

Ausgangslage

Implenia verliess im August 2021 die 940 m² grosse, teilweise möblierte und ausgebaute, in zwei Hauptbereiche unterteilbare Fläche, zu der 41 Parkplätze gehörten. Der Mietvertrag lief noch bis Ende 2024. Zunächst suchte die Hausverwaltung einen Nachmieter, ab Juni 2022 übernahm ein Vermarkter die Suche. Beide blieben erfolglos.

Im September 2022 wandte sich Implenias an die Raum GmbH. Der Vertrag wurde im April 2023 unterzeichnet und ab Mai startete die Umsetzung

Entwicklung des Projekts Husacherstrasse

Da ein anderes Projekt zeitgleich endete, konnten viele bestehende Nutzer direkt an der Husacherstrasse übernommen werden. Wie üblich folgten schrittweise weitere Mieter aus dem Umfeld der Ersten. Der Einzug erfolgte Mitte Juni bis Anfang Juli 2023. Die Mieter profitierten von den gewohnt flexiblen Vertragslösungen. Die Co-Working-Plätze wurden hauptsächlich über Internetwerbung vergeben. Ab August 2023 begannen jedoch unerwartete Bauarbeiten auf dem Dach und im Atrium – mit teils massivem Lärm. Diese dauerten bis fast zum Ende der Vertragslaufzeit im Dezember 2024 an. Deswegen wurde die Onlinevermarktung der Büros und Sitzungszimmer weitgehend eingestellt. Stattdessen konzentrierte man sich auf Empfehlungen durch bestehende Nutzer und das direkte Umfeld. Die Lärmsituation war für die Mieter herausfordernd, wurde aber durch transparente Kommunikation und flexible Mietbedingungen teilweise abgefedert.

Vorgehen Raum GmbH

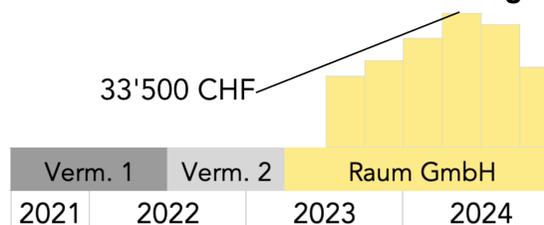
Die Fläche wurde nach dem bewährten Prinzip genutzt: *Alles bleibt, wie es ist – kein Umbau*. Sie liess sich in zwei Hauptbereiche gliedern. Eine Halbfläche wurde möglichst als Ganzes vermietet, die andere in 20m²-Büros unterteilt, die einzeln oder im Verbund mietbar waren. Zusätzlich wurden ein grosser und zwei kleine Räume als Sitzungszimmer betrieben – sie standen externen Nutzern zur Miete und internen Mietern kostenlos zur Verfügung. Eine offene Fläche von rund 40m² diente als Co-Working-Zone mit sechs Plätzen. Diese Nutzer brachten wenig Ertrag, waren aber als „Augen und Ohren“ vor Ort wichtig. Gemeinschaftsbereiche wie Lounge, Wargame-Zone mit Tischen und die bereits vorhandene Kaffeeküche förderten den Austausch. Die Möblierung stammte aus früheren Projekten, mit Tischen, Stühlen, Lateralschränken und Stehlampen. WLAN wurde flächendeckend installiert. Die Reinigung erfolgte Mo/Mi/Fr. Die 41 Parkplätze wurden flexibel ohne fixe Nummern an Mieter und Externe vermietet.



Weiterführung des Konzepts

Bereits im Februar 2024 erkundigte sich die Eigentümerin über ihre Vermarktungsfirma, ob die Raum GmbH das Projekt ab 2025 weiterführen wolle. Grundsätzlich bestand Einigkeit, doch eine verbindliche Zusage blieb aus. Aufgrund der Unsicherheit begannen einige Mieter frühzeitig, Alternativen zu suchen und zogen aus. Anfang 2025 wurde klar, dass das Projekt definitiv nicht weitergeführt wird. Das Material blieb vorerst im Haus eingelagert.

Zeitlicher Ablauf & Mietreduktionserträge



Ergebnis

Mitte 2024 waren 100% der verfügbaren Büroräume vermietet. Die Sitzungszimmer konnten wegen der Bauarbeiten kaum extern genutzt werden, dienten jedoch als Ausweichflächen für Mieter. Trotz der Lärmsituation wurden während der gesamten Laufzeit rund 150'000 Franken Mieteinnahmen erzielt. Dem standen 44'000 Franken für Internet und Reinigung gegenüber. Auftraggeberin und Raum GmbH einigten sich auf eine hälftige Teilung des Reinertrags.