

**LEUENBERGER ANALYSIERT**  
Neues im Dorfkern

Version  
**KOMPAKT**

**fact sheet**

Parzelle Nr. 1234, Beispielortschaft  
Edi Fankhauser | 041 459 72 27  
e.fankhauser@l-immobilien.ch

Sursee, 3. Mai 2021

## Überblick Bestand

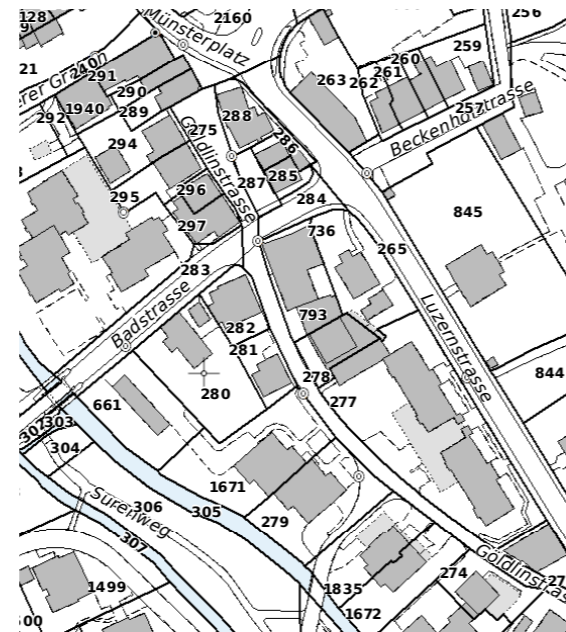
Das bestehende Wohnhaus wurde im Jahr 1942 erbaut. Mittlerweile weist die Liegenschaft Renovationsbedarf auf und es ist möglich, das Grundstück effizienter zu bebauen.

Deshalb beauftragt Familie Muster Leuenberger Immobilien, die Kosten und Erträge eines Neubaus mit «Leuenberger analysiert» zu ermitteln und eine Handlungsempfehlung abzugeben.

Wie im Vorgespräch vereinbart, wird vorliegend das Potential eines Neubaus als Renditeliegenschaft mit Mietwohnungen geprüft.

## Grundlagen

Parzelle	1234
Strasse	Beispielsgasse 8
Grundbuch	Beispielortschaft
Bauzone	Dorfzone
Grundstücksfläche	608m <sup>2</sup>
AZ/ÜZ	keine Vorgabe
Anzahl Vollgeschosse	3
Max. Gebäudetiefe/-länge	13m/26m



**Beispielhafter Situationsplan von Sursee (kein Zusammenhang mit effektiver Lage des Grundstücks)**

## Bebauungsszenario

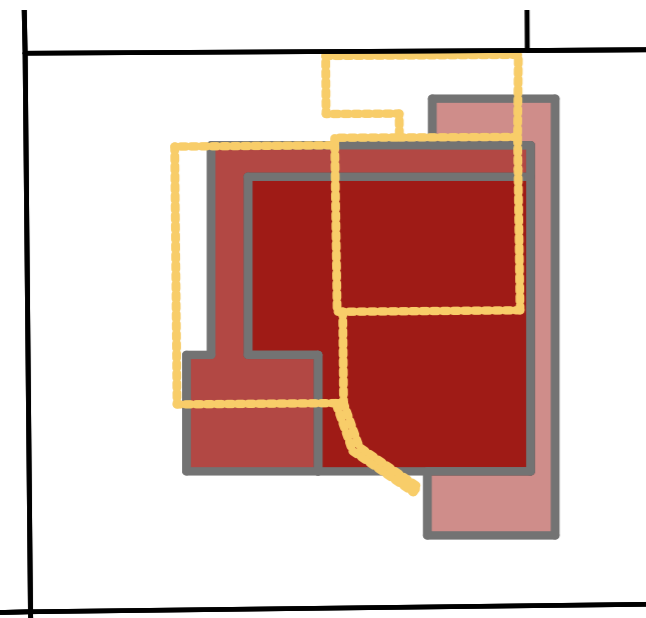
Das Grundstück liegt in der Dorfzone, in welcher keine Ausnutzungs- oder Überbauungsziffer definiert ist.

Bauten in dieser Zone müssen sich gestalterisch gut in den Ortskern einordnen. Für die Kostenkalkulation wird von einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen ausgegangen.

## Flächenangebot Neubau

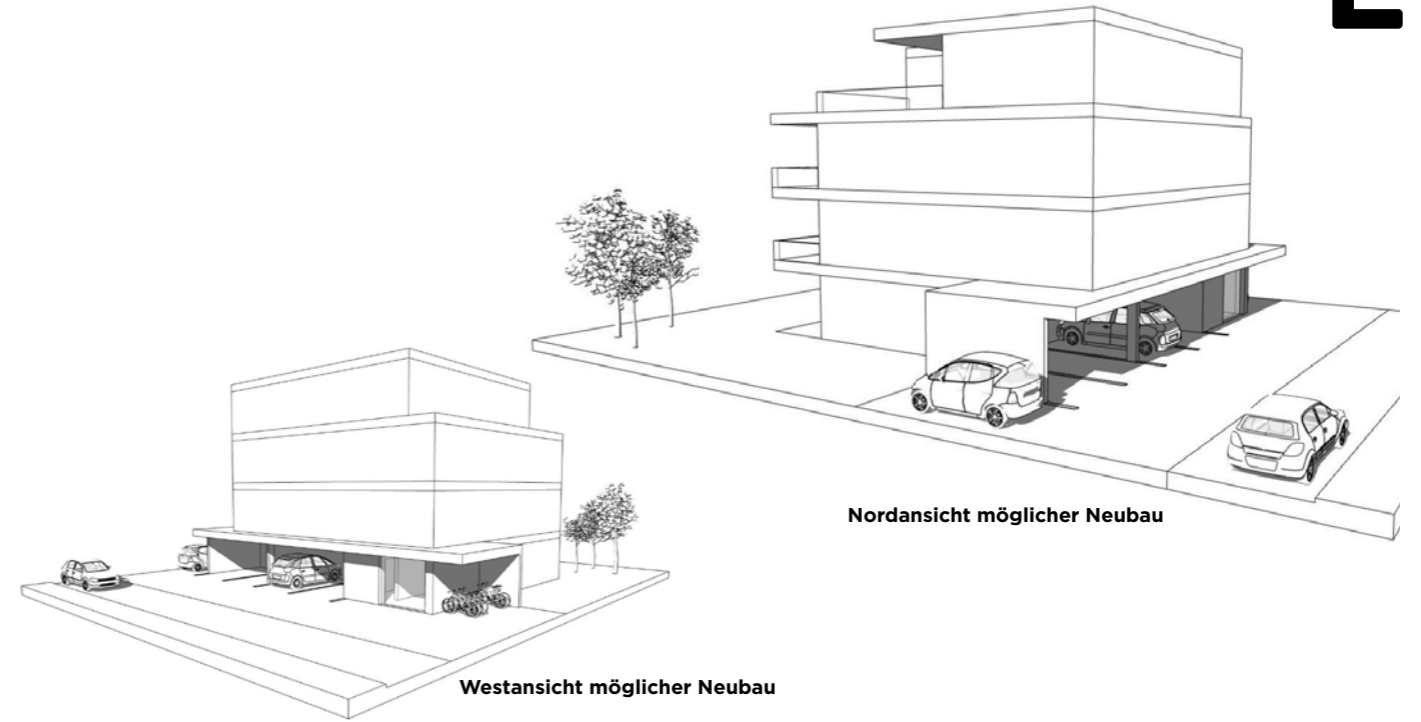
Es lassen sich auf vier Geschossen insgesamt rund 422m<sup>2</sup> Nettowohnfläche realisieren, das Erdgeschoss bietet Platz für vier Carports.

Dieses Flächenangebot entspricht ungefähr vier 3.5-Zimmer-wohnungen à 106 m<sup>2</sup>.



Parzelle Nr. 1234

- Neubau
- bestehendes Gebäude



Für das Neubau-Mehrfamilienhaus ergibt sich folgende Kalkulation:

## Anlagekosten

Landwert	CHF	900'000	CHF 1'480/m <sup>2</sup>
Vorbereitung			
Abbruch bestehendes Gebäude	CHF	80'000	
Sonstige Vorbereitungsarbeiten	CHF	30'000	
Gebäudeneubaukosten	CHF	1'700'000	mittlerer Ausbaustandard
Umgebungsarbeiten	CHF	60'000	
Baunebenkosten	CHF	70'000	
<b>Anlagekosten total</b>	<b>CHF</b>	<b>2'840'000</b>	

## Wirtschaftlichkeit Mietliegenschaft

Mietertrag Wohnungen und Carports	CHF	110'000	- CHF 2'600 netto für 4.5 Zimmer-WHG
Anlagekosten	CHF	2'840'000	
<b>Bruttorendite</b>		<b>3.9%</b>	

## Leuenberger analysiert

Ein Ersatzneubau ist aufgrund des Alters der Bestandesliegenschaft empfehlenswert, um das Ausnutzungspotential bau- und ertrags-technisch optimal auszuschöpfen.

Als Alternative haben wir die Sanierung der bestehenden Liegenschaft geprüft. Diese Variante wurde nach Rücksprache mit Familie Muster nicht vertieft, da das Kosten-/Nutzenverhältnis nicht stimmig ist.

Aufgrund der zentralen Lage im Dorfkern, lassen sich Neubau-Mietwohnungen mit einer ansprechenden Bruttorendite realisieren und betreiben.

## Ausblick

In unserer Auseinandersetzung mit Ihrer Liegenschaft hat sich gezeigt, dass die Lage auch für Eigentumswohnungen interessant ist. Im Sinne einer ganzheitlichen Analyse empfehlen wir, die Wirtschaftlichkeit von Eigentumswohnungen ebenfalls zu prüfen.

Diese Handlungsempfehlung sowie sämtliche Inhalte dieser Analyse erläutern wir Ihnen in einem Gespräch gerne persönlich.

