



Eine unverbindliche Zweitmeinung sorgt für das Optimum.

SIMMENSTYLE AG

DER DOUBLECHECK DER BAUPLANUNG

Wenn ein Konzept zum Innenausbau der eigenen Immobilie eines Anbieters vorliegt, bereitet sich oft das Gefühl von Sicherheit und Zufriedenheit aus. Das kann täuschen. Im Rahmen des Innenausbaus verlässt sich der Bauherr natürlich auf den Profi, aber nichtsdestotrotz lohnt es sich, eine unverbindliche Zweitmeinung einzuholen. Allenfalls können die Baupläne zu Ihren Gunsten optimiert werden – auch im Hinblick auf eine Wertsteigerung der Immobilie. Im folgenden Beitrag präsentieren wir eine Lösung von Patric Simmen.

VON GEORG LUTZ

Die Situation beim Facharzt ist bekannt. Patienten stehen vor schwierigen Entscheidungen, die ihre Gesundheit und den Krankheitsverlauf betreffen. Eine ärztliche Zweitmeinung ist hier fast schon übliche Normalität. Leider ist dies in der Baubranche noch viel zu wenig der Fall.

Auch ein Immobiliengeschäft, ob Neubau oder Renovierung, ist kein Vorhaben, welches man nebenbei erledigt. Im Gegenteil, es ist ein langer Prozess mit unterschiedlichsten Stolpersteinen. Es braucht eine gründliche Vorbereitung und professionelle Beratung. Zudem ist ein Immobiliengeschäft noch mit emotionalen Gefühlen belastet. Es geht ja nicht selten um die eigenen vier Wände. Eine unabhängige Zweitmeinung, kann hier Schwierigkeiten minimieren, echte Vorteile erzielen und neue Potenziale schaffen.

Das Einholen einer Zweitmeinung führt aber leider nicht automatisch zu einem besseren Ergebnis. Das Ringen der Experten kann für Kunden auch ermüdend sein. Auch hier gilt es, genau hinzuschauen. Diese Arbeit kann man dem Endkunden nicht abnehmen. Wenn die Zweitmeinung mit wenig Aufwand und unseriös durchgeführt wird, kann es zu «Duplicated Content», sprich, einer schlichten Kopie, kommen. Das ist natürlich auch nicht Sinn und Zweck der Geschichte.

THEORIE-PRAXIS-GAP

Das Kerngeschäft der SimmenGroup besteht in der Projektierung von ästhetisch, qualitativ und funktional erstklassigen Immobilien. Als zweiter zentraler Schritt steht die Realisierung, dieser anspruchsvollen und kom-

plexen Vorhaben auf der Agenda. Der Vorgang gleicht auf den ersten Blick einem perfekten Zusammenspiel verschiedenster Spezialisten. Hier tut sich oft aber ein Theorie-Praxis-Gap auf. Das wissen auch die Verantwortungsträger der SimmenGroup, die an diesem Punkt aber genau ihre Kompetenzen in die Waagschale werfen können.

EIN MODUL UND SEINE VORTEILE

Diese Kompetenzen spiegeln sich im zentralen Arbeitsmodul der SimmenGroup. Dabei ist der «DoubleCheck by Patric Simmen», ein Service der SimmenStyle AG, welche den Kunden eine unverbindliche Zweitmeinung zu den bestehenden Grundriss-Plänen bietet. Ein gutes Beispiel liefert der oben abgebildete Vergleich. In diesem Rahmen prüft Patric Simmen die Projektunterlagen anderer Anbieter, gleicht sie mit einer detailliert erstellten Analyse aller Bedürfnisse der Bauherrschaft ab und unterbreitet substanzielle Optimierungsvorschläge. In dieser Angelegenheit nimmt sich Patric Simmen persönlich Zeit, um die Bedürfnisse sowie die Rahmenbedingungen mit den Kunden zu besprechen. Nicht selten können Innenausbauten durch diverse kleine Anpassungen am Grundriss optimiert werden, sodass die Wohnräume in einem sinnvollen Verhältnis zueinanderstehen. Wie im folgenden Bild zu sehen, konnten somit vier kleine Wohnungen in wahre Wohnoasen umgewandelt werden. Die vergrösserten Terrassen und dynamisch geschnittenen Räume tragen entscheidend zum neuen Lebens- und Wohngefühl bei.

Am Beispiel der hervorgehobenen Wohnung bedeutet das: Der neue Schnitt ermöglicht von zwei Räumen gleichzeitig den Zutritt zum erwei-

terten Aussenbereich. Die Schlafzimmer erhalten zusätzlich ihren eigenen, abgetrennten Bereich, ohne den offenen Schnitt der Wohnung zu beeinträchtigen. Stattdessen entsteht ein kleiner Eingangsbereich, wo vorher bereits die Küchenzeile begann. Die Kochinsel wird weiter in den Wohnbereich hinein platziert, sodass Kochen und Wohnen fliegend ineinander übergehen. Die Küche wird in den Alltag integriert und bietet ausreichend Platz, beim Kochen zu interagieren. Auch das zusätzliche Bad, das vorher an ein separates Zimmer angeschlossen war, kann nach dem Umbau durch seine neue Lage direkt vom Wohnbereich aus betreten werden. Das Arbeiten mit Grundrissen ist die wichtigste Arbeitsgrundlage, um zu besseren Ergebnissen zu kommen. Aus diesem Grund werden die bereits vorhandenen Pläne ein zweites Mal angeschaut. Das Ziel besteht darin, einen überarbeiteten Vorschlag mit einer optimierten Variante anzubieten.

UNTERSCHIEDE AUFZEIGEN

Springen wir in die Praxis. Zunächst steht für den Kunden ein Preisschild als Hindernis im Raum, obwohl die Kosten vergleichsweise sehr gering sind. Das gilt insbesondere für einen Neubau. Hier können alle Einheiten schnell «doublegecheckt» werden. Bei einem Umbau geht es oft auch um Wände, die rausgerissen werden. Aber man baut ja, um funktionableres und schöneres Wohnen zu erreichen. Es gilt: Der Service an sich ist günstig. Die Kosten für den entsprechenden Umbau stehen dann auf einem anderen Blatt. Es gilt, sie aber im Auge zu behalten.

An welchen Beispielen kann man die Vorteile einer Zweitmeinung konkret aufzeigen? Nehmen wir eine klassische Terrasse, die meist nur von einem Zimmer und einer Seite zu erreichen ist. In der neuen Version kann man sie von mehreren Zimmern erreichen und sie ist jetzt auch grösser. Das ist eine echte Verbesserung der Wohnqualität. Auch das Zusammenspiel von Küche und Wohnzimmer lässt sich optimieren. Die Küche ist ja heute kein reiner Funktionsraum mehr. Durch eine neue Aufteilung ist das Ensemble Küche in die Länge gezogen und wirkt grösser und auch heller.

Die Schlafzimmer versetzen die Lösungen von Patric Simmen in den oberen rechten Bereich. Im Rahmen der früheren Lösung gelangte man vom Wohnzimmer / Esszimmer direkt in die Schlafräume – das ist nach dem DoubleCheck nicht mehr so. Zudem gibt es einen Ankleideraum und mehr Platz für Schränke.

Das ist ein gutes Beispiel für die Erarbeitung eines optimalen Grundrisses, der nicht nur die Wohnqualität enorm verbessert, sondern auch sichere Einnahmequellen durch langfristige Mieter ermöglicht. Das ist für Investoren ein relevanter Punkt.

Nach dem Doublecheck waren die Wohnungen bereits vor der Fertigstellung vermietet. Das wäre beim Original sicher nicht der Fall gewesen.

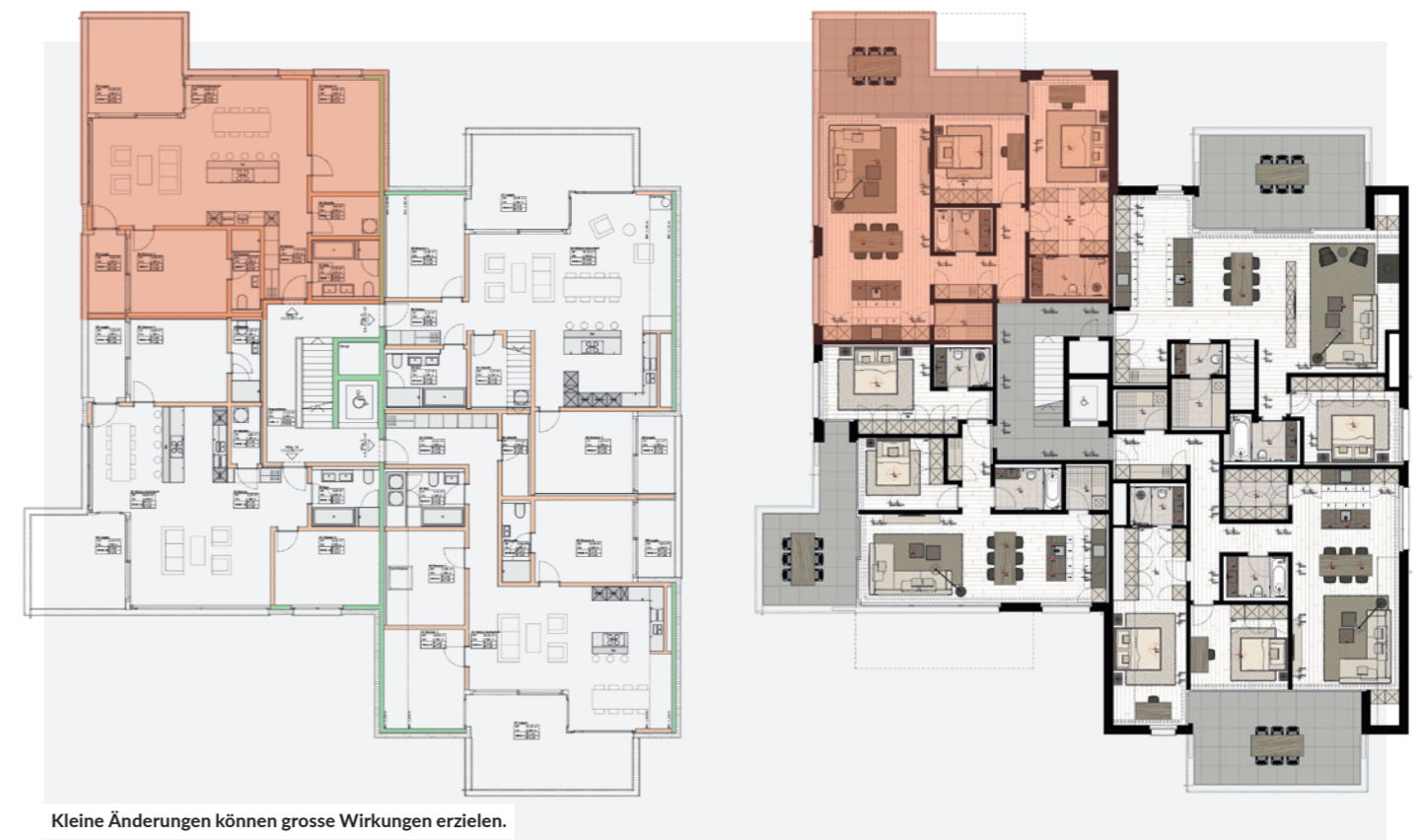
INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Für den Eigentümer ergibt sich durch das Zweitgutachten eine wesentliche Erhöhung des Verkaufspreises, da Wohnfläche dazugewonnen werden konnte. Das Objekt wandelt sich so auch zu einer zukunftssicheren Wertanlage. Für den Vermieter ergeben sich höhere Mieteinnahmen sowie eine hohe Wahrscheinlichkeit auf langfristige Vermieterlösungen. Für die Bewohner ergibt sich durch die neue Raumteilung mehr Wohnkomfort und somit eine verbesserte Lebensqualität. Das nennt man eine echte Win-win-Situation. ■

SIMMENSTYLE AG

Zentrum Staldenbach 1
CH-8808 Pfäffikon
Telefon +41 (0)44 728 90 20
info@simmengroup.ch

WWW.SIMMENGROUP.CH



Kleine Änderungen können grosse Wirkungen erzielen.