

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen der Geschäftsjahre 2012 - 2014

2015

Herausgeber: **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen**

Anschrift: Stadt Aalen
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Marktplatz 30
 73430 Aalen

Telefon: 07361-521406

Telefax: 07361-521902

E-Mail: gutachterausschuss@aalen.de

Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

beschlossen am: 30.06.2015

veröffentlicht am: 29.07.2015

Gebühr: 30,- Euro (digital als pdf)
 40,- Euro (gebundene Broschüre)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Vorwort	5
1 Standortdaten Aalen.....	6
1.1 Überörtliche Lage.....	6
1.2 Gebietsgliederung.....	7
1.3 Bevölkerung.....	8
1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	9
1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt.....	12
2 Der Gutachterausschuss.....	14
2.1 Mitglieder.....	14
2.2 Aufgaben.....	15
2.3 Geschäftsstelle.....	15
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	16
3.1 Kaufverträge und Geldumsätze	16
3.2 Flächenumsätze.....	20
3.3 Verteilung nach Grundstücksarten	21
3.4 Zwangsversteigerungen.....	23
4 Unbebaute Grundstücke	24
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	24
4.1.1 Flächen- u. Geldumsatz	24
4.1.2 Allgemeines zum Teilmarkt.....	24
4.1.3 Ackerland.....	26
4.1.4 Grünland.....	26
4.1.5 Wald.....	27
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	27
4.2 Werdendes Bauland	28
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	28
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	29
4.3 Bauplätze.....	30
4.3.1 Auswertung nach Art der baulichen Nutzung	30
4.3.2 Wohnbauplatzverkäufe - Verteilung im Stadtgebiet.....	32
4.3.3 Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau	32
5 Bebaute Grundstücke	34
5.1 Allgemeine Marktentwicklung.....	34
5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	34
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.4 Garagen	41

6	Wohnungs- u. Teileigentum	42
6.1	Erstverkauf aus Neubau.....	42
6.1.1	Wohnungseigentum	42
6.1.2	Teileigentum.....	45
6.2	Weiterverkauf	45
6.2.1	Wohnungseigentum	45
6.2.2	Seniorenwohnungen.....	49
6.2.3	Teileigentum.....	50
7	Mieten.....	52
7.1	Wohnungsmieten.....	52
7.1.1	Allgemeines	52
7.1.2	Auswertung von Mietangeboten bis 2014.....	52
7.1.3	Anwendbarkeit der Angebotsdaten	55
7.1.4	Studentenwohnheime.....	56
7.2	Gewerbemieten	57
7.2.1	Lager und Produktion.....	57
7.2.2	Büro	59
7.2.3	Einzelhandel.....	60
8	Bodenrichtwerte.....	64
8.1	Rechtsgrundlagen.....	64
8.2	Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag 31.12.2014).....	65
8.2.1	Allgemeines	65
8.2.2	Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	66
8.2.3	Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	66
8.2.4	Gewerbeflächen	66
8.2.5	Sonder- u. Mischgebiete	67
8.2.6	Einzelhandel Innenstadt	68
8.2.7	Wohnen.....	68
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	70
9.1	Liegenschaftszinssätze	70
9.2	Sachwertfaktoren (NHK 2000).....	71
	Geodatenportal der Stadt Aalen	73

Vorwort

Die Geschäftsjahre 2012 bis 2014 standen auch auf dem Aalener Grundstücksmarkt im Zeichen allgemeiner Preissteigerungen. Dabei markierte 2013 das absolut stärkste Jahr bei Geldumsatz und Vertragszahlen. Im Jahr 2014 fand auf den meisten Teilmärkten eine Beruhigung, teilweise sogar ein leichter Rückgang statt. Ob es sich dabei um eine Trendumkehr handelt, bleibt abzuwarten.

Auf den folgenden Seiten dieses Grundstücksmarktberichtes finden Sie, neben allgemeinen Analysen zum Gesamtmarktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu einzelnen Teilmärkten.

Das behördliche Gutachterausschusswesen wurde in den vergangenen Jahren durch deutlich gestiegene Anforderungen geprägt. Gleichzeitig fanden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen durchgreifende personelle und strukturelle Änderungen statt. Daher erscheint diese Ausgabe des Grundstücksmarktberichts ausnahmsweise in einer gemeinsamen Auswertung der Geschäftsjahre 2012 bis 2014. Zukünftig wird wieder eine jährliche Veröffentlichung erfolgen. Zudem wird ein halbjährlicher Kurzbericht auf der neuen Internetseite des Gutachterausschusses veröffentlicht.

Ab 2015 liegen die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in der Umstellung auf das neue Sachwertmodell NHK 2010, der differenzierten Ableitung von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten sowie der Erweiterung der Bodenrichtwertmerkmale. Dazu sind detailliertere Erfassungen und deutlich erweiterte Auswertungen der Kaufpreissammlung notwendig, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten zu einer weiter verbesserten Datenbasis führen werden.

Für Fragen und Anregungen zum Grundstücksmarktbericht oder zur Arbeit des Gutachterausschusses stehen Ihnen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.



Stefan Overmann
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

1.2 Gebietsgliederung

Das Stadtgebiet ist insgesamt in **neun Stadtteile** gegliedert. Zentrale Funktionen werden i.W. durch die Kernstadt, in kleinerem Umfang durch die Weststadt (Unterrombach, Hofherrnweiler), Wasseralfingen und Unterkochen übernommen.



Abbildung 2: Stadtteile

Die kleinen Stadtteile Dewangen, Fachsenfeld, Hofen sowie Ebnat und Waldhausen liegen dezentral in eher ländlichem Umfeld. Sie befinden sich mehrere Kilometer von der zentralen Kernstadt entfernt und fungieren als Teilortszentren.

1.3 Bevölkerung

Die Stadt Aalen nimmt **Platz 15** der bevölkerungsreichsten Städte in Baden-Württemberg ein. Die Bevölkerungszahlen befinden sich nach starkem Anstieg im 20. Jhd. seit der Jahrtausendwende in einer **Seitwärtsbewegung**.

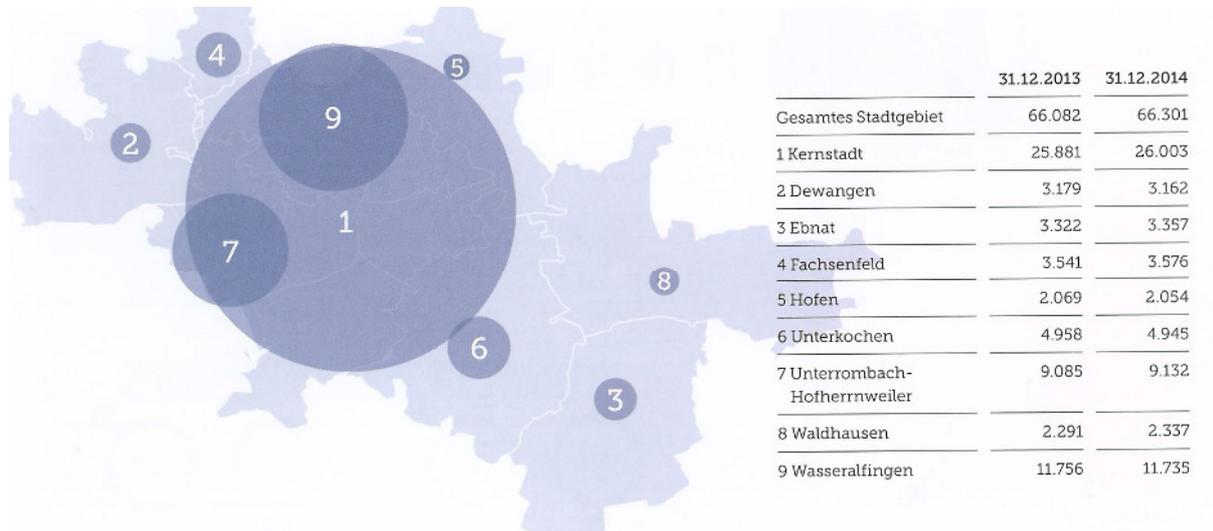


Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2014)

Quelle: Kommunale Statistikstelle Stadt Aalen

Aktuell profitiert die Stadt von **leichtem Bevölkerungszuwachs** (Wanderungsgewinne übersteigen Geburtendefizit) von der allgemein guten wirtschaftlichen Lage sowie der Ausstrahlungskraft eines zentralen Standortes auf die Umgebung.

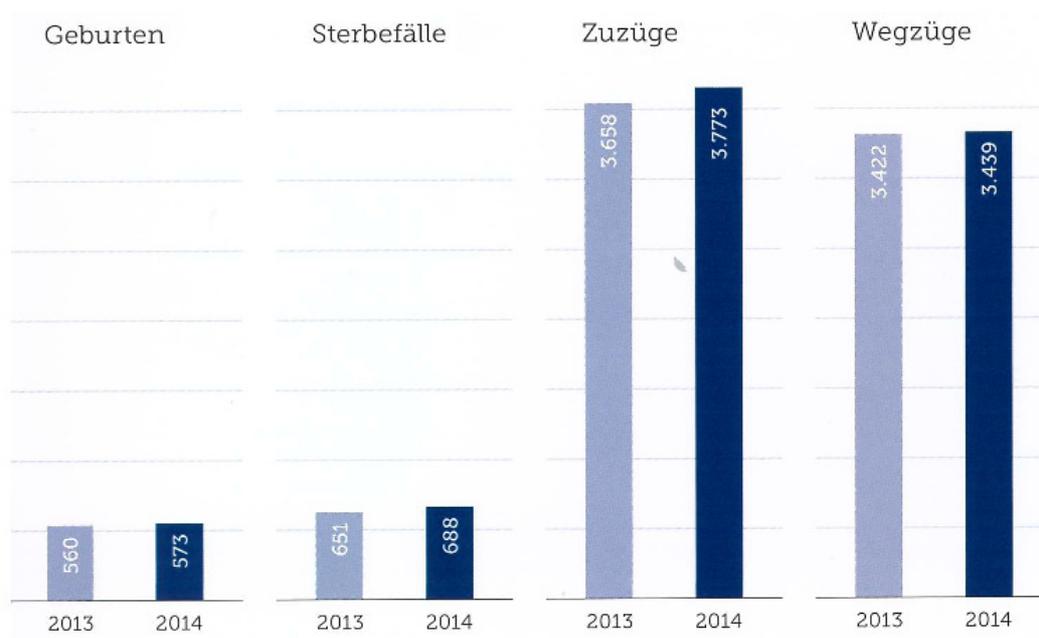


Abbildung 4: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2013/2014)

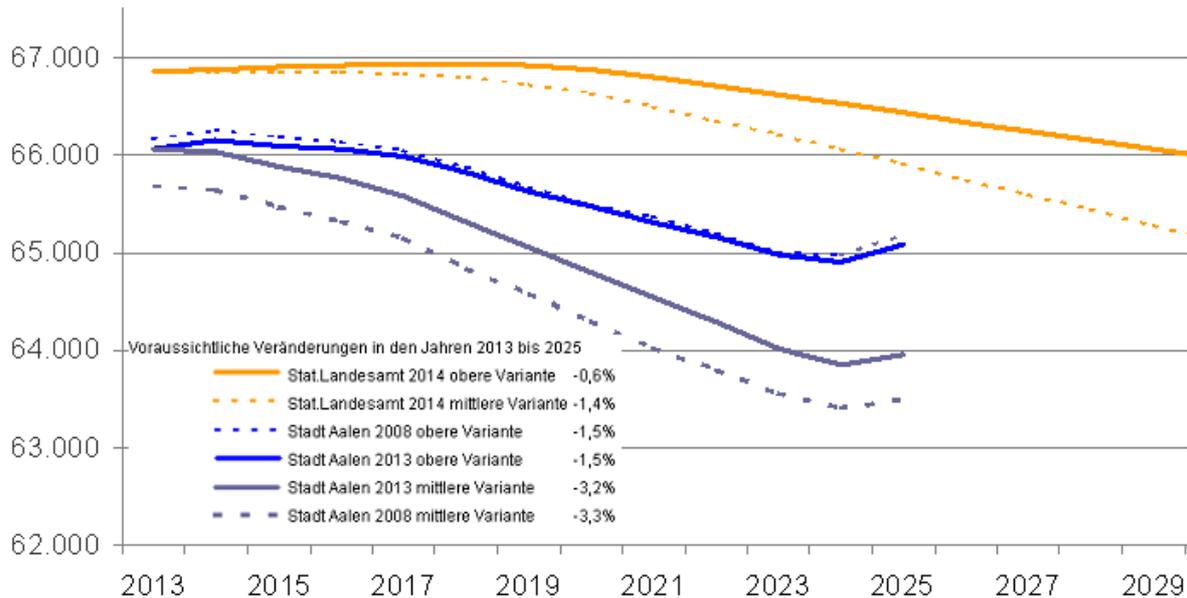


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Während die blaue Kurve die Daten des amtlichen Melderegisters der Stadt (Statistikstelle der Stadt Aalen) repräsentiert, zeigt die orange Linie die Daten des Statistischen Landesamtes nach der neuen Hochrechnung (Zensusergebnisse 2011).

1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größte Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt seit der Finanzkrise wieder stetig an. Der Trend ist weiter leicht steigend.

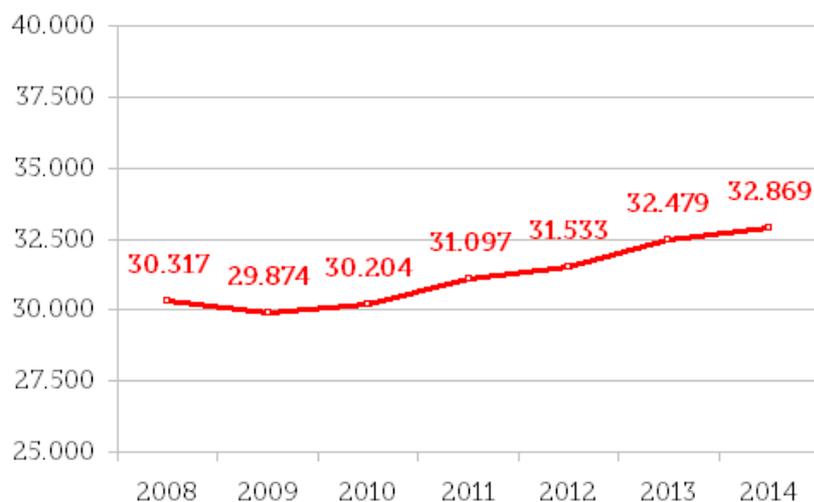


Abbildung 6: Entwicklung der sv-Beschäftigten (2008-2014)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das **Produzierende Gewerbe** besitzt am Standort und darüber hinaus eine herausragende Bedeutung. Die Anzahl an Marktführern, Beschäftigtenzahlen und Steueraufkommen belegen dies. Dennoch ist eine Entwicklung zum **Dienstleistungsgewerbe** zu verzeichnen. Seit ca. 2011 verzeichnet der Dienstleistungssektor erstmals mehr sozialversicherungspflichtig gemeldete Arbeitnehmer als das produzierende Gewerbe und baut den Vorsprung seither aus.

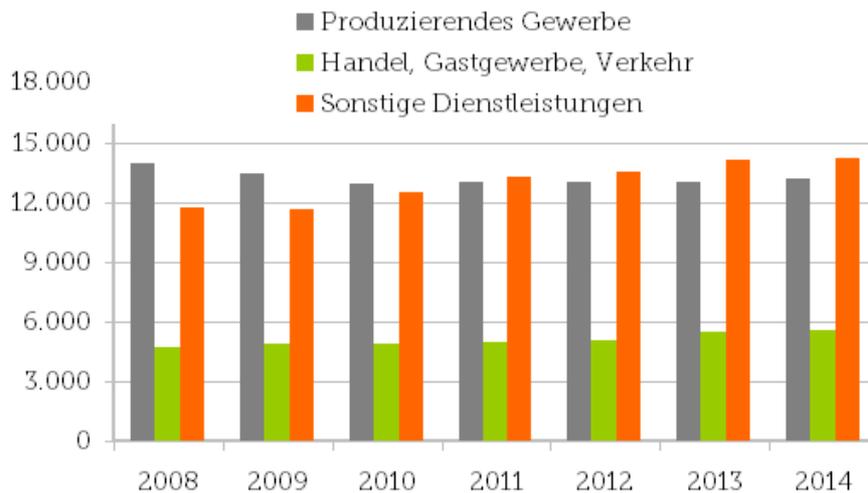


Abbildung 7: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2008-2014)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte in den letzten Jahren ebenfalls zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen.

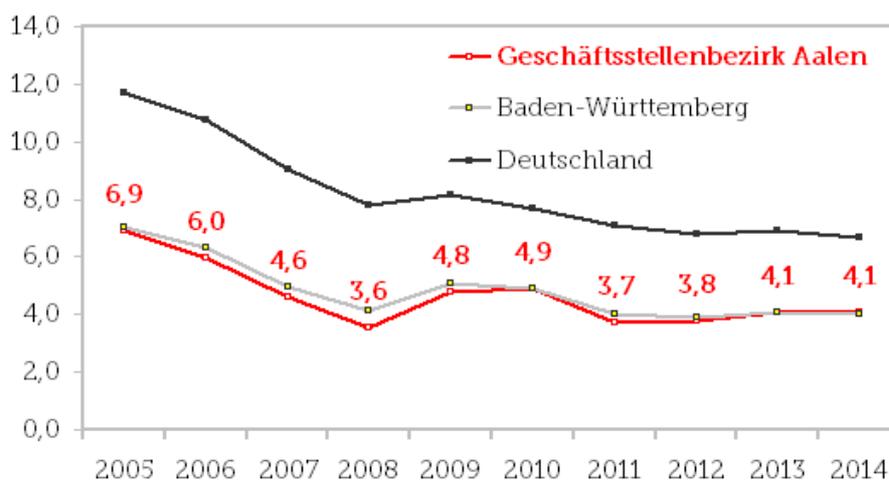


Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2014)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten die **Gewerbesteuereinnahmen** in den letzten Jahren wieder nahezu Höchststände erreichen.

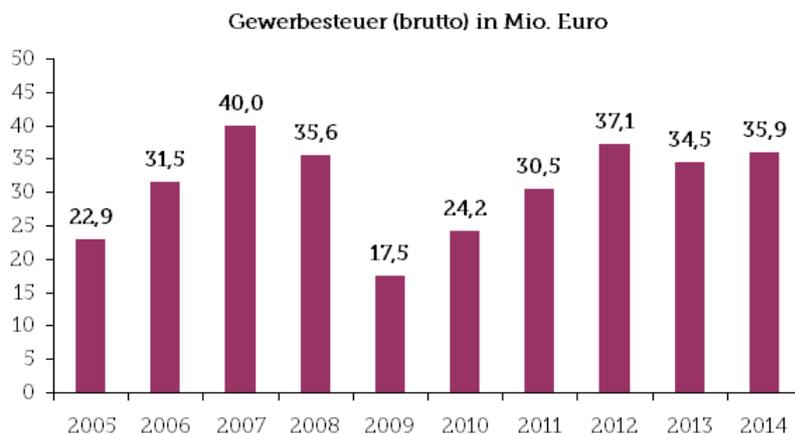


Abbildung 9: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2005-2014)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule für Technik und Wirtschaft** ist für Aalen ein sehr wichtiger **Standortfaktor**. Sie übt neben dem Arbeitsmarkt und Einzelhandel auch bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus.

In den letzten Jahren ist die Studentenzahl um mehr als 40% gestiegen. Dies hatte verschiedene Ursachen: doppelte Abiturjahrgänge, Aussetzen der Wehrpflicht, Zunahme internationaler Studenten.

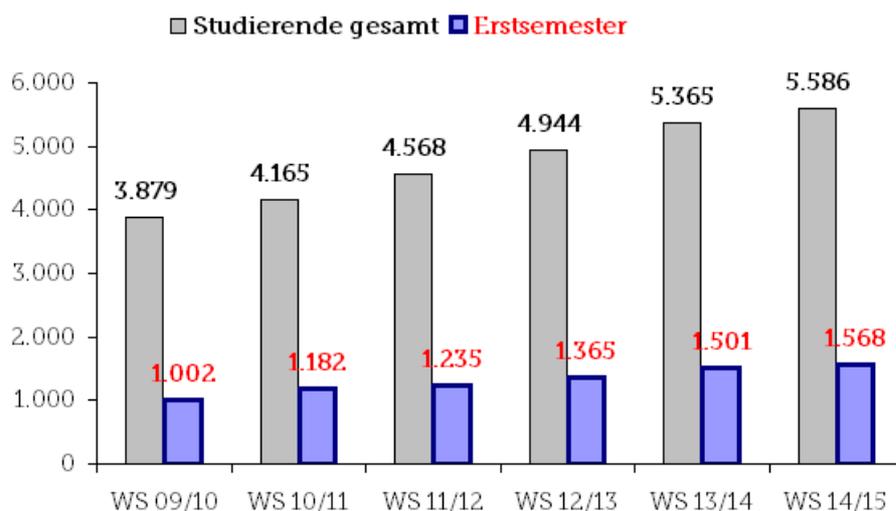


Abbildung 10: Entwicklung der Studentenzahlen

Die Nachfrage nach günstigen 1- bis 2-Zi-Wohnungen, WGen etc. war und ist entsprechend hoch. Allerdings hat auch die Angebotsseite (Neubauten, Modernisierungen) reagiert.

Für die kommenden Jahre ist eine weitere Vergrößerung der Hochschule geplant. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Studentenzahlen aus demographischer Sicht vermutlich nahezu den Höchststand erreicht haben könnten¹.

1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

Aalen ist im Ostalbkreis die Stadt mit der höchsten **Zahl an Haushalten**, welche geringfügig, aber **kontinuierlich steigt**. Der langfristige Trend zu steigendem Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche spiegelt sich in kleiner werdenden Haushaltsgrößen wider.

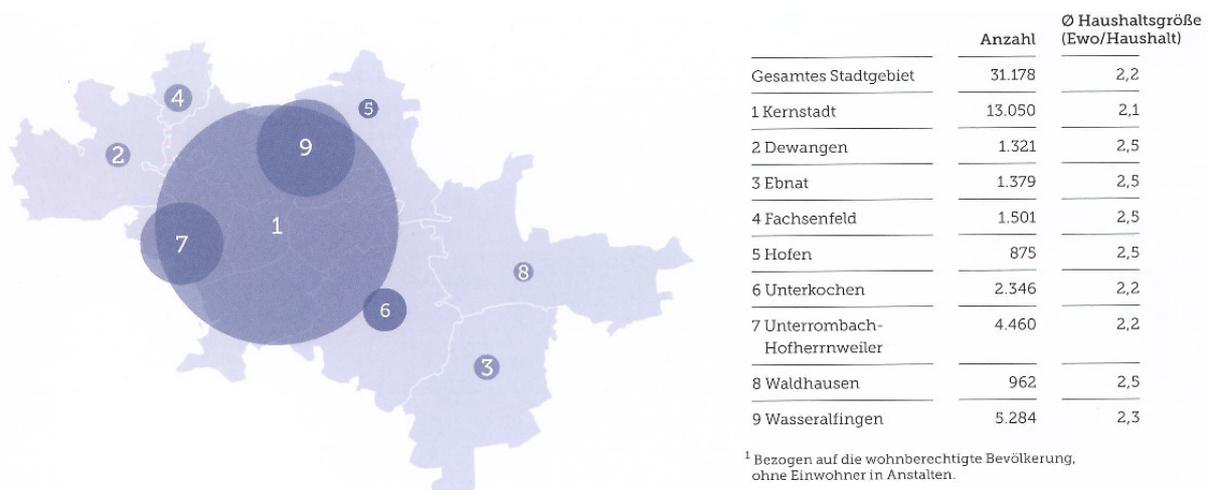


Abbildung 11: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2014)

Wohnten 1970 durchschnittlich 2,9 Personen in einem Aalener Haushalt, waren es 2010 nur noch ca. 2,3. Für 2020 wird eine Haushaltsgröße von 2,0 prognostiziert.

Die Anzahl genehmigter (Wohn-)Gebäude liegt in Aalen, verglichen mit den 1990er Jahren, auf relativ niedrigem Niveau. Dabei ist zu erwähnen, dass die damaligen Verhältnisse (Nachwendezeit, tlw. überzogene Erwartungen, Sonder-AfA!) keinen geeigneten Maßstab für die Gegenwart bilden.

Nach einer Studie des BBSR² wird, unter Berücksichtigung von demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen, für städtische Kreise ein jährlicher Neubaubedarf von 30 – 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner prognostiziert. Für Aalen wären das jährlich ca. 220 Wohnungen.

¹ Quelle: Forschungsinstitut für Bildungs- u. Sozialökonomie (FiBS), Kultusministerkonferenz (KMK)

² Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

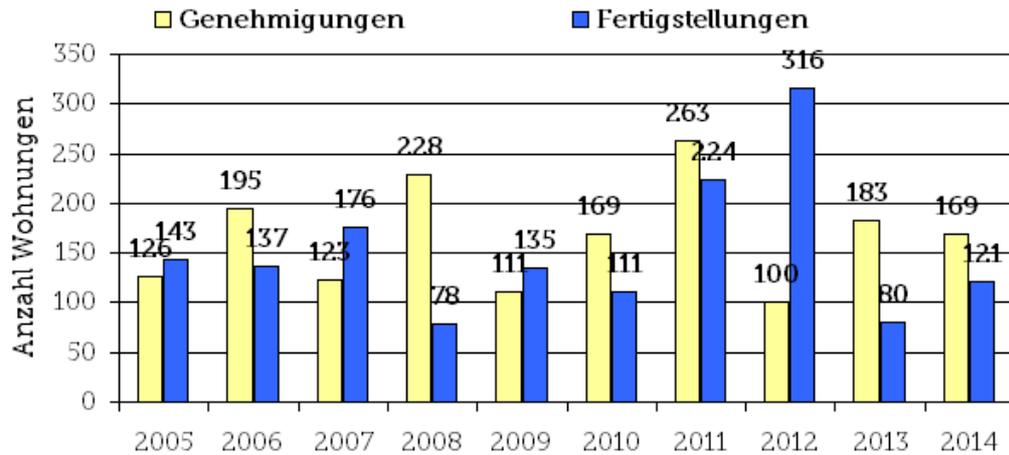


Abbildung 12: Entwicklung Wohnungsbau – Genehmigungen und Fertigstellungen (2005-2014)

Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Kommunale Statistikstelle Aalen

Im Bereich der neuen Wohnungen war ab 2010 ein deutlicher Aufwärtstrend bei Genehmigungen und Fertigstellungen zu verzeichnen, der sich in den letzten beiden Jahren wieder abgeschwächt hat (10-Jahres-Mittel: 155). Hauptsächlich in 2012 konnte ein aufgestauter Genehmigungsüberhang vorangegangener Jahre realisiert werden.

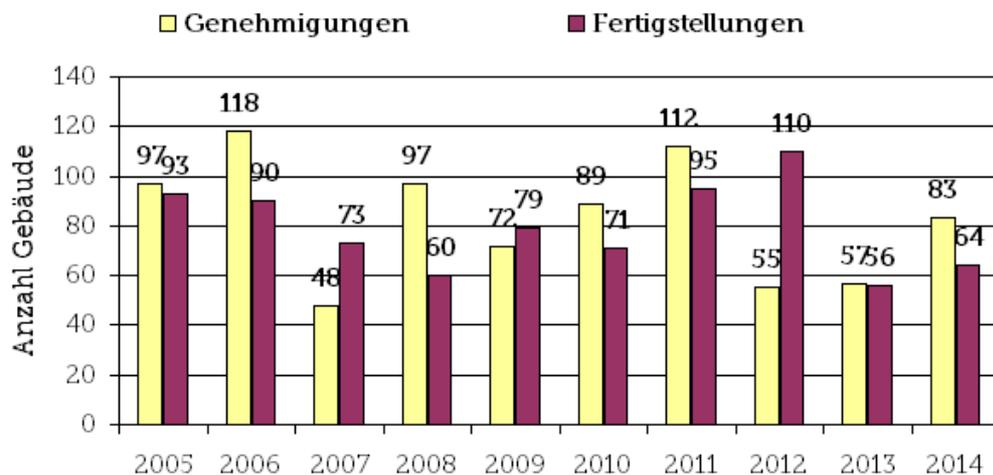


Abbildung 13: Entwicklung Gebäude – Genehmigungen und Fertigstellungen (2005 -2014)

Obige Situation spiegelt sich entsprechend in der Anzahl genehmigter bzw. fertiggestellter Gebäude wider. Die Zahl erstellter Gebäude zwischen 2005 – 2009 und zwischen 2010 – 2014 ist nahezu identisch (10-Jahres-Mittel: 79), während die Zahl der Wohnungen im zweiten Zeitabschnitt um ca. 13% angestiegen ist. Dies lässt den Rückschluss zu, dass besonders der Geschosswohnungsbau/Wohnheimbau angezogen hat.

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Am 19.09.2013 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Aalen aufgrund § 192 BauGB i.Z.m. § 2 Gutachterausschussverordnung BW (GaVO) für den Zeitraum von vier Jahren ein neuer Gutachterausschuss bestellt.

Der Gutachterausschuss besteht derzeit aus folgenden Mitgliedern:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. (Assessor) Stefan Overmann	Stadtvermessungsdirektor Leiter Stadtmessungsamt Aalen
---------------------------------------	---

Stellvertreter(-in):

Ursula Barth	Lehrerin
RA Michael Fleischer	Rechtsanwalt
Dipl.-Ing. (Assessor) Michael Glück	Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen)

Sandra Schwarzkopf	Immobilienkauffrau
Dipl.-Betriebswirt (FH) Friedrich Kiefer	ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Kfm., Dipl.-Volkswirt Herbert Plenker	ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Betriebswirt (FH) Carl-Utz Rossaro	Geschäftsführer
Dipl.-Ing. (FH) Agrarw. Johannes Strauß	Kreisbauernverband Ostalb e.V.

Vertreter(-in) der Finanzbehörde:

Sigrun Hildebrand	Amtsinspektorin
Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid	

Die Gutachter sind in Immobilienfragen sachkundig, erfahren und nach § 3 GaVO verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium und vom Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt, die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 BauGB:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW) im Stadtgebiet
- die Erteilung von schriftlichen und mündlichen Auskünften
- die Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung
- die Erstellung von Verkehrswertgutachten im Stadtgebiet

2.3 Geschäftsstelle

Durch Ermächtigung des § 199 BauGB i.V.m. § 8 GaVO BW bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Aalen beim Stadtmessungsamt angesiedelt ist.

In der Praxis umfasst die Aufgabenerledigung jährlich mehrere Dutzend schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte sowie hunderte kostenlose mündliche Auskünfte.

Eine Hauptaufgabe besteht in der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Privatpersonen, Firmen und Behörden. In folgender Statistik sind auch gutachterliche Stellungnahmen für Sozialbehörden und die Stadt Aalen enthalten, bei denen der Gutachterausschuss nicht tätig wird.

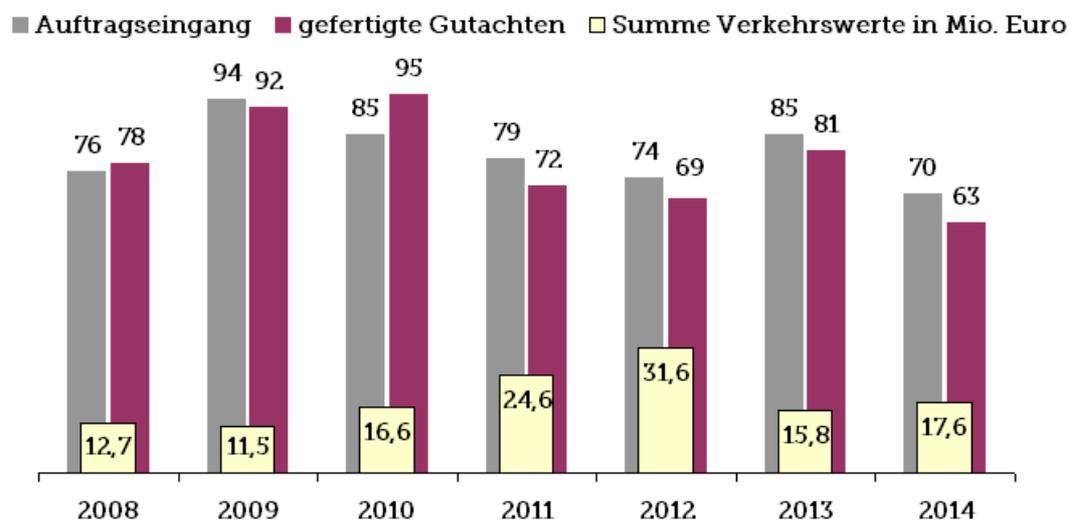


Abbildung 14: Gutachtenaufträge der Geschäftsstelle

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Kaufverträge und Geldumsätze

Nach dem kurzfristig durch die globale Finanzkrise verursachten Einbruch der Transaktionszahlen und Geldumsätze in 2009 erreichte der Aalener Grundstücksmarkt im Geschäftsjahr 2013 absolute Spitzenwerte bei beiden Größen, wobei strukturelle Änderungen in der Erfassung ab 2013 geringfügig erhöhend auf die Kaufvertragszahl wirken.

Nachdem der jährliche Geldumsatz zwischen 2011 und 2013 vier Jahre infolge um insgesamt etwa **15%** gestiegen war, sank dieser 2014 erstmals wieder um knapp **7%**, steht aber weiter auf relativ hohem Niveau.

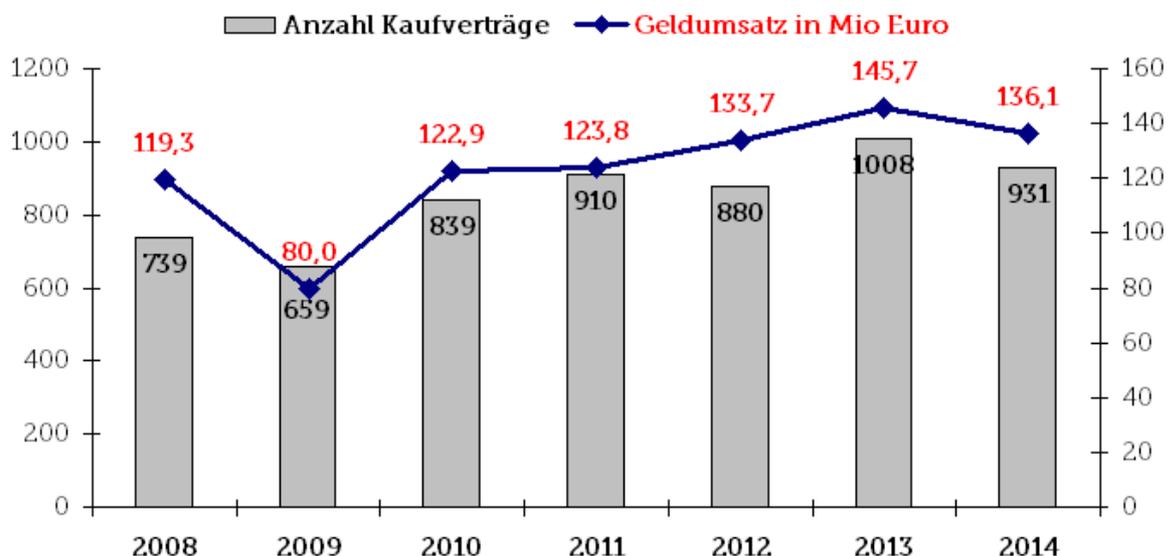


Abbildung 15: Vertragszahl und Geldumsatz (Jahresvergleich, Gesamtstadt)

Die Transaktionszahlen sind, abgesehen vom Spitzenjahr 2013, in den letzten Jahren relativ homogen.

In einem sehr geschäftigen Zeitraum deutet dies zum einen auf ein begrenztes Angebot auf dem Aalener Immobilienmarkt hin. Bei Betrachtung der Marktberichte anderer Gutachterausschüsse mittlerer und großer Städte in Baden-Württemberg, deren stärkste Jahre meist bereits zwischen 2010 und 2012 lagen, scheint sich das Bild einer Stabilisierung bzw. Normalisierung auf dem Grundstücksmarkt zu verfestigen.

Der Anteil der auswertbaren Verträge lag in den Jahren 2012 bis 2014 mit ca. 95% im normalen Bereich.

Der Immobilienmarkt wies in den letzten Geschäftsjahren das typische Jahresmuster mit Hochphasen zur Jahresmitte sowie zum Jahresende und schwächeren Phasen zum Jahresanfang sowie zum „Sommerloch“ auf.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2011 ist ein deutlicher Anstieg monatlicher Geldumsätze von mehr als 10 Mio. Euro zu verzeichnen.

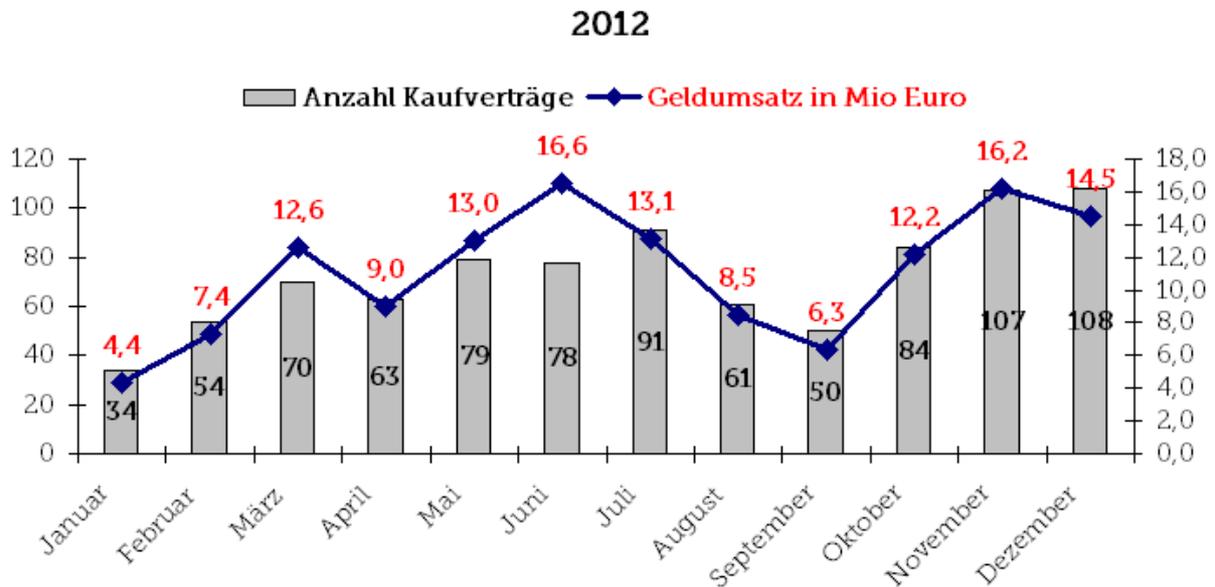


Abbildung 16: Vertragszahl und Geldumsatz (Jahresverlauf 2012, Gesamtstadt)

Vereinzelt auffällige Abweichungen sind, wegen der überschaubaren Größe des Aalener Grundstücksmarktes, durch den Einfluss einzelner Großobjekte zu erklären.

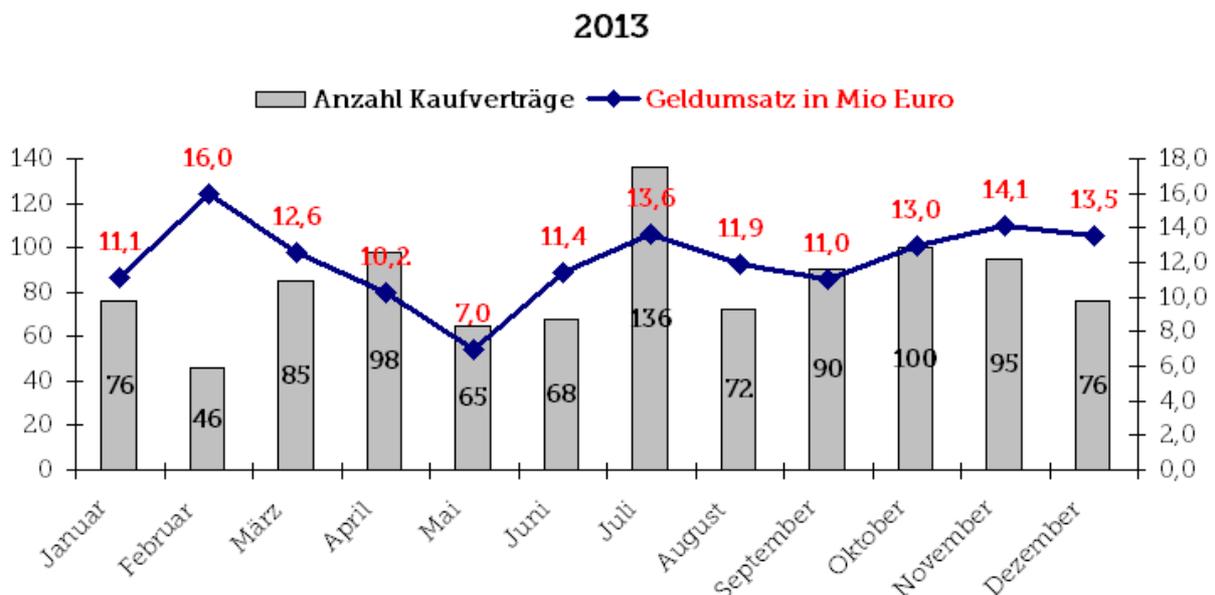


Abbildung 17: Vertragszahl und Geldumsatz (Jahresverlauf 2013, Gesamtstadt)

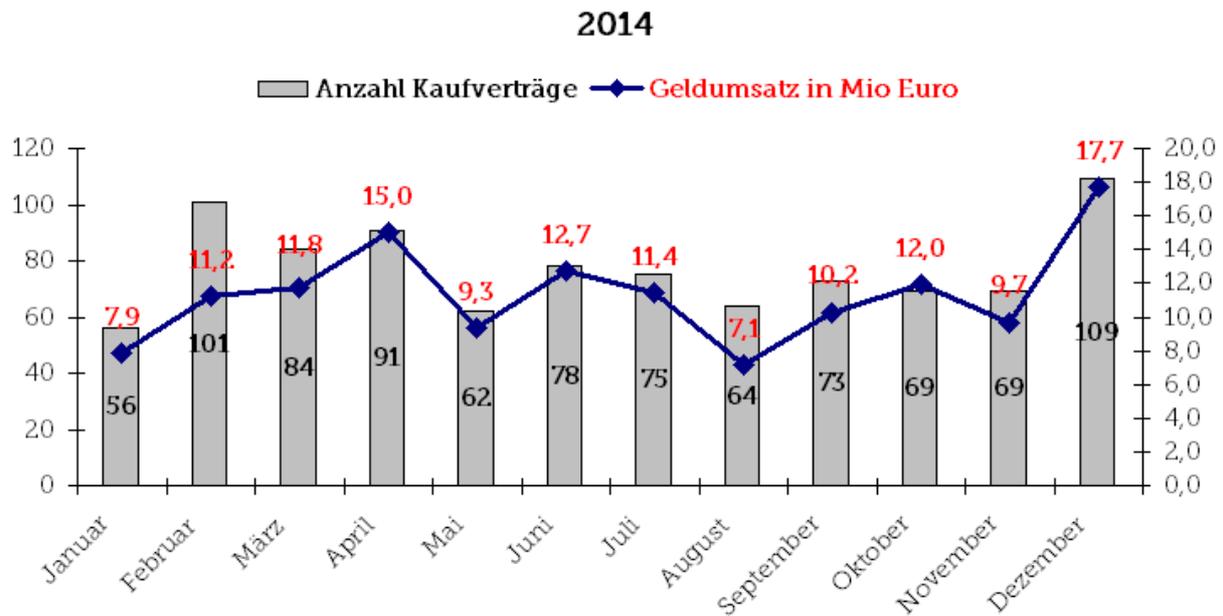


Abbildung 18: Vertragszahl und Geldumsatz (Jahresverlauf 2014, Gesamtstadt)

Die Verteilung der Umsätze in den Stadtteilen wird maßgeblich durch deren Größe, Zentralität- und Versorgungsfunktion beeinflusst und ist im bestehenden Gefüge wenig veränderlich.

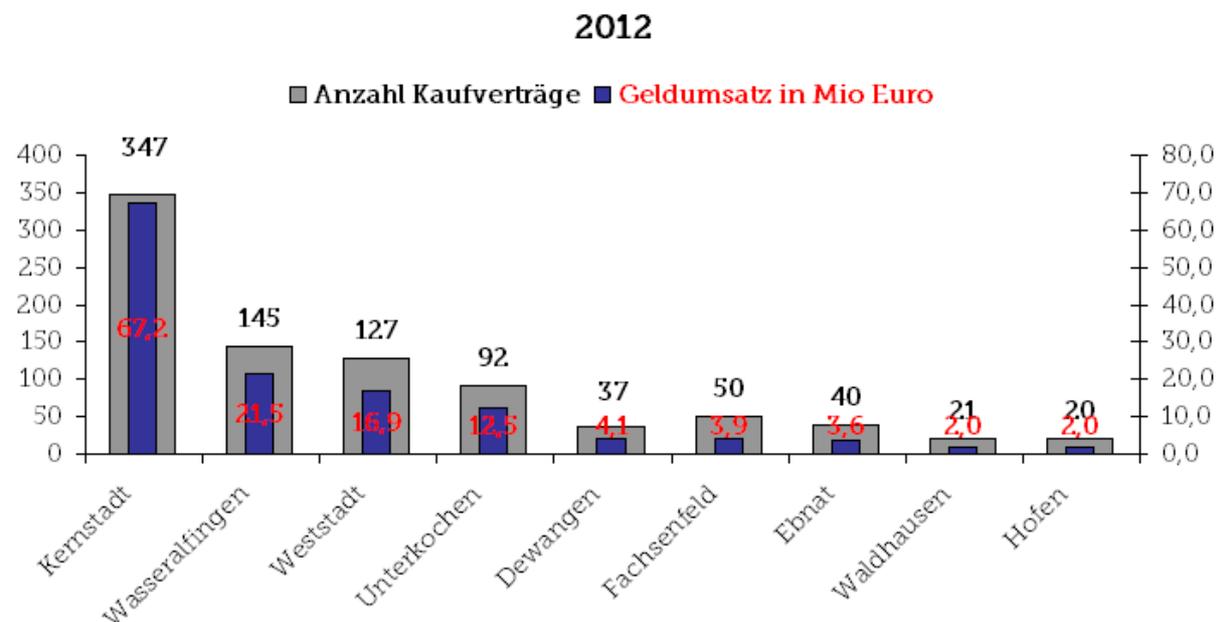


Abbildung 19: Vertragszahl und Geldumsatz (2012, Stadtteile)

Die Veränderungen im Jahresvergleich können verschiedene Ursachen haben. Die stärksten Steigerungen: Wasseralfingen (2011-2012) +50% sowie Kernstadt (2012-2013) +20% sind hauptsächlich auf den Verkauf hochwertiger Eigentumswohnungen (i.W. Neubau) zurückzuführen. Der Einfluss dieses Teilmarktes ist gerade auch auf kleine Teilorte sehr stark.

Etwas stärker rückläufig war die Entwicklung seit 2011 in der Weststadt. Ursache hierfür ist, dass die großen Neubaugebiete (Wehrleshalde I+II) nahezu voll belegt und die Bauplatzverkäufe, als wesentliche Ursache der früheren Umsatzsteigerungen in diesem Stadtteil, entsprechend zurückgegangen sind.

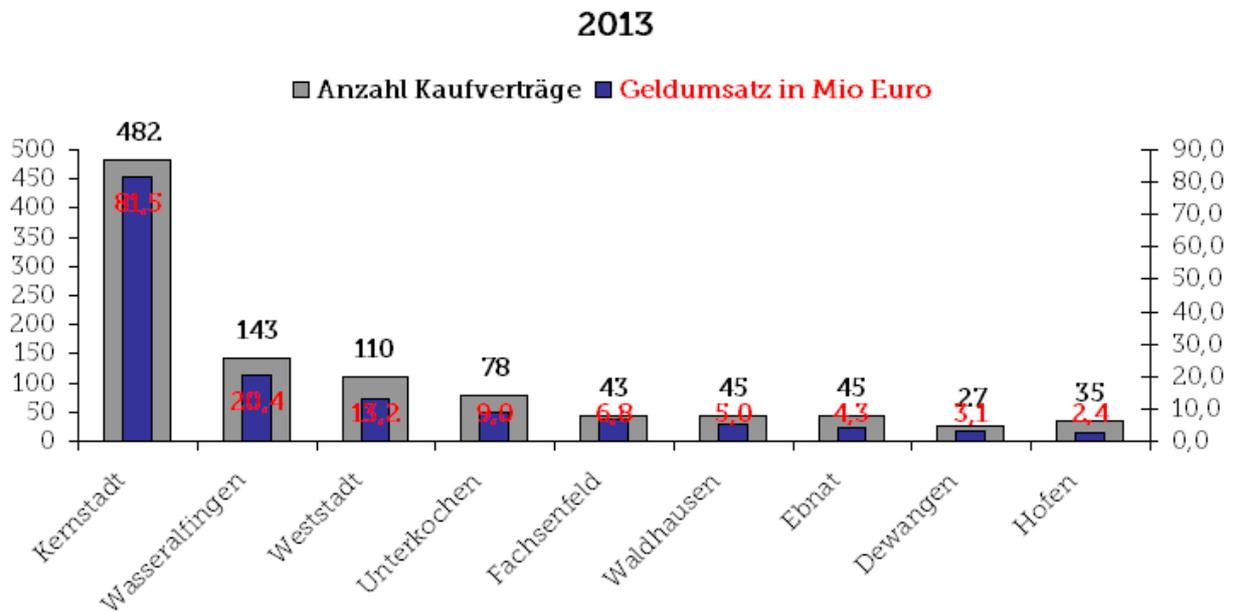


Abbildung 20: Vertragszahl und Geldumsatz (2013, Stadtteile)

Doch auch dieser Effekt wird in 2014 i.W. durch mehr realisierte Neubauprojekte im Wohnungsbau wieder kompensiert.

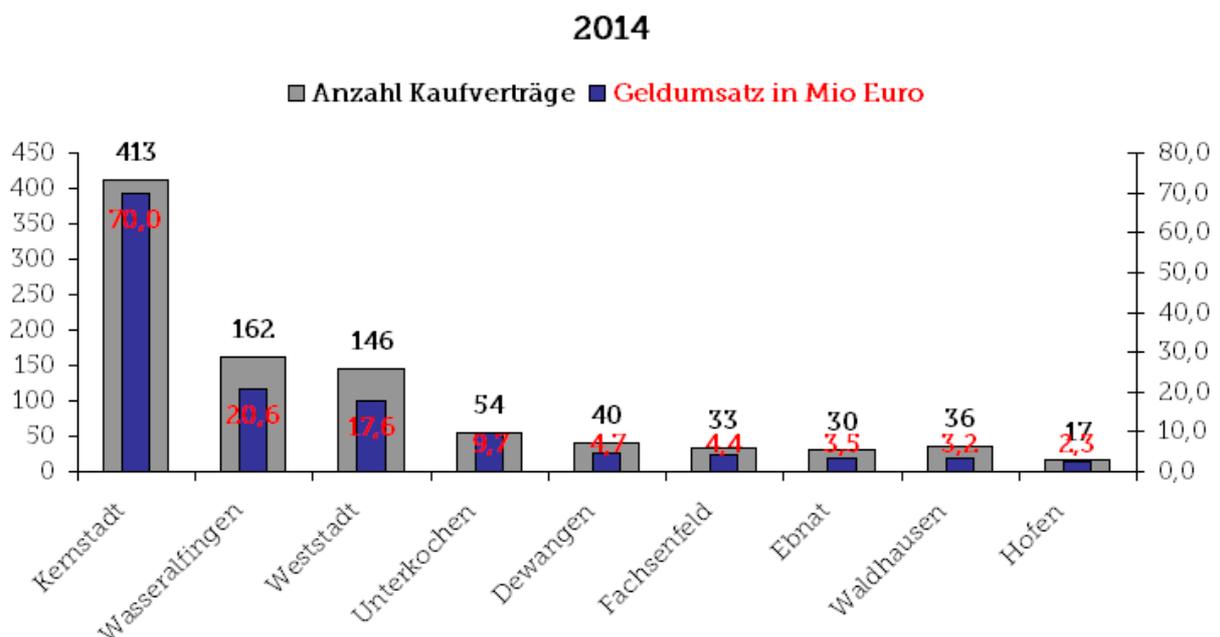


Abbildung 21: Vertragszahl und Geldumsatz (2014, Stadtteile)

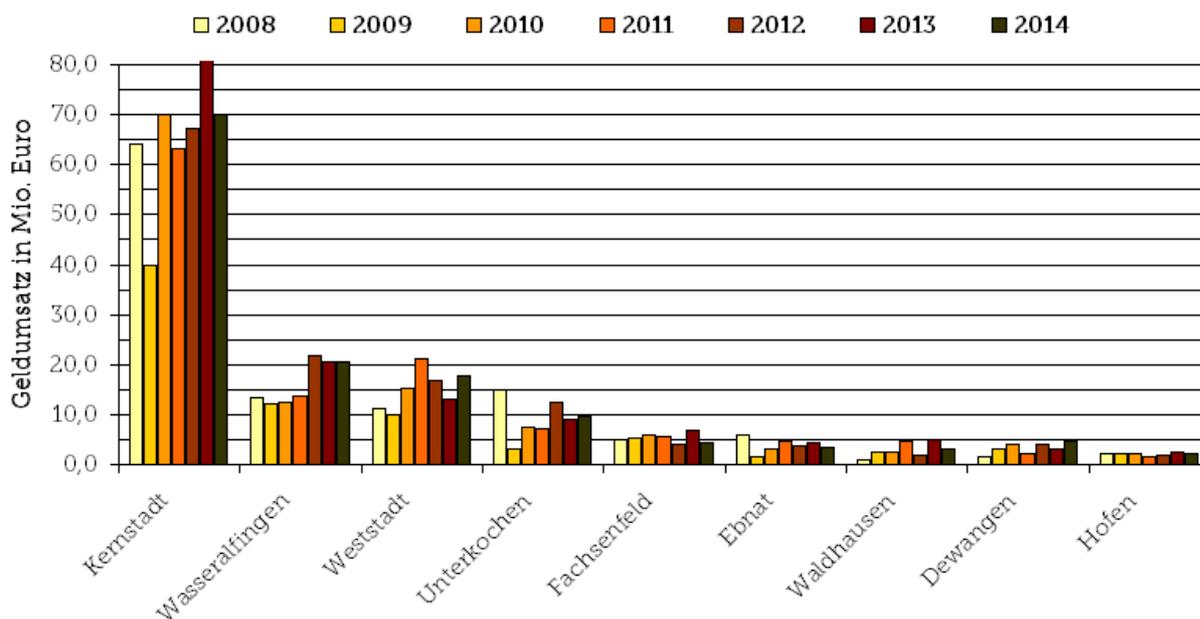


Abbildung 22: Geldumsatz Jahresvergleich (Stadtteile, 2008-2014)

3.2 Flächenumsätze

Die Umsätze unbebauter Grundstücke sind an dieser Stelle weniger aussagekräftig, da sie den flächendominanten land- u. forstwirtschaftlichen Teilmarkt enthalten.

Bei den bebauten Flächen, welche die klassischen EFH-, ZFH-, MFH-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbeobjekte umfassen, ist in den letzten Jahren wieder ein Flächenrückgang zu verzeichnen, der z.T. mit einer Angebotsverknappung erklärt werden kann.

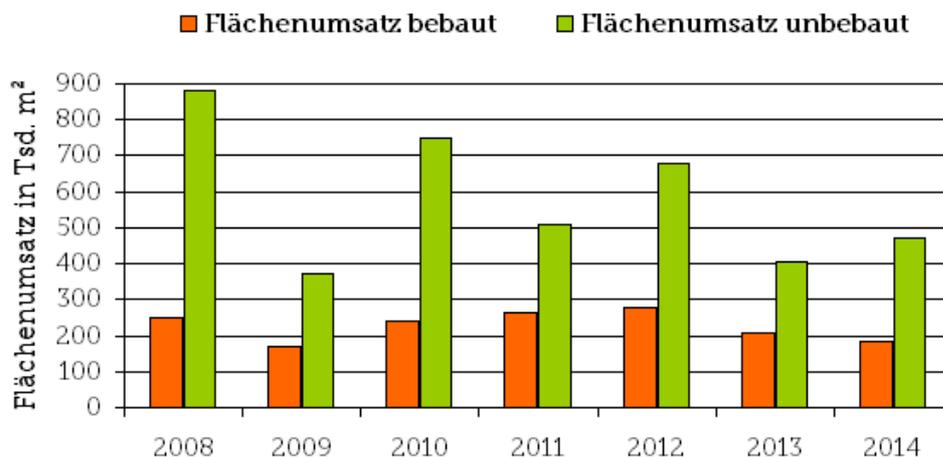


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2008-2014)

Diese Annahme wird vom gleichzeitigen Anstieg der Geldumsätze in dem Segment bestätigt. Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen m²-Preises in dem Segment (Grobindikator).

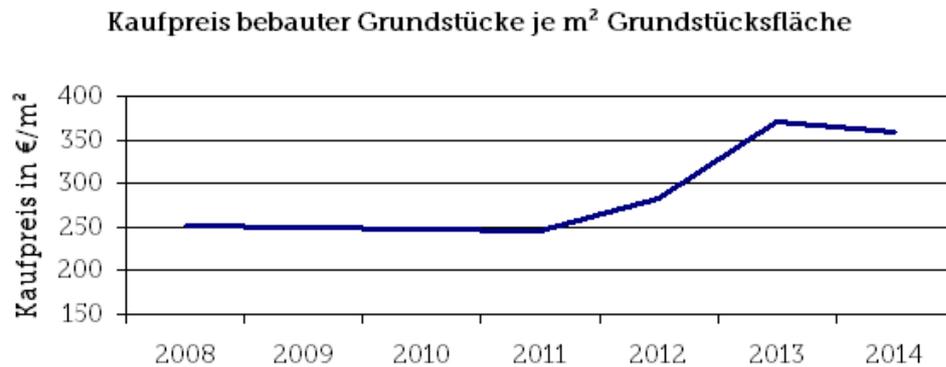


Abbildung 24: durchschnittl. Preisentwicklung bebauter Grundstücke (Gesamtstadt)

Aus dem leichten Rückgang im Jahr 2014 kann gefolgert werden, dass der starke Preisanstieg der letzten Jahre auch bei knappem Angebot nicht fortgeführt wird. Die Marktteilnehmer sind gerade unter bestehenden Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt angehalten, genau abzuwägen, welcher Preis für eine bebaute Immobilie tatsächlich realistisch ist.

3.3 Verteilung nach Grundstücksarten

Nach deutlichen Steigerungen der **bebauten Grundstücke** in Anzahl und Umsatz in 2011 ist diesem Teilmarkt mit + 19% im Umsatz bei nur + 3% Kauffallzahl nahezu die gesamte Marktentwicklung nach oben auf dem Grundstücksmarkt in Aalen im Jahr 2012 zuzuschreiben.

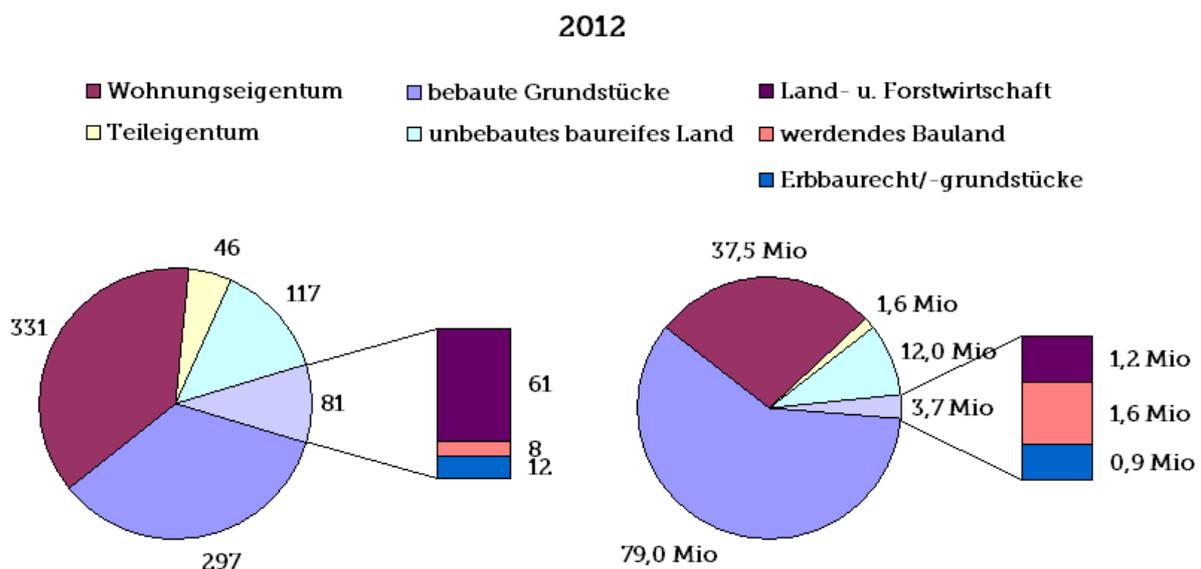


Abbildung 25: Verteilung nach Grundstücksarten – Anzahl und Umsatz (2012, Gesamtstadt)

Während der Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** nahezu unverändert blieb, gab es beim **Wohnungs- u. Teileigentum** sogar einen leichten Rückgang beider Größen um ca. 7% zum Vorjahr.

Die Steigerung im Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** in 2012 war jedoch stark von einem Großobjekt beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2013 entwickelt sich dieser Teilmarkt sehr stark in der Breite. Trotz knapper werdenden Angebots konnte ein sehr hoher Umsatz gehalten werden.

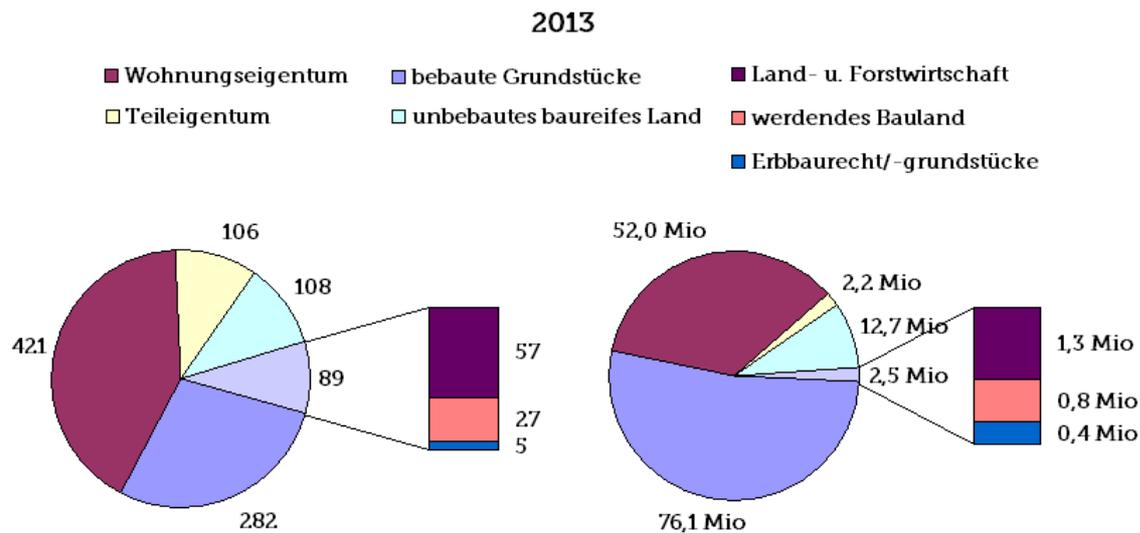


Abbildung 26: Verteilung nach Grundstücksarten – Anzahl und Umsatz (2013, Gesamtstadt)

Bei den **Wohnungs- u. Teileigentumen** kam es 2013 zu einer massiven Steigerung zum Vorjahr (+28% Umsatz bei +10% Kauffälle), die insbesondere auf den Verkauf von Neubauwohnungen zurückzuführen ist.

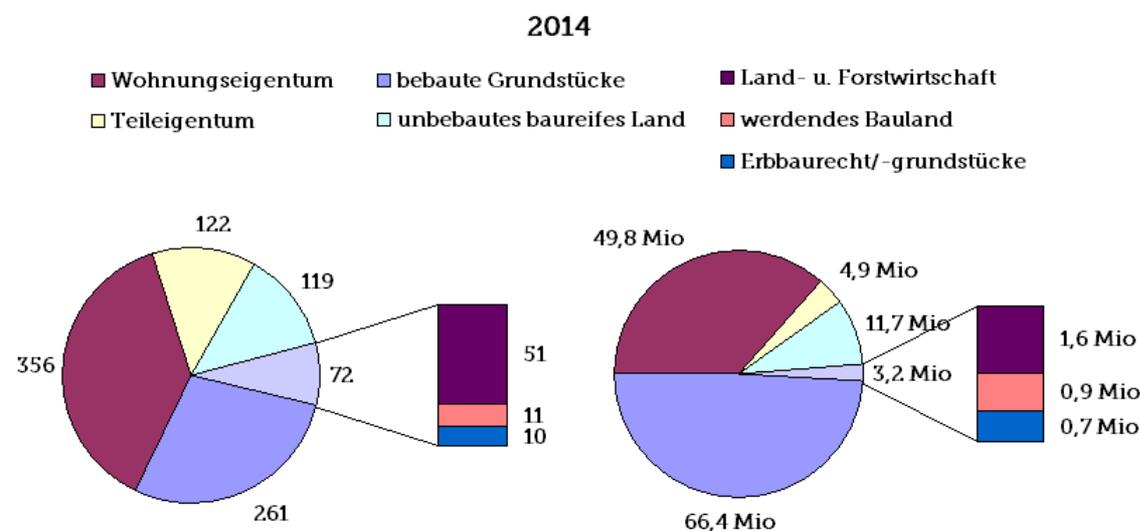


Abbildung 27: Verteilung nach Vertragsarten – Anzahl und Umsatz (2014, Gesamtstadt)

In 2014 liegt der Umsatz der **bebauten Grundstücke** wieder auf dem Niveau von 2012, jedoch bei deutlichem Angebotsrückgang. Der Teilmarkt der **Wohnungs- u. Teileigentume** bleibt auch in 2014 stark.

3.4 Zwangsversteigerungen

Anzahl und Zuschlagsvolumen von Zwangsversteigerungen können den Einfluss lokaler, regionaler oder gar globaler Schwankungen der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den örtlichen Grundstücksmarkt mittelbar widerspiegeln.

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen. Größere Einzelinsolvenzen können jedoch, unabhängig von der allgemeinen Marktlage, zu beträchtlichen statistischen Schwankungen führen.

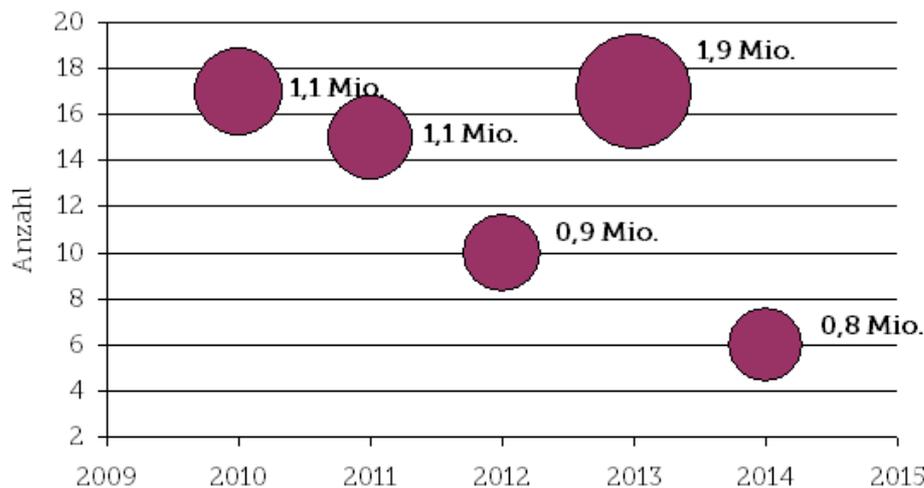


Abbildung 28: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2009-2014)

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

4.1.1 Flächen- u. Geldumsatz

Der Teilmarkt macht jährlich weniger als 1% des Geldumsatzes und ca. 6% der Kaufverträge (ca. 50 Kauffälle pro Jahr) aus. Es handelt sich unter anderem deshalb um einen eher kleinen Teilmarkt am Gesamtgrundstücksmarkt, weil Flächen ab 1 ha Größe nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) grundsätzlich nur an aktive Landwirte veräußert werden dürfen, Nachfragerkreise daher eingeschränkt sind.

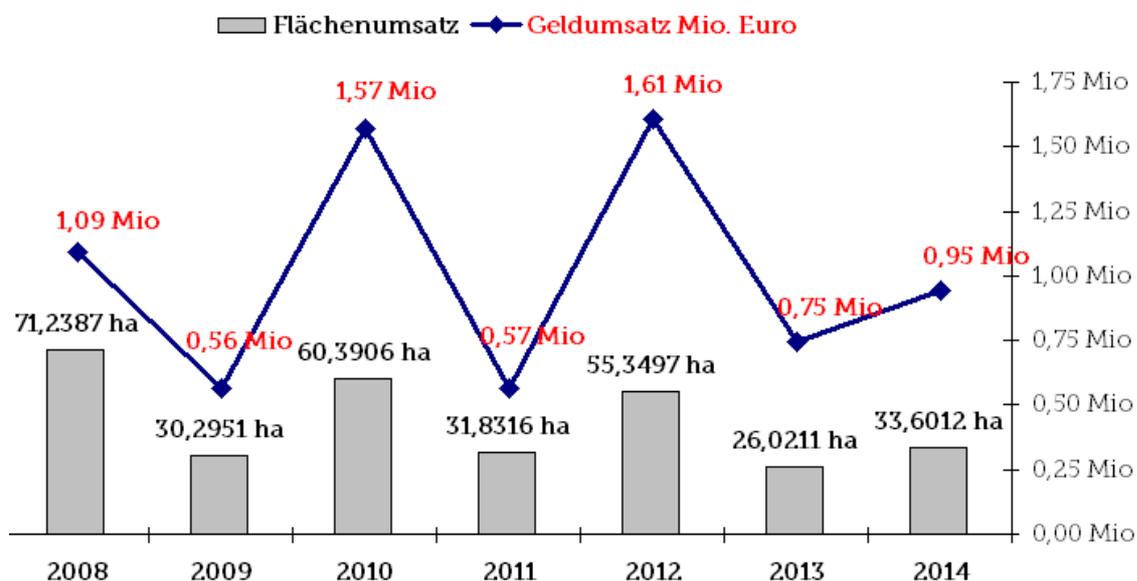


Abbildung 29: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2008-2014)

Allerdings beträgt der jährliche land- u. forstwirtschaftliche Flächenumsatz bis zu zwei Drittel des Gesamtflächenumsatzes in Aalen. Die starken jährlichen Schwankungen sind insbesondere auf große, vereinzelt auftretende Investorenkäufe zurückzuführen.

4.1.2 Allgemeines zum Teilmarkt

Der Agrarsektor befindet sich nach wie vor in einem Strukturwandel. Steigender Spezialisierung, Automatisierung und Produktivität stehen abnehmende Betriebszahlen³, rückläufiges Arbeitsvolumen und abnehmender Anteil an der Gesamtwirtschaftsleistung⁴ entgegen.

³ Seit 1979 um ca. zwei Drittel gesunken

⁴ 2013 lediglich 0,5% am BIP in BW

Seit etwa 2007 ist in Baden-Württemberg ein allgemeiner Preisanstieg bei i.W. stabilem Flächenumfang auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachweisbar. Diese Entwicklung betrifft auch die Pachtpreise – bei annähernd gleicher Pachtquote.

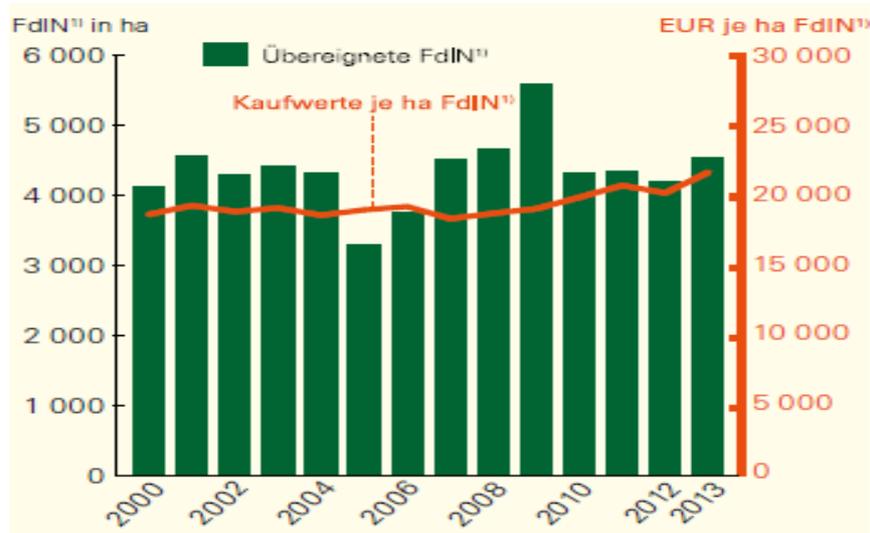


Abbildung 30: Kaufwerte für FdIN in Baden-Württemberg (ohne Gebäude und Inventar),
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014

Diese vom Statistischen Landesamt jährlich veröffentlichten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen⁵.

Die preisbestimmenden Größen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Nutzungsart, Ertragsfähigkeit der Böden und Flächengröße. Daneben spielen weitere Zustandsmerkmale, wie z.B. Hängigkeit, Zugänglichkeit, Zuschnitt, Ausrichtung etc., bei Preisverhandlungen eine Rolle.

Da jährlich meist nur ein halbes Dutzend auswertbarer Kauffälle je Nutzungsart vorliegen, kann die Vielzahl der Einflussfaktoren für land- u. forstwirtschaftliche Flächen keine explizite Berücksichtigung finden. Außerdem ist die Aussagekraft der angegebenen statistischen Mittelwerte (blauer Wert) eingeschränkt.

Aus den Auswertungen können daher nur durchschnittliche Kaufpreise (Mittelwert) sowie die Schwankungsbreite der auswertbaren Kaufpreise (blaue Linie) abgebildet werden. Kauffälle mit Flächengrößen < 1.000 m² wurden entfernt, um Sondereffekte zu eliminieren.

⁵ Gesamtbericht: Landwirtschaft und Umwelt in Baden-Württemberg, Reihe Statistische Analysen, 03/2014, Statistisches Landesamt

4.1.3 Ackerland

Für Ackerland werden auch auf dem Aalener Grundstücksmarkt wegen der besseren Wertschöpfungsmöglichkeiten deutlich höhere Bodenwerte gezahlt als für Grünland. Der Preistrend zeigt sich in den letzten Jahren deutlich steigend.

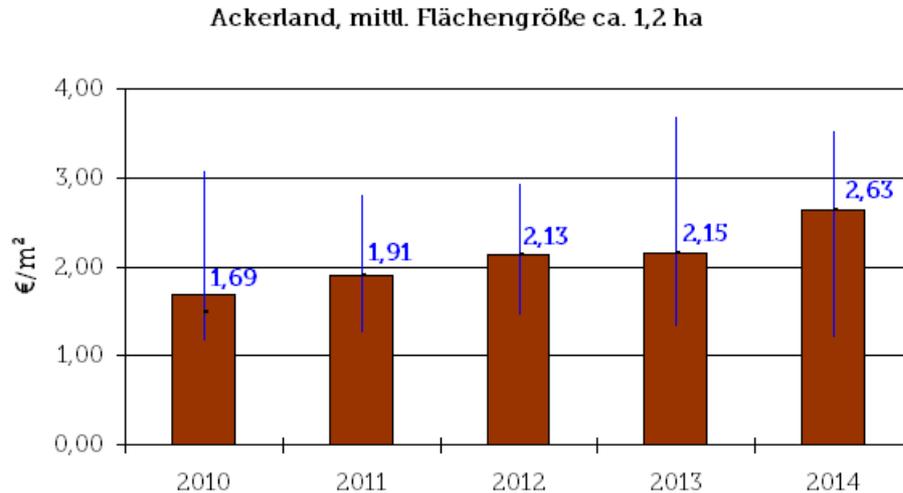


Abbildung 31: mittl. Kaufpreise für Ackerland in Aalen (2010-2014)

Die meisten zusammenhängenden Ackerlandflächen befinden sich auf dem Härtsfeld (Ebnat, Waldhausen, Beuren, Autobahnnähe). Obwohl die Böden dort qualitativ unter denen im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet anzusiedeln sind, werden etwas höhere Pacht- bzw. Kaufpreise für Ackerland erzielt, was auch auf strukturelle Verbesserungen durch die Flurbereinigung zurückzuführen ist.

4.1.4 Grünland

Die Preisentwicklung für Grünlandflächen ist seit Jahren moderat. Insbesondere in der Nähe zentraler Siedlungsbereiche (Kernstadt, Weststadt, Unterkochen, Wasseralfingen) werden z.T. Preise erzielt, die wirtschaftlich nicht begründbar und eher auf den Einfluss umliegender Bauflächen zurückzuführen sind.

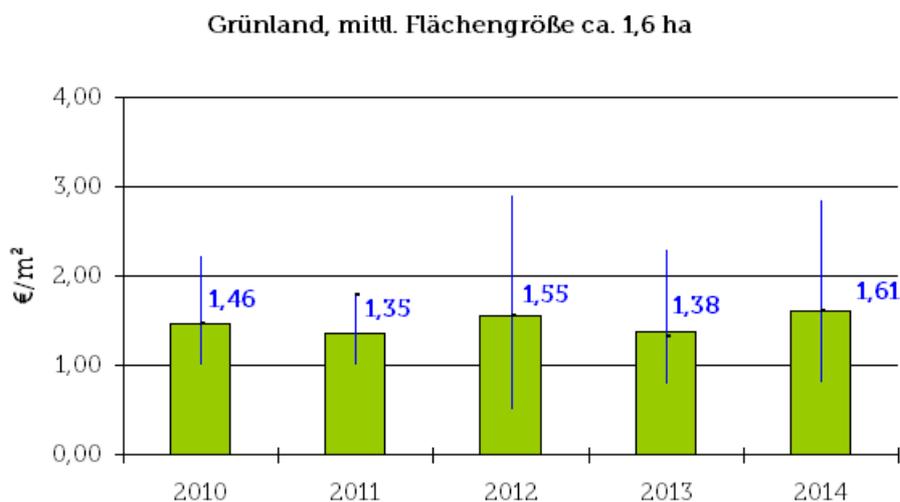


Abbildung 32: mittl. Kaufpreise für Grünland in Aalen (2010-2014)

4.1.5 Wald

Bei Waldflächen ist ebenfalls grundsätzlich ein Preisanstieg zu verzeichnen. In den angegebenen Preisen ist der Baumbestand enthalten, dessen Umfang und Zusammensetzung jedoch nicht im Einzelnen berücksichtigt.

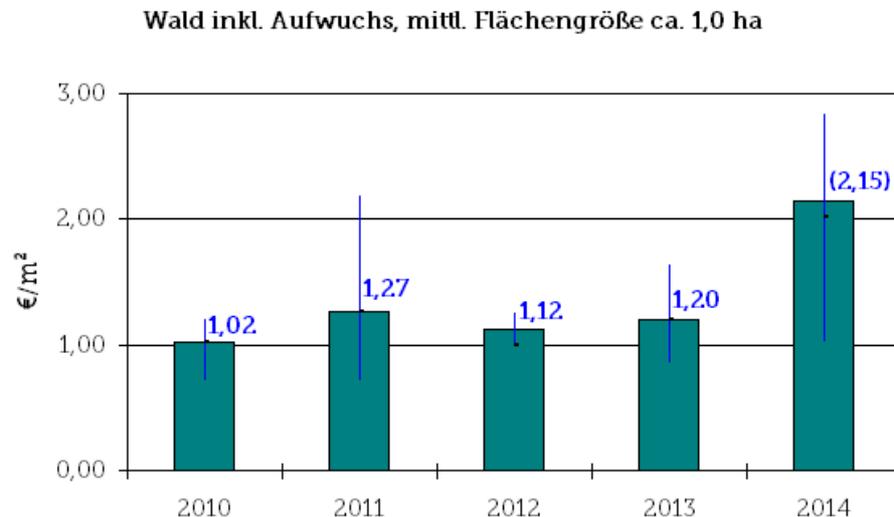


Abbildung 33: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2010-2014)

Die deutliche Steigerung des Waldflächenpreises im Jahr 2014 ist zunächst unsicher, da die Auswertung auf lediglich vier Kauffällen beruht. Jedoch berichten umliegende Gutachterausschüsse und auch der Kreisbauernverband von ähnlichen Entwicklungen. Der Wert für Waldflächen ohne Aufwuchs kann nicht sicher bestimmt werden, da er von vielen Merkmalen, insbesondere Qualität des Aufwuchses, Hängigkeit des Geländes usw., abhängig ist. Er wurde in der Vergangenheit mit ca. 0,50 Euro/m² angegeben. Es ist aber von einer Steigerung auszugehen.

4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Bei besonderen Flächen der Landwirtschaft handelt es sich um **Außenbereichsflächen**, die aufgrund ihrer Merkmale (geringere Größe, Funktion, Lage in Bebauungsnähe etc.) nicht der klassischen Landwirtschaft zuzuordnen sind, sondern höherwertig genutzt werden (können). Für derartige Flächen werden regelmäßig etwas über dem landwirtschaftlichen Niveau liegende Preise gezahlt.

besondere Nutzung	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
privater Nutzgarten mit Gartenhaus	ca. 900 m ²	7,- €/m ²	3,50 – 9,00 €/m ²
privater Nutzgarten ohne Gartenhaus	ca. 450 m ²	6,- €/m ²	3,50 – 8,00 €/m ²
Nutzgärten sind Kleingartenflächen, i.d.R. in Siedlungsnähe (tlw. in B-Plänen ausgewiesen), mit typischen kleinen Flächengrößen und regelmäßigen Zuschnitten. Gartenhäuser sind i.d.R. in sehr einfacher Bauweise errichtet.			

besondere Nutzung	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
private Erholungsfläche ohne Gartenhaus	ca. 1.500 m ²	5,- €/m ²	3,50 – 7,50 €/m ²
private Erholungsfläche mit Gartenhaus	ca. 1.500 m ²	15,- €/m ²	6,50 – 23,- €/m ²
Erholungsflächen sind meist (in B-Plänen) ausgewiesene Gartenhausgebiete mit deutlich größeren Flächen (bis zu 3.500 m ²) als bei Nutzgärten. Gartenhäuser sind oftmals als massive Bauten mit Ausstattung hergestellt und haben einen entsprechend hohen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.			

besondere Nutzung	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Garten- und Hinterland im Außenbereich	ca. 1.500 m ²	3,70 €/m ²	2,50 – 6,50 €/m ²
Dies sind Flächen in mittelbarer Bebauungsnähe, aber deutlich außerhalb der bebaubaren Zonen (Hinterliegerflächen) mit erhöhtem Nutzungspotenzial, z.B. als Lager- oder Abstellflächen oder zur landwirtschaftlichen Gartennutzung.			

4.2 Werdendes Bauland

Unter dem Begriff „werdendes Bauland“ werden in der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen in Entwicklung zum Bauland befindliche Flächen kategorisiert. Es handelt sich dabei i.d.R. um **Bauerwartungsland** oder **Rohbauland**.

4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung

Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zum Bauland vollzieht sich schrittweise und wird i.W. durch die Bauleitplanung der Gemeinde, die oftmals notwendige Bodenordnung und die Erschließung vorangetrieben.

Die Entwicklung der Bodenwerte geht mit der Baulandentwicklung stufenförmig einher (siehe folgende Abbildung 34).

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens werden in § 5 ImmoWertV definiert. Danach muss für **Bauerwartungsland** eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein. Bloße spekulative Erwartungen reichen nicht aus. Objektive, nachprüfbar Kriterien können z.B. das Verhalten der Gemeinde (Veröffentlichungen zu Baulandpotenzialen/-reserven, Nachfrage und Belegungsquote vorhandener Baugebiete, Kaufverhalten), die Darstellung im Flächennutzungsplan sein. Zudem muss die bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwartet werden können, wobei Wartezeiten von 8 Jahren und mehr nicht unüblich sind.

Die Schätzung des Bodenwertes von Bauerwartungsland ist somit eine Einzelfallbeurteilung von konkreten Entwicklungschancen, Umsetzungsrisiken, Kosten und Wartezeit bis zum Erreichen der Baulandqualität. Bauerwartungsland stellt eine fragile Zustandsstufe dar. Fehlende Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf oder zur Umlegung kann die Wartezeit deutlich verlängern oder das Verfahren gänzlich zum Stillstand bringen (Wegfall der Bauerwartung).

Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen wendet diese Vorgehensweise auch zur Festsetzung entsprechender Bodenrichtwerte an.

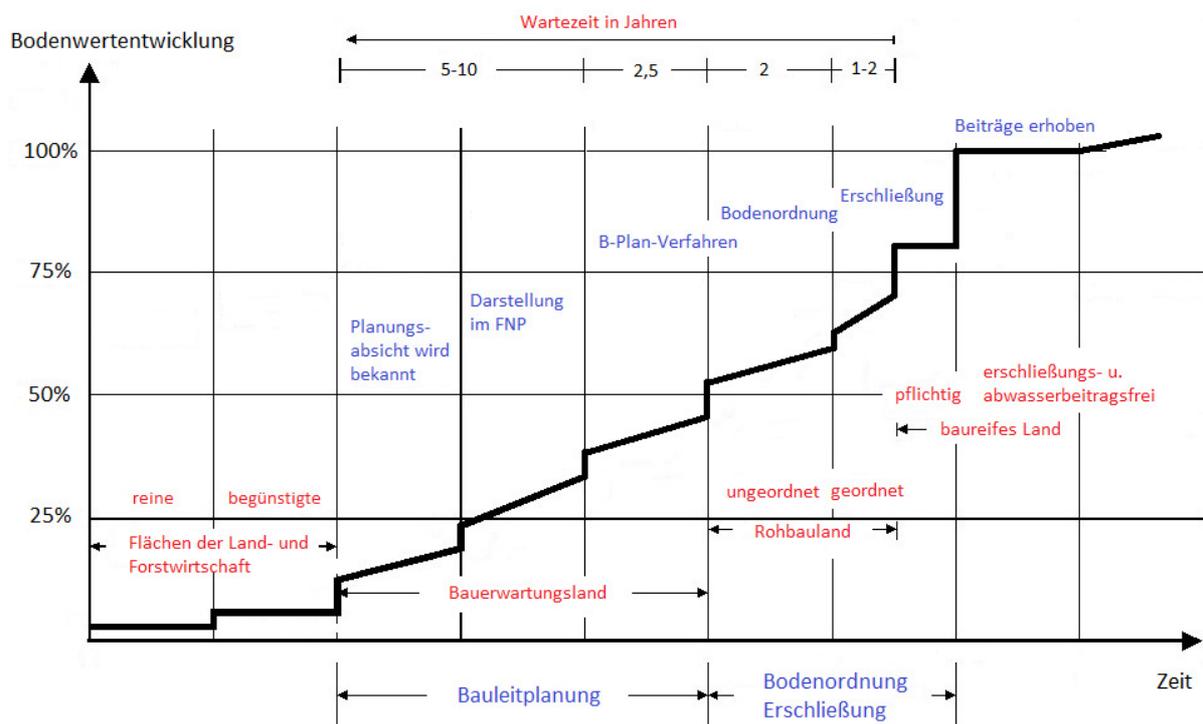


Abbildung 34: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die bereits eine Bestimmung zur baulichen Nutzung besteht (B-Plan, §§33 bzw. 34 BauGB), für die aber hinsichtlich Lage, Form und Größe oder Erschließung noch Umsetzungs Hindernisse bestehen.

4.2.2 Auswertung der Verkäufe

Der Teilmarkt für in Entwicklung befindliches Bauland ist relativ klein und sehr speziell. Die Flächenerwerbe werden von wenigen Marktteilnehmern, überwiegend unter Beteiligung der Stadt (80-90%) oder Bauträgern, getätigt. Sie stehen in engem Zusammenhang mit der aktuellen Marktlage, lokaler Planungs- und Baulandpolitik sowie einer begrenzten Anzahl laufender städtebaulicher Verfahren.

Zustandsstufe	Jahr	auswertbare Kauffälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am vollen Baulandwert
Bauerwartungsland	2012 - 2014	29	41 Euro/m ²	ca. 10% - 35%
Rohbauland	2012 -2014	5	40 Euro/m ²	ca. 30% - 55%

Obiger mittlerer Rohbaulandpreis ist deshalb so niedrig, da sich auch Kauffälle für zukünftige Gewerbeflächen darunter befinden. Somit sind die Angaben zum Anteil am vollen Bodenwert (geschätzt anhand umliegender Baulandwerte) aussagekräftiger.

4.3 Bauplätze

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf baureife und nach Lage, Form und Größe für eine eigenständige bauliche Nutzung geeignete Flächen (Bauplätze). Baulich nutzbare Teilflächen/Arrondierungen sind nicht enthalten.

4.3.1 Auswertung nach Art der baulichen Nutzung

Die Angaben werden differenziert nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung.

2012	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	Anteil Stadt (Verkäufer)
Wohnen (W, M)	66	frei ^{1,2}	181 €/m ²	14%
	15	pflichtig	91 €/m ²	93%
Wohnen gesamt	81	mittl. Fläche ca. 625 m²		
Gewerbe (G)	4	frei	64 €/m ²	50%
	1	pflichtig	26 €/m ²	0%
Gewerbe gesamt	5			
Sonstige (S)	1	frei	200 €/m ²	100%
Bauplätze gesamt	87	inkl. nicht auswertbarer Verkäufe:		97

¹ frei – enthalten sind: Erschließungskosten nach §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB, Abwasserbeiträge nach KAG

² hier sind auch die tlw. pflichtigen mit integriert, da diese nur selten vorkommen und nur geringfügig vom freien Wert abweichen

2013	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	Anteil Stadt (Verkäufer)
Wohnen (W, M)	58	frei ^{1,2}	193 €/m ²	33%
	15	pflichtig	94 €/m ²	93%
Wohnen gesamt	73	mittl. Fläche ca. 565 m ²		
Gewerbe (G)	4	frei	77 €/m ²	25%
	2	pflichtig	27 €/m ²	100%
Gewerbe gesamt	6			
Sonstige (SO)	-			
Bauplätze gesamt	79	inkl. nicht auswertbarer Verkäufe:		84

2014	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	Anteil Stadt (Verkäufer)
Wohnen (W, M)	53	frei ^{1,2}	176 €/m ²	23%
	18	pflichtig	91 €/m ²	89%
Wohnen gesamt	71	mittl. Fläche ca. 580 m ²		
Gewerbe (G)	12	frei	72 €/m ²	58%
	3	pflichtig	26 €/m ²	100%
Gewerbe gesamt	15			
Sonstige (SO)	1	frei	152 €/m ²	0%
Bauplätze gesamt	87	inkl. nicht auswertbarer Verkäufe:		97

In folgender Abbildung 35 ist die Entwicklung der Verkäufe von Bauplätzen für **Wohnbaugrundstücke** dargestellt. Daraus wird ersichtlich, warum der durchschnittliche Bauplatzpreis in 2014 wieder gesunken ist. Dies ist nicht mit der allgemeinen Marktlage, sondern damit zu begründen, dass die Wohnbauplatzverkäufe in den hochpreisigen Stadtteilen mangels Angebot 2014 deutlich zurückgegangen sind. Im mittleren Bauplatzpreis von 2014 fand somit eine Verlagerung in das Preisgefüge der kleineren Ortsteile statt.

4.3.2 Wohnbauplatzverkäufe - Verteilung im Stadtgebiet

Die Abbildung soll den Umfang des gesamten Wohnbauplatzverkehrs in Aalen darstellen und zeigt daher Wohnbauplatzverkäufe inkl. Geschosswohnungsbau und aller abgabenrechtlichen Zustände (frei bis pflichtig).

Hintergrund ist, dass die Stadt, als bedeutender Marktteilnehmer, in der Vergangenheit noch häufig abgabenpflichtige Bauplätze veräußert hat. Mittlerweile (und zukünftig) ist der Verkauf von abgabenfreien Grundstücken (Ablöse) jedoch übliche Anwendungspraxis.

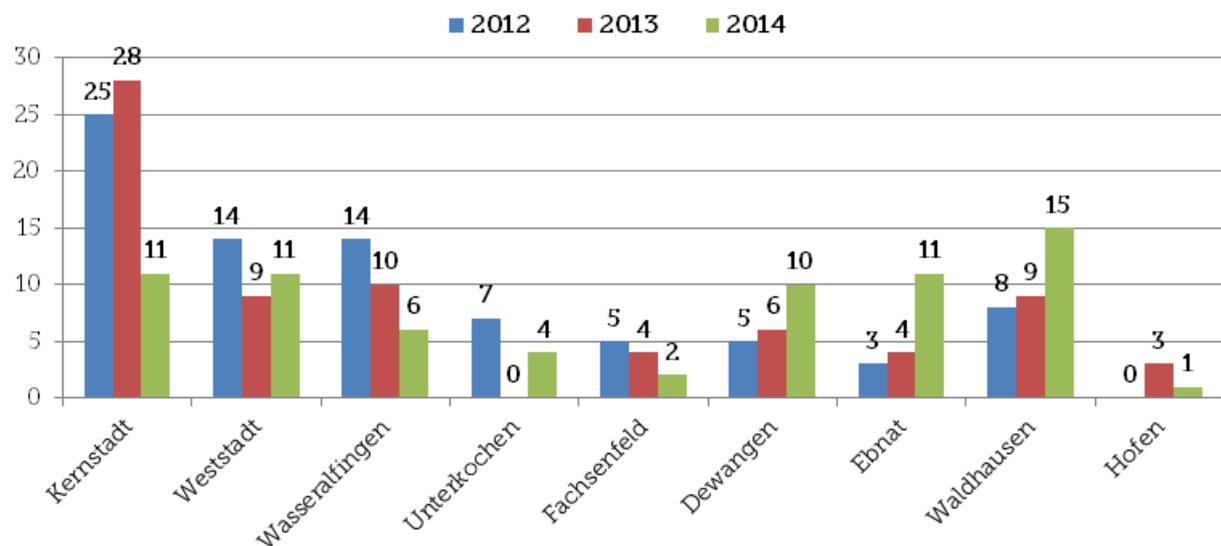


Abbildung 35: Entwicklung der Bauplatzverkäufe (Wohnbauplätze, 2012-2014)

4.3.3 Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau

Nachfolgende Auswertung ist nochmals um die Verkäufe von Bauträgern/Firmen (Geschosswohnungsbau) reduziert und stellt somit die durchschnittlichen Verhältnisse individueller Bauplatzformen (i.W. EFH/ZFH) dar.

2012-2014	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	54	134.500 Euro	223,- Euro	589 m ²
Weststadt	29	113.200 Euro	211,- Euro	554 m ²
Wasseralfingen¹	12	132.400 Euro	180,- Euro	730 m ²
Unterkochen	10	104.000 Euro	183,- Euro	568 m ²

Fachsenfeld	9	78.100 Euro	148,- Euro	515 m ²
Dewangen	7	69.100 Euro	146,- Euro	469 m ²
Ebnat	17	87.300 Euro	123,- Euro	709 m ²
Waldhausen	3	81.800 Euro	117,- Euro	725 m ²
Hofen	4	67.600 Euro	118,- Euro	579 m ²

¹ Die Werte für Wasseralfingen sind um Bauplatzverkäufe aus Onatsfeld und Affalterried reduziert, da diese die Preisverhältnisse im zentralen Teilort deutlich nach unten beeinflussen.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung⁶ verpflichtet, dem Statistischen Bundesamt vierteljährlich Daten über Verkäufe bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung zu stellen. Das Bundesamt erzeugt daraus u.a. einen deutschlandweiten Preisindex für Wohnimmobilien.

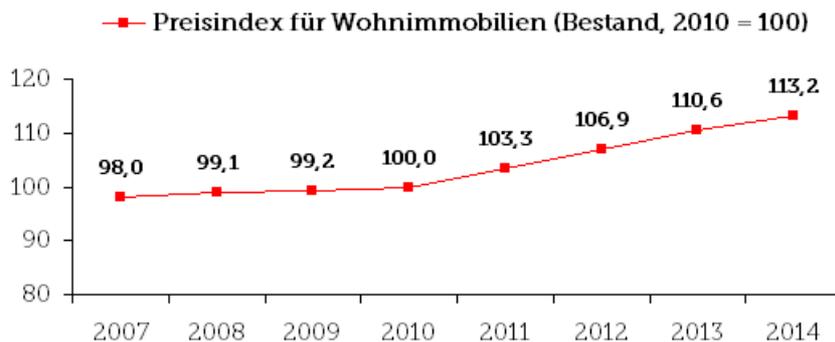


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex⁷ (Deutschland, 2007-2014)

Danach ist insbesondere ab 2010 ein deutlicher allgemeiner Preisanstieg in den Segmenten der individuellen, bebauten Wohngrundstücke nachgewiesen.

Nachfolgende Auswertungen zu durchschnittlichen Kaufpreisen der verschiedenen Teilmärkte enthalten Garagen, Stellplätze usw. in typischem Umfang. Sie sind um übergroße bzw. selbstständig nutzbare Grundstücksteile bereinigt und enthalten keine Anteile für Einbaumöbel oder sonstiges Zubehör, Brennstoffvorräte etc.

5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Wohnformen DHH und RH werden nicht nur auf dem Aalener Grundstücksmarkt nicht so stark nachgefragt, wie z.B. freistehende Objekte. Dies hängt mit veränderten allgemeinen Wohnanforderungen (Grundriss- u. Wohnflächengrößen, Wohnumfeld etc.) zusammen. Im Bestand herrscht noch ein moderater Handel - die Preisentwicklung liegt mit ca. **+10%** (2011-2014, linear interpoliert) aber entsprechend unterhalb anderer Teilmärkte.

Im Neubau bzw. bereits bei der Stadtplanung werden derartige Objekte wegen geringer Nachfrage vergleichsweise selten gehandelt.

⁶ Verordnung (EG) Nr. 2494/95 vom 23. Oktober 1995

⁷ Beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf, Quelle: Statistisches Bundesamt

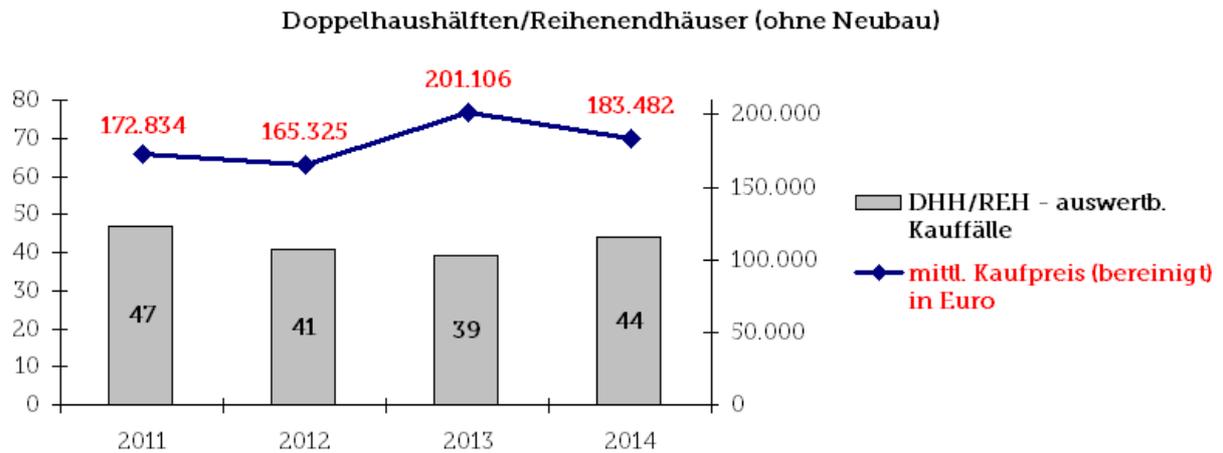


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2011-2014)

REH und DHH werden gemeinsam ausgewertet, da viele ähnliche Merkmale (Grundstücksgrößen, Wohnflächengrößen, Bauweisen etc.) vorhanden sind. Obige Grafik stellt nicht allein die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse dar, sondern ist von jährlichen Schwankungen anderer Merkmale beeinflusst.

So sind im Jahr 2012 relativ wenige, in 2013 eher viele junge Objekte verkauft worden, was sich am mittleren Baujahr (siehe Tabelle unten) erkennen lässt und sich letztlich natürlich auf den mittleren Kaufpreis auswirkt. Daher ist zwischen 2011 und 2014 eher mit einer gleichmäßigen, leichten bis moderaten Steigerung der Kaufpreise auszugehen.

Die mittleren Kaufpreise repräsentieren einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard „einfach bis mittel“, d.h. es sind Modernisierungsmaßnahmen in geringem bis mittlerem Umfang (meist Fenster und/oder Heizung, tlw. Sanitär und Beläge) durchgeführt worden.

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2011	47	1958	379 m ²	125 m ²	184	172.834 Euro
2012	41	1955	362 m ²	126 m ²	173	165.325 Euro min. 58.000 Euro max. 398.000 Euro
2013	39	1963	356 m ²	128 m ²	181	201.103 Euro min. 60.000 Euro max. 402.000 Euro
2014	44	1955	344 m ²	119 m ²	180	183.482 Euro min. 50.500 Euro max. 337.000 Euro

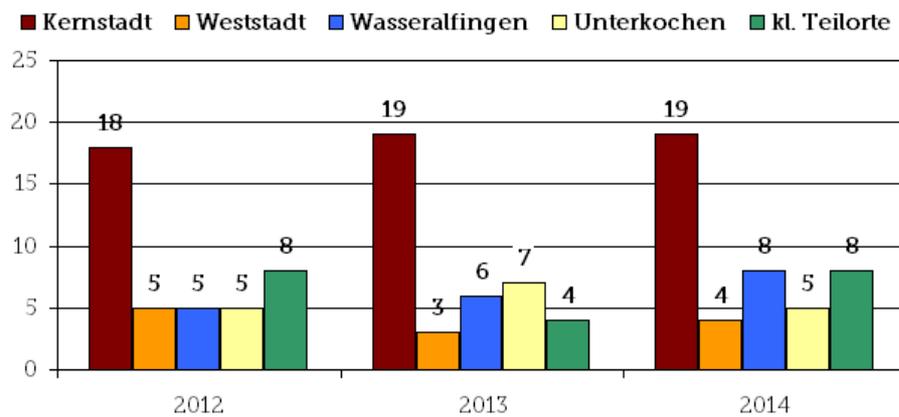


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2014)

DHH/REH 2012 - 2014	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	63	20	7	4	15	10	5
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	139.863	163.710	195.000	270.875	249.423	279.733	324.386
min.	50.500	57.000	85.000	205.000	193.000	204.300	274.900
max.	402.000	264.000	260.000	318.000	314.000	398.000	385.000
Wohnfläche (WF)	117 m ²	121 m ²	145 m ²	143 m ²	129 m ²	134 m ²	147 m ²
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.205	1.401	1.382	1.901	1.950	2.093	2.239
Bodenwertanteil	49%	44%	34%	29%	22%	19%	17%

Zur Interpretation der Wertetabellen wird nochmals darauf hingewiesen, dass Klassen mit sehr wenigen Kauffällen besonders stark von den (zufälligen) Einzelfallmerkmalen beeinflusst werden. Die Ergebnisse weichen dann tlw. vom normalen marktüblichen Gefüge ab (rote Markierungen).

Für DHH/REH im Neubau wurden zwischen 2012 und 2014 folgende Daten ausgewertet:

auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
9	2014	296 m ²	127 m ²	160	298.754 Euro

Es handelt sich dabei i.d.R. um Bauträgerobjekte, d.h. die Preise verstehen sich im Normalfall ohne Außenanlagen (nur Planum), Garagen und tlw. Innenbeläge.

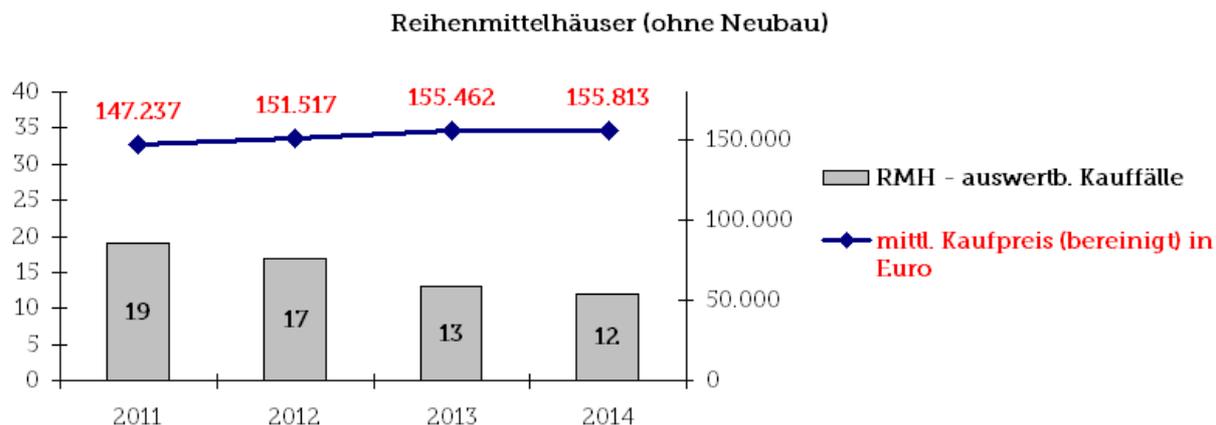


Abbildung 39: Kaufpreise für RMH (Gesamtstadt, 2011-2014)

Auch in diesen Preisen wird von einem Ausstattungsstandard „einfach bis mittel“ (siehe oben) ausgegangen.

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2011	19	1963	228 m ²	106 m ²	204	147.237 Euro
2012	17	1967	269 m ²	102 m ²	198	151.517 Euro min. 100.000 Euro max. 235.000 Euro
2013	13	1964	244 m ²	107 m ²	207	155.462 Euro min. 110.000 Euro max. 243.000 Euro
2014	12	1962	285 m ²	102 m ²	195	155.813 Euro min. 82.500 Euro max. 247.750 Euro

Eine Besonderheit des Teilmarktes für Reihenmittelhäuser ist, dass sich üblicherweise mehr als 7 von 10 Kauffällen in der Kernstadt Aalen befinden. Somit repräsentieren nachfolgende Preise hauptsächlich dieses Stadtgebiet.

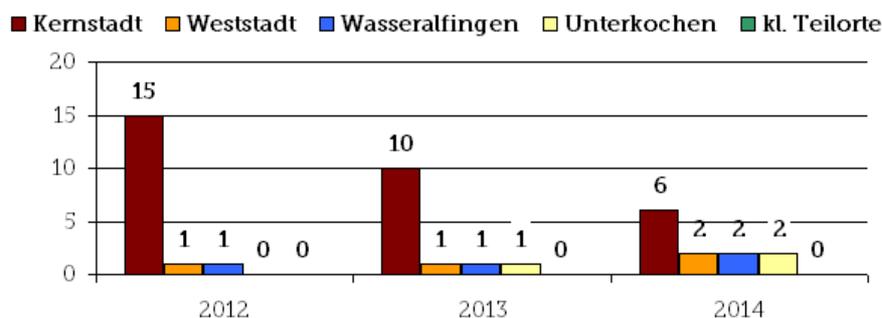


Abbildung 40: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2014)

RMH 2012 - 2014	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	11	21	4	2	1	3	0
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	125.409	144.200	183.250	186.000	k.A.	235.667	
min.	100.000	82.500	159.000				
max.	159.000	180.000	211.000				
Wohnfläche (WF)	101 m ²	97 m ²	110 m ²	123 m ²		129 m ²	
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.275	1.505	1.680	1.496	1.782	1.808	
Bodenwertanteil	40%	41%	23%	27%	21%	16%	

Reihenmittelhäuser weisen im Mittel ca. 8,5 % niedrigere Kaufpreise als Reihenendhäuser auf.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es zwischen 2012 – 2014 nur einen Kauffall, der aus Datenschutzgründen nicht angegeben werden kann.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Neben den ETW im Neubau ist weist dieser Teilmarkt mit **+24%** seit 2011 die deutlichste Entwicklung auf. Dabei gehen die Preissteigerungen allerdings quasi nur von den Einfamilienhäusern aus. Auch hier scheint der Preissteigerungstrend jedoch zunächst gestoppt zu sein.

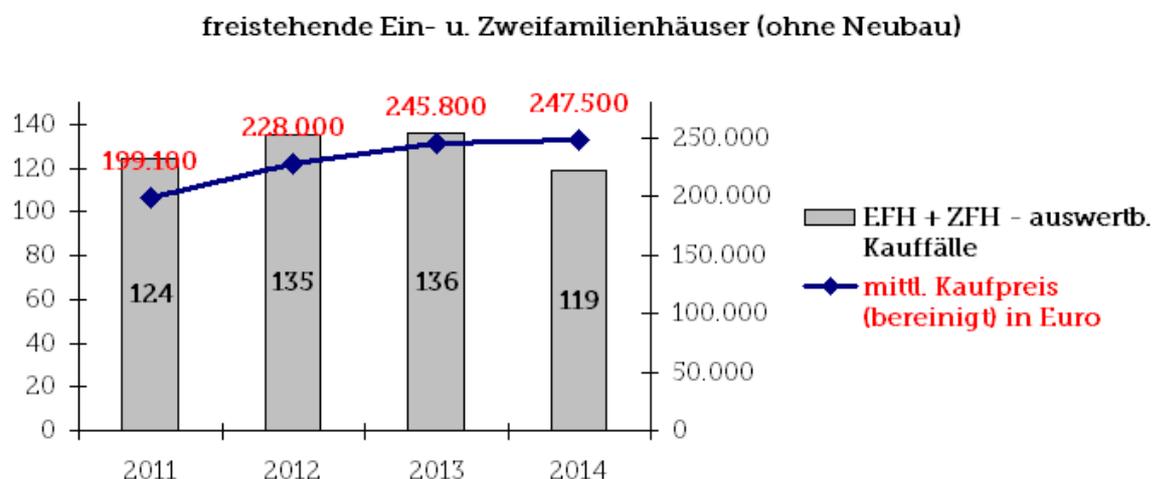


Abbildung 41: Kaufpreise für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2011-2014)

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2011	124	1950	675 m ²	146 m ²		199.100 Euro min. 26.000 Euro max. 700.000 Euro
2012	135	1958	627 m ²	154 m ²	175	228.018 Euro min. 64.000 Euro max. 1.200.000 Euro
2013	136	1958	646 m ²	166 m ²	176	245.783 Euro min. 55.000 Euro max. 780.500 Euro
2014	119	1956	665 m ²	160 m ²	176	247.511 Euro min. 63.500 Euro max. 850.000 Euro

Bemerkenswert ist, dass die starke Steigerung zwischen 2011 und 2012 hauptsächlich die EFH der Kernstadt betraf, anschließend aber die Teilorte nachzogen und dabei wesentlich für die Steigerung von +8% zwischen 2013 und 2014 verantwortlich waren.

In folgender Grafik ist erkennbar, dass die Kernstadt in diesem Marktsegment nicht mehr das hohe Gewicht, wie bspw. bei den Reihenhäuser/DHH oder ETW besitzt.

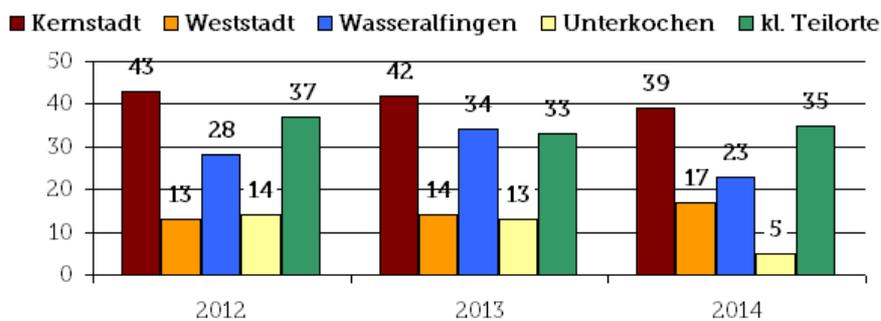


Abbildung 42: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2014)

Da sich die ZFH i.d.R. in einigen wichtigen Merkmalen (deutlich geringere Kauffallzahl, größere Wohnfläche, älteres mittl. Baujahr, niedrigere absolute Kaufpreise und Kaufpreiskoeffizienten) von der EFH unterscheiden, werden die nachfolgenden Auswertungen getrennt dargestellt.

EFH 2012 - 2014	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	138	60	46	33	14	12	8
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	174.953	239.311	263.363	345.361	383.000	416.910	424.831
min.	55.000	100.000	100.000	190.000	250.000	227.000	310.000
max.	635.000	850.000	456.000	760.000	700.000	1.200.000	765.000
Wohnfläche (WF)	122 m ²	153 m ²	180 m ²	191 m ²	199 m ²	171 m ²	170 m ²
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.433	1.572	1.518	1.800	1.970	2.402	2.472
Bodenwertanteil	51%	57%	46%	37%	26%	27%	22%

ZFH 2012 - 2014	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	42	25	6	5	1	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	204.982	247.764	260.535	223.956	k.A.		
min.	55.000	100.000	100.000	190.000			
max.	635.000	850.000	456.000	760.000			
Wohnfläche (WF)	177 m ²	208 m ²	230 m ²	223 m ²			
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.139	1.206	1.156	1.076			
Bodenwertanteil	45%	52%	40%	46%			

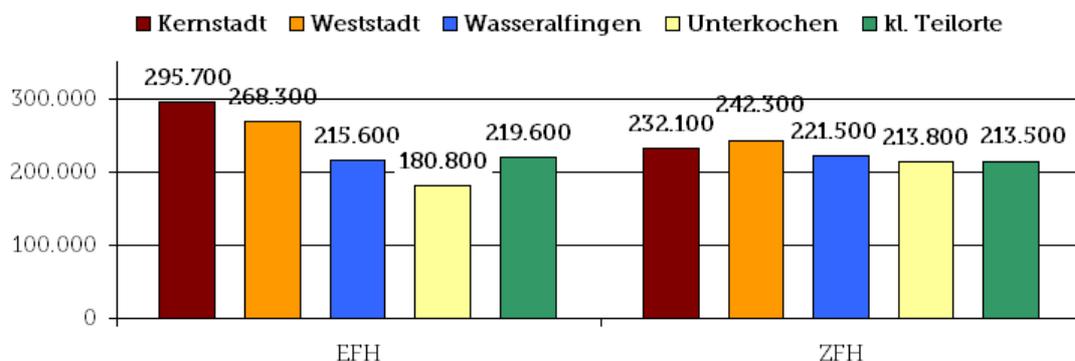


Abbildung 43: EFH vs. ZFH - Struktur der mittl. Kaufpreise (Stadtteile, 2012-2014)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt und der kleinen Teilorte lässt sich durch deren deutlich höhere mittl. Grundstücksgröße sowie das jüngere mittl. Baujahr erklären.

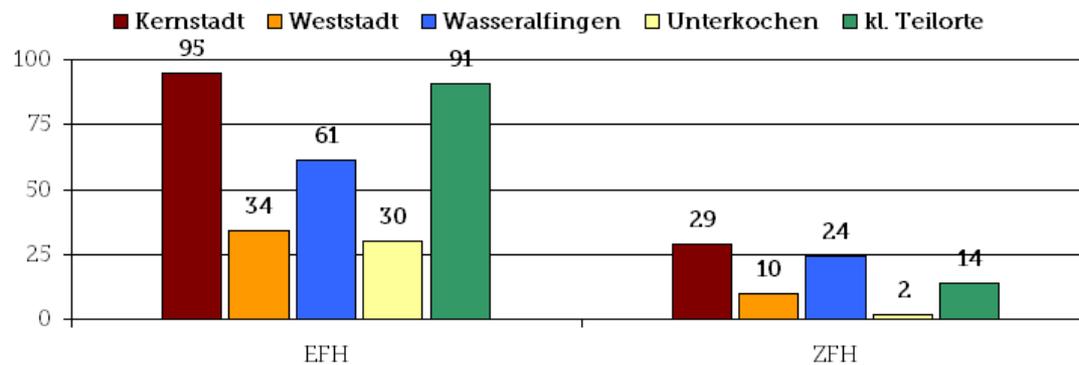


Abbildung 44: EFH vs. ZFH - Struktur der Kauffallzahlen (Stadtteile, 2012-2014)

Es gab im Berichtszeitraum lediglich zwei Verkäufe von EFH/ZFH **im Neubau** in diesem Marktsegment. Deren Preise (und Merkmale) unterschieden sich sehr stark. Deshalb konnten keine geeigneten Daten ausgewertet werden.

5.4 Garagen

Bei folgenden Objekten handelt es sich um **bebaute Garagengrundstücke** in üblichen Grundstücksgrößen zwischen 18 m² und 40 m² (tlw. mit Vorplatz). Die Garagen sind meist in Reihe gebaut (seltener freistehend), i.d.R. älteren Baujahres, aber laufend instandgehalten.

	mittlerer Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittleres Baujahr	Auswertbare Kauffälle
Garagen	7.000,-	5.000,- bis 9.500,-	1965	9

6 Wohnungs- u. Teileigentum

Auswertungen zu Sondereigentumen für Wohnzwecke (Wohnungseigentum) bzw. für Nichtwohnzwecke (Teileigentum) wurden mit folgenden Merkmalen durchgeführt:

- Wohnflächenermittlung grundsätzlich nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Nutzflächenermittlung grundsätzlich nach DIN 277
- Kaufpreisangaben ohne Zubehör, Stellplätze, Garagen oder Instandhaltungsrücklagen
- Kaufpreisangaben nur für auswertbare Kauffälle

6.1 Erstverkauf aus Neubau

6.1.1 Wohnungseigentum

Die Erstverkaufspreise für Eigentumswohnungen im Neubau steigen im Prinzip seit 2005 an. Ab 2012 verläuft diese Preissteigerung beschleunigt. Zwischen 2011 und 2014 ergibt sich eine mittlere Preissteigerung von fast **+33%**.

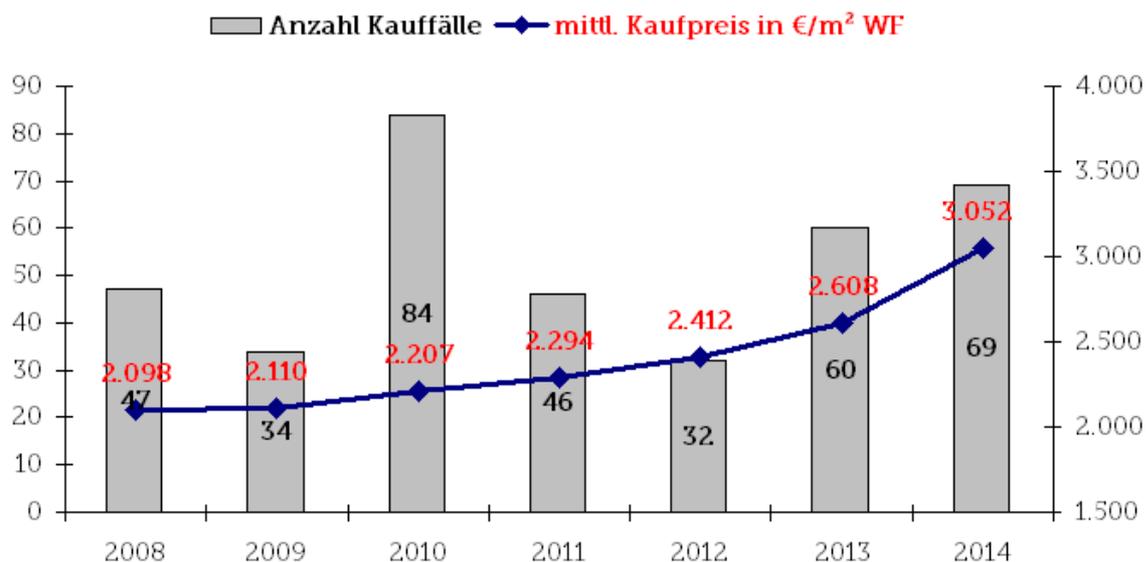


Abbildung 45: Entwicklung der mittl. Kaufpreise für ETW (Neubau, 2008-2014, Gesamtstadt)

Die Ursachen liegen in der Überlagerung vieler Sachverhalte: allgemein gestiegener Baukosten, insbesondere aufgrund der Energieeinsparungsgesetze, gestiegener Nachfrage (Zentralität, Währungsrisiken), günstiger Finanzierungsmöglichkeiten etc. Ab 2014 werden überwiegend Gebäude des Geschosswohnungsbaus (2- bis 4-geschossig, Aufzug, KfW 70-Standard mit 3-fach Verglasungen, Fußbodenheizungen etc.) hergestellt. Somit liegt ein deutlich höherer Baustandard mit entsprechend geringeren Nebenkosten und meist zusätzlichen Fördermöglichkeiten durch die KfW vor. Zudem handelt es sich überwiegend um zentral gelegene Immobilien mit modernen Grundrissen.

Folgende Grafiken zeigen die Entwicklungen der Kaufpreise für ETW im Neubau in den Stadtteilen, mittlere Wohnfläche ca. 90 m². Der Begriff „Teilorte“ gruppiert allgemein alle nicht explizit aufgeführten, kleineren Stadtteile, deren Preisgefüge niedriger aber relativ homogen war.

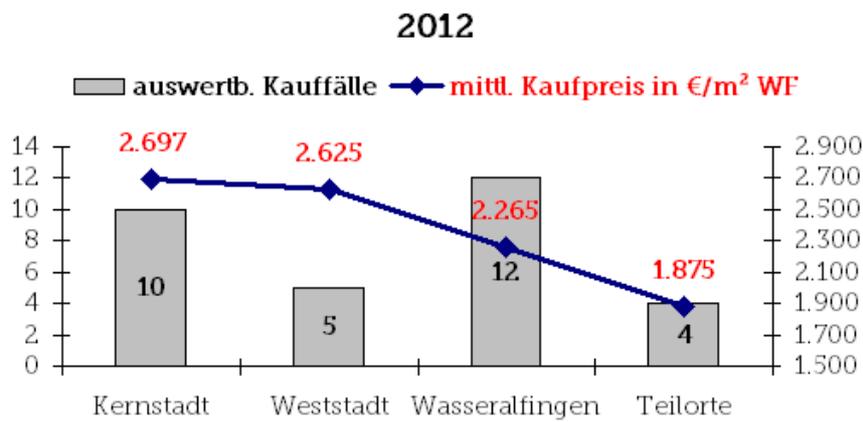


Abbildung 46: mittl. Kaufpreise für ETW Neubau (2012, Stadtteile)

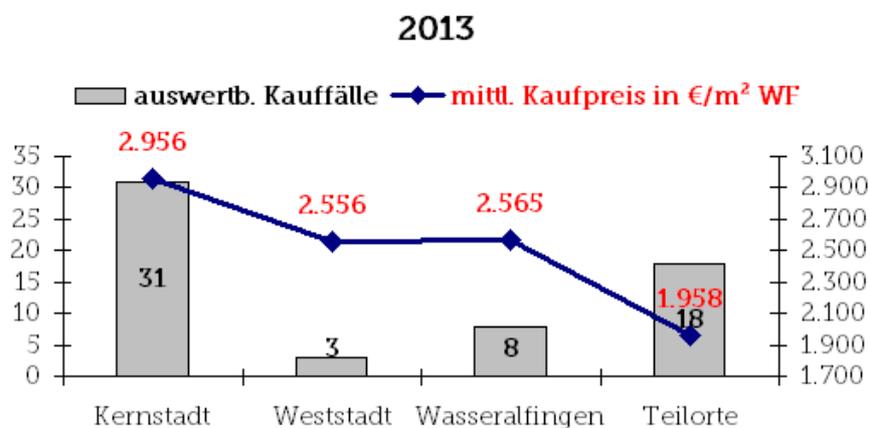


Abbildung 47: mittl. Kaufpreise für ETW Neubau (2013, Stadtteile)

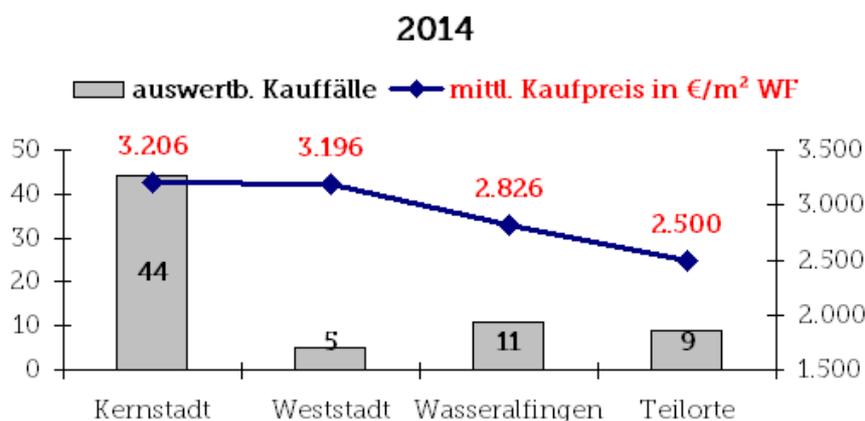


Abbildung 48: mittl. Kaufpreise für ETW Neubau (2014, Stadtteile)

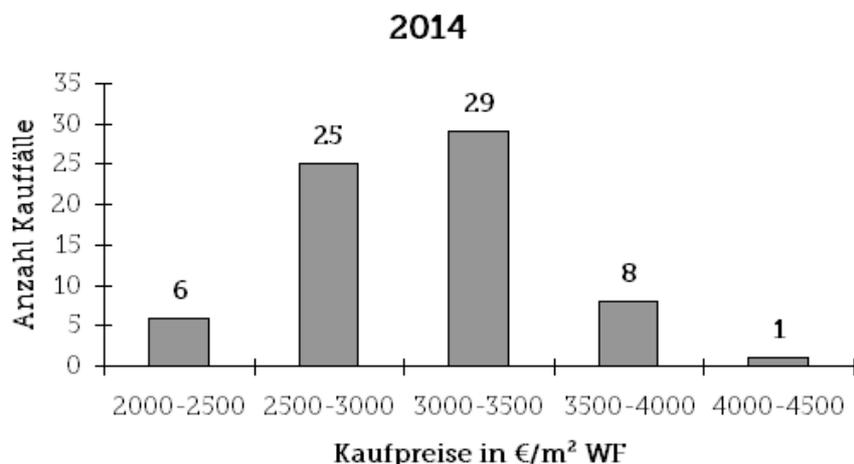


Abbildung 49: Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreis für ETW Neubau (2014, Gesamtstadt)

Setzt man für ein mittleres Kaufobjekt mit ca. 90 m² Wohnfläche eine Nettokaltmiete von 8,- bis 8,50 Euro/m² WF an (darunter sind Mieten im aktuellen Neubau wirtschaftlich kaum mehr abzubilden), ergibt sich bei einem mittl. Kaufpreis von ca. 290.000,- Euro (ohne Nebenkosten) ein Rohertragsvervielfältiger von min. 30! Das entspricht einer Rohrendite von gut 3% und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 bis 2%.

Dies lässt den Schluss zu, dass derartige Objekte vordergründig zur Eigennutzung und Vermögensabsicherung erworben werden. Als langfristige Renditeobjekte besteht eine Eignung allenfalls in sehr guten Lagen, insbesondere wenn man davon ausgeht, dass sich die Zinssituation für vergleichbare Anlagen (Risiko/Rendite) langfristig wieder etwas normalisieren wird.

Eine Auswertung zur Abschätzung des Einflusses der Geschossigkeit auf den Kaufpreis im Neubau (2012 bis 2014, 160 Kauffälle, mittl. Kaufpreis ca. 2.750 €/m² WF, Aufzug, 1.OG als Referenzgeschoss) ergab folgendes Ergebnis:

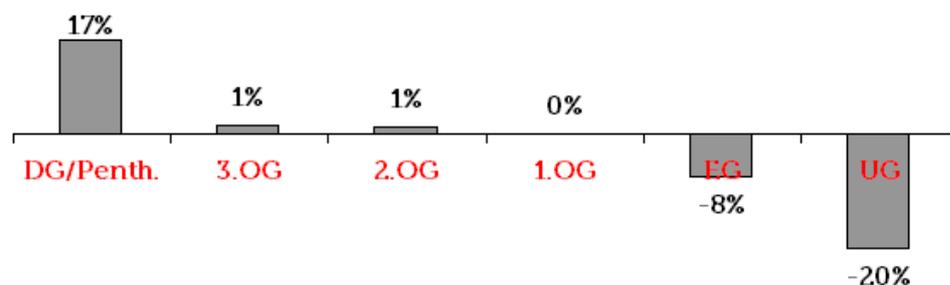


Abbildung 50: Einfluss der Geschossigkeit (ETW Neubau, 2012-2014, Gesamtstadt)

6.1.2 Teileigentum

Kauffälle für größere Teileigentume, z.B. Laden- oder Büroeinheiten, lagen im Auswertungszeitraum nicht vor. Die ohnehin seltenen Objekte verbleiben zunächst oftmals im Eigentum der Bauträger und werden vermietet.

Parallel zu den Wohnungspreisen stiegen auch die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Neubau kontinuierlich an. Den Auswertungen der letzten drei Jahre lagen Verkäufe von insgesamt 128 TG-Stellplätzen, 37 Außenstellplätzen und 3 Bike-Boxen zugrunde.

Es handelt sich wohlgerne um Durchschnittspreise. Die Preise steigen mit steigender Zentralität/Nachfrage nach Stellmöglichkeiten. In Spitzenwohnlagen erreichen TG-Plätze im Neubau mittlerweile 20.000,- Euro, Außenstellplätze 10.000,- Euro und mehr. In den kleineren Teilorten liegen die Preise entsprechend unter den folgenden Mittelwerten.

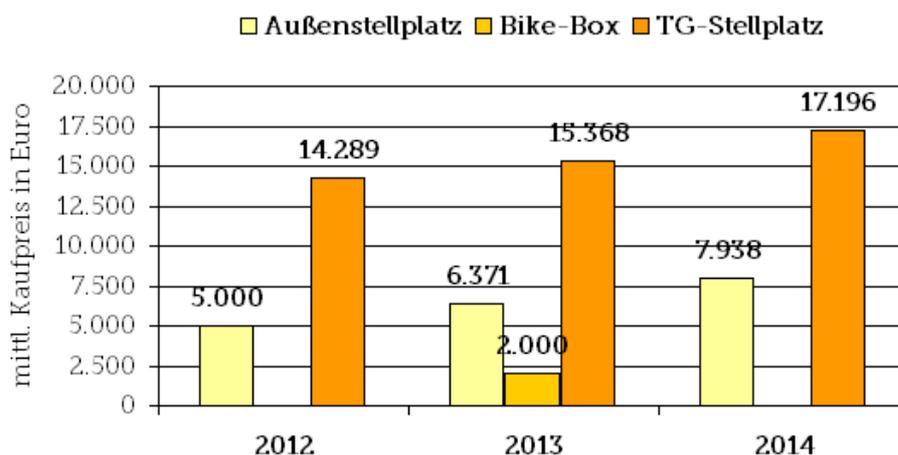


Abbildung 51: Kaufpreise für TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2014, Gesamtstadt)

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Nach Auswertung der Geldumsätze deutet sich im Segment der weiterverkauften Eigentumswohnungen ebenfalls zunächst ein Ende der deutlichen Steigerungen (2011 bis 2014 **+11,5%**) bei einer Stabilisierung auf hohem Niveau an.

Das mittlere Baujahr liegt zwischen 1981 und 1984, die mittlere Wohnungsgröße zwischen 74 m² und 78 m².

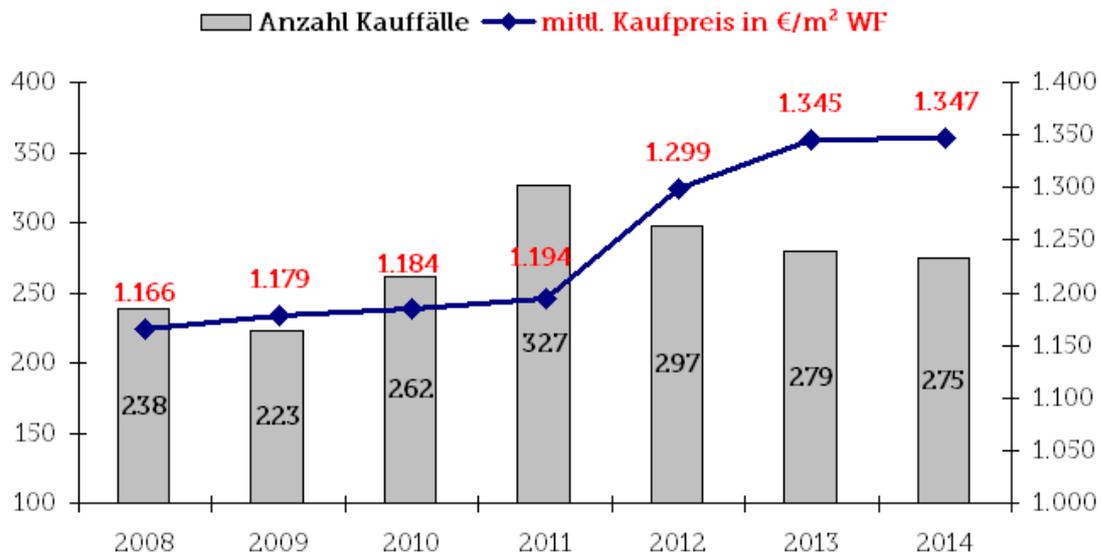


Abbildung 52: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2008-2014)

Die Anzahl der Kauffälle (inkl. nicht auswertbare Fälle, ohne Senioren- u. Studentenwohnheime) ist insgesamt recht homogen – bis 2012 steigend, danach leicht fallend. Der Spitzenwert bei den Verkaufszahlen in 2011 lässt sich vermutlich i.W. durch die Anhebung der Grunderwerbssteuer Anfang 2012 erklären.

Die folgenden Auswertungen beschränken sich auf auswertbare Kauffälle von Eigentumswohnungen, i.W. Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- u. Geschäftshäuser ab 3 Wohneinheiten (ohne Wohnheime), Vertragsart: Kaufverträge, wobei Kauffälle < 600,- €/m² WF vorab eliminiert wurden.

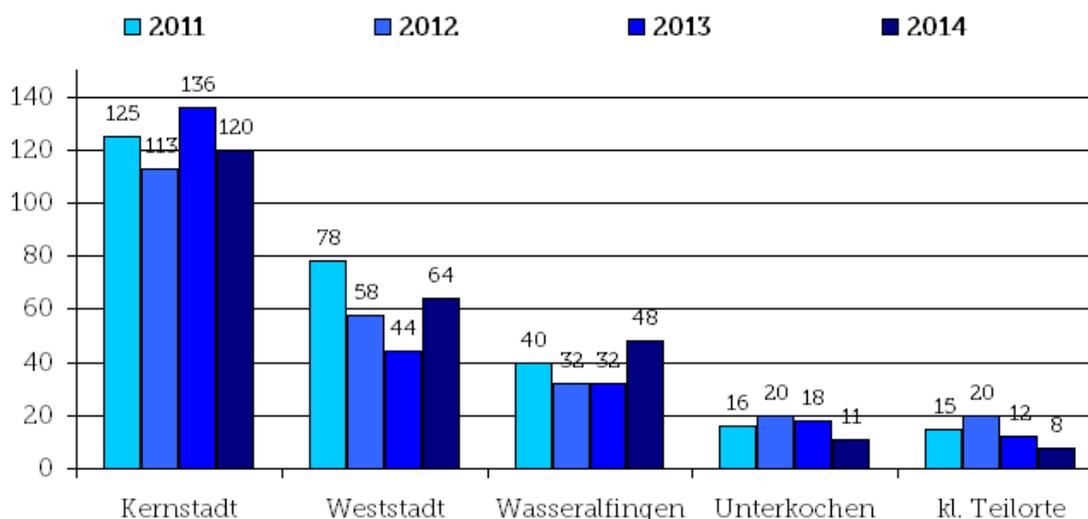


Abbildung 53: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2011-2014)

Bei folgenden Kaufpreisangaben handelt es sich um Mittelwerte, die umso mehr von Einzelmerkmalen, insbesondere der Lage, beeinflusst werden, je geringer die Zahl der auswertbaren Kauffälle ist. Daher und aus Datenschutzgründen wurde auf Angaben zu Kaufpreisen bei < 3 Kauffällen verzichtet.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Stadtteile orientiert sich an den Marktverhältnissen (Anzahl Kauffälle, Preisniveau) in diesem Segment. Das Marktgefüge spiegelt sich auch in den Angebotsmieten für Wohnungen (vgl. 7.1) wider.

Kernstadt		Baujahrsklasse			
		< 1985	1985-1993	1994-2002	2003-2011
2011	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.046	1.198	1.777 ¹	2.199
	mittl. Wohnfläche	76 m ²	77 m ²	74 m ²	100 m ²
	auswertbare Kauffälle	78	19	24	4
2012	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.146	1.315	1.746	2.128
	mittl. Wohnfläche	75 m ²	76 m ²	71 m ²	105 m ²
	auswertbare Kauffälle	66	24	20	3
2013	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.184	1.508	1.861	2.110
	mittl. Wohnfläche	81 m ²	74 m ²	76 m ²	97 m ²
	auswertbare Kauffälle	84	27	21	4
2014	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.178	1.434	1.734	2.338
	mittl. Wohnfläche	74 m ²	71 m ²	72 m ²	95 m ²
	auswertbare Kauffälle	74	18	19	10

¹ Dieser Wert wird stark von der überdurchschnittlichen Wohnlage der meisten Objekte beeinflusst

Weststadt Unterrombach, Horherrnweiler		Baujahrsklasse			
		< 1985	1985-1993	1994-2002	2003-2011
2011	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	990	1.161	1.531	
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	60 m ²	62 m ²	
	auswertbare Kauffälle	36	27	15	-
2012	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.083	1.289	1.656	
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	76 m ²	62 m ²	
	auswertbare Kauffälle	17	25	15	-
2013	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.059	1.277	1.590	
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	61 m ²	66 m ²	
	auswertbare Kauffälle	10	20	14	-

2014	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.167	1.288	1.535	
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	57 m ²	65 m ²	
	auswertbare Kauffälle	28	23	13	-

Wasseralfingen		Baujahrsklasse			
		< 1985	1985-1993	1994-2002	2003-2011
2011	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	998	1.214	1.384	
	mittl. Wohnfläche	82 m ²	75 m ²	64 m ²	
	auswertbare Kauffälle	26	7	6	-
2012	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.030	1.296	1.411	1.735
	mittl. Wohnfläche	73 m ²	81 m ²	63 m ²	108 m ²
	auswertbare Kauffälle	7	12	9	4
2013	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.127	1.287	1.515	1.795
	mittl. Wohnfläche	89 m ²	75 m ²	77 m ²	99 m ²
	auswertbare Kauffälle	16	4	9	3
2014	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.105	1.291	1.544	1.923
	mittl. Wohnfläche	75 m ²	67 m ²	73 m ²	85 m ²
	auswertbare Kauffälle	27	8	8	5

Unterkochen		Baujahrsklasse			
		< 1985	1985-1993	1994-2002	2003-2011
2011	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	948		1.590 ¹	
	mittl. Wohnfläche	74 m ²		66 m ²	
	auswertbare Kauffälle	8	-	4	-
2012	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	890	1.234		
	mittl. Wohnfläche	76 m ²	96 m ²		
	auswertbare Kauffälle	12	5	-	-
2013	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.025		1.518	
	mittl. Wohnfläche	92 m ²		60 m ²	
	auswertbare Kauffälle	10	-	6	-
2014	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	946	1.549 ²		
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	77 m ²		
	auswertbare Kauffälle	5	5	-	-

¹ Dieser Wert wird stark von der überdurchschnittlichen Wohnlage der meisten Objekte beeinflusst

² Fast alle Objekte an der oberen Grenze der Baujahresklasse (BJ 1993, überdurchschnittliche Lage)

kl. Teilorte Dewangen, Fachsenfeld, Ebnat, Waldhausen, Hofen		Baujahrsklasse			
		< 1985	1985-1993	1994-2002	2003-2011
2011	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	947		1.274	
	mittl. Wohnfläche	90 m ²		87 m ²	
	auswertbare Kauffälle	8	-	5	-
2012	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	887		1.348	
	mittl. Wohnfläche	66 m ²		71 m ²	
	auswertbare Kauffälle	8	-	10	-
2013	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	997			1.563
	mittl. Wohnfläche	82 m ²			77 m ²
	auswertbare Kauffälle	5	-	-	4
2014	mittl. Kaufpreis in €/m ² WF	1.069		1.278	
	mittl. Wohnfläche	81 m ²		92 m ²	
	auswertbare Kauffälle	3	-	3	-

6.2.2 Seniorenwohnungen

Im Berichtszeitraum 2012 bis 2014 wurden 18 Kauffälle über diese speziellen Wohnungseigentume registriert. Es handelt sich um bekannte, zentral liegende Seniorenwohnanlagen, die zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang 2000 errichtet wurden. Sie weisen entsprechende bauliche Eigenschaften auf.

Die überwiegend vermieteten 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 55 m². Die Preise verstehen sich ebenfalls ohne Möblierung, Stellplätze etc.

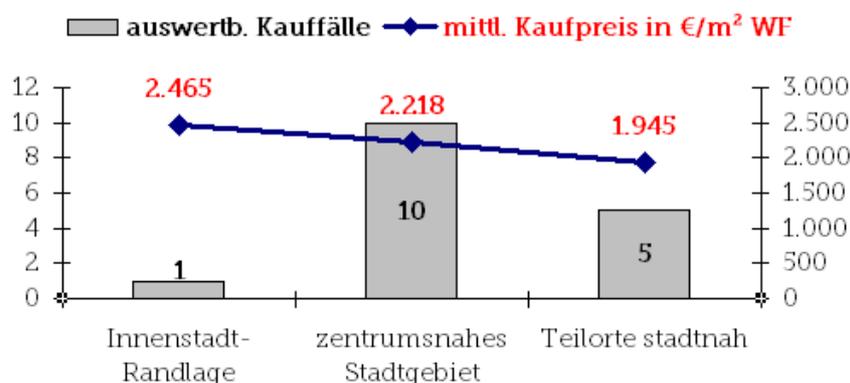


Abbildung 54: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2012-2014)

Die Kauffälle „Teilorte stadtnah“ stammen aus Wasseralfingen, die übrigen aus der Kernstadt. Die höchsten Kaufpreise werden im 1.OG erzielt, darüber liegende Geschosse und insbesondere das EG sind etwas weniger nachgefragt. Der Preistrend ist steigend.

6.2.3 Teileigentum

Für **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten zwischen 2012 und 2014 insgesamt 48 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, weiter verkaufte Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	3.850,-	2.500,- bis 6.000,-	-	11
Garagen	7.400,-	5.000,- bis 10.000,-	1980	12
TG-Stellplätze	10.400,-	6.200,- bis 14.500,-	1994	25

Wichtigstes Merkmal für die Kaufpreishöhe ist die Zentralität/Stellplatzsituation, d.h. kann man sich in sehr guten Wohnlagen an der Obergrenze, in kleineren Stadtteilen am unteren Bereich orientieren. Daneben ist der Zustand der Teileigentume wichtig, wobei das Baujahr als Orientierung dienen kann. Die allgemeine Preistendenz ist steigend. Aufgrund der insgesamt geringen Kauffallzahl sind keine tiefergehenden Auswertungen möglich.

Für **klassische Gewerbeeinheiten im Sondereigentum**, zumeist Laden-, Büro- oder Gastroeinheiten, waren zwischen 2011 und 2014 insgesamt 25 Kauffälle auswertbar. Derartige Einheiten sind praktisch nur noch in der Kernstadt, besonders in der Innenstadt inkl. Cityrand, oder in den großen Ortsteilzentren vermarktungsfähig. Somit beschränken sich die Kauffälle i.W. auf diese Gebiete.

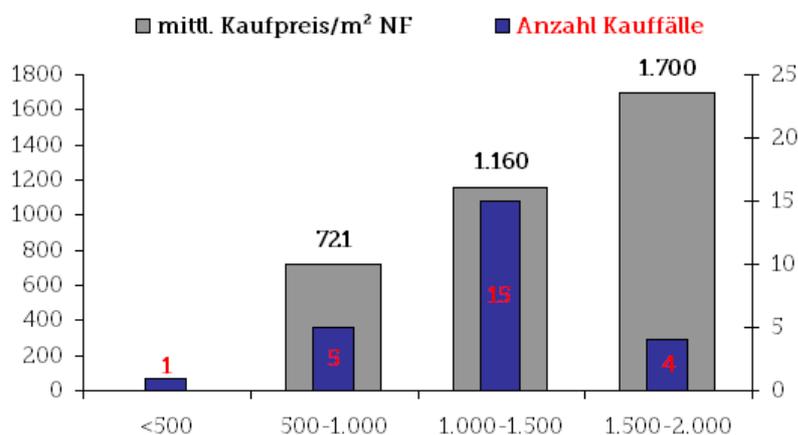


Abbildung 55: Gewerbeeinheiten im Sondereigentum (Gesamtstadt, 2011-2014)

Die Verkäufe aus kl. Teilorten befinden sich in den Klassen bis 1.000,- €/m² NF.

Kernstadt	i.d.R. Wohn- und Geschäftshäuser Baujahr überwiegend > 1980, GND 70 Jahre	
Ladeneinheiten mittl. NF ca. 145 m ² mittl. RND ca. 40 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.450,-
	auswertbare Kauffälle	9
Büroeinheiten (Büro, Praxis, Kanzlei etc.) mittl. NF ca. 140 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.035,-
	auswertbare Kauffälle	7
Gastroeinheiten mittl. NF ca. 140 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.135,-
	auswertbare Kauffälle	5

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Allgemeines

Die Stadt Aalen hat bisher noch **keinen** Mietspiegel nach § 558c oder 558d BGB erstellt, da weder eine systematische Erfassung und Auswertung von Mietverträgen noch eine Abstimmung mit entsprechenden Interessenvertretern (i.W. Mieter- bzw. Vermieterverbänden) stattfindet. Die sogenannte „**ortsübliche Vergleichsmiete**⁸“, die z.B. bei einem Mieterhöhungsverlangen nach BGB benötigt wird, ist daher zunächst nicht genau bekannt.

7.1.2 Auswertung von Mietangeboten bis 2014

Aus Gründen der Marktbeobachtung erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich **Mietangebote** (z.B. Zeitungsinserte) am örtlichen Wohnungsmarkt und wertet diese differenziert nach angegebenen Merkmalen (Stadtteil, Wohnungsgröße, Miethöhe) aus.

Das Ergebnis sind angenommene⁹ **Neu- bzw. Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten)** auf dem freien, nicht Mietpreis gebundenen Wohnungsmarkt, wobei es sich um **Nettokaltmieten** (ohne Möblierung, Zubehör, Garagen, Stellplätze, Nebenkosten etc.) handelt. Wohnheime, Einzelhaustypen (EFH, DHH, RH) oder Gewerbeflächen wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Der Ausstattungsstandard ist nicht genau bekannt, wird im Mittel mit 1980er/1990er Jahre (Zentralheizung, Isolierglasfenster, adäquate Sanitäreanlagen, renovierte Oberflächen) eingeschätzt.

Kernstadt		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2011	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,70	6,40	6,25	6,25	-
	auswertbare Inserate	20	42	69	37	2
2012	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,00	6,55	6,40	6,50	6,25
	auswertbare Inserate	17	42	42	18	4

⁸ Neben der klassischen Bestandsmietanpassung wird die oüVM auch zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentl. geförderten Wohnungen (nach gleichnamiger Satzung), aus steuerlichen Gründen sowie zur Verkehrswertermittlung benötigt.

⁹ Es wird angenommen, dass der Zuschlag zum Angebotspreis erfolgt.

2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,55	7,00	6,45	6,55	-
	auswertbare Inserate	10	33	39	19	1
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,30	7,10	6,90	6,50	5,95
	auswertbare Inserate	13	31	47	16	9
4-Jahres-Mittel:		7,70	6,70	6,50	6,40	6,10

Weststadt Unterrombach, Hofherrnweiler		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2011	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,80	6,30	6,15	6,00	-
	auswertbare Inserate	6	15	19	12	1
2012	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,60	6,50	6,25	5,85	5,75
	auswertbare Inserate	7	11	10	11	4
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,55	6,90	-	6,30	-
	auswertbare Inserate	3	6	2	11	0
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	6,90	6,35	6,75	-
	auswertbare Inserate	2	12	11	8	2
4-Jahres-Mittel:		7,30	6,60	6,20	6,20	5,65

Wasseralfingen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2011	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,10	6,30	5,95	6,05	-
	auswertbare Inserate	5	27	30	3	1
2012	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,90	6,45	6,05	6,10	-
	auswertbare Inserate	7	21	10	5	1
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,30	6,75	6,15	6,20	-
	auswertbare Inserate	3	19	20	8	2
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,50	6,95	6,30	6,25	5,55
	auswertbare Inserate	3	15	16	4	7
4-Jahres-Mittel:		7,10	6,55	6,10	6,15	5,55

Unterkochen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2011	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,25	6,15	5,50	-	5,95
	auswertbare Inserate	4	8	11	2	3
2012	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	6,40	5,60	6,05	
	auswertbare Inserate	0	10	12	8	
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,95	6,30	5,80	-	
	auswertbare Inserate	5	4	3	0	
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	6,65	6,10	-	
	auswertbare Inserate	0	4	13	2	
4-Jahres-Mittel:		7,00	6,30	5,75	6,05	-

Für die kleineren Teilorte Hofen, Dewangen, Fachsenfeld, Ebnat, Waldhausen liegen nicht ausreichend auswertbare Inserate vor.

Die Ergebnisse sind zumindest hinsichtlich allgemein zu vermutender Verhältnisse, wie der Stellung der großen Teilorte untereinander, der Wohnungsgrößenklassen zueinander (kleinere Wohnung -> höhere m²-Miete bei sonst gleichen Merkmalen und umgekehrt), der allgemeinen Mietsteigerung (höhere Nachfrage) bei gleichzeitigem Rückgang der Mietinserate (sinkendes Angebot) im Zeitablauf, i.W. plausibel.

Unter Hinzuziehung älterer Daten ab 2009 ergibt sich für die großen Stadtteile in Aalen eine Gesamtentwicklung der **Neu- u. Wiedervermietungs**mieten für die Größenklasse 50-70 m² von ca. + 14%, umgerechnet **jährlich + 2,6%**.

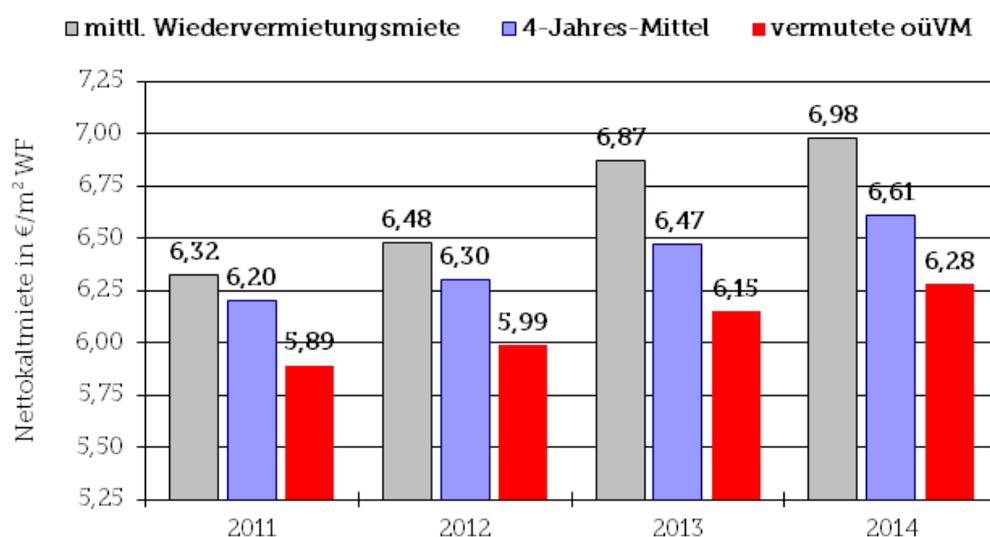


Abbildung 56: Entwicklung der Angebotsmieten (große Stadtteile, nettokalt, 50-70 m², 2011-2014)

Die **Wohnungsgrößenklasse 30-50 m²** (1- bis 2-Zi) wies zwischen 2009 und 2012 auffällig starke Steigerungen (bis +5%) auf, die vermutlich mit der sprunghaften Entwicklung der Studentenzahlen in Verbindung zu bringen sind, seitdem aber stabil bleiben oder tlw. leicht zurückgehen.

Die mittleren Wohnungsgrößen (2-bis 3-Zi und 3-bis 4-Zi) haben die größte Steigerung im Jahr 2013 (+2,4 bis +4%) erfahren.

Obige Mietsteigerungsraten (Angebotsmieten) der großen Stadtteile Aalens fügen sich auch beispielsweise in die Ergebnisse der Analyse des BBSR¹⁰ plausibel ein. Danach wird für den gesamten Ostalbkreis zwischen 2007 und 2012 eine Steigerung der Angebotsmieten um jährlich 0,5% - 2% angegeben. Das Aalener Mietniveau liegt sicher etwas über dem Durchschnitt des Landkreises.

In 2014 stiegen die Mieten wieder etwas weniger stark. Eine gewisse Verlangsamung der Mietsteigerungen wird aktuell auch von Marktbeobachtungsinstituten (z.B. IVD Wohnpreisspiegel 2014/2015) festgestellt.

7.1.3 Anwendbarkeit der Angebotsdaten

Obiger **Mietwertraahmen** auf Basis von Neu- bzw. Wiedervermietungsangeboten (kein Mietspiegel) soll grundsätzlich als Orientierungshilfe dienen und keine pauschale Mietempfehlung sein.

Nach derzeitigem Stand wird Aalen nicht mit der sog. „Mietpreisbremse“ belegt¹¹, was auch Auswirkungen auf die Abschlüsse von Neu- u. Wiedervermietungsanlagen gehabt hätte.

- Bei **Neu- oder Wiedervermietung bezugsfreier Wohnungen** können diese Daten direkt als Orientierung herangezogen werden. Weichen bedeutsame Merkmale, insbesondere Lage oder Ausstattungsstandard ab, ist in jedem Fall eine entsprechende Anpassung (Zuschlag/Abschlag) vorzunehmen.
- Zur **Anpassung von Bestandsmietverträgen** ist nach BGB die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde zu legen. Diese muss nach BGB auch Bestandsmietdaten in marktüblichem Umfang enthalten, was bei obigen Angebotsmieten nicht der Fall ist. Angebotsmieten reagieren deutlich dynamischer auf Veränderungen der Wohnungsmarktsituation als Bestandsmieten

¹⁰ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung (BBSR), „Wohnungsengpässe und Mietsteigerungen“ in BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013, www.bbsr.bund.de

¹¹ Quelle: Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, Stand 03/2015

Als erster Schritt „auf dem Weg“ zur groben Abschätzung einer ortsüblichen Vergleichsmiete soll das angegebene **4-Jahres-Mittel** dienen. Im Anschluss ist an diesen Wert ein Abschlag zur Berücksichtigung nicht enthaltener Bestandsmieten erfolgen. Die Höhe des Abschlags ist nicht bekannt.

Nach der Vergleichsanalyse von Angebotsmieten mit Mietspiegeldaten deutscher Städte des BBSR liegt die Angebotsmiete in Städten mit mittlerem Mietniveau im Durchschnitt etwa **5%** über den ortsüblichen Vergleichsmieten. In sehr zentralen Wohnlagen, insbesondere in den Metropolen ist dieser Abstand weitaus höher.

Die in obiger Abbildung 56 vermutete ortsübliche Vergleichsmiete (oüVM) wird auf Basis einer 5%-igen Minderung des 4-Jahres-Mittels der Angebotsmieten erzeugt (Hilfskonstruktion!).

- Für **Zwecke der Verkehrswertermittlung** sind nach § 18 Abs. 2 ImmoWertV (Ertragswertverfahren) marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Als empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Mieten wird grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete angesehen¹², da selbst Marktmieten über kurz oder lang aufgrund des geltenden Mietrechts (BGB) darin münden. Insofern sollte auch hier der oben beschriebene Weg zur Abschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegangen bzw. eigene sachverständig geschätzte Mieten eingesetzt werden.

Im Übrigen ist bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen des GAA, aus Gründen der Modellkonformität in jedem Falle dessen Mietgrundlage zu übernehmen.

7.1.4 Studentenwohnheime

Studentenwohnheime befinden sich i.d.R. im zentrumsnahen Stadtgebiet. Wichtige Standorte sind z.B. Gartenstraße, Im Burren, Brunnenstraße, Rombacher Straße, Hopfenstraße sowie in der Weststadt.

Für moderne Zimmer (meist 12 bis 20 m²) werden 13 bis 18 Euro/m² WF verlangt. Die Objekte sind meist teilmöbliert bzw. möbliert und mit WLAN ausgestattet. Für die größeren Apartments (meist 20 bis 40 m²) der m²-Preis im Mittel etwas niedriger.

¹² Vgl. Kleiber GuG aktuell 2/2015

7.2 Gewerbemieten

Die Entwicklung der Gewerbemieten verläuft grundsätzlich deutlich verhaltener als bei finanziertem Wohnraum. In den letzten Jahren sind allenfalls leichte Mietsteigerungen zu vermuten. Ausnahmen für stärkere Steigerungen können unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. Logistikunternehmen fragen am Ort dringend Lagerflächen nach, vereinzelt auftreten.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt ständig Marktbeobachtungen durch (Internet, Immobilienportale, Presse, Nacherhebungen zu Kaufverträgen) und ist mit örtlichen Marktteilnehmern (Maklern, Käufern, Sachverständigen usw.) in Kontakt. Systematische Mietvertragserhebungen werden nicht durchgeführt.

Zur Einschätzung marktüblicher Mieten ist zunächst nach der **Art der gewerblichen Hauptnutzung** zu unterscheiden, da der Gewerbemarkt aus verschiedenen Teilmärkten besteht, zwischen denen erfahrungsgemäß ein relativ klar abgrenzbares Miethöhengefüge existiert.

7.2.1 Lager und Produktion

Am Standort Aalen sind kleine bis mittlere Gewerbeobjekte mit Produktions- u. anteiligen Büro-/Sozialflächen sowie produktionsnahen Lagerflächen typisch. Insbesondere stadtnahe Gewerbegebiete sind praktisch vollständig mit Bestandsobjekten mittleren Alters (BJ späte 1960er bis 1990er) in einfachem bis teilmodernisiertem Standard bebaut. Es besteht aktuell durchaus Nachfrage nach Objekten, die zeitgemäße Anforderungen (Flexibilität, Raumhöhen, Ausstattung, Größe) erfüllen können.

Der reine Logistikbereich mit typischen Großhallen über 10.000 m² Nutzfläche ist in Aalen kaum ausgeprägt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt regelmäßig Marktbeobachtungen in diesem Segment durch. Daraus ergeben sich folgende **Mieterfahrungswerte** über marktübliche Nettokaltmieten.

Mieterfahrungswerte Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Objekttyp	Merkmale	Kaltmiete in €/m ² NF
Logistikhalle	mehrere 10.000 m ² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe	2,50 – 4,00
einf. Kattlagerhalle	meist < 1.000 m ² NF 1-geschossig, unbeheizt, ohne Sozialräume	bis 2,80
Produktions- u. Lagergebäude	meist < 1.500 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,50 – 5,50
kleine Gewerbeobjekte (Werkstätten, Autohaus etc., tlw. mit Betriebswhg.)	meist < 700 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,75 – 6,50

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg** veröffentlicht zweijährig einen „Mietpreisspiegel¹³ für das Produzierende Gewerbe“ für die Region. Ausgehend von einer Mieterbefragung betätigt die aktuelle Ausgabe 2015 örtliche Erfahrungswerte, zeigt aber auch die Unterschiedlichkeit der Objektarten auf.

Weiterhin führt die **Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS)** jährlich eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem **Marktbericht¹⁴** veröffentlicht. Nach Einschätzung des GAA sind insbesondere die Ergebnisse der östlichen Gebiete in der Region Stuttgart (siehe blaue Markierung) durchaus mit den Aalener Verhältnisse vergleichbar.

Produktionshalle		Objektinformationen						Trend 2014 Gesamtobjekt						
		Lage im Gewerbegebiet		Kranbahn		beheizbar								
Teilraum		1.500 m ² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen			Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt		lichte Höhe 5 m							
		eingeschossig			stützenfrei		Bodenbelastung 3 t							
		Netto-Miete in Euro/m ²												
		Halle			Büro									
		Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.							
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis					
12	Backnang/Schorndorf	5,0	– 6,0	4,5	– 5,0	3,0	– 4,0	6,8	– 8,7	5,5	– 6,5	4,5	– 5,5	→
13	Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	5,0	– 5,8	3,8	– 4,8	3,0	– 4,0	6,8	– 8,5	5,0	– 6,0	5,0	– 6,0	→
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	– 6,3	4,0	– 5,0	3,3	– 4,5	8,0	– 9,0	6,5	– 7,0	5,0	– 6,0	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0	– 6,0	4,0	– 5,0	3,3	– 4,3	7,8	– 8,5	6,0	– 7,0	5,0	– 6,0	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	5,0	– 5,8	4,0	– 5,0	3,0	– 4,0	7,8	– 9,0	5,5	– 7,3	4,8	– 6,0	→
17	Voralb/Schurwald	4,3	– 5,0	3,5	– 4,5	3,0	– 3,8	7,0	– 8,3	5,5	– 7,0	4,5	– 6,0	→

Kleines Gewerbeobjekt		Objektinformationen						Trend 2014 Gesamtobjekt						
		800 m ² Grundstücksfläche		Lage im Gewerbegebiet / Mischgebiet		250 m ² Produktionsfläche, 50 m ² Bürofläche mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung 150 m ²								
Teilraum		Netto-Miete in Euro/m ²												
		Produktion			Wohnen									
		Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.							
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis					
12	Backnang/Schorndorf	5,3	– 6,5	4,8	– 5,5	3,5	– 4,5	6,3	– 7,3	5,8	– 6,8	4,5	– 5,5	→
13	Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	5,0	– 6,0	4,3	– 5,3	3,0	– 4,0	5,8	– 6,8	5,3	– 6,0	4,0	– 5,0	→
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,3	– 6,5	4,5	– 6,0	4,0	– 5,0	6,8	– 8,5	6,3	– 7,3	5,5	– 6,8	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0	– 6,3	4,5	– 5,8	3,8	– 4,8	6,8	– 8,3	6,0	– 7,3	5,5	– 6,8	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	4,8	– 5,8	4,3	– 5,3	3,8	– 4,5	7,0	– 8,3	6,0	– 7,3	4,8	– 6,0	→
17	Voralb/Schurwald	4,8	– 5,5	4,0	– 5,0	3,3	– 4,0	5,8	– 7,8	5,5	– 6,5	4,5	– 5,8	→

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2014, WRS GmbH

¹³ www.ostwuerttemberg.ihk.de, freier Download

¹⁴ www.wrs.region-stuttgart.de, freier Download

7.2.2 Büro

Zum Büromarkt gehören alle Flächen, die typischerweise in diesem Marktsegment gehandelt werden. Dazu zählen neben den klassischen Flächen für Schreibtischtätigkeiten (Büro, Verwaltung) auch zugehörige Verkehrs- u. Funktionsflächen sowie Sozialräume (WC, Teeküche usw.), Besprechungsräume und Archive.

Als Büroobjekte gelten auch Objekte aus büroaffinen Branchen, wie Banken, Versicherungen, Finanzdienstleitungen, Gesundheit (Praxen), IT- u. Beratungsunternehmen etc.

Die Stadt Aalen hat 2012 eine **Büromarktstudie**¹⁵ erstellen lassen. Wesentliche Inhalte sind Erhebungen und Auswertungen über Flächenbestände, Leerstände, Miethöhen, Ausstattungsmerkmale sowie Besonderheiten des Bürostandortes Aalen.

Der Büromarkt in Aalen ist vergleichsweise konservativ und im Flächenbestand¹⁶ unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dies hängt i.W. mit dem bisher überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil am produzierenden Gewerbe zusammen. Außerdem ist die Anzahl großer Firmensitze, die bei Mittelstädten starken Einfluss auf den Flächenbestand haben kann, eher gering.

Hauptbürostandorte sind Innenstadt mit Cityrand, zentrumsnahe Einzelstandorte (Gartenstraße, Ulmer Straße, Ziegelstraße) sowie stadtnahe Gewerbegebiete (West, Süd, Nord).

Mieterfahrungswerte Büromieten, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Nutzwert	Merkmale	Kaltniete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,50 bis 13,00
gut	junges Baujahr mit zentrumsnahe Standort oder stärker modernisierter Bestandsbau in Innenstadt und Cityrand, moderne Ausstattung oder sehr gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	7,50 bis 10,50
mittel	mittleres Baujahr, einfach bis mittel modernisiert in Innenstadt oder Cityrandlage, mittlere Ausstattung oder gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	5,00 bis 8,00
einfach	ältere Gebäude, periphere Lagen einfache Ausstattung	bis 5,-

¹⁵ Büromarktstudie Aalen, imakomm AKADEMIE GmbH (2012), erhältlich bei der Geschäftsstelle des GAA

¹⁶ ca. 150.000 m² Bürofläche oder 2,3 m²/Einwohner, Quelle: Büromarktstudie

Die Büromarktstudie ging im Jahr 2012 von einer normalen Leerstandsquote zwischen 5% - 10% aus.

Während in den Folgejahren gute Nachfrage und geringer Angebotsbestand zu verzeichnen war, scheint aktuell etwas Preisdruck am Büromarkt aufzukommen. Als Ursache werden neben Flächenneubauten auch Firmenumstrukturierungen mit Flächenfreisetzungen im Bestand angeführt.

Zur zusätzlichen Orientierung werden wieder die aktuellen Ergebnisse des Gewerbemarktberichts¹⁷ 2014 empfohlen. Die markierten, östlichen Bereiche werden als vergleichbar eingeschätzt.

**Büro-
Geschäftsgebäude**

Objektinformationen

- 100 – 300 m²
- zentrale Lage
- flexibel nutzbar
- Stellplätze vorhanden

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²						Trend 2014 Gesamtobjekt
	Neubau- standard		Bestand modernisiert		Bestand nicht modern.		
	von	bis	von	bis	von	bis	
12 Backnang/Schorndorf	8,5	– 11,0	7,0	– 8,5	5,0	– 7,0	→
13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	8,0	– 10,0	7,0	– 8,0	4,5	– 6,0	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	9,3	– 11,5	7,3	– 8,3	6,0	– 7,8	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	8,5	– 11,0	6,5	– 8,0	5,5	– 7,5	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	7,5	– 9,3	6,0	– 8,0	5,5	– 6,8	→
17 Voralb/Schurwald	7,0	– 8,0	6,0	– 7,0	5,0	– 6,0	→

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2014, WRS GmbH

7.2.3 Einzelhandel

Die Wirtschaftskraft von Stadt und Region, allgemein verbesserte Einkommenssituation sowie positive Konsumhaltung gewährleisteten für das Mittelzentrum Aalen in den letzten Jahren zunächst gute **Kaufkraft-Kennziffern** mit führenden oder vorderen Platzierungen in Ostwürttemberg.

Die sogenannte einzelhandelsrelevante (nominale) Kaufkraft zeigt das durchschnittliche, monatlich für den Einzelhandel verfügbare Einkommen an.

¹⁷ Vgl. Fn. 14

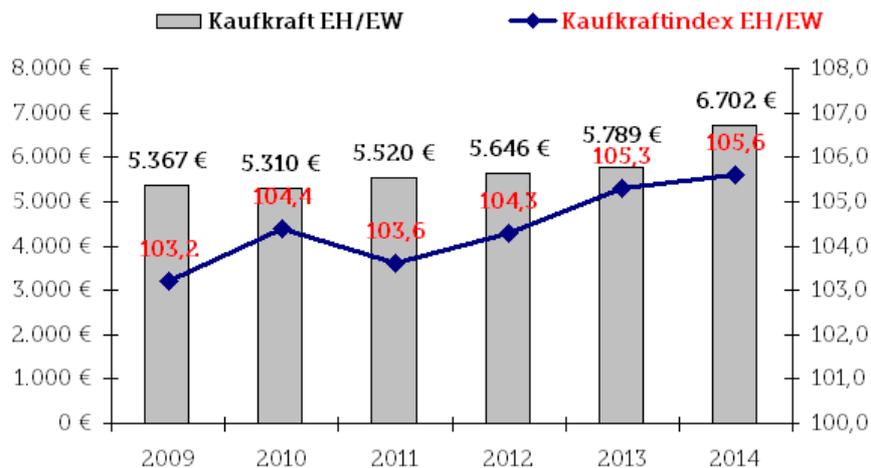


Abbildung 57: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (2009-2014)

Quelle: IHK Ostwürttemberg, bis 2013 Daten der GfK Nürnberg danach MB-Research

Der POS-Umsatz (point of sale) bezeichnet den am Standort erzielten Einzelhandelsumsatz. Aufgrund eines Anbieterwechsels gibt es 2013/14 allerdings einen Systembruch, worunter die Vergleichbarkeit der Daten leidet.

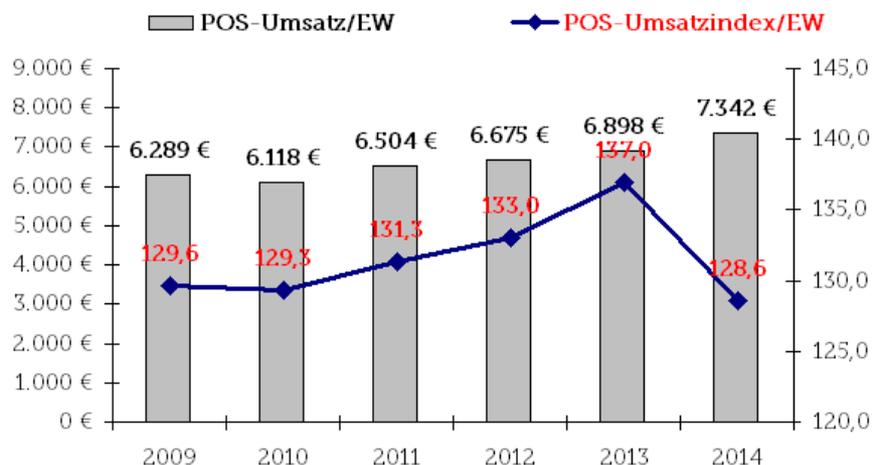


Abbildung 58: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (2009-2014)

Quelle: IHK Ostwürttemberg, bis 2013 Daten der GfK Nürnberg danach MB-Research

Oben aufgeführte Daten sind wichtige Kennzahlen zur Beurteilung des Einzelhandelsmarktes und mittelbar auch von **Einzelhandelsmieten**. Die Einschätzung der Entwicklung von Einzelhandelsmieten konzentriert sich dabei auf die Frage, wie viel Kaufkraft letztlich noch beim **stationären Einzelhandel** (Umsatz) ankommt.

Folgende Markt- u. Mietbetrachtungen werden ausschließlich für den städtebaulich wohl bedeutendsten Bereich, die **Innenstadt**, geführt.

Aus verschiedenen Gründen, insb. der Umsatzverlagerung in Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Gewerbegebiete, Discounter etc.), in den Online-Handel oder in umliegende Oberzentren/Metropolen, führte die gestiegene Kaufkraft nicht zu entsprechende Umsatzsteigerungen in den Innenstädten mittelgroßer Städte. Diese allgemeine Entwicklung trifft auch auf Aalen zu.

Im Ergebnis stagnieren die Umsätze des stationären Einzelhandels in der Innenstadt seit Jahren. Diese Marktverhältnisse lassen selbst in den Top-Lagen der Innenstadt kaum Mietsteigerungspotenzial zu.

2015 (2011)	Ladengröße 60-120 m ² Kaltmieten in €/m ² NF	Ladengröße 120-260 m ²
Aalen	30 – 50 (28 – 50)	26 – 30 (25 – 28)
Schwäbisch Gmünd	28 – 43 (32 – 43)	22 – 28 (23 – 32)
Göppingen	38 – 43 (40 – 50)	23 – 38 (25 – 40)

Quelle: Einzelhandelsmietpiegel 1A-Lagen (2015), Brockhoff & Partner

Dieser Marktdruck verstärkt sich bereits in den guten und mittleren Einzelhandelslagen der Innenstadt, wobei die Mietverhältnisse als stabil bezeichnet werden können. Konjunkturbedingter Leerstand ist derzeit praktisch kaum vorhanden.

Aalen besitzt noch eine lebendige Innenstadt. Besonders der Mix aus vielfältiger Gastronomie, kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen sowie das aktive Citymanagement gewährleisten eine urbane Attraktivität.

Folgender **Mietatlas** soll das Gefüge der **Einzelhandelsmieten** bei Geschäftshäusern bzw. Wohn- u. Geschäftshäusern in der **Aalener Innenstadt** abbilden. Grundlage sind laufend gesammelte Mietinformationen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss, das Citymanagement sowie allgemeine Marktbeobachtungen.

Systematische Mietvertragserfassungen oder Zählungen von Passantenfrequenzen wurden bisher noch nicht durchgeführt.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Rechtsgrundlagen

§ 196 Baugesetzbuch – Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

- (2) ...
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

§ 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg - Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte (aktuell gültige Fassung vom 11.12.1989)

- (1) Bodenrichtwerte sind für baureifes Land oder einen anderen, für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind.

Es ist bei baureifem Land zu kennzeichnen, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland oder auf Zwischenstufen beziehen.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen; sie können zusätzlich auf andere geeignete Vergleichsmaßstäbe bezogen werden.

- (2) Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln, in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu geben und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

8.2 Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag 31.12.2014)

8.2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat in der Sitzung am 30.06.2015 nach Auswertung der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 2013 und 2014 die neuen Bodenrichtwerte 2014 (Stichtag: 31.12.2014) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Aalen vom 29.07.2015.

Die Bodenrichtwerte 2015 weisen gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum **leichte bis moderate Steigerungen** in den meisten Segmenten auf. Dies betrifft insbesondere die zentraleren Wohnlagen.

Die Bodenrichtwerte können mit Kartenbezug bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**, Marktplatz 30, 73434 Aalen oder, wie im Kapitel weiter unten beschrieben, über das **Geodatenportal der Stadt Aalen** sowie die **GeoAppAalen** von jedermann kostenlos eingesehen werden.

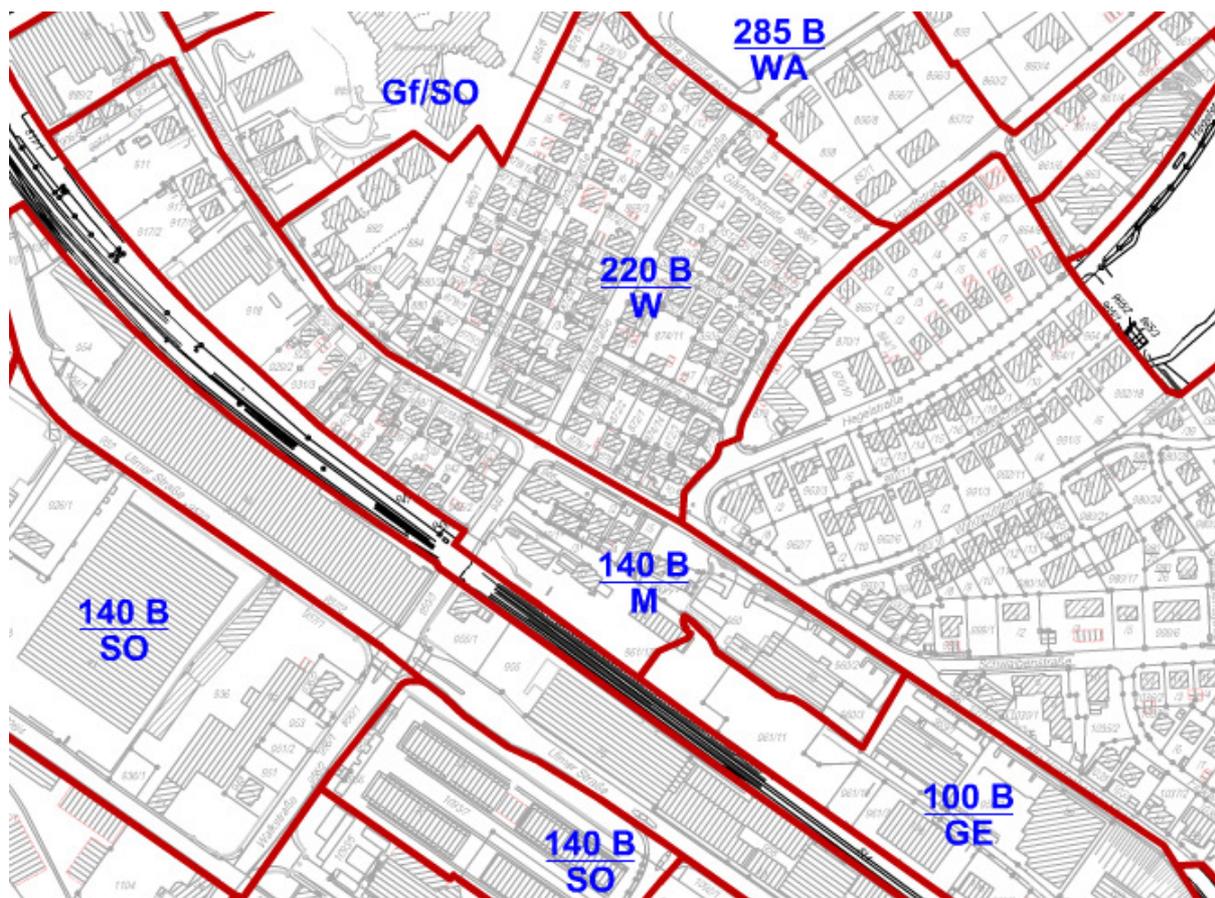


Abbildung 60: Beispiel Bodenrichtwertkarte (GIS)

Im Folgenden wird eine tabellarische Bodenrichtwertübersicht dargestellt, die einen Marktüberblick über das BRW-Gefüge nach Nutzungsarten geben soll.

8.2.2 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

Nutzung	mittl. Flächengröße	Preisspanne	Bodenrichtwert (31.12.2014)	Tendenz
Grünland	ca. 1,6 ha	0,90 – 2,80 €/m ²	1,60 €/m ²	leicht steigend
Ackerland	ca. 1,0 ha	1,20 – 3,50 €/m ²	2,60 €/m ²	steigend
Wald (inkl. Aufwuchs)	ca. 1,0 ha	0,80 – 2,80 €/m ²	1,80 €/m ²	steigend
(ohne Aufwuchs)			0,60 €/m ²	

8.2.3 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Nutzung	mittl. Flächengröße	Preisspanne	Bodenrichtwert (31.12.2014)	Tendenz
Kleingärten (Nutzgärten)	300 m ²	3,50 – 9,00 €/m ²	6,50 €/m ²	stabil

8.2.4 Gewerbeflächen

Gewerbe	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
Dewangen	GE	Rotfeld	55 €/m ²	frei
Ebnat	GE	Ost, Südost Nord	45 €/m ² 50 €/m ² 30 €/m ²	frei pflichtig
Fachsenfeld	GE	Im Loh, Sandfeld Mittelfeld	65 €/m ² 70 €/m ²	frei
Hofen	G/GE	Attenhofen Nord/Süd Im Letten Kellerhaus	70 €/m ² 60 €/m ² 100 €/m ²	frei
Unterkochen	G/GE	Nord, Süd Mitte (Munksjö)	80 €/m ² 70 €/m ²	frei

Waldhausen	GE	Geißberg West Geißberg Ost	40 €/m ² 27 €/m ²	frei pflichtig
Wasseralfingen	G/GE	Ellwanger Straße, SHW, südl. Karlstr., Alte Schmiede Alfing	80 €/m ² 90 €/m ² 70 €/m ²	frei
Kernstadt/ Weststadt	G/GE GEe	West/Dauerwang, Hopfenstr., Alte Heidenheimer Straße Nord Süd Obere Bahnstraße Oesterleinstraße Ulmer Straße, Böhmerwaldstr. Schulze-Delitzsch-Straße, Burgstall Schelmenstraße	100 €/m ² 90 €/m ² 95 €/m ² 105 €/m ² 120 €/m ² 80 €/m ² 90 €/m ² 100 €/m ²	frei

8.2.5 Sonder- u. Mischgebiete

Büro/SO	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
Sondergebiete Einzelhandel	SO	Gewerbegebiet West Eduard-Pfeifer-Str., Hasen- nest, Gartenstraße (BayWa) Wilhelm-Merz-Str./Ulmer Str. Gartenstraße (REWE) Nördlicher Stadtgraben	115 €/m ² 120 €/m ² 140 €/m ² 180 €/m ² 800 €/m ²	frei
Banken/Büro/ Verwaltung (City-Rand)	MK	Wilhelm-Zapf-Straße, Schubartstraße, Stuttgarter Straße	350-450 €/m ²	frei
Mischgebiete (City-Rand)	M	Bahnhofstraße, Wilhelm- Merz-Straße, Friedhofstraße	270-350 €/m ²	frei
Büro/Verwaltung (zentrumstnahe)	MI	Gartenstraße (Zeiss/Imtech) Ziegelstraße	220 €/m ² 200-210 €/m ²	frei
Mischgebiete (zentrumstnahe)	MI	Gartenstraße (West), Hein- rich-Rieger-Straße, Bahnhof- straße, Friedrichstraße	130-210 €/m ²	frei

8.2.6 Einzelhandel Innenstadt

Innenstadt	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
1a	MK	Marktplatz	1.400 €/m ²	frei
1b	MK	Reichsstädter Str., Mittelbachstraße, Spritzenhausplatz, Gmünder Str./Reichsst. Markt	800-1.200 €/m ²	frei
1c	MK	Radgasse, Stadelgasse, An der Stadtkirche, Beinstraße (Ost), Roßstraße, Löwenstraße, Südl. Stadtgraben, Bahnhofstraße	750-800 €/m ²	frei
2	MK	Beinstraße (West), Spitalstraße (West), Östlicher Stadtgraben, Rittergasse, Stuttg. Straße	350-450 €/m ²	frei

8.2.7 Wohnen

Wohnen	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
Dewangen	M	Leintalstr./Fachsenfelder Str. (ält. Ortszentrum)	110 €/m ²	frei
	WA	Wohnbaugebiete	120-145 €/m ²	
Ebnat	M	Jurastr./Unterkochener Str./Ebnater Hauptstraße (ält. Ortszentrum)	90-100 €/m ²	frei
	WA	Wohnbaugebiete	110-135 €/m ²	
Fachsenfeld	M	Wasseralfinger/Dewanger Str. (ält. Ortszentrum)	115 €/m ²	frei
	WA	Wohnbaugebiete	130-150 €/m ²	
Hofen	M	Dorfstraße (ält. Ortszentrum)	120 €/m ²	frei
	WA	Wohnbaugebiete	130-160 €/m ²	
Unterkochen	MK/WB	Ortszentrum Wohnbaugebiete Mischgebiete	190-210 €/m ²	frei
	W/WA		150-245 €/m ²	
	M		130-170 €/m ²	

Waldhausen	M WA	Deutschordenstraße (ält. Ortszentrum) Wohnbaugebiete	95 €/m ² 100-125 €/m ²	frei
Wasseralfingen	MK W/WA M	Ortszentrum Wohnbaugebiete Mischgebiete	350 €/m ² 160-220 €/m ² 130-220 €/m ²	frei
Kernstadt (beste Lagen)	WA	Mauerstraße, Sankt-Johann- Straße, Schillerhöhe Jahnstr., Walkstr., Hardtstr. Bohlstraße., Zeppelinstraße Bischof-Fischer-Straße Egerlandstr., Warthelandstr. Platanenweg	370-420 €/m ² 285-350 €/m ² 280-340 €/m ² 300-320 €/m ² 310 €/m ²	frei
Kernstadt (City-Rand)	WB, M	Caroline-Fürgang-Str./Luise- Hartmann-Str./Wiener Str./Quartier am Stadtgarten	350-450 €/m ²	frei
Kernstadt (sehr gute Lagen)	WA	zentrumsnahe Wohngebiete z.B. Hüttfeld, unt. Zochental, Greuth, Hofstätt, Bohl, Tän- nich, Schellingstr.	240-270 €/m ²	frei
Kernstadt/ Weststadt (gute Lagen)	WA	äußere Stadtgebiete z.B. Zebert, Pelzwasen, Grau- leshof, Galgenberg, Wehrle- shalde, Milanweg	210-230 €/m ²	frei
Kernstadt/ Weststadt (mittlere Lagen)	WA	äußere Stadtgebiete z.B. Heide, Triumphstadt, Hirschbach, unt. Langertstr. Gemsweg, Hermelinstr., Ha- senweg, Pflaumbach	170-200 €/m ²	frei
Kernstadt/ Weststadt (einfache Lagen)	WA	z.B. Rötensberg, Am Nessel- bach, Hofherrnweiler West	150-180 €/m ²	frei

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen kann aus Aufwandsgründen in diesem Grundstücksmarktbericht 2015 noch keine nach § 193 Abs. 5 BauGB und unter Hinzuziehung eines Bediensteten der Finanzbehörde abgeleiteten, sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlichen.

Da die Umstellung auf die neuen Bewertungsmodelle der ImmoWertV im Jahr 2015/2016 stattfindet, müssen Personalkapazitäten gebündelt werden, um im kommenden Grundstücksmarktbericht 2016 erstmals Sachwertfaktoren (nach NHK 2010) sowie entsprechende Liegenschaftszinssätze präsentieren zu können. Außerdem sollen gleichzeitig überarbeitete Indexreihen, Gebäude- und Ertragsfaktoren erscheinen.

9.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

NHK 2000	Mittelwert	Spanne (Anzahl Kauffälle)	RND	Tendenz
Eigentumswohnungen MFH, GND 70 Jahre (Auswertung 2012-2014)	4,3 3,7 2,8	2,1 – 6,5 (34) 2,1 – 6,5 (59) 2,0 – 4,9 (21)	RND 25-39 Jahre RND 40-54 Jahre RND 55-69 Jahre	leicht sinkend
Zweifamilienhäuser, GND 80 Jahre (Auswertung 2012-2014)	3,4	1,7 – 4,9 (11)	mittl. RND 37 Jahre	leicht sinkend
Mehrfamilienhäuser, GND 70 Jahre (Auswertung 2012-2014)	3,8	2,0 – 5,7 (13)	mittl. RND 35 Jahre	leicht sinkend
Wohn- u. Geschäftshäuser, < 50% gewerbl., GND 70 Jahre (Auswertung 2012-2014)	4,8	2,7 – 7,6 (5)	mittl. RND 28 Jahre	leicht sinkend
Lager- u. Produktions- gebäude inkl. Büro- u. Sozial- flächen, GND 60 Jahre (Auswertung 2007-2011)	5,8	5,1 – 7,3 (9)	mittl. RND 35 Jahre	stabil

9.2 Sachwertfaktoren (NHK 2000)

Der **Sachwertfaktor** ist der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren. Über ihn findet der Bezug vom vorläufigen Sachwert, der auf Normalherstellungskosten für spezifische Gebäudetypen (NHK 2000) basiert, zum Grundstücksmarkt statt.

Der Gutachterausschuss ermittelt zukünftig regelmäßig Sachwertfaktoren tatsächlich verkaufter bebauter Grundstücke. Dazu wird dem für das Objekt ermittelten vorläufigen Sachwert der dazu bekannte Kaufpreis gegenübergestellt (Sachwertfaktor). Dieser kann dann bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens in einem angemessenen zeitlichen Rahmen auf geeignete Bewertungsobjekte übertragen werden.

Modellparameter zur Ermittlung des Sachwertfaktors Gutachterausschuss Aalen	
Normalherstellungskosten und Baunebenkosten	WertR 2006, Anlage 7 (Gebäudekatalog NHK 2000) Faktoren zur Berücksichtigung der Gebäudeart: EFH freistehend – 1,00 ZFH freistehend – 1,05 REH, DHH – 0,98 RMH – 0,96
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Ermittlung der BGF	WertR 2006, Anlage 6
Besonders zu veranschlagende Bauteile	pauschale Zuschläge
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes	WertR 2006, Anlage 4 (i.d.R. 80 Jahre GND)
Baupreisindex	Statistisches Landesamt BW
Regionalfaktor	1,0
Ermittlung der wirtsch. Restnutzungsdauer	Modernisierungsmodell AGVGA NRW
Alterswertminderung	linear
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag (ohne Bebauungsabschlag), um übergroße bzw. selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt

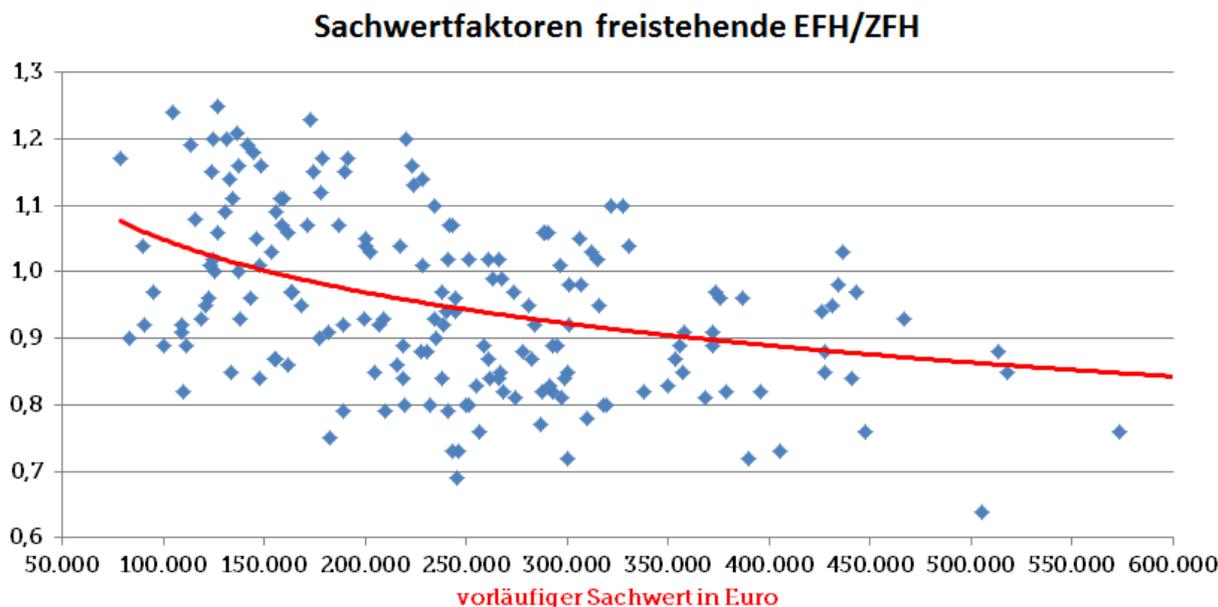


Abbildung 61: Sachwertfaktoren für freistehende EFH u. ZFH (2012-2014)

Es handelt sich um 183 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (ohne Neubauten). Der mittlere Bodenrichtwert beträgt 182,- Euro/m². Die mittlere Restnutzungsdauer liegt bei 35 Jahren, die mittlere Wohnflächengröße bei 157 m².

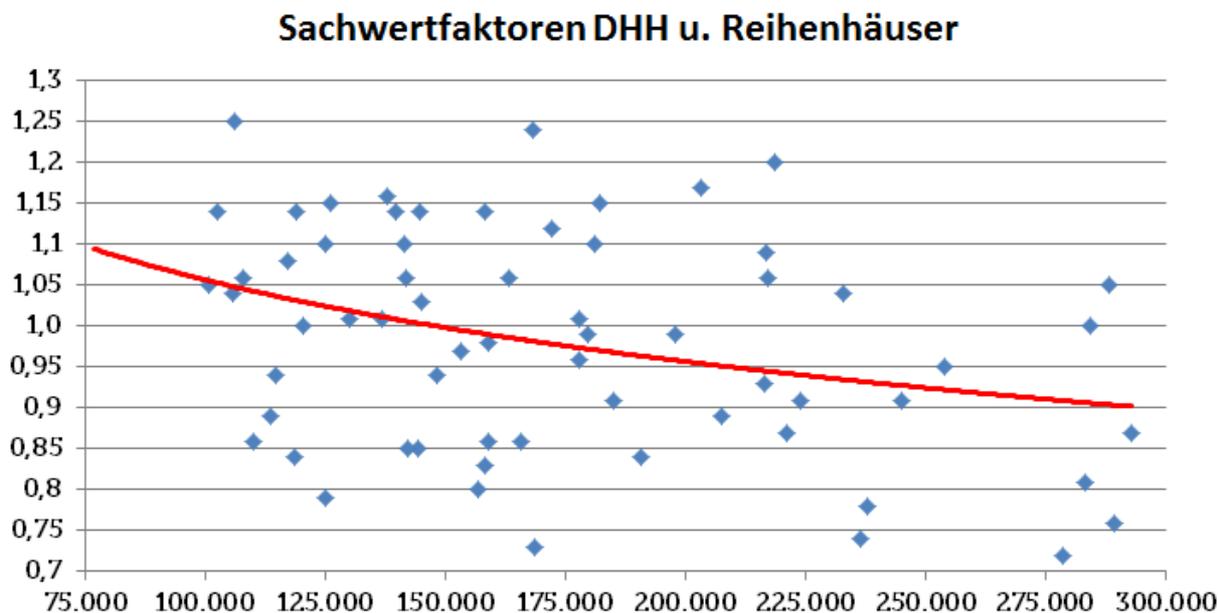


Abbildung 62: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser (2012-2014)

Es handelt sich um 64 ausgewertete Kauffälle von Reihen- u. Doppelhäusern im Bestand (ohne Neubauten). Der mittlere Bodenrichtwert beträgt 187,- Euro/m². Die mittlere Restnutzungsdauer liegt bei 37 Jahren, die mittlere Wohnfläche bei 116 m².

Geodatenportal der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen stellt für alle Bürger ein mehrfach ausgezeichnetes Geoinformationssystem (GIS) zur Verfügung. Über das Geodatenportal www.gisserver.de/aalen besteht die kostenfreie Möglichkeit, beliebige Stellen im Stadtgebiet aufzusuchen und dazu Fachdaten aus verschiedenen **Themenbereichen** einzublenden.



Der Einstieg in das GIS findet über interaktive, blaue Themenblätter (siehe Abbildung) statt, aus denen Sie einzelne Fachbereiche auswählen können. Die **Bodenrichtwerte** finden Sie beispielweise auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**.

Befinden Sie sich anschließend in der GIS-Anwendung, können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer über die **Ortssuche** (unten rechts) tätigen sowie andere Fachdaten einfach über die **Themenauswahl** (links) zuschalten.

