



Marktpreiseinschätzung

28.07.2026

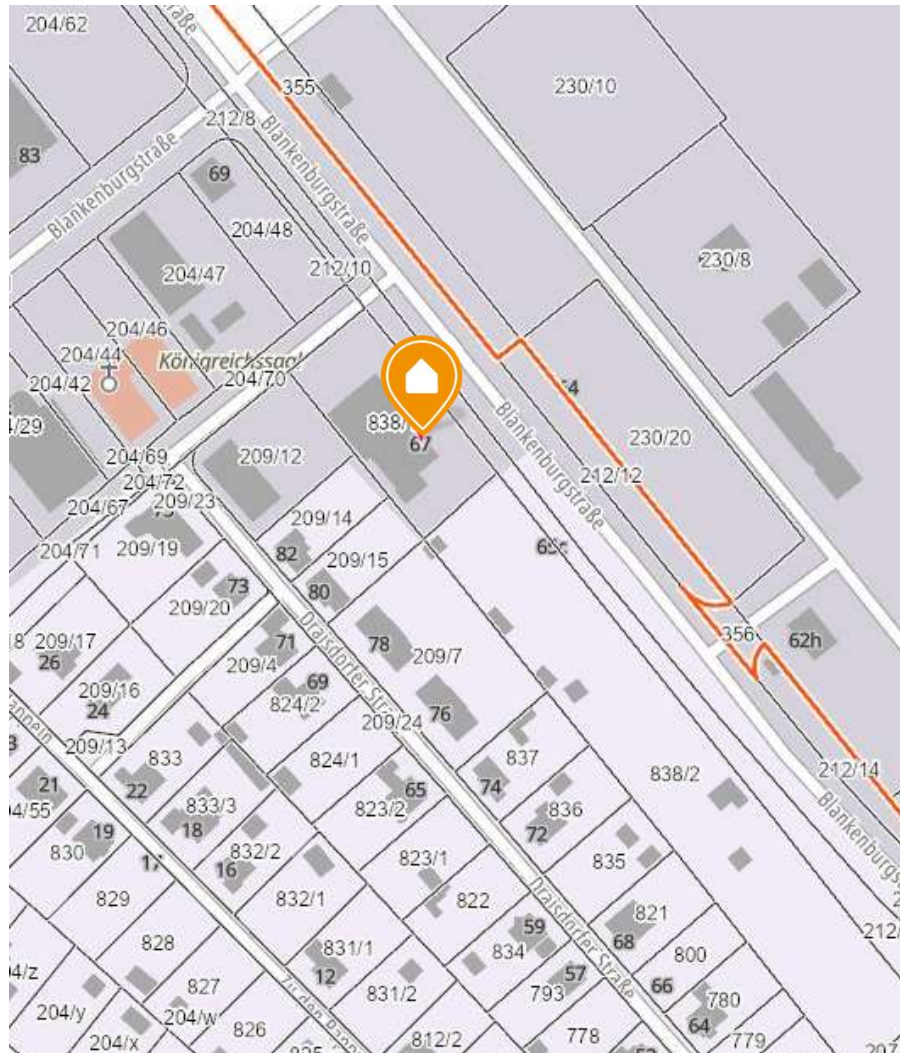


Blankenburgstraße 67 in 09114 Chemnitz





Flurkarte



Sachdatenabfrage - Kartenebene: 'Flurstueck'

Flaeche in m2	2628
Flurstuecksnummer	838/1
Gemarkungsschlüssel	0101

Sachdatenabfrage - Kartenebene: 'Flurstuecksnummer'

Flurstuecksnummer	838/1
Gemarkungsschlüssel	0101

Sachdatenabfrage - Kartenebene: 'Gemarkung'

Gemarkungsname	Borna
Gemarkungsschlüssel	140101





Bodenrichtwert

Bodenrichtwert

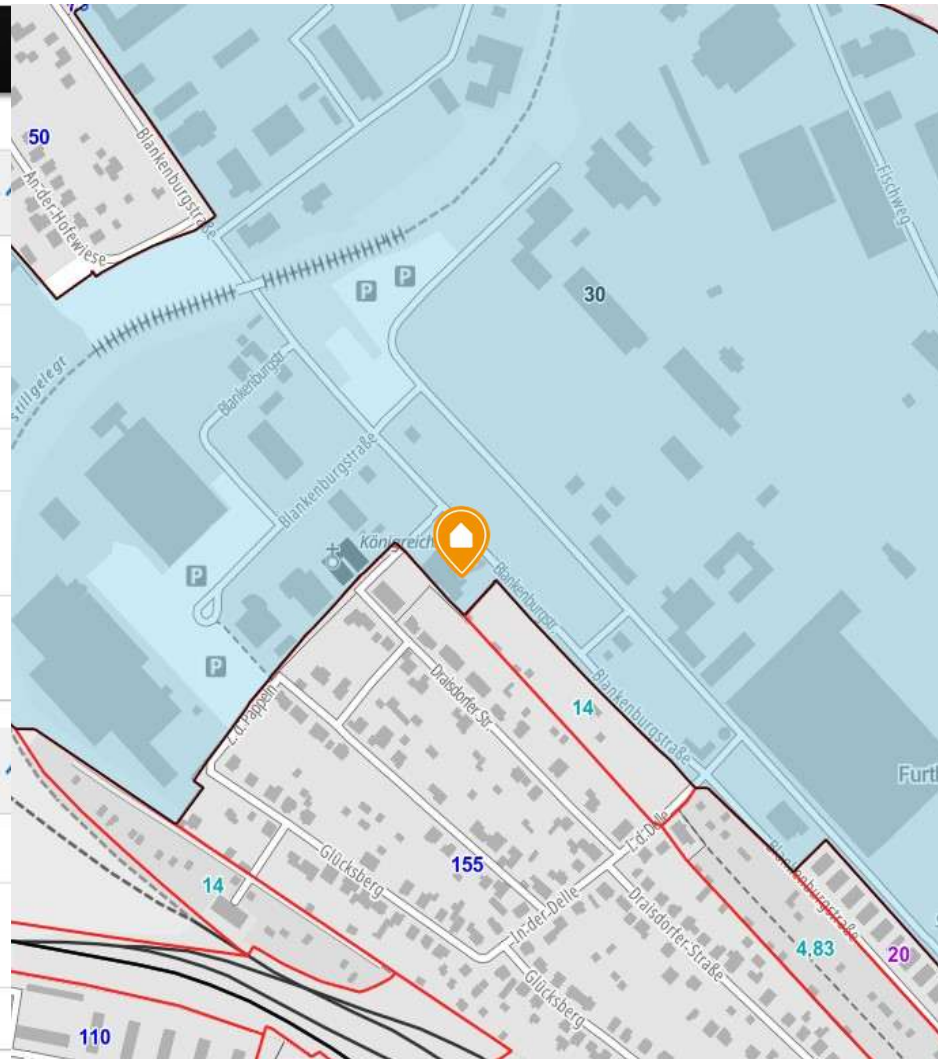
30 €/m²
(Gewerbliche Baufläche)

Lage und Wert

Bundesland	Sachsen (SN)
Gemeindename	Chemnitz
Gemeidekennzeichen	14511000
Bodenrichtwertnummer	51106142
Bodenrichtwert	30 €/m ² (Gewerbliche Baufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Gewerbegebiet (GE)





Bodenwert

Bodenwertverfahren

Das Bodenwertverfahren berechnet den vorläufigen Wert eines Grundstücks anhand des Bodenrichtwerts, der Grundstücksfläche und gegebenenfalls spezifischer Faktoren des Grundstücks oder einer möglichen Teilung.

Bodenart	Beschreibung	Fläche	Bodenrichtwert	Wert in €
Wohngrundstück	/	2628,00 m ²	30,00 € / m ²	78.840,00 €
Gartengrundstück	/			0,00 €
Ackergrundstück	/			0,00 €
Hofffläche/Hinterland	/			0,00 €
Gesamtbodenwert		2628,00 m²		78.840,00 €



Wissenswertes zum Bodenrichtwert:

Die Auswertung erfolgt 1x im Jahr über den Gutachterausschuss.





Gebäude 1

Gebäudewert - 1	Größe m²	Gebäuderichtwert	Wert in €
Bruttogrundfläche in m²	1188,00	720,00 €	855.360,00 €
Anpassung zum Wertermittlungstichtag (Baupreisindex)	193,40%		798.906,24 €
Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag			1.654.266,24 €
Nebengebäude (pauschal) Garage / Carport			
Zwischensumme			1.654.266,24 €
Alterswertminderungsfaktor (RND : GND)	47,00%		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)			876.761,11 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen			
Nicht regionalisierter vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			876.761,11 €
Regionalfaktor (Anpassung an die Region)		1,00	876.761,11 €
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes			876.761,11 €
Baumängel und Bauschäden		-	
Sonderausstattung (Photovoltaik, Ausstattung)	Ladesäulen	+	45.000,00 €
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen		-	
besondere Ertragsverhältnisse, Bodenschätze		+	
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		+	
Bodenverunreinigungen		-	
Gebäudezeitwert zum Bewertungsstichtag mit Sonderausstattung			921.761,11 €





Ergebnisse

Nachdem wir gründlich die Objektdaten der Immobilie am Wertermittlungsstichtag analysiert und eine umfassende Bewertung vorgenommen haben, unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren wie Lage, Zustand, Ausstattung und Vergleichswerte, sind wir zu dem Schluss gekommen, dass der folgende Kaufpreis als marktgerecht und angemessen anzusehen ist.

Ergebnisse	Marktwert	€/m ²
Bodenwert	78.840,00 €	30,00 €
Sachwert - Gebäude 1	921.761,11 €	1.084,55 €
Sachwert - Gebäude 2		
Ertragswert		0,00 €
Vergleichswert		0,00 €
geschätzter Marktpreis zum Stichtag	1.000.601,11 €	1.177,32 €
Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor	1,00 1.000.601,11 €	1.177,32 €

Kaufpreisspanne	Angebotspreis
980.589 € - 990.395 €	999.000 €
1153,77 €/m ² - 1165,31 €/m ²	1175,43 €/m ²

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobili-enwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt (0623-M07).



Objektbeschreibung:

Diese sehr gepflegte Gewerbeimmobilie liegt nur wenige Kilometer vor dem Stadtzentrum von Chemnitz und ist von seiner Größe, sowie der Lage eine hervorragende Immobilie für den Verkauf von Automobilen. Das Augenmerk bei dieser Liegenschaft liegt auf der 643 m² großen sehr modernen Ausstellungshalle, die eine direkte Verbindung zu einer Direktannahme mit Auffahrbühne (50 m²) hat und eine Glasfront zur Hauptverkehrsstraße mit einer Gesamtlänge von 36 m.

Ihre Kunden begrüßen sie über den hellen und modern ausgestatteten

Empfangsbereich. In dem Gebäude befinden sich auf einer Empore 3 Büroeinheiten und ein Abstellraum mit Waschbecken mit einer Gesamtfläche von 146 m². Im Erdgeschoss findet man ein weiteres Büro mit Hebeschiebeanlage zu einer Außenterrasse, eine Küche sowie zwei Abstellräume und 3 Toiletten. Die Gewerbeimmobilie hat eine Gesamtgrundfläche von 724 m².

Im Außenbereich stehen Ihnen zwölf Kundenparkplätze und reichlich Ausstellungsfläche für die Präsentation von Fahrzeugen zur Verfügung. Des weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe der Grundstückseinfahrt eine DC Schnellladesäule mit einem Ladepunkt und eine AC Ladesäule mit 2 x 22 KW Ladepunkten die öffentlich genutzt werden können. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2624 m².

Ausstattung:

Das gesamte Gebäude wurde massiv errichtet und verfügt über große

Fensterfronten zu allen Seiten. Die Immobilie wurde zum Teil in Stahlskelettbauweise

erbaut und verfügt an den Seiten gegenüberliegend über zwei befahrbare Eingänge und zur Hauptverkehrsstraße über 2

Kundeneingänge. Die Einfahrt in die Direktannahme gibt ein Sektionaltor frei und der Zugang zur Ausstellungshalle erfolgt über eine Glastüre. Das Gebäude ist komplett gefliest und im Erdgeschoß mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Büros auf der Empore werden über Heizkörper beheizt und sind zusätzlich klimatisiert.

Für die Wärmeerzeugung sorgt eine Wärmepumpe und ein BHKW. Die Gesamte Beleuchtung wird über LED-Leuchtmittel realisiert.

Lagebeschreibung:

Chemnitz ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten des Freistaates Sachsen und dessen drittgrößte Großstadt nach Leipzig und Dresden mit knapp 251000 Einwohnern. Mit ihrer über 200-jährigen Industriegeschichte ist die Stadt ein Technologiestandort mit den Branchenschwerpunkten Automobil und Zulieferindustrie, Informationstechnik sowie Maschinen- und Anlagenbau. Über 50 % der Stadt bestehen aus Gebäuden von vor 1950, und es gibt zahlreiche Denkmäler der Industriekultur. Chemnitz ist Standort einer Technischen Universität. Die Gewerbeimmobilie liegt verkehrsgünstig an der Blankenburgstraße 67, eine stark frequentierte Straße die vielen Bürgern als Zubringer in das Stadtzentrum dient. Sie liegt zwischen den beiden Autobahnabfahrten von der A4 Chemnitz-Glösa und dem Autobahnkreuz Chemnitz-Nord mit Anschluss an die A72.



Kundenstamm

Im Zeitraum der letzten fünf Jahre können insgesamt 4.786 aktive Servicekunden sowie 1.558 aktive Fahrzeugkunden im Verkauf identifiziert werden.

Das Verhältnis zeigt eine breite und stabile Werkstattkundenbasis, die deutlich über den reinen Fahrzeugverkauf hinausgeht und somit eine nachhaltige und unabhängige Ertragsstruktur sicherstellt. Gleichzeitig belegt der aktive Fahrzeugkundenbestand eine kontinuierliche Marktbearbeitung und Kundenneugewinnung.

Eine Analyse der Werkstattumsätze zeigt, dass die 50 umsatzstärksten Kunden rund 30 % des Gesamtumsatzes der letzten Jahre generieren.

Diese Kunden stellen den wirtschaftlichen Kernbestand dar, sind jedoch überwiegend langjährig gebunden und weisen eine stabile Nutzung der Serviceleistungen auf. Gleichzeitig sorgt die breite Basis von insgesamt 4.786 aktiven Servicekunden für eine hohe Risikostreuung. Selbst bei einem unterstellten Umsatzrückgang von 10 % würde sich der Ergebnisbeitrag lediglich moderat reduzieren und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Kundenstamms nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diese Kombination aus stabiler Kernkundengruppe und breiter Kundenbasis stellt einen wesentlichen qualitativen Vorteil des Kundenstamms dar und erhöht die Planungssicherheit der zukünftigen Erträge erheblich.



