



Metamorphose für ein Bijou

Revitalisierung am Rennweg 14/16

Am Rennweg in Zürich realisierte Property One aus zwei Hauseinheiten ein Wohnbijou, die teils aus dem 14. Jahrhundert datieren. Die anspruchsvolle Transformation eines historischen Gebäudes in ein zeitgemässes Geschäft und Wohnhaus in der Altstadt von Zürich zeigt exemplarisch das Leistungspaket von Property One. Im Zusammenspiel von internen und externen Fachleuten, deren Kompetenzen zu vereinen waren, gelang es, ein für alle Seiten überzeugendes Resultat zu finden.

Property One erbringt Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien. Mit nachhaltigen und innovativen Lösungen schafft Property One mehr Wert für ihre Kunden und erzeugt Begeisterung für Immobilien. An den drei Standorten Zürich, Zug und Ascona vereint das Unternehmen unter einem Dach die Kompetenzen Investition, Finanzierung, Entwicklung, Ausführung und Vermarktung sowie Immobilien Family Office. Entlang dieser umfassenden Wertschöpfungskette deckt Property One den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Es gibt Gelegenheiten, denen zu widerstehen schwerfällt. Auch bei der Liegenschaft am Rennweg in Zürich, die einer Stiftung gehörte, war es trotz der bedenklich erscheinenden Bausubs-

tanz «Liebe auf den ersten Blick», den die heutige Eigentümerschaft, empfand, als sie von der Kaufoption Kenntnis erhielt. Sie verband den Wunsch, das Objekt zu erwerben, mit klaren Renditevorstellungen. Die Lage an einer der exklusivsten Adressen mitten im Herzen von Zürich, die reiche Vergangenheit des Gebäudes, die bis ins 14. Jahrhundert zurückgeht, und das Potenzial, das die Liegenschaft barg und das erst auf den zweiten Blick zu erkennen war – all das führte letztlich rasch zu einem Entscheid. Begonnen hatte das Projekt mit der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft für eine Investorengemeinschaft. Property One hatte zu diesem Zweck eine intensive Marktbeobachtung durchgeführt. Nachdem das Objekt gefunden war, begann eine

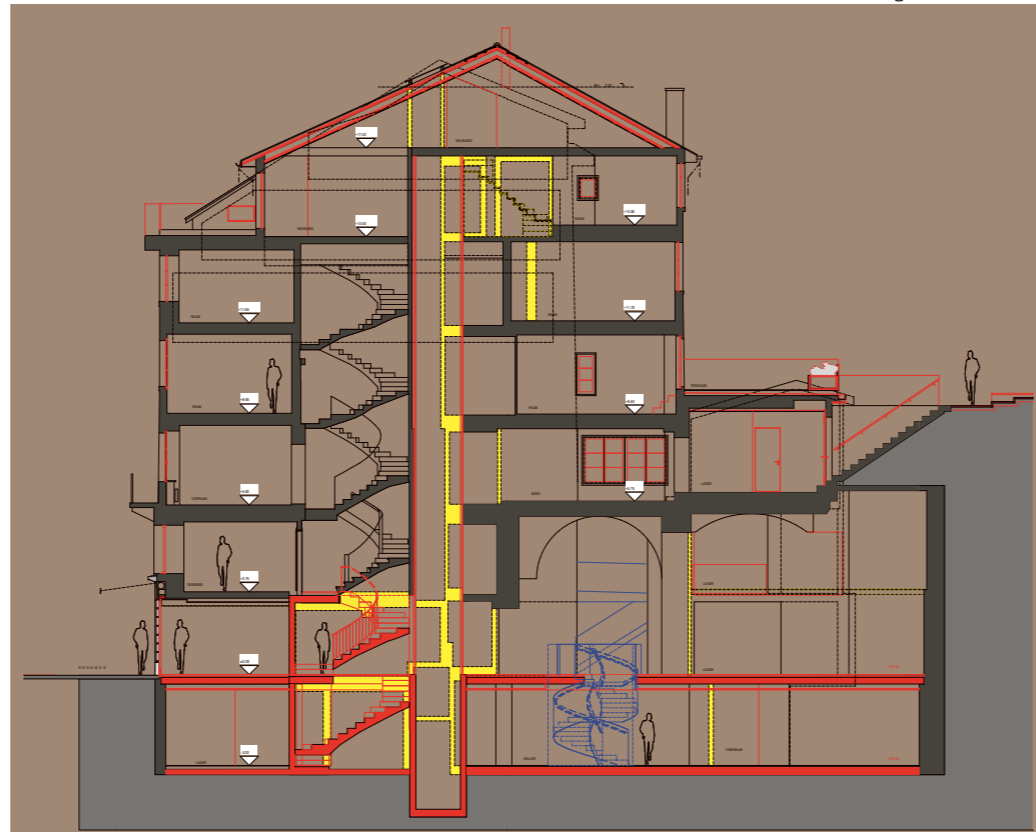


Eine Baustelle voller Überraschungen

aufwändige Due Dilligence, die neben rechtlichen, baulichen und technischen Belangen vor allem auch finanzielle Aspekte umfasste.

Objektstrategie als Basis und Antrieb

Es galt, die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes mit neuen Nutzflächen und die damit verbundene Erhöhung des Mietertrags aufzuzeigen und offenzulegen. Mit der Entwicklung einer Objektstrategie liess sich daraus auch der künftige Wert der Liegenschaft ableiten und eine Basis legen für die Kaufverhandlungen. Tatsächlich taten sich von unten bis oben, vom Keller bis zum Dachgeschoss, und selbst ausserhalb der Mauern Räume und Möglichkeiten auf, die





Die Immobilie am Rennweg 14/16 erstrahlt in neuem Glanz

- Eckdaten zum Projekt am Rennweg**
- Am Rennweg 14/16, 8001 Zürich
 - Baujahr: 1354, Gesamtanierung: 2017-2019
 - Grundstücksfläche: 305 m²
 - Nutzfläche: 880 m², davon
 - 2 Laden-/Geschäftsflächen
 - 4 Wohneinheiten

bis dato brachlagen. Im Untergeschoss, zuvor nicht als vermietbare Fläche genutzt, sind heute 100 m² vorhanden, die dank einer atriumartigen Mitte Licht und Blickachsen in die Gewölbstruktur erhalten. Das Parterre, in dem früher lediglich 90 m² zur Verfügung standen, liess sich um 80 % vergrössern, sodass dort inzwischen ganze 160 m² genutzt werden können. In den darüberliegenden Stockwerken sind, dank Zusammenlegung von kleineren Wohneinheiten, vier grosszügige Apartments entstanden mit Wohnflächen zwischen 115 und 183 m². Zuvor noch gar nicht ausgebaut war der Estrich. Inzwischen befinden sich auch dort attraktive Wohnräume mit Zugang zu Aussenflächen. Auch an anderen Stellen der Liegenschaft konnten Aussenräume geschaffen oder wiederbelebt werden. Die ruhige Rückseite des Gebäudes grenzt an einen besonders geschichtsträchtigen Teil der Stadt, den Lindenhof. Der eigentliche Erwerb der Liegenschaft fand im Rahmen eines Club Deals statt. Allein die Phase bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrags zog sich über gut ein Jahr hin. Die Finanzierung erfolgte durch bewährte Bankenpartner, die sich bei einem Beauty-Contest unter mehreren Bewerbern mit vorteilhaften Konditionen durchsetzen konnten. Property One erhielt das Mandat für die Gesamtprojektleitung, zu der auch das kostenseitige Controlling gehört. Das hausinterne Team

verstärkte sich mit externen Spezialisten in den Bereichen Legal, Entwurfsarchitekten mit Erfahrung im Bereich Denkmalpflege sowie Haustechnikplanern und Bauingenieuren.

Als eine der anspruchsvollsten Arbeiten erwies sich der vorsichtige Rückbau der stark sanierungsbedürftigen Untergeschosse, der Einzug von Zwischendecken und der Einbau eines Lifts, der zu den oberen Wohngeschossen führt. Zum Einsatz kam hierfür eine zwischenzeitlich eingebaute Stützkonstruktion aus Stahlträgern.

Für den hochwertigen Ausbau der Wohnungen wurde das namhafte Innenarchitekturbüro GREGO Jasmin Grego & Stephanie Kühnle Architektur hinzugezogen, die dem Objekt mit Farb- und Materialkonzepten ein individuelles Flair verliehen haben.



Das Ladengeschoss ist noch nicht fertig ausgebaut. Nach einer Zwischennutzung durch ein Pop-up-Store werden die Ladenräumlichkeiten nach einem weiteren Innenausbau an die definitive Mieterschaft übergeben, ein international tätiges Retailunternehmen.



Alte Stuckaturen, Täfer, Böden und Stützen prägen das Bild des Interieurs



PROPERTY ONE

www.propertyone.ch

Gelungene Symbiose aus Alt und Neu. Jede Wohnung ist einzigartig, keine gleicht der anderen.