

Legale Hausbesetzer willkommen

Die Zwischennutzung von eigentlich leerstehenden Gewerbeeimmobilien wird immer beliebter – mit Vorteilen für Nutzer wie Eigentümer.

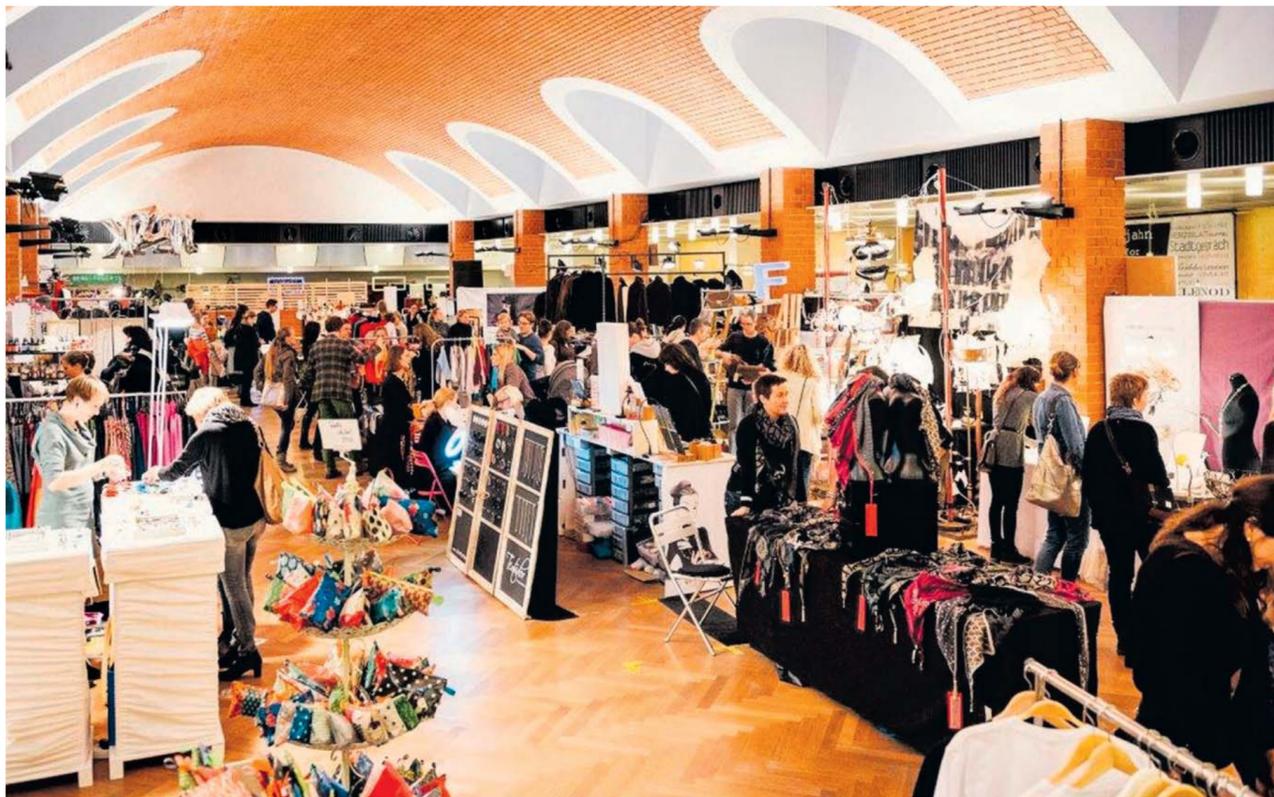
Von Jürgen Dunsch

ZÜRICH, 8. Juni. Auch illegale Hausbesetzer bringen leerstehenden Immobilien eine vorübergehende „Belebung“. Aber diese gesetzeswidrigen Aktionen sind natürlich nicht gemeint, wenn es um die Zwischennutzung von Liegenschaften geht, bis die langfristige Verwendung möglich oder geklärt ist. Zum Beispiel in Stuttgart: Dort ist geplant, aus der früheren Zentrale des Computerkonzerns IBM im Stadtteil Vaihingen einen neuen „Garden Campus“ zu machen. Aber das dauert. In der Zwischenzeit soll das riesige Areal mit fünf Gebäudekomplexen und fast 20 Hektar Fläche jungen aufstrebenden Unternehmen offenstehen – Start-ups, Künstlern, innovativen Gastronomen. Möglicherweise wird selbst die etablierte Autoindustrie das Gelände bis zum Baubeginn ungefähr 2020 als Verkaufs- und Präsentationsfläche nutzen.

Der Wandel vollzog sich unmerklich, aber nachhaltig. Die Temporärrmietung leerstehender Gewerbeflächen beschränkt sich nicht mehr auf die Schmutzedecken verlotterter Industriebrachen und trister Geschäfte in heruntergekommenen Stadtvierteln, sondern hat die Innenstädte und deren kaufkraftstarkes Umland erobert, dies gerne auch in besten Lagen. Inzwischen ist das Konzept sogar mit dem Deutschen Städtepreis gedankelt worden. 2016 errang die Zwischenzeit-Zentrale (ZZZ) in Bremen einen Sonderpreis für stadtplanerische Strategien. Ihr Modell „Wurst Case“ erinnert an eine frühere Wurstfabrik im Stadtteil Hemelingen. Wo früher Fleisch verarbeitet wurde, tummeln sich heute allerlei Handwerker und Selbständige aus der Kreativwirtschaft. Daneben werden Sprach- und Integrationskurse für Ausländer angeboten. ZZZ ist zugleich selbst aktiv. Regelmäßige Veranstaltungen sollen das Zwischenzentrum an die Nachbarschaft anbinden.

Ungewöhnliches geschah vor einigen Jahren in Basel gleich hinter der deutschen Grenze. Da sich der Umbau der alten Markthalle zu einem Einkaufszentrum wegen Denkmalschutz- und Erdbebenschutzauflagen verzögerte, wurde ein kurzfristiger Mieter gesucht. Mit durchschlagendem Erfolg: Ein „City Beach“ mit künstlichem Sandstrand und Pool, Palmen und Nachtleben zog an 50 Sommertagen rund 100 000 Besucher an. Inzwischen ist der „City Beach“, dessen Idee man von den Flussufern in mehreren deutschen Großstädten kennt, an anderen Orten wiederholt worden.

An Angeboten für Zwischennutzungen mangelt es offenbar nicht – mit regionalen Unterschieden. Das Online-Portal „Leerstandsmelder“, das allerdings auch Wohnungen und abgerissene Gebäude umfasst, zeigte Ende Mai für Berlin knapp 900, für Hamburg mehr als 1000 und für Frankfurt gut 400 Objekte. Hingegen kamen Köln nur auf gut 100, Essen



Vorübergehende Fremdnutzung: Designmesse in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Versorgers ENBW in Stuttgart

Foto Sebastian Berger

auf 50 und Chemnitz auf 40 Standorte. „Die Flächen sind da, uns fehlt nur der Zugriff darauf“, meint Michael Ziehl, Mitgründer des Online-Portals. Will heißen: Nicht jeder Immobilienbesitzer kann sich für eine Zwischennutzung begeistern, sei es aus Spekulationsgründen, wegen Unsicherheiten über die Mieter oder aus steuerlichen Überlegungen. Die Kommunen dagegen sind dafür, ein Pop-up-Store in der Einkaufsstraße ist allemal besser als zugehängte Schaufenster. Daneben lässt sich hier und da ein Sozialprojekt preisgünstig unterbringen. Und Jungunternehmer können unkompliziert ausprobieren, ob ihre Idee überhaupt Anklang findet. Selbst Internetversender erwärmen sich für das Konzept. „Wir Online haben die Präsenz vor Ort tatsächlich etwas unterschätzt“, meint etwa Anna Alex, Mitgründerin des Herrenausstatters Outfittery. Für die Branche liegen Pop-up-Stores oder Präsentationsräume inzwischen durchaus drin.

Die Stadt Stuttgart betrachtet Zwischennutzungen von Gewerbeimmobilien als Teil der Wirtschaftsförderung. Für Ines Aufrecht, die Leiterin der städtischen Wirtschaftsförderung, hat die kostenlose behördliche „Lotsenfunktion“ Modellcharakter. 2016 wurde eine Online-Plattform geschaffen, auf der zurzeit rund 60 Personen ihre Immobilien anbieten. Die Stadt ist nicht nur passiver Vermittler. „Unsere Kontakte zu Investoren und Eigentümern ermöglichen es uns, sie aktiv auf die Möglichkeiten von Zwischennutzungen ihrer Objekte anzusprechen“, sagt Aufrecht im Gespräch. Vorteile winken auch den künftigen Nutzern. „Ihnen können wir beim Erlangen der notwendigen behördlichen Genehmigungen helfen“, verspricht die Amtschefin.

Wegen des Mieterschutzes sind Zwischennutzungen von Gewerbeimmobilien tendenziell leichter zu managen als diejenige von Häusern und Wohnungen. Grundsätzlich müssen indes alle Eigentümer mit Vandalismus, Hausbesetzungen und illegalen Müllkippen rechnen, wenn sie ihre Objekte länger leer stehen lassen. Firmen wie die europaweit tätige „Camelot“ bieten daher sogenannte „Hauswächter“ an, meist Studenten, die für eine Minimiete in den Liegenschaften zeitweise leben. Bei einer echten Temporärrmietung binden sich die Eigentümer je nach Vertrag mehr oder weniger stark. Sie können hingegen eine bescheidene Rendite oder zumindest eine Deckung ihrer Fixkosten einschließlich Heizung im Winter erwarten. Im besten Fall wird der Standort sogar durch eine „Adressbildung“ aufgewertet, wie die Fachleute sagen. Er wird bekannt und wirbt damit auch für den endgültigen Mieter. Dies gilt vor allem dann, wenn sich Zwischen- und Endnutzer im selben Genre bewegen, wenn also eine Galerie in Räume zieht, in denen vorher Kunstausstellungen stattfanden. Als relativ junges Phänomen beobachtet Ines Aufrecht in Stuttgart, dass sich in der „Shared Economy“ nach den Co-Working-Büromietern auch immer öfter Einzelhändler und kreative (Kunst-)Handwerker zum Beispiel in „Markthallen“ zusammenfinden.

In einer Studie hat der Schweizer Immobilienberater Wüest Partner den Markt genauer unter die Lupe genommen. Am leichtesten vermietbar sind danach Flächen von rund 150 Quadratmetern. Bei größeren Objekten müsse eine

Aufteilung in Betracht gezogen werden. Die Dauer der Vermietung bewegt sich meist zwischen einem Jahr und zwei Jahren. Aus Sicht der Nutzer stechen laut den Autoren folgende Vorteile ins Auge: Die Mieten sind deutlich niedriger als normal; die Objekte befinden sich oft in erstklassigen Lagen; man kommt auch an ungewöhnliche Flächen etwa mit besonderen Fenstern oder mit historischer Bausubstanz heran; mit etwas Glück kann die Einrichtung des Vormie-

ters genutzt werden. Typischerweise wird eine langfristige Bindung beiderseits vermieden, aber Daniel Schmier von der Vermittlungsagentur ZZZ stellt eine Tendenz von vorübergehenden Nutzungen zu endgültigen Miet- oder sogar Kaufverträgen fest. Andererseits muss ein Vermieter natürlich immer damit rechnen, dass ein Zwischenmieter seinen Auszug nach Vertragsabschluss mehr oder weniger lang verschleppt. Das lässt so manchen dann doch zögern.

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Sozialquoten

Von Michael Psotta

Die Sozialquote ist zum Renner geworden in der deutschen Kommunalpolitik. Für fast alle Wohnungsprojekte in nahezu jeder größeren deutschen Stadt werden Genehmigungen nur noch erteilt, wenn der Bauträger einen Anteil geförderter Wohnungen akzeptiert. Diese Quoten reichen üblicherweise von 20 bis 45 Prozent. Sie sollen sicherstellen, dass auch künftig bezahlbarer Wohnraum für Bedürftige vor allem in den bedrängten Innenstädten entsteht. Außerdem soll mit ihrer Hilfe verhindert werden, dass in den besseren Lagen nur noch Reiche leben und die Ärmern in die Randlagen verdrängt werden, wo dann neue Problem-

Gefährliche Irrationalität auf Immobilienmärkten. Seite 13

quartiere entstehen. So weit das gutgemeinte Konzept. Es hat aber zwei Schwachpunkte, die es untauglich erscheinen lassen. Zum einen löst es nicht das generelle Problem des sozialen Wohnungsbaus, der Fehlbelegung: Haushalte mögen zum Zeitpunkt des Einzugs bedürftig sein, doch wenn sie es nicht mehr sind, wird kein Politiker wagen, betroffene Familien konsequenterweise wieder aus der Sozialwohnung zu werfen, um wirklich Bedürftigen Platz zu schaffen. Zum anderen gibt es eine Kehrseite der Sozialquote: Wenn Investoren, wohl oftmals zähneknirschend, zustimmen, dann geht ihre Kalkulation eben nur noch auf, wenn sie den Rest der Wohnungen richtig teuer verkaufen oder vermieten. Somit liegt es auch an den Quoten, dass normale teure Wohnungen für die Mittelklasse immer seltener gebaut werden. Sie sind also keine Patentlösung. Besser wäre es, Fördermittel den Bedürftigen direkt in die Hand zu geben. Das hat zwar auch seine Nachteile, da dieses Wohnfeld erfahrungsgemäß auch in der Kasse der Vermieter landet. Aber es wird immerhin nur so lange ausbezahlt, wie die Bedürftigkeit besteht.

Vier Fragen an: Markus Reinert, IC Immobilien Gruppe

„Der ökonomische Druck fehlt“

Über das Hinterherhinken der Immobilienwirtschaft bei der Digitalisierung

Die Immobilienwirtschaft hängt bei der Digitalisierung noch weit hinterher. Woran liegt das?

Verglichen mit anderen Branchen wie beispielsweise der Automobilindustrie, befindet sich die Immobilienwirtschaft in puncto Digitalisierung teils noch in der Steinzeit. Dabei ist das Thema schon seit mehr als einer Dekade präsent. Für das Hinterherhinken unserer Branche gibt es drei wesentliche Ursachen. Erstens: Dass Digitalisierung ein unabdingbares Thema ist, wurde und wird immer noch nicht ausreichend verstanden. Nach wie vor fällt sie im Tagesgeschäft oft unter den Tisch. Zweitens: Nachhaltige Digitalisierung bedingt zunächst einmal einen hohen Investitionsbedarf, dessen Nutzen sich auf die Rendite nicht direkt niederschlägt. Der ökonomische Nutzen wird häufig in Zweifel gezogen. Drittens: Der deutschen Immobilienwirtschaft geht und geht es im internationalen Vergleich gut. Die Marktzyklen verlaufen, verglichen mit ausländischen Märkten, harmonischer. Der Globalisierungsdruck, der fast alle anderen Branchen schon vor Jahren zur Effizienzsteigerung auch mit digitalen Lösungen gezwungen hat, fällt beim unbeweglichen Gut „Immobilie“ weitestgehend weg.

In welchen Teilen der Immobilienbranche erwarten Sie die größten und schnellsten Fortschritte?

Bei all der derzeitigen Euphorie um die Potentiale, die die Digitalisierung bie-

tet, sehe ich ein generelles Thema: nämlich, dass das Pferd von hinten aufgezäumt wird. Ein wirklicher Fortschritt wäre es, wenn alle Basisinformationen eines Objektes beziehungsweise eines Portfolios in einem Guss, also standardisiert und möglichst in Echtzeit, erhoben werden könnten. Die Unterschiede zwischen dem, was schon heute auf dem Markt wäre, und dem, was tatsächlich umgesetzt wird, sind eklatant. Mittlerweile haben das viele Branchenakteure verstanden. Wirklich messbare Fortschritte sind jedoch frühestens mittelfristig zu erwarten. Die schnellsten Digitalisierungsschritte finden im Bereich der Vermakung statt: Fast alle großen und damit globalen Maklergesellschaften haben eigene Vermakungsplattformen auf den Weg gebracht, die sich stetig weiterentwickeln. Diese Lösungen sind skalierbar und werden künftig auf ein deutlich breiteres Marktpotential ausgeweitet werden, indem auch mittelgroße und kleine Objekte digital verfügbar und somit einer wesentlich breiteren Masse an Interessenten zugänglich gemacht werden.

Welche Teile der Immobilienbranche sehen Sie durch die Digitalisierung besonders bedroht?

Dass ein ganzes Segment der Immobilienbranche von der Digitalisierung bedroht ist, sehe ich nicht. Deutlichen Einfluss hat die Digitalisierung auf die Makler. Die reine Vermittlungsfunktion verliert immer mehr an Bedeutung und ist heutzutage schon fast ein Anachronis-

mus – diese kann ja auch nahezu vollständig digital substituiert werden. An ihre Stelle treten immer mehr die Beratungsfunktionen; sei es auf Seiten der Eigentümer oder der Mieter. Dieser Wandel ist schon seit vielen Jahren im Gange und nicht von der Digitalisierung verursacht – er wird von ihr aber deutlich beschleunigt. Einen noch größeren Einfluss haben jedoch andere Faktoren. Man denke nur an das Bestellerprinzip in Deutschland.

Wo könnte die Digitalisierung der Immobilienbranche am ehesten auch anderen Teilen der Wirtschaft Vorteile bringen?

Digitalisierung ist primär dort effektiv, wo sie Schnittstellenproblematiken vereinfacht. Entsprechend hat sie dort die deutlichsten Übertragungseffekte auf andere Teile der Wirtschaft. Ganz offenkundig sind die positiven Effekte auf die IT-Branche. Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten Branchen der deutschen wie globalen Wirtschaft. Wenn sie sprichwörtlich aus der Steinzeit in die Gegenwart digitalisiert wird, erschließen sich ganz neue Märkte. Auf viele weitere Branchen wirkt es weniger direkt, aber trotzdem signifikant. Man denke nur an intelligente, digital vernetzte Sensoren, die physikalische Zustände – Wärme, Helligkeit und anderes – messen, automatisch analysieren und die Gebäudetechnik entsprechend steuern. Die Auswirkungen für die Energiebranche sind kaum zu unterschätzen.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

30 JAHRE HOTSPRING IN DEUTSCHLAND

Wir feiern mit Jubiläumspreisen

Whirlpools für Haus und Garten
Ausstellungs- und Messe-Whirlpools stark reduziert!



Nur im Aktionszeitraum:
10.06.2017 - 18.06.2017,
nur solange der Vorrat reicht

BIS ZU
36%
RABATT

z. B.
GRANDEE™ NXT

- Sitzplätze: 7 Personen
- Abmessungen: 254 x 231 x 97 cm
- Volumen: 1.700 l
- Leergewicht: 425 kg



Aktionspreis ab 16.030,- € statt 24.900,- € · Sie sparen 8.870,- €

PLZ	Ort	Firma	Straße	Telefon
04416	Markkleeberg	Kempe Schwimmbadtechnik GmbH	Bornaische Straße 91	0341 3389303
09669	Frankenberg	aquadreams	Dorfstraße 17	037206 881772
12099	Berlin	Barthlomeyczik Heizungen und Bäder GmbH	Ringbahnstraße 9	030 627888-8
17094	Burg Stargard	Whirlpool - Lindhorst	Am Markt 9	039603 270220
21614	Buxtehude	WHIRLPOOL Import GmbH	Carl-Zeiss Straße 1	04161 5027-0
27793	Wildeshausen	C.D. Schmidt Aqua-Technik GmbH	Düngstruper Straße 87	04431 9960-21
32427	Minden	pool & wellness GmbH & Co KG	Ringstraße 78	0571 3884166
35083	Wetter	spaPro	Bahnstraße 22	069 907200573
44149	Dortmund	WHIRLPOOL Import GmbH	Walter-Welp-Straße 2	0231 1765133
53757	St. Augustin	welax	Kamillenweg 16-18	02241 8799430
54595	Prüm	Franz Müller GmbH	St.-Vith-er-Straße 70	06551 9540-0
56070	Koblenz	sopra-Koblenz GmbH	August-Thyssen-Str. 44	0261 83023
64832	Babenhausen	spaPro	Hinter der Altdorfer Kirche 22	069 907200573
72622	Nürtingen	Whirlpool Lindhorst	Metzinger Straße 41/1	07022 478124
75177	Pforzheim	Schwimmbad HENNE GmbH	Kieselbronner Straße 42	07231 9565-21
76756	Bellheim	WILL - pools & wellness	Am Weidensatz 4	07272 700720
79774	Albbruck	Sanitärstudio Albbruck	Dr.-Rudolf-Eberle-Str. 38	07753 9792-14
82024	Taufkirchen	Whirlpool - Lindhorst	Wettersteinstraße 16	089 48058269
82467	Garmisch-P.	Siegfried Hornikel Therapiebedarf	Zugspitzstraße 64	08821 9669316
85757	Karlsfeld	Whirlpool - Lindhorst	Münchener Straße 219	08131 9075910
87437	Kempten	LACASA Gbr	Edisonstraße 2	0831 5658392
92318	Neumarkt i. d. OPf.	Schmidt - Whirlpools	Woffenbacher Straße 17	09181 6988932

...und viele weitere Filialen

WHIRLPOOL Import GmbH

www.hotspring.de · E-Mail: info@hotspring.de · Gratis Katalog bestellen: Tel.: 0800 4687774 (gebührenfrei aus dem dt. Telefonnetz)

über 30x in Deutschland
Besuchen Sie unsere großen Ausstellungen!
Wir freuen uns auf Sie.



HotSpring
Whirlpools