

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen des Geschäftsjahres 2016

2017

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

Anschrift: Stadt Aalen
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Marktplatz 30
 73430 Aalen

Telefon: 07361 52-1406

Telefax: 07361 52-1902

E-Mail: gutachterausschuss@aaln.de

Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

veröffentlicht am: 14.12.2017

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.....	16
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	17
3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze.....	17
3.2 Verteilung nach Grundstücksarten.....	20
3.3 Flächenumsätze	21
3.4 Zwangsversteigerungen.....	22
4 Unbebaute Grundstücke.....	24
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	24
4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt.....	24
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen	25
4.1.3 Ackerland	26
4.1.4 Grünland.....	27
4.1.5 Wald.....	27
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft	28
4.2 Werdendes Bauland	29
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung.....	29
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	30
4.3 Bauplätze	31
5 Bebaute Grundstücke.....	34
5.1 Allgemeine Marktentwicklung	34
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	35
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
5.4 Garagen.....	43

6	Wohnungs- u. Teileigentum.....	44
6.1	Erstverkauf aus Neubau	44
6.1.1	Wohnungseigentum.....	44
6.1.2	Teileigentum.....	47
6.2	Weiterverkauf	48
6.2.1	Wohnungseigentum.....	48
6.2.2	Seniorenwohnungen.....	52
6.2.3	Teileigentum.....	52
7	Mieten.....	54
7.1	Wohnungsmieten.....	54
7.1.1	Allgemeines und Anwendbarkeit.....	54
7.1.2	Auswertung von Mietangeboten bis 2016.....	54
7.1.3	Entwicklung der Wohnungsmieten	57
7.1.4	Anwendung bei der Verkehrswertermittlung	58
7.2	Gewerbemieten.....	58
7.2.1	Lager und Produktion.....	58
7.2.2	Büro	60
7.2.3	Einzelhandel.....	61
8	Bodenrichtwerte.....	65
8.1	Rechtsgrundlagen	65
8.2	Bodenrichtwerte der Stadt Aalen.....	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 2017 (Stichtag 31.12.2016).....	69
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	73
9.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010).....	73
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	76
	Geodatenportal der Stadt Aalen.....	80

Vorwort

Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen und seine Geschäftsstelle standen 2017 vor besonderen Herausforderungen. Nachdem zur Jahresmitte die neuen Bodenrichtwerte 2017 (Stichtag 31.12.2016), die nun erweiterte Merkmalsangaben aufweisen, zu beschließen waren, konnte das Aalener Mietspiegelprojekt in der zweiten Jahreshälfte unter Federführung der Geschäftsstelle entscheidend vorangebracht werden. Damit steht die Veröffentlichung des ersten qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aalen unmittelbar (spätestens zum 01.02.2018) bevor.

Ebenfalls Anfang 2018 soll eine Neufassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses in Kraft treten. Die erforderlichen Arbeiten wurden 2016/2017 durch die Geschäftsstelle erbracht und stehen vor dem Abschluss.


Wie Sie vermutlich mitverfolgt haben, fand im Oktober 2017 außerdem die tumusmäßige Bestellung des Gutachterausschusses für die neue Amtsperiode 2017-2021 statt. Das Gremium besteht nun aus 19 Fachleuten der Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft und ist damit für künftige Aufgaben sehr gut aufgestellt.

Im kommenden Jahr 2018 kann sich die Geschäftsstelle wieder vordergründig ihren gesetzlichen Hauptaufgaben widmen, insbesondere der weiter verbesserten Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten und einer zeitaktuellen Veröffentlichung des neuen Grundstücksmarktberichtes spätestens zur Jahresmitte 2018.

Mit der Änderung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 26.09.2017 hat die Landesregierung nun die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Zusammenschlüsse von Gutachterausschüssen auch außerhalb von Verwaltungsgemeinschaften umzusetzen. Dieser Aufgabe wird sich auch die Stadt Aalen stellen müssen.

Für das Geschäftsjahr 2016 konnten insgesamt 931 Übertragungsvorgänge auf dem Aalener Grundstücksmarkt erfasst und ein großer Teil davon ausgewertet werden. Die meisten Immobilienteilmärkte standen auch 2016 im Zeichen weiterer, teilweise dynamischer Preissteigerungen, insbesondere der Wohnsektor (Wohnbauland, gebrauchte Eigentumswohnungen, Wohnungsmieten).

Auf den folgenden Seiten finden Sie, neben allgemeinen Analysen zum Marktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu den einzelnen Teilmärkten. Für Fragen und Anregungen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.



Stefan Overmann
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

14. Dezember 2017

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.

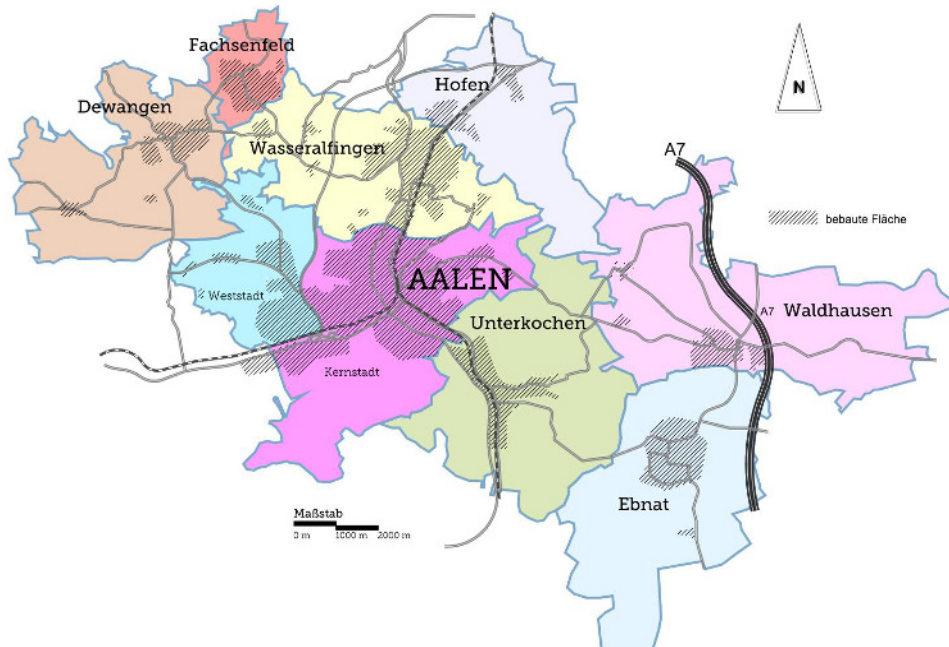


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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**.

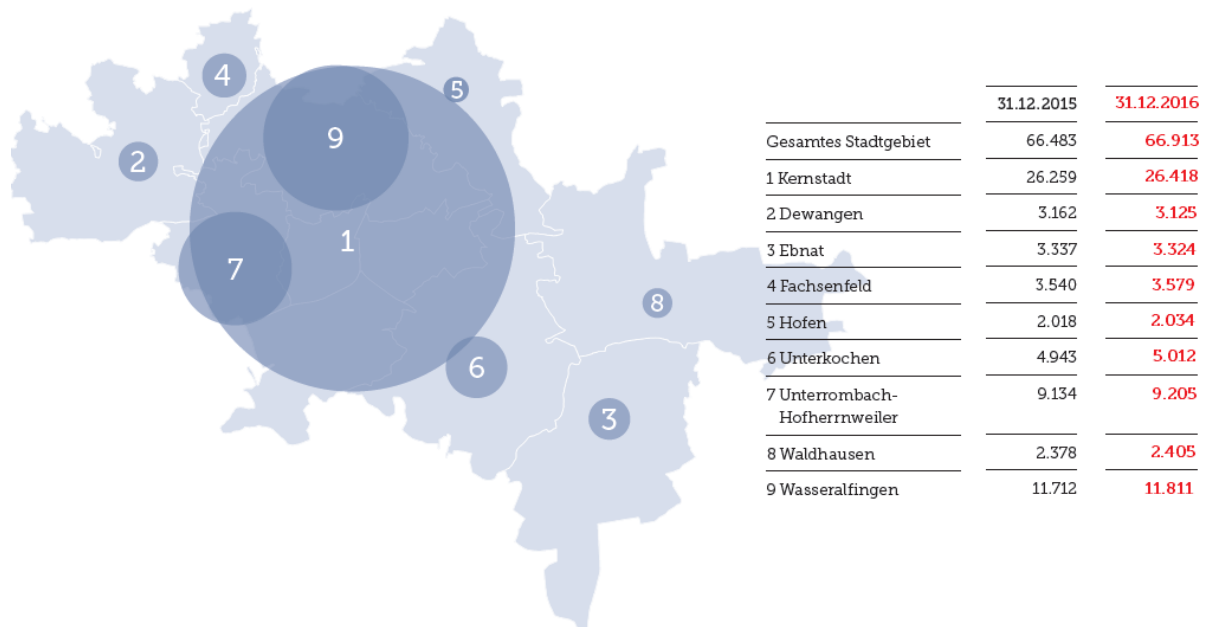


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2016)

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.

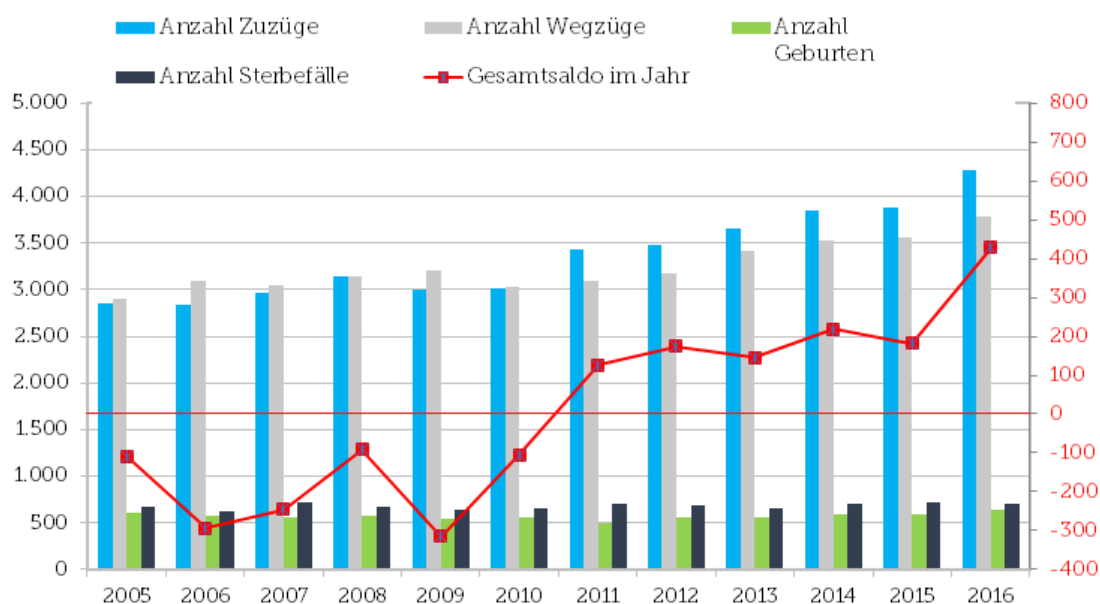


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2005-2016)

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.

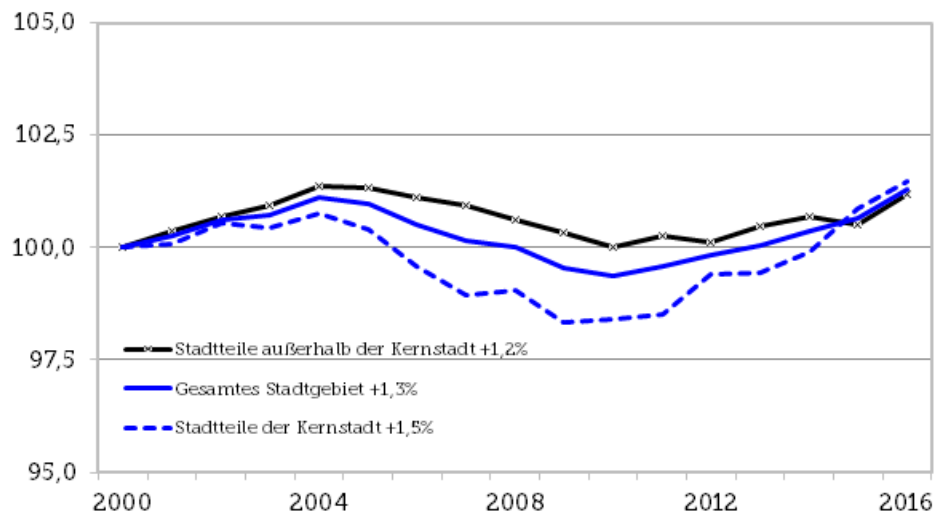


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2016, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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

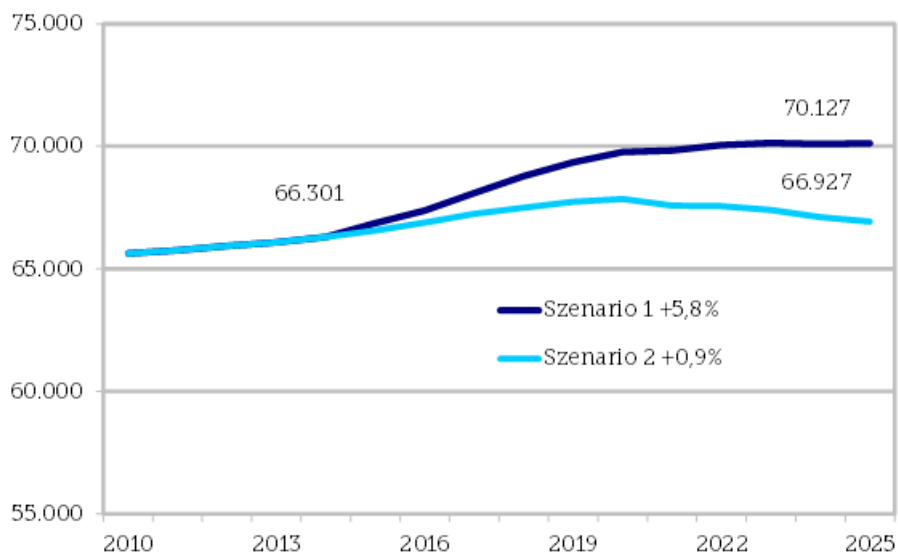


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025

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.

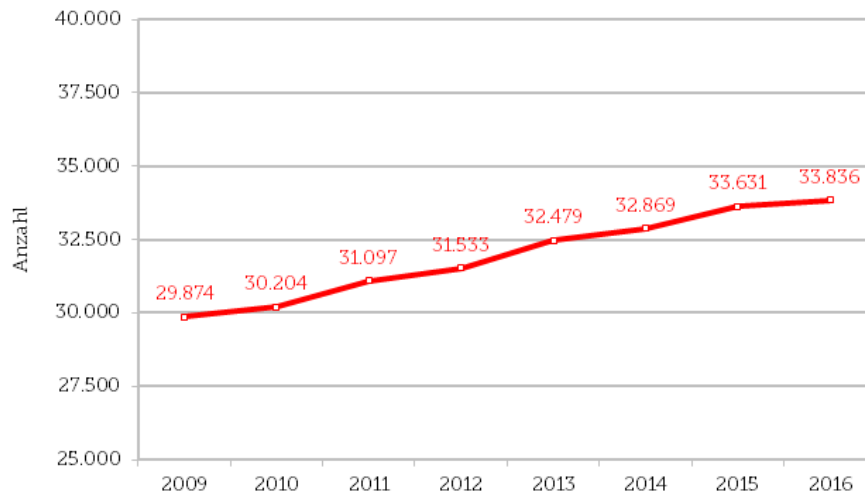


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten (2009-2016)

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.

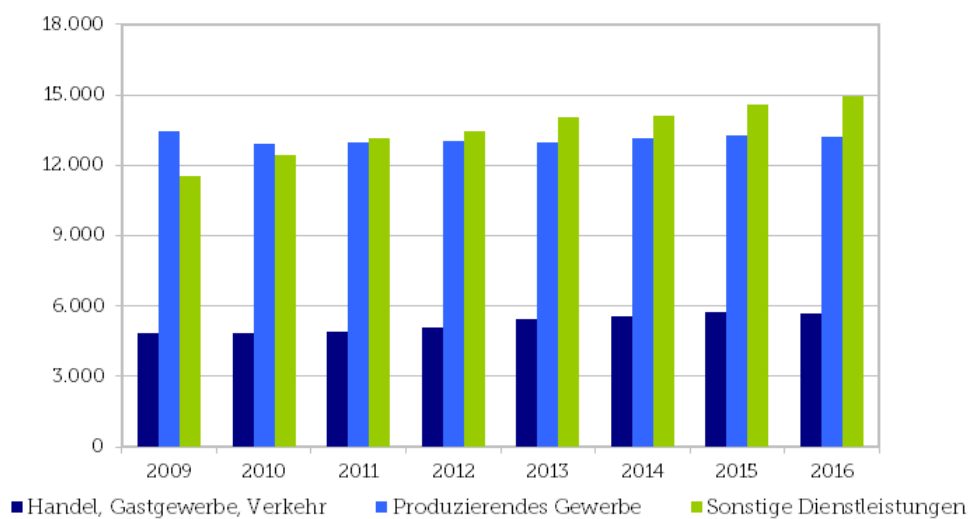


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2009-2016)

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.

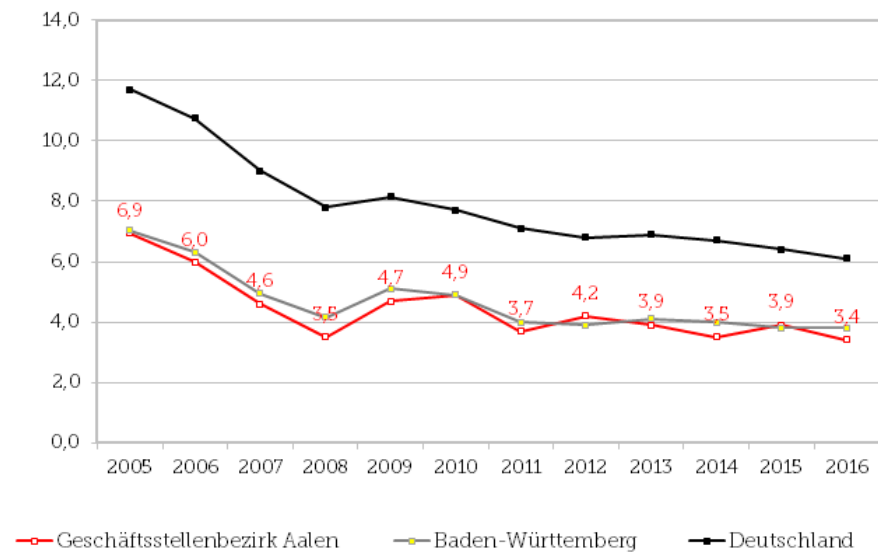


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2016)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten in den letzten Jahren **Gewerbesteuereinnahmen** von ca. 35 Mio. Euro erzielt werden. 2016 stellt mit über 41 Mio. Euro ein absolutes Spitzenjahr dar. Für das kommende Haushaltsjahr plant die Stadt Aalen mit einer Gewerbesteuer in ähnlicher Größenordnung, wie in den vergangenen Jahren.

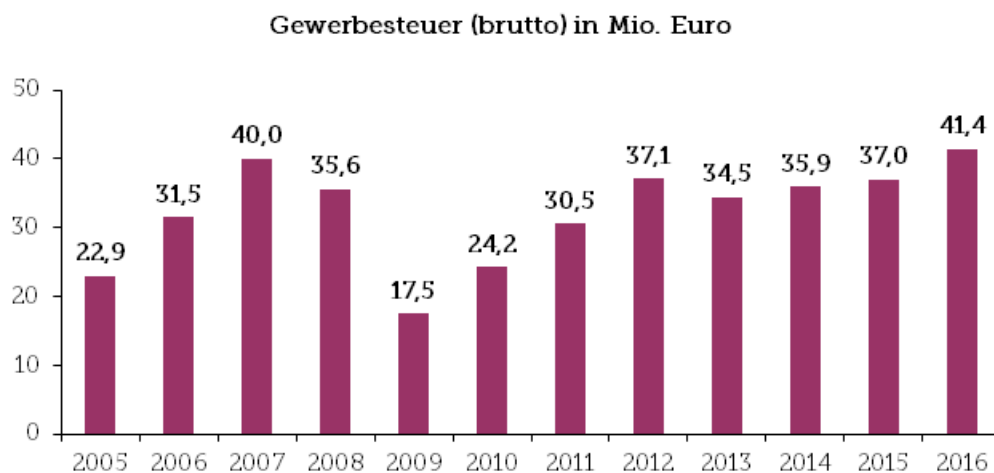


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2005-2016)

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, den Einzelhandel und den gesamten 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.

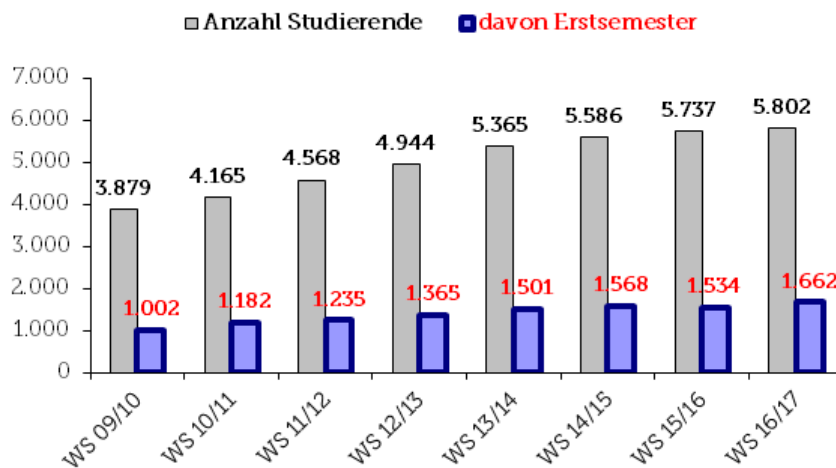


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2017)

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 wieder.

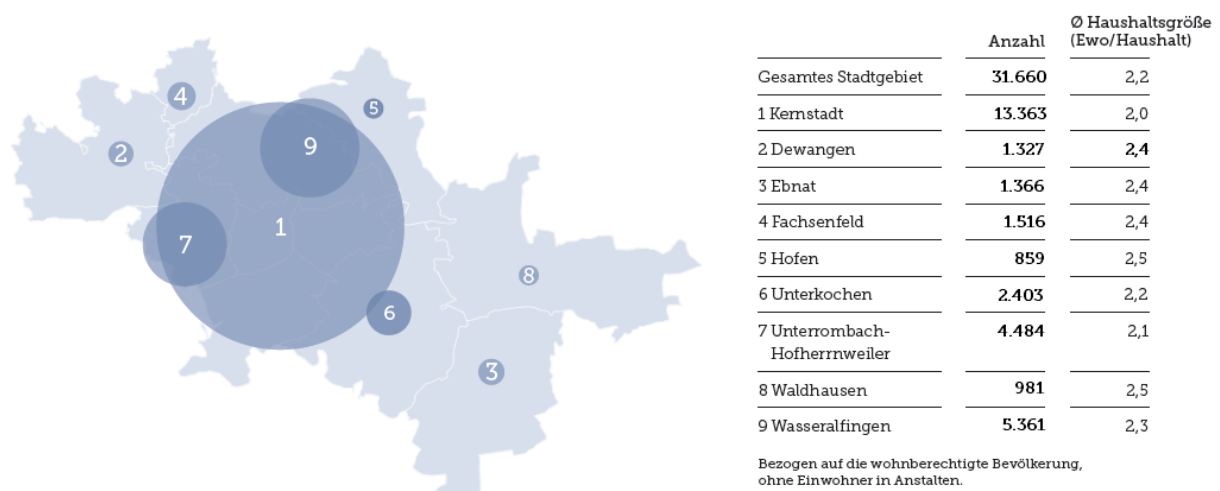


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2016)

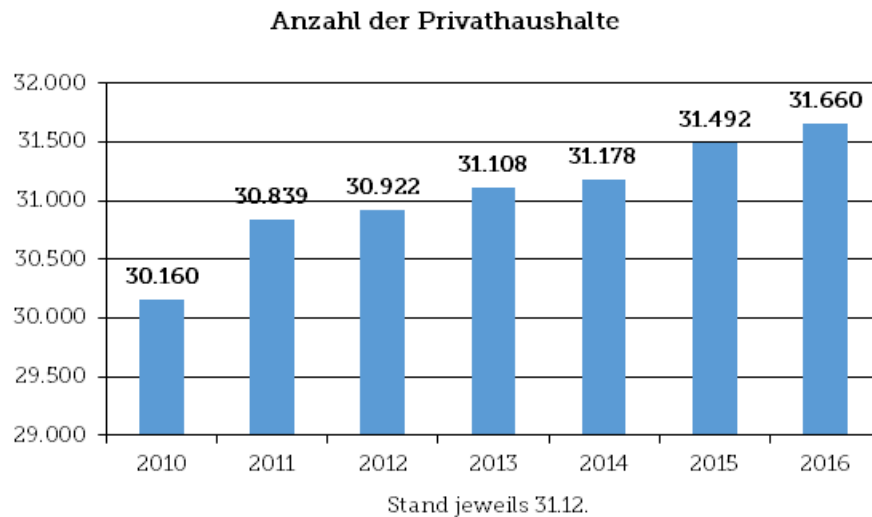


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2016)

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.

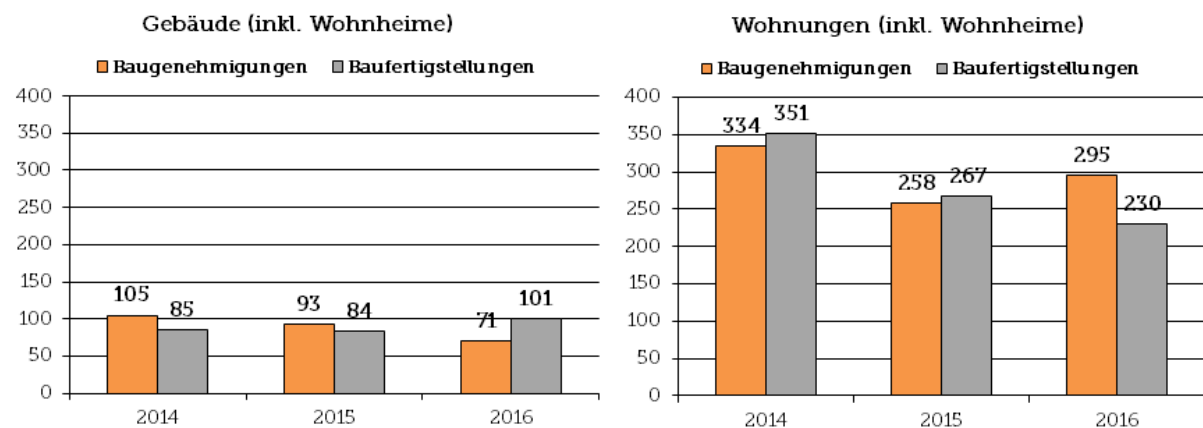


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (inkl. Wohnheime, 2014-2016)

Quelle: Kommunale Statistikstelle Aalen

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

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Thorsten Abele	Inh. Ingenieurbüro Abele, beratender Ing. der Ingenieurkammer BW, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Leiter Regionalbüro VPB e.V.
Dipl.-Kfm. Dieter Scherer	Sachverständiger (WF) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Projektentwicklung BAUWERK-4 GmbH & Co. KG
Uwe Hauser	Dipl. Immobilienwirt (VWA), Hausverwalter, Vermittlungen, Vermietungen und Bewertungen von Immobilien
Harry Christlieb	Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Immobilienmakler VR-Ostalbimmobilien GmbH

Vertreter(-in) der Finanzbehörde:

Sigrun Hildebrandt	Amtsinspektorin
Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid	Bausachverständiger des Finanzamtes Aalen

Die Gutachter sind in Immobilienfragen sachkundig, erfahren und nach § 3 GuAVO verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen. Sie unterliegen der Geheimhaltungspflicht und dürfen in zu beschließenden Sachen nicht befangen sein.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss regelmäßig in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter sowie 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.

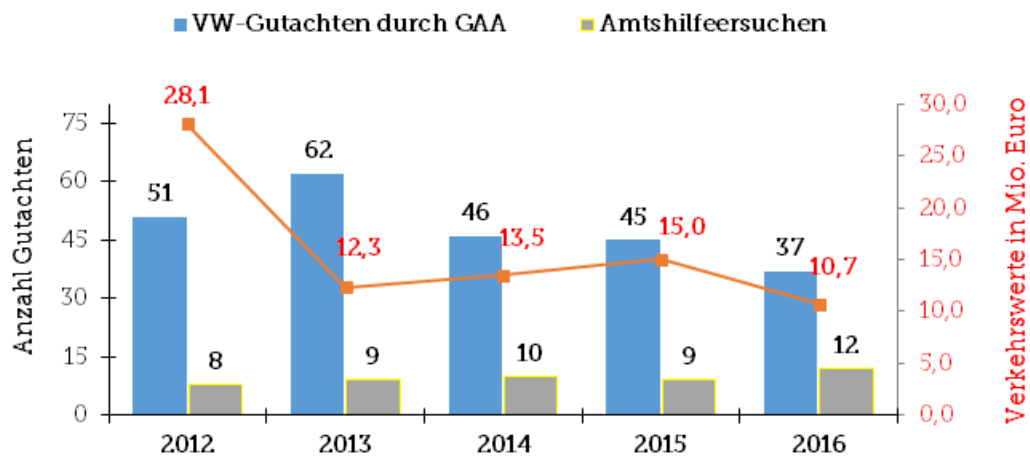


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2012 – 2016)

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Die Anzahl registrierter Vertragsvorgänge stabilisiert sich auf hohem Niveau. Die Zahl der Übertragungen lag 2016 fast genau im 5-Jahres-Mittel. Durch das vergleichsweise günstige Risiko-Rendite-Verhältnis von Immobilien in Zeiten niedriger Kapitalmarktzinsen sind werthaltige Objekte besonders attraktiv – die Verkaufsbereitschaft entsprechend niedrig. Unter diesen Rahmenbedingungen bleibt das Angebot auf dem Aalener Grundstücksmarkt begrenzt.

Gegenüber 2015 konnte die Zahl der Übertragungen wieder um **+4,6%** zulegen und erreicht den Stand von 2014.

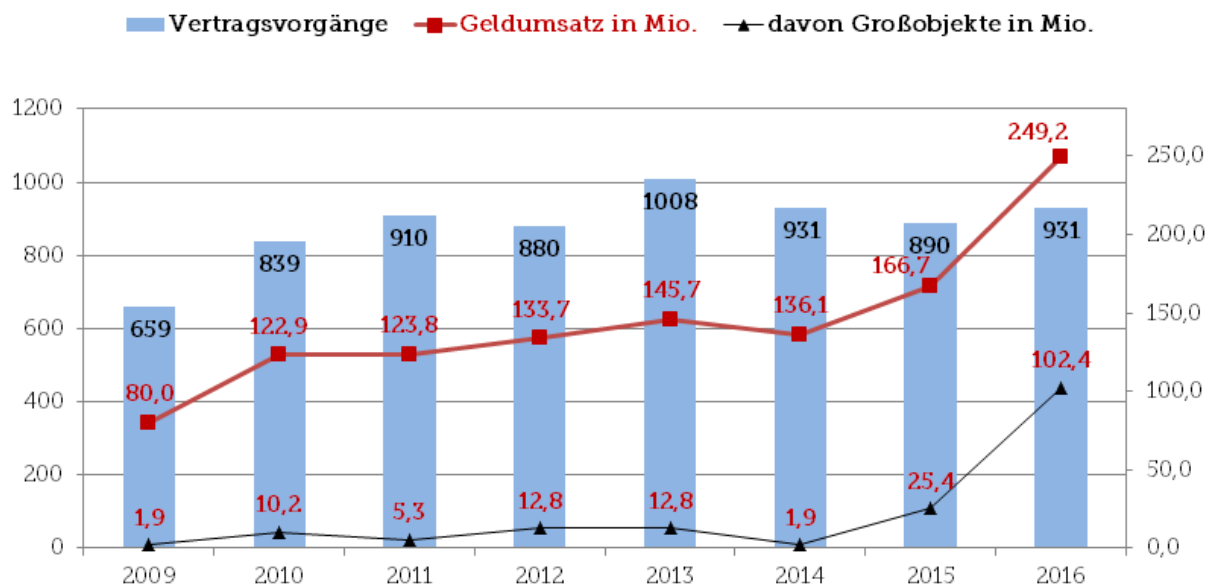


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2016)

Das Geschäftsjahr 2016 stellt mit Abstand den **Spitzenwert im jährlichen Geldumsatz**. Die Steigerung zum Vorjahr beträgt sage und schreibe fast **+50%**.

Allerdings hatten Großobjekte (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz), die nur sehr eingeschränkt Rückschlüsse über die allgemeine Marktentwicklung zulassen, im vergangenen Jahr einen extrem hohen Marktanteil von über 40% (üblich sind 5 bis 15%). Ein Zeichen, dass auch der Standort Aalen für (institutionelle) Investoren auf der Suche nach alternativen Kapitalanlagemöglichkeiten zunehmend interessant geworden ist.

Um Großobjekte bereinigt beträgt die Umsatzsteigerung zum Vorjahr allerdings „nur“ **+3,9%**. Sie liegt damit noch unter dem 5-Jahres-Mittel von **+4,4%**.

Die ersten vier Monate des Geschäftsjahres 2016 verliefen in Vertragszahl und Umsatz ungewöhnlich stark. Typische Muster im Jahresverlauf waren wieder das „Sommerloch“ sowie die steigende Aktivität zum Jahresende. Die Umsätze wurden im August und September stark von einigen Großverkäufen geprägt. Abgesehen davon verteilen sie sich recht homogen über das Jahr.

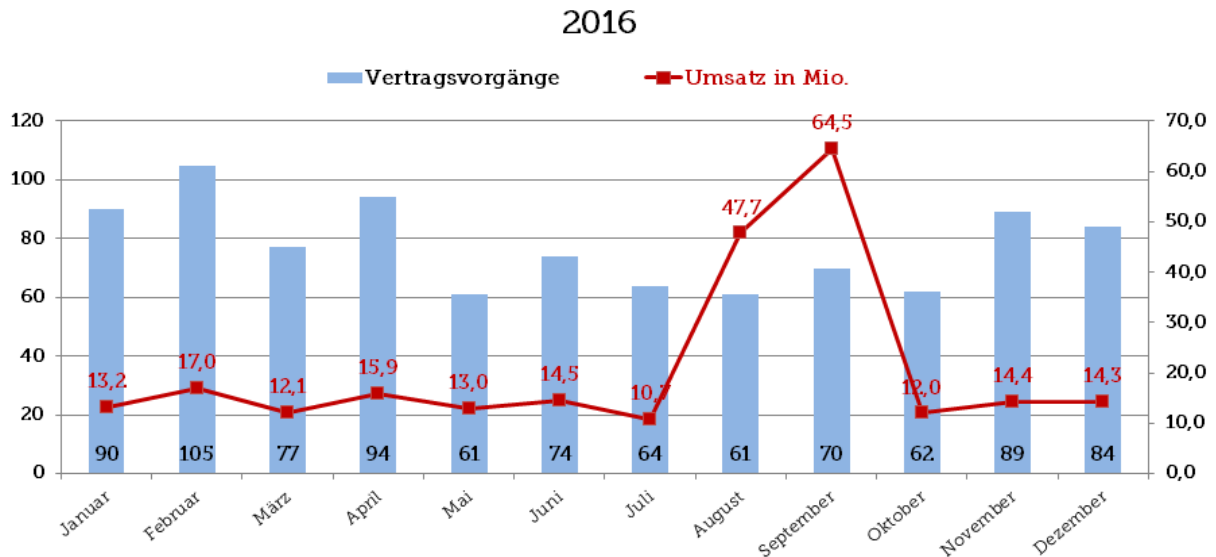


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2016, Gesamtstadt)

Hinweis: Monate mit mehr als 90 Vorgängen bzw. deutlich über 10 Mio. Umsatz traten in der Vergangenheit erfahrungsgemäß eher selten auf.

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

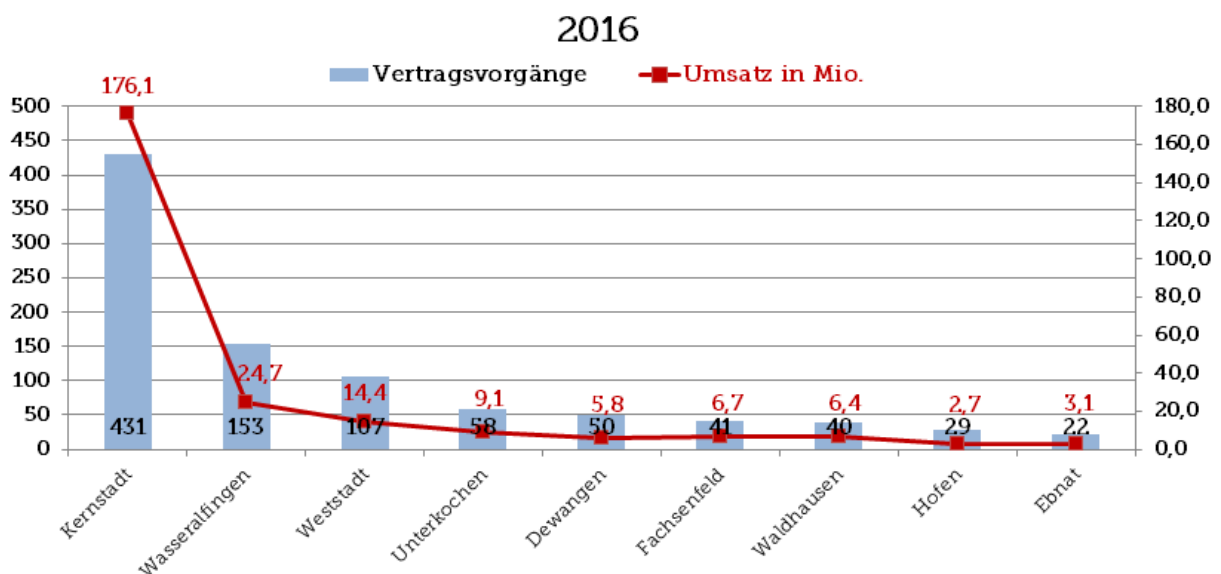


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (2016)

Mit Ausnahme der Weststadt und tlw. Unterkochen konnten alle Stadtteile in Vertragszahl und Umsatz z.T. deutlich zulegen, wobei die Weststadt quasi einer Normalisierung nach den starken Jahren (Baugebiet Wehrleshalde II) unterliegt.

An dieser Stelle wird deutlich, dass die kleineren Teilorte in bestimmten Marktsegmenten (insb. bei den Bauplätzen) vom Mangel der zentralen Standorte profitieren. Deren starke prozentuale Steigerungen resultieren allerdings auf den sehr kleinen absoluten Zahlen.

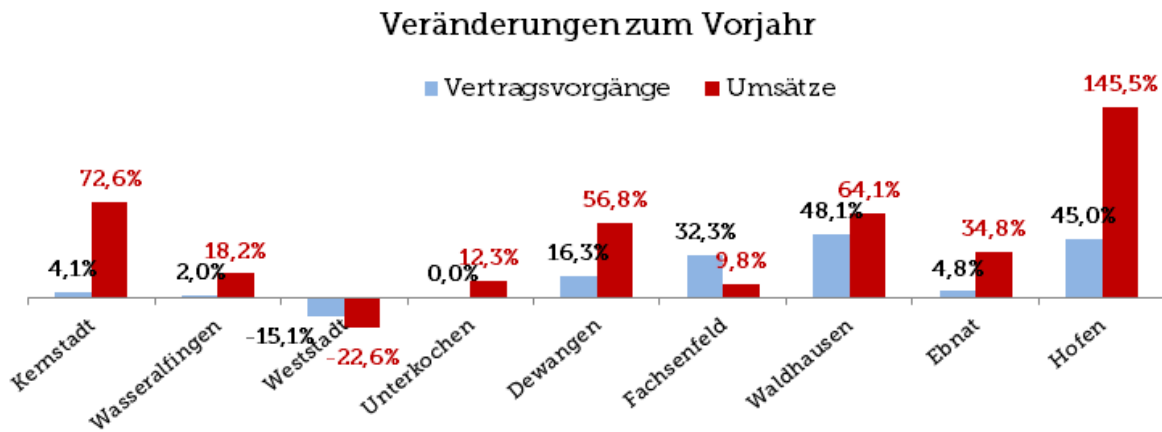


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2016), Veränderungen zum Vorjahr

Der Großteil der Umsatzsteigerung in 2016 betrifft die Kernstadt, wobei auch der Umsatzanteil der Großobjekte von über 100 Mio. Euro vollständig die Kernstadt betrifft und in dieser Größenordnung sicher außergewöhnlich bleiben wird. Bereinigt läge der mittlere Umsatz der Kernstadt in den letzten Jahren bei ca. 80 Mio. Euro.

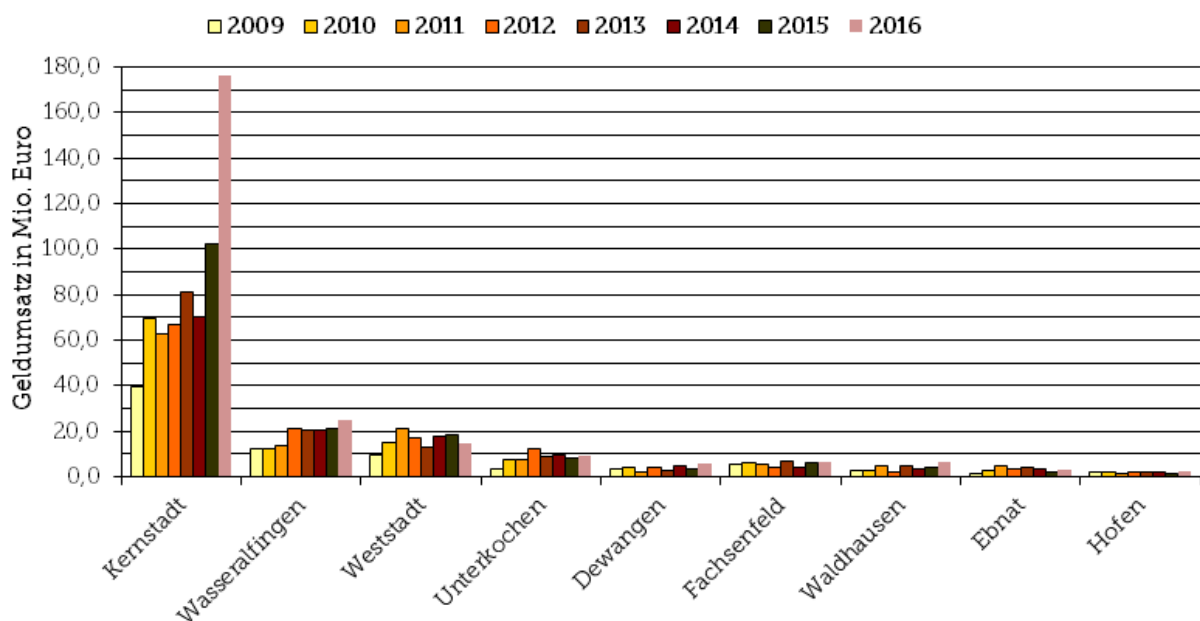


Abbildung 21: Umsätze in den Stadtteilen im Jahresvergleich (2009-2016)

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, Erbbaubjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% aus. Diese Struktur des Grundstücksmarktes ist auch 2016 bestätigt.

Die auffälligsten Veränderungen zum Vorjahr betreffen den **Rückgang bebauter Grundstücksverkäufe** um ca. -13% auf 256, was jedoch nur als Gegenbewegung zum Anstieg in 2015 zu werten ist.

Demgegenüber stieg die Zahl verkaufter **Wohnungseigentume** gegenüber 2015 um +14% auf 375. Damit war 2016 das bisher zweitstärkste Jahr nach 2013 in diesem Segment.

Die Zahl verkaufter Objekte im Teilmarkt **unbebautes baureifes Land** stieg zwar um +26% auf 105. Allerdings täuscht diese Zahl durch den hohen Anteil an übertragenen Klein- und Kleinstflächen bzw. Arrondierungen über das tatsächlich sehr geringe Angebot an Bauplätzen hinweg (siehe Kapitel 4.3).

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

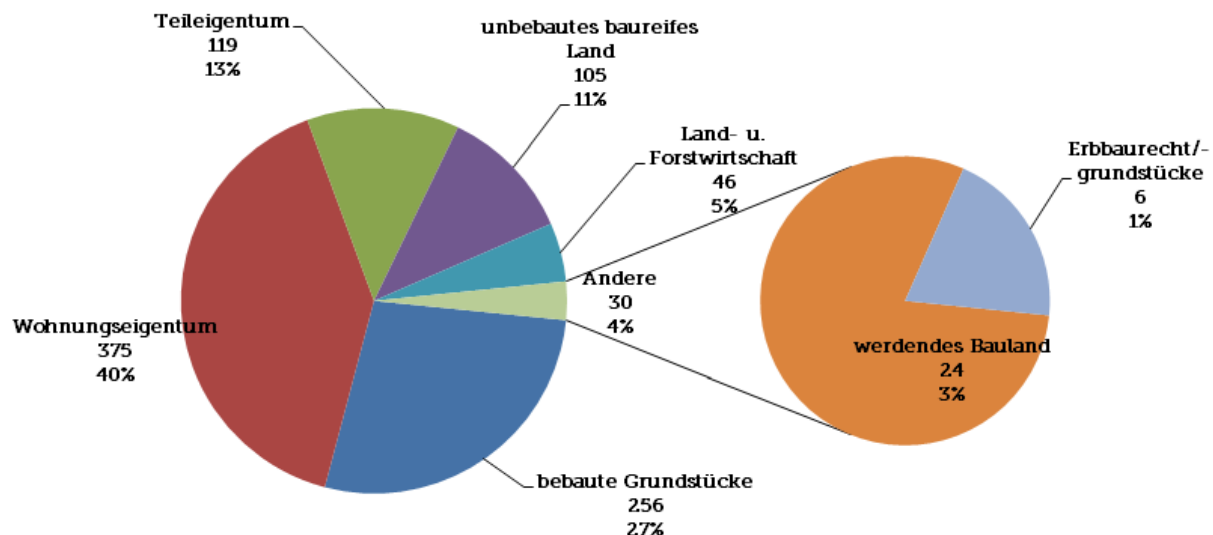


Abbildung 22: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2016, Gesamtstadt)

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 Prozenten.

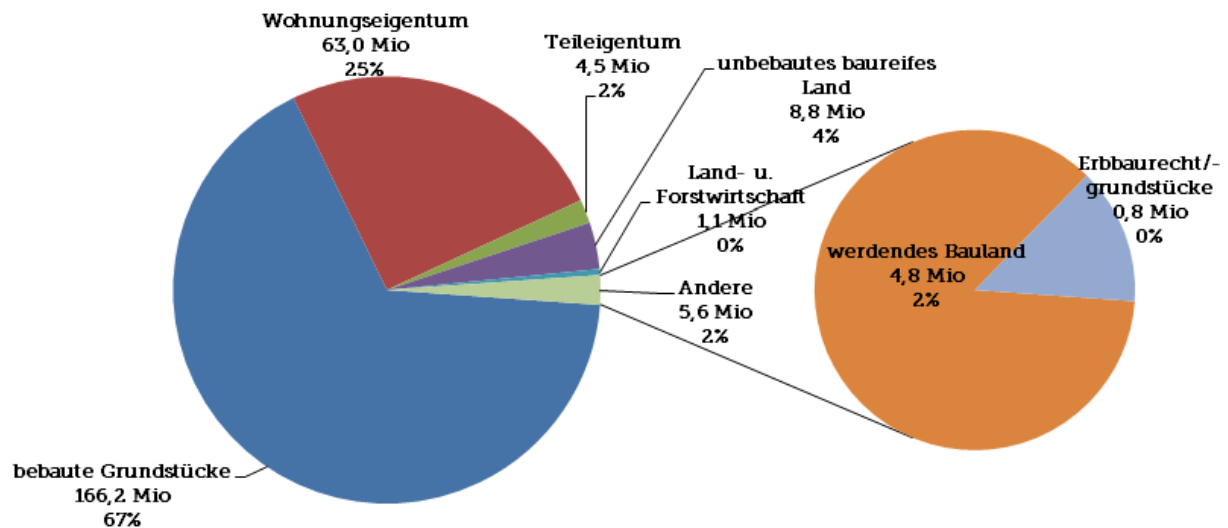


Abbildung 23: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2016, Gesamtstadt)

Der Einfluss der Großobjekte in 2016 auf den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** ist mit ca. 100 Mio. Euro natürlich gravierend. Dadurch werden die Verhältnisse gegenüber den „normalen“ Jahren entsprechend verzerrt. 166 Mio. Euro Umsatz sind ein bisher nicht gekannter Wert (+71% zum Vorjahr). Unterstellt man jedoch einen durchschnittlichen Anteil für Großobjekte von ca. 10 Mio. Euro, würden sich die oben angegebenen Umsatzverhältnisse unter den Teilmärkten wieder einstellen.

Am deutlichen Umsatzanstieg von **werdendem Bauland** auf 4,8 Mio. Euro (um das mehr als 2,5-fache des Vorjahres) werden die verstärkten Anstrengungen, insbesondere der Stadt Aalen, bei der Vorbereitung und Umsetzung von Baulandentwicklungsmaßnahmen deutlich. Es handelt sich i.W. um Flächenaufkäufe von Bauerwartungs- bzw. ungeordnetem Rohbauland im Stadtgebiet.

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.

Der Flächenumsatz **bebauter Flächen**, dazu zählen alle bebauten Wohngrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke sowie Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke, lag in 2016 auf Vorjahres- und insgesamt durchschnittlichem Niveau der letzten Jahre.

Dies trifft i.W. auch auf den Flächenumsatz der **unbebauten Grundstücke** (Land- und Forstwirtschaft, werdendes Bauland und unbebautes baureifes Bauland) zu. Der hier flächendominante Teilmarkt der Land- u. Forstwirtschaft wird im Kapitel 4.1 gesondert erläutert.

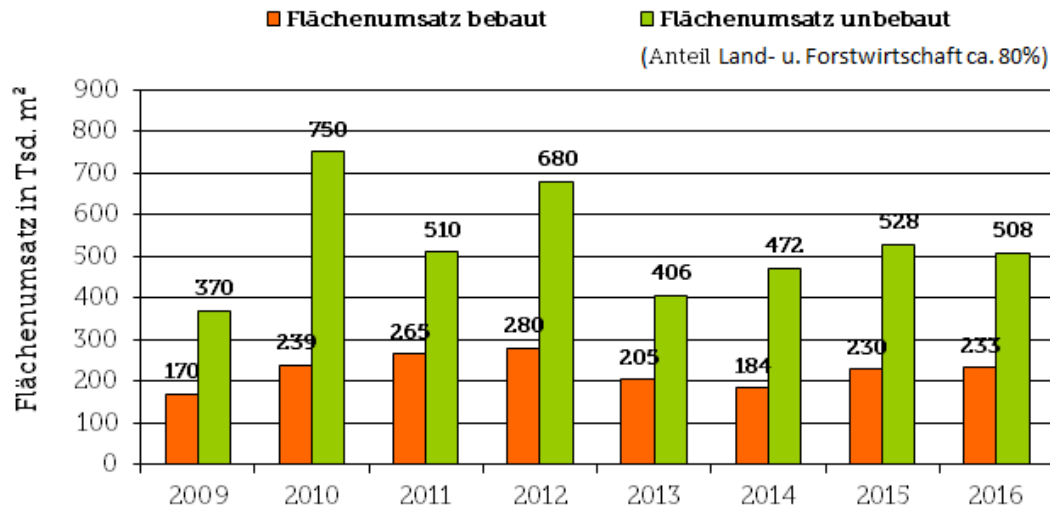


Abbildung 24: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2016)

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 Verhältnisse führen.

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen, nicht zuletzt da bei aktueller Marktlage viele Objekte außergerichtlich mit akzeptablen oder guten Ergebnissen für die Gläubiger veräußert werden können. Auch im Geschäftsjahr 2016 lagen Anzahl und Zuschlagsvolumen auf niedrigem Niveau.

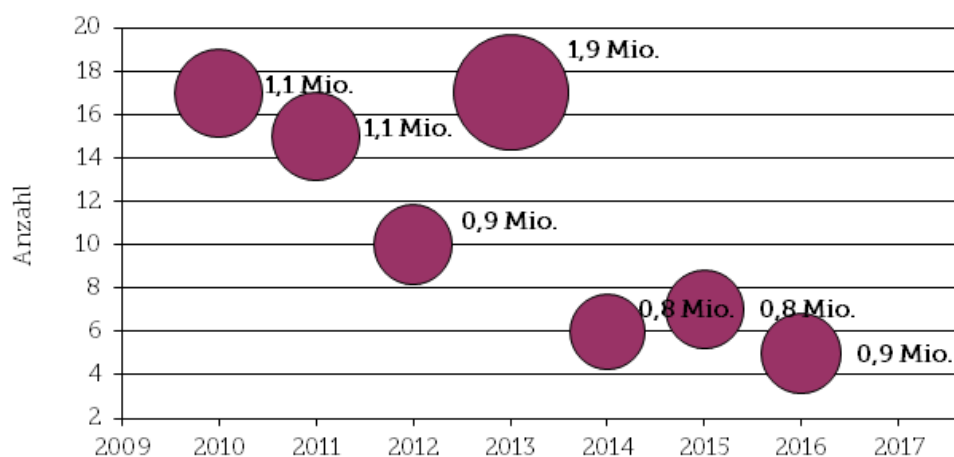


Abbildung 25: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2010-2016)

Eine 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:

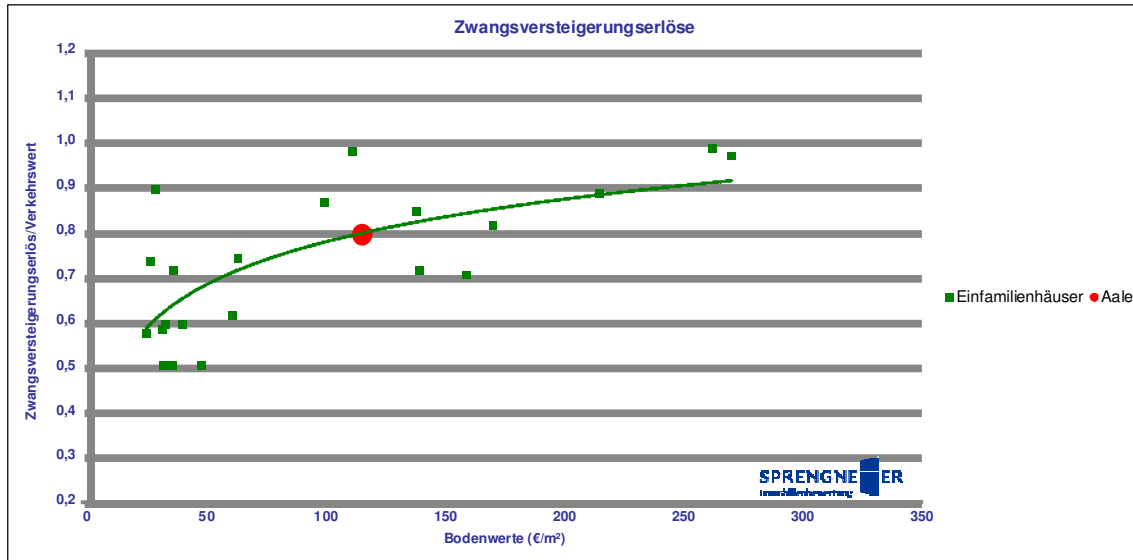


Abbildung 26: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

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

Aufgrund der guten Marktlage nähern sich die Zwangsversteigerungserlöse, insbesondere für Wohnobjekte in zentraler Lage mit gutem Zustand, den Verkehrswerten zunehmend an.

² Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland (2015), Sprengnetter Immobilien GmbH

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt

Seit etwa 2007 ist in Baden-Württemberg ein allgemeiner Preisanstieg bei i.W. stabilem Flächenumfang auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachweisbar. Diese vom Statistischen Landesamt jährlich veröffentlichten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen und beinhalten weder Gebäude noch Inventar. Die jährliche Preissteigerung seit 2009 liegt bei **+4,7%**.

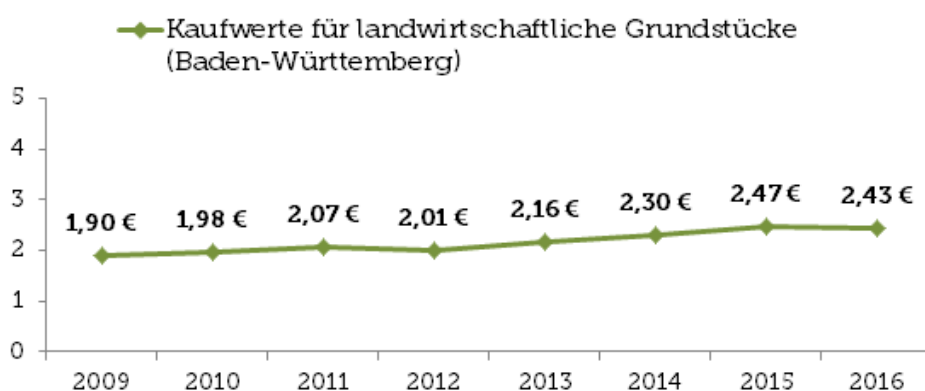


Abbildung 27: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg (2009-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Nach den Angaben des Statistischen Landesamts verlangsamt sich der Strukturwandel in den landwirtschaftlichen Betrieben des Landes. Eine verringerte Flächenverfügbarkeit lässt die Pachtquote (Anteil zugepachteter Flächen) in letzter Zeit stagnieren. Die durchschnittlichen Pachtentgelte steigen. Bei Neuverträgen liegen diese aktuell über 340 Euro/ha.

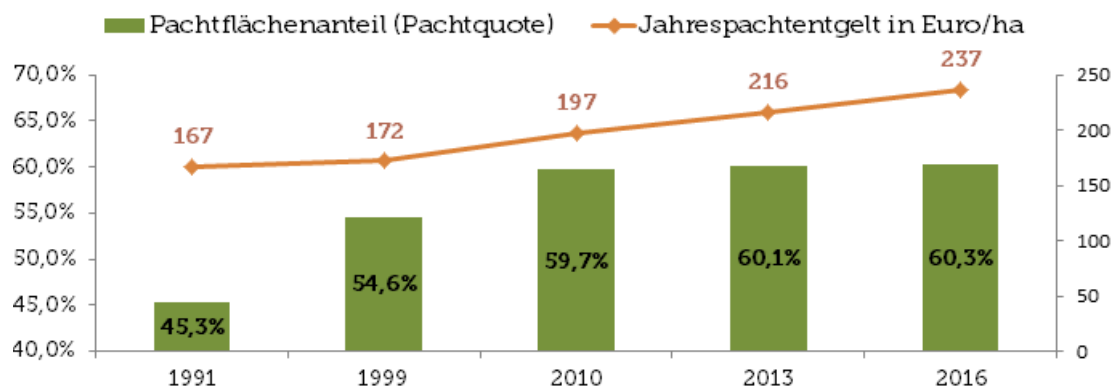


Abbildung 28: Entwicklung von Pachtquote und -entgelt in Baden-Württemberg (1991-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die preisbestimmenden Größen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Nutzungsart³, 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.

4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind erfahrungsgemäß nur für ca. 1% des jährlichen Geldumsatzes und ca. 5% der Grundstückskaufverträge der Stadt (ca. 50 Kauffälle pro Jahr) verantwortlich. Es handelt sich somit um einen kleinen Teilmarkt.

Der durchschnittliche jährliche Geldumsatz liegt lediglich bei ca. 1,1 Mio. Euro.

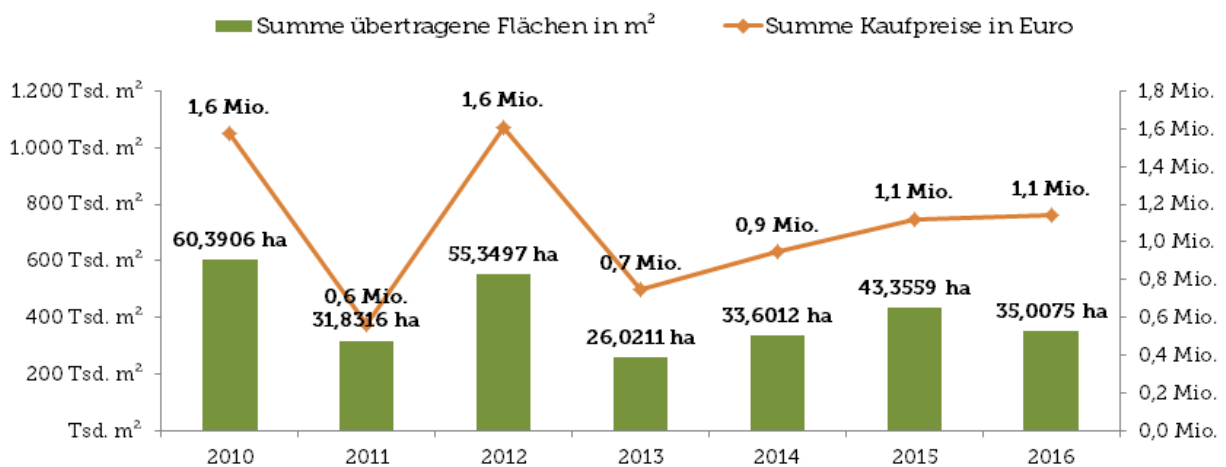


Abbildung 29: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2010-2016)

Der mittlere jährliche Flächenumsatz von ca. 40,7 Hektar (ha) ist allerdings gleichbedeutend mit bis zu zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt der Stadt. Starke jährliche Schwankungen sind auf vereinzelt auftretende große Paketverkäufe zurückzuführen.

³ Die zulässige Nutzung, z.B. als Ackerland, Grünland, Wald oder Sondernutzungen, bestimmt letztlich das Maß an Wertschöpfung – und damit auch den Preis – der landwirtschaftlichen Fläche entscheidend.

Im Folgenden werden die Untersegmente des Teilmarktes – die wichtigsten Nutzungsarten – aufgeführt.

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 auch in diesem Untersegment nur relativ wenige Kauffälle vor.

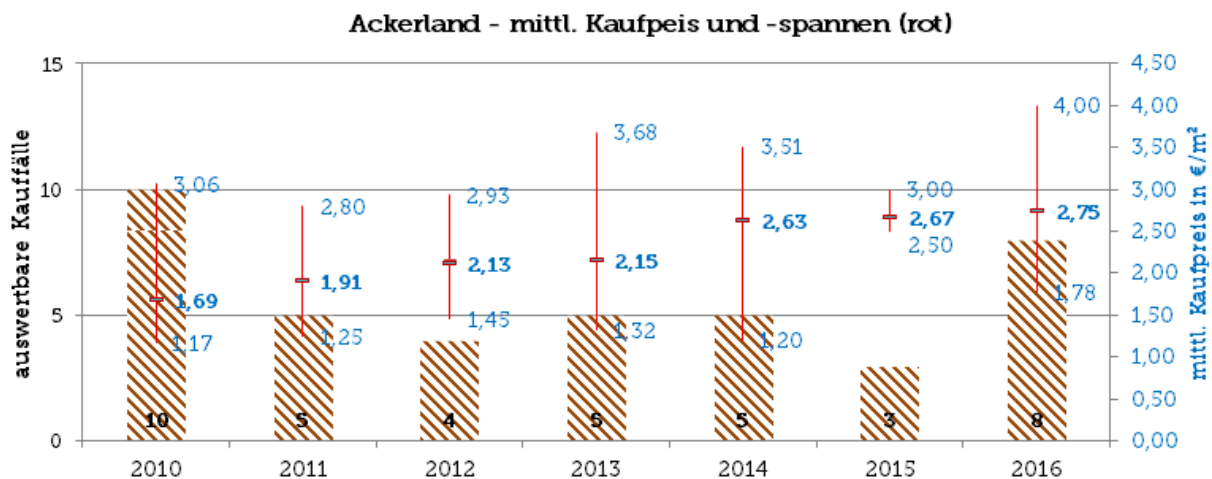


Abbildung 30: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2010-2016)

Die meisten zusammenhängenden Ackerlandflächen befinden sich auf dem Härtsfeld (Ebnat, Waldhausen, Beuren, Autobahnnähe). Obwohl die Qualität der Böden dort unter der im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet liegt, 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.

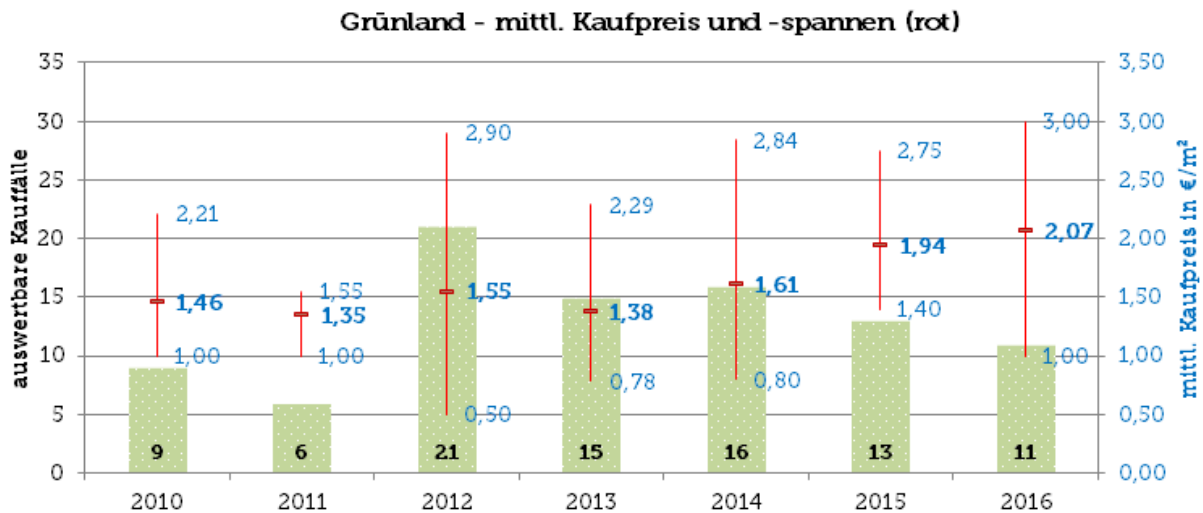


Abbildung 31: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2010-2016)

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.

4.1.5 Wald

Seit 2014 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Waldflächen (nicht nur in Aalen) zu verzeichnen, der anhand der Holzpreise nicht allein erklärt werden kann. Hier liegt die Vermutung nahe, dass liquide Geldmittel aus Gründen der Vermögenssicherung in Sachvermögen umgeschichtet werden.

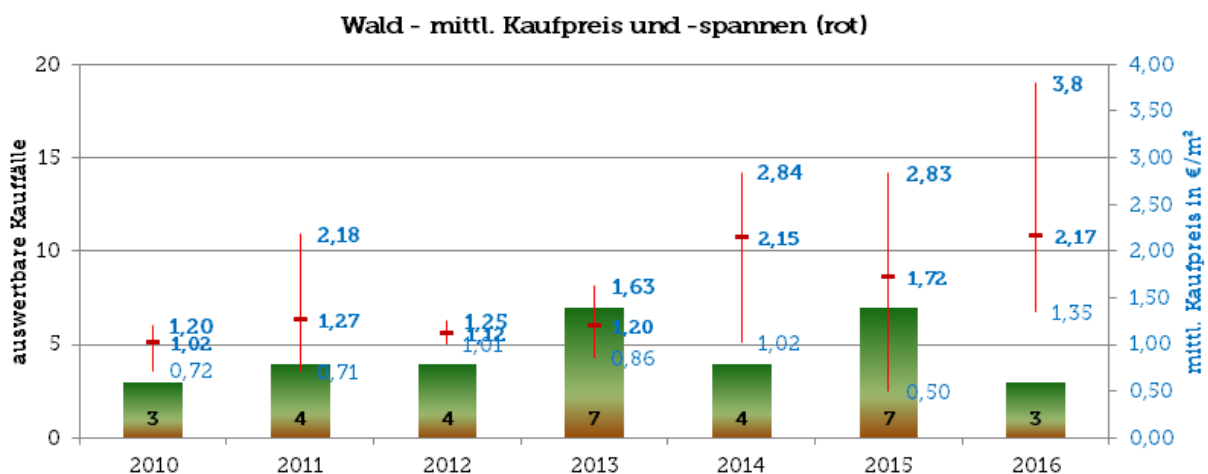


Abbildung 32: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2010-2016)

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

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. Da die starken Preissteigerungen nicht (allein) durch die Holzpreise erklärt werden können, ist auch beim Waldboden von entsprechenden Steigerungen auszugehen. Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat den BRW 2017 für Waldflächen ohne Bestockung mit **0,70 Euro/m²** festgelegt (siehe Kapitel 8).

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 2014 bis 2016	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Gartenhausgebiete, Wochenendgärten	ca. 1.200 m ²	ca. 16,- €/m²	8,- bis 25,- €/m ² (11 ausw. Kauffälle)

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.

Grabeland	ca. 100 m ²	7,- €/m²	- (2 ausw. Kauffälle)
------------------	------------------------	----------------------------	--------------------------

Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch genutzte Flächen zu verstehen. Die Preise variieren zwischen 4,- bis 8,- €/m².

Garten- oder Hinterland im Außenbereich	ca. 1.800 m ²	4,50 €/m²	1,80 – 8,- €/m ² (16 ausw. Kauffälle)
--	--------------------------	-----------------------------	---

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.

Streuobstwiese	ca. 1.100 m ²	3,70 €/m²	- (4 ausw. Kauffälle)
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen, neben dem Obstanbau, meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen sehr hohen ökologischen Nutzen. Die Preise variieren zwischen 1,50 bis 6,- €/m ² .			

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.

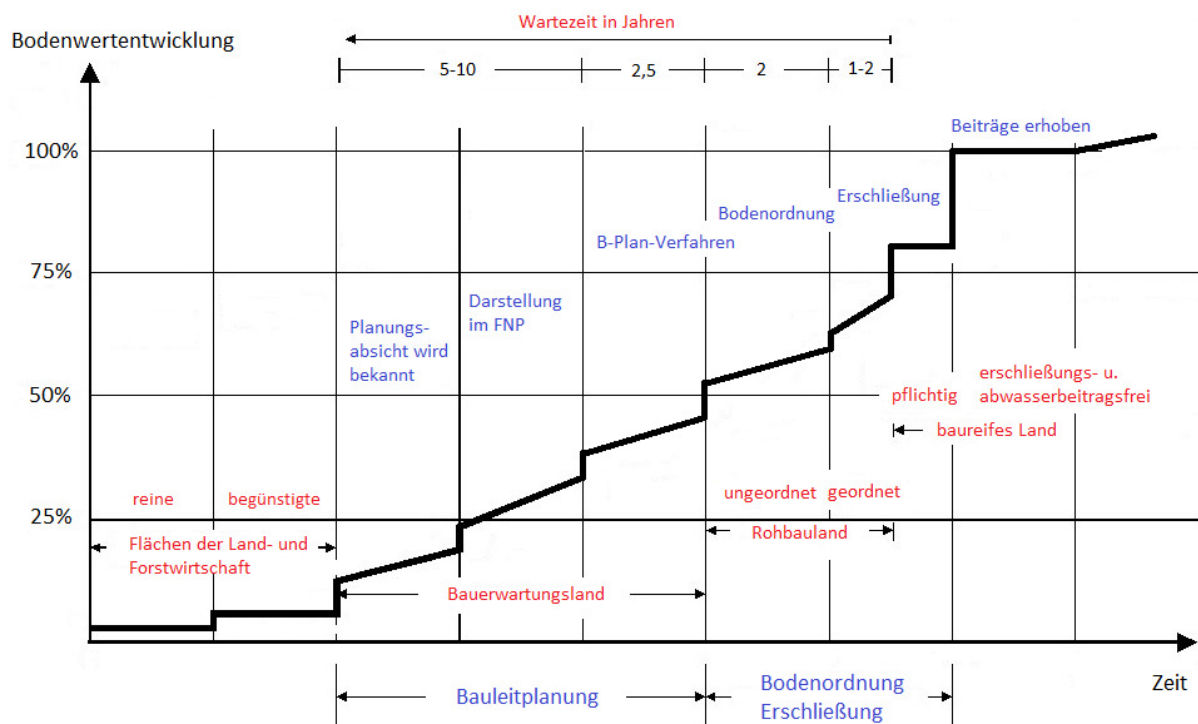


Abbildung 33: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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	2016	19	Krautgarten (Ebnat) 40,- Euro/m ² (W)	ca. 25%
			Treppach-Breite (Wasseralfingen) 30,- Euro/m ² (W)	ca. 25%
			Galgenberg-Ost (Kernstadt) 86,- Euro/m ² (W)	20% bis 30%
			Schlatäcker II (Kernstadt) 86,- Euro/m ² (WA)	20% bis 30%
ungeordnetes Rohbauland	2016	4	Buchäcker (Fachsenfeld) 55,- Euro/m ² (WA), ungeordnet	ca. 35%
			Simmisweiler Straße (Waldhausen) 70,- Euro/m ² (WA), ungeordnet	ca. 45%

4.3 Bauplätze

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf baureife – also nach Lage, Form und Größe für eine eigenständige Bebauung geeignete Flächen für Wohn- und Mischnutzungen (ohne Gewerbe und Sondernutzungen). 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 Zahl der auswertbaren Wohnbauplatzverkäufe ging 2015/2016 um ca. ein Drittel gegenüber den Vorjahren zurück.

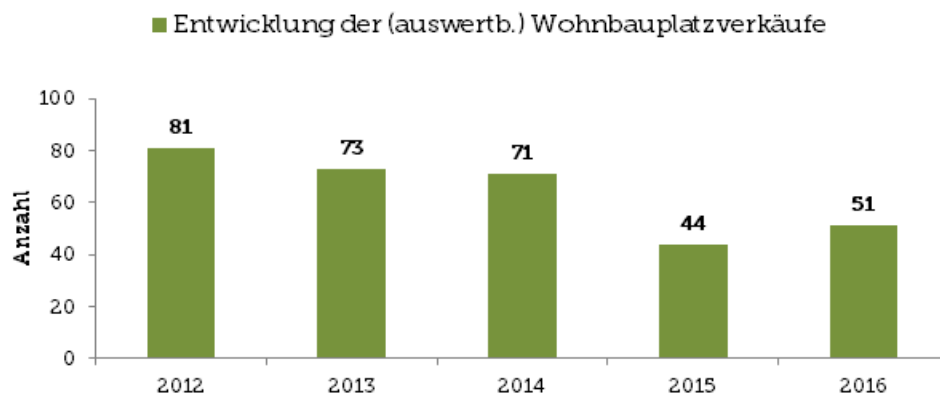


Abbildung 34: Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2012-2016, frei bis pflichtig)

In den großen Stadtteilen ist die Situation noch gravierender. In Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen werden aus Mangel an Angebot insgesamt nur noch ca. ein Dutzend Bauplätze pro Jahr gehandelt.

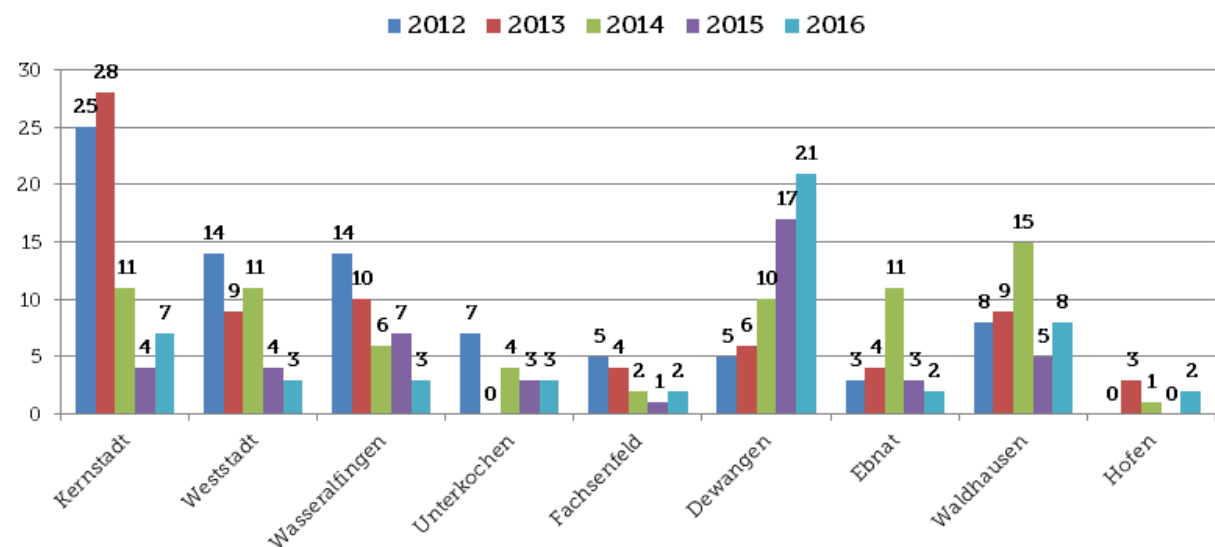


Abbildung 35: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2012-2016, frei bis pflichtig)

Somit kommt der Löwenanteil an Wohnbauplatzverkäufen mittlerweile aus den kleinen Teilorten. Er beträgt 2016 ca. 75% (!) gegenüber noch 35% in 2013.

Der starke Rückgang der Verkäufe in der Kernstadt und Weststadt ist i.W. darauf zurückzuführen, dass die städtischen Bauplätze in den Baugebieten Schlatacker I und Wehrleshalde vergeben sind.

2016	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grst.- Fläche
Wohnbauplätze (WA, MI)	46	frei ¹	185 €/m ²	661 m ²
	3	tlw. pflichtig	140 €/m ²	454 m ²
	2	pflichtig	85 €/m ²	630 m ²
Wohnen gesamt	51			

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

Gewerbebauplätze (GE)	7	frei ¹	96 €/m ²	1.500 m ²
	-	tlw. pflichtig	-	-
	-	pflichtig	-	-
Gewerbe gesamt	7			

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

Bauplätze für Son- dernutzungen (SO) z.B. Büro, Verwaltung, Bildung, Handel	-	frei ¹	-	-
	1	tlw. pflichtig	127 €/m ²	1.500 m ²
	-	pflichtig	-	-
Sondern. gesamt	1			

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

auswertbare Bauplätze insgesamt	59	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.

Wohnbauplätze, erschließungsbeitragsfrei

2016	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	7	250.000 Euro	315,- Euro	794 m ²
Weststadt	2	133.000 Euro	256,- Euro	763 m ²
Wasseralfingen	3*	129.000 Euro	202,- Euro*	722 m ²
Unterkochen	3	107.000 Euro	186,- Euro	588 m ²
Ebnat	2	141.000 Euro	153,- Euro	921 m ²
Waldhausen	4	153.000 Euro	145,- Euro	1.067 m ²
Dewangen	21	76.000 Euro	154,- Euro	483 m ²
Fachsenfeld	2*	90.000 Euro	126,- Euro*	719 m ²
Hofen	2	106.000 Euro	126,- Euro	845 m ²

* Die Kaufpreisangabe ist für den Teilort nicht repräsentativ. Mindestens ein Kauffall weist besondere Lagemerkmale (dezentrale Nebenlage) auf, die den Mittelwert verzerren.

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

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.

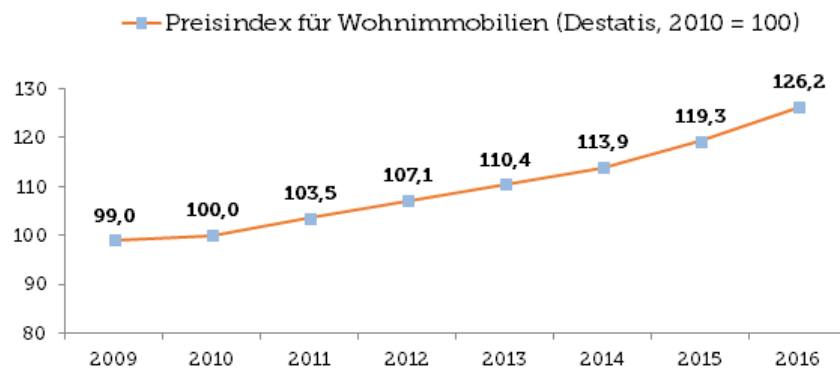


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex⁵ Deutschland (2009-2016)

Seit 2010 sind deutschlandweit im Mittel über +25% Preissteigerung bei Wohnimmobilien registriert, wobei der Anstieg in den letzten beiden Jahren sogar dynamisch verläuft. Tendenziell ist an zentralen Standorten von höheren Zuwachsraten, an dezentralen Orten von niedrigeren Werten auszugehen.

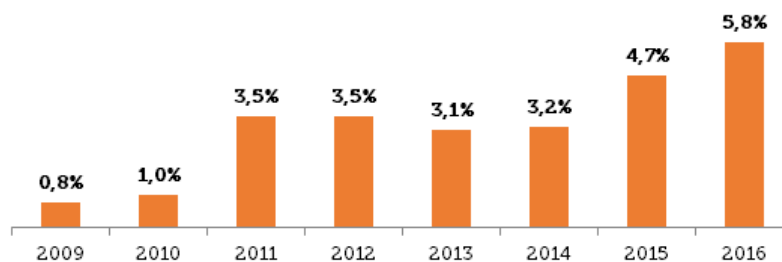


Abbildung 37: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2009-2016, Veränderung zum Vorjahr)

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

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

⁶ Immobilienforschungsgesellschaft deutscher Pfandbriefbanken e.V.

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

Der Teilmarkt der DHH und RH beschränkt sich erfahrungsgemäß auf jährlich 45 bis mittlerweile knapp 60 übertragene Objekte, von denen gut 70% ausgewertet werden können. Die Zahl der Übertragungen ist in den letzten beiden Jahren gestiegen.

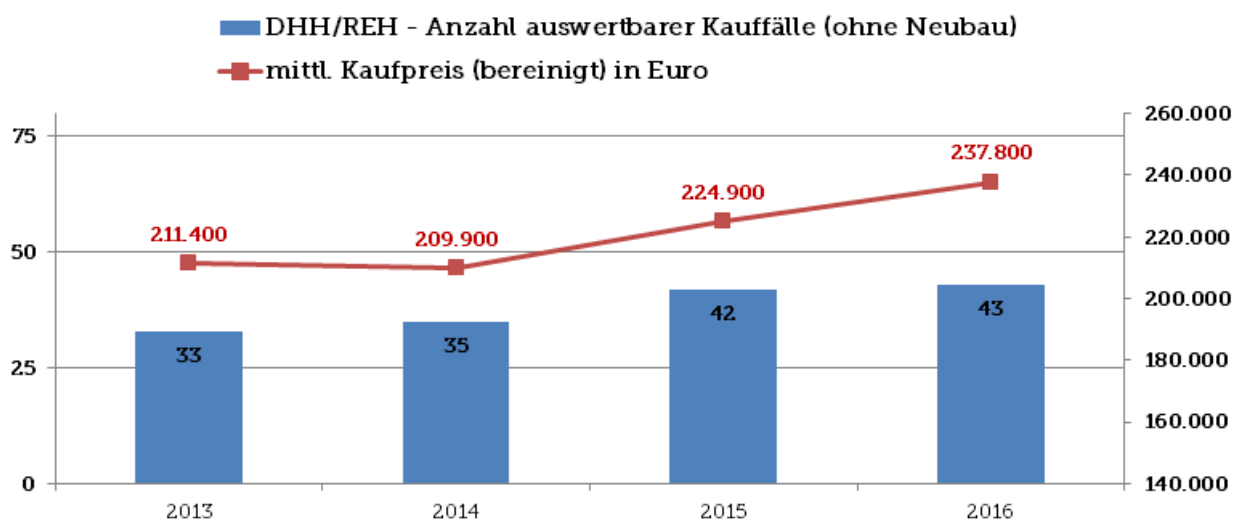


Abbildung 38: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2013-2016, ohne Neubau)

Auch der mittlere Kaufpreis stieg um **ca. +6%** gegenüber 2015, allerdings sind die Daten nicht normiert! Seit 2014 veränderten sich die Preise um etwa +13% - somit gut +6% pro Jahr.

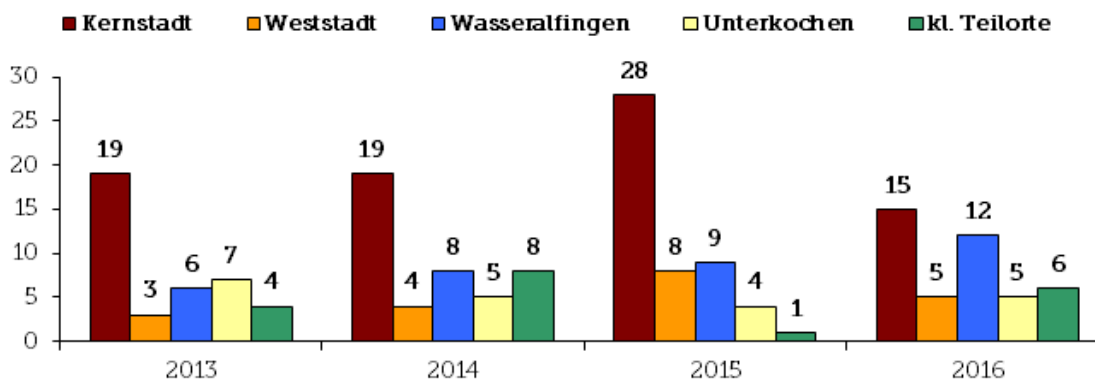


Abbildung 39: DHH/REH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2016)

Im Rahmen der mittlerweile konsequenten Erfassung und Neubewertung sowie verbesserter Auswertemethodik (-> erweiterte Merkmalsangaben) wurden die Vorjahre nochmals nach einheitlichem Muster überarbeitet. Strengere Aussonderungen führten tlw. zu veränderten Vorjahreswerten.

DHH/REH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauffälle*	Baujahr	Grst-Größe	Wohnfläche	BRW	Standard	RND	bereinigter Kaufpreis
2016	43	1964	413 m ²	129 m ²	177,-	2,6	33 Jahre	237.800 Euro min. 120.000 Euro max. 529.500 Euro
2015	42	1963	345 m ²	128 m ²	198,-	2,7	37 Jahre	224.900 Euro min. 100.000 Euro max. 415.000 Euro
2014	35	1967	354 m ²	122 m ²	188,-	2,6	35 Jahre	209.900 Euro min. 73.000 Euro max. 337.000 Euro
2013	33	1963	383 m ²	134 m ²	180,-	2,6	35 Jahre	211.400 Euro min. 106.000 Euro max. 402.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

Nachdem im Geschäftsjahr 2015 überdurchschnittlich viele Kauffälle aus der Kernstadt kamen, wurden in 2016 verhältnismäßig wenige Objekte aus der Kernstadt, dafür viele aus Wasseralfingen übertragen.

DHH/REH 2016	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	17	9	(1)	4	3	7	2
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	171.500	189.100		279.000	296.700	379.000	402.500
min.	78.500	107.600		244.000	252.000	250.000	-
max.	344.000	297.000		305.000	328.000	529.500	-
Standard	2,4	2,3		2,5	3,0	3,1	3,7
BGF	239 m ²	258 m ²		283 m ²	261 m ²	271 m ²	266 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	731,-	765,-		1.020,-	1.208,-	1.385,-	1.508,-
Wohnfläche (WF)	115 m ²	119 m ²		147 m ²	157 m ²	142 m ²	146 m ²
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.533,-	1.609,-		1.805,-	1.912,-	2.680,-	2.740,-
Bodenwertanteil	43%	50%		37%	23%	20%	21%

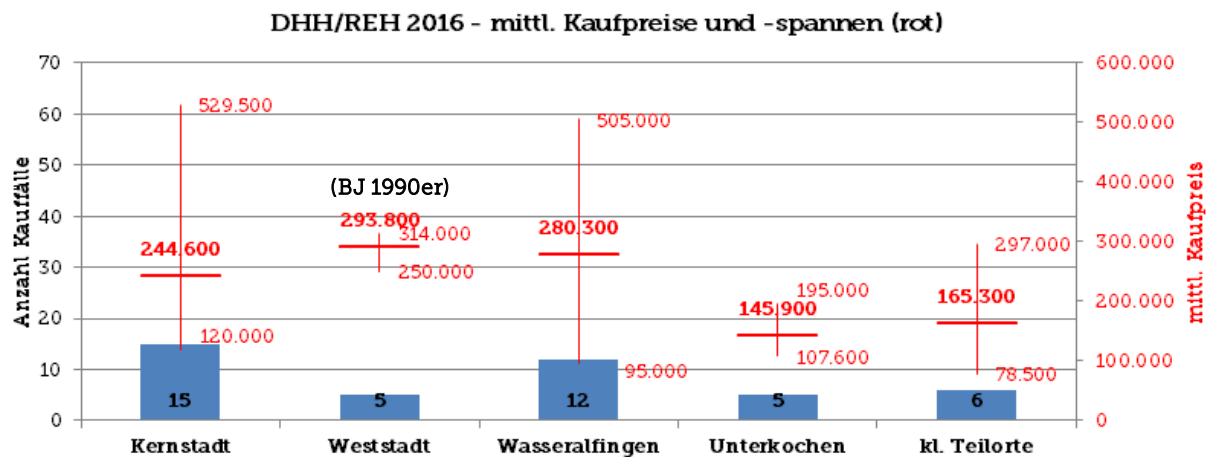


Abbildung 40: DHH/REH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2016)

Für **DHH/REH im Neubau** wurde 2016 lediglich ein Kauffall registriert, der aus Datenschutzgründen nicht angegeben wird.

Die hohe Verkaufszahl von **Reihenmittelhausgrundstücken** im Vorjahr konnte in 2016 nicht mehr erreicht werden. Im langfristigen Mittel werden in Aalen kaum mehr als ein Dutzend dieser Immobilien jährlich übertragen. Durch die sehr geringen Kauffallzahlen werden die Preisverhältnisse stark von Merkmalen einzelner Objekte beeinflusst.

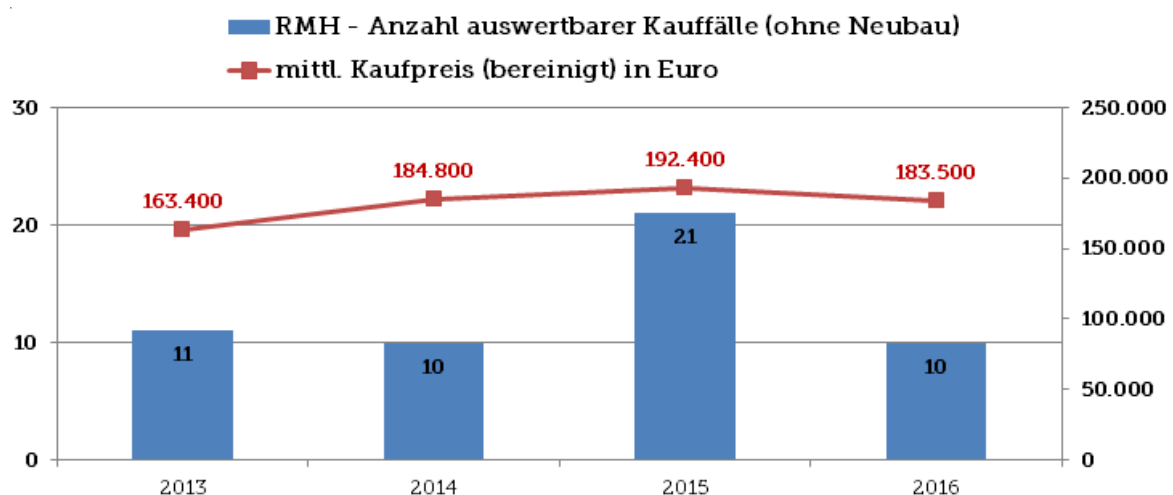


Abbildung 41: Kaufpreise für RMH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2013-2016)

So waren die Preise in 2016 rein konjunkturell nicht rückläufig. Die Ursache des niedrigeren mittleren Kaufpreises lag in einer deutlich geringeren mittleren Restnutzungsdauer der Gebäude (11 Jahre gegenüber 2015 und 5 Jahre gegenüber 2014). Die Gebäude waren somit baulich einfach deutlich älter als in den Vorjahren.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die rein konjunkturelle Preissteigerung auch in diesem Teilmarkt intakt ist, aber bei „nur“ ca. 5% pro Jahr (evtl. auch höher – siehe Sachwertfaktoren unter 9.1) liegt, trotzdem schwächer als in anderen Teilmärkten ist.

Ursache dafür könnten veränderte, moderne Wohnanforderungen, insbesondere gesteigener Wohnflächenbedarf, moderne Grundrissaufteilungen, Barrierefreiheit usw., sein, welche die meist aus den 1960er Jahren stammenden Reihenhäuser Bauzeit bedingt oftmals nicht erfüllen können.

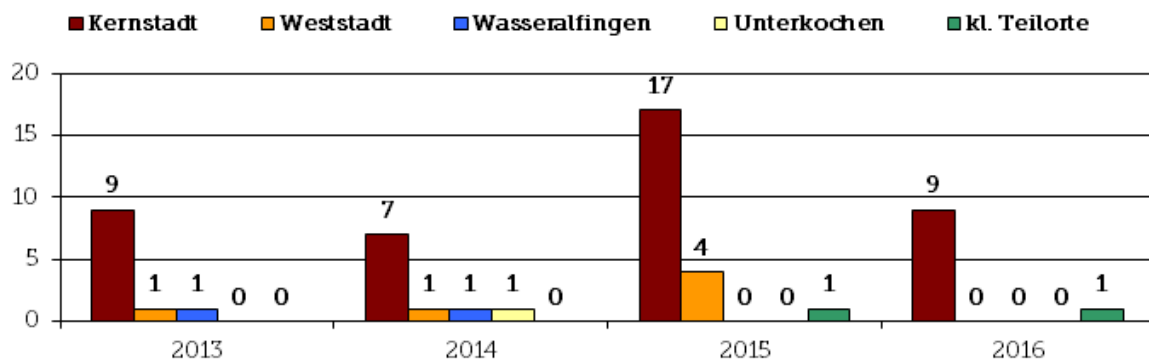


Abbildung 42: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2016)

Ein bekanntes Merkmal des Teilmarktes für Reihenhäuser ist, dass sich üblicherweise mehr als 7 von 10 Kauffällen in der Kernstadt Aalen befinden. Entsprechend repräsentieren die Preise hauptsächlich dieses Stadtgebiet.

RMH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauffälle*	Baujahr	Grst-Größe	Wohnfläche	BRW	Standard	RND	bereinigter Kaufpreis
2016	10	1965	251 m ²	106 m ²	196,-	2,5	25 Jahre	183.500 Euro in. 130.000 Euro max. 247.000 Euro
2015	21	1974	248 m ²	113 m ²	200,-	2,6	36 Jahre	192.400 Euro min. 100.000 Euro max. 276.000 Euro
2014	10	1963	298 m ²	106 m ²	200,-	2,6	30 Jahre	184.800 Euro min. 115.000 Euro max. 330.000 Euro
2013	11	1970	241 m ²	106 m ²	202,-	2,4	31 Jahre	163.400 Euro min. 110.000 Euro max. 246.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

RMH 2016	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	(1)	7	2	-	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro Mittelwert min. max.	-	168.300 130.000 205.000	243.500 - -	-	-	-	-
Standard	-	2,4	2,9	-	-	-	-
BGF	-	232 m ²	256 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	-	736,-	958,-	-	-	-	-
Wohnfläche (WF)	-	99 m ²	143 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	-	1.703,-	1.717,-	-	-	-	-
Bodenwertanteil	-	37%	24%	-	-	-	-

Die Gesamtkaufpreise bebauter Reihenmittelhausgrundstücke lagen in den letzten vier Auswertejahren durchschnittlich ca. 18% unter denen der Reihenendhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es 2016 keinen Kauffall.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte in 2016 in diesem Marktsegment aus insgesamt 136 Übertragungen (-13% zum Vorjahr) 97 geeignete Fälle (ca. 70%) auswerten. Aus der Grafik (Preisrückgang um ca. -3% zum Vorjahr) sollte jedoch kein voreiliger Schluss auf rückläufige Marktverhältnisse gezogen werden.

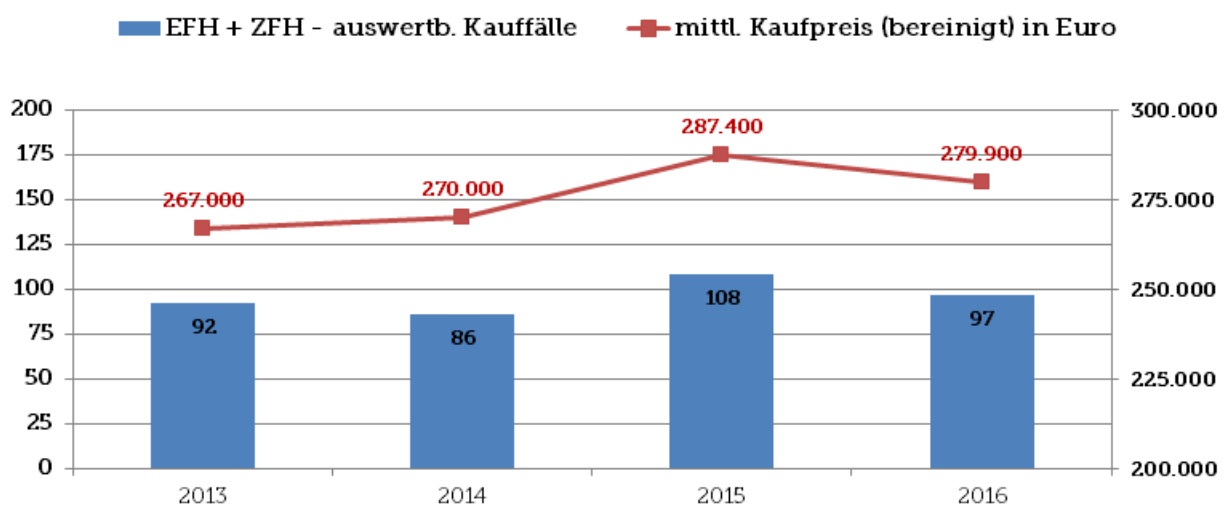


Abbildung 43: Kaufpreise für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2013-2016)

Denn die Zahlen werden von strukturellen Einflüssen überlagert: Einerseits lag 2015 ein überdurchschnittlicher hoher Anteil von Objekten aus der Kernstadt vor. Zum zweiten steigt der Anteil an Zweifamilienhäusern in 2016 auf ca. 36% (Rekordwert, Vorjahre: 33%, 21%, 26%).

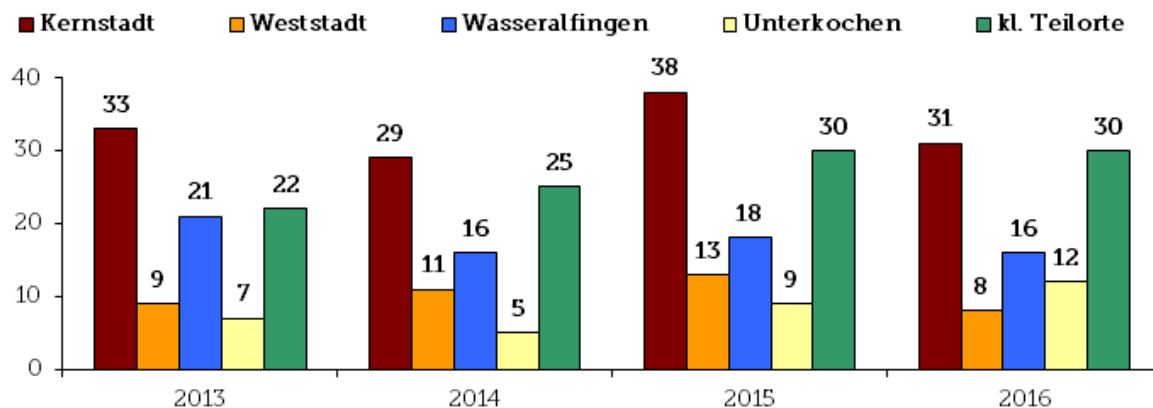


Abbildung 44: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2016)

Aber vor allem sinkt der Anteil verkaufter Objekte aus den zentralen Stadtteilen (KER, WES, WSA) kontinuierlich von 68,5% (2013) auf nunmehr 56,7% (2016). Dadurch findet natürlich indirekt eine Dämpfung des mittleren jährlichen Verkaufspreises statt. Auch wurden in 2016 im Vergleich, insbesondere zu 2015, nur wenige sehr hochpreisige Objekte (> 500.000,- Euro) übertragen.

EFH/ZFH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	Baujahr	Grst-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	RND	bereinigter Kaufpreis
2016	97	1961	659 m ²	169 m ²	176,-	2,5	28 Jahre	279.900 Euro in. 110.000 Euro max. 582.000 Euro
2015	108	1963	643 m ²	162 m ²	188,-	2,5	30 Jahre	287.400 Euro min. 115.000 Euro max. 975.000 Euro
2014	86	1960	683 m ²	167 m ²	174,-	2,5	29 Jahre	270.000 Euro min. 99.000 Euro max. 582.100 Euro
2013	92	1963	686 m ²	172 m ²	180,-	2,4	29 Jahre	267.000 Euro min. 79.000 Euro max. 780.500 Euro

* auswertbare Kauffälle

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.

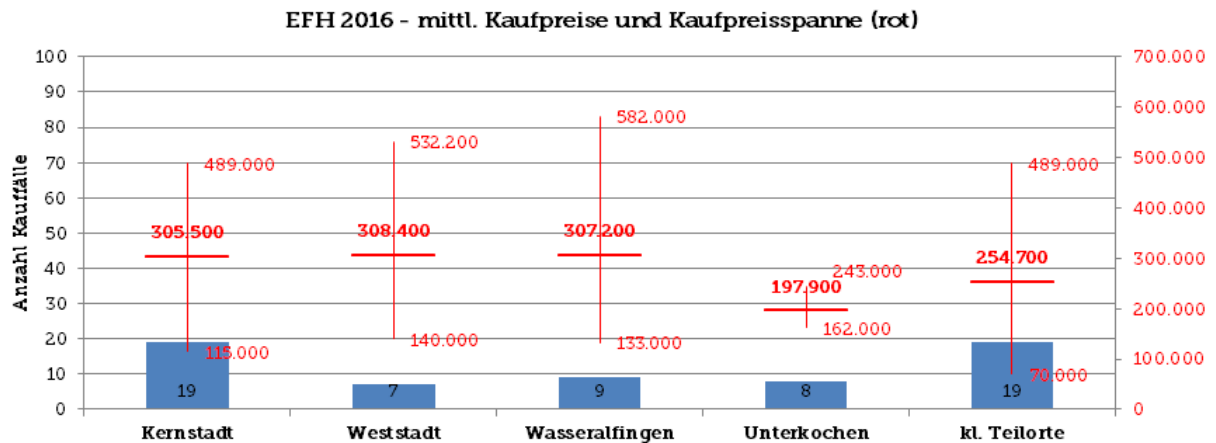


Abbildung 45: EFH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2016)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt, Wasseralfingens und der kleinen Teillorte erklären sich durch eine höhere mittlere Restnutzungsdauer und einen etwas höheren Gebäudestandard.

EFH 2016	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	31	6	10	(4)	(4)*	(3)	(4)*
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	215.300	253.100	291.200	286.800	385.500	467.100	488.900
min.	110.000	123.000	150.000	165.000	311.000	380.000	373.000
max.	425.000	435.500	475.000	357.000	466.000	532.200	582.000
Standard	2,3	2,3	2,4	2,3	2,8	3,4	4,0
RND	23 Jahre	23 Jahre	26 Jahre	29 Jahre	46 Jahre	58 Jahre	72 Jahre
BGF	274 m ²	326 m ²	353 m ²	376 m ²	346 m ²	391 m ²	307 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudedefaktoren)	792,-	761,-	869,-	766,-	1.119,-	1.233,-	1.639,-
Wohnfläche (WF)	133 m ²	167 m ²	188 m ²	154 m ²	193 m ²	238 m ²	196 m ²
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudedefaktoren)	1.611,-	1.515,-	1.602,-	1.905,-	2.169,-	2.075,-	2.524,-
Grundstückgröße	548 m ²	653 m ²	825 m ²	618 m ²	617 m ²	900 m ²	875 m ²
BRW in €/m ²	183,-	188,-	176,-	178,-	148,-	173,-	136,-
Bodenwertanteil	50%	50%	52%	42%	24%	26%	23%

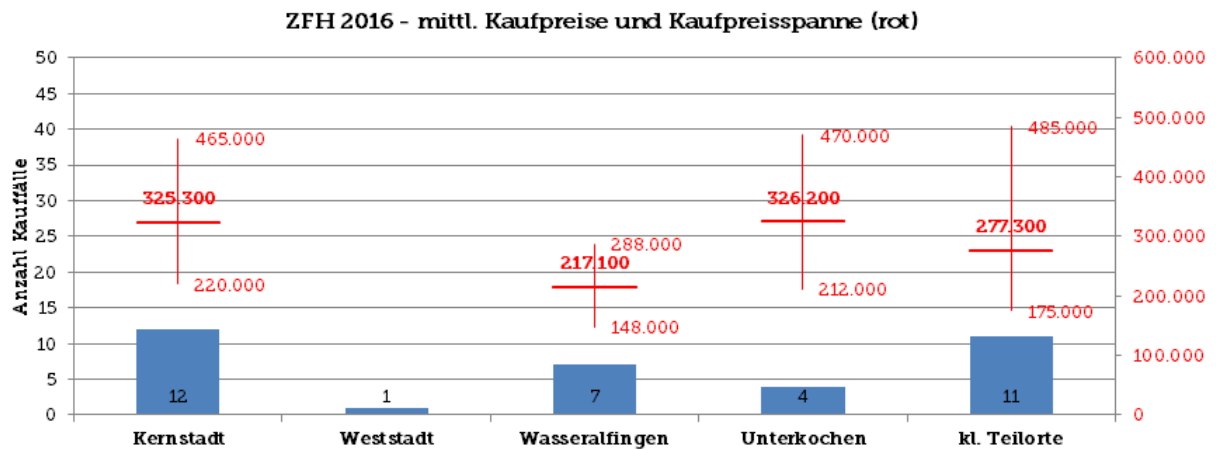


Abbildung 46: ZFH – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2016)

ZFH 2016	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	13	17	(3)	-	(2)*	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	237.100	301.200	303.000		443.500		
min.	148.000	175.000	180.000		-		
max.	340.700	470.000	447.000		-		
Standard	2,3	2,4	2,3		3,1		
RND	22 Jahre	24 Jahre	24 Jahre		51 Jahre		
BGF	347 m ²	417 m ²	501 m ²		446 m ²		
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	688,-	730,-	613,-		961,-		
Wohnfläche (WF)	160 m ²	201 m ²	200 m ²		204 m ²		
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.515,-	1.531,-	1.567,-		2.219,-		
Grundstückgröße	494 m ²	765 m ²	950 m ²		680 m ²		
BRW in €/m ²	186,-	177,-	162,-		128,-		
Bodenwertanteil	42%	46%	40%		20%		

() 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 ausschließlich in kleinen Teillorten erzielt und geben die Marktverhältnisse der Gesamtstadt u.U. nicht marktgerecht wider.

In der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen ist im Berichtszeitraum 2016 im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke lediglich ein verkaufte**s Neu- bauobjekt** registriert, das aus Datenschutzgründen nicht angegeben werden kann.

Obige Zahlen und eine erste Vorauswertung zum Geschäftsjahr 2017 geben Anlass zur Hypothese, dass die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (nach Abbildung 43) nicht mehr deutlich steigen.

5.4 Garagen

Bei folgenden Objekten handelt es sich um mit einer Garage bebaute Grundstücke 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
2013-2016	8.470,-	4.000,- bis 15.000,-	ca. 1973	14

6 Wohnungs- u. Teileigentum

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

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

6.1 Erstverkauf aus Neubau

6.1.1 Wohnungseigentum

Im vergangenen Geschäftsjahr 2016 erreichte die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen⁷ einen bisherigen Spitzenwert. Die Verkaufszahlen steigen seit 2012 nun das vierte Jahr in Folge – gegenüber dem Vorjahr um +17%.

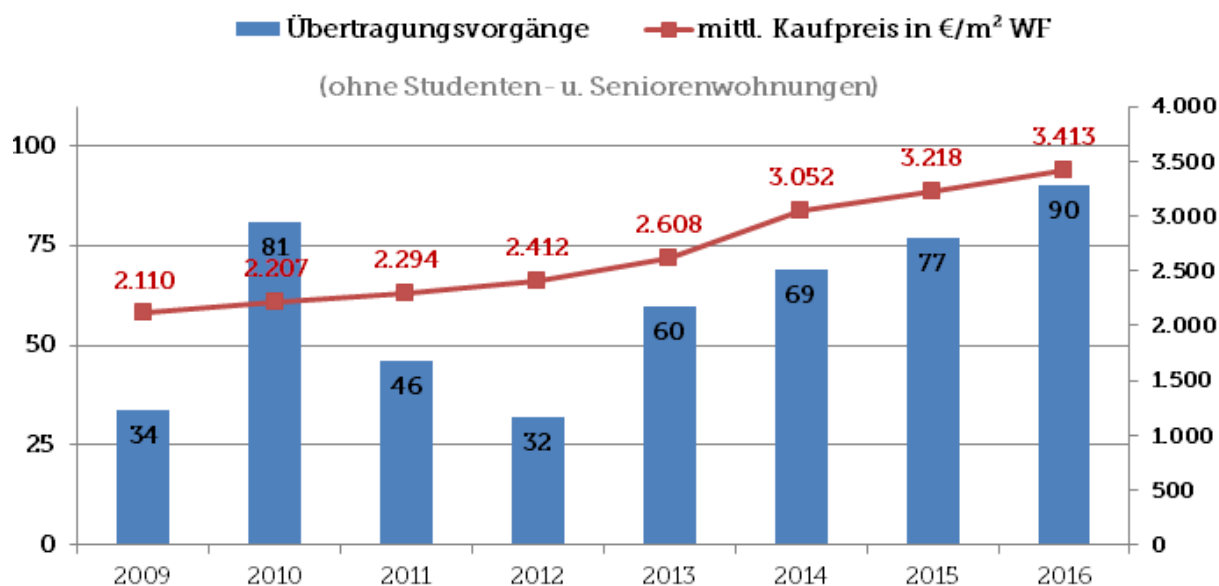


Abbildung 47: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (2009-2016, Gesamtstadt)

Die Erstverkaufspreise im Neubau steigen seit 2005 kontinuierlich. Zwischen 2011 und 2016 ergibt sich anhand der Zahlen eine mittlere Preissteigerung von fast +50% - gegenüber dem Vorjahr um ca. +6%. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Durchschnittspreis i.W. von der Lage beeinflusst wird und somit nicht ausschließlich die konjunkturelle Situation abbildet.

⁷ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen

Der mittlere Kaufpreis wurde 2016 sehr stark durch die hochpreisigen und zahlreichen Wohnungen im neuen „Quartier am Stadtgarten“ beeinflusst. Es wird davon ausgegangen, dass sich die (um Lageinflüsse bereinigte) Preiskurve weiter abflacht, d.h. konjunkturelle Steigerungen relativ moderat ausfallen. Dies ließe sich damit begründen, dass der nicht unbegrenzt vorhandenen Nachfrage an Objekten mit derart hohem Kapitalaufwand grundsätzlich ein neues Angebot gegenüber steht, sprich auf absehbare Zeit regelmäßig weitere neue Bauprojekte realisiert werden.

Das Umsatzvolumen erreichte für ETW im Neubau in 2016 mit ca. 25,4 Mio. Euro (ca. +7,6% zum Vorjahr) ebenfalls einen Spitzenwert.

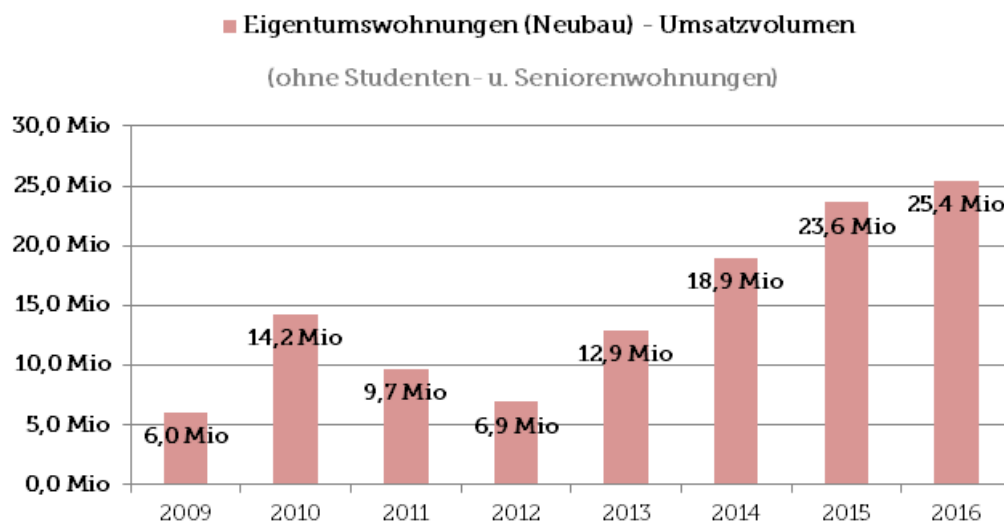


Abbildung 48: ETW Neubau - Umsatzvolumen (2009-2016, Gesamtstadt)

Neubauten für Wohnungseigentume werden von Investoren bzw. größeren Bauträgern getätigt, die vorwiegend an zentralen Standorten mit entsprechender Wohnlagequalität investieren.

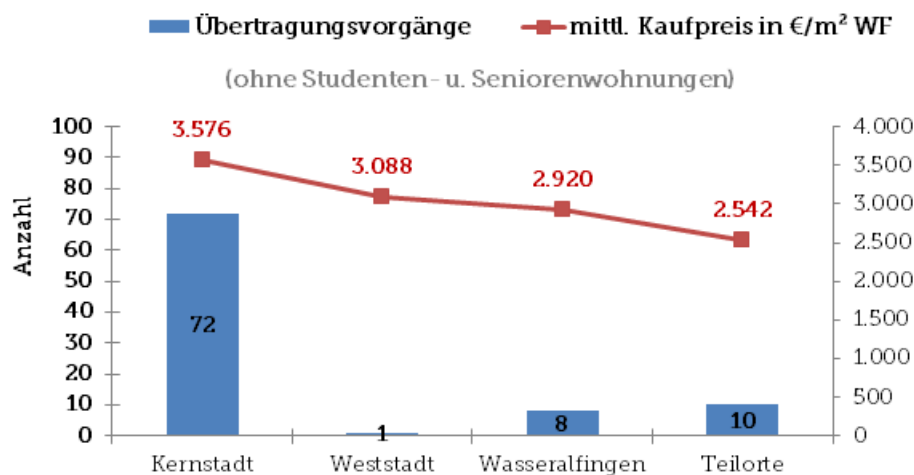


Abbildung 49: ETW Neubau – Verteilung nach Stadtteilen (2016)

Deutlich wird die Preissteigerung auch durch folgende Grafik: Während in den Klassen bis 3.500,- €/m² gegenüber 2015 kaum Veränderungen feststellbar sind, stieg die Zahl der Verkäufe in den hochpreisigen Klassen weiter an.

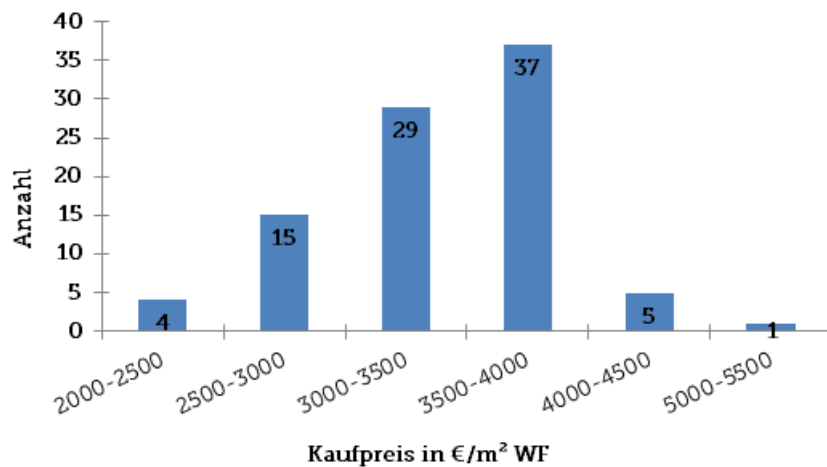


Abbildung 50: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (2016, Gesamtstadt)

Neubauwohnungen werden, evtl. mit Ausnahme von Appartements bzw. 1- und tlw. 2-Zimmer-Wohnungen, weit überwiegend zur Selbstnutzung bzw. zur Sicherung von Geldvermögen und nicht vordergründig zur Vermietung erworben. Dies lässt sich damit begründen, dass aktuelle Kaufpreise über erzielbare Mieten regelmäßig nicht rentierlich abbildbar sind. Auch bei dynamischer Betrachtung ist in den letzten Jahren eher davon auszugehen, dass die Preise deutlich stärker als die Mieten gestiegen sind.

Der Einfluss der Geschossigkeit auf den Kaufpreis im Neubau ergibt sich nach gemeinsamer Auswertung der Kauffälle 2012 bis 2016 (1.OG als Referenzgeschoss) nach folgender Grafik:

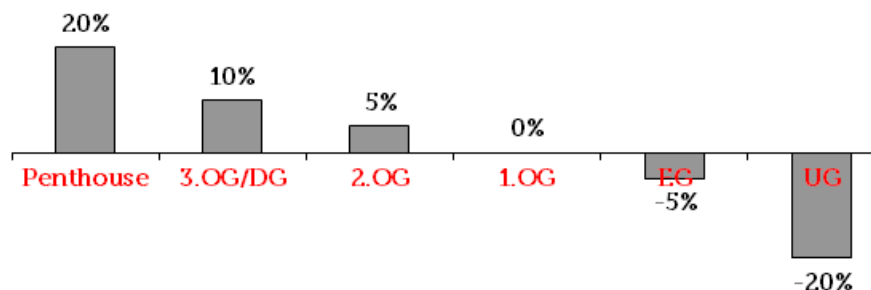


Abbildung 51: Einfluss der Geschossigkeit (ETW Neubau, 2012-2016, Gesamtstadt)

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.

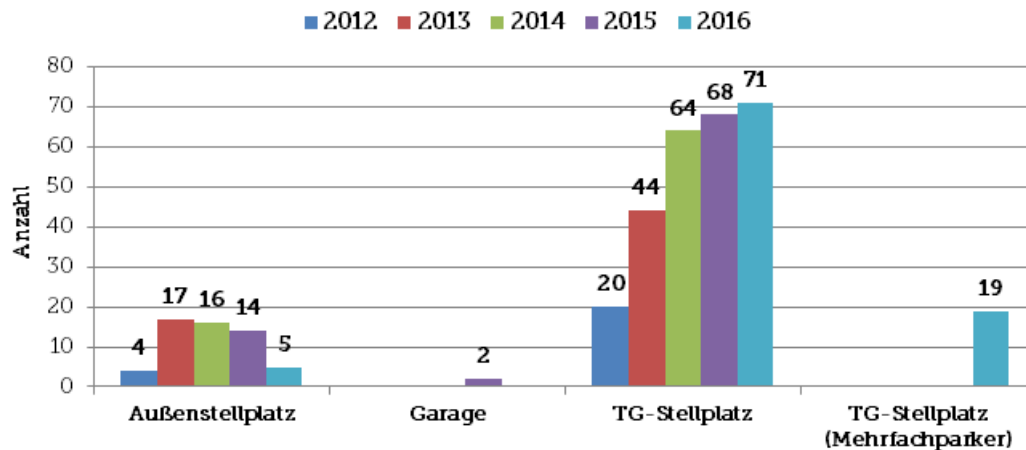


Abbildung 52: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2016, Gesamtstadt)

Parallel zu den Wohnungspreisen stiegen auch die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Neubau bisher kontinuierlich an. Aber auch in diesem Neubaussegment ist eine Abflachung der Preiskurve erkennbar. Der mittl. Kaufpreis der Außenstellplätze 2016 wird durch die geringe Kauffallzahl von einzelnen, vergleichsweise teuren Kauffällen eines Objektes beeinflusst. Ohne diese läge der Preis im Bereich der Vorjahre.

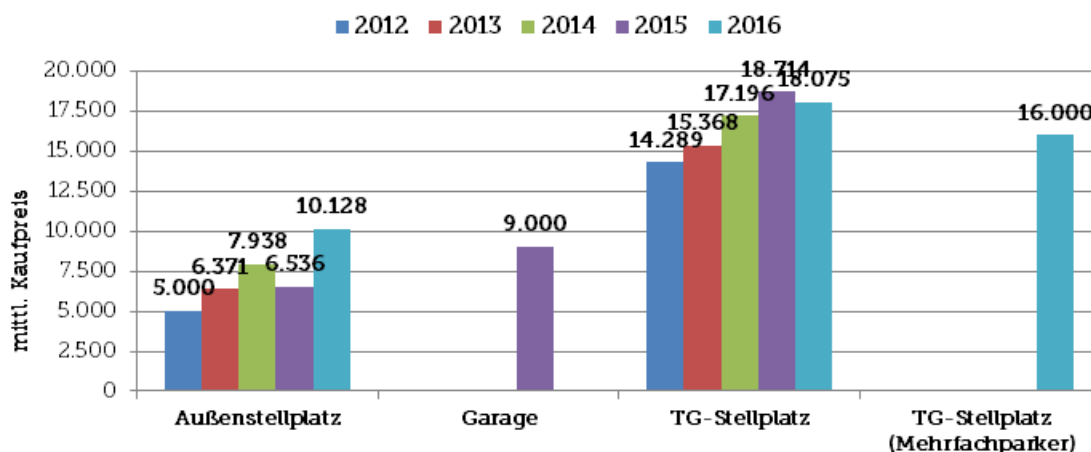


Abbildung 53: Kaufpreise für TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2016, Gesamtstadt)

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.

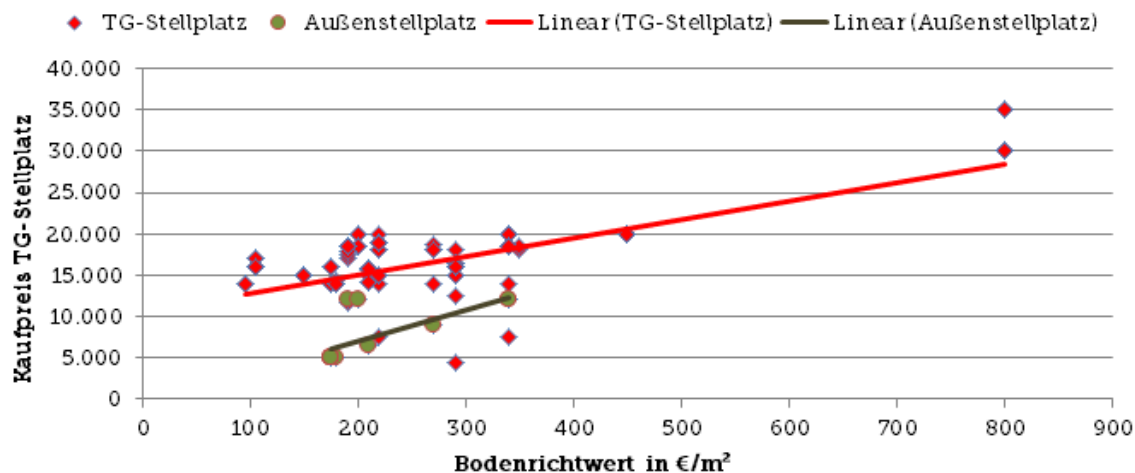


Abbildung 54: Preise in Abhängigkeit vom BRW (TG- u. Außenstellplätze, 2015/2016)

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Übertragungsvorgänge⁸ gebrauchter Eigentumswohnungen konnte seit 2011 das erste Mal wieder zulegen – gegenüber dem Vorjahr um +16%.

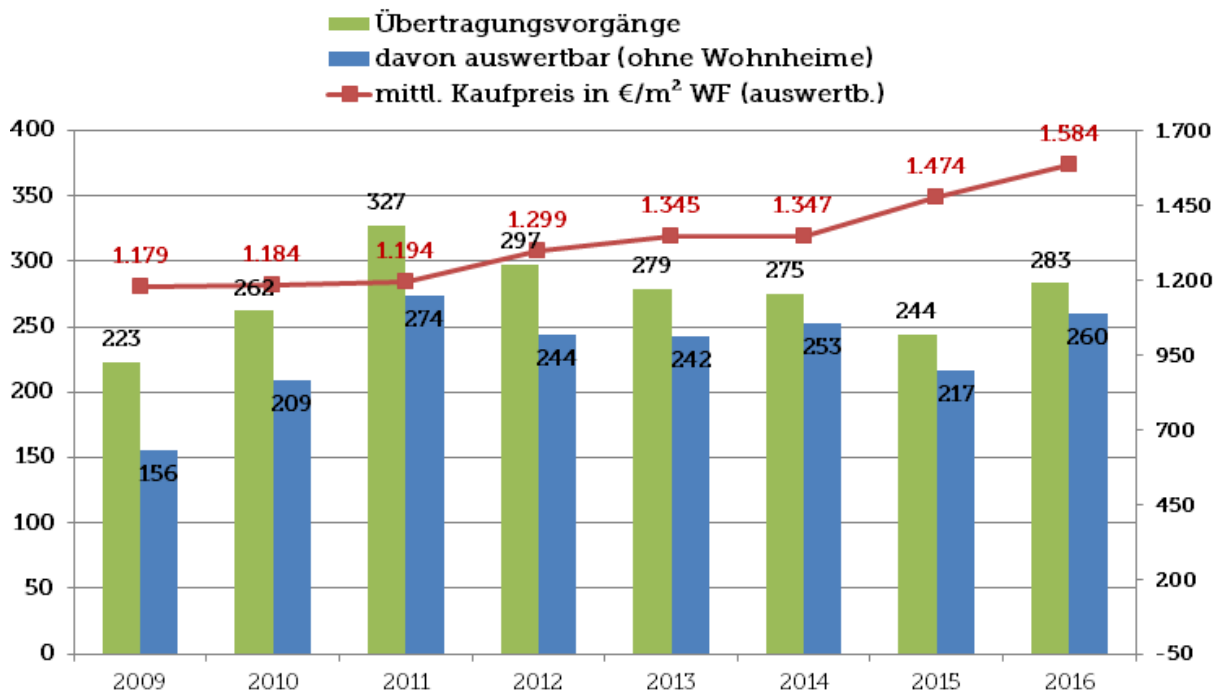


Abbildung 55: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2009-2016, Gesamtstadt)

⁸ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen, ohne Umwandlungen

Es ist aber davon auszugehen, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, insbesondere nach Objekten in guten, zentralen Lagen. Denn der überdurchschnittliche Preisanstieg seit 2015 hält weiterhin an. Die Steigerung im Geschäftsjahr 2016 beträgt ca. **+7,5%** gegenüber dem Vorjahr.

Die Verteilung der Vorgänge innerhalb des Stadtgebietes ist, in Abhängigkeit der Standortfaktoren (Zentralität der Stadtteile, Eigentumswohnungsbestand), über die Jahre relativ homogen. Es ist ablesbar, dass die Steigerung der Verkaufszahlen zum Vorjahr praktisch ausschließlich die größeren, zentralen Stadtteile betreffen.

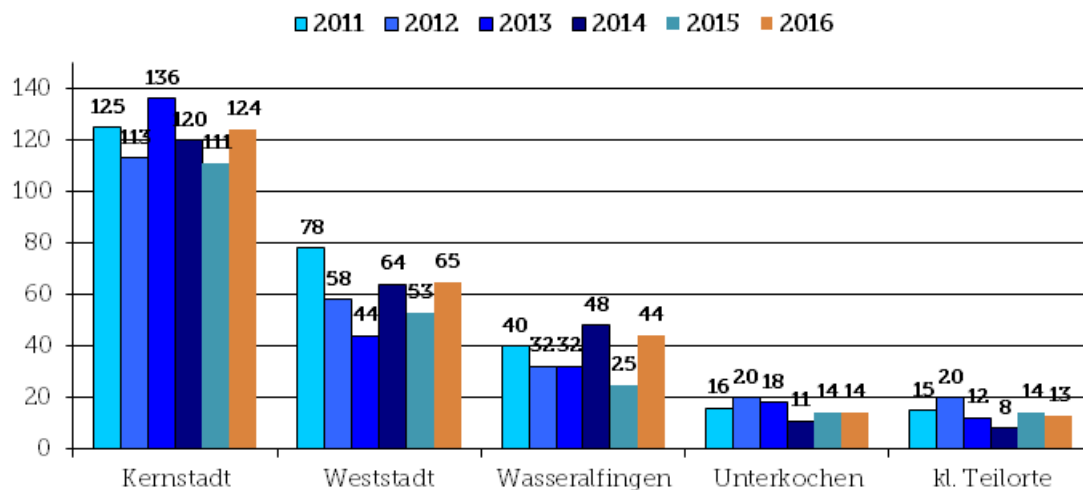


Abbildung 56: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2011-2016)

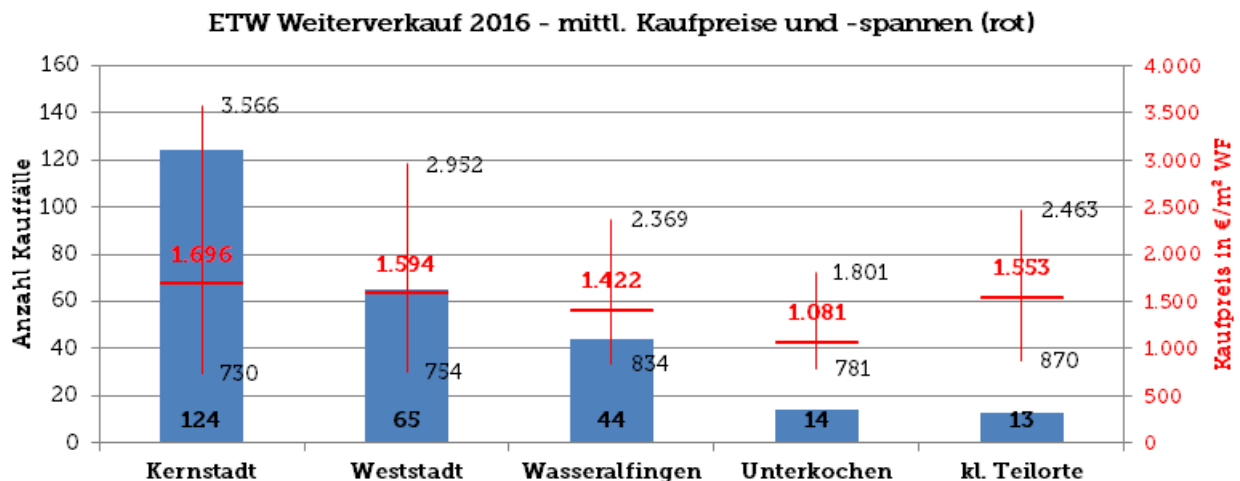


Abbildung 57: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2016)

Die vergleichsweise hohen Kaufpreise der Weststadt und der kleinen Teilorte sind durch ein um etwa 10 Jahre jüngeres mittl. Baujahr (ca. 1985/86) gegenüber der Kernstadt und Wasseralfingen (1978 bzw. 1979) und vor allem Unterkochen (1971) zu erklären.

Obige Wert sind also hinsichtlich Baujahr/Zustand nicht normiert. Gerade in Stadtteilen mit wenigen Kauffällen können die Mittelwerte demzufolge rel. stark durch die zufälligen Merkmale eines Einzelfalls beeinflusst werden.

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. Es handelt sich also um tatsächliche - nicht um fiktive (Modernisierungen eingerechnet) Baujahre.

Kernstadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2016	mittl. Kaufpreis/WF	1.359 €/m ²	1.780 €/m ²	1.975 €/m ²	2.214 €/m ²	2.927
	Standardabw.	346	363	372	312	390
	mittl. Wohnfläche	84 m ²	81 m ²	76 m ²	82 m ²	100 m ²
	Anzahl	58	30	19	13	4
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.241 €/m ²	1.388 €/m ²	1.883 €/m ²	2.159 €/m ²	-
	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)

(Werte in Klammern) – durch sehr geringe Kauffallzahl ist das Ergebnis zu stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse.

Weststadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2016	mittl. Kaufpreis/WF	1.429 €/m ²	-	1.688 €/m ²	2.077 €/m ²	-
	Standardabw.	354	-	415	213	-
	mittl. Wohnfläche	80 m ²	-	68 m ²	70 m ²	-
	Anzahl	24	(2)	37	2	-
2015	mittl. Kaufpreis/WF	1.307 €/m ²	1.439 €/m ²	1.615 €/m ²	2.134 €/m ²	-
	Standardabw.	315	165	338	413	-
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	98 m ²	63 m ²	70 m ²	-
	Anzahl	21	6	24	2	-

(Werte in Klammern) – durch sehr geringe Kauffallzahl ist das Ergebnis zu stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse.

Wasseralfingen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2016	mittl. Kaufpreis/WF	1.167 €/m ²	1.444 €/m ²	1.666 €/m ²	2.160 €/m ²	-
	Standardabw.	298	213	179	168	-
	mittl. Wohnfläche	94 m ²	68 m ²	71 m ²	74 m ²	-
	Anzahl	22	6	12	3	(1)
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	-

(Werte in Klammern) – durch sehr geringe Kauffallzahl ist das Ergebnis zu stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse.

Unterkochen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2016	mittl. Kaufpreis/WF	985 €/m ²	-	-	-	-
	Standardabw.	179	-	-	-	-
	mittl. Wohnfläche	81 m ²	-	-	-	-
	Anzahl	12	-	(1)	-	-
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	-	-

(Werte in Klammern) – durch sehr geringe Kauffallzahl ist das Ergebnis zu stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse.

kl. Teilorte		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2016	mittl. Kaufpreis/WF	1.343 €/m ²	-	1.404 €/m ²	-	2.269 €/m ²
	Standardabw.	354	-	239	-	194
	mittl. Wohnfläche	68 m ²	-	73 m ²	-	100 m ²
	Anzahl	5	(2)	4	-	2
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

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.

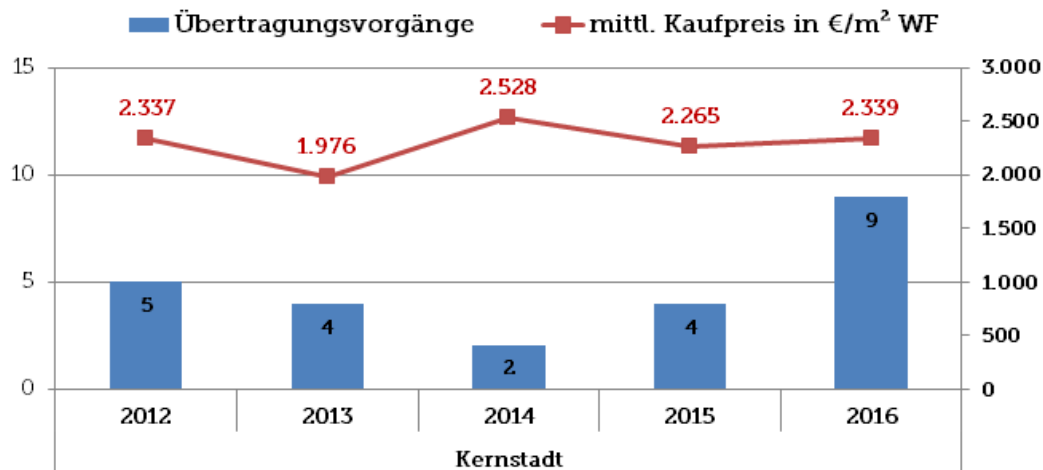


Abbildung 58: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2012-2016, Kernstadt)

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 2016 insgesamt 44 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, gebrauchte Außenstellplätze (Sondemutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

	mittl. Kaufpreis in Euro (2014-2016)	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	4.250,-	2.500,- bis 6.000,-	1989	9
Garagen	6.700,-	5.000,- bis 10.000,-	1979	7
TG-Stellplätze	10.500,-	6.200,- bis 14.500,-	1995	28

Wichtigstes Merkmal für die Kaufpreishöhe ist die Zentralität/Stellplatzsituation, d.h. man kann sich in sehr guten Wohnlagen an der Obergrenze, in kleineren Stadtteilen am unteren Bereich orientieren.

Für klassische, gebrauchte **Gewerbereinheiten im Sondereigentum**, zumeist Laden-, Büro- oder Gastroeinheiten, waren zwischen 2011 und 2016 insgesamt 32 Kauffälle auswertbar.

Der Teilmarkt hat gewöhnlich sehr wenige Kauffälle; zudem weisen die Einheiten sehr individuelle und 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.

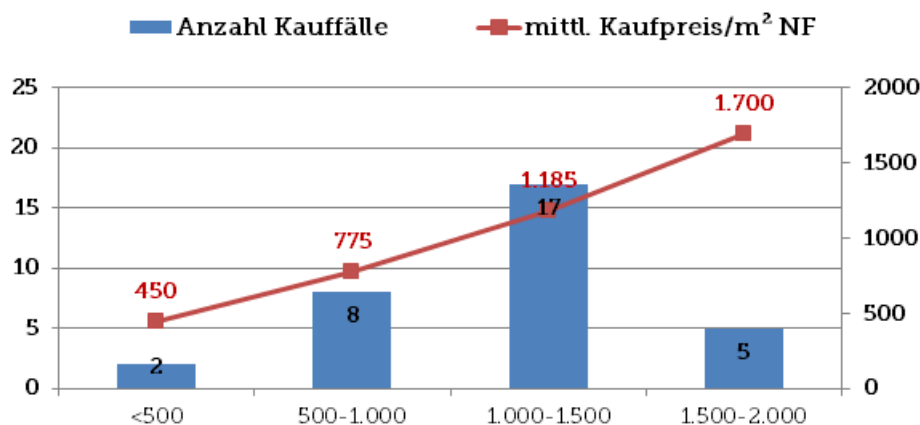


Abbildung 59: Gewerbereinheiten im Sondereigentum (Gesamtstadt, 2011-2016)

Die folgende 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
	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	1.035,- 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	1.200,- min. 940,- max. 1.430,-
	auswertbare Kauffälle	7

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 Sanitäranlagen, renovierte Oberflächen – mittlerer Ausstattungsstandard).

7.1.2 Auswertung von Mietangeboten bis 2016

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. 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.

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.

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
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
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,40	7,80	7,50	7,00	7,20
	auswertbare Inserate	12	53	80	36	11
4-Jahres-Mittel:		7,95	7,35	7,00	6,80	6,60
geschätzte öüVM (-5%)		7,55	7,00	6,65	6,46	6,30
Änderung zum Vorjahr		+1,3%	+5,3%	+3,9%	+0,9%	+5,0%

Weststadt Unterrombach, Hofherrnweiler		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,55	6,90	6,25	6,30	-
	auswertbare Inserate	3	6	2	11	0
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,50	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
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,50	7,38	7,40	6,80	6,25
	auswertbare Inserate	8	12	13	11	2
4-Jahres-Mittel:		8,00	7,10	6,80	6,55	-
geschätzte öüVM (-5%)		7,60	6,75	6,45	6,20	
Änderung zum Vorjahr		+2,7%	+3,8%	+4,0%	+3,3%	

Wasseralfingen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
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
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,30	7,45	7,15	6,85	5,90
	auswertbare Inserate	(3)	21	15	10	4
4-Jahres-Mittel:		7,70	7,10	6,55	6,5	5,75
geschätzte öüVM (-5%)		(7,30)	6,75	6,20	6,18	(5,50)
Änderung zum Vorjahr		(+5,7%)	+3,8%	+3,3%	+0,5%	(+2,8%)

Unterkochen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
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
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	7,35	6,90	-	
	auswertbare Inserate	1	(3)	13	2	
4-Jahres-Mittel:		-	6,70	6,30	-	-
geschätzte öüVM (-5%)			(6,35)	(6,00)		
Änderung zum Vorjahr			(+4,1%)	(+7,1%)		

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

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

7.1.3 Entwicklung der Wohnungsmieten

Auch 2016 kann von einer dynamischen Mietentwicklung ausgegangen werden. Für die wichtigsten Wohnungsgrößenklassen ergeben sich folgende Werte:

Entwicklung der (vermuteten) ortsüblichen Vergleichsmiete

Ortsteile KER, WES, WSA, UKO 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	6,54	6,22	6,20
	Veränderung zum Vorjahr	+ 4,1%	+ 4,3%	+ 3,8%
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,87	6,49	6,36
	Veränderung zum Vorjahr	+ 5,1%	+ 4,3%	+ 2,6%

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Zahlen zur Mietentwicklung aufgrund der Datenlage nur die großen Ortsteile (ohne kleinere Teilorte) Aalens repräsentieren.

Folgende Grafik zeigt einen Vergleich der Mietentwicklung Aalens für eine ca. 60 m² große Wohnung mit anderen Gebieten:

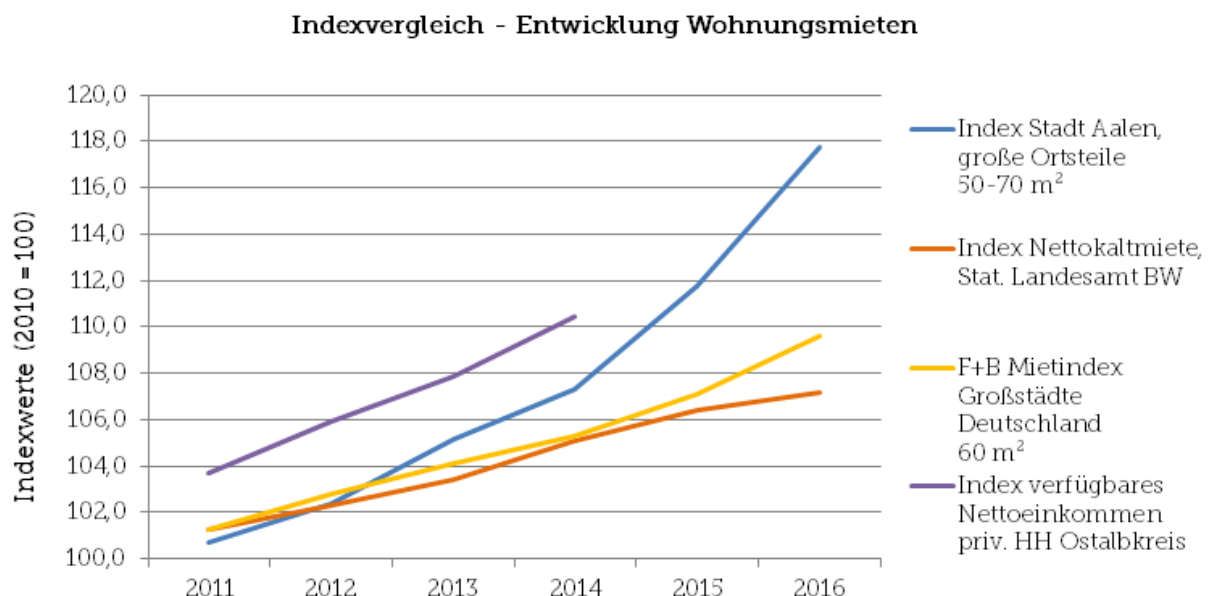


Abbildung 60: Indexvergleich Wohnungsmieten (ca. 60 m², nettokalt, 2011-2016)

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 Mietwertraahmen (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 Mietwertraahmens grundsätzlich empfohlen; da dieser jedoch nicht durchgängig ist, sind in den meisten Fällen sachverständige Anpassungen (z.B. alter oder sehr junger Standard) unumgänglich.

7.2 Gewerbemieten

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

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

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

7.2.1 Lager und Produktion

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

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

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

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 Autobahnnahe	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 „Mietpreisspiegel¹¹ für das Produzierende Gewerbe“ für die Region. Ausgehend von einer Mieterbefragung betätigt die aktuelle Ausgabe 2017 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 **Marktbericht¹²** veröffentlicht.

Produktionshalle		Objektinformationen						Trend 2014 Gesamtobjekt
		Lage im Gewerbegebiet		Kranbahn		beheizbar		
Teilraum		1.500 m ² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen		Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt		lichte Höhe 5 m		
		eingeschossig		stützenfrei		Bodenbelastung 3 t		
		Netto-Miete in Euro/m ²						
		Halle			Büro			
		Neubau-standard	Bestand-modernisiert	Bestand-nicht modern.	Neubau-standard	Bestand-modernisiert	Bestand-nicht modern.	
		von bis	von bis	von bis	von bis	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	→

¹¹ www.ostwuerttemberg.ihk.de, freier Download

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

Nach Einschätzung des GAA sind insbesondere die Ergebnisse der östlichen Gebiete in der Region Stuttgart (siehe blaue Markierung) durchaus mit Aalener Verhältnissen vergleichbar.

Teilraum		Netto-Miete in Euro/m ²								
		Produktion			Wohnen			Trend 2014 Gesamtobjekt		
		Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.			
		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 Schreibtischtätigkeiten (Büro, Verwaltung) auch zugehörige Verkehrs- u. Funktionsflächen sowie Sozialräume (WC, Teeküche usw.), Besprechungsräume und Archive.

Als Büroobjekte gelten auch Objekte aus büroaffinen Branchen, wie Banken, Versicherungen, Finanzdienstleitungen, Gesundheit (Praxen), IT-u. Beratungsunternehmen etc. Hauptbürostandorte sind die Innenstadt mit Cityrand, zentrumsnahe Einzelstandorte (Gartenstraße, Ulmer Straße, Ziegelstraße) sowie stadtnahe Gewerbegebiete (West, Süd, Nord).

Der Büromarkt in Aalen ist vergleichsweise konservativ und im Flächenbestand¹³ 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.

Die Stadt Aalen hat 2012 eine **Büromarktstudie**¹⁴ erstellen lassen. Wesentliche Inhalte sind Erhebungen und Auswertungen über Flächenbestände, Leerstände, Miethöhen, Ausstattungsmerkmale sowie Besonderheiten des Bürostandortes Aalen.

¹³ ca. 150.000 m² Bürofläche oder 2,3 m²/Einwohner, Quelle: Büromarktstudie

¹⁴ Büromarktstudie Aalen, imakomm AKADEMIE GmbH (2012), erhältlich bei der Geschäftsstelle des GAA

Mieterfahrungswerte Büromieten, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

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**¹⁵ 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 Aalen City aktiv e.V., www.aalencityaktiv.de

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

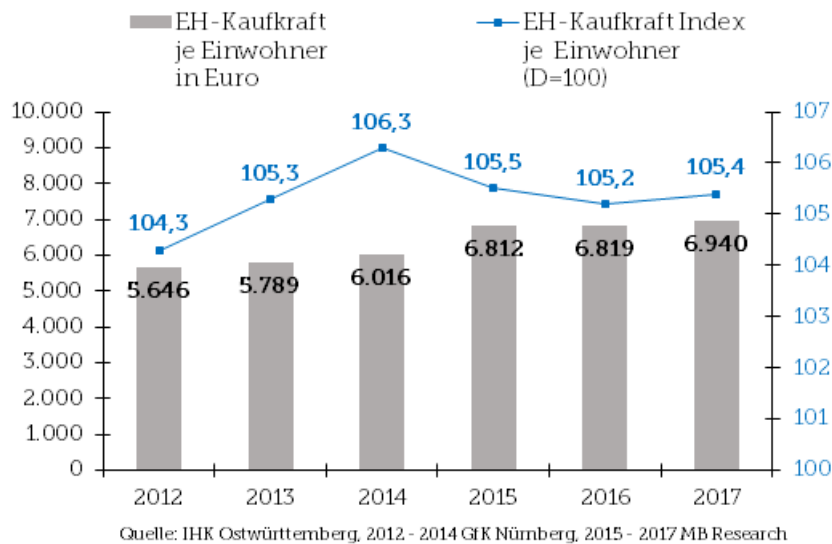


Abbildung 61: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (2012-2017), MB-Research

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. 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).

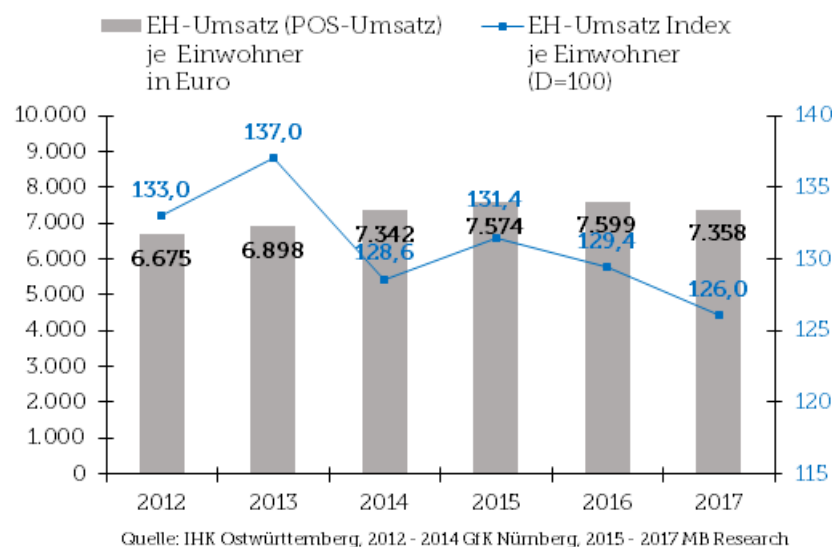


Abbildung 62: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (2012-2017), MB-Research

Trotz positiver Rahmenbedingungen darf nicht verkannt werden, dass seit vielen Jahren ein gesellschaftlicher Wandel im Einzelhandel stattfindet. Innenstädte kämpfen gegen Rückgänge der Passantenfrequenzen¹⁶ und Umsatzverlagerungen in dezentrale Bereiche (Gewerbegebiete, Discounter, Outlets), in den Online-Handel oder in umliegende Oberzentren/Metropolen. Im Ergebnis führte die gestiegene Kaufkraft kaum oder nicht mehr 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

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.

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.).

¹⁶ Vgl. HDE (Handelsverband des Einzelhandels), www.einzelhandel.de, Frühjahrskonferenz 2016

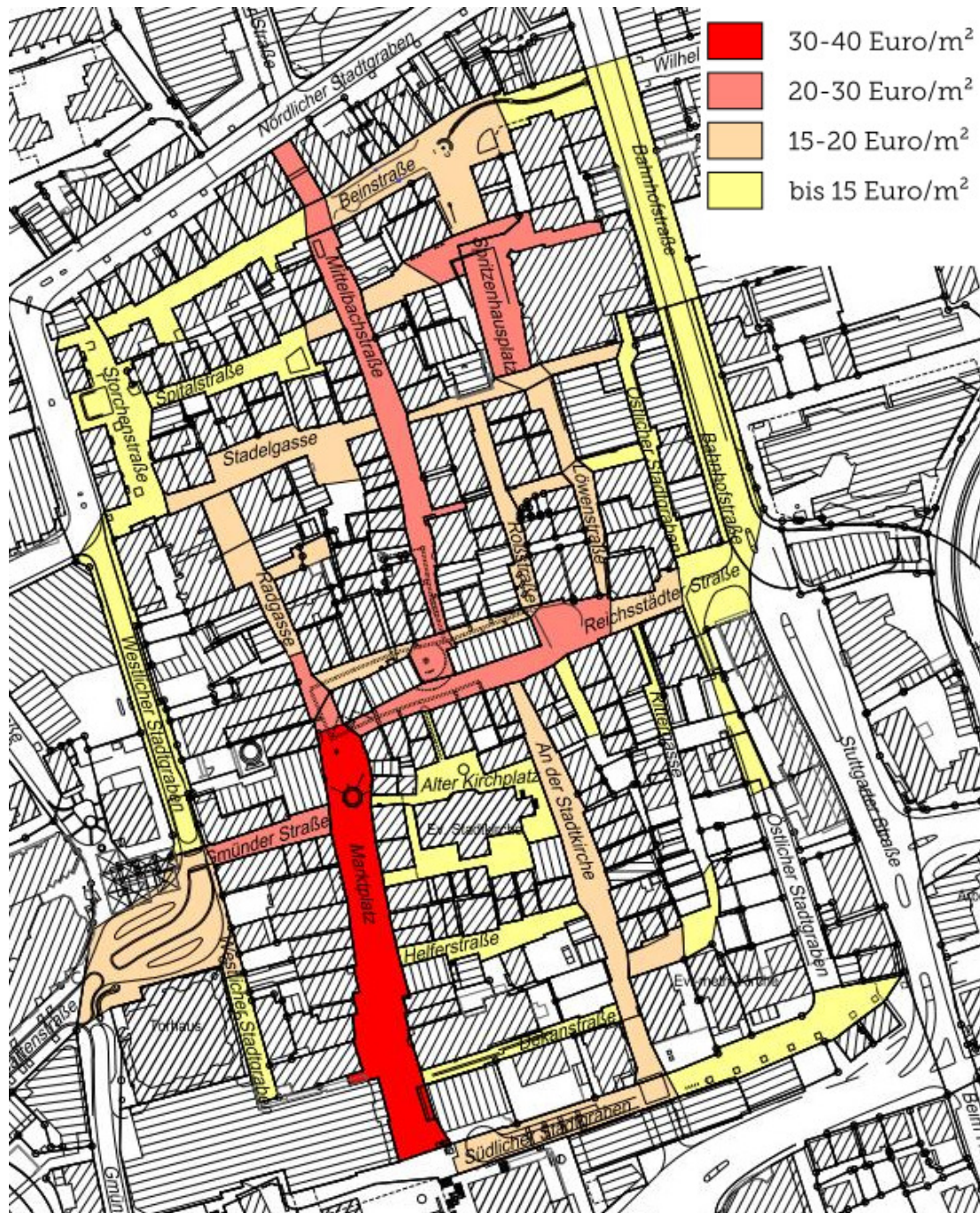


Abbildung 63: Mietatlas Einzelhandel Innenstadt (Läden EG, 50-150 m² NF, Nettokaltmiete)
Stand: 2015

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. Dezember 1989)

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

8.2 Bodenrichtwerte der Stadt Aalen

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)

Die Bodenrichtwerte 2017 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2016. Für Bewertungen, deren Wertermittlungsstichtag sich deutlich vom BRW-Stichtag unterscheidet, ist 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. „Kaufwerte¹⁷ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber nicht¹⁸ zur Anpassung der Bodenrichtwerte geeignet.

Der „**Preisindex für Bauland**“ ist um strukturelle Einflüsse bereinigt, wird allerdings nur für das Bundesgebiet veröffentlicht. Dennoch wird die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**¹⁹ bis zum Vorliegen einer geeigneten Alternative 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).

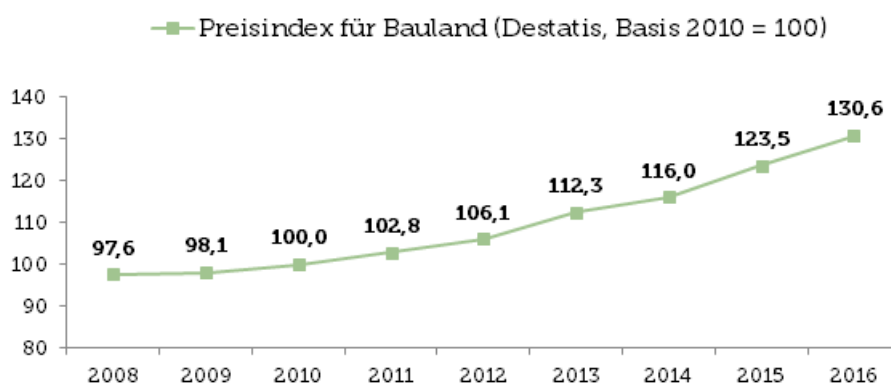


Abbildung 64: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Basis 2010 = 100)

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

¹⁸ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

¹⁹ Gewerbe-, Einzelhandels- und Flächen im Außenbereich weisen eine eigene Entwicklung auf.

Während in Zeiten stagnierender oder leicht steigender Bodenpreise eine einfache Fortschreibung oder leichte Anpassung der BRW sachgerecht war, wurde dies in den letzten Jahren zunehmend unzutreffend.

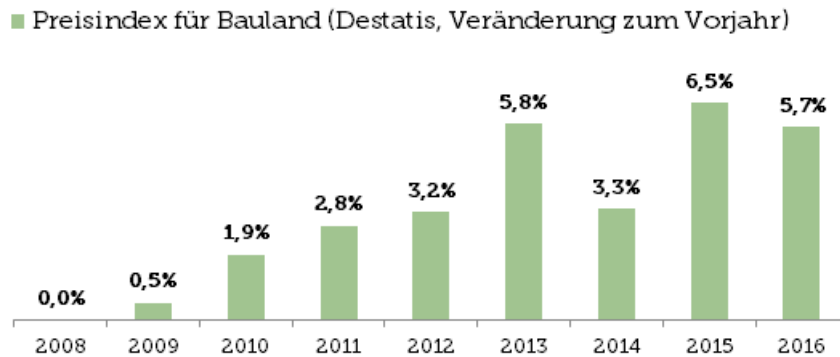


Abbildung 65: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr)

Der Tatsache, dass es sich lediglich um einen Bundesindex handelt, kann entgegnet werden, dass bisher keine bessere Alternative vorhanden, die Verwendung eines einheitlichen Index bei aktuellen jährlichen Preissteigerungsraten aber zwingend notwendig ist. Zudem ordnet sich Aalen, als mittelgroße Stadt in Süddeutschland, bei wichtigen Immobilienkennzahlen, z.B. beim mittleren Bodenwertniveau (ca. 200,- €/m²), beim mittleren Wohnungsmietniveau (ca. 6,50 €/m²) sowie weiteren Kennzahlen, durchaus ebenfalls im Bereich des Bundesmittels ein. Allerdings ist sachverständig einzuschätzen, ob die Anwendung des Index für den jeweiligen Bewertungsfall (hochpreisiges Grundstück in bester, zentraler Wohnlage vs. Grundstück im Mischumfeld eines Teilortes) sachgerecht ist.

Zur rechnerischen Anpassung der Bodenrichtwerte werden die auf Destatis veröffentlichten Quartalswerte empfohlen.

Berechnungsbeispiel: konjunkturelle Anpassung des BRW

BRW (Stichtag 31.12.2016) = 250,- €/m ²	Indexwert IV QT 2016: 134,8
Bewertungsstichtag: 26.07.2017	Indexwert: 137,0 (geschätzt, beim Druck noch nicht veröffentlicht)
	$137,0/134,8 = 1,016$ (rd. +1,6%)
angep. BRW am Bewertungsstichtag: $250,- \text{ €/m}^2 \times 1,016 = \text{rd. } 254,- \text{ €/m}^2$	

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.

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 31.12.2016) = 250,- €/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: 250,- €/m² x 1,06 = rd. 265,- €/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 2017 (Stichtag 31.12.2016)

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen veröffentlichten Bodenrichtwerte 2017 (Stichtag: 31.12.2016) sind bis zum Erscheinen der neuen BRW 2019 (spätestens 30.06.2019) als Basis der Auswertungen zum Grundstücksmarkt anzuwenden.

Im Folgenden werden die BRW 2017 zu Übersichtszwecken (keine vollständige Einzelaufstellung) auszugsweise aufgeführt. Alle Bodenrichtwertzonen finden Sie über das Geodatenportal (siehe Seite 80).

Landwirtschaft	mittl. Flächengröße	Preisspanne	BRW (31.12.2016)	Tendenz
Grünland	ca. 1,6 ha	1,00 – 3,00 €/m ²	1,80 €/m²	steigend
Ackerland	ca. 1,0 ha	1,78 – 4,00 €/m ²	2,80 €/m²	leicht steigend
Wald (inkl. Aufwuchs)	ca. 1,0 ha	1,35 – 3,80 €/m ²		steigend
(ohne Aufwuchs)			0,70 €/m²	

Gewerbe	BRW-Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
Dewangen	(1035)	Steinhauser Weg	60 €/m²	GE
Ebnat	(2015)	Habsburger Straße	55 €/m²	GE
	(2040)	Jura-/Kreidestraße	75 €/m²	GE
Fachsenfeld	(3015)	Im Loh	70 €/m²	GE
	(3020)	Reinhard-von-König-Straße	70 €/m²	GE
Hofen	(4120)	Attenhofen Flözstraße	75 €/m²	GE
	(4205)	Oberalfingen, Im Letten	70 €/m²	
	(4220)	Oberalfingen, Kellerhaus	110 €/m²	
Unterkochen	(5020)	RUD	80 €/m²	G/GE
	(5025)	Lindenfarb	90 €/m²	
	(5045)	Palm	85 €/m²	
	(5080)	Munksjö, Waldhäuser Str.	75 €/m²	
	(5095)	Wöhr/Scholz	85 €/m²	
	(5105)	Bauhof Unterkochen	80 €/m²	
	(5110)	Im Bühl	85 €/m²	
(5135)	Pfromäcker	120 €/m²		

Waldhausen	(6075)	Geißbergstraße	80 €/m ²	GE
Wasseralfingen	(7043) (7075) (7600) (7605) (7606)	Ellwanger Straße Karlstraße/Wilder Mann Alfing SHW Alte Schmiede	90 €/m ² 120 €/m ² 80 €/m ² 90 €/m ² 100 €/m ²	G/GE
Kernstadt Aalen/ Weststadt	(9005) (9030) (9045) (9250) (9281) (9800) (9861) (9915)	Schulze-Delitzsch-Straße Carl-Zeiss-Straße (Gewerbegebiet West) Obere Bahnstraße Turn-/Hopfenstraße Heinrich-Rieger-Straße Ulmer/Industriestraße (Gewerbegebiet Süd) Willy-Brandt-Straße (Gewerbegebiet Nord) B19/Burgstall	105 €/m ² 130 €/m ² 120 €/m ² 115 €/m ² 130 €/m ² 110 €/m ² 100 €/m ² 100 €/m ²	G/GE

Sonder-, Mischnutz.	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2014)	Art der Nutzung
Sondergebiete Einzelhandel	(9032) (9036) (9038) (9295) (9327) (9702) (9906) (9922) (9955)	Daimlerstraße (Westside) Daimlerstraße (Möbel Rieger) Carl-Zeiss-Str. (Expert) Im Hasennest (E-Center) Mercatura Hofhermstraße (Edeka) Gartenstraße (BayWa) Gartenstraße (REWE) Julius-Bausch-Straße (Kaufland)	155 €/m ² 180 €/m ² 170 €/m ² 220 €/m ² 800 €/m ² 180 €/m ² 150 €/m ² 185 €/m ² 270 €/m ²	SO
Kern-/ Mischgebiete (City-Rand)	(9335) (9386) (9395) (9326) (9200) (9201)	Wilhelm-Zapf-Straße, Schubartstraße, Bahnhofstraße (Bankenviertel) Friedhof-/Gmünder Straße Stuttgarter Straße/ Wilhelm-Merz-Straße Curfeßstraße Bahnhofstraße Schleifbrückenstraße	650 €/m ² 600 €/m ² 400 €/m ² 400 €/m ² 350 €/m ² 350 €/m ²	MK M/MK M M MI M

Büro/Verwaltung (zentrumstnah)	(9057)	Ziegelstraße	230 €/m ²	MI
	(9932)	Gartenstr. (Im Quadrat/ROM)	240 €/m ²	
	(9956)	Ulmer Straße (Proviantamt)	175 €/m ²	SO
Mischgebiete (zentrumstnah)	(9900)	Gartenstraße (West)	210 €/m ²	MI
	(9237)	Kappelstraße	290 €/m ²	
	(9290)	Ganzhornweg	240 €/m ²	
	(9931)	Fackelbrückenstraße	210 €/m ²	
	(9805)	Ulmer Straße (Ostertag)	160 €/m ²	

Einzelhandel Innenstadt	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
1a	(9380)	Marktplatz	1.400 €/m ²	MK
1b	(9365)	Reichsstädter Straße	800-1.200 €/m ²	MK
	(9360)	Mittelbachstraße		
	(9350)	Spritzenhausplatz		
	(9375)	An der Stadtkirche		
	(9385)	Gmünder Str./Reichsst. Markt		
1c	(9345)	Radgasse/Stadelgasse	750-800 €/m ²	MK
	(9325)	Beinstraße (Ost)/Bahnhofstraße		
	(9355)	Roßstraße/Löwenstraße		
2	(9340) (9370)	Beinstraße (West)/Spitalstraße Östl. Stadtgraben/Rittergasse	350-450 €/m ²	MK

Wohnen	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
Dewangen	(1040)	Leintalstr./Fachsenfelder Str. (Ortmitte)	130 €/m ²	M
	(div.)	Wohnbaugebiete Ortstlage	145-170 €/m ²	WA
Ebnat	(2010)	Ebnater Hauptstraße (Ortmitte)	125 €/m ²	M
	(div.)	Wohnbaugebiete Ortstlage	145-160 €/m ²	WA
Fachsenfeld	(3010)	Wasseralfinger Straße (Ortmitte)	140 €/m ²	M
	(div.)	Wohnbaugebiete Ortstlage	160-170 €/m ²	WA

Hofen	(4005) (div.)	Dorfstraße (Ortmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	140 €/m² 150 €/m²	MI/MD WA
Unterkochen	(5175) (div.)	Ortsteilzentrum Wohnbaugebiete Ortslage	235 €/m² 155-280 €/m²	MK W/WA/WB
Waldhausen	(6005) (div.)	Deutschordenstraße (Ortmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	115 €/m² 130-155 €/m²	M WA
Wasseralfingen	(7065) (div.)	Wilhelmstraße/Stefansplatz (Ortsteilzentrum) Wohnbaugebiete Ortslage	390 €/m² 185-300 €/m²	MK W/WA
Kernstadt Aalen (beste Lagen)	(9305) (9307) (9236) (9070) (div.)	Römerstraße Kastellstraße, Bohlstraße Walkstraße/Hardtstraße Warthelandstr., Platanenweg, Vogtlandstraße, Silcherstraße	440 €/m² 420 €/m² 400 €/m² 400 €/m² 350-360 €/m²	WA
Kernstadt Aalen (sehr gute Lagen)	(div.)	z.B. Hüttfeld, Saarstraße, Jahn- straße, Max-Eyth-Straße, Schel- lingstraße, Im Blümert	300-350 €/m²	WA
Kernstadt Aalen/ Weststadt (gute Lagen)	(div.)	z.B. Zeppelinstraße, Fichtestraße, Tännichweg, Käblesrainweg, Hegelstraße, Wehrleshalde, Milanweg	260-300 €/m²	WA
Kernstadt Aalen/ Weststadt (mittlere Lagen)	(div.)	z.B. Heide, Hirschbachstraße, untere Langertstraße, Biberweg, Gemsweg, Hermelinstraße, Im Pflaumbach	210-260 €/m²	WA
Kernstadt Aalen (einfache Lagen)	div.	z.B. Hangweg/Saumweg, Oberrombach usw.	<= 210 €/m²	W/WA
Kernstadt Aalen (Geschosswoh- nungsbau City- Rand)	(9390) (9330) (9320) (9991)	Caroline-Fürgang-Straße Wiener Straße Quartier am Stadtgarten Eugen-Hafner-Straße (Stadtoval)	500 €/m² 450 €/m² 500 €/m² 350 €/m²	WB WB WB WA

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).

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	werden nach 4.1.1.7 SW-RL in Ansatz gebracht, nach Herstellungskosten oder pauschal geschätzt bei erheblichem Abweichen vom Üblichen -> Ansatz als boG
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 31.12.2014, 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

freistehende Einfamilienhäuser (inkl. EFH mit einer Einliegerwohnung)

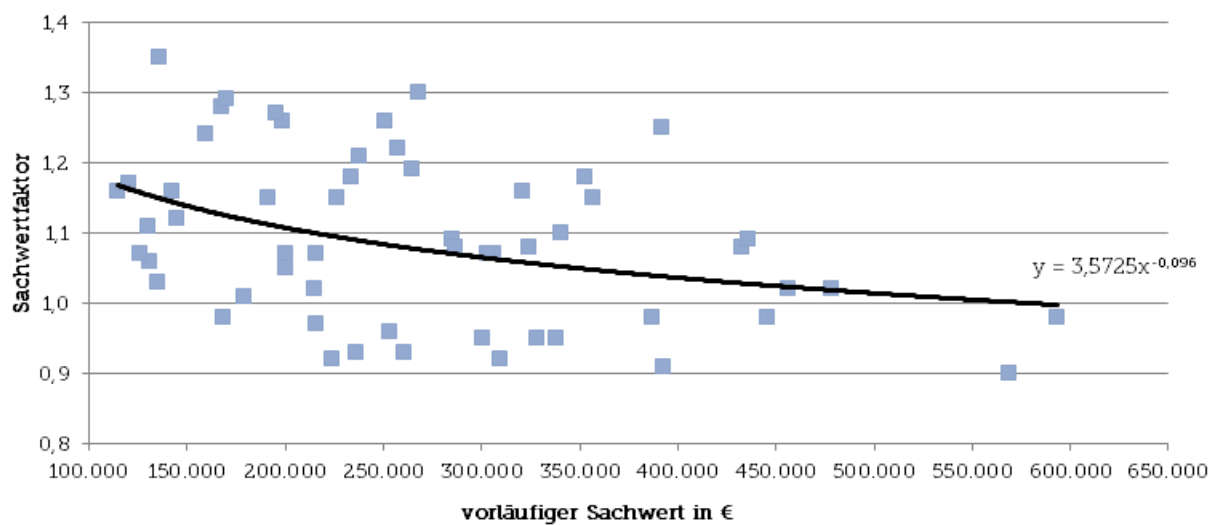


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (freistehende EFH, 2016)

freistehende Zweifamilienhäuser (inkl. ZFH mit einer Einliegerwohnung)

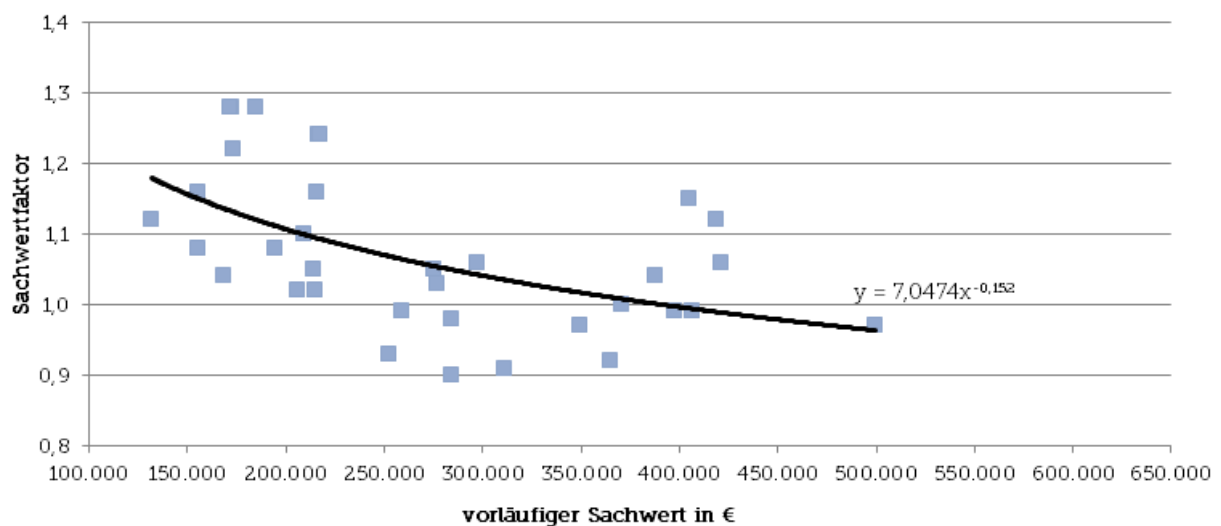


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (freistehende ZFH, 2016)

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

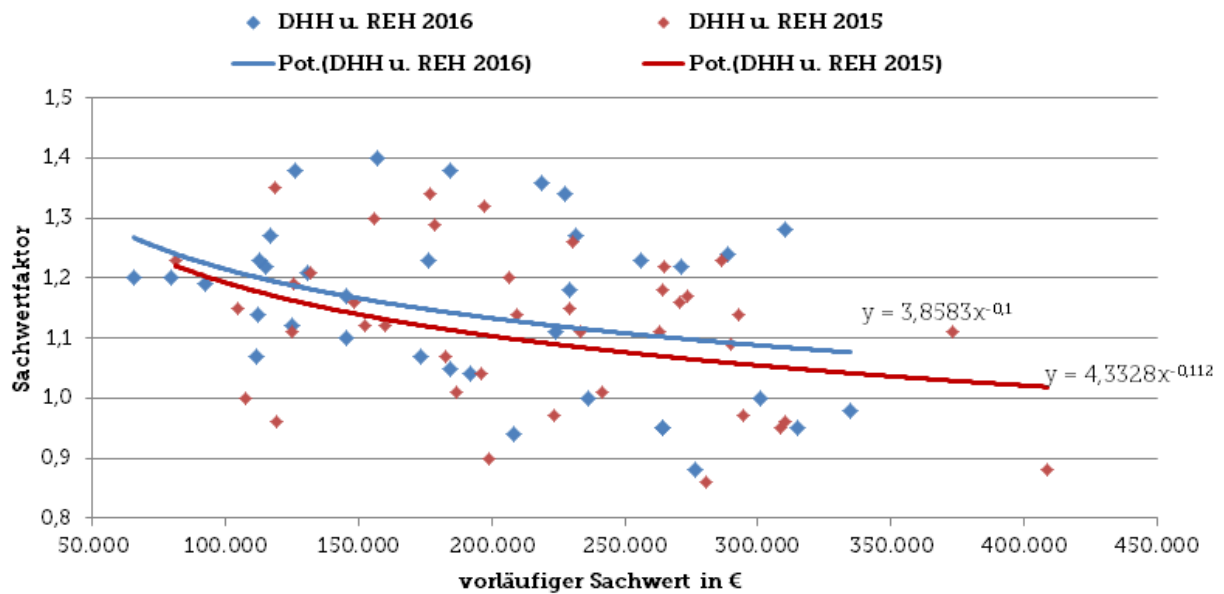


Abbildung 68: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DHH/REH, 2015 und 2016)

Reihenmittelhäuser

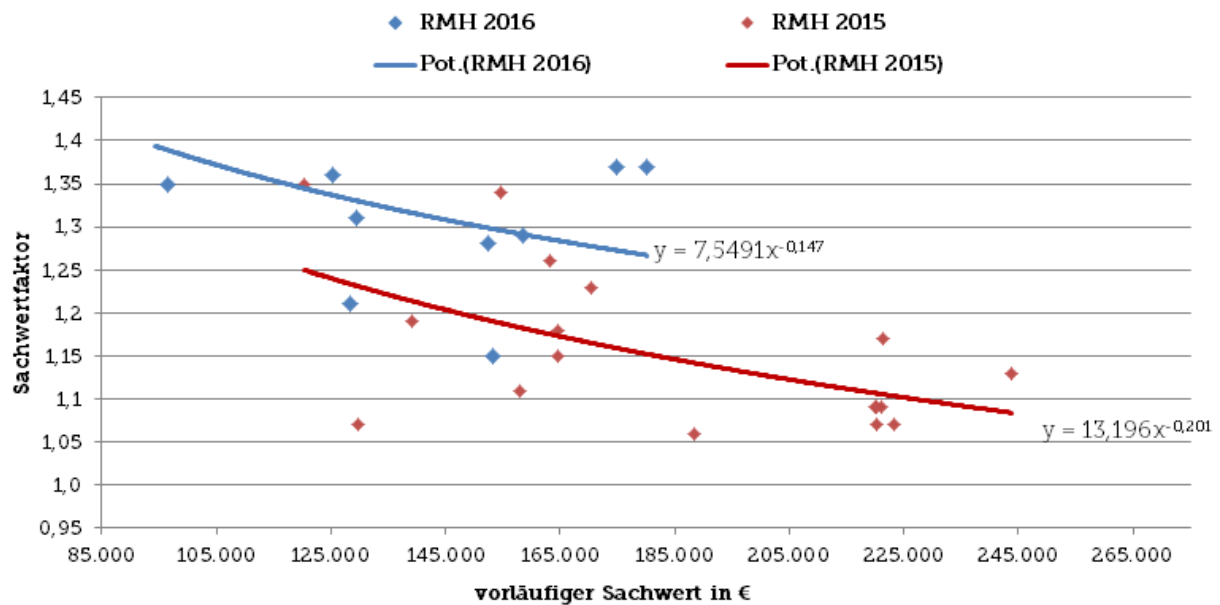


Abbildung 69: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (RMH, 2015 und 2016)

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 marktübl. Mieten nach 7.1 (Mietwertrahmen 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 31.12.2014, 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 RND	Ø Standard	Ø BRW	Ø WF/NF
Zweifamilienhäuser GND 4.3.1 SW-RL Kauffälle 2015/2016	2,2 $\sigma = 0,17$	1,2 – 3,9 (18)	1962 25 Jahre	2,4	198,- €/m ² i.W. Objekte aus KER, WES, WSA	208 m ²
Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 18 Jahre Kauffälle 2015/2016	3,6 $\sigma = 0,19$	2,9 – 4,6 (9)	33 Jahre	2,5	206,- €/m ² i.W. Objekte aus KER, WSA	404 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser GND 70 Jahre RND > 18 Jahre Kauffälle 2015/2016	4,8 $\sigma = 0,17$	4,1 – 5,5 (9)	29 Jahre	2,5	220,- €/m ² (Median) i.W. aus KER, WES, WSA	380 m ²
	siehe auch Abbildung 70 (unten)					
ETW²⁰ in MFH und WuG GND 70 Jahre Kauffälle 2016	3,3 $\sigma = 0,13$	1,7 – 6,5 (65)	1987 40 Jahre	2,6	238,- €/m ²	74 m ²
	siehe auch Abbildung 71 ff. (unten)					

* auswertbare Kauffälle

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	
---	------------	-------------------------	----------	--	-----------------------	--

Hinweis: Für Lager- und Produktionsgebäude findet eine umfangreiche Neuauswertung der Verkäufe ab 2012 statt, deren Ergebnisse im GMB 2018 erscheinen werden.

²⁰ Die LZ für Eigentumswohnungen enthalten keine TG-Stellplätze, Stellplätze, Rücklagenanteile oder Zubehör.

Für Wohn- und Geschäftshäuser liegen in Aalen jährlich nur sehr wenige Kauffälle, demzufolge auch wenige auswertbare Kauffälle vor. Zudem weisen die Objekte regelmäßig Besonderheiten (Lage, Baujahr, Zustand, gewerblicher Anteil usw.) auf und sind praktisch nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

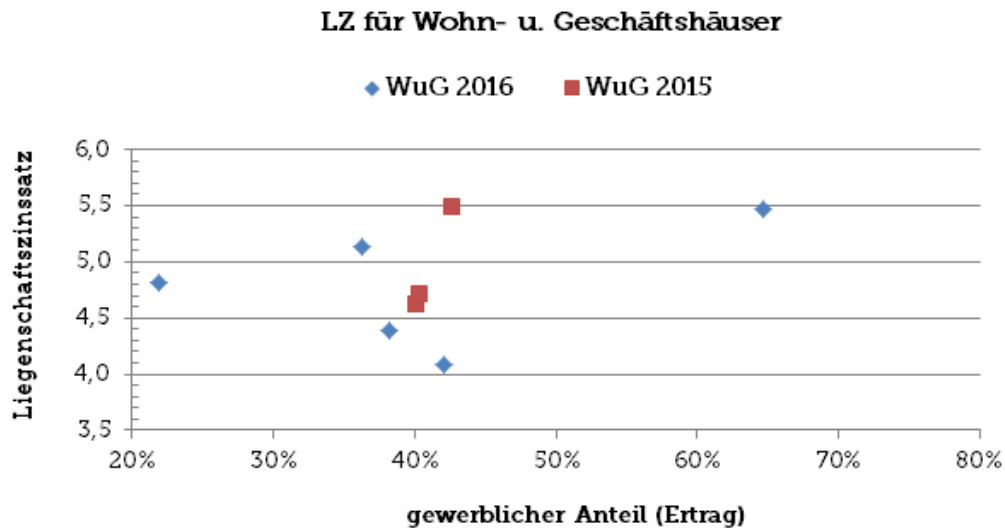


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbl. Anteil (2015/2016)

Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für **Eigentumswohnungen** wurden nur Einheiten in MFH und WuG herangezogen. Die Objekte befinden sich fast ausschließlich an zentralen Standorten (37 x Kernstadt, 13 x Weststadt, 11 x Wasseralfin- gen und nur 4 x aus den anderen Teilorten). Dies bildet auch der mittlere BRW ab. Es handelt sich somit i.W. um typische kleinere, mittlere und tlw. größere Geschoss- wohnungsbauten in Hausverwaltung.

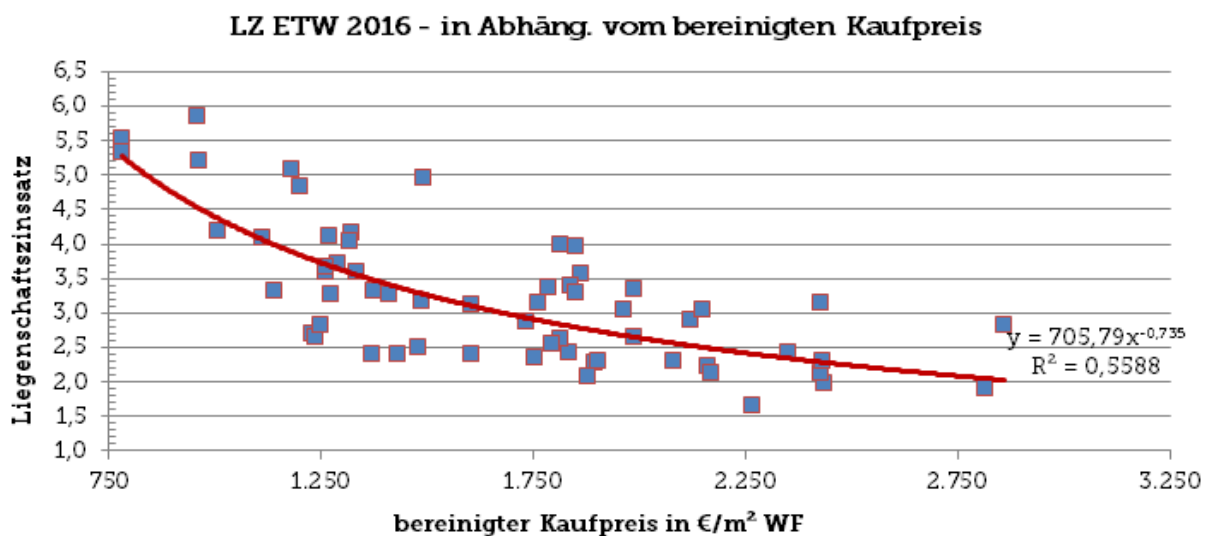


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom bereinigten KP/m² WF (2016)

Objekte mit LZ deutlich über 4,0% stellen die klassischen Renditeobjekte dar (eher kleinere, meist vermietete Wohnungen, Appartements – tlw. an der Grenze zum Wohnheimcharakter). Sie befinden sich meist in mittleren Wohnlagen.

Ein jüngeres Baujahr bzw. der damit in aller Regel einhergehende höhere Standard hat ebenfalls 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.

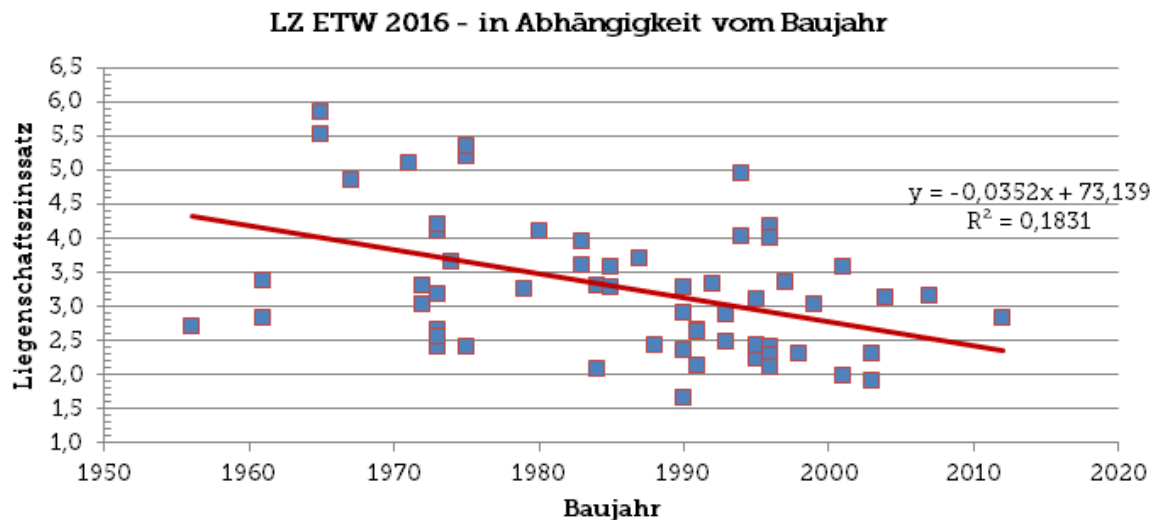


Abbildung 72: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom Baujahr (2016)

Renditewohnungen werden zur Geldanlage erworben. Damit einher geht meist ein höheres wirtschaftliches Risiko, das durch einen höheren LZ vergütet werden will.

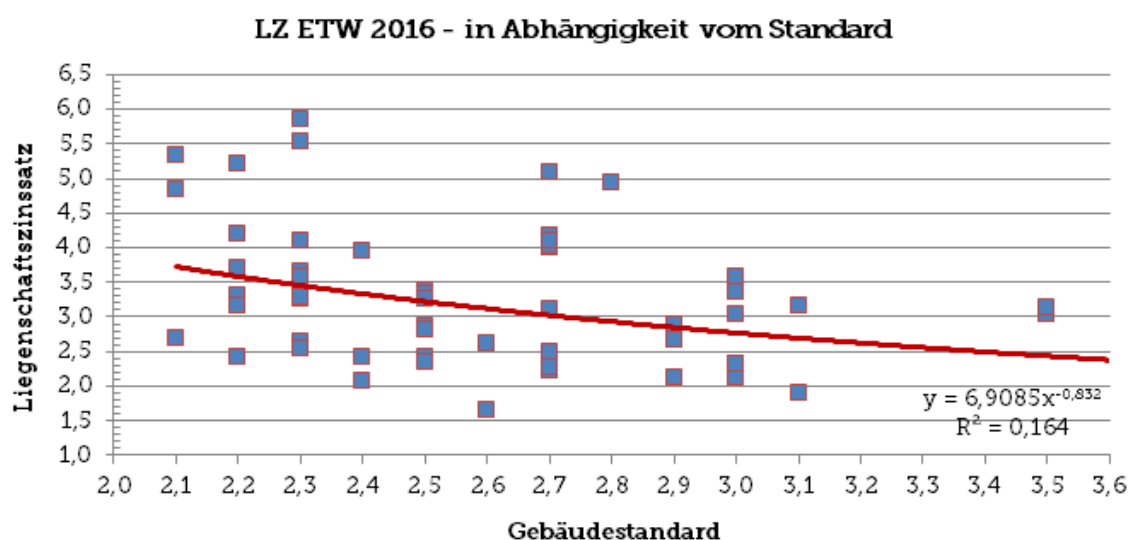


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom Standard (2016)

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).

