

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
17. Dezember 2015
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 285

Simon Roth und Mario Stübi
namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 19. August 2015

(StB 719 vom 25. November 2015)

Bedarf an grossräumigen Büroflächen in der Stadt

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Antwort soll aufzeigen, warum die Einschätzung des Stadtrates, dass grosse zusammenhängende Büroflächen in der Stadt Luzern fehlen, weiterhin richtig ist. Der Stadtrat ist daher an entsprechenden Entwicklungen, wie beispielsweise der Überbauung Rösslimatt, sehr interessiert. Solche Grossüberbauungen sind jedoch in der Vermarktung sehr anspruchsvoll. Nachfrage und Angebot müssen in vielerlei Punkten übereinstimmen, wie insbesondere Zeitpunkt der Verfügbarkeit, Kauf- oder Mietverhältnis, Lage und Zustand sowie natürlich auch der Preis der Liegenschaft.

Die Interpellanten beziehen sich auf den Büromarktbericht der CSL Immobilien AG (Februar 2015). Dieser basiert gemäss Bericht auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, welche zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können. Im Büromarktbericht (2015) wird die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Bürofläche in der Agglomeration Luzern (inklusive Stadt) auf 70'000 m² geschätzt. Diese Ziffer wird lediglich in der Tabelle „Verfügbare Büroflächen und Mieten“ im Editorial (Tabelle 1) aufgeführt und nicht genauer erläutert. Der Büromarkt in Luzern wird im Bericht nicht detailliert analysiert und nur summarisch angegeben.

Verfügbare Büroflächen und Mieten Available office space and rents	Agglomeration	Angebot/Availability innerhalb 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p.a.	
		m ²	%	Preisband Price Range CHF/m ²	Mittel Average CHF/m ²
<small>Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik. Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.</small>					
	Aarau	44 000	5.6 ↗	110–285	176 ↘
	Baden	30 000	3.0 ↘	130–285	210 →
	Basel	184 000	4.2 ↗	145–325	215 →
	Bern	166 000	4.6 ↗	130–295	206 ↘
	Biel	45 000	6.3 ↗	120–215	160 ↘
	Chur	17 000	3.3 ↗	125–260	211 ↘
	Fribourg	37 000	4.7 ↗	135–320	219 →
	Genève	288 000	6.6 ↗	215–545	379 →
	Lausanne	178 000	6.8 ↗	140–320	232 →
	Lugano	47 000	4.3 ↗	160–340	226 →
	Luzern	70 000	4.3 ↗	130–315	184 ↘
	Neuchâtel	11 000	1.7 ↘	145–330	205 ↗
	Olten	38 000	4.5 ↗	110–240	165 →
	Schaffhausen	28 000	5.3 ↗	110–240	188 ↘
	Solothurn	24 000	4.3 ↗	110–230	137 ↘
	St.Gallen	55 000	3.7 ↗	130–260	180 ↘
	Thun	11 000	2.0 ↗	125–245	188 ↗
	Winterthur	77 000	8.1 ↗	135–315	223 ↘
	Zug	72 000	5.5 ↗	140–405	245 ↗
	Zürich	827 000	6.9 ↗	140–475	258 ↘
	Total	2 249 000	5.6 ↗		248 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG / Colliers International Swiss 2014.

↗ ↘ → ↙ Entwicklung zum Vorjahr

Tabelle 1: Verfügbare Büroflächen und Mieten (CSL Immobilien, Büromarktbericht 2015, S. 5)

Gemäss Auskunft der CSL Immobilien AG lagen zirka 85 Prozent der genannten verfügbaren Büroflächen auf Stadtgebiet. Die kleinsten Flächen umfassten zirka 20 m², die grösste 6'000 m², der Median der ausgeschriebenen Flächen lag bei 80 m² und der Mittelwert bei 252 m².

Es besteht keine Zusammenarbeit zwischen der CSL Immobilien AG und der Stadt Luzern. Für die Beurteilung des Immobilienmarktes in der Stadt Luzern bezieht sich der Stadtrat in der Regel auf Analysen von Experten wie Wüest und Partner.

Zu 1.:

Ab welcher minimalen Quadratmeterzahl wird von „grossen zusammenhängenden Büroflächen“ gesprochen?

Dem Stadtrat ist keine allgemeingültige Definition von „grossen zusammenhängenden Büroflächen“ bekannt. Die Wirtschaftsförderung Luzern interpretiert „grössere zusammenhängende Büroflächen“ wie folgt: Minimum 500 m² auf einem Stockwerk, bis zirka 2'500 m² im selben Gebäudetrakt oder ab 2'500–5'000 m² bis sogar 100'000 m² für grössere Firmen.

Im B+A 17/2014: „Wirtschaftsbericht der Stadt Luzern“ vom 19. Juli 2014 wurden Räumlichkeiten für Gewerbe und Dienstleistung von mehr als 1'500 m² oder beispielsweise rund 1'000 m² pro Geschoss als grössere zusammenhängende Flächen bezeichnet.

Zu 2.:

Auf welcher Datenbasis beruht die Einschätzung des Stadtrates, dass es in der Stadt Luzern an solchen Büroflächen mangelt?

Die Einschätzung des Stadtrates bezieht sich auf konkrete Anfragen bei der Stiftung Wirtschaftsförderung. Eine aktuelle Nachfrageliste von Mitte Oktober 2015 zeigt folgende Anfragen (Namen werden vertraulich behandelt):

<i>Unternehmen</i>	<i>Gesuchte Fläche</i>
Internationales Handelsunternehmen	500–1'000 m ²
Internationaler Chemiekonzern	500–1'000 m ²
Lokaler Dienstleistungsanbieter	2'000–3'000 m ²
Nationaler Dienstleistungsanbieter	2'000–3'000 m ²
Nationaler Dienstleistungsanbieter	8'000–10'000 m ²
Internationaler Dienstleistungsanbieter	10'000 m ²
Internationaler Produkthersteller	2'000–5'000 m ²
<i>Total Fläche: 25'000–32'000 m²</i>	

Tabelle 2: Aktuelle Anfragen (Stand Mitte Oktober 2015) nach grossen zusammenhängenden Büroflächen gemäss Auskunft der Stiftung Wirtschaftsförderung des Kantons Luzern

Die Anfragen betreffen mehrheitlich Erweiterungsanliegen von in der Stadt oder im Kanton ansässigen Firmen. Im Sinne der Bestandespflege hat die öffentliche Hand ein besonderes Interesse, diesen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Im Weiteren beruht die Einschätzung des Mangels an grossen zusammenhängenden Büroflächen auf der „Markt- und Potenzialanalyse, Wirtschaftsraum Luzern“ von Wüest und Partner (2013), welche auch als Basis für den Wirtschaftsbericht diente. Diese zeigte, dass in Luzern im Vergleich zu anderen Städten viele Kleinflächen unter 200 m² auf dem Markt verfügbar sind. Grössere zusammenhängende Flächen von über 1'500 m² für Gewerbe und Dienstleistung werden kaum angeboten (lediglich 3 Prozent der Zahl der Angebote). Für die Wachstumsmöglichkeiten von bestehenden und die Ansiedlung von neuen wertschöpfungsintensiven Firmen fehlen jedoch erfahrungsgemäss grössere zusammenhängende Dienstleistungsflächen.

Die Praxis zeigt zudem, dass die wichtigsten Anforderungen an die Arbeitsflächen neben Lage (Zentralität) und Erschliessung der bauliche Zustand, die zeitliche Verfügbarkeit und die Möglichkeit zum Kauf der Immobilie relevant sind. Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere geeignete Kaufobjekte fehlen. Teilweise wären geeignete Objekte auf dem Markt verfügbar, welche jedoch zur Miete und nicht wie gewünscht zum Kauf angeboten werden.

Zu 3.:

Wie hoch ist der zusätzliche Bedarf an grossen zusammenhängenden Büroflächen?

Der Markt ist dynamisch, Zu- und Abgänge verändern die Situation dauernd. Die Tabelle 1 ist eine Momentaufnahme. Die Entwicklungsstudie von Wüest und Partner (Wirtschaftsraum Luzern, Markt- und Potenzialanalyse [2013]) errechnet aufgrund des Bevölkerungswachstums die durchschnittlich zu erwartende Zahl an zusätzlichen Arbeitsplätzen. Sie schätzt einen zu-

sätzlichen Bedarf an Dienstleistungsflächen in der Region LuzernPlus bis 2025 von 400'000 m². Davon werden rund 100'000 m² auf Stadtgebiet erwartet.

Die Wirtschaftsförderung weist jedoch darauf hin, dass die Fristigkeit und die Verfügbarkeit ihre Hauptprobleme sind: „In Zug und Zürich gibt es ausreichend, fertiggestellte, bezugsbereite Büros zu attraktiven Preisen. Die Gefahr besteht, dass Firmen auf diese oder andere Standorte ausweichen. Letztes Beispiel ist der Wegzug der GfK aus Hergiswil in die Suurstoffi in Rotkreuz (ZG), die Stadt Luzern konnte keine entsprechende Fläche für zirka 200 Mitarbeitende (ca. 3000 m²) anbieten.“ Aus diesem Grund wurden im ersten Projekt Industriestrasse auch Vorgaben gemacht, wie entsprechende Dienstleistungsflächen für einen gewissen Zeitraum frei zu halten sind.

Zu 4.:

Wie hoch ist der Büroflächen-Leerbestand in der Stadt Luzern?

Auch hier gilt es zu betonen: Der Markt ist dynamisch, Zu- und Abgänge verändern die Situation dauernd.

Ein Blick auf Homegate.ch (Immobilienportal, welches die veröffentlichten Angebote anderer Portale zusammenfasst) vermittelt ein aktuelles Bild des Angebots an Büroflächen in der Stadt Luzern. Zur Beurteilung wurden an zwei Stichtagen (20. und 27. Oktober 2015) Daten aus dem Portal zusammengefasst. Diese Daten sind in der Tabelle 2 aufgeführt. Mehrfach vorhandene Angebote und Angebote von Co-Working-Büros (zeitlich befristet zur Verfügung gestellte Arbeitsplätze und Infrastruktur) wurden für die Zählung nicht berücksichtigt.

Grösse Mietobjekt	Erhebung 20. Oktober 2015		Erhebung 27. Oktober 2015	
	Anzahl	Fläche (Total)	Anzahl	Fläche (Total)
Bis 100 m²	18	1'100 m ²	24	1'500 m ²
101–500 m²	37	7'300 m ²	44	8'600 m ²
> 501 m²	6	27'800 m ²	7	31'800 m ²
Total	61	36'200 m ²	75	41'900 m ²

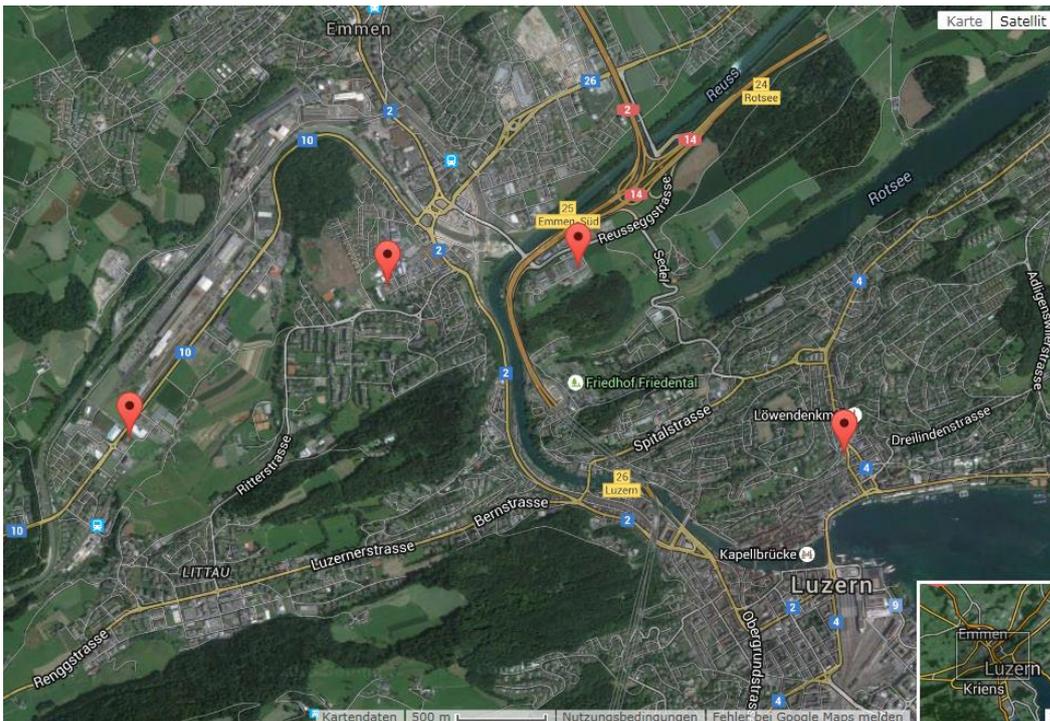
Tabelle 3: Aktuelles Angebot auf Homegate.ch

Am Stichtag 20. Oktober 2015 wurden rund 64 Objekte im Stadtraum Luzern zur Miete angeboten. Von 61 der freien Liegenschaften lagen Angaben zur verfügbaren Fläche vor. Die Fläche all dieser belief sich auf rund 36'200 m² (4,5 Prozent der gesamten Büroflächen in der Stadt Luzern).

Eine Woche später, am 27. Oktober 2015, wurden 76 Objekte mit Bürofläche im Stadtraum Luzern zur Miete angeboten. Die freien Liegenschaften mit Angaben zur verfügbaren Fläche (75 Objekte) verfügten über eine Fläche von rund 41'900 m² Fläche. Dies entspricht ungefähr einem Anteil von zirka 5,3 Prozent der gesamten Büroflächen in der Stadt Luzern.

Am zweiten Stichtag wurden 14 Objekte mehr angeboten als eine Woche zuvor. 13 der zusätzlich verfügbaren Liegenschaften umfassten eine Fläche von bis zu 500 m². Lediglich eines der zusätzlichen Objekte verfügte über eine Fläche von über 500 m². Dieser Vergleich zeigt die Dynamik des Marktes.

Von den am 27. Oktober 2015 insgesamt 7 angebotenen Mietobjekten über 500 m² umfassen 3 Liegenschaften eine Fläche von mehr als 1'500 m². 2 davon (18'000 m² und 2'700 m² Fläche) beziehen sich auf das bekannte SBB-Projekt in der Rösslimatt (Perron Luzern) und sind voraussichtlich im Jahr 2020 bezugsbereit. Die dritte (4'000 m²) bezieht sich auf das Projekt Mattenhof in Kriens und ist voraussichtlich im Jahr 2018 verfügbar.



Quelle: Businessgate.ch (online), 27.10.2015

Die Karte von Businessgate.ch (Immobilienportal für Büro, Lager und Gewerbefläche, bereitgestellt von Homegate.ch) zeigt die örtliche Verteilung der kurzfristig verfügbaren Liegen-

schaften mit einer Fläche von über 500 m² in der Stadt Luzern. Gemäss dieser war am zweiten Stichtag (27. Oktober 2015) lediglich ein Objekt mit grossräumig zusammenhängender Bürofläche im Stadtzentrum verfügbar.

Stadtrat von Luzern

