

**Wohn- und Geschäftliegenschaft
Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario
1B, Abbruch/Neubau und Kostenmiete
Sankt-Karli-Strasse 49
6004 Luzern
Schweiz**



Marktwert CHF 1'511'000

Berichtsdatum	07.03.2024
Qualitätsstichtag	01.03.2024
Referenznummer Bewertung	125438.0001
Bewertungs ID	101-35289-107
Projektleiter	Martina Wäckerlin, Wüest Partner
Bewerter	Pascal Hofer, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	17.01.2024
Besichtigt durch	Martina Wäckerlin, Pascal Hofer, Wüest Partner

Investment-Value per 01.03.2024 - Parzelle Kat. Nr. 1519

Bebauungsszenario 1B: Abbruch/Neubau Szenario mit maximaler Ausnützung und Kostenmiete

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Sankt-Karli-Strasse 49
6004 Luzern
Schweiz

WGS84: 47.056123 / 8.289550



Wirtschaftseinheit	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 1B, Abbruch/Neubau und Kostenmiete
Referenznummer	
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2028
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Reformierte Kirche Luzern
Kontaktperson	Simona Pavlovic simona.pavlovic@reflu.ch
Projektleiter	Martina Wäckerlin martina.waeckerlin@wuestpartner.com
Bewerter	Pascal Hofer pascal.hofer@wuestpartner.com

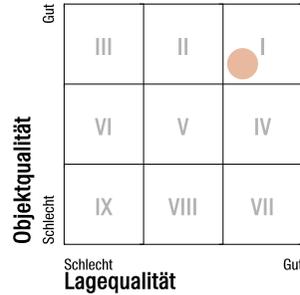


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Resultate

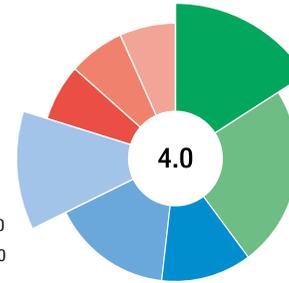
Werte ME	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	1'511'000	1'162
Teuerung		1.25%
Diskontierungssatz real/nominal	2.70%	3.98%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.70%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.66%	23.11%
Bruttorendite (Soll/Ist)	25.34%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	2.70%	2.70%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-35.44%	-35.44%
Annuität Nettoendite (P1-10) vor/nach CapEx	-50.89%	-50.89%

Marktmatrix



Qualitätsprofil

- Makrolage: 4.8
- Mikrolage: 3.5
- Nutzung: 3.5
- Standard: 3.5
- Zustand: 5.0
- Vermietbarkeit: 4.0
- Verkäuflichkeit: 4.0
- Ertragsrisiko: 4.0



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)



Primäre
Wärmeerzeugung
Fernwärme



Erneuerbare Energie
Photovoltaikanlage

Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		1	1'300	98%	375'700	100.0%	0	289	71%	375'700	289	71%	1.5%	0.0%
Parken aussen		6		2%	7'200	100.0%	0			7'200			1.5%	0.0%
Total		7	1'300	100%	382'900	100.0%	0	289		382'900	289		1.5%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%Soll (P1-Exit)		%Soll (Exit)		%GNW (P1-Exit)		%GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	[%]
Bruttoertrag (Soll)	13'120'737	349'175	269		295		101.4%		100.0%		5.5%		6.1%	23.11%
Soll-Mieterträge	12'933'555	344'194	265		295		100.0%		100.0%		5.5%		6.1%	22.78%
Weitere Erträge	187'182	4'981	4		0		1.4%		0.0%		0.1%		0.0%	0.33%
Ertragsminderungen	289'917	7'715	6		4		2.2%		1.5%		0.1%		0.1%	0.51%
Bruttoertrag (Ist)	12'830'820	341'460	263		290		99.2%		98.5%		5.4%		6.0%	22.60%
Betriebskosten	997'428	26'544	20	63%	22	70%	7.7%	50%	7.6%	49%	0.4%	44%	0.5%	1.76%
Instandhaltung	769'064	20'467	16	46%	18	53%	5.9%	38%	6.0%	38%	0.3%	37%	0.4%	1.35%
Instandsetzung	1'086'051	28'903	22		29		8.4%		9.9%		0.5%		0.6%	1.91%
Projektrisiko/-gewinn	1'096'321	29'176	22		0		8.5%		0.0%		0.5%		0.0%	1.93%
Erstellungskosten	7'168'551	190'773	147		0		55.4%		0.0%		3.0%		0.0%	12.63%
Weitere Kosten	202'477	5'388	4		0		1.6%		0.0%		0.1%		0.0%	0.36%
Total Kosten	11'319'893	301'251	232		69		87.5%		23.5%		4.8%		1.4%	19.94%
Total Nettoertrag	1'510'927	40'210	31		221		11.7%		75.0%		0.6%		4.6%	2.66%

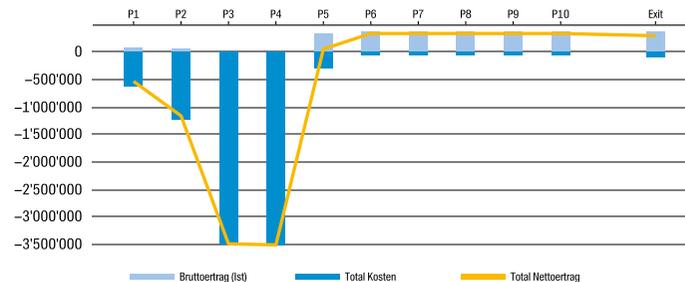
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

	Ann. %-Soll	Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Erträge		01.03.2024 - 28.02.2025	01.03.2025 - 28.02.2026	01.03.2026 - 28.02.2027	01.03.2027 - 29.02.2028	01.03.2028 - 28.02.2029	01.03.2029 - 28.02.2030	01.03.2030 - 28.02.2031	01.03.2031 - 29.02.2032	01.03.2032 - 28.02.2033	01.03.2033 - 28.02.2034	01.03.2034
Bruttoertrag (Soll)	101.4%	96'000	96'000	0	0	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	0	0	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900	382'900
Weitere Erträge	1.4%	96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertragsminderungen	2.2%	19'000	47'500	0	0	41'162	5'744	5'744	5'744	5'744	5'744	5'744
Bruttoertrag (Ist)	99.2%	77'000	48'500	0	0	341'738	377'157	377'157	377'157	377'157	377'157	377'157
Kosten												
Betriebskosten	7.7%	5'700	5'700	0	0	29'200	29'200	29'200	29'200	29'200	29'200	29'200
Instandhaltung	5.9%	5'700	5'700	0	0	15'000	15'000	21'000	21'000	21'000	23'000	23'000
Instandsetzung	8.4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37'726
Projektrisiko/-gewinn	8.5%	231'000	405'000	231'000	231'000	58'000	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	55.4%	308'000	771'000	3'238'000	3'238'000	154'000	0	0	0	0	0	0
Weitere Kosten	1.6%	62'000	31'000	37'000	53'000	32'000	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	87.5%	612'400	1'218'400	3'506'000	3'522'000	288'200	44'200	50'200	50'200	50'200	52'200	89'926
Total Nettoertrag	11.7%	-535'400	-1'169'900	-3'506'000	-3'522'000	53'538	332'957	326'957	326'957	326'957	324'957	287'231
Marktwert per Periodenbeginn		1'510'927	2'094'921	3'338'426	6'985'632	10'747'548	10'983'419	10'942'171	10'905'896	10'868'642	10'830'381	10'793'117
Bruttorendite p.a.		6.35%	4.58%	0.00%	0.00%	3.56%	3.49%	3.50%	3.51%	3.52%	3.54%	3.55%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-35.44%	-55.84%	-105.02%	-50.42%	0.50%	3.03%	2.99%	3.00%	3.01%	3.00%	2.66%
Wertänderungsrendite p.a.		38.65%	59.36%	109.25%	53.85%	2.19%	-0.38%	-0.33%	-0.34%	-0.35%	-0.34%	
Total Return p.a.		3.22%	3.51%	4.23%	3.43%	2.69%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	

Sensitivitätsanalyse

	Δ	Relative Darstellung				
		+30	+10	+/-	-10	-30
Soll-Mieterträge	-10%	3.00%	2.80%	2.70%	2.60%	2.40%
	+0%	-86%	-85%	-84%	-84%	-82%
	+10%	-10%	-4%	0%	4%	13%
Leerstand	+100%	66%	78%	84%	91%	107%
	+0%	-23%	-18%	-15%	-11%	-4%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	13%
	-100%	3%	11%	15%	19%	29%
Instandsetzungskosten	-10%	-4%	3%	7%	11%	20%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	13%
	+10%	-16%	-10%	-7%	-4%	5%



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	7
Nutzungsübersicht	9
Flächenspiegel	10
Kontoübersicht	11
Qualitätsprofil kompakt	13
Fotodokumentation	14
Karten (Makrolage/Mikrolage)	19
Pläne	20
Kontext	23
Grundlagenverzeichnis	24

Beschrieb

Auftrag

Die Wüest Partner AG wurde von der reformierten Kirche Luzern damit beauftragt, für die Parzelle Kat. Nr. 1519 verschiedene Szenarien zu rechnen. Diese können als Entscheidungsgrundlage für eine Objektstrategie dienen.

Der Auftrag besteht aus folgenden Szenarien:

- Szenario 1A: Abbruch/Neubau
- Szenario 1B: Abbruch/Neubau, Kostenmiete
- Szenario 2A: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung
- Szenario 2B: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung, Kostenmiete
- Szenario 3: Fortführung mit etappierter Totalsanierung
- Ermittlung Baurechtszins für das Szenario mit dem tiefsten und höchsten Wert

Die Liegenschaft wurde am 17.01.2024 durch Martina Wäckerlin und Pascal Hofer von Wüest Partner besichtigt.

Hinweise/Bemerkungen

- Wohnen: Anteil Mietwohnen 100%
- Für Gebäude erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer um 5 Prozent, wenn bei Neubauten der Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2016) eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A erreicht wird. Dieser Flächenbonus ist in dieser Bewertung nicht berücksichtigt.
- Es wird von einem durchschnittlichen Baugrund und einer Flachfundation ausgegangen. Kosten in Zusammenhang mit Spezialtiefbaumassnahmen werden in der vorliegenden Bewertung nicht abgebildet.
- Kosten in Zusammenhang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen werden in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Flächenherleitung

Grundstücksfläche: 1'188m²

Überbauungsziffer: 0.3

Anrechenbare Gebäudefläche (entspricht GF): 356m²

4 Vollgeschosse: 1'426m²

Untergeschoss: 107m² (Faktor 1/3 von einem Vollgeschoss)

Attikageschoss: 238m² (Faktor 2/3)

GF Total: 1'770m²

Hauptnutzfläche [HNF]: 1'300m² (Faktor 2/3)

Parkierung

Normbedarf: 1PP / 100m² GF (Zone 3)

Minimalbedarf: 1/3 Normbedarf

Normbedarf: 18 PP

Minimalbedarf: 6 PP

Eckdaten der wichtigsten Meilensteine

- Rechtskräftige Baubewilligung: bis 28.02.2026
- Abbruch Bestand, Erstellung Neubauten: 01.03.2026-28.02.2028
- Fertigstellung/Inbetriebnahme der Neubauten: 01.03.2028

Grobe Herleitung der Kostenmiete

- Residualwert: CHF 5'437'000
- Neubaukosten: CHF 7'710'000
- Landanteil (Annahme 30% von Neubaukosten): CHF 2'313'000
- Anlagewert limitiert (= Investitionskosten plus Landanteil): CHF 10'023'000
- Kapitalkosten 1.75% von Anlagewert: CHF 175'4003
- Betriebsquote 3.25% von GV-Wert (Annahme Gebäudeversicherungswert = 80% von Neubauwert): CHF 200'460
- Kostenmiete: CHF 375'863
- Pro m²a (ca. 1'300m² Wohnen): rund CHF 289

Investitionskosten

- Investitionskosten (BKP 2, Gebäude): CHF 6'560'000 (inkl. Parkierung), CHF 5'000/m² Wohnen
- Investitionskosten (BKP 1-9, ohne Land, inkl. Vermarktung, Projektentwicklungskosten, Risiko-/Gewinn-Komponente): rund CHF 9.081 Mio. (inkl. MwSt.)
- Risiko/Gewinn (15% von BKP 1-5): rund 1.157 Mio.

Makrolage

Die Gemeinde Luzern ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt 83'840 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: 1.9%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2021 58'693. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Luzern im Jahr 2019 bei 29.5% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der

einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 39.2% (Schweiz: 37.3%).

Von Luzern aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 692'421 Einwohner und 420'740 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'682'260 Einwohner und 1'204'880 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 224'210 Einwohner und 153'141 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 920'578 Einwohner und 823'734 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 247 pro m² und Jahr, 10.8% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 223 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.1% unter dem Schweizer Referenzwert von 1.7%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.5% (Schweiz: 4.0%).

In Luzern gibt es total 47'565 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 83.2%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 312 neue Wohnungen gebaut, was 0.7% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%). Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Luzern als Ort mit exzellenter Standortqualität (4.8 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Luzern kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Wohnzone, rund 900 m vom nächstgelegenen Zentrum (gem. Definition Wüest Partner) entfernt in nach Südwesten exponiertem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 200 m entfernt Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 300 m. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 300 m. Die Liegenschaft ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse A, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 200 m entfernt. Leichte Lärmimmissionen sind vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen überdurchschnittlich (3.5).

Investitionskosten

Grundstück Parzelle Kat. Nr. 1519

EGRID: CH995089743549

Katastrnummer: 1519

Eigentümer: Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern

Eigentumsform: Alleineigentum

Grundstücksfläche: 1'188m²

Altlasten: Kein Eintrag

Denkmalschutz: Kein Eintrag

Planungsrecht

Bauzone: Wohnzone bis 17m

Ausnutzung: Andere

Bemerkungen: Mittlere Hochwassergefährdung (betrifft Rand der Parzelle)

Grundbucheintragen

Im Grundbuch ist ein Eintrag vorhanden. Die Wortlaute liegen nicht vor. Wüest Partner nimmt an, dass diese nicht wesentlich wertrelevant sind. Eine juristische Überprüfung hat nicht stattgefunden.

Dienstbarkeiten:

Überbaurecht für Mauer und Drahtzaun lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg

Anmerkungen:

Auflage betreffend Schuppen; Revers betreffend Parkplatz-Überdachung

Vormerkungen:

Keine

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Wohnen: 1'300 m²

- Parken aussen Autos: 6 Stück

Mieterträge

Jährlicher Mieterträge:

- Bestand: CHF 95'880 per annum

- Neubau: CHF 375'700 per annum, CHF 289/m² Wohnen

Sockelleerstand: 1.5%

Betriebs- und Unterhaltskosten

- Betriebskosten Annuität (exkl. Liegenschaftssteuern): CHF 27'000

- Langfristige Instandhaltungskosten (IH) ab Periode 11: CHF 18/m²a

- Langfristige Instandsetzungskosten (IS) ab Periode 11: CHF 29/m²a

Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID

WE ID	844398
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 1B, Abbruch/Neubau und Kostenmiete
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Sankt-Karli-Strasse 49 6004 Luzern
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.056123 / 8.289550

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Parzelle Kat. Nr. 1519	1	1'188
Total	1	1'188

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Neubau des Kirchgemeindehaus Nr. 4148	1	
Total	1	

Details für Grundstück Parzelle Kat. Nr. 1519

Referenznummer	
Name	Parzelle Kat. Nr. 1519
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
EGRID	CH995089743549
Parzellenfläche [m ²]	1'188
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.056123 / 8.289550

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Luzern Ost
Grundbuchgemeinde	Luzern
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	1519
Grundbucheintragung	Im Grundbuch ist ein Eintrag vorhanden. Die Wortlaute liegen nicht vor. Wüest Partner nimmt an, dass diese nicht wesentlich wertrelevant sind. Eine juristische Überprüfung hat nicht stattgefunden.
Dienstbarkeit	Überbaurecht für Mauer und Drahtzaun lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg
Anmerkung	Auflage betreffend Schuppen; Revers betreffend Parkplatz-Überdachung
Vormerkung	Keine
Grundbuchauszugdatum	22.12.2023

Planungsrecht

Bauzone	Wohnzone bis 17m
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Andere
Altlastenkataster	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Bemerkungen:	Mittlere Hochwassergefährdung (betrifft Rand der Parzelle)

Details für Gebäude Neubau des Kirchgemeindehaus Nr. 4148

Referenznummer	
Name	Neubau des Kirchgemeindehaus Nr. 4148
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Sankt-Karli-Strasse 49 6004 Luzern
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.056123 / 8.289550
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

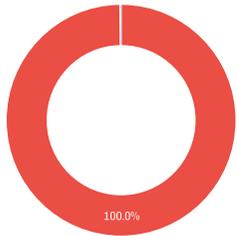
Baujahr	Bemerkungen
2028	Fertigstellung per 01.03.2028

Zugehöriges Grundstück

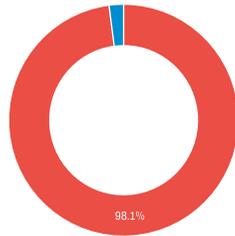
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Parzelle Kat. Nr. 1519	100.0%

Nutzungsübersicht

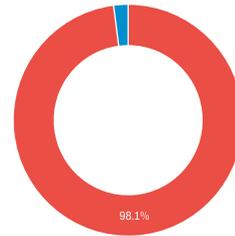
Nutzung



Aktuelle Miete



Marktmiete



- Wohnen
- Parken aussen

	Anz	Fläche	CHF p.a.		Anteil CHF/m ²			CHF p.a.			Anteil CHF/m ²		Abw.	CHF/m ² p.a.
			Min	Max	Ø	Min	Max	Ø						
Wohnen														
Soll-Mietertrag	1	1'300	375'700	98.1%	289	289	289	375'700	98.1%	289	289	289	0%	
Leerstand	1	1'300	100.0%		289	289	289	1.5%					-99%	
Ist-Mietertrag								370'065						
Parken aussen														
Soll-Mietertrag	6	0	7'200	1.9%				7'200	1.9%				0%	
Leerstand	6	0	100.0%					1.5%					-99%	
Ist-Mietertrag								7'092						
Total														
Soll-Mietertrag	7	1'300	382'900	100.0%	289	289	289	382'900	100.0%	289	289	289	0%	Legende: Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis
Leerstand	7	1'300	382'900	100.0%	289	289	289	5'744	1.5%				-99%	
Ist-Mietertrag								377'157	98.5%					

Flächenspiegel

Mietobjekt					Aktuelle Miete			Marktmiete					Δ	Vertrag aktuell						
Ref.-Nr.	Mietername	Etg N	Anz	Zi Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/1. Künd.	Optionen echt/unec ht	Index
Wohnraum Neubau	■	W	1	1'300	375'700	31'308	289	375'700	31'308		289	71%	1.5%		+0%					
Parkierung Neubau ...	■	0 PA	6		7'200	100		7'200	100				1.5%		+0%					
					%-Soll			%-Soll												
Total Soll-Mietertrag			7	1'300	382'900	100.0%	289	382'900	4'558		289	100.0%			+0%					
Total Leerstand			7	1'300	382'900	100.0%		5'744				1.5%			-99%					
Total Mieter																				

Legende:

■	Leerstand
■ Mietername	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.		CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
			01.03.2024			01.03.2024	01.03.2025	01.03.2026	01.03.2027	01.03.2028	01.03.2029	01.03.2030	01.03.2031	01.03.2032	01.03.2033	01.03.2034
						-28.02.2025	-28.02.2026	-28.02.2027	-29.02.2028	-28.02.2029	-28.02.2030	-28.02.2031	-29.02.2032	-28.02.2033	-28.02.2034	
Erträge																
Soll-Mieterträge			344'194	100.0%		0	0	0	0	382'900						
Leerstand			6'000	1.7%		0	0	0	0	41'162	5'744	5'744	5'744	5'744	5'744	5'744
Ertragsausfälle			1'715	0.5%		19'000	47'500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leerstandsrisiko Bestan...			1'715	0.5%		19'000	47'500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Erträge			4'981	1.4%		96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestandsvermietung			4'981	1.4%		96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoertrag (Ist)			341'460	99.2%		77'000	48'500	0	0	341'738	377'157	377'157	377'157	377'157	377'157	377'157
Kosten																
Betriebskosten			26'544	7.7%	50%	5'700	5'700	0	0	29'200						
%			7.71%							7.63%						
Versicherung			3'367	1.0%	39%	800	800	0	0	3'700	3'700	3'700	3'700	3'700	3'700	3'700
Verwaltung			16'812	4.9%	67%	3'500	3'500	0	0	18'500	18'500	18'500	18'500	18'500	18'500	18'500
Übrige Aufwendungen			2'728	0.8%	67%	600	600	0	0	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Hauswartung			1'819	0.5%	72%	400	400	0	0	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Versorgung			1'819	0.5%	55%	400	400	0	0	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Instandhaltung			20'467	5.9%	38%	5'700	5'700	0	0	15'000	15'000	21'000	21'000	21'000	23'000	23'000
%			5.95%							3.92%	3.92%	5.48%	5.48%	5.48%	6.01%	6.01%
Instandsetzung			28'903	8.4%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37'726
%			8.40%							0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.85%
Instandsetzungen			28'903	8.4%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37'726
Projektrisiko/-gewinn			29'176	8.5%		231'000	405'000	231'000	231'000	58'000	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten			190'773	55.4%		308'000	771'000	3'238'000	3'238'000	154'000	0	0	0	0	0	0
Weitere Kosten			5'388	1.6%		62'000	31'000	37'000	53'000	32'000	0	0	0	0	0	0
Bauherrenleistungen			3'944	1.1%		62'000	31'000	31'000	23'000	8'000	0	0	0	0	0	0
Vermarktung			1'445	0.4%		0	0	6'000	30'000	24'000	0	0	0	0	0	0
Total Kosten			301'251	87.5%		612'400	1'218'400	3'506'000	3'522'000	288'200	44'200	50'200	50'200	50'200	52'200	89'926
Total Nettoertrag			40'210	11.7%		-535'400	-1'169'900	-3'506'000	-3'522'000	53'538	332'957	326'957	326'957	326'957	324'957	287'231

Erträge

- Aktuelle Bestandsvermietung: rund CHF 96'000/a (gem. erhaltenem Flächenspiegel)

Ertragsausfälle

- P1-P2 Leerstandsrisiko: P1 20% und P2 50% des aktuellen Ertrags
- P5 Ertragsausfall durch Erstvermietung: Anfangsleerstand von 20%, Abbau über 12 Monate

Erstellungskosten

- Total Kosten BKP 1-9: CHF 9.081 Mio.

- davon Erstellungskosten BKP 1-5 (inkl. Umgebung und Baunebenkosten): CHF 7.710 Mio., CHF 5'000/m²
- davon Bauherrenleistungen (2% von BKP 1-5): CHF 0.154 Mio.
- davon Vermarktungskosten (12% des Jahresmietertrages): CHF 0.06 Mio.

Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating	
Wohnen	100	4.0 - Gut	■■■■■
Lage	40	4.0 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■
■ Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Mietwohnen	100	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Objekt	40	4.0 - Gut	■■■■■
■ Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
■ Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.0 - Gut	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■



	Gewichtung	Rating	
Bauland		3.6 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Qualität	100	3.6 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen	■■■■■
Topografie	20	3.0 - Geeignetes Grundstück 10-15%	■■■■■
Komplexität Baugrund	20	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung	■■■■■
Komplexität des Rückbaus	20	2.0 - Durchschnittlich bis komplex	■■■■■
Total			
Makrolage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■
Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	4.0 - Gut	■■■■■

Fotodokumentation

Totalansicht, Eingangsbereich, 1979



Fassade West, Sichtmauerwerk, 1979



Fassade Süd, Sichtmauerwerk, 1979



Südseite gegen Fluss, 1979



Südseite gegen Fluss



Ostseite, 1979



Eingangsbereich innen, 1979



Natürlich belichtetes Treppenhaus, 1979



Mehrzweckraum EG, 1979



Mehrzweckraum UG, 1979



Jugendraum ohne natürliche Belichtung, 1979



Grosszügige Erschliessung zu den Wohnungen, 1979



Wohnzimmer, Wohnung OG, 1979



Wohnzimmer, Wohnung OG, Gebrauchsleihe, 1979



Zimmer, Wohnung OG, 1979



Waschküche, OG, 1979



Küche, OG, 1979



Küche, OG, 1979



Küche, Mehrzweckraum EG, 1979



Küche, Mehrzweckraum UG, 1979



Sanitär/Bäder, OG, 1979



Sanitär/Bäder, EG, 1979



Sanitär/Bäder, UG, 1979



Lagerraum, UG, 1979



Heizungsraum, UG, 1979



Elektrische Verteilung und Sanitärleitungen, 1979



Fenster, Holz-Metall, 1979



Wärme-/Kälteverteilung, Heizkörper, 1979



Parkierung, 1979

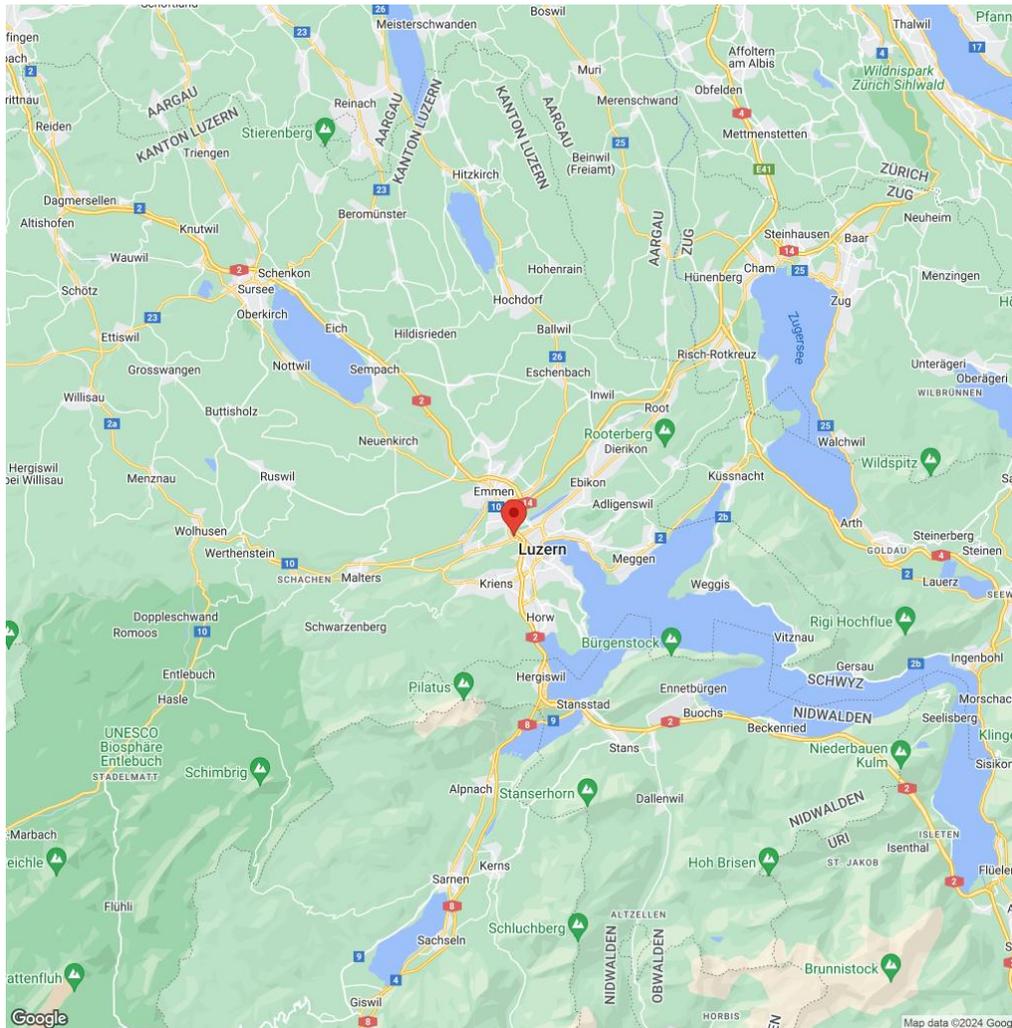


Parkierung, 1979

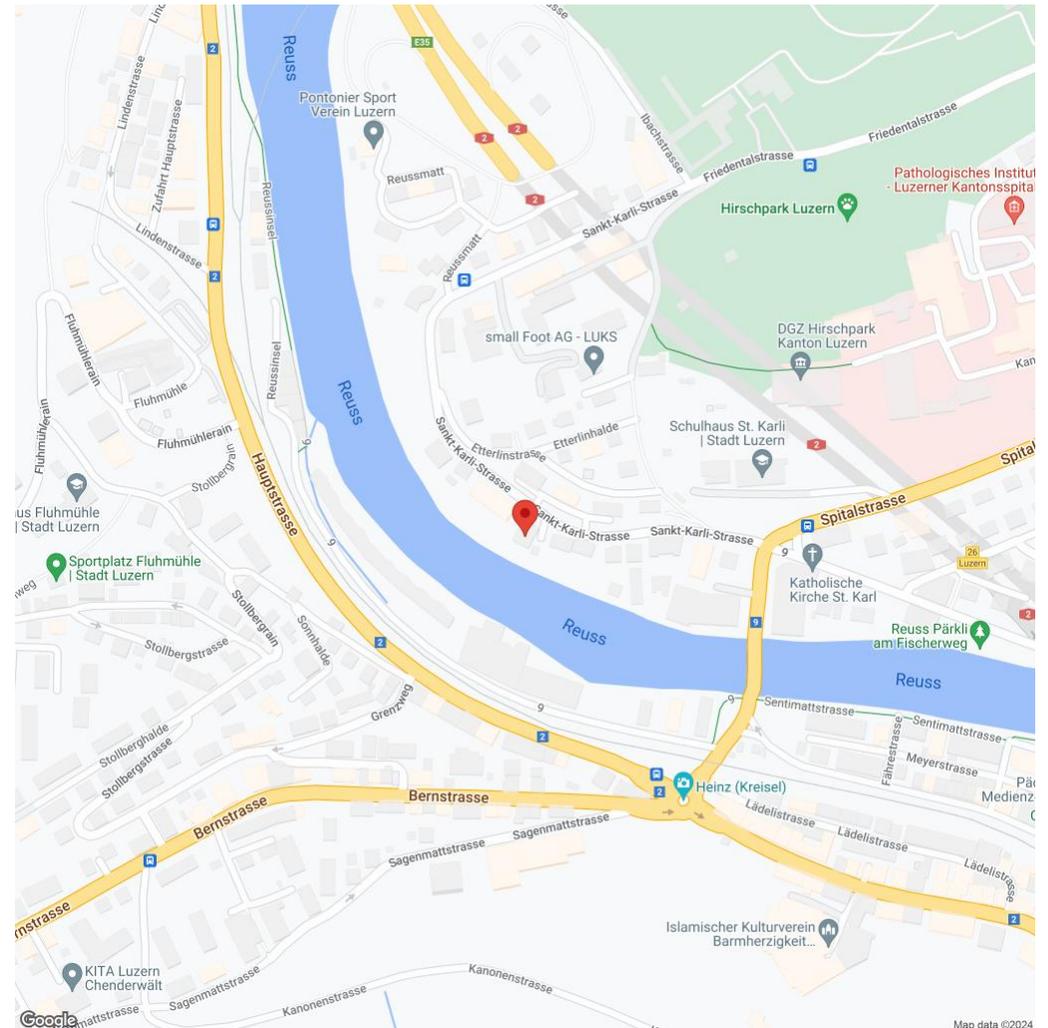


Karten

Makrolage

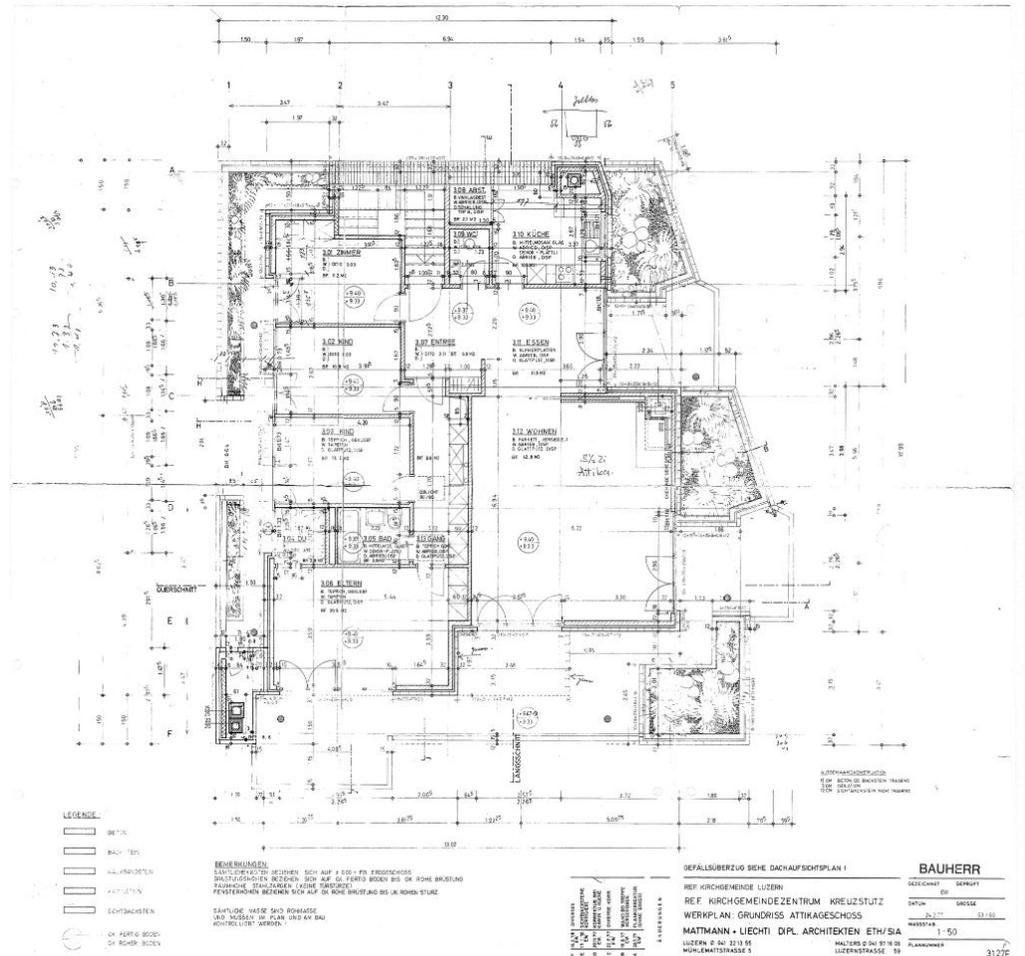
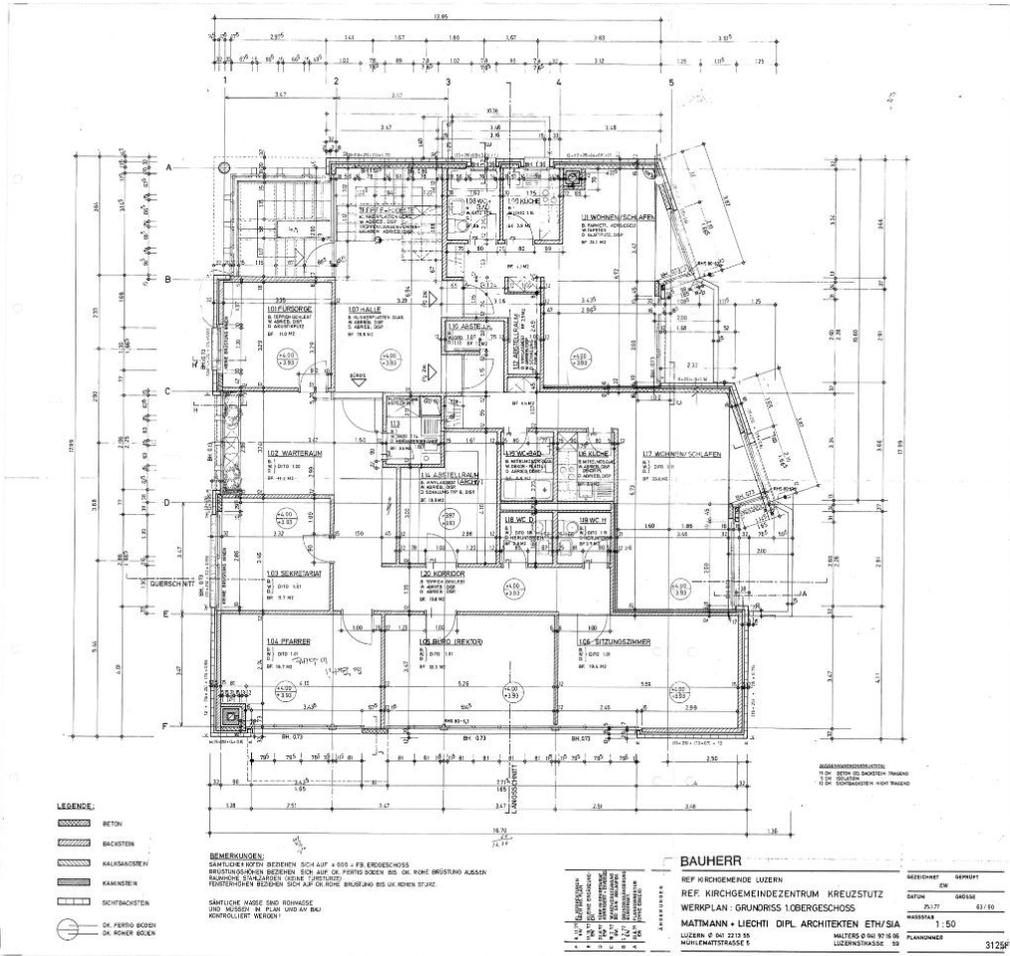


Mikrolage

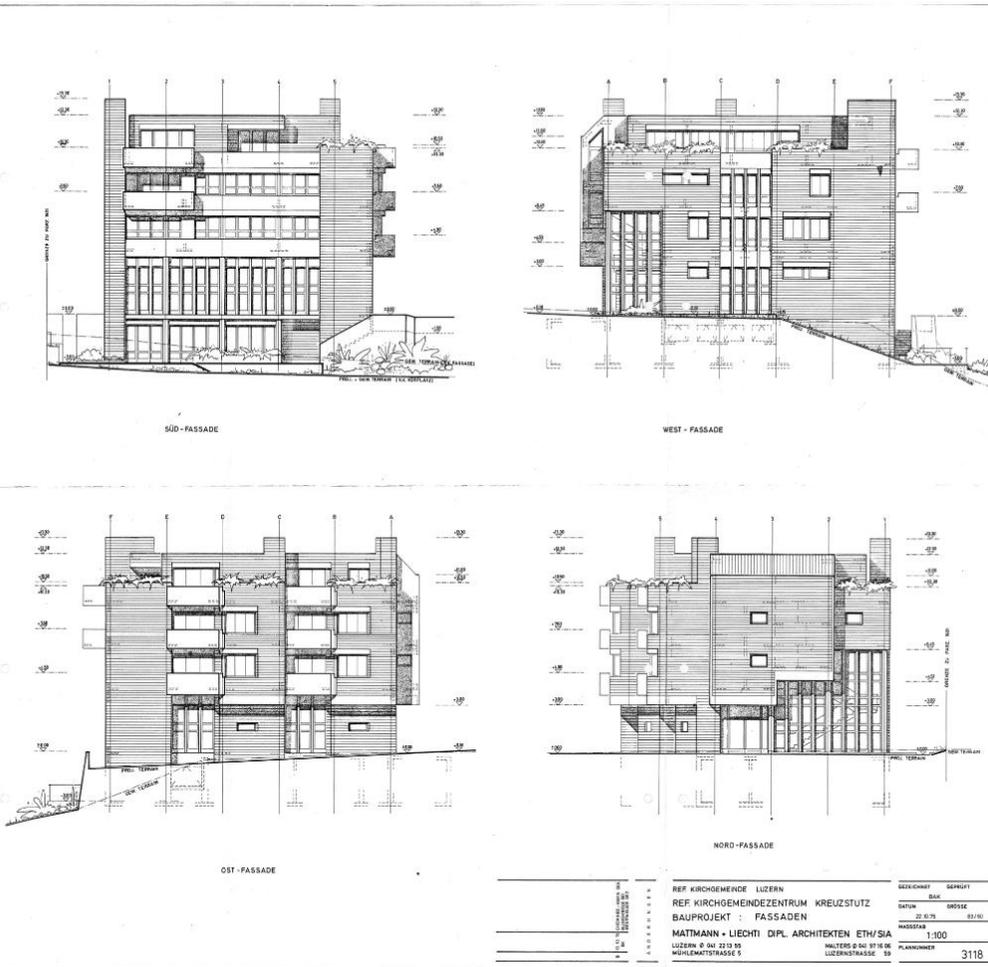


Grundriss 1. OG

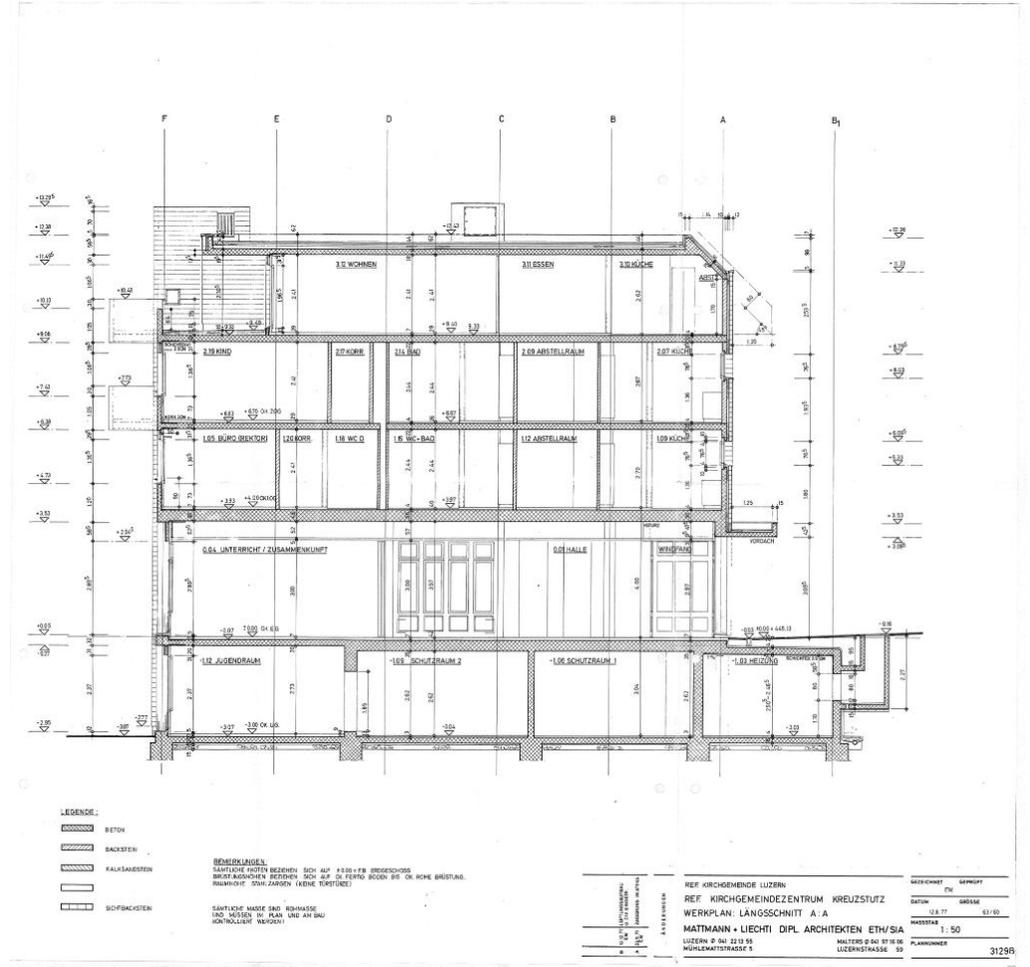
Grundriss DG



Fassaden



Längsschnitt



Kontext

Annahme

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz, der für jede Liegenschaft risikogerecht bestimmt. In der Bewertung wird von einer jährlichen Teuerung von 1.0% ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt.
- Die Unterhaltskosten werden mit einem integrierten Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile wird deren Restlebensdauer ermittelt und die periodische Erneuerung modelliert. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 nur im Ausmass der werterhaltenden Investitionen in die Berechnung mit ein.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung, insbesondere die darin enthaltenen Prognosen, wurden von der Wüest Partner AG im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Bewertung basiert auf den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Unterlagenverzeichnis), deren Richtigkeit vorausgesetzt wird sowie den einschlägigen Erfahrungen von der Wüest Partner AG. Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann durch später eintretende Ereignisse, welche im heutigen Zeitpunkt zwangsläufig nicht berücksichtigt werden können, beeinträchtigt werden. Sollten solche Ereignisse eintreten, muss eine Neubewertung vorgenommen werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Umständen, die den Preis beeinflussen, können bei der vorliegenden Bewertung keine Rechnung getragen werden. Da die Richtigkeit der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden. Die Bewertung wurde von der Wüest Partner AG als unabhängige Unternehmung erstellt. Interessenskonflikte jeglicher Art bestehen keine.

Methode

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offen gelegt, um damit eine grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22.12.2023	Ref. Kirche LU	GBA LU Ost	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.01.2024	Wüest Partner	Kt. GIS LU	Onlineabfrage
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.01.2024	Wüest Partner	Kt. GIS LU	Onlineabfrage
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.01.2024	Wüest Partner	Kt. GIS LU	Onlineabfrage
Umwelt/Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.01.2024	Wüest Partner	Kt. GIS LU	Onlineabfrage
Fotodokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.01.2024	Wüest Partner	Wüest Partner	
Besichtigung vor Ort	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.01.2024	Wüest Partner	Wüest Partner	Martina Wäckerlin, Pascal Hofer, Wüest Partner
Finale Bewertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Flächenspiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
Nettomieten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
Nebenkosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
Nettomietflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umsätze Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsabrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Jahre 2021 - 2023
Liegenschaftsbudget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Investitionsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	09.01.2023	Ref. Kirche LU	GV LU	
Gebäudevolumen (GVA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	09.01.2023	Ref. Kirche LU	GV LU	
Baujahr (GVA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	09.01.2023	Ref. Kirche LU	GV LU	
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Objektpläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.02.1977	Ref. Kirche LU	M + L Dipl. Arch. ETH	
Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Flächen/Volumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Haustechnik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Übersicht Sanierungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
GEAK	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.05.2022	Ref. Kirche LU	brücker + ernst	
Übersicht Sanierungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Kein Datum, Download 17.01.2024
Berechnung Sanierungskosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.09.2023	Ref. Kirche LU	a4 Architekten	
Arlewo Marktwertschätzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	05.06.2019	Ref. Kirche LU	Arlewo	
Diverse Wohnmietverträge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ref. Kirche LU	Ref. Kirche LU	Diverse Daten
Liegenschaftsstrategie Ref. Kirche LU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				