

38. Beurteilung Immobilienmarkt, Chancen & Gefahren

Wohnungsmarkt

Merkmal	Gefahr			Chance			Beschrieb
	gross	mittel	klein	klein	mittel	Gross	
Bedarf nach Wohnraum							rund 43 Wohnungen pro Jahr in Ermensee & Hitzkirch, rund 174 Wohnungen mit den umliegenden Gemeinden.
Bedarf dank Arbeitsplätzen vor Ort							80% der Arbeitstätigen arbeiten in den Gemeinden, 20% der Arbeitstätigen pendeln nach Hochdorf, Luzern, Zürich, Emmen, Hohenrain und Sursee.
Bedarf dank Wohnattraktivität							Das Bevölkerungswachstum verdankt Hitzkirch/Ermensee durch den Zuzug aus den umliegenden Gemeinden
Bedarf im Alter							Praktisch das gesamte Wachstum liegt im Bereich bei den 55 Jährigen und Älteren.
Bedarf durch Familien							Momentan kein Wachstum. Es steht aber ein Generationenwechsel an, Einfamilienhäuser werden frei. Der Bedarf könnte steigen.
Bedarf durch Fachkräfte							Die Fachkräfte in den Firmen finden vor Ort wenig Wohnraum. Insbesondere bei Wachstum.
Bedarf durch Berufseinstelger							Berufseinstelger und Angestellte mit tiefem Einkommen finden wenig Wohnraum. Insbesondere bei Wachstum.
Wohnelgentum							Anteil von weniger als 50%, entspricht mehr dem Alter 55+, steigende Preissituation bei sinkenden Insertionszeiten, wenig Leerstand, aktuell tiefe Produktionspipline. Markt reagiert sehr sensitiv.
Mietwohnraum							Anteil von über 50%, stabile aber keine steigende Preissituation bei leicht sinkenden Insertionszeiten, praktisch kein Leerstand, aktuell tiefe Produktionspipline. Markt reagiert sehr sensitiv.
Kleine Mietwohnungen							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit wenig Zimmer erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Insertionsdauer ist bei den grossen Wohnungen leicht erhöht.
Grosse Mietwohnungen							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit wenig Zimmer erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Insertionsdauer ist bei den grossen Wohnungen leicht erhöht.
Kleines Wohnelgentum							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit vielen Zimmern erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Die Insertionsdauer ist aber auch leicht erhöht.
Grosses Wohnelgentum							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit vielen Zimmern erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Die Insertionsdauer ist aber auch leicht erhöht.
Teures Wohnelgentum							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Hitzkirch hat im regionalen Vergleich ein leicht höheres Preisniveau. Teures Wohnelgentum hat deutlich höhere Insertionszeiten und reagiert sehr sensitiv.
Teure Mietwohnungen							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Hitzkirch hat im regionalen Vergleich ein leicht höheres Preisniveau. Teure Mietwohnungen haben etwas höhere Insertionszeiten. Der Markt reagiert sehr sensitiv.
Günstiges Wohnelgentum							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Günstiges Wohnelgentum hat zum Teil leicht erhöhte Insertionszeiten und kaum eine steigende Preisentwicklung.
Günstige Mietwohnungen							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Günstige Mietwohnungen haben kaum kürzere Insertionszeiten und keine steigende Preisentwicklung.
Mittelteures Wohnelgentum							Wohnungen im preislichen Mittelfeld oder darüber haben die besten Preisentwicklungen und Insertionszeiten. Der Markt reagiert hier stabil.
Mittelteure Mietwohnungen							Wohnungen im preislichen Mittelfeld haben die stabilsten Werte.

Zielgruppen Wohnen

Personenhaushalte ab 50 Jahren die Wohnelgentum suchen
Pensionäre die Stockwerkeltentum und Mietwohnungen suchen um ihr Haus zu verkaufen oder der nächsten Generation zu übergeben
Singles und Paare mit tiefem Budget, die Mietwohnungen suchen: Berufseinstelger, einfache Angestellte, Seniores
Singles und Paare mit mittlerem Budget, die qualitativ gute Mietwohnungen / Wohnelgentum suchen: spezialisierte Fachkräfte, Pendler, Doppelverdiener. Sie schätzen Hitzkirch als schönen Wohnort mit guter Infrastruktur.
Familien die bezahlbaren Wohnraum suchen. Sie schätzen Hitzkirch als ländlichen Wohnort mit guter Infrastruktur in der Nähe der Bahn.

Kommerzieller Immobilienmarkt

Merkmal	Gefahr			Chance			Beschrieb
	gross	mittel	klein	klein	mittel	Gross	
Preiswerte, gute Gastronomie							Ist zuwenig ausgeprägt. Neue Pizzeria Samos läuft sehr gut, Standort könnte aber besser sein.
Bäckerel, Café, Bar zuwenig ausgeprägt							Ist zuwenig ausgeprägt.
Hochwertige Gastronomie zuwenig ausgeprägt							Ist zuwenig ausgeprägt.
Fachmärkte im Foodbereich							Sehr gut in Hitzkirch, auch regional berühmte Metzgerei Bitzi.
Fachmärkte im Non-Foodbereich							Wenig in Hitzkirch. Vor allem in Reinach, aber auch in Hochdorf sind viele Fachmärkte. Hitzkirch ist aber nach Hochdorf ausgerichtet.
Ergänzende Kleinfachmärkte zu Esswaren							Dazu gehören: Drogerie, Haushaltswaren, Sport, Fitness, Garten, Mobilität.
Bedarf nach kleinteiligen Gewerbeflächen							460 Firmen mit 1 bis 9 Beschäftigten, brauchen 250 bis 400 m2 Gewerbefläche, mit Lastwagenparkplatz.
Bedarf nach grösseren Gewerbeflächen							50 Firmen mit 10 bis 49 und 9 Firmen mit bis zu 250 Beschäftigten. Brauchen 2000 m2 bis 4000 m2 Gewerbe-/Produktionsfläche. Sind organisiert, bereit für Synergien.
Wachstum Wirtschaft							Die Wirtschaft wächst um 20 bis 50 Arbeitsplätze pro Jahr. Das Wachstum erfolgt in Schüben. Es könnte etwas grösser sein im regionalen Vergleich.
Bedarf nach Produktion- & Logistikflächen							Vereinzelte grosser Bedarf, statistisch eher schwaches Wachstum.
Angebot an Gewerbe- und Detailhandelsflächen							Praktisch inexistenz, Wachstumsmöglichkeiten viel zu klein.
Bedarf nach Büroflächen							Für freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister, Gesundheits- und Sozialwesen, Immobilien- und Baugewerbe. Brauchen kleine Büros und/oder Einzelplätze
Angebot Büromarkt							Kaum ausgeprägt. Wenig in Hitzkirch. Etwas in Hochdorf, inkl. grossem Coworking. Mehr Büros dann in Sursee.

Generell: Die kommerziellen Immobilienmärkte sind kaum frei ausgeprägt sondern eher lokal und oft in gegenseitiger Absprache organisiert. Am stärksten ausgeprägt ist der Markt für Gewerbeflächen.

Zielgruppen kommerzielle Nutzung

Alle grösseren, heute ansässigen Firmen
Produktion Metallverarbeitung
Logistiker: diverse
Hochbau und Tiefbau
Fachmärkte aus dem Bereich Drogerie, Haushaltswaren, Sport, Fitness, Garten, Mobilität.
Gewerbe / Büro für KMUs aus den Bereichen Technik, Gesundheit & Sozialwesen, Immobilien- und Baugewerbe
Lokaler Arbeitsplatz als Gegenströmung zum Pendeln
Einfache aber gute Gastronomie, die sich umsiedeln will oder neu eröffnen
Kleines Kaffee

39. Fazit Immobilienmarkt

Wohnmarkt

Der Wahlkreis Hochdorf weist im Vergleich zu den umliegenden Wahlkreisen und Bezirken einen guten Mietwohnungsmarkt auf. Hier sind rund 60% der Wohneinheiten in der Miete.

Die „Produktions-Pipeline“ ist in den letzten Jahren ausser zwischen 2011 und 2013 auf einem ähnlichen Niveau geblieben: In der Regel wurden rund 14 neue Wohnungen pro Jahr in Hitzkirch und Ermensee bewilligt. Dabei werden Wohnungen in der Miete (1/3 in den letzten 10 Jahren), in Eigentum (1/6) oder zur Eigengebrauch (1/6) gebaut, je nach Bauprojekte. Zu den übrigen Baubewilligungen sind keine Angaben zum Besitzart vorhanden. 2012 weist einen Höhepunkt mit 130 bewilligten Wohnungen auf, der auf vor allem 3 grosse Wohnbauprojekte mit jeweils mehr als 30 Wohnungen zurückzuführen ist.

Die Insertionszeiten der neuwertigen Mietwohnungen sind ziemlich ähnlich, egal wie gross ist die Wohnung: In etwa 50 Tage sind die Wohnungen vom Markt absorbiert. Die grossen Wohnungen mit mindestens 5 Zimmern sind sogar im Median innerhalb von rund 40 Tage weg vom Markt. Mietwohnungen im mittleren Preissegment weisen in den letzten Jahren deutliche Schwankungen auf. Vor allem 2016 waren die Insertionszeiten auf einem sehr hohen Niveau. Eine ähnliche Tendenz ist 2016 im unteren Preissegment zu beobachten. Dies ist möglicherweise auf die Fertigstellung von einigen wenigen grossen Wohnbauprojekten zurückzuführen, die in den Jahren zuvor bewilligt wurden. Im obersten Preissegment ist die aktuelle Tendenz steigend: neuwertige teure Wohnungen bleiben im Median mehr als 2 Monate auf dem Markt, was aber noch vernünftig ist.

Neuwertige Eigentumswohnungen brauchen im Median mehr Zeit, bis sie vom Markt absorbiert werden. Sie sind sogar länger als Eigentumswohnungen im Bestand der gleichen Grösse, nämlich ca. 2 Monate.

In den letzten Jahren hat sich der Leerstand für Neubauwohnungen negativ entwickelt: 2018 sind am Stichtag dreimal so viele Neubauwohnungen leer als noch 2 Jahre zuvor.

Das Mietpreisniveau in Hitzkirch und Ermensee hat sich seit 2013 kaum erhöht. Im Median kostet heutzutage ein Quadratmeter CHF 186.- im Jahr. Die Preise der günstigen Wohnungen haben sich leicht gegen oben entwickelt, das 10% Quantil liegt heute bei CHF 148.-. Bei den teuren Wohnungen sind die Preise stabil geblieben: 2018 liegt das 90% Quantil auf CHF 243.-. Die Kaufpreisentwicklung pro Quadratmeter ist in den letzten 6 Jahren positiv gewesen. Die Quadratmeterkaufpreise im Median sind um knapp CHF 1'000.- gestiegen, das 90% Quantil sogar von leicht mehr als CHF 1'000.-.

Aus der Analyse der Monatspreise und Quadratmeterpreise in

der Region von Hitzkirch und Ermensee können folgende Ergebnisse für Mietwohnungen entnommen werden:

- Im Median kostet heutzutage ein Quadratmeter für eine 3.5 Zimmerwohnung rund CHF 206.- im Jahr. In den weiteren umliegenden Gemeinden Römörswil, Aesch, Hochdorf, Beromünster und Menziken sind die Quadratmeterpreise zwischen CHF 196.- und 175.-. Das Preisniveau ist also überdurchschnittlich. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Zahlungsbereitschaft für neue Wohnungen an diesem Ort vorhanden ist. Es gibt Spielraum bei der Konzeption der Wohneinheiten.
- Die Monatsmiete liegt für eine Wohnung mit 3.5 Zimmern in Hitzkirch/Ermensee rund CHF 60.- bis 400.- höher als in der Umgebung.
- Der Preisunterschied pro Quadratmeter und Jahr zwischen den Wohnungsgrössen ist ähnlich bei Bestandeswohnungen und neuwertigen Wohnungen: Kleine Wohnungen sind rund CHF 50-56.- teurer als grosse Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr.
- Pro Quadratmeter sind die Bestandeswohnung in Hitzkirch/Ermensee im Median je nach Wohnungsgrösse CHF 13 bis 27.- günstiger als in Neubauten. Der grösste Unterschied ist mit Abstand bei den 3.5 Zimmerwohnungen festzustellen.
- Die Monatsmiete liegt CHF 210.- bis 535.- höher bei den neuen Wohnungen, als bei Bestandeswohnungen.
- Die 30% bis 70% Quantile für neuwertige Mietwohnungen in Hitzkirch/Ermensee liegen bei:
 - 2.5 Zimmer: CHF 1'120.- bis 1'250.- monatlich, CHF 200 bis 250 /m²/a, Wohnfläche 55 bis 70 m²
 - 3.5 Zimmer: CHF 1'400.- bis 1'680.- monatlich, CHF 190 bis 220 /m²/a, Wohnfläche 90 bis 100 m²
 - 4.5 Zimmer: CHF 1'670.- bis 1'900.- monatlich, CHF 170 bis 190 /m²/a, Wohnfläche 110 bis 120 m²
 - 5.5 Zimmer+: CHF 2'000.- bis 2'430.- monatlich, CHF 160 bis 190 /m²/a, Wohnfläche 140 bis 160 m²

Aus der Analyse der Verkaufspreise und weiterer Indikatoren der Eigentumswohnungen können folgende Ergebnisse entnommen werden:

- Die Eigentumswohnungen weisen ähnliche Grössen auf wie die Mietwohnungen.
- Die 30% bis 70% Quantile für neuwertige Eigentumswohnungen in Hitzkirch/Ermensee liegen bei:
 - 2.5 Zimmer: CHF 350'000.- bis 427'000.-, CHF 5'420 bis 6650 /m², Wohnfläche 55 bis 70 m²
 - 3.5 Zimmer: CHF 540'000.- bis 670'000.-, CHF 5'710 bis

- 7'000 /m², Wohnfläche 90 bis 100 m²
- 4.5 Zimmer: CHF 720'000.- bis 870'000.-, CHF 5'660 bis 6'850 /m², Wohnfläche 115 bis 130 m²
- 5.5 Zimmer+: CHF 895'000.- bis 1'290'000.-, CHF 5'640 bis 7'300 /m², Wohnfläche 150 bis 165 m²

Neue Mietwohnungen werben mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Hohe Räume
- Überall Plattenböden
- Offene Küche mit Kücheninsel und modernsten Geräten (A Label)
- Zwei Bäder mit Fernster: 1x Badewanne, WC, Lavabo, 1x Dusche, WC, Lavabo
- Eigener Waschturm mit Tumbler
- Grosser, gedeckter Balkon oder sonnige Terrasse
- Seesicht und Aussicht in die Berge
- Tiefgaragenplatz zumietbar (100-130.-/Monat)
- Direkter Zugang mit Lift in die Wohnung
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Alle Storen elektrisch bedienbar
- Grosser Veloraum
- Kellerabteil im Untergeschoss

Bei Neubauwohnungen in Eigentum sind folgende Merkmale zu erwähnen:

- Minergie
- Massivbauweise
- Offene Küche
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- Gestaltung des Innenausbau nach Wünschen
- Reduit mit Waschmaschine und Tumbler
- Elektrische Store
- 2 Bäder: 1x Badewanne, WC, Lavabo 1x Dusche, WC, Lavabo
- Weinkeller
- Gartensitzplätzen und weitläufigen Terrassen
- Hinterlüftete Fassade
- Fernheizung (Holzschnitzel)

Kommerzieller Markt

Der kommerzielle Immobilienmarkt in der Nähe von Hitzkirch/Ermensee ist in den letzten Jahren vor allem in Hochdorf, Sursee und Sempach und ein bisschen an der Industriestrasse in Hitzkirch konzentriert. Dieser Markt ist von Gewerbeflächen geprägt. Die Gewerbeflächen reichen von 37 m² bis zu 840 m² und die Nettomieten betragen zwischen CHF 100.- und 300.- pro Quadratmeter und Jahr.

Der kommerzielle Büroflächenmarkt in dieser Region ist sehr klein, mit Flächen von 50 bis 130 m² für CHF 175.- bis 300.- pro Quadratmeter und Jahr.

Einige wenige Lagerflächen wurden auch in der Region auf dem Markt angeboten, überwiegend in Bestandesbauten. Lagerflächen grösser als 300 m² wurden vor allem in den Gemeinden Beromünster, Aesch und Sursee online inseriert.

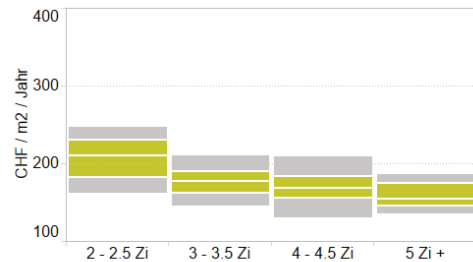
Verkaufsflächen wurden in Sursee angeboten, einzelne wenige Verkaufsflächen in den Nachbargemeinden und Praxisräume in Mosen (Ortsteil von Hitzkirch).

40. BENCHMARKS Wohnen

MIETWOHNUNGEN in Hitzkirch & Ermensee

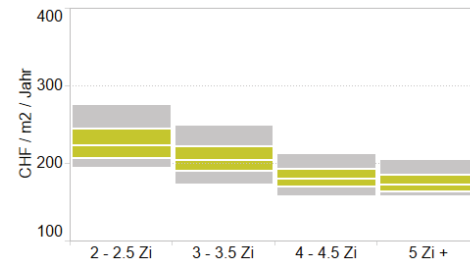
Nettomiete nach Anzahl Zimmer

Bestand



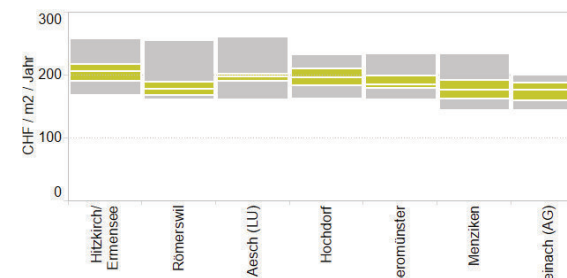
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	248	211	210	187
70% Perzentil	230	190	183	175
50% Perzentil	210	177	168	154
30% Perzentil	182	163	156	145
10% Perzentil	160	144	129	134

Neu



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	276	250	213	205
70% Perzentil	245	221	192	185
50% Perzentil	223	204	180	172
30% Perzentil	206	190	170	163
10% Perzentil	193	172	157	157

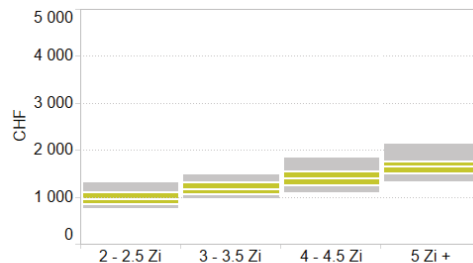
Regionaler Vergleich (Bestand & Neu): 3.5 Zimmerwohnungen*



	Hitzkirch/ Ermensee	Römerswil	Aesch (LU)	Hochdorf	Beromünster	Menziken	Reinach (AG)
90% Perzentil	258	255	260	232	234	234	200
70% Perzentil	217	189	201	210	199	191	187
50% Perzentil	206	177	196	196	185	176	176
30% Perzentil	191	168	191	183	179	163	160
10% Perzentil	168	161	161	162	160	144	144

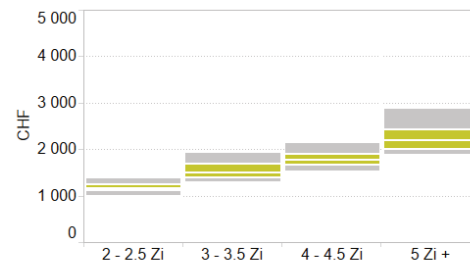
Monatsmiete

Bestand



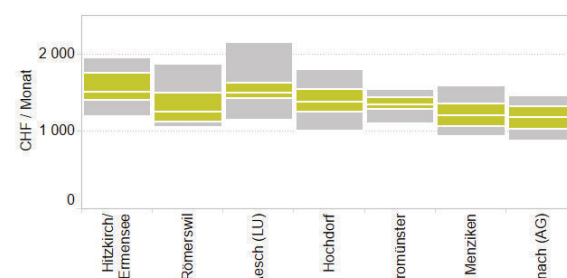
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	1 335	1 502	1 850	2 148
70% Perzentil	1 100	1 306	1 541	1 760
50% Perzentil	950	1 160	1 400	1 650
30% Perzentil	850	1 054	1 255	1 500
10% Perzentil	744	950	1 082	1 300

Neu



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	1 388	1 950	2 156	2 900
70% Perzentil	1 250	1 680	1 900	2 425
50% Perzentil	1 160	1 500	1 780	2 185
30% Perzentil	1 120	1 400	1 670	1 998
10% Perzentil	990	1 290	1 522	1 888

Regionaler Vergleich (Bestand & Neu): 3.5 Zimmerwohnungen*

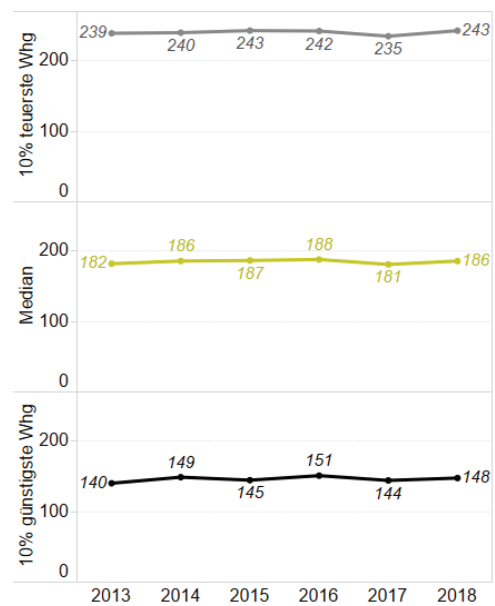


	Hitzkirch/ Ermensee	Römerswil	Aesch (LU)	Hochdorf	Beromünster	Menziken	Reinach (AG)
90% Perzentil	2 185	1 986	2 250	2 000	1 808	1 691	1 604
70% Perzentil	1 840	1 827	1 820	1 690	1 550	1 390	1 350
50% Perzentil	1 590	1 540	1 490	1 430	1 340	1 190	1 180
30% Perzentil	1 370	1 250	1 300	1 240	1 166	1 050	1 000
10% Perzentil	1 000	1 050	900	870	950	850	820

* Altis und Hohenrain weisen zu wenig Messpunkte für die betrachtete Periode auf und sind aus diesem Grund in dieser Statistik nicht dargestellt.

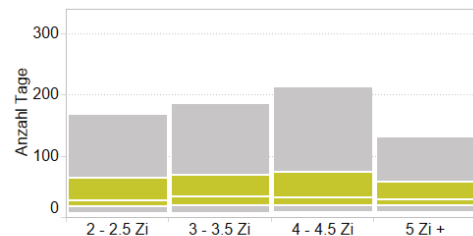
Quelle: ImmoDataCockpit.

Mietpreisentwicklung

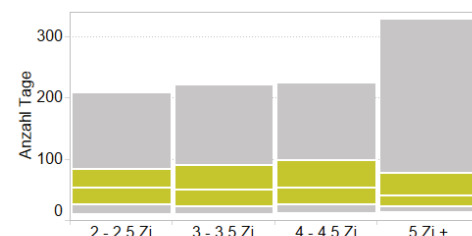


Aktuelle Insertionszeiten

Bestand



Neu

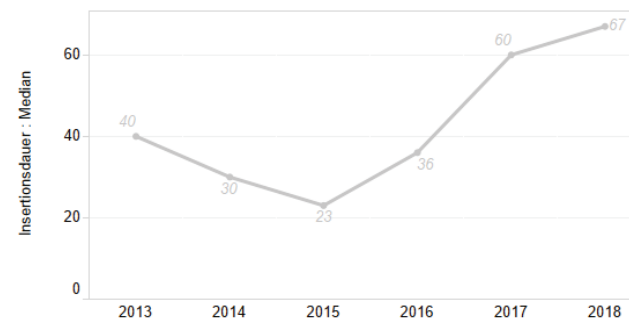


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	169	186	214	132
70% Perzentil	64	69	73	57
50% Perzentil	28	33	32	29
30% Perzentil	18	20	20	19
10% Perzentil	6	6	8	9

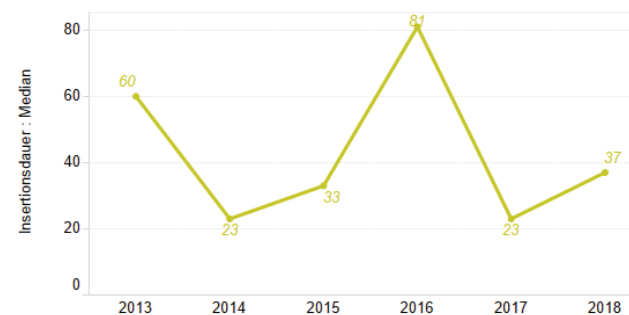
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	209	221	225	328
70% Perzentil	84	90	97	77
50% Perzentil	53	50	53	41
30% Perzentil	26	22	25	22
10% Perzentil	10	10	12	13

Entwicklung der Insertionszeiten

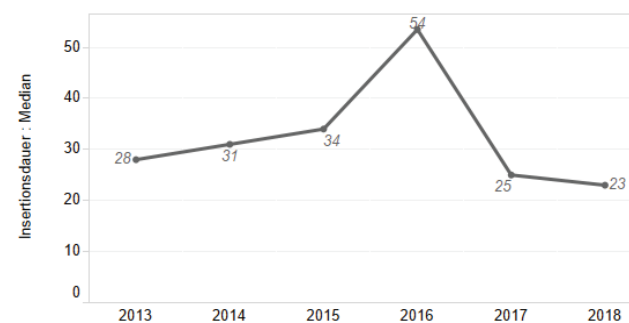
Oberes Preissegment (> 200 CHF/m²/a)



Mittleres Preissegment (170 bis 200 CHF/m²/a)



Unteres Preissegment (< 170 CHF/m²/a)

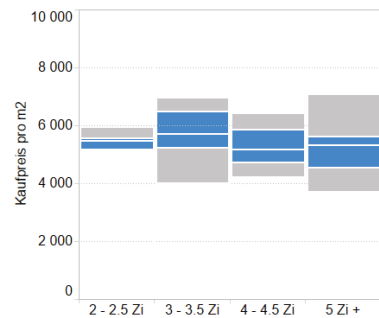


Quelle: ImmoDataCockpit.

EIGENTUMSWOHNUNGEN in der MS Region von Hitzkirch & Ermensee

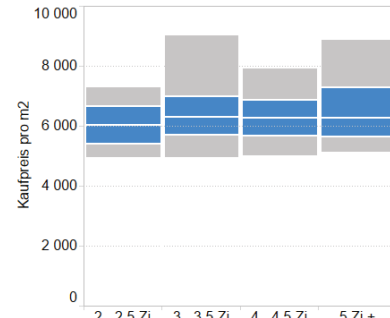
Kaufpreis pro Quadratmeter

Bestand



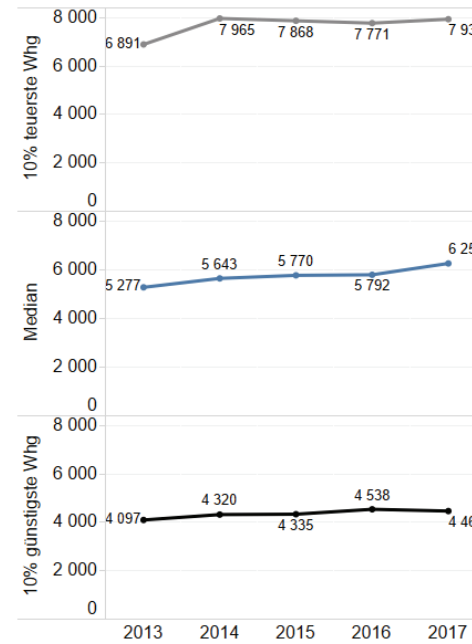
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	5 951	6 970	6 426	7 083
70% Perzentil	5 538	6 486	5 844	5 621
50% Perzentil	5 462	5 714	5 167	5 313
30% Perzentil	5 154	5 220	4 702	4 533
10% Perzentil	5 154	3 989	4 209	3 706

Neu



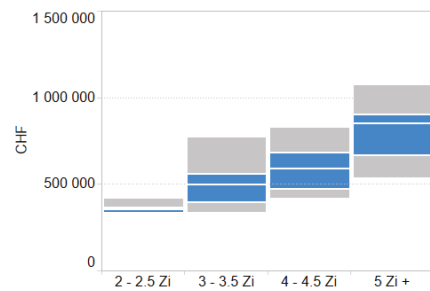
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	7 315	9 048	7 937	8 885
70% Perzentil	6 651	7 000	6 853	7 297
50% Perzentil	6 033	6 290	6 259	6 280
30% Perzentil	5 417	5 707	5 660	5 638
10% Perzentil	4 928	4 933	5 000	5 100

Kaufpreisentwicklung pro Quadratmeter*



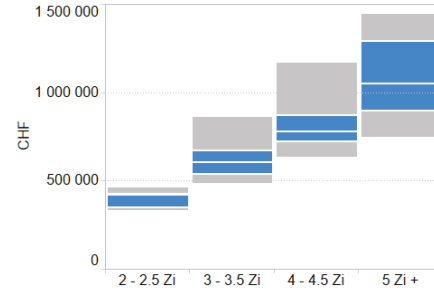
Kaufpreis absolut

Bestand



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	420 000	771 000	830 000	1 076 000
70% Perzentil	363 500	560 000	681 500	900 200
50% Perzentil	355 000	495 000	587 500	850 000
30% Perzentil	335 000	396 500	473 500	668 000
10% Perzentil	324 500	335 000	415 000	530 000

Neu



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	467 520	865 500	1 170 000	1 450 000
70% Perzentil	427 000	670 000	870 000	1 290 000
50% Perzentil	419 000	604 500	780 000	1 050 000
30% Perzentil	350 000	540 000	720 000	895 000
10% Perzentil	330 000	479 500	630 000	740 000

Quelle: ImmoDataCockpit.

EIGENTUMSWOHNUNGEN in Hitzkirch & Ermensee

Neue Liegenschaften: konkrete Beispiele

Weinstrasse 12, Ortsteil Hitzkirch

- Minergie-Standard
- Süd-West-Lage am Hang
- 3.5 Zimmerwohnung mit 101 m²: CHF 580'000-620'000.-
- 4.5 Zimmerwohnung mit 125-129 m²: CHF 670'000-700'000.-
- 5.5 Zimmerwohnung mit 137 m²: CHF 790'000.-



Sonnfäld, Ortsteil Gelfingen

- Minergie-zertifiziert.
- 29 Eigentumswohnungen, auf 3 Mehrfamilienhäuser verteilt.
- alle verkauft ausser 4 Wohnungen:
 - 3.5 Zimmerwohnung mit 108 m², 42 m² Sitzplatz/Balkon/ Terrasse: CHF 580'000.-.
 - 3.5 Zimmerwohnung mit 111 m², 32 m² Sitzplatz/Balkon/ Terrasse: CHF 620'000.-.
 - 4.5 Zimmerwohnung mit 125 m², 48 m² Sitzplatz/Balkon/ Terrasse: CHF 675'000.-.
 - 4.5 Zimmerwohnung mit 125 m², 23 m² Sitzplatz/Balkon/ Terrasse: CHF 690'000.-.



Gerbiweg 1, Ortsteil Hitzkirch

- Terrasse zum Hof
- Reduit
- Erdsondenwärmepumpe, Sonnenkollektoren, Minergie-Standard
- Wohnungen:
 - 3.5 Zimmerwohnung mit 88 m²: CHF 395'000.-.
 - 4.5 Zimmerwohnung mit 98-109 m²: CHF 485'000-575'000.-.



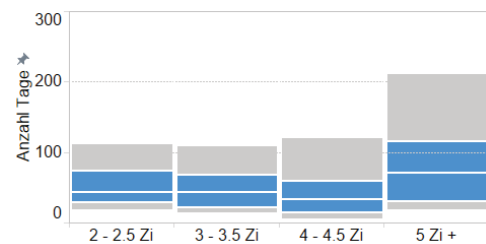
Kaufpreis: inserierte Wohnungen der letzten 6 Jahre, alle Grössen

	Kaufpreis netto in CHF		Kaufpreis/m² netto in CHF		Insertionsdauer in Tagen	
	A	B	A	B	A	B
10% grösser als	1'030'000	1'220'000	7'531	8'094	251	288
30% grösser als	790'000	880'000	6'261	6'821	169	129
Median	695'000	735'000	5'739	6'082	95	66
30% kleiner als	620'000	629'000	5'400	5'488	44	32
10% kleiner als	485'000	480'000	4'925	4'758	8	12
Anzahl Objekte für die Berechnung	29	1'753	29	1'701	32	1'919

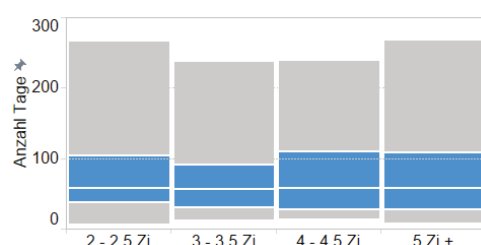
A = Hitzkirch B = Region Sursee-Seetal

Aktuelle Insertionszeiten

Bestand



Neu

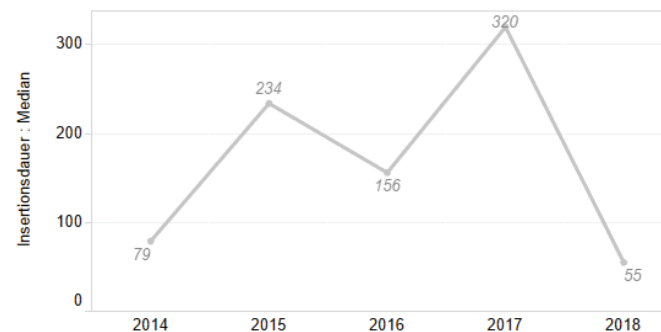


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	113	110	121	213
70% Perzentil	74	68	59	115
50% Perzentil	43	43	33	71
30% Perzentil	29	22	14	30
10% Perzentil	17	13	5	17

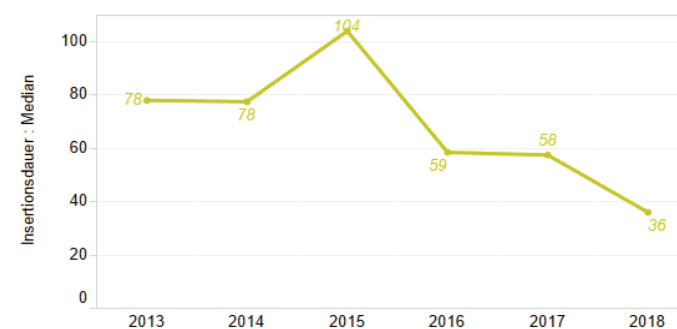
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	267	238	240	269
70% Perzentil	104	91	110	108
50% Perzentil	57	56	57	57
30% Perzentil	37	30	28	27
10% Perzentil	5	12	12	7

Entwicklung der Insertionszeiten

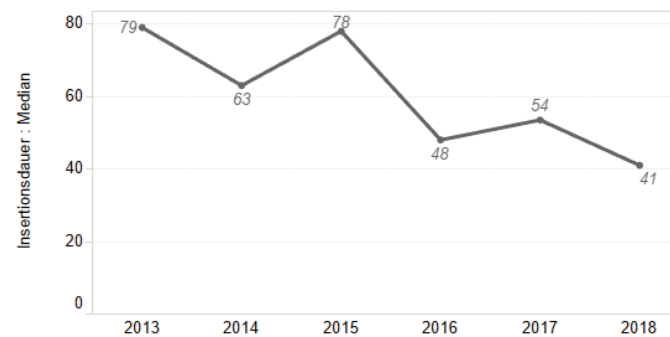
Oberes Preissegment (> 6800 CHF/m²)



Mittleres Preissegment (5300 bis 6800 CHF/m²)

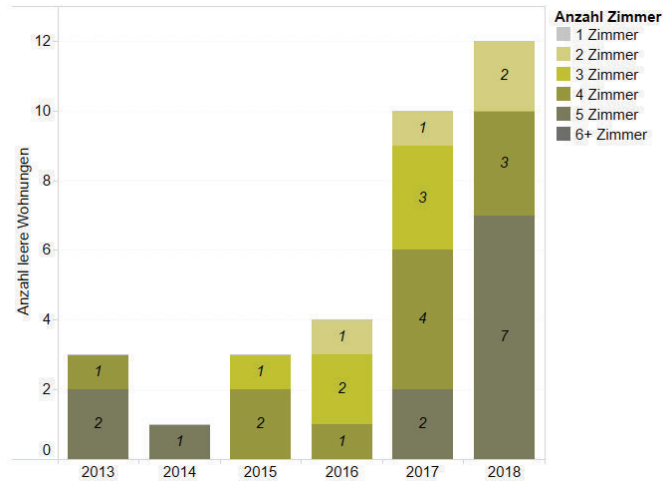


Unteres Preissegment (> 5300 CHF/m²)

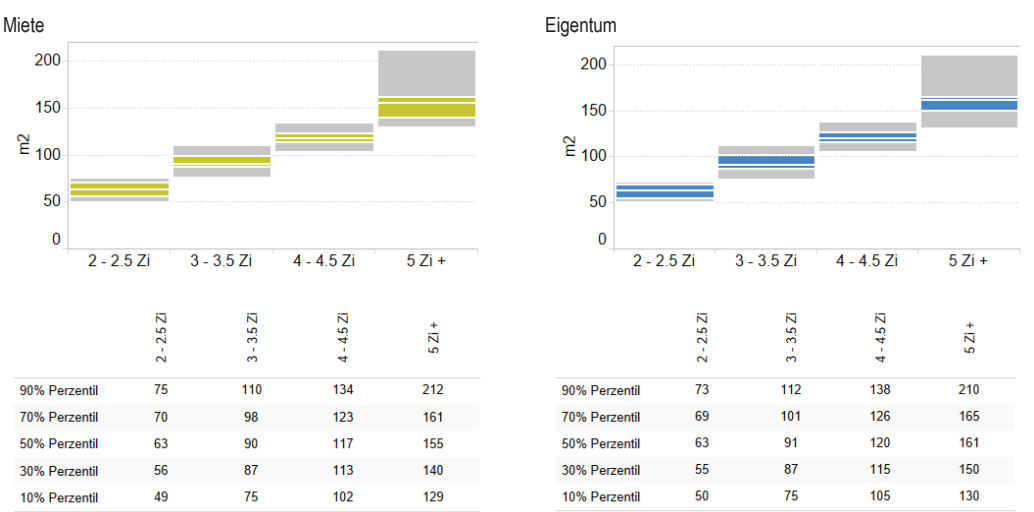


RISIKO-BENCHMARKS

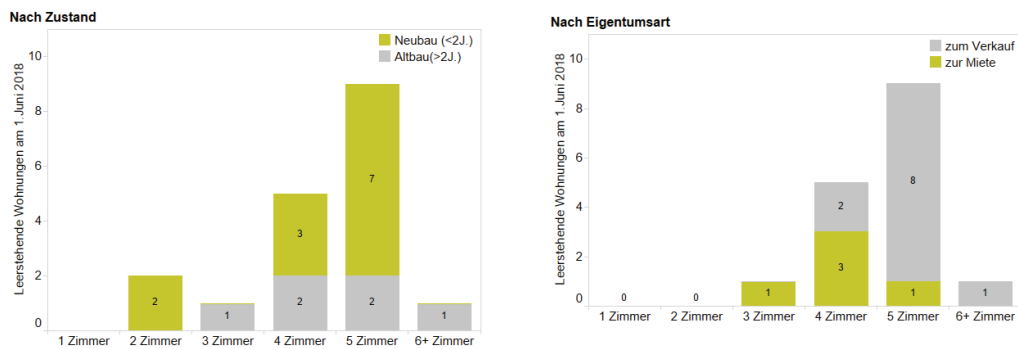
Entwicklung des Leerstands für Neubauwohnungen in Hitzkirch & Ermensee



Wohnfläche in Hitzkirch & Ermensee: neu

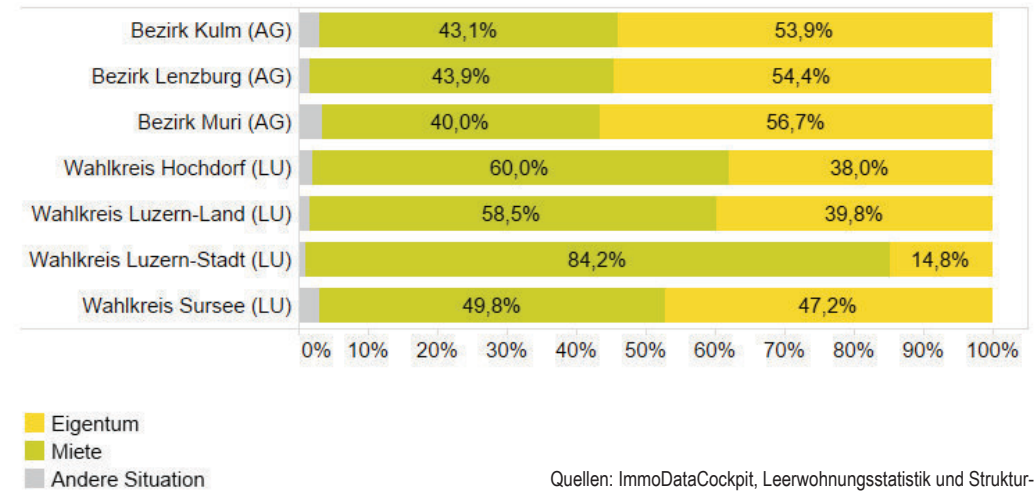


Leerstand in Hitzkirch & Ermensee, 2018*



* Am Stichtag: 1. Juni 2018.

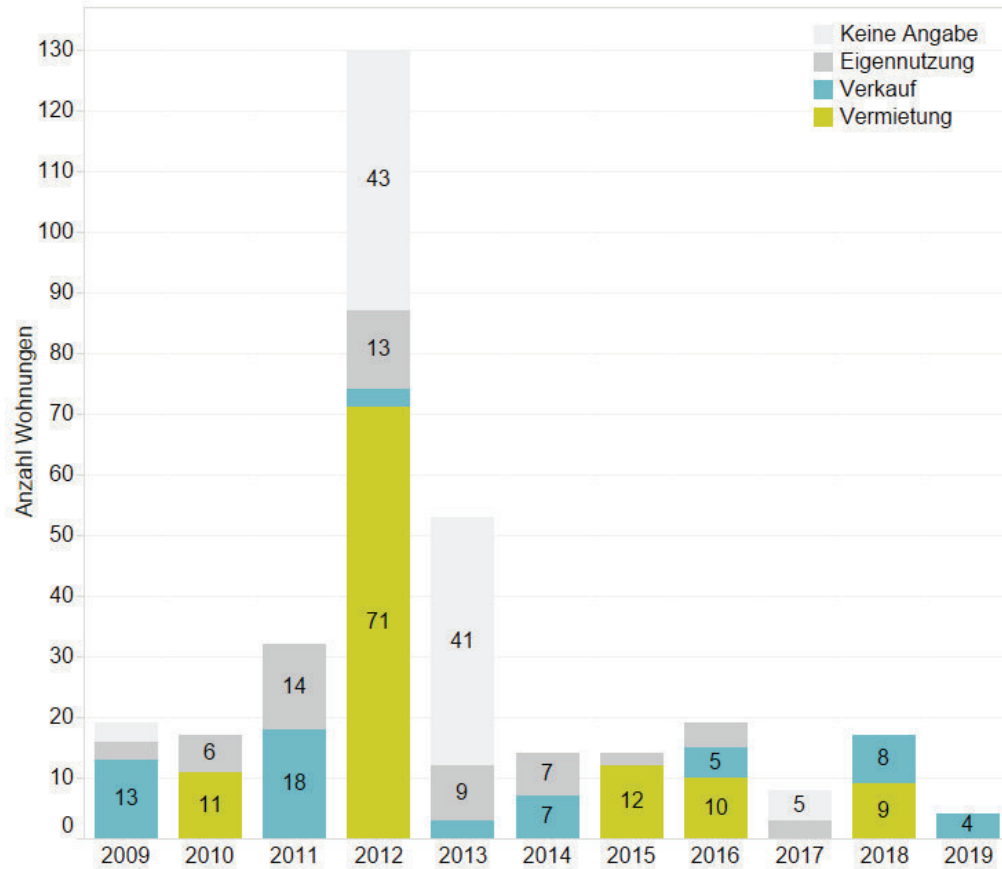
Besitzverhältnisse Miete vs. Eigentum



Quellen: ImmoDataCockpit, Leerwohnungsstatistik und Struktur-
erhebung der Volkszählung, BFS.

PRODUKTIONSPIPELINE

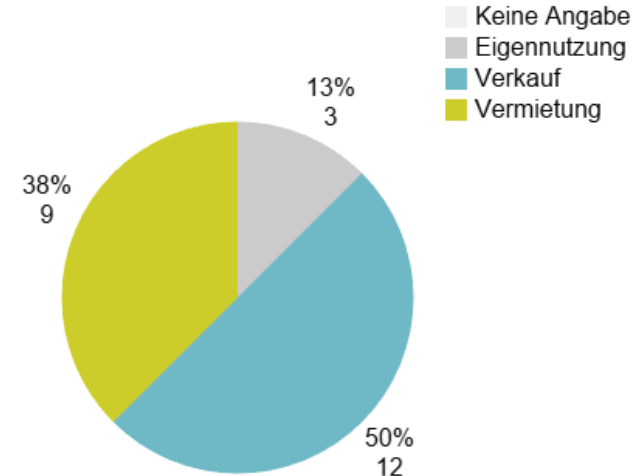
Baubewilligungen in Hitzkirch & Ermensee



- In den letzten 10 Jahren sind deutliche Schwankungen bei der Anzahl der Baubewilligungen festzustellen.
- 2012 gab es mit Abstand am meisten Baubewilligungen, wobei der grösste Teil der Neubauprojekte Mietwohnungen betraf.
- In Ermensee gab es seit 2009 71 Baubewilligungen. In Hitzkirch waren es in derselben Zeit 246 Baubewilligungen, knapp die Hälfte davon betrifft Mietwohnungen.

- 2013 gab es in Ermensee ein Projekt mit 41 Wohnungen, ansonsten handelt es sich bei den Baubewilligungen in Ermensee um kleine Projekte.
- In Hitzkirch gab es mehrere grosse Bauprojekte:
 - 2012: 31 Neubauwohnungen ohne Angabe, 36 Neubauwohnungen und nochmals 34 - beide zur Miete
 - 2015: 12 Neubauwohnungen zur Miete
 - 2016: 10 Neubauwohnungen zur Miete

Baugesuche in Hitzkirch & Ermensee



- In den letzten drei Jahren (seit Juli 2016) waren 50% der Baugesuche in Hitzkirch & Ermensee für Eigentumsobjekte und 38% der Baugesuche für Mietobjekte. Bei den restlichen 13% handelt es sich um Eigennutzung.
- Von den total 24 Baugesuchen stammen 4 aus Ermensee, wobei es sich um Eigentumsobjekte handelt.
- 2019 gab es bisher noch keine Baugesuche.

Quelle: Baublatt.

AUSSTATTUNGSMERKMALE IN HITZKIRCH & ERMENSEE UND REGION

Neubauwohnungen in Miete

- hohe Räume
- überall Plattenböden
- Offene Küche mit Kücheninsel und modernsten Geräten (A Label)
- Zwei Bäder mit Fenster: 1x Badewanne, WC, Lavabo, 1x Dusche, WC, Lavabo
- Eigener Waschturm mit Tumbler
- grosser, gedeckter Balkon oder sonnige Terrasse
- Seesicht und Aussicht in die Berge
- Tiefgaragenplatz zumietbar (100.- bis 130.-/Monat)
- Direkter Zugang mit Lift in die Wohnung
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Alle Storen elektrisch bedienbar
- Grosser Veloraum
- Kellerabteil im Untergeschoss



3.5-Zimmerwohnung mit 88 m² über der Migros in Hitzkirch.



4.5-Zimmerwohnung mit 125 m² in Hitzkirch. Baujahr 2019.

Neubauwohnungen in Eigentum

- Minergie
- Massivbauweise
- offene Küche
- Elternschlafzimmer mit Bad en suite
- Gestaltung des Innenausbau nach Ihren Wünschen
- Reduit mit Waschmaschine und Tumbler
- elektrische Store
- 2 Bäder: 1x Badewanne, WC, Lavabo 1x Dusche, WC, Lavabo
- Weinkeller
- Gartensitzplätzen und weitläufigen Terrassen
- hinterlüftete Fassade
- Fernheizung (Holzschnitzel)



41 Eigentumswohnungen im „Chrisipark“ in Ermensee. Baujahr 2016.



Doppel- und Mehrfamilienhäuser in Ermensee. Baujahr 2018.

41. Der kommerzielle Markt in Hitzkirch und Umgebung

Büro

- In der Gemeinde Hitzkirch gab es wenig Inserate für Büroflächen in den letzten 5 Jahren. In Ermensee gab es im selben Zeitraum keine inserierten Büroflächen. Die meisten Inserate in der Region sind in Hochdorf, Sursee und Sempach zu finden.
- In Hitzkirch gab es die meisten Inserate für Büroflächen an der Industriestrasse, welche im nordwestlichen Teil der Gemeinde liegt. Die hier inserierten Büroflächen haben eine Fläche von 50 m² bis zu 130 m². Die Nettomieten betragen zwischen CHF 175.- und CHF 300.- pro m² und Jahr.



Inserierte Bürofläche im 3.Stock mit Terrasse an der Industriestrasse in Hitzkirch. Die Bürofläche ist 130 m² gross. Die Nettomiete beträgt 305 CHF / m² / Jahr und die Insertionsdauer lag bei 55 Tagen.

Gewerbe

- Bei den Gewerbeflächen gab es in den letzten 5 Jahren mehr Inserate als bei den Büroflächen, vorwiegend für Bestandesbauten. Auch hier gab es deutlich mehr Inserate in den Gemeinden Hochdorf, Sursee und Sempach. Auffallend ist, dass es in diesen Gemeinden wenig Inserate für Neubauten gab.
- In Hitzkirch lagen die meisten inserierten Gewerbeflächen ebenfalls an der Industriestrasse. Die Gewerbeflächen reichen von 37 m² bis zu 840 m² und die Nettomieten betragen zwischen CHF 100.- und 300.- pro m² und Jahr.



Neue Gewerbefläche mit 95 m² an der Industriestrasse. Die Nettomiete beträgt 120 CHF / m² / Jahr und die Insertionsdauer lag bei 161 Tagen.



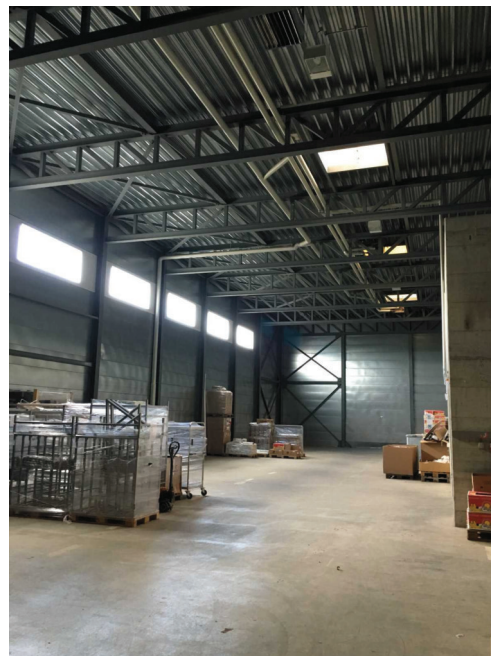
Bürofläche im 2.Stock mit 126 m² in Sursee. Die Nettomiete lag bei 255 CHF / m² / Jahr und die Insertionsdauer bei 137 Tagen. Die Räumlichkeiten wurden renoviert.



Gewerbehalle in Hochdorf. Die Fläche beträgt 300 m² und die Nettomiete lag bei 110 CHF / m² / Jahr. Das Inserat wurde 152 Tage lang inseriert.

Lager

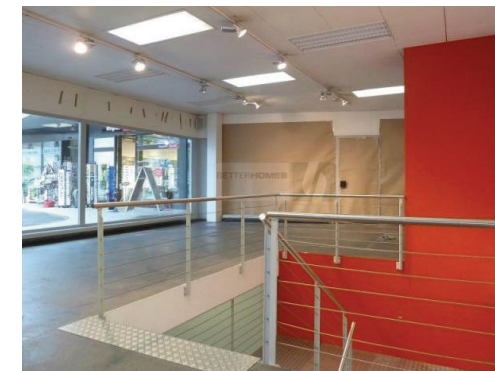
- Die Anzahl der inserierten Lagerflächen ist für die ganze Region niedrig. Grosse Lagerflächen mit über 300 m² Fläche gab es vor allem in den Gemeinden Beromünster, Aesch und Sursee. Es überwiegen die Bestandesbauten gegenüber den Neubauten.



Lagerfläche in Sursee mit einer Fläche von 611 m² und einer Nettomiete von 85 CHF / m² / Jahr. Die Insertionsdauer lag bei 83 Tagen.

Verkauf

- In Hitzkirch und Ermensee wurden in den letzten 5 Jahren keine Ladenflächen inseriert. In Sursee hingegen lassen sich viele Inserate für Verkaufsflächen finden.
- Im Dorf Mosen waren Praxisräume und ein Fachgeschäft für Möbel ausgeschrieben, in Altis ein Coiffeurlokal, in Hochdorf war die Ladenfläche des Denners inseriert.



Ladenlokal in Sursee mit einer Fläche von 280 m². Die Nettomiete beträgt 347 CHF / m² / Jahr und die Insertionsdauer lag bei 2 Tagen.

Quellen: ImmoDataCockpit, Internetsuche.

Inserierte Gewerbeflächen in Hitzkirch: letzte 6 Jahre, alle Zustände

Strasse	Zustand	Fläche (m2)	Nettomiete/mt (CHF)	Bruttomiete/mt (CHF)	Nettomiete/m2/Jahr (CHF)	Bruttomiete/m2/Jahr (CHF)	Insertionsdauer (Tage)	Baujahr	Stockwerk
Luzernerstrasse 10	gebraucht	100	250	500	30		29		
Industriestrasse 16	gebraucht	290	2420	2660	100	110	66		0
Seminarstrasse 1	gebraucht	170	1500	1854	106		71		0
Industriestrasse 16	gebraucht	840	7860	8552	112	122	9		
	neuwertig	343	3300	3300	115	115	11	2011-2015	
Industriestrasse 15A	Erstbezug	300		3625	120	130	55	2016-2019	
Industriestrasse 15A	neuwertig	90	900	975	120	130	256	2016-2019	1
Industriestrasse 15A	Erstbezug	95		130	120	130	161	2016-2019	1
Industriestrasse 15	gebraucht	80	930	980	140	147	128		0
Industriestrasse 16	neuwertig	76	950	1030	150	163	57	2000-2004	
Ermenseestrasse 7	gebraucht	20	250	300	150	180	30		
Industriestrasse 15A	neuwertig	57	713	770	150	162	148	2016-2019	2
Industriestrasse 1	neuwertig	320	4500	4725	169	177	470	2011-2015	
Industriestrasse 16	gebraucht	123	1800	1950	176	190	212		1
Schöneggstrasse 6	gebraucht	20	330	380	198		134	1990-1994	1
Cornelistrasse 1	gebraucht	45	770	890	205	237	163		1
Industriestrasse 15	gebraucht	37	650	695	211	225	158		0
Industriestrasse 15	gebraucht	130	3250	3550	300	328	406		3
Industriestrasse 15	gebraucht	130	3250	3400	300	314	162		3

Mehr Informationen auf ImmoDataCockpit.



III. ... FÜR HITZKIRCH & ERMENSEE

42. Positionierung

Hitzkirch & Ermensee brauchen, ...

- Platz für wirtschaftliche Entwicklung
- ein Wachstum wo Wirtschaft und Bevölkerung Hand in Hand gehen
- eine besser durchmischte Wohnbevölkerung
- Identität mit der Geschichte und eine Zukunft mit Neuem
- Regionalität und Qualität in der Vielfalt
- Verbundenheit mit Natur und Landschaft
- eine stolze Ankunft am Bahnhof

... ein neues, vielfältiges kleines Quartier rund um den Bahnhof

Empfehlung für das Granador Areal

- Wohnen: Etappen à ca. 40 Wohnungen über 5-10 Jahre.
- 70% Wohneigentum, 30% Mietwohnungen.
- Mietwohnungen: Zimmermix bei 2.5 bis 4.5 Zimmer.
- Wohneigentum: Zimmermix bei 3.5 bis 5.5 Zimmer.
- Wohnungspreise im Mittelfeld, möglichst gutes Preis-Leistungsverhältnis.
- Wohnungsgrößen: kompakt.
- Ausstattung der Wohnungen: praktisch geschnitten. Schöne, ansprechende, gut integrierte Lösung.
- Standortmerkmale Bahn, Zentrumsnähe, Infrastruktur vor der Haustüre, Natur- und Seelandschaft betonen, Hitzkirch/Ermensee als Favorit.
- Wachstum Gewerbe/Wirtschaft und Wohnungsnachfrage Hand in Hand aufgleisen.
- Arbeitszone mit 100% „intensivem“ Gewerbe, Gewerbepark. Optimale Ausnutzung des Platzes!
- Mischzone möglichst entmischen in Wohn- und Gewerbebereich. Ca. 90% Wohnen, 10% Gewerbe.
- Falls Mischung von Gewerbe und Wohnen vorgegeben: Idee: Pack-Man Park / KMU Boxen mit Wohnungen als Übergang zwischen Mischzone und Arbeitszone.
- Schöne, identitätsstiftende Empfangssituation mit öffentlichen Nutzungen nahe Bahnhof.
- Gewerbepark mit lokalen Akteuren organisieren und entwickeln.



43. Granador Areal: Nutzungsanordnung, Zielgruppen und ihre Bedürfnisse im Überblick

GROSSER GEWERBEPARK

- Bauzone: Arbeitszone
- Teil in Alleineigentum, Rangierteil in Miteigen-

Zielgruppe	Bedürfnisse
Lokale Industrie, Logistik, lokales Gewerbe	- grössere Flächen - Platz für Hallen von 2'000 m² - Gemeinsame Rangierfläche von 3'000 m² - Raum: 6 bis 18 m hoch

WOHNEN

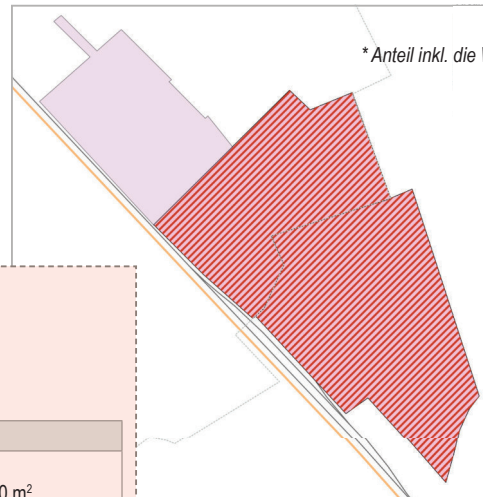
- Bauzone: Mischzone:
- 5 Etappen mit je ca. 35-40 Wohnungen
- Miete (30%) und Eigentum (70%)*
- unterschiedliche Stile: Je Etappe ein anderes Stil
- Unterschiedliche Eigentümer, den Zielgruppen angepasst

Zielgruppe	Bedürfnisse
Junge, ca. 10%	einfache, kleine, preislich attraktive Mietwohnungen
Familien, ca. 20%	Kompakte Mehrzimmerwohnungen mit Aussenraum
erwerbstätige Paare oder Einzelpersonen, ca. 30%	Kompakte schöne mittl. Wohnun- gen mit Privatsphäre
Junge Senioren, ca. 40%	Normale Wohnungen, nahe Service

PRODUKTIONSHALLE oder FACHMARKT

- Bauzone: Arbeitszone, im Alleineigentum

Zielgruppe	Bedürfnisse
Industriebetreiber	
Detailhandel: Ärztezentrum, Drogerie, Haushalt, Gastronomie, Fitness, Sport, Ärzte	1 Halle/Gebäude: 4'000 m² - Raum: 6 bis 18 m hoch - Parkplätze



PACK-MAN PARK

- Bauzone: Mischzone
- Gewerbe/Dienstleistung unten mit gedecktem Vorplatz, Wohnen oben

Zielgruppe	Bedürfnisse
kleine Gewerbebetriebe, Bauwesen, Kleingewerbe, Getränkehandel, Kultur, Gesundheit, Fitness, Planung/Treuhand	- nur wenige Flächen: - klein: ca. 200-300 m² 4-5 m hoch - flexibel einteilbar - flexibel unterteilbar

- Wohnen oberhalb vom Gewerbe

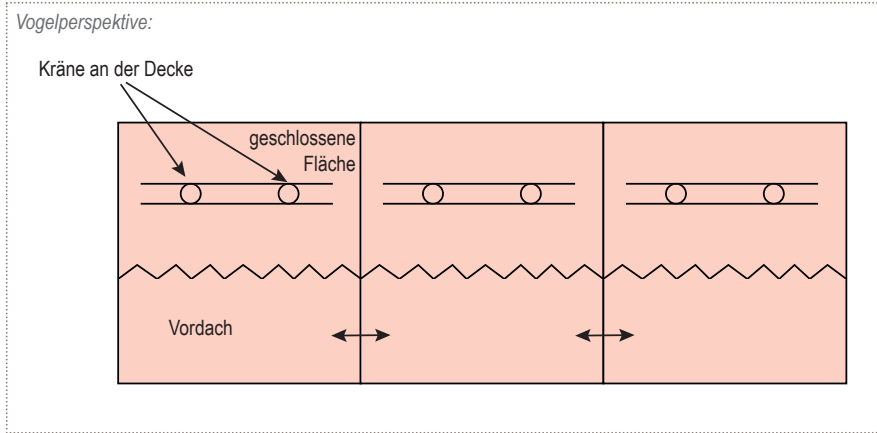
Zielgruppe	Bedürfnisse
Gewerbler	Mietwohnungen, günstig
weitere Bewohner: Junge	kleine, günstige Mietwohnungen

EMPFANGSITUATION & TREFFPUNKT

- Bauzone: Mischzone, in der Nähe vom Bahnhof
- Trotte als lokale Identität

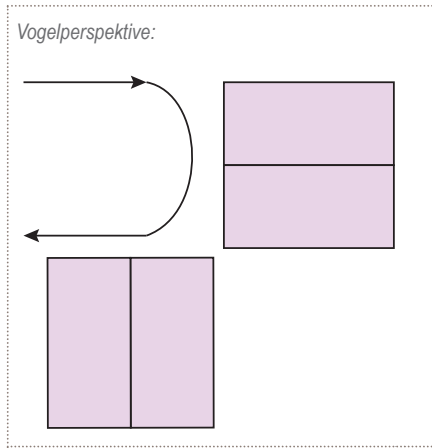
Nutzungen
einfacher Gastrobetrieb mit lokalen Produkten, gut, gesund, preiswert
Aussenraum/kleiner Platz als Treffpunkt, möglicherweise Musikpavillon
Detailhandel für tägliche Versorgung & lokale Identität: Most, Wein, Spirituosen, Café
Kleines Gemeinschaftsbüro
Detailhandel: Haushaltswaren & Garten, Drogerie, Sport&Fitness, Mobilität
Freizeitangebot (für Bevölkerung, Jugendliche)

44. Pack-Man Park: Konzept vom Gewerbeteil

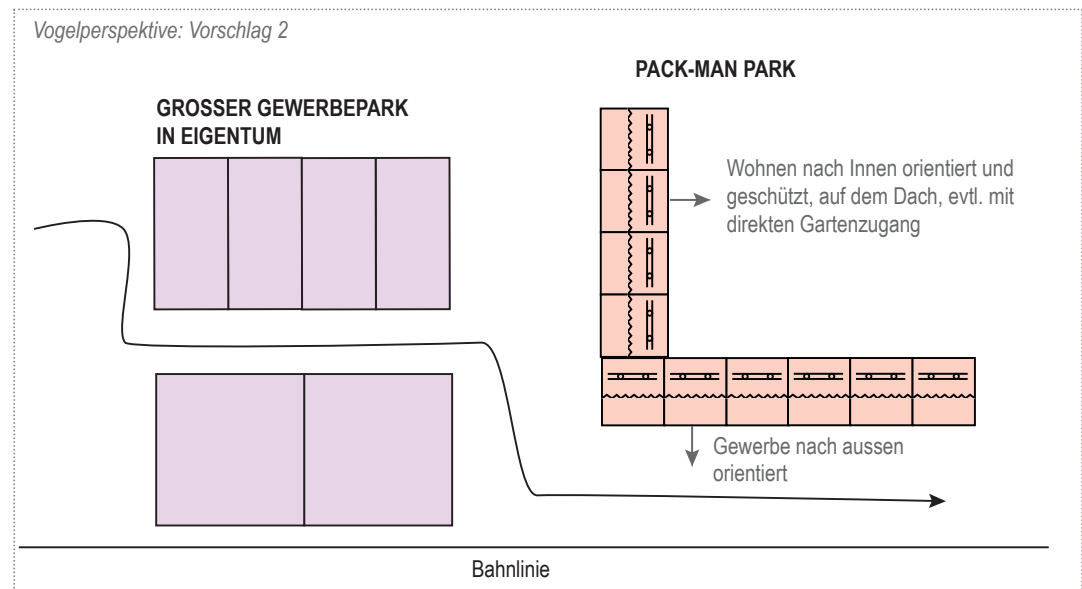
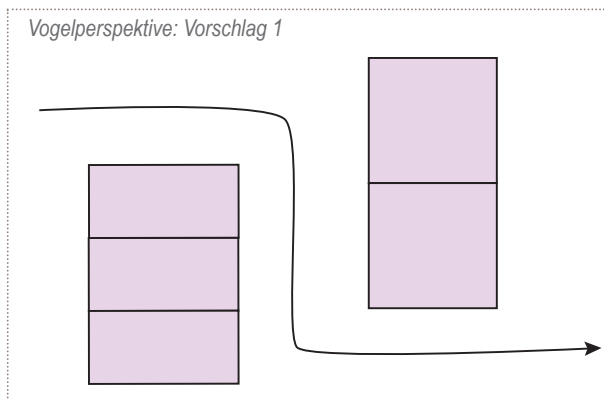


45. Der grosse Gewerbepark und der Lastwagen-Verkehr

Variante A: mit gemeinsamer Rangierfläche & Wändeplatz



Variante B: mit gemeinsamer Rangierfläche & durchfahrender Strasse



46. Nutzungsmix und Grundausstattung nach Besitz: kompakt, mit gutem Preis-Leistungsverhältnis

EIGENTUM CA. 70%

		Grösse der Wohnung					
		1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6 Zimmer +
Mix	Angebot	0%	6%	23%	44%	25%	2%
	Bestand (Miete + Eigentum)	3%	12%	24%	33%	16%	12%
	Empfehlung	0%	0%	30%	50%	20%	-
Fläche: Empfehlung (m²)		-	-	75-85	100-115	125-135	-
Wohnungsausstattung							
Anzahl Nasszellen		-	-	2	2	2	-
Eigener Waschturm mit Tumbler		-	-	ja	ja	ja	-
Reduit		-	-	ja	ja	ja	-
Allgemeine Ausstattungsmerkmale		Offene Küche Gestaltung des Innenausbau nach Wünschen Aussenraum: Gartensitzplatz oder grosszügige Terasse elektrisch bedienbare Storen Minergie schöne Aussicht Südwestliche oder südöstliche Ausrichtung					
Aussenbereich		Wiese Spielplatz					
Allgemeine Räume		Lift: evtl. direkter Zugang mit Lift in die Wohnung Tiefgarage mit 2 Parkplätzen pro Wohnung, mit Elektroanschluss Veloraum Kellerabteil im Untergeschoss mit Stromanschluss					

MIETE CA. 30%

		Grösse der Wohnung					
		1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	5.6 Zi
Mix	Angebot	6%	19%	28%	36%	10%	1%
	Bestand (Miete + Eigentum)	3%	12%	24%	33%	16%	12%
	Empfehlung	0%	25%	40%	35%	0%	0%
Fläche: Empfehlung (m²)		-	50-55	70-80	95-105	-	-
Wohnungsausstattung							
Anzahl Nasszellen		-	1	1	2	-	-
Eigener Waschturm mit Tumbler		-	-	ja	ja	-	-
Reduit		-	ja	ja	ja	-	-
Allgemeine Ausstattungsmerkmale		Plattenböden Offene Küche Aussenraum: gross, gedeckt elektrisch bedienbare Storen schöne Aussicht Südwestliche, südöstliche allenfalls auch westliche Ausrichtung					
Aussenbereich		Wiese Spielplatz					
Allgemeine Räume		Waschküche Tiefgarage mit Parkplatz zumietbar Lift Veloraum Kellerabteil im Untergeschoss mit Stromanschluss					

Auf dem Areal sollten möglichst alle Zielgruppen angesprochen werden. Kompakte Wohnungen sollten eingeplant werden aber auch leicht grössere: Es gibt wenig Spielraum nach oben und nach unten.

47. Baulandpreise in Hitzkirch



Innere Werte von Bauland (CHF/m²), Hitzkirch

Nutzungsart	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen)*	840 – 880	880 – 975	1'055 – 1'225
Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen)*	320 – 340	465 – 515	720 – 835
Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen)**	490 – 515	500 – 555	540 – 625
Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen)***	135 – 145	150 – 170	350 – 405
Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen)***	505 – 530	690 – 760	955 – 1'105
Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen)***	220 – 270		

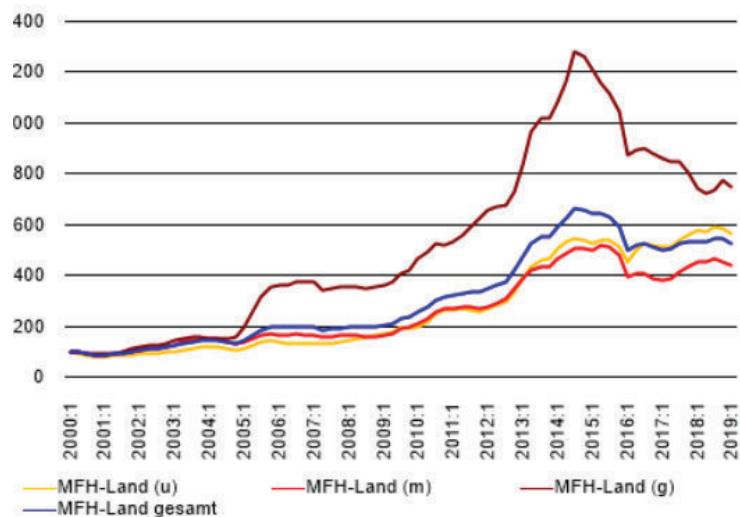
* Basis MFH: Gebäude mit 8 Wohnungen. Ausnützungsziffer: 0.65.

** Basis EFH: freistehend, typische Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an entsprechender Lage.

*** Liegenschaft mit typischer Landfläche, Geschosshöhe und Nutzfläche an entsprechender Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

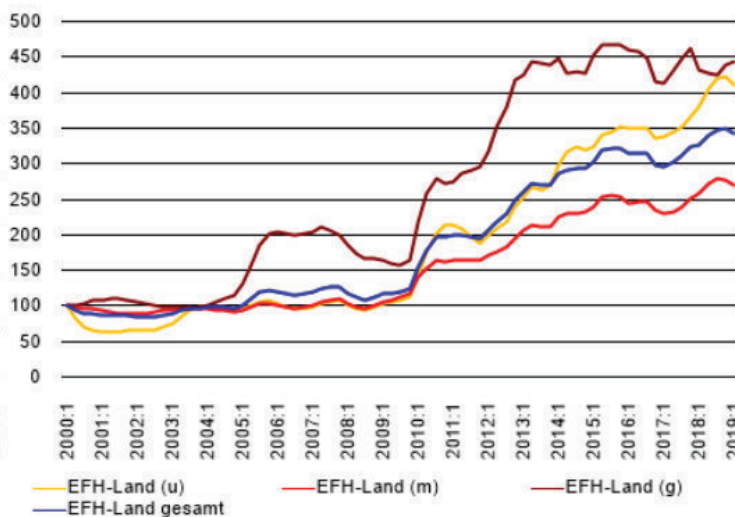
Preisentwicklung Bauland für MFH mit EWG:
IS-Region Sursee-Seetal



* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100, geglättet.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Preisentwicklung Bauland für EFH:
MS-Region Sursee-Seetal



* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100, geglättet.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Quelle: ImmoDataCockpit

48. Bedarf im Detailhandel durch Wachstum auf dem Granador Areal

Bevölkerungswachstum

Einzugsgebiet
Mehr Einwohner im Einzugsgebiet in 5 Jahre
Anzahl zusätzl. HH
Budget period. Güter (HABE)
Budget aperiod. Güter (HABE)
Budget Services (HABE: Coiffeur, Ärtz, ...)
Bugdet Gastronomie (HABE)

Mehr an Budget in CHF

10% Immobilien

Verkaufsfläche Miete pro m2/a

Verkaufsfläche Miete pro m2/Monat

Mehrbedarf an Retailfläche: m2

Areal	Gemeinde Hitzkirch&Ermensee	MS Region
390	214 *	9757 *
186		
597 pro Monat & HH	597 pro Monat & HH	597 pro Monat & HH
719 pro Monat & HH	719 pro Monat & HH	719 pro Monat & HH
505 pro Monat & HH	505 pro Monat & HH	505 pro Monat & HH
334 pro Monat & HH	334 pro Monat & HH	334 pro Monat & HH
400 447 pro Monat	461 438 pro Monat	21 038 550 pro Monat
40 045 Monatsmiete	46 144 Monatsmiete	2 103 855 Monatsmiete
220	220	220
18	18	18
2 184	2 517	114 756

Quelle/Annahme

*gemäss Bedarfsmodell ImmoCompass
80% ausgegeben wo man wohnt
50% ausgegeben wo man wohnt
50% ausgegeben wo man wohnt
60% ausgegeben wo man wohnt

Beschäftigtenwachstum

Einzugsgebiet
Mehr Beschäftigte im Einzugsgebiet in 5 Jahre
In Anzahl zusätzliche HH umgerechnet
Budget period. Güter (HABE)
Budget Services (HABE: Coiffeur, Ärtz, ...)
Bugdet Gastronomie (HABE)

Mehr an Budget in CHF

10% Immobilien

Verkaufsfläche Miete pro m2/a

Verkaufsfläche Miete pro m2/Monat

Mehrbedarf an Retailfläche

Areal	Gemeinde Hitzkirch&Ermensee	MS Region
390	205 **	5995 **
186	98	2855
149 pro Monat & HH	149 pro Monat & HH	149 pro Monat & HH
202 pro Monat & HH	202 pro Monat & HH	202 pro Monat & HH
111 pro Monat & HH	111 pro Monat & HH	111 pro Monat & HH
85 975 pro Monat	45 192 pro Monat	1 321 590 pro Monat
8 597 Monatsmiete	4 519 Monatsmiete	132 159 Monatsmiete
220	220	220
18	18	18
469	247	7 209

**gemäss Beschäftigtenentwicklung der letzten 5 Jahre
20% ausgegeben wo man arbeitet
20% ausgegeben wo man arbeitet
20% ausgegeben wo man arbeitet

TOTAL Mehrbedarf an Retailfläche für Einzugsgebiet	2653	2763	121964
--	------	------	--------

49. Inspiration: Erfolgreiche Entwicklungen auf ehemaligen Industriearealen

«Kunzareal», Windisch, AG

- Ehemalige Spinnerei auf dem Kunzareal in Windisch (7'600 Einwohner)
- Neu: Wohnquartier mit ca. 200 Wohnungen und Gewerbeflächen, ca. 200 Arbeitsplätze
- Das erste Projekt, der «Stegbünt» umfasst 63 Stockwerkeigentumswohnungen in drei Wohninseln, alle sind verkauft
- Im Überbauungsprojekt «Spinnerkönig» entstanden 61 Mietwohnungen, die alle vermietet sind
- In den denkmalgeschützten Bauten der «Spinnerei III» entstanden 50 Loftwohnungen mit Industriecharakter. Verkaufsstand unbekannt.
- Das letzte Projekt ist die «Feinspinnerei», wo 2017 29 Eigentumswohnungen entstanden, welche ebenfalls alle verkauft sind
- Auf dem Areal stehen Büros mit 20, 70 oder 100 m² zur Verfügung. Es gibt es ein Coworking von Village Office.

«Uferpark», Luterbach, SO

- Ehemalige Zellulosefabrik auf dem Attisholz-Areal in Luterbach (3'500 Einwohner)
- Neu: Quartier für Gewerbe, Industrie und Wohnen
- In 25 bis 30 Jahren sollen auf dem Areal 1000 Personen arbeiten und 2500 wohnen
- Als Zwischennutzung sind Events, Lagerräume und Büroflächen angedacht
- Der Biotechkonzern Biogen baut eine Produktionsstätte und bringt 600 neue Arbeitsplätze
- Die Firma Menz hat sich ebenfalls niedergelassen
- Es gibt Baurechtsverträge mit «Vigier» und «CT-X»
- Von den 49 Hektaren sind noch 9,6 zu verkaufen
- Park mit Spielplatz, Erlebnisbereich, Grillplätzen, Badestrand und Biotop
- Velo- und Spazierweg führt neu am Fluss entlang
- Aus der Kläranlage wurde ein Partyraum
- Alte Kantine wurde nicht abgerissen sondern in ein Restaurant umgebaut
- Einweihungsfest Ende Mai 2019

«Papieri-Areal», Biberist, SO

- Ehemalige Papierfabrik mit 26 Hektaren in Biberist (8'500 Einwohner)
- Neuer Arealbesitzer ist Hiag Immobilien, die eine gewerblich-industrielle Nutzung inkl. Wohnen plant
- Areal soll neu dem Publikum zugänglich gemacht werden: Mix aus Arbeit, Kunst und Kultur, Wohnen und Freizeitnutzungen
- Lager & Ateliers als geplante Zwischennutzung bis zur Endphase 2033
- Gute Verkehrsanbindung und bauliche Substanz
- Masterplan wurde 2015 angenommen
- Momentan steht auf dem Areal das Datenzentrum der Hiag Data AG, zudem gibt es 15 Mietern von Gewerbeflächen und weitere kleinere Mieter

«Leuchtturm», Seegräben, ZH

- Ehemalige Spinnerei auf dem Streiff-Areal in Seegräben (1'500 Einwohner)
- Neu: 33'000 m² Grundstück mit 6'500 m² Verkauf, Lager und Büro.
- Ein weiteres Areal wird noch entwickelt: In den ehemaligen Fabrikhallen (13'000 m²) der «Spinnerei Floos» sollen Loftwohnungen, Büros, Restaurants und Einkaufsläden entstehen.
- Das Areal umfasst 18 Büroflächen, 8 Lagerflächen, 7 Verkaufsfächen, 2 Restaurants, 1 Gewerbefläche, 1 Eventlokal.
- Davon sind momentan 2 Verkaufsfächen und 2 Büroflächen frei, sowie die Gewerbefläche und die Sondernutzungsfläche.
- Zu den Mietern gehören eine Autogarage, Brauerei, Gastrobetrieb, Gartenservice, Waschservice, Praxis, Yoga, etc.
- Das Projekt wurde 2013 fertiggestellt.



Quellen: Internetsuche, Besichtigungen.

50. Inspiration Gewerbeparks, KMU-Boxen...

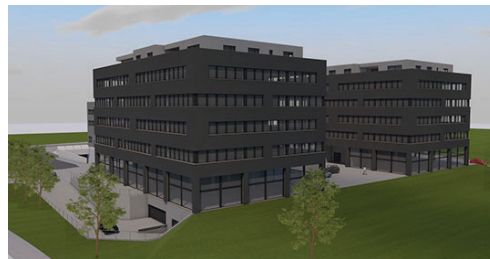
KMU Park Loren in Uster

- Uster West 2-42, 8610 Uster
- 16 000 m² grosser Park
- Kosten: 1,5 Millionen Franken
- 26 Wohneinheiten (oben) und Geschäftseinheiten (unten) in sogenannten Boxen
- Erweiterung mit 12 Boxen ist geplant
- 600 m² Nutzfläche pro Box, maximal 50% Wohnen
- Raumhöhe 5.3 Meter, 2-geschossig
- 3'400.- / Mnt. für Gewerbefläche mit 220 m² Fläche im Erd- und Galeriegeschoss, voll ausgebaut, inkl. 2-3 Parkplätze
- 4'450.- / Mnt. für Loftwohnung mit 280 m² Fläche im Ober- und Dachgeschoss
- Mieter: 37 Betriebe und 23 Wohnungen.
- Dazu gehören die Branchen: Möbel, Kunst, Stahl-Design, Autoreparatur, Grafikatelier, Ausstellung, EDV-Support, Stollenbau, Spielgruppe, Architektur, Haustechnik, Nageldesign, KiTa, Motorräder-Showraum, Praxis, Heizung, Web-Design, Elektrotechnik, Werbearbeit, Coiffeur, Transporte, Immobilienberatung, Gynäkologie



Gewerbepark LBG in Schenklen

- Grenzstrasse 3A – 3B, 6214 Schenklen
- Zwei sechsstöckige Gebäude mit Tiefgarage (ca. 165 Parkplätzen)
- Kosten: 25 Millionen Franken
- Für handwerkliches Gewerbe, Dienstleistungsanbieter, Verkaufsflächen, Lagerflächen
- 8000 m², 5 Stöcke, 5-10 Firmen sind erwünscht
- 2 Attikawohnungen mit je 220 m² und 135 m² Balkon
- Raumhöhe im EG 4.55 Meter, oben 3.05 Meter
- Bezugstermin Sommer 2019, erste Mieter sind bereits eingezogen
- 4 Mietflächen und eine Attikawohnung sind noch verfügbar
- Nettomietzins für Erdgeschoss: 254.- / m²
- Nettomietzins für Obergeschosse: 150.- / m²
- Siehe: www.gewerbepark-lbg.ch



KMU Park in Wohlen – Anglikon

- Breitstrasse 3, 5610 Wohlen
- 5 Boxen, alle verkauft
- 4-geschossig, Raumhöhe bis 5.2 Meter
- 332-413 m² Gewerbefläche und eine betriebseigene Wohnung in den Boxen 1, 2, 3 und 5. In der Box 4 eine 4,5-Zi Wohnung
- Box 1: 369-413 m² Nutzfläche für Gewerbe und eine betriebseigene Wohnung + 84 m² gemeinsame Fläche + 42 m² Dachterrasse, Passantenanlage. Verkaufspreis für Edel-Rohling, Land und 2 zusätzliche Parkplätze vor dem Haus: 1'480'000.-
- Box 2: 332-337 m² Nutzfläche für Gewerbe und eine betriebseigene Wohnung + 84 m² gemeinsame Fläche + 42 m² Dachterrasse. Verkaufspreis für Edel-Rohling, Land und 2 zusätzliche Parkplätze vor dem Haus: 1'080'000.-
- Siehe: wohlen.forrergerber.ch



Quellen: Internetsuche, Besichtigungen.

51. ... und Coworking

«Alti Cherzi», Hochdorf

- KMU-Center mit Coworking Space
- Zu den Mietern gehören Firmen im Bereich Drucktechnik, Secondhand, Outlet, Kunst Atelier, Schreinerei, Kommunikation/IT, Therapie und Kampfkunst. Dazu kommen noch Lagerflächen.
- Der Coworking Space richtet sich an Freelancer, Freiberufler, Journalisten, Designer, Startups und Handwerker aus der näheren Umgebung.
- Es stehen verschiedene Räume als Coworking Spaces zur Verfügung. Es gibt auch ein Sitzungszimmer.
- Für einen Tag im Coworking Space an einem flexiblen Arbeitsplatz bezahlt man 30 CHF, für einen Monat an einem fixen Arbeitsplatz 400 CHF.
- Siehe: www.kmu-center-hochdorf.ch

«6280.ch» Coworking Hochdorf

- Frisch eröffneter Coworking Space in Hochdorf
- Das Angebot umfasst Arbeitsplätze, ein Sitzungszimmer sowie Event-Räumlichkeiten.
- Der Coworking Space ist ein Projekt des Möbelherstellers Novex und entstand in den ehemaligen Fabrikräumen der Firma.
- Noex nutzt den Coworking Space auch als Showroom für ihre Möbel.



Quellen: Internetsuche, Besichtigungen.

52. Trendige gewerbliche Konzepte für den Standort: Energie und modernes Gewerbe

Energielösungen: erneuerbar, lokal, gemeinsam, vernetzt

Ecoviva (Energie360°)

Die zwei Mehrfamilienhäuser der Überbauung „Ecoviva“ in Niederlenz (AG) ist zu einem hohen Grad energieautark. Durch den Zusammenschluss zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) können die Bewohner den Solarstrom der Photovoltaikanlage auf den Dächern gleich selbst verbrauchen. Zum Heizen wird über Wärmepumpen die Erdwärme genutzt und eine intelligente Steuerung verbinden die Systeme. Zudem befindet sich eine Ladeinfrastruktur für Elektroautos vor Ort. Die hohe Energieeffizienz zahlt sich auch wirtschaftlich aus.



Die zentrale Steuerung.



Solaranlage auf den Dächern der beiden Häuser.

Wärmeverbund Breiti (Energie360°)

Der Wärmeverbund Breiti in Embrach (ZH) besteht aus privaten und kommunalen Abnehmern, die zusammenschliessen. Der Wärmeverbund nutzt Holzschnitzel aus der regionalen Forstwirtschaft und versorgt so 36 Liegenschaften (ab 2020 43) mit Wärme. Durch die Sanierung der Heizzentrale wurde die CO₂-Einsparung auf total 1000 Tonnen pro Jahr gesteigert. Der CO₂-neutrale Energieträger Holz überzeugt auch in den Punkten nachwachsende Rohstoffe, kurze Transportwege und Wertschöpfung in der Region.



Forstbetrieb im Wald der Gemeinde.



Der neue Wärmespeicher wird eingeliefert.

Quelle: Energie360°.

Grüne KMU: innovativ, schonend, nachhaltig

- setzt auf Innovation, Ressourcen, schonende Technologien und Kreislaufwirtschaft
- Ziel: nötige technische Lösungen für nachhaltiges Wirtschaften

„Gmüesgarte“ - gegen Food Waste

- Lebensmittel, was der Grossverteiler nicht will, wird eingekauft und in einem Lokal in Bern angeboten.
- Roh oder verarbeitet in Form von Smoothies, Salat und Birchermüesli.
- Die krummen Gemüse und Früchte werden auch im Monats- oder Zwei-Wochen-Abo verkauft.



Themen zu Grüne Aktivitätsbereiche & „Clean Technology“

- Zukunftsfähige, erneuerbare Energieversorgung
- Baustoffrecycling
- Energieeffiziente Gebäude & Gebäudedämmung, Urban gardening, Wärmerückgewinnungslösungen
- Smart Grid
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte
- Wassergewinnung und -wiederaufbereitung
- Altlasten und Abfallverwertung
- Bewältigung von Ernährungsproblemen
- Klimafreundliche Businessmodelle

- Ökodesign
- Kreislaufwirtschaft
- Renaturierung
- Rohstoff- und Materialeffizienz
- Nachhaltiger Tourismus

Quellen: <https://gmüesgarte.ch>, <https://www.cleantech-alps.com/de//domaines-expertises/>, <https://www.oebu.ch>, <https://www.gruenewirtschaft.admin.ch>.

53. Trendige Immobilienkonzepte Wohnen

Multifunktionale Apartments

- Platz effizient nutzen durch multifunktionale Räume
- Durch verschiebbare Wände, Einbauten und Möbel ergeben sich verschiedene Raumkonstellationen
- Ausstattung:
 - Eingang, Küche und Badezimmer sind meistens fix
 - Der restliche Raum ergibt sich je nach Konstellation



Achille, Paris.

SMART HOME

- Vernetzung der Gebäudeautomatisierung und Information- und Kommunikationstechnik für zu Einsparpotenziale bei der Heizung, Beleuchtung und anderen Geräten.
- Ausstattung:
 - Betrifft die Bereiche Komfort, Sicherheit, Energie, Gesundheit, Unterhaltung.
 - Beispiele: Sprachsteuerung von Geräten, Licht- und Musiksteuerung, Staubsaugerroboter, intelligentes Lüftungssystem, Anwesenheitssimulation, individuelle Raumtemperatur



Smart Home Systeme, techtest.org

Mehrgenerationen Wohnen

- Personen unterschiedlichen Alters wohnen zusammen, die in der Regel nicht miteinander verwandt sind
- Im Mittelpunkt steht die Unterstützung von Jung und Alt in alltäglichen Situationen
- Familien, Pensionierte, Singles, Paare, Pflegebedürftige
- Ausstattung:
 - Jeder Bewohner hat einen Raum zur eigenen Verfügung.
 - Alle anderen Räume, wie Badezimmer, Küche und Wohnzimmer werden gemeinschaftlich genutzt.
 - Teilweise gibt es »Jokerzimmer« (Kleinstwohnungen mit Bad) die für Gäste zumietbar sind



Schmiedebach, Grossafoltern.

Altersresidenz

- Residenz mit Fokus auf Wohnkomfort, Selbständigkeit, Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
- Eigene Apartments, Wohnungen oder Pflegezimmer mit Hotel-Standard und altersgerechter Infrastruktur
- Ausstattung:
 - Dienstleistungen wie Essen, Reinigung, Wäscheservice, Notrufsystem
 - Abwechslungsreiches Angebot an Aktivitäten, professionelle Fürsorge, Pflegeangebot



Alters- und Pflegeresidenz Zumipark, Zumikon.

Landwohnung

- gross, überdimensional
- günstig/preiswert für die Grösse
- Ausstattung:
 - Richtige, super Parkplätze
 - Waschküche in der Wohnung
 - Reduit
 - Grosser Ausseraum



Wohnüberbauung HALDENRAIN, Malters.

Cluster apartments

- Kreuzung zwischen WG und Kleinstwohnung
- Wohngemeinschaften mit bis zu 12 Personen
- Kleinstwohnungen formen zusammen ein Cluster
- Ausstattung:
 - Jede Wohneinheit hat eine eigene Nasszelle, eine Teeküche und evtl. einen kleinen Privatbalkon.
 - Gemeinschaftsräume wie die Küche werden geteilt



Hunziker Areal, Oerlikon.

Quelle: Internetsuche.

54. Trendige Immobilienkonzepte Kommerzielle Flächen

Coworking

- lokale Gemeinschaftsbüros als Alternative zu Homeoffice und Firmenarbeitsplatz
- Mietkonditionen auf Stunden-, Tages-, Wochen-, Monats- oder Jahresbasis.
- Ausstattung:
 - Freie Arbeitsplatzwahl oder feste Sitzplätze
 - Meeting Räume, Event spaces, Workshop room, Community Loft, kleine Küche
 - Infrastruktur wird vom Anbieter bereit gestellt



Impact Hub, Zürich. Sihlquai 131, 8005 Zürich.

Work Café

- Informeller Bereich, der das soziale Netzwerken fördern soll
- ausgewogene Mischung aus entspannter Atmosphäre und Büroinfrastruktur
- Ausstattung:
 - Kaffee und Snacks
 - gemütliche Loungemöbel, angenehme Atmosphäre



Cafe Lab, Kalifornien.

KMU / Gewerbe-Park

- Kombination von Wohn- und Geschäftseinheiten in sogenannten Boxen
- oft an Passantenlage oder Stadtrand
- Kleine Detailhändler, Kindergarten, Motorräder, Fotografie, Architektur,...
- Ausstattung:
 - Teilweise mit Galerie, hohe Räume, Miete oder Kauf
 - Kann auch industrielles Gewerbe beinhalten



KMU Park Loren. Uster West 2-42, 8610 Uster.

Lager Boxen

- Lagerabteile für Private und Gewerbe in vielen verschiedenen abgestuften Grössen
- meist am Stadtrand in günstigem Gewerbegebiet
- für Möbel, Akten etc. bei Umzug, Renovation, Zwischenlagerung

Ausstattung:

- Hohe Räume



My Place Selfstorage, 8045 und 8152 Zürich.

Kontakt

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer
Thérèse Sottas
Tabea Grob
+41 43 243 63 43