

INTER  
CITY  
98 / 99

©  
INDUSTRIAL



# F E L S I N D E R B R A N D U N G

## LEIDENSCHAFT FÜR LIEGENSCHAFTEN

Intercity erbringt Immobiliendienstleistungen. Als Verwalter und Vermarkter für Dritte haben wir uns in bald fünfzig Jahren einen Namen geschaffen. In der Deutschschweiz sind wir mit über 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in sieben Niederlassungen vertreten. Die starke lokale Verwurzelung findet ihre Ergänzung im nationalen Verbund mit drei weiteren eigentümergeführten Familienunternehmungen innerhalb der GSI (Groupe Suisse Immobilier). Den globalen Bezug schaffen wir durch die Einbindung von Intercity ins Netzwerk von Healey & Baker/Cushman & Wakefield.

In der sich ständig verändernden und komplexer werdenden Immobilienwelt gelang es Intercity, ihre Spitzenposition zu halten. Die Spezialisierung auf die Immobiliendienstleistungen Bewirtschaftung, Verkauf, Vermietung, Bautreuhand und Beratung ist unsere Stärke.

Als einer der wenigen unabhängigen Immobiliendienstleister sind wir stolz,

unsere Selbständigkeit auch künftig zu bewahren. Frei von Interessenkonflikten fühlen wir uns nur zu etwas verpflichtet: der persönlichen Betreuung Ihrer Immobilie. So durften wir im letzten Jahrzehnt dieses Millenniums die Entwicklungen des Immobilientreuhandgeschäftes mitgestalten, ohne uns mit Restrukturierungen, Abspaltungen, Fusionen oder Wertberichtigungen auf eigenen Immobilienprojekten als Auswirkung der schwierigen Immobilienjahre beschäftigen zu müssen. Mit ein Grund dafür, dass 1998 das umsatzstärkste und ertragreichste Jahr der Intercity Gruppe seit Bestehen war.

Wir wollen nicht zu den Grössten, sondern zu den Besten unserer Branche gehören. Als «Fels in der Brandung» fühlen wir uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre gerüstet. Wir wissen: Motivierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unser wichtigstes Kapital. Als Unternehmer im Unternehmen gilt ihre Leidenschaft Ihrer Liegenschaft.

Die Maxime unseres Denkens und Handelns ist und bleibt: Ehrlich, effizient und einfallsreich streben wir als spezialisierter und eigenständiger Immobiliendienstleister danach, den bestmöglichen Kundennutzen zu erbringen.

Selbstbewusst präsentieren wir Ihnen die vierte Ausgabe unseres Tätigkeitsberichtes. Er zeigt anhand von Fallbeispielen

Toni Bächler, Herbert J. Wüst, Markus Wüst, Dieter Herweijer



auf, wie wir unser Wissen und unsere Erfahrung für Ihre Liegenschaft nutzbar machen können. «Intercity 98/99» gibt Ihnen Einblick in die Tiefe unseres täglichen Wirkens.

## TÄTIGKEITSBERICHT 98/99

- Intercity Facts & Figures	4
- Intercity Leistungspaket	5
- Mehrwert durch Markenbildung	6, 7
- Unternehmerisch bewirtschaften	8, 9
- Engagiert verkaufen	10, 11, 12
- Effizient vermieten	13, 14
- Umfassend beraten	15, 16
- Intercity Highlights	17
- More Intercity Highlights	18, 19

# INTERCITY FACTS & FIGURES

## LOKAL VERWURZELT, GLOBAL VERNETZT

Seit über fünf Jahren ist die Intercity Gruppe Korrespondentin von Healey & Baker. Das traditionsreiche, 1820 in London gegründete Unternehmen gehört seit 1998 zu Cushman & Wakefield Worldwide, einem der führenden, wahrlich globalen Immobilienunternehmen. Mehrere der abgeschlossenen Intercity Transaktionen – bisher meist Vermietungen von Laden- und Büroflächen – finden ihren Ursprung in diesem internationalen Netzwerk.

Die Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes gestattet seit kurzem Ausländern den Erwerb von Anlagen kommerziell genutzter Liegenschaften. Für solche Vermittlungsangebote im Bereich «Investment Properties» ist die Einbindung ins globale Netzwerk von grossem Vorteil, stehen doch dann diese Anlageobjekte genauso ausländischen Nachfragern gegenüber.

Was international gilt, hat auch national Gültigkeit. Zusammen mit der Société Privée de Gérance (SPG) in Genf, der von Graffenried Gruppe (GR) in Bern und der de Rham & Cie. SA in Lausanne bilden die Unternehmungen der Intercity Gruppe einen in der schweizerischen Immobilienbranche einzigartigen Dienstleistungspool, die GSI (Groupe Suisse Immobilier). Der Verbund erbringt überregionale Bewirtschaftungs-, Vermittlungs- und Berater-tätigkeit.

## UNTERNEHMENSSTRUKTUR

### ICB BETEILIGUNGEN AG

Die Intercity Gesellschaften sind in der ICB Beteiligungen AG zusammengeschlossen:

<b>INTERCITY VERWALTUNGS-AG ZÜRICH</b>  Niederlassungen in Luzern, Bern, Basel, St. Gallen und Spreitenbach AG	<b>INTERCITY ZÜRICH</b>  <b>INTERCITY LUZERN</b>  <b>INTERCITY BERN</b>  <b>INTERCITY BASEL</b>  <b>INTERCITY ST. GALLEN</b>  <b>INTERCITY AARGAU</b>	<b>IT IMMOBILIEN TREUHAND AG BASEL</b>  Niederlassung in Liestal BL	<b>OVERTERRA AG</b>  Eine affilierte Gesellschaft der Intercity Gruppe, spezialisiert auf den Kauf und Verkauf von ausländischen Immobilien
--	---	---	---

## GESCHÄFTSLEITUNG

### GESAMTUNTERNEHMEN

Herbert J. Wüst,  
Präsident des Verwaltungsrates  
Toni Bächler,  
Delegierter des Verwaltungsrates  
Markus Wüst,  
Mitglied des Verwaltungsrates  
Dieter Herweijer, Direktor

### INTERCITY ZÜRICH

Willy Buchwalder, Urs Küng,  
Robert Künzler, Beatrice Mautner,  
Yvonne Muigg

### INTERCITY LUZERN

Karl Strebel, Hanspeter Weber

### INTERCITY BASEL

Geneveva Lahmadi-Sutter, Bruno Stoffel

### INTERCITY BERN

Eva Gehri

### INTERCITY ST. GALLEN

Ruedi Hohl

### INTERCITY AARGAU

Konrad Landolt

### IT IMMOBILIEN TREUHAND AG

Ruedi Gautschi, Karl Grünenfelder,  
Paul Kocher, Hanspeter Meyer,  
Toni Richner

## VERWALTUNGSRAT

### ICB BETEILIGUNGEN AG

Hans Wüst, Präsident  
Herbert J. Wüst, Delegierter  
Toni Bächler, Mitglied  
Markus Wüst, Mitglied

### IT IMMOBILIEN TREUHAND AG

Dr. Fredy Veit, Advokat, Präsident  
Herbert J. Wüst, Delegierter  
Toni Bächler, Mitglied  
Toni Richner, Mitglied  
Markus Wüst, Mitglied

## UNTERNEHMERISCH BEWIRTSCHAFTEN

Intercity verwaltet Immobilien aktiv und unternehmerisch. Schnelle Reaktionen auf Veränderungen werden angestrebt. Und dank einer gehörigen Portion Weitblick auch erreicht.



## ENGAGIERT VERKAUFEN

Intercity agiert im Verkauf sehr kompetent. Durch grosses Engagement werden die gesetzten Ziele erfüllt oder übertroffen. Und so die gemachten Versprechen gehalten.



# INTER CITY LEISTUNGS PAKET

## EFFIZIENT VERMIETEN

Intercity vermietet ideenreich und speeditiv. Dabei werden Ideen der Mieter ebenso ernst genommen wie die eigenen. Und möglichst schnell zum Wohle aller umgesetzt.



## UMFASSEND BERATEN

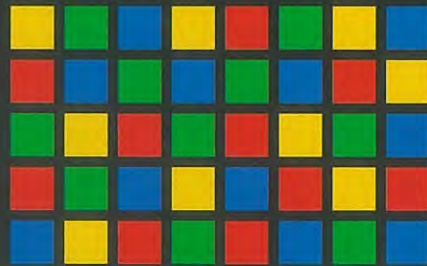
Wir packen Probleme in allen Immobilienbelangen an. Und suchen und finden geeignete Lösungen. Darauf können Sie sich verlassen.



# MEHRWERT DURCH MARKEN BILDUNG

## BRANDING SCHAFFT IDENTIFIKATION

Jede grössere Überbauung, die es ab Plan zu vermieten oder zu verkaufen gilt, braucht ihr eigenes Image: einen treffenden, einprägsamen Namen samt Schriftzug, mit dem sich die anvisierte Zielgruppe identifizieren kann. Gelingt der Wurf, werden Name und Projekt zur



# Kappeli

Einheit, entsteht eine Aura rund um das Bauvorhaben und haftet in den Köpfen aller Projektbeteiligten, lange bevor die Überbauung auf den Markt gelangt. Und so selbstverständlich wie die Intercity Verkaufs- oder Vermietungsteams von «The Docks», «Schlossblick», «ZuhauSee», «Bella Vista», «WeitBlick» oder «com.West» sprechen, so prompt und natürlich prägt sich der Name auch bei Bauherren, Architekten, Behörden und schliesslich bei Kauf- und Mietinteressenten ein. Und es kann entscheidend sein, wenn der potenzielle Anleger, Käufer oder Mieter zum Zeitpunkt der Lancierung des ersten Inserates bereits auf einen fertigen Auftritt trifft. Der Prozess der Imagebildung heisst

Branding. Branding bedeutet Aufbau einer Marke, denn Marken haben Wert. Branding meint im Immobilienumfeld, einem Bauprojekt eine Identität zu verleihen, die über das Ende des Projektes hinaus weiterlebt. Branding ist der bedeutsame Anfang jeder erfolgreich durchgeführten Vermarktungskampagne.

Der Prozess ist intensiv, aufwändig und verlangt ein gutes Gespür für Trends.

Als Erstes gilt es, mit Feingefühl die Zielgruppe zu definieren. Denn wollen wir den Erwartungen des Endnutzers gerecht werden, müssen wir ihn möglichst gut kennen. Erst wenn wir die Psyche der angestrebten potenziellen Käufer- oder Mieterschaft erspürt haben, können wir



Namen und Schriftzug für das ihr gewidmete Bauprojekt entwickeln. Stehen Logo und Name erst einmal fest, erscheinen sie auf jedem Werbemittel – von der Bautafel über die Vermietungsbroschüre bis hin zum Internet-Auftritt.

Last, but not least muss der Name gut auszusprechen und für die unterschiedlichsten Werbetoole wie Printmedien, Video, CD-ROM usw. geeignet sein.

Der Aufwand lohnt. Das Beispiel Steinfels-Areal zeigt das Resultat sorgfältigen Brandings. Intercity war frei in der Benennung. «Steinfels-Areal» ist ein Volltreffer. Oder können Sie sich vorstellen, dass TeleZüri «live aus dem Sunemättli» senden würde?

## Wohnen im WeitBlick: Weniger ist mehr.



Das Fazit: Branding schafft Mehrwert.

Eine neue, wertvolle Erkenntnis im Immobilienbereich.

# UNTERNEHMERISCH BEWIRTSCHAFTEN

## INDIVIDUALITÄT, DIE HARMONIERT

Die Immobilienbewirtschaftung ist ein zentrales Standbein der Intercity. In der Deutschschweiz verwalten wir Mehrfamilienhäuser, Büro- und Gewerbeliegenschaften und Shoppingcenters.

Werterhaltung und Wirtschaftlichkeit gelten bei Mietliegenschaften als Beweis für gute Verwaltungsarbeit. Wir treten ihn gerne an.

Eine Stockwerkeigentümerschaft muss harmonieren; die Eigentümer sollen zufrieden sein – so lautet unsere Devise bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum, einer weiteren Spezialität unserer Verwaltungstätigkeit.

## **EINIGE BEISPIELE VON NEUEN**

### **VERWALTUNGSMANDATEN:**

#### WO DIE «BASLER» ZU HAUSE IST

Im Rahmen der neuen Bewirtschaftungsstrategie der Basler Versicherungen, die vermehrt regionale Bedürfnisse würdigt, war Intercity Luzern zur Neuausschreibung aller Verwaltungsmandate der «Basler» für die Region Zentralschweiz eingeladen. Unser Know-how überzeugte: Ab 1. Januar 2000 bewirtschaftet Intercity Luzern die «Basler»-Liegenschaften in den Kantonen Luzern, Schwyz und Zug mit einem Mietertrag von über 12 Millionen Franken.

#### «BIOVALLEY» IN DER

#### NORDWESTSCHWEIZ

Im Zusammenwirken mit der Basler Kantonalbank und der Wirtschaftsförderung Basel-Stadt und Baselland entsteht in einem aus einem Konkurs stammenden, modernen Gewerbegebäude in Allschwil bei Basel ein für die Region wegweisendes «Innovationszentrum Nordwestschweiz» für Forschungs- und Hightech-Firmen. Die IT Immobilien Treuhand AG in Basel ist seit Anfang Januar 1998 mit der Verwaltung der 21000 m<sup>2</sup> grossen «Biovalley»-Liegenschaft beauftragt.



**WIR BLEIBEN DRAN**

Seit dem 1. Januar 1998 verwaltet Intercity Zürich dreissig Liegenschaften der TA-Media-Pensionskasse mit einem Mietzinsvolumen von über 6 Millionen Franken. Aufgrund einer umfassenden Portefeuille-Analyse werden die meisten Gebäude einer Totalrenovierung unterzogen: eine anforderungsreiche Aufgabe für Intercity als beauftragte Bewirtschafterin.

**SECURA: MIT SICHERHEIT**

Intercity packte die Chance, für einen Teil des Liegenschaftenportefeuilles der Secura Versicherung mit über 200 Wohnungen im Mittelland zu offerieren. Erfolgreich. Die Vergabe an Intercity erfolgte dann sehr kurzfristig: Verwaltungsbeginn war schon ein Monat nach Auftragsbestätigung.

**IN BERN KANN ES AUCH**

**SCHNELL GEHEN**

Der Wunsch der Auftraggeberin: Eine auf reine Immobiliendienstleistungen spezialisierte Unternehmung sollte das Verwaltungsmandat für ihre Liegenschaften in enger und transparenter Zusammen-

arbeit wahrnehmen. Die alteingesessene Berner Familie übergab im Frühjahr 1998 ihre drei grösseren Gebäude an guter Lage in Bern der Intercity Verwaltungs AG zur Bewirtschaftung.



# ENGAGIERT VERKAUFEN

## WIR VERMITTELN RENDITE

Der Markt für Immobilienanlagen unterlag in den letzten Jahren vielfachen Veränderungen. In den 80er Jahren stand einem beschränkten Angebot ein grosser Nachfragedruck gegenüber. Die Folge: tiefe Renditen und überhöhte Preise, die künftig erwartete Wertsteigerungen gleich schon mit einschlossen.

Nach der ernüchternden, wohl nicht selten übersteuerten Preiskorrektur Anfang der 90er Jahre entdecken heute viele Kapitalanleger die Attraktivität von Immobilienanlagen neu. Die Volatilität hoher Aktienmärkte und die hinzukommenden ausländischen Interessenten für Geschäftsliegenschaften erhöhen die Nachfrage nach guten Anlageobjekten.

Auch auf Seiten der Anbieter bewegt sich etwas: Immobilienportefeuilles bedeutender Firmen werden ausgegliedert und verflüssigen teilweise den Markt.

Die Vermittlung von Renditeliegenschaften stellte stets eine Kernaktivität der Intercity Gruppe dar. Wir werden den Be-

reich «Investment Properties» – unter Einbezug des internationalen Netzwerks – weiter verdichten.

## LÖWENPLATZ ZÜRICH UND

### LÖWENPLATZ ZÜRICH

Am 16. Dezember 1996 kaufte die Winterthur Versicherung das «Landmark Build-

ding» des Stararchitekten Theo Hotz – das Haus, das rechts vom Globus auf dem Löwenplatz steht. Intercity war die erfolgreiche Vermittlerin. Zwei Jahre später, am 22. Dezember 1998, vermittelte sie das «Prokredit-Gebäude» links davon. Ein motivierter Verkäufer (GE Capital Bank) und ein entscheidungsschneller Käufer (wiederum die «Winterthur») machten die Abwicklung möglich. Innerstädtische Liegenschaften dieser Qualität sind rar!





### VIELE BETTEN IM KORNFELD

Das Baukonsortium Riedmatt Möhlin beauftragte die Intercity Basel mit dem Verkauf der Überbauung Kornfeldstrasse 12 bis 20 in Möhlin. Die Basler Lebensversicherungsgesellschaft erwarb das Anlageobjekt mit dreissig Wohnungen zum Preis von rund 9 Millionen Franken.

### DIE 70ER VERKAUFEN

Die Winterthur Versicherung vertraute Intercity Bern die Veräusserungsaufgabe für eine schön gelegene Wohnüberbauung in Kehrsatz mit 98 Wohnungen und grosser Einstellhalle an. Die Überbauung stammt aus den 70er Jahren, und die Grundrisse der Wohnungen konnten heu-

tigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Parallel bestand ein erheblicher Renovationsbedarf im sanitären Bereich.

In einem schwierigen Marktumfeld mit sinkenden Mietzinsen und steigendem Leerwohnungsbestand gelang Intercity Bern nach langen und subtilen Verhandlungen im Sommer 1998 der Verkauf an eine private Anlegerschaft.

### EIN PAKET FÜR DIE KANTONALBANKEN

Die Hansa AG, eine Basler Finanz- und Beteiligungsgesellschaft, beauftragte die IT Immobilien Treuhand AG im Frühjahr 1998 mit dem Verkauf eines grösseren Immobilienpaketes. Mit der Prevista – der Anlagestiftung der Kantonalbanken – traf

Intercity auf eine Käuferin für ein Immobilienportefeuille von über 40 Millionen Franken. Die IT wird die in der Region Basel liegenden Objekte auch weiterhin betreuen.

### CREDIT SUISSE OBERNAU

Von einem privaten Verwaltungskunden erhielt Intercity Luzern den Auftrag zur Veräusserung von vier Mehrfamilienhäusern in Obernau LU. Nach der erfolgreichen Vermittlung an einen Fonds der Credit Suisse bleibt die Verwaltung der Liegenschaften weiterhin in den Händen unserer Luzerner Niederlassung.

# ENGAGIERT VERKAUFEN (FORTS.)

Geometrie. Weisses Mauerwerk, filigrane Stahlelemente, Leichtigkeit der Konstruktion und riesige Fensterflächen, die eine einmalige Fernsicht über den Zürichsee bieten, schaffen südliche Stimmung. Licht und Besonnung der Häuser sind einzigartig.

Die Intercity Abteilung «Exceptional Properties» hilft an der Projektentwicklung dieser Häuser mit – Preissegment um die 2 Millionen Franken – und zeichnet für die Vermarktung verantwortlich. Intercity veräusserte über zwei Drittel der Liegenschaften innerhalb von drei Monaten.

«Gerimoos Heights: Höchste Wohnkultur am Zürichsee» – so lautet der Slogan für das zweite Rüschlikoner Wohnbaupro-

jekt. Es umfasst ein Gebäude mit phantastischer Seesicht (Lake Hill) und zwei identische Häuser hin zum Üetliberg (Green Hill und Golden Hill), die in ihrer Ausrichtung nach Südwesten das ganze Jahr hindurch eine volle Breitseite Sonnenlicht erhalten. Die drei Häuser von «Gerimoos Heights» bestechen durch

## «GERIMOOS» UND «GERIMOOS

### HEIGHTS»: WOHNKULTUR HOCH ZWEI

Good news unserer Abteilungen «Verkauf» und «Exceptional Properties»: Sie lancierten gleichzeitig und erfolgreich – keine 500 Meter Luftlinie voneinander entfernt – je ein interessantes Projekt im gut gelegenen, natur- und stadtnahen sowie steuergünstigen Rüschlikon.

Im «Gerimoos» verkaufte Intercity im Auftrag der Familie Bodmer vier Landparzellen mit total über 5000 m<sup>2</sup> an einen Bauträger, der auf diesem Land mit grösserer Ausnutzung elf Häuser realisiert. Die Schönheit der Liegenschaften beruht auf ihrer reduzierten und sehr komplexen



schlichte, aber gut gegliederte Fassaden und fügen sich sehr schön in die bestehende Umgebung ein. Drei Viertel der Wohnungen «Gerimoos Heights» waren vor dem Spatenstich verkauft.

# EFFIZIENT VERMIETEN

## INTERCITY. UNTERWEGS FÜR DIE SBB

Der SBB-Hauptbahnhof St. Gallen als eines der ältesten historischen Gebäude St. Gallens erhielt ein neues Outfit: Anlässlich der Totalsanierung liessen sich auch gleich neue Ladenräumlichkeiten integrieren.

Die Direktion Liegenschaften St. Gallen der Schweizerischen Bundesbahnen SBB betraute die Intercity St. Gallen mit der Erstvermietung der neuen Ladenflächen. Innerhalb von wenigen Monaten gelang Intercity die Vermietung sämtlicher Verkaufsräume. Bereits erhielt die Intercity St. Gallen von der SBB einen Folgevermietungsantrag für Ladenflächen im an den Hauptbahnhof angrenzenden Nebengebäude.



## BEI GESÄTTIGTEM MARKT Hilft

### KREATIVITÄT

Auf den Auszug eines Grossmieters hin erhielt Intercity St. Gallen von der Rentsch Immobilien AG die Aufgabe, rund 3000 m<sup>2</sup> frei gewordene Bürofläche zu vermieten. Trotz der angespannten und übersättigten Marktlage in der Region St. Gallen

liessen sich drei Viertel der Räumlichkeiten zu für die Mandantin interessanten Mietzinsen langfristig weitervermieten. Der beachtliche Vermietungserfolg resultierte aus marktorientierten und kreativen Anstrengungen und einem engagierten Einsatz.



### VON NULL AUF PARADEPLATZ

Januar 1998: Andersen Consulting (AC) sucht 2500 m<sup>2</sup> Bürofläche an innerstädtischer Lage. AC beobachtet im Team mit einem externen Berater über längere Zeit den Geschäftshausmarkt – erfolglos. Nun betraut die weltweit grösste Unternehmensberatungsgesellschaft die Abteilung «Immobilienberatung» der Intercity mit dem Auftrag. Schon nach kurzer Zeit kann Intercity Andersen Consulting nach exakten Vorgaben eine Liegenschaft Nähe Paradeplatz anbieten, die zusätzlich bereits Raum für eine weitere Expansion bereitstellt. Mitte 1999 bezog Andersen Consulting in der Fraumünsterpost die

ehemaligen Räume der Swisscom, die durch ihr engagiertes Handeln mit zum Gelingen des Geschäftes beitrug.

### 2000 M<sup>2</sup> INNENSTADT ZÜRICH

Juli 1998: Auch die Zürcher Niederlassung der Genfer Privatbank Lombard Odier & Cie beauftragt die Immobilienberatung der Intercity mit der Suche nach 2000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Zürcher Innenstadt.

Der Markt für Grossflächen in Zürich ist mager und undurchsichtig, trotzdem gelingt es Intercity, diverse Flächen in dieser Grössenordnung im Zentrum anzubieten. Lombard Odier & Cie wählt das Verwaltungsgebäude der Jelmoli S.A.

an der St. Annahof-Gasse. Mitte 1999: Lombard Odier & Cie bezieht ihre neuen Räume im Zürcher Stadtzentrum.

### COME TO COM.WEST

1999: Die Intercity Abteilung Immobilienberatung wird mit einem weiteren Zürcher Grossmandat beauftragt. Auf dem Schölller-Areal im Kreis 5 entsteht per April 2002 das com.west: Der Gebäudekomplex mit rund 25000 m<sup>2</sup> Büro-, Ausstellungs- und Ladenfläche gelangt im Herbst 1999 auf den Markt.



# UMFASSEND BERATEN

## WAHRE GESCHICHTEN

### EFFIZIENTER ARBEIT

Die Bewirtschaftung von Liegenschaften ist in der aktuellen Marktsituation von grosser Bedeutung. Unterlassungen und Fehlentscheide lassen sich kaum korrigieren. Gut, wenn dem Eigentümer ein versierter, verlässlicher Partner zur Seite steht. Wie die folgenden Beispiele effizienter Arbeit aufzeigen.

Ein Privatmann erwarb seinerzeit durch die Vermittlung der IT Immobilien Treuhand AG eine 1970 erbaute, neungeschossige Liegenschaft in einem Vorort von Basel. Nach über zwanzigjähriger Besitzdauer entschloss er sich zum Verkauf und gelangte wiederum an die IT. Das



noch auf einen Verkaufsversuch ankommen. Die Angebote waren ernüchternd, und er beauftragte IT, die von ihnen angeregten Massnahmen zu realisieren.

Ausgehend von klaren Kosten- und Mietzinsersparungen wurde die Liegenschaft mit einer attraktiven, hinterlüfteten Fassade ausgestattet, für die wir erst noch

noch gut erhaltene Gebäude bot durch sein Alter und den entsprechenden Baustandard eine wenig attraktive Erscheinung. Die klare Empfehlung von IT: Aufwertung der Immobilie durch technische und ästhetische Massnahmen mit dem Ziel, netto ein besseres Verkaufsergebnis zu erreichen. Der Eigentümer liess es den-

einen namhaften Subventionszuschuss erhielten. Verbesserungen wurden auch an den technischen Anlagen und am Gesamtbild vorgenommen. Die Liegenschaft erfuhr damit eine starke innere und äussere Aufwertung. So fand das neu eingekleidete Haus bald einen neuen Interessenten und Käufer – ebenfalls ein Kunde der IT.

#### FULL SERVICE

Kein blosses Schlagwort für unsere Tochterunternehmung, IT Immobilien Treuhand AG, in Basel. Seit Jahren betreut die IT die Pensionskasse der Siegfried AG, Zofingen, im ganzen Spektrum der Verwaltung, Erneuerung und Optimierung



des Immobilienbestandes. Grundlage der vielschichtigen Aktivitäten bildet ein Mehrjahresplan. Seine Umsetzung erfordert verschiedenste Massnahmen, immer mit dem Ziel der Werterhaltung und Optimierung der Anlagen. Für Anlagezwecke ungeeignete Liegenschaften gelangen zum Verkauf, demodierte Immobilien werden renoviert oder durch Neubauten ersetzt. Wie nachfolgendes Beispiel darlegt.

Ausgangslage: zwei alte, den Markterfordernissen nicht mehr genügende Mehrfamilienhäuser auf schlecht genutztem Terrain in Oftringen. Die IT erarbeitet zwei alternative Studien für Anbau, Aufstockung oder Abbruch und Neubau. Die

Eigentümerin entschliesst sich aufgrund klarer Projektionen möglicher Mieteinnahmen für die Variante Neubau: IT wird mit Planung, Ausführung und Vermietung betraut und realisiert die Aufgabe innerhalb von eineinhalb Jahren mit Erfolg. Das erste der beiden Mehrfamilienhäuser ist bereits voll vermietet, das zweite Haus steht vor der Vollvermietung.

# INTER CITY HIGH LIGHTS

## 500 JAHRE ALTE

## DREIEINHALB METER

Das schmale Haus befindet sich in einem der beliebtesten Basler Altstadt- und Wohnquartiere. Hier gibt es neben Wohnraum kleine Läden, Galerien, Museen und das Spielkische-Theater.

Die beidseitig angebaute Altstadtliegenschaft besteht aus Vordergebäude, angrenzendem Innenhof mit seitlicher Laube und Hintergebäude. Rückseitig anliegend findet sich der gegen Süden orientierte kleine Garten.

Da die Parzelle nur knapp dreieinhalb Meter breit ist, ist das Raumangebot entsprechend gering. Die ältesten Gebäudeteile des Vorderhauses sind etwa 500 Jahre alt. Die Liegenschaft wurde während der jahrhundertelangen Nutzungszeit mehrfach erweitert und umgebaut. Im Jahre 1982 unternahm man eine umfassende Gesamtrenovation.

Im Oktober 1997 beauftragt der Eigentümer Intercity Basel mit dem Verkauf. Zwei der drei zum Teil langjährigen Mieter melden Interesse am Kauf des von ihnen



bewohnten Liegenschaftsteils an. So besteht unser Job in der kompetenten und umfassenden Aufklärung der Mieter über die finanziellen Voraussetzungen eines Liegenschaftskaufs und die Möglichkeiten der Eigentumsregelung. Die Idee einer Stockwerkeigentumsbegründung der Liegenschaft drängt sich auf.

Bewertung der Liegenschaft, Konzeption des Verkaufsmandates, Stockwerkeigentumsbegründung und abschliessend der Verkauf der einzelnen Wohnungen an die bisherigen Mieterinnen und Mieter: Der nicht alltägliche Altstadt-Case zeigt auf, wie Verkäufer und Käufer von der erfahrenen, sorgfältigen und umfassenden Beratung, Planung und Durchführung durch Intercity Basel profitieren konnten.



# M O R E I N T E R C I T Y H I G H L I G H T S

## FAMILIENFREUNDLICH

Verkauf ab Plan: Intercity Zürich wird mit der Veräusserung von Eigenheimen an reizvoller Lage in Maur am Greifensee beauftragt. Die einnehmende Broschüre im Auftritt eines Schulmädchens unterstreicht die Kinderfreundlichkeit der Überbauung: «In der Pünt», dort, wo «Ihre Kinder noch erfahren, was es heisst, frische Kuhmilch zu trinken!».

Die kreative und engagierte Vorgehensweise ermöglicht einen zügigen Baubeginn. Vier von sechs Wohnungen und vierzehn von sechzehn Reiheneinfamilienhäusern sind bereits sechs Monate nach Verkaufsbeginn veräussert.



## 27-MAL TERRASSENWOHNEN

Das Projekt: Intercity Zürich soll 11 000 m<sup>2</sup> Bauland an traumhafter Sichtlage in Wernetshausen/Hinwil im Zürcher Oberland veräussern.

Ein Gesamtverkauf kommt aufgrund der Grundstücksgrösse nicht in Frage. Intercity erarbeitet im Team mit einem

Spezialisten eine Bebauungsstudie und ermittelt so den Landwert. Darauf parzelliert Intercity das Bauland und verkauft die Einfamilienhausgrundstücke auf der Kretenlage.

Der vorgelagerte Hang mit phantastischem Blick in die Glarner Alpen eignet sich perfekt für Terrassenhäuser. Auf dem ersten Grundstück von über 4000 m<sup>2</sup> realisiert Intercity flink die von der Bank vorgegebene Auflage an das Baukonsortium: Der Vorverkauf von zwölf der sechzehn Terrassenhäuser erlaubt den Baubeginn im Frühjahr 1998.

Intercity Zürich veräussert die angrenzende letzte Parzelle von über 3000 m<sup>2</sup> dem gleichen Baukonsortium. Elf weitere Terrassenhäuser sind für die zweite Etappe geplant. Der Verkauf läuft so gut an, dass Mitte 1999 der Spatenstich erfolgen kann.



Möbelentwürfe wie den «Breuer chair» und den «Wassily-Sessel» weltberühmt.

1957 baute Breuer für ein Schweizer Ehepaar das «Haus Staehelin»: eine der bedeutendsten Schweizer Villen der Moderne. Zu den bestimmenden Merkmalen des Hauses zählen: mehr Raum bei weniger Masse, grosse Sensibilität für die persönlichen Bedürfnisse seiner Bewohner, subtile Balance zwischen Konstruktion, Funktion und reiner Form und der sensible Dialog mit der natürlichen äusseren Umwelt.

Ende März 1998 gelang Intercity die Vermittlung der Liegenschaft zu einem Preis, der bis anhin noch nie für ein Privathaus an Zürichs «Goldküste» erreicht wurde.

20 000 m<sup>2</sup> Umschwung in Feldmeilen am Zürichsee – das «Haus Staehelin» des weltbekannten Bauhaus-Architekten Marcel Breuer.

Breuer (1902–1981) wurde durch seine wichtigsten Grossbauten wie das New Yorker Whitney Museum und das UNESCO-Gebäude in Paris sowie für seine

### **SOTHEBY'S, BAUHAUS, INTERCITY**

Ende 1997: Sotheby's International Realty, die Immobilienabteilung des gleichnamigen Auktionshauses, kontaktiert Intercity. Der gemeinsame Auftrag an unsere Abteilung «Exceptional Properties» im Team mit Sotheby's: Verkauf einer wahrhaft aussergewöhnlichen Liegenschaft mit

Sind Sie interessiert an weiteren Intercity Cases?  
Die ersten drei Tätigkeitsberichte sind noch verfügbar.  
Wir stellen Sie Ihnen gerne zu.



Immobilienleistungen [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)  
Zürich Luzern Bern Basel St.Gallen Aargau

### INTERCITY ZÜRICH

8008 Zürich  
Zollikerstrasse 141  
Tel. 01/388 58 58, Fax 01/388 58 00

### INTERCITY AARGAU

8957 Spreitenbach AG  
Limmatpark/Pfadackerstrasse 6  
Tel. 056/402 13 22, Fax 056/401 34 84

### INTERCITY BERN

3008 Bern  
Laupenstrasse 19/City West  
Tel. 031/382 03 03, Fax 031/382 28 95

### INTERCITY BASEL

4054 Basel  
Lohweg 10/Heuwaage  
Tel. 061/225 90 90, Fax 061/225 90 80

### INTERCITY ST. GALLEN

9016 St. Gallen  
Rorschacherstrasse 234  
Tel. 071/288 52 35, Fax 071/288 52 37

### INTERCITY LUZERN

6004 Luzern  
Töpferstrasse 5/Weggishaus  
Tel. 041/418 40 10, Fax 041/418 40 20



IT Immobilien Treuhand AG  
Ein Unternehmen der Intercity Gruppe

### IT IMMOBILIEN TREUHAND AG

4052 Basel  
Rennweg 40  
Tel. 061/317 67 67, Fax 061/317 67 68  
[www.it-immobilien.ch](http://www.it-immobilien.ch)

4410 Liestal  
Rosenstrasse 37  
Tel. 061/926 90 60



Gruppe Schweizer Immobilien  
Groupe Suisse Immobilier



Correspondent to Healey & Baker,  
A member of Cushman & Wakefield



Mitglied des schweizerischen Verbandes  
der Immobilien-Treuhänder



FIABCI  
The International Real Estate Federation

Revisionsstelle: Arthur Andersen AG



An affiliate of the Intercity Group

### OVERTERRA

8008 Zürich  
Zollikerstrasse 141  
Tel. +41 1 422 45 01, Fax +41 1 388 58 00

29 Spanish Pointe Drive  
Hilton Head Island, S.C. 29926, USA  
Tel. +1 843 342 7430, Fax +1 843 342 7431  
[www.overterra.com](http://www.overterra.com)  
[bruderer@hargray.com](mailto:bruderer@hargray.com)