

Gutachterausschuss Aalen-Essingen



Grundstücksmarktbericht 2021

(Auswertungen des Geschäftsjahres 2020)

Herausgeber: Gutachterausschuss Aalen-Essingen
Geschäftsstelle

Anschrift: Stadt Aalen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon: 07361 52-1610

Telefax: 07361 52-1902

E-Mail: gutachterausschuss@aalen.de

Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

Sprechzeiten: Montag 8:30 bis 11:45 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag 8:30 bis 11:45 Uhr
Mittwoch 8:30 bis 11:45 Uhr
Donnerstag 8:30 bis 11:45 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr
Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr

veröffentlicht am: 23.08.2021

Gebühr: 35,- Euro (digital, Format PDF mit Lesezeichenleiste)
Eine gebundene Broschüre des Berichtes ist nicht mehr erhältlich.

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

Vorwort	6
1 Standortdaten Aalen.....	7
1.1 Lage.....	7
1.2 Standortfaktoren.....	8
1.3 Gebietsgliederung.....	9
1.4 Bevölkerungsdaten.....	10
1.5 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule	11
1.6 Haushalte und Wohnungsmarkt.....	14
2 Der Gutachterausschuss.....	16
2.1 Mitglieder	16
2.2 Aufgaben.....	18
2.3 Geschäftsstelle.....	18
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	19
3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze	19
3.2 Verteilung nach Teilmärkten.....	21
3.3 Flächenumsätze.....	24
3.4 Zwangsversteigerungen.....	24
4 Unbebaute Grundstücke	25
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	25
4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt.....	25
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	26
4.1.3 Ackerland.....	27
4.1.4 Grünland.....	28
4.1.5 Wald.....	28
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	29
4.2 Werdendes Bauland	30
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung	30
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	31
4.3 Bauplätze.....	32
4.3.1 Allgemeine Hinweise.....	32
4.3.2 Wohnbauplätze	32
4.3.3 Gewerbe- und sonstige Bauplätze	34
5 Bebaute Grundstücke	35
5.1 Allgemeine Marktentwicklung und Modellhinweis.....	35
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	36
5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	36
5.2.2 Reihemittelhäuser	39
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	41

5.3.1	Einfamilienhäuser	42
5.3.2	Zweifamilienhäuser	43
5.4	Garagen	44
5.5	Weitere Gebäudearten	45
6	Wohnungs- u. Teileigentum	46
6.1	Erstverkauf aus Neubau	46
6.1.1	Wohnungseigentum	46
6.1.2	Garagen- und Stellplatzeinheiten	48
6.1.3	Gewerbeeinheiten	49
6.2	Weiterverkauf	50
6.2.1	Wohnungseigentum	50
6.2.2	Anpassung unterschiedlicher Wohnungsgrößen	53
6.2.3	Seniorenwohnungen	53
6.2.4	Garagen- und Stellplatzeinheiten	54
6.2.5	Gewerbeeinheiten	54
7	Mieten	55
7.1	Wohnungsmieten	55
7.1.1	Qualifizierter Mietspiegel	55
7.1.2	Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung	55
7.1.3	Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2020/2021)	56
7.2	Gewerbemieten	57
7.2.1	Lager und Produktion	57
7.2.2	Büro	59
7.2.3	Einzelhandel	60
8	Bodenrichtwerte	63
8.1	Rechtsgrundlagen	63
8.2	Bodenrichtwerte	63
8.2.1	Allgemeines	63
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)	63
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße	65
8.2.4	WGFZ-Anpassung	66
8.3	Bodenrichtwerte 2019 (Übersicht)	67
9	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	71
9.1	Modellparameter	71
9.2	Sachwertfaktoren (Übersicht)	72
9.3	Ein- u. Zweifamilienhäuser	73
9.4	Dreifamilienhäuser	74
9.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	75

10	Liegenschaftszinssätze	76
10.1	Modellparameter	76
10.2	Liegenschaftszinssätze (Übersicht)	77
10.3	Zweifamilienhäuser	79
10.4	Dreifamilienhäuser.....	79
10.5	Mehrfamilienhäuser	80
10.6	Wohn- u. Geschäftshäuser	80
10.7	Eigentumswohnungen.....	81
10.8	Gewerbliche Sondereigentume	82
10.9	Geschäftshäuser, Bürogebäude	82
10.10	Produktion/Gewerbe	83
	Geodatenportal der Stadt Aalen	84

Vorwort

Der Aalener Grundstücksmarkt zeigte sich auch unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie im **Geschäftsjahr 2020** robust. Trotz des Rückgangs der Übertragungsvorgänge um knapp 12 Prozent konnte erneut ein Gesamtumsatz von 263 Mio. Euro erreicht werden. Der Spitzenwert aus 2019 wurde dabei nur um 0,8 Prozent verfehlt. Dennoch ist zum ersten Mal seit mehr als 10 Jahren ein Rückgang im Kernimmobilienmarkt (ohne Groß-/Investorenobjekte) verzeichnet worden. Die **hohen Preissteigerungen** bei **Wohnimmobilien** (Bauplätze, bebaute Wohngrundstücke und Eigentumswohnungen) setzten sich dagegen auch in der Corona-Pandemie unvermindert fort, teilweise mit zweistelligen Steigerungsraten.

Die Arbeit im gemeinsamen Gutachterausschuss „Aalen-Essingen“ konnte Vereinbarungsgemäß im Januar 2021 aufgenommen werden. Marktdaten aus Essingen werden jedoch erst in den kommenden Bericht einfließen. Der Aufgabenschwerpunkt liegt nun in der Bodenrichtwerterstellung – für die regulären BRW 2021 sowie zur Hauptfeststellung (01.01.2022) im Rahmen der Grundsteuerreform bis spätestens Juni 2022. Zum Jahreswechsel erfolgt dann bereits die Einführung der neuen Bestimmungen (ImmoWertV 2021 inkl. der Anwendungshinweise).

Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) tritt am 1. Juli 2022 in Kraft. Der Bundesrat wird sich vermutlich noch im September 2021 abschließend mit dem Entwurf der Mietspiegelverordnung befassen. Die erhebliche Bedeutung der neuen Bestimmungen begründet die Zurückstellung der für 2021 geplanten Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels. Aufgrund der notwendigen Erstellungsdauer von etwa anderthalb Jahren wird mit einem neuen qualifizierten Mietspiegel, dessen Projektbegleitung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bleiben soll, nicht vor 2023 zu rechnen sein.

Ein herzliches Dankeschön gilt erneut allen Sachverständigen, Hausverwaltungen, Maklern und sonstigen Marktteilnehmern, durch deren Mitarbeit regelmäßige Verbesserungen der Marktdaten gewährleistet werden und natürlich allen Mitgliedern des Gutachterausschusses für die geleistete ehrenamtliche Arbeit.

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

Herzlich Ihr



Friedrich Kiefer
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen-Essingen

23. August 2021

1 Standortdaten Aalen

1.1 Lage



Die Große Kreisstadt 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.

Der Ostalbkreis ist der flächenmäßig drittgrößte Landkreis in Baden-Württemberg und bildet zusammen mit dem Landkreis Heidenheim die Region Ostwürttemberg.



Abbildung 1: Übersicht: Aalen - Lage im Ostalbkreis

1.2 Standortfaktoren

Verkehrsanbindung:

Lage an der Bundesautobahn A7 (zwei Anschlussstellen) sowie an den Bundesstraßen B29 (Stuttgart, Nördlingen) und B19 (Schwäbisch Hall, Ulm), Hauptbahnhof Aalen - Knotenpunkt der DB AG (Stuttgart/Nördlingen, Ulm/Crailsheim)

Bildung und Innovation:

Hochschule Aalen - Technik und Wirtschaft, Wirtschaftszentrum Aalen (WiZ), Innovationszentrum Aalen (INNOZ), Bildungszentrum der IHK, Berufsschulzentrum Aalen, Volkshochschule Aalen (vhs), drei Gymnasien, über 30 weitere Schulen

Wirtschaft:

6.100 Firmen, davon rd. 800 Handwerksbetriebe, Hauptbranchen Maschinen- und Werkzeugbau, Optik, Papierindustrie, Dienstleistungen, Raum für Talente und Patente, zahlreiche Weltmarktführer, gut erschlossene Gewerbegebiete, attraktiver Einzelhandelsstandort



Quelle: © miAA www.made-in-aalen.de

Öffentliche Infrastruktur:

Hauptsitz der Landkreisverwaltung (Landratsamt), Stadtverwaltung (Rathaus), Polizeipräsidium

Medizinische Versorgung:

Ostalb-Klinikum Aalen im Verbund mit der St. Anna-Virngrund-Klinik Ellwangen und dem Stauferklinikum Mutlangen, private Fachkliniken/Versorgungszentren

Kultur und Freizeit:

Limesmuseum (UNESCO Welterbe), Kulturbahnhof (KUBAA) mit Theater der Stadt Aalen und Musikschule, Limes-Thermen, mehrere Freibäder, zahlreiche Sportvereine

Landschaft:

Reizvolles landschaftliches Umfeld an der Schwäbischer Alb, Kulturlandschaft zwischen Kochertal, Härtsfeld, Welland und Schwäbischer Alb

1.3 Gebietsgliederung

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

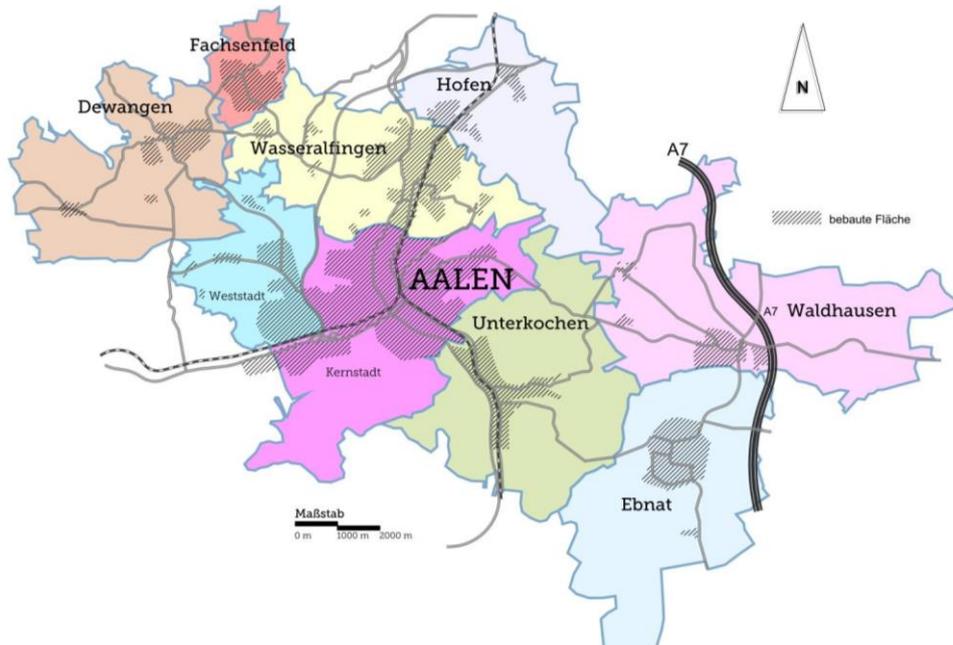


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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

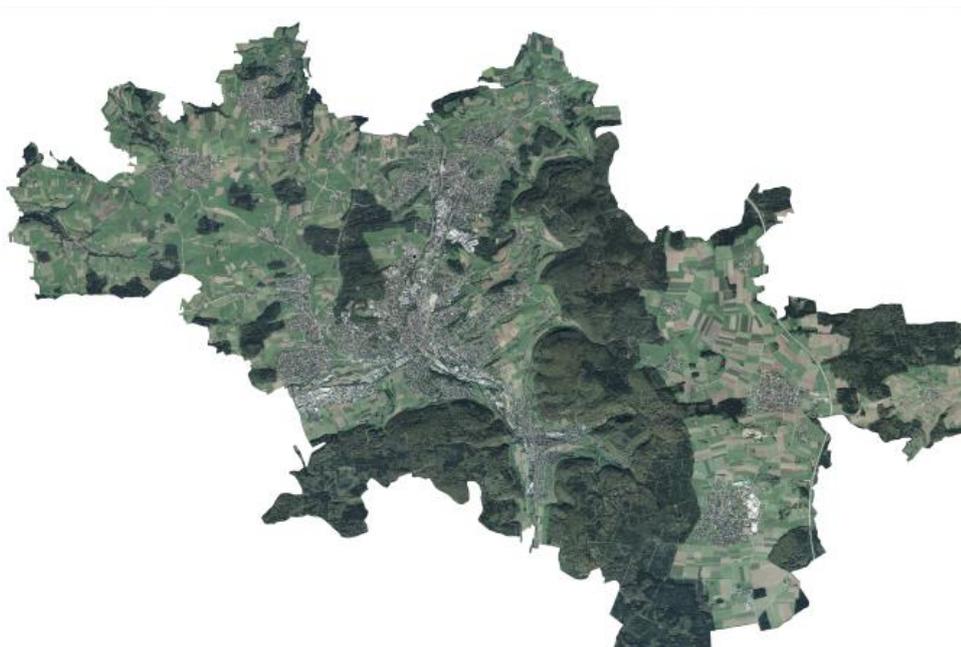


Abbildung 3: Übersicht Stadtgebiet Aalen, Luftbild 2014

1.4 Bevölkerungsdaten

Die Stadt Aalen nimmt **Platz 15** der bevölkerungsreichsten Städte in Baden-Württemberg ein. Nach einer Seitwärtsbewegung ab der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt Aalen seit 2015 wieder ein geringes Bevölkerungswachstum.

Bevölkerungsstand

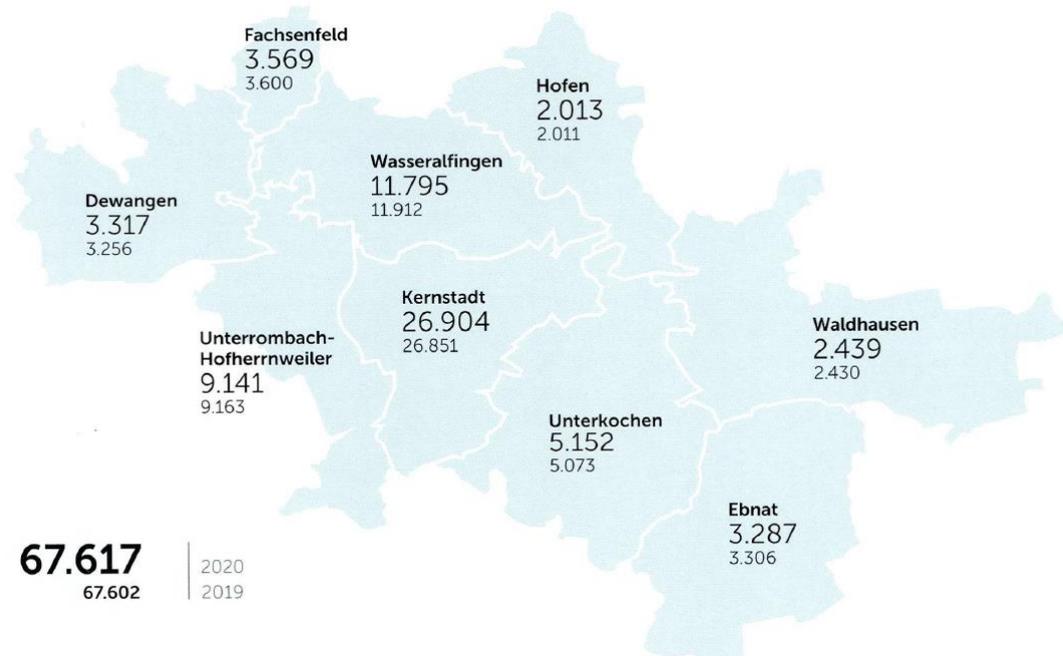


Abbildung 4: Bevölkerungsstand (Gesamtstadt und Stadtteile, 2020)

Stadt Aalen - Bevölkerungsbestand in den Jahren 2015 bis 2020 und Bevölkerungsvorausrechnung (P2018) für die Jahre 2021 bis 2025

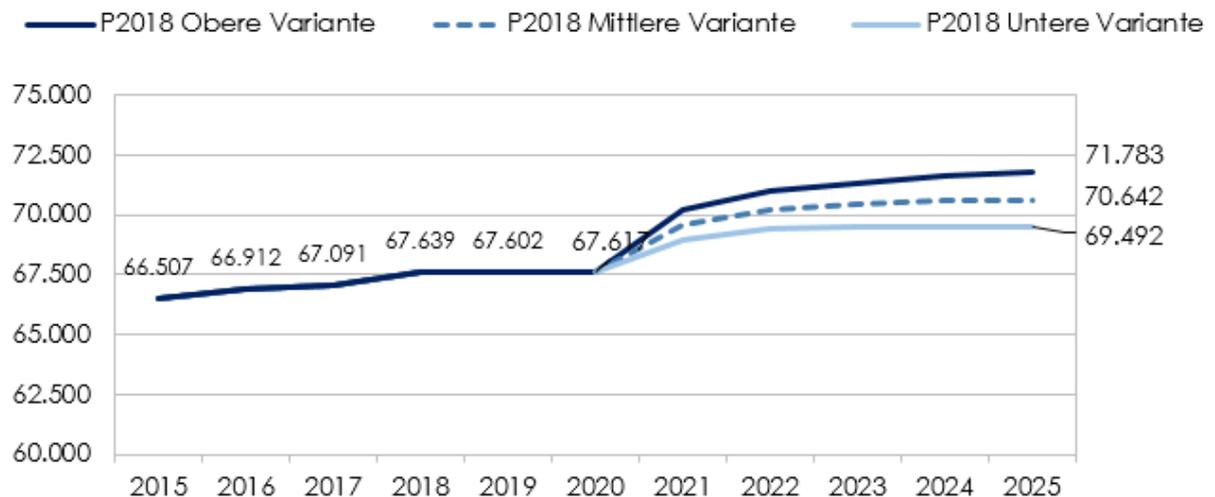


Abbildung 5: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 (Stand 2020)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

Der **Bevölkerungszuwachs** der vergangenen Jahre war i.W. den Wanderungsgewinnen zuzuschreiben, die das jährliche Geburtendefizit überstiegen.

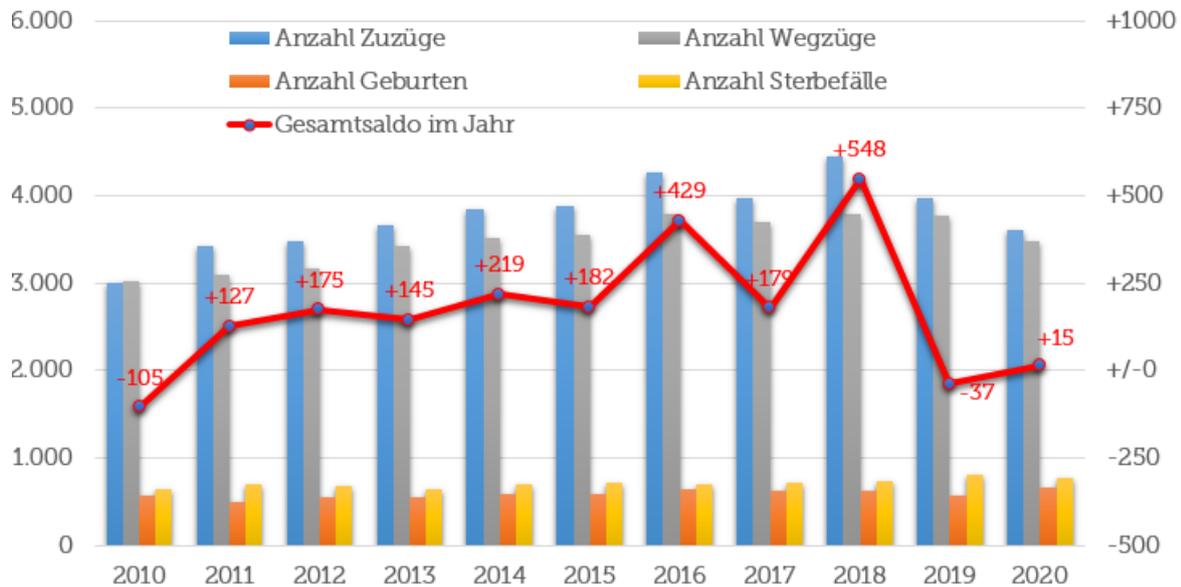


Abbildung 6: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2010-2020)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

1.5 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größter Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Der Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenzahlen ist i.W. durch die Corona-Pandemie begründet; das Erwerbspersonenpotenzial schwindet jedoch zunehmend auch aus demografischen Gründen.

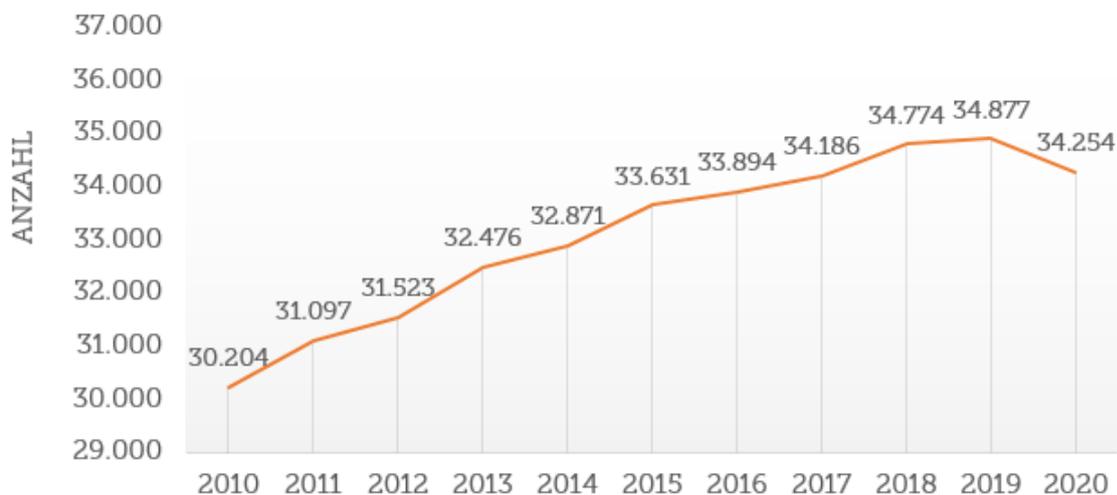


Abbildung 7: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2010-2020)

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.

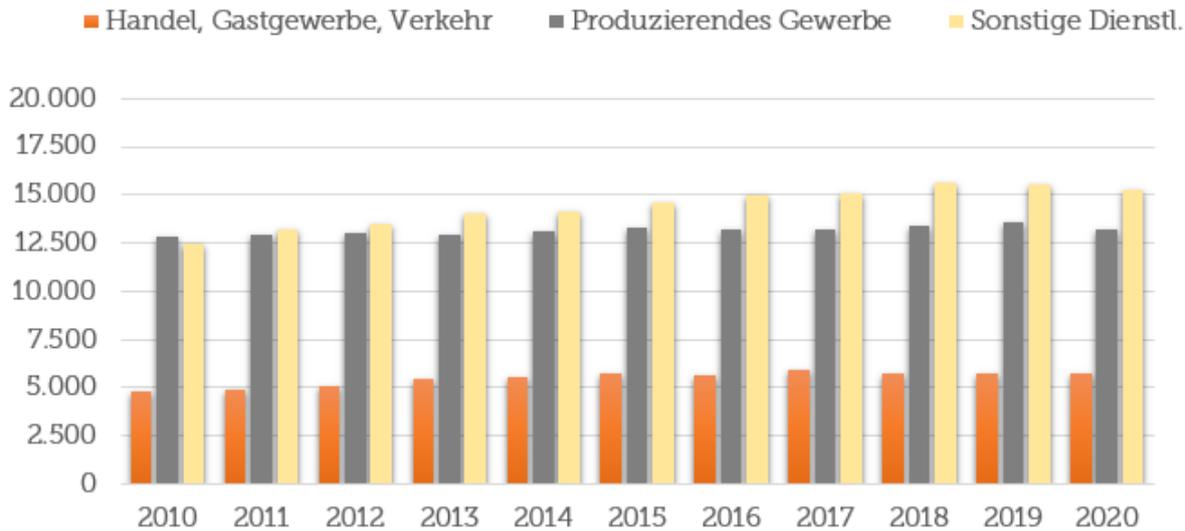


Abbildung 8: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2010-2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Bundesagentur für Arbeit

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte seit der Finanzmarktkrise zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen. Der aktuell starke Anstieg wird hauptsächlich durch die Corona-Pandemie verursacht. In bestimmten Arbeitsmarktbereichen zeichneten sich strukturelle Probleme jedoch bereits seit 2018 ab.

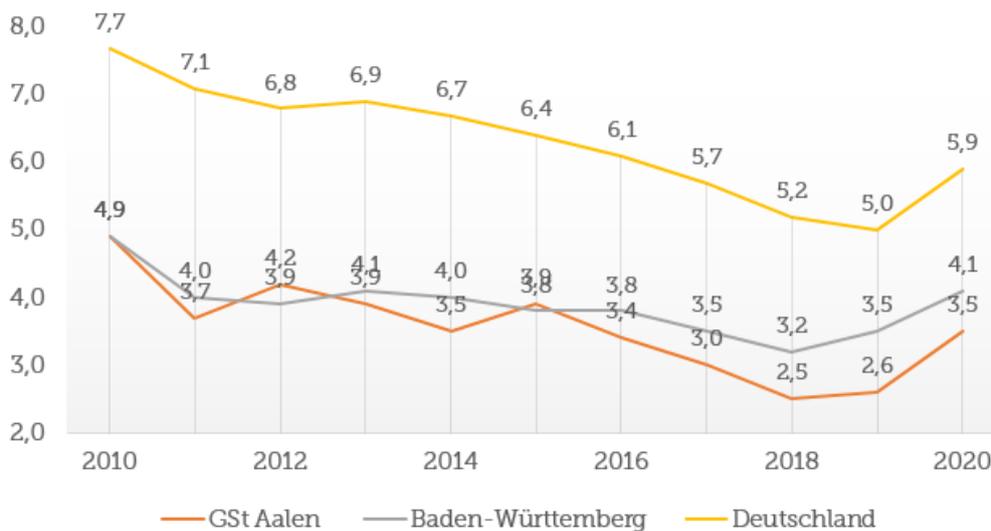


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2010-2020)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die städtischen **Gewerbesteuereinnahmen** lagen i.W. Corona bedingt erstmals seit 2013 wieder unter dem Vorjahreswert. Das Niveau der letzten Jahre wird wahrscheinlich auch in den kommenden Jahren nicht zu erreichen sein.

GEWERBESTEUER (BRUTTO) IN MIO. EURO

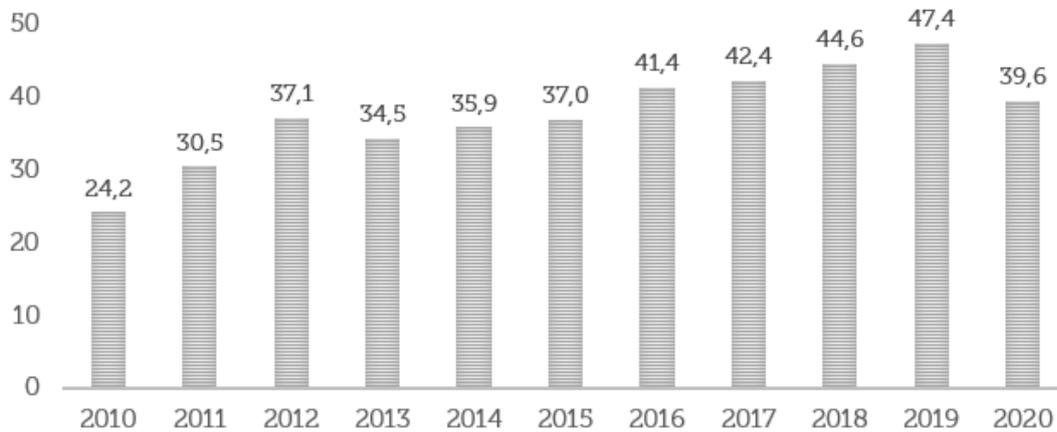


Abbildung 10: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2010-2020)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule Aalen – Technik und Wirtschaft** verzeichnete bis ca. 2015 einen dynamische Anstieg der Studentenzahlen. In den letzten Jahren stabilisierten sich diese auf hohem Niveau.

Der aktuelle Rückgang der Erstsemesterzahl ist vermutlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Den künftigen demografischen Herausforderungen begegnet die Hochschule mit Erweiterungen und der Stärkung des innovativen Umfeldes.

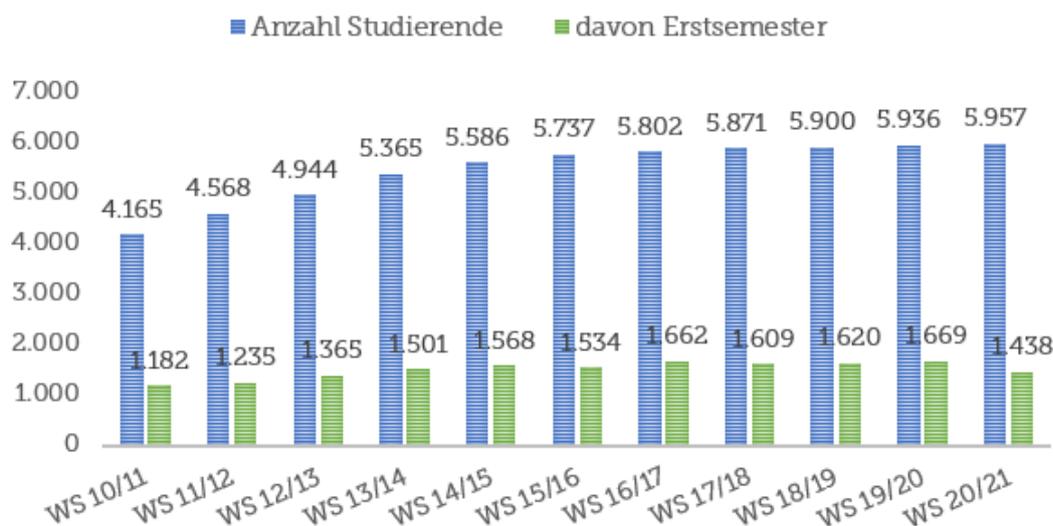


Abbildung 11: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2020)

Quelle: Hochschule Aalen – Technik und Wirtschaft

1.6 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

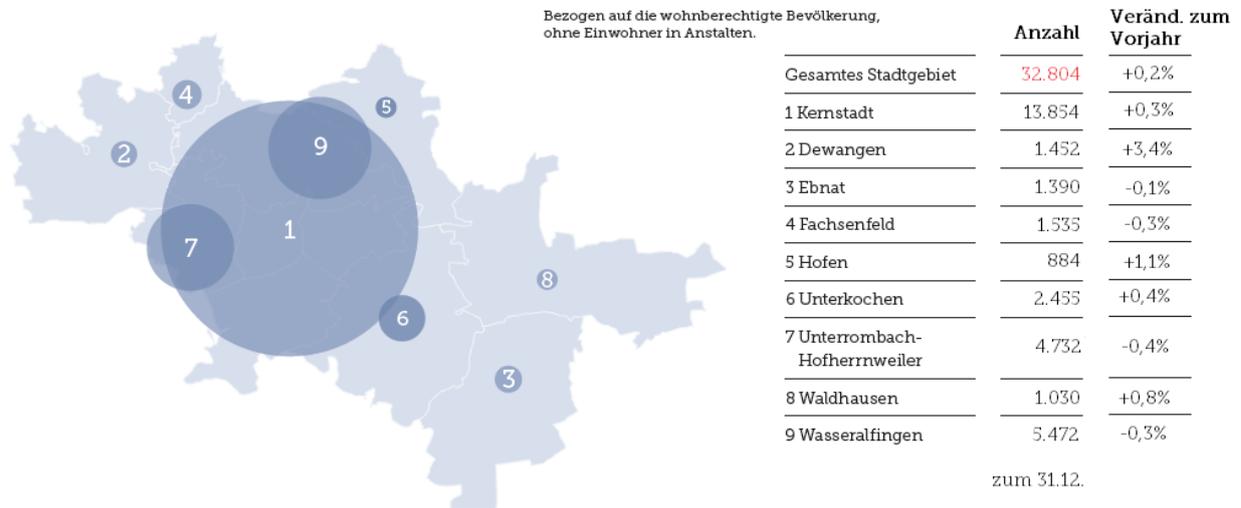


Abbildung 12: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2020)

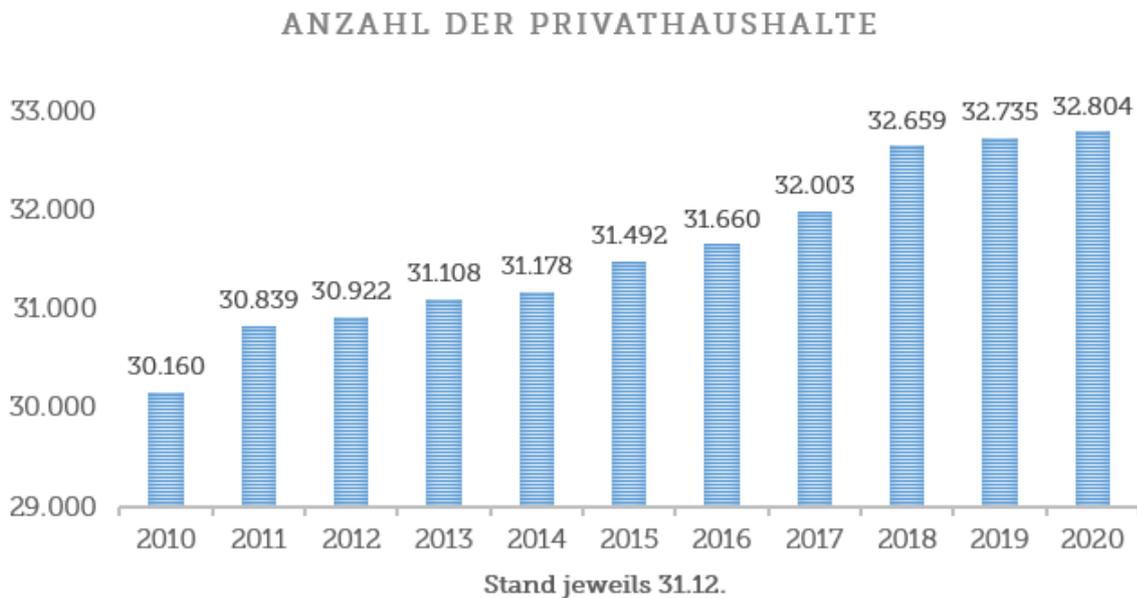


Abbildung 13: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2020)

Gebäude (inkl. Wohnheime)

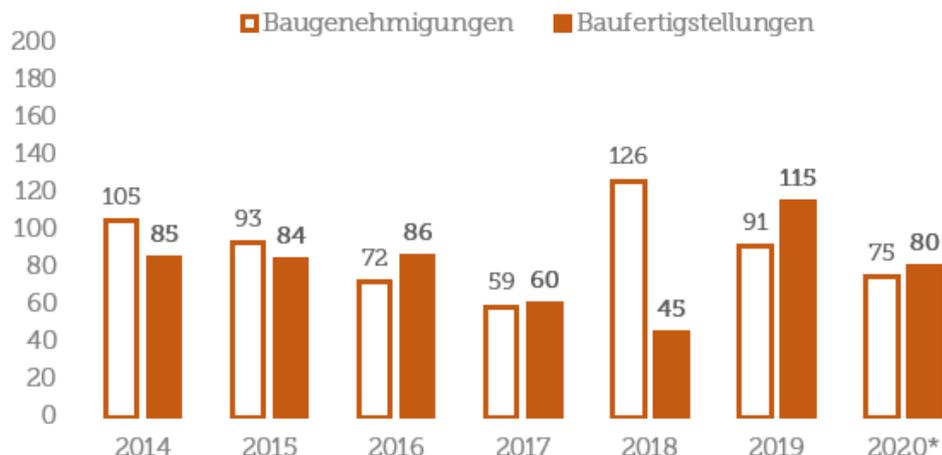


Abbildung 14: Baugenehmigungen und -fertigstellungen Gebäude (2014-2020)

Quelle: ab 2014 Gebäudedatei Stadt Aalen, * vorl. Stand 04/2021

Nach einer Studie des BBSR¹ wird, unter Berücksichtigung von demografischen 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.

Wohnungen (inkl. Wohnheime)

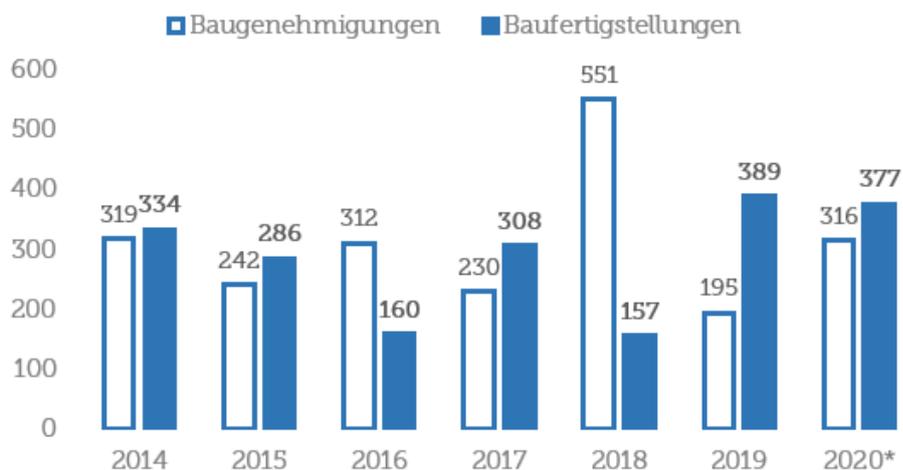


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigstellungen Wohnungen (2014-2020)

Quelle: ab 2014 Gebäudedatei Stadt Aalen, * vorl. Stand 04/2021

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

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat am 13.01.2021 gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg den gemeinsamen Gutachterausschuss „Aalen-Essingen“ für die Amtsperiode 01.01.2021 bis 31.12.2024 wie folgt bestellt:

Ehrenamtliche Gutachter*Innen (alphabetisch):		
1	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Abele, Thorsten	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Bausachverständiger Finanzamt Schwäbisch Gmünd, Ingenieurbüro Abele (Sanierung von Bestandsgebäuden)
2	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Benasseni, Jürgen	Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden
3	Christlieb, Harry	Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Immobilienmakler
4	Dangelmaier, Arno	Dipl.- Immobilienwirt (DIA), Immobilienfachwirt (IHK)
5	Diebold, Dietmar	Geschäftsführer Aalener Treuhand Gewerbe-Immobilien GmbH (ATG)
6	Juristin Donner, Nadine	Sachverständige für Immobilienbewertung (WertCert®), Immobilienmaklerin
7	Eisele, Heinz	Geschäftsführer Bauunternehmen Heinz Eisele GmbH, ehem. Vorsitzender des Gutachterausschusses Essingen
8	Dipl.-Ing. (VermAss.) Glück, Michael	Leiter Abteilung Grundstücksbewertung Stadt Aalen, Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss
9	Hauser, Uwe	Diplom-Immobilienwirt (VWA), Hausverwalter, Immobilienmakler
10	Dipl.-Betriebsw. (FH) Klefer, Friedrich	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Heilbronn-Franken) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
11	Löffelad, Hariolf	Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien ZIS Sprengnetter Zert (S), Bankbetriebswirt, Immobilienmakler
12	Dipl.-Ing. Architektur Malerhöfer, Yvonne	Sachverständige (TÜV/HypZert) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
13	Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. Plenker, Herbert	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Ostwürttemberg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
14	Schaal, Sandra	Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA), Diplom-Immobilienwirtin (DIA)

15	Dipl.-Betriebsw. (FH) Scherer, Dieter	Sachverständiger (WF) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
16	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Schmid, Rolf	Bausachverständiger Finanzamt Aalen
17	Schwarzkopf, Sandra	Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin
18	Dipl.-Ing. (VermAss.) Siegel, Achim	Zertifizierter Sachverständiger (DESAG), Ingenieur- u. Sachverständigenbüro ISB Siegel
19	Dipl.-Ing. (FH) Agrarw. Strauß, Johannes	Kreisgeschäftsführer Bauernverband Ostalb-Heidenheim und KBV Göppingen e.V.
20	Dipl.-Ing. Maschinenbau Uder-Heise, Heike	Sachverständige (DIAZert) DIN EN ISO/EC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)
21	Wengert, Annette	Verwaltungsangestellte Gemeinde Essingen (SG Baurecht und Geoinformation), ehem. Geschäftsstellenleiterin Gutachterausschuss Essingen

Vorsitzender:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Friedrich Kiefer

Stellvertreter*innen:

Dipl.-Ing. (Verm.-Assessor) Michael Glück

Annette Wengert

Dipl.-Ing. Architektur Yvonne Maierhöfer

Vertreter der Finanzbehörde:

Amtsinspektor Ralf Hansmann (FA Aalen)

Dipl.-Ing. (FH) Rolf Schmid (FA Aalen, Stellvertreter)

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.

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium mit dem gesetzlichen Auftrag, die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt transparent darzustellen. Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 Baugesetzbuch (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 GuAVO BW bedient sich der Gutachterausschuss Aalen-Essingen einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Aalen - Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung angesiedelt ist.

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

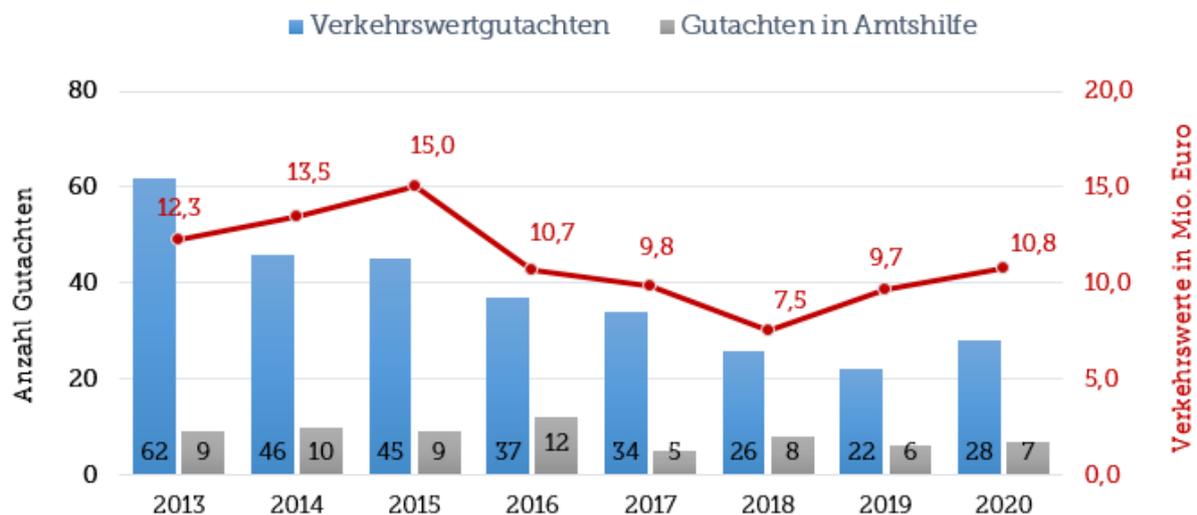


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 2020)

Daneben erstellt die Geschäftsstelle jährlich mehrere Dutzend schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte und erteilt hunderte kostenlose mündliche Auskünfte.

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Anzahl **registrierter Vertragsvorgänge** auf dem Aalener Grundstücksmarkt mit **1.024** um **-134 Kauffälle** oder **-11,6%** gegenüber 2019 zurückgegangen. Die Ursache ist sicher überwiegend in der Corona-Pandemie zu suchen, wengleich die meisten mittelgroßen und großen Städte bereits in den vergangenen Jahren einen angebotsbedingten Rückgang der Kauffallzahlen verzeichneten. Der erreichte Wert liegt aber noch immer ca. 4% über dem 10-jährigen Mittel.

Der absolute Geldumsatz lag mit sehr starken **265 Mio. Euro** nur knapp (**-2,1 Mio. Euro** oder **-0,8%**) unter dem Allzeithöchstwert aus 2019 und etwa 40% über dem 10-jährigen Mittel.

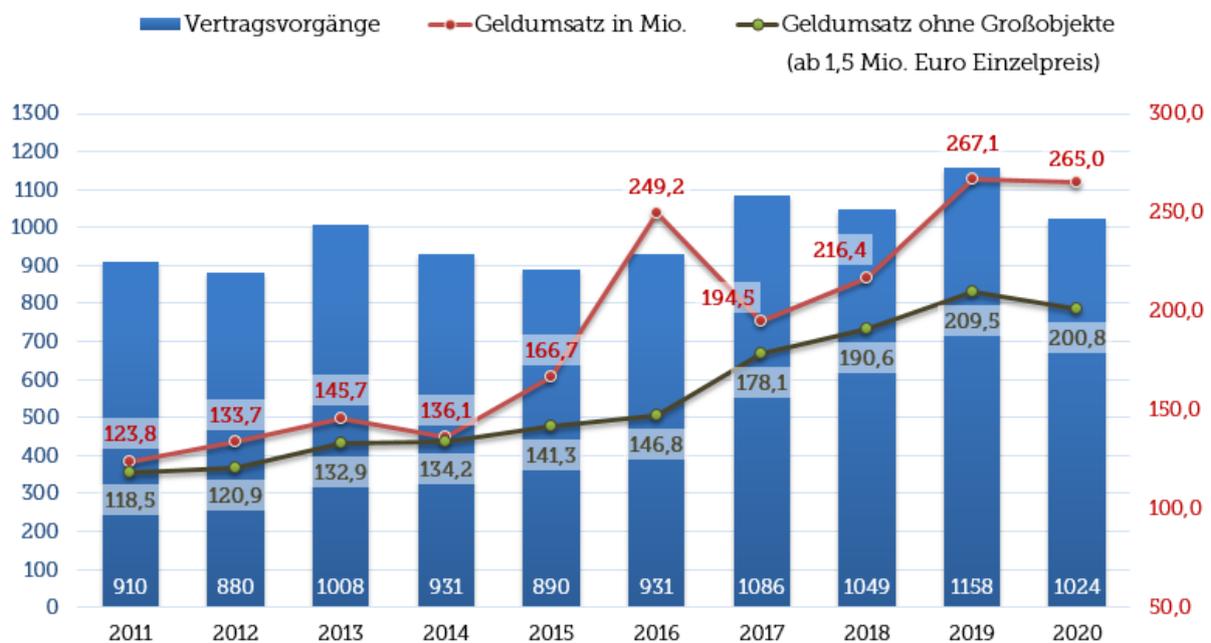


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2011-2020)

Der um Groß-/Investorenobjekte bereinigte **Kernimmobilienmarkt** verzeichnete – vermutlich ebenfalls coronabedingt – einen Rückgang um **-4,2%** oder **-8,7 Mio. Euro** gegenüber 2019, übertraf aber erneut die Umsatzmarke von **200 Mio. Euro**.

Das Verhältnis von spürbarem Rückgang der Kauffallzahlen bei nur geringem Umsatzrückgang lässt auf weiter steigende Preisverhältnisse schließen.

Das Jahr 2020 war im **Investmentsektor** (Groß-/Investorenobjekte ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz) mit **64,2 Mio. Euro (+6,6 Mio. Euro bzw. +11,5%** zum Vorjahr) ein sehr starkes Jahr (zweithöchster je registrierter Wert) und erreichte damit einen Umsatzanteil am Gesamtmarkt von gut 24%.

Die Monatsverteilung von Übertragungen und Umsätzen verlief 2020 im Prinzip sehr homogen. Die beiden Umsatz-Ausschläge sind durch Investorenobjekte begründet; die besonders auffallenden Monate Februar und Dezember resultieren aus zahlreichen Erstverkäufen größerer ETW-Objekte.

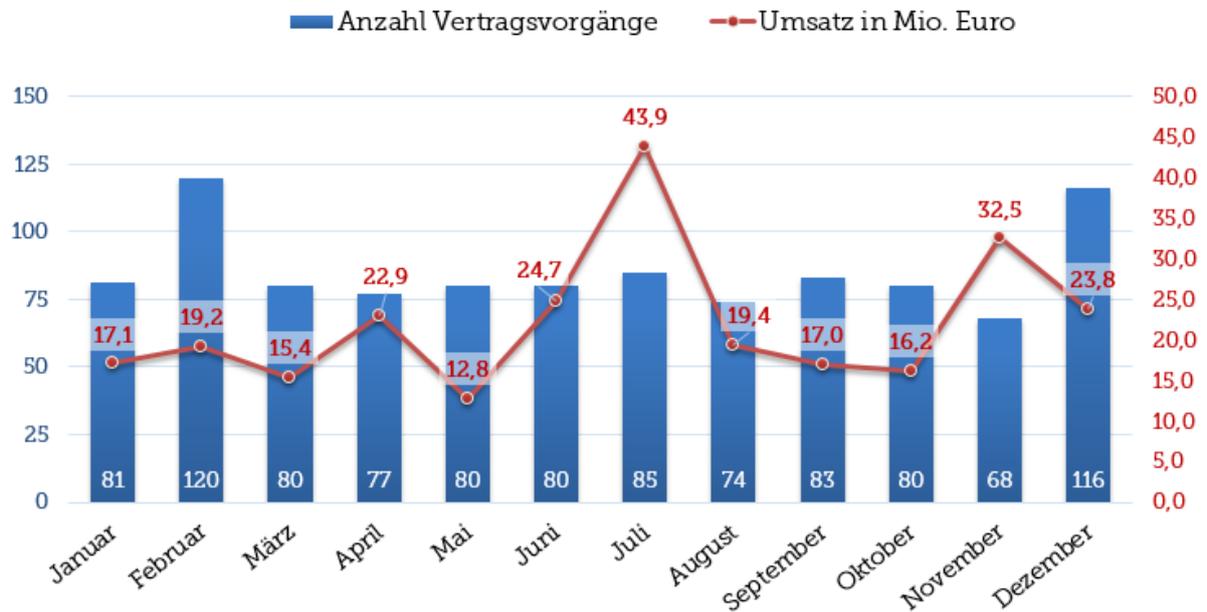


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2020, Gesamtstadt)

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.

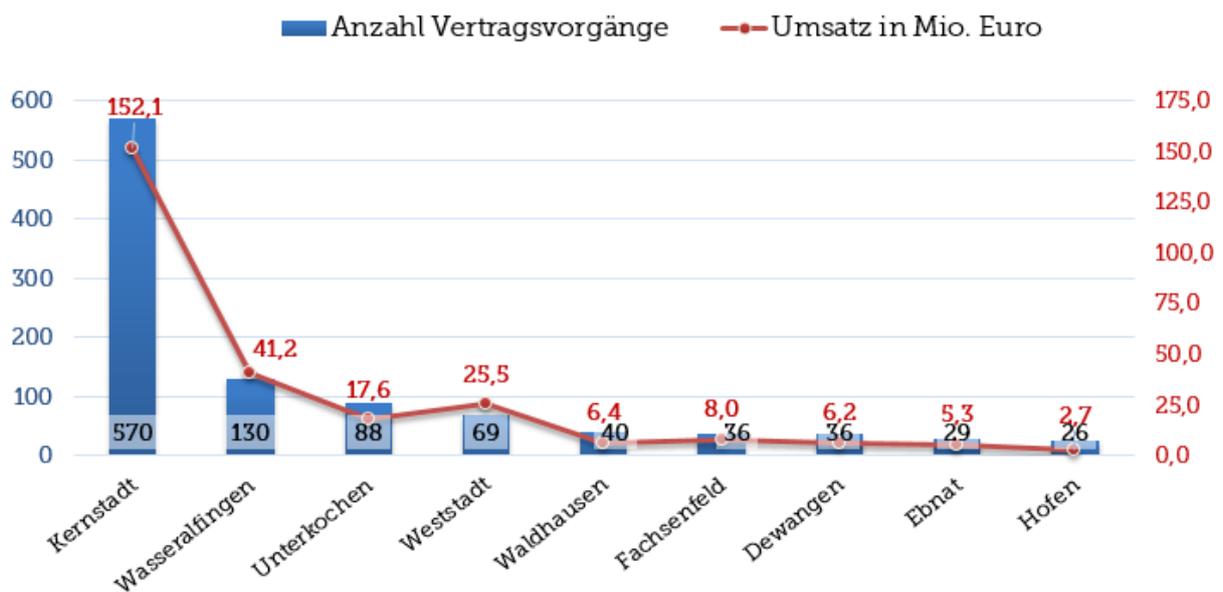


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Verteilung nach Stadtteilen (2020)

Der Rückgang der Gesamtzahl an Übertragungen in 2020 um knapp 12% spiegelt sich entsprechend in den Stadtteilen wider. Ausnahmen bilden hierbei jedoch die Kernstadt und einige kleinere Stadtteile. Bei letzteren ist die jährliche Kauffallzahl üblicherweise so gering, dass bereits kleine (oft zufällige) Veränderungen sichtbare Ausschläge erzeugen können.

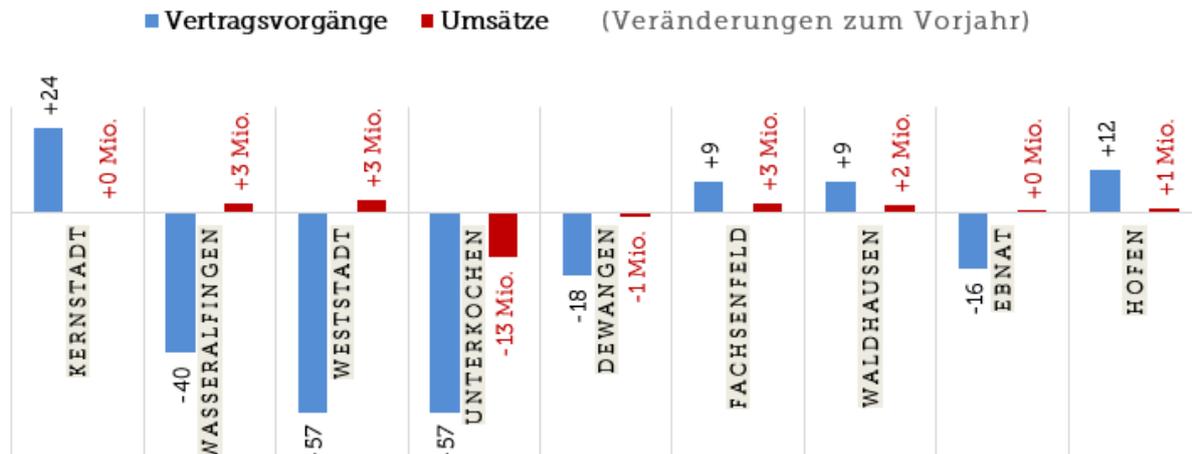


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2020), Veränderungen zum Vorjahr

Hinter dem starken Rückgang in Unterkochen steht lediglich die Normalisierung der Werte auf das Niveau vor 2019, nachdem im letzten Jahr durch den Verkauf des neuen Baugebietes Hungerbühl und einiger Großobjekte außergewöhnlich hohe Zahlen erreicht worden waren.

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

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

- Wohnungs-/Teileigentume zusammen ca. 50% bis 60%
- bebaute Grundstücke ca. 20% bis 30%
- unbebautes baureifes Land ca. 10%
- Land- u. Forstwirtschaft ca. 5%
- restliche kleine Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbaubjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% der Übertragungsfälle

Diese Struktur des Aalener Grundstücksmarktes wurde in 2020 wieder bestätigt.

Die Übertragungszahlen der Wohnungs- u. Teileigentume gingen 2020 gegenüber dem Spitzenwert des Vorjahres um -113 Fälle oder -15,9% zurück. Der Anteil dieses Sektors am Gesamtmarkt blieb aber in etwa gleich bei ca. 60%.

Die Anzahl übertragener bebauter Grundstücksverkäufe fiel auf 257 – ein Rückgang um -20 Fälle oder -7,2%. Der Wert liegt ca. 5% unter dem 5-Jahres-Mittel von 272.

Der Teilmarkt für **unbebautes baureifes Land** legte zwar leicht um +9 Kauffälle bzw. +10,7% auf 93 Fälle zu, liegt aber noch immer auf recht niedrigem Niveau. Bei gleichzeitig sehr starker Nachfrage nach Bauflächen offenbart sich an dieser Stelle das sehr geringe Angebot. Die tatsächliche Zahl vollwertiger Bauplätze ist noch weitaus geringer (siehe Kapitel 4.3).

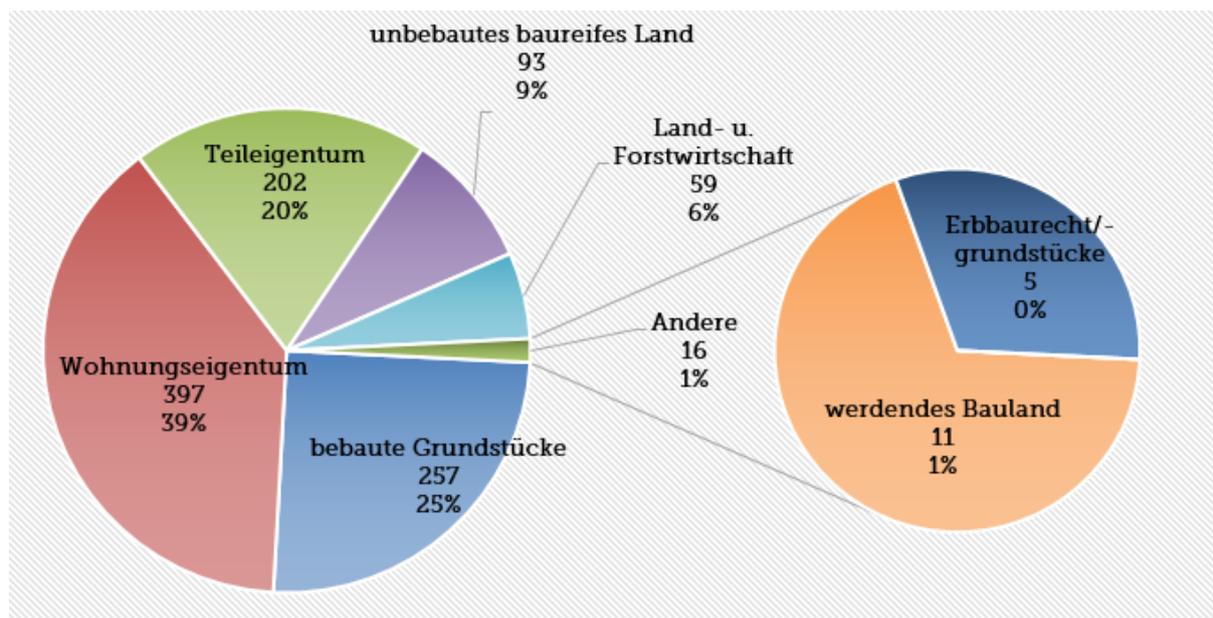


Abbildung 21: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2020, Gesamtstadt)

Vertragsvorgänge	2016	2017	2018	2019	2020	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke	256	283	289	277	257	-20	(272)
Wohnungseigentum	375	413	375	488	397	-90	(409)
Teileigentum	119	206	173	225	202	-20	(185)
Unb. Baureifes Land	105	86	97	84	93	+9	(93)
Land- u. Forstwirtschaft	46	57	51	62	59	-4	(55)
Werdendes Bauland	24	31	42	5	11	+7	(22)
Erbbaurecht/-grst.	6	10	22	17	5	-13	(12)
Sonstige	0	0	0	0	0		

Die Umsätze weisen nahezu unveränderte Verhältnisse gegenüber 2019 auf. Es dominiert der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 50% bis 55% Marktanteil, gefolgt von den Wohnungs- u. Teileigentumen mit ca. 35% bis 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozentpunkten.

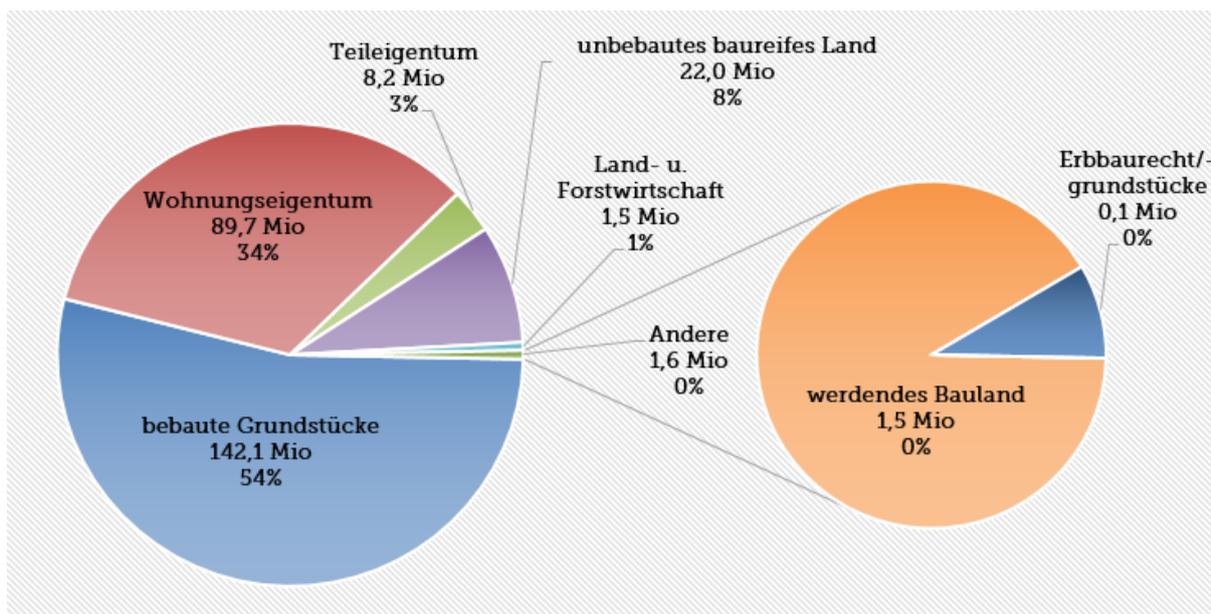


Abbildung 22: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2020, Gesamtstadt)

Da die Investorenkäufe die Umsatzzahlen gravierend beeinflussen, werden diese im Folgenden bei den Bebauten Grundstücken herausgerechnet. Dadurch schärft sich der Blick auf den Kernmarkt der klassischen Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser. So wird auch deutlich, dass das jährliche Umsatzvolumen von Eigentumswohnungen dem der Hausgrundstücke nahezu entspricht.

Der Umsatz im Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** war erstmals seit vielen Jahren rückgängig - auf knapp 87 Mio. Euro (-6,5 Mio. Euro oder -7%).

Den Verkaufszahlen folgend sank auch der Umsatz im wichtigen Sektor Wohnungseigentum in 2020 auf 89,7 Mio. Euro (-4,9 Mio. Euro oder -5,2%). Dieser Rückgang betrifft sowohl Neubau- als auch gebrauchte Eigentumswohnungen.

Umsätze (Mio. Euro)	2016	2017	2018	2019	2020	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke*	65,5	76,6	85,8	93,4	86,9	-6,5	(82)
Wohnungseigentum	63,0	76,5	81,6	94,7	89,7	-4,9	(81)
Teileigentum	4,5	8,1	4,8	11,0	8,2	-2,8	(7,3)
Unb. Baureifes Land	8,8	12,8	15,5	14,7	22,0	+7,3	(14,7)
Land- u. Forstwirtschaft	1,1	1,3	1,2	1,1	1,5	+0,4	(1,2)
Werdendes Bauland	4,8	1,5	2,0	0,3	1,5	+1,2	(2,0)
Erbbaurecht/-grst.	0,8	1,3	1,3	2,1	0,1	-2,1	(1,2)
Sonstige	0	0	0	0	0	-	-

* ohne Investorenobjekte

Die Umsatzsteigerungen beim baureifen Land sind i.W. durch einzelne große Bau- platzverkäufe an Investoren begründet.

3.3 Flächenumsätze

Die Flächenumsätze werden überwiegend durch die **unbebauten Grundstücke** generiert. Die Land- u. Forstwirtschaft nimmt dabei ca. 80% Marktanteil ein. Der Flächenumsatz lag in 2020 bei 405.000 m² (ca.40 Hektar) praktisch genau auf Vorjahresniveau.

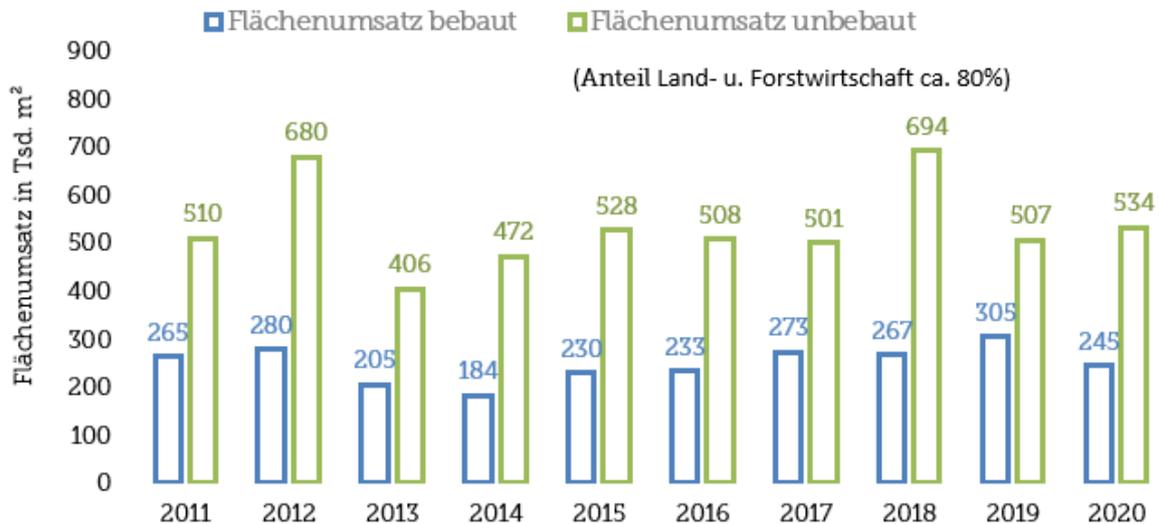


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2011-2020)

3.4 Zwangsversteigerungen

Seit 2010 ist ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien zu verzeichnen. Bei nach wie vor starker Nachfrage können etwa 50% der Immobilien außergerichtlich veräußert werden². Die Versteigerungserlöse näherten sich besonders für Wohnimmobilien immer weiter den üblichen Marktwerten an. Die weitere Entwicklung hängt von den mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt ab.

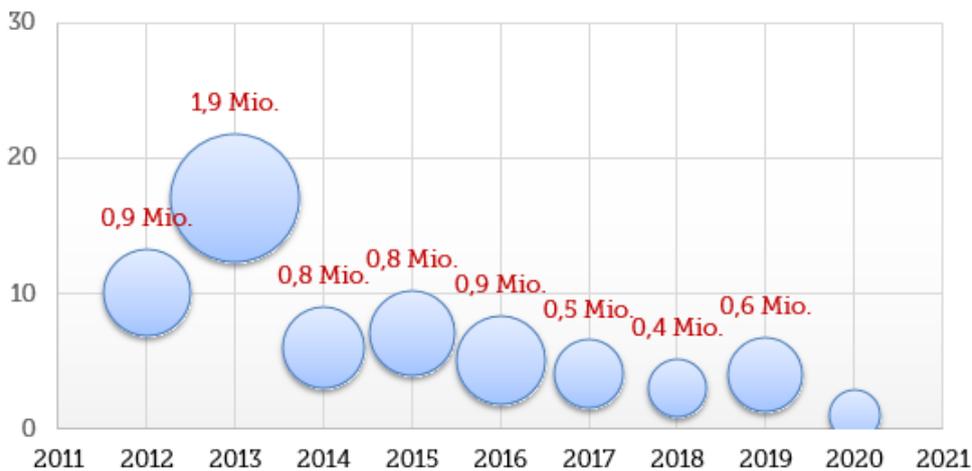


Abbildung 24: Zwangsversteigerungen Aalen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2012-2020)

² Quelle: Argetra GmbH

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt

Seit etwa 2007 ist in Baden-Württemberg ein allgemeiner Preisanstieg bei i.W. stabilem Flächenumfang auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachweisbar. Diese vom Statistischen Landesamt jährlich veröffentlichten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen und beinhalten weder Gebäude noch Inventar. Die Preissteigerung liegt seit 2010 bei jährlich ca. +5%.

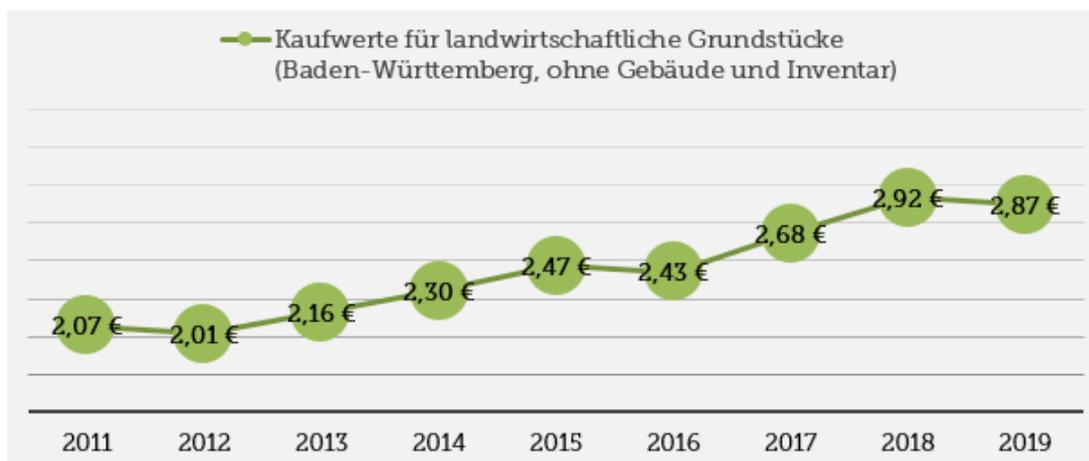


Abbildung 25: Kaufwerte für landwirtschaftl. Grundstücke in Baden-Württemberg (2011-2020)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nach den Angaben des Statistischen Landesamts verlangsamt sich der Strukturwandel in den landwirtschaftlichen Betrieben des Landes. Eine verringerte Flächenverfügbarkeit lässt die Pachtquote (Anteil zugepachteter Flächen) in letzter Zeit stagnieren. Die mittleren Pachtentgelte steigen. Bei Neuverträgen liegen diese über 340 Euro/ha.

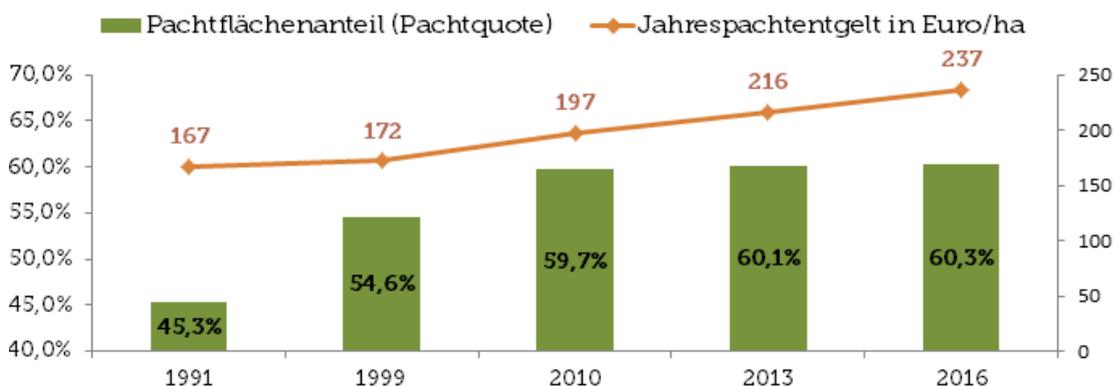


Abbildung 26: Entwicklung von Pachtquote und -entgelt in Baden-Württemberg (1991-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die preisbestimmenden Größen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Nutzungsart³, Ertragsfähigkeit der Böden und Flächengröße. Daneben spielen weitere Zustandsmerkmale, wie z.B. Hanglage, Erschließung, Zuschnitt, Ausrichtung etc., bei Preisverhandlungen eine Rolle.

Nach Auswertungen des Statistischen Landesamtes steigen die Preise besonders in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume bei guten Ertragsverhältnissen, während sich ländliche Gegenden mit unterdurchschnittlicher Bodenertragsfähigkeit (u.a. Ostalbkreis) eher im unteren Bereich der Preisskala befinden.

Neben der Ertragsfähigkeit hat auch die Flächengröße bedeutenden Einfluss auf den Kaufpreis – kleine Flächen sind, aufgrund des relativ geringen Kapitalaufwandes, bei sonst gleichen Merkmalen eher teurer.

4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind erfahrungsgemäß nur für ca. 1% des jährlichen Geldumsatzes und ca. 5% der Grundstückskaufverträge der Stadt (ca. 50 Kauffälle pro Jahr) verantwortlich. Es handelt sich um einen kleinen Teilmarkt - der langjährige mittlere Geldumsatz liegt lediglich bei ca. 1 Mio. Euro.

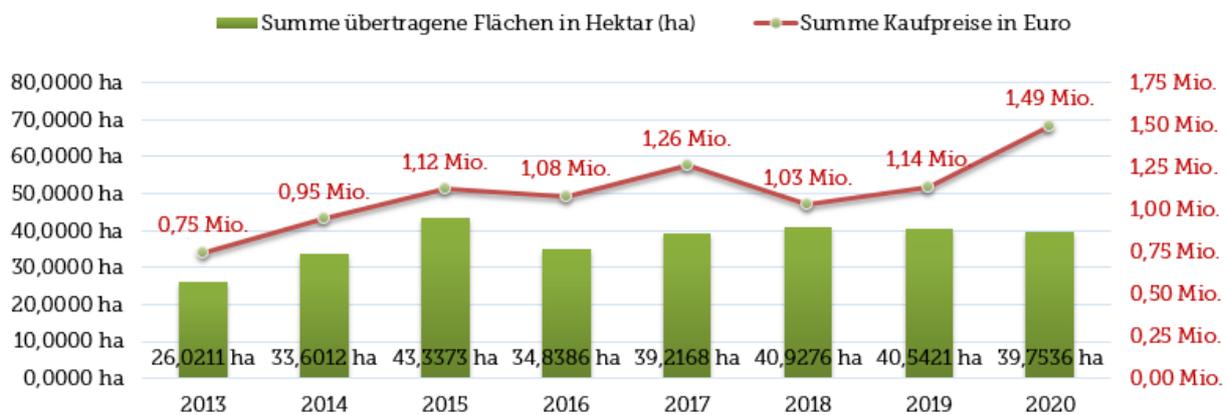


Abbildung 27: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2013-2020)

Bei normalem Flächenhandel zeigt sich 2020 ein überdurchschnittlicher Geldumsatz. Setzt man Kaufpreissumme und Gesamtfläche ins Verhältnis, ergibt sich für das Geschäftsjahr ein mittlerer Kaufpreis von ca. 3,76 €/m² landwirtschaftliche Fläche (Vorjahr 2,80 €/m²). In diesem Wert sind allerdings sämtliche Nutzungen (z.B. auch Erholungsnutzungen im Außenbereich) enthalten. Inwieweit die klassischen landwirtschaftlichen Nutzungen Preissteigerungen erfahren haben, zeigen die folgenden Abschnitte.

³ Die zulässige Nutzung, z.B. als Ackerland, Grünland, Wald oder Sondernutzungen, bestimmt letztlich das Maß an Wertschöpfung – und damit auch den Preis – der landwirtschaftlichen Fläche entscheidend.

Da jährlich meist nur ein halbes Dutzend auswertbarer Kauffälle je Nutzungsart vorliegen, kann die Vielzahl der Einflussfaktoren für land- u. forstwirtschaftliche Flächen keine explizite Berücksichtigung finden. Entsprechend ist die Aussagekraft der angegebenen statistischen Mittelwerte sehr eingeschränkt.

Für die klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wurden im Folgenden Einzelkauffälle mit Flächengrößen kleiner 1.000 m² entfernt, um Sondereffekte (geringer Kapitalaufwand/Eigenfinanzierung, Arrondierung zu bestehenden Flächen etc.) weitgehend zu eliminieren. Bei deutlich größeren Flächen werden die Preise zunehmend von anderen Faktoren bestimmt.

4.1.3 Ackerland

Für Ackerland werden wegen der besseren Wertschöpfungsmöglichkeiten deutlich höhere Bodenwerte als für Grünland gezahlt. Der Preistrend zeigt sich in den letzten Jahren klar steigend.

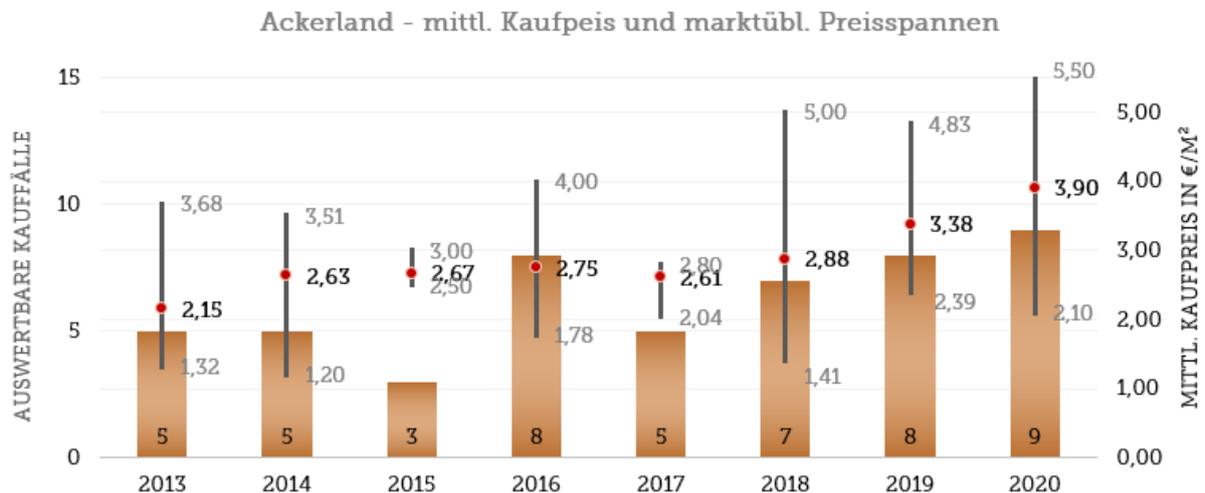


Abbildung 28: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2013-2019)

Im Spitzenwert 2020 sind überwiegend flurbereinigte Flächen (Härtsfeld), mittl. **Ackerzahl 36**, mittl. **Flächengröße 2,0 Hektar** (deutlich größer als 2019) beinhaltet.

Die meisten zusammenhängenden Ackerlandflächen befinden sich auf dem Härtsfeld (Ebnat, Waldhausen, Beuren, Autobahnnähe). Obwohl die Qualität der Böden dort unter der im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet liegt, werden etwas höhere Pacht- bzw. Kaufpreise für Ackerland erzielt, was auch auf strukturelle Verbesserungen durch die Flurbereinigung zurückzuführen ist.

Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes vom 16.08.2018 stieg der Ackerlandpreis in 2017 im Landesdurchschnitt auf etwa 3,- Euro/m² (Ertragsmesszahl von ca. 50).

4.1.4 Grünland

Die Preisentwicklung für Grünlandflächen ist lediglich leicht steigend. Die Kauffallzahl liegt etwas über, der mittlere Preis deutlich unter dem von Ackerflächen.

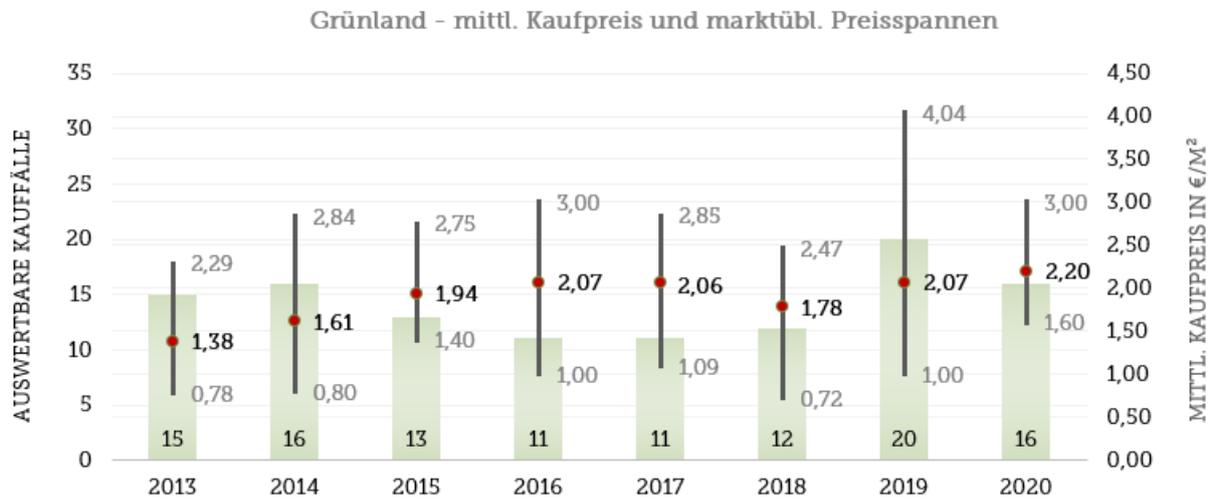


Abbildung 29: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2013-2020)

Es handelt sich hierbei i.W. um maschinell bewirtschaftbare Flächen, mittl. Grünlandzahl 38, mittl. Flächengröße ca. 0,7 ha. Die Flächen unterliegen keinen wesentlichen außerlandwirtschaftlichen Begünstigungen.

Der Grünlandpreis lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes in 2017 im Landesdurchschnitt bei ca. 2,03 Euro/m².

4.1.5 Wald

Waldgrundstücke werden nur sehr selten verkauft. Die Preisentwicklung ist in den letzten Jahren zudem durch äußere Einflüsse (Klimaschäden, Schädlingsbefall, Holzpreis/-nachfrage, Anlagedruck etc.) geprägt.

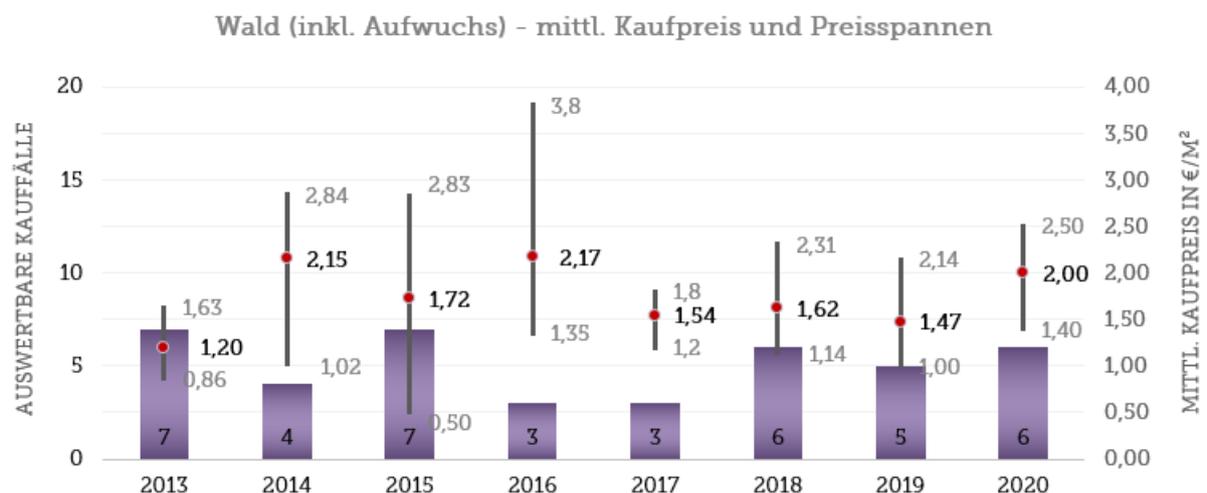


Abbildung 30: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2013-2020)

In den angegebenen Preisen sind Umfang (Bestockungsdichte) und Zusammensetzung (Baumarten, Alter) des Baumbestandes von der Geschäftsstelle nicht erhoben.

Der Wert für Waldflächen ohne Aufwuchs kann nicht sicher bestimmt werden, da er von vielen Merkmalen, insbesondere Qualität des Aufwuchses, Hängigkeit des Geländes usw., abhängig ist. Er wurde in der Vergangenheit mit ca. 0,50 Euro/m² angegeben. Da die zwischenzeitlichen Preissteigerungen nicht (allein) durch die Holzpreise erklärt werden können, ist auch beim Waldboden von entsprechenden Steigerungen auszugehen. Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat den BRW 2019 für Waldflächen ohne Bestockung mit **0,70 Euro/m²** festgelegt (siehe Kapitel 8).

4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Bei besonderen Flächen der Landwirtschaft handelt es sich um **Außenbereichsflächen**, die aufgrund ihrer Merkmale (geringere Größe, Funktion, Lage in Bebauungsnähe etc.) nicht der klassischen Landwirtschaft zuzuordnen sind, sondern höherwertig genutzt werden (können). Für derartige Flächen werden regelmäßig Preise gezahlt, die etwas über dem landwirtschaftlichen Niveau liegen.

Verkäufe 2017 bis 2020	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis	Spanne
Gartenhausgebiete, Wochenendgärten	ca. 1.300 m ²	ca. 14,- €/m²	8,- bis 24,- €/m ² (6 ausw. Kauffälle)
Hierbei handelt es sich meist um planungsrechtlich ausgewiesene (tlw. auch nur „gewachsene“) Gartenhausgebiete in der Nähe von bewohnten Gebieten. Die Preise steigen mit der Nähe zu zentralen Wohngebieten sowie marktbekanntere Erholungslage und fallen mit steigender Grundstücksgröße, zunehmender Steilheit des Geländes usw. Gebäude und Inventar sollen in den Preisen nicht enthalten sein. Gartenhütten oder -häuser sind oft vorzufinden, aber im Kaufvertragspreis wohl nicht selten unbestimmt enthalten.			

Grabeland	ca. 180 m ²	7,- €/m²	- (10 ausw. Kauffälle)
Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch genutzte Flächen zu verstehen. Die Preise variieren zwischen 4,- bis 8,- €/m ² .			

Garten- oder Hinterland im Außenbereich	ca. 1.100 m ²	7,- €/m²	1,- bis 13,- €/m ² (20 ausw. Kauffälle)
Es handelt sich weder um rein landwirtschaftlich genutzte, noch baulich nutzbare Flächen, sondern um kleinere Grundstücke im Außenbereich mit erhöhtem Nutzungspotenzial. Die Spanne geht von einfachsten Nutzungen, wie landwirtschaftliche Lager- oder Abstellflächen über hobbygärtnerische Nutzung bis zu Erholungsflächen (bei Eignung). Die Flächen fallen nicht unter das Kleingartengesetz, weisen keine wertbeeinflussenden Bebauungen und typische Grundstücksflächen zwischen 700 m ² und 3.000 m ² auf.			

Streuobstwiese	bis mehrere Tsd. m ²	3,40 €/m²	- (3 ausw. Kauffälle)
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen, neben dem Obstanbau, meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen sehr hohen ökologischen Nutzen. Die Preise variieren von 1,50 bis 6,- €/m ² .			

4.2 Werdendes Bauland

4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung

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

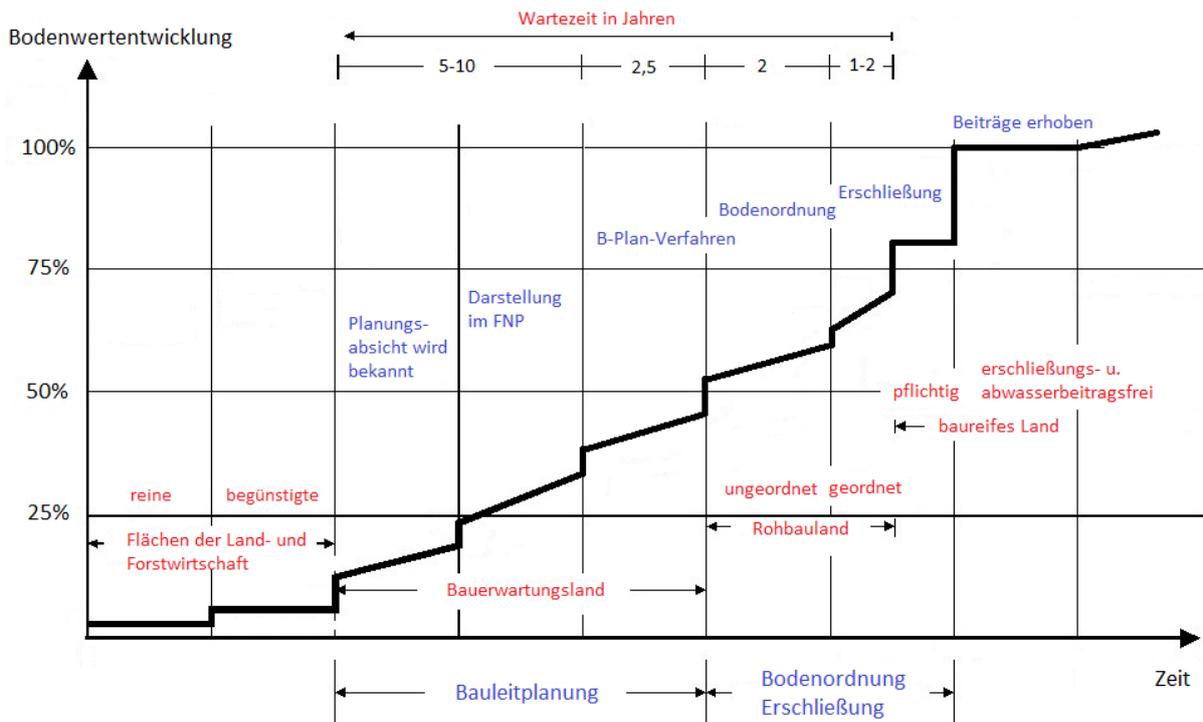


Abbildung 31: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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

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

Die Schätzung des Bodenwertes von Bauerwartungsland ist somit eine Einzelfallbetrachtung von konkreten Entwicklungschancen, Umsetzungsrisiken, Kosten und Wartezeit bis zum Erreichen der Baulandqualität.

Bauerwartungsland stellt eine fragile Zustandsstufe dar. Fehlende Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf oder zur Umlegung kann die Wartezeit deutlich verlängern oder das Verfahren gänzlich zum Stillstand bringen (Wegfall der Bauerwartung).

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die bereits eine planungsrechtliche Bestimmung zur baulichen Nutzung (z.B. durch Bebauungsplan) besteht, die aber hinsichtlich Lage, Form und Größe oder Erschließung noch Umsetzungshindernisse aufweisen.

4.2.2 Auswertung der Verkäufe

Die Stadt Aalen tritt dabei seit vielen Jahren selbst als Hauptakteur bei der Entwicklung neuer Baugebiete (Flächenankäufe, Bodenordnung, Erschließung und Bauplatzverkauf) auf.

Zustandsstufe	Jahr	auswertbare Kauffälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am vollen Baulandwert
Bauerwartungsland	2020	9	Galgenberg-Ost (Kernstadt) 85,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20%
			Hölläcker (Ebnat) 35,- Euro/m ² (künftig W/M)	ca. 20%
			Maiergasse (Wasseralfingen) 58,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20%
			Treppach-West (Wasseralfingen) 35,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20%
			Steine (Fachsenfeld) 50,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20% - 25%

Im Entwicklungszustand **Rohbauland** gab es 2020 keine auswertbaren Übertragungen.

4.3 Bauplätze

4.3.1 Allgemeine Hinweise

Durch die aktuell sehr geringe Anzahl auswertbarer Kauffälle sind die mittleren Kaufpreisangaben tlw. stark von einzelnen Kauffällen beeinflusst. Je nach Auftreffen der Einzelmerkmale (Lagequalität, Größe, Zuschnitt, Maß der baulichen Nutzung etc.) spiegeln die Zahlen die Marktverhältnisse für den jeweiligen Stadtteil mehr oder minder eingeschränkt wider und sind daher u.U. nicht wie gewünscht aussagekräftig.

Zur besseren Abschätzung von Bauplatzpreisen wird die Verwendung der **Bodenrichtwerte** (siehe Kapitel 8) empfohlen. Diese Bodenrichtwerte geben die Preisverhältnisse allerdings zum Stichtag 31.12.2018 wider und sind – bei derzeit stark steigenden Bauflächenpreisen – an die konjunkturelle Entwicklung anzupassen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Anteil städtischer Bauplatzverkäufe auf dem Aalener Grundstücksmarkt bedeutend ist. Er lag im Mittel der letzten Jahre bei mehr als 60% für Wohnbauflächen.

4.3.2 Wohnbauplätze

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf baureife, nach Lage, Form und Größe für eine eigenständige Bebauung geeignete Flächen für Wohn- und Mischnutzungen (ohne Gewerbe und Sondernutzungen). Baulich nutzbare Teilflächen (Arrondierungen) oder spezielle Nutzungsformen (wie z.B. Garagenland, Hinterland) sind hier nicht aufgeführt.

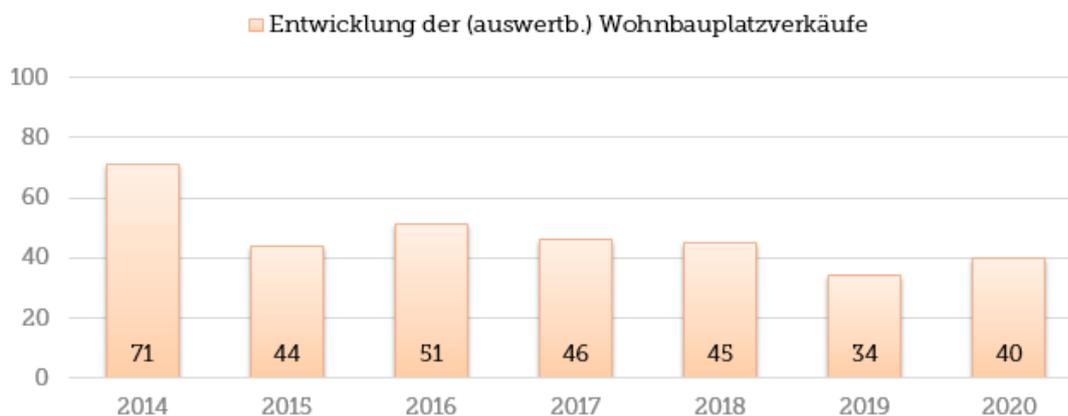


Abbildung 32: Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2014-2020, beitragsfrei bis -pflichtig)

Die Bedeutung der kleineren Stadtteile Aalens an der Wohnbauplatzbereitstellung ist kontinuierlich gewachsen. Zwischen 2015 und 2020 lag deren Anteil bei ca. 63%. Jährliche Verschiebungen der Zahlen hängen i.W. mit der zeitversetzten Fertigstellung und Vermarktung ganzer Baugebiete zusammen, da aus Kapazitätsgründen nicht überall gleichzeitig geplant, neu geordnet, erschlossen und gebaut werden kann.

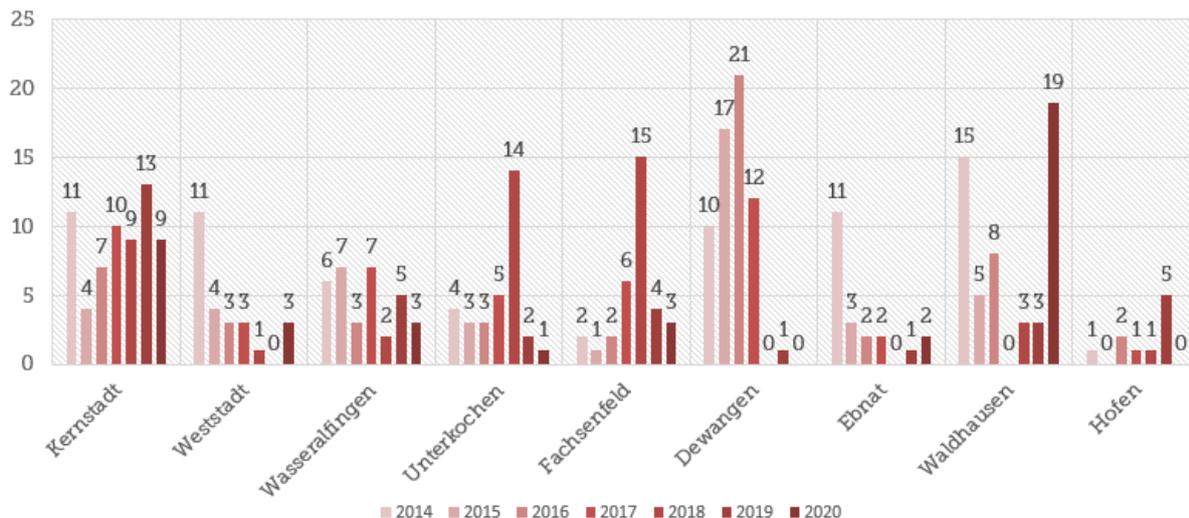


Abbildung 33: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2014-2020, beitragsfrei bis -pflichtig)

In nachfolgender Auswertung werden nur die durchschnittlichen Verhältnisse **individueller** Bauplatzformen (i.W. Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke) sowie **Geschosswohnungsbauplätze** in den Stadtteilen - zur besseren Vergleichbarkeit nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke - aufgeführt.

Wohnbauplätze, erschließungsbeitragsfrei

2020	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	3 (individuell) 6 (Geschossw.)	132.000 Euro 1.240.000 Euro	370,- Euro* 385,- Euro*	360 m ² 3.300 m ²
Weststadt	3	200.000 Euro	320,- Euro*	700 m ²
Wasseralfingen	2 (individuell) 1 (Geschossw.)	236.000 Euro -	370,- Euro* 335,- Euro	640 m ² -
Unterkochen	1	131.000 Euro	205,- Euro	640 m ²
Ebnat	2	103.000 Euro	180,- Euro	575 m ²
Waldhausen	16	100.000 Euro	185,- Euro	560 m ²
Dewangen	0	-	-	-
Fachsenfeld	0	-	-	-
Hofen	0	-	-	-

* Diese mittleren Kaufpreise sind aufgrund der geringen Kauffallzahlen und/oder besonderer Merkmale der Einzelkauffälle zur Beurteilung des gesamten Stadtteils nicht oder nicht vollständig repräsentativ.

Auf die Darstellung der 6 restlichen ganz oder teilweise beitragspflichtigen Kauffälle wird verzichtet.

Ebenfalls oben nicht enthalten sind mit **Abbruchabsicht** erworbene, bebaute Grundstücke, die nach Freilegung meist individuelle Wohnbauplätze darstellen. In 2020 konnten 6 solcher Kauffälle, z.B. über nachfolgende Abbruchgesuche oder aus der Nachbefragung der Geschäftsstelle, registriert werden.

Die rechnerischen Bodenpreise (Kaufpreis inkl. geschätzter Freilegungskosten) liegen erfahrungsgemäß, je nach Gebäuderestwert, in den letzten Jahren im Mittel +30% (Tendenz steigend) über den angepassten Bodenrichtwerten.

4.3.3 Gewerbe- und sonstige Bauplätze

Die Geschäftsstelle registriert jährlich nur wenige Bauplatzverkäufe in **klassischen Gewerbegebieten**. Gleichzeitig weist das Erfassungsgebiet eine heterogene Struktur der Gewerbebodenwerte (zentrale Stadtteile, umliegende kleinere Teilorte, mit/ohne Autobahnnahe) auf. Die folgenden Jahresmittelwerte sind daher u.U. nur wenig aussagekräftig.

2020	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m ²	mittl. Grundstücksgröße
Gewerbebauplätze (GE)	9	frei ¹	100 €/m ²	2.800 m ²
	-	tlw. pflichtig	-	-
	-	pflichtig	-	-
Gewerbe gesamt	9			

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

Sonstige Bauflächen umfasst ein größeres Spektrum von Mischnutzungen mit hohem Gewerbeanteil, über Sondernutzungen bis zu ggf. sogar Gemeinbedarfsflächen. Darunter befinden sich potenzielle Nutzungen, wie Einzelhandel, Hochschule, medizinische Dienstleistungen etc.

Bauplätze für Sondernutzungen (SO) z.B. Büro, Verwaltung, Bildung, Handel	2	frei ¹	380 €/m ²	1.100 m ²
	2	tlw. pflichtig	250 €/m ²	2.100 m ²
	-	pflichtig	-	-
Sondern. gesamt	1			

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung und Modellhinweis

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung verpflichtet, dem Statistischen Bundesamt aus der Kaufpreissammlung Verkaufsdaten über Wohnimmobilien zur Verfügung zu stellen, woraus der deutschlandweite Häuserpreisindex⁴ erzeugt wird.

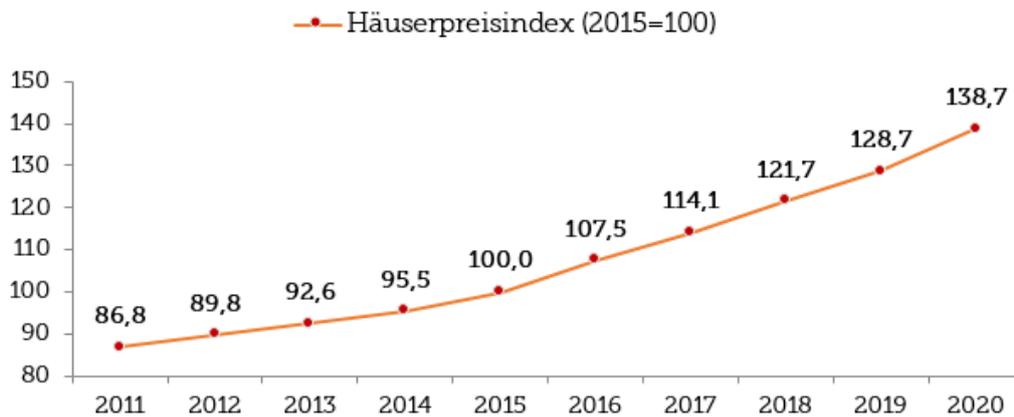


Abbildung 34: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2011-2020, Stand 07/2021)

Seit 2010 sind im Mittel ca. **+60% Preissteigerung bei Wohnimmobilien** registriert, wobei sich der Anstieg ab 2014 verstärkte und 2020 ein Höchstmaß erreichte. Ein ähnliches Bild zeichnen andere Marktbeobachtungsinstitute⁵.

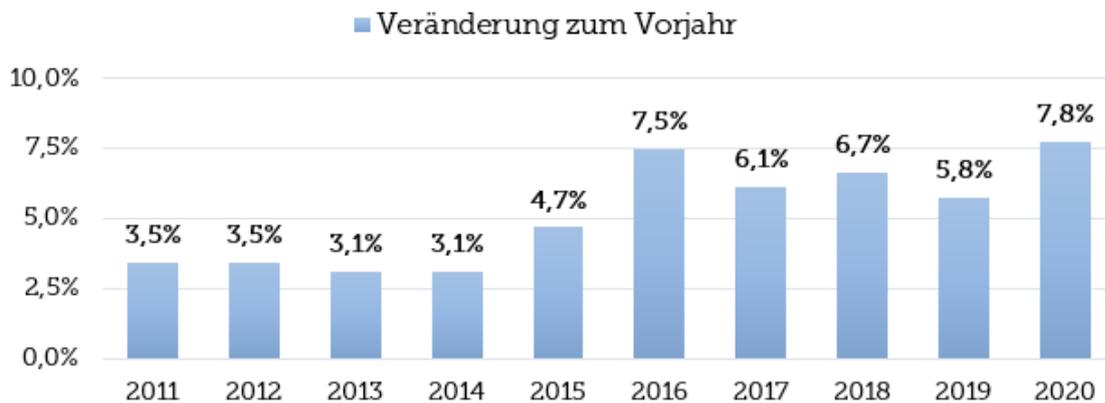


Abbildung 35: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2011-2020, Veränderung zum Vorjahr)

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

⁴ beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

⁵ Vdp research, Sprengnetter

5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In dem Teilmarkt werden jährlich etwa 70 Grundstücke übertragen – davon $\frac{3}{4}$ Doppel- u. Endhäuser und $\frac{1}{4}$ Mittelhäuser. In 2020 war die Anzahl gebrachter Häuser außergewöhnlich gering. Der Anteil an Neubauten stieg dagegen in den letzten Jahren.

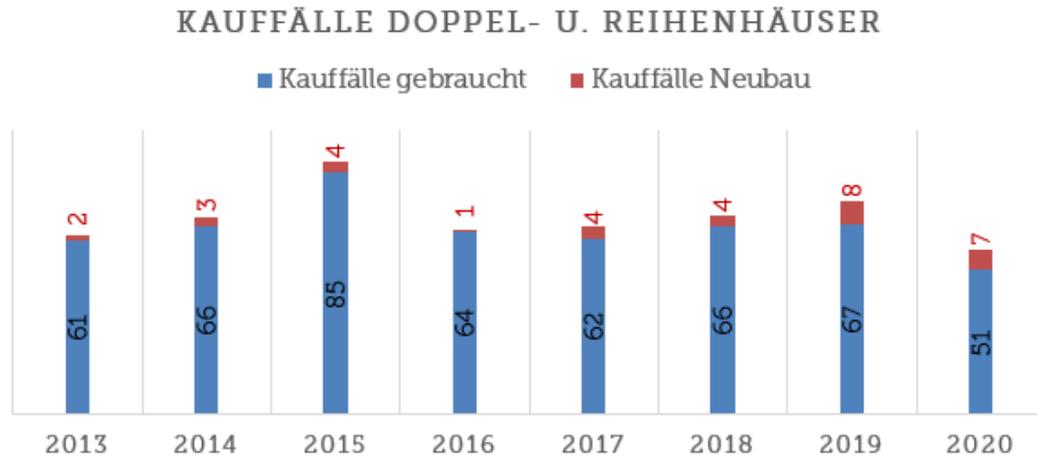


Abbildung 36: Kauffälle von Doppel- und Reihenhäusern (2013 – 2020, Stadt Aalen, gesamt)

5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

In 2020 wurden **31 gebrachte Doppel- und Reihenendhäuser** (-16 Fälle bzw. -30% gegenüber 2019) übertragen. Davon konnten 18 Fälle (-18 Fälle oder -50% gegenüber 2019) ausgewertet werden.

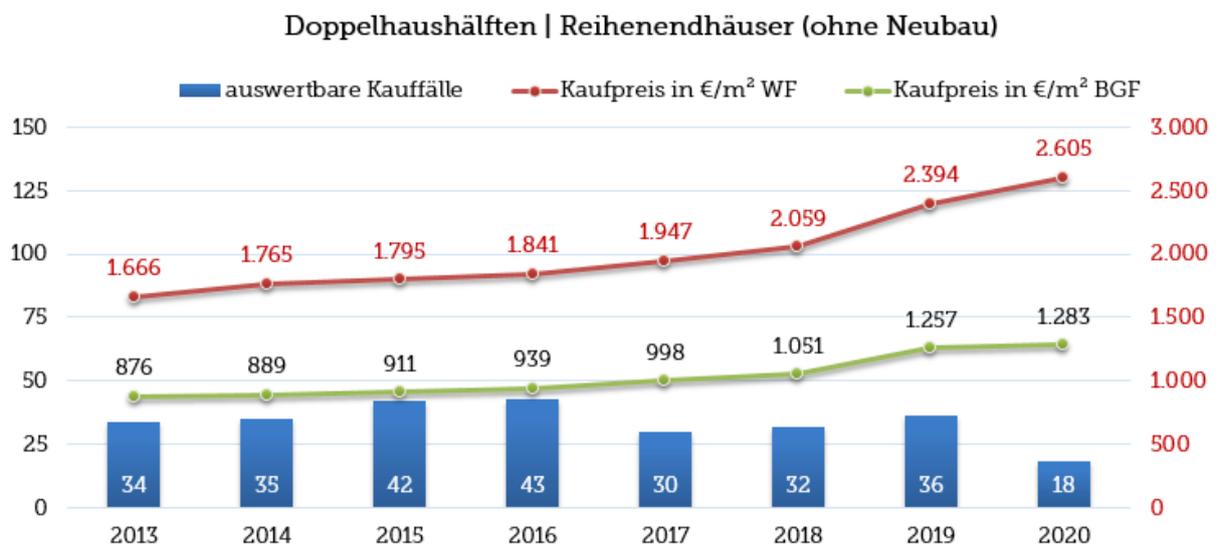


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2013-2020, ohne Neubau)

Die Kaufpreiskennzahlen zeigen für 2020 eine weitere Preissteigerung – auf Basis der Wohnfläche um **+9%** bzw. auf Basis der Bruttogrundfläche um **ca. +2%**.

DHH/REH 2018-2020 (Mittelwerte, ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2020	18	1961	320 m ²	115 m ²	240 m ²	249,-	2,6	28 Jahre	301.100 Euro min. 188.500 Euro max. 462.500 Euro
2019	36	1961	358 m ²	131 m ²	256 m ²	267,-	2,7	31 Jahre	305.400 Euro min. 176.000 Euro max. 580.000 Euro
2018	32	1962	331 m ²	124 m ²	250 m ²	230,-	2,6	31 Jahre	250.200 Euro min. 140.500 Euro max. 450.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

DHH/REH 2020	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	8	5	(1)	2	-	2	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	231.000	308.000	-	357.000	-	443.000	-
min.	188.000	255.000	-	315.000	-	424.000	-
max.	290.000	420.000	-	400.000	-	462.000	-
Standard	2,4	2,6	-	2,6	-	3,1	-
BGF	222 m ²	256 m ²	-	264 m ²	-	242 m ²	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	1.130,-	1.236,-	-	1.350,-	-	1.740,-	-
Wohnfläche (WF)	105 m ²	112 m ²	-	118 m ²	-	127 m ²	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	2.225,-	2.792,-	-	3.052,-	-	3.283,-	-
Bodenwertanteil	35%	34%	-	24%	-	19%	-
mittl. BRW 2019 in €/m ²	223,-	287,-	-	245,-	-	255,-	-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl strukturell verzerrt, z.B. und teilweise/ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen.

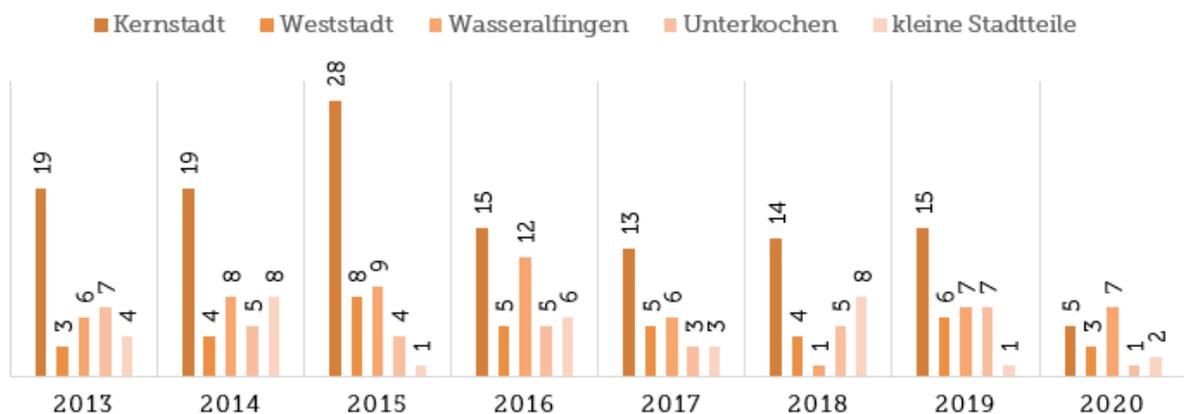


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet (2013-2020, ohne Neubau)

Doppel- u. Reihenhäuser werden ganz überwiegend in den großen Stadtteilen veräußert. Allerdings war 2020 ein gravierender Rückgang der Kauffälle aus der Kernstadt zu verzeichnen, der auch am niedrigeren BRW gegenüber 2019 erkennbar und letztlich die mittleren Kaufpreise/-faktoren sogar noch dämpft.

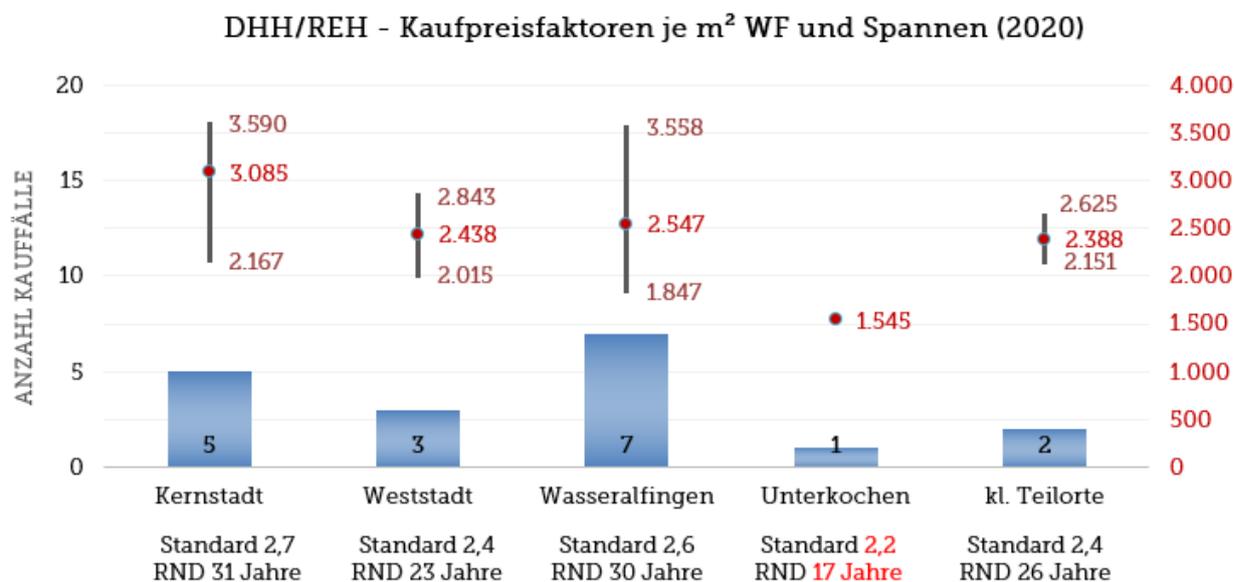


Abbildung 39: DHH/REH - Kaufpreisstruktur Je m² WF Im Stadtgebiet (2020, ohne Neubau)

Für **DHH/REH im Neubau** wurden 2020 sechs Kauffälle registriert, die sich allerdings alle in Stadtteilen außerhalb der Kernstadt befinden und somit nicht für die gesamte Stadt repräsentativ sind.

Es handelt sich dabei i.d.R. um Bauträgerobjekte, deren Preise sich im Normalfall inkl. Grundstück, aber ohne Außenanlagen (beinhalten nur das Geländeplanum), und nur teilweise mit Garagen und Bodenbelägen verstehen.

Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Mittelwerte, Neubau)

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2020	6	2021	240 m ²	125 m ²	203,-	3,5	233 m ²	392.000 Euro min. 361.000 Euro max. 445.900 Euro
Kaufpreisfaktoren: ca. 1.717,- €/m ² BGF, ca. 3.180,- €/m ² WF								

5.2.2 Reihenmittelhäuser

In 2020 wurden **20 gebrauchte Reihenmittelhäuser** (+7 Fälle gegenüber 2019) übertragen. Davon konnten 16 Fälle (+6 Fälle gegenüber 2019) ausgewertet werden. Nachdem man im Vorjahr bei Doppel- und Endhäusern einen regelrechten Preissprung sehen konnte, war dies in 2020 bei den Mittelhäusern der Fall.

Der Wohnflächenpreisfaktor zog um sage und schreibe **+23%** (+503,- €/m² WF), der BGF-Preisfaktor um **+25%** (+263,- €/m² BGF) an.

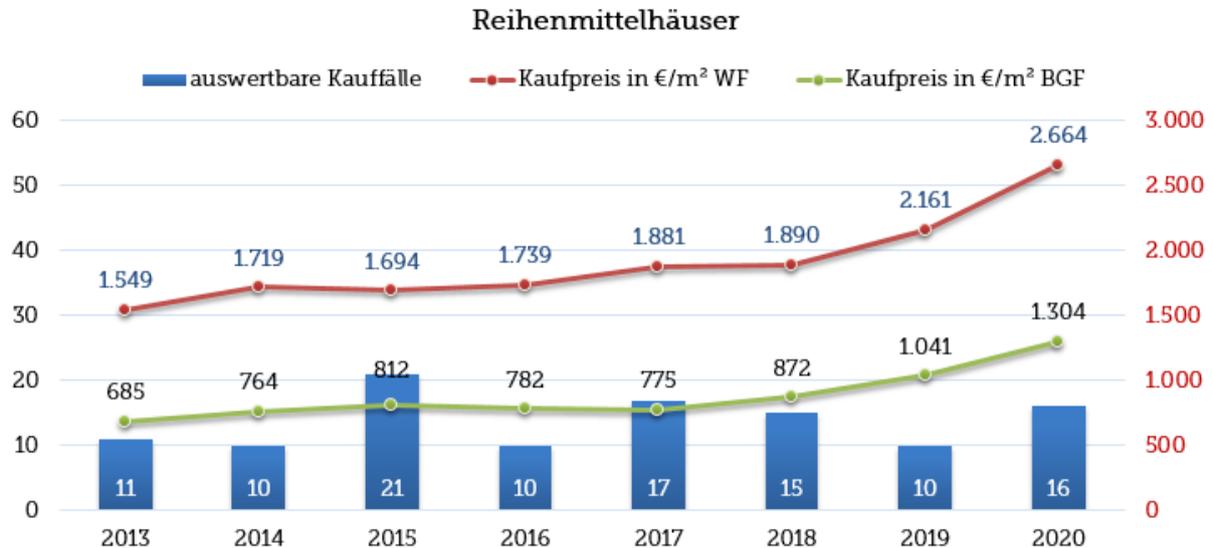


Abbildung 40: Kaufpreise für RMH (Gesamtstadt, 2013-2020, ohne Neubau)

Damit sind die Preisfaktoren in den letzten 5 Jahren um ca. **+60%** oder etwa **9 bis 10% jährlich** gestiegen. Bemerkenswert ist dabei, dass sich die Preisfaktoren von gebrauchten Doppel-/Endhäusern und Mittelhäusern in 2020 praktisch schlagartig angeglichen haben.

Reihenmittelhäuser 2018-2020 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2020	16	1960	252 m ²	110 m ²	223 m ²	275,-	2,5	28 Jahre	290.500 Euro min. 202.500 Euro max. 390.000 Euro
2019	10	1959	245 m ²	105 m ²	220 m ²	259,-	2,6	28 Jahre	223.200 Euro min. 177.000 Euro max. 255.000 Euro
2018	15	1964	278 m ²	112 m ²	244 m ²	256,-	2,4	22 Jahre	207.600 Euro min. 136.000 Euro max. 293.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

RMH 2020	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	4	7	(1)	3	(1)	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	231.000	295.700	296.000	322.700	390.000	-	-
min.	235.000	177.000		187.000			
max.	247.000	255.000		234.000			
Standard	2,5	2,6	-	2,4	-	-	-
BGF	190 m ²	231 m ²	-	242 m ²	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudedefaktoren)	1.234,-	1.281,-	-	1.338,-	-	-	-
Wohnfläche (WF)	101 m ²	100 m ²	-	140 m ²	-	-	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudedefaktoren)	2.319,-	2.944,-	-	2.310,-	-	-	-
Bodenwertanteil	34%	32%	-	22%	-	-	-
mittl. BRW 2019 in €/m ²	258,-	299,-	-	252,-	-	-	-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl strukturell verzerrt, z.B. und teilweise/ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen.

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

■ Kernstadt ■ Weststadt ■ Wasseralfingen ■ Unterkochen ■ kleine Stadtteile

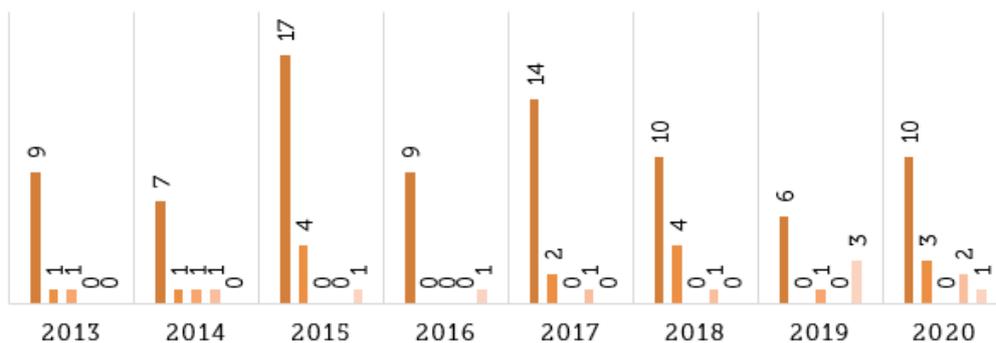


Abbildung 41: RMH – Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet (2013-2020, ohne Neubau)

Für Reihenmittelhäuser im **Neubau** gab es 2020 lediglich einen registrierten Kauffall, der sich in einem Teilort befindet.

Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Neubau)

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2020	1	2021	185 m ²	112 m ²	190,-	3,5	296 m ²	435.000 Euro

Kaufpreiskoeffizienten: ca. 1.470,- €/m² BGF, ca. 3.884,- €/m² WF

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte 2020 in diesem Teilmarkt aus insgesamt 155 Übertragungen (+23 zum Vorjahr) **93 Kauffälle** (60%) auswerten.

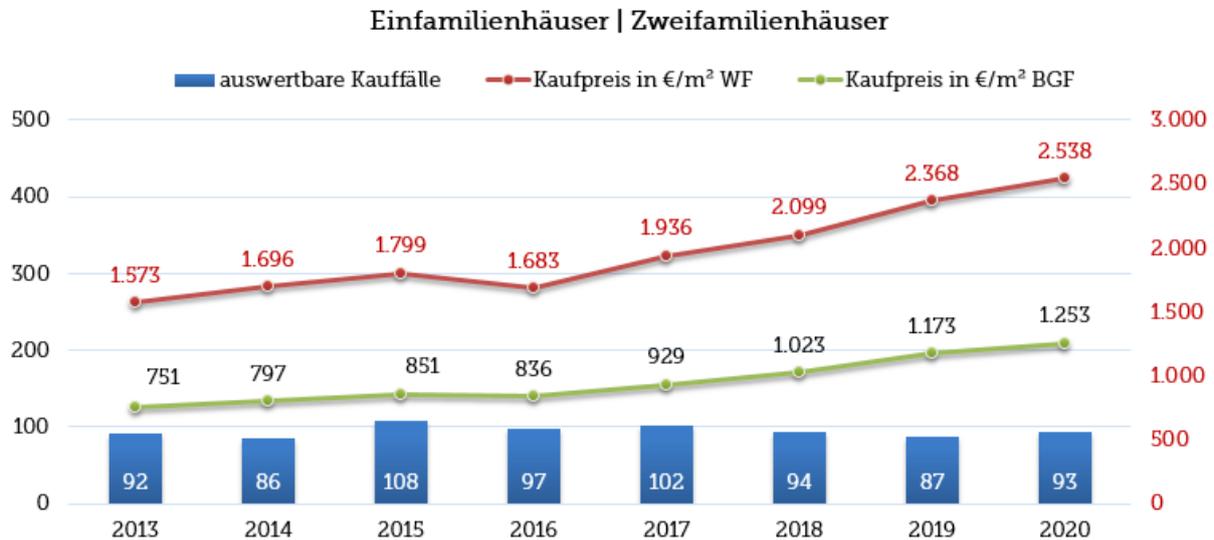


Abbildung 42: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2013-2020)

Auf der Grundlage der Kaufpreisfaktoren ergibt sich eine Preissteigerung zum Vorjahr – bezüglich der Wohnfläche (WF) und der Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. **+7,5%**. Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke haben sich zwischen 2015 und 2020 durchschnittlich **+40 bis +45%** verteuert. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung von ca. **+7,5%** in diesem Zeitraum.

Der Anteil der ZFH-Grundstücke lag 2020 mit 26% im Bereich des Vorjahres und des langjährigen Mittels.

EFH/ZFH 2018-2020 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2020	93	1958	576 m²	157 m²	329 m²	235,-	2,6	29 Jahre	393.800 Euro min. 160.000 Euro max. 795.000 Euro
2019	87	1958	635 m²	155 m²	324 m²	249,-	2,5	27 Jahre	365.400 Euro min. 158.000 Euro max. 1.100.000 Euro
2018	94	1961	637 m²	159 m²	336 m²	213,-	2,6	28 Jahre	327.000 Euro min. 132.000 Euro max. 1.000.000 Euro

* auswertbare Kauffälle

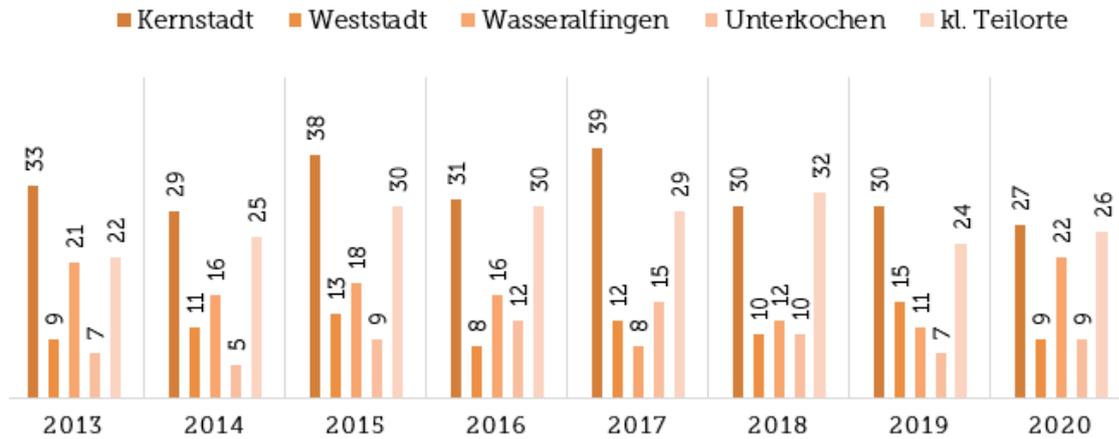


Abbildung 43: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2020)

Die Kaufpreiskriterien für EFH- bzw. ZFH-Grundstücke unterscheiden sich deutlich:

EFH	mittl. KP/WF	mittl. KP/BGF	Korrekturfaktor zum Mittelwert EFH/ZFH	mittl. WF	mittl. BGF
2020	2.696,- €/m ²	1.357,- €/m ²	(WF/BGF) ca. 1,08	149 m ²	305 m ²
2019	2.523,- €/m ²	1.270,- €/m ²	(WF/BGF) ca. 1,08	146 m ²	300 m ²

ZFH	mittl. KP/WF	mittl. KP/BGF	Korrekturfaktor zum Mittelwert EFH/ZFH	mittl. WF	mittl. BGF
2020	2.107,- €/m ²	970,- €/m ²	(WF/BGF) ca. 0,80	179 m ²	394 m ²
2019	1.936,- €/m ²	904,- €/m ²	(WF/BGF) ca. 0,80	181 m ²	390 m ²

5.3.1 Einfamilienhäuser

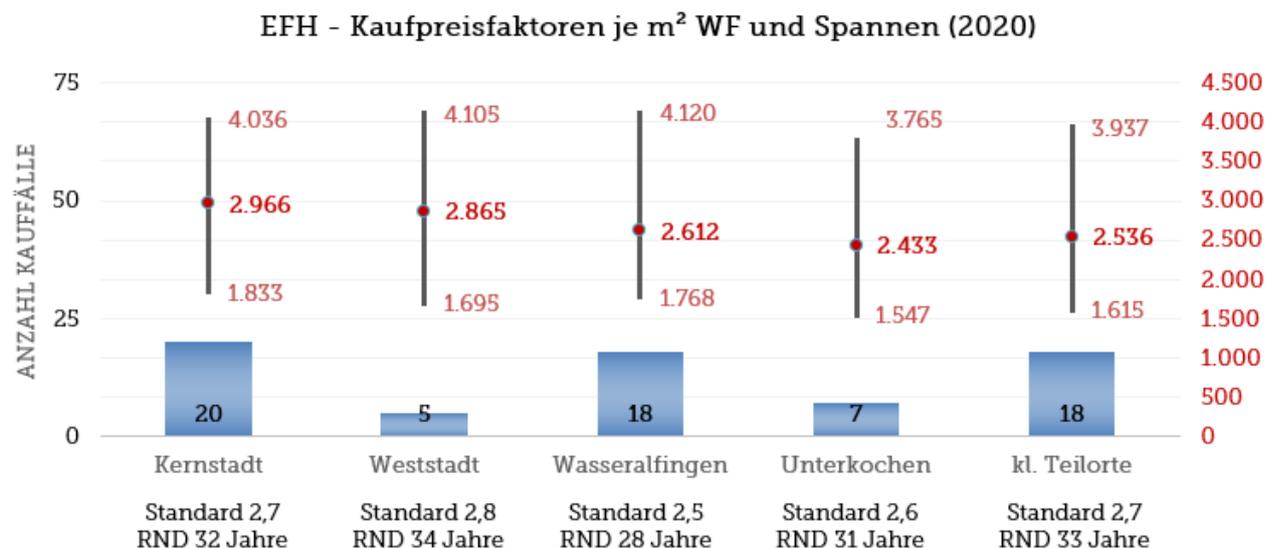


Abbildung 44: freist. Einfamilienhäuser - Kaufpreiskriterien im Stadtgebiet (2020)

EFH 2020	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	29	14	(8)	4	8	(3)	(2)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	328.800	408.000	(390.000)	466.000	543.000	(482.000)	(642.000)
min.	160.000	265.000	230.000	381.000	360.000	-	-
max.	644.000	610.000	548.000	617.000	795.000	-	-
Standard	2,6	2,6	2,6	2,6	2,9	3,0	3,3
BGF	255 m ²	347 m ²	377 m ²	347 m ²	337 m ²	272 m ²	287 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudefaktoren)	1.327,-	1.227,-	(1.064,-)	1.339,-	1.626,-	(1.759,-)	(2.220,-)
Wohnfläche (WF)	129 m ²	154 m ²	172 m ²	196 m ²	168 m ²	133 m ²	166 m ²
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudefaktoren)	2.574,-	2.660,-	(2.259,-)	2.402,-	3.221,-	(3.434,-)	(3.851,-)
Bodenwertanteil	40%	46%	40%	42%	31%	28%	17%
mittl. BRW 2019 in €/m ²	242,-	223,-	223,-	239,-	229,-	243,-	193,-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl strukturell verzerrt, z.B. und teilweise/ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen.

5.3.2 Zweifamilienhäuser

Aus folgender Grafik wird deutlich, dass der um ca. 20% niedrigere mittlere Kaufpreis von **Zweifamilienhäusern** gegenüber den Einfamilienhäusern teilweise durch deren deutlich niedrigeren Standard bzw. Modernisierungsgrad (-> kürzere Restnutzungsdauer) erklärt werden kann.

Würde ein weitgehend einheitlicher Zustand zu den EFH vorliegen, wäre der Preisunterschied somit niedriger einzuschätzen.

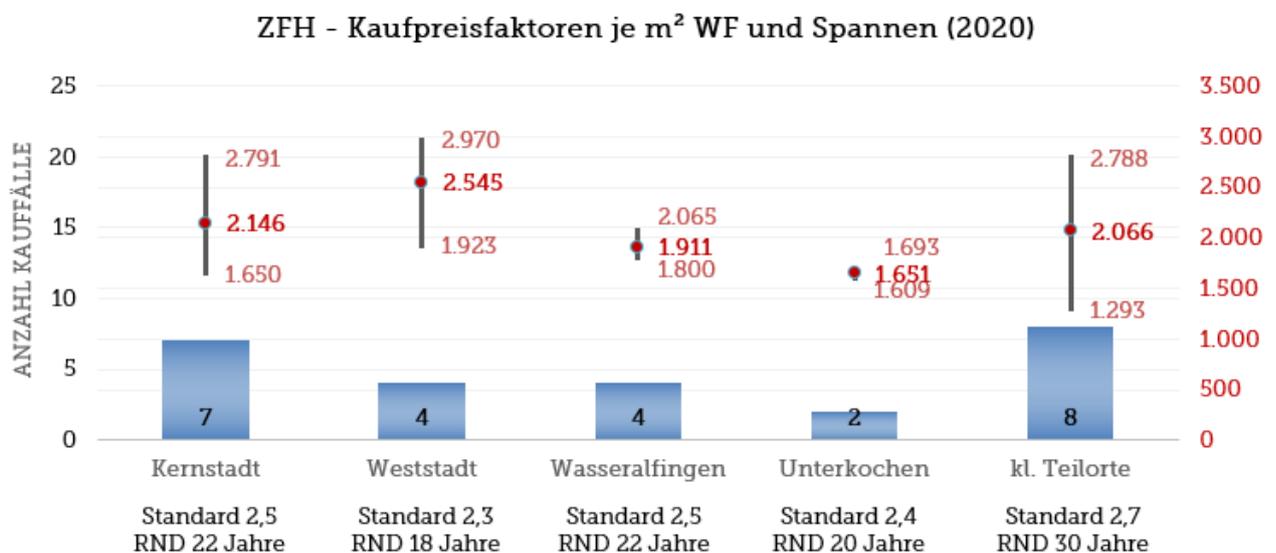


Abbildung 45: freist. Zweifamilienhäuser - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (2020)

ZFH 2020	Baujahresklassen						
	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	10	10	(2)	(2)	(1)	0	0
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	337.100	359.000	(451.000)	(440.000)	(582.000)		
min.	275.000	237.000	-	-	-	-	-
max.	477.000	455.000	-	-	-	-	-
Standard	2,5	2,4	2,8	2,6	2,8	-	-
BGF	392 m ²	397 m ²	398 m ²	397 m ²	375 m ²	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäundefaktoren)	913,-	912,-	(1.110,-)	(1.118,-)	(1.551,-)	-	-
Wohnfläche (WF)	178 m ²	174 m ²	186 m ²	179 m ²	224 m ²	-	-
Kaufpreis €/m ² WF (Gebäundefaktoren)	1.911,-	2.113,-	(2.397,-)	(2.519,-)	(2.597,-)	-	-
Bodenwertanteil	35%	51%	34%	36%	24%	-	-
mittl. BRW 2019 in €/m ²	246,-	265,-	200,-	168,-	160,-	-	-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl strukturell verzerrt, z.B. und teilweise/ausschließliche Lage in kleinen Stadtteilen.

Für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke **im Neubau** sind in der Kaufpreissammlung im Berichtszeitraum 2020 keine Kauffälle registriert.

5.4 Garagen

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine weiteren Verkäufe bebauter Garagengrundstücke registriert. Die Tabelle wird deshalb unverändert angegeben; es ist von gestiegenen/steigenden Preisverhältnissen auszugehen.

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

5.5 Weitere Gebäudearten

Für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- u. Geschäftshäuser oder gewerbliche Objekte ist wegen der geringen Kauffallzahlen und der Verschiedenheit der Objekte keine differenzierte Auswertung nach Lagen, Baujahresklassen etc. möglich. Im Folgenden werden **Kaufpreiskoeffizienten** je m² Wohn-/Nutzfläche angegeben.

Dreifamilienhäuser 2020 (Mittelwerte)

Jahr	Kauf-fälle	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW 2019	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis/m ²
2020	5	1960	500 m ²	220 m ²	440 m ²	320,-	2,4	20 Jahre	1.700 €/m² WF (1.560,- bis 1.860,-) 850 €/m² BGF (740,- bis 920,-)

Mehrfamilienhäuser 2019/2020 (Mittelwerte)

Jahr	Kauf-fälle	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW 2019	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis/m ²
2019/ 2020	7	1965	650 m ²	370 m ²	-	290,-	2,5	28 Jahre	1.410 €/m² WF (1.040,- bis 1.745,-)
	2	2021	940 m ²	790 m ²	-	340,-	Neubau		3.800 €/m² WF (3.500,- bis 4.100,-)

Wohn- u. Geschäftshäuser 2019/2020 (Mittelwerte)

Jahr	Kauf-fälle	BJ	Grst.-Größe	WF/NF	BGF	BRW 2019	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis/m ²
2019/ 2020	16	1960	650 m ²	400 m ²	-	630,-	2,6	28 Jahre	1.820 €/m² WF/NF (880,- bis 2.975,-)

Geschäftshäuser 2019/2020 (Mittelwerte)

Jahr	Kauf-fälle	BJ	Grst.-Größe	NF	BGF	BRW 2019	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis/m ²
2019/ 2020	7	1999	2.000 m ²	3.000 m ²	-	285,-	2,9	30 Jahre	1.420 €/m² NF (1.100,- bis 1.900,-)
	1	2021	-	-	-	-	Neubau		3.980 €/m² NF

Produktion/Gewerbe 2018 - 2020 (Mittelwerte)

Jahr	Kauf-fälle	BJ	Grst.-Größe	WF/NF	BGF	BRW 2019	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis/m ²
2018 - 2020	10	1984	4.000 m ²	2.800 m ²	-	110,-	-	19 Jahre	600 €/m² NF (330,- bis 1.160,-)

6 Wohnungs- u. Teileigentum

Auswertungen zu Sondereigentumen für Wohnzwecke (Wohnungseigentum) bzw. für Nichtwohnzwecke (Teileigentum) wurden mit folgenden Merkmalen durchgeführt:

- Wohnflächenermittlung grundsätzlich nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Nutzflächenermittlung grundsätzlich nach DIN 277
- Kaufpreisangaben ohne Zubehör (z.B. Einbaumöbel), Stellplätze, Garagen oder Instandhaltungsrücklagen
- Kaufpreisangaben nur für auswertbare Vorgänge.

6.1 Erstverkauf aus Neubau

6.1.1 Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr 2020 wurden in Aalen **156** Neubauwohnungen (ohne Studenten- oder Seniorenwohnungen) übertragen (-21 **Kauffälle** oder **-12%** gegenüber dem Vorjahr). Der Rückgang könnte auf Angebotsschwankungen (Bauverzögerungen, Vermarktungsende früherer Vorhaben) zurückzuführen sein. Ein struktureller Nachfrage-rückgang ist nach diesem zweitstärksten Verkaufsjahr im Geschosswohnungsneubau noch nicht erkennbar.

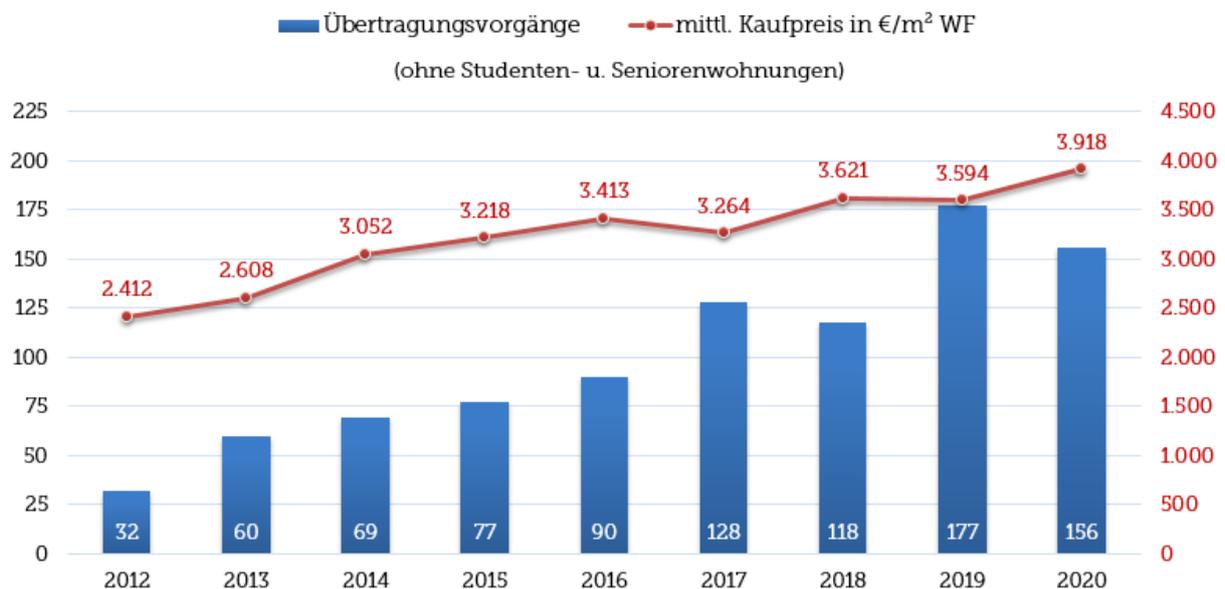


Abbildung 46: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (2012-2020, Gesamtstadt)

Der rechnerische Preisanstieg um **+324,- €/m²** oder **+9%** gegenüber 2019 auf nunmehr über **3.900,- €/m² WF** ist allerdings nicht rein konjunkturell begründet. In den letzten Jahren ist eine deutliche Verlagerung der Kauffälle in die Kernstadt zu registrieren (fast 90% in 2020 gegenüber 70% in 2019 und tlw. weniger in den Vorjahren). Dieser Effekt wird durch die fehlende Lagenormierung in der Grafik nicht berücksichtigt.

Neben der Kernstadt gab es lediglich in zwei Stadtteilen Neubauverkäufe: Wasseralfingen (9 Verkäufe, mittl. Preis ca. 3.810,- €/m²) und Fachsenfeld (8 Verkäufe, mittl. Preis ca. 3.580,- €/m²).

Die Preissteigerungen zeigen sich in einer Verschiebung der Häufigkeiten in den Preisklassen: Unter 3.000,- €/m² WF ist praktisch keine Neubauwohnung mehr erhältlich. In den Klassen zwischen 4.000,- €/m² und 5.000,- €/m² gab es 2020 deutlich mehr Verkäufe als noch in 2019.

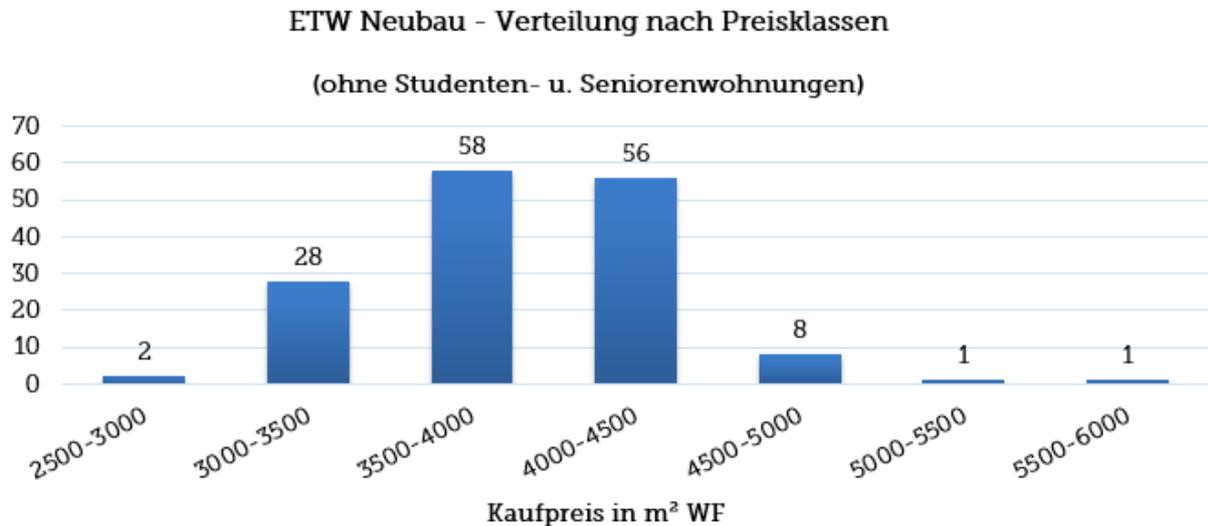


Abbildung 47: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (2020, Gesamtstadt)

Das Umsatzvolumen im Geschosswohnungsneubau lag 2020 leicht über Vorjahresniveau, erreichte mit **45,5 Mio. Euro** (+0,9 Mio. Euro oder ca. +2%) aber einen neuen Spitzenwert.

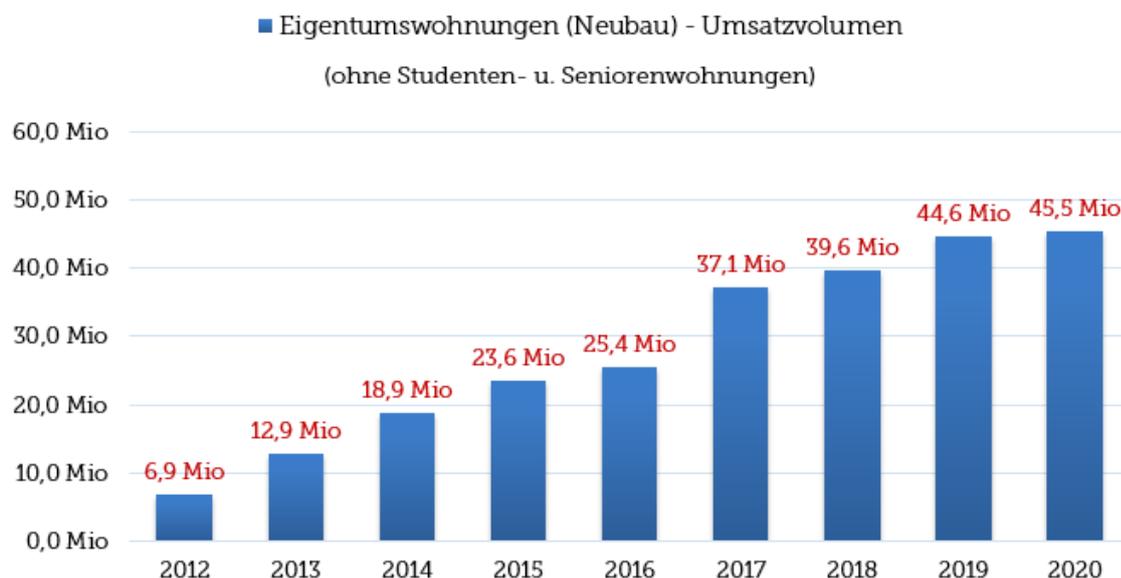


Abbildung 48: ETW Neubau - Umsatzvolumen (2012-2020, Gesamtstadt)

Der **Einfluss der Geschosslage** auf den Kaufpreis im Neubau kann näherungsweise folgender Abbildung entnommen werden. Die Werte stammen aus aktualisierten Auswertungen von gut 450 Kauffällen zwischen 2018 und 2020 und schwanken jährlich etwas. Als Referenzgeschoss dient das 1.OG. Unterschiedliche Ausstattungsqualitäten sind nicht berücksichtigt.

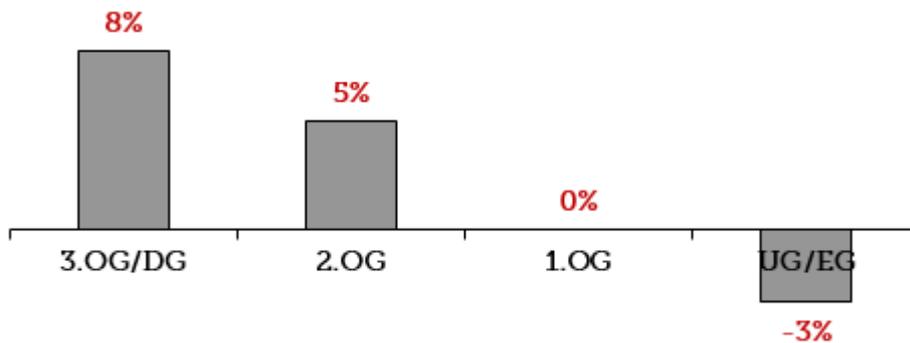


Abbildung 49: Einfluss der Geschosslage auf den Preis (ETW Neubau, 2018-2020, Gesamtstadt)

In den letzten Jahren konnte beobachtet werden, dass die Preisunterschiede zwischen UG und EG kaum mehr feststellbar - und auch zwischen 1.OG und EG/UG geringer werden. Gründe hierfür dürften neben der starken Marktlage aber auch planerische Verbesserungen und bauliche Anpassungen (Geländeanpassungen/Terrassierungen, Barrierefreiheit, geeignete Ausrichtungen) sein.

6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten

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

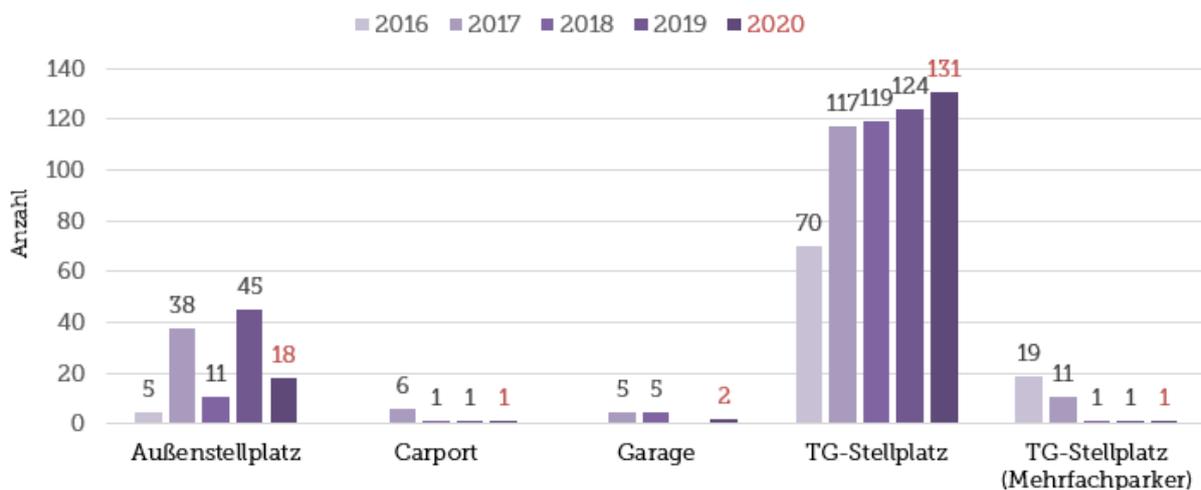


Abbildung 50: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2016-2020, Gesamtstadt)

Neubau 2020	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellpl. (SNR)	8.900,-	8.000,- bis 12.500,-	2020	18
Garagen	21.000,-	-	2021	2
TG-Stellplätze	21.000,-	18.000,- bis 25.000,-	2021	131
Carports	15.000,-	-	2020	1
TG-Stellplatz (Mehrfachparker)	15.000,-	-	2020	1

Ein wesentlicher Einfluss der Kaufpreise vom Bodenrichtwert (der Lage) ist im üblichen Lagespektrum der Neubaustandorte für Stellplatzeigentume (resp. Eigentumswohnungen) nicht mehr feststellbar. Lediglich im Bereich der Innenstadt Aalens ist mit höheren Preisen zu rechnen.

6.1.3 Gewerbeeinheiten

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

Im Geschäftsjahr 2020 konnte kein Verkauf einer gewerblichen Sondereigentumseinheit registriert werden.

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

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

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Bei der Zahl der Übertragungsvorgänge **gebrauchter Eigentumswohnungen** (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) wurde 2020 ein Minus von **-65 Fällen oder -24%** verzeichnet. Diese Zahl liegt auch klar unter dem 10-Jahres-Mittel. Aus Abbildung 52 ist erkennbar, dass der deutliche Rückgang praktisch alle Stadtteile betrifft.

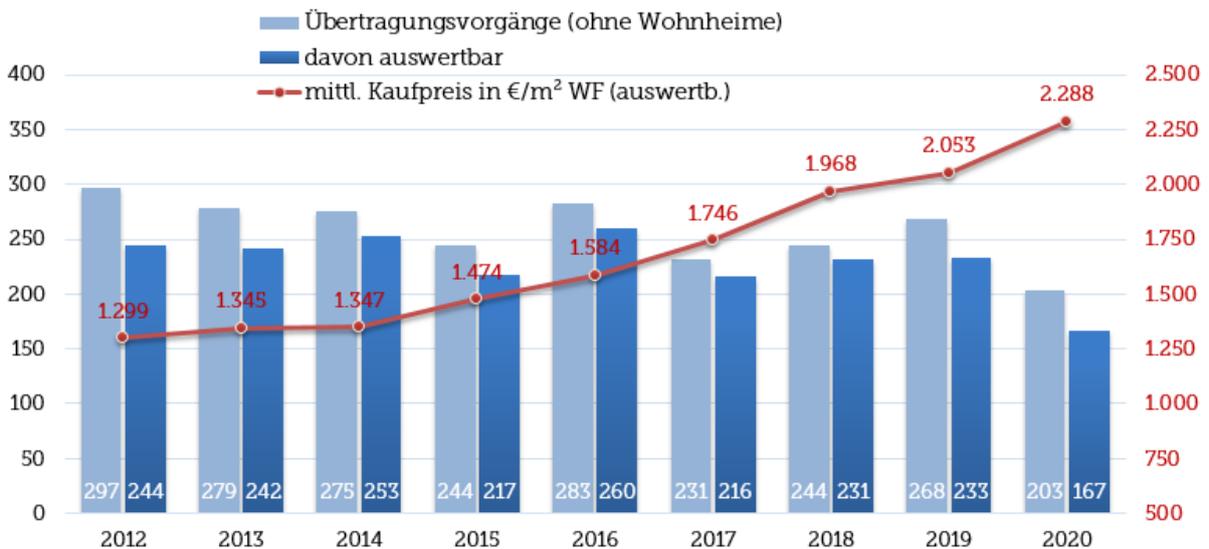


Abbildung 51: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2012-2020, Gesamtstadt)

Demgegenüber konnte 2020 mit **+235,- €/m² WF** oder **+11,4%** gegenüber 2019 ein wiederum sehr starker Preisanstieg registriert werden. Die Steigerungsrate lag in etwa auf dem Niveau der Spitzenjahre 2017/2018 und auch über dem 5-jährigen Mittelwert von 9%. Die Preise bilden einen mittleren **Standard** von ca. 2,6 ab.

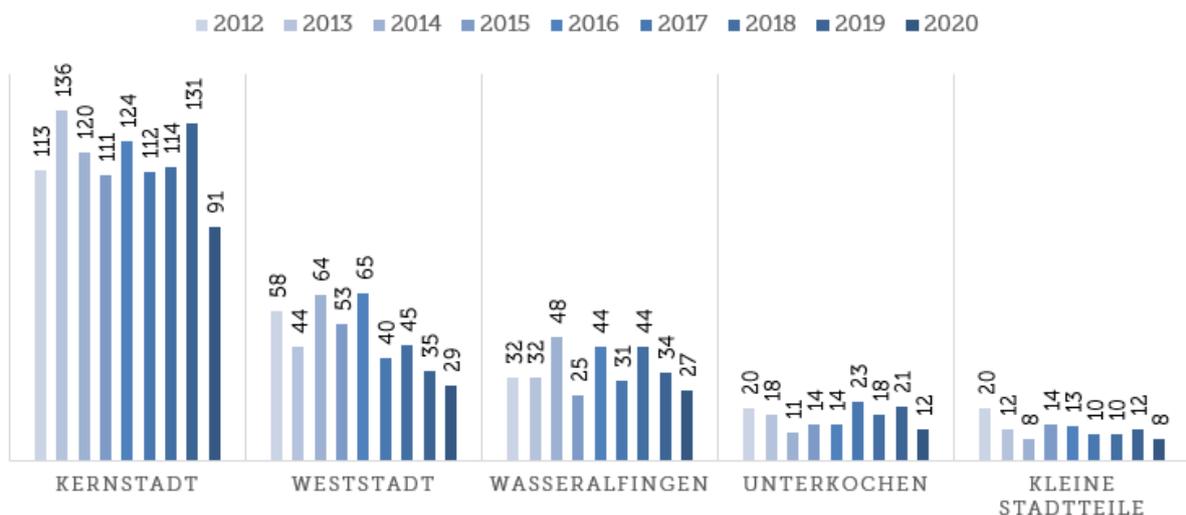


Abbildung 52: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2012-2020)

Folgende Abbildung zeigt das mittlere Preisgefüge der Stadtteile, wobei die Preise jedoch strukturell beeinflusst sein können.

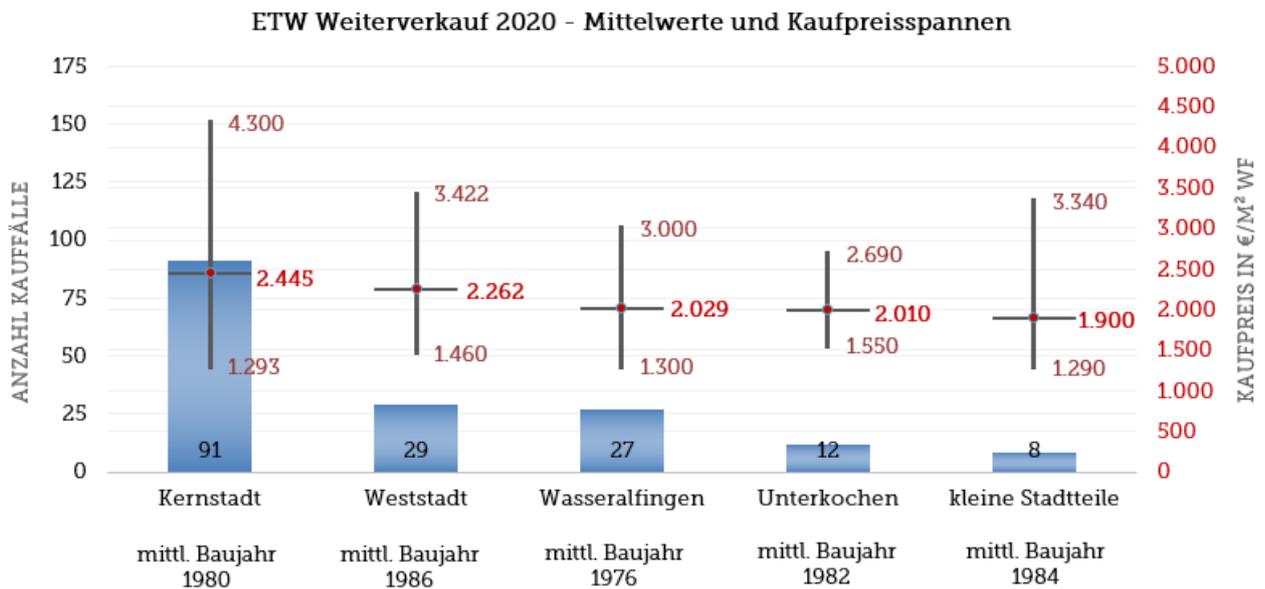


Abbildung 53: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2020)

Kernstadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2020	mittl. Kaufpreis/WF	2.227 €/m ²	2.270 €/m ²	2.819 €/m ²	(2.603 €/m ²)	3.618 €/m ²
	Standardabw.	425	482	474	478	396
	mittl. Wohnfläche	74 m ²	81 m ²	69 m ²	93 m ²	82 m ²
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,8	3,0	3,1
	Anzahl	34	23	14	17	3
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.797 €/m ²	2.161 €/m ²	2.468 €/m ²	2.792 €/m ²	-
	Standardabw.	447	329	378	478	-
	mittl. Wohnfläche	81 m ²	77 m ²	69 m ²	82 m ²	-
	Anzahl	63	30	25	13	-

(Werte In Klammern) geringe Kauffallzahl oder wg. Besonderheiten nicht repräsentativ für die Klasse

Weststadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2020	mittl. Kaufpreis/WF	2.029 €/m ²	2.135 €/m ²	2.348 €/m ²	(2.725 €/m ²)	(3.420 €/m ²)
	Standardabw.	407	169	428		
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	79 m ²	62 m ²		-
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,8		
	Anzahl	9	5	13	(1)	(1)
2019	mittl. Kaufpreis/WF	1.983 €/m ²	1.848 €/m ²	2.107 €/m ²	2.751 €/m ²	2.856 €/m ²
	Standardabw.	472	153	232		
	mittl. Wohnfläche	74 m ²	79 m ²	62 m ²		
	Anzahl	13	7	13	(1)	0

Wasseralfingen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2020	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.931 €/m ² 412	-	2.262 €/m ² 261	-	-
	mittl. Wohnfläche	85 m ²	-	73 m ²	-	-
	mittl. Standard	2,5	-	2,8	-	-
	Anzahl	19	(1)	8	0	0
2019	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.975 €/m ² 424	1.680 €/m ² 472	2.348 €/m ² 354		3.119 €/m ²
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	87 m ²	69 m ²		
	Anzahl	13	6	12	(1)	(1)

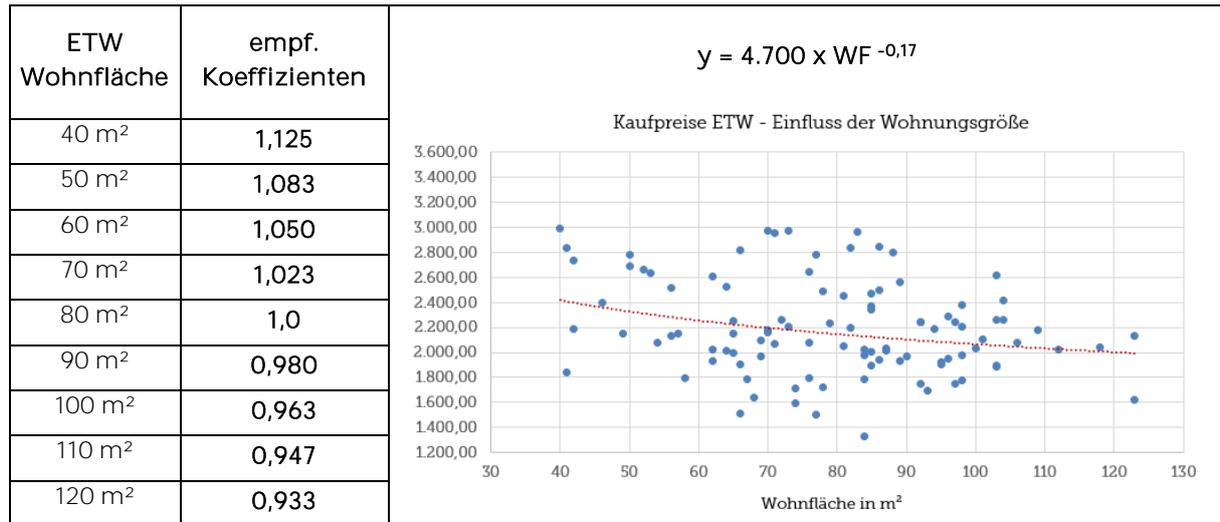
Unterkochen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2020	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.923 €/m ² 305	(1.724 €/m ²) 95	(2.691 €/m ²) 0	(2.258 €/m ²)	-
	mittl. Wohnfläche	77 m ²	42 m ²			-
	mittl. Standard	2,6	2,5	2,9	3,1	-
	Anzahl	7	(2)	(1)	(2)	0
2019	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.623 €/m ² 352	2.054 €/m ² 229	2.371 €/m ² 359	(2.458 €/m ²)	(2.681 €/m ²)
	mittl. Wohnfläche	94 m ²	72 m ²	98 m ²		
	Anzahl	13	2	4	(1)	(1)

kleine Stadtteile		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2020	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.555 €/m ² 183	-	-	(2.044 €/m ²) 232	(3.335 €/m ²) 0
	mittl. Wohnfläche	91 m ²	-	-	73 m ²	
	mittl. Standard	2,4	-	-		
	Anzahl	5	0	0	(2)	(1)
2019	mittl. Kaufpreis/WF Standardabw.	1.343 €/m ² 163	1.605 €/m ² 180	2.174 €/m ² 293	2.351 €/m ² 336	- -
	mittl. Wohnfläche	72 m ²	91 m ²	100 m ²	90 m ²	-
	Anzahl	3	3	4	2	-

6.2.2 Anpassung unterschiedlicher Wohnungsgrößen

Aus der Auswertung einer homogenen Stichprobe (ETW Weiterverkauf 2020, nur Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen, bereinigt um extreme Baujahre, Standards und Wohnflächengrößen) konnte eine (nichtlineare) Abhängigkeit des bereinigten Kaufpreises von der Wohnungsgröße ermittelt werden.

Die daraus abgeleiteten Anpassungskoeffizienten weisen, ähnlich wie der Aalener Mietspiegel, eine stärkere Anpassung kleinerer gegenüber größeren Wohnungen auf (Basisgröße = 80 m²), wenn auch nicht in gleichem Maße.



6.2.3 Seniorenwohnungen

Seniorenwohnanlagen in Sondereigentum wurden meist zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang 2000 in zentralen Stadtteilen (Kernstadt, Wasseralfingen) errichtet und weisen entsprechende bauliche Eigenschaften und i.d.R. besondere vertragliche Gegebenheiten (z.B. verpfl. Eintritt in Betreuungsverträge) auf.

Verkaufszahlen und Preise haben in den letzten Jahren deutlich angezogen. Offensichtlich wurden die Einheiten als Kapitalsicherung bzw. –anlage entdeckt.

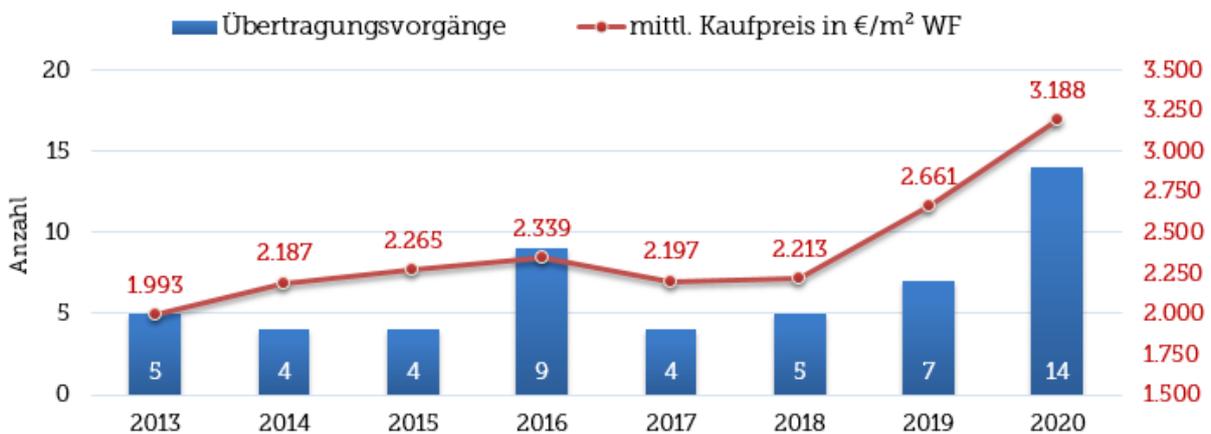


Abbildung 54: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2013-2020, Gesamtstadt)

Die oftmals vermieteten 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von ca. 55 m² (meist 1- bis 2-Zimmerwohnungen). Die Preise **repräsentieren nahezu ausschließlich Verkäufe aus der Kernstadt** (in 2020 vollständig) und verstehen sich ebenfalls ohne Möblierung, Stellplätze etc.

6.2.4 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten zwischen 2018 und 2020 insgesamt 49 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, gebrauchte Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand, letztere mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

Weiterverkauf	mittl. Kaufpreis in Euro (2018-2020)	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Außenstellplätze (SNR)	5.900,-	3.000,- bis 8.000,-	1980	6
Garagen	10.000,-	10.000,- bis 12.000,-	1973	6
TG-Stellplätze	12.500,-	7.500,- bis 20.000,-	1999	37

Wichtigstes Merkmal für die Kaufpreishöhe ist die Zentralität/Stellplatzsituation, d.h. man kann sich in sehr guten Wohnlagen an der Obergrenze, in kleineren Stadtteilen am unteren Bereich orientieren.

6.2.5 Gewerbeeinheiten

Für klassische gebrauchte **Teileigentume** (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken) - zumeist Laden-, Büro-/Praxis- oder Gastronomieeinheiten – werden in Aalen nur sehr wenige Kauffälle registriert. Sie sind zudem in ihren individuellen Merkmalen (Nutzung, Lage, Baujahr/Ausstattung, Größe, Geschoss etc.) derart unterschiedlich, dass keine aggregierte Auswertung möglich ist.

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

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel

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

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



Basisdaten

Objektname bzw. Adresse

Wohnungsgröße *
in m²

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

Baujahr *

Bis 1945

1946 bis 1960

1961 bis 1977

1978 bis 1983

1984 bis 2001

2002 bis 2009

2010 bis 2017

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

*Pflichtfeld

WEITER

7.1.2 Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung

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

Ortsübliche Vergleichsmieten (siehe Mietspiegel) sind formal nicht mit **marktüblichen Erträgen** identisch, werden aber in der Fachwelt⁶ häufig als „empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten“ angesehen, da „Markt“- oder Neuvermietungsmieten aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden.

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

⁶ Vgl. Kleiber, Wolfgang GuG aktuell 2/2015 oder Glossar Rothertrag, GuG 1-2016

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

7.1.3 Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2020/2021)

Der qualifizierte Mietspiegel besitzt für **Neubauwohnungen** nur sehr eingeschränkte Aussagekraft, da die ortsübliche Vergleichsmiete bei Erstvermietungen rechtlich nicht bindend ist und der qualifizierte Mietspiegel nicht jährlich fortgeschrieben bzw. neu erstellt wird. Da Aalen und Essingen nicht unter die Mietpreisbremsenverordnung des Landes fallen, können Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich frei vereinbart werden, solange keine Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz im Raume steht.

Zur zuverlässigeren Ermittlung von Neubaumieten wurden die großen Wohnungsbauunternehmen deshalb erneut vom Gutachterausschuss in dessen Zuständigkeitsbereich befragt.

Folgende Grafik zeigt Nettokaltmieten (ohne Garagenplätze, Außenstellplätze, Einbauküchen etc.) im Geschosswohnungsbau (mittlere und größere Mehrfamilienhausanlagen, Wohn- u. Geschäftshäuser) **innerhalb der Kernstadt Aalen sowie Essingen**. Objekte aus den kleineren Stadtteilen sind nicht vertreten. Diese müssten, bei sonst gleichen Merkmalen, mit einem Lageabschlag versehen werden.

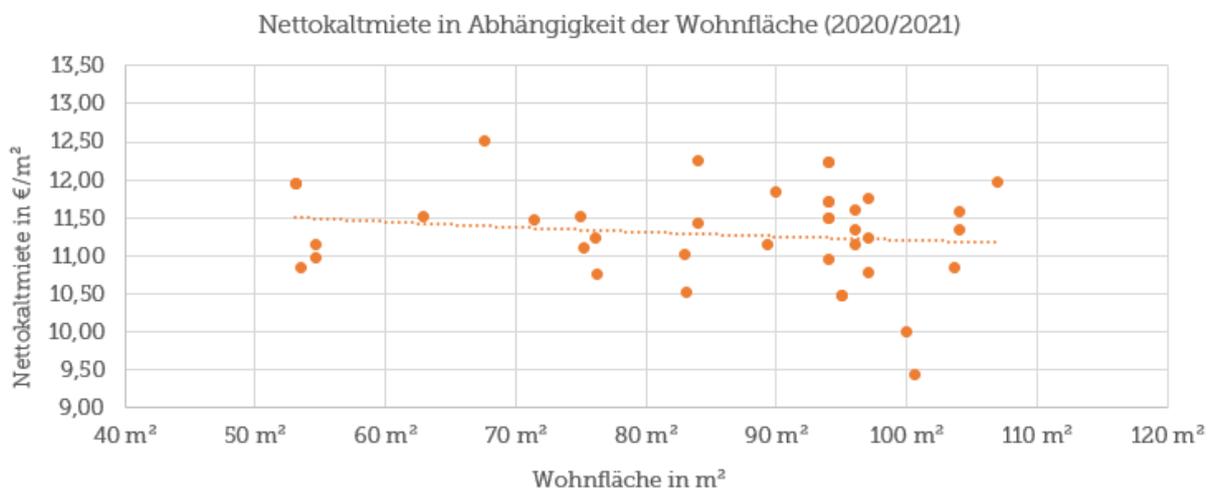


Abbildung 55: Neubaumieten Kernstadt Aalen (Vertragsabschluss 2020/2021, nettokalt)

Die mittlere Neubaumiete über alle 39 auswertbaren Datensätze aus Vertragsabschlüssen 2020/2021 liegt bei **ca. 11,30 Euro/m²** (+ 1,00 €/m² oder +9,7% gegenüber der Auswertung 2018/19). Die mittlere Wohnungsgröße beträgt ca. 85 m².

Die Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnungsgröße ist eher schwach ausgeprägt, da die Vermieter tlw. keine derartige Anpassung im Rahmen der Miethöhenfestsetzung durchführen.

7.2 Gewerbemieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt ständig Marktbeobachtungen durch (Internet, Immobilienportale, Presse, Nacherhebungen zu Kaufverträgen) und ist mit örtlichen Marktteilnehmern (Maklern, Käufern, Sachverständigen usw.) in Kontakt. Systematische Mietvertragserhebungen werden nicht durchgeführt.

Zur Einschätzung marktüblicher Mieten ist zunächst nach der **Art der gewerblichen Hauptnutzung** zu unterscheiden, da der Gewerbemarkt aus verschiedenen Teilmärkten besteht, zwischen denen erfahrungsgemäß ein relativ klar abgrenzbares Miethöhegefüge existiert.

7.2.1 Lager und Produktion

Am Standort Aalen sind kleine bis mittlere Gewerbeobjekte mit Produktions- u. anteiligen Büro-/Sozialflächen sowie produktionsnahen Lagerflächen typisch. Insbesondere stadtnahe Gewerbegebiete sind praktisch vollständig mit Bestandsobjekten mittleren Alters (BJ späte 1960er bis 1990er) in einfachem bis teilmodernisiertem Standard bebaut. Es besteht aktuell durchaus Nachfrage nach Objekten, die zeitgemäße Anforderungen (Flexibilität, Raumhöhen, Ausstattung, Größe) erfüllen können.

Der reine Logistikbereich mit typischen Großhallen über 10.000 m² Nutzfläche ist in Aalen weniger ausgeprägt.

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

Mieterfahrungswerte (netto) Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Objekttyp	Merkmale	Kaltmiete in €/m ² NF
Logistikhalle	mehrere 10.000 m ² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe	2,50 – 4,00
einf. Kaltlagerhalle	meist < 1.000 m ² NF 1-geschossig, unbeheizt, ohne Sozialräume	bis 3,00
Produktions- u. Lagergebäude	meist < 1.500 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,50 – 5,50
kleine Gewerbeobjekte (Werkstätten, Autohaus etc., tlw. mit Betriebswhg.)	meist < 700 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	3,75 – 6,50

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg veröffentlicht zweijährig einen „Mietpreisspiegel⁷ für das Produzierende Gewerbe“ für die Region.

⁷ www.ostwuerttemberg.ihk.de, aktuelle Version 2019, freier Download

Die **Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS)** führt regelmäßig eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem **Marktbericht⁸** veröffentlicht.

Hinweis: Der neue Marktbericht 2020/2021 der WRS soll Ende August bzw. Anfang September 2021 veröffentlicht werden.

Als vergleichbare Werte werden dabei die von Stuttgart entfernteren Teilräume 12 bis 16 angesehen.

Produktionshalle									
Objektinformationen									
■ Lage im Gewerbegebiet			■ Kranbahn			■ beheizbar			
■ 1.500 m ² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen			■ Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt			■ lichte Höhe 5 m			
■ eingeschossig			■ stützenfrei			■ Bodenbelastung 3 t			
Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²						Trend 2018 Gesamtobjekt		
	Halle		Büro						
	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.	Neubau- standard	Bestand modernisiert	Bestand nicht modern.			
	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis			
12	Backnang/Schorndorf	5,3 – 6,0	4,5 – 5,3	3,7 – 4,5	8,7 – 10,5	6,7 – 8,5	5,3 – 7,3	↗	
13	Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost)	4,7 – 6,0	4,3 – 5,5	3,5 – 4,7	8,0 – 10,0	6,7 – 8,5	5,3 – 7,0	→	
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,3 – 6,3	4,3 – 5,5	3,7 – 4,7	8,7 – 10,3	7,0 – 8,5	5,7 – 7,3	→	
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,3 – 6,3	4,3 – 5,7	3,7 – 4,7	9,5 – 11,0	7,3 – 9,0	5,7 – 7,5	→	
16	Filstal/Göppingen (B 10)	4,7 – 5,7	4,0 – 5,0	3,3 – 4,3	8,0 – 10,0	6,5 – 8,3	5,3 – 7,0	→	

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

Objektinformationen

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

⁸ www.wrs.region-stuttgart.de, aktuelle Version 2018, freier Download

Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt



Objektinformationen

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

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

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2018, WRS GmbH

Der Marktbericht der WRS beinhaltet zudem Auswertungen zu weiteren Objektarten.

7.2.2 Büro

Zum Büromarkt gehören alle Flächen, die typischerweise in diesem Marktsegment gehandelt werden. Dazu zählen neben den klassischen Flächen für Schreibtisch-tätigkeiten (Büro, Verwaltung) auch zugehörige Verkehrs- u. Funktionsflächen sowie Sozialräume (WC, Teeküche usw.), Besprechungsräume und Archive. Als Büroobjekte gelten auch Objekte aus büroaffinen Branchen, wie Banken, Versicherungen, Finanzdienstleistungen, Gesundheit (Praxen), IT- u. Beratungsunternehmen etc.

Hauptbürostandorte sind die Innenstadt mit Cityrand („Bankenviertel“), zentrumsnahe Einzelstandorte an Ausfallstraßen (Gartenstraße, Ulmer Straße, Ziegelstraße) sowie stadtnahe Gewerbegebiete (West/Dauerwang, Süd, Nord).

Markteinschätzung 2020/2021:

Aalen ist kein bedeutender (A- oder B-) Bürostandort. Flächenbestand und Flächenumsätze sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Die Anzahl großer Firmensitze, die bei Mittelstädten starken Einfluss auf den Flächenbestand haben kann, ist eher gering. Größerer Büroflächenzubau entsteht in erster Linie aus Eigenbedarfsanforderungen (z.B. I-Live-Turm, Erweiterung Landkreisverwaltung, IHK-Bildungszentrum, Hochschulerweiterungen) und kaum für den Markt.

Seit der COVID19-Pandemie berichten professionelle Marktteilnehmer von größeren Schwierigkeiten bei der Vermittlung – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Die unten angegebenen Mieterfahrungswerte können am Markt noch gehalten und entsprechend bei üblichen Flächengrößen angewendet werden.

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

Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, GAA Aalen-Essingen

Nutzwert	Merkmale	Nettokaltmiete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,- bis 13,50
gut	jüngeres Baujahr an zentrumsnahe Standort oder stärker modernisierter Bestandsbau in Innenstadt und Cityrand, moderne Ausstattung oder sehr gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	7,50 bis 9,50
mittel	mittleres Baujahr, einfach bis mittel modernisiert in Innenstadt oder Cityrandlage, mittlere Ausstattung oder gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	5,- bis 8,-
einfach	ältere Gebäude, periphere Lagen einfache Ausstattung <i>hier sollte die Umnutzung zu Wohnen geprüft werden</i>	bis 5,-

7.2.3 Einzelhandel

Die Kaufkraft im Aalener Einzelhandel stagniert seit einigen Jahren, liegt aber immer noch deutlich über dem Bundesmittel. Mit 495 Mio. Euro (2021) EH-relevanter Kaufkraft stellt Aalen Platz 1, bei der Pro-Kopfkenziffer von 7.194 Euro liegt Aalen im vorderen Feld im Ostalbkreis.

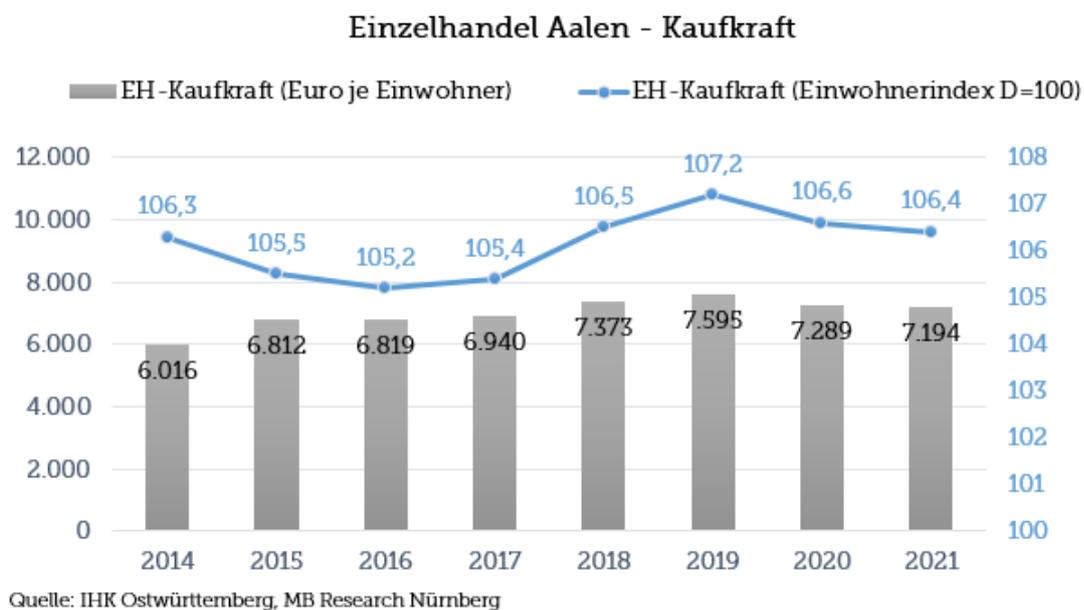


Abbildung 56: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2014-2021)

Auch beim **POS-Umsatz** (point of sale), dem **stationär** beim Händler erzielten Einzelhandelsumsatz, liegt Aalen in 2021 mit 466 Mio. Euro deutlich auf dem Spitzenplatz im Landkreis. Beim Pro-Kopf-Umsatz belegt Aalen mit 6.763 Euro den 5. Platz.

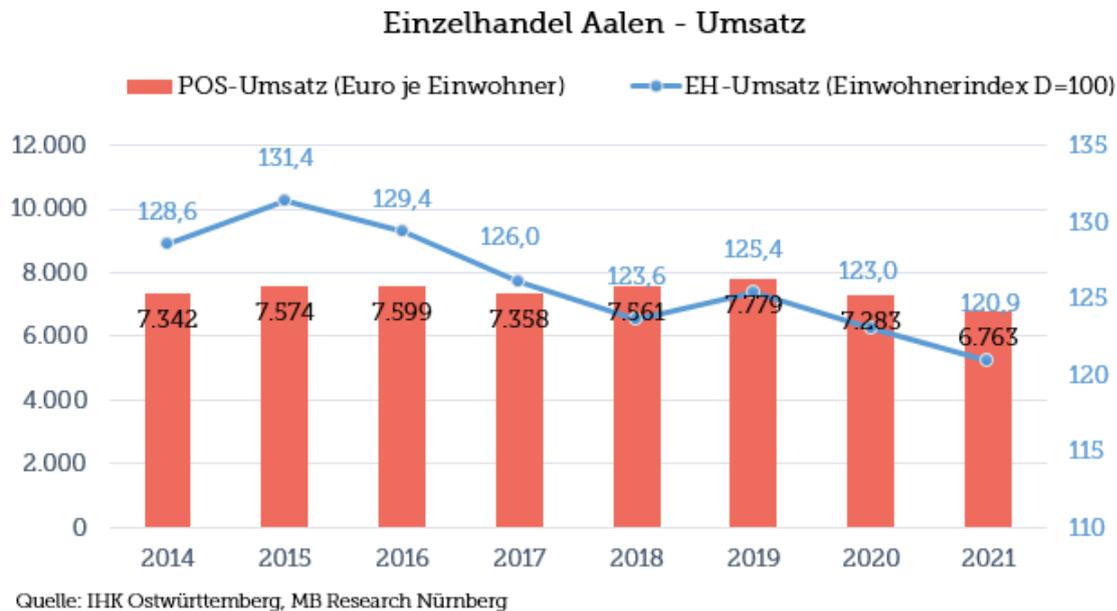


Abbildung 57: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (Aalen, 2014-2021)

Markteinschätzung 2020/2021:

Professionelle Marktteilnehmer stellten spätestens ab Mitte 2017 fest, dass sich der Aalener Einzelhandel zu einem Mietermarkt wandelt. Auch nach dem IVD Gewerbepreispiegel 2018 fand in den mittelgroßen und kleinen Städten bei den Ladenmieten fast durchweg eine Preiskompression statt. Der immer stärker werdende **Online-Handel** setzte zudem Inhaber geführte Läden, aber auch zunehmend Filialisten unter Druck.

Die massiven Beschränkungen des Einzelhandels infolge der **Corona-Pandemie** haben zu spürbaren Auswirkungen auf die Umsätze (siehe Entwicklung im POS-Umsatz) und tlw. auch auf das Personal geführt. Die Zahl der Leerstände hat bisher nicht massiv zugenommen. Jedoch werden Vermittlungen eindeutig schwieriger, Neuabschlüsse erfordern zunehmend deutliche Mietnachlässe gegenüber früheren Jahren.

Den Entwicklungen und künftigen Risiken begegnet die Stadt Aalen ab 2019 mit einer geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einem Zehn-Punkte-Maßnahmenplan zur Erhaltung der Attraktivität der Aalener Innenstadt, mit ihrem erlebbaren, vitalen Branchenmix und einer großen Vielfalt an Angeboten.

Dies setzt vor allem langfristig die Einbeziehung örtlicher und regionaler Einzelhändler sowie die Fortführung des **aktiven Citymanagements**⁹ voraus.

⁹ Aalen City aktiv e.V., www.aalencityaktiv.de

Folgender Mietatlas soll das Gefüge der Einzelhandelsmieten in der **Aalener Innenstadt** vereinfachend abbilden und Mietrichtwerte für EG-Läden ausgeben. Die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere die Corona-Auswirkungen, sind hier noch nicht eingearbeitet. Hierfür ist eine neue Mietdatenerfassung 2022/23 vorgesehen.

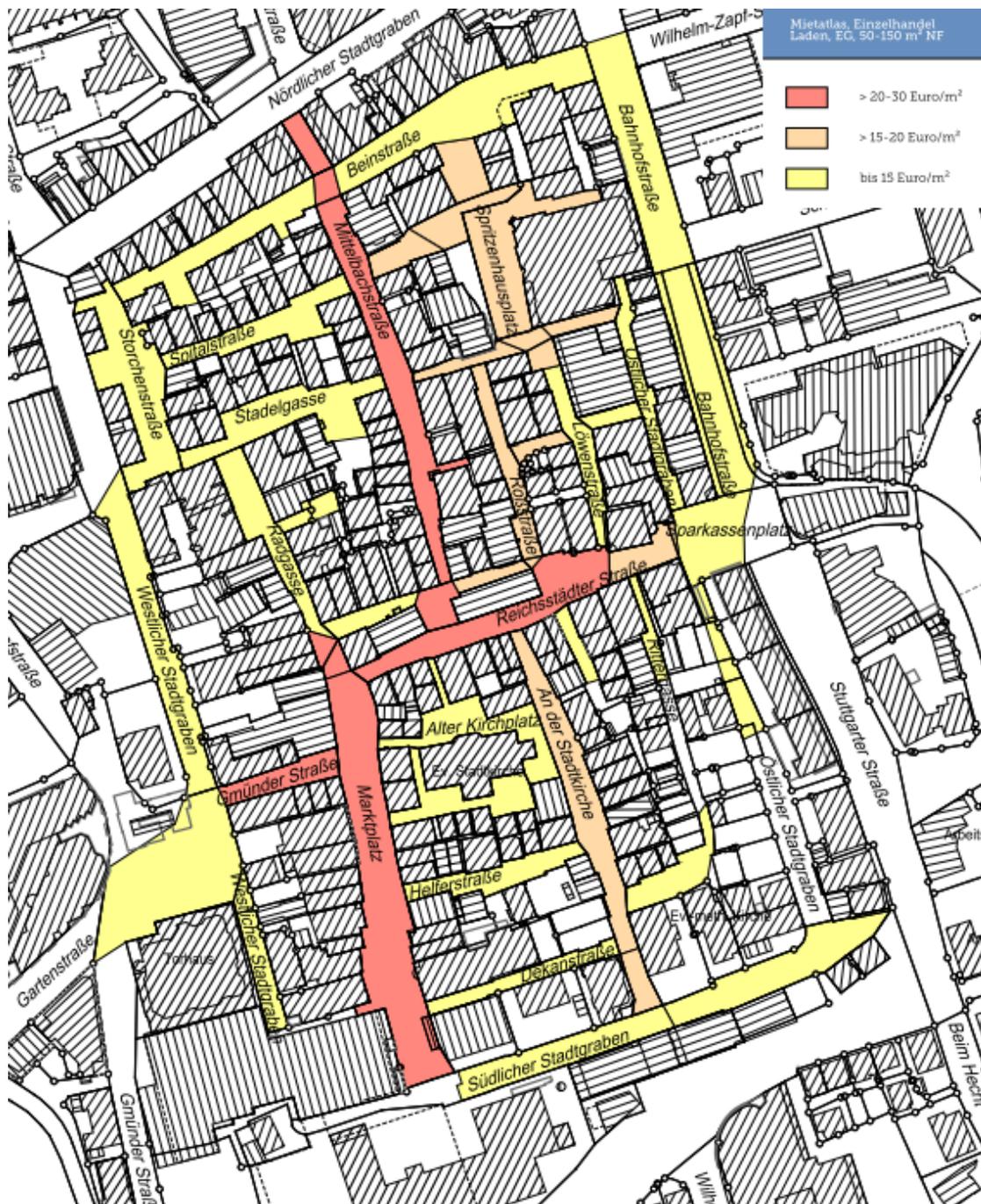


Abbildung 58: Mietatlas Einzelhandel Innenstadt (Läden EG, 50-150 m² NF, Nettokaltmiete)
überarbeiteter Stand: 2018

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 (vom 11. Dezember 1989, in der aktuell gültigen Fassung) – Bodenrichtwerte

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

8.2.1 Allgemeines

Die aktuellen Bodenrichtwerte können mit Kartenbezug bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**, Marktplatz 30, 73430 Aalen oder über das **Geodatenportal der Stadt Aalen** (siehe letzte Seite) von jedermann kostenlos eingesehen werden.

8.2.2 Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)

Die Bodenrichtwerte 2019 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2018. Weicht der Wertermittlungsstichtag, z.B. bei Bewertungen, deutlich von diesem BRW-Stichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen.

Der GAA Aalen-Essingen hat bisher keinen eigenen Bodenpreisindex abgeleitet. Wegen der sehr geringen Kauffallzahl und der Heterogenität des Zuständigkeitsgebietes ist die Ableitung eines **Bodenpreisindex** aus eigenem Kaufpreismaterial praktisch nicht möglich.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die sog. „Kaufwerte¹⁰ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber ebenfalls nicht¹¹ zur Anpassung der Bodenrichtwerte geeignet.

Der „Preisindex für Bauland“ ist um strukturelle Einflüsse bereinigt, bildet allerdings das gesamte Bundesgebiet ab. Dennoch wird die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**¹² 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).

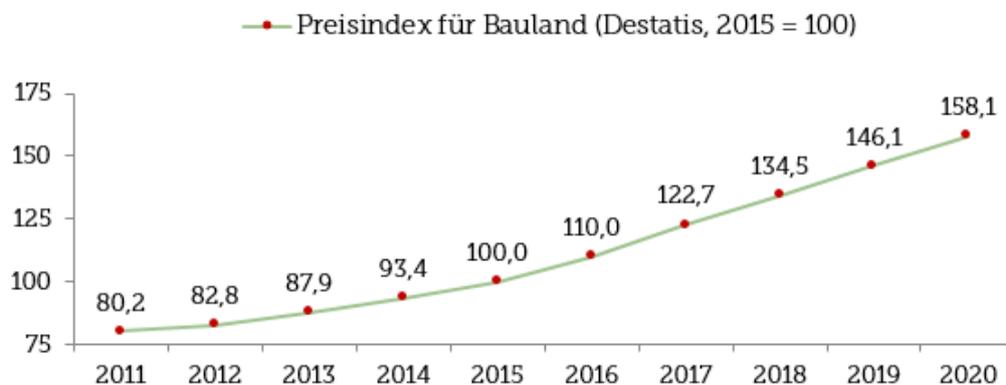


Abbildung 59: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Stand 08/2021)

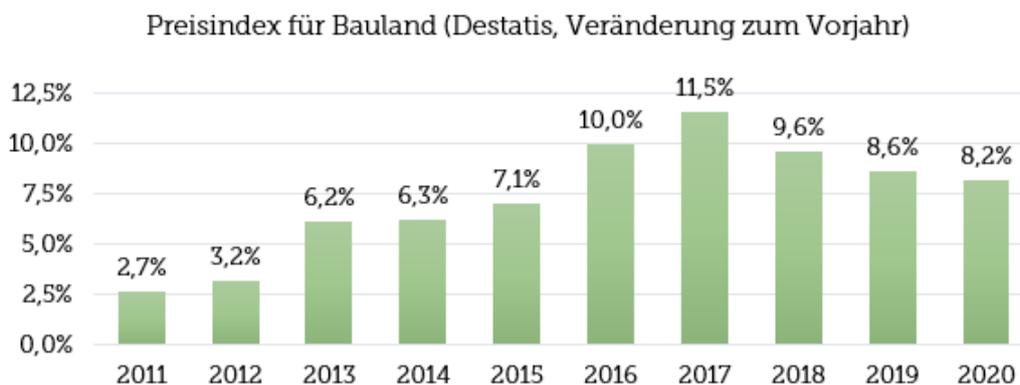


Abbildung 60: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr, Stand 08/2021)

¹⁰ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

¹¹ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

¹² Gewerbe-, Einzelhandels- und Flächen im Außenbereich weisen eine eigene Entwicklung auf.

Die Anwendung eines Bundesindex erscheint daher durchaus plausibel, da sich Aalen, als mittelgroße Stadt in Süddeutschland, bei wichtigen Immobilienkennzahlen im Bereich des Bundesmittels einordnet.

Allerdings muss sachverständig eingeschätzt werden, ob die Anwendung des Index für den konkreten Bewertungsfall sachgerecht ist.

Zur rechnerischen Anpassung der Bodenrichtwerte an den **Preisindex für Bauland** werden die auf www.destatis.de veröffentlichten Quartalswerte empfohlen.

Berechnungsbeispiel: konjunkturelle Anpassung des BRW (Indexstand 09/2020)

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

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bisher nicht statistisch nachgewiesen worden. Dennoch wendet der GAA für individuelle Wohngrundstücke (EFH/ZFH, RH, DHH) eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgröße an, da:

- eine Berücksichtigung ab einem gewissen Maß der Abweichung aus sachverständiger Sicht praktisch unumgänglich wird (Wertermittlungslehre) und
- diese systematisch in die Auswertungen der Sachwertfaktoren NHK 2010 eingeflossen sind (Modellkonformität).

Bei Renditegrundstücken (DFH, MFH, WuG, Eigentumswohnungen und Teileigentumen) wird vom GAA keine solche Anpassung vorgenommen. In diesen Fällen sollte bei untypischen Grundstücksgrößen ggf. eine WGFZ-Anpassung (siehe 8.2.4) geprüft werden.

In beiden Fällen sind zuvor unrentierliche oder mindernutzbare Teilflächen (Hinterland, Nichtbauland, Garagenland/reine Zufahrtsflächen) abzusondern.

Anwendungshinweise:

Der Bestimmung der folgenden Anpassungskoeffizienten liegt die Erfahrung zugrunde, dass der örtliche Grundstücksmarkt Zu- oder Abschläge nur vorsichtig vornimmt. Ein 800 m² großes Baugrundstück erfährt dadurch gegenüber einem 550 m² großen „Normbauplatz“ nur eine moderate Dämpfung. Zudem kann der Einfluss auch stark abhängig von Lagequalität und Nachfrage sein. In hochpreisigen Lagen kann ein etwas überdurchschnittlich großes Grundstück keinen Abschlag rechtfertigen. Die ist im Einzelfall sachverständig einzuschätzen.

EFH/ZFH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungs-koeffizient
200 m ²	1,35
300 m ²	1,15
400 m ²	1,05
500 m ²	1,0
600 m ²	1,0
700 m ²	0,95
900 m ²	0,90
1.100 m ²	0,85
1.300 m ²	0,80
1.500 m ²	0,75

DH/RH-Grundstücke

mittlere Grundstücksgröße	empf. Anpassungs-koeffizient
100 m ²	1,25
200 m ²	1,10
300 m ²	1,0
400 m ²	1,0
500 m ²	0,95
600 m ²	0,90

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

Berechnungsbeispiel Anpassung an Grundstücksgröße

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

8.2.4 WGFZ-Anpassung

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

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

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

8.3 Bodenrichtwerte 2019 (Übersicht)

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen veröffentlichten **Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag: 31.12.2018)** sind bis zum Erscheinen der nächsten BRW als Basis der Auswertungen zum Grundstücksmarkt anwendbar.

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der (kostenorientierte) vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor (SWF)** zu multiplizieren (Nr. 5 SW-RL).

Der vorläufige Sachwert ist nach dem Modell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt worden ist, zu berechnen (Modellkonformitätsprinzip).

9.1 Modellparameter

Modellparameter für Sachwertfaktoren nach der SW-RL (NHK 2010) Gutachterausschuss Aalen	
Normalherstellungskosten (inkl. USt.)	Kostenkennwerte NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	nach 4.1.1.4 SW-RL Brutto-Grundfläche (BGF)
Regionalfaktor	-
Über die BGF noch nicht erfasste Bauteile	werden nach 4.1.1.7 SW-RL in Ansatz gebracht, nach Herstellungskosten oder pauschal geschätzt bei erheblichem Abweichen vom Üblichen -> Ansatz als boG
Baupreisindex	nach 4.1.2 SW-RL Baupreis für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart in Deutschland (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen	pauschale oder prozentual geschätzte Zeitwerte
Gebäudestandard	nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL - standardabhängig für EFH, ZFH, DHH, RH - 70 Jahre (fest) für DFH und MFH
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell)
Alterswertminderung	nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung
Bodenwerte	Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 - erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei - zeitliche Anpassung nach 8.2.2 - Anpassung an die Grundstücksgröße nach 8.2.3 (nur bei EFH, ZFH, DHH, RH) - um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt
Sonstiges	Die Kaufpreise werden vorab um Preisanteile für Möbel, sonstiges Zubehör oder Heizvorräte (nach Angabe im Kaufvertrag) bereinigt

9.2 Sachwertfaktoren (Übersicht)

Nutzungsart	Ø SWF Spanne Kauffälle	Ø vorläufiger Sachwert	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW (2019)	Ø WF Ø BGF
Einfamilienhäuser 2020 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,26 0,95 – 1,7 (66)	324.400,- €	31 Jahre	2,7	234,- €/m ² 20 x KER, 5 x WES, 17 x WSA, 24 x kleine Stadtteile	150 m ² 305 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 61					

Zweifamilienhäuser 2020 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,18 0,98 – 1,53 (22)	310.200,- €	24 Jahre	2,5	237,- €/m ² 6 x KER, 3 x WES, 4 x WSA, 9 x kleine Stadtteile	180 m ² 380 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 62					

Dreifamilienhäuser 2019/2020 GND 70 Jahre RND ab 16 Jahre	1,16 1,1 – 1,25 (8)	404.000,- €	24 Jahre	2,6	300,- €/m ² 7 x KER, 1x WSA, 0 x kleine Stadtteile	220 m ² 445 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 63					

Doppelhaushälften, Reihenhäuser 2020 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 15 Jahre	1,59 1,35 – 1,75 (30)	187.000,- € (korrigiert)	28 Jahre	2,5	258,- €/m ² 12 x KER, 6 x WES, 6 x WSA, 6 x kleine Stadtteile	115 m ² 230 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 65					

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

9.3 Ein- u. Zweifamilienhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor liegt bei **Einfamilienhäusern** gegenüber 2019 nominal unverändert bei **1,26**. Die tatsächlich vorhandene Preissteigerung kann im mittleren Sachwertfaktor deshalb nicht direkt abgelesen werden, da sich die Kauffälle 2020 gegenüber 2019 in etwas schlechteren Lagen befanden (-8% niedrigerer mittl. BRW) und gleichzeitig der mittl. vorläufige Sachwert um +8% gestiegen ist.

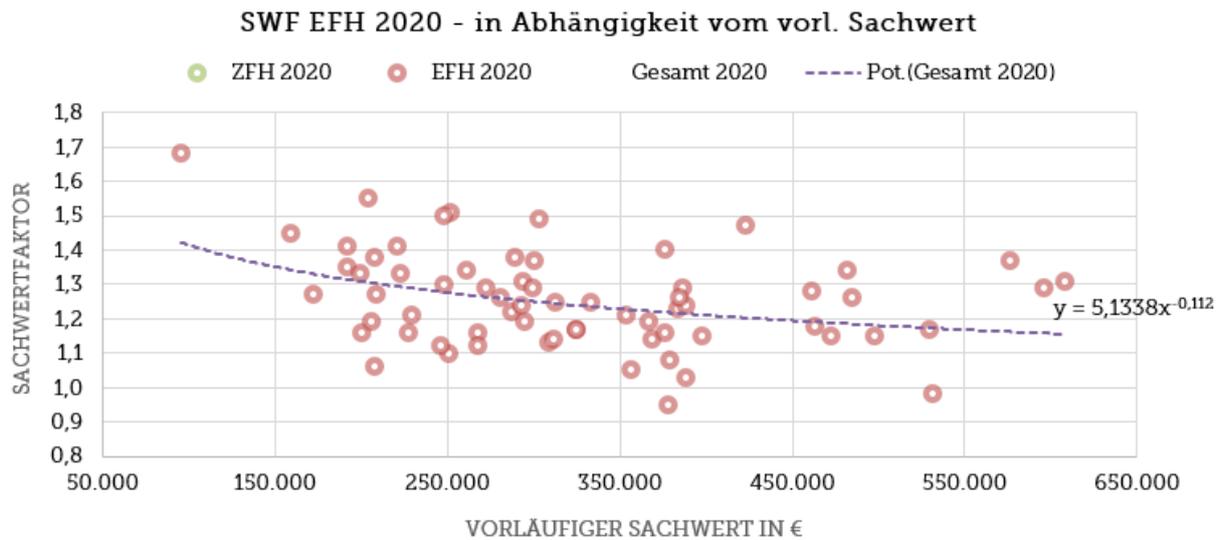


Abbildung 61: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2020)

Die Sachwertfaktoren für **Zweifamilienhäuser** sind, ähnlich wie die Kaufpreiskoeffizienten, um gut +4% auf **1,18** im Mittel gestiegen (Vorjahr 1,13). Sie liegen dennoch deutlich unter denen der EFH, was tlw. auf den schlechteren Zustand (niedrigeren Standard, kürzere RND) zurückzuführen ist.

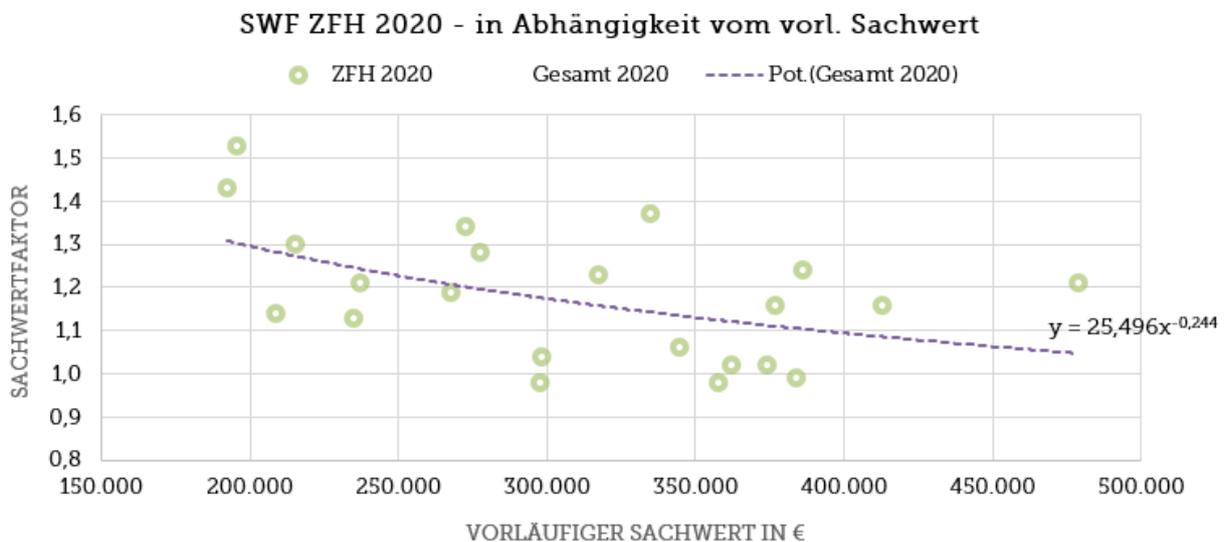


Abbildung 62: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2020)

9.4 Dreifamilienhäuser

Erneut liegt in diesem Segment nur eine sehr kleine Stichprobe vor, daher wird auch das Jahr 2019 in die Auswertungen einbezogen. Die Objekte stammen nahezu allesamt aus der Kernstadt.

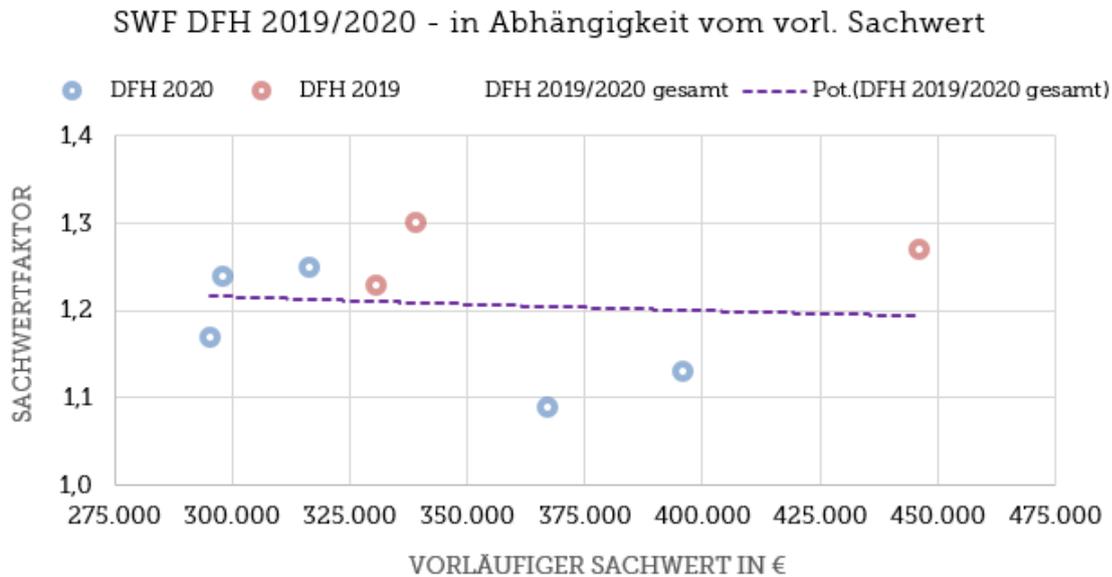


Abbildung 63: SWF In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (DFH, 2019/2020)

Im Jahr 2020 wurden lediglich Gebäude aus den 1960er Jahren mit umfangreichem Modernisierungstau (RND im Mittel nur 20 Jahre!) veräußert. Aufgrund allgemein steigender Preisverhältnisse ist davon auszugehen, dass die (konjunkturell angepassten) 2019er-Werte deutlich höher liegen würden – die Funktion in dem Bereich somit zu niedrige Werte ausgibt.

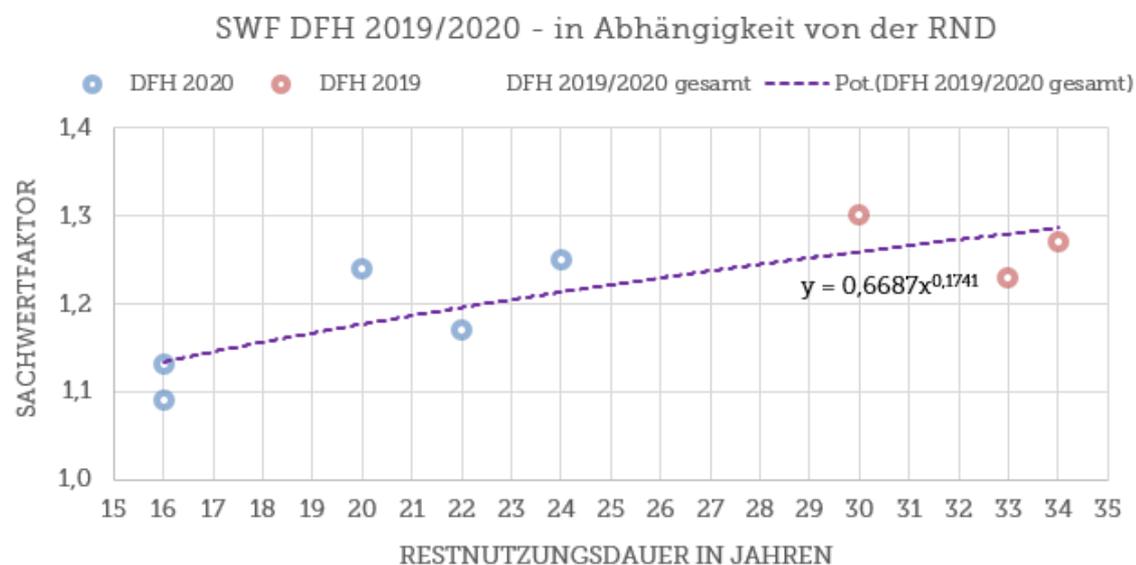


Abbildung 64: SWF In Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (DFH, 2019/2020)

9.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor lässt sich praktisch kein Zusammenhang entsprechend der allgemeinen Lehre ableiten. Zu gering sind die Kauffallzahlen, zu unterschiedlich die Objektmerkmale (Lage, Zustand/Modernisierung, Ausstattung etc.).

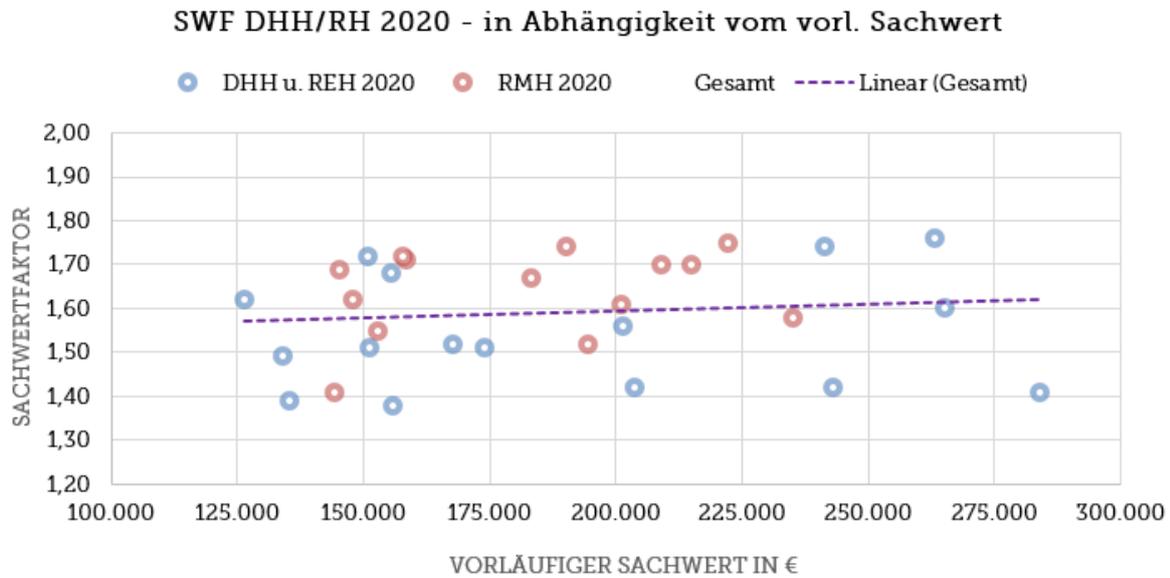


Abbildung 65: SWF in Abh. vom vorl. Sachwert (DHH und RH, 2020, Gesamtstadt)

Zur besseren Einschätzung wird ein weiterer Zusammenhang abgebildet, der wenigstens ansatzweise eine Systematik erkennen lässt. Ein Zusammenhang in ähnlicher Charakteristik und Stärke besteht zur steigenden Restnutzungsdauer bzw. zum jüngeren bereinigten Baujahr.

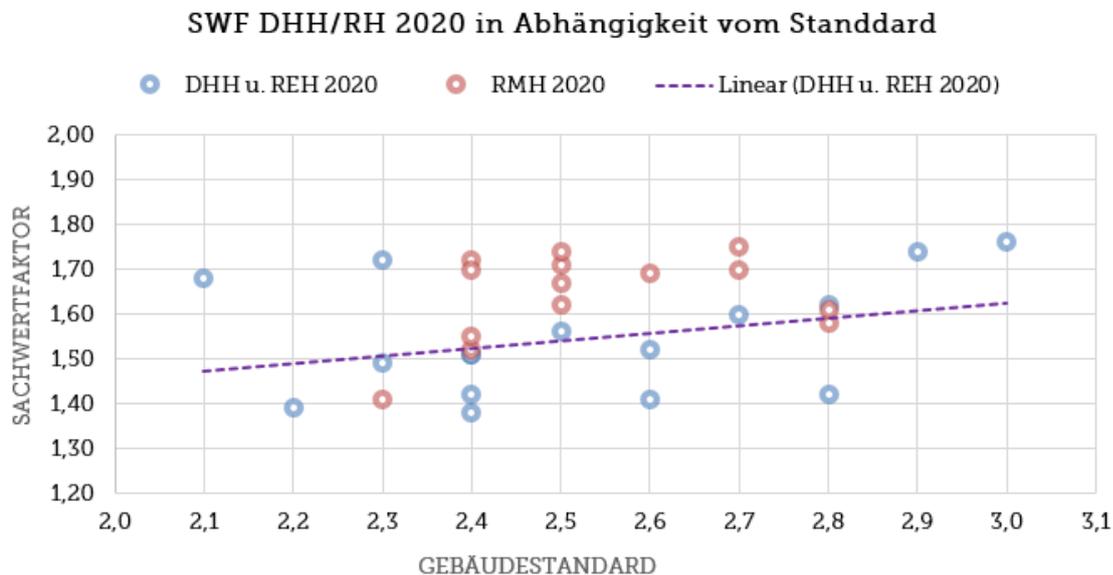


Abbildung 66: SWF in Abh. vom Gebäudestandard (DHH u. RH, 2020, Gesamtstadt)

10 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

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

10.1 Modellparameter

Modellparameter für Liegenschaftszinssätze nach der EW-RL Gutachterausschuss Aalen	
Jahresrohertrag	marktübliche Mieten nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV u. Nr. 5 EW-RL - für Wohnnutzungen nach 7.1 (Qualifizierter Mietspiegel) -> Hinweise siehe 7.1.2 - für gewerbliche Nutzungen nach 7.2 Gewerbemieten oder sachverständig eingeschätzt
Bewirtschaftungskosten	nach 6 u. Anlage 1 EW-RL
Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen	in Roherträgen enthalten
Gebäudestandard	nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach 9 EW-RL, nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell)
Bodenwerte	Bodenrichtwert 2019 (Stichtag 31.12.2018), erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei, um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt - zeitliche Anpassung nach 8.2.2: für vom Wohnen abweichende Nutzungsarten (z.B. Gewerbe) sollte der Bodenpreisindex sachverständig überprüft und ggf. angepasst werden. - bei überwiegenden Rendite-Nutzungen (DFH, MFH, WuG, reine Gewerbeobjekte, Sondernutzungen) wird <u>keine</u> Grundstücksgrößenanpassung vorgenommen. Stattdessen wird, insb. bei deutlichen Abweichungen der Ausnutzbarkeit, eine WGFZ-Anpassung nach Nr. 4.3.2 i.V.m. Anlage 1 VW-RL empfohlen.

10.2 Liegenschaftszinssätze (Übersicht)

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RohE- Faktor	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW 2019	Ø WF/NF
Zweifamilienhäuser GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND ab 18 Jahre 2020	1,5 0,9 – 2,3 (8)	23,0 19,3 – 28,2	25 Jahre	2,6	210,- €/m ² 1 x KER, 3 x WES, 5 x kleine Stadtteile	185 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 67					
Dreifamilienhäuser GND 70 Jahre RND ab 16 Jahre 2020	1,6 1,1 – 2,0 (5)	21,6 19,6 – 24,6	20 Jahre	2,4	320,- €/m ² 4 x KER, 1 x WSA	220 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 68					
Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND ab 20 Jahre 2020	3,0 2,2 – 4,1 (7)	17,2 13,2 – 19,8	28 Jahre	2,5	270,- €/m ² 4 x KER, 2 x WSA, 1 x kleine Stadtteile	370 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 69					
Wohn- und Ge- schäftshäuser GND 70 Jahre RND ab 16 Jahre 2019/2020	3,4 1,5 – 5,7 (16)	16,8 13,0 – 27,2	28 Jahre	2,6	untersch. 7 x KER, 2 x WES, 3 x WSA, 3 x kleine Stadtteile	400 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 70					
ETW in MFH und WuG GND 70 Jahre RND ab 18 Jahre ab 30 m ² WF 2020	1,2 -1,4 – 3,1 (127)	26,1 14,9 – 36,7	37 Jahre	2,7	301,- €/m ² 70 x KER, 23 x WES, 20 x WSA, 14 x kleine Stadtteile	80 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 71 ff.					

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RoE- Faktor	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW 2019	Ø WF/NF
gewerbliche Sondereigentume (Weiterverkauf) GND i.d.R. 60 Jahre RND ab 19 Jahre 2019/2020	4,4 3,6 – 5,0 (8)	15,9 12,8 – 19,9	41 Jahre	3,0	680,- €/m ² 7 x KER, 1 x WES	unter- schiedl.
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 73					

Geschäftshäuser, Bürogebäude GND 30 - 60 Jahre RND min. 1/3 GND 2019/2020	4,3 2,3 – 5,8 (7)	14,5 10,1 – 18,4	30 Jahre	2,9	285,- €/m ² 5 x KER, 1 x WSA, 1 x kleine Stadtteile	unter- schiedl. 500 m ² bis 10.000 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 74					

Gewerbeobjekte Lager u. Produktion mit anteiligen Büro- u. Sozialflächen GND 45-55 Jahre RND ab 15 Jahren 2018–2020	5,4 4,3 – 6,5 (10)	11,3 10,1 – 13,2	19 Jahre	-	110,- €/m ² 6 x KER, 1 x WSA, 3 x kleine Stadtteile	2.800 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 75 ff.					

Werden im Folgenden die BRW 2019 als Lagebezug für den LZ genommen, so ist dies nur als formaler, konjunkturell unangepasster Bezug, z.B. für die Grafiken, zu verstehen. Tatsächlich sind die Liegenschaftszinssätze entsprechend dem Ableitungsmodell immer konjunkturell an den Verkaufszeitpunkt der Objekte angepasst.

Große Stadtteile: Kernstadt, Weststadt, Wasseralfingen

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

10.3 Zweifamilienhäuser

Zweifamilienhäuser werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nur sehr untergeordnet mit dem Hauptzweck der Renditeerzielung erworben. Entsprechend gering sind die in Erfahrung gebrachten Mietdaten. Die deutliche Verringerung des mittleren LZ von 2,2% (2018/2019) auf **1,5%** ist neben den gestiegenen Marktverhältnissen auch dem geschuldet, dass keine zweijährige Auswertung mehr erfolgte.

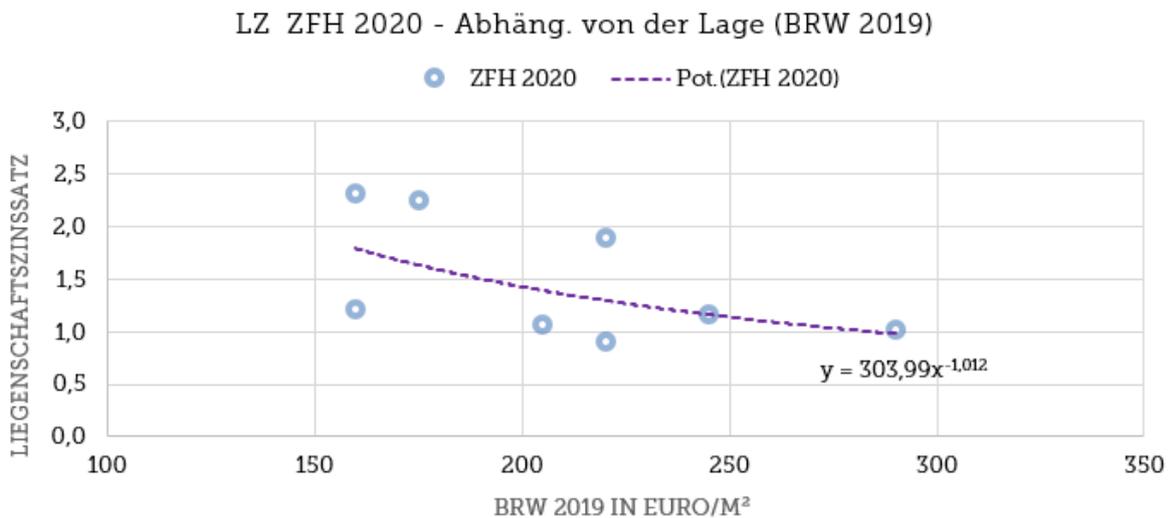


Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. vom Bodenrichtwert 2019 (2020)

10.4 Dreifamilienhäuser

Die wenigen auswertbaren Dreifamilienhäuser weisen recht homogene Eigenschaften auf (Lage Kernstadt, Wasseralfingen, Standard, RND meist < 25 Jahren). Die deutliche Verringerung des mittl. LZ von 2,7 (2018/2019) auf **1,6%** ist neben den gestiegenen Marktverhältnissen auch der nur noch einjährigen Auswertung geschuldet.

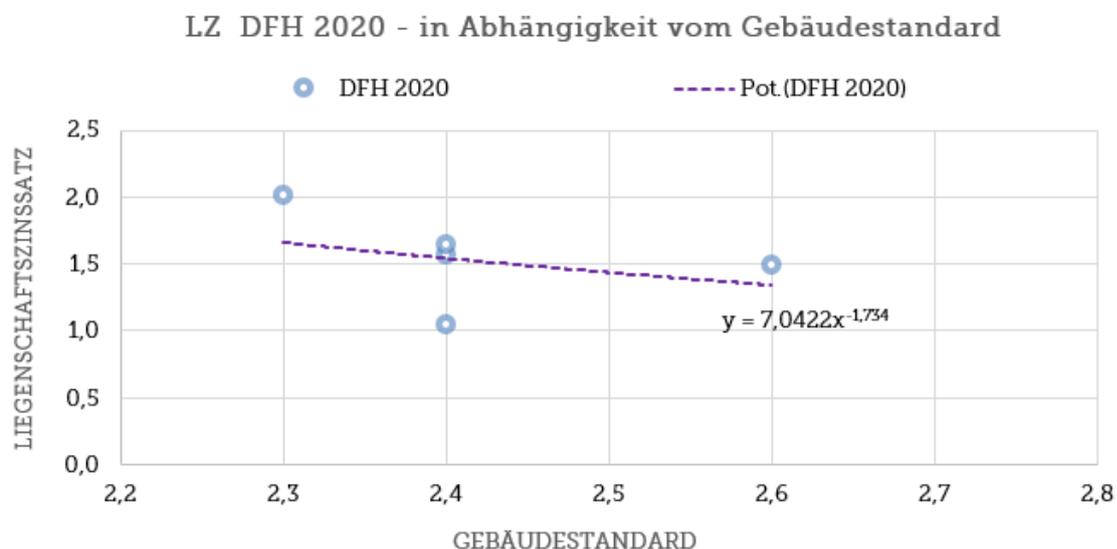


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. vom Gebäudestandard (2020)

10.5 Mehrfamilienhäuser

Der LZ für Mehrfamilienhäuser ist ebenfalls gesunken - auf nunmehr **3,0%** im Mittel. Die i.d.R. kleineren Objekte (5 bis 6 WE) befinden sich i.W. in Kernstadt und Wasseralfingen. Der Standard ist recht homogen, meist etwas unterdurchschnittlich (Rendite).

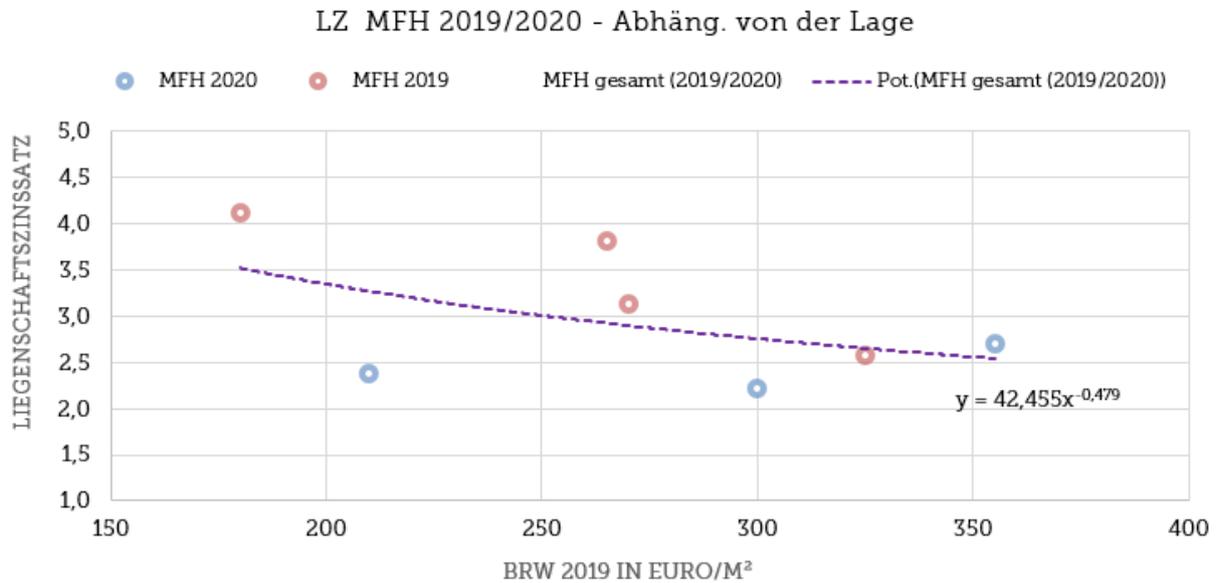


Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze für MFH in Abh. von der Lage (2019/2020)

10.6 Wohn- u. Geschäftshäuser

Die Objekte sind erfahrungsgemäß extrem heterogen (Innenstadt bis Teilorte, große bis kleine Gebäude, Art der gewerblichen Nutzung, Zustand). Ein hoher Wohnanteil führt zu niedrigeren LZ. Die Verringerung des LZ auf **3,4%** (Vorjahr 4,1%) ist tlw. durch kleine Objekte mit hohem Wohnanteil aus 2020 zu erklären.

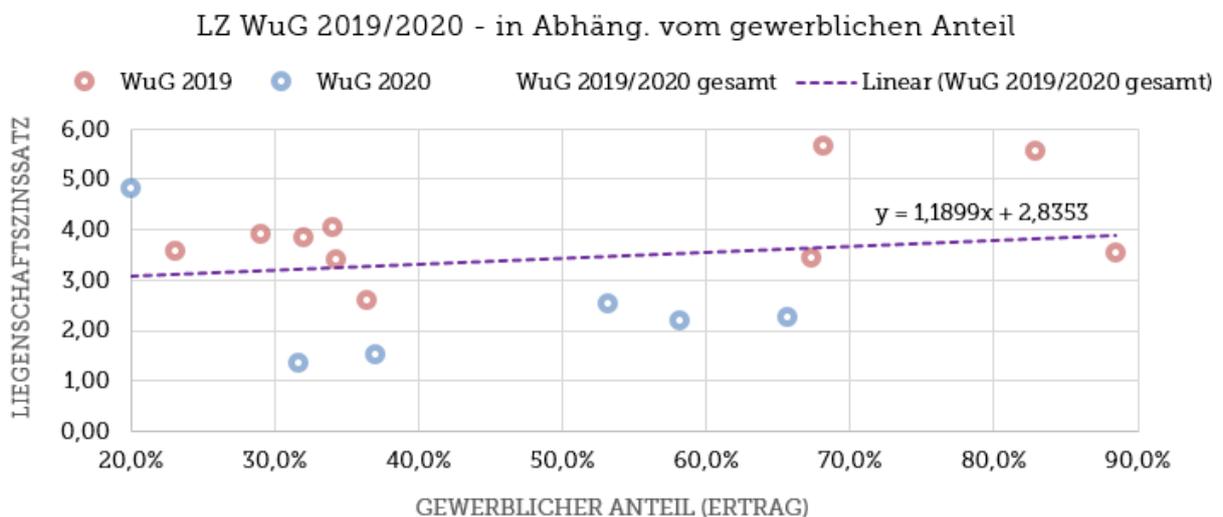


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbl. Anteil (2019/2020)

10.7 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- nur Wohnungen aus Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern
- Apartment-Wohnungen unter 30 m² sind ausgesondert
- Erträge für Zubehör, Stellplätze und Rücklagen sind nicht enthalten
- Sachverständige Einschätzung/Prüfung marktüblicher Mieten (Ist-Mieten oder angepasste Mietspiegelmieten) wenn Zustand hinreichend sicher bekannt ist.

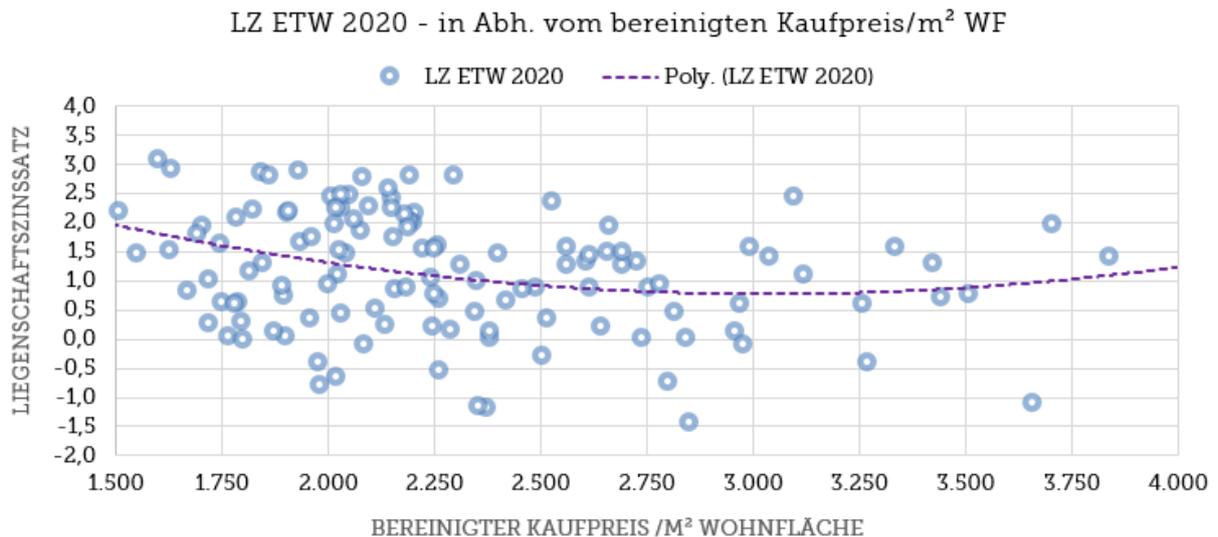


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom bereinigten KP/m² WF (2020)

Gegenüber 2019 verringerte sich der LZ von 1,9% auf nunmehr **1,2%**. Dabei hat die Anzahl negativer Werte 2020 deutlich zugenommen. Die Objekte befinden sich regelmäßig nahezu ausschließlich in der Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen.

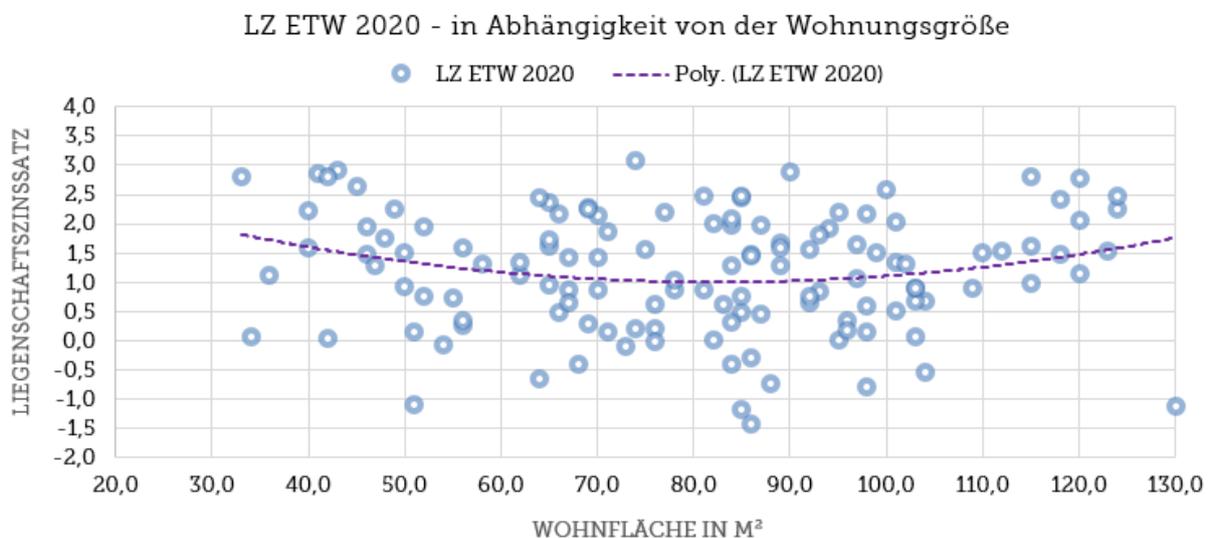


Abbildung 72: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (2020)

10.8 Gewerbliche Sondereigentume

Für gebrauchte Teileigentume (i.W. Laden-/Gastro-, Büroeinheiten) gibt es nur wenige Kauffälle. Der mittl. LZ liegt nahezu unverändert bei **4,4%**. Die Objekte sind in Lage (Stadtzentrum oder Umfeld) und Zustand (mittl. BJ ca. 2000, Standard ca. 3,0) recht homogen. Für größere Objekte scheint das Risiko etwas höher eingeschätzt zu werden.

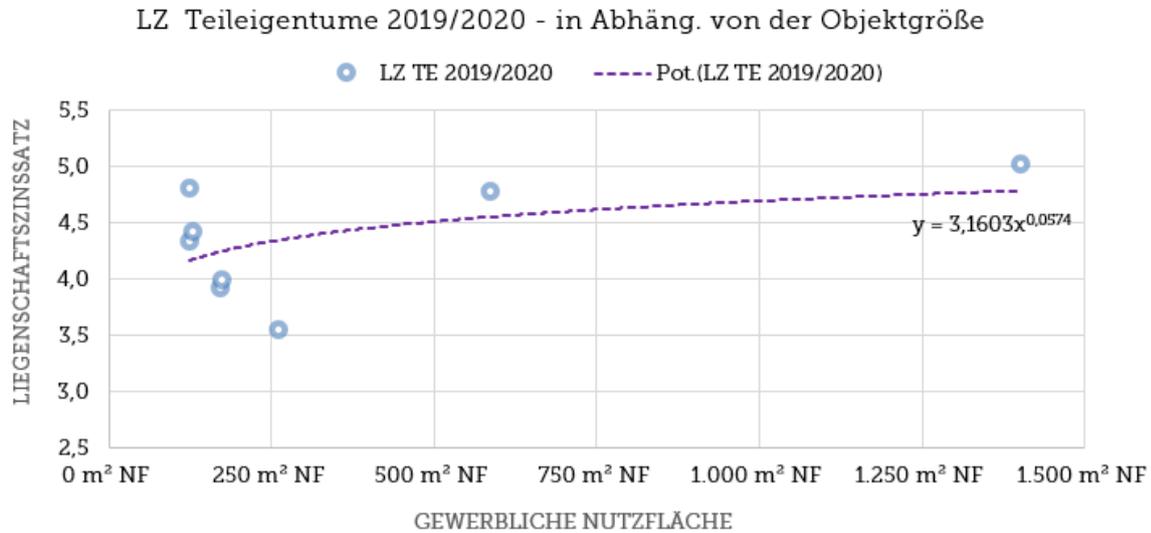


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für TE In Abh. von der Objektgröße (2019/2020)

10.9 Geschäftshäuser, Bürogebäude

Der mittl. LZ für Geschäftshäuser ist 2019/2020 auf **4,3%** gesunken. Es bestehen sehr wenige Kauffälle. Eine Lageabhängigkeit scheint gegeben zu sein; die hohen LZ bei BRW kleiner 150,- €/m² sind durch die Lage in Gewerbegebieten zu erklären.

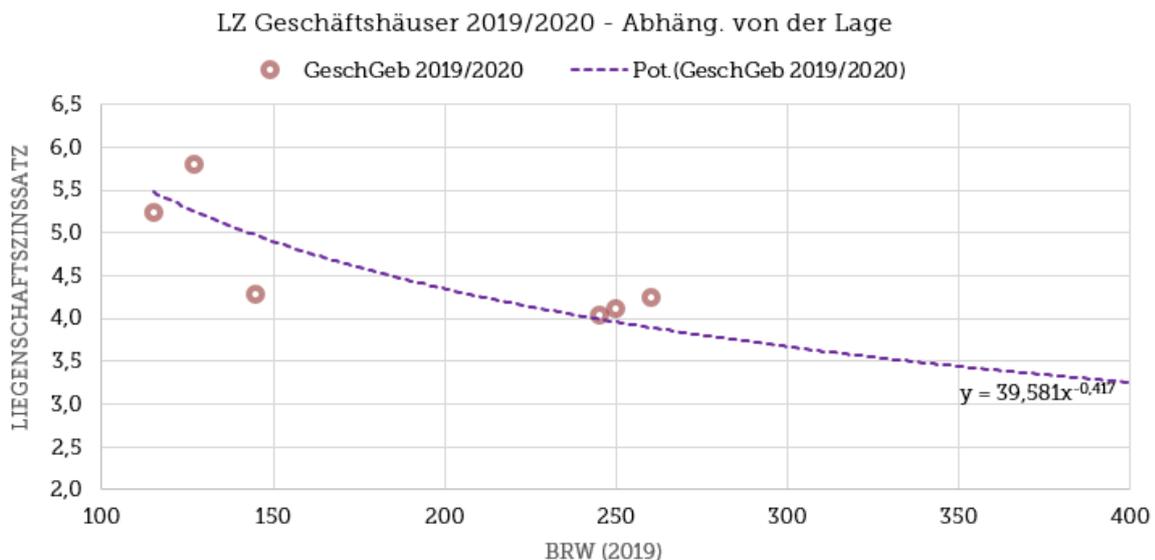


Abbildung 74: Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser in Abh. von der Lage (2019/2020)

10.10 Produktion/Gewerbe

Bei den klassischen Gewerbegrundstücken (Werkstatt-/Produktionsflächen mit zugehörigen Büro-, Sozial- und Lageflächen) in Gewerbegebieten werden jährlich nur etwa drei bis vier auswertbare Kauffälle registriert. Daher erfolgt eine gemeinsame Auswertung der letzten drei Jahre.

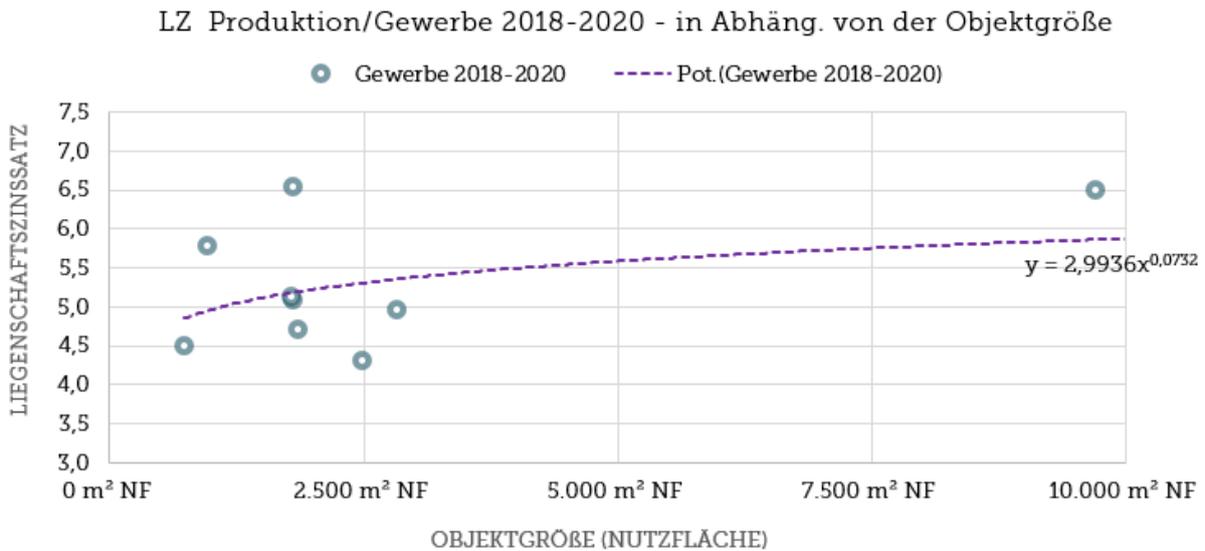


Abbildung 75: Liegenschaftszinssätze für Gewerbe in Abh. von der Objektgröße (2018-2020)

Der mittl. LZ ist auf **5,4%** (Vorjahr 5,8%) gesunken. Die Objekte repräsentieren überwiegend die Kernstadt – Lageunterschiede sind überschaubar. Abhängigkeiten bestehen vermutlich in unterschiedlicher Objektgröße und beim Zustand/Restnutzungsdauer. Bei sehr großen Objekten liegen die LZ vermehrt im Bereich über 6% (Hinweis: die Grafik zeigt einen Kauffall nicht: 2020, 18.000 m² NF, LZ 6,0%).

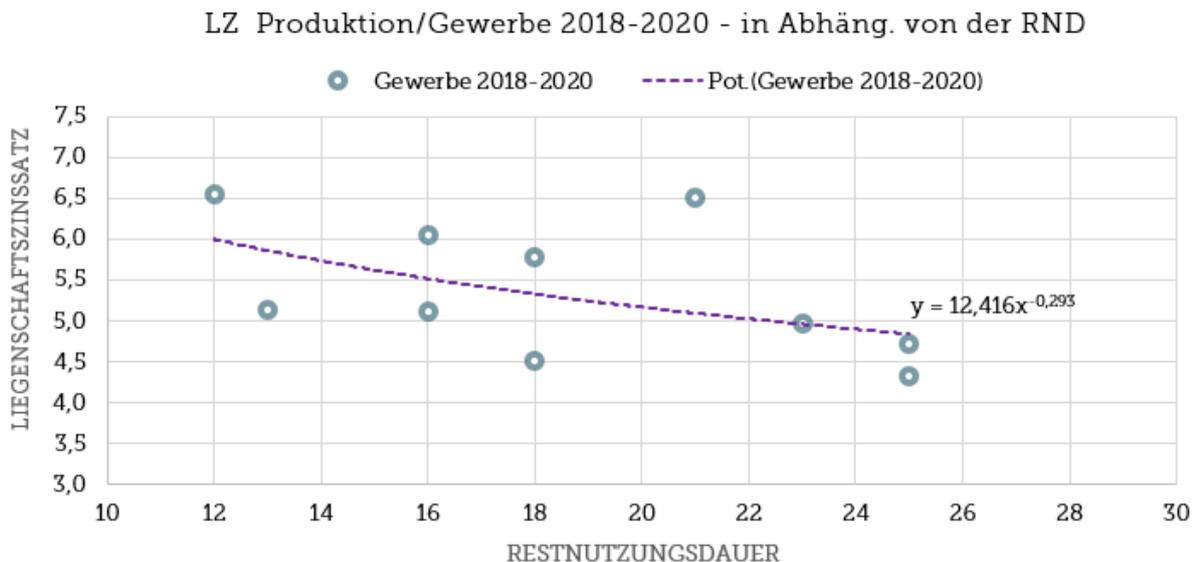


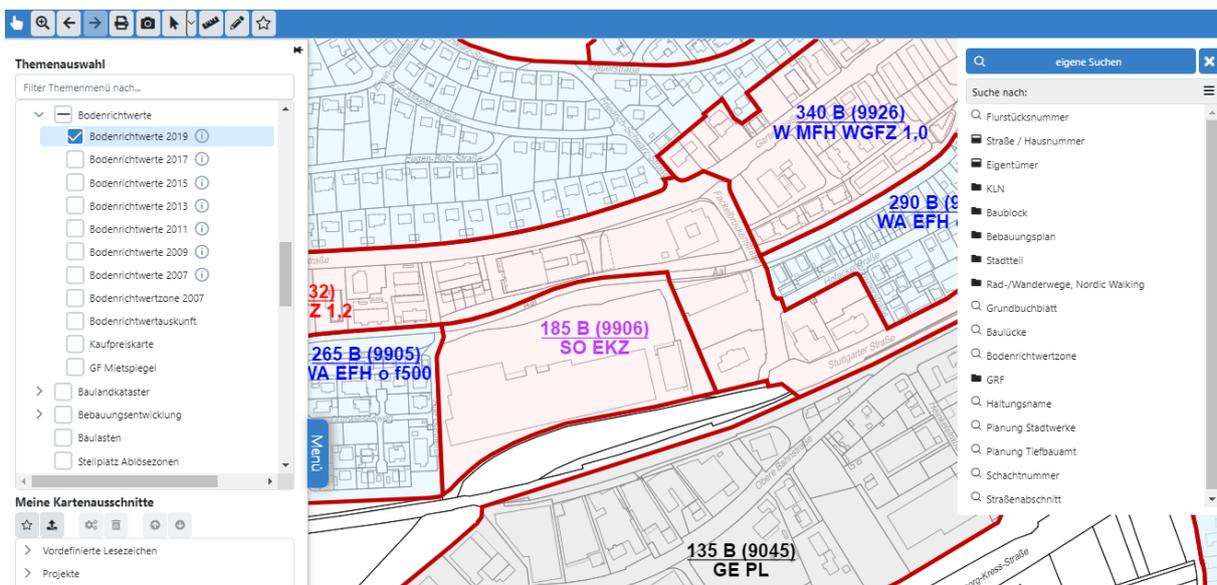
Abbildung 76: Liegenschaftszinssätze für Gewerbe in Abh. von der RND (2018-2020)

Geodatenportal der Stadt Aalen

Über das Geodatenportal www.gisserver.de/aalen besteht die kostenfreie Möglichkeit, beliebige Stellen im Stadtgebiet aufzusuchen und dazu Fachdaten aus verschiedenen Themenbereichen einzublenden. Die **Bodenrichtwerte** finden Sie auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**.



Nach Auswahl startet die GIS-Anwendung. Sie können nun über die Suchleiste (Lupe rechts oben) ein Grundstück aufsuchen (über Flurstück oder Straße/Hausnummer). Über die **Themenauswahl** (linke Menüleiste) lassen sich auch andere Fachdaten, wie z.B. Luftbilder, Flächennutzungs- oder Bebauungsplan, einfach zuschalten.



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