

**Wohn- und Geschäftliegenschaft
Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario
2B, Totalsanierung und
Aufstockung/Erweiterung mit
Kostenmiete
Sankt-Karli-Strasse 49
6004 Luzern
Schweiz**

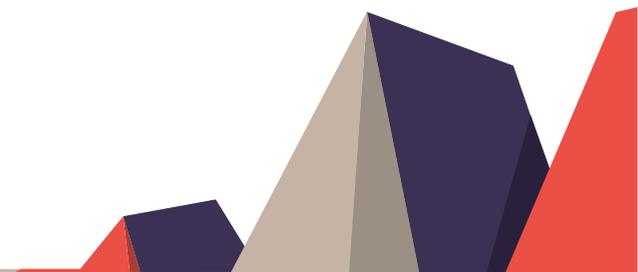


Marktwert **CHF -1'170'000**

Berichtsdatum	07.03.2024
Qualitätsstichtag	01.03.2024
Referenznummer Bewertung	125438.0001
Bewertungs ID	101-35289-108
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 2B: Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung mit Kostenmiete



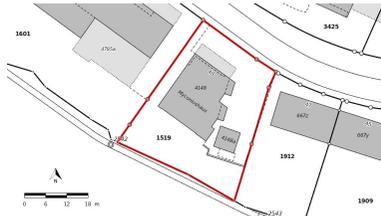
Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Sankt-Karli-Strasse 49
6004 Luzern
Schweiz

WGS84: 47.056123 / 8.289550



Wirtschaftseinheit	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 2B, Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung mit Kostenmiete
Referenznummer	
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1979
Letzte Renovationen	2025
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

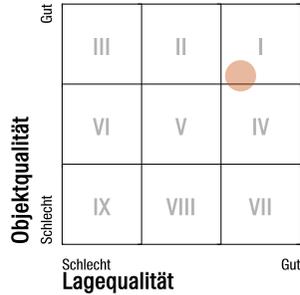


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#)

Resultate

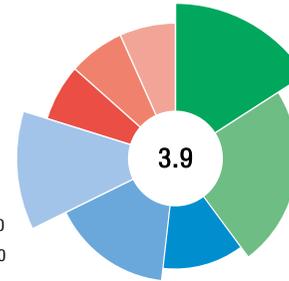
Werte ME	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	-1'170'000	-885
GVA-Wert	3'808'493	2'881
Teuerung		1.25%
Diskontierungssatz real/nominal	2.70%	3.98%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.70%	2.70%
Bruttorendite (Soll/Ist)	-31.81%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	2.70%	2.70%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-7.23%	-7.23%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	89.72%	89.72%

Marktmatrix



Qualitätsprofil

- Makrolage: 4.8
- Mikrolage: 3.5
- Nutzung: 3.0
- 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	97%	362'700	100.0%	0	279	67%	362'700	279	67%	1.5%	0.0%
Parken aussen		6		2%	7'200	100.0%	0			7'200			1.5%	0.0%
Lager		1	22	1%	2'200	100.0%	0	100		2'200	100		1.5%	0.0%
Total		8	1'322	100%	372'100	100.0%	0	276		372'100	276		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	[%]	Q	
Bruttoertrag (Soll)	13'095'463	348'498	264		281		101.5%		100.0%		5.7%		6.1%	-29.79%	
Soll-Mieterträge	12'908'281	343'517	260		281		100.0%		100.0%		5.6%		6.1%	-29.36%	
Weitere Erträge	187'182	4'981	4		0		1.5%		0.0%		0.1%		0.0%	-0.43%	
Ertragsminderungen	271'187	7'217	5		4		2.1%		1.5%		0.1%		0.1%	-0.62%	
Bruttoertrag (Ist)	12'824'275	341'281	258		277		99.3%		98.5%		5.6%		6.0%	-29.17%	
Betriebskosten	947'741	25'222	19	58%	20	63%	7.3%	45%	7.3%	44%	0.4%	43%	0.4%	49%	-2.16%
Instandhaltung	778'002	20'705	16	46%	17	52%	6.0%	38%	6.2%	39%	0.3%	40%	0.4%	45%	-1.77%
Instandsetzung	1'056'957	28'128	21		28		8.2%		9.9%		0.5%		0.6%		-2.40%
Projektrisiko/-gewinn	1'433'044	38'137	29		0		11.1%		0.0%		0.6%		0.0%		-3.26%
Erstellungskosten	9'553'630	254'246	192		0		74.0%		0.0%		4.2%		0.0%		-21.73%
Weitere Kosten	224'791	5'982	5		0		1.7%		0.0%		0.1%		0.0%		-0.51%
Total Kosten	13'994'165	372'420	282		66		108.4%		23.3%		6.1%		1.4%		-31.83%
Total Nettoertrag	-1'169'890	-31'138	-24		212		-9.1%		75.2%		-0.5%		4.6%		2.66%

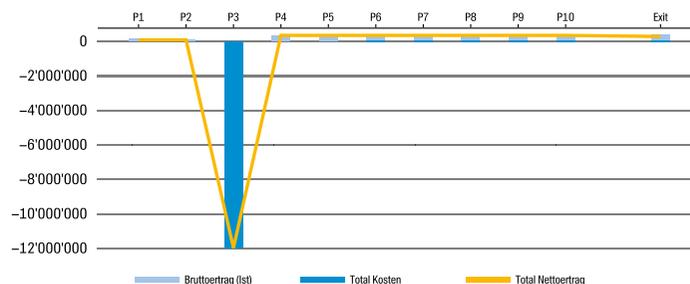
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

		Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		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
Erträge	Ann. %-Soll											
Bruttoertrag (Soll)	101.5%	96'000	96'000	0	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	0	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100	372'100
Weitere Erträge	1.5%	96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertragsminderungen	2.1%	0	48'000	0	40'001	5'581	5'582	5'582	5'582	5'581	5'582	5'582
Bruttoertrag (Ist)	99.3%	96'000	48'000	0	332'099	366'519	366'518	366'519	366'518	366'519	366'519	366'519
Kosten												
Betriebskosten	7.3%	5'700	5'700	0	27'000	27'000	27'000	27'000	27'000	27'000	27'000	27'000
Instandhaltung	6.0%	5'700	5'700	0	10'000	10'000	20'000	20'000	20'000	23'000	23'000	23'000
Instandsetzung	8.2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36'715
Projektrisiko/-gewinn	11.1%	0	0	1'530'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	74.0%	0	0	10'200'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Kosten	1.7%	0	0	240'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	108.4%	11'400	11'400	11'970'000	37'000	37'000	47'000	47'000	47'000	50'000	50'000	86'715
Total Nettoertrag	-9.1%	84'600	36'600	-11'970'000	295'099	329'519	319'518	319'519	319'518	316'519	316'519	279'803
Marktwert per Periodenbeginn		-1'169'890	-1'287'310	-1'359'201	10'748'452	10'739'263	10'694'906	10'659'496	10'623'130	10'585'783	10'550'470	10'514'205
Bruttorendite p.a.		-8.21%	-7.46%	0.00%	3.46%	3.46%	3.48%	3.49%	3.50%	3.52%	3.53%	3.54%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-7.23%	-2.84%	880.66%	2.75%	3.07%	2.99%	3.00%	3.01%	2.99%	3.00%	2.66%
Wertänderungsrendite p.a.		10.04%	5.58%	-890.79%	-0.09%	-0.41%	-0.33%	-0.34%	-0.35%	-0.33%	-0.34%	
Total Return p.a.		2.81%	2.74%	-10.13%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	

Sensitivitätsanalyse

	Relative Darstellung					
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
Soll-Mieterträge	-10%	88%	101%	109%	117%	135%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	12%
	+10%	-108%	-108%	-109%	-109%	-110%
Leerstand	+100%	7%	15%	19%	24%	34%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	12%
	-100%	-27%	-22%	-19%	-16%	-9%
Instandsetzungskosten	-10%	-18%	-12%	-9%	-5%	2%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	12%
	+10%	-2%	5%	9%	13%	22%



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	9
Nutzungsübersicht	11
Flächenspiegel	12
Kontoübersicht	13
Qualitätsprofil kompakt	15
Fotodokumentation	17
Karten (Makrolage/Mikrolage)	22
Pläne	23
Kontext	26
Grundlagenverzeichnis	27

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

- Der erhaltene Flächenspiegel wurde für dieses Szenario ergänzt (siehe Umnutzungspotenzial). Die ergänzten Flächen wurden grob aus den Grundrissplänen hergeleitet.
- Es wird angenommen, dass die Ausnutzungsreserve baulich und rechtlich realisiert werden kann. Eine Machbarkeitsstudie wurde nicht erstellt.
- Wohnen: Anteil Mietwohnen 100%
- Das eingeschätzte Mietpotenzial entspricht den Wohnungen nach Totalsanierung.
- Die Garagenboxen müssen der Bestandserweiterung weichen und werden abgebrochen. Daher fallen diese Parkplätze weg.
- Des Weiteren reduziert sich das Parkplatzangebot auf 6 Parkplätze (Minimalbedarf Zone 3)
- Es wird von einem durchschnittlichen Baugrund und einer Flachfundation ausgegangen. Kosten in Zusammenhang mit Spezialtieftbaumassnahmen werden in der vorliegenden Bewertung nicht abgebildet.
- Kosten in Zusammenhang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen werden in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Liegenschaftsstrategie

- Heutiger Bestand wird totalsaniert.
- Büro und Gemeinschaftsflächen werden zu Wohnen umgenutzt.
- Heutiges Attika (3. OG) wird rückgebaut und durch ein neues Vollgeschoss ersetzt.
- Neues Attika wird erstellt (4. OG)
- Restliche Ausnutzungsreserve wird durch seitlichen Anbau über alle Geschosse realisiert.

Hinweis: Im Rahmen dieser Bewertung wurde die bauliche Umsetzbarkeit des Szenarios nicht vertieft geprüft.

Umnutzungspotenzial im Bestand

Im erhaltenen Flächenspiegel sind nicht alle Flächen enthalten, da diese derzeit keinen Ertrag generieren. Für ein Umnutzungsszenario sind diese jedoch relevant. Daher hat Wüest Partner diese anhand der Grundrisspläne grob hergeleitet:

- Annahme: Angabe BF innerhalb der Grundrissplänen entspricht HNF

Flächen Erdgeschoss

- Mehrzweckraum: BF 92.9m²
- Stuhlmagazin: BF 8.6m²
- Küche: BF 13.3m²
- Bereich vor Küche und WC: ca. BF 8m²
- Halle: ca. BF 60m²
- Sitzplatz: BF 11.2m²
- Garderobe: BF 10.6m²
- Total Erdgeschoss: ca. 205m²

Flächen Untergeschoss

- Mehrzweckraum: BF 32.9m² + BF 29.2m² + BF 14.6m² = BF 76.7m²
- Jugendraum (Spielraum und Disco, ehem. Schutzraum): BF 50.3m²
- Lager (ehem. Tankraum): BF 22m²
- WC Damen: BF 8.6m²
- WC Herren: BF 8.7m²
- Total Untergeschoss (inkl. Lager): 166.3m²

Definition Umnutzungsstrategie

Erdgeschoss

- Total umnutzbare Fläche: ca. 200m²
- > Umnutzung zu Wohnen: Zwei Wohnungen à 100m² (es sind auf beiden Gebäudeseiten Fallstränge vorhanden)

Untergeschoss

- Total umnutzbare Fläche (exkl. Lager, ehem. Tankraum): 144.3m²
- Jugendraum (Spielraum und Disco, ehem. Schutzraum) -> Umnutzung zu Keller à 50.3m²
- WC Herren/Damen -> Umnutzung zu Hauswartungsraum, Velo à 17.3m²
- Mehrzweckraum -> Umnutzung zu Wohnen, eine Wohnung à 76.7m²

Total umnutzbare Fläche zu Wohnen in EG und UG: rund 280m²

Die restlichen Flächen im Untergeschoss (Spiel- und Discoräum für Jugendliche, Sanitärräume Herren/Damen) werden zu Nebennutzflächen für Wohnen umgenutzt.

Die bereits umgenutzte Bürofläche zu Wohnen (derzeit in Gebrauchsleihe) ist im bestehenden Wohnraum bereits berücksichtigt.

Herleitung Ausnutzungspotenzial für Aufstockung/Erweiterung

Grundstücksfläche: 1'188m²

Überbauungsziffer: 0.3

Geschossfläche [GF]: 356m²

GF Bestand EG (a4 Architekten): 267m²

GF Bestand 1OG (a4 Architekten): 285m²

GF Bestand 2OG (a4 Architekten): 285m²

GF Ausnutzungsreserve EG: 89m²

GF Ausnutzungsreserve 1OG: 71m²

GF Ausnutzungsreserve 2OG: 71m²

GF neues Vollgeschoss 3OG: 356m²

GF neues Attika 4OG: 238m² (Faktor 2/3)

GF Potenzial Total: 826m²

Hauptnutzfläche [HNF] Potenzial Total: 620m² (Faktor 2/3)

Parkierung

Normbedarf: 1PP / 100m² GF (Zone 3)

Minimalbedarf: 1/3 Normbedarf

Minimalbedarf: 6 PP

Zusammenstellung der Wohnraumgesamtläche

Wohnfläche Bestand: rund 400m²

Lagerfläche Bestand: rund 20m²

Umnutzungsfläche EG und UG: rund 280m² HNF

Ausnutzungsreserve durch Erweiterung und Aufstockung Bestand: rund 620m² HNF

Total: ca. 1'320m² HNF

Grobe Herleitung der Kostenmiete

- Residualwert: CHF 5'437'000

- Neubaukosten: CHF 7'710'000

- Landanteil (Annahme 20% von Neubaukosten): CHF 1'542'000

- Anlagewert limitiert (= Investitionskosten plus Landanteil): CHF 9'252'000

- Kapitalkosten 1.75% von Anlagewert: CHF 161'910

- Betriebsquote 3.25% von GV-Wert (Annahme Gebäudeversicherungswert = 80% von Neubauwert): CHF 200'460

- Kostenmiete: CHF 362'370

- Pro m²a (ca. 1'300m² Wohnen): rund CHF 279

Eckdaten der wichtigsten Meilensteine

- Rechtskräftige Baubewilligung: bis 28.02.2026

- Totalsanierung, Erweiterung und Aufstockung: 01.03.2026-28.02.2027

- Fertigstellung/Inbetriebnahme: 01.03.2027

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

Katasternummer: 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

- Lager: 22 m²

- Parken aussen Autos: 6 Stück

Mieterträge

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 362'700 p.a. Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- Wohnen: CHF 279/m²a

- Lager: CHF 100/m²a

- Parken aussen: CHF 100/Mt.

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 1.5% eingeschätzt.

Annahmen zur Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung des Bestandes

Totalsanierung Bestand gem. Annahmen A4 Architekten, Datum 11.09.2023:

- Total 3'565 m³ Kubatur (ohne GF Attikageschoss und Dachzuschlag 2. OG sowie Attika)

- Annahme Kosten BKP 2: CHF 3.5 Mio. (ohne Attikageschoss)

Umnutzung Gemeinschaftsflächen UG und EG:

- Total 280 m²

- Annahmen Kosten BKP 2: CHF 3'000/m² HNF, CHF 0.84 Mio.

Aufstockung

- Total 450 m² HNF Wohnen

- Annahme Kosten BKP 2: CHF 6'000/m² HNF (Neubaukosten), CHF 2.70 Mio.

Anbau

- Total 170 m² HNF Wohnen

- Annahme Kosten BKP 2: CHF 6'000/m² HNF, CHF 1.02 Mio.; 10% Zuschlag aufgrund Komplexität des Anbaus, CHF 0.10 Mio.

Total Kosten BKP 2: CHF 8.16 Mio. (80% von BKP 1-5)

Total Kosten BKP 1-5: CHF 10.2 Mio.

Abbruchkosten Attika:

- Total ca. 560 m³

- Annahme CHF 70/m³, CHF 40'000

Betriebs- und Unterhaltskosten

- Betriebskosten Annuität (exkl. Liegenschaftssteuern): CHF 25'000

- Langfristige Instandhaltungskosten (IH) ab Periode 11: CHF 17/m²a

- Langfristige Instandsetzungskosten (IS) ab Periode 11: CHF 28/m²a

Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID

WE ID	844398
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 2B, Totalsanierung und Aufstockung/Erweiterung mit Kostenmiete
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftliegenschaft
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
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 Kirchgemeindehaus Nr. 4148

Referenznummer	
Name	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
1979	Baujahr

Gebäuderenovationen

Renovationsjahr	Bemerkungen
2025	Totalsanierung und Erweiterung

Zugehöriges Grundstück

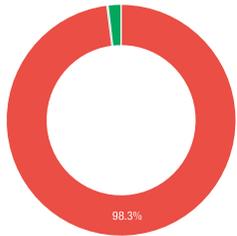
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Parzelle Kat. Nr. 1519	100.0%

Referenzwert

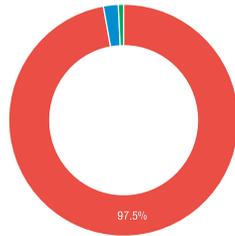
Total [CHF]			Details [CHF]				
Typ	Datum	Wert Bemerkungen	Kaufpreis/Erstellungskosten	Umbau-/Sanierungskosten	Parkierung	Bastelraum	Andere
GVA-Wert	09.01.2023	3'808'493 Schätzung vom 11. Juli 2005 (alle Gebäude)					

Nutzungsübersicht

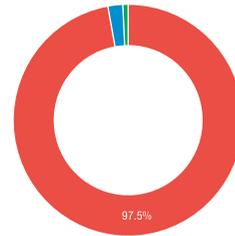
Nutzung



Aktuelle Miete

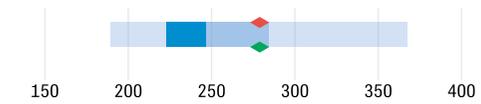


Marktmiete



- Wohnen
- Parken aussen
- Lager

	Anz	Fläche	Aktuelle Miete		Aktuelle Miete			Marktmiete		Marktmiete			Abw.
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	
Wohnen													
Soll-Mietertrag	1	1'300	362'700	97.5%	279	279	279	362'700	97.5%	279	279	279	0%
Leerstand	1	1'300	100.0%		279	279	279	1.5%					-99%
Ist-Mietertrag								357'260					
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					
Lager													
Soll-Mietertrag	1	22	2'200	0.6%	100	100	100	2'200	0.6%	100	100	100	0%
Leerstand	1	22	100.0%		100	100	100	1.5%					-99%
Ist-Mietertrag								2'167					
Total													
Soll-Mietertrag	8	1'322	372'100	100.0%	100	279	276	372'100	100.0%	100	279	276	0%
Leerstand	8	1'322	372'100	100.0%	100	279	276	5'582	1.5%				-99%
Ist-Mietertrag								366'519	98.5%				



Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

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	■		W	1	1'300	362'700	30'225	279	362'700	30'225		279	67%	1.5%		+0%						
Lager	■		-1 L	1	22	2'200	183	100	2'200	183		100		1.5%		+0%						
Parkierung Neubau ...	■		0 PA	6		7'200	100		7'200	100				1.5%		+0%						
						%-Soll			%-Soll													
Total Soll-Mietertrag				8	1'322	372'100	100.0%	276	372'100	3'876		276	100.0%				+0%					
Total Leerstand				8	1'322	372'100	100.0%		5'582				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			343'517	100.0%		0	0	0	372'100							
Leerstand			5'988	1.7%		0	0	0	40'001	5'581	5'582	5'582	5'582	5'581	5'582	5'582
Ertragsausfälle			1'229	0.4%		0	48'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leerstandsrisiko vor Tota...			1'229	0.4%		0	48'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Erträge			4'981	1.5%		96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieterträge bis Totalsani...			4'981	1.5%		96'000	96'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoertrag (Ist)			341'281	99.3%		96'000	48'000	0	332'099	366'519	366'518	366'519	366'518	366'519	366'519	366'519
Kosten																
Betriebskosten			25'222	7.3%	45%	5'700	5'700	0	27'000							
%			7.34%						7.26%							
Versicherung			2'996	0.9%	33%	800	800	0	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200
Verwaltung			16'337	4.8%	63%	3'500	3'500	0	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500
Übrige Aufwendungen			2'524	0.7%	65%	600	600	0	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700
Hauswartung			1'682	0.5%	72%	400	400	0	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800
Versorgung			1'682	0.5%	55%	400	400	0	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800
Instandhaltung			20'705	6.0%	38%	5'700	5'700	0	10'000	10'000	20'000	20'000	20'000	23'000	23'000	23'000
%			6.03%						2.69%	2.69%	5.37%	5.37%	5.37%	6.18%	6.18%	6.18%
Instandsetzung			28'128	8.2%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36'715
%			8.19%						0.00%	9.87%						
Instandsetzungen			28'128	8.2%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36'715
Projektrisiko/-gewinn			38'137	11.1%		0	0	1'530'000	0							
Erstellungskosten			254'246	74.0%		0	0	10'200'000	0							
Weitere Kosten			5'982	1.7%		0	0	240'000	0							
Abbruchkosten Attika			997	0.3%		0	0	40'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bauherrenleistungen			4'985	1.5%		0	0	200'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten			372'420	108.4%		11'400	11'400	11'970'000	37'000	37'000	47'000	47'000	47'000	50'000	50'000	86'715
Total Nettoertrag			-31'138	-9.1%		84'600	36'600	-11'970'000	295'099	329'519	319'518	319'519	319'518	316'519	316'519	279'803

Erträge

- P1-2 Mieterträge bis Totalsanierung und Erweiterung Bestand: rund CHF 96'000/a (gem. erhaltenem Flächenspiegel)

Ertragsausfälle

- P2 Leerstandsrisiko: P2 50% des aktuellen Ertrags

- P4 Ertragsausfall durch Erstvermietung: 20% Anfangsleerstand in den ersten 12 Monaten

Erstellungskosten

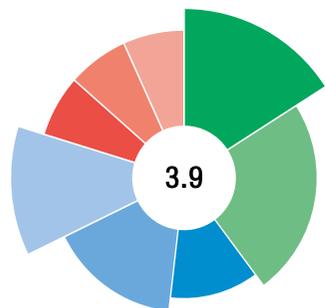
- Erstellungskosten BKP 1-5: CHF 10.2 Mio.

- Projektrisiko-/gewinn (15% BKP 1-5): CHF 1.53 Mio.
- Bauherrenleistungen (2% BKP 1-5): CHF 0.20 Mio.
- Abbruchkosten Attika: CHF 0.04 Mio.

Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating	
Wohnen	100	3.9 - Gut	■■■■■
Lage	40	4.0 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■
■ Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Mietwohnen	100	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Objekt	40	3.8 - Gut	■■■■■
■ Nutzung	30	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ 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	
Kommerziell	1	4.8 - Exzellent	■■■■■
Lage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■
■ Makrolage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■



	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	3.0 - Durchschnittlich	
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



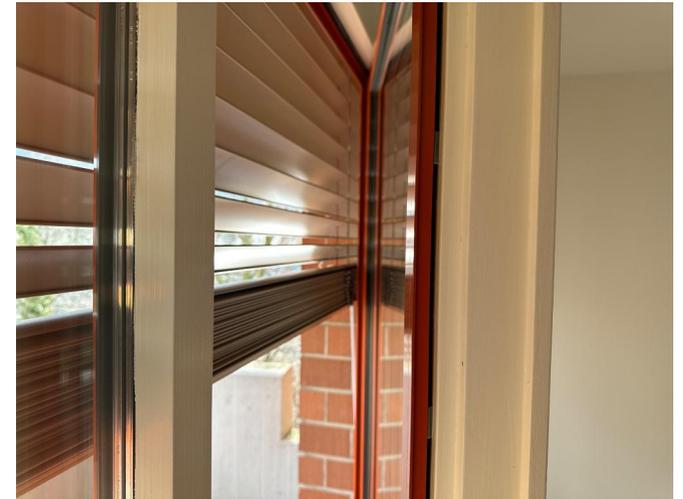
Heizungsraum, UG, 1979



Elektrische Verteilung und Sanitärleitungen, 1979



Fenster, Holz-Metall, 1979



Wärme-/Kälteverteilung, Heizkörper, 1979



Parkierung, 1979

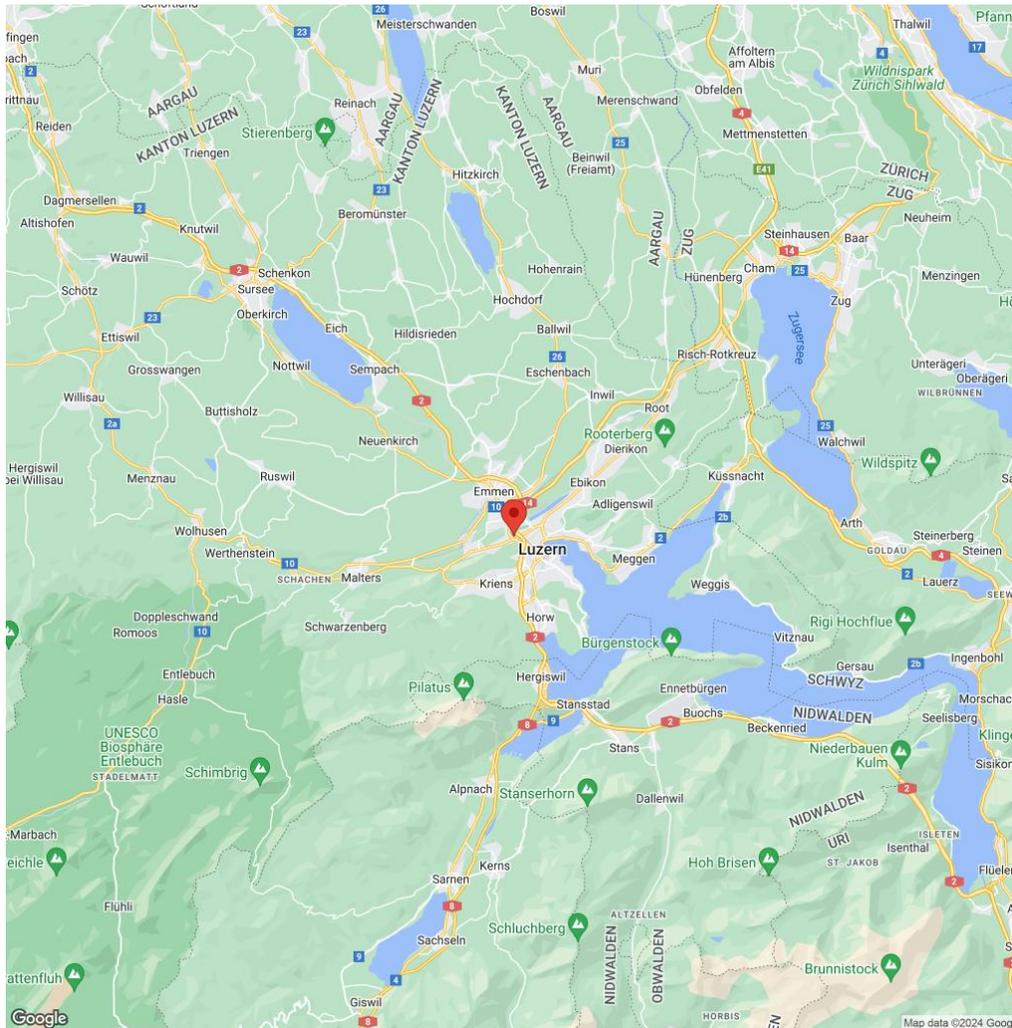


Parkierung, 1979



Karten

Makrolage

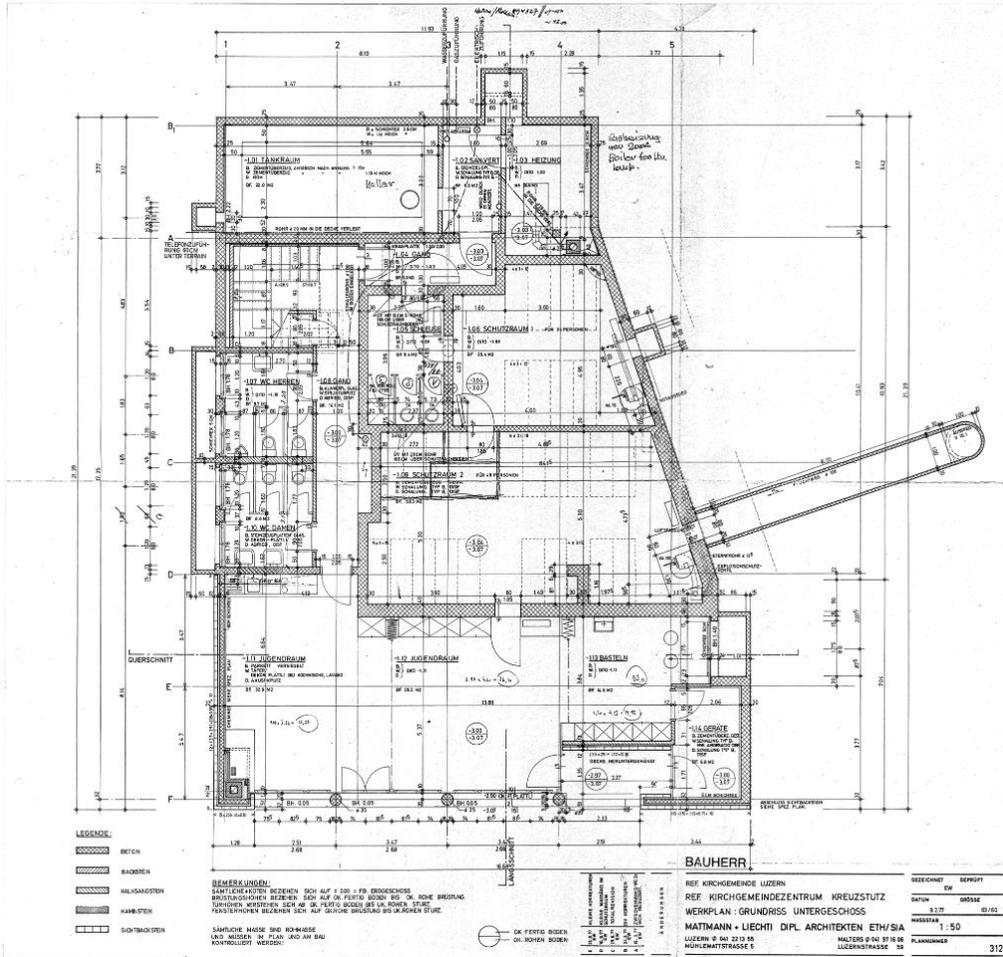


Mikrolage

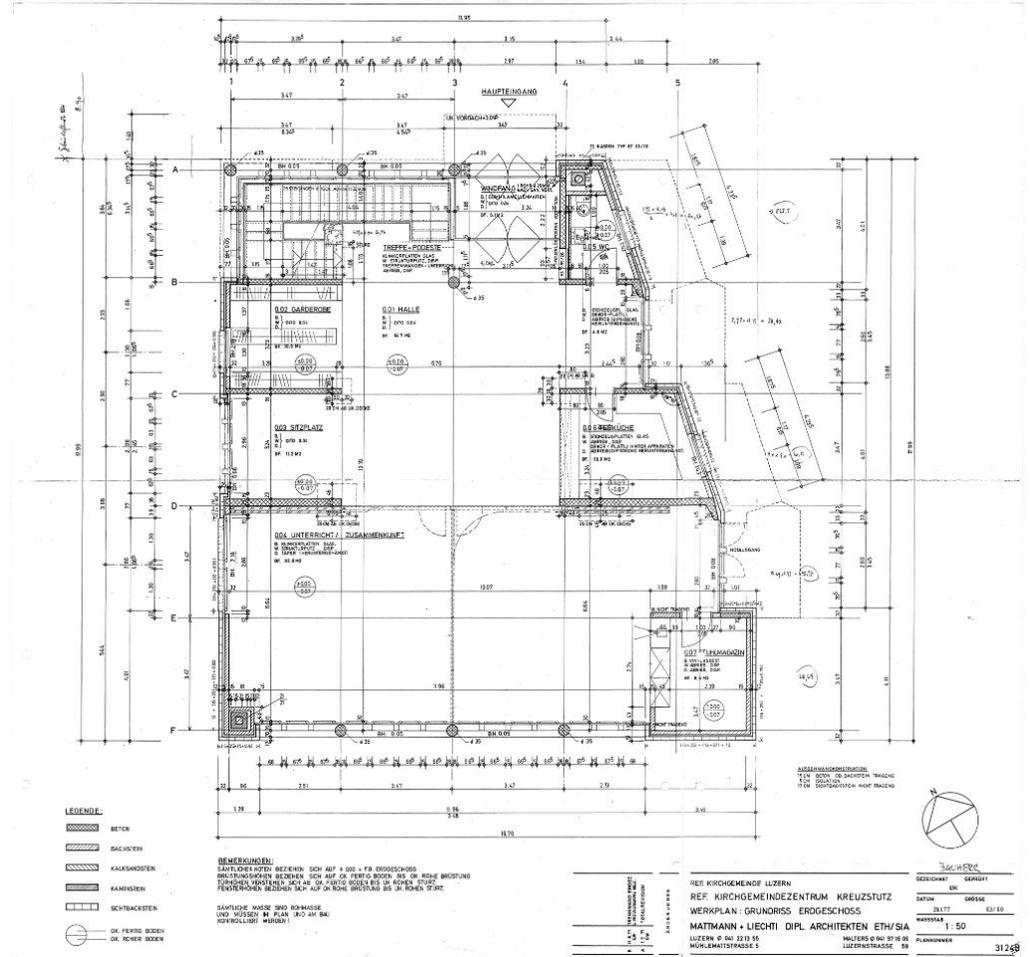


Pläne

Grundriss UG

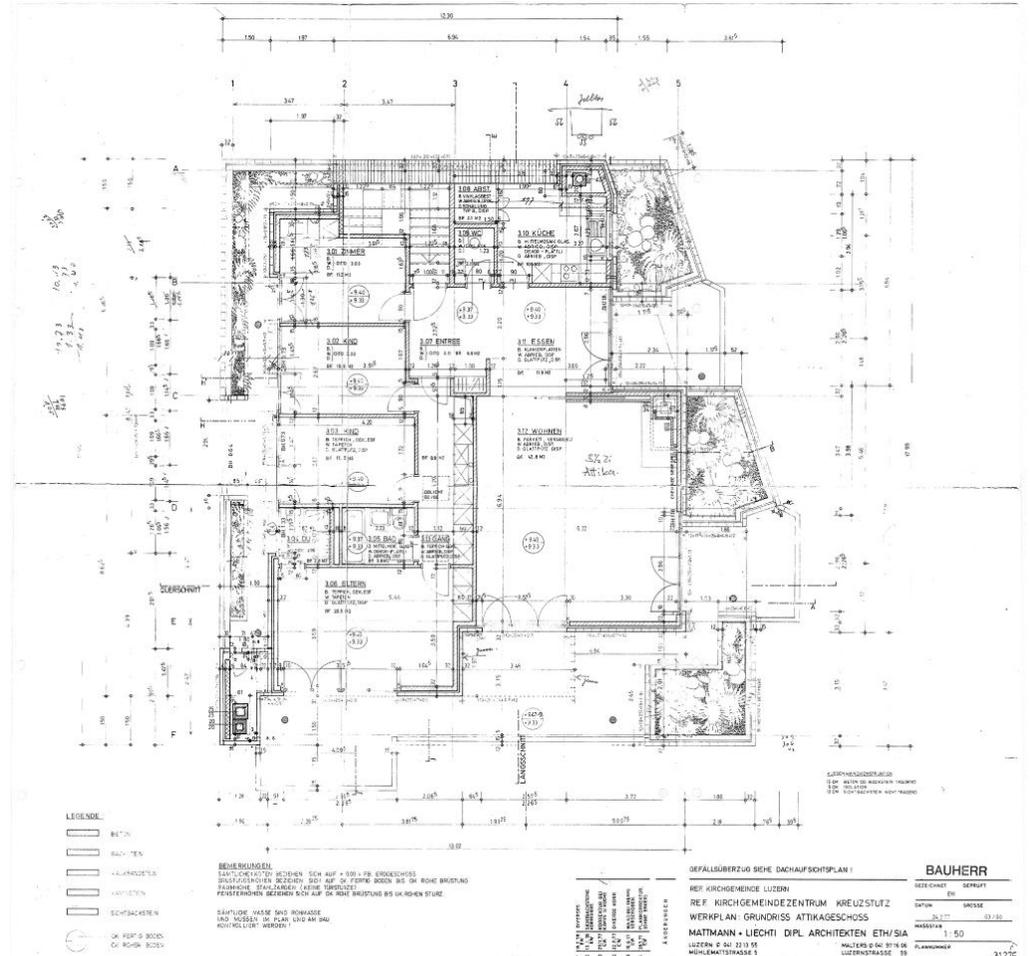
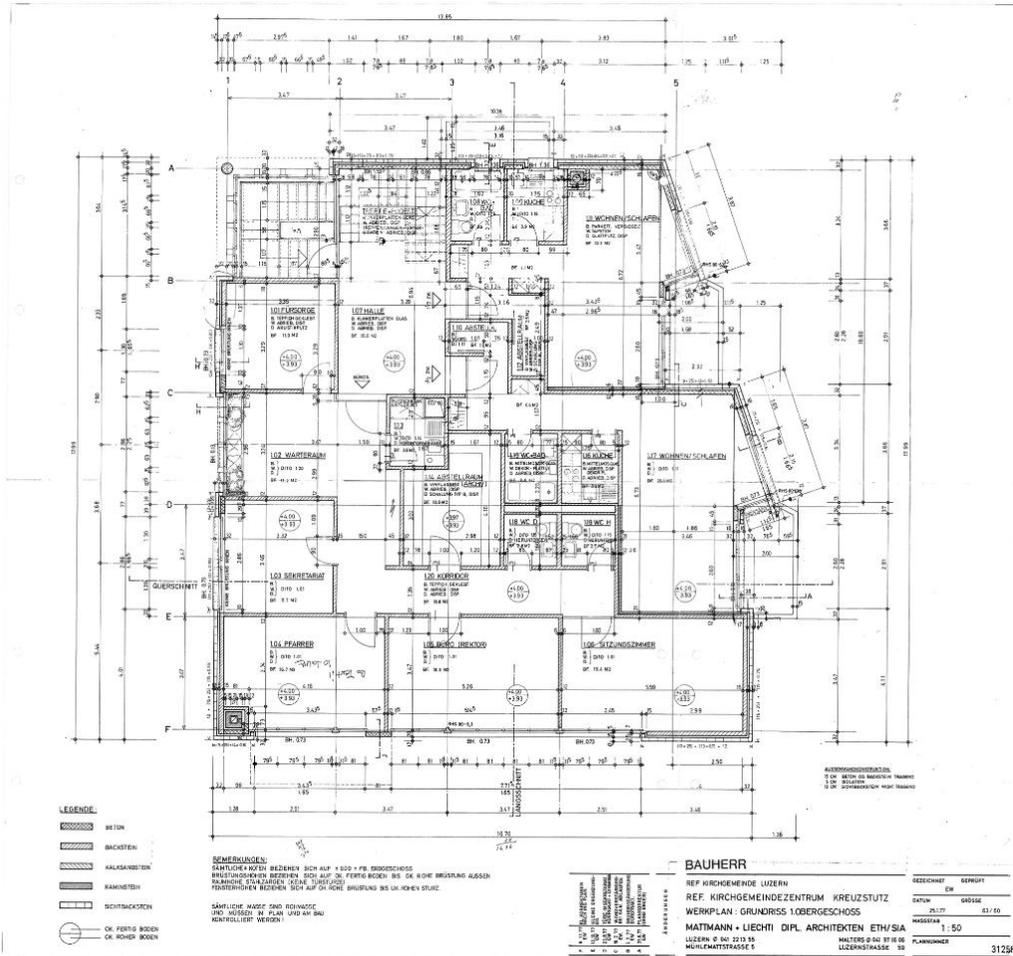


Grundriss EG

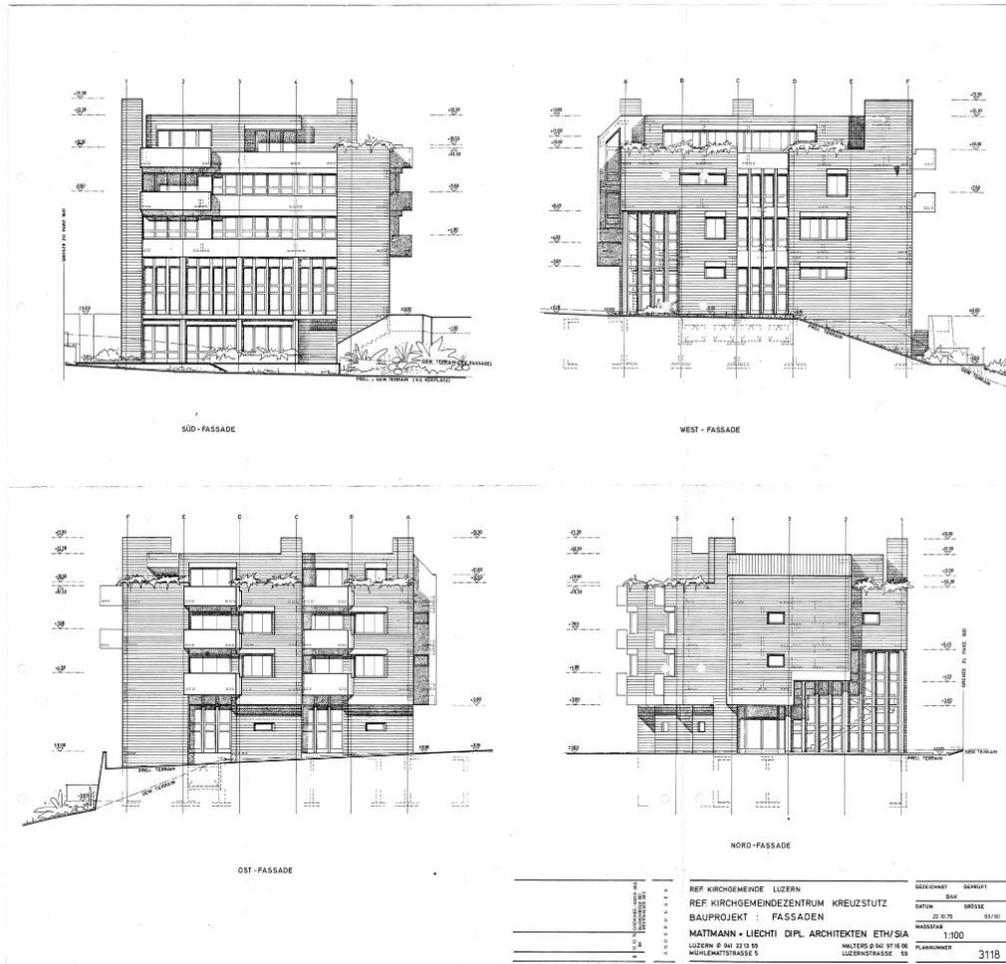


Grundriss 1. OG

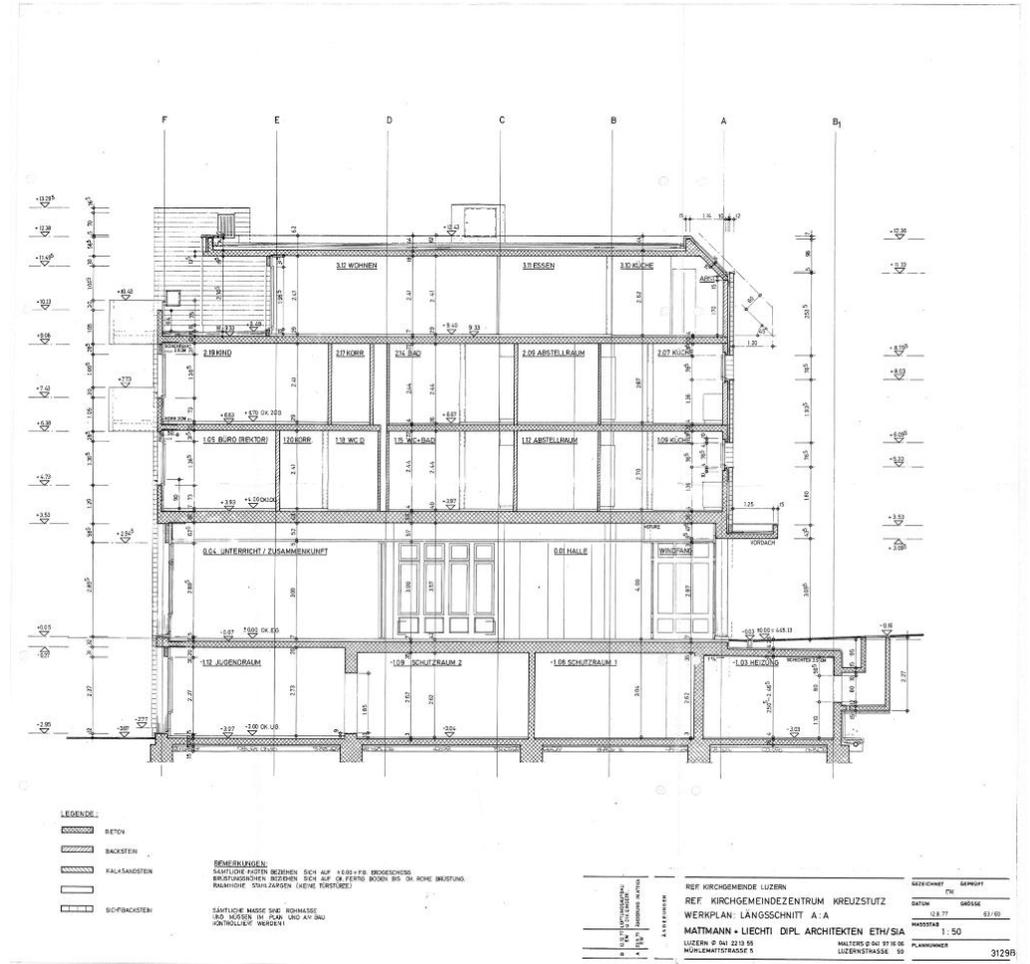
Grundriss DG



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"/>				