

Zwischennutzung nützt allen

Provisorien Findige Unternehmer machen aus Leerständen ein Geschäftsmodell – zum Vorteil von Eigentümern und Raumsuchenden.

CLAUDIA EUGSTER

Vermieter von Büroflächen sind derzeit nicht zu beneiden. Egal, ob es sich um 80 oder 8000 Quadratmeter handelt, Jugendstil oder moderne Architektur, ausgebaut oder im Rohbau, zentrale oder periphere Lage – das Überangebot manifestiert sich beinahe an jeder Strassenecke. 387 000 Quadratmeter Bürofläche standen im zweiten Quartal 2014 allein in der Stadt Zürich leer, was einer Leerstandsquote von 6,1 Prozent entspricht. Vor fünf Jahren lag die Quote noch unter 3 Prozent. Das Immobilienberatungsunternehmen JLL rechnet im jüngsten Büromarkt-Bericht damit, dass bis 2020 in und um Zürich bis zu 600 000 Quadratmeter neue Büroflächen entstehen könnten. Die Folge: «Die Leerstandsquote wird weiter leicht steigen.» Dies gilt nicht nur für den Raum Zürich, sondern für die ganze Schweiz.

So ärgerlich und kostspielig leer stehende Immobilien auch sind, Raum für neue Geschäftsmodelle bieten sie allemal. «Leerstandsmanagement» heisst es im Immobilienjargon, «Zwischennutzung» ist geläufiger: Brach liegende Liegenschaften werden temporär genutzt, bis etwa ein fester Mieter gefunden worden ist oder eine Bau- oder Renovationsfreigabe erfolgt. Setzen sie sich durch, könnten sie sich ähnlich etwa wie in Holland zu einem bedeutenden Faktor im Immobilienbusiness entwickeln. Bestehend sind Zwischennutzungen darum, weil sie beiden Seiten dienen: Den Eigentümern, die mit temporären Nutzern Leben in ihre leeren Räume bringen, und den Nutzern der Liegenschaft, die vorübergehend zu günstigen Büros kommen.

Beitrag zur Kostendeckung

Dass es angesichts der hohen Leerstände relativ wenig Zwischennutzungen gibt, liegt vor allem am Aufwand, der mit der Organisation und Verwaltung von Zwischenmietern verbunden ist. In die Lücke sind in den letzten Jahren einige Unternehmen gesprungen, die den Hauseigentümern alles abnehmen, was mit Planung,

Auswahl, Organisation und Beendigung der Zwischennutzung zusammenhängt. Eines davon heisst Projekt Interim. Der vor drei Jahren gegründete Dreimannbetrieb, bestehend aus einem Rechtsanwalt, einem Immobilienspezialist und einem Kulturschaffenden, schloss Ende Mai 2014 die bislang prestigereichste Zwischennutzung erfolgreich ab, die als Referenz für künftige Projekte dienen soll. In einem denkmalgeschützten Bürokomplex der Ledermann Immobilien an bester Lage im Zürcher Seefeld orchestrierte Projekt Interim die Unterbringung von 120 Personen aus der kreativen Szene – Künstlern, Musikern und Architekten –, aber auch Startups wie einem Sockenprodu-

Leerstandsmanagement

Eine Übersicht an Links zu Behörden und Unternehmen, die sich auf den Bereich der Zwischennutzung spezialisiert haben.

- www.zwischennutzung.ch
Leitfaden und Informationen des Bundesamts für Umwelt zu Zwischennutzungen.
- www.zwischenstadt.ch
Informationen und Austausch zum Thema Zwischennutzungen.
- www.projektinterim.ch
Projekt Interim – in Zürich verankerter Vermittler von Zwischennutzungen.
- www.fischer97.ch
Fischer Immobilienmanagement – im Grossraum Zürich verankerter Vermittler von Zwischennutzungen.
- www.underdessen.ch
Verein Underdessen – Basler Vermittler für Zwischennutzungen.
- www.raumboerse-luzern.ch
Plattform zur Vermittlung von zeitlich befristeten Räumen und Nutzungen in Stadt und Agglomeration Luzern.

zenten und einem Kosmetikaimporteur. Sie überbrücken die Zeit bis zur Baufreigabe für die Totalsanierung des Gebäudes und liefern dem Eigentümer damit während eineinhalb Jahren einen Beitrag zur Kostendeckung. Im Gegenzug profitieren die Kreativen von den günstigen Arbeitsräumen.

Zwischen 130 und 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr kostet temporär genutzter Raum in der Regel je nach Standort, wie eine schweizerische Erhebung ergab. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Mietpreis von Büroflächen liegt gemäss Immobiliendienstleister Colliers bei 258 Franken, an Spitzenlagen ist es ein Mehrfaches davon. Solche Preise sprengen die Budgets vieler Kreativen.

Bei Zwischennutzungen sind die Konditionen darum so vorteilhaft, weil sie, wie bei Projekt Interim üblich, auf dem Prinzip der Gebrauchsleihe basieren. Rechtlich werden die Räume damit nicht vermietet, sondern für eine bestimmte Frist kostenlos zum Gebrauch übergeben. Zu zahlen ist lediglich ein Beitrag an die Nebenkosten, und dieser liegt deutlich unter den regulären Mietkosten. Als sogenannter Entleiher ist der Nutzer vertraglich verpflichtet, sorgfältig mit der Zwischennutzung umzugehen und sie nach Gebrauch zurückzugeben.

Plattform für temporäre Mietflächen

Andere Vermittler von Zwischennutzungen wie die Zürcher Fischer Immobilienmanagement, einer der Pioniere auf dem Gebiet, oder der Basler Lokalmatador «Underdessen» arbeiten demgegenüber mit herkömmlichen Mietverträgen. In Basel sind Zwischennutzungen wegen der vielen Freiflächen aus Industrie und Hafen verbreitet. Während «Underdessen» mit seinem Modell über die Basler Grenze in andere Gemeinden expandieren will, feiert das Zürcher Projekt Interim mit einer Liegenschaft in der Steinvorstadt, die bis Ende Jahr mit Läden und Events zwischengenutzt wird, den Basler Einstand. Auf dem Areal der früheren Tubenherstellerin Obrist in Reinach BL ist zudem im Juli 2014 eine weitere Zwischennutzung angelaufen.



Kaff Z: Für die Verpflegung stehen den Studierenden eine Mensa, ein Bistro sowie zwei Cafés zur Verfügung.

ANZEIGE

Wir investieren in die Energieeffizienz unserer Liegenschaften. Das schafft Mehrwert für Anleger und Mieter.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz.

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Aktionäre und Mieter. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Koliplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

psip
Swiss Property

NEWS

Gute Aussichten für Schweizer Städte

Unter 294 im E-REGI 2014 analysierten Hauptstädten, Immobilienhochburgen und Metropolregionen Europas finden sich die berücksichtigten Schweizer Städte alle in der Kategorie «starke Wachstumsaussichten» wieder. Diese Kategorie umfasst alles in allem 54 Städte aus 19 Ländern. Die Schweizer Städte zeigen damit eine beeindruckende Performance im europaweiten Vergleich. Unter anderem zu diesem Ergebnis kommt der E-REGI 2014 von LaSalle Investment Management. Traditionell identifiziert der Index die Regionen Europas mit den besten konjunkturellen Aussichten. Der aktuelle Bericht konzentriert sich auf 100 Ballungsräume bzw. Regionen mit mehr als 500 000 Einwohnern. Die Schweiz ist insgesamt mit vier Städten im E-REGI repräsentiert. Alle vier Städte finden sich unter den Top 25 wieder. Allen Städten wird von den Analysten ein überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert. An vorderster Front der Schweizer Immobilienhochburgen findet sich traditionell Zürich – gegenüber 2013 erneut verbessert und auf Position 9 und unter die Top-10-Wachstumsregionen Europas vorgerückt. Auch Genf und Bern konnten sich verbessern. Basel/Mulhouse bleibt im gesamteuropäischen Vergleich auf einer guten Position 25.

Homegate kauft Home

Homegate übernimmt die Immobilienplattform home.ch, die von local.ch betrieben wird. Mit der Übernahme von home.ch stärkt Homegate ihre Position als Marktführerin in der Schweiz im Bereich der Immobilienplattformen und

diversifiziert damit gleichzeitig ihr Portfolio und das Angebot im digitalen Immobilien-Anzeigenmarkt.

Neuaufrichtung bei Peach Property

Der Immobilienentwickler Peach Property setzt stärker auf Bestandsimmobilien: Der Anteil am Gesamtportfolio soll bis Ende 2014 auf rund 50 Prozent steigen. Darüber hinaus werden für den weiteren Verlauf des Jahres Kapitalrückflüsse aus den Grossprojekten in Berlin und Hamburg in Aussicht gestellt. Zusammen mit den Wohnungsübergaben aus diesen beiden Projekten dürfte die angestrebte Eigenkapitalquote zu Marktwerten von rund 40 Prozent bis zum Ende 2014 wieder erreicht werden. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte, bei denen sich attraktive Renditen erzielen lassen – typischerweise in B-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen.

Mehr Leerstände bei Wohnungen

Die aktuellen Leerstandsergebnisse signalisieren, dass sich die lange Phase der Stabilität auf dem Wohnungsmarkt dem Ende zuneigt. Während die erneut gesunkenen Zinsen für eine weiterhin sehr hohe Produktion von Mietwohnungen sorgen, mehren sich die Hinweise, dass die Zuwanderung trotz nahezu unveränderter Werte ihren Zenit überschritten haben dürfte. Allein die Abschwächung des Beschäftigungswachstums wird bald Spuren in den Zuwanderungszahlen hinterlassen. Dies geht aus der jüngsten Publikation des Immobilienmonitors zum dritten Quartal 2014 der Grossbank Credit Suisse hervor. Der sprunghafte Anstieg der Zahl leerstehender Woh-

nungen war – dessen Ausmass betrifft – überraschend. Die räumliche Analyse verdeutlicht, dass insbesondere die touristischen Gemeinden einen starken Zuwachs aufwiesen. Der Absatz der aus dem Last-Minute-Ba boom resultierenden Wohnungen gestaltet sich wegen der Unsicherheiten aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes schwierig. Insgesamt präsentiert sich der Wohnungsmarkt noch in einem robusten Zustand und wird von steigenden Mieten und Preisen geprägt. Dagegen rutscht der Büroflächenmarkt, vor allem im Raum Zürich, zunehmend tiefer in die Abschwungphase, während der Verkaufsmarktes – erst am Anfang dieses Stadiums steht.

Bauboom endet 2015

Gemäss der Hochbauprognose 2014–2020 erwartet EFKBasel für 2014 nochmals eine Fortsetzung des Schweizer Baubooms. Das gesamte Investitionsvolumen im Hochbau dürfte im laufenden Jahr um kräftige 4,2 Prozent zunehmen. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen der milde Winter 2013/14, der sich positiv auf die Bauaktivität ausgewirkt hat. Zum anderen zeigt der noch gute Auftragsbestand in den meisten Baupartnern eine anhaltend positive Entwicklung an. In den Jahren 2015 und 2016 steht dem Baugeverbe jedoch eine Konsolidierung bevor. Vor allem im Umbau-/Renovationsbereich ist wegen des zuletzt deutlich gesunkenen Volumens der Baugesuche mit einem Rückgang der Bauaufwendungen zu rechnen. Zudem wird die Neubauaktivität durch die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative gebremst. Besonders die Südschweiz muss damit einen herben Rückgang der Wohnbauinvestitionen verkraften.

Ein weiteres Modell sorgt in der Inner-schweiz für Schlagzeilen. Seit Mai bietet die Raumbörse Luzern in Stadt und Agglomeration Luzern einen Marktplatz für die Vermittlung von zeitlich befristeten Räumen und Nutzungen. Die Plattform bezieht sich ausdrücklich nicht auf klassi-

Die aktive Planung und Steuerung ist wichtigster Grundsatz einer gelungenen Zwischennutzung.

sche Mietangebote, sondern nur auf temporäre. Vermittelt werden vorwiegend einzelne Räume und Ateliers und nicht ganze Bürokomplexe. Betrieben wird die Plattform vom nicht gewinnorientierten Verein Raumbörse Luzern, Partner sind unter anderem die Stadt Luzern und der Mieterinnen- und Mieterverband – ein Aufgebot, welches das Bedürfnis unterstreicht.

Fehlendes Interesse der Eigentümer

Obwohl sie dem Zeitgeist entsprechen, haben sich Zwischennutzungen noch nicht grossflächig durchgesetzt. Das liegt vor allem am mangelnden Interesse der Eigentümer. Zum einen sind die Büromieten gerade in Zentrumslagen noch immer so hoch, dass die Immobilienbesitzer auf zahlungskräftige Mieter hoffen und darum auch Leerstände in Kauf nehmen. Zum anderen haften ihnen immer noch der Ruf von Hausbesetzungen an – dabei sollen sie doch gerade diese verhindern, indem Freiflächen legal genutzt werden. Von vielen Seiten laufen darum imagefördernde Initiativen, nicht zuletzt vom Bun-

desamt für Umwelt (Bafu), das zusammen mit Partnern aus der Immobilienbranche einen Leitfaden erstellte.

«Zu Unrecht ist die Zwischennutzung mit negativen Vorurteilen belegt», heisst es darin. Wichtigster Grundsatz für eine erfolgreiche Zwischennutzung ist laut dem Bafu, diese aktiv zu planen und zu steuern, anstatt sie, etwa durch eine Hausbesetzung, einfach geschehen zu lassen. Wer sich dann darauf einlässt, tut dies rundum mit Gewinn: «Die ausgewerteten Erfahrungen in zwischengenenutzten Arealen zeigen durchwegs», so das Bafu, «dass der zusätzliche Aufwand für die notwendige Planung, Steuerung, Betreuung, Instandstellung durch die direkten und indirekten Erträge mindestens kompensiert wird – die ideellen Werte nicht eingerechnet.»

Kreatives Schaffen wird gefördert

Diese bestehen darin, dass Hauseigentümer mit Zwischennutzungen nicht nur günstigen Arbeitsraum zur Verfügung stellen, sondern auch kreatives Schaffen und neue Unternehmen fördern. Häufig ermöglichen es gerade die günstigen Nutzungskonditionen, neue Geschäftsideen mit geringem finanziellen Risiko anzugehen und zur Marktreife zu bringen. Kein Wunder, ist die Nachfrage nach Zwischennutzungen gross. Projekt Interim etwa verfügt über 750 Raumsuchende, die sich alle persönlich vorgestellt haben. Wird ein Projekt spruchreif, ist es im Handumdrehen belegt. Und so schnell all die unabhängigen und mobilen Kreativen eine Liegenschaft bezogen haben, so schnell haben sie diese auch wieder geräumt: Einfach Laptop zuklappen, Handy einstecken und rausgehen.

Gut aufgehoben in *Immobilien-Anlagelösungen* von UBS Global Asset Management.

Mehr Informationen:
www.ubs.com/get-real

Wenn Sie als Pensionskasse, Versicherung oder Family Office indirekt in Immobilien investieren möchten, sind Sie bei uns gut aufgehoben. Als einer der grössten Asset Manager für «Real Estate» bieten wir Ihnen eine breite Auswahl an attraktiven Anlagelösungen. Ob aktiv oder passiv: Mit uns investieren Sie breit diversifiziert in Immobilien in der Schweiz oder global und stets gemäss den regulatorischen Vorgaben.

