

# ÜBER DEN DÄCHERN VON

HEINER PLÜER, RHOMBUS PARTNER IMMOBILIEN AG

Im Herbst dieses Jahres fahren im Areal der ehemaligen Brauerei Löwenbräu im Zürcher Kreis 5 die Bagger auf. Bis Ende 2012 entstehen drei neue Gebäudeteile, darunter ein 70 Meter hohes Hochhaus mit Eigentumswohnungen, das Löwenbräu Black. Wir sprachen mit Heiner Plüer, Geschäftsführer der Rhombus Partner Immobilien AG, der Firma welche die Wohnungen vermarktet.

INTERVIEW: URS HUEBSCHER

**BUSINESSCLASS:** Wie hat sich der Immobilienmarkt in den letzten Jahren entwickelt? Ist die Krise überwunden?

Heiner Plüer: Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht zuletzt wegen der starken Zuwanderung kontinuierlich gestiegen. Insbesondere in Zürich (Stadt und Region) hat sich der Immobilienmarkt in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, dies gilt sowohl für Eigentums- als auch für Mietwohnungen. Von einer Immobilienkrise im Sog der Finanzkrise blieben wir bisher verschont.

**Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren wieder beliebter geworden. Worauf führen Sie diesen Trend zurück?**  
Im europäischen Vergleich war die Eigentumsquote im Kanton Zürich lange Zeit sehr tief, der allgemeine Wunsch nach einem Eigenheim jedoch latent hoch. Nun begünstigen vor allem tiefe Zinsen und gesicherte Einkommensverhältnisse den Erwerb von Wohneigentum. Auch die soziodemografischen Strukturen haben sicherlich ihren Einfluss. So bevorzugen heute zum Beispiel Paare über 50 klar diese Wohnform und «tauschen» ihr Einfamilienhaus, verbunden mit aufwändiger Haus- und Gartenpflege, gegen eine komfortable Eigentumswohnung.

**Sind Immobilien nach wie vor beliebte Investitionsmöglichkeiten?**

Nach der Finanzkrise sind Sachwerte in der Anlegergunst generell enorm gestiegen. Besonders Immobilien sind sehr beliebte Investitionsmöglichkeiten.

**Wie verhält sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt im Vergleich zu Eigentumswohnungen auf dem Land?**

Wir stellen sowohl in der Stadt als auch auf dem Land eine konstant hohe Nachfrage fest, wobei das Angebot ausserhalb der Stadt grösser ist und die Absorptionszeiten dadurch etwas länger sind.

**Welche Ansprüche stellen heutige Eigentümer an den optimalen Wohnraum in der Stadt?**

Ihre Ansprüche sind natürlich ganz unterschiedlicher Natur. Wichtig sind hingegen bei allen die folgenden Faktoren: Lage, Besonnung, Erreichbarkeit, Funktionalität und Flexibilität der Grundrisse, Ausbaustandard und Architektur.

**Die Rhombus Partner Immobilien AG vermarktet aktuell auch die Wohnungen im Wohnturm Löwenbräu Black auf dem ehemaligen Löwenbräu-Areal im Zürcher Kreis 5. Was für Wohnungen dürfen erwartet werden?**



# ZÜRICH

Das attraktive Angebot reicht von grosszügigen Hofwohnungen über Turmwohnungen mit atemberaubender Aussicht bis hin zur Penthouse-Maisonette-Wohnung, welche sich über zwei Etagen erstreckt und mit sechs privaten Terrassen ausgestattet ist. Das vielfältige Wohnungsangebot lässt absolut keine Wünsche offen. Unabhängig davon, ob den potentiellen Eigentümern viel Raum, viel Aussicht oder beides wichtig ist.

## Was heisst das konkret, mit welchen Quadratmeterpreisen müssen zukünftige Eigentümer rechnen?

Im Hofgebäude entstehen sehr grosszügig konzipierte Wohnungen mit Flächen von 115 bis 152 m<sup>2</sup>. Die Preise bewegen sich zwischen CHF 7000.– und 10000.– pro Quadratmeter. Die Stockwerksflächen der Turmwohnungen sind je nach Ebene unterschiedlich unterteilt und bieten Wohnflächen von 98 bis 440 m<sup>2</sup>. Preislich starten wir hier bei CHF 12500.– pro Quadratmeter.

## Die meisten Wohnungen im Löwenbräu-Wohnturm sind also sehr exquisit. Welche Kundschaft sprechen Sie an?

Wir richten uns bewusst an Personen, die sich im Kreis 5 wohlfühlen und sich des kulturhistorischen Hintergrundes des Löwenbräu Areals bewusst sind. Für sie ist die Urbanität ein wichtiges Asset. Die Architektur von Gigon/Guyer und atelier ww setzt markante Zeichen, vor allem in der Symbiose mit den denkmalgeschützten Gebäuden des Löwenbräu, welche optimal integriert werden.

## Was bieten Sie den Löwenbräu-Bewohnern bezüglich Innenausstattung?

Die Innenausstattung wird dem Projekt voll und ganz gerecht, die Budgetpositionen sind entsprechend hoch kalkuliert. Es steht den Käufern selbstverständlich frei, die Materialisierungen selber zu bestimmen. Auch streben wir eine maximale Flexibilität innerhalb des Grundrisslayouts an. Durch eine sehr durchdachte Konstruktion ist es den

Urban wohnen auf dem Löwenbräu Areal:  
Das spannende Ensemble von neu und alt bietet einen einzigartigen Nutzer-Mix von Kunst, Leben und Arbeit.

Fotos: zVg



Aus den Turmwohnungen genießt man einen herrlichen Blick über die Stadt und den See auf das Naherholungsgebiet Uetliberg.

Käufern je nach Baufortschritt möglich, ihre eigenen Grundrisswünsche zu verwirklichen.

## In gewissen Kreisen hat ein Umdenken stattgefunden.

### Warum ist für viele Menschen exklusives Wohnen auf ehemaligen Industriearealen hip?

Sicherlich spielen dabei der Charme ehemaliger Industrieareale sowie die Kombination von alt und neu respektive Industriegeschichte und Neuzeit eine entscheidende Rolle. Im konkreten Fall des Löwenbräu Areals hängt diese Tendenz ganz bestimmt auch mit den einmalig kombinierten Komponenten von Kunst, Architektur und Wohnen zusammen.

### Das Löwenbräu Areal ist heute aus der Kunstszene nicht mehr weg zu denken. Inwiefern wurde dieser Aspekt bei der Planung des Löwenbräu Black berücksichtigt?

Bereits bei den ersten Planungsideen hat die Grundeigentümerin, die PSP Swiss Property, diesem Aspekt grosse Beachtung geschenkt. Der bestehende Kunstanteil wurde bereits auf Stufe Gestaltungsplan erweitert und mit einem Angebot an Dienstleistungsflächen und den 56 Wohnungen im Hof- und Turmgebäude bestens ergänzt. Das Areal erlebt damit eine vortreffliche und in dieser Form wohl einzigartige Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, internationaler Kunstszene und quartierbezogenen Einrichtungen.

### Der Bau soll per Ende 2012 fertig gestellt werden. Der Verkauf dieser Wohnungen startete bereits Ende April dieses Jahres. Wie gross ist die Nachfrage?

Bereits im Vorfeld des Projektes hat sich abgezeichnet, dass das Interesse sehr gross sein würde. Und tatsächlich, wir dürfen uns einer sehr grossen Nachfrage erfreuen. Zum heutigen Zeitpunkt besteht aber noch eine Auswahl an Wohnungen in unterschiedlichen Grössen.

### Im Zürcher Kreis 5 entstehen in nächster Zeit einige weitere Neubauten mit Wohnungen. Wie grenzen Sie sich mit dem Löwenbräu Black-Wohnturm von der Konkurrenz ab?

Das Löwenbräu Black Hochhaus besticht durch die aussergewöhnliche Lagequalität mit «eigener» Tramhaltestelle der Linie 4 und 13, mit der benachbarten Markthalle (Eröffnung im September 2010), dem pulsierenden Leben des Kult-Stadtteils 5 und der Kombination von industriegeschichtlichen, geschützten Altbauten mit neuzeitlicher Architektur.

[www.rhombus.ch](http://www.rhombus.ch)

