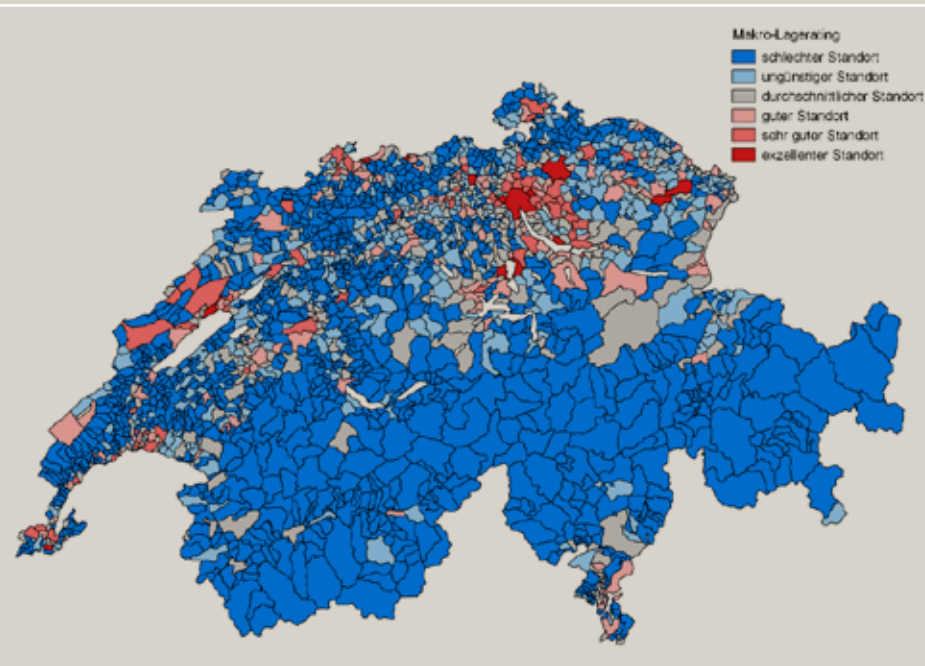


Spitzenindustrie ist zentrumsnah

Die aus Investorensicht attraktiven Makrolagen für die Spitzenindustrie sind heute bereits ähnlich stark auf die städtischen Gemeinden der grossen Agglomerationen konzentriert wie im Büroflächenmarkt.

MAKRO-LAGERATING SPITZENINDUSTRIE – AKTUELLE EINSCHÄTZUNG

1. Quartal 2018, Quelle: Fahrländer Partner AG



RAPHAEL SCHÖNBÄCHLER*

INDUSTRIESTANDORTE GEWINNEN AN BEDEUTUNG. In Zeiten tiefer und sinkender Renditen bei herkömmlichen Immobilienanlagen werden Spezialimmobilien, zu denen auch Gewerbe- und Industriegebäude gehören, für Investoren interessanter. Dazu kommt, dass auch bei Schweizer Industrieimmobilien – noch immer häufig für den betriebseigenen Bedarf konzipiert – «Sale-and-Lease-back»-Transaktionen durch den Shareholder-Value-Ansatz häufiger geworden sind. Somit rückt auch die Frage in den Fokus, wo sich die für Investoren attraktiven Standorte für die Nutzung Industrie mit Wertsteigerungspotenzial und geringen Leerstandsrisiken befinden. Aus diesem Grund hat Fahrländer Partner zusätzlich zu den bereits bestehenden Makro-Lageratings auch ein Instrument entwickelt, welches die Einschätzung

der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für die Nutzung Industrie ermöglicht, wobei zwischen Gewerbe, traditioneller Industrie und Spitzenindustrie unterschieden wird.

» In der Industrie ermöglicht eine Unterscheidung in die zwei Gruppen traditionelle Industrie und Spitzenindustrie eine für Investoren wertvolle Bewertung von Standorten.«

Auch wenn die Flächenansprüche an etwa Raumhöhe, Bodenbelastbarkeit oder Zufahren in der Industrie mannigfaltig sind und sich stärker unterscheiden als etwa im Büroflächenmarkt, ergibt sich eine sinnvolle Unterscheidung

in die zwei Gruppen, und zwar in traditionelle Industrie und Spitzenindustrie. Zum einen zeigt die schweizweite Betrachtung der Betriebsstandorte unterschiedliche Bedürfnisse an Makro- und Mikrolagefaktoren, und zum anderen trägt man damit dem seit geraumer Zeit stattfindenden Strukturwandel weg von der traditionellen Industrie hin zur wertschöpfungsintensiveren Industrietätigkeit Rechnung. Für ein Hochpreisland wie die Schweiz ist dieser Strukturwandel hin zu hoch technologisierter Spitzenindustrie mit der Produktion von sogenannten komplexen Gütern notwendig – und dies nicht nur durch die Herausforderung einer starken Währung. Die Spitzenindustrie gewinnt an relativer Bedeutung. Sie stellt je nach gewählter Abgrenzung rund 8% der Schweizer Beschäftigten, rund die Hälfte der gesamten Industriebeschäftigung und macht rund 16% der gesamten Bruttogeschossfläche der Schweizer Geschäftsflächen aus.

HÖHERER FLÄCHENVERBRAUCH PRO MITARBEITER. Neben dem Strukturwandel findet mit der Tertiärisierung eine weitere bedeutende Veränderung im Industriesektor statt. Nicht nur, dass Industrieunternehmen in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Leistungen ihrer Wertschöpfungskette in den Dienstleistungssektor

ausgliedert haben und somit auch Impulse für den Büroflächenmarkt liefern, darüber hinaus hat sich insbesondere bei der Spitzenindustrie die Charakteristik vieler Arbeitstätigkeiten verändert, wodurch viele Betriebe Büromieter oder -besitzer darstellen. Gemäss Berechnungen von Fahrländer

Partner, indem auch morphologische Kriterien mitberücksichtigt wurden, dürfte der Anteil von Arbeitsplätzen in Bürogebäuden in der Spitzenindustrie aktuell bei rund 17% liegen – ohne Berücksichtigung der F&E-Betriebsstätten der Industriebetriebe.

Das Makro-Lagerating Spitzenindustrie trägt diesen Entwicklungen Rechnung und verrechnet verschiedene Indikatoren wie etwa die Marktgrösse, die Steuerbelastung oder die Erreichbarkeit zu Hochschulen zu einem Gesamtwert, welches die Gemeinden relativ

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

zueinander bewertet. Bei der traditionellen Industrie ist die überregionale und interkommunale MIV-Erreichbar-

wichtig, dort zu sein, wo die entsprechenden Nachfrager hinwollen und das vorhandene Branchenpotenzial auch zu-

» Für die Spitzenindustrie führt nicht zuletzt die Tertiärisierung dazu, dass Ballungsgebiete mit der Nähe zu Hochschulen und bereits vielen vorhandenen Spitzenindustrie-Arbeitsplätzen heute und auch prospektiv zu den attraktiven Standorten gehören.«

keit wichtiger, dafür die Nähe zu Hochschulen oder die Repräsentativität des Standorts weniger wichtig als bei der Spitzenindustrie. Für eine erfolgreiche Vermietung von Industrieflächen ist es

künftig intakt ist. Auffallend und beachtenswert zeigt sich, dass sich die aus Investorensicht attraktivsten Gemeinden bei der Spitzenindustrie ähnlich stark auf die Ballungsgebiete konzentrieren wie

im Schweizer Büroflächenmarkt. Im Unterschied zu diesen unterscheiden sich aber die gesuchten und bezahlbaren Mikrolagequalitäten der Industrie. Mit Ausnahme von etwa Hauptsitzen von Pharma- oder Chemiebetrieben, die für ihre Beschäftigten und ihre Tätigkeiten repräsentative, zentrale Standorte suchen, sind bei Industriegebäuden durch deren deutlich höheren Flächenverbrauch pro Mitarbeiter Standorte in den inneren Agglomerationsgürteln der Grossstädte wie etwa Kaiseraugst, Ecublens oder Schlieren sehr interessant. ●



***RAPHAEL SCHÖNBÄCHLER**

Der Autor ist Volkswirt und Immobilienconsultant bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

ANZEIGE



Software-Lösungen sind immer nur so gut wie der dazu gehörende Support.

Kernstück unseres Angebots sind die beiden ausgereiften Immobilien-Softwares «Hausdata» für Privat- und Kleinverwaltungen sowie «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Verbunden mit den kundenorientierten Beratungen und Schulungen sowie den umfassenden Serviceleistungen erhalten Kunden ein Gesamtpaket, das die Verwaltung ihrer Immobilien einfach, schnell und fehlerresistent macht.

Stella Bornhauser, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg

Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

www.extenso.ch