

**Wohn- und Geschäftliegenschaft  
Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 3,  
Fortführung mit etappierter  
Totalsanierung  
Sankt-Karli-Strasse 49  
6004 Luzern  
Schweiz**

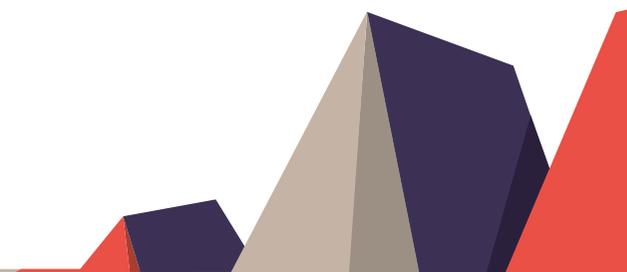


**Marktwert CHF 3'992'000**

Berichtsdatum	28.02.2024
Qualitätsstichtag	01.03.2024
Referenznummer Bewertung	125438.0001
Bewertungs ID	101-35289-106
Projektleiter	Martina Wäckerlin, Wüest Partner
Bewerter	Pascal Hofer, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	17.01.2024
Besichtigt durch	Pascal Hofer

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

**Bebauungsszenario 3: Fortführung mit etappierter Totalsanierung**



# Zusammenfassung

## Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Sankt-Karli-Strasse 49  
6004 Luzern  
Schweiz

WGS84: 47.056123 / 8.289550



Wirtschaftseinheit	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 3, Fortführung mit etappierter Totalsanierung
Referenznummer	
Eigentümer	Evang.-Ref. Kirchgemeinde Luzern
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1979
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

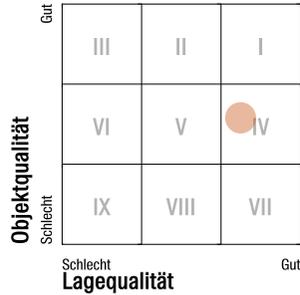


**Weitere Informationen zur Lage**  
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

## Resultate

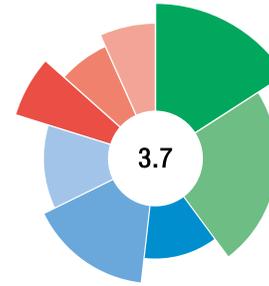
Werte ME	CHF	CHF/m² VFM
<b>Marktwert</b>	<b>3'992'000</b>	<b>4'412</b>
GVA-Wert	3'808'493	4'210
Instandsetzung Jahre 1 bis 10	2'160'000	2'388
Teuerung		1.25%
Diskontierungssatz real/nominal	2.70%	3.98%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.70%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.66%	5.47%
Bruttorendite (Soll/Ist)	2.35%	2.35%
MIRR 5/MIRR 10	2.70%	2.70%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	1.51%	1.51%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	2.78%	-2.78%

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil

- Makrolage: 4.8
- Mikrolage: 3.5
- Nutzung: 2.6
- Standard: 3.6
- Zustand: 3.1
- Vermietbarkeit: 4.5
- Verkäuflichkeit: 3.5
- Ertragsrisiko: 4.0



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)



Primäre  
Wärmeerzeugung  
Gasheizung

## 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		9	738	92%	85'920	0.0%	85'920	116	5%	229'680	311	76%	1.5%	167.3%
Parken aussen		8		5%	4'320	0.0%	4'320			4'800			1.5%	11.1%
Parken innen		2		4%	3'600	0.0%	3'600			6'000			1.5%	66.7%
Lager		1	22	0%	0		0	0		0	0		1.5%	
Freizeit/Kultur/Bildung		2	127	0%	0		0	0		0	0		1.5%	
Übrige		1	17	0%	0		0	0		0	0		1.5%	
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>905</b>	<b>100%</b>	<b>93'840</b>	<b>0.0%</b>	<b>93'840</b>	<b>95</b>		<b>240'480</b>	<b>254</b>		<b>1.5%</b>	<b>156.3%</b>

## 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)	8'197'719	218'162	241		261		100.5%		100.0%		5.2%		5.6%		5.47%
Soll-Mieterträge	8'154'139	217'002	240		261		100.0%		100.0%		5.2%		5.6%		5.44%
Weitere Erträge	43'580	1'160	1		0		0.5%		0.0%		0.0%		0.0%		0.03%
Ertragsminderungen	198'382	5'279	6		4		2.4%		1.5%		0.1%		0.1%		0.13%
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>7'999'337</b>	<b>212'882</b>	<b>235</b>		<b>257</b>		<b>98.1%</b>		<b>98.5%</b>		<b>5.1%</b>		<b>5.6%</b>		<b>5.33%</b>
Betriebskosten	473'462	12'600	14	34%	14	34%	5.8%	24%	5.3%	17%	0.3%	19%	0.3%	19%	0.32%
Instandhaltung	591'401	15'739	17	52%	17	49%	7.3%	47%	6.4%	41%	0.4%	45%	0.4%	42%	0.39%
Instandsetzung	2'875'229	76'517	85		36		35.3%		13.6%		1.8%		0.8%		1.92%
Weitere Kosten	67'649	1'800	2		0		0.8%		0.1%		0.0%		0.0%		0.05%
<b>Total Kosten</b>	<b>4'007'741</b>	<b>106'656</b>	<b>118</b>		<b>66</b>		<b>49.1%</b>		<b>25.5%</b>		<b>2.6%</b>		<b>1.4%</b>		<b>2.67%</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>3'991'596</b>	<b>106'226</b>	<b>117</b>		<b>190</b>		<b>49.0%</b>		<b>73.0%</b>		<b>2.5%</b>		<b>4.1%</b>		<b>2.66%</b>

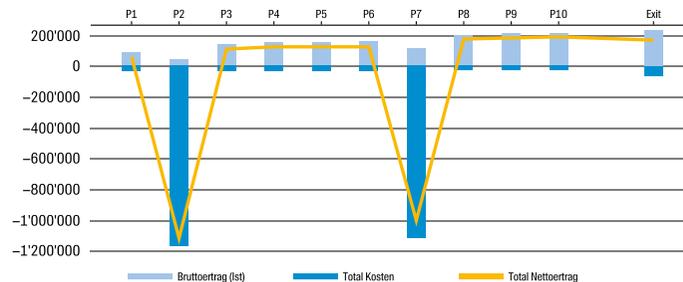
# Zusammenfassung 2

## Ergebnisse

		Perioden   Reale Cashflows										Exit
	Ann. %-Soll	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)	100.5%	93'989	93'972	145'630	160'034	160'856	161'616	161'640	208'381	218'116	219'361	236'141
Soll-Mieterträge	100.0%	93'989	93'972	135'822	150'226	151'048	151'808	151'832	208'381	218'116	219'361	236'141
Weitere Erträge	0.5%	0	0	9'808	9'808	9'808	9'808	9'808	0	0	0	0
Ertragsminderungen	2.4%	1'058	44'410	2'037	2'253	2'266	2'242	43'949	3'126	3'272	3'290	3'542
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>98.1%</b>	<b>92'931</b>	<b>49'562</b>	<b>143'593</b>	<b>157'781</b>	<b>158'590</b>	<b>159'374</b>	<b>117'691</b>	<b>205'255</b>	<b>214'844</b>	<b>216'071</b>	<b>232'598</b>
<b>Kosten</b>												
Betriebskosten	5.8%	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600	12'600
Instandhaltung	7.3%	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	15'000	15'000	15'000	15'000	15'000
Instandsetzung	35.3%	0	1'100'000	0	0	0	0	1'060'000	0	0	0	32'119
Weitere Kosten	0.8%	0	34'000	0	0	0	0	31'000	0	0	0	307
<b>Total Kosten</b>	<b>49.1%</b>	<b>32'600</b>	<b>1'166'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>1'118'600</b>	<b>27'600</b>	<b>27'600</b>	<b>27'600</b>	<b>60'027</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>49.0%</b>	<b>60'331</b>	<b>-1'117'038</b>	<b>110'993</b>	<b>125'181</b>	<b>125'990</b>	<b>126'774</b>	<b>-1'000'909</b>	<b>177'655</b>	<b>187'244</b>	<b>188'471</b>	<b>172'572</b>
<b>Marktwert per Periodenbeginn</b>		<b>3'991'596</b>	<b>4'038'162</b>	<b>5'280'503</b>	<b>5'310'469</b>	<b>5'326'850</b>	<b>5'342'853</b>	<b>5'358'492</b>	<b>6'518'661</b>	<b>6'514'426</b>	<b>6'500'347</b>	<b>6'484'644</b>
Bruttorendite p.a.		2.35%	2.33%	2.76%	3.01%	3.02%	3.02%	3.02%	3.20%	3.35%	3.37%	3.64%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		1.51%	-27.66%	2.10%	2.36%	2.37%	2.37%	-18.68%	2.73%	2.87%	2.90%	2.66%
Wertänderungsrendite p.a.		1.17%	30.77%	0.57%	0.31%	0.30%	0.29%	21.65%	-0.07%	-0.22%	-0.24%	
Total Return p.a.		2.68%	3.10%	2.67%	2.67%	2.67%	2.67%	2.97%	2.66%	2.66%	2.66%	

## Sensitivitätsanalyse

	Relative Darstellung					
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
		3.00%	2.80%	2.70%	2.60%	2.40%
Soll-Mieterträge	-10%	-28%	-23%	-20%	-17%	-10%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	13%
	+10%	8%	16%	20%	25%	35%
Leerstand	+100%	-14%	-7%	-4%	-0%	8%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	13%
	-100%	-7%	0%	4%	8%	17%
Instandsetzungskosten	-10%	-4%	3%	7%	11%	20%
	+0%	-10%	-4%	0%	4%	13%
	+10%	-16%	-10%	-7%	-4%	5%



## Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Wohnen	0.2				40%
Parken aussen	0.2				40%
Parken innen	0.2				40%
<b>Total</b>	<b>0.2</b>		<b>0.5</b>	<b>0.5</b>	<b>40%</b>

## Inhaltsverzeichnis

---

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	10
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	12
Flächenspiegel	14
Kontoübersicht	15
Qualitätsprofil kompakt	17
Fotodokumentation	19
Karten (Makrolage/Mikrolage)	24
Pläne	25
Kontext	28
Grundlagenverzeichnis	29

---

## 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 etappierten Sanierungen und deren Kosten unter einem Drittel des Gebäudeneuwertes liegen.
- Für das Mietobjekt 5.3 ist die Miete Ist unbekannt. Es wird daher die monatliche Miete der VormieterIn angenommen (CHF 780 pro Monat).
- Für die Gebrauchtleihe (Umnutzung Büro zu Wohnen) wird von der Vermieterin keine Miete verlangt.
- Für das Mietobjekt 5.4 (Gebrauchtleihe, Umnutzung Büro zu Wohnen) wird eine Leihdauer von 2 Jahren bis 28.02.2026 angenommen.
- Im Mieterspiegel sind 4 Aussenparkplätze enthalten. Bei Besichtigung wurden jedoch acht Stück gezählt. Wüest Partner geht daher davon aus, dass die restlichen durch die reformierte Kirche Luzern genutzt werden. Diese werden ohne Erträge ergänzt.
- Für die Flächen der Ref. Kirche Luzern wird eine unbefristete Mietdauer angenommen. Nach 10 Jahren werden die EG Flächen in Wohnraum umgenutzt. Die restlichen Flächen im UG bleiben der Kirche zur Nutzung erhalten.
- Das eingeschätzte Mietpotenzial entspricht den Wohnungen nach Sanierung.
- Da dieses Szenario aus Sicht der ref. Kirche Luzern bewertet wird, sind für die Flächen der ref. Kirche Luzern keine Erträge hinterlegt.
- Kosten in Zusammenhang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen werden in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

### 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 92.9m<sup>2</sup>
- Stuhlmagazin: BF 8.6m<sup>2</sup>
- Küche: BF 13.3m<sup>2</sup>
- Bereich vor Küche und WC: ca. BF 8m<sup>2</sup>
- Halle: ca. BF 60m<sup>2</sup>
- Sitzplatz: BF 11.2m<sup>2</sup>
- Garderobe: BF 10.6m<sup>2</sup>
- Total Erdgeschoss: ca. 205m<sup>2</sup>

#### Flächen Untergeschoss

- Mehrzweckraum: BF 32.9m<sup>2</sup> + BF 29.2m<sup>2</sup> + BF 14.6m<sup>2</sup> = BF 76.7m<sup>2</sup>
- Jugendraum (Spielraum und Disco, ehem. Schutzraum): BF 50.3m<sup>2</sup>
- Lager (ehem. Tankraum): BF 22m<sup>2</sup>
- WC Damen: BF 8.6m<sup>2</sup>
- WC Herren: BF 8.7m<sup>2</sup>
- Total Untergeschoss (inkl. Lager): 166.3m<sup>2</sup>

#### Definition Umnutzungsstrategie

##### Erdgeschoss

- Total umnutzbare Fläche: ca. 200m<sup>2</sup>
- > Umnutzung zu Wohnen: Zwei Wohnungen à 100m<sup>2</sup> (es sind auf beiden Gebäudeseiten Fallstränge vorhanden)

##### Untergeschoss

- Total umnutzbare Fläche (exkl. Lager, ehem. Tankraum): 144.3m<sup>2</sup>
- Jugendraum (Spielraum und Disco, ehem. Schutzraum) -> Umnutzung zu Keller à 50.3m<sup>2</sup>
- WC Herren/Damen -> Umnutzung zu Hauswartungsraum, Velo à 17.3m<sup>2</sup>
- Mehrzweckraum -> Umnutzung zu Wohnen, eine Wohnung à 76.7m<sup>2</sup>

Total umnutzbare Fläche zu Wohnen in EG und UG: rund 280m<sup>2</sup>

Die restlichen Flächen im Untergeschoss (Spiel- und Discoraum 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.

## Annahme Investitionsplanung Wüest Partner

«Das Kantonale Energiegesetz (KEng) schreibt vor, dass die Minimalanforderungen an Gebäude und gebäudetechnische Anlagen unter anderem bei der Änderung bestehender Bauten gelten, wenn die voraussichtlichen Baukosten 30 Prozent des Gebäudeversicherungswerts überschreiten (§ 11 Abs. 2 lit. b KEng). Damit soll sichergestellt werden, dass bei kostspieligen Sanierungen immer auch eine energetische Verbesserung erreicht wird. [...] Bei etappierten Sanierungen derselben Bauherrschaft ist die Gesamtsumme der einzelnen Teilprojekte relevant. Als Richtgrösse gilt ein Zeithorizont von 5 Jahren zwischen den einzelnen Baubewilligungen.» (Merkblatt, Kanton Luzern, 01.10.2021)

Gebäudeversicherungswert Kirchgemeindehaus: rund CHF 3'770'000 (GVL, 09.01.2023)  
30% des Gebäudeversicherungswert resp. mögliche Investitionssumme alle 5 Jahre: rund CHF 1'130'000

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass die Totalsanierung etappiert wird und pro Etappe jeweils max. CHF 1 Mio. investiert wird, um zu verhindern, dass energetische Neubauanforderungen erreicht werden müsse. Die gesamten Sanierungskosten können damit gegenüber einer einmaligen Totalsanierung tiefer gehalten werden, da der Sanierungsumfang geringer ist. Allerdings kommt es zu Mehrkosten aufgrund der Ineffizienzen einer Etappierung.

## Annahme Investitionsplanung Wüest Partner

1. Sanierungsperiode (Zeitraum 5 Jahre, P2-7):

- 2025: Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster), CHF 500'000
- 2025: Umnutzung EG zu Wohnen (2 x 4.5 Z.Whg à 100m<sup>2</sup>), CHF 600'000 (BKP 2, CHF 3'000/m<sup>2</sup>)

2. Sanierungsperiode (P7-12):

- 2030: Innenausbau (Bäder, Böden, Wände, Küchen), CHF 510'000
- 2030: Gebäudetechnik (Wärmeerzeugung, -verteilung, Sanitärleitungen, Elektrische Verteilung), CHF 520'000
- 2030: Zusätzliche Kosten für Umnutzung Büro 1. OG zu Wohnen (Grundriss, Ausbau Bad/WC), CHF 30'000 (restliche Kosten sind in den Kosten für Innenausbau und Gebäudetechnik enthalten)

3. Sanierungsperiode (P12-17):

- 2035: Parkierung, Umgebung, Allgemeinflächen, CHF 500'000

Bauherrenleistungen: 3% der Investitionskosten

## 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 m<sup>2</sup> und Jahr, 10.8% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 223 pro m<sup>2</sup> 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-Gütekategorie 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: 1'188m<sup>2</sup>

**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:

- 1 Zi-Whg: 6 x (34 bis 110 m<sup>2</sup> HNF)
- 4.5 Zi-Whg: 1 x (117 m<sup>2</sup> HNF)
- 6 Zi-Whg: 2 x (129 bis 139 m<sup>2</sup> HNF)

- Wohnen: 738.4 m<sup>2</sup>
- Freizeit / Kultur / Bildung: 127 m<sup>2</sup>
- Lager: 22 m<sup>2</sup>
- Nebennutzung kommerziell: 17.3 m<sup>2</sup>

- Parken innen Autos: 2 Stück
- Parken aussen Autos: 8 Stück

### Mieterträge

Die Soll-Mieterträge per Bewertungsstichtag belaufen sich auf CHF 93'840 p.a. Die Liegenschaft weist aktuell

keinen Leerstand auf. Im Detail ist die Liegenschaft wie folgt vermietet:

- 6 x 1 Zi-Whg: CHF 520 - 950/Mt. (5%-26% Quantil)
- 1 x 4.5 Zi-Whg: CHF 1'600 /Mt. (5% Quantil)
- 2 x 6 Zi-Whg: CHF 2'690 /Mt. (13% Quantil)
- Wohnen: CHF 151 - 331/m<sup>2</sup>a
- Lager: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Freizeit / Kultur / Bildung: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Nebennutzung kommerziell: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Parken innen: CHF 150 /Mt.
- Parken aussen: CHF 0 - 100/Mt.

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 240'480 p.a. und damit rund 156.3% über den aktuellen Soll-Erträgen von CHF 93'840 p.a. Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- 6 x 1 Zi-Whg: CHF 1'220 - 2'541/Mt. (67%-95% Quantil) oder CHF 277 - 426/m<sup>2</sup>a (66%-95% Quantil)
- 1 x 4.5 Zi-Whg: CHF 2'600/Mt. (73% Quantil) oder CHF 268/m<sup>2</sup>a (61% Quantil)
- 2 x 6 Zi-Whg: CHF 2'830 - 3'980/Mt. (20%-71% Quantil) oder CHF 264 - 345/m<sup>2</sup>a (59%-85% Quantil)
- Wohnen: CHF 264 - 426/m<sup>2</sup>a
- Lager: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Freizeit / Kultur / Bildung: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Nebennutzung kommerziell: CHF 0/m<sup>2</sup>a
- Parken innen: CHF 250/Mt.
- Parken aussen: CHF 0 - 100/Mt.

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 1.5% eingeschätzt.

### Betriebs- und Unterhaltskosten

- Betriebskosten Annuität (exkl. Liegenschaftssteuern): CHF 13'000
- Langfristige Instandhaltungskosten (IH) ab Periode 11: CHF 17/m<sup>2</sup>a
- Langfristige Instandsetzungskosten (IS) ab Periode 11: CHF 36/m<sup>2</sup>a

## Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

### Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	844398
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Kirchgemeindehaus Nr. 4148: Szenario 3, Fortführung mit etappierter Totalsanierung
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 <sup>2</sup>
Parzelle Kat. Nr. 1519	1	1'188
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1'188</b>

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Kirchgemeindehaus Nr. 4148	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### 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 <sup>2</sup> ]	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)	4'546
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1979	Baujahr

### Zugehöriges Grundstück

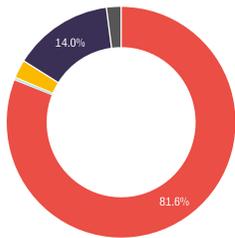
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Parzelle Kat. Nr. 1519	100.0%

### Referenzwert

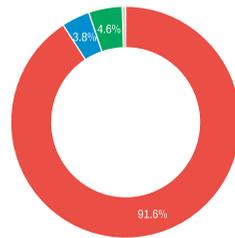
Total [CHF]			Details [CHF]				
Typ	Datum	Wert Bemerkungen	Kaufpreis/Erstellungskosten	Umbau-/Sanierungskosten	Parkierung	Bastelraum	Andere
GVA-Wert	09.01.2023	3'808'493 Schätzung vom 11. Juli 2005 (alle Gebäude)					

# Nutzungsübersicht

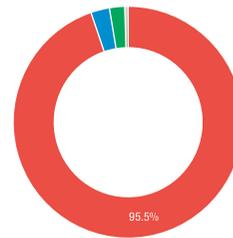
## Nutzung



## Aktuelle Miete

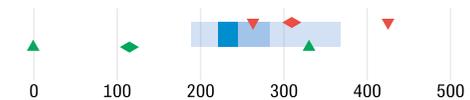


## Marktmiete



- Wohnen
- Parken innen
- Parken aussen
- Lager
- Freizeit/Kultur/Bildung
- Anderes

	Anz	Fläche	Aktuelle Miete				Marktmiete				Abw.		
			CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min		Max	Ø
<b>Wohnen</b>													
Soll-Mietertrag	9	738	85'920	91.6%	0	331	116	229'680	95.5%	264	426	311	167%
Leerstand	3	329	0.0%		0	0	0	1.5%					100%
Ist-Mietertrag	6	410	85'920		151	331	210	226'235					163%
<b>Parken innen</b>													
Soll-Mietertrag	2	0	3'600	3.8%				6'000	2.5%				67%
Leerstand			0.0%					1.5%					100%
Ist-Mietertrag	2	0	3'600					5'910					64%
<b>Parken aussen</b>													
Soll-Mietertrag	8	0	4'320	4.6%				4'800	2.0%				11%
Leerstand			0.0%					1.5%					100%
Ist-Mietertrag	8	0	4'320					4'728					9%
<b>Lager</b>													
Soll-Mietertrag	1	22	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	1	22	0		0	0	0	0					

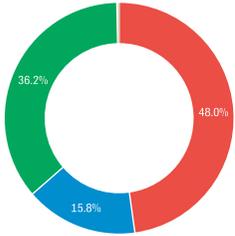


Nutzung	Aktuelle Miete							Marktmiete					Abw. CHF/m <sup>2</sup> p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Ø			
				Min	Max			Min	Max				
<b>Freizeit/Kultur/Bildung</b>													
Soll-Mietertrag	2	127	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	2	127	0		0	0	0	0		0	0	0	
<b>Nebennutzung kommerziell</b>													
Soll-Mietertrag	1	17	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	1	17	0		0	0	0	0		0	0	0	
<b>Total</b>													
Soll-Mietertrag	23	905	93'840	100.0%	0	331	95	240'480	100.0%	0	426	254	156%
Leerstand	3	329	0	0.0%	0	0	0	3'607	1.5%				
Ist-Mietertrag	20	576	93'840	100.0%	0	331	149	236'873	98.5%				152%

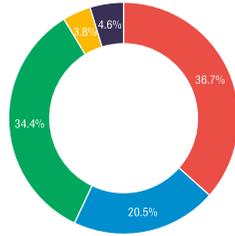
**Legende:**  
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete  
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete  
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

# Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

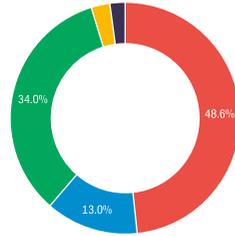
## Nutzung



## Aktuelle Miete

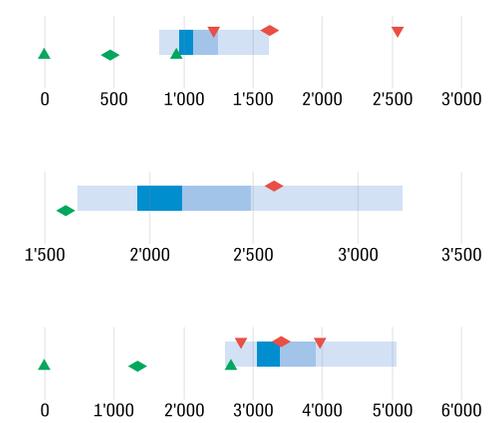


## Marktmiete



- 1 - 1.5-Zimmerwohnung
- 4 - 4.5-Zimmerwohnung
- 6 - 6.5-Zimmerwohnung
- Parken innen
- Parken aussen

	Anz	Fläche	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit	Min	Max	Ø	Abw.	Bandbreite
		Ø			%					%				CHF / Monat und Einheit	
<b>1 - 1.5-Zimmerwohnung</b>															
Soll-Mietertrag	6	59	355	34'440	36.7%	0	950	478	116'760	48.6%	1'220	2'541	1'622	239%	
Leerstand	2	100	200	0.0%		0	0	0	1.5%					100%	
Ist-Mietertrag	4	39	155	34'440		520	950	718	115'009					234%	
<b>4 - 4.5-Zimmerwohnung</b>															
Soll-Mietertrag	1	117	117	19'200	20.5%	1'600	1'600	1'600	31'200	13.0%	2'600	2'600	2'600	63%	
Leerstand				0.0%					1.5%					100%	
Ist-Mietertrag	1	117	117	19'200		1'600	1'600	1'600	30'732					60%	
<b>6 - 6.5-Zimmerwohnung</b>															
Soll-Mietertrag	2	134	267	32'280	34.4%	0	2'690	1'345	81'720	34.0%	2'830	3'980	3'405	153%	
Leerstand	1	129	129	0.0%		0	0	0	1.5%					100%	
Ist-Mietertrag	1	139	139	32'280		2'690	2'690	2'690	80'494					149%	
<b>Parken innen</b>															
Soll-Mietertrag	2		0	3'600	3.8%	150	150	150	6'000	2.5%	250	250	250	67%	
Leerstand				0.0%					1.5%					100%	
Ist-Mietertrag	2		0	3'600		150	150	150	5'910					64%	
<b>Parken aussen</b>															
Soll-Mietertrag	8		0	4'320	4.6%	0	100	45	4'800	2.0%	0	100	50	11%	
Leerstand				0.0%					1.5%					100%	
Ist-Mietertrag	8		0	4'320		0	100	45	4'728					9%	



Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete					Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit			
	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit			CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit					
				%	Min	Max	Ø	%	Min	Max	Ø			
<b>Total</b>														
Soll-Mietertrag	19	82	738	93'840	100.0%	0	2'690	412	240'480	100.0%	0	3'980	1'055	156%
Leerstand	3	110	329	0		0	0	0	3'607	1.5%				
Ist-Mietertrag	16	68	410	93'840		0	2'690	489	236'873	98.5%				152%

**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
Umnutzung Mehrzw...	■	0 W	1	1.0	90	0	0	0	24'948	2'079	95%	277	66%	1.5%							
Umnutzung restlich...	■	0 W	1	1.0	110	0	0	0	30'492	2'541	95%	277	66%	1.5%							
5.2	Maziar Khodadadi	1 W	1	1.0	34	11'400	950	331	14'640	1'220	67%	426	95%	1.5%	19.00	+28%					40%
5.3	Desirée Aspinen-Zimmermann	1 W	1	1.0	41	9'360	780	226	15'720	1'310	74%	380	95%	1.5%	19.00	+68%					40%
Umnutzung Büro zu...	■	1 W	1	6.0	129	0	0	0	33'960	2'830	20%	264	59%	1.5%							
5.5	Erwin Isenegger	2 W	1	1.0	41	6'240	520	151	15'840	1'320	74%	383	95%	1.5%	19.00	+154%					40%
5.6	Luzia Leiseder	2 W	1	1.0	37	7'440	620	199	15'120	1'260	71%	404	95%	1.5%	19.00	+103%					40%
5.4	Dominik Ruckli	2 W	1	4.5	117	19'200	1'600	165	31'200	2'600	73%	268	61%	1.5%	19.00	+63%					40%
5.7	Pius Weinprächtiger	3 W	1	6.0	139	32'280	2'690	233	47'760	3'980	71%	345	85%	1.5%	19.00	+48%					40%
Lager (ehem. Tankr...	Ref. Kirche Luzern	-1 L	1		22	0	0	0	0	0		0		1.5%	0.00						40%
Spiel- Discoräum (e...	Ref. Kirche Luzern	-1 FKB	1		50	0	0	0	0	0		0		1.5%	0.00						40%
WC Herren/Damen	Ref. Kirche Luzern	-1 NK	1		17	0	0	0	0	0		0		1.5%	0.00						40%
Mehrzweckraum (J...	Ref. Kirche Luzern	-1 FKB	1	1.0	77	0	0	0	0	0		0		1.5%	0.00						40%
Aussenparkplatz	Dominik Ruckli	0 PA	1			960	80		1'200	100				1.5%	5.00	+25%					40%
Aussenparkplatz	Werner Walter	0 PA	1			1'200	100		1'200	100				1.5%	5.00	+0%					40%
Aussenparkplatz	In Vermietung	0 PA	1			1'200	100		1'200	100				1.5%	105.00	+0%					40%
Aussenparkplatz	Aline Doucet	0 PA	1			960	80		1'200	100				1.5%	510.00	+25%					40%
Aussenparkplatz	Ref. Kirche Luzern	0 PA	1			0	0		0	0				1.5%	0.00						40%
Aussenparkplatz	Ref. Kirche Luzern	0 PA	1			0	0		0	0				1.5%	0.00						40%
Aussenparkplatz	Ref. Kirche Luzern	0 PA	1			0	0		0	0				1.5%	0.00						40%
Aussenparkplatz	Ref. Kirche Luzern	0 PA	1			0	0		0	0				1.5%	0.00						40%
Garagenplatz	Thomas Barmettler (Chäs Barmett...	0 PI	1			1'800	150		3'000	250				1.5%	5.00	+67%					40%
Garagenplatz	Erwin Isenegger	0 PI	1			1'800	150		3'000	250				1.5%	5.00	+67%					40%
						<b>%-Soll</b>			<b>%-Soll</b>												
<b>Total Soll-Mietertrag</b>			<b>23</b>		<b>905</b>	<b>93'840</b>	<b>100.0%</b>	<b>95</b>	<b>240'480</b>	<b>871</b>		<b>254</b>	<b>100.0%</b>			<b>+156%</b>					
<b>Total Leerstand</b>			<b>3</b>		<b>329</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>		<b>3'607</b>				<b>1.5%</b>								
<b>Total Mieter</b>			<b>20</b>		<b>576</b>	<b>93'840</b>	<b>100.0%</b>		<b>236'873</b>				<b>98.5%</b>			<b>+152%</b>					

**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	
<b>Erträge</b>																
<b>Soll-Mieterträge</b>			<b>217'002</b>	<b>100.0%</b>		<b>93'989</b>	<b>93'972</b>	<b>135'822</b>	<b>150'226</b>	<b>151'048</b>	<b>151'808</b>	<b>151'832</b>	<b>208'381</b>	<b>218'116</b>	<b>219'361</b>	<b>236'141</b>
<b>Leerstand</b>			<b>4'179</b>	<b>1.9%</b>		<b>1'058</b>	<b>1'410</b>	<b>2'037</b>	<b>2'253</b>	<b>2'266</b>	<b>2'242</b>	<b>43'949</b>	<b>3'126</b>	<b>3'272</b>	<b>3'290</b>	<b>3'542</b>
<b>Ertragsausfälle</b>			<b>1'101</b>	<b>0.5%</b>		<b>0</b>	<b>43'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mietzinsreduktion währe...			1'101	0.5%		0	43'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Weitere Erträge</b>			<b>1'160</b>	<b>0.5%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9'808</b>	<b>9'808</b>	<b>9'808</b>	<b>9'808</b>	<b>9'808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Überwälzung Gebäudehü...			1'160	0.5%		0	0	9'808	9'808	9'808	9'808	9'808	0	0	0	0
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>			<b>212'882</b>	<b>98.1%</b>		<b>92'931</b>	<b>49'562</b>	<b>143'593</b>	<b>157'781</b>	<b>158'590</b>	<b>159'374</b>	<b>117'691</b>	<b>205'255</b>	<b>214'844</b>	<b>216'071</b>	<b>232'598</b>
<b>Kosten</b>																
<b>Betriebskosten</b>			<b>12'600</b>	<b>5.8%</b>	<b>24%</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>	<b>12'600</b>
%			<b>5.81%</b>			<b>13.41%</b>	<b>13.41%</b>	<b>9.28%</b>	<b>8.39%</b>	<b>8.34%</b>	<b>8.30%</b>	<b>8.30%</b>	<b>6.05%</b>	<b>5.78%</b>	<b>5.74%</b>	<b>5.34%</b>
Versicherung			1'500	0.7%	22%	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500
Verwaltung			8'000	3.7%	28%	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000
Übrige Aufwendungen			1'300	0.6%	61%	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300	1'300
Hauswartung			900	0.4%	71%	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
Versorgung			900	0.4%	53%	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
<b>Instandhaltung</b>			<b>15'739</b>	<b>7.3%</b>	<b>47%</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>
%			<b>7.25%</b>			<b>21.28%</b>	<b>21.28%</b>	<b>14.73%</b>	<b>13.31%</b>	<b>13.24%</b>	<b>13.17%</b>	<b>9.88%</b>	<b>7.20%</b>	<b>6.88%</b>	<b>6.84%</b>	<b>6.35%</b>
<b>Instandsetzung</b>			<b>76'517</b>	<b>35.3%</b>		<b>0</b>	<b>1'100'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'060'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32'119</b>
%			<b>35.26%</b>			<b>0.00%</b>	<b>1170.57%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>698.14%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>13.60%</b>
Instandsetzungen			76'517	35.3%		0	1'100'000	0	0	0	0	1'060'000	0	0	0	32'119
<b>Weitere Kosten</b>			<b>1'800</b>	<b>0.8%</b>		<b>0</b>	<b>34'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307</b>
Bauherrenleistungen			1'800	0.8%		0	34'000	0	0	0	0	31'000	0	0	0	307
<b>Total Kosten</b>			<b>106'656</b>	<b>49.1%</b>		<b>32'600</b>	<b>1'166'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>32'600</b>	<b>1'118'600</b>	<b>27'600</b>	<b>27'600</b>	<b>27'600</b>	<b>60'027</b>
<b>Total Nettoertrag</b>			<b>106'226</b>	<b>49.0%</b>		<b>60'331</b>	<b>-1'117'038</b>	<b>110'993</b>	<b>125'181</b>	<b>125'990</b>	<b>126'774</b>	<b>-1'000'909</b>	<b>177'655</b>	<b>187'244</b>	<b>188'471</b>	<b>172'572</b>

### Erträge

- 2025-2030: 40% Überwälzung der Sanierungskosten für die Gebäudehülle, ab 2031 dann vollständige Überwälzung (siehe Annahme unten)

### Leerstand und Ertragsausfälle

- 2025: 50% Mietzinsreduktion auf Wohnnutzungen während Umbauarbeiten
- 2030: 50% Leerstand während den Wohnungssanierungen

### Annahme Investitionsplanung Wüest Partner

1. Sanierungsperiode (Zeitraum 5 Jahre, P2-7):

- 2025: Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster), CHF 500'000
- 2025: Umnutzung EG zu Wohnen (2 x 4.5 Z.Whg à 100m<sup>2</sup>), CHF 600'000 (BKP 2, CHF 3'000/m<sup>2</sup>)

2. Sanierungsperiode (P7-12):

- 2030: Innenausbau (Bäder, Böden, Wände, Küchen), CHF 510'000
- 2030: Gebäudetechnik (Wärmeerzeugung, -verteilung, Sanitärleitungen, Elektrische Verteilung), CHF 520'000
- 2030: Zusätzliche Kosten für Umnutzung Büro 1. OG zu Wohnen (Grundriss, Ausbau Bad/WC), CHF 30'000 (restliche Kosten sind in den Kosten für Innenausbau und Gebäudetechnik enthalten)

3. Sanierungsperiode (P12-17):

- 2035: Parkierung, Umgebung, Allgemeinflächen, CHF 500'000

Bauherrenleistungen: 3% der Investitionskosten

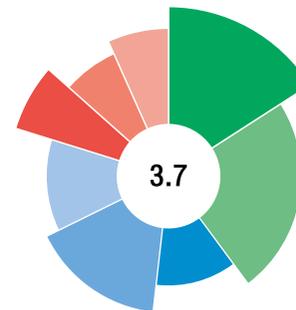
**Annahmen zur Sanierung 2030-2031**

- Für die Fortführung der Überwälzung, Berücksichtigung der Gesamtsanierung (Aussen-, Innensanierung und Gebäudetechnik): CHF 1,560,000 (ca. CHF 260,000 pro Wohnung (6 Bestandeswohnungen) resp. CHF 3,800/m<sup>2</sup>; Annahme Wüest Partner).
- Mietzinsanpassung: wertvermehrender Anteil 40% Amortisation über 30 Jahre, Bruttorendite 4.90%, Überwälzung Sanierungskosten CHF 30,600/a;
- Ertragsentwicklung: Mietzinssteigerung vor Sanierung 0.0% p.a.; Sanierungsleerstand 50%; netto Mietzinsanpassung CHF 75/m<sup>2</sup> p.a; Marktmiete erreicht innert 19 Jahren (Mietzinssteigerung 1.0% p.a.).

## Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating	
<b>Wohnen</b>	<b>100</b>	<b>3.7 - Überdurchschnittlich</b>	■■■■■
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■
■ Makrolage	40	4.8 - Exzellent	■■■■■
■ Mikrolage	60	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Mietwohnen	100	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>3.1 - Durchschnittlich</b>	■■■■■
■ Nutzung	30	2.6 - Unterdurchschnittlich	■■■■■
■ Raumqualität	40	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Grundrissqualität	45	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Flächenverhältnisse	35	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Raumhöhe	20	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Flexibilität	40	2.6 - Leicht unterdurchschnittlich	■■■■■
Anpassungsfähigkeit	50	2.5 - Leicht unterdurchschnittlich	■■■■■
Möblierbarkeit	35	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Grundrisseffizienz	15	2.0 - Mit Defiziten	■■■■■
■ Parkierung	20	1.8 - Mit Defiziten	■■■■■
Parkierung	50	1.0 - Sehr tief	■■■■■
Innenschliessung	30	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Aussenschliessung	20	2.0 - Mit Defiziten	■■■■■
■ Standard	40	3.6 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Rohbau	34	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Gebäudehülle	23	4.7 - Exklusiv	■■■■■
Innenausbau	14	3.1 - Durchschnittlich	■■■■■
Technik	19	2.9 - Durchschnittlich	■■■■■
Umgebung	2	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Parkierung	5	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Zustand	30	3.1 - Intakt	■■■■■
Rohbau	34	4.0 - Gut	■■■■■
Gebäudehülle	23	2.7 - Beeinträchtigt bis intakt	■■■■■
Innenausbau	14	2.4 - Beeinträchtigt bis intakt	■■■■■
Technik	19	2.1 - Beeinträchtigt	■■■■■

	Gewichtung	Rating	
Umgebung	2	3.0 - Intakt	■■■■■
Parkierung	5	4.0 - Gut	■■■■■
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■



	Gewichtung	Rating	
<b>Bauland</b>		<b>3.6 - Überdurchschnittlich</b>	
<b>Qualität</b>	<b>100</b>	<b>3.6 - Überdurchschnittlich</b>	
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	
<b>Total</b>			
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.8 - Exzellent</b>	
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>3.5 - Überdurchschnittlich</b>	
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>2.6 - Unterdurchschnittlich</b>	
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>3.6 - Leicht überdurchschnittlich</b>	
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>3.1 - Intakt</b>	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Gut</b>	

## 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

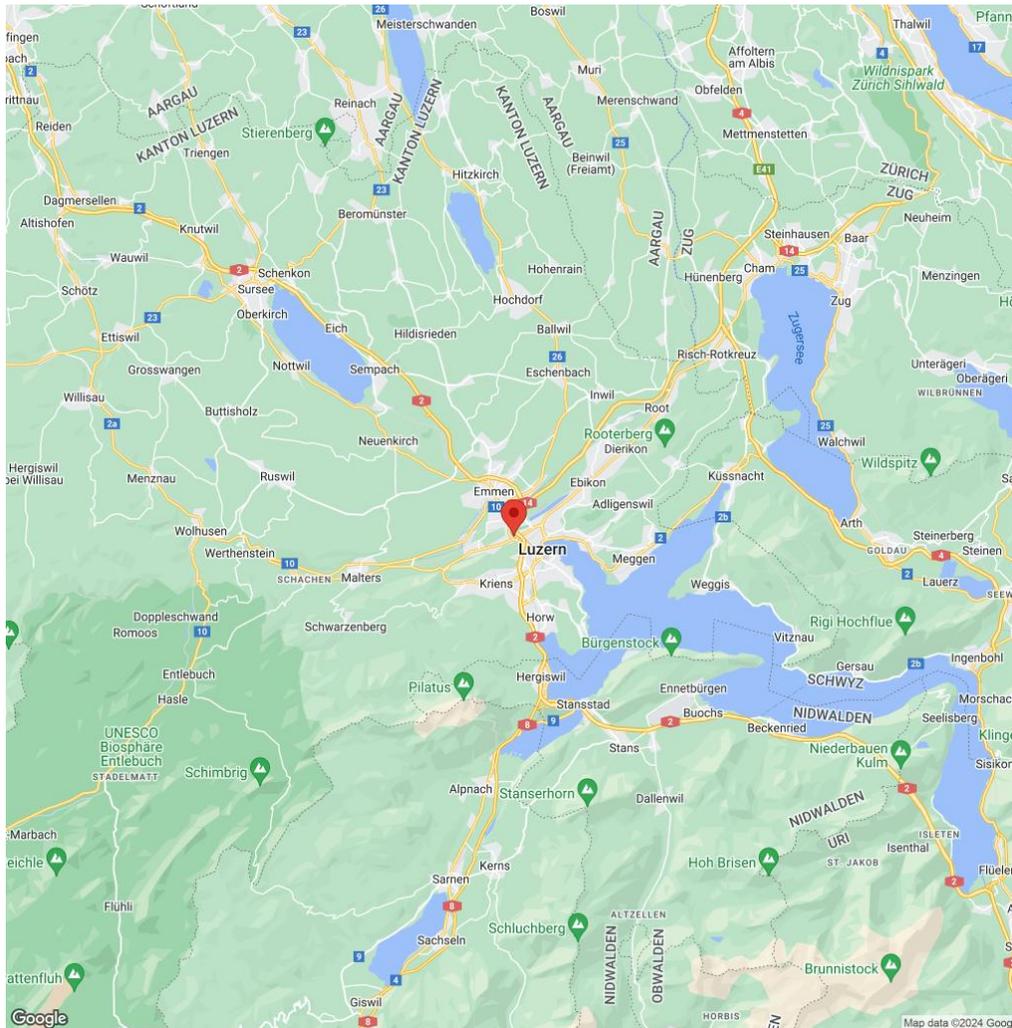


Parkierung, 1979

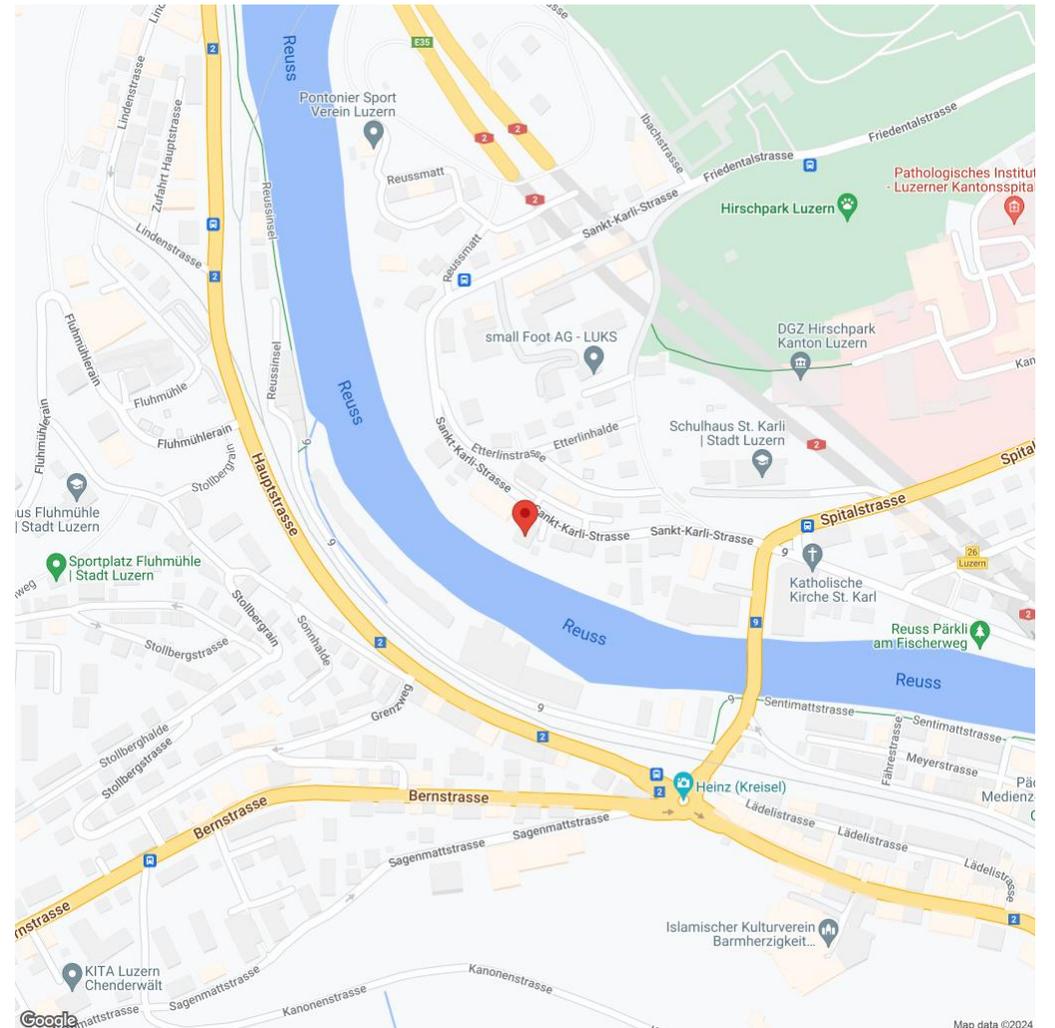


# Karten

## Makrolage

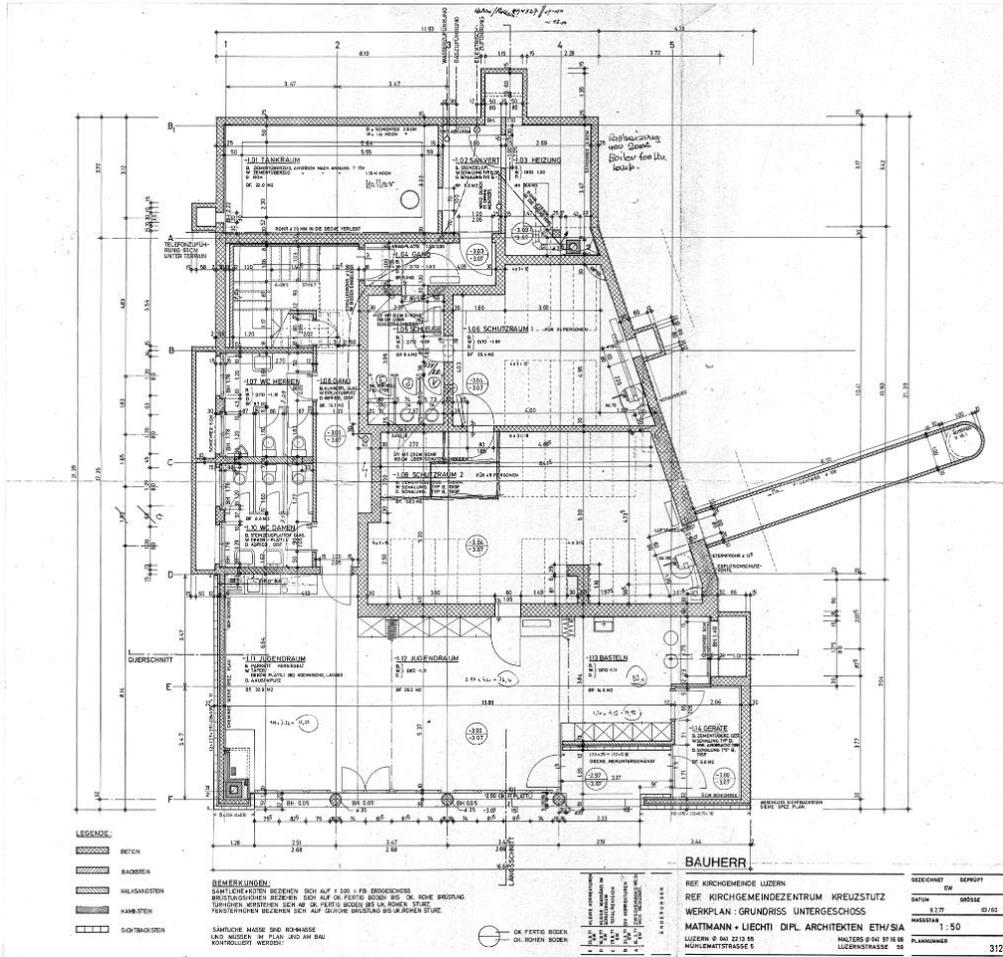


## Mikrolage

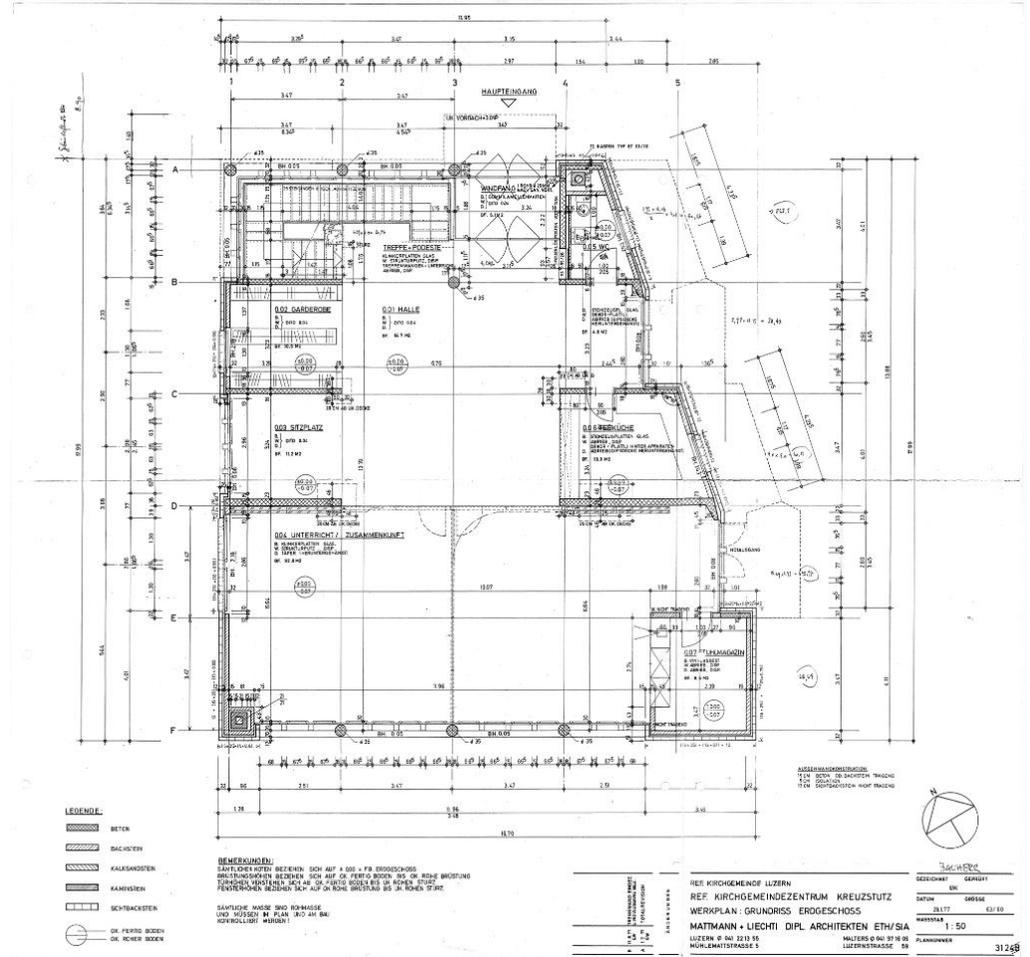


# Pläne

## Grundriss UG

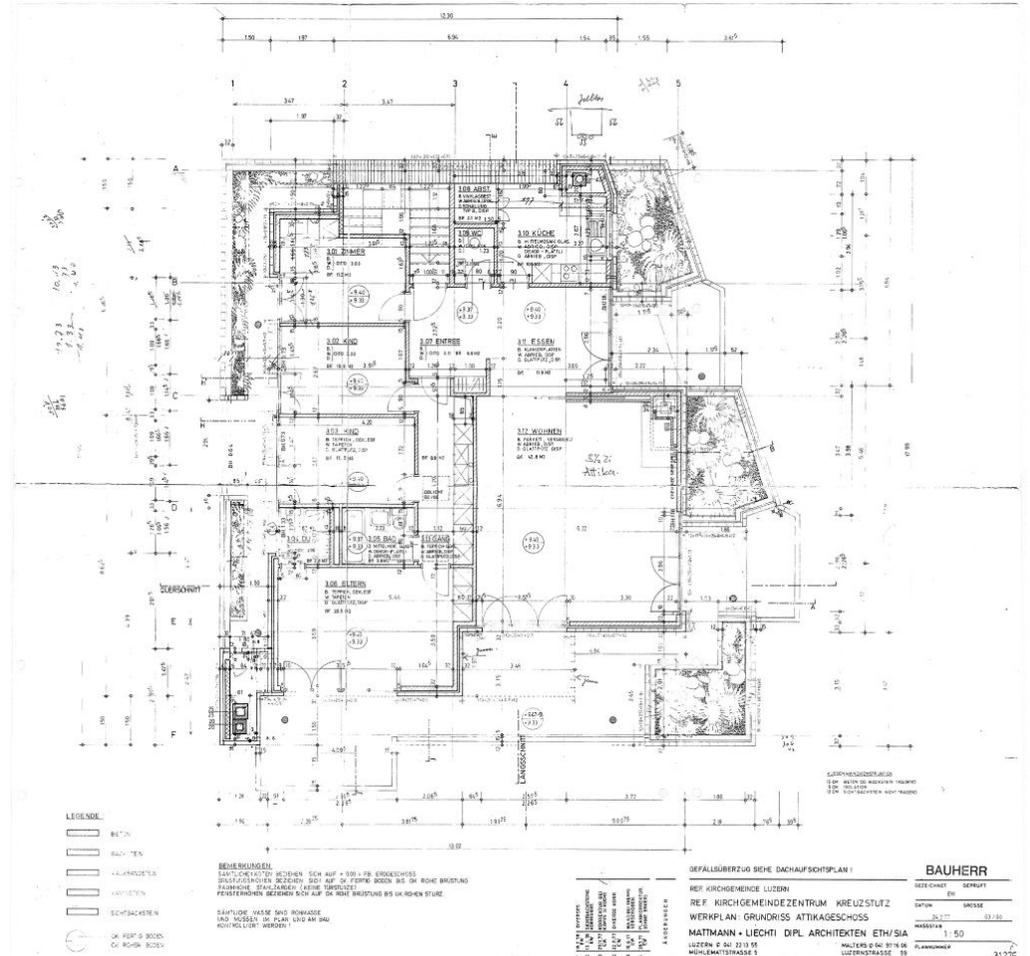
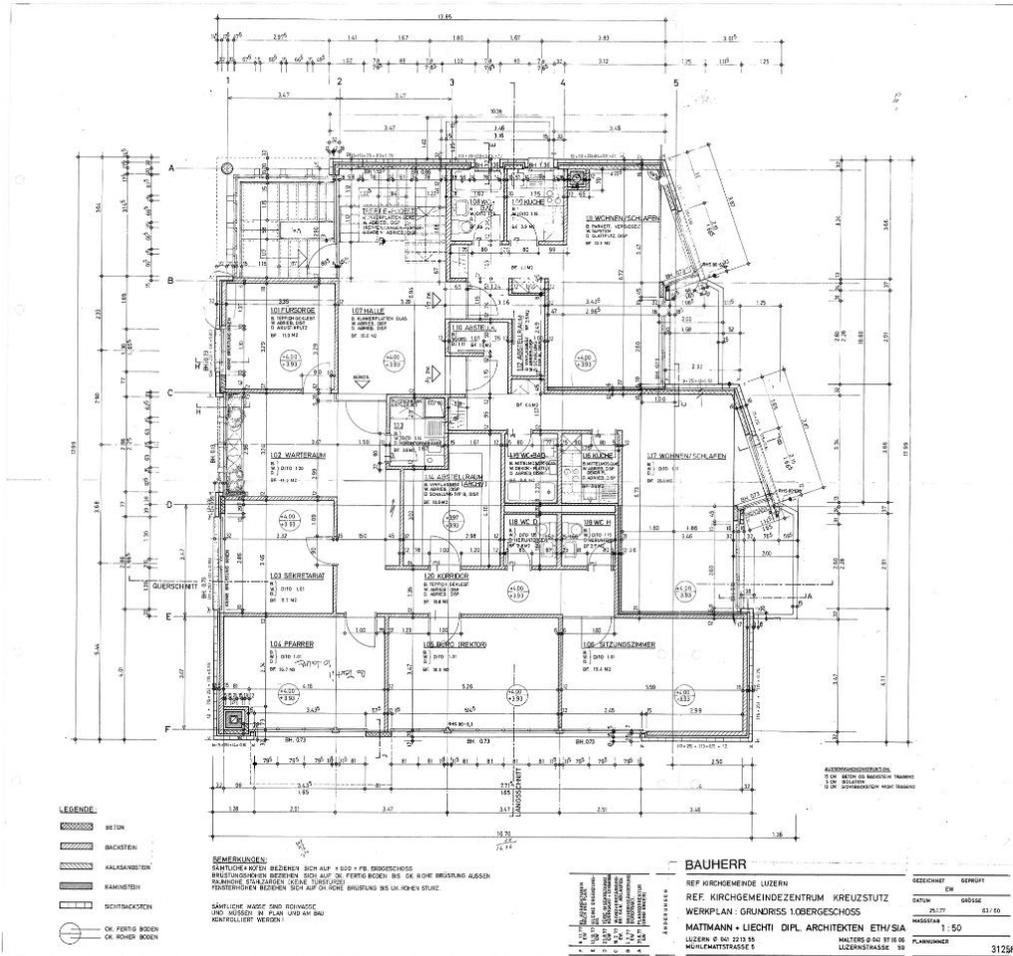


## Grundriss EG

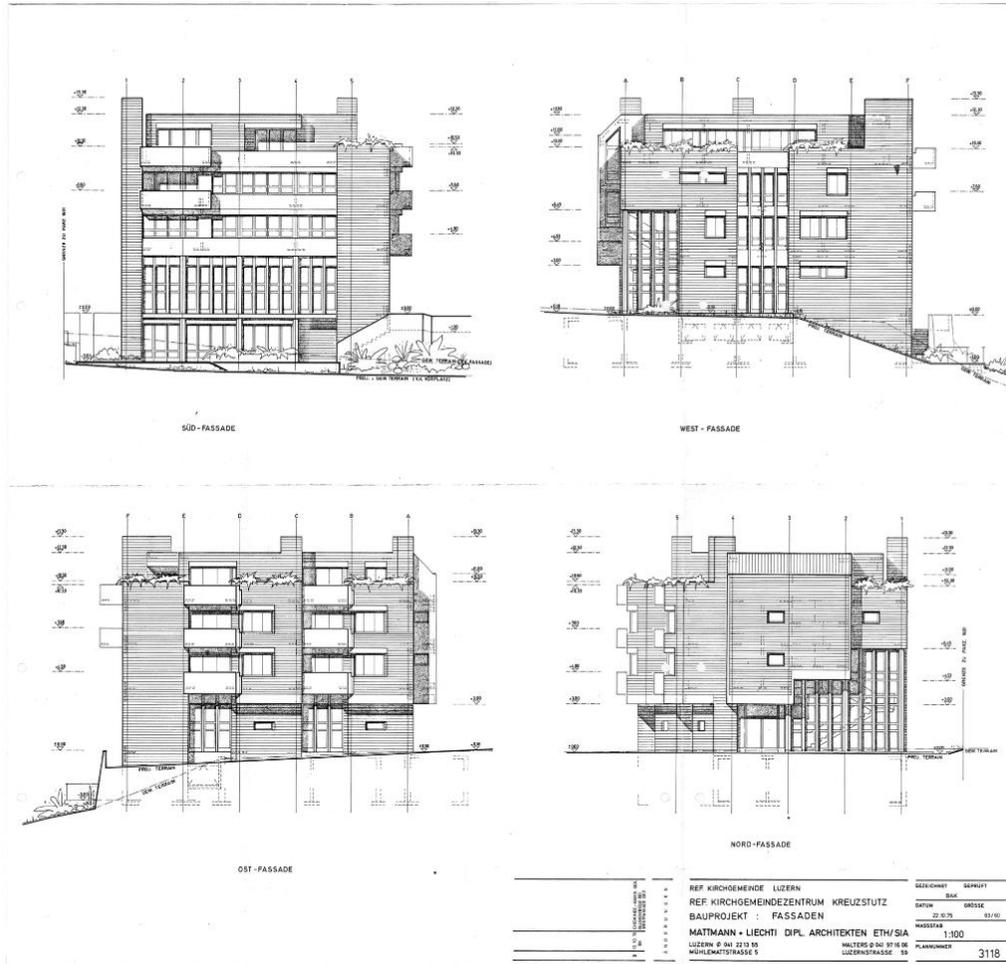


Grundriss 1. OG

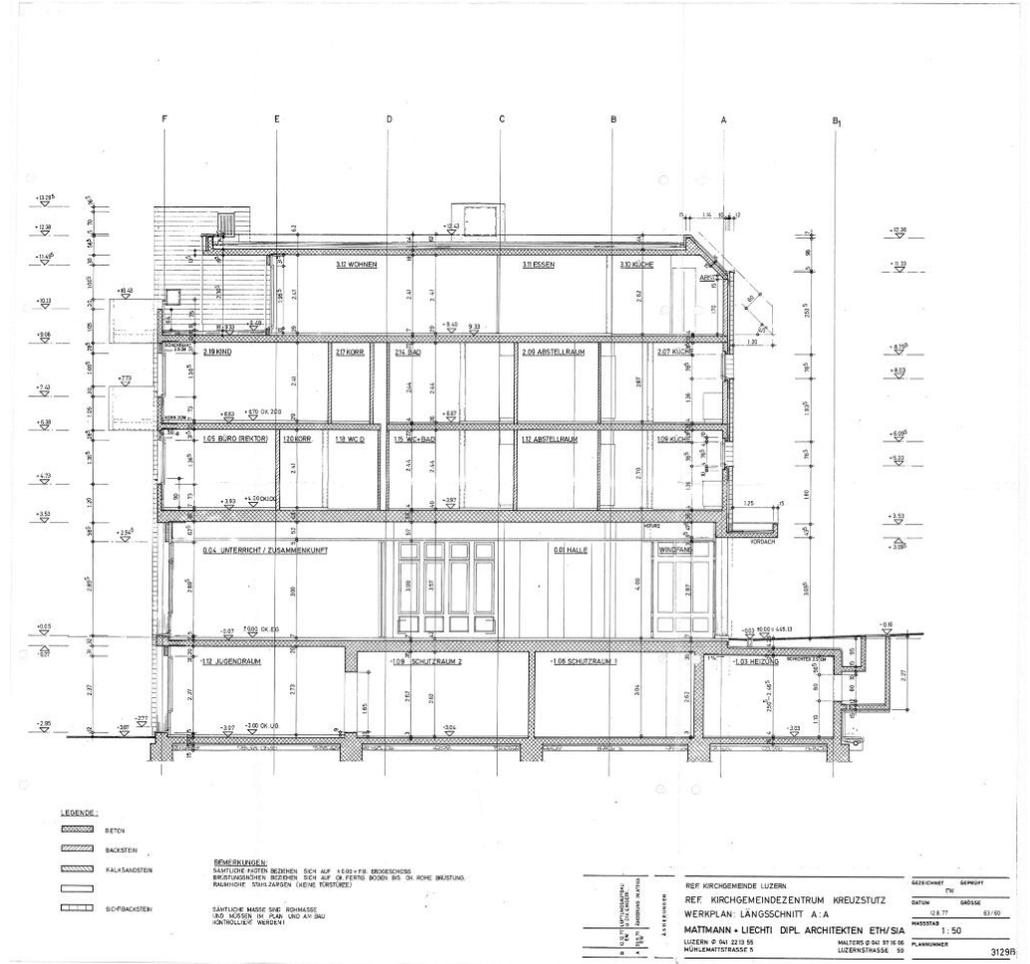
Grundriss DG



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"/>				
<b>Verwaltung</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
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"/>				
<b>Bau</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
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"/>				
<b>Diverses</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
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"/>				