

# SVIT Schweiz Innovation-Award

Leitfragen zum Projekt

Projekt: Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement  
Datum: 31. März 2021  
Ansprechperson: Simon Günthard, Projekt Interim

## 1. Was war Ihre Motivation, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen?

Ein mittelloser, selbständiger Architekt und ein Musiker waren auf der Suche nach bezahlbaren Büros in Zürich – ein aussichtsloses Unterfangen. Dabei hörten die beiden von einem Anwalt, der für einen Klienten eine Zwischennutzung organisierte. So kam zusammen, was zusammengehörte. Sechs Monate später haben der Anwalt, der Architekt und der Musiker Projekt Interim gegründet.

In der Schweiz stehen mehrere hunderttausend Quadratmeter leer. Wir mögen es nicht, wenn freie Flächen ungenutzt bleiben. Die Nachfrage nach günstigen Räumen ist da – sei dies von Seiten Jungunternehmer, Start-ups, Kulturschaffender etc., die ihr Projekt anstossen oder ihre Vision, ihren Traum wahr werden lassen wollen.

Gleichzeitig helfen wir auch den Eigentümern, indem wir die Immobilie schützen und sie vor unnötigen Kosten bewahren.

Diese Win-win-Situation bereitet uns Freude und spornt uns täglich an, Zwischennutzungen zu strukturieren, organisieren und zu verwalten. Bis heute haben wir über 120 Zwischennutzungen erfolgreich und termingerecht abgeschlossen.

## 2. Was unterscheidet Ihr Vorgehen von bisher bekannten Vorgehensweisen?

Die bekannte Vorgehensweise wäre wohl, leerstehende Liegenschaften zu bewachen, unbewohnbar zu machen oder zu verschalen. Dies ist jedoch sehr teuer und vermag Risiken nicht vollständig auszuschliessen.

Die wirksamen und kostengünstige Alternative dazu ist die Zwischennutzung, die allen Beteiligten nur Vorteile bringt.

Wir sind sowohl auf der Seite der Hauseigentümer als auch auf der Seite der Zwischennutzer ausgezeichnet vernetzt. Wir sprechen die Sprache beider Seiten.

Wir verstehen die Bedürfnisse der Hauseigentümer und können sie in massgeschneiderte Zwischennutzungsprojekte umsetzen. Wir bieten den Service, den sich Hauseigentümer gewohnt sind.

Mit kreativen Lösungen können wir günstigen Raum für Zwischennutzer schaffen, der auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Schliesslich können wir erfolgreiche Referenzprojekte vorweisen – sowohl Zwischennutzungen von Wohnliegenschaften als auch Zwischennutzungen von Geschäftliegenschaften.

### **3. Was ist nachhaltig an Ihrem Vorgehen, sowohl finanziell als auch aus Sicht der Nutzerbedürfnisse (Kunde/Endnutzer)?**

Fakt ist, dass es unabhängig der Marktsituation immer leer stehende Objekte geben wird. Leerstände ergeben sich meist unverhofft, sei es durch einen Baustopp, eine Einsprache oder einen Mieter, der Konkurs geht. Unsere Dienstleistung vermeidet die Probleme, die Leerstände mit sich bringen und entsprechend sehen wir auch in der Zukunft einen kontinuierlichen Markt für unsere Dienstleistung.

Wir organisieren günstigen Raum für Personen, die diesen Platz brauchen und sinnvoll nutzen können, die in diesen Räumen ihr Unternehmen gründen oder aufbauen, ihre Ausstellungen vorbereiten, ihre Modedesigns schaffen, ihre Eingaben für Architekturwettbewerbe machen. Kleinunternehmer, Künstler, Kulturschaffende, Tüftler, Startups. Die Menschen, die bei uns einen Raum geliehen bekommen, erhalten die Chance, ihre Visionen zu verwirklichen, ohne dabei durch hohe Fixkosten belastet zu sein.

Die Eigentümer profitieren indem mit dem Leerstand verbundene Kosten gedeckt werden und die Immobilie geschützt wird. So werden unter anderem Fixkosten, Unterhalt und Reparaturen durch die Zwischennutzer gedeckt. Zudem sind belebte Liegenschaften für Vandalen keine interessante Objekte.

Die Nachhaltigkeit besteht auch darin, dass unsere Zwischennutzer längerfristig einen Nutzen daraus ziehen können, dass sie als Zwischennutzer durch günstige Räumlichkeiten ihre Firma anderweitig pushen konnten. Und das sehr oft an attraktiven Lagen in den Städten, statt in anonymen Neubauten, die auf grüne Wiesen gestellt wurden. Das kommt dem abwechslungsreichen und lebendigem Stadtbild zugute und fördert die Attraktivität, wovon wiederum alle profitieren.

### **4. Gibt es politische oder regulatorische Hürden für das Vorgehen und wenn ja, welche? (Wie reagieren Politik/Behörden)**

Wir suchen immer nach kreativen Lösungen, um die Leerstände bestmöglich zu nutzen. Dabei bewegen wir uns immer im legalen Rahmen, denn regulatorische Hindernisse gibt es einige.

Bei Zwischennutzungen stellt sich stets die Frage, ob diese als (befristete) Miete oder Gebrauchsleihe strukturiert werden soll. Wir schliessen, wenn immer möglich, sowohl mit dem Hauseigentümer als auch mit Zwischennutzer Gebrauchsleihverträge ab. Dies macht die vertragliche Vereinbarung bezüglich Nutzdauer sehr viel flexibler als ein Mietvertrag. Die Gefahr, dass ein Zwischennutzer erfolgreich Mieterstreckung verlangt, ist damit gebannt. Konsequenterweise kann der Eigentümer aber auch keinen Mietzins, sondern nur einen Beitrag an die Nebenkosten und Fixkosten verlangen. Die Gebrauchsleihe darf dabei keine «Miete im Schafspelz» sein – denn dann käme der umfassende Mieterschutz wieder zu tragen.

Ebenfalls müssen immer den aktuellen Verordnungen zum Thema Brandschutz und Sicherheit erfüllt sein und der Art der Zwischennutzung entsprechen. Entsprechende Massnahmen werden von uns in die Wege geleitet und durchgeführt.

Dem Zonenplan muss stets Rechnung getragen werden. Hier braucht es dann kreative Ansätze, um das Angebot mit der Nachfrage in Einklang zu bringen.

## **5. Gibt es wirtschaftliche Hürden für das Vorgehen und wenn ja, welche? (Wie reagiert der Markt)**

Trotz dieser offensichtlichen Vorteile schreckt mancher Eigentümer davor zurück, seine Liegenschaft einer Zwischennutzung zuzuführen. Sei es, dass er den mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand scheut. Sei es, dass er befürchtet, dass Zwischennutzer Probleme machen und seine Liegenschaft am Ende der Zwischennutzung nicht rechtzeitig verlassen.

Dann gibt es wie immer Interessensgemeinschaften und Parteien, denen es nicht passt, dass wir so günstigen Raum anbieten können. Dann kommt es manchmal schon vor, dass mit Einsprachen, Kampagnen in der Öffentlichkeit oder anderen juristischen Mitteln eine Zwischennutzung torpediert oder gar komplett verhindert wird.

Die Besetzerszene ist nicht immer erfreut über professionell organisierte Zwischennutzungen. Dies stellt jedoch in der Tat keine Hürde dar. Es fehlt meist die Aufklärung.

## **6. Wer sind die finanziellen Träger des Vorgehens? Ist es selbsttragend?**

Wir sind komplett ohne Fremdkapital finanziert. Diese Unabhängigkeit ist uns sehr wichtig.

## **7. Für wen entsteht ein (Zusatz-) Aufwand in der Umsetzung des Vorgehens, verglichen mit konventionellen Vorgehensweisen?**

Der mit einer Zwischennutzung verbundene Aufwand ist tatsächlich beträchtlich. Der Eigentümer muss diesen aber nicht selber betreiben: Er kann die Zwischennutzung von A bis Z an uns als spezialisierten Dienstleister outsourcen. Wir nehmen ihm alles ab, was mit der Zwischennutzung zusammenhängt: deren Planung, rechtliche Strukturierung, Organisation, Betreuung, Überwachung und zeitgenaue Beendigung.

Dabei geht der Eigentümer typischerweise nur mit uns ein Vertragsverhältnis ein. Wir wiederum schliessen mit den Zwischennutzern Verträge ab und schirmen den Eigentümer damit von den Zwischennutzern ab. Die Kommunikation mit den Zwischennutzern läuft ausschliesslich über uns.

Der Eigentümer kann seine Rolle selbstverständlich selbst bestimmen und auf Wunsch mehr in das jeweilige Projekt involviert werden.

## **8. Welche Akteure stehen in welcher Rolle hinter dem Vorgehen?**

Um die Bedürfnisse in unserem Sinne befriedigend abdecken zu können, müssen wir vor Ort sein. So können wir Vertrauen aufbauen, das wir tagtäglich beweisen, und unsere Bekanntheit lokal verankern. Aus diesem Grund haben wir autonome Standorte in Zürich, Basel, Bern und Genf gegründet und dort lokale Geschäftsführer eingesetzt, die am jeweiligen Ableger beteiligt sind. In unserem Standort-Modell steht über den einzelnen Standorten die Holding. Sie kümmert sich schweizweit für die Finanzen, rechtliche Belange, Marketing und Kommunikation sowie die IT und stellt das Backoffice.

Heute arbeiten insgesamt rund 25 Spezialisten aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Facility Management, Marketing und in Rechtsfragen für Projekt Interim.

## **9. Wo sehen Sie den grössten Nutzen für den Kunden/Endnutzer?**

Das ist ja das Schöne: Alle haben einen grossen Nutzen.

Die Zwischennutzer beziehen günstige Räume und können Ihre Projekte und Visionen verwirklichen. Zudem – das sehen wir immer wieder – entstehen unter den Zwischennutzern spannende Netzwerke, Synergien, die neue Ideen bringen, und Freundschaften.

Die Eigentümer vermeiden Leerstände, beleben ihre Liegenschaften ohne zusätzlichen Arbeitsaufwand auf sinnvolle Art und Weise und erhalten während der Zwischennutzung immerhin noch einen Beitrag an die Neben- und Fixkosten. Zudem helfen belebte Räume in renovierten oder neuen Gebäuden bei der Vermarktung und ziehen eher potentielle Mieter und Kunden an. Das ganze Quartier, die ganze Umgebung profitiert und wird aufgewertet, wenn Leben in leerstehende Gebäude zieht.