

# 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. 600 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.

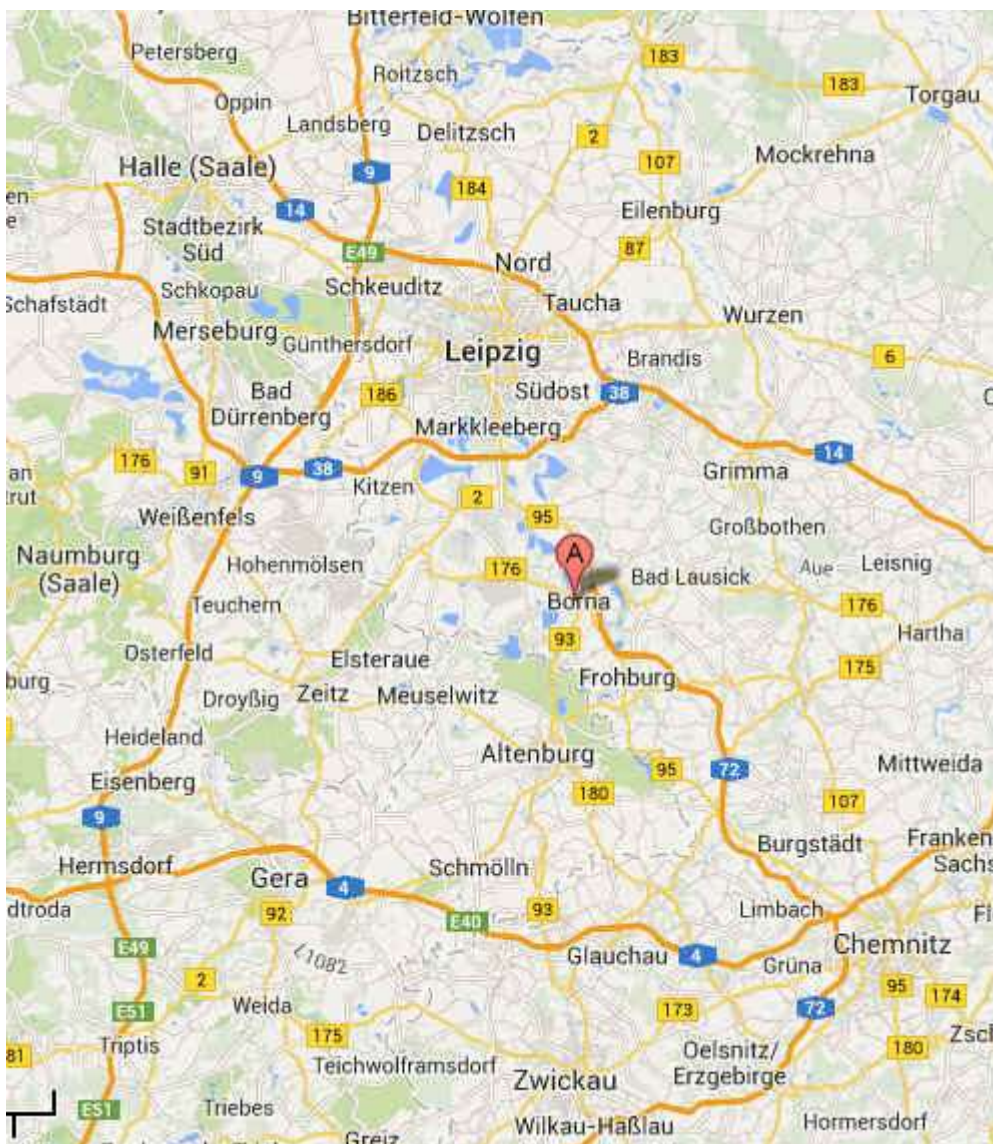
**Ein gerundeter Verkehrswert von: 939.000, - Euro**

wird hiermit zum Stichtag 01.08.2019 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 und beherbergt die Verwaltung des Landkreises Leipzig Land. Die Bundesstraße B 95/93 wird zwischen Borna und Leipzig sowie in Richtung Chemnitz momentan als Autobahn (A72) ausgebaut, so dass man die Innenstadt von Leipzig zukünftig in ca. 20 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. 25 Min. Über die B95 erreicht man nach 30 Min. ebenfalls der Regionalflyghafen Altenburg Nobitz.

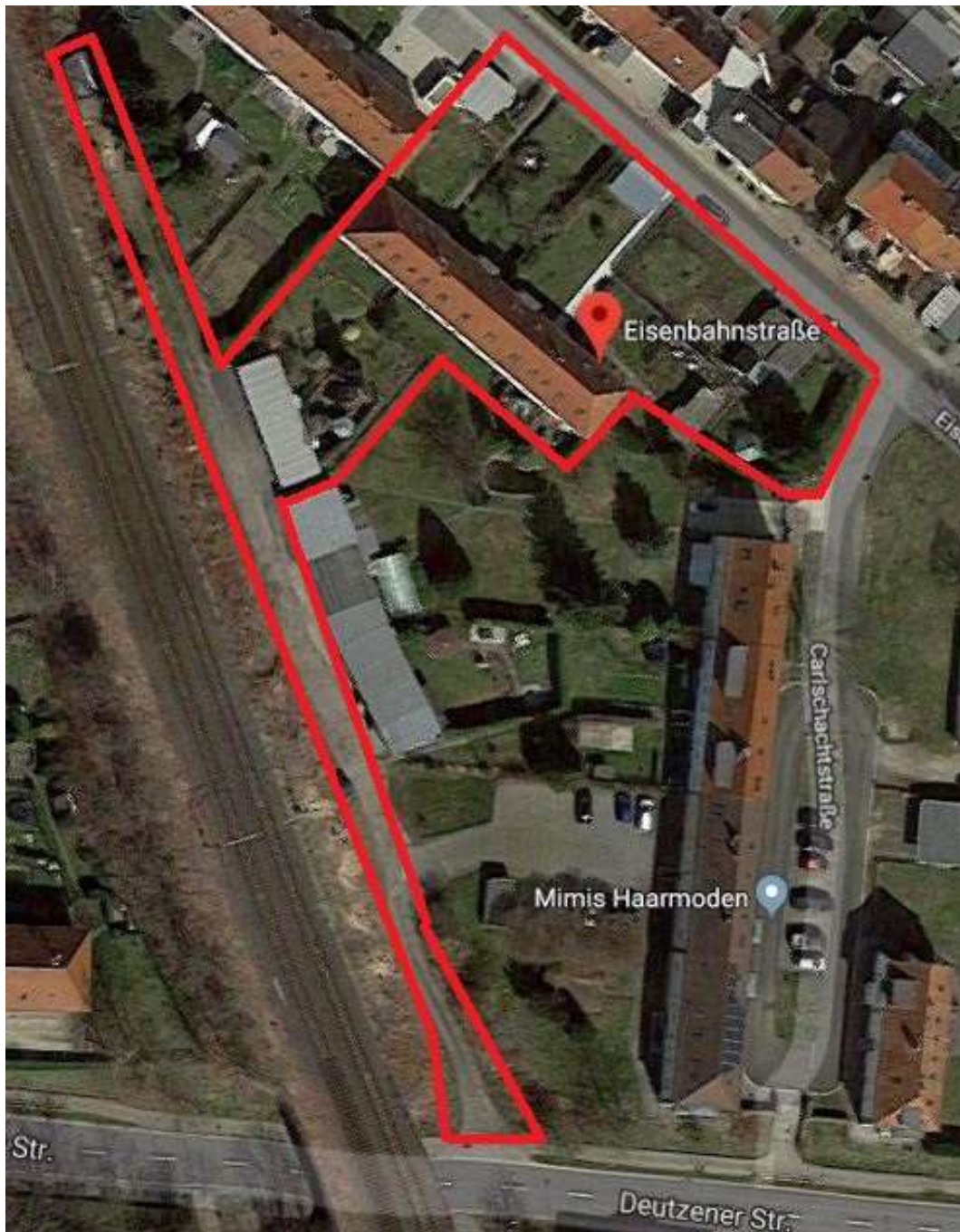


Im Leipziger Südraum befindet sich die A72 noch im Bau ist aber bis zur Anschlussstelle Borna bereits fertiggestellt. Hiermit besitzen die Gewerbestandorte der Stadt eine optimale überregionale Verkehrsanbindung an die A 38 und A4.



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 (Netto, 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

## Demografische Entwicklung, Beschäftigung / Arbeitsmarkt, ... Borna

Indikator	2016 Borna	2017 Borna	2018 Borna	2019 Borna
Bevölkerung (Anzahl)	19.319	19.263	19.229	19.118
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,6	-1,9	-2,1	-2,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,6	-0,8	-0,2	-1,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,6	7,9	8,1	8,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	62,6	66,5	67,0	k.A.
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,1	56,4	58,5	k.A.
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	17,7	19,3	17,7	3,5
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	7,4	11,3	9,1	1,4
Durchschnittsalter (Jahre)	49,0	49,0	49,0	49,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	27,4	28,8	30,1	30,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	83,0	83,1	83,7	83,8
Arbeitsplatzzentralität	1,3	1,3	1,4	1,5
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	5,9	4,8	4,4	7,9
Beschäftigungsquote (%)	55,5	55,9	55,7	55,6
Existenzgründungen (Neuerrichtungen je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	2,9	3,8	3,6
Hochqualifizierte am Arbeitsort (%)	15,7	16,2	16,3	16,1
Hochqualifizierte am Wohnort (%)	8,4	8,6	8,4	8,3

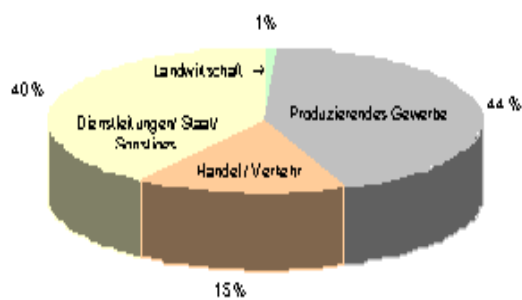
Staatliche Investitionszuweisungen (Euro je Einwohner:in)	139	155	136	171
Sachinvestitionen (Euro je Einwohner:in)	145	215	247	310
Investitionssaldo (Euro je Einwohner:in)	47	12	-44	15
Investitionskredite (Euro je Einwohner:in)	170	142	114	85
nachrichtlich: Vermögenssaldo (Euro je Einwohner:in)	33	60	32	116
Einkommensteuer (Euro je Einwohner:in)	227	242	257	274
Steuereinnahmen pro Einwohner:in (Euro je Einwohner:in)	595	621	635	661
Einpersonen-Haushalte (%)	37,7	38,3	38,2	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	22,1	22,2	21,7	k.A.
Wohnfläche pro Person (m2)	42,4	42,8	43,3	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	24,8	24,9	25,1	25,1
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	38.033	40.054	40.045	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	59,0	58,0	56,8	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	26,3	27,1	27,7	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	14,6	15,0	15,4	k.A.
Arbeitslose an den SvB (%)	13,4	13,3	12,4	12,1
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	k.A.	48,4	45,2	43,9
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	k.A.	69,7	90,5	91,0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung

[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

# 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.



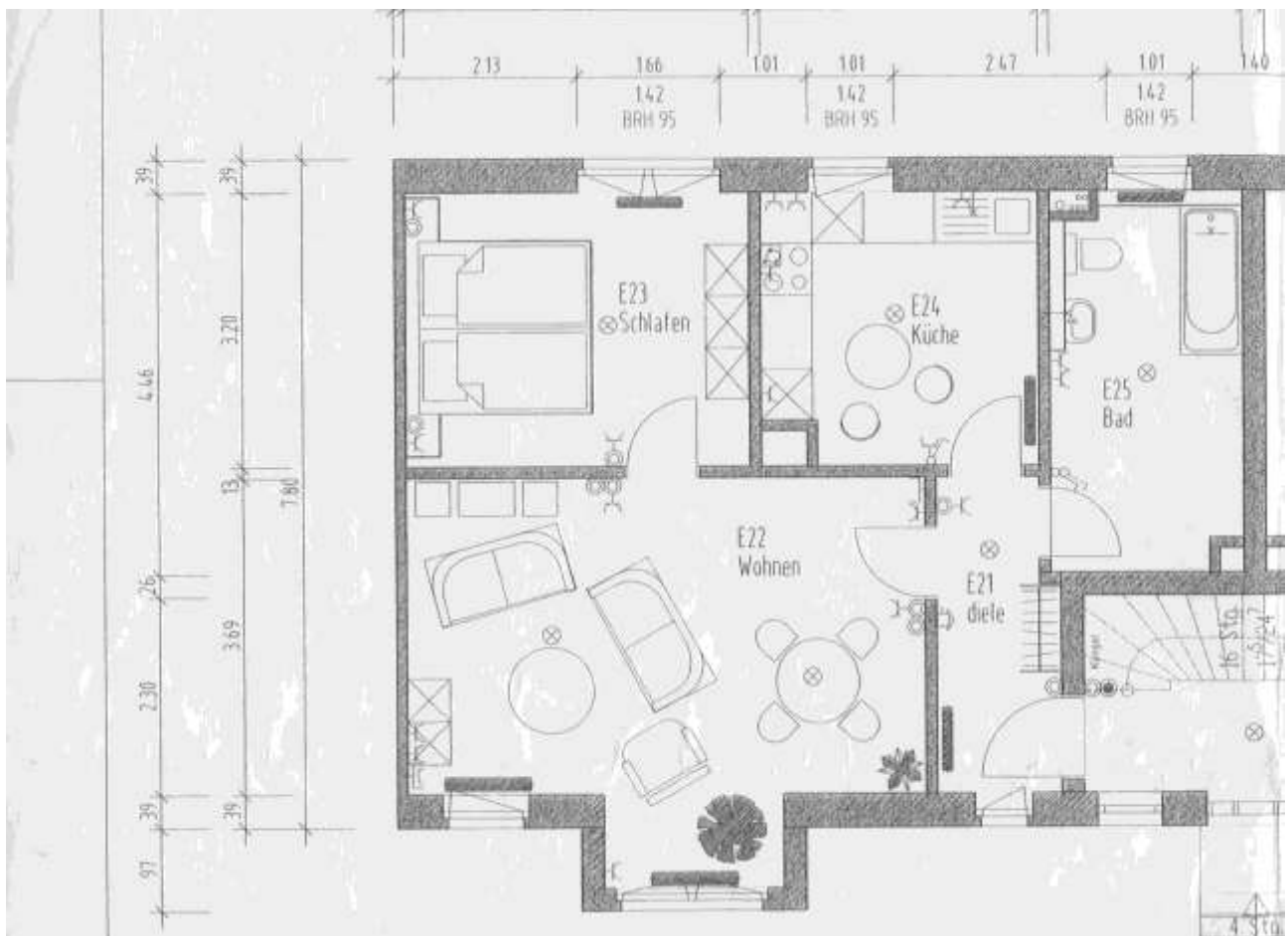
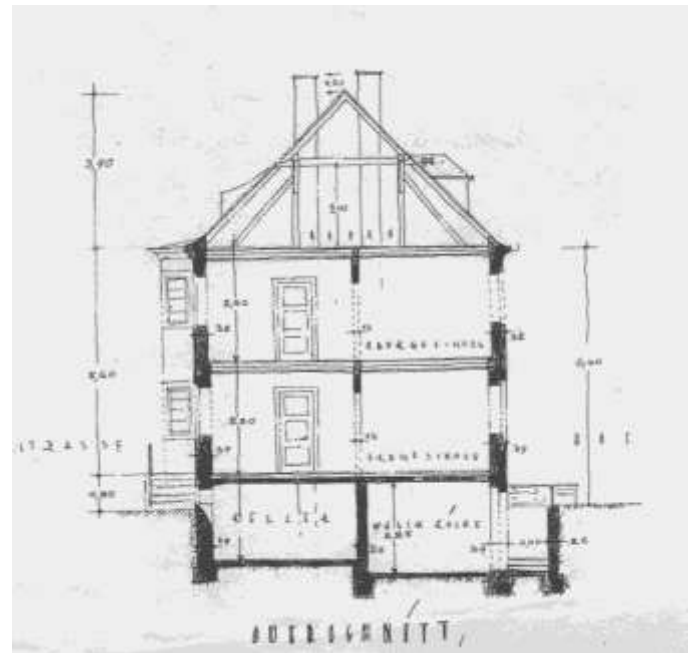
Die beiden Erdgeschosswohnungen im Haus 1 wurden 2016 zusammengelegt und hochwertig umgebaut zu einer 120 qm Eigentümer Wohnung.



**Im Jahr 2019 wurde im 1.OG ein 15 m<sup>2</sup> 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.



Das Haus hat eine Dachflächenausrichtung nach Süd-West und ist somit optimal für eine PV-Solaranlage geeignet.

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.

Eine Wohnung wird komplett möbliert vermietet.







# Ertragswertermittlung:

Eisenbahnstr.1		Grund qm	1.320,00	104.280,00 €	79,00 €	
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	146.861,00 €	79,00 €	
		€/ qm	qm	Netto €		
EG, li,G		4,84 €	61,00	295,24 €		
OG, li,		5,07 €	61,50	311,81 €		
EG, re, G		4,90 €	60,50	296,45 €		
OG, re,		5,00 €	60,00	300,00 €		
DG		5,60 €	75,00	420,00 €		
Summe		6,43 €	316,61	1.623,50 €		
Gesamt		Monat	631,43	3.415,60 €		
			Jahr	40.987,19 €	Jahr	
				592.264,85 €	Faktor	14,45
		Miete/Stk.	Ges.			
Garagen	8	40,00 €	320,00	55.488,00 €		
mit Zufahrt						
3 Carport Stellplätze				32.000,00 €		
Grundstück als Bauland verwendbar ca.			600 m²		47.400,00 €	
Wert ges.				930.893,85 €	1474,26	€/qm

Als Basis wurde hier das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung gewählt. Für die erzielbare Miete wurden die realisierten Ist-Werte angesetzt.

Im Kellerbereich sind Sanierungsarbeiten notwendig. Dieser muss, nach bereits erfolgter Trockenlegung, neu verputzt werden. An Kosten werden hier ca. 10.000,- € 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: Bestehende Reche werden bei Umschreibung gelöscht.

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

Der aktuelle Verkehrswert des Objektes zum Wertermittlungstichtag 01.08.2021 wird vom Sachverständigen

Mit Rund: **939.000, - Euro** - entspricht 1.487,-€/m²

in Worten: **Neunhundertneununddreißig 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.  
Alle Angaben ohne Gewähr.

I-V-M GmbH, Borna 2021