

Dem Zentrum nahe

Immobilien Im Immobilienmarkt zeichnet sich ein Trend ab: Die Menschen streben in die Zentren, wo sie leben und arbeiten wollen. Das wirkt sich auf die Preise aus.

Paul Felber

«Die Preise für Wohnimmobilien in Luzern sind explodiert» oder «Eine Immobilienblase droht» wie auch «Die Preise für Büroflächen geraten unter Druck» – Thomas Peter und Daniel Ringli von Arlewo schütteln über solche Schlagzeilen den Kopf. Arlewo ist ein seit bald 50 Jahren in der Immobilienbranche tätiges Unternehmen mit Sitz in Luzern, Stans und Zug.

Von pauschalen Aussagen halten die beiden Immobilienexperten wenig. «Selbst in einem relativ kompakten Gebiet wie der Zentralschweiz unterscheiden sich die Preise für Immobilien aufgrund ihrer Lage häufig schon innerhalb eines Quartiers oder einer einzigen Strassenzeile», sagt Thomas Peter, Mitinhaber und Vorsitzender der Geschäftsleitung von Arlewo. «Grundsätzlich muss jedes einzelne Grundstück *parzellenscharf* separat beurteilt und bewertet werden.»

Eine Tendenz jedoch sei unverkennbar, sagen Thomas Peter und Daniel Ringli übereinstimmend: «Alle streben in die Zentren und dort wiederum in möglichst zentrale Lagen. Sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum sind an diesen Orten sehr gefragt und entsprechend teuer. Das Gleiche gilt für Büroräume.»

Preise steigen leicht

In der Stadt Luzern beispielsweise hat es genügend Büroflächen. Es herrscht sogar ein Angebotsüberhang mit einem zunehmenden Preisdruck. Trotzdem hat man den Eindruck, es fehle an genügend Räumen. Weshalb? «Die meisten Firmen suchen zuerst einen Standort in der Nähe des Bahnhofs und sind dann enttäuscht, wenn sie dort keine geeigneten Flächen finden», erklärt Daniel Ringli das Phänomen. «Das hinterlässt bei ihnen den Eindruck, es habe zu wenige gute Büroflächen.»

Generell sind die Preise für Immobilien in der Schweiz immer noch leicht steigend, wie Erhebungen zeigen. Nach wie vor gefragt sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Dort werden die Preise weiterhin steigen und einen neuen Höchststand erreichen. «Dazu trägt auch die Raumplanung bei, die neue Einzonungen für Einfamilien-

Das Treffen der Wirtschaft im KKL Luzern

Informationen und Meinungen zur Entwicklung der Zentralschweizer Wirtschaft am 26. Oktober 2017 im KKL Luzern (Türöffnung 17 Uhr, Beginn 17.30 Uhr). Mit Martin Eichler, Chefökonom BAK Economics AG, und Bundesrat Ueli Maurer.

Weitere Informationen und Tickets:
www.perspektiven-zentral.ch



Zentrumsnaher Wohnraum ist gefragt: In Kriens, auf dem Gebiet Luzern Süd, entsteht zurzeit die Grossüberbauung «Schweighof». Bild: Pius Amrein (27. Juni 2017)

häuser faktisch verunmöglicht und verdichtetes Bauen verlangt», hat Thomas Peter als eine der Ursachen ausgemacht.

«Fast ausgetrocknet ist der Markt für Mehrfamilienhäuser», erklärt Thomas Peter. «Die Nachfrage in diesem Segment ist enorm. Wohnimmobilien gelten derzeit als eine der wenigen sicheren Geldanlagen. Aber auch dort gilt: Wohnungen in den Zentren lassen sich leichter vermieten als auf dem Lande. Mit der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung und dem Trend nach Wohnen und Arbeiten in Velodistanz wird sich dies noch verstärken.»

Überangebot an Büroflächen

Vor allem Versicherungen und Pensionskassen investieren bevorzugt in Wohnimmobilien wie beispielsweise die PKG Pensionskasse in Luzern. «An Büroflächen herrscht ein Überangebot», sagt Gerold Moser, Mitglied der Geschäftsleitung der PKG Pensionskasse. Er ist dort für den Bereich Immobilien zuständig. «Das ist ein ganz harter Markt. Zudem werden in Luzern und der Agglomeration in den nächsten Jahren weitere grosse Gewerbeflächen hinzukommen. Damit werden sich die Leerbestände von derzeit rund 10 Prozent an gewissen Orten weiter erhöhen.» Zwar sei die Rendite für Wohnimmobilien in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, stellt Gerold Moser fest. Aber für eine Pensionskasse seien sie nach wie vor eine sichere und gute Kapitalanlage – vorausgesetzt, die Lage stimmt.

Die PKG Pensionskasse besitzt Immobilien in der ganzen Deutschschweiz – mit Schwergewicht Zentralschweiz. Derzeit ist sie als Mitinvestorin an der Grossüberbauung «Schweighof» in

Kriens, im Gebiet Luzern Süd, beteiligt. «Die Wohnungen dort werden sich voraussichtlich gut vermarkten lassen», ist Gerold Moser überzeugt. «Wir müssen jedoch aufgrund des grossen Angebots, das in der nächsten Zeit auf den Wohnungsmarkt kommt, mit einem etwas längeren Zeitraum rechnen. Die Nachfrage in städtischen Gebieten ist aber nach wie vor gross. Vor allem ältere Menschen streben vermehrt in die Zentren. Hingegen stellen wir fest, dass die Vermietung auf dem Lande seit etwa zwei Jahren schleppender verläuft, Tendenz zunehmend. Für Regionen ohne gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr dürfte die Situation bald einmal schwierig werden.»

Die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen sind in den letzten Jahren markant gestiegen. «Daran sind nicht nur die Bodenpreise schuld, sondern zum grössten Teil die überbordenden Auflagen und Vorschriften von staatlichen Stellen», ärgert sich Gerold Moser und ergänzt: «Manchmal gleicht das Bewilligungswesen einem eigentlichen Spießrutenlauf bei den Behörden. «Die steten Verschärfungen der Baustandards wirken sich nicht nur auf die Baukosten aus, sondern häufig auch auf den Unterhalt der Immobilien. Auf den Lebenszyklus eines Gebäudes hochgerechnet, sind das enorme Summen.»

Höhere Nebenkosten

Das wiederum spüren die Mieter bei den Nebenkosten. «Wenn man beispielsweise für die vorgeschriebenen Grünanlagen Gärtnern engagieren oder die verlangten Lüftungen regelmässig warten muss, schlägt das massiv zu Buche», so Gerold

Moser. «Wir möchten jedoch gerne Wohnungen anbieten, in denen sich die Mieter wohl fühlen, die sie bezahlen können und die vernünftige Nebenkosten aufweisen. Das ist derzeit zum Glück noch möglich, weil die Hypothekenzinsen und damit der Referenzzins sehr tief sind. Die Referenzzinssenkungen haben wir in den vergangenen Jahren immer proaktiv und uneingeschränkt an unsere Mieter weitergegeben.»

Kleinere Wohnungen stark gefragt

Die Wohndichte (Anzahl Personen pro Zimmer) ist in der Schweiz in den letzten 50 Jahren markant zurückgegangen. Die Menschen in der Schweiz beanspruchen immer mehr Wohnraum. Diese Gleichung stimmt allerdings nur bedingt. Das bestätigt auch Gerold Moser. «Die Wohneinheiten sind zwar tendenziell grösser geworden, aber es sind zunehmend kleinere Wohneinheiten gefragt. 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen lassen sich fast überall sehr gut vermieten», sagt er. «Die Nachfrage nach 4½-Zimmer-Wohnungen hingegen harzt und 5½-Zimmer-Wohnungen bieten wir eigentlich schon gar nicht mehr an. Im Vergleich zum Stockwerkeigentum stimmt hier die Preishöhe für die Mieter nicht mehr.»

Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen hat nebst dem Preiskriterium noch einen weiteren Grund: Die demografische Entwicklung spielt dabei eine bedeutende Rolle. Ältere Menschen bleiben heute nämlich länger selbstständig als früher. Das wiederum erhöht die Nachfrage nach kleineren Alterswohnungen oder zumindest nach altersgerechten Wohnungen – vorzugsweise an zentralen Lagen.

Arlewo vereint Arbeiten, Leben und Wohnen

Immobilien Die Arlewo AG ist mit über 90 Mitarbeitenden die grösste unabhängige Immobiliendienstleisterin der Zentralschweiz. Die Tätigkeiten sind auf zwei Kompetenzbereiche fokussiert: Immobilien und Beratung.

Rund die Hälfte der Mitarbeitenden befasst sich mit der eigentlichen Immobilienbewirtschaftung. Die weiteren Fachkräfte erbringen unabhängige Dienstleistungen in Vermarktung, Bewertung, Baumanagement und Immobilienberatung. Treuhänderische Beratungskompetenzen in Steuern und Recht sowie Geschäftsführungen von Non-Profit-Organisationen ergänzen den Kundennutzen.

Agil dank kurzen Entscheidungswegen

Die optimale Grösse und Unabhängigkeit machen das Unternehmen agil: Kurze Entscheidungswege ermöglichen individuelle Lösungen nach Mass. Aktuell bewirtschaftet und betreut das Unternehmen 10 000 Wohneinheiten (Miete und Stockwerkeigentum) sowie rund 200 000 Quadratmeter Gewerbeflächen. (pd)



Geschäftsleitung: Thomas Peter, Lucia Bärtschi und Thomas Winiger. Bild: PD

Facts

ARLEWO
arbeiten leben wohnen

Kerngeschäft: verkaufen, vermieten und bewerten von Liegenschaften

Mitarbeitende: über 90

Standorte: Luzern (Hauptsitz), Stans und Zug

Arlewo AG Luzern | Stans | Zug
Guggistrasse 7
6002 Luzern
041 317 05 00
luzern@arlewo.ch

www.arlewo.ch

IMPRESSUM Kommerzielle Serie zur Veranstaltung «Perspektiven 2018» im KKL Luzern vom 26. Oktober 2017.

Verlagsredaktion Luzerner Zeitung, verlagsredaktion@lzmedien.ch, Koordination: Nadia von Euw, Telefon 041 429 52 52. Werbemarkt: NZZ Media Solutions AG, inserate@lzmedien.ch, Telefon 041 429 52 52

ANZEIGE

Diese Projektträger unterstützen die Perspektiven 2018

ARLEWO
arbeiten leben wohnen

CSS
Versicherung

EY
Building a better working world

Obwaldner Kantonalbank

Schindler

Technikpartner
auviso
audio visual solutions

Mediensponsor

Luzerner Zeitung **tele 1**
Zentralschweizer Fernsehen

CKW

Luzerner Kantonalbank

PKG
PENSIONSKASSE FÜR KMU

The PORT
Technology