Immobilien als Managementaufgabe

Autor(en): **Müller, Armin**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **9 (1996)**

Heft [1]: **Die nicht mehr gebrauchte Schweiz : wie viele hektargrosse Industriebrachen gibt es? : eine Schweizerreise mit 213 Situationen**

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-120355

Nutzungsbedingungen

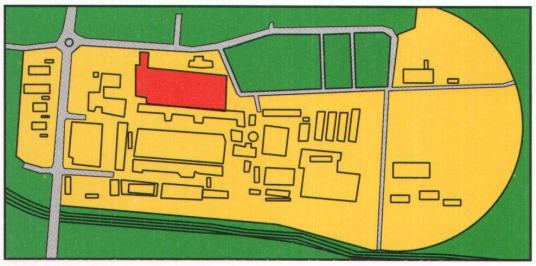
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Landis & Gyr, Zug

Arealfläche: 241 000 m²
Besitzer: Landis & Gyr Immobilien
Mietpreise/m²: Büroflächen durchschnittlich Fr. 220.– , Produktionsflächen Fr. 120.–

Immobilien als Managementaufgabe

Der Stammsitz der Landis & Gyr in Zug wird umgebaut – weniger Fläche, mehr Büro statt Produktion, neue Nutzungen. Das Ziel: tiefere Kosten pro Arbeitsplatz. Ein Beispiel einer offensiven Immobilien-Bewirtschaftung.

Der Elektronikkonzern Landis & Gyr (L & G) ist seit Ende der achtziger Jahre mit grossen Veränderungen konfrontiert. Die Märkte öffnen sich, die Preise sind unter Druck, die neuen Informationstechnologien verändern die Arbeit. Das hat weitreichende Folgen: Vor zehn Jahren beschäftigte L & G in Zug über 5200 Mitarbeiter, heute noch knapp 3000. Waren bis vor wenigen Jahren noch 70 Prozent des Personals in der Produktion und 30 Prozent für Dienstleistungen tätig, so ist das Verhältnis heute umgekehrt. Der Stromzähler, traditionelles L & G-Produkt, illustriert den Wandel eindrücklich: Statt 1800 verschiedene Varianten von mechanischen Zählern baut L & G in Zug heute 180 elektronische. Es braucht deshalb anders ausgebildete Leute, viel mehr Büroarbeitsplätze und deutlich weniger Fläche.

Drei Phasen

«Die Immobilie wird vom Kostenfaktor zur Ressource, die aktiv für das Kerngeschäft genutzt werden muss», sagt Han P. M. Bullens, seit 1993 verantwortlich für das «Corporate Real Estate» von L & G. Unternehmensstrategie und Immobilienbewirtschaftung müssen zusätzliche Erträge bringen. Gleichzeitig soll sie auch die Voraussetzungen schaffen, dass L & G in Zug weiterhin konkurrenzfähig produzieren kann. Das bedeutet vor allem: Die Kosten pro Arbeitsplatz müssen markant sinken.

L & G hat den Prozess in drei, sich teilweise überlagernde Phasen gegliedert:

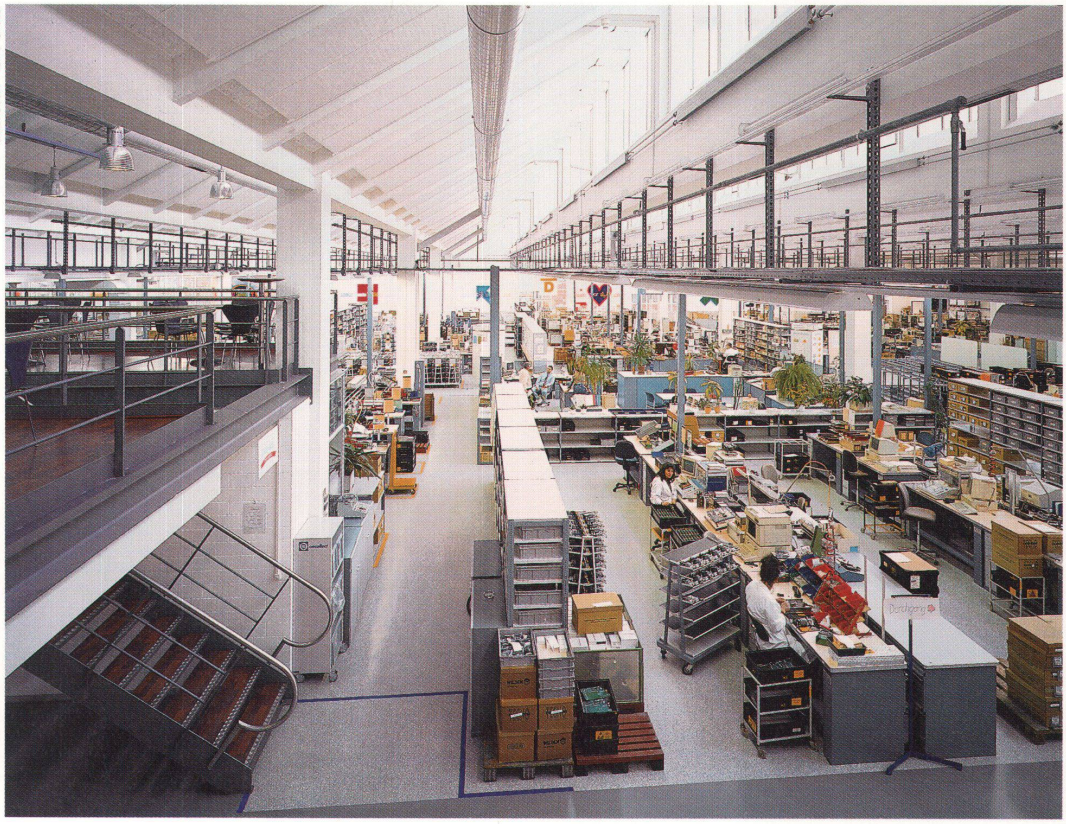
- Anpassung der Räumlichkeiten an die neue Arbeit: Dank «Just in Time» und schlanker Produktion benötigen die Lager heute noch10 bis 15 Prozent der bisherigen Fläche. Produziert wird in kleineren Parzellen, die schnell auswechselbar sind; aus Fabrikhallen werden Gebäude mit Mischnutzung Büro/Labor. Erforderliche Investitionen: rund 40 Millionen Franken für über 40 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche.
- Flächenoptimierung: Die Bruttogeschossfläche wird innert zwei bis zweieinhalb Jahren von 92 000 auf 73 000 Quadratmeter in nur noch vier Bauten reduziert. L & G investiert dafür rund 53 Millionen Franken. Damit sind alle Gebäude saniert. Zudem soll die Flächenoptimierung ab 1999 jährlich 2 Mio. Franken einsparen.
- Bewirtschaftung und Vermarktung von freiwerdenden Flächen und Landreserven: Rund 19 000 m² Bruttogeschossfläche und 140 000 m² Land werden frei oder sind schon verfügbar.

Potential des Standortes

«Die Standortkosten-Optimierung ist das entscheidende Thema», sagt Han Bullens. Weder Landeigentümer noch Planer bestimmen, was geht: «Entscheidend für den Immobilienbewirtschafter sind die Bedürfnisse der Endnutzer», ist Bullens überzeugt. Deshalb geht er nicht mit einem ausgefeilten Projekt und einem beeindruckenden Gebäude auf den Markt, sondern mit dem Potential des Standorts. Das schlägt sich auf die Preise nieder: «Wir sagen nicht mehr, ‹soviel ist die Immobilie wert›. Die Frage muss heute lauten: Was kann sich der Endnutzer an diesem Standort leisten und was ist er bereit zu zahlen?» Daraus ergibt sich auch, wie hoch die Erstellungskosten pro Quadratmeter sein dürfen.

Armin Müller

Bild: Jean-Pierre Grüter



Die Fabrikhallen werden jetzt gemischt mit Büros und Labors genutzt