

Wohnhaus mit drei Wohnungen - teilunterkellert



Einfamilienhaus

Oberdorf 3
6016 Neuenkirch

Auftraggeber

Jozefina Gjergaj-Simonaj
Eduard Huber-Strasse 28
6022 Grosswangen

Ersteller

Röllin+Partner Immobilien
Brigitte Röllin
Unterstadt 3
6210 Sursee

b.roellin@roellinpartner.ch

Übersicht

Kurzbeschreibung

Der Innenausbau der Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Begehung nicht fertiggestellt, grösstenteils jedoch vorhanden, so dass ein Eindruck gewonnen werden konnte. Für die Bewertung wird von einer fertiggestellten Liegenschaft ausgegangen.

Sehr günstige Materialien im Innenausbau, Küchen aus Kosovo, no name Geräte usw. sowie eine ungewöhnliche Bauweise (Fensteranschlag) machen eher misstrauisch. Waren hier Fachleute am Werk? Wurden die Baunormen eingehalten?

Vermutlich sind keine Werkverträge oder Handwerkergarantien vorhanden, ein allfälliger Käufer würde daher beim Kauf einen grosszügigen Abschlag für Risiken machen. Dieser wurde in der Bewertung mit CHF 300'000.- eingesetzt.

Eckwerte Objekt

EGID

EWID

Gebäudenutzung	Spezialobjekt
Grundstückfläche	592 m2
Baurecht	nein
Wesentliche Servitute	nein
Gebäudevolumen	1'166 m3 GVA
Ursprüngliches Baujahr	1923
Zustand	4.0 - gut
Energiestandard	Hülle isoliert
Ausbaustandard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage

Marktwert

Marktwert 1'037'000 CHF 5'240 CHF/m2 HNF

Sursee, 15.04.2019



Brigitte Rollin

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Makrolage	4
Mikrolage	5
Hedonische Bewertung (Ist-Analyse)	6
Hedonische Bewertung (Neubau-Renovationsbedarf)	7
Ertragswert	8
Einschätzung Marktwert	9
Statistische Einschätzungen	10
Anhang	11
Impressum	12

Makrolage

Beschrieb Makrolage

Hellbühl ist eine Ortschaft in Neuenkirch, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Luzern ist. Diese zählt 229'407 Einwohner (2017) und 104'341 Haushalte (2017). Die Gemeinde Neuenkirch selber hat 7'104 Einwohner (2017), verteilt auf 2'732 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.6 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 122 Personen. 22.6% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 42.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 34.8% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 535 Betriebe mit 2'582 Beschäftigten weist die Gemeinde Neuenkirch im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 39 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 54 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'905 vollzeitäquivalenten Stellen sind 224 (12%) im 1. Sektor, 609.9 (32%) im Industrie- und 1'071 (56%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Neuenkirch aus erreichbaren Zentren sind Sursee (14 Min.), Luzern (16 Min.) und Reinach (AG) (24 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Sursee (9 Min.), Luzern (25 Min.) und Zofingen (28 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 2'957 Wohneinheiten auf, wovon 619 Einfamilienhäuser und 2'338 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.9% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 83 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 3.46% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 0.3% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 9 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 89% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Neuenkirch von einer Zusatznachfrage von 513 Wohnungen (pro Jahr: 29) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 8'348 CHF/m², bei den EWG bei 6'975 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 193 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 675 - 875 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'035 - 1'480 CHF/m² (EWG) bzw. 440 - 1'015 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Sursee-Seetal um 73.9% zugelegt (Bauland für EFH: 180.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 97.7% (Bauland für MFH mit EWG: 364.8%). Der Markt der Ortschaft Hellbühl ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

Mikrolage

Beschrieb Mikrolage

Das Wohnhaus befindet sich am Oberdorf 3 in der Gemeinde Neuenkirch. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat eine ungünstige Besonnung und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 5.0 und 8.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Zentrumszone. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1970er-Jahren errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 29% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 27%, Kinder mit 26% und junge Personen mit 18%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 55% (54% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 24% folgt die Oberschicht und mit 21% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist ein Spar und liegt rund 500 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 7 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 1 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist überwiegend in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 425 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 575 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 155 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.7 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 52 und bei Nacht mit 38 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Mikrolage

Besonnung	mit Defiziten
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	
Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage
Hauszugang	unproblematisch

Hedonische Bewertung (IST-Analyse)

Herleitung

Roher Marktwert	1'353'000	CHF
	6'830	CHF/m2 HNF
Statistische Bandbreite	1'181'000 - 1'525'000	CHF
Parkierung		CHF
Wertberichtigung Innenausbau kein CH	-300'000	CHF
Baurecht		CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	1'053'000	CHF
	5'320	CHF/m2 HNF

Hedonische Bewertung (Neubau-Renovationsbedarf)

Herleitung

Roher Marktwert	1'364'000	CHF
	6'890	CHF/m2 HNF
Renovationsbedarf	0	CHF
Roher Marktwert (Objekt)	1'364'000	CHF
	6'890	CHF/m2 HNF
Parkierung		CHF
Wertberichtigung Innenausbau kein CH	-300'000	CHF
Baurecht		CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	1'064'000	CHF
	5'370	CHF/m2 HNF

Ertragswert

Ertragswert

Nachhaltiger Ertrag	52'800	CHF/a
Bruttokapitalisierung	4.00	%
Roher Marktwert (Objekt)	1'320'000	CHF
	6'670	CHF/m2 HNF
Renovationsbedarf	0	CHF
Parkierung		CHF
Wertberichtigung Innenausbau kein CH	-300'000	CHF
Baurecht		CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	1'020'000	CHF
	5'150	CHF/m2 HNF

Einschätzung Marktwert

Bewertungen	Gewicht		
Hedonischer Marktwert (IST-Analyse)	50 %	1'053'000	CHF
Hedonischer Marktwert (Neubau-Renovationsbedarf)	0 %	1'064'000	CHF
Realwert	0 %		CHF
Ertragswert	50 %	1'020'000	CHF
Andere aktuelle Schätzung	0 %		CHF
Einschätzung Marktwert			
Marktwert		1'037'000	CHF
		5'240	CHF/m2 HNF

Bewertungszweck

Auftrag Betreibungsamt Oberer Sempachersee

Bemerkungen

Bewertung erfolgt aufgrund Besichtigung, Gebäudeversicherungspolice und Grundbuchauszug. Die Wohnungen sind noch nicht fertig ausgebaut. Bodenbeläge, Badezimmer und Küche sind ansatzweise ersichtlich - die Materialien sind aus dem Kosovo importiert - der ganze Ausbau entspricht nicht dem gängigen Schweizer Standard. Das Haus ist nur teilunterkellert (ca. 1/3). Bei der Besichtigung stand der Keller zu einem Drittel unter Wasser.

Sursee, 15.04.2019



Brigitte Rollin

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Statistische Einschätzungen

Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft

gering



Datenlage auf Ebene Gemeinde

sehr gut



Datenlage auf Ebene MS-Region

sehr gut



Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen

gross



Grundstückfläche

durchschnittlich



Ausnutzung

gut ausgenutzt



Alter und Zustand

nicht auffällig



Mikrolage

marktfähig



Mikrolage und Standard

ausgewogen



Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung

keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet



Anhang



Impressum

Projekt

Referenz-Nr. 20190414

Auftraggeber

Jozefina Gjergaj-Simonaj
Eduard Huber-Strasse 28
6022 Grosswangen

Ersteller

Röllin+Partner Immobilien
Brigitte Röllin
Unterstadt 3
6210 Sursee

b.roellin@roellinpartner.ch









