

## Real Estate Award 2017, Bewerbung in der Kategorie Vermarktung - Freilager Zürich: Erstvermietung von 796 Wohnungen

**Rund 800 Mietwohnungen umfasst das neu gebaute Quartier «Freilager» in Zürich-Albisrieden. Beinahe alle Wohnungen sind vermietet. Die Intercity Zürich AG, die für die Erstvermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen verantwortlich war, hat das Projekt per Ende Mai 2017 der Eigentümerin Zürcher Freilager AG übergeben.**

Das Freilager Zürich ist mehr als eine Überbauung. Mitten im familiären Stadtviertel Albisrieden, auf dem Areal des ehemaligen Zollfreilagers, entstand ein neues Quartier mit rund 800 Mietwohnungen sowie zahlreichen Gewerbeflächen. Die Intercity Zürich AG war für Vermarktung und Erstvermietung des Grossprojekts zuständig – und hat ihre Aufgabe nun erfolgreich abgeschlossen. Fast 97 Prozent der Wohnungen sind per Übergabe an die Verwaltung Ende Mai 2017 vermietet. Das Freilager Zürich ist damit de facto vollvermietet. Die wenigen Prozente entsprechen einem sehr tiefen Leerstand kurz nach Fertigstellung eines Grossprojektes. Die wenigen freien Wohnungen gehören zum gehobenen Segment. Für eine gute soziale Durchmischung ist es zentral, verschiedene Ansprüche zu erfüllen. So hat die Eigentümerin freiwillig 58 der 796 Mietwohnungen vergünstigt angeboten, ähnlich wie bei subventionierten städtischen Wohnungen. Ferner dient ein zusätzliches Haus auf dem Areal als Studentenwohnheim; es wird von der Studentischen Wohngenossenschaft Woko direkt verwaltet (diese Wohnungen sind nicht in den 796 von Intercity vermieteten Einheiten enthalten).

### Segmentierung

Die Vermarktung des Freilagers Zürich war eine Herausforderung. Die Intercity Zürich AG hatte die Aufgabe, als Alleinvermarkterin 796 Wohnungen und grosse Gewerbeflächen für verschiedene Zielgruppen zu vermieten. Bei solchen Grossprojekten muss die Vermarktung segmentiert werden. Ein potenzieller Mieter wäre von der Auswahl sonst schlicht überfordert. So wurde das Areal bereits in der Konzeptphase in verschiedene Gebiete aufgeteilt, die – neben der grundlegenden Vermarktung des Gesamtprojekts – einzeln beworben wurden: die Rautitürme, die Langhäuser, die Marktgasse und der Südhof. Herzstück der Vermarktung war die Website freilager-zuerich.ch, flankiert von hochwertigen Printprodukten sowie zahlreichen innovativen Vermarktungsmassnahmen.

Schon das Logo illustriert die verschiedenen Teilgebiete und Gebäude:



Rot: Marktgasse  
Grün: Südhof  
Gelb: Langhäuser  
Braun: Rautiblock  
Blau: Rautitürme

**Der Vermarktungsansatz: Zweistufige Kommunikation**

1. Quartiermarketing: Die Qualitäten des Gesamtareals werden erläutert (Internet und Printbroschüren, ergänzendes Material)
2. Produktmarketing: Jedes Teilgebiet wird separat erklärt und die jeweiligen USP herausgearbeitet (Internet und Printmaterial)

Als erstes mussten die potenziellen Mieter vom neu entstehenden Quartier überzeugt werden. Dazu wurde eine Auftaktkampagne gestartet, welche auf die Homepage und ins Infocenter führte. Ein Interessent musste sich zuerst für das Quartier entschieden und dann aus der Fülle an Produkten die genau für ihn richtige Wohnung wählen.

Mittels einer Auftaktkampagne mit Plakat-, Banner- und Inseratewerbung wurde breite Aufmerksamkeit erzeugt. Die Interessenten wurden im Info-Zentrum begrüßt und über das Areal informiert.



Plakat Auftaktkampagne: Emotionale Werbung für das Quartier



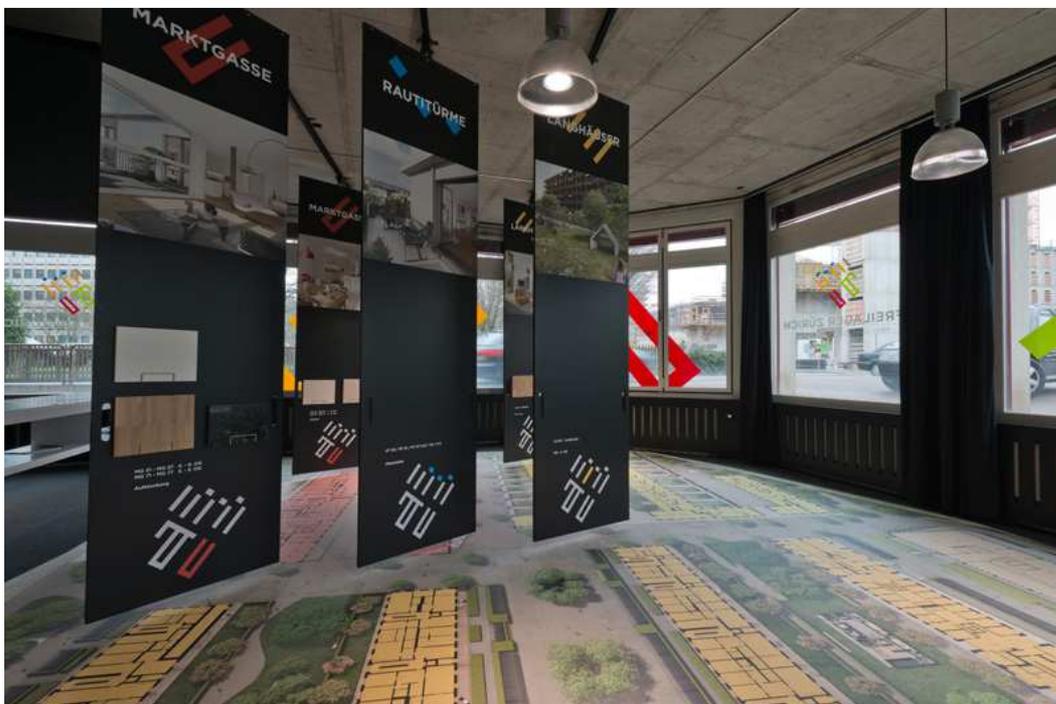
Trail“ zur Erkundung der Umgebung

### Kreative Vermarktung

Eine Knacknuss war die fehlende Möglichkeit, Besichtigungen anzubieten, war die Grossbaustelle doch aus Sicherheitsgründen nicht zugänglich. Wir mussten uns also etwas einfallen lassen, um Interessierten ein möglichst realistisches Bild ihres künftigen Zuhauses zu geben. Dafür bediente sich die Intercity Zürich AG, nebst der interaktiven 3D-Visualisierung, der **Virtual-Reality-Technologie**. Anfang 2015, als die Vermarktung anlief, war die Nutzung von Virtual Reality noch ein Novum in der Immobilienbranche. Entsprechend gross war das Echo. Die Intercity Zürich AG gab Interessierten kostenlose **Google Cardboards** fürs Smartphone ab; im Infocenter stand ausserdem eine VR-Brille von Oculus für hoch aufgelöste Renderings zur Verfügung.

### Info-Zentrum statt Showroom

Das Infocenter war eine beliebte Anlaufstelle – und weit mehr als ein Stand mit Architekturmodellen und Broschüren, denn ein Showroom reicht bei Projekten dieser Grössenordnung nicht aus. Vorbild des Freilager-Infocenters waren die «Visitor Centers» in den amerikanischen Nationalparks. Unser Ziel war, das neue Quartier erlebbar zu machen, ohne dass es betreten werden konnte. So wurden nicht nur VR-Rundgänge angeboten, sondern auch das gesamte Areal als **begehbare Visualisierung** auf den Boden gedruckt. Etwas, das noch nie vorher so realisiert wurde. Ausserdem fanden verschiedene Veranstaltungen, etwa Architekturvorträge und Führungen, im Info-Zentrum statt. Die VermieterInnen der Intercity waren präsent im Info-Zentrum und haben an drei von fünf Wochentagen von dort aus gearbeitet und die Interessenten betreut.



Das Info-Zentrum wurde zur Drehscheibe nicht nur für die Vermarktung, sondern auch für die Bauherrschaft selbst, welche dort Rundgänge startete, Vorträge organisierte und Infoveranstaltungen durchführte.

Folgende Bereiche wurden im Info-Zentrum angeboten:

- Visualisierung Areal am Boden mit Infos zu vermieteten Gewerbeflächen (Erlebbar machen wo z.B. der Laden ist, der Arzt, der Kindergarten oder das Restaurant)
- Panels zu Teilgebieten: Jedes Gebiet und Teilangebot hat Panels bekommen, auf welchem die Wohnungen dargestellt wurden. Diese Panels konnten mittels Bühnentechnik verschoben werden, so dass auf dem jeweiligen Bereich des Bodendrucks die „Welt der Teilgebiets“ illustriert werden konnte.
- Architektur-Bibliothek: Ein Bereich mit Modellen und Literatur, welcher interessierten die Herangehensweise der Architekten und die zahlreichen innovativen Bautypologien näherbrachten. Diese Ausstellung wurde zusammen mit Kuratoren entwickelt und begeisterte auch manchen Architekten.
- Infotheke mit Plänen, Ausbauinfos etc. zur offenen Diskussion und Beratung
- Oculus-Station für den virtuellen Rundgang in höchster Qualität
- Arbeitsbereich mit Büroinfrastruktur für die Vermarkter
- Präsentationsbereich mit Leinwand und Infrastruktur für Vorträge

### **Zeitlicher Ablauf**

Im Februar 2015 startete die aktive Vermarktung nach monatelangen Vorbereitungen. Dabei baute das Vermarktungskonzept auf der 5-jährigen Vorarbeit der acasa Immobilienmarketing AG auf, welche die Eigentümerschaft vor der Wahl des Vermarktungspartners betreute. Die Vermietung startete mit den Wohnungen der Marktgasse und der Langhäuser, gefolgt von den Rautitürmen, Die vergünstigten Wohnungen und der Südhof setzten als letzte ein.

### **Fazit**

Die Erstvermietung des Freilagers Zürich ist abgeschlossen. Das Projekt ist für die Intercity eine herausragende Referenz. Hier konnten wir unsere grosse Kompetenz als Vermarkter zeigen – auch innerhalb eines schwierigen Marktumfelds. Es hat wohl in der Schweiz noch nie ein Projekt gegeben, bei dem ein Vermarkter 796 Wohnungen aufs Mal vermietet hat, die meiste Zeit ohne die Wohnungen betreten zu können.

Informationen: [www.freilager-zuerich.ch](http://www.freilager-zuerich.ch) , zum VR-Rundgang: [www.freilager-zuerich.ch/3d-rundgang](http://www.freilager-zuerich.ch/3d-rundgang)

### **Intercity Group**

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. Hugo Steiner AG in St. Gallen. Wüst und Wüst für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). SPG Intercity für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (in association with Cushman & Wakefield). alaCasa.ch für Wohneigentum.

### **Zürcher Freilager AG**

Zürcher Freilager AG, Zürich, ist eine auf Immobilienanlagen und -entwicklungen spezialisierte Gesellschaft. Zu ihrem Portfolio gehört neben dem Freilager Albisrieden auch der Embraport in Embrach ZH und eine Logistikimmobilie in Münchenstein BL. An der Zürcher Freilager AG sind die AXA Leben AG, Winterthur als Mehrheitsaktionärin und weitere rund 210 Aktionäre beteiligt.