

Exposé - Wertgutachten

Eines freistehenden Mehrfamilien- Doppelhauses mit 9 Wohneinheiten in 04552 Borna.



Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilien- Doppelhaus. Es besteht aus 6 Wohneinheiten zwischen 59 und 62 qm, 1 Wohnung als Eigentümer-Wohnung mit 120 qm sowie 2 Wohnungen als Dachgeschossausbau mit je 75 qm. Die Gesamtfläche teilt sich auf 3 Flurstücke auf und beträgt 3179 qm.

Eine Fläche von ca. 1000 qm könnte kurzfristig als Bauland genutzt werden.

Weiterhin beinhaltet das Objekt 8 Fertiggaragen, 2 gemauerte Garagen, 1 einfaches, 1 Doppelcarport sowie die zu den Wohnungen gehörige Gärten für die Mieter. Das Objekt ist modernisiert.

Grund des Gutachtens ist die Übernahme der Verwaltung durch die I-V-M GmbH.

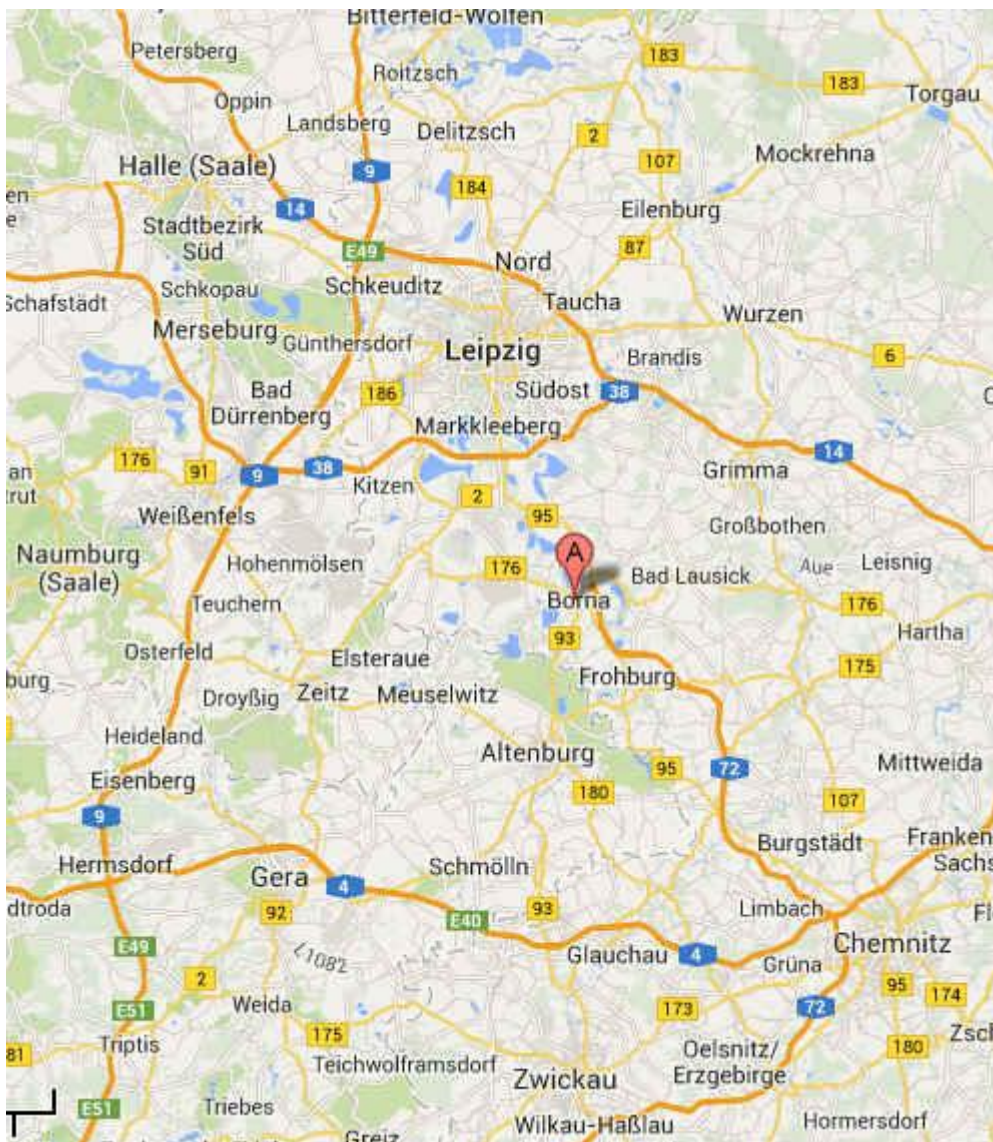
Ein gerundeter Verkehrswert von: 910.000,- €

wird hiermit zum Stichtag 01.01.2019 festgestellt.

1. Lage des Objektes

Eisenbahnstraße 1 und 3
04552 Borna
Südraum Leipziger Land
Sachsen

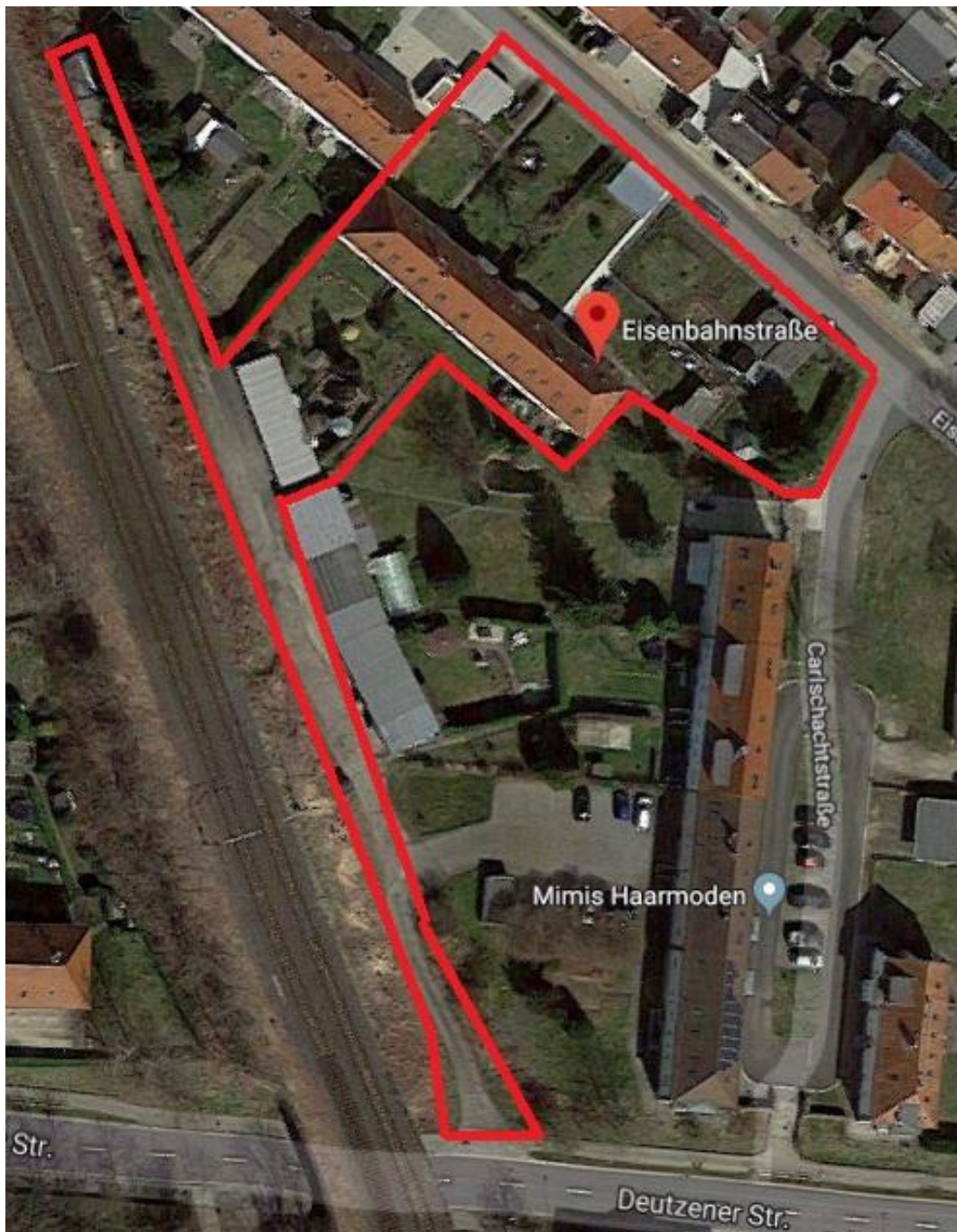
Das Mittelzentrum / Kreisstadt 04552 Borna liegt im Dreieck Leipzig, Chemnitz und Altenburg. Die Bundesstraße B 95/93 ist zwischen Borna und Leipzig schnellstraßenmäßig (4 -spurig) ausgebaut, so dass man die Innenstadt von Leipzig in ca. 30 Min. mit dem Auto erreichen kann. Über die Bundesstraße 93 erreicht man in südlicher Richtung Altenburg in Thüringen ebenfalls in etwa 20 Min. Bis Chemnitz benötigt man in süd/östlicher Richtung ca. 30 Min. über die B 95 (zukünftig A73). Über die B95 erreicht man nach 30 Min. ebenfalls der Regionalflughafen Altenburg Nobitz.



Im Leipziger Südraum befindet sich die A72 noch im Bau ist aber bis zur Anschlussstelle Borna bereits fertiggestellt. Hiermit besitzen die Gewerbestandorte der Stadt eine optimale überregionale Verkehrsanbindung an die A 38 und A4.

Borna selber liegt am südlichen Rand der Seenlandschaft Südraum Leipzig mit aufstrebender Freizeitwirtschaft.

Das Objekt liegt nahe dem nord- westlichen Ortseingang von Borna in einer ruhigen Seitenstraße, die als Sackgasse wenig befahren wird. Hinter dem Grundstück befindet sich die modernisierte Bahnlinie Borna - Leipzig, in ausreichendem Abstand, so dass eine Belastung der Mieter nach der Modernisierung des Objektes mit Schallschutzfenstern so gut wie nicht gegeben ist.



Bei den Gebäuden der näheren Umgebung handelt es sich um ähnliche meist 2 ½-geschossig gebaute Werkswohnungen der damaligen Braunkohle mit ähnlichem Erstellungsdatum. Insgesamt kann man diesen Bereich als „Werkssiedlung“ bezeichnen. Die meisten Häuser sind ebenfalls modernisiert und renoviert. Im Umkreis von 800 m liegen mehrere Einkaufsmärkte (Aldi, Lidl), eine Grundschule, Kindergarten, das Städtische Hallenbad und ein Waldstück mit anschließendem See.

Im Umkreis von 3 km liegt die Bornaer Innenstadt, die Stadtverwaltung, die Verwaltung des Landkreis Leipzig Land mit Verkehrs und Wirtschaftsämtern, Ein Gewerbegebiet mit Kaufland, Obi Baumarkt, Mac Donalds, den Städtischen Werken und verschiedenen Gewerbebetrieben.

Südraum Leipzig, Umgebung Borna

Borna in Zahlen

Kommunalstatistische Daten im Vergleich zum Südraum Leipzig

	Borna	Südraum Leipzig
Fläche (ha)	3 576	42 909
Einwohner	20 365	106 910
Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²)	569	249
Jugendquote ¹⁾	17,8	18,2
Altersquote ²⁾	24,7	24,7
Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung 1999 absolut	- 90	- 464
... je 1000 Einwohner	- 4,4	- 4,3
Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung 1999 absolut	- 143	45
... je 1000 Einwohner	- 7,0	0,4
Bewegungssaldo 1999 insgesamt	- 233	- 408
... je 1000 Einwohner	- 11,4	- 3,8
Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes ³⁾	4	51
Betriebe des Bauhauptgewerbes	11	169
Betriebe des Ausbaugewerbes ⁴⁾	15	76
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	6 862	32 845
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	7 467	38 357
... je 100 Erwerbsfähige	52,2	51,3
Arbeitslose	2 402	10 398
... je 100 Erwerbsfähige	16,8	13,9
Bestand an Wohnungen	10 749	52 577
... je 1000 Einwohner	528	492
Bestand an Wohnfläche (1000 m ²)	664	3 617
je Einwohner (m ²)	32,6	33,8
Neubau von Wohnungen 1999	71	654
darin geschaffene Wohnfläche (m ²)	6 262	58 409
Bestand an PKW	10 218	53 963
... je 1000 Einwohner	502	505
Steuereinnahmekraft 1999	15 011	71 218
... je Einwohner (1000 DM)	734	666
Schuldenstand	23 578	154 138
... je Einwohner (1000 DM)	1 152	1 442

¹⁾ Jugendquote = Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter bis unter 15 Jahren zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis unter 65 Jahren)

²⁾ Altersquote = Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis unter 65 Jahren)

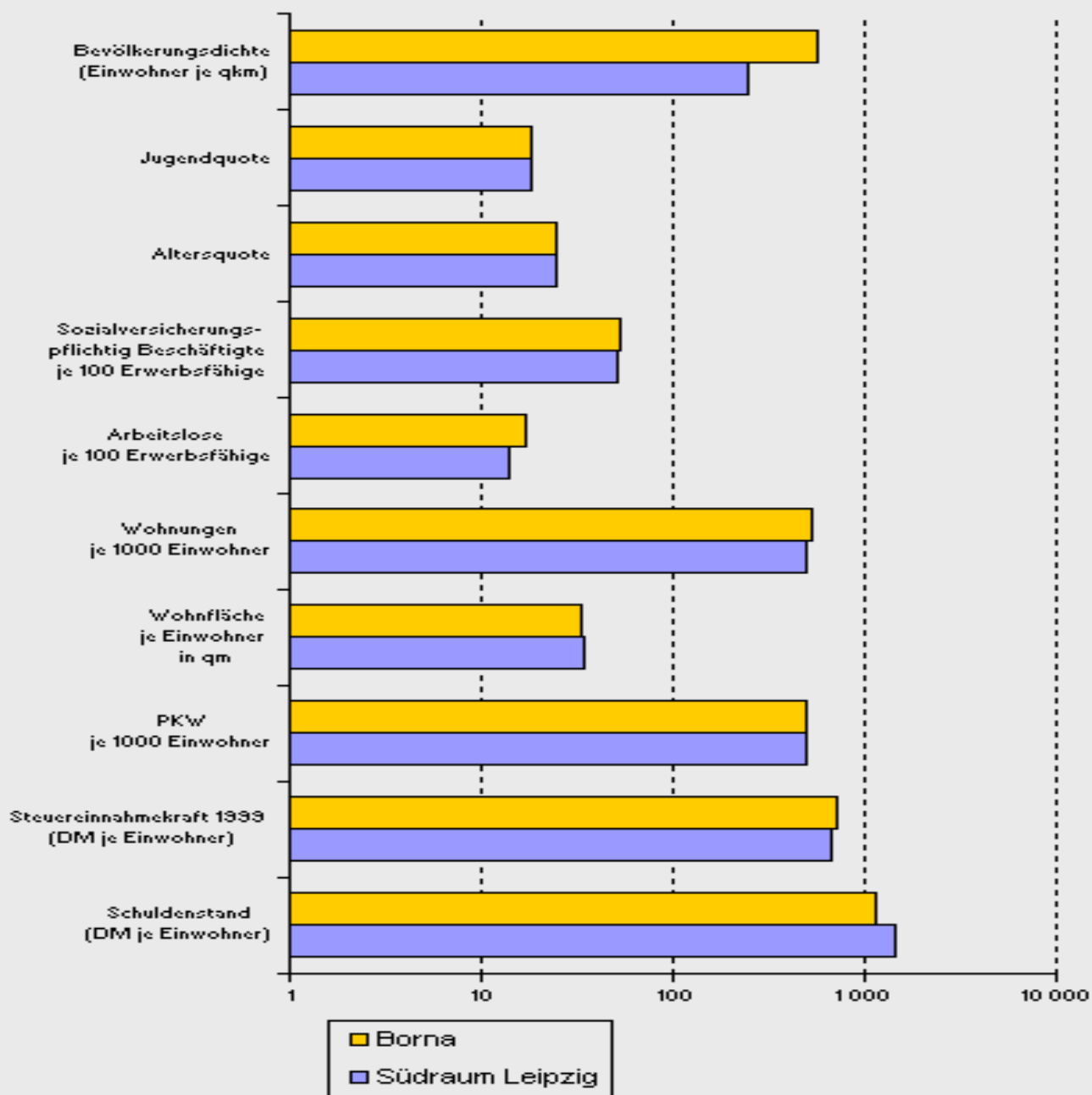
³⁾ Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten

⁴⁾ Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten

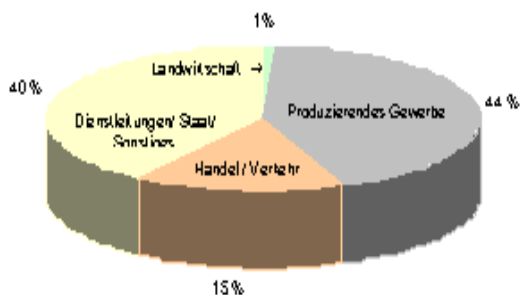
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Stand: 31.12.1999, Gebietsstand 1.1.2000

Ausgewählte kommunalstatistische Indikatoren im Vergleich zum Südraum Leipzig



Wirtschaftsstandort Borna



Die Wirtschaft Bornas hat im vergangenen Jahrzehnt einen tiefgreifenden Strukturwandel hin zu einem modernen Wirtschaftsstandort bewältigt. Der ehemals dominante Anteil der alten Industrie und dem Braunkohlebergbau an der wirtschaftlichen Leistung ging zurück, während der Tourismus, ein modernes produzierendes Gewerbe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Borna ist auf dem ehrgeizigen Weg vom Zentrum einer Kohle- und Energieregion zur "Hauptstadt einer multimedial vernetzten Region" inmitten eines sich entwickelnden Erholungs- und Tourismusgebietes.

Die fachliche Qualifikation der Mitarbeiter ist eine unerlässliche Bedingung für den unternehmerischen Erfolg. Borna bietet gemeinsam mit seinem Umland ein vielseitiges Potential an Fachkräften in verschiedenen Bereichen mit guter Ausbildung und beruflicher Erfahrung.

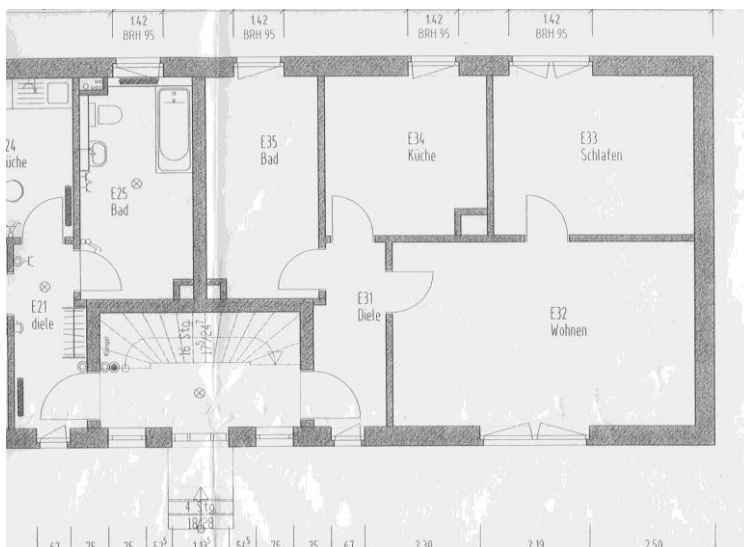
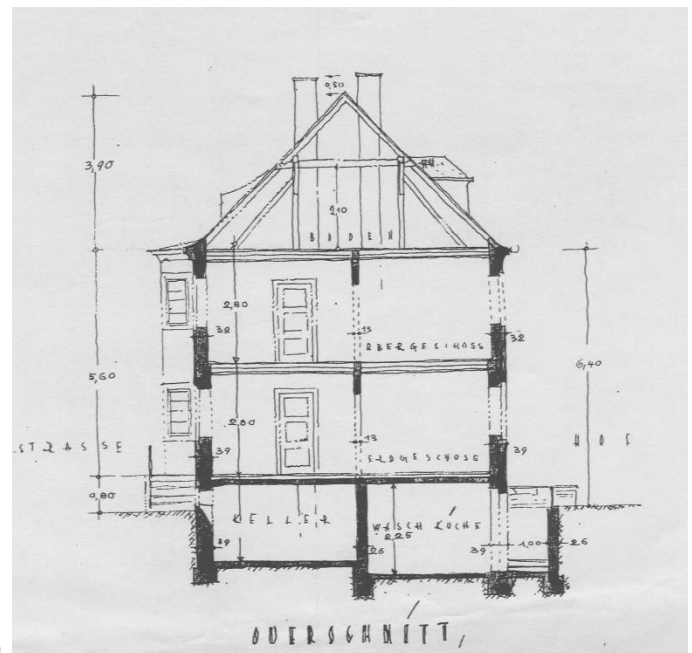
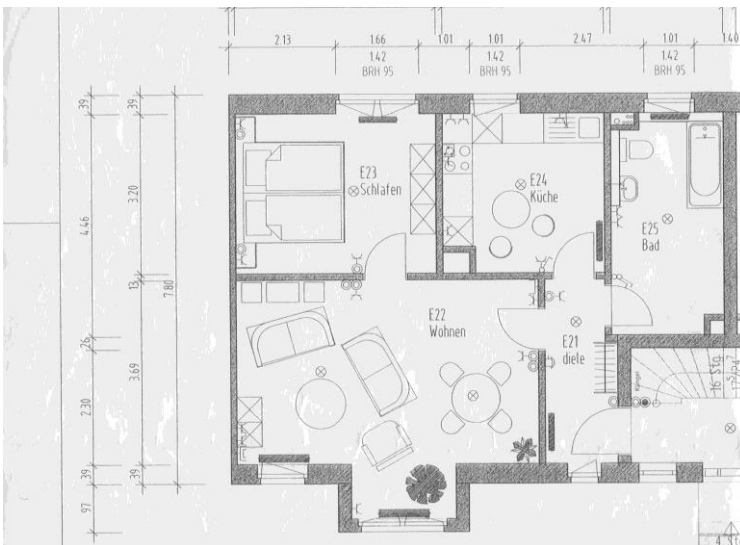


3. Grundstück GrBA: Borna Flstk.Nr.: 1578, 1579, 856

Das Gebäude wurde um 1927 errichtet und in massiver Ziegelbauweise erstellt. Es wurde von dem damaligen Braunkohlenwerk als Unterkunft für Werksangehörige gebaut und genutzt. 1998 nahm der jetzige Eigentümer eine umfassende Modernisierung und Renovierung des Objektes vor, die zum größten Teil abgeschlossen ist. Weiterhin wurden die Wohnflächen durch Komplettausbau der Dachgeschosse erweitert. Der komplette Dachstuhl wurde erneuert. Die 8 Bestandswohnungen wurden modernisiert und erhielten alle neue Isolierglas- Kunststoffenster ein renoviertes Bad, Küche und jeweils eine Etagen- Gasheizung. Alle Wasserleitungen und Abflüsse wurden erneuert. Alle Wohnungen erhielten neue Stromzuleitungen und eine separate Unterverteilung in der Wohnung. In den neu gefliesten Bädern sind Waschmaschinen Anschlüsse verlegt worden, die Küchen wurden entsprechend mit Anschlüssen für einen Elektroherd versehen. Sämtliche Gas- und Stromversorgungszähler befinden sich zentral im Keller.

Die beiden Erdgeschosswohnungen im Haus 1 wurden 2016 zusammengelegt und hochwertig umgebaut zu einer 120 qm Eigentümer Wohnung. Im Jahr 2019 wurde im 1.OG ein großer Balkon angebaut.

Der Kellerbereich sollte noch saniert werden. Hier trat jahrelang Feuchtigkeit auf, deren Ursache erst 2002 ermittelt und beseitigt wurde. Im Laufe der vergangenen Jahre sind die tönernen Regenabflussrohre, welche unter dem Kellerboden verliefen, gebrochen. Bei starkem Regen, konnte das Regenwasser so nicht schnell genug ablaufen und drang durch den Fußboden in den Keller ein. Die Ursache wurde in 2002 behoben. Das Mauerwerk ist inzwischen ausgetrocknet.



Die Wohnungen haben mit durchschnittlich 61 qm und 2 ½ Zimmer eine optimal vermietbare Größe und einen sehr guten Zuschnitt. Die 1998 ausgebauten Dachgeschosse haben eine Wohnfläche von 75 qm und verfügen über einen kleinen Dachboden zusätzlich zu den vorhandenen Kellerräumen.

Alle Wohnungen verfügen über einen Wasser- Zwischenzähler und eine Gas-Etagenheizung, so dass eine einfach kontrollierbare Abrechnung der Nebenkosten mit relativ wenig Aufwand erstellt werden kann.

Das Objekt besteht aus 3 Flurstücksteilen (**Flstk.Nr.: 1578 mit 1320qm, 1579 mit 1250 qm und 866/10 mit 609 qm**). Auf dem Grundstück befinden sich außer den Wohngebäuden noch 2 gemauerte Garagen und 2 Gartenschuppen. Weiterhin wurden 1999 8 Fertiggaragen vom Eigentümer errichtet. Das komplette Objekt ist voll vermietet. Alle Garagen sind ebenfalls vermietet. Die 2 gemauerten Garagen und 2 Fertig-Garagen befinden sich vor dem Haus Eisenbahnstr. 1 und 3, die restlichen 6 Fertig- Garagen hinter dem Haus mit Zufahrt über FlStk.Nr. 866 direkt zur Deutzener Str.



Es würde weiterhin die Möglichkeit bestehen auf dem Fl.Stk.1578 und 1577 weitere Gebäude zu errichten.



Die freien Flächen vor und hinter den Häusern werden von den Mietern als private Gärten genutzt. Ein Teil der Flächen hinter den Häusern steht der Gemeinschaft als Garten zur Verfügung und wird vom Hausmeister gepflegt. Die langjährigen Mieter haben in ihren Gärten vor dem Haus Eisenbahnstraße 1 vor Jahren massive Lauben und Garagen massiv gebaut. Die 1999 errichteten Garagen hinter dem Haus, sind durch den Kellerausgang direkt zu erreichen.

Ertragswertermittlung:

Eisenbahnstr.1		Grund qm	1.320,00	99.000,00 €	75,00 €	
Mieter		€ / qm	qm	Netto €		
EG, li,G		6,80 €	120,00	816,00 €		
EG, re,G		0,00 €	0,00	0,00 €		
OG, li,G		5,00 €	61,00	305,00 €		
OG, re,G		5,07 €	60,77	308,10 €		
DG , Garten		4,84 €	75,00	363,00 €		
Summe		5,93 €	314,82	1.792,10 €		
Eisenbahnstr.3						
Mieter		Grund qm	1.859,00	139.425,00 €	75,00 €	
		€ / qm	qm	Netto €		
EG, li,G		4,84 €	59,61	288,51 €		
OG, li,		5,07 €	61,50	311,81 €		
EG, re, G		4,90 €	60,50	296,45 €		
OG, re,		4,84 €	60,00	290,40 €		
DG		5,60 €	75,00	420,00 €		
Summe		6,43 €	316,61	1.607,17 €		
Gesamt		Monat	631,43 €	3.399,27 €		
			Jahr	40.791,26 €	Jahr	
				589.433,64 €	Faktor	14,45
		Miete/Stk.	Ges.			
Garagen	8	40,00 €	320,00	55.488,00 €		
mit Zufahrt						
3 Carport Stellplätze				42.000,00 €		
Grundstück als Bauland verwendbar ca.			1.000 m²		75.000,00 €	
Wert ges.				925.346,64 €	1465,48	€/qm

Als Basis wurde hier das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung gewählt. Für die erzielbare Miete wurden die realisierten Ist-Werte angesetzt. Für den Grundstücksteil, der als Bauland Verwendung finden kann, wurde der ortsübliche Preis mit 75,- €/m² angesetzt.

Im Kellerbereich sind Sanierungsarbeiten notwendig. Dieser muss endgültig trockengelegt werden und neu verputzt werden. An Kosten werden hier ca. 15.000,- € als Instandhaltungsrückstau in Abzug gebracht.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Ausweis ausgestellt am: 24.06.2015

Ausweis gültig bis: 23.06.2025

Energieverbrauchskennwert: 169,30 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: F

Baujahr (lt. Energieausweis): 1956

Heizungsart: Etagenheizung

Befuerung: Gas

Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

Objektadresse: Grundbuchamt Borna, Fl.Stk.Nr.: 1578, 1579, 856
Eisenbahnstraße 1 und 3,
04552 Borna, Sachsen.

Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes Mehrfamilien- Doppelhaus von ca. 1927, um 1997/98 saniert, mit erneuertem Dachstuhl und voll ausgebauten Dachgeschossen, Achse mit Nord-süd Ausrichtung ca. 140°. 2019 Anbau eines Balkons 4x3 m.

Die Wohnfläche des Mehrfamilienhauses Eisenbahnstr. 1 beträgt 314,82 m².

Die Wohnfläche des Mehrfamilienhauses Eisenbahnstr. 3 beträgt 316,61 m².

Die Gesamtfläche teilt sich in 3 Flurstücke auf und beträgt 3.179 qm

Gebäudeschäden:

An und in den Häusern bestehend: Sanierungsbedarf der ehemals feuchten Keller.

Hausschwammverdacht: Kein Verdacht.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks, im östlichen, straßenseitigen Bereich mit 3 PKW Stellplätzen als Carport, 2 gemauerten Garagen und 2 Metall-Fertigaragen. Weiterhin liegen hier 5 Gartenparzellen mit Baumbestand. Im rückwärtigen, westlichen Bereich liegen Rasenfläche mit Wäschestangen, einer Außen-Terrasse und weitere 6 Fertigteilgaragen aus Metall. Einfriedung teils aus Holzzaun und/oder lebenden Hecken.

Bodenverunreinigungen: Keine bekannt; kein Verdacht.

Vermietungssituation: Das Bewertungsobjekt ist voll vermietet.

Grundstückszustand: Nach § 4 Wertermittlungsverordnung (WertV): baureifes Land.

Beitrags- und abgabenrechtliche Situation: Das Grundstück ist erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

Grundbucheinträge:

In Abteilung II: keine Einträge

Die Wertermittlung wird ohne Belastung durch Rechte aus Abt.:III vorgenommen.

Der aktuelle Verkehrswert des Objektes zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2019 wird vom Sachverständigen

Mit Rund: **910.000, - Euro** - 1.442,-€/m²

in Worten: **Neunhundertzehntausend Euro**

Geschätzt.

Gebotene Instandsetzungen sind im Kellerbereich sinnvoll und entsprechend in Planung.

Alle Angaben wurden vom Eigentümer erbracht. Die I-V-M GmbH übernimmt hier keinerlei Haftung.

I-V-M GmbH