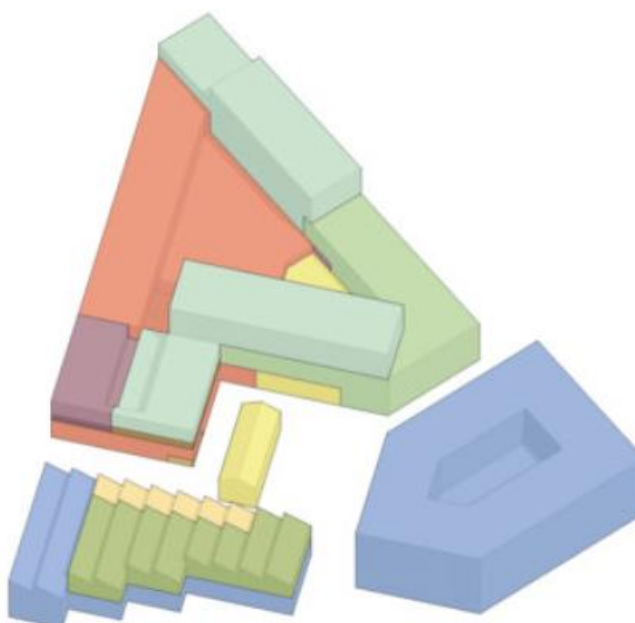


# Einschätzung Marktmieten «ewl Areal», Luzern»

05. August 2022  
ewl Areal AG, Luzern

---

# FP RE



---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

---

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                    | 4         |
| 1.2      | Auftrag   | 4         |
| 1.3      | Vorgehen  | 4         |
| 1.4      | Verwendete Unterlagen                           | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bewertungen der Marktmieten</b>              | <b>6</b>  |
| 2.1      | Grundlagen                                      | 6         |
| 2.2      | ewl Areal AG                                    | 7         |
| 2.3      | Stadt Luzern 2. Bauetappe (FW, RD, ZSO)         | 8         |
| 2.4      | Drittnutzer                                     | 9         |
| 2.5      | Stadt Luzern 1. Bauetappe (StG, StiL, GIS, tba) | 10        |
| 2.6      | Arealübergreifende Nutzungen (Gastro, Kita)     | 11        |
| 2.7      | Viva Luzern                                     | 12        |
| 2.8      | Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl)       | 14        |
| <b>3</b> | <b>Zusammenstellung Ergebnisse</b>              | <b>16</b> |
| 3.1      | Zusammenstellung der Bewertungen nach Nutzer    | 16        |

---

# Tabellenverzeichnis

---

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1  | Auszug Mieterspiegel, Marktmieten ewl                                | 7  |
| Tabelle 2  | Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (FW, RD, zso)         | 8  |
| Tabelle 3  | Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Drittnutzer                        | 9  |
| Tabelle 4  | Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (tba, StG, StIL, GIS) | 10 |
| Tabelle 5  | Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Arealübergreifende Nutzungen       | 11 |
| Tabelle 6  | Marktmieten Viva Luzern, Szenario 1                                  | 12 |
| Tabelle 7  | Marktmieten Viva Luzern, Szenario 2                                  | 13 |
| Tabelle 8  | Bewertungen abl, Variante 1  | 14 |
| Tabelle 9  | Bewertungen abl, Variante 2  | 14 |
| Tabelle 10 | Zusammenstellung Mieterträge nach Nutzer                             | 17 |
| Tabelle 11 | Zusammenstellung nach den Hauptnutzungen Büro und Gewerbe            | 17 |

---

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Das «ewl Areal» (Grundstück 1347, GB Luzern, linkes Ufer) mit einer Grösse von 21'524 m<sup>2</sup> liegt im Quartier Underlache, südlich des Bahnhofs von Luzern und befindet sich im Eigentum der «ewl Energie Wasser Luzern Holding AG», nachfolgend ewl Holding. Die Grundeigentümerin hat das Areal im Baurecht an die «ewl Areal AG» abgegeben.

Das Areal soll in zwei Bauetappen entwickelt werden. Grösste Nutzer von Gewerbe und Büroflächen werden das ewl Luzern und die Stadt Luzern sein. Neben weiteren Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen grössere Flächen gemeinnütziger Wohnungsbau der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und Flächen für die für Viva Luzern AG, welche darin Alterswohnungen und Pflegezimmer anbieten wird.

Im Zeitraum von März bis Mai 2022 führte Fahrländer Partner (nachfolgend FPRE) für die Aufzoning und den Gestaltungsplanentwurf die Mehrwertermittlung durch.

Im Vorfeld der Mehrwertermittlung hat die ewl Areal AG im Jahr 2019 in einem theoretischen Mieterspiegel für die verschiedenen Nutzungen auf dem Areal Mietzinseinschätzungen pro Quadratmeter und Jahr vorgenommen.

---

## 1.2 Auftrag

Die ewl Areal AG hat Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE, beauftragt, die Marktmieten für die Flächen des Richtprojekts «Rotpol» zu ermitteln. Die Bewertung dienen dazu, die Einschätzungen der ewl Areal AG aus dem Jahr 2019 zu plausibilisieren.

---

## 1.3 Vorgehen

Im Rahmen der Mehrwertermittlung für das ewl Areal sind durch FPRE Einschätzungen der Marktmieten für die Nutzungen Wohnen, Büro und Gewerbe und für Sondernutzungen (Genossenschaft, Altersheim) bereits erfolgt. Auf Basis von Zusatzinformationen aus dem Mieterspiegel und den Mietflächenplänen der ewl Areal AG (Nutzungsart, Raumtyp, Geschosslage, Nebenraumflächen, etc.) werden diese Einschätzungen den Positionen aus dem Mieterspiegel zugewiesen und aktualisiert. Es erfolgen ggf. Anpassungen mit entsprechenden Zu- und Abschlägen.

Die Resultate der Bewertung von FPRE werden im Mieterspiegel der ewl Areal AG in einer Zusatzspalten aufgeführt.

---

## 1.4 Verwendete Unterlagen

Von der Auftraggeberschaft wurden folgende Dokumente zur Verfügung gestellt:

- Simulation Mietertrag, Stand 15. Dezember 2021;
- Pläne 1:250 bis 1:500, Mietfläche pro Nutzungstyp;
- Pläne 1:500 und 1:400, Nutzungsverteilung nach Bauetappe;
- Schnittstellenpapier Grundausbau, Stand 31.05.2022;
- Schemapläne Schnittstelle Grundausbau, Stand 23.06.2022;

Weiter zur Anwendung gelangen Daten, Tools und Modelle von FPRE:

- Makro-Lageratings  
Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität auf Ebene Gemeinde für die Nutzungen Büro, Verkauf, Gewerbe / Industrie aus Investorensicht;
- Prospektivmodell  
Gemeindescharfe Prognosen der zukünftigen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen mit einem Horizont bis ins Jahr 2040;
- RESC (Real Estate Scenario Cockpit RESC)  
Prognosemodell zur Beurteilung der gegenwärtigen Marktsituation, der langfristigen Entwicklung der Marktwerte sowie der Modellierung von zyklischen Komponenten (konjunkturelle Effekte);

Ergänzt werden die Daten aus Immobilienumfragen, den Metaanalysen (Konjunktur und Immobilien) und aus dem jährlich publizierten Immobilien Almanach Schweiz.

Fahländer Partner verfügt darüber hinaus auch über Erfahrung in planerischen, architektonischen und gebäudetechnischen Belangen. Diese sind nicht methodengestützt, sondern beruhen auf Erkenntnissen aus vergleichbaren Aufgabenstellungen.

---

## 2 Bewertungen der Marktmieten

---

### 2.1 Grundlagen

Die Bewertung der Nutzflächen pro Geschoss erfolgt auf Basis der Tabelle «Simulation Mietertrag» und der Planunterlagen (Mietflächen pro Nutzer gemäss Abschnitt 1.4).

In den Bewertungen von FPRE werden für Flächen Nettomietzinsen im Rohbau ausgewiesen. Die im Mieterspiegel und in den Mietflächenplänen ausgewiesenen Flächen für Garderoben und Toiletten werden, als Hauptnutzflächen bewertet, sofern sie entsprechend genutzt werden könnten. Dasselbe gilt für die Verkehrsflächen innerhalb einer Mieteinheit. Balkone zählen nicht zu den Hauptnutzflächen. Fahrradabstellplätze haben wir in den Bewertungen nicht berücksichtigt.

## 2.2 ewl Areal AG

Die Mietflächen des ewl bestehen aus Lager und Gewerbeflächen mit sehr guten Zufahrtsmöglichkeiten (ebenerdig oder über die Tiefgarage) und mit teilweise sehr grossen Raumhöhen. Diese Qualitätsmerkmale und die gute Mikro-Lagequalität sind die Ursache einer vergleichsweise hohen Bewertung der Marktmieten.

Die Flächen in den Obergeschossen bewerten wir als Marktmieten für Büronutzungen, auch wenn in den Plänen und im Mieterspiegel andere Bezeichnungen dafür aufgeführt sind.

Im Unterschied zur Mietzinssimulation von 2019 bewerten wir die gedeckte Zufahrt und die Umschlagsfläche als Ertragsflächen.

Tabelle 1 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten ewl

| A ewl                              | Einschätzungen ewl 2019 |                      | Einschätzungen FPRE |       |                       |     |     |           |         |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------|-----------------------|-----|-----|-----------|---------|
|                                    |                         |                      | Hauptnutzflächen    |       | Bewertung Marktmieten |     |     |           |         |
|                                    | m <sup>2</sup>          | CHF/m <sup>2</sup> a | UG                  | EG    | OG                    | UG  | EG  | OG        |         |
| <b>Büro:</b>                       |                         |                      |                     |       |                       |     |     |           |         |
| Eingangsbereich/Empfang            | 211                     | 210                  | 146                 | 65    |                       | 250 |     | 36'500    |         |
| Konferenz/Aufenthalt/Schulung      | 1'169                   | 210                  |                     | 1'169 |                       |     | 250 | 292'250   |         |
| Büro                               | 6'303                   | 240                  |                     | 6'303 |                       |     | 250 | 1'575'750 |         |
| Garderoben/Toiletten               | 464                     | 190                  |                     | 464   |                       |     | 275 | 127'600   |         |
| Balkon                             | 169                     | 100                  |                     |       |                       |     |     |           |         |
| <b>Lager:</b>                      |                         |                      |                     |       |                       |     |     |           |         |
| Lager                              | 2'297                   | 150                  | 1'288               |       | 1'009                 | 130 |     | 250       | 419'690 |
| Grosslager RH 5 m                  | 1'810                   | 180                  | 1'671               | 139   |                       | 150 | 240 | 284'010   |         |
| Grosslager RH 6 m                  |                         |                      |                     | 2'439 |                       |     | 260 | 634'140   |         |
| Grosslager RH 7 m                  | 2'985                   | 210                  |                     | 546   |                       |     | 280 | 152'880   |         |
| Grosslager RH 8 m                  | 467                     | 225                  |                     | 467   |                       |     | 300 | 140'100   |         |
| <b>Werkstatt/Fahrzeughalle:</b>    |                         |                      |                     |       |                       |     |     |           |         |
| Werkstätten RH 4 m                 | 180                     | 190                  | 14                  |       |                       | 120 |     | 1'680     |         |
| Werkstätten RH 5 m                 | 277                     | 210                  |                     | 277   |                       |     | 240 | 66'480    |         |
| Werkstätten RH 6 m                 |                         |                      |                     | 101   |                       |     | 250 | 25'250    |         |
| Werkstätten RH 7 m                 | 101                     | 250                  |                     |       |                       |     | 280 |           |         |
| <b>Nebennutzung/Erschliessung:</b> |                         |                      |                     |       |                       |     |     |           |         |
| Nebennutzung/Erschliessung:        | 1'443                   | 100                  |                     | 1'443 |                       |     | 250 | 360'750   |         |
| gedeckte LKW-Zufahrt               |                         |                      |                     | 450   |                       |     | 100 | 45'000    |         |
| <b>Zwischentotal</b>               |                         |                      | 2'973               | 4'098 | 10'920                |     |     | 4'162'080 |         |
| <b>Parkplätze</b>                  | Anzahl                  | m <sup>2</sup>       |                     |       |                       |     |     |           |         |
| PP Einstellhalle PW:               | 32                      | 480                  |                     |       |                       |     | 200 | 76'800    |         |
| PP Einstellhalle Dienstfz.:        | 137                     | 4'110                |                     |       |                       |     | 220 | 361'680   |         |
| PP Einstellhalle Fahrrad:          | 130                     | 169                  |                     |       |                       |     |     | 120       |         |
| PP Einstellhalle Motorrad:         | 50                      | 140                  |                     |       |                       |     | 50  | 30'000    |         |
| PP aussen Auto:                    | 5                       | 240                  |                     |       |                       |     | 120 | 7'200     |         |
| PP aussen Fahrrad:                 | 20                      | -                    |                     |       |                       |     |     | 60        |         |
| <b>Total</b>                       |                         |                      |                     |       |                       |     |     | 4'637'760 |         |

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

### 2.3 Stadt Luzern 2. Bauetappe (FW, RD, ZSO)

Die Hauptnutzflächen der Stadt Luzern in der zweiten Bauetappe bestehen aus der Fahrzeughalle und der Flächen für die Feuerwehr. Zusätzlich hat die Feuerwehr die Möglichkeit, Aussenflächen zu nutzen, beispielsweise für Übungen. Weil diese Flächen durch die Feuerwehr nicht exklusiv genutzt werden können, werden sie nicht als Hauptnutzflächen aufgeführt und damit auch nicht bewertet.

Tabelle 2 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (FW, RD, zso)

| B Stadt Luzern 2. Bauetappe        | Einschätzungen ewl 2019 |                      | Einschätzungen FPRE |       |       |                       |     |     |           |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------|-------|-----------------------|-----|-----|-----------|
|                                    |                         |                      | Hauptnutzflächen    |       |       | Bewertung Marktmieten |     |     |           |
|                                    |                         |                      | UG                  | EG    | OG    | UG                    | EG  | OG  |           |
| <b>Büro:</b>                       | m <sup>2</sup>          | CHF/m <sup>2</sup> a | m <sup>2</sup>      |       |       | CHF/m <sup>2</sup> a  |     |     | CHF/a     |
| Konferenz/Aufenthalt/Schulung      | 1'758                   | 210                  |                     |       | 1'758 |                       |     | 250 | 439'500   |
| Büro                               | 874                     | 240                  |                     |       | 874   |                       |     | 250 | 218'500   |
| Garderoben/Toiletten               | 1'103                   | 190                  |                     |       | 1'103 |                       |     | 275 | 303'325   |
| <b>Lager:</b>                      |                         |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
| Lager                              | 662                     | 150                  | 192                 | 103   | 367   | 120                   | 230 | 250 | 138'480   |
| Grosslager RH 5 m                  | 861                     | 165                  | 861                 |       |       | 150                   |     |     | 129'150   |
| <b>Werkstatt/Fahrzeughalle:</b>    |                         |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
| Werkstätten RH 4.5 m               | 882                     | 190                  |                     | 749   |       |                       | 240 |     | 179'760   |
| Fahrzeughalle RH 4.5 m             | 3 156                   | 230                  | 3'156               | 1'317 |       | 150                   | 240 |     | 789'480   |
| Fahrzeughalle RH 7.7 m             | 3 324                   | 230                  |                     | 2'007 |       |                       | 280 |     | 561'960   |
| <b>Nebennutzung/Erschliessung:</b> |                         |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
| Nebennutzung/Erschliessung:        | 985                     | 100                  |                     | 53    | 932   |                       | 220 | 250 | 244'660   |
| <b>Zwischentotal</b>               |                         |                      | 4'209               | 4'229 | 5'034 |                       |     |     | 3'004'815 |
| <b>Parkplätze</b>                  |                         |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
|                                    | Anzahl                  |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
| PP aussen Auto:                    | 1                       |                      |                     |       |       |                       | 120 |     | 1'440     |
| PP aussen Fahrrad:                 | 39                      |                      |                     |       |       |                       |     |     |           |
| <b>Total</b>                       |                         |                      |                     |       |       |                       |     |     | 3'006'255 |

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.



## 2.4 Drittnutzer

Die Flächen, die an Drittnutzer vermietet werden, bestehen aus Büro- und Dienstleistungsflächen. Es handelt sich dabei um kleine Einheiten (Grösste Einheit: 380 m<sup>2</sup>).

Unabhängig davon, wie die Flächen in den Plänen oder im Mieterspiegel beschrieben (Lager, Aufenthalt, etc.) sind, erfolgt die Bewertung als Bürofläche. Die Flächen im Erdgeschoss mit direktem Zugang ab der Industriestrasse entsprechen Verkaufsflächen.

Tabelle 3 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Drittnutzer

| C Büro Dienstleistung Drittnutzer  | Einschätzungen ewl 2019 |                      | Einschätzungen FPRE |       |    |                       |     |         |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------|----|-----------------------|-----|---------|
|                                    | m <sup>2</sup>          | CHF/m <sup>2</sup> a | Hauptnutzflächen    |       |    | Bewertung Marktmieten |     |         |
|                                    |                         |                      | UG                  | EG    | OG | UG                    | EG  | OG      |
| <b>Büro:</b>                       |                         |                      | m <sup>2</sup>      |       |    | CHF/m <sup>2</sup> a  |     |         |
| Konferenz/Aufenthalt/Schulung      | 84                      | 210                  | 32                  | 52    |    | 300                   | 260 | 23'120  |
| Büro                               | 1'604                   | 240                  | 560                 | 1'044 |    | 300                   | 260 | 439'440 |
| Garderoben/Toiletten               | 78                      | 190                  | 28                  | 50    |    | 275                   | 275 | 21'450  |
| Balkon                             | 48                      | 100                  |                     |       |    |                       |     |         |
| <b>Lager:</b>                      |                         |                      |                     |       |    |                       |     |         |
| Lager                              | 124                     | 190                  | 28                  | 96    |    | 300                   | 250 | 32'400  |
| <b>Nebennutzung/Erschliessung:</b> |                         |                      |                     |       |    |                       |     |         |
| Nebennutzung/Erschliessung:        | 115                     | 100                  |                     | 115   |    |                       | 260 | 29'900  |
| <b>Zwischentotal</b>               |                         |                      | 648                 | 1'357 |    |                       |     | 546'310 |
| <b>Parkplätze</b>                  | Anzahl                  | m <sup>2</sup>       | CHF/a               |       |    |                       |     |         |
| PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge:  | 3                       | 90                   | 2'880               |       |    | 240                   |     | 8'640   |
| PP Einstellhalle Fahrrad:          | 17                      | 22                   | 120                 |       |    |                       |     |         |
| PP aussen Fahrrad:                 | 26                      | -                    | 60                  |       |    |                       |     |         |
| <b>Total</b>                       |                         |                      |                     |       |    |                       |     | 554'950 |

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

## 2.5 Stadt Luzern 1. Bauetappe (StG, StIL, GIS, tba)

Die Mietflächen der Stadt Luzern in der 1. Bauetappe bestehen aus Lagerflächen im UG (direkte Zufahrt, Raumhöhen von 3.15 m), sowie aus Büroflächen in den Obergeschossen. Lagerflächen im 1. OG, die nicht als Büro genutzt werden können, werden separat bewertet.

Tabelle 4 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (tba, StG, StIL, GIS)

| C Büro Dienstleistung Drittnutzer  | Einschätzungen ewl 2019 |                      | Einschätzungen FPRE |    |       |                       |    |           |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----|-------|-----------------------|----|-----------|
|                                    | m <sup>2</sup>          | CHF/m <sup>2</sup> a | Hauptnutzflächen    |    |       | Bewertung Marktmieten |    |           |
|                                    |                         |                      | UG                  | EG | OG    | UG                    | EG | OG        |
| <b>Büro:</b>                       |                         |                      | m <sup>2</sup>      |    |       | CHF/m <sup>2</sup> a  |    |           |
| Eingangsbereich/Empfang            | 46                      | 210                  | 46                  |    |       | 250                   |    |           |
| Konferenz/Aufenthalt/Schulung      | 459                     | 210                  | 459                 |    |       | 250                   |    |           |
| Büro                               | 1'480                   | 240                  | 1'480               |    |       | 250                   |    |           |
| Garderoben/Toiletten               | 231                     | 190                  | 203                 |    | 28    | 150                   |    | 275       |
|                                    |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 38'150    |
| <b>Lager:</b>                      |                         |                      |                     |    |       |                       |    |           |
| Lager                              | 261                     | 150                  | 179                 |    | 82    | 120                   |    | 250       |
| Lager OG innenliegend              | 167                     | 150                  |                     |    | 167   |                       |    | 120       |
| Grosslager RH 3 m                  | 854                     | 165                  | 854                 |    |       | 140                   |    |           |
|                                    |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 119'560   |
| <b>Werkstatt/Fahrzeughalle:</b>    |                         |                      |                     |    |       |                       |    |           |
| Werkstätten bis RH 4 m             | 38                      | 190                  | 38                  |    |       | 120                   |    |           |
|                                    |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 4'560     |
| <b>Nebennutzung/Erschliessung:</b> |                         |                      |                     |    |       |                       |    |           |
| Nebennutzung/Erschliessung:        | 408                     | 100                  |                     |    | 408   |                       |    | 250       |
|                                    |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 102'000   |
| <b>Zwischentotal</b>               |                         |                      | 1'274               | 46 | 2'624 |                       |    |           |
|                                    |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 822'540   |
| <b>Parkplätze</b>                  | Anzahl                  | m <sup>2</sup>       | CHF/a               |    |       |                       |    |           |
| PP Einstellhalle PW:               | 10                      | 150                  | 2'880               |    |       | 200                   |    |           |
| PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge:  | 57                      | 1 710                | 2'880               |    |       | 240                   |    |           |
| PP Einstellhalle Fahrrad:          | 115                     | 150                  | 120                 |    |       |                       |    |           |
| PP Einstellhalle Motorrad:         | 4                       | 11                   | 600                 |    |       | 50                    |    |           |
| PP aussen Fahrrad:                 | 45                      | -                    | 60                  |    |       |                       |    |           |
| <b>Total</b>                       |                         |                      |                     |    |       |                       |    | 1'013'100 |

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

## 2.6 Arealübergreifende Nutzungen (Gastro, Kita)

Die Bewertung der Marktmieten für arealübergreifende Nutzungen erfolgt in Anlehnung an die Bewertung der Marktmieten von Büro- und Verkaufsflächen.

Als alternative Festlegung der Mieten für Gastronomiebetriebe werden häufig auch Umsatzmieten oder Mischvarianten vereinbart. Je nach Betriebsart und Vereinbarung betragen die Mieten rund 7-15 % des Umsatzes für ausgebaute Gastronomieflächen<sup>1 2</sup>.

Tabelle 5 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Arealübergreifende Nutzungen

| C Büro Dienstleistung Drittnutzer | Einschätzungen ewl 2019 |                      | Einschätzungen FPRE |       |     |                       |     |         |         |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------|-----|-----------------------|-----|---------|---------|
|                                   |                         |                      | Hauptnutzflächen    |       |     | Bewertung Marktmieten |     |         |         |
|                                   |                         |                      | UG                  | EG    | OG  | UG                    | EG  | OG      |         |
| <b>Mensa/Kantine</b>              | m <sup>2</sup>          | CHF/m <sup>2</sup> a | m <sup>2</sup>      |       |     | CHF/m <sup>2</sup> a  |     |         |         |
| Gastronomie                       | 946                     | 300                  | 597                 | 87    |     | 320                   | 260 | 213'660 |         |
| Gastronomie aussen                | 300                     | 100                  |                     |       |     |                       |     |         |         |
| Garderoben/Toiletten              |                         |                      | 41                  |       |     | 205                   |     | 8'405   |         |
| Lager                             |                         |                      | 145                 | 7     |     | 180                   | 180 | 27'360  |         |
| Nebennutzung/Erschliessung:       |                         |                      | 5                   | 64    |     | 180                   | 280 | 18'820  |         |
| <b>Gesundheit und Soziales</b>    |                         |                      |                     |       |     |                       |     |         |         |
| Gesundheit und Soziales           | 153                     | 260                  |                     | 153   |     |                       | 250 | 38'250  |         |
| Garderoben und Toiletten          | 98                      | 190                  |                     | 98    |     |                       | 275 | 26'950  |         |
| <b>Kinderhort</b>                 |                         |                      |                     |       |     |                       |     |         |         |
| Kinderhort                        | 720                     | 260                  | 179                 | 330   |     | 280                   | 250 | 132'620 |         |
| <b>Rotes Haus</b>                 |                         |                      |                     |       |     |                       |     |         |         |
| Barbereich Rotes Haus             | 224                     | 300                  | 245                 |       |     | 320                   |     | 78'400  |         |
| Küche/Anlieferung Rotes Haus      | 50                      | 190                  | 50                  |       |     | 180                   |     | 9'000   |         |
| Garderoben/Toiletten              |                         |                      | 50                  |       |     | 180                   |     | 9'000   |         |
| Lager                             |                         |                      | 75                  |       |     | 180                   |     | 13'500  |         |
| Nebennutzung/Erschliessung:       |                         |                      | 51                  |       |     | 180                   |     | 9'180   |         |
| <b>Lager:</b>                     |                         |                      |                     |       |     |                       |     |         |         |
| Lager                             | 19                      | 150                  | 75                  | 145   | 26  | 180                   | 180 | 250     | 46'100  |
| <b>Zwischentotal</b>              |                         |                      | 306                 | 1'416 | 701 |                       |     |         | 631'245 |
| <b>Parkplätze</b>                 |                         |                      |                     |       |     |                       |     |         |         |
|                                   | Anzahl                  | m <sup>2</sup>       | CHF/a               |       |     |                       |     |         |         |
| PP Einstellhalle PW:              | 9                       | 135                  | 2'880               |       |     | 200                   |     | 21'600  |         |
| PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge: | 1                       | 30                   | 2'880               |       |     | 240                   |     | 2'880   |         |
| PP Einstellhalle Fahrrad:         | 317                     | 409                  | 120                 |       |     |                       |     |         |         |
| PP Einstellhalle Motorrad:        |                         |                      |                     |       |     | 50                    |     |         |         |
| PP aussen Auto:                   |                         |                      |                     |       |     |                       | 120 |         |         |
| PP aussen Fahrrad:                | 64                      | 60                   |                     |       |     |                       |     |         |         |
| PP aussen Motorrad:               |                         |                      |                     |       |     |                       | 20  |         |         |
| <b>Total</b>                      |                         |                      |                     |       |     |                       |     | 655'725 |         |

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

<sup>1</sup> Canonica (2021). Die Immobilienbewertung. Schätzerwissen im Überblick. Seite 492

<sup>2</sup> KATAG & Partners AG (2020). Kennzahlen 2020. Seite 30

## 2.7 Viva Luzern

Die Ermittlung der Marktmiete für die Betreiberin Viva Luzern erfolgt in zwei Szenarien.

### 2.7.1 Szenario 1

In Szenario 2 erfolgt die Ermittlung der Marktmiete auf Basis von Einschätzungen zur branchenüblichen Zahlungsbereitschaft von Betreibergesellschaften von Seniorenheimen. Grundlage ist eine modellhafte Betriebsrechnung auf Basis von Kennwerten von FPRE.

Die Bewertungen der Flächen für die Administration und für die Parkierung erfolgen auf Basis von Marktmieten. Die Mieten für Nebennutzflächen sind Bestandteil der ermittelten Marktmieten der Hauptnutzflächen.

### 2.7.2 Szenario 2

In Szenario 1 erfolgt die Ermittlung der Marktmiete auf Basis einer Wohnnutzung im Rohbau (Leitungsführung bis zur Mietfläche geführt, Vertikale Erschliessung bereitgestellt). Ausgehend von einer Marktmiete der Wohnflächen im Vollausbau werden die Kosten des Ausbaus in Abzug gebracht.

Tabelle 6 Marktmieten Viva Luzern, Szenario 1

| F Viva Variante: Betriebsrechnung               |                                  |         |           |        |
|---|----------------------------------|---------|-----------|--------|
| Pflegezimmer                                    |                                  |         | 35        |        |
| Auslastung                                      |                                  | %       | 0.98      |        |
| Aufenthaltstaxe Pflegezimmer                    |                                  | CHF/Tag | 190       |        |
| Pflegetaxe Pflegezimmer (Annahme Pflegestufe 5) |                                  | CHF/Tag | 123       |        |
| Ertrag Aufenthalts und Pflegetaxe               |                                  | CHF/a   | 3'920'000 |        |
| übrige betriebliche Erträge                     |                                  | CHF/a   | 352'800   |        |
| Bruttoertrag                                    |                                  | CHF/a   | 4'272'800 |        |
| Personalaufwand                                 | 70.2%                            | CHF/a   | 3'000'000 |        |
| Lebensmittel                                    | 5.0%                             | CHF/a   | 213'144   |        |
| Abschreibungen auf Ausbau und Mobiliar          | 8.0%                             | CHF/a   | 342'022   |        |
| Übriger Aufwand                                 | 15.4%                            | CHF/a   | 658'681   |        |
| Medizinischer Bedarf                            | 2.2%                             | CHF/a   | 94'180    |        |
| Haushalt  | 2.2%                             | CHF/a   | 94'180    |        |
| Unterhalt und Reparaturen                       | 1.5%                             | CHF/a   | 61'961    |        |
| Miete   | 5.1%                             | CHF/a   | 220'000   |        |
| Energie und Wasser                              | 0.9%                             | CHF/a   | 39'655    |        |
| Büro und Verwaltung                             | 3.2%                             | CHF/a   | 138'792   |        |
| übriger Aufwand                                 | 0.2%                             | CHF/a   | 9'914     |        |
| Betriebsergebnis Pflege EBIT                    |                                  | 1.4%    | CHF/a     | 58'953 |
|   |                                  |         |           |        |
| Mietertrag Alterswohnungen                      | CHF 1'880 pro Monat; 390 CHF/m²a | CHF/a   | 665'000   |        |
| Abzug Ausbau                                    |                                  | CHF/a   | 115'000   |        |
| Abzug Betrieb und Unterhalt                     |                                  | CHF/a   | 55'000    |        |
| Nettoertrag Alterswohnungen                     |                                  | CHF/a   | 495'000   |        |
|   |                                  |         |           |        |
| Miete Pflege                                    | 130 CHF/m²a                      | CHF/a   | 220'000   |        |
| Miete Alterswohnungen                           | 203 CHF/m²a                      | CHF/a   | 495'000   |        |
| Zusätzlich Parkierung zu Marktpreisen           |                                  | CHF/a   | 55'680    |        |
| Zusätzlich Miete Administration                 | 1'638 m² à CHF 250               | CHF/a   | 409'500   |        |
| Total Marktmieten Szenario 1                    |                                  |         | 1'180'180 |        |

Quelle: FPRE.

Tabelle 7 Marktmieten Viva Luzern, Szenario 2

| F Viva Variante: Marktmieten abzüglich Kosten       |                                |               |
|---|--------------------------------|---------------|
| Gesamtfläche (inkl. UG, Nebenfläche, exkl. Balkone) | m <sup>2</sup>                 | 7'186         |
| Hauptnutzfläche ohne Admin                          | m <sup>2</sup> HNF             | 4'836         |
| Marktmiete Hedonisch hergeleitet                    | CHF/m <sup>2</sup> a           | 345           |
| Kosten Ausbau                                       | CHF/m <sup>2</sup>             | 900           |
| Lebensdauer Ausbau                                  | Jahre                          | 30            |
| Zinsatz   | %                              | 2.20          |
| Abzug Ausbau  | CHF/m <sup>2</sup> a           | 41            |
| Abzug Betrieb und Unterhalt                         | CHF/m <sup>2</sup> a           | 25            |
| Miete Wohnflächen Rohbau                            | CHF/m <sup>2</sup> a HNF       | 279           |
| Miete Pflege und Wohnen                             | CHF/a                          | 1'347'801     |
| Zusätzlich Parkierung zu Marktpreisen               | CHF/a                          | 55'680        |
| Zusätzlich Miete Administration                     | 1'638 m <sup>2</sup> à CHF 250 | CHF/a 409'500 |
| Total Marktmieten Szenario 2                        | CHF/a                          | 1'812'981     |

Quelle: FPRE.

### 2.7.3 Fazit

Die Bewertungen der Szenarien liegen zwischen CHF 1.15 Mio. und CHF 1.75 Mio. Szenario 2 zeigt, welchen Mietzins ein Seniorenzentrum gemäss der Modellbetriebsrechnung bezahlen kann (Zahlungsbereitschaft Betreiberliegenschaft mit Pflegeabteilung). Szenario 1 orientiert sich an einem möglichen Ertrag der Flächen, unabhängig von der Nutzung (Marktmieten im Edlerohbau).

Szenario 1 basiert auf Kennwerten. Planrechnungen von potenziellen Betreibern können davon abweichen, wodurch Bandbreiten von bis zu +/- 20% möglich sind. Szenario 2 basiert auf hedonisch hergeleiteten Marktmieten. Bei der Berücksichtigungen von unterschiedlichen Ausbaustandards und Kostenansätzen für den Ausbau, Betrieb und Unterhalt sind Abweichungen von rund +/-10% möglich.

## 2.8 Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl)

Die Bewertung der Mieten für die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern erfolgt in zwei Varianten. Die Varianten bezeichnen die Bandbreite der Einschätzungen für Verhandlungen mit der abl.

### 2.8.1 Variante 1, Minimalvariante

In Variante 1 erfolgt die Ermittlung der Miete auf Basis einer Kostenmiete der Baute im Rohbau. Amortisation, Verzinsung, Unterhalt und Instandsetzung sind darin berücksichtigt. Nicht berücksichtigt ist in dieser Variante der Wert des Landes.

### 2.8.2 Variante 2, Maximalvariante

In Variante 2 erfolgt die Ermittlung der Miete auf Basis einer Marktmiete für Wohnflächen im Rohbau. Weil die Marktmiete die Grundlage der Bewertung ist, ist in dieser Variante der Wert des Landes berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt in Analogie zur Bewertung in der Mehrwertermittlung.

Die Mieten für Nebennutzflächen sind ein Bestandteil der ermittelten Marktmieten für die Hauptnutzflächen. Die Parkierung wird zu Marktmieten bewertet.

Tabelle 8 Bewertungen abl, Variante 1

| G abl Minimalvariante: Kostenmiete Rohbau       |             |        |              |            |
|---|-------------|--------|--------------|------------|
| Baukosten gemäss Kostenschätzung Projekt Rotpol |             |        |              |            |
| Ohne Berücksichtigung des Landwertes            |             |        |              |            |
|   |             |        |              | CHF        |
| BKP 1   |             |        |              | 2'334'158  |
| BKP 2   |             |        |              | 20'213'848 |
| BKP 4   |             |        |              | 1'176'906  |
| BKP 5   |             |        |              | 2'562'766  |
| Kosten BKP 1-5                                  |             |        |              | 26'287'678 |
| Diskontierungssatz Wohnnutzung                  |             |        |              | 2.20%      |
|   | Lebensdauer | Anteil | Kostenanteil | Annuität   |
| Rohbau  | 120         | 48%    | 12'618'085   | 299'598    |
| Gebäudehülle                                    | 50          | 17%    | 4'468'905    | 148'259    |
| Installationen                                  | 35          | 21%    | 5'520'412    | 227'814    |
| Ausbau Allgemeinflächen                         | 25          | 7%     | 1'840'137    | 96'480     |
| Umgebung  | 60          | 7%     | 1'840'137    | 55'531     |
|   |             |        |              | CHF/a      |
| Annuität Amortisation und Verzinsung            |             |        |              | 827'683    |
| Betrieb und Unterhalt                           |             |        |              | 131'438    |
| Zuschlag Parkierung zu Marktpreisen             |             |        |              | 57'240     |
| Mietwert nach Kostenansatz                      |             |        |              | 1'016'361  |

Quelle: FPRE.

Tabelle 9 Bewertungen abl, Variante 2

| G abl Maximalvariante: Marktmieten abzüglich Kosten |                        |  |           |
|---|------------------------|--|-----------|
| Gesamtfläche (inkl. UG, Nebenfläche, exkl. Balkone) | m <sup>2</sup>         |  | 9'691     |
| Hauptnutzfläche abl (inkl. Hobby und Gem.)          | m <sup>2</sup>         |  | 7'528     |
| -   |                        |  |           |
| Marktmiete Hedonisch hergeleitet                    | CHF/m <sup>2</sup> a   |  | 345       |
| Kosten Ausbau                                       | CHF/m <sup>2</sup>     |  | 900       |
| Lebensdauer Ausbau                                  | Jahre                  |  | 30        |
| Zinsatz   | %                      |  | 2.20      |
| -   |                        |  |           |
| Abzug Annuität Ausbau                               | CHF                    |  | 41        |
| Abzug Unterhalt und Betrieb                         | CHF                    |  | 25        |
| -   |                        |  |           |
| Maximalmiete Wohnflächen                            | CHF/m <sup>2</sup> HNF |  | 279       |
| -   |                        |  |           |
| Miete Gesamtfläche                                  | CHF/a                  |  | 2'098'065 |
| Parkierung Zusätzlich zu Marktpreisen               | CHF/a                  |  | 57'240    |
| -   |                        |  |           |
|   | CHF/a                  |  | 2'155'305 |

Quelle: FPRE.

### **2.8.3 Fazit**

Die Bewertungen der Szenarien liegen zwischen CHF 1.02 Mio. und CHF 2.15 Mio. Szenario 2 zeigt, welchen Mietzins ein Betreiber bezahlen könnte, um die Wohnungen marktgerecht vermieten zu können (zu Marktpreisen, nicht gemeinnützig).

Szenario 1 hingegen orientiert sich an den Erstellungskosten und weist die Mieten aus, die eingenommen werden müssen, um mit der Erstellung und dem Erhalt der Baute kein Defizit zu erwirtschaften. Darin noch nicht enthalten ist der Wert des Landes. Für diesen ist noch ein Zuschlag zu erheben. In der Mietermittlung der ewl Areal AG von 2019 ist ein Landwertanteil inkludiert, weshalb ein direkter Vergleich nicht möglich ist.

---

## 3 Zusammenstellung Ergebnisse

---

### 3.1 Zusammenfassung Erhebung der Marktmieten

Für die Ermittlung der Marktmieten von Büroflächen erhebt FPRE keinen separaten Ansatz für Korridore, Aufenthaltsräume oder natürlich belichtete Lagerräume. Wie auf dem Markt üblich werden offene Flächen vermietet. Die beabsichtigte Nutzung des Mieters und die damit verbundene Raumaufteilung ist aus Sicht des Vermieters nicht relevant. Im Durchschnitt ermittelt FPRE in den Obergeschossen Büromieten von 250 CHF/m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss und für Kleinflächen sind die Mieten aufgrund von zusätzlichen Interessentengruppen (insbesondere publikumsorientierte Gewerbe) höher. WC und Garderoben werden aufgrund des ausbaugrades zu einem höheren Ansatz vermietet.

Gewerbe und Lagerräume beurteilt FPRE nicht auf Basis der beabsichtigten Nutzungsart, sondern aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten. Grosse Raumhöhen, die Befahrbarkeit und natürliche Belichtung wirken sich positiv auf die Nutzungsmöglichkeiten aus und somit auch auf die Mieten. Allgemein bleibt zu erwähnen, dass kaum Gewerbemietflächen mit diesen Qualitäten an so zentralen Lagen bestehen. Entsprechend hoch werden auch die Marktmieten beurteilt. Im Durchschnitt ermittelt FPRE Marktmieten von 253 CHF/m<sup>2</sup> für oberirdische Gewerbeflächen und 144 CHF/m<sup>2</sup> für unterirdische.

Für die Vermietung von Wohn- oder wohnähnlicher Nutzung im Rohbau bestehen keine Marktvergleiche. FPRE leitet deshalb eine Bandbreite für realistische Mieten über verschiedene Szenarien her.

Die Mietertragsbeurteilung der ewl Areal AG von 2019 verwendet eine andere Systematik und Flächenzuteilung wie dieser Bericht. Ein Direktvergleich ist deshalb nur teilweise möglich. Über die Gesamtflächen nach Nutzer zeigt sich, dass FPRE die Marktmieten für die Nutzer A bis E rund 10% höher einschätzt. Bei den Mieten von Viva liegt die Beurteilung von 2019 zwischen den beiden Szenarien. Für die abl beurteilt FPRE die 2019 ermittelten Mieten als sehr hoch. Eine kostengünstige Vermietung der Wohnungen ist damit nicht möglich. Sollte die Berechnung der Kostenmiete Rohbau als Basis für die Berechnung der Marktmieten dienen, ist ein angemessener Zuschlag für den Landwert zu addieren.



### 3.2 Zusammenstellung der Ergebnisse nach Nutzer

Das Total der Mieterträge über alle Nutzer beläuft sich je nach Variante netto auf jährlich rund CHF 12'100'000 bis CHF 13'800'000.

Die höchsten jährlichen Mieten pro Quadratmeter entfallen auf die Drittnutzer und auf die arealübergreifenden Nutzungen. Hier handelt es sich mehrheitlich um Büroflächen und Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Die geringsten Mieten entfallen erwartungsgemäss auf die abl in der Minimalvariante und auf die Viva in Szenario 1.

Tabelle 10 Zusammenstellung Mieterträge nach Nutzer

|   | Hauptnutzflächen |       |        | Bewertung Marktmieten |         | Ertrag              | Gesamtertrag |
|---|------------------|-------|--------|-----------------------|---------|---------------------|--------------|
|   | UG               | EG    | OG     | CHF/a                 | CHF/m²a | Parkierung<br>CHF/a | CHF/a        |
| <b>A ewl</b>                                | 2'973            | 4'098 | 10'920 | 4'162'080             | 231     | 475'680             | 4'637'760    |
| <b>B Stadt (FW, RD, zso)</b>                | 4'209            | 4'229 | 5'034  | 3'004'815             | 223     | 1'440               | 3'006'255    |
| <b>C Büro Dienstleistung Drittnutzer</b>    |                  | 648   | 1'357  | 546'310               | 272     | 8'640               | 554'950      |
| <b>D Stadt (tba, StG, StIL, GIS)</b>        | 1'274            | 46    | 2'624  | 822'540               | 209     | 190'560             | 1'013'100    |
| <b>E Arealübergreifende Nutzungen</b>       | 306              | 1'416 | 701    | 631'245               | 261     | 24'480              | 655'725      |
| <b>F Viva Betriebsrechnung</b>              |                  |       | 6'474  | 1'124'500             | 174     | 55'680              | 1'180'180    |
| <b>F Viva Basis Marktmieten</b>             |                  |       | 6'474  | 1'757'301             | 271     | 55'680              | 1'812'981    |
| <b>G abl Kostendeckung (exklusive Land)</b> |                  |       | 7'528  | 959'121               | 127     | 57'240              | 1'016'361    |
| <b>G abl Basis Marktmiete</b>               |                  |       | 7'528  | 2'098'065             | 279     | 57'240              | 2'155'305    |
| <b>Total untere Bandbreite</b>              |                  |       |        |                       |         |                     | 12'064'331   |
| <b>Total obere Bandbreite</b>               |                  |       |        |                       |         |                     | 13'836'076   |

Quelle: FPRE.

Tabelle 11 Zusammenstellung nach den Hauptnutzungen Büro und Gewerbe

|               | Büro   |           |         | Gewerbe |           |         | GewerbeUG |           |         |
|---------------|--------|-----------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
|               | m²     | CHF/a     | CHF/m²a | m²      | CHF/a     | CHF/m²a | m²        | CHF/a     | CHF/m²a |
| ewl           | 10'599 | 2'645'100 | 250     | 4'419   | 1'097'210 | 248     | 2'973     | 419'770   | 141     |
| FW, RD, zso   | 5'034  | 1'286'075 | 255     | 4'229   | 1'094'740 | 259     | 4'209     | 625'590   | 149     |
| DL            | 2'005  | 546'310   | 272     |         |           |         |           |           |         |
| TBA, UWS, GIS | 2'670  | 646'490   | 242     |         |           |         | 1'274     | 176'050   | 138     |
|               | 20'308 | 5'123'975 | 252     | 8'648   | 2'191'950 | 253     | 8'456     | 1'221'410 | 144     |

Quelle: FPRE.

In der Mehrwertermittlung vom Mai 2022 liegt der berücksichtigte Mietertrag im neuen Recht bei CHF 14'450'000 pro Jahr, rund 4-5% höher als die obere Bandbreite im vorliegenden Bericht. Abweichungen kommen insbesondere aufgrund dem tieferen Ausbaugrad, sowie der detaillierteren Berücksichtigung von unterschiedlichen Raumhöhen und der Geschossigkeit zustande.

---

# Impressum

---

**Projekt**

30420

**Auftraggeber**

ewl Areal AG

**Kontakt**

Frau Anja Kloth

**Ersteller**

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

**Verantwortlicher Partner**

Martin Bühler

**Bearbeitung**

Martin Bühler

Samuel Giezendanner

**Bearbeitungszeitraum**

Juni bis August 2022