielfältiger des ersten Zeitabschnittes von dem Vervielfältiger des zweiten Zeitabschnittes zu subtrahieren. Für weitere Phasen gleicher Kapitalströme wäre der Vorgang dann entsprechend durchzuführen.

Die Summe der Kapitalisierungen entspricht dem Ertragswert der baulichen Anlagen. In Addition mit dem Bodenwert erhält man dann den Ertragswert des Grundstücks.

Fallbeispiel:

Ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück wird vier Jahre lang nicht genutzt, das Gebäude steht leer. Danach erfolgt für die übrige Restnutzungsdauer von 16 Jahren eine normale Wohnnutzung:

Bodenwert:	50.000,00 €
Mietfläche:	300 m ²
Liegenschaftszinssatz:	5,00 %
Bodenwertverzinsungsbetrag:	2.500,00 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Bewirtschaftungskosten (25 % d. Nettokaltmiete):	3.600,00 € ¹¹
Nicht umlegbare Betriebskosten (6,00 €/m ² und Jahr):	1.800 €
Mietzins vom 01.01.2008 bis 31.12.2011:	0,00 €/m ²
Mietzins vom 01.01.2012 bis 31.12.2027:	4,00 €/m ²

¹⁰ Bei der Berechnung des Vervielfältigers wird die Restnutzungsdauer durch die Dauer des Zeitabschnitts ersetzt.

¹¹ Die Kalkulation geht davon aus, dass durch die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Kosten für die laufende Instandhaltung während des gesamten betrachteten Zeitraumes kein weiterer Reparaturstau generiert wird. Ein etwaiger bereits vorher vorhandener Reparaturstau ist für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung nicht relevant, da dieser sich durch die Zwischennutzung nicht ändert.

Abbildung 6: Wert eines Wohnhauses mit 4 Jahren Leerstand bzw. Zwischennutzung

Zeitraum I vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2011:	Leerstand	Zwischennutzung
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €	3.600,00 €
- Bewirtschaftungskosten	2.700,00 €	3.600,00 €
- nicht umlegbare Betriebskosten	1.800,00 €	1.800,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum I	-7.900,00 €	-4.300,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 4)	3,55	3,55
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-28.045,00 €	-15.265,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2027:		
Jährliche Nettokaltmiete	14.400,00 €	14.400,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.600,00 €	3.600,00 €
- nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €	0,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum II	8.300,00 €	8.300,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 20)	12,46	12,46
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 12,46 - 3,55	8,91	8,91
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	73.953,00 €	73.953,00 €
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum :	45.908,00 €	58.688,00 €
+ Bodenwert:	50.000,00 €	50.000,00 €
= Ertragswert des Grundstücks:	95.908,00 €	108.688,00 €

Der Grundstückswert beträgt demnach rd. 96.000 €. Dem gegenübergestellt sei das gleiche Objekt mit dem Unterschied, dass in der Leerstandsphase eine Zwischennutzung erfolgt. Der Zwischennutzer zahlt eine geringe Miete von 1,00 €/m² im Monat. Weitere Leistungen erbringt er nicht. Der Wert des Grundstücks erhöht sich nunmehr auf rd. 109.000 € (vgl. Abbildung 6). Die Zwischennutzung bewirkt somit in diesem Fall eine Wertsteigerung um fast 13.000 €!

Umso mehr Leistungen der Zwischennutzer übernimmt, umso deutlicher steigt der Verkehrswert im Vergleich zum vollständigen Leerstand. Übernimmt der Zwischennutzer bspw. zusätzlich kleine Reparaturarbeiten, die die Instandhaltungskosten um 3,00 je m² Wohnfläche und Jahr sinken lassen, steigt der Wert auf fast 112.000 € (vgl. Abbildung 7). Der Werteeinfluss der Zwischennutzung liegt nunmehr bei fast 16.000,00 €.

Abbildung 7: Wert eines Wohnhauses mit 4 Jahre Zwischennutzung Variante II

Zeitraum I vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2011:	Zwischennutzung
Jährliche Nettokaltmiete	3.600,00 €
- Bewirtschaftungskosten	2.700,00 €
- nicht umlegbare Betriebskosten	1.800,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum I	-3.400,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 4)	3,55
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-12.070,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2027:	
Jährliche Nettokaltmiete	14.400,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.600,00 €
- nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum II	8.300,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 20)	12,46
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 12,46 - 3,55	8,91
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	73.953,00 €
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum:	61.883,00 €
+ Bodenwert:	50.000,00 €
= Ertragswert des Grundstücks:	111.883,00 €

Es ist immer wieder zu beobachten, dass einzelne Eigentümer sehr optimistische Vorstellungen von der Vermarktbarkeit und dem Wert ihrer Liegenschaften haben. Ist dann der erwartete Preis nicht erzielbar, wird oftmals auf „bessere Zeiten“ gewartet. Vielfach wird dabei jedoch ignoriert, dass lange Wartezeiträume auch hohe Ausgaben bedeuten. Erhöht man im vorbezeichneten Beispiel die Leerstandsdauer auf 10 Jahre wird der Ertragswert der baulichen Anlagen negativ.¹² Die Kosten „fressen“ sozusagen bereits den Bodenwert an. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wäre ein Abriss angezeigt.

In diesem Kontext scheint die Zwischennutzung von Gebäuden sogar ein adäquates Mittel für den Eigentümer zu sein, eine abwartende Haltung einzunehmen, ohne dass das Eigentum an der Liegenschaft Verluste generiert.

¹² Würde das betrachtete Objekt bewusst über einen längeren Zeitraum stillgelegt, wären die Bewirtschaftungskosten deutlich geringer anzusetzen, jedoch ein höherer Betrag an Kosten für die Wiederinbetriebnahme anzuhalt.

Abbildung 8: Wertentwicklung bei langanhaltendem Leerstand

Zeitraum I vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2017:	Leerstand II
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.600,00 €
- nicht umlegbare Betriebskosten	1.800,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum I	-7.900,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 10)	7,72
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-60.988,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2027:	
Jährliche Nettokaltmiete	14.400,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.600,00 €
- nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum II	8.300,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 20)	12,46
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 12,46 - 7,72	4,74
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	39.342,00 €
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum :	-21.646,00 €
+ Bodenwert:	50.000,00 €
= Ertragswert des Grundstücks:	28.354,00 €

6. SONSTIGE ASPEKTE DER WIRTSCHAFTLICHKEIT VON ZWISCHENNUTZUNGEN

Neben den oben beschriebenen direkten Auswirkungen von Zwischennutzungen wie reduzierte Kosten oder auch Einnahmen kommen fallspezifisch immer wieder Fragen auf, inwieweit auch indirekte Beeinflussungen vorliegen können.

Als Einflussgrößen wären hier insbesondere

- Fördermittel,
- steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten,
- Kreditgebung,
- Aufwertung des Umfeldes sowie
- die Erwartungshaltung der Eigentümer zu nennen.

Fördermittel:

Der Grundstücksmarkt kann auch durch indirekte finanzielle Faktoren mit beeinflusst werden. Verkehrswertimmanent können diese aber nur sein, wenn sie unabhängig von käufer- oder verkäuferbezogenen Besonderheiten für jedermann gewährt werden.

Insofern kann bspw. die Rückbauförderung im Stadtumbau einen Einfluss auf den Verkehrswert haben, wenn zum Wertermittlungsstichtag die Freilegungskosten nicht mehr für den Eigentümer anfallen. Fördermittel werden bei Zwischennutzungsprojekten i.d.R. eingesetzt, um die Zwischennutzung selbst zu finanzieren. Wenn die Zwischennutzung einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert oder die Einnahmen bzw. Kosten des Grundstückseigentümers hat, wird dies durch die Förderung nur indirekt bewirkt. Sie hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert,¹³ kann aber so die Kosten und Einnahmen, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, beeinflussen. Eine Quantifizierung ist jedoch immer nur im Einzelfall möglich.

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten:

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Immobilien können nach drei Kategorien unterschieden werden:

1. Bei Bauwerken gilt generell die AfA (Absetzung für Abnutzung = Abschreibung). Die AfA ist bis zur vollen Absetzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes vorzunehmen. Gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Einkommenssteuergesetz) beträgt diese bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, jährlich 3 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei Gebäuden, soweit sie die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllen und die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 Prozent und bei Gebäuden,

¹³ Insbesondere, da Zwischennutzungen und ihre Einflüsse auf den Wert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien sehr unterschiedlich sind.

soweit sie die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllen und die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, jährlich 2,5 Prozent. Die AfA wird auch für zeitweise nicht genutzte Objekte gewährt sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht vollständig abgesetzt wurden. Zwischennutzungen haben somit keinen Einfluss auf die AfA. Ist die Immobilie aller Voraussicht nach langfristig nicht mehr vermietbar, hat der Eigentümer die Möglichkeit eine Sonderabschreibung auf den am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 HGB (Handelsgesetzbuch) vorzunehmen.

2. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Grundsteuererlass bzw. eine Grundsteuerermäßigung beantragt werden. Wird ein Grundstück temporär als öffentliche Grünfläche, Spiel- oder Sportplatz genutzt und übersteigen die jährlichen Kosten die Einnahmen ist die Grundsteuer gem. § 32 Abs. 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz zu erlassen. Für den Regelungen entsprechende Zwischennutzungen könnte somit für deren Dauer ein Grundsteuererlass beantragt werden. Auch bei Leerstand oder ausbleibenden Mieteinnahmen kann ein (teilweiser) Grundsteuererlass gemäß § 33 Grundsteuergesetz gewährt werden. Der Teilerlass ist möglich bei wesentlichen Ertragsminderungen. Diese liegen bei einer Ertragsminderung von mehr als 20% vor. Voraussetzung ist jedoch, dass der Einnahmeausfall nicht selbstverschuldet ist und der Eigentümer sich um eine Neuvermietung bemüht hat. Der Grundsteuererlass wird dabei in Höhe von 80 % des Ertragsminderungsprozentsatzes gewährt. Nach neuester Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) kann ein teilweiser Grundsteuererlass auch bei dauerhaftem Leerstand gewährt werden, wenn der dauerhafte Leerstand einem allgemeinen Bevölkerungsrückgang, einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung oder einem Überangebot auf dem Immobilienmarkt geschuldet ist.¹⁴ Da die Grundsteuerermäßigung immer nur einen Teil der Einnahmeausfälle deckt, ergibt sich durch eine Zwischennutzung kein Nachteil für den Eigentümer. Ein (teilweiser) Grundsteuererlass ist kein „echter“ Gewinn, sondern immer nur eine Kostenentlastung.
3. Auch die bei einem zeitweisen Leerstand anfallenden laufenden Kosten (bspw. Darlehenszinsen und laufende Betriebskosten) können als vorgezogene Werbungskosten abgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch das ernsthafte und nachhaltige Bemühen des Eigentümers um eine Neuvermietung.¹⁵ Auch hierbei gilt, dass das Absetzen von laufenden Kosten maximal einer Reduktion dieser Kosten gleichkommt. Die Kosten fallen zu 100 % an und können maximal das zu versteuernde Gesamteinkommen reduzieren. Die Übertragung der laufenden Kosten an den Zwischennutzer dahingegen entspricht einer 100 %igen Kostenentlastung und ist daher rein mathematisch vorzuziehen. Darüber hinaus ist das Finanzamt nicht angehalten derartige Kosten zu berücksichtigen, wenn die entsprechende Immobilie keinerlei Gewinnerwartung mehr hat. Die Gewinnerzielungsabsicht muss gegeben

¹⁴ vgl. hierzu BFH-Beschluss vom 26.2.2007, II R 5/05, DB 2007 S. 785; Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.4.2007, GMS-OGB 1.07

¹⁵ vgl. hierzu Finanzgericht Köln AZ: 5K 3607/04, AZ: IX R1/07

sein, um die mit einer temporär nicht genutzten Immobilie entstehenden Kosten steuerlich geltend zu machen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten haben i.d.R. keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da ihre Höhe immer von der steuerlichen Gesamtsituation des Eigentümers (Steuersatz, weitere Einkommen, mit denen verrechnet werden kann) abhängig ist. Auch sind Abschreibungen keine „echten“ Gewinne. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Reduktion der zu versteuernden Einkommen, um die absetzungsfähigen Kosten. Die Entlastung des Eigentümers von den entsprechenden Kosten, bspw. durch Übertrag dieser an Dritte (bspw. Zwischennutzer), ist rein rechnerisch lukrativer.

Eine Verhinderung von Zwischennutzungen aufgrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bspw. von leerstehenden Objekten kann trotzdem nicht generell bejaht oder verneint werden.

Tatsächlich mag in Einzelfällen der mit der Zwischennutzung verbundene Verwaltungsaufwand ein zusätzliches Argument für den Eigentümer sein, lediglich auf steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten abzustellen, statt tatsächlich Kosten einzusparen oder sogar (geringe) Gewinne zu erwirtschaften.

Es wird aber für jeden Eigentümer einen Punkt geben, an dem die finanziellen Vorteile der Zwischennutzung in Form von Miet-, bzw. Pachtzahlungen, Kostenübernahmen und sonstigen Effekten wie etwa verminderte Wartezeiten die Abschreibungsmöglichkeiten übersteigen. Diesen Punkt zu finden, obliegt den Verhandlungen des Eigentümers und des potentiellen Zwischennutzers über die Leistungen für die angestrebte Zwischennutzung. Letztendlich kommen Zwischennutzungen zustande, weil sie „win-win-Situationen“ für alle Akteure darstellen.

Kreditgebung:

In Einzelfällen wird bemerkt, dass Zwischennutzungen eine Behinderung bei der Kreditvergabe darstellen können. Kredite auf Grundlage der ermittelten Beleihungswerte berücksichtigen in besonderer Weise das mit dem Grundstück verbundene Risiko.

§ 3 BelWertV (Beleihungswertverordnung) definiert den Beleihungswert als den Immobilienwert, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich zu erzielen wäre. Es handelt sich dabei um den in der betrachteten Nutzungsdauer voraussichtlich immer zu erzielenden Preis für die Liegenschaft.

Vor dem Hintergrund dieser Definition weisen Grundstücke, die brach liegen oder zwischengenutzt werden zunächst einmal keine signifikanten Unterschiede auf. In beiden Fällen ist die höherwertige Nutzung aufgegeben worden. Diese kann der Beleihungswertermittlung nur zur Grunde gelegt werden, wenn eine Wiedernutzung in absehbarer Zeit und mit hinreichender Sicherheit erwartet werden muss. Beides ist bei einem Großteil der brachliegenden und zwischengenutzten Grundstücke bei objektiver Beurteilung sicherlich nicht gegeben.

Insofern sind die Ausgangsvoraussetzungen für eine Beleihung bei zwischengenutzten und brach liegenden Grundstücken zunächst einmal gleich.¹⁶ Der Unterschied liegt in den Chancen und Risiken, die mit der Zwischennutzung verbunden sind. Diese kann bspw. eine Verkürzung der Wartezeit oder eine Aufwertung des Umfeldes bewirken, birgt jedoch immer das Risiko einer Verstetigung.¹⁷ Die Beleihungswertermittlung darf aber Spekulationen (= Chancen) nicht positiv mit berücksichtigen, muss jedoch die Risiken erfassen. Die Beurteilung, ob eine Zwischennutzung tatsächlich ein (Verstetigungs- bzw. Vermarktungs-) Risiko darstellt, kann nur im Einzelfall getroffen werden.

Aufwertung des Umfeldes:

Zwischennutzungen können unter bestimmten Umständen externe Effekte in Form von Ausstrahlungseffekten auf die nähere Umgebung verursachen.

Während Brachen generell den Verfall und Niedergang eines Grundstücks aufzeigen und somit das Image auch der umliegenden Grundstücke negativ beeinflussen können, vermag bereits eine einfache Begründung diesen Effekt zu negieren. Je nach Art der Zwischennutzung kann sogar eine Aufwertung erfolgen, indem neue Qualitäten geschaffen werden.

Dies kann sich u.U. sogar auf den Grundstückswert der umliegenden Liegenschaften auswirken. Vergleichbare Aufwertungen werden bspw. im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichsbeträgen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen über nutzwertanalytische Ansätze wertmäßig mit erfasst.

Grundsätzlich wäre eine solche Vorgehensweise auch bei Zwischennutzungen möglich, jedoch wird der Aufwand den voraussichtlichen Nutzen in den meisten Fällen wohl überschreiten.

Erwartungshaltung der Eigentümer:

Ein Eigentümer eines Grundstücks verbindet mit diesem immer auch Nutzungs- und Wertvorstellungen. Sofern diese auf einer objektiven Sichtweise und Marktkenntnis beruhen, können sie dem Eigentümer bei der Beurteilung verschiedener Bewirtschaftungsoptionen hilfreich sein. Es ist aber immer wieder zu beobachten, dass diese Vorstellungen sich oftmals stark an der Vergangenheit, d.h. der aufgegebenen Nutzung und dem mit dieser verbundenen Wert, orientieren. Die Hoffnung auf ein Wiederaufkommen der Nachfrage geht dann einher mit bestimmten Wertfiktionen, die in den meisten Fällen zur Zeit nicht erfüllbar sind. Durch überzogene Preisforderungen wird dann die Disponierbarkeit des Grundstücks eingeschränkt und durch die abwartende, auf Hoffnung basierende Haltung werden falsche Entscheidungen im Umgang mit der Liegenschaft getroffen. Dies kann dazu führen, dass Grundstücke über Jahre hinweg brach liegen, anstatt diese Dritten zu einem geringeren Entgelt zu überlassen oder zu einem geringeren Preis zu veräußern.

¹⁶ Bei diesen Ausführungen wird unterstellt, dass das kreditgebende Institut das Grundstück beleiht. In vielen Fällen wird ein solches Grundstück aber keine ausreichende Sicherheit mehr für einen Realkredit bieten.

¹⁷ Das Verstetigungsrisiko ist wesentlich von den Regelungen im jeweiligen Gebrauchsüberlassungsvertrag abhängig, kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden

7. ZUSAMMENFASSUNG

Wirtschaftliche Vorteile von Zwischennutzungen für den Eigentümer des Grundstücks können unterschiedliche Formen haben. Es ist zwischen Einflüssen auf den Verkehrswert und „sonstigen“ wirtschaftlichen Einflüssen zu unterscheiden.

Die Arbeitsthese wird daher wie folgt formuliert:

Zwischennutzungen generieren eine Werterhöhung, wenn es gelingt durch Zwischennutzungen die grundlegenden wertbeeinflussenden Parameter von Brachflächen positiv beeinflussen zu können. Wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer eines Grundstücks werden durch die Zwischennutzung ermöglicht, wenn es gelingt die Einnahmen zu erhöhen und/oder die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Kosten zu reduzieren.

Im einzelnen lassen sich die Wert beeinflussenden Parameter nach drei Gruppen unterscheiden:

1. das geltende Planungsrecht oder das neue (zukünftige) Planungsrecht,
2. die durch die Wiederaufnahme der alten oder die Realisierung einer neuen Nutzung (bspw. Umbaukosten, Freilegungskosten, Kosten der Baureifmachung, Planungskosten) verursachten Kosten,
3. die Zeit bis zur Wiederaufnahme der alten oder der Realisierung einer neuen Nutzung.

Sonstige wirtschaftliche Einflüsse

Die Quantifizierung von reinen Einflüssen auf die Wirtschaftlichkeit ist relativ einfach zu leisten. Die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen Kosten sind dem Eigentümer bekannt. Bei Brachflächen handelt es sich hierbei in der Regel um:

- die Grundsteuer,
- die Kosten der Verkehrssicherung,
- Ver- und Entsorgungskosten und
- ggf. weitere flächenspezifische Kosten.

Ebenso wie die anfallenden Kosten sind dem Eigentümer auch die Einnahmen bekannt. Beide Positionen können Jahresweise geschätzt und saldiert werden. Auch die Schätzung der zukünftigen Kosten und Einnahmen ist i.d.R. problemlos möglich.

Diese Kalkulation kann sowohl für die Kosten- und Einnahmesituation aufgrund der Zwischennutzung als auch für die Situation ohne Zwischennutzung erfolgen. Die Differenz beider Salden entspricht dem Einfluss der Zwischennutzung.

Dauert die Zwischennutzung länger an, sollten auch die Zinsbelastungen miteinkalkuliert werden. Da es sich in diesem Fall nicht um einen Aspekt der Verkehrswertermittlung handelt,

wird empfohlen, die zum Zeitpunkt der Schätzung am Kapitalmarkt üblichen Zinssätze zu verwenden.

Für die Beurteilung von möglichen Entwicklungsszenarien bietet sich das Instrument der Dynamischen Investitionsrechnung an. Hierbei werden die jährlichen Einnahmen und Ausgaben tabellarisch erfasst und Jahresweise saldiert. Die Salden werden verzinst und ins nächste Jahr übertragen.

Verkehrswertermittlung bei unbebauten zwischengenutzten Grundstücken

Selbst bei vorhandenem Baurecht kann ein zwischengenutztes Grundstück nicht den ansonsten üblichen Baulandwert aufweisen, wenn die Nutzung, die diesem Wert zu Grunde liegt, nicht in absehbarer Zeit ausgeführt werden kann. Es handelt sich somit um zwei aufeinander folgende Nutzungen eines Grundstücks, die unterschiedliche Wertniveaus aufweisen: der Zwischennutzung und der zukünftig erwarteten Nutzung.

In Bezug auf die Verkehrswertermittlung ist eine Zwischennutzung daher mit in Zukunft zu erwartenden Nutzungsänderungen, dem Baurecht auf Zeit oder einer GFZ-Änderung vergleichbar. Der Unterschied ergibt sich durch die zeitlich befristete und von der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung abweichenden Zwischennutzung:

$$V = N_Z + (N_N - N_Z) \cdot \frac{1}{(1+Z)^T}$$

mit

V = Verkehrswert der Fläche

N_Z = Bodenwert der Zwischennutzung

N_N = Bodenwert der nachfolgenden Nutzung

T = Dauer der Zwischennutzung

$(N_N - N_Z)$ = Wertdelta

Z = Zinssatz

$\frac{1}{(1+Z)^T}$ = Diskontierungsfaktor

Abbildung 9: Beispiel für die Berechnung des Verkehrswertes zwischengenutzter Flächen

Bodenwert der Zwischennutzung	20.000 €/m ²
Bodenwert der nachfolgenden Nutzung	300.000 €/m ²
Dauer der Zwischennutzung	10 Jahre
Wertdelta	280.000 €/m ²
Zinssatz	4%
Diskontierungsfaktor	0,6756
Verkehrswert der Fläche	209.168 €/m ²

Die Wertermittlung von zwischengenutzten unbebauten Flächen weist jedoch oftmals zwei wesentliche Problemstellungen auf:

- die Schätzung der Dauer bis zur Wiederaufnahme der Hauptnutzung und
- der Wert der Zwischennutzung selbst muss hinreichend quantifizierbar sein. Wie hoch der Wert eines Grundstücks mit einer künstlerischen Installation, einer temporären Anpflanzung oder ähnlicher Nutzungsformen ist, wird nie leicht zu beantworten sein, da für solche Nutzungsformen nur selten Vergleichspreise vorliegen.

Verkehrswertermittlung bei bebauten zwischengenutzten Grundstücken

Während bei vollständigem Leerstand der Eigentümer keine Einnahmen generiert und lediglich laufende Kosten zu tragen hat, kann die Zwischennutzung dem Eigentümer gegenüber dem Leerstand diverse Vorteile generieren:

- eine geringe Entgeltzahlung
- Übernahme laufender (Betriebs-)Kosten
- Verminderung der durch dauerhaften Leerstand entstehenden Schäden
- Verhinderung von Vandalismusschäden
- leichte Instandhaltungsarbeiten

Von diesen Vorteilen sind jedoch lediglich die Entgeltzahlungen und die Übernahme laufender Kosten konkret quantifizierbar.

Die Zwischennutzung leerstehender Gebäude ähnelt prinzipiell der Situation zwischengenutzter unbebauter Grundstücke. Während bei unbebauten Grundstücken der Unterschied zwischen dem Wert über die Dauer der Zwischennutzung und dem Wert bei Wiederaufnahme der Hauptnutzung besteht, definiert sich die Wertdifferenz bei zwischengenutzten bebauten Grundstücken über unterschiedliche Ertragsverhältnisse.

Es handelt sich somit um eine befristete Änderung der Kapitalströme, wie sie bspw. bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien bekannt ist. Bei derartigen Fallkonstellationen kann bspw. das Vervielfältigerdifferenzverfahren zur Anwendung kommen.

Hierbei wird zunächst die Restnutzungsdauer in Zeiträume gleicher Erträge aufgeteilt. Da bei Zwischennutzungen sich auch die laufenden Kosten verändern können, erscheint eine Unterteilung in Zeiträume unterschiedlicher Kapitalströme sinnvoller.

Es handelt sich im Prinzip um die Berechnung mehrerer vorläufiger Ertragswerte hintereinander. Im ersten Zeitabschnitt wird der um die Bodenwertverzinsung geminderte jährliche Reinertrag mit dem für den jeweiligen Zeitabschnitt maßgeblichen Vervielfältiger multipliziert.¹⁸

¹⁸ Bei der Berechnung des Vervielfältigers wird die Restnutzungsdauer durch die Dauer des Zeitabschnitts ersetzt.

Exkurs Vervielfältiger (= Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente, vgl. § 16 Abs. 3 WertV):

$$V_{\text{nachschüssig}} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

mit: q = Zinsfaktor (1 + p)
 p = Liegenschaftszinssatz (§11 WertV)
 n = Restnutzungsdauer (hier: Zeitraum gleicher Kapitalströme)
 V = Vervielfältiger

Im zweiten Zeitabschnitt berechnet sich der Vervielfältiger mit der Dauer beider Zeitabschnitte. In der Folge ist der Vervielfältiger des ersten Zeitabschnittes von dem Vervielfältiger des zweiten Zeitabschnittes zu subtrahieren. Für weitere Phasen gleicher Kapitalströme wäre der Vorgang dann entsprechend durchzuführen.

Die Summe der Kapitalisierungen entspricht dem Ertragswert der baulichen Anlagen. In Addition mit dem Bodenwert erhält man dann den Ertragswert des Grundstücks.

Berechnungsbeispiel:

Ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück wird vier Jahre lang nicht genutzt, das Gebäude steht leer. Danach erfolgt für die übrige Restnutzungsdauer von 16 Jahren eine normale Wohnnutzung:

Bodenwert:	50.000,00 €
Mietfläche:	300 m ²
Liegenschaftszinssatz:	5,00 %
Bodenwertverzinsungsbetrag:	2.500,00 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Bewirtschaftungskosten (25 % d. Nettokaltmiete):	3.600,00 €
Nicht umlegbare Betriebskosten (6,00 €/m ² und Jahr):	1.800 €
Mietzins vom 01.01.2008 bis 31.12.2011:	0,00 €/m ²
Mietzins vom 01.01.2012 bis 31.12.2027:	4,00 €/m ²

Abbildung 10: Wert eines Wohnhauses mit 4 Jahren Leerstand

Zeitraum I vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2011:	Leerstand
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €
- Bewirtschaftungskosten	2.700,00 €
- nicht umlegbare Betriebskosten	1.800,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum I	-7.900,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 4)	3,55
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum I:	-28.045,00 €
Zeitraum II vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2027:	
Jährliche Nettokaltmiete	14.400,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.600,00 €
- nicht umlegbarer Betriebskosten	0,00 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	2.500,00 €
= Reinertrag im Zeitraum II	8.300,00 €
x Vervielfältiger (bei p = 5 % und n = 20)	12,46
abzgl. Vervielfältiger aus Zeitraum I: 12,46 - 3,55	8,91
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Zeitraum II:	73.953,00 €
= Ertragswert der baulichen Anlagen im Gesamtzeitraum :	45.908,00 €
+ Bodenwert:	50.000,00 €
= Ertragswert des Grundstücks:	95.908,00 €

Sonstige Aspekte der Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen

Neben den oben beschriebenen direkten Auswirkungen von Zwischennutzungen wie reduzierte Kosten oder auch Einnahmen kommen fallspezifisch immer wieder Fragen auf, inwieweit auch indirekte Beeinflussungen vorliegen können.

Als Einflussgrößen wären hier insbesondere

- Fördermittel,
- steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten,
- Kreditgebung,
- Aufwertung des Umfeldes sowie
- die Erwartungshaltung der Eigentümer zu nennen.

Fördermittel werden oftmals genutzt, um die Zwischennutzung selbst zu finanzieren. Wenn die Zwischennutzung einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert oder die Einnahmen bzw. Kosten des Grundstückseigentümers hat, wird dies durch die Förderung nur indirekt bewirkt.

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Immobilien bestehen in der AfA (Absetzung für Abnutzung), der Sonderabschreibung auf den am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 HGB (Handelsgesetzbuch), dem teilweisen Grundsteuererlass gem. § 33 Grundsteuergesetz und der Absetzung von bei temporären Leerstand entstehenden Kosten.

Steuerliche Abschreibungen bedeuten immer jedoch nur eine Reduktion der zu versteuernden Einkommen um die absetzungsfähigen Kosten. Die Entlastung des Eigentümers von den entsprechenden Kosten, bspw. durch Übertrag dieser an Dritte (bspw. Zwischennutzer), ist rein rechnerisch lukrativer. Eine Verhinderung von Zwischennutzungen aufgrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bspw. von leerstehenden Objekten kann trotzdem nicht generell bejaht oder verneint werden. Tatsächlich mag in Einzelfällen der mit der Zwischennutzung verbundene Verwaltungsaufwand ein zusätzliches Argument für den Eigentümer sein, lediglich auf steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten abzustellen, statt tatsächlich Kosten einzusparen oder sogar (geringe) Gewinne zu erwirtschaften.

Es wird befürchtet, dass Zwischennutzungen eine Behinderung bei der Kreditvergabe darstellen können.

Kredite auf Grundlage der ermittelten Beleihungswerte berücksichtigen in besonderer Weise das mit dem Grundstück verbundene Risiko. Die Ausgangsvoraussetzungen für eine Beleihung bei zwischengenutzten und brach liegenden Grundstücken sind zunächst einmal gleich: die Hauptnutzung wurde aufgegeben. Der Unterschied liegt in den Chancen und Risiken, die mit der Zwischennutzung verbunden sind. Diese kann bspw. eine Verkürzung der Wartezeit oder eine Aufwertung des Umfelds bewirken, birgt jedoch immer auch das Risiko einer Verstetigung.¹⁹ Die Beleihungswertermittlung darf aber Spekulationen (= Chancen) nicht positiv mit berücksichtigen, muss jedoch die Risiken erfassen. Die Beurteilung, ob eine Zwischennutzung tatsächlich ein (Verstetigungs- bzw. Vermarktungs-) Risiko darstellt, kann nur im Einzelfall getroffen werden.

Zwischennutzungen können unter bestimmten Umständen externe Effekte in Form von Ausstrahlungseffekten auf die nähere Umgebung verursachen. Während Branchen generell den Verfall und Niedergang eines Grundstücks aufzeigen und somit das Image auch der umliegenden Grundstücke negativ beeinflussen können, vermag bereits eine einfache Begründung diesen Effekt zu negieren. Je nach Art der Zwischennutzung kann sogar eine Aufwertung erfolgen, indem neue Qualitäten geschaffen werden.

Ein Eigentümer eines Grundstücks verbindet mit diesem immer auch Nutzungs- und Wertvorstellungen. Sofern diese auf einer objektiven Sichtweise und Marktkenntnis beruhen, können sie dem Eigentümer bei der Beurteilung verschiedener Bewirtschaftungsoptionen hilfreich sein. Es ist aber immer wieder zu beobachten, dass diese Vorstellungen sich oftmals stark an der Vergangenheit, d.h. der aufgegebenen Nutzung und dem mit dieser verbundenen Wert, orientieren. Die Hoffnung auf ein Wiederaufkommen der Nachfrage geht dann einher mit bestimmten Wertfiktionen, die in den meisten Fällen zur Zeit nicht erfüllbar sind. Durch überzogene Preisforderungen wird dann die Disponierbarkeit des Grundstücks

¹⁹ Das Verstetigungsrisiko ist wesentlich von den Regelungen im jeweiligen Gebrauchsüberlassungsvertrag abhängig, kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden

eingeschränkt und durch die abwartende, auf Hoffnung basierende Haltung werden falsche Entscheidungen im Umgang mit der Liegenschaft getroffen. Dies kann dazu führen, dass Grundstücke über Jahre hinweg brach liegen, anstatt diese Dritten zu einem geringeren Entgelt zu überlassen oder zu einem geringeren Preis zu veräußern.