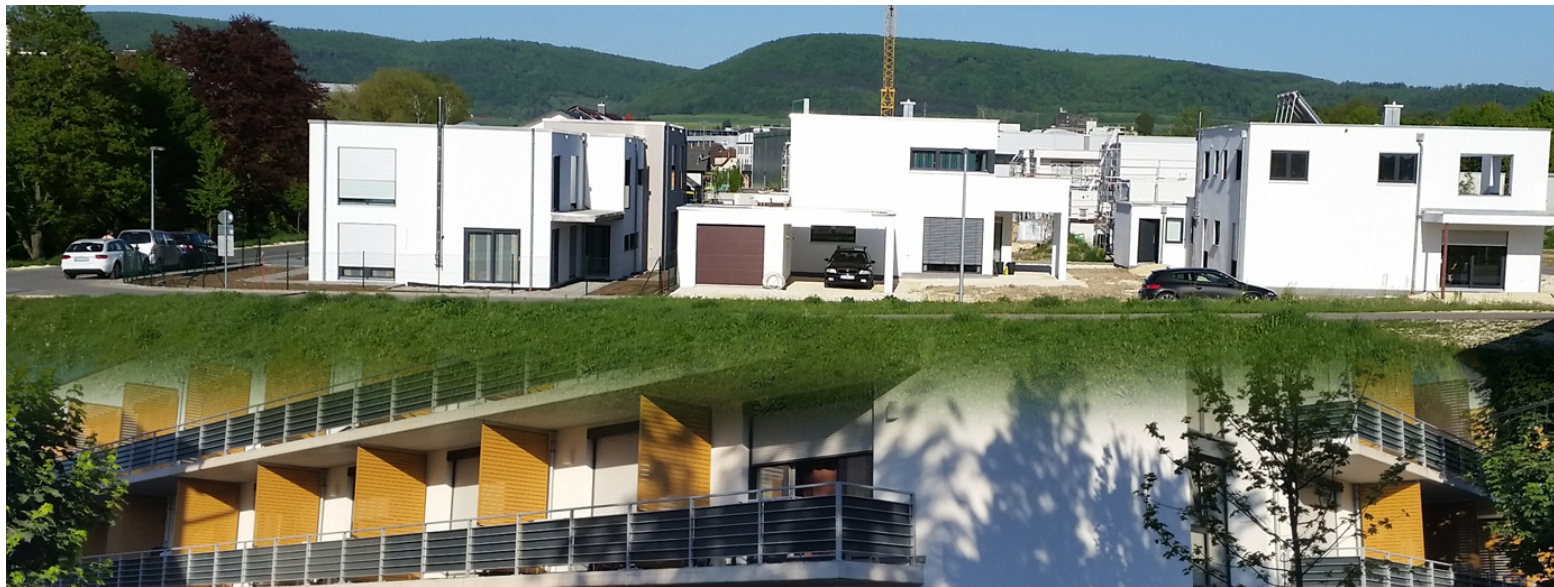


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen des Geschäftsjahres 2015

2016

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

veröffentlicht am: 21.12.2016

Schutzgebühr: 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 Bevölkerungsdaten.....	8
1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	10
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 Vertragsvorgänge und Geldumsätze	16
3.2 Verteilung nach Grundstücksarten.....	18
3.3 Flächenumsätze.....	20
3.4 Zwangsversteigerungen.....	20
4 Unbebaute Grundstücke	22
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	22
4.1.1 Allgemeines zum Teilmarkt.....	22
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	23
4.1.3 Ackerland.....	24
4.1.4 Grünland.....	25
4.1.5 Wald.....	25
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	26
4.2 Werdendes Bauland	27
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	27
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	28
4.3 Bauplätze.....	29
5 Bebaute Grundstücke	32
5.1 Allgemeine Marktentwicklung.....	32
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	33
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.4 Garagen	41
6 Wohnungs- u. Teileigentum	42
6.1 Erstverkauf aus Neubau.....	42
6.1.1 Wohnungseigentum	42
6.1.2 Teileigentum.....	44

6.2	Weiterverkauf	46
6.2.1	Wohnungseigentum	46
6.2.2	Seniorenwohnungen	50
6.2.3	Teileigentum	51
7	Mieten	53
7.1	Wohnungsmieten	53
7.1.1	Allgemeines und Anwendbarkeit	53
7.1.2	Auswertung von Mietangeboten bis 2015	53
7.1.3	Entwicklung der Wohnungsmieten	56
7.1.4	Anwendung bei der Verkehrswertermittlung	57
7.1.5	Studentenwohnheime	57
7.2	Gewerbemieten	57
7.2.1	Lager und Produktion	58
7.2.2	Büro	59
7.2.3	Einzelhandel	61
8	Bodenrichtwerte	65
8.1	Rechtsgrundlagen	65
8.2	Bodenrichtwerte	66
8.2.1	Allgemeines	66
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)	66
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße	67
8.2.4	Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag 31.12.2014)	69
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	73
9.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	73
9.2	Liegenschaftszinssätze	76
	Geodatenportal der Stadt Aalen	79

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2015 stand auch auf dem Aalener Grundstücksmarkt im Zeichen allgemeiner Preissteigerungen von Immobilien und Wohnungsmieten. Während die Kauffallzahlen auf den stärksten Teilmärkten, als Ausdruck begrenzten Angebots, seit einigen Jahren stagnieren oder rückläufig sind, ziehen die Preise nach der Beruhigung im Vorjahr in 2015 wieder deutlich an.

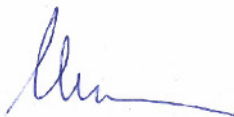
Auf den folgenden Seiten dieses Grundstücksmarktberichtes finden Sie, wie gewohnt, neben allgemeinen Analysen zum Gesamtmarktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu einzelnen Teilmärkten.

Die Tätigkeit der Geschäftsstelle war 2015/2016 insbesondere von der Umstellung der Verfahren und Daten auf die neuen Bewertungsrichtlinien geprägt. Aus der Nachbewertung mehrerer hundert Kauffälle ab 2014 können nun erstmals Sachwertfaktoren im Modell NHK 2010, entsprechende Liegenschaftszinssätze und differenzierten Vergleichsfaktoren präsentiert werden. Die bei der Ableitung angewendeten Bewertungsmodelle werden im Bericht aufgeführt und zur konformen Anwendung empfohlen.

In 2015/2016 erfolgte unter wesentlichem Anteil der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine weitere bedeutende Weichenstellung: Nach Bildung einer Arbeitsgruppe, verschiedenen Voruntersuchungen und Gemeinderatsbeschluss ist die erstmalige Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aalen auf den Weg gebracht. Die Umsetzung soll bis Ende 2017 erfolgt sein.

Weitere zentrale Vorhaben für das kommende Jahr stellen die Bodenrichtwerte 2017 (bis 30.06.2017), der Grundstücksmarktbericht 2017 sowie die turnusmäßige Neubesetzung des Gutachterausschusses im September 2017 dar.

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 Standortdaten Aalen

1.1 Überörtliche Lage

Die Stadt Aalen liegt im Osten Baden-Württembergs, im Landkreis Ostalbkreis (Regierungsbezirk Stuttgart). Sie ist flächenmäßig die siebtgrößte Stadt in Baden-Württemberg, gleichzeitig die größte Stadt zwischen Stuttgart, Nürnberg und Ulm und bildet neben Schwäbisch Gmünd und Ellwangen (Jagst) eines der drei **Mittelzentren** im Landkreis.

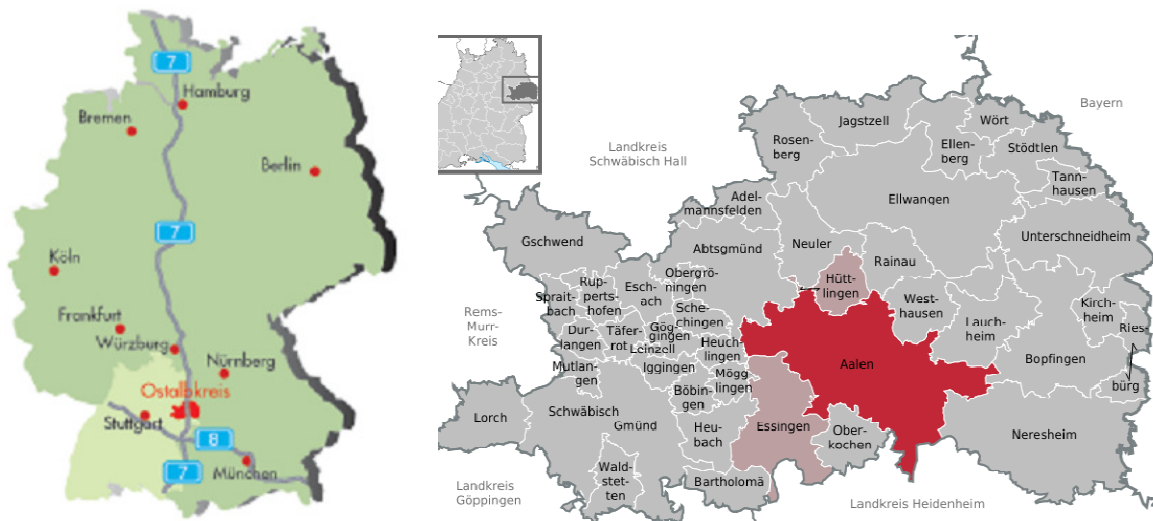


Abbildung 1: Lage in Baden-Württemberg und im Ostalbkreis

Aalen ist an die wichtigste Nord-Süd-Verkehrsachse, die **Bundesautobahn A7**, doppelt angeschlossen. Mit den Bundesstraßen B29 (Richtung Stuttgart u. Nördlingen) und B19 (Richtung Schwäbisch Hall bzw. Ulm) queren wichtige Fernstraßen das Stadtgebiet. Als Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn bietet der Standort überregionale Verbindungen nach Stuttgart, Nürnberg/München oder Ulm.

Die Große Kreisstadt Aalen besitzt weitere bedeutende Standortfaktoren:

- Hochschule für Technik und Wirtschaft Aalen
- Hauptsitz der Landkreisverwaltung (Landratsamt), Ostalb-Klinikum Aalen, Polizeipräsidium Aalen
- Bildungszentrum der IHK, Technologiezentrum Aalen GmbH (TZA), Wirtschaftszentrum Aalen (WiZ), Berufsschulzentrum Aalen
- Drei Gymnasien, Waldorfschule, Musikschule
- attraktiver Einzelhandelsstandort, insb. der beliebte Innenstadtkern
- Theater der Stadt Aalen, Limesmuseum (UNESCO Welterbe), Limes-Thermen, Sportstadt mit vielfältiger Vereinslandschaft
- Wirtschaftsstandort mit gut erschlossenen Gewerbegebieten
- reizvolles landschaftliches Umfeld an der Schwäbischen Alb

1.2 Gebietsgliederung

Das Stadtgebiet ist in **acht Gemarkungen** (fett gedruckt) gegliedert. Für Auswertungszwecke der Kaufpreissammlung wird die Gemarkung **Aalen** nochmals in die Bereiche Kernstadt und Weststadt (Unterrombach, Hofherrnweiler, Neßlau) unterteilt.

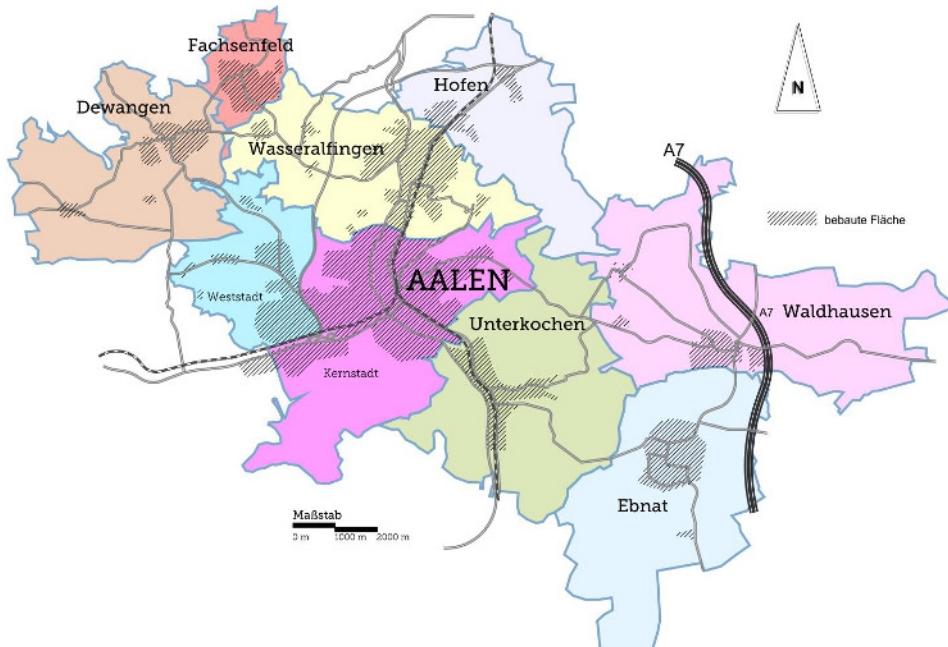


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

Zentrale Funktionen werden i.W. durch die Kernstadt, die Weststadt, Wasseralfingen und tlw. Unterkochen übernommen. Die anderen Teilorte liegen im ländlichen Umfeld, ca. fünf bis acht Kilometer von der Kernstadt entfernt.



Abbildung 3: Übersicht Stadtgebiet Aalen, Luftbild 2014

1.3 Bevölkerungsdaten

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**.

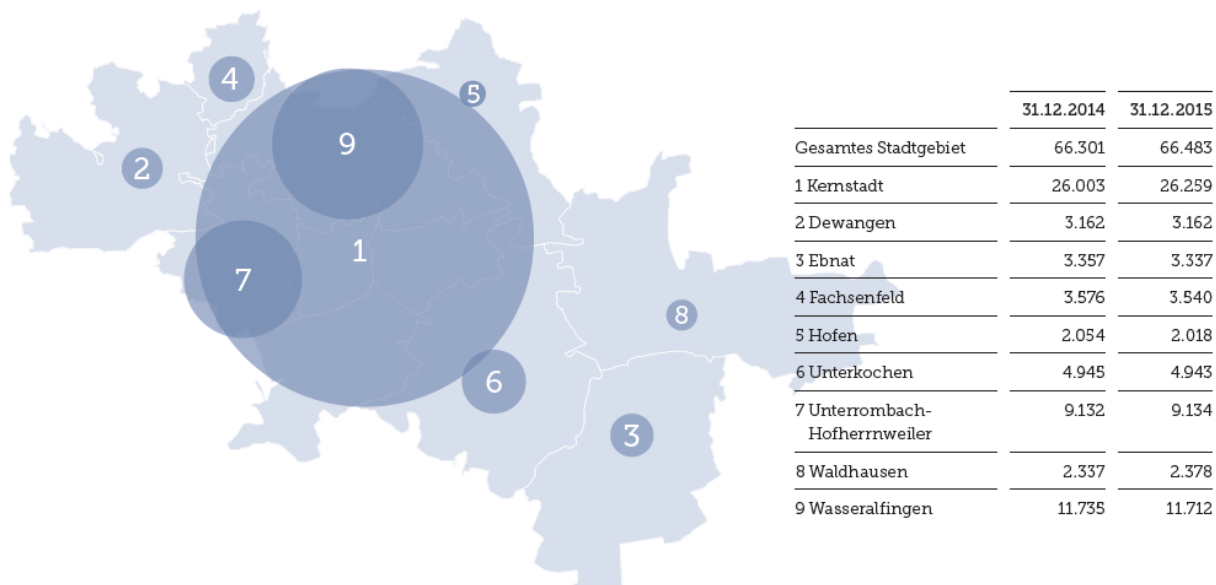


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2015)

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.

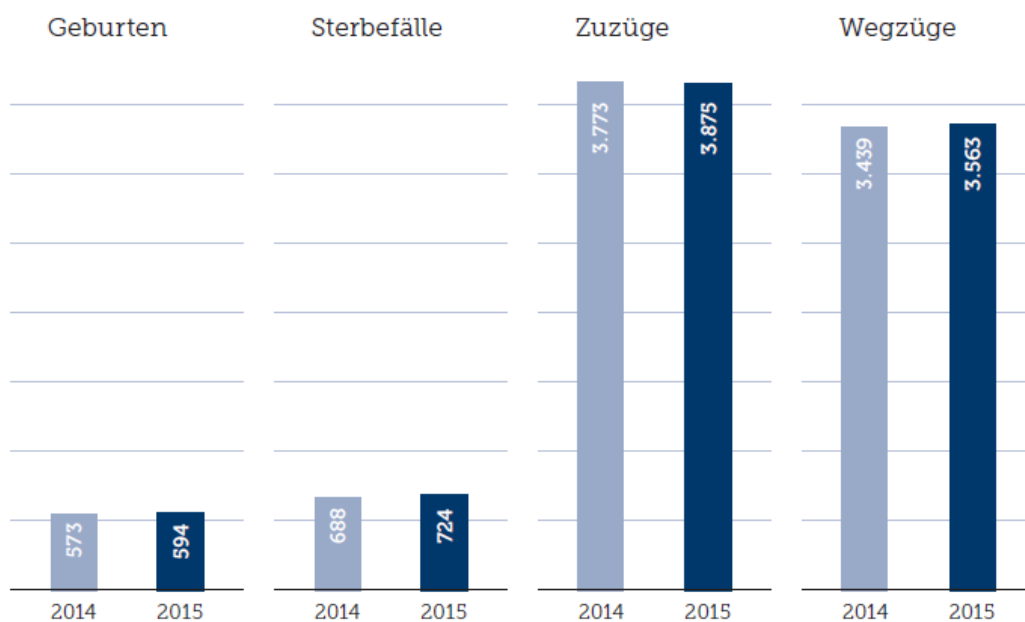


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2014/2015)

Die Stadt Aalen verzeichnet seit 2010 wieder einen geringen, aber stetigen Bevölkerungszuwachs. Diese positive Entwicklung betrifft nicht alle Stadtteile gleichermaßen, sondern die, welche ein Bauplatz- bzw. Wohnungsangebot bei entsprechender Nachfrage vorweisen.

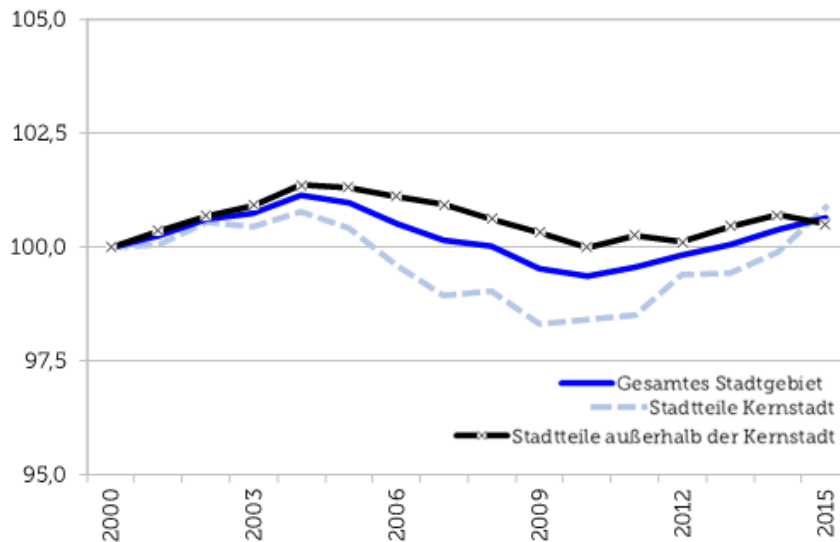


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2015)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

Nach überarbeiteten Bevölkerungsvorausrechnungen ergeben sich ebenfalls positivere Szenarien für die mittelfristige Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

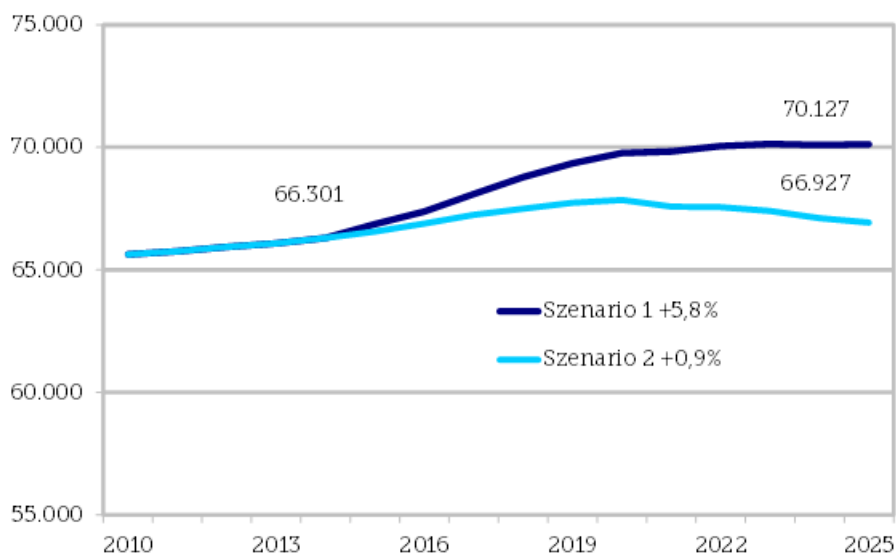


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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.

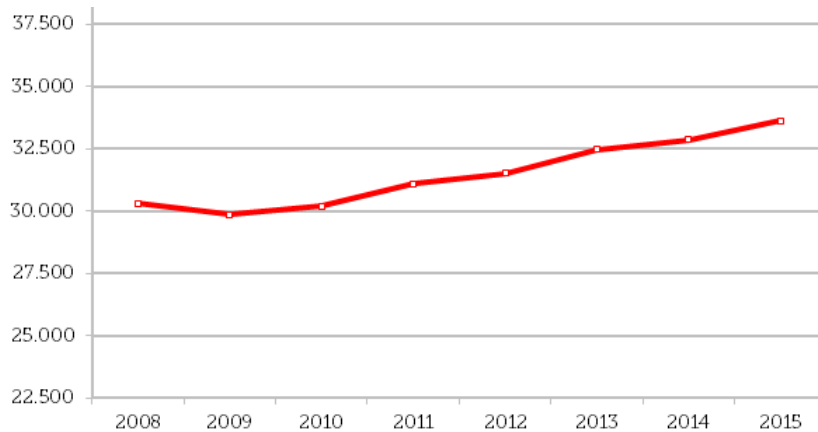


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten (2008-2015)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle Aalen

Das **Produzierende Gewerbe** besitzt am Standort nach wie vor eine sehr große 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.

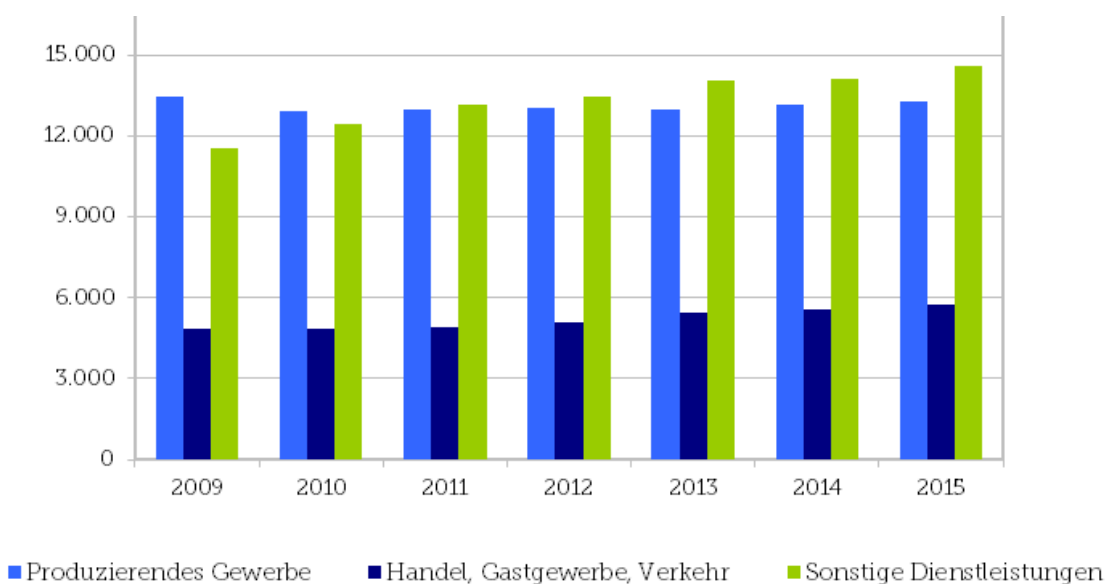


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2009-2015)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Bundesagentur für Arbeit

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

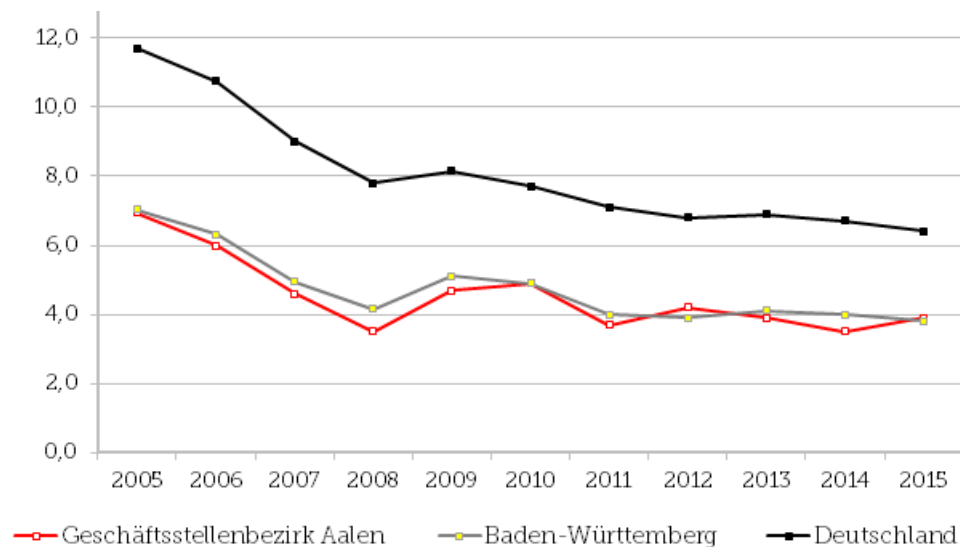


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2015)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten die **Gewerbesteuereinnahmen** in den letzten Jahren wieder nahezu Höchststände erreichen. Für das kommende Haushaltsjahr plant die Stadt Aalen mit einer Gewerbesteuer in ähnlicher Größenordnung, wie in den vergangenen Jahren.

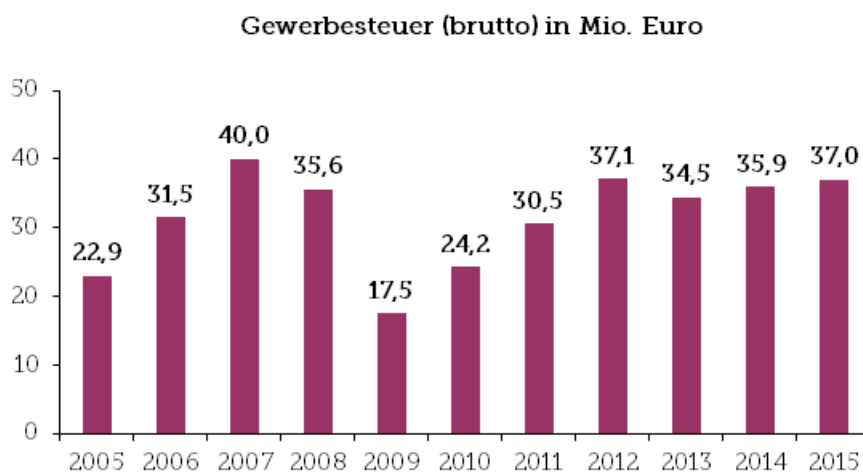


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2005-2015)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule für Technik und Wirtschaft** ist für Aalen ein sehr wichtiger **Standortfaktor**. Sie übt, mittelbar oder unmittelbar, bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt, Einzelhandel und Arbeitsmarkt aus. In den letzten Jahren ist die Studentenzahl um fast 50% gestiegen. Dies hatte verschiedene Ursachen: Aussetzen der Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge, Zunahme internationaler Studenten, aber auch z.T. Top-Platzierungen bei Hochschulrankings und das innovative Umfeld.

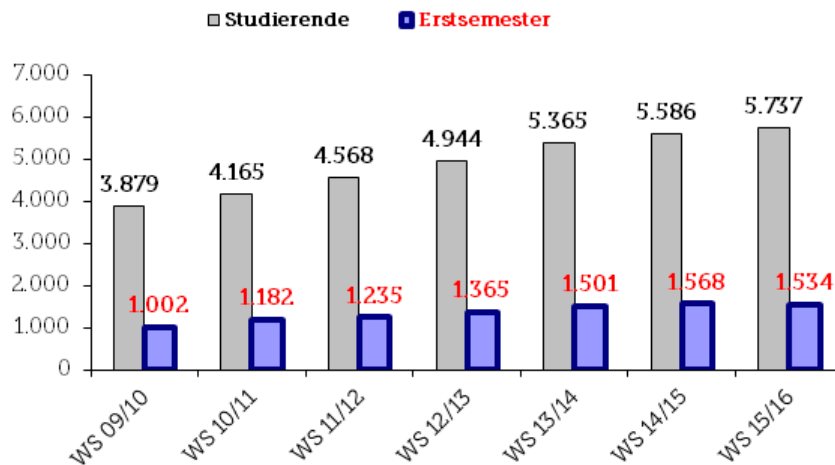


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2016)

Nach deutlichen jährlichen Steigerungen der Erstsemester-Zahlen in den vergangenen Jahren scheint gegenwärtig eine Stabilisierung einzutreten.

1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

Aalen ist im Ostalbkreis die Stadt mit der größten **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.

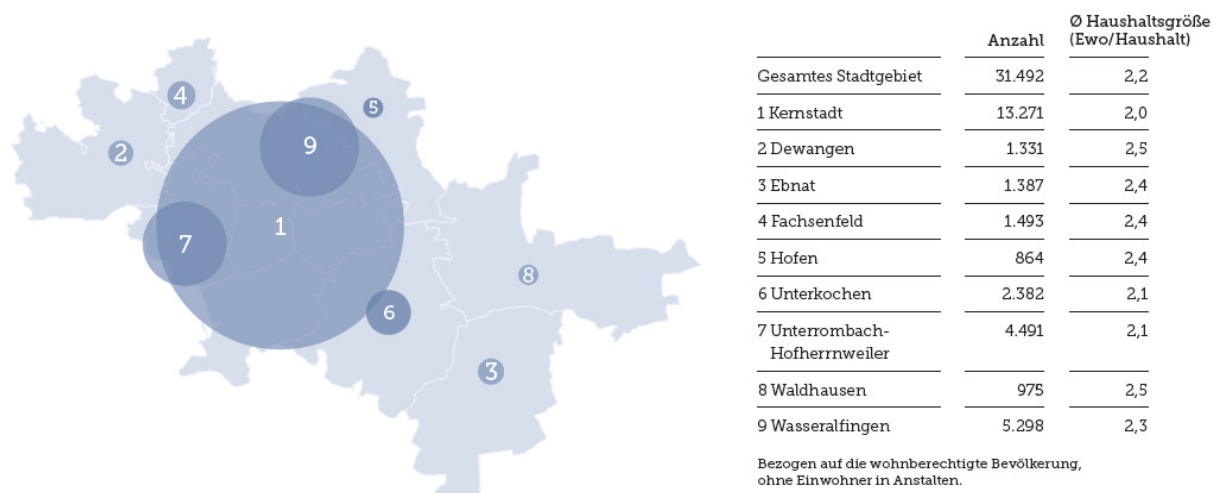


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2015)

Nach einer Studie des BBSR¹ wird, unter Berücksichtigung von demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen, bis 2030 für städtische Kreise ein jährlicher Neubaubedarf von 30 bis 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner prognostiziert.

Für Aalen wären das jährlich ca. 220 Wohnungen. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.

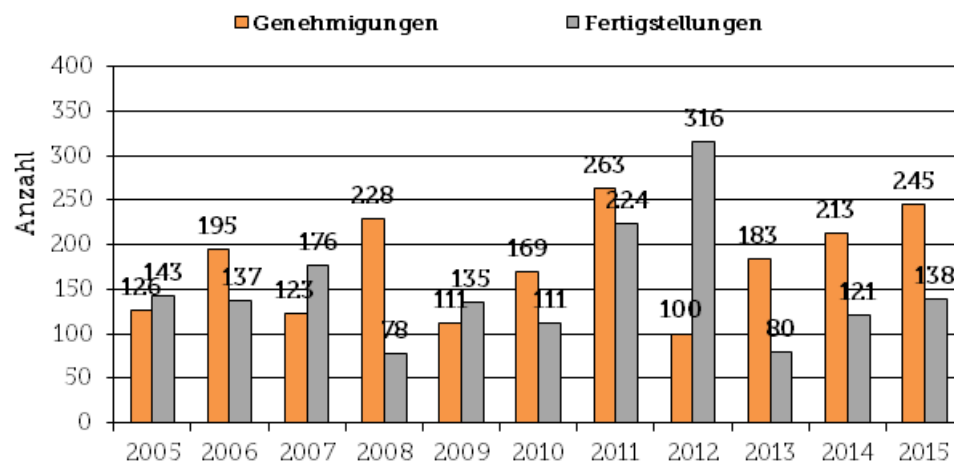


Abbildung 14: Wohnungsneubau (inkl. Wohnheime, 2005-2015)

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

Da obige Zahlen auch kurzfristigen Einflüssen unterliegen (EnEV, Steuern, große Objektfertigstellungen etc.), soll die Entwicklung anhand des 5-Jahres-Mittels veranschaulicht werden. Danach ist eine Steigerung der Zahlen, aber auch ein Genehmigungsüberhang zu verzeichnen.

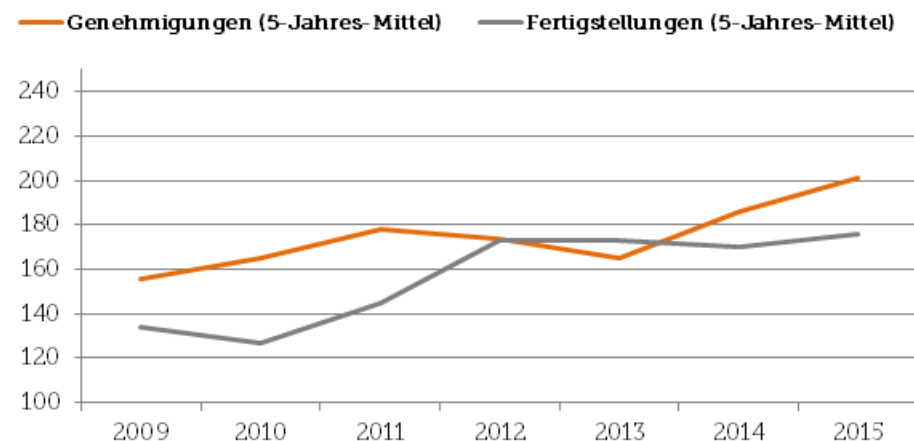


Abbildung 15: Entwicklung Wohnungsneubau (inkl. Wohnheime, 2009-2015, 5-Jahres-Mittel)

¹ Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

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 im Rahmen von Amtshilfe enthalten, bei denen der Gutachterausschuss nicht tätig wird.

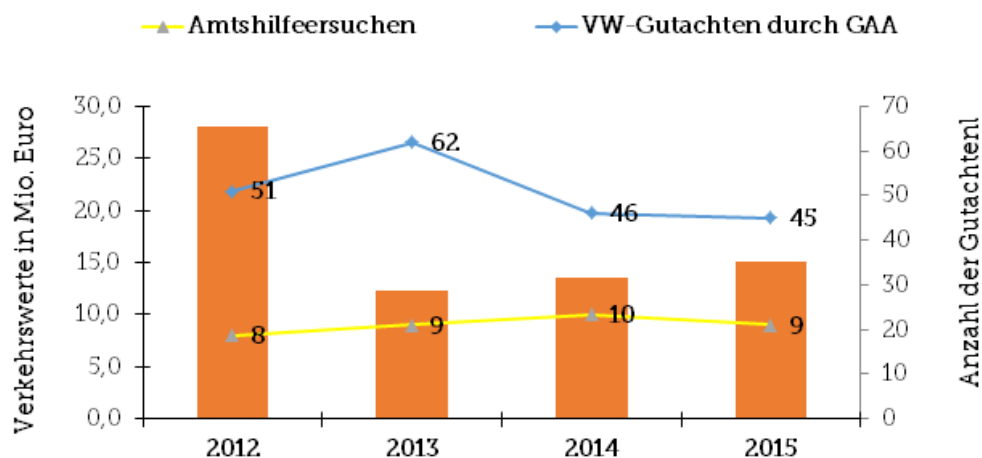


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Die Anzahl registrierter Vertragsvorgänge sinkt seit 2013 das dritte Jahr in Folge. Dies ist sicher zum Teil ein Ausdruck begrenzten Angebots auf dem Aalener Grundstücksmarkt, denn die Nachfrage ist auf den meisten Teilmärkten sehr hoch. Der Rückgang der Vorgänge gegenüber 2014 beträgt ca. **-4,5%**. Allerdings bewegen sich die Übertragungszahlen seit 2010 insgesamt in einem sehr homogenen Bereich.

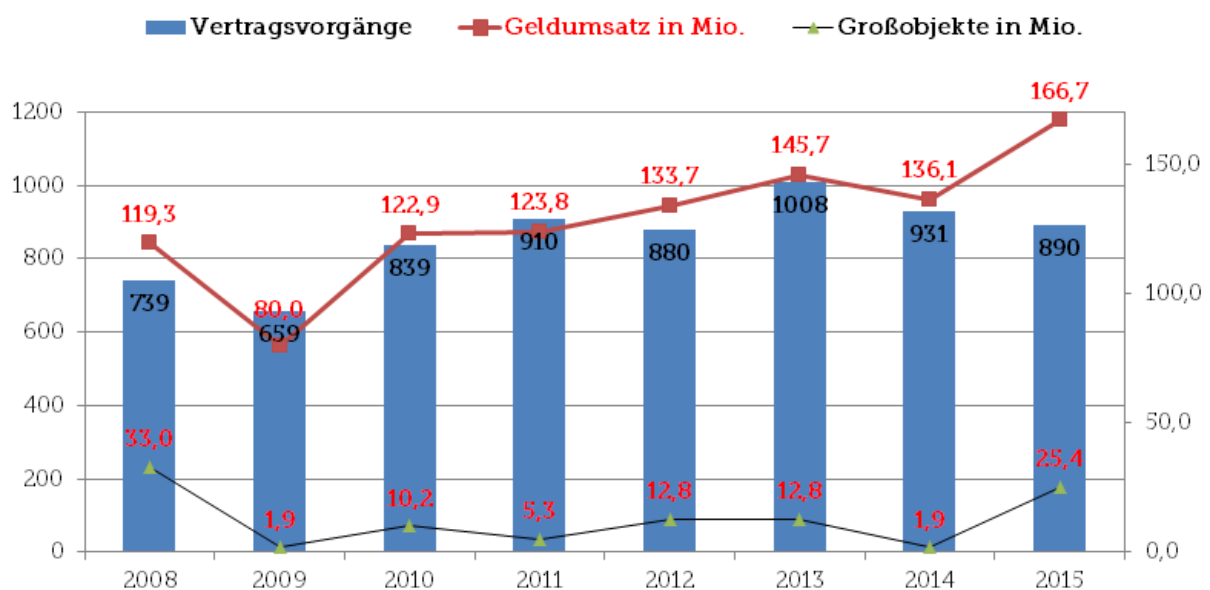


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Geldumsatz im Jahresvergleich (Gesamtstadt)

Das Geschäftsjahr 2015 stellt den bisherigen Spitzenwert im jährlichen Geldumsatz - die Steigerung zum Vorjahr beträgt ca. **+22%**. Allerdings hatten Großobjekte (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz), die nur sehr eingeschränkt Rückschlüsse über die allgemeine Marktentwicklung zulassen, im vergangenen Jahr einen vergleichsweise hohen Marktanteil. Um Großobjekte bereinigt relativiert sich die hohe Steigerung.

Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen mittlerer und großer Städte in Baden-Württemberg zeigen eine ähnliche Entwicklung. Danach stagnieren die Verkaufszahlen oder gehen seit einigen Jahren zurück, während die Geldumsätze weiter steigen.

Der Anteil der auswertbaren Verträge lag im Jahr 2015 mit ca. 95% im gleichen Bereich wie 2012 bis 2014.

Der Immobilienmarkt weist (ohne Einfluss externer Sondereffekte) im Jahresverlauf ein typisches Muster mit Hochphasen zur Jahresmitte sowie zum Jahresende und schwächeren Phasen zum Jahresanfang sowie im „Sommerloch“ auf.

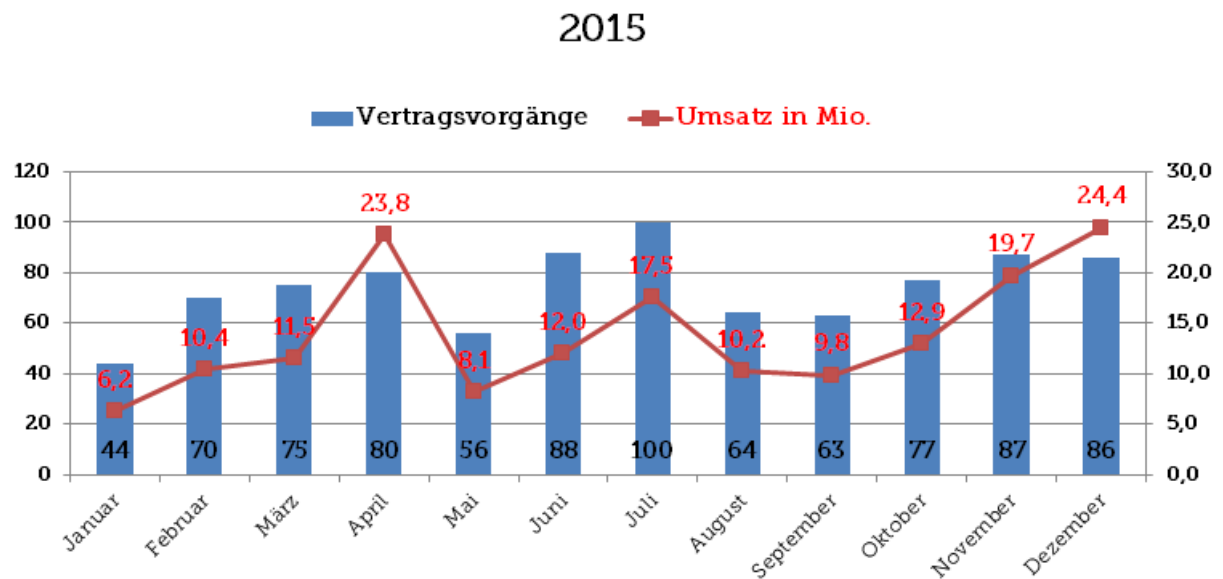


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Geldumsatz - Monatsverteilung (2015, Gesamtstadt)

Monate mit mehr als 90 Vorgängen bzw. deutlich über 10 Mio. Umsatz stellen erfahrungsgemäß eine Besonderheit dar. Monatsumsätze über 20 Mio. kamen in der Vergangenheit äußerst selten – in 2015 jedoch zweimal – vor. Derartige Sprünge beim Geldumsatz sind in aller Regel durch den Verkauf einzelner Großobjekte zu erklären, die bei der überschaubaren Größe des Aalener Grundstücksmarktes entsprechend starken Einfluss auf die Statistik haben.

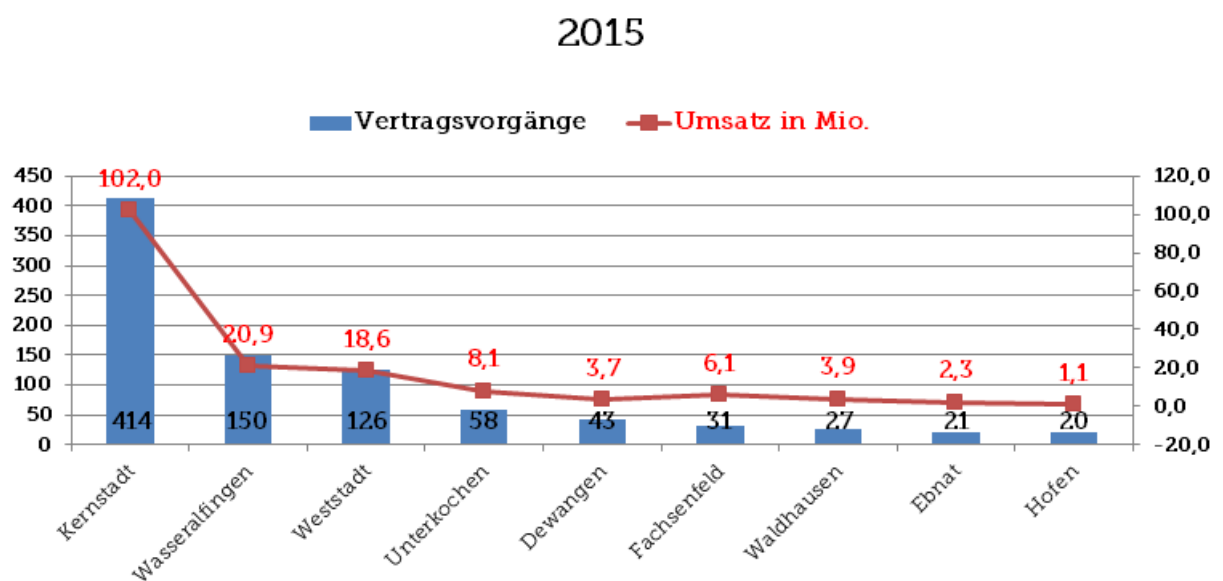


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Geldumsatz – Verteilung nach Stadtteilen (2015)

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

So sind die gesamten Umsatzsteigerungen gegenüber 2014 nahezu der Kernstadt zuzurechnen. Ein Wert von über 100 Mio. stellt einen absoluten Spitzenwert dar und dass obwohl die Vorgangszahl praktisch identisch blieb.

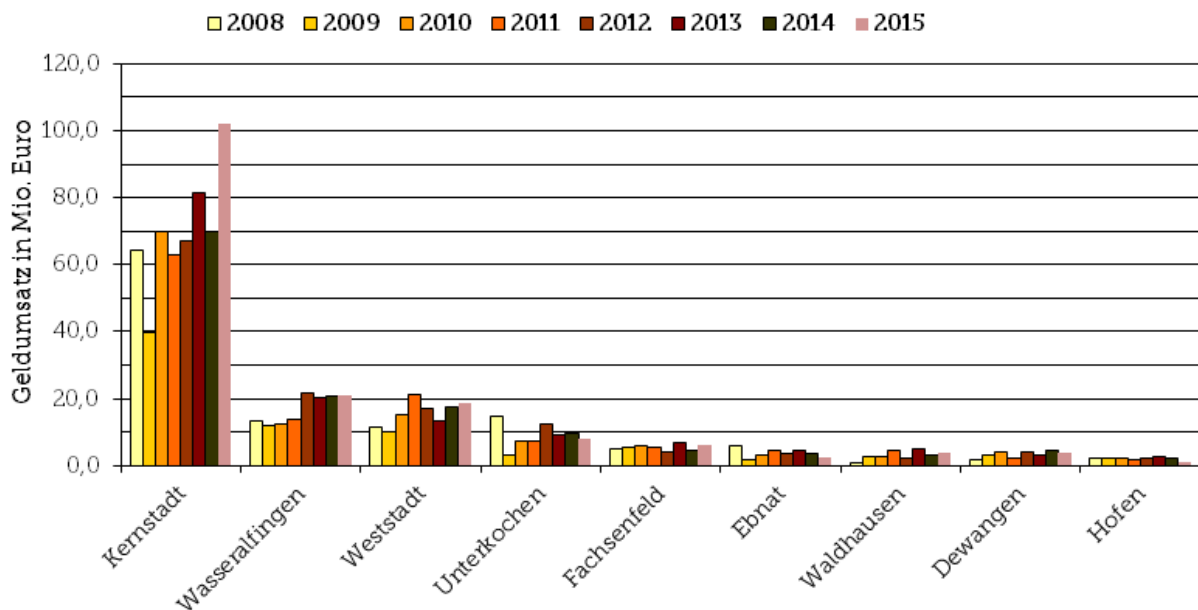


Abbildung 20: Geldumsatz – Stadtteile im Jahresvergleich (2008-2015)

Die Verhältnisse der anderen Stadtteile blieben innerhalb der üblichen Schwankungen unverändert.

3.2 Verteilung nach Grundstücksarten

Die Vertragsvorgänge teilen sich in den letzten Jahren gewöhnlich nach Teilmärkten in folgende Weise auf: Wohnungs- und Teileigentume machen zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle, bebaute Grundstücke knapp 30%, unbebautes baureifes Land gut 10%, Land- u. Forstwirtschaft ca. 5% und die restlichen kleinen Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbauobjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% aus. Dieses Verhältnis ist auch 2015 bestätigt.

Die auffälligsten Veränderungen zum Vorjahr betreffen die Steigerung bebauter Grundstücksverkäufe um ca. +5% auf 294, was sogar etwas über den Spitzenjahren 2012 und 2013 liegt. Demgegenüber sank die Zahl unbebauter baureifer Grundstücke gegenüber 2014 um -4% und stellt mit weit unter 100 Kauffällen einen sehr niedrigen Wert dar. Verantwortlich dafür war das sehr geringe Angebot, insbesondere an Bauplätzen.

Bei den Verkaufszahlen von Wohnungs- und Teileigentumen wurden die Spitzenjahre 2012 und 2013 nicht erreicht – ca. -10% zum Vorjahr.

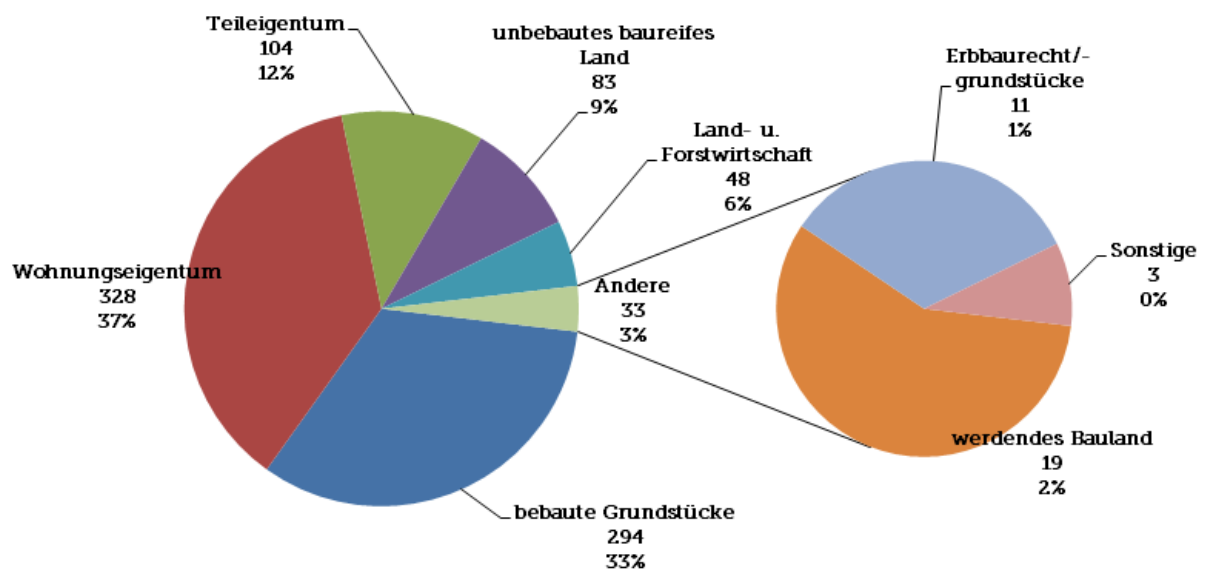


Abbildung 21: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2015, Gesamtstadt)

Bei den Umsätzen gestaltet sich die Verteilung gewöhnlich etwas anders. Hier dominiert i.d.R. der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 50% Marktanteil, gefolgt von den Wohnungs- u. Teileigentumen mit knapp 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozent.

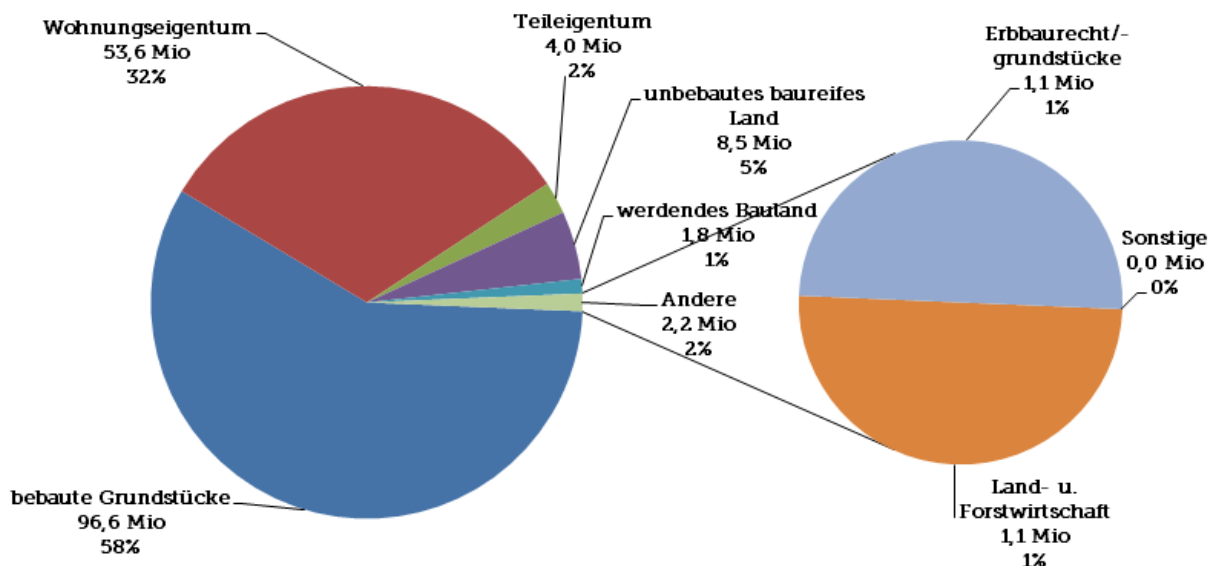


Abbildung 22: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2015, Gesamtstadt)

Am Diagramm wird das (gemessen an der Verteilung) deutlich überdurchschnittliche Jahr für die bebauten Grundstücke sowie das etwas unterdurchschnittliche Jahr für die unbebauten baureifen Grundstücke und die Wohnungs- und Teileigentume deutlich.

Die bebauten Grundstücke erreichen 2015 allein fast 97 Mio. Euro Umsatz - ein absoluter Spitzenwert (+ 45% zum Vorjahr). An dieser Stelle wird nochmals auf den starken Einfluss der Großobjekte (z.B. größere bebaute Gewerbegrundstücke – siehe oben) hingewiesen. Ohne diese läge das Umsatzwachstum bei unter +10%.

Der Umsatz unbebauter baureifer Grundstücke sank 2015 um -25% auf 8,5 Mio. Euro deutlich. Der Teilmarkt der Wohnungs- u. Teileigentume konnte bei rückläufigen Verkaufszahlen in 2015 im Umsatz allerdings nochmals etwas zulegen (+5% zum Vorjahr). An dieser Stelle deutet sich bereits eine Preissteigerung im Marktsegment an.

3.3 Flächenumsätze

Der Flächenumsatz unbebauter Grundstücke ist zunächst nicht allzu aussagekräftig, da hier land- u. forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die regelmäßig ca. 80% der unbebauten Flächen ausmachen.

Nach zwei eher schwachen Jahren konnte der Flächenumsatz auch bei den bebauten Flächen (EFH-, ZFH-, MFH-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbeobjekte) in 2015 wieder leicht anziehen.

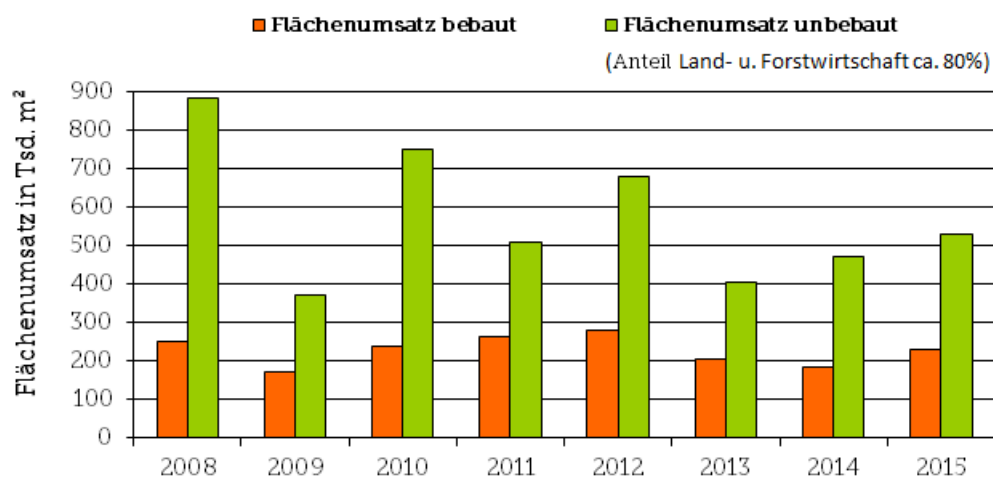


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2008-2015)

3.4 Zwangsversteigerungen

Anzahl und Zuschlagsvolumen von Zwangsversteigerungen spiegeln den Einfluss lokaler, regionaler oder gar globaler Schwankungen der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den örtlichen Grundstücksmarkt mittelbar wider. Allerdings können einzelne größere Insolvenzen, unabhängig von der allgemeinen Marktlage, gerade bei dem aktuell geringen Zwangsversteigerungsaufkommen, zu Verzerrungen der dargestellten Marktverhältnisse führen.

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen. Auch im Geschäftsjahr 2015 lagen Anzahl und Zuschlagsvolumen auf niedrigem Niveau.

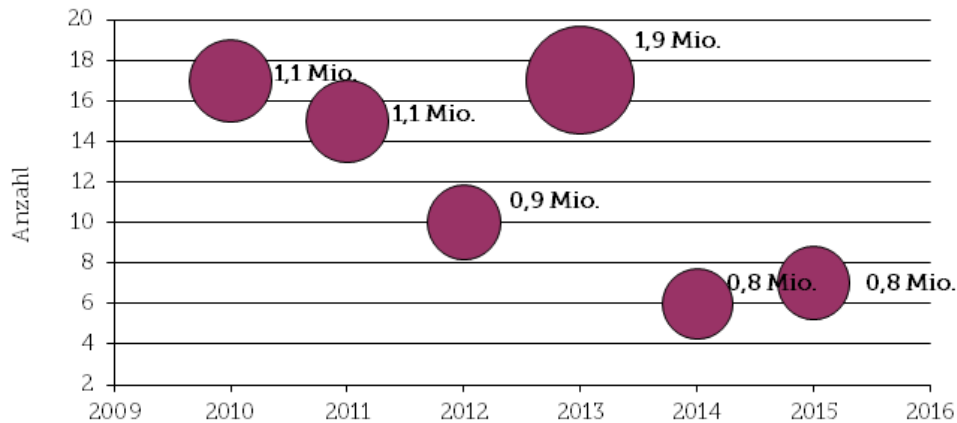


Abbildung 24: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2009-2015)

Eine aktuelle Studie² über das Verhältnis von Zwangsversteigerungserlösen zu Verkehrswerten bei **Einfamilienhäusern**, bei der, neben 27 anderen Städten, auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen beteiligt war, erbrachte folgende Ergebnisse:

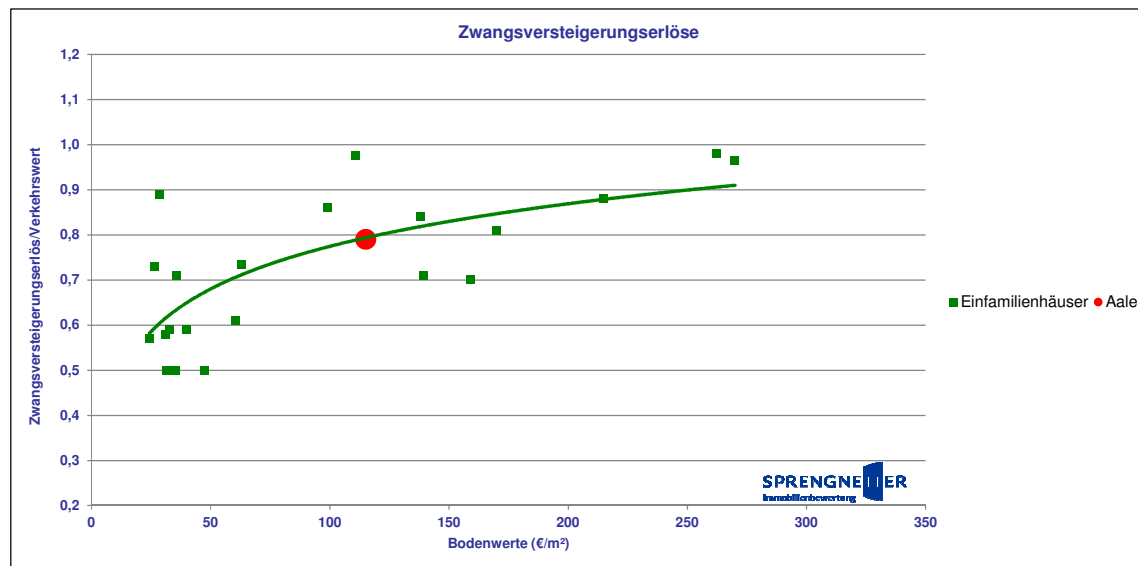


Abbildung 25: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

Die Auswertung für **Eigentumswohnungen** konnte aufgrund der geringen Anzahl aus statistischen Gründen nicht verwendet werden.

² Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland (2015), Sprengnetter Immobilien GmbH

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

4.1.1 Allgemeines zum Teilmarkt

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 26: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg (2009-2015)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016

Diese vom Statistischen Landesamt jährlich veröffentlichten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen³ und beinhalten weder Gebäude noch Inventar.

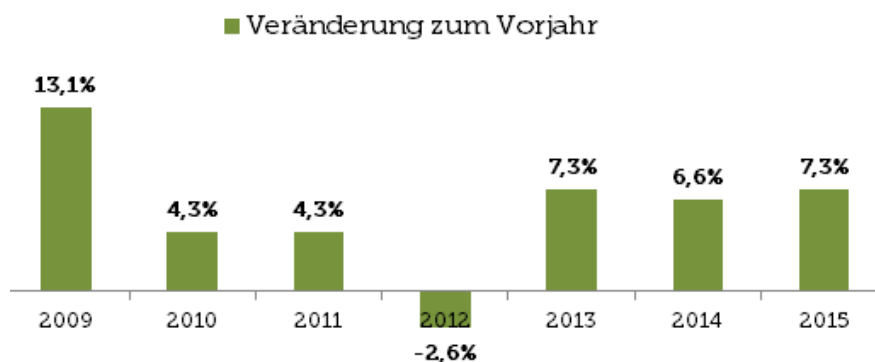


Abbildung 27: Kaufpreise für FdlN in Baden-Württemberg - Veränderung zum Vorjahr (2009-2015)

Die mittlere jährliche Steigerung seit 2009 liegt bei **+5,7%**.

³ Statistisches Landesamt Baden Württemberg 2016

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

Nach Auswertungen des Statistischen Landesamtes steigen die Preise besonders in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume bei guten Ertragsverhältnissen, während sich ländliche Gegenden mit unterdurchschnittlicher Bodenertragsfähigkeit (u.a. Ostalbkreis) eher im unteren Bereich der Preisskala befinden.

Neben der Ertragsfähigkeit hat auch die Flächengröße bedeutenden Einfluss auf den Kaufpreis – kleine Flächen sind, aufgrund des relativ geringen Kapitalaufwandes, bei sonst gleichen Merkmalen eher teurer.

Natürlich ist das Maß der Wertschöpfung entscheidend für die Kaufpreishöhe. Somit kommt es darauf an, welche Nutzungen wirtschaftlich möglich und rechtlich zulässig sind (Grünland, Ackerland, Sondernutzungen etc.).

4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen

Der Teilmarkt macht jährlich weniger als 1% des Geldumsatzes und ca. 5% 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 Hektar Größe nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) grundsätzlich nur an aktive Landwirte veräußert werden dürfen - die Nachfrage daher reglementiert ist.

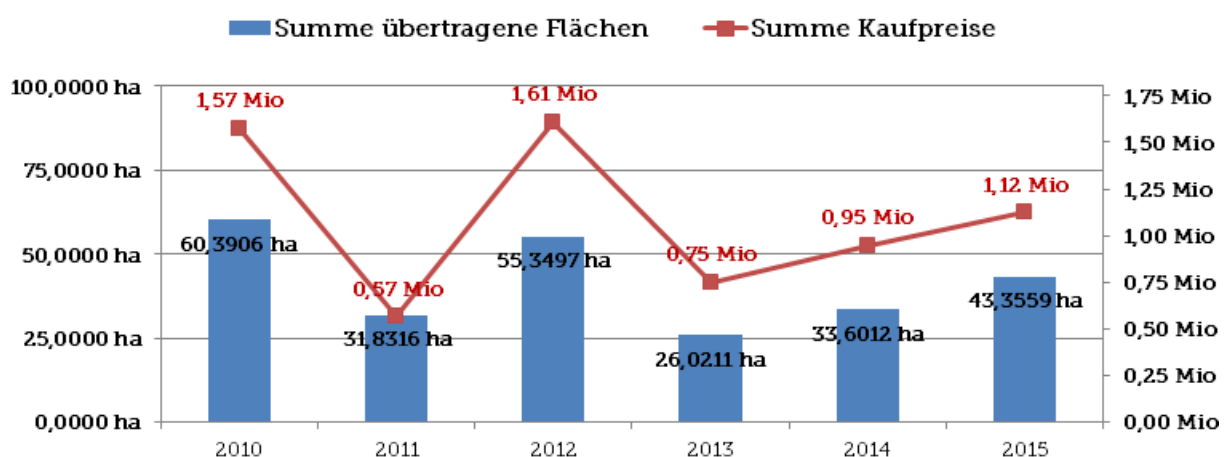


Abbildung 28: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2010-2015)

Allerdings beträgt der land- u. forstwirtschaftliche Flächenumsatz, mit jährlich **zwischen 30 und 60 Hektar** übertragenen Flächen, bis zu zwei Drittel des Gesamtflächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt der Stadt.

Die starken jährlichen Schwankungen sind insbesondere auf vereinzelt auftretende, große Kauffälle mit mehr als 5 Hektar Fläche zurückzuführen.

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 entsprechend eingeschränkt.

Kauffälle mit Flächengrößen < 1.000 m² wurden im Folgenden entfernt, um Sondereffekte zu eliminieren.

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 steigend. Allerdings liegen in diesem Segment nur sehr wenige Kauffälle vor.

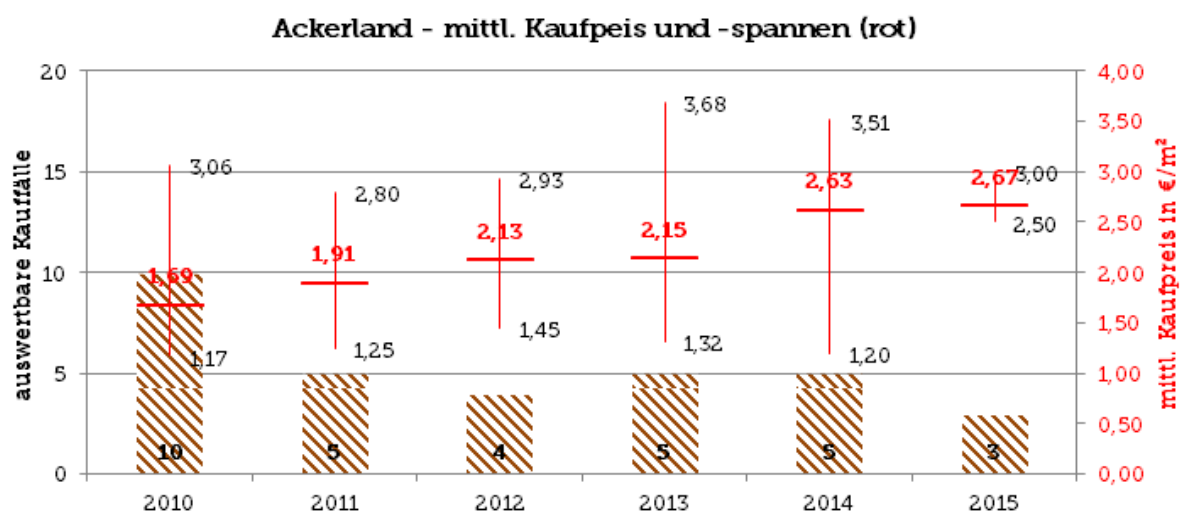


Abbildung 29: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2010-2015)

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.

Der Ackerlandpreis lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes in 2014 im Landesdurchschnitt bei ca. 2,54 Euro/m².

4.1.4 Grünland

Die Preisentwicklung für Grünlandflächen ist ebenfalls tendenziell steigend. Auch liegt die Kauffallzahl regelmäßig deutlich über denen der Ackerflächen.

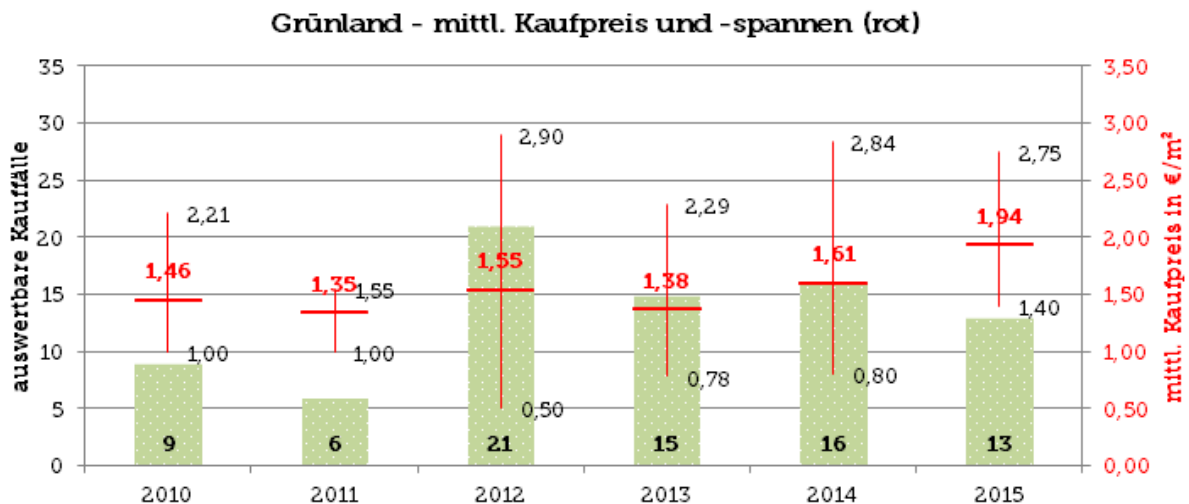


Abbildung 30: mittl. Kaufpreis und -spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2010-2015)

Insbesondere in der Nähe zentraler Siedlungsbereiche (Kernstadt, Weststadt, Unterkochen, Wasseralfingen) werden z.T. Preise erzielt, die landwirtschaftlich nicht begründbar und eher auf den Einfluss umliegender Siedlungsflächen zurückzuführen sind. Der Grünlandpreis lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes in 2014 im Landesdurchschnitt bei ca. 1,73 Euro/m².

Minderwertige Flächen (Grünland mit Unland, Gehölz, starke Hanglage, schlechter Zuschnitt usw.) werden marktüblich zu Preisen zwischen 0,50 und 1,20 €/m² veräußert.

4.1.5 Wald

In den letzten beiden Jahren ein deutlicher Anstieg der Nachfrage und der Kaufpreise für Waldflächen (nicht nur in Aalen) zu verzeichnen. Hier liegt die Vermutung nahe, dass liquide Geldmittel aus Gründen der Vermögenssicherung in Sachvermögen umgeschichtet werden. Das Verhalten kann bspw. anhand der Holzpreise nicht allein erklärt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Kaufpreise deutlich über 1,50 €/m² nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum wirtschaftlich abbildbar sind.

In den angegebenen Preisen ist der Baumbestand enthalten, dessen Umfang und Zusammensetzung von der Geschäftsstelle nicht erhoben wird.

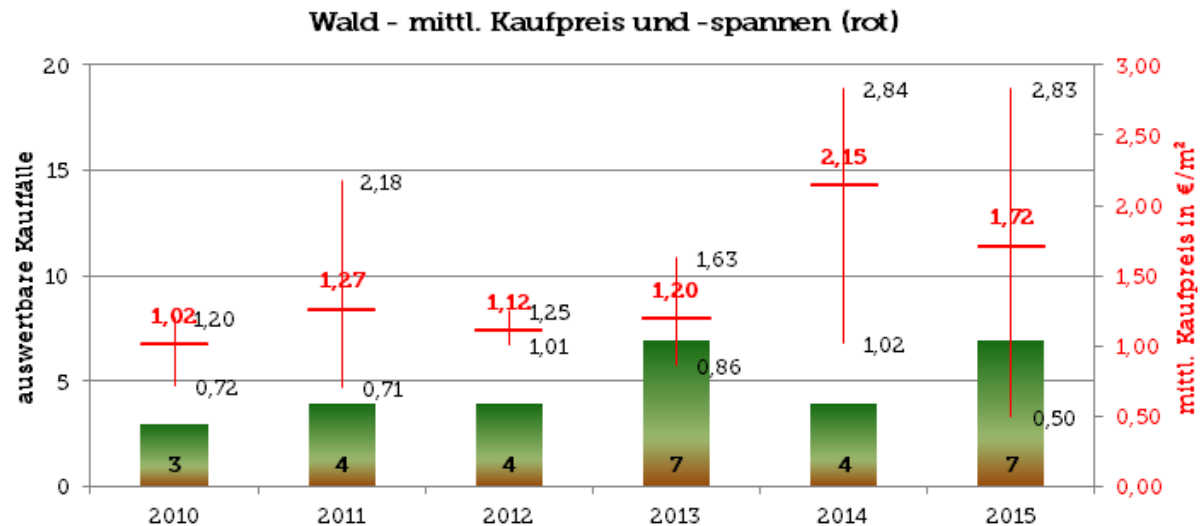


Abbildung 31: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2010-2014)

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 entsprechenden 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 Preise gezahlt, die etwas über dem landwirtschaftlichen Niveau liegen.

Verkäufe 2012 bis 2015	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Gartenhausgebiete, Wochenendgärten	ca. 1.300 m ²	ca. 15,- €/m ²	7,40 – 22,80 €/m ² (15 ausw. Kauffälle)
<p>Hierbei handelt es sich meist um planungsrechtlich ausgewiesene (tlw. auch nur „gewachsene“) Gartenhausgebiete in der Nähe von bewohnten Gebieten. Die Preise steigen mit der Nähe zu zentralen Wohngebieten sowie marktbekannter Erholungslage und fallen mit steigender Grundstücksgröße, zunehmender Steilheit des Geländes usw. Gebäude und Inventar sollen in den Preisen nicht enthalten sein. Gartenhütten oder –häuser sind oft vorzufinden, aber im Kaufvertragspreis wohl nicht selten unbestimmt enthalten.</p>			
Grabeland	ca. 140 m ²	7,- €/m ²	- (7 ausw. Kauffälle)
<p>Grabelandflächen sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch genutzte Flächen. Die Preise sind insgesamt recht homogen und variieren zwischen 4,- bis 8,- €/m².</p>			

Garten- oder Hinterland im Außenbereich	ca. 1.500 m ²	5,- €/m²	2,00 – 14,00 €/m ² (18 ausw. Kauffälle)
<p>Hierunter fallen z.B. Hinterliegerflächen (Bereich § 35 BauGB), die nicht landwirtschaftlich im betrieblichen Sinne verwendet werden, sondern erhöhtes Nutzungspotenzial aufweisen, z.B. als landwirtschaftliche Lager- oder Abstellflächen, aber auch tlw. zur hobbygärtnerischen Nutzung. Die Flächen fallen nicht unter das Kleingartengesetz, weisen keine wertbeeinflussenden Bebauungen und typische Grundstücksflächen zwischen 700 m² und 3.000 m² auf.</p>			

4.2 Werdendes Bauland

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.

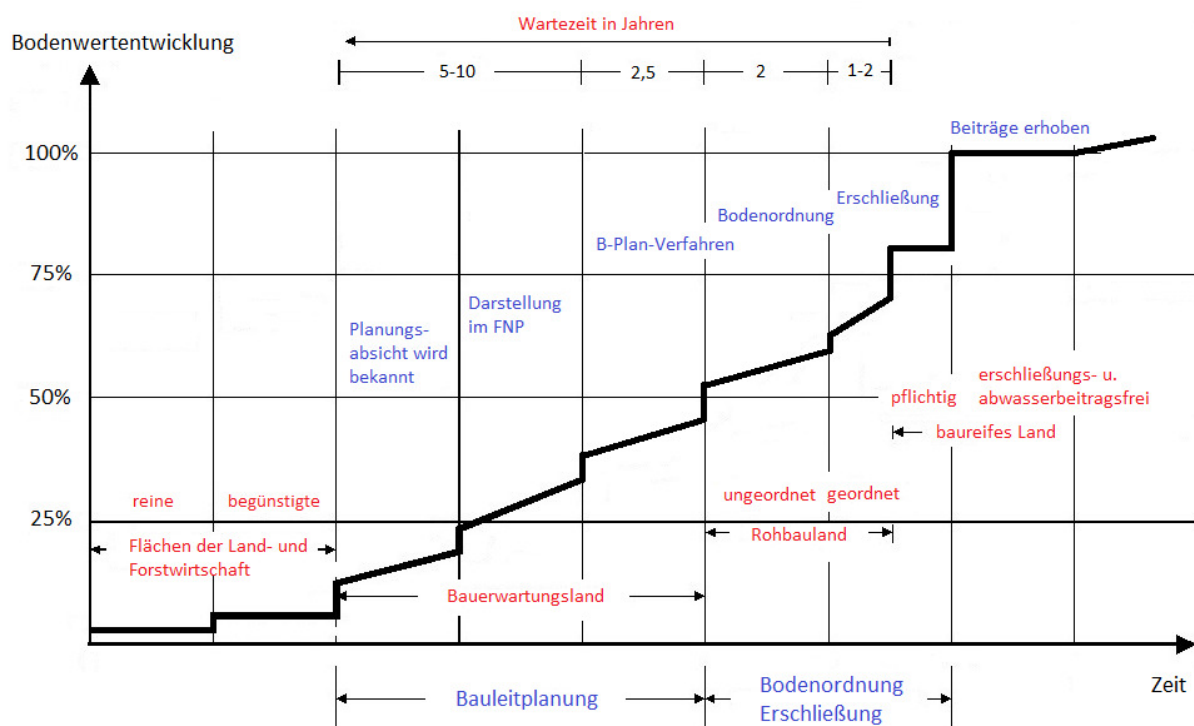


Abbildung 32: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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, städtische Flächenankäufe), die Darstellung im Flächennutzungsplan und die volle Auslastung bestehender Baugebiete bei starker Nachfrage 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 Einzelfallbetrachtung 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).

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die bereits eine planungsrechtliche Bestimmung zur baulichen Nutzung (z.B. durch Bebauungsplan) besteht, die aber hinsichtlich Lage, Form und Größe oder Erschließung noch Umsetzungshindernisse aufweisen.

4.2.2 Auswertung der Verkäufe

Der Teilmarkt für in Entwicklung befindliches Bauland (werdendes Bauland) weist sehr spezielle Merkmale auf. Die wenigen Kauffälle werden i.W. durch die Stadt Aalen oder Bauträger getätigt.

Die Stadt Aalen tritt dabei seit vielen Jahren selbst als Hauptakteur bei der Entwicklung neuer Baugebiete (Flächenankäufe, Bodenordnung, Erschließung und Bauplatzverkauf) auf.

Zustandsstufe	Jahr	auswertbare Kauffälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am künft. Baulandwert
Bauerwartungsland	2015	9	Hungerbühl (Unterkochen) 50,- bis 55,- Euro/m ² (WA)	ca. 30%
			Galgenberg Ost (Kernstadt) 86,- Euro/m ² (WA)	25% bis 30%
Rohbauland	2015	9	Buchäcker (Fachsenfeld) 55,- Euro/m ² (WA), ungeordnet	ca. 35%
			Mittelfeld (Fachsenfeld) 37,- Euro/m ² (GE), ungeordnet	45% bis 50%

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) oder spezielle Nutzungsformen (wie z.B. Garagenland) werden hier nicht aufgeführt. Auch nicht enthalten sind bebaute Grundstücke, die mit Abbruchabsicht gekauft wurden.

Die Verkaufsbereitschaft privater Bauplatzeigentümer ist gegenwärtig (nachvollziehbar) sehr verhalten. Die Flächen stellen bei derzeitigem Zinsniveau eine sichere und gleichzeitig gut verzinste Vermögensanlage dar. Oftmals werden die Flächen auch einfach für Nachkommen zurückgehalten. Gleichzeitig übersteigt die allgemeine Nachfrage, insbesondere nach Bauplätzen an zentralen Standorten, das Angebot gegenwärtig bei weitem. Der Preistrend für Wohnbauplätze ist weiterhin steigend (siehe 8.2.2).

Folgende Abbildung soll den Umfang des gesamten **Wohnbauplatzverkehrs** in Aalen darstellen (inkl. Geschosswohnungsbau und aller abgabenrechtlichen Zustände - erschließungsbeitragsfrei bis -pflichtig).

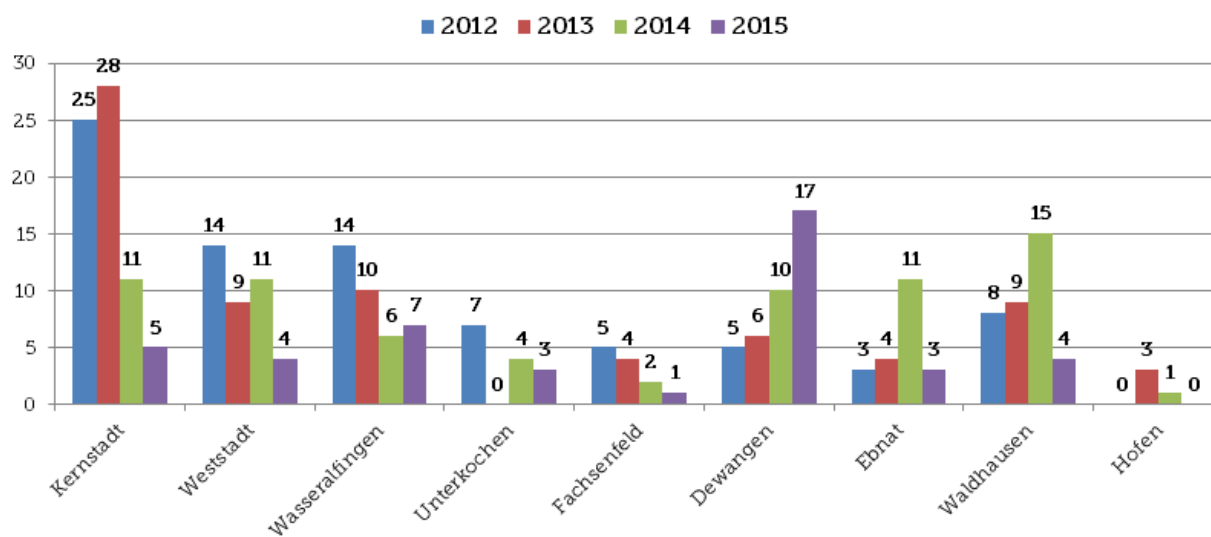


Abbildung 33: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2012-2015, frei bis pflichtig)

Der starke Rückgang der Verkäufe in der Kernstadt und Weststadt ist i.W. darauf zurückzuführen, dass die städtischen Bauplätze in den neuen Baugebieten Schlatäcker I und Wehrleshalde vergeben sind und in 2015 praktisch nur noch private Flächen angeboten wurden - es kann nur dort verkauft werden, wo noch Angebot vorhanden ist. Der hohe Anteil der Bauplatzverkäufe in kleineren Teilorten in den letzten Jahren erklärt sich dadurch auch.

Für die Gesamtstadt ergibt sich folgende Entwicklung der Wohnbauplatzverkäufe (ohne Gewerbe und Sondernutzungen, erschließungsbeitragsfrei bis –pflichtig).

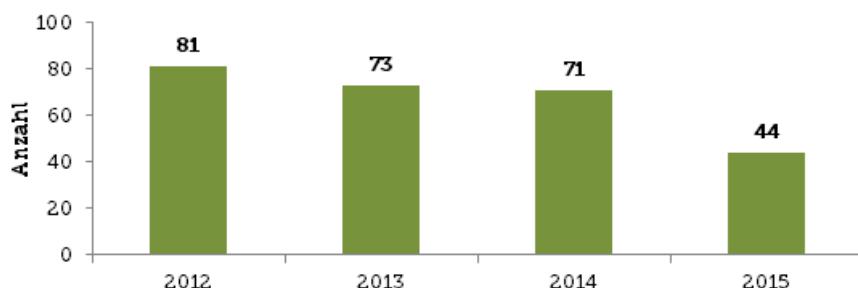


Abbildung 34: Entwicklung der (auswertb.) Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2012-2015)

2015	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grst.- Fläche
Wohnbauplätze (W, M)	25	frei ¹	201 €/m ²	705 m ²
	4	tlw. pflichtig	147 €/m ²	565 m ²
	15	pflichtig	93 €/m ²	469 m ²
Wohnen gesamt	44			

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

Gewerbebauplätze (G)	5	frei ¹	67 €/m ²	2.200 m ²
	1	tlw. pflichtig	47 €/m ²	6.300 m ²
	-	pflichtig	-	-
Gewerbe gesamt	6			

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

Bauplätze für Son- dernutzungen (S) z.B. Büro, Verwaltung, Bildung, Handel	1	frei ¹	200 €/m ²	5.600 m ²
	7	tlw. pflichtig	104 €/m ²	1.200 m ²
	-	pflichtig	-	-
Sondern. gesamt	8			

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

auswertbare Bauplätze insgesamt	58	Wohnen, Gewerbe, Sondernutzungen frei, tlw. pflichtig, pflichtig		
--	-----------	---	--	--

In nachfolgender Auswertung werden nur die durchschnittlichen Verhältnisse individueller Bauplatzformen (**i.W. Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke**) in den Stadtteilen - zur besseren Vergleichbarkeit nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke - aufgeführt.

Durch die sehr geringe Zahl auswertbarer Kauffälle sind die mittleren Kaufpreisangaben stark von einzelnen Kauffällen beeinflusst. Je nach auftreten der Einzelmerkmale (Wohnlagequalität, Größe, Zuschnitt, Aussichtslage, Hanglage etc.) spiegeln die Zahlen die Marktverhältnisse für den jeweiligen Stadtteil mehr oder minder eingeschränkt wider.

Individuelle Wohnbauplätze, erschließungsbeitragsfrei

2015	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	4	229.000 Euro	301,- Euro	770 m ²
Weststadt	2*	123.000 Euro	(151,- Euro)*	782 m ²
Wasseralfingen	6**	190.000 Euro	257,- Euro**	687 m ²
Unterkochen	2	84.000 Euro	199,- Euro	431 m ²
Ebnat	3	58.000 Euro	115,- Euro	505 m ²
Dewangen	6	82.000 Euro	141,- Euro	587 m ²
Fachsenfeld Waldhausen Hofen	0	-	-	-

* Die Kaufpreisangabe ist nicht repräsentativ für die Weststadt (nur 2 auswertbare Kauffälle, wovon einer in dezentraler Lage außerhalb Unterrombach/Hofherrnweiler lag).

** Der Kaufpreismittelwert in Wasseralfingen überdurchschnittlich von Verkäufen im Ortsteilzentrum oder dessen Nähe beeinflusst.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung⁴ 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.

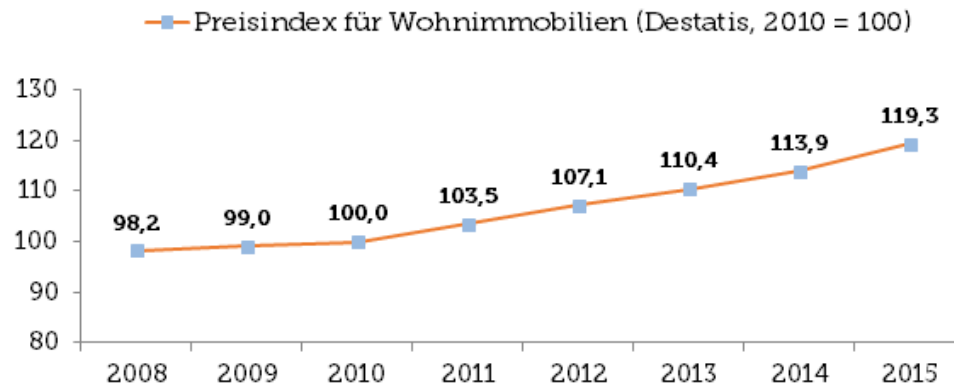


Abbildung 35: Destatis: Häuserpreisindex⁵ Deutschland (2008-2015)

Seit 2010 sind deutschlandweit im Mittel fast +20% Preissteigerung bei Wohnimmobilien registriert. Dabei ist nach einer leichten Beruhigung in den beiden Vorjahren ein weiterer deutlicher Anstieg der Preissteigerung zu verzeichnen. Tendenziell ist an zentralen Standorten von höheren Zuwachsraten, an dezentralen Orten von niedrigeren Werten auszugehen.

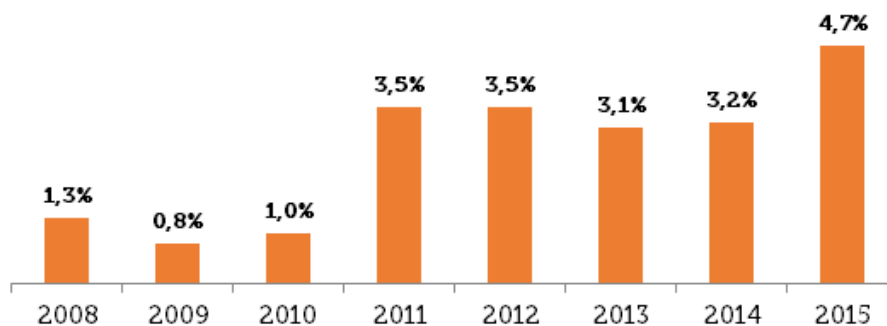


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2008-2015, Veränderung zum Vorjahr)

⁴ Verordnung (EG) Nr. 2494/95 vom 23. Oktober 1995

⁵ Beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf, Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein ähnliches Bild – eine gegenläufige Bewegung zu den Kapitalmarktzinsen – zeichnen andere Marktbeobachtungsinstitute, wie vdp Research⁶ oder Sprengnetter.

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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Gebäudearten der DHH und RH werden generell nicht so stark nachgefragt, wie freistehende Objekte. Dies hängt mit veränderten Wohnanforderungen (Grundriss- u. Wohnflächengrößen, Wohnumfeld etc.) zusammen. DHH und Reihenhäuser (REH) werden zusammen ausgewertet, da viele ähnliche Merkmale (Grundstücksgrößen, Wohnflächengrößen, Bauweisen etc.), aber kaum ausreichende Daten zur separaten Betrachtung vorliegen.

In 2015 stieg die Zahl der Kauffälle auf den höchsten Wert seit 2011 an, wobei die Schwankungen im Teilmarkt (mit jährlich zwischen 40 und 50 verkauften Objekten) insgesamt vergleichsweise gering sind.

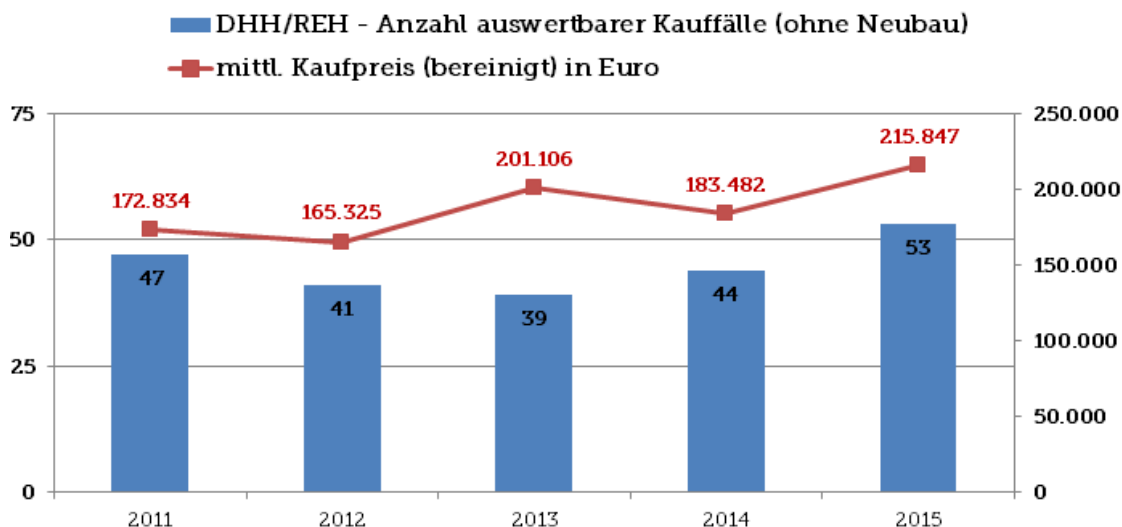


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2011-2015)

Die Entwicklung des mittleren Kaufpreises weist in 2015 ebenfalls deutlich nach oben. Die Jahreswerte spiegeln die allgemeine konjunkturelle Entwicklung durch die ungleichmäßige Verteilung von Lage- und Zustandsmerkmalen jedoch nur eingeschränkt wider.

⁶ Immobilienforschungsgesellschaft deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Das Jahresmittel der Kaufpreisentwicklung seit 2011 liegt bei ca. +6%. Aufgrund der allgemeinen Erfahrungen zum Geschäftsjahr ist anzunehmen, dass die konjunkturelle Steigerung in 2015 überdurchschnittlich war.

Durch die 10 Jahre jüngere Baujahresklasse gegenüber dem Vorjahr steigen natürlich die Preise auch zustandsbedingt (mittlerer Gebäudestandard nach SW-RL in 2015 = 2,7 – in 2014 lag dieser nur bei 2,5).

DHH/REH

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2015	53	1965	338 m ²	123 m ²	195	215.847 Euro min. 58.000 Euro max. 398.000 Euro
2014	44	1955	344 m ²	119 m ²	180	183.482 Euro min. 50.500 Euro max. 337.000 Euro
2013	39	1963	356 m ²	128 m ²	181	201.103 Euro min. 60.000 Euro max. 402.000 Euro
2012	41	1955	362 m ²	126 m ²	173	165.325 Euro min. 58.000 Euro max. 398.000 Euro

Außerdem wird deutlich, dass es im Geschäftsjahr 2015 eine Verschiebung der Kauffälle in die zentralen Standorte, insb. die Kernstadt – und damit in Gebiete mit höheren Bodenwerten, gab. Daraus kann direkt gefolgert werden, dass ein Teil der vermeintlich konjunkturellen Preissteigerung lagebedingt ist.

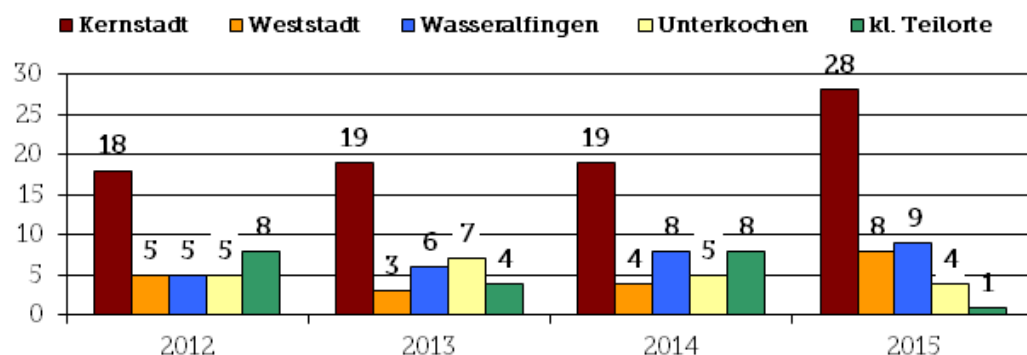


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2015)

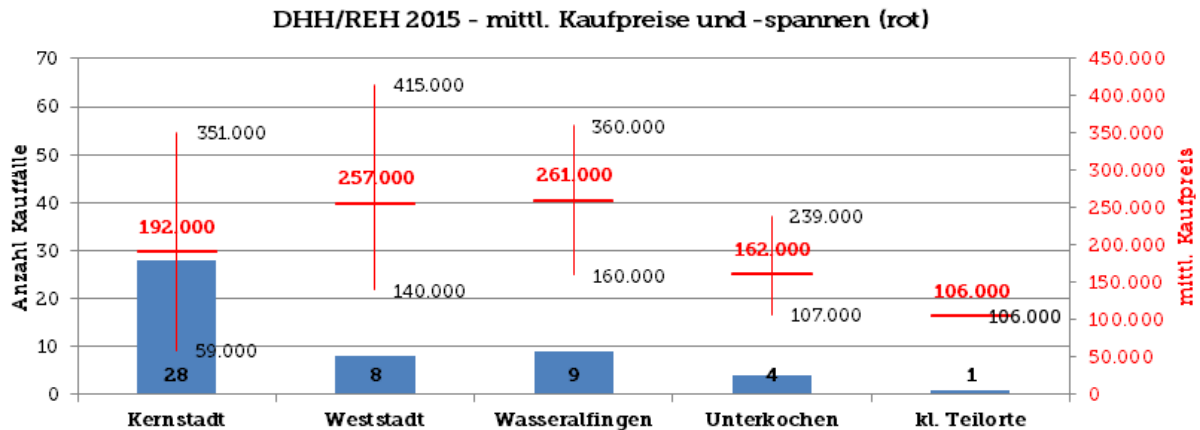


Abbildung 39: DHH/REH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2015)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt (ca. 1986) und Wasseralfingens (1983) sind durch ein um 25 Jahre jüngeres mittl. Baujahr gegenüber der Kernstadt (1958) zu erklären.

DHH/REH 2015	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	22	8	3	(1)	7	5	4
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	148.000	214.000	238.000		232.000	306.000	347.000
min.	59.000	140.000	203.000	-	175.000	264.000	297.000
max.	248.000	260.000	260.000		351.000	333.000	415.000
Wohnfläche (WF)	115 m ²	125 m ²	147 m ²	-	123 m ²	133 m ²	138 m ²
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudedefaktoren)	1.362	1.775	1.677	-	1.874	2.297	2.514
Bodenwertanteil	52%	43%	42%	-	27%	22%	21%

Für **DHH/REH im Neubau** wurden 2015 folgende Daten ausgewertet:

auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	Gebäudestandard	mittl. bereinigter Kaufpreis
3	2015	234 m ²	119 m ²	180	ca. 3,5	306.000 Euro

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

In 2015 wurden doppelt so viele **Reihenmittelhäuser** verkauft wie 2014. Die drastische Kaufpreissteigerung ist aber tlw. auf strukturelle Effekte zurückzuführen.

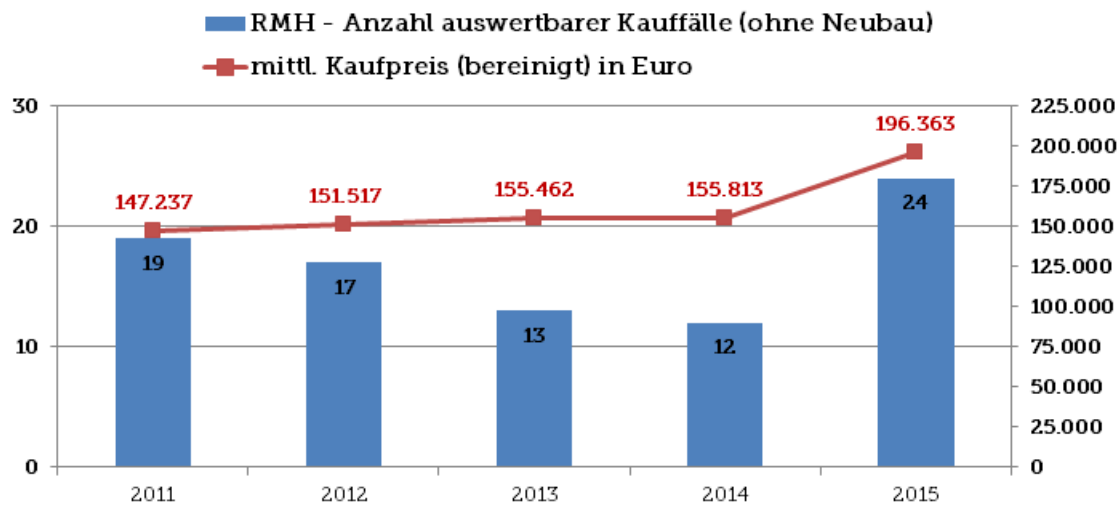


Abbildung 40: Kaufpreise für RMH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2011-2015)

In der folgenden Tabelle ist erkennbar, dass das mittlere Baujahr der Verkäufe aus 2015 aus den 1970ern stammt. Durch die gut 10 Jahre jüngere Baujahresklasse gegenüber dem Vorjahr steigen natürlich die Preise auch zustandsbedingt (mittlerer Gebäudestandard nach SW-RL in 2015 = 2,6, in 2014 lag dieser nur bei 2,4). Außerdem weisen die jüngeren Gebäude größere Wohnflächen auf.

RMH

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2015	24	1974	254 m ²	113 m ²	196	196.363 Euro min. 100.000 Euro max. 310.000 Euro
2014	12	1962	285 m ²	102 m ²	195	155.813 Euro min. 82.500 Euro max. 247.750 Euro
2013	13	1964	244 m ²	107 m ²	207	155.462 Euro min. 110.000 Euro max. 243.000 Euro
2012	17	1967	269 m ²	102 m ²	198	151.517 Euro min. 100.000 Euro max. 235.000 Euro

Ein bekanntes Merkmal des Teilmarktes für Reihenmittelhäuser ist, dass sich üblicherweise mehr als 7 von 10 Kauffällen in der Kernstadt Aalen befinden. Dies wird gerade am Geschäftsjahr 2015 (mit ca. 80%) wieder besonders deutlich. Entsprechend repräsentieren nachfolgende Preise hauptsächlich dieses Stadtgebiet.

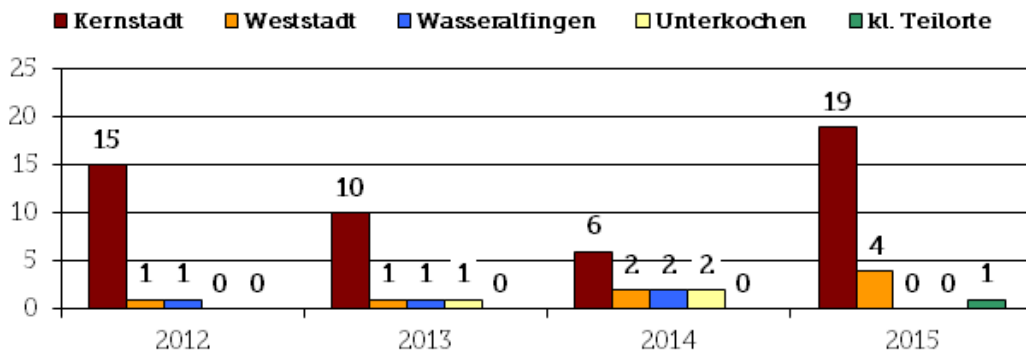


Abbildung 41: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2015)

RMH 2015	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	3	11	(1)	(1)	2	6	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	127.000	173.000			217.000	249.000	-
min.	100.000	113.000	-	-	199.000	240.000	-
max.	165.000	250.000			235.000	276.000	
Wohnfläche (WF)	96 m ²	104 m ²	-	-	119 m ²	130 m ²	-
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudedefaktoren)	1.348	1.676	-	-	1.846	1.917	-
Bodenwertanteil	50%	40%	-	-	24%	21%	-

Reihenmittelhäuser wiesen in der Auswertung 2012 bis 2014 im Mittel ca. 8,5 % niedrigere Kaufpreise als Reihenendhäuser (im Geschäftsjahr 2015 ca. 7%) auf.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es 2015 keinen Kauffall.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl (auswertbarer) Übertragungen lag für diesen bedeutenden Teilmarkt, nach dem eher schwachen Vorjahr, in 2015 wieder etwas über dem Niveau der Jahre 2012 und 2013. Die mittlere Preissteigerung zum Vorjahr beträgt **+7,9%**.

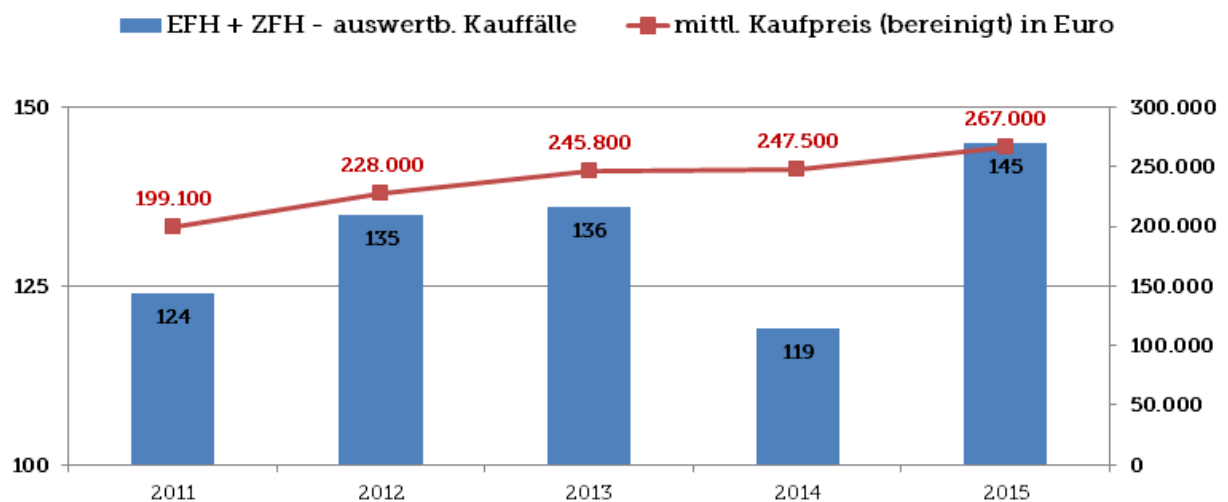


Abbildung 42: Kaufpreise für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2011-2015)

Bemerkenswert ist aber, dass der von Extremwerten (nach oben bzw. nach unten) wenig beeinflusste Medianwert gegenüber 2014 mit ca. 239.000,- Euro praktisch gleich geblieben ist. Und dass obwohl es bei der Kauffallverteilung in 2015 eher eine Verschiebung zur preisintensiveren Kernstadt gab (siehe Abbildung 43).

Auch der in 2015 deutlich gestiegene mittl. BRW deutet darauf hin, dass die Kaufpreissteigerung nicht nur konjunkturell, sondern teilweise durch mehr Verkäufe in überdurchschnittlich guten Lagen zu erklären ist.

EFH + ZFH

Jahr	auswertb. Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Grst-Größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer BRW	mittl. bereinigter Kaufpreis
2015	145	1958	658 m ²	155 m ²	191 €/m ²	267.000 Euro min. 70.000 Euro max. 975.000 Euro
2014	119	1956	665 m ²	160 m ²	176 €/m ²	247.511 Euro min. 63.500 Euro max. 850.000 Euro
2013	136	1958	646 m ²	166 m ²	176 €/m ²	245.783 Euro min. 55.000 Euro max. 780.500 Euro
2012	135	1958	627 m ²	154 m ²	175 €/m ²	228.018 Euro min. 64.000 Euro max. 1.200.000 Euro

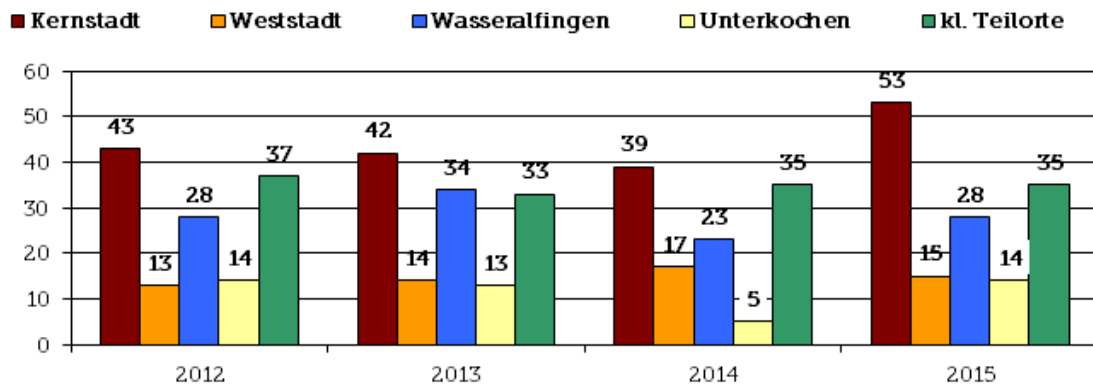


Abbildung 43: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2012-2015)

Die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet ist bei bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nicht ganz so stark von der Kernstadt dominiert, wie bspw. bei Eigentumswohnungen oder Doppel- u. Reihenhausgrundstücken. Somit repräsentieren die mittleren Kaufpreise zunächst entsprechend anteilig auch die Teillorte. Gerade in Kategorien mit wenigen Kauffällen kann es daher zu deutlichen Verzerrungen der mittleren Kaufpreise in Richtung der günstigeren Teillorte geben.

Da sich Zweifamilienhäuser in einigen wichtigen Merkmalen (deutlich geringere Kauffallzahl, größere Wohnfläche, älteres mittl. Baujahr, niedrigerer BRW, niedrigere absolute Kaufpreise und Kaufpreiskoeffizienten) von Einfamilienhäusern unterscheiden, werden nachfolgend getrennte Auswertungen dargestellt.

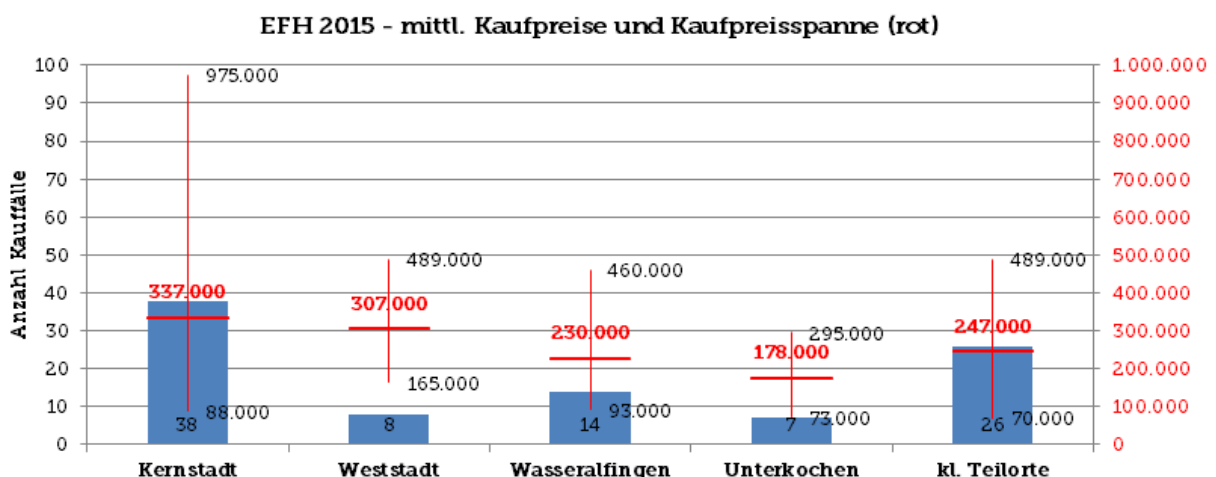


Abbildung 44: EFH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2015)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt und der kleinen Teillorte sind durch ein um fast 20 Jahre jüngeres mittl. Baujahr (ca. 1975) gegenüber der Kernstadt (1956) zu erklären.

Wasseralfingen (1945) und Unterkochen (1950) weisen demgegenüber ein unterdurchschnittliches mittl. Baualter auf. Auch hier wirken Unregelmäßigkeiten der statistischen Verteilung verzerrend auf das Ergebnis, besonders bei geringen Kauffallzahlen.

EFH 2015	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	40	18	14	(6)	(6)	(7)*	(2)*
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	207.000	297.000	307.000	348.000	449.000	398.000	326.000
min.	70.000	148.000	185.000	235.000	264.000	240.000	305.000
max.	560.000	515.000	615.000	650.000	975.000	527.000	347.000
Wohnfläche (WF)	123 m ²	155 m ²	166 m ²	136 m ²	217 m ²	165 m ²	145 m ²
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäudedefaktoren)	1.698	2.029	1.856	2.531	2.011	2.400	2.250
mittlerer Gebäude- standard (SW-RL)	2,3	2,4	2,4	2,7	2,9	3,0	3,2
mittlerer BRW in €/m ²	202,-	200,-	201,-	190,-	199,-	165,-	130,-
Bodenwertanteil	56%	48%	48%	40%	31%	25%	23%

() Durch die geringe Kauffallzahl ist der Mittelwert sehr stark von den Einzelwerten beeinflusst. Die mittleren Preisverhältnisse können durch Besonderheiten der Einzelkauffälle u.U. nur verzerrt dargestellt sein.

*Die Kauffälle wurden überwiegend oder vollständig in kleinen Teilorten erzielt und geben die Marktverhältnisse der Gesamtstadt nicht ausreichend wider.

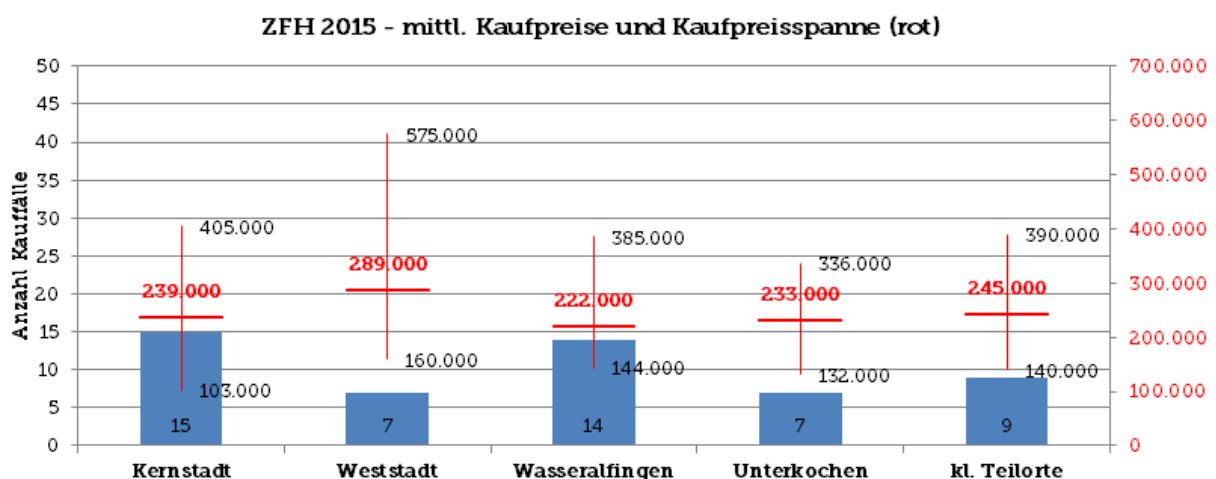


Abbildung 45: ZFH – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2015)

ZFH 2015	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	31	12	(5)*	(2)*	(2)	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	208.000	275.000	259.000	-	452.000	-	-
min.	103.000	175.000	160.000	-	329.000	-	-
max.	385.000	405.000	365.000	-	575.000	-	-
Wohnfläche (WF)	158 m ²	182 m ²	170 m ²	-	240 m ²	-	-
Kaufpreis in €/m ² WF (Gebäundefaktoren)	1.363	1.538	1.724	-	1.875	-	-
mittlerer Gebäude- standard (SW-RL)	2,3	2,4	2,4	-	2,8	-	-
mittlerer BRW in €/m ²	184,-	197,-	152,-	-	175,-	-	-
Bodenwertanteil	46%	56%	42%	-	28%	-	-

() Durch die geringe Kauffallzahl ist der Mittelwert sehr stark von den Einzelwerten beeinflusst. Die mittleren Preisverhältnisse können durch Besonderheiten der Einzelkauffälle u.U. nur verzerrt dargestellt sein.

*Die Kauffälle wurden überwiegend oder vollständig in kleinen Teilorten erzielt und geben die Marktverhältnisse der Gesamtstadt nicht ausreichend wider.

In der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen sind für den Berichtszeitraum 2015 im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine verkauften **Neubauten** registriert.

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
2012-2015	7.880,-	4.000,- bis 15.500,-	ca. 1970	16

6 Wohnungs- u. Teileigentum

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

- Wohnflächenermittlung grundsätzlich nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Nutzflächenermittlung grundsätzlich nach DIN 277
- Kaufpreisangaben ohne Zubehör (z.B. Einbaumöbel), Stellplätze, Garagen oder Instandhaltungsrücklagen
- Kaufpreisangaben nur für auswertbare Vorgänge

6.1 Erstverkauf aus Neubau

6.1.1 Wohnungseigentum

Die Erstverkaufspreise für Eigentumswohnungen⁷ im Neubau steigen seit 2005 - zwischen 2011 und 2015 ergibt sich eine mittlere Preissteigerung von +40%. Sie flachte aber, gegenüber den beiden vorherigen Jahren, im Geschäftsjahr 2015 etwas ab, betrug jedoch noch immer +5%.

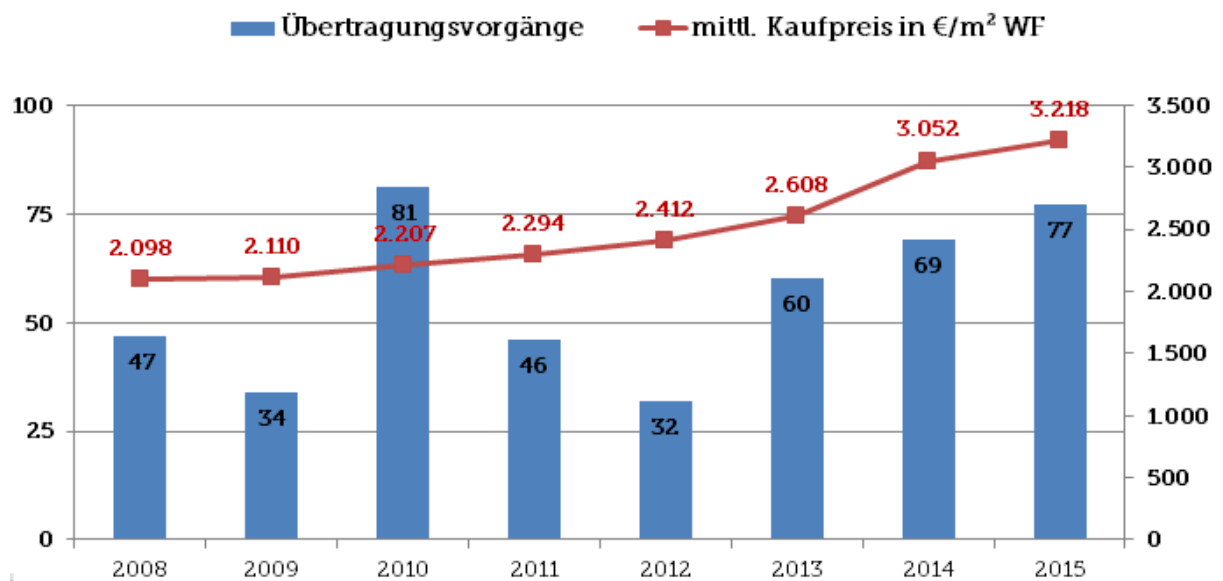


Abbildung 46: Entwicklung der mittl. Kaufpreise für ETW (Neubau, 2008-2015, Gesamtstadt)

Gleichzeitig stieg die Anzahl der verkauften Einheiten im dritten Jahr in Folge und erreichte fast das Niveau des Jahres 2010. Das Umsatzvolumen für ETW im Neubau lag 2015 bei ca. 23,6 Mio. Euro (ca. +25% zum Vorjahr 18,9 Mio. Euro).

⁷ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen

Neubauten für Wohnungseigentume werden von Investoren bzw. größeren Bauträgern getätigt. Investiert wird vorwiegend an zentralen Standorten mit entsprechender Wohnlagequalität. Demzufolge konzentriert sich der ETW-Neubau gegenwärtig i.W. auf die Kernstadt sowie Wasseralfingen und ist in kleineren Stadtteilen deutlich verhaltener.

Folgende Grafik zeigt im Vergleich mit 2014, dass die Preissteigerung 2015 praktisch der Kernstadt zuzuordnen ist.

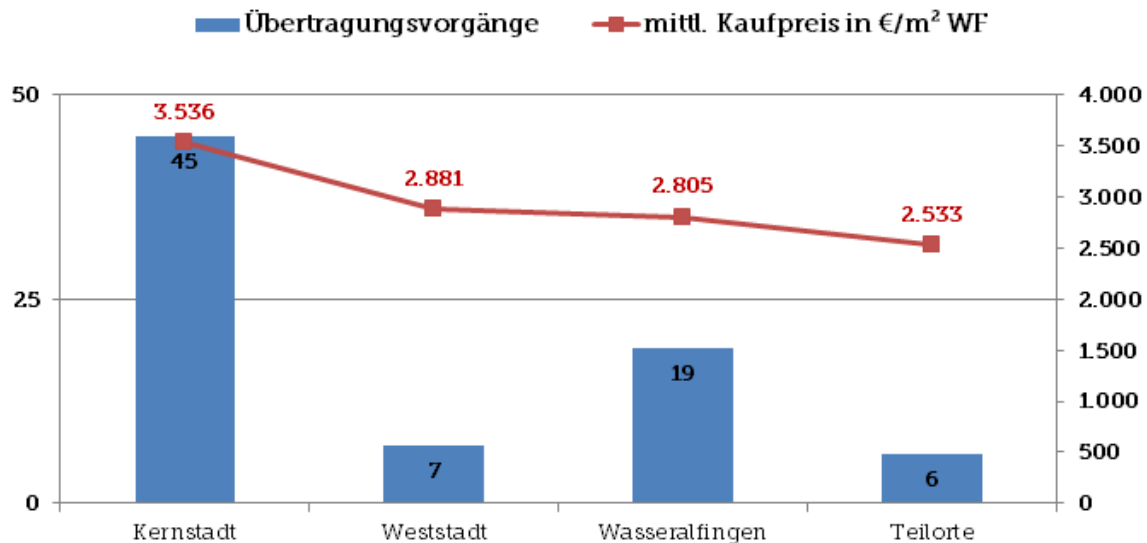


Abbildung 47: mittl. Kaufpreise für ETW Neubau (2015, Verteilung in Stadtteilen)

Deutlich wird die Preissteigerung auch durch folgende Grafik: Während in den Klassen bis 3.500,- €/m² gegenüber 2014 kaum Veränderungen feststellbar sind, stieg die Zahl der Verkäufe in den hochpreisigen Klassen deutlich an.

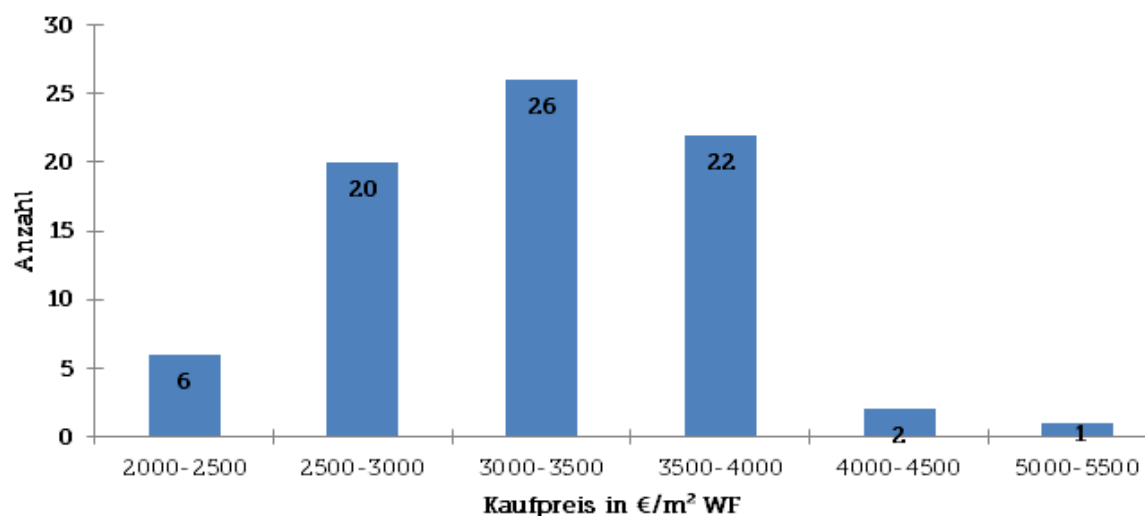


Abbildung 48: Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreis für ETW Neubau (2015, Gesamtstadt)

Neue Eigentumswohnungen werden, mit Ausnahme von 1- u. tlw. 2-Zimmer-Wohnungen, weit überwiegend zur Selbstnutzung bzw. zur Sicherung von Geldvermögen (Anlage in Immobilienvermögen) und nicht zur Vermietung erworben. Dies ist nicht zuletzt damit begründet, dass bei aktuellen Kaufpreisen und erzielbaren Mieten eine rentierliche Vermietung praktisch kaum abbildbar ist.

Der Einfluss der Geschossigkeit auf den Kaufpreis im Neubau ergibt sich nach gemeinsamer Auswertung der Kauffälle 2012 bis 2015 (1.OG als Referenzgeschoss) nach folgender Grafik:

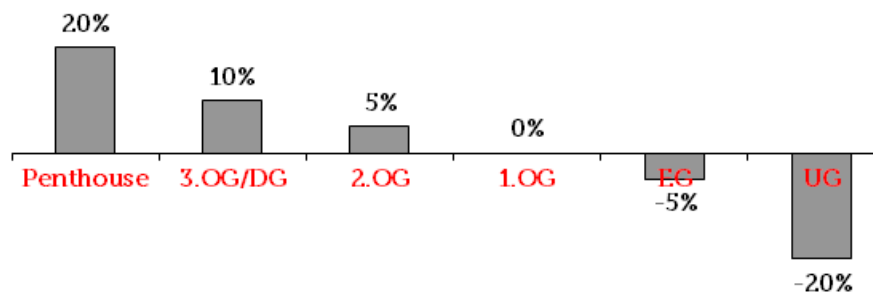


Abbildung 49: Einfluss der Geschossigkeit (ETW Neubau, 2012-2015, Gesamtstadt)

6.1.2 Teileigentum

Die Verkaufszahlen der (kleinen) Teileigentume (Außen- und TG-Stellplätze, Garagenplätze) korrespondieren gewöhnlich mit denen der Eigentumswohnungen, da sie in Abhängigkeit voneinander gemeinsam erstellt werden.

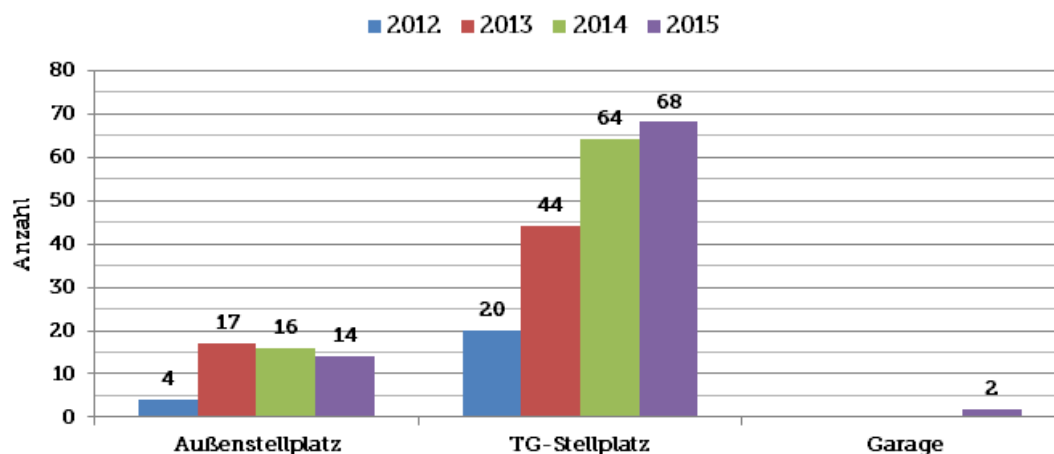


Abbildung 50: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2015, Gesamtstadt)

Parallel zu den Wohnungspreisen stiegen auch die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Neubau kontinuierlich an.

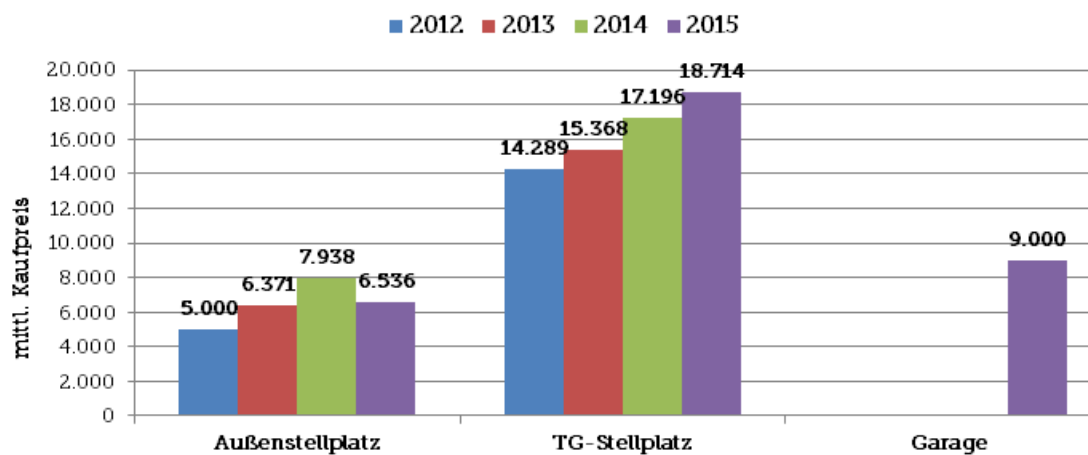


Abbildung 51: Kaufpreise für TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2015, Gesamtstadt)

Es handelt sich hierbei um Durchschnittspreise, die i.W. die Kernstadt repräsentieren. Die Preise steigen grundsätzlich mit höherer Zentralität = höhere Nachfrage nach Stellmöglichkeiten. Dieser Zusammenhang wird anhand des Bodenrichtwertes verdeutlicht.

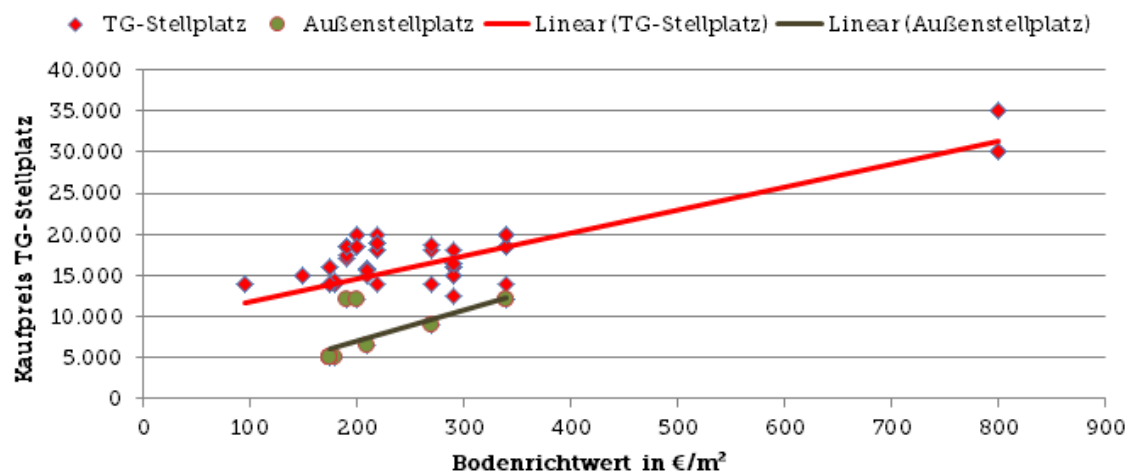


Abbildung 52: Preise in Abhängigkeit vom BRW (TG- u. Außenstellplätze, 2015)

Neubauverkäufe für die klassischen „großen“ Teileigentume, z.B. **Laden- oder Büroeinheiten**, kommen sehr selten vor. Im Geschäftsjahr 2015 sind drei Kauffälle über Laden- und Büroeinheiten im Neubau registriert. Sie betreffen allerdings nur ein Objekt und werden aufgrund von Besonderheiten und des Datenschutzes nicht angegeben.

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Übertragungsvorgänge⁸ gebrauchter Eigentumswohnungen sinkt seit dem Geschäftsjahr 2011 das vierte Jahr in Folge – gegenüber dem Vorjahr um -11%. Das begrenzte Angebot ist auch auf einschlägigen Internetportalen festzustellen.

Die weiterhin starke Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum in zentralen Lagen führte nach kurzer Beruhigung in 2013 und 2014 im Geschäftsjahr 2015 zu einem deutlichen Preisanstieg. Die Steigerung um ca. +10% zum Vorjahr ist nach 2012 die stärkste verzeichnete Entwicklung seit anderthalb Jahrzehnten.

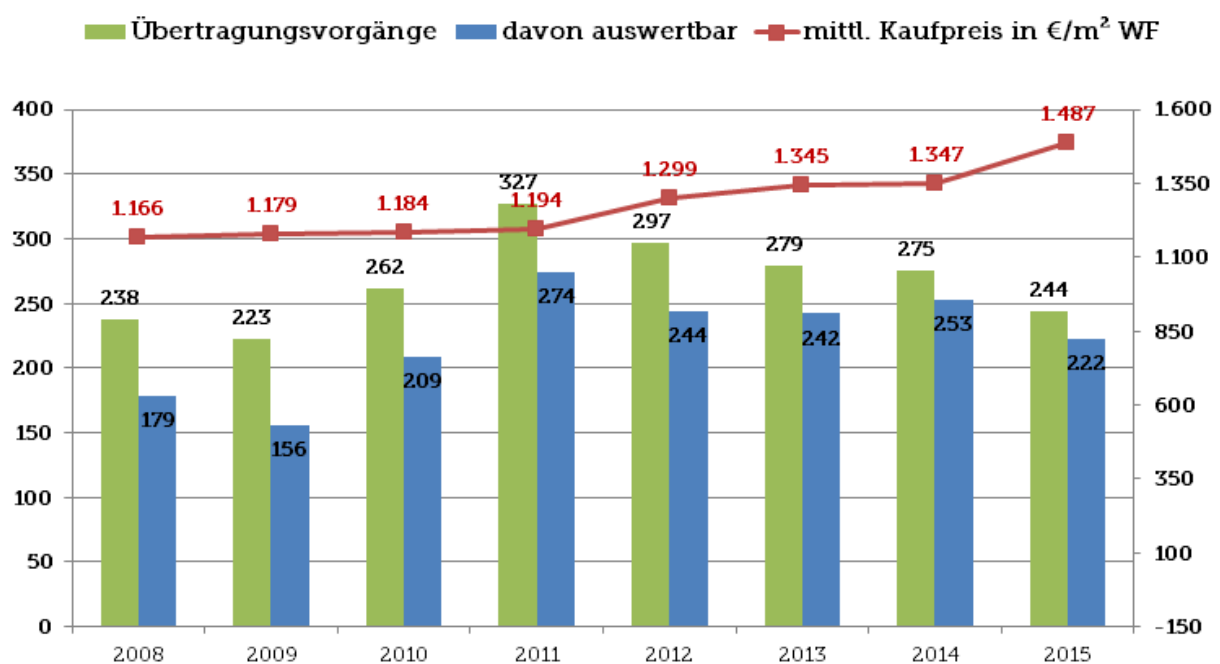


Abbildung 53: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2008-2015, Gesamtstadt)

Die kontinuierliche Erhöhung des Anteils auswertbarer Übertragungsvorgänge auf mittlerweile deutlich über 90% (2010 ca. 80%) bescheinigt die erhöhten Anstrengungen der Geschäftsstelle bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Die Verteilung der Vorgänge innerhalb des Stadtgebietes ist, in Abhängigkeit der Standortfaktoren (Zentralität der Stadtteile, Eigentumswohnungsbestand), über die Jahre relativ homogen. Schwankungen der Kauffallzahlen können konjunktur- oder steuerlich bedingt sein (z.B. 2011), sind innerhalb eines Stadtteils zufälliger Natur.

⁸ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen, ohne Umwandlungen (7)

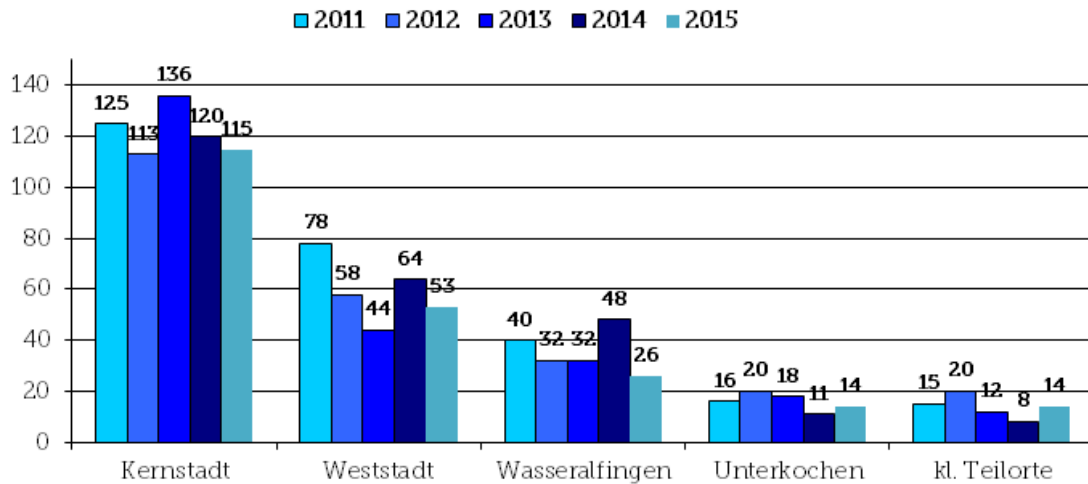


Abbildung 54: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2011-2015)

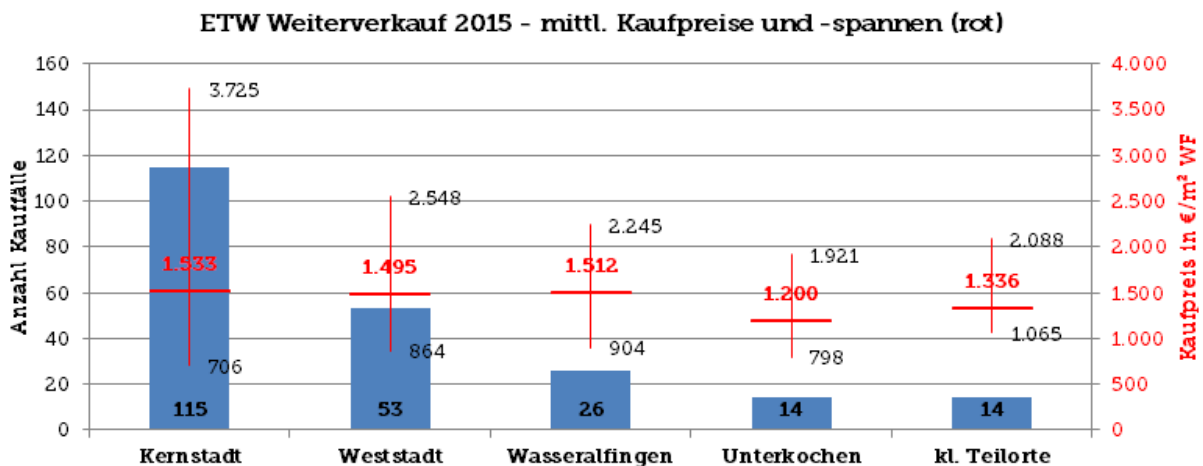


Abbildung 55: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2015)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt, Wasseralfingens und der kleinen Teilorte sind durch ein um etwa 10 Jahre jüngeres mittl. Baujahr (ca. 1985-1988) gegenüber der Kernstadt (1978) und Unterkochen (1977) zu erklären.

Bei folgenden detaillierten Kaufpreisangaben handelt es sich um Mittelwerte, die umso mehr von Einzelmerkmalen, insbesondere der Lage oder - in den Baujahresklassen 1980er und kleiner - vom Modernisierungsgrad, beeinflusst werden, je geringer die Anzahl auswertbarer Kauffälle ist.

Kernstadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.241 €/m²	1.388 €/m²	1.883 €/m²	2.159 €/m²	-
	Standardabw.	303	305	369	229	-
	mittl. Wohnfläche	70 m ²	85 m ²	65 m ²	84 m ²	-
	Anzahl	47	31	23	12	(2)
2014	mittl. Kaufpreis/WF	1.117 €/m²	1.368 €/m²	1.547 €/m²	2.246 €/m²	2.368 €/m²
	Standardabw.	247	243	257	279	273
	mittl. Wohnfläche	71 m ²	78 m ²	70 m ²	83 m ²	96 m ²
	Anzahl	55	30	20	11	4
2013	mittl. Kaufpreis/WF	1.103 €/m²	1.375 €/m²	1.558 €/m²	2.065 €/m²	2.299 €/m²
	Standardabw.	227	282	273	294	0
	mittl. Wohnfläche	75 m ²	88 m ²	77 m ²	76 m ²	107 m ²
	Anzahl	55	41	24	15	1

(Kauffall in Klammern) – grundsätzlich auswertbar, aber allein nicht repräsentativ für die Klasse, z.B. durch überwiegend positive oder negative Einzelmerkmale.

Weststadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.307 €/m²	1.439 €/m²	1.615 €/m²	2.134 €/m²	-
	Standardabw.	315	165	338	413	-
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	98 m ²	63 m ²	70 m ²	-
	Anzahl	21	6	24	2	-
2014	mittl. Kaufpreis/WF	1.172 €/m²	1.191 €/m²	1.378 €/m²	1.689 €/m²	-
	Standardabw.	219	167	340	70	-
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	76 m ²	59 m ²	62 m ²	-
	Anzahl	21	10	29 (1)	3	-
2013	mittl. Kaufpreis/WF	1.057 €/m²	1.223 €/m²	1.379 €/m²	1.898 €/m²	-
	Standardabw.	164	233	288	124	-
	mittl. Wohnfläche	73 m ²	85 m ²	61 m ²	87 m ²	-
	Anzahl	9	3	30	2	-

Wasseralfingen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.014 €/m ²	1.311 €/m ²	1.730 €/m ²	1.776 €/m ²	-
	Standardabw.	93	242	273	183	-
	mittl. Wohnfläche	79 m ²	73 m ²	63 m ²	75 m ²	-
	Anzahl	4	7	12	3	-
2014	mittl. Kaufpreis/WF	1.079 €/m ²	1.224 €/m ²	1.400 €/m ²	1.858 €/m ²	2.045 €/m ²
	Standardabw.	204	201	219	100	0
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	74 m ²	66 m ²	88 m ²	67 m ²
	Anzahl	20	9	13	5	1
2013	mittl. Kaufpreis/WF	1.052 €/m ²	1.236 €/m ²	1.431 €/m ²	1.698 €/m ²	1.905 €/m ²
	Standardabw.	146	168	195	92	118
	mittl. Wohnfläche	90 m ²	86 m ²	81 m ²	69 m ²	100 m ²
	Anzahl	11	6	10	3	2

Die geringe Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Unterkochen und den kleineren Teilorten lässt eine Ableitung von Vergleichsfaktoren nur noch sehr eingeschränkt zu.

Unterkochen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.094 €/m ²	-	1.633 €/m ²	-	-
	Standardabw.	237	-	249	-	-
	mittl. Wohnfläche	89 m ²	-	68 m ²	-	-
	Anzahl	10	(1)	3	-	-
2014	mittl. Kaufpreis/WF	946 €/m ²	1.330 €/m ²	1.670 €/m ²	1.975 €/m ²	-
	Standardabw.	177	28	149	0	-
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	85 m ²	74 m ²	77 m ²	-
	Anzahl	5	2	4	1	-
2013	mittl. Kaufpreis/WF	1.037 €/m ²	1.009 €/m ²	1.342 €/m ²	1.961 €/m ²	-
	Standardabw.	291	53	264	27	-
	mittl. Wohnfläche	109 m ²	66 m ²	63 m ²	87 m ²	-
	Anzahl	6	4	6	2	-

(Kauffall in Klammern) – grundsätzlich auswertbar, aber allein nicht repräsentativ für die Klasse, z.B. durch überwiegend positive oder negative Einzelmerkmale.

kl. Teilorte		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.202 €/m ²	1.100 €/m ²	1.359 €/m ²	-	2.088 €/m ²
	Standardabw.	122	-	203	-	0
	mittl. Wohnfläche	103 m ²	98 m ²	69 m ²	-	84 m ²
	Anzahl	5	1	7	-	1
2014	mittl. Kaufpreis/WF	1.131 €/m ²	-	1.278 €/m ²	2.021 €/m ²	-
	Standardabw.	412	-	190	306	-
	mittl. Wohnfläche	75 m ²	-	92 m ²	95 m ²	-
	Anzahl	2	-	3	2	-
2013	mittl. Kaufpreis/WF	988 €/m ²	977 €/m ²	1.421 €/m ²	-	1.677 €/m ²
	Standardabw.	130	55	35	-	155
	mittl. Wohnfläche	87 m ²	90 m ²	115 m ²	-	86 m ²
	Anzahl	4	2	2	-	3 (1)

6.2.2 Seniorenwohnungen

Seniorenwohnanlagen in Sondereigentum liegen meist zentral (Kernstadt, Wasseralfingen), wurden zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang 2000 errichtet - und 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.

Der kleine Teilmarkt stellt sich in den letzten Jahren relativ homogen dar.

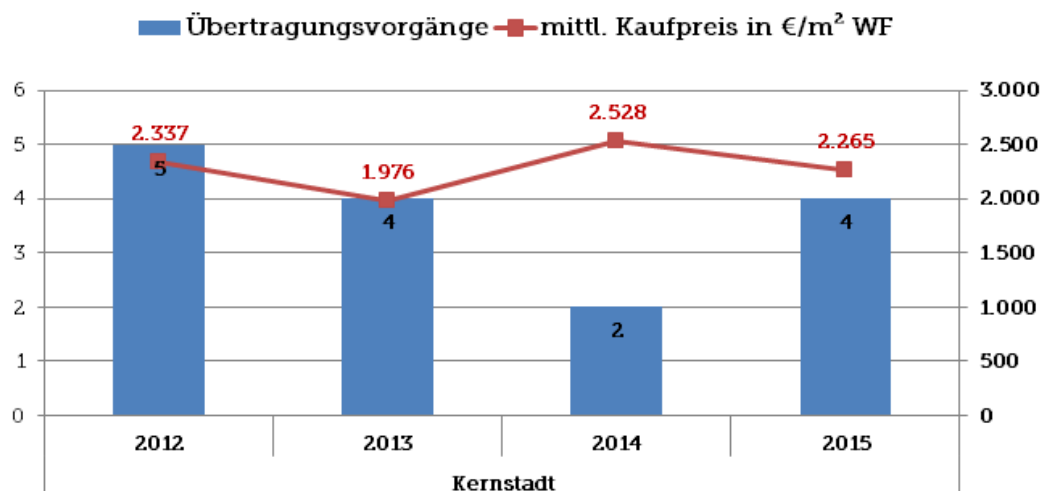


Abbildung 56: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2012-2015, Kernstadt)

Verkäufe in Wasseralfingen sind noch seltener. Die Preise liegen gegenwärtig ca. 15% unter denen der Kernstadt.

6.2.3 Teileigentum

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten zwischen 2013 und 2015 insgesamt 36 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 (2013-2015)	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	4.350,-	2.500,- bis 6.000,-	1989	7
Garagen	6.200,-	5.000,- bis 10.000,-	1979	6
TG-Stellplätze	10.360,-	6.200,- bis 14.500,-	1995	23

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, gebrauchte **Gewerbereinheiten im Sondereigentum**, zumeist Laden-, Büro- oder Gastroeinheiten, waren zwischen 2011 und 2015 insgesamt 28 Kauffälle auswertbar. Der Teilmarkt hat gewöhnlich sehr wenige Kauffälle; zudem weisen die Einheiten sehr unterschiedliche Merkmale (Lage, Geschossigkeit, Ausstattung, Größe usw.) auf und sind praktisch nur noch an zentralen Standorten vermarktungsfähig. Somit beschränken sich die Kauffälle auf diese Gebiete (i.W. Innenstadt od. Innenstadt-Randlage). Die Verkäufe aus den Teilorten finden sich in den Klassen bis 1.000,- €/m² NF wieder.

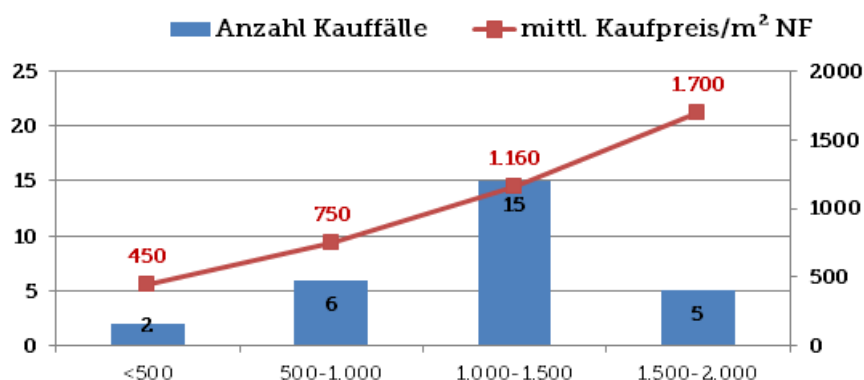


Abbildung 57: Gewerbeeinheiten im Sondereigentum (Gesamtstadt, 2011-2015)

Die folgenden Tabelle zeigt mittlere Kaufpreise für gewerbliche Sondereigentume in der Kernstadt (typische Merkmale der Baujahresklasse 1980er, teilmodernisiert, Innenstadt bzw. Innenstadt-Randlage).

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,- min. 1.130,- max. 1.910,-
	auswertbare Kauffälle	10
Büroeinheiten (Büro, Praxis, Kanzlei etc.) mittl. NF ca. 140 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.040,- min. 730,- max. 1.230,-
	auswertbare Kauffälle	7
Gastroeinheiten mittl. NF ca. 140 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.130,- min. 940,- max. 1.260,-
	auswertbare Kauffälle	5

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Allgemeines und Anwendbarkeit

Die Stadt Aalen hat bisher weder einen Mietspiegel (nach § 558c bzw. § 558d BGB) noch eine Mietdatenbank (nach § 558e) erstellt⁹. Es gibt seither keine systematische Erfassung und Auswertung von Mietvertragsdaten oder eine Abstimmung mit entsprechenden Interessenvertretern (i.W. Mieter- bzw. Vermieterverbände). Die sogenannte „**ortsübliche Vergleichsmiete**“, die z.B. bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB benötigt wird, ist daher zunächst unbekannt.

Aus Gründen der Marktbeobachtung erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich **Mietangebote** (z.B. Zeitungs- oder Internetinserate) am örtlichen Wohnungsmarkt und wertet diese differenziert nach angegebenen Merkmalen (Stadtteil, Wohnungsgröße, Miethöhe) aus. Folgenden Tabellenangaben liegen also nur **Angebotsmieten** auf dem freien, nicht Mietpreis gebundenen Wohnungsmarkt zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um **Nettokaltmieten** (ohne Möblierung, Zubehör, Garagen, Stellplätze, Nebenkosten etc.) handelt. Wohnheime, Einfamilienhaustypen (EFH, DHH, RH) oder Gewerbeobjekte wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist den Mietangeboten dabei meist nicht entnehmbar. Es wird davon ausgegangen, dass im Mittel ein baujahrestypischer Standard zwischen 1980 und 1990 vorliegt (Zentralheizung, Isolierglasfenster, adäquate Sanitäreinrichtungen, renovierte Oberflächen).

7.1.2 Auswertung von Mietangeboten bis 2015

Folgender **Mietwertrahmen** kann daher **die Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich nicht erfüllen**. Die Werte stellen keine geeignete Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB dar. Sie sollen, mangels Alternativen, aber als Orientierungshilfe dienen.

Zur Annäherung der Angebotsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete wird im ersten Schritt aus den einzelnen Jahreswerten (je Stadtteil und Wohnungsgrößenklasse) das **4-Jahres-Mittel** berechnet.

⁹ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde durch den Gemeinderat im Jahr 2015 mit Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Entsprechende Haushaltsgelder sind für 2016 eingestellt. Die Umsetzung hat begonnen - mit Ergebnissen ist nicht vor 2017 zu rechnen.

Im zweiten Schritt wird an diesen Wert **ein Abschlag von 5%** zur Berücksichtigung nicht enthaltener Bestandsmieten angebracht, der auf der Grundlage der Vergleichsanalyse von Angebotsmieten mit Mietspiegeldaten deutscher Städte des BBSR geschätzt wurde. Danach 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.

Alle Mietwerte sind auf 5 Cent gerundet. Liegen nur wenige auswertbare Inserate vor, sind die Werte statistisch entsprechend unsicher.

Kernstadt		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m 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
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	7,05	6,90	6,50	5,95
	auswertbare Inserate	13	31	47	16	9
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,50	7,35	7,15	7,15	6,70
	auswertbare Inserate	12	43	49	30	7
4-Jahres-Mittel:		7,85	7,00	6,75	6,75	6,30
geschätzte öüVM (-5%)		7,45	6,65	6,40	6,40	6,00

Weststadt Unterrombach, Hofherrnweiler		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
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
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,40	7,10	7,30	6,35	-
	auswertbare Inserate	5	11	8	9	0
4-Jahres-Mittel:		7,80	6,85	6,55	6,30	-
geschätzte öüVM (-5%)		7,40	6,50	6,20	6,00	

Wasseralfingen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
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	5,70
	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
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	7,30	6,65	6,70	5,75
	auswertbare Inserate	1	19	18	14	2
4-Jahres-Mittel:		7,25	6,85	6,30	6,45	5,65
geschätzte öüVM (-5%)		6,90	6,50	6,00	6,15	(5,35)

Unterkochen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2012	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	6,40	5,60	5,95	
	auswertbare Inserate	0	10	12	7	
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	6,25	
	auswertbare Inserate	0	4	13	2	
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,00	6,40	6,35	-	-
	auswertbare Inserate	1	4	3	0	1
4-Jahres-Mittel:		6,95	6,40	5,90	6,05	-
geschätzte öüVM (-5%)		(6,60)	6,10	5,60	(5,75)	

Für die kleineren Teilorte Hofen, Dewangen, Fachsenfeld, Ebnet, 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.

7.1.3 Entwicklung der Wohnungsmieten

Wenn man berücksichtigt, dass die Zahlen zur Mietentwicklung aufgrund der Datelage praktisch nur die großen zentralen Ortsteile (ohne kleinere Teilorte) Aalens repräsentieren, kann 2015 von einer, gegenüber den Vorjahren, beschleunigten Mietentwicklung in praktisch allen Wohnungsgrößenklassen ausgegangen werden.

Folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten für eine ca. 60 m² große Wohnung:

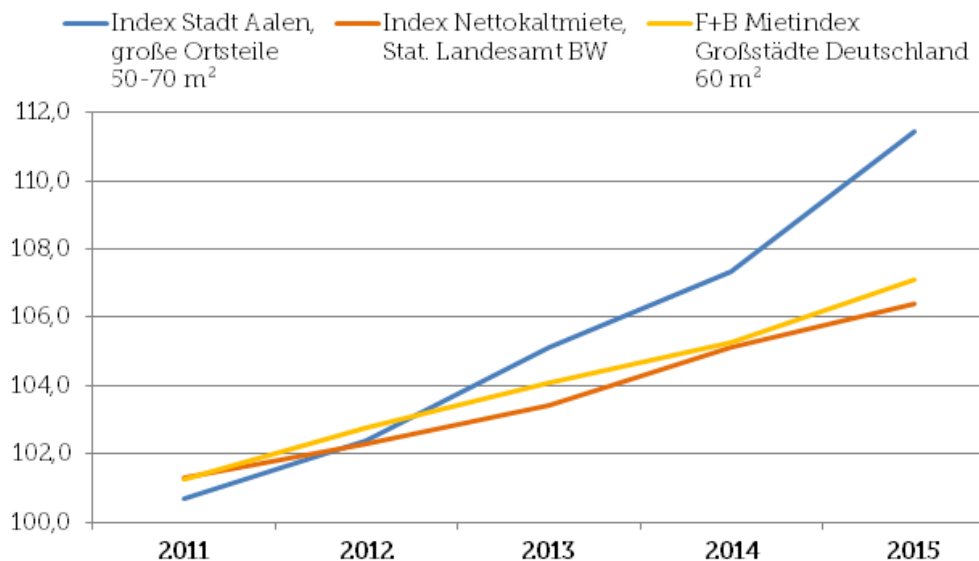


Abbildung 58: Indexvergleich Wohnungsmieten (ca. 60 m², nettokalt, 2011-2015)

Für die wichtigsten Wohnungsgrößenklassen ergeben sich folgende Werte:

große Ortsteile gemeinsam		Wohnungsgrößenklasse		
		51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,15	5,80	5,85
	Veränderung zum Vorjahr	+ 2,7%	+ 1,7%	+ 2,5%
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,28	5,97	5,98
	Veränderung zum Vorjahr	+ 2,2%	+ 3,0%	+ 2,1%
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,52	6,22	6,20
	Veränderung zum Vorjahr	+ 3,8%	+ 4,3%	+ 3,8%

Nachdem in den letzten Jahren im Mittel über alle Wohnungsgrößenklassen in den großen Ortsteilen eine Mietsteigerung zwischen zwei und drei Prozent abgeleitet werden konnte, liegt diese in 2015 im Bereich von +4%.

7.1.4 Anwendung bei der Verkehrswertermittlung

Für Zwecke der Verkehrswertermittlung sind nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen. Als empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten wird grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete angesehen¹⁰, da selbst Markt-/Neuvermietungsmieten über kurz oder lang aufgrund des geltenden Mietrechts (BGB) darin münden.

Der Gutachterausschuss verwendet obigen Mietwertrahmen (4-Jahres-Mittel zzgl. Abschlag 5%) als Orientierungshilfe zur Einschätzung marktüblicher Mieten für Verkehrswertgutachten und zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (siehe 9.2). Werden diese Liegenschaftszinssätze verwendet, wird aus Gründen der Modellkonformität eine Anwendung des Mietwertrahmens grundsätzlich empfohlen; da dieser jedoch nicht durchgängig ist, sind in den meisten Fällen sachverständige Anpassungen (z.B. alter oder sehr junger Standard) unumgänglich.

7.1.5 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.

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.

¹⁰ Vgl. Kleiber, Wolfgang GuG aktuell 2/2015 oder Glossar Rohertrag, GuG 1-2016

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. Kaltlagerhalle	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 „**Mietpreisspiegel**“¹¹ 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 **Marktbericht**¹² 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.

¹¹ www.ostwuerttemberg.ihk.de, freier Download

¹² www.wrs.region-stuttgart.de, freier Download

Produktionshalle		Objektinformationen								
		Lage im Gewerbegebiet			Kranbahn			beheizbar		
Teilraum		Netto-Miete in Euro/m ²								
		Halle			Büro			Trend 2014		
		Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Gesamtobjekt		
		von bis	von bis	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								
		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			Trend 2014		
		Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Gesamtobjekt		
		von bis	von bis	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

7.2.2 Büro

Zum Büromarkt gehören alle Flächen, die typischerweise in diesem Marktsegment gehandelt werden. Dazu zählen neben den klassischen Flächen für Schreibtisch-tätigkeiten (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**¹³ 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 Flächenbestand¹⁴ 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	Kaltmiete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,50 bis 13,00
gut	junges Baujahr mit zentrumsnahem 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,- bis 8,-
einfach	ältere Gebäude, periphere Lagen einfache Ausstattung	bis 5,-

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.

¹³ Büromarktstudie Aalen, imakomm AKADEMIE GmbH (2012), erhältlich bei der Geschäftsstelle des GAA

¹⁴ ca. 150.000 m² Bürofläche oder 2,3 m²/Einwohner, Quelle: Büromarktstudie

Zur zusätzlichen Orientierung werden wieder die aktuellen Ergebnisse des Gewerbemarktberichts¹⁵ 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

Der Einzelhandel besitzt für die Entwicklung eines innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches eine allgemeine **Leitfunktion**.

Die Besonderheit der Aalener Innenstadt besteht, historisch begründet (überwiegend kleinteilige Grundstücke und Bebauungen), in einer hohen **Vielfalt** und einem **vitalen Branchenmix** an Einzelhandel, einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, Bürodienstleistungen, medizinische Dienstleistungen.

Es überwiegt der Anteil örtlicher und regionaler Einzelhändler gegenüber nationalen und internationalen Filialisten. Nicht zuletzt durch Einzelhandelskonzept und **aktives Citymanagement**¹⁶ konnte die Aalener Innenstadt ihre urbane Attraktivität und einen gewissen Charme bisher erhalten. Struktureller Leerstand ist derzeit kaum vorhanden.

Wirtschaftskraft von Stadt und Region, allgemein verbesserte Einkommenssituation sowie positive Konsumhaltung gewährleisteten für das Mittelzentrum Aalen seit 2009 zunächst gute **Kaufkraft-Kennziffern** mit vorderen Platzierungen in Ostwürttemberg.

¹⁵ Vgl. Fn. 12

¹⁶ Aalen City aktiv e.V., www.aalencityaktiv.de

Die sogenannte einzelhandelsrelevante (nominale) Kaufkraft zeigt statistisch das durchschnittliche, für den Einzelhandel jährlich verfügbare Einkommen. Mit einem EH-Kaufkraftindex von 105,5 liegt die Stadt Aalen deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) bzw. dem vom Ostalbkreis (101,9).

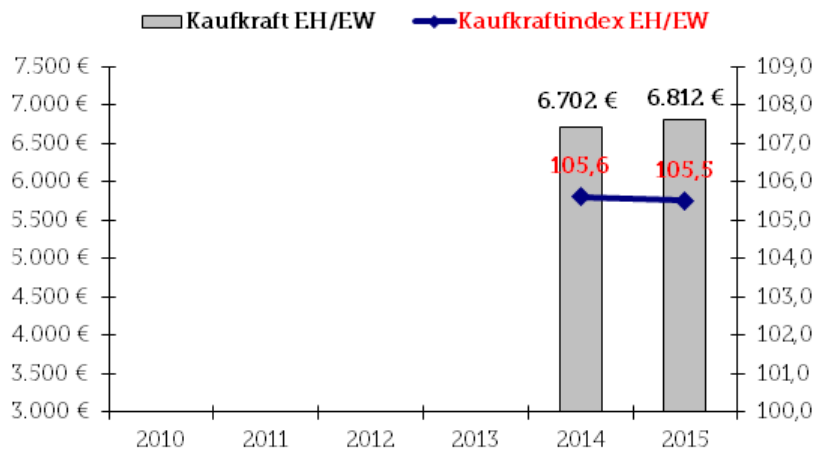


Abbildung 59: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (2009-2015), MB-Research

Quelle: Kennziffern für den Einzelhandel in Ostwürttemberg 2015, IHK Ostwürttemberg, Stand 06/2015

Der POS-Umsatz (point of sale) bezeichnet den am Standort erzielten Einzelhandelsumsatz. Indexwerte über 100 (Bundesdurchschnitt) zeugen von Umsatzzuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes (Ausstrahlungskraft des Standortes).

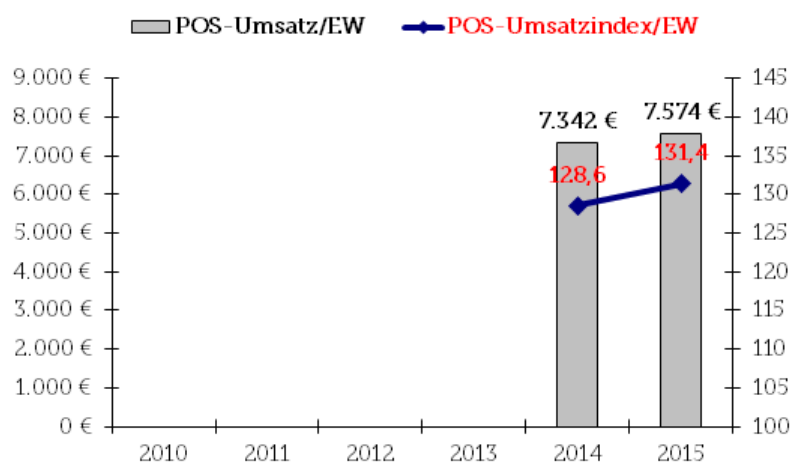


Abbildung 60: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (2009-2015), MB-Research

Kennziffern vor 2014 basieren auf einem alten Datenmodell¹⁷ (GfK Nürnberg), dessen Werte mit dem neuen Modell (MB-Research) nicht kompatibel sind.

¹⁷ Vgl. IHK Ostwürttemberg, www.ostwuerttemberg.ihk.de

Zur Beurteilung der Entwicklung von Einzelhandelsmieten der Innenstadt ist, neben den Kaufkraftkennziffern, aber vielmehr die Frage zu stellen, wie viel der statistischen Kaufkraft letztlich noch als **stationärer Umsatz** ankommt.

Trotz positiver Rahmenbedingungen darf nicht verkannt werden, dass seit vielen Jahren ein gesellschaftlicher Wandel im Einzelhandel stattfindet. Innenstädte kämpfen mit Passantenrückgängen¹⁸ und Umsatzverlagerungen in dezentrale Bereiche (Gewerbegebiete, Discounter etc.), in den Online-Handel oder in umliegende Oberzentren/Metropolen.

Im Ergebnis führte die gestiegene Kaufkraft kaum oder nicht zu entsprechenden stationären Umsatzsteigerungen, insbesondere in den Zentren mittlerer und kleinerer Städte.

Die Stagnation der Umsätze des stationären Einzelhandels lässt selbst in den **Top-Lagen** der Aalener Innenstadt nur geringes Mietsteigerungspotenzial zu.

2015 (2011)	Ladengröße 60-120 m ²	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: Einzelhandelsmietspiegel 1A-Lagen (2015), Brockhoff & Partner

Ladengröße	Front	Spitzenmieten
80 – 120 m ²	5 – 6 m	42,- €/m ²
150 – 200 m ²	7 – 8 m	32,- €/m ²
350 – 400 m ²	9 – 10 m	20,- €/m ²
1.200 – 1.500 m ²	12 – 15 m	12,- €/m ²

Quelle: Lührmann City Facts (2014/15), Aalen

Nach Lührmann entwickelten sich die Spitzenmieten in Aalen für typische kleinere Ladengrößen innerhalb der letzten 10 Jahre nur leicht nach oben (< 7%, ab 2012 leicht gestiegene Rohertragsfaktoren zwischen 13 bis 14).

Bereits 1b- und 1c-Lagen (gute und mittlere Einzelhandelslagen) haben mit den oben geschilderten Veränderungen im Einzelhandel zu kämpfen. Allgemeine Mietsteigerungen sind demzufolge nicht darstellbar.

¹⁸ Vgl. HDE (Handelsverband des Einzelhandels), www.einzelhandel.de, Frühjahrskonferenz 2016

Folgender **Mietatlas** soll das Gefüge der Einzelhandelsmieten in der **Aalener Innenstadt** vereinfachend abbilden. Grundlage sind laufend gesammelte Mietinformationen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss, das Citymanagement sowie allgemeine Marktbeobachtungen (Exposés, Internetangebote etc.).

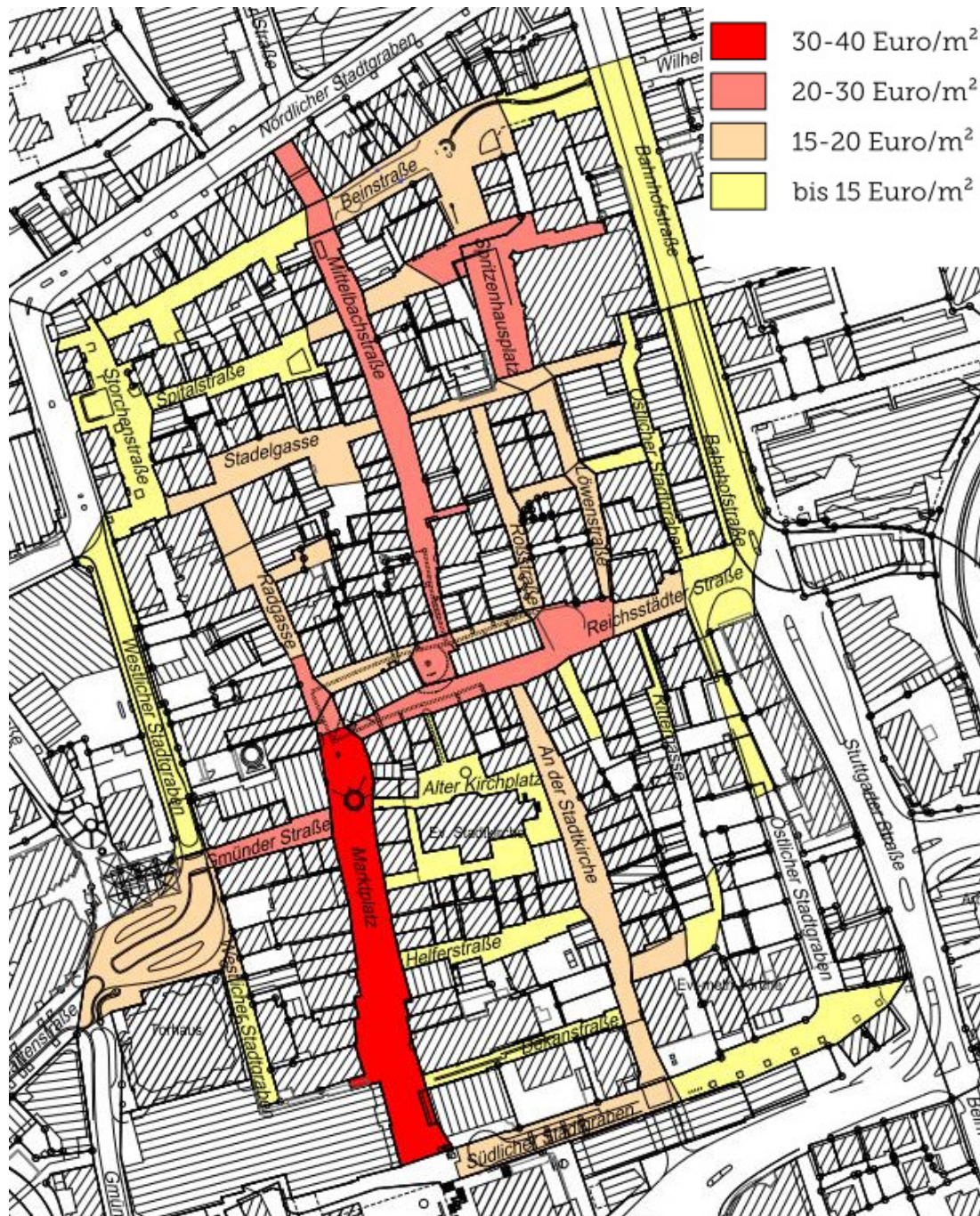


Abbildung 61: Mietatlas Einzelhandel Innenstadt (Läden EG, 50-150 m² NF, Nettokaltmiete) Stand: 2015

An exponierten Ecklagen liegen die Mieten vereinzelt auch etwas über den dargestellten Werten. Dies gilt entsprechend umgekehrt für beeinträchtigte Lagen. Systematische Mietvertragserfassungen oder Passanten-Frequenzmessungen 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

8.2.1 Allgemeines

Die aktuellen 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** (siehe letzte Seite) sowie die **GeoAppAalen** von jedermann kostenlos eingesehen werden.

8.2.2 Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)

Bis zum Erscheinen der BRW 2017 sind die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte 2015 an die allgemeine konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise anzupassen.

Wegen der regelmäßig sehr geringen Anzahl an Bauplatzverkäufen ist die empirische Ableitung eines **Bodenpreisindex** aus eigenem Kaufpreismaterial praktisch nicht möglich.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die sog. „Kaufwerte“¹⁹ für Bauland“. Diese liegen für Baden-Württemberg sogar differenziert nach Gemeindegrößen vor, sind wegen bekannter struktureller Einflüsse bekanntermaßen aber nicht²⁰ zur Anpassung von Bodenrichtwerten geeignet. Deshalb wurde der „**Preisindex für Bauland**“ entwickelt, der allerdings nur für das Bundesgebiet insgesamt veröffentlicht wird.

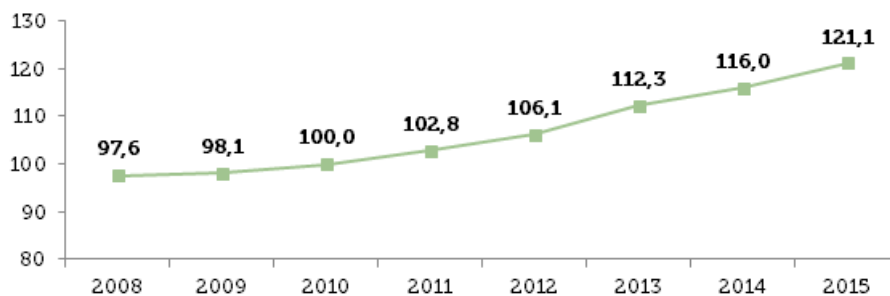


Abbildung 62: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresmittelwerte, Basis 2010 = 100)

Während in Zeiten stagnierender oder leicht steigender Bodenpreise noch eine Fortschreibung oder leichte Anpassung praktikabel war, wurde dies in den letzten Jahren zunehmend unsicher.

¹⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

²⁰ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

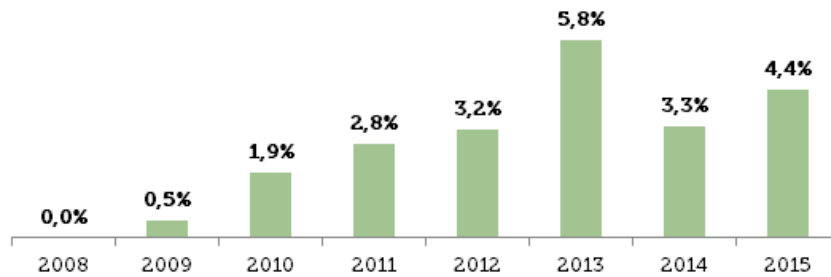


Abbildung 63: Destatis: Preisindex für Bauland, Veränderung zum Vorjahr

Aus diesem Grund wird bis zum Vorliegen einer geeigneten Alternative die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**²¹ in Aalen empfohlen.

Er wird ab Geschäftsjahr 2015 bereits bei den Auswertungen der Geschäftsstelle eingesetzt und ist somit Modellbestandteil von Wertermittlungsdaten, insbesondere der abgeleiteten Sachwertfaktoren (SW-RL, NHK 2010) sowie der Liegenschaftszinssätze (EW-RL).

Der Tatsache, dass es sich lediglich um einen Bundesindex handelt, kann entgegnet werden, dass bisher keine bessere Alternative vorhanden, die Verwendung eines einheitlichen Index aber notwendig ist. Zudem ordnet sich Aalen, als Mittelstadt in Süddeutschland, bei wichtigen Immobilienkennzahlen, z.B. beim mittleren Bodenwertniveau (ca. 200,- €/m²), beim mittleren Wohnungsmietniveau (ca. 6,50 €/m²) sowie weiteren Kaufpreiskennfaktoren für Gebäude, durchaus ebenfalls im Bereich des Bundesmittels ein.

Berechnungsbeispiel konjunkturelle Anpassung

BRW (Stichtag 31.12.2014) = 190,- €/m ²	Indexwert: 118,5 (interpoliert)
Bewertungsstichtag: 26.05.2015	Indexwert: 120,5 (interpoliert)
	120,5/118,5 = 1,017 (rd. +2%)
angep. BRW am Bewertungsstichtag: 190,- €/m ² x 1,02 = rd. 193,- €/m²	

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Nach der Wertermittlungslehre werden bei sonst gleichen Merkmalen für kleine Grundstücke relativ höhere und für große Grundstücke relativ geringere Quadratmeterpreise gezahlt.

²¹ Gewerbe-, Einzelhandels- und Flächen im Außenbereich weisen eine eigene Entwicklung auf.

Aus der Erfahrung, auch regionaler Gutachterausschüsse, ist dieser Effekt am örtlichen Grundstücksmarkt eher vorsichtig anzuwenden, d.h. ein z.B. 800 m² großes Baugrundstück sollte gegenüber einem 550 m² großen „Normbauplatz“ nur eine vorsichtige Dämpfung erfahren. Zudem ist der Effekt auch stark abhängig von Lagequalität und Nachfrage.

Durch die sehr geringe Anzahl an Kauffällen ist obiger Zusammenhang empirisch nicht nachweisbar. Zur sachgerechten Anwendung von Wertermittlungsgrundsätzen wird jedoch eine Anpassung der Grundstücksgrößen nach folgendem Schema empfohlen.

EFH/ZFH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungskoeffizient
200 m ²	1,35
300 m ²	1,15
400 m ²	1,05
500 m ²	1,0
600 m ²	1,0
700 m ²	1,0
900 m ²	0,95
1.100 m ²	0,90
1.300 m ²	0,85
1.500 m ²	0,80

DH/RH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungskoeffizient
100 m ²	1,25
200 m ²	1,10
300 m ²	1,0
400 m ²	0,95
500 m ²	0,9
600 m ²	0,85

Um die Anpassung zum BRW vornehmen zu können, werden die BRW-Einträge künftig (voraussichtlich ab BRW 2017) um die Angabe einer Grundstücksgröße erweitert. Bis dahin kann die zonentypische (mittlere Grundstücksgröße der BRW-Zone) dafür verwendet werden.

Berechnungsbeispiel Anpassung an Grundstücksgröße

BRW (Stichtag 31.12.2014) = 190,- €/m ² EFH freistehend mittl. Größe/Angabe BRW = 650 m ²	Koeffizient: 1,0 (interpoliert)
EFH freistehend Größe des Bewertungsgrundstücks = 390 m ²	Koeffizient: 1,06 (interpoliert)
	1,06/1,0 = 1,06 (+6%)
angep. BRW am Bewertungsstichtag: 190,- €/m² x 1,06 = rd. 201,- €/m²	

Sämtliche in diesem Bericht abgeleitete Marktdaten, insbesondere die in Kapitel 9 dargestellte Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, wurden unter Anwendung obiger Anpassungen berechnet.

8.2.4 Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag 31.12.2014)

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen veröffentlichten Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag: 31.12.2014) sind bis zum Erscheinen der neuen BRW 2017 (spätestens 30.06.2017) als Basis der Auswertungen zum Grundstücksmarkt anzuwenden. Im Folgenden werden die BRW 2015 nochmals schematisch aufgeführt.

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 €/m²	leicht steigend
Ackerland	ca. 1,0 ha	1,20 – 3,50 €/m ²	2,60 €/m²	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	

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 €/m²	stabil

Gewerbe	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
Dewangen	GE	Rotfeld	55 €/m²	frei
Ebnat	GE	Ost, Südost Nord	45 €/m² 50 €/m² 30 €/m²	frei pflichtig
Fachsenfeld	GE	Im Loh, Sandfeld Mittelfeld	65 €/m² 70 €/m²	frei
Hofen	G/GE	Attenhofen Nord/Süd Im Letten Kellerhaus	70 €/m² 60 €/m² 100 €/m²	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	West/Dauerwang, Hopfenstr., Alte Heidenheimer Straße Nord Süd Obere Bahnstraße Oesterleinstraße Ulmer Straße, Böhmerwaldstr. Schulze-Delitzsch-Straße, Burgstall	100 €/m ² 90 €/m ² 95 €/m ² 105 €/m ² 120 €/m ² 80 €/m ² 90 €/m ²	frei
	GEe	Schelmenstraße	100 €/m ²	

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 (zentrumsnah)	MI	Gartenstraße (Zeiss/Imtech) Ziegelstraße	220 €/m ² 200-210 €/m ²	frei
Mischgebiete (zentrumsnah)	MI	Gartenstraße (West), Hein- rich-Rieger-Straße, Bahnhof- straße, Friedrichstraße	130-210 €/m ²	frei

Einzelhandel Innenstadt	Art der Nutzung	Lage	Bodenrichtwert (31.12.2014)	abgabenrechtl. Zustand
1a	MK	Marktplatz	1.400 €/m ²	frei
1b	MK	Reichsstädter Str., Mittelbach- straße, 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

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	Deutschordenstraße (ält. Ortszentrum)	95 €/m ²	frei
	WA	Wohnbaugebiete	100-125 €/m ²	

Wasseralfingen	MK W/WA M	Ortszentrum Wohnbaugebiete Mischgebiete	350 €/m² 160-220 €/m² 130-220 €/m²	frei
Kernstadt (beste Lagen)	WA	Mauerstraße, Sankt-Johann- Straße, Schillerhöhe Jahnstr., Walkstr., Hardtstr. Bohlstraße., Zeppelinstraße Bischof-Fischer-Straße Egerlandstr., Warthelandstr. Platanenweg	370-420 €/m² 285-350 €/m² 280-340 €/m² 300-320 €/m² 310 €/m²	frei
Kernstadt (City-Rand)	WB, M	Caroline-Fügang-Str./Luise- Hartmann-Str./Wiener Str./Quartier am Stadtgarten	350-450 €/m²	frei
Kernstadt (sehr gute Lagen)	WA	zentrumsnahe Wohngebiete z.B. Hüttfeld, unt. Zochental, Greuth, Hofstätt, Bohl, Tän- nich, Schellingstr.	240-270 €/m²	frei
Kernstadt/ Weststadt (gute Lagen)	WA	äußere Stadtgebiete z.B. Zebert, Pelzwasen, Grau- leshof, Galgenberg, Wehrle- shalde, Milanweg	210-230 €/m²	frei
Kernstadt/ Weststadt (mittlere Lagen)	WA	äußere Stadtgebiete z.B. Heide, Triumphstadt, Hirschbach, unt. Langertstr. Gemsweg, Hermelinstr., Ha- senweg, Pflaumbach	170-200 €/m²	frei
Kernstadt/ Weststadt (einfache Lagen)	WA	z.B. Rötensberg, Am Nessel- bach, Hofherrnweiler West	150-180 €/m²	frei

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor (SWF)** zu multiplizieren (Nr. 5 SW-RL).

Künftig werden vom Gutachterausschuss jährlich SWF abgeleitet und veröffentlicht. Sie erbringen nur dann marktkonforme Ergebnisse, wenn zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes das gleiche Modell verwendet wurde (Modellkonformität).

Modellparameter für Sachwertfaktoren nach der SW-RL (NHK 2010) Gutachterausschuss Aalen	
Normalherstellungskosten (inkl. USt.)	Kostenkennwerte NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	nach 4.1.1.4 SW-RL Brutto-Grundfläche (BGF)
Regionalfaktor	-
Über die BGF noch nicht erfasste Bauteile	nach 4.1.1.7 SW-RL nach Herstellungskosten oder pauschal
Baupreisindex	nach 4.1.2 SW-RL Baupreis für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart in Deutschland (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen	pauschale oder prozentual geschätzte Zeitwerte
Gebäudestandard	nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL standardabhängig für EFH, ZFH, DHH, RH
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell)
Alterswertminderung	nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag, erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei, um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt - zeitliche Anpassung nach 8.2.2 - Anpassung an die Grundstücksgröße nach 8.2.3 bei indiv. Wohnnutzungen

Für **freistehende Einfamilienhäuser** (inkl. EFH mit einer Einliegerwohnung) konnten für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 insgesamt 137 Sachwertfaktoren (NHK 2010) ermittelt werden.

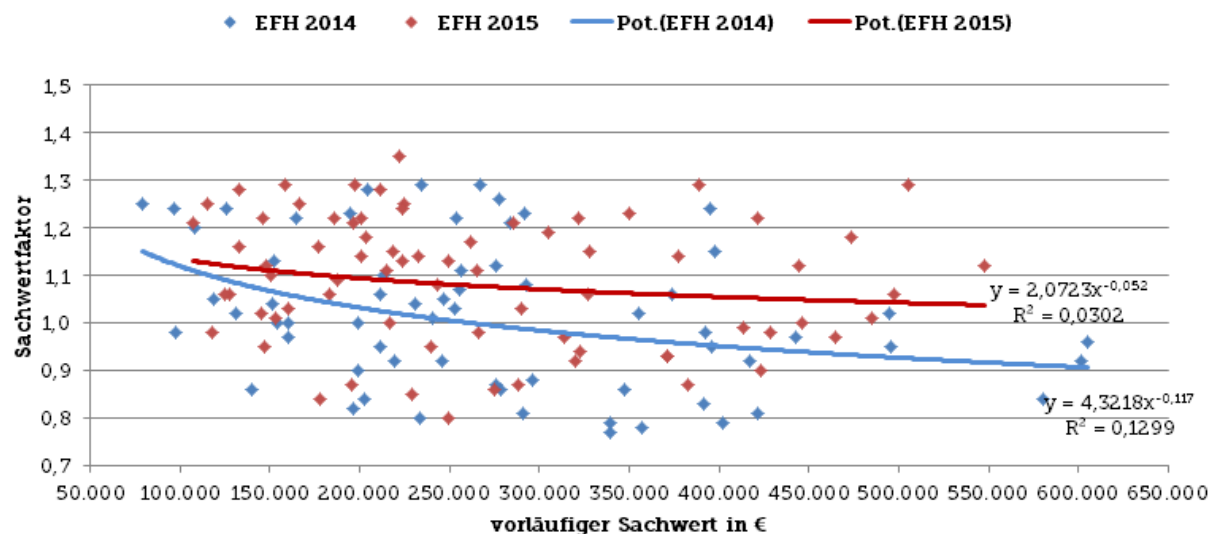


Abbildung 64: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (freist. EFH, 2014 und 2015)

Die mittlere Preissteigerung um ca. +0,10 SWF (entspricht Anhebung des roten Graphen gegenüber dem blauen) zwischen den Geschäftsjahren 2014 und 2015 ist als statistisch belegt anzusehen.

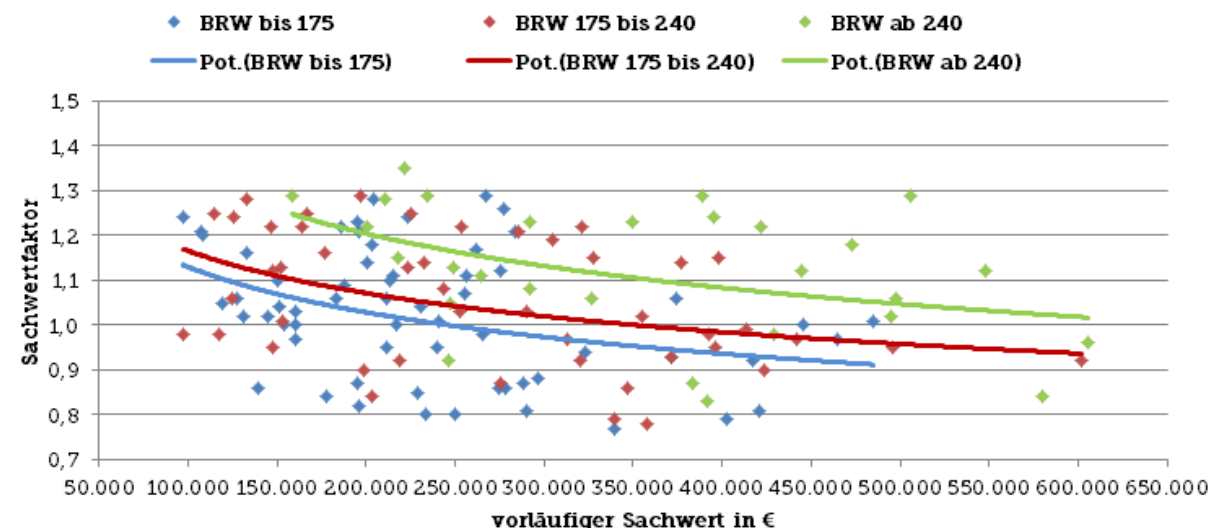


Abbildung 65: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 nach BRW-Niveau (freist. EFH, 2014/2015)

Aus der gemeinsamen Auswertung der beiden Jahre ist nachweisbar, dass die SWF mit steigender Wohnlagequalität (einfach bis mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen) ebenfalls steigen. Die Ergebnisse können z.B. für entsprechende Anpassungen an die Wohnlagequalität verwendet werden.

Für freistehende **Zweifamilienhäuser** konnten für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 insgesamt 57 Sachwertfaktoren (NHK 2010) ermittelt werden.

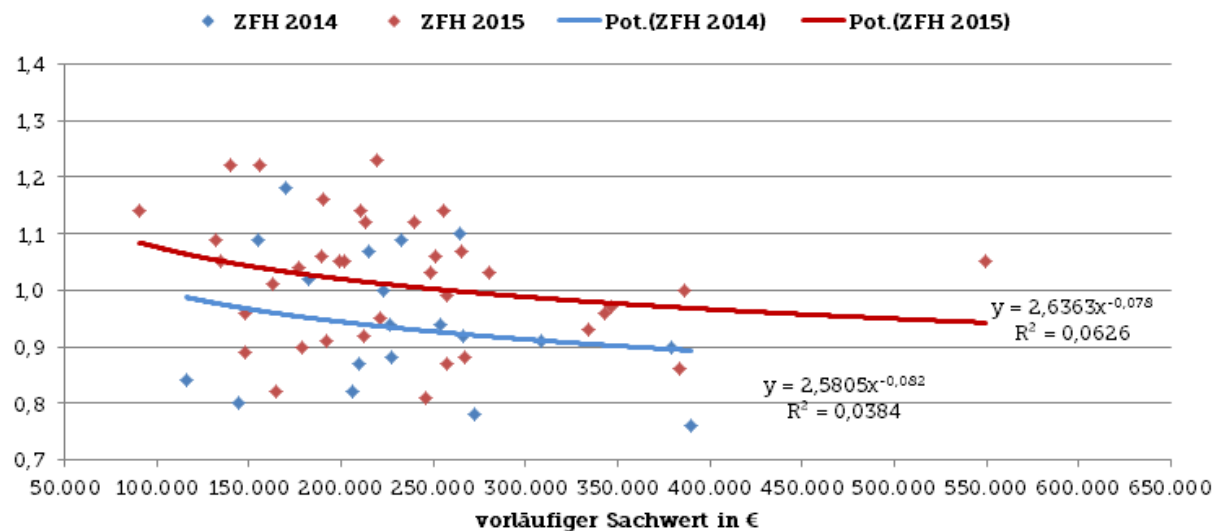


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (ZFH, 2014 und 2015)

Auch in diesem Marktsegment ist eine deutliche Steigerung (etwas geringer als bei den EFH) ablesbar, obwohl die Statistik unter der geringen Anzahl der Kauffälle leidet. Eine Abhängigkeit des SWF von der Wohnlagequalität konnte u.a. deswegen nicht nachgewiesen werden. Zudem befanden die ausgewerteten ZFH in einem relativ homogenen Wohnlageniveau (i.W. mittlere bis gute Lagen).

Für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Reihenend- und Reihenmittelhäuser) konnten für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 insgesamt 105 Sachwertfaktoren (NHK 2010) ermittelt werden.

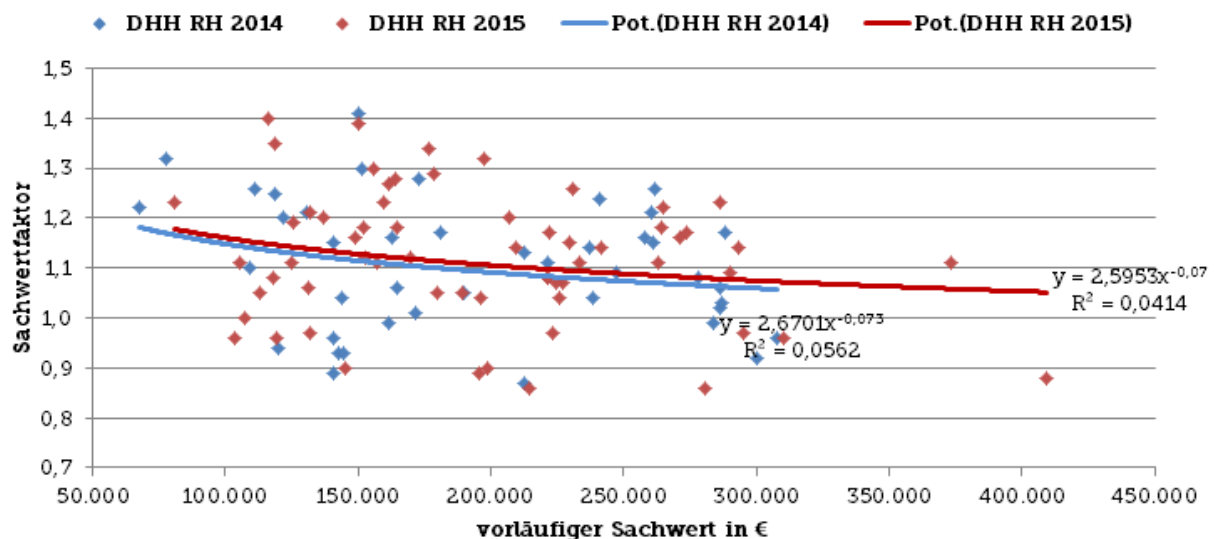


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DHH/RH, 2014 und 2015)

In dem Segment der Doppel- und Reihenhäuser ist die Preissteigerung (und somit die allgemeine Nachfrage) gegenüber 2014 deutlich geringer als bei den EFH oder ZFH.

Eine Abhängigkeit von der Wohnlagequalität ist anhand des Zahlenmaterials statistisch nicht nachweisbar. Dies ist auch damit begründet, dass der weit überwiegende Teil der Doppel- und Reihenhäuser in einem relativ homogenen (mittleren bis guten) BRW-Spektrum, hauptsächlich in der Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen, angesiedelt ist.

9.2 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.

Modellparameter für Liegenschaftszinssätze nach der EW-RL Gutachterausschuss Aalen	
Jahresrohertrag	nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV u. 5 EW-RL marktüb. Mieten nach 7.1 (Mietwertraumen für nicht gefördertes Wohnen) und 7.2 (Gewerbemieten) oder sachverständig eingeschätzt
Bewirtschaftungskosten	nach 6 u. Anlage 1 EW-RL
Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen	in Roherträgen enthalten
Gebäudestandard	nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 9 EW-RL, nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell)
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag, erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei, um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt - zeitliche Anpassung nach 8.2.2; für vom Wohnen abweichende Nutzungsarten (z.B. Gewerbe) sollte der Bodenpreisindex sachverständig überprüft und ggf. angepasst werden. - für Nutzungen, die von indiv. Wohnnutzungen abweichen (z.B. größere MFH, Geschosswohnungsbau, Gewerbegrundstücke, Sondernutzungen), liegen keine empfohlenen Koeffizienten zur Anpassung an die Grundstücksgröße vor -> sachverständiges Ermessen.

Liegenschaftszinssätze

Nutzungsart	Ø LZ	Spanne (Kauffälle)	Ø Baujahr Ø RND	Ø Standard	Ø BRW	Ø WF/NF
Zweifamilienhäuser GND 4.3.1 SW-RL Kauffälle 2014/2015	2,7 $\sigma = 0,16$	1,9 – 3,9 (13)	1958 25 Jahre	2,4	198,- €/m ²	192 m ²
Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 18 Jahre Kauffälle 2014/2015	3,6 $\sigma = 0,23$	2,3 – 4,6 (9)	1960 36 Jahre	2,4	207,- €/m ²	400 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser GND 70 Jahre RND > 18 Jahre Kauffälle 2014/2015	4,5 $\sigma = 0,33$	2,8 – 5,5 (9)	1930 26 Jahre	2,3	345,- €/m ²	330 m ²
ETW²² in MFH und WuG GND 70 Jahre Kauffälle 2015	3,5 $\sigma = 0,14$	1,4 – 6,6 (69)	1986 41 Jahre	2,7	250,- €/m ²	73 m ²

→ siehe unten und folgende Seite

Lager- und Produktionsgebäude inkl. Büro- u. Sozialflächen, GND 60 Jahre Kauffälle 2007/2011!	5,8	5,1 – 7,3 (9)	35 Jahre		90,- €/m ²	
---	------------	-------------------------	----------	--	-----------------------	--

Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen wurden nur Einheiten in MFH und WuG herangezogen. Die Objekte befinden sich fast ausschließlich an zentralen Standorten (41 x Kernstadt, 13 x Weststadt, 8 x Wasseralfingen und nur 7 x aus kleineren Teilorten). Dies bildet auch der mittlere BRW ab.

Es handelt sich somit i.W. um typische kleinere, mittlere und tlw. größere Geschosswohnungsbauten in Hausverwaltung.

²² Die LZ für Eigentumswohnungen enthalten keine TG-Stellplätze, Stellplätze, Rücklagenanteile oder Zubehör.

Aus folgendem Diagramm kann abgeleitet werden, dass der LZ mit steigender Wohnlagequalität sinkt. Objekte mit LZ deutlich über 4,5% stellen die klassischen Renditeobjekte dar (eher kleinere, meist vermietete Wohnungen, Apartments – tlw. an der Grenze zum Wohnheimcharakter). Sie befinden sich meist nur in mittleren Wohnlagen.

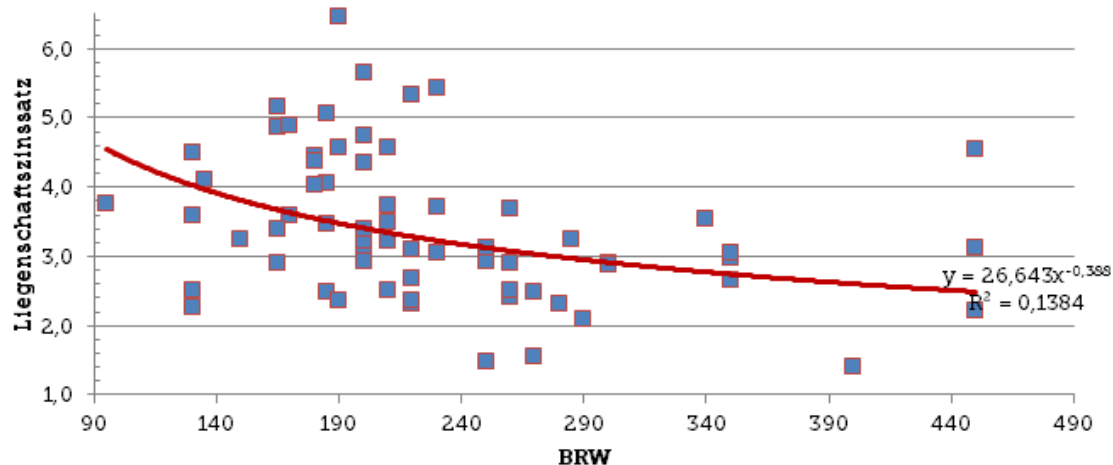


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom BRW (2015)

Ein jüngeres Baujahr bzw. der damit i.a.R. einhergehende höhere Standard hat ebenfalls deutlichen Einfluss auf die Höhe des LZ. Wohnungen mit gutem Standard weisen ein geringeres wirtschaftliches Risiko auf, werden zudem eher von Selbstnutzern nachgefragt, die tendenziell höhere Preise zahlen.

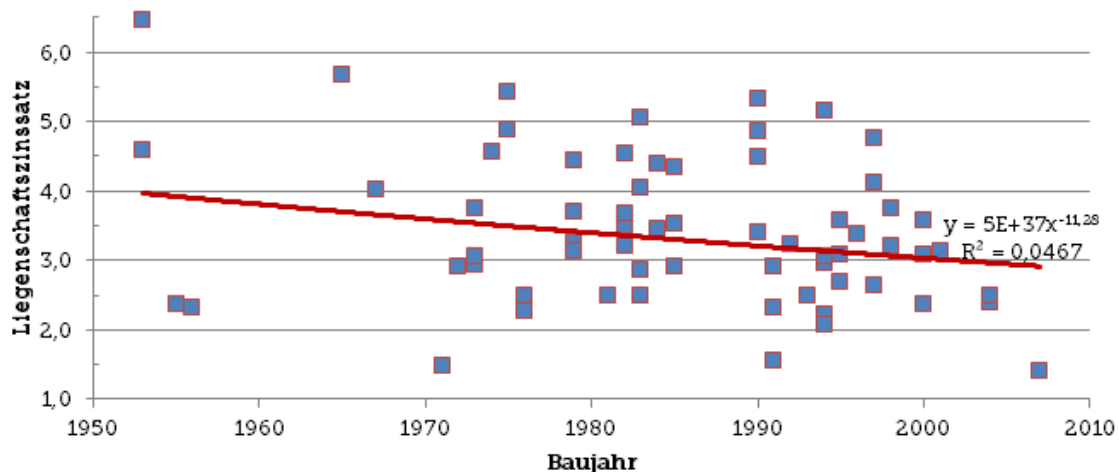


Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom Baujahr (2015)

Objekte über der Trendlinie befinden sich i.d.R. in unterdurchschnittlichen Wohnlagen – Objekte unter der Trendlinie in überdurchschnittlichen Wohnlagen.

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.



Die **Bodenrichtwerte** finden Sie beispielweise auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**. Nach Auswahl und Start der GIS-Anwendung, können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer (unten rechts) aufsuchen sowie ggf. andere Fachdaten einfach über die **Themenauswahl** (links) zuschalten.



Für Smartphones oder Tablets gibt es bereits die entsprechende mobile Anwendung „GeoAppAalen“ (für Android oder iOS).

