# Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen des Geschäftsjahres 2019

2020

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: <u>gutachterausschuss@aalen.de</u>

Internet: <u>www.aalen-gutachterausschuss.de</u>

veröffentlicht am: 29.09.2020

Gebühr: 35,- Euro (digital, Format PDF)

45,- Euro (gebundene Broschüre)

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

	e 1. Halbjahr 2020 / Corona	
1 St	andortdaten Aalen	10
1.1	Überörtliche Lage	10
1.2	Gebietsgliederung	
1.3	Bevölkerungsdaten	
1.4	Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	14
1.5	Haushalte und Wohnungsmarkt	16
2 De	er Gutachterausschuss	18
2.1	Mitglieder	18
2.2	Aufgaben	19
2.3	Geschäftsstelle	19
3 AI	Ilgemeine Marktentwicklung	21
3.1	Vertragsvorgänge und Geldumsätze	21
3.2	Verteilung nach Teilmärkten	
3.3	Flächenumsätze	
3.4	Zwangsversteigerungen	26
4 U	nbebaute Grundstücke	28
4.1	Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	28
4.1	.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt	28
4.1		
4.1	.3 Ackerland	30
4.1		
4.1		
4.1	.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft	32
4.2	Werdendes Bauland	33
4.2	2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	33
4.2	2.2 Auswertung der Verkäufe	34
4.3	Bauplätze	34
5 Be	ebaute Grundstücke	38
5.1	Allgemeine Marktentwicklung	38
5.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
5.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	43
5.4	Übrige Gebäudearten	45
5.5	Garagen	45

6 Wo	ohnungs- u. Teileigentum	46
6.1	Erstverkauf aus Neubau	46
6.1.1	1 Wohnungseigentum	46
6.1.2	2 Garagen- und Stellplatzeinheiten	49
6.1.3	3 Gewerbeeinheiten	50
6.2	Weiterverkauf	51
6.2.	1 Wohnungseigentum	51
6.2.	2 Seniorenwohnungen	53
6.2.	3 Garagen- und Stellplatzeinheiten	54
6.2.	4 Gewerbeeinheiten	55
7 Mi	eten	56
7.1	Wohnungsmieten	56
7.1.1	1 Qualifizierter Mietspiegel	56
7.1.2	, G	
7.1.3	_	
7.2	Gewerbemieten	58
7.2.	1 Lager und Produktion	58
7.2.	•	
7.2.	3 Einzelhandel	61
8 Bo	denrichtwerte	64
8.1	Rechtsgrundlagen	64
8.2	Bodenrichtwerte der Stadt Aalen	
8.2.		
8.2.	9	
8.2.		
8.2.	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
8.2.		
9 Sad	chwertfaktoren (NHK 2010)	72
9.1	Modellparameter	
9.2	Übersicht Sachwertfaktoren	
9.3	Ein- u. Zweifamilienhäuser	
9.4	Dreifamilienhäuser	
9.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	76

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

#### Vorwort

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

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

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

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

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

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

Herzlich Ihr

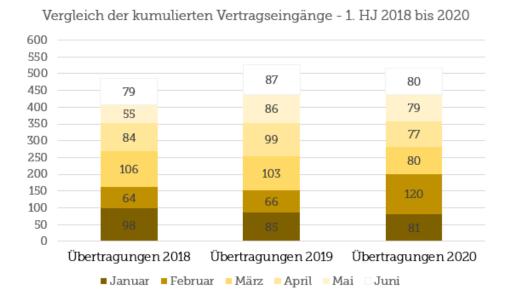
Y

Friedrich Kiefer Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen 29.09.2020

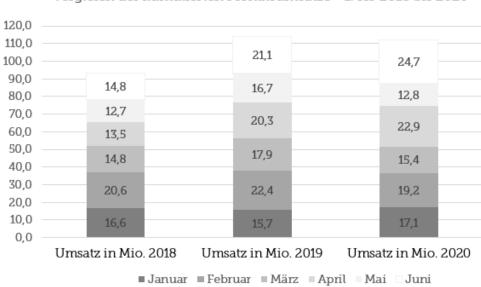
## Update 1. Halbjahr 2020 / Corona

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

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



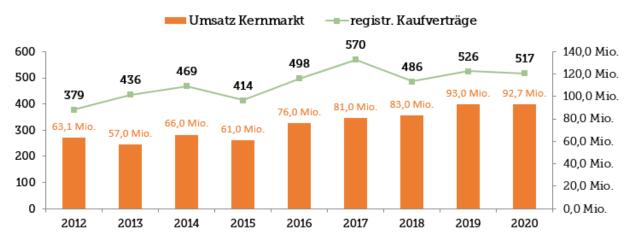
Bei den Marktumsätzen zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Zum Ende Juni 2020 lag der erreichte Umsatz nur **-2%** unter dem aus 2019, aber +20% gegenüber 2018. Hieraus könnte man die Vermutung anstellen, dass die Preise nicht grundlegend nachgegeben haben dürften.



Vergleich der kumulierten Monatsumsätze - 1. HJ 2018 bis 2020

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

## Grundstücksmarkt Aalen - jeweils 1. Halbjahr



Aus bisherigen Fachveröffentlichungen lässt sich die gefestigte Erkenntnis ableiten, dass Immobilienmärkte den Märkten der Finanz- und Realwirtschaft hinterher laufen und eine Beurteilung der Covid19-Einflüsse auf den Immobilienmarkt <u>nicht pauschal</u>, sondern differenziert nach Teilmärkten erfolgen muss. Pauschale "Corona-Abschläge" seien nicht sachgerecht<sup>1</sup>.

Im Bereich der **Wohnimmobilien** (inkl. Wohnbauplätze) herrscht nahezu Konsens, dass <u>keine</u> Preisrückgänge bzw. sogar weiter steigende Marktpreise registriert werden<sup>2</sup>. Als Begründung wird über Jahre bestehender Angebotsmangel, starke Nachfrage sowie die weiterhin geführte Nullzinspolitik der Notenbanken angeführt.

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

	1. HJ 2020	Veränderung zu 1. HJ 2019
Eigentumswohnungen (Neubau)	93 Kauffälle ca. 3.900,- €/m² WF	+24% (+18 Kauffälle) +8% (ca. +300,- €/m² WF)
,		` '
Eigentumswohnungen	94 Kauffälle	<b>-17%</b> (-19 Kauffälle)
(Weiterverkauf)	ca. 2.370,- €/m² WF	+22% (ca. +420,- €/m² WF)
EFH bis MFH, RH, DHH	86 Kauffälle	-5% (-5 Kauffälle)
(gebraucht)	ca. 2.300,- €/m² WF	+5% (ca. +100,- €/m² WF)

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Arbeitskreis Immobilienwertermittlung, Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW)

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt, Sauerborn, iub 02/2020

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

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

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

#### 1 Standortdaten Aalen

#### 1.1 Überörtliche Lage

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

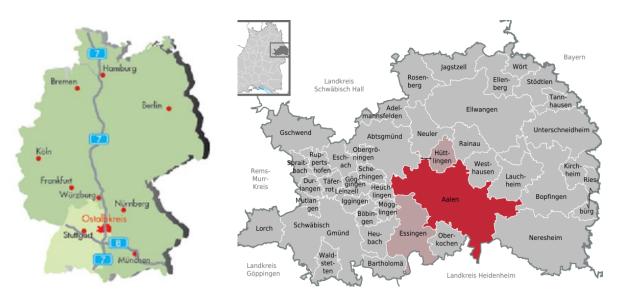


Abbildung 1: Lage in Baden-Württemberg und im Ostalbkreis

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

Die Große Kreisstadt Aalen besitzt weitere bedeutende Standortfaktoren:

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

## 1.2 Gebietsgliederung

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

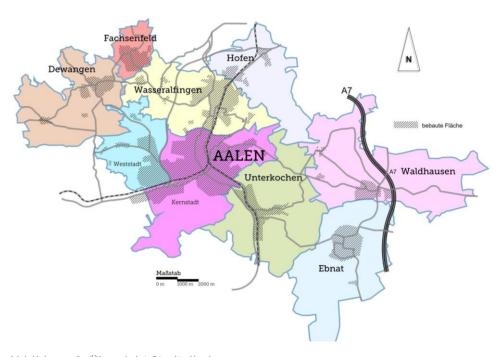


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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

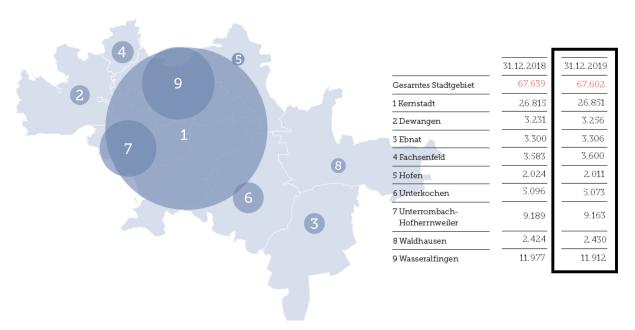


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2019)

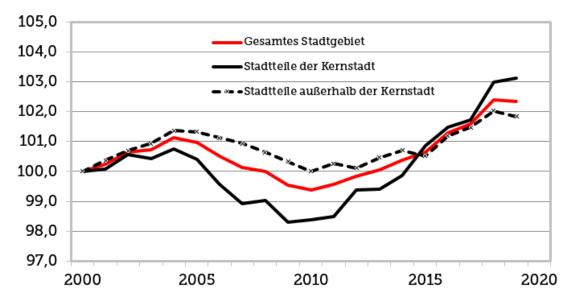


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2019, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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

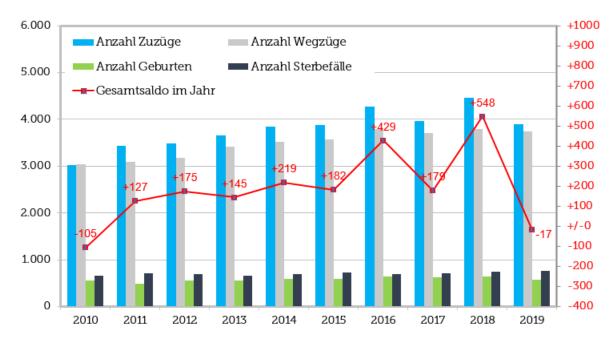


Abbildung 6: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2010-2019)

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

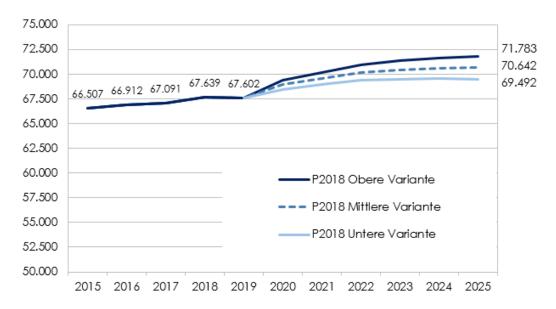


Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 (Stand 2020)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

#### 1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

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

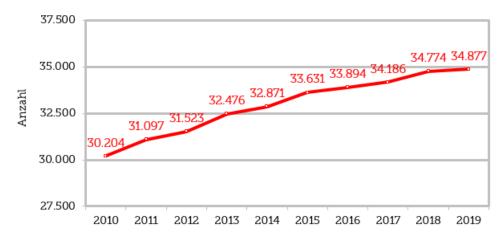


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2010-2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle Aalen

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

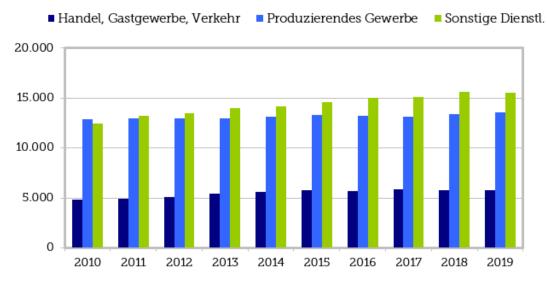


Abbildung 9: sv-Beschäftige nach Wirtschaftsbereichen (2010-2019)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Bundeagentur für Arbeit

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte in den letzten Jahren ebenfalls zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen, wobei unter den sich abzeichnenden Veränderungen die Niedrigzahl vorerst erreicht sein dürfte.

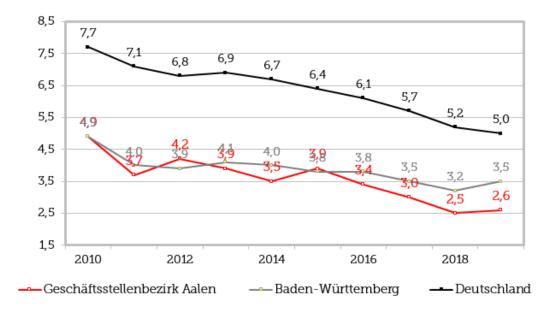


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2010-2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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

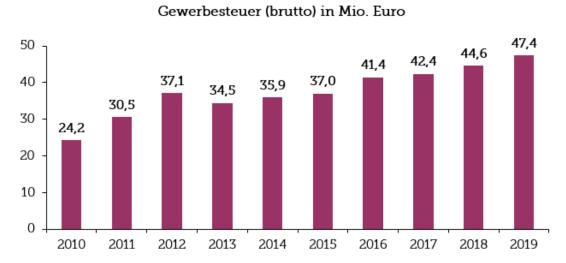


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2010-2019)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

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

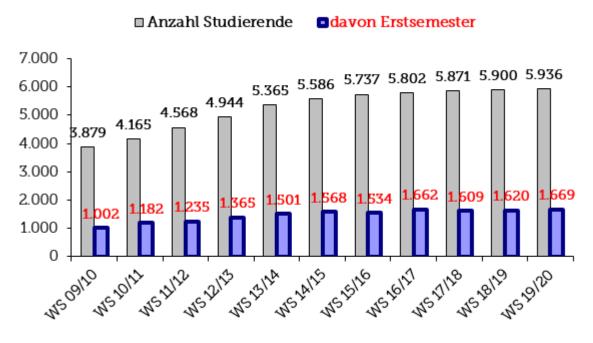


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2009 – 2019)

## 1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

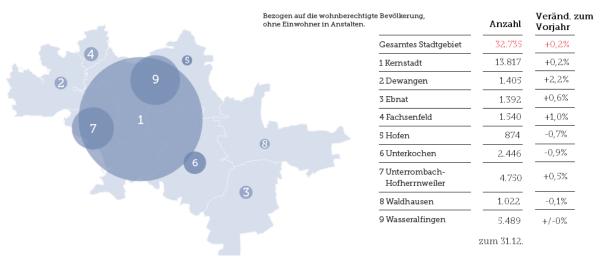


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2019)

#### Anzahl der Privathaushalte

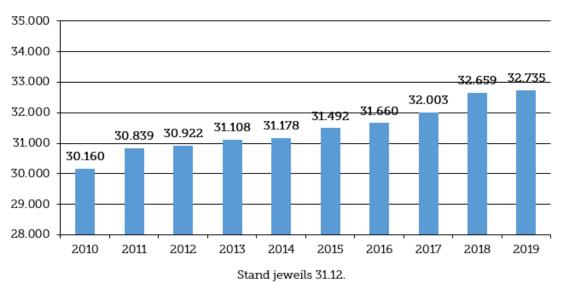
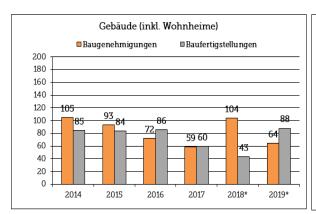


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2019)

Nach einer Studie des BBSR³ wird - unter Berücksichtigung von demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen - bis 2030 für städtische Kreise ein jährlicher Neubaubedarf von 30 bis 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner (ohne Wohnheime) prognostiziert. Für die Stadt Aalen wären dies umgerechnet jährlich ca. 220 Wohnungen. Das "Handlungsprogramm Wohnen" der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.



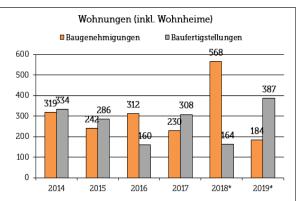


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (inkl. Wohnheime, 2014-2019)

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

#### 2 Der Gutachterausschuss

### 2.1 Mitglieder

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

#### Vorsitzender:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Friedrich Kiefer ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Heilbronn-Fran-

ken) für die Bewertung von bebauten und un-

bebauten Grundstücken

Stellvertreter(-in):

Dietmar Diebold

Ursula Barth Lehrerin
RA Michael Fleischer Rechtsanwalt

Dipl.-Ing. (VermAss.) Michael Glück Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen):

Sandra Schwarzkopf Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin

S-Immobilien Ostalb GmbH

Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. Herbert Plenker ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Ostwürttem-

berg) für die Bewertung von bebauten und un-

bebauten Grundstücken

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

Ostalb e.V.

Dipl.-Ing. Heike Uder-Heise Sachverständige (DIAZert) DIN EN ISO/EC

17024 für die Marktwertermittlung gemäß Im-

moWertV aller Immobilienarten (LF)

Dipl.-Ing. (VermAss.) Achim Siegel Zertifizierter Sachverständiger /DESAG), Inh.

Ingenieur- u. Sachverständigenbüro ISB Siegel

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Jürgen Benasseni Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von

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

Dipl.-Ing. Architektur Yvonne Maierhöfer Sachverständige (TÜV) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Spezialist für Gewerbeimmobilien, Geschäftsführer Aalener Treuhand Verwaltungs GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Thorsten Abele Inh. Ingenieurbüro Abele, beratender Ing. der

Ingenieurkammer BW, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Leiter Regionalbüro

VPB e.V.

Dipl.-Betriebsw. (FH) Dieter Scherer Sachverständiger (WF) für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken, Projektentwicklung BAUWERK-4 GmbH & Co. KG

Uwe Hauser Dipl. Immobilienwirt (VWA), Hausverwalter,

Vermittlungen, Vermietungen und Bewertun-

gen von Immobilien

Harry Christlieb Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken, Mie-

ten und Pachten, Immobilienmakler VR-

Ostalbimmobilien GmbH

Vertreter(-in) der Finanzbehörde:

Ralf Hansmann Amtsinspektor (FA Aalen)

Stellvertreter:

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

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

#### Hinweis:

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

#### 2.2 Aufgaben

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

Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 BauGB:

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

#### 2.3 Geschäftsstelle

Durch Ermächtigung des § 199 BauGB i.V.m. § 8 GaVO BW bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Aalen beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung angesiedelt ist.

In der Praxis umfasst die Aufgabenerledigung jährlich mehrere Dutzend schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bzw. der Bodenrichtwertkarte sowie hunderte kostenlose mündliche Auskünfte. Eine Hauptaufgabe besteht in der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Privatpersonen, Firmen und Behörden. In folgender Statistik sind auch gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen von Amtshilfeersuchen enthalten, bei denen der Gutachterausschuss <u>nicht</u> tätig wird.

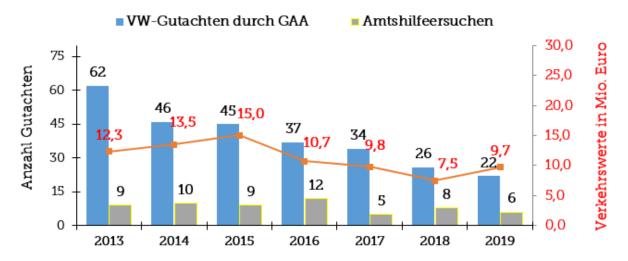


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 2019)

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

Auftragseingang Verkehrswertgutachte	n:		
	2017	2018	2019
	29	33	26

(ohne Rücknahmen)

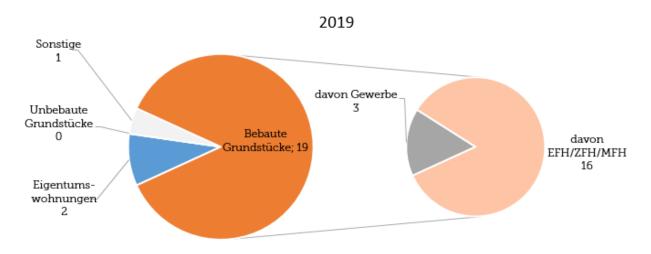


Abbildung 17: Verkehrswertgutachten nach Grundstücksart 2019

## 3 Allgemeine Marktentwicklung

#### 3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

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

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

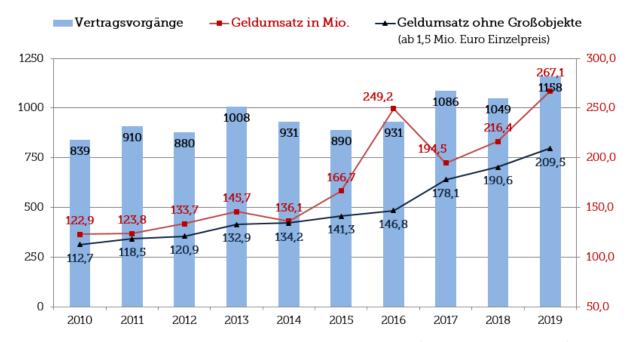


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2019)

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

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

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

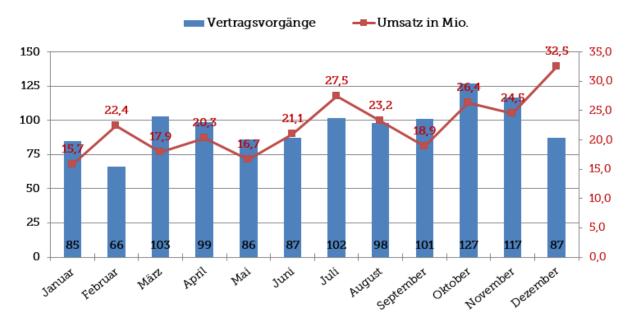


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2019, Gesamtstadt)

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

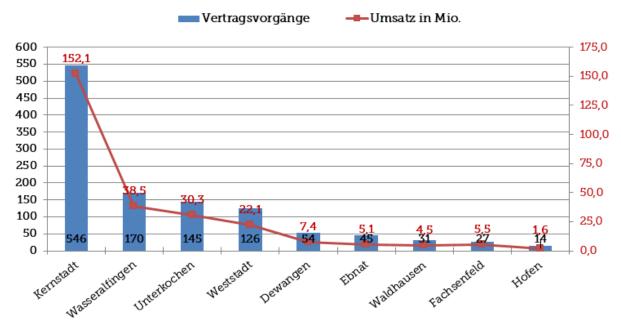


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (2019)

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

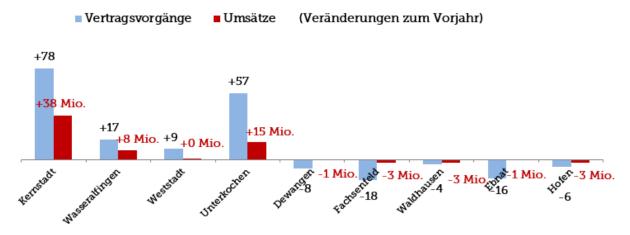


Abbildung 21: Vertragsvorgänge und Umsätze - Stadtteile (2019), Veränderungen zum Vorjahr

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

#### 3.2 Verteilung nach Teilmärkten

Die Vertragsvorgänge verteilen sich in Aalen gewöhnlich folgendermaßen:

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

Diese Struktur des Aalener Grundstücksmarktes ist auch 2019 bestätigt.

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

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

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

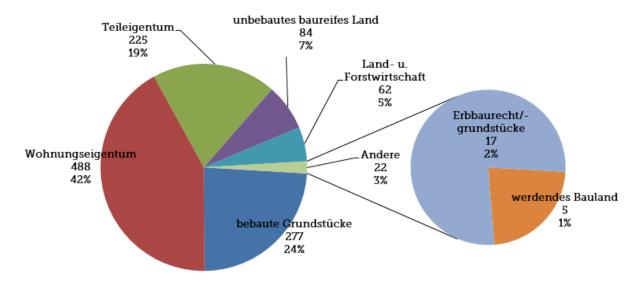


Abbildung 22: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2019, Gesamtstadt)

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

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

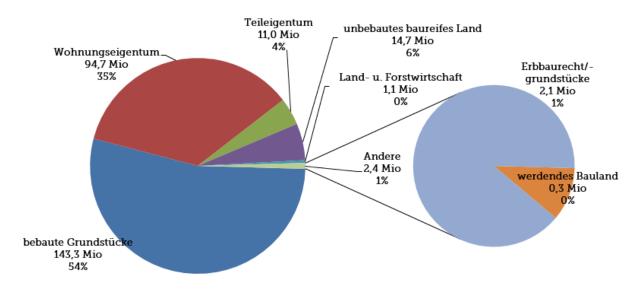


Abbildung 23: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2019, Gesamtstadt)

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

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

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

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

#### 3.3 Flächenumsätze

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

Bei den **unbebauten Grundstücken** (Land- und Forstwirtschaft, werdendes Bauland und unbebautes baureifes Bauland) dominiert erfahrungsgemäß der Teilmarkt der Land- u. Forstwirtschaft, dessen Flächenumsatz in 2019 mit ca. 405.000 m² (40 Hektar) wieder deutlich gegenüber dem sehr starken Vorjahr zurückging (-24%), jedoch im Bereich des 10-jährigen Mittels (41 ha) liegt. Der Marktanteil der Landwirtschaft an den unbebauten Flächen lag 2019 wieder ca. 80%.

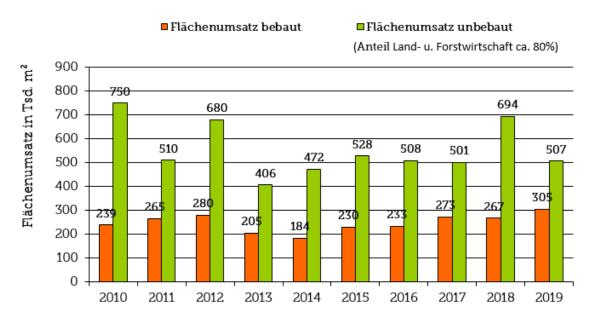


Abbildung 24: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2019)

### 3.4 Zwangsversteigerungen

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

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

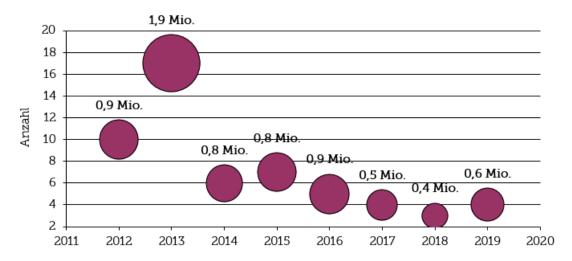


Abbildung 25: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2012-2019)

Eine Studie<sup>4</sup> über das Verhältnis von Zwangsversteigerungserlösen zu Verkehrswerten bei **Einfamilienhäusern**, bei der auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen beteiligt war, erbrachte folgende Ergebnisse:

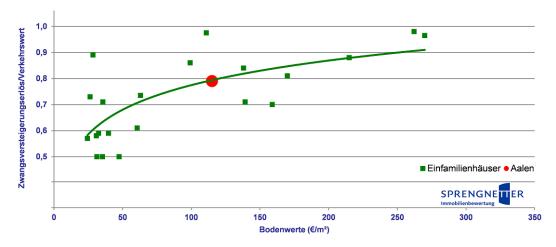


Abbildung 26: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

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

Seite - 27 -

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland (2015), Sprengnetter Immobilien GmbH