

BÜROIMMOBILIENMARKT ZÜRICH

## Vom Leerstand zur Vollvermietung



*Freigutstrasse 26, Zürich: Im ehemaligen Büroobjekt überwiegt heute die Wohnnutzung*

**DER WANDEL AM ZÜRCHER BÜROIMMOBILIENMARKT STELLT DIE EIGNER VON BESTANDSIMMOBILIEN OFTMALS VOR GROSSE HERAUSFORDERUNGEN. DOCH AUCH IN DIE JAHRE GEKOMMENE GEWERBEOBJEKTE HABEN MARKTPOTENZIAL – MAN MUSS ES NUR HEBEN.**

**BW.** Die Freigutstrasse 26 im Zürcher Kreis 2 «zierten» bis Ende September Baugerüste; jetzt präsentiert sich das ehemalige Bürogebäude in neuem Glanz. Und: mit neuer Nutzung. Nur noch in den ersten beiden Stockwerken gibt es Büros; die oberen Etagen wurden zu Wohnungen

umgebaut. Der Eigentümer des Objekts, die Meili Unternehmungen AG mit Sitz in Zollikon, hat frühzeitig auf den Wandel am Zürcher Büroimmobilienmarkt reagiert, der sich mit der Fertigstellung diverser erstklassiger Bürobauten an Standorten wie etwa Zürich West, Zürich Nord oder an der Europaallee am Hauptbahnhof abzeichnet.

Die Umzugswelle hat bereits begonnen und wird in den kommenden Jahren noch zunehmen. Viele grosse Arbeitgeber verlassen ihre alten Büros und beziehen neue, moderne Gebäude, meist in den Entwicklungsgebieten ausserhalb der Innenstadt gelegen. Die Konsequenzen aus die-

sen Wegzügen tragen insbesondere die Eigentümer älterer, sanierungsbedürftiger Liegenschaften. Solche Liegenschaften müssten neu positioniert werden, damit die aus den derzeitigen Entwicklungen entstehenden Chancen wahrgenommen werden können, heisst es bei Beratungsunternehmen wie Jones Lang LaSalle Schweiz oder der Colliers International (Zürich) AG.

Zu einem ähnlichen Schluss kam das Managementteam der Meili Unternehmungen. «In unserem Immobilienbestand gibt es neben sieben Hotels, Wohn- und Geschäftsliegenschaften auch gemischt genutzte Gebäude an zentralen Lagen, typischerweise mit

Läden im Erdgeschoss, Büros im ersten und zweiten Obergeschoss und ab dem dritten Stock Wohnungen», berichtet Verwaltungsratspräsident Dr. Alfred Meili.

#### ALS WOHNGEBÄUDE WIEDER MARKTFÄHIG

Die Gebäude seien zwar alle gut gepflegt, doch lehre die Erfahrung, dass Büros in den gemischt genutzten Liegenschaften – ganz anders als in den Roaring 80er Jahren - heute nicht mehr gefragt sind. «Oft gibt es bei diesen Gebäuden keine oder zu wenig Parkplätze, und regelmässig fehlt es an einem für Firmen repräsentativen Eingang», so Meili. Ein weiterer gravierender Mangel: Diese Gebäude bieten in der Regel nicht genügend Flexibilität, für den Fall, dass ein Mieter weniger Flächen benötigt oder im Zuge seiner Unternehmensexpansion mehr Platzbedarf hat.

Dies war etwa beim Gebäude Schaffhauser Strasse 340 in Zürich-Oerlikon der Fall. Zunächst belegte hier der Personalvermittler Randstad die als Grossraumbüro umgewandelten Geschäftsflächen im Erdgeschoss, nach kurzer Zeit auch die Büroflächen im ersten und zweiten Obergeschoss. Aufgrund des schnellen Wach-

tums des Unternehmens wurden die Räumlichkeiten schon bald wieder zu eng; im Gebäude selbst konnte man keine weiteren Flächen anbieten. Die Konsequenz: Randstad zog im ersten und zweiten Obergeschoss aus, ein Nachmieter war schwer zu finden. «Nach einem halben Jahr Leerstand entschieden wir uns für eine strategische Umnutzung – den Umbau zu schönen Stadtwohnungen», berichtet Meili. Das Refurbishment, in dessen Rahmen die Wohnungen in den oberen Geschossen gleich mit saniert wurden, hat sich gelohnt: Innerhalb kürzester Zeit waren die Flächen wieder vollständig vermietet.

Auch bei der Freigutstrasse 26 setzte Meili Unternehmungen auf eine Umnutzung: Statt Büros gibt es nun ab dem dritten Obergeschoss sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen – für Singles, Pärchen oder als vorübergehendes Zuhause für Expatriates. Wie Meili erklärt, verlief die Vermietung auch hier sehr erfolgreich: Zum Einzugstermin am 1. November werden alle Wohnungen bezogen. Auch um die Marktgängigkeit der im Zuge des Umbaus entstandenen drei Kleinbüros sei es gut bestellt, sagt Meili: «Sie sind ideal etwa für kleinere Rechtsanwaltskanzleien, Steuerberaterbüros oder Agenturen. Die Lage ist >>>

#### NACHRICHTEN

##### CS REF HOSPITALITY DORINT HOTEL BASEL ERWORBEN

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality erwirbt das Hotel Dorint in Basel. Grund für die Akquisition seien die hervorragende Marktposition und die Ertragsstärke des Drei-Sterne-Hotels, heisst es. Den Angaben zufolge wurde der Pachtvertrag mit der Dorint Hotels & Resort AG um 20 Jahre verlängert.

##### LOSINGER MARAZZI WEITERE HOCHHAUSPLÄNE

Unter dem Namen «Zölly» will Losinger Marazzi AG zwischen 2012 und 2014 in Zürich West ein 23stöckiges Wohnhochhaus errichten; der Baubewilligungsentscheid der Stadt Zürich wird Anfang 2012 erwartet. «Zölly» ist oberhalb der Publikumsfläche im Erdgeschoss als reines Wohngebäude mit 130 Einheiten geplant. Nach den Plänen des Zürcher Architekturbüros Meili, Peter Architekten AG sollen 2½-Zimmer-Studiowohnungen sowie 3½- und 4½-Zimmer-Apartments entstehen.

ANZEIGE

## MANHATTANMIAMI REAL ESTATE

MEET WITH US IN SWITZERLAND 9 - 15 OCTOBER 2011

[www.manhattanmiami.com](http://www.manhattanmiami.com)

>>> sehr gut: Von hier aus erreicht man zu Fuss in fünf Minuten den Paradeplatz oder den See, ebenso die nächsten Haltestellen von Tram und S-Bahn und den Hauptbahnhof.»

Ganz einfach ist ein Umbau von der Büro- zur Wohnimmobilie indes nicht. «Es gibt einige Hürden», weiss Roland Bianchi, Projektleiter Umbau bei Meili Unternehmungen. Nicht ganz einfach sei etwa das nachträgliche Einbauen von zu- und abführenden Wasserleitungen; ausserdem fielen Anpassarbeiten bei der Elektro-Hauptverteilung und Verkabelung an. Oftmals stünden die Statiker vor einer grossen Herausforderung, denn durch das Einziehen neuer Wohnungswände ergebe sich eine deutliche Mehrbelastung auf das Tragwerk. «Ausserdem steigt bei einer Wohn-



Schaffhauserstrasse 340, Zürich-Oerlikon: Seit der Umnutzung wieder vollvermietet

nutzung der allgemeine und insbesondere der Warm-Wasserverbrauch, was in der Regel den Einbau einer neuen Heizungsanlage erfordert», fügt Bianchi hinzu. Ganz billig sind

die Umbauarbeiten auch nicht. «Der Rückbau in Wohnungen ist finanziell stets uninteressant, weil man die hohen Investitionen nicht verzinsen kann», sagt Meili.

«Verbessert sich aber die Rendite durch das Refurbishment nicht, so werden die Hypothekargläubiger ein solches Projekt auch nicht refinanzieren.» Für die Massnahme komme in der Regel ausschliesslich der Eigentümer auf. Dennoch sprechen Meili gute Gründe für den Aufwand: «Zum einen gewinnt man sichere Mieteinnahmen durch Wohnungsmieter. Zum anderen kann der Umbau in Wohnungen zu einem grossen Teil als werterhaltender Aufwand mit den Gewinnen verrechnet werden. Einen Teil dieser Investitionen trägt somit wirtschaftlich der Staat.» •

ANZEIGE

### Das Kabelnetz von upc cablecom:

## Verpassen Sie nicht den Anschluss Ihrer Immobilie an das leistungsfähigste Netz der Schweiz

Nur mit dem Kabelanschluss als Basis für:

- Analoges und digitales TV und Radio in jedem Raum
- Mehrfachnutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen
- Digitales TV in HD-Qualität
- 3x schnelleres Internet wie das schnellste DSL (nur mit Fiber Power Internet 100)
- Gratis ins Festnetz von 34 Ländern telefonieren
- Service Plus - das Rundum-Sorglos-Paket für Ihre Liegenschaft

Informieren Sie sich jetzt!

Kabelanschluss = Analog TV + Digital TV + Internet + Telefonie

0800 550 800 oder [upc-cablecom.ch/kabelanschluss](http://upc-cablecom.ch/kabelanschluss)

Mehr Leistung, mehr Freude.



upc cablecom