

Abo [Zwischennutzung während der Pandemie](#)

# Sie wohnen und arbeiten auf Zeit

Hotels, Kliniken und Altersheime: Um während der Pandemie Leerstand zu vermeiden, setzen Immobilienbesitzer auf temporäre Mietverhältnisse. Das Modell ist umstritten.

**Maren Meyer**

Publiziert: 17.07.2021, 23:30



Bett und Bad, dafür aber keine Küche: Marcus Dittmann wohnt temporär im Hotel Montana in Zürich und muss auswärts essen.

Foto: Stefan Bohrer

Die Lobby des Hotels Montana in Zürich ist menschenleer, die Réception verwaist. Im vierten Stock öffnet Marcus Dittmann die Tür zu Zimmer Nummer 405. Doppelbett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Bad. Im Hintergrund läuft leise

der Fernseher. Eigentlich wohnt Dittmann in Niederweningen, doch seit Juni ist dieses Hotelzimmer für 600 Franken im Monat seine temporäre Bleibe. Ohne Küche, dafür zentral und günstig, findet er. «Als während Corona im letzten Jahr die Zugverbindungen nachts ausfielen, war das Hotelzimmer eine gute Lösung», sagt der Zürcher Gastronom, der oft bis spät in die Nacht arbeitet.

Auch die restlichen Zimmer im Hotel Montana sind bis Ende Jahr vermietet. Der Hotelbesitzerin, der Candrian Catering, die das Hotel wegen Corona temporär schliessen musste, kommt diese Lösung entgegen. Die Hotellerie wurde von der Pandemie besonders schwer getroffen. Vor allem in den Städten brach der Tourismus ein und erholt sich nur langsam. Um Kosten zu sparen, schlossen einige Hotels.

### **Vermittlerfirmen gegen Leerstand**

Um Leerstand zu vermeiden, kommen Vermittlerfirmen ins Spiel. Sie verwalten Wohnungen, Büros, Hotels oder Kliniken für die Besitzer und vermieten sie für einen gewünschten Zeitraum zu einem relativ tiefen Mietzins. Von diesen Unternehmen wurde in den vergangenen zehn Jahren in der Schweiz eine Handvoll gegründet. Sie heissen etwa Novac Solutions, Unterdessen, Intermezzo oder Projekt Interim.

«Wir haben im vergangenen Jahr einige Hotels übernommen, die wegen Corona temporär oder langfristig schliessen mussten», sagt Lorenzo Kettmeir, Geschäftsführer Projekt Interim Zürich. Neben dem Hotel Montana gibt es in Zürich noch die Hotels Marta und Krone und in Lausanne das Hotel Lausanne, die derzeit so genutzt werden.

Doch nicht nur Hotels werden als Zwischennutzung vermietet. Büros und Wohnungen, aber auch Altersheime und Kliniken gehörten zum Angebot, sagt Kettmeir. Die meisten der knapp 100 Immobilien, die Projekt Interim aktuell in der Schweiz verwaltet, gehören Pensionskassen, Versicherungen oder Banken. Deren Bereitschaft zur Zwischennutzung sei in den letzten drei Jahren gestiegen.

### **Tiefe Mieten sind ausschlaggebend**

Während der Lockdowns seien besonders kleine Büros stärker nachgefragt gewesen, heisst es bei Intermezzo. Die Vermittlungsfirma ist im Raum Zürich tätig, betreut aber auch einzelne Projekt in Bern und Zug. Mit ihrem Angebot an WG-Zimmern und Büros richtet sie sich vor allem an junge Menschen. «Über die Hälfte unserer Zwischennutzer sind Studentinnen oder Praktikanten», sagt Geschäftsführer Gabriel Jundt.

Was das Wohnen und Arbeiten auf Zeit attraktiv macht, ist der Mietzins. So wie in Basel-Stadt. Seit Herbst 2017 werden die Räume der ehemaligen Kinder- und Jugendpsychiatrie direkt am Rhein als Büros genutzt. Das kleinste

Zimmer mit 10 Quadratmetern ist für 170 Franken im Monat zu haben. Mit 700 Franken ist ein 50-Quadratmeter-Zimmer der teuerste Raum. In der Villa arbeiten Architektinnen, Softwareentwickler, Journalistinnen oder Kulturschaffende.

Im zweiten Stock hat sich der selbstständige Texter und Journalist Benedikt Lachenmeier eingerichtet. Für 21 Quadratmeter zahlt er 318 Franken. Dafür bekommt er Fischgrätparkett am Boden, einen Erker mit grossen Fenstern und den Blick hinaus auf den Rhein. «Ich wollte immer mal an so einem schönen Ort wohnen, nun arbeite ich eben hier», sagt Lachenmeier. Die Zwischennutzung mache ihm Mut. Durch den tiefen Mietzins traue er sich nun, jemanden in Teilzeit anzustellen.



Der Mietzins für sein Büro in der alten Psychiatrie in Basel ist tief: Benedikt Lachenmeier traut sich nun, jemanden in Teilzeit anzustellen.

Foto: Stefan Bohrer

Ein wenig Extraaufwand musste der 39-Jährige zwar betreiben und die Decke und Wände seines Büros neu streichen. Doch das mache ihm wenig aus. «Diese Dinge», sagt er, «gehören bei einer Zwischennutzung nun mal dazu.»

Ein paar Türen weiter arbeitet Stefan Kempf. Seit 2014 ist der 38-Jährige unter anderem als selbstständiger Webentwickler tätig und arbeitet in Büros, die er in Basel auf Zeit anmietet. Die ehemalige Psychiatrie ist seine dritte Bleibe, die er im vergangenen Jahr noch mehr zu schätzen lernte. Denn Kempf ist Vater zweier Kleinkinder: «Sie verstehen noch nicht, dass ich nicht gestört werden möchte, wenn die Tür geschlossen ist», sagt er. Fast unmöglich war die Arbeit für ihn von zu Hause und umso willkommener das Büro auf Zeit.

Doch im kommenden Juni müssen alle aus der Villa ausziehen. Die Stadt Basel, Eigentümerin der Immobilie, will den Bau sanieren und in Wohnungen und Büros umbauen. «Die Zwischennutzungen dienen der Belebung der Stadt, und es entstehen Angebote, die neu und innovativ sind», sagt Rolf Borner von Immobilien Basel-Stadt. Aus Eigentümersicht seien die temporären Mieter sehr hilfreich, damit Flächen nicht einfach leer stünden. Zudem könnten zumindest die laufenden Kosten gedeckt werden, sagt Borner.

### **Profitorientiertes Vermietungsgeschäft?**

Doch das Modell der Zwischennutzungen ist umstritten. Den neuen Playern auf dem Immobilienmarkt steht Matthias Bürgin kritisch gegenüber. Als Experte für Stadt- und Quartierentwicklung verfasste er für den Bund den Leitfaden für den Umgang mit Zwischennutzungen – vornehmlich auf Brachen oder Industriearealen. Aus Bürgins Sicht die ursprüngliche Form, die dem Quartier einen Mehrwert biete. Die Menschen, die sich dort ansiedelten, suchten den Austausch und probierten neue Lebens- oder Arbeitsformen aus.

Diese nun neue Form des Wohnens auf Zeit, die Bürgin als «Provisorium» bezeichnet, erfülle keine dieser Kriterien. Sie biete zwar günstigere Mieten, aber verfolge allein den Zweck eines profitorientierten Vermietungsgeschäfts. «Dem Quartier bringt das gar nichts», sagt Bürgin.

### **Mieter haben kaum Rechte**

Eine Studie der Universität Bern von Gabriela Debrunner kommt zum Schluss, dass Zwischennutzungen vor allem im Sinne der Immobilieneigentümer sind, die diese als «flexible und sichere Planungsstrategie zur Beseitigung von Leerständen» nutzen. Die Bewohnerinnen hätten nicht die gleichen Rechte wie die eines Mieters: Statt des klassischen Mietvertrags läuft das Wohnverhältnis unter dem Leihrecht, das die Mieterinnen und Mieter in ein «prekäres Abhängigkeitsverhältnis zu den EigentümerInnen und VermittlerInnen» stellt, heisst es in der Publikation. Zwischennutzerinnen könnten keine Mieterstreckung beantragen und zum kurzfristigen Auszug gezwungen werden.

Im Hotel Montana macht sich Marcus Dittmann keine Sorgen darüber, früher ausziehen zu müssen. Zwei- bis dreimal die Woche übernachtet er in seinem Zimmer. Im September wird er ausziehen, so steht es in seinem Vertrag. Er überlegt, von Niederweningen nach Zürich umzuziehen. Dann soll es aber keine Zwischennutzung sein, sondern eine Wohnung mit unbefristetem Mietvertrag – und einer Küche.

# SonntagsZeitung

Dieser Text stammt aus der aktuellen Ausgabe. Jetzt alle Artikel im E-Paper der SonntagsZeitung lesen: [App für iOS](#) – [App für Android](#) – [Web-App](#)

Anmerkung: Die im Artikel erwähnte Vermittlungsfirma Novac Solutions bewegt sich eigenen Angaben zufolge innerhalb des Mietrechts

---

**Maren Meyer** ist stellvertretende Leiterin des Wirtschaftsressorts und seit 2019 Teil der Redaktion. Sie schreibt über den Immobilienmarkt, Detailhandel und Arbeitstrends. [Mehr Infos](#)

Publiziert: 17.07.2021, 23:30

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

**3 Kommentare**