

## Verkauf eines vollvermieteten Gewerbecenters in Bobingen an der Stadtgrenze von Augsburg - 5,3% Rendite

Das Gewerbecenter am Wendelinsmarkt in Bobingen, bestehend aus einer ausgewogenen Mischung an Geschäften des täglichen Bedarfs, Büros, Arztpraxen, Hotel und Gastronomie, befindet sich in einer stark frequentierten Lage in ca. 1,5 km zur Stadtgrenze von Augsburg. Als Ankermieter aus dem Bereich Lebensmittel fungiert NORMA, der aktuell seine Verkaufsfläche erweitert. Das 4-Sterne Business- und Tagungshotel Schempp fungiert seit 8 Jahren als Teamhotel für den FCA und garantiert somit eine sehr hohe Auslastung. Die insgesamt 4 Objekte befinden sich in einem sehr guten Zustand, es besteht kein Sanierungsstau.

Dieses Gewerbe-Ensemble stand bereits im Herbst 2019 zum Verkauf, allerdings wurde aufgrund der Corona-Pandemie die Veräußerung auf den jetzigen Zeitpunkt verschoben.



## Objektdaten

Baujahr:	1982 / 2020 (Sanierung)
Vermietbare Fläche gesamt:	ca. 7.496,99 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche Hochstraße 76:	ca. 2.094,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche Hochstraße 74:	ca. 1.360,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche Bischof-Ulr.-Str. 6:	ca. 1.534,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche Bischof Ulr.-Str. 2:	ca. 2.508,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragen-Stellplätze:	15
Stellplätze außen:	132 + 1 Parkplatz für Busse

## Kennzahlen für den Einzelhandel

Zentralitätskennziffer:	78,0
Kaufkraft:	100,6

## Mieteinnahmen

Jahresnettokaltmiete (gesamt):	€ 1.111.584,84
JNKM Hochstraße 76:	€ 240.160,56
JNKM Hochstraße 74:	€ 208.745,04
JNKM Bischof-Ulr. Str. 6:	€ 202.090,08
JNKM Bischof-Ulr. Str. 2:	€ 446.921,16
Jahresnettomiete Garagen:	€ 8.472,00
Jahresnettomiete T-mobil:	€ 5.196,00

**Kaufpreisvorstellung: € 21.000.000,00**

Käuferprovision: 3,5 % zzgl. gesetzl. MwSt.

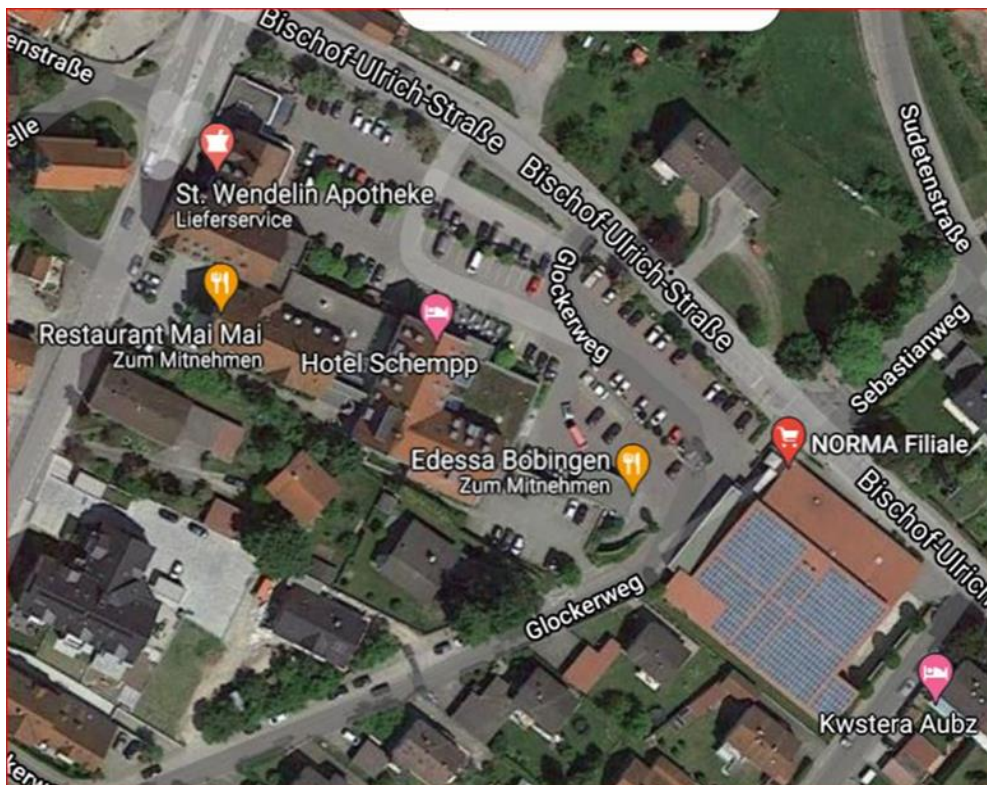
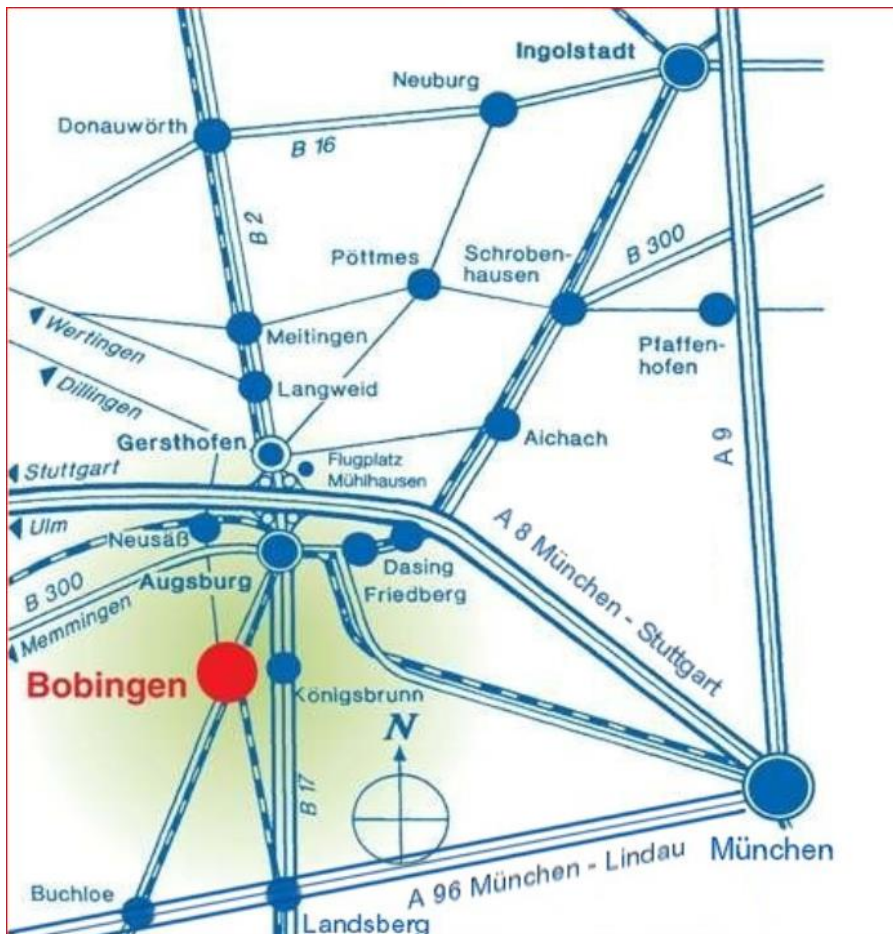
## Lage:

Das Ensemble am Wendelinsmarkt befindet sich in zentraler Lage an der Stadtgrenze von Augsburg (1,5 km). Die gute infrastrukturelle Lage und Anbindung sowie die großzügigen Parkmöglichkeiten machen diese gepflegte Anlage zu einem stark frequentierten und zentralen Treffpunkt. Der erste Bauabschnitt wurde im Jahr 1982 realisiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung und der hohen Nachfrage sind bis heute 3 weitere Bauabschnitte hinzugekommen.

## Wirtschaft und Standort:

Die Einwohnerzahl der Stadt Bobingen beläuft sich aktuell auf ca. 18.000 mit stark steigender Tendenz. Für die nächsten 5 Jahre wird von einem Bevölkerungszuwachs auf 21.000 ausgegangen. Mit der Stadt Augsburg mit ca. 300.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet von ca. 250.000 Einwohnern, verfügt der Ballungsraum über insgesamt ca. 550.000 Einwohner. Über einen direkten Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 17 ist Bobingen in kürzester Entfernung nicht nur an die schwäbische Bezirkshauptstadt Augsburg, sondern auch an das überregionale Autobahnnetz angebunden (BAB A 8 München - Stuttgart). Die Autobahn München - Lindau ist nach wenigen Kilometern auf der B 17 im Süden erreichbar. Bobingen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist im Nahverkehr über den Augsburger Verkehrsverbund schnell und bequem mit dem überregionalen Eisenbahnknotenpunkt Augsburg verbunden.

Die Stadt Bobingen ist durch ihre Lage und durch ihre industrielle Tradition ein äußerst interessanter Wirtschaftsstandort. Sie liegt im Wirtschaftsraum Augsburg, einem Standort für Schlüsseltechnologien wie Mechatronik, Umwelttechnologie, IT und Telekommunikation, sowie zahlreicher zugehöriger Branchen. Die vielseitige Wirtschaftsstruktur im Wirtschaftsraum Augsburg führt zu einem wichtigen Standortvorteil auch für Bobingen.





## Vertrieb durch:



### ULF WEISE

Bankkaufmann  
Diplom-Immobilienwirt (DiA)  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Vertriebscoach/Immobiliengutachter

Humboldtstraße 8 · 07407 Rudolstadt  
Tel.: 03672 350693 · Mobil: 0151 28815888  
info@weise.immo · www.weise.immo



ghd gmbh - gesellschaft für handel und dienstleistung

westanlage 29

35390 gießen

Telefon: +49(0)641 97552-20

www.ghd-immobilien.de

#### **Andrea Schmidt-Agel**

0641-97552-34

0151-50995662

andrea.schmidt-agel@ghd-immobilien.de

#### **Dr. Alexander J. Saring**

0641-97552-22

0172-6507593

saring@ghd-immobilien.de

Die Inhalte wurden sorgfältig und nach bestem Wissen ermittelt und zusammengestellt. Die Inhalte stellen nur unverbindliche erste Informationen zum Objekt dar. Deshalb übernehmen wir keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ghd-immobilien.de](http://www.ghd-immobilien.de) einzusehen sind. Gerichtsstand ist Gießen.

## Verbraucherinformation

VERBRAUCHERINFORMATION für unsere Maklerkunden gemäß § 312d BGB i.V.m. Art. 246 a § 1 EGBGB sowie Art.14ODR-VO

### 1. Wesentliche Eigenschaften der Maklerleistung

Der Maklervertrag verpflichtet die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (z. B. Kauf-, Miet-, Pachtvertrag usw.) über eine Immobilie (z. B. unbebautes/bebautes Grundstück) als Gegenleistung für die Zahlung des Maklerhonorars („Maklercourtage“) durch den Maklerkunden. Die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung wird durch den Maklervertrag zu intensiven Nachweis- oder Vermittlungsbemühungen verpflichtet. Dies beinhaltet neben der Auswertung des vorhandenen Bestandes auch, individuell nach einem geeigneten Vertragspartner zu suchen. Im Auftragsauftrag, d.h. ohne Ausschließlichkeit in der Beauftragung des Maklers, erfüllt die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung ihre allgemeine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, die im Wesentlichen auf die Auswertung des vorhandenen Bestandes (Bestandsdatei) ausgerichtet ist, ohne hierbei eine Verpflichtung zu werblichen Aktivitäten zu haben.

### 2. Identität des Unternehmers, ladungsfähige Anschrift und Adressat für Beschwerden

ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung, Geschäftsführer: Dr. Alexander Saring, Andrea Saring  
Handelsregister: HRB 6314; Amtsgericht Gießen, Genehmigung nach § 34 c GewO durch den Kreisausschuss des Landkreises Gießen - Fachdienst 30, Aufsichts- und Ordnungswesen - Bachweg 9 - 35398 Gießen, Sitz der Gesellschaft und Zustellanschrift: Westanlage 29, 35390 Gießen, Kontakt: Telefon: 0641-9755220, Email: [info@ghd-immobilien.de](mailto:info@ghd-immobilien.de); Internet: <http://www.ghd-immobilien.de>

### 3. Maklercourtage

Die Maklercourtage kann aufgrund der Vielfältigkeit und Beschaffenheit der Maklerleistung im Voraus nicht konkret benannt werden. In der Regel wird sie als ein Bruchteil des wirtschaftlichen Gesamtwertes des vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrages bzw. als ein Vielfaches der Monatsmiete/-pacht berechnet. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Ortsüblichkeit.

### 4. Zahlungs- und Leistungsbedingungen

Die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung beginnt unverzüglich nach Abschluss des Maklervertrages mit der Erbringung der von ihr geschuldeten Dienstleistungen. Die Maklercourtage ist fällig und zahlbar mit Wirksamkeit des nachgewiesenen Vertrages. Die beschriebenen Maklerleistungen werden bis zum Eintritt des Erfolges (wirksamer Abschluss des angestrebten Vertrages) oder bis zum Wirksamwerden einer Kündigung des Maklervertrages erbracht.

### 5. Laufzeit des Maklervertrags

Die Laufzeit des Maklervertrages und dessen Kündigungsmöglichkeiten ergeben sich aus der individuell geschlossenen Vereinbarung/Vertrag und den gesetzlichen Regelungen.

### 6. Online-Streitbeilegung gemäß Art.1 ODR-VO

Die Europäische Union stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:  
<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

## Datenschutzeinwilligung

1. Ich willige ein, dass die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung personenbezogene Daten, wie z.B. Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse verarbeitet und speichert. Dies erfolgt zum Zwecke des Nachweises und/oder zur Vermittlung des Abschlusses eines Mietvertrages oder eines Kaufvertrages oder zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Diese Daten werden ganz oder teilweise an Dritte übermittelt – ich habe die dazu gehörigen unten folgenden Hinweise zum Datenschutz sowie die Informations- und Transparenzpflicht gelesen.

2. Mir ist bekannt, dass ich diese Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen kann. Zum Widerruf genügt die schriftliche Erklärung des Widerrufs der Einverständniserklärung an die ghd GmbH – Gesellschaft für Handel und Dienstleistung, Westanlage 29, 35390 Gießen oder per E-Mail an [info@ghd-immobilien.de](mailto:info@ghd-immobilien.de)

3. Hinweise zum Datenschutz: grundsätzlich können Sie unser Angebot besuchen, ohne uns personenbezogene Daten mitzuteilen. Sofern Sie eines unserer Kontaktformulare nutzen, werden personenbezogene Daten (beispielsweise Name, Anschrift oder E-Mail-Adressen) erhoben. Dies erfolgt - soweit möglich - stets auf freiwilliger Basis. Bei den Feldern die wir für Sie mit einem "\*" gekennzeichnet haben handelt es sich um sog. Pflichtdaten. Ohne diese Daten können wir Ihre Anfrage / Ihr Gesuch / Ihr Immobilienangebot leider nicht bearbeiten.

Welche Daten erheben wir?

Sofern Sie sich dazu entscheiden, ein Exposé einer Immobilie oder eines Mietobjektes anzufordern, speichern wir Anrede, Vor- und Zuname, Adresse, Telefonnummer und E-Mailadresse des/der Kauf- oder Mietinteressenten. Dies geschieht auf Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1b der DSGVO.

Sofern Sie einen Suchauftrag (Kauf/Miete) beauftragen, speichern wir Anrede, Vor- und Zuname, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse der Kauf- oder Mietinteressenten sowie die uns übermittelten Einzelheiten zu Ihrem Suchprofil (Größe, Lage, Preis usw.). Dies geschieht auf Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1a der DSGVO. Diesen Suchauftrag können Sie jederzeit widerrufen.

Wenn Sie nach Besichtigung eine Immobilie mieten möchten, erheben wir zur Vorstellung beim Vermieter eine Selbstauskunft mit zugelassenen und relevanten Informationen zu Ihnen als künftigen Mieter. Sofern Sie und der Eigentümer sodann den Mietvertrag abschließen möchten, geben wir Ihre Daten an den Vermieter/Verwalter zur Prüfung der Bonität und Zuverlässigkeit weiter.

Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, erheben wir für die Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages weitere Daten (Geburtsdatum, Steuerident-Nummer, Güterstand usw.). Diese Daten leiten wir zur Erstellung des notariellen Kaufvertrages an den Notar weiter. Weiterhin sind wir im Rahmen des Geldwäschegesetzes dazu aufgefordert, eine Kopie Ihres Personalausweises zu erstellen und 5 Jahre aufzubewahren. Sofern Sie eine Kontaktaufnahme zum Verkauf/Vermietung einer Immobilie, zur Beratung oder Bewertung von Immobilien beauftragen, speichern wir Anrede, Vor- und Zuname,

Adresse, Telefonnummer und E-Mailadresse und alle angegebenen Objektdaten. Dies geschieht auf der Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1b der EU-DSGVO.

Wünschen Sie eine Kontaktaufnahme zur Finanzierung über einen unserer Partner, so geben wir Anrede, Vor- und Zunamen sowie Telefonnummer an diese weiter - selbstverständlich jedoch nur auf ausdrücklichen Wunsch Ihrerseits und nach vorheriger Einwilligung. Dies geschieht auf der Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1a der EU-DSGVO.

Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z.B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann. Ein lückenloser Schutz der Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich.

Was geschieht mit Ihren Daten?

Ihre Daten werden weder verkauft oder aus anderen wirtschaftlichen Gründen unbefugt an Dritte weitergegeben. Informationspflicht/Transparenzpflicht für Webseitenbesucher gemäß Art. 13 EU DSGVO (Direkterhebung). Hiermit informieren wir Sie, wie wir mit Ihren persönlichen Daten verfahren, die wir im Rahmen des Vertragsverhältnisses erheben und speichern. Personenbezogene Daten sind Informationen, die sich auf Ihre Person beziehen und zu Ihrer Identifizierung führen können: Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen, des Vertreters des Verantwortlichen sowie eines etwaigen Datenschutzbeauftragten