



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 95

Mario Stübi und Nico van der Heiden namens der
SP/JUSO-Fraktion
vom 24. Mai 2017
(StB 664 vom 25. Oktober 2017)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
16. November 2017 entgegen
dem Antrag des Stadtrates
überwiesen.**

Nicht zuschauen, sondern handeln: Preisspirale bei Geschäftsmieten durchbrechen (Lucern lebt)

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten stellen fest, dass Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer vor allem in der Altstadt und je nach Lage für Geschäftsliegenschaften fast jeden Mietzins fordern können. Sie befürchten, dass in der Folge der hiesige Branchenmix leidet, weil sich vermehrt nur noch internationale Ladenketten, Uhren- und Schmuckgeschäfte sowie grosse Gastronomieunternehmen solche Mietzinse leisten können und sich Neugründungen von Geschäften als immer schwieriger erweisen. Weiter halten die Postulanten fest, dass die Shoppingstadt Luzern mit einem normierten und austauschbaren Angebot an Geschäften und Verpflegungslokalen seit Jahren massiv an Attraktivität verliere.

Der Stadtrat wird deshalb ersucht, folgende Handlungsansätze zu prüfen:

- Mehr Transparenz durch Mietzinsmonitoring
- Liegenschaftsbesitzer in die Pflicht nehmen
- Verantwortliche von Ladenketten sowie Uhren- und Schmuckgeschäften einbeziehen
- Wirtschaftsförderung als Teil der Lösung
- Liegenschaftskäufe tätigen, nicht nur darüber sprechen

Ausgangslage

Der Angebotsmix in Luzern ist vielfältig. Die Studie zur Entwicklung des Detailhandels in der Stadt Luzern (Fuhrer & Hotz AG, ImmoCompass AG, März 2016) zeigt, dass Luzern einen sehr breiten Detailhandelsmix aufweist. Während die Altstadt im Verhältnis stark auf Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Uhren oder auf ein touristisches Publikum ausgerichtet ist und auch das Gebiet Quai/Löwenplatz diese Tendenzen aufweist, zeigen die Neustadt und das Bruchquartier einen bemerkenswert ausgewogenen Mix.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2017/1 von Wüest und Partner (Wüest Partner AG, Oktober 2016) lagen die durchschnittlichen Mietpreise für Verkaufsflächen in Luzern ungefähr im Rahmen der anderen Schweizer Städte. Die durchschnittlichen Preise für Verkaufsflächen in der Stadt Luzern lagen im 2. Quartal 2016 bei Fr. 180.– für ein preisgünstiges Objekt, Fr. 310.– für ein Medianobjekt sowie Fr. 560.– für ein teures Objekt (Nettomieten pro m² und Jahr). Zum Vergleich lagen die durchschnittlichen Preise für Verkaufsflächen aller Gross- und Mittelzentren bei Fr. 164.– für ein

preisgünstiges Objekt, Fr. 283.– für ein Medianobjekt sowie Fr. 581.– für ein teures Objekt. Je nach Lage innerhalb der Stadt Luzern herrschen jedoch teils sehr unterschiedliche Mietpreisniveaus.

Eine Auswertung der ImmoCompass AG hinsichtlich der Preisentwicklung gemäss Inseraten in den Jahren 2013 bis 2016 zeigt zudem, dass die Preisentwicklung bei den Verkaufsflächen, u. a. in der Altstadt (Teilgebiet Postleitzahl 6004), im oberen Preissegment seit 2015 sinken, während die Preise im mittleren Segment stagnieren und im unteren Preissegment leicht steigen. Betrachtet man das gesamte Stadtgebiet, zeigt sich in der Tendenz bei den oberen und mittleren Preissegmenten ein ähnliches Bild. Während die Preise bei den unteren Preissegmenten in der Altstadt jedoch steigend sind, sinken diese im Betrachtungsperimeter des gesamten Stadtgebiets (siehe nachfolgende Abbildung).

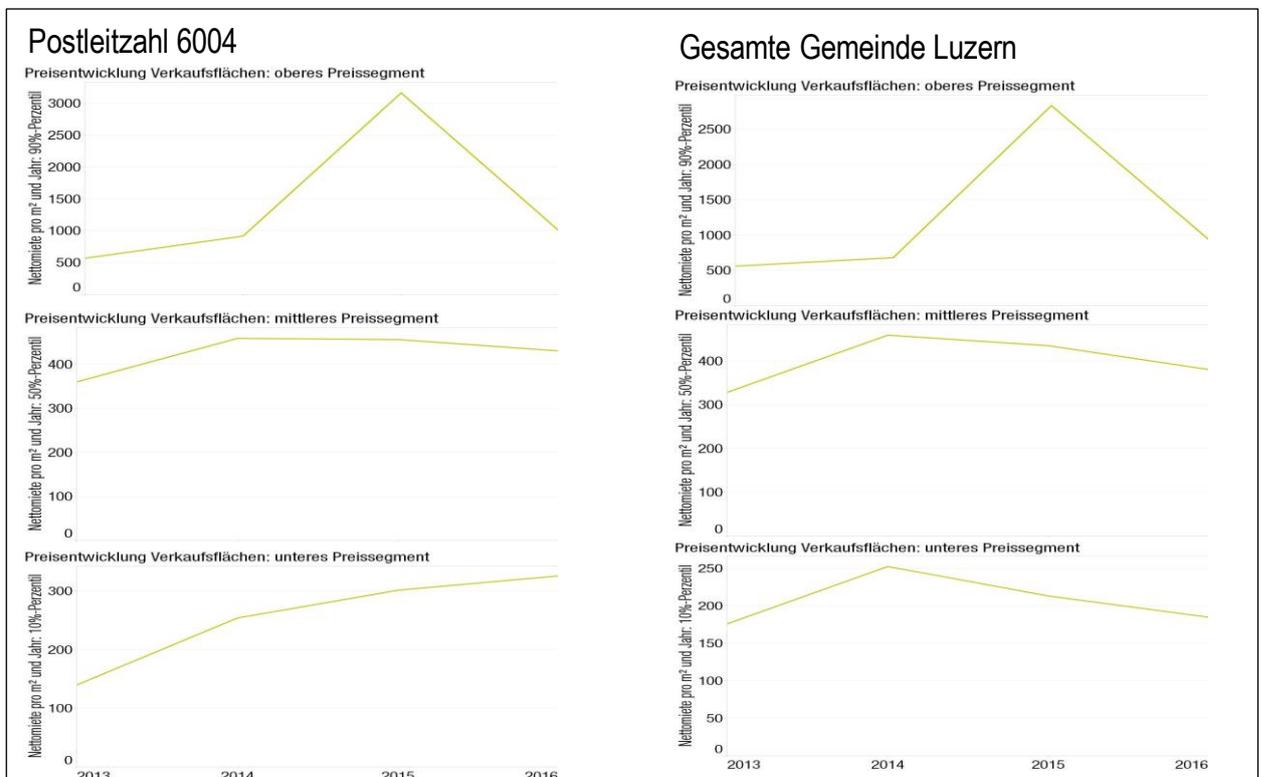


Abbildung: Verkaufsflächen: Preisentwicklung gemäss Inseraten (Quelle: immocompass)

Stellungnahme des Stadtrates zu den Handlungsansätzen

1. Mehr Transparenz durch Mietzinsmonitoring

Die vermehrte Vernetzung und das Aneignen von Know-how im Zusammenhang mit dem Thema des Geschäftsflächenmarkts wird grundsätzlich positiv bewertet. Es gilt festzuhalten, dass im Bereich der Geschäftsimmobilen und insbesondere der Mietzinse von Detailhandelsflächen für die Stadt Luzern nur wenige Daten öffentlich und kostenlos zur Verfügung stehen. Zwar gibt es Publikationen zum Immobilienmarkt generell (z. B. das Immo-Monitoring von Wüest und Partner oder die Studie Schweizer Immobilienmarkt der Credit Suisse). Diese umfassen jedoch vor allem Statistiken für grössere Wirtschaftsregionen und die Grosszentren Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf. Zudem stehen für den Wohnimmobilienmarkt weitaus umfassendere und genauere Daten

und Grundlagen zur Verfügung als für den Geschäftsimmobiliemarkt; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Wohnungsmarktes ein rechtlich-politischer Auftrag besteht, das Grundbedürfnis Wohnen sicherzustellen und die Schwächeren zu schützen. Darum erhebt auch die öffentliche Hand, z. B. LUSTAT Statistik Luzern, Daten betreffend Wohnimmobilien. Dennoch gibt es verschiedene professionelle Anbieter im Immobilienmarkt (z. B. Wüest Partner, SPG Inter-city, ImmoCompass, Credit Suisse, Fahrländer Partner), die über massgeschneiderte Analysewerkzeuge und einen breit abgestützten Pool an Daten verfügen und entsprechende kostenpflichtige Dienstleistungen anbieten. Somit sind für Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer sowie weitere Interessierte genügend Grundlagen vorhanden. Ein zusätzliches regelmässiges Mietzinsmonitoring durch die Stadt Luzern wird deshalb als nicht sinnvoll erachtet.

2. Liegenschaftsbesitzer in die Pflicht nehmen

Wie die Postulanten richtig erkennen, liegt die Festsetzung von Mietzinsen bei der Eigentümerin oder beim Eigentümer einer Liegenschaft. Weiter hängt die Bereitschaft zur Zahlung des geforderten Mietzinses von der Attraktivität des Lokals sowie der Nachfrage ab. Vor diesem Hintergrund sind hohe Mieten eben gerade ein Zeichen der hohen Attraktivität eines Standorts.

Die Fachstelle für Wirtschaftsfragen hat im September 2015 einen Workshop mit rund 100 Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern durchgeführt. 80 Prozent der Teilnehmenden waren Luzernerinnen und Luzerner oder in Luzern wohnhafte Personen. Ziel war es, für die Thematik der Mietzinsentwicklung und die Wichtigkeit eines vielfältigen Angebotsmixes zur Attraktivierung der Innenstadt zu sensibilisieren. Die Rückmeldungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Workshop waren positiv: Die Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer haben es geschätzt, dass sie zum oben genannten Thema begrüsst wurden und sie ihre Anliegen vorbringen konnten. Es hat sich auch gezeigt, dass die anwesenden Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer grundsätzlich offen waren, die Interessen der Stadt für eine attraktive Innenstadt in ihre Entscheidungen betreffend Liegenschaftsvermietung einzubeziehen, da sich diese mit ihren eigenen Interessen deckten. Andererseits wurde auch klar, dass die öffentliche Hand die Verantwortung seitens der Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer nur dann einverlangen kann, wenn sie deren Anliegen kennt. Aufgrund der positiven Erfahrungen prüft die Finanzdirektion, einen weiteren Workshop zum Thema Mietzinsentwicklung und Angebotsmix durchzuführen.

3. Verantwortliche von Ladenketten sowie Uhren- und Schmuckgeschäften einbeziehen

Der Stadtrat sowie die Fachstelle für Wirtschaftsfragen pflegen Kontakte zu verschiedenen Anspruchsgruppen des Detailhandels, u. a. auch zu Vertreterinnen und Vertretern von Uhren- und Schmuckgeschäften. Der Stadtrat erachtet diese Akteure in diversen Fragen (z. B. Aufwertung öffentliche Räume Innenstadt, City-Logistik, Parkierung) als relevante Partner, die man für die Anliegen der Stadt sensibilisieren und mit denen man den Dialog weiterhin pflegen will. Mietpreisverhandlungen sind jedoch Sache zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es nicht Aufgabe der Stadt ist, sich in solche privatrechtlichen Verhandlungen einzumischen.

4. Wirtschaftsförderung als Teil der Lösung

Die Stiftung Wirtschaftsförderung Luzern engagiert sich für einen attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort Luzern. Zu den Aufgaben der Wirtschaftsförderung gehören u. a. die Bereiche Promotion, Ansiedlung, Unternehmensentwicklung und Neuunternehmerförderung sowie der Ausbau und die Pflege des Netzwerkes mit Kanton, Gemeinden, Wirtschaft und Organisationen. Im Sinn ihres Auftrags ist die Wirtschaftsförderung Luzern für den gesamten Kanton Luzern tätig. Die Innenstadt Luzern ist für die ganze Region von Bedeutung und trägt wesentlich zur Marke Luzern bei. Deshalb ist die Attraktivität der Innenstadt auch im Interesse der Wirtschaftsförderung. Es gehört jedoch nicht zu den Aufgaben der Wirtschaftsförderung, sich spezifisch auf einen gesunden Angebotsmix im Shopping- und Gastronomiebereich der Stadt Luzern zu konzentrieren, wie es die Postulanten fordern. Die Wirtschaftsförderung verfolgt die Strategie, grundsätzlich Firmen anzusiedeln und zu betreuen, welche Arbeitsplätze schaffen, Steuersubstrat generieren und ein gutes Image aufweisen – unabhängig von der Branche.

Auf städtischer Ebene ist die Fachstelle für Wirtschaftsfragen laufend mit Vertreterinnen und Vertretern des Detailhandels im Gespräch. Im Rahmen verschiedener Aktivitäten wie z. B. ALI-Fonds, «Forum Attraktive Innenstadt» oder Weihnachtsbeleuchtung trägt die Stadt Luzern viel zu einer attraktiven Innenstadt und deren Wahrnehmung als Marktplatz bei. Ziel muss es sein, mit neuen Formen bestehende Ressourcen besser zu bündeln, um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen des Detailhandels professionell zu begegnen.

5. Liegenschaftskäufe tätigen, nicht nur darüber sprechen

Es ist nicht Aufgabe der Stadt, als Vermieterin von Ladenflächen aufzutreten. Vielmehr hat die Stadt für attraktive Rahmenbedingungen zu sorgen, welche es den bestehenden und neuen Unternehmen erlauben, der Luzerner Bevölkerung und Gästen qualitativ hochstehende Produkte und Dienstleistungen anzubieten. Weiter ist festzuhalten, dass durch die Stadt erworbene Geschäftsimmobilien Teil des Finanzvermögens wären. Dieses dient grundsätzlich dem Zweck, eine Rendite zu erzielen. Die Forderung, Mietzinse unterhalb des Marktniveaus anzubieten, um Geschäfte zu unterstützen, die sich die Marktmiete sonst nicht leisten können, widerspricht diesem Grundsatz. Zudem käme dies einem Eingriff in den Markt von Angebot und Nachfrage gleich. Ein solcher Eingriff wäre nur dann begründet, wenn die Grundversorgung der Bevölkerung nicht anderweitig sichergestellt werden könnte (Beispiel: Gemeinde kauft Dorfladen).

Fazit

Basierend auf den obigen Ausführungen ist der Stadtrat bereit, den Handlungsansatz betreffend die Sensibilisierung der Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer für die Thematik der Mietzinsentwicklung und der Wichtigkeit eines vielfältigen Angebotsmixes zu prüfen.

Der Stadtrat nimmt das Postulat teilweise entgegen.

Stadtrat von Luzern

