

Widersprüchliche Signale

Luzern – Zu viele Wohnungen, zu wenig ansiedlungswillige Unternehmen. Es läuft nicht alles rund am Immobilienmarkt in der Reuss-Stadt. Dessen ungeachtet, sehen einige Investoren dort Chancen.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: nightnurse images, Zürich; PD; Arnet-Foto-Grafik



Zählt zu den Grossprojekten im Kanton Luzern: Das Projekt 4Viertel

Für Susanne Zenker, Leiterin Development bei SBB Immobilien, ist es ein «wichtiger Meilenstein»: Seit Jahren sucht die Immobiliensparte der Schweizerischen Bundesbahnen nach einem Ankermieter, um die Entwicklung des Rösslimattquartiers direkt neben dem Luzerner Bahnhof zu starten. Nun ist er gefunden: Die Hochschule Luzern wird in fünf Jahren rund 16.000 Quadratmeter im neuen Viertel beziehen.

«Wir wollen, dass Luzern ein vielseitiger, erfolgreicher und attraktiver Ort für Bildung und Forschung ist», sagt Marcel Schwerzmann, Regierungsrat und Präsident des Konkordatsrats Fachhochschule Zentralschweiz. «Der

neue Standort der Hochschule in der Rösslimatt wird ein wichtiger Beitrag dazu sein.» Rektor Markus Hodel sieht die Ansiedlung auch als Impulsgeber für den Immobilienmarkt im Hauptort des Zentralschweizer Kantons: «Die Hochschule zieht Unternehmen, Start-ups und Gewerbebetriebe an.»

Das kann dem Immobilienmarkt in der 81.681 Einwohner zählenden Stadt am Vierwaldstättersee nur guttun. Denn bei Unternehmensansiedlungen steht Luzern bislang im Schatten von Zug. Mit nur 30.542 Einwohnern ist Zug zwar nicht einmal halb so gross, profitiert dafür aber von einer deutlich gefragteren geografischen Lage. «Zug liegt rund 30

Autominuten näher an Zürich und seinem Flughafen», sagt Daniel Stocker, Head of Research bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL Switzerland. «Dies macht den Standort attraktiver für Unternehmen.»

Ansiedlungserfolge verzeichnet der Kanton Luzern deshalb vor allem in Gemeinden, die nahe bei Zug liegen – etwa in Root. Im vergangenen Jahr konnte dort mit Adidas ein international namhaftes Unternehmen angelockt werden. Der deutsche Sportartikelhersteller hat im neuen Bürokomplex «Square One» in der 5.000 Einwohner zählenden Gemeinde 1.700 Quadratmeter angemietet. Mittelfristig sollen die Angestellten aus



«Neu gegründete und wachsende Firmen schaffen zusätzlichen Flächenbedarf.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

«Bis 2025 könnten mehr als 30.000 Quadratmeter Büroflächen in und um Luzern frei werden.»

Daniel Stocker, JLL Schweiz



der noch bestehenden Niederlassung in Cham dorthin umziehen.

Dennoch erscheint Luzern im Vergleich für Investoren durchaus interessant. In der Region Zug haben neue Überbauungen wie das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz und das Helix in Cham in den vergangenen Jahren das Büroflächenangebot stärker wachsen lassen als den Bedarf, wobei die beiden Neubauten selbst bei der Fertigstellung zu 100 Prozent sowie 75 Prozent vermietet waren. Die Angebotsquote ist deshalb nach JLL-Berechnungen von 2,9 Prozent im Jahr 2013 auf 6,1 Prozent zu Beginn dieses Jahres gestiegen. Die Leerstände fallen dabei überwiegend in älteren Objekten an. In der Stadt Zug selbst werden aktuell dabei rund 17.900 Quadratmeter angeboten – 3,4 Prozent des Gesamtbestands.

In der Region Luzern dagegen notiert die Angebotsquote mit 3,1 Prozent deutlich tiefer. Allerdings ist es auch hier nicht leicht, Nutzer für freie Büroflächen zu finden. «Die Vermarktung der im ersten Halbjahr 2019 fertiggestellten Neubauprojekte «Mikropole Mattenhof» und Mattenhof Matteo» in Kriens verläuft noch schleppend», sagt Stocker. «Abzüglich der durch den Ankermieter Swisscom genutzten Flächen sind noch rund 60 Prozent oder 8.300 Quadratmeter unvermietet.»

Das spiegelt auch eine Studie der Beratungsgesellschaft CBRE Switzerland wider. Danach beträgt «die Insertionsdauer für Büroflächen in der Stadt Luzern im Schnitt 225 Tage bei einer Nettomiete von 205 Franken pro Quadratmeter und Jahr im Median», sagt

David Schoch, Director Research & Consulting.

Allerdings könnte das Büroflächenangebot in der Reuss-Stadt in fünf Jahren kräftig zulegen. Bis 2025 will der Kanton am Seetalplatz in Emmenbrücke in einem neuen Büroareal 30 Abteilungen mit insgesamt 1.100 Mitarbeitenden in einem Neubau zusammenziehen – vorausgesetzt, das Stimmvolk gibt dazu im kommenden Jahr sein Plazet. «Damit würden mehr als 30.000 Quadratmeter Mietflächen in und um Luzern frei werden», sagt Stocker. «Dies dürfte den Büromarkt massgeblich beeinflussen.»

Hoher Bedarf an Büroflächen bis 250 Quadratmeter

Wenn es gelingt, durch den Umzug der Hochschule in das Rösslimattquartier neue Unternehmen anzulocken und durch von der Wissenschaft inspirierte Start-ups mehr Flächenbedarf zu generieren, kann das für den Standort nur gut sein. Nach einer Umfrage der Beratungsgesellschaft CSL Immobilien unter den Luzerner Marktakteuren im vergangenen Jahr generieren neu gegründete und wachsende Firmen immerhin 36,4 Prozent – und damit mehr als ein Drittel – der Nachfrage am Luzerner Büromarkt. Der wichtigste Aspekt dabei: «Diese Firmen schaffen einen zusätzlichen Bedarf insbesondere bei kleineren Flächen», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Research & Marktanalyse bei CSL Immobilien.

Bei Büroflächen von bis zu 250 Quadratmetern sehen der Umfrage zufolge auch sämtliche Marktakteure einen

NACHRICHTEN

Luzern

Pläne zur Entwicklung des linken Seeufers

Das linke Seeufer ist einer der bedeutendsten Naherholungsräume für die Stadt Luzern. Bis Ende 2020 erarbeitet die Stadt ein Entwicklungskonzept, welches das zukünftige Potenzial dieses Raums aufzeigen soll. Das Konzept bildet unter anderem die Basis für den Wettbewerb zur Aufwertung des Inselis. Ausgelöst durch die Volksinitiative «Lebendiges Inseli statt Blechlawine» und die Motion 435 «Linkes Seeufer: Von der Schmutzedecke zur Uferpromenade» will die Stadt Luzern das Seeufer in seiner Gesamtheit entwickeln. Die verschiedenen Teilräume sollen in Blick auf Nutzung, Gestaltung und ihrem Zusammenspiel analysiert, aufeinander abgestimmt und durch attraktive Verbindungen mit den übrigen Teilen der Stadt vernetzt werden. Im Rahmen einer Testplanung erarbeiten drei interdisziplinäre Planungsteams noch bis zum Sommer Ideen, die bis zum Jahr 2035 umgesetzt werden können. Der Fokus liegt in diesem ersten Schritt auf dem Freiraum sowie dessen Vernetzung mit dem angrenzenden Quartier und dem Bahnhofsgelände. Die Testplanung soll die Grundlage für ein Entwicklungskonzept bilden, aus dem konkrete Projekte hervorgehen können. Im Betrachtungsperimeter befindet sich auch das Busdepot der VBL Verkehrsbetriebe Luzern im Tribschenquartier. Laut einem Bericht von Zentralplus fordern die Grünliberalen (GLP), dass auch eine langfristige Perspektive für dieses 22.000 Quadratmeter grosse Areal entwickelt wird. Die Fläche sei derzeit nicht ausreichend genutzt, auch vor dem Hintergrund des zunehmend verdichteten Quartiers mit viel Wohn- und Arbeitsplatzpotential. «Wir sehen auf dem VBL-Areal, welches im Baurecht bis 2050 genutzt werden kann, weit grössere städtebauliche Möglichkeiten», begründet die GLP-Fraktion ihr Postulat. Der Stadtrat solle konkrete Überlegungen für die Weiterentwicklung des VBL-Areals aufzeigen und Vorschläge zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum sowie zur Erstellung von bezahlbaren Gewerberäumen machen. (ah)

«hohen» oder «sehr hohen Bedarf». «Hingegen ist die Nachfrage nach Flächen von mehr als 3.000 Quadratmetern dem Urteil der Marktkenner zufolge «eher schwach» oder «schwach», sagt Reichelt.

Dafür weist der Kanton Luzern ein überdurchschnittliches Wachstum bei den Beschäftigten auf. «Die Zahl der Mitarbeiter in grossen Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten stieg zwischen 2012 und 2017 um 15 Prozent», sagt Researcher Schoch. Schweizweit hingegen habe der Zuwachs im Schnitt nur neun Prozent betragen. «Auch bei den anderen Unternehmensgrössenklassen war die Beschäftigtenentwicklung in Luzern positiv», sagt Schoch.

Etliche Investoren sehen denn auch gute Anlagechancen. Zu ihnen zählt auch Marcel Denner, Fondsmanager des Credit Suisse 1a Immo PK. Der Immobilienfonds von Credit Suisse Asset Management hat von der in Emmenbrücke ansässigen Viscosuisse Immobilien AG das Neubauprojekt 4Viertel am Seetalplatz im aufstrebenden Stadtteil Lu-

zernNord erworben. Bis 2023 sollen zwei Gebäudekomplexe entstehen, die auf insgesamt 37.547 Quadratmetern einen Mix aus Büro-, Freizeit-, Verkaufs- und Wohnflächen bieten. Parallel dazu revitalisiert der Fonds seine Bestandesliegenschaft am Seetalplatz 1 und erweitert sie durch eine Nachverdichtung mit einem Wohnanbau. Insgesamt werden so 192 neue Wohnungen geschaffen. «Die hohe Projektqualität, die Nachverdichtung und die Nachhaltigkeit» des ersten im Rahmen des Masterplans Stadtzentrum LuzernNord erstellten Projekts hätten überzeugt, sagt Fondsmanager Denner. «Wir zählen damit auf eine starke Signalwirkung und sehen dies als wertvolle Investition für das Portfolio.»

Stadt, Kanton und die Gemeinde Emmen wollen auf dem Gebiet LuzernNord rund um den Seetalplatz in den kommenden Jahren eine Smart City schaffen – ein Quartier, in dem Menschen mit moderner Technik energieeffizient arbeiten, wohnen und leben. Sharing-Dienste sollen für nachhaltige Mobilität, die Nut-

zung erneuerbarer Energien für den Klimaschutz sorgen.

Robuste Nachfrage im mittleren Preissegment

Der Wohnungsmarkt im Kanton sendet nach der jüngsten in Zusammenarbeit mit der Beratungsgesellschaft Wüest Partner erstellten Immobilienmarktstudie der Luzerner Kantonalbank «widersprüchliche Signale», sagt Stefan Studer, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Privat- und Gewerbekunden der Kantonalbank. «Eigentumswohnungen an Toplagen sind für potenzielle Käufer oft zu teuer, und Interessenten, welche die verlangten hohen Eigenmittel für Wohneigentum noch aufbringen können, ziehen vielfach den Erwerb eines Einfamilienhauses vor.» Gleichzeitig würden jedoch aufgrund der Auflagen für verdichtetes Bauen immer weniger neue Einfamilienhäuser bewilligt, «sodass in diesem Segment ein Nachfrageüberhang besteht». Anders sehe es bei Stockwerkeigentum im

ANZEIGE

Jetzt durchstarten!



Galledia

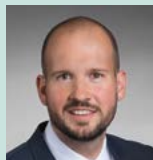
Unternehmerischer Erfolg braucht gerade jetzt gute Kommunikation. Überraschende Web-Botschaften, qualitative Printprodukte – erfahren Sie mehr unter [galledia.ch](https://www.galledia.ch)

einfach, persönlich, wirkungsvoll



«Der Luzerner Wohnungsmarkt sendet widersprüchliche Signale.»

Stefan Studer, Luzerner Kantonalbank



«Die Insertionsdauer für Büroflächen in der Stadt Luzern beträgt im Schnitt 225 Tage.»

David Schoch, CBRE Schweiz

mittleren Preissegment an weniger prestigeträchtigen Lagen aus: Hier sei die Nachfrage «unverändert robust», sagt Studer.

Vor Problemen stehen auch Vermieter älterer Wohnungen. Unverändert würden in hoher Zahl neue Mietwohnungen errichtet, insbesondere in Luzern selbst sowie in den Agglomerationsgemeinden wie Emmen, Horw und Kriens. «Damit bauen die Investoren einen grossen

Teil der neuen Mietwohnungen dort, wo sie am ehesten nachgefragt werden, nämlich an gut erschlossenen Lagen», sagt Studer. Damit steige aber die Gefahr, dass «Wohnungen in Altbauten weniger schnell vom Markt absorbiert werden und dadurch vor allem diese Mieten mittelfristig unter Druck geraten könnten».

Wie sehr das Neubauvolumen den Bedarf übersteigt, zeigen Daten des Luzer-

ner Statistikamtes LUSTAT. Danach stieg die Zahl der leer stehenden Wohnungen von 2009 bis Ende 2019 von 1.068 auf 2.991; die Leerwohnungsziffer zog in dieser Zeit von 0,64 Prozent auf 1,51 Prozent an.

Gebaut werden neue Wohnungen nicht nur von Projektentwicklern, die diese an Pensionskassen weiterverkaufen wollen. Auch gemeinnützige Wohnbauträger errichten eifrig neue Objekte. Allein die abl allgemeine baugenossenschaft luzern schafft an fünf Standorten im Hauptort des Zentralschweizer Kantons in den kommenden Jahren neue Überbauungen mit rund 300 Wohnungen und dazu noch Flächen für Gewerbe- und Gastrobetriebe. «Der Bedarf an genossenschaftlichen Wohnungen ist hoch», sagt Martin Buob, Geschäftsleiter der abl. Dies liege nicht nur am tieferen Mietzins bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Es sei auch das in den Quartieren geförderte Miteinander von alten und jungen Mietern, sagt Buob. «Mehr Nachbarschaft und Menschlichkeit sind heute gefragt.» ▲

ANZEIGE

Optimieren Sie Ihre Erträge, verlängern Sie die Lebensdauer Ihrer Gebäude.

Als Partner der grossen Immobilieneigentümer und Verwaltungen ist DIPAN der führende Schweizer Anbieter von GreenTech Management der Wassernetze.



SEIT 1963

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH