



Auftrag & Problemstellung

Die Liegenschaft an der Kirchstrasse 2-8, 22-24 in 3098 Köniz wurde im Jahre 1990 vollvermietet eröffnet.

Die Credit Suisse, ehemals Schweizerische Kreditanstalt, hat ihr Mietverhältnis nach einer Dauer von rund 20 Jahren gekündigt. Es handelt sich dabei um ca. 3'570m² Büro-raum sowie Lager und 60 Einstellhallenplätze. Die dadurch verursachte Mietertragseinbusse beziffert sich auf rund CHF 1,3 Mio. oder 43% des Gesamtmietwertes dieser Anlageimmobilie. Mit rund 18% erwirtschaftet die Wohnungsnutzung einen nachhaltigen Beitrag an die Rentabilität. Um 30% liegt der Ertragsan-

teil „Retail/Gastronomie“, welcher dank dem Hauptmieter Coop einigermaßen stabilisiert werden konnte.

WMI wird von der Miteigentümergeinschaft (Diverse Pensionskassen) vertreten durch die Privera AG den Auftrag für die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes mit Fokus auf den Nutzungsbereich Bürofläche beauftragt. Die Marketingkonzeption fokussiert also auf den Haupt- „Value-Driver“ der Anlage, den Nutzungsbereich Büro.

- **Gebäudeversicherungswert rd. CHF 51 Mio.**
- **Büro- und Dienstleistung 5'233m²**
- **Wohnen 2'482 m²**
- **Retail/Gastro 1'688m²**
- **Parking 361 PP**

Ideen und Entwicklungsszenarien

Die Marketingkonzeption soll sich mit den folgenden Schlüsselfragen befassen bzw. diese möglichst stimmig beantworten:

Welcher Nutzungsmix weist nachhaltige Marktchancen auf ?

Welches ist die chancenreiche Marktpositionierung des Büroraumes ?

Welche Eingriffe ins architektonische Layout sind erforderlich ?

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtungsweise geht es darum eine zielführende Idee zu kreieren, deren Umsetzung auf den Systemebenen Büro, Wohnen und Parking ertragswirksam realisiert werden kann. Zu den Ideen WMI „Umnutzung Büro zu Wohnraum“ sowie „Umnutzung Büro in Seniorenresidenz“ wurde umfassende Abklärungen getroffen. Die Lagequalitäten haben beide Ideen gestützt. Doch die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Eingriffe ins architektonische Layout (Anpassung der Erschliessung, fehlende Balkone, Nutzflächenverluste etc.) liess sich nicht nachweisen, weshalb diese Ideen fallen gelassen wurden.

Schliesslich werden vier Szenarien bzw. Handlungsalternativen kreiert, bewertet und einander gegenüber gestellt.

SZ0 Bestehende Nutzung bei gleichbleibendem Layout: Es wird davon ausgegangen, dass für die gesamte Bürofläche in etwa Telquel ein Nachfolgevermietung glückt.

SZ1 Das bestehende CS-Einmieter-Büroflächenlayout wird auf eine Mehrmieter-Büroflächenkonzeption angepasst.

SZ2 Das bestehende CS-Einmieter-Büroflächenkonzept wird auf ein Mehrmieter-Büroflächenkonzept und die Nutzung als Wohn-Stadthäuser (Längsbau 1./2. OG) angepasst.

SZ3 Das bestehende CS-Einmieter-Büroflächenkonzept wird auf ein Mehrmieter-Büroflächenkonzept und die Nutzung als Wohn-Stadthäuser (Längsbau 1./2. OG) bei gleichzeitigem Umbau und Erneuerung des Wohntraktes Längsbau 2./3. OG angepasst. Es werden 2-Zimmer-Wohnungen in 4-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt.

Alle Szenarien werden monetär und auch heuristisch (mit einem Spinnendiagramm) beurteilt. Zu diesem Zweck werden die Verkehrswerte zu den hier beschriebenen Szenarien ermittelt. Damit die Werte verglichen werden können, werden diese auf den Szenariobewertungszeitpunkt t1 diskontiert. Der höchste Verkehrswert stellt die wirtschaftlich interessanteste Handlungsalternative dar.

SZ3 empfohlen und realisiert

Im SZ3 wird der Büroflächenanteil im Gebäude um ca. 700m² zu Gunsten von neuem Wohnraum reduziert. Ein direkt angrenzender Wohnungstrakt wird in das Umbauprojekt eingebunden. Damit können in diesem Trakt gleichzeitig die fehlende Lifterschliessung geschaffen und fehlerhafte Grundrissgestaltungen korrigiert werden.

Als Vorteil erwies sich die ohnehin notwendigen grosszyklischen Erneuerungsmassnahmen für Alt-Wohnungen. Insgesamt werden vier 4-Zimmerwohnungen (Umwandlung von acht 2-Zimmerwohnungen) und sechs sogenannte „5-Zimmer-Stadthäuser“ geschaffen. Für die verbleibende Büroflächen im Kopfbau wird ein flexibles Mehrmieterflächenlayout geschaffen. Die Kosten für das gesamte Umbau- und Erneuerungsprojekt werden mit rd. CHF 7,4 Mio. veranschlagt.

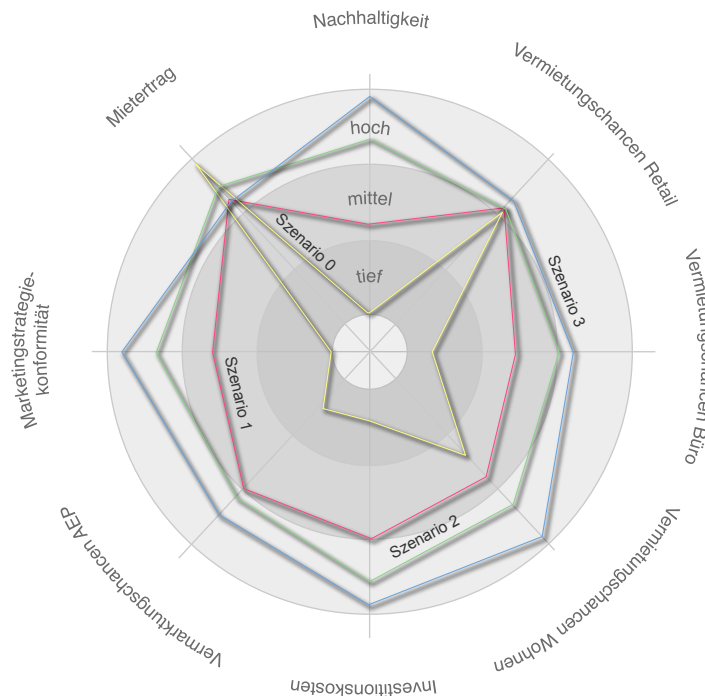


Abbildung: Spinnendiagramm, heuristische Beurteilung der Szenarien