

Re-Development

Neupositionierung von Liegenschaften und Arealen

Viele Portfolios beinhalten veraltete, sanierungsbedürftige und nicht mehr den Marktbedürfnissen entsprechende Liegenschaften. Das brachliegende Potenzial wird unterschätzt. Mit einem Re-Development werden solche Immobilien neu positioniert und zusätzliche Werte geschaffen.



Referenz: Ersatzneubau an der Badenerstrasse 747 in Zürich-Altstetten

Re-Development

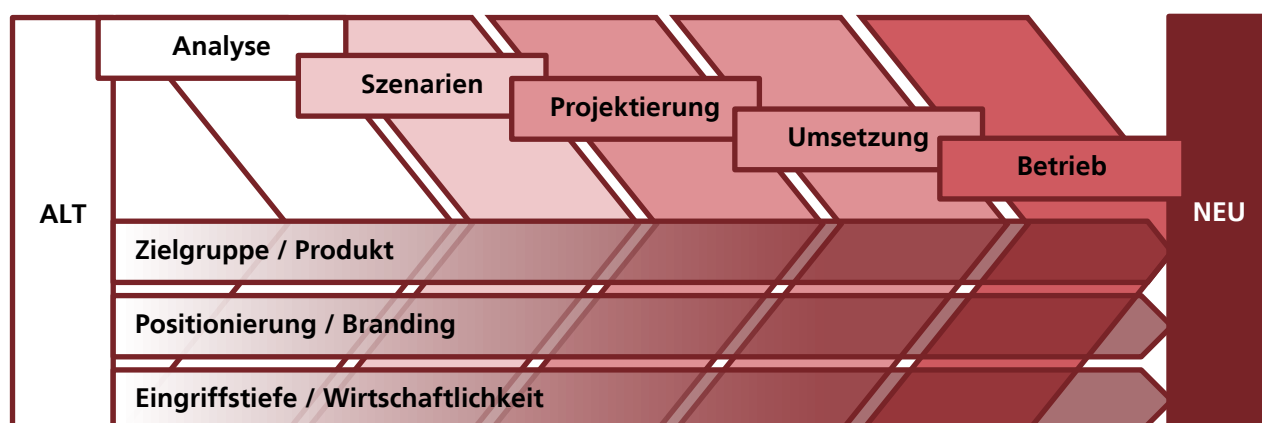
Neupositionierung von Liegenschaften und Arealen

Ausgangslage

Gut zwei Drittel des Schweizer Gebäudeparks sind vor 1980 entstanden. Viele dieser Objekte sind betreffend Bauzustand, Nutzung, Grundrissen und energetischem Zustand nicht mehr zeitgemäss und müssen erneuert werden. Nicht ausgeschöpfte Ausnutzungsreserven sowie Leerstände infolge mangelhafter Massnahmen auf veränderte Nutzungsbedürfnisse drücken auf die Performance von Einzelobjekten oder ganzen Arealen. Daraus stellt sich die Frage nach der optimalen Re-Development-Strategie: Was ist die künftige Zielgruppe? Wie soll die Liegenschaft oder das Areal positioniert werden? Welche baulichen Eingriffe braucht es: Modernisierung, Totalsanierung oder Ersatzneubau?

Ziele

Mit einem Re-Development werden brachliegende Wertschöpfungspotenziale ausgenutzt sowie die Wettbewerbs- und Überlebensfähigkeit von Liegenschaften oder Arealen sichergestellt. Für die Eigentümer bietet sich die Chance, ihre Portfolios aus dem Bestand heraus zu erweitern und nachhaltig Wert zu generieren.



Referenzen

Lösung

Ein Re-Development beinhaltet die Neupositionierung und ggf. Neuentwicklung einer Liegenschaft oder eines ganzen Areals.

In einem ersten Schritt wird in der Regel der Zustand des Bestandes aufgenommen. Darauf folgen Überlegungen zum Markt, zur Zielgruppe und zum Immobilienprodukt, bevor das Potenzial und der Handlungsspielraum in Szenarien festgehalten werden.

Der Businessplan erlaubt den Vergleich und die Beurteilung der Varianten sowie die Evaluation der Strategie für das weitere Vorgehen.

Die Machbarkeit der favorisierten Variante(n) wird anhand von Studien konkretisiert und überprüft, um einen fundierten Grundsatzentscheid für die konkrete Ausgestaltung des Re-Developments zu fällen.

Die Modernisierung oder Totalsanierung basiert auf baulichen und technischen Eingriffen in eine Liegenschaft mit grundsätzlich intaktem Potenzial, die aber aus Altersgründen nicht mehr den gewohnten Nutzungsstandard bieten kann. Ein Ersatzneubau hingegen ist in der Regel bei Liegenschaften vorzusehen, welche am Ende ihres Lebenszyklus stehen.

Durch die Projektierung wird das Vorhaben bis zur Bau- bzw. Umsetzungsreife weiterentwickelt mit anschliessender Realisierung und Überführung in den Betrieb.

Airport Business Center ZRH+, Glattbrugg



Mit dem bevorstehenden Auszug eines Ankermieters drängte sich eine Neupositionierung der Liegenschaft auf. Dazu wurde die Strategie erarbeitet, das Ausnutzungspotenzial ermittelt und die Zielgruppe definiert. Auf der baulichen Seite erfolgte die Koordination und Steuerung der Projektierung für einen Umbau mit Erweiterungsmassnahmen inkl. Sanierungskonzept für die Haustechnikanlagen. Parallel dazu wurde eine Vermarktungsstrategie erstellt und die Nutzeransprache aufgenommen. Die Bearbeitung des Re-Developments erfolgte im Auftrag der Schroder Investment Management (Schweiz) AG.

Wohnsiedlung, Neuhausen

Diverse Ampel-Indikatoren zeigten dem institutionellen Eigentümer eines grossen Portfolios an, dass die aus den 1940er Jahren stammende Mehrfamilienhaussiedlung mittelfristigen Handlungsbedarf aufweist. Was ist die zu verfolgende Re-Development-Strategie: Totalsanierung mit Verdichtungsmassnahmen oder etappierter Ersatzneubau? Die Erarbeitung der strategischen Grundlagen ermöglicht die Evaluation desjenigen Szenarios, welches in einem nächsten Schritt anhand einer Machbarkeitsstudie konkretisiert werden soll. Auftraggeberin ist eine Schweizer Anlagestiftung.

Sie sehen Herausforderungen als Chance. Wir entwickeln Ihre komplexen Projekte.



Daniel Grando
Leiter Development Consulting



Urs Albrecht
Projektleiter Development Consulting

Halter Immobilien

Wir stehen Ihnen über den ganzen Life Cycle von Immobilien zur Seite – als punktueller Berater oder umfassender Projektsteuerer.

Unser Denken und Handeln ist ausgerichtet auf die Identifikation und Umsetzung von Potenzialen von Grundstücken, Bauprojekten und Liegenschaften.

Daraus generieren wir Werte. Für Sie.

Development Consulting

Das Consulting Team von Halter Immobilien begleitet Sie als unabhängiger Dienstleister durch alle Lebensphasen einer Immobilie: Von der Strategie über die Entwicklung und Realisierung bis in den Betrieb.

Als sogenannter „Service Developer“ erbringt das Development Consulting umfassende Immobilien-Projektentwicklungsleistungen auf Mandatsbasis: Von der Strategie über die Produktdefinition und die Planung bis hin zum Branding und der Ankermieterbindung mit Begleitung der Realisierung und Betriebsaufnahme.

Ihr Kontakt

Halter Immobilien
Daniel Grando
Hardturmstrasse 134
CH-8005 Zürich
Telefon direkt +41 44 434 24 43
d.grando@halter-immo.ch
www.halter-immo.ch
