

**LEUENBERGER ANALYSIERT**  
Neues im Dorfkern

Version  
**KONKRET**

**fact sheet**

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

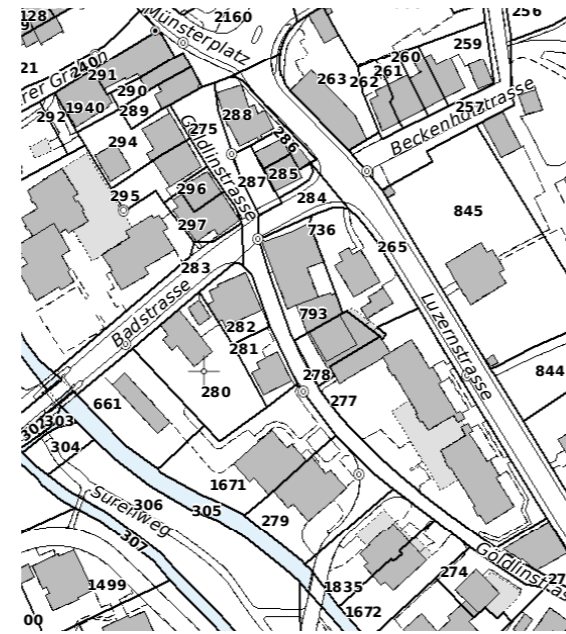
Sursee, 3. Mai 2021

## 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.

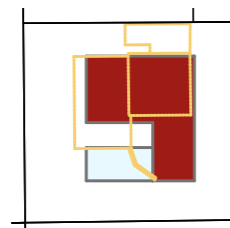
Wie im Vorgespräch vereinbart, wird vorliegend das Potential eines Neubaus als Renditeliegenschaft mit Mietwohnungen geprüft.



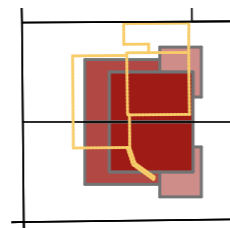
Beispielhafter Situationsplan von Sursee (kein Zusammenhang mit effektiver Lage des Grundstücks)

## Grundlagen

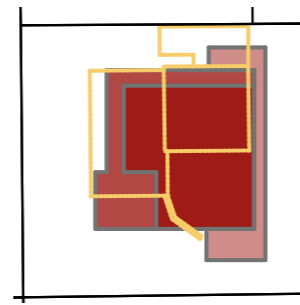
Parzelle	1234
Strasse	Beispielsgasse 8
Grundbuch	Beispielortschaft
Bauzone	Dorfzone
Grundstücksfläche	608 m <sup>2</sup>
AZ/ÜZ	keine Vorgabe
Anzahl Vollgeschosse	3
Max. Gebäudetiefe/-länge	13m/26m



Szenario 1 Einfamilienhaus



Szenario 2 Doppelfamilienhaus



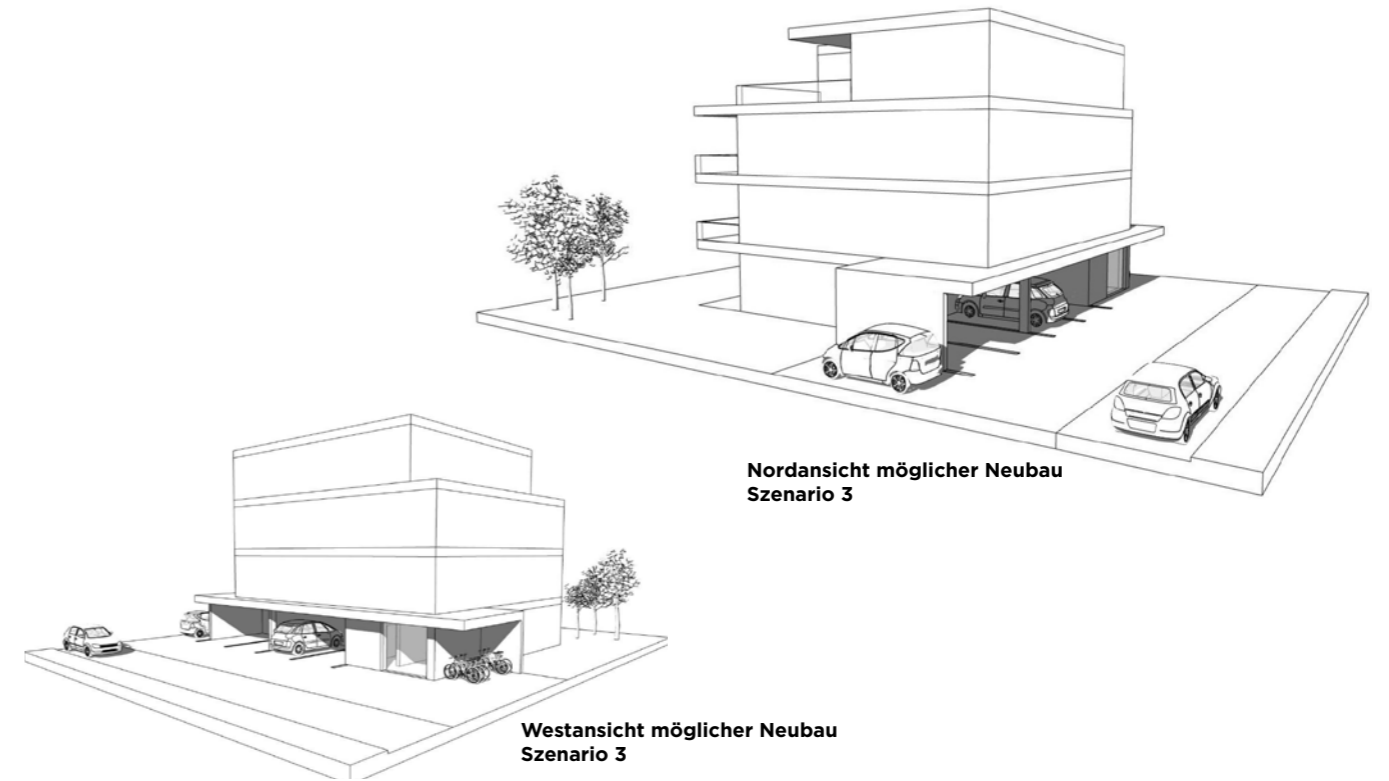
Szenario 3 Mehrfamilienhaus

■ Neubau  
■ bestehendes Gebäude

## Bebauungsszenarien

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.

Sämtliche Varianten erfüllen diese Anforderungen. Ein Mehrfamilienhaus ist an dieser Lage sehr passend und verspricht die höchste Wirtschaftlichkeit. Die Berechnungen basieren deshalb auf Szenario 3.



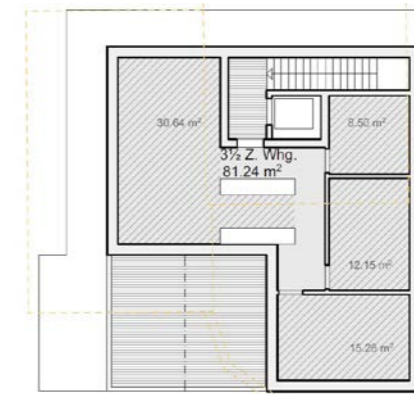
## Wohnungsmix Szenario 3

EG: 3.5 Zimmer	~ 87 m <sup>2</sup>
1. OG: 4.5 Zimmer	~ 127 m <sup>2</sup>
2. OG: 4.5 Zimmer	~ 127 m <sup>2</sup>
Attika: 3.5 Zimmer	~ 81 m <sup>2</sup>
4 Carports	

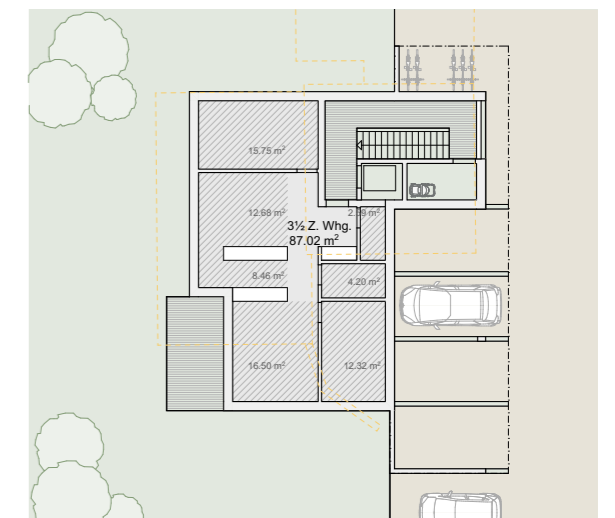
## Mögliche Wohnungsgrundrisse



1. und 2. OG



Attikageschoss



Erdgeschoss

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	
<i>Anlagekosten total</i>	<i>CHF</i>	<i>2'840'000</i>	

---

### Wirtschaftlichkeit Mietliegenschaft

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

---

### Wirtschaftlichkeit Verkauf

Verkaufserlös Wohnungen und Carports	CHF	3'300'000	- CHF 950'000 für 4.5 Zimmer-WHG
Anlagekosten	CHF	2'840'000	
<i>Gewinn und Risiko</i>	<i>CHF</i>	<i>460'000</i>	

---

### 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 im mittleren Preissegment mit einer ansprechenden Bruttorendite realisieren und betreiben.

Es ist ebenso möglich, an dieser attraktiven Wohnlage Eigentumswohnungen zu erstellen. Die eingesetzten Verkaufspreise bewegen sich im mittleren Preissegment für Neubauwohnungen in Beispielortschaft.

### Ausblick

Mit einem Näherbaurecht zur Nachbarparzelle könnte die Nettowohnfläche um circa 20 m<sup>2</sup> erweitert werden. Da noch viele Unsicherheiten bestehen, wurde dieses Szenario bewusst nicht berücksichtigt. In einer nächsten Phase würden wir empfehlen, den Kontakt zum Anstösser herzustellen.

Weiter erwarten Sie gemäss unserer Einschätzung einige unaufschiebbare Investitionen. Gerne beraten wir Sie hierzu anlässlich der Schlussbesprechung. Zudem zeigen wir Ihnen mögliche Schritte im weiteren Projektablauf auf.

Sämtliche Grafiken, Zahlen und Hintergründe der vorliegenden Analyse erläutern wir Ihnen ebenfalls bei unserem persönlichen Gespräch.