

Stadt Aalen 
Stadtmessungsamt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Grundstücksmarktbericht 2012

des Gutachterausschusses der Stadt Aalen

Datenbasis aus Geschäftsjahr 2011

www.aalen.de

Herausgeber:

Stadtmessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon: 07361-521406
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

Der Grundstücksmarkt 2011 im Überblick	5
1 Rahmendaten der Stadt Aalen	6
1.1 Übersichtsplan	8
1.2 Beschreibung der Teilorte von Aalen.....	9
1.3 Detailplan	12
1.4 Fläche und Bevölkerung.....	14
1.5 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	14
1.6 Bauen und Wohnen	14
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	15
2.1 Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht	15
3 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	17
3.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	17
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	18
3.3 Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	18
3.4 Auftragserledigung durch den Gutachterausschuss.....	18
3.5 Aufteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller.....	20
4 Grundstücksverkehr in Aalen im Jahr 2011.....	21
4.1 Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien	21
4.2 Anzahl der Verträge in den Stadtbezirken	22
4.3 Geldumsätze von Immobilien	22
4.4 Flächenumsätze von Grundstücken	25
4.5 Verteilung der Verträge auf die Grundstücksarten.....	26
4.6 Zwangsversteigerungen	27
5 Bodenrichtwerte	28
5.1 Grundlagen der Bodenrichtwerte	28
5.2 Bebauungsabschlag	28
5.3 Tabellarische Übersicht der Richtwerte	28
5.4 Lagequalität für Wohnen.....	33
5.5 Veröffentlichungen im Internet	34
5.5.1 Einstiegsseite.....	34
5.5.2 Beispiel der flächendeckenden Bodenrichtwertkarte.....	35
5.6 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte	36
5.7 Bodenrichtwertentwicklung als Indexreihe	37
6 Unbebaute Grundstücke.....	38
6.1 Bauplatzverkäufe in Aalen	38
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	38
6.1.2 Bauplätze in den Ortsteilen für den individuellen Wohnungsbau.....	39
6.2 Reines Agrarland.....	45
6.2.1 Besondere Flächen der Landwirtschaft (Begünstigtes Agrarland).....	45
6.2.2 Gartenland und Nutzgärten/Kleingärten.....	45
6.3 Wald	45
7 Bebaute Grundstücke.....	46
7.1 Allgemein.....	46
7.2 Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudearten.....	46
7.3 Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden	48
7.4 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011	49
7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2011	51
7.6 Abschätzung des Bodenwertanteils bei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken	52
8 Wohnungs- und Teileigentum	53
8.1 Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum.....	53
8.2 Jahresdurchschnittspreis von Wohneigentum.....	56

8.3	Erstverkauf aus Neubau	57
8.4	Wiederverkauf.....	58
8.5	Preisanteile für Stellplätze und Tiefgaragen bei Eigentumswohnungen	59
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	60
9.1	Liegenschaftszins	60
9.2	Ertragsfaktoren	61
9.3	Marktanpassung beim Sachwertverfahren.....	62
9.4	Marktbeobachtung von Angebot und Nachfrage	63
10	Mieten.....	64
10.1	Qualifizierter Mietspiegel.....	64
10.2	Mieten aus Marktdaten.....	64
10.3	Preisindex der Mieten	66
10.4	Durchschnittliche Mieten.....	66
10.5	Mieten für gewerbliche Immobilien.....	68
10.6	Betriebskostenspiegel für Mietwohnungen.....	69
11	Rahmendaten.....	70
11.1	Baupreientwicklung	70
11.2	Entwicklung der Hypothekenzinssätze.....	70

Der Grundstücksmarkt 2011 im Überblick

- **Umsätze**

2010 war das bisher umsatzstärkste Jahr mit knapp 123 Mio. Euro Gesamtumsatz am Immobilienmarkt. 2011 konnte diesen Rekord nochmals um knapp 1 Mio. Euro übertreffen, so dass insgesamt knapp 124 Mio. mit Immobilienverkäufen umgesetzt wurde. Es haben 903 Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen in Aalen den Besitzer gewechselt, ein Anstieg um nochmals 8 % gegenüber dem Vorjahr.

- **Bauplätze**

Das durchschnittliche Baugrundstück für Ein- und Zweifamilienhäuser in Aalen, Unterrombach, Hofherrnweiler, Unterkochen und Wasseralfingen kostete 2011 rd. 200 €/m² bei einer Größe von 560 m². In diesem Bereich wurden 53 Bauplätze verkauft. In den übrigen Teilorten war das durchschnittliche Baugrundstück 620 m² groß und kostete 110 €/m². Hier wurden 34 Bauplätze verkauft, das sind 2 mehr als 2010.

- **Eigentumswohnungen**

Es gab viele Verkäufe im Neubau (42). Dies sind nicht ganz so viele wie noch 2010 mit 78 Neubauwohnungen, aber immer noch mehr als der Schnitt der vergangenen Jahre. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es etwas deutlich mehr Verkäufe als im Vorjahr (322 Verkäufe).

Der durchschnittliche Wert für eine Neubaueigentumswohnung lag 2011 bei knapp 2.330 €/m²-Wohnfläche, das sind rd. 3 % mehr als 2010.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**

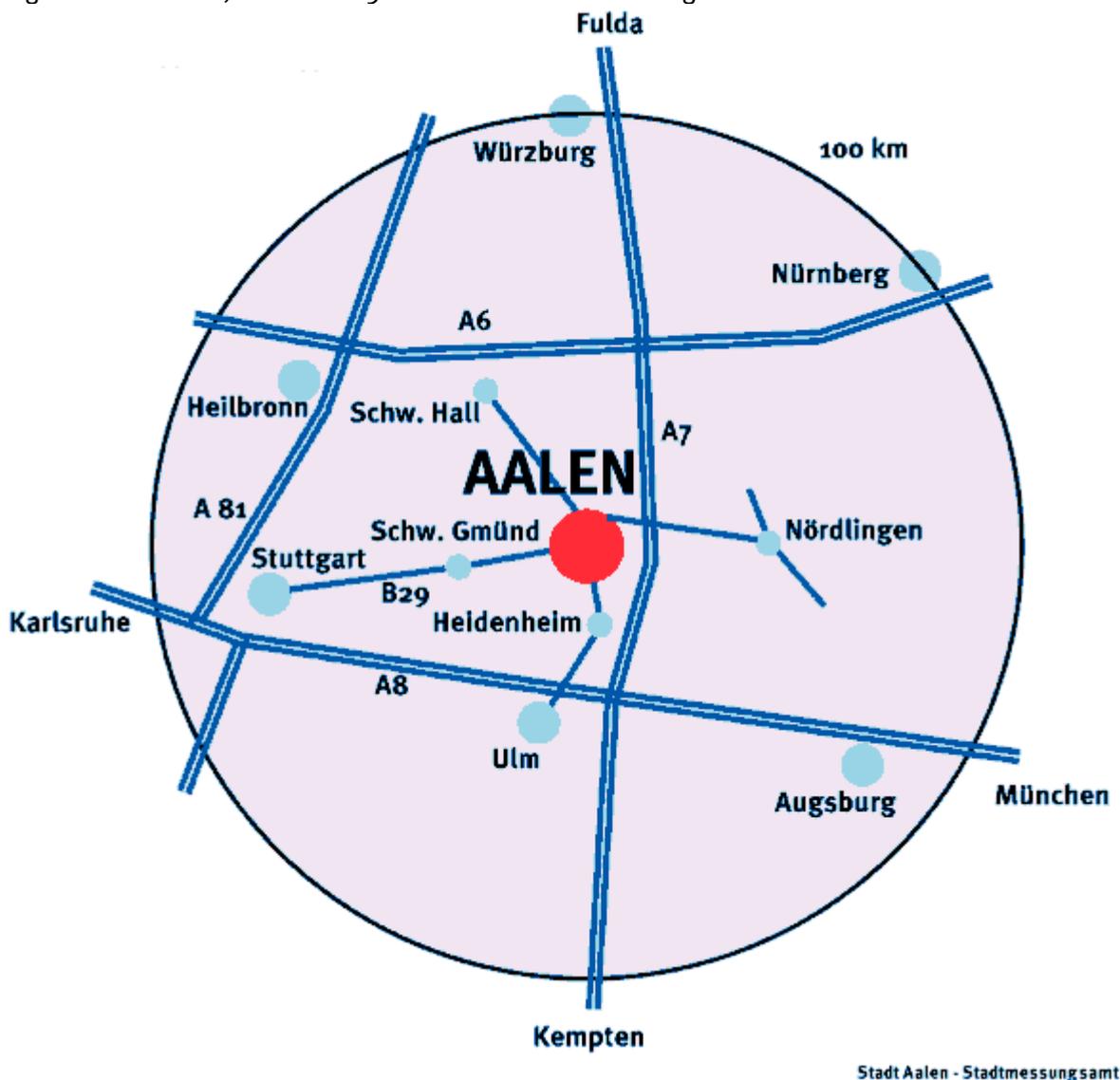
Hier gab es 2011 131 Verkäufe. Das durchschnittliche Haus hat knapp 200.000 € gekostet, bei einer Grundstücksgröße von 675 m² und einer Wohnfläche von 146 m². Das durchschnittliche Baujahr lag bei 1950.

1 Rahmendaten der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen ist die größte Stadt in der Region Ostwürttemberg und Verwaltungssitz des Ostalbkreises. Aalen liegt verkehrsgünstig im Ostalbkreis in Baden-Württemberg und somit im Herzen Süddeutschlands. Die Anreise nach Aalen, ob mit Bahn, PKW oder Flugzeug, ist einfach zu bewerkstelligen. Aalen ist wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn. Mit überregionalen Zugverbindungen haben Sie Anschluss von und nach Stuttgart, Nürnberg und Ulm beziehungsweise München.

Aalen ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraßen 19 und 29 queren das Stadtgebiet von Aalen. An die Autobahn A7, die wichtigste Nord-Süd-Achse Deutschlands besteht zweifacher Anschluss: Abfahrt Aalen/Westhausen sowie Aalen-Süd/Oberkochen. Die Autobahnkreuze A7/A6 Feuchtwangen/Dinkelsbühl sowie A7/A8 Ulm/Elchingen erreichen Sie von Aalen aus nach weniger als 50 bzw. 60 Kilometern.

Der internationale Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen ist in 90 Minuten per PKW oder mit der Bahn bequem zu erreichen. Weiterhin haben Sie die Möglichkeit, den Verkehrslandeplatz Aalen-Elchingen anzusteuern, der keine 15 km von Aalen entfernt liegt.



Die geographische Lage des Rathauses von Aalen liegt bei nördlicher Breite von 48°50'13" und östlicher Länge 10°05'40". Der Marktplatz hat eine Höhenlage von 430 m über NN und der höchste Punkt liegt am Grünenberg bei 733 m über NN.

Die Stadt Aalen besteht aus den Stadtbezirken Dewangen, Ebnat, Fachsenfeld, Hofen, Unterkochen,

Waldhausen und Wasseralfingen und hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von 18 km und in Ost-West-Richtung von 25 km.

Bereits um 150 n.Chr. wurde das Römerkastell Aalen als größtes Reiterlager nördlich der Alpen angelegt und um 1136 wurde das Dorf Aalen erstmals genannt.

Heute gibt es in Aalen vielfältige Bildungsangebote mit 44 Kindergärten, 14 Grundschulen, über 18 weiterführende Schulen, 3 berufsbildende Schulen, weitere Fachschulen und sonstige Schulen, eine Volkshochschule und die Hochschule für Technik und Wirtschaft mit über 4.500 Studenten.

Im Bereich Kultur bietet Aalen ein breites Spektrum u.a. an Museen, einem Theater und dem Besucherbergwerk "Tiefer Stollen". Die Limes-Thermen laden zum Abschalten, Entspannen und Genießen in römisch-antiker Ambiente ein. Die Becken werden von 34° Celsius warmem Thermal-Mineralwasser gespeist, das aus einer Tiefe von 600 Metern aus der Erde kommt.

Aalen ist wirtschaftliches Zentrum und mit rd. 30.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten größter Arbeitsort der Region Ostwürttemberg. Bei der Wirtschaftsstruktur dominiert auch heute noch der produzierende Bereich und hierbei insbesondere die Metallverarbeitung. Dabei haben moderne Techniken und hochwertiger Maschinenbau die Erzgewinnung und -verhüttung früherer Jahre abgelöst. Doch auch die Industriezweige Optik, Papier und Textil sind wichtige Träger einer vielschichtigen Wirtschaftsstruktur. Dazu kommen noch junge, aufstrebende Unternehmen im High-Tech-Bereich. Der Dienstleistungssektor, speziell die produktionsnahen Dienstleistungen, haben in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen.

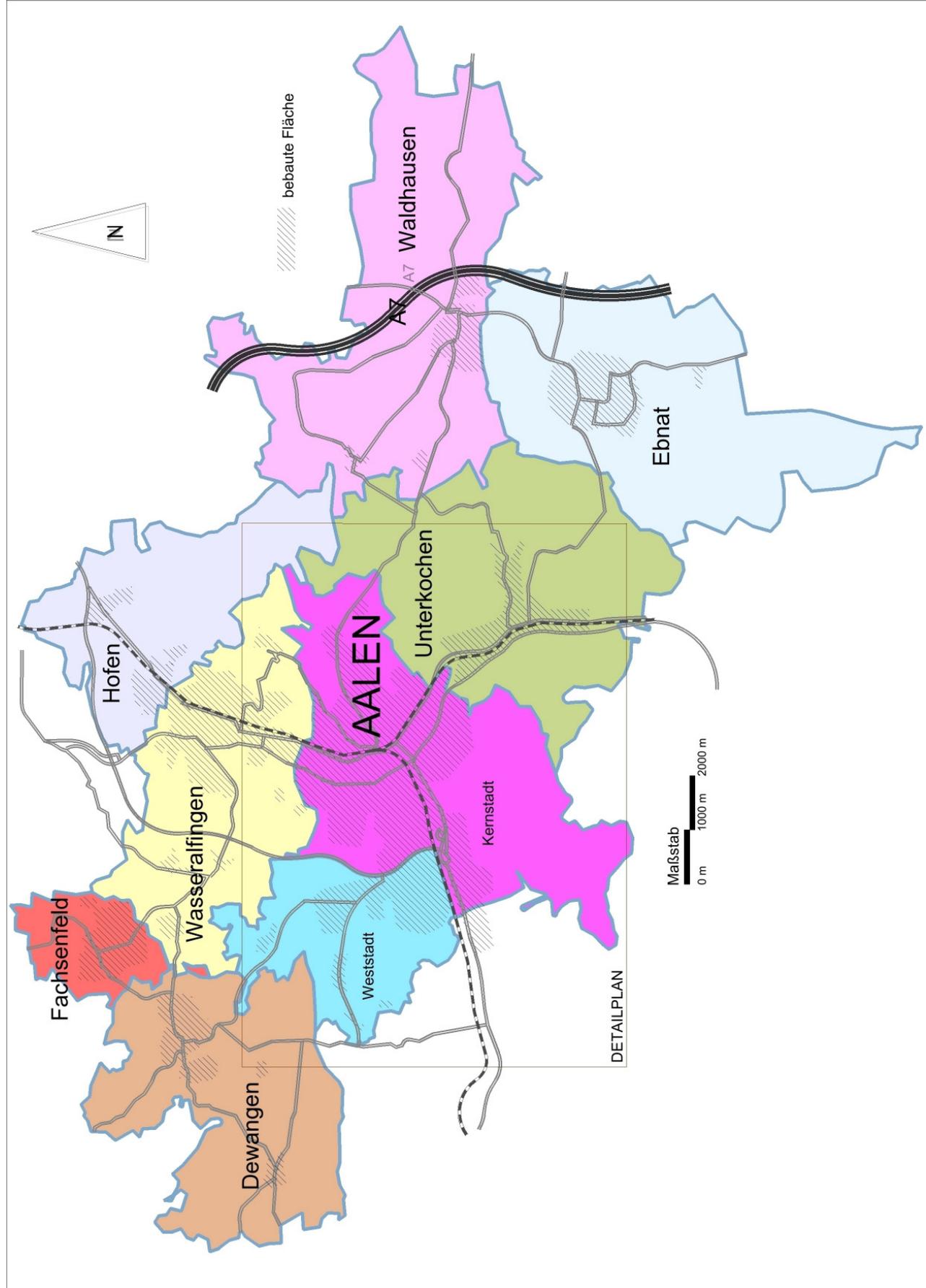
Die Stadt Aalen und die Region Ostwürttemberg - **Raum der Talente und Patente** - befinden sich derzeit mitten in einem dynamischen und zukunftsorientierten Entwicklungsprozess. Wachstumsorientierte Branchen finden am Wirtschaftsstandort Aalen hervorragende Standortbedingungen. Großflächige Gewerbegebiete in exzellenter Lage schaffen die Voraussetzungen für zukunftsorientierte Ansiedlungen. Die Aufgeschlossenheit gegenüber Großprojekten sowie die umfassende Wirtschaftsförderung der Stadt ermöglichen eine rasche Umsetzung der Investitionsvorhaben.

EU-LEuchtturmprojekt „Innovationszentrum Aalen“

Mit dem Gewinn des Wettbewerbsverfahren wird eine knapp 2-jährige Phase abgeschlossen, in welcher die Stadt Aalen, im Kommunalverbund und in Partnerschaft mit der Hochschule, das Thema einer nachhaltigen Zukunftsfähigkeit im ländlichen Raum, mit finanzieller Unterstützung der EU und des Landes Baden-Württemberg, in einem integrierten Ansatz bearbeitet hat. So wird in den kommenden Jahren mit einer förderfähigen Investitionssumme von 6 Mio. Euro das größte Projekt in Aalen zur Wirtschaftsförderung als Innovationszentrum am Campus entstehen. Im Innovationszentrum können durch das Inkubator-Konzept und die frühzeitige Schaffung eines Unternehmerrmilieus neue, innovative Unternehmen und Jobs entstehen.

1.1 Übersichtsplan

Aalen und seine Stadtbezirke



1.2 Beschreibung der Teilorte von Aalen

Die Gesamtstadt Aalen gliedert sich in Aalen und die acht Ortschaften Dewangen, Ebnat, Fachsenfeld, Hofen, Unterkochen, Unterrombach, Waldhausen, Wasseralfingen. Zu jeder Ortschaft wiederum gehören Teilorte, die nachfolgend aufgeführt sind.

Die Teilorte der Stadt Aalen: Himmlingen, Hirschhof

Die Teilorte der Ortschaft Unterrombach: Hahnenberg, Hammerstadt, Hofherrnweiler, Lauchhof, Mädle, Mantelhof, Neßlau, Oberrombach, Pompelhof, Rauental, Sandberg, Sauerbachhof, Schwalbenhof, Sofienhof, Vogelsang. Für die nachfolgenden Auswertungen in diesem Grundstücksmarktbericht wird zusammenfassend der Begriff Weststadt verwendet.

Ortschaft Dewangen

Nordwestlich von Aalen breitet sich am Fuße der Ostalb ein weites Hügelland aus, das von alters her „Welland“ genannt wird. Es erinnert mit seinen tannengekrönten Kuppen, den welligen Hügeln und vielen weit zerstreuten Einzelhöfen an die Moränenlandschaft des Allgäus. Mitten im Welland liegt wohlgeschützt in flachen Talmulden und luftigen Höhen Dewangen (465 Meter über Normal Null, 1654 Hektar).

Die Dewanger Teilorte: Reichenbach, Rodamsdörfle, Bernhardsdorf, Faulherrnhof, Trübenreute, Rotsold, Haldenhaus, Schafhof, Bronnenhaus, Kohlhöfle, Lusthof, Großdölzerhof, Kleindölzerhof, Freudenhöfle, Streithöfle, Aushof, Riegelhof, Rauburr, Neuhof, Schultheißenhöfle, Dreherhof, Gobühl, Hüttenhöfe, Degenhof, Tannenhof, Langenhalde.

Aktuelle Einwohnerzahl von Dewangen (Stand: 9.7.2012): 3.175.

Ortschaft Ebnat

Der Stadtbezirk Aalen-Ebnat, malerisch in der muldenartigen Vertiefung des vorderen Härtsfeldes gelegen, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Der Stadtbezirk Aalen-Ebnat mit seinen Teilorten Aalen-Niesitz und Aalen-Affalterwang zählt derzeit (Stand: 9.7.2012) 3.315 Einwohner. Die Markungsfläche beträgt insgesamt 2.109 Hektar. Lange Zeit vor der ersten urkundlichen Erwähnung durch Papst Bonifaz VIII. im Januar 1298, gab es in Ebnat erste Siedler. Hallstattliche Grabhügel aus der Zeit um 800 bis 400 vor Christus zeugen von einer Besiedelung durch die Kelten, deren Spuren sich jedoch im Dunkel der Geschichte verlieren. Aus der nachfolgenden Zeit der Römer und Alemannen gibt es keine Zeugnisse oder Hinweise. Eine Wiederbesiedelung fand wohl im 8. und 9. Jahrhundert, der Zeit des 2. Landausbaus, statt. Bei der urkundlichen Erwähnung 1298 war Ebnat bereits eine größere Ansiedlung mit Pfarrkirche und Marienpatrozinium, die zum Kloster Neresheim gehörte. Der Name der Ortschaft leitet sich ab aus dem hochmittelalterlichen Ebenoet (Ebene) im 10./11. Jahrhundert. Das Jahr 1298 und die Folgezeit waren geprägt vom grundlegenden Konflikt zwischen Kaisertum und Papsttum. Die Grafen von Dillingen als Vertreter des Papstes, und die Grafen von Oettingen auf der Seite der Staufer, kämpften in wechselvollem Streit um ihren Einfluss. 1398 wird in Ebnat eine Zollstatt errichtet, die den Oettingern zu einer wichtigen Einnahmequelle erwächst. Fürchterliche Schäden richtete der 30jährige Krieg in dem kleinen Ort an. Schutzlos waren die Härtsfeldgemeinden der bewaffneten Soldateska ausgeliefert, die sengend und mordend durch das Land zog. Weiler wie Affalterwang oder Elchingen wurden ausgelöscht. Ebnat selbst wurde auf ein Viertel seiner Bürger dezimiert. Erst im ausklingenden 17. Jahrhundert hatte die Gemeinde wieder Tritt gefasst. 1764 gelangte Ebnat unter den Einfluss des Reichsstiftes Kloster Neresheim, dessen Herrschaft erst mit den napoleonischen Kriegen endete. Das Kloster wurde aufgelöst, und seine Besitzungen fielen an das Fürstenhaus Thurn und Taxis. 1806 erfolgte der Wechsel zum Königreich Bayern, und 1810 schließlich landete der Ort beim Königreich Württemberg. Zum Oberamt Neresheim gehörend, zählte die Gemeinde zusammen mit Affalterwang, Niesitz und Diepertsbuch bereits über 1000 Einwohner. Seit dieser Zeit wird im Ortswappen das Häfnerhäuschen geführt. Die Zeit der beiden Weltkriege hinterließ in der ländlichen Gemeinde tiefe Spuren. Erst die Währungsreform 1948 gab das Startsignal für eine neue Entwicklung. Neben der traditionellen Landwirtschaft erblühten Handel und Gewerbe. Die Eingemeindung zur Stadt Aalen 1972 brachte Ebnat einen kräftigen Impuls für die Entwicklung von Infrastruktur und Wirtschaft sowie der Ausweisung von Neubaugebieten. Ebnat nimmt mit weit über 3000 Einwohnern den Spitzenplatz unter den Gemeinden des vorderen Härtsfeldes ein.

Ortschaft Fachsenfeld

Von seiner Gründung ist nichts bekannt. Darüber lassen sich nur Spekulationen anstellen... . Tatsache aber ist, dass der einst kleine Weiler mit wenigen Einwohnern eine beachtliche Entwicklung zu einem ansehnlichen Stadtteil der Kreisstadt Aalen durchgemacht hat. Der Ortsteil Fachsenfeld ist ein sehr beliebter Wohnort mit einem guten gesellschaftlichen und kulturellen Leben, das von den überaus aktiven Vereinen, Kirchen und Kindergärten sowie der Grund- und Hauptschule sehr positiv mitgeprägt wird. In der schönen Festhalle finden viele Veranstaltungen für Senioren, Kinder und Jugendliche sowie Konzerte statt. Besonders attraktiv ist die neue Ortsbücherei beim Rathaus, das ökologisch wertvolle Baugebiet Schlossäcker mit zentraler Wärmeversorgung und natürlich das Schloss Fachsenfeld, welches eine bedeutende Bibliothek und eine Gemäldegalerie beherbergt, in der die reichhaltigste Sammlung des schwäbischen Impressionisten Hermann Pleuer zu sehen ist. Im herrlichen Schlosspark, in welchem sogar Mammutbäume wachsen, können viele seltene Sträucher und Bäume bewundert werden.

Die Teilorte der Ortschaft Fachsenfeld: Bodenbach, Frankeneich, Hangendenbuch, Himmlingsweiler, Mühlhäusle, Sanzenbach, Scherrenmühle, Spitzschafhaus, Steinfurt, Waiblingen.

Aktuelle Einwohnerzahl von Fachsenfeld (Stand: 9.7.2012): 3.588.

Ortschaft Hofen

Hofen besitzt mit seinen Teilorten (Attenhofen, Fürsitz, Goldshöfe, Heimatsmühle, Oberalfingen, Wagenrain) eine Gesamt-Markungsfläche von 1260 Hektar. Sie erstreckt sich in Nord-Südrichtung vom Bahnübergang Goldshöfe bis aufs "Härtsfeld" kurz vor Simmisweiler, in Ost-Westrichtung von der Einmündung der neuen "Westumgehung" Richtung Baiershofen, Westhausen bis zum "Kocher" unterhalb der Heimatsmühle. Integriert ist das Landschaftsschutzgebiet "Hügelland um Hofen" sowie das Naturschutzgebiet "Goldshöfer Sande". Die Topographie ist äußerst abwechslungsreich, was sich an den Höhenunterschieden zwischen 440 m ("Heimatsmühle") und bis zu 703 m ("Grünenberg") ablesen lässt. Neben der zunehmenden Bedeutung und Beliebtheit als Wohnstandort spielt auch die Landwirtschaft noch eine vergleichsweise bedeutende Rolle. Ein ausgedehntes Radfahr- und Wandernetz mit vielen reizvollen Aussichtspunkten sowie die Sehenswürdigkeiten machen Hofen zu einem lebens- und liebenswerten Stadtbezirk innerhalb der Großen Kreisstadt Aalen.

Aktuelle Einwohnerzahl von Hofen (Stand: 9.7.2012): 2.077.

Ortschaft Unterkochen

Nur wenige Kilometer entfernt von Aalen, finden Sie den Stadtbezirk Unterkochen. Der Ort selbst ist auf allen Seiten von hohen, bewaldeten Bergen umgeben und liegt in einem der landschaftlich schönsten Bereiche der Schwäbischen Ostalb. Die Steilhänge des Albtraufs, weiße Felsen, Laubwälder und Wachholderheiden sowie Taleinschnitte mit Quellzonen und grünen Talauen prägen das Landschaftsbild. Reizvoll ist der Kocherursprung am Fuße des Härtsfeldes. Der Ursprung ist eine Naturschönheit, wie man sie selten sieht. Im Ort selbst vereinen sich dann der Weiße und der Schwarze Kocher. Aus der einst überwiegend bäuerlichen Dorfgemeinde ist ein bedeutender Industriestandort geworden.

Unterkochener Teilorte: Neuziegelhütte, Glashütte, Birkhöfe, Neukochen, Stefansweilermühle.

Aktuelle Einwohnerzahl von Unterkochen (Stand: 9.7.2012): 4.975.

Ortschaft Waldhausen

Waldhausen liegt auf dem Härtsfeld, am Ostrand der Schwäbischen Alb auf 610 Metern Meereshöhe (Markungsfläche: 2.428 Hektar). Der Hauptort Waldhausen ist von sieben Teilorten (Arlesberg, Bernlohe, Beuren, Brastelburg, Geiselwang, Hohenberg und Simmisweiler) umgeben. Waldhausen ist ein beliebter Wohnort, der ein dörfliches Umfeld sowie Stadtnähe bietet. Am Ort befinden sich die notwendigen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Grundschule, eine Katholische Kirchengemeinde und ein Evangelischer Teil der Kirchengemeinde Aalen. Ein reges Vereinsleben und sportliche Angebote zeichnen Waldhausen aus. Die ortsansässige Gastronomie bietet sowohl dem Einheimischen, als auch dem Besucher ein reichhaltiges Angebot an bürgerlicher aber auch gehobener Gastlichkeit. Übernachtungsmöglichkeiten sind in Hotels und in privaten Ferienwohnungen gegeben. Ebenfalls sind einige gewerbliche Betriebe in Waldhausen angesiedelt. Die Nähe zu verschiedenen Städten bietet zum einen Arbeitsplätze, zum anderen ein ausgewogenes Kultur- und Freizeitprogramm. In Waldhausens Teilorten überwiegt die Landwirtschaft. Die Gemeinde Waldhausen, erstmals 1188 urkundlich erwähnt, hat sich 1970 der Stadt Aalen angeschlossen. Die lokalen Anliegen der Bürger können auf der Geschäftsstelle Aalen-Waldhausen erledigt werden. Seit dem Bau der A 7 befindet sich

die Abfahrt Aalen / Oberkochen in nächster Nähe. Durch ein gut ausgebautes Straßennetz ist die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet. Dabei wurden durch den gleichzeitigen Ausbau von Rad- und Wanderwegen sowie gespurten Loipen im Winter die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nicht vernachlässigt.

Aktuelle Einwohnerzahl von Waldhausen (Stand: 9.7.2012): 2.332.

Ortschaft Wasseralfingen

Wasseralfingen (424 m), am Fuß des Brauenbergs, einem nordöstlichen Ausläufer der Schwäbischen Alb gelegen, ist mit über 11.800 Einwohnern der größte Stadtbezirk Aalens.

Wasseralfingen dürfte in der Zeit der alemannischen Landnahme im 3. Jahrhundert nach Christus gegründet worden sein. Der frühere Name „Ahelfingen“ erscheint urkundlich erstmals um das Jahr 1200, als Name der hier ansässig gewesenen Ritter von Ahelfingen. An sie erinnert noch die um 1340 erbaute Wasserburg am Kocher und das dem Hl. Stephanus geweihte „alte Kirchlein“ mit einem spätgotischen Flügelaltar aus der Werkstatt von Martin Schaffner, Ulm. 1545 erlosch mit dem Tod Wolffs von Ahelfingen das Rittergeschlecht. Der hinterlassene Besitz wurde von der Fürstprobstei Ellwangen eingezogen und einem im Wasseralfinger Schloss residierenden adeligen Oberamtmann zur Verwaltung übertragen. In die ellwangische Zeit, die bis zur Säkularisation im Jahre 1802 dauerte, fiel die Gründung des Eisenschmelzwerkes durch Fürstprobst Johann Christoph von Freyberg im Jahre 1671. Dieses Werk bestimmte maßgeblich die Entwicklung Wasseralfingens. Nach dem Übergang an Württemberg wurde das Werk Hauptgießerei und führte den Namen „Königliches Hüttenwerk Wasseralfingen“ (heute: Schwäbische Hüttenwerke GmbH). Die von Karl Keßler 1911 gegründete Maschinenfabrik Alfing entwickelte sich zu einem Großbetrieb und bescherte Wasseralfingen ein weiteres starkes Wachstum. Bergbau und Verhüttung haben den Ort über Jahrhunderte bestimmt und geprägt. Im Museum Wasseralfingen und im Besucherbergwerk „Tiefer Stollen“ wird den Besuchern diese Vergangenheit veranschaulicht. Im Jahr 1951 wurde Wasseralfingen die Bezeichnung „Stadt“ verliehen. 1975 erfolgte im Zuge der Gemeindereform der Zusammenschluss von Wasseralfingen und Aalen.

Zum Stadtbezirk Wasseralfingen gehören die Teilorte Affalterried, Heisenberg, Onatsfeld, Röthardt, Treppach und Weidenfeld.

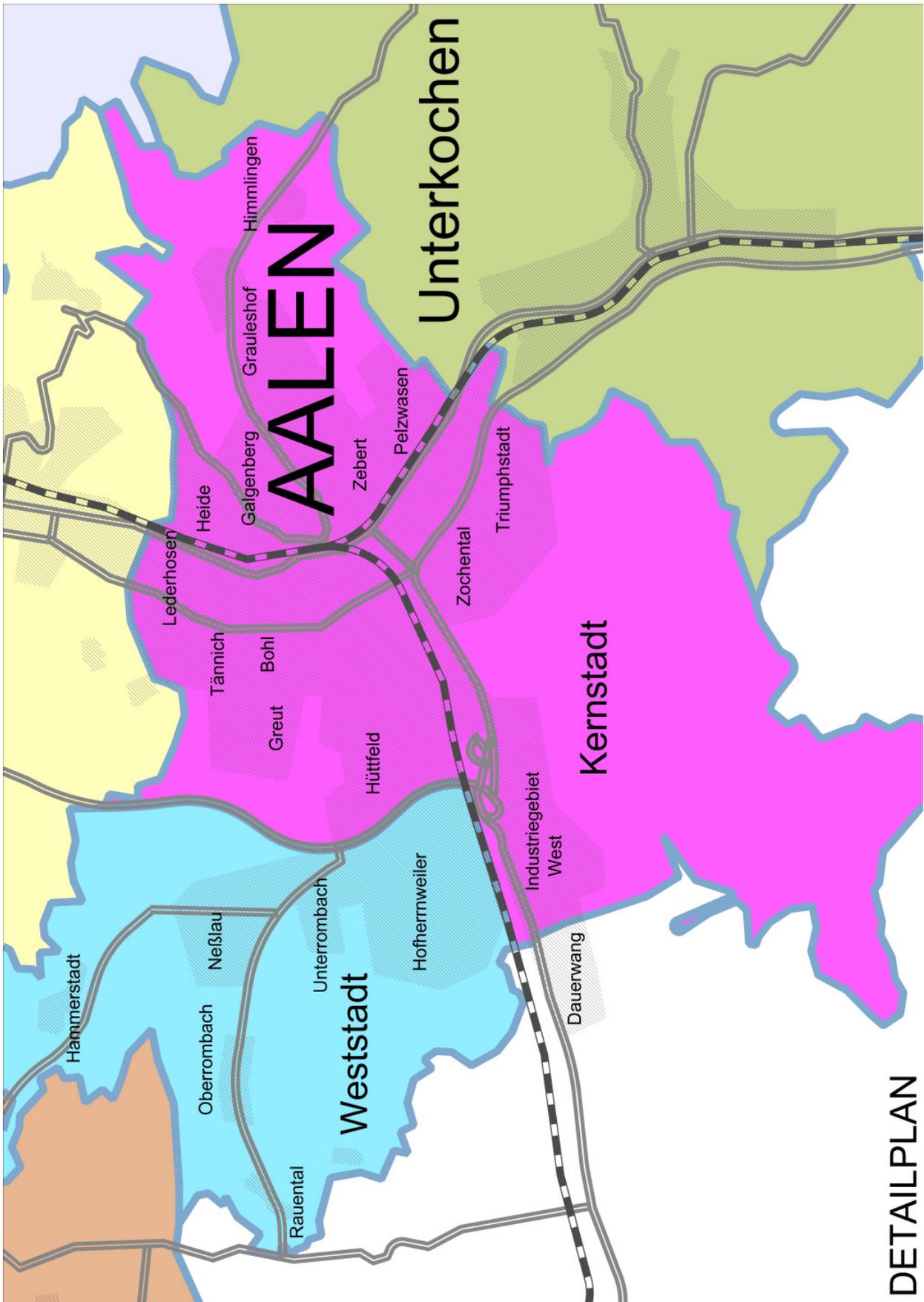
Die Sanierung der Wasseralfinger Innenstadt, die mit dem Bau der bahnparallelen Terrasse begann, fand ihre Fortsetzung in der Neugestaltung des Karlsplatzes, der Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Wilhelmstraße sowie in der Umgestaltung des Stefansplatzes. Der dritte Bauabschnitt, die Umgestaltung der Karl- und Katharinenstraße wurde im Jahr 2003 fertiggestellt und ergänzt das Gesamtprojekt in anschaulicher Weise. Am 17. November 2004 wurde dem Teilort Röthardt das Prädikat "Ort mit Heilstollen-Kurbetrieb" verliehen. Röthardt ist damit der 57. Kurort in Baden-Württemberg. Mit zahlreichen sport- und kulturtreibenden Vereinen, die dem Stadtverband für Sport und Kultur e. V. Wasseralfingen angehören, verfügt der Stadtbezirk Wasseralfingen über ein äußerst aktives Vereinsleben. Seit über 30 Jahren organisiert und veranstaltet der Stadtverband zusammen mit seinen Mitgliedsvereinen und dem Bezirksamt am letzten Juniwochenende die „Wasseralfinger Festtage“, die aufgrund ihrer bunten Mischung aus Straßenfest, Kunstausstellung und Kabarett über die Stadtgrenzen hinaus bekannt sind.

Aktuelle Einwohnerzahl von Wasseralfingen (Stand: 9.7.2012): 11.707.

Weitere Informationen zu den Aalener Teilorten finden sich u.a. im Internetangebot der Stadt Aalen unter www.aalen.de.

1.3 Detailplan

Die Kernstadt mit Stadtvierteln



Die Innenstadt im Stadtbildplan



1.4 Fläche und Bevölkerung

Ende des Jahres 2011 hat Aalen eine Einwohnerzahl von 65.762, dabei beträgt das Durchschnittsalter der Bevölkerung 43 Jahre (Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg liegt bei 42,8 Jahren). Der Anteil von Einwohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei 9,8 % (Landesdurchschnitt: 12,1 %). Der Anteil von Frauen beträgt in Aalen 50,7 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 49,3 %.

Zur Alterstruktur: In Aalen sind 17,7% der Einwohner unter 18 Jahren alt (Landesdurchschnitt 17,5 %) und 20,6 % der Bevölkerung sind über 65 Jahre (Landesdurchschnitt 19,4 %) alt.

Die Gesamtfläche der Stadt Aalen beträgt 146 km², davon sind ca. 20 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, ca. 38% Wald und ca. 42% Landwirtschaftsfläche. Im Vergleich der Gemeindegrößen nach Flächen liegt Aalen landesweit auf dem 9. Platz.

1.5 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Das Gesamtvolumen des Haushalts der Stadt Aalen in 2011 (Plan) beträgt im Ergebnishaushalt 117 Mio. € ordentliche Erträge, 125 Mio. € ordentliche Aufwendungen.

Die Steuerhebesätze liegen unverändert bei:

Grundsteuer A 300%
Grundsteuer B 349%
Gewerbesteuer 360%

In Aalen arbeiten Mitte 2011 30.882 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen; die Arbeitslosenquote beträgt im Jahresdurchschnitt im Raum der Arbeitsagentur Aalen 3,7 %, im Landesdurchschnitt liegt die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt bei 4,0 %.

Um in Aalen zu arbeiten, pendeln täglich 19.824 Menschen nach Aalen ein, 9.601 Aalener pendeln täglich aus Aalen heraus, um außerhalb Aalens zu arbeiten.

Betriebe in Aalen:

Insgesamt	4.998
IHK-Mitgliedsbetriebe	4.298
Handwerksbetriebe	700
Kleingewerbetreibende	2.865

Die GfK Einzelhandel Zentralitätskennziffer liegt bei 123,8 und die Kaufkraft bei pro Kopf bei 20.231 €.

Die Stadt Aalen fördert Existenzgründer-/Innen und Jungunternehmen mit dem Gründer- und Wirtschaftszentrum WiZ und dem Technologiezentrum S.T.A.R.T.

Das Interkommunale Gewerbezentrum Dauerwang bietet über 40 ha Gewerbefläche.

1.6 Bauen und Wohnen

Im Jahr 2011 gab es in Aalen 15.578 Wohngebäude (+0,6% zum Vorjahr). Davon waren 8.575 Einfamilienhäuser, 4.602 Gebäude waren Zweifamilienhäuser und 2.401 Gebäude haben 3 und mehr Wohnungen. Insgesamt gab 2011 32.340 Wohnungen in Aalen. Durchschnittlich wohnen 2,1 Personen in einer Wohnung.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Aalen im Jahr 2011. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Die Inhalte des Berichts sind zum Einen für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, ausgelegt. Darüber hinaus wendet er sich an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen. Der Bericht dient auch der Information der Mitglieder des Gutachterausschusses.

Die Verpflichtung zur Veröffentlichung der Daten des Grundstücksmarktes ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) des Bundes und der Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes Baden-Württemberg.

2.1 Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen notariellen Käufen und Verkäufen, die in der Stadt Aalen im Jahr 2011 getätigt wurden. Grundlage dieses Marktberichtes ist also die Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen geführt und ausgewertet wird. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Wichtig ist, dass sich der Grundstücksmarkt grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln vollzieht. Gleichzeitig werden aber Nachfrage und Angebot von Rahmenbedingungen, wie z.B. steuerlichen Gegebenheiten, bodenpolitische Bedingungen und Vorgaben, sowohl auf kommunaler als auch auf überregionaler Ebene beeinflusst. Dass Grund und Boden nur in begrenztem Umfang zur Verfügung steht, beeinflusst die Marktsituation und das Verhalten aller Beteiligten.

Durch Mangelsituationen und durch entsprechendes Angebot an Bauland kann die Entwicklung eines Raumes beeinflusst werden.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.

Die als Grundlage für unsere Auswertungen dienenden Kauffälle von Grundstücken und Wohn- und Teileigentum können jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Die Veränderungen von Durchschnittspreisen zum Vorjahr müssen also nicht unbedingt eine reale Veränderungen der Durchschnittspreise in dieser Höhe sein, sondern können teilweise erheblich durch einzelne Verkäufe beeinflusst sein. Dieser Grundsatz gilt auch besonders für die Durchschnittspreise von Bauplätzen. Nach Ansicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind die Durchschnittspreise dennoch zur Information über den allgemeinen Grundstücksmarkt und als Anhaltswerte für die Wertermittlung geeignet, wenn sie sachverständig angewandt werden.

Bei den veröffentlichten Durchschnittswerten wurden aus Gründen des Datenschutzes bei weniger als 3 Verkaufsfällen keine Wertangaben gemacht. Bei den Durchschnittswerten handelt es sich um Mittelwerte ohne Gewichtung nach Lagemerkmale, Größe und Ausstattung sowie Baujahr. In den Tabellen der Jahresberichte sind im Allgemeinen bei den dargestellten Daten und Werten nur die zur Auswertung geeigneten Kauffälle herangezogen worden. So sind z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder die Kauffälle, bei denen wesentliche Daten zur Auswertung fehlen, nicht berücksichtigt worden.

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss eine flächendeckende Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2011 herausgegeben. Diese kann als selbstständige, umfangreiche analoge Information getrennt erworben werden.

Die weitere Bereitstellung dieser Bodenrichtwertkarte, als zusätzlicher kostenloser Service, im Internet unter www.aalen.de, unter dem Subweb "Geodatenportal der Stadt Aalen", erlaubt es, diese Bodenrichtwerte, in Kombination mit Planungs- und Katasterdaten zu nutzen.

Durch diese Überlagerung mit anderen raumbezogenen Informationen erhält der Nutzer einen zusätzlichen Mehrwert für seine Arbeit.

Der Grundstücksmarktbericht für Aalen erscheint mittlerweile im 6. Jahr und ist sicherlich noch ausbaufähig. Es gibt Themen, welche noch nicht angesprochen sind, oder in den nächsten Jahren noch vertieft werden sollten. Um bei der nächsten Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes noch näher am Bedarf zu sein, werden Wünsche und Anregungen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne angenommen.

3 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

3.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden, dessen Vertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Gutachter werden vom Gemeinderat für einen Zeitraum von 4 Jahren bestellt.

Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein (Rechtsgrundlage: BauGB i.V. mit der Gutachterausschussverordnung BW).

Stadtmessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitz

Stadtvermessungsdirektor Philipp Maier

Leiter Stadtmessungsamt Aalen

Stellvertreter

Stadtobervermessungsrat Stefan Overmann

Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Ehrenamtlicher Gutachter

Bernd Altenburg

Rechtsanwalt

Ursula Barth

Lehrerin

Michael Fleischer

Rechtsanwalt

Barbara Fuchs

Hausfrau

Bernhard Kohn

Polizeibeamter

Carl-Utz Rossaro

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Vertreter der Finanzämter

Sigrun Hildebrand

Amtsinspektorin

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind

- die Erstattung von **Gutachten** über den **Verkehrswert** von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von **Rechten** an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die **Höhe der Entschädigung** bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile,
- die regelmäßige Ermittlung von **Bodenrichtwerten**,
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten **Sanierungsgebieten**,
- die Ermittlung der für die **Wertermittlung erforderlichen Daten** und
- die Erstellung von **Mietwertübersichten**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als selbstständige, unabhängige Einrichtung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Stadt Aalen eingerichtet. Er ist bei seinen Entscheidungen ein nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium.

3.3 Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die im Stadtmessungsamt Aalen eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird von Stadtobervermessungsrat Stefan Overmann geleitet.

Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

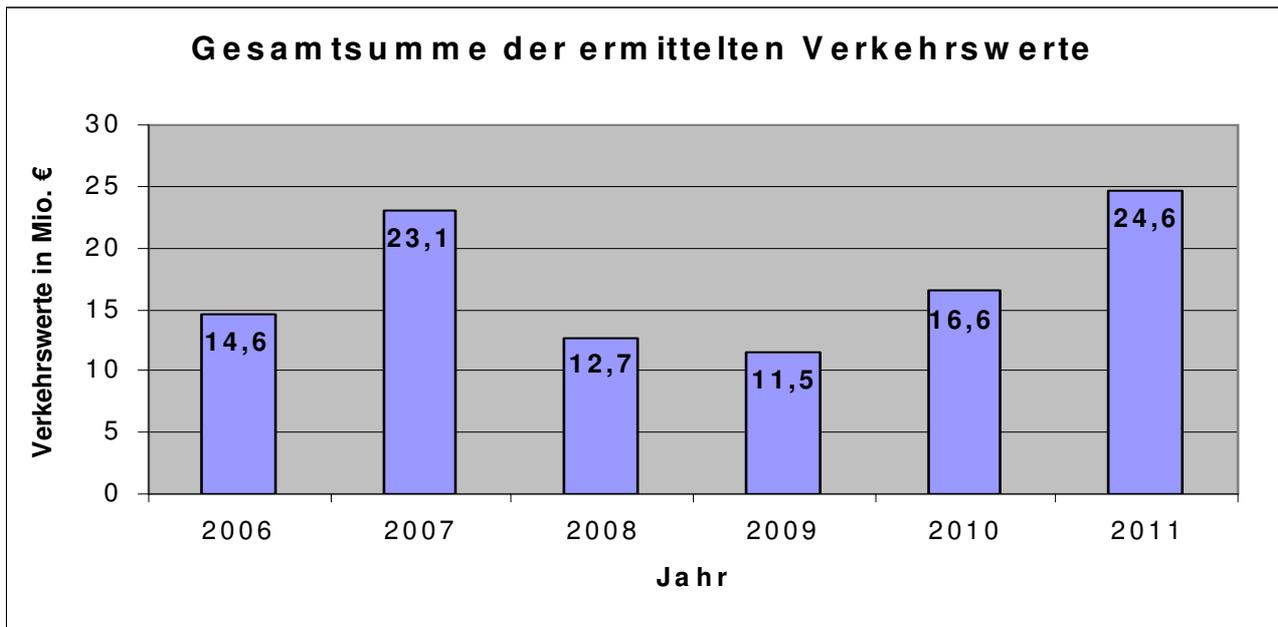
- die Führung der Kaufpreissammlung,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte
- Auswertung von Mietangeboten und Auskünfte dazu.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind nach § 195 BauGB (Baugesetzbuch) sämtliche Verträge an und über Grundstücke und deren Rechte und Belastungen von den Notaren an den Gutachterausschuss zu übersenden. Diese Verträge werden dann zur Führung der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle ausgewertet.

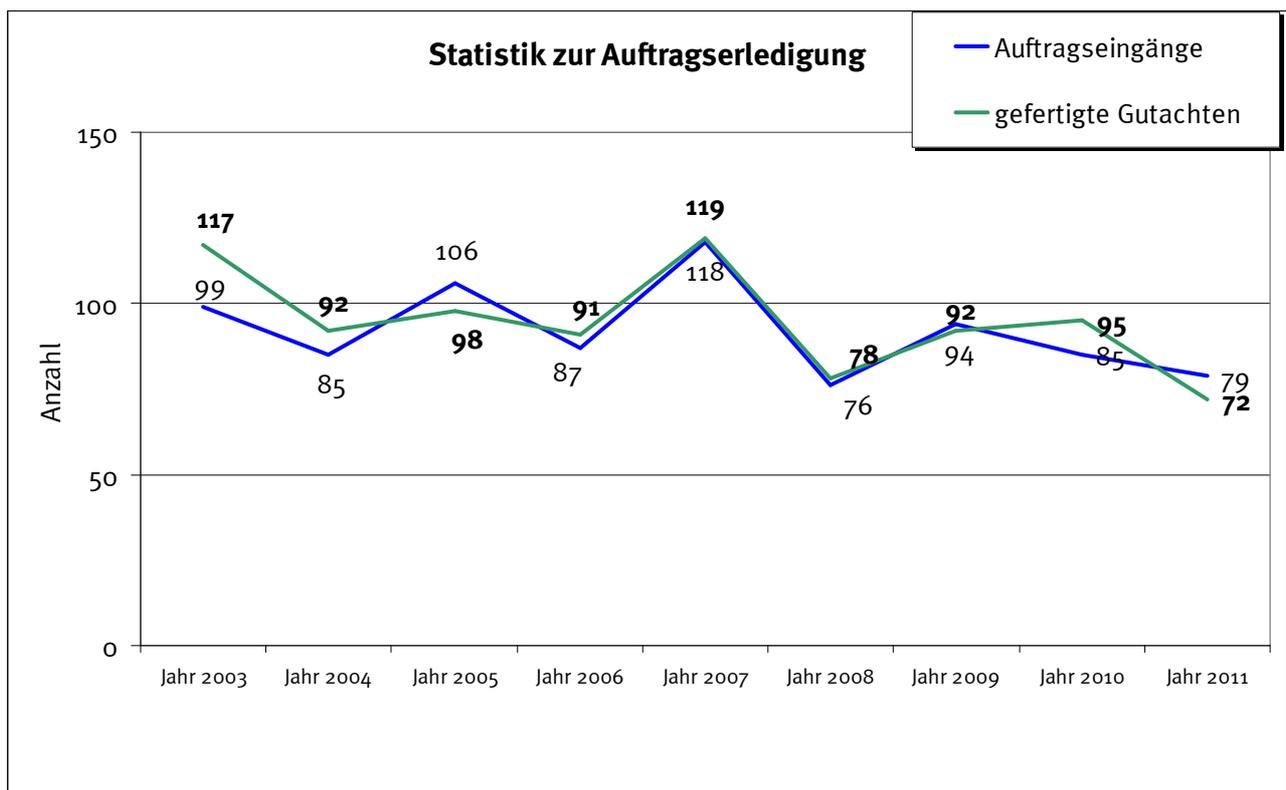
3.4 Auftrags erledigung durch den Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat 2011 in 19 Sitzungen über 72 Wertgutachten mit einem Gesamtverkehrswert von 24,6 Millionen Euro beschlossen.

Die Entwicklung der ermittelten Verkehrswerte durch den Gutachterausschuss ist in folgender Tabelle dargestellt:

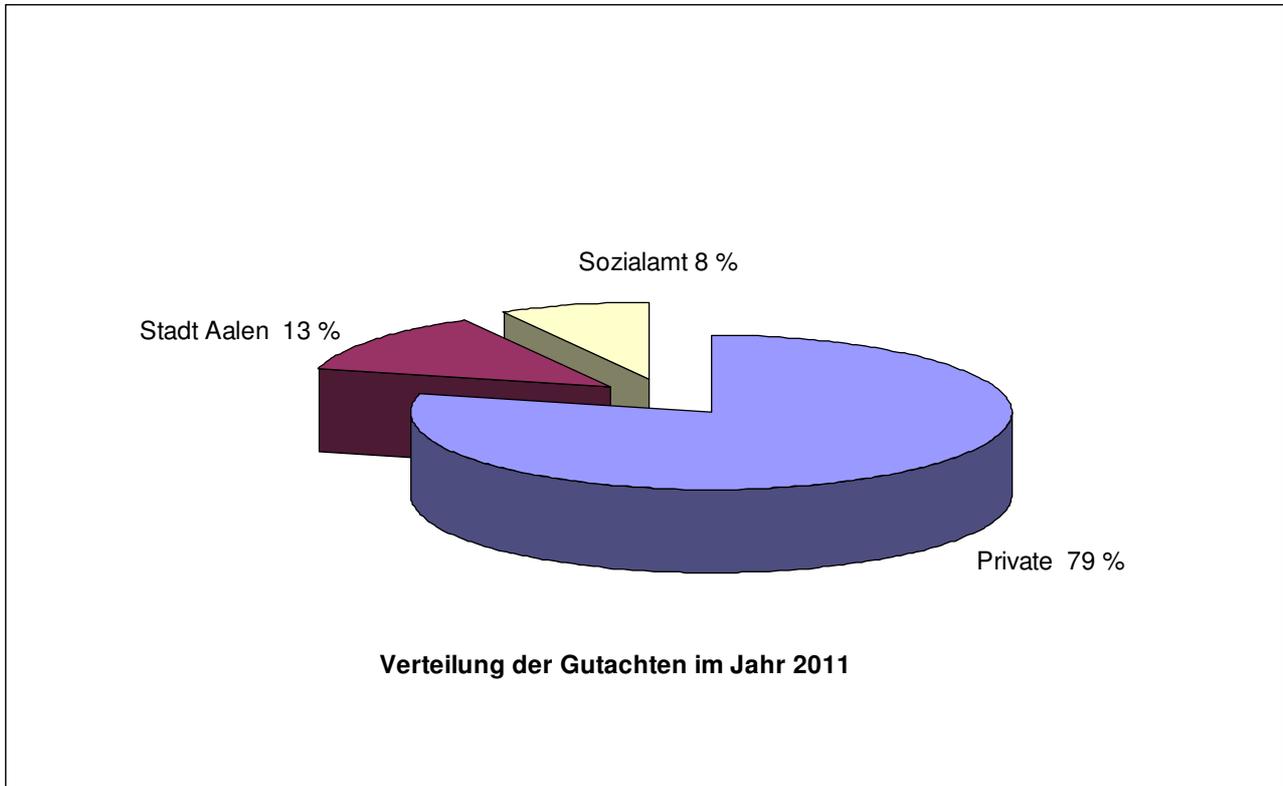


Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Auftragseingänge und gefertigten Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Aalen in den Jahren 2003 bis 2011.



3.5 Aufteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller

Bei der Verteilung der erstellten Gutachten nach Art der Antragsteller hat sich der Trend der vergangenen Jahre nach mehr Gutachten aus dem privaten Bereich fortgesetzt.

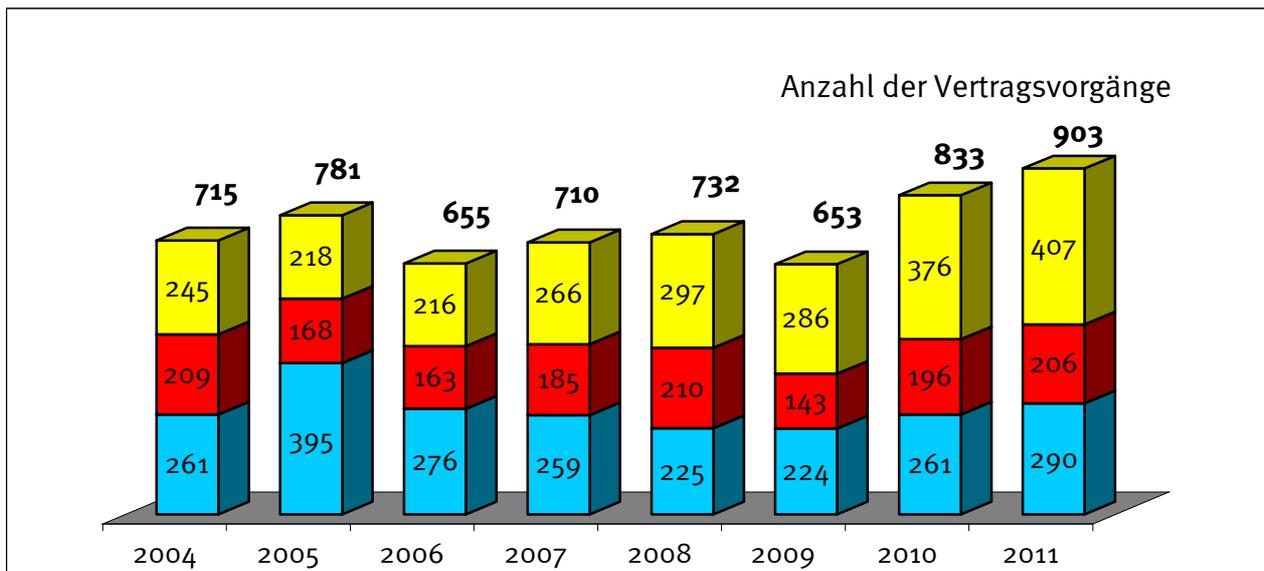


4 Grundstücksverkehr in Aalen im Jahr 2011

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der Stadt Aalen im Jahr 2011. Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

4.1 Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien

Die Grafik stellt die Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien in Aalen in den Jahren 2004 bis 2011 dar. Enthalten sind in diesen Werten auch die Stadtbezirke, Erbbaurechtsfälle und Tauschverträge.

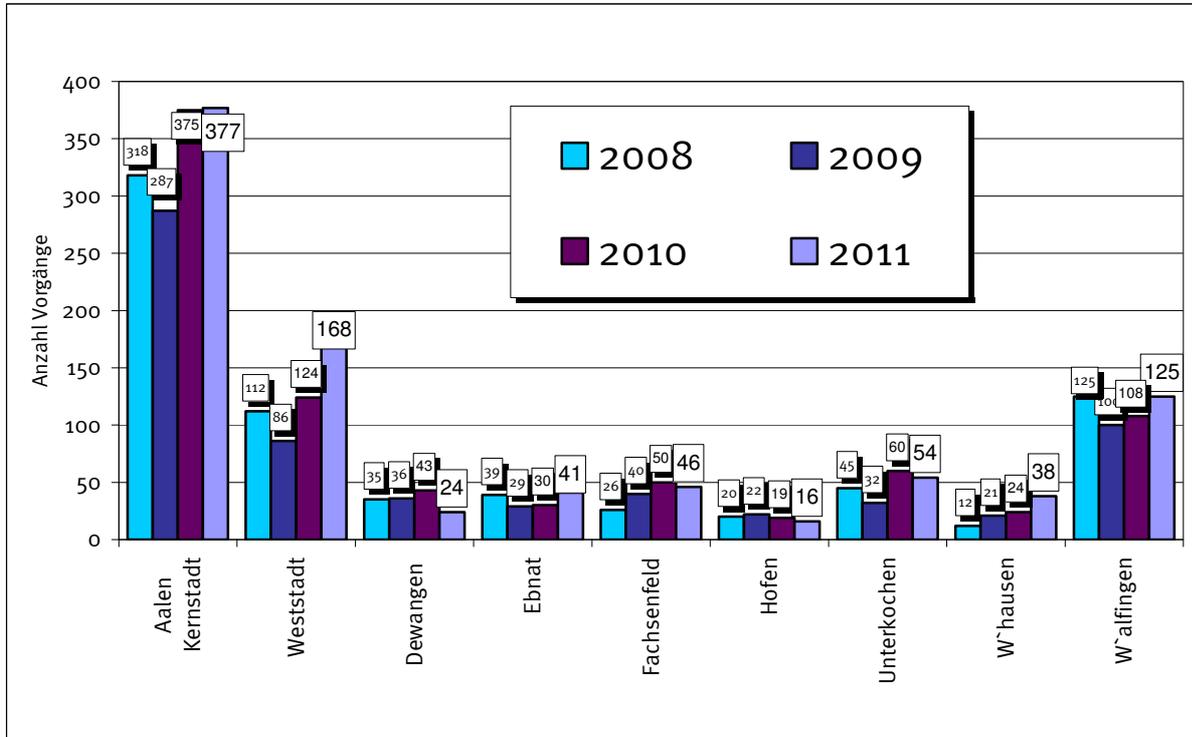


In der folgenden Tabelle sind zusätzlich die Veränderungen der Anzahl der Vertragsvorgänge zum Vorjahr angegeben:

Jahr	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Gesamtsumme
2004	261	209	245	715
2005	395	168	218	781
2006	276	163	216	655
2007	259	185	266	710
2008	225	210	297	732
2009	224	143	286	653
2010	261	196	376	833
2011	290 + 12 %	206 + 5 %	407 + 8 %	903 + 8 %

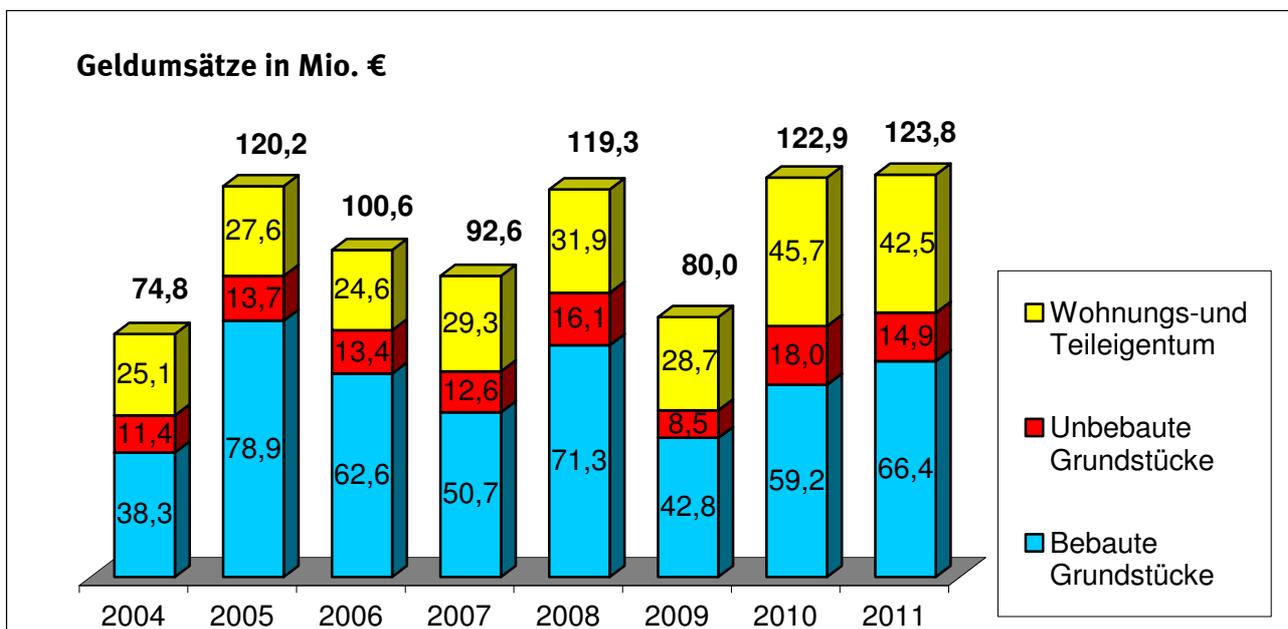
4.2 Anzahl der Verträge in den Stadtbezirken

Die Grafik stellt die Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien in Aalen in den Jahren 2008 bis 2011 in den einzelnen Stadtbezirken dar.



4.3 Geldumsätze von Immobilien

Die nachfolgende Grafik stellt die Geldumsätze der Kauffälle von Immobilien in Aalen in den Jahren 2004 bis 2011 dar. Enthalten sind in diesen Werten auch die Stadtbezirke, Erbbaurechtsfälle, Tauschverträge und Zwangsversteigerungen.



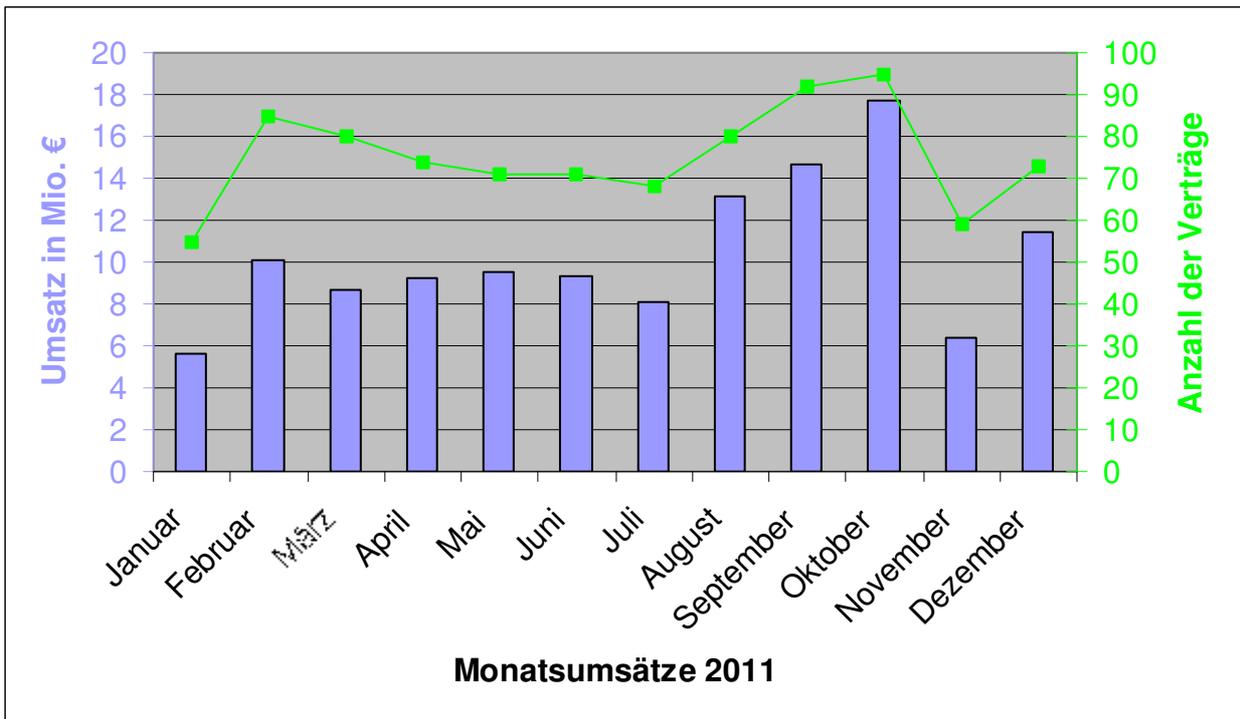
In der folgenden Tabelle sind zusätzlich die Veränderungen der Geldumsätze zum Vorjahr angegeben:

Jahr	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Gesamtsumme
2004	38,3	11,4	25,1	74,8
2005	78,9	13,7	27,6	120,2
2006	62,6	13,4	24,6	100,6
2007	50,7	12,6	29,3	92,6
2008	71,3	16,1	31,9	119,3
2009	42,8	8,5	28,7	80,0
2010	59,2	18,0	45,7	122,9
2011	66,4 +12 %	14,9 -17%	42,5 -7%	123,8 +0,8%

Für die Geldumsätze bei bebauten und unbebauten Grundstücke gilt besonders der Grundsatz, dass die Umsatzzahlen von Jahr zu Jahr durch Verkäufe einzelner sehr großer oder sehr teurer Grundstücke unterschiedlich beeinflusst werden können. So sind im Gesamtumsatz von 2006 (rd. 100 Mio.) 2 große innerstädtische Objekte enthalten, die am Gesamtgeldumsatz alleine fast 20 % ausmachen. Im Jahr 2007 hingegen lag der höchste Verkaufsfall bei "nur" rd. 2 Mio. Euro, was sich auch deutlich in der Gesamtsumme widerspiegelt. In 2008 lag der höchste Verkaufsfall bei rd. 10 Mio. Euro. Im Jahr 2009 lag der höchste Verkaufsfall bei nur rd. 1,85 Mio. Euro, im Jahr 2010 bei rd. 7,6 Mio. Euro. Der höchste Verkaufsfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 lag wiederum "nur" bei 1,9 Mio. Euro. Die folgende Tabelle gibt die Umsatzzahlen unterteilt nach Stadtbezirken wieder. Dabei wird auch die Tendenz zum Vorjahr dargestellt:

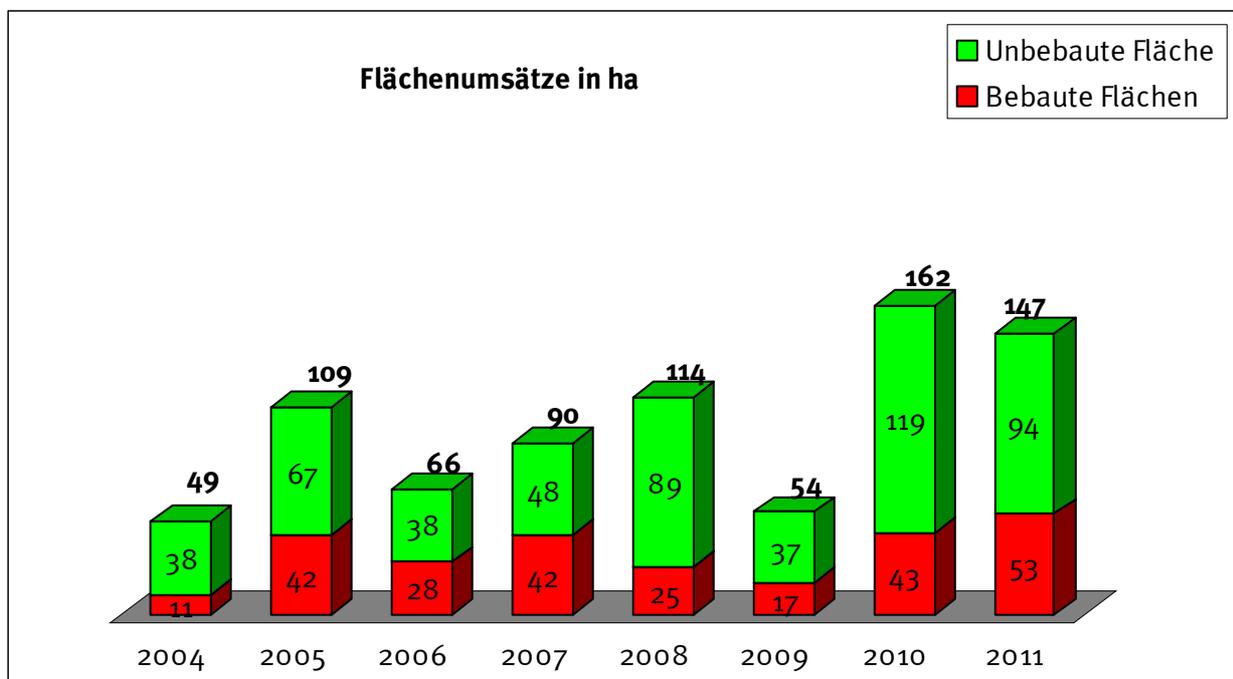
	2007	2008	2009	2010	2011	Tendenz zum Vorjahr
	Umsatz in Mio. €					
	Anzahl der Verkaufsfälle					
Aalen Kernstadt	50,8 293	64,1 318	39,9 287	69,9 375	63,1 384	↘
Weststadt	9,6 97	11,3 112	9,9 86	15,1 124	21,1 171	↗
Dewangen	2,4 30	1,6 35	3,2 36	4,2 43	2,2 24	↘
Ebnat	2,2 31	5,9 39	1,7 29	3,0 30	4,7 41	↗
Fachsenfeld	3,0 38	5,1 26	5,3 40	5,9 50	5,6 47	↘
Hofen	2,6 28	2,2 20	2,1 22	2,3 19	1,6 16	↘
Unterkochen	4,6 50	14,8 45	3,2 32	7,4 60	7,3 55	→
Waldhausen	2,5 24	0,9 12	2,6 21	2,6 24	4,6 38	↗
Wasseralfingen	14,9 119	13,4 125	12,1 100	12,5 108	13,6 127	↗
Gesamt	92,6 710	119,3 732	80,0 653	122,9 833	123,8 903	↗

Die folgende Grafik stellt die Umsätze in den einzelnen Monaten des Jahres 2011 dar. Deutlich sichtbar sind die Auswirkungen der Erhöhung der Grunderwerbssteuer in Baden-Württemberg Anfang November 2011:



4.4 Flächenumsätze von Grundstücken

Die folgende Grafik stellt die Flächenumsätze der Kauffälle von bebauten, unbebauten und land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Aalen in den Jahren 2004 bis 2011 dar. Enthalten sind dabei nicht die Teilflächen für Wohnungs- und Teileigentum.



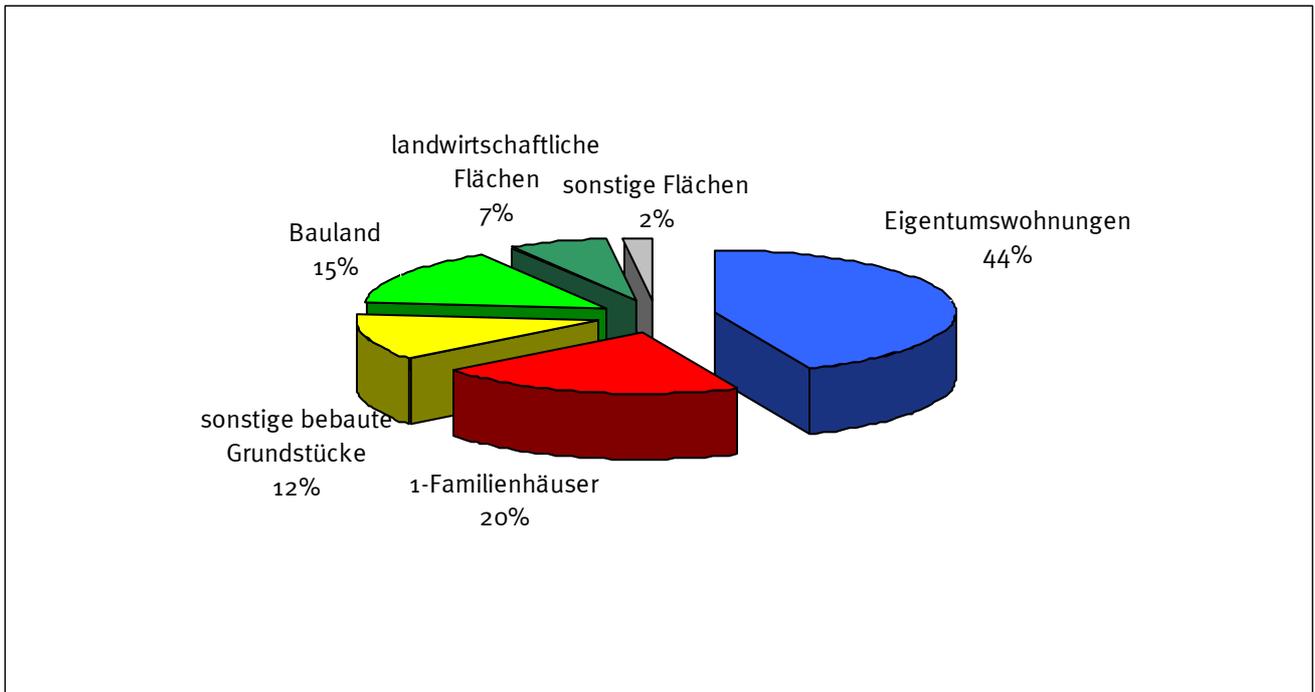
Für die Flächenumsätze bei bebauten und unbebauten Grundstücke gilt besonders der Grundsatz, dass die Umsatzzahlen von Jahr zu Jahr durch Verkäufe einzelner sehr großer Grundstücke unterschiedlich beeinflusst werden können. Die folgende Tabelle gibt die oben dargestellten nochmals wieder und beinhaltet auch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen:

Jahr	bebaute Flächen [ha]	unbebaute Grundstücke [ha]	davon Land- und Forstwirtschaft [ha]	Gesamt-Fläche [ha]
2004	11	38	27	49
2005	42	67	49	109
2006	28	38	30	66
2007	42	48	33	90
2008	25	89	72	114
2009	17	37	30	54
2010	43	119	30	162
2011	53 +23%	94 -21%	50 +66%	147 -9%

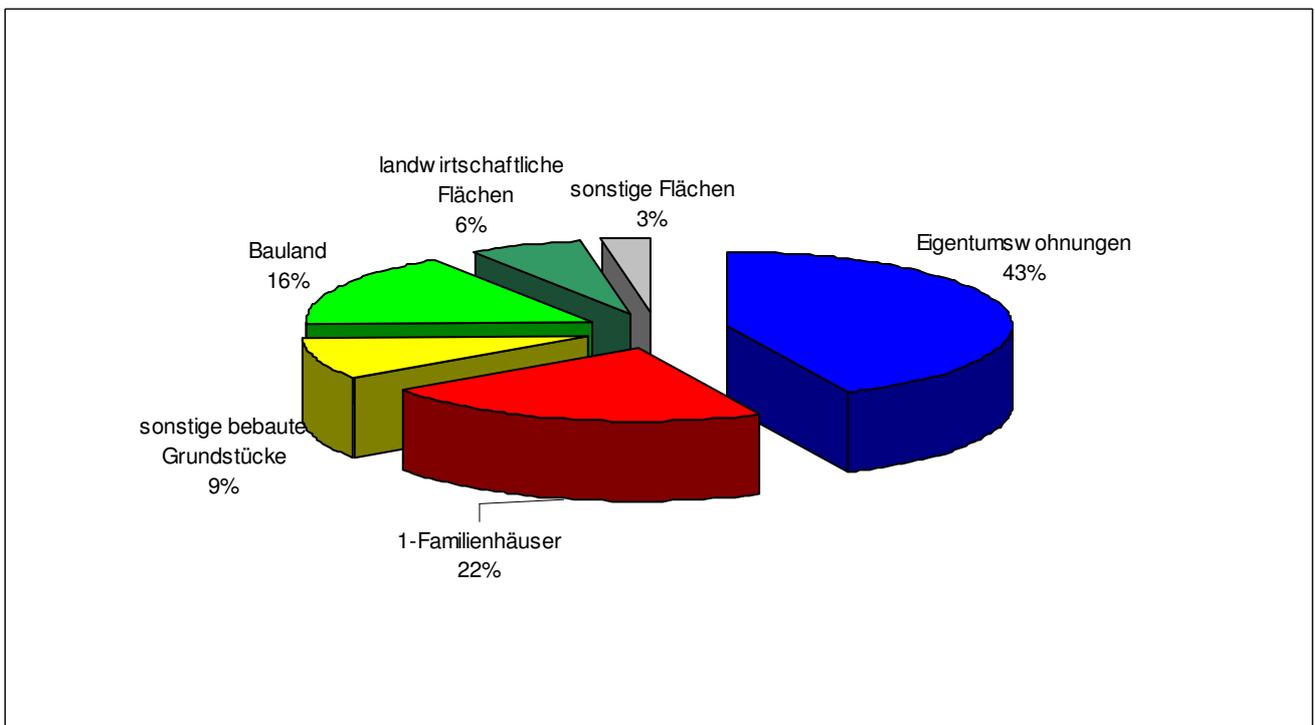
4.5 Verteilung der Verträge auf die Grundstücksarten

Die 2 nachfolgenden Grafiken stellen die Entwicklung bzw. Verteilung der Kaufverträge in Aalen in den Jahren 2010 bis 2011 unterteilt nach den jeweiligen Grundstücksarten dar.

Kaufverträge nach Vertragsgegenstand im Jahr 2010



Kaufverträge nach Vertragsgegenstand im Jahr 2011



Aus diesen Grafiken ist erkennbar, dass sich innerhalb der Nutzungsarten keine größeren Verschiebungen ergeben haben. Erkennbar ist auch, dass der Teilmarkt der Eigentumswohnungen den Grossteil der Kaufverträge ausmacht. Dieser Teilmarkt wird später noch genauer betrachtet.

4.6 Zwangsversteigerungen

Der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen macht nur einen geringen Anteil am Gesamtmarkt der Immobilienumsätze in Aalen aus.

2011 gab es für das Stadtgebiet Aalen insgesamt 15 Zuschläge mit einer Gesamtsumme von 1,071 Mio €. Insgesamt gab es also bei rd. 1,6 % aller Verträge einen Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren und beim Gesamtumsatz macht der Teilmarkt Zwangsversteigerungen rd. 0,9 % des Umsatzes aus.

5 Bodenrichtwerte

5.1 Grundlagen der Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 BauGB sowie § 12 Gutachterausschussverordnung BW hat der Gutachterausschuss mindestens alle zwei Jahre Bodenrichtwerte zu ermitteln.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte zu ermitteln, die sich ergeben würden, wenn der Boden unbebaut ist.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarkts. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Bodenrichtwerte werden als durchschnittliche Lagerichtwerte des Bodens definiert. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bleiben unberücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden jeweils auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres neu ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke werden keine einzelnen Bodenrichtwerte herausgegeben.

Über die tabellarischen durchschnittlichen Bodenrichtwerte hinaus, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertkarte beschlossen. Neben den bezahlten Kaufpreisen sind Erfahrungen mit früheren Bodenrichtwerten, Lagevergleiche, sowie die Marktbeobachtung und Marktkenntnis relevant.

Die flächendeckenden Bodenrichtwerte für Bauland sind in der Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2011 enthalten.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt über den Verkauf der analogen Unterlagen zum Preis von 50 €.

Im Internet stehen die flächendeckenden Bodenrichtwerte, ebenso wie die tabellarischen, durchschnittlichen Bodenrichtwerte kostenlos unter www.aalen.de im Subweb "GeodatenPortal" der Stadt Aalen für Jedermann zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt jedermann telefonisch oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

5.2 Bebauungsabschlag

Der Gutachterausschuss hat nach intensiven Bodenpreisanalysen und Preisvergleichen, sowie der Beobachtung der Preisentwicklungen beschlossen, keinen Bebauungsabschlag anzubringen.

5.3 Tabellarische Übersicht der Richtwerte

Die folgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über das Wertniveau sortiert nach Stadtteilen in Aalen. Dabei gibt die evtl. angegebene Spanne jeweils nur die untere bzw. obere Grenze der einzelnen Bodenrichtwerte in einem konkreten Gebiet (Stadtbezirk) wieder. In unserer Bodenrichtwertkarte hingegen stehen keine Spannen, sondern konkrete Werte für die einzelnen Bereiche und die Karte ist somit viel differenzierter. Allerdings muss auch hier darauf hingewiesen werden, dass diese Bodenrichtwerte nur durchschnittliche Lagewerte des Bodens sind und bei Verkäufen davon abgewichen werden kann.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind nach Nutzungen wie folgt unterschieden:

W: Wohnbauflächen; M: Mischgebiet; G: Gewerbliche Bauflächen.

Diese Bodenrichtwerte stellen erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte dar, d.h. der Erschließungsbeitrag ist im Bodenrichtwert bereits enthalten.

Besonders in aktuellen Baugebieten, in denen die endgültige Erschließung noch nicht erstellt bzw. abgerechnet ist, werden erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte ausgewiesen. (Kennzeichen: +)

Bodenrichtwerte zum 01.01.2011

Gemarkung Aalen

OT Aalen-Kernstadt (Stadtmitte) €/m² Grundstücksfläche

W	150 - 290
M, MK(Innenstadt)	90 - 1400
G	90

OT Aalen-Kernstadt (östl. der Bahnlinie) €/m² Grundstücksfläche

W	135 - 270
W (Bauerwartungsland)	58
M	90 - 200
G	90

OT Aalen-Kernstadt (südl. der Bahnlinie) €/m² Grundstücksfläche

W	140 - 280
M	135 - 180
G	80 - 100

OT Hammerstadt €/m² Grundstücksfläche

M	120
---	-----

OT Mantelhof €/m² Grundstücksfläche

M	135
G	80

OT Neßlau €/m² Grundstücksfläche

W	150 - 190
---	-----------

OT Oberrombach €/m² Grundstücksfläche

W	150
---	-----

OT Mädle €/m² Grundstücksfläche

W	100
---	-----

OT Unterrombach/ Hofherrweiler €/m² Grundstücksfläche

W	130 - 210
W (Baugebiet Wehrleshalde)	175 + (erschließungsbeitragspflichtig)
M	130 - 200
G	80

Gemarkung Dewangen

<u>OT Dewangen</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	100 - 130
W (Baugebiet Beckenhalde)	90 + (erschließungsbeitragspflichtig)
M	100 - 130
G	50
<u>OT Bernhardsdorf</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	40
<u>OT Reichenbach</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	50
<u>OT Rodamsdörfle</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	40

Gemarkung Ebnat

<u>OT Ebnat</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	100 - 110
W (Baugebiet Birkenmahd)	60 + (erschließungsbeitragspflichtig)
W (Bauerwartungsland)	40
M	90 - 110
G	40
<u>OT Affalterwang</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	60
<u>OT Niesitz</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	60

Gemarkung Fachsenfeld

<u>OT Fachsenfeld</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	80 - 150
M	60 - 130
G	60
<u>OT Himmlingsweiler</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	100
<u>OT Waiblingen</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	70 - 80
M	60

Gemarkung Hofen

<u>OT Hofen</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W		120
M		120
<u>OT Attenhofen</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W		110
M		110
G		70 - 80
<u>OT Oberalfingen</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W		100
M		100
G		60 - 90

Gemarkung Unterkochen

<u>OT Unterkochen</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W		125 - 220
WB (Innenstadt)		210
MK (Innenstadt)		160 - 190
M		80 - 180
G		70 - 80

Gemarkung Waldhausen

<u>OT Waldhausen</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W		90
W (Baugebiet Schiessmauer)		85 + (erschließungsbeitragspflichtig)
M		80 - 90
G		40
<u>OT Beuren</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		30
<u>OT Arlesberg</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		40
<u>OT Bernlohe</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		40
<u>OT Brastelburg</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		80
<u>OT Geiselwang</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		60
<u>OT Simmisweiler</u>		<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M		50

Gemarkung Wasseralfingen

<u>OT Wasseralfingen</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	140 - 200
W (Baugebiet Am Sattel)	150 + (erschließungsbeitragspflichtig)
M	110 - 160
MK	150 - 210
G	70 - 90

<u>OT Affalterried</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	80
M	80

<u>OT Onatsfeld</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
M	80

<u>OT Treppach</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	80
M	65 - 80

<u>OT Röthardt</u>	<u>€/m² Grundstücksfläche</u>
W	160
M	160

5.4 Lagequalität für Wohnen

Nachfolgend werden die Merkmale für die verschiedenen Wohnlagen beschrieben, wie sie für den Aalener Immobilienmarkt als wertrelevant beurteilt werden können.

Wichtigstes Kriterium bei der Preisbildung ist die Stadtnähe und die zentrale Infrastruktur des Grundstücks. Als weitere Merkmale haben sich folgende Lagebeschreibungen herausgebildet:

Sehr einfache Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und sehr starken (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören insbesondere Lagen an starkbefahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien in Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einfache Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen oder erheblichen (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören z.B. Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc.

Mittlere Lage:

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichts-lagen haben.

Gute Lage:

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen und Halbhöhenlage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichts-lage und geringen Immissionen.

Sehr gute Lage:

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichts-lage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes.

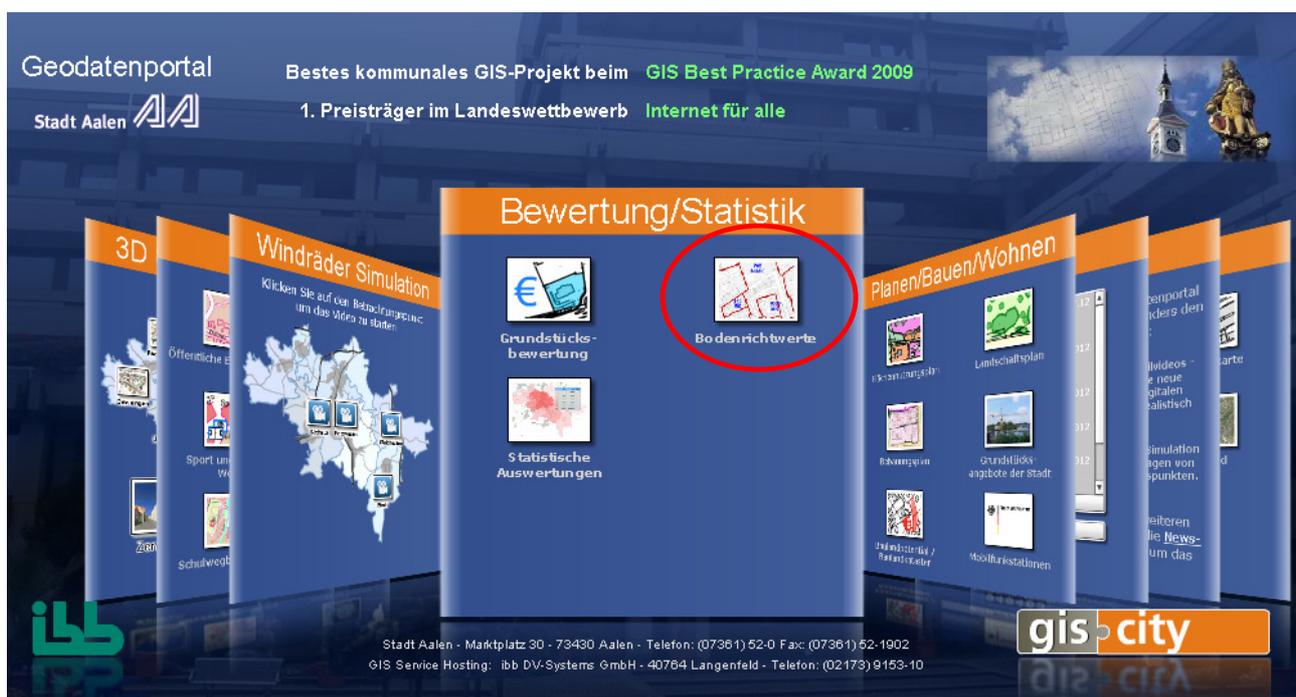
5.5 Veröffentlichungen im Internet

5.5.1 Einstiegsseite

Die Bodenrichtwerte werden auch im Internet bereitgestellt. Außerdem stehen weitere Informationen über die Grundstücksbewertung zur Verfügung. Einstieg über www.aalen.de; Subweb "Geodatenportal"; im Themenreiter Bewertung/Statistik finden Sie direkt Bodenrichtwerte oder Grundstücksbewertung. Hier finden sich auch noch viele weitere Fachdaten, z.B. Bebauungspläne, die für die Wertermittlung relevant sind.

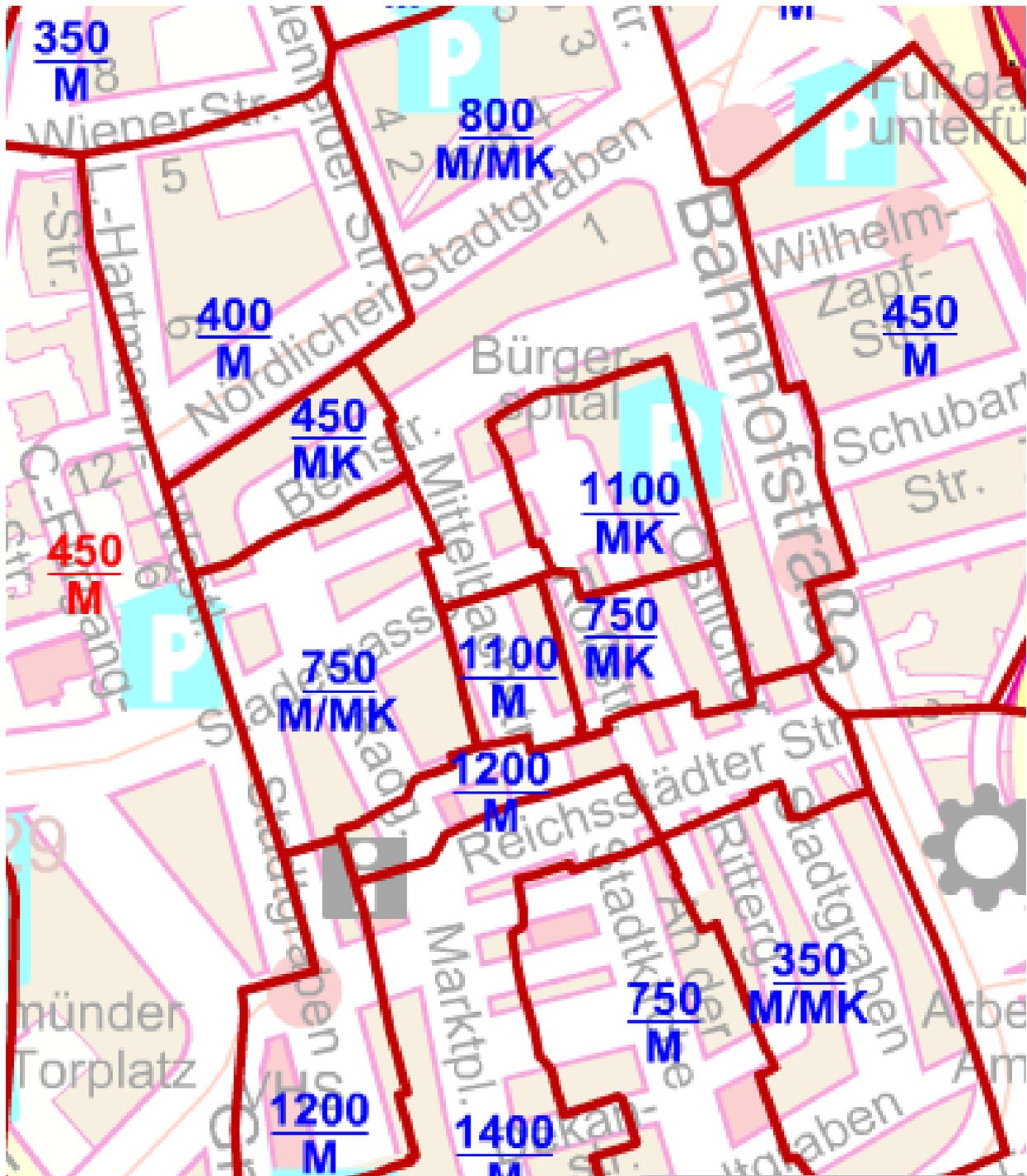


Klicken Sie und Schauen Sie uns in die Karten!



5.5.2 Beispiel der flächendeckenden Bodenrichtwertkarte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für die Innenstadt Aalen zum Stichtag 01.01.2011



5.6 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte

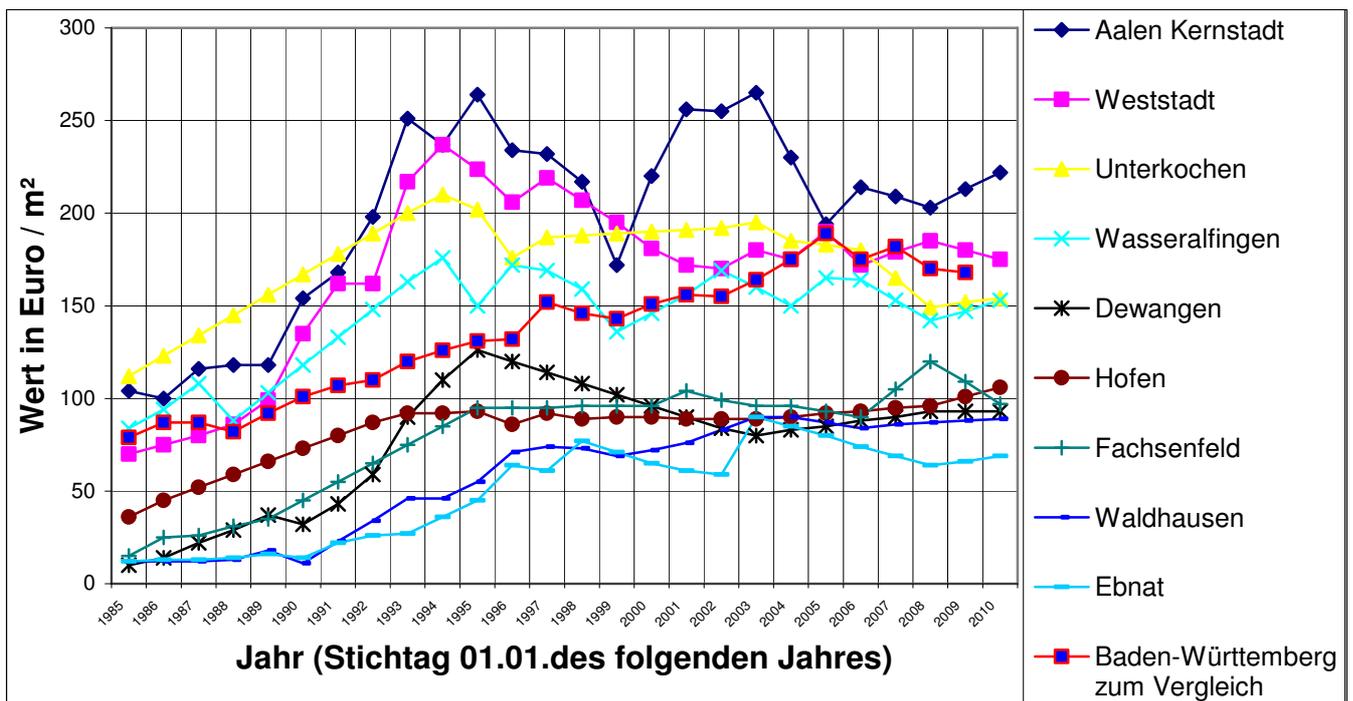
Die folgende Tabelle und Grafik stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte* in ausgewählten Gebieten für unbebaute Wohnbauflächen ohne Anliegerbeiträge in den Jahren 1985-2008 in Aalen dar. Die Werte stellen jeweils das Verkaufsjahr dar, aus denen sich der Mittelwert bildet. Der Stichtag ist dann jeweils der 01. Januar des folgenden Jahres. (Beispiel: Verkaufsjahr 2008 hat den Stichtag 01.01.2009). Da für das Verkaufsjahr 2007 keine Bodenrichtwerte beschlossen wurden, ist dieser Wert in der Grafik interpoliert worden und kann somit als Anhalt für die durchschnittliche Wertentwicklung des Grund und Bodens dienen. Ebenso wurde nicht jedes Jahr in jedem Teilort ein durchschnittlicher Bodenrichtwert beschlossen, da oftmals zu geringe Umsätze vorlagen. In der Grafik und in der Bodenindexreihe sind für diese Jahre die Werte ebenfalls interpoliert worden.

Verkaufs- jahr	Aalen Kernstadt	Weststadt	Unterkochen	Wasseralfingen	Dewangen	Hofen	Fachsen- feld	Waldhausen	Ebnat	Baden- Württemberg
1985	104		112	84		36	15	12	12	79
1986	100			94	14	45	25	12	13	87
1987	116			108			26	12	13	87
1988	118	86		88			31	13	14	92
1989	118	99			37		35	18	16	92
1990	154	135			32			11	14	101
1991	168	162			43				22	107
1992	198	162			59				26	110
1993	251	217			90	92		46	27	120
1994	237	237	210	176		92		46		126
1995	264	224		150	126	93	95			131
1996	235	206	176	172		86	95	71	64	132
1997	232	219	187	169		92	95	74	61	152
1998	217			159		89	96	73	77	146
1999	172			136		90		69		143
2000							96	72		151
2001	256	172					104	76	61	156
2002		170		169		89	99		59	155
2003	265	180	195	160	80			90	90	164
2004	230	175	185	150		90				175
2005	194	190		165						189
2006	214	168	180	164			90	84		175
2007										182
2008	203	185	149	142	93	96	120	87	64	170
2009										168
2010	222	175	154	153	93	106	97	89	69	

Werte erschließungsbeitragspflichtig

* in Euro/m²

Grafische Darstellung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (ohne Anliegerbeiträge)



5.7 Bodenrichtwertentwicklung als Indexreihe

Die Tabelle gibt die Entwicklung der Bodenrichtwerte seit dem Jahr 1978 für Aalen und die Stadtbezirke als Indexreihe wieder. Auch hier ist die Auswertung nur für Wohnbauflächen erstellt worden.

Jahr	Aalen	Weststadt	Dewangen	Ebnat	Fachsenfeld	Hofen	Unterkochen	Waldhausen	Wasseraalengen
	Index	Index	Index	Index	Index	Index	Index	Index	Index
1979	100	0	100	100	100	72	100	100	100
1980	124	0	155	100	106	100	145	131	101
1981	141	0	135	100	106	58	183	125	86
1982	148	0	140	100	100	82	219	138	115
1983	190	0	140	100	103	102	256	138	180
1984	194	0	140	100	122	108	293	138	189
1985	197	0	98	105	91	105	293	144	189
1986	189	0	140	114	153	135	321	150	210
1987	219	0	215	118	156	156	349	150	243
1988	223	100	283	127	191	178	378	156	199
1989	224	115	365	141	213	199	407	225	232
1990	292	157	310	127	275	220	435	134	265
1991	318	188	420	196	336	241	464	281	299
1992	377	188	575	227	397	262	493	416	333
1993	476	252	880	236	458	275	522	563	366
1994	451	276	1075	320	520	277	547	563	397
1995	502	260	1232	400	581	252	527	672	338
1996	446	240	1173	573	578	260	460	863	386
1997	441	255	1114	545	581	277	487	906	379
1998	413	241	1056	686	588	268	490	894	357
1999	327	227	997	631	588	271	493	844	306
2000	418	210	938	578	584	271	495	881	328
2001	486	200	880	542	636	271	498	929	351
2002	484	198	821	524	605	268	501	1014	380
2003	503	209	782	800	587	268	508	1100	360
2004	437	203	782	800	587	271	482	1100	337
2005	368	221	782	800	587	271	482	1100	371
2006	404	200	782	800	563	271	462	1050	364
2007	396	208	884	615	642	284	429	1045	344
2008	385	215	909	569	731	289	389	1064	319
2009	404	209	909	587	664	304	397	1076	330
2010	421	203	909	613	591	319	402	1088	344

6 Unbebaute Grundstücke

6.1 Bauplatzverkäufe in Aalen

Bei den folgenden Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen. Erschließungskosten sind bei den ausgewiesenen Bauplatzpreisen enthalten bzw. durchschnittliche Erschließungskosten sind bereits mit eingerechnet. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet. Bei der Spanne sind jeweils Minimum bzw. Maximum genannt.

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim individuellen Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser konnte keine Abhängigkeit betreffend dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ermittelt werden. Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen. Die Auswertung ist aufgeteilt in den höherpreisigen Stadtbereich von Aalen, Weststadt, Unterkochen und Wasseralfingen (Bereich I) und die übrigen Teilorte (Bereich II).

Als Vertragspartner war im Jahr 2011 bei rd. 50 % der Verkaufsfälle die Stadt Aalen beteiligt. Die übrigen Bauplätze wurde von Privat oder auch von Wohnungsbaugesellschaften verkauft.

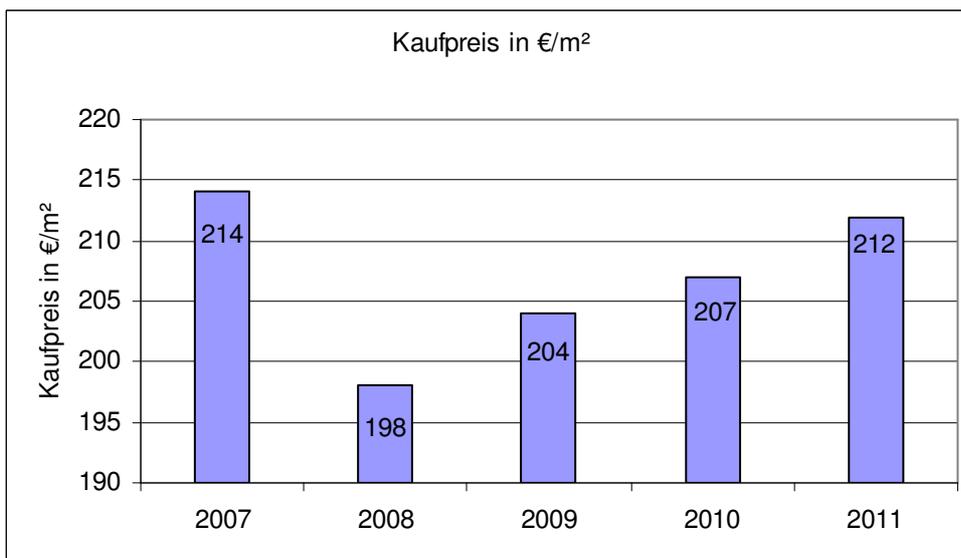
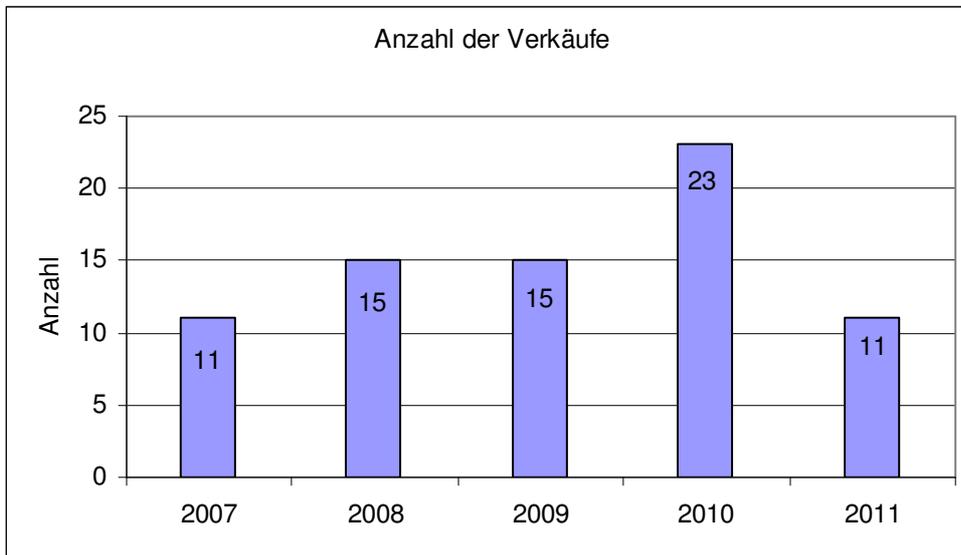
Bereich	Anzahl der Verträge	Fläche in m ²		Preis in €/m ² ebf	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
I	53	160 - 1.280	560	80 - 380	200
II	34	150 - 1.100	620	80 - 155	110

ebf: erschließungsbeitragsfrei

6.1.2 Bauplätze in den Ortsteilen für den individuellen Wohnungsbau

Bauplatzverkäufe für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise, erschließungsbeitragsfrei

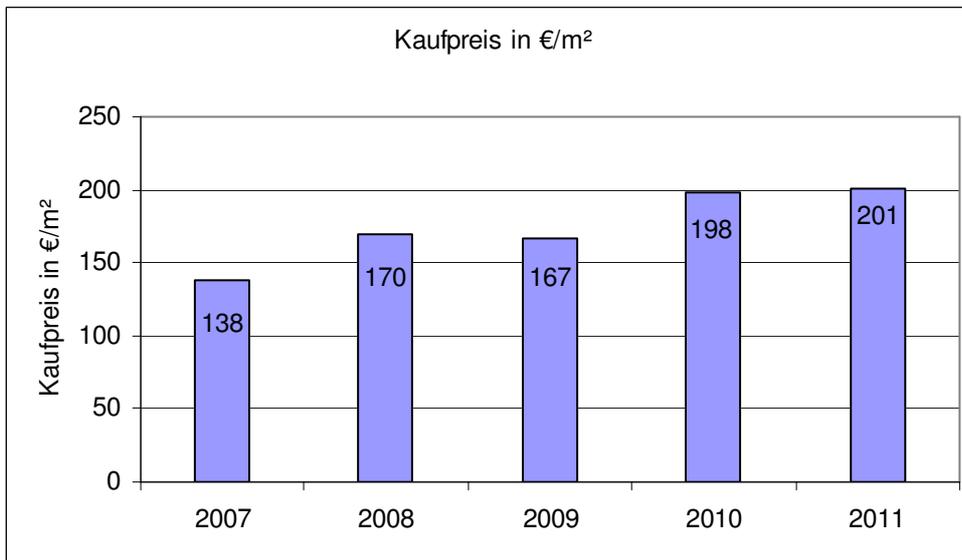
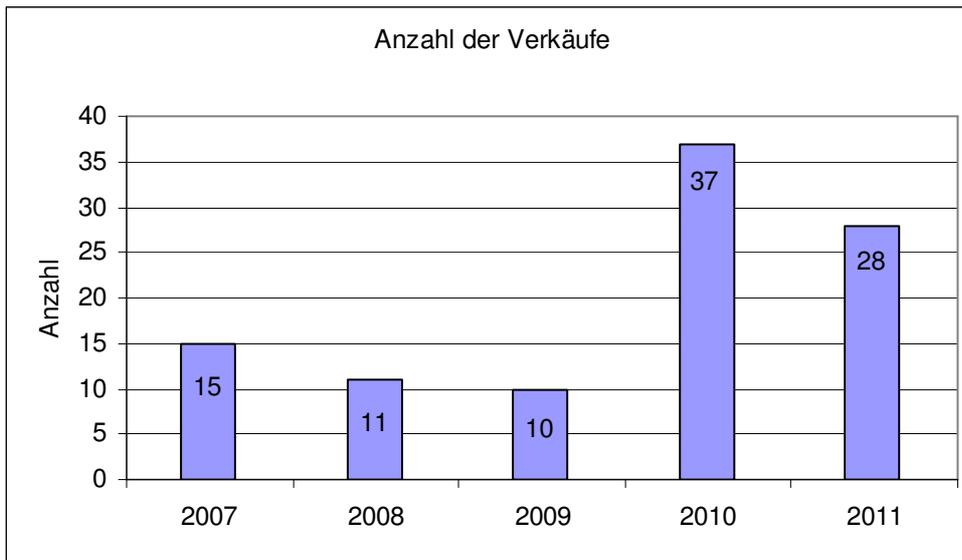
Kernstadt Aalen



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	11	214	438	90.917
2008	15	198	839	171.181
2009	15	204	650	136.957
2010	23	207	577	129.374
2011	11	212	502	110.443

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

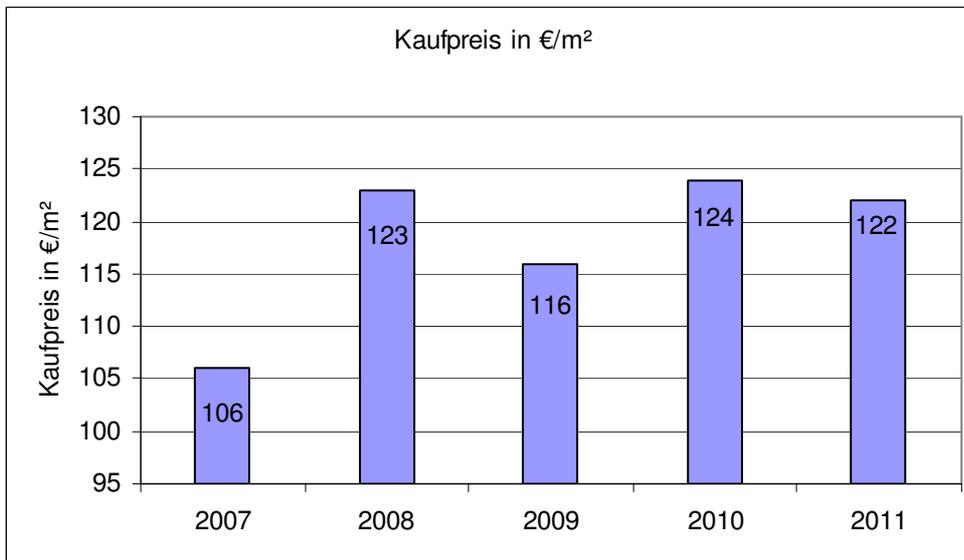
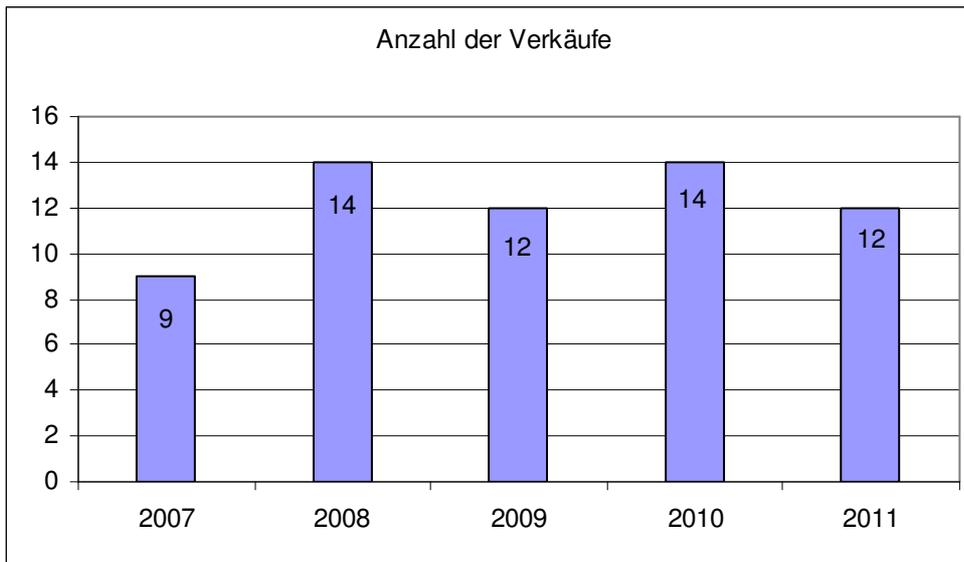
Weststadt



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	15	138	538	70.238
2008	11	170	743	122.742
2009	10	167	564	93.585
2010	37	198	587	115.203
2011	28	201	521	104.840

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

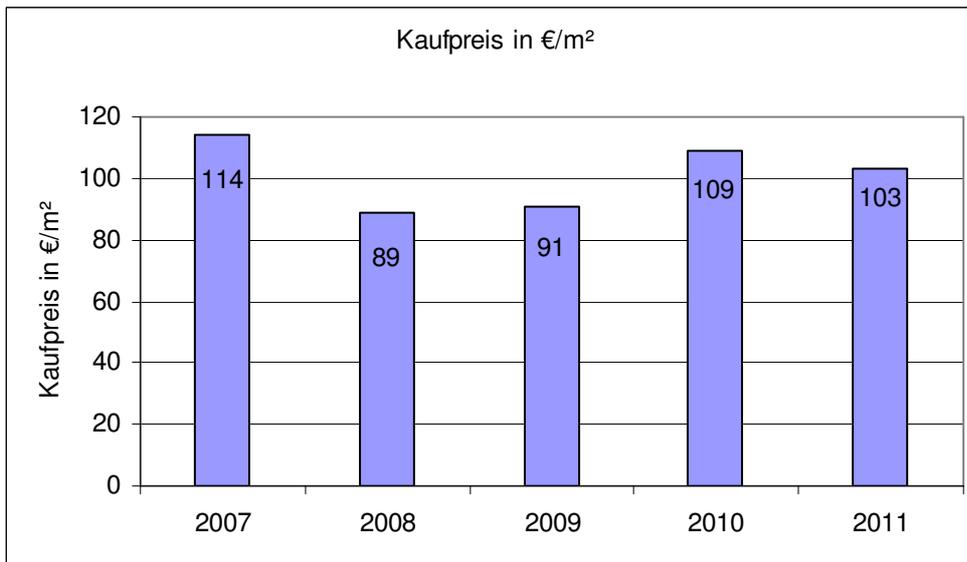
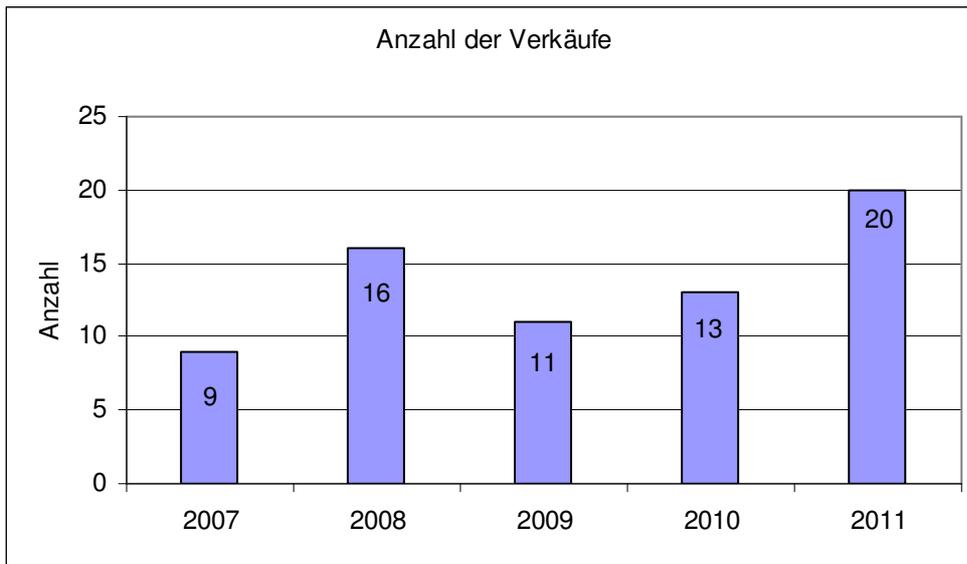
Dewangen/Fachsenfeld



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	9	106	557	59.633
2008	14	123	562	69.797
2009	12	116	557	65.053
2010	14	124	601	77.980
2011	12	122	594	71.885

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

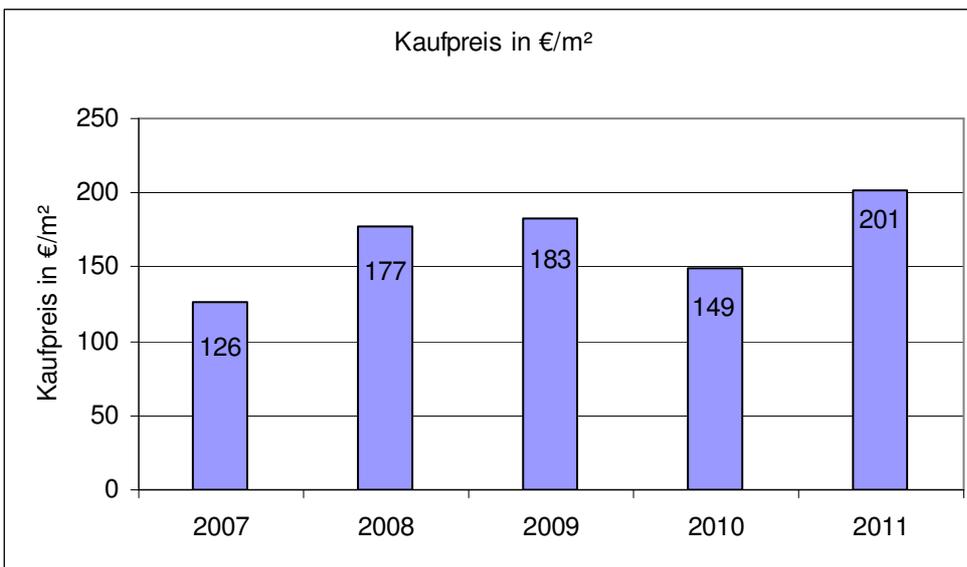
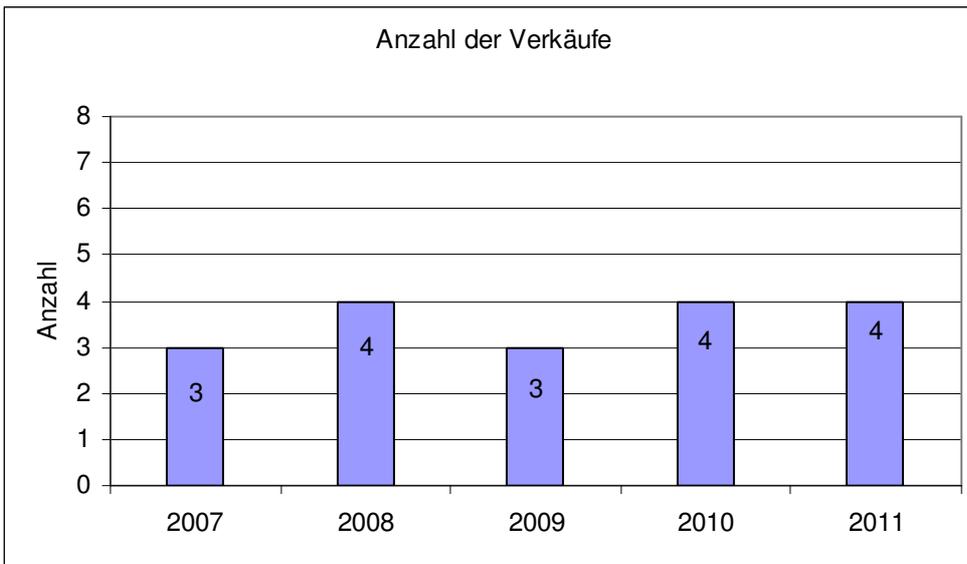
Ebnat/Waldhausen



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	9	114	546	62.062
2008	16	89	534	47.833
2009	11	91	513	46.275
2010	13	109	635	69.892
2011	20	103	649	67.240

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

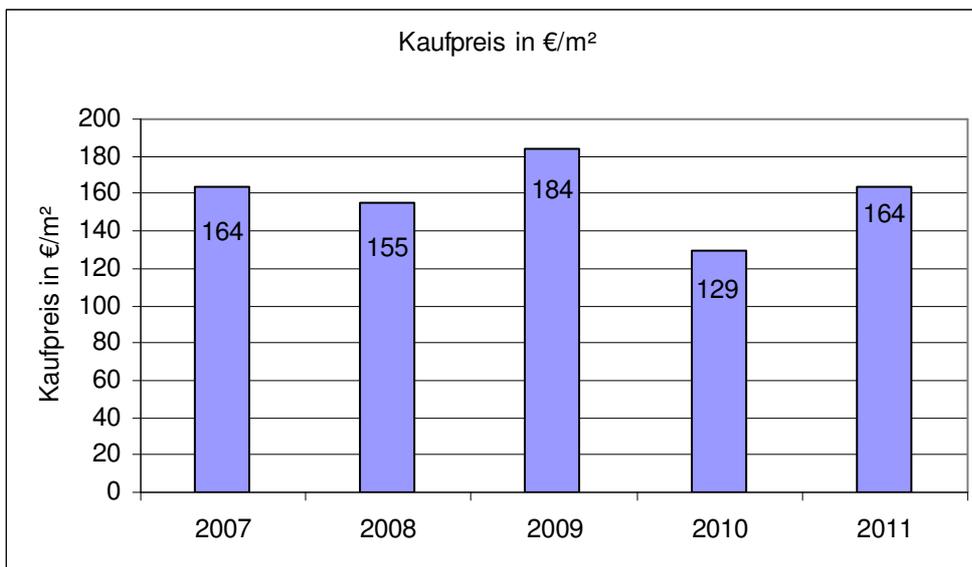
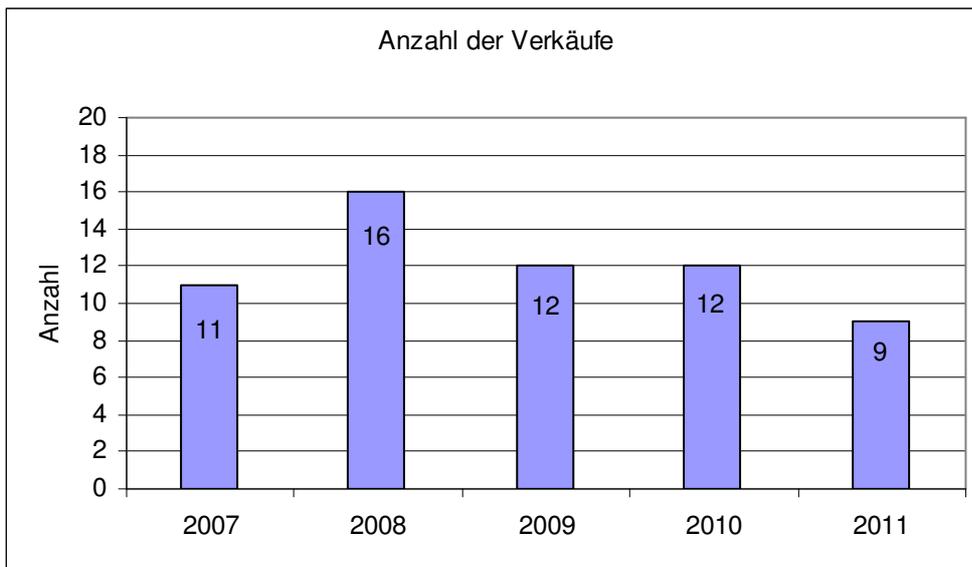
Unterkochen



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	3	126	362	52.527
2008	4	177	491	86.888
2009	3	183	542	96.931
2010	4	149	582	79.480
2011	4	201	742	144.124

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

Wasseralfingen/Hofen



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
2007	11	164	737	122.342
2008	16	155	760	121.648
2009	12	184	700	130.415
2010	12	129	563	70.057
2011	9	164	618	101.609

Hinweis: Kaufpreise erschließungsbeitragsfrei

6.2 Reines Agrarland

Das Marktgeschehen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist verhalten. Insgesamt ist festzuhalten, dass es in den letzten Jahren keinen florierenden Markt gab. Auch muss ein starker Preisverfall registriert werden. Wenn im Kernstadtbereich vor ca. 20 Jahren die Werte bei 6 €/m² zu erzielen waren, so sind es heute im Durchschnitt max. 2-3 €/m². Hier muss individuell die Lage beurteilt werden.

In den Stadtbezirken liegt der Preis für landwirtschaftliche Grundstücke bei 1-2 €/m². Für Grünland wird generell weniger bezahlt. Weiter ergeben sich grundsätzlich individuelle Unterschiede auf Grund verschiedener Werteeinflüsse. Dazu zählt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, welche an den unterschiedlichen Boden- bzw. Ackerzahlen zum Ausdruck kommt. Weiter haben die Grundstückszuschnitte, sowie die Geländeneigungen und Flächengrößen Einfluss auf den Wert. Die Entfernung zur Ortslage, einschließlich der Erschließungssituation, kann sich wertbeeinflussend auswirken.

6.2.1 Besondere Flächen der Landwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit realer Nutzung, auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke, jedoch ohne Bauerwartung (Freizeitgrundstück für Hobbies im Grünen wie Pferde- oder Ponyweide, Hobbyfischerei oder Hobbyimkerei), werden als begünstigtes Agrarland eingestuft – Stichwort: Freizeitgestaltung im Grünen.

Für diese Entwicklungsstufe können die Werte bis zum 4-fachen der Werte für reines Agrarland liegen. Hier spielt die besondere Lagegunst in unmittelbarer Nähe zu Ortslagen eine wichtige Rolle. Die Werte liegen im Ausstrahlungsbereich der bebauten Ortslagen.

6.2.2 Gartenland und Nutzgärten/Kleingärten

Für Gartenland innerorts werden in Aalen in der Regel rd. 25 % des umliegenden Bodenrichtwerts bezahlt. Dies gilt aufgrund des Planungsrechts nicht bebaubarer Flächen bei übergroßen Grundstücken und ist von Lage, Zustand und Zuschnitt des Grundstücks abhängig.

Die Auswertungen für Nutzgärten und Kleingärten bei 24 auswertbaren Verkaufsfällen in den letzten Jahren ergaben bei durchschnittlicher Grundstücksgröße von 1.000 m² (von 250 m² bis 2.500 m²) bei Grundstücken mit Gartenhäusern rd. 8,50 €/m² und bei Grundstücken ohne Gartenhäuser bei 6,50 €/m².

6.3 Wald

Auswertungen über Kaufverträge der letzten Jahre ergaben bei 10 Kaufverträgen mit jeweils über 2 ha Fläche durchschnittlich 1,24 €/m² inkl. Aufwuchs. In der Fachliteratur finden sich Ansätze zur Aufteilung bei Waldflächen in einen Anteil von ¼ für den Bodenwertanteil und ¾ für den Aufwuchs. Somit würde sich im Mittel ein reiner Bodenwert von rd. 30 Cent/m² ergeben. Dieser Anteil kann aber je nach Aufwuchs und Art der Fläche (Größe, Zuschnitt, Zufahrtsmöglichkeiten, Hängigkeit etc.) stark variieren.

7 Bebaute Grundstücke

7.1 Allgemein

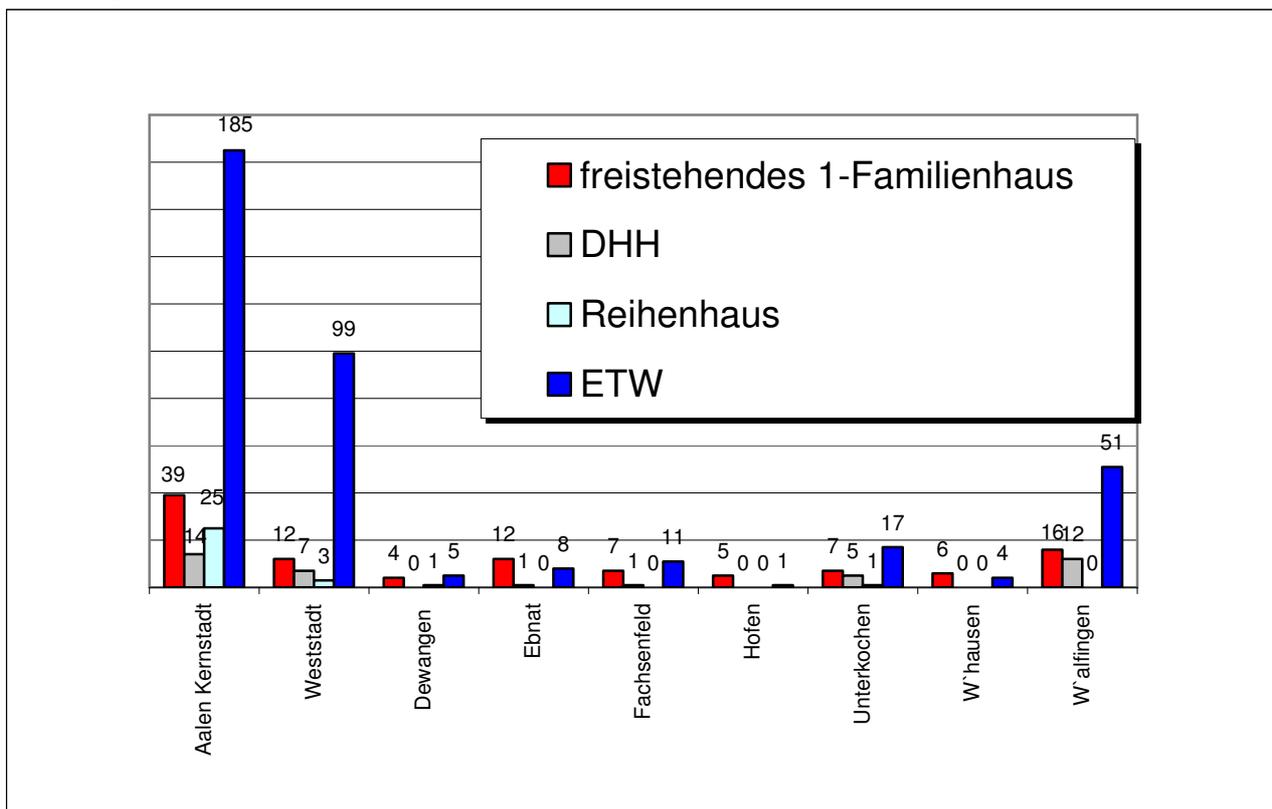
Bebaute Grundstücke, einschließlich der Eigentumswohnungen, haben einen überproportionalen Anteil an den Kaufverträgen. So waren 2011 ca. 76 % aller Kaufverträge diesem Teilmarkt zugeordnet und am Gesamtumsatz machen die bebauten Grundstücke ca. 85 % des Umsatzes aus.

Dieser Teilmarkt hat somit eine große Bedeutung gemessen am Gesamtmarktgeschehen. In den folgenden Darstellungen wird dieses Thema vertieft.

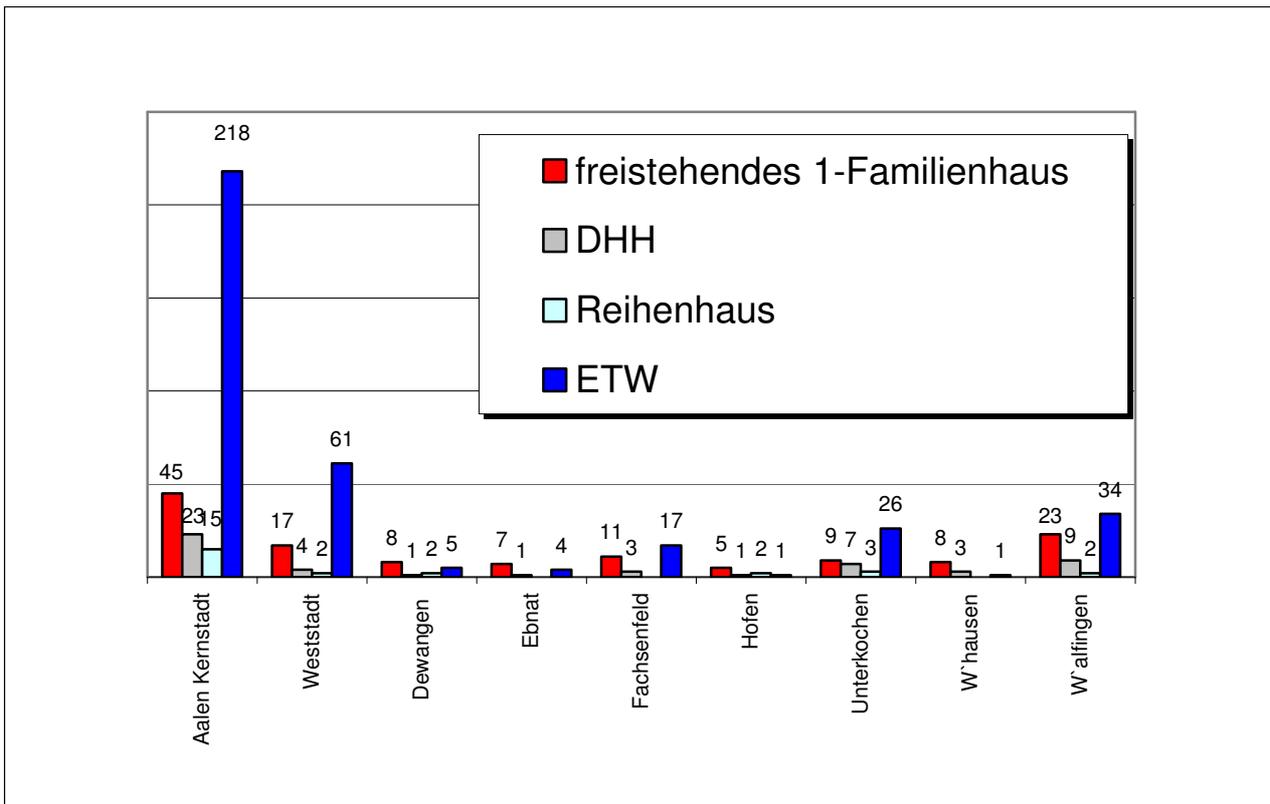
7.2 Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudearten

Die folgenden Diagramme stellen die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke unterteilt nach Gebäudearten in den Jahren 2009 bis 2011 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) auf die Stadtbezirke dar.

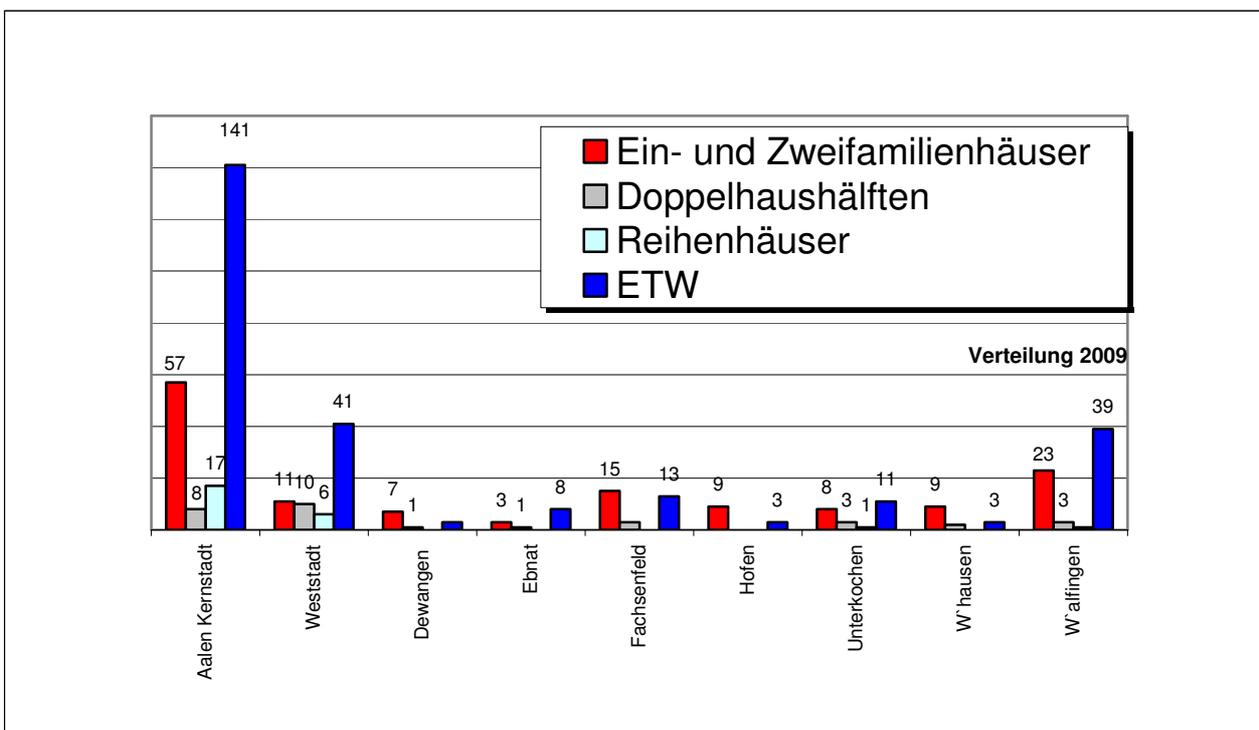
Verteilung 2011:



Verteilung 2010:

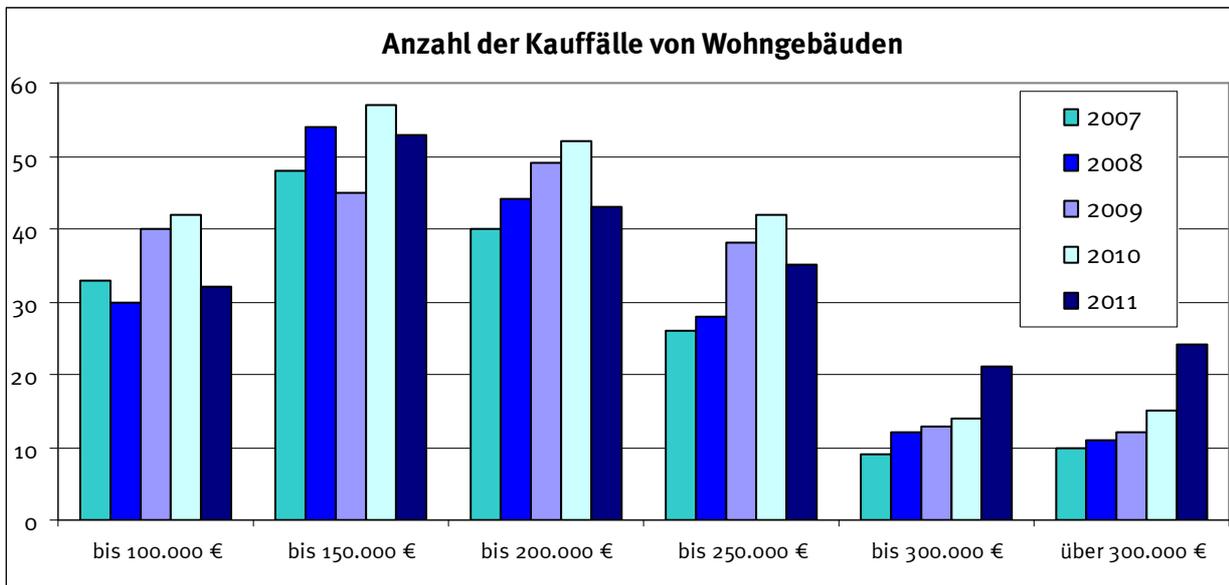


Verteilung 2009:



7.3 Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden

Das folgende Diagramm stellt die Verteilung der Kauffälle von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und Reihenmittel- und Reihenendhäuser) unterteilt nach Kaufpreisklassen in den Jahren 2007 bis 2011 dar. Für diese Darstellung sind alle registrierten Kauffälle herangezogen worden.

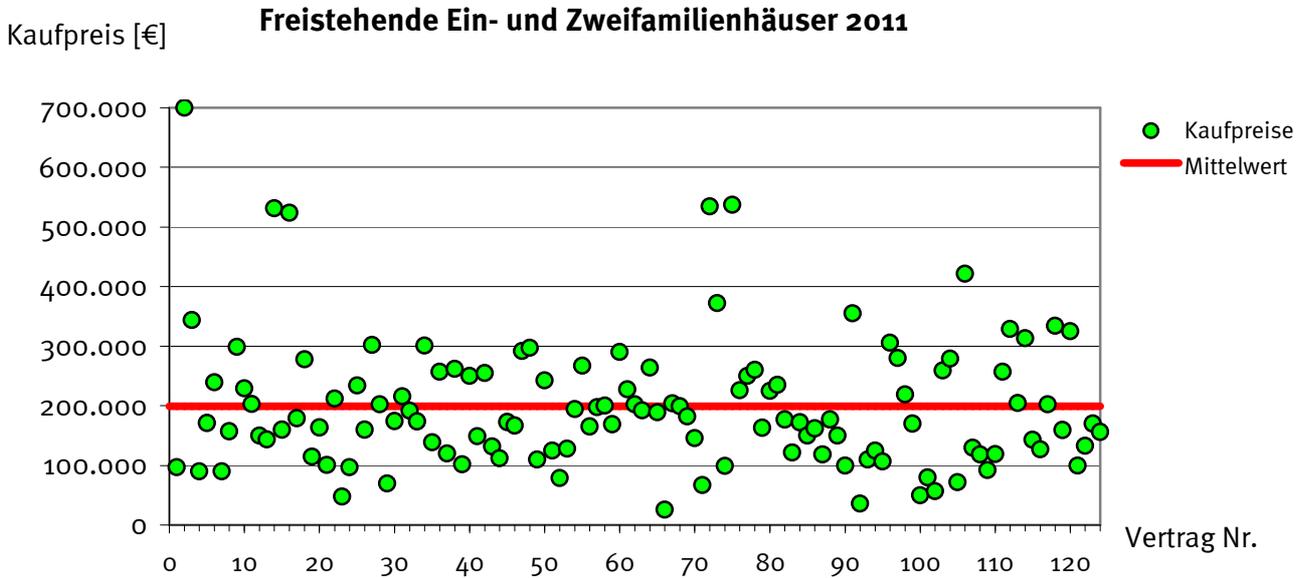


Die Tabelle stellt die Daten der Jahre 2005 bis 2011 dar:

Jahr	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	über 300.000 €
2005	12	40	45	32	24	5
2006	17	37	32	21	15	9
2007	33	48	40	26	9	10
2008	30	54	44	28	12	11
2009	40	45	49	38	13	12
2010	42	57	52	42	14	15
2011	32	53	43	35	21	24

7.4 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011

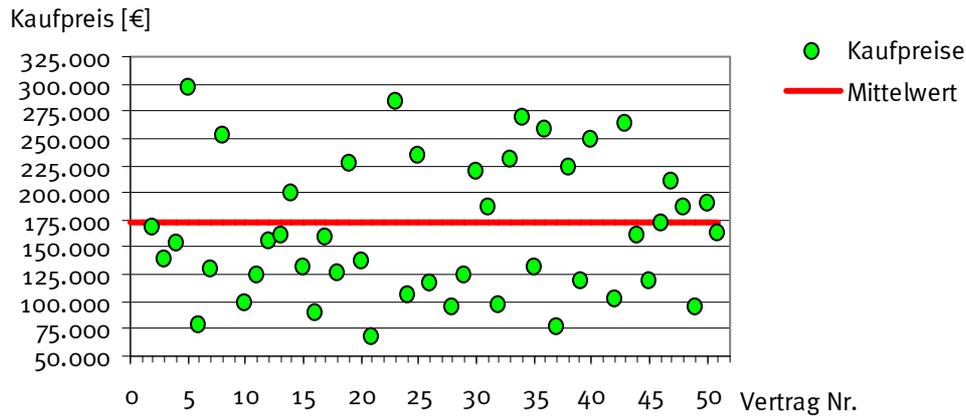
Die folgenden Grafiken stellen die Verteilung der Kaufpreise für Doppel- und Reiheneckhäuser, Reihenmittelhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet Aalens im Jahr 2011 dar. In diesen Werten sind sowohl Verkäufe von Bestandsgebäuden als auch von Neubauten enthalten.



ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
124	26.000 €	700.000 €	199.097 €	675 m ²	53%	1950	146 m ²

* insgesamt wurden 131 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.

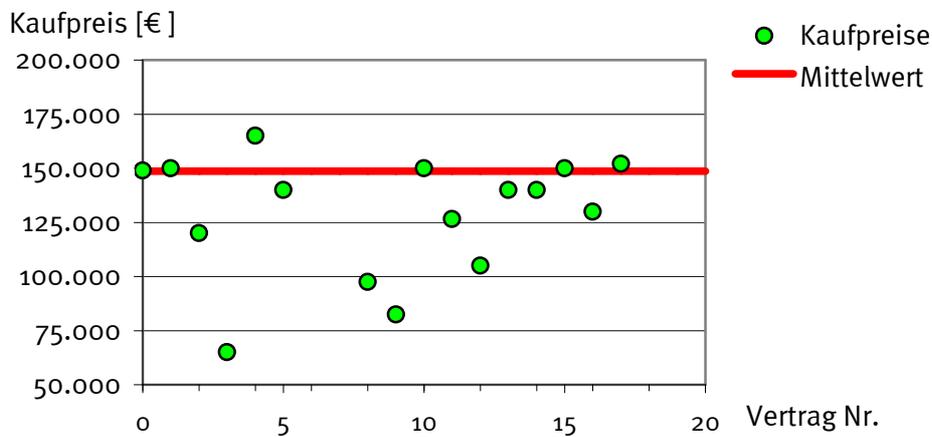
Doppel- und Reiheneckhäuser 2011



ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
51	22.000 €	431.000 €	172.881 €	390	46%	1965	126

* insgesamt wurden 53 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.

Reihenmittelhäuser 2011

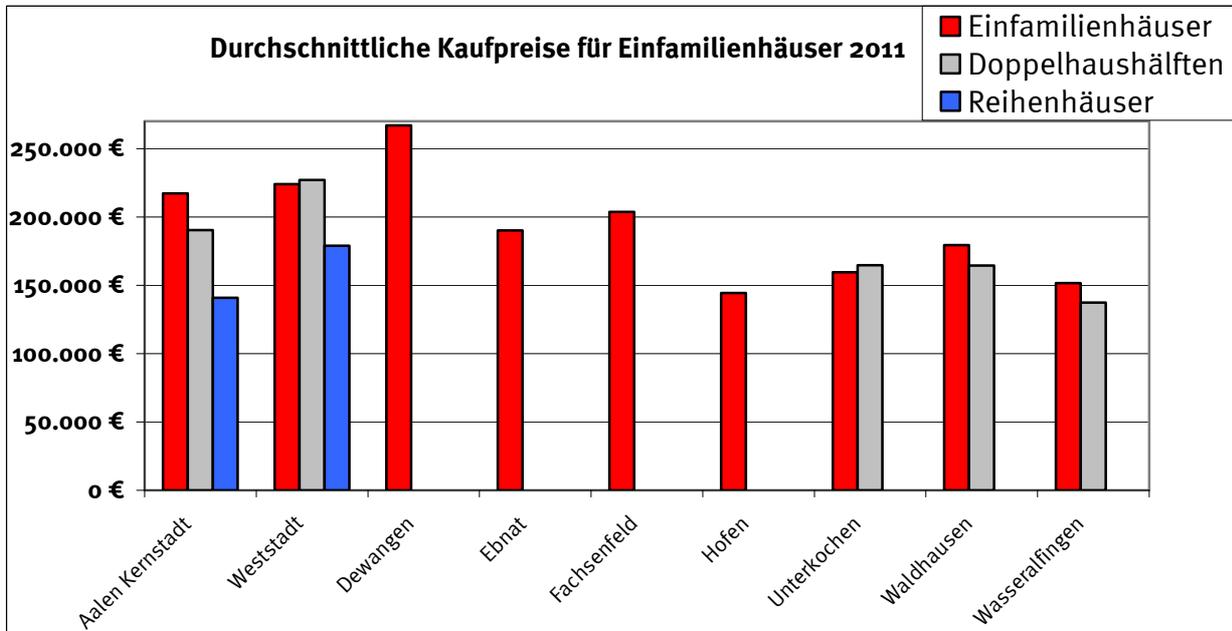


ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
20	65.000 €	243.000 €	148.725 €	232 m ²	40%	1964	105 m ²

* insgesamt wurden 21 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.

7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2011

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser im Jahr 2011 dar. Dabei ist eine Unterteilung nach Stadtteilen vorgenommen worden. In dieser Auswertung sind nur geeignete Kauffälle berücksichtigt worden. Für einige Stadtteile lagen in den einzelnen Haustypen weniger als 3 geeignete Kauffälle vor. In diesen Fällen wurden aus Gründen des Datenschutzes keine Durchschnittswerte angegeben.



Die einzelnen Ergebnisse sind untereinander nur bedingt vergleichbar, da in den durchschnittlichen Verkaufspreisen verschiedene Gebäudegrößen, Grundstücksflächen, Baujahre und Ausstattungsstandards enthalten sind. Wenn beispielsweise in einem Ortsteil mehrere Doppelhaushälften neu erstellt und verkauft werden, beeinflussen diese Verkäufe natürlich sehr stark die Durchschnittswerte. Um diese Werte besser einschätzen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zu den ermittelten durchschnittlichen Kaufpreisen auch noch das durchschnittliche Baujahr und die Grundstücksgröße der verkauften Objekte an:

	Einfamilienhäuser			Doppelhäuser			Reihenhäuser		
	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche
Aalen Kernstadt	217.321 €	1945	575	190.313 €	1952	361	140.813 €	1962	280
Weststadt	223.913 €	1969	626	227.075 €	1982	420	179.000 €	1980	267
Dewangen	267.000 €	1910	997	-	-	-	-	-	-
Ebnat	190.200 €	1985	757	-	-	-	-	-	-
Fachsenfeld	203.625 €	1945	865	-	-	-	-	-	-
Hofen	144.250 €	1962	494	-	-	-	-	-	-
Unterkochen	159.417 €	1957	641	164.667 €	1977	324	-	-	-
Waldhausen	212.500 €	1985	886	-	-	-	-	-	-
Wasseralfingen	151.591 €	1949	514	137.378 €	1954	391	-	-	-

Die durchschnittliche Grundstücksfläche der verkauften Grundstücke mit Einfamilienhäusern liegt bei rd. 625 m².

7.6 Abschätzung des Bodenwertanteils bei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken

Der Bodenwertanteil wird als geschätzter Anteil des Grund und Bodens am Kaufpreis von bebauten Grundstücken definiert.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Größenordnung des Preises eines bebauten Grundstücks grob abgeschätzt werden kann, wenn ein Bodenwert und der Bodenwertanteil bekannt sind. Ein Anhalt zur Abschätzung des Bodenwertanteils sind die Durchschnittswerte unter *7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2011*.

Damit kann eingeschätzt werden, ob ein Immobilienangebot durchschnittlichen Verhältnissen entspricht. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird oft nachgefragt, ob bestimmte Immobilienangebote plausibel erscheinen. Dies ist ein Weg, überschlägig eine Grobbeurteilung vorzunehmen. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sollte dennoch nicht verzichtet werden und eine Grobabschätzung kann ein Gutachten damit natürlich nicht ersetzen.

Als Bodenwert kann der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert hilfsweise in die Berechnung einfließen.

Der Bodenwertanteil an bebauten Grundstücken lässt sich aus Auswertungen von Kaufpreisen überschlägig ermitteln.

Grundsätzlich gilt, je höher der Bodenwert bzw. je größer das Grundstück in ähnlichen Lagen, umso höher der Bodenwertanteil, oder umgekehrt. Das bedeutet für Aalen, dass in der Regel der Bodenwertanteil in der Kernstadt, bei gleichen oder ähnlichen Bauplatzgrößen, regelmäßig höher ist als in den Stadtbezirken mit niedrigen Bodenwerten.

Weiter gilt im Grundsatz, dass bei älteren Gebäuden der Bodenwertanteil ansteigt. Hier kommt die Alterswertminderung eines Gebäudes zum Tragen. Dies setzt stabile Bodenpreis voraus, die in Aalen vorhanden sind.

Durch die Untersuchungen in den letzten Jahren stabilisieren sich folgende Werte:

Für Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlicher Bauplatzgröße 450-650 m², bewegen sich die Bodenwertanteile in folgenden Bereichen für die folgenden Baujahrklassen:

2000 - 2010:	ca. 25 %
1980 - 1999:	ca. 31 %
1961 - 1979:	ca. 56 %
1950-1960:	ca. 61 %
1900-1949:	ca. 65 %

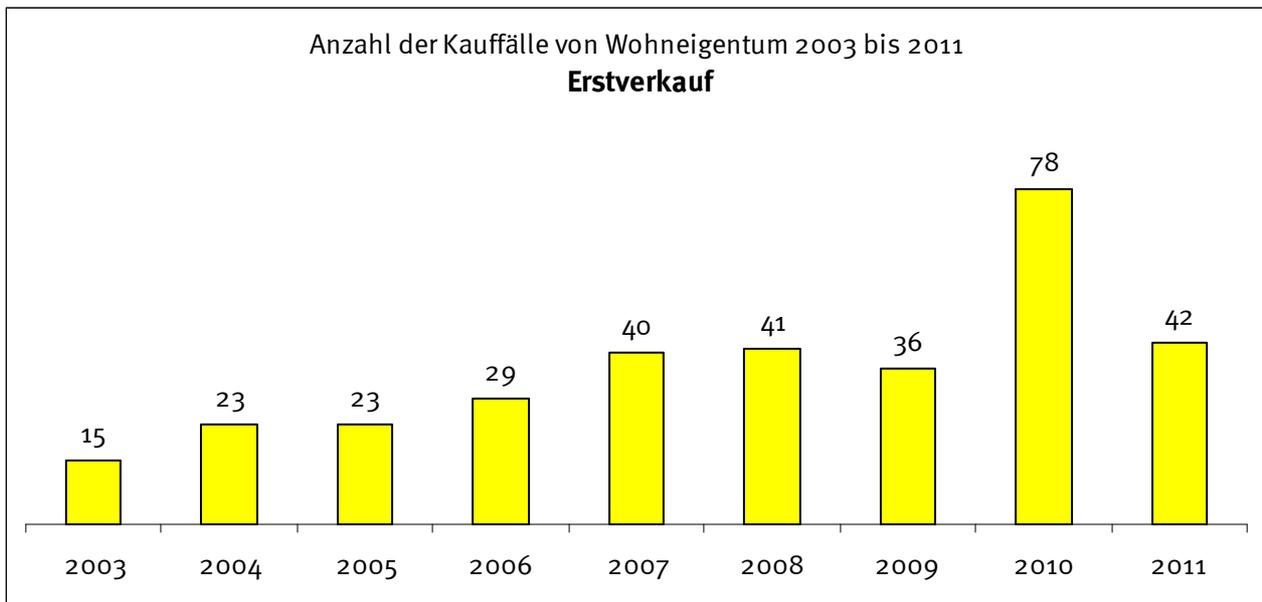
8 Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Darstellung der Kauffälle von Wohnungseigentum wird teilweise eine Unterteilung der Kauffälle in den Erstverkauf (d.h. Neubau des aktuellen Jahres) und Wiederverkauf (restliche Baujahre) vorgenommen.

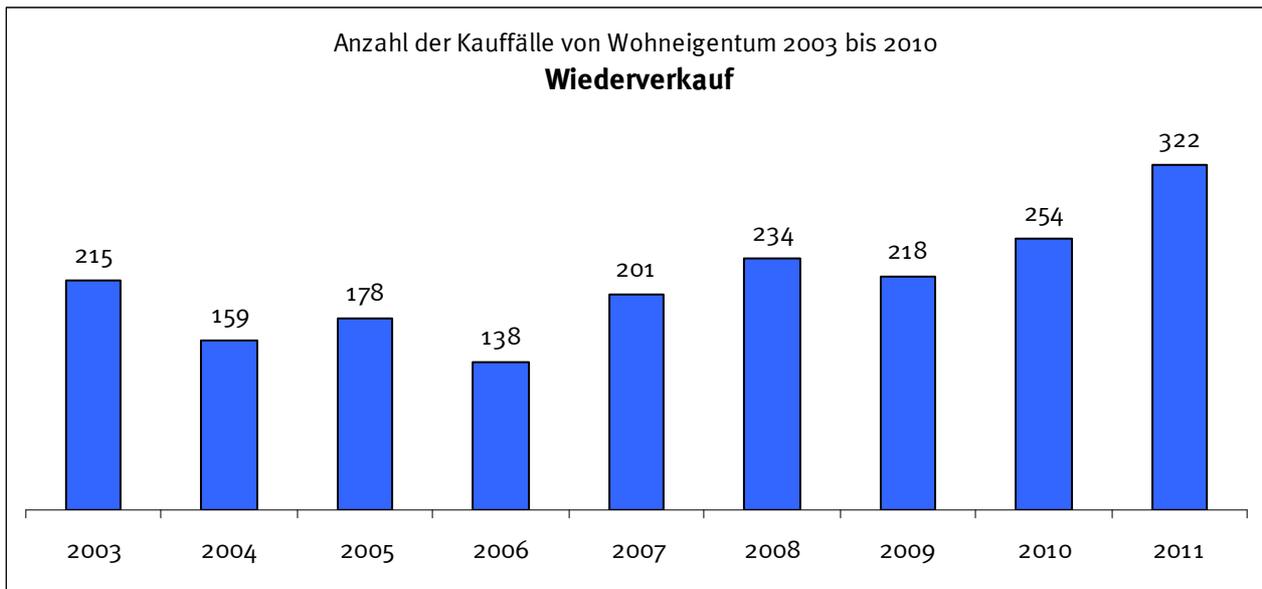
8.1 Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

Die Daten und Grafiken des Wohnungseigentums stellen nur Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet dar. Dabei finden die Besonderheiten im Bereich der Lagemerkmale, Ausstattungsmerkmale sowie Wohnungsgröße und Baujahr im allgemeinen keine Verwendung bei der Auswertung. Dieses geschieht, soweit möglich, nur in den speziellen Auswertungen statt. In den genannten Durchschnittspreisen pro m²-Wohnfläche sind keine Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen enthalten.

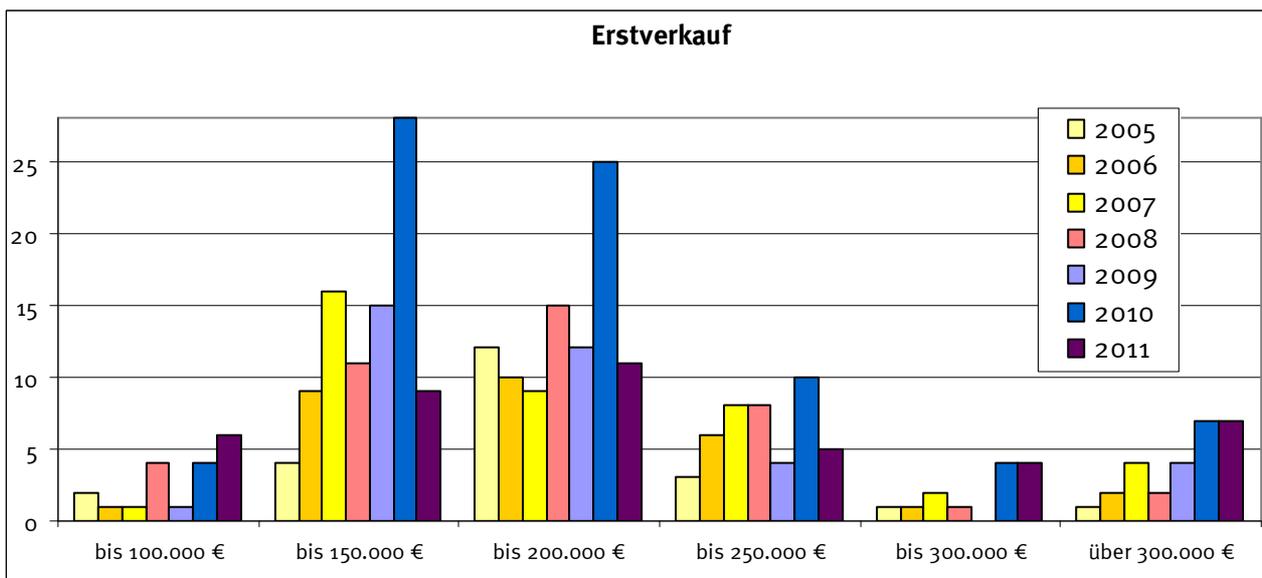
Die beiden folgenden Grafiken stellen die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum in Aalen in den Jahren 2003 bis 2011 dar. Dabei wird unterschieden nach Neubau und Wiederverkauf der Wohnungen.



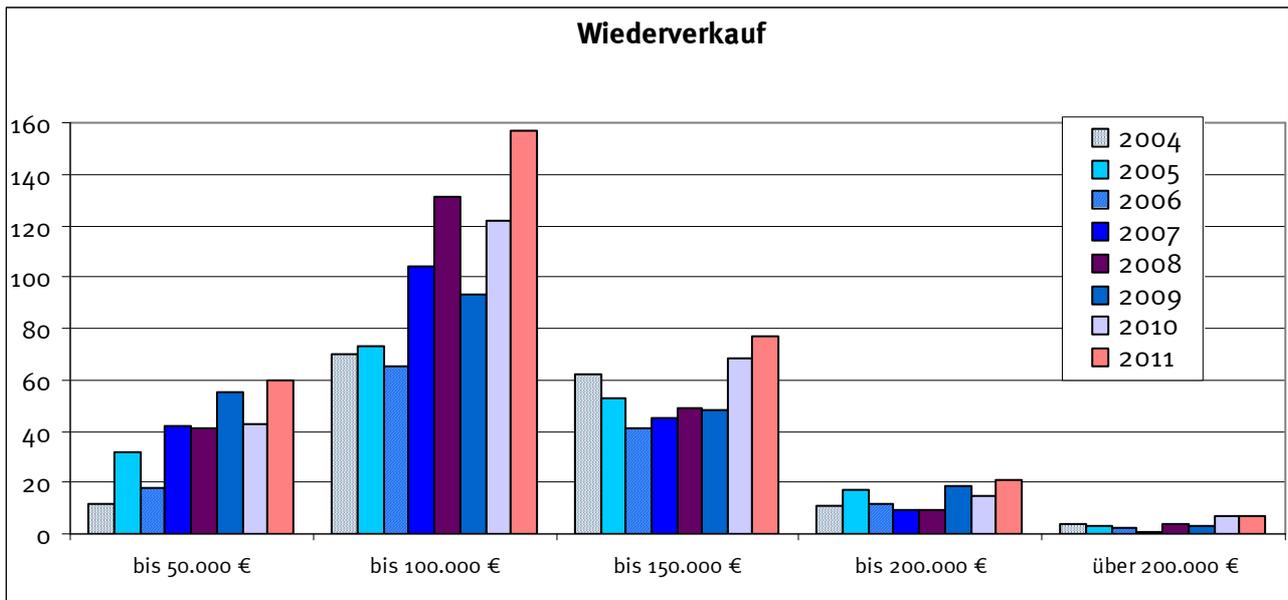
Diese Darstellung gibt natürlich nur die Wohnungen wieder, die im jeweiligen Jahr erstellt wurden und dann verkauft wurden. In Aalen wurden deutlich mehr Wohnungen erstellt, diese werden dann aber eigengenutzt oder vermietet, so dass diese Wohnungen in obiger Statistik nicht enthalten sind. Auch hier wird wieder deutlich, dass einzelne, größere Bauvorhaben, die im Berichtsjahr fertiggestellt und verkauft werden, die Statistik deutlich beeinflussen können.



Die folgenden Tabellen und Grafiken, wieder unterteilt nach Erstverkauf und Weiterverkauf, stellen das Marktgeschehen im Bereich des Wohneigentums differenziert nach Kaufpreisen dar:



Jahr	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	über 300.000 €
2005	2	4	12	3	1	1
2006	1	9	10	6	1	2
2007	1	16	9	8	2	4
2008	4	11	15	8	1	2
2009	1	15	12	4	0	4
2010	4	28	25	10	4	7
2011	6	9	11	5	4	7

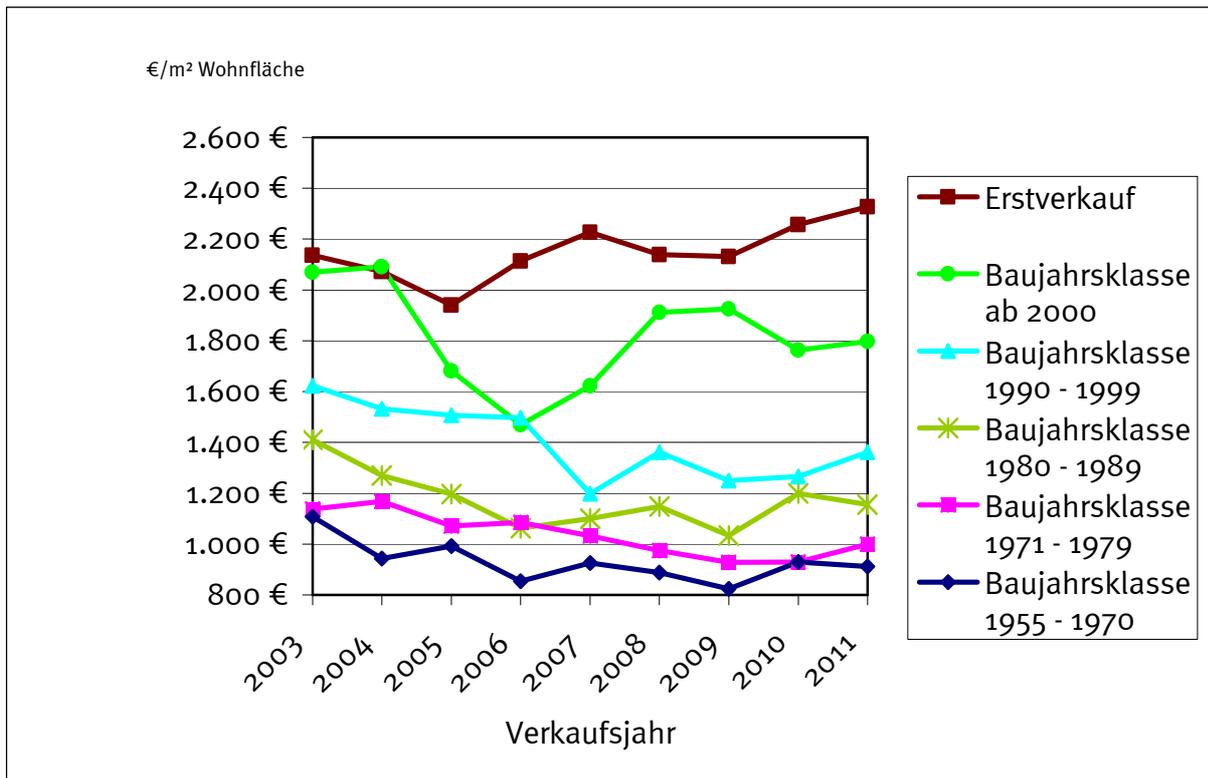


Jahr	bis 50.000 €	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	über 200.000 €
2004	12	70	62	11	4
2005	32	73	53	17	3
2006	18	65	41	12	2
2007	42	104	45	9	1
2008	41	131	49	9	4
2009	55	93	48	19	3
2010	43	122	68	15	7
2011	60	157	77	21	7

8.2 Jahresdurchschnittspreis von Wohneigentum

Nachfolgende Grafik stellt die Entwicklung der Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet von Aalen der letzten Jahre dar. Die Preise sind dabei nach Baujahrsklassen (Wiederverkauf) und Erstverkauf im jeweiligen Verkaufsjahr unterteilt.

Beim Vergleich der Verkaufsjahre untereinander ist zu beachten, dass die verkauften Objekte einer Baujahrsklasse mit jedem fortschreitenden Verkaufsjahr auch ein Jahr älter werden und somit im Normalfall die Werte automatisch sinken.



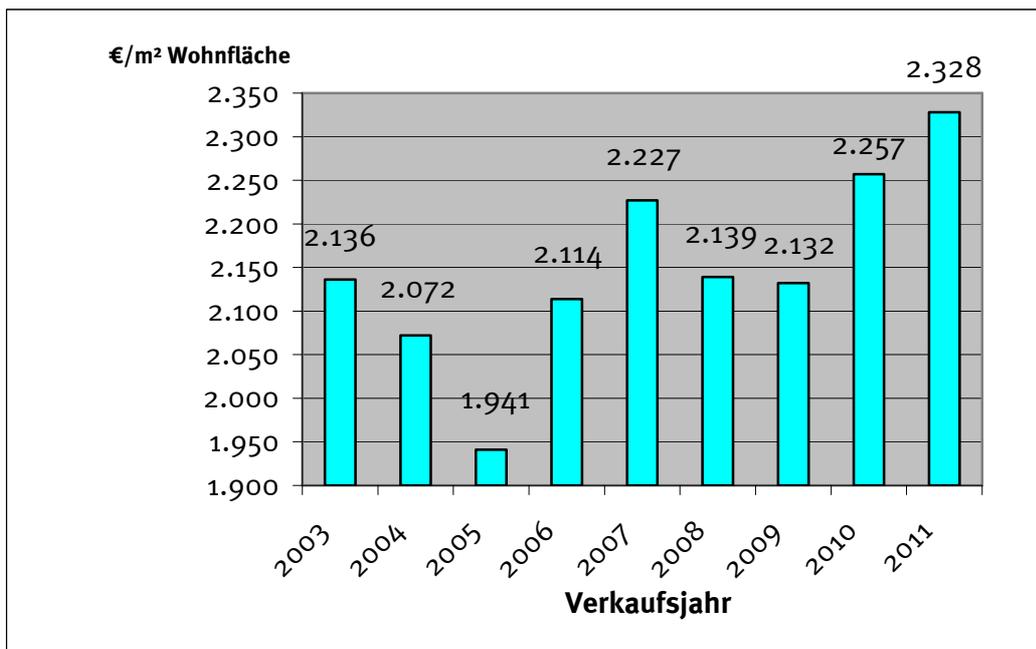
Die folgende Tabelle stellt die Werte nochmals einzeln dar. Ab 2009 werden auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen, aus denen sich der Verkaufspreis ergeben hat, mit angegeben.

Verkaufs- jahr	Baujahrsklasse 1955 - 1970	Baujahrsklasse 1971 - 1979	Baujahrsklasse 1980 - 1989	Baujahrsklasse 1990 - 1999	Baujahrsklasse ab 2000	Erstverkauf
2003	1.108 €	1.138 €	1.410 €	1.623 €	2.070 €	2.136 €
2004	943 €	1.168 €	1.270 €	1.532 €	2.091 €	2.072 €
2005	992 €	1.071 €	1.197 €	1.507 €	1.682 €	1.941 €
2006	854 €	1.085 €	1.063 €	1.497 €	1.470 €	2.114 €
2007	925 €	1.033 €	1.100 €	1.198 €	1.623 €	2.227 €
2008	888 €	974 €	1.148 €	1.362 €	1.912 €	2.139 €
2009	824 €	928 €	1.034 €	1.250 €	1.925 €	2.132 €
	80 m²	71 m²	86 m²	72 m²	97 m²	85 m²
2010	930 €	929 €	1.199 €	1.266 €	1.764 €	2.257 €
	72 m²	80 m²	88 m²	69 m²	90 m²	86 m²
2011	912 €	1.000 €	1.156 €	1.362 €	1.797 €	2.328 €
	73 m²	78 m²	80 m²	66 m²	79 m²	92 m²

8.3 Erstverkauf aus Neubau

Die folgende Tabelle und Grafik stellt die durchschnittlichen Kaufpreise je m²-Wohnfläche und die durchschnittliche Wohnungsgröße von Eigentumswohnungen in Aalen in den Jahren 2003 bis 2009 in Erstverkauf dar.

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	durchschnittliche Wohnungsgröße m ²
2003	2.136	88
2004	2.072	93
2005	1.941	93
2006	2.114	86
2007	2.227	84
2008	2.139	82
2009	2.132	85
2010	2.257	86
2011	2.328	92



Für die folgende Tabelle wurden die Kaufpreise von Neubau-Eigentumswohnungen in der Aalener Kernstadt in den Jahren 2008 bis 2011 nach den verschiedenen Geschosslagen untersucht. Er ergab sich folgendes Ergebnis:

Geschoss	durchschnittlicher Preis je m ² -Wohnfläche	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohnfläche	Anzahl
EG	2.150 €	155.000 €	73 m ²	18
1.OG	2.300 €	164.000 €	72 m ²	19
2.OG	2.350 €	184.000 €	78 m ²	19
3.OG	2.400 €	241.000 €	101 m ²	8
4.OG /Penthouse	3.600 €	479.000 €	134 m ²	6

8.4 Wiederverkauf

Die folgende Tabelle gibt die durchschnittlichen Verkaufswerte je m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Aalen und den Stadtbezirken in den Verkaufsjahren 2003 bis 2011 wieder.

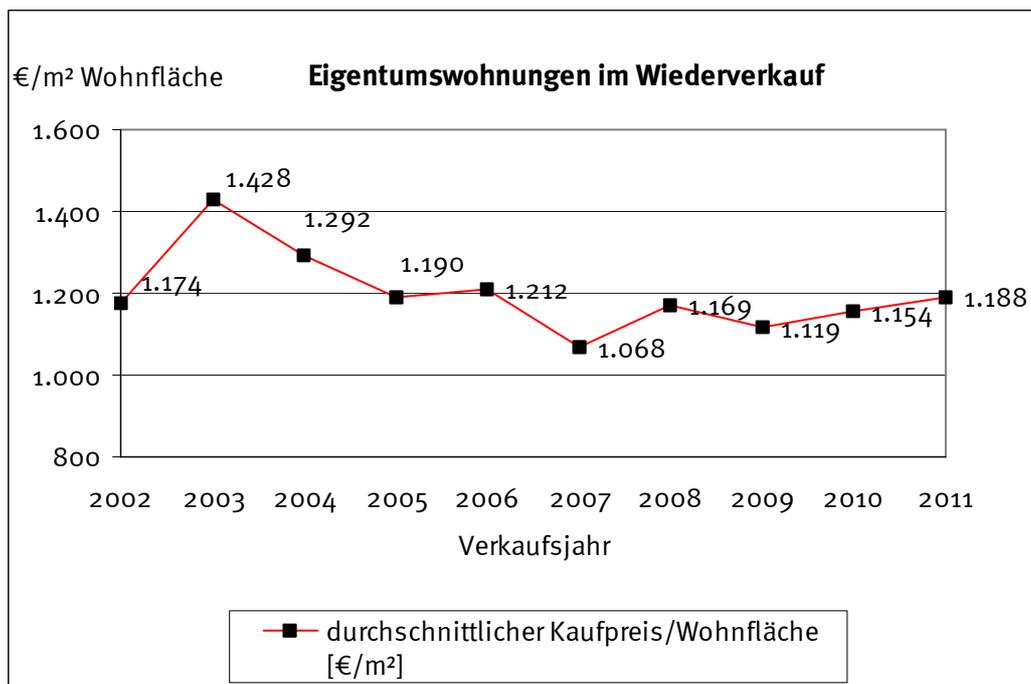
Stadtteil	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisdurchschnitt €/m ² Wohnfläche	Kaufpreis €/m ² Wohnfläche		Jahr	
			Minimum	Maximum		
Aalen	89	1.345	588	2.931	2004	
	85	1.286	688	3.863	2005	
	68	1.220	312	2.769	2006	
	78	1.034	450	1.817	2007	
	Kernstadt	101	1.180	355	5.977	2008
		95	1.180	337	2.660	2009
		146	1.196	455	3.222	2010
135		1.229	341	2.597	2011	
Aalen	24	1.347	805	2.023	2004	
	38	1.225	699	2.058	2005	
	20	1.286	748	1.928	2006	
	42	1.052	400	1.744	2007	
	Weststadt	36	1.213	494	3.226	2008
		26	1.089	412	1.598	2009
		52	1.033	345	1.623	2010
73		1.140	396	2.566	2011	
Ebnat	4	1.654	596	2.980	2004	
	4	1.262	1.112	1.607	2005	
	5	1.646	1.463	1.837	2006	
	-	-	-	-	2007	
	1	-	-	-	2008	
	2	1.120	-	-	2009	
	3	1.334	1.008	1.834	2010	
1	-	-	-	2011		
Fachsenfeld	3	888	567	1.112	2004	
	2	1.345	-	-	2005	
	6	1.054	715	1.867	2006	
	3	1.132	1.059	1.213	2007	
	2	1.311	-	-	2008	
	7	1.074	938	1.254	2009	
	5	1.251	885	1.542	2010	
3	883	646	1.095	2011		
Unterkochen	8	1.364	789	2.092	2004	
	19	760	338	1.986	2005	
	11	1.220	800	1.788	2006	
	7	1.066	556	1.716	2007	
	12	1.162	241	2.802	2008	
	10	1.016	721	1.895	2009	
	18	1.227	600	1.969	2010	
17	1.298	722	1.984	2011		
Wasseralfingen	24	1.049	463	1.749	2004	
	26	1.065	383	1.716	2005	
	20	1.085	641	1.627	2006	
	18	1.176	628	1.785	2007	
	23	1.082	435	1.974	2008	
	39	1.049	373	2.107	2009	
	27	1.133	588	1.882	2010	
44	1.133	522	2.548	2011		

Für die Stadtbezirke Dewangen, Hofen und Waldhausen lagen in den Jahren 2003 bis 2011 zu wenig Kauffälle von Wohneigentumen vor, um diese aussagekräftig zu veröffentlichen. In diesen Stadtbezirken bestimmen vielmehr bebaute Grundstücke und deren Verkauf den Immobilienmarkt. Bei weniger als 3 Verkaufsfällen wird aus Datenschutzgründen nur der Mittelwert veröffentlicht. Bei nur 1 auswertbaren Verkaufsfall wird aus den gleichen Gründen kein Verkaufspreis angegeben.

Die nachfolgende Tabelle und Grafik stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufswerte von Wohneigentum für alle Aalener Stadtbezirke in den Jahren zusammengefasst dar. Auch diese Werte beziehen sich nur auf wiederverkaufte Wohneigentume.

Wiederverkauf von Eigentumswohnungen (Gesamtstadt und alle Baujahrsbereiche):

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittleres Baujahr
2002	1.174	76	
2003	1.428	78	
2004	1.292	79	
2005	1.190	77	
2006	1.212	78	
2007	1.068	79	
2008	1.169	78	1980
2009	1.119	79	1982
2010	1.154	78	1980
2011	1.188	74	1979



8.5 Preisanteile für Stellplätze und Tiefgaragen bei Eigentumswohnungen

Bei der Auswertung der Preise für Eigentumswohnungen sind keine Wertanteile für Tiefgaragen und Stellplätze enthalten.

Die Preise bei Neubauten hierfür, einschließlich des Bodenwertanteils, betragen im Durchschnitt je nach Lage:

offener Kfz-Stellplatz:	4.300 €
Tiefgaragenplatz:	11.000 € - 13.000 €
Garage:	6.000 €

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 8 - 12 der Wertermittlungsverordnung ist es Aufgabe der Gutachterausschüsse, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Durch ein Programmsystem zur Führung der Kaufpreissammlung werden Informationen der verkauften Immobilien erfasst und weitergehende Auswertungen sind möglich. Dazu gehören auch Fragebögen an die Käufer von Immobilien, die Dank einer relativ hohen Rücklaufquote ausgewertet werden können.

9.1 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach der Grundstücksart im Durchschnitt verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz p wird zunächst auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke (Eigentumswohnungen, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude und Gewerbe) unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 17 - § 20 ImmoWertV) ermittelt. Dies erfolgt iterativ nach folgender Formel, wobei p_v das Ergebnis des vorangegangenen Iterationsschrittes darstellt.

Formel:

$$P = \left(RE - \frac{p_v}{(1+p_v)^{RND} - 1} \right) * (KP - BW) / KP$$

Hierbei sind:

KP = Kaufpreis

Angesetzt wird hier der tatsächliche Kaufpreis ohne die Mehrwertsteuer und ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. Inventar oder besondere Rechte und Lasten.

RE = Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Als Bewirtschaftungskosten werden nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungskosten entsprechend § 19 ImmoWertV angesetzt.

als Rohertrag werden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angesetzt. Sofern diese nicht den vom Gutachterausschuss ermittelten Mieten aus Marktmieten (Kapitel 10) entsprechen, werden nachhaltig erzielbare Mieten gemäß der Auswertung des Gutachterausschusses herangezogen.

BW = Bodenwert

Als Bodenwert wird der entsprechende Bodenrichtwert, multipliziert mit der zugehörigen Fläche, angesetzt. Eine Bodenwertdämpfung (Bebauungsabschlag) wird nicht vorgenommen.

RND = Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusehen, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltung und Modernisierung können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Im Allgemeinen gilt:

RND = GND - Baualter

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im wesentlichen von der Art der Nutzung und der Bauweise der Gebäude bestimmt.

Die angesetzten Gesamtnutzungsdauern für Wohnungseigentum, Drei- und Mehrfamilienhäuser liegen bei 80 Jahren, für gemischt genutzte Gebäude bei 60 Jahren und für reines Gewerbe bei 50 Jahren.

Bei diesen Gesamtzusammenhängen ergibt sich folgende **Merkformel**:

Der Ertragswert steigt, bei gleichbleibenden Erträgen, mit niedrigem Liegenschaftszinssatz. Niedrige Zinssätze deuten auf ertragsschwache, risikoarme Objekte und damit hohen Wert hin. Umgekehrt bedeutet ein hoher Liegenschaftszinssatz ein höheres Risiko, z.B. Mietausfallwagnis, laufend neue Anforderungen an die Gebäudenutzung und Gebäudegrundrisse, aber auch dann auf einen niedrigeren Objektwert hin.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bei verschiedenen Objekten aus Kaufverträgen, im umgekehrten Ertragswertverfahren, nachfolgende Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 31.12.2011 nach den oben dargestellten Grundsätzen ermittelt. Aufgrund dieser Auswertergebnisse für die jeweiligen Grundstückstypen hat der Gutachterausschuss am 06. August 2012 unter Abwägung der gegenseitigen Beziehungen durchschnittliche Liegenschaftszinssätze beschlossen.

Nutzungsart	Grundlagen		Auswertungsergebnisse					Liegenschaftszinssatz
	Vertragsjahr	Anzahl	mittl. RND	Liegenschaftszinssatz				
			Min.	Max.	Standardabweichung	Mittel		
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
Wohnungseigentum	2011	31	54	2,1	10,1	0,34	5,1	5,0
Dreifamilienhäuser	2008:2011	12	31	2,8	5,6	0,21	4,1	4,0
Mehrfamilienhäuser	2008:2011	9	35	3,1	8,2	0,5	5,1	5,0
Gemischt genutzte Geb. (gew. Anteil 21-80 %)	2009:2011	10	18	4,5	7,2	0,27	5,6	5,5
Gewerbe	2007:2011	9	35	5,1	7,3	0,23	5,8	6

9.2 Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und § 13 ImmoWertV), d.h. dem Vielfachen des Jahresrohertrags (Nettokaltmiete), erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrages mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie.

Bei der Anwendung der Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante Daten wie z.B. das Alter, der Zustand und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie die Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung einfließen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bei verschiedenen Objekten aus Kaufverträgen nachfolgende Ertragsfaktoren zum Stichtag 31.12.2011 ermittelt. Aufgrund dieser Auswertergebnisse für die jeweiligen Grundstückstypen hat der Gutachterausschuss am 06. August 2012 durchschnittliche Ertragsfaktoren beschlossen.

Gebäudeart	Ertragsfaktor		Ertragsfaktor	Auswertungsergebnisse				FND
	Vertragsjahr	Anzahl		Standardabweichung	Wohnfläche	Kaufpreis je m ² Wohnfl.	Mittlere Meter	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
Wohnungseigentum	2011	31	15,8	1,0	68	1210	6,34	54
Dreifamilienhäuser	2008:2011	12	14,3	0,9	278	895	5,18	31
Mehrfamilienhäuser	2008:2011	9	13,2	1,2	418	810	5,15	35
Gemischt genutzte Geb. (gew. Anteil 21-80 %)	2009:2011	10	10,8	0,5	Nutz/Wohnfl 423	1200	-	18
Gemischt genutzte Geb. (gew. Anteil >80 %)	2007:2011	9	12,5	0,6	Nutz/Wohnfl 1322	505	-	35

9.3 Marktanpassung beim Sachwertverfahren

Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zum Verkehrswert (Marktwert) eines Objekts zu gelangen, sind Marktanpassungen anzubringen, wenn die herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend begründen.

Vor allem die Angebots- und Nachfragesituation ist zu ergründen und mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Als Datengrundlage wird hierzu von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Vergleich von bewerteten Objekten mit deren Kaufpreisen vorgenommen, gesammelt und ausgewertet. Das dadurch entstandene Datenmaterial zeigt Ergebnisse auf, die sich mit Untersuchungsergebnissen von vielen Kauffällen decken und die in der Literatur veröffentlicht wurden.

Allgemeine Marktanpassungsfaktoren wurden bisher jedoch keine ermittelt, da die Grundlage einer Kaufpreisanalyse jeweils eine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Immobilienobjekte im Auswertungszeitraum voraussetzt.

Die Höhe der Marktanpassung hängt im wesentlichen vom Haustyp, dem Alter, der Höhe des Bodenwertes und von der Höhe des vorläufigen Sachwertes eines Objekts ab.

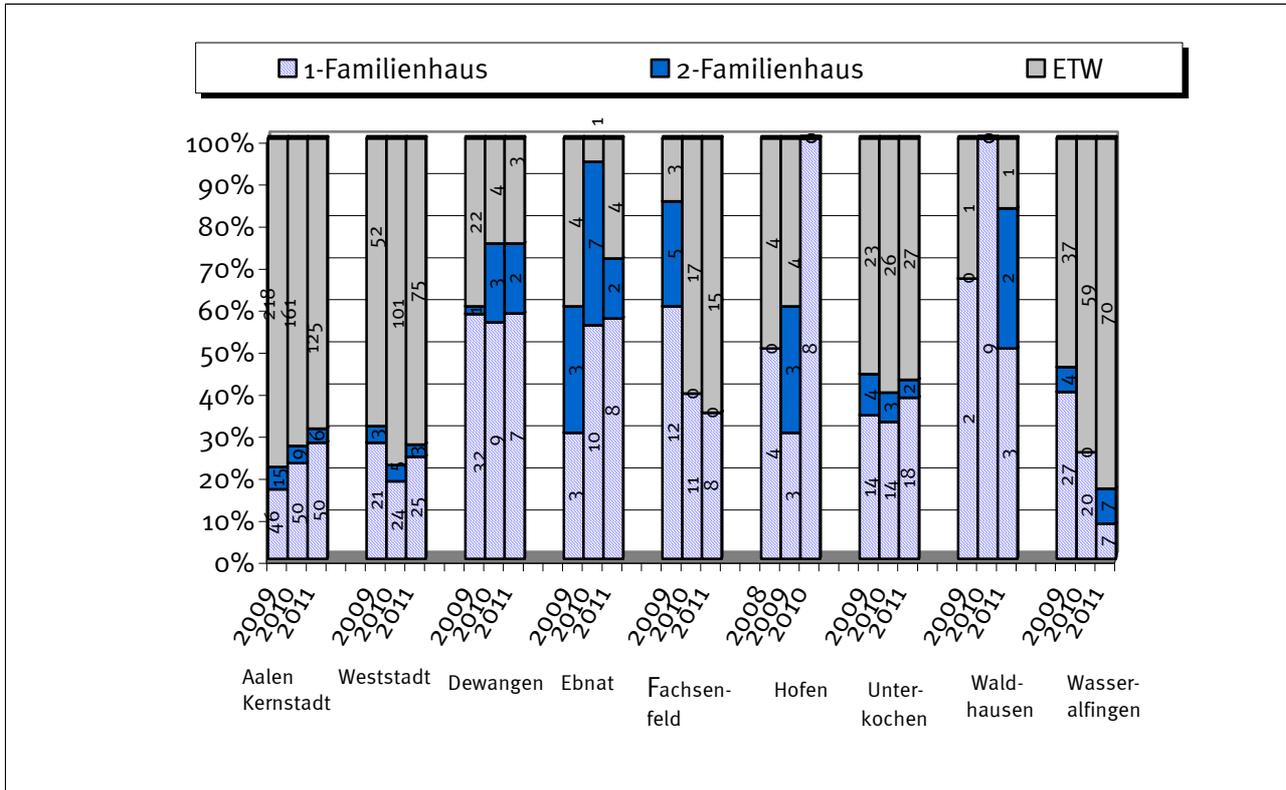
Bei der Feinabstimmung der Marktanpassung kommt der konkreten Angebots- bzw. Nachfrageseite eine hohe Bedeutung zu.

Bei Wohnhäusern im gehobenen Preissegment und Zweifamilienhäusern sind Abschläge auf den Sachwert die Regel.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt dabei jeweils konkret seine eigenen Daten, Hinweise und Veröffentlichungen in der Literatur, sowie seine örtlichen Marktkenntnisse.

9.4 Marktbeobachtung von Angebot und Nachfrage

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufangebote für Wohnen nach Stadtbezirken unterteilt dar. Dabei wird unterschieden zwischen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Darstellung erfolgt nach der Auswertung der lokalen Immobilienangebote in der Presse für die Jahre 2009 bis 2011. Dabei wird die absolute Zahl angegeben wie auch der prozentuale Anteil an den Gesamtangeboten.



Auf der Angebotsseite zeigt sich wie bei den abgeschlossenen Kauffällen, dass der Markt für Eigentumswohnungen in den kleineren Stadtbezirken keinen großen Anteil einnimmt.

Insgesamt wurden in Aalen im Jahr 2011 rd. 135 verschiedene Einfamilienhäuser in der Presse von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet und es wurden im gleichen Jahr etwa 130 Einfamilienhäuser verkauft. Dies lässt vermuten, dass in diesem Segment eine sehr starke Nachfrage besteht. Ähnlich sieht es bei den Eigentumswohnungen aus. Hier wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Presse rd. 320 Objekte ausgewertet und rd. 360 Wohnungen wurden verkauft.

10 Mieten

10.1 Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) liegt für das Stadtgebiet von Aalen nicht vor.

Dieser qualifizierte Mietspiegel im Sinne des Mietreformgesetzes 2001 setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

10.2 Mieten aus Marktdaten

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gehen laufend Anfragen nach Informationen über angemessene Mieten ein.

Um diesem Bedürfnis nach neutralen Informationen gerecht zu werden, hat die Geschäftsstelle ihre Informationen, welche sie bei der Ausarbeitung von Wertgutachten erhält, systematisch gesammelt. Weiterhin führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Nacherfassung von Kaufverträgen zur Führung der Kaufpreissammlung durch, bei der ebenfalls Informationen über die Mieten gesammelt werden. Darüber hinaus wertet sie laufend Mietangebote auf dem Aalener Immobilienmarkt aus. Seit Anfang 2008 wurden im Zusammenarbeit mit Vermietern zusätzliche Informationen gesammelt. Diese durchschnittlichen Mietwerte können nun zur Orientierung in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Grundsätzlich muss bei diesen Angaben davon ausgegangen werden, dass es sich um Preise für Wohnungen mit durchschnittlichen Anforderungen an heutige Wohnstandards, wie z.B. Zentralheizung und mittlere Wohnflächengrößen, handelt.

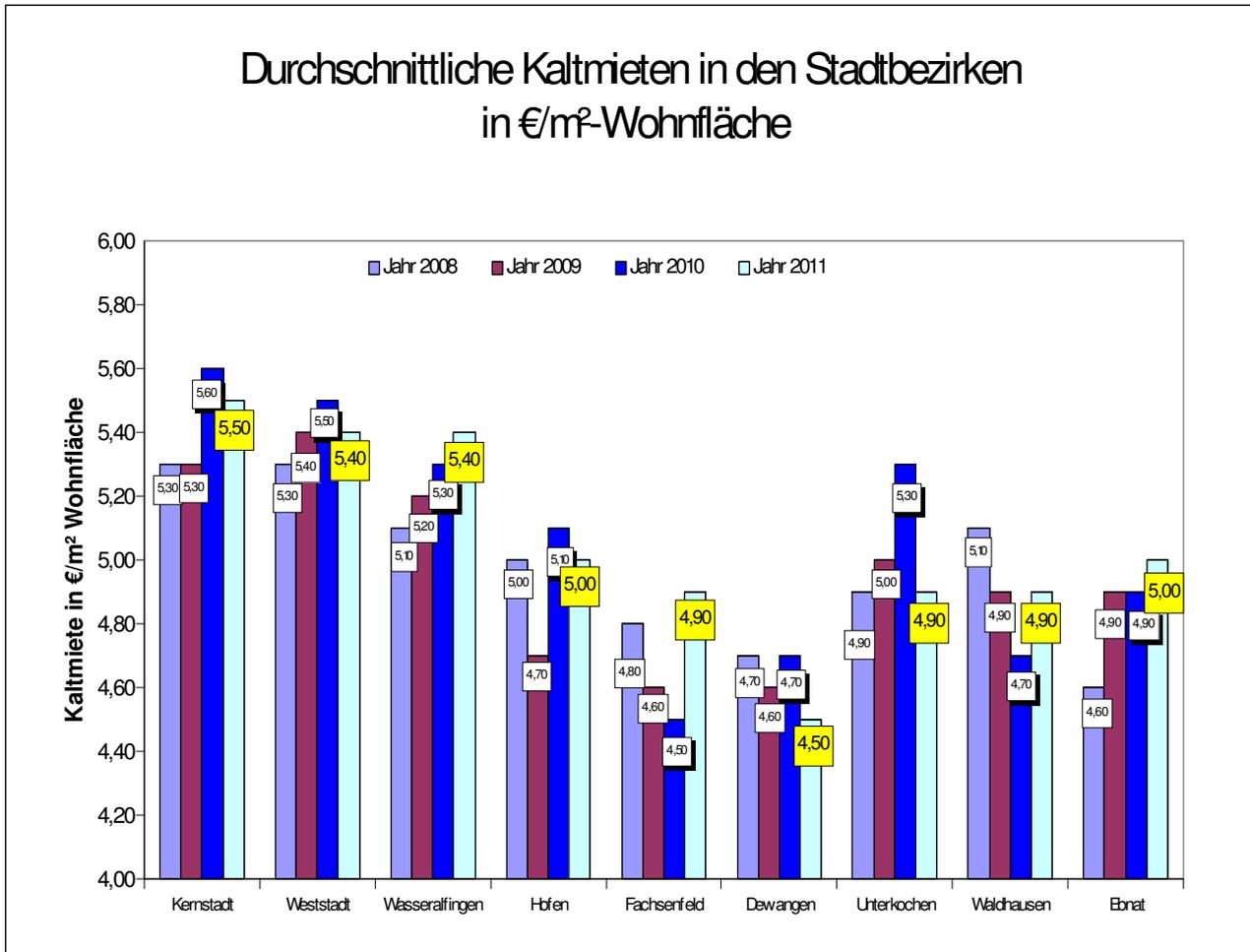
Individuelle lagemäßige Einflüsse, welche z.B. die Nachfrage vergrößern (z.B. Nähe der Fachhochschule) sind natürlich nicht berücksichtigt. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass bei kleineren Wohnungen die Mietpreise im Vergleich höher liegen.

Datengrundlage der nachstehenden Auswertungen waren bisher überwiegend Mietangebote aus der lokalen Presse. So wurden in 2011 rd. 900 Angebote erfasst und ausgewertet. Diese Daten wurden um offensichtliche Mehrfachnennungen reduziert und Ausreißer nach statistischen Methoden eliminiert. Aus dem dann noch verbliebenen Datenmaterial wurden nach Stadtteilen sortiert Mietpreisspannen und durchschnittliche Mieten berechnet. Um auf eine ortsübliche Vergleichsmiete zu schließen, wurden die ausgewerteten Mietangebote in der Höhe um 12 % vermindert, da die ausgewerteten Mietangebote überwiegend aus Neuabschlussmieten bestehen und die ortsübliche Vergleichsmiete sich auf einen Zeitraum der letzten 4 Jahre beziehen soll und diese Vergleichsmiete auch für Bestandsmieten aussagekräftig sein soll. Nachfolgende Grafik stellt die durchschnittlichen Mieten in den Ortsteilen inkl. einem Abzug von 12 % dar.

Für den Grundstücksmarktbericht 2008 konnten wir Dank der Mitarbeit von der Wohnungsbau Aalen, der Kreisbaugenossenschaft Ostalb und Haus und Grund e.V. weiteres Datenmaterial aufbereiten und auswerten.

Da sich beim Vergleich der Daten zwischen den von den o.g. Vermietern und den von uns aus der Presse erhobenen Angeboten (nach einem 12 %-Abzug) keine signifikanten Unterschiede ergaben, wurde für den Grundstücksmarktbericht 2012 nur die Mietangebote aus der Presse als Datengrundlage herangezogen.

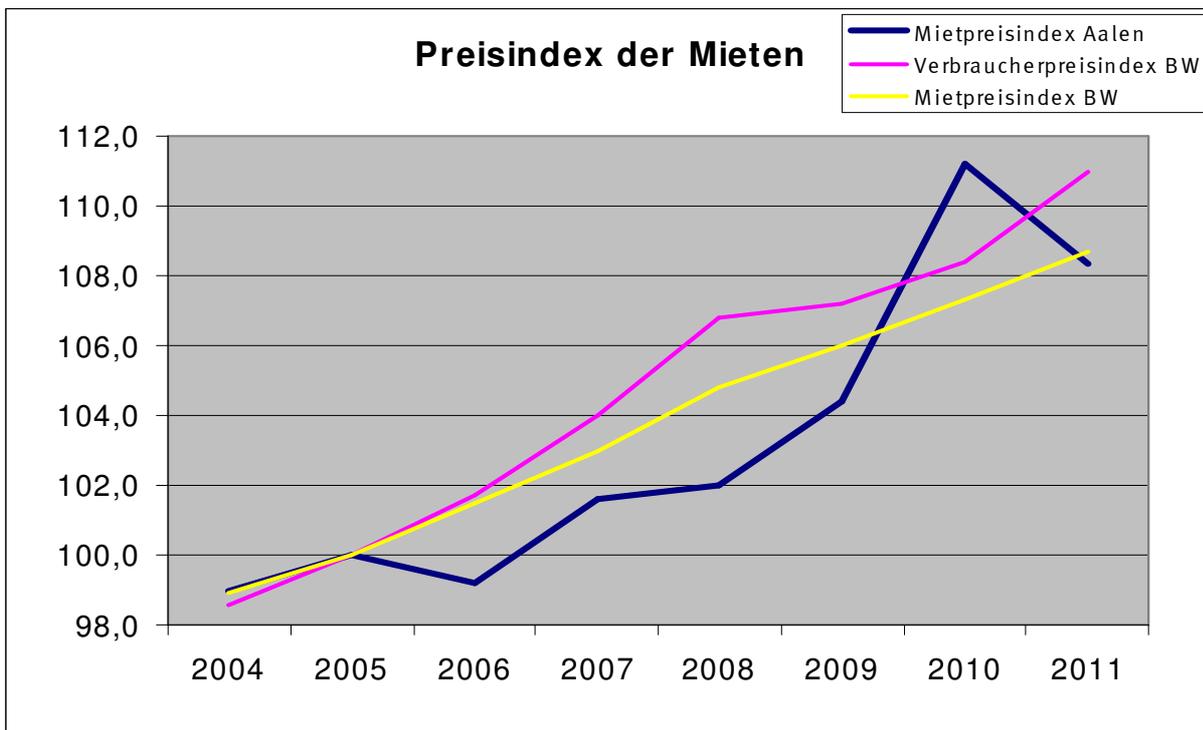
Die ausgewerteten Ergebnisse der Jahre 2008 bis 2011 sehen nach Stadtbezirken sortiert für ein mittleres Baujahr, mittlere Ausstattung und eine durchschnittlich rd. 75 m² große Wohnung wie folgt aus:



10.3 Preisindex der Mieten

In der folgenden Grafik ist die Preisentwicklung der Mieten in Aalen von 2004 bis 2011 dargestellt. Für diesen Indikator wurde ein einfaches Verfahren angewandt, um die Entwicklung der Mieten in Aalen auf eine vergleichbare Weise abzubilden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses macht die Mieterhebungen, wie unter 10.2 beschrieben, seit dem Jahr 2004. Das Jahr 2005 ist dabei Ausgangsbasis (2005=100). Um den Trend bei der Mietpreisentwicklung zu ermitteln, wurden die Auswertungen für die Wohnflächenklassen von 59 m² bis 85 m² in der Kernstadt und Unterrombach/Hofherrnweiler ausgewertet. Vereinfachend wird nun davon ausgegangen, dass dieser Trend für das gesamte Stadtgebiet ähnlich gilt.

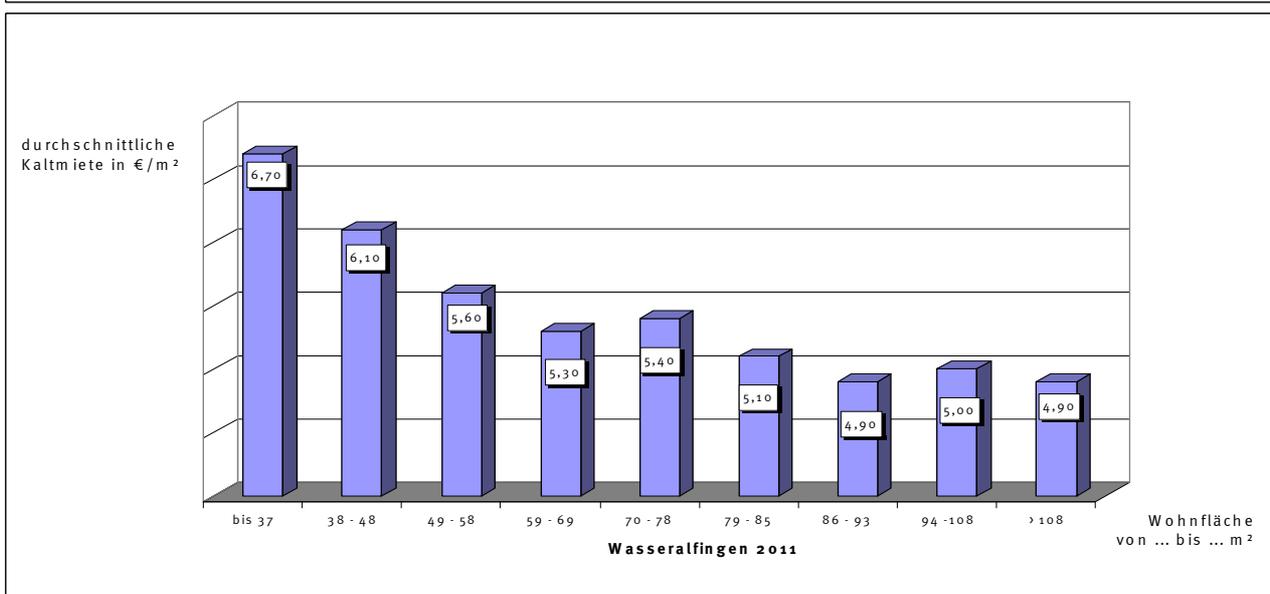
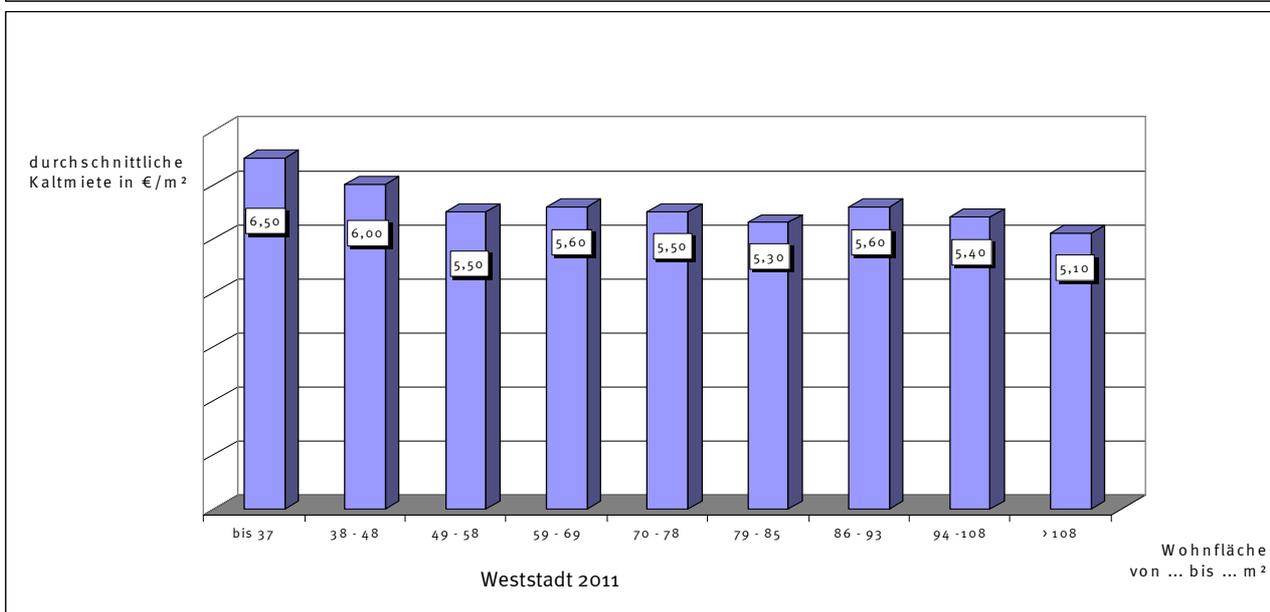
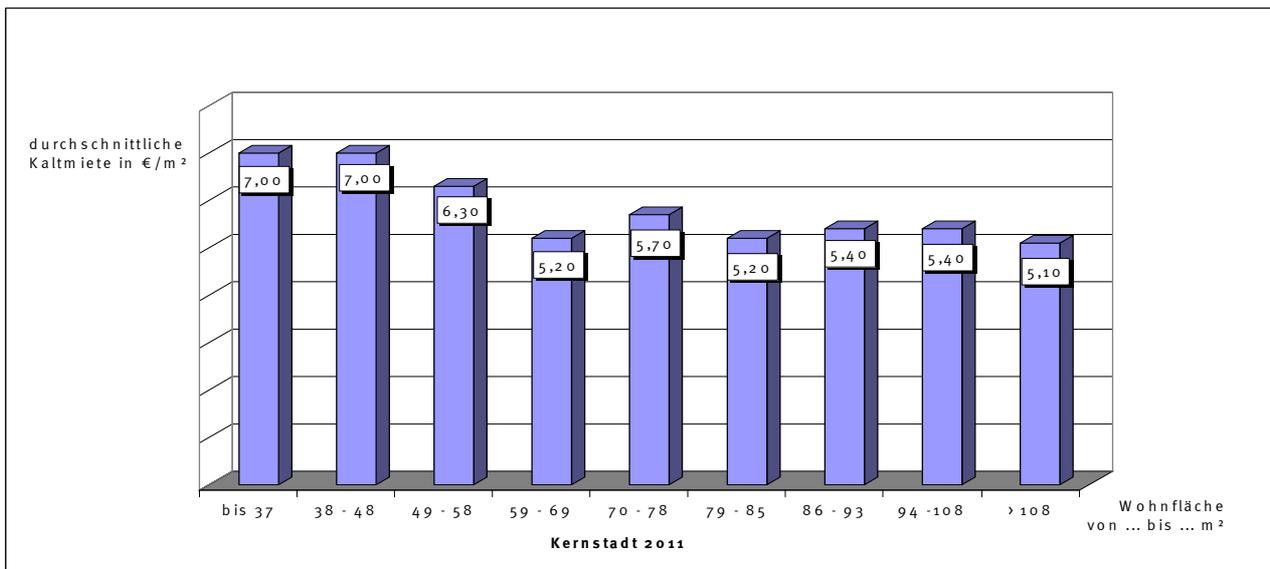
Der Mietpreisindex Aalen wird in der Grafik mit einem blauen Verlauf dargestellt. Um diese Marktdaten besser einordnen zu können, wird zum Vergleich noch der Baden-Württembergische Mietpreisindex (rot) und der Verbraucherpreisindex vom Statistischen Landesamt (gelb) dargestellt.



10.4 Durchschnittliche Mieten

Für die Stadtbezirke Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen liegen genügend Mietdaten vor, so dass für diese Stadtbezirke eine Auswertung sortiert nach durchschnittlichen Wohnungsgröße vorgenommen werden konnte. Die Grundsätze zur vorher beschriebenen Erfassung und Auswertung gelten auch hier.

Die folgenden Grafiken stellen die durchschnittlichen Kaltmieten in den Stadtbezirken sortiert nach Wohnflächen dar. Auch hier liegt ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard der Wohnungen der Auswertung zugrunde.



Bei diesen Auswertungen kann man erkennen, dass bei kleineren Wohnungen die Mietpreise je m²-Wohnfläche im Vergleich zu größeren Wohnungen höher liegen.

10.5 Mieten für gewerbliche Immobilien

Der Mietmarkt für gewerbliche Immobilien muss sehr differenziert betrachtet werden. Die Höhe der Mieten hängt im wesentlichen von der Lage des Objekts, der Nutzung (z. B. Büro, Dienstleistung, Produktion, Lager, Geschoss), dem Alter und der Größe ab.

Insoweit handelt es sich bei den angegebenen Werten um Orientierungswerte, um dem Marktteilnehmer Entscheidungshilfen und Transparenz zu geben.

Die Werte beruhen auf Marktbeobachtung und Informationen des Wirtschaftsbeauftragten und des Citymanagers der Stadt Aalen.

Ladenmiete

Lage	Mietpreise *
Marktplatz	bis ca. 50 €/m ²
Reichsstädter Straße	bis ca. 30 €/m ²
Spitalstraße	bis ca. 18 €/m ²
Radgasse	bis ca. 17 €/m ²
Die anderen Lagen der Innenstadt liegen überwiegend unter den o. g. Preisen	*EG - durchschnittliche 60 m ² Ladenfläche

Büromiete

Büro	Mietpreise (ab 1.OG)
Innenstadt	durchschnittlich 5-8 €/m ² *
Sonstige Lagen	bis ca. 7 €/m ² *

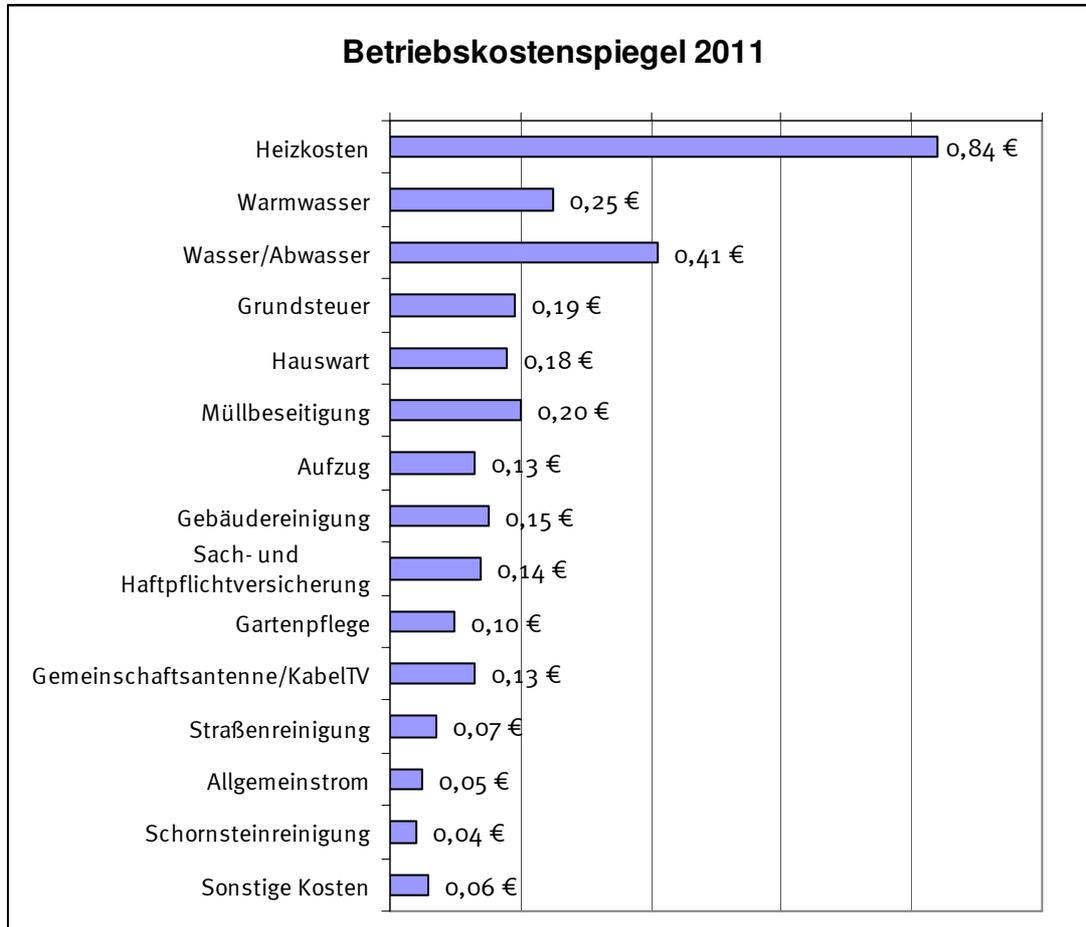
* Neubaumieten können teilweise höher liegen

Miete für Gewerbegrundstücke

Art	Mietpreise
Produktionshalle	3-4 €/m ²
Produktionshalle mit Büro/Sozialräume	bis 6 €/m ²
Lagerhallen	bis 2 €/m ²

10.6 Betriebskostenspiegel für Mietwohnungen

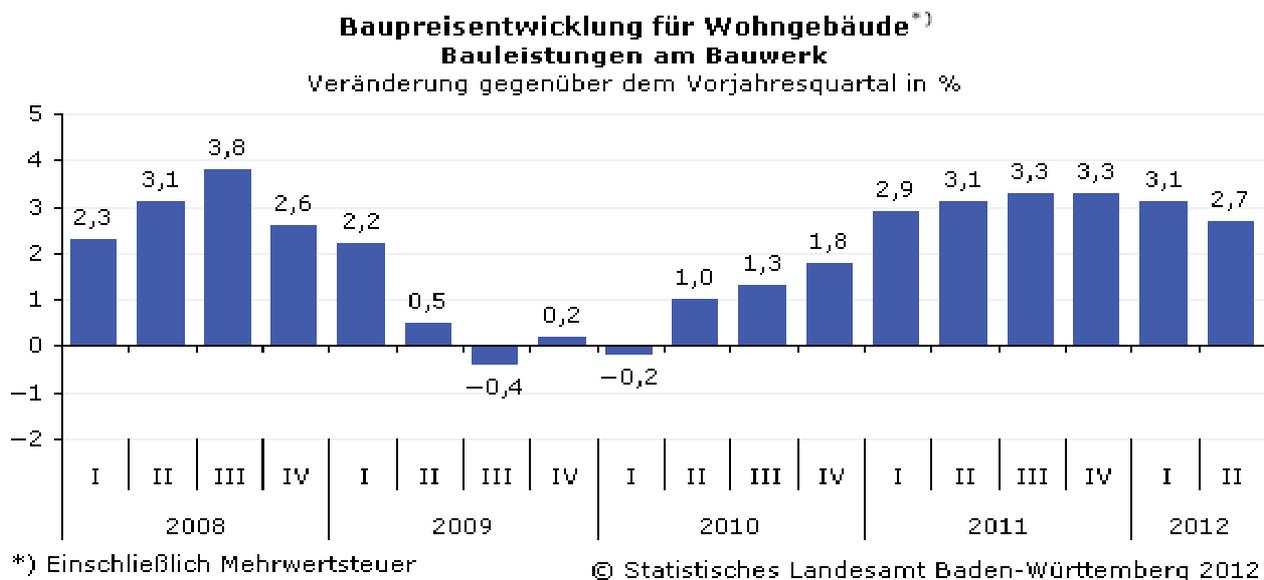
Der Deutsche Mietbund hat einen Betriebskostenspiegel herausgegeben, um die durchschnittliche sogenannte zweite Miete zu ermitteln. Grundlage der Berechnungen sind Auswertungen für eine 80 m² große Wohnung im Jahr 2009. Es ergeben sich folgende Werte:



11 Rahmendaten

Die folgenden Daten geben einen allgemeinen Überblick über wesentliche Faktoren auf dem Immobilienmarkt.

11.1 Baupreisentwicklung



11.2 Entwicklung der Hypothekenzinssätze

Die folgende Grafik gibt die durchschnittlichen Effektivzinssätze der Banken in Deutschland für Wohnbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über 10 Jahre an. Quelle: Internet: Interhyp AG

