

Bell-Areal, Kriens



Analyse der Marktgängigkeit eines erhöhten Mindestanteils an Geschäftsflächen

**Analyse und Beurteilung
von Standort, Markt
Bestand, Angebot, Nachfrage
und Mikrolage**

Claudio Marongiu
Matthias Weber

Zürich, 31. Oktober 2023



Inhalt

- Ausganglage
- Zusammenfassende Erkenntnisse mit Fazit
- Im Detail (Anhang):
 - Standort- und Marktanalyse
 - Wirtschaftsentwicklung
 - Geschäftsflächen: Bestand, Angebot und Konkurrenz
 - Prognostizierter Flächenbedarf/-angebot
 - Mikrolagebeurteilung
 - Entwicklungen im Wohnungsmarkt



Ausgangslage

Die Logis-Suisse AG ist Eigentümerin des Bell-Areals in Kriens, bestehend aus den Grundstücken mit Kat. Nrn. 382, 661, 2842, 5776, 577, 662 und 5661, im Halt von insgesamt 38'000 m2 Grundstücksfläche (GSF), wobei 36'216 m2 davon sich im für die gegenständliche Analyse relevanten Bebauungsplanperimeters des Bell-Areals befinden. Die Steiner AG ist Entwicklerin des Bell-Areals.

Im Rahmen der Arealentwicklung ist ein Bebauungsplan sowie eine Zonenänderung vorgesehen. Gemäss aktuellem Planungsstand wird eine bauliche Dichte von zirka 2.0 sowie ein Mix aus Wohn- und Geschäftsnutzungen angestrebt. Grundlagen für den Bebauungsplan und die Zonenänderung bildet ein Richtkonzept. Das Richtkonzept wurde auf Basis des Projekts «Bell-époque» erstellt, welches als Sieger eines Studienverfahrens hervorging. Im Zuge der Überarbeitung der Sonderbauvorschriften wurde der ursprünglich angedachte Mindestanteil an Gewerbeflächen von 20% an oberirdischen Geschossflächen (GFoi) auf 25% GFoi erhöht.

Die Logis Suisse AG hat Wüest Partner mit einer Standort- und Marktanalyse beauftragt. Besonderes Augenmerk soll dabei der Nachfrage nach Gewerbeflächen und der Marktgängigkeit bzw. Absorptionsfähigkeit der zusätzlich angedachten Geschäftsflächen gelegt werden. Zugleich soll auch die Nachfrage nach Wohnflächen analysiert und vor diesem Hintergrund die Reduktion des ursprünglich angedachten Anteils an Wohnflächen beurteilt werden. Wobei faktenbasiert das künftige Angebot und die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen im Raum Kriens reflektiert werden soll.

Zusammenfassende Erkenntnisse

Geschäftsflächenmarkt Stadt Kriens:

Überangebot im Büroflächenmarkt und rückläufige Nachfrage im Gewerbeflächenmarkt

- In den letzten Zehn Jahren wurde in der MS-Region Luzern viele Geschäftsflächen erstellt, insbesondere Büroflächen
- Das gilt auch für die Stadt Kriens, hier stand v.a. die Realisation von Büroflächen im Vordergrund, diese war selbst im Vergleich mit der MS-Region und auch darüber hinaus überdurchschnittlich, was zum seit vorherrschenden Überangebot an Büroflächen geführt hat (Angebotsquote von rund 25%, z.T. leerstehende Bürogebäude an guter Lage)



Zusammenfassende Erkenntnisse

Geschäftsflächenmarkt Stadt Kriens:

Überangebot im Büroflächenmarkt und rückläufige Nachfrage im Gewerbeflächenmarkt

- Der Bestand an Gewerbeflächen stieg in der Stadt Kriens hingegen nur unterdurchschnittlich an, trotzdem ist in diesem Markt im Gegenteil zu den Büroflächen die Anspannung sehr gering, was auch mit der Schrumpfung des Industriesektors in der Stadt Kriens (Beschäftigtenzahlen des Sektors sanken seit 2013 um rund 14%, währenddem diese in der MS-Region Luzern weiterhin anstiegen) und damit mit einem Nachfragerückgang in Verbindung gebracht werden muss
- Auch die seit 2019 rückläufige Entwicklung der Angebotspreise im Gewerbeflächen legt einen solchen Schluss nahe



Zusammenfassende Erkenntnisse

Auch perspektivisch zeichnet sich Überangebot ab

- Im Umkreis von 5 km um den Standort entfernt, kommen auch die nächsten Jahre weiterhin grosse Mengen von Geschäftsflächen auf dem Markt (rund 239'000 m² BGF, an per heute bekannte Projektentwicklungen mit Erstellungskosten > CHF 15 Mio.)
- Sollte der momentane Trend in der Stadt Kriens anhalten (Überangebot an Büroflächen und unterdurchschnittliche Nachfrage an Gewerbeflächen) dürfte dies zu langen Absorptionsphasen und Leerständen führen
- Modellrechnungen von Wüest Partner weisen darauf hin, dass das prognostizierte Beschäftigtenwachstum nicht mit dem Wachstum des Geschäftsflächenbestandes mithalten wird. Je nach Modellannahmen werden für das Jahr 2030 in Kriens leerstehende Büro- und Gewerbeflächen in der Grössenordnung von 70'000 bis 150'000 m² prognostiziert, ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Angebotes durch das Bell-Areal bzw. 80'000 bis 170'000 m² mit Berücksichtigung des zusätzlichen Angebotes durch das Bell-Areal. Dies entspricht grob rund 10 bis 20% des prognostizierten Bestandes in Kriens.

Zusammenfassende Erkenntnisse

Erhebliche Anspannung im Wohnungsmarkt der MS-Region Luzern

- Im Gegensatz zu den Gewerbeflächen ist die Anspannung im Wohnungsmarkt in der MS-Region Luzern sehr hoch. Die Suchabos übertreffen die Inserate um das Siebenfache, was mit der Ausnahme der Stadt Zürich und wenigen weiteren Regionen schweizweit zu den Spitzenwerten zählt.



Zusammenfassende Erkenntnisse

Mikrolagenbeurteilung

Grundsätzlich ist die Lage innerhalb der Stadt für Geschäftsflächen gut, es gibt aber eine Reihe von Aspekten, die je nach Ausmass des Geschäftsflächenangebotes zu Beeinträchtigungen für Nutzer und Nachbarn des Areals führen könnten:

Erschliessung

- Die Zahlen im WebGIS zeigen, wie das Verkehrsaufkommen an der Obernauerstrasse mit absoluten Zentrumslagen der Stadt Luzern vergleichbar ist. Zusätzliche Geschäftsflächen verschärfen diesen Aspekt und führen zu einer sowohl für Anlieferer als auch für Anrainer suboptimalen Situation
- Eine intensive Befahrung der arealinternen Durchwegungen wird zu Konflikten mit den anderen Nutzern führen. Die Durchwegungen sind zudem (nachvollziehbarerweise) nicht speziell für gewerbliche Anlieferungen ausgelegt. Das Areal ist oberirdisch prioritär für den Langsamverkehr ausgelegt.
- Auch die Parkplatzsituation für Besucher*innen der Geschäftsflächen ist suboptimal. Es sind nur einzelne oberirdische Haltemöglichkeiten geplant und die Zahl der Einstellplätze ist knapp

Zusammenfassende Erkenntnisse

Grenzen der Standorteignung:

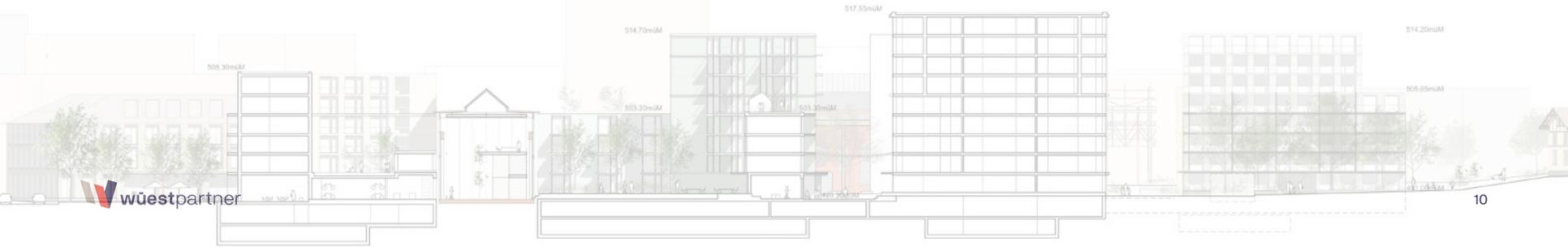
Nutzungsanordnung

- Ein höherer Anteil an Geschäftsnutzungen stört den bei Mischzonen ohnehin allgemein fragilen Gleichgewicht zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen, was Konfliktpotenzial zwischen Geschäftsmietern und Bewohnern schafft. Die Erschliessungsproblematik tritt zudem insbesondere bei dezentral angeordneten Geschäftsflächen in den Obergeschossen auf
- Aus Sicht der Gewerbetreibenden sind v.a. die vorderen Flächen an der Obernauerstrasse und im Bereich des damit kommunizierenden Platzes interessant, währenddem die hinteren Flächen, mit deutlich geringerer Visibilität und niedrigerem Passantenpotenzial eher uninteressant sind
- Eine direkte Konsequenz der Erhöhung des Gewerbeanteiles war die vermehrte Anordnung von Geschäftsflächen in den Obergeschossen. V.a. für das produzierende Gewerbe sind solche aus logistischen Gründen, aber auch für sonstige Gewerbebranchen aus Visibilitätsgründen unbeliebt
- Dieser Aspekt wird zudem durch die bedeutenden Flächen für Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss noch zusätzlich verschärft

Zusammenfassende Erkenntnisse

Zielgruppendiskussion

- Im Vergleich zum älteren Bestand werden die angebotenen Geschäftsflächen im Areal eher teuer sein, nicht zuletzt, da der geforderte Baustandard hoch ist. Das neue Geschäftsflächen i.d.R. teurer sind als solche in älteren Bestandsbauten, zeigen Auswertungen von Mietabschlüssen in neue Gewerbebauten gegenüber solchen in älteren Liegenschaften. Sollte mit dem Gewerbeflächenangebot das preissensitive Kleingewerbe angesprochen werden, wird das Angebot den Bedürfnissen dieser Zielgruppe nicht gerecht werden: Was im Bell-Areal angeboten werden wird, sind büronahe Gewerbeflächen und nicht Flächen für Handwerker



Fazit/Empfehlungen

- Aus der Analyse gehen Sättigungserscheinungen im Geschäftsflächenmarkt hervor. Aufgrund der starken Konkurrenz ist ein steigendes Angebot an Geschäftsflächen zu beobachten, welches die Nachfrage übertrifft.
 - Zugleich geht aus der Analyse eine sehr starke Nachfrage nach Wohnflächen hervor. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Verdrängung von knappen Wohnflächen mit Geschäftsflächen angebracht ist.
 - Sowohl die Verkehrsanbindung über die dicht befahrene Obernauerstrasse, als auch die arealinterne Feinerschliessung, die nicht primär für die Anlieferung von Geschäftsflächen konzipiert ist, sowie auch die geringe Anzahl an oberirdischen Parkplätzen sind für Geschäftsflächen suboptimal.
 - Die Nutzbarkeit der geplanten Geschäftsflächen unterscheidet sich stark je nach Lage im Areal und je nach Geschoss. Es ist davon auszugehen, dass dadurch die Marktgängigkeit der Geschäftsflächen je nach Lage und Anordnung im Areal stark variieren können und mit Leerständen zu rechnen ist
 - Die Anstrengungen sollen daher vor allem dem Bestreben gelten, ein bedürfnisgerechtes Angebot von möglichst nutzbaren und daher auch nachgefragten Geschäftsflächen zu schaffen
- **Es wird daher empfohlen, den Mindestanteil an Geschäftsflächen zugunsten eines höheren Anteils an Wohnflächen zu reduzieren**

Makrolage Stadt Kriens

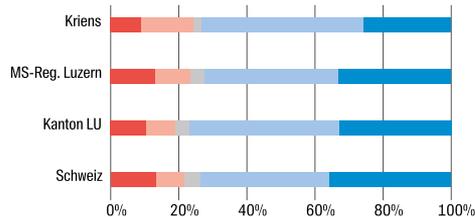


- In Agglomeration Luzern
- 28'613 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: 4.3%). Der Anteil Personen mit steuerbarem Einkommen >75'000 CHF p.a.): 29.1% (Schweiz: 33.4%, Stand 2019)
- Bzw. mit steuerbarem Einkommen <50'000 CHF p.a.): 38.8% (Schweiz: 37.3%, Stand 2019)
- Mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde 599'764 Einwohner und 362'067 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) erreichbar (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'670'468 Einwohner und 1'210'514 Beschäftigte)
- Bzw. mit ÖV 125'076 Einwohner und 100'070 Beschäftigte (Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte)
- Kriens wird im Allgemeinen als guten Standort für Geschäftsnutzungen eingeschätzt.

Immobilienmarkt: Geschäftsflächenbestand 2023

Bruttogeschossflächen in m²

	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
Büro	107'000	1'443'000	2'032'000	58'739'000
Verkauf	186'000	1'144'000	1'676'000	36'322'000
Gastgewerbe	28'000	447'000	853'000	19'857'000
Industrie	573'000	4'357'000	8'622'000	166'250'000
Infrastruktur	307'000	3'645'000	6'464'000	156'184'000
Total	1'201'000	11'035'000	19'648'000	437'352'000

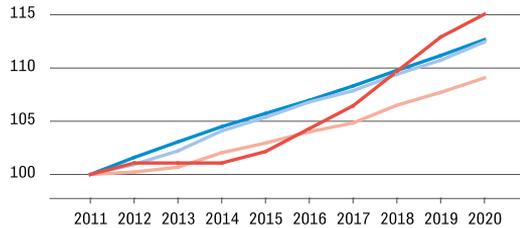


	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
Büro	8.9%	13.1%	10.3%	13.4%
Verkauf	15.5%	10.4%	8.5%	8.3%
Gastgewerbe	2.3%	4.1%	4.3%	4.5%
Industrie	47.7%	39.5%	43.9%	38.0%
Infrastruktur	25.6%	33.0%	32.9%	35.7%

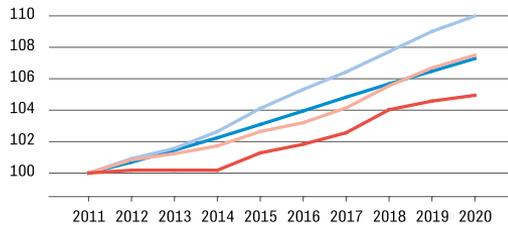
- Der Geschäftsflächenbestand der Stadt Kriens umfasst rund 1.2 Mio. Quadratmeter Bruttogeschossflächen (BGF)
- Die Geschäftsflächenverteilung in der Stadt Kriens weist verglichen mit den umliegenden Regionen und der Schweiz insgesamt ein überdurchschnittlicher Anteil an Industrieflächen auf
- Auch der Anteil an Verkaufsflächen ist im Vergleich erhöht

Markt: Entwicklung Geschäftsflächenbestand

Bürogebäude: Entwicklung der Bruttogeschossflächen in m² (indexiert)
Index 2011 = 100



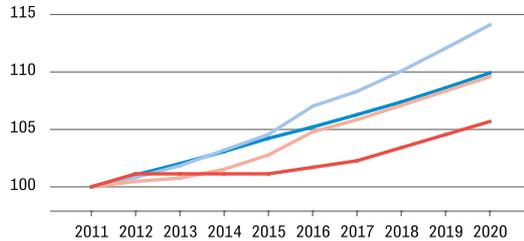
Industrie/Lager: Entwicklung der Bruttogeschossflächen in m² (indexiert)
Index 2011 = 100



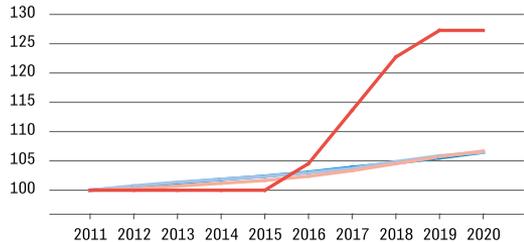
- Der Büroflächenbestand hat sich in der Stadt Kriens seit 2011 überdurchschnittlich entwickelt und hat seitdem um rund 15% zugenommen
- Der Gewerbeflächenbestand hat sich in der Stadt Kriens seit 2011 unterdurchschnittlich entwickelt. Die Zunahme betrug seitdem knapp 5%

Markt: Entwicklung Geschäftsflächenbestand

Verkaufsgebäude: Entwicklung der Bruttogeschossflächen in m² (indexiert)
Index 2011 = 100



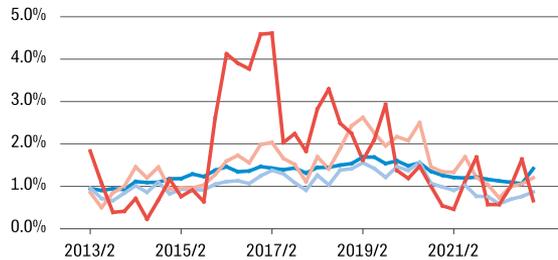
Gastgewerbe: Entwicklung der Bruttogeschossflächen in m² (indexiert)
Index 2011 = 100



- Der Verkaufsflächenbestand hat sich in der Stadt Kriens seit 2011 unterdurchschnittlich entwickelt und hat seitdem um rund 5% zugenommen
- Der Gastgewerbeflächenbestand hat sich in der Stadt Kriens seit 2011 stark überdurchschnittlich entwickelt. Die Zunahme betrug seitdem rund 27%

Markt: Liquidität Gewerbeflächen

Gewerbeflächen: Angebotsquote

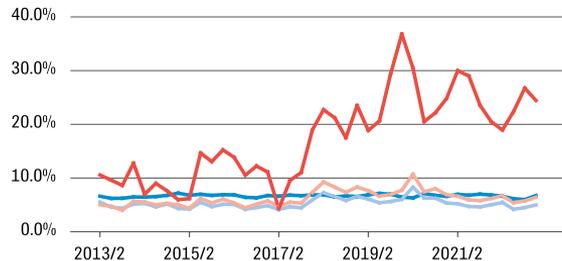


- Die Angebotsquote an Gewerbeflächen ist sehr tief und liegt bei unter 1%, das zeitweise erhöhte Angebot konnte schnell absorbiert werden

	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
2020/4	1.0%	1.5%	1.1%	1.4%
2021/1	0.5%	1.3%	1.0%	1.3%
2021/2	0.5%	1.3%	0.9%	1.2%
2021/3	1.1%	1.7%	1.0%	1.2%
2021/4	1.7%	1.2%	0.8%	1.2%
2022/1	0.6%	1.0%	0.8%	1.2%
2022/2	0.6%	0.7%	0.6%	1.1%
2022/3	1.0%	1.0%	0.7%	1.1%
2022/4	1.6%	1.1%	0.8%	1.1%
2023/1	0.7%	1.2%	0.9%	1.4%

Markt: Liquidität Büroflächen

Büroflächen: Angebotsquote

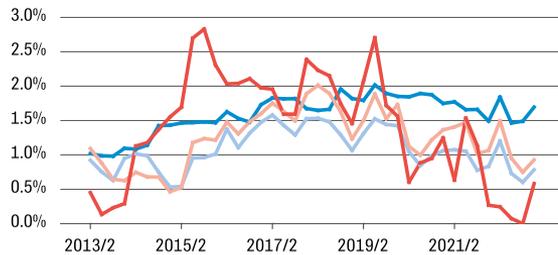


- Die Angebotsquote an Büroflächen ist sehr hoch und liegt seit einigen Jahren bei rund 25% und darüber, was auf zumindest vorübergehende Sättigungserscheinungen schliessen lässt.

	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
2020/4	22.1%	8.0%	6.3%	6.8%
2021/1	24.8%	6.9%	5.3%	6.6%
2021/2	30.0%	6.6%	5.2%	7.0%
2021/3	29.0%	5.9%	4.7%	6.8%
2021/4	23.5%	5.8%	4.6%	7.0%
2022/1	20.5%	6.2%	5.0%	6.8%
2022/2	18.9%	6.7%	5.5%	6.6%
2022/3	22.4%	5.4%	4.2%	6.2%
2022/4	26.7%	5.7%	4.5%	6.0%
2023/1	24.4%	6.4%	5.0%	6.7%

Markt: Liquidität Verkaufsflächen

Verkaufsflächen: Angebotsquote



- Die Angebotsquote an Verkaufsflächen war während der gesamten Beobachtungsperiode tief und liegt derzeit bei unter 1%.

	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
2020/4	0.9%	1.2%	1.0%	1.9%
2021/1	1.2%	1.4%	1.1%	1.7%
2021/2	0.6%	1.4%	1.1%	1.8%
2021/3	1.5%	1.5%	1.1%	1.7%
2021/4	1.1%	1.0%	0.8%	1.7%
2022/1	0.3%	1.1%	0.8%	1.5%
2022/2	0.2%	1.5%	1.2%	1.8%
2022/3	0.1%	1.0%	0.7%	1.5%
2022/4	0.0%	0.7%	0.6%	1.5%
2023/1	0.6%	0.9%	0.8%	1.7%

Markt: Angebotspreise Geschäft

Büroflächen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Kriens	115	158	198	237	328
Reg. Luzern	116	177	218	249	302
Schweiz	131	180	221	279	440

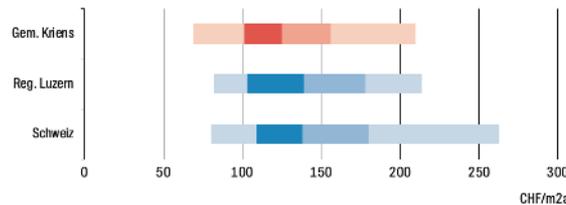
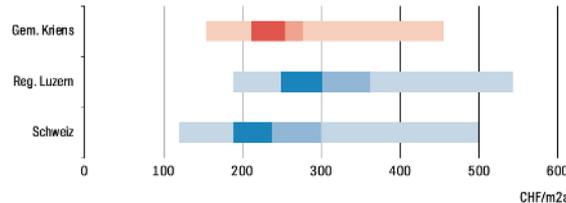
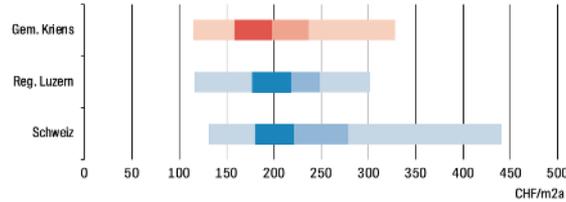
Verkaufsflächen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Kriens	154	211	264	277	455
Reg. Luzern	188	249	301	362	543
Schweiz	120	189	237	300	500

Gewerbeflächen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Kriens	69	101	125	156	210
Reg. Luzern	82	103	139	178	214
Schweiz	80	109	138	180	263

Quantilerklärung

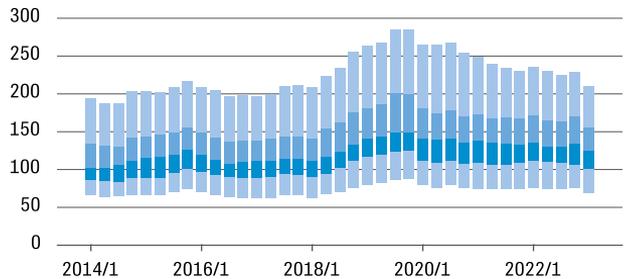


Quelle: Wüest Partner

- Das Preisniveau für Geschäftsflächen liegt unter dem Niveau der gesamten MS-Region, die aber stark von der Stadt Luzern geprägt ist
- Auch Schweizweit weisen die Büroflächen und die Gewerbeflächen ein unterdurchschnittliches Preisniveau auf

Markt: Preisentwicklung Gewerbeflächen

Gewerbeflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Kriens



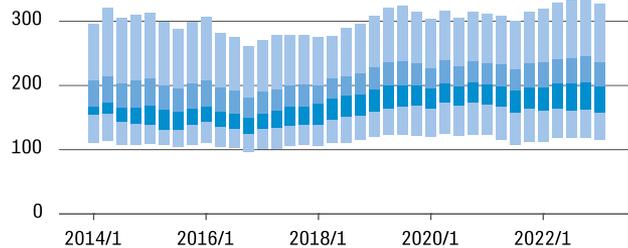
- Das Preisniveau für Gewerbeflächen in der Stadt Kriens ist im langjährigen Vergleich angestiegen, sinkt aber seit 2019 merklich

	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2020/4	75	108	136	171	255
2021/1	75	109	139	173	248
2021/2	74	107	136	168	240
2021/3	74	106	135	169	234
2021/4	74	109	133	168	230
2022/1	76	112	136	172	235
2022/2	74	110	131	165	230
2022/3	75	109	131	164	225
2022/4	76	107	134	171	229
2023/1	69	101	125	156	210

Angebotspreise

Markt: Preisentwicklung Büroflächen

Büroflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Kriens



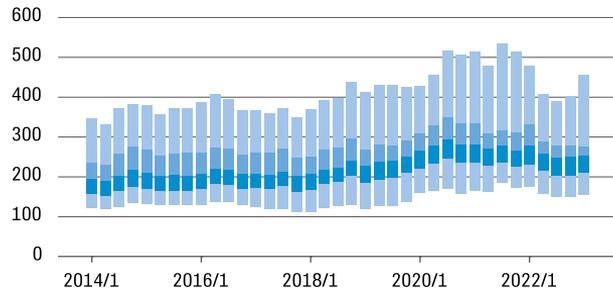
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2014/1	133	162	180	205	259
2020/4	123	174	205	238	315
2021/1	123	171	202	236	312
2021/2	116	168	199	234	308
2021/3	108	158	193	226	300
2021/4	113	164	198	236	315
2022/1	113	161	198	236	319
2022/2	118	165	203	242	329
2022/3	118	162	203	243	333
2022/4	119	163	205	245	341
2023/1	115	158	198	237	328

Angebotspreise

- Das Preisniveau für Büroflächen weist für tiefere und durchschnittliche Marktsegmente seit bald zehn Jahre eine Seitwärtsbewegung mit zwischenzeitlichen Schwankungen. Für höhere Marktsegmente sind die Preise hingegen im langjährigen Vergleich angestiegen, weisen aber jüngst wieder eine Abnahme auf

Markt: Preisentwicklung Verkaufsflächen

Verkaufsflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Kriens



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2014/1	105	156	188	208	269
2020/4	156	237	283	335	507
2021/1	165	236	281	334	514
2021/2	164	228	272	310	479
2021/3	184	237	281	317	535
2021/4	173	226	266	313	515
2022/1	175	232	279	333	478
2022/2	158	215	259	289	406
2022/3	149	202	250	279	389
2022/4	151	202	252	280	403
2023/1	154	211	254	277	455

Angebotspreise

- Das Preisniveau für Verkaufsflächen in der Stadt Kriens ist im langjährigen Vergleich angestiegen, sinkt aber seit 2019 wieder

Bestandsmieten für Gewerbeflächen

Preisunterschiede zwischen Flächen in Neubauten vs. Flächen in älteren Bauten

Bestandsmieten für
Gewerbeflächen in der
Stadt Kriens,
Alt- und Neubau

Quantile	Miete pro m ² [CHF/J.]	Fläche [m ²]
90% Quantil	215	932
70% Quantil	160	299
50% Quantil	120	145
30% Quantil	100	95
10% Quantil	75	20

Bestandsmieten für
Gewerbeflächen in der
MS-Region Luzern,
Alt- und Neubau

Quantile	Miete pro m ² [CHF/J.]	Fläche [m ²]
90% Quantil	257	1'241
70% Quantil	210	201
50% Quantil	203	129
30% Quantil	192	106
10% Quantil	156	50

Bestandsmieten für
Gewerbeflächen in der
MS-Region Luzern,
Baujahr ab 2011

Quantile	Miete pro m ² [CHF/J.]	Fläche [m ²]
90% Quantil	257	1'241
70% Quantil	210	201
50% Quantil	203	129
30% Quantil	192	106
10% Quantil	156	50

- Eine Analyse von bestehenden Mietverträgen in Kriens und der MS-Region Luzern zeigt, dass in älteren Gewerbeliegenschaften deutlich tiefere Preise bezahlt werden als in neueren Gewerbeliegenschaften.
- Bestandsbauten und Neubauten decken andere Marktsektoren und somit andere Zielgruppen ab

Bevölkerung- und Beschäftigung: Stand heute

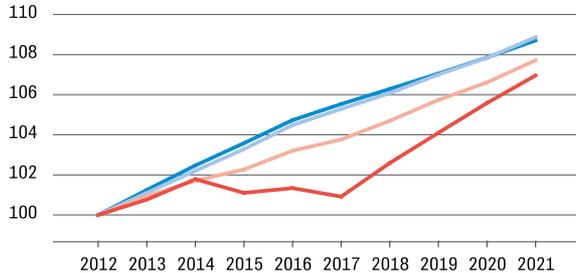
	Jahr	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
Bevölkerung					
Anzahl Einwohner	2021	28'613	233'228	420'326	8'738'791
Bevölkerungsentwicklung über 3 Jahre	2021	4.3%	2.9%	2.6%	2.3%
Beschäftigung					
Beschäftigte total	2020	9'329	112'772	182'881	4'016'627
Anteil der Beschäftigten im 2. Sektor	2020	19.4%	22.2%	28.2%	24.5%
Anteil der Beschäftigten im 3. Sektor	2020	80.6%	77.8%	71.8%	75.5%
Beschäftigungsentwicklung über 3 Jahre	2020	6.3%	2.4%	2.9%	2.8%
Beschäftigungsentwicklung im 2. Sektor über 3 Jahre	2020	-1.6%	2.5%	2.0%	0.3%
Beschäftigungsentwicklung im 3. Sektor über 3 Jahre	2020	8.3%	2.3%	3.2%	3.7%

Bevölkerungsentwicklung indexiert

Entwicklung der Gesamtbevölkerung (indexiert)

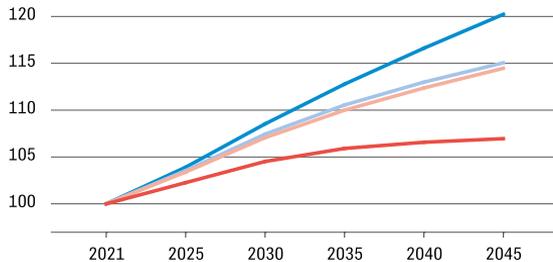
Quelle: BFS STATPOP, Wü

Index 2012 = 100



Prognose der Bevölkerungsentwicklung (indexiert)

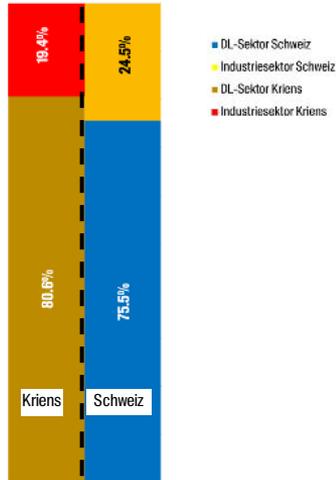
Index 2021 = 100



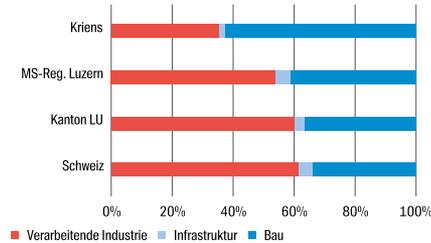
- Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kriens seit 2012 betrug per 2021 insgesamt 6.5% und war im Vergleich zu den Bezugsregionen unterdurchschnittlich
- Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Kriens bis 2045 fällt im Vergleich zu den Bezugsregionen ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Es wird eine Bevölkerungszunahme von knapp 7% bis dahin erwartet

Beschäftigtenbestand und -Verteilung

Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren

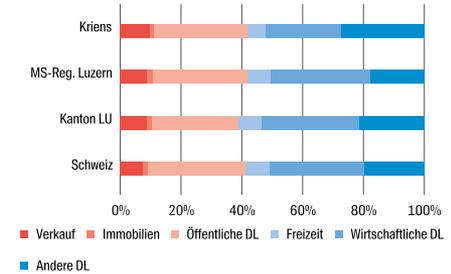


Industriesektor: Beschäftigtenbestand nach Branchenzugehörigkeit (Anteile)



	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
Verarbeitende Industr	641	13'503	30'995	603'831
Infrastruktur	38	1'239	1'801	48'555
Bau	1'129	10'302	18'804	331'792
Total	1'808	25'044	51'600	984'177

Dienstleistungssektor: Beschäftigtenbestand nach Branchenzugehörigkeit (Anteile)



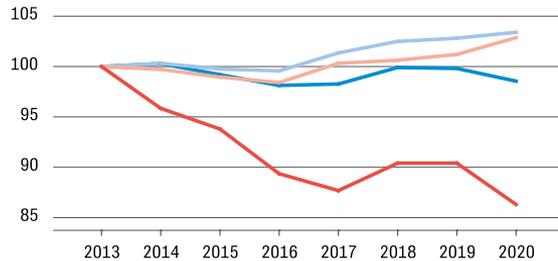
	Kriens	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
Verkauf	739	7'912	11'599	229'777
Immobilien	102	1'551	2'091	45'584
Öffentliche DL	2'322	27'330	37'543	980'166
Freizeit	434	6'800	10'129	235'757
Wirtschaftliche DL	1'866	28'486	41'788	943'954
Andere DL	2'058	15'650	28'129	597'212
Total	7'521	87'728	131'280	3'032'449

- Anzahl Beschäftigte im Industrie- und Dienstleistungssektor: 9'329 (Stand 2020)
- Davon im Industriesektor: 1'808, bzw. 19.4% (Schweiz: 24.5%)
- Davon im Dienstleistungssektor: 7'521 bzw. 80.6% (Schweiz: 75.5%)

Beschäftigungsentwicklung indexiert, 2013 - 2020

Industriesektor: Entwicklung des Beschäftigtenbestandes (indexiert)

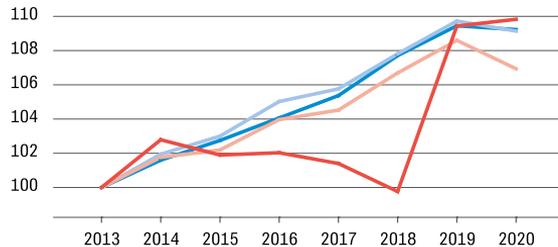
Index 2013 = 100



- Seit 2013 ist die Anzahl der in Kriens Beschäftigten insgesamt um 4.3% gestiegen
- Im Industriesektor ist seit 2013 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl von 13.7% zu verzeichnen
- Im Dienstleistungssektor ist seit 2013 eine Zunahme der Beschäftigtenzahl von 9.8% zu verzeichnen

Dienstleistungssektor: Entwicklung des Beschäftigtenbestandes (indexiert)

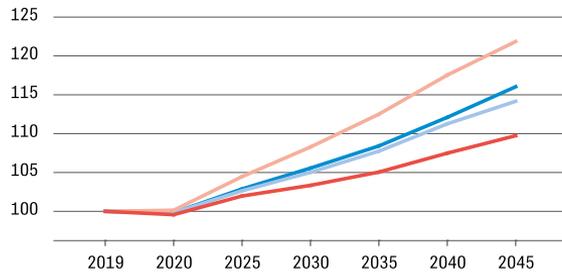
Index 2013 = 100



Quelle: BFS STATENT, Wüest Partner Beschäftigungsprognose

Beschäftigungsentwicklung indexiert, Prognose

Prognose des Beschäftigtenentwicklung für die nächsten 30 Jahre (indexiert)
Index 2019 = 100



- Die Beschäftigungsprognosen für die Stadt Kriens sind verglichen mit den Bezugsregionen unterdurchschnittlich
 - insbesondere im Vergleich mit der MS-Region
- Bis 2045 wird mit einem Anstieg der Beschäftigtenzahl von rund 10% gerechnet

	<u>Kriens</u>	<u>MS-Reg. Luzern</u>	<u>Kanton LU</u>	<u>Schweiz</u>
2019	11'996	154'355	256'612	5'308'583
2020	11'945	154'579	256'174	5'299'449
2025	12'233	161'249	263'389	5'461'512
2030	12'397	167'133	269'488	5'603'701
2035	12'602	173'657	276'491	5'755'204
2040	12'894	181'419	285'502	5'950'817
2045	13'164	188'087	292'954	6'159'668

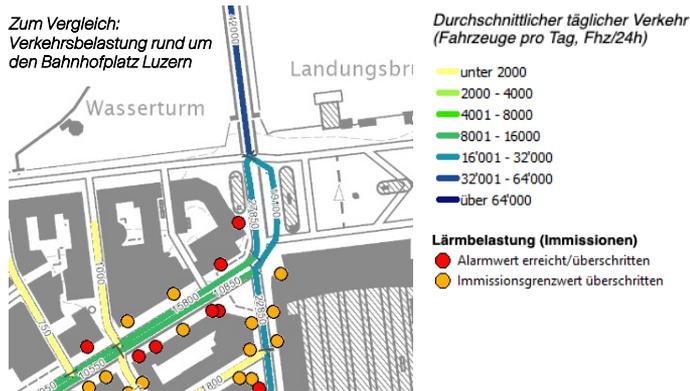
Hinweis: Beschäftigte werden als Vollzeitäquivalente ausgewiesen

Mikrolage: Situation und Erschliessung



- Die Obernauerstrasse wird stark befahren. Rund 26'000 Fahrzeuge verkehren im Durchschnitt täglich im Bereich des Bell Areals

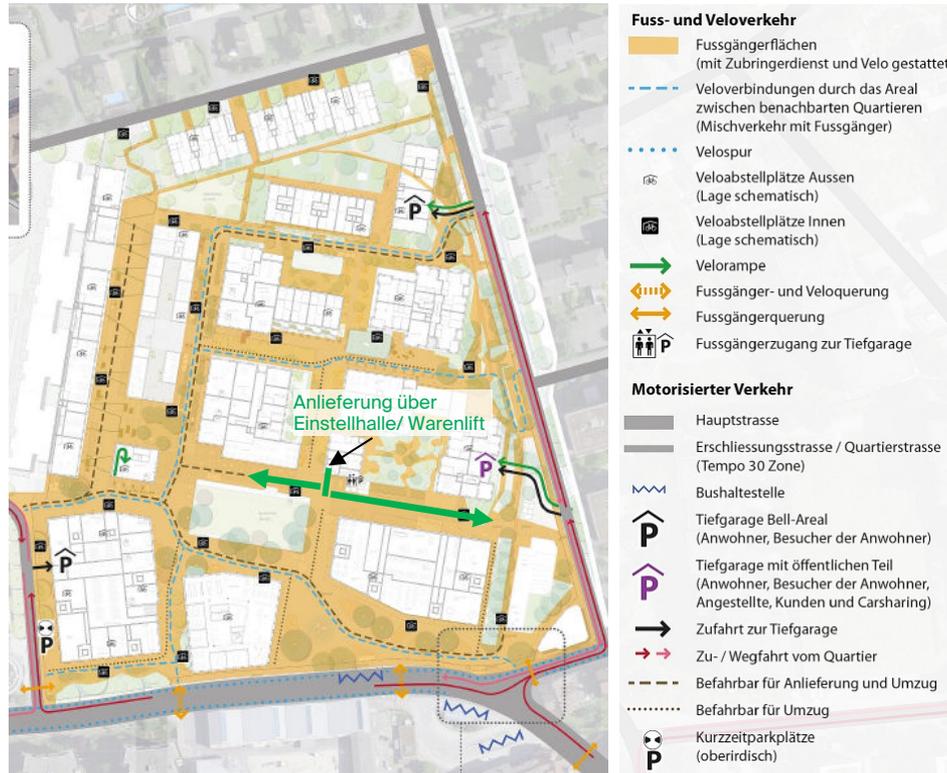
- Solche Werte liegen in der Grössenordnung des Verkehrsaufkommens rund um das Stadtzentrum von Luzern



- Anlieferungssituation suboptimal. Ausweichen auf nördliche Quartierstrassen ist ebenfalls problematisch

- Die hohe Verkehrsfrequenz erschwert auch die Erreichbarkeit des Areals für (potenzielle) Kunden. Dieser Umstand wird zusätzlich durch das sehr spärliche Angebot an Haltemöglichkeiten und Kurzzeitparking im Areal verschärft

Mikrolage: Situation und Erschliessung

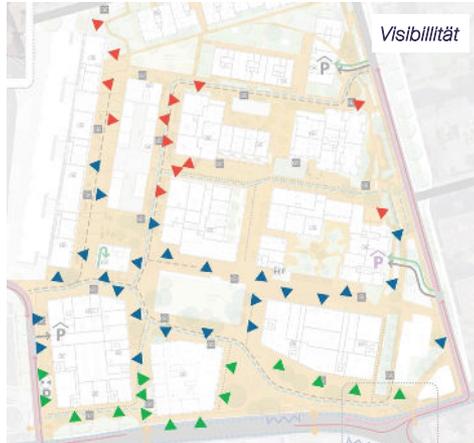
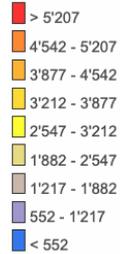


- Im Hinblick auf publikumsorientierte Nutzungen geringe Haltemöglichkeiten
- Anlieferung grundsätzlich in allen Teilbereichen möglich, jedoch suboptimal:
- Durchwegung nur für beschränkte Anzahl Fahrten geeignet, da Konflikte mit Begrünung, Passanten, Velos ► ungünstig für produktives Gewerbe
- Durchwegung nur für kleine Fahrzeuge geeignet, Wendemöglichkeiten suboptimal

Mikrolage: Passantenfrequenzen und Visibilität



Total [pro Tag]



Legende



- In Bezug auf Visibilität und Passantenfrequenz unterscheiden sich die Lagequalitäten je nach Teilbereich des Areals stark
- Flächen mit geringer Visibilität und wenigen Passanten, vorzugsweise im hinteren Bereich des Areals, können zu längeren Absorptionsphasen führen
- Die Passantenfrequenz wird mit der Neubebauung zunehmen, dennoch wird die Absorption aufgrund des fehlenden Kurzzeitparkings als herausfordernd eingeschätzt

Mikrolage: Nutzungsanordnung, Übersicht



Auszug aus dem Bebauungsplan (Beilage), Fassung vom 05.2022 mit 20'100 m² oberirdischer BGF bzw. 24.9% an Büro- und Gewerbeflächen

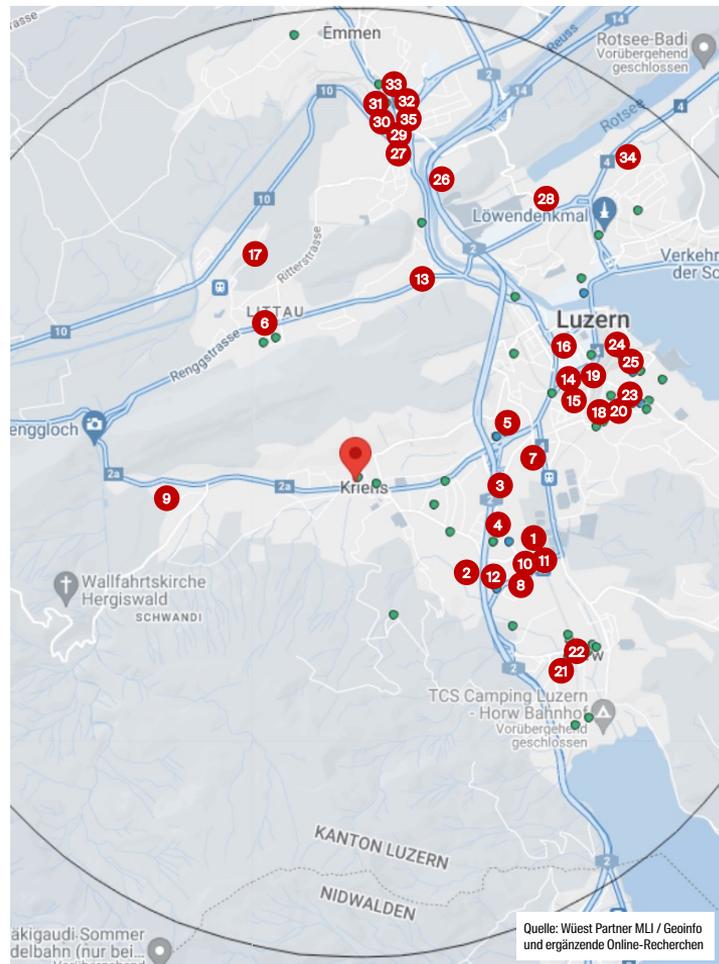
- Die Erhöhung des Mindestanteils an Gewerbeflächen hatte zur Folge, dass nun vermehrt Gewerbeflächen in den Obergeschossen verlagert wurden
- Gewerbeflächen in Obergeschossen sind v.a. beim produzierenden Gewerbe unbeliebt
- Auch andere Gewerbebezüge dürften Flächen im EG solchen im OG präferieren

Konkurrenzanalyse

- Laufende Projektentwicklungen bis Erstvermietung mit Misch- und Geschäftsnutzungen
- Untersuchungsperimeter: Radius = 5'000 m
- Erstellungskosten ab CHF 15 Mio.
- Reine Retail-Nutzungen wurden nicht berücksichtigt

Projektname	Adresse		In Erstvermietung (verbleibende Flächen)	Gewerbe (m2 HNF)	Büro (m2 HNF)	Retail (m2 HNF)	Total Geschäft (m2 HNF)	
1	Matteo & Mikropools Mattenhof	Am Mattenhof 2	6010 Kriens	x	388		388	
2	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude	Schällematt	6010 Kriens		100	200	300	
3	Überbauung Epper Amberg	Arsenalstrasse 27	6010 Kriens		k.A.	k.A.	k.A.	
4	Nidfild-Areal, Kriens	Nidfildstrasse	6010 Kriens		5'300	2'500	2'500	10'300
5	Eichhof West	Eichhofareal	6011 Kriens		7'300	3'400		10'700
6	Wohn- und Geschäftshaus Gartenhof	Luzernerstrasse	6014 Luzern	x	1'000	212		1'212
7	Neubau Wohnüberbauung Eichwaldstrasse	Eichwaldstrasse 29	6005 Luzern		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
8	Wohnüberbauung Mattenplatz	Mattenplatz	6010 Kriens		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
9	Ersatzbau Büro- und Betriebsgebäude	Rainacherstrasse 47	6010 Kriens		20'000			20'000
10	Pilatus Arena	Am Mattenhof	6010 Kriens		3'400	1'700	1'700	6'800
11	Ausbau Swisscom Mattenhof	Am Mattenhof 12	6010 Kriens			7'500		7'500
12	Areal Schweighofpark	Ringstrasse	6010 Kriens			21'000		21'000
13	Überbauung Bemstrasse	Bemstrasse 62	6003 Luzern	x				622
14	Wohnsiedlung Himmelich 3	Bundesstrasse	6003 Luzern		552			552
15	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Bleicherstrasse 10	6003 Luzern		2'000			2'000
16	Neubau Geschäfts- und Wohnhaus Pilatusplatz	Pilatusplatz	6003 Luzern					4'500
17	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude Bodenhof	Bodenhof 1	6014 Luzern					21'000
18	Wohnsiedlung EWL Areal	Industriestrasse	6002 Luzern		6'500	9'200		15'700
19	Luegisland	Bundesplatz Süd	6000 Luzern		500	900	500	1'900
20	Quartier Industriestrasse	Industriestrasse	6005 Luzern		2'600			2'600
21	3 Mehrfamilienhäuser auf Ziegeleiareal	Stemenriedplatz 1	6048 Horw	x	228			228
22	Überbauung Allmendstrasse 1, Horw	Allmendstrasse 1	6048 Horw	x	1'047			1'047
23	Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellhalle	Trebschenstrasse 54	6005 Luzern		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
24	Arealüberbauung Rösslimatt	Rösslimattstrasse 1	6000 Luzern		15'700	10'800	4'700	31'200
25	Rösslimatt Baufeld B+C	Bürgenstrasse	6005 Luzern		7'900	3'100	1'300	12'300
26	Zentrale Verwaltung Seetalplatz BF A1	Reussstrasse	6020 Luzern		3'300	25'900	500	29'700
27	Neubau Areal Reusszopf BF C1 - C3	Reusszopfstrasse	6000 Luzern		1'300			1'300
28	Neubau 5 Wohn- und Geschäftshäuser	Libellenstrasse 10	6004 Luzern		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
29	Neubau Wohnüberbauung mit Gewerbe am Seetalplatz BF B1-B3	Seetalplatz	6032 Emmen		2'200	2'200		4'000
30	Wohn- und Geschäftshäuser am Seetalplatz BF A4, A5 (4 Viertel)	Seetalplatz	6020 Emmen		3'700	3'700	3'700	4'000
31	Emmenfeld/Viscosistadt (nur laufende Projekte)	Emmenfeld	6020 Emmen		2'100	2'100		4'200
32	Neubau Büro- und Geschäftshaus, beide Etappen BF A2 A3	Bahnhofplatz	6020 Emmen			16'100	900	17'000
33	Neubau Wohnungen mit Gewerbe	Schützenmattstr.	6020 Emmen					4'000
34	Neubau Siedlung Maihofhalde	Maihofhalde	6006 Luzern		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
35	Neubau Mehrfamilienhäuser mit Dienstleistungen	6020 Emmenbrücke	6020 Emmen					3'000
Total ausgewählte Konkurrenzobjekte (m2 HNF)					87'000	112'000	16'000	239'000
Davon in Kriens					36'000	37'000	4'000	77'000

In Dunkelrot: Grobe Herleitung aufgrund von eigenen Berechnungen



Konkurrenzanalyse (mit Projektdaten)

Quelle: Wüest Partner MLJ / Geinfo
und ergänzende Online-Recherchen

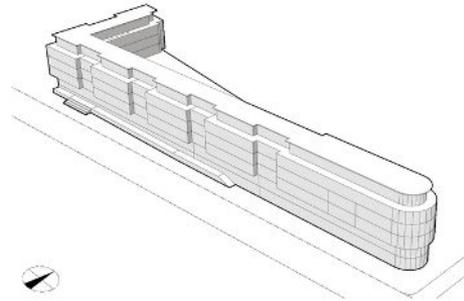
Projektname	Adresse	In Erst- vermietung (verbleibende Flächen)	Gewerbe (m2 HNF)	Büro (m2 HNF)	Retail (m2 HNF)	Total Geschäft (m2 HNF)	Datum Projekt [Monat]	Datum Bau- bew. [Monat]	Datum Baubeg. [Monat]	Datum Bauende [Monat]			
1	Matteo & Mikropools Mattenhof	Am Mattenhof 2	6010 Kriens	x		388	388	2016-01	2016-01	2016-09	2019-03		
2	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude	Schällenmatt	6010 Kriens			100	200	300	2023-07	2023-07			
3	Überbauung Epper Amberg	Arsenalstrasse 27	6010 Kriens			k.A.	k.A.	k.A.	2018-03				
4	Nidfeld-Areal, Kriens	Nidfeldstrasse	6010 Kriens			5'300	2'500	2'500	10'300	2018-03	2019-09		
5	Eichhof West	Eichhofareal	6011 Kriens			7'300	3'400		10'700	2018-06	2021-01	2023-12	
6	Wohn- und Geschäftshaus Gartenhof	Luzernerstrasse	6014 Luzern	x		1'000	212		1'212	2019-01	2019-01	2019-06	2021-09
7	Neubau Wohnüberbauung Eichwaldstrasse	Eichwaldstrasse 29	6005 Luzern			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2019-09	2021-06	2023-06	
8	Wohnüberbauung Mattenplatz	Mattenplatz	6010 Kriens			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2020-07	2018-06		
9	Ersatzbau Büro- und Betriebsgebäude	Rainacherstrasse 47	6010 Kriens			20'000			20'000	2023-03	2023-03	2023-04	
10	Pilatus Arena	Am Mattenhof	6010 Kriens			3'400	1'700	1'700	6'800	2022-12	2022-10	2023-04	2026-12
11	Ausbau Swisscom Mattenhof	Am Mattenhof 12	6010 Kriens				7'500		7'500	2018-01	2018-01	2018-06	
12	Areal Schweighofpark	Ringstrasse	6010 Kriens				21'000		21'000	2016-03	2016-03		
13	Überbauung Bernstrasse	Bernstrasse 62	6003 Luzern	x				622	622	2020-10	2020-10	2020-09	2022-08
14	Wohnsiedlung Himmelrich 3	Bundesstrasse	6003 Luzern			552			552	2015-11	2015-11	2016-04	
15	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Bleicherstrasse 10	6003 Luzern			2'000			2'000	2023-05			
16	Neubau Geschäfts- und Wohnhaus Pilatusplatz	Pilatusplatz	6003 Luzern						4'500	2020-04		2025-07	
17	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude Bodenhof	Bodenhof 1	6014 Luzern						21'000	2019-09	2019-10		
18	Wohnsiedlung EWL Areal	Industriestrasse	6002 Luzern			6'500	9'200		15'700	2019-06	2022-06	2026-06	
19	Luegisland	Bundesplatz Süd	6000 Luzern			500	900	500	1'900	2016-12			
20	Quartier Industriestrasse	Industriestrasse	6005 Luzern			2'600			2'600	2023-01			
21	3 Mehrfamilienhäuser auf Ziegeleiareal	Sternenriedplatz 1	6048 Howr	x		228			228	2018-07	2018-07	2019-04	2021-04
22	Überbauung Allmendstrasse 1, Howr	Allmendstrasse 1	6048 Howr	x		1'047			1'047	2023-03	2019-12	2020-09	
23	Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellhalle	Tribschenstrasse 54	6005 Luzern			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2023-05	2023-05		
24	Arealüberbauung Rösslimatt	Rösslimattstrasse 1	6000 Luzern			15'700	10'800	4'700	31'200	2020-01		2020-01	
25	Rösslimatt Baufeld B+C	Bürgenstrasse	6005 Luzern			7'900	3'100	1'300	12'300	2022-08	2022-08		
26	Zentrale Verwaltung Seetalplatz BF A1	Reusslegg	6020 Luzern			3'300	25'900	500	29'700	2016-06			
27	Neubau Areal Reusszopf BF C1 - C3	Reusszopfstrasse	6000 Luzern			1'300			1'300	2018-04			
28	Neubau 5 Wohn- und Geschäftshäuser	Libellenstrasse 10	6004 Luzern			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2022-09			
29	Neubau Wohnüberbauung mit Gewerbe am Seetalplatz BF B1-B3	Seetalplatz	6032 Emmen			2'200	2'200		4'000	2022-04		2023-10	
30	Wohn- und Geschäftshäuser am Seetalplatz BF A4, A5 (4 Viertel)	Seetalplatz	6020 Emmen			3'700	3'700	3'700	4'000	2020-04	2020-04	2020-08	2023-06
31	Emmenfeld/Viscosistadt (nur laufende Projekte)	Emmenfeld	6020 Emmen			2'100	2'100		4'200	2016-08			
32	Neubau Büro- und Geschäftshaus, beide Etappen BF A2 A3	Bahnhofplatz	6020 Emmen				16'100	900	17'000	2022-05			
33	Neubau Wohnungen mit Gewerbe	Schützenmattstr.	6020 Emmen						4'000	2022-06			
34	Neubau Siedlung Maihofhalde	Maihofhalde	6006 Luzern			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2018-07	2018-07	2020-08	
35	Neubau Mehrfamilienhäuser mit Dienstleistungen	6020 Emmenbrücke	6020 Emmen						3'000	2020-11			
Total ausgewählte Konkurrenzobjekte (m2 HNF)						87'000	112'000	16'000	239'000				
Davon in Kriens						36'000	37'000	4'000	77'000				

In Dunkelrot: Grobe Herleitung aufgrund von eigenen Berechnungen

Konkurrenzanalyse, benachbartes Objekt «Schappe»

- In unmittelbarer Nachbarschaft des Bell-Areals
- Fertigstellung: 2001
- Nutzungen: Retail EG; Büro 1.-3. OG; DG: Attikawohnungen
- Büroflächen insgesamt ca. 6'600 m²
- Derzeit Angebotene Büroflächen: 4'687 m²
- Grössere Flächen von rund 1'000 m² bis über 4'000 m² sind seit September 2019 wiederholt inseriert worden
- **Angebotsquote: 71%**

Aktuelle Vermietungsangebote
Gemäss Website «Schappe» (Stand: 27.10.2023)



Nr.	Ebene	Gesamtfläche	Teilfläche	Netto	Bezug	Detail
1.1	1. OG	2'214.0 m ²	–	180.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.A	1. OG	–	245.0 m ²	195.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.B	1. OG	–	364.0 m ²	185.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.C	1. OG	–	240.0 m ²	185.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.D	1. OG	–	351.0 m ²	185.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.E	1. OG	–	240.0 m ²	185.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.F	1. OG	–	271.0 m ²	185.–	n. V.	👁️ ↗️
1.1.G	1. OG	–	265.0 m ²	190.–	n. V.	👁️ ↗️
2.1	2. OG	1'569.0 m ²	–	185.–	n. V.	👁️ ↗️
2.1.A	2. OG	–	245.0 m ²	200.–	n. V.	👁️ ↗️
2.1.B	2. OG	–	365.0 m ²	190.–	n. V.	👁️ ↗️
2.1.C	2. OG	–	240.0 m ²	190.–	n. V.	👁️ ↗️
2.1.D	2. OG	–	591.0 m ²	190.–	n. V.	👁️ ↗️
3.1	3. OG	904.5 m ²	–	190.–	n. V.	👁️ ↗️
3.1.A	3. OG	–	351.0 m ²	195.–	n. V.	👁️ ↗️
3.1.B	3. OG	–	240.0 m ²	195.–	n. V.	👁️ ↗️
3.1.C	3. OG	–	209.0 m ²	195.–	n. V.	👁️ ↗️

Prognostizierter Flächenbedarf vs. Flächenangebot

Modellrechnung: Vorgehen

Es folgt die Gegenüberstellung des prognostizierten Angebotes und der prognostizierten Nachfrage an Gewerbe- und Büroflächen für die Stadt Kriens per 2030. Die Modellrechnung ist wie folgt aufgebaut:

- **(+)** Künftiges **Flächenangebot** (FA) pro Mitarbeiter und Nutzung auf der Basis der Konkurrenzanalyse. Die Angebotsstatistik wurde um folgende Aspekte korrigiert:
 - (-) Abzug der entfallenden Flächen des Bestands (basierend auf Annahmen/Schätzungen)
 - (-) Berücksichtigung einer künftigen Abnahme des Flächenbedarfes pro Kopf für Gewerbenutzungen (basierend auf Annahmen/Schätzungen)
 - (+) Berücksichtigung eines Anteils an nicht erfassten oder noch nicht bekannten Projektentwicklungen (basierend auf Annahmen/Schätzungen)
 - (+) Berücksichtigung der sich derzeit in Vermarktung befindenden Bestandsflächen
- **(-)** Künftige **Flächennachfrage** (FN) auf Basis der prognostizierten Beschäftigungsentwicklung und dem leerstandsbereinigten durchschnittlichen Flächenbedarf pro Mitarbeiter in der MS-Region Luzern

$$\blacktriangleright \quad \text{FA} - \text{FN} = \text{Über- / Unterangebot an Geschäftsflächen}$$

Die Ermittlung des Flächenangebotes wurde mit unserem allgemeinen Prognosemodell für Geschäftsflächen plausibilisiert. In der Prognose des Flächenangebotes werden dabei die Flächen des Bell-Areals nicht berücksichtigt.

Prognostizierter Flächenbedarf vs. Flächenangebot

Modellrechnung: Betrachtete Szenarien der Beschäftigungsentwicklung

Da für unterschiedliche Wirtschaftssektoren ein unterschiedlicher durchschnittlicher Flächenbedarf pro Mitarbeiter einhergeht, wurden in der Rechnung auch summenneutrale Wachstumsunterschiede zwischen Industrie- und Dienstleistungssektor berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurden vier Szenarien untersucht:

- **Szenario a:** Industrie- und Dienstleistungssektor wachsen bis 2030 mit gleicher Wachstumsrate
- **Szenario b:** Das Wachstum bis 2030 beschränkt sich nur auf den Dienstleistungssektor. Der Industriesektor bleibt unverändert
- **Szenario c:** Die Schrumpfung der Beschäftigtenzahl im Industriesektor der Stadt Kriens setzt sich fort. Der Dienstleistungssektor wächst dafür umso mehr
- **Szenario d:** Das Wachstum verteilt sich auf beide Sektoren, wobei der Dienstleistungssektor etwas stärker wächst als der Industriesektor (Annahme: Das Verhältnis der Wachstumsraten der beiden Sektoren entspricht dem Verhältnis, das für die MS-Region von 2013 bis 2020 gemessen wurde)

Prognostizierter Flächenbedarf vs. Flächenangebot

Modellrechnung: Resultate

Die Modellrechnung ergibt für die unterschiedlichen Szenarien folgende Resultate:

Szenario a:

DL- und Industriesektor wachsen beide gleich schnell

Über-/Unterangebot	
Büro	50'490 m2
Gastgewerbe	766 m2
Industrie	16'679 m2
Total	67'935 m2

Szenario b:

Nur DL-Sektor wächst, Industriesektor erfährt Nullwachstum

Über-/Unterangebot	
Büro	49'433 m2
Gastgewerbe	1'611 m2
Industrie	26'320 m2
Total	77'364 m2

Szenario c:

Sektorale Schrumpfung des Industriesektors in der Gemeinde Kriens setzt sich fort

Über-/Unterangebot	
Büro	40'424 m2
Gastgewerbe	8'811 m2
Industrie	108'540 m2
Total	157'775 m2

Szenario d:

DL-Sektor wächst etwas schneller, Industriesektor wächst etwas weniger schnell (Verhältnis der Wachstumsraten DL/Industrie analog Entwicklung der MS-Region seit 2013)

Über-/Unterangebot	
Büro	49'957 m2
Gastgewerbe	1'200 m2
Industrie	21'636 m2
Total	72'794 m2

► Die Modellrechnungen von Wüest Partner prognostizieren für das Jahr 2030 für alle Szenarien ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen in der Stadt Kriens

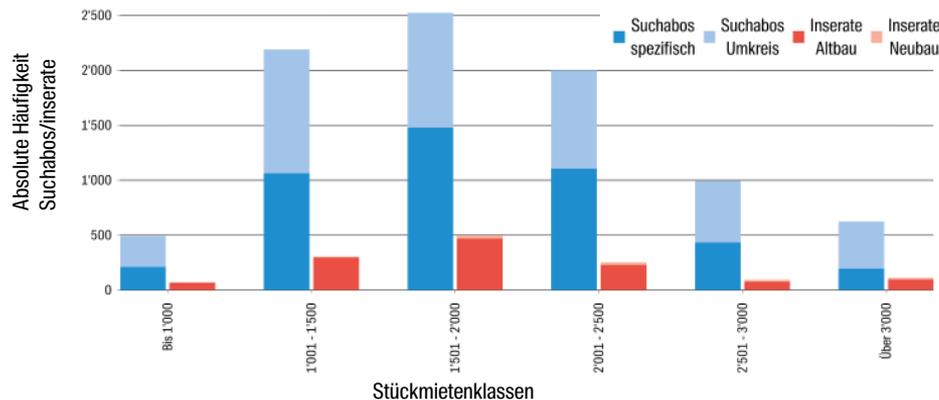
Je nach Szenario werden für das Jahr 2030 in Kriens **leerstehende Büro- und Gewerbeflächen in der Grössenordnung von rund 70'000 bis 150'000 m2** prognostiziert, ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Angebotes durch das Bell-Areal. Dies entspricht grob **rund 9 bis 20% des prognostizierten Bestandes**

Unter Berücksichtigung des Bell-Areals sowie der geschilderten Korrekturfaktoren werden für das Jahr 2030 in Kriens **leerstehende Büro- und Gewerbeflächen in der Grössenordnung von 80'000 bis 170'000 m2** prognostiziert, ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Angebotes durch das Bell-Areal. Dies entspricht grob **rund 11 bis 23% des prognostizierten Bestandes**

Wohnungsmarkt, allgemeine Marktentwicklung

- Mietwohnungsangebot schrumpft schweizweit weiter
- Geringere Neubautätigkeit und starke Wohnungsnachfrage führt dazu, dass 2023:
 - ▶ Für den gesamten Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote zwischen 1.1 und 1.2 % erwartet wird
 - ▶ Dies wird den Auftrieb bei den Angebotsmieten begünstigen: Erwartet wird ein Anstieg von +3.2 %
- Seit 2021 hat die Zahl der inserierten Wohnungen um 31 % abgenommen
- Starker Nachfrageüberhang: In 36 von 106 MS-Regionen übersteigt die Nachfrage, gemessen an den Suchabos, das Angebot um mindestens das Vierfache
- In der MS-Region Luzern beträgt das Verhältnis rund das **Siebenfache** und ist damit besonders hoch

Marktanspannung MS-Region Luzern, Gegenüberstellung Suchabos vs. Inserate: Verteilung für unterschiedliche Marktsegmente (Stücmieten)

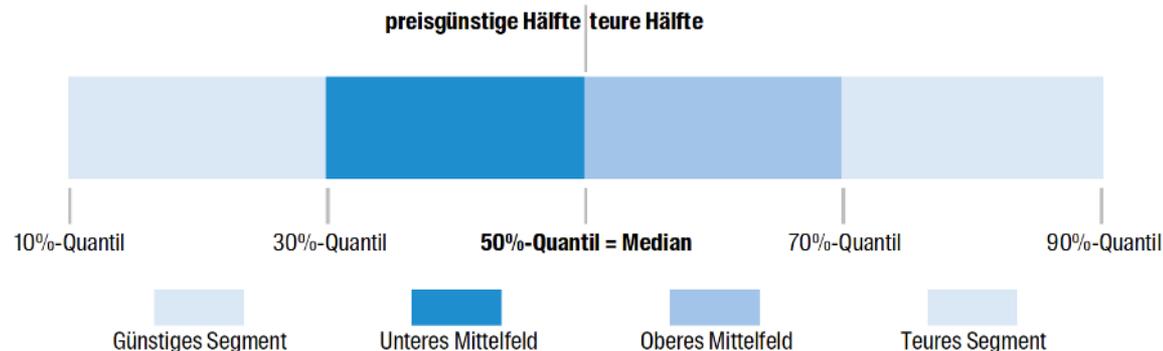


Preis [CHF] (grob)	Suchabos total	Inserate total	Suchabos /Inserate
Bis 1'000	492	70	7.0
1'001 - 1'500	2'188	304	7.2
1'501 - 2'000	2'524	495	5.1
2'001 - 2'500	2'000	250	8
2'501 - 3'000	993	93	10.7
Über 3'000	622	110	5.7
Total	8'819	1'322	6.7

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner, Sommerausgabe 2023, Realmatch 360

Quantilerklärung

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.



Switzerland | Germany | France | Portugal

www.wuestpartner.com

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Claudio Marongiu

T +41 44 289 92 27

claudio.marongiu@wuestpartner.com

Matthias Weber

T +41 44 289 91 60

matthias.weber@wuestpartner.com

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschließlich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.