

Dynamische Agglomeration

Der weltbekannten Touristenstadt Luzern gehen die Entwicklungsareale aus. Die Musik spielt jetzt in den Vorortsgemeinden.

Text: Jost Dubacher

Die Zahlen sind imposant: In den kommenden Jahren werden im Grenzgebiet zwischen dem Luzerner Stadtteil Littau und der Vorortsgemeinde Emmen 1500 Wohnungen für geschätzte 3300 neue Einwohner entstehen. Dazu kommt die Infrastruktur für 4000 Arbeitsplätze und 850 Studenten.

Einer, der die Dynamik in Luzern-Nord aus der Nähe erlebt, ist Alain Homberger, der CEO der Immobilienfirma Viscosistadt AG. Er hat gerade rund 30 Millionen Franken in einen Neubau investiert, den er langfristig an das Departement Design & Kunst der Hochschule Luzern vermietet wird. Anfang 2019 werden die ersten Studenten einziehen.

Die Kunstgarnfabrik Viscosuisse, im Volksmund «Viscosi» genannt, prägte den Ortsteil Emmenbrücke. Sie war in den 50er und 60er Jahren ein bedeutender Arbeitgeber in der Region und ein international bekannter Hersteller von synthetischen Garnen. Im Zuge der Globalisierung geriet sie jedoch in eine Krise, und nach diversen Handänderungen gehört das 89000 Quadratmeter grosse Fabrikgelände nun der Ostschweizer Textilfirma Sefar beziehungsweise

se deren Tochterfirmen Monosuisse und Viscosistadt. Die eine produziert Spezialgarne für Sefar, die andere entwickelt die nicht betriebsnotwendigen Flächen.

Potenzial in Luzern-Nord

Alain Homberger sieht sich als Impulsgeber für ganz Luzern-Nord. Doch er ist nicht der Einzige, der hier grosses Potenzial erkennt. In unmittelbarer Nachbarschaft der Viscosistadt plant die Zuger Immobilienfirma Alfred Müller auf 30000 Quadratmetern Wohnungen, Büroflächen, Läden und ein Kino mit sechs Sälen. Der Spatenstich für das Projekt «Metropolis» wird Ende Jahr erfolgen.





Bild: Sandra Blaser

Weiter will der Kanton Luzern hier ein Zentralgebäude für seine Verwaltung errichten. 1100 Beamte sollen dereinst am Seetalplatz arbeiten. Die Volksabstimmung über den Baukredit ist auf 2021 terminiert. Und beim Busbahnhof Emmen plant die Luzerner Kantonalbank (LUKB) einen Neubau für ihren Regionalsitz und gewerbliche Drittmietler. Das Investitionsvolumen liegt zwischen 90 und 100 Millionen Franken.

Renditeaussichten über Durchschnitt

«Die Zuversicht ist wieder etwas grösser», erklärt Stefan Studer, Leiter Gewerbe- und Privatkunden und Mitglied der Geschäftsleitung der LUKB. Die Zahlen bestätigen

seine Einschätzung. Laut dem «Immobilienmarkt», einer jährlichen Studie, welche die Zürcher Beratungsfirma Wüest Partner im Auftrag der LUKB erstellt, sind die Renditeaussichten auf dem Platz Luzern besser als im Schweizer Durchschnitt. Beispielsweise bei Büroflächen: Während die Mieten schweizweit um 2 Prozent rückläufig waren, legten sie im Kanton Luzern um 1 Prozent zu. Die Angebotsquote liegt bei tiefen 4,7 Prozent, was dafür spricht, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Der Grund für die wachsende Nachfrage liegt in der wirtschaftlichen Prosperität der Region. Die Tiefsteuerstrategie des Kantons greift, und es herrscht – bei anhaltender

Zuwanderung – praktisch Vollbeschäftigung. «Ausserdem», so Stefan Studer, «wurde bei uns im Gegensatz zu den Ballungsräumen Zürich und Genf in der Vergangenheit nicht am Markt vorbeigebaut.»

Ebenfalls günstig entwickelt sich auch der Markt für Eigentumswohnungen. Im dritten Quartal 2017 zum Beispiel befanden sich schweizweit 5 Prozent des Bestandes auf dem Markt; im Kanton Luzern waren es nur 3 Prozent. Das Preisniveau stieg um 3,4 Prozent. Die durchschnittliche Vermarktungszeit in der Agglomeration Luzern betrug 60 Tage. In der ganzen Schweiz waren es im gleichen Zeitraum 75 Tage.

Längere Vermarktungszeiten

Ein gemischtes Bild zeigt der Blick auf den Mietwohnungsmarkt. Negativ wirkt sich hier aus, dass die anhaltend tiefen Zinsen viele Bauherren von Eigentums- auf Mietwohnungen umschwenken liessen. Dadurch wuchs das Angebot in gewissen Gebieten über die Nachfrage hinaus.

Die Folge sind leicht sinkende Mieten und längere Vermarktungszeiten. Gemäss «Immobilienmarkt» liegen sie seit Anfang 2017 zwischen 30 und 35 Tagen, nachdem sie jahrelang zwischen 20 und 25 lagen. Der Leerstand im Gesamtmarkt betrug im Sommer 2017 1,7 Prozent; so viel wie noch nie seit der Jahrtausendwende.

Gleichzeitig verhindert der tiefzinsbedingte Kapitalzufluss, dass die Objektpreise sinken. «Die Transaktionspreise für Mietliegenschaften sind aktuell oft sehr hoch», stellt Stefan Studer von der LUKB fest. Das drücke auf die Renditen. Selbst auf dem sehr robusten Luzerner Immobilienmarkt liegt die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite seit 2016 nur noch bei 4 Prozent, nachdem sie zuvor jahrelang bei rund 6 Prozent gelegen hatte.

Rückläufige Renditeobjekte

Aus Sicht von potenziellen Neuinvestoren gibt es aber auch gute Nachrichten: Die Anzahl der erteilten Baubewilligungen für Renditeobjekte im Wohnungsbereich war im vergangenen Jahr stark rückläufig. Sie sank gegenüber dem Spitzenjahr 2015 um nicht weniger als 50 Prozent, was den Druck auf die Mieten mittelfristig lindern dürfte.

Ausserdem sind nicht alle Gebiete gleichermaßen mit sinkenden Mieten und steigenden Leerständen konfrontiert. «Wo bedarfsgerecht produziert wurde, läuft die Vermarktung immer noch gut», weiss Stefan Studer von der LUKB. Im Auge hat er dabei unter anderem die Ausfallachsen Richtung Basel und Zürich: das Surental mit dem Entwicklungsschwerpunkt Sursee sowie das eher ländliche Luzerner Seetal. Dort, so Studer, habe man trotz hoher Bauaktivität nach wie vor unterdurchschnittliche Leerstände. Ob sich der Grundsatz, wonach Objekte an guten Lagen immer Mieter finden, auch im zweiten Entwicklungsschwerpunkt der Agglomeration Luzern bewahrheitet, wird sich in den nächsten ein bis zwei Jahren erweisen. Denn dort, in Luzern-Süd, kommen nun nach und nach grosse Volumina auf den Markt.

Im Grenzgebiet der Kernstadt und der beiden Vorortsgemeinden Kriens und Horw entsteht ein Stadtteil für 15 000 Einwohner und Tausende von Arbeitsplätzen. Die Umrisse des neuen Quartiers sind bereits weit hin sichtbar. Das Areal Schlund hat die Vermarktungsphase bereits erreicht, weitere Teilgebiete wie etwa Mattenhof und Horw Mitte werden in den nächsten Monaten und Jahren folgen.

«Der Grossraum Luzern hat sich über die letzten Jahre zu einem nationalen Hotspot entwickelt», kommentiert Alain Homberger von der Viscosistadt AG. Für den gebürtigen Ostschweizer, der seit acht Jahren

in der Zentralschweiz lebt und arbeitet, macht dies vor allem der Mix aus drei Faktoren aus: die hohe Lebensqualität zwischen See und Bergen, die wirtschaftliche und politische Stabilität sowie der international bekannte Markenname Luzern.

Auf Langfristigkeit angelegt

Das sehen offenbar auch andere Immobilieninvestoren so. Bei Homberger vergeht keine Woche ohne einschlägige Anfragen: «Wir könnten jederzeit externe Geldgeber an Bord holen», erklärt der 62-Jährige. Doch das Projekt Viscosistadt ist nicht auf

den kurzfristigen Deal, sondern auf Langfristigkeit angelegt. In einer Zeit, in der viele Immobilienfirmen nur dank der laufenden Neubewertung ihrer Portfolios Gewinne schreiben, fühlt sich Homberger dem industriellen Erbe verpflichtet: «Wir investieren nur, was über Mieterträge erwirtschaftet werden kann.»

Der alte Viscosuisse-Standort war ein Symbol für Aufstieg und Fall der Schweizer Textilindustrie. Jetzt soll er als lebendiger Stadtteil mit einem bunten Mix aus Bildung, Kultur, Gewerbe und Wohnen zu neuem Glanz kommen.

FACTS & FIGURES

| | LU | NW | OW | SZ | UR | Region Luzern | Schweiz |
|---|---------|--------|--------|---------|--------|------------------|-----------|
| Bevölkerung | 406 419 | 42 958 | 37 569 | 157 288 | 36 294 | 680 528 | 8 482 152 |
| Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre (CAGR) | 1,0% | 0,7% | 0,8% | 1,0% | 0,3% | 0,9% | 1,1% |
| Ausländerquote | 18,4% | 14,6% | 14,7% | 21,1% | 12,0% | 18,3% | 25,1% |
| Steuerbares Einkommen pro Person | 74 940 | 82 270 | 56 470 | 58 870 | 50 540 | 64 620 | 74 340 |
| Steuerbelastung | 7,0% | 6,0% | 7,0% | 5,0% | 6,0% | 6,2% | 7,0% |
| Arbeitslosenquote | 1,9% | 1,1% | 0,9% | 1,8% | 1,0% | 1,3% | 3,2% |
| Wohnbautätigkeit über 5 Jahre (CAGR) | 1,6% | 1,1% | 1,5% | 1,8% | 1,2% | 1,6% | 1,2% |
| Neu erstellte Wohnungen in 5 Jahren insgesamt | 14 490 | 1 190 | 1 480 | 6 430 | 1 120 | 24 710 | 249 650 |
| Leerwohnungsziffer insgesamt | 1,1% | 1,5% | 0,6% | 1,4% | 1,9% | 1,2% | 1,5% |
| Beschäftigungsentwicklung | 0,7% | 0,4% | 0,7% | 1,6% | 1,0% | 0,9% | 0,5% |
| Baubewilligungszahlen letzte 5 Jahre MWG | 8 470 | 450 | 520 | 2 970 | 620 | 13 040 | 145 450 |
| Baubewilligungszahlen letzte 5 Jahre EWG | 4 490 | 520 | 480 | 2 510 | 540 | 8 540 | 78 820 |
| Angebot (Anzahl inserierter MWG) | 7 950 | 750 | 260 | 2 660 | 370 | 11 970 | 165 830 |
| Angebot (Anzahl inserierter EWG) | 1 600 | 270 | 270 | 900 | 180 | 3 220 | 52 280 |
| Angebot (Inserierte Bürofläche in m²) | 141 600 | 6 000 | 700 | 36 900 | 2 600 | 187 800 | 3 893 100 |
| Marktanspannung (MWG) | 1,2 | 1,5 | 1,7 | 1,5 | 0,8 | 1,3 | 1,2 |
| Marktanspannung (EWG) | 2,3 | 1,7 | 1,6 | 2,3 | 1,0 | 2,1 | 1,2 |

Quelle: Wüest Partner (Details siehe S. 184)