Abendrot

Das «Rothaus» in Zürich

Wohn-& Geschäftshaus mit Gastrobetrieb im Erdgeschoss im Kreis 4

Lage: Die Eckliegenschaft liegt zentral, Nähe Europaallee an der berühmt-berüchtigten Langstrasse im Kreis 4. Der Hauptbahnhof ist zu Fuss in 10 min erreichbar.

Objekt: Das Haus, mit seiner prägnant roten und namensgebenden Backsteinfassade, wurde 1891 als Hotel erbaut. Das Haus wurde stets mit dieser Nutzung in verschiedensten Formen betrieben, zu manchen Zeiten auch durch das Rotlichtmilieu.
2018 wurde das damalige Hotel Rothaus mit einer Minimalsanierung in seine heutige Nutzung überführt: Im Erdgeschoss befindet sich eine Gastrofläche, im 1. und 2. Obergeschoss die Redaktion eines innovativen unabhängigen Medienprojekts und im 3. und 4. Obergeschoss einfache möblierte Zimmer mit eigenen Nasszellen und einer Gemeinschaftsküche. Grundsätzlich soll die aktuelle Nutzungsstruktur fortgeführt werden. 2024 wurde die Liegenschaft an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Planungs- und Projektstand: Die aktuell leerstehende EG Gastrofläche soll mit einer inneren Nutzungsstrukturierung aufgehoben und mit Büroflächen ersetzt werden. Im Jahr 2027/2028 werden die in die Jahre gekommenen Bäder und Installationen erneuert und die Wohnungen attraktiviert.

Standort	Sihlhallenstrasse 1, Langstrasse 119a, 8004 Zürich
Baujahr	1891, 2008 Ersatz Holzfenster, 2018 Ersatz Lüftung, 2019 minimale Instandstellung Innenausbau, Fernwärmeanschluss 2024
Kauf Abendrot	2024
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 10.8 Mio. (Stand 31.12.2024)
Nutzungsart	164m^2 Gastrofläche, 342m^2 Bürofläche, 386m^2 möbliertes Wohnen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	X	Fassade: Nicht isoliert (aus Baujahr)	1891
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2008
	X	Dach: Teilsanierung ca. 1980-90 (zum Teil isoliert)	1980-90
	A	Primärenergie: Fernwärme (teilweise erneuerbar)	2024
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard durch sanfte Sanierung

Bemerkungen:

* *nach gewichteten Kriterien* / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	*verursacht möglicherweise Schäden*
A	*verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden*
B	*hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen*
C	*fördert Lösungen*

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	*setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist*
1	*setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist*
2	*...Impact wichtig und engagiert sich aktiv*
3	*…Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt*
4	*…Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv*
5	*…Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren*
6	*…Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv*

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project.