

Objektstrategie: Kirchgemeindehaus Ref. Kirche Luzern

Sankt-Karli-Strasse 49, Luzern

7. März 2024

Pascal Hofer

Martina Wäckerlin

Stefan Meier



Objektstrategie: Übersicht und Resultate

Szenario 1A: Abbruch/Neubau

Objektstrategie
Abbruch Bestand und Neubebauung

Marktwert
CHF 5'437'000
CHF 4'578/m² GSF

- Indikation Baurechtszins
CHF 143'175/a ab Fertigstellung*
- Diskontierung **2.7%**
- Vermietbare Fläche ca. **1'300m²**
- Parkierung **6 AP**

Szenario 1B: Abbruch/Neubau, Kostenmiete

Objektstrategie
Abbruch Bestand und Neubebauung

Marktwert
CHF 1'511'000
CHF 1'272/m² GSF

- Indikation Baurechtszins
CHF 26'958/a ab Fertigstellung*
- Diskontierung **2.7%**
- Vermietbare Fläche ca. **1'300m²**
- Parkierung **6 AP**

Szenario 2A: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung

Objektstrategie
Totalsanierung des Bestandes mit Aufstockung eines Voll- und Attikageschosses und Ausnützung der Reserve durch seitlichen Anbau. Dafür wird das bestehende Attikageschoss abgebrochen. Flächen im UG, EG und 1. OG (Büro) werden zu Wohnen umgenutzt.

Marktwert
CHF 2'419'000
CHF 2'036/m² GSF

- Diskontierung **2.7%**
- Vermietbare Fläche ca. **1'320m²**
- Parkierung **6 AP**

Szenario 2B: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung, Kostenmiete

Objektstrategie
Totalsanierung des Bestandes mit Aufstockung eines Voll- und Attikageschosses und Ausnützung der Reserve durch seitlichen Anbau. Dafür wird das bestehende Attikageschoss abgebrochen. Flächen im UG, EG und 1. OG (Büro) werden zu Wohnen umgenutzt.

Marktwert
CHF -1'170'000
CHF -985/m² GSF

- Diskontierung **2.7%**
- Vermietbare Fläche ca. **1'320m²**
- Parkierung **6 AP**

Szenario 3: Fortführung mit etappierter Totalsanierung

Objektstrategie
Etappenweise Totalsanierung des Bestandes für die Umgehung des Energiegesetzes. Eine Etappe besteht aus 5 Jahren. Maximales Investitionsvolumen pro Sanierungsetappe: 1/3 des Gebäudeversicherungs-neuwertes, rund CHF 1 Mio.

Marktwert
CHF 3'992'000
CHF 3'360/m² GSF

- Diskontierung **2.7%**
- Vermietbare Fläche ca. **905m²**
- Parkierung **IST**

Objektstrategie: Übersicht und Resultate

Szenario 1A: Abbruch/Neubau

Eckdaten

- Baubewilligung bis
28.02.2026
- Abbruch Bestand, Erstellung Neubauten
01.03.2026 - 28.02.2028
- Fertigstellung **01.03.2028**

Mieterträge

- Marktmiete CHF 494'000 p.a.
- Marktmiete (Wohnen)
CHF 380/m2

Investitionskosten P1-10

- BKP 2 (Wohnen) CHF 5'000/m2
- Total Kosten BKP2
CHF 6'560'000
- Total Kosten BKP1-9
CHF 9'081'000
- Risiko/Gewinn (15% BKP 1-5)
CHF 1'157'000

Szenario 1B: Abbruch/Neubau, Kostenmiete

Eckdaten

- Baubewilligung bis
28.02.2026
- Abbruch Bestand, Erstellung Neubauten
01.03.2026 - 28.02.2028
- Fertigstellung **01.03.2028**

Mieterträge

- **Kostenmietertrag** CHF 375'700 p.a.
- **Kostenmiete (Wohnen)**
CHF 289/m2

Investitionskosten P1-10

- BKP 2 (Wohnen) CHF 5'000/m2
- Total Kosten BKP2
CHF 6'560'000
- Total Kosten BKP1-9
CHF 9'081'000
- Risiko/Gewinn (15% BKP 1-5)
CHF 1'157'000

Szenario 2A: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung

Eckdaten

- Baubewilligung bis
28.02.2026
- Totalsanierung, Erweiterung und Aufstockung
01.03.2026 - 28.02.2027
- Fertigstellung **01.03.2027**

Mieterträge

- Marktmiete CHF 468'000 p.a.
- Marktmiete (Wohnen)
CHF 360/m2

Investitionskosten P1-10

- Totalsanierung Bestand ohne Attika (A4 Architekten)
- Total Kosten BKP2
CHF 8'160'000
- Total Kosten BKP1-5
CHF 10'200'000

Szenario 2B: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung, Kostenmiete

Eckdaten

- Baubewilligung bis
28.02.2026
- Totalsanierung, Erweiterung und Aufstockung
01.03.2026 - 28.02.2027
- Fertigstellung **01.03.2027**

Mieterträge

- **Kostenmietertrag** CHF 362'700 p.a.
- **Kostenmiete (Wohnen)**
CHF 279/m2

Investitionskosten P1-10

- Totalsanierung Bestand ohne Attika (A4 Architekten)
- Total Kosten BKP2
CHF 8'160'000
- Total Kosten BKP1-5
CHF 10'200'000

Szenario 3: Fortführung mit etappierter Totalsanierung

Eckdaten

- Sanierungsetappe
- **01.03.2025-28.02.2030**
- Sanierungsetappe
- **01.03.2030 - 28.02.2035**
- Sanierungsetappe
- **01.03.2035-28.02.2040**

Mieterträge

- Marktmiete CHF 229'680 p.a.
- Marktmiete (Wohnen)
CHF 311/m2
- Aktuelle Miete
CHF 85'920 p.a.

Investitionskosten P-10

- Sanierungsetappe
- **2025: CHF 1'100'000**
(Gebäudehülle, Umnutzung EG zu Wohnen)
- Sanierungsetappe
- **2030: CHF 1'060'000**
(Innenausbau, Gebäudetechnik, Zusatzkosten Umnutzung Büro zu Wohnen)
- Sanierungsetappe
- **2035: CHF 500'000**
(Umgebung, Allg.flächen, Parkierung)

Fazit

Chancen/Risiken Gebäude

- Attraktive Makro- und Mikrolage am Gewässer, günstiger Wohnraum
- Hohe Nutzungsreserve (knapp 50%)
- Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand, unflexible Bausubstanz, ineffiziente Fläche (EG, Verkehrsflächen, Waschsalon)
- Liegenschaft entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen auf dem Markt (rund CHF 15 Mio., davon ca. 50% Neubaukosten)

Fazit

Handlungsoptionen

- Es sind **verschiedene Handlungsoptionen möglich** (auch mit «kleinem» Eingriff), von der sanften Sanierung bis zum Abbruch-/Neubauszenario
- Wirtschaftlich **bestes Szenario ist das Abbruch-/Neubauszenario**
 - Residualwert heute: CHF 5.4 Mio. (vor Inv. von CHF 9.1 Mio.)
- Etappierte Totalsanierung ohne Erweiterung als Alternativszenario
 - Residualwert heute: CHF 4.0 Mio. (vor Inv. von CHF 2.7 Mio.)
- Dach- und Anbauerweiterung ist aus wirtschaftlicher Perspektive **nicht sinnvoll**.
- Bei **Kostenmiete** reduzieren sich die Residualwerte auf CHF 1.5 Mio. (vorher CHF 5.4 Mio.).
- Der Baurechtszins für das Neubauszenario beträgt rund CHF 140'000 p.a. und mit Kostenmiete rund CHF 27'000 p.a.
- Aufgrund der Objektgrösse und Lage könnte die Liegenschaft **für wenige Baugenossenschaften und viele private Investor:innen interessant** sein. Ein Kostenmietmodell erscheint an dieser Lage **wenig opportun** (kleines Objekt, hohe Baukosten).
- Es bestehen die Optionen die Liegenschaft **selbst als Renditeobjekt zu entwickeln** oder mit einem geeigneten Verfahren zu **veräussern**.

Fazit

Weiteres Vorgehen

- Verkauf der Liegenschaft
 - Vorbereitung einer guten **Verkaufsdokumentation**.
Wertvolle Grundlage hierfür ist eine **Machbarkeitsstudie** zum Abbruch/Neubau Szenario durch ein Architekturbüro.
- Halten der Liegenschaft
 - Definition einer geeigneten **Liegenschaftenstrategie** basierend auf den Erkenntnissen der Bewertungsszenarien.



Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal

www.wuestpartner.com

info@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.