Marius Müller muellerm@stud.hfwu.de / Tel: 015737361188

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Datenblatt für die Immobilienbewertung

1. Objektinformationen

Grunddaten

Adresse	Östliche Ringstr. 32, 73033 Göppingen		
Objektart:	Eigentumswohnung	**Stichtag**	01.02.2024
Zimmer	3	**Keller**	Ja
Etage	2 von 3	**Schlafzimmer**	2
Wohnfläche (W)	71 m²	**Badezimmer**	1
Garage (G)	1	**Balkonmietfläche**	3,5 m²

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1995	**Energieträger**	Gas
Modernisierung	2020	**Energieklasse**	D
Ausstattung	Normale Qualität	**Heizungsart**	Zentralheizung

Makler-Objektbeschreibung

Schöne, helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentrumsnaher guter Lage von Göppingen.

Sämtliche Dinge des täglichen Lebens, wie Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind leicht fußläufig zu erreichen.

Die Wohnfläche von ca. 71 m² verteilt sich über 3 Zimmer. Zur Ausstattung gehören Gäste-WC, Laminatböden, Bad mit Fenster, Balkon, Keller und ein Tiefgaragenstellplatz.

Wohnungs- & Mietdokumentdaten

Bisherige Kaltmiete	550 €	**Miteigentumsanteil (W)**	156/1000
Miteigentumsanteil (G)	5/1000	**Altlast**	Keine
Baulast	Keine	**Verwaltungskosten (W)**	428 €
Verwaltungskosten (G)	47 €	**Instandhaltungskosten (W)**	14,1 €/m²
Instandhaltungskosten (G)	110 €	**Mietausfallwagnis (W/G)**	2 %

Bilder der Immobilie

Abbildung 1: Außenansicht Haus und Eingangsbereich *Quelle: Eigene Fotografie*

Abbildung 2: Wohn- und Esszimmer *Quelle: Eigene Fotografie*

Abbildung 3 Balkon und Küche *Quelle: Eigene Fotografie*

Abbildung 4: Schlafzimmer und Bad *Quelle: Eigene Fotografie*

Abbildung 5: Schlafzimmer 2 *Quelle: Eigene Fotografie*

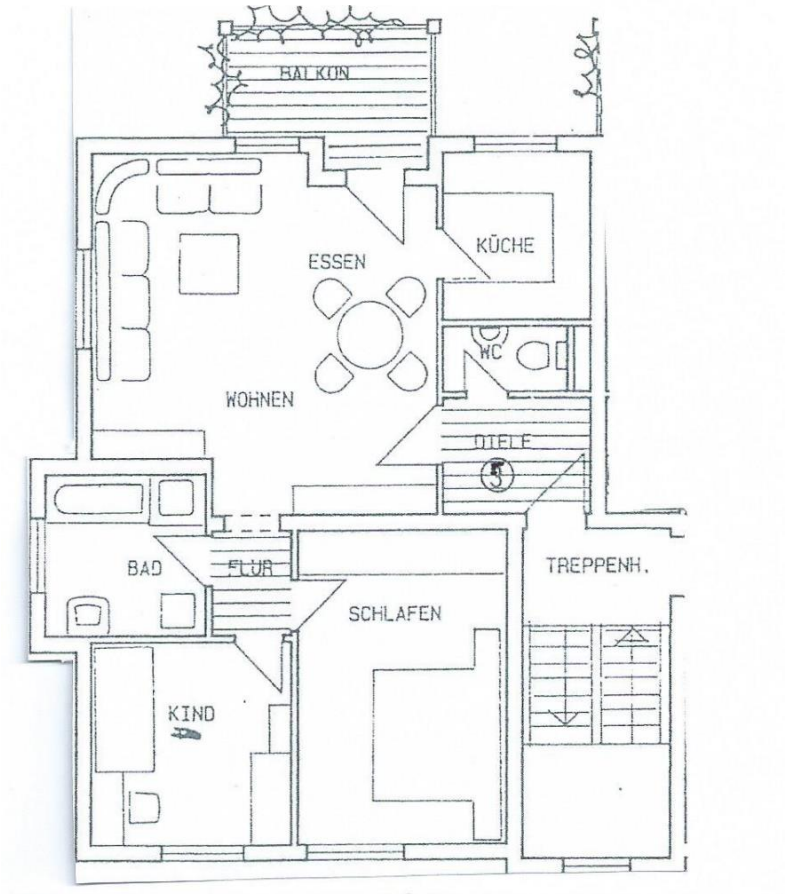

Abbildung 6: Grundriss *Quelle: Grund und Boden Immobilienvermittlungs GmbH*

2. Standortanalyse

Makrolage

Der Landkreis Göppingen erstreckt sich über rund 640 Quadratkilometer und hat fast 260.000 Einwohner. Bis 2030 wird ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,4% erwartet. Der Kreis beheimatet 38 Städte und Gemeinden inklusive zweier Hochschulstandorte in Geislingen und Göppingen. Göppingen selbst zählt 59.000 Einwohner, die Arbeitslosigkeit liegt bei 5,6% und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Die Wirtschaftskraft wird durch einen Umsatzindex von 153,6 und eine Zentralitätskennziffer von 152,9 unterstrichen. Täglich pendeln rund 15.000 Menschen aus und etwa 23.000 in die Stadt.

Die Infrastruktur ist dank der Anbindung an die Bundesstraße B10, die Autobahn A8 und die Zuganbindung gut ausgebaut. Innerhalb von 30 Minuten ist der Flughafen Stuttgart erreichbar und somit ist eine Verbindung zu zahlreichen Großstädten Europas und der Welt gegeben.

In der Region sind bekannte Industrieunternehmen wie Schuler, Märklin und Kleemann ansässig. Neben dem Maschinen- und Werkzeugbau prägen auch technologieorientierte Unternehmen wie Topometric, Teamviewer und Habdank die Wirtschaftslandschaft.

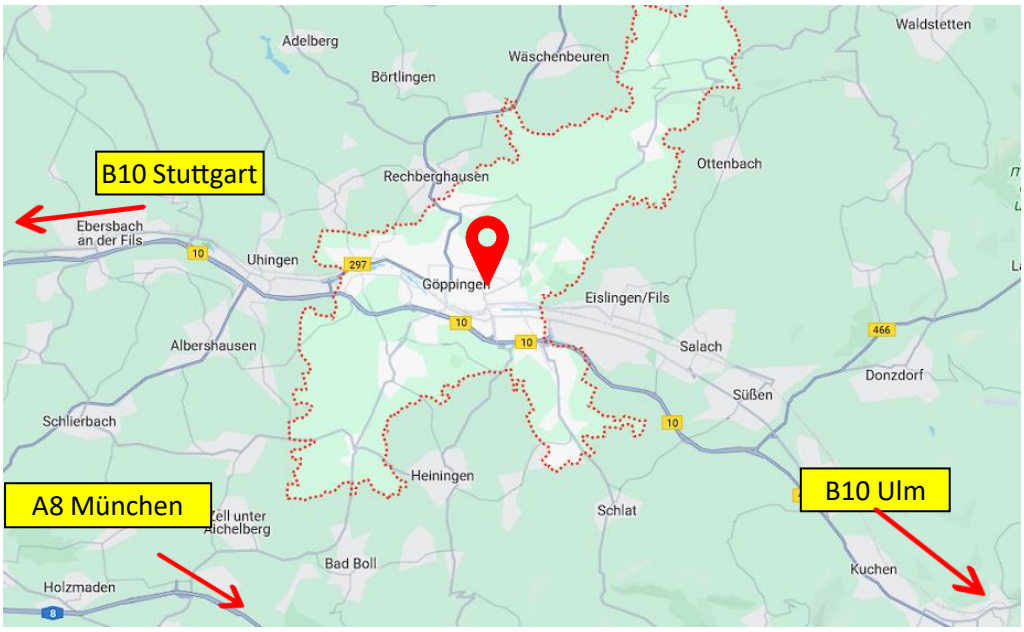

Abbildung 7: Verkehrsanbindungen um Göppingen Quelle: Google Maps https:/www.google.de/maps

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit einem hohen "WalkScore" von 95, was auf eine fußgängerfreundliche Umgebung hinweist. Die meisten Alltagswege können bequem zu Fuß zurückgelegt werden. Das Stadtzentrum liegt nur einen kurzen Spaziergang von etwa 7 Minuten entfernt, und zwei Supermärkte sind sogar in 1 bis 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind innerhalb von 5 bis 10 Gehminuten zugänglich. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut angebunden: Busstationen lassen sich in 3 Minuten erreichen und der Bahnhof ist 10 Minuten entfernt.

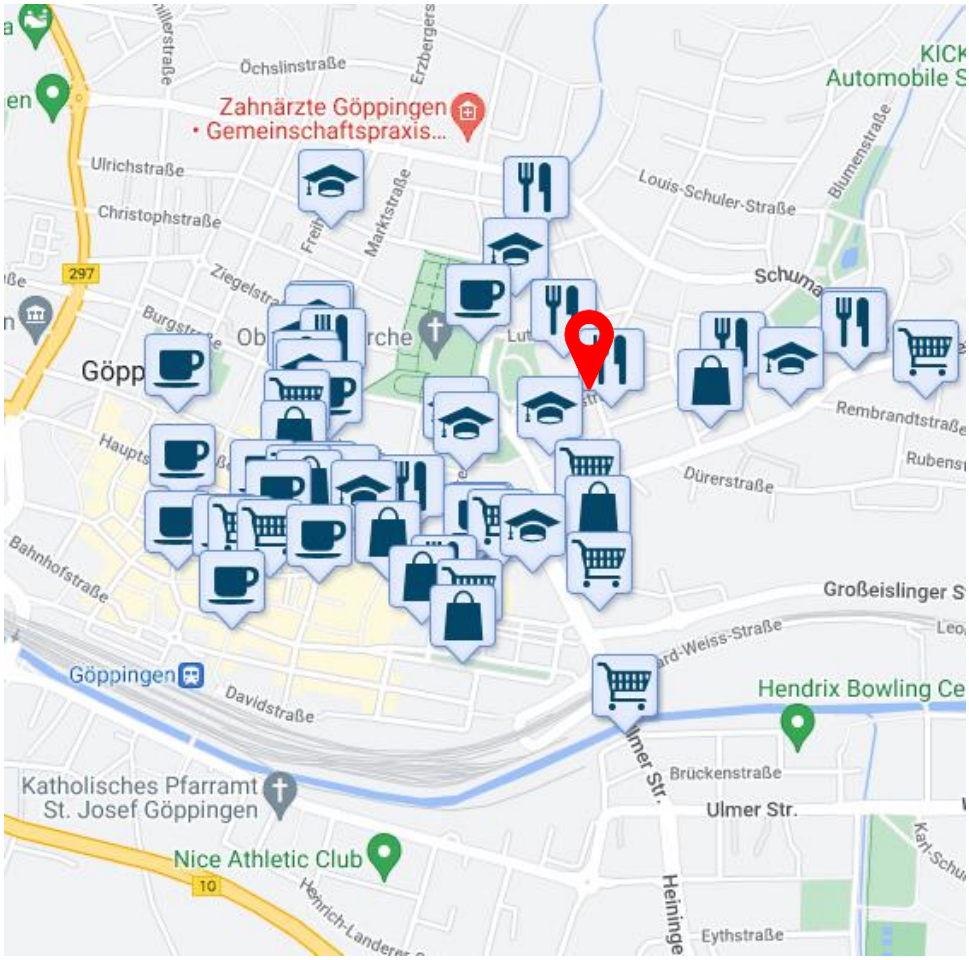

Abbildung 8: Mikrolage mit Markierungen der Annehmlichkeiten in der Umgebung
Quelle: Walkscore https://www.walkscore.com/score/32-%C3%B6stliche-ringstra%C3%9Fe-g%C3%B6ppingen-bw-germany#

3. Bodenrichtwertkarte, Flurstück und Grundstücksmarktbericht

Abbildung 9: Abbild des zu Bewertenden Objekts Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Landkreis/ Gemeinde	Göppingen/ Göppingen
Bodenrichtwert	585 €/m²
Stichtag	01.01.2023
Entwicklungszustand/ Nutzungsart	Baureifes Land/ Gemischte Baufläche
Grundstücksfläche	550 m²
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Spanne des Liegenschaftszins	0,9-1,1% (für Wohnungen mit 70 m²)

Tabelle 1: Bodenrichtwertinformationen und Grundstücksmarktberichtsinformationen Quelle: Vgl. Ministerium für Landschaftsentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, „Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg," https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de und Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Göppingen, Grundstücksmarktbericht 2023, 2023, S. 46

4. Marktdaten

Aktuelle Mietangebote und-suchen

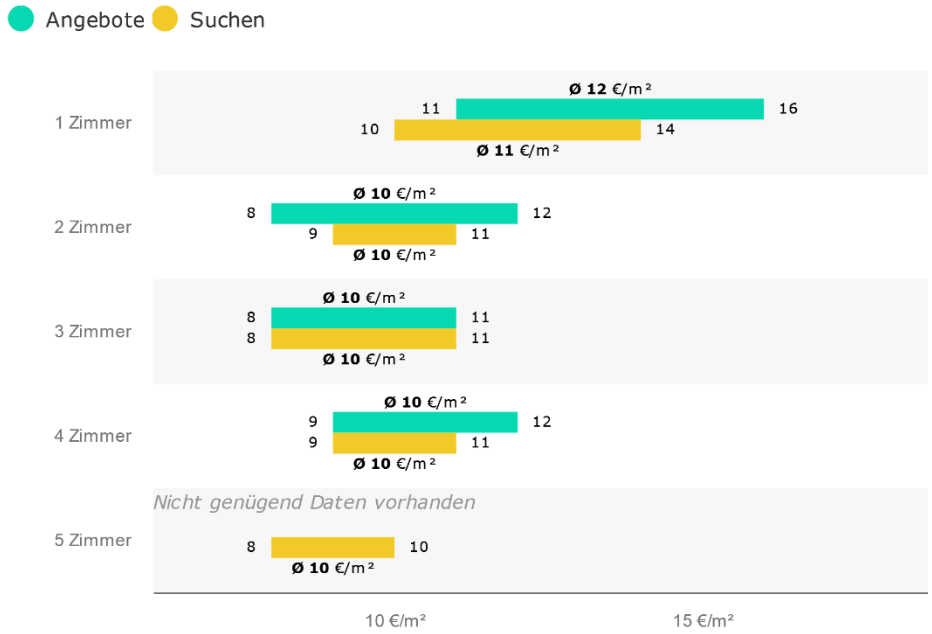

Abbildung 10: Preisspannen der Mietangebote und -suchen der vergangen sechs Monate im Umkreis von einem Kilometer Quelle: ImmobilienScout24 https://www.immobilienscout24.de/standortanalyse/#/marktdaten

Dokumentierte Mietpreise

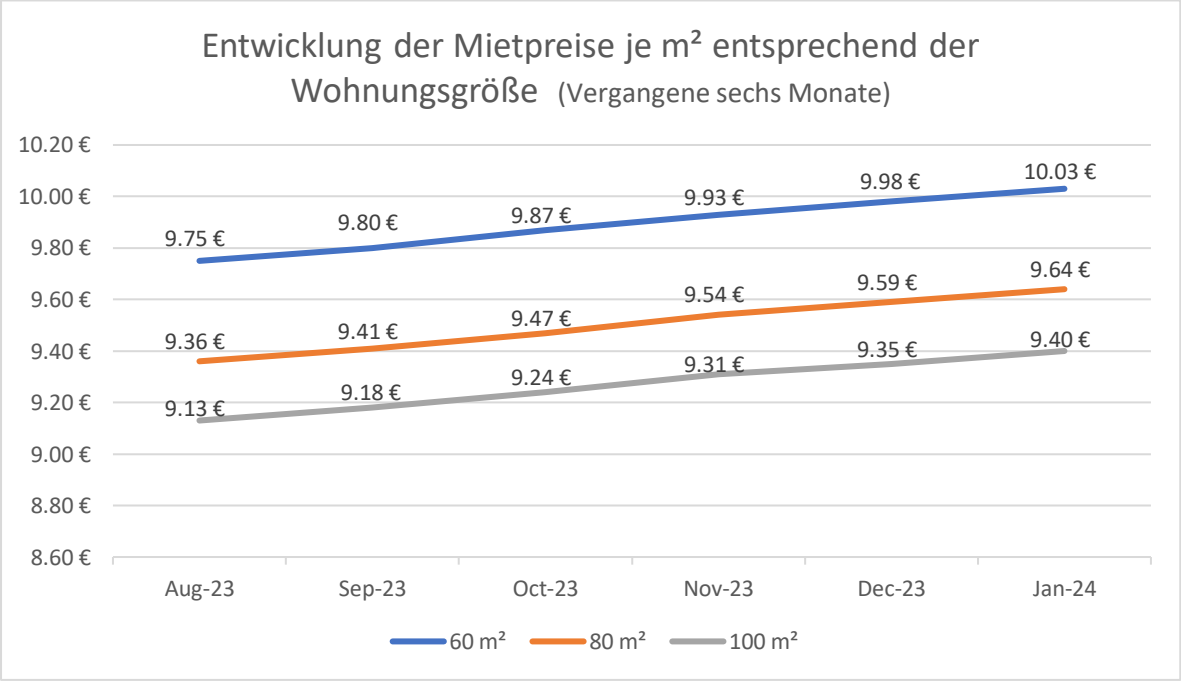

Tabelle 2: Entwicklung des Mietpreises entsprechend der Wohnungsgröße der vergangenen sechs Monate Eigene Darstellung in Anlehnung an: ImmobilienScout24 https://www.immobilienscout24.de/standortanalyse/#/preisentwicklung

In der Diskussion mit einem lokalen Immobilienmakler wurden zwei wichtige Datenpunkte hervorgehoben:

Der durchschnittliche **Mietpreis für Garagen** in der Gegend liegt bei **50 €**. Zudem ergibt sich für unsere Wohnung ein **Verlust von 8.000 €** aufgrund einer **Abweichung der Marktmiete**.

Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	**3.453 €/m²**	2020	ca. 0 m	Etagenwohnung	1993	75 m²	4	gehoben	
2	**3.398 €/m²**	2023	ca. 50 m	Dachgeschoss	2001	88 m²	4	k. A.	
3	**2.732 €/m²**	2023	ca. 50 m	Dachgeschoss	1920	56 m²	3	k. A.	
4	**3.774 €/m²**	2022	ca. 50 m	Etagenwohnung	2001	84 m²	4	k. A.	
5	**3.587 €/m²**	2021	ca. 100 m	Etagenwohnung	1986	92 m²	4	gehoben	
6	**2.403 €/m²**	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	1986	62 m²	3	k. A.	
7	**2.977 €/m²**	2023	ca. 150 m	k. A.	1990	87 m²	4	k. A.	
8	**2.400 €/m²**	2017	ca. 150 m	k. A.	1986	80 m²	4	k. A.	
9	**2.888 €/m²**	2020	ca. 150 m	Etagenwohnung	2009	116 m²	4	k. A.	
10	**3.300 €/m²**	2021	ca. 200 m	Etagenwohnung	1980	60 m²	2	k. A.	

Abbildung 11: Vergleichsangebote Verkauf Quelle: ImmobilienScout24, „Kundenmappen," https://www.immobilienscout24.de/standortanalyse