

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

2020

Auswertungen des Geschäftsjahres 2019

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: 29.09.2020

Gebühr: 35,- Euro (digital, Format PDF)
45,- Euro (gebundene Broschüre)

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

Vorwort	6
Update 1. Halbjahr 2020 / Corona	7
1 Standortdaten Aalen.....	10
1.1 Überörtliche Lage.....	10
1.2 Gebietsgliederung.....	11
1.3 Bevölkerungsdaten.....	12
1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	14
1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt.....	16
2 Der Gutachterausschuss.....	18
2.1 Mitglieder	18
2.2 Aufgaben.....	19
2.3 Geschäftsstelle.....	19
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	21
3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze	21
3.2 Verteilung nach Teilmärkten.....	23
3.3 Flächenumsätze.....	26
3.4 Zwangsversteigerungen.....	26
4 Unbebaute Grundstücke	28
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	28
4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt.....	28
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	29
4.1.3 Ackerland.....	30
4.1.4 Grünland.....	31
4.1.5 Wald.....	31
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	32
4.2 Werdendes Bauland	33
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	33
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	34
4.3 Bauplätze.....	34
5 Bebaute Grundstücke	38
5.1 Allgemeine Marktentwicklung.....	38
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	39
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	43
5.4 Übrige Gebäudearten.....	45
5.5 Garagen	45

6	Wohnungs- u. Teileigentum	46
6.1	Erstverkauf aus Neubau	46
6.1.1	Wohnungseigentum	46
6.1.2	Garagen- und Stellplatzeinheiten	49
6.1.3	Gewerbereinheiten	50
6.2	Weiterverkauf	51
6.2.1	Wohnungseigentum	51
6.2.2	Seniorenwohnungen	53
6.2.3	Garagen- und Stellplatzeinheiten	54
6.2.4	Gewerbereinheiten	55
7	Mieten	56
7.1	Wohnungsmieten	56
7.1.1	Qualifizierter Mietspiegel	56
7.1.2	Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung	56
7.1.3	Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2018/2019)	57
7.2	Gewerbemieten	58
7.2.1	Lager und Produktion	58
7.2.2	Büro	60
7.2.3	Einzelhandel	61
8	Bodenrichtwerte	64
8.1	Rechtsgrundlagen	64
8.2	Bodenrichtwerte der Stadt Aalen	64
8.2.1	Allgemeines	64
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)	64
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße	66
8.2.4	WGFZ-Anpassung	67
8.2.5	Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag 31.12.2018)	68
9	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	72
9.1	Modellparameter	72
9.2	Übersicht Sachwertfaktoren	73
9.3	Ein- u. Zweifamilienhäuser	74
9.4	Dreifamilienhäuser	75
9.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	76

10	Liegenschaftszinssätze	77
10.1	Modellparameter	77
10.2	Übersicht Liegenschaftszinssätze	78
10.3	Dreifamilienhäuser	80
10.4	Mehrfamilienhäuser	81
10.5	Wohn- u. Geschäftshäuser	82
10.6	Eigentumswohnungen	82
10.7	Gewerbliche Sondereigentume	83
	Geodatenportal der Stadt Aalen	84

Vorwort

Im Geschäftsjahr 2019 wurden mit **1.158 registrierten Übertragungsvorgängen** und einem Gesamtumsatz von **267 Mio. Euro** abermals neue Maßstäbe auf dem Aalener Grundstücksmarkt gesetzt. Auch der um Groß-/Investorenobjekte bereinigte Kernmarkt übertraf mit 209 Mio. Euro die bisherige Höchstmarke bei weitem.

Verantwortlich dafür war einmal mehr der Wohnimmobiliensektor. Die größten Preissteigerungen verzeichneten die bebauten Wohngrundstücke (Ein- u. Zweifamilien-, Mehrfamilien- sowie Doppel- und Reihenhäuser) mit zweistelligen Zuwächsen. Etwas weniger dynamisch verlief das Jahr 2019 bei den Eigentumswohnungen, die mit moderaten Preissteigerungen aufwarten konnten.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg sinkt rasant (um 40% innerhalb der letzten beiden Jahre). Der Gemeinderat der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen hat der Vereinbarung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Aalen-Essingen“, der die Arbeit am 01.01.2021 aufnehmen wird, zugestimmt. Gleichzeitig konnte in 2020 eine neue, moderne Kaufpreissammlung-Software angeschafft werden.

Aktuell laufen in der Geschäftsstelle die Vorbereitungen für eine komplette Neuerhebung des qualifizierten Mietspiegels 2022, der im Lichte der Reform des Mietspiegelrechts (aktuell Verbändeanhörung) steht. Auch im Wertermittlungsrecht sind für 2021 Änderungen angekündigt: Die ImmoWertV soll zusammen mit den bisherigen Einzelrichtlinien in einer ImmoWertV 2021 neu geordnet werden. Übernommene Richtlinien-Regelungen erhielten somit verbindlichen Charakter.

Der Gutachterausschuss Aalen möchte sich bei seinen Mitgliedern sowie Sachverständigen, Hausverwaltungen, Maklern, Immobilienabteilungen der Banken und Sparkassen usw. bedanken. Nur durch eine gute Zusammenarbeit aller örtlichen Marktteilnehmer kann eine regelmäßige Verbesserung der Marktdaten erreicht werden.

Auf den folgenden Seiten finden Sie wie gewohnt, neben allgemeinen Analysen zum Marktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu den einzelnen Teilmärkten sowie aktualisierte wertermittlungsrelevante Daten.

Herzlich Ihr



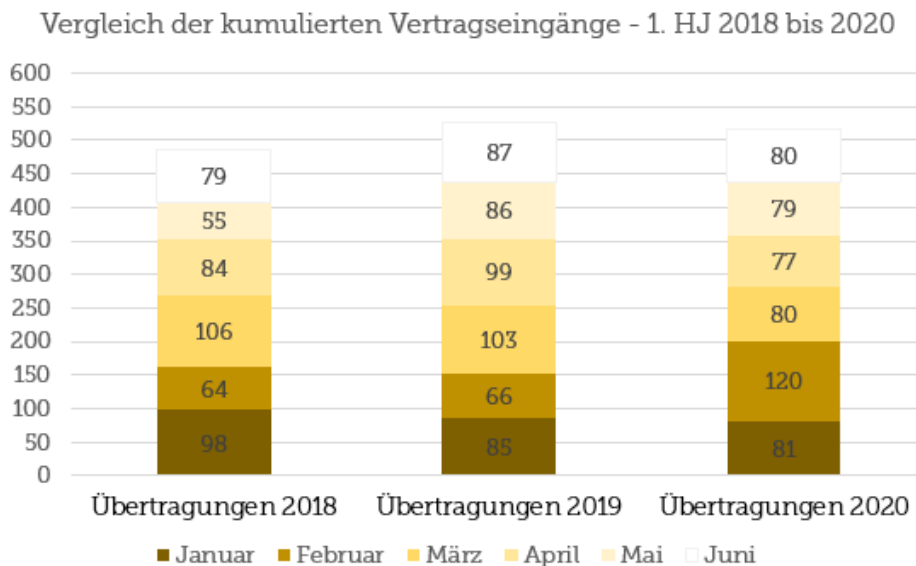
Friedrich Kiefer
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

29.09.2020

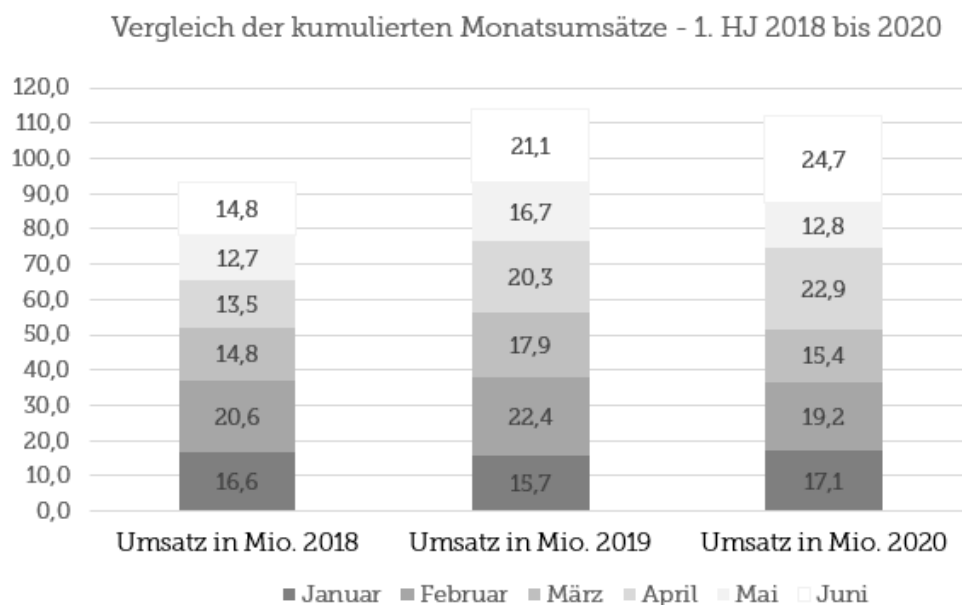
Update 1. Halbjahr 2020 / Corona

Entgegen aller Befürchtungen zeigt sich die allgemeine Entwicklung auf dem Aalener Immobilienmarkt in den ersten beiden Quartalen 2020 von der Covid19-Pandemie nahezu unbeeinflusst.

Im 1. HJ 2020 lag die vorläufige Gesamtzahl an Übertragungen mit **517** Vorgängen nur **-2%** unter Vorjahreswert, aber deutlich über dem Niveau von 2018.

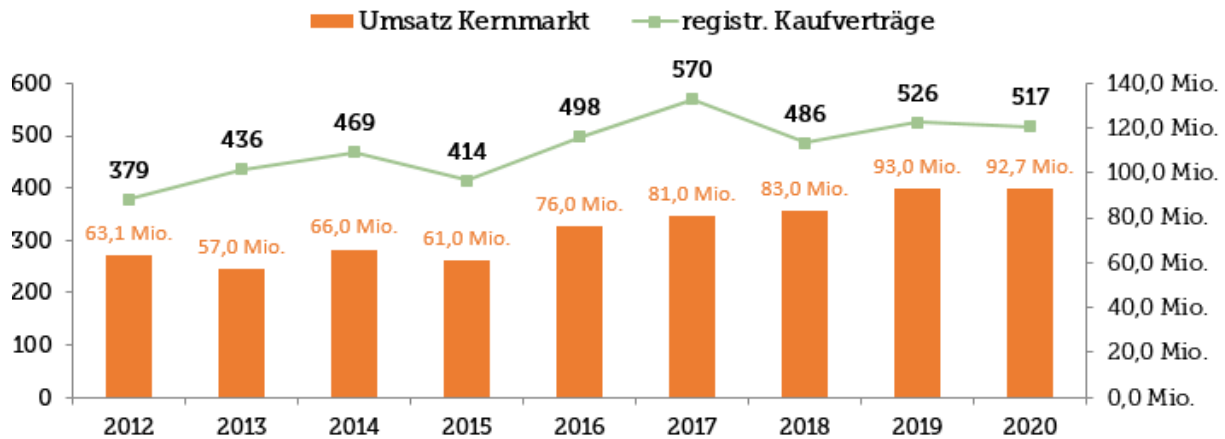


Bei den Marktumsätzen zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Zum Ende Juni 2020 lag der erreichte Umsatz nur **-2%** unter dem aus 2019, aber **+20%** gegenüber 2018. Hieraus könnte man die Vermutung anstellen, dass die Preise nicht grundlegend nachgegeben haben dürften.



Auch der Umsatz im Kernimmobilienmarkt (ohne Groß-/Investorenobjekte) lag zu 2019 praktisch unverändert und im Langfristvergleich auf Spitzenniveau.

Grundstücksmarkt Aalen - jeweils 1. Halbjahr



Aus bisherigen Fachveröffentlichungen lässt sich die gefestigte Erkenntnis ableiten, dass Immobilienmärkte den Märkten der Finanz- und Realwirtschaft hinterher laufen und eine Beurteilung der Covid19-Einflüsse auf den Immobilienmarkt nicht pauschal, sondern differenziert nach Teilmärkten erfolgen muss. Pauschale „Corona-Abschläge“ seien nicht sachgerecht¹.

Im Bereich der **Wohnimmobilien** (inkl. Wohnbauplätze) herrscht nahezu Konsens, dass keine Preisrückgänge bzw. sogar weiter steigende Marktpreise registriert werden². Als Begründung wird über Jahre bestehender Angebotsmangel, starke Nachfrage sowie die weiterhin geführte Nullzinspolitik der Notenbanken angeführt.

Die vorläufigen Zahlen sprechen im Vergleich der ersten beiden Quartale 2020/2019 für die wichtigsten Segmente der Wohnimmobilien eine klare Sprache.

	1. HJ 2020	Veränderung zu 1. HJ 2019
Eigentumswohnungen (Neubau)	93 Kauffälle ca. 3.900,- €/m ² WF	+24% (+18 Kauffälle) +8% (ca. +300,- €/m ² WF)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	94 Kauffälle ca. 2.370,- €/m ² WF	-17% (-19 Kauffälle) +22% (ca. +420,- €/m ² WF)
EFH bis MFH, RH, DHH (gebraucht)	86 Kauffälle ca. 2.300,- €/m ² WF	-5% (-5 Kauffälle) +5% (ca. +100,- €/m ² WF)

¹ Arbeitskreis Immobilienwertermittlung, Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVG)

² Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt, Sauerborn, iub 02/2020

Im Gegensatz zu Wohnimmobilien sind Hotel-, Einzelhandels- und Bürosegmente mehr oder weniger direkt von der Corona-Pandemie betroffen. Während der Einzelhandel nach dem Lockdown wieder angelaufen ist, herrscht in der Hotellerie noch absoluter wirtschaftlicher Krisenmodus. Im Bürosektor bleibt abzuwarten, wie sich Flächennachfrage und Mietgefüge in Zeiten verstärkter Heimarbeit entwickeln.

Dementgegen erhöhte die Pandemie aber die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und entsprechende Lager- bzw. Dispositionsflächen.

Insgesamt herrschen in gewerblichen Immobilienbereichen kurzfristig sehr hohe Unsicherheiten darüber, welche mittel- und langfristigen Auswirkungen folgen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in Kapitel 7.2 aufgeführten Gewerbemieten und auch die gewerblichen Liegenschaftszinssätze unter Kapitel 10 noch vollständig ohne Corona-Einfluss abgebildet werden.

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.

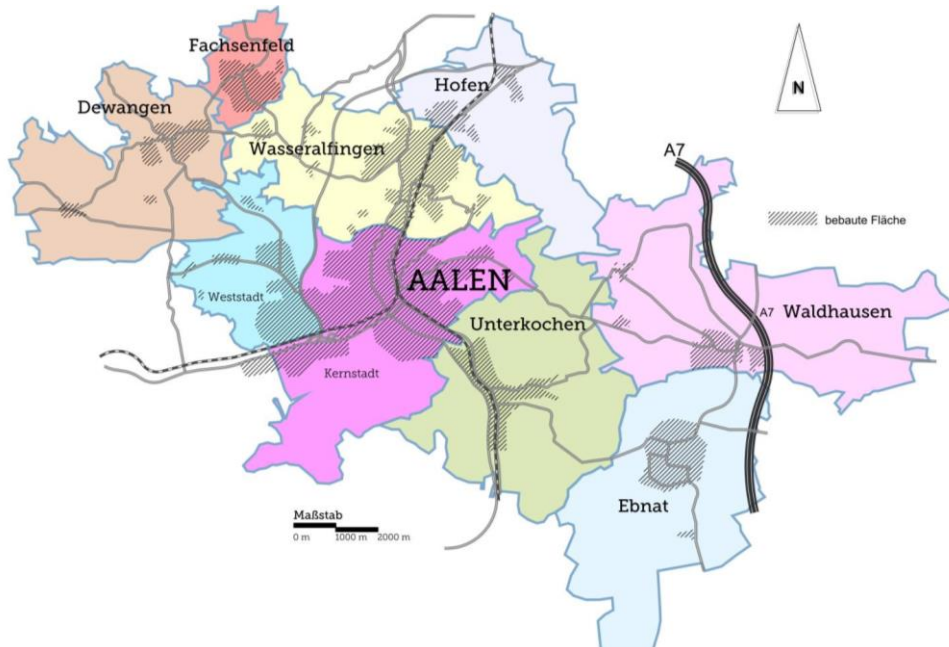


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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**.

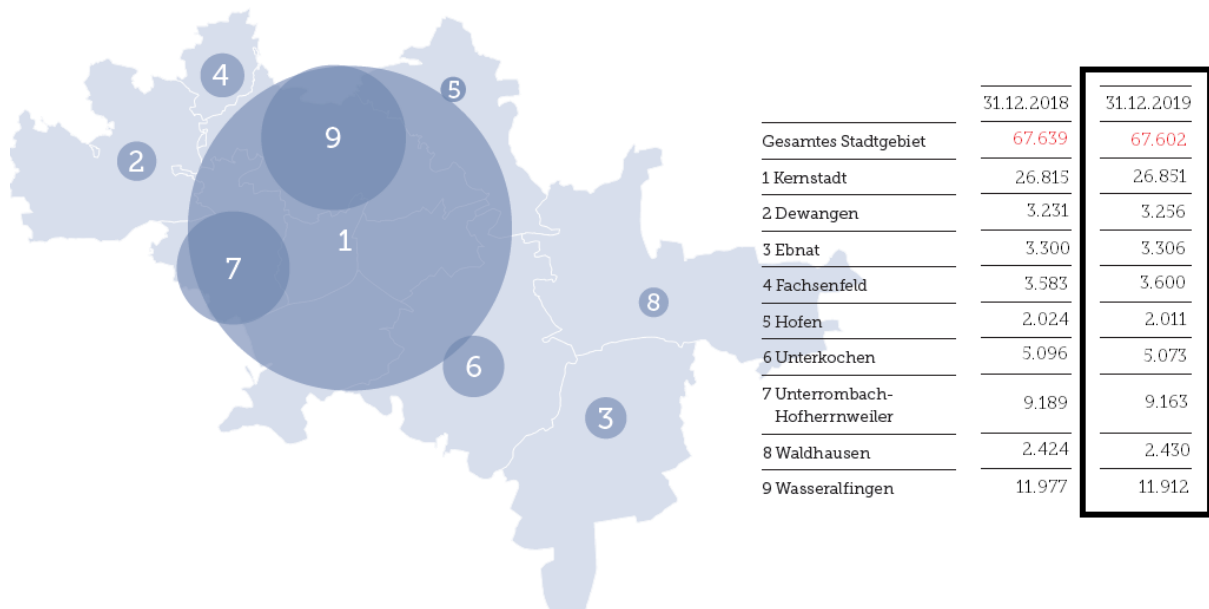


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2019)

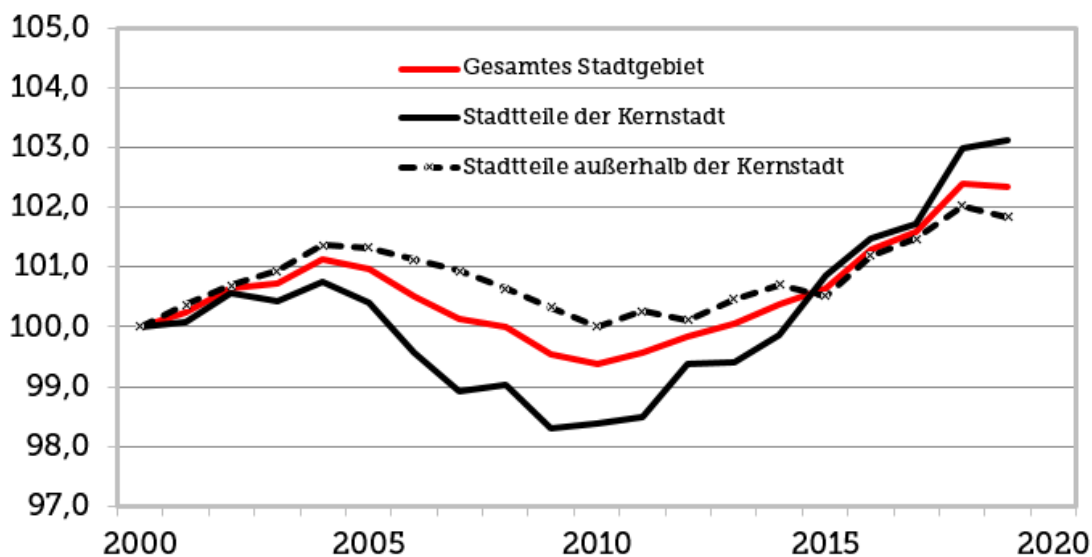


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2019, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

Der **Bevölkerungszuwachs** der vergangenen Jahre war i.W. in Wanderungsgewinnen begründet, die das jährliche Geburtendefizit überstiegen. Diese Zuwanderung gründete auf der Ausstrahlungskraft des zentralen Standortes Aalen auf die Umgebung bei allgemein guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

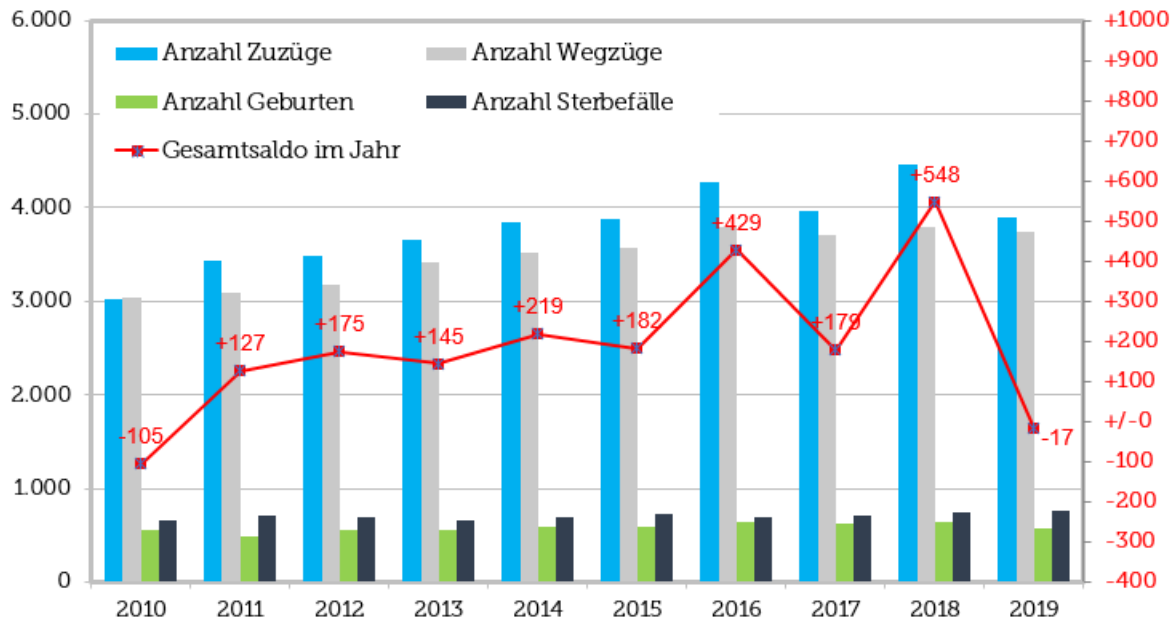


Abbildung 6: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2010-2019)

Aus den aktualisierten Bevölkerungsprognosen ergeben sich verschiedene Szenarien mit wahrscheinlich leicht steigenden Bevölkerungszahlen in den kommenden Jahren.

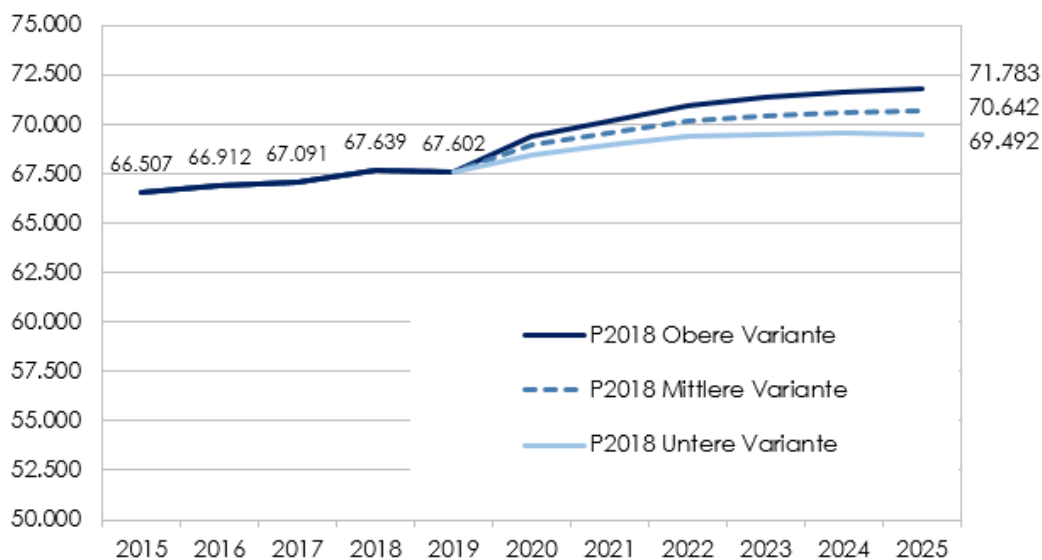


Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 (Stand 2020)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größter Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt seit der Finanzkrise wieder stetig an. Der Trend war auch in 2019 noch leicht steigend.

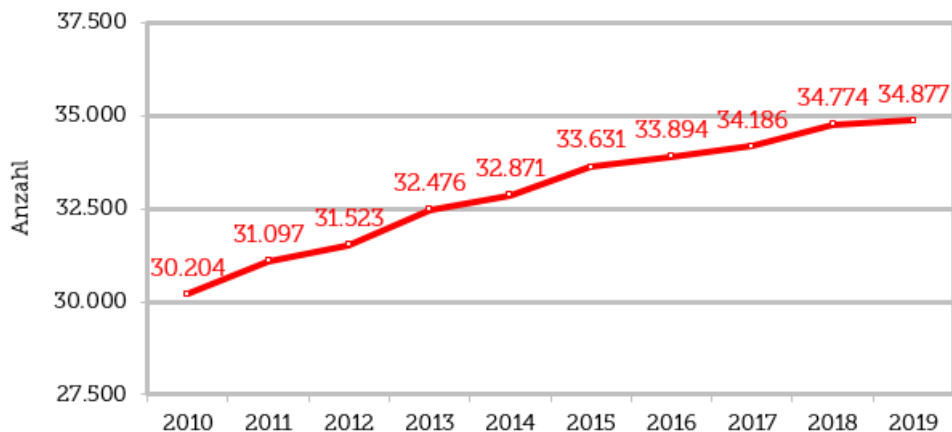


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2010-2019)

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.

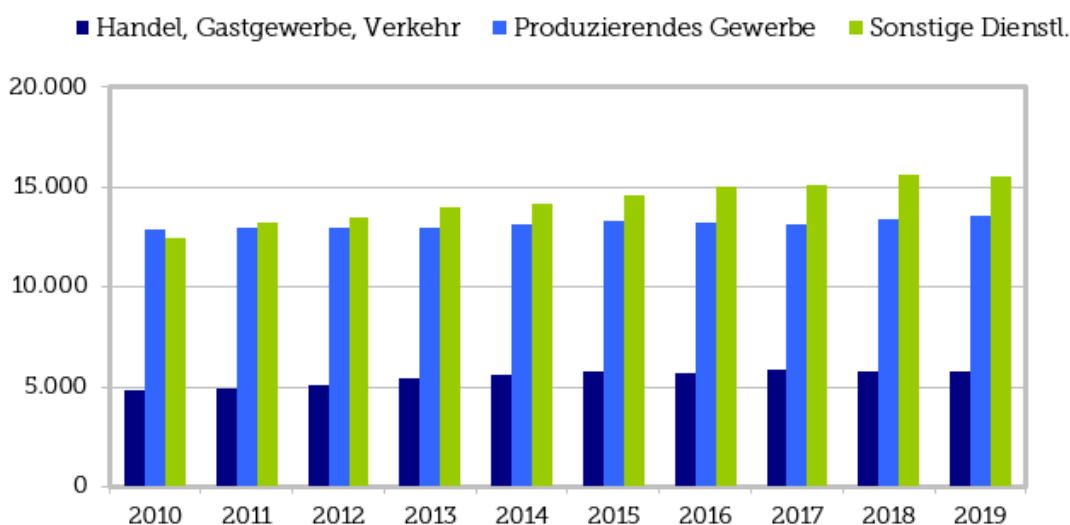


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2010-2019)

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, wobei unter den sich abzeichnenden Veränderungen die Niedrigzahl vorerst erreicht sein dürfte.

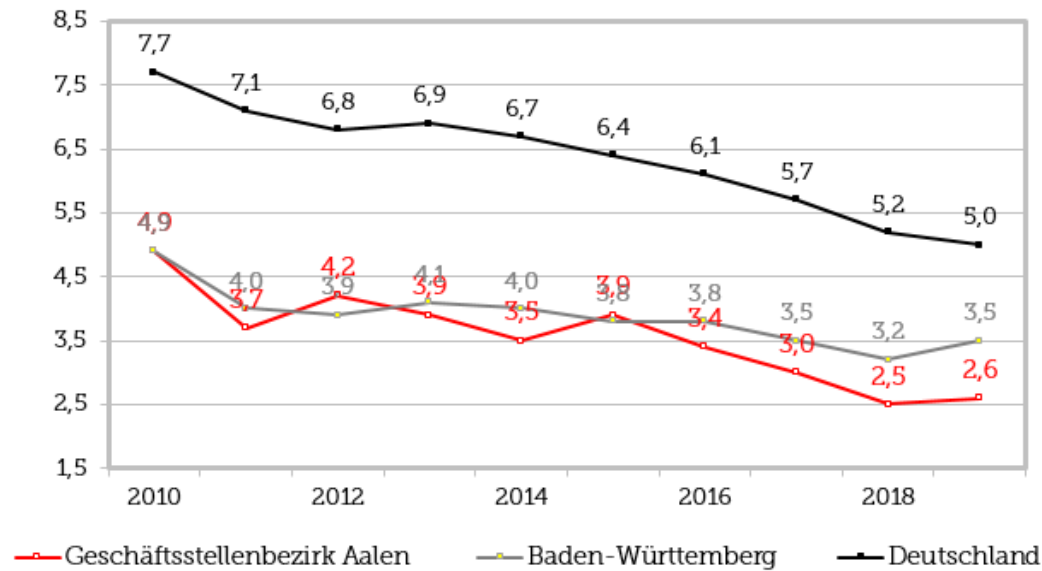


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2010-2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die städtischen **Gewerbesteuereinnahmen** lagen mit über 47 Mio. Euro nochmals deutlich über den Vorjahresbestwerten. Dieses Niveau wird in den kommenden Jahren sehr wahrscheinlich nicht mehr zu erreichen sein.

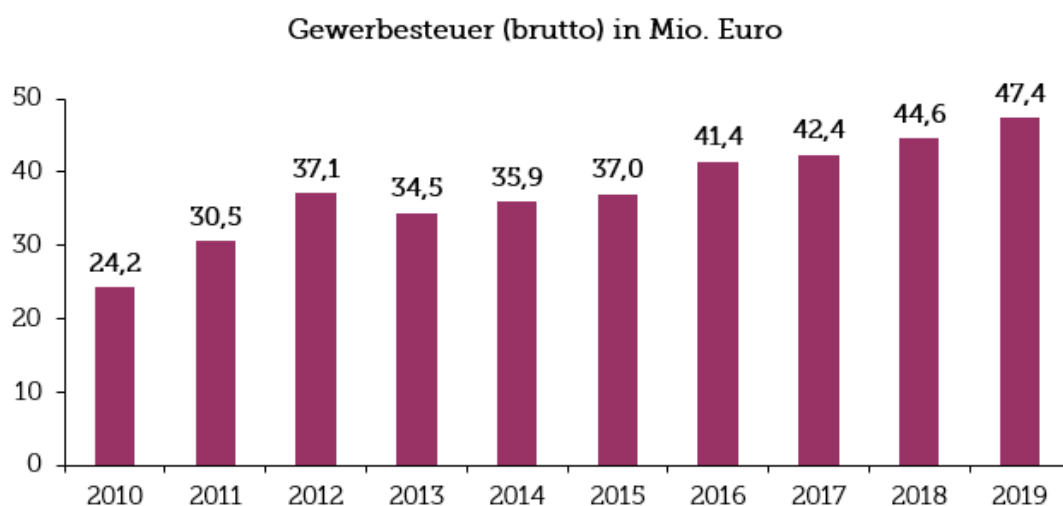


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2010-2019)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule für Technik und Wirtschaft** ist für Aalen ein sehr wichtiger **Standortfaktor**. Der sehr dynamische Anstieg der Studentenzahlen zwischen 2009 und 2016 verlangsamte sich in den letzten fünf Jahren auf hohem Niveau. Allerdings sind bereits Hochschulerweiterungen in Planung und Umsetzung. Ein innovatives Umfeld und z.T. Top-Platzierungen bei Hochschulrankings stützen diese Entwicklung.

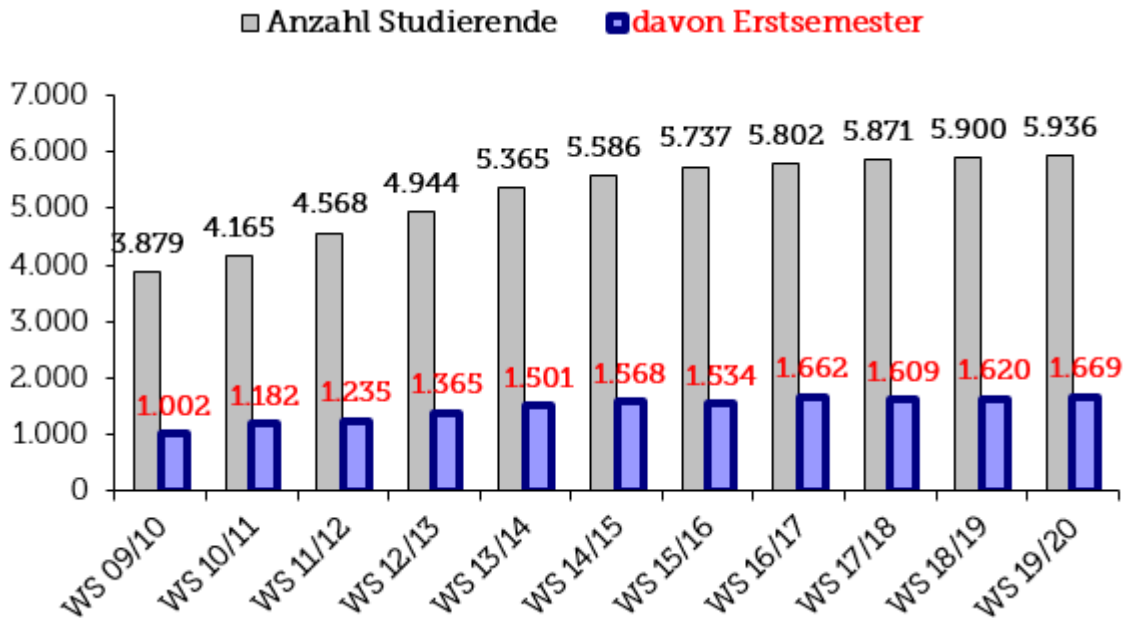


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2009 – 2019)

1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

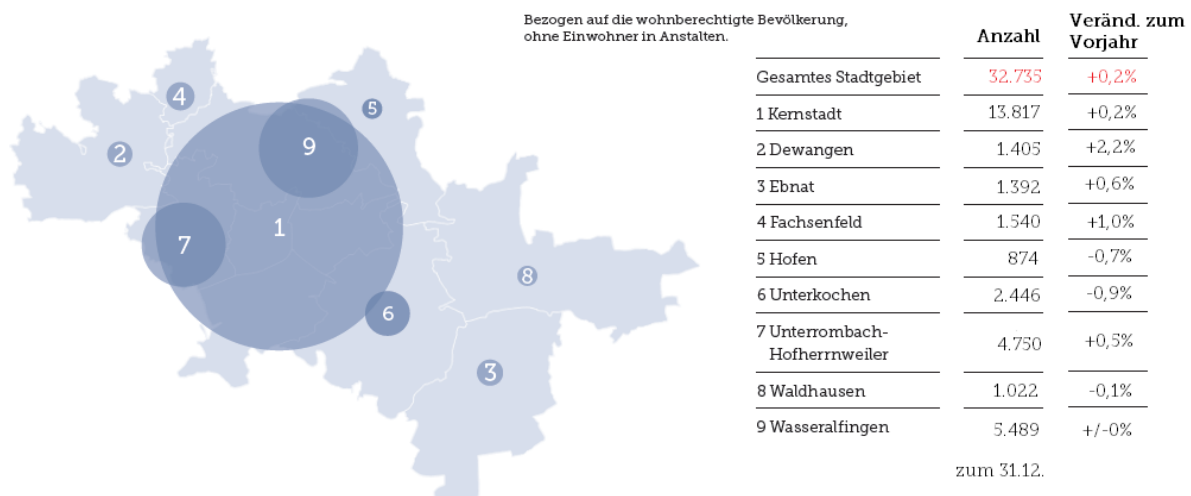


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2019)

Anzahl der Privathaushalte

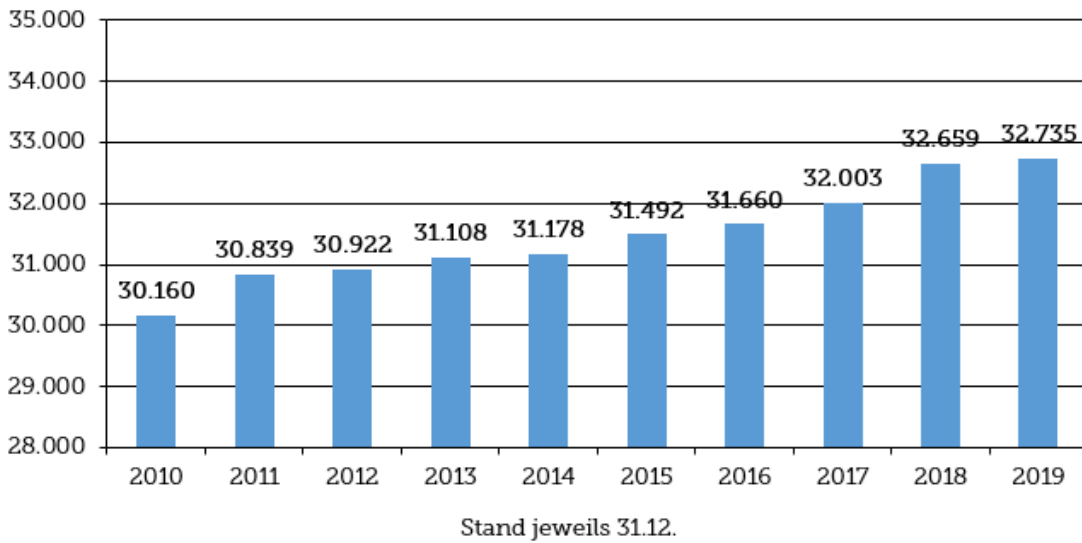


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2019)

Nach einer Studie des BBSR³ 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 (ohne Wohnheime) prognostiziert. Für die Stadt Aalen wären dies umgerechnet jährlich ca. 220 Wohnungen. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.

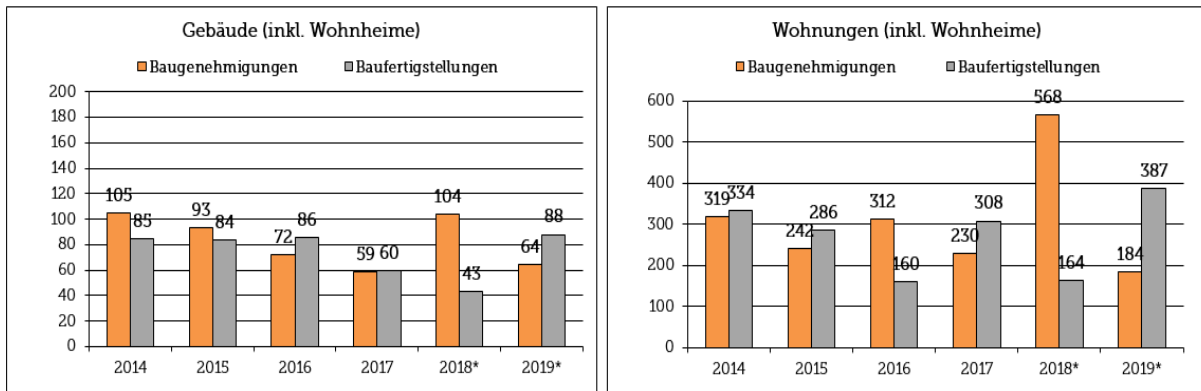


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigtellungen (inkl. Wohnheime, 2014-2019)

Quelle: ab 2014 Gebäudedatei Stadt Aalen, * vorl. Stand 06/2020

Der starke Genehmigungsüberhang in 2018 sowie die hohen Baufertigstellungszahlen in 2019 sind vor allem auch durch das Stadtoval zu erklären.

³ Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat auf der Grundlage von § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg am 12.10.2017 / 25.10.2017 folgenden Gutachterausschuss bestellt:

Vorsitzender:

Dipl.-Betriebsw. (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. (VermAss.) Michael Glück

Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen):

Sandra Schwarzkopf

Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin
S-Immobilien Ostalb GmbH

Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. 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. (VermAss.) Achim Siegel

Zertifizierter Sachverständiger /DESAG), 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.-Betriebsw. (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:

Ralf Hansmann	Amtsinspektor (FA Aalen)
Stellvertreter: Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid	Bausachverständiger (FA Aalen)

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

Hinweis:

Nach aktueller Beschlusslage ist der oben aufgeführte Gutachterausschuss der Stadt Aalen spätestens zum 31.12.2020 aufzulösen, da die Stadt Aalen mit der Gemeinde Essingen zum 01.01.2021 einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Aalen-Essingen“ einrichten wird.

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 bzw. 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.

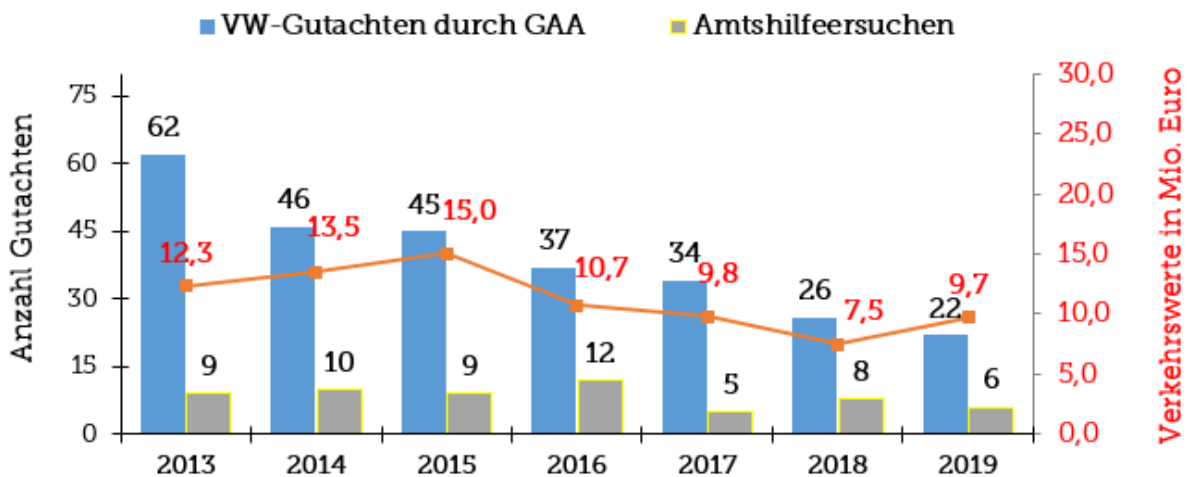


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 2019)

Der stetige Rückgang erstellter Verkehrswertgutachten ist durch die notwendige Aufgabenverlagerung in den Bereich der Kaufpreissammlung (qualifizierte Erfassung und Auswertung) sowie durch neue Aufgaben (z.B. Mietspiegelerstellung) zu erklären.

Auftragseingang Verkehrswertgutachten:			
	2017	2018	2019
	29	33	26

(ohne Rücknahmen)

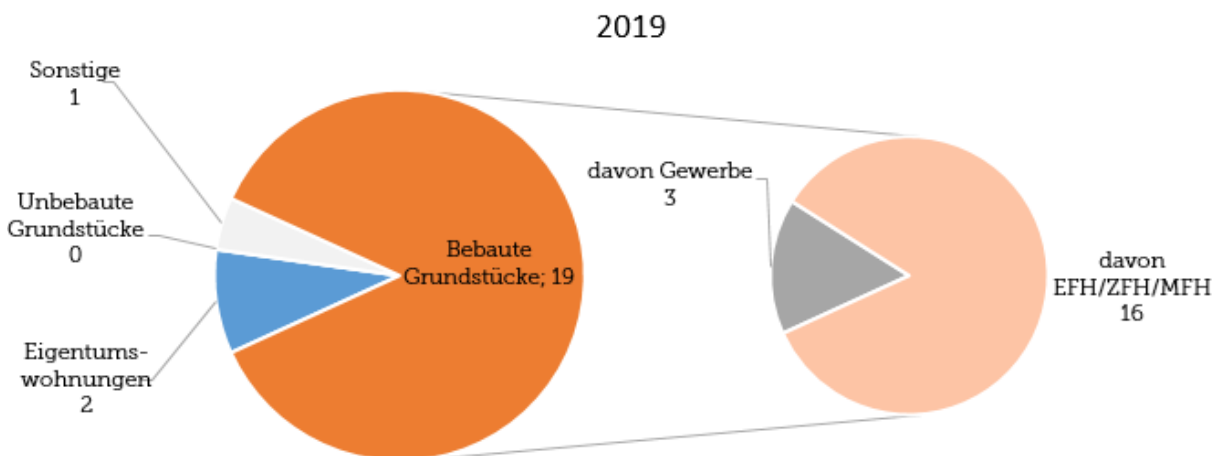


Abbildung 17: Verkehrswertgutachten nach Grundstücksart 2019

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die Anzahl **registrierter Vertragsvorgänge** mit **1.158** einen neuen Höchstwert auf dem Aalener Grundstücksmarkt (**+109 Kauffälle oder +10% zum Vorjahr**). Dies entspricht einem Plus von 190 Kauffällen bzw. +20% gegenüber dem 10-jährigen Mittel.

Der absolute Geldumsatz lag bei deutlich über einer Viertelmilliarde Euro - **267,1 Mio. Euro (+50,7 Mio. Euro oder +23,4%** gegenüber 2018) und übertraf damit sogar das bisherige Spitzenjahr 2016 bei weitem.

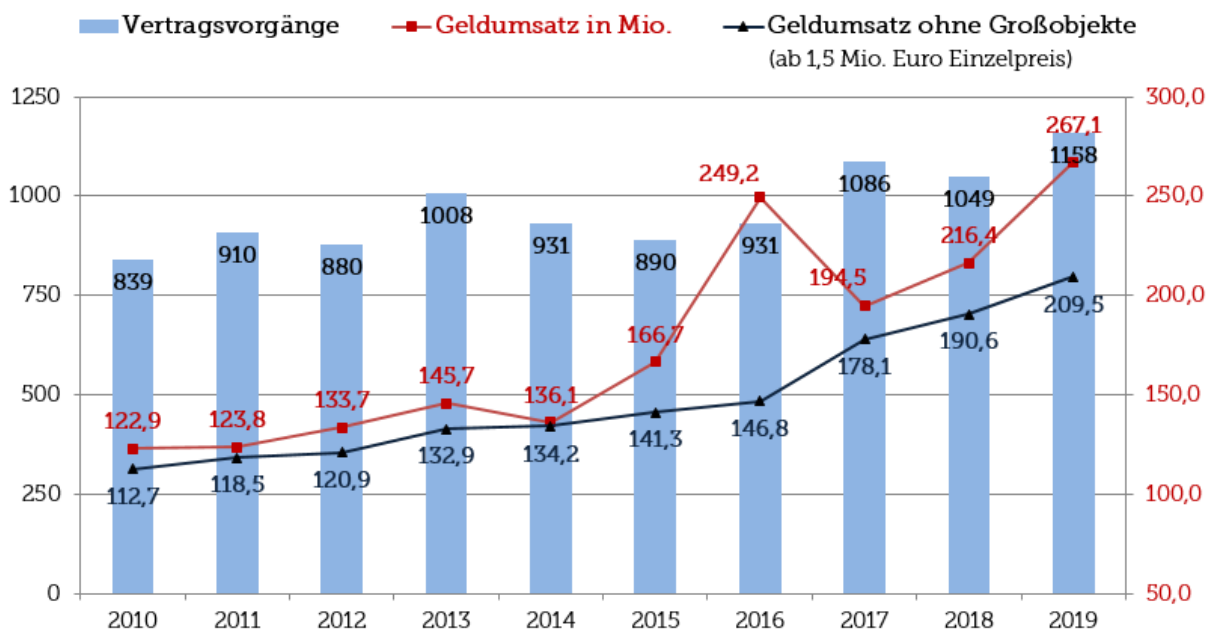


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2019)

Der um Groß-/Investorenobjekte bereinigte **Kernimmobilienmarkt** legte um **+10%** zum Vorjahr zu und erreichte erstmals eine Umsatzmarke von knapp **210 Mio. Euro**. Damit wurde die dynamische Entwicklung seit 2016 fortgesetzt.

Groß-/Investorenobjekte (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz) kamen in 2019 auf ca. **58 Mio. Euro (+123%** zum Vorjahr) und damit auf den zweithöchsten je registrierten Wert. Der Umsatzanteil am Gesamtmarkt 2019 lag bei 22%.

Bei der Monatsverteilung fällt vor allem die enorm starke zweite Jahreshälfte auf, wobei praktisch das gesamte Jahr auf hohem Niveau verlief. Über die Hälfte des Jahres mit 100 oder mehr Übertragungen pro Monat und acht Monate mit über 20 Mio. Euro Umsatz stellen ebenfalls neue Höchstwerte in Aalen dar. Bemerkenswert ist, dass kein Monat unter 15 Mio. Euro Umsatz lag.

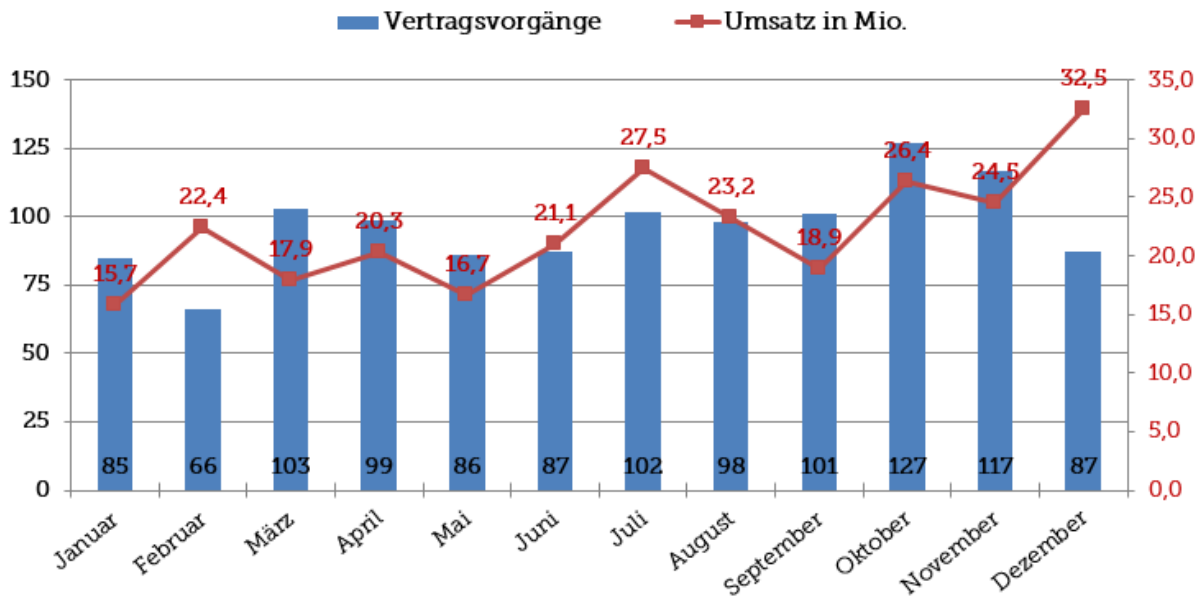


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2019, Gesamtstadt)

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 daher wenig veränderlich.

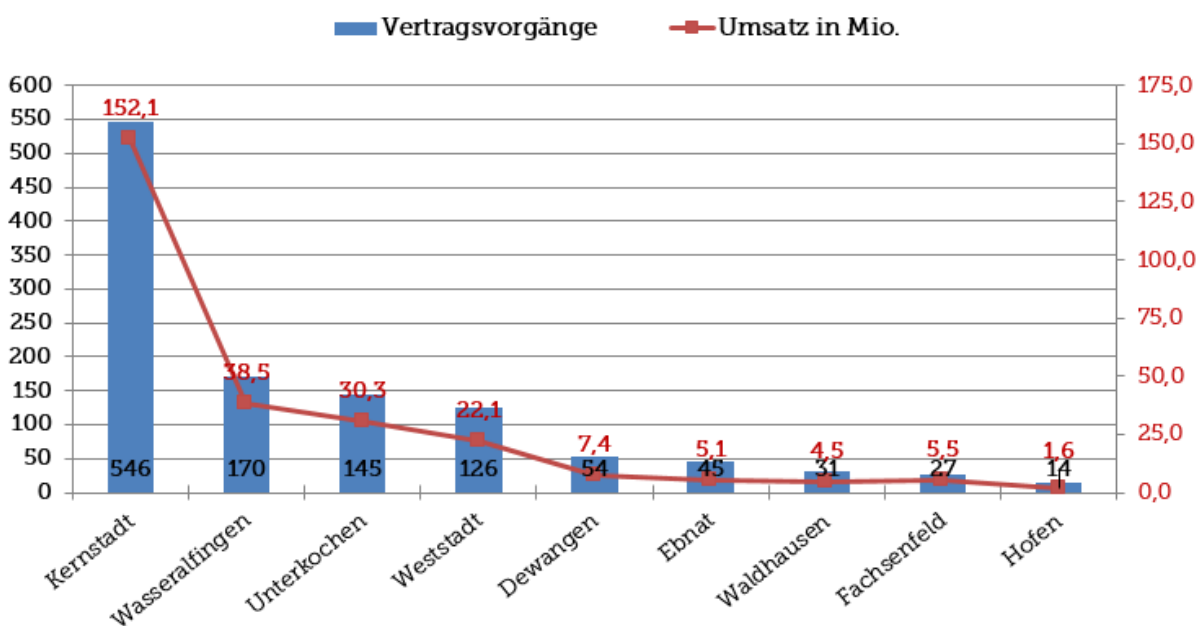


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze - Verteilung nach Stadtteilen (2019)

Während in den Vorjahren sowohl zentrale als auch kleinere Stadtteile von steigenden Vertragszahlen und Umsätzen partizipieren konnten, ergibt sich für 2019 ein etwas anderes Bild. Auffallend sind starke Steigerungen in den großen Stadtteilen während die kleineren überwiegend leichte Rückgänge aufwiesen.

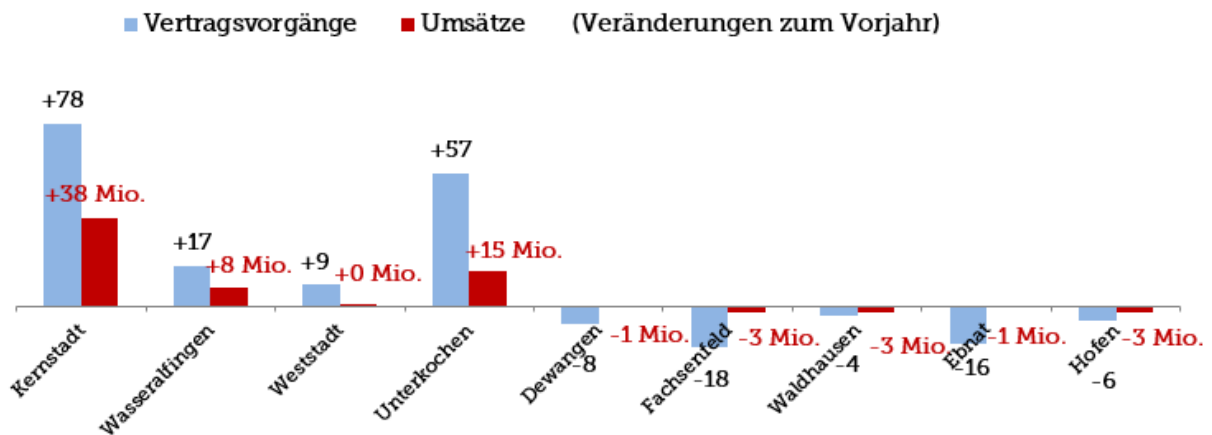


Abbildung 21: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2019), Veränderungen zum Vorjahr

Eine Ausnahme bilden hierbei die starken Zuwächse in Unterkochen, die allerdings durch die Verkäufe im neuen Baugebiet Hungerbühl (Grundstücke, zahlreiche Reihenhäuser) sowie einige Großobjekte, z.B. an der Waldhäuser Straße, zu erklären sind.

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

Die **Vertragsvorgänge** verteilen sich in Aalen gewöhnlich folgendermaßen:

- Wohnungs- und Teileigentume zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle
- bebaute Grundstücke knapp 30%
- unbebautes baureifes Land ca. 10%
- Land- u. Forstwirtschaft ca. 5%
- restliche kleine Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbaubjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5%

Diese Struktur des Aalener Grundstücksmarktes ist auch 2019 bestätigt.

Die Übertragungszahlen der **Wohnungs- u. Teileigentume** erreichten nach einem moderaten Rückgang in 2018 nun einen neuen Spitzenwert (+113/+52 Fälle oder je +30%). Gleichzeitig stieg auch der Anteil der Kauffälle aus diesem Segment am Gesamtmarkt auf über 60% - u.a. wegen des überdurchschnittlichen Neubausektors.

Die Anzahl übertragener **bebauter Grundstücksverkäufe** lag mit 277 auf dem Niveau der Vorjahre (-12 Fälle oder -4%) leicht unter dem 5-Jahres-Mittel von 280.

Die geringe Zahl verkaufter Objekte im Teilmarkt **unbebautes baureifes Land** bestätigte sich 2019 erneut; -13 Kauffälle bedeuten einen Rückgang um ca. -13%. Damit lag man deutlich unter dem 5-Jahresmittel und wieder auf dem Niveau von 2015 bzw. 2017. Die tatsächliche Zahl an vollwertigen Bauplätzen ist jedoch weitaus geringer (siehe Kapitel 4.3).

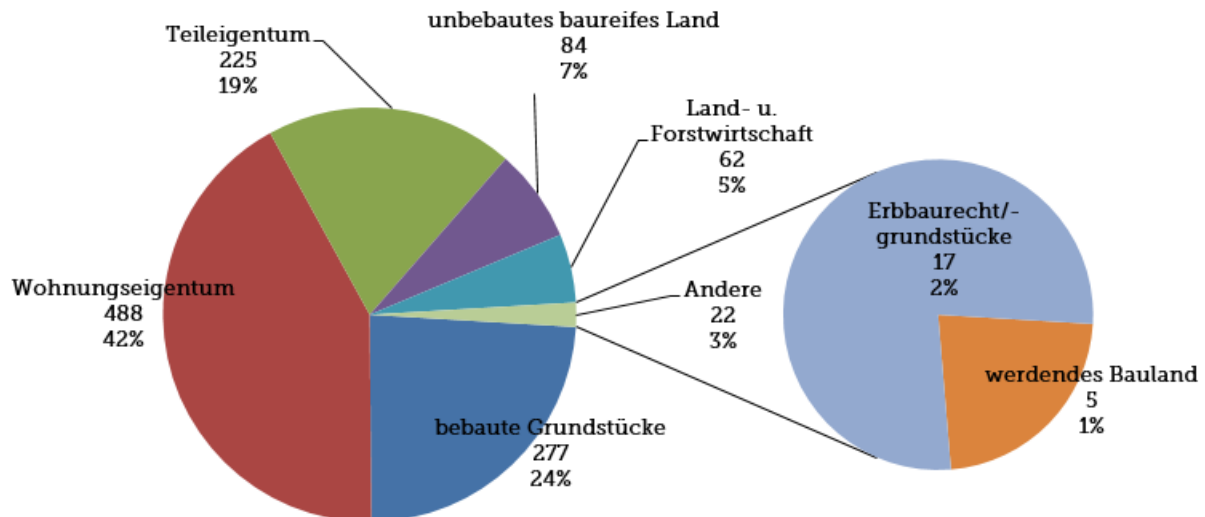


Abbildung 22: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2019, Gesamtstadt)

Vertragsvorgänge	2015	2016	2017	2018	2019	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke	294	256	283	289	277	-12	(280)
Wohnungseigentum	328	375	413	375	488	+113	(396)
Teileigentum	104	119	206	173	225	+52	(165)
Unb. Baureifes Land	83	105	86	97	84	-13	(91)
Land- u. Forstwirtschaft	48	46	57	51	62	+11	(53)
Werdendes Bauland	19	24	31	42	5	-37	(24)
Erbbaurecht/-grst.	11	6	10	22	17	-5	(13)
Sonstige	3	0	0	0	0		

Die **Umsätze** weisen eine leicht verlagerte Verteilung auf. Hier dominiert normalerweise der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 50% Marktanteil, gefolgt von den Wohnungs- u. Teileigentumen mit ca. 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozentpunkten. Diese üblichen Umsatzverhältnisse werden 2019 weitgehend bestätigt.

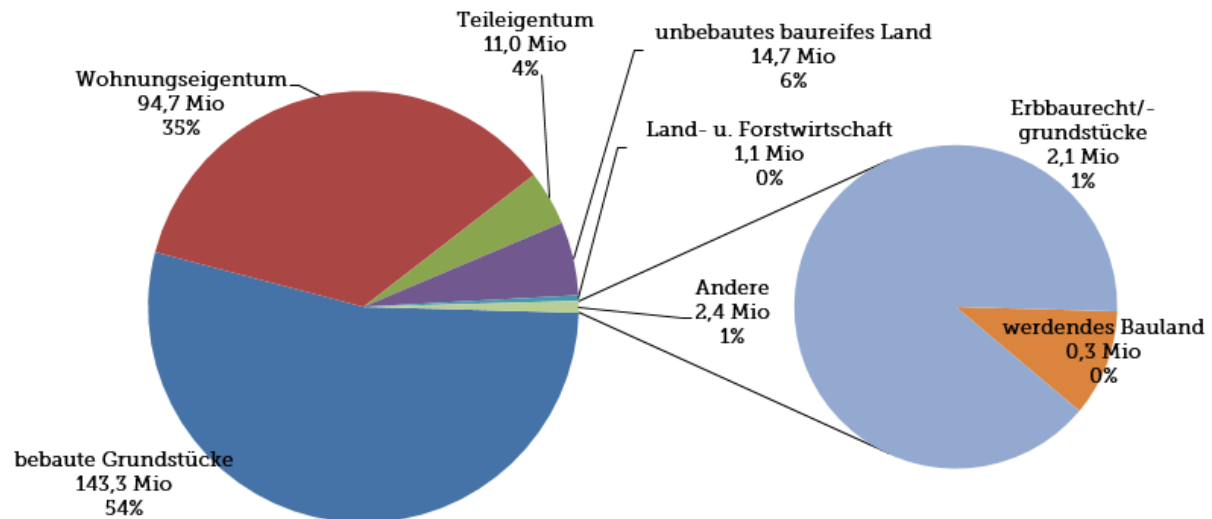


Abbildung 23: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2019, Gesamtstadt)

Nach dem deutlichen Zuwachs der Übertragungen bei **Eigentumswohnungen** gegenüber 2018 stieg auch der Umsatz auf knapp **95 Mio. Euro** (+13 Mio. Euro oder +16%) – ein absoluter Höchstwert, der sowohl dem Neubau- als auch dem Gebrauchtmrkt zuzuordnen ist.

Die größte Umsatzsteigerung gab es im Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** auf gut 143 Mio. Euro (+33 Mio. Euro oder +30%). Dies ist auch auf die Großverkäufe zurückzuführen. Im Kernmarkt für die klassischen Verkäufe von Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäusern, Doppel- u. Reihenhäusern sowie kleineren Gewerbeobjekte (ohne Großverkäufe) beläuft sich der Umsatz in 2019 auf 136 Mio. Euro (+42 Mio. Euro oder +45%). Hier war nur das Geschäftsjahr 2016 noch knapp darüber.

Umsätze (Mio. Euro)	2015	2016	2017	2018	2019	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke	96,6	166,2	93,0	110,0	143,3	+33	(122)
Wohnungseigentum	53,6	63,0	76,5	81,6	94,7	+13	(74)
Teileigentum	4,0	4,5	8,1	4,8	11,0	+6	(6,5)
Unb. Baureifes Land	8,5	8,8	12,8	15,5	14,7	-1	(12,0)
Land- u. Forstwirtschaft	1,1	1,1	1,3	1,2	1,1	-0,1	(1,2)
Werdendes Bauland	1,8	4,8	1,5	2,0	0,3	-1,7	(2,1)
Erbbaurecht/-grst.	1,1	0,8	1,3	1,3	2,1	+0,8	(1,3)
Sonstige	0	0	0	0	0	-	-

Die starken Schwankungen bei Werdendem Bauland (in Entwicklung befindliches Bauland) ist i.W. mit dem projektbezogenen Ankauf durch die Stadt Aalen zu erklären. Je nach Verfahrensgröße und Verfahrensstand der Baulandentwicklungsmaßnahmen kommt es zu unterschiedlich großen Ankäufen.

3.3 Flächenumsätze

Die Flächenumsätze lagen auch im vergangenen Geschäftsjahr in gewohnter Größenordnung. Bei den **bebauten Flächen**, dazu zählen alle bebauten Wohngrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke sowie Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke, spiegelt sich der Anstieg der Kauffallzahlen 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 2019 mit ca. 405.000 m² (40 Hektar) wieder deutlich gegenüber dem sehr starken Vorjahr zurückging (-24%), jedoch im Bereich des 10-jährigen Mittels (41 ha) liegt. Der Marktanteil der Landwirtschaft an den unbebauten Flächen lag 2019 wieder bei ca. 80%.

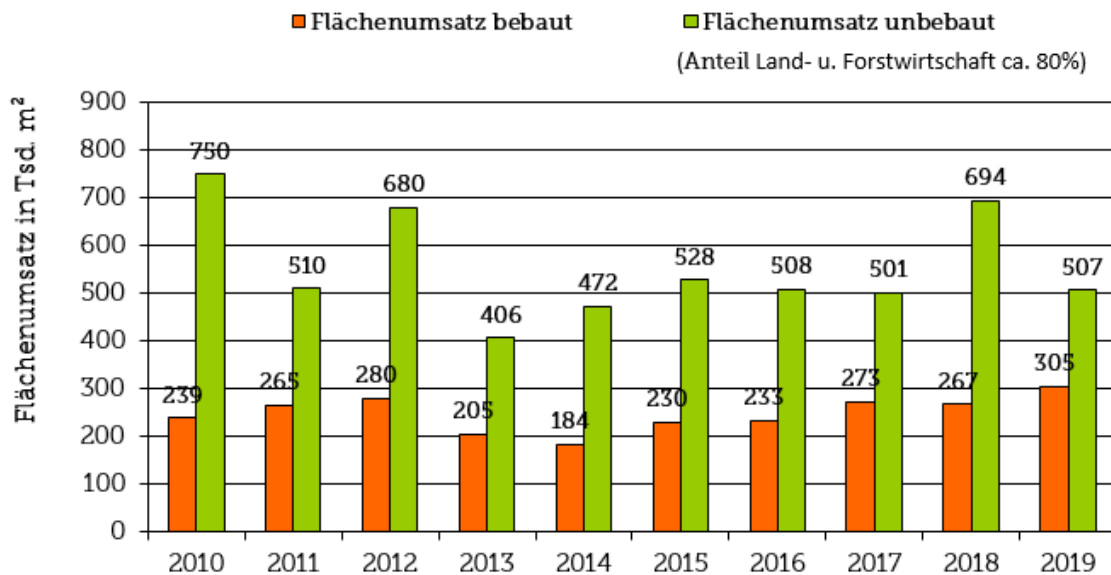


Abbildung 24: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2019)

3.4 Zwangsversteigerungen

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen - auch deshalb, weil bei der guten Marktlage (starke Nachfrage – geringes Angebot) der vergangenen Jahre viele Immobilien mit akzeptablem Ergebnis für die Gläubiger außergerichtlich veräußert werden können.

Aus dem gleichen Grund näherten sich die Versteigerungserlöse, insbesondere für Wohnimmobilien, immer weiter den üblichen Marktwerten an. Zahlreiche Studien belegen dies.

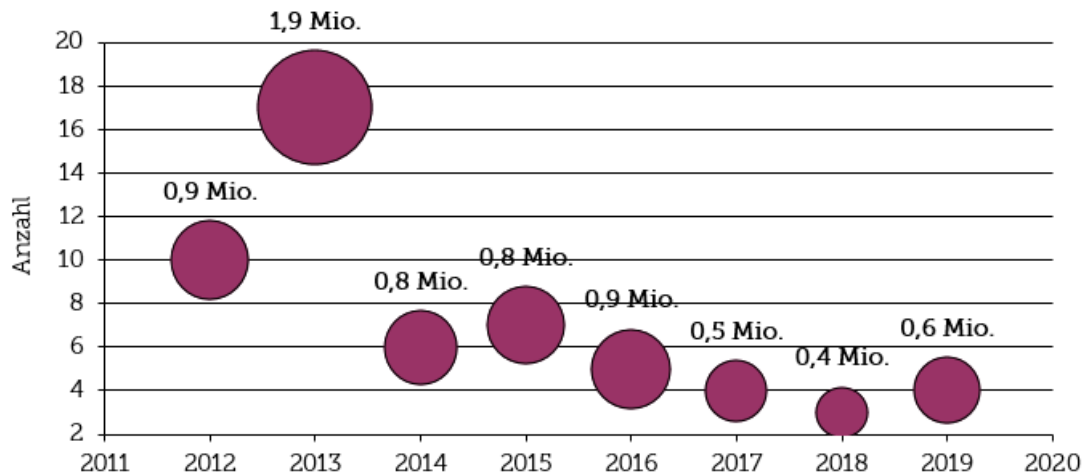


Abbildung 25: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2012-2019)

Eine Studie⁴ über das Verhältnis von Zwangsversteigerungserlösen zu Verkehrswerten bei **Einfamilienhäusern**, bei der auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen beteiligt war, erbrachte folgende Ergebnisse:

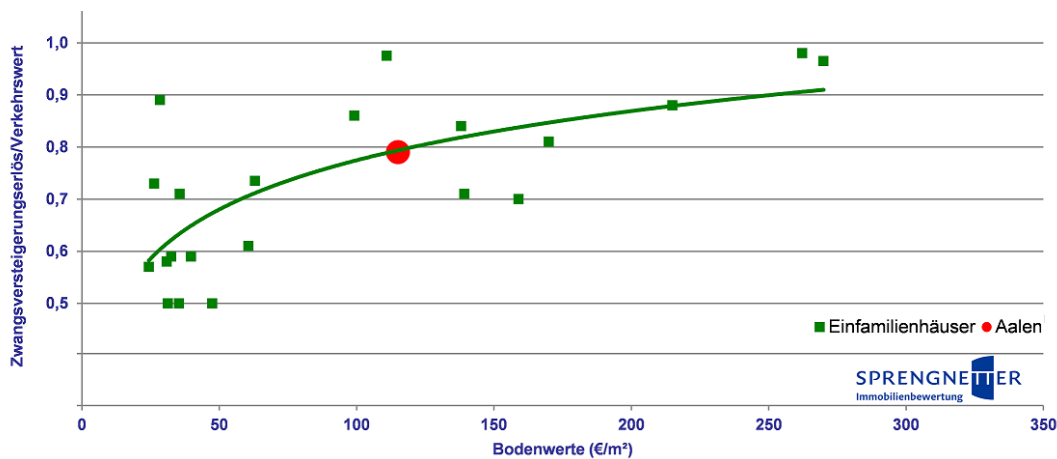


Abbildung 26: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

Die Auswertung für **Eigentumswohnungen** konnte wegen der geringen Anzahl aus statistischen Gründen nicht verwendet werden. Aufgrund der guten Marktlage nähern sich die Zwangsversteigerungserlöse, insbesondere für Wohnobjekte in zentraler Lage mit gutem Zustand, den Verkehrswerten zunehmend an.

⁴ 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 liegt seit 2010 bei ca. +5 % (für 2019 liegen noch keine Werte vor).

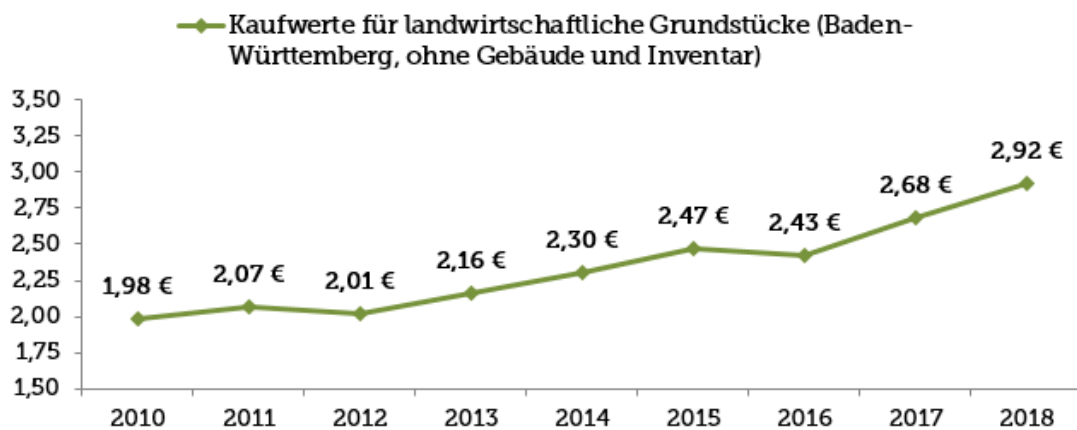


Abbildung 27: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg (2010-2018)
Quelle: Statistische Berichte Baden-Württemberg, Stand 02/2020

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 mittleren Pachtentgelte steigen. Bei Neuverträgen liegen diese über 340 Euro/ha.

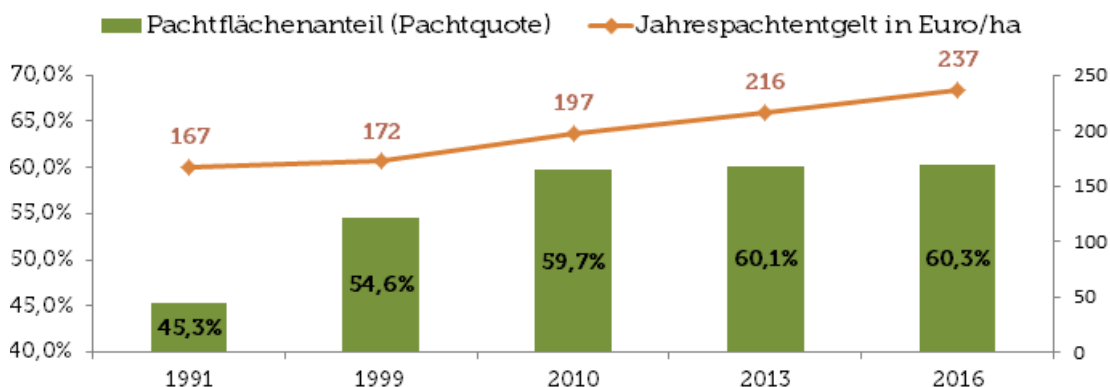


Abbildung 28: Entwicklung von Pachtquote und -entgelt in Baden-Württemberg (1991-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die preisbestimmenden Größen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Nutzungsart⁵, Ertragsfähigkeit der Böden und Flächengröße. Daneben spielen weitere Zustandsmerkmale, wie z.B. Hanglage, Erschließung, 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 um einen kleinen Teilmarkt - der durchschnittliche jährliche Geldumsatz liegt lediglich bei ca. 1 Mio. Euro.

Die Werte aus 2019 liegen wieder im Durchschnittsbereich der Vorjahre. Setzt man Kaufpreissumme und Gesamtfläche ins Verhältnis, ergibt sich für das Geschäftsjahr zunächst ein mittlerer Kaufpreis von ca. 2,80 €/m² landwirtschaftliche Fläche (über alle Nutzungen und Flächengrößen, inkl. nicht zur Auswertung geeigneter Kauffälle).

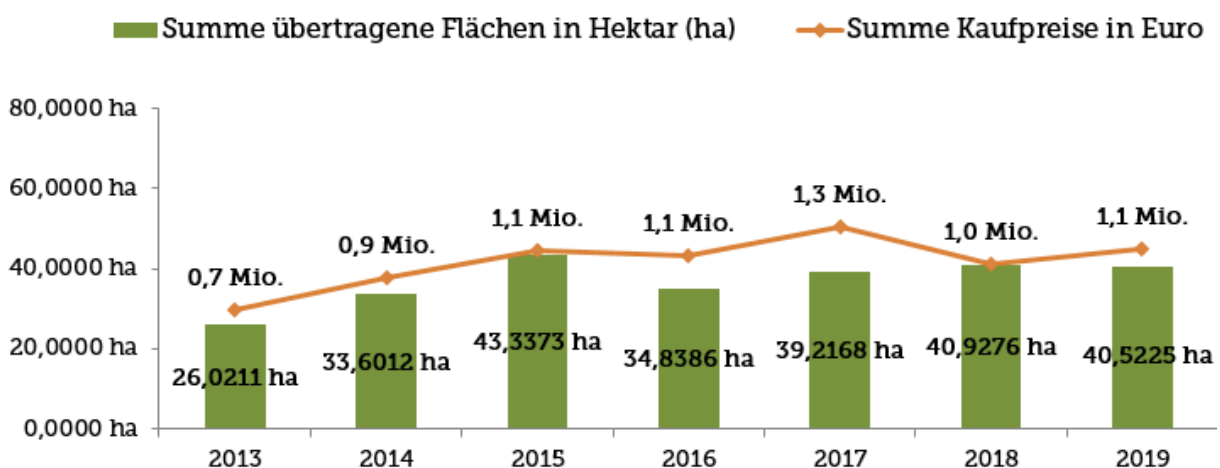


Abbildung 29: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2013-2019)

⁵ 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.

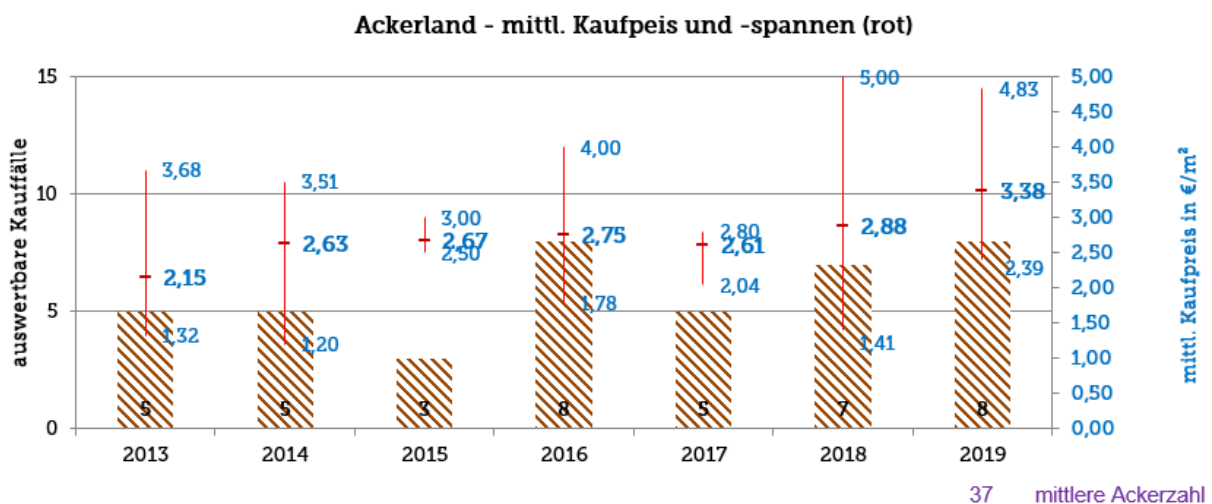


Abbildung 30: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2013-2019)

Die meisten zusammenhängenden Ackerlandflächen befinden sich auf dem Härtsfeld (Ebnet, 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. Die Kaufzahl liegt etwas über, der mittlere Preis deutlich unter denen der Ackerflächen.

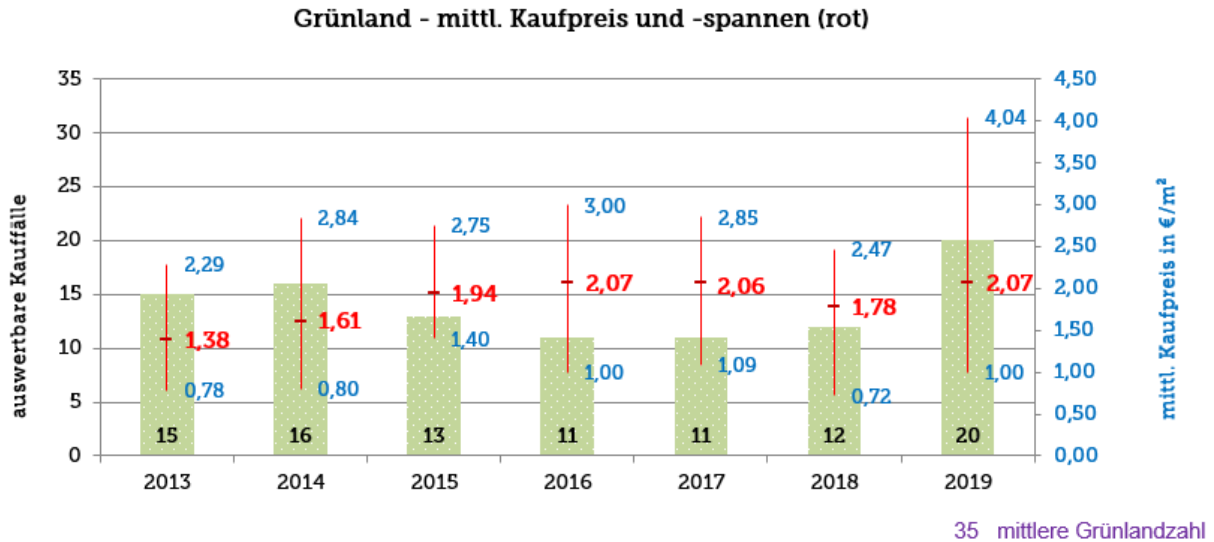


Abbildung 31: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2013-2019)

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

Der starke Preisanstieg für Waldflächen von 2014 und 2016 scheint zunächst vorüber. Momentan überwiegen vermutlich die Risiken (Waldschäden durch Klimawandel, Überangebot, hoher Aufwand etc.) gegenüber dem Anlagedruck.

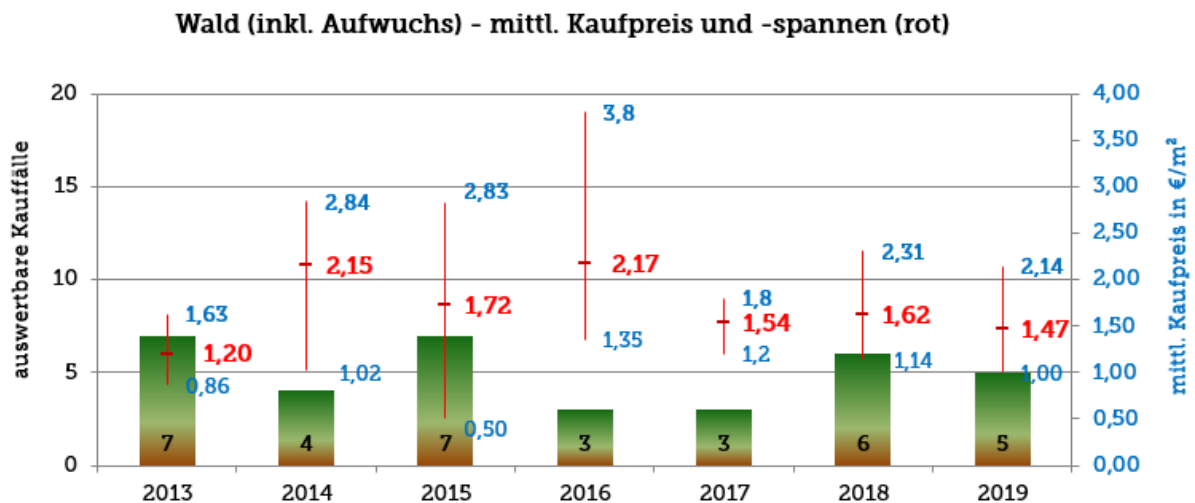


Abbildung 32: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2013-2019)

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 2019 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 2016 bis 2019	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Gartenhausgebiete, Wochenendgärten	ca. 1.300 m ²	ca. 13,- €/m²	6,- bis 25,- €/m ² (9 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 marktbekannterer 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. 180 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. 1.000 m ²	6,- €/m²	1,- bis 13,- €/m ² (8 ausw. Kauffälle)
Es handelt sich weder um rein landwirtschaftlich genutzte, noch baulich nutzbare Flächen, sondern um kleinere Grundstücke im Außenbereich mit erhöhtem Nutzungspotenzial. Die Spanne geht von einfachsten Nutzungen, wie landwirtschaftliche Lager- oder Abstellflächen über hobbygärtnerische Nutzung bis zu Erholungsflächen (bei Eignung). 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	3,- €/m ²	- (4 ausw. Kauffälle)
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen, neben dem Obstanbau, meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen sehr hohen ökologischen Nutzen. Die Preise variieren von 1,50 bis 6,- €/m ² .			

4.2 Werdendes Bauland

4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung

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

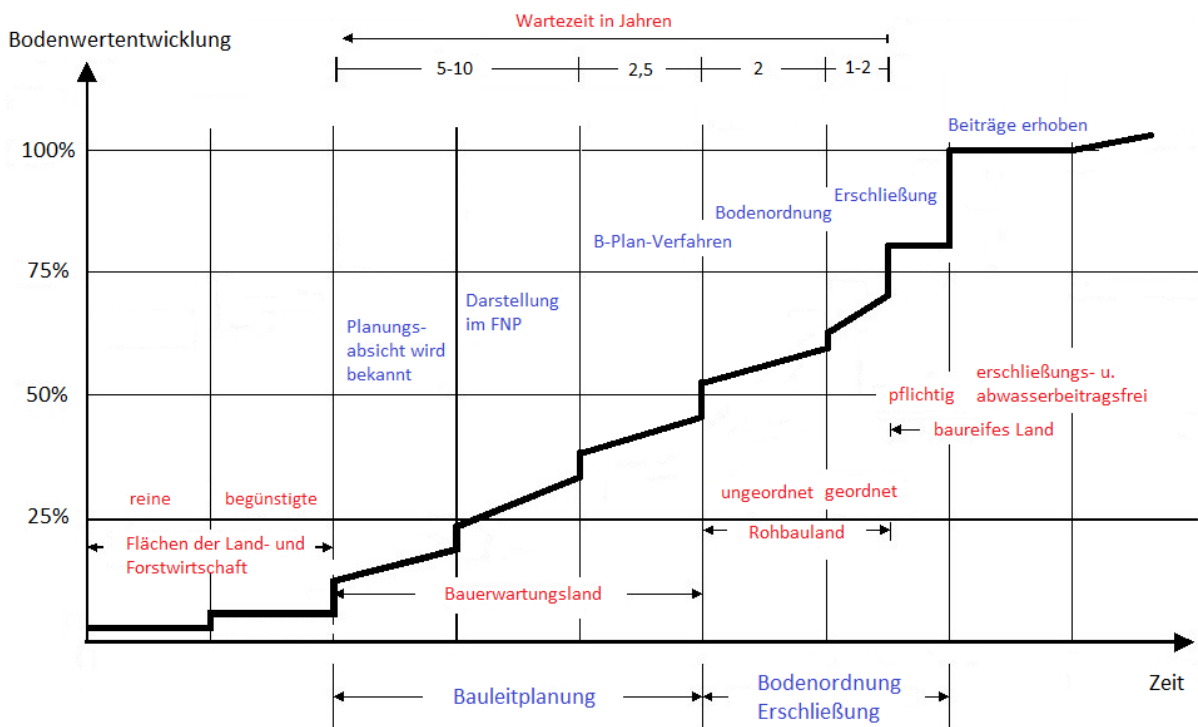


Abbildung 33: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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

Objektive, nachprüfbar Kriterien können z.B. das Verhalten der Gemeinde (Veröffentlichungen zu Baulandpotenzialen/-reserven, städtische Flächenankäufe), die Darstellung im Flächennutzungsplan und die volle Auslastung bestehender Baugebiete bei starker Nachfrage sein.

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

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	2019	4	Krautgarten (Ebnet) 40,- Euro/m ² (künftig W/M)	ca. 25%
			Strütfeld (Hofen) 35,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	-

Im Entwicklungszustand **Rohbauland** gab es 2019 keine Übertragungen.

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. In 2019 handelte es sich um acht auswertbare Grundstücke. Addiert man zum Kaufpreis die üblichen Freilegungskosten, ergeben sich regelmäßig Bodenpreise, die deutlich über Bodenrichtwertniveau liegen.

Die Zahl der auswertbaren Wohnbauplatzverkäufe hat sich seit 2013 (über 70) praktisch halbiert. Im gleichen Zeitraum stieg die Nachfrage nach Wohnraum und damit nach Wohnbauflächen, insbesondere durch die Niedrigzinspolitik, stark an.

■ **Entwicklung der (auswertb.) Wohnbauplatzverkäufe**

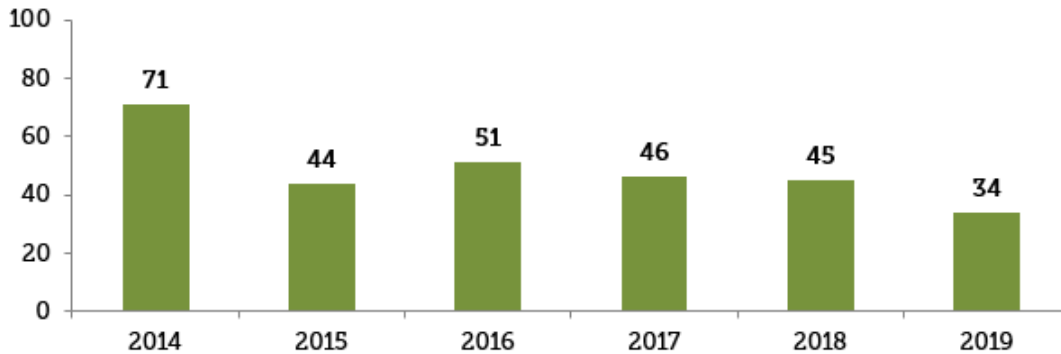


Abbildung 34: Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2014-2019, beitragsfrei bis -pflichtig)

Die Bedeutung der kleineren Stadtteile Aalens an der Wohnbauplatzbereitstellung ist kontinuierlich gewachsen. In den letzten drei Jahren kamen praktisch zwei von drei verkauften Bauplätzen aus diesen kleineren Teilorten.

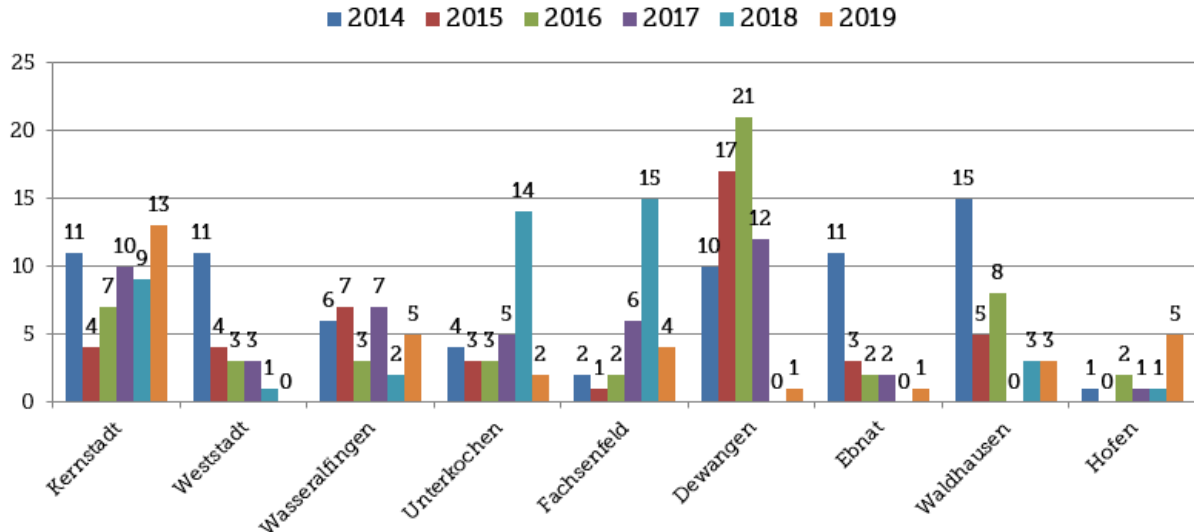


Abbildung 35: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2012-2019, beitragsfrei bis -pflichtig)

Der Anteil städtischer Wohnbauplatzverkäufe ist dabei auf dem Aalener Grundstücksmarkt generell bedeutend und lag in 2019 bei ca. 40% (etwas unterdurchschnittlich). Jährliche Verschiebungen der Zahlen hängen i.W. mit der zeitversetzten Fertigstellung ganzer Baugebiete zusammen, da aus Kapazitätsgründen nicht überall gleichzeitig geplant, neu geordnet, erschlossen und gebaut werden kann.

2019	auswertbare Kauffälle	abgabenrechtlicher Zustand	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grst.- Fläche
Wohnbauplätze (WA, MI)	31	frei ¹	304 €/m ²	900 m ²
	-	tlw. pflichtig	-	-
	3	pflichtig	137 €/m ²	400 m ²
Wohnen gesamt	34			

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

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

2019	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grund- stücksgröße
Kernstadt	11 (privat) 2 (Bauträger)	272.000 Euro	398,- Euro	681 m ²
		1.650.000 Euro	620,- Euro	3.350 m ²
Weststadt	0	-	-	-
Wasseralfingen	5	150.000 Euro	289,- Euro	519 m ²
Unterkochen	2	172.500 Euro	231,- Euro	745 m ²
Ebnat	1	128.000 Euro	150,- Euro	850 m ²
Waldhausen	3	152.000 Euro	171,- Euro	940 m ²
Dewangen	1	60.000 Euro	92,- Euro*	650 m ²
Fachsenfeld	1	120.000 Euro	225,- Euro	534 m ²
Hofen	5	144.000 Euro	183,- Euro	786 m ²

* Dieser Kauffall stellt eine Besonderheit dar (für den gesamten Stadtteil nicht repräsentativ).

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. Diese Bodenrichtwerte geben die Preisverhältnisse allerdings zum Stichtag 31.12.2018 wider und sind u.U. an die konjunkturelle Entwicklung anzupassen.

Gewerbebauplätze (GE)	8	frei ¹	131 €/m ²	1.940 m ²
	-	tlw. pflichtig	-	-
	-	pflichtig	-	-
Gewerbe gesamt	8			

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

Bauplätze für Sondernutzungen (SO)	1	frei ¹	220 €/m ²	2.100 m ²
z.B. Büro, Verwaltung, Bildung, Handel	-	tlw. pflichtig	-	-
	-	pflichtig	-	-
Sondern. gesamt	1			

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

auswertbare Bauplätze insgesamt	43	Wohnen, Gewerbe, Sondernutzungen frei, tlw. pflichtig, pflichtig	
--	-----------	---	--

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung

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

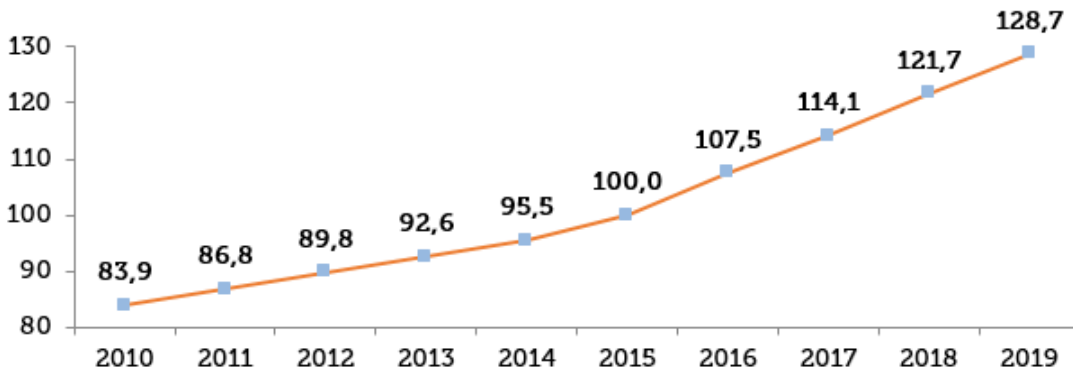


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex⁷ Deutschland (2010–2019, Stand 07/2020)

Seit 2010 sind deutschlandweit über 50% Preissteigerung bei Wohnimmobilien registriert, wobei sich der Anstieg ab 2014 noch verstärkte. Ein ähnliches Bild, eine gegenläufige Bewegung zu den Kapitalmarktzinsen, zeichnen andere Marktbeobachtungs-institute, wie vdp Research⁸ oder Sprengnetter.

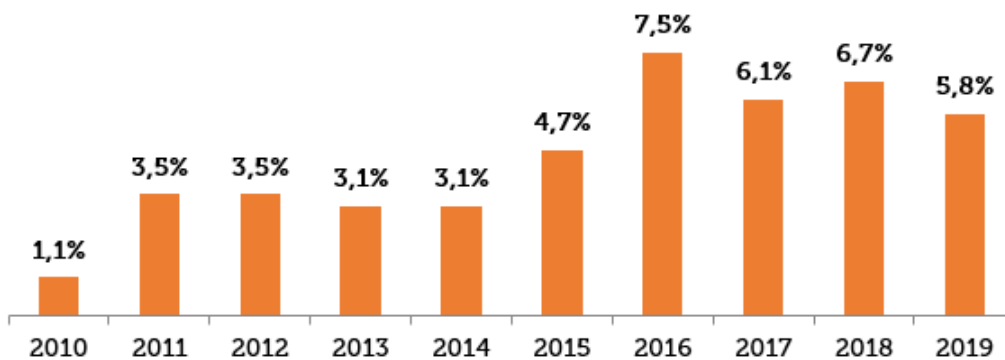


Abbildung 37: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2010–2019, Veränderung zum Vorjahr)

Nachfolgende Auswertungen zu den verschiedenen Segmenten der bebauten Grundstücke basieren auf dem **Modell NHK 2010 (i.W. Sachwertrichtlinie)** – siehe auch Modellparameter in Kapitel 9.

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

⁷ beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

⁸ Immobilienforschungsgesellschaft deutscher Pfandbriefbanken e.V.

5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In diesem Teilmarkt werden jährlich etwa 70 Grundstücke übertragen, von denen gewöhnlich drei Viertel auf das Segment der Endhäuser und Doppelhaushälften fallen. In 2019 wurden insgesamt 54 **Doppel- und Reihenendhäuser** (+3 gegenüber dem Vorjahr) übertragen, wovon 36 Fälle (+4 gegenüber dem Vorjahr) auswertbar waren.

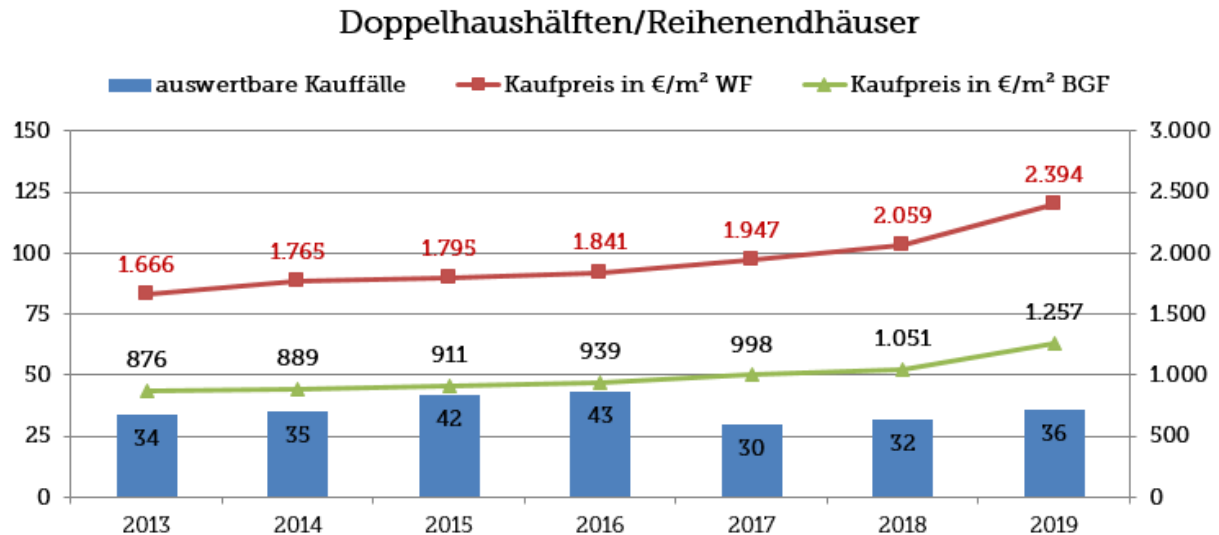


Abbildung 38: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2013-2019, ohne Neubau)

Die Entwicklung der Kaufpreiskennwerte zeigt für 2019 eine sehr starke Preissteigerung an – auf Basis der Wohnfläche um **ca. +16%** bzw. auf Basis der Bruttogrundfläche um **ca. +19%**. Auch bei den Sachwertfaktoren (inkl. Reihenmittelhäuser, siehe Grafik unter 9.5) ist eine starke Steigerung von **>>10%** am Graphen gegenüber 2018 visuell erkennbar.

Die Objekte liegen ganz überwiegend in den großen Stadtteilen (i.W. Reihenhausbereiche Triumphstadt, Heide, Pelzwasen, Grauleshof).

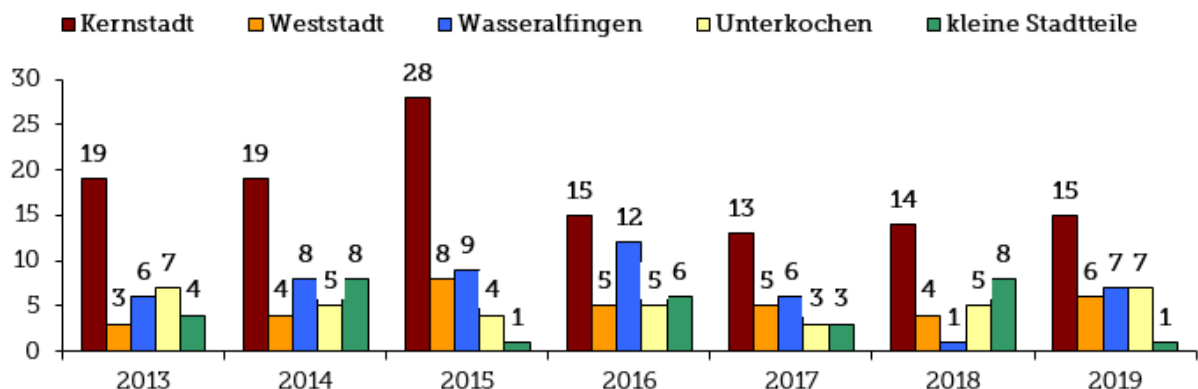


Abbildung 39: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2019)

DHH/REH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2019	36	1961	358 m ²	131 m ²	256 m ²	267,-	2,7	31 Jahre	305.400 Euro min. 176.000 Euro max. 580.000 Euro
2018	32	1962	331 m ²	124 m ²	250 m ²	230,-	2,6	31 Jahre	250.200 Euro min. 140.500 Euro max. 450.000 Euro
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

* auswertbare Kauffälle

DHH/REH 2019	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Mittelwerte							
Anzahl ausw. KF	16	9	(1)	4	3	3	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	281.300	255.700	-	359.900	375.500	456.700	-
min.	176.000	219.000	-	324.000	332.500	370.000	-
max.	380.500	320.000	-	393.700	419.000	580.000	-
Standard	2,6	2,5	-	2,7	2,9	3,1	-
BGF	246 m ²	282 m ²	-	270 m ²	219 m ²	291 m ²	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	1.186,-	940,-	-	1.371,-	1.738,-	1.654,-	-
Wohnfläche (WF)	130 m ²	120 m ²	-	155 m ²	132 m ²	143 m ²	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	2.244,-	2.249,-	-	2.332,-	2.859,-	3.217,-	-
Bodenwertanteil	39%	33%	-	26%	17%	21%	-
mittl. BRW in €/m ²	274,-	254,-	-	250,-	237,-	297,-	-

(Werte in Klammern) -> nicht repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl und die überwiegende Lage in kleinen Teilorten strukturell verfälscht.

DHH/REH 2019 - mittl. Kaufpreise und -spannen (rot)

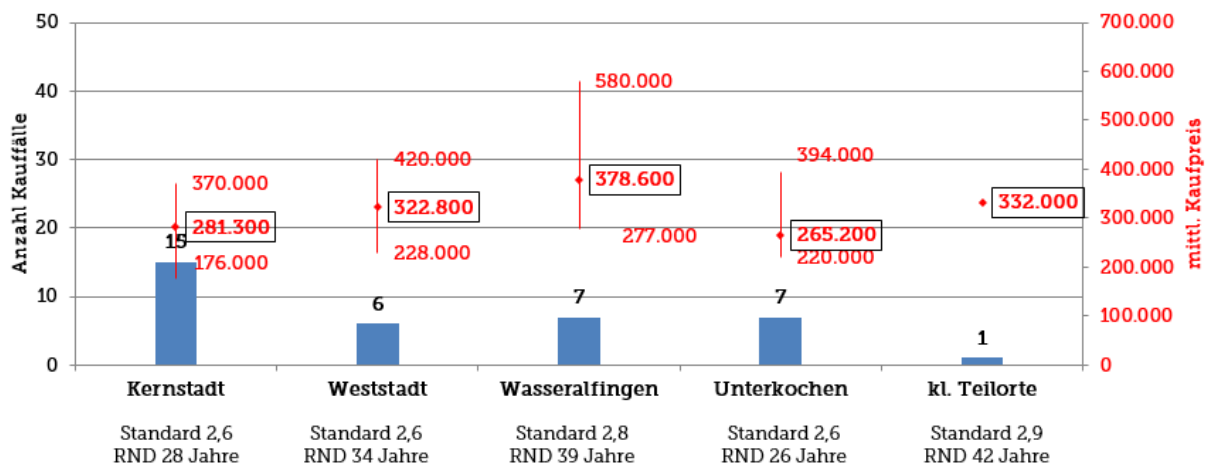


Abbildung 40: DHH/REH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2019)

Für **DHH/REH im Neubau** wurden 2019 acht Kauffälle registriert, die sich allerdings alle in Stadtteilen außerhalb der Kernstadt befinden und somit nicht für die gesamte Stadt repräsentativ sind. Es handelt sich dabei i.d.R. um Bauträgerobjekte, deren Preise sich im Normalfall inkl. Grundstück, aber ohne Außenanlagen (beinhalten nur das Geländeplanum), und nur teilweise mit Garagen und Bodenbelägen verstehen.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Mittelwerte, Neubau)

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2019	8	2019/ 2020	338 m ²	133 m ²	183,-	3,3	278 m ²	396.300 Euro min. 310.000 Euro max. 464.900 Euro
Kaufpreiskoeffizienten: ca. 1.438,- €/m ² BGF, ca. 2.970,- €/m ² WF								

In 2019 wurden insgesamt 13 **Reihenmittelhausgrundstücke** übertragen, wovon 10 Fälle ausgewertet werden konnten (-5 gegenüber dem Vorjahr).

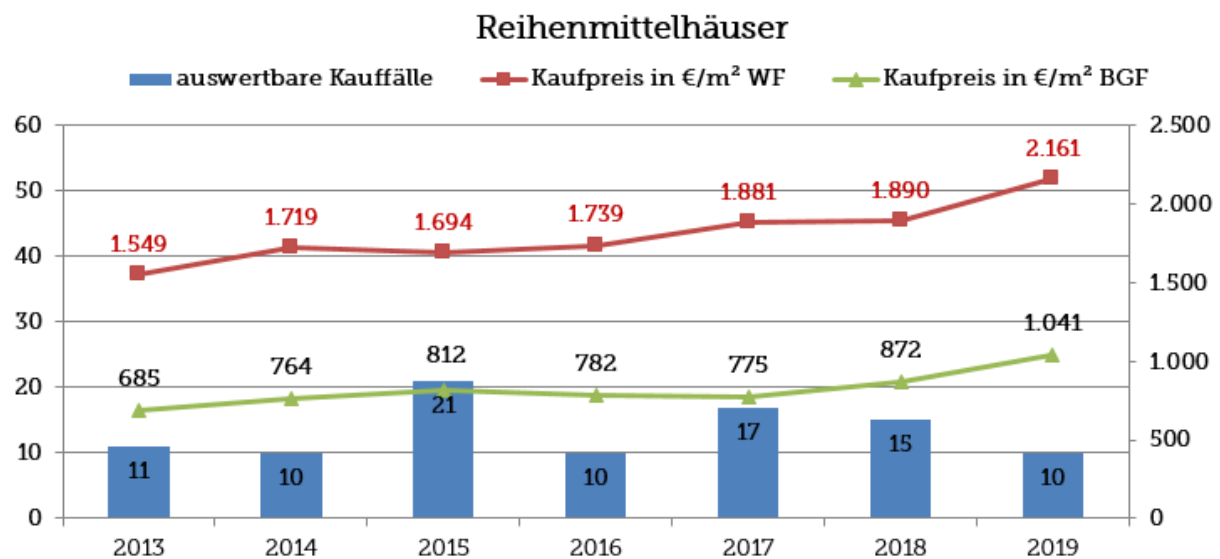


Abbildung 41: Kaufpreise für RMH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2013-2019)

Ähnlich den Reihenend- bzw. Doppelhausgrundstücken war 2019 auch bei den Mittelhäusern eine sehr starke Preissteigerung erkennbar - auf Basis des Wohnflächenpreises **ca. +14%** bzw. auf Basis der BGF von **+19%**.

Starke Lageunterschiede treten im Segment der RMH im Jahresvergleich kaum auf - die Objekte kommen i.d.R. fast ausschließlich aus der Kernstadt oder der Weststadt und repräsentieren somit diese Stadtteile. Deshalb erübrigt sich eine Darstellung der Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet.

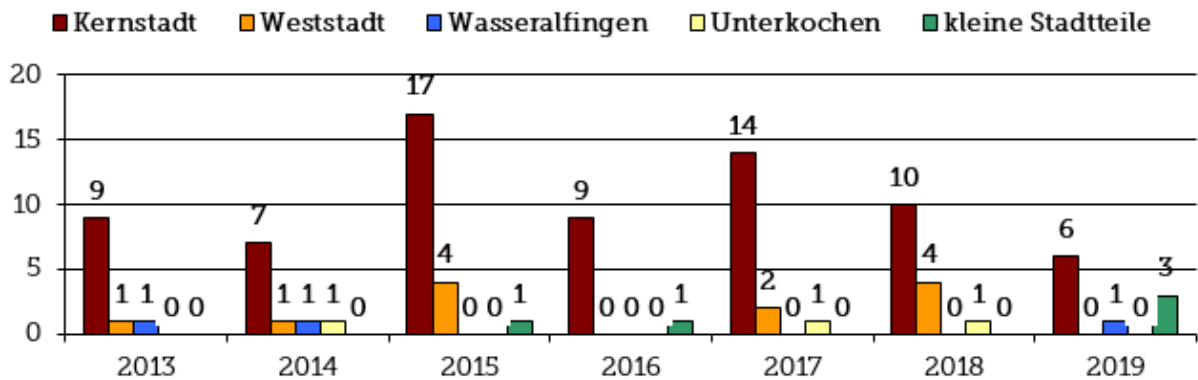


Abbildung 42: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2019)

Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2019	10	1959	245 m ²	105 m ²	220 m ²	259,-	2,6	28 Jahre	223.200 Euro min. 177.000 Euro max. 255.000 Euro
2018	15	1964	278 m ²	112 m ²	244 m ²	256,-	2,4	22 Jahre	207.600 Euro min. 136.000 Euro max. 293.000 Euro
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

* auswertbare Kauffälle

RMH 2019	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	2	6	-	2	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	237.500	(222.800)	-	(210.500)	-	-	-
min.	235.000	177.000	-	187.000	-	-	-
max.	240.000	255.000	-	234.000	-	-	-
Standard	2,6	2,6	-	2,6	-	-	-
BGF	210 m ²	208 m ²	-	267 m ²	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	1.167,-	1.082,-	-	792,-	-	-	-
Wohnfläche (WF)	112 m ²	99 m ²	-	148 m ²	-	-	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	2.133,-	2.269,-	-	1.869,-	-	-	-
Bodenwertanteil	38%	31%	-	24%	-	-	-
mittl. BRW in €/m ²	305,-	263,-	-	223,-	-	-	-

(Werte in Klammern) -> nicht repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl und die teilweise oder ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen strukturell verfälscht.

Die Gesamtkaufpreise (absoluter Mittelwert) bebauter Reihenmittelhausgrundstücke lagen in den letzten vier Auswertejahren durchschnittlich **ca. 17%** unter denen der Reihenendhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es 2019 keinen registrierten Kauffall.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte 2019 in diesem Teilmarkt aus insgesamt 132 Übertragungen (gleich zum Vorjahr) **87 Kauffälle** (66%) auswerten.

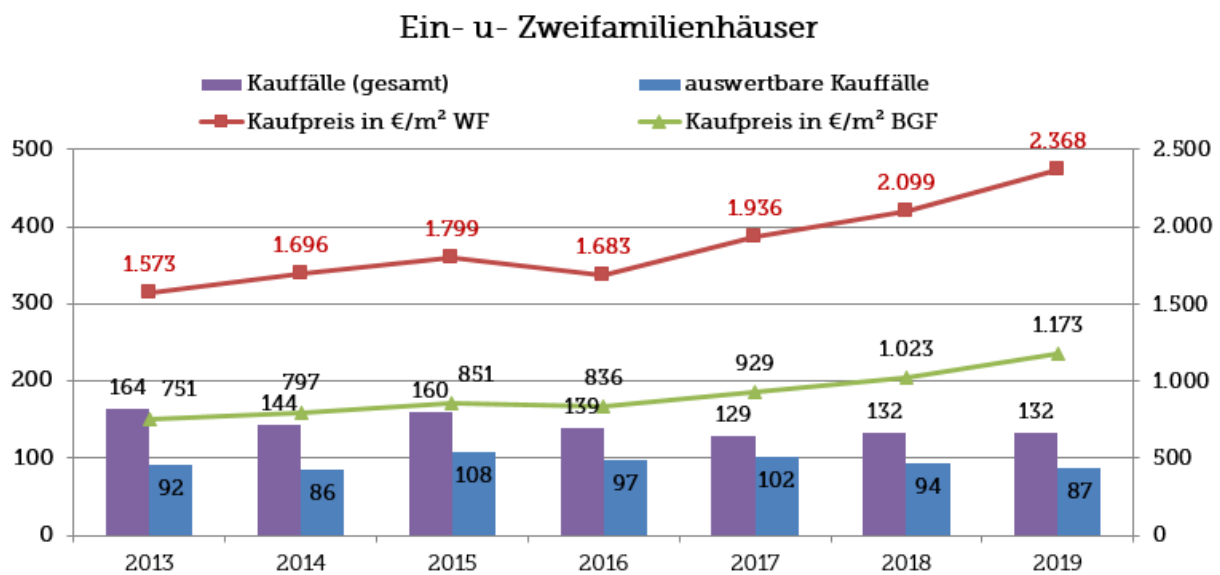


Abbildung 43: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2013-2019)

Auf der Grundlage der Kaufpreisfaktoren ergibt sich eine starke Preissteigerung zum Vorjahr – bezüglich der Wohnfläche (WF) von **+12,8%**, bezüglich der Brutto-Grundfläche (BGF) von **+14,7%**. Damit haben sich Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 2014 und 2019 durchschnittlich **+40% bis +45%** verteuert. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung von **ca. +7% bis +8%** in diesem Zeitraum.

Bei separater Betrachtung ist erkennbar, dass sich die Kaufpreisfaktoren für EFH- bzw. ZFH-Grundstücke deutlich unterscheiden:

Grundstücksart	mittl. KP/WF	mittl. KP/BGF	Korrekturfaktor zum Mittel
EFH	2.523,- €/m ²	1.270,- €/m ²	(2.368,-) ca. 1,08
ZFH	1.936,- €/m ²	904,- €/m ²	(1.173,-) ca. 0,80

Der Anteil der ZFH-Grundstücke lag 2019 mit 26% im Bereich des langjährigen Mittels.

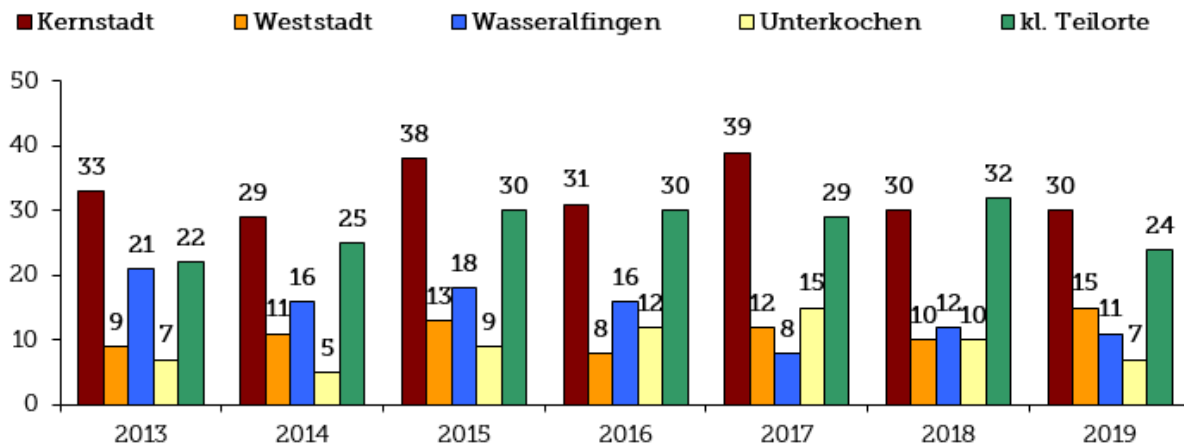


Abbildung 44: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2019)

EFH/ZFH 2019 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2019	87	1958	635 m ²	155 m ²	324 m ²	249,-	2,5	27 Jahre	365.400 Euro min. 158.000 Euro max. 1.100.000 Euro
2018	94	1961	637 m ²	159 m ²	336 m ²	213,-	2,6	28 Jahre	327.000 Euro min. 132.000 Euro max. 1.000.000 Euro
2017	102	1960	627 m ²	154 m ²	327 m ²	222,-	2,4	27 Jahre	294.100 Euro min. 95.000 Euro max. 726.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

EFH/ZFH 2019 - mittl. Kaufpreise und Kaufpreisspanne (rot)

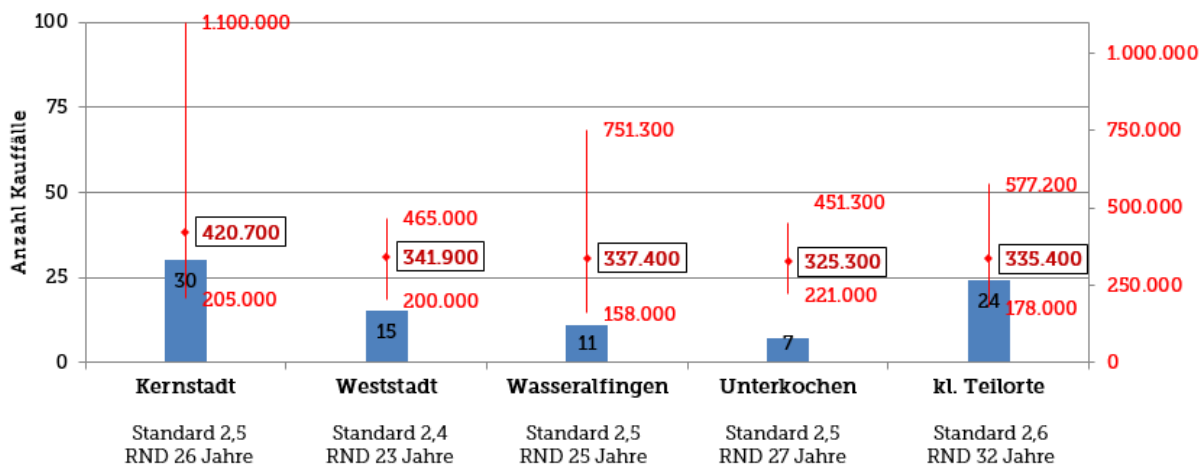


Abbildung 45: freistehende EFH/ZFH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2019)

EFH/ZFH 2019	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	42	20	9	(7)	(4)	(3)	(2)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	312.700	352.700	411.900	406.700	498.400	-	-
min.	158.000	215.000	265.000	289.000	405.000		
max.	725.000	680.000	641.000	565.000	577.200		
Standard	2,4	2,5	2,5	2,5	2,9		
BGF	285 m ²	339 m ²	386 m ²	398 m ²	431 m ²		
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäundefaktoren)	1.133,-	1.085,-	1.110,-	(1.049,-)	(1.188,-)		
Wohnfläche (WF)	133 m ²	153 m ²	190 m ²	178 m ²	252 m ²		
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäundefaktoren)	2.326,-	2.347,-	2.181,-	(2.393,-)	(2.025,-)		
Bodenwertanteil	44%	49%	47%	36%	25%		
mittl. BRW in €/m ²	271,-	231,-	254,-	(199,-)	(213,-)		

(Werte in Klammern) -> nicht repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl und die teilweise oder ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen strukturell verfälscht.

In der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen ist im Berichtszeitraum 2019 kein übertragenes Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstück **im Neubau** registriert.

5.4 Übrige Gebäudearten

Für weitere Gebäudearten, wie z.B. Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder gewerbliche Objekte, ist wegen der geringen Kauffallzahlen und der Verschiedenheit der Objekte keine differenzierte Auswertung nach Lagen, Baujahresklassen etc. möglich.

Weitere Marktdaten zu diesen Teilmärkten finden Sie in den Kapiteln 9 Sachwertfaktoren bzw. 10 Liegenschaftszinssätze.

5.5 Garagen

Bei folgenden Objekten handelt es sich um mit einer Garage bebaute Grundstücke in üblichen Grundstücksgrößen zwischen 18 m² und 40 m², i.d.R. mit Vorplatz, freistehend oder in Reihe gebaut.

	mittlerer Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittleres Baujahr	Auswertbare Kauffälle
2017-2019	8.800,-	4.000,- bis 15.800,-	ca. 1970	15

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 Geschäftsjahr 2019 wurden in Aalen 177 Neubaueinheiten⁹ übertragen (+59 Kauf-fälle oder +50% gegenüber dem Vorjahr). Dieses klare Rekordjahr deutet an, dass das vergrößerte Angebot im Geschosswohnungsbau (durch starken Zubau der letzten Jahre) noch immer auf eine nahezu adäquate Nachfrage zu treffen scheint.

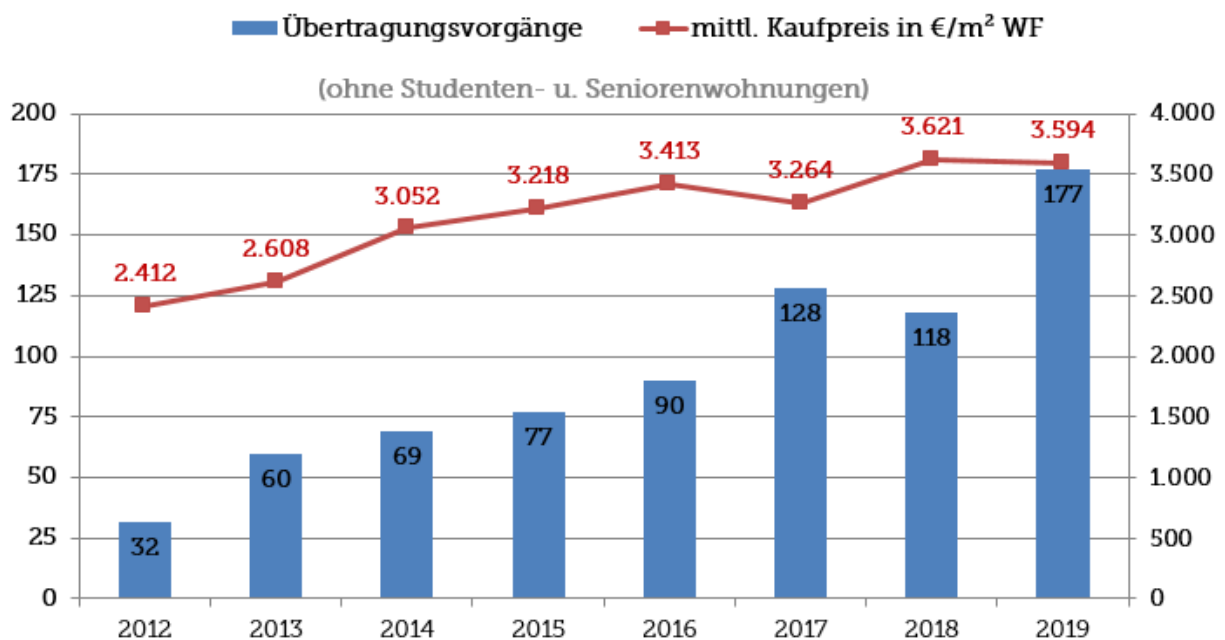


Abbildung 46: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (2012-2019, Gesamtstadt)

Die am Standort Aalen erzielbaren m²-Preise pendeln sich zunächst bei ca. 3.600,- €/m² WF ein. Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert der Gesamtstadt. Preise und Investorentätigkeit unterscheiden sich zwischen den zentralen Wohnlagen und den dezentraleren Standorten deutlich.

⁹ Eigentumswohnungen, ohne Studenten- und Seniorenwohnungen

Entsprechend blieben auch die Preise der Stadtteile bzw. -kategorien sowie das Preisgefüge insgesamt stabil und nur leicht verändert.

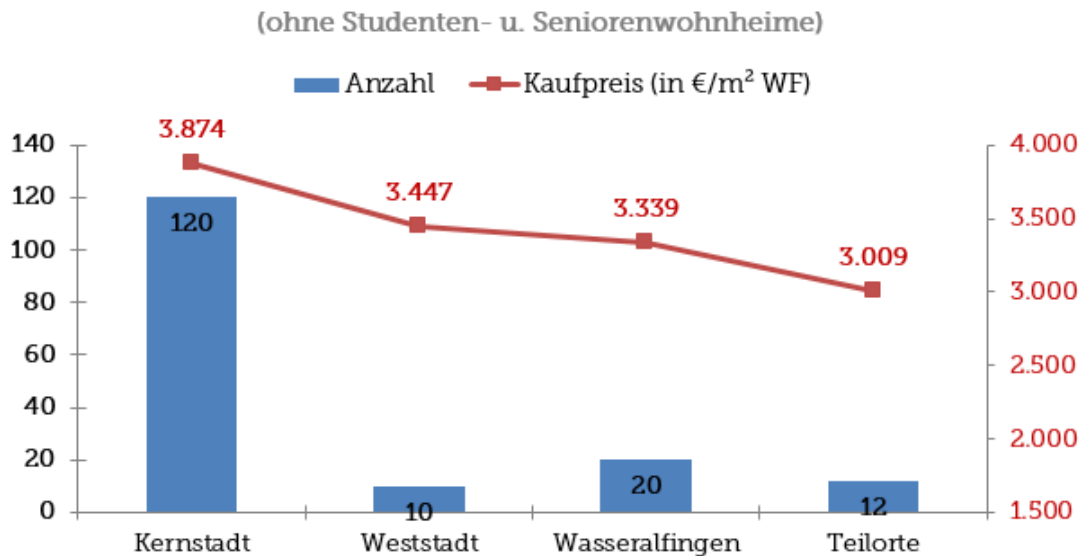


Abbildung 47: ETW Neubau – Verteilung nach Stadtteilen (2019)

Das Umsatzvolumen im Geschosswohnungsbau erreichte mit **ca. 44,6 Mio. Euro (+5 Mio. Euro** oder ca. **+13%** zum Vorjahr) ebenfalls einen neuen Spitzenwert. Die Steigerung des Umsatzvolumens fiel jedoch nicht so stark aus, wie es die Kauffallzahlen hätten vermuten lassen.

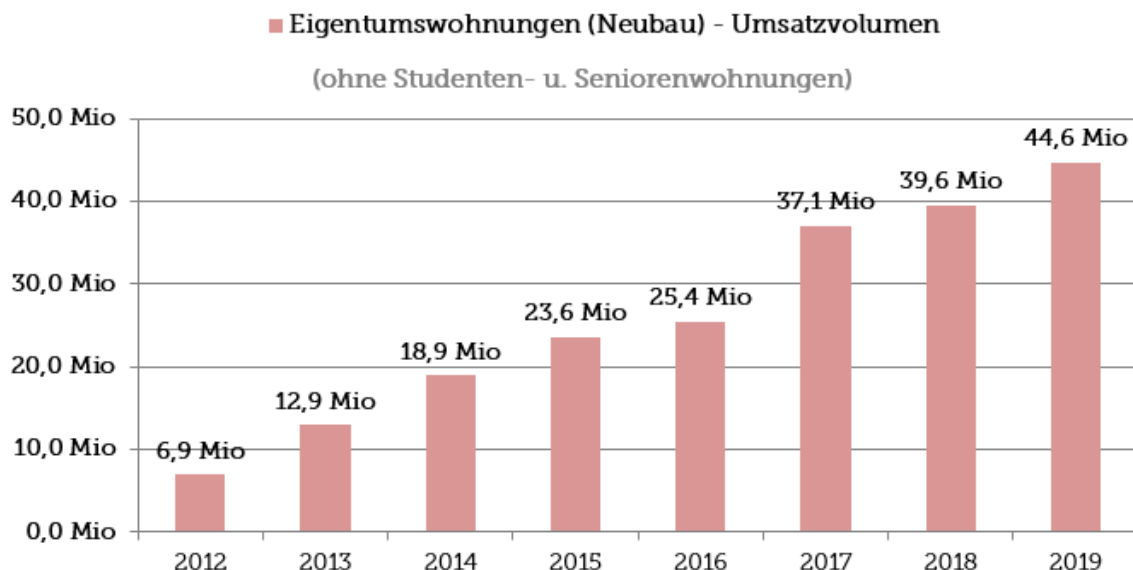


Abbildung 48: ETW Neubau - Umsatzvolumen (2012-2019, Gesamtstadt)

Ursache war die deutlich kleinere mittlere Wohnungsgröße in 2019 mit nur 73 m² (verursacht durch den Einfluss größerer Wohn- und Geschäftsobjekte -> Appartementwohnungen). Zum Vergleich lag diese im Mittel der Vorjahre bei ca. 87 m².

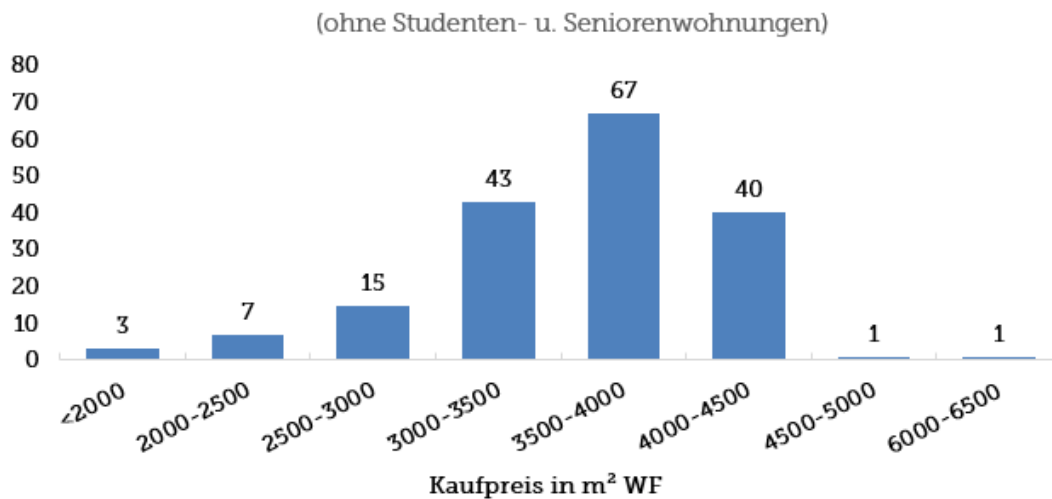


Abbildung 49: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (2019, Gesamtstadt)

Der **Einfluss der Geschosslage** auf den Kaufpreis im Neubau kann näherungsweise folgender Abbildung entnommen werden. Die Werte stammen aus aktualisierten Auswertungen der Kauffälle ab 2016 und schwanken jährlich etwas. Als Referenzgeschoss dient das 1.OG.

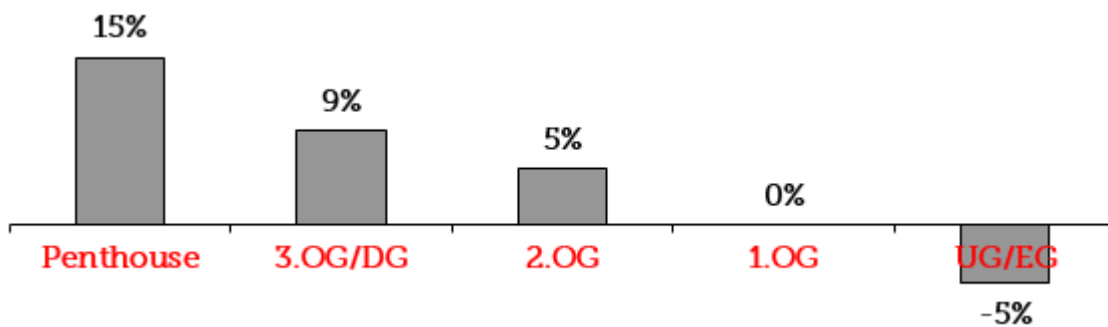


Abbildung 50: Einfluss der Geschosslage auf den Preis (ETW Neubau, 2016-2019, Gesamtstadt)

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

Zwischen UG und EG ergeben sich in den letzten Jahren beim Verkauf keine signifikanten Preisunterschiede mehr. Geländeanpassungen/Terrassierungen, Barrierefreiheit, geeignete Ausrichtungen dürften Gründe dafür sein, dass sich die Eigenschaften nicht grundsätzlich unterscheiden.

6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Die Verkaufszahlen der „kleinen“ Teileigentume (TG-Stellplätze, Garagen) bzw. Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen im Neubau korrespondieren gewöhnlich mit denen der Eigentumswohnungen, da sie in Abhängigkeit voneinander erstellt werden.

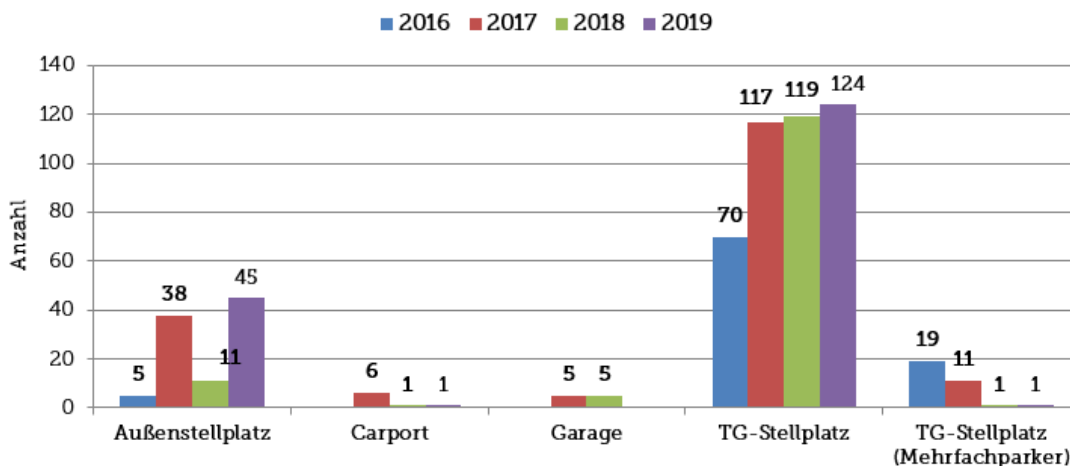


Abbildung 51: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2016-2019, Gesamtstadt)

Neubau 2019	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellpl. (SNR)	8.800,-	5.000,- bis 10.000,-	2020	45
Garagen	-	-	-	0
TG-Stellplätze	20.200,-	14.500,- bis 24.800,-	2020	124
Carports	12.500,-	-	2019	1
TG-Stellplatz (Mehrfachparker)	16.000,-	-	2019	1

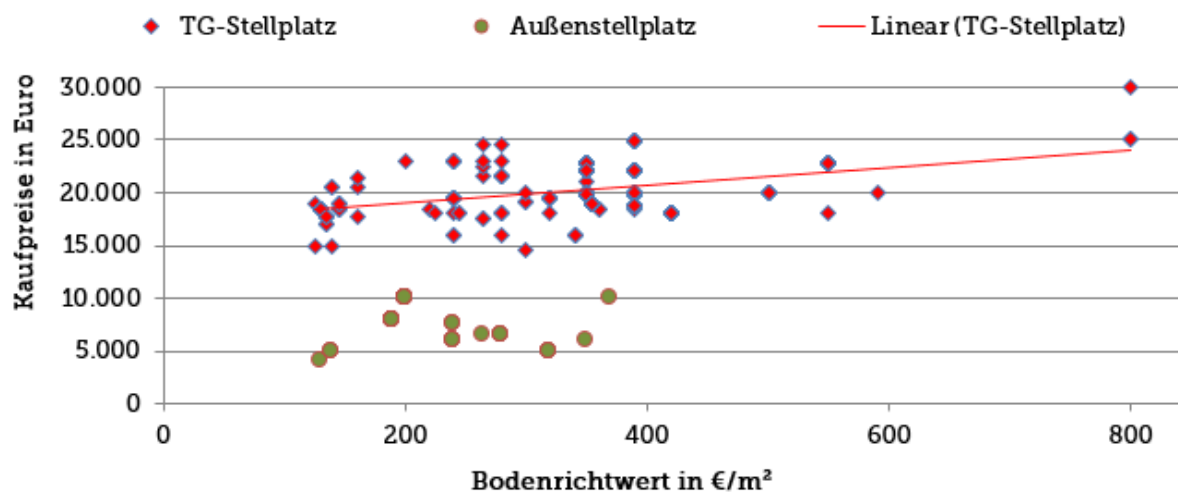


Abbildung 52: Preise In Abhängigkeit vom BRW (TG- u. Außenstellplätze, 2018/2019)

6.1.3 Gewerbeeinheiten

Klassische Teileigentumseinheiten (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken) werden vergleichsweise selten und überwiegend bedarfsorientiert **neu** erstellt. Die entsprechend seltenen Kaufpreise beziehen sich oft auf veredelten Rohbauzustand, werden aber auf einen normalen Ausbauzustand (über geschätzte Innenausbaukosten) umgerechnet.

Die Neubaueinheiten werden überwiegend von Selbstnutzern erworben und erfordern eine entsprechende nutzungstaugliche Lagequalität. Sie befinden sich praktisch ausschließlich an zentralen Standorten. Die Preise liegen unterhalb verkaufter Neubauwohnungen, glichen sich in den letzten Jahren aber immer weiter an.

Kernstadt Teileigentumseinheiten	Neubau (2017-2019) Wohn- und Geschäftshäuser	
Läden, Gastro- u. Büroeinheiten mittl. NF ca. 300 m ²	mittl. Kaufpreis in €/m ² NF	3.100,- min. 2.200,- max. 3.700,-
	auswertbare Kauffälle	6

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Übertragungsvorgänge gebrauchter Eigentumswohnungen (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) stieg 2019 um **+24 Kauffälle** oder **+10%**, liegt aber mit 268 Übertragungen praktisch genau im langjährigen Mittel seit 2012.

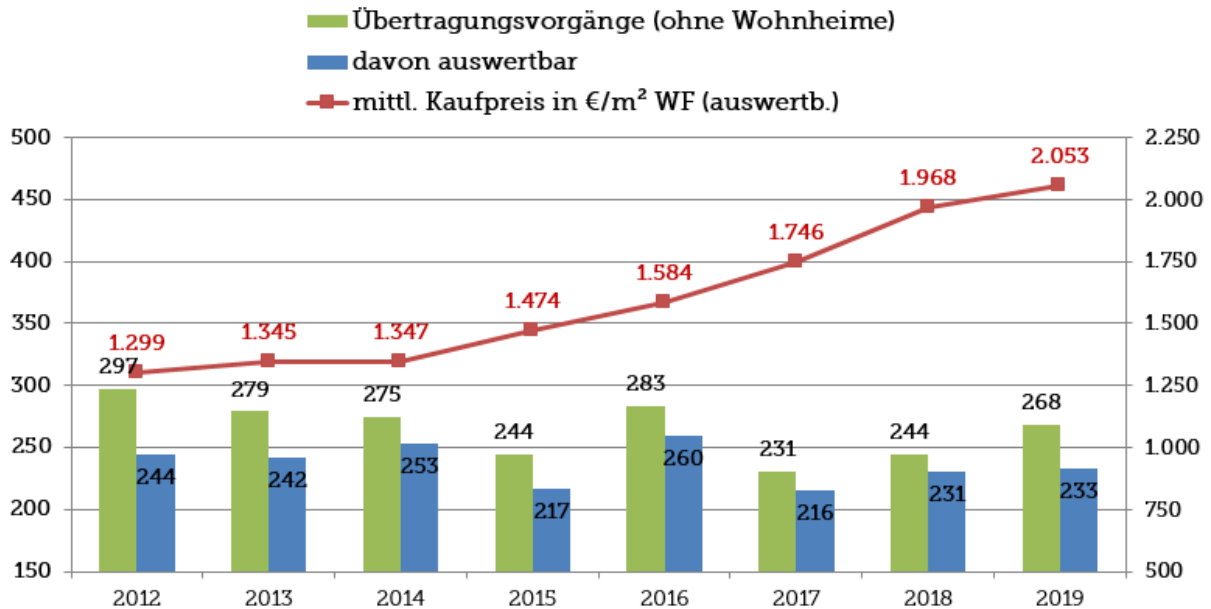


Abbildung 53: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2012-2019, Gesamtstadt)

Der Preisanstieg verlangsamte sich für gebrauchtes Wohneigentum mit **+85,- €/m² WF** oder **+4,3 %** gegenüber 2018 etwas, wobei die mittlere Preissteigerung seit 2012 noch immer bei ca. +7% jährlich liegt.

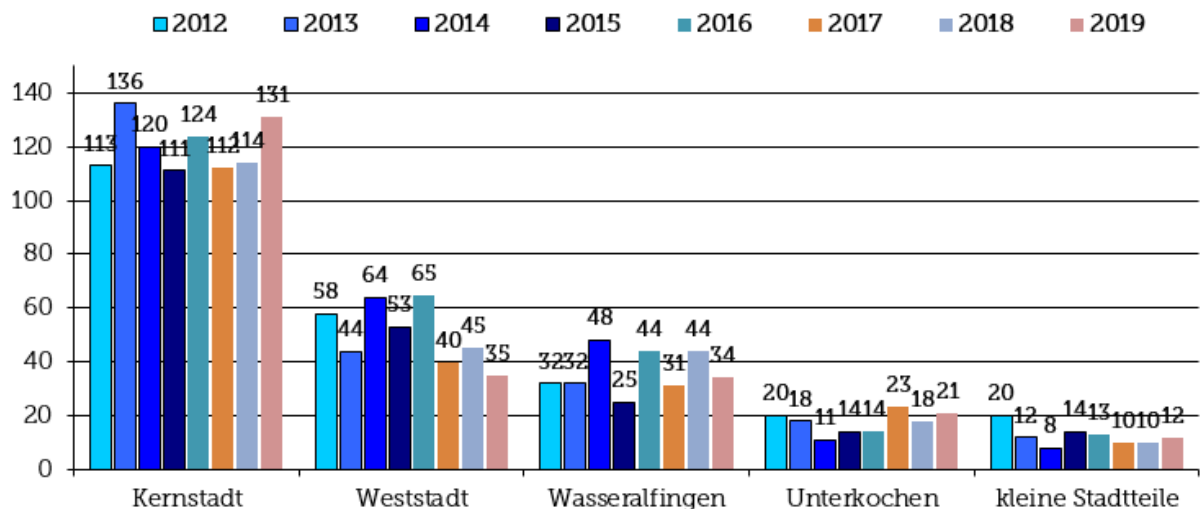


Abbildung 54: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2012-2019)

Folgende Abbildung zeigt das mittlere Preisgefüge der Stadtteile, wobei die Preise jedoch durch strukturelle Einflüsse beeinflusst sein können. Zum Beispiel sind ETW aus den kleinen Stadtteilen im Mittel etwas jünger, der Preisvergleich mit anderen Stadtteilen dadurch etwas verzerrt.

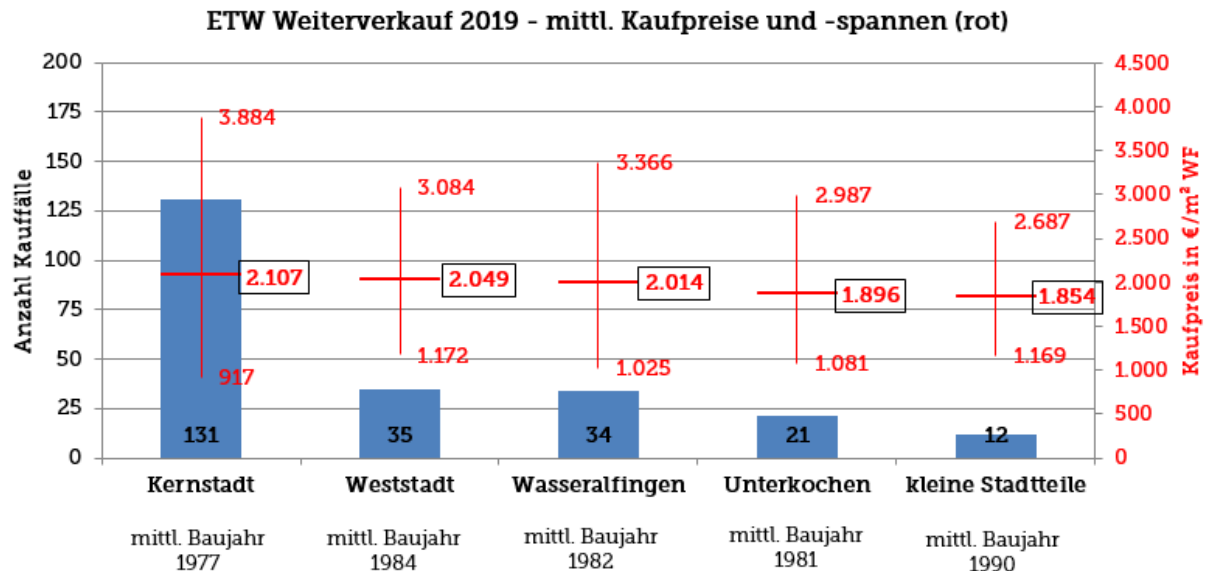


Abbildung 55: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2019)

Kernstadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.797 €/m ²	2.161 €/m ²	2.468 €/m ²	2.792 €/m ²	-
	Standardabw.	447	329	378	478	-
	mittl. Wohnfläche	81 m ²	77 m ²	69 m ²	82 m ²	-
	Anzahl	63	30	25	13	-
2018	mittl. Kaufpreis/WF	1.729 €/m ²	1.939 €/m ²	2.233 €/m ²	2.938 €/m ²	3.020 €/m ²
	Standardabw.	464	376	404	352	364
	mittl. Wohnfläche	82 m ²	78 m ²	71 m ²	72 m ²	78 m ²
	Anzahl	45	32	18	8	11

Weststadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.983 €/m ²	1.848 €/m ²	2.107 €/m ²	2.751 €/m ²	2.856 €/m ²
	Standardabw.	472	153	232		
	mittl. Wohnfläche	74 m ²	79 m ²	62 m ²		
	Anzahl	13	7	13	(1)	(1)
2018	mittl. Kaufpreis/WF	1.794 €/m ²	1.837 €/m ²	2.108 €/m ²	-	-
	Standardabw.	330	163	415	-	-
	mittl. Wohnfläche	73 m ²	73 m ²	69 m ²	-	-
	Anzahl	22	4	18	(1)	-

Wasseralfingen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.675 €/m ²	1.680 €/m ²	2.348 €/m ²		3.119 €/m ²
	Standardabw.	424	472	354		
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	87 m ²	69 m ²		
	Anzahl	13	6	12	(1)	(1)
2018	mittl. Kaufpreis/WF	1.521 €/m ²	1.779 €/m ²	1.999 €/m ²	2.631 €/m ²	2.742 €/m ²
	Standardabw.	283	257	360	299	675
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	71 m ²	62 m ²	79 m ²	120 m ²
	Anzahl	21	3	15	2	3

Unterkochen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.623 €/m ²	2.054 €/m ²	2.371 €/m ²	2.458 €/m ²	2.681 €/m ²
	Standardabw.	352	229	359		
	mittl. Wohnfläche	94 m ²	72 m ²	98 m ²		
	Anzahl	13	2	4	(1)	(1)
2018	mittl. Kaufpreis/WF	1.692 €/m ²	1.743 €/m ²	-	-	2.506 €/m ²
	Standardabw.	447	567	-	-	447
	mittl. Wohnfläche	94 m ²	60 m ²	-	-	90 m ²
	Anzahl	8	8	-	-	(2)

kleine Stadtteile		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.343 €/m ²	1.605 €/m ²	2.174 €/m ²	2.351 €/m ²	-
	Standardabw.	163	180	293	336	-
	mittl. Wohnfläche	72 m ²	91 m ²	100 m ²	90 m ²	-
	Anzahl	3	3	4	2	-
2018	mittl. Kaufpreis/WF	-	-	1.613 €/m ²	-	2.760 €/m ²
	Standardabw.	-	-	107	-	347
	mittl. Wohnfläche	-	-	84 m ²	-	(55 m ²)
	Anzahl	(1)	(1)	5	-	(3)

(Werte in Klammern) weisen auf Besonderheiten oder eine geringe Kauffallzahl hin, wodurch das Ergebnis stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse sein kann.

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.

Die Marktverhältnisse sind recht homogen. Es werden kaum mehr als ein halbes Dutzend Einheiten pro Jahr veräußert. Die Preissteigerungen waren in den letzten Jahren moderat; die deutliche Steigerung in 2019 ist auf das Verkaufsverhalten eines Objektes zurückzuführen.

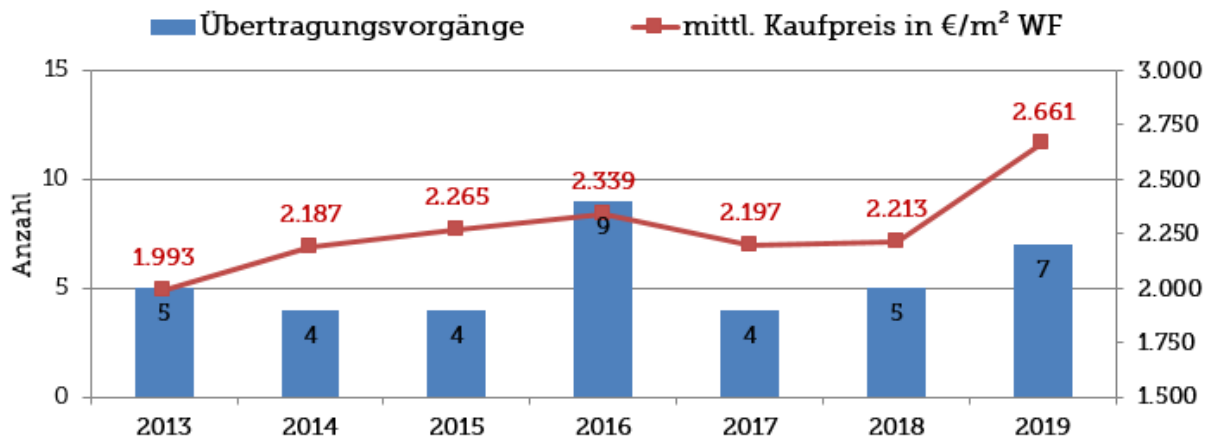


Abbildung 56: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2013-2019, Gesamtstadt)

Die Preise repräsentieren nahezu ausschließlich Verkäufe aus der Kernstadt und Wasseralfingen, wobei die Wasseralfinger Preise etwas (5% bis 10%) unter denen der Kernstadt liegen, sich aber annähern.

6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten zwischen 2017 und 2019 insgesamt 39 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, gebrauchte Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand, letztere mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

Weiterverkauf	mittl. Kaufpreis in Euro (2017-2019)	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	5.200,-	3.000,- bis 8.500,-	1980	8
Garagen	9.500,-	8.000,- bis 12.000,-	1981	5
TG-Stellplätze	13.200,-	7.000,- bis 20.000,-	2001	26

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.

6.2.4 Gewerbeeinheiten

Klassische gebrauchte **Teileigentume** (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken) - zumeist Laden-, Büro-/Praxis- oder Gastronomieeinheiten – werden in Aalen selten gehandelt und weisen zudem sehr individuelle Merkmale (Lage, Geschoss, Ausstattung, Größe, Nutzungsmöglichkeiten etc.) auf. Die Kaufpreise steigen vor allem mit der Lagequalität.

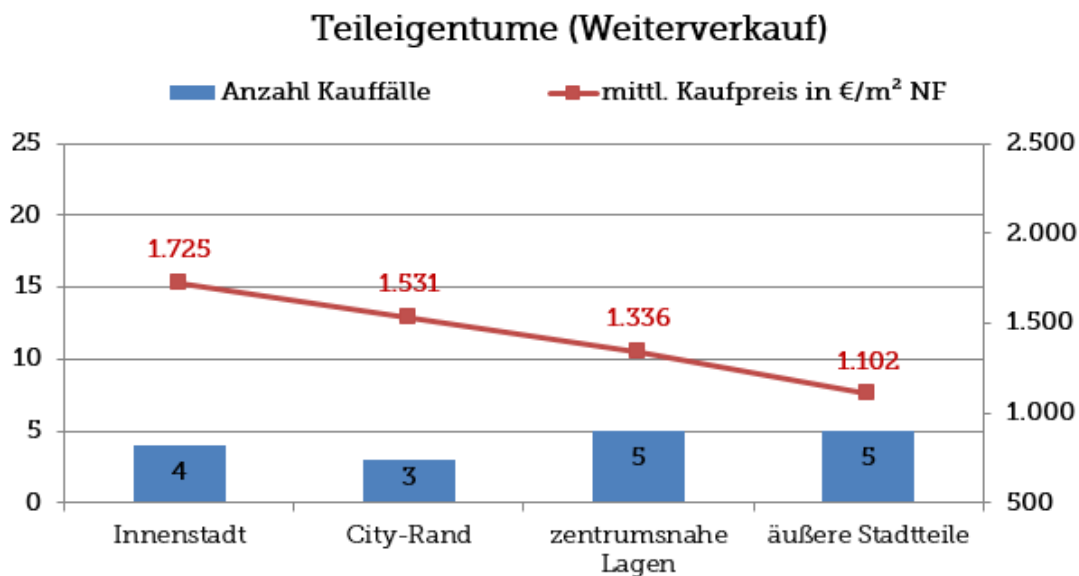


Abbildung 57: Gewerbeeinheiten in Sondereigentum (Weiterverkauf, 2016-2019) nach Lage

Die höchsten Preise werden in der Innenstadt, gefolgt vom City-Rand (äußerer Ring um die Innenstadt – Bankenviertel, Gmünder Torplatz, südlich Curfeßstraße), erzielt. Danach folgen zentrumsnahe und äußere Lagen der Kernstadt sowie Weststadt. In den kleineren, äußeren Stadtteilen sind praktisch nur noch Objekte in Ortszentren und in gutem Zustand für gewerbliche Zwecke marktfähig.

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel

Im Februar 2018 hat die Stadt Aalen den ersten qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB (Erhebungsstichtag 01.07.2017) veröffentlicht. Seit **Februar 2020** steht zur Beurteilung ortsüblicher Wohnungsmieten der fortgeschriebene Mietspiegel 2020 (2018 + Indexfortschreibung VPI) zur Verfügung.

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



Basisdaten

Objektname bzw. Adresse

Wohnungsgröße *
in m²

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

Baujahr *

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 1945 | <input type="checkbox"/> 1946 bis 1960 |
| <input type="checkbox"/> 1961 bis 1977 | <input type="checkbox"/> 1978 bis 1983 |
| <input type="checkbox"/> 1984 bis 2001 | <input type="checkbox"/> 2002 bis 2009 |
| <input type="checkbox"/> 2010 bis 2017 | |

Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in e oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

*Pflichtfeld

WEITER

7.1.2 Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung

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

Ortsübliche Vergleichsmieten (siehe Mietspiegel) sind formal nicht mit **marktüblichen Erträgen** identisch, werden aber in der Fachwelt¹⁰ 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.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wertet der Gutachterausschuss vermietete Wohnungen oder Häuser aus, deren Mietangaben - z.B. anhand des qualifizierten Mietspiegels (ortsübliche Vergleichsmiete, ggf. mit Anpassungen) oder sonstigen Grundlagen - auf Marktüblichkeit überprüft werden (Ertragswertmodell siehe 10). Marktübliche Mieten können aber auch von der ortsübliche Vergleichsmiete abweichen, z.B. bei Neuvermietung.

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

Auch können Abweichungen des Zustands oder sonstiger Wohnwertmerkmale Anpassungen der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen, insbesondere da das Mietspiegelmodell nicht alle (vermeintlich) mietrelevante Merkmale umfasst. Hierfür kann z.B. die Mietspiegelspanne (+/- 15% um den Mittelwert) einen Rahmen bilden.

7.1.3 Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2018/2019)

Der qualifizierte Mietspiegel besitzt für **Neubauwohnungen** nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft, da die ortsübliche Vergleichsmiete bei Erstvermietungen nach Neubau rechtlich nicht bindend ist. Neubaumieten können somit auf dem Wohnungsmarkt frei vereinbart werden, sofern sie nicht in den Bereich einer Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz kommen (Voraussetzung: die Kommune ist von der Mietpreisbremse nicht betroffen -> in Aalen der Fall!). Zudem wird der qualifizierte Mietspiegel nach den rechtlichen Vorgaben nur aller zwei Jahre fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu aufgestellt.

Zur zuverlässigeren Ermittlung von Neubaumieten im Stadtgebiet Aalen wurden deshalb ab 2018/2019 erstmals große Wohnungsbauunternehmen im Stadtgebiet nach entsprechenden Neubaumieten befragt. Folgende Grafik zeigt die reinen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnungsgröße. Garagenplätze, Außenstellplätze, Einbauküchen etc. wurden herausgerechnet. Es handelt sich ausschließlich um Investorenobjekte (mittlere und größere Mehrfamilienhausanlagen, Wohn- u. Geschäftshäuser) **innerhalb der Kernstadt**. Objekte aus den kleineren Stadtteilen sind nicht vertreten. Diese müssten – bei sonst gleichen Merkmalen – mit einem Lageabschlag versehen werden.

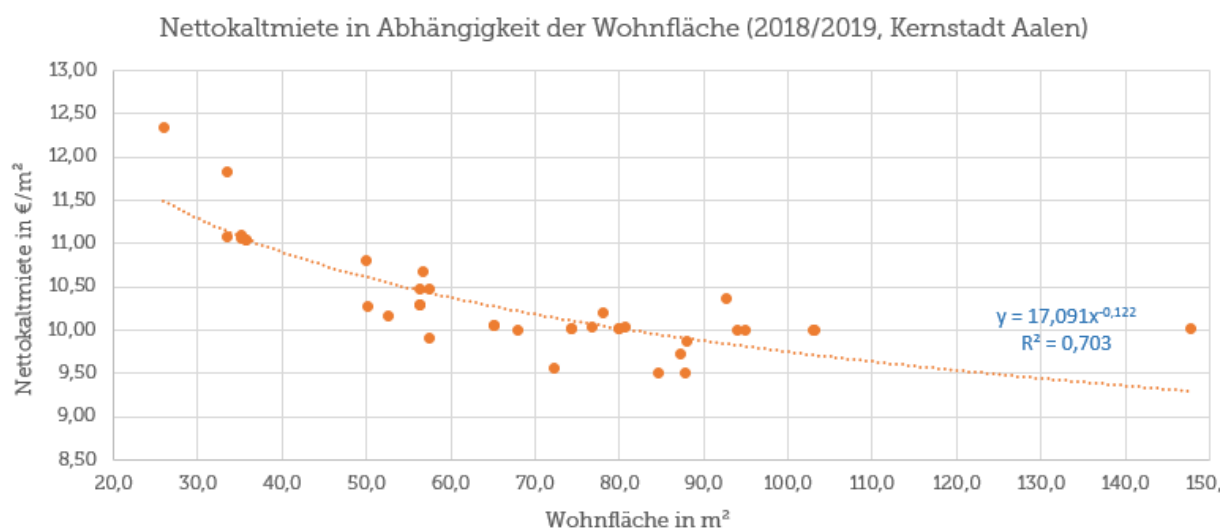


Abbildung 58: Neubaumieten Kernstadt Aalen (2018/2019, nettokalt)

Die mittlere Neubaumiete über alle 37 auswertbaren Datensätze im Zeitraum 2018/2019 liegt bei ca. 10,30 Euro/m². Die mittlere Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m². Da die Mieterfassung aus 2018 stammt, ist für deutlich spätere Einschätzungen ein konjunktureller Zuschlag zu prüfen.

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 Miethöhegefüge 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 weniger ausgeprägt.

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

Mieterfahrungswerte (netto) 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 3,00
Produktions- u. Lagergebäude	meist < 1.500 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,50 – 5,50
kleine Gewerbeobjekte (Werkstätten, Autohaus etc., tlw. mit Betriebswhg.)	meist < 700 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,75 – 6,50

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg veröffentlicht zweijährig einen „Mietpreisspiegel¹¹ für das Produzierende Gewerbe“ für die Region.

Die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS) führt regelmäßig eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem Marktbericht¹² veröffentlicht. Als vergleichbare Werte werden dabei die von Stuttgart entfernten Teilräume 12 bis 16 angesehen.

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 2018 Gesamtobjekt									
	Halle			Büro															
	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von	bis	Bestand nicht modern. von	bis	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von		bis	Bestand nicht modern. von	bis						
12 Backnang/Schorndorf	5,3	–	6,0	4,5	–	5,3	3,7	–	4,5	8,7	–	10,5	6,7	–	8,5	5,3	–	7,3	↗
13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	4,7	–	6,0	4,3	–	5,5	3,5	–	4,7	8,0	–	10,0	6,7	–	8,5	5,3	–	7,0	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,3	–	6,3	4,3	–	5,5	3,7	–	4,7	8,7	–	10,3	7,0	–	8,5	5,7	–	7,3	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,3	–	6,3	4,3	–	5,7	3,7	–	4,7	9,5	–	11,0	7,3	–	9,0	5,7	–	7,5	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	4,7	–	5,7	4,0	–	5,0	3,3	–	4,3	8,0	–	10,0	6,5	–	8,3	5,3	–	7,0	→

Einfache Halle

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²			Trend 2018
	von	–	bis	
12 Backnang/Schorndorf	4,0	–	5,0	↗
13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	3,3	–	4,3	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	4,0	–	5,3	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	3,7	–	4,7	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	3,7	–	4,5	→

Objektinformationen

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

¹¹ www.ostwuerttemberg.ihk.de, aktuelle Version 2019, freier Download

¹² www.wrs.region-stuttgart.de, aktuelle Version 2018, freier Download

Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt



Objektinformationen

- 800 m² Grundstücksfläche
- Lage im Gewerbegebiet / Mischgebiet
- 250 m² Produktionsfläche, 50 m² Bürofläche mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung 150 m²

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²									Trend 2018 Gesamtobjekt										
	Produktion			Wohnen																
	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von	bis	Bestand nicht modern. von	bis	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von		bis	Bestand nicht modern. von	bis							
12	Backnang/Schorndorf	5,3	–	6,5	4,7	–	6,0	4,0	–	5,3	9,0	–	11,3	7,7	–	10,0	6,0	–	8,7	↗
13	Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	4,3	–	5,5	4,0	–	5,3	3,3	–	4,7	8,3	–	10,5	6,7	–	8,7	5,3	–	7,7	↗
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	–	6,3	4,7	–	5,7	4,3	–	5,0	8,5	–	9,7	7,0	–	8,5	6,0	–	7,7	↗
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0	–	6,3	4,5	–	5,7	4,0	–	5,0	7,7	–	8,7	6,5	–	7,5	6,0	–	7,3	↗
16	Filstal/Göppingen (B 10)	5,5	–	7,0	5,0	–	6,0	3,7	–	5,0	7,0	–	8,3	6,0	–	7,0	5,3	–	6,5	→

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2018, WRS GmbH

Der Marktbericht der WRS beinhaltet zudem Auswertungen zu weiteren Objektarten.

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. Flächenbestand¹³ und Flächenumsätze sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Die Anzahl großer Firmensitze, die bei Mittelstädten starken Einfluss auf den Flächenbestand haben kann, ist eher gering. Dies hängt auch 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.

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

Daher ist auch aktuell kein wesentlicher Preisanstieg erkennbar. Die unten abgebildeten Mieterfahrungswerte können folglich weiter herangezogen werden.

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

Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Nutzwert	Merkmale	Nettokaltmiete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,50 bis 13,50
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).

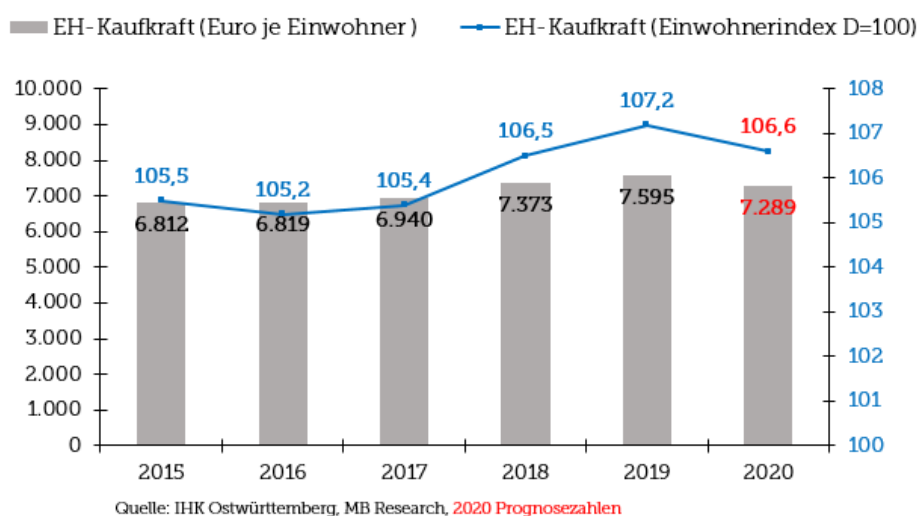


Abbildung 59: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2015-2020)

¹⁴ 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.

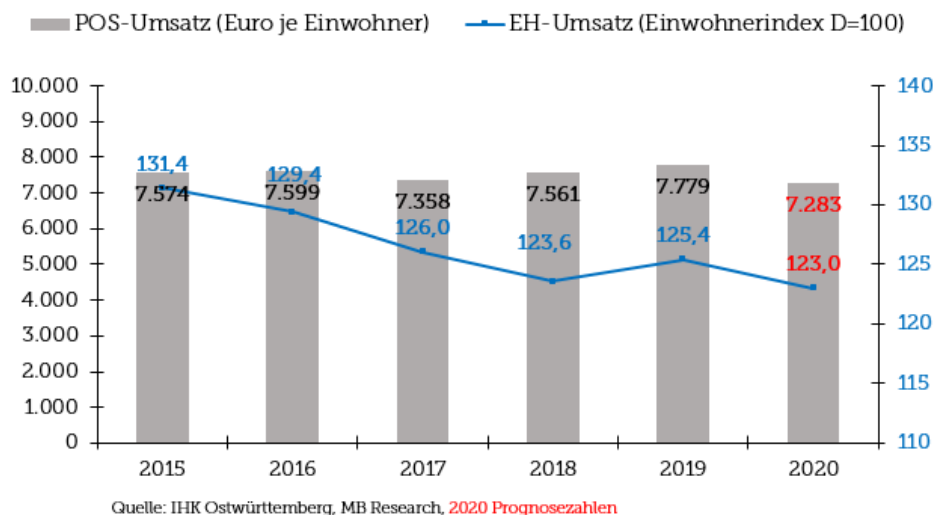


Abbildung 60: Entwicklung Umsätze Im Einzelhandel (Aalen, 2012-2018), MB-Research

Markteinschätzung:

Eine gestiegene Kaufkraft führt nicht mehr automatisch 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 mittelgroßer und kleiner Standorte 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. Nach dem IVD Gewerbepreisspiegel 2018 fand im vergangenen Jahr in den mittelgroßen und kleinen Städten bei den Ladenmieten fast durchweg eine Preiskompression statt.

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**¹⁵ voraus.

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

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, 73430 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 2019 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2018. Für Bewertungen, deren Wertermittlungstichtag sich deutlich vom BRW-Stichtag unterscheidet, sind die Boden(richt)werte an die allgemeine konjunkturelle Entwicklung 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“¹⁶ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber ebenfalls nicht¹⁷ zur Anpassung der Bodenrichtwerte geeignet.

Der „**Preisindex für Bauland**“ ist um strukturelle Einflüsse bereinigt, bildet allerdings das gesamte Bundesgebiet ab. Dennoch wird die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**¹⁸ 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).

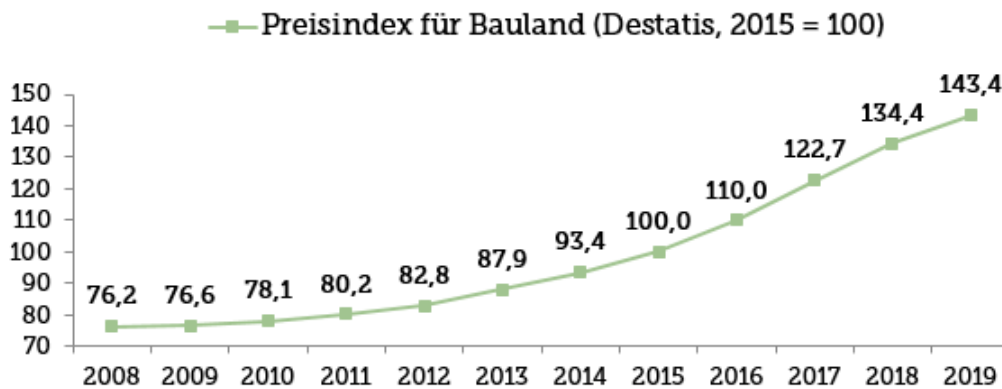


Abbildung 62: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Stand 09/2020)

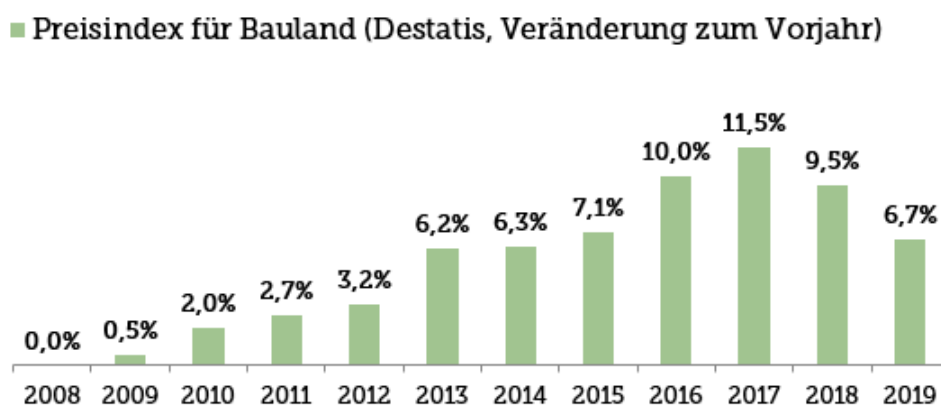


Abbildung 63: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr, Stand 09/2020)

¹⁶ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

¹⁸ 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, beim mittleren Wohnungsmietniveau sowie weiteren Kennzahlen, durchaus 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 09/2020)

BRW (Stichtag 31.12.2018) = 250,- €/m ²	Indexwert IV QT 2018: 128,7
Bewertungsstichtag: 26.07.2019	Indexwert II QT 2019: 136,1
	136,1/128,7 = 1,057 (+5,7%)
angepasster BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,057 = rd. 264,- €/m²	

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen wendet die Größenanpassung nur bei individuellen Wohngrundstücken (EFH/ZFH, RH, DHH) an, da nur hier ein Preiseinfluss durch die Größe des Grundstücks vermutet wird. Bei Renditeobjekten (DFH, MFH, WuG usw.) wird keine solche vorgenommen. In diesen Fällen sollte bei untypischen Grundstücksgrößen eine WGFZ-Anpassung (siehe 8.2.4) - ggf. auch die Abgrenzung unrentierlicher Teilflächen - geprüft werden.

Nach der Wertermittlungslehre werden (bei sonst gleichen Merkmalen) für kleinere Grundstücke im Verhältnis höhere und für größere Grundstücke relativ geringere Quadratmeterpreise gezahlt.

Aus der Erfahrung, auch anderer 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 geringen Kauffallzahlen ist obiger Zusammenhang in Aalen bisher empirisch nicht nachgewiesen. Zur modellkonformen Anwendung der Sachwerfaktoren für individuelle Wohngrundstücke 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	0,95
900 m ²	0,90
1.100 m ²	0,85
1.300 m ²	0,80
1.500 m ²	0,75

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	1,0
500 m ²	0,95
600 m ²	0,90

Um die Anpassung zum BRW vornehmen zu können, sind die BRW-Einträge ab 2017 um die Angabe einer zonentypischen Grundstücksgröße erweitert.

Berechnungsbeispiel Anpassung an Grundstücksgröße

BRW (Stichtag 31.12.JJJJ) = 250,- €/m ² EFH freistehend, mittl. Größe/Angabe BRW = 650 m ²	Koeffizient: 0,975 (interpoliert)
EFH freistehend Größe des Bewertungsgrundstücks = 390 m ²	Koeffizient: 1,06 (interpoliert)
	1,06/0,975 = 1,087 (ca. +9%)
angepasster BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,087 = rd. 272,- €/m²	

8.2.4 WGFZ-Anpassung

Der Bodenwert renditeorientierter Grundstücke (MFH, WuG, Geschäftshäuser) wird maßgeblich von der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit (resp. dem Maß der baulich zulässigen Nutzung) beeinflusst. Je mehr Geschossfläche (somit potenzielle Mietfläche) auf einem Grundstück hergestellt werden kann, umso höherwertiger sollte das Grundstück (bei sonst gleichen Merkmalen) einzuschätzen sein.

Seit den BRW 2019 wird für typische Renditezonen die lagetypische WGFZ als Bezugsmerkmal angegeben. Sollte die WGFZ des Bewertungsgrundstücks wesentlich von der zonentypischen WGFZ abweichen, ist eine Anpassung zu prüfen. Als Anpassungsgrundlage wird auf Nr. 4.3.2 i.V.m. Anlage 1 der (Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) verwiesen.

Eine empirische Ableitung von lokalen WGFZ-Koeffizienten ist in Aalen bisher noch nicht erfolgt.

8.2.5 Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag 31.12.2018)

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen veröffentlichten Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag: 31.12.2018) sind bis zum Erscheinen der neuen BRW 2021 (spätestens 30.06.2021) als Basis der Auswertungen zum Grundstücksmarkt anzuwenden.

Im Folgenden werden die BRW 2019 zu Übersichtszwecken (keine vollständige Einzelaufzählung) zusammengefasst aufgeführt. Alle Bodenrichtwertzonen finden Sie über das Geodatenportal (siehe Seite 84).

Landwirtschaft	mittl. Flächengröße	Preisspanne	BRW (31.12.2018)	Tendenz
Grünland	ca. 1,6 ha	0,70 – 2,85 €/m ²	1,90 €/m ²	leicht steigend
Ackerland	ca. 1,0 ha	1,40 – 5,00 €/m ²	2,90 €/m ²	leicht steigend
Wald (inkl. Aufwuchs) (ohne Aufwuchs)	ca. 1,0 ha	1,1 – 2,30 €/m ²	 0,70 €/m ²	gleichbleibend

Gewerbe	BRW-Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2018)	Art der Nutzung
Dewangen	(1035)	Steinhauser Weg	65 €/m ²	GE
Ebnat	(2015) (2040)	Habsburger Straße Jura-/Kreidestraße	60 €/m ² 80 €/m ²	GE GE
Fachsenfeld	(3015) (3020)	Im Loh Reinhard-von-König-Straße	75 €/m ² 75 €/m ²	GE GE
Hofen	(4120) (4205) (4220)	Attenhofen Flözstraße Oberalfingen, Im Letten Oberalfingen, Kellerhaus	80 €/m ² 75 €/m ² 120 €/m ²	GE
Unterkochen	(5020) (5045) (5080) (5110) (5135)	RUD Palm Munksjö, Waldhäuser Str. Im Bühl/Lindenfarb Pfromäcker	85 €/m ² 90 €/m ² 80 €/m ² 85 €/m ² 120 €/m ²	G/GE
Waldhausen	(6075)	Geißbergstraße	80 €/m ²	GE

Wasseralfingen	(7043) (7075) (7600) (7605) (7606)	Ellwanger Straße Karlstraße/Wilder Mann Alfing Wilhelmstraße SHW (Gewerbegebiet Nord) Alte Schmiede	100 €/m ² 135 €/m ² 85 €/m ² 95 €/m ² 115 €/m ²	G/GE
Kernstadt Aalen/ Weststadt	(9005) (9030) (9045) (9250) (9281) (9800) (9915)	Schulze-Delitzsch-Straße Carl-Zeiss-Straße (Gewerbegebiet West) Obere Bahnstraße Turn-/Hopfenstraße Heinrich-Rieger-Straße Ulmer/Industriestraße (Gewerbegebiet Süd) B19/Burgstall	125 €/m ² 145 €/m ² 135 €/m ² 125 €/m ² 135 €/m ² 115 €/m ² 105 €/m ²	G/GE

Sonder-, Mischnutz.	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2018)	Art der Nutzung
Sondergebiete Einzelhandel	(9032) (9295) (9327) (9702) (9906) (9955) (9956)	Gewerbegebiet West (verschiedene Bereiche) Im Hasennest (E-Center) Mercatura Hofherrnstraße (Edeka) Gartenstraße (BayWa) Julius-Bausch-Straße (Kaufland) Ulmer Straße (Proviantamt)	180 €/m ² 245 €/m ² 800 €/m ² 190 €/m ² 185 €/m ² 270 €/m ² 240 €/m ²	SO
Kern-/ Mischgebiete (City-Rand)	(9335) (9386) (9395) (9326) (9200) (9391)	Wilhelm-Zapf-Straße, Schubartstraße (Bankenviertel) Friedhof-/Gmünder Straße Stuttgarter Straße/ Wilhelm-Merz-Straße Curfeßstraße Bahnhofstraße Friedhofstraße	670 €/m ² 750 €/m ² 450 €/m ² 550 €/m ² 450 €/m ² 500 €/m ²	MK M/MK M M MI M
Mischgebiete (zentrumsternnah)	(9900) (9280) (9290) (9296) (9805) (9057) (9811)	Gartenstraße (West) Bahnhofstraße Nord Ganzhornweg Eduard-Pfeiffer-Straße Ulmer Straße (Ostertag) Weiße Steige Alte Heidenheimer Str.	250 €/m ² 240 €/m ² 280 €/m ² 245 €/m ² 200 €/m ² 245 €/m ² 210 €/m ²	MI

Einzelhandel Innenstadt	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2018)	Art der Nutzung
1a	(9380)	Marktplatz	1.400 €/m ²	MK
1b	(9360) (9350) (9375) (9385)	Mittelbachstraße/Reichsstädter Straße Spritzenhausplatz An der Stadtkirche Gmünder Str./Reichsst. Markt	800-1.100 €/m ²	MK
1c	(9345) (9325) (9355)	Radgasse/Stadelgasse Beinstraße (Ost)/Bahnhofstraße Roßstraße/Löwenstraße	750-850 €/m ²	MK
2	(9340) (9370)	Beinstraße (West)/Spitalstraße Östl. Stadtgraben/Rittergasse	450-550 €/m ²	MK

Wohnen	BRW- Zonen	Bezeichnung/Lage	BRW (31.12.2018)	Art der Nutzung
Dewangen	(1040) (div.)	Leintalstr./Fachsenfelder Str. (Ortsmitte) Wohnbaugebiete	145 €/m ² 155-200 €/m ²	M WA
Ebnat	(2010) (div.)	Ebnater Hauptstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete	140 €/m ² 160-180 €/m ²	M WA
Fachsenfeld	(3010) (div.)	Wasseralfinger Straße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete	150 €/m ² 170-190 €/m ²	M WA
Hofen	(4005) (div.)	Dorfstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete	155 €/m ² 160-170 €/m ²	MI/MD WA
Unterkochen	(5175) (div.)	Ortsteilzentrum Wohnbaugebiete	260 €/m ² 160-265 €/m ²	MK W/WA/WB
Waldhausen	(6005) (div.)	Deutschordenstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete	125-150 €/m ² 145-170 €/m ²	M WA
Wasseralfingen	(7065) (div.)	Wilhelmstraße/Stefansplatz (Ortsteilzentrum) Wohnbaugebiete	420 €/m ² 190-330 €/m ²	MK W/WA

Kernstadt Aalen (beste Lagen)	(9305) (9307) (9236) (9070) (div.)	Römerstraße Kastellstraße, Bohlstraße Walkstraße/Hardtstraße Warthelandstr., Platanenweg, Vogtlandstraße, Silcherstraße	490 €/m² 480 €/m² 460 €/m² 480 €/m² 365-390 €/m²	WA
Kernstadt Aalen (sehr gute Lagen)	(div.)	z.B. Hüttfeld, Saarstraße, Jahn- straße, Max-Eyth-Straße, Schel- lingstraße, Im Blümert	325-360 €/m²	WA
Kernstadt Aalen/ Weststadt (gute Lagen)	(div.)	z.B. Zeppelinstraße, Tännichweg, Kälblesrainweg, Hegelstraße, Wehrleshalde, Milanweg	280-350 €/m²	WA
Kernstadt Aalen/ Weststadt (mittlere Lagen)	(div.)	z.B. Heide, Hirschbachstraße, untere Langertstraße, Biberweg, Gemsweg, Hermelinstraße, Im Pflaumbach	255-280 €/m²	WA
Kernstadt Aalen (einfache Lagen)	div.	z.B. Hangweg/Saumweg, Oberrombach usw.	<= 230 €/m²	W/WA
Kernstadt Aalen (Geschosswoh- nungsbau City- Rand)	(9390) (9320) (9201) (9991)	Caroline-Fügang-Straße Wiener Straße Quartier am Stadtgarten Schleifbrückenstraße Eugen-Hafner-Straße (Stadtoval)	650 €/m² 590 €/m² 550 €/m² 390 €/m²	WB WB WB WA WA

9 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 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 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen	pauschale oder prozentual geschätzte Zeitwerte
Gebäudestandard	nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL - standardabhängig für EFH, ZFH, DHH, RH - 70 Jahre (fest) für DFH und MFH
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell)
Alterswertminderung	nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 - 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

9.2 Übersicht Sachwertfaktoren

Nutzungsart	Ø SWF Spanne Kauffälle	Ø vorläufiger Sachwert	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW	Ø WF
Einfamilienhäuser 2019 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,26 1,0 – 1,6 (59)	300.900,- €	29 Jahre	2,6	254,- €/m ² 24 x KER, 7 x WES, 6 x WSA, 22 x kleine Stadtteile	147 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 64					
Zweifamilienhäuser 2019 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,13 0,9 – 1,4 (22)	319.100,- €	25 Jahre	2,5	230,- €/m ² 3 x KER, 8 x WES, 3 x WSA, 8 x kleine Stadtteile	183 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 65					
Dreifamilienhäuser 2018/2019 GND 70 Jahre RND ab 20 Jahre	1,08 0,9 – 1,3 (22)	358.000,- €	29 Jahre	2,6	249,- €/m ² 11 x KER, 4 x WSA, 7 x kleine Stadtteile	256 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 66					
Doppelhaushälften, Reihenhäuser 2019 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,41 1,0 – 1,7 (46)	208.200,- €	30 Jahre	2,6	265,- €/m ² 21 x KER, 6 x WES, 8 x WSA, 11 x kleine Stadtteile	125 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 67					

Die deutlich stärkere Preissteigerung auf Grundlage der Kaufpreiskoeffizienten WF bzw. BGF spiegelt sich im mittl. Sachwertfaktor u.U. nicht gleichermaßen wider, da die Boden(richt)werte der auszuwertenden Kauffälle im Zuge der Ableitung der Sachwertfaktoren bereits konjunkturell angepasst wurden.

9.3 Ein- u. Zweifamilienhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor hat sich bei **Einfamilienhäusern** gegenüber dem Vorjahr (1,14) um ca. **+10,5%** auf **1,26** erhöht (bei einem mittl. vorl. Sachwert von ca. 301.000,- Euro). Damit spiegeln sich die Preissteigerungen der Kaufpreiskfaktoren von über 10% auch hier wider. Betrachtet man nur die kleinen Stadtteile, verringert sich der mittlere Sachwertfaktor auf etwa 1,20.

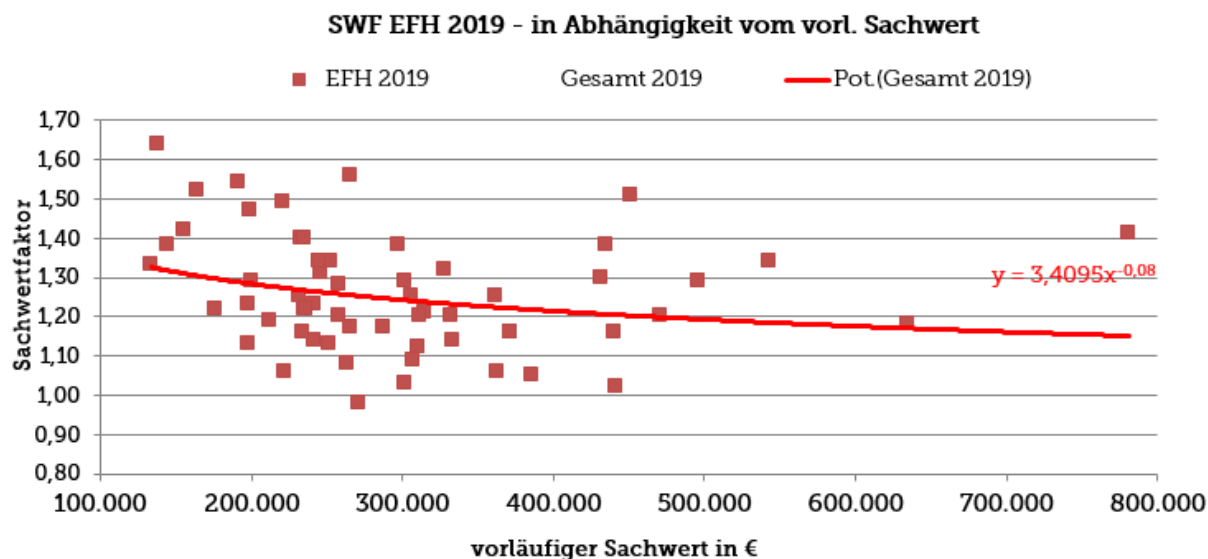


Abbildung 64: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2019)

Die Sachwertfaktoren 2019 sind bei **Zweifamilienhäusern** ebenfalls deutlich auf **1,13** gestiegen (Vorjahr 0,98), liegen jedoch wieder klar unter denen der EFH. Im oberen Bereich befinden tendenziell sich Objekte aus den zentralen Stadtteilen. In den kleineren Stadtteilen liegt der SWF im Mittel bei ca. 1,03.

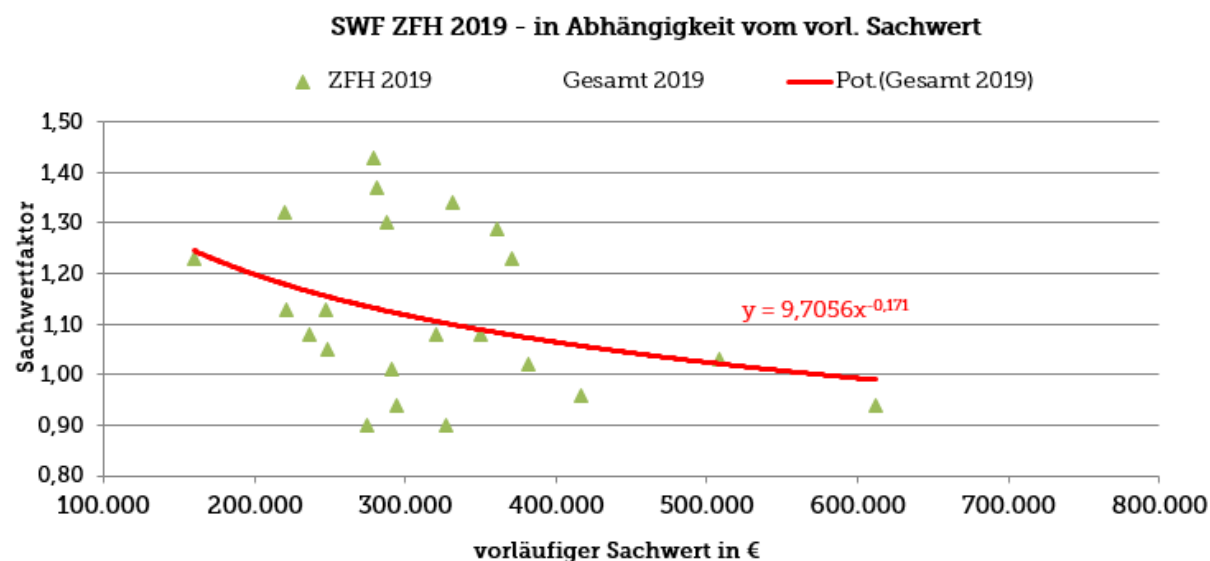


Abbildung 65: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2019)

9.4 Dreifamilienhäuser

Wegen der niedrigen Kauffallzahlen werden die Verkäufe der letzten beiden Jahre in die Auswertung einbezogen. Sachverständig geschätzte Anpassungen sind daher angezeigt.

Der klassische Zusammenhang – höhere vorläufige Sachwerte führen zu niedrigeren Sachwertfaktoren – ist in diesem Teilmarkt nicht nachweisbar. Ursache dafür ist, dass kein ausreichend großes und üblicherweise verteiltes Datenmaterial, sondern (zufällig) eine besondere Konstellation der wenigen Kauffälle vorliegt.

Die DFH befinden sich überwiegend in zentralen Stadtteilen. Als abhängige Größe des SWF kann die Restnutzungsdauer zur groben Plausibilisierung verwendet werden.

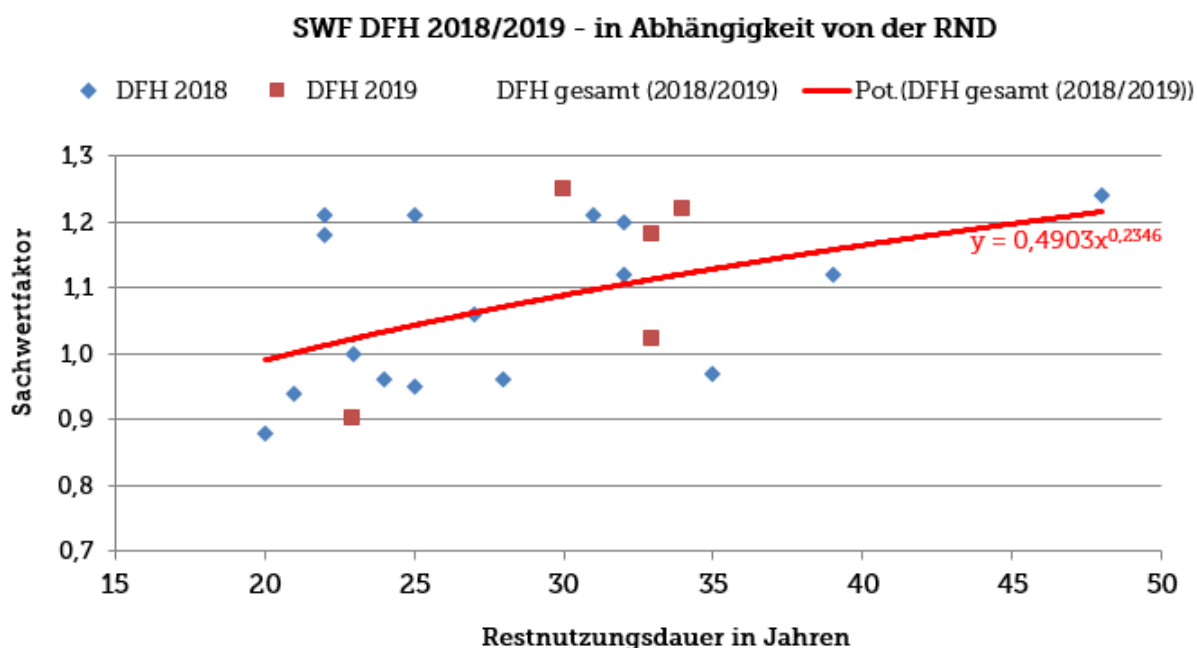


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DFH (in Abh. von der RND, 2019)

Allerdings muss bei der Methodenwahl zur Wertermittlung kritisch hinterfragt werden, ob der Grundstücksmarkt den Wert derartiger Objekte auf der Grundlage von Normalherstellungskosten oder nicht vielmehr anhand erzielbarer Erträge abbildet (siehe Liegenschaftszinssätze für DFH unter 10.3).

9.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (46, RND mind. 15 Jahre) werden die Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke gemeinsam ausgewertet, sind aber im Diagramm visuell unterscheidbar.

Die relativ hohe Streubreite der Sachwertfaktoren resultiert aus dem Zusammenwirken unterschiedlicher preisbeeinflussender Merkmale, insbesondere der Lage, der Objektgröße und des Zustands (Ausstattung/Modernisierung).

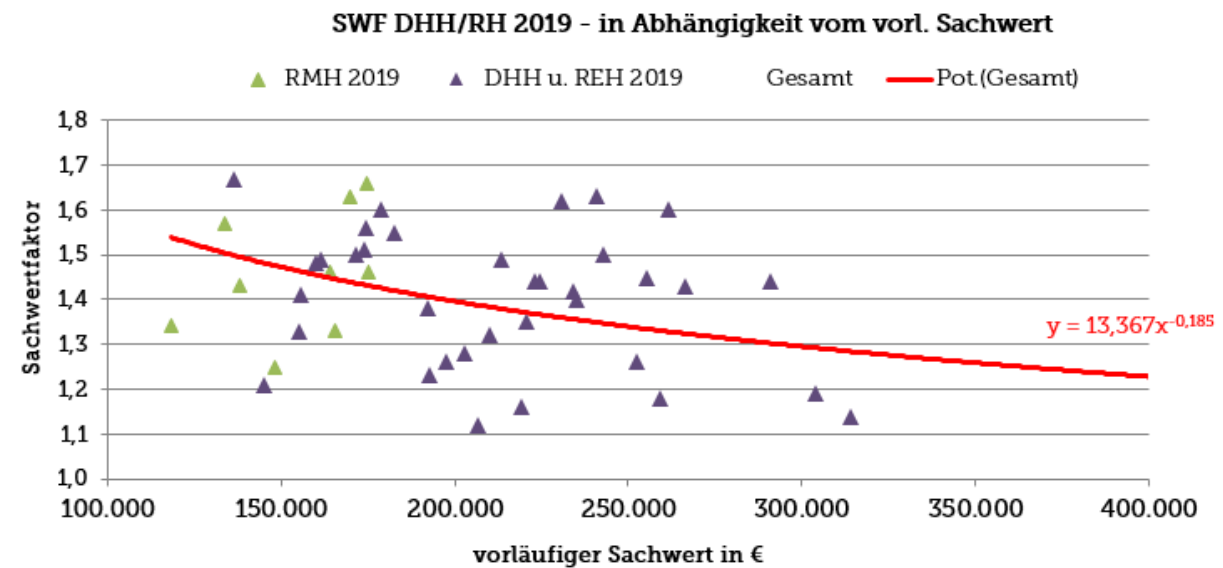


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DHH und RH, 2019, Gesamtstadt)

Deutlich überdurchschnittlich hohe Sachwertfaktoren weisen Objekte in der Kernstadt/Weststadt mit tendenziell kleinen und sehr kleinen Grundstücksgrößen auf. Im unteren Bereich finden sich entsprechend Objekte mit älteren Zustandsmerkmalen aus Teilorten.

Nach 5.2 weisen Reihenmittelhäuser deutlich niedrigere Kaufpreiskoeffizienten (BGF bzw. WF) als Doppel-/Reihenendhäuser auf.

10 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. 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.

Der GAA der Stadt Aalen leitet für individuelle Wohngrundstücke (EFH, DHH, RH) bisher keine Liegenschaftszinssätze ab, da die Objekte i.W. nicht unter Renditeaspekten erworben werden und entsprechend wenig Mietdatenmaterial vorliegt.

10.1 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) -> Hinweise siehe 7.1.2 - 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 31.12.2018, 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. - bei überwiegenden Rendite-Nutzungen (DFH, MFH, WuG, reine Gewerbeobjekte, Sondernutzungen) wird <u>keine</u> Grundstücksgrößenanpassung vorgenommen. Stattdessen wird, insb. bei deutlichen Abweichungen der Ausnutzbarkeit, eine WGFZ-Anpassung nach Nr. 4.3.2 i.V.m. Anlage 1 VW-RL empfohlen.

10.2 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RohE- Faktor	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW	Ø WF/NF
Zweifamilienhäuser GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 18 Jahre 2018/2019	(2,2)* 0,8 – 3,2 (12)	20,6 16,1 – 24,5	25 Jahre	2,5	200,- €/m ² 1 x KER, 3 x WES, 8 x kleine Stadtteile	185 m ²
Hinweise:	* Sehr wenig Kaufpreismaterial, kaum tatsächliche Vermietungen, kleinere Stadtteile überrepräsentiert					
Dreifamilienhäuser GND 70 Jahre RND ab 20 Jahre 2018/2019	2,7 1,3 – 3,9 (22)	19,5 13,3 – 28,3	29 Jahre	2,6	249,- €/m ² 11 x KER, 4 x WSA, 7 x kleine Stadtteile	257 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 68 ff.					
Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND ab 20 Jahre 2018/2019	3,3 2,6 – 4,2 (10)	17,5 13,2 – 22,5	33 Jahre	2,5	250,- €/m ² 4 x KER, 1 x WES, 2 x WSA, 3 x kleine Stadtteile	461 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 70 ff.					
Wohn- und Ge- schäftshäuser GND 70 Jahre RND ab 16 Jahre 2018/2019	4,1 3,2 – 5,7 (16)	15,4 12,1 – 18,4	29 Jahre	2,5	500,- €/m ² 9 x KER, 1 x WES, 2 x WSA, 4 x kleine Stadtteile	450 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 72					
ETW in MFH und WuG GND 70 Jahre RND ab 20 Jahre ab 30 m ² WF 2019	1,9 0,1 – 4,0 (87)	23,6 14,2 – 33,8	39 Jahre	2,7	295,- €/m ² 48 x KER, 14 x WES, 15 x WSA, 10 x kleine Stadtteile	77 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 73					

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RoE- Faktor	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW	Ø WF/NF
gewerbliche Sondereigentume (Weiterverkauf) GND i.d.R. 60 Jahre RND ab 19 Jahre 2018/2019	4,2 3,6 – 5,0 (8)	15,9 12,8 – 19	37 Jahre	3,0	570,- €/m ² 5 x KER, 2 x WES, 1 x WSA,	138 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 74					

Geschäftshäuser, Bürogebäude GND 30 - 60 Jahre RND min. 1/3 GND 2017 - 2019	5,2 4,0 – 6,6 (9)	12,4 8,8 – 17,3	25 Jahre	2,8	220,- €/m ² 7 x KER, 2 x WSA, 1 x kleine Stadtteile	sehr un- terschied- lich 150 m ² bis 10.000 m ²
---	-------------------------	--------------------	----------	-----	--	---

Gewerbeobjekte Lager u. Produktion mit anteiligen Büro- u. Sozialflächen GND 50 Jahre RND ab 15 Jahren 2017 – 2019	5,8 4,3 – 7,0 (9)	11,3 10,0 – 13,3	19 Jahre	-	116,- €/m ² 7 x KER, 2 x kleine Stadtteile	2.800 m ²
---	-------------------------	---------------------	----------	---	--	----------------------

Als Gewerbeobjekte sind klassische, kleinere bis mittlere Lager- u. Produktionsgebäude mit anteiligen Büro- und Sozialflächen gemeint. Sie liegen in aller Regel innerhalb planungsrechtlich festgesetzter Gewerbegebiete. Eine hinreichend lange Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt. Industrielle Großobjekte sind hier nicht enthalten.

Große Stadtteile: Kernstadt, Weststadt, Wasseralfingen

Kleine Stadtteile: Unterkochen, Ebnat, Waldhausen, Dewangen, Fachsenfeld, Hofen

10.3 Dreifamilienhäuser

Aufgrund der nur sehr geringen Kauffallzahlen in 2019 wurden die Verkäufe von 2018 in die Auswertung einbezogen. **Dreifamilienhäuser** befinden sich überwiegend in den großen Stadtteilen, die von den Zahlen entsprechend repräsentiert sind. Für Teilorte sind – bei sonst gleichen Merkmalen – entsprechende Anpassungen (Erhöhungen der LZ) notwendig.

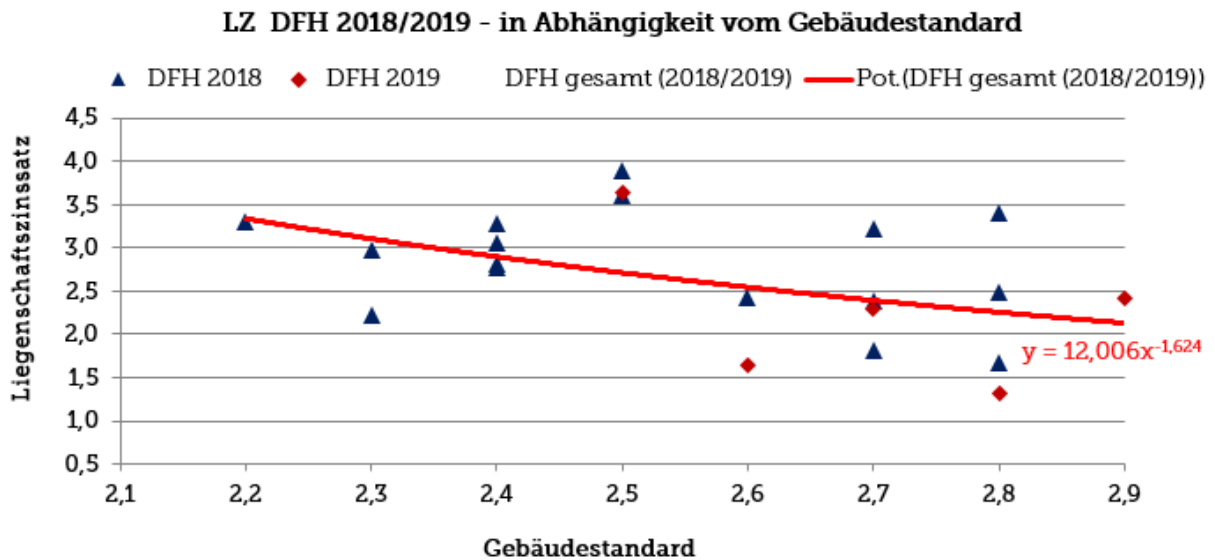


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. vom Gebäudestandard (2018/2019)

Für junge Objekte in guten Wohnlagen werden tendenziell höhere Preise gezahlt – die LZ sind entsprechend im niedrigen Bereich zu finden.

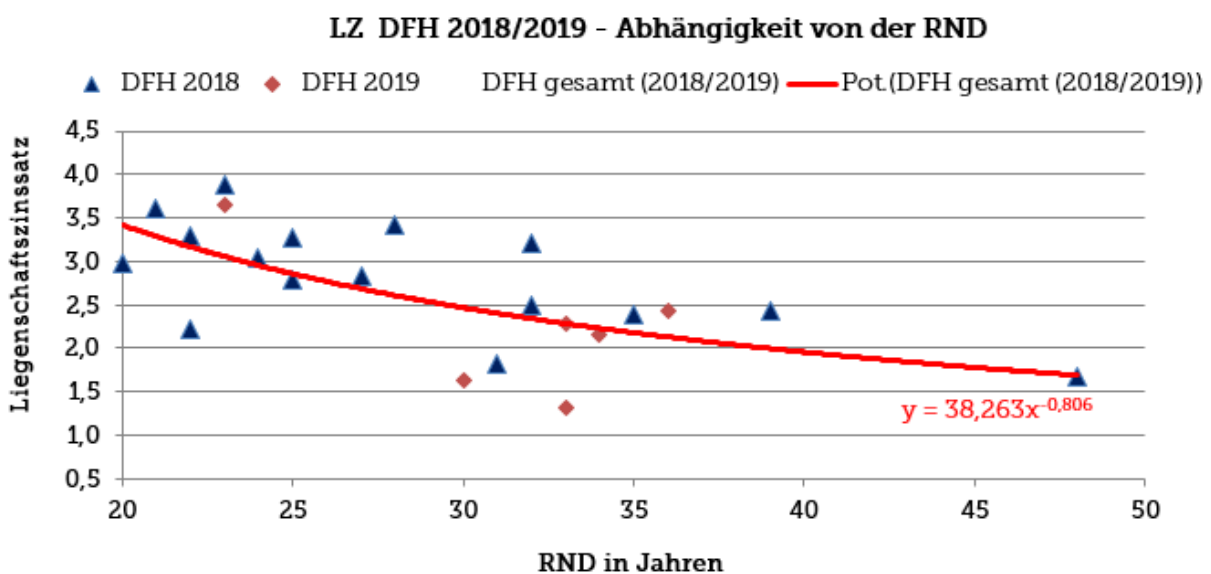


Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2018/2019)

10.4 Mehrfamilienhäuser

Für **Mehrfamilienhäuser** liegen jährlich nur wenige auswertbare Kauffälle vor, so dass jeweils die beiden letzten Jahre gemeinsam ausgewertet werden. Die Objekte befinden sich überwiegend in den zentralen Stadtteilen (7 von 10). Die oberen Werte betreffen eher Objekte in kleinen Stadtteilen.

Abhängigkeiten des LZ bestehen vermutlich in den Merkmalen Lage, Ausstattung/Gebäudestandard, Nutzungszustand und Restnutzungsdauer.

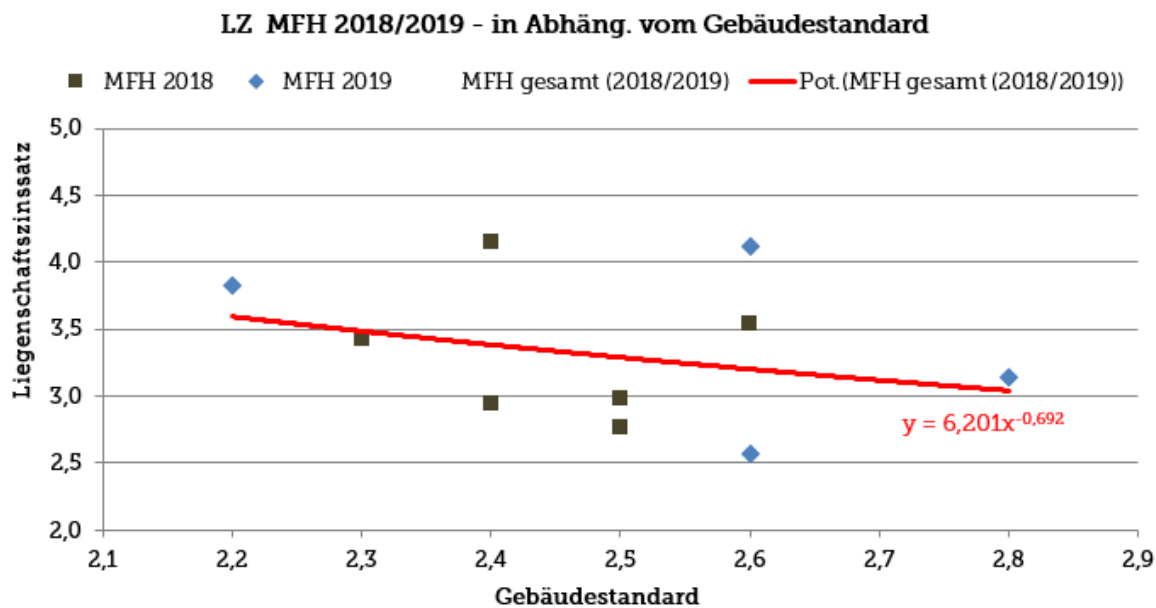


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze für MFH in Abh. vom Gebäudestandard (2018/2019)

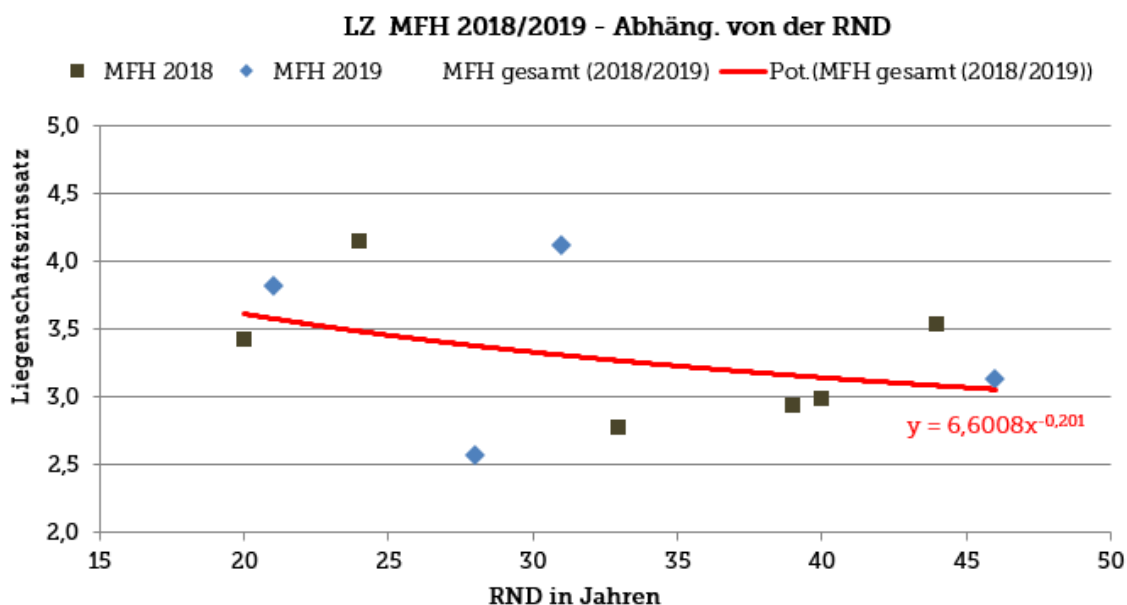


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze für MFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2018/2019)

10.5 Wohn- u. Geschäftshäuser

Für dieses Marktsegment werden wegen der geringen Kauffallzahlen ebenfalls die letzten beiden Jahre zusammen ausgewertet. Knapp zwei Drittel der Kauffälle kommt aus den großen Stadtteilen. Bei der Mehrzahl der Objekte überwiegt der wohnwirtschaftliche den gewerblichen Ertragsanteil deutlich.

Nach der folgenden Grafik steigt der Liegenschaftszinssatz mit höherem gewerblichem Anteil. Er liegt im Vergleich zu 2017/2018 nahezu unverändert bei 4,1%.

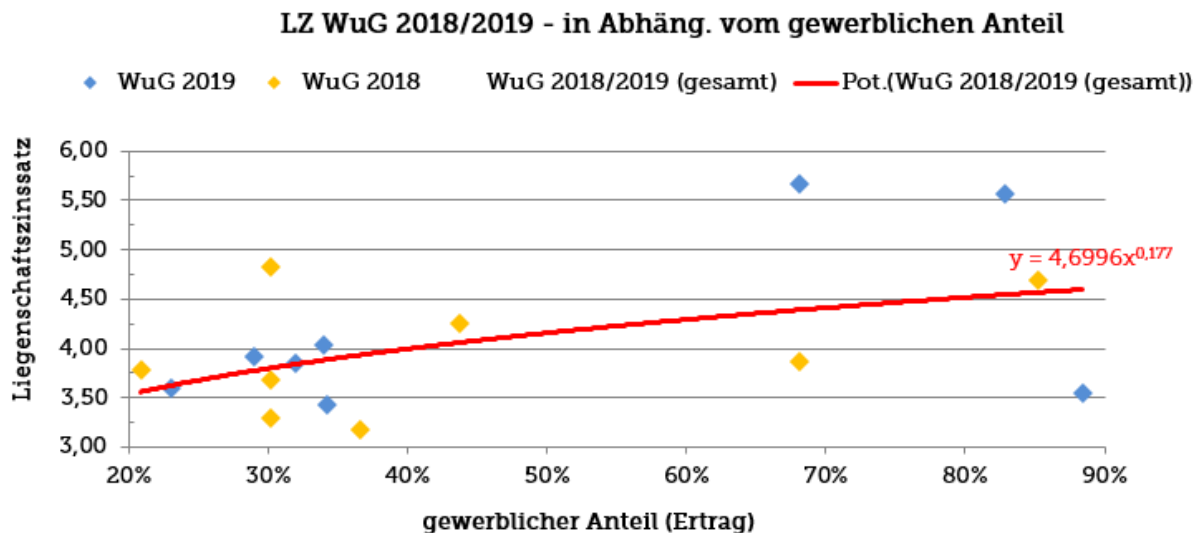


Abbildung 72: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbli. Anteil (2018/2019)

10.6 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für **Eigentumswohnungen** umfasst nur Einheiten in Mehrfamilien- sowie Wohn- u. Geschäftshäusern. Kleine Apartment-Wohnungen (< 25 m²) sind ausgesondert. Die Objekte befinden sich zu ca. 90% in den großen Stadtteilen (KER, WES, WSA) und nur zu 10% in kleinen Stadtteilen.

Erträge für Außenstellplätze, TG-Stellplätze, Zubehör/Möblierungen, Instandhaltungsrücklagen sind in den Liegenschaftszinssätzen ebenfalls nicht enthalten.

Liegenschaftszinssätze werden nicht nur für (zum Kaufzeitpunkt) vermietete Wohnungen, sondern – dort wo der Zustand hinreichend sicher eingeschätzt werden kann – auch für unvermietete Einheiten berechnet.

Zur Einschätzung der marktüblichen Mieten wird je nach mietrechtlicher Konstellation (liegt ein Bestandsmietvertrag vor oder nicht) nicht nur auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete (qualifizierter Mietspiegel Stadt Aalen) gearbeitet, sondern auch anhand von Erfahrungswerten sachverständig angepasst und eine realistische Marktmiete geschätzt.

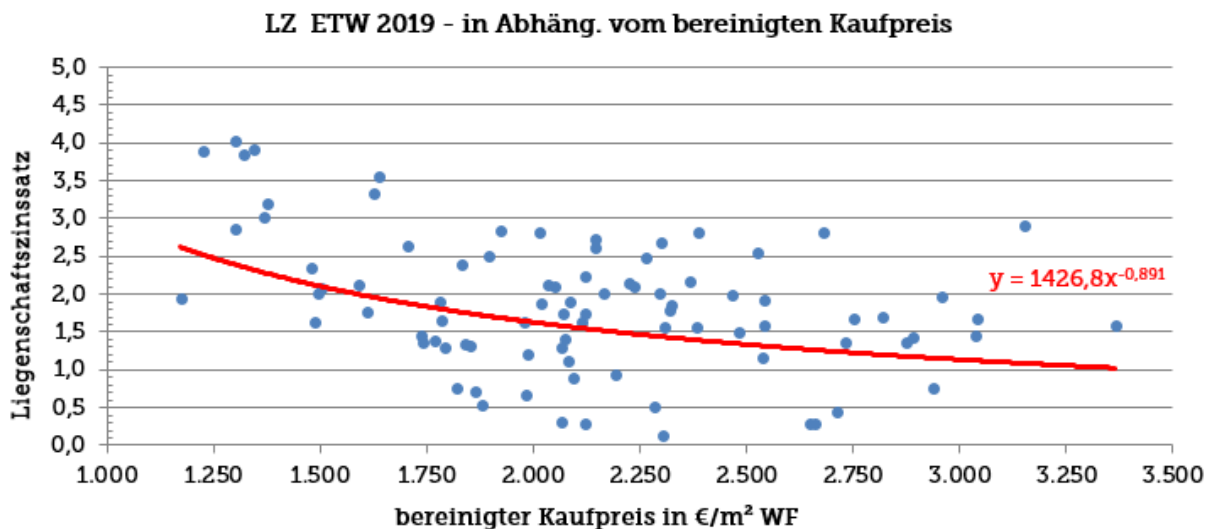


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom bereinigten KP/m² WF (2019)

10.7 Gewerbliche Sondereigentume

Für die sogenannten Teileigentume (i.W. Laden-, Büro-/Praxiseinheiten) im Weiterverkauf besteht ebenfalls die Problematik der sehr geringen jährlichen Kauffallzahlen. Eine gewisse Homogenität besteht dennoch in allgemeinen Lagemerkmalen (nahezu ausschließlich in zentralen Stadtteilen vermarktungsfähig) und in einem gut nutzungsfähigen Gebäudestandard (um 3).

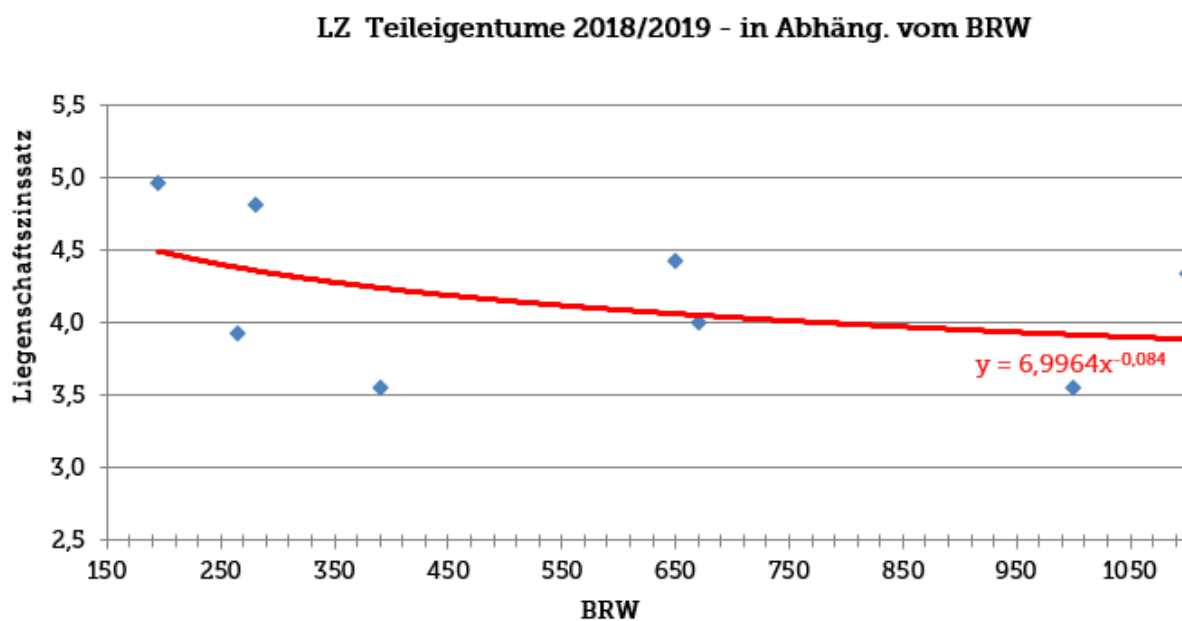


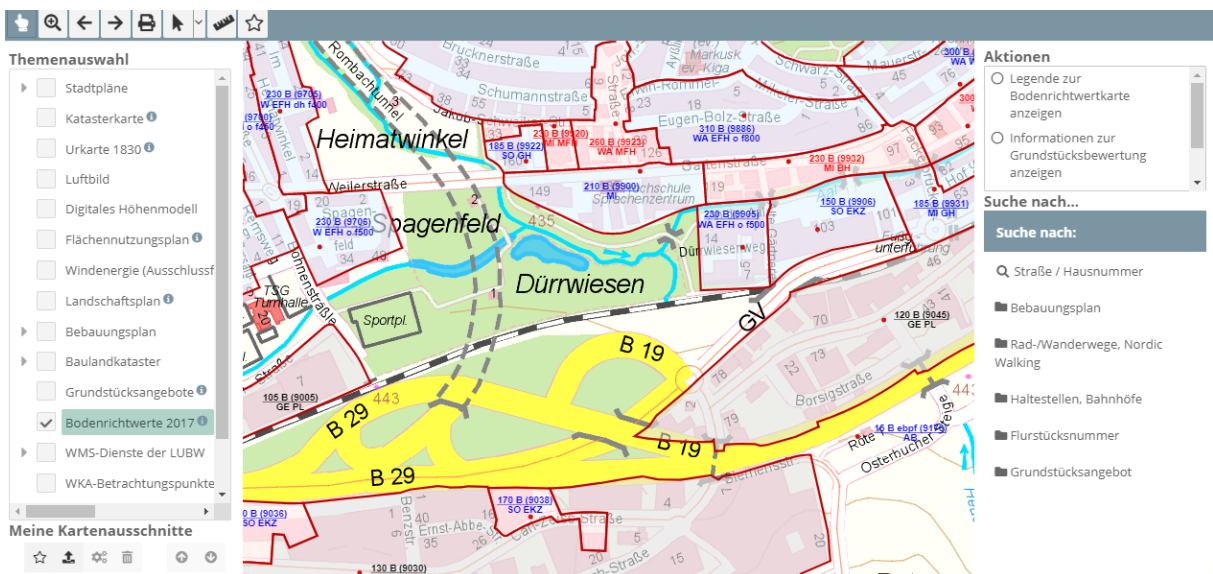
Abbildung 74: Liegenschaftszinssätze für TE in Abh. vom BRW (2018/2019)

Geodatenportal der Stadt Aalen

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 auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**.



Nach Auswahl (-> Start der GIS-Anwendung) können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer (rechte Menüleiste) aufsuchen sowie ggf. andere Fachdaten, wie z.B. Luftbilder oder den Flächennutzungsplan, einfach über die **Themenauswahl** (linke Menüleiste) zuschalten.



Für Smartphones oder Tablets (Android oder iOS) gibt es außerdem die kostenlose mobile „GeoAppAalen“.