

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen des Geschäftsjahres 2016

2017

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

Anschrift: Stadt Aalen
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Marktplatz 30
 73430 Aalen

Telefon: 07361 52-1406

Telefax: 07361 52-1902

E-Mail: gutachterausschuss@aalен.de

Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

veröffentlicht am: 14.12.2017

Schutzgebühr: 30,- Euro (digital als pdf)
 40,- Euro (gebundene Broschüre)

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

Vorwort.....	5
1 Standortdaten Aalen.....	6
1.1 Überörtliche Lage	6
1.2 Gebietsgliederung	7
1.3 Bevölkerungsdaten.....	8
1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	10
1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt.....	12
2 Der Gutachterausschuss.....	14
2.1 Mitglieder	14
2.2 Aufgaben	15
2.3 Geschäftsstelle.....	16
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	17
3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze.....	17
3.2 Verteilung nach Grundstücksarten.....	20
3.3 Flächenumsätze	21
3.4 Zwangsversteigerungen.....	22
4 Unbebaute Grundstücke.....	24
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	24
4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt.....	24
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen	25
4.1.3 Ackerland	26
4.1.4 Grünland.....	27
4.1.5 Wald.....	27
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft	28
4.2 Werdendes Bauland	29
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung.....	29
4.2.2 Auswertung der Verkäufe	30
4.3 Bauplätze	31
5 Bebaute Grundstücke.....	34
5.1 Allgemeine Marktentwicklung	34
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	35
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
5.4 Garagen.....	43

6	Wohnungs- u. Teileigentum.....	44
6.1	Erstverkauf aus Neubau	44
6.1.1	Wohnungseigentum.....	44
6.1.2	Teileigentum.....	47
6.2	Weiterverkauf	48
6.2.1	Wohnungseigentum.....	48
6.2.2	Seniorenwohnungen.....	52
6.2.3	Teileigentum.....	52
7	Mieten.....	54
7.1	Wohnungsmieten.....	54
7.1.1	Allgemeines und Anwendbarkeit.....	54
7.1.2	Auswertung von Mietangeboten bis 2016.....	54
7.1.3	Entwicklung der Wohnungsmieten	57
7.1.4	Anwendung bei der Verkehrswertermittlung	58
7.2	Gewerbemieten.....	58
7.2.1	Lager und Produktion.....	58
7.2.2	Büro	60
7.2.3	Einzelhandel.....	61
8	Bodenrichtwerte.....	65
8.1	Rechtsgrundlagen	65
8.2	Bodenrichtwerte der Stadt Aalen.....	66
8.2.1	Allgemeines	66
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)	66
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße.....	67
8.2.4	Bodenrichtwerte 2017 (Stichtag 31.12.2016).....	69
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	73
9.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010).....	73
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	76
	Geodatenportal der Stadt Aalen.....	80

Vorwort

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

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

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

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

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

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

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



Stefan Overmann
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

14. Dezember 2017

1.2 Gebietsgliederung

Das Stadtgebiet ist in **acht Gemarkungen** (fett gedruckt) gegliedert. Für Auswertungszwecke der Kaufpreissammlung wird die Gemarkung **Aalen** nochmals in die Bereiche Kernstadt und Weststadt (Unterrombach, Hofherrnweiler, Neßlau) unterteilt.

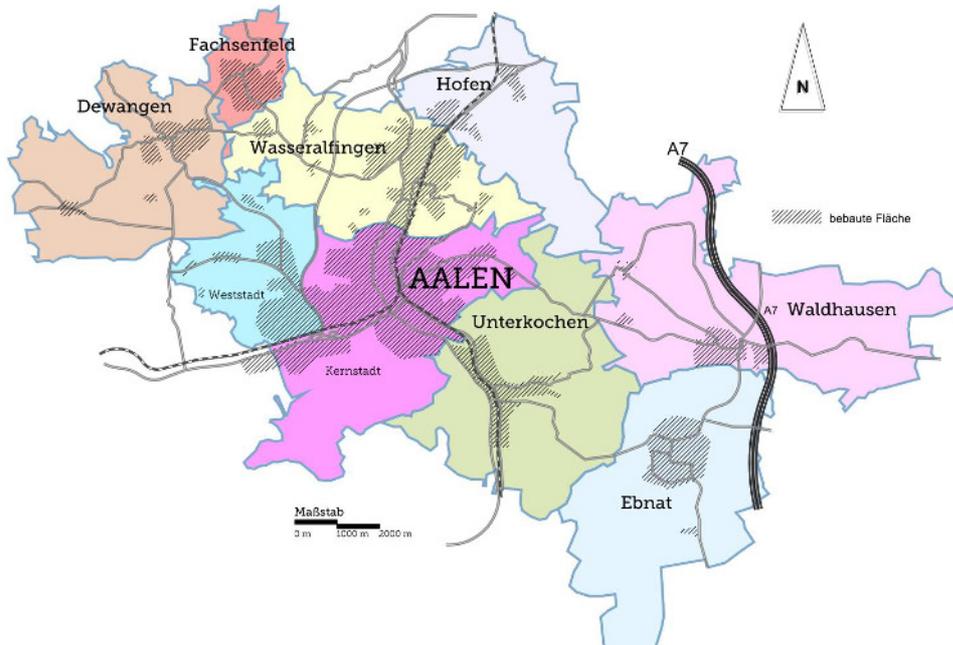


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

Zentrale Funktionen werden i.W. durch die Kernstadt, die Weststadt, Wasseralfingen und tlw. Unterkochen übernommen. Die anderen Teilorte liegen im ländlichen Umfeld, ca. fünf bis acht Kilometer von der Kernstadt entfernt.



Abbildung 3: Übersicht Stadtgebiet Aalen, Luftbild 2014

1.3 Bevölkerungsdaten

Die Stadt Aalen nimmt **Platz 15** der bevölkerungsreichsten Städte in Baden-Württemberg ein. Die Bevölkerungszahlen befinden sich nach starkem Anstieg im 20. Jhd. seit der Jahrtausendwende in einer **Seitwärtsbewegung**.

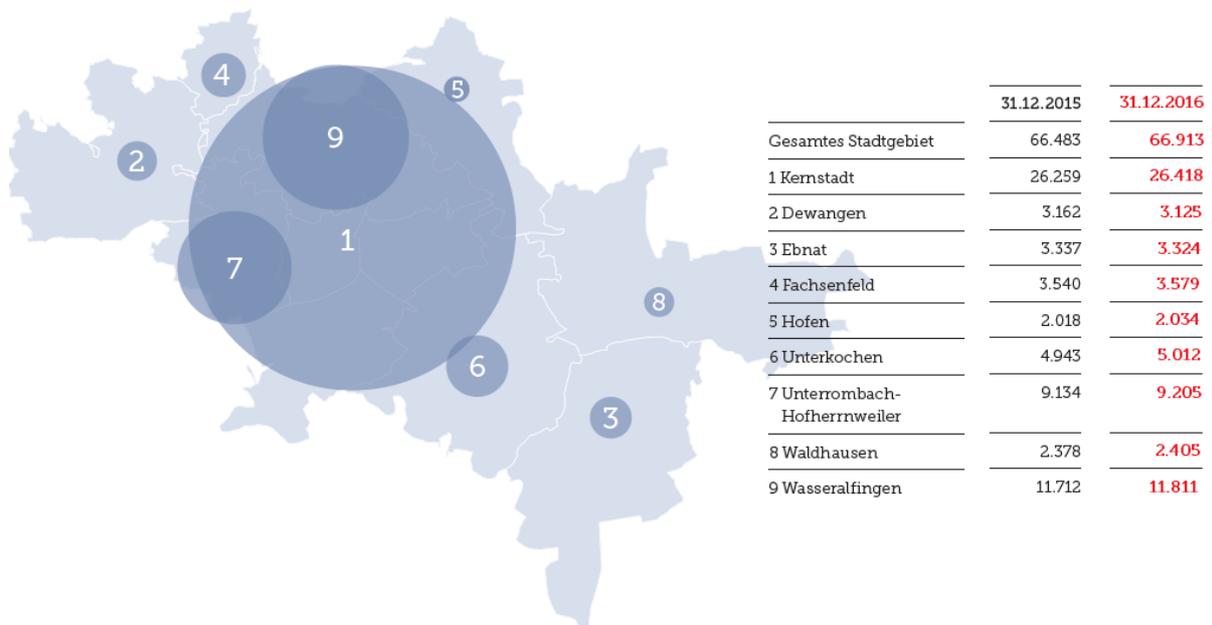


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2016)

Aktuell profitiert die Stadt von **leichtem Bevölkerungszuwachs** (Wanderungsgewinne übersteigen Geburtendefizit) von der allgemein guten wirtschaftlichen Lage sowie der Ausstrahlungskraft eines zentralen Standortes auf die Umgebung.

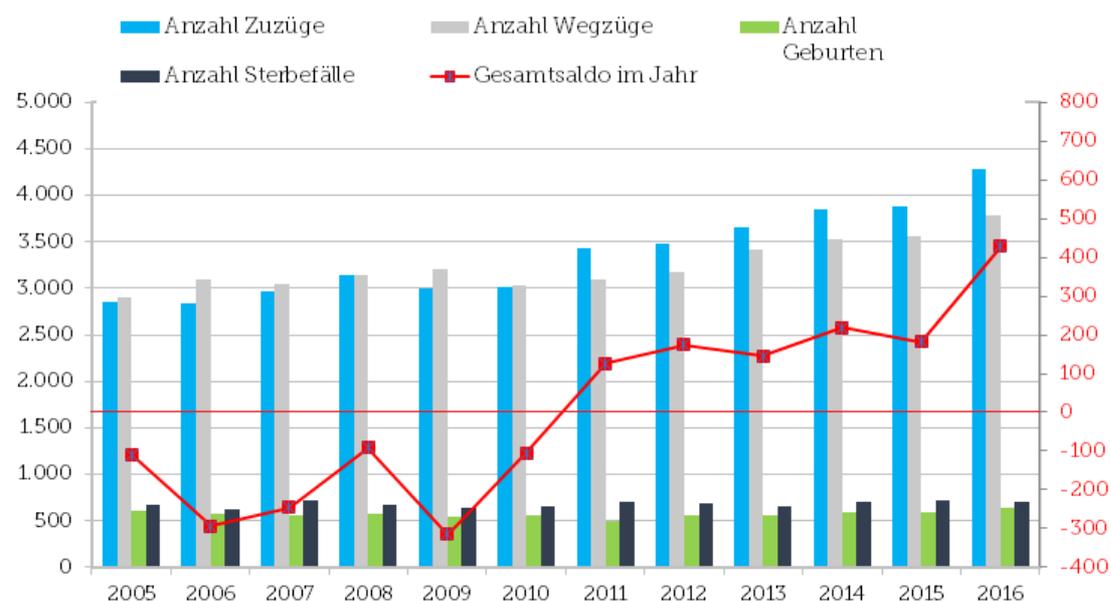


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2005-2016)

Die Stadt Aalen verzeichnet seit 2010 wieder einen geringen, aber stetigen Bevölkerungszuwachs. Diese positive Entwicklung betrifft nicht alle Stadtteile gleichermaßen, sondern die, welche ein Bauplatz- bzw. Wohnungsangebot bei entsprechender Nachfrage vorweisen.

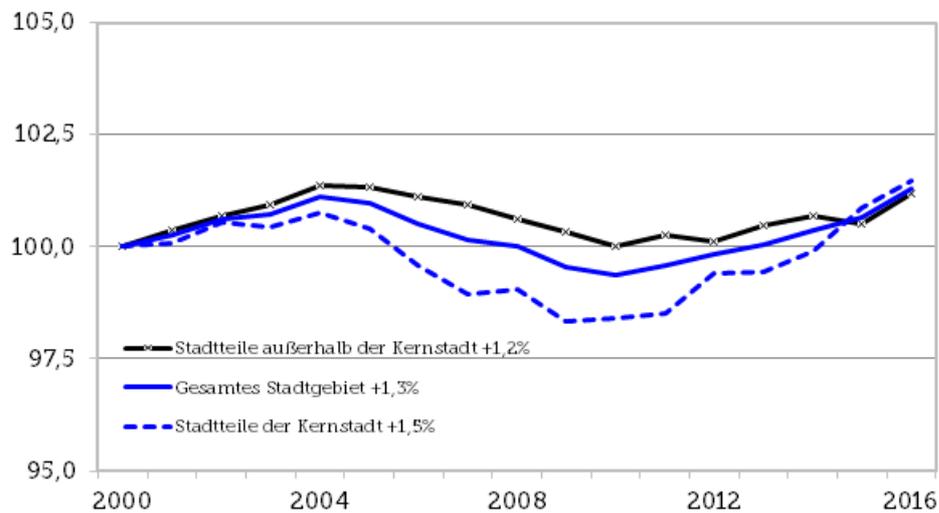


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2016, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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

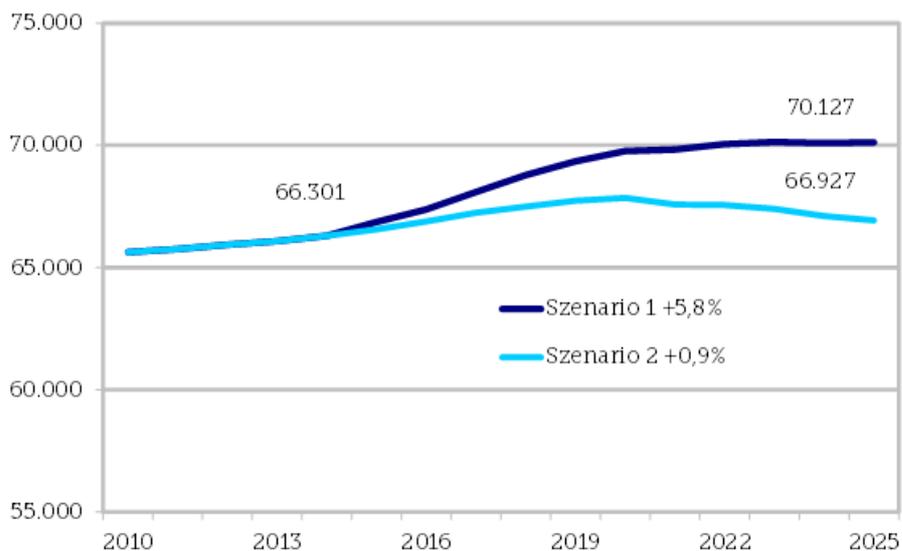


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größte Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt seit der Finanzkrise wieder stetig an. Der Trend ist weiter leicht steigend.

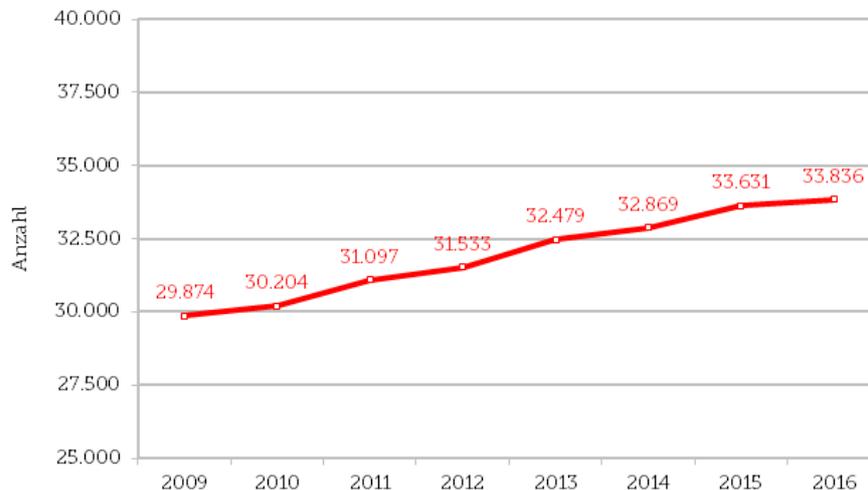


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten (2009-2016)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle Aalen

Das **Produzierende Gewerbe** besitzt am Standort nach wie vor eine sehr große Bedeutung. Die Anzahl an Marktführern, Beschäftigtenzahlen und Steueraufkommen belegen dies. Dennoch ist eine Entwicklung zum **Dienstleistungsgewerbe** zu verzeichnen. Seit ca. 2011 verzeichnet der Dienstleistungssektor erstmals mehr sozialversicherungspflichtig gemeldete Arbeitnehmer als das produzierende Gewerbe und baut den Vorsprung seither aus.

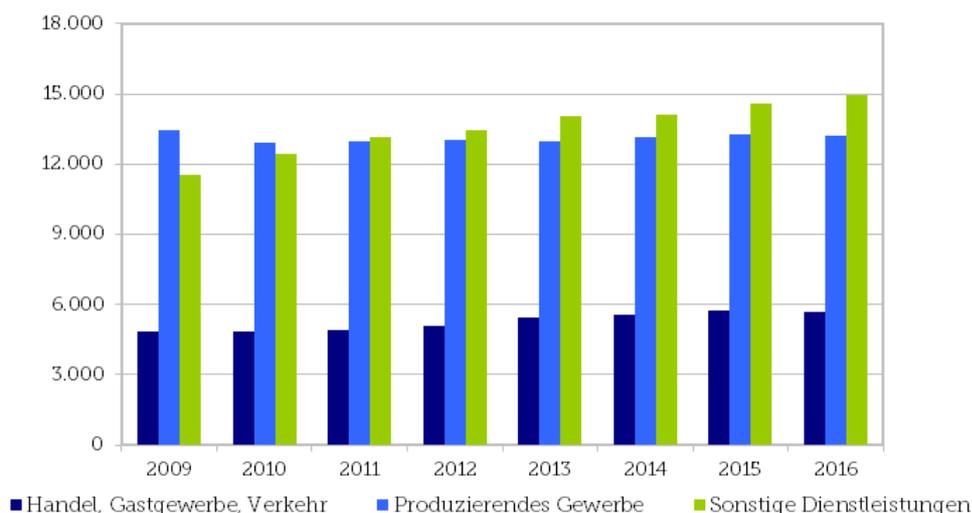


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2009-2016)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Bundesagentur für Arbeit

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte in den letzten Jahren ebenfalls zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen.

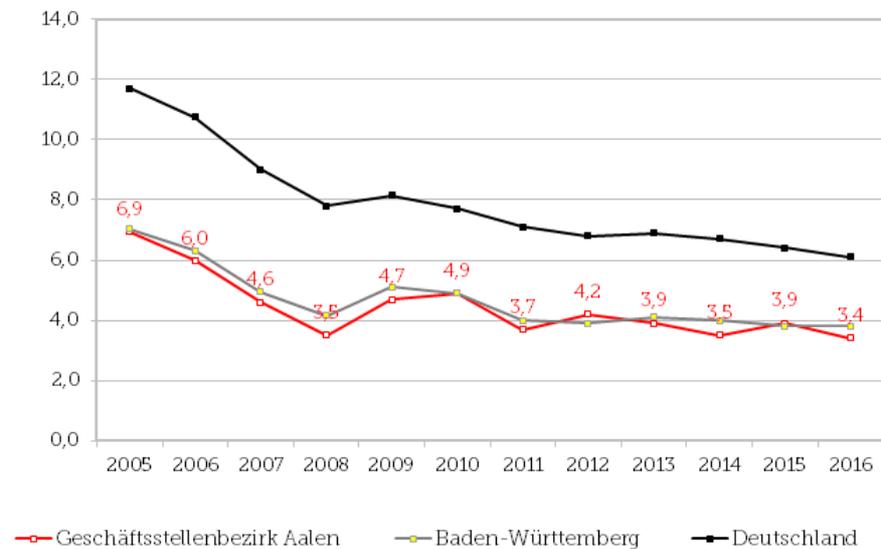


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2016)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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

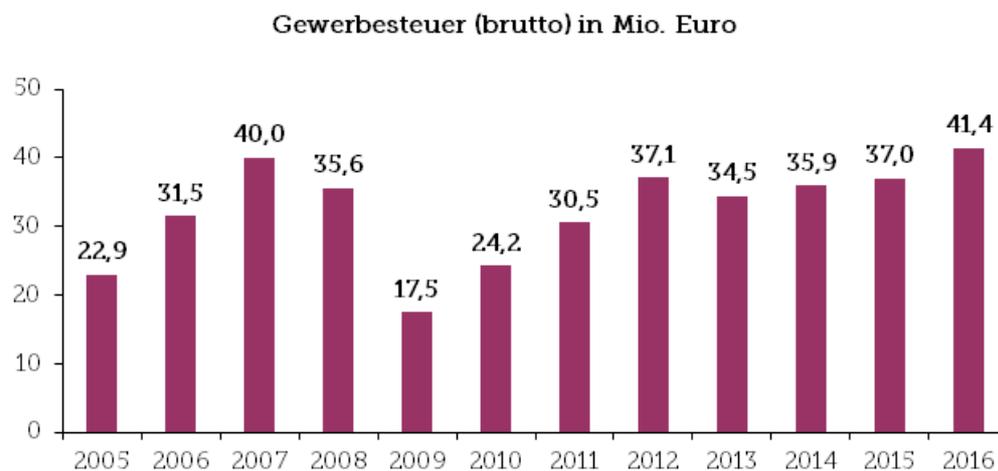


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2005-2016)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule für Technik und Wirtschaft** ist für Aalen ein sehr wichtiger **Standortfaktor**. Sie übt, mittelbar oder unmittelbar, bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt, den Einzelhandel und den gesamten Arbeitsmarkt aus. In den letzten Jahren ist die Studentenzahl um fast 50% gestiegen. Dies hatte verschiedene Ursachen: Aussetzen der Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge, Zunahme internationaler Studenten, aber auch z.T. Top-Platzierungen bei Hochschulrankings und das innovative Umfeld.

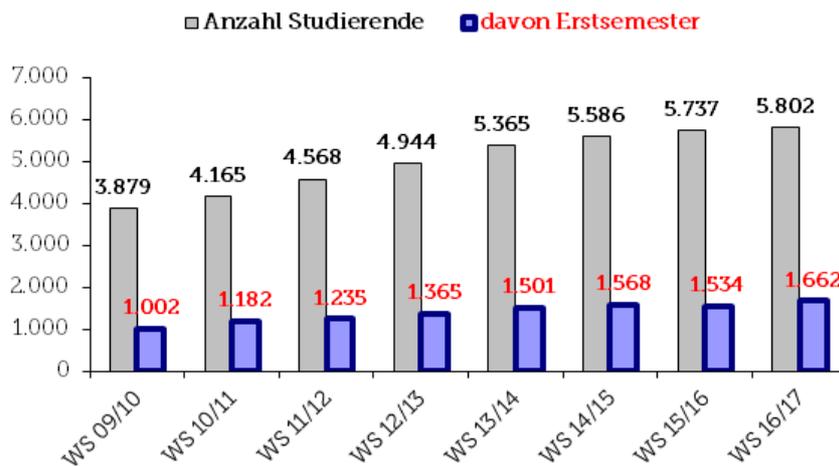


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2017)

1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

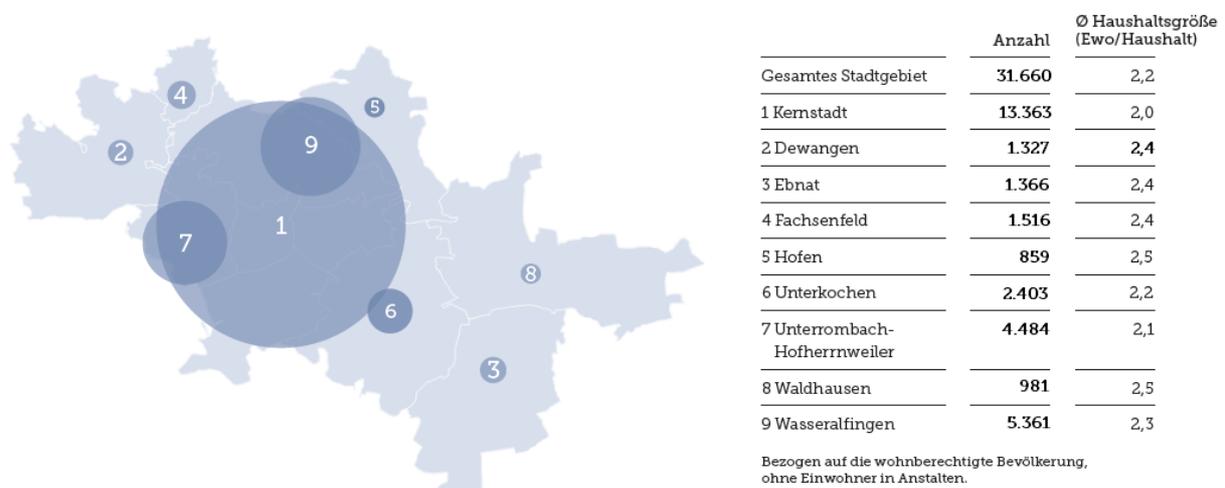


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2016)

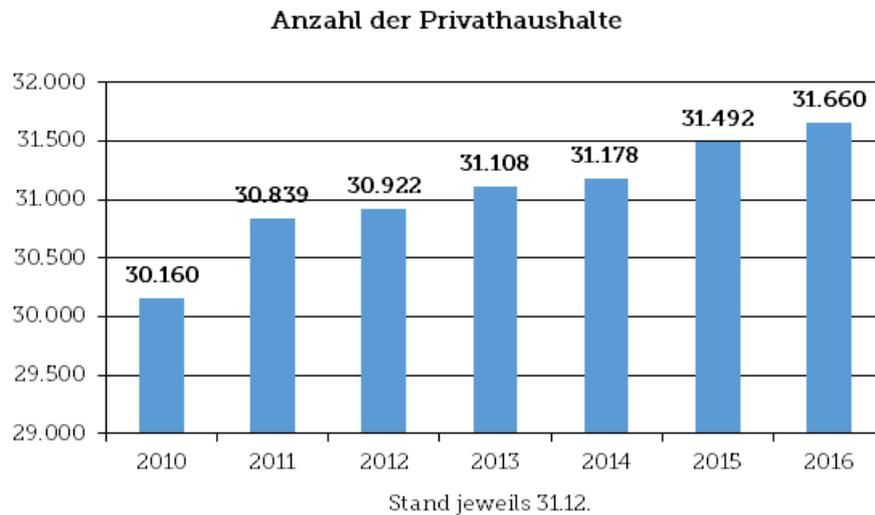


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2016)

Nach einer Studie des BBSR¹ wird, unter Berücksichtigung von demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen, bis 2030 für städtische Kreise ein jährlicher Neubaubedarf von 30 bis 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner prognostiziert.

Für Aalen wären das jährlich ca. 220 Wohnungen. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.

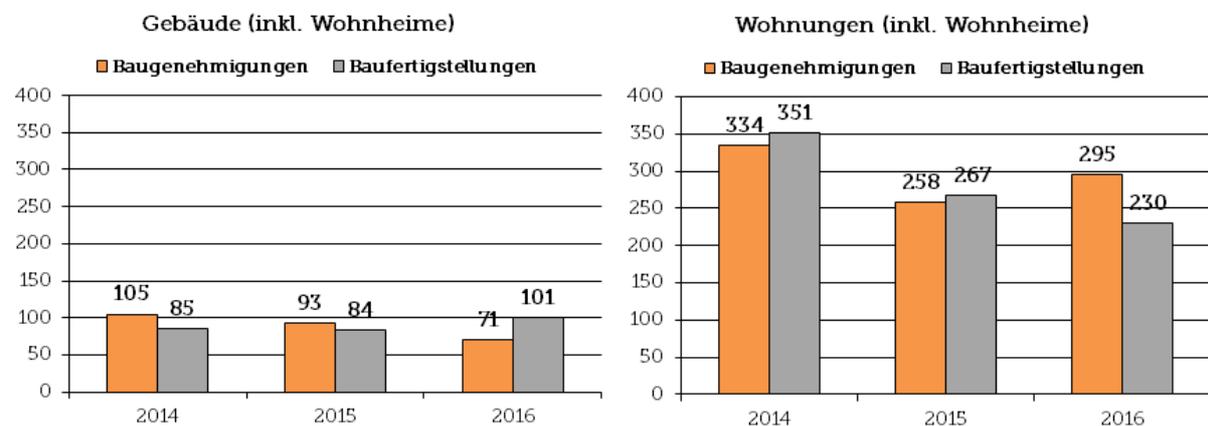


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (inkl. Wohnheime, 2014-2016)

Quelle: Kommunale Statistikstelle Aalen

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

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

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

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss regelmäßig in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter sowie mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium und vom Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt, die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 BauGB:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW) im Stadtgebiet
- die Erteilung von schriftlichen und mündlichen Auskünften
- die Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung
- die Erstellung von Verkehrswertgutachten im Stadtgebiet

2.3 Geschäftsstelle

Durch Ermächtigung des § 199 BauGB i.V.m. § 8 GaVO BW bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Aalen beim Stadtmessungsamt angesiedelt ist.

In der Praxis umfasst die Aufgabenerledigung jährlich mehrere Dutzend schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte sowie hunderte kostenlose mündliche Auskünfte.

Eine Hauptaufgabe besteht in der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Privatpersonen, Firmen und Behörden. In folgender Statistik sind auch gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen von Amtshilfe enthalten, bei denen der Gutachterausschuss nicht tätig wird.

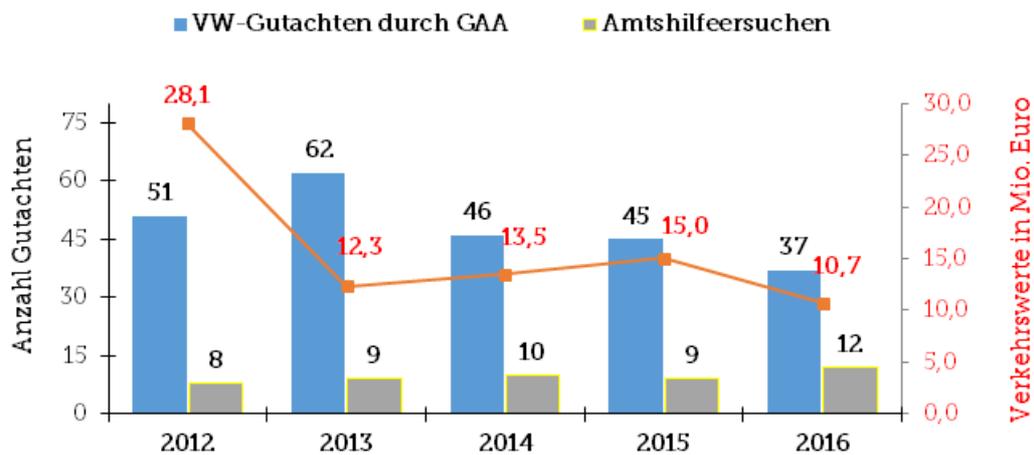


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2012 – 2016)

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

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

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

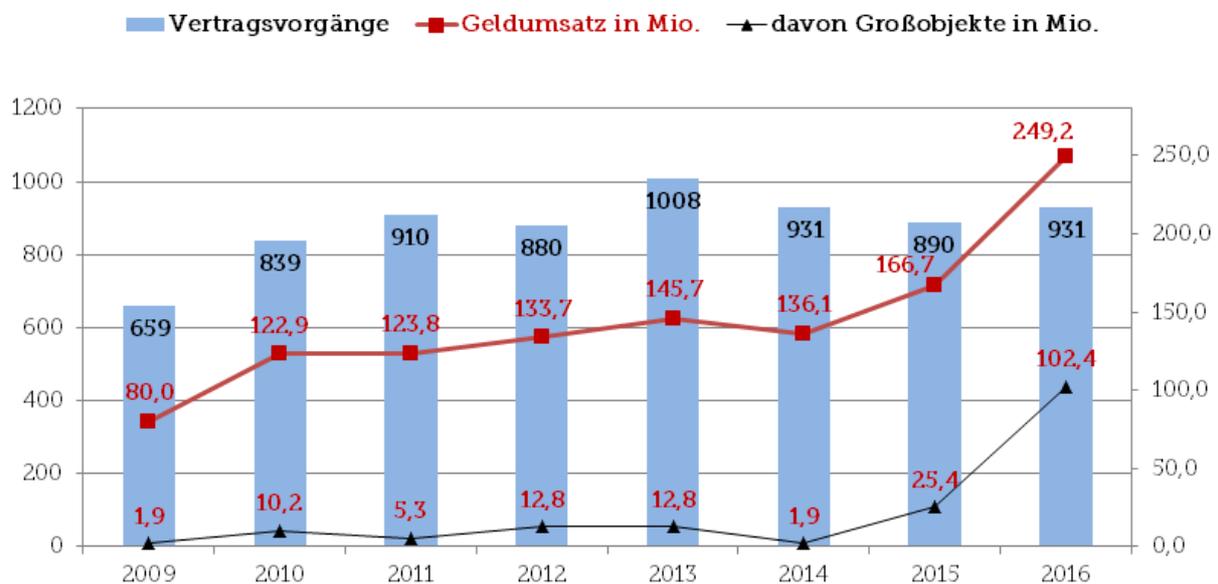


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2016)

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

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

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

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

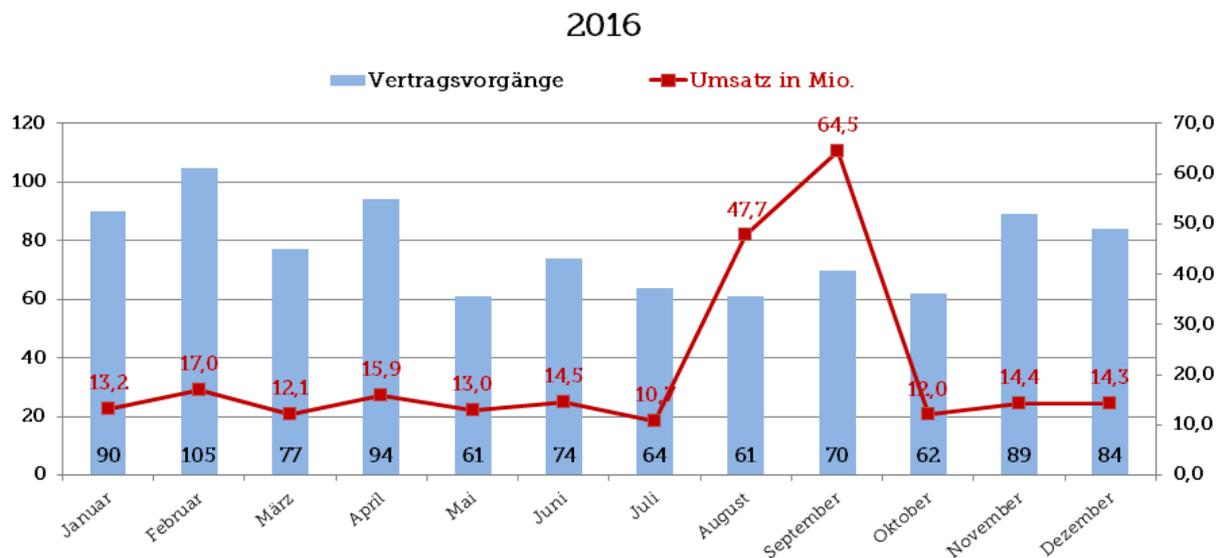


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2016, Gesamtstadt)

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

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

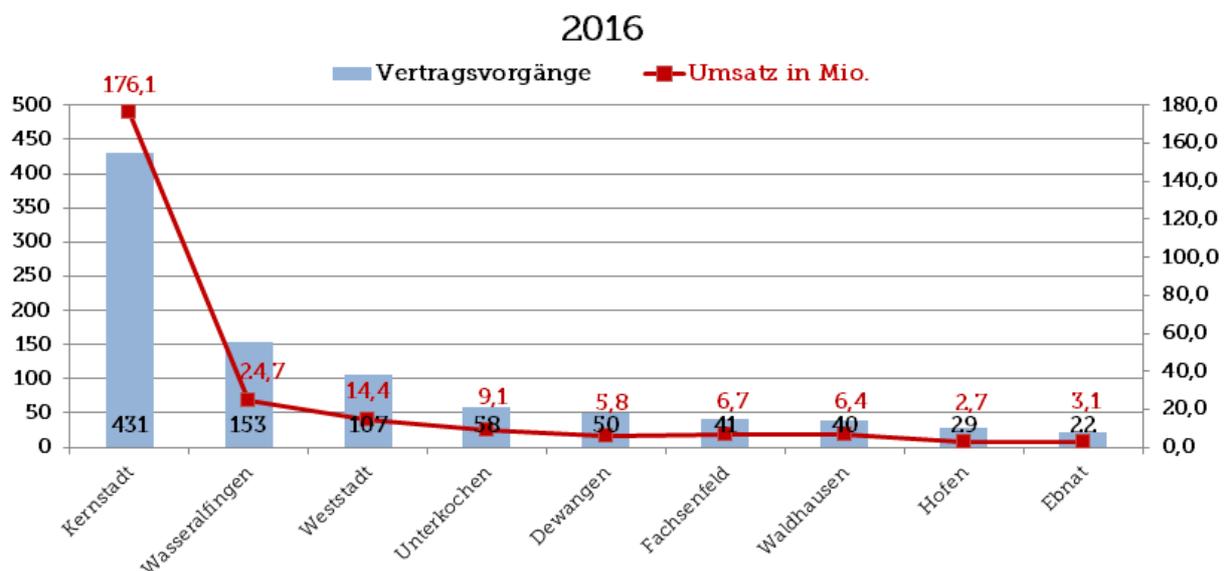


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (2016)

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

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

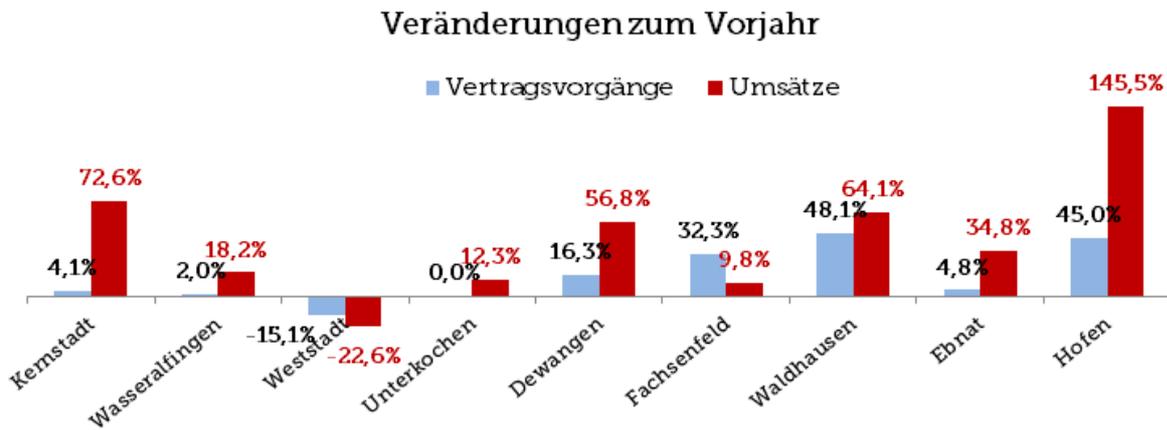


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2016), Veränderungen zum Vorjahr

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

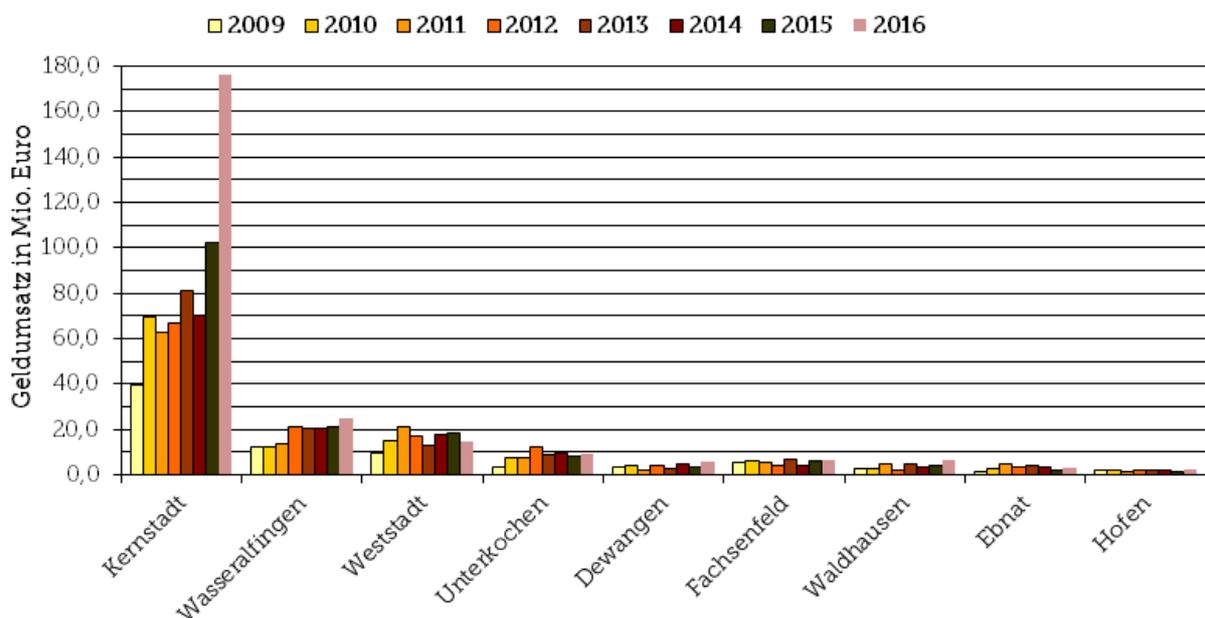


Abbildung 21: Umsätze in den Stadtteilen im Jahresvergleich (2009-2016)

3.2 Verteilung nach Grundstücksarten

Die Vertragsvorgänge teilen sich in den letzten Jahren gewöhnlich nach Teilmärkten in folgende Weise auf: Wohnungs- und Teileigentume machen zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle, bebaute Grundstücke knapp 30%, unbebautes baureifes Land gut 10%, Land- u. Forstwirtschaft ca. 5% und die restlichen kleinen Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbaubjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% aus. Diese Struktur des Grundstücksmarktes ist auch 2016 bestätigt.

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

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

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

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

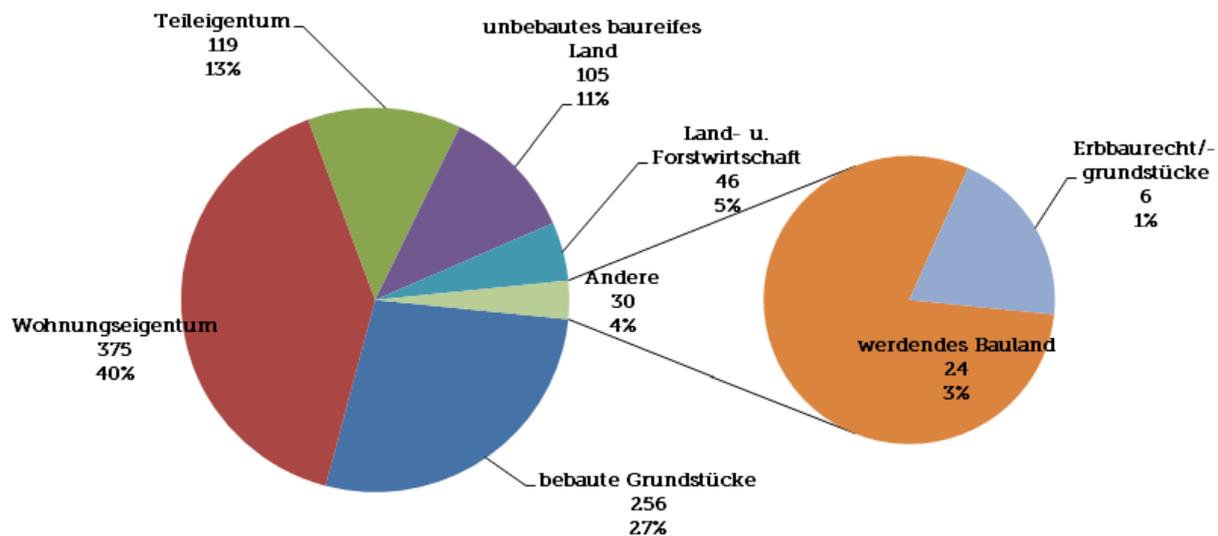


Abbildung 22: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2016, Gesamtstadt)

Bei den Umsätzen gestaltet sich die Verteilung gewöhnlich etwas anders. Hier dominiert i.d.R. der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 50% Marktanteil, gefolgt von den Wohnungs- u. Teileigentumen mit knapp 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozenten.

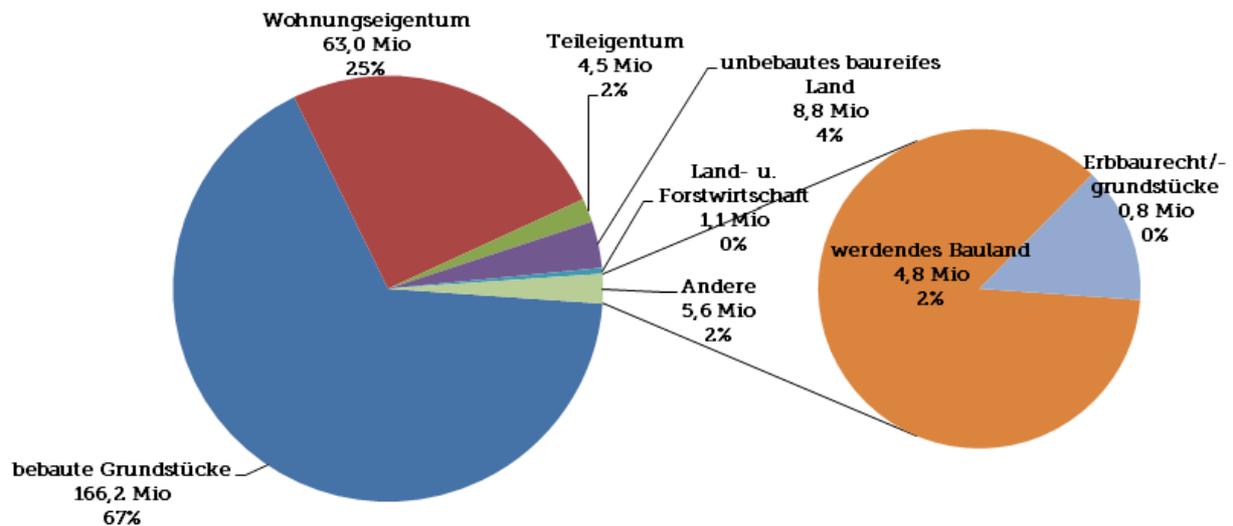


Abbildung 23: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2016, Gesamtstadt)

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

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

3.3 Flächenumsätze

Der Flächenumsatz unbebauter Grundstücke ist zunächst nicht allzu aussagekräftig, da hier land- u. forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die regelmäßig ca. 80% der unbebauten Flächen ausmachen.

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

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

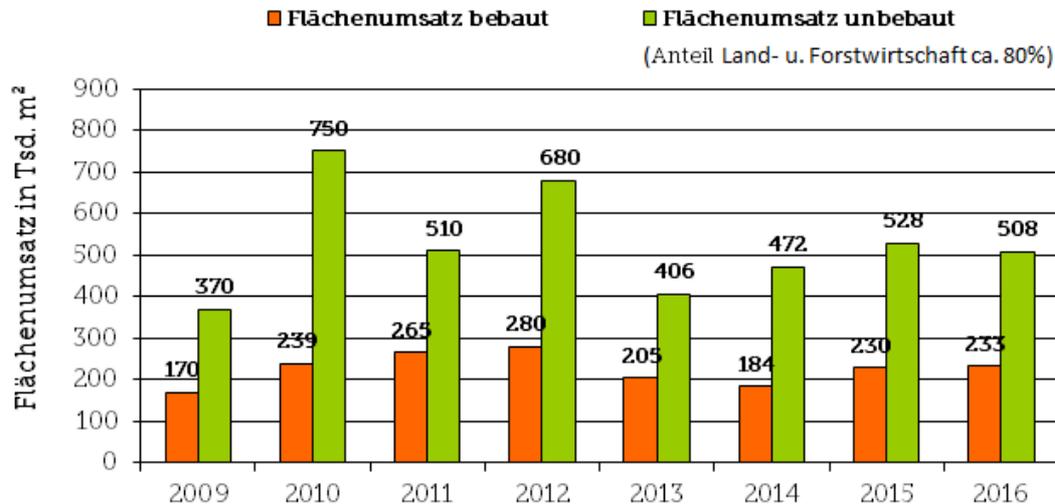


Abbildung 24: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2009-2016)

3.4 Zwangsversteigerungen

Anzahl und Zuschlagsvolumen von Zwangsversteigerungen spiegeln den Einfluss lokaler, regionaler oder gar globaler Schwankungen der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den örtlichen Grundstücksmarkt mittelbar wider.

Allerdings können einzelne größere Insolvenzen, unabhängig von der allgemeinen Marktlage, gerade bei dem aktuell geringen Zwangsversteigerungsaufkommen, zu Verzerrungen der dargestellten Verhältnisse führen.

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

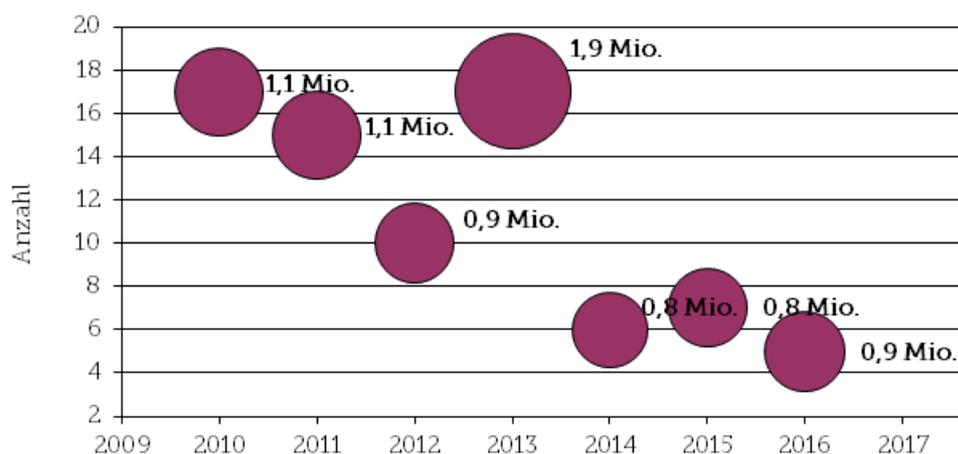


Abbildung 25: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2010-2016)

8 Bodenrichtwerte

8.1 Rechtsgrundlagen

§ 196 Baugesetzbuch – Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

- (2) ...
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

§ 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg - Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte (aktuell gültige Fassung vom 11. Dezember 1989)

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

8.2 Bodenrichtwerte der Stadt Aalen

8.2.1 Allgemeines

Die aktuellen Bodenrichtwerte können mit Kartenbezug bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**, Marktplatz 30, 73434 Aalen oder, wie im Kapitel weiter unten beschrieben, über das **Geodatenportal der Stadt Aalen** (siehe letzte Seite) sowie die **GeoAppAalen** von jedermann kostenlos eingesehen werden.

8.2.2 Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)

Die Bodenrichtwerte 2017 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2016. Für Bewertungen, deren Wertermittlungsstichtag sich deutlich vom BRW-Stichtag unterscheidet, ist die allgemeine konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise anzupassen.

Wegen der regelmäßig sehr geringen Anzahl an Bauplatzverkäufen ist die empirische Ableitung eines **Bodenpreisindex** aus eigenem Kaufpreismaterial praktisch nicht möglich. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die sog. „Kaufwerte“¹⁷ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber nicht¹⁸ zur Anpassung der Bodenrichtwerte geeignet.

Der „**Preisindex für Bauland**“ ist um strukturelle Einflüsse bereinigt, wird allerdings nur für das Bundesgebiet veröffentlicht. Dennoch wird die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**¹⁹ bis zum Vorliegen einer geeigneten Alternative in Aalen empfohlen. Er wird ab Geschäftsjahr 2015 bereits bei den Auswertungen der Geschäftsstelle eingesetzt und ist somit Modellbestandteil von Wertermittlungsdaten, insbesondere der abgeleiteten Sachwertfaktoren (SW-RL, NHK 2010) sowie der Liegenschaftszinssätze (EW-RL).

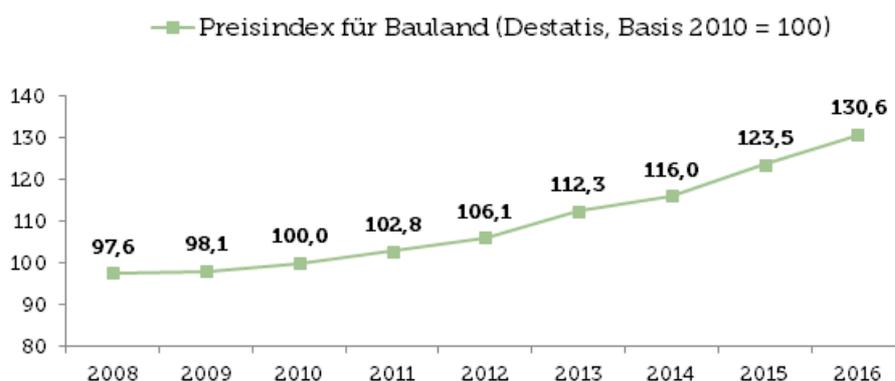


Abbildung 64: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Basis 2010 = 100)

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

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

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

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

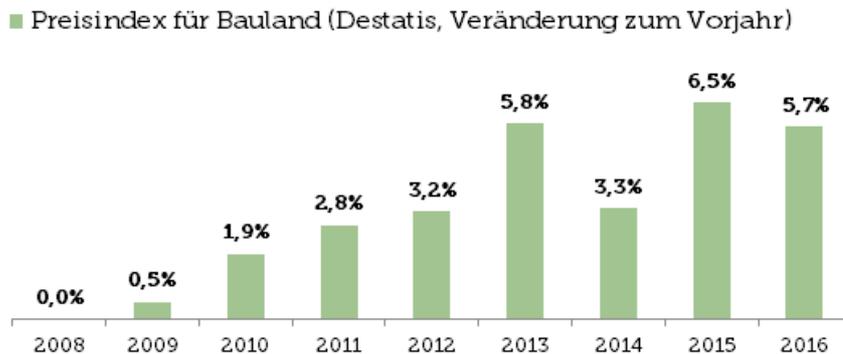


Abbildung 65: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr)

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

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

Berechnungsbeispiel: konjunkturelle Anpassung des BRW

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

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

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

Aus der Erfahrung, auch regionaler Gutachterausschüsse, ist dieser Effekt am örtlichen Grundstücksmarkt eher vorsichtig anzuwenden, d.h. ein z.B. 800 m² großes Baugrundstück sollte gegenüber einem 550 m² großen „Normbauplatz“ nur eine vorsichtige Dämpfung erfahren. Zudem ist der Effekt auch stark abhängig von Lagequalität und Nachfrage.

Durch die sehr geringe Anzahl an Kauffällen ist obiger Zusammenhang empirisch nicht nachweisbar. Zur sachgerechten Anwendung von Wertermittlungsgrundsätzen wird jedoch eine Anpassung der Grundstücksgrößen nach folgendem Schema empfohlen.

EFH/ZFH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungskoeffizient
200 m ²	1,35
300 m ²	1,15
400 m ²	1,05
500 m ²	1,0
600 m ²	1,0
700 m ²	1,0
900 m ²	0,95
1.100 m ²	0,90
1.300 m ²	0,85
1.500 m ²	0,80

DH/RH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungskoeffizient
100 m ²	1,25
200 m ²	1,10
300 m ²	1,0
400 m ²	0,95
500 m ²	0,9
600 m ²	0,85

Um die Anpassung zum BRW vornehmen zu können, werden die BRW-Einträge künftig (voraussichtlich ab BRW 2017) um die Angabe einer Grundstücksgröße erweitert. Bis dahin kann die zonentypische (mittlere Grundstücksgröße der BRW-Zone) dafür verwendet werden.

Berechnungsbeispiel Anpassung an Grundstücksgröße

BRW (Stichtag 31.12.2016) = 250,- €/m ² EFH freistehend mittl. Größe/Angabe BRW = 650 m ²	Koeffizient: 1,0 (interpoliert)
EFH freistehend Größe des Bewertungsgrundstücks = 390 m ²	Koeffizient: 1,06 (interpoliert)
	1,06/1,0 = 1,06 (+6%)
angep. BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,06 = rd. 265,- €/m²	

Sämtliche in diesem Bericht abgeleitete Marktdaten, insbesondere die in Kapitel 9 dargestellte Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, wurden unter Anwendung obiger Anpassungen berechnet.

8.2.4 Bodenrichtwerte 2017 (Stichtag 31.12.2016)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geodatenportal der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen stellt für alle Bürger ein mehrfach ausgezeichnetes Geoinformationssystem (GIS) zur Verfügung. Über das Geodatenportal www.gisserver.de/aalen besteht die kostenfreie Möglichkeit, beliebige Stellen im Stadtgebiet aufzusuchen und dazu Fachdaten aus verschiedenen **Themenbereichen** einzublenden.



Die **Bodenrichtwerte** finden Sie beispielweise auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**. Nach Auswahl und Start der GIS-Anwendung, können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer (unten rechts) aufsuchen sowie ggf. andere Fachdaten einfach über die **Themenauswahl** (links) zuschalten.



Für Smartphones oder Tablets gibt es bereits die entsprechende mobile Anwendung „GeoAppAalen“ (für Android oder iOS).

