

«Industrie stinkt nicht»

Immobilieninvestments – Moderne Industrieparks seien solide Kapitalanlagen, sagt RUAG-Real-Estate-Chef Hans Rudolf Hauri. Flexible Architektur beuge Nachvermietungsrisiken vor, der Flächenbedarf wachse massiv.

Interview: Richard Haimann

Immobilien BUSINESS: Herr Hauri, Industrie-Immobilien werfen Renditen von mehr als sechs Prozent ab. Dennoch halten sich Schweizer institutionelle Investoren bisher grösstenteils von diesem Marktsegment fern. Fürchten diese zu Recht zu hohe Risiken?

Hans Rudolf Hauri: Zum einen investieren Schweizer Pensionskassen grundsätzlich eher konservativ. Daher haben sie ihre Immobilienallokationen bislang vor allem in Wohnüberbauungen und ein wenig im Bürosegment getätigt. Zum anderen sind es auch die Auflagen der FINMA, die sie davon abhalten, direkt in Industrie-Immobilien zu investieren. Das dürfte sich jedoch in den kommenden Jahren wandeln. Die Credit Suisse und die UBS haben Fonds aufgelegt, über die Pensionskassen indirekt in Industrieliegenschaften investieren können.

Dennoch birgt die Assetklasse erhebliche Risiken. Industrie-Immobilien sind schliesslich massgeschneiderte Spezialobjekte. Zieht der Mieter aus, ist es schwer, einen Nachnutzer zu finden...

Diese Einschätzung trifft auf moderne Industrie-Immobilien nicht mehr zu. Sie verfügen über eine flexible Architektur und lassen sich daher an die Bedürfnisse unterschiedlichster Nutzer anpassen.

Das müssen Sie näher erklären.

Moderne Industrie-Immobilien sind im Prinzip grosse Hallen mit grossen Toren und sogar kurzfristig demontierbaren Wänden. Unterschiedlichste Maschinen und Fertigungsanlagen können daher jederzeit ein- und auch wieder ausgebaut werden. Diese Flexibilität in der Architektur ist heute zwangsläufig nötig, weil sich die Produktionszyklen auf nur noch vier oder fünf Jahre verkürzt

haben. Der Wechsel eines Produktzyklus bedeutet in der Regel neue Prozesse und angepasste Maschinenparks. Immobilien müssen während ihrer ökonomischen Lebensdauer von etwa 70 Jahren folglich befähigt sein, verschiedene Produktzyklen zu beherbergen. In dieser Zeit kann die gesamte Inneneinrichtung inklusive der Fertigungsanlagen immer wieder ersetzt und umgebaut werden.

Dennoch dürfte sich nicht in jedem Fall schnell ein neuer Mieter finden lassen, sollte der bisherige Nutzer den Vertrag nicht verlängern oder in wirtschaftliche Schieflage geraten.



© Ben Zurbriggen Fotografie

Hans Rudolf Hauri, ist seit 2009 Vorsitzender der Geschäftsleitung der RUAG Real Estate AG. Die Tochtergesellschaft des Schweizer Technologiekonzerns RUAG ist spezialisiert auf die Entwicklung und den Betrieb von Industrie- und Businessparks. Aktuell bewirtschaftet die Gesellschaft an über 40 Standorten mehr als 450 Gebäude mit einer Gesamtfläche von mehr als 2,4 Millionen Quadratmetern, was in etwa der Grösse von 340 Fussballfeldern entspricht. Hauri, FRICS, SIA, war darüber hinaus von 2013 bis 2017 Chairman der RICS Switzerland. Er präsidiert die Jury des Swiss Logistics Awards und ist Mitglied der europäischen Logistics-Award-Jury. Daneben gibt er Vorlesungen über Industrieimmobilien an verschiedenen Hochschulen.

Gerät ein Mieter in eine schwierige Phase, sind flexible Reaktionen gefragt. Beispielsweise kann ein Teil der Mieten auf folgende Jahre übertragen werden. Oder aber Flächen können ausserhalb der gültigen Mietverträge zurückgenommen werden. Darüber hinaus ist es zurzeit nicht schwer, Nachnutzer zu finden. Industrie-Immobilien sind ein knappes Gut in der Schweiz. Die Nachfrage potenzieller Mieter ist in vielen Regionen grösser als das Angebot.

Das überrascht. Schliesslich weist eine Reihe von Gemeinden neue Industrie- und Gewerbeflächen aus, um Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen oder zu halten.

Zunächst einmal sind in den vergangenen Jahren viele potenzielle Flächen zugunsten von Wohnüberbauungen umgewidmet worden, weil für Wohnflächen mehr bezahlt wird. Und neue Industrie-flächen, die ausgewiesen wurden, be-

finden sich nicht unbedingt dort, wo die Unternehmen sie benötigen. Beispielsweise fehlen häufig die Verkehrsanbindungen für die 40-Tonner, auf die Firmen angewiesen sind, um Warenlieferungen für die Fertigung zu erhalten und die Endprodukte abzutransportieren. Die Gemeindeautonomie führt dazu, dass es einen Flickenteppich an kleinen Gewerbeflächen gibt. Was die Industrie jedoch benötigt, sind grosse Industrieparks von 200.000 oder 300.000 Quadratmetern Fläche mit Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft. Dafür braucht es regionale, kantonsübergreifende Planungskonzepte. Die aber fehlen bislang, weil die Gemeinden und Kantone ihre Planungen nicht miteinander abstimmen.

Überschätzen Sie nicht den Bedarf an Industrieflächen? In der Vergangenheit haben Unternehmen immer grössere Teile der Produktion in Niedriglohnländern verlagert.

Wir stellen fest, und das wird durch die publizierten Wachstumsprognosen bestätigt, dass auch die Industrie in der Schweiz wächst. Dazu tragen unter anderem auch Back-Shoring-Operationen bei. Die moderne Fertigung braucht weniger, dafür sehr gut ausgebildetes Personal. Die Schweiz mit ihrem dualen Bildungssystem kann dieses Personal anbieten. Damit werden nicht die Lohnkosten, die zu einem Off-Shoring führten, für den Standort massgebend, sondern die Verfügbarkeit von Fachpersonal. Und das spielt der Industrie 4.0 in die Hände in der Schweiz.

Die Frage ist auch, wo Industrie angesiedelt werden sollte. Einerseits wollen die Menschen kurze Wege zu ihrer Arbeitsstätte. Andererseits sind

Industrieanlagen verpönt wegen der Emissionen.

Emissionen waren vor 50 Jahren ein Thema. Heute gelten jedoch sehr strenge Umweltvorschriften. Moderne Industrie stinkt nicht. Filteranlagen entfernen sämtliche Schadstoffe aus der Luft, die im Produktionsprozess entstehen könnten. Die Abwässer werden heute so gut geklärt, dass das Endprodukt trinkbar ist. Was bleibt, ist möglicherweise noch Maschinenlärm. Doch selbst der wird durch Schallschutzwände weitgehend gedämmt. Industrie-Immobilien können also theoretisch direkt neben Wohnsiedlungen errichtet werden.

Sie sagen «theoretisch»?

Entscheidend für die Unternehmen ist die Verkehrsanbindung. Liegen Industrieareale direkt neben Wohngebieten, ist der Lieferverkehr mit grossen Lastwagen schwierig. Das ist auch der Grund dafür, weshalb Industrieflächen in den Grossstädten aufgegeben wurden. Neue Areale sollten deshalb in nicht allzu weiter Entfernung von Agglomerationen entstehen, aber weit genügend von ihnen entfernt, damit es keine Probleme mit dem Verkehr gibt.

Neben der Verkehrsanbindung dürften auch die Grundstückspreise eine Rolle spielen...

Definitiv. Die Industrie steht durch den internationalen Wettbewerb unter einem erheblichen Kostendruck. Flächen in direkter Nähe der Agglomerationen sind daher für Industrieansiedlungen in der Regel zu teuer. Aber es gibt Regionen, die nicht allzu weit von den grossen Städten entfernt liegen und dennoch

tragbare Grundstückspreise haben. Ein Beispiel dafür sind Standorte in der Zentralschweiz, die von Zürich vielleicht eine halbe Autostunde entfernt sind. Auch im Berner Seeland und in der Westschweiz gibt es geeignete Orte, die über grosse Einzugsgebiete an Beschäftigten verfügen, in ausreichendem Abstand zu den Städten liegen, akzeptable Grundstückspreise bieten und eine gute Verkehrsanbindung haben.

Mit der Verkehrsplanung scheint es jedoch vielerorts noch zu harzen?

Es gibt aber Beispiele, die zeigen, dass es vorangeht. Ein Beispiel dafür ist der vergangene Jahr freigegebene Bypass Thun Nord. Mit der seit gut 100 Jahren ersten neuen Brücke über die Aare werden die wichtigen Entwicklungsschwerpunkte im Norden des Tors zum Oberland und am Bahnhof von Steffisburg erschlossen.

Mit einem Umfang von rund 80 Hektaren oder 800.000 Quadratmetern aus ehemals von der Schweizer Armee genutztem Gelände entspricht der Wirtschaftspark Thun Nord der von Ihnen vorhin genannten Grössenordnung. Warum müssen Industrieareale so gross sein?

Aufwärts von 200.000, besser noch 300.000 Quadratmetern können Entwickler Skaleneffekte bei der Infrastruktur für die Unternehmen schaffen. Wenn genügend Fläche vorhanden ist, können zum Beispiel Restaurants oder Imbissbetriebe angesiedelt werden. Die Firmen müssen dann nicht mehr Kantinen für ihre Beschäftigten unterhalten, sparen so Kosten und erhöhen die Attraktivität der Arbeitsplätze.

In anderen Ländern sind sogar Zweigstellen von Universitäten in Industrieparks angesiedelt.

Das wird in der Schweiz nicht passieren; dazu ist die Schweiz zu klein. Jedoch können wir auf grossen Industriearealen Ausbildungsstätten unterbringen. Ebenso können dort Kinderhorte und Retailflächen eingerichtet werden. Die

Arbeitsplätze gewinnen damit an Attraktivität, weil die Arbeitnehmer vieles «on the spot» erledigen können. Auf diese Weise werden Win-Win-Situationen für Unternehmen und deren Beschäftigte geschaffen – wovon am Ende auch Investoren profitieren, weil dies bei solchen Industriearealen für eine hohe Nutzernachfrage sorgt. ▲