

Themenorientierte Industrieparks

Basis für eine optimale Logistik in fraktalen Fabriken

27. Oktober 2011

Hans R. Hauri, FRICS
CEO RUAG Real Estate AG

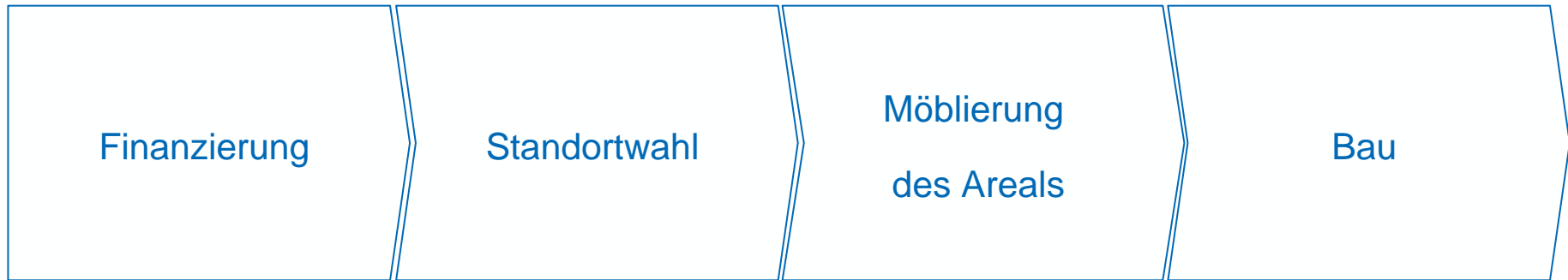


- Der Weg zur Fabrik
- Die Entwicklung des sekundären Sektors aus Immobiliensicht
- Das Immobilienkonzept zur Verwirklichung der fraktalen Fabrik

Der Weg zur Fabrik

Real Estate meets Industry

Der Weg zur Fabrik



- Mieten / Kaufen?

252 Treffer Auf Liste Auf Karte

▲ Bild	▲ Titel	▲ Strasse ▲ PLZ ▲ Ort	▲ Nutzfläche ▲ Etage	▲ Objekttyp ▲ Baujahr ▲ Preis
	Gewerbe- und Ausstellungsfläche mit Frequenz	Oltnnerstrasse 101 4663 Aarburg	896 m2	Gewerbe 79'200,--
	Ladenlokal inkl. Laggerraum	Oltnnerstrasse 25 4663 Aarburg	89 m2	Ladenfläche 1'095.--
	DRIVE-CENTER, Ladenflächen von 375 - 610 m²	Oltnnerstrasse 93 4663 Aarburg	610 m2	Ladenfläche 250.--
	im Altstädtchen von Aarburg	Pizzeria Felsenburg 4663 Aarburg		Restaurant Auf Anfrage
	Werkstatt und Lagerräume für diverse Nutzungen zu vermieten	Ebikonerstrasse 75 6043 Adligenswil	140 m2 EG	Werkstatt 100.--
	Nachmieter für Atelier gesucht	Ebikonerstrasse 75 6043 Adligenswil	154 m2 1. Etage	Atelier 157.--
	Schöne, repräsentative Gewerberäume/Loft zu vermieten	Winkelbüel 4 6043 Adligenswil	300 m2	Wohn-/ Gesch.haus 1989 120.--
	Gewerberaum 214 m2 im 1.OG IDZ Alpnach Dorf	Industriestrasse 21 6055 Alpnach Dorf		Gewerbe 2008 1'950.--

- Suchkriterium: Kt Luzern
- 252 Treffer – aber viele ausserhalb Kt. Luzern
- Stückelungen

- Was kann ich mir leisten vs. Kunden-Lieferantenbeziehungen

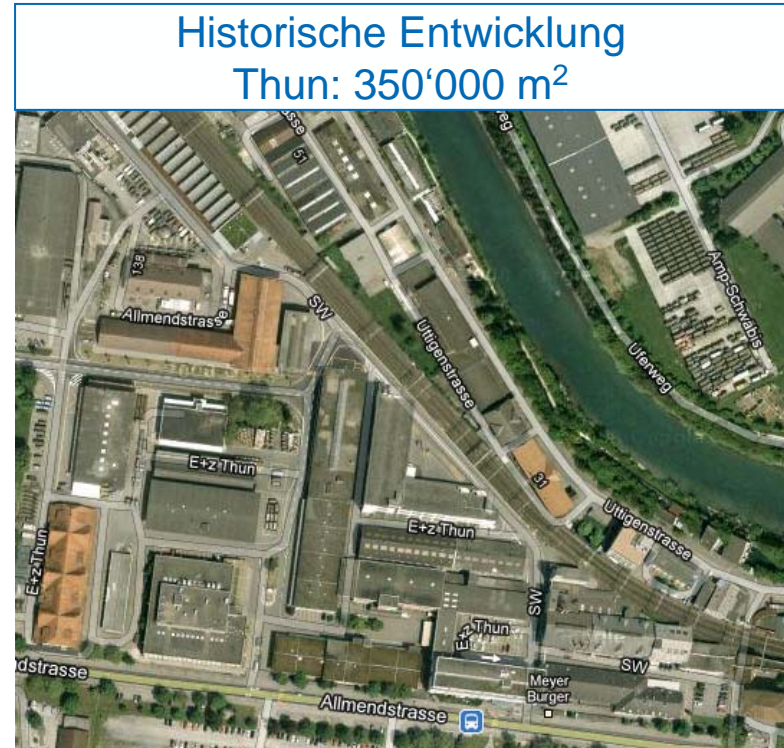
Die Wahl der Logistiker



Die historische Entwicklung



Die Möblierung des Areals



Flexibel nutzbare Zweckbauten



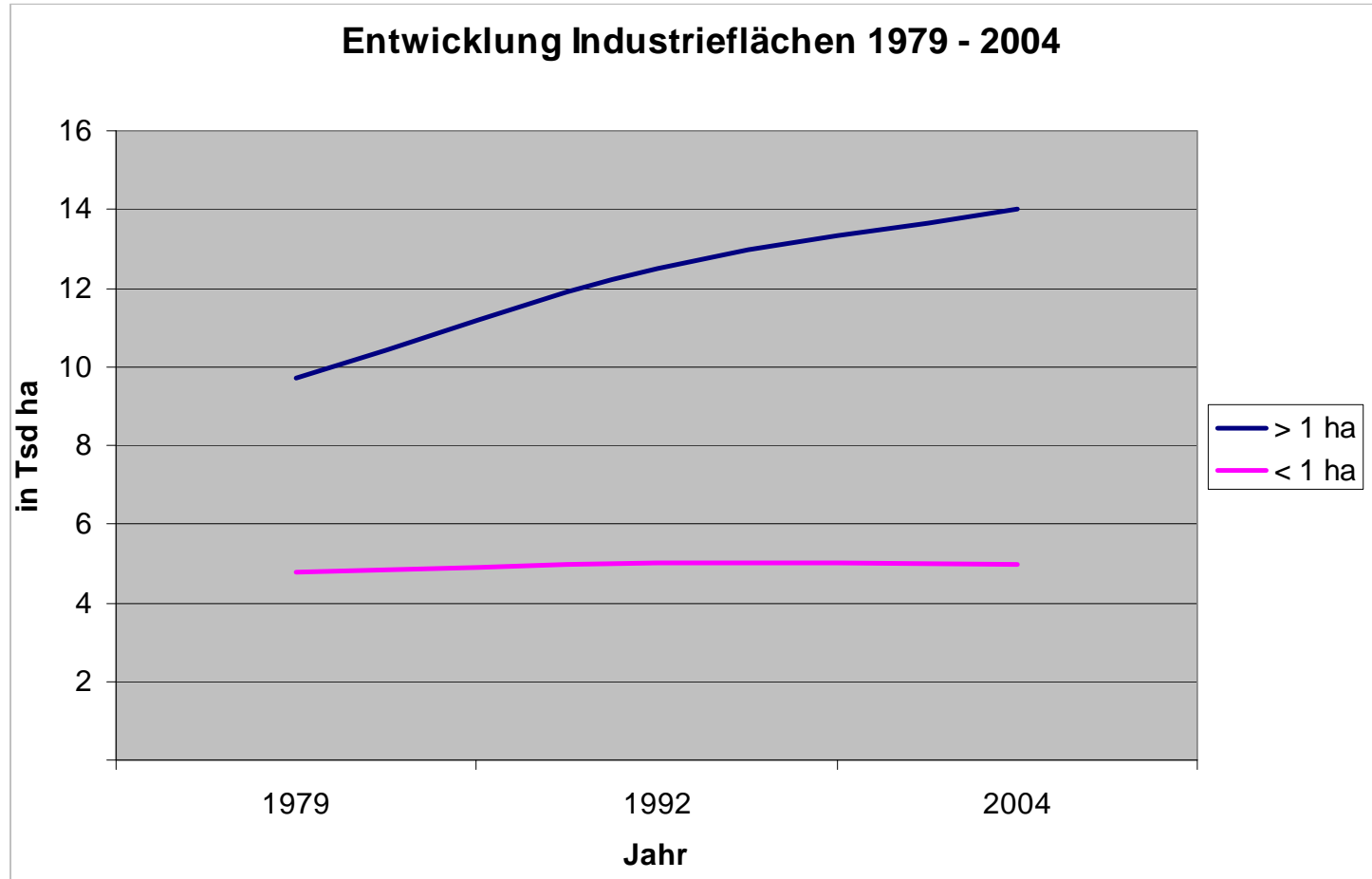
„Schöne“ Individualbauten



- Die schweizerische Immobilienlandschaft ist historisch gewachsen und bildet nicht optimale Voraussetzungen für die Entwicklung der Industrie.

Die Entwicklung des sekundären Sektors in der Schweiz aus Immobiliensicht

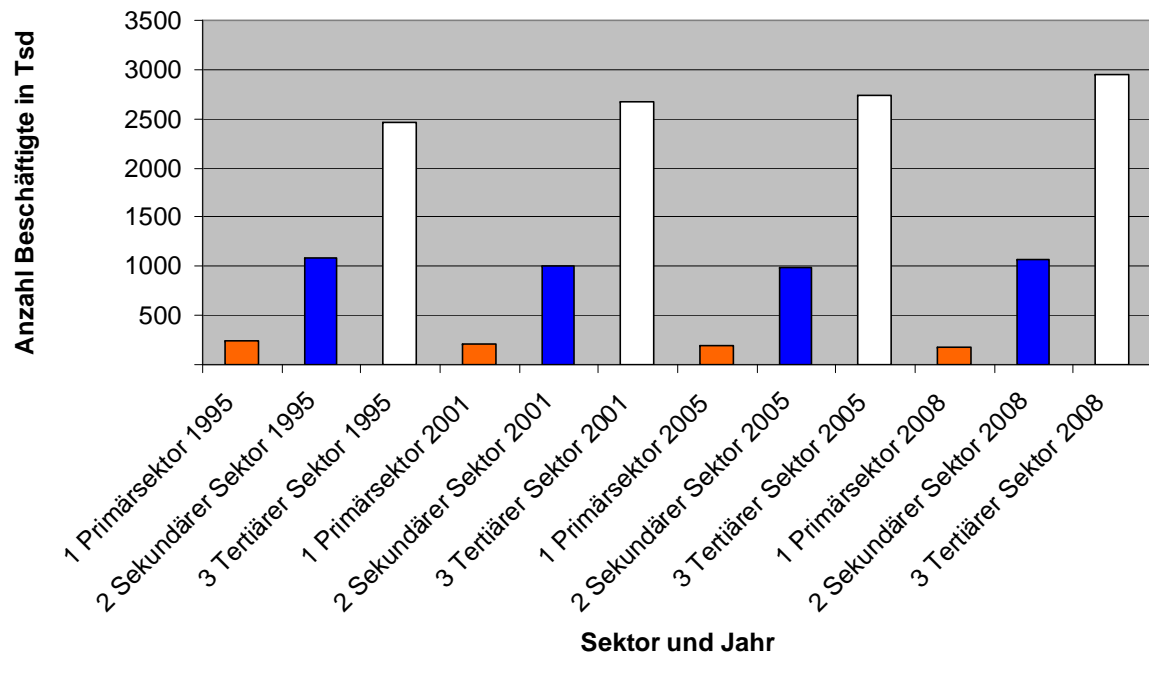
Steigender Flächenbedarf – stabile Mitarbeiterzahlen



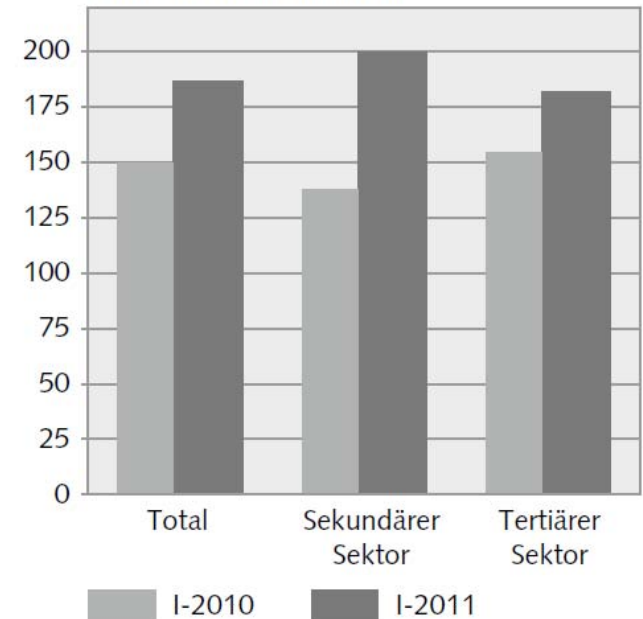
Quelle: BFS, su-b-0202-lu-kt-46.xls

Beschäftigte nach Sektoren

Anzahl Beschäftigte pro Sektor



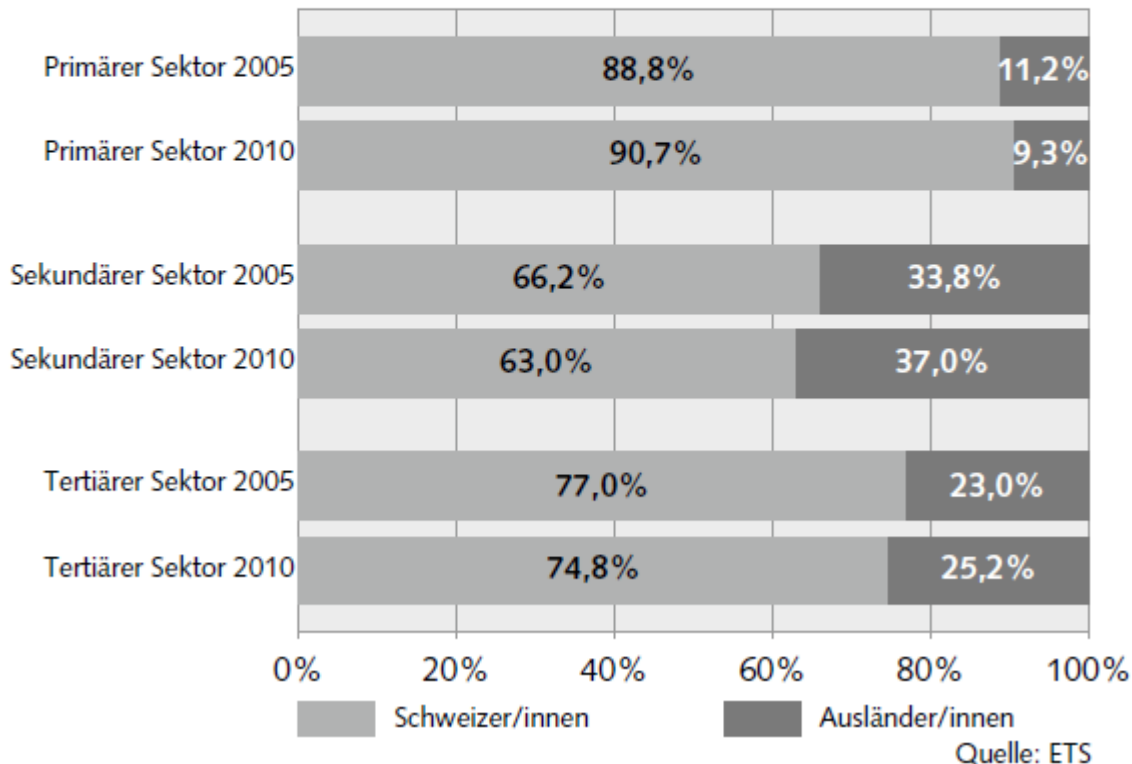
Index der offenen Stellen



Quelle: BFS, Arbeitsmarktindikatoren 2011

Hoher Anteil an Ausländer/innen

Schweizerischer und ausländischer Anteil an den Erwerbstätigen in den einzelnen Wirtschaftssektoren, in Prozent, 2. Quartal 2005 und 2. Quartal 2010



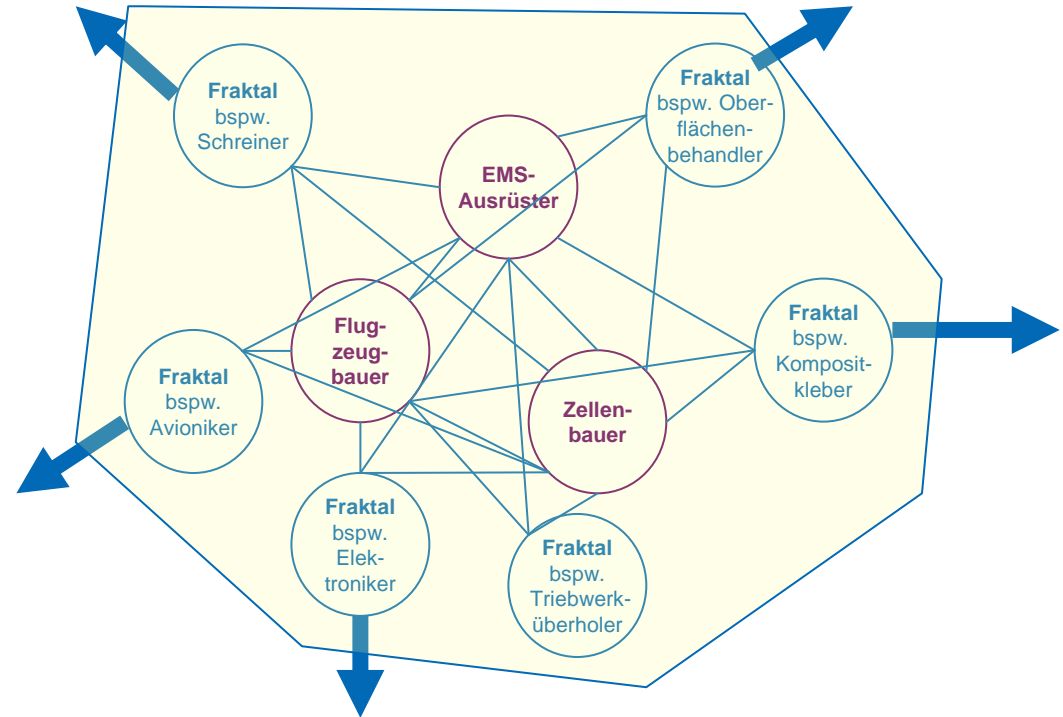
Quelle: BFS, Arbeitsmarktindikatoren 2011

- Der sekundäre Sektor ist am Wachsen.
 - Flächenmässig ausgeprägt.
 - Personell direkt nicht sehr ausgeprägt – allerdings muss der steigende Automationsgrad berücksichtigt werden.
- Der hohe Anteil an Ausländer/innen deutet auf die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum hin.
- Der Trend weist zu grösseren Arealen.

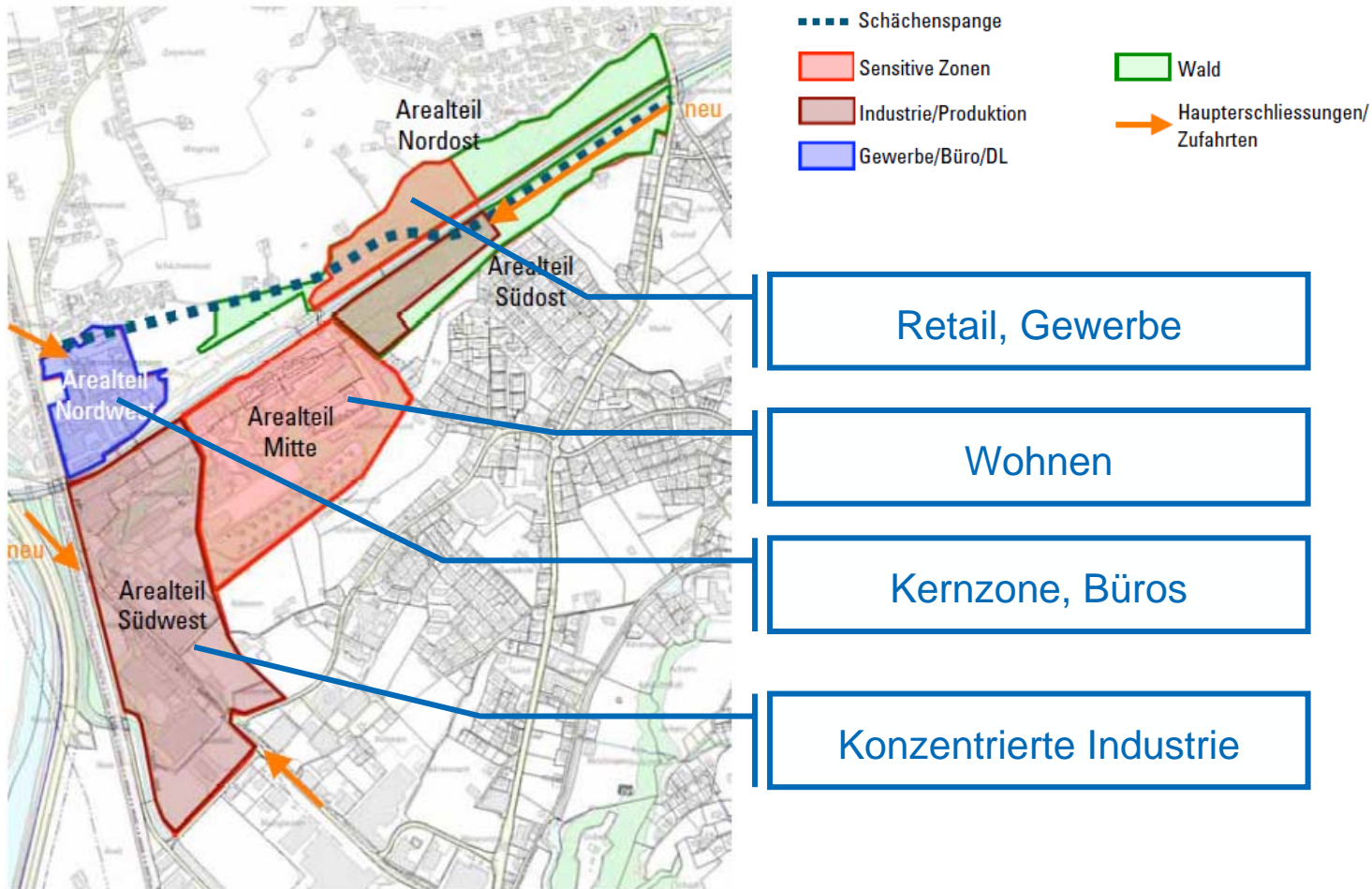
Das Immobilienkonzept zur Verwirklichung der fraktalen Fabrik

Plug and Produce

- Themenorientierung
- Dienstleistungsangebot
- Immobilienrendite
- Flächenangebot



Lösungskonzept am Beispiel Altdorf



Lösungskonzept am Beispiel Altdorf

Mietangebote

Services



- Zur Realisierung von modernen Immobilienkonzepten für die Industrie sind grosse Flächen notwendig.
- Die Mieten müssen bezahlbar bleiben.
- RUAG Real Estate entwickelt auf ihren Flächen themenorientierte Industrieparks.

RUAG Real Estate AG

dankt Ihnen für

Ihre Aufmerksamkeit

Best Owner für Industrieliegenschaften