

# **zawonet Workshop**

## **Bauen im bewohnten Zustand**

Workshop im ZAZ Bellerive, 8008 Zürich, 24. Oktober 2019

# Agenda

- SC4S
- Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer
- Kriterien für Sanierung bewohnt/unbewohnt
- Wirtschaftlichkeit

# SC4S

# Kurzvorstellung

## Firma

### SC4S Partner GmbH

- Bauherrenberatung und Bauherrenvertretung für private und institutionelle Eigentümer
- Inhaberin Silvia Salvador, dipl. Architektin ETH

## Beruflicher Werdegang Silvia Salvador

### 11 Jahre Bauherrenvertreterin für institutionelle Eigentümerschaft

Projektleitung von Bauvorhaben im Anlageportfolio der Swiss Life

- Projektentwicklungen
- Neubauten
- Sanierungen

### 10 Jahre Tätigkeit als Architektin

Projektleitung Neubauten und Sanierungen

## Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 1/4

Gesamtsanierung Sihlporte Zürich

Nutzung Retail/Büro

CHF 32 Mio



## Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 2/4

Gesamtsanierung Bahnhofstrasse 75/79 Zürich

Nutzung Retail/Büro

CHF 110 Mio.



## Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 3/4

**Neubau Via Lepori Massagno**

**Nutzung Wohnen**

**CHF 95 Mio**

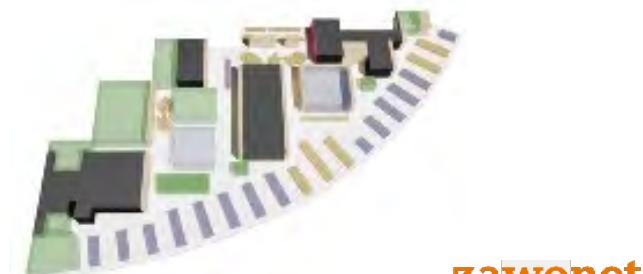


## Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 4/4

Mieterausbau Edelweiss Air

The Circle

Nutzung Büro



# Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer (1/2)

## Weshalb saniert ein *institutioneller* Eigentümer seine Liegenschaft?

- Umfeld, Quartier der Liegenschaft ändert sich
- Neupositionierung der Liegenschaft
- Ende Lebenszyklus der Bauteile
- Veränderte Anforderungen an Leistung der Liegenschaft durch Miaternachfrage
  - Akustik (Trittschall)
  - Zugänglichkeit (Lift)
  - Aspekte Nachhaltigkeit
  - Smart buildings
- Werterhaltung der Anlage
- Wertmehrung (Publikumsgesellschaft)

# Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer (2/2)

## Weshalb saniert ein *privater* Eigentümer seine Liegenschaft?

- Ende Lebenszyklus der Bauteile
- Veränderte Anforderungen an Leistung der Liegenschaft durch Mieter nachfrage
- Sicherung des Anlageobjektes für nächste Generation
- Zinslandschaft

# Kriterien für Sanierung bewohnt/unbewohnt aus Sicht Eigentümer

## Sanierung im *bewohnten* Zustand

- Lage (Macro/Micro) der Liegenschaft
- Neupositionierung nicht notwendig
- Eingriffstiefe
- Angebot an Wohnungen hoch
- Anpassungen an Marktmietzins beschränkt
- «Status quo»

## Sanierung im *unbewohnten* Zustand

- Lage (Macro/Micro) der Liegenschaft
- Neupositionierung notwendig durch Veränderung der Anforderungen an Liegenschaft
- Angebot an Wohnungen knapp
- Anpassungen an Marktmietzins möglich

# Danke.