



«Bis 2020 werden weitere Standorte folgen»

Thomas Hinderling, Leiter Mixed-Use Site Management Zürich bei Wincasa, spricht mit der ImmoMedia über die noch relativ junge Dienstleistung und aktuelle Projektentwicklungen.

Fotos: Urs Bigler

DIETMAR KNOPF*

– Was genau ist der Unterschied zwischen einer klassischen Projektentwicklung und dem Mixed-Use Site Management?

– Thomas Hinderling: Beim Mixed-Use Site Management unterstützen wir klassische Projektentwickler und übernehmen alle Aufgaben, die später im Betrieb der Liegenschaft wichtig sind. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Zurzeit konzipieren wir eine Areal-App, die es Mietern erlauben soll, möglichst unkompliziert Re-

» Drei Dinge machen ein Areal erfolgreich: optimaler Mietermix, richtige Nutzung und klare Arealidentität.«

servationen u. a. von Sitzungszimmern oder E-Bikes zu erledigen oder andere Services (z. B. Postdienst) zu beziehen. Dabei ist uns wichtig, gemeinsam mit den App-Entwicklern eine möglichst optimale Lösung zu entwickeln, die berücksichtigt, was bei der Immobilienbewirtschaftung relevant ist. Wir haben also stets die Sichtweise des Projektentwicklers sowie

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

**WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG**

**24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24**

www.trockag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen



» Zurzeit betreuen wir im Grossraum Zürich fünf Areale. Von Revitalisierung bis Neubau ist alles dabei.«



• **BIOGRAPHIE**

THOMAS HINDERLING

(*1974) leitet seit 2017 den Bereich Mixed-Use Site Management Zürich bei Wincasa. Er verfügt über einen Executive MBA Marketing FH und besucht zurzeit den ersten CAS-Lehrgang «Urban Management» an der Universität Zürich (CUREM). Hinderling ist verheiratet und Vater von Zwillingstöchtern. ●

des Bewirtschafter im Blick und suchen den Mehrwert für beide Seiten.

– Sie sind seit 2017 Leiter Mixed-Use Site Management Zürich bei Wincasa. Wie verlief Ihr beruflicher Werdegang bis dorthin?

– Vor Ihnen sitzt ein klassischer Quereinsteiger, der eigentlich aus dem Kommunikations- und Marketingbereich kommt. Ich habe viele Jahre in grossen Marketing-Agenturen gearbeitet, überwiegend für die Uhren- und Automobilbranche. Während dieser Zeit sammelte ich erste Erfahrungen im Retail-Bereich. 2010 durfte ich, zusammen mit einem Kollegen, ein Marketing- und Vertriebsunternehmen für Uhren-, Schmuck- und Sportartikel übernehmen und so meine allgemeinen Managementfähigkeiten weiter ausbauen. Ende 2016 bot mir Philipp Schoch, Leiter Center und Mixed-Use Site Management bei Wincasa, an, den

Bereich Mixed-Use Site Management mit aufzubauen.

– Nun hat Wincasa den Entwicklungsbereich in Zürich auf elf Mitarbeiter ausgebaut und eine weitere Niederlassung in Genf eröffnet. Welche Gründe warenausschlaggebend?

– Mit Mixed-Use Site Management scheinen wir den Nerv der Zeit getroffen zu haben. Es wird auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Heute werden auf Gross-Arealen spannende Nutzungen erwartet. Dafür brauchen wir ein Team von Spezialisten, die schnell und proaktiv handeln. Ohne mir den Lorbeerkrans aufs Haupt legen zu wollen, muss ich sagen, dass der Bereich Mixed-Use Site Management in Zürich ausgesprochen gut funktioniert. Wir hatten von Beginn weg die richtigen Leute im Boot. Seit der Lancierung dieser neuen Dienstleistung wurden uns schweiz-

weit neun Projekte anvertraut – vier davon in der Romandie. Entsprechend hat Wincasa im Juli einen weiteren Standort in Genf eröffnet. Und wir sind überzeugt, es werden noch weitere folgen.

– Die Verdichtung unserer Städte wird in Zukunft ein zentrales Thema sein. Welche Rolle spielt sie bereits heute bei Projektentwicklungen?

– Ja, die innerstädtische Verdichtung wird in Zukunft eine wichtige Rolle spielen und könnte eine unserer Hauptaufgaben werden. Heute betrifft diese Herausforderung das Mixed-Use Site Management noch weniger. Aber eines Tages könnte es sein, dass wir nicht nur Areale entwickeln und planen, sondern vielleicht sogar ganze Strassenzüge. Zudem erfordern die neuen Planungs-gesetze auch Verdichtungen, weil die Zahl der un bebauten Areale kleiner wird. Für eine grossflächige Umsetzung von Ver-



dichtungen müsste sich die Kommunikation zwischen Behörden, Raumplanern und Eigentümern verbessern. In diesem Bereich sehe ich noch grosses Potenzial.
– Sind Entwicklungsprojekte rentabler als Zukäufe?

– Ich glaube, diese Frage kann man nicht pauschal beantworten. Grundsätzlich kommt man schneller zum Ziel, was die Rendite betrifft, wenn man ein Projekt von Beginn an entwickeln kann. Bei bestehenden Arealen gibt es oft Auflagen, wie beispielsweise den Denkmalschutz. Ältere Gebäude sind wichtig, weil sie die Seele und Vergangenheit eines Areals widerspiegeln. Wir schauen jedes Areal mit seinen Besonderheiten einzeln an – jedes besitzt seine ganz eigene Identität.

– Nach welchen Kriterien kaufen Sie Areale oder entwickeln diese weiter?

– Das ist eine Frage an die Immobilien-eigentümer und nicht an uns als Immo-

bilien-Dienstleister. Wincasa selbst besitzt keine Immobilien. Aus meiner Sicht ist es auf jeden Fall wichtig, Areale zu revitalisieren, beziehungsweise zu entwickeln. Nur so lassen sie sich erfolgreich betreiben oder mit gutem Gewinn verkaufen.

.....
» Die Ansprüche auf Grossarealen werden immer komplexer.«

– Das Besondere am Zürcher Yond-Areal ist, dass die Mieter, ihre Raumbedürfnisse nach eigenen Wünschen gestalten

können. Vorgegeben ist nur eine Raumhöhe von 5,50 Metern. Bitte erklären Sie dieses Konzept genauer.

– Auf dem Yond-Areal entwickeln Swiss Prime Site Immobilien und Wincasa zurzeit Büro-, Gewerbe- und Retailflächen mit Modulgrössen von 66 bis 1330 m². Bei diesem Projekt wird grossen Wert auf die Mieter-Community gelegt. Dies soll den kreativen Austausch unter den Mietern fördern. Das architektonische Konzept gibt kaum eine räumliche Struktur vor, was bedeutet, dass die Mieter ihren Firmengrundriss weitgehend selbst gestalten. Und

falls der Raumbedarf irgendwann steigen sollte, können die Räume durch einen Zwischenboden erweitert werden. Wir befinden uns mitten in der Vermark-

» Jedes Areal ist ein eigenes kleines Universum.«



tungsphase, die ersten Mieter werden im Frühjahr 2019 auf dem Yond-Areal einziehen.

– Daneben wird zurzeit das NZZ-Areal in Schlieren zu einem Ort für Bildung sowie für Wissens- und Informationstransfer umgebaut. Können Sie die wichtigsten Punkte dieses Projekts beschreiben?

– Beim NZZ-Areal sprechen wir von einem sehr gut erschlossenen Grossareal mit gemischter Nutzfläche. Wir haben mit der Zühlke Technology Group AG bereits einen Ankermieter und merken jetzt schon, obwohl die Vermarktung noch gar nicht richtig begonnen hat, dass das Grossunternehmen weitere Firmen anzieht. Auch dort sind grosszügige Veranstaltungsflächen, Begegnungs- und Gastronomie zonen sowie ein neues Konzept für Sportflächen in Planung.

– In der Romandie betreuen Sie u. a. die folgenden Projekte:

die 15-geschossige Dienstleistungsimmobilie «Esplanade de Pont-Rouge», den Gewerbekomplex «Espace Tourbillon» und das siebengeschossige Bürogebäude «Geneva Business Terminal». Was unterscheidet den Deutsch- und Westschweizer Markt?

– Yvan Meyer, der Leiter unserer Genfer Mixed-Use-Site-Niederlassung, berichtet, dass sich der Genfer Immobilienmarkt sehr vom restlichen Markt in der Romandie unterscheidet. Der Genfer Markt ist, im Gegensatz zur Deutschschweiz, relativ starr und v. a. immer noch durch den gravierenden Wohnungsmangel geprägt. Dies hat zur Folge, dass dort nur wenige externe Marktteilnehmer hinzukommen. Wir sind jedoch überzeugt, dass sich grossartige Möglichkeiten für unsere Dienstleistungen bieten werden.

– Planen Sie auch Projektentwicklungen im Ausland?

– Unsere oberste Priorität bleibt aktuell der Ausbau unseres Angebots hier in der Schweiz. Wir sehen hier noch grosses Entwicklungspotenzial und gehen davon aus, dass bald ein bis zwei weitere Standorte hinzukommen werden.

– Womit beschäftigen Sie sich, wenn Sie nicht über Mixed-Use Site Management nachdenken?

– Wenn ich nicht arbeite, verbringe ich möglichst viel Zeit mit meiner Familie. Ich habe vierjährige Zwillingstöchter – Sie können sich vorstellen, wie mein Leben mit drei Frauen zu Hause aussieht. Als Ausgleich treibe ich etwas Sport, gehe gerne an Konzerte oder pflege meinen Freundeskreis. ●



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilien.