fischer

Fischer AG Immobilienmanagement

WIR BELEBEN RÄUME

Fischer AG Immobilienmanagement
Lessingstrasse 15, 8002 Zürich
www.fischer97.ch

Inhalt

1	Über uns	3
2	Unsere Dienstleistungen	6
3	Referenzprojekte	14

1 Über uns

Fischer AG Immobilienmanagement

Neben dem Substanzerhalt und einem nachhaltigen Ertrag von Immobilieninvestitionen befassen wir uns mit Erfolg auch mit der Entwicklung innovativer Konzepte sowie der Neupositionierung und gezielten Vermarktung von Immobilien.

Fischer ist ein vollkommen unabhängiges Immobilienunternehmen mit Wurzeln im Grossraum Zürich, dass seit der Gründung im Jahr 1997 Immobilienprojekte im Auftrag von institutionellen Eigentümer:innen, Kommunen und Privatpersonen entwickelt und bewirtschaftet.

Rund 40 Mitarbeiter:innen der unterschiedlichsten Wissensgebiete und Berufe bilden das gut eingespielte Fischer-Team, welches gegenseitig von den Synergieeffekten profitiert.

Die Projektentwicklung, Bewirtschaftung und der Unterhalt von Immobilien sind der Ursprung unserer Aktivitäten. Von Beginn an haben wir unsere Dienstleistungen rund um den Lebenszyklus der Immobilie konzipiert.

Wir orientieren uns am Ideal einer sozialen und freien Gesellschaft. Dazu gehören Verantwortung, Offenheit und Fairness gegenüber allen Anspruchsgruppen einer Immobilie. Im Rahmen dieser Grundhaltung setzen wir uns für die Interessen unserer Kundschaft ein, die in aller Regel Immobilien besitzt, erwerben oder veräussern will.

Fischer-Projekte sind getragen von einem urbanen Geist und berücksichtigen soziale und städtebauliche Aspekte. Die Werte, die wir für das Wohl unserer Kundschaft vertreten, sollen in den umliegenden Quartieren der von uns entwickelten und betreuten Immobilien unterschiedliche Qualitäten schaffen und erhalten.

Das Führungsteam

Wir führen die Fischer AG professionell und mit viel Herzblut. Dabei steht für uns der Mensch im Mittelpunkt, egal ob Eigentümer:in, Auftraggeber:in, Mitarbeiter:in oder Kund:in.

Milan Golijanin

Geschäftsführer
Leiter Unterhalt +
Baudienstleistung

Sky is the limit

Luka Tröndle

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Bewirtschaftung

Gemeinsam sind wir stärker

Pia Wolfisberg

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiterin Finanzen, Personal +
Administration + Beratung

Zahlen in Präzision

2 Unsere Dienstleistungen

Unterhalt + Baudienstleistung

Effektiver und objektspezifische Hauswartung im und rund um das Gebäude, inkl. Notfall-dienst. Bauplanungs- und Baubegleitungs-aufgaben oder Bauleitungen von Sanierungs- und Neubauprojekten.

Projektentwicklung

Die Konzeptionierung von vielfältigen, flexiblen Bauten, Mischnutzungen und lebendigen Erdge-schossen im Sinne eines nachhaltigen, urbanen Städtebaus.

Wir gehen auf alle Kundenbedürfnisse ein und bieten massgeschneiderte Lösungen an.

Unsere Dienstleistungen

Gesamt-Paket oder spezifische einzelne Dienstleistungen?

Vermittlung

Erstvermietung von Wohn- und Geschäfts-immobilien individuell zugeschnitten auf jedes einzelne Projekt. Vermittlung von privatem Wohneigentum sowie Kauf und Verkauf im Auftrag unserer Kundschaft.

Beratung

Unser vielfältiges Wissen setzen wir zu jeglichen Immobilienthemen zielführend ein. Fragen rund um Finanzierung und strategische Ent-scheide im Immoblientreuhand, oder sogar gesamte Geschäfts- und Buchführungen.

Bewirtschaftung

Bewirtschaftung eines umfangreichen Portfolios von Wohn- und Geschäftshäusern im Auftrag von Privaten, Immobilien-gesellschaften, Institutionellen, Genossenschaften und Stock-werkeigentümergemeinschaften.

Projektentwicklung

Unser Anspruch ist es, mit unseren Nutzungskonzeptionen sowie einer aktiven Bewirtschaftung eine Belebung zukünftiger Lebensräume zu schaffen.

Mit mehrjähriger Erfahrung in der Immobilienentwicklung und fundierten Kenntnissen im Projektmanagement und Bauprozessen erstellen wir Nutzungskonzepte für Innen- und Aussenräume im Sinne der nachhaltigen Entwicklung. Eine Aufgabe, die viel Aufmerksamkeit benötigt, da sie für die stadt- und sozialräumliche Entwicklung und deren Bewohner:innen von zentraler Bedeutung ist.

Um die künftigen Nutzungen der Gebäude zu ermitteln, erarbeiten wir Gewerbekonzeptionen inklusive ihrer Freiräume. Denn neben dem Angebotsmix der Innenräume ist auch die Aufenthaltsqualität im Umfeld wesentlich.

Mit dem Ziel, dass sich Freiräume zu wichtigen Treffpunkten entwickeln, bieten wir neben der Konzeptionierung eine aktive Bewirtschaftung der Freiräume an. Anhand eines Betriebskonzeptes wird der Aussenraum laufend bespielt.

Unsere Leistungen im Überblick

– Nutzungskonzeptionen für:
  - Erdgeschossflächen
  - Umnutzungen
  - Zwischennutzungen
  - Arealentwicklungen
  - Plätze & Freiräume

Vermittlung + Erstvermietung

Unsere kuratierte Vermarktung von Wohn- und Gewerbeobjekten stellt sicher, dass die angestrebten Mietdauern - ob lang-, mittel- oder kurzfristig - erreicht werden und die Nutzer das Projekt bestmöglichst beleben.

Wir kuratieren Nutzungen, für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Mehrwert. Wir suchen sowohl für Gewerbe, wie auch Wohnen gezielt die passenden Mieter:innen bzw. Eigentümer:innen. Dabei vergessen wir auch nicht die Freiräume, die ebenso wichtig sind, wie die Räume in Gebäuden.

In der Vermietung arbeiten wir seit langem mit einem erweiterten Bewerbungsprozess. Da es nicht die eine ideale Mieterin gibt, berücksichtigen wir jeweils verschiedene Faktoren, die je nach Nutzung, Liegenschaft, Mietflächenart und Standort variieren und unterschiedlich hoch gewichtet sind. Meist kontaktieren wir in Kaltaquise mögliche Nutzer:innen aus unserem Netzwerk oder die wir aufgrund des Nutzungskonzepts evaluiert haben.

Die Attraktivität einer Liegenschaft bemisst sich zunehmend auch an der sozialen Vernetzung zwischen den Mieter:innen, die ihren eigenen Mehrwert generiert. Wir fördern die Communitybildung aktiv.

Unsere Leistungen im Überblick

- Vermietung von:
  - Wohnungen
  - Gewerbeflächen
  - Büroflächen
  - Retailflächen
  - Gastronomieflächen
  - Zwischennutzungen
- Verkauf von Wohneigentum und Investitionsobjekten

Unterhalt + Baudienstleistungen

Wir sorgen für den langfristen Werterhalt Ihrer Immobilie. Dabei wird der schonende Umgang mit Ressourcen im Zusammenhang mit ökologischen Gesichtspunkten grossgeschrieben.

Hauswartung

Wir unterhalten Objekte innen und aussen, entsprechend eines individuell vereinbarten Wartungsprogramms. Unsere Serviceleistungen umfassen unter anderem Gartenunterhalt, Schneeräumung, Spezialreinigungen, technische Dienstleistungen und Kleinreparaturen. Unterhalts-, Zwischen- und Grundreinigungen führt unser eingespieltes Team je nach Bedarf zu jeder Tages- und Nachtzeit durch, pünktlich und zuverlässig.
Unser Notfalldienst steht an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr zur Verfügung.

Haushaltshilfe

Gerne unterstützen wir unsere Kundschaft auch im Haushalt mit diversen Reinigungsarbeiten. Auftraggeber:innen und Auftragnehmer:innen legen dazu ein individuelles Pflichtenheft fest. Zusätzliche Aufträge können Kund:innen jeweils unkompliziert direkt mit der eingeteilten Reinigungsperson absprechen.

Baudienstleistungen

Der Bereich Baudienstleistungen bildet das bauplanerische und bautechnische ‹Scharnier› zwischen allen unseren Sparten. Nach Bedarf erbringen wir vielfältige Baudienstleistungen, von Planungsaufgaben bis zur Bauleitung von Sanierungs- und Neubauprojekten. Meist ergeben sich diese aus Mandaten der Projektentwicklung oder der Bewirtschaftung. Bei grösseren Projekten empfehlen wir gerne geeignete Architektur- und Bauleitungsbüros aus unserem gut gepflegten Netzwerk.

Unter unserer Kundschaft besonders beliebt ist das Doppelmandat mit Bewirtschaftung und Hauswartung. Dabei kümmert sich unser Bewirtschaftungsteam um sämtliche Anliegen aus Verwaltungstätigkeit, während sich unser Team aus der Hauswartung um die Liegenschaft vor Ort kümmert. Der Auftraggeberschaft können wir so eine Ansprechperson in der Verwaltung anbieten und garantieren damit effizientes Arbeiten.

Bewirtschaftung

'Erfolg kann nicht erzwungen werden; er wird nur durch Verständnis erreicht.
Wir wollen verstehen. Und bewirtschaften damit erfolgreich.'

Es liegt auf der Hand, dass der Erfolg einer Liegenschaft, sowohl für den/die Auftraggeberin wie auch für uns, zentral ist.

Die Frage nach dem «Wie» möchten wir beantworten:

- Wir setzen alles daran, unsere Auftraggeber:in zu verstehen.
- Wir handeln nach klaren, gemeinsamen Prioritäten.
- Wir legen grossen Wert auf die geeignete und ausführliche Kommunikation.
- Wir sind transparent.

Die anstehende Entwicklung in der Bewirtschaftung mit neusten Systemlösungen wird uns in Zukunft den Weg ebnen, proaktiv und angepasst auf die individuellen Bedürfnisse unserer Kund:innen einzugehen.

Mit entsprechenden Lösungen werden künftig Unterlagen zu Liegenschaften und Mietverhältnis zur Verfügung gestellt und die Kommunikation stark vereinfacht.

Kommunikation und Information ist in unserem Geschäft mehr als «die halbe Miete». Wir fördern persönlichen Austausch und suchen in jedem Fall eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Wir wollen und müssen ‘verstehen’.

Unsere Dienstleistungen im Überblick:

- Führung der Stammdaten
- Vermietung und Verhandlung
- Unterhalt
- Sollstellung und Inkasso
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Erfolgsrechnung / Bilanz
- ... wir bewirtschaften Ihre Immobilie rundum.

Beratung + Immobilientreuhand

Immobilienprojekte sind vielschichtig, unsere langjährige Erfahrung setzen wir gerne ein, um das Beste aus Ihrer Immobilie zu machen.

Unsere Beratungstätigkeit steht allen offen.

Wir beraten sowohl aus Eigentümer:innen- wie aus Mieter:innensicht. Unser vielfältiges Wissen setzen wir zielführend im Sinne unserer Kundschaft ein. Und sollten wir einmal selber nicht weiterwissen, findet sich in unserem grossen Netzwerk auf fast alle Immobilienfragen eine kompetente Antwort.

Im Bereich Immobilientreuhand beraten wir unsere Kundschaft in allen Fragen rund um die Finanzierung und strategischen Entscheide bezüglich einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios.

Für Immobiliengesellschaften, Wohnbaugenossenschaften und Betriebe aus sämtlichen Branchen übernehmen wir gerne die gesamte Geschäfts- und Buchführung. Die Dienstleistungen in der Beratungssparte werden je nach Themenbereich durch die einzelnen Geschäftsleitungsmitglieder:innen erbracht.

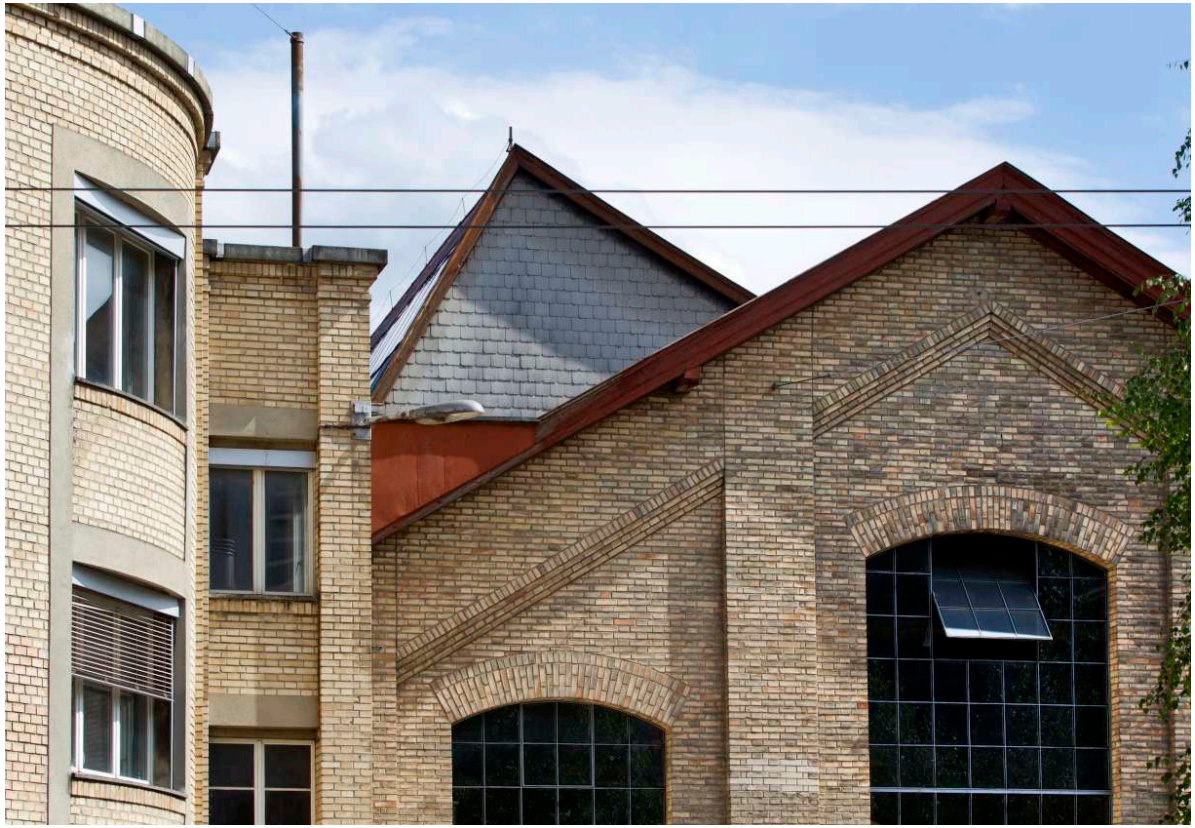
Unsere Leistungen im Überblick

- Beratung:
  - fundierte Unterstützung zu jeglichen Immobilienthemen
- Immobilientreuhand:
  - Finanzierung / strategische Entscheide
- Geschäfts- und Buchführung von:
  - Immobiliengesellschaften
  - Wohnbaugenossenschaften

3 Referenzprojekte

Lokstadt Winterthur

Zwischennutzung ehem. Industriehallen + Vermietung Gewerbeflächen Neubau Krokodil



Industriehallen Sulzerareal © Foto: Implenia AG

Standort
Zürcherstrasse, 8400 Winterthur

Auftraggeberin
Implenia Schweiz AG

Projekt
Als letztes Puzzleteil auf dem Sulzerareal wird die Lokstadt realisiert, wo mehr als 1‘500 Menschen leben werden und über 1‘000 Arbeitsplätze entstehen.

In den leerstehenden Industriehallen soll ein breiter öffentlicher Austausch stattfinden, der die Hallen belebt und das Image und die Reputation der Lokstadt positiv fördert. Während der Zwischennutzung entsteht eine Mischung aus fester Vermietung und Veranstaltungsorganisation.

Im Neubau 'Krokodil' finden sich im Erdgeschoss, zum Dialogplatz orientiert, 8 kleine Gewerbeflächen für das Kleingewerbe, die Kreativwirtschaft und den Kunst- und Kulturbereich.

Transformation eines geschichtträchtigen Ortes zum belebten Quartier.

Gewerbezentrum Area8952

Umnutzung, Neupositionierung, Bewirtschaftung + Unterhalt ehem. Lagergeschosse Holzhandlung

Area8952 © Foto: Xonnel AG

Standort
Industriestrasse 3, 8952 Schlieren

Auftraggeberin
Xonnel AG

Projekt
Im Gewerbezentrum stehen zwei Lagergeschosse frei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Konzeption wird aufzeigt, wie die Bestandsflächen neu auf dem Markt positioniert werden können.

Der Single-Tenant wird zum Multi-Tenant: Es entstehen strapazierfähige Räume für kleine Handwerksbetriebe, Kunstschaffende und viele andere gewerbliche Anbieter, welche sich ergänzen und das Areal beleben. Neben den einzelnen Räumen steht die Gemeinschaft und der soziale Austausch im Mittelpunkt.

Ein HandcraftSpace für kleine Handwerksbetriebe

Tic Tric Trac

Erst- und Wiedervermietung Büro- & Gewerbeflächen

Aussenansicht Tic Tric Trac © Peter Würmli

Standort
Räffelstrasse 24-28, 8045 Zürich

Auftraggeberin
Swiss Life AG

Projekt
Drei moderne Gebäude, drei Namen, TIC TRIC TRAC als kreatives Arbeitsumfeld für erfolgreiche Unternehmen. Die grosse Nutzfläche von 28'000 m^2 ist variabel genug, sämtliche individuellen Mieterwünsche zu erfüllen. Objekte ab 60 m^2 stehen zur Verfügung. Die drei unterschiedlich hoch gebauten Gebäude sind über die Kreativmall im 1. Obergeschoss verbunden. Eingebettet in eine traumhafte Oase, die für das Entspannen nach der Arbeit so ziemlich alles bietet - von Yoga im Park, über ein kühles Glacé in der Sonne, ein feiner Znacht oder ein frisch Gezapftes.

Kreative und flexible Arbeitsumgebung gepaart mit vielfältigen Nutzungen für nach dem Feierabend

Basislager

Zwischennutzung und langfristiges «Container-Dorf»

Basislager © Foto: openhouse-Zürich

Standort
Aargauerstrasse 14-94, 8048 Zürich

Auftraggeberin
Swiss Life AG

Projekt
Auf einer ehemaligen Brache in der Binz entsteht das Container-Dorf «Basislager». Mit dem Ziel, günstige Ateliers und Werkstätten zu schaffen, werden mit wenig Investitionsaufwand Baucontainer umgenutzt.

Menschen aller Art treffen hier in künstlerischen wie unternehmerischen Berufsfeldern aufeinander: Vertreterinnen der Kunst, Fotografie, Mode, Literatur, Musik und Bildhauerei; ebenso junge Start-ups und Personen im Kleingewerbe. Das erfolgreiche Projekt wird nach Ablauf der Zwischennutzung auf ein Grundstück in Altstetten umgesiedelt.

Aus einer Zwischennutzung wird ein langfristiges Projekt

Lessingstrass

Umnutzung, Neupositionierung, Bewirtschaftung + Unterhalt ehemalige Ziegeleifabrik

Lessingstrass © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Lessingstrasse 11-17, 8002 Zürich

Auftraggeberin
Zürichparis AG

Projekt
Nach Erwerb der Zürichparis AG wurden die alten Fabrikationshallen an der Lessingstrasse 20 Jahren als Gewerbehaus für Kreativschaffende zwischengenutzt.

Aufgrund von Altersschwäche wurden die Räumlichkeiten sanft saniert. Der alte Charme des Industriegebäudes wurde bewusst erhalten. Seit Mitte 2019 stehen die Ateliers, Gewerberäume und Wohnungen wieder im Sinne einer langfristigen Vermietung zur Verfügung. Neben individuellen Atelierwohnungen entstanden Räumlichkeiten für die junge Start-up Szene.

Aus einer Zwischennutzung entsteht ein Mikrokosmos für die Kreativwirtschaft

Himmelrich 3

Nutzungskonzeption + Erstvermietung Retail- und Gastronomieflächen

Himmelrich © Visualisierung: abl

Standort
Bundesstrasse / Claridenstrasse, 6003 Luzern

Auftraggeberin
allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)

Projekt
Im Neustadtquartier der Stadt Luzern entstand die Ersatzneubausiedlung «Himmelrich 3» mit knapp 260 Wohneinheiten. Ziel war es, mit der Gewerbekonzeption im Erdgeschoss eine unverkennbare, eigenständige Atmosphäre und eine hohe Identifikation mit dem Ort zu schaffen.

Per Sommer 2019 hat Fischer AG die Erdgeschossflächen mit kreativen Retail- und Gastronomiekonzepten vollvermietet. Durch lokale Anbieter/innen wurde eine authentische und individuelle Adresse geschaffen.

Eine lebendige Erdgeschosszone mit eigener Identität

Markt Lagerstrasse / Europaallee

Nutzungskonzeption + Erstvermietung Erdgeschossflächen

Laden «Jo Brauer» © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Lagerstrasse, 8004 Zürich

Auftraggeberin
Schweizerische Bundesbahnen SBB

Projekt
Eine verstaubte Strasse wird zum Begegnungsort und erfüllt städtebaulich eine Scharnierfunktion zwischen den Zürcher Stadtkreisen 4 und 5, der Europaallee und dem Bahnhof.

Die Konzeption der «Markt Lagerstrasse» empfiehlt kleinteilige Ladenflächen, die bewusst im Spannungsfeld zur Grossüberbauung und der grossen Namen und Labels im neuen Stadtteil Zürichs stehen. Es entstand dicht an dicht eine Lädelistrasse, die in thematische Abschnitte (Cluster) unterteilt ist. Was in den Zürcher Stadtkreisen 4 und 5 attraktiv ist, findet konzentriert in der Lagerstrasse statt.

Unikate und lokale Anbieter statt grosser Namen, Labels oder Ladenketten

FOGO

Nutzungskonzeption + Erstvermietung Gewerbeflächen

FOGO © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Geerenweg 11 / 11a / 23 / 23a / 23b,
Aargauerstrasse 200, 8048 Zürich

Auftraggeberin
AOZ

Projekt
Ein neues Stück Stadt entsteht beim Bahnhof Zürich-Altstetten: FOGO schafft in Baucontainern und einfachen Holzmodulen Raum für innovative Gastronomie, Jungunternehmen, Bildungsangebote und Kulturproduktion mit Flüchtlingsunterbringung und Wohnungen für junge Erwachsene in Ausbildung.

Ein Ort offen für Entwicklungen der Zukunft – je nach Bedürfnissen der beteiligten Nutzer/innen.

Ein Ort zum Wohnen und Arbeiten, Verweilen und Spielen, für Projekte und Veranstaltungen

Supertanker

Umnutzung + Neupositionierung ehemaliges Lagerhaus

Supertanker © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Binzstrasse 23, 8045 Zürich

Auftraggeberin
Swiss Life AG

Projekt
In einer ersten Phase wurde der Supertanker zukunftstauglich gemacht. Die Technik wurde erneuert, die Räume unterteilt. Ein wichtiger Teil des Konzepts ist die Ergänzung des Raumangebots mit kleinteiligen Nutzungen und grosszügigen Aussenräumen sowie einer 2-geschossigen Büroaufstockung.

Neben einem spannenden Ankermieter entstanden kleinteilige Arbeitsräume für Gewerbebetriebe und Dienstleistungen aus Mode, Gestaltung, Architektur und Gewerbe. Der vielfältige Mietermix sorgt für ein breites Know-how und anregende Kontakte.

Vollvermietung
vor Fertigstellung 2006