

Analyse des Objektes Juristenstraße 12 in Lutherstadt Wittenberg

Bestandsaufnahme und Entwicklungsmöglichkeiten auf
Grundlage marktrelevanter Einflussfaktoren



Bachelorarbeit

Immobilienwirtschaft Real Estate

Hochschule Anhalt

Vorgelegt von: Björn Anderen
Matrikelnummer: 4053262
Erstgutachter: Prof. Dr. Heribert Pauck
Zweitgutachter: Silvia Burkat

I Inhaltsverzeichnis

I Inhaltsverzeichnis

II Abkürzungsverzeichnis

III Abbildungsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung.....	1
2. Theoretischer Abschnitt	3
2.1 Sonstige Gebäude mit Wohnraum.....	3
2.2 Wohneinheit.....	3
2.3 Gewerbeinheit.....	3
2.4 Ausstattungsmerkmale.....	3
2.4.1 einfache Ausstattung.....	3
2.4.2 mittlere Ausstattung.....	4
2.4.3 gehobene Ausstattung.....	4
2.5 Miete.....	4
2.5.1 Kaltmiete.....	4
2.5.2 Betriebskostenvorauszahlung.....	4
2.6 Zwangsversteigerung.....	5
2.7. Finanzierung.....	5
2.7.1 Annuitätendarlehen.....	5
2.7.2 Bauspardarlehen	6
2.8 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung.....	7
2.8.1 Instandsetzung.....	7
2.8.2 Sanierung.....	7
2.8.3 Modernisierung.....	7
2.9 Standortanalyse.....	7
2.9.1 Makroanalyse.....	8
2.9.2 Mikroanalyse.....	8
2.10 SWOT Analyse.....	8
2.11 Nutzungskonzept.....	9
2.12 Nettomietrendite.....	9

3. Objektbeschreibung	11
3.1 Vorderhaus mit Seitenflügel.....	11
3.1.1 Baubeschreibung.....	14
3.1.2 Erdgeschoss.....	14
3.1.2.1 Einheit Nr. 1.....	14
3.1.2.2 Einheit Nr. 2.....	15
3.1.2.3 Einheit Nr. 3.....	16
3.1.3. 1. Obergeschoss.....	17
3.1.3.1 Einheit Nr. 4.....	17
3.1.3.2 Einheit Nr. 5.....	18
3.1.3.3 Einheit Nr. 6.....	18
3.1.4 2. Obergeschoss.....	19
3.1.4.1 Einheit Nr. 7.....	19
3.1.4.2 Einheit Nr. 8.....	20
3.2 Seitengebäude.....	20
3.2.1 Baubeschreibung.....	21
3.2.2 Erdgeschoss.....	22
3.2.2.1 Einheit Nr. 9.....	22
3.2.3 1. Obergeschoss.....	23
3.2.3.1 Einheit Nr. 10.....	23
3.2.3.2 Einheit Nr. 11.....	24
3.2.3.3 Einheit Nr. 12.....	24
3.2.3.4 Einheit Nr. 13.....	24
3.3 Quergebäude.....	25
3.3.1 Baubeschreibung.....	25
3.4 Außenanlage.....	25
3.5 Übersicht Mieter.....	27
3.5.1 Wohn-u. Gewerberaum.....	27
3.5.2 Stellplätze.....	28
3.5.3 Zahlungseingänge.....	28
3.6 Sanierungs- u. Reparaturstau.....	29
3.6.1 Vorderhaus mit Seitenflügel.....	29
3.6.2 Seitengebäude.....	30
3.6.3 Quergebäude.....	30

3.6.4 Heizungsanlage.....	30
3.7 Kaufvorgang.....	31
3.7.1 Finanzierung des Kaufpreises.....	32
3.7.2 Berechnungen.....	33
4. Standortanalyse.....	35
4.1 Makroanalyse.....	35
4.1.1 Geographischer Raum.....	36
4.1.2 Verkehrsinfrastruktur.....	37
4.1.3 Bevölkerung und demographische Entwicklung.....	38
4.1.4 Übersicht Wohnungsmarkt.....	41
4.1.5 Arbeitsmarkt.....	43
4.1.6 Unternehmensstruktur.....	45
4.1.7 Arbeitsplatzdichte.....	47
4.1.8 Kaufkraft.....	47
4.1.9 Tourismus.....	48
4.2 Mikroanalyse.....	50
4.2.1 Lage und Verkehrsanbindung des Grundstücks.....	50
4.2.2 Grundstücksbeschaffenheit und Bebauung.....	51
4.2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen des Grundstückes.....	52
4.2.3.1 Baulasten.....	52
4.2.3.2 Bauplanungsrecht.....	52
4.2.3.3 Bauordnungsrecht.....	54
4.2.4 Nähere Umgebung.....	55
4.2.4.1 Lerstandsanalyse Verkaufsflächen Altstadt.....	55
4.2.4.2 Stellplätze.....	57
4.2.4.3 Stadtentwicklung im direkten Umfeld.....	57
5. SWOT Analyse.....	61
6. Nutzungskonzept.....	65
6.1 Gebäudehülle.....	66
6.1.1 Kosten Hüllensanierung.....	68
6.2 Modernisierung der Heizung.....	68
6.2.1 Kosten Heizungssanierung.....	69
6.3 Einheit Nr. 1.....	69
6.4 Einheit Nr. 2.....	69

6.4.1 Kosten Einheit Nr. 2.....	70
6.5 Einheit Nr. 3.....	70
6.6 Einheit Nr. 4.....	71
6.7 Einheit Nr. 5.....	71
6.8 Einheit Nr. 6.....	71
6.8.1 Kosten Einheit Nr. 6.....	71
6.9 Einheit Nr. 7.....	73
6.9.1 Kosten Einheit Nr. 7.....	74
6.10 Einheit Nr. 8.....	74
6.10.1 Kosten Einheit Nr. 8.....	75
6.11 Einheit Nr. 9.....	75
6.12 Einheit Nr. 10	76
6.13 Einheiten Nr. 11- 13.....	77
6.14 Kostenerfassung und Finanzierungsaufwand Sanierung.....	77
6.15 Mieteinnahmen sanierter Einheiten.....	78
6.16 Szenarien und Renditeberechnung.....	79
6.17 Umgesetzte Sanierungstätigkeiten.....	81
7. Fazit.....	85

IV Quellenverzeichnis

V Eidesstattliche Erklärung

II Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EG	Erdgeschoss
EKZ	Einkaufszentrum
EnEV	Energieeinsparverordnung
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
ggf.	gegebenenfalls
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
o.	oder
OG	Obergeschoss
u. U.	unter Umständen
u.	und
Vgl.	Vergleich
z.B.	zum Beispiel

III Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Beispiel für Tilgungsverlauf eines Annuitätendarlehens	6
Abb. 2: Verlauf Bauspardarlehen.....	6
Abb. 3: Lageplan mit Gebäudeteilen.....	11
Abb. 4: unmaßstäblicher Grundriss EG Vorderhaus mit Seitenflügel.....	12
Abb. 5: unmaßstäblicher Grundriss 1. OG Vorderhaus mit Seitenflügel.....	13
Abb. 6: unmaßstäblicher Grundriss 2. OG Vorderhaus mit Seitenflügel.....	13
Abb. 7: Ansicht auf das Vorderhaus Blick von Juristenstraße und Hofes.....	14
Abb. 8: Innenansichten Einheit Nr. 1	15
Abb. 9: Innenansichten Einheit Nr. 2	16
Abb. 10: Innenansicht Einheit Nr. 3	17
Abb. 10: Innenansicht Einheit Nr. 4	17
Abb. 11: Innenansicht Einheit Nr. 5	18
Abb. 12: Innenansicht Einheit Nr. 6	19
Abb. 13: Innenansichten Einheit Nr. 7	19
Abb. 14: Innenansichten Einheit Nr. 8	20
Abb. 15: unmaßstäblicher Grundriss Seitengebäude, links: EG, rechts: 1. OG	21
Abb. 16: Ansicht Seitengebäude	22
Abb. 17: Innenansichten der Verkaufsräume in Einheit Nr. 9	23
Abb. 18: Innenansichten Einheit Nr. 10	23
Abb. 19: Beispielhafte Innenansichten Einheiten Nr. 11-13	24
Abb. 20: Ansicht Quergebäude.....	25
Abb. 21: Ansicht Außenanlage	26
Abb. 22: Dachstuhl Vorderhaus	30
Abb. 23: Heizungsanlage, Ölheizung	31
Abb. 24: oben; Stadtgebiet Lutherstadt Wittenberg unten; Altstadt	37
Abb. 25: Entwicklung des Durchschnittsalters der Wittenberger Bevölkerung	39
Abb. 26: Altersstruktur Wittenberg 2004 und 2012	40
Abb. 27: Natürliche u. Räumliche Bevölkerungsbewegung in Wittenberg	40
Abb. 28: Gebäude und Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich	42
Abb. 29: Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wittenberg	43
Abb. 30: Pendlersaldo Wittenberg	44
Abb. 31: Übersicht über die größten Arbeitgeber in Wittenberg.....	46

Abb. 32: Verteilung Beschäftigter im Verarbeitenden Gewerbe Wittenberg.....	46
Abb. 33: Ankünfte, Übernachtungen Aufenthaltsdauer in Wittenberg.....	49
Abb. 34: links; Altstadt Wittenberg, rechts; Grundstück Juristenstraße 12.....	50
Abb. 35: Grenzen des Sanierungsgebiets „Altstadt Wittenberg“.....	53
Abb. 36: Leerstandsanalyse Altstadt Wittenberg	56
Abb. 37: Arsenalplatz vor Umbau, Jahr 2012	58
Abb. 38: Arsenalplatz während Umbau, Jahr 2014.....	59
Abb. 39: Isolierte Heizrohre im Heizraum, Vaillant Kaskadenheizung.....	81
Abb. 40: Innenansicht Einheit Nr. 2 nach Sanierung.....	82
Abb. 41: Innenansichten Einheit Nr. 8 nach Sanierung.....	82
Abb. 42: Innenansichten Einheit Nr. 7, Sanierungszwischenstand.....	83

1. Einleitung

Die Nutzungsphase einer Immobilie beansprucht im Lebenszyklus den größten Zeitabschnitt. Innerhalb dieser Phase ist es notwendig die Immobilie an Gegebenheiten des Marktes und des Objektes anzupassen, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten. Die Vielschichtigkeit der marktrelevanten Faktoren bedarf einer genauen Analyse, sodass ein langfristiges und nachhaltiges Nutzungskonzept erstellt werden kann.

Diese Arbeit zeigt, am Beispiel der Immobilie Juristenstraße 12 in der Lutherstadt Wittenberg, die Erstellung eines geeigneten Nutzungskonzeptes anhand von Analysen des Objektes sowie der Mikro- u. Makrolage mit den jeweiligen Bestandteilen.

Ausgangslage der Untersuchung ist der Kauf der Immobilie im August 2013 durch ortsansässige Investoren, mit dem Ziel den hohen Anteil an Leerstandflächen langfristig zu vermieten und die Gebäudestruktur wiederherzustellen und zu erhalten.

Die Vorgehensweise der Untersuchung beginnt mit der Bestandsaufnahme des Gebäudes zum Zeitpunkt des Erwerbs. Darin werden sowohl die Objekteile als auch die einzelnen Einheiten beschrieben.

Im Anschluss daran folgt die Analyse des Makrostandortes und der Mikrolage um die Gegebenheiten des Marktes und des Grundstückes zu beschreiben und einschätzen zu können. Anhand der gewonnenen Kenntnisse wird abschließend ein Nutzungskonzept für die jeweiligen Einheiten erstellt. Darin wird darauf eingegangen, wie nachhaltig bereits bestehende Mietverträge sind und wie mit leerstehenden Einheiten verfahren werden kann um auch diese langfristig vermieten zu können. Zudem erfolgt darin die Beschreibung der Arbeiten, die nötig sind um die Gebäudestruktur wiederherzustellen.

Auf Basis einer Kostenschätzung zur Umsetzung des Konzeptes wird abschließend die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme geprüft.

2.Theoretischer Abschnitt

2.1 Sonstige Gebäude mit Wohnraum

Als sonstige Gebäude mit Wohnraum werden Gebäude bezeichnet, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche nicht als Wohnraum, sondern für gewerbliche, kulturelle, soziale oder Veranstaltungszwecke genutzt wird. Zum Zeitpunkt der Erhebung muss aber mindestens eine genutzte Wohneinheit im Objekt vorhanden sein.¹

2.2 Wohneinheit

Wohneinheiten sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.²

2.3 Gewerbeinheit

Als Gewerbeinheiten bezeichnet man nach außen abgeschlossene Räume die ausschließlich der Unterbringung gewerblicher Betriebe dienen.³

2.4 Ausstattungsmerkmale

2.4.1 einfache Ausstattung

Als einfache ausgestattet werden Einheiten ohne Zentralheizung, ohne Teppich- oder Parkettfußboden, ohne Doppelfenster und mit ungekachelten Küchen bezeichnet. Außerdem sind Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz verlegt.⁴

¹ Vgl.: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Definitionen zum Wohnen, www.statistik.sachsen.de/download [05.10.2014]

² Vgl.: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Definitionen zum Wohnen, www.statistik.sachsen.de/download [05.10.2014]

³ Vgl.: Immobilien Scout 24, Gewerbelexikon, Gewerbefläche, www.immobilienscout24.de/gewerbe/ [05.10.2014]

⁴ Vgl.: Immobilienwert, Art der Baunutzung, <http://www.liegenschaftsgutachten.de/FSet/> [07.10.2014]

2.4.2 mittlere Ausstattung

Einheiten mit gekachelten Duschbad und Zentralheizung sowie Doppelfenstern auf der Windseite werden als mittel ausgestattet bezeichnet. Ein weiteres Kriterium ist, dass die Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz liegen.⁵

2.4.3 gehobene Ausstattung

Eine Einheit mit gehobener Ausstattung verfügt über mindestens ein Duschbad, Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden und Doppelfenstern. Zudem sind die Versorgungsleitungen unter Putz, sodass die Einheit insgesamt neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum entspricht.⁶

2.5 Miete

Die Miete ist die Gegenleistung des Mieters für die Überlassung der Mietsache und umfasst das gesamte Entgelt für die Leistung des Vermieters.⁷ Sie umfasst die Kaltmiete sowie die Betriebskostenvorauszahlung. Bei Gewerbemietverträgen kann Sie auch die Mehrwertsteuer enthalten.

2.5.1 Kaltmiete

Die Kaltmiete ist der Teil der Miete, welche ausschließlich die Nutzung der überlassenen Räume abdeckt.⁸

2.5.2 Betriebskostenvorauszahlung

Dies ist die Zahlung auf die Betriebskosten nach § 2 BetrKV. Eine Vorauszahlung bedeutet, dass die Zahlungen zum Ende eines Berechnungszeitraums abgerechnet werden müssen.⁹ Eine Anpassung der Vorauszahlung ist dabei nach § 560 BGB möglich.¹⁰

⁵ Vgl.: Immobilienwert, Art der Baunutzung, <http://www.liegenschaftsgutachten.de/FSet/> [07.10.2014]

⁶ Vgl.: Immobilienwert, Art der Baunutzung, <http://www.liegenschaftsgutachten.de/FSet/> [07.10.2014]

⁷ Vgl.: Rudolf Stürzer, Michael Koch, Vermieter- Lexikon, Das gesamte Wohn- u. Geschäftsraummietrecht, Haufe, Freiburg, 2010, S. M29

⁸ Vgl.: Karl- Friedrich Moersch, ABC des Mietrechts, Lexikon für Mieter und Vermieter, WALHALLA, 2013, S. 168

⁹ Vgl.: Karl- Friedrich Moersch, Geld-Checkliste für Vermieter, WALHALLA, 2014, S. 43

2.6 Zwangsversteigerung

Im juristischen Sinne handelt es sich bei der Zwangsversteigerung von Immobilien um ein Vollstreckungsverfahren, das grundsätzlich den Vorschriften der Zivilprozessordnung unterliegt.

Gegenstand des Verfahrens sind Grundstücke, einschließlich aufstehender Gebäude, und grundstücksgleiche Rechte. Das Verfahren wird von dem Amtsgericht mit Vollstreckungsauftrag durchgeführt, in dessen Zuständigkeitsbereich die betreffende Immobilie gelegen ist.¹¹

Die wesentlichen Verfahrensschritte sind die Beantragung der Zwangsversteigerung, das Festsetzen des Verkehrswertes, der Versteigerungstermin und anschließend der Verteilungstermin.

Der festgelegte Verkehrswert ist die Grundlage für den weiteren Versteigerungsablauf und für die Wertgrenzen in der Versteigerung. Bei einem Gebot unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden. Bei Geboten zwischen 5/10 und 7/10 des Verkehrswertes kann der Gläubiger die Versagung des Zuschlags beantragen.¹² Eine Sicherungsleistung von 1/10 des Verkehrswertes muss in der Regel durch den Bietinteressenten im Voraus geleistet werden.

Gibt es den Zuschlag auf das Meistgebot im Versteigerungstermin, so ist der Bieter unmittelbar mit Zuschlagsbeschluss Eigentümer des Objektes.

2.7 Finanzierung

2.7.1 Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen zeichnet sich durch eine jährliche bzw. monatlich gleichbleibende Gesamtbelastung, bestehend aus Zins- u. Tilgungszahlungen, des Kreditnehmers aus.¹³ Während der Gesamtlaufzeit sinkt die Zinsrate, da durch die gleichzeitige Tilgung der zu

¹⁰ Vgl.: Mietrecht, 45. Auflage, Beck- Texte im dtv, 2010, S. 45

¹¹ Vgl.: Schmiedem und Morgenstern Immobilienmanagement, Basiswissen Zwangsversteigerung, http://www.zwangsversteigerung-berlin.de/Informationen_und_Service [05.10.2014]

¹² Vgl: Justizportal, Zwangsversteigerungstermine, Hinweise für Bieter, <http://www.zvg-portal.de/> [05.10.2014]

¹³ Stefan Kofner, Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, Oldenburg Verlag, 2004, S. 88

verzinsene Betrag kleiner wird. Durch die gleichbleibende Annuität steigt der Tilgungsanteil während der Laufzeit.

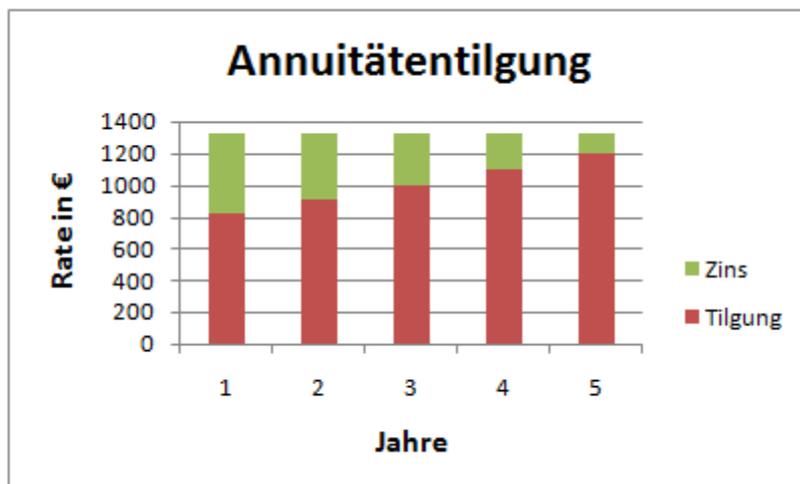


Abb. 1: Beispiel für Tilgungsverlauf eines Annuitätendarlehens

Quelle: tu-chemnitz.de [05.10.2014]

2.7.2 Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen ist der Anspruch auf ein wohnungswirtschaftlich zu verwendendes Tilgungsdarlehen. Die Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist das Erreichen der Mindestansparsumme. Die Darlehenshöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben.¹⁴

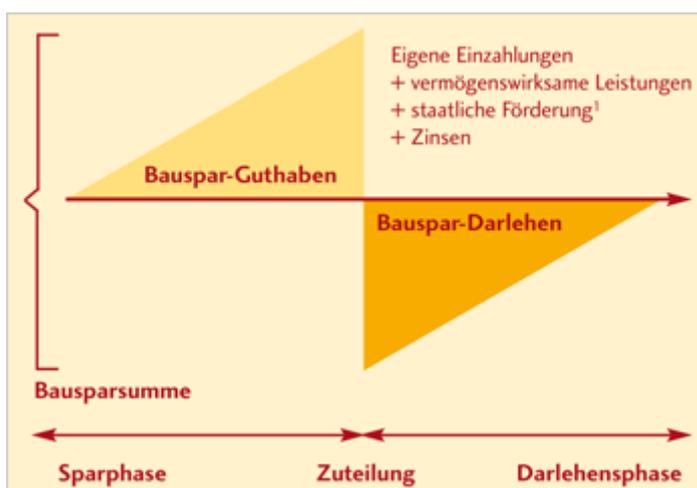


Abb.: Verlauf Bauspardarlehen

Quelle: Feldmann Insurance

¹⁴ Grundmann und Rathner, Bankwirtschaft, Rechnungswesen und Steuerung, Wirtschafts- und Sozialkunde, 2. Auflage, Springer Verlag, Hamburg, 2012, S. 151

2.8 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung

2.8.1 Instandsetzung

Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des Ist- Zustandes. Instandsetzungsaktivitäten werden entweder durch einen tatsächlichen Ausfall von Gebäudeelementen ausgelöst, oder durch einen Befund im Rahmen einer Inspektion oder Wartung.¹⁵

2.8.2 Sanierung

Unter einer Sanierung versteht man die bauliche und technische Wiederherstellung eines Bauwerks oder eines ganzen Stadtviertels, um Mängel zu beseitigen oder den Wohn- bzw. Lebensstandard zu erhöhen.¹⁶

2.8.3 Modernisierung

Unter den Begriff Modernisierung fallen solche Maßnahmen, die der Verbesserung der gemieteten Räume, des Gebäudes selbst oder der Schaffung neuen Wohnraumes dienen. Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken.¹⁷

2.9 Standortanalyse

Die Standortanalyse hat zum Ziel bisher u.U. unbetrachtete Nutzungsmöglichkeiten zu identifizieren, oder generell die Marktfähigkeit einer Immobilie zu untersuchen. Zielsetzung dieser Untersuchung ist eine realistische Einschätzung darüber, wie sich die zukünftige Vermietungssituation der Immobilie gestalten wird.¹⁸

¹⁵ Michael von Hauff, Das große Verwalterhandbuch, Wohneigentum sicher managen, Haufe- Leware, München, 2007, S. 339

¹⁶ Vgl.: Lokalkompass, Was ist Renovierung, Modernisierung oder Sanierung? www.lokalkompass.de/langenfeld/ratgeber [05.10.2014]

¹⁷ Vgl.: Mietrecht, 45. Auflage, Beck- Texte, 2010, § 554 BGB, S.36

¹⁸ Vgl.: Norbert Preuss, Real Estate und Facility Management, Aus Sicht der Consultingpraxis, 3. Auflage Springer Verlag, München, 2010, S. 137

2.9.1 Makroanalyse

Der Makrostandort umfasst einen geographischen Großraum, indem sich eine Immobilie befindet und bestimmt das grundsätzliche Marktumfeld einer Immobilie. Inhaltlich befasst sich die Makroanalyse mit soziodemographischen, ökonomischen, infrastrukturellen und geographischen Merkmalen, um den Standort hinsichtlich der Zielgruppe genau einschätzen zu können.¹⁹

2.9.2 Mikroanalyse

Die Analyse des Mikrostandortes befasst sich mit dem näheren Umfeld. Der Mikrostandort kann auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke begrenzt sein, kann aber auch einen Ortsteil oder Bereich umfassen. Bei bebauten Grundstücken ist die Analyse des Mikrostandortes mit einer Gebäudeanalyse verknüpft, denn eine vorhandene Bebauung kann Nutzungsstrukturen festlegen und einschränken. Die Untersuchungsbereiche des Mikrostandortes beziehen sich vorrangig auf die Lage, die unmittelbare Verkehrsanbindung, die Nachbarbebauung und die rechtlichen Bedingungen des Standortes.²⁰

2.10 SWOT Analyse

Die Auswertungsmethode wird in Anlehnung an die englischen Bezeichnungen strenght, weakness, opportunities und threats als SWOT Analyse bezeichnet. Zielsetzung einer SWOT Analyse für Immobilien ist die Suche nach erfolgversprechenden Handlungsalternativen zur Sanierung einer Immobilie.²¹

Die Darstellung erfolgt in vier Segmenten. Diese teilen sich in die Objektspezifischen Stärken (strenght) und Schwächen (weakness), und in die Markspezifischen Chancen (oppertunities) und Risiken (threats).

¹⁹ Marijo Solic, Projektentwicklung, Projektmanagement einer Immobilie, Diplomarbeit, 2004, S. 57

²⁰ Marijo Solic, Projektentwicklung, Projektmanagement einer Immobilie, Diplomarbeit, 2004, S. 58

²¹ Vgl.: Norbert Preuss, Real Estate und Facility Management, Aus Sicht der Consultingpraxis, 3. Auflage Springer Verlag, München, 2010, S. 137

2.11 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept stellt, im Anschluss an die Untersuchungen, die einzelnen Bestandteile des Projektes dar, um alternative Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten und im Sinne des vorgegebenen Ziels zu prüfen.

Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes wird eine Kalkulation der voraussichtlichen Gesamtinvestition erstellt und auf die Wirtschaftlichkeit erprobt.²²

2.12 Nettomietrendite

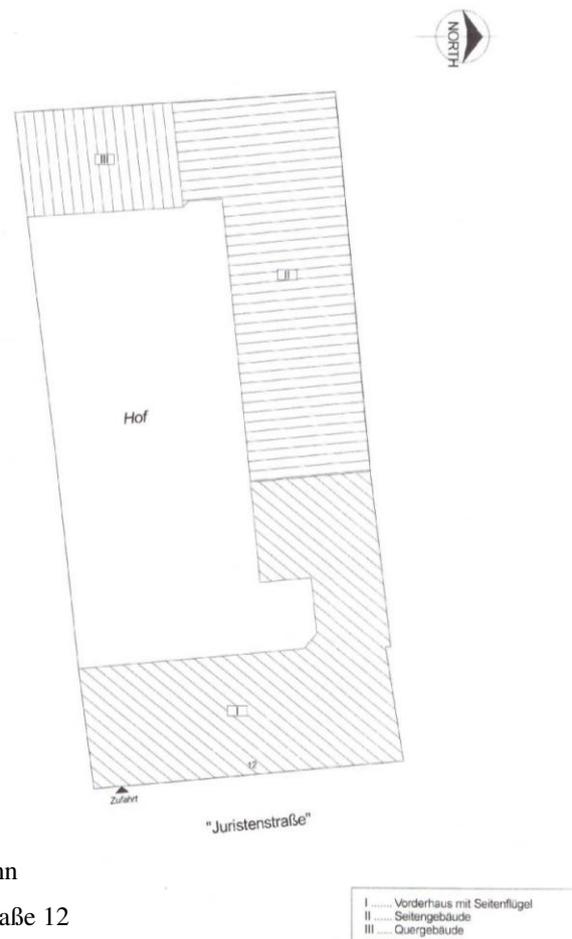
Die Nettomietrendite ist das Verhältnis der Jahresnettomiete (also Jahresbruttomiete gekürzt um nichtumlagefähige Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten) zum Kaufpreis bzw. der Gesamtinvestition.²³

²² Vgl.: Marlies Brunner, Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte - Märkte – Strategien, Springer Verlag, Wiesbaden, 2009, S. 351 f.

²³ Vgl.: Helmut Keller, Praxishandbuch Baufinanzierung für Wohneigentümer, Springer Verlag, Wiesbaden, 2013, S. 412

3. Objektbeschreibung

Das Objekt teilt sich in drei Bauteile auf. Es besteht aus einem Vorderhaus mit einem Seitenflügel, einem Seitengebäude und einem Quergebäude. Um eine übersichtliche Beschreibung des Gebäudes zu erhalten, wird im Folgenden diese Einteilung zur besseren Orientierung eingehalten.



3.1 Vorderhaus mit Seitenflügel

Das Vorderhaus ist der Teil des Gebäudes, welches nach außen das Grundstück repräsentiert, denn die Ostfassade liegt direkt an der Juristenstraße und ist von dieser, sowie vom Arsenalplatz einsehbar. Das ca. 1900 erbaute Wohn- u. Geschäftshaus wurde zwischen 1992 und 1996 instandgesetzt und teilsaniert.²⁴

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich drei Gewerbeeinheiten, wovon zwei über die Juristenstraße zugänglich sind und eines sich im Seitenflügel befindet und über den Hof erreichbar ist.

²⁴ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.13

Auch im 1. Obergeschoss befinden sich drei Einheiten. Eine ist über das Treppengebäude der Hofeinfahrt zu erreichen, und die anderen beiden werden durch den Treppenaufgang im Seitenflügel erschlossen. Der Eingang zum Treppengebäude des Seitenflügels befindet sich auf dem Hof.

Derzeit gibt es im zweiten Obergeschoss zwei Einheiten. Eine erstreckt sich über das komplette Vorderhaus und wird über beide Treppenhäuser erschlossen, und die andere im Seitenflügel.

Das Vorderhaus ist durch zwei separat zugängliche Räume teilunterkellert.

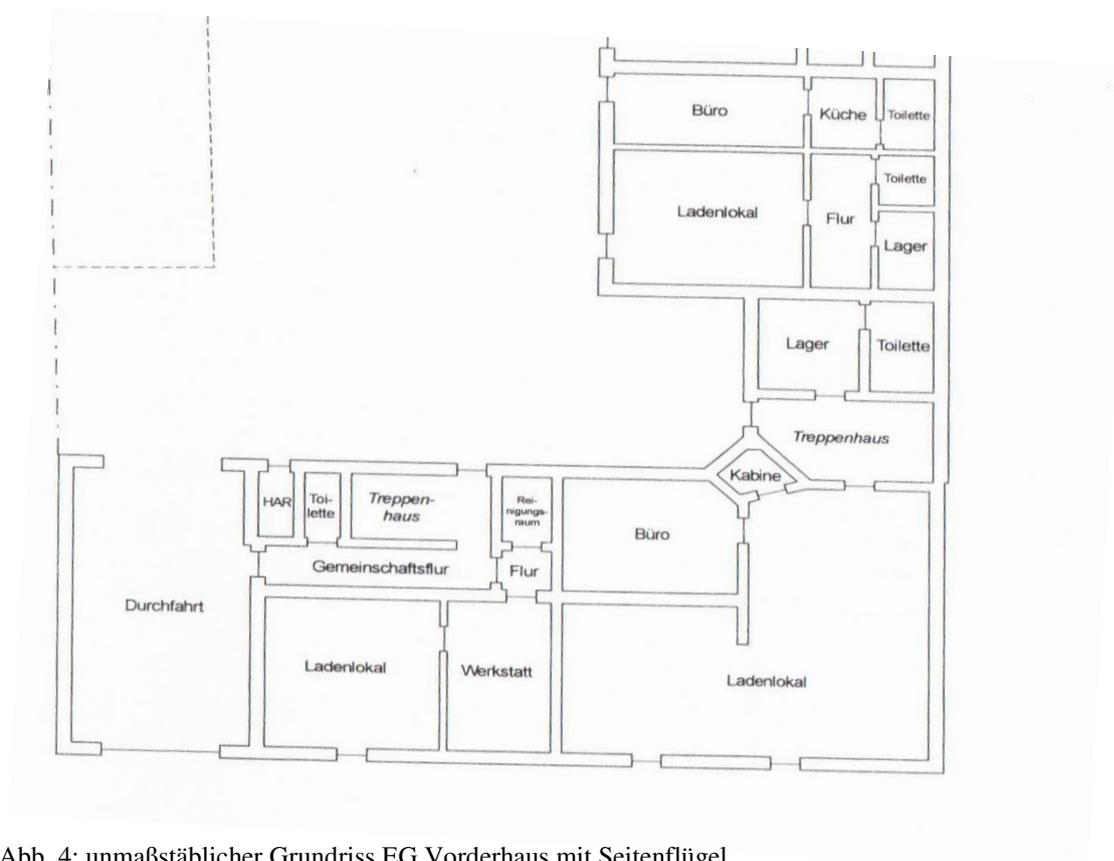


Abb. 4: unmaßstäblicher Grundriss EG Vorderhaus mit Seitenflügel

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

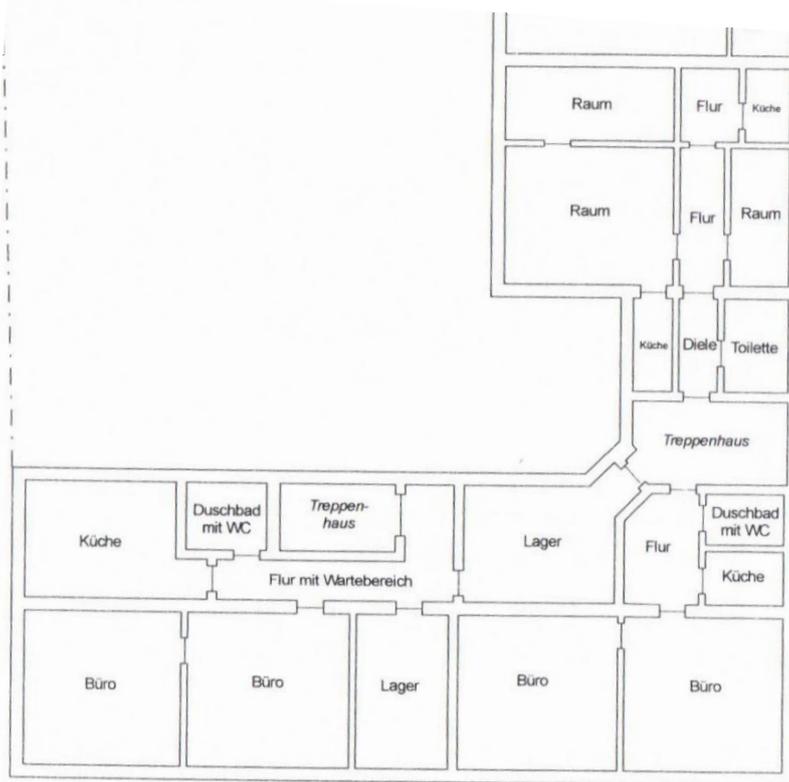


Abb. 5: unmaßstablicher Grundriss 1. OG Vorderhaus mit Seitenflügel

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12



Abb. 6: unmaßstablicher Grundriss 2. OG Vorderhaus mit Seitenflügel

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.1.1 Baubeschreibung

Die Außenmauer des Vorderhauses ist ein verputztes, weiß gestrichenes Mauerwerk mit einem Fließensockel. Die straßenseitigen Fenster sind doppelt verglaste weiße Holzfenster, bzw. im Erdgeschoss eine einfach verglaste Schaufensteranlage aus Aluminium.

Hofseitig ist die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen, welche ebenfalls verputzt und weiß gestrichen ist. Zudem handelt es sich bei allen hofseitigen Fenstern um doppelt verglaste weiße Kunststofffenster. Das Dach des Vorderhauses ist ein ungedämmtes Holzbalkensatteldach, welches mit DDR Beton Dachsteinen eingedeckt ist. Im Gegensatz dazu, ist das Dach des Seitenflügels mit Bitumenpappe beklebt. Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise aus PVC und teilweise aus Stahlblech, jedoch sind diese größtenteils defekt und nur notdürftig repariert wurden.

Die Wohn- u. Gewerbeeinheiten verfügen jeweils über Sanitärräume mit einem WC, einem Handwaschbecken sowie einer Dusche.

Die Sanitärinstallation und die Elektroinstallation wurden vorwiegend auf Putz verlegt.



Abb. 7: Ansicht auf das Vorderhaus mit Blick von der Juristenstraße und des Hofes

Quellen: Eigene Aufnahme, Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.1.2 Erdgeschoss

3.1.2.1 Einheit Nr. 1

Die erste Gewerbeeinheit im EG links hat eine Größe von 36,4 m² und ist als Uhren und Schmuckladen seit dem Jahr 1992 vermietet. Durch die Schaufensteranlage im Vorderhaus ist diese durch die Juristenstraße gut ersichtlich und erschlossen. Die Ausstattung der vier Räume, Ladenlokal, Werkstatt, Reinigungsraum und Toilette, kann als einfach bezeichnet werden. Nach Aussage der Mieterin möchte diese ihr Geschäft noch weitere fünf bis acht

Jahre betreiben. Der abgeschlossene Mietvertrag weist eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf.

Die vertraglich festgelegte Kaltmiete beläuft sich auf 442,30 € zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 55,00 €. Zusammen mit der erhobenen Mehrwertsteuer von 100,19 € ergibt sich ein Gesamtzahlungseingang von 627,49 €.



Abb. 8: Innenansichten Einheit Nr. 1

Quelle: eigene Aufnahmen

3.1.2.2 Einheit Nr. 2

Diese Gewerbeeinheit befindet sich ebenfalls in der Schaufensterfront zur Juristenstraße und hat eine Größe von 95 m², verteilt auf ein Ladenlokal, ein Büro sowie ein Lagerraum und eine Toilette. Zum Kaufzeitpunkt war diese Einheit leerstehend. Zuvor wurde sie durch die Voreigentümerin als Modegeschäft genutzt. Auch hier ist die Ausstattung eher als einfach zu bezeichnen. Eine umfassende Sanierung aller Räume wird einer Neuvermietung vorausgesetzt, da die Ausstattung in allen Belangen nicht mehr heutigen und lokalen Standards entspricht.



Abb. 9: Innenansichten Einheit Nr. 2

Quelle: eigene Aufnahme

3.1.2.3 Einheit Nr. 3

Über die Toreinfahrt und den Hof erreicht man die dritte Gewerbeeinheit im Seitenflügel des Vorderhauses. Mit einer Größe von 30,9 m² ist diese als Änderungsschneiderei vermietet. Das Geschäft besteht aus dem Ladenlokal welches gleichzeitig als Werkstatt dient, einem Lagerraum sowie eine Toilette.

Der Mietvertrag besteht seit 1992 und kann mit einer Frist von drei Monaten zum jeweiligen Monatsende gekündigt werden. Laut Aussage der Mieter bleibt der Mietvertrag jedoch noch weitere acht bis zehn Jahre bestehen bleiben, da die Betreiber bis zum Rentenalter ihr Geschäft fortführen wollen und den Standort auf Grund der Erdgeschosslage und der Erreichbarkeit für die vor allem ältere Kundschaft sehr schätzen. Die Ausstattung der Einheit ist auch als einfach zu bezeichnen.

Die Kaltmiete beträgt laut Mietvertrag 223,00 € zzgl. 50,00 € Betriebskostenvorauszahlung. Zusammen mit der Mehrwertsteuer in Höhe von 51,87 €, ergibt sich ein Zahlungseingang von 324,87 €.



Abb. 10: Innenansicht Einheit Nr. 3

Quelle: eigene Aufnahme

3.1.3 1.Obergeschoss

3.1.3.1 Einheit Nr. 4

Hierbei handelt es sich um Büroflächen, welche an einen Personaldienstleister vermietet ist. Die 79 m² Fläche verteilen sich auf zwei Büroräume, einem Lager, einer Küche und einem Sanitärraum. Alle Räume weisen eine mittlere Ausstattung auf.

Der Mietvertrag begann im Jahr 2000, läuft auf unbestimmte Dauer und kann mit einer Frist von drei Monaten zum jeweiligen Quartalsende gekündigt werden.

Die Kaltmiete beträgt 318,50 €, zzgl. der Miete für zwei Stellplätze von 60,00 €, der Betriebskostenvorauszahlung von 135,00 € und der Mehrwertsteuer von 97,57 € ergibt sich eine Gesamtzahlung von 611,07 €.

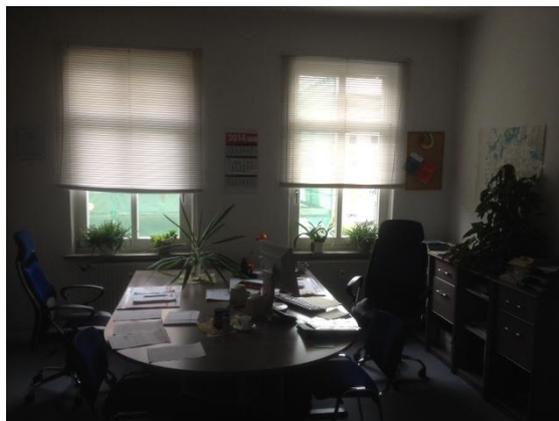


Abb. 10: Innenansicht Einheit Nr. 4

Quelle: eigene Aufnahme

3.1.3.2 Einheit Nr. 5

Diese Bürofläche ist mit 62,3 m² an eine Immobilienverwaltung seit 1995 vermietet. Die Einheit besteht aus zwei Räumen sowie einem Duschbad mit WC und einer Küche, wobei die Ausstattung als mittel zu bezeichnen ist.

Der seit 1996 bestehende Mietvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf von einer Vertragspartei gekündigt wird.

421,26 € ist die Gesamtzahlung des Mieters, aufgeteilt in 267,00 € Kaltmiete, 57,50 € Betriebskostenvorauszahlung, 30,00 € Stellplatzmiete und 67,36 € Mehrwertsteuer.



Abb. 11: Innenansicht Einheit Nr. 5

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.1.3.3 Einheit Nr. 6

Im Seitenflügel des 1. OG befindet sich eine leerstehende Einheit, welche zuvor als Lagermöglichkeit zusammen mit dem Modegeschäft (Einheit 2) genutzt wurde. Die 69 m² Fläche verteilen sich auf vier Räume, einen Flur sowie ein Bad, wobei die Ausstattung als stark sanierungsbedürftig zu bezeichnen ist. Zwei Räume, der Flur sowie das Bad sind fensterlos.

Eine Nutzung oder Neuvermietung ist auf Grund der Gegebenheiten derzeit nicht absehbar.



Abb. 12: Innenansicht Einheit Nr. 6

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.1.4 2. Obergeschoss

3.1.4.1 Einheit Nr. 7

Hierbei handelt es sich um leerstehende Büroflächen mit einer Grundfläche von ca. 183 m². Trotz Zugang über beide Treppenhäuser des Vorderhauses, ist die Einheit nicht unterteilt. Sie besteht aus neun Räumen sowie einem Flur zur inneren Erschließung und einem WC. Die Ausstattung ist ebenfalls als einfach zu bezeichnen.

Auf Grund der Lage im Objekt, der Ausstattung und der Größe ist eine Nutzung oder Neuvermietung nicht zu erkennen.



Abb. 13: Innenansichten Einheit Nr. 7

Quelle: eigene Aufnahmen

3.1.4.2 Einheit Nr. 8

Mit einer Größe von ca. 75 m² befindet sich diese Wohneinheit im Seitenflügel des Vorderhauses. Die bereits einfachen Standards waren durch Vormieter sehr stark abgewohnt und teilweise beschädigt. Die Wohnung, aufgeteilt in drei Räume sowie Flur und Bad, ist leerstehend und stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Eine Neuvermietung ohne die notwendigen Arbeiten ist nicht möglich.



Abb.14: Innenansichten Einheit Nr. 8

Quelle: eigene Aufnahmen

3.2 Seitengebäude

Das Seitengebäude liegt im Norden des Grundstückes und grenzt direkt an den Seitenflügel des Vorderhauses an. Ursprünglich diente dieser Teil des Objektes als Wirtschaftstrakt für das Dienstleistungskombinat Wittenberg. Zwischen 1993 und 1996 wurde das Seitengebäude zu Wohn- u. Geschäftszwecken umgebaut, sodass sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit befindet, und im 1. OG vier Wohneinheiten. In den Bauakten des Landkreises Wittenberg liegt dazu eine Baugenehmigung zur Errichtung von Wohnraum im Obergeschoss vom 29.03.1993 vor.²⁵

Desweiteren ist im EG des Seitengebäudes der Heizraum sowie das Öltanklager zur Beheizung des gesamten Objekts. Auf die bestehende Heizungsanlage wird im Punkt ?????? der Objektbeschreibung näher eingegangen.

²⁵ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.9



Abb. 15: unmaßstäblicher Grundriss Seitengebäude, links: EG, rechts: 1. OG

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.2.1 Baubeschreibung

Das Mauerwerk der Außenwände ist hofseitig verputzt, wärmedämmt und weiß gestrichen. Die hofseitig verbauten Fenster sind weiße, doppeltverglaste Kunststofffenster. Die rückseitigen Fenster in der Einheit Nr. 10 sind einfachverglaste Holzfenster, welche teilweise noch vergittert sind.

Das Flachdach ist ein gedämmtes Holzbalkenpultdach welches mit einer Bitumendachpappe versehen ist.

Teilweise ist das zweigeschossige Gebäude unterkellert. Die Erschließung zum Keller erfolgt über eine Stahltreppe, wogegen das Obergeschoss über ein separates Treppenhaus mit einer Kunststeintreppe erschlossen wird.²⁶

Die Sanitäreinrichtungen in den Wohneinheiten umfassen jeweils eine Dusche, ein WC, ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Da die Bäder über keine Tageslichtfenster verfügen, erfolgt die Entlüftung elektrisch. In der Gewerbeeinheit befinden sich, ebenfalls innenliegend, Sanitärräume mit WC und Handwaschbecken.

²⁶ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.16

Alle restlichen Installationen befinden sich überwiegend unter Putz.



Abb. 16: Ansicht Seitengebäude

Quelle: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.2.2 Erdgeschoss

3.2.2.1 Einheit Nr. 9

Die Gewerbeeinheit im EG hat laut Mietvertrag eine Größe von 218 m² und umfasst sechs Räume, welche als Verkaufs- u. Ausstellräume genutzt werden, zwei Büros, eine Werkstatt, drei Sanitärräume mit WC's und teilweise Duschen sowie die Unterkellerung des Seitengebäudes als Unterkellerung. Insgesamt teilt sich die Fläche in vier Einheiten, wovon jede über eine separate Eingangstür zugänglich ist.

Gemietet wird die Gewerbeeinheit vom Diakonischen Werk im Kirchenkreis Wittenberg e.V. Der Mieter betreibt in den Räumen ein soziales Kaufhaus für Wohnungseinrichtungen, Kleinmöbel und Kleidungsstücke.

Der Mietzins beträgt 755,00 € zzgl. 270,00 € Betriebskostenvorauszahlung und 194,75 € Mehrwertsteuer. Beginn des Mietvertrages war der 01.08.2005, abgeschlossen für zwei Jahre. Ein Optionsrecht ermöglicht dem Mieter, den Mietvertrag um jeweils zwei Jahre zu verlängern.

Auf Grund der Größe der Einheit und der Höhe der Mietzahlung, ist das Diakonische Werk der Hauptmieter im Objekt.



Abb.17: Innenansichten der Verkaufsräume in Einheit Nr. 9

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.2.3 1.Obergeschoss

3.2.3.1 Einheit Nr. 10

Die erste Wohneinheit im Obergeschoss des Seitengebäudes hat eine Fläche von 119 m² und besteht aus vier Zimmern, einer Wohnküche und einem Bad mit WC. Alle Räume sind stark renovierungs- u. modernisierungsbedürftig, da die Ausstattung sehr einfach und teilweise improvisiert ist.

Um die leerstehende Einheit neu zu vermieten, bedarf es einem kompletten Neuausbau der gesamten Wohnung, incl. aller Installationen, dem Austausch der rückseitigen Fenster und aller Wand- u. Bodenbelägen.



Abb. 18: Innenansichten Einheit Nr. 10

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.2.3.2 Einheit Nr. 11

Die Einraumwohnung mit einer Fläche von 37 m² besteht aus einem Wohnraum mit integrierter Küchenzeile, einem Flur mit Abstellmöglichkeit sowie einem innenliegenden Duschbad mit elektrischer Entlüftung. Alle Ausstattungsmerkmale der Räume entsprechen dem mittleren Standard.

Diese Einheit ist seit dem 01.02.2013 für eine Kaltmiete in Höhe von 210,00 € zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung von 70,00 € vermietet.

3.2.3.3 Einheit Nr. 12

Mit einer Fläche von 53 m² besteht diese Zweiraumwohnung aus einem Schlafzimmer, einem Wohnraum mit eingebauter Küchenzeile und ebenfalls einem innenliegenden Duschbad mit elektrischer Entlüftung. Die Ausstattung der Räume entspricht der der Einheit Nr. 11.

Auch diese Wohnung ist bereits vermietet. Für eine Kaltmiete von 270,00 € zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung von 70,00 € besteht der Mietvertrag seit November 2012

3.2.3.4 Einheit Nr. 13

Diese Einraumwohnung mit 33 m² aus einem Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile und einem Bad mit Dusche und WC, welches ebenfalls innenliegend und somit elektrisch entlüftet ist. Die Ausstattung entspricht den vorhergehenden zwei Wohnungen.

Seit dem 01.01.2013 ist diese Einheit für 198,00 € Kaltmiete zzgl. 67,00 € Betriebskostenvorauszahlung vermietet.



Abb. 19: Beispielhafte Innenansichten Einheiten Nr. 11-13

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.3 Quergebäude

Das Quergebäude liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und schließt direkt an das Seitengebäude an.

Dieses Nebengelassens dient lediglich als Abstell- u. Lagerfläche. Ein Mietvertrag über diese Fläche besteht nicht, jedoch wird sie dem Diakonischen Werk zur Nutzung überlassen.

3.3.1 Baubeschreibung

Das Mauerwerk des Quergebäudes ist teilweise geputzt und gestrichen und teilweise nur gestrichen. Alle vorhandenen Fenster sind einfachverglase Holzfenster mit Vergitterung. Zugänglich ist das Gebäudeteil durch ein altes Holztor. Das mit Bitumenpappe beklebte Dach ist stark bemoost und von Grünpflanzen bewachsen. Die Installation beschränkt sich auf eine einfache Elektroanlage auf Putz.

Insgesamt ist das Quergebäude über einen langen Zeitraum nicht instandgehalten wurden und weist überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf.²⁷



Abb. 20: Ansicht Quergebäude

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.4 Außenanlage

Der Innenhof des Objektes ist fast ausschließlich gepflastert. Lediglich ein kleiner bepflanzter Streifen wurde vor den Eingängen der Gewerbeeinheiten angelegt.

Auf der Hofffläche befinden sich elf Stellplätze, welche teilweise an objektinterne Mieter als auch extern vermietet sind (siehe Übersicht Mieter).

²⁷ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.20

Die Abgrenzung des Grundstückes zum nördlichen und westlichen Nachbargrundstück erfolgt durch das Seitengebäude sowie das Quergebäude. Die südliche Grundstücksgrenze ist durch einen Maschendrahtzaun gekennzeichnet.



Abb. 21: Ansicht Außenanlage

Quelle: eigene Aufnahme

3.5 Übersicht Mieter

3.5.1 Wohn- u. Gewerberaum

Einheit	Art	Mieter	Größe	Kaltniete/ Monat	Kaltniete m ² /Monat
Nr. 1	GE	Uhren u. Schmuck Barbara Scholz*	36,4 m ²	442,30 €	12,15 €
Nr. 2	GE	Leerstand	95,0 m ²	/	/
Nr. 3	GE	Änderungsschneiderei Dimmer u. Niebisch*	30,9 m ²	223,00 €	7,22 €
Nr. 4	GE	WPS GmbH*	79,0 m ²	318,50 €	4,03 €
Nr. 5	GE	Immobilien Schumann*	62,3 m ²	267,00 €	4,29 €
Nr. 6	GE	Leerstand	69,0 m ²	/	/
Nr. 7	GE	Leerstand	183,0 m ²	/	/
Nr. 8	WE	Leerstand	75,0 m ²	/	/
Nr. 9	GE	Diakonisches Werk*	218,0 m ²	755,00 €	3,46 €
Nr. 10	WE	Leerstand	119,0 m ²	/	/
Nr. 11	WE	Köppe	37,0 m ²	210,00 €	5,68 €
Nr. 12	WE	Wetzer	53,0 m ²	270,00 €	5,09 €
Nr. 13	WE	Gardinger	33,0 m ²	198,00 €	6,00 €
			1.090,6 m²	2.683,80 €	

Gesamtfläche 1.090,6 m²

davon vermietet 549,6 m²

Leerstand 541,0 m² = 49,61 %

3.5.2 Stellplätze

Nr.	Mieter	Nettomiete/ Monat
1	Schumann Immobilien	30,00 €
2	Scholz	30,00 €
3	Leerstand	/
4	Wäsch	30,00 €
5	Steinborn	30,00 €
6	WPS GmbH	30,00 €
7	WPS GmbH	30,00 €
8	Diakonisches Werk	in Mietvertrag Einheit Nr.9 enthalten
9	Wetzer	10,00 €
10	Köppe	10,00 €
11	Diakonisches Werk	in Mietvertrag Einheit Nr.9 enthalten
		200,00 €

3.5.3 Zahlungseingänge

Kaltmiete	2.683,80 €
<u>+ Nettomiete Stellplätze</u>	<u>200,00 €</u>
= Zahlungseingang Nettokaltmiete/Monat	2.883,80 €
+ Betriebskostenvorauszahlungen	774,50 €
<u>+ Mehrwertsteuer</u>	<u>511,38 €</u>
<u>= Gesamtzahlungseingang/ Monat</u>	<u>4.169,68 €</u>

3.6 Sanierungs- u. Reparaturstau

Durch die Zahlungsunfähigkeit des Vorbesitzers wurden über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum keine Reparatur- u. Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Die vorhergehende Beschreibung und Fotodokumentation der, vor allem leerstehenden, Einheiten verdeutlichen die Notwendigkeit von Maßnahmen, um einen vermietbaren Zustand herzustellen zu können.

3.6.1 Vorderhaus mit Seitenflügel

Der Sanierungs- u. Reparaturstau im Vorderhaus drückt sich in erster Linie durch das Erscheinungsbild der Außenwände und des Daches aus.

Die Ostfassade, durch die anliegende Juristenstraße Hauptansicht des Gebäudes, weist Fugenrisse sowie Schäden des Anstriches auf. Eine an der Hofeinfahrt angebrachte Werbeanlage wurde mutwillig zerstört. Dem Fließensockel unter der Schaufensteranlage fehlen partiell Teile.

Hofseitig gibt es vereinzelte Putzschäden an der angebrachten Wärmedämmung sowie am Putzsockel.

Die Dachentwässerung ist teilweise stark beschädigt. Ein Großteil der Dachrinnen und Fallrohre muss ausgetauscht werden.

Das Dach des Vorderhauses ist auf Grund der augenscheinlichen langen Standdauer²⁸ sanierungsbedürftig. Feuchtigkeitsauftreten im 2. OG und auch im 1. OG zeigt die Dringlichkeit zur Ergreifung von Sanierungsmaßnahmen.

Am Dach austretende Schornsteine müssen zurückgebaut werden, da diese nicht mehr genutzt werden und bereits sehr stark durch Mauerwerkschäden geprägt sind. Abfallende Fugen- u. Ziegelteile finden sich bereits auf dem Dach bzw. auch auf dem Hof.

Eine Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke ist nicht vorhanden.

²⁸ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.19



Abb. 22: Dachstuhl Vorderhaus

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.6.2 Seitengebäude

Auch die Außenmauern des Seitengebäudes weisen Fugenrisse und Putzschäden auf. Besonders der angrenzende Giebel des Seitenflügels des Vorderhauses ist davon betroffen. Zudem bedarf es eine Überarbeitung der Dachhaut der, da diese teilweise stark bemoost sind und im obersten Geschoss Feuchtigkeitsflecken auf Undichtigkeit hinweisen.

Ein sich auf dem Flachdach befindender Schornstein zeigt sehr starke Beschädigungen. Durch herunterfallende Teile besteht die Gefahr der Verletzung der Dachhaut.

3.6.3 Quergebäude

Das Quergebäude ist durch ähnliche Schäden wie die restlichen Gebäudeteile geprägt. Die eingeschränkte Nutzung als Lagerraum erfordert jedoch lediglich die Überarbeitung der Dachhaut, um einen Feuchtigkeitseintritt und somit Schäden an den gelagerten Sachen zu verhindern

3.6.4 Heizungsanlage

Die Heizungsanlage für das gesamte Objekt befindet sich im EG des Seitengebäudes. Es handelt sich um eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992. Nach Rücksprache mit einem Installateur sowie dem zuständigen Schornsteinfeger folgte die Erkenntnis, dass die Heizungsanlage dank regelmäßiger Wartung noch funktioniert, jedoch ist auf Grund des hohen Alters jederzeit mit einem Totalausfall der Anlage zu rechnen. Desweiteren ist diese Art der Wärmeerzeugung im Vergleich zu neuen Brennwertthermen sehr ineffizient und somit mit hohen Heizkosten verbunden.²⁹

²⁹ Vgl.: Heizsparer, Gasheizung Brennwerttechnik, www.heizsparer.de/heizung/heizungssysteme [13.09.2014]

Ein weiteres Problem der Heizungsanlage ist die fehlende Isolierung Heizrohre zur Verteilung der Wärme in die jeweiligen Einheiten. Alle Heizungsrohre im Objekt sind unisoliert, von der Heizungsanlage bis zum Heizkörper. Ein enormer Wärmeverlust und hohe Energiekosten sind die Folge dieses Missstandes.

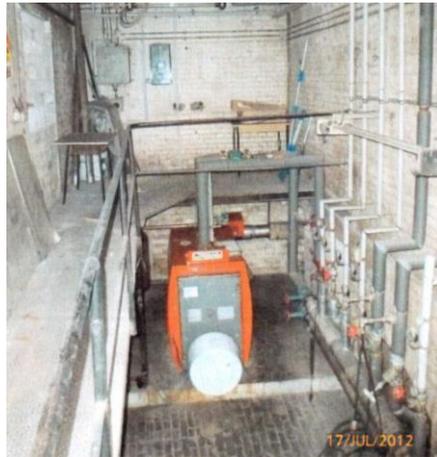


Abb. 23: Heizungsanlage, Ölheizung

Quelle: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten 13 K 8/12 Juristenstraße 12

3.7 Kaufvorgang

Erworben wurde das Objekt von den Investoren in einem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Wittenberg. Der Termin der Versteigerung und gleichzeitig der Tag der Zuschlagsverkündung war der 03.07.2013. Der anschließende Verteilungstermin folgte am 21.08.2013 und die Eintragung der neuen Eigentümer in das Grundbuch wurde am 28.08.2013 mitgeteilt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Juristenstraße 12 diente ein Gutachten, welches durch das Amtsgericht beauftragt und vom Sachverständigenbüro Hörrmann aus Bitterfeld angefertigt wurde. Dieser wies einen Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag am 17.07.2012 in Höhe von 530.000,00 €³⁰, ermittelt durch das Ertragswertverfahren, aus. Zusätzlich wurde Zubehör, im Wesentlichen bestehend aus Kücheneinrichtungen in den Wohneinheiten, mit einem Zeitwert von 1.730,00 €³¹ ausgewiesen.

Der Zuschlag wurde bei einem Bargebot von 265.865,00 € erteilt. Dies entspricht der 5/10 Grenze.

³⁰ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.31

³¹ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.3

Die Kaufnebenkosten setzen sich zusammen aus der Verzinsung vom Tag des Zuschlages bis zum Verteilungstermin und der Grunderwerbssteuer.

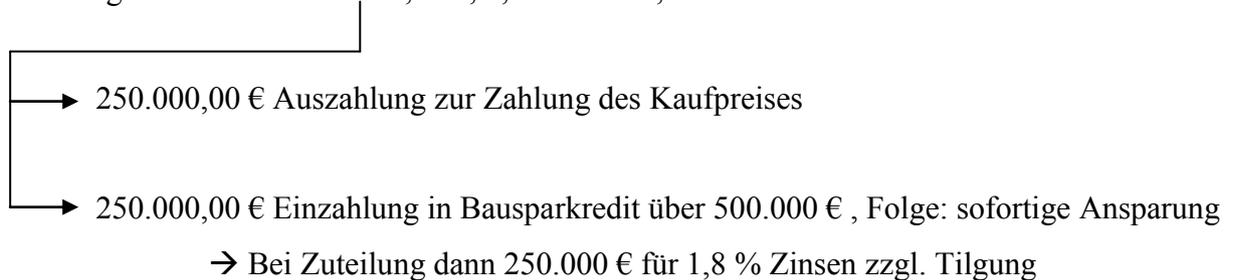
Bargebot	265.865,00 €
+ Verzinsung (4% für 49 Tage)	1.143,06 €
+ Grunderwerbssteuer (5%)	13.206,75 €
<u>= Kaufaufwand gesamt</u>	<u>280.214,81 €</u>

3.7.1 Finanzierung des Kaufpreises

Die Finanzierung des Kaufpreises setzt sich aus drei Teilen zusammen, zwei einzelnen Darlehen sowie einer Bausparfinanzierung. Die Bausparfinanzierung stellt die Kernfinanzierung der Immobilie dar.

Bausparfinanzierung:

Grundlage Kredit über 500.000,00 €, 1,8 % Zinsen, fest für Gesamtlaufzeit



→ Kreditbelastung bis Zuteilung: 1,8 % Zinsen auf 500.000 € = 9.000,00 € p.a.
= 750,00 € p.M.

Annuitätendarlehen 1:

Darlehen 50.000,00 €, 2,45 % Zins fest bis 30.07.18, 3,55 % Tilgung, 2.500,00 € Sondertilgung p.a.

→ Annuität: 6,0 % auf 50.000,00 € = 3.000,00 € p.a.
250,00 € p.M.

Annuitätendarlehen 2:

Darlehen 30.000,00 €, 2,25 % Zinsen variabel, 1,00 % Tilgung

→ Annuität: 3,25 % auf 30.000 € = 975,00 € p.a.
81,25 € p.M.

3.7.2 Berechnungen

Berechnung Kreditbelastung insgesamt:

Bausparfinanzierung bis Zuteilung:	9.000,00 € p.a.
+ Annuitätendarlehen 1	3.000,00 € p.a.
+ Annuitätendarlehen 2	975,00 € p.a.
= Summe Kreditbelastung	12.975,00 € p.a.
	1.081,25 € p.M.

Überschussberechnung:

	p.a.	p.M.
Einnahmen Nettokaltmiete	34.605,60 €	2.883,80 €
./ 15 % BewK §19 ImmowertV	5.190,84 €	432,57 €
./ Kreditbelastung	12.975,00 €	1.081,25 €
<u>= Überschuss</u>	<u>16.439,76 €</u>	<u>1.369,98 €</u>

Zahlung des Kaufpreises

Ausgezahltes Kapital aus Finanzierung	330.000,00 €
./ Kaufaufwand	280.214,81 €
<u>= Überschuss aus Kaufpreiszahlung</u>	<u>49.785,19 €</u>

4. Standortanalyse

Bei der Kaufentscheidung für die betrachtete Immobilie ist der Standort ein wichtiges, zu analysierendes Kriterium, um eine langfristige und erfolgreiche Investition zu tätigen. „Infolge der Standortgebundenheit hat die Analyse des geographischen Teilmarktes, (...) entscheidende Bedeutung.“³²

Durch den Kauf des beschriebenen Objektes ist die Wahl des Standorts bereits entschieden. In Folge dessen gilt es zu analysieren, wie sich dieser Standort entwickeln wird und wie das Objekt an die äußeren Gegebenheiten angepasst werden muss, um dauerhaft auf dem Wohnungs- u. Gewerbemietmarkt bestehen zu können. Dabei werden sämtliche Informationen zur Immobilie zusammengefasst und ausgewertet, um im Anschluss einen IST-Zustand und eine zukünftige Entwicklung feststellen zu können. Anschließend dient die Standortanalyse als Grundlage für einen Chancen- u. Risikenvergleich, mit dem Ziel, durch genaue Marktkenntnis das Wagnis für die Investoren durch die hohe Kapitalbindung zu minimieren.³³

Zielgruppe der Analyse sind sowohl Wohnraummieter, als auch Gewerbemieter, da es sich bei der Immobilie um ein gemischt genutztes Objekt handelt.

4.1 Makroanalyse

„Der regionale Standort einer Immobilie bestimmt das grundsätzliche Marktumfeld einer Immobilie.“³⁴ Für die Makroanalyse des betreffenden Grundstücks definiert sich der geographische Raum durch die Stadt Lutherstadt Wittenberg. Das Stadtgebiet beinhaltet die Innenstadt von Wittenberg, sowie die umliegenden Ortsteile, auf welche im Verlauf der Analyse eingegangen wird.

Die Begrenzung des Makroräumes auf die Stadt Lutherstadt Wittenberg begründet sich durch das Wirkungsgefüge auf die Immobilie. Dieses räumliche Umfeld hat die größte Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Standortes. Ein größerer Raum, z.B. der Landkreis Wittenberg, beinhaltet eigene zentrale Gefüge, welche einen eigenen Wirkungskreis besitzen.

³² Vgl.: Brauer, K. (Hg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht-Steuern-Marketing-Finanzierungs-Bestandsmanagement-Projektentwicklung, 6. Auflage, Wiesbaden: Gabler GWV Fachverlag, 2009, S. 622

³³ Vgl.: Brauer, K. (Hg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht-Steuern-Marketing-Finanzierungs-Bestandsmanagement-Projektentwicklung, 6. Auflage, Wiesbaden: Gabler GWV Fachverlag, 2009, S. 622

³⁴ Vgl.: Mütze, M. (Hg.), Abel, M., Senff T.: Immobilieninvestitionen, Die Rückkehr der Vernunft, München, Haufe Verlag, 2009, S. 4

Dabei handelt es sich beispielweise um die Gemeinden Coswig (Anhalt), Jessen (Elster) und Gräfenhainichen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Auswirkungen, wie Umzüge oder geschäftliche Beziehungen, meist innerhalb der einzelnen Gemeinden stattfinden.

4.1.1 Geographischer Raum

Die Lutherstadt Wittenberg ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft, befindet sich im Osten Sachsen Anhalts und ist Sitz des Landkreises Wittenberg. Direkt an der Elbe gelegen wird die Stadt im Norden vom Fläming und im Süden vom Gebiet der Mittelelbe sowie der Dübener Heide umschlossen. Die Fläche der Stadt beträgt ca. 240 km², bei einer Ost- West Ausdehnung von 20,0 km und einer Nord- Süd Ausdehnung von 21,7 km.³⁵

Die Bundeshauptstadt Berlin liegt ca. 90 km nordöstlich und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 75 km nordwestlich von Wittenberg.

Wittenberg war Ausgangspunkt der lutherischen Reformationsbewegung und wurde dadurch eines der geistigen und kulturellen Zentren des 16. Jh. in Europa.³⁶ Bis heute ist vor allem die Innenstadt von der Reformationszeit geprägt und zieht jährlich tausende Touristen in die Region.

Das Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg teilt sich in verschiedene Bezirke auf. Ausgangspunkt ist die Innenstadt mit den Teilen Altstadt, Schloßvorstadt, Lindenfeld und Elbtor. Davon ausgehend teilen sich die weiteren Bezirke wie folgt auf:

Nord: Reinsdorf, Braunsdorf, Dobien, Nudersdorf, Schmilkendorf, Straach, Berkau, Grabo, Boßdorf, Kerzendorf, Assau, Weddin, Kropstädt, Jahmo, Köpnick, Wüstemark

Nordost: Tonmark, Teuchel, Stadtrandsiedlung, Trajuhn, Lerchenbergsiedlung, Friedrichstadt, Mochau, Thießen

Ost: Elstervorstadt, Labetz, Wiesigk, Luthersbrunnen, Abtsdorf, Euper, Karlsfeld

Süd: Seegrehna, Pratau, Wachsdorf

West: Apollensdorf, Apollensdorf Nord, Piesteritz, Rothemark, Wittenberg West, Kleinwittenberg, Griebö

³⁵ Lutherstadt Wittenberg: <http://www.wittenberg.de/staticsite> [Stand: 30.04.2014]

³⁶ Lutherstadt Wittenberg: <http://www.wittenberg.de/staticsite> [Stand: 30.04.2014]

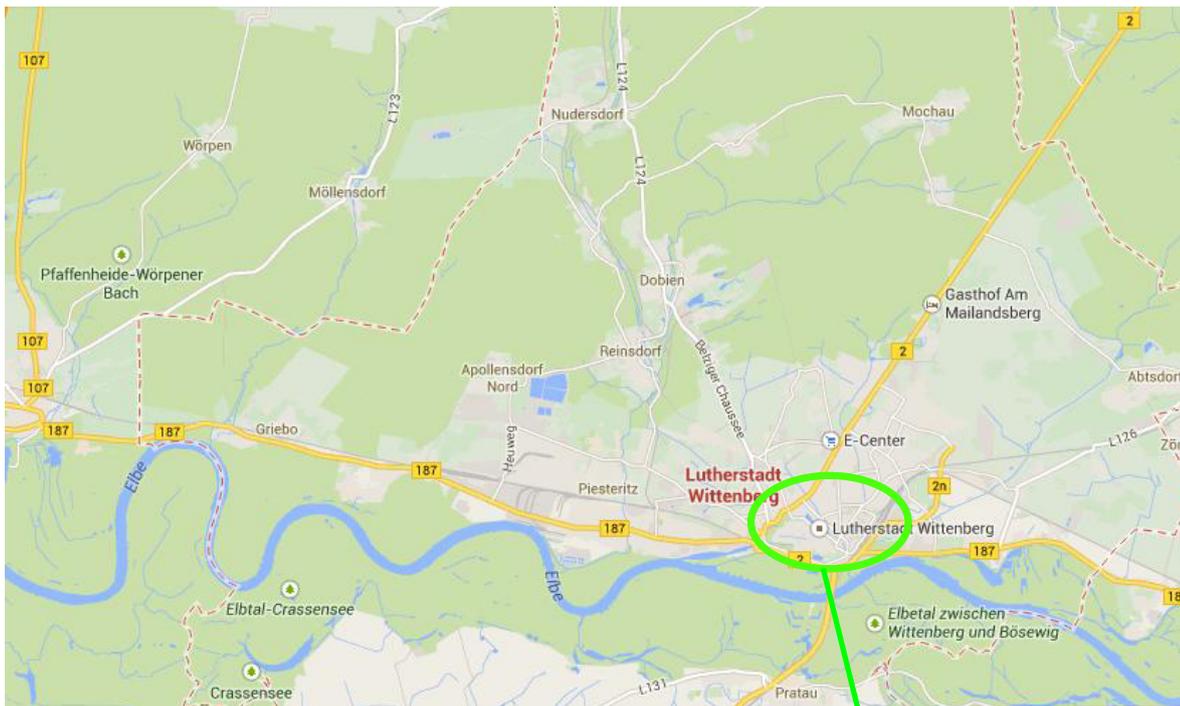


Abb. 24: oben; Stadtgebiet Lutherstadt Wittenberg
unten; Altstadt

Quelle Google Maps, Stand: 2014



4.1.2 Verkehrsinfrastruktur

Wittenberg zeichnet sich nicht nur durch die zentrale Lage in Mitteldeutschland aus, sondern ist zudem sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zwei Bundesstraßen durchqueren das Stadtgebiet. Von Nordost nach Südwest verläuft die Bundesstraße 2 durch die Stadt. Diese verbindet die Lutherstadt Wittenberg auf direktem Weg mit Städten wie z.B. Potsdam 70 km im Norden oder Leipzig 70 km im Süden.

Von West nach Ost passiert die Bundesstraße 187. Sie verbindet in südöstlicher Richtung die Lutherstadt mit der Stadt Jessen (Elster). Westlich erschließt die B187 Dessau- Roßlau und ist gleichzeitig die Anbindung (ca. 17 km) Wittenbergs an die Autobahn 9 und somit auch an den europäischen Fernverkehr.

Der Wittenberger Hauptbahnhof befindet sich östlich der Innenstadt und ist mit allen Verkehrsmitteln, auch fußläufig, gut zu erreichen. Im Fernverkehr der Deutschen Bahn ist

Wittenberg an die Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin/ München/ Frankfurt a. Main angeschlossen.³⁷ Der Nahverkehr ab dem Hauptbahnhof erschließt beispielsweise die Landeshauptstadt Magdeburg in ca. 1,5 Stunden Fahrzeit, Leipzig in ca. 1 Stunde Fahrzeit und Halle in ca. 1 Stunde Fahrzeit. Demnächst steht der Wittenberger Hauptbahnhof vor einem großen Komplettumbau, denn er ist für ein Pilotprojekt der Deutschen Bahn vorgesehen. Zum Reformationsjubiläum 2017 entsteht an der Stelle des alten Bahnhofgebäudes eine Green Station. „Zum zukünftigen Erscheinungsbild der Bahnhöfe gehören dabei begrünte Dächer, Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen und viel Glas. Techniken wie Geothermie, Photovoltaik und Regenwasserversickerungsanlagen ermöglichen es, zum Beispiel die Empfangsgebäude künftig CO₂-neutral zu betreiben.“³⁸

Auch mit dem Fahrrad ist die Stadt sehr gut zu erreichen. Der Europaradweg R1 verbindet die Städte Boulogne-sur-Mer in Frankreich und St. Petersburg in Russland. Diese Radroute der Klasse 1 (mit europäischer und bundesweiter Bedeutung) verläuft direkt durch das Stadtgebiet. Zudem passieren zwei weitere Radwege der Klasse 2 (mit überregionaler und landesweiter Bedeutung) die Lutherstadt Wittenberg. Zum einen ist das der R4, welcher Berlin und Leipzig verbindet, und zum anderen der Elberadweg, der sich vom tschechischen Rießengebirge bis zur Elbemündung in Cuxhafen seinen Weg bahnt.³⁹ Der Radverkehr auf diesen Routen ist besonders für das Gastgewerbe in Wittenberg bedeutend.

Eine weitere Verkehrsanbindung Wittenbergs ist der innenstadtnahe Hafen. Dieser dient nicht nur der Industrie, wie z.B. den SKW Stickstoffwerken, als Umlagestelle, sondern ist besonders für Touristen eine Möglichkeit die Stadt innerhalb einer Schiffsreise zu erkunden.

4.1.3 Bevölkerung und demographische Entwicklung

Derzeit leben in Wittenberg, mit gemeldetem Hauptwohnsitz 48.120 Einwohner und 989 mit Nebenwohnsitz (Stand 31.12.2012). Die Einwohner verteilen sich auf das beschriebene Stadtgebiet wie folgt: Innenstadt 12.564 EW, West 11.023 EW, Nord 6.310 EW, Nordost 12.623 EW, Ost 2.910 EW und Süd 2.690 EW.⁴⁰

³⁷ Lutherstadt Wittenberg: <http://www.wittenberg.de/staticsite> [Stand: 30.04.2014]

³⁸ Deutsche Bahn: <http://www.bahnhof.de/bahnhof-de/bahnhof-erleben/gruener-bahnhof.html> [Stand: 30.04.2014]

³⁹ Tourist-Information Lutherstadt Wittenberg: <http://www.lutherstadt-wittenberg.de/radfahren-lutherstadt-wittenberg.html> [Stand: 27.05.2014]

⁴⁰ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 4 ff.

Die Lutherstadt Wittenberg ist ein typisches Beispiel für eine Stadt, welche sich im demographischen Wandel befindet. Laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung ist dieser Prozess geprägt von 4 Hauptmerkmalen. Neben der Schrumpfung sind dies die Alterung sowie Änderungen in Zusammensetzung und Verteilung der Bevölkerung.⁴¹

Die Einwohnerzahlen sind seit Jahren rückläufig. 1992 lebten noch rund 54.000 Menschen im Stadtgebiet⁴². Trotz Eingemeindungen weist die Entwicklung der Bevölkerungszahlen einen negativen Trend aus.

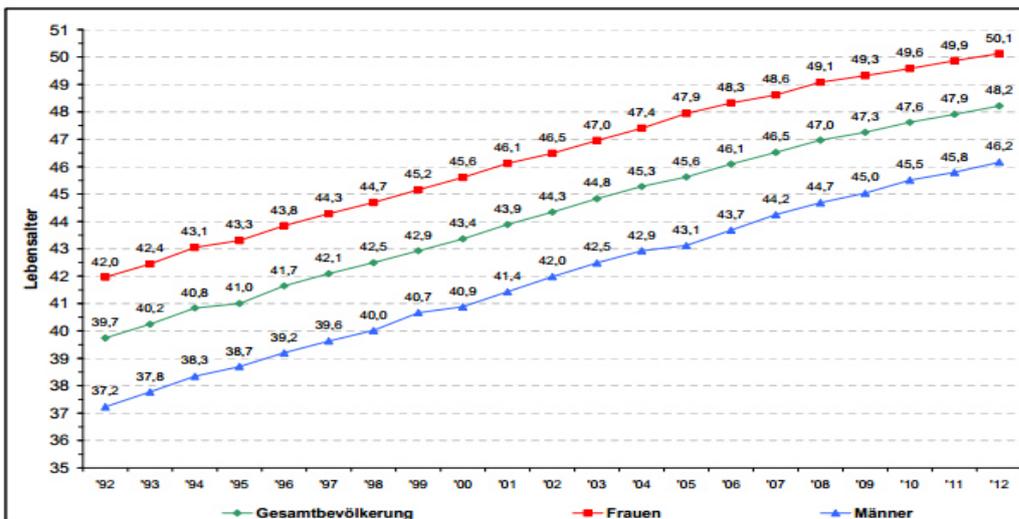


Abb. 25: Entwicklung des Durchschnittsalters der Wittenberger Bevölkerung

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 4

Zudem steigt das Durchschnittsalter der Bürger kontinuierlich. In zwanzig Jahren, von 1992 bis 2012 stieg der Altersdurchschnitt von 39,7 Jahren auf 48,2 Jahren.⁴³ Dies hat auch eine Umverteilung der Altersstruktur zur Folge. Die Altersgruppe 0-17 Jahre, sowie die Gruppe 18-40 Jahre verliert gegenüber den Altersgruppen 41-65 Jahre und älter immer mehr Anteile.

⁴¹ Vgl.: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Prof. Dr. Norbert F. Schneider, Tendenzen des demografischen Wandels in Ost- und Westdeutschland, Politische und gesellschaftliche Konsequenzen der demografischen Herausforderung, 2010, S. 4

⁴² Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 4 ff.

⁴³ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 4

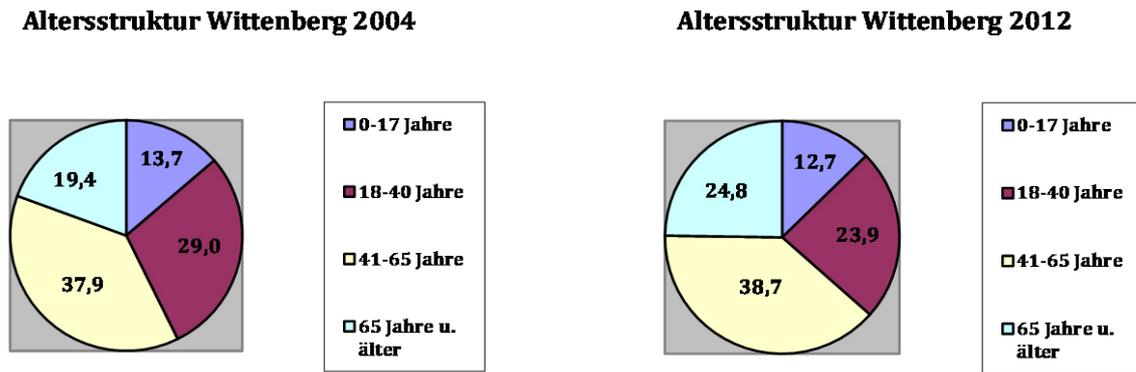


Abb. 26: Altersstruktur Wittenberg 2004 und 2012

Quelle: Eigene Darstellung nach Werten Jahresbericht 2004 u. 2012 Lutherstadt Wittenberg

Die abnehmende Einwohnerzahl sowie die Alterung der Bevölkerung haben im Wesentlichen zwei Hauptgründe.

Zum einen ist dies die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle.⁴⁴ Der Vergleich von Geburten und Sterbefälle pro Jahr ergibt entweder ein Geburtenüberschuss oder ein Geburtendefizit. In Wittenberg gab es seit über zwanzig Jahren kein Überschuss an Geburten. Das Defizit beziffert sich pro Jahr auf durchschnittlich 322.⁴⁵

Ein anderer Grund ist die räumliche Bevölkerungswanderung. Diese beschreibt die Veränderung der Bevölkerungszahl durch das Saldieren von Zuzügen und Wegzügen eines definierten Raumes. Über die letzten zwanzig Jahre war das Wanderungssaldo in Wittenberg fast ausschließlich negativ mit einem durchschnittlichen Verlust von 231 Einwohnern pro Jahr. Lediglich die Jahre 1995 und 2012 weisen einen leichten Wanderungsüberschuss auf.



Abb. 27: Natürliche u. Räumliche Bevölkerungsbewegung in Wittenberg

Quelle: Eigene Darstellung nach Werten Jahresbericht Lutherstadt Wittenberg 2012, S.15

⁴⁴Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs> [Stand 16.05.2014]

⁴⁵Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S.11

Die Volkszählung der Europäischen Union 2011, in Deutschland der Zensus 2011, gibt Einblicke über die demographischen Strukturmerkmale einzelner Regionen. Neben der bereits beschriebenen Altersstruktur wird darin auch auf die Familienstruktur eingegangen. Demnach sind 36,6 % der Wittenberger ledig, 44,9 % verheiratet und 18,5 % geschieden oder verwitwet.⁴⁶

Wohnungswirtschaftlich gesehen ist die Familienstruktur ein Indikator für die Anforderungen an den benötigten Wohnraum. Dazu bedarf es auch einer Einschätzung der Haushaltsgrößen. Für das Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg gibt es keine Erhebung über die Größen der Privathaushalte, jedoch lässt sich im Land Sachsen- Anhalt der Trend des kleiner werdenden Haushalts erkennen. Haushalte mit drei, vier, fünf und mehr Personen verlieren immer mehr prozentualen Anteil, wobei Ein- u. Zweipersonenhaushalte im Verhältnis zunahmen. Von 1991 bis 2010 sank die Zahl der Personen je Haushalt kontinuierlich von 2,39 Personen/ Haushalt auf 1,92 Personen/ Haushalt. Seit 2010 bleibt die Anzahl der Personen im Haushalt konstant bei niedrigen 1,92.⁴⁷

Jahr	1	2	3	4	5 +	Personen je Haushalt
1991	26,8 %	32,3 %	20,9 %	16,4 %	3,7 %	2,39
2001	33,1 %	36,1 %	17,5 %	10,2 %	2,5 %	2,13
2012	39,2 %	39,4 %	14,0 %	5,9 %	1,5 %	1,92

Quelle: Eigene Darstellung nach Werten Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten [22.05.14]

4.1.4 Übersicht Wohnungsmarkt

Eine Bestandsaufnahme aller Gebäude und Wohnungen wurde im Rahmen des Zensus zum Mai 2011 durchgeführt. Demnach gibt es in Wittenberg 11.673 Gebäude mit insgesamt 27.249 Wohnungen. Die Wohnungen werden zu 36,3 % von den Eigentümern selbst bewohnt, 56,2 % der Wohnungen, werden als Mietwohnungen angeboten, 0,2 % werden als Ferienwohnungen genutzt. 7,3 % aller Wohnungen in Stadtgebiet stehen leer.

⁴⁶ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Wittenberg, 2011, S. 6

⁴⁷ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten [22.05.14]

Durchschnittlich beträgt die Wohnfläche 76,1 m². Bei der Anzahl der Räume pro Wohneinheit zeigt sich, dass der überwiegende Teil aller Einheiten aus 4- Raum, 5- Raum und 6+ -Raum Wohnungen besteht, welche gesamt einen Anteil von 67 % ausmachen. 1-Raum, 2- Raum u. 3- Raum Wohnungen sind hingegen nur mit 33 % am gesamten Wohnungsbestand vertreten.⁴⁸

Im regionalen Vergleich weist Wittenberg eine geringe Leerstandsquote auf. Zudem ist auffällig, dass der Anteil an Mietwohnungen in der Lutherstadt vergleichsweise viel höher ist als in den umliegenden Gemeinden.

	Kennzahlen für Gebäude mit Wohnraum				
	Anteil des selbst genutzten Wohneigentums	Leerstandsquote (Wohnungen)	Anteil der vermieteten Wohnungen (auch mielfrei)	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
	%	%	%	m ²	Anzahl
Annaburg, Stadt	57,7	10,5	31,8	89,2	1,5
Bad Schmiedeberg, Stadt	59,2	9,1	31,7	91,3	1,5
Coswig (Anhalt), Stadt	54,2	8,2	37,6	84,5	1,7
Gräfenhainichen, Stadt	45,2	8,1	46,7	79,4	1,9
Jessen (Elster), Stadt	53,0	9,4	37,6	89,2	1,7
Kemberg, Stadt	69,4	6,5	24,1	92,1	1,4
Oranienbaum-Wörflitz, Stadt	63,7	7,8	28,5	88,8	1,5
Wittenberg, Lutherstadt	36,4	7,3	56,3	76,1	2,3
Zahna-Elster, Stadt	69,3	5,9	24,8	94,2	1,4
Kreis Wittenberg	49,7	7,9	42,4	83,5	1,8
Sachsen-Anhalt	37,7	9,5	52,9	79,1	2,2
Deutschland	43,2	4,5	52,3	90,6	2,2

Abb. 28: Gebäude und Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 27

Eine Aussage über die Mietpreise in der Stadt lassen sich nicht aus einem Mietspiegel entnehmen, denn im Landkreis Wittenberg sind Mietspiegel oder Mietdatenbanken der Kommunen nicht vorhanden.⁴⁹ Aus eigener Erfahrung in der Verwaltung von Objekten in Wittenberg lässt sich festhalten, dass die ortsübliche Miete zwischen 4,50 Euro/m² und 5,50 €/m². Die einschlägigen Immobiliensuchbörsen weisen eine Statistik für jeweilige Städte an Hand der dort angebotenen und nachgefragten Wohnungen. Dies entspricht keinem qualifizierten Mietspiegel, zeigt aber, dass die Erfahrungen das Mietniveau der Stadt widerspiegeln.

⁴⁸ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 26 f.

⁴⁹ Das Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg, Ausgabe 25, Wittenberg, 06.12.2008

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wittenberg

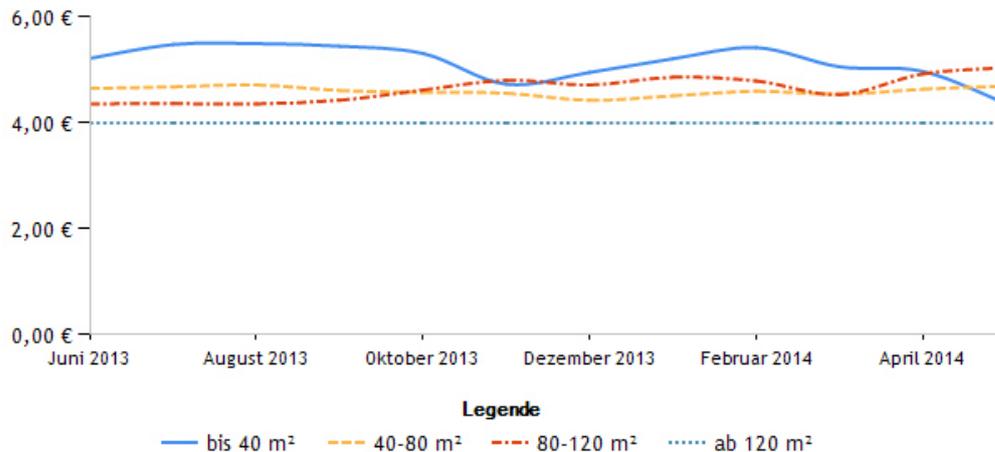


Abb. 29: Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wittenberg

Quelle: immowelt.de, <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/landkreiswittenberg/mietspiegel> [25.06.14]

4.1.5 Arbeitsmarkt

In Wittenberg leben laut Zensus 25.070 Erwerbspersonen⁵⁰, also jene, die unmittelbar oder mittelbar auf Erwerb gerichtete Tätigkeiten ausüben oder suchen.⁵¹ 22.810 Personen werden als erwerbstätig geführt und 2.260 als erwerbslos.⁵²

Zwei Drittel aller Erwerbspersonen sind im Dienstleistungsbereich beschäftigt, 30 % im Produzierenden Gewerbe und lediglich 3 % in der Land- u. Forstwirtschaft.⁵³

Beim Arbeitsverhältnis zeigt sich, dass das Angestelltenverhältnis mit 87,9 % die am häufigsten vertretene Arbeitsform ist. 9,4 % sind Selbstständig und 2,5 % sind Beamte.⁵⁴

Die Zahl der Nichterwerbspersonen, welche sich im erwerbsfähigen Alter befinden, keinem Erwerb nachgehen und auch nicht in den amtlichen Statistiken zur gemeldeten Erwerbslosigkeit als arbeitssuchend erfasst sind⁵⁵, liegt mit 21.980 Personen annähernd auf dem gleichen Niveau wie die Erwerbspersonen.

Die Zahl der Arbeitslosen im Stadtgebiet liegt nach der Erhebung zum 31.12.2012 bei 2.904. Dies entspricht einer Quote von 9,6 % an der Gesamtzahl erwerbsfähiger Personen.⁵⁶ Im Vergleich zu 2004, 2005 und 2007 ist diese deutlich gesunken und lag in den letzten vier

⁵⁰ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Wittenberg, 2011, S. 7

⁵¹ Gabler Wirtschaftslexikon, [www. http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/erwerbspersonen.html](http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/erwerbspersonen.html) [5.6.2014]

⁵² Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Wittenberg, 2011, S. 7

⁵³ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Wittenberg, 2011, S. 7

⁵⁴ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Wittenberg, 2011, S. 7

⁵⁵ Agentur für Gleichstellung, www.esf-gleichstellung.de [5.6.2014]

⁵⁶ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 38

Jahren annähernd gleichbleibend bei 10 %.⁵⁷ Dieser Wert liegt leicht unter der Arbeitslosenquote Sachsen- Anhalts, welche in 2013 12,1 % betrug.⁵⁸

Betrachtet man den Anteil nach Altersgruppen, so sind bei den 15- 25 jährigen 6,6 %, bei den 25-55 jährigen 11,1 % und bei den 55-65 jährigen 7,7 % aller Erwerbsfähigen arbeitslos.⁵⁹

Das Pendlersaldo des Arbeitsmarktes weist seit Jahren einen eindeutigen Einpendlerüberschuss aus. Im Jahr 2012 pendelten nach Wittenberg 8.046 Personen ein und 5.854 Personen aus. Daraus ergibt sich ein Überschuss von 2.192 Einpendlern.⁶⁰

Pendlersaldo Wittenberg 2003- 2012

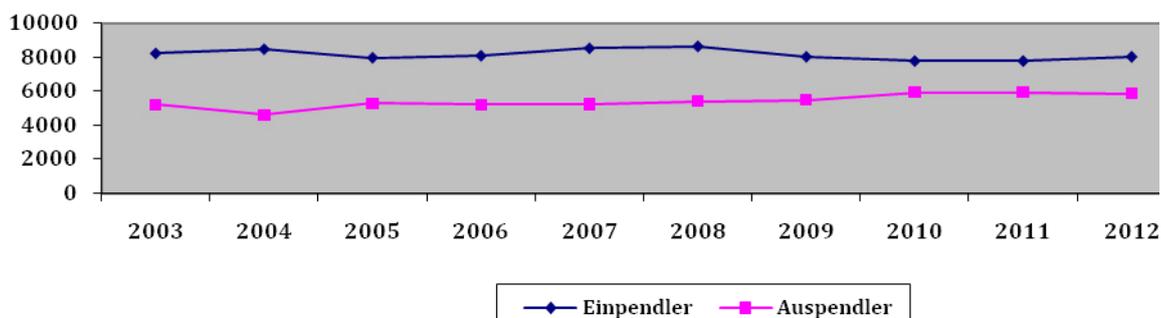


Abb. 30: Pendlersaldo Wittenberg

Quelle: Eigene Darstellung nach Werten Jahresbericht Lutherstadt Wittenberg 2012, S.44

„Der Pendler wird als Arbeitsmarktindikator in Bezug auf das regionale Angebot an Arbeitsplätzen herangezogen und ist ein Indikator für die Attraktivität des Arbeitsmarktes einer Region.“⁶¹ Demnach sei ein positiver Pendlersaldo ein wichtiges Indiz dafür, dass die Region über attraktive Arbeitgeber verfüge. Desweiteren könne ein positiver Saldo darauf hindeuten, dass der regionale Wohnungsmarkt angespannt ist⁶², jedoch wird diese These von den Wohnungsleerständen und den Mietpreisen widerlegt.

Von den Einpendlern kamen 75 Prozent aus dem Landkreis Wittenberg und 23 Prozent aus den Neuen Ländern außerhalb des Landkreises, wovon wiederum ein großer Teil aus den

⁵⁷ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 39

⁵⁸ Vgl.: Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt, www.statistik.sachsen-anhalt.de/ [11.06.2014]

⁵⁹ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 39

⁶⁰ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 44

⁶¹ Oliver Schwedes (Hg.): Räumliche Mobilität in der Zweiten Moderne, Freiheit und Zwang bei Standortwahl und Verkehrsverhalten, Berlin, LIT Verlag, 2013, S. 261

⁶² Oliver Schwedes (Hg.): Räumliche Mobilität in der Zweiten Moderne, Freiheit und Zwang bei Standortwahl und Verkehrsverhalten, Berlin, LIT Verlag, 2013, S. 261

benachbarten Orten in Brandenburg und Sachsen stammen dürfte. Dies unterstreicht die regionale Zentralität von Wittenberg als Arbeitsort.⁶³

4.1.6 Unternehmensstruktur

Die Wittenberger Unternehmerlandschaft wird durch mittelständige Unternehmen geprägt. In der vormaligen Chemiestadt Wittenberg hat sich im Verlauf der vergangenen 2 Jahrzehnte eine gemischte Wirtschaftsstruktur herausgebildet, die neben der besonderen industriellen Kompetenz Chemie und dem Spezialfahrzeugbau vor allem durch die Funktion als urbanes Leistungszentrum im ländlichen Raum bestimmt wird.⁶⁴

Der chemische Wirtschaftszweig besteht vor allem aus dem Agro Chemiepark Wittenberg. Auf den 220 ha großen Gelände befinden sich die Stickstoffwerke SKW- Piesteritz als größter Harnstoff- und Ammoniakproduzent Deutschlands⁶⁵, sowie die bundesweit größte Melaminanlage, die weltweit größte kombinierte Biodieselanlage mit Ölmühle, das Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Leipzig und die CO₂-Verflüssigungsanlage von Air Liquide.⁶⁶ Das SKW Piesteritz bildet zusammen mit dem Krankenhaus Paul Gerhardt Stiftung, dem Sitel Call Center und der Feldbinder Spezialfahrzeuge die Betriebsstätten mit mehr als 500 Mitarbeitern.⁶⁷

Des Weiteren gibt es in Wittenberg sieben Betriebe bzw. öffentliche Einrichtungen mit 200 bis 500 Mitarbeitern, zwölf Arbeitsstätten mit 100 bis 200 Beschäftigten, vierzehn Betriebe mit 50 bis 100 Mitarbeitern und sieben Betriebe mit 20 bis 50 Arbeitnehmern.⁶⁸ Bei den übrigen 3.238 Gewerbebetriebe handelt es sich um Kleinunternehmen bis zu fünf Beschäftigten.⁶⁹

⁶³ Vgl.: Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010, S.28

⁶⁴ Vgl.: Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010, S.27

⁶⁵ Wer zu Wem Firmenverzeichnis, www.wer-zu-wem.de/firma/SKW.html, [17.06.2014]

⁶⁶ SKW Piesteritz, www.skwp.de/de/unternehmen/agro-chemie-park-piesteritz.html [17.06.2014]

⁶⁷ Vgl.: Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010, S.27

⁶⁸ Vgl.: Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010, S.27

⁶⁹ Vgl.: Wallraff & Partner, S.27

Unternehmen	1997	2001	2005	2009	2012
Stadtverwaltung / Kreisverwaltung	1.110	1.100	1.050	1.150	1.110
Krankenhaus der Paul Gerhardt Stiftung	900	850	900	850	860
SKW Stickstoffwerke Piestentz GmbH	780	650	650	770	800
Sitel Call Center				600	680
Feldbinder Spezialfahrzeuge Reinsdorf GmbH	230	400	450	450	450
SIG Combibloc GmbH	220	240	350	400	390
Sparkasse Wittenberg	250	300	290	340	330
PTE Polymertechnik Elbe GmbH	230	240	240	280	280
Unilever Deutschland Produktions GmbH (1)	260	230	230	240	250
AWO Wittenberg e.V.	200	205	220	210	250
Augustinuswerk e.V.	110	170	190	200	210
Klinik Bosse	180	180	180	180	190
TIP TOP Oberflächenschutz Elbe GmbH	130	130	140	160	190
Senioren- und Pflegezentrum Lerchenberg	140	180	210	160	180
ALKO Therm GmbH, BT Wittenberg	100	100	110	120	180
Reinsdorfer Fleisch- und Wurstwaren GmbH	190	180	180	180	170
My CARE OHG				180	170
E Center Wittenberg	120	140	170	160	160
ARGE SGBII				230	150
PCI Augsburg GmbH (2)	120	120	130	130	150
Finanzamt Wittenberg	200	200	190	160	140
Stadtwerke Wittenberg GmbH	140	130	120	120	140
Agentur für Arbeit	200	190	220	160	120
Louis Dreyfus Commodities Wittenberg GmbH				130	110
Spedition Ehrlich GmbH			80	90	110

Abb. 31: Übersicht über die größten Arbeitgeber in Wittenberg

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Stadtentwicklungskonzept, Teilfortschreibung Wirtschaft, 2011, S.18

Die großen Arbeitgeber der Stadt sind in der Regel im Verarbeitenden Gewerbe tätig. Einige Beispiele sind Unilever (produziert in Pratau Margerine), SIG Combibloc (produziert Getränke- u. Lebensmittelverpackungen in Apollensdorf), Polymertechnik Elbe (produziert Kautschukmischungen für Reifenhersteller in Apollensdorf) oder auch die bereits beschriebenen Betriebe im Agro Chemie Park. Bei der prozentualen Verteilung der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe fällt auf, dass der chemische Wirtschaftszweig noch immer einen sehr großen Anteil besitzt.

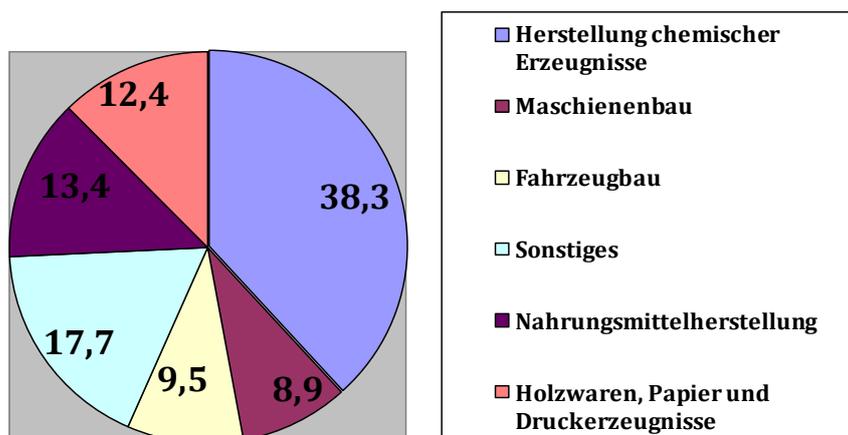


Abb. 32: Verteilung Beschäftigter im Verarbeitenden Gewerbe Wittenberg

Quelle: Eigene Darstellung nach Lutherstadt Wittenberg, Stadtentwicklungskonzept, Teilfortschreibung Wirtschaft, 2011, S.24

4.1.7 Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen.⁷⁰ Als demographische Kennziffer gibt sie das Verhältnis von Erwerbstätigen zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter innerhalb einer Region an.⁷¹ Die Zahlen zeigen Erwerbstätige in Bezug auf 1000 Personen im erwerbsfähigen Alter.

Die aktuelle Zahl des Statistischen Landesamtes Sachsen- Anhalt weist für den Landkreis Wittenberg eine Arbeitsdichte von 619,8 aus.⁷² Diese Zahl ist für das Stadtgebiet Wittenberg jedoch wenig aussagekräftig, da der Landkreis viele ländliche Regionen und eigene Arbeitsmärkte (Coswig/Anhalt, Jessen, Bad Schmiedeberg etc.) einschließt. Die Berechnung der Arbeitsplatzdichte erfolgt über folgende Formel⁷³ und weist für das Stadtgebiet Wittenberg folgenden Wert aus:

$$\frac{\text{Anzahl Erwerbstätiger am Arbeitsort}}{\text{Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren}} \times 1000 = \frac{22930}{25070} \times 1000 = 914,6^{74}$$

Die Anzahl Erwerbstätiger am Arbeitsort setzt sich hierbei aus den Erwerbstätigen in Wittenberg und den Einpendlern in die Stadt zusammen.

Eine hohe Arbeitsplatzdichte in der Beobachtungsregion zeigt ein großes Angebot an Arbeitsplätzen für die einheimische Bevölkerung auf. Sie geht in der Regel auch damit einher, dass die Beobachtungsregion eine über ihre Grenzen hinausgehende arbeitsmarktliche Bedeutung hat.⁷⁵

4.1.8 Kaufkraft

Die Kaufkraft, ein Indikator für materiellen Wohlstand, ist nicht nur ein bedeutender Gradmesser für die Wirtschaftskraft einer Region, sondern oftmals eine Grundlage geschäftspolitischer Entscheidungen.⁷⁶ Speziell die GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) Kaufkraft ist eine am Markt anerkannte Richtgröße zur Ermittlung des Konsumpotentials in Deutschland. Die Vergleichsgröße dabei ist das Geld welches den Konsumenten für

⁷⁰ Statistisches Landesamt Baden Württemberg, www.statistikbw.de/ [19.06.2014]

⁷¹ Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/> [19.06.2014]

⁷² Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/> [19.06.2014]

⁷³ Statistisches Landesamt Baden Württemberg, www.statistikbw.de/ [19.06.2014]

⁷⁴ Berechnet nach den Zahlen siehe Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt, Zensus 2011, S. 7

⁷⁵ Kanton St. Gallen, Statistische Informationen, <http://www.statistik.sg.ch/> [19.06.14]

⁷⁶ Statistisches Bundesamt DESTATIS, Elektronisches Themenblatt Kaufkraft, www.destatis.de [19.04.14]

Konsumausgaben zur Verfügung steht.⁷⁷ Die GfK weist für Deutschland im Jahre 2013 ein Pro-Kopf-Wert von 20.621 Euro aus.⁷⁸ Um die einzelnen Regionen vergleichen zu können, wird aus diesem Wert der Kaufpreisindex gebildet, wobei der Bundeschnitt dem Index 100 entspricht. Ein Index von 110 sagt dabei aus, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt.⁷⁹

Für die Stadt Wittenberg gibt es keine frei zugänglichen Daten über die Kaufkraft, jedoch wird für den Landkreis Wittenberg eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 17.032 Euro angegeben.⁸⁰ Im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt ergibt sich für den Landkreis Wittenberg ein Kaufpreisindex von 82,6.

Dieser Wert entspricht in etwa dem Index von Sachsen- Anhalt (82,3). Das Bundesland belegt damit den letzten Platz im Ranking der Länder 2013.⁸¹

4.1.9 Tourismus

Wittenberg verfügt über viele Sehenswürdigkeiten mit großer historischer und architektonischer Bedeutung. Zu den historischen Sehenswürdigkeiten zählen z.B. das Lutherhaus, das Melanchtonhaus und die Schloßkirche mit der weltbekannten Thesentür, welche allesamt in die Liste der UNESCO Weltkulturerbestätten aufgenommen wurden. Als Wirkungsstätte Martin Luthers, Lucas Cranachs und Phillip Melanchtons und als Wiege der Reformation ist Wittenberg ein beliebtes Reiseziel für tausende Besucher. Zudem ziehen Feste wie Luthers Hochzeit (ca. 100.000 Besucher) zusätzlich Besucher in die Stadt.

Aber auch architektonisch hat Wittenberg eine besondere Sehenswürdigkeit- das Hundertwasserhaus. Von 1993 bis 1995 entwickelte Hundertwasser persönlich die Pläne für den Umbau einer Schule. Er lehnte seine Entwürfe an Zeichnungen von ansässigen Kindern zum Thema „Wie stelle ich mir meine Schule vor“ an.⁸² 1999 wurde das Projekt abgeschlossen. Heute wird das Gebäude weiterhin als Schule genutzt und beherbergt das Luther- Melanchton Gymnasium.

⁷⁷ GfK Geomarketing GmbH, Kaufkraft 2014 DeutschlandBruchsal, 2014, S.1 ff.

⁷⁸ GfK Geomarketing GmbH, Pressemitteilung Kaufkraft 2013, Bruchsal, 2012, S.1

⁷⁹ GfK Geomarketing GmbH, Kaufkraft 2014 DeutschlandBruchsal, 2014, S.6

⁸⁰ Michael Bauer Research, Kaufkraft in Deutschland 2013, Nürnberg, 2013, S. 14

⁸¹ Markt und Mittelstand Nachrichten, Kaufkraft in Deutschland steigt, <http://www.marktundmittelstand.de/> [19.04.14]

⁸² Vgl.: Peter de Leuw & Webmaster, Eine Schule aus deren Fenster Bäume wachsen, <http://pdeleuw.de/hw/jk.html> [20.04.2014]

Die Besucherzahlen haben über die letzten Jahre kontinuierlich zugenommen. Im Jahr 2002 gab es 57.567 Ankünfte von Gästen in der Lutherstadt, 2012 waren es bereits 95.588. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Übernachtungen von 95.502 auf 171.242.⁸³

Jahr	Ankünfte	Veränderung zum Vorjahr [%]	Übernachtungen	Veränderung zum Vorjahr [%]	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer [Tage]
1992	22.720	—	37.256	—	1,6
1993	26.413	16,3	44.785	20,2	1,7
1994	46.225	75,0	84.490	88,7	1,8
2000	59.688	18,2	103.665	16,4	1,7
2001	64.933	8,8	114.790	10,7	1,8
2002	57.567	-11,3	95.502	-16,8	1,7
2003	58.566	1,7	94.161	-1,4	1,6
2004	66.478	13,5	113.484	20,5	1,7
2005	68.153	2,5	111.592	-1,7	1,6
2006	72.746	6,7	129.907	16,4	1,8
2007	81.937	12,6	146.170	12,5	1,8
2008	84.692	3,4	151.596	3,7	1,8
2009	82.537	-2,5	140.843	-7,1	1,7
2010	86.292	4,5	147.145	4,5	1,7
2011	86.453	0,2	153.263	4,2	1,8
2012	95.588	10,6	171.242	11,7	1,8

Abb. 33: Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer von Gästen in Wittenberg

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 45

Es ist davon auszugehen, dass der Trend der steigenden Besucherzahlen anhalten wird, denn die 2008 begonnene Lutherdekade wird ihren Höhepunkt 2017 zum 500-jährigen Jubiläum der Reformation finden. Die Veranstalter rechnen in den mit Hunderttausenden Besuchern aus der ganzen Welt.

Speziell für die Innenstadt Wittenbergs hat der Tourismus eine große wirtschaftliche Bedeutung, denn die Geschäfte werden dort insbesondere durch die Gastronomie und Hotels und Pensionen geprägt.

⁸³ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012, S. 45

4.2 Mikroanalyse

Der Mikrostandort des vorliegenden Grundstücks ist zum einen das Grundstück selbst mit den anliegenden Straßen und Bebauungen, und zum anderen die Innenstadt der Lutherstadt Wittenberg, um Vergleiche von Lage und Nutzung der Immobilie vornehmen und angemessen vergleichen zu können.

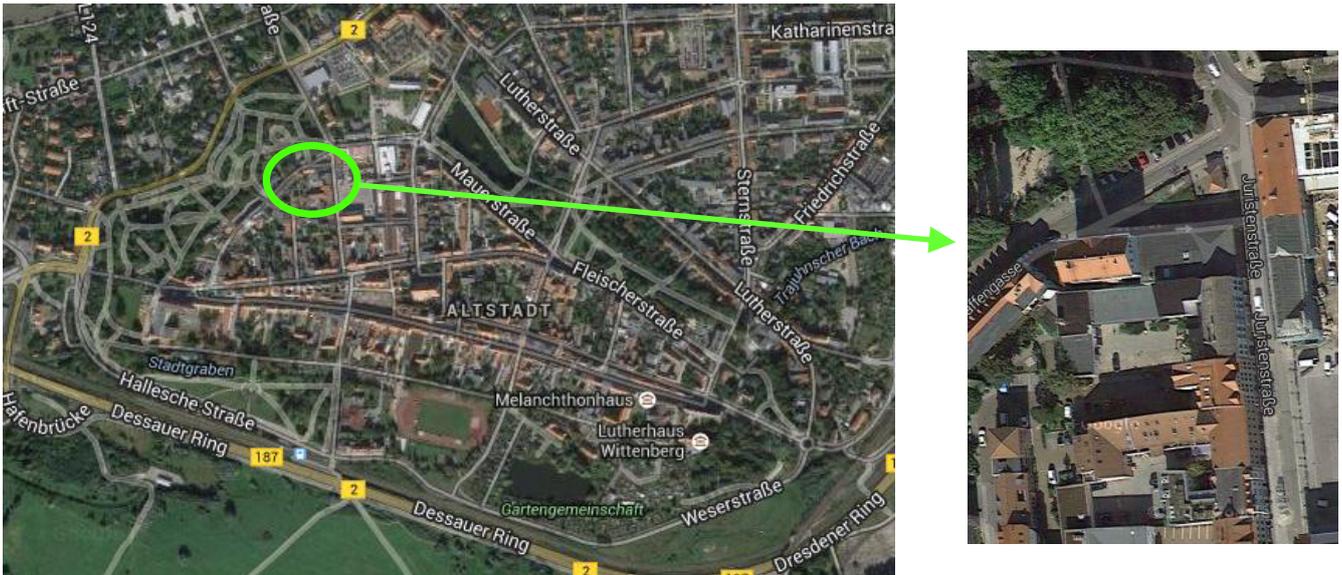


Abb. 34: links; Altstadt Wittenberg, rechts; Grundstück Juristenstraße 12

Quelle: Google Maps, Stand 2014

4.2.1 Lage und Verkehrsanbindung des Grundstücks

Das in der Altstadt von Wittenberg gelegene Grundstück befindet sich in der Juristenstraße 12. Da es sich um eine Randlage der Innenstadt handelt, ist das Grundstück mit dem Pkw gut zu erreichen und befahrbar, denn die Fußgängerzone der Innenstadt beginnt in der Juristenstraße erst einige Meter hinter der Hofeinfahrt. Fußläufig zu erreichen sind die Anbindungen des ÖPNV. Der Haltepunkt für einen Bus befindet sich in ca. 70 m und die nächste Bahnhaltestelle in ca. 500 m Entfernung. Auch die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind jeweils nur wenige Meter entfernt.

Das durch das Amtsgericht Wittenberg beauftragte Gutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren weist dem Grundstück eine mittlere Wohnlage⁸⁴, also einer

⁸⁴ Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.2

Lage ohne besondere Vor- u. Nachteile zu, welche geprägt ist durch eine kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immisionsbelastung⁸⁵.

Die Geschäftslage wird darin als 1b- Lage beschrieben, demnach eine sehr gute Geschäftslage in Citykernlagen bzw. Stadtteillagen (Nebenkern)⁸⁶

4.2.2 Grundstücksbeschaffenheit und Bebauung

Bei der Juristenstraße 12 handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches regelmäßig geschnitten ist. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 24 m bei einer Grundstückstiefe von ca. 53 m.⁸⁷

Eine Hochwassergefährdung ist durch den Höhenunterschied zur Elbe nicht erkennbar. Auf Anfrage beim Landkreis Wittenberg hinsichtlich des Altlastenverdacht für das Grundstück wurde mitgeteilt, dass dieses nicht im Kataster der Verdachtsflächen geführt wird.⁸⁸

Die Straßenseite ist vollständig bebaut und die Hofeinfahrt befindet sich, mit Blick auf die Fassade, auf der linken Seite.

Drei Seiten des Grundstückes sind vollständig bebaut. Das Vorderhaus im Osten des Grundstückes dient als Wohn- u. Geschäftshaus, welches aus dem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, einen nicht ausgebauten Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung besteht. Im Norden grenzt an den Seitenflügel des Vorderhauses das Seitengebäude an. Dieses wird ebenfalls als Wohn- u. Geschäftshaus genutzt und besteht neben einer Teilunterkellerung aus dem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Die westliche Grundstücksgrenze ist mit einem Lager- u. Abstellgebäude bebaut, dass direkt an das Seitengebäude anschließt. Bestehend aus einer Teilunterkellerung und einem Erdgeschoss beinhaltet es unter anderem die Heizungsanlage des gesamten Objektes.

Die restlichen unbebauten Flächen des Grundstückes dienen als Verkehrsflächen und als Stellplätze für PKW und Fahrräder.

Versorgt wird das Gebäude mit Elektroenergie, Trinkwasser, Erdgas sowie Telekommunikation. Die Schmutzwasser- u. Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

⁸⁵ Karl-Friedrich Moersch, ABC des Mietrechts: Lexikon für Mieter und Vermieter, WALHALLA Fachverlag, Regensburg, 23. Auflage

⁸⁶ Christina Arndt, Bodenrichtwerte in kaufpreisarmen Gebieten, igel Verlag RWS, Hamburg, 2014, S.21

⁸⁷ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.12

⁸⁸ Vgl.: Schreiben des Landkreises Wittenberg vom 27.07.2012

4.2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen des Grundstückes

4.2.3.1 Baulasten

Auf Anfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittenberg, konnte bescheinigt werden, dass auf dem Grundstück keine Baulast i.S. des §82 BauO LSA eingetragen ist.⁸⁹

4.2.3.2 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg⁹⁰ wird das Gebiet der Juristenstraße als Mischgebiet nach §5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2 Bau NVO beschrieben. Demnach dient dieses Gebiet lt. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.⁹¹

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, somit richtet sich das Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ umgrenzt ein Gebiet zwischen der Lutherstraße, der Weserstraße, der Halleschen Straße und der Berliner Straße.

⁸⁹ Vgl.: Schreiben des Landkreises Wittenberg vom 14.06.2012

⁹⁰ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, FB Stadtentwicklung, Flächennutzungsplan vom 19.05.2014

⁹¹ Baugesetzbuch, 43. Auflage 20011, Beck- Texte im dtv, S. 318

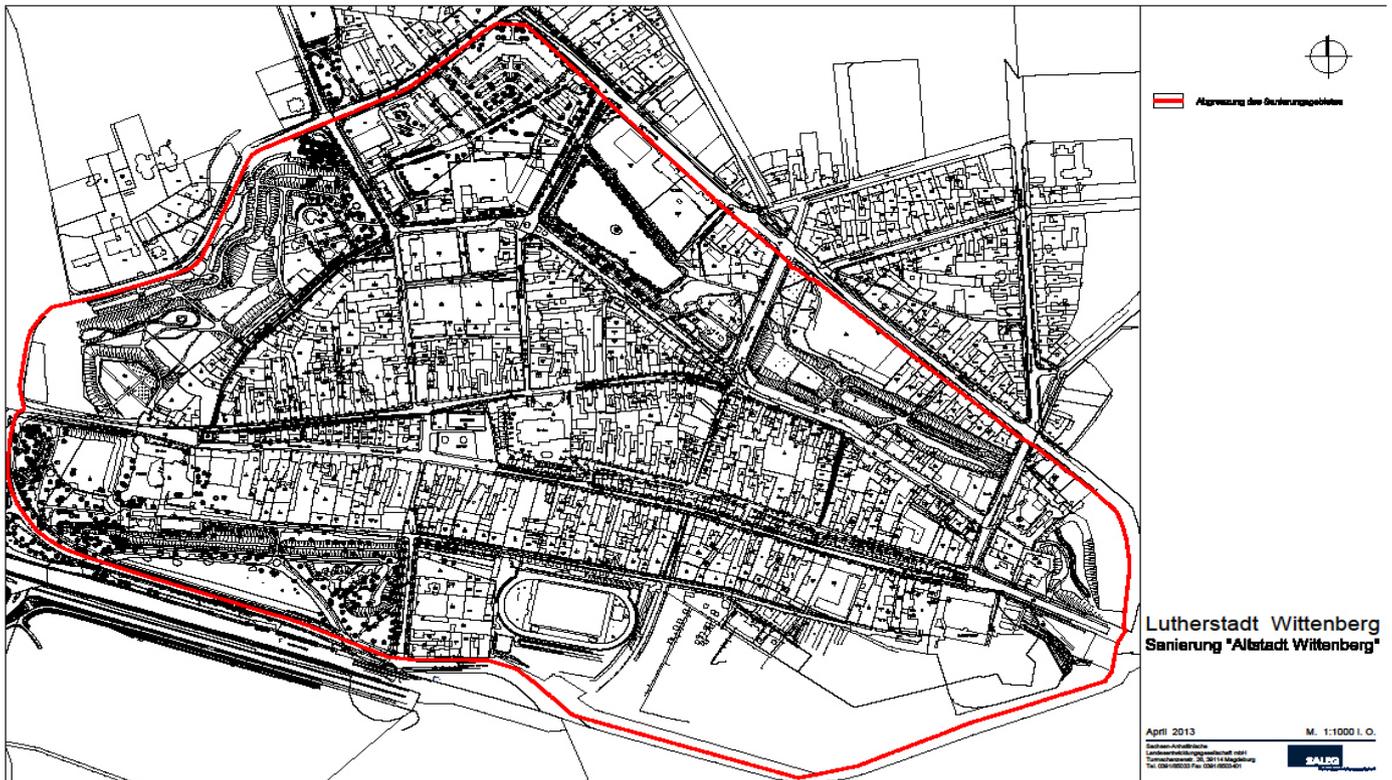


Abb. 35: Grenzen des Sanierungsgebiets „Altstadt Wittenberg“

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ <http://www.wittenberg.de/> [26.06.2014]

Demnach befindet sich das betrachtete Grundstück im beschriebenen Sanierungsgebiet, welches 1992 in Kraft trat. In Folge dessen unterliegt das Grundstück der Sanierungssatzung sowie der Erhaltungssatzung der Wittenberger Innenstadt und einer Gestaltungssatzung. Der Abschluss des Sanierungsgebiets nach § 162 Bau GB ist für das Jahr 2020 vorgesehen.⁹² Dabei ist zu beachten, dass nach Abschluss Ausgleichsbeiträge der Eigentümer nach § 154 BauGB zu zahlen sind. Diese errechnen sich an Hand der Bodenwerterhöhung des betreffenden Grundstücks, ausgewiesen durch den Gutachterausschuss.

Im vorliegenden Fall teilt sich das Grundstück in zwei Bodenwerterhöhungen, sodass die Gesamtgrundstücksfläche von 1309 m² folgende Bodenwerterhöhung aufweist und dementsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten sind.

⁹² Lutherstadt Wittenberg, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, www.wittenberg.de [26.06.2014]

Anfangswert	140,00 €/m ²		210,00 €/m ²	
Endwert	160,00 €/m ²		250,00 €/m ²	
Differenz	20,00 €/m ²		40,00 €/m ²	
Fläche	646,00 m ²		663,00 m ²	
Ausgleichsbeitrag/				
Bodenwerterhöhung	12.920,00 €	+	26.520,00 €	= <u>39.440,00 €</u>

Des Weiteren ist das Grundstück Bestandteil des Archäologischen Kulturdenkmals Altstadt und den Denkmalsbereich Altstadt Wittenberg.⁹³ Dies hat zur Folge, dass nach § 14 DSchG LSA eine Genehmigungspflicht bei bestimmten Arbeiten am Kulturdenkmal und bei Erdarbeiten mit Verdacht auf Entdeckung von Kulturdenkmälern besteht.⁹⁴ Nach § 9 DSchG LSA ist das Denkmalfachamt berechtigt, bei Verdacht oder Fundstellen diese zu untersuchen und ggf. archäologisch freizulegen.⁹⁵

4.2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakten wurden beim Landkreis Wittenberg zur Einsichtnahme aus dem Bauarchiv beantragt. Darin enthalten waren die Baugenehmigung zum Einbau einer Zentralheizung aus dem Jahr 1993, eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum sowie Genehmigungen zur Montage von Werbeanlagen an der Fassade.

Ein Termin mit dem Bauordnungsamt im April 2014 vor Ort hat ergeben, dass die bauordnungsrechtliche Lage nicht für alle Teile des Gebäudes eindeutig ist. Betroffen davon sind vor allem die leerstehenden Flächen, welche offensichtlich teilweise ohne Baugenehmigung vom Voreigentümer als Wohnfläche vermietet worden sind. Eine genau Beschreibung der betroffenen Flächen und deren rechtlicher Situation folgt im Kapitel „Nutzungskonzept“ (siehe ???).

⁹³ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.8

⁹⁴ Vgl.: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt, <http://www.la-isa.de/denkmalenschutzgesetz/>, [03.06.2014]

⁹⁵ Vgl.: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt

4.2.4 Nähere Umgebung

4.2.4.1 Leerstandsanalyse Verkaufsflächen Altstadt

Im Jahr 2008 wurde in der Lutherstadt Wittenberg eine Verkaufsfläche von 113.276 m² ermittelt. Von der Gesamtverkaufsfläche entfielen 20 Prozent auf die Altstadt.⁹⁶ Daraus ergibt sich eine Verkaufsfläche in der Wittenberger Altstadt von ca. 22.655 m². Für den Mikrostandort ist diese Zahl die zu vergleichende Größe, da sich das betrachtete Grundstück in diesem Wirkungsgefüge befindet.

Seit dieser Erhebung im Jahr 2008 hat sich jedoch die Verkaufsfläche in der Altstadt und in der direkten Umgebung der Juristenstraße 12 weiter vergrößert, da 2012 das EKZ Arsenal mit weiteren 13.500 m²⁹⁷ eröffnet wurde. Somit vergrößert sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 36.155 m².

Die Stadtverwaltung hat zum Stichtag 30.01.2014 eine Leerstandsanalyse für die Gewerbeeinheiten der Altstadt erarbeitet. Daraus geht hervor, dass 5.465 m² Verkaufsflächen⁹⁸ leerstehend sind, was einem Anteil von ca. 15 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Die auffälligen Ladenleerstände, zum Teil selbst in zentraler Lage, dokumentieren laut Wallraff die verbliebenen Defizite der Altstadt in ihrer Funktion als Einkaufsinnenstadt.⁹⁹ Der Leerstand in der Altstadt kann teilweise sogar als struktureller Leerstand bezeichnet werden, welcher durch langanhaltende Nichtvermietung von mehr als drei Monaten gekennzeichnet wird.¹⁰⁰

In der Juristenstraße spiegelt sich der beschriebene Leerstand wieder. Das südliche Ende der Straße zeigt einen hohen Vermietungsgrad der Gewerbeeinheiten. Dort befinden sich u.a. eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Elektrofachgeschäft. Die Mitte und der nördliche Teil der Juristenstraße sind jedoch von strukturellem Leerstand betroffen.

⁹⁶ Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010, S.40

⁹⁷ Vgl.: MIB AG, Arsenal Wittenberg, www.mib.de/handeln/arsenal-wittenberg/ [07.07.2014]

⁹⁸ errechnet aus den Zahlen: Lutherstadt Wittenberg, Leerstandsanalyse Altstadt Stand 30.01.2014

⁹⁹ Wolfram Wallraff, Lutherstadt Wittenberg: Stadtumbau aus einem Guss, S. 211 f.

¹⁰⁰ Vgl.: Helmut Geyer, Kennzahlen für die Bau- und Immobilienwirtschaft, Haufe, Freiburg, 2014, S. 98

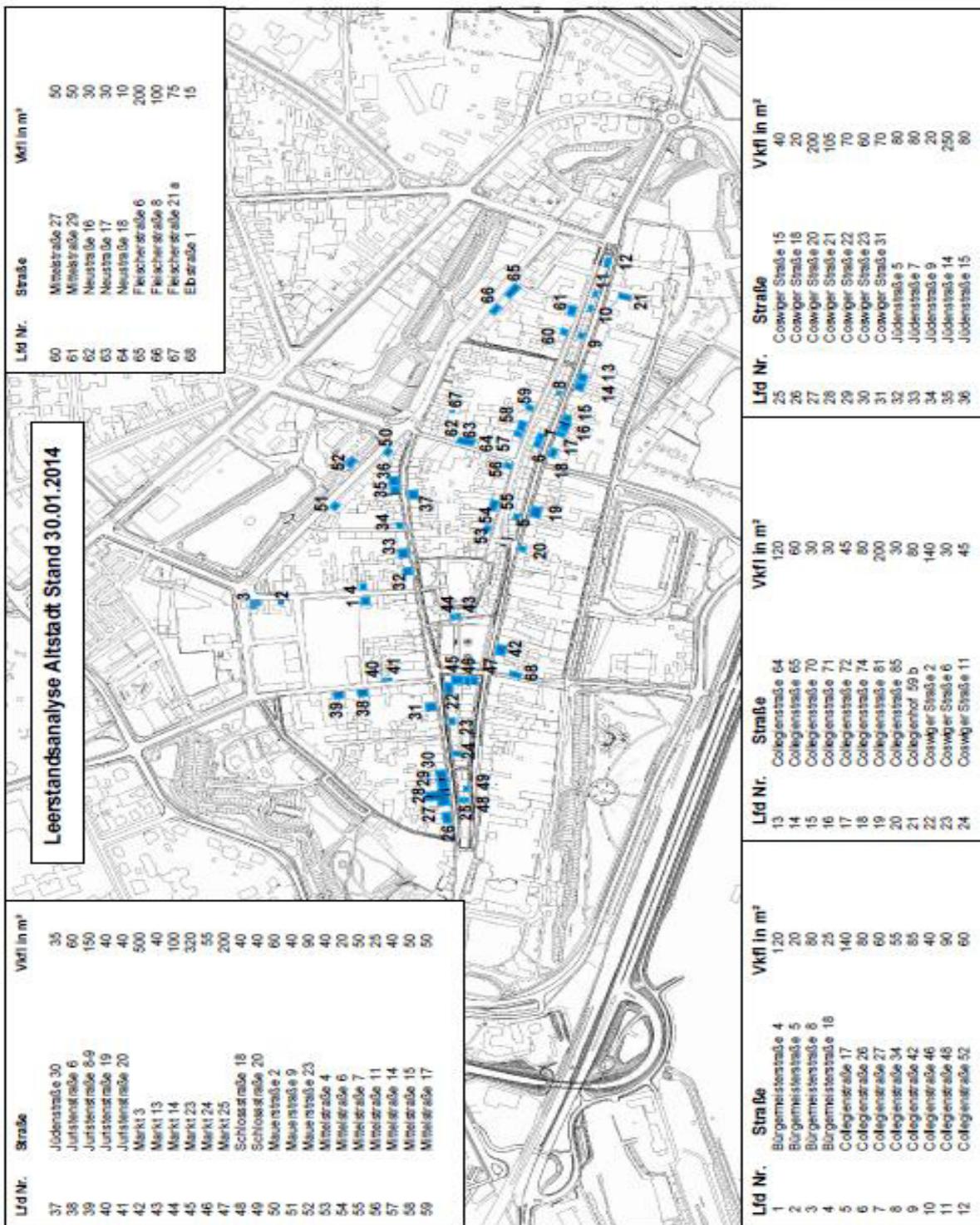


Abb. 36: Leerstandsanalyse Altstadt Wittenberg
 Quelle: Lutherstadt Wittenberg

4.2.4.2 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich elf PKW Stellplätze, die teilweise an die Mieter in Haus und teilweise extern vermietet sind. Zugänglich sind die Stellplätze nur über die Hofeinfahrt, welche mit einem Sperrpfosten und Schließanlage gesichert ist. Die Zufahrt auf das Grundstück kann ohne Sondergenehmigungen erfolgen, da der Fußgängerbereich der Altstadt weiter südlich beginnt.

Auch im direkten Umfeld der Juristenstraße 12 gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten. In der Angrenzenden Pfaffengasse befinden sich ca. 50 Stellplätze straßenseitig, sowie ein Parkplatz mit ebenfalls ca. 50 Stellplätzen. Die Distanz zwischen diesen Stellplätzen und dem Grundstück beträgt 100 – 200 m.

Weitere 316 Stellplätze bietet das neu errichtete Parkhaus am EKZ Arsenal. In 50 m Entfernung zum Grundstück wurde dieses 2012 eröffnet. Dort gibt es zum einen die Möglichkeit sein PKW kurz abzustellen, für eine Gebühr von 1,00 €/h bei max. 3,00 € am Tag, und zum anderen einen Dauerstellplatz zu mieten, bei einer monatlichen Miete von 39,00 €.

Im Umkreis von 500 m um die Juristenstraße 12 befinden sich weiter große Abstellmöglichkeiten für PKW, wie z.B. der Parkplatz der Stadtverwaltung in der Bürgermeisterstraße oder auch der neu errichtete Parkplatz an der Berliner Straße.

4.2.4.3 Stadtentwicklung im direkten Umfeld

Die Umgebung rund um die Juristenstraße hat sich in den letzten Jahren stark verändert und befindet sich noch immer in einem Wandlungsprozess. Besonders der Bereich des Arsenalplatzes, welcher von Oberbürgermeister Eckhard Naumann einst als größte städtebauliche Wunde in der historischen Altstadt¹⁰¹ bezeichnet wurde, liegt im Augenmerk der Stadtplanung. Das betrachtete Grundstück grenzt genau an den Arsenalplatz an und ist somit unmittelbar von den Entwicklungen beeinflusst.

¹⁰¹Lutherstadt Wittenberg, Arsenalplatz, www.wittenberg.de/staticsite/ [10.07.2014]



Abb. 37: Arsenalplatz vor Umbau, Jahr 2012

Grün umrandet: Grundstück Juristenstraße 12

Quelle: Steffen Mainka & Ulrike Merkel, fotofliegen.de, Stadtverwaltung Wittenberg

Am 6. Mai 2011 fiel der Startschuss für die Bauarbeiten des Einkaufszentrums am Arsenalplatz in Wittenberg.¹⁰² Ziel der Baumaßnahme war die Schließung der größten städtebaulichen Lücke in Wittenberg. Die besondere Schwierigkeit bestand darin, ein modernes EKZ in eine Altstadt zu integrieren, welche zum UNESCO Weltkulturerbe zählt.

"Der Bau soll sich einfügen und zugleich Zeitgeist widerspiegeln.", sagte Jochen Kirchner, der Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Wittenberg, bei einem Zeitungsinterview vor Beginn der Bauarbeiten.¹⁰³

Nach Abschluss der Baumaßnahmen eröffnete das Center im Oktober 2012. Es beherbergt 54 Mieteinheiten mit einer Einzelhandelsfläche von 13.500 m², sowie das bereits erwähnte Parkhaus mit 316 Stellplätzen.¹⁰⁴

Kritik am Arsenal bestand vor allem aus der Angst, dass Gewerbetreibende aus der Innenstadt in das neue EKZ ziehen und somit der Leerstadt der Läden weiter zunimmt.

Teilweise traf die These auch ein, wie das Beispiel der Buchhandlung Thalia zeigt, welche in der Innenstadt eine große Ladenfläche in 1a Lage aufgab, um ins Arsenal umzuziehen. Die

¹⁰² ImmobilienZeitung, Martina Vetter, Baubeginn für Einkaufszentrum in Wittenberg 09.05.2011, www.immobilien-zeitung.de/

¹⁰³ Mitteldeutsche Zeitung, Marcel Ducland, Alte Fassaden dürfen fallen, 15.12.2010, <http://www.mz-web.de/>

¹⁰⁴ Vgl.: MIB AG, Arsenal Wittenberg, www.mib.de/handeln/arsenal-wittenberg/ [14.07.2014]

leer gewordene Fläche konnte seit diesem Zeitpunkt nicht mehr neu vermietet werden. Andere Beispiele zeigen aber auch, dass Nachmieter für solche Flächen gefunden wurden (z.B. ehemaliger Telekom Shop in der Collegienstraße) oder gänzlich neue Mieter Ladenflächen im Arsenal mieteten, die zuvor am Standort Wittenberg noch nicht vertreten waren (z.B. H&M). Zudem entsteht am Arsenalplatz der zentrale Besucherempfang der Stadt Wittenberg, welcher sich zuvor an der Schloßkirche befand. Auf dem Gelände des ehemaligen Franziskanerklosters entsteht neben einer neuen Touristen- u. Stadtinformation ein Stadthaus als Veranstaltungsgebäude, ein Ratsarchiv und eine Ratsbibliothek.¹⁰⁵ Zukünftig werden alle Besucher der Stadt dort in Empfang genommen und somit ist dies der Startpunkt zur Erkundung der historischen Innenstadt. Das Gesamtensamble wird gern als „Neue Mitte von Wittenberg“¹⁰⁶ bezeichnet und schließt, zusammen mit dem Bau des Arsenaus, die letzte große Brache im Herzen der Stadt.¹⁰⁷



Abb. 38: Arsenalplatz während Umbau, Jahr 2014

Grün umrandet: Grundstück Juristenstraße 12, Rot umrandet: EKZ Arsenal Wittenberg, Gelb umrandet: Wittenbergs „Neue Mitte“

Quelle: Google Maps, 2014

¹⁰⁵ Vgl.: Lutherstadt Wittenberg, Zentraler Besucherempfang am Arsenalplatz, www.wittenberg.de/ [17.07.2014]

¹⁰⁶ Wochenspiegel, Großprojekt Besucherzentrum, Wittenbergs „Neue Mitte“ nimmt immer mehr Gestalt an, 23.Jahrgang, Nr. 26, 26.Juni 2013

¹⁰⁷ Vgl.: Wochenspiegel vom 26.Juni 2013

5. SWOT Analyse

Auf Grundlage der Objektbeschreibung mit der enthaltenen Fotodokumentation sowie der Analyse der Mikro- u. Makrolage folgt die SWOT Analyse für das Objekt.

Ziel dieser Analyse ist es, Stärken und Schwächen des Gebäudes und des Grundstückes herauszustellen, sowie vom Markt und Umgebung gegebene Chancen und Risiken zu erkennen.

Auf dieser Basis entsteht im weiteren Verlauf das Nutzungskonzept der Immobilie. Darin wird auf den Stärken des Objektes aufgebaut und positive Gegebenheiten für die weitere Entwicklung genutzt. Die aufgeführten Schwächen werden behoben und zusätzliche Aufwände im weiteren Finanzierungsbedarf berücksichtigt. Die vom Markt und der Umwelt gegebenen Chancen und Risiken sind die Entscheidungsgrundlage für den Aus- u. Umbau der, vor allem leerstehenden, Einheiten.

Schlussendlich gilt es, die Immobilie so zu gestalten, dass eine nachhaltige Vermietung gewährleistet, und finanziell eine positive Rendite erwirtschaftet wird.

Grundstück- u. Objektspezifisch**Stärken**langfristige Mieter

- kontinuierliche Zahlungseingänge
- geringes Mietausfallwagnis

Finanzierung

- geringer Finanzierungsaufwand im Verhältnis zu Mieteingängen
- Kernfinanzierung sichert für gesamte Laufzeit günstigen Zins

Grundstücksver- u. Entsorgung

- keine Einschränkungen, da alle Ver- u. Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden

Befahrbarkeit

- Grundstück mit PKW erreichbar, da nicht in Fußgängerzone
- Stellplätze auf Hof vorhanden

Teilsanierung

- hofseitig Wärmedämmung vorhanden
- Fenster bereits modernisiert

Gebäudeaufteilung

- 3 Gebäudeteile mit je separaten Eingängen, Vorderhaus 2 Eingänge
- vereinfacht innere Erschließung bei Ausbau leerstehender Flächen

Umwelt- u. Marktspezifisch**Chancen**Lage

- Makrolage: zentrale Lage zwischen Berlin und Leipzig, gute Fernverkehrsanbindung
- Mikrolage: Altstadtlage, gefragte Wohn- u. Geschäftslage

Entwicklung Haushaltsgröße

- Nachfrage an kleinen Wohnungen wächst
- Leerstandflächen an Trend anpassbar

Arbeitsmarkt

- Wittenberg als Arbeitsmarkt gefragt
- Attraktive Arbeitgeber im Stadtgebiet
- Arbeitslosenquote im Landesvergleich gering

Stadtentwicklung

- direktes Umfeld entwickelt sich zu Stadtmittelpunkt
- positive Entwicklung der Geschäftslage durch höhere Verkehrsfrequenz

Sanierungsgebiet

- Vorteile durch Fördermittel und steuerliche Begünstigungen möglich

Grundstück- u. Objektspezifisch**Schwächen**Leerstand

- Leerstand fast 50 %
- hoher Aufwand für Betriebskosten

Sanierungstau

- Leerstandflächen völlig unsaniert
- Neuvermietung nicht möglich
- Sanierung der Hülle (Dach und Fassade) nötig

Reparaturstau

- im und am gesamten Gebäude Reparaturarbeiten notwendig

Heizungsanlage

- hohes Ausfallrisiko
- hohe Heizkosten

Sanierungsgebiet

- Aufwendige Genehmigungsverfahren
- Ablösungszahlung für das Sanierungsgebiet; zusätzlicher Aufwand von ca. 40.000 €

Umwelt- u. Marktspezifisch**Risiken**Alterung der Bevölkerung

- Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Lagen wird steigen
- alle Einheiten im EG sind Gewerbe

Abnahme der Bevölkerungszahl

- weniger Wohnraum wird zukünftig benötigt

Mietpreise

- Mieten in Wittenberg seit Jahren auf konstant geringem Niveau
- Gleichzeitiges Ansteigen der Baukosten

Sanierungsgebiet

- Auflagen durch Stadt und Denkmalbehörde bei Sanierung möglich

Baurecht

- keine eindeutige Lage für einzelne Einheiten

Innerstädtische Verkaufsflächen

- Zunahme der Flächen durch EKZ bedingt höheren Leerstand von Gewerberäumen

Besucherverkehr nach 2017

- Besucherhöhepunkt Lutherdekade 2017
- rapide Abnahme nach 2017 möglich

6. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept für das beschriebene Objekt beinhaltet zwei wesentliche Abschnitte. Zunächst geht es um das Gebäude an sich. Hierbei werden die Arbeiten beschrieben, welche notwendig sind um den Reparatur- u. Sanierungsstau abzuleiten und einen ansehnliches Bild des Objektes nach außen zu transportieren. Des Weiteren werden Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, die zum einen der Kostensenkung dienen und zum anderen das Ausfallrisiko, beispielsweise der Haustechnik, minimieren sollen.

Der zweite Abschnitt des Konzeptes befasst sich mit den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Einheiten.

Die Überlegungen zu den jeweiligen Einheiten stützen sich auf die vorher getätigten Analysen und Beschreibungen. Darin enthaltene Punkte kommen hier erneut zum tragen und bilden die Grundlage für die Weiternutzung unter den Gesichtspunkten der Langfristigkeit, Nachhaltigkeit und positiver Rendite.

Bestandteil der Betrachtung ist zunächst die Beschreibung der notwendigen Arbeiten und eine Kostenaufstellung. Diese beruht entweder auf konkreten Rechnungen, Kostenvoranschlägen, oder Berechnungen mit Hilfe des Ingenieurbüros Peter Rauch (www.altbaukosten.de).

Anschließend wird der gesamte finanzielle Aufwand für die Umsetzung ermittelt. Auf dieser Basis folgt abschließend Renditeberechnung um die Wirtschaftlichkeit der Juristenstraße 12 zu prüfen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgte bereits direkt nach dem Kaufvorgang, daher wurden einige Arbeiten im Laufe des letzten Jahres bereits ausgeführt. Die Ergebnisse werden im Anschluss an die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kurz vorgestellt.

6.1 Gebäudehülle

Um die Schäden von der Gebäudehülle zu beseitigen bedarf es Arbeiten an den Fassaden und den Dächern. Die Fenster sind im gesamten Objekt bereits durch die Voreigentümer ausgetauscht worden.

Da sich das Objekt in einem Sanierungs- u. Denkmalschutzgebiet befindet müssen alle Arbeiten mit den zuständigen Behörden abgestimmt und beantragt werden. Die Gestaltung der Außenansicht liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Wittenberg (Abteilung Stadtsanierung) und Arbeiten dürfen erst mit Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 u. 145 BauGB ausgeführt werden. Aufwendige Beantragungs- u. Absprachearbeiten sind sicherlich ein Nachteil des Sanierungsgebietes, jedoch bietet es Eigentümern auch finanzielle Anreize. Hierbei handelt es sich um eine Förderung für die Hüllensanierung in Höhe von 25 % der Investitionskosten und um die erhöhte steuerliche Absetzung nach §§ 7 h und 7 i EStG.

Die Fassadenarbeiten betreffen in erster Linie die Ostfassade, welche das Objekt nach außen repräsentiert. In Absprache mit der Stadt Wittenberg sollen Putzschäden behoben werden, Fassade und Holzfenster einen neuen Anstrich erhalten und der Fließensockel aus DDR Zeiten entfernt werden. Um die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme zu erhalten gibt es von der Stadt Wittenberg die Auflage, die Aluminiumschaufensteranlage im EG an der Juristenstraße komplett auszutauschen und durch eine Schaufensteranlage aus Holz zu ersetzen.

Der Giebel im Norden erhält den gleichen Anstrich.

Die Fassaden auf dem Hof bleiben so wie sie einst saniert wurden. Hier sollte es lediglich Ausbesserungsarbeiten geben.

Der Schwerpunkt der Dacharbeiten liegt auf dem Vorderhaus. Hier wird es eine Neueindeckung geben, da die vorhandenen Betondachsteine auf Grund von Feuchtigkeitseintritt ausgetauscht werden müssen und sie nicht der Sanierungsgestaltung der Stadt entsprechen. Zudem werden am Dachstuhl Zimmermannsarbeiten nötig sein, um dortige Schäden zu beheben.

Die restliche Bedachung des Objektes wird dahin gehend instandgesetzt, dass der Bewuchs und die Vermoosung entfernt und die vorhandene Bitumendachhaut durch eine neue ersetzt wird.

Weiterer Bestandteil der Hüllensanierung ist der Austausch aller vorhandenen Regenrinnen und Fallrohre, da diese stark beschädigt sind und auch nicht der Sanierungsgestaltung entsprechen. Die vorhandenen Aluminium- u. Kunststoffentwässerung müssen durch Fallrohre und Dachrinnen aus Titanzink ersetzt werden, da diese im Sinne des Sanierungsrechts genehmigungsfähig sind.

Die Farbgestaltung der Fassade, der Fenster und der Türen wurde durch die Stadt Wittenberg in einem Zwischenbescheid vom 29.07.2014 bereits festgelegt. Demnach werden folgende Farbtöne zur Anwendung kommen:

- Fassade: KEIM exclusiv 9251¹⁰⁸



- Fenster/ Türen NCS-S-5020-Y30R¹⁰⁹



Auch für die Dacheindeckung wurde bereits der zu verwendende Ziegel genannt:

- Jacobi Flachdachziegel J11V



Ein weiterer Bestandteil der Hüllensanierung ist der Rückbau der Schornsteine des Vorderhauses sowie des Seitengebäudes, da diese keine Nutzung mehr erfahren und durch herabfallende Teile das Gebäude oder Personen beschädigen könnten.

¹⁰⁸ Farbwerte Keim Palette Exclusiv, www.keimfarben.de/fileadmin/ [25.09.2014]

¹⁰⁹ Encycolorpedia, Natural Colour System, www.encycolorpedia.de/865b3c [25.09.2014]

6.1.1 Kosten Hüllensanierung

Putz- u. Malerarbeiten an den Fassaden incl. Gerüst	34.666,13 € ¹¹⁰
+ Dachdecker- u. Zimmermannsarbeiten	58.163,15 € ¹¹¹
+ Austausch der Schaufensteranlage	25.398,87 € ¹¹²
+ Austausch der Dachentwässerung	15.163,15 € ¹¹³
= Zwischensumme	133.391,30 €
<u>./. Förderung auf Zwischensumme i.H.v. 25 %</u>	<u>33.347,83 €</u>
<u>= Kosten Hüllensanierung</u>	<u>100.043,47 €</u>

6.2 Modernisierung der Heizung

Die vorhandene Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992 soll durch eine moderne Gasbrennwerttherme ersetzt werden. Dadurch werden die Heizkosten für die Mieter und Eigentümer (Leerstand in Heizperiode) um ca. 30 %¹¹⁴ gesenkt und das Ausfallrisiko minimiert.

Um die Maßnahme umzusetzen ist es zunächst nötig, den Gasanschluss von der Juristenstraße über den Hof bis zum Seitengebäude zu verlängern.

Nach Absprache mit der beauftragten Firma sollen drei Gasbrennwertthermen installiert werden, welche sich je nach Wärmebedarf mit dem Betrieb abwechseln oder zusammenschließen, sodass das Ausfallrisiko der Gesamtanlage weiter gemindert wird.

Ein weiterer Arbeitsschritt im Zuge der Erneuerung der Heizung ist das Isolieren aller warmwasserführenden Rohrleitungen.

Mit dem Umsetzen dieser Vorhaben wird der Nachrüstpflicht für Anlagen und Gebäuden laut EnEV 2014 nachgekommen. Der Austausch der Heizungsanlage betrifft § 10 Abs. 1 EnEV und die Isolierung der Leitungen betrifft § 10 Abs. 2 EnEV¹¹⁵.

¹¹⁰ Olaf Lösche, Meisterfachbetrieb, Angebot vom 10.09.2014

¹¹¹ Enrico Müller, Dachdecker, Angebot vom 11.09.2014

¹¹² H. Schalk, Tischlerei, Angebot vom 28.09.2014

¹¹³ Enrico Müller, Dachdecker, Angebot vom 11.09.2014

¹¹⁴ Heizungsfinder, Brennwertechnik, die effiziente Wärmeerzeugung, www.heizungsfinder.de/gasheizung [25.09.2014]

¹¹⁵ Energieeinsparverordnung, Nichtamtliche Lesefassung, § 10 Nachrüstpflicht, S.11

6.2.1 Kosten Heizungssanierung

Herstellung Gasanschluss	2.743,40 € ¹¹⁶
+ Errichtung Gasbrennwertthermen	27.912,68 € ¹¹⁷
<u>+ Isolierung der Leitungen</u>	<u>1.706,80 €¹¹⁸</u>
<u>= Kosten Heizungsmodernisierung</u>	<u>32.362,88 €</u>

6.3 Einheit Nr. 1

Die Einheit Nr. 1 ist bereits seit 1992 als Ladengeschäft vermietet. Laut Aussage der Mieterin wird dieser Mietvertrag in den nächsten fünf bis acht Jahren bestehen bleiben, sodass diese Räume mittelfristig eine Nutzung erfahren.

Nach Begehung des Ladens und Rücksprache mit der Mieterin sind für diese Einheit keine Investitionen geplant. Lediglich die Erneuerung der Schaufensteranlage wird im Zuge der Hüllensanierung stattfinden. Die Kosten hierfür sind bereits im Punkt ??????? eingepreist.

6.4 Einheit Nr. 2

Das ehemalige Modegeschäft ist leerstehend und bedarf einer umfassenden Sanierung.

Nach dem Kauf der Immobilie gab es die Anfrage einer Versicherung, welche den Laden gerne als Kundencenter mieten wollte, nachdem die notwendigen Sanierungsarbeiten erfolgt sind.

Auf Grund der Lage sollte diese Einheit auch weiterhin als Ladengeschäft genutzt werden. Die Stadtentwicklung im direkten Umfeld des Objektes sorgt für ein erhöhtes Besucheraufkommen in der Juristenstraße. Die beschriebene 1-b Lage könnte sich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Besucherempfang zu einer 1-a Lage entwickeln.

Ein weiterer Vorteil gegenüber anderen Gewerbeeinheiten in der Innenstadt ist die direkte Lage am EKZ und die Erreichbarkeit des Grundstücks mit dem PKW.

Somit ist davon auszugehen, dass Sanierung des Ladengeschäftes und die Vermietung als Kundencenter langfristig ein nachhaltiger Nutzen für diese Einheit darstellt.

¹¹⁶ Stadtwerke Wittenberg, Preistabelle Haushaltsanschluss Gas

¹¹⁷ Frank Palaschewsky, Installateur, Angebot vom 27.08.2013

¹¹⁸ Frank Palaschewsky, Installateur, Angebot vom 27.08.2013

Die notwendigen Sanierungsarbeiten umfassen die Erneuerung aller Wand- u. Bodenbelege, die Neuinstallation der Elektroanlage, die Instandsetzung der Badinstallation, Trockenbauarbeiten und den Austausch der vorhandenen Türen. Zudem erhält auch diese Einheit im Zuge der Hüllensanierung eine neue Schaufensterfront.

Für eine Gewerbeinheit dieser Größe und Lage ist in Wittenberg mit einer Kaltmiete von etwa 5,00 € - 6,00 € zu rechnen. Das Mietangebot der Versicherung liegt bei einer Nettokaltmiete von 500,00 € (5,26 €/m²) und entspricht somit marktüblichen Preisen.

6.4.1 Kosten Einheit Nr. 2

Abbruch- u. Rückbauarbeiten	1.500,00 € ¹¹⁹
+ Neuinstallation Elektroanlage	4.211,65 € ¹²⁰
+ Trockenbauarbeiten	1.176,00 € ¹²¹
+ Badinstallation	257,06 € ¹²²
+ Putz- u. Malerarbeiten	5.476,00 € ¹²³
+ Fußbodenbelege	7.234,96 € ¹²⁴
+ Austausch Türen	3.572,00 € ¹²⁵
<u>= Summe Sanierungsarbeiten Einheit Nr. 2</u>	<u>23.427,67 €</u>

6.5 Einheit Nr. 3

Diese Gewerbeinheit ist bereits seit 1992 vermietet. Auch hier wird der Mietvertrag, nach Rücksprache mit den Mietern, weitere acht bis zehn Jahr bestehen bleiben. Demnach ist auch hier eine angemessene und nachhaltige Nutzung gegeben.

Nach Begutachtung der Räumlichkeiten ist festzuhalten, dass es keine weiteren Investitionen bedarf, um die jetzigen Gegebenheiten aufrecht zu erhalten. Die

¹¹⁹ Zegarek, Entsorgungsunternehmen, telefonische Anfrage, Bezug 500,00 €/10m³ Baumischabfall

¹²⁰ Egon Straach, Elektro- Service, Rechnung vom 31.12.2013

¹²¹ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Trockenbau, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹²² Frank Palashevsky, Installateur, Rechnung vom 31.01.2014

¹²³ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Putz-u Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹²⁴ M&S Parkettstudio, Rechnung vom 10.01.2014

¹²⁵ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Tischlerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

Hüllensanierung der hofseitigen Fassade wird allerdings dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Änderungsschneiderei zu verbessern.

6.6 Einheit Nr. 4

Die Büroräume sind seit 2000 an Personalvermittler vermietet. Laut Aussage der Mieter wird der Mietvertrag auch langfristig weiterhin bestehen bleiben. Der Grund dafür liegt in der Lage der Einheit und im günstigen Mietpreis. Die Personalvermittlung benötigt für das Tagesgeschäft keinen Kundenverkehr, somit ist die Lage im 1. OG kein Nachteil für die Mieter. Der Mietpreis für diese Einheit liegt bei 4,03 €/m² und ist damit unter dem marktüblichen Durchschnitt.

Da keine weiteren Investitionen in den Büroräumen geplant sind, ist es möglich, den Mietpreis auf diesem Niveau zu halten. Damit ist auch die langfristige Nutzung der Einheit durch die Personalvermittler sichergestellt.

6.7 Einheit Nr. 5

Auch diese Einheit ist bereits über einen langen Zeitraum (seit 1996) vermietet. Die Voraussetzungen sind ähnlich wie bei der Einheit Nr. 4. Der Immobilienverwalter hat sehr wenig Kundenverkehr im Tagesgeschäft, sodass auch bei ihm die Lage seines Büros im 1. OG nicht von Nachteil ist. Die Kaltmiete beläuft sich auf 4,29 €/ Monat und liegt somit auch im günstigen Preissegment.

Auch hier beabsichtigt der Mieter eine langfristige Fortführung des Mietvertrages, somit sind keine weiteren Investitionen nötig, um eine Vermietung der Einheit zu gewährleisten.

6.8 Einheit Nr. 6

Das ehemalige Lager der Einheit Nr.2 ist stark sanierungsbedürftig und seit ca. fünf Jahren ungenutzt. Eine weitere Nutzung als Lager ist auszuschließen, da dies im Objekt nicht mehr benötigt wird.

Die Räumlichkeiten würden eine Nutzung als Zweiraumwohnung zulassen. Auch die Entwicklungen in der Lutherstadt Wittenberg sprechen für diese Nutzung. Die Analyse der vorhandenen Wohnungen in der Stadt hat ergeben, dass nur ein Drittel aller Wohnungen

kleine Wohnungen (Ein- bis Dreiraumwohnungen) sind. Gleichzeitig werden die Haushalte im Stadtgebiet kleiner, was bedeutet, dass die Nachfrage an kleinen Wohnungen steigen wird. Der, im regionalen Vergleich, geringe Leerstand zeigt, dass Wittenberg eine gefragte Wohngegend ist. Auch die Lage des Grundstückes trägt dazu bei, dass sich diese Einheit gut als Wohnraum vermieten lassen wird, denn es verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Außerdem lässt es sich sehr gut mit dem PKW erreichen und verfügt über Stellplätze auf dem Hof und im nahen Umkreis. Laut Aussage des Bauordnungsamtes des Landkreises Wittenberg, ist diese Einheit bauordnungsrechtlich bereits Wohnraum und bedarf somit keiner Genehmigung durch Nutzungsänderung.

Die aufgeführten Merkmale zeigen, dass eine Nutzung der Einheit Nr. 6 als Zweiraumwohnung nachhaltig und langfristig möglich ist.

Jedoch bedarf es einer kompletten Sanierung aller Räume, damit eine Nutzung als Wohneinheit möglich ist. Dies umfasst die Erneuerung aller Wand- u. Bodenbelege, die Neuinstallation der Elektroanlage, eine Neuinstallation des gesamten Bades sowie den Einbau neuer Türen.

Für eine Wohneinheit dieser Größe und Lage ist in Wittenberg mit einer Kaltmiete von etwa 5,50 € zu rechnen, was einer Kaltmiete von 379,50 € entspricht.

6.8.1 Kosten Einheit Nr. 6

Abbruch- u. Rückbauarbeiten	1.000,00 € ¹²⁶
+ Neuinstallation Elektroanlage	5.037,00 € ¹²⁷
+ Badinstallation	7.803,80 € ¹²⁸
+ Putz- u. Malerarbeiten	3.977,30 € ¹²⁹
+ Fußbodenbelege	3.105,00 € ¹³⁰
+ Einbau Türen	2.886,00 € ¹³¹
<u>= Summe Sanierungsarbeiten Einheit Nr. 6</u>	<u>23.809,10 €</u>

¹²⁶ Zegarek, Entsorgungsunternehmen, telefonische Anfrage, Bezug 500,00 €/10m³ Baumischabfall

¹²⁷ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Elektroinstallation, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹²⁸ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Sanitärinstallation, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹²⁹ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁰ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Boden-u. Estricharbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³¹ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Tischlerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

6.9 Einheit Nr. 7

Die Büroräume der Einheit sind, laut Aussage der Zwangsverwaltung, über einen langen Zeitraum nicht vermietet wurden. Das spiegelt sich im Erscheinungsbild der Räume wieder, und eine Neuvermietung ist unter diesen Gegebenheiten nicht absehbar. Auch der Bedarf an so großen Flächen ist nicht vorhanden. Unter der Zwangsverwaltung wurde die Einheit zur Vermietung angeboten, allerdings gab es keine Mietinteressenten. Neben der Ausstattung ist die Lage im 2. OG ein Grund für die schlechte Vermietbarkeit als Gewerbeeinheit. Anhand der Leerstandanalyse für die Altstadt lässt sich zudem erkennen, dass genügend leerstehende Gewerbeeinheiten vorhanden sind und der Bedarf nach weiteren Flächen nicht besteht.

Um die Fläche wieder einer Nutzung zu zuführen, bietet es sich an, sie zu Wohnraum umzugestalten. Die bauordnungsrechtliche Situation unterstützt dieses Vorhaben, denn bei einem Vororttermin mit dem Bauordnungsamt wurde festgestellt, dass die Flächen als Wohnraum ausgewiesen sind und der Bestandsschutz bestehen bleibt. Somit bedarf es keine Genehmigung auf Grund einer Nutzungsänderung.

Die Größe und Aufteilung der Fläche gibt die Möglichkeit zur Teilung in zwei Einheiten. Denkbar wäre die Aufteilung in eine Zweiraumwohnung und in eine Dreiraumwohnung. Der Bedarf für diese Wohnungsgrößen wurde bereits bei der Einheit Nr. 6 festgestellt. Im Gegensatz zur Bürofläche ist die Lage im 2. OG für eine Wohneinheit üblich und beeinträchtigt die Nachfrage wenig. Lediglich auf die Alterung der Wittenberger Bevölkerung kann nicht reagiert werden, da z.B. das Nachrüsten eines Fahrstuhles baulich und sanierungsrechtlich nicht umsetzbar ist.

Auf Grund der bereits festgestellten Nachfrageentwicklung, ist die Umgestaltung der Einheit Nr. 7 zum Wohnraum eine Möglichkeit, die zukünftige Vermietung sicherzustellen.

Die Sanierung der gesamten Fläche umfasst die Erneuerung aller Wand- u. Bodenbelege, die Neuinstallation der Elektroanlage, Trockenbauarbeiten sowie den Einbau neuer Türen. Zusätzlicher Aufwand zur Teilung in zwei Einheiten besteht in der Installation von zwei Bädern, der Errichtung eines Eingangs mit zwei Wohnungseingangstüren und dem Aufbau von zwei Elektrokreisen. Die Trockenbauarbeiten beinhalten u.a. das Anhängen der

Decken. In diesem Arbeitsschritt wird Dämmung eingebracht, um § 10 Abs. 3 EnEV¹³², der Dämmung der obersten Geschossdecken, gerecht zu werden.

Nach erster Planung werden die Wohnungen eine Fläche von 80 m² bzw. 100 m² haben. Ausgehend von der marktüblichen Quadratmetermiete von 5,50 € wäre ist eine Kaltmiete von 990,00 €, für beide Einheiten zusammen, erzielbar.

6.9.1 Kosten Einheit Nr. 7

Abbruch- u. Rückbauarbeiten	2.000,00 € ¹³³
+ Neuinstallation Elektroanlage	15.599,00 € ¹³⁴
+ Trockenbauarbeiten incl. Dämmung	12.420,00 € ¹³⁵
+ Badinstallation 2 Bäder	18.123,00 € ¹³⁶
+ Putz- u. Malerarbeiten	10.375,58 € ¹³⁷
+ Fußbodenbelege	6.525,00 € ¹³⁸
+ Einbau Türen	4.200,00 € ¹³⁹
<u>= Summe Sanierungsarbeiten Einheit Nr. 7</u>	<u>69.242,58 €</u>

6.10 Einheit Nr. 8

Die bestehende Wohneinheit hat die Raumaufteilung einer Dreiraumwohnung. Um diese allerdings als solche zu vermieten, muss die gesamte Wohnung saniert werden, da Vormieter die Wohnung stark beschädigt hinterlassen haben.

Eine 75 m² große Dreiraumwohnung entspricht der bereits beschriebenen Nachfragesituation sehr gut.

¹³² Energieeinsparverordnung, Nichtamtliche Lesefassung, § 10 Nachrüstpflicht, S.11

¹³³ Zegarek, Entsorgungsunternehmen, telefonische Anfrage, Bezug 500,00 €/10m³ Baumischabfall

¹³⁴ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Elektroinstallation, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁵ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Trockenbauarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁶ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Sanitärinstallation, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁷ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁸ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Boden-u. Estricharbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹³⁹ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Tischlerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

Die notwendige Sanierung umfasst die Neuinstallation der Elektroanlage, den Austausch aller Wand- u. Bodenbelege, die Installation eines neuen Bades, den Einbau neuer Türen sowie Trockenbauarbeiten. Letzteres umfasst auch wieder Dämmarbeiten um der EnEV 2014 zu entsprechen.

Bei einer marktüblichen Kaltmiete von 5,50 €/ m² ist von einer monatlichen Kaltmiete von 412,50 € auszugehen.

6.10.1 Kosten Einheit Nr.8

Abbruch- u. Rückbauarbeiten	1.000,00 € ¹⁴⁰
+ Neuinstallation Elektroanlage	5.867,00 € ¹⁴¹
+ Trockenbauarbeiten incl. Dämmung	5.885,00 € ¹⁴²
+ Badinstallation	7.803,80 € ¹⁴³
+ Putz- u. Malerarbeiten	4.323,16 € ¹⁴⁴
+ Fußbodenbelege	4.538,00 € ¹⁴⁵
+ Einbau Türen	2.362,00 € ¹⁴⁶
<u>= Summe Sanierungsarbeiten Einheit Nr. 8</u>	<u>31.778,96 €</u>

6.11 Einheit Nr. 9

Der Mietvertrag für die von der Diakonie gemietet Gewerbeeinheit besteht bereits seit neun Jahren. Es ist davon auszugehen, dass das soziale Kaufhaus auch weiterhin im Objekt bestehen bleibt, da es dem Mieter viele Vorteile bietet. Dabei ist zum einen die Lage im Objekt zu nennen. Da sich die Verkaufsräume alle in Erdgeschosslage befinden, ist es der, vor allem älteren, Kundschaft möglich problemlos alle Räume zu betreten. Des Weiteren

¹⁴⁰ Zegarek, Entsorgungsunternehmen, telefonische Anfrage, Bezug 500,00 €/10m³ Baumischabfall

¹⁴¹ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Elektroinstallation, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹⁴² berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Trockenbauarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹⁴³ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Sanitärinstallation, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹⁴⁴ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Putz-u. Malerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹⁴⁵ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Boden-u. Estricharbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

¹⁴⁶ berechnet mit: Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Tischlerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

bietet das Objekt zahlreiche Lager- und Ausstellmöglichkeiten für Möbel, das Hauptangebot der Einrichtung. Auch die Erreichbarkeit des Grundstückes ist ein weiter Vorteil, denn das Kaufhaus lebt in erster Linie von Haushaltsauflösungen welche mit dem firmeneigenen Transporter vorgenommen werden. Be- und Entladungen sind durch die Befahrbarkeit des Hofes kein Problem.

Hauptkundschaft der Einrichtung sind u.a. Senioren. Die demographische Entwicklung in Wittenberg zeigt, dass die Zahl von potentiellen Kunden in den nächsten Jahren zunehmen wird.

Die Aussichten auf einen dauerhaft bestehenden Mietvertrag und somit einem angemessen Nutzen dieser Einheit sind daher gut. Weitere Investitionen sind in der Einheit nicht geplant.

6.12 Einheit Nr. 10

Die Wohneinheit im 1. OG des Seitengebäudes wurde durch den Vorbesitzer bereits als Wohnraum vermietet. Auch das Verkehrswertgutachten weist die Flächen als Wohnraum aus. Um die Vermietbarkeit der Wohnung wieder herzustellen, muss diese komplett saniert werden. Allerdings musste bei einem Vororttermin mit dem Bauordnungsamt festgestellt werden, dass die Flächen nicht als Wohnraum genehmigt worden sind. Die letzte, dem Amt vorliegende, Baugenehmigung weist die Einheit als Lagerfläche aus. Eine Genehmigung zur Umnutzung zu Wohnraum wurde nicht in Aussicht gestellt, denn eingebaute Fenster müssten zurückgebaut werden, da diese sich in einer Brandwand befinden. Das betrifft zwei Wohnräume sowie das Bad. Daher ist die Nutzung als Wohnraum nicht mehr gegeben.

Die einzige Möglichkeit die Einheit zu Nutzen ist wieder als Lager. Investitionen sind dafür nicht mehr nötig, jedoch besteht dafür keine Nachfrage. Ein entsprechendes Angebot an das Diakonische Werk wurde bereits abgelehnt.

Langfristige Mieteinnahmen sind auf Grund der bauordnungsrechtlichen Situation in dieser Einheit derzeit nicht zu erkennen.

6.13 Einheiten Nr. 11- 13

Die Wohnungen im Seitengebäude wurden, laut Baugenehmigung, 1996 als Dachgeschossausbau errichtet.¹⁴⁷ Alle drei Wohnungen sind bereits vermietet.

Die Größe der jeweiligen Einheiten entspricht der wachsenden Nachfrage durch kleiner werdende Haushalte. Das Vorhandensein von Einbauküchen ist bei der Vermietung an junge alleinstehende Personen von Vorteil, vor allem wenn sie noch keinen eigenen Haushalt besessen haben. Die restliche Ausstattung der Räumlichkeiten ist ohne weitere Investition ausreichend. Alle drei Wohnungen sind daher langfristig wieder vermietbar.

6.14 Kostenerfassung und Finanzierungsaufwand Sanierung

Hüllensanierung	100.043,47 €
+ Heizungsmodernisierung	32.362,88 €
+ Sanierung Einheit Nr. 2	23.427,67 €
+ Sanierung Einheit Nr. 6	23.809,10 €
+ Sanierung Einheit Nr. 7	69.242,58 €
+ Sanierung Einheit Nr. 8	31.778,96 €
+ Sanierungsausgleich (siehe ???)	39.440,00 €
= Summe	320.104,66 €
./. Finanzierungsüberschuss Kauf	49.785,19 €
(siehe ????)	
<u>= Finanzierungsbedarf Sanierung</u>	<u>270.219,47 € ~ 270.000,00 €</u>

Annahme: Annuitätendarlehen 270.000,00 €: Zins: 2,5 %¹⁴⁸ p.a. , 2,5 % Tilgung p.a.

- 6.750,00 € Zinsen p.a., 6.750,00 € Tilgung p.a. → 13.500,00 € Annuität
- Finanzierungsbelastung Sanierung 1.125,00 € p.M.

¹⁴⁷ Vgl.: Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12, S.9

¹⁴⁸ Vgl.: Online Focus, Baufinanzierung: So billig war Baugeld noch nie, www.focus.de/immobilien/ [03.10.20149]

6.15 Mieteinnahmen sanierter Einheiten

Mieteinnahmen p.M. Einheit Nr. 2	500,00 €
+ Mieteinnahmen p.M. Einheit Nr. 6	379,50 €
+ Mieteinnahmen p.M. Einheit Nr. 7	990,00 €
+ Mieteinnahmen p.M. Einheit Nr. 8	412,50 €
<u>= Mieteinnahmen sanierter Einheiten Gesamt</u>	<u>2.282,00 € = 27.384,00 € p.a.</u>

Überschussrechnung

Mieteinnahmen Kaltmieten vor Sanierung p.M.	2.883,80 €
+ <u>Mieteinnahmen Kaltmieten sanierter Einheiten p.M.</u>	<u>2.282,00 €</u>
= Mieteinnahmen gesamt nach Sanierung	5.165,80 €
<u>./. 15 % Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV</u>	<u>774,87 €</u>
= Rohertrag	4.390,93 €
./. Finanzierungsaufwand Kaufpreis p.M. (siehe ?? ??)	1.081,25 €
<u>./. Finanzierungsaufwand Sanierung p.M</u>	<u>1.125,00 €</u>
<u>= Überschuss p.M.</u>	<u>2.184,68 € = 26.216,16 € p.a.</u>

6.16 Szenarien und Renditeberechnung

Die betrachteten Szenarien beziehen sich auf die Sanierungskosten und die zu erwartenden Mieteinnahmen der zu sanierenden Einheiten.

Die prozentuale Abweichung der Sanierungskosten wird in den Veränderungen des monatlichen Finanzierungsaufwand widergespiegelt. Das bedeutet, dass die Änderungen der Sanierungskosten, bei einer angenommen Annuität von 5 % (siehe Beispiel Finanzierung Sanierungskosten) zusammen mit der Aufwendung der Kaufpreisfinanzierung betrachtet wird. Zusammen mit möglichen Abweichungen der Mieteinnahmen wird das Verhältnis beider Werte durch einen Defizit oder Überschuss tabellarisch dargestellt und auch in der zu erwartenden Nettomietrendite veranschaulicht.

Beispielrechnung: Sanierungskosten steigen um 10 %, Mieteinnahmen sinken um 5 %

Sanierungskosten 270.000,00 € + 10 % =	297.000,00 €
→ Annuität 5 % bei 297.000 € =	14.850,00 €
<u>+ Annuität Kaufpreis</u>	<u>12.975,00 €</u>
= Finanzierungsaufwand gesamt	27.825,00 €

Mieteinnahmen sanierter Einheiten 27.384,00 € -5 % =	26.014,80 €
<u>+ Mieteinnahmen aus bestehenden Mietverträgen =</u>	<u>34.605,60 €</u>
= Mieteinnahmen gesamt	60.647,40 €
<u>./. BewK 15 %</u>	<u>9.097,11 €</u>
= Rohertrag	51.550,29 €
<u>./. Finanzierungsaufwand</u>	<u>27.825,00 €</u>
<u>= Überschuss bei Sanierung +10%, Kaltmiete -5%</u>	<u>23.725,29 €</u>

Mietrohertrag x 100 / Investitionskosten = Nettomietrendite

42.939,45 x 100 / 577.214,80 € (297.000,00 € Sanierung + 280.214,80 Kauf) = 8,93 %

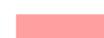
Sanierungskosten

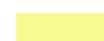
	- 15 %	- 10 %	- 5 %	+/- 0	+ 5 %	+ 10 %	+ 15 %	
Mieteinnahmen	- 15 %	24.749,70 € 9,65 %	24.074,70 € 9,40 %	23.399,70 € 9,17 %	22.724,70 € 8,94 %	22.049,00 € 8,73 %	21.374,70 € 8,52 %	20.699,70 € 8,33 %
	- 10 %	25.912,52 € 9,88 %	25.237,52 € 9,63 %	24.562,52 € 9,38 %	23.887,52 € 9,15 %	23.212,52 € 8,93 %	22.537,52 € 8,73 %	21.865,52 € 8,53 %
	- 5 %	27.077,34 € 10,11 %	26.402,34 € 9,85 %	25.727,34 € 9,60 %	25.052,34 € 9,36 %	24.377,34 € 9,14 %	23.725,29 € 8,93 %	23.027,34 € 8,72 %
	+/- 0	28.241,11 € 10,34 %	27.566,11 € 10,07 %	26.891,11 € 9,82 %	26.216,11 € 9,58 %	25.541,11 € 9,35 %	24.866,11 € 9,13 %	24.191,11 € 8,92 %
	+ 5 %	29.404,98 € 10,57 %	28.729,98 € 10,29 %	28.054,98 € 10,03 %	27.379,98 € 9,79 %	26.704,98 € 9,55 %	26.029,98 € 9,33 %	25.354,98 € 9,12 %
	+ 10 %	30.568,80 € 10,79 %	29.893,80 € 10,52 %	29.218,80 € 10,25 %	28.543,80 € 9,99 %	27.868,80 € 9,76 %	27.193,80 € 9,53 %	26.518,80 € 9,31 %
	+ 15 %	31.732,62 € 11,02 %	31.057,62 € 10,74 %	30.382,62 € 10,47 %	29.707,62 € 10,21 %	29.032,62 € 9,97 %	28.357,62 € 9,73 %	27.682,62 € 9,51 %

Legende:

Überschuss p.a. in €
Nettomietrendite in %

Rendite:

 < 9 %

 9 % < x < 10 %

 > 10 %

6.17 Umgesetzte Sanierungstätigkeiten

Der letzte Abschnitt dieser Arbeit soll Sanierungs- u. Modernisierungsarbeiten zeigen, welche im Laufe des letzten Jahres bereits im Rahmen des Konzeptes umgesetzt wurden. Dies betrifft im Wesentlichen drei Punkte des Nutzungskonzeptes.

Die erste Tätigkeit am Objekt war die Modernisierung der Heizungsanlage, direkt nach Eigentumsübergang. Noch vor Beginn der Heizperiode (Winter 2013/14) waren die Arbeiten an der Heizungsanlage abgeschlossen. Grund für die schnelle Umsetzung war, dass die Öltanks der alten Heizung leer waren und somit eine größere Menge Heizöl hätte abgenommen werden müssen. Da der Verbrauch für die Ölheizung schlecht einzuschätzen war und nach der Heizperiode überschüssiges Heizöl nicht mehr benötigt werden wäre, entschlossen sich die Investoren für die sofortige Umsetzung. Ein weiterer Aspekt waren die Heizkosten, aus Sicht der Investoren vor allem für den Leerstand.

Die neue Gasheizzentrale besteht aus drei Vaillant Gasbrennwertthermen, welche als Kaskade zusammengeschlossen wurden, um das Risiko eines Komplettausfalles zu minimieren. Zudem wurde der Heizraum instandgesetzt, ein Zwischenboden errichtet und eine feuerfeste Tür eingebaut.



Abb.39: rechts: Isolierte Heizrohre im Heizraum, links: Vaillant Kaskadenheizung

Quelle: eigene Aufnahmen

Ebenfalls abgeschlossen sind die Sanierungsarbeiten der Einheit Nr. 2. Durch die Mietanfrage der Generali Versicherung wurde auch hier schnellstmöglich mit den Arbeiten

begonnen. Seit 01.02.2014 sind die Räume nun als Generali Kundencenter vermietet. Die derzeit gezahlte Kaltmiete beträgt 400,00 €, erhöht sich aber vertragsmäßig auf 500,00 € wenn die Schaufensteranlage im Zuge der Hüllensanierung erneuert wird.

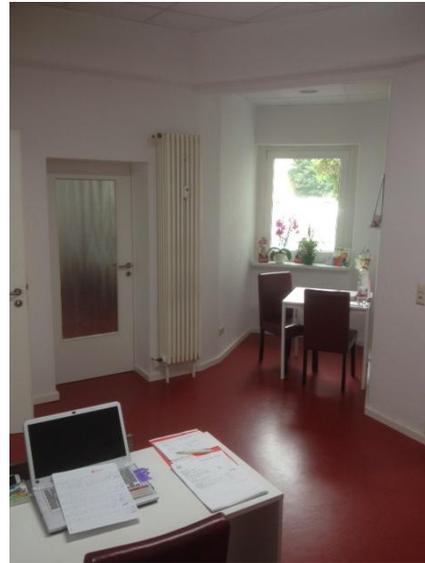


Abb. 40: Innenansicht Einheit Nr. 2 nach Sanierung

Quelle: eigene Aufnahmen

Als letzte abgeschlossene Sanierung ist die Einheit Nr. 8 zu nennen. Diese ist seit 01.01.2014 als Dreiraumwohnung vermietet. Die Kaltmiete beträgt 440,00 €.



Abb. 41: Innenansichten Einheit Nr. 8 nach Sanierung

Quelle: eigene Aufnahmen

Alle weiteren Sanierungen sind noch nicht abgeschlossen. Aktuell (Stand 10/2014) wird die Hüllensanierung zusammen mit den Fördermitteln bei der Stadt Wittenberg beantragt. Auf Grund der aufwendigen Beantragung und der bestehenden Baustellen des Besucherempfanges auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ist mit einem Maßnahmenbeginn im Frühjahr 2015 zu rechnen.

Die Teilung und Sanierung der Einheit Nr. 7 ist derzeit soweit fortgeschritten, dass der Rückbau, erste Trockenbauarbeiten und erste Arbeiten an der Sanitärinstallation vorgenommen wurden.



Abb. 42: Innenansichten Einheit Nr. 7, Sanierungszwischenstand

Quelle: eigene Aufnahmen

7. Fazit

Durch die Analyse der Immobilie Juristenstraße 12 und Betrachtung marktrelevanter Einflussfaktoren ist es gelungen, ein geeignetes Nutzungskonzept zu erstellen. Die beschriebenen Sanierungsarbeiten auf der einen Seite und die Umnutzungsmöglichkeiten auf der anderen Seite haben gezeigt, wie das vorgegebene Ziel umgesetzt werden kann.

Die Standortanalyse für den Raum Wittenberg war sehr aufschlussreich und kann auch für kommende Projekte innerhalb des beschriebenen Gebietes als Grundlage für weitere Investitionsentscheidungen dienen. Darin hat sich herausgestellt, dass die Lutherstadt als Standort gute Rahmenbedingungen bietet und vor allem die Innenstadt eine gefragte Wohn- u. Geschäftslage ist.

Die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme konnte anhand der prognostizierten Nettomietrendite und des erzielten Überschusses dargestellt werden. Eine genaue wirtschaftliche Betrachtung wird erst mit dem Abschluss der Arbeiten und mit der Vermietung der entstandenen Einheiten möglich sein, jedoch wurde mit der abschließenden Szenarienbetrachtung bereits auf Kosten- u. Einnahmensschwankungen eingegangen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen dieser Betrachtung die weitere Sanierung stattfinden wird.

Die Sanierung der Gebäudehülle ist, auch aus denkmalrechtlicher Sicht, die richtige Maßnahme um das Erscheinungsbild zu verbessern. Daraus ergeben sich nicht nur Vorteile in der Vermietbarkeit, sondern es trägt auch zum gesamten Erscheinungsbild der historischen Innenstadt bei.

Bereits sanierte Einheiten verdeutlichen, dass die Maßnahmen auch der Nachfrage des Marktes entsprechen. Darin zeigt sich die bereits erfolgreich begonnene Umsetzung des Nutzungskonzeptes. Sollten die weiteren Arbeiten dies auch widerspiegeln, so erweist sich das Objekt Juristenstraße 12 als gute und nachhaltige Investitionsentscheidung.

IV Quellenverzeichnis

Arndt Christina, Bodenrichtwerte in kaufpreisarmen Gebieten, igel Verlag RWS, Hamburg, 2014

Baugesetzbuch, 43. Auflage 2011, Beck- Texte im dtv, München

Brauer, K. (Hg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht-Steuern-Marketing-Finanzierung- Bestandsmanagement-Projektentwicklung, 6. Auflage, Wiesbaden: Gabler GWV Fachverlag, 2009

Brunner, Marlies, Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte - Märkte – Strategien, Springer Verlag, Wiesbaden, 2009

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Prof. Dr. Norbert F. Schneider, Tendenzen des demografischen Wandels in Ost- und Westdeutschland, Politische und gesellschaftliche Konsequenzen

Das Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg, Ausgabe 25, Wittenberg, 06.12.2008

Energieeinsparverordnung, Nichtamtliche Lesefassung

GfK Geomarketing GmbH, Kaufkraft 2014 Deutschland Bruchsal, 2014

GfK Geomarketing GmbH, Pressemitteilung Kaufkraft 2013, Bruchsal, 2012

Grundmann und Rathner, Bankwirtschaft, Rechnungswesen und Steuerung, Wirtschaftsund Sozialkunde, 2. Auflage, Springer Verlag, Wiesbaden 2011

Helmut Geyer, Kennzahlen für die Bau- und Immobilienwirtschaft, Haufe, Friburg, 2014
Keller, Hellmut, Praxishandbuch Baufinanzierung für Wohneigentümer, Springer Verlag, Wiesbaden, 2013

Karl- Friedrich Moersch, Geld-Checkliste für Vermieter, WALHALLA Fachverlag, Regensburg, 2014

Karl-Friedrich Moersch, ABC des Mietrechts: Lexikon für Mieter und Vermieter, WALHALLA Fachverlag, Regensburg, 23. Auflage

Kofner, Stefan, Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, Oldenburg Verlag, 2004

Lutherstadt Wittenberg, Fachbereich Innerer Service, Jahresbericht 2012

Lutherstadt Wittenberg, FB Stadtentwicklung, Flächennutzungsplan vom 19.05.2014

Lutherstadt Wittenberg, Leerstandsanalyse Altstadt Stand 30.01.2014

Mietrecht, 45. Auflage, Beck- Texte, 2010, München

Michael Bauer Research, Kaufkraft in Deutschland 2013, Nürnberg, 2013

Mütze, M. (Hg.), Abel, M., Senff T.: Immobilieninvestitionen, Die Rückkehr der Vernunft, München, Haufe Verlag, 2009

Preuss, Norbert, Real Estate und Facility Management, Aus Sicht der Consultingpraxis, 3. Auflage Springer Verlag, München, 2010

Solic, Marijo, Projektentwicklung, Projektmanagement einer Immobilie, Diplomarbeit, 2004

Sachverständigenbüro Hörrmann, Gutachten über Verkehrswert, Nr.: 13 K 8/12, Juristenstraße 12

Schwedes, Oliver (Hg.): Räumliche Mobilität in der Zweiten Moderne, Freiheit und Zwang bei Standortwahl und Verkehrsverhalten, Berlin, LIT Verlag, 2013

Stürzer und Koch, Vermieter- Lexikon, Das gesamte Wohn- u. Geschäftsraummietrecht, Haufe, Freiburg, 2010, S. M29

Stadtwerke Wittenberg, Preistabelle Haushaltsanschluss Gas

Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt, Zensus 2011

von Hauff, Michael, Das große Verwalterhandbuch, Wohneigentum sicher managen, Haufe- Leware, München, 2007

Kofner, Stefan, Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, Oldenburg Verlag, 2004

Wallraff & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Lutherstadt Wittenberg Zentrenkonzept, 2010

Wochenspiegel, Großprojekt Besucherzentrum, Wittenbergs „Neue Mitte“ nimmt immer mehr Gestalt an, 23.Jahrgang, Nr. 26, 26.Juni 2013

Internetquellen (Datum des letzten Zugriffs)

Agentur für Gleichstellung, www.esf-gleichstellung.de [5.6.2014]

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs> [Stand 16.05.2014]

Deutsche Bahn: <http://www.bahnhof.de/bahnhof-de/bahnhof-erleben/gruener-bahnhof.html> [Stand: 30.04.2014]

Encycolorpedia, Natural Colour System, www.encycolorpedia.de/865b3c [25.09.2014]

Farbwerte Keim Palette Exclusiv, www.keimfarben.de/fileadmin/ [25.09.2014]

Gabler Wirtschaftslexikon, www.wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/ [5.6.2014]

Heizsparer, Gasheizung Brennwerttechnik, www.heizsparer.de/heizung/heizungssysteme [13.09.2014]

Heizungsfinder, Brennwerttechnik, die effiziente Wärmeerzeugung, www.heizungsfinder.de/gasheizung [25.09.2014]

Immobilien Scout 24, Gewerbelexikon, Gewerbefläche, www.immobienscout24.de/gewerbe/ [05.10.2014]

Immobilienwert, Art der Baunutzung, <http://www.liegenschaftsgutachten.de/FSet/> [07.10.2014]

Ingenieurbüro Peter Rauch, Altbaukosten Online Berechnung, Tischlerarbeiten, www.altbaukosten.de [30.09.2014]

Justizportal, Zwangsversteigerungstermine, Hinweise für Bieter, <http://www.zvg-portal.de/> [05.10.2014]

Kanton St. Gallen, Statistische Informationen, <http://www.statistik.sg.ch/> [19.06.14]

Lokalkompass www.lokalkompass.de/langenfeld/ratgeber [05.10.2014]

Lutherstadt Wittenberg, Arsenalplatz, www.wittenberg.de/staticsite/ [10.07.2014]

Lutherstadt Wittenberg, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, www.wittenberg.de [26.06.2014]

Lutherstadt Wittenberg, Zentraler Besucherempfang am Arsenalplatz, www.wittenberg.de/ [17.07.2014]

Markt und Mittelstand Nachrichten, Kaufkraft in Deutschland steigt, <http://www.marktundmittelstand.de/> [19.04.14]

MIB AG, Arsenal Wittenberg, www.mib.de/handeln/arsenal-wittenberg/ [14.07.2014]

Mitteldeutsche Zeitung, Marcel Ducland, Alte Fassaden dürfen fallen, 15.12.2010, <http://www.mz-web.de/>

Online Focus, Baufinanzierung: So billig war Baugeld noch nie, www.focus.de/immobilien/ [03.10.2014]

Peter de Leuw & Webmaster, Eine Schule aus deren Fenster Bäume wachsen, <http://pdeleuw.de/hw/jk.html> [20.04.2014]

SKW Piesteritz, www.skwp.de/de/unternehmen/agro-chemie-park-piesteritz.html [17.06.2014]

Statistisches Bundesamt DESTATIS, Elektronisches Themenblatt Kaufkraft, www.destatis.de [19.04.14]

Statistisches Landesamt Baden Württemberg, www.statistikbw.de/ [19.06.2014]

Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt, www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten [22.05.14]

Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt, www.statistik.sachsen-anhalt.de/ [11.06.2014]

Tourist-Information Lutherstadt Wittenberg: <http://www.lutherstadt-wittenberg.de/radfahren-lutherstadt-wittenberg.html> [Stand: 27.05.2014]

Wer zu Wem Firmenverzeichnis, www.wer-zu-wem.de/firma/SKW.html, [17.06.2014]

Zwangsversteigerung Berlin ,www.zwangsversteigerung-berlin.de/Informationen_und_Service [05.10.2014]

V Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere, die Bachelorarbeit selbstständig und lediglich unter Benutzung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel verfasst zu haben.

Ich erkläre weiterhin, dass die vorliegende Arbeit noch nicht im Rahmen eines anderen Prüfungsverfahrens eingereicht wurde.

Wittenberg, den 08.10.2014

Björn Andersen