

6

Zwischennutzungen:
Ein Instrument gegen
Leerstände?

Zwischennutzung: Eine Win-win-Situation?

Stehen Liegenschaften oder Grundstücke voraussehbar und während einer nützlichen Dauer leer, können sie Raum für eine Zwischennutzung bieten. Ursprünglich ermöglichte vorwiegend die öffentliche Hand Zwischennutzungen für gemeinnützige Zwecke. Mittlerweile wird das Konzept jedoch zunehmend von unterschiedlichen Immobilieneigentümern professionell eingesetzt. Wüest Partner ist der Frage nachgegangen, welche Dimensionen die Zwischennutzungen im Schweizer Immobilienmarkt angenommen haben. Und: Bergen die Temporärnutzungen realisierbare Potenziale, um die Herausforderungen durch steigende Leerstände bewältigen zu können?

Als im Jahr 1986 die alte Stadtgärtnerei in Basel von autonomen Aktivisten besetzt wurde, war nicht abzusehen, dass dieses Ereignis ein Meilenstein bei der Etablierung des Konzepts der Zwischennutzungen in der Schweiz sein würde. Zwar wurde das besetzte Areal 1988 polizeilich geräumt, aber in den zwei vorangehenden Jahren hatten die Aktivisten hier einen Kulturraum geschaffen, für den ein grosser Teil der Bevölkerung Sympathien bekundete. Dies war ausschlaggebend dafür, dass im Jahr 1990 von offizieller Seite das «Raumschiff Schlotterbeck» auf dem Areal installiert wurde, das – in der Schweiz erstmalig – als Zwischennutzung mit einem befristeten Mietvertrag geregelt wurde. Die revitalisierende Wirkung dieses Projekts zeigte, welchen Mehrwert Zwischennutzungen für die Nachbarschaft oder sogar ganze Quartiere haben können.

Vom Lückenbüsser zur Opportunität

Auch heute noch nimmt die Stadt Basel eine Vorreiterrolle beim Konzept der Temporärnutzung ein. Sie setzt es unter anderem bei der Neugestaltung zahlreicher brach liegender Industrie- und Hafensareale in Zentrumsnähe als wirksames Planungsinstrument ein. Dabei soll nicht nur Raum für Kreativität und Kultur, sondern auch die Möglichkeit für gemeinschaftliche und partizipative Projekte geschaffen werden.

Doch nicht nur die Planer der Stadt am Rheinknie haben die Potenziale von Zwischennutzungen erkannt. Schweizweit bieten mehr und mehr Immobilieneigentümer ihre Objekte für einen zeitlich begrenzten Gebrauch an. Während dieses Angebot noch vor ein paar Jahren von leer stehenden Industriearealen oder ungenutzten Infrastrukturbauten geprägt war, gehören heute immer mehr zentrumsnahe Objekte dazu, die ursprünglich für den Dienstleistungssektor gebaut worden waren. Nachdem früher der wirtschaftliche Strukturwandel vor allem im industriellen Sektor eine Transformation auslöste, ist heute zunehmend der Dienstleistungssektor davon betroffen. Gleichzeitig hat die Neubautätigkeit bei fehlenden Nachfrageimpulsen zu erhöhten Leerständen in Geschäftsobjekten geführt.

Riskante Leerstände oder riskante Leerstandsbekämpfung?

Zwischennutzungen sind im Begriff, sich beim Leerstandsmanagement der Immobilieneigentümer zu etablieren. Dennoch hegen viele Eigentümer weiterhin Bedenken gegenüber temporären Nutzungen. Welche Risiken und Chancen bergen Zwischennutzungen? Sind die Risiken situativ bedingt und objektabhängig? Und welche Objekt- und Lageattribute lassen sich im heutigen Angebot finden?

6.1 **Verschiedene Ausprägungen von Zwischennutzungen (ZN)**

<p>Gebäude Für kleine und mittlere Räume existiert eine grosse Nachfrage; grosse Räume und Hallen können je nachdem mit einfachen baulichen Mitteln unterteilt werden.</p> 	<p>Viele Gebäude verfügen über Aussenflächen; dies ermöglicht eine Kombination von Innen- und Aussennutzungen. Auf Industriebrachen gibt es häufig Haupt- und Nebenbauten, die in ein Konzept eingebunden werden können.</p>	<p>Areal, Aussenflächen Aussenflächen eignen sich für spezifische ZN wie Märkte, Festivals, Gärten, Bikeparks etc. Sie haben oft eine wichtige Funktion als Begegnungs- und Erholungsraum.</p> 
<p>Legale/gewollte Nutzung Durch Miet- oder Gebrauchsleihvertrag legitimierte Nutzung. ZN als relativ junges Phänomen weist noch einige Rechtsunsicherheiten auf.</p> 	<p>Übergänge in beide Richtungen möglich, z. B. durch Legalisierung einer bisher illegalen Nutzung oder illegale (Weiter-)nutzung nach Ablauf eines Vertrags. Auch Besetzungen sind gesetzlich reguliert.</p>	<p>Illegale/ungewollte Nutzung In der Schweiz gibt es eine Besetzer-szene; Hausbesetzungen werden je nach Gemeinde mehr oder weniger toleriert und stellen somit ein Risiko für Eigentümer dar.</p> 
<p>Mietvertrag Enthält Vereinbarungen über Fristen und spezielle Regelungen der ZN. Erstreckungsmöglichkeit kann ausgeschlossen werden, aber Restrisiko bleibt.</p> 	<p>Häufig Mischform von Miet- und Gebrauchsleihvertrag. ZN-Vertrag (OR Art. 272a): Erstreckung ausgeschlossen, kürzere Kündigungsfristen, eingeschränkte Mängelrüge. Übergänge zwischen den Vertragstypen möglich.</p>	<p>Gebrauchsleihvertrag Keine Erträge, Entleiher übernimmt Nebenkosten und kleinen Unterhalt. Keine Erstreckungsmöglichkeit. Unterliegt nicht dem Mietrecht, tieferes Risiko für Eigentümer.</p> 
<p>Wohnnutzungen Ob eine Liegenschaft sich für eine Wohnnutzung eignet, hängt von der Bewilligung ab und davon, ob sie die dafür erforderliche Infrastruktur (Toiletten, Küche) bietet.</p> 	<p>Wohngebäude werden oft Geschäftsnutzungen zugeführt (z. B. Pop-up-Restaurant in Villa, Ateliers in Mehrfamilienhaus). Umgekehrt können z. B. Gewerbebauten temporär als Lofts oder Hotels als Wohnungen verwendet werden.</p>	<p>Geschäftsnutzungen Eignen sich gut zur Adressbildung und Imageaufwertung, da sie Passantenströme generieren und der Öffentlichkeit Zugang zur Liegenschaft verschaffen.</p> 
<p>Kurzfristig Je später eine ZN einsetzt, desto klarer sind die Fristen. Es reduziert sich jedoch auch die Wirkung bezüglich Image-/Adressbildung sowie Erträgen.</p> 	<p>ZN dauern oft länger als geplant, in der Regel auf Initiative der Eigentümer, teilweise wegen langwieriger Bewilligungsverfahren. Es kommt vor, dass ZN nach Vertragsende permanent weitergeführt werden.</p>	<p>Langfristig Je länger eine ZN, desto mehr Wirkung bezüglich Image-/Adressbildung sowie Erträgen. Längere Fristen erhöhen die Planungssicherheit und ermöglichen Investitionen.</p> 

Quellen: BAFU (www.zwischennutzung.ch); zone*imaginaire. Recherchen: Wüest Partner

6.2 **Typologie und Auswirkungen von Zwischennutzungen**

Typologie	Auswirkung
Limitation	Die Zwischennutzung hat keine langfristigen Effekte auf den Standort und wird nach Vertragsende nicht fortgeführt.
Konsolidierung	Die Zwischennutzung kann sich etablieren und entwickelt sich zur permanenten Nutzung (allenfalls mit Ortswechsel).
Koexistenz	Die Zwischennutzung bleibt nach Verwirklichung der Folgenutzung bestehen, wenn auch in kleinerem Rahmen.
Parasit	Die Zwischennutzung entwickelt sich in Abhängigkeit von der permanenten Nutzung und profitiert von Potenzialen und Raumverfügbarkeit.
Subversion	Die permanente Nutzung wird durch politisch motivierte Besetzungen unterbrochen. Die Besetzung hat trotz kurzer Dauer oft prägende und andauernde Auswirkungen auf die Immobilie und ihren Standort.
Pionier	Der Standort wird durch die Zwischennutzung zum ersten Mal urban benutzt und verfestigt sich allenfalls.
Impuls	Die Zwischennutzung stösst weitere Entwicklungen in der Umgebung an.
Dislokation	Die angestammte Nutzung wird für kurze Zeit räumlich versetzt und kehrt dann wieder zurück; in der Zwischenzeit wird eine Zwischennutzung zugelassen.

Quellen: Oswald, Philipp und Overmeyer, Klaus: *Urban Catalysts* (2003); Wüest Partner

Zwischennutzung: Begriffsabgrenzung

Unter «Zwischennutzung» wird in der vorliegenden Untersuchung eine Übergangsnutzung verstanden, die zeitlich zwischen die Nutzung fällt, für die ein Gebäude, Areal oder Freiraum ursprünglich angelegt wurde, und die intendierte neue, meist noch festzulegende Nutzung. Das Konzept der Zwischennutzung steht damit für den temporären Gebrauch eines Raums in der Zeit zwischen der Einstellung der ursprünglichen Nutzung und dem Beginn der nächsten Nutzung.

Weder die Art der Aktivität – häufig zeigt sich ein Nutzungsmix – noch die zeitliche Dimension sind bei Temporärnutzungen einheitlich definiert. Auch in Bezug auf die rechtliche Ausgestaltung bleiben verschiedene Aspekte offen. Die Laufzeit kann entweder vertraglich festgelegt oder offen gehalten werden, und dies häufig mit der Bedingung, dass die Flächen zu räumen sind, wenn ein fester Mieter gefunden wird oder die Baubewilligung vorliegt.

Grundsätzlich können sowohl einzelne Gebäude als auch ganze Areale zwischengenutzt werden. Aktuell zeigen sich beispielsweise im Zuge der Erneuerung vieler genossenschaftlicher Wohngebäude der 1930er-Jahre verschiedene Wohnzwischennutzungen in Form von befristeten Mietverträgen. Daneben werden im Geschäftsflächenmarkt aufgrund des grossen Angebots kreative Zwischennutzungskonzepte entwickelt. Auf den letztgenannten Trend konzentrieren sich unsere Ausführungen.

Ein äusserst heterogenes Angebot

In den vergangenen zwei Jahren wurden auf Schweizer Inserateplattformen und bei professionellen Vermittlern mehr als 1000 Objekte zur kommerziellen Zwischennutzung ausgeschrieben. Dabei bestätigt sich die These, dass es sich bei Temporärnutzungen vornehmlich um ein urbanes Phänomen handelt: Die Hälfte aller inserierten Flächen befinden sich in einer Gross- oder Mittelstadt. Zählt man deren Agglomerationsräume noch hinzu, so lassen sich hier über 90 Prozent aller Zwischennutzungen ausmachen.

Mehr Zwischennutzungen an zentraler Lage

In den meisten Fällen sind die Zwischennutzungsflächen zentral gelegen. Knapp 60 Prozent sind mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Gut ein Drittel der inserierten Objekte liegt maximal 100 Meter von einem Zentrum respektive Subzentrum entfernt (Abbildung 6.5). Sie befinden sich also in gut erreichbaren Ortsteilen, die sich durch eine hohe Dichte an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten und Kultureinrichtungen auszeichnen.

Die Auswertung der Lagequalitäten des inserierten Angebots bringt eine grundsätzlich vorteilhafte Verteilung der Zwischennutzungen zutage. Anhand der Beurteilung der Summe aller relevanten und messbaren Faktoren, die das unmittelbare Umfeld einer Geschäftsimmobilie charakterisieren (Mikrolagenrating für Geschäftsflächen Wüest Partner), zeigt sich, dass knapp 40 Prozent an einer guten oder sehr guten Lage beheimatet sind. Nur rund 8 Prozent der inserierten Flächen befinden sich an sehr schlechten Mikrolagen. Noch in der letzten Dekade bestimmten Wohngebäude an Unlagen, leer stehende Fabrikhallen an Stadträndern, brach liegende Parkplätze oder stillgelegte Güterbahnhöfe das Bild der Zwischennutzungen. Das hat sich geändert: Heute ist diese Objektkategorie generell an deutlich besseren Lagen angesiedelt, was sie für eine grössere Nachfragergruppe attraktiv macht.

Grosse Vielfalt: Von der Villa zur Fabrikhalle

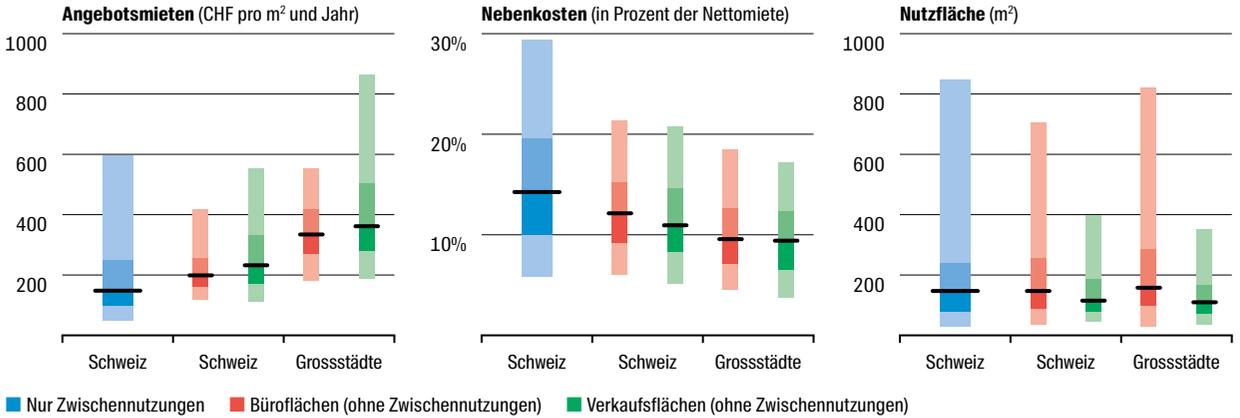
Aufgrund der Informationen in den Inseraten wird deutlich, dass es kein typisches Zwischen-nutzungsobjekt gibt. Vielmehr zeigt sich neben der Reichhaltigkeit eine beachtliche Vielfalt in Bezug auf Gebäudetypen, Grösse, Preisgestaltung oder Nutzungsdauer:

- **Gebäudetypen:** Rund 45 Prozent aller inserierten Flächen befinden sich in Gebäuden, die ursprünglich für Büroaktivitäten geplant waren; 31 Prozent liegen in Gewerbeimmobilien und 5 Prozent in Verkaufsliegenschaften (Abbildung 6.4). Die ausgeschrieben Objekte sind in vielen Fällen nicht nur

an eine, sondern an unterschiedliche Nachfragegruppen adressiert. So eignen sich ehemalige Verkaufsimmobilien unter Umständen für die Betreiber von Pop-up-Stores, aber auch für Ausstellungen oder als Atelier. Ein Bürogebäude dagegen bietet die notwendigen Voraussetzungen für Start-ups. Es kann zudem als klassisches Büro für etablierte Unternehmen oder als Lager dienen.

- **Grösse:** Im Mittel verfügt ein temporär nutzbares Objekt über rund 150 Quadratmeter. Die Fläche umfasst dabei teilweise nicht nur Innenräume, sondern auch grosszügige Aussenräume, also beispielsweise Gartenanlagen bei Villen oder Parkplätze bei Lagern. Bei den inserierten Flächen mit jeweils mehr als 200 Quadratmetern ist oftmals eine Unterteilung in kleinere Flächen möglich. Je näher sich die Objekte bei einem Zentrum befinden, desto kleiner sind die Einheiten im Schnitt.
- **Mietpreise:** Im Mittel beträgt der Mietpreis pro Quadratmeter 150 Franken im Jahr. Er liegt damit 50 Franken unter dem Gesamtschweizer Median für Büroflächen und rund 150 Franken unter dem Mittelwert für Flächen in den fünf Schweizer Grossstädten. Dabei sind die teuersten 10 Prozent aller Zwischennutzungsflächen 12 Mal so teuer wie die günstigsten 10 Prozent (Abbildung 6.3). Bei den klassischen Bürogebäuden beträgt dieser Faktor gerade mal knapp 4. Die grosse Bandbreite der Mietpreise belegt die Heterogenität des Konzepts des temporären Gebrauchs. Die teuersten Zwischennutzungen findet man in der Stadt Zug mit 330 sowie in der Stadt Zürich mit 250 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die Analyse der Preisverteilung fördert aber auch zutage, dass bei 39 Prozent der Inserate kein Preis definiert ist; er wird abhängig vom Interessenten und von den Vertragskonditionen in bilateraler Absprache vereinbart.
- **Nebenkostenanteil:** Im Mittel betragen die vom Zwischennutzer zu tragenden Nebenkosten 14 Prozent des Nettomietpreises und bewegen sich damit leicht über dem Normbereich.
- **Nutzungsdauer:** Die Mehrheit der Flächen wird für einen Zeitraum zwischen einem und zwei Jahren ausgeschrieben, ein Viertel der Flächen für eine Dauer von bis zu einem Jahr. Es werden aber durchaus auch häufig Inserate (18 Prozent) ohne ein fest definiertes Nutzungsende ausgeschrieben. Die Anbieter scheinen also für unterschiedliche Dauern offen zu sein, was allerdings Konfliktpotenzial bergen kann.

6.3 **Objekteigenschaften von Zwischennutzungen im Vergleich mit normalen Büro- und Verkaufsnutzungen (Quantile)**



6.4 **Objekteigenschaften von Zwischennutzungen**

Gebäudetypen

Anzahl Inserate

Inserierte Flächen

■ Büro ■ Gewerbe ■ Verkauf ■ Lager ■ Gemischt genutzt ■ Andere

Nutzfläche und Nutzungsdauer

Nutzfläche

■ Bis 30 ■ 31-80 ■ 81-100 ■ 101-200 ■ 201 und mehr Quadratmeter

Nutzungsdauer

■ Bis 3 ■ 4-6 ■ 7-12 ■ 13-24 ■ 25 und mehr Monate

0% 25% 50% 75% 100%

6.5 **Lageanalyse von Zwischennutzungen**

Lagerating

Mikrolage

ÖV-Güteklasse

■ Sehr gut ■ Gut ■ Mittel ■ Schlecht ■ Sehr schlecht

Distanzen

Zum nächsten Bahnhof

Zur nächsten Haltestelle

Zum Zentrum

■ 0-50 ■ 51-100 ■ 101-300 ■ 301-500 ■ 501 und mehr Meter

0% 25% 50% 75% 100%

Die auf dieser Seite präsentierten Grafiken stützen sich auf die Analyse von 1030 Inseraten mit einer Fläche von 371'000 Quadratmetern aus den Jahren 2015 und 2016. Für die Grafiken wurden nur diejenigen Inserate berücksichtigt, die bezüglich des jeweiligen Kriteriums auswertbare Angaben enthielten.

Quelle: Wüest Partner

Zwischennutzungen im Überblick

6.6 **Karte: Anzahl der Angebote für Zwischennutzungen** (Jede Gemeinde, in der 2015 oder 2016 eine Zwischennutzung angeboten wurde, erhält einen Kreis; die Kreisfläche verhält sich proportional zur Anzahl Inserate.)

1. Village du soir

Das Areal besteht hauptsächlich aus Hallen und Freiräumen. Das Angebot setzt sich aus Musik- und themenbezogenen Veranstaltungen, Bars und Food Trucks zusammen. 70 000 Nachtschwärmer besuchten das Areal in den ersten zwei Monaten. Die Organisatoren mussten namhafte Investitionen tätigen und einigten sich mit dem Eigentümer auf eine Staffelmiete, die es ihnen erlaubt, die Investitionen bis zum Ende der Zwischennutzung zu amortisieren.

2. Quartier du Flon

Das Quartier war während Jahrzehnten vom Zentrum Lausannes isoliert, eine Umnutzung ausschliesslich durch Neubau wurde als riskant eingestuft. Der Durchbruch gelang 1999 mit einem Quartierplan. Einzelne Gebäude wurden ganz oder teilweise erhalten und umgebaut, möglichst viele ehemalige Nutzungen wurden übernommen, andere Arealteile neu überbaut. Dies alles mit dem Ziel, den kleinstrukturierten Charakter zu erhalten. Gewisse belebende Nischennutzungen aus der Zeit der Zwischennutzung konnten durch individuelle Mietpreisgestaltung bewahrt werden.

Name	Adresse	Projektjahr	Vertragspartner	Lage	Ursprüngliche Nutzung	Zwischennutzung
1 Village du Soir	Rue des Jeunes 1227 Carouge	2016–2020	Eigentümer: HIAG Zwischennutzer: Village du Soir SA	Agglomeration (nahe Stade de Genève)	Areal mit Gewerbebauten	Nachtleben
2 Quartier du Flon	Rue de Genève 1003 Lausanne	Seit 2000	Eigentümer: Mobimo (früher LO Holding) Zwischennutzer: Diverse	Zentrum Grossstadt (topografisch abgetrennt, nahe Bahnhof Flon)	Areal mit Gewerbe- und Industriebauten	Verkauf, Gastronomie, Nachtleben, Ateliers, Lager, Gewerbe
3 City Beach, Markthalle	Steintorberg 4051 Basel	2009	Eigentümer: Allreal Markthalle (2008–11) Zwischennutzer: FirstSoirée Basel GmbH	Zentrum Grossstadt (nahe Bahnhof Basel)	Markthalle	Nachtleben
4 Photobastei 1.0	Bärengasse 8001 Zürich	2014	Eigentümer: Euro Real Estate Swiss Zwischennutzer: 3view GmbH	Zentrum Grossstadt (nahe Paradeplatz)	Bürogebäude	Ausstellungsräume, Bar

Quellen: Eigentümer und Zwischennutzer der jeweiligen Liegenschaft; Recherchen: Wüest Partner

3. City Beach, Markthalle Basel:

Weil sich die Bauarbeiten an der Markthalle aufgrund von Denkmalschutz- und Erdbebenauflagen verzögerten, entstand Raum für diese Zwischennutzung. Das Konzept besteht aus einem künstlichen Sandstrand samt Pool, Volleyballfeld, Restaurant- und Barbetrieb. Aufgrund der benötigten Fläche (3000 m²) und der zeitlichen Dauer (ca. vier Monate) ist das Konzept auf Zwischennutzungen ausgerichtet. Nach dem grossen Erfolg (100 000 Besucher an 50 Tagen) wurde «City Beach» in den darauffolgenden Jahren an anderen Standorten weitergeführt.



3



4. Photobastei 1.0

Das Hochhaus «Zur Bastei» steht mitten im Zürcher Finanzdistrikt. Die Zwischennutzung kam zustande, weil die Käuferschaft das geplante Umbauprojekt nicht direkt starten konnte. Ein Immobilienunternehmen wurde beauftragt, einen Zwischennutzer für das Gebäude zu finden; dieser entwickelte das Konzept «Photobastei 1.0». Während sieben Monaten zeigten über 400 Fotografen ihre Werke in 300 Ausstellungen, die von rund 100 000 Personen besucht wurden. Die Flächen wurden den Künstlern zu einem günstigen Preis vermietet, die Ausstellungen organisierten sie selber. Im Erdgeschoss entstand eine Bar. Die Mietauslastung betrug durchgehend 100%.



4

Nachfolgende Nutzung	Vertragstyp	Motivation des Eigentümers
Stadtquartier mit Nutzungsmix (Büro, Sportanlagen, Hostel, Studentenwohnheime etc.)	Befristeter Mietvertrag mit Staffelmiete	Adressbildung und kostengünstige Vermarktung des Standorts im Hinblick auf die Fertigstellung des Léman express (CEVA, 2019). Höhere Mieteinnahmen als im Falle einer Gewerbenutzung.
Stadtquartier mit Nutzungsmix (Detailhandel, Fachmärkte, Bildung, Verwaltung, Büros, Kultur, Gastronomie)	Diverse Modelle: Monatlich kündbare reine Umsatzmiete; unbeschränkt bis Fertigstellung; Fixmiete zu Marktpreis	Belebung des Standorts trotz Entleerung der Gebäude; Verhinderung von Besetzungen; langfristige Bindung von Mietern; flexibles Angebot von Verkaufsflächen (Pop-up-Stores).
Shoppingcenter	Befristeter Mietvertrag	Die bisher nicht öffentlich zugängliche Markthalle konnte erstmals einem breiten Publikum präsentiert und der Leerstand mit einer adressbildenden Massnahme überbrückt werden.
Bürogebäude	Befristeter Mietvertrag	Verhinderung einer Besetzung; kulturelles Engagement des Eigentümers, Imagebildung bei Behörden und Bevölkerung, kulturelle Nutzung statt Leerstandskosten.

Nutzen und Risiken

Gemäss einem Bericht des Bundesamts für Umwelt (BAFU) schaffen Temporärnutzungen mehr Chancen als Risiken. Doch es zeigt sich, dass der Benefit je nach Liegenschaft und Planungshorizont variiert.

Benefits von Zwischennutzungen

- **Zusätzliche Einnahmen:** Die Höhe der erzielbaren Zwischenenerträge hängt von der Lage, vom Objekt sowie von der aktuellen Marktsituation ab. Eine Rolle spielt zudem die rechtliche Ausgestaltung – Gebrauchsleihvertrag oder Mietvertrag – des Nutzungsverhältnisses. Bei einem Gebrauchsleihvertrag (Art. 305 OR) wird die Liegenschaft oder werden Teile davon einem Entlehner abgegeben, der von Gesetzes wegen nur für die anfallenden Nebenkosten aufkommt. Bei einem gewöhnlichen Mietvertrag können höhere Einnahmen erzielt werden. Da der Mietvertrag dem Mietrecht (Art. 253ff. OR) unterliegt, bleibt ein gewisses Restrisiko einer Auszugsverzögerung nach Ablauf des Mietvertrags bestehen.
- **Vermeidung zusätzlicher Kosten:** Steht eine Liegenschaft leer, hat der Eigentümer weiterhin verschiedene Kosten zu tragen – nicht nur die eigentümerseitigen Betriebs- und Unterhaltskosten, die mietrechtlich ohnehin nicht überwälzbar sind, sondern es fallen auch Ausgaben wie etwa für das Heizen an, die üblicherweise vom Mieter getragen werden. Ausserdem können zusätzliche Kosten für die Bewachung einer Liegenschaft und für Massnahmen entstehen, die einer Verwahrlosung der Liegenschaft entgegenwirken.
- **Image- und Adressbildung:** Eine mit der Zwischennutzung einhergehende Imagebildung und Prägung der Adresse kann im Interesse des Eigentümers sowie der ganzen Nachbarschaft sein. So ergeben sich durch kulturelle und innovative Zwischennutzungen oftmals imageprägende Impulse über die Parzellengrenze und über die Zwischennutzungsdauer hinaus.
- **Belebungsstrategie:** Vor allem die Entwickler neuer Quartiere erhoffen sich von belebten Erdgeschossnutzungen ein aktives Leben auf den Plätzen, in den Strassen und Gartenanlagen. Es zeigt sich in der Praxis, dass bei Projektentwicklungen oft mehrere Jahre vergehen können, bis die «öffentlichen Erdgeschosse» vollständig mit Läden, Restaurants, Cafés oder anderen Nutzungsformen gefüllt sind. Zwischennutzungen bieten eine Möglichkeit, die Erdgeschosse temporär, aber nachhaltig mit Kunst oder Gastronomie zu beleben. Auch in Einkaufszentren werden leer stehende Ladenflächen mitunter temporär vermietet – beispielsweise an Pop-up-Stores –, um ein attraktives Shopping-Erlebnis zu gewährleisten.

- **Mittel gegen Hausbesetzungen:** Ein für Eigentümer kompliziertes Thema sind Hausbesetzungen, da sie oft eine ungewollte mediale und meist negativ geprägte Aufmerksamkeit erwecken und zudem gesetzliche Hürden zu überwinden sind. Wenn noch keine rechtmässige Abbruch- oder Baubewilligung vorliegt und die unverzügliche Aufnahme der Abbruch- oder Bauarbeiten nicht belegt werden kann, ist der Eigentümer gezwungen, die Nutzung der Liegenschaft zu dulden und für den Strom- und Wasserverbrauch aufzukommen. Dies bedeutet erhöhte Kosten und allfällige Planungsverzögerungen. Zwischennutzungen können demnach auch eine Massnahme gegen Hausbesetzungen sein.

Risiken einer temporären Nutzung

Dass viele Eigentümer dem Thema Zwischennutzungen trotz der genannten Vorteile immer noch mit Vorbehalt gegenüberstehen, liegt an deren vermeintlichen Risiken. Doch einige Risiken wie beispielsweise ein erhöhter Verwaltungsaufwand oder eine unfreiwillige Räumung am Ende des Nutzungsvertrags lassen sich durch den Einbezug von professionellen Vermittlern eliminieren.

Zwischennutzung und Immobilienwerte

Der aktuelle Marktwert der Immobilien, die nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet werden, bemisst sich durch die Summe aller künftig zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Jahresnettoerträge. Bei leer stehenden Liegenschaften wird ein Zeitpunkt bestimmt, ab dem wieder Mieteinnahmen generiert werden können. Dabei haben insbesondere die ersten fünf Jahre mit rund 20 Prozent Wertanteil einen grossen Einfluss auf den Marktwert. Wenn in diesen ersten fünf Jahren ab Bewertungsstichtag keine Erträge anfallen, liegt der aktuelle Immobilienwert rund 20 Prozent tiefer als bei einer Vollvermietung.

Weil bei einem Leerstand gewisse Nebenkosten nicht auf einen Mieter überwälzbar sind und weil darüber hinaus weitere Kosten entstehen können, beispielsweise durch die Bewachung einer Liegenschaft, können die Ausgaben für den Eigentümer in dieser Phase steigen. Dadurch kann die Werteinbusse um weitere 1 bis 2 Prozentpunkte grösser sein, wenn sie in den ersten fünf Jahren ab Bewertungsstichtag entsteht.

Die Marktwertrelevanz einer Zwischennutzung ist nicht immer eindeutig. Je nach Liegenschaft und Planungshorizont muss sie individuell beurteilt werden. Tendenziell ist ein positiver Werteinfluss infolge der Deckung von Nebenkosten und der Erwirtschaftung von Zwischenenerträgen festzustellen. Zur Wertsteigerung können zudem imagestiftende und adressbildende Effekte beitragen, auch wenn diese Faktoren schwer messbar sind.

6.7 Die Sicht der Investoren: Vor- und Nachteile sowie Erträge und Kosten einer Zwischennutzung

	Keine Zwischennutzung	Art. 305 ff. OR Gebrauchsliehvertrag	Art. 253 ff. OR Mietvertrag	
Vor- und Nachteile	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Vertragsfreie Situation • Flächen jederzeit frei verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Terminliche Flexibilität • Keine Erstreckungsmöglichkeit • Nebenkosten sind gedeckt 	<ul style="list-style-type: none"> • Rendite möglich • Zwischennutzung kann mit rechtskräftiger Baubewilligung beendet werden
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Ertrag • Nebenkosten müssen vom Eigentümer getragen werden • Risiko von Gebäudeschäden und Verwahrlosung • Risiko von Besetzungen • Bewachungskosten möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Ertrag (lediglich Deckung der Nebenkosten und kleiner Unterhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Restrisiko infolge Unterstellung Mietrecht (trotz Art. 272a Abs. d OR)
	Einfluss auf den Wert	<ul style="list-style-type: none"> • Negativer Einfluss infolge Sicherheits- und Leerstandsnebenkosten • Risiko der Wertminderung durch Imageschaden 	<ul style="list-style-type: none"> • Leicht positiver Werteeinfluss durch Reduktion der Nebenkosten • Chance zur Wertsteigerung durch Adressbildung und Aufwertung des Standorts 	<ul style="list-style-type: none"> • Positiver Werteeinfluss aufgrund von Zwischenerträgen • Chance zur Wertsteigerung durch Adressbildung und Aufwertung des Standorts

Kosten und Erträge	Erträge	Keine	Deckung der Nebenkosten und des kleinen Unterhalts	Konservative Marktmiete
	Kosten (CHF pro m ² HNF und Jahr)			
Auf Mieter überwälzbar	• Hauswartung	CHF 2.00–8.00	Keine Kosten (werden überwälzt)	Keine Kosten (werden überwälzt)
	• Versorgung (Nebenkosten)	CHF 1.00–8.20	Keine Kosten (werden überwälzt)	Keine Kosten (werden überwälzt)
Betriebskosten (nicht überwälzbar)	• Versicherung	CHF 1.80–2.90	CHF 1.80–2.90	CHF 1.80–2.90
	• Verwaltung	CHF 4.00–9.50	CHF 7.00–12.50	CHF 7.00–12.50
	• Steuern	CHF 0.00–2.10	CHF 0.00–2.10	CHF 0.00–2.10
	• Sonderaufwand	CHF 0.20–2.30	CHF 0.20–2.30	CHF 0.20–2.30
	Betriebskosten total	CHF 6.00–16.80	CHF 9.00–19.80	CHF 9.00–19.80
Teilweise überwälzbar	• Instandhaltungskosten	Möglichst geringe Kosten	Möglichst geringe Kosten	CHF 2.80–10.20
	Kosten total	CHF 9.00–33.00	CHF 9.00–19.80	CHF 11.80–30.00
Bilanz	Negativer Cashflow	Kostenersparnis	Ertrag	

Kosten: Bei Gebrauchslieh- und Mietvertrag wurden Kosten zwischen dem 30%- und dem 70%-Quantil angenommen. Bei Leerstand ist die Spannweite der Kosten grösser.

Quelle: Wüest Partner

Der Gebrauchsliehvertrag

Der Gebrauchsliehvertrag nach Art. 305 OR ermöglicht es, bei der Zwischennutzung einer Liegenschaft die Nebenkosten zu decken und die auf den Immobilienwert drückenden Leerstandskosten zu vermeiden. Es handelt sich um eine Vertragsform, die dem Entleiher, das heisst dem Nutzer keine mietrechtlichen Erstreckungsmöglichkeiten gibt. Somit hat der Eigentümer die Sicherheit, die Zwischennutzung auf einen vertraglich vereinbarten Termin beenden zu können. Der Entleiher bezahlt dem Eigentümer die verbrauchsabhängigen Nebenkosten und übernimmt die anfallenden, minimalen Unterhaltskosten selbst. Mietzahlungen hingegen fallen keine an, sonst würde es sich rechtlich um einen Mietvertrag handeln.

Der Mietvertrag

Die Zwischennutzung lässt sich auch mittels eines Mietvertrags vereinbaren, der nach Art. 272a d OR als Zwischennutzungsvertrag ausgestaltet werden sollte. Darin kann der Eigentümer die Erstreckungsmöglichkeiten ausschliessen. Da diese Vertragsform jedoch grundsätzlich dem Mietrecht unterstellt ist, lässt sich ein Restrisiko bezüglich Verzögerungen durch den Mieter nicht vollständig ausschliessen. Aus Eigentümersicht besteht hier deshalb ein rechtlicher Nachteil gegenüber der Gebrauchsliehe.

Stärkere Marktdurchdringung erwartet

In Anbetracht der Vorteile von Zwischennutzungen könnte das Konzept den Schweizer Immobilienmarkt künftig noch stärker durchdringen. Dies auch daher, weil die bereits gestiegene Zahl leer stehender Gebäude weiter wachsen dürfte. Doch wie wird sich die Nachfrage entwickeln? Und von welchen Faktoren ist der Erfolg von Temporärnutzungen abhängig?

Vielversprechendes Nachfragepotenzial ...

Die Nachfrager nach temporär nutzbaren Geschäfts- und Gewerbeflächen setzen sich heute meist aus folgenden Gruppen und Bereichen zusammen: Jungunternehmer (Start-ups), Freiberufler, Pop-up-Stores, Kreativ- und Kleingewerbe. Sie könnten sich auch in der Zukunft weiter dynamisch entwickeln.

- **Wachsendes Entrepreneurship:** Die Zahl der Unternehmensgründungen (ex nihilo) hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2014 entfielen 88 Prozent aller neu gegründeten Unternehmen auf den Dienstleistungssektor, wobei der Wirtschaftsabschnitt der «freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen» klar dominierte. Knapp 90 Prozent aller Stellen entstanden in Unternehmen mit weniger als fünf Beschäftigten. Diese Entwicklungstendenzen unterstreichen das Potenzial von Zwischennutzungen, denn gerade Unterneh-

men mit wenigen Angestellten zeigen eine grosse Flexibilität bei der Flächensuche. Umzüge sind mit relativ geringen Kosten verbunden und werden deshalb zugunsten von tieferen Mietpreisen in Kauf genommen. Hinzu kommt, dass es sich sowohl bei Zwischennutzungen als auch bei Start-ups um ein eher urbanes Phänomen handelt, und noch immer ist – wie zuvor erwähnt – in Städten das Angebot nutzbarer Leerstände grösser als auf dem Land.

- **Preissensitive dynamische Wirtschaftszweige:** Wüest Partner erwartet, dass sich künftig unter anderem jene Wirtschaftsbereiche dynamisch entwickeln, die zeitlich limitierte, aber dafür günstige Mietgelegenheiten im Vergleich zur Planungssicherheit der Nutzung priorisieren (Abbildung 6.9). Denn sowohl für Freiberufler als auch für Kreativunternehmen überwiegen die Vorteile eines tiefen Mietzinses gegenüber der Einschränkung in der langfristigen Planung. Im Bereich der Kulturwirtschaft sind für temporäre Ausstellungen zeitliche Restriktionen teilweise sogar erwünscht.
- **Flexibilisierung etablierter Geschäftsflächen:** Es gibt auch Eigentümer, die mit Leerständen kämpfen und zunehmend finanzielle oder vertragliche Zugeständnisse gegenüber Mietern machen. Dies zwingt sie zur Flexibilität, und sie akzeptieren immer öfter

6.8 Die Sicht der Zwischennutzer: Kriterien sowie Vor- und Nachteile einer Zwischennutzung

	Kriterium	Mögliche Vorteile	Mögliche Nachteile
Zunehmende Wichtigkeit ↑	Fläche	Teilweise grosszügige oder ungewöhnliche Flächen	Teilweise schwierige, nutzungsferne Raumstrukturen
	Preis	Mehrheitlich tiefe Mietzinse	Kosten für Zu- und Wegzug
	Nutzungsdauer	Keine langfristige Verpflichtung	Keine langfristige Planungsmöglichkeit/-sicherheit
	Nutzbarkeit	Oft unkonventionelle, attraktive Räume; Vermieter offen für unterschiedlichste, unkonventionelle Nutzungen	Oft unkonventionelle, aber auch schwer zu nutzende Räume; Einschränkungen bezüglich Lärm, Öffnungszeiten, Zulieferung etc., wenn die Zwischennutzung von der ursprünglichen Nutzung abweicht
	Lage (harte Faktoren): Zentralität, Erreichbarkeit, Parkplätze usw.	Teilweise sehr zentrale, gut erreichbare und/oder etablierte Standorte	Teilweise am Stadtrand gelegene und/oder industriell geprägte Standorte
	Infrastruktur des Gebäudes (Cafeteria, sanitäre Anlagen usw.)	Oftmals von Vornutzern vorhanden, somit keine Investitionen notwendig	Entspricht gegebenenfalls nicht den eigenen Bedürfnissen, sondern denjenigen der Vornutzer; eventuell nicht in gutem Zustand und/oder nicht sehr komfortabel; Investitionen aufgrund der Kurzfristigkeit wenig attraktiv
	Entwicklungsmöglichkeiten	Räume können oftmals unbürokratisch den eigenen Bedürfnissen angepasst werden; bei grosszügigen Flächen besteht je nachdem Wachstumspotenzial	Grössere Investitionen lohnen sich nicht; kein langfristiges Wachstumspotenzial
	Publikumsorientierte Flächen	Teils gute Erdgeschosslagen, geeignet für Showrooms, Ausstellungen, Pop-up-Stores, Events etc.	Aufwändiger Unterhalt
	Hub-Bildung, Vernetzungsmöglichkeiten	Kontakte, Inspiration und Kooperation bei vielfältiger Mieterschaft; Zulieferer und verwandte Betriebe am gleichen Standort	Konkurrenzsituationen, Konfliktpotenzial
	Image des Standorts	Zum Teil bereits etablierte Standorte oder solche mit grossem Imagepotenzial	Zum Teil generieren periphere Standorte mit anderen historischen Nutzungen keine Nachfrage
	Lage (weiche Faktoren): Aussicht, Lärm, Umgebung	Teilweise sehr prestigeträchtige Lagen verfügbar	Bei Umzug fallen viele Vorteile wieder weg, weil reguläre Mietpreise normalerweise höher und darum nicht mehr finanzierbar sind

Quelle: Wüest Partner

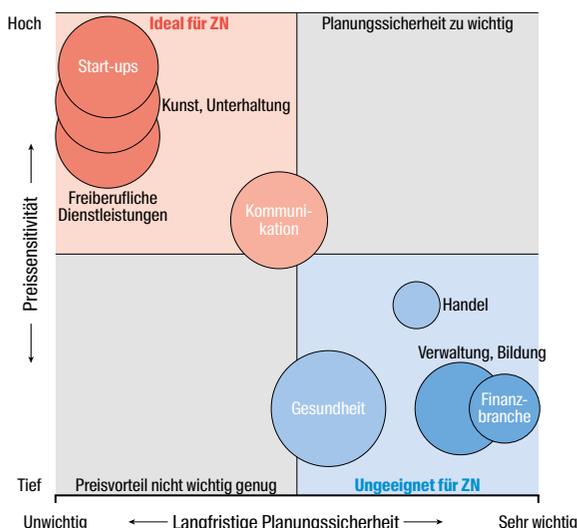
neue Nutzungskonzepte. Bei der Untersuchung der Zwischennutzungen wurden zahlreiche Angebote beobachtet, die eine fixe Vermietung präferieren, aber auch einer temporären Vereinbarung nicht abgeneigt sind (8.5 Prozent).

- **Wachsende Sharing Economy:** Die Nachfrage nach temporären und flexiblen Nutzungsbeziehungen, beispielsweise in Form von sogenannten Coworking Spaces, ist im Schweizer Immobilienmarkt auf dem Vormarsch (siehe auch «Immo-Monitoring» 2016|2). Mittels Zwischennutzungen lassen sich innovative Sharing-Economy-Konzepte umsetzen.

... aber kein Selbstläufer

Trotz der vorteilhaften Zukunftsperspektiven erfordern Zwischennutzungen weiterhin eine professionelle Handhabung, um sich erfolgreich zu etablieren. Meistens können damit aber nur deutlich tiefere Einnahmen erzielt werden als mit regulären, langfristigen Mietverträgen, was den Anreiz für die Eigentümer senkt. Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund des sich intensivierenden Strukturwandels das Angebot an temporär nutzbaren Objekten nochmals zunehmen wird. Daneben verschärfen verwandte Konzepte wie Coworking Spaces oder Technologie- und Innovationsparks die Konkurrenzsituation.

6.9 Preissensitivität und Ansprüche an die langfristige Planungssicherheit (nach Wirtschaftsabschnitten)



Die Bubblegrösse entspricht der prognostizierten Beschäftigungsentwicklung in Prozent bis 2026.

ZN = Zwischennutzung

Quelle: Wüest Partner

Befristetes Wohnen als Zwischennutzung

Auch im Schweizer Wohnungspark sind Zwischennutzungen in Form von befristeten Mietverträgen derzeit sehr zahlreich anzutreffen. In Wohngebäuden, die vor einer Totalsanierung stehen oder einem Ersatzneubau weichen müssen, werden vor dem Baustart befristete Mietverhältnisse für frei gewordene Wohneinheiten (tendenziell zu günstigen Mietkonditionen) angeboten. Weil insbesondere in urbanen Regionen die Wohnungsnachfrage nach günstigen Objekten deutlich über dem Angebot liegt, lassen sich in vielen Fällen schnell Mieter für den befristeten Zeitraum finden. In der Nachfragergruppe sind Studierende, junge Berufseinsteiger oder Zugewanderte überdurchschnittlich stark vertreten.

Im Gegensatz zu temporären Nutzungen ohne Wohnen kommt es bei der Wohnzwischennutzung nur äusserst selten zu einer Veränderung des Nutzungszwecks. Lediglich vereinzelte Geschäftsliegenschaften werden temporär zu Wohnzwecken vermietet, da ansonsten unverhältnismässig grosse Umnutzungsmassnahmen anfallen, so beispielsweise der Einbau von Nasszellen oder Küchen.

Es existiert kein Königsweg, auf dem sich Zwischennutzungen erfolgreich umsetzen lassen. Jedoch lassen sich Faktoren extrahieren, die für deren Gedeihen entscheidend sind:

- **Lage:** Je zentraler die Lage ist, desto positiver sind die Aussichten auf Erfolg. Faktoren sind die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu den Endnachfragern der Zwischennutzung.
- **Grösse der offerierten Flächen:** Ein Vermarktungserfolg zeigt sich seltener bei zu kleinen Räumen (unter 50 Quadratmeter). Aber auch bei zu grossen Flächen (über 1000 Quadratmeter) nimmt die Zahl der potenziellen Nachfrager markant ab.
- **Wahl der Zwischennutzer:** Bei der Selektion der Zwischennutzer sollten unter anderem die nachhaltige Zahlungsfähigkeit, aber auch mögliche Synergien zwischen den Nutzern miteinbezogen werden.
- **Vertragsgestaltung:** Mit transparenten Vereinbarungen bezüglich Betriebskosten, Mietzins und Nutzungsdauer wird das Konfliktpotenzial bei der Zwischennutzung minimiert. Ebenfalls geregelt werden sollten Fragen zum Unterhalt, zu den Reparaturen sowie zu den Möglichkeiten von Mieterausbauten.
- **Kommunikation:** Um ein gutes Verhältnis zwischen den Temporärnutzern und den Anwohnern zu stärken, braucht es eine aktive und transparente Kommunikation. Entscheidend ist dies insbesondere bei Zwischennutzungen mit negativen externen Effekten – zum Beispiel Lärm bei kulturellen Veranstaltungen.
- **Kostenkontrolle:** Aufgrund relativ tiefer Einnahmen bei der Zwischennutzung sind die Neben- und Unterhaltskosten sowie Verwaltungsaufwände möglichst tief zu halten.

