

Roh, einfach, improvisiert -
eine alternative Strategie
mit Zukunft

Agenda

Thesen

Die Firma

Zürichparis

Basislager

Love, Peace and Happiness

Agenda

Supertanker

Claudia – House of Sounds

Lessingstrasse

Fazit

Fragen

Thesen

Thesen

Es wird zu perfekt und zu teuer gebaut und saniert, weil viele Investoren die folgende falsche Gleichung machen:
Hoher Mietzins = hohe Rendite.

Immobilienprojekte werden für die immer gleichen stereotypen Zielgruppen entwickelt, mögliche Zielgruppen sind aber viel differenzierter und vielfältiger.

Nachhaltig urbaner Städtebau bedeutet Vielfältigkeit, wir brauchen flexible Bauten, Mischnutzungen und vor allem lebendige Erdgeschosse.

Thesen

Der Nachfragedruck im Wohnungsbau führt zu unkreativen Wohnüberbauungen (Wohnghettos) – ästhetische Architektur allein führt nicht zu Lebendigkeit.

Zonenordnungen verhindern oft sinnvolle Durchmischungen (z.B. kein Wohnanteil in Industriezonen).

Wirklich kreative Projekte sind heute meist nur an B-Lagen möglich – da wo übliche konventionelle Strategien versagen.

Thesen

Rohe, einfache und improvisierte Immobilienprojekte sind im Betrieb nicht teurer, die Ansprüche der Mietenden passen sich den Gegebenheiten an.

In flexiblen, spontan genutzten Gebäuden ist die soziale Interaktion grösser, die Beteiligten fühlen sich sicherer und geborgener.

Es werden zu wenig günstige, attraktive und kleinteilige Immobilienprojekte entwickelt obwohl Singles zunehmen und der Bedarf an Start up-Unternehmungen ausgewiesen ist.

Thesen

Bauvorschriften und einseitig auf Technik ausgerichtete Gebäudeökologie verhindern oft einfache und intelligente Systemlösungen.

Das Bauen ist zu 'architekturlastig'. Die Bedürfnisse und Anliegen von Nutzergruppen werden bei der Planung zu wenig einbezogen und stehen erst in der Phase der Erstvermietung zur Diskussion.

Wohnen und Arbeiten ist in unserer weiter zunehmenden Dienstleistungsgesellschaft immer weniger getrennt, deshalb bauen wir flexible Räume, in denen wahlweise beides möglich ist (24h-Belebung).

Thesen

Umnutzungen bieten die spannende Chance von 'neutralen' Räumen, weil sie ja ursprünglich für einen anderen Zweck gebaut wurden.

Bei Umnutzungen ist oft weniger Sanierungsaufwand mehr, die künftige Nutzergruppe soll sich ins Gebäude 'einschmiegen' und nicht umgekehrt.

In jedem Haus bildet sich eine Community. Bei Planungsbeginn braucht es eine klare Vorstellung davon, mit welchen Massnahmen die entstehende Community gefördert und nicht behindert wird.

Die Firma

Die Firma 1997

Fischer Liegenschaften

Einzelirma

Firmengründer und 1 Mitarbeiter

Umsatz CHF 100'000

Anlagewert in Bewirtschaftung CHF 21 Mio.

davon Pionierprojekte 80%

Die Firma 2014

Fischer AG Immobilienmanagement

Aktiengesellschaft

40 Mitarbeiter

Umsatz CHF 3'300'000

Bewirtschafteter Anlagewert CHF 700 Mio.
davon Pionierprojekte 35%

Projektentwicklung

Vermittlung + Erstvermietung

Bewirtschaftung

Unterhalt

Beratung + Immobilientreuhand

Zürichparis

Hardturmstr. 66 + 68, 8005 Zürich

Zürichparis

1997: Projekt Zürichparis

Auftraggeberin: Zürichparis AG

Umnutzung von ertragsschwachem Lager- und Bürohaus

Urbane Lofts, Wohnen und Arbeiten

4'300 m² HNF

Aufwertung: CHF 3'000'000
(Bruttoertrag kapitalisiert mit 6.5% zu Anlagekosten)

Zürichparis



Zürichpans



Zürichparis



Zürichparis



Basislager

Räffelstr. 22 - 30, 8045 Zürich

Basislager

2008: Projekt Basislager - die mobile Immobilie

Auftraggeberin: Swiss Life

Zwischennutzung Brache, die mobile Immobilie

Kleinteilige Künstlerateliers

3'500 m² HNF

Aufwertung: Arealentwicklung

Basislager

Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Basislager



Love, Peace and Happiness

Schaffhauserstr. 550, 8052 Zürich

Love, Peace and Happiness

2008: Projekt Love, Peace and Happiness

Auftraggeberin: Swiss Life

Zwischennutzung Bürogebäude mit 80% Leerstand
an peripherer Lage

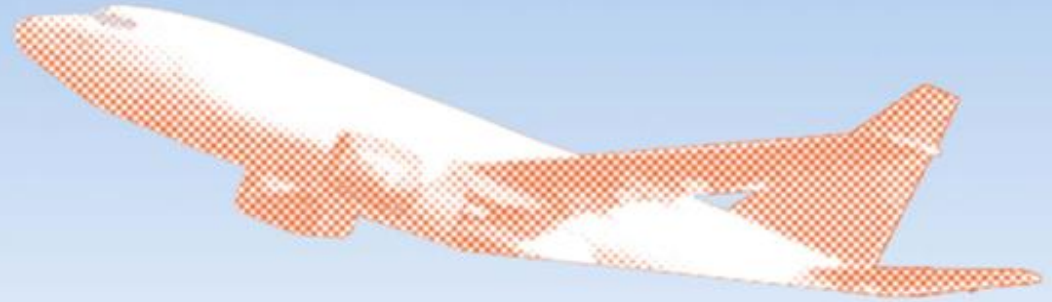
Mischnutzung Künstlerateliers, Business Home,
Backoffice, Gastro etc.

20'000 m² HNF

Aufwertung: Realisierung des kalkulierten Ertragswerts



135 - 16'000 m²
Büro - und
Atelierräume



Love, Peace and Happiness

A modern office hallway with large windows, potted plants, and a large, tilted, dark-colored geometric sculpture on the floor. The hallway is long and narrow, with a polished floor that reflects the light from the windows. The walls are made of glass and metal, and there are several potted plants along the way. The lighting is bright and even, creating a clean and professional atmosphere.

Love, Peace and Happiness

Love, Peace and Happiness



Love, Peace and Happiness



Love, Peace and Happiness



Love, Peace and Happiness



Love, Peace and Happiness

DIE WÜRDE DES MENSCHEN BESTE

Love, Peace and Happiness

HT IN DER WAHL*
MAX FRISCH

Love, Peace and Happiness

SOLFERINO

Love, Peace and Happiness

LIEBE BEDEUTET, SICH UM ANDERE ZU SORGEN.

In der Schweiz wurden im Jahr 2010 rund 80 290 Frauen Mutter.
Das sind so viele wie in den letzten 12 Jahren nicht mehr.

Love, Peace and Happiness

TRAKT GRÜN

TRAKT ROT

Paralyzed
Büro für Wohlstand
Ranex GmbH
Andres / Keller

TRAKT BLAU

Volvo Automobile Scheid AG
Frazzoli GmbH

JG

TRAKT GRÜN

ntensys GmbH

TRAKT ROT

Home Service AG
Wichser Akustik & Bauphysik AG
EMC Testcenter Zürich AG
Jens Scheid

TRAKT BLAU

Volvo Automobile Scheid AG

Love, Peace and Happiness

Love, Peace and Happiness

A photograph of a modern courtyard. The courtyard is paved with grey cobblestones and features a central area with three large, silver, spherical decorative objects. The courtyard is surrounded by a multi-story building with large windows and balconies. The foreground is filled with various plants, including tall grasses and smaller shrubs, with a wooden deck area visible on the left side.

Supertanker

Binzstr. 23, 8045 Zürich

Supertanker

2004: Projekt Supertanker

Auftraggeberin: Swiss Life

Umnutzung leerstehendes Lagerhaus

Urbane Lofts, (Wohnen) und Arbeiten

15'500 m² HNF

Aufwertung: CHF 7'000'000

(Bruttoertrag kapitalisiert mit 6.5% zu kalkuliertem
Bruttoertrag Lagerhaus 2004 plus Umbaukosten)

Supertanker



Supertanker

SUPERTANKER

Supertanker

Supertanker



Supertanker



Claudia – House of Sounds

Zürcherstr. 322, 8406 Winterthur

Claudia – House of Sounds

2011: Projekt Claudia - House of Sounds

Auftraggeberin: Zürichparis AG

Umprojektierung von leerstehendem Gewerbehaus im Rohbau in Musik-Cluster-Projekt

Musikübungsräume, Gewerbeflächen, Gastro, Clubs

10'200 m2 HNF

Aufwertung: CHF 1'000'000

(Bruttoertrag 2014 kapitalisiert mit 6.5% zu Kaufpreis plus Umbaukosten)

Claudia – House of Sounds

Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds



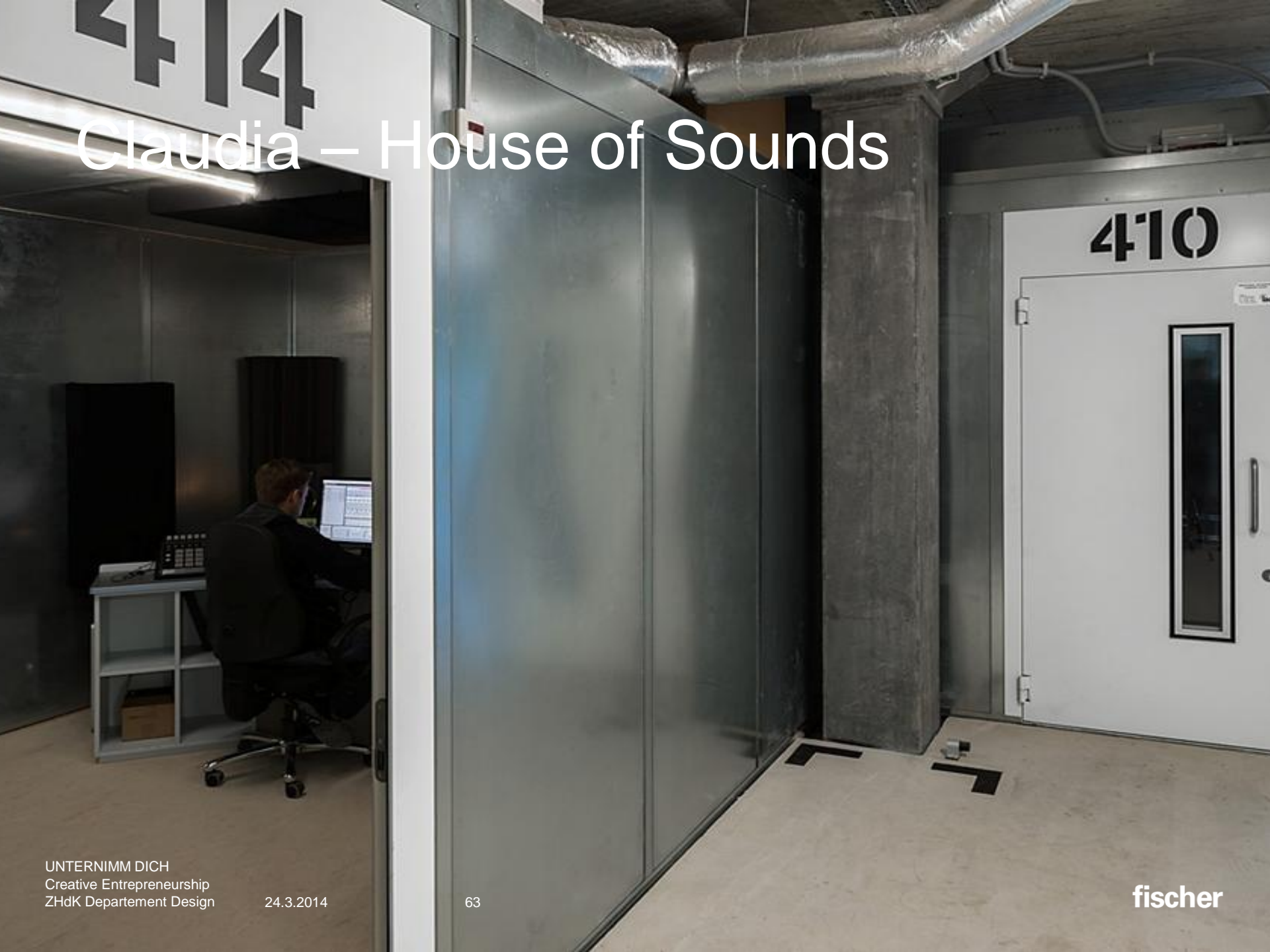
Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds



Claudia – House of Sounds

Claudia – House of Sounds



Lessingstrasse

Lessingstr. 11 - 15, 8002 Zürich

Lessingstrasse

2005: Projekt Lessingstrasse

Auftraggeberin: Zürichparis AG

Umnutzung teilweise leerstehender Fabrikationshallen

Urbane Lofts, Wohnen und Arbeiten

2'400 m² HNF

Aufwertung: CHF 3'000'000

(Bruttoertrag kapitalisiert mit 6.5% zu Kaufkosten)

Lessingstrasse

Lessingstrasse

Lessingstrasse



Lessingstrasse



Fazit

Fazit

Auch mit ‚roh, einfach, improvisiert‘ lassen sich Renditen erzielen - die Ausrede der ungenügenden Rendite zieht nicht

Jedes Bauprojekt steht in einem Quartier - spezifische Nutzergruppen und städtebauliche Aspekte müssen vermehrt berücksichtigt werden

Fazit

Einfache und intelligente Bauweise führt zu niedrigeren Mietzinsen - so sind auch die Erträge nachhaltiger

Am Anfang jeder Planung eines Bauprojektes muss ein Nutzungskonzept erarbeitet werden und die Frage der Quartieraufwertung (z.B. Erdgeschossnutzungen) gestellt werden

Love + Peace

