

Zwischennutzungen als Chance

Vom Leerstand einer Immobilie bis zum Neubau oder einer Sanierung vergehen oft Jahre. Während dieser Zeit ist eine Zwischennutzung des Gebäudes sinnvoll. Eigentümer und Mieter profitieren davon.



Die alte Spinnerei Murg wurde früher durch Gastronomiebetriebe und Kleingewerbe zwischengenutzt. Heute befindet sich auf dem Industriereal ein Lofthotel.

SARA ZÜGER*

VERMIETER ZÖGERN OFTMALS. Zwischennutzungen sind aus ökonomischer und ökologischer Sicht sinnvoll. Einerseits steigern sie die vermietetseitige Nettoerrendite und andererseits verhindern sie, dass Liegenschaften leer stehen. Doch die Vermieter zögern meistens leer stehende Areale zwischen zu nutzen, da sie den Verwaltungsaufwand und juristische Auseinandersetzungen mit ihren Mietern scheuen. Wie nachfolgend dargelegt, sind minutiös geplante Zwischennutzungen eine Chance für die Vermieter und Mieter.

Dank Zwischennutzungen können heute brach liegende Areale und Räumlichkeiten vorübergehend genutzt werden. Es entstehen Nischen und Chancen für unterschiedlichste Aktivitäten, die sich gegenseitig befruchten können. Da heute nicht nur industriell genutzte Gewerbeareale brach liegen, sondern immer mehr auch andere Gebäudetypen, drängen sich Zwischennutzungen auf. Dieses grosse wirtschaftliche und gesellschaftliche Potential kann und soll durch geeignete Zwischennutzungen genutzt werden.

ZWISCHENNUTZUNGEN LOHNEN SICH FÜR BEIDE SEITEN. Als Zwischennutzung wird der temporär befristete Gebrauch von Räu-

men und Freiflächen zwischen der früheren Nutzung und Realisierung einer späteren Nutzung bezeichnet. Sie ist weder durch die Art der Aktivität noch in zeitlicher Hinsicht klar definiert. Doch per Definition ist sie eine Zwischenlösung und endet in der Regel mit einer Sanierung oder einem Neubau. Aus finanziel-

» Aufgrund der steigenden Nachfrage nach preiswerten Räumen haben Zwischennutzungen ein riesiges Potenzial.«

ler Sicht scheint sich die Zwischennutzung sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter zu lohnen: Die Mieter bekommen günstige Räume, um ihre Ideen zu verwirklichen, und die Vermieter können die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten decken und vielleicht sogar einen kleinen Ertrag erwirtschaften. Es scheint, als seien Zwischennutzungen klare Win-win-Situationen, weshalb es erstaunt, dass sie in der Schweiz bis dato nur zögerlich Anwendung finden. Grund dafür ist, dass sich die Vermieter vor rechtlichen Hürden und vor

ungewissen finanziellen Folgen fürchten. Ersteres hat damit zu tun, dass Zwischennutzungen den üblichen baulichen Anforderungen, insbesondere den Zonen- sowie feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen. Letzteres äussert sich darin, dass Zwischennutzungen für die Vermieter oft mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden sind. Ohne entsprechende Vorbereitungen besteht die grosse Gefahr von Auseinandersetzungen zwischen Behörden und Mietern.

VORGEHEN GENAU PLANEN. Damit solche negativen Folgen ausbleiben, müssen Zwischennutzungen minutiös geplant und mietrechtlich optimal ausgestaltet werden. Die Planung sollte Strategien betreffend regulatorischer Hindernisse, Kommunikation sowie Finanzierung beinhalten. Der Mietvertrag sollte darauf hinweisen, dass es sich explizit um eine Zwischennutzung handelt und das Mietverhältnis befristet oder an eine auflösende Bedingung geknüpft ist. Dazu sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass das Mietverhältnis nicht erstreckt werden kann (Art. 272a Abs. 1 lit. d OR) sowie dass eine allfällige Untermiete nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden kann (Art. 273b Abs. 1 OR). Schliesslich sollte ein

Augenmerk auf die Nebenkosten gelegt werden. In grossen Gebäudekomplexen fehlt oft die Infrastruktur, um mit jedem Mieter individuell die Nebenkosten abzurechnen. Deshalb sollte ein Pauschalbetrag festgelegt werden und auf den Umstand hingewiesen werden, dass wegen der fehlenden Infrastruktur die Nebenkosten nicht separat ausgewiesen werden und die Mieterschaft somit keine Nebenkostenabrechnung erhält.

MEHRWERT SCHAFFEN. Durch Zwischennutzungen können die Vermieter kreative

Nutzer anziehen, welche die Innovation fördern und die Standorte aufwerten. Die Mieteinnahmen entsprechen zwar nicht den Ansätzen einer «regulären» Vermietung, aber im Gegensatz zu einem Leerstand ermöglichen sie die Deckung der Unterhaltskosten. Ferner werden durch Zwischennutzungen Gebäude und Räume unterhalten und bleiben so vor einem zeitbedingten natürlichen Verfall geschützt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nicht ein Abbruch, sondern eine Umnutzung geplant ist. In vielen Fällen ist eine Zwischennutzung ein wichtiges Argument gegen drohenden Vandalismus und Hausbesetzungen.

Auch aus Sicht der Zwischennutzer kann ein gesellschaftlicher Mehrwert entstehen, da sie meist viel kulturelles Kapital und eine hohe Bereitschaft zur Improvisation mitbringen. Vor allem

Jungunternehmer brauchen für die Verwirklichung ihrer Ideen günstige Räume. Aber auch Hobbytreibende benötigen einen Ort, wo sie ihre Kreativität ausleben dürfen. Allen Zwischennutzern gemeinsam ist ein schnelles, recht spontanes Agieren sowie die Bereitschaft, sich auf manchmal suboptimale Umstände einzulassen.

CHANCEN SIND GRÖSSER ALS RISIKEN. Es gibt eine Vielzahl an Zwischennutzungen in der Schweiz. Keine gleicht der anderen. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach preiswerten Räumen haben Zwischennutzungen ein riesiges Potenzial. Die Chancen übersteigen die Risiken bei weitem, den es gibt Möglichkeiten, die Risiken zu minimieren. Mittlerweile gibt es einige Unternehmungen auf dem Markt, die sich auf Zwischennut-

zungen spezialisiert haben. Die grösste Angst der Vermieter ist, dass die Mieter die Objekte nicht zum vereinbarten Zeitpunkt verlassen. Doch mit entsprechend ausgestalteten Mietverträgen und stetigem Kontakt zu den Mietern kann dieses Problem verhindert werden.

Zwischennutzungen sind lebendige Oasen in einer oft uniformen Bürowelt. Diese Wohnform ist ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung, Belebung und Aufwertung von Arealen. Zwischengenutzte Areale und Räume werden langfristig aufgrund des begrenzten Gutes «Boden» an Bedeutung gewinnen. ●



***SARA ZÜGER**

Die Autorin ist Immobilien-Bewirtschafterin bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich. Dieser Artikel ist im Rahmen des MAS Immobilienmanagement am IF Zug entstanden.



Die wertvollste Software unserer IT-Lösungen sind die Menschen dahinter.

Wir sind stolz, auf ein langjähriges Team zählen zu können, das eingespielt ist, sich ideal ergänzt und bereit ist, Überdurchschnittliches zu leisten. Davon profitieren unsere Kunden: mit den innovativen Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata», mit massgeschneiderten Dienstleistungen und mit umfassender Schulung.

Ruth Wirth, Kundendienst eXtenso IT-Services AG



eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch