

**Dachsstraße 12**  
04329 Leipzig

**Eigentumswohnung**  
73 m<sup>2</sup> | 1995 | 3,0 Zimmer

Angebotspreis

**180.000 €**

2.451 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Marktwert

**193.800 €**

2.644 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Marktpreispanne

**173.000 - 244.000 €**

2.356 - 3.323 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Überblick



73 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3,0 Zimmer



Baujahr 1995



Energieeffizienzkl. C



1 Garage(n)



0 Stellplatz/-plätze

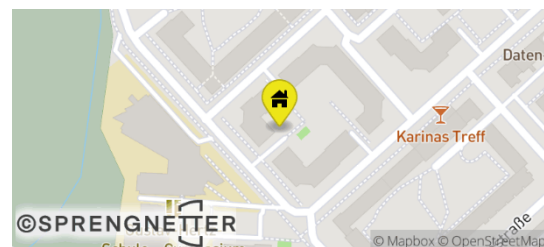
Gebäudestandard

★★★★☆ mittel (2,5)

Energieeffizienzklasse

**C**

## Lageinformationen



Gemeinde

Heiterblick

Einwohnerzahl

4717

Lagescore

befriedigend

## Objektbeschreibung

### Allgemeine Daten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Eigennutzungsfähig</b>	ja
<b>tatsächliche Nutzung</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1995
<b>Wohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer</b>	3,0
<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude</b>	32
<b>Aufzug</b>	ja
<b>Gartennutzung</b>	nein
<b>Anzahl Garagenstellplätze</b>	1
<b>Anzahl der Außenstellplätze</b>	0

## Ausstattungsdetails

Bestimmungsmethode

klassifiziert

### Resultierender Gebäudestandard:

Auf einer Skala von 1 bis 5



mittel (2,5)

## Relevante Modernisierung

Bestimmungsmethode

über Modernisierungsklassen

Modernisierungsklasse

mittlerer Modernisierungsgrad

## Energieeffizienz



Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis

C

Ausstellungsdatum

30. April 2018

Energieausweisart

Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf

82 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf

82 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen

- kg CO<sub>2</sub> Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzhausstandard

-

## Marktanalyse

Die Marktpreisspanne basiert auf dem Sprengnetter AVM, einem statistischen Bewertungsverfahren mit Deutschlands größter Immobiliendatenbank aus Millionen von Angebots- und tatsächlichen Kaufpreisen. Die Spanne zeigt, welche Preise für vergleichbare Immobilien in der Region realistisch erzielbar sind. Bei lagetypischer Ausstattung liegt der wahrscheinliche Verkaufspreis in diesem Bereich. Dabei sind übliche Marktschwankungen und Bewertungsunsicherheiten eingerechnet:

**173.000 € - 244.000 €**

## Vergleich der Marktwerte für unterschiedliche Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, ergeben sich abweichende Marktwerte:



Einfach

**193.000 €**

2.628 €/m<sup>2</sup>



Mittel

**203.000 €**

2.765 €/m<sup>2</sup>



Gehoben

**245.000 €**

3.337 €/m<sup>2</sup>



Stark gehoben

**299.000€**

4.072 €/m<sup>2</sup>

## Marktwertermittlung (indikativ)

Der indikative (geschätzte) Marktwert wird anhand der gemachten Angaben zur Immobilie nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet. Diese Bewertung betrachtet die Immobilie als Standardobjekt mit typischen Eigenschaften für die jeweilige Region und Objektart.

Besondere Umstände oder Sonderkonstellationen können im Rahmen dieser automatisierten Bewertung nicht erfasst werden - dazu gehören beispielsweise außergewöhnliche Grundstückszuschneite, besondere rechtliche Belastungen, individuelle Ausstattungsmerkmale oder spezielle Marktbedingungen.

## Indirekter Vergleichswert (Verfahren)

Das indirekte Vergleichsverfahren ist ein bewährtes Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, das den Wert einer Immobilie aus statistischen Marktdaten ableitet. Das Verfahren funktioniert wie ein durchdachter Analyseprozess: Zunächst wird ein regionaler Vergleichspreis ermittelt, der bereits wichtige Grundmerkmale wie Baujahr, Gebäudestandard und örtliche Marktgegebenheiten berücksichtigt. Dieser Vergleichspreis basiert auf umfangreichen Kaufpreisauswertungen der Gutachterausschüsse und spiegelt das tatsächliche Marktgeschehen wider.

Da jede Immobilie individuelle Eigenschaften besitzt, wird der Grundpreis anschließend an die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Faktoren wie Wohnungsgröße, Geschosslage, Anzahl der Einheiten im Gebäude, das Vorhandensein eines Aufzugs oder eines Sondernutzungsrechts am Garten werden durch wissenschaftlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Bei vermieteten Objekten, die üblicherweise eigengenutzt werden, erfolgt zusätzlich ein Vermietungsabschlag, da der Markt hier andere Preise erzielt als bei selbstgenutzten Immobilien.

Basierend auf den gemachten Angaben ergibt sich für diese Immobilie ein geschätzter Marktwert von:

<b>193.800 €</b> 2.644 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>Wertermittlungstichtag</b> <b>03.03.2026</b>	<b>angepasster relativer Vergleichswert</b> <b>2.636 €/m<sup>2</sup></b>
---	--	---

Die darin eingeflossenen Parameter und die detaillierte Berechnung finden sie im Folgenden:

### Gebäudestandard und Restnutzungsdauer

<b>Gebäudestandard</b>	2,5 (mittel)
<b>Baujahr</b>	1995
<b>Restnutzungsdauer der Immobilie basierend auf den gemachten Eingaben:</b>	68 Jahre

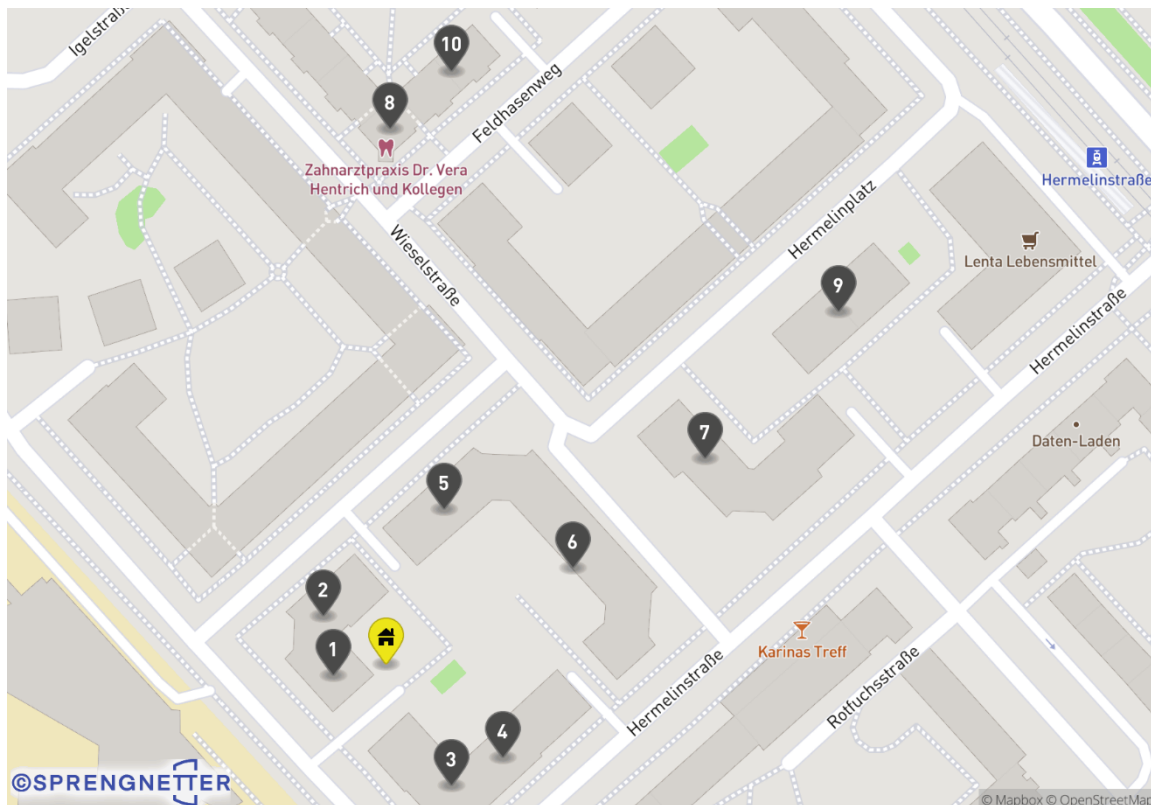
## Vergleichswertberechnung

Angepasster relativer Vergleichswert		2.636 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert	<b>x 73 m<sup>2</sup></b>	+ 192.428 €
Zuschlag für Garagen		+ 12.416 €
Zuschlag für Stellplätze		+ 0 €
<b>Vergleichswert</b>	rd	<b>204.000 €</b>
Vermietungsabschlag	<b>5,00 %</b>	<b>- 10.200 €</b>
	<b>Geschätzter Marktwert</b>	<b>rd 193.800 €</b>

## Vergleichsangebote in der Umgebung

Die folgende Übersicht zeigt vergleichbare Immobilien, die in letzter Zeit in der Umgebung zum Verkauf standen. Die Auflistung erfolgt nach der Nähe zum Bewertungsobjekt. Die Karte zeigt die ungefähren Standorte.

Nr	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.475 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 0 m	Erdgeschoss	1995	40 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★☆
2	2.292 €/m <sup>2</sup>	2026	cca. 0 m	Etagenwohnung	1996	48 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★★
3	2.424 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 50 m	Maisonette	1995.	66 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	★★★☆☆
4	2.449 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 50 m	Etagenwohnung	1995	69 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★☆
5	2.500 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 50 m	Erdgeschoss	1998	72 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★★
6	1.765 €/m <sup>2</sup>	2025	ca. 50 m	k. A.	1996	34 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	★★★☆☆
7	2.536 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 100 m	Etagenwohnung	1996	69 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★★
8	1.951 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 150 m	Maisonette	1997	82 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★★★★☆
9	2.051 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	Etagenwohnung	1995.	39 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	★★★★☆
10	2.333 €/m <sup>2</sup>	2026	ca. 200 m	Hochparterre	1997	81 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel.	★★★★★



## Wertentwicklung

Hier sehen sie, wie sich die Preise in diesem Gebiet entwickelt haben:



Über 1 Jahr

**+3,6 %**

2025-2026



Über 10 Jahre

**+96,1 %**

2016-2025



Tendenz

**+1,8 %**

2026-2027

Die Vorhersage für 2025-2026 (rechte Spalte) zeigt, wie sich die Preise wahrscheinlich entwickeln werden - basierend auf dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Im Vergleich dazu entwickelten sich im vergangenen Jahr die Mieten, die Kosten für den Wohnungsbau und die Lebenshaltungskosten folgendermaßen:

**Mieten**

**+5,7 %**

2025-2026

**Baupreise**

**+2,8 %**

2024-2025

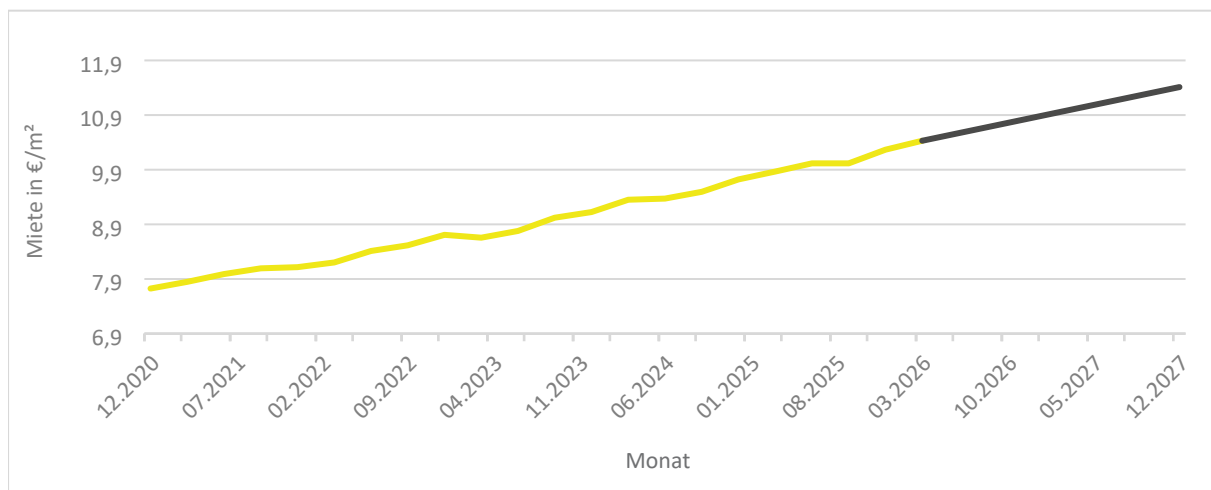
**Verbraucherpreise**

**+1,9 %**

2024-2025

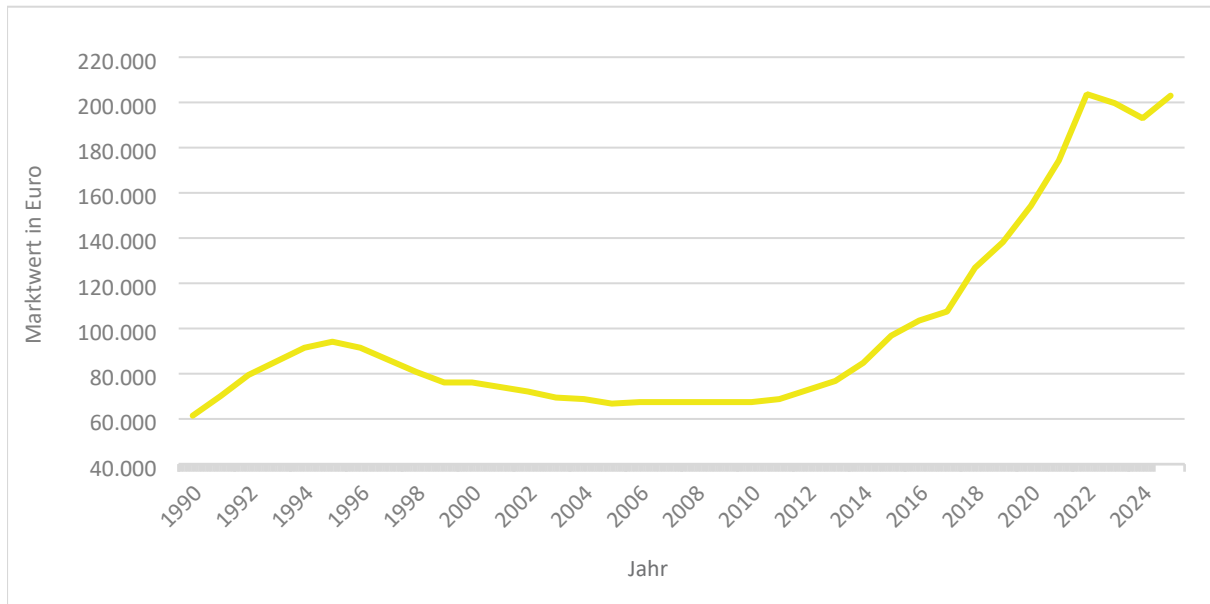
## Mietpreisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Mieten der Region Stadt Leipzig in den letzten 5 Jahren verändert haben. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



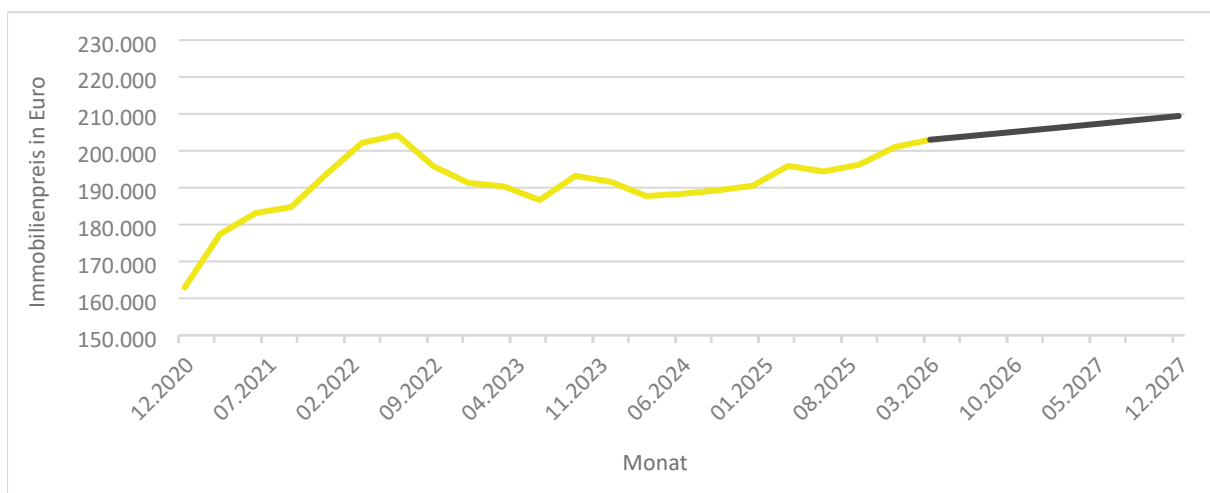
## Langfristige Marktwertentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt, wie sich die Immobilienpreise für vergleichbare Objekte in den letzten 36 Jahren in dieser Gegend entwickelt haben:



## Kurzfristige Preisentwicklung

Die folgende Darstellung zeigt die Preisentwicklung bei Immobilien der Region Stadt Leipzig der letzten 5 Jahre. Für die kommenden 2 Jahre wird eine Schätzung basierend auf der bisherigen Entwicklung gegeben:



## Zusammenfassung



### Eigentumswohnung

Dachsstraße 12  
04329 Leipzig



73 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3,0 Zimmer



Baujahr 1995



Energieeffizienzkl. C



1 Garage(n)



0 Stellplatz/-plätze

#### Angebotspreis

**180.000 €**

2.451 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Marktwert

**193.800 €**

2.644 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Marktpreisspanne

**173.000 - 244.000 €**

2.356 - 3.323 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Das sagt ihr:e Makler:in zur angebotenen Immobilie

### Kontakt



**Sven Gebhardt**  
FeelHome Immobilien  
Projektentwicklung GmbH



Handelsplatz 2  
04319 Leipzig



+49 341 65227970



info@feelhome-immo.de



<https://www.feelhome-immo.de>

## Objektfotos



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

## Objektfotos



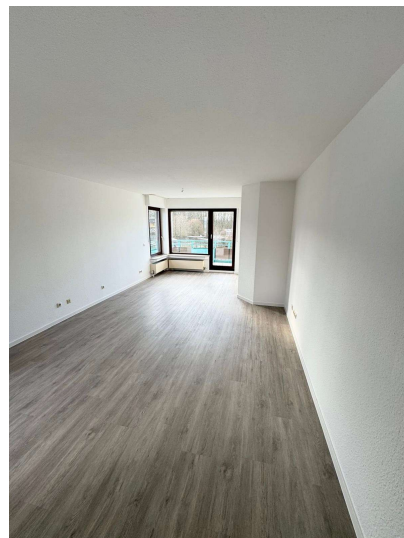
Hausansicht



Hausansicht



Badezimmer



Wohnzimmer



Küche



Gäste WC

## Ergänzende Erläuterungen

### Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die indikative Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Standards der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu der marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der indikative Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

### Gebäudestandard

Der Gebäudestandard beschreibt das Ausstattungs- und Qualitätsniveau eines Gebäudes in Bezug auf verschiedene bauliche und technische Merkmale. Der Gebäudestandard wird in der Regel in fünf Stufen unterteilt, die von „sehr einfach“ bis „stark gehoben“ reichen. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

### Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf Basis der Eingaben erfolgt eine indikative Ermittlung.

### Gebäudesachwert (insgesamt)

Dem Gebäudesachwert liegen objektartspezifische Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde, die sich auf die über die Wohnfläche umgerechnete Brutto-Grundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks) beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt und mittels Baupreisindex an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

### Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude), aber auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden sind, d.h. sie sind wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dies umfasst sowohl bauliche als auch nicht bauliche Anlagen (zum Beispiel befestigte Wege und Terrassen, Zäune oder Bepflanzungen), sofern sie auf dem Grundstück liegen und eine feste Verbindung zum Grundstück aufweisen. Der Wert für die Außenanlagen wird pauschal als Prozentsatz des Gebäudewerts angesetzt.

### Regionalisierter Sachwert

Der Sachwert der Gebäude und Außenanlagen wird mittels eines sogenannten Baukostenregionalfaktors an die regionalen Baukostenverhältnisse angepasst. Dieser wird von Sprengnetter auf Grundlage der amtlichen Baukostenstatistik bestimmt.

### Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in umfangreichen Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

### Angepasster relativer Vergleichswert

Der angepasste relative Vergleichswert wird für das Bewertungsobjekt aus dem relevanten standardisierten Vergleichspreis über Anpassungsfaktoren ermittelt. U.a. wird die Wohnfläche, Geschosslage und Gartennutzung mitberücksichtigt.

### Vergleichspreis

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese werden von Sprengnetter regional in umfangreichen Kaufpreisanalysen für normiertes Standardobjekte ermittelt.

## Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe [www.sprengnetter.de/sprengnetteravm](http://www.sprengnetter.de/sprengnetteravm).

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de)

## Urheberrecht und Haftung

### Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox (<https://www.mapbox.com/about/maps>). Diese enthält Informationen von OpenStreetMap-Mitwirkenden, die OpenStreetMap unter der Open Database Lizenz (ODbL) zur Verfügung stellt (<http://www.openstreetmap.org/copyright>).

### Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich anhand der Angaben des/der Maklers/Maklerin erstellt wurde. Seitens der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH nicht besichtigt.

Diese Marktpreisermittlung dient ausschließlich der unverbindlichen Einschätzung eines voraussichtlichen Marktpreises für die Immobilie und ist keine Garantie oder Zusicherung für den tatsächlichen Wert. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit mit Ausnahme der Verletzung von Leib und Leben sowie Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz begrenzt.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Angaben und Daten übernommen.