



**READY FOR
THE FUTURE**

Swiss Quality





PROJEKT



BUSINESS PARK LUZERN

Willkommen beim grössten Investitions-Potential der Innerschweiz!

In dieser Broschüre informieren wir Sie über ein Projekt, das es so in Luzern noch nicht gegeben hat: Das grösste, luxuriöseste, modernste und best platzierteste Business-Center der Innerschweiz wird Ihnen auf den nächsten Seiten grob skizziert und vorgestellt.

Wir sind mitten in der Entwicklung des Projekts, was Ihnen die Möglichkeit bietet, mitzuentscheiden und zu bestimmen. Lassen Sie sich inspirieren und von unserer Vision und Begeisterung anstecken.

Der bestehende BUSINESS PARK LUZERN hat sich innerhalb kürzester Zeit durchgesetzt und verzeichnet aktuell über 60 Firmen, die sich dort niedergelassen haben. Das Business-Center bietet Büro- und Lagerräumlichkeiten an, welche auf die heutigen Bedürfnisse angepasst sind. Nebst grossen Meeting- und Konferenzräumen stehen auch Lager- und Produktionsflächen, sowie ein eigenes Restaurant zur Verfügung.

Das einzigartige Business-Konzept trifft exakt den Puls der Zeit. Und die Nachfrage nach geeigneten Büroflächen und Gewerberäumen nimmt stetig zu. Weltkonzerne aber auch internationale Firmen sind im Kanton Luzern zu Hause. Dafür sprechen die tiefe Unternehmensteuer, die hohe Lebensqualität, Kostenvorteile in den Bereichen Miete und Personal, die Mehrsprachigkeit sowie die schnelle Vernetzung. Es verwundert also nicht, dass der Kanton zum begehrtesten Firmenstandort zählt.

Ebenfalls präsentiert sich der BUSINESS PARK an einem Standort, der zentraler nicht sein könnte. Er liegt im Herzen der Schweiz, neben der Autobahnachse Nord-Süd sowie West-Ost und ist mit einer Bushaltestelle vor dem Gebäude direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Die geplante Erweiterung passt sich ideal an das bestehende Gebäude an. Geplant sind nebst grossen Büro- und Gewerbeflächen mehrere Restaurants, lichtdurchflutete Begegnungszonen, Eventräume und viele weitere attraktive Business-Erweiterungen.





STANDORT

Neben einer beeindruckenden Landschaft, einer tiefen Kriminalitätsrate, einem reichen Kulturleben und dem sauberen Erscheinungsbild, punktet Luzern ebenfalls mit einer tiefen kantonalen Unternehmenssteuer. Dadurch bleibt mehr Kapital für anderweitige Investitionen. (<https://www.luzern-business.ch/de/standortargumente/steuern/>) Nicht umsonst wurde Luzern bereits schon mehrmals zur beliebtesten Stadt der Schweiz gewählt. Die Stadt Luzern ist und bleibt ein sehr beliebter Wohn- und Lebensort.



Die Schweiz liegt im Herzen Europas.

Luzern verfügt über eine Lage, wie sie zentraler nicht sein könnte: In der geografischen Mitte zwischen Hamburg und Rom sowie zwischen Paris und Wien ist Luzern aus allen Himmelsrichtungen schnell erreichbar. Die Anlage ist somit exzellent mit dem europäischen Markt verbunden.



Luzern liegt im Herzen der Schweiz.

Flexibilität, Produktivität und Stabilität prägen den Schweizer Arbeitsmarkt. Luzern zeichnet sich durch eine sehr aktive Wirtschaftsförderung, ein wirtschaftsfreundliches Umfeld und qualifizierte, oftmals mehrsprachige Arbeitskräfte aus. Die Behörden arbeiten effizient und serviceorientiert und unterstützen Unternehmen bei der Ansiedlung kompetent und unkompliziert.

Durch kontinuierliche Senkung des Unternehmensgewinn-Steuersatzes ist Luzern steuertechnisch immer attraktiver geworden und seit dem Jahr 2012 finden Sie in Luzern die tiefste kantonale Unternehmenssteuer der Schweiz vor.



Konkrete Zeitangaben:

0 min

zur Bushaltestelle Schachenhof

3 min

zur Bahnstation Littau

5 min

zur Autobahn (Nord/Süd)
Verbindung Deutschland – Italien

15 min

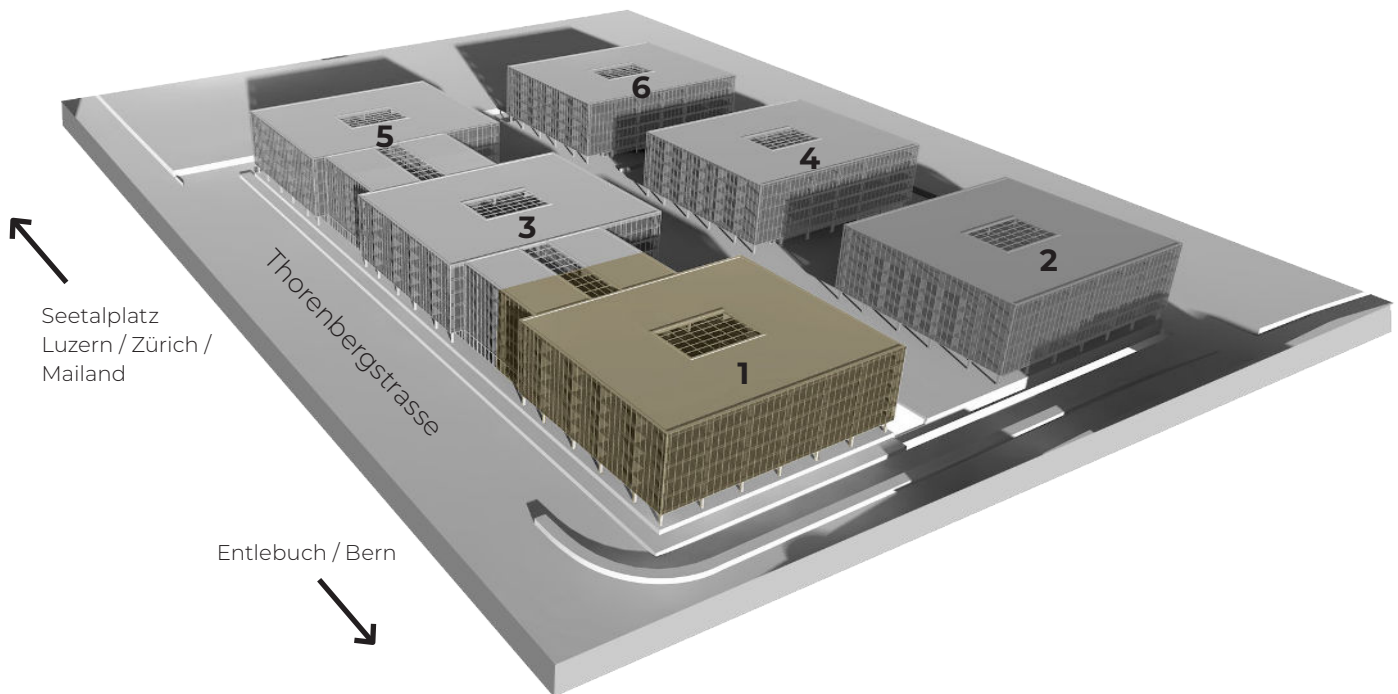
zum Luzerner Hauptbahnhof

45 min

zum Zürcher Flughafen

Der BUSINESS PARK LUZERN ist direkt an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Busstation befindet sich vor dem Eingang des BUSINESS PARK LUZERN.

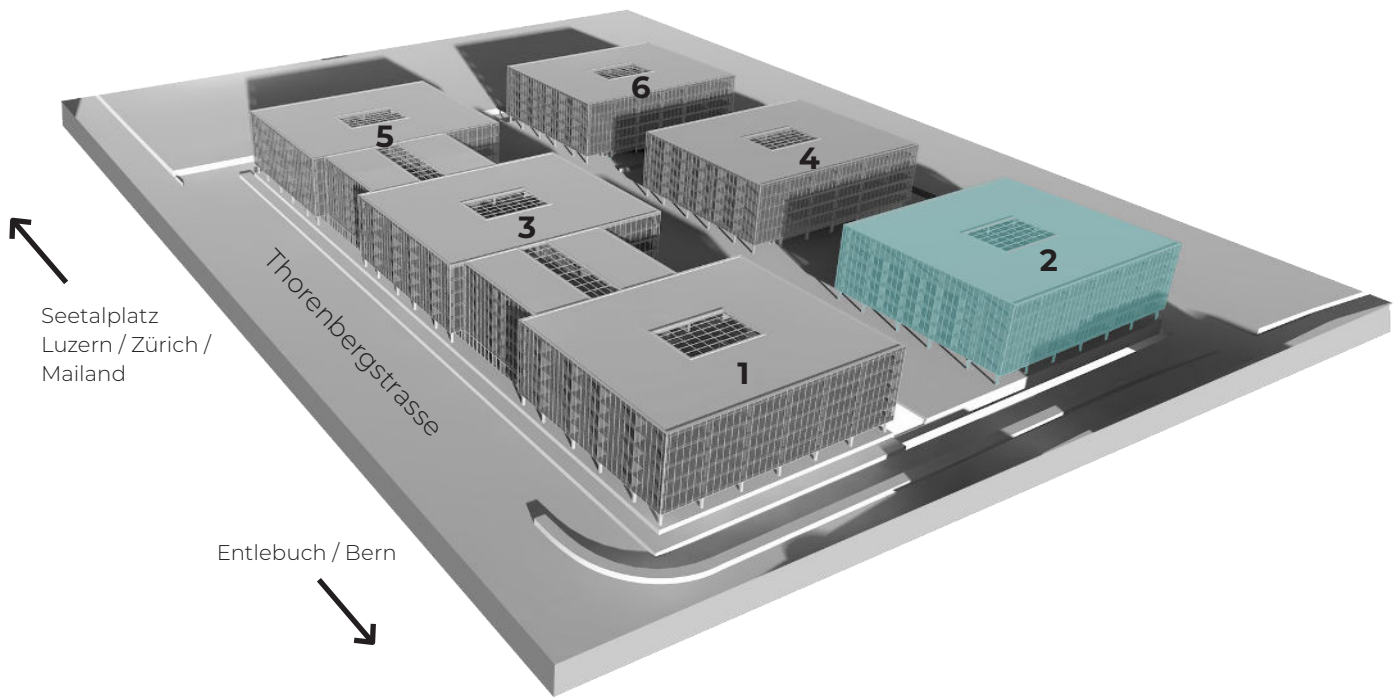
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 1



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
4. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
3. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
2. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
1. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
EG	1'732 m ²	0 m ²	0 Stk.	571'560.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	78 Stk.	280'800.00 CHF
TOTAL	12'367 m ²	0 m ²	78 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	4'361'910.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

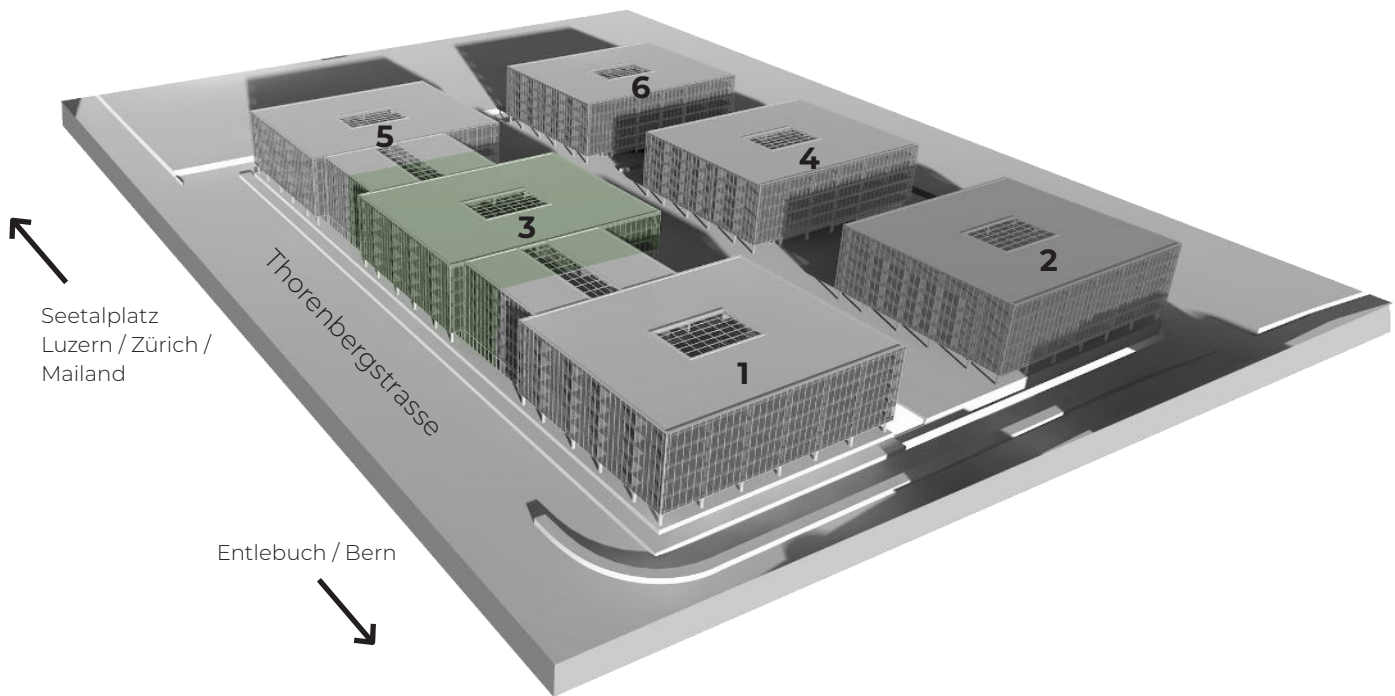
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 2



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
4. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
3. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
2. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
1. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
EG	1'342 m ²	0 m ²	0 Stk.	442'860.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	77 Stk.	277'200.00 CHF
TOTAL	10'457 m ²	0 m ²	77 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	3'728'010.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

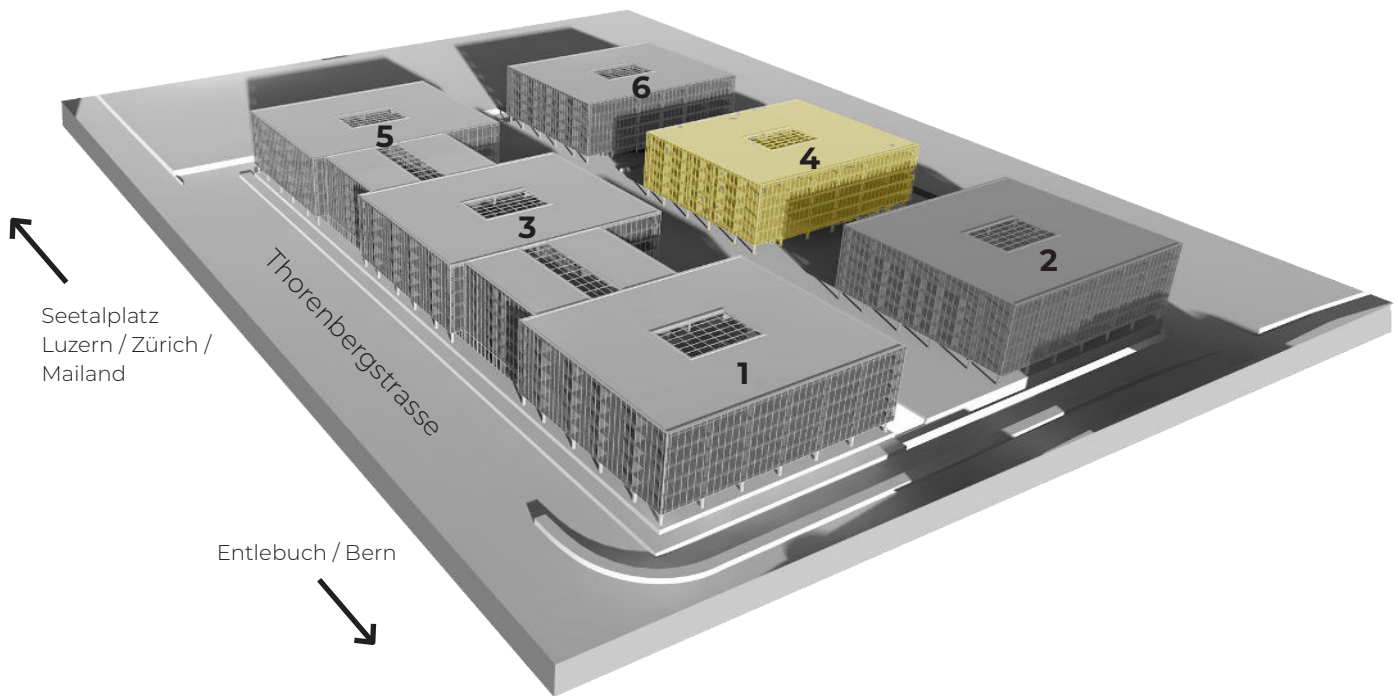
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 3



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	2'431 m ²	0 m ²	0 Stk.	802'230.00 CHF
4. OG	2'431 m ²	0 m ²	0 Stk.	802'230.00 CHF
3. OG	2'431 m ²	0 m ²	0 Stk.	802'230.00 CHF
2. OG	2'431 m ²	0 m ²	0 Stk.	802'230.00 CHF
1. OG	2'431 m ²	0 m ²	0 Stk.	802'230.00 CHF
EG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	78 Stk.	280'800.00 CHF
TOTAL	14'282 m ²	0 m ²	78 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	4'993'860.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

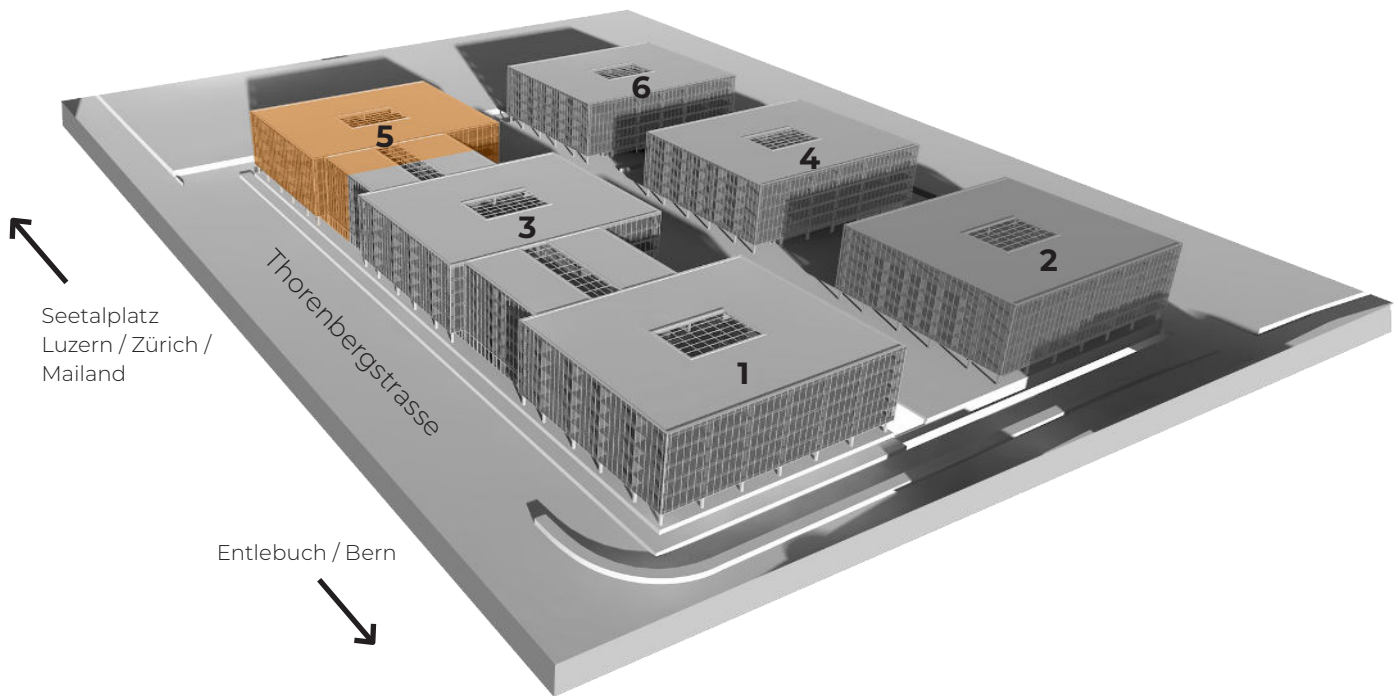
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 4



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
4. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
3. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
2. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
1. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
EG	1'342 m ²	0 m ²	0 Stk.	442'860.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	77 Stk.	277'200.00 CHF
TOTAL	10'457 m ²	0 m ²	77 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	3'728'010.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

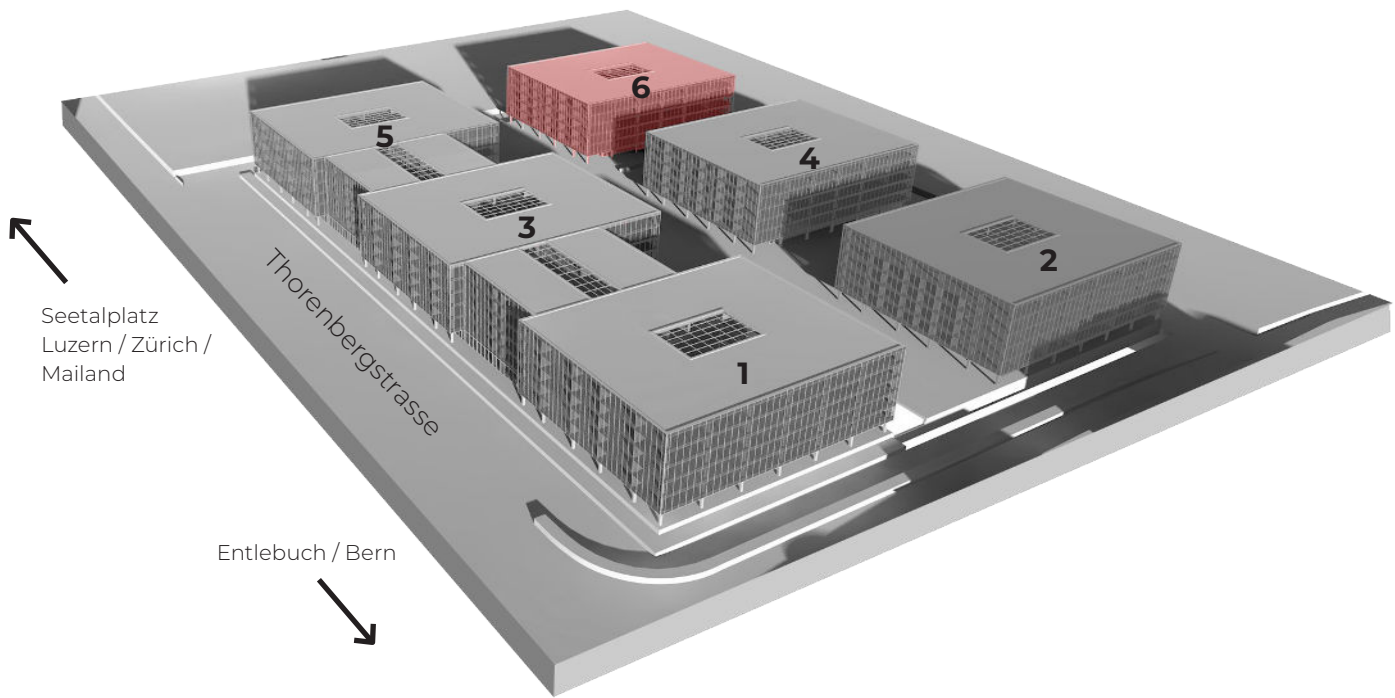
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 5



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
4. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
3. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
2. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
1. OG	2'127 m ²	0 m ²	0 Stk.	701'910.00 CHF
EG	1'732 m ²	0 m ²	0 Stk.	571'560.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	78 Stk.	280'800.00 CHF
TOTAL	12'367 m ²	0 m ²	78 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	4'361'910.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

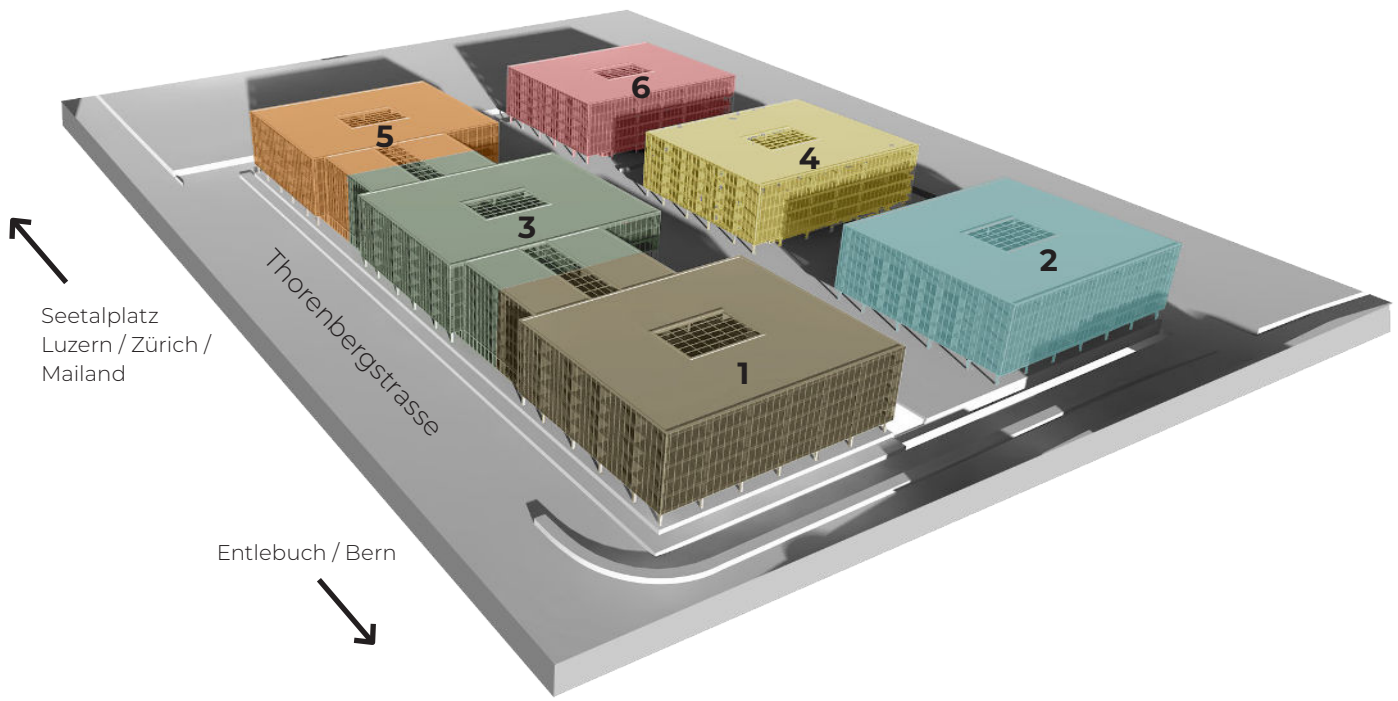
RENDITEBERECHNUNG NEUBAU HAUS 6



	Grundnutzung (Office, Verwaltung)	Lager, Umschlag	Einstellhallenparkplatz	Miete / Jahr
Preise	330.00 CHF/Jahr/m ²	130.00 CHF/Jahr/m ²	300.00 CHF /Mt./Stk.	
5. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
4. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
3. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
2. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
1. OG	1'823 m ²	0 m ²	0 Stk.	601'590.00 CHF
EG	1'342 m ²	0 m ²	0 Stk.	442'860.00 CHF
UG	0 m ²	0 m ²	78 Stk.	280'800.00 CHF
TOTAL	10'457 m ²	0 m ²	78 Stk.	
Mietzins	3'450'810.00 CHF	0 CHF	277'200.00 CHF	3'731'610.00 CHF

Alle Preise exkl. MwSt

GESAMTPROJEKT



Grundnutzung
(Office, Verwaltung)

Lager, Umschlag

Einstellhallenparkplatz

Miete / Jahr

Gebäudeteil 1	12'367 m ²	0 m ²	78 Stk.	4'361'910.00 CHF
Gebäudeteil 2	10'457 m ²	0 m ²	77 Stk.	3'728'010.00 CHF
Gebäudeteil 3	14'282 m ²	0 m ²	78 Stk.	4'993'860.00 CHF
Gebäudeteil 4	10'457 m ²	0 m ²	77 Stk.	3'728'010.00 CHF
Gebäudeteil 5	12'367 m ²	0 m ²	78 Stk.	4'361'910.00 CHF
Gebäudeteil 6	10'457 m ²	0 m ²	78 Stk.	3'731'610.00 CHF
Total	70'387 m ²	0 m ²	466 Stk.	

Mietzinseinnahmen

24'905'310.00 CHF

Verkaufspreis

750'000'000.00 CHF

Rendite

3.32 %



INVESTITIONEN IM KANTON LUZERN

Investitionen der öffentlichen Hand im Kanton Luzern	Jahr	CHF	
Swissporarena	2009 - 2011	CHF	79'000'000.00
Neubau Stadtarchiv	2010 - 2015	CHF	10'523'000.00
Hochwasserschutz Luzern-Nord	2011 - 2018	CHF	39'000'000.00
Verkehrsprojekt "Neubau Seetalplatz"	2011 - 2018	CHF	151'000'000.00
Fernwärmenetz ewl / Stadt LU	ab 2016	CHF	100'000'000.00
Wärmerückgewinnung Swiss Steel / ewl	ab 2016	CHF	20'000'000.00
Autobahn Luzern - Obwalden		CHF	660'000'000.00
Total Investition		CHF	1'059'523'000.00

Zukünftige Investitionen der öffentlichen Hand im Kanton Luzern	Jahr	CHF	
Gesamtverkehrskonzept LuzernOst	ab 2018	CHF	300'000.00
Busbahnhof Littau, Neubau/Sanierung	ab 2020	CHF	4'600'000.00
Kantonales Verwaltungsgebäude Seetalplatz	ab 2026	CHF	177'400'000.00
Durchgangsbahnhof Luzern	ab 2030	CHF	2'100'000'000.00
Gesamttotal Investitionen		CHF	3'341'823'000.00





STALDER IMMO-FOUND AG



STALDER

Livex

GESCHICHTE

Im Jahr 2002 gründete ich aus der tiefen Überzeugung, dass die Immobilie das Potenzial zur Anlageform der Zukunft hat, die STALDER Immobilien & Finanz GmbH.

Das Schaffen langfristiger Werte und Emotionen stand bereits damals in meinem persönlichen Fokus und ist heute noch ein fest verankerter Bestandteil in unserer Firmenkultur.



A stylized, handwritten signature in black ink that reads "D. Stalder". The signature is fluid and cursive, with the first letter 'D' being particularly large and prominent.

Daniel Stalder

Geschäftsinhaber
STALDER-GRUPPE

Wir möchten Sie auf dem Weg zur passenden Immobilie und darüber hinaus begleiten. So entwickeln wir mit Ihnen zusammen die Anlageform Ihrer Zukunft. Zielorientiert und mit grösster Sorgfalt.

Vom Anspruch einer marktgerechten Entwicklung angetrieben, hat sich unser Unternehmen stetig weiterentwickelt. So können wir Ihnen heute professionelle Dienstleistungen aus allen Immobilien-Bereichen bieten.

Bedürfnisse ins Zentrum unseres Handelns zu stellen ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Dabei achten wir auf das richtige Gleichgewicht zwischen Investition, Nutzen, Wirtschaftlichkeit, Qualität und Design.

Mit der permanenten Erweiterung unseres Leistungsangebotes stehen wir Ihnen jederzeit als verlässlicher Partner zur Verfügung.

So setzen wir die Basis für eine vielversprechende Zukunft.

«Die Zukunft kann man am besten voraussagen, wenn man sie selbst gestaltet»

Alan Kay

ÜBER UNS

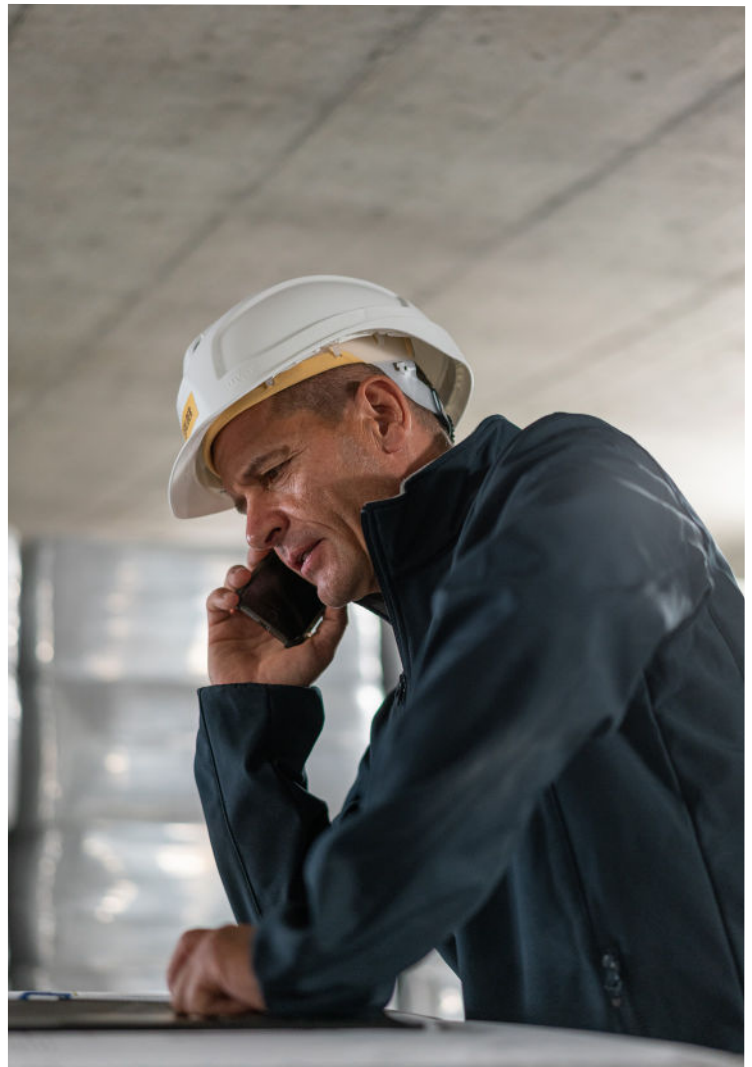
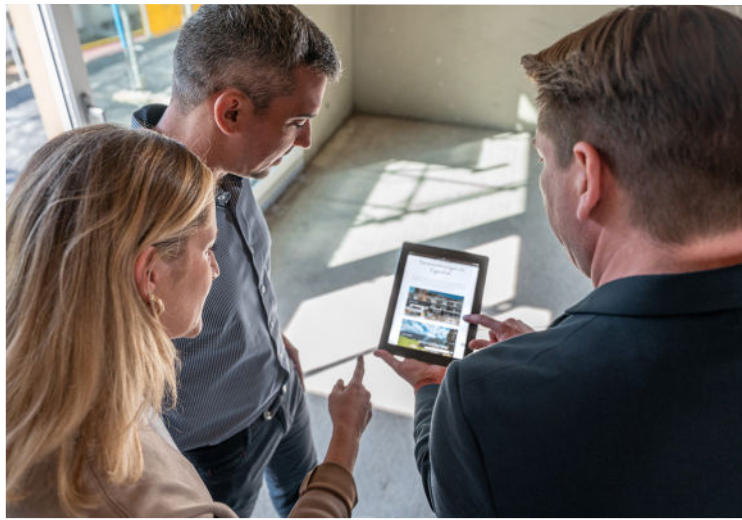
Die STALDER Immo-Found AG bewirtschaftet Immobilien sachgerecht und wererhaltend in Ihrem Auftrag. Als Verwaltung des BUSINESS PARK LUZERN führen wir unsere Aufgaben im Interesse des Auftraggebers, sowie zum Vorteil des verwaltenden Objektes aus.

Sicherheit und administrative Entlastung gehören zu unseren wichtigsten Aufgaben. Unsere Dienstleistungen basieren auf umfassenden Branchenkenntnissen, unternehmerischem Denken, Fachspezialisten und moderner Infrastruktur.

Unser Team bewirtschaftet ebenfalls diverse Miet- und Stockwerkeigentums-Liegenschaften und berät Sie gerne bei Mietanfragen jeglicher Art.

Die Bewirtschaftung des BUSINESS PARK LUZERN gliedert sich in verschiedene Sparten und setzt sich wie folgt zusammen:

- › Erst und Wiedervermietung
- › Technische Bewirtschaftung
- › Administrative Bewirtschaftung, Rechnungswesen
- › Bewirtschaftung des Restaurants BUPALU
- › Empfang und Marketing



BERATUNG & VERKAUF

STALDER

STALDER Immobilien & Finanz GmbH
BUSINESS PARK LUZERN
Littauerboden 1
6014 Luzern

T +41 41 249 00 00
info@stalderimmobilien.ch
www.stalderimmobilien.ch

Mein Zuhause.