

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

2018

Auswertungen des Geschäftsjahres 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@aalen.de
Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

veröffentlicht am: 12.12.2018

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 Teilmärkten.....	19
3.3 Flächenumsätze.....	21
3.4 Zwangsversteigerungen.....	22
4 Unbebaute Grundstücke	23
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	23
4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt.....	23
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	24
4.1.3 Ackerland.....	25
4.1.4 Grünland.....	26
4.1.5 Wald.....	26
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	27
4.2 Werdendes Bauland	28
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	28
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	29
4.3 Bauplätze.....	30
5 Bebaute Grundstücke	33
5.1 Allgemeine Marktentwicklung.....	33
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	34
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.4 Übrige Gebäudearten.....	40
5.5 Garagen	40

6	Wohnungs- u. Teileigentum	41
6.1	Erstverkauf aus Neubau	41
6.1.1	Wohnungseigentum	41
6.1.2	Teileigentum	44
6.2	Weiterverkauf	45
6.2.1	Wohnungseigentum	45
6.2.2	Seniorenwohnungen	48
6.2.3	Teileigentum	49
7	Mieten	51
7.1	Wohnungsmieten	51
7.1.1	Qualifizierter Mietspiegel (ab 2018)	51
7.1.2	Verwendung in der Verkehrswertermittlung	51
7.2	Gewerbemieten	52
7.2.1	Lager und Produktion	52
7.2.2	Büro	54
7.2.3	Einzelhandel	55
8	Bodenrichtwerte	58
8.1	Rechtsgrundlagen	58
8.2	Bodenrichtwerte der Stadt Aalen	58
8.2.1	Allgemeines	58
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)	58
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße	60
8.2.4	Bodenrichtwerte 2017 (Stichtag 31.12.2016)	61
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	66
9.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	66
9.1.1	Modellparameter	66
9.1.2	Ein- u. Zweifamilienhäuser	67
9.1.3	Dreifamilienhäuser	67
9.1.4	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	68
9.2	Liegenschaftszinssätze	69
9.2.1	Modellparameter	69
9.2.2	Übersicht Liegenschaftszinssätze	70
	Geodatenportal der Stadt Aalen	76

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2017 ist auf dem Aalener Grundstücksmarkt in vieler Hinsicht ein Jahr der Rekorde. Stagnierten die Kauffallzahlen seit 2013 noch auf hohem Niveau, so wurde mit fast **1.100 registrierten Übertragungsvorgängen** ein absoluter Spitzenwert verzeichnet. Auch die Umsätze im Kernmarkt (ohne Großobjekte) erreichten mit **ca. 178 Mio. Euro** einen neuen Höchstwert. Die Preisverhältnisse stiegen insbesondere bei Wohnimmobilien weiter an, allerdings in den einzelnen Teilmärkten durchaus unterschiedlich stark. Demgegenüber sanken die Einzelhandelsmieten in der Innenstadt erstmals seit vielen Jahren.

Den zunehmenden Anforderungen des Immobilienmarktes konnte im Februar 2018 mit der Veröffentlichung des ersten **qualifizierten Mietspiegels** der Stadt Aalen begegnet werden. Das Modell hat sich grundsätzlich bewährt. Bis zur Neuaufstellung in 2021 werden dennoch verschiedene Verbesserungsansätze verfolgt.

Zum 01.01.2019 tritt eine **neue Gebührensatzung des Gutachterausschusses** in Kraft. Die Neufassung wurde notwendig, weil das alte Gebührenmodell nicht mehr zeitgemäß und die Gebühren seit vielen Jahren unverändert waren. Die Anpassung an aktuelle Preisverhältnisse wird daher zu höheren Gebühren führen, insbesondere im Bereich der Verkehrswertgutachten.

Wichtige Arbeitsziele für das kommende Jahr liegen in der Erstellung der Bodenrichtwerte 2019, einer zeitnahen Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes 2019, der Fortschreibung des Mietspiegels und der Verringerung der langen Wartezeiten bei Verkehrswertgutachten.

Darüber hinaus bleibt der **Zusammenschluss mit anderen Gutachterausschüssen**, der Vorbereitung und Umsetzung entsprechender Verwaltungsvereinbarungen, ein künftiges Thema. Dafür sind aber zunächst die nötigen Voraussetzungen zu schaffen. Abzuwarten bleibt auch, ob die Umsetzung der geplanten Grundsteuerreform sowie die angekündigte Immobilienwertermittlungsrichtlinie neue Anforderungen an das Gutachterausschusswesen mit sich bringen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie neben allgemeinen Analysen zum Marktgeschehen detaillierte Auswertungen zu den einzelnen Teilmärkten sowie weiter verbesserte wertermittlungsrelevante Daten.

Herzlich Ihr



Friedrich Kiefer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

12. Dezember 2018

1 Standortdaten Aalen

1.1 Überörtliche Lage

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

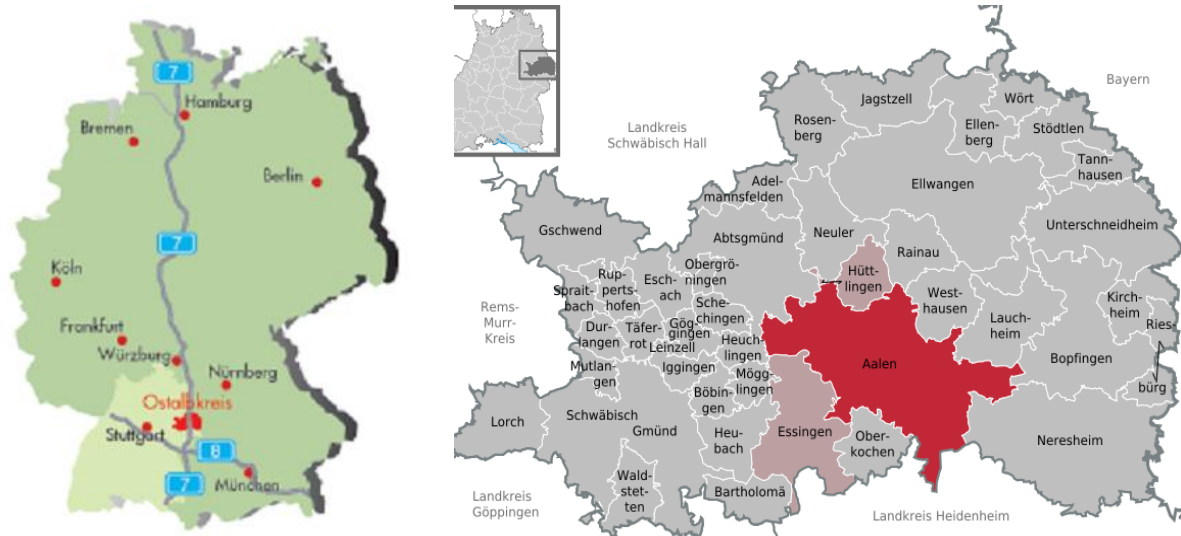


Abbildung 1: Lage in Baden-Württemberg und im Ostalbkreis

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

Die Große Kreisstadt Aalen besitzt weitere bedeutende Standortfaktoren:

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

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.

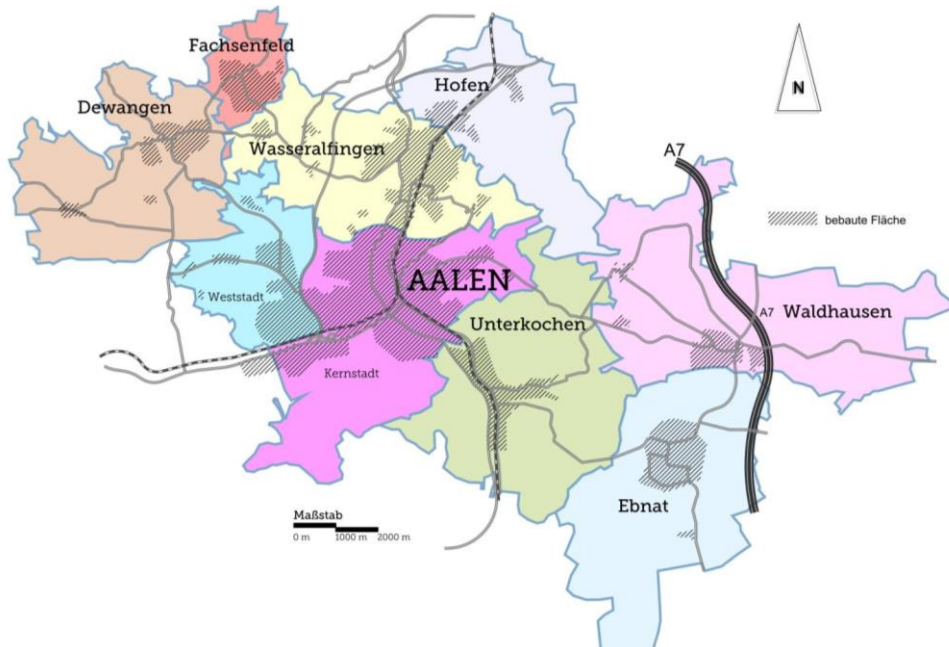


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

Zentrale Funktionen werden i.W. durch die Kernstadt, die Weststadt, Wasseralfingen und tlw. Unterkochen übernommen. Die anderen Teile 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**.

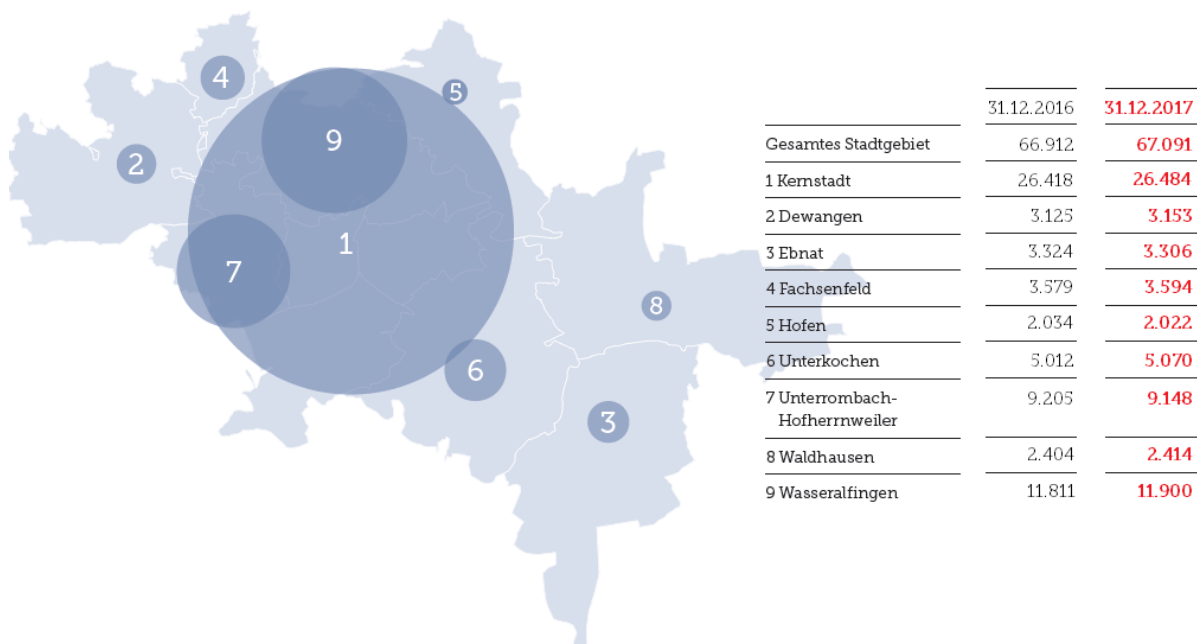


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2017)

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.

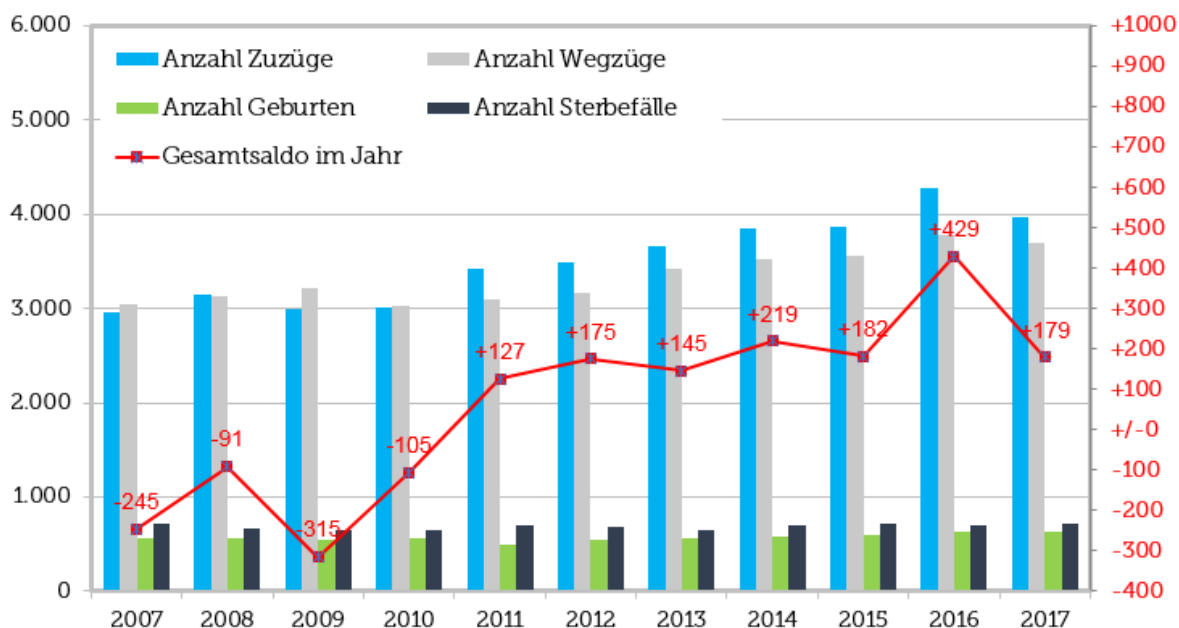


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2007-2017)

Die Stadt Aalen verzeichnet seit 2010 wieder einen geringen, aber stetigen Bevölkerungszuwachs. Diese positive Entwicklung betrifft nicht alle Stadtteile gleichermaßen; Voraussetzungen sind ein vorhandenes Bauplatz- bzw. Wohnungsangebot sowie eine entsprechende Nachfrage.

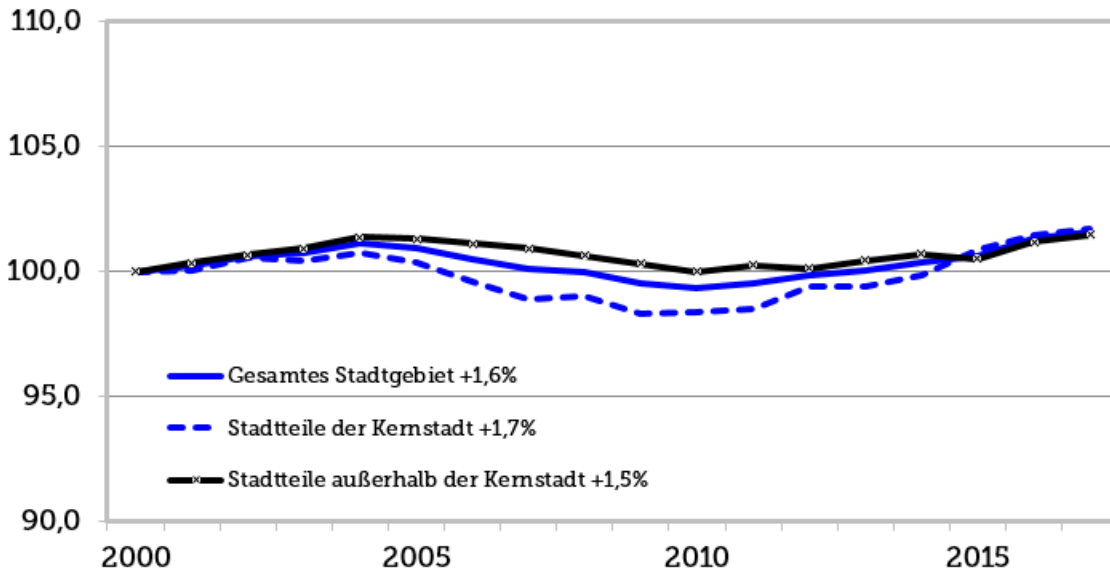


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2017, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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

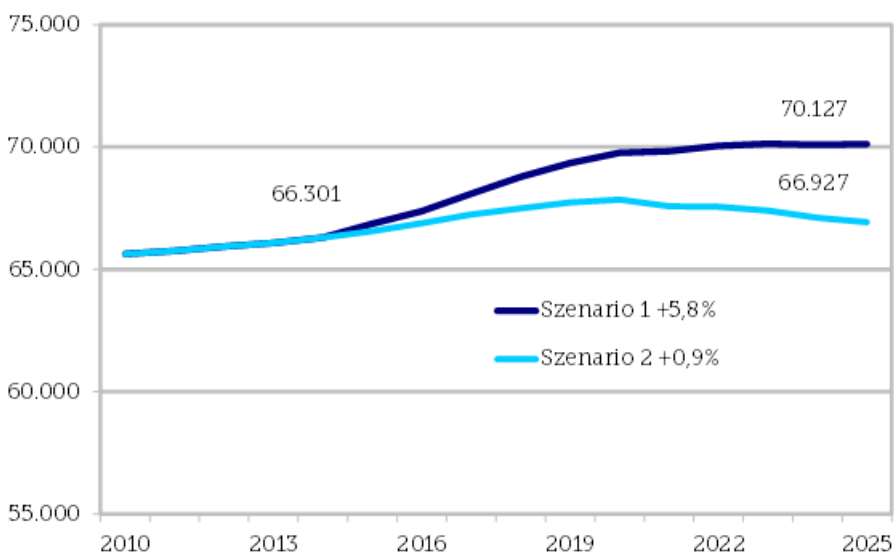


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025

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.

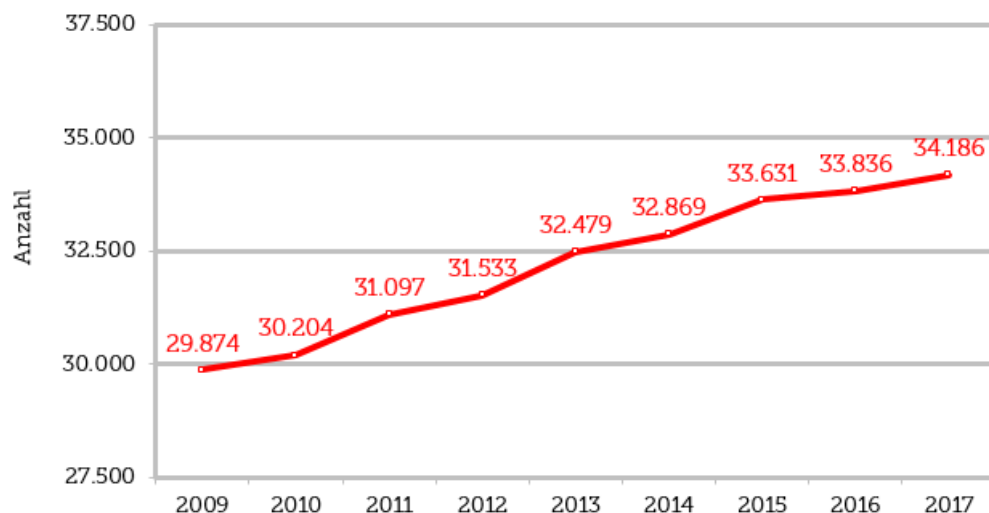


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2009-2017)

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.

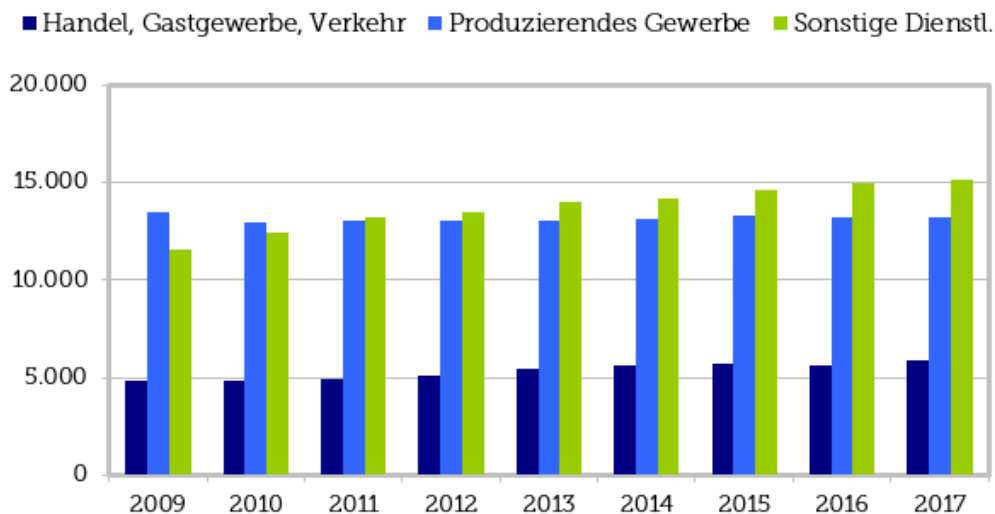


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2009-2017)

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.

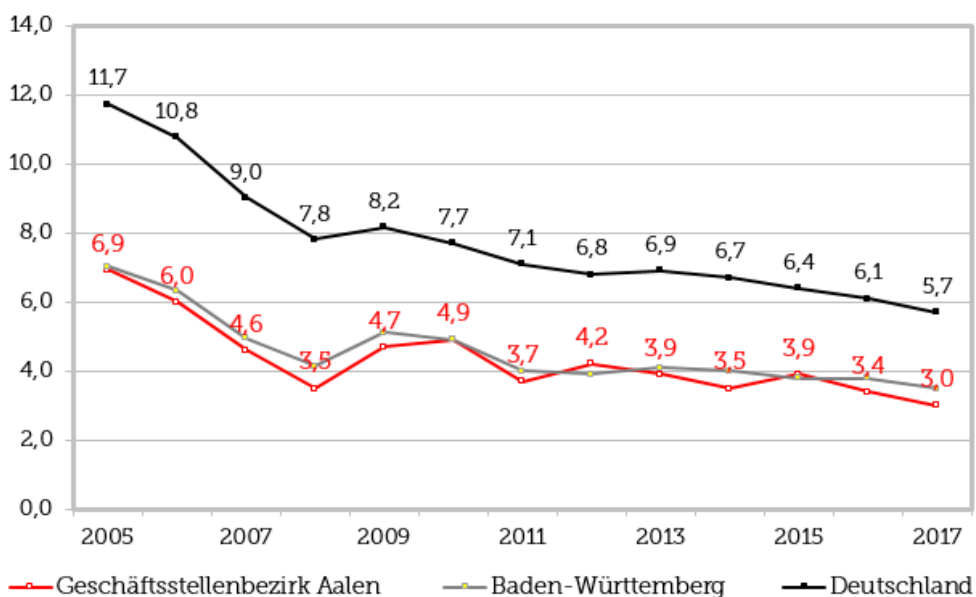


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2017)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten **Gewerbesteuereinnahmen** in Höhe von ca. 34 Mio. Euro (10-Jahres-Mittelwert) bzw. 38 Mio. Euro (5-Jahres-Mittelwert) erzielt werden. 2017 stellt mit über 42 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.

Gewerbesteuer (brutto) in Mio. Euro

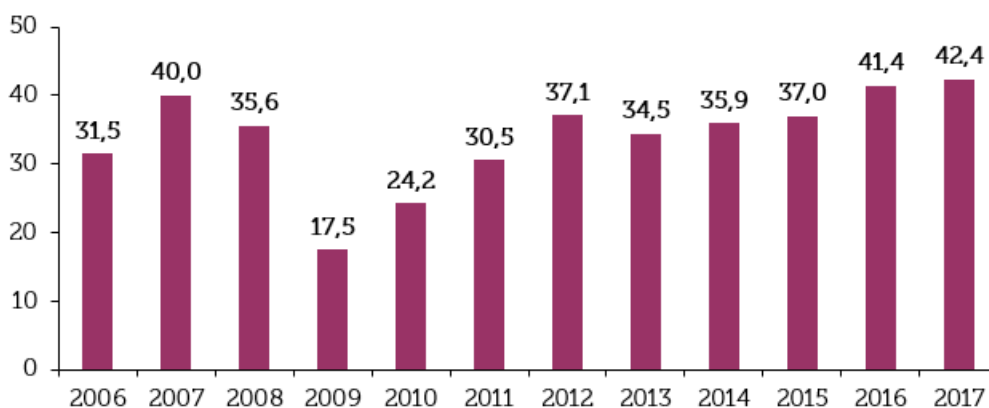


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2006-2017)

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 ca. +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.

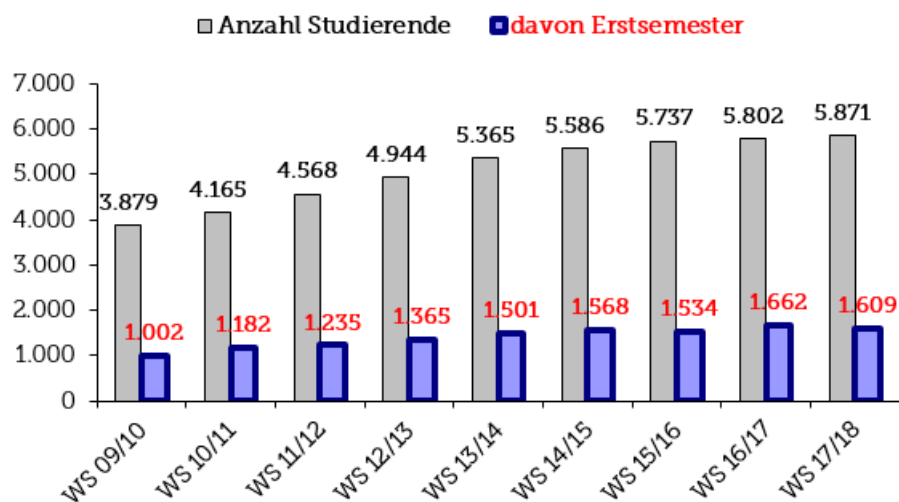


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2018)

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-Be-
darf an Wohnfläche spiegelt sich in kleiner werdenden Haushaltsgrößen wider.

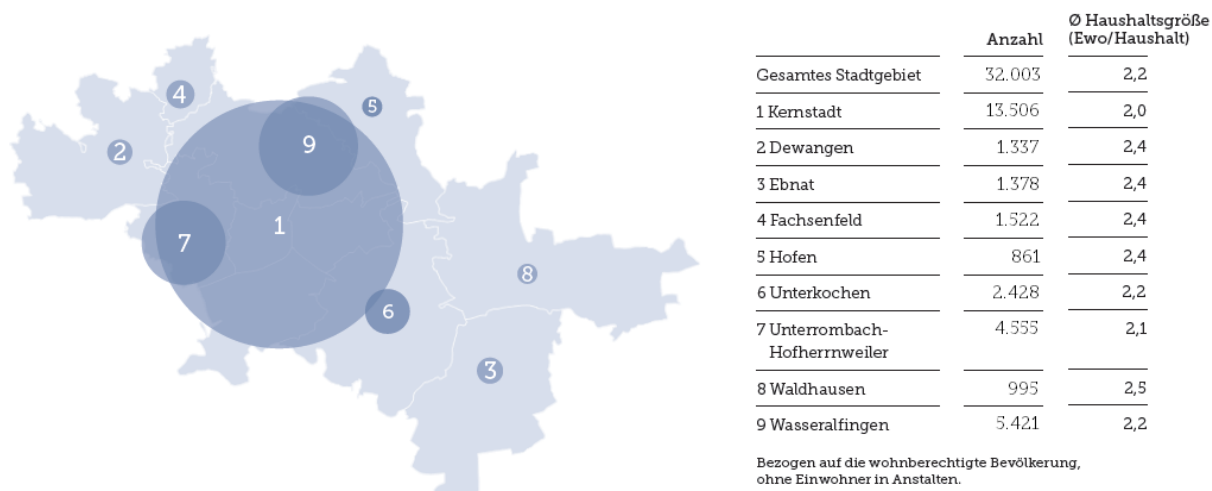


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2017)

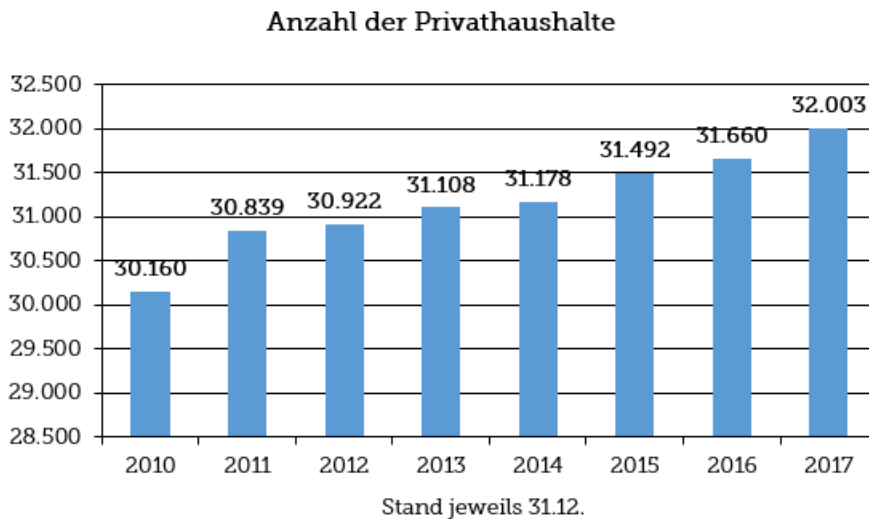


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2017)

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.

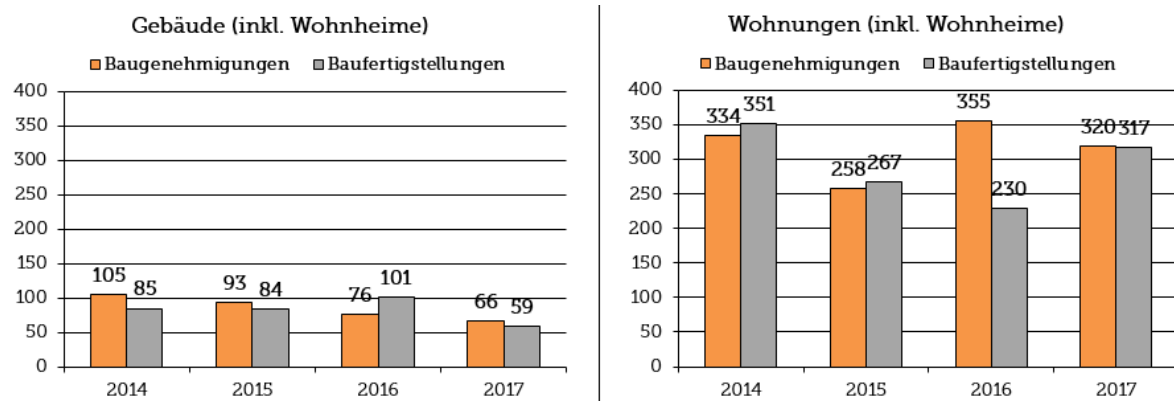


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (Inkl. Wohnheime, 2014-2017)

Quelle: ab 2014 Gebäudedatei Stadt Aalen, Stand 17.07.2018

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

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Für die Periode 2017 bis 2021 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Aalen aufgrund von § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) am 12.10.2017 bzw. 25.10.2017 folgender Gutachterausschuss bestellt:

Vorsitzender:

Dipl.-Betriebswirt (FH) Friedrich Kiefer

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Heilbronn-Franken) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stellvertreter(-in):

Ursula Barth

Lehrerin

RA Michael Fleischer

Rechtsanwalt

Dipl.-Ing. (Assessor) Michael Glück

Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen):

Sandra Schwarzkopf

Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin
S-Immobilien Ostalb GmbH

Dipl.-Kfm., Dipl.-Volkswirt Herbert Plenker

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Ostwürttemberg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Agrarw. Johannes Strauß

Kreisgeschäftsführer Kreisbauernverband
Ostalb e.V.

Dipl.-Ing. Heike Uder-Heise

Sachverständige (DIAZert) DIN EN ISO/EC
17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Dipl.-Ing. (Assessor) Achim Siegel

Inh. Ingenieur- u. Sachverständigenbüro ISB
Siegel

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Jürgen Benasseni

Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden
Sachverständige (TÜV) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dietmar Diebold

Spezialist für Gewerbeimmobilien, Geschäftsführer Aalener Treuhand Verwaltungs GmbH

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.-Betriebswirt (FH) 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 (FA Aalen)
Stellvertreter: Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid	Bausachverständiger (FA Aalen)

* Die Amtszeit der Bediensteten des Finanzamtes Aalen beim Gutachterausschuss der Stadt Aalen, Frau Sigrun Hildebrandt, endet vorzeitig zum Jahresende 2018 wegen Eintritt in den Ruhestand. Ein Nachfolger wird Anfang 2019 vom Gemeinderat bestellt.

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 Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung 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 Amtshilfeersuchen enthalten, bei denen der Gutachterausschuss nicht tätig wird.

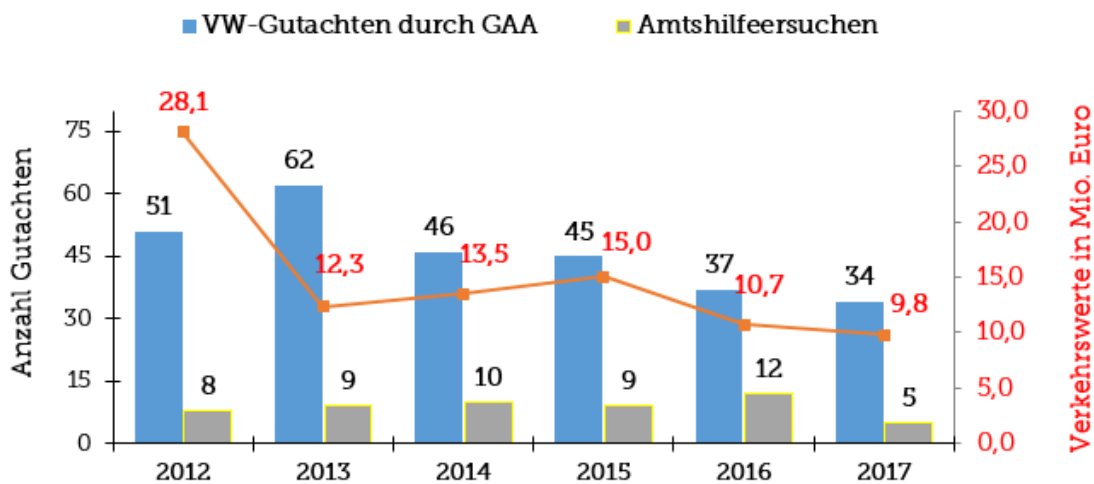


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2012 – 2017)

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Die Anzahl **registrierter Vertragsvorgänge** überschritt in 2017 erstmals deutlich die 1.000er-Marke und stellt für Aalen einen absoluten Spitzenwert dar (**+155 Kauffälle oder +16,6% zum Vorjahr** bzw. +117 Kauffälle oder 12% über dem 5-jährigen Mittel).

Dies ist insofern bemerkenswert, da die Kauffallzahlen – auch bei anderen mittelgroßen und großen Städten in Baden-Württemberg – eher stagnierten, teilweise sogar deutlich zurückgingen, was bei grundsätzlich starker Nachfrage praktisch nur auf eine Angebotsknappheit zurückgeführt werden konnte. Es stellt sich die Frage, ob die Erwartungen nach künftig weiterhin deutlich steigenden Preisen mittlerweile kritischer gesehen werden und daher womöglich verstärkte Verkaufsbereitschaft besteht.

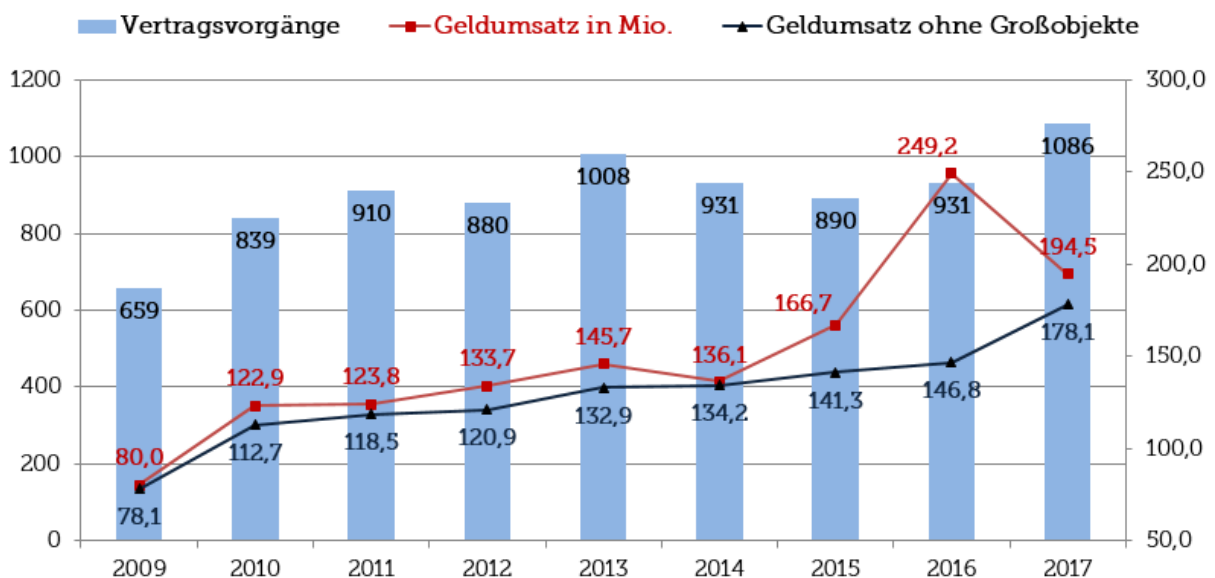


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2017)

Der absolute Geldumsatz ging im Geschäftsjahr 2017 auf immer noch sehr starke 194,5 Mio. Euro zurück (**-54,7 Mio. Euro oder -22% gegenüber 2016**). Dies konnte man allerdings vorhersehen, war doch der extreme Anstieg im Vorjahr im Wesentlichen den Investorenobjekten (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz – Anteil in 2016 allein über 100 Mio. Euro bei 40% Marktanteil) zuzuschreiben und in dieser Form einzigartig. Diese Investorenkäufe lagen in 2017 wieder im normalen Bereich von 16,4 Mio. Euro (Marktanteil ca. 8,4%).

Um Großobjekte bereinigt wird sogar deutlich, dass sich der Umsatz am allgemeinen Grundstücksmarkt in 2017 mit +31,3 Mio. Euro oder +21% zum Vorjahr so stark entwickelt hat, wie zuletzt nach der Finanzkrise.

Der Jahresverlauf der Vertragseingänge gestaltete sich in 2017 durchaus normal. Außergeräuchlich ist die Tatsache, dass in insgesamt sechs Monate (das halbe Jahr) mit 90 und mehr zu registrierenden Vertragsvorgängen vorkamen. Dies stellt ebenso einen Spitzenwert dar, wie der März, der mit 137 Kauffällen den höchsten bisher registrierten Monatswert aufweist.

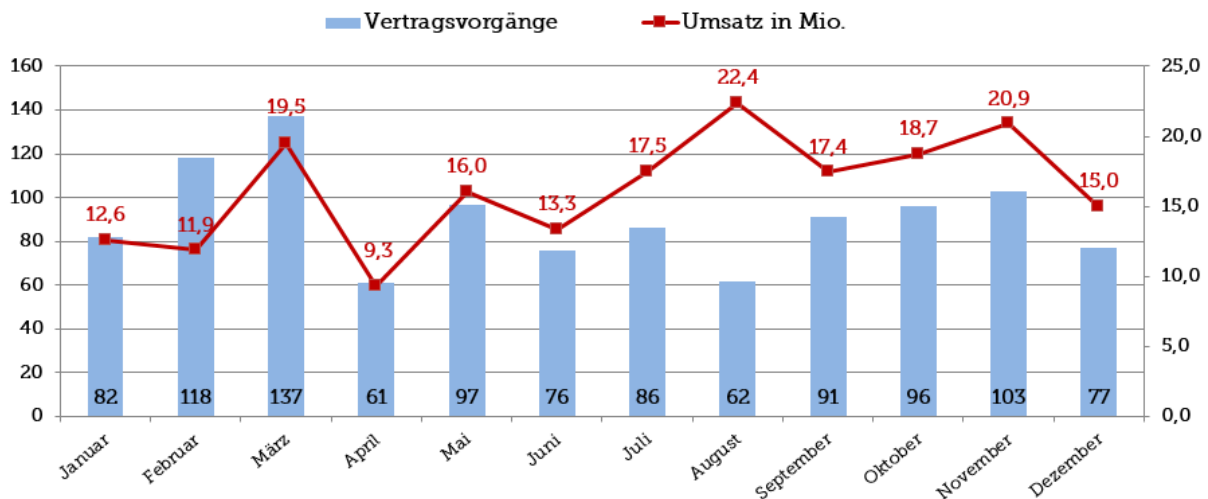


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2017, Gesamtstadt)

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

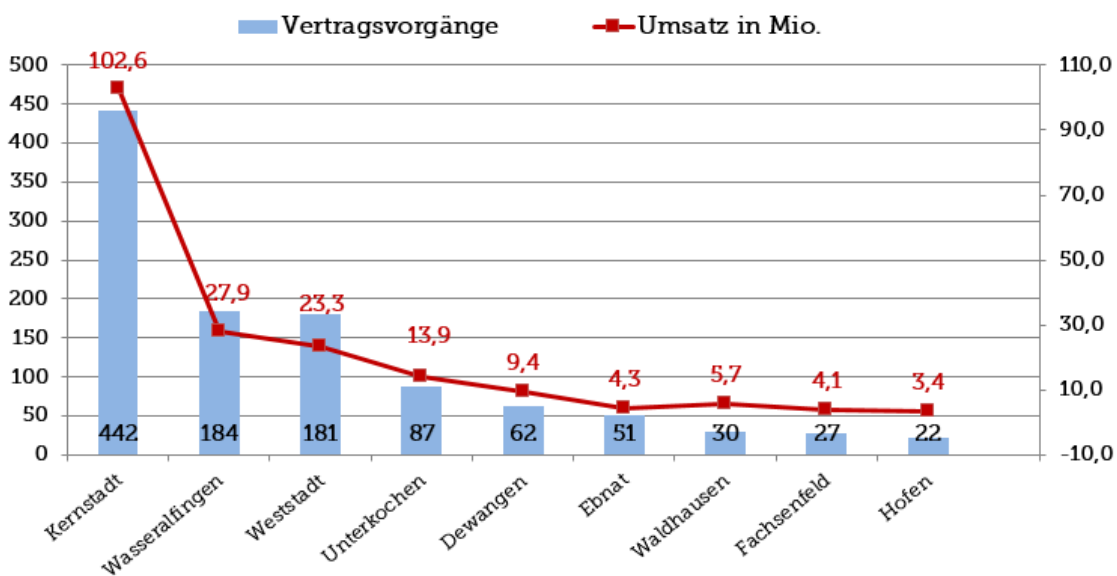


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Verteilung nach Stadtteilen (2017)

Die Kauffallzahl der Kernstadt stieg gegenüber 2016 nur leicht (+3%). Der starke Umsatzrückgang erklärt sich aus der Normalisierung der großen Investorenobjekte (siehe oben). Bereinigt um diese ergäbe sich für die Kernstadt anstatt der -74 Mio. Euro (siehe Grafik) sogar ein Umsatzzanstieg um knapp +14 Mio. Euro oder +18,8%.

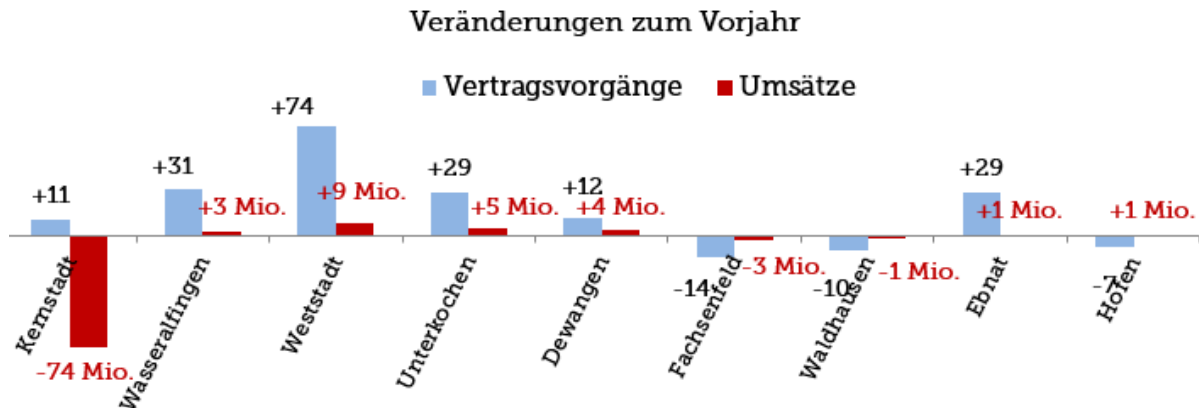


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2017), Veränderungen zum Vorjahr

Unterscheidet man die zentralen Stadtteile (KER, WSA, WES) von den kleineren Stadtteilen (UKO, FAC, DEW, WDH, EBN, HOF) ergibt sich für beide Kategorien eine Umsatzsteigerung in ähnlicher Größenordnung von etwa +20% gegenüber 2016 (ohne Berücksichtigung der großen Investorenobjekte). Hierdurch zeigt sich, dass auch die kleineren Stadtteile von der starken Nachfrage auf dem Immobilienmarkt durchaus partizipieren können.

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

Die **Vertragsvorgänge** teilen sich in den letzten Jahren gewöhnlich nach Teilmärkten in folgende Weise auf: Wohnungs- und Teileigentume machen zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle, bebaute Grundstücke knapp 30%, unbebautes baureifes Land gut 10%, Land- u. Forstwirtschaft ca. 5% und die restlichen kleinen Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbauobjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% aus. Diese Struktur des Aalener Grundstücksmarktes ist auch 2017 bestätigt.

Weiterhin überdurchschnittlich - und Nahe beim bisherigen Spitzenwert aus 2013 - lagen in 2017 die Übertragungszahlen der **Wohnungseigentume** (+38 Fälle oder +10% auf 413) gegenüber 2016. Zusammen mit den ebenfalls deutlich gestiegenen Teileigentumen lag der Marktanteil bei den Vertragszahlen in 2017 weit über 50%.

Die Anzahl übertragener **bebauter Grundstücksverkäufe** stieg 2017 zwar gegenüber 2016 um +27 Fälle oder +10,5% an, lag jedoch im Bereich des Mittelwertes der letzten fünf Jahre (2016 hatte vergleichsweise niedrige Kauffallzahlen in diesem Segment).

Die ohnehin geringe Zahl verkaufter Objekte im Teilmarkt **unbebautes baureifes Land** ging weiter um -19 Kauffälle oder -18% auf 86 zurück. Die tatsächliche Zahl an ganzen Bauplätzen ist jedoch noch weitaus geringer (siehe Kapitel 4.3).

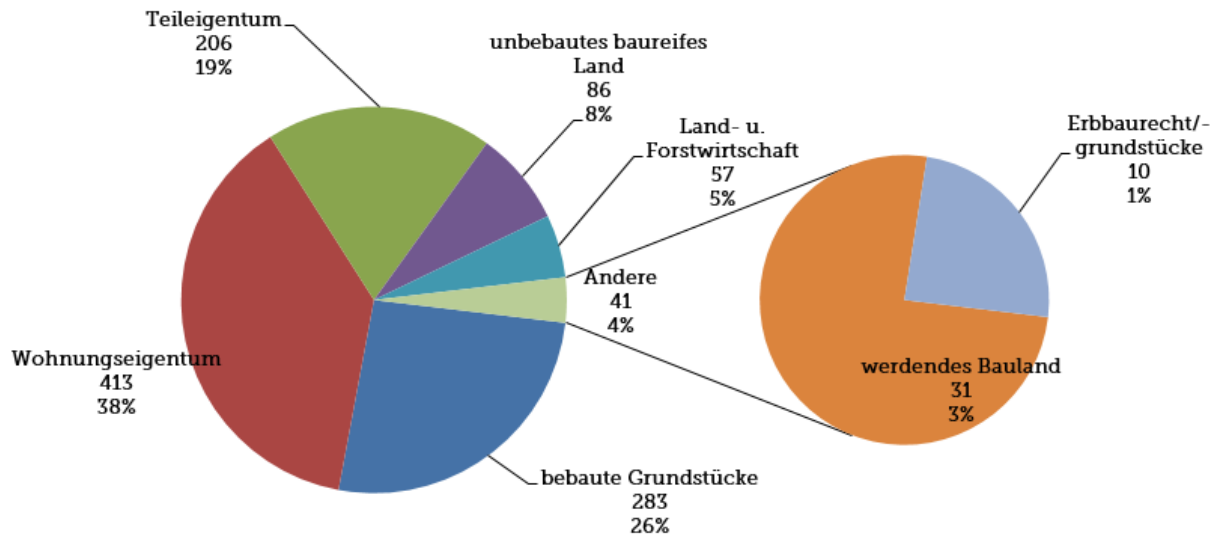


Abbildung 21: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2017, Gesamtstadt)

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. Auch die Umsatzverhältnisse werden 2017 weitgehend bestätigt.

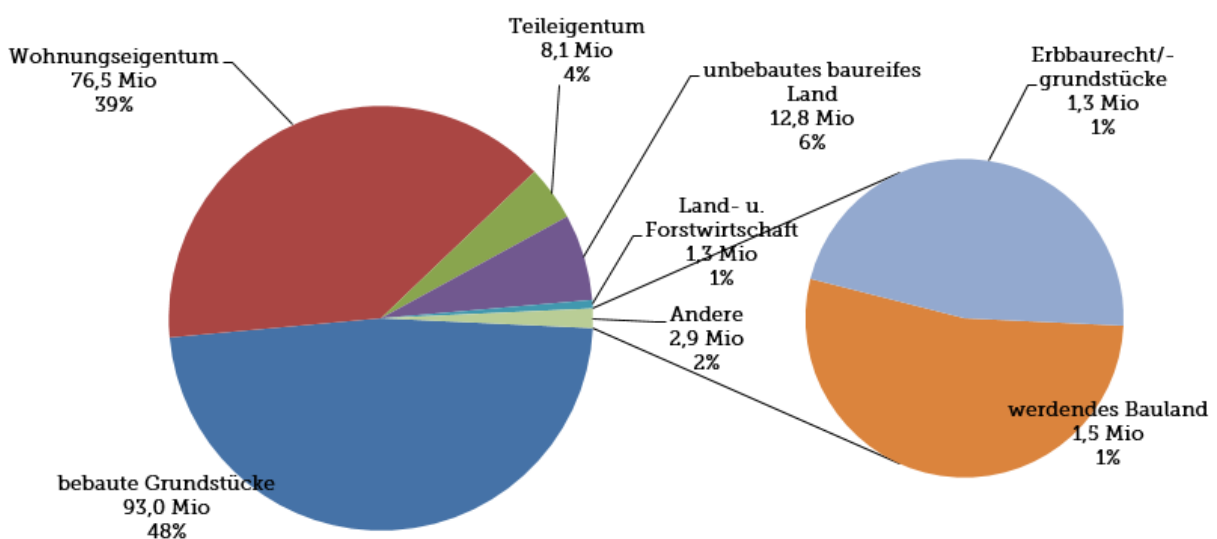


Abbildung 22: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2017, Gesamtstadt)

Die deutlichen Verkaufszahlsteigerungen bei den **Eigentumswohnungen** und (meist) zugehörigen Teileigentumen (TG-Stellplätze, Außenstellplätze etc.) in 2017 schlagen erwartungsgemäß auch auf den Umsatz durch. Gegenüber 2016 ergibt sich ein Umsatzanstieg von +13 Mio. Euro/+4 Mio. Euro oder +25%!

Der Umsatz im Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** war durch den Wegfall der Investorenobjekte aus 2016 natürlich immens rückläufig um -73 Mio. Euro oder -44%. Wird das Marktsegment jedoch um diesen Effekt bereinigt, ist der Umsatz für die klassischen Verkäufe von Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser, Doppel- u. Reihenhäuser sowie kleinere Gewerbeobjekte gegenüber 2016 sogar um +11 Mio. Euro oder +17% gestiegen und erreichte mit knapp 77 Mio. Euro Umsatz einen Spitzenwert.

3.3 Flächenumsätze

Die Flächenumsätze lagen auch 2017 in gewohnter Größenordnung. Bei den **bebauten Flächen**, dazu zählen alle bebauten Wohngrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke sowie Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke, spiegelt sich der Anstieg der Kaufzahlen auch im Flächenumsatz wider.

Bei den **unbebauten Grundstücken** (Land- und Forstwirtschaft, werdendes Bauland und unbebautes baureifes Bauland) dominiert erfahrungsgemäß der Teilmarkt der Land- u. Forstwirtschaft, dessen Flächenumsatz in 2017 mit ca. 392.000 m² (39 Hektar) leicht überdurchschnittlich lag (Marktanteil bei den unbebauten Flächen 2017 ca. 78%).

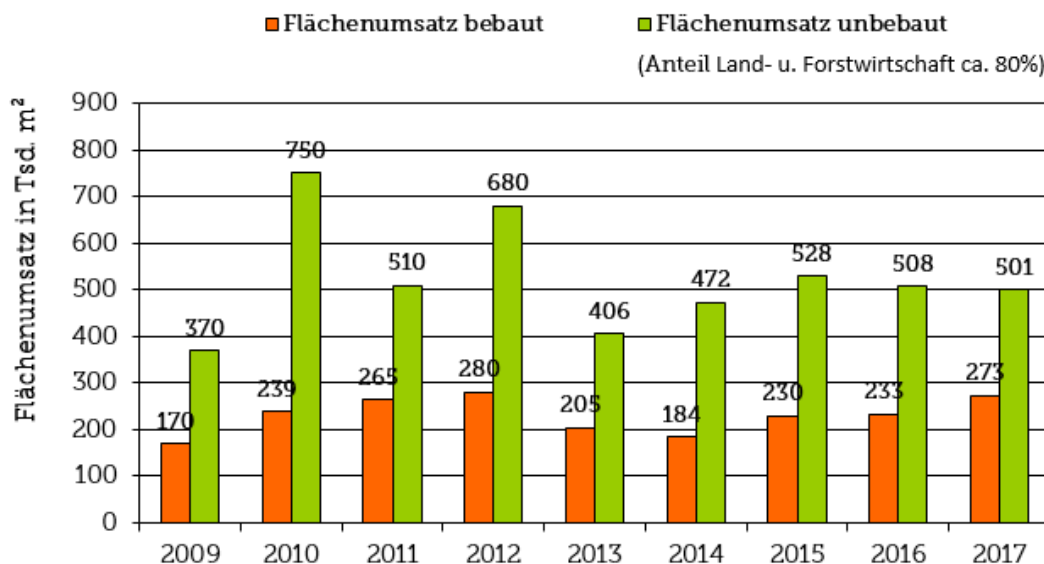


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2017)

3.4 Zwangsversteigerungen

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen - auch deshalb, weil bei aktueller Marktlage viele Objekte mit akzeptablen für die Gläubiger außergerichtlich veräußert werden können.

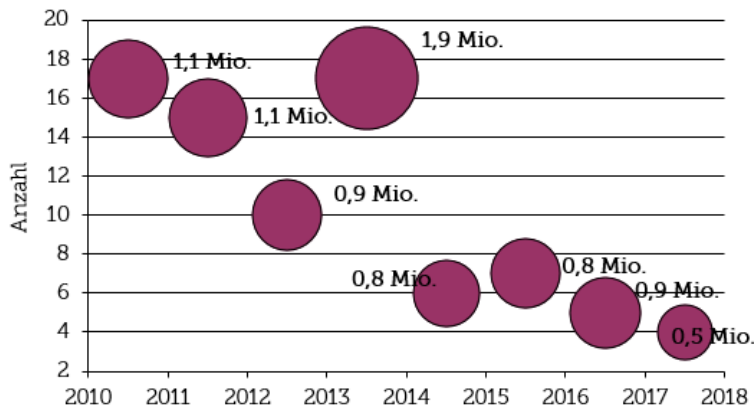


Abbildung 24: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2010-2017)

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

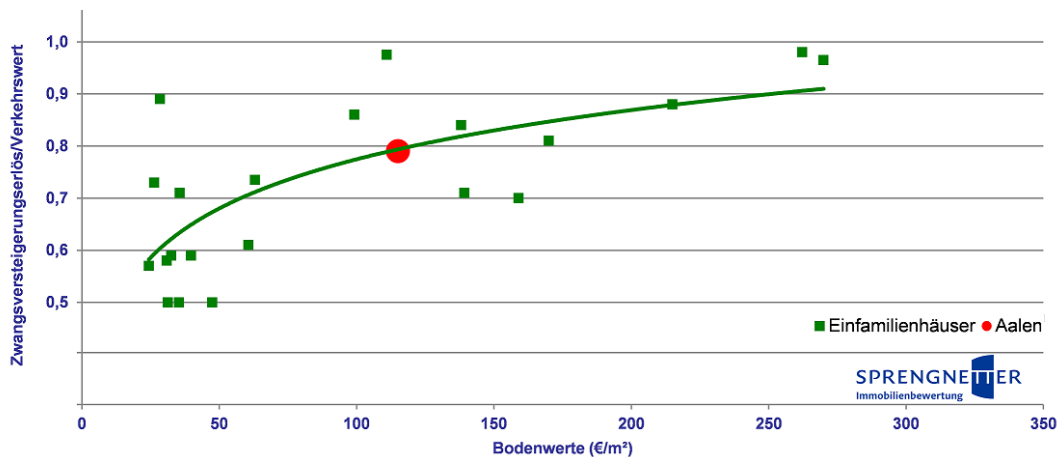


Abbildung 25: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

Die Auswertung für **Eigentumswohnungen** konnte 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 (FdIN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen und beinhalten weder Gebäude noch Inventar. Die jährliche Preissteigerung seit 2010 liegt bei **+4,4%**.

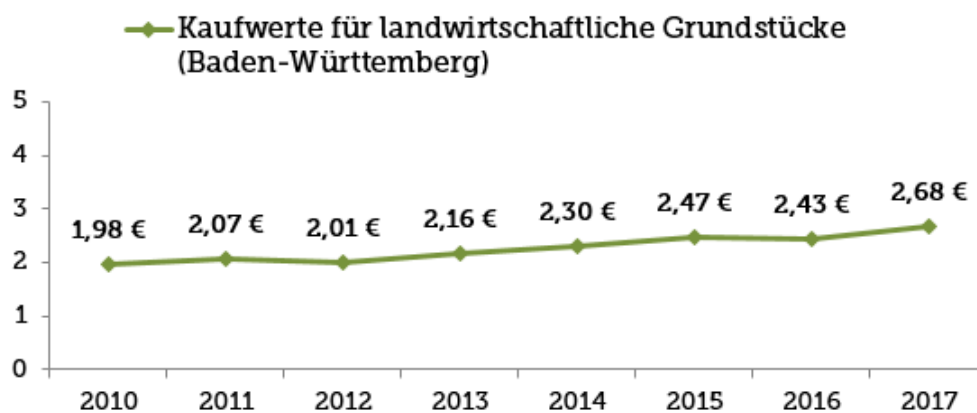


Abbildung 26: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg (2010-2017)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

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.

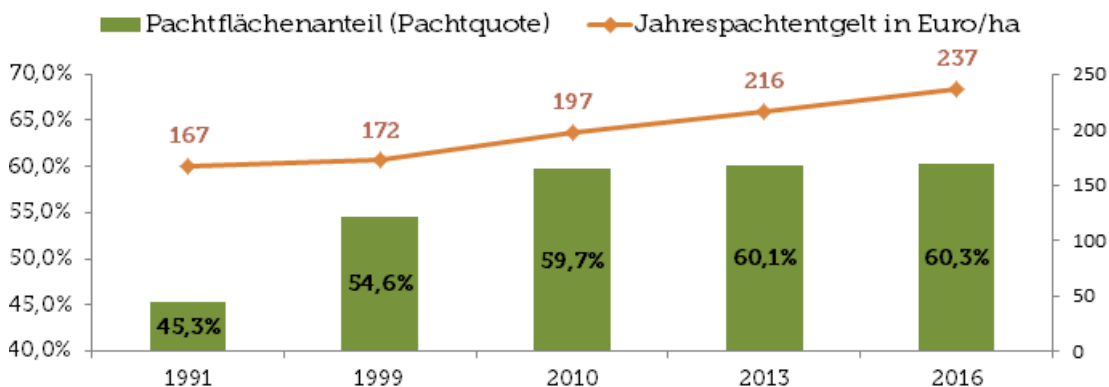


Abbildung 27: Entwicklung von Pachtquote und -entgelt in Baden-Württemberg (1991-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

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.

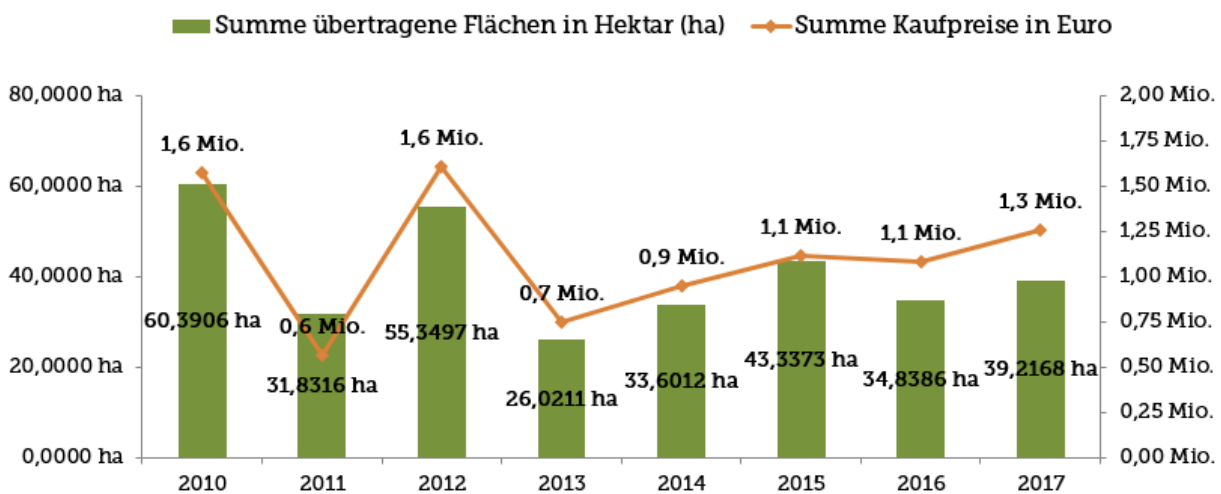


Abbildung 28: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2010-2017)

Der mittlere jährliche Flächenumsatz von ca. 40 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.

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. Entsprechend ist die Aussagekraft der angegebenen statistischen Mittelwerte sehr eingeschränkt.

Für die klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wurden im Folgenden Einzelkauffälle mit Flächengrößen kleiner 1.000 m² entfernt, um Sondereffekte (geringer Kapitalaufwand/Eigenfinanzierung, Arrondierung zu bestehenden Flächen etc.) weitgehend zu eliminieren. Bei deutlich größeren Flächen werden die Preise zunehmend von anderen Faktoren bestimmt.

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.

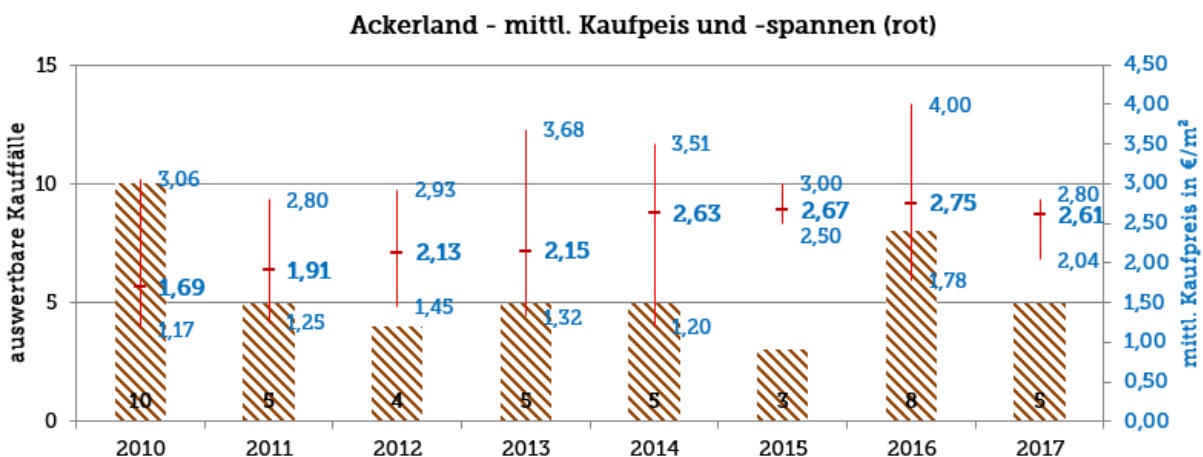


Abbildung 29: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2010-2017)

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.

Nach der Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes vom 16.08.2018 stieg der Ackerlandpreis in 2017 im Landesdurchschnitt auf etwa 3,- Euro/m² (Ertragsmesszahl von ca. 50).

4.1.4 Grünland

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

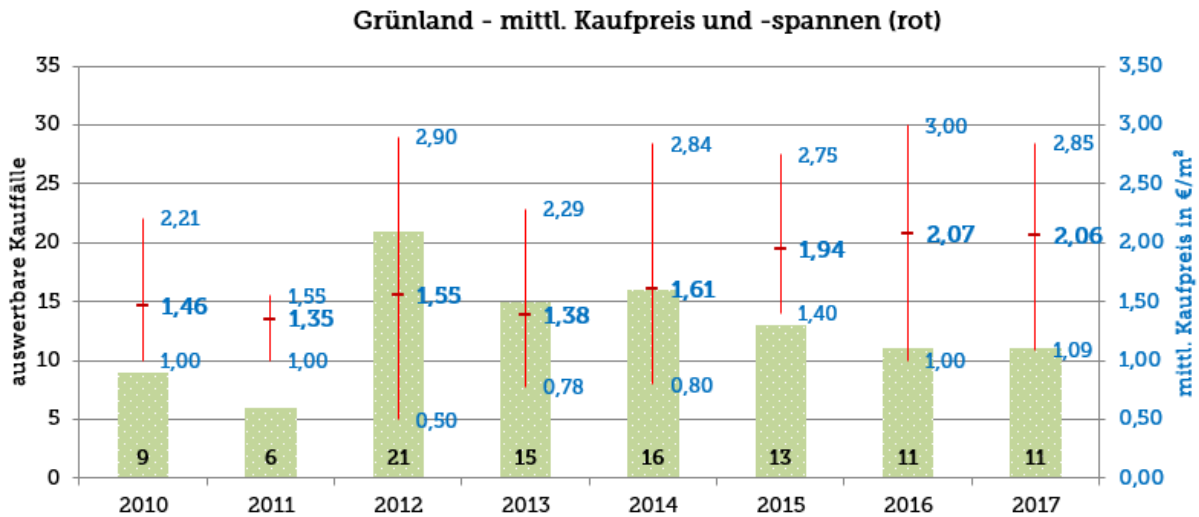


Abbildung 30: mittl. Kaufpreis und -spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2010-2017)

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 2017 im Landesdurchschnitt bei ca. 2,03 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.

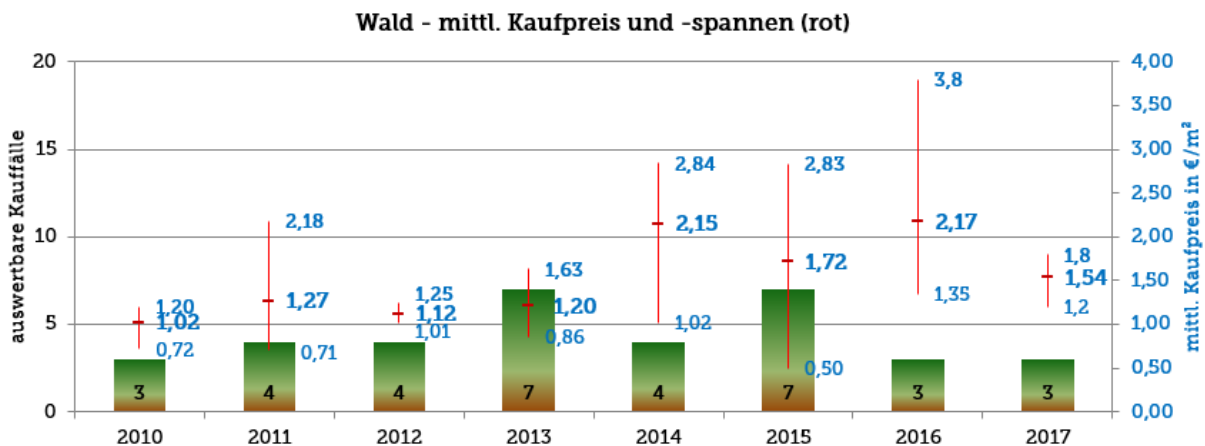


Abbildung 31: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2010-2017)

In den angegebenen Preisen sind Umfang (Bestockungsdichte) und Zusammensetzung (Baumarten, Alter) des Baumbestandes von der Geschäftsstelle nicht erhoben.

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 2015 bis 2017	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Gartenhausgebiete, Wochenendgärten	ca. 1.300 m ²	ca. 16,- €/m²	8,- bis 25,- €/m ² (10 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	- (7 ausw. Kauffälle)
Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch genutzte Flächen zu verstehen. Die Preise variieren zwischen 4,- bis 8,- €/m ² .			

Garten- oder Hinterland im Außenbereich	ca. 1.600 m ²	5,90 €/m²	1,80 – 9,90 €/m ² (12 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 m ² und 3.000 m ² auf.			

Streuobstwiese	ca. 1.100 m ²	2,75 €/m ²	- (3 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.

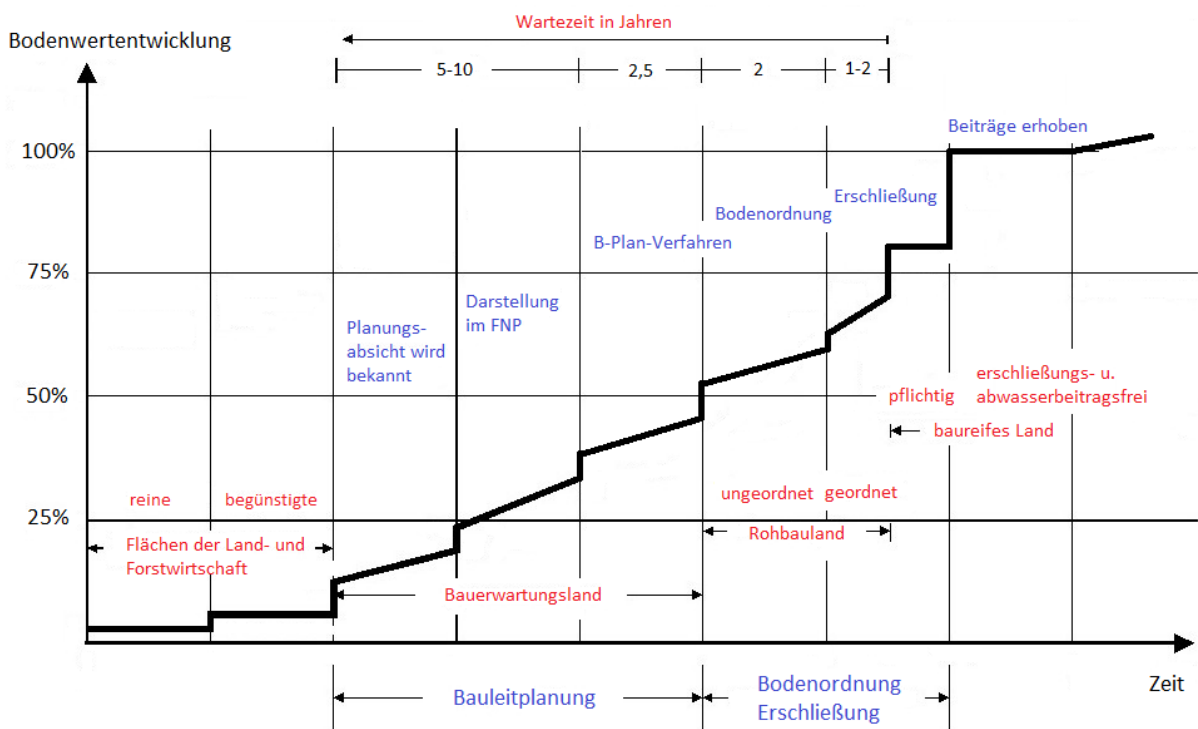


Abbildung 32: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens werden in § 5 ImmoWertV definiert. Danach muss für **Bauerwartungsland** eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein. Bloße spekulative Erwartungen reichen nicht aus. Zudem muss die bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwartet werden können.

Objektive, nachprüfbarc 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.

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 (werndendes 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 vollen Baulandwert
Bauerwartungsland	2017	28	Krautgarten (Ebnat) 40,- Euro/m ² (künftig W/M)	ca. 25%
			Treppach-West (Wasseralfingen) 30,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 25%
			Langwiesen (Wasseralfingen) 55,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 25-30%
			Steine (Fachsenfeld) 50,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20-25%
			Schindgasse (Ebnat) 10,- Euro/m ² (künftig Gewerbe)	ca. 15%

Zustandsstufe	Jahr	auswertbare Kauffälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am vollen Baulandwert
Rohbauland (ungeordnet)	2017	2	Neuwiesen (Ebnat) 55,- Euro/m ² (WA), ungeordnet	ca. 40%
			Umwidmungsfläche (Kernstadt) 76,- Euro/m ² (WA), ungeordnet	ca. 70%

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 ab 2015 um ca. ein Drittel gegenüber den Vorjahren zurück.

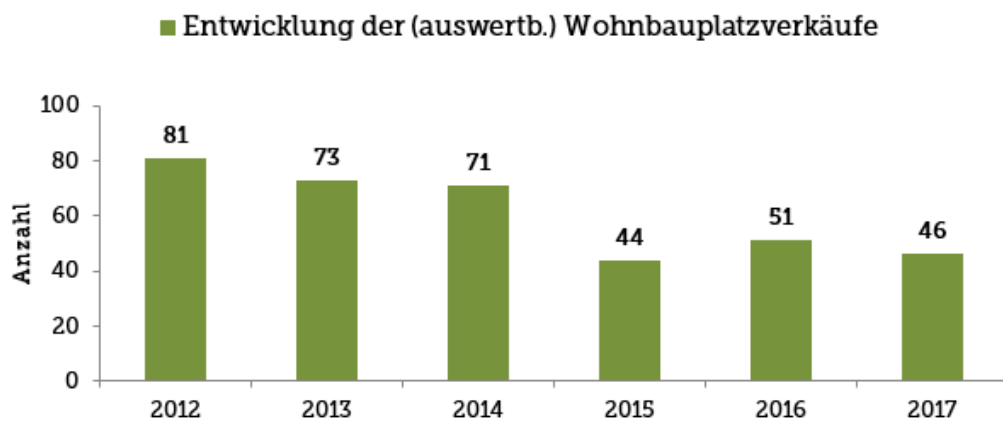


Abbildung 33: Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2012-2017, frei bis pflichtig)

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

Lag der Anteil der kleineren Stadtteile bei Wohnbauplatzverkäufen in 2013 noch bei ca. 35% so macht er dort seit 2014 regelmäßig deutlich mehr als die Hälfte aus.

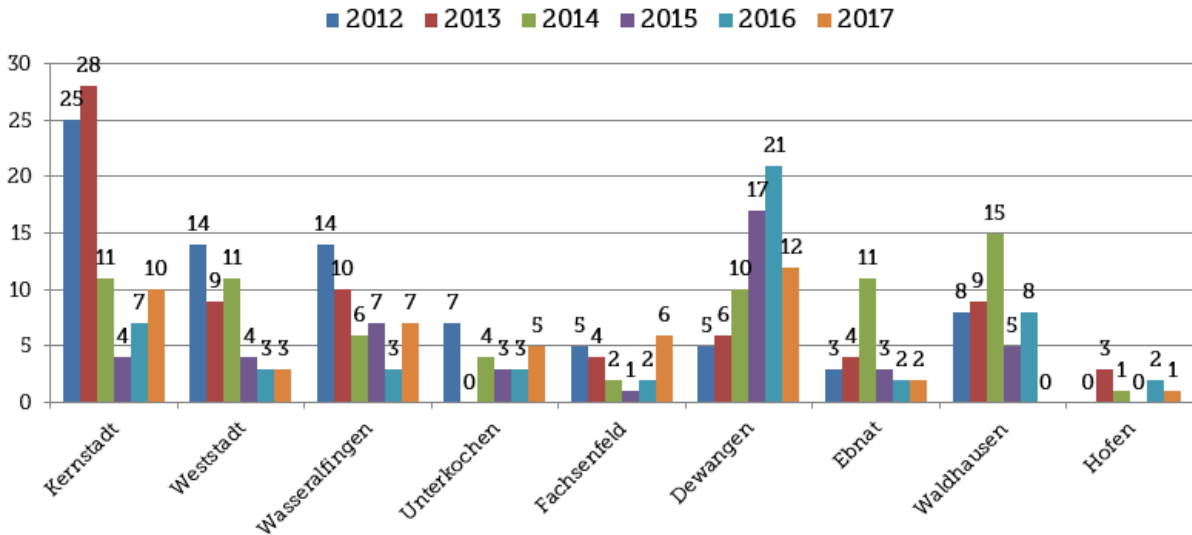


Abbildung 34: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2012-2017, frei bis pflichtig)

2017	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grst.-Flä- che
Wohnbauplätze (WA, MI)	43 3 0	frei ¹ tlw. pflichtig pflichtig	210 €/m ² 213 €/m ² -	856 m ² 625 m ² -
Wohnen gesamt	46			

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

Gewerbebauplätze (GE)	5 - -	frei ¹ tlw. pflichtig pflichtig	118 €/m ² - -	2.200 m ² - -
Gewerbe gesamt	5			

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	- 1 -	frei ¹ tlw. pflichtig pflichtig	- 302 €/m ² -	- 2.200 m ² -
Sondern. gesamt	1			

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

auswertbare Bauplätze Insgesamt	52	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

2017	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt ¹	9	456.000 Euro	306,- Euro	1.457 m ²
Weststadt	3	157.000 Euro	263,- Euro	611 m ²
Wasseralfingen	7	185.000 Euro	243,- Euro	763 m ²
Unterkochen	5	127.000 Euro	188,- Euro	668 m ²
Ebnat	2	129.000 Euro	167,- Euro	798 m ²
Waldhausen	-	-	-	-
Dewangen	12*	93.000 Euro	145,- Euro*	648 m ²
Fachsenfeld	4	117.000 Euro	158,- Euro	736 m ²
Hofen	1	124.000 Euro	145,- Euro	857 m ²

¹ Die Kauffälle repräsentieren überwiegend Bauplätze für Geschosswohnungsbau (ETW) im „Stadtoval“

* Die Kaufpreisangabe ist für den Teilort nicht repräsentativ. Mindestens ein Kauffall weist besondere La-
gemerkmale (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.

Zur besseren Abschätzung von Bauplatzpreisen wird die Verwendung der Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 8) empfohlen. Die Bodenrichtwerte geben allerdings die Preisverhältnisse zum Stichtag 31.12.2016 wider und wären entsprechend anzupassen.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung⁴ verpflichtet, dem Statistischen Bundesamt vierteljährlich Daten über Verkäufe bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung zu stellen. Das Bundesamt erzeugt daraus u.a. einen deutschlandweiten Preisindex für Wohnimmobilien.

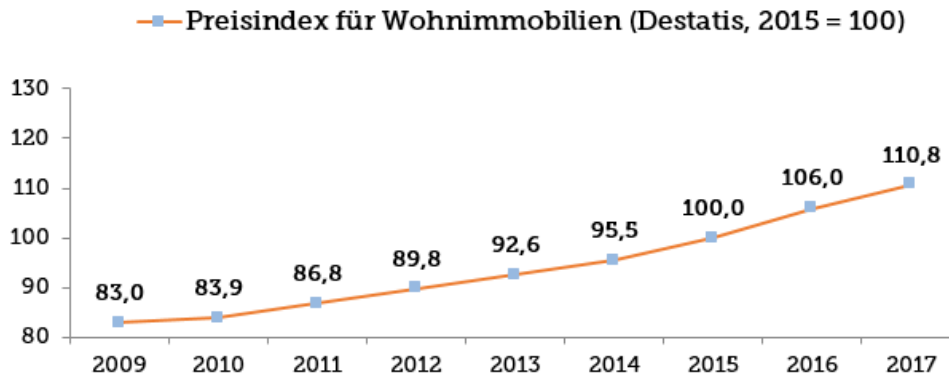


Abbildung 35: Destatis: Häuserpreisindex⁵ Deutschland (2009-2017, Stand 07/2018)

Seit 2010 sind deutschlandweit über +30% Preissteigerung bei Wohnimmobilien registriert, wobei der Anstieg ab 2015 sogar noch dynamisch verlief. Ein ähnliches Bild, eine gegenläufige Bewegung zu den Kapitalmarktzinsen, zeichnen andere Marktbeobachtungsinstitute, wie vdp Research⁶ oder Sprengnetter.

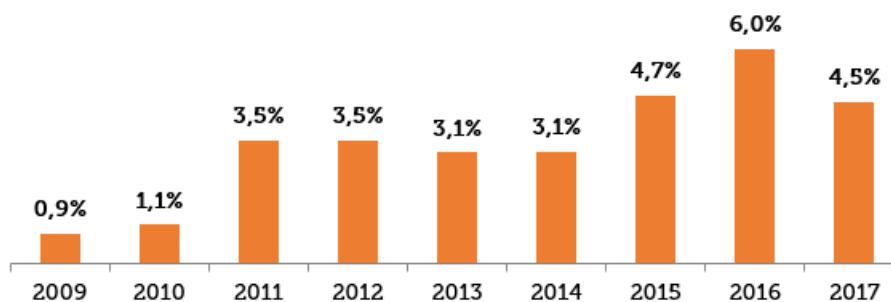


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2009-2017, Veränderung zum Vorjahr)

Nachfolgende Auswertungen zu den verschiedenen Segmenten der bebauten Grundstücke basieren auf dem **Modell NHK 2010 (i.W. Sachwertrichtlinie)** – siehe auch Modellparameter unter [9.1](#).

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

⁵ beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

⁶ Immobilienforschungsgesellschaft deutscher Pfandbriefbanken e.V.

5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In diesem Teilmarkt werden jährlich etwa 60 bis 70 Grundstücke übertragen, von denen gewöhnlich drei Viertel auf das Segment der Endhäuser und Doppelhaushälften fällt. In 2017 wurden insgesamt 47 **Doppel- und Reihenendhäuser** (-6 gegenüber dem Vorjahr) übertragen, wovon 30 Fälle (-13 gegenüber dem Vorjahr) ausgewertet werden konnten. Die Objekte liegen ganz überwiegend in den großen Stadtteilen.

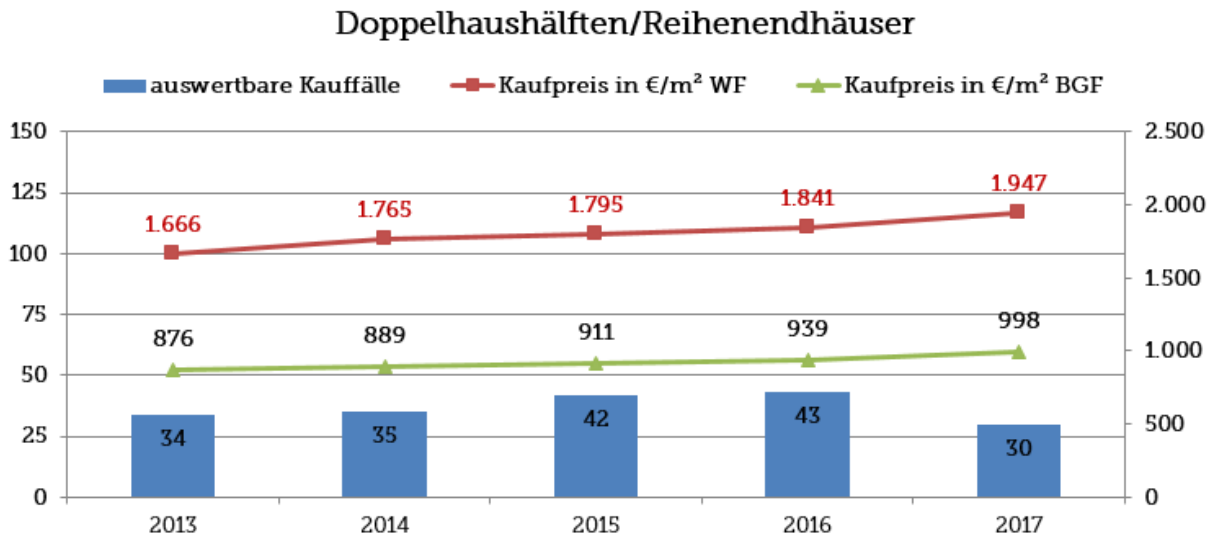


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2013-2017, ohne Neubau)

Wegen der geringen Kauffallzahlen wirken strukturelle Einflüsse sehr stark auf die Preisfaktoren, wodurch diese verzerrt dargestellt werden können. Zwischen 2013 und 2017 ergibt sich über den Kaufpreisfaktor WF (Wohnfläche) eine mittlere jährliche Preissteigerung von ca. 4% bzw. über die BGF (Bruttogrundfläche) von ca. 3,3%. In 2017 lag die Preissteigerung bei **ca. 5,8% (WF)** bzw. **6,3% (BGF)**.

Die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, insb. das Verhältnis zwischen Verkäufen in zentralen und dezentralen Stadtteilen, ist aber relativ konstant.

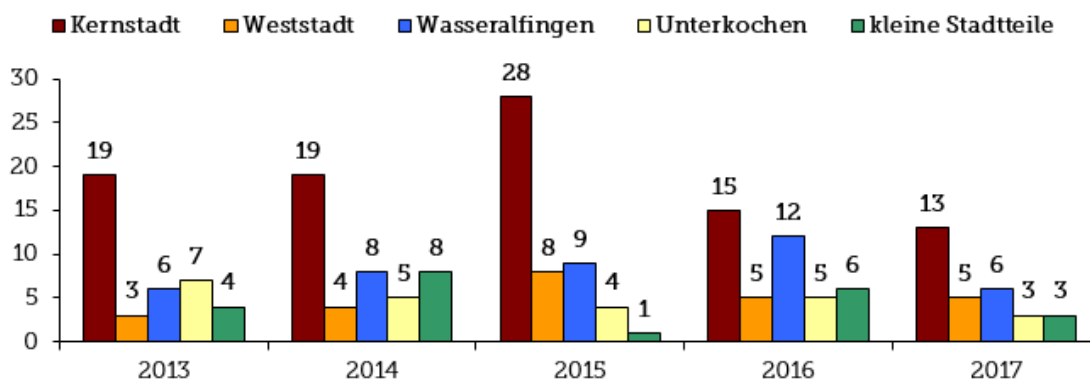


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2017)

DHH/REH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2017	30	1963	391 m ²	123 m ²	250 m ²	236,-	2,5	29 Jahre	236.600 Euro min. 135.000 Euro max. 486.000 Euro
2016	43	1964	413 m ²	129 m ²	291 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	252 m ²	198,-	2,7	37 Jahre	224.900 Euro min. 100.000 Euro max. 415.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

DHH/REH 2017 Mittelwerte	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	16	4	3	-	(1)	6	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	188.900	228.700	(227.100)			361.500	
min.	135.000	140.000	198.000	-	-	280.000	-
max.	260.000	260.000	267.000			486.000	
Standard	2,4	2,4	2,4	-	2,7	3,1	-
BGF	222 m ²	366 m ²	293 m ²	-	-	220 m ²	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	887,-	628,-	773,-	-	1.110,-	1.635,-	-
Wohnfläche (WF)	113 m ²	148 m ²	141 m ²	-	-	127 m ²	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	1.741,-	1.585,-	1.623,-	-	2.319,-	2.835,-	-
Bodenwertanteil	49%	44%	34%	-	22%	25%	-
mittl. BRW in €/m ²	233,-	220,-	182,-	-	270,-	277,-	-

(Werte in Klammern) – nicht vollst. repräsentativ. Zwei der drei Werte der 1970er BJ-Klasse stammen aus einem kleinen Stadtteil (siehe auch niedriger mittl. BRW).

DHH/REH 2017 - mittl. Kaufpreise und -spannen (rot)

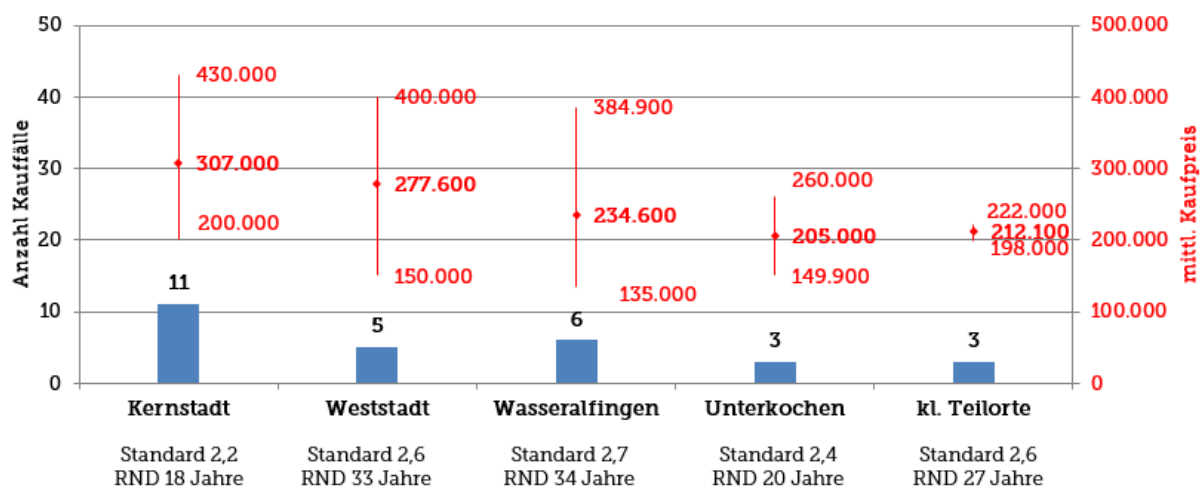


Abbildung 39: DHH/REH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2017)

Für **DHH/REH im Neubau** wurden 2017 vier Kauffälle registriert, die sich allerdings alle in einem kleineren Stadtteil befinden und somit nicht für die gesamte Stadt repräsentativ sind. Es handelt sich dabei i.d.R. um Bauträgerobjekte, d.h. die Preise verstehen sich im Normalfall inkl. Grundstück, aber ohne Außenanlagen (beinhalten nur das Geländeplanum), Garagen und nur teilweise Bodenbelägen.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Mittelwerte, Neubau)

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2017	4	2017/18	260 m ²	138 m ²	148,-	3,0 – 3,5	273 m ²	363.800 Euro min. 342.000 Euro max. 381.500 Euro
Kaufpreiskoeffizienten: ca. 1.333,- €/m ² BGF, ca. 2.640,- €/m ² WF Bodenwertanteil: ca. 13%								

In 2017 wurden insgesamt 19 **Reihenmittelhausgrundstücke** übertragen (+8 gegenüber dem Vorjahr), davon konnten 17 Fälle ausgewertet werden (+7 gegenüber dem Vorjahr). Im Mittel der letzten fünf Jahre liegen auf diesem kleinen Marktsegment nur etwa 14 auswertbare Kauffälle jährlich vor.

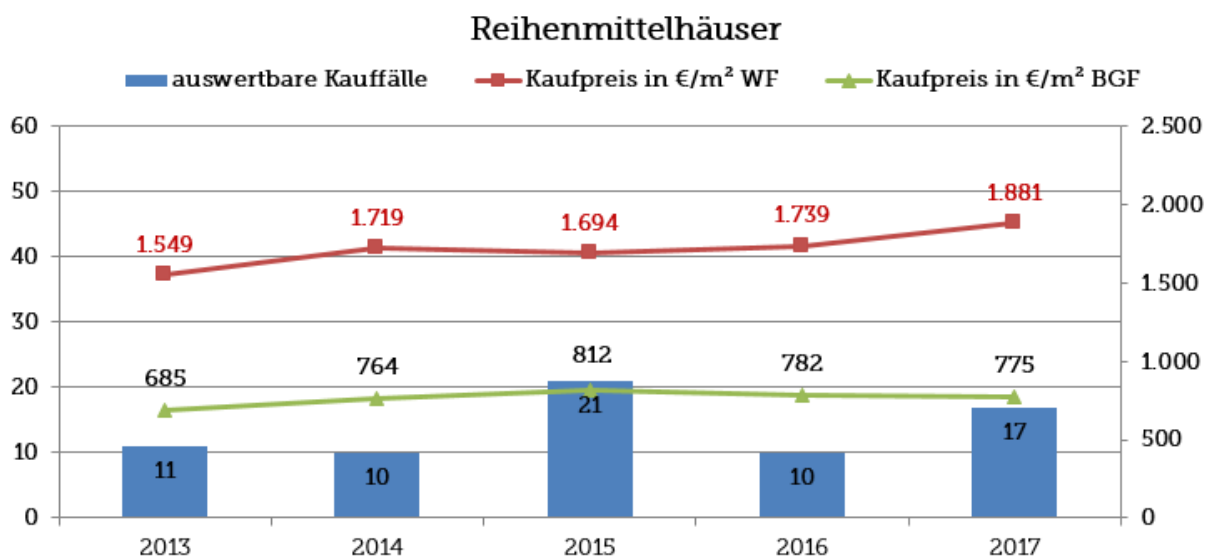


Abbildung 40: Kaufpreise für RMH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2013-2017)

Rechnerisch ergibt sich in 2017 eine Preissteigerung von **ca. +8%** gegenüber 2016. Die Preiskurve unterliegt jedoch starken strukturellen Einflüssen (i.W. durch Unterschiede im Zustand: Standard, Modernisierungen, Restnutzungsdauer). Dadurch werden die tatsächlichen Preisverhältnisse verzerrt dargestellt.

So ist bspw. der hohe mittlere Kaufpreis in 2015 durch die überdurchschnittliche Anzahl an veräußerten Grundstücken mit relativ jungen Gebäuden zu erklären.

Allerdings sind die Lageunterschiede bei RMH im Jahresvergleich relativ gering - die Objekte kommen i.d.R. fast ausschließlich aus der Kernstadt Aalen oder der Weststadt.

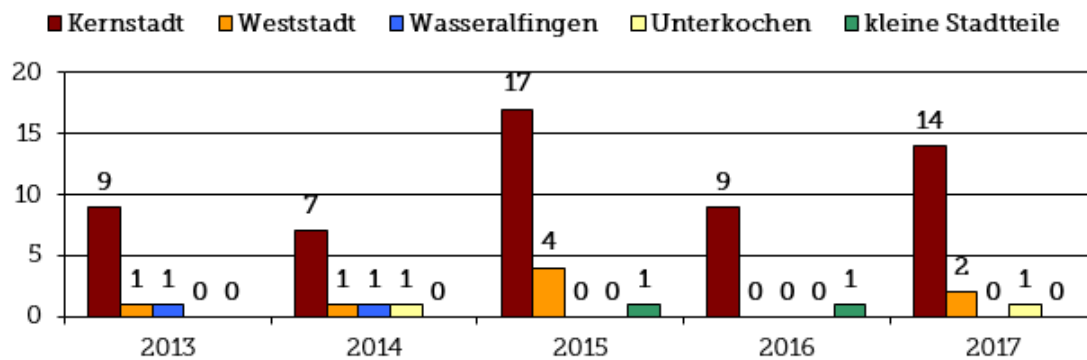


Abbildung 41: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2017)

Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2017	17	1968	255 m ²	105 m ²	259 m ²	265,-	2,5	25 Jahre	198.700 Euro min. 145.000 Euro max. 321.000 Euro
2016	10	1965	251 m ²	106 m ²	236 m ²	196,-	2,5	25 Jahre	183.500 Euro min. 130.000 Euro max. 247.000 Euro
2015	21	1974	248 m ²	113 m ²	240 m ²	200,-	2,6	36 Jahre	192.400 Euro min. 100.000 Euro max. 276.000 Euro

*auswertbare Kauffälle

RMH 2017	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	2	9	4	(1)	(1)	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	156.500	176.000	229.900	-	-	-	-
min.		145.000	149.000				
max.		228.000	313.000				
Standard	2,5	2,3	2,6	-	-	-	-
BGF	224 m ²	275 m ²	252 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäundefaktoren)	699,-	651,-	896,-	1.235,-	1.096,-	-	-
Wohnfläche (WF)	84 m ²	108 m ²	110 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäundefaktoren)	1.863,-	1.655,-	2.121,-	2.469,-	2.400,-	-	-
Bodenwertanteil	46%	41%	36%	-	-	-	-
mittl. BRW in €/m ²	260,-	256,-	280,-	265,-	300,-	-	-

Die Gesamtkaufpreise bebauter Reihenmittelhausgrundstücke lagen in den letzten vier Auswertejahren durchschnittlich **ca. 15%** unter denen der Reihenendhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es 2017 keinen registrierten Kauffall.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte 2017 in diesem Teilmarkt aus insgesamt 129 Übertragungen (-7% zum Vorjahr) 103 geeignete Kauffälle (ca. 80%) auswerten. Die Zahl der Übertragungen sank zum zweiten Mal in Folge (Jahresmittelwert seit 2013 ca. 147).

Bei der Einordnung folgender Kaufpreisfaktoren ist zu berücksichtigen, dass der Einfluss der kleineren Stadtteile auf den Durchschnittspreis mit ca. 45% der Kauffälle deutlich höher ist, als in anderen Teilmärkten. Die Durchschnittspreise repräsentieren also die kleineren Stadtteile in einem höheren Maße als z.B. bei den Reihenhäusern oder den Eigentumswohnungen.

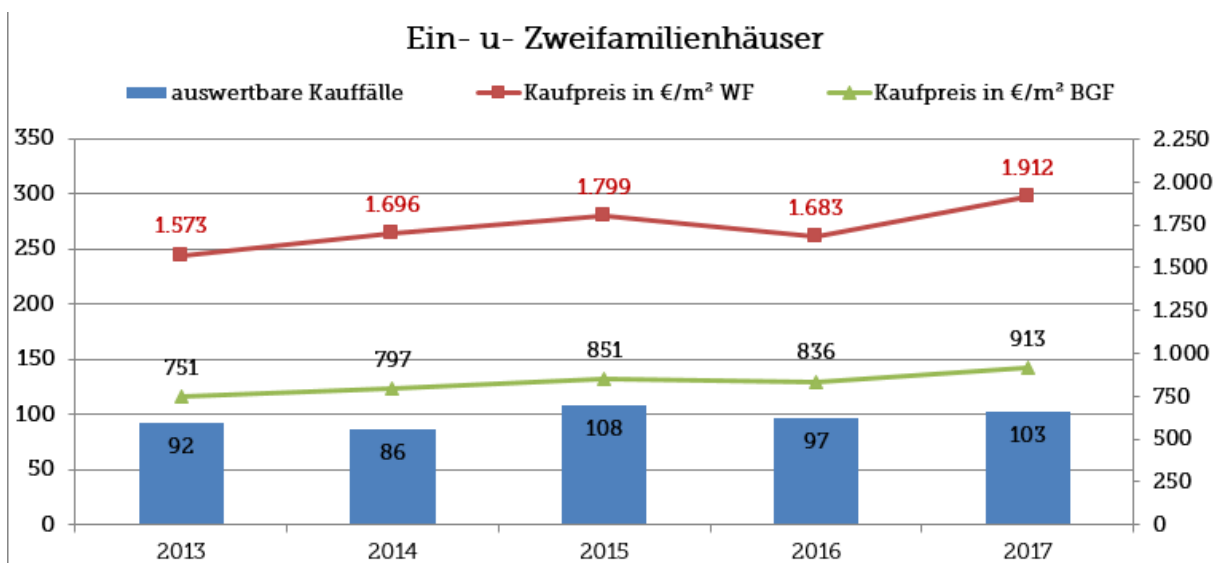


Abbildung 42: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2013-2017)

Für Ein- u. Zweifamilienhäuser ergibt sich zwischen 2013 und 2017 über die Kaufpreisfaktoren WF bzw. BGF eine mittlere jährliche Preissteigerung von **ca. 5%**.

Der vermeintliche Rückgang der Preise im Jahr 2016 ist statistisch bedingt. In diesem Jahr lag der Anteil der vergleichsweise teuren Kernstadt und Weststadt zusammen nur bei 40% der Kauffälle, gegenüber 45% - 50% in „normalen“ Jahren.

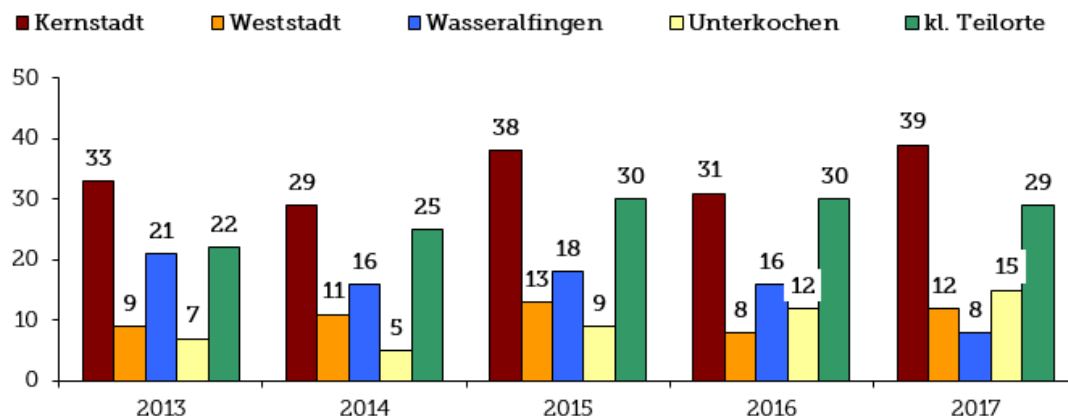


Abbildung 43: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2017)

EFH/ZFH 2017 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2017	103	1960	625 m ²	155 m ²	329 m ²	223,-	2,4	26 Jahre	289.900 Euro min. 95.000 Euro max. 585.000 Euro
2016	97	1961	659 m ²	169 m ²	343 m ²	176,-	2,5	28 Jahre	279.900 Euro min. 110.000 Euro max. 582.000 Euro
2015	108	1963	643 m ²	162 m ²	343 m ²	188,-	2,5	30 Jahre	287.400 Euro min. 115.000 Euro max. 975.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

EFH/ZFH 2017 - mittl. Kaufpreise und Kaufpreisspanne (rot)

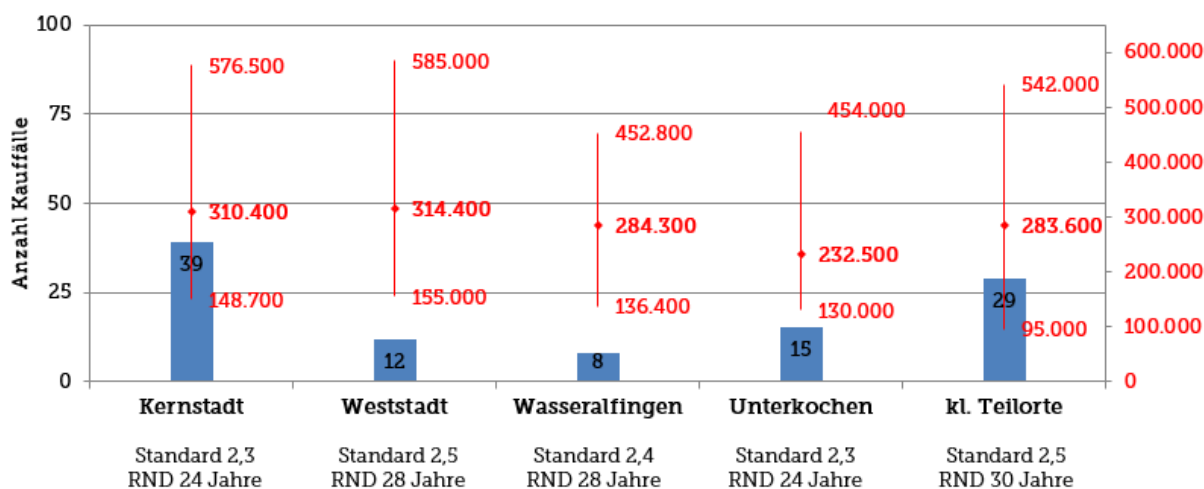


Abbildung 44: EFH - Kaufpreisstruktur Im Stadtgebiet (Stadtteile, 2017)

EFH/ZFH 2017	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	46	22	17	9	(2)	4	3
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	231.300	397.200	312.900	409.000	475.000	381.100	404.000
min.	95.000	164.000	195.000	233.000		297.500	390.000
max.	560.000	520.000	530.000	585.000		542.000	422.000
Standard	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	3,4
BGF	280 m ²	341 m ²	412 m ²	439 m ²	354 m ²	245 m ²	285 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebädefaktoren)	856,-	881,-	777,-	949,-	1.363,-	1.640,-	1.423,-
Wohnfläche (WF)	133 m ²	158 m ²	179 m ²	201 m ²	194 m ²	155 m ²	158 m ²
Kaufpreis €/m ² WF (Gebädefaktoren)	1.768,-	1.972,-	1.811,-	2.101,-	2.454,-	2.476,-	2.572,-
Bodenwertanteil	54%	55%	54%	36%	32%	25%	27%
mittl. BRW in €/m ²	228,-	234,-	219,-	197,-	213,-	208,-	192,-

An den fallenden mittleren Bodenwerten bei jüngeren Baujahresklassen ist erkennbar, dass die Kauffälle verstärkt außerhalb der zentralen Ortsteile stattfanden. Dies verzerrt natürlich auch die Gebädefaktoren im Vergleich mit den älteren Baujahresklassen.

In der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen ist im Berichtszeitraum 2017 im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke kein verkaufte **Neubauobjekt** registriert.

5.4 Übrige Gebäudearten

Für weitere Gebäudearten, wie z.B. Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder gewerbliche Objekte, ist aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine differenzierte Auswertung nach Lagen, Baujahresklassen etc. möglich. Sie finden entsprechende Sachwertfaktoren und/oder Liegenschaftszinssätze in Kapitel 9.

5.5 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
2015-2017	7.670,-	4.000,- bis 13.000,-	ca. 1975	11

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 2017 wurden in Aalen mit **128** übertragenen Einheiten weit mehr Neubauwohnungen⁷ als je zuvor verkauft (**+38 Kauffälle oder +42% gegenüber 2016**). Es ist das Ergebnis verstärkter Planungs- und Fertigstellungstätigkeiten der letzten Jahre (vergrößertes Angebot), welches offensichtlich auf noch immer hohe Nachfrage stößt. Allerdings zeichnet sich im ersten Quartal 2018 wieder eine „Normalisierung“ der Verkaufszahlen auf das Niveau von 2016 ab.

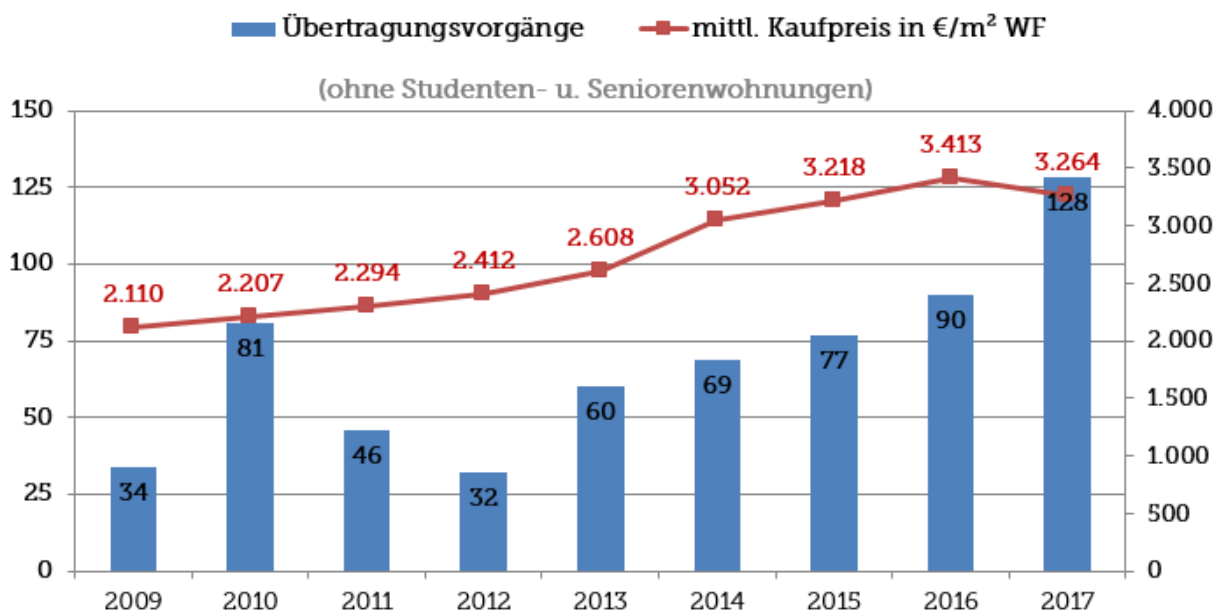


Abbildung 45: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (2009-2017, Gesamtstadt)

Ein weiteres Novum in 2017 ist, dass nach Preissteigerungsraten von jährlich +6% (seit 2010) erstmals kein weiterer Anstieg der Verkaufspreise zu verzeichnen war.

⁷ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen

Zwar kann der leichte Preisrückgang von -4% auch strukturell beeinflusst sein, dennoch wird deutlich, dass kein Preisautomatismus besteht. Der zweifellos vorhandenen Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen steht in Aalen immer noch ein adäquates Angebot neuer Projektentwicklungen gegenüber, was starke konjunkturelle Preissteigerungen potenziell verhindert. Dies bestätigt auch das 1. QT 2018, in dem sich die Preise auf das Niveau zwischen 2016 und 2017 einpendeln.

Das Umsatzvolumen erreichte mit ca. 37,1 Mio. Euro (ca. +46%! zum Vorjahr) entsprechend ebenfalls einen Spitzenwert. Im 1. QT 2018 zeichnet sich ein Umsatz vergleichbar mit 2016 ab.

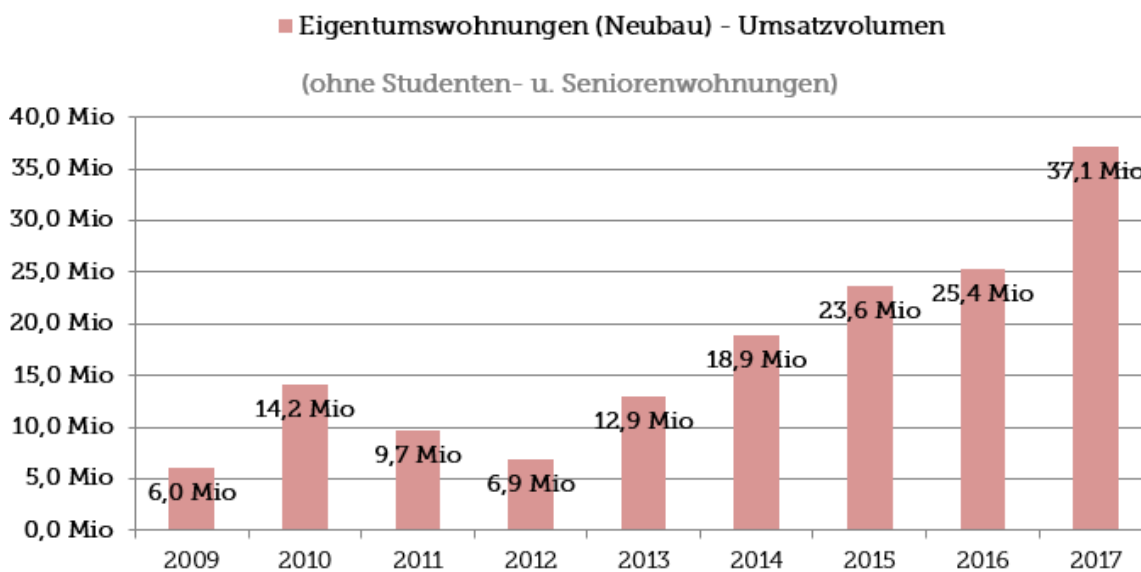


Abbildung 46: ETW Neubau - Umsatzvolumen (2009-2017, Gesamtstadt)

Neubauten für Wohnungseigentume werden nachfragebezogen in den großen Stadtteilen (zentrale Funktionen, Wohnlagequalität) entwickelt. Entsprechend ergibt sich ein gewisses Preisgefüge.

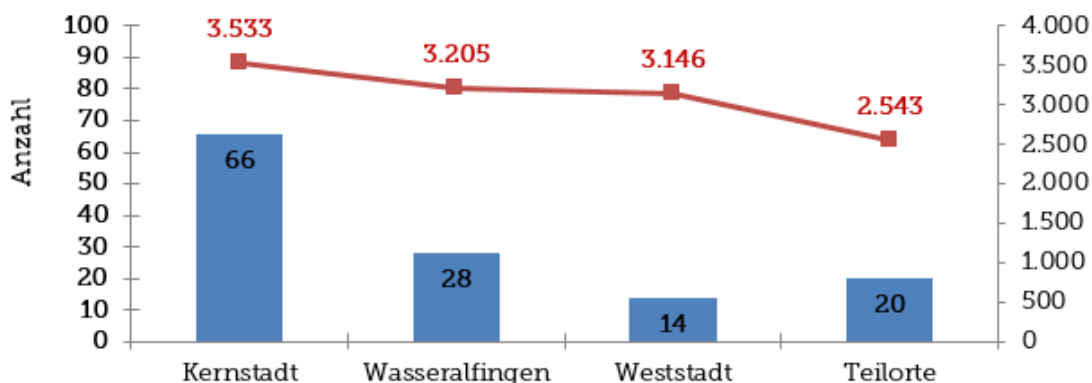


Abbildung 47: ETW Neubau – Verteilung nach Stadtteilen (2017)

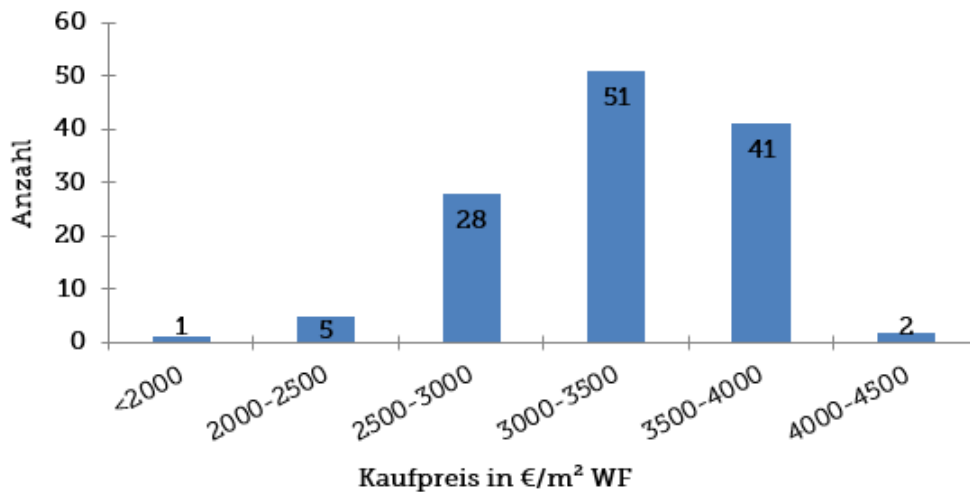


Abbildung 48: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (2017, Gesamtstadt)

Der **Einfluss der Geschossigkeit** auf den Kaufpreis im Neubau kann näherungsweise folgender Abbildung entnommen werden. Die Werte stammen aus Auswertungen der Kauffälle ab 2012 und schwanken jährlich etwas. Das 1. OG dient als Referenzgeschoss.

Der starke Zuschlag für Penthouse-Wohnungen ist nur bei besonderer Lage- und Ausstattungsqualität gerechtfertigt. Ansonsten nähern sich die Preise stark dem 3.OG/DG an.

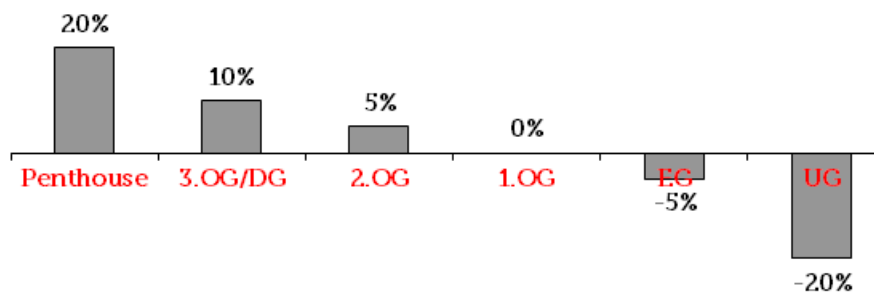


Abbildung 49: Einfluss der Geschossigkeit (ETW Neubau, 2012-2017, Gesamtstadt)

Die mittlere Wohnungsgröße lag 2017 bei 88,8 m² (im Vergleich 2016 bei 82,7 m² und 2015 bei 93,1 m²). Je 30 Prozent der Wohnungen wurden in EG und 1.OG verkauft, danach folgen 2.OG mit 22 Prozent und 3.OG/DG mit 18 Prozent.

6.1.2 Teileigentum

Die Verkaufszahlen der (kleinen) Teileigentume bzw. Sondernutzungsrechte an diesen (Außen- und TG-Stellplätze, Garagenplätze) korrespondieren gewöhnlich mit denen der Eigentumswohnungen, da sie in Abhängigkeit voneinander gemeinsam erstellt werden. Entsprechend waren in 2017 die höchsten bisherigen Kauffallzahlen zu verzeichnen.

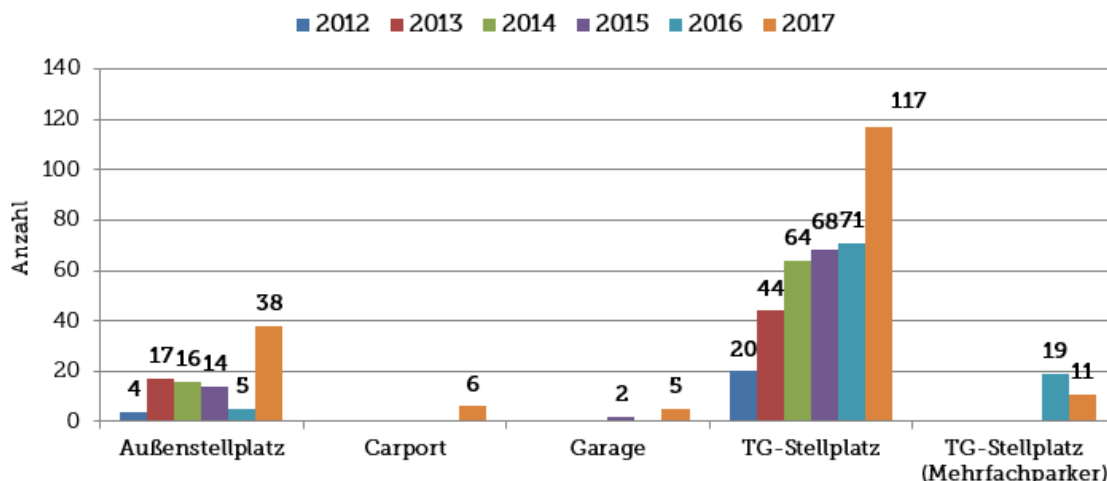


Abbildung 50: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2017, Gesamtstadt)

Auch bei den Sondereigentumen/Sondernutzungsrechten an Stellplätzen/Garagen im Neubau hat sich die Preisentwicklung der letzten Jahre stabilisiert. Der Mittelwert der letzten drei Jahre liegt für **Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen** bei ca. 7.500,- Euro, für **Sondereigentume an TG-Stellplätzen** bei ca. 18.500,- Euro und für einen Mehrfachparkerstellplatz (Tiefgarage) etwas niedriger bei ca. 15.500,- Euro.

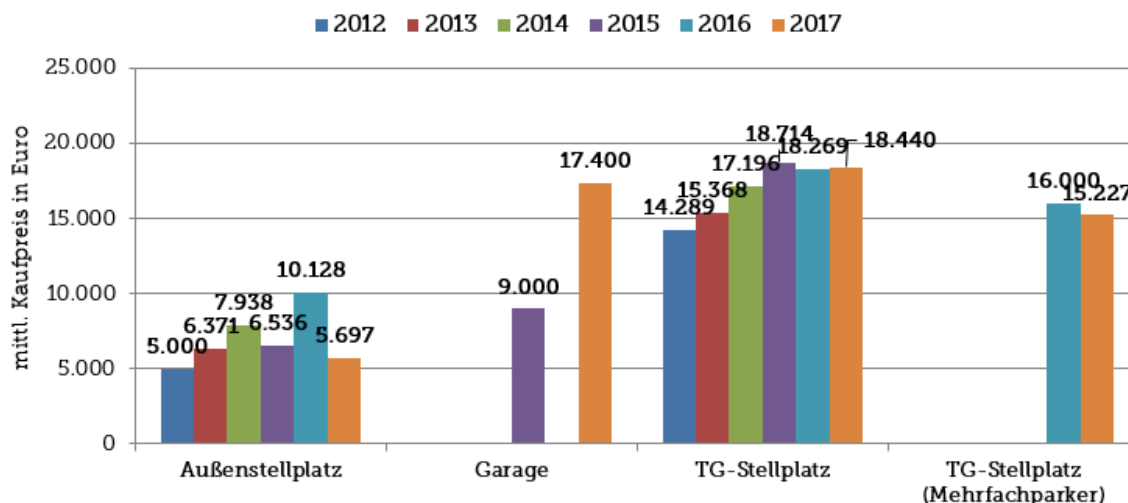


Abbildung 51: Kaufpreise für TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2012-2017, Gesamtstadt)

Es handelt sich hierbei um Durchschnittspreise, die i.W. die Kernstadt repräsentieren. Die Preise steigen grundsätzlich mit höherer Zentralität.

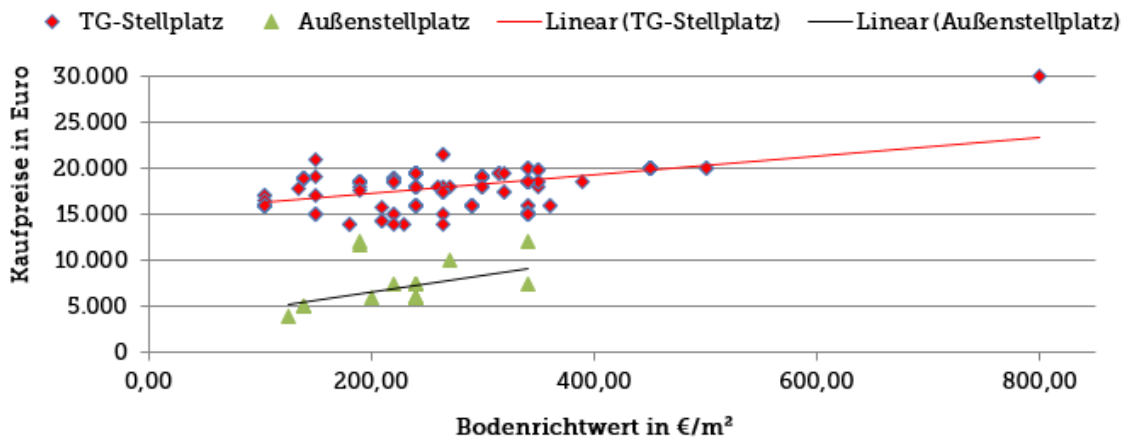


Abbildung 52: Preise in Abhängigkeit vom BRW (TG- u. Außenstellplätze, 2016/2017)

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Übertragungsvorgänge gebrauchter Eigentumswohnungen (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) ging 2017 gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich zurück (-52 Kauffälle oder -18%). Dies kann bei aktuell starker Nachfrage nur mit Angebotsknappheit oder Zurückhaltung der Käufer durch stark gestiegene Preise erklärt werden.

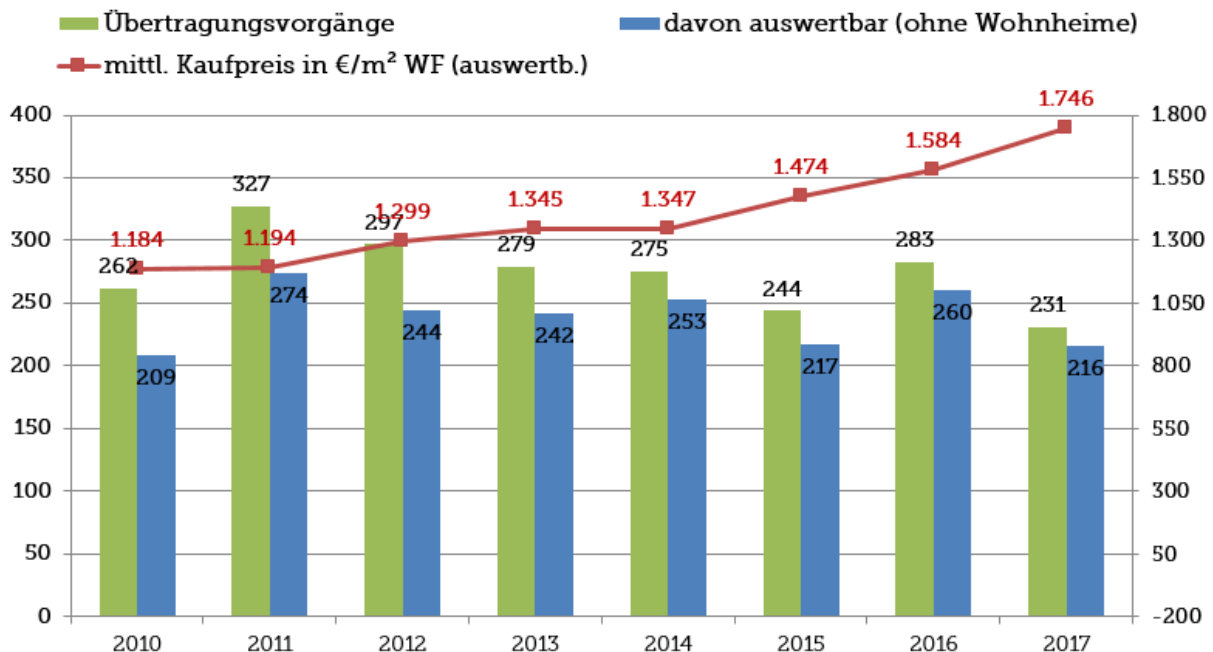


Abbildung 53: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2010-2017, Gesamtstadt)

Demgegenüber sind die Preise im Vergleich zu 2016 nochmals stärker gestiegen – innerhalb eines Jahres um **+162,- €/m² WF bzw. um +10%**. Damit liegt die mittlere jährliche Preissteigerung seit 2014 mit ca. **+9%** auf sehr hohem Niveau.

Die Verteilung der Vorgänge innerhalb des Stadtgebietes ist in Abhängigkeit der Standortfaktoren (Zentralität der Stadtteile, Eigentumswohnungsbestand) über die Jahre relativ homogen.

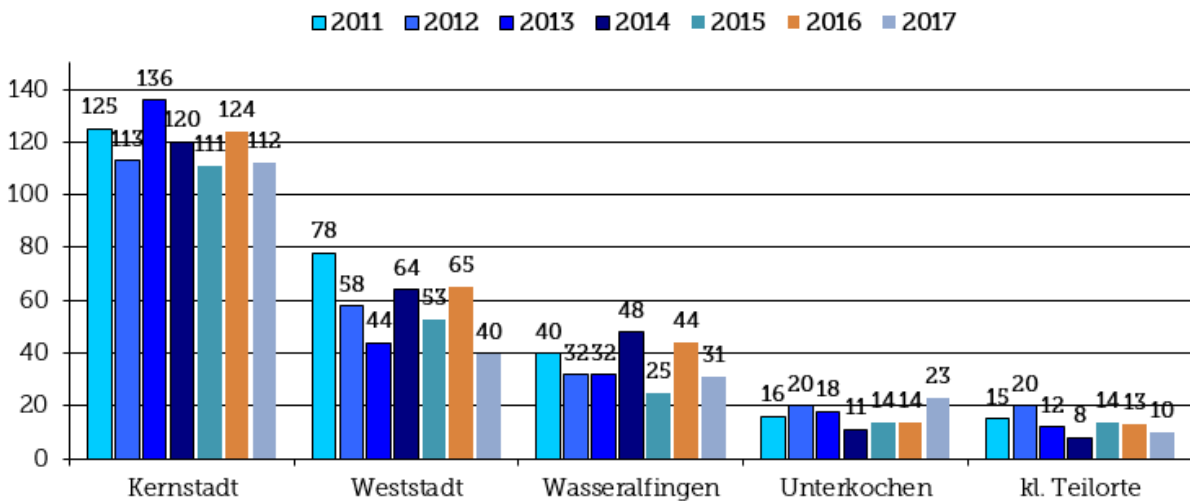


Abbildung 54: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2011-2017)

Folgende Abbildung zeigt das mittlere Preisgefüge der Stadtteile. Die Preise sind jedoch noch mehr oder weniger stark durch strukturelle Einflüsse verzerrt. Während die Weststadt, Wasseralfingen und die kleinen Stadtteile ein mittl. Baujahr von ca. 1987 aufweisen, liegt die Kernstadt bei nur 1978 und Unterkochen bei 1971. Angepasst auf ein mittleres Baujahr 1987 ergäbe sich für die Kernstadt ein Preis von ca. 1.910,- €/m² und für Unterkochen von ca. 1.650,- €/m².

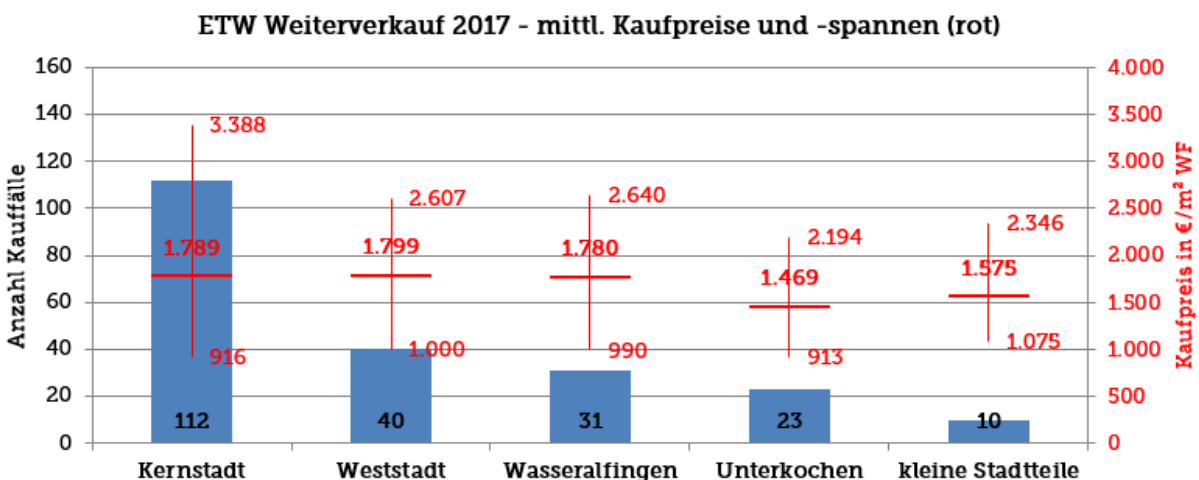


Abbildung 55: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2017)

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 Baujahre, nicht um fiktive, bei denen Modernisierungen eingerechnet wären.

Kernstadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2017	mittl. Kaufpreis/WF	1.528 €/m ²	1.767 €/m ²	2.134 €/m ²	2.713 €/m ²	2.942
	Standardabw.	305	302	400	419	-
	mittl. Wohnfläche	75 m ²	83 m ²	74 m ²	90 m ²	103 m ²
	Anzahl	51	31	24	5	1
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

Weststadt		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2017	mittl. Kaufpreis/WF	1.543 €/m ²	1.683 €/m ²	1.885 €/m ²	2.215 €/m ²	-
	Standardabw.	324	166	290	178	-
	mittl. Wohnfläche	84 m ²	77 m ²	74 m ²	83 m ²	-
	Anzahl	10	5	22	3	-
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	-

Wasseralfingen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2017	mittl. Kaufpreis/WF	1.489 €/m ²	1.674 €/m ²	1.897 €/m ²	2.182 €/m ²	-
	Standardabw.	287	303	297	506	-
	mittl. Wohnfläche	76 m ²	87 m ²	69 m ²	94 m ²	-
	Anzahl	8	5	14	3	(1)
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)

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

Unterkochen		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2017	mittl. Kaufpreis/WF	1.281 €/m ²	-	1.812 €/m ²	2.117 €/m ²	-
	Standardabw.	306	-	135	77	-
	mittl. Wohnfläche	95 m ²	-	83 m ²	74 m ²	-
	Anzahl	16	-	5	2	-
2016	mittl. Kaufpreis/WF	985 €/m ²	-	-	-	-
	Standardabw.	179	-	-	-	-
	mittl. Wohnfläche	81 m ²	-	-	-	-
	Anzahl	12	-	(1)	-	-

kl. Teilorte		Baujahresklassen				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2005	> 2005
2017	mittl. Kaufpreis/WF	1.343 €/m ²	-	1.636 €/m ²	1.906 €/m ²	-
	Standardabw.	200	-	414	-	-
	mittl. Wohnfläche	90 m ²	-	75 m ²	80 m ²	-
	Anzahl	3	-	6	1	-
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

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

6.2.2 Seniorenwohnungen

Seniorenwohnanlagen in Sondereigentum wurden meist zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang 2000 in zentralen Stadtteilen (Kernstadt, Wasseralfingen) 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.

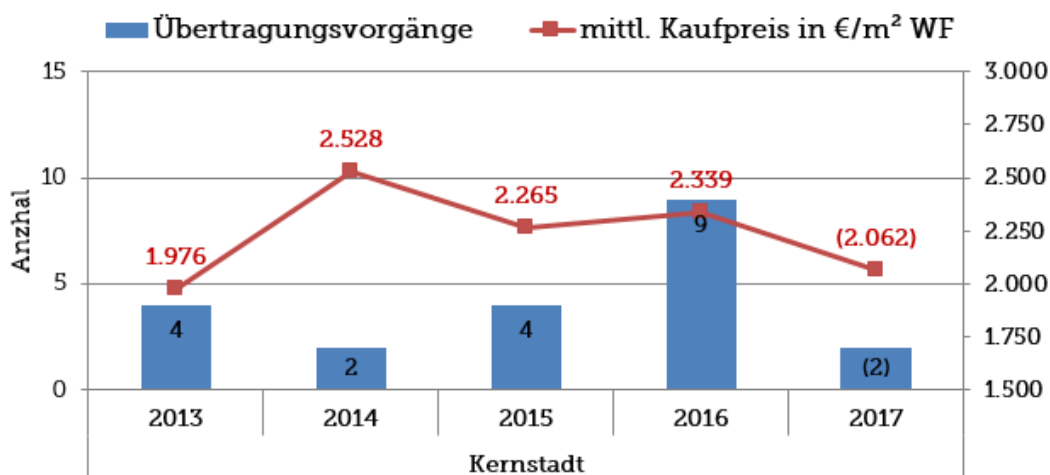


Abbildung 56: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2013-2017, Kernstadt)

Der mittlere Kaufpreis der Kernstadt in 2017 ist bei lediglich zwei Kauffällen entsprechend stark durch einen unterdurchschnittlichen Preis geprägt. Die tatsächliche Marktsituation wird eher durch Preise auf dem Niveau der Vorjahre ab 2014 widergespiegelt.

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 2015 und 2017 insgesamt 23 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, gebrauchte Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

	mittl. Kaufpreis in Euro (2015-2017)	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	4.750,-	3.000,- bis 8.500,-	1981	6
Garagen	9.750,-	8.000,- bis 11.000,-	1992	4
TG-Stellplätze	11.400,-	7.000,- bis 15.000,-	1995	13

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 Teileigentume (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken)**, zumeist Laden-, Büro- oder Gastronomieeinheiten, waren zwischen 2013 und 2017 insgesamt 30 Kauffälle auswertbar. Der Teilmarkt hat gewöhnlich sehr wenige Kauffälle; zudem weisen die Einheiten sehr individuelle Merkmale, wie Lage, Geschosigkeit, Ausstattung, Größe, Nutzungsmöglichkeiten usw. auf und sind nicht mehr in jeder Lage vermarktungsfähig.

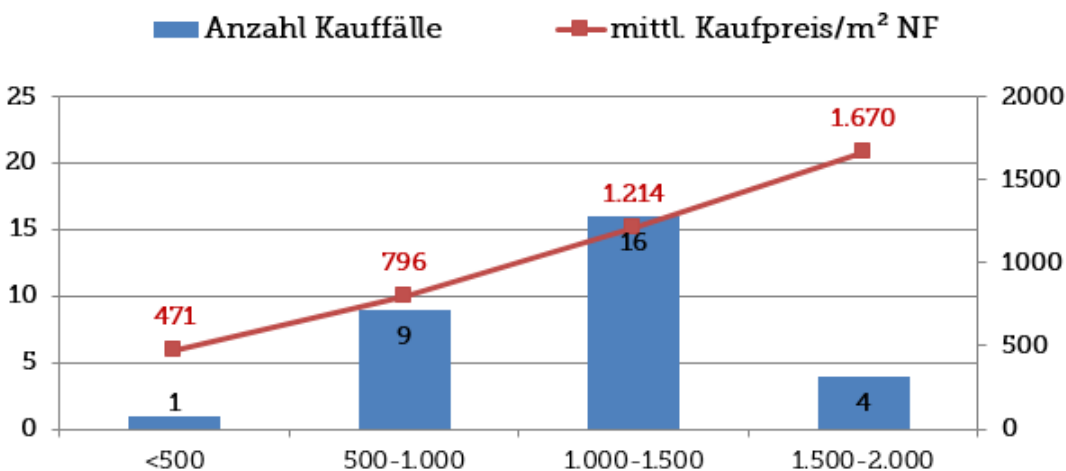


Abbildung 57: Gebrauchte Teileigentume - Gewerbeeinheiten in Sondereigentum (2013-2017)

In den Preisklassen 500,- bis 1.000,- €/m² NF finden sich Verkäufe aus den kleineren Stadtteilen oder dem zentrumsnahen Stadtgebiet (außerhalb der Innenstadt und des Cityrandes) wieder. Objekte der Innenstadt oder Innenstadt-Randlage befinden sich in der Klasse zwischen 1.000,- und 1.500,- €/m² NF.

Handelt es sich um überdurchschnittlich gute Lagen innerhalb der Innenstadt/des Innenstadtrandes bzw. relativ junge Objekte mit entsprechenden Nutzungs- und Ausstattungsmerkmalen, werden für gebrauchte Teileigentume Kaufpreise über 1.500,- €/m² NF erzielt.

Die folgende Tabelle zeigt mittlere Kaufpreise für gewerbliche Sondereigentume in der Kernstadt aus Auswertungen der Geschäftsjahre 2013 bis 2017. Zugrunde liegen typische Merkmale der Baujahresklasse 1980er, teilmodernisiert, Innenstadt bzw. Innenstadt-Randlage. Die kleineren Stadtteile werden hierdurch nicht repräsentiert.

Kernstadt Teileigentumseinheiten	Weiterverkauf (2013-2017) i.d.R. Wohn- und Geschäftshäuser, mittl. Baujahr 1980er	
Läden mittl. NF ca. 160 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.450,- min. 1.150,- max. 1.830,-
	auswertbare Kauffälle	8
Büroeinheiten (Büro, Praxis, Kanzlei etc.) mittl. NF ca. 150 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.100,- min. 730,- max. 1.480,-
	auswertbare Kauffälle	7
Gastronomie mittl. NF ca. 160 m ² mittl. RND ca. 35 Jahre	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	1.200,- min. 940,- max. 1.430,-
	auswertbare Kauffälle	7

Für **gewerbliche Sondereigentume im Neubau** wurden seit 2014 lediglich sieben Kauffälle registriert. Die Kaufpreise orientieren sich offensichtlich an den Preisen für Eigentumswohnungen im jeweiligen Gebäude, welches eine sehr gute Geschäftslokalität erfordert.

Kernstadt Teileigentumseinheiten	Neubau (2014-2017) Wohn- und Geschäftshäuser	
Läden, Büroeinheiten mittl. NF ca. 175 m ²	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	3.410,- min. 2.500,- max. 4.000,-
	auswertbare Kauffälle	7

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel (ab 2018)

Im Februar 2018 hat die Stadt Aalen erstmals einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB veröffentlicht (Erhebungsstichtag 01.07.2017). Dieser wird ab Geschäftsjahr 2017 als Grundlage zur Beurteilung marktüblicher Wohnungsmieten herangezogen.

Broschüre und Mietspiegelrechner unter www.aalen.de -> Menü **Leben** > **Wohnen**



Basisdaten

Objektname bzw. Adresse _____

Objektgröße *
in m² _____

Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Baujahr * Bis 1945 1946 bis 1960
 1961 bis 1977 1978 bis 1983
 1984 bis 2001 2002 bis 2009
 2010 bis 2017

*Pflichtfeld

WEITER

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss bisher aufgestellte und veröffentlichte **Mietwertrahmen** (Schätzwerte auf der Basis von Angebotsmieten) wird nicht mehr fortgeführt.

7.1.2 Verwendung in der Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung sind nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV zur Berechnung des Ertragswerts **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen.

Marktübliche Erträge sind begriffsinhaltlich nicht mit der **ortsüblichen Vergleichsmiete** identisch, werden aber in der Fachwelt⁸ häufig als „empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten“ angesehen, da „Markt“- oder Neuvermietungsmieten aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden.

Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet der Gutachterausschuss grundsätzlich den Mietspiegel (die ortsübliche Vergleichsmiete) zur Überprüfung tatsächlicher Wohnungsmietangaben auf Marktüblichkeit (Modell siehe 9.2).

Anpassungen sind insbesondere im Rahmen der Mietspiegelspanne möglich, u.a. auch deshalb, da das Mietspiegelmodell noch nicht alle (vermeintlich) mietrelevanten Merkmale umfasst.

⁸ Vgl. Kleiber, Wolfgang GuG aktuell 2/2015 oder Glossar Rothertrag, GuG 1-2016

7.2 Gewerbemieten

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

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

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

7.2.1 Lager und Produktion

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

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

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

Mieterfahrungswerte Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Objekttyp	Merkmale	Kaltmiete in €/m ² NF
Logistikhalle	mehrere 10.000 m ² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe	2,50 – 4,00
einf. 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 „**Mietpreisspiegel⁹ für das Produzierende Gewerbe**“ für die Region.

Die **Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS)** führt regelmäßig eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem **Marktbericht¹⁰** veröffentlicht. Für das Geschäftsjahr 2017 wird noch die Maklerbefragung des Jahres 2016 verwendet. Aktuell liegt bereits eine neue Befragung aus 2018 vor.

Als vergleichbare Werte werden dabei die von Stuttgart entfernten Teilräume 10 bis 16 angesehen. Entgegen den starken Steigerungen für Gewerbemieten im direkten Stuttgarter Umland werden diese Teilräume eher mit einer Seitwärtsbewegung (im Vergleich zur Befragung 2014) beschrieben.

Produktionshalle

Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet
- 1.500 m² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen
- eingeschossig
- Kranbahn
- Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt
- stützenfrei
- beheizbar
- lichte Höhe 5 m
- Bodenbelastung 3 t

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²									Trend 2016 Gesamtobjekt
	Halle			Büro						
	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	von	bis		
10 Ludwigsburg (Nord)	5,0 – 6,0	4,3 – 5,7	3,7 – 5,3	7,0 – 9,0	6,0 – 7,5	5,0 – 6,5				→
11 Waiblingen/Fellbach	5,0 – 6,0	4,5 – 5,5	3,5 – 4,5	7,5 – 9,0	5,5 – 7,0	4,5 – 5,5				→
12 Backnang/Schorndorf	5,0 – 6,0	4,5 – 5,0	3,5 – 4,5	6,3 – 8,0	5,3 – 6,5	4,5 – 5,5				→
13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	5,0 – 5,8	3,8 – 5,3	3,3 – 4,3	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 – 5,5	3,5 – 4,5	8,5 – 10,0	6,7 – 8,0	5,0 – 6,5				→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0 – 6,0	4,0 – 5,0	3,5 – 4,5	7,8 – 9,0	6,3 – 7,3	5,0 – 6,3				→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	4,5 – 5,3	3,5 – 5,0	3,0 – 4,3	6,7 – 8,3	5,7 – 7,0	4,8 – 6,0				→

Einfache Halle

Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet
- Nutzfläche 700 m² mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei

10 Ludwigsburg (Nord)	3,7			
11 Waiblingen/Fellbach	3,7	–	4,8	→
12 Backnang/Schorndorf	3,5	–	4,3	→
13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	3,0	–	4,0	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	4,0	–	5,0	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	3,3	–	4,7	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	3,5	–	4,3	→

⁹ www.ostwuerttemberg.ihk.de, aktuelle Version 2017, freier Download

¹⁰ www.wrs.region-stuttgart.de, freier Download

Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt		Objektinformationen						
		■ 800 m ² Grundstücksfläche	■ Lage im Gewerbegebiet / Mischgebiet	■ 250 m ² Produktionsfläche, 50 m ² Bürofläche mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung 150 m ²				
10	Ludwigsburg (Nord)	4,7 – 5,7	4,0 – 5,7	3,5 – 4,5	6,5 – 7,5	6,0 – 7,3	5,0 – 6,5	→
11	Waiblingen/Fellbach	5,3 – 6,3	4,7 – 5,7	3,5 – 4,5	6,5 – 7,7	5,7 – 7,0	4,7 – 5,7	→
12	Backnang/Schorndorf	5,3 – 6,5	4,8 – 5,5	3,5 – 4,5	6,0 – 7,0	4,7 – 5,5	3,5 – 4,7	→
13	Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	5,0 – 6,0	4,3 – 5,3	3,5 – 4,5	5,5 – 6,5	4,5 – 5,5	3,5 – 4,7	→
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0 – 6,5	4,5 – 6,0	4,0 – 5,0	6,0 – 8,0	6,0 – 7,0	5,0 – 6,0	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0 – 6,3	4,5 – 5,5	3,8 – 4,8	6,3 – 8,0	5,7 – 6,7	5,0 – 6,3	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	4,8 – 5,8	4,3 – 5,3	3,5 – 4,5	6,0 – 7,5	5,5 – 6,5	4,8 – 6,0	→

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2016, WRS GmbH

Neben den oben angegebenen Objektarten beinhaltet der Marktbericht der WRS noch weitere Auswertungen.

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, Finanzdienstleistungen, Gesundheit (Praxen), IT- u. Beratungsunternehmen etc.

Hauptbürostandorte sind die Innenstadt mit Cityrand (Bankenviertel), zentrumsnahe Einzelstandorte an Ausfallstraßen (Gartenstraße, Ulmer Straße, Ziegelstraße) sowie stadtnahe Gewerbegebiete (West/Dauerwang, Süd, Nord).

Markteinschätzung:

Aalen ist kein bedeutender (A- oder B-) Bürostandort. Flächenbestand¹¹ und Flächenumsätze sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Die Anzahl großer Firmensitze, die bei Mittelstädten starken Einfluss auf den Flächenbestand haben kann, ist eher gering. Dies hängt mit dem in der Vergangenheit überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil am produzierenden Gewerbe zusammen.

Angebot und Nachfrage stellen sich relativ ausgewogen dar. Größere Neubauvorhaben sind eher selten und entstehen i.d.R. aus Eigenbedarfsanforderungen (I-Live-Turm, Erweiterung Landkreisverwaltung, IHK-Bildungszentrum, Hochschülerweiterungen) und nur an geeigneten Standorten.

¹¹ ca. 150.000 m² Bürofläche oder 2,3 m²/Einwohner, Quelle: Büromarktstudie

Die Stadt Aalen hat 2012 eine **Büromarktstudie**¹² erstellen lassen. Wesentliche Inhalte sind Erhebungen und Auswertungen über Flächenbestände, Leerstände, Miethöhen, Ausstattungsmerkmale sowie Besonderheiten des Bürostandortes Aalen.

Mieterfahrungswerte Büromieten, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Nutzwert	Merkmale	Kaltmiete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,50 bis 13,00
gut	jüngeres Baujahr an 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,-

7.2.3 Einzelhandel

Die Wirtschaftskraft von Stadt und Region sowie eine allgemein verbesserte Einkommenssituation gewährleisteten der Stadt Aalen in den letzten Jahren statistisch eine steigendes, durchschnittlich für den Einzelhandel verfügbares Einkommen (einzelhandelsrelevante (nominale) Kaufkraft).

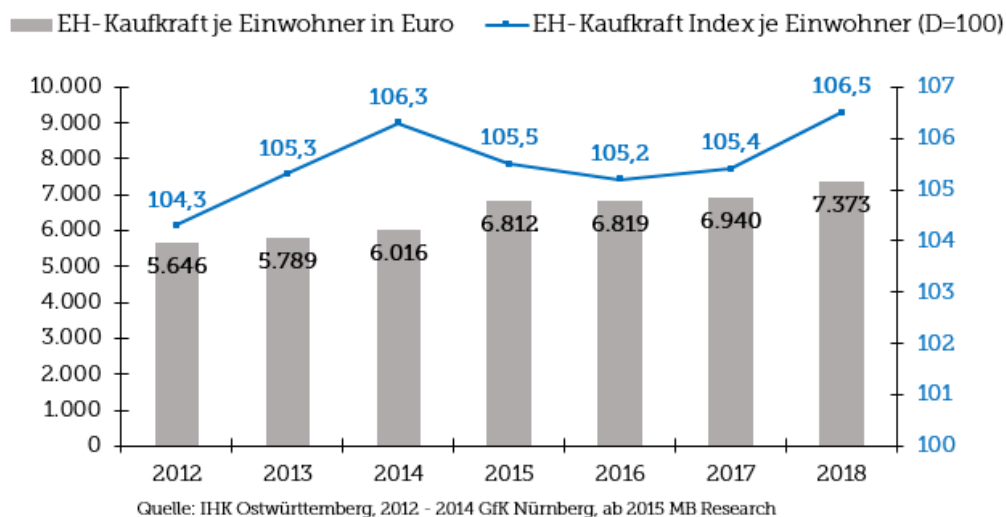


Abbildung 58: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2012-2018)

¹² Büromarktstudie Aalen, imakomm AKADEMIE GmbH (2012), erhältlich bei der Geschäftsstelle des GAA

Zur Einschätzung der Situation im stationären Einzelhandel – und damit tragbarer Einzelhandelsmieten der Innenstadt reicht diese Betrachtung allerdings nicht mehr aus. Dafür ist vielmehr die Frage zu stellen, wie viel der statistischen Kaufkraft letztlich noch als **stationärer Umsatz** bei den Händlern ankommt.

Dieser **POS-Umsatz** (point of sale) bezeichnet den am Standort erzielten Einzelhandelsumsatz.

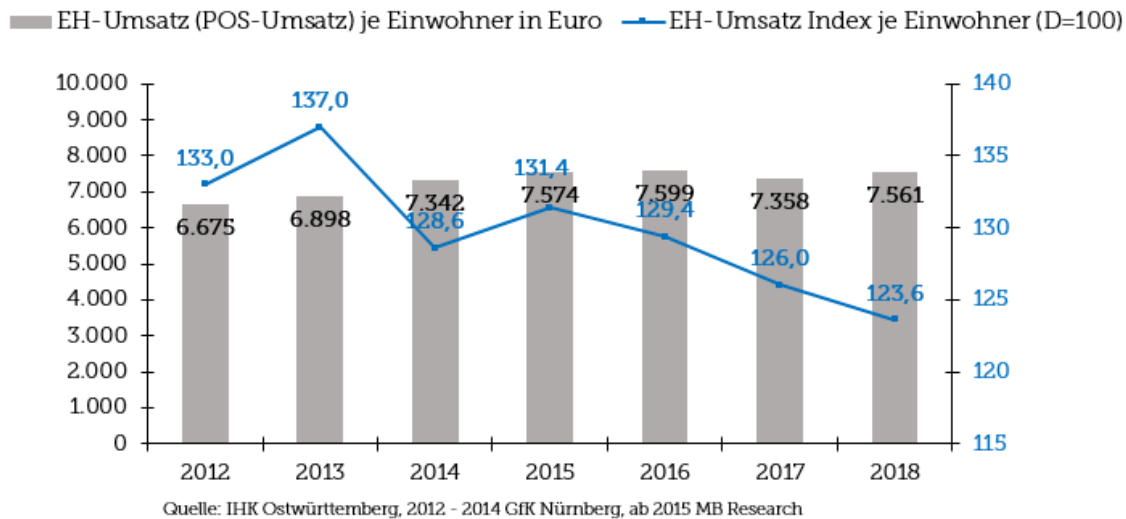


Abbildung 59: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (Aalen, 2012-2018), MB-Research

Markteinschätzung:

Die gestiegene Kaufkraft führt nicht mehr zu entsprechenden Umsatzsteigerungen im stationären Einzelhandel. Waren früher Umsatzverlagerungen in dezentrale Bereiche, wie Gewerbegebiete, Discounter oder Outlets ursächlich, ist es nun der immer stärker werdende Online-Handel. Dieser verunsichert zunehmend auch Filialisten, die ihr Standortmodell überdenken und sich z.T. wieder aus Innenstädten zurückziehen.

Professionelle Marktteilnehmer stellen spätestens ab Mitte 2017 fest, dass sich der Aalener Einzelhandel zu einem Mietermarkt wandelt. Die Zahl der Leerstände ist zwar noch immer auf recht niedrigem Niveau, nimmt aber zu. Vermittlungen werden eindeutig schwieriger, Abschlüsse erfordern zunehmend Mietnachlässe gegenüber früheren Jahren.

Den Entwicklungen und künftigen Risiken begegnet die Stadt Aalen ab 2019 mit einer geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einem Zehn-Punkte-Maßnahmenplan zur Erhaltung der Attraktivität der Aalener Innenstadt, mit ihrem erlebbaren, vitalen Branchenmix und einer großen Vielfalt an Angeboten.

Dies setzt vor allem langfristig die Einbeziehung örtlicher und regionaler Einzelhändler sowie die Fortführung des **aktiven Citymanagements**¹³ voraus.

¹³ Aalen City aktiv e.V., www.aalencityaktiv.de

Folgender Mietatlas soll das Gefüge der Einzelhandelsmieten in der **Aalener Innenstadt** vereinfachend abbilden und Mietrichtwerte für EG-Läden ausgeben. Grundlage sind regelmäßige Marktbeobachtungen (z.B. Internetangebote, Makler-Kontakte etc.) durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

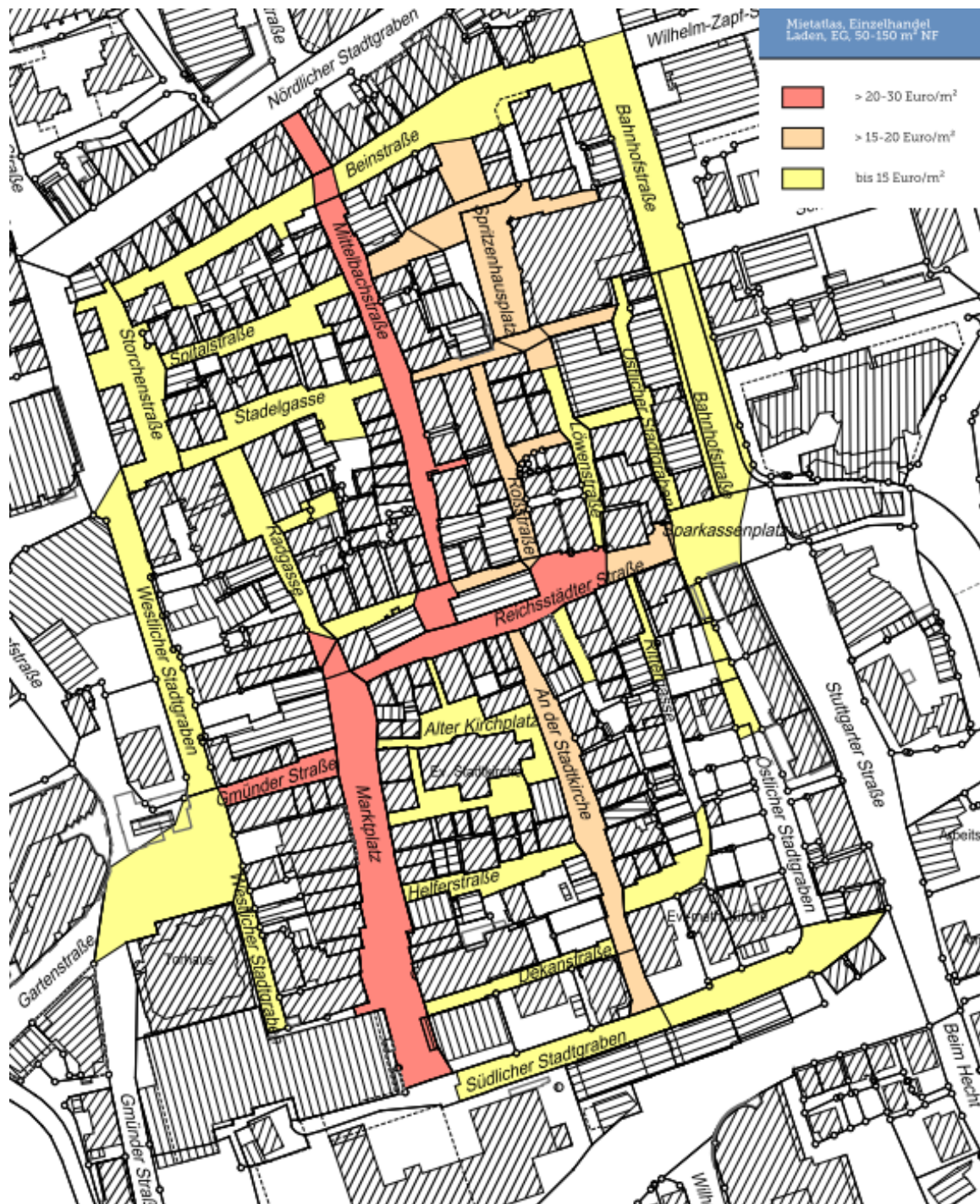


Abbildung 60: Mietatlas Einzelhandel Innenstadt (Läden EG, 50-150 m² NF, Nettokaltmiete)
überarbeiteter Stand: 2018

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. „Kaufwerte“¹⁴ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber nicht¹⁵ 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**¹⁶ 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).

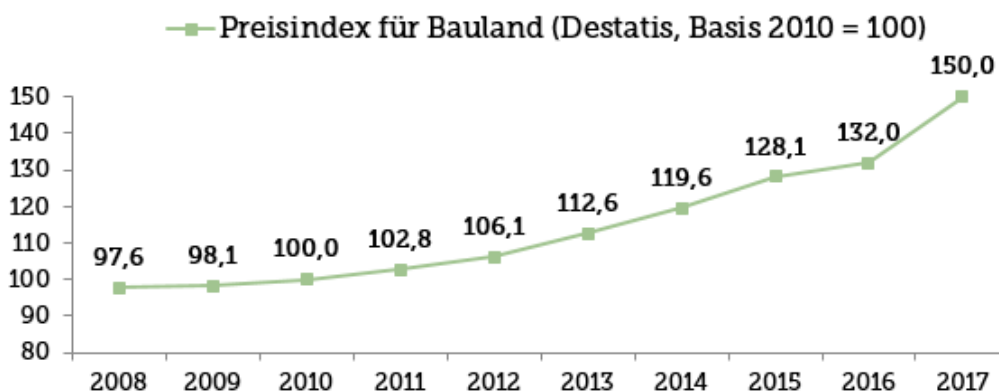


Abbildung 61: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Stand 07/2018)

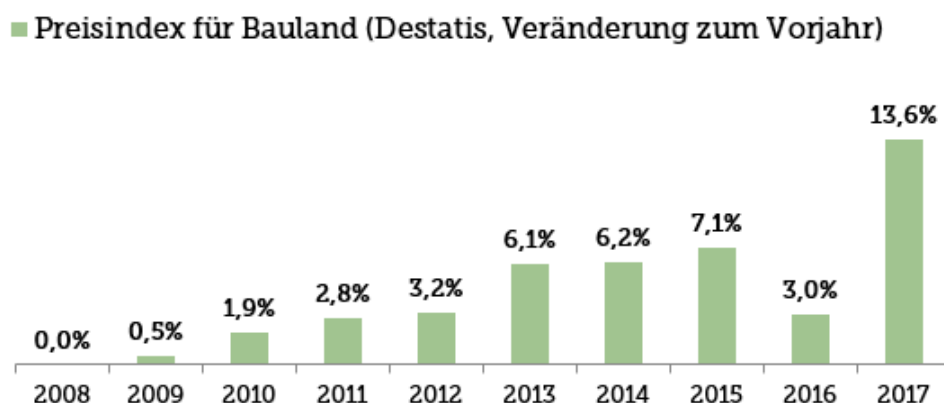


Abbildung 62: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr, Stand 07/2018)

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

¹⁶ Gewerbe-, Einzelhandels- und Flächen im Außenbereich weisen eine eigene Entwicklung auf.

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. 245,- €/m²), beim mittleren Wohnungsmietniveau (ca. 6,50 €/m²) sowie weiteren Kennzahlen, durchaus ebenfalls im Bereich des Bundesmittels ein.

Allerdings muss sachverständig eingeschätzt werden, ob die Anwendung des Index für den jeweiligen Bewertungsfall (hochpreisiges Grundstück in bester, zentraler Wohnlage vs. Grundstück im Mischumfeld eines kleinen Teilortes) sachgerecht ist.

Zur rechnerischen Anpassung der Bodenrichtwerte an den **Preisindex für Bauland** werden die auf www.destatis.de veröffentlichten Quartalswerte empfohlen.

Berechnungsbeispiel: konjunkturelle Anpassung des BRW (Indexstand 07/2018)

BRW (Stichtag 31.12.2016) = 250,- €/m ²	Indexwert IV QT 2016: 135,6
Bewertungsstichtag: 26.07.2017	Indexwert: 145,6
	145,6/135,6 = 1,074 (rd. +7,4%)
angepasster BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,074 = rd. 269,- €/m²	

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

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

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. Anpassungs-koeffizient
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. Anpassungs-koeffizient
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, sind die BRW-Einträge ab 2017 um die Angabe einer Grundstücksgröße erweitert.

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%)
angepasster 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 76).

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) (ohne Aufwuchs)	ca. 1,0 ha	1,35 – 3,80 €/m ²	0,70 €/m²	steigend

Gewerbe	BRW-Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
Dewangen	(1035)	Steinhauser Weg	60 €/m²	GE
Ebnat	(2015) (2040)	Habsburger Straße Jura-/Kreidestraße	55 €/m² 75 €/m²	GE GE
Fachsenfeld	(3015) (3020)	Im Loh Reinhard-von-König-Straße	70 €/m² 70 €/m²	GE GE
Hofen	(4120) (4205) (4220)	Attenhofen Flözstraße Oberalfingen, Im Letten Oberalfingen, Kellerhaus	75 €/m² 70 €/m² 110 €/m²	GE
Unterkochen	(5020) (5025) (5045) (5080) (5095) (5105) (5110) (5135)	RUD Lindenfarb Palm Munksjö, Waldhäuser Str. Wöhr/Scholz Bauhof Unterkochen Im Bühl Pfromäcker	80 €/m² 90 €/m² 85 €/m² 75 €/m² 85 €/m² 80 €/m² 85 €/m² 120 €/m²	G/GE
Waldhausen	(6075)	Geißbergstraße	80 €/m²	GE
Wasseralfingen	(7043) (7075) (7600) (7605) (7606)	Ellwanger Straße Karlstraße/Wilder Mann Alfing SHW Alte Schmiede	90 €/m² 120 €/m² 80 €/m² 90 €/m² 100 €/m²	G/GE

Kernstadt Aalen/ Weststadt	(9005)	Schulze-Delitzsch-Straße	105 €/m ²	G/GE
	(9030)	Carl-Zeiss-Straße (Gewerbegebiet West)	130 €/m ²	
	(9045)	Obere Bahnstraße	120 €/m ²	
	(9250)	Turn-/Hopfenstraße	115 €/m ²	
	(9281)	Heinrich-Rieger-Straße	130 €/m ²	
	(9800)	Ulmer/Industriestraße (Gewerbegebiet Süd)	110 €/m ²	
	(9861)	Willy-Brandt-Straße (Gewerbegebiet Nord)	100 €/m ²	
(9915)	B19/Burgstall	100 €/m ²		

Sonder-, Mischnutz.	BRW-Zo- nen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2014)	Art der Nutzung
Sondergebiete Einzelhandel	(9032)	Daimlerstraße (Westside)	155 €/m ²	SO
	(9036)	Daimlerstraße (Möbel Rieger)	180 €/m ²	
	(9038)	Carl-Zeiss-Str. (Expert)	170 €/m ²	
	(9295)	Im Hasennest (E-Center)	220 €/m ²	
	(9327)	Mercatura	800 €/m ²	
	(9702)	Hofherrnstraße (Edeka)	180 €/m ²	
	(9906)	Gartenstraße (BayWa)	150 €/m ²	
	(9922)	Gartenstraße (REWE)	185 €/m ²	
(9955)	Julius-Bausch-Straße (Kaufland)	270 €/m ²		
Kern-/ Mischgebiete (City-Rand)	(9335)	Wilhelm-Zapf-Straße, Schubartstraße, Bahnhofstraße (Bankenviertel)	650 €/m ²	MK
	(9386)	Friedhof-/Gmünder Straße	600 €/m ²	M/MK
	(9395)	Stuttgarter Straße/ Wilhelm-Merz-Straße	400 €/m ²	M
	(9326)	Curfeßstraße	400 €/m ²	M
	(9200)	Bahnhofstraße	350 €/m ²	MI
	(9201)	Schleifbrückenstraße	350 €/m ²	M
Büro/Verwaltung (zentrumstah)	(9057)	Ziegelstraße	230 €/m ²	MI
	(9932)	Gartenstr. (Im Quadrat/ROM)	240 €/m ²	
	(9956)	Ulmer Straße (Proviantamt)	175 €/m ²	SO
Mischgebiete (zentrumstah)	(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-Zo- nen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
1a	(9380)	Marktplatz	1.400 €/m ²	MK
1b	(9365) (9360) (9350) (9375) (9385)	Reichsstädter Straße Mittelbachstraße Spritzenhausplatz An der Stadtkirche Gmünder Str./Reichsst. Markt	800-1.200 €/m ²	MK
1c	(9345) (9325) (9355)	Radgasse/Stadelgasse Beinstraße (Ost)/Bahnhofstraße Roßstraße/Löwenstraße	750-800 €/m ²	MK
2	(9340) (9370)	Beinstraße (West)/Spitalstraße Östl. Stadtgraben/Rittergasse	350-450 €/m ²	MK

Wohnen	BRW-Zo- nen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2016)	Art der Nutzung
Dewangen	(1040) (div.)	Leintalstr./Fachsenfelder Str. (Ortsmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	130 €/m ² 145-170 €/m ²	M WA
Ebnat	(2010) (div.)	Ebnater Hauptstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	125 €/m ² 145-160 €/m ²	M WA
Fachsenfeld	(3010) (div.)	Wasseralfinger Straße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	140 €/m ² 160-170 €/m ²	M WA
Hofen	(4005) (div.)	Dorfstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	140 €/m ² 150 €/m ²	MI/MD WA
Unterkochen	(5175) (div.)	Ortsteilzentrum Wohnbaugebiete Ortslage	235 €/m ² 155-280 €/m ²	MK W/WA/WB
Waldhausen	(6005) (div.)	Deutschordenstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete Ortslage	115 €/m ² 130-155 €/m ²	M WA
Wasseralfingen	(7065) (div.)	Wilhelmstraße/Stefansplatz (Ortsteilzentrum) Wohnbaugebiete Ortslage	390 €/m ² 185-300 €/m ²	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, Kälblesrainweg, 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-Fügang-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 (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).

Der vorläufige Sachwert ist nach dem Modell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt worden ist, zu berechnen (Modellkonformitätsprinzip).

9.1.1 Modellparameter

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 (Statisti- sches 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 - 70 Jahre (fest) für DFH und MFH
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungs- modell)
Alterswertminderung	nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 - erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei - zeitliche Anpassung nach 8.2.2 - Anpassung an die Grundstücksgröße nach 8.2.3 (nur bei EFH, ZFH, DHH, RH) - um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt
Sonstiges	Die Kaufpreise werden vorab um Preisanteile für Möbel, sonstiges Zubehör oder Heizvorräte (nach Angabe im Kaufvertrag) bereinigt

9.1.2 Ein- u. Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren erscheinen gegenüber dem Vorjahr in ihren Werten kaum verändert. Allerdings liegen nun mit den **Bodenrichtwerten 2017** deutlich realistischere (höhere) Bodenwerte zugrunde, die einen höheren vorläufigen Sachwert erzeugen und somit dämpfend auf den Sachwertfaktor wirken.

Tatsächlich liegt also sehr wohl eine Steigerung der Marktpreise und somit SWF vor, die nur durch die höheren Bodenwerte nicht erkennbar ist.

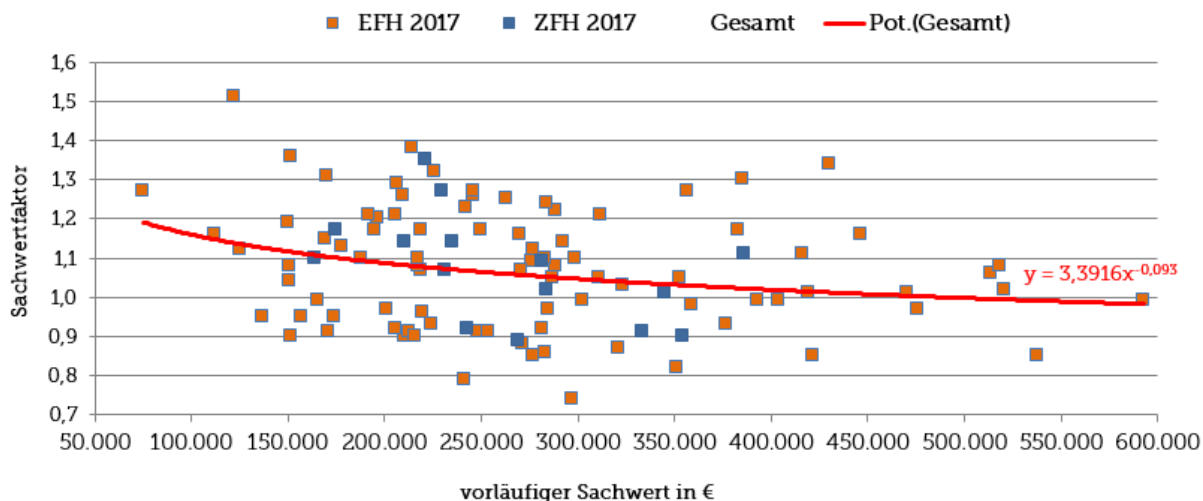


Abbildung 63: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (freistehende EFH u. ZFH, 2017, Gesamtstadt)

9.1.3 Dreifamilienhäuser

Im aktuellen GMB 2018 werden aufgrund der verbesserten Datenlage erstmals Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser veröffentlicht.

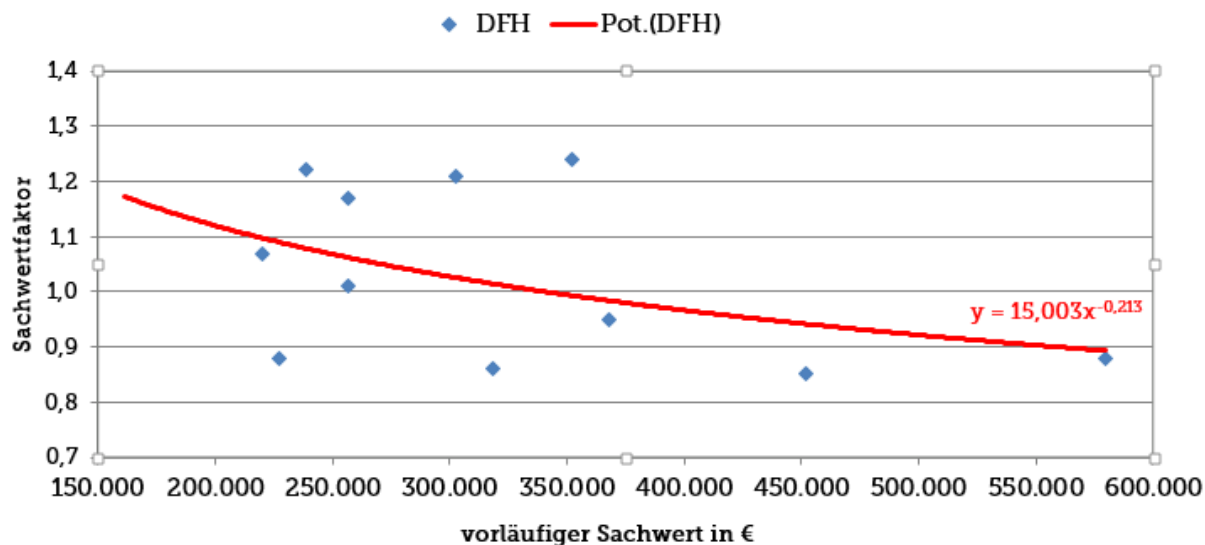


Abbildung 64: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DFH, 2017, Gesamtstadt)

9.1.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im diesjährigen Marktbericht werden die Reihemittelhäuser gemeinsam mit den Doppel- und Reihenendhäusern dargestellt, da sie in der Trendfunktion nur sehr geringfügig abweichen. Die Grafik ist jedoch so aufgebaut, dass sie visuell separat erkennbar sind. Durch die im Mittel kleineren Grundstücke und Baukörper ordnen sie sich regelmäßig im Bereich der niedrigeren vorläufigen Sachwerte ein. Die Trendfunktion umfasst jedoch alle Anbauarten.

Auf die vergleichende Darstellung früherer Jahre wird wegen der deutlichen Anhebung und tlw. auch strukturellen Änderungen der Bodenrichtwerte verzichtet.

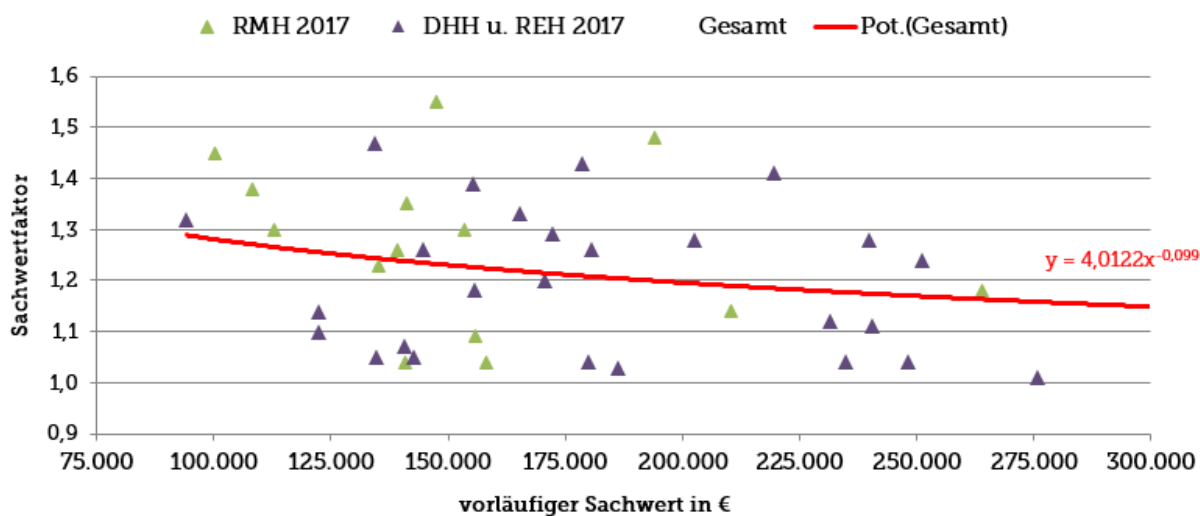


Abbildung 65: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DHH und RH, 2017, Gesamtstadt)

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.

9.2.1 Modellparameter

Modellparameter für Liegenschaftszinssätze nach der EW-RL Gutachterausschuss Aalen	
Jahresrohertrag	marktübliche Mieten nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV u. Nr. 5 EW-RL - für Wohnnutzungen nach 7.1 (Qualifizierter Mietspiegel) - für gewerbliche Nutzungen nach 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 31.12.2016, 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.

9.2.2 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Nutzungsart	Ø LZ	Spanne (Kauffälle)*	Ø RND	Ø Standard	Ø BRW	Ø WF/NF
Zweifamilienhäuser GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND > 15 Jahre 2016/2017	1,9	0,9 – 3,0 (20)	1961 24 Jahre	2,4	198,- €/m ² 9 x KER, 1 x WES, 2 x WSA, 8 x übrige Stadtteile	200 m ²
siehe auch Abbildung 66 und Abbildung 67						
Dreifamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 19 Jahre 2017	3,4	1,7 – 4,6 (8)	1950 26 Jahre	2,5	221,- €/m ² 3 x KER, 2 x WSA, 3 x übrige Stadtteile	292 m ²
siehe auch Abbildung 68 und Abbildung 69						
Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 18 Jahre 2016/2017	3,6	2,9 – 4,9 (8)	1959 33 Jahre	2,6	208,- €/m ² 2 x KER, 5 x WSA, 1 x übrige Stadtteile	521 m ²
siehe auch Abbildung 70 und Abbildung 71						
Wohn- und Geschäftshäuser GND 70 Jahre RND > 15 Jahre 2016/2017	4,6	4,1 – 5,5 (9)	1921 25 Jahre	2,4	238,- €/m ² 1 x KER, 1 x WES, 4 x WSA, 3 x übrige Stadtteile	375 m ²
siehe auch Abbildung 72						
ETW¹⁷ in MFH und WuG GND 70 Jahre RND > 18 Jahre 2017	2,7	0,9 – 4,9 (113)	1985 39 Jahre	2,6	274,- €/m ² 67 x KER, 20 x WES, 21 x WSA, 5 x übrige Stadtteile	76 m ²
siehe auch Abbildung 73 und Abbildung 74						
Geschäftshäuser	Keine ausreichenden Kauffälle vorhanden.					
Gewerbeobjekte (Produktion)	Werden aktuell ausgewertet. Bekanntgabe über die Internetseite des Gutachterausschusses (2019).					

* auswertbare Kauffälle

Große Stadtteile: KER = Kernstadt, WES = Weststadt, WSA = Wasseralfingen
übrige Stadtteile: Unterkochen, Ebnat, Waldhausen, Dewangen, Fachsenfeld, Hofen

¹⁷ Die LZ für Eigentumswohnungen enthalten keine TG- od. Stellplätze, Rücklagenanteile oder Zubehör.

Da bei Zweifamilienhäusern nur ca. 10 auswertbare Kauffälle pro Jahr vorliegen, werden die beiden jeweils letzten Jahre zu einer gemeinsamen Auswertung zusammengezogen.

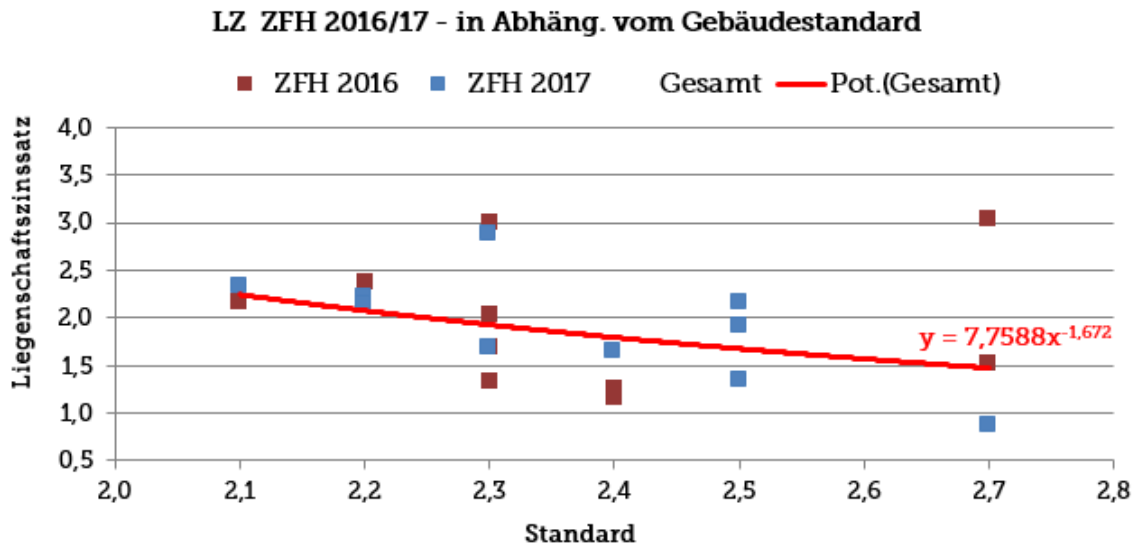


Abbildung 66: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. vom Gebäudestandard (2016/17)

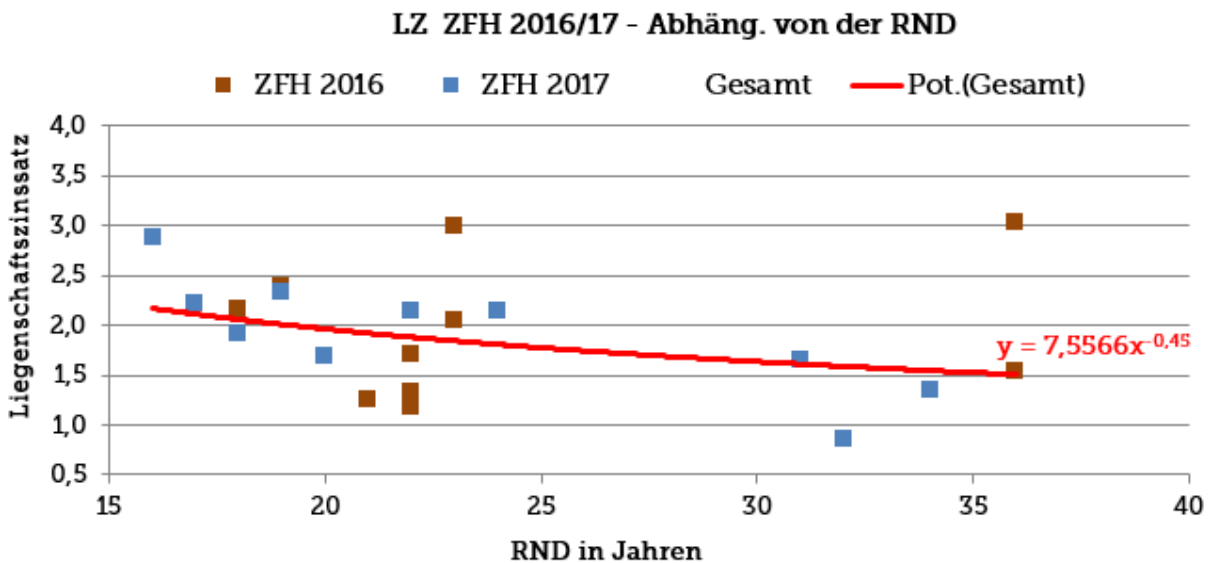


Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2016/17)

In 2017 konnten erstmals ausreichend **Dreifamilienhäuser** erfasst, qualifiziert und ausgewertet werden, um Liegenschaftszinssätze ableiten zu können. Da die Objekte fast ausschließlich in den großen Stadtteilen lagen (ähnliche Lagemerkmale), zeigt sich eine relativ hohe Abhängigkeit vom Gebäudestandard und von der Restnutzungsdauer.

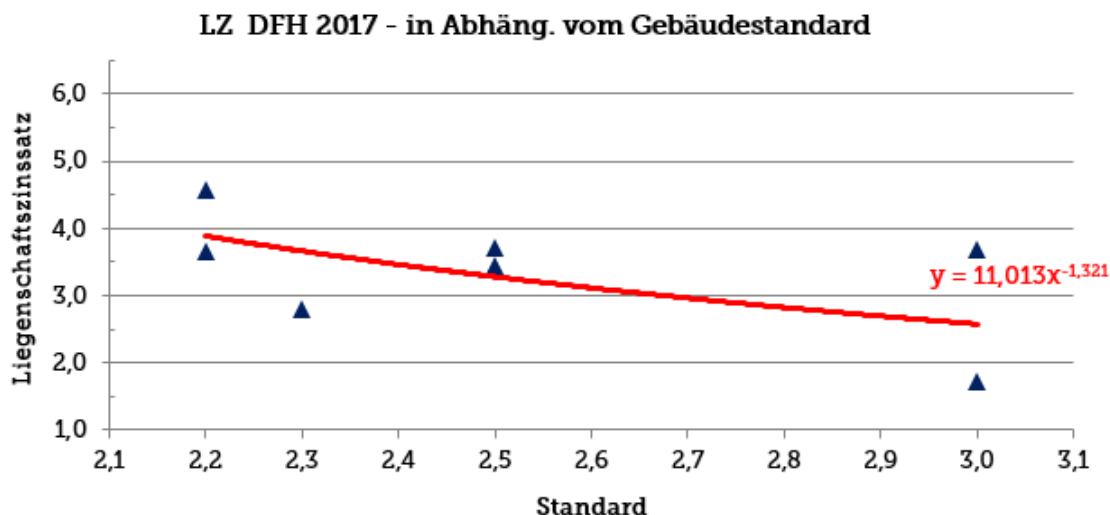


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. vom Gebäudestandard (2017)

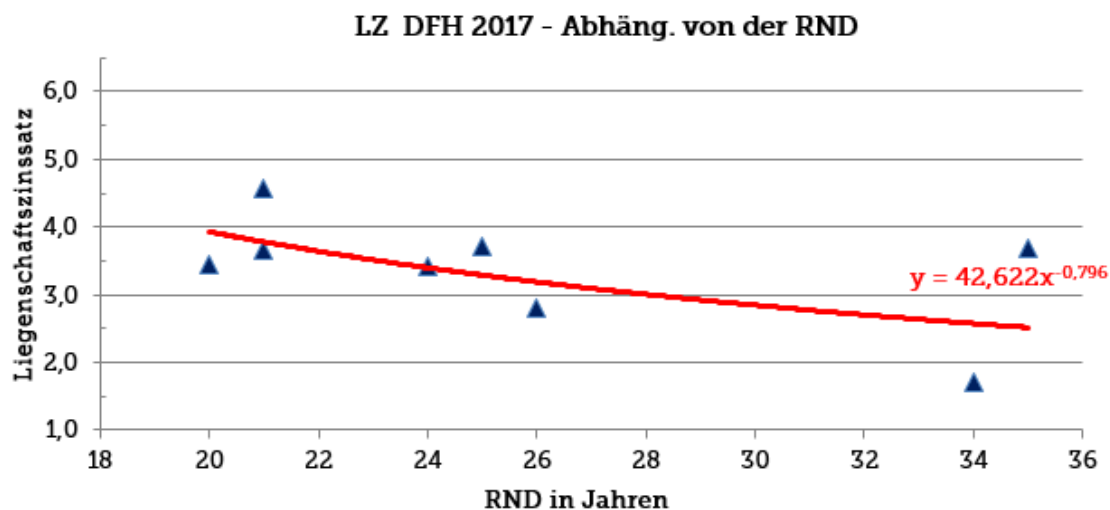


Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2017)

Für **Mehrfamilienhäuser** liegen jährlich nur sehr wenige auswertbare Kauffälle in Aalen vor, dass jeweils nur die letzten beiden Jahre gemeinsam ausgewertet werden können. Bei steigenden Marktverhältnissen müssten aktuellere Preise etwas überdurchschnittlich und aktuellere LZ demzufolge etwas unterdurchschnittlich liegen.

Die ausgewerteten Mehrfamilienhäuser liegen überwiegend im Stadtteil Wasseralfingen. Demzufolge müsste bei Objekten in der Kernstadt und Weststadt - bei sonst gleichen Merkmalen - mit tendenziell kleineren LZ und in den kleineren Stadtteilen mit eher größeren LZ gerechnet werden.

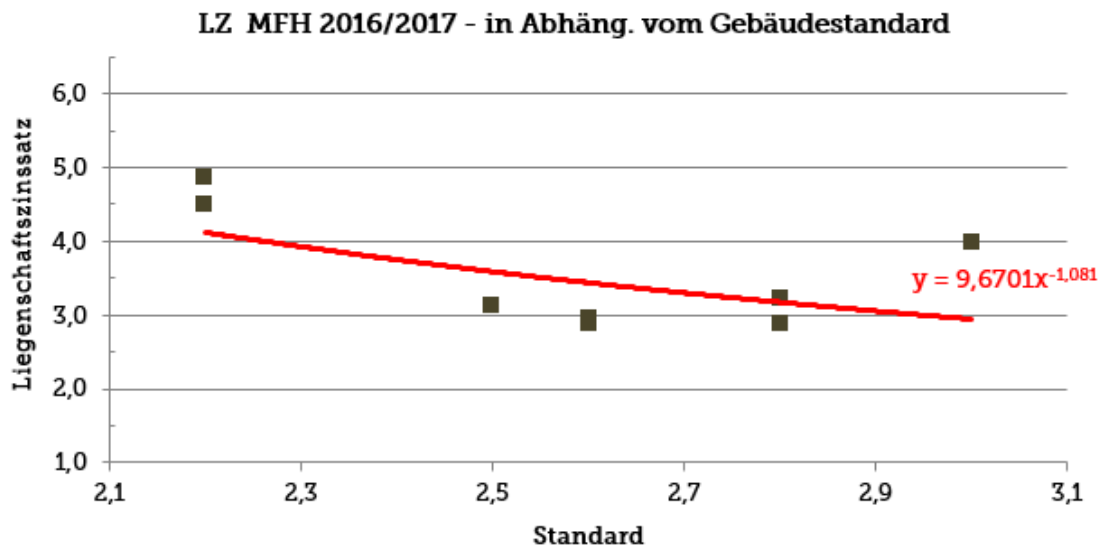


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze für MFH in Abh. vom Gebäudestandard (2017)

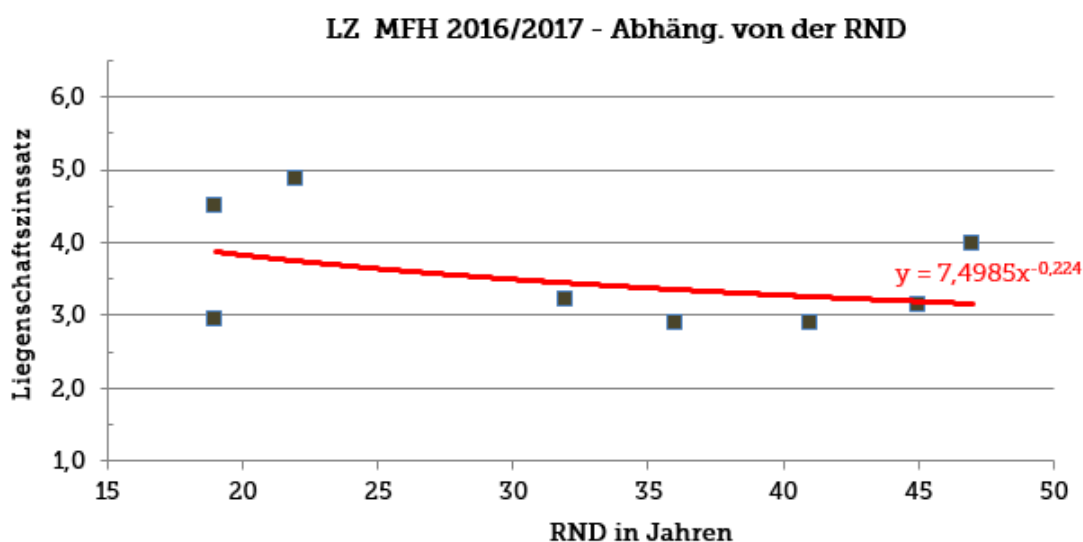


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze für MFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2017)

Für **Wohn- und Geschäftshäuser** liegen zwar jährlich zwischen ein und zwei Dutzend Kauffälle vor, der Anteil an auswertbaren Objekte ist jedoch extrem niedrig. Ursachen liegen in oft kurzen Restnutzungsdauern (alte Gebäude) i.V.m. Problemen bei der Drittverwendungsfähigkeit, insb. für die Gewerbeeinheiten in Nebenlagen. Ein relativ hoher Anteil der Objekte wird zum Abbruch für eine höherwertige Nachnutzung erworben.

Außerdem ist der Teilmarkt äußerst inhomogen: in der Art der gewerblichen Nutzung (Laden, Büro/Praxis, Gastronomie etc.), der Lagewertigkeit (Innenstadt, stadtnahe Gebiete, kleine Teilorte), des Gebäudezustandes usw. Die Objekte sind oftmals kaum miteinander vergleichbar.

Die folgende Grafik spiegelt insgesamt nicht die zu vermutende Kernstadt wider, sondern eher Wasseralfingen. Der Liegenschaftszinssatz z.B. für ein WuG in guter Innenstadtlage würde deutlich niedriger anzusetzen sein und lässt sich anhand der Funktion unten nicht ableiten.

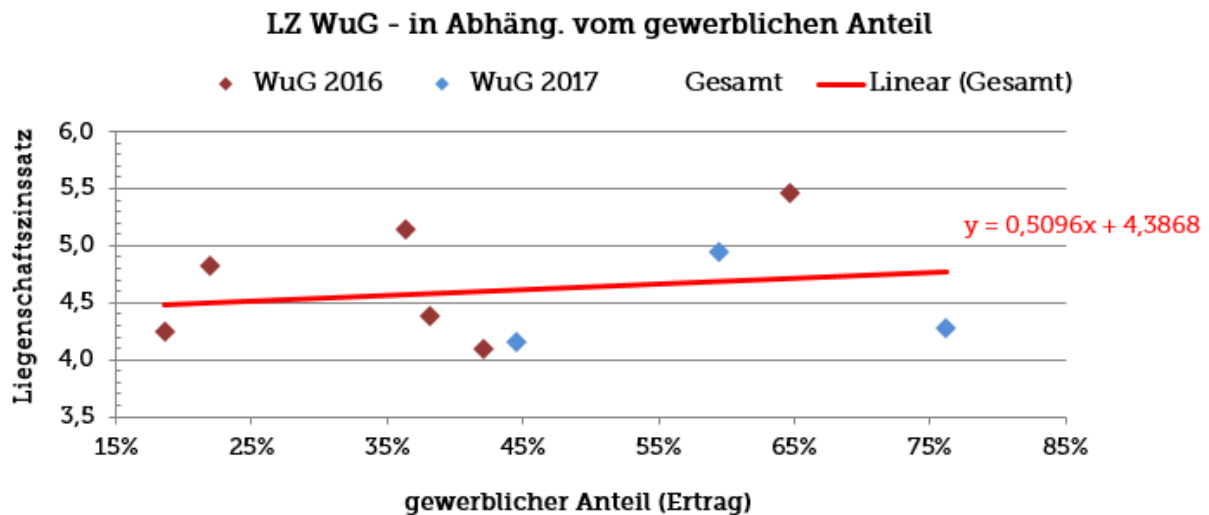


Abbildung 72: Liegenschaftszinssätze für WuG In Abh. vom gewerbl. Anteil (2016/2017)

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für **Eigentumswohnungen** umfasst nur Einheiten in Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern. Somit handelt es sich i.W. um typische Geschosswohnungsbauten.

Die Objekte befinden sich zu ca. 90% in den großen und nur 10% in kleinen Stadtteilen. Je hochwertiger Eigentumswohnungen sind (Lage, Ausstattung etc.), umso mehr werden sie zur Selbstnutzung erworben. Die Rendite steht dann im Hintergrund; es werden tendenziell höhere Preise gezahlt, was zu kleineren Liegenschaftszinssätzen führt.

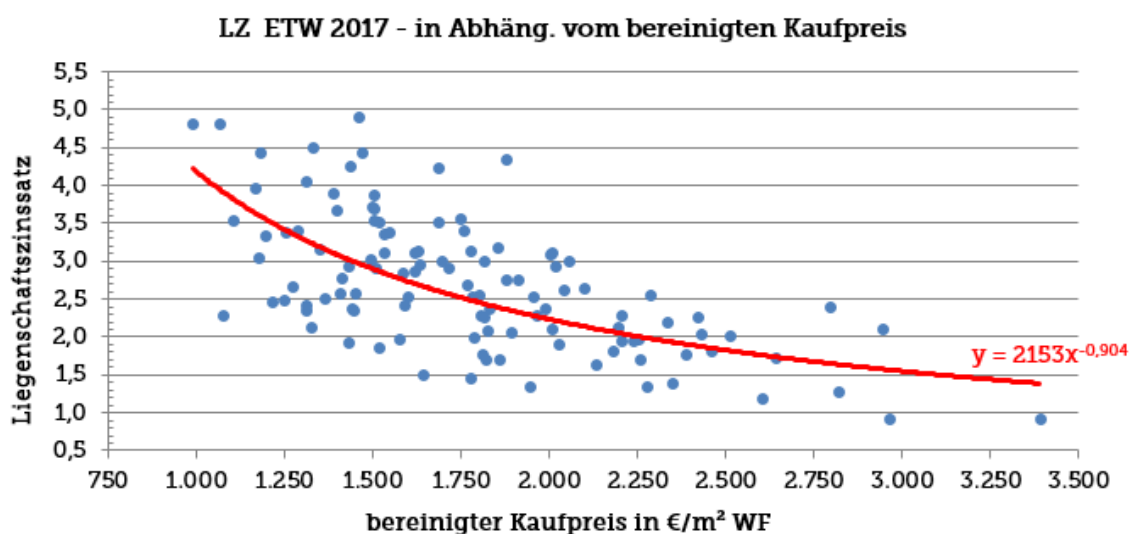


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom bereinigten KP/m² WF (2017)

Für kleine Wohnungen, insbesondere mit deutlich unter 50 m² Wohnfläche, steht eher der Renditeaspekt (Vermietung) im Vordergrund. Einerseits lassen sich selbst in mittleren oder unterdurchschnittlichen Wohnlagen noch guten Mieten erzielen. Dennoch führt das höhere wirtschaftliche Risiko zu geringeren Kaufpreisen gegenüber selbst genutzten Objekten. Dies drückt sich regelmäßig über einen erkennbar höheren LZ aus.

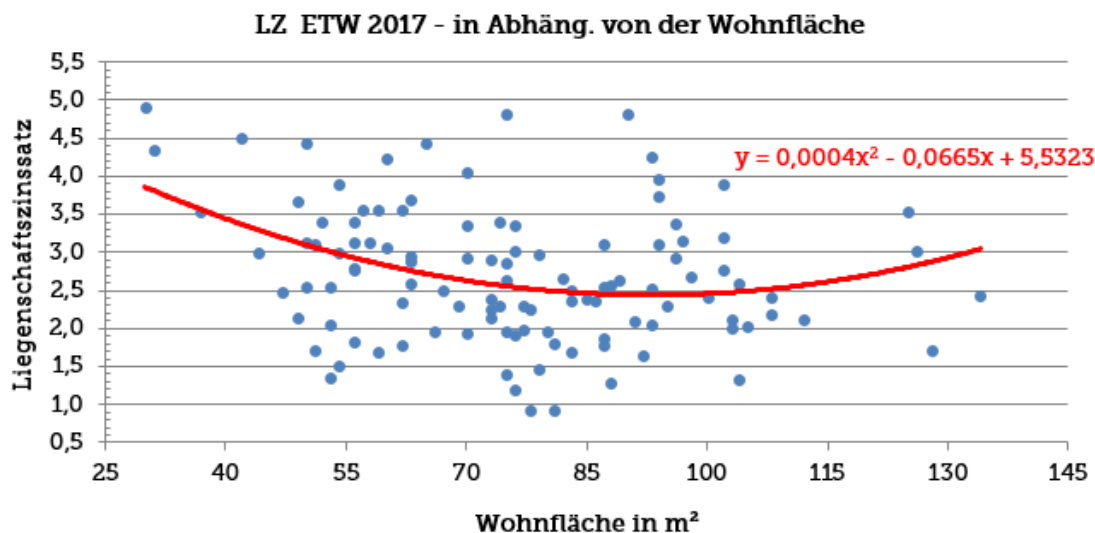


Abbildung 74: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. Von der Wohnfläche (2017)

Der LZ sinkt im Bereich der gängigen und nachgefragten Wohnungsgrößen. Bei Wohnungen über 120 m² WF ist jedoch wieder ein Anstieg zu verzeichnen, der eine geringere Kaufpreisbereitschaft im Verhältnis zur erzielbaren Miete signalisiert. Außerdem sinkt der LZ tendenziell bei höherer Ausstattung (Gebäudestandard) und bei Objekten mit weniger Einheiten (höhere Individualität).

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).

