

1961-2011
50 Jahre Gutachterausschuss



Grundstücksmarktbericht 2011

des Gutachterausschusses der Stadt Aalen
Datenbasis aus Geschäftsjahr 2010

Herausgeber:

Stadtmessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon: 07361-521407
Telefax: 07361-523421

eMail: stadtmessungsamt@aalen.de
Internet: www.aalen.de

Gebühr: 40 Euro (gebunden)
30 Euro (pdf-Datei digital)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmendaten der Stadt Aalen	6
1.1	Übersichtsplan und Detailplan	8
1.2	Fläche und Bevölkerung.....	11
1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	11
1.4	Bauen und Wohnen	11
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	12
2.1	Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht	12
3	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	14
3.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	14
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	15
3.3	Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	15
3.4	Auftragserledigung durch den Gutachterausschuss.....	15
3.5	Aufteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller.....	16
4	Grundstücksverkehr in Aalen im Jahr 2010	17
4.1	Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien	17
4.2	Anzahl der Verträge in den Stadtbezirken	18
4.3	Geldumsätze von Immobilien	18
4.4	Flächenumsätze von Grundstücken	20
4.5	Verteilung der Verträge auf die Grundstücksarten.....	21
4.6	Zwangsversteigerungen	22
5	Bodenrichtwerte	23
5.1	Grundlagen der Bodenrichtwerte	23
5.2	Bebauungsabschlag	23
5.3	Tabellarische Übersicht der Richtwerte	23
5.4	Lagequalität für Wohnen.....	28
5.5	Veröffentlichungen im Internet	29
5.5.1	Einstiegsseite	29
5.5.2	Beispiel der flächendeckenden Bodenrichtwertkarte	30
5.6	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte	31
5.7	Bodenrichtwertentwicklung als Indexreihe	32
6	Unbebaute Grundstücke	33
6.1	Bauplatzverkäufe in Aalen	33
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	33
6.1.2	Bauplätze in den Ortsteilen für den individuellen Wohnungsbau.....	34
6.2	Landwirtschaftliche Grundstücke.....	40
6.2.1	Reines Agrarland	40
6.2.2	Begünstigtes Agrarland	40
6.2.3	Gartenland	40
7	Bebaute Grundstücke	41
7.1	Allgemein.....	41
7.2	Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudearten.....	41
7.3	Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden	43
7.4	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2010	44
7.5	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2009	46
7.6	Abschätzung des Bodenwertanteils bei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken	47
8	Wohnungs- und Teileigentum	48
8.1	Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum	48
8.2	Jahresdurchschnittspreis von Wohneigentum.....	51
8.3	Erstverkauf aus Neubau	52
8.4	Wiederverkauf.....	53

8.5	Preisanteile für Stellplätze und Tiefgaragen bei Eigentumswohnungen	55
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	56
9.1	Liegenschaftszins	56
9.2	Marktanpassung beim Sachwertverfahren.....	57
9.3	Marktbeobachtung von Angebot und Nachfrage	58
10	Mieten.....	59
10.1	Qualifizierter Mietspiegel.....	59
10.2	Mieten aus Marktdaten.....	59
10.3	Preisindex der Mieten	61
10.4	Durchschnittliche Mieten	61
10.5	Mieten für gewerbliche Immobilien.....	64
10.6	Betriebskostenspiegel für Mietwohnungen.....	65
11	Rahmendaten.....	66
11.1	Baupreisentwicklung	66
11.2	Entwicklung der Hypothekenzinssätze.....	66

Der Grundstücksmarkt 2010 im Überblick:

- **Umsätze**

Nach dem überaus schwachen Jahr 2009 und der allgemeinen Wirtschaftskrise hat sich in Aalen die Wirtschaft und der Immobilienmarkt sehr schnell erholt. 2010 war das umsatzstärkste Jahr mit knapp 123 Mio. Euro Gesamtumsatz bei den Immobilien (2009 waren es „nur“ 80 Mio. Euro). Es haben 833 Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen in Aalen den Besitzer gewechselt, ein Anstieg um rd. 28 % gegenüber dem Vorjahr.

- **Bauplätze**

Das durchschnittliche Baugrundstück für Ein- und Zweifamilienhäuser in Aalen, Unterrombach, Hofherrnweiler und Wasseralfingen kostete 2010 rd. 200 €/m² bei einer Größe von 590 m². In diesem Bereich wurden 64 Bauplätze verkauft (doppelt so viele wie 2009). In den übrigen Teilorten war das durchschnittliche Baugrundstück 620 m² groß und kostete 115 €/m². Hier wurden 32 Bauplätze verkauft, das sind 5 mehr als 2009.

- **Eigentumswohnungen**

Deutlich mehr Verkäufe gab es im Neubau (78) zu 36 in 2009. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es etwas mehr Verkäufe als im Vorjahr (254 Verkäufe). Der durchschnittliche Wert für eine Neubaueigentumswohnung lag 2010 bei knapp 2.260 €/m²-Wohnfläche, das sind rd. 6 % mehr als 2009.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Hier gab es 2010 141 Verkäufe. Das durchschnittliche Haus hat knapp 200.000 € gekostet, bei einer Grundstücksgröße von 654 m² und einer Wohnfläche von 141 m². Das durchschnittliche Baujahr lag bei 1950.