

Gutachterausschuss Aalen-Essingen



# Grundstücksmarktbericht 2023

(Auswertungen der Geschäftsjahre 2021 und 2022)

Herausgeber: Gutachterausschuss Aalen-Essingen  
Geschäftsstelle

Anschrift: Stadt Aalen  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Marktplatz 30  
73430 Aalen

Telefon: 07361 52-1610

E-Mail: [gutachterausschuss@aalen.de](mailto:gutachterausschuss@aalen.de)  
Internet: [www.aalen-gutachterausschuss.de](http://www.aalen-gutachterausschuss.de)

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

veröffentlicht am: 16.11.2023

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 Marktdaten Aalen .....	19
3.1 Vertragsvorgänge und Umsätze .....	19
3.2 Verteilung nach Teilmärkten.....	23
3.3 Flächenumsätze.....	25
3.4 Zwangsversteigerungen.....	25
4 Unbebaute Grundstücke .....	26
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	26
4.1.1 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	26
4.1.2 Ackerland.....	27
4.1.3 Grünland.....	27
4.1.4 Wald.....	28
4.1.5 Sonstige Flächen im Außenbereich.....	29
4.2 Grünflächen .....	29
4.3 Werdendes Bauland .....	30
4.3.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung .....	30
4.3.2 Bauerwartungsland .....	31
4.3.3 Rohbauland .....	32
4.4 Baureifes Land (Bauplätze) .....	33
4.4.1 Wohnbauland .....	33
4.4.2 Gewerbebauland .....	35
4.4.3 Sonderbauflächen .....	36
5 Bebaute Grundstücke .....	37
5.1 Allgemeine Marktentwicklung und Modellhinweis.....	37
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	38
5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	38
5.2.2 Reihenmittelhäuser .....	41
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	44

5.3.1	Einfamilienhäuser .....	45
5.3.2	Zweifamilienhäuser .....	47
5.4	Garagen .....	49
6	Wohnungs- u. Teileigentum .....	50
6.1	Erstverkauf aus Neubau .....	50
6.1.1	Wohnungseigentum .....	50
6.1.2	Garagen- und Stellplatzeinheiten .....	53
6.1.3	Teileigentume (Gewerbeseinheiten) .....	53
6.2	Weiterverkauf .....	55
6.2.1	Wohnungseigentum .....	55
6.2.2	Seniorenwohnungen .....	58
6.2.3	Garagen- und Stellplatzeinheiten .....	59
6.2.4	Teileigentume (Gewerbeseinheiten) .....	59
7	Mieten .....	60
7.1	Wohnungsmieten .....	60
7.1.1	Qualifizierter Mietspiegel .....	60
7.1.2	Neubaumieten im Wohnungsbau .....	60
7.1.3	Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung .....	62
7.2	Gewerbemieten .....	62
7.2.1	Lager und Produktion .....	62
7.2.2	Büro .....	64
7.2.3	Einzelhandel .....	65
8	Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	67
8.1	Modellbeschreibung .....	67
8.2	Sachwertfaktoren Aalen (Übersicht) .....	68
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	69
8.4	Einfamilienhäuser .....	70
8.5	Zweifamilienhäuser .....	71
8.6	Dreifamilienhäuser .....	72
9	Liegenschaftszinssätze .....	73
9.1	Modellbeschreibung .....	73
9.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren Aalen (Übersicht) .....	74
9.3	Zweifamilienhäuser .....	76
9.4	Dreifamilienhäuser .....	77
9.5	Mehrfamilienhäuser .....	77
9.6	Wohn- u. Geschäftshäuser .....	78
9.7	Eigentumswohnungen .....	79
9.8	Teileigentume (Gewerbeseinheiten) .....	80
9.9	Geschäftshäuser .....	80

---

9.10	Produktion/Gewerbe .....	81
10	Kaufpreisfaktoren Aalen (Übersicht) .....	82
11	Anpassungskoeffizienten .....	83
11.1	Bodenpreisindex .....	83
11.2	Umrechnungskoeffizienten.....	83
11.2.1	Grundstücksgröße.....	83
11.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	84
11.2.3	Wohnungsgröße .....	84
12	Grundstücksmarkt Essingen .....	85
12.1	Standortdaten Essingen.....	85
12.2	Allgemeine Marktdaten Essingen .....	85
12.2.1	Vertragsvorgänge und Umsätze .....	85
12.2.2	Verteilung nach Teilmärkten .....	88
12.2.3	Flächenumsätze .....	90
12.3	Preise und Kaufpreisfaktoren .....	90
12.4	Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze.....	92
12.4.1	Sachwertfaktoren .....	92
12.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	94
	BORIS BW und Geodatenportal .....	95
	Vorläufige Daten zum 1. Halbjahr 2023 (Aalen).....	97

## Vorwort

Der örtliche Grundstücksmarkt folgte in den letzten beiden Jahren der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes – mit angebotsbedingt weiter rückläufigen Kauf-fallzahlen, und insbesondere im Geschäftsjahr 2021 mit verbreitet exorbitanten Preis-zuwächsen. Das Geschäftsjahr 2022 konnte zunächst noch mit moderaten Preisstei-gerungen aufwarten ehe zur Jahresmitte, verursacht durch die abrupte Zinswende, überlagert von strukturellen und geopolitischen Krisen, die **Trendwende am Immo-bilienmarkt** auch das Zuständigkeitsgebiet erreichte.

Diese Entwicklung ist den Daten zum Geschäftsjahr 2022 nur eingeschränkt zu ent-nehmen. Zur Einschätzung der aktuell veränderten Marktlage sind unbedingt Daten aus 2023 heranzuziehen. Die Auswirkungen auf die verschiedenen Teilmärkte sind durchaus unterschiedlich und entsprechend differenziert zu betrachten. Dazu finden Sie einführend erstmals einen Marktüberblick zum 1. Halbjahr 2023 am Ende dieses Marktberichtes.

Dieser ausnahmsweise zweijährige Grundstücksmarktbericht bildet für die Geschäfts-stelle den Abschluss der ersten beiden Jahre Tätigkeit im gemeinsamen Gutachterausschuss Aalen-Essingen. In dieser Zeit wurden gemeinsame Arbeitsgrundlagen erar-beitet und abgeschlossen, eine neue Kaufpreissammlung-Software eingeführt, die Bo-denrichtwerte 2021 und 2022 (im besonderen Zeichen der Grundsteuerreform) erstellt und die wesentliche Projektarbeit für den neuen gemeinsamen qualifizierten Miet-spiegel 2023 geleistet. Besonders die Grundsteuerreform hat viele Ressourcen der Ge-schäftsstelle gebunden und wird mit den Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrund-steuergesetz bis weit in das Jahr 2024 als Aufgabenschwerpunkt erhalten bleiben.

Ein herzliches Dankeschön gilt erneut allen Sachverständigen, Hausverwaltungen, Maklern und sonstigen Marktteilnehmern, deren Mitwirkung dazu beiträgt, die Markt-daten regelmäßig zu verbessern 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 aktu-alisierte wertermittlungsrelevante Daten.

Herzlich Ihr



Friedrich Kiefer  
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen-Essingen

November 2023

# 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](http://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.

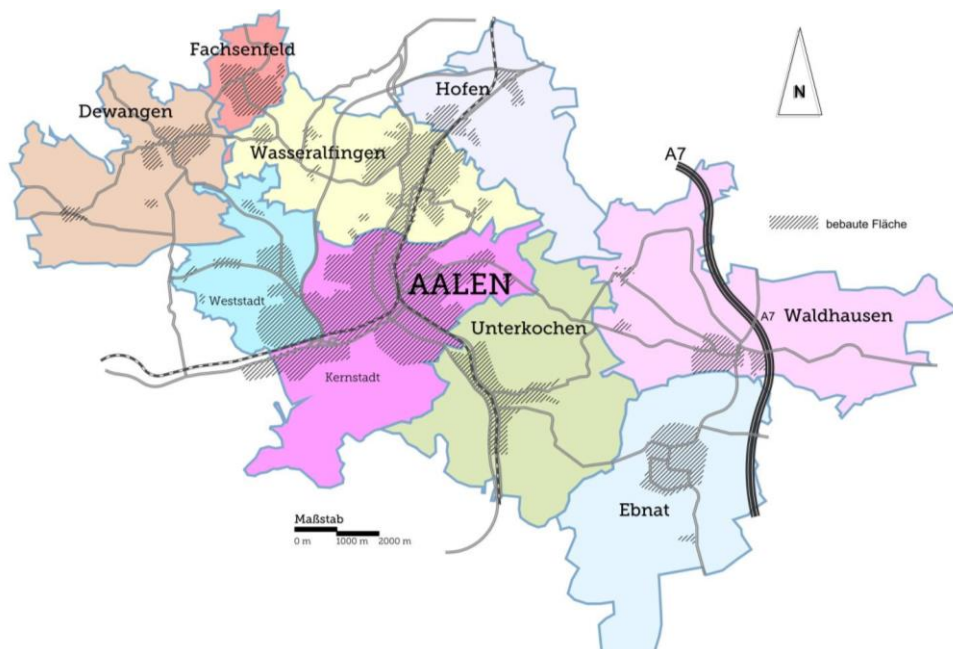


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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



Abbildung 3: Stadtgebiet Aalen, Luftbildübersicht 2014



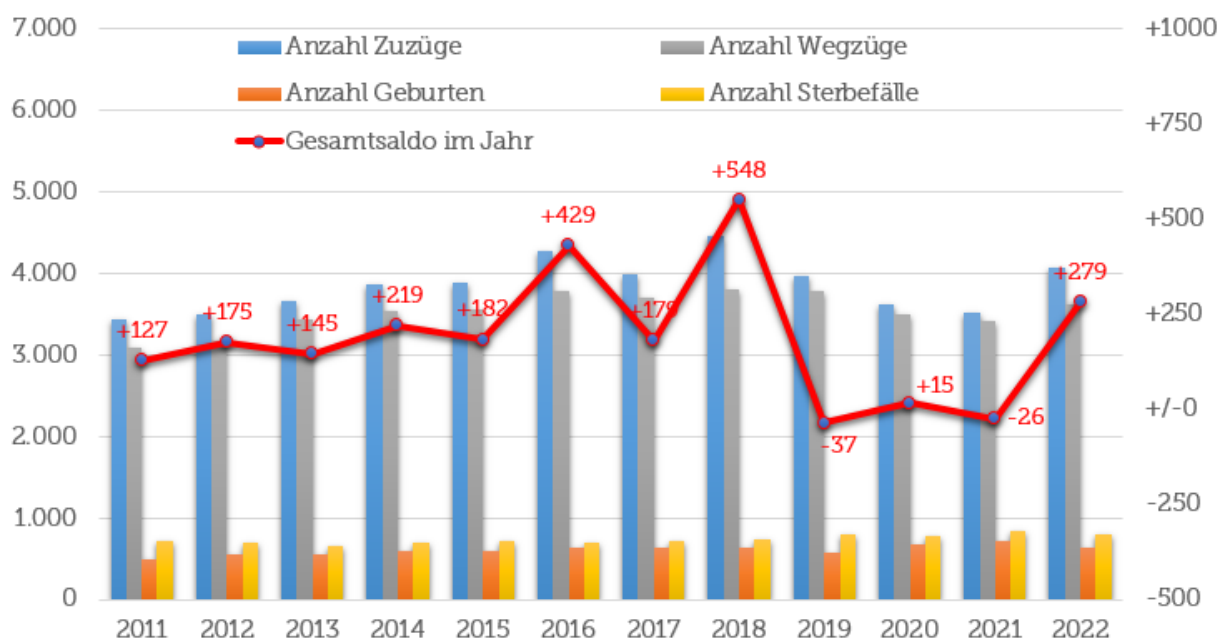


Abbildung 6: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2011-2022)

## 1.5 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größter Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Der i.W. durch die Corona-Pandemie begründete Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenzahlen konnte in den vergangenen beiden Jahren auf hohem Niveau stabilisiert werden.

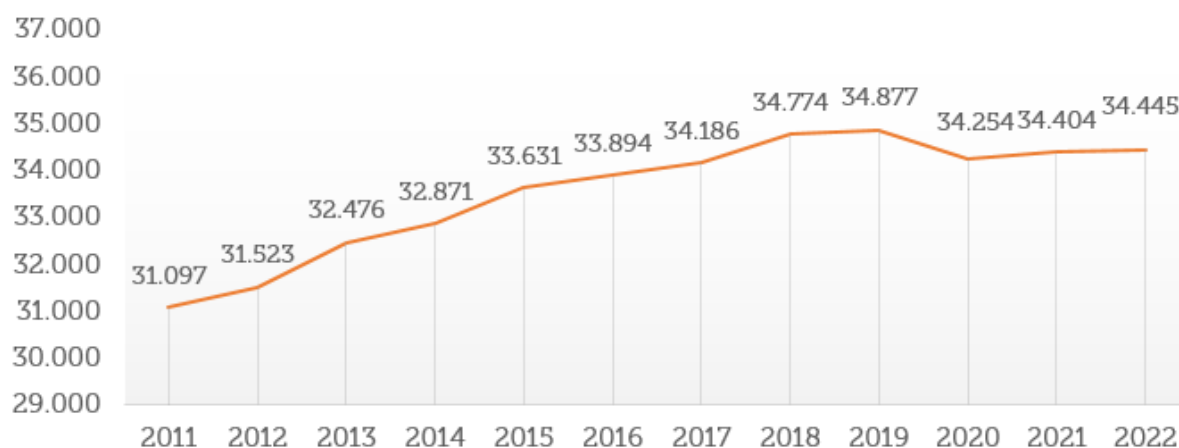


Abbildung 7: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2011-2022)

Seit etwa 2011 verzeichnet der Dienstleistungssektor erstmals mehr sozialversicherungspflichtig gemeldete Arbeitnehmer als das produzierende Gewerbe.

Während die gemeldeten Beschäftigungszahlen im produzierenden Gewerbe seit 2019 rückläufig sind, erreichen die Zahlen in Handel, Gastgewerbe, Verkehr inkl. den sonstigen Dienstleistungen in 2022 mit zusammen knapp 22.000 einen Höchststand.

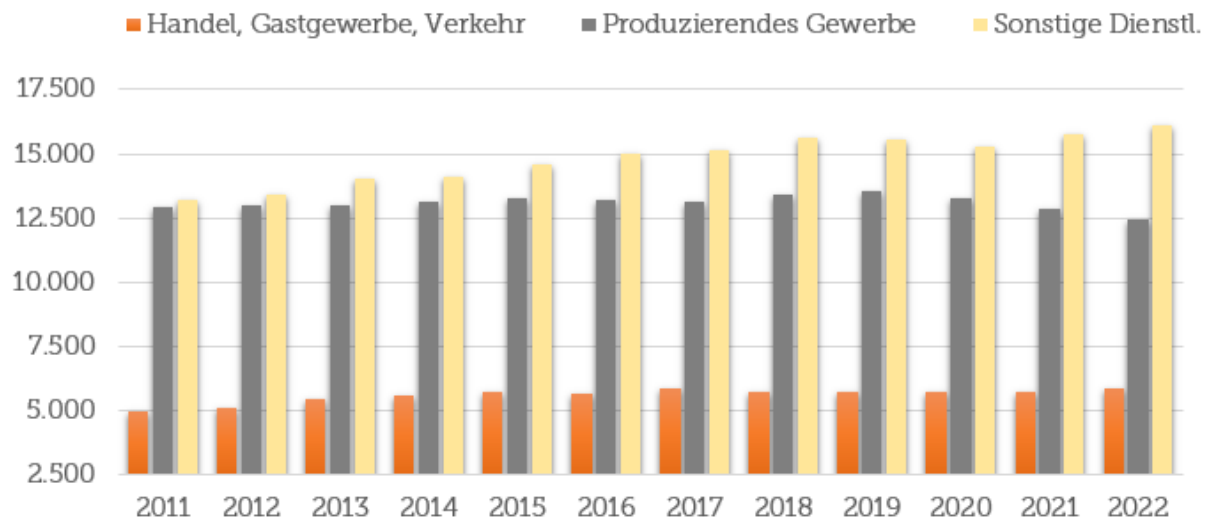


Abbildung 8: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2011-2022)

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte seit der Finanzmarktkrise zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen.

Nach einem Anstieg der Arbeitslosenquoten durch die Corona-Pandemie – begleitet von strukturellen Problemen in bestimmten Arbeitsmarktbereichen – nähern sich die Zahlen wieder alten Niedrigständen.

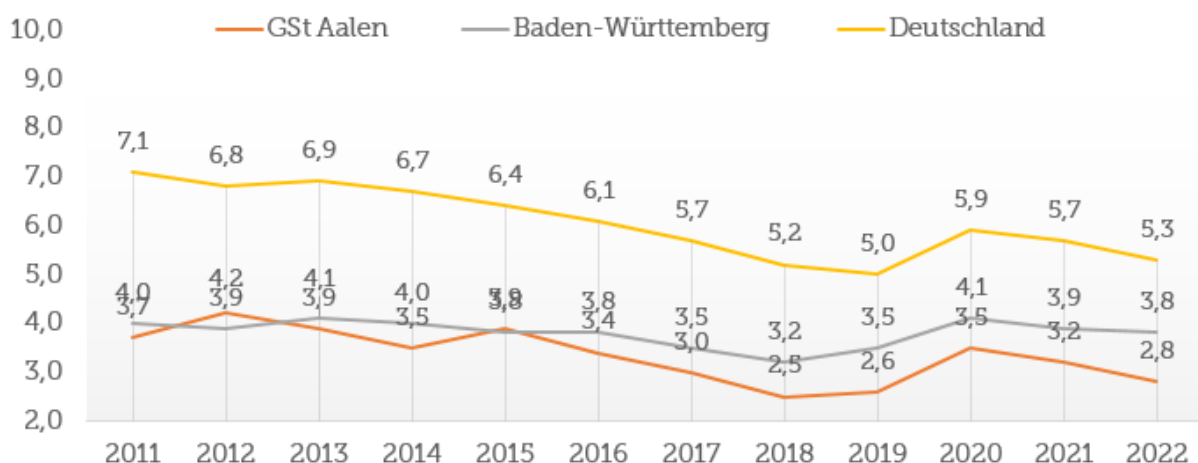


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2011-2022, Stand jeweils 30.06.)

Die städtischen **Gewerbesteuereinnahmen** konnten das Ergebnis aus 2021 nochmals übertreffen. Größenordnungen von über 50 Mio. Euro werden in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht mehr erreicht werden können.

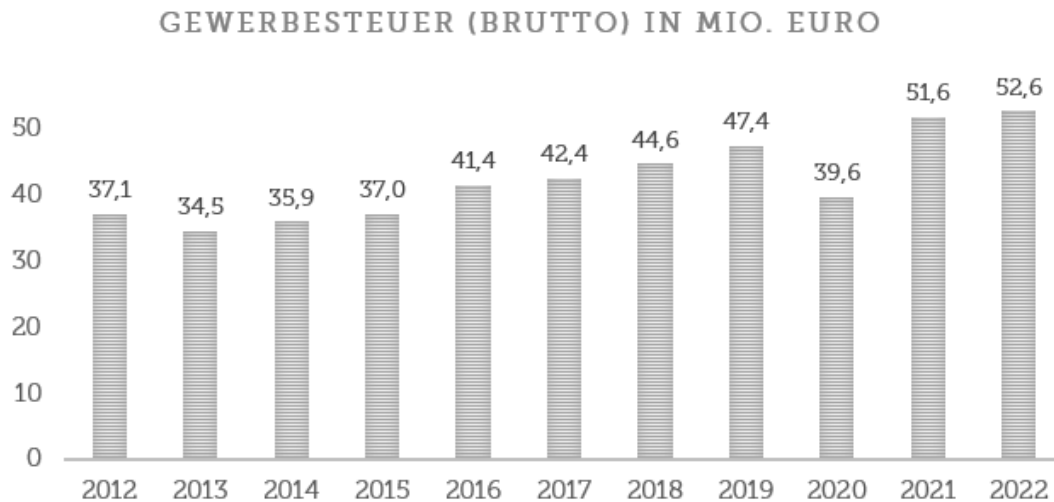


Abbildung 10: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (Aalen, 2011-2022)

Die **Hochschule Aalen – Technik und Wirtschaft** verzeichnete bis ca. 2015 einen dynamischen Anstieg der Studentenzahlen. Bis 2020 erhöhten sich diese nur noch moderat und gingen seit der Corona-Pandemie in einen deutlichen Rückgang über.

Den künftigen demografischen Herausforderungen begegnet die Hochschule mit Erweiterungen und der Stärkung des innovativen Umfeldes.

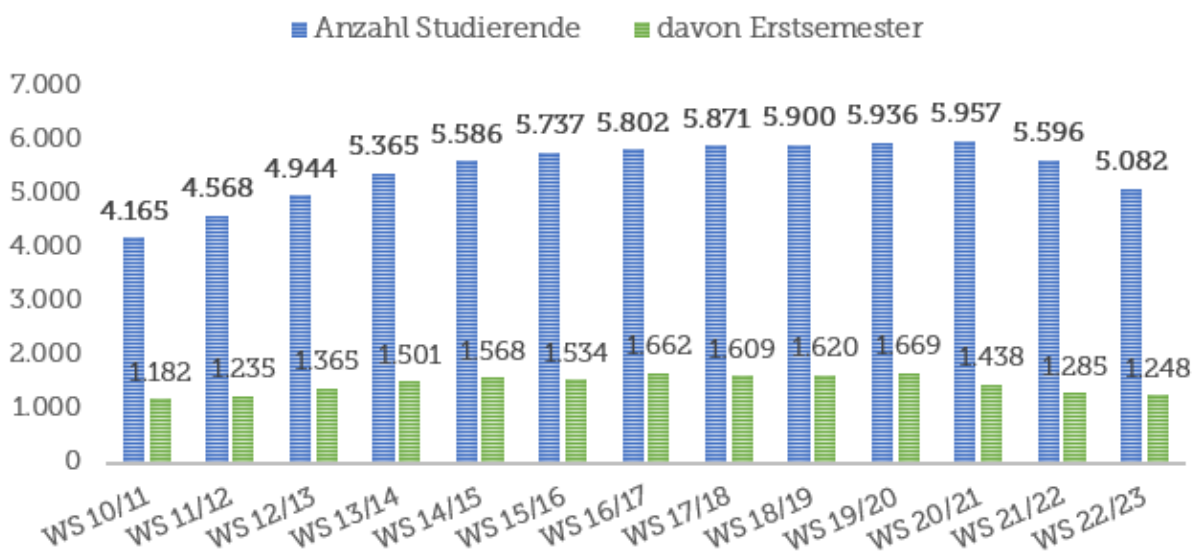


Abbildung 11: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2022)

## 1.6 Haushalte und Wohnungsmarkt

Aalen ist die Stadt mit der größten **Zahl an Haushalten** im Ostalbkreis. Die Zahl steigt kontinuierlich.

<b>Privathaushalte<sup>3</sup></b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
gesamtes Stadtgebiet	33.183	32.922
1 Kernstadt	14.125	13.964
2 Dewangen	1.419	1.430
3 Ebnat	1.409	1.401
4 Fachsenfeld	1.550	1.538
5 Hofen	877	871
6 Unterkochen	2.488	2.447
7 Unterrrombach-Hofherrnweiler	4.742	4.751
8 Waldhausen	1.055	1.029
9 Wasseralfingen	5.518	5.491

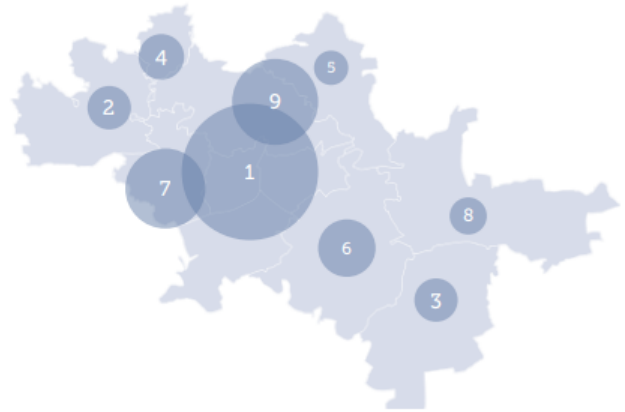


Abbildung 12: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2022)

Neben höheren Bevölkerungszahlen führt vor allem die gestiegene Zahl an Single-Haushalten zu einer höheren Zahl an Haushalten und zu immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen.

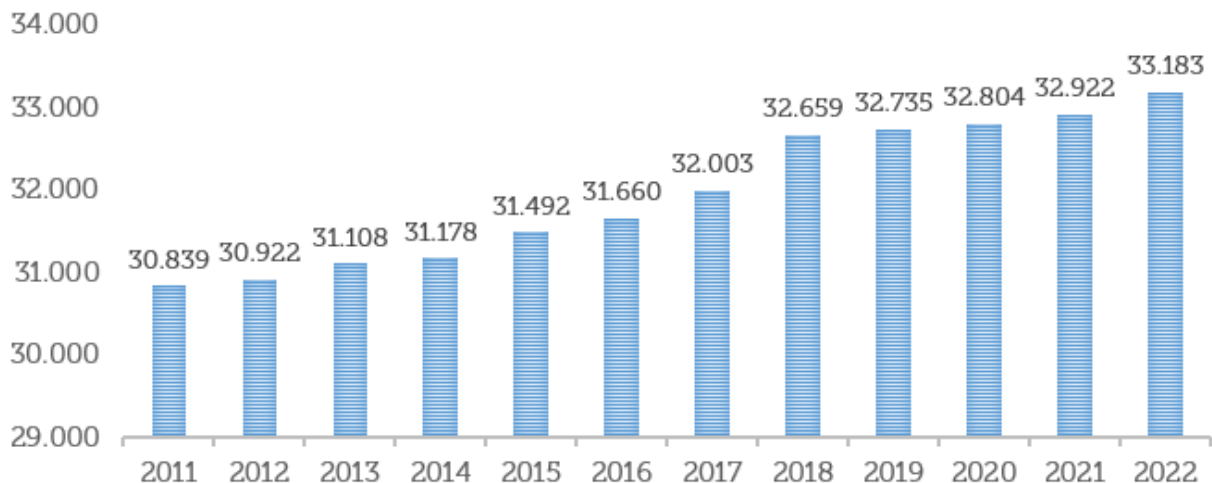


Abbildung 13: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2011-2022)

Ein gleichzeitig gestiegener Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche trägt zur Verknappung des freien Wohnflächenangebotes bei und erfordert verstärkten Wohnungsneubau.



**Gebäude- und  
Wohnungsbestand<sup>4</sup>**

Anzahl Wohngebäude  
Anzahl Wohnungen

2021 2020

16.067 16.003  
33.468 33.284

**Bis zum Jahr 2030 geplante  
Bauvorhaben und Baugebiete<sup>5</sup>**

Wohnungen insgesamt ca.

1.560

Aalen-Süd  
Wohnen am Tannenwäldle  
SDZ-Areal  
Dewangen Birkäcker  
Ebnat Hölläcker  
Fachsenfeld Steine  
Unterkochen Pfromäcker/Brand  
Wasseralfingen Maiergasse

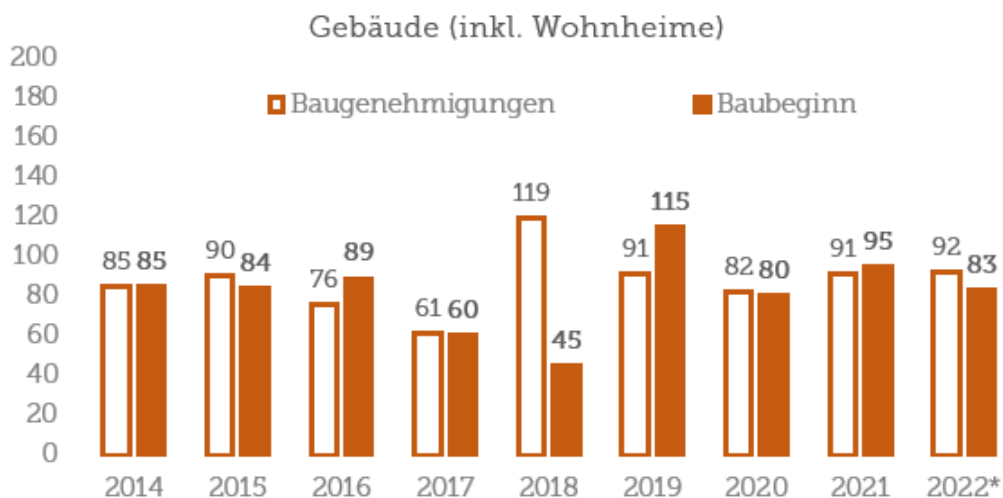


Abbildung 14: Genehmigungen und Baubeginn Gebäude (Aalen, 2014-2022)

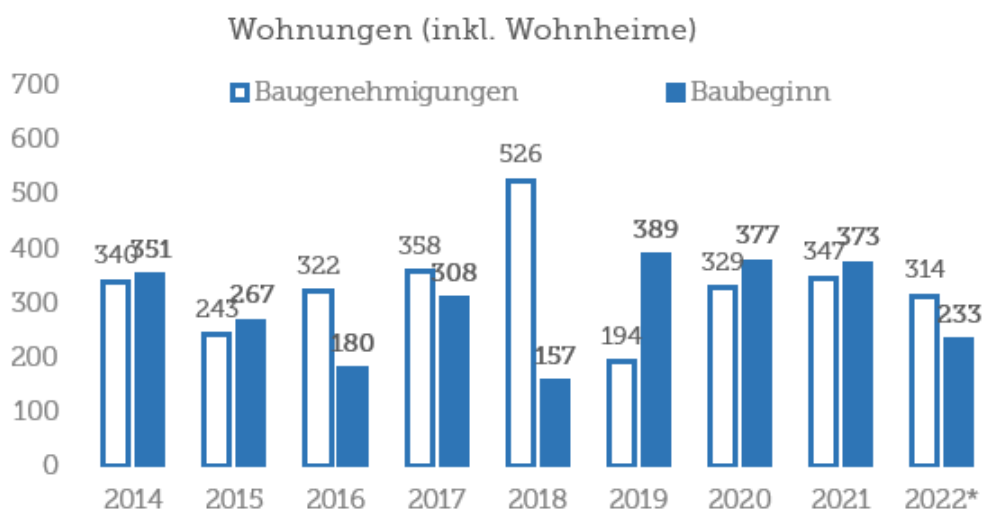


Abbildung 15: Genehmigungen und Baubeginn Wohnungen (Aalen, 2014-2022)

## 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 <b>Abele, Thorsten</b>	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Bausachverständiger Finanzamt Schwäbisch Gmünd, Ingenieurbüro Abele (Sanierung von Bestandsgebäuden)
2	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen <b>Benasseni, Jürgen</b>	Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden
3	<b>Christlieb, Harry</b>	Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Immobilienmakler
4	<b>Dangelmaier, Arno</b>	Dipl.- Immobilienwirt (DIA), Immobilienfachwirt (IHK)
5	<b>Diebold, Dietmar</b>	Geschäftsführer Aalener Treuhand Gewerbe-Immobilien GmbH (ATG)
6	Juristin <b>Donner, Nadine</b>	Sachverständige für Immobilienbewertung (WertCert®), Immobilienmaklerin Sachverständige Immobilienbewertung D1 (DEKRA)
7	<b>Eisele, Heinz</b>	Geschäftsführer Bauunternehmen Heinz Eisele GmbH, ehem. Vorsitzender des Gutachterausschusses Essingen
8	Dipl.-Ing. (VermAss.) <b>Glück, Michael</b>	Abteilung Grundstücksbewertung Stadt Aalen, Gutachter Geschäftsstelle Gutachterausschuss
9	<b>Hauser, Uwe</b>	Diplom-Immobilienwirt (VWA), Hausverwalter, Immobilienmakler
10	Dipl.-Betriebsw. (FH) <b>Klefer, Friedrich</b>	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Heilbronn-Franken) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
11	<b>Löffelad, Hariolf</b>	Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien ZIS Sprengnetter Zert (S), Bankbetriebswirt, Immobilienmakler
12	Dipl.-Ing. Architektur <b>Maierhöfer, Yvonne</b>	Sachverständige (TÜV/HypZert) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
13	Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. <b>Plenker, Herbert</b>	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Ostwürttemberg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
14	<b>Schaal, Sandra</b>	Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA), Diplom-Immobilienwirtin (DIA)

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

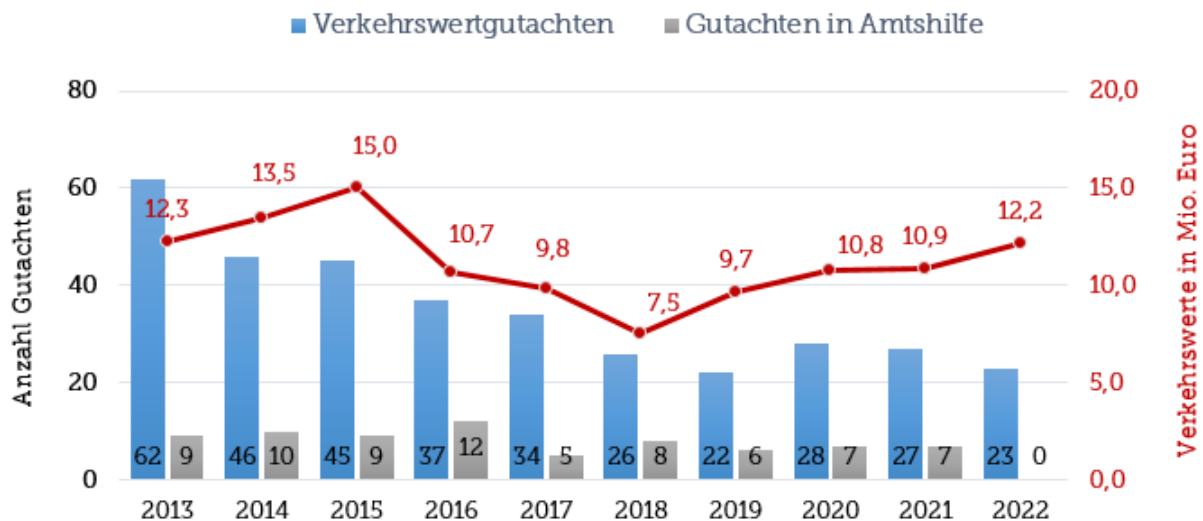


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 2022)

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

### 3 Allgemeine Marktdaten Aalen

#### 3.1 Vertragsvorgänge und Umsätze

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 war die Anzahl **registrierter Vertragsvorgänge** auf dem Aalener Grundstücksmarkt weiter rückläufig. Mit nur noch **712 Kauffällen** fielen die Transaktionszahlen auf das Niveau von 2008/2009 zurück. Der Rückgang gegenüber 2021 betrug **-235 Kauffälle** oder **-24,8%**.

Nicht ganz so stark war der Rückgang beim Geldumsatz - in 2022 auf noch immer beachtliche **241 Mio. Euro** (-35,1 Mio. Euro oder -12,5%), nachdem in 2021 mit **275 Mio. Euro** nochmals ein neues Allzeithoch erreicht werden konnte. Der Umsatzrückgang in Aalen war damit ca. 5% geringer als in Deutschland<sup>1</sup> insgesamt (-17,2%).

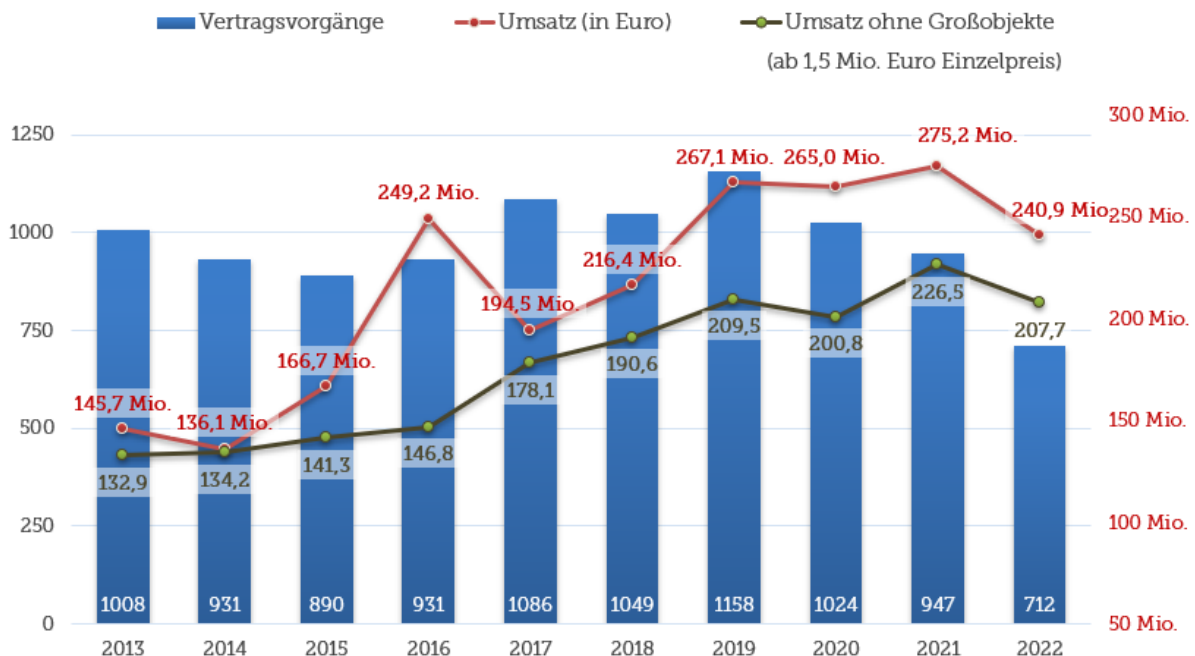


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Aalen, 2013-2022)

Der um Groß-/Investorenobjekte bereinigte **Kernimmobilienmarkt** verzeichnete 2022 einen Verlust von **-8,3%** oder **-18,8 Mio. Euro** gegenüber 2021 und erreichte nicht mehr ganz das Niveau des Jahres 2019.

Die Jahre 2021 und 2022 waren auch im **Investmentsektor** (Groß-/Investorenobjekte ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz) von deutlich rückläufigen Umsatzzahlen geprägt. Mit **48,7 Mio. Euro** bzw. **33,2 Mio. Euro** in 2022 halbierte sich der Umsatz aus 2020 (64,2 Mio. Euro) fast.

<sup>1</sup> Quelle: Gewos-Institut, 2023

Während in 2020 lediglich in zwei Monaten weniger als 75 Übertragungen registriert werden konnten, waren es 2021 bereits fünf und 2022 schließlich zehn. Im bisher umsatzstärksten Jahr 2021 wurden in fast jedem Monat 20 Mio. Euro oder mehr umgesetzt.

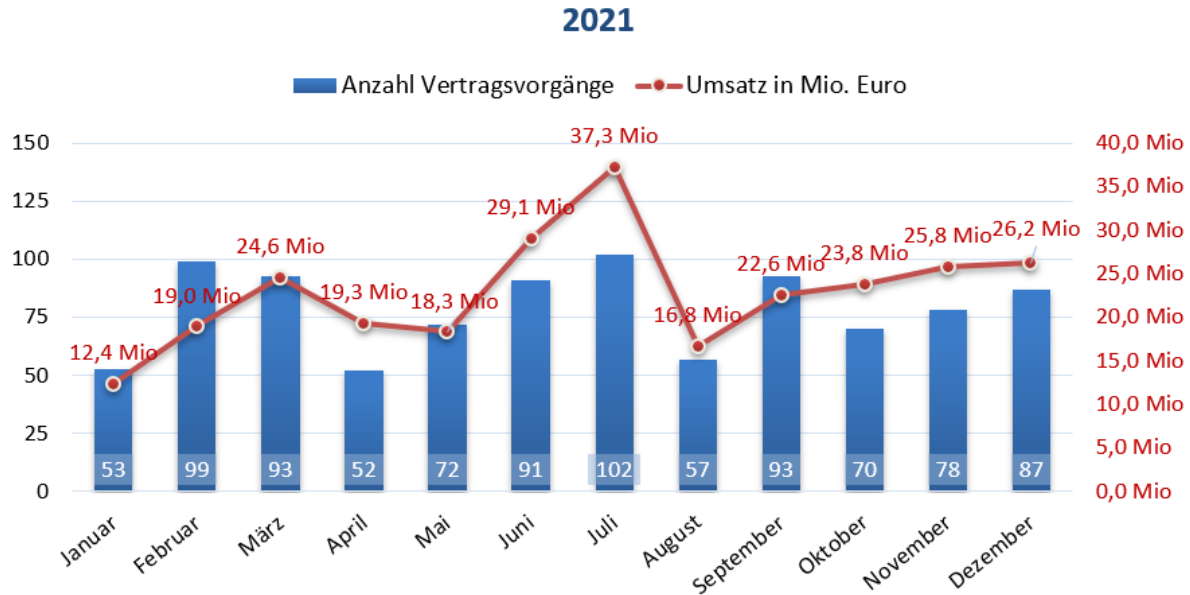


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2021)

Deutlich erkennbar ist der Einbruch bei Umsatz und Verkaufszahlen zur Jahresmitte 2022. Neben den Lieferkettenproblemen und dem Krieg in der Ukraine war hierfür vor allem die abrupte Zinswende im Euroraum verantwortlich. In 2022 lagen im Durchschnitt monatlich weniger als 60 Übertragungen vor (2021-79, 2020-85).

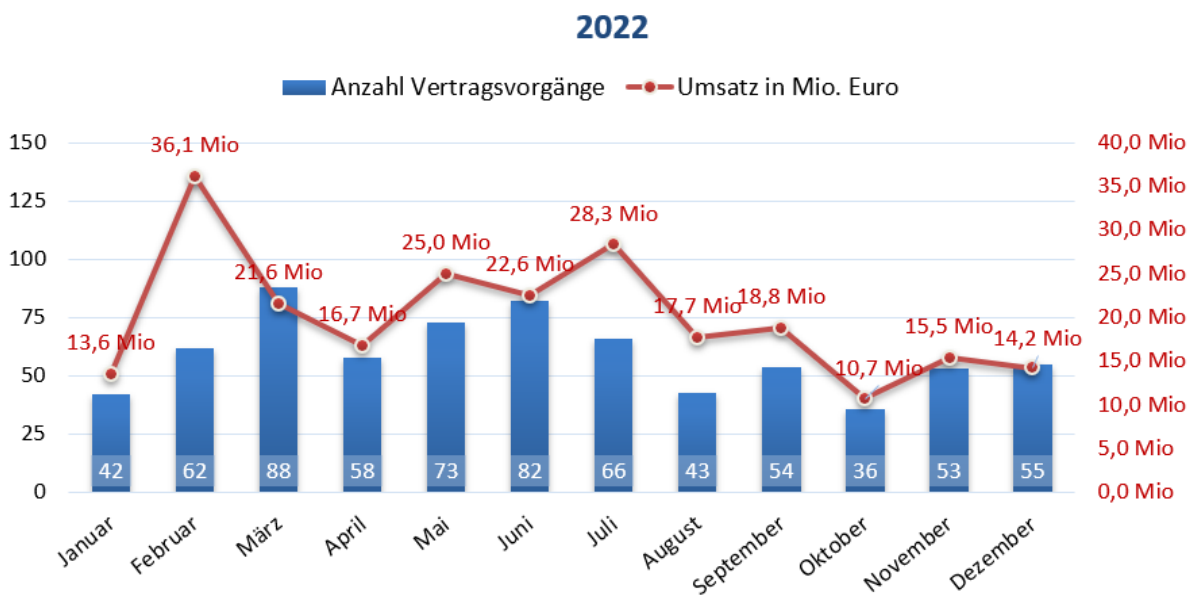


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2022)



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

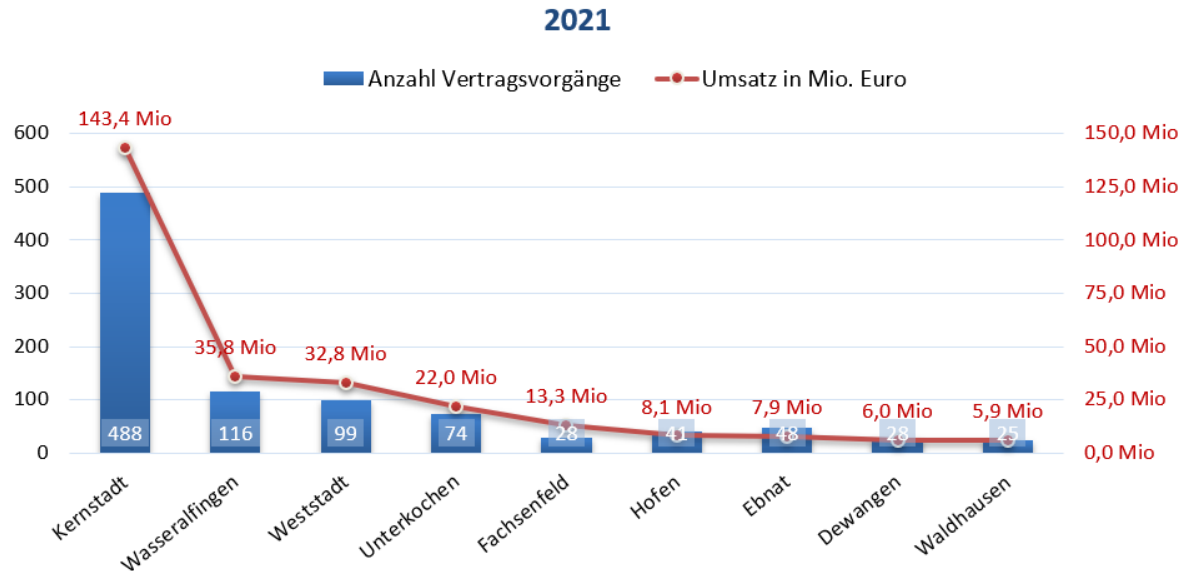


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (Aalen, 2021)

Der Rückgang der Kauffallzahlen in 2021 und 2022 betraf die großen Stadtteile etwas stärker als die kleineren Stadtteile. Dieser Effekt wird noch erkennbarer bei den Umsätzen: während die kleineren Stadtteile ihre Umsätze tlw. sogar erhöhen konnten, war der Umsatzrückgang in der Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen bei -18% gegenüber 2021.

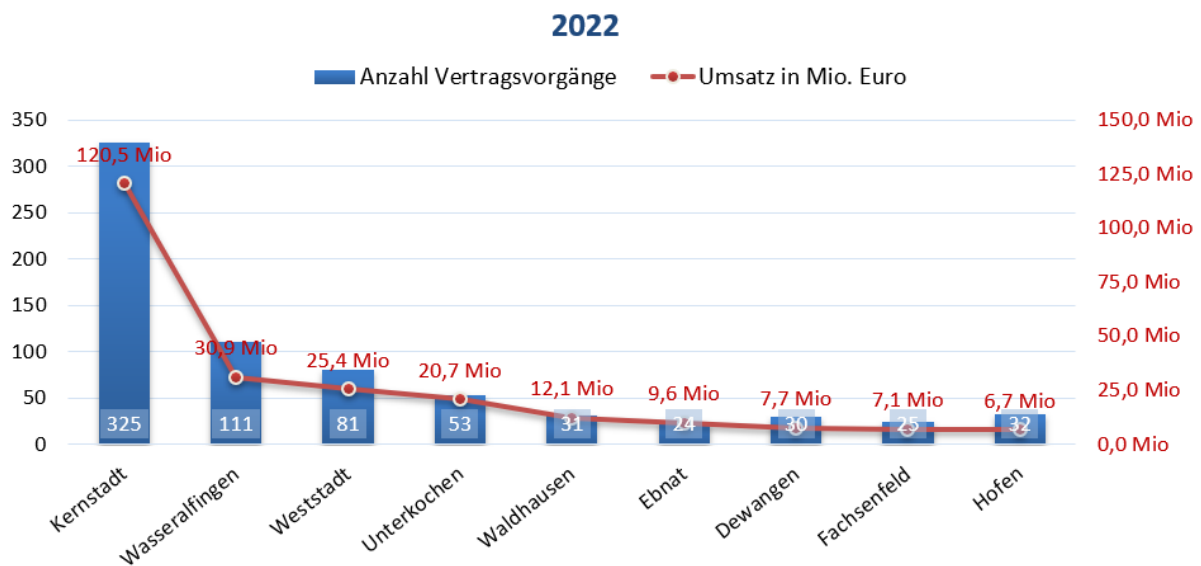


Abbildung 21: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (Aalen, 2022)

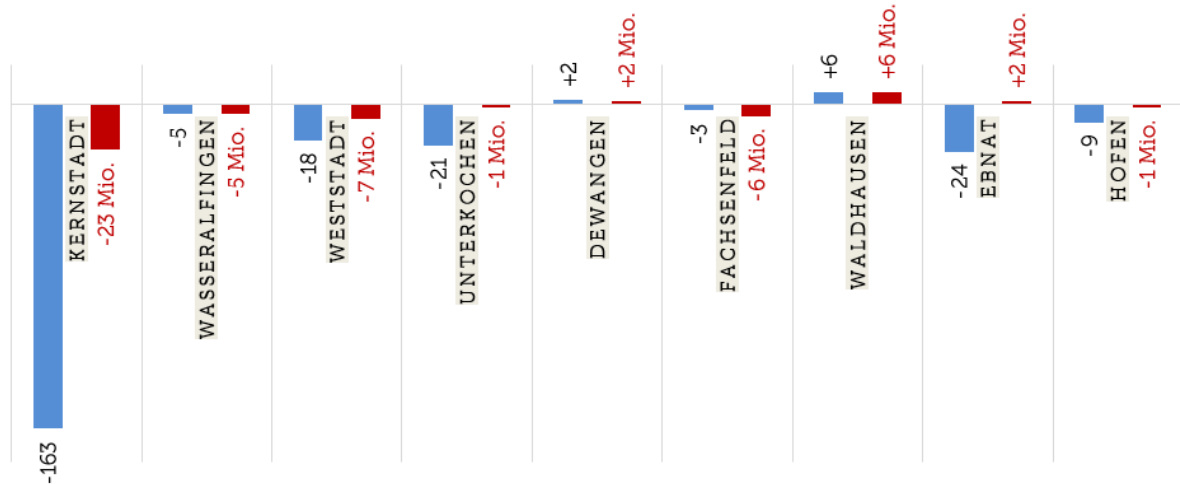


Abbildung 22: Vertragsvorgänge und Umsätze – Veränderungen zum Vorjahr (Aalen, 2022)

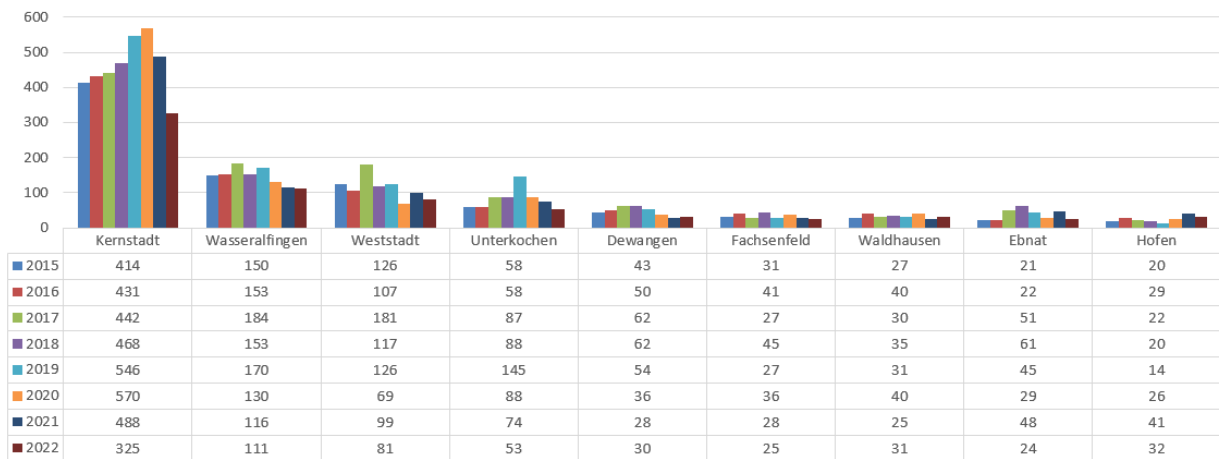


Abbildung 23: Entwicklung der Übertragungen (Aalen-Stadtteile, 2015-2022)

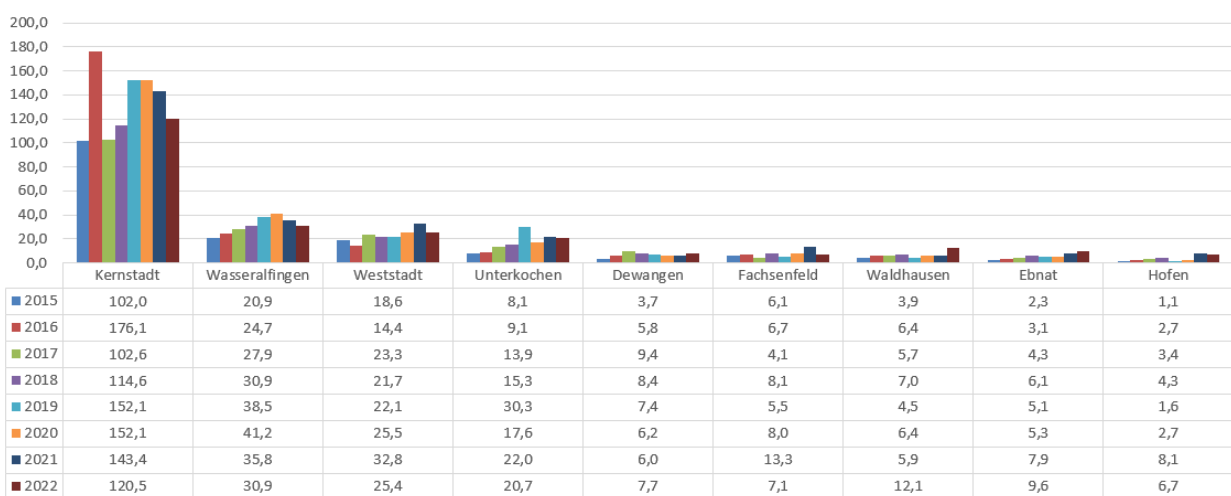


Abbildung 24: Entwicklung der Umsätze In Mio. Euro (Aalen-Stadtteile, 2015-2022)

### 3.2 Verteilung nach Teilmärkten

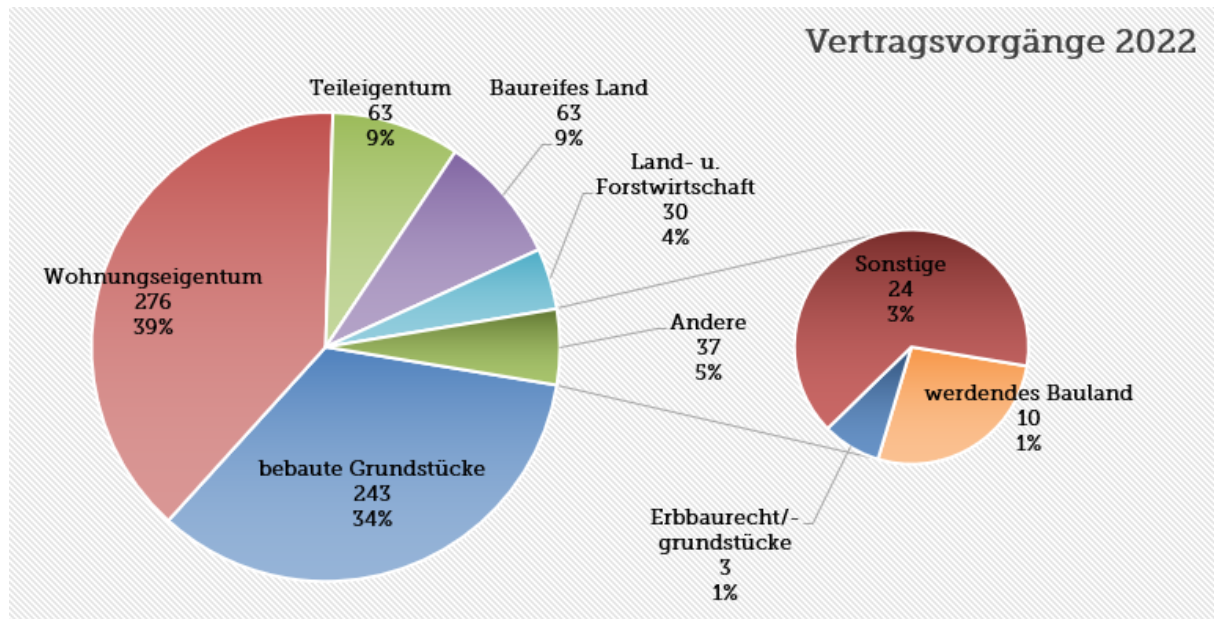


Abbildung 25: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2022)

Vertragsvorgänge	2018	2019	2020	2021	2022	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres- Mittel
Bebaute Grundstücke	289	277	257	264	243	-21 (-8%)	266
Wohnungseigentum (inkl. Neubau)	375	488	397	389	276	-113 (-29%)	385
Teileigentum	173	225	202	132	63	-69 (-52%)	159
Baureifes Land	97	84	93	96	63	-33 (-34%)	87
Land- u. Forstwirtschaft	51	62	59	35	30	-5	48
Werdendes Bauland	42	5	11	3	10	+7	14
Erbbaurecht/-grst.	22	17	5	5	3	-2	11
Sonstige				23	24	+1	-

Vom Rückgang der Übertragungszahlen waren alle großen Marktsegmente betroffen. Den stärksten Verlust verzeichneten die **Wohnungs- u. Teileigentume**, deren Marktanteil am Gesamtmarkt unter 50% schrumpfte. Dies ist allerdings i. W. auf den **Neubausektor** zurückzuführen. Im Vergleich zum Spitzenjahr 2019 haben sich die Vertragszahlen im Segment in 2022 **nahezu halbiert**.

Das Marktsegment der **Bebauten Grundstücke** (Wohnhäuser, Geschäftshäuser usw.) hatte eher moderate Rückgänge zu verzeichnen.

Die Zahlen des Teilmarktes **Baureifes Land** gingen in 2022 auf den niedrigsten gemessenen Wert zurück. Die Zahl verkaufter Bauplätze ist noch weitaus geringer (vgl. 4.4).

Die Zinswende bewirkte eine reduzierte Nachfrage nach Bauplätzen (sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbenutzung), die das sehr geringe Angebot aber noch immer übertrifft.

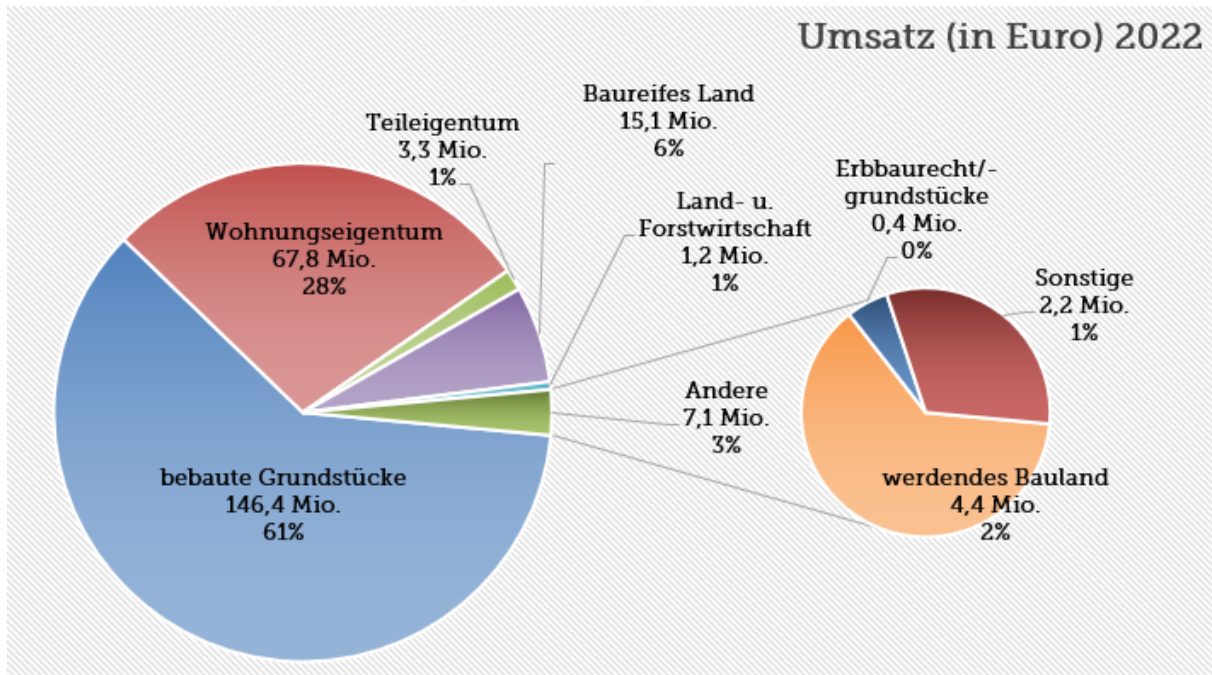


Abbildung 26: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2022)

Da die größeren Investorenkäufe die Umsatzzahlen bei den **Bebauten Grundstücken** stark beeinflussen, werden diese im Folgenden herausgerechnet. Dadurch schärft sich der Blick auf den Kernmarkt der klassischen Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser.

Umsätze (Mio. Euro)	2018	2019	2020	2021	2022	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke*	85,8	93,4	86,9	105,2	113,2	+7,9 (+8%)	97
Wohnungseigentum (inkl. Neubau)	81,6	94,7	89,7	95,8	67,8	-28,0 (-29%)	86
Teileigentum	4,8	11,0	8,2	7,2	3,6	-3,6 (-50%)	7
Baureifes Land	15,5	14,7	22,0	14,4	15,1	+0,7 (+5%)	16
Land- u. Forstwirtschaft	1,2	1,1	1,5	0,9	1,2	+0,4	1,2
Werdendes Bauland	2,0	0,3	1,5	0,7	4,4	+3,7	1,8
Erbbaurecht/-grst.	1,3	2,1	0,1	0,7	0,4	-0,3	1,0
Sonstige	-	-	-	1,5	2,2	+0,8	-

\* ohne Investorenobjekte

Bemerkenswert war die Umsatzentwicklung der **Bebauten Grundstücke**. Trotz seit Jahren rückläufiger Verkaufszahlen stieg der Umsatz dennoch deutlich – gegenüber 2020 um über +30%. Das lässt den Rückschluss auf stark gestiegene Preisverhältnisse in diesem Marktsegment zu.

Demgegenüber sanken bei **Wohnungs- und Teileigentumen** auch die Umsätze erstmals sehr deutlich (i. W. durch das Neubausegment begründet – siehe 6.1).

Der starke Umsatzzuwachs beim **werdenden Bauland** ist u.a. auf eine bevorstehende große Gewerbeansiedlung zurückzuführen.

### 3.3 Flächenumsätze

Die Flächenumsätze werden überwiegend durch die **unbebauten Grundstücke** generiert. Der Flächenumsatz der Land- u. Forstwirtschaft dominiert dabei - er lag in 2022 bei 335.000 m<sup>2</sup> (ca. 34 Hektar) und in 2021 bei nur 27 Hektar (10-Jahres-Mittel: 37).

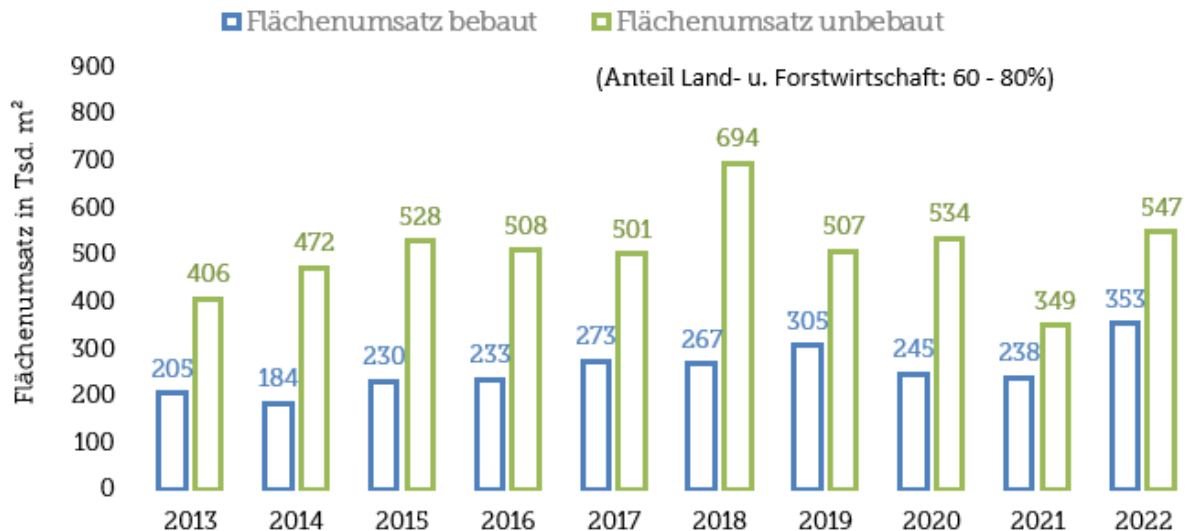


Abbildung 27: Flächenumsatz Jahresvergleich (Aalen, 2013-2022)

### 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 werden<sup>2</sup>. Die Versteigerungserlöse näherten sich besonders für Wohnimmobilien immer weiter den üblichen Marktwerten an.

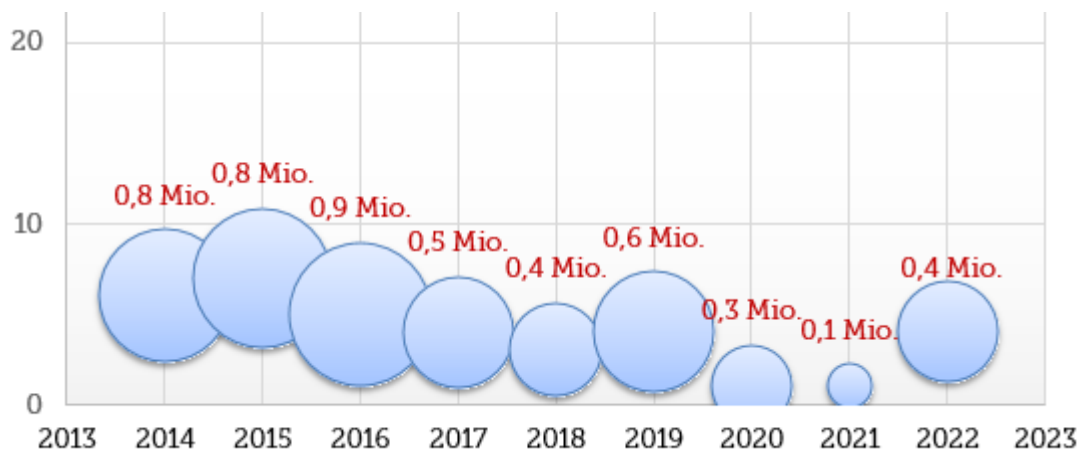


Abbildung 28: Zwangsversteigerungen Aalen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2013-2022)

<sup>2</sup> Quelle: Argetra GmbH

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

#### 4.1.1 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind in Aalen jährlich für weniger als **5% der Kaufverträge** (ca. 45 Kauffälle pro Jahr) und nur für **ca. 0,5% des Geldumsatzes** verantwortlich. Der langjährige mittlere Flächenumsatz liegt bei ca. 35 Hektar, der Geldumsatz bei ca. einer Million Euro.

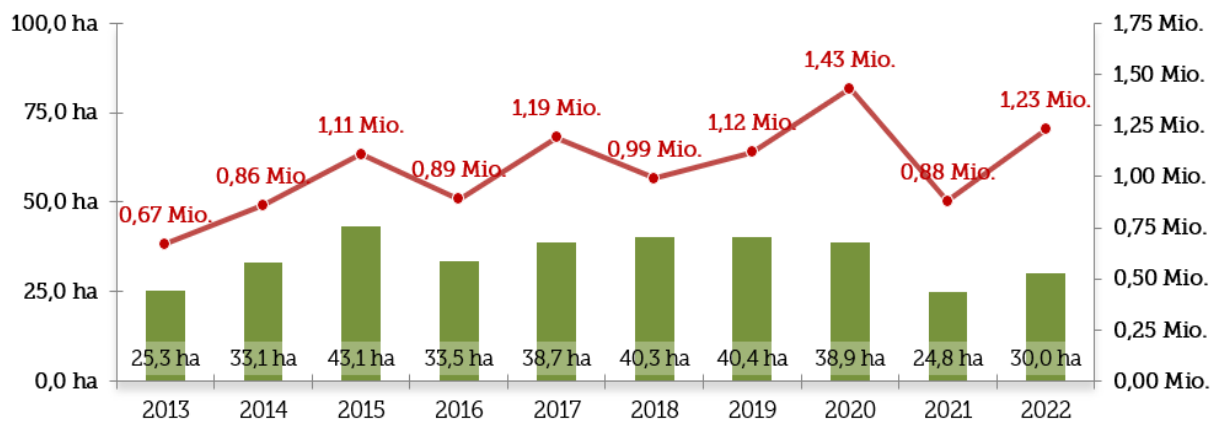


Abbildung 29: Flächen- u. Geldumsätze Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2013-2022)

Die **Geschäftsjahre 2021 und 2021** waren in Transaktionsanzahl und Flächenumsatz klar unterdurchschnittlich. Der Geldumsatz lag in 2022 wieder im allgemein steigenden 10-Jahres-Trend.

Der mittlere Flächenpreis über alle land- u. forstwirtschaftlichen Verkäufe im weiteren Sinne steigt seit einigen Jahren deutlich an.

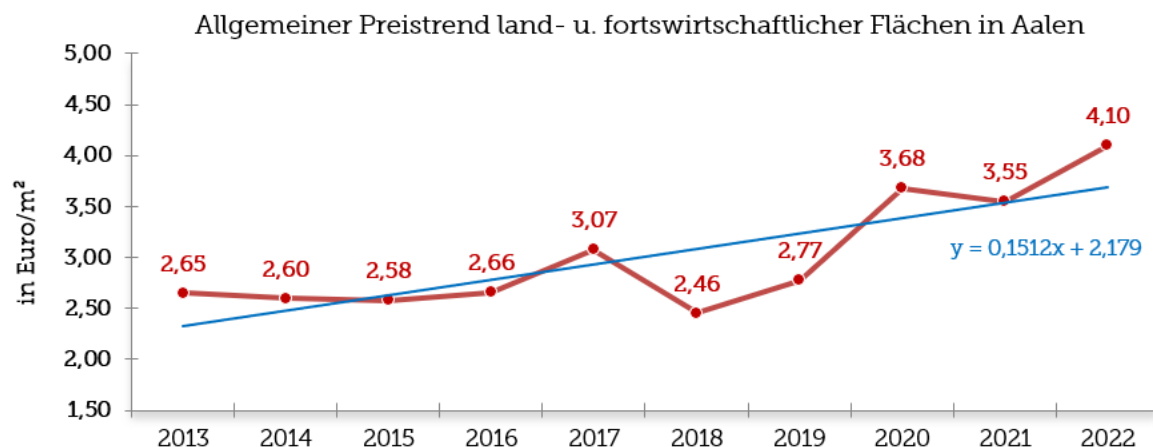


Abbildung 30: Allgemeiner Preistrend Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2013-2022)



Für die **klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** Ackerland, Grünland und Wald werden im Folgenden nur Kauffälle mit Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um Sondereinflüsse weitgehend zu eliminieren. Es sollen i.W. maschinell bewirtschaftbare Flächen mit typischer wirtschaftlicher Eignung sein.

#### 4.1.2 Ackerland

Für Ackerland werden wegen der besseren Wertschöpfungsmöglichkeiten deutlich höhere Bodenwerte als für Grünland gezahlt. Der Preistrend zeigt sich in den letzten Jahren steigend (10-Jahres-Mittel bei +6,1% pro Jahr).

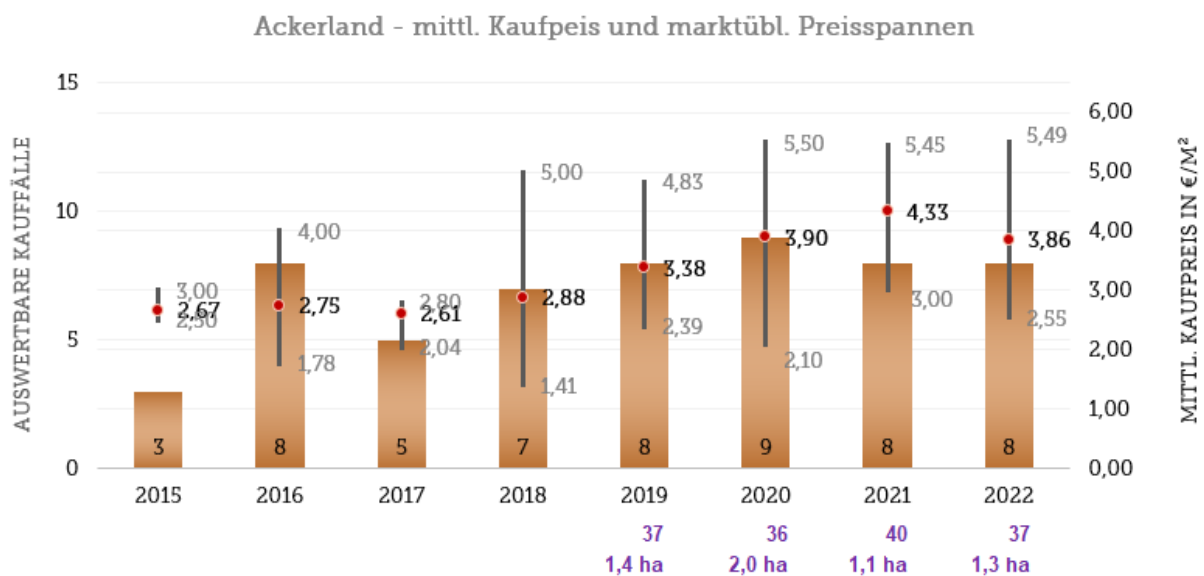


Abbildung 31: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2015-2022)

Der vorläufige Spitzenwert 2021 ist u.a. durch eine außergewöhnlich hohe mittlere Ackerzahl von 40 (in Grafik lila gefärbt) der Verkaufsfälle begründet. Die teuren Ackerflächen oberhalb des Mittelwertes weisen meist mehrere positive Merkmale auf, wie Flächengröße ab 1 Hektar, gute Form und Erschließung, Bodengüte, gute topographische Verhältnisse usw.

#### 4.1.3 Grünland

Die Kauffallzahl für landwirtschaftliches Grünland ist regelmäßig etwas höher, der mittlere Kaufpreis noch deutlich unter dem von Ackerflächen. Die Preise zeigen sich in den letzten Jahren ebenfalls steigend (10-Jahres-Mittel bei +6,2% pro Jahr).

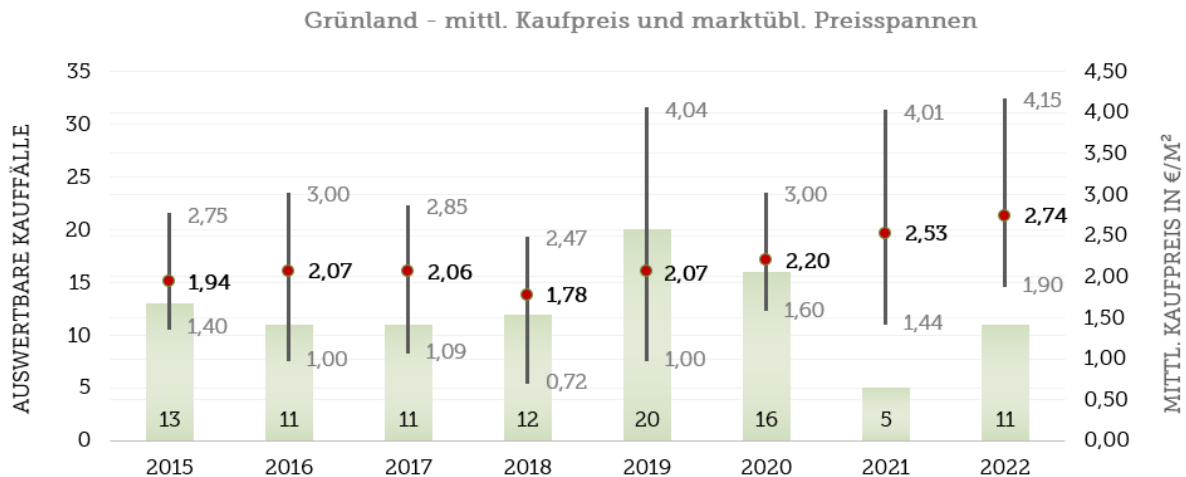


Abbildung 32: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Aalen, 2015-2022)

#### 4.1.4 Wald

Waldgrundstücke werden sehr selten verkauft. Die mittlere jährliche Preisentwicklung der letzten 10 Jahre liegt bei +8,6% und wurde gleichzeitig vermehrt durch äußere Einflüsse (Klimaschäden, Schädlingsbefall, Holzpreis/-nachfrage, Anlagedruck etc.) geprägt.

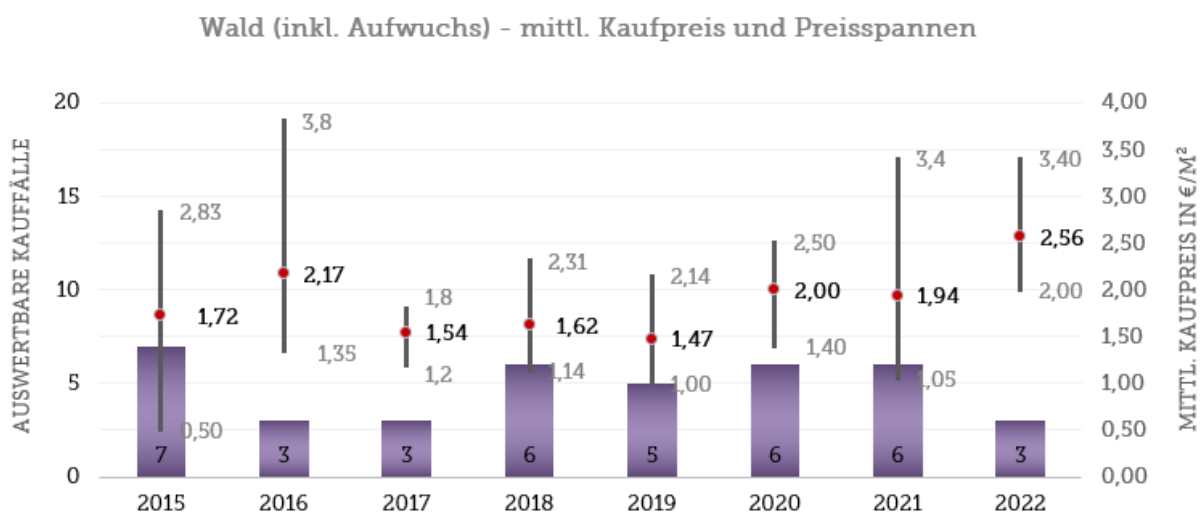


Abbildung 33: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2013-2020)

Art (Baumarten, Alter) und Zustand (Bestockungsdichte, ggf. Schäden usw.) des Baumbestandes wird von der Geschäftsstelle nicht erhoben.

Der Wert für Waldflächen ohne Aufwuchs kann nicht sicher bestimmt werden, da er von vielen Merkmalen abhängig ist. Er wurde in der Vergangenheit mit ca. 0,50 Euro/m² angegeben. Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat den BRW 2022 für Waldflächen ohne Bestockung mit **0,70 Euro/m²** festgelegt.

#### 4.1.5 Sonstige Flächen im Außenbereich

Hierbei handelt es sich um Flächen im **planungsrechtlichen Außenbereich**, die aufgrund ihrer Merkmale (geringe Größe, Lage in Siedlungsnähe etc.) nicht der klassischen Landwirtschaft zuzuordnen sind, sondern anderweitig genutzt werden (können). Für derartige Flächen werden regelmäßig Preise gezahlt, die etwas über dem landwirtschaftlichen Niveau liegen. Bauliche Anlagen und Zubehör sind jeweils herausgerechnet.

##### auswertbare Kauffälle 2021-2022

<b>Abbauland</b>	1	<b>20,- €/m<sup>2</sup></b>	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen, meist auf Einzelstandorte begrenzt, wie z.B. im Bereich Bürgle (Wasseralfingen, Sandabbau). Sehr wenige Übertragungen. Ältere Kauffälle aus <b>2017</b> : 4 Kauffälle, Mittelwert 21,- €/m <sup>2</sup> (inkl. Bodenschätze), Spanne: 15,- bis 25,- €/m <sup>2</sup> .			

##### auswertbare Kauffälle 2021-2022

<b>Gartenland im Außenbereich</b>	6	<b>5,30 €/m<sup>2</sup></b> (3,40 – 8,30)	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Es handelt sich um kleinere (zwischen 500 m <sup>2</sup> bis max. 3.500 m <sup>2</sup> ) Flächen, oft siedlungsnah, die meist freizeit- bzw. hobbygärtnerisch genutzt werden. Sie fallen nicht unter das Bundeskleingartengesetz und sind von den Gartenhausgebieten zu unterscheiden (siehe 4.2). Ferner zählen hierzu Lager- oder Abstellflächen (z.B. für Holz).			

##### auswertbare Kauffälle 2021-2022

<b>Grünland (Obstbaumwiese)</b>	2	<b>2,80 €/m<sup>2</sup></b>	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen neben dem Obstanbau meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen hohen ökologischen Nutzen. Marktübliche Preise variierten auch in der Vergangenheit je nach Merkmalen (Größe, Topographie, Zuschnitt, Erschließung etc. zwischen 1,50 bis 6,- €/m <sup>2</sup> - auf einem Niveau im Bereich des landwirtschaftlichen Grünlandes.			

## 4.2 Grünflächen

Unter Grünflächen i. S. des Bauplanungsrechtes versteht man öffentliche oder private, meist den Siedlungsbereichen zugeordnete, vorwiegend durch Pflanzenbewuchs charakterisierte Freiflächen. Sie dienen Erholungs-, Sport-/Spiel-, ökologischen, stadtgliedernden oder ästhetische Zwecken, können aber in größerem Umfang mit Gebäuden, Wegen, (Stell-)Plätzen überbaut sein. Beispiele: Friedhöfe, Grün-/Parkanlagen, Bäder, Sportplätze, Spielplätze, Zeltplätze, Gartenanlagen usw.

<b>(Dauer-) Kleingarten</b>		-	
Flächen für Klein- oder Dauerkleingärten (planungsrechtlich gesichert) unterliegen dem Bundeskleingartengesetz (Definition nach § 1 Abs. 1). Sie werden über Vereine organisiert und verpachtet. Grundstücksveräußerungen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt.			

Grabeland	(10 ausw. Kauffälle)	7,- €/m <sup>2</sup>	ca. 180 m <sup>2</sup>
Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, <b>hobbygärtnerisch</b> genutzte Flächen (zur Bestellung mit einjährigen Pflanzen) zu verstehen. Grabeland ist nach § 1 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes <u>kein</u> Kleingarten oder Dauerkleingarten. Die Preise variieren in der Vergangenheit zwischen 4,- bis 8,- €/m <sup>2</sup> .			

#### auswertbare Kauffälle 2021-2022

Sonstige Grünflächen	5	10,- €/m <sup>2</sup>	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Eine Zusammenfassung überwiegend <b>siedlungsnaher Flächen im Außenbereich</b> (tlw. noch landwirtschaftlich genutzt), die im FNP als Grünflächen dargestellt werden und meist in Privatbesitz sind. Erwerbszweck sind geplante Umsetzungen typischer Grünflächennutzungen (Freizeitanlagen, Erholung, Grünanlagen etc.). Der Erwerb erfolgt oft durch die öffentliche Hand. Die typische Preisspanne liegt im Bereich des Ein- bis Mehrfachen landwirtschaftlicher Preise für unbebaute Nutzungen.			

## 4.3 Werdendes Bauland

### 4.3.1 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.

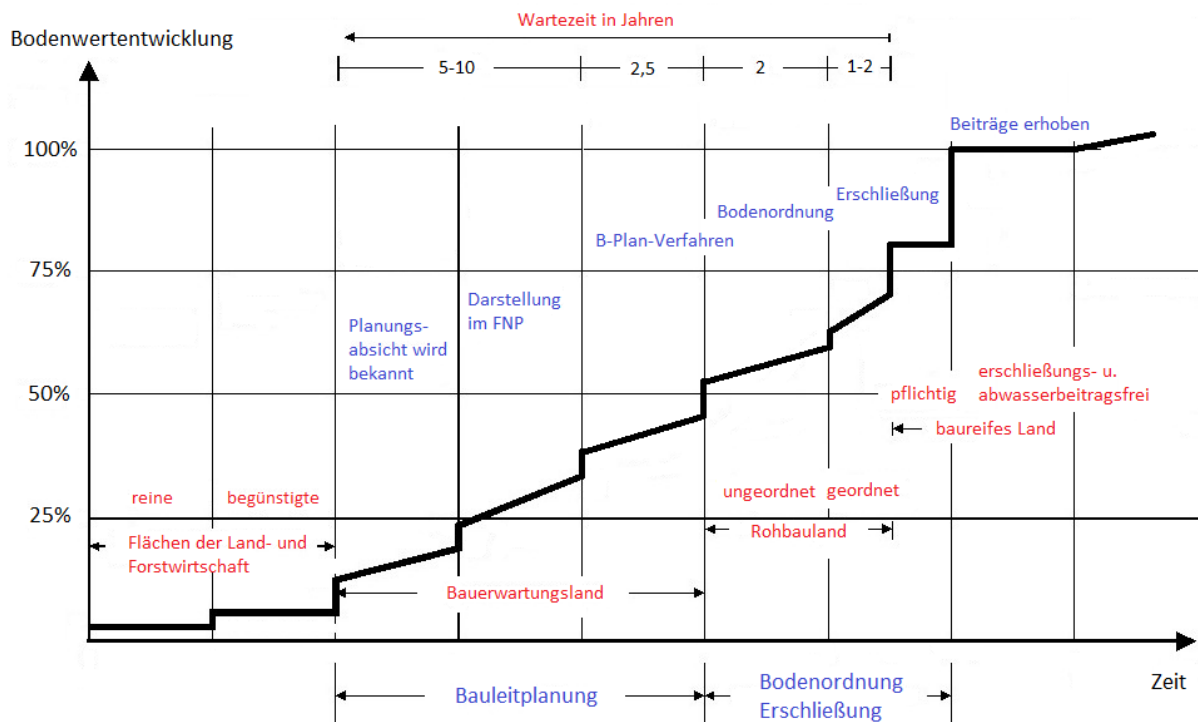


Abbildung 34: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens werden in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Nach Absatz 1 muss **Bauerwartungsland** eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. 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).

#### 4.3.2 Bauerwartungsland

Die Stadt Aalen tritt 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	2021	3	BG Hölläcker (Ebnet) 45,- Euro/m <sup>2</sup> (künftig W/M)	ca. 20%
			BG Heulenberg (Unterkochen) 85,- Euro/m <sup>2</sup> (künftig Wohnen)	ca. 25%
			BG Pelikanweg (Weststadt) 98,- Euro/m <sup>2</sup> (künftig Wohnen)	ca. 20 - 25%
	2022	8	BG Strütfeld/Eichholzweg (Hofen) 50,- Euro/m <sup>2</sup> (künftig Wohnen)	ca. 20% - 25%
			BG Gewerbepark Aalen-Ebnet A7 (Ebnet) 32,- Euro/m <sup>2</sup> (künftig Gewerbe)	ca. 25% ca. 30%

#### 4.3.3 Rohbauland

**Rohbauland** sind dagegen Flächen, 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 (Definition in § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Rohbauland ist lediglich eine Vorstufe zum baureifen Land. Auf die (sofortige) Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften kommt es nicht an. Auch privatrechtliche Hinderungsgründe (fehlende oder Baurecht ausschließende Grunddienstbarkeit, tatsächliche Hindernisse) bleiben außer Betracht.

Zustands- stufe	Jahr	auswert- bare Kauf- fälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am vollen Baulandwert
Rohbauland	In Aalen keine auswertbaren Verkäufe aus 2020, 2021, 2022			



## 4.4 Baureifes Land (Bauplätze)

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### 4.4.1 Wohnbau land

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.

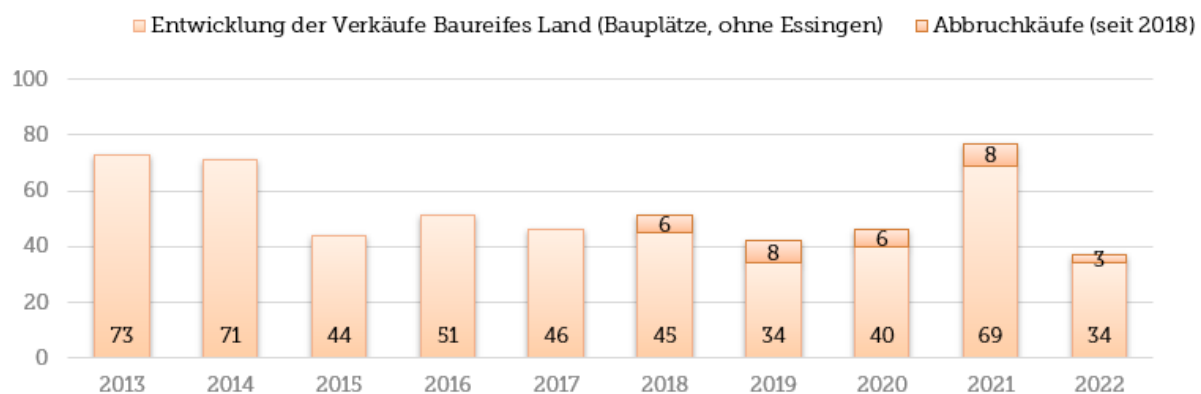


Abbildung 35: Bauplatzverkäufe (Aalen, 2013-2022, beltragsfrei bis -pflichtig)

Neben den neu entwickelten Bauplätzen werden durch die Geschäftsstelle Käufe zum Abbruch registriert, die potentiell als Bauplätze zur Verfügung stehen.

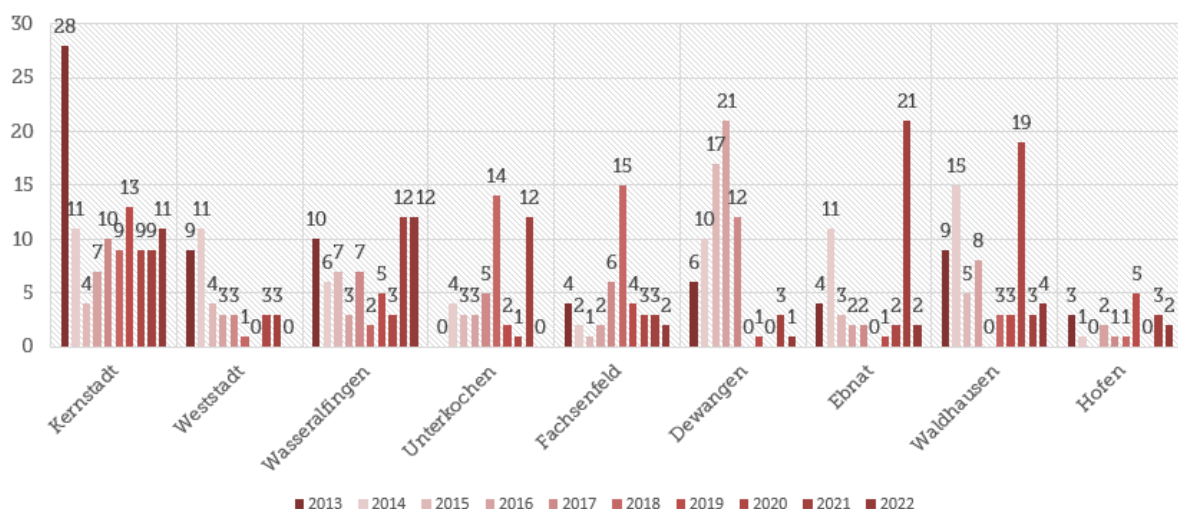


Abbildung 36: Wohnbauplatzverkäufe – Verteilung im Stadtgebiet (Aalen, 2013-2022)

Die Bedeutung der Stadt Aalen an der Wohnbauplatzbereitstellung ist gleichbleibend sehr hoch. Gleichzeitig werden mittlerweile deutlich mehr als die Hälfte der Bauplätze innerhalb der kleineren Stadtteile entwickelt.

	Anteil Bauplatzentwicklung durch die Stadt Aalen	Anteil der Bauplätze aus kleinen Stadtteilen
langjähriges Mittel	60 %	57 %
2021	75 %	65 %
2022	35 %	32 %

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 (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

2021	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
<b>Kernstadt</b>	7 3 (Geschossw.)	250.000 Euro 626.000 Euro	438,- Euro* 472,- Euro*	565 m² 1.350 m²
<b>Weststadt</b>	3	210.000 Euro	400,- Euro*	525 m²
<b>Wasseralfingen</b> (i.W. BG Treppach)	12	130.000 Euro	235,- Euro*	550 m²
<b>Unterkochen</b> (i.W. BG Hungerbühl)	11 1 (Geschossw.)	128.000 Euro -	213,- Euro* -	580 m² -
<b>Ebnat</b> (i.W. BG Krautg/BM II)	20 1 (Geschossw.)	94.000 Euro -	187,- Euro* -	500 m² -
<b>Waldhausen</b>	1	-	-	-
<b>Dewangen</b>	3	83.000 Euro	187,- Euro*	460 m²
<b>Fachsenfeld</b>	3	103.000 Euro	188,- Euro*	550 m²
<b>Hofen</b>	3	192.000 Euro	238,- Euro*	810 m²

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

Einzelkauffälle werden aufgrund des Datenschutzes nicht dargestellt.

Wohnbauplätze (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

2022	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	9 2 (Geschossw.)	485.000 Euro 548.000 Euro	577,- Euro* 537,- Euro*	840 m² 1.015 m²
Weststadt	-	-	-	-
Wasseralfingen (i.W. BG Treppach)	11 1 (Geschossw.)	103.000 Euro -	212,- Euro* -	470 m² -
Unterkochen	-	-	-	-
Ebnat (i.W. BG Krautg/BM II)	2	105.000 Euro	202,- Euro*	530 m²
Waldhausen	4	103.000 Euro	213,- Euro*	480 m²
Dewangen	1	-	-	-
Fachsenfeld	1	-	-	-
Hofen	1	-	-	-

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

#### 4.4.2 Gewerbebauland

Die Geschäftsstelle registriert jährlich nur wenige Bauplatzverkäufe in **klassischen Gewerbegebieten**. Gleichzeitig weist das Erfassungsgebiet eine heterogene Struktur der Gewerbebodenwerte (Kernstadt, Wasseralfingen, Unterkochen, umliegende kleinere Stadtteile mit/ohne Autobahnnähe bzw. -anbindung) auf.

Gewerbebauplätze (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

	auswertb. Kauffälle		mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
Gewerbebauplätze 2021	7 0 2	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	168 €/m² - 106 €/m²	1.500 m² - 4.000 m²
Gewerbebauplätze 2022	0 2 8	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	- 130 €/m² 89 €/m²	- 3.300 m² 5.200 m²

#### 4.4.3 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen (SO) sind Bauflächen für besondere Zweckbestimmungen, wie Kliniken, Hochschulen, besondere Gebiete des Einzelhandels, Ferienhäuser, Campingplätze usw.

##### Sonderbauplätze (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

	auswertb. Kauffälle		mittl. bereinigter Kaufpreis Je m <sup>2</sup> (Spanne)	mittl. Grund- stücksgröße
SO Einzelhandel, Büro usw.	-	-	-	-
SO Gartenhausgebiete (2021-2022)	6		17,- Euro (8,- bis 26,-)	1.800 m <sup>2</sup>

Hinweise:

Gartenhausgebiete sind Sonderbauflächen, auf denen üblicherweise Gartenhäuser (meist mit Größenbegrenzung) baurechtlich zulässig sind. Grundlage dafür sind Festsetzungen durch Bebauungspläne. Die (geschätzten) Anteile für Zubehör sind aus den Preisen eliminiert.

## 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 Häuserpreisindex<sup>3</sup> erzeugt wird.

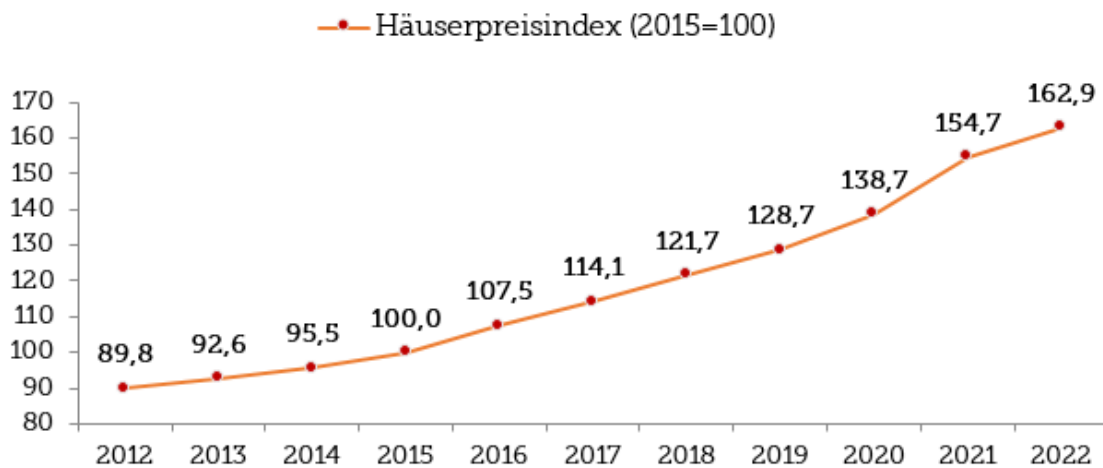


Abbildung 37: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2012-2022, Stand 05/2023)

Demnach ergeben sich seit 2012 ca. **+81% Preissteigerung bei Wohnimmobilien**, wobei sich der Anstieg ab 2014 verstärkte, von 2020 auf 2021 den größten je registrierten Sprung verzeichnete, sich allerdings im Jahr 2022 abschwächte. Ein ähnliches Bild zeichnen verschiedene Marktbeobachtungsinstitute<sup>4</sup>.

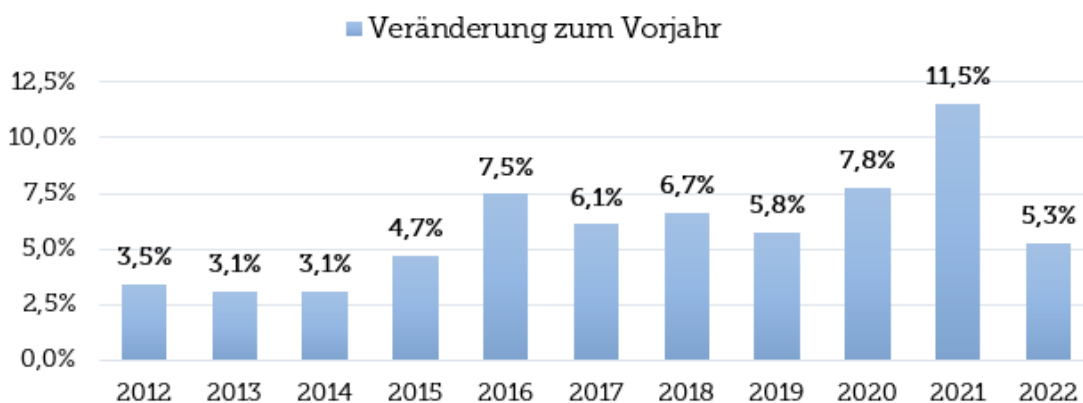


Abbildung 38: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2012-2022, Veränderung zum Vorjahr)

<sup>3</sup> beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

<sup>4</sup> Vdp research, Sprengnetter

## 5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In dem Teilmarkt werden jährlich etwa 65 Grundstücke übertragen – davon  $\frac{3}{4}$  Doppel- u. Endhäuser und  $\frac{1}{4}$  Mithäuser. Die Übertragungen sind in den letzten Jahren deutlich gesunken.

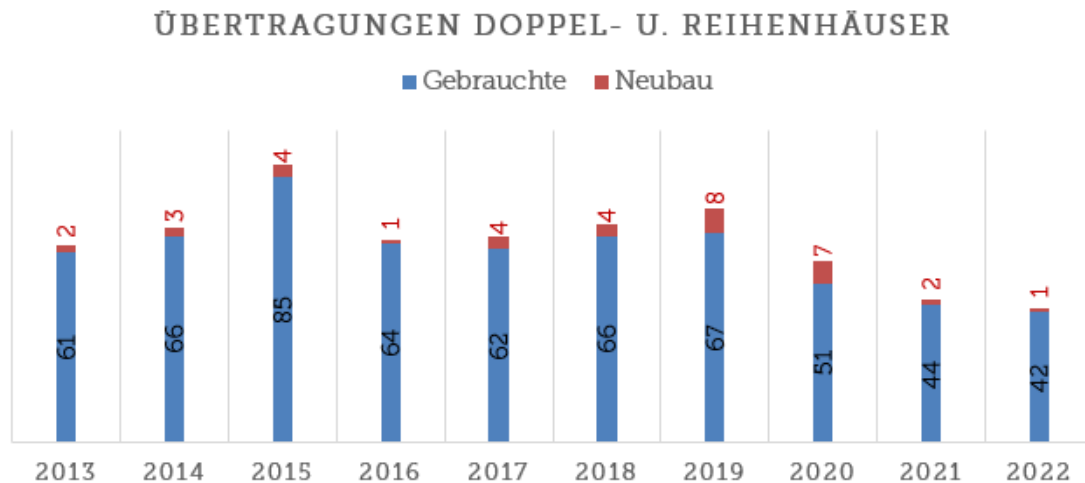


Abbildung 39: Übertragungen von Doppel- und Reihenhäusern (Aalen, 2013 – 2022)

### 5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Anzahl auswertbarer **Doppel- und Reihenendhäuser** stabilisierte sich etwas über dem sehr niedrigen Niveau aus 2020.

Die gegenüber 2020 sprunghaft gestiegenen Kaufpreisfaktoren – auf Basis der Wohnfläche um **+26%** bzw. der BGF um **ca. +35%** fallen auch dadurch so stark aus, da in 2021 im Durchschnitt deutlich jüngere Gebäude veräußert wurden als sonst üblich. Die 2021er Werte sind daher nur nach Anpassung vergleichbar.

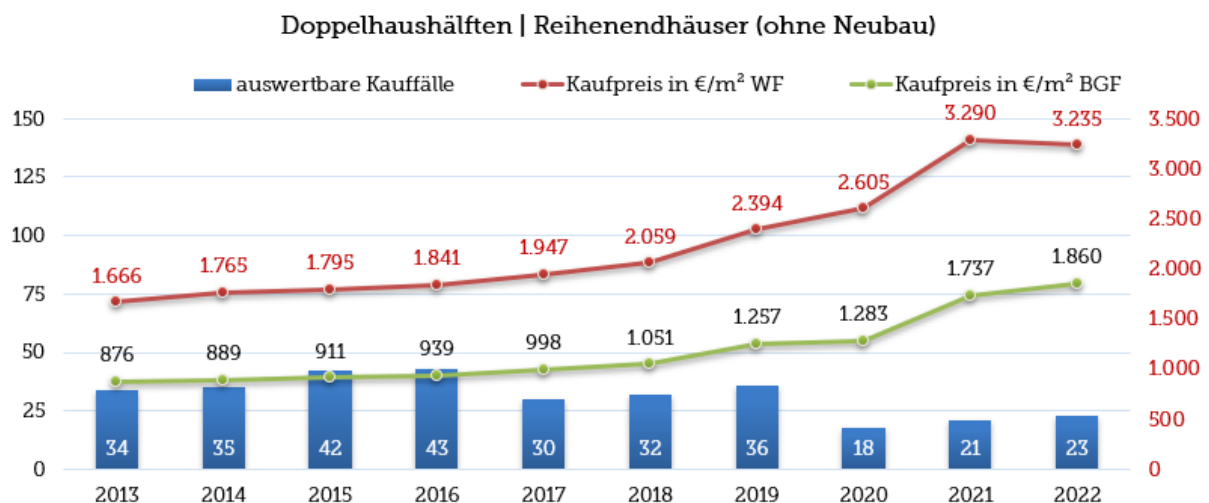


Abbildung 40: Kaufpreise für DHH und REH (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

**DHH/REH 2020-2022 (Mittelwerte, ohne Neubau)**

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2022	23	1963	434 m²	127 m²	230 m²	351,-	2,7	29 Jahre	<b>411.100 Euro</b> min. 230.000 Euro max. 926.000 Euro
2021	21	1977	324 m²	122 m²	233 m²	304,-	2,7	35 Jahre	<b>403.900 Euro</b> min. 250.000 Euro max. 619.000 Euro
2020	18	1961	320 m²	115 m²	240 m²	249,-	2,6	28 Jahre	<b>301.100 Euro</b> min. 188.500 Euro max. 462.500 Euro

\* auswertbare Kauffälle

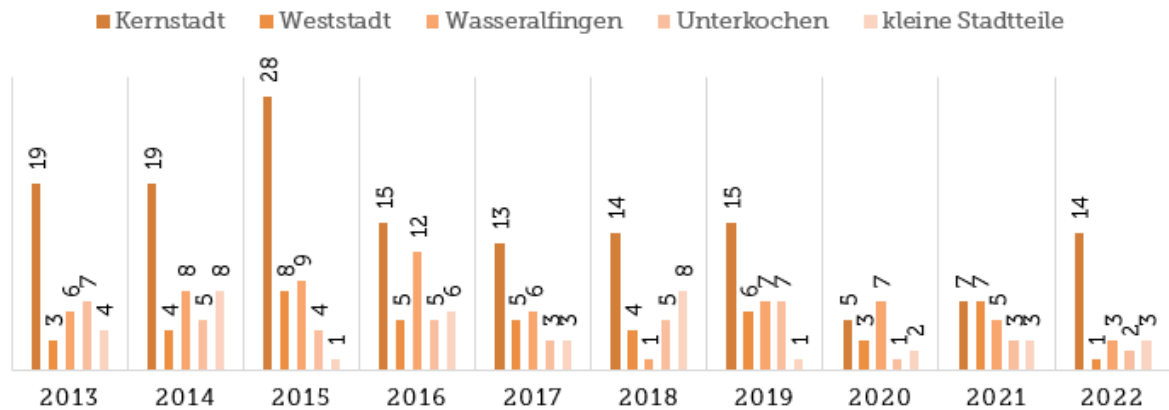


Abbildung 41: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

DHH/REH 2021	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	5	5	(1)	(1)	5	4	-
ber. Kaufpreis in Euro							
<b>Mittelwert</b>	<b>298.000</b>	<b>370.000</b>			<b>465.800</b>	<b>522.800</b>	
min.	250.000	295.000			359.000	445.000	-
max.	350.000	450.000			550.000	619.000	
Standard	2,5	2,7			2,8	3,0	-
BGF	208 m²	242 m²			255 m²	232 m²	-
Kaufpreis €/m² BGF	1.461,-	1.528,-			1.831,-	2.244,-	-
Wohnfläche (WF)	98 m²	118 m²			135 m²	148 m²	-
Kaufpreis €/m² WF	3.063,-	3.149,-			3.460,-	3.579,-	-

(Werte in Klammern) -> nicht (vollständig) repräsentativ für die Baujahresklasse.



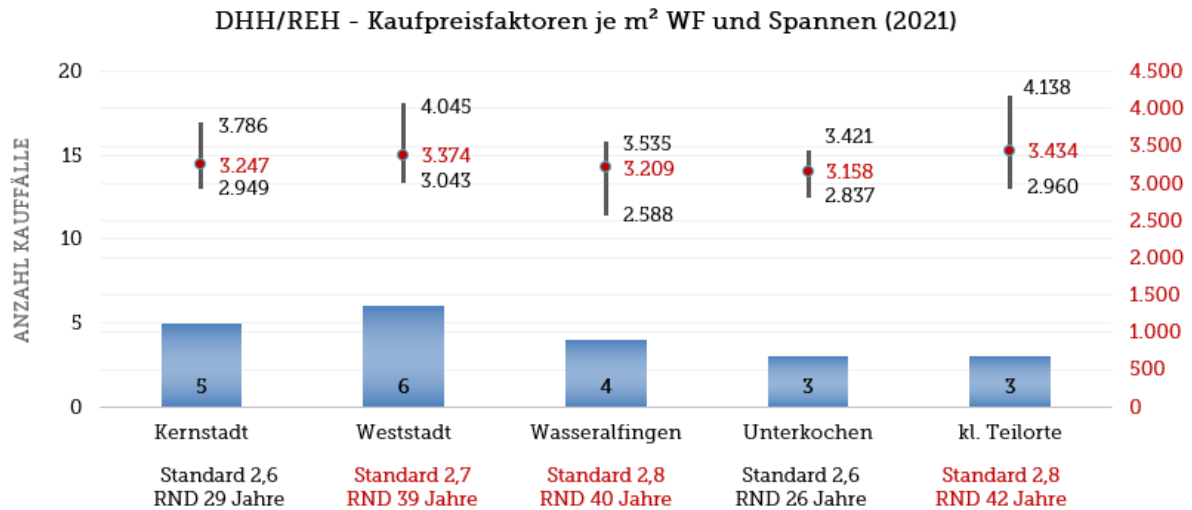


Abbildung 42: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m<sup>2</sup> WF (Aalen, 2021, ohne Neubau)

DHH/REH 2022	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	13	(3)	(1)	(1)	(2)	(3)	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	340.000	(331.800)			(539.000)	(662.600)	-
min.	230.000						-
max.	488.000						-
Standard	2,6	2,5			2,9	3,2	-
BGF	199 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>			269 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>	-
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> BGF	1.755,-	(1.411,-)			(2.004,-)	(2.544,-)	-
Wohnfläche (WF)	112 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>			147 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	-
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	3.074,-	(3.146,-)			(3.685,-)	(3.905,-)	-

(Werte in Klammern) -> nicht (vollständig) repräsentativ für die Baujahresklasse.

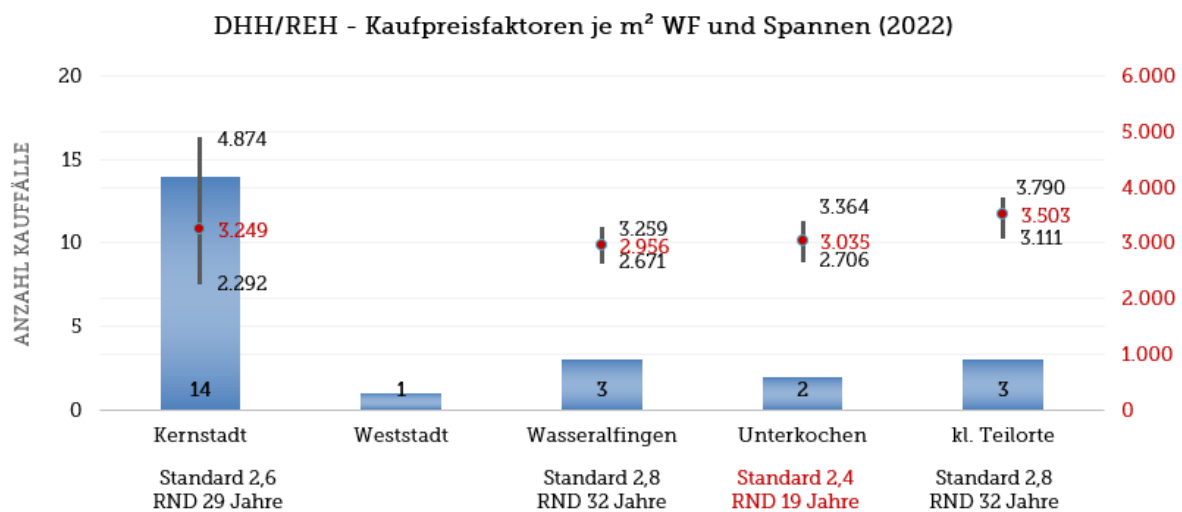


Abbildung 43: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m<sup>2</sup> WF (Aalen, 2022, ohne Neubau)

Für **DHH/REH im Neubau** wurde 2021 und 2022 nur insgesamt ein Kauffall registriert, der aus Datenschutzgründen nicht angegeben werden kann.

### 5.2.2 Reihenmittelhäuser

Die Zahl auswertbarer **Reihenmittelhäuser** war in den vergangenen beiden Jahren rückläufig, in 2022 deutlich unterdurchschnittlich. Die Preissteigerungen setzten sich leicht abgeschwächt auf hohem Niveau fort. Der Preisfaktor je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich in **2021** um **+17%** (+443,- €/m<sup>2</sup> WF) und in **2022** nochmals um **+7%** (+223,- €/m<sup>2</sup> WF).

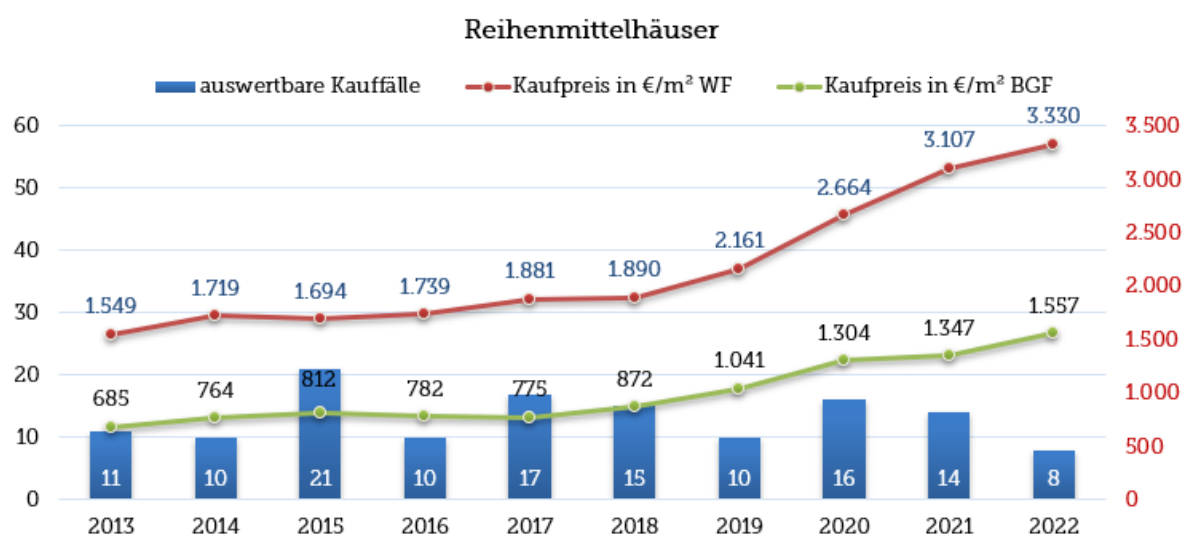


Abbildung 44: Kaufpreise für RMH (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

Damit haben sich die Preisfaktoren seit 2015 nahezu verdoppelt, was einer jährlichen Steigerung von mehr als **10%** entspricht.

#### Reihenmittelhäuser 2020-2022 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis
2022	8	1971	238 m²	97 m²	213 m²	364,-	2,7	28 Jahre	<b>323.400 Euro</b> min. 245.000 Euro max. 429.000 Euro
2021	14	1959	287 m²	111 m²	262 m²	355,-	2,6	28 Jahre	<b>343.800 Euro</b> min. 267.500 Euro max. 479.000 Euro
2020	16	1960	252 m²	110 m²	223 m²	275,-	2,5	28 Jahre	<b>290.500 Euro</b> min. 202.500 Euro max. 390.000 Euro

\* auswertbare Kauffälle

Starke Lageunterschiede treten im Segment der RMH im Jahresvergleich kaum auf. Die Objekte kommen fast ausschließlich aus der Kernstadt oder Weststadt und repräsentieren somit nur diese Stadtteile.

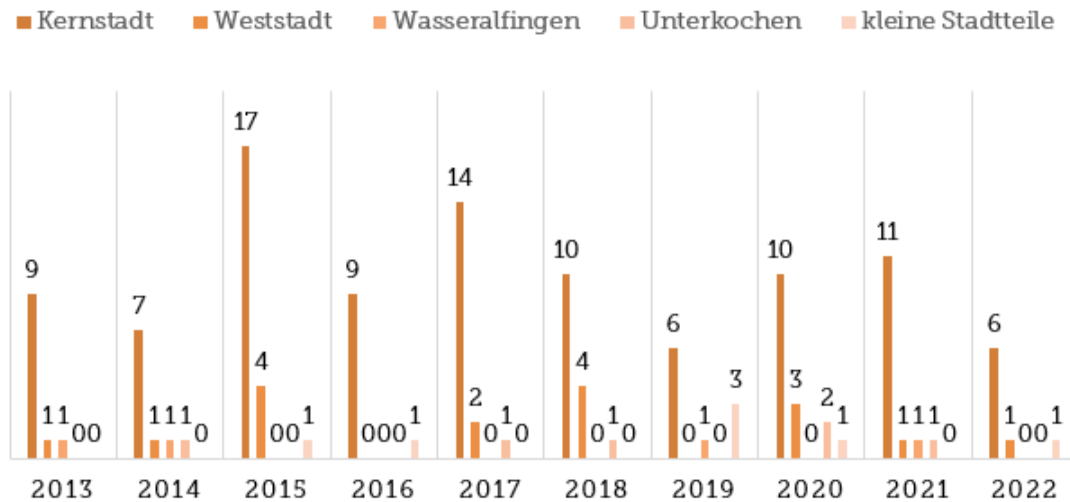


Abbildung 45: RMH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

RMH 2021	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	3	10	(1)	-	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
<b>Mittelwert</b>	<b>376.000</b>	<b>337.200</b>					
min.	323.000	267.500		-	-	-	-
max.	479.000	432.000					
Standard	2,8	2,6		-	-	-	-
BGF	215 m²	279 m²		-	-	-	-
Kaufpreis €/m² BGF	1.774,-	1.215,-		-	-	-	-
Wohnfläche (WF)	116 m²	110 m²		-	-	-	-
Kaufpreis €/m² WF	3.219,-	3.099,-		-	-	-	-

(Werte in Klammern) -> nicht (vollständig) repräsentativ für die Baujahresklasse

RMH 2022	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	(1)	5	-	(1)	-	(1)	-
ber. Kaufpreis in Euro							
<b>Mittelwert</b>		<b>308.800</b>					
min.		245.000	-		-		-
max.		429.000					
Standard		2,6	-		-		-
BGF		220 m²	-		-		-
Kaufpreis €/m² BGF		1.391,-	-		-		-
Wohnfläche (WF)		96 m²	-		-		-
Kaufpreis €/m² WF		3.200,-	-		-		-

(Werte in Klammern) -> nicht (vollständig) repräsentativ für die Baujahresklasse

Die wenigen registrierten **Reihenmittelhäuser im Neubau** wurden allesamt in Unterkochen und kleinen Teilorten erstellt und repräsentieren somit nur die dortigen Wertverhältnisse.

**Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Neubau)**

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2021-2022	3	2020	223 m²	126 m²	212,-	3,5	204 m²	442.400 Euro
Mittl. Kaufpreisfaktoren: ca. 1.836,- €/m² BGF, ca. 3.426,- €/m² WF								

### 5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

2021 ging sowohl die Zahl der Übertragungen insgesamt (-37 Kauffälle bzw. -24% zum Vorjahr) als auch die der auswertbaren **Kauffälle** (-27 Kauffälle bzw. -29% zum Vorjahr) zurück. Es kam 2021 zu einer massiven Preissteigerung um ca. **+23,0%** gegenüber 2020 auf Basis der Wohnfläche (WF). In 2022 stieg der mittlere Wohnflächenpreis nochmals um **+12,6%**.

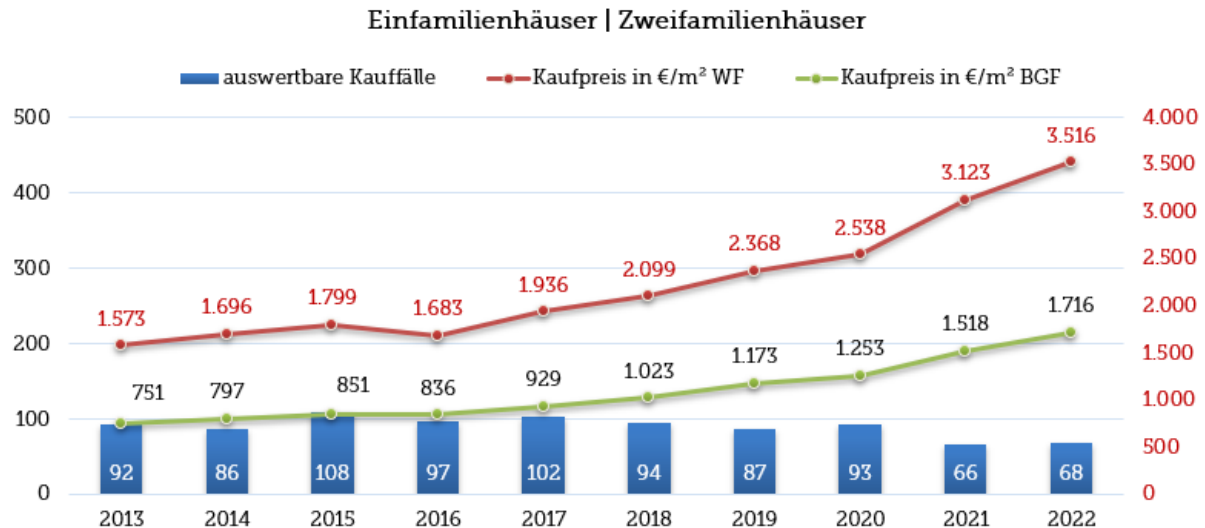


Abbildung 46: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Aalen, 2013-2022)

Damit haben sich die Preise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke seit 2015 praktisch **verdoppelt**. Dies entspricht einer durchschnittlichen Preissteigerung in diesem Zeitraum von **ca. +10% pro Jahr** sowohl bei Wohnfläche als auch BGF.

Der Anteil der ZFH-Grundstücke in der Gesamtgrafik lag 2021 und 2022 mit 29% bzw. 27% etwas über dem langjährigen Mittel.

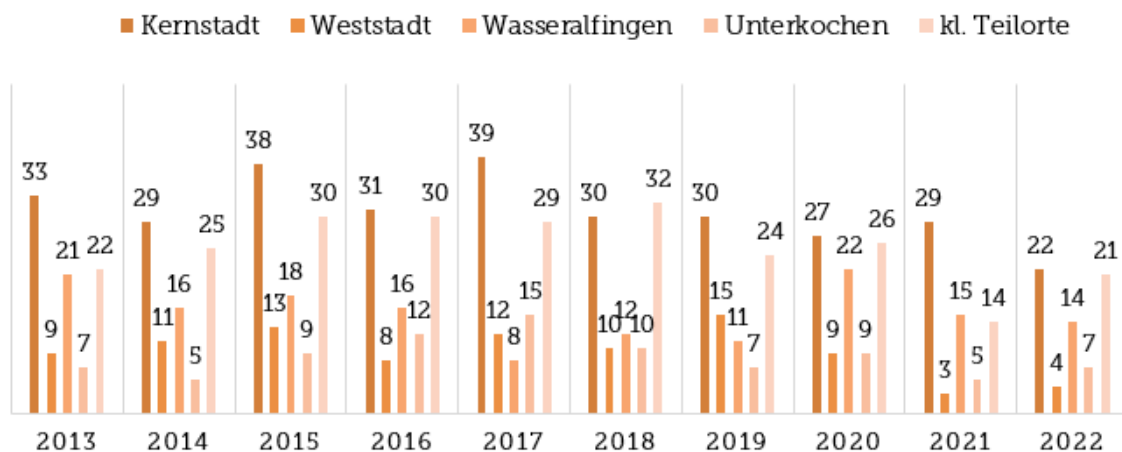


Abbildung 47: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022)

### 5.3.1 Einfamilienhäuser

In 2021 hat der Kaufpreisfaktor Wohnfläche bei 47 auswertbaren **Einfamilienhäusern** im Mittel um +20,7% (von 2.696,- €/m<sup>2</sup> WF auf **3.255,- €/m<sup>2</sup> WF**) gegenüber 2020 massiv zugelegt. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung - +18,7% (von 1.357,- €/m<sup>2</sup> BGF auf **1.611,- €/m<sup>2</sup> BGF**).

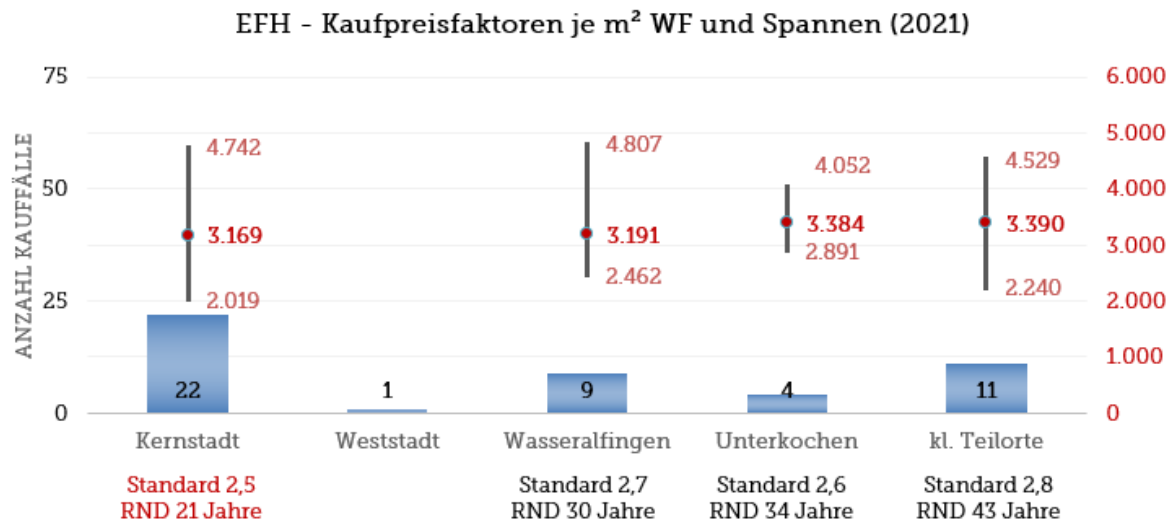


Abbildung 48: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2021)

In einigen Baujahresklassen liegen nicht genügend Kauffälle für eine statistisch gesicherte Aussage vor.

EFH 2021	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	22	8	(3)	(2)	6	(2)	(4)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	412.400	495.600	(578.300)	(595.000)	676.300	(724.000)	(686.000)
min.	260.000	270.000			460.000		
max.	744.000	680.000			925.000		
Standard	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	3,0	3,3
BGF	272 m²	370 m²	339 m²	406 m²	437 m²	431 m²	285 m²
Kaufpreis €/m² BGF	1.540,-	1.346,-	(1.691,-)	(1.496,-)	1.578,-	(1.783,-)	(2.495,-)
Wohnfläche (WF)	133 m²	165 m²	184 m²	146 m²	234 m²	233 m²	169 m²
Kaufpreis €/m² WF	3.235,-	2.970,-	(3.110,-)	(4.058,-)	3.009,-	(3.252,-)	(4.013,-)
BRW €/m²	325,-	334,-	327,-	358,-	234,-	205,-	254,-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse.

In 2022 konnten die **50** auswertbaren **Einfamilienhäuser** im Mittel nochmals um +12,7% auf **3.670,- €/m<sup>2</sup> WF** zulegen. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung - +13,6% auf **1.830,- €/m<sup>2</sup> BGF**.

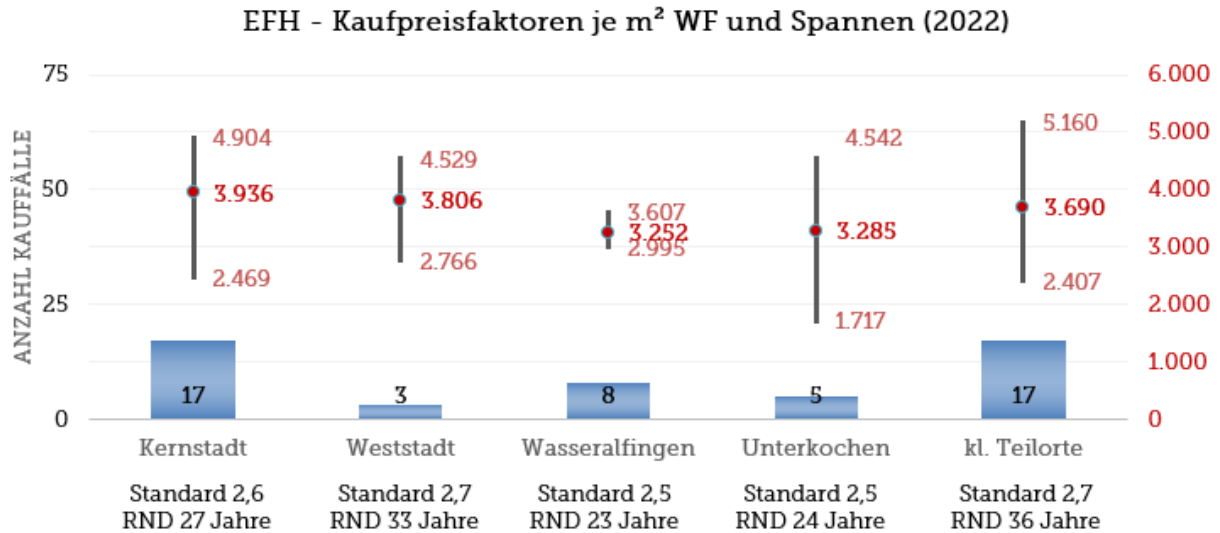


Abbildung 49: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreiskfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2022)

EFH 2022	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	19	7	9	8	(3)	(1)	(3)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	493.100	655.100	599.200	683.500	(601.800)		(651.000)
min.	309.000	394.000	327.400	545.000			
max.	990.000	932.000	927.500	880.000			
Standard	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6		3,0
BGF	272 m²	401 m²	375 m²	392 m²	277 m²		241 m²
Kaufpreis €/m² BGF	1.809,-	1.693,-	1.622,-	1.765,-	(2.177,-)		(2.782,-)
Wohnfläche (WF)	142 m²	179 m²	179 m²	170 m²	153 m²		146 m²
Kaufpreis €/m² WF	3.341,-	3.678,-	3.392,-	4.081,-	(4.013,-)		(4.445,-)
BRW €/m²	317,-	363,-	281,-	326,-	208,-		277,-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse.



### 5.3.2 Zweifamilienhäuser

Der mittlere Kaufpreisfaktor Wohnfläche hat in 2021 bei **Zweifamilienhäusern** um +33% (von 2.107,- €/m<sup>2</sup> WF auf **2.795,- €/m<sup>2</sup> WF**) gegenüber 2020 massiv zugelegt. Er übertraf damit die Steigerung bei den EFH deutlich. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung (von 970,- €/m<sup>2</sup> BGF auf **1.287,- €/m<sup>2</sup> BGF**).

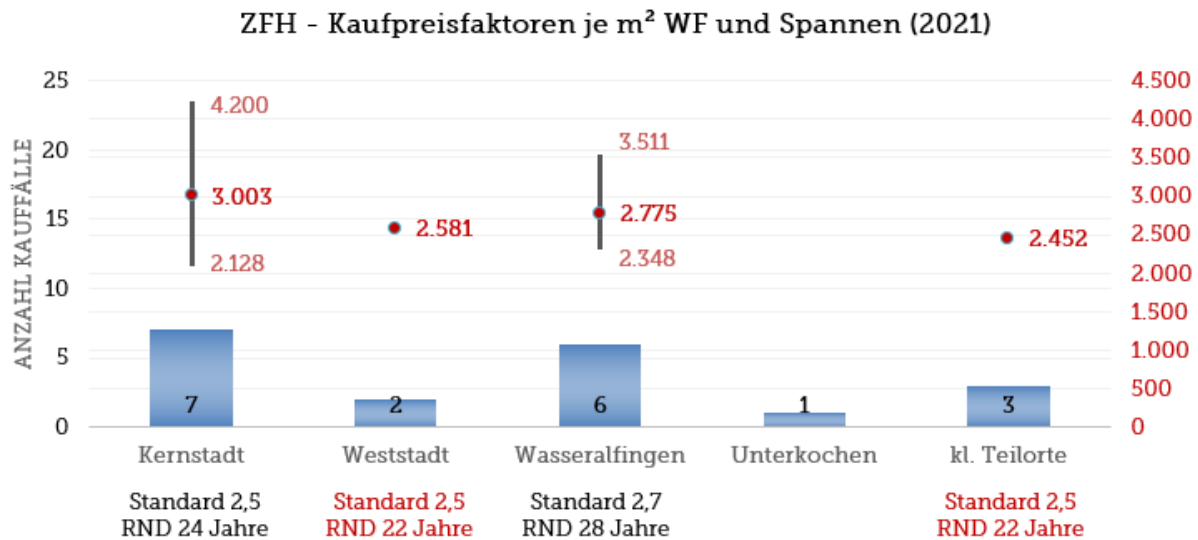


Abbildung 50: freist. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2021)

Die Kauffalldaten repräsentieren überwiegend die Baujahresklassen 1960er und älter. Aus jüngeren Baujahresklassen werden kaum Kauffälle registriert.

ZFH 2021	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	7	7	(3)	(2)	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	402.100	449.000	(573.300)	(564.500)			
min.	302.500	345.000			-	-	-
max.	554.900	615.000					
Standard	2,5	2,5	2,8	2,6	-	-	-
BGF	302 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>	-	-	-
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> BGF	1.398,-	1.099,-	(1.471,-)	(1.277,-)	-	-	-
Wohnfläche (WF)	137 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	-	-	-
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	3.035,-	2.497,-	(3.009,-)	(2.677,-)	-	-	-
BRW €/m <sup>2</sup>	367,-	286,-	253,-	270,-	-	-	-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse.

In 2022 konnten die **Zweifamilienhäuser** im Mittel nochmals um +10,4% auf **3.087,- €/m<sup>2</sup> WF** zulegen. In dem Jahr war die Steigerung aber klar geringer als bei den EFH. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung - +9,0% auf **1.403,- €/m<sup>2</sup> BGF**.

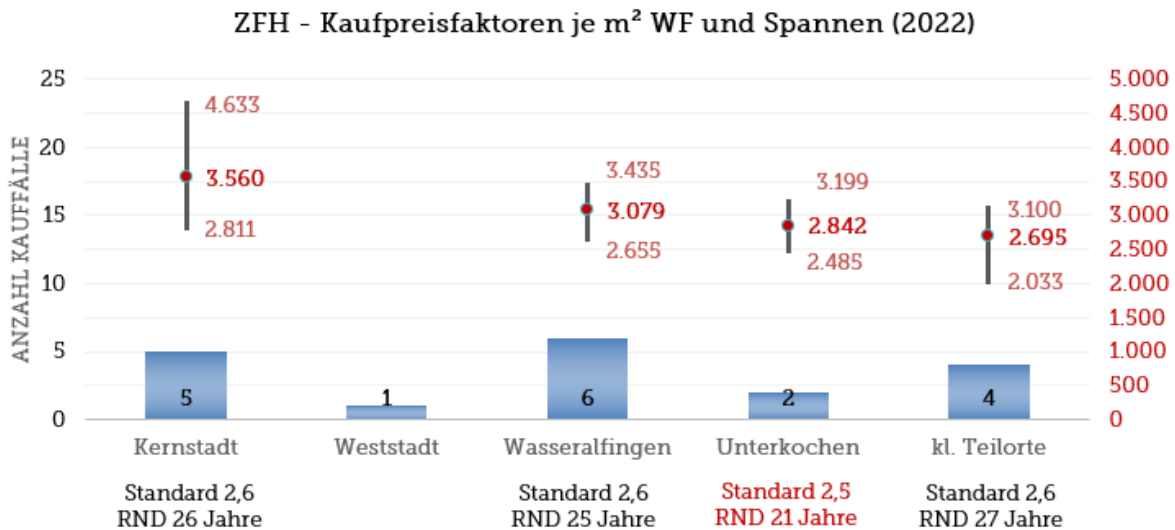


Abbildung 51: freist. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2022)

Auch in 2022 wurden überwiegend ältere ZFH übertragen.

ZFH 2022	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	8	7	(2)	0	(1)	0	0
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	490.500	621.400	(407.500)				
min.	370.000	495.000	-	-		-	-
max.	695.000	825.000	-				
Standard	2,6	2,6	2,5	-		-	-
BGF	336 m²	441 m²	376 m²	-		-	-
Kaufpreis €/m² BGF	1.481,-	1.416,-	(1.084,-)	-		-	-
Wohnfläche (WF)	161 m²	195 m²	156 m²	-		-	-
Kaufpreis €/m² WF	3.099,-	3.204,-	(2.623,-)	-		-	-
BRW €/m²	291,-	352,-	265,-	-		-	-

(Werte in Klammern) -> nicht vollständig repräsentativ für die Baujahresklasse.

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

## 5.4 Garagen

Bei den Objekten handelt es sich um typische **Garagengrundstücke** (Grundstücksgrößen zwischen 18 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>, i.d.R. mit Vorplatz) **im Normaleigentum**, die mit einer freistehenden oder in Reihe gebauten Garage bebaut sind. Genaues Baujahr und Zustand der Garagen werden im Einzelnen nicht ermittelt.

	mittlerer Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittleres Baujahr	Auswertbare Kauffälle
2019-2022	12.000,-	9.000,- bis 14.500,-	ca. 1970	6

## 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

Die Geschäftsjahre 2021 und 2022 waren in Aalen von einem - nicht allein angebots-induzierten - Wegbrechen der Verkaufszahlen bei gleichzeitig starkem Preisanstieg geprägt. **48** verbliebene Neubauverkäufe in 2022 (ohne Studenten- oder Seniorenwohnungen) bedeuten einen Rückgang um **-52%** gegenüber dem Vorjahr auf einen Stand wie zuletzt ca. 2011.

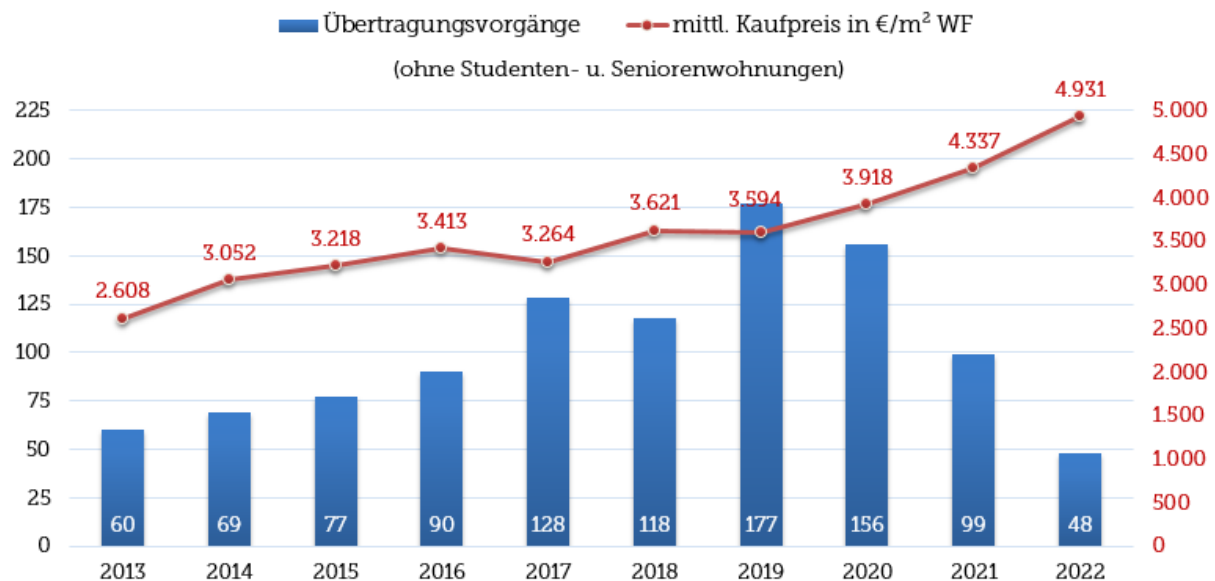


Abbildung 52: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (Aalen 2013-2022)

Die Preise legten in 2021 um **+419,- €/m² (+10,7%)** und in 2022 nochmals um **+594,- €/m² (+13,7%)** zu. Die Steigerung summiert sich somit in den beiden letzten Jahren auf über 1.000,- €/m² Wohnfläche bzw. +25%.

Allerdings ist ein Teil der Erhöhung auf den deutlich gesteigerten Verkauf kleiner Apartmentwohnungen und nicht auf die allgemeine Konjunktur zurückzuführen.

Trotz hoher Wohnungspreise ist das Umsatzvolumen im Geschosswohnungsneubau in 2022 auf **13 Mio. Euro** eingebrochen (-21,8 Mio. Euro oder -63% gegenüber 2021 bzw. -32,5 Mio. Euro oder -71% gegenüber 2020).

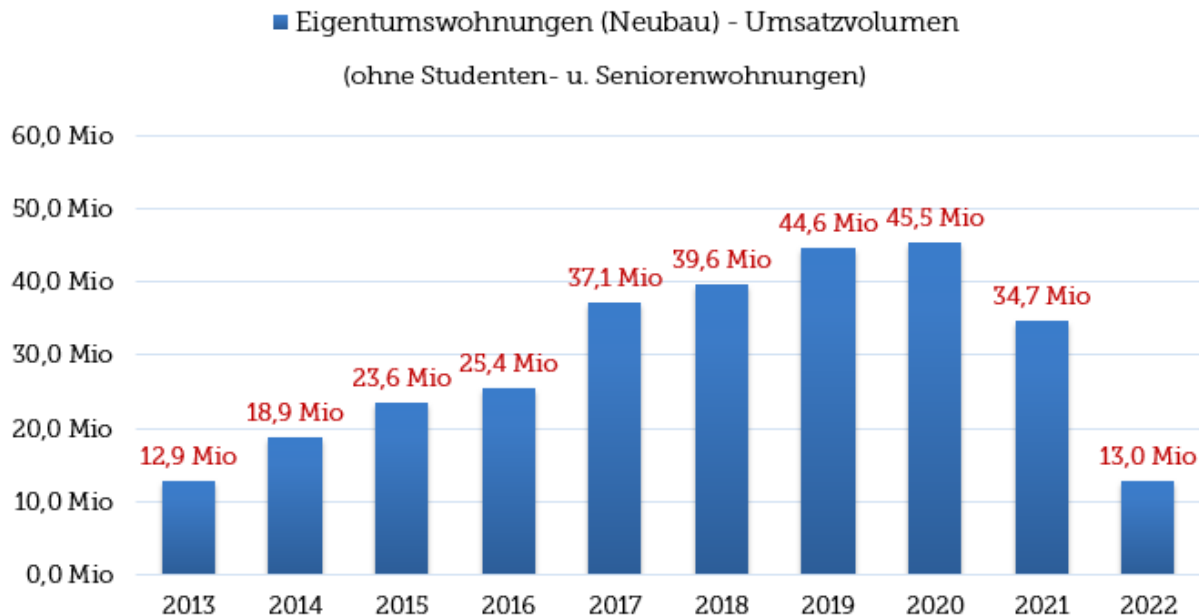


Abbildung 53: ETW Neubau - Umsatzvolumen (Aalen 2013-2022)

Der **Preiseinfluss der Geschosslage** scheint sich in den letzten Jahren zu verringern. Gründe hierfür dürften neben der Marktlage aber auch planerische und bauliche Verbesserungen (insb. Barrierefreiheit) sein.

Um andere Einflüsse weitgehend zu eliminieren, wird nur die Kernstadt Aalen, aus der ca. 80% der Kauffälle kommen, betrachtet. Für Erdgeschosse wird nur noch ein geringer mittl. Abschlag registriert. Penthäuser (in 2022 keine Verkäufe, in 2021 ca. 5.430,-) liegen noch deutlich über den Dachgeschosspreisen.

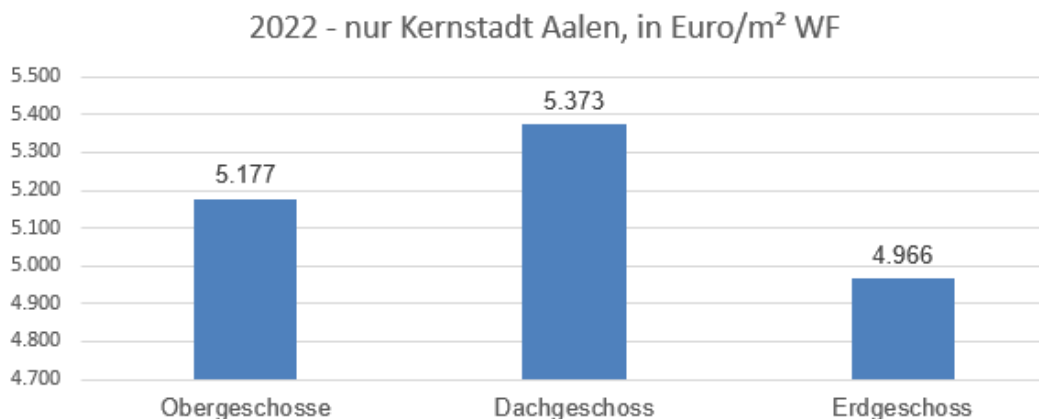


Abbildung 54: Einfluss der Geschosslage auf den Preis (ETW Neubau, Kernstadt Aalen, 2022)

Die **kleinen Stadtteile** (Ebnat, Waldhausen, Dewangen, Fachsenfeld) spielen im Geschosswohnungsneubau nur eine untergeordnete Rolle (ca. 10-20% der Kauffälle). Die Preise liegen in den letzten Jahren **ca. 25% bis 30% unter der Kernstadt**.

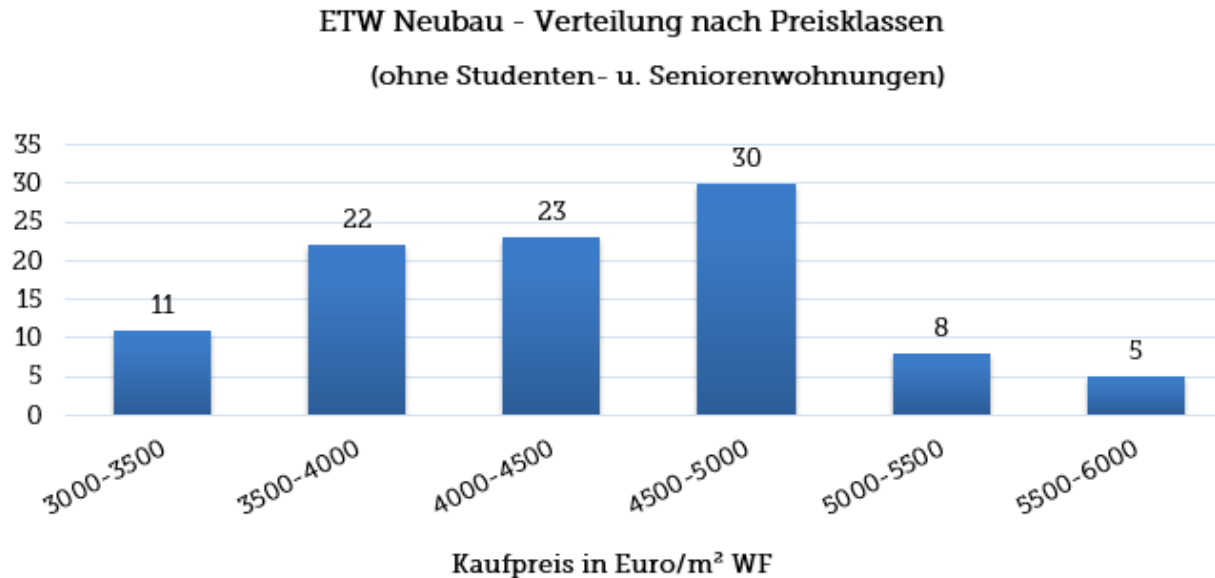


Abbildung 55: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2021)

Bereits 2021 erfolgte eine deutliche Verschiebung in die Preisklassen 4.500,- €/m² und höher (2020: 10 Fälle – 7%, 2021: 43 Fälle – 43%).

Während 2021 kaum eine Neubauwohnung mehr unter 3.000,- €/m² WF erhältlich war, liegt diese Schwelle ein Jahr später praktisch bei 4.000,- €/m². Entsprechend verbleiben nurmehr die Käuferschichten, welche die aktuellen Preise noch finanzieren können.

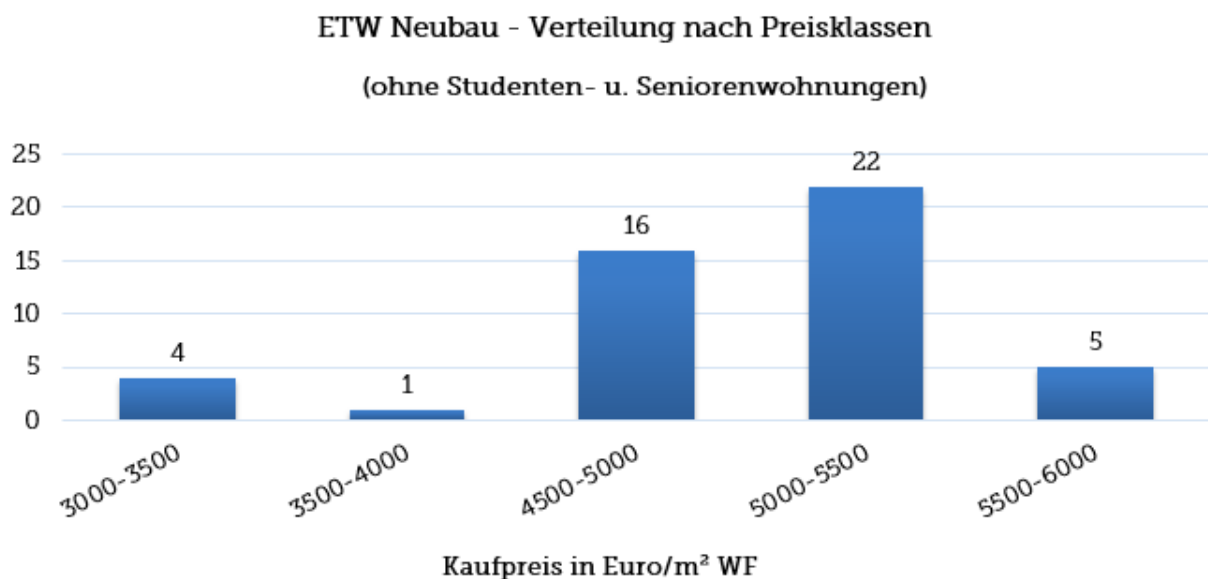


Abbildung 56: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2022)

### 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.

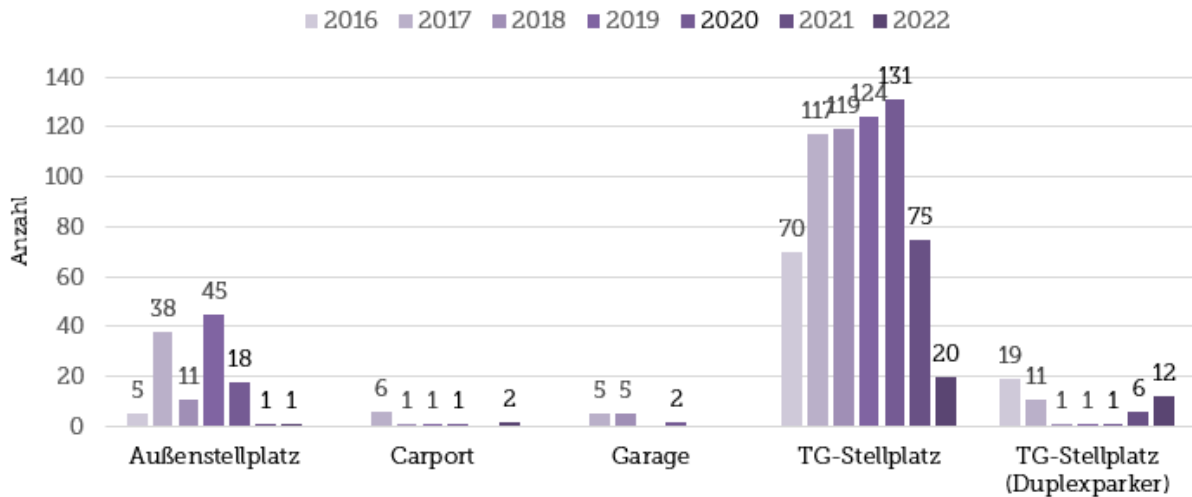


Abbildung 57: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Aalen, Neubau 2016-2022)

Neubau 2021/22	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	Anzahl
TG-Stellplätze	25.000,-	20.000,- bis 30.000,-	95
TG-Stellplatz (Duplexparker)	13.000,-	10.800,- bis 15.800,-	18
Garagen	-	-	0
Carports	15.000,-	-	2
Außenstellplätze (SNR)	8.000,-	-	2

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 Teileigentume (Gewerbeeinheiten)

Klassische Gewerbeeinheiten im Sondereigentum werden in Aalen recht selten und überwiegend **bedarfsorientiert neu erstellt**. Die gewerblichen Einheiten weisen meist sehr individuelle Merkmale (konkrete Nutzung, Ausbauzustand, Lage, Größe etc.) auf und sind auch untereinander oft nicht einfach vergleichbar. Die Neubaueinheiten werden überwiegend von Selbstnutzern erworben und erfordern eine nutzungstaugliche Lage. Sie befinden sich praktisch ausschließlich an zentralen Standorten.



Im Geschäftsjahr 2022 wurde - wie bereits in 2020 - keine gewerbliche Sondereigentumseinheit im Neubau registriert. In 2021 sind lediglich zwei Büro-/Praxiseinheiten veräußert worden, deren mittlerer Kaufpreis nur noch bedingt aussagefähig ist.

Kernstadt Teileigentumseinheiten	Neubau (2021) Wohn- und Geschäftshäuser	
Büro-/Praxiseinheiten mittl. NF ca. 160 m <sup>2</sup>	mittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF	3.280,- min. -      max. -
	auswertbare Kauffälle	2

## 6.2 Weiterverkauf

### 6.2.1 Wohnungseigentum

Die Verkaufszahlen **gebrauchter Eigentumswohnungen** (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) haben sich nach dem deutlichen Rückgang 2020 vorerst stabilisiert. Die zuletzt **219 Kauffälle** liegen jedoch -13% unter dem 10-Jahres-Mittel.

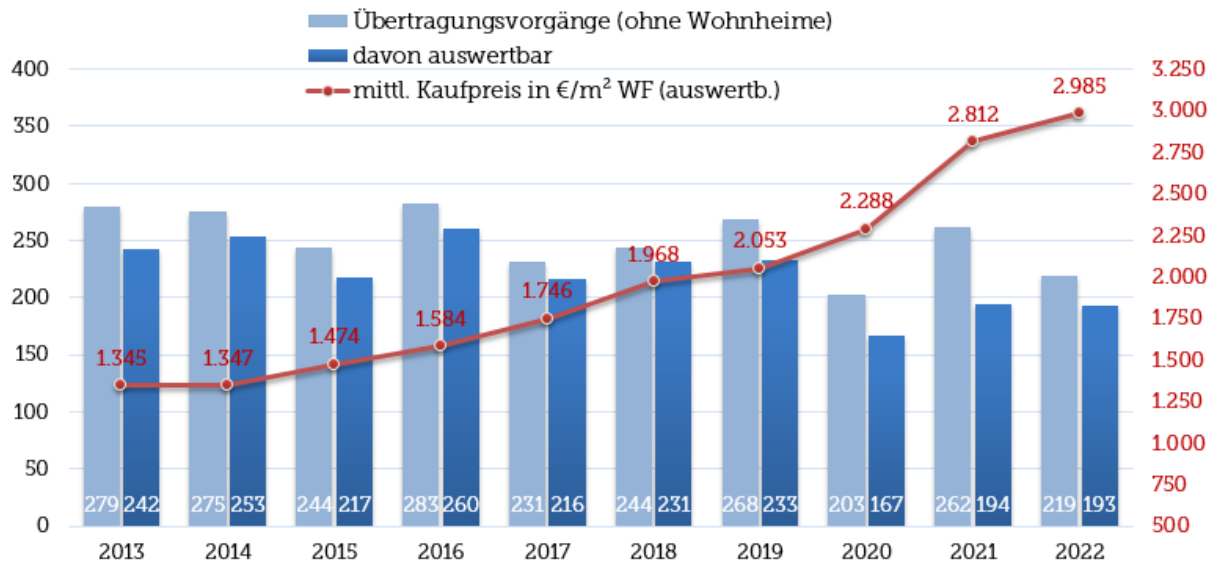


Abbildung 58: Entwicklung ETW Weiterverkauf (Aalen, 2013-2022)

Gleichzeitig sind die Kaufpreise in 2021 im gesamten Marktsegment gegenüber dem Vorjahr massiv gestiegen - um **+530,- €/m² WF** bzw. **+23,2%**. In 2022 legten die Preise nochmals um **+167,- €/m² WF** bzw. **+5,9%** zu. Damit hat sich der Durchschnittspreis einer gebrauchten ETW seit 2015 praktisch verdoppelt.

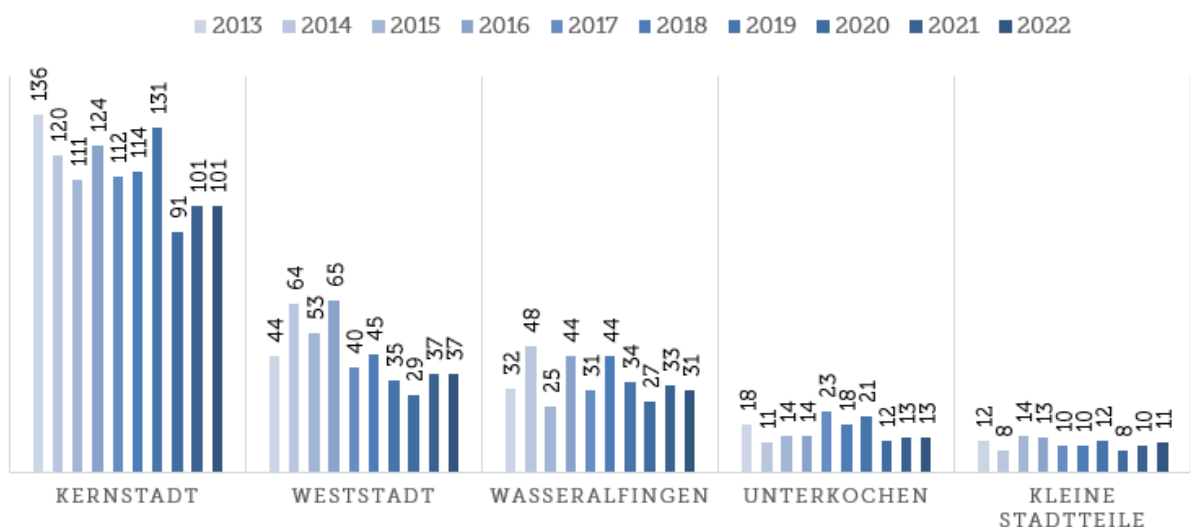


Abbildung 59: ETW Weiterverkauf - Verteilung in Aalen (auswertbare Kauffälle, 2013-2022)

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

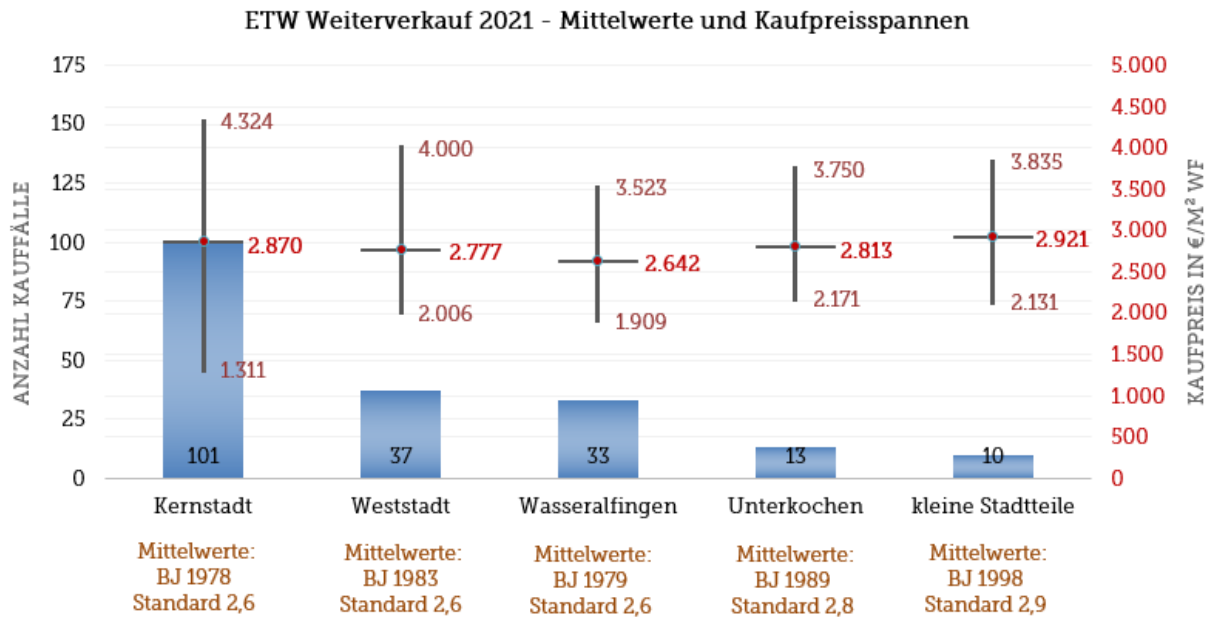


Abbildung 60: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2021)

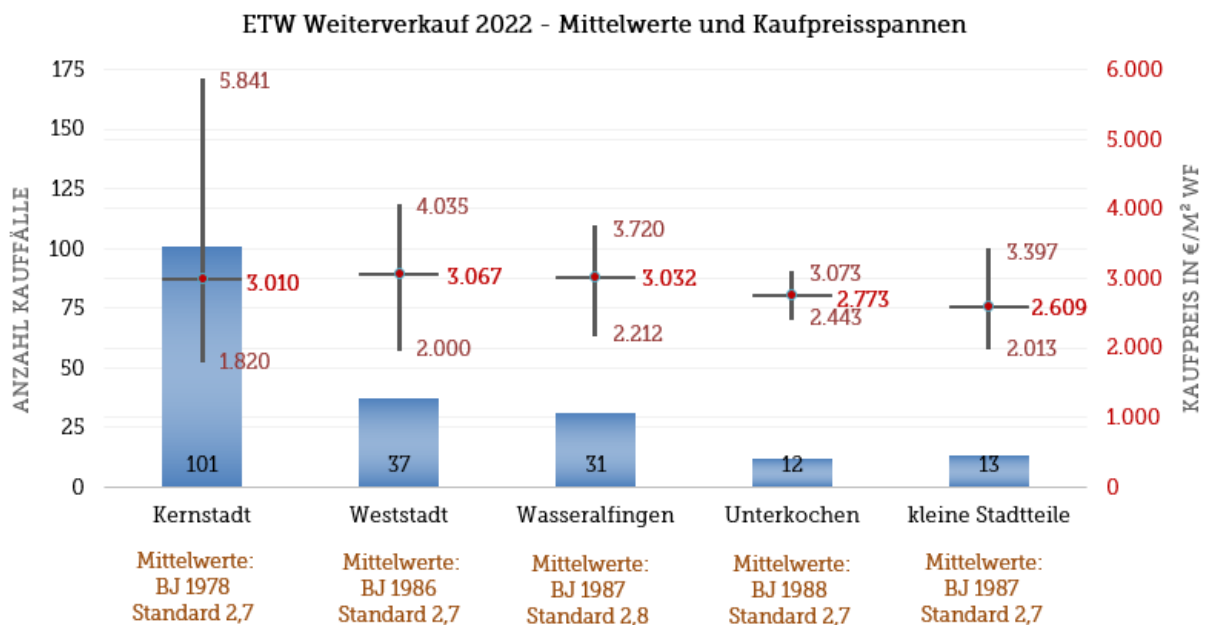


Abbildung 61: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2022)

Kernstadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.716 €/m <sup>2</sup>	2.937 €/m <sup>2</sup>	3.180 €/m <sup>2</sup>	4.106 €/m <sup>2</sup>	4.051 €/m <sup>2</sup>
	mittl. Standard	2,5	2,6	2,8	3,0	3,8
	mittl. Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
	Anzahl	49	29	9	7	7
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.724 €/m <sup>2</sup>	2.763 €/m <sup>2</sup>	3.146 €/m <sup>2</sup>	3.247 €/m <sup>2</sup>	3.516 €/m <sup>2</sup>
	mittl. Standard	2,4	2,5	2,7	3,2	3,8
	mittl. Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
	Anzahl	52	20	16	7	5

Weststadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.873 €/m <sup>2</sup>		3.180 €/m <sup>2</sup>	(3.860 €/m <sup>2</sup> )	
	mittl. Standard	2,6		2,8		
	mittl. Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>		63 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	-
	Anzahl	15	(2)	17	(2)	(1)
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.605 €/m <sup>2</sup>	2.429 €/m <sup>2</sup>	2.917 €/m <sup>2</sup>	3.403 €/m <sup>2</sup>	-
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,7	3,0	-
	mittl. Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	-
	Anzahl	15	4	15	3	-

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

Wasseralfingen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.849 €/m <sup>2</sup>	3.067 €/m <sup>2</sup>	3.013 €/m <sup>2</sup>	3.298 €/m <sup>2</sup>	-
	mittl. Standard	2,6	2,6	2,8	3,1	-
	mittl. Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	-
	Anzahl	7	6	13	5	-
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.527 €/m <sup>2</sup>	2.573 €/m <sup>2</sup>	2.870 €/m <sup>2</sup>		
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,8		
	mittl. Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>		
	Anzahl	16	5	9	(1)	(1)

Unterkochen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.677 €/m <sup>2</sup>		2.908 €/m <sup>2</sup>		
	mittl. Standard	2,4		2,7		
	mittl. Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>		76 m <sup>2</sup>		
	Anzahl	6	(1)	3	(2)	(1)
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.612 €/m <sup>2</sup>	-	3.326 €/m <sup>2</sup>		
	mittl. Standard	2,5	-	2,8		
	mittl. Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>	-	75 m <sup>2</sup>		
	Anzahl	6	-	4	(1)	(2)

kleine Stadtteile		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.269 €/m <sup>2</sup>	-	2.803 €/m <sup>2</sup>	-	-
	mittl. Standard	2,4	-	2,8	-	-
	mittl. Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>	-	75 m <sup>2</sup>	-	-
	Anzahl	4	-	7	-	-
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.346 €/m <sup>2</sup>	-	2.910 €/m <sup>2</sup>		3.328 €/m <sup>2</sup>
	mittl. Standard	2,5	-	2,7		3,3
	mittl. Wohnfläche	89 m <sup>2</sup>	-	78 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>
	Anzahl	2	-	4	(1)	3

## 6.2.2 Seniorenwohnungen

Wohnungseigentume in Seniorenwohnanlagen stellen ein kleines Marktsegment mit Besonderheiten (z.B. besondere Nutzungsvoraussetzungen) dar. Sie wurden meist zwischen 1990er und Anfang 2000er Jahre in zentralen Stadtteilen errichtet und weisen entsprechende bauliche Eigenschaften auf.

Die oft vermieteten 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Die Preise **repräsentieren nahezu ausschließlich Verkäufe aus der Kernstadt** und verstehen sich ebenfalls ohne Möblierung, Stellplätze etc.

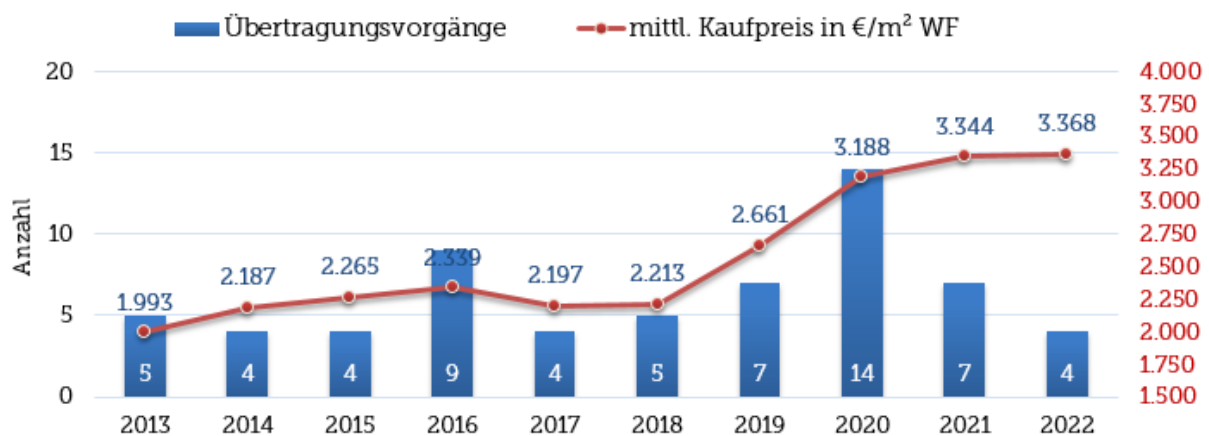


Abbildung 62: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, Aalen, 2013-2022)

### 6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten in 2021 und 2022 insgesamt 33 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um gebrauchte Garagen oder TG-Stellplätze mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück. Wichtigste preisbeeinflussende Merkmale sind die Zentralität (Stellplatznachfrage) und das Baujahr.

Weiterverkauf 2021-2022	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne In Euro	mittl. Bau- Jahr	Anzahl
Garagen	10.400,-	5.000,- bis 15.000,-	1983	14
TG-Stellplätze	14.000,-	7.700,- bis 21.600,-	1997	19

Veräußerungen von Außenstellplätzen (Sondernutzungsrechte) wurden 2021/2022 in Aalen nicht registriert. Daher werden die vorherigen Daten nochmals angegeben.

2018 bis 2020 Außenstellplätze (SNR)	5.900,-	3.000,- bis 8.000,-	1980	6
--	---------	---------------------	------	---

In Essingen wurden in 2021/2022 insgesamt vier SNR an Stellplätzen verkauft – Mittelwert 5.700,- Euro (Spanne zwischen 3.000,- und 8.000,- Euro).

### 6.2.4 Teileigentume (Gewerbeeinheiten)

Die klassischen gewerblichen Sondereigentume befinden sich weit überwiegend im Bereich des City-Randes (äußerer Ring um die Innenstadt – Bankenviertel, Gmünder Torplatz, südlich Curfußstraße), der Innenstadt oder in zentrumsnahen Lagen der Kernstadt sowie Weststadt. In den anderen Stadtteilen sind Teileigentume praktisch nur in Ortszentren und in gutem Zustand marktfähig. In diesen Lagen sind auch vermehrt Umnutzungen zu Wohnungen zu beobachten.

Es handelt sich meist um Laden-, Büro-/Praxis- oder Gastronomieeinheiten, die in ihren individuellen Merkmalen (Nutzung, Lage, Baujahr/Ausstattung, Nutzflächengröße, besondere Anforderungen etc.) derart unterschiedlich sind, dass eine aggregierte Auswertung kaum möglich ist.

In den **Geschäftsjahren 2021** wurden insgesamt **neun** auswertbare Kauffälle (7 x Büro/Praxis sowie 2 x Ladeneinheit), in 2022 lediglich vier (Büro-/Praxiseinheiten) registriert.

Die Ergebnisse der Auswertungen zum Liegenschaftszinssatz finden Sie unter **9.2**, Kaufpreisfaktoren (je m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche) unter **10**.

## 7 Mieten

### 7.1 Wohnungsmieten

#### 7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel

Für das Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses Aalen-Essingen gilt seit dem 01.08.2023 ein neuer **qualifizierter Mietspiegel Aalen-Essingen 2023**, der in Kooperation zwischen der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen erstellt wurde. Rahmen-  
daten zum Projekt, kostenlose Broschüre (PDF), Zugang zum Online-Rechner sowie  
Dokumentation finden Sie auf [www.aalen.de/mietspiegel](http://www.aalen.de/mietspiegel).

##### Broschüre



##### Online-Rechner

###### Basisdaten

Objektname bzw. Adresse

Wohnfläche \*

in m²

20

Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen/Häuser mit einer Wohnfläche von mindestens 20 m² und höchstens 160 m². Es gilt die kaufmännische Rundung.

Baujahr \*

- ☐ Bis 1945
- ☐ 1946 bis 1960
- ☐ 1961 bis 1977
- ☐ 1978 bis 1983
- ☐ 1984 bis 1994
- ☐ 1995 bis 2009
- ☐ 2010 bis 2015
- ☐ 2016 bis 2022

Weitere Hinweise:

- Der Mietspiegel Aalen-Essingen 2023 basiert auf den neuen Rechtsbestimmungen des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung
- Die Datenerhebung zum neuen Mietspiegel erfolgte Anfang 2023. Somit liegt dieser nicht der Datenableitungen dieses Marktberichtes der Geschäftsjahre 2021 und 2022 zugrunde.
- Aalen und Essingen fallen nach wie vor nicht unter die Mietpreisbremsenverordnung des Landes vom 6. Oktober 2020 (gültig bis 30. Juni 2025)

#### 7.1.2 Neubaumieten im Wohnungsbau

Ein qualifizierter Mietspiegel besitzt für **Neubauwohnungen** nur eingeschränkte Aussagekraft, da die ortsübliche Vergleichsmiete bei Erstvermietungen rechtlich nicht bindend ist (Grenze: Mietpreisüberhöhung) und der qualifizierte Mietspiegel nicht jährlich fortgeschrieben bzw. neu erstellt wird.



Diese Problematik betrifft insbesondere auch Wohnungen, die der **sozialen Mietwohnraumförderung** unterliegen. Nach Ziffer 5 der VwV-Wohnungsbau BW 2022<sup>5</sup> ist die Miete für einen zu errichtenden Neubau nicht notwendigerweise aus einer in einem Mietspiegel ausgewiesenen jüngsten Baualtersklasse abzuleiten. Die Neubaumiete ist anhand vergleichbaren Neubauwohnraums i. S. des § 558 Abs. 2 BGB zu ermitteln.

Aus den Erhebungsdaten zum neuen Mietspiegel wurden aus 76 registrierten Neubauvermietungen der letzten Jahre 49 Fälle mit folgenden Merkmalen selektiert:

- Nur Stadtteile der Kernstadt, Unterrombach/Hofherrnweiler und Essingen (so mit Lageabschlag für Wohnungen in kleineren Stadtteilen)
- Baujahre ab 2016 bis 2022
- Vermietungen der Jahre 2021 und 2022
- Ohne Garagen, Stellplätze, Einbaumöbel etc.

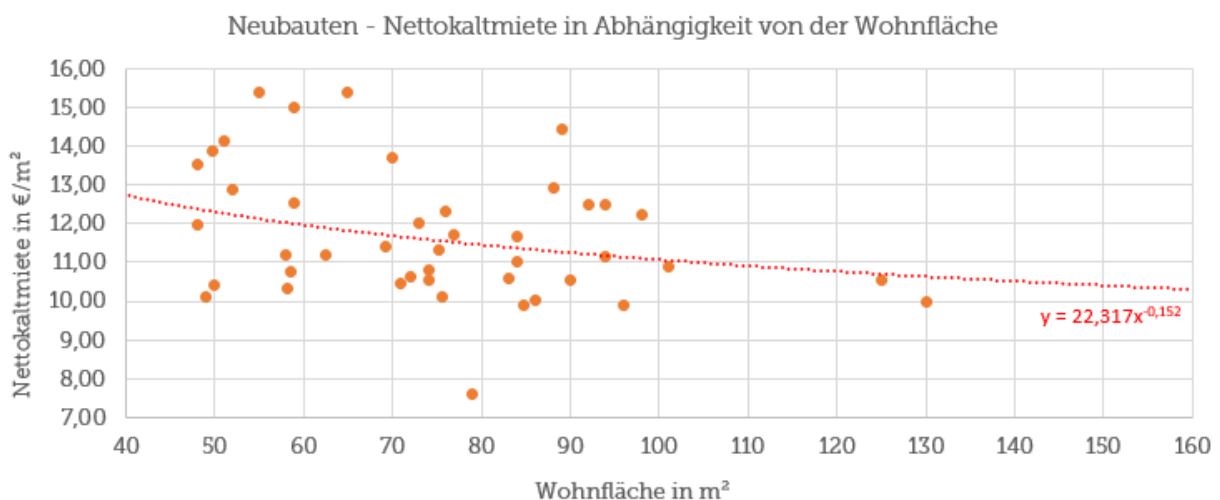


Abbildung 63: Neubaumieten Kernstadt Aalen (Vertragsabschluss 2021-2022, nettokalt)

Über den mittleren Funktionswert errechnet sich z.B. für eine 80 m²-Wohnung eine Neubaumiete von **ca. 11,46 Euro/m²**. Eine Abhängigkeit der Nettokaltmiete von der Wohnungsgröße, insbesondere bei kleinen Wohnungen, ist deutlich erkennbar.

Aus der gleichen Auswertung wurde eine mittlere **Neubaumiete für TG-Stellplätze bzw. Garagen** mit knapp **69,- Euro/Monat (Nettokalt)** für die zentralen Stadtteile ermittelt. Die Spanne liegt zwischen 40,- und 140,- Euro.

<sup>5</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 vom 1. Juni 2022

### 7.1.3 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 nach § 558 Abs. 2 BGB sind nicht zwangsläufig mit **marktüblichen Erträgen** identisch, werden aber in der Fachwelt<sup>6</sup> häufig als „empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten“ angesehen, da Markt- oder Neuvermietungs-mieten aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden. Marktübliche Mieten können somit von der ortsübliche Vergleichsmiete abweichen, insbesondere bei Neuvermietungen und in Zeiten allgemein steigender Mieten.

## 7.2 Gewerbemieten

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

Bei der Einschätzung marktüblicher Gewerbemieten ist zunächst nach der **Art der gewerblichen Hauptnutzung** zu unterscheiden, da der Gewerbemarkt aus verschiedenen Teilmärkten mit einem gewissen Miethöhengefüge besteht.

### 7.2.1 Lager und Produktion

#### Mieterfahrungswerte (netto) Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

<sup>6</sup> Vgl. Kleiber, Wolfgang GuG aktuell 2/2015 oder Glossar Rohrertrag, GuG 1-2016

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg veröffentlicht zweijährig einen „**Mietpreisspiegel**“<sup>7</sup> für das **Produzierende Gewerbe**“ für die Region.

Die **Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS)** führt regelmäßig eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem **Marktbericht**<sup>8</sup> veröffentlicht.

Als vergleichbare Werte für den Bereich Aalen-Essingen werden dabei die Teilräume 12 bis 16 angesehen.



## Einfache Halle

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m <sup>2</sup>			Trend 2021
	von		bis	
12 Backnang/Schorndorf	4,0	–	5,0	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	3,5	–	4,7	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	–	6,0	↗
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,0	–	6,0	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	4,0	–	5,3	→

### Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet
- Nutzfläche 700 m<sup>2</sup> mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei



## Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt

### Objektinformationen

- 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Lage im Gewerbegebiet/Mischgebiet
- 250 m<sup>2</sup> Produktionsfläche, 50 m<sup>2</sup> Bürofläche mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung 150 m<sup>2</sup>

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m²							Trend 2021 Gesamtobjekt					
	Produktion			Wohnen									
	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von	Bestand nicht modern. von	Bestand nicht modern. bis	Neubau- standard von	Bestand modernisiert von		Bestand nicht modern. von	Bestand nicht modern. bis			
12 Backnang/Schorndorf	5,5	– 6,5	4,7	– 6,0	4,0	– 5,0	9,0	– 10,5	7,3	– 9,5	6,0	– 8,5	↗
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	5,3	– 6,0	5,0	– 5,5	4,3	– 5,0	7,5	– 9,0	6,0	– 7,5	5,5	– 7,0	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,7	– 7,5	5,7	– 6,5	4,5	– 6,3	8,5	– 10,0	7,0	– 8,5	5,5	– 7,5	↗
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,5	– 7,0	5,5	– 6,7	4,5	– 6,0	7,0	– 8,0	6,0	– 7,0	5,0	– 6,0	↗
16 Filstal/Göppingen (B 10)	5,0	– 7,0	4,5	– 6,0	4,5	– 5,5	6,0	– 7,5	5,5	– 6,0	5,0	– 6,0	→

<sup>7</sup> [www.ostwuerttemberg.ihk.de](http://www.ostwuerttemberg.ihk.de), aktuelle Version 2021, freier Download

<sup>8</sup> [www.wrs.region-stuttgart.de](http://www.wrs.region-stuttgart.de), aktuelle Version 2021, freier Download



## Logistik- oder Produktionshalle

### Objektinformationen

- 20.000 m<sup>2</sup> Grundstück
- Industriegebiet
- 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Büro-/ Sanitärräumen
- eingeschossig
- LKW-Verladerampen sowie ebenerdige Tore ausreichend vorhanden
- ortsdurchfahrtfrei

Teilraum		Netto-Miete in Euro/m²									Trend 2021 Gesamtobjekt			
		Halle						Büro						
		Neubau- standard	bis	Bestand modernisiert	bis	Bestand nicht modern.	bis	Neubau- standard	bis	Bestand modernisiert	bis	Bestand nicht modern.	bis	
12	Backnang/Schorndorf	5,7	– 6,3	4,7	– 6,0	4,3	– 5,3	6,5	– 9,5	6,5	– 8,0	5,5	– 6,5	➔
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	6,0	– 6,5	4,5	– 6,0	4,5	– 5,5	6,5	– 8,3	6,5	– 8,0	5,7	– 7,5	↗
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	6,0	– 6,5	5,0	– 6,0	5,0	– 5,5	6,7	– 9,0	6,3	– 8,3	5,5	– 7,7	↗
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,7	– 7,0	4,7	– 6,5	4,7	– 5,5	7,0	– 9,0	6,5	– 8,5	6,0	– 7,5	↗
16	Filstal/Göppingen (B 10)	4,7	– 5,3	4,0	– 4,7	3,5	– 4,3	8,0	– 9,5	6,7	– 8,0	5,3	– 7,0	➔

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 Objekte, in denen primär Schreibtischtätigkeiten ausgeübt werden. Zu den klassischen Räumen für Büro und Verwaltung zählen auch Verkehrs- u. Funktionsflächen sowie Sozialräume (WC, Teeküche usw.), Besprechungsräume und Archive. Zu den Büroobjekten gehören auch büroaffine Branchen, wie Banken, Versicherungen, Finanzdienstleistungen, Gesundheit (Praxen), IT- u. Beratungsunternehmen etc.*

Aalen gehört nicht zu den bedeutenden Bürostandorten (A, B, C, D). Die Anzahl großer Firmensitze, Flächenbestand und Flächenumsätze sind vergleichsweise klein. Transaktionen betreffen meist nur die Größenklassen bis 200 m<sup>2</sup> oder bis 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Büroflächenzubau entsteht daher meist über Eigenbedarf und beeinflusst den Markt nur mittelbar. Dadurch ist wiederum die Gefahr großen strukturellen Überangebotes bzw. Flächenleerstands gering – der örtliche Büromarkt zeigt sich relativ resilient.

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

### Markteinschätzung Büromarkt 2021/2022:

Die Auswirkungen der COVID19-Pandemie, die in den vergangenen Jahren zu allgemeinen Nachfrage- und Mietpreistrückgängen führten, sind gestoppt, wenngleich der sog. Homeoffice-Effekt erst mittelfristig voll eingepreist sein wird<sup>9</sup>. Die Mietpreise haben sich allgemein stabilisiert, das Niveau von 2020 erreicht oder leicht überschritten. Risiken ergeben sich insbesondere aus Nutzwertdefiziten des Objektes und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

<sup>9</sup> CATELLA, Investmentstandorte und Büromärkte Deutschland 2022

Auf Datenbasis<sup>10</sup> größerer Bürostandorte liegt die durchschnittliche Büromiete im 1. Halbjahr 2022 bei 10,60 Euro/m<sup>2</sup> (mittlerer Nutzwert) bzw. von 14,80 Euro/m<sup>2</sup> (guter Nutzwert). Diese Werte liegen nach Einschätzung über dem Aalener Niveau.

#### Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, GAA Aalen-Essingen

Nutzwert	Merkmale	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,- bis 14,-
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

Aalen weist in absoluten Zahlen mit 531 Mio. Euro (2022) die mit Abstand größte EH-Kaufkraft im Landkreis auf. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner liegt Aalen noch im vorderen Feld. Die Werte liegen über dem Deutschland-Mittel.

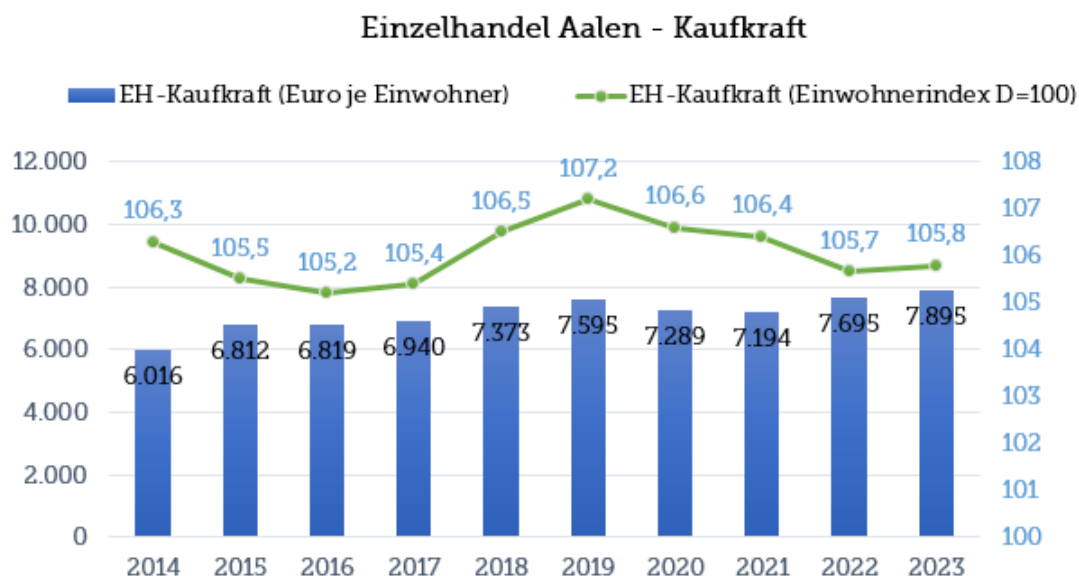


Abbildung 64: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2014-2023)

<sup>10</sup> IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023, Bürodaten von über 400 Städten

Auch beim **POS-Umsatz** (point of sale), dem **stationär** beim Händler erzielten Einzelhandelsumsatz, liegt Aalen mit 488 Mio. Euro (2022) deutlich auf dem Spitzenplatz im Landkreis. Beim Pro-Kopf-Umsatz belegt Aalen kreisweit den 5. Platz. Im Verhältnis zum Deutschland-Mittel haben sich die Werte in den letzten Jahren allerdings deutlich verringert, sind aber noch immer deutlich überdurchschnittlich.

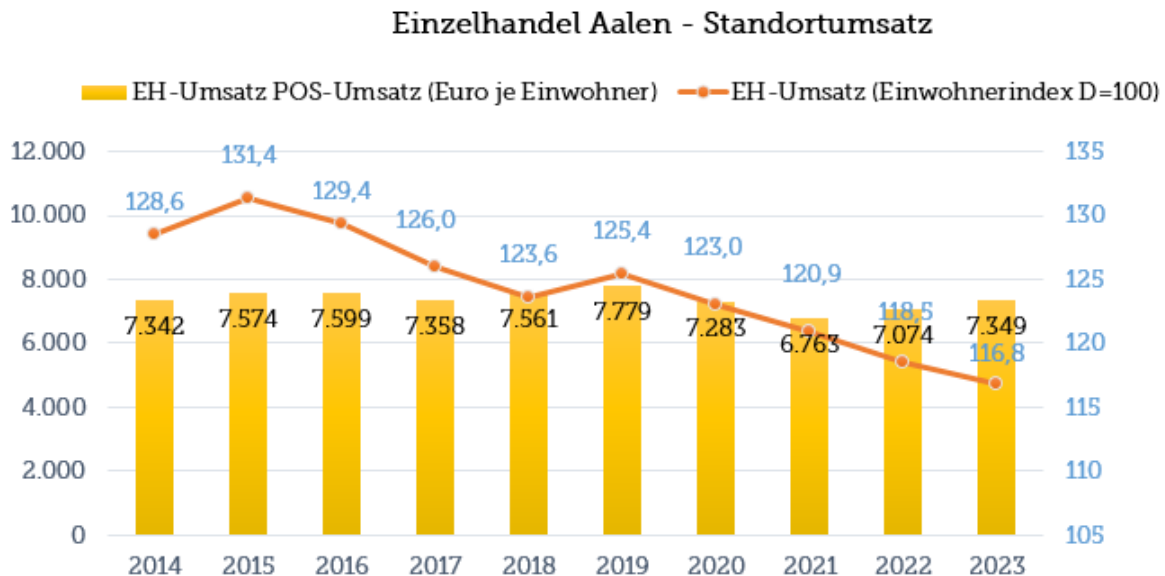


Abbildung 65: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (Aalen, 2014-2023)

### Markteinschätzung Einzelhandel 2021/2022:

Professionelle Marktteilnehmer stellten spätestens ab Mitte 2017 fest, dass Vermittlungen schwieriger wurden und Neuabschlüsse zunehmend (tlw. deutliche) Mietnachteile erforderten. Der Aalener Einzelhandel wandelte sich zu einem **Mietermarkt**.

In mittelgroßen und kleinen Städten fand bereits ab 2017 fast durchweg eine Preisreduktion<sup>11</sup> statt. Die Corona-Pandemie führte zur Verstärkung bestehender struktureller Probleme, insb. des Fachkräftemangels. Es kam in der Folge zu **Mietpreissrückgängen**<sup>12</sup>, die umso größer waren, je höher das Ausgangsniveau lag. Klein- und Mittelstädte erwiesen sich dabei als robuster – mit Rückgängen unter 10%.

Der allgemeine Rückgang der Mietpreise im Einzelhandel setzte sich auch in 2022<sup>13</sup> fort und wird von Experten als „nicht nur vorübergehend“ qualifiziert. Das Zusammenwirken von Zinswende (Reaktion auf die starke Inflation), Krisen und schwächelnder Binnenwirtschaft führt aktuell zur Kaufzurückhaltung im Einzelhandel (starker Rückgang des GfK-Konsumklima-Index). Der Einzelhandel-Mietatlas Innenstadt wird daher nicht mehr veröffentlicht und Bedarf einer Überarbeitung.

Die Leerstandssituation der Läden in Aalen ist noch vergleichsweise überschaubar. Nach einem Pressebericht aus 2023 liege dieser bei rund 5%.

<sup>11</sup> IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2018, Einzelhandel

<sup>12</sup> IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2021, Einzelhandel

<sup>13</sup> ca. -4 % im Durchschnitt, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023, Einzelhandel

## 8 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der (kostenorientierte) vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Diese Anpassung erfolgt durch Multiplikation mit dem **Sachwertfaktor**, der nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss Aalen-Essingen verwendet aus Gründen der Kontinuität bis zum Erscheinen der NHK 2025 das Modell NHK 2010 (§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

### 8.1 Modellbeschreibung

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 (Statisti- sches 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 (Modernisierungs- modell)
Alterswertminderung	nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung
Bodenwerte	Bodenrichtwert 2021 ( <b>Stichtag 01.01.2021</b> ) Bodenrichtwert 2022 ( <b>Stichtag 01.01.2022</b> ) - erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei - zeitliche Anpassung nach 11.1 - Anpassung der Grundstücksgröße nach 11.2.1 (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

## 8.2 Sachwertfaktoren Aalen (Übersicht)

Nutzungsart	Ø SWF Spanne Kauffälle	Ø vorläufiger Sachwert	Ø RND	Ø Geb.- Standard	Ø BRW (2021/22)	Ø WF Ø BGF
Doppelhaushälften, Reihenhäuser <b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021)	1,62 1,29 – 2,04 (41)	238.000,- €	32 Jahre	2,7	313,- €/m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup> 247 m <sup>2</sup>
<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022)	1,53 1,19 – 1,99 (32)	260.000,- €	29 Jahre	2,7	352,- €/m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup> 226 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 66</b> u. <b>Abbildung 67</b>					

Einfamilienhäuser <b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021)	1,39 1,05 – 1,99 (47)	383.000,- €	29 Jahre	2,6	305,- €/m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup> 328 m <sup>2</sup>
<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022)	1,42 1,15 – 1,79 (50)	413.300,- €	30 Jahre	2,6	307,- €/m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup> 328 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 68</b> u. <b>Abbildung 69</b>					

Zweifamilienhäuser <b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021)	1,37 1,08 – 1,86 (19)	348.100,- €	26 Jahre	2,6	309,- €/m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup> 370 m <sup>2</sup>
<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022)	1,34 1,11 – 1,63 (18)	411.400,- €	25 Jahre	2,6	300,- €/m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup> 392 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 70</b> u. <b>Abbildung 71</b>					

Dreifamilienhäuser <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	1,30 1,08 – 1,57 (11)	448.000,- €	32 Jahre	2,7	304,- €/m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup> 450 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 72</b>					



### 8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor aus 41 ausgewerteten **Doppel- u. Reihenhäusern** ist in 2021 nur noch leicht von 1,59 auf **1,62** gestiegen. Dem liegt mit 238.000,- Euro aber ein gegenüber dem Vorjahr um +27% höherer vorläufiger Sachwert zugrunde. Daraus sind sehr starke Preissteigerungen ableitbar.

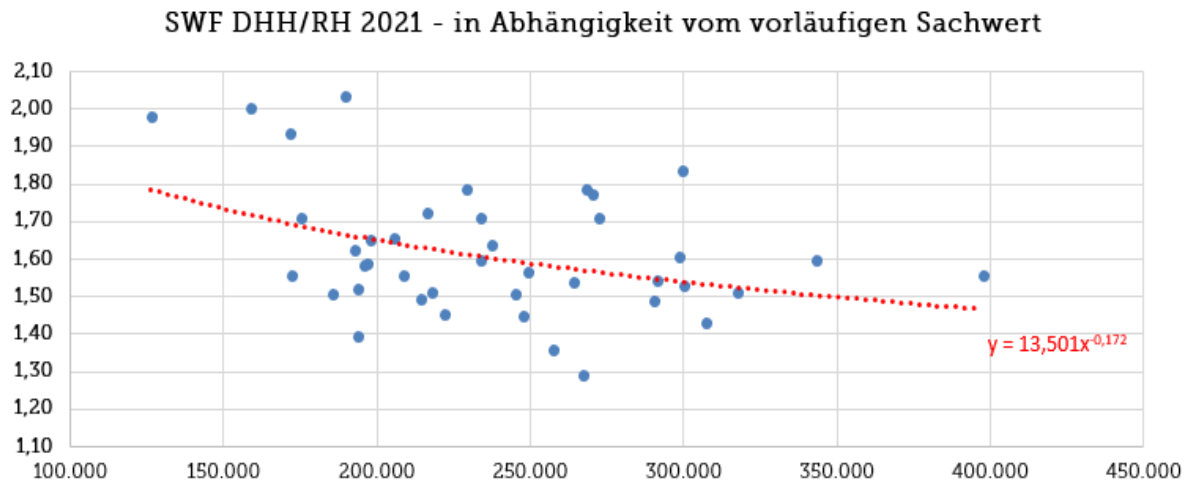


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Aalen, 2021)

In 2022 stieg der mittlere vorläufige Sachwert nochmals um **+9%** auf ca. 260.000,- Euro. Der Sachwertfaktor fiel im Durchschnitt um ca. **-6%** auf **1,53**. Hieraus kann allerdings noch kein Preisrückgang gefolgert werden – wie auch die Kaufpreiskriterien unter **10** nahelegen.

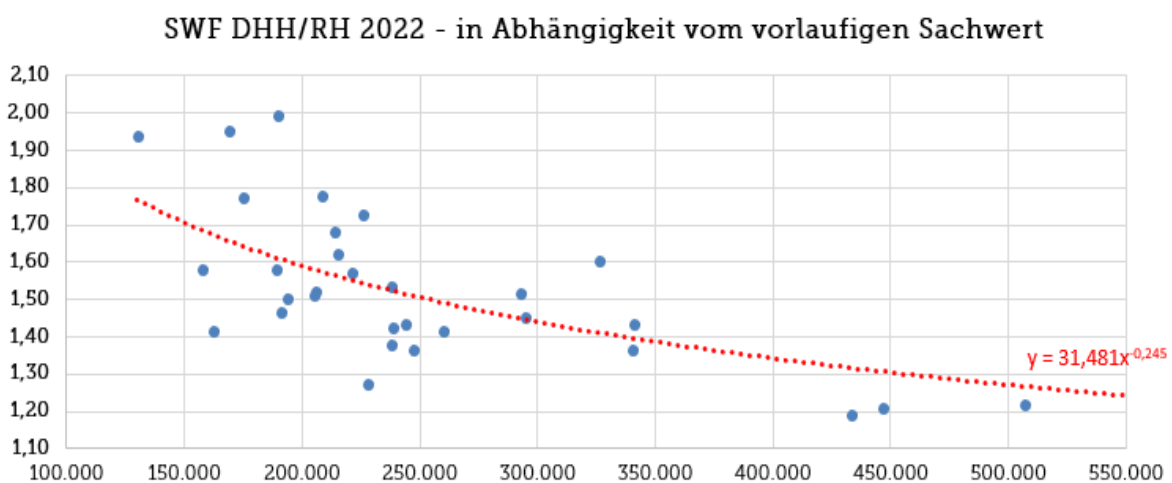


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Aalen, 2022)

## 8.4 Einfamilienhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor aus 47 ausgewerteten **Einfamilienhäusern** ist in 2021 um mehr als **+10%** auf **1,39** gestiegen (Vorjahr 1,26). Zusätzlich liegt der mittlere vorläufige Sachwert mit ca. 383.000,- Euro etwa +18% über dem Vorjahreswert. Daraus sind sehr starke Preissteigerungen ableitbar.

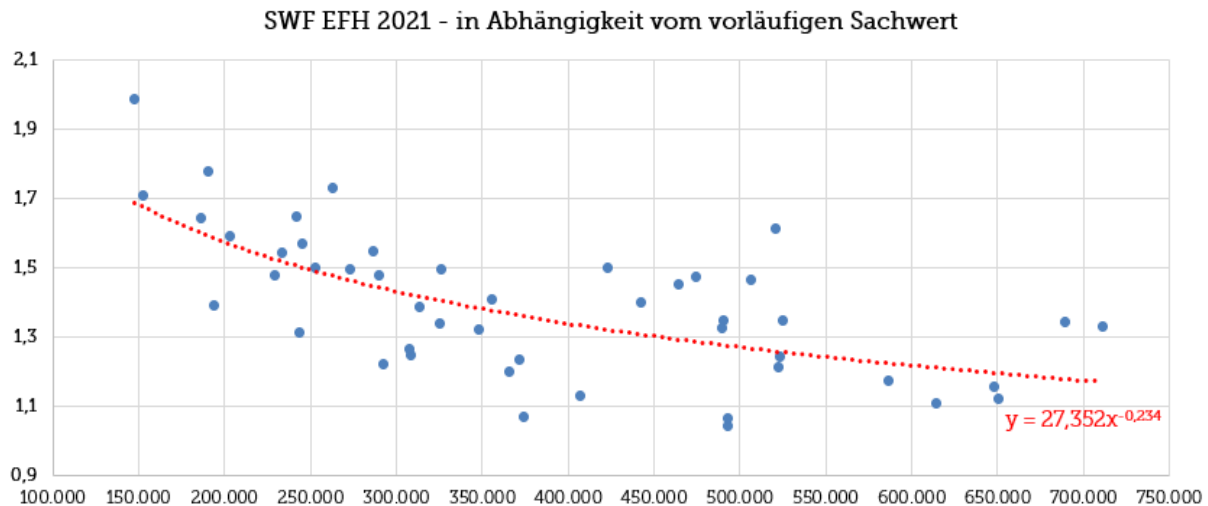


Abbildung 68: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Aalen, 2021)

In 2022 stieg der mittlere vorläufige Sachwert nochmals um **+7,8%** auf ca. 413.000,- Euro, ohne dass die Objekte wesentlich größer oder besser in Lage und Zustand waren. Trotzdem ist der mittlere Sachwertfaktor auf **1,42** gestiegen. Hieraus ist eine weitere deutliche Preissteigerung erkennbar.

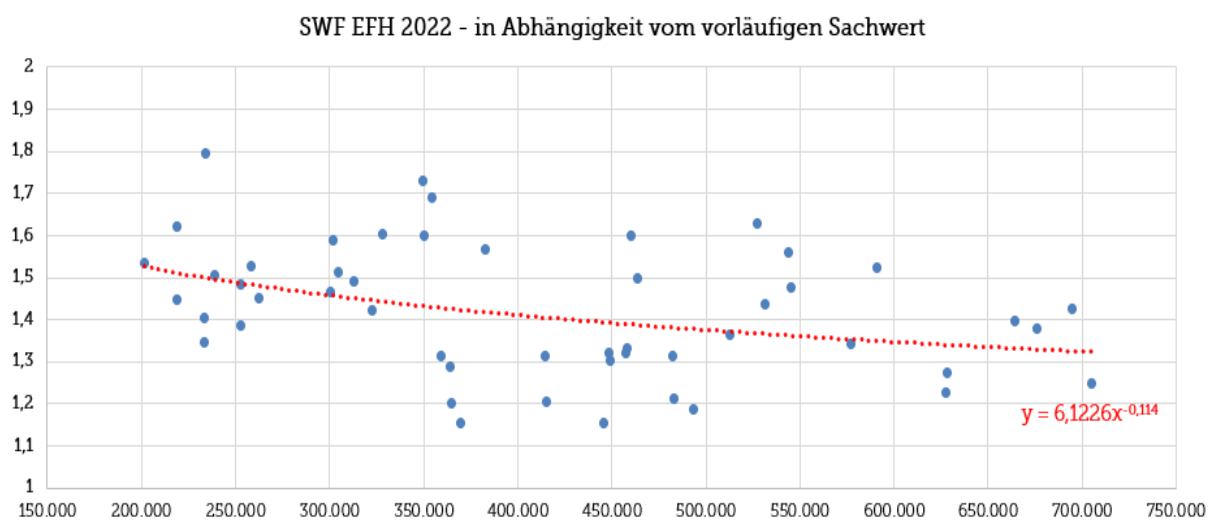


Abbildung 69: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Aalen, 2022)

## 8.5 Zweifamilienhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor für **Zweifamilienhäuser** ist in 2021 um mehr als **+16%** auf **1,37** gestiegen (Vorjahr 1,18). Zusätzlich liegt der mittlere vorläufige Sachwert mit ca. 348.000,- Euro etwa +12% über dem Vorjahreswert. Daraus sind sehr starke Preissteigerungen ableitbar.

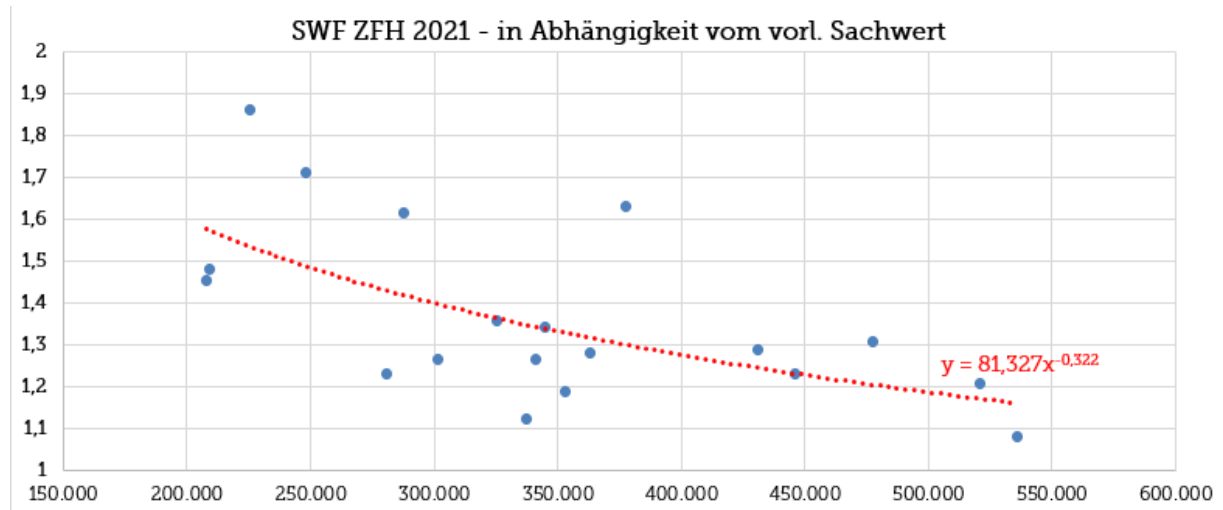


Abbildung 70: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH (Aalen, 2021)

In 2022 stieg der mittlere vorläufige Sachwert nochmals erheblich um **+18,7%** auf ca. 413.000,- Euro, ohne dass die Objekte wesentlich größer oder besser in Lage und Zustand waren. Der nur geringe Rückgang des mittleren Sachwertfaktors auf **1,34** steht im Resultat aber für eine weitere deutliche Preissteigerung.

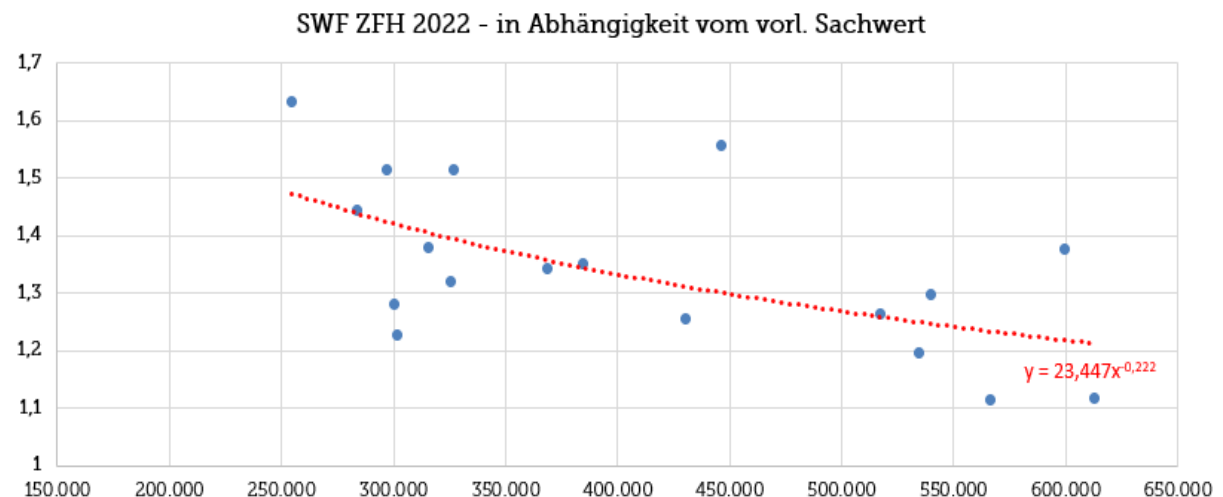


Abbildung 71: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH (Aalen, 2022)

## 8.6 Dreifamilienhäuser

Im Segment liegen jährlich nur wenige auswertbare Kauffälle vor. Entsprechend stark werden die Mittelwerte vom zufälligen Zustandekommen der Einzelfälle beeinflusst.

Die Objekte befinden sich i.W. in der Kernstadt (4), Weststadt (1) und Wasseralfingen (3). Im Jahr 2022 lag der mittlere Sachwertfaktor bei 1,34 (6 Fälle) und im Jahr 2021 bei 1,27 (5 Fälle). Es wird jedoch, wie beim Liegenschaftszinssatz, eine gemeinsame Auswertung der Jahre 2021 und 2022 empfohlen.

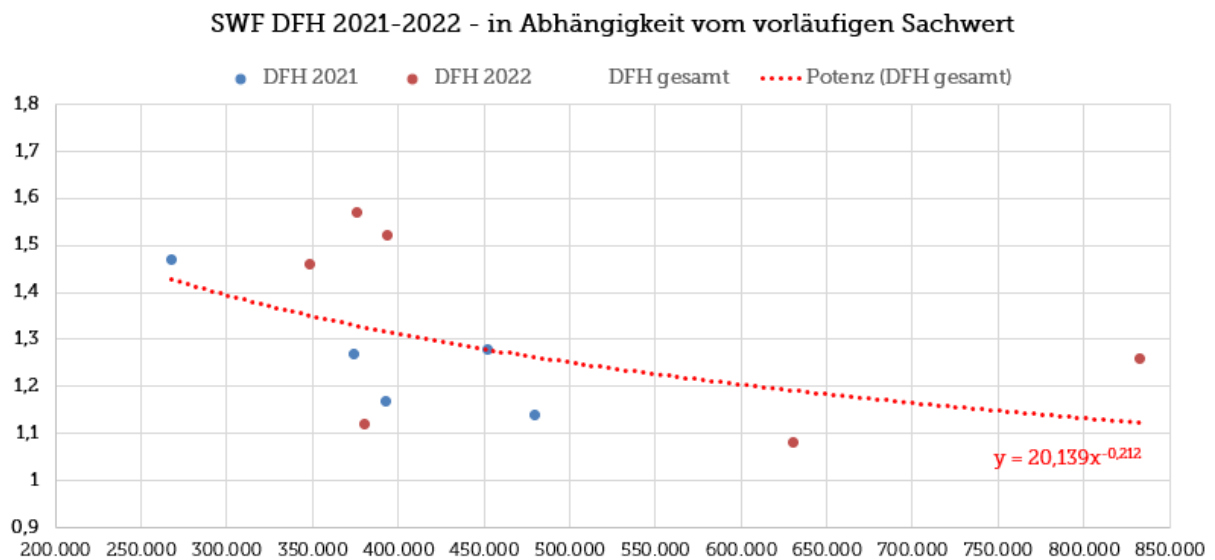


Abbildung 72: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DFH (Aalen, 2021-2022)

## 9 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Für individuelle Wohngrundstücke (EFH, DHH, RH) werden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, da die Objekte i.W. nicht unter Renditeaspekten erworben werden (Marktgepflogenheiten).

### 9.1 Modellbeschreibung

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 7.1.3  - 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 2021 (Stichtag 01.01.2021) Bodenrichtwert 2022 (Stichtag 01.01.2022) - erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei, - um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt - zeitliche Anpassung nach 11.1; 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.

## 9.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren Aalen (Übersicht)

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RohE- Faktor	Ø RND (GND)	Ø Geb.- Stan- dard	Ø BRW 2021/22	Ø WF/NF
<b>Zweifamilienhäuser</b> <b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021)	<b>0,4</b> -1,5 – 1,9 (19)	<b>27,5</b> 21,8 – 33,7	25 Jahre (standard- abh.)	2,6	309,- €/m <sup>2</sup>	<b>170 m<sup>2</sup></b>
<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022)	<b>-0,4</b> -2,9 – 0,7 (16)	<b>34,0</b> 27,7 – 45,0	25 Jahre	2,6	318,- €/m <sup>2</sup>	<b>174 m<sup>2</sup></b>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 73</b>					

<b>Dreifamilienhäuser</b> <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>1,0</b> -0,6 – 2,2 (11)	<b>26,6</b> 20,0 – 32,2	32 Jahre (70 Jahre)	2,7	304,- €/m <sup>2</sup>	<b>238 m<sup>2</sup></b>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 75</b>					

<b>Mehrfamilienhäuser</b> <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>1,4*</b> -1,0 – 2,1 (7)	<b>25,4</b> 23,0 – 27,0	30 Jahre (70 Jahre)	-	317,- €/m <sup>2</sup>	<b>537 m<sup>2</sup></b>
<b>Hinweise:</b>	* Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>9.5</b>					

<b>Wohn- und Ge- schäftshäuser</b> <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>1,8</b> -0,3 – 3,6 (9)	<b>19,7</b> 16,2 – 25,3	26 Jahre (70 Jahre)	-	544,- €/m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup> WF+NF
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 76</b>					

<b>Eigentums- wohnungen</b> <b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021)	<b>0,4</b> -1,7 – 2,4 (57)	<b>31,8</b> 22,3 – 43,5	30 Jahre (70 Jahre)	2,7	351,- €/m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022)	<b>0,3</b> -1,2 – 2,4 (59)	<b>33,2</b> 22,1 – 43,9	30 Jahre (70 Jahre)	2,7	367,- €/m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 77 ff.</b>					

Nutzungsart	Ø LZ Spanne Kauffälle	Ø RoE- Faktor	Ø RND	Ø Geb.- Stan- dard	Ø BRW 2021/22	Ø WF/NF
<b>Telleigentume</b> (Gewerbeeinheiten im Weiterverkauf)  <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>3,3*</b> 1,8 – 4,4 <b>(13)</b>	<b>18,7</b> 13,9 – 25,2	25 Jahre	2,7	470,- €/m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	* Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 79</b>					

<b>Geschäftshäuser</b>  <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>3,2</b> 2,3 – 4,9 <b>(6)</b>	<b>16,8</b> 11,9 – 21,6	29 Jahre	-	350,- €/m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>Abbildung 80</b>					

<b>Gewerbeobjekte</b> (Lager u. Produktion mit anteiligen Büro- u. Sozialflächen)  <b>2021/2022</b> (Stichtag 01.01.2022)	<b>4,7</b> 3,7 – 5,2 <b>(3)</b>	<b>12,9</b> 10,3 – 15,6	23 Jahre	-	130,- €/m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>
<b>Hinweise:</b>	Weitergehende Erläuterungen – siehe <b>9.10</b>					

### 9.3 Zweifamilienhäuser

Zweifamilienhäuser werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nur sehr untergeordnet mit dem Hauptzweck der Renditeerzielung erworben. In 2021 waren von 19 ausgewerteten Kauffällen zum Zeitpunkt des Verkaufes nur fünf vermietet bzw. teilvermietet (2022 ähnlich). Entsprechend gering sind die in Erfahrung gebrachten Mietdaten und entsprechend fraglich ist die Verwendung des Ertragswertverfahrens insgesamt (Stichwort: Methodik/Marktgepflogenheiten). Käufe zur Eigennutzung entziehen sich theoretisch jeglicher Renditebetrachtung.

Die Verringerung des mittleren LZ setzte sich weiter fort von 2,2% (2018/2019), 1,5% (2020) auf **0,4% in 2021** bzw. **-0,4% in 2022**. Es besteht ein klarer Zusammenhang zur Restnutzungsdauer.

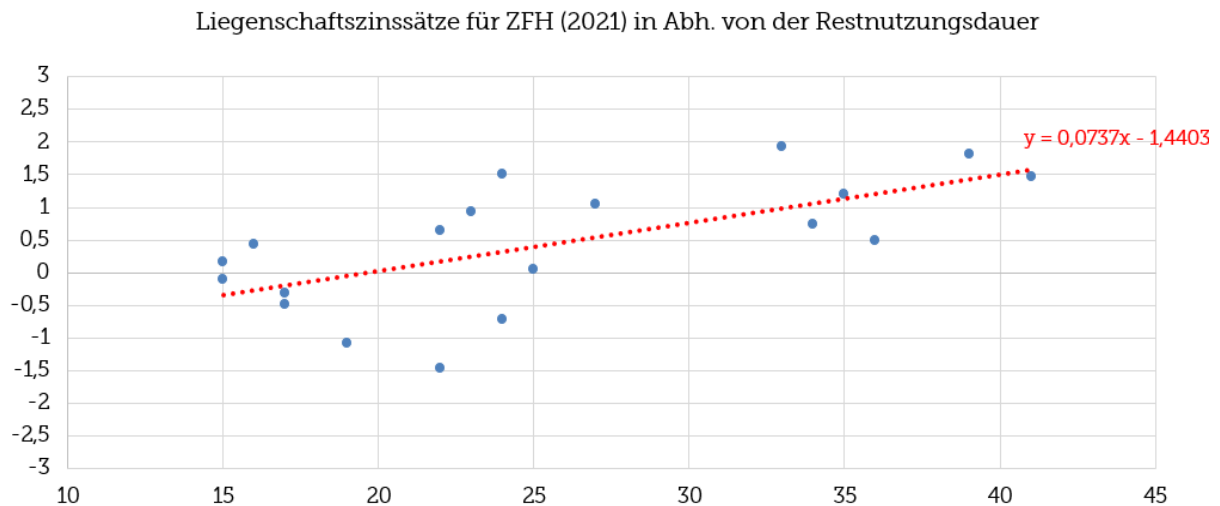


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (Aalen, 2021)

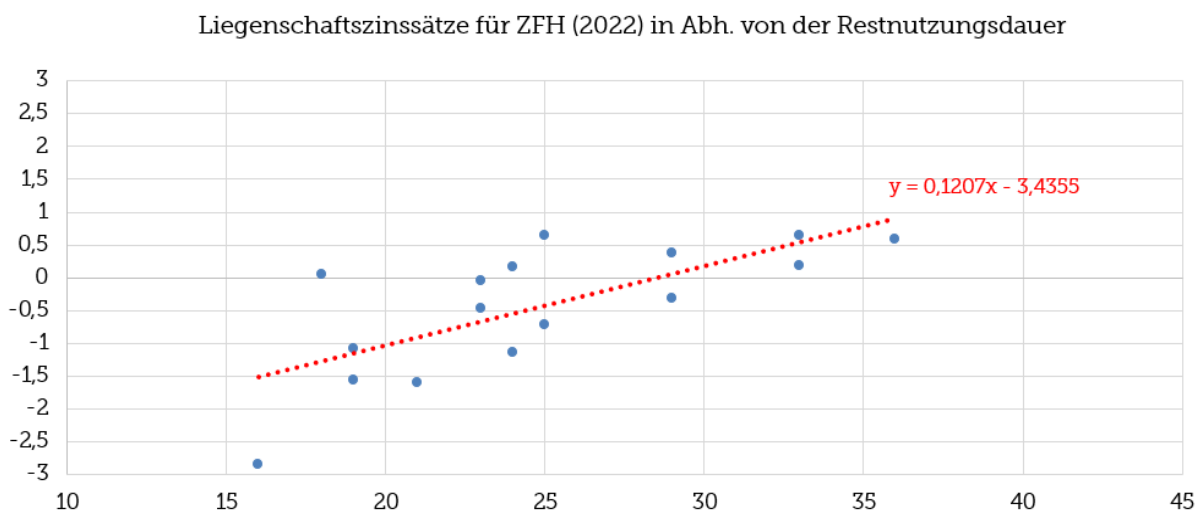


Abbildung 74: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (Aalen, 2022)



## 9.4 Dreifamilienhäuser

Aufgrund der wenigen auswertbaren Kauffälle wird erneut zweijährig ausgewertet. Der mittlere LZ ist von 2,7% (2018/2019) über 1,6% (2020) auf nunmehr **1,0%** (2021-2022) geschrumpft. Eine Abhängigkeit von der Lage ist erkennbar.

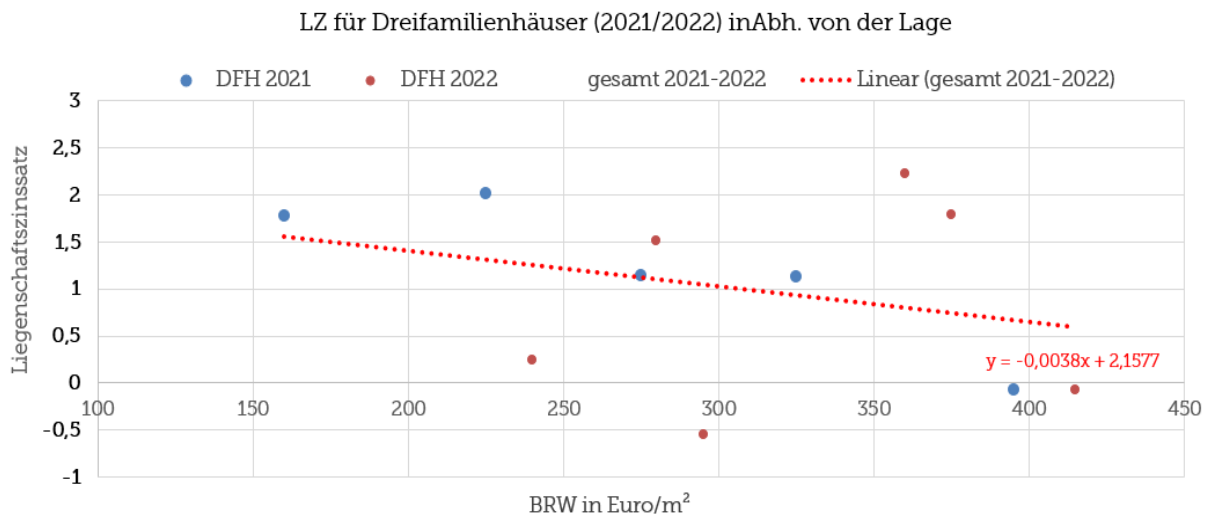


Abbildung 75: Liegenschaftszinssätze für DFH in Abh. vom Bodenrichtwert (Aalen, 2021/2022)

## 9.5 Mehrfamilienhäuser

Auch bei den Mehrfamilienhäusern hat sich die allgemeine Renditekompression der letzten Jahre über 3,3% (2018-2019) und 3,0% (2020) auf nunmehr **1,4% in 2021-2022** deutlich fortgesetzt.

Aufgrund der wenigen Kauffälle und der unterschiedlichen Merkmale der Objekte wurde aktuell der Medianwert anstatt des Mittelwertes (0,9%) dargestellt. Relativ homogen gestaltete sich allerdings der ermittelte Rohertragsvervielfältiger (siehe Übersichtstabelle unter 9.2).

Auch konnte kein wesentlicher Zusammenhang zu einem bestimmten Merkmal festgestellt werden. Daher wurde auf eine weitere Abbildung verzichtet.

## 9.6 Wohn- u. Geschäftshäuser

Die Objekte sind erfahrungsgemäß sehr heterogen in Lage, Objektgröße, Art der gewerblichen Nutzung, Zustand. Sie befinden sich wirtschaftlich bedingt in größeren Stadtteilen oder in den kleinen Ortskernen.

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 konnten nur insgesamt 9 auswertbare Kauffälle registriert werden (5 x Kernstadt, 1 x Weststadt, 2 x Wasseralfingen, 1 x kleiner Stadtteil). Daher wurde wieder eine zweijährige Zusammenfassung durchgeführt.

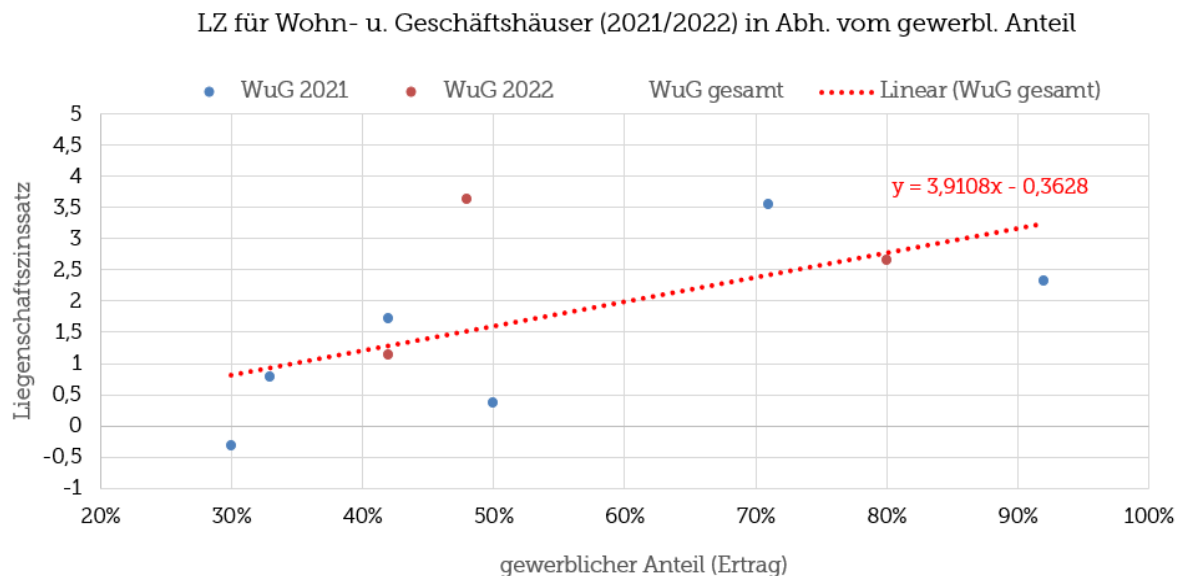


Abbildung 76: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbl. Anteil (Aalen, 2021-2022)

Auch dieses Marktsegment war in den letzten Jahren von einem Rückgang der Liegenschaftszinssätze geprägt - von 4,1% (2018/2019) über 3,4% (2019/2020) auf nunmehr 1,8% im Durchschnitt 2021/2022.

Je höher der gewerbliche Ertragsanteil ist, desto höher liegen üblicherweise die Liegenschaftszinssätze (Objektrisiko bzw. erwartete Rendite).

## 9.7 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- nur Wohnungen aus Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern
- Appartement-Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> sind ausgesondert
- Erträge für Zubehör, Stellplätze und Rücklagen sind nicht enthalten
- Sachverständige Einschätzung/Prüfung marktüblicher Mieten (Ist-Mieten oder angepasste Mietspiegelmieten) wenn Zustand hinreichend bekannt ist.

Auch bei den ETW führte der starke Preisanstieg der letzten Jahre zu stetig fallenden LZ (2019 mit 1,9%, 2020 auf 1,2%) – im Mittel auf **0,4% in 2021** bzw. **0,3% in 2022**.

Die Situation hat sich jedoch ab Mitte 2022 grundlegend geändert! Zum Jahresende 2022 lag der mittlere LZ in Aalen bei **1,0%** (Tendenz steigend - siehe [Abbildung 94](#)).

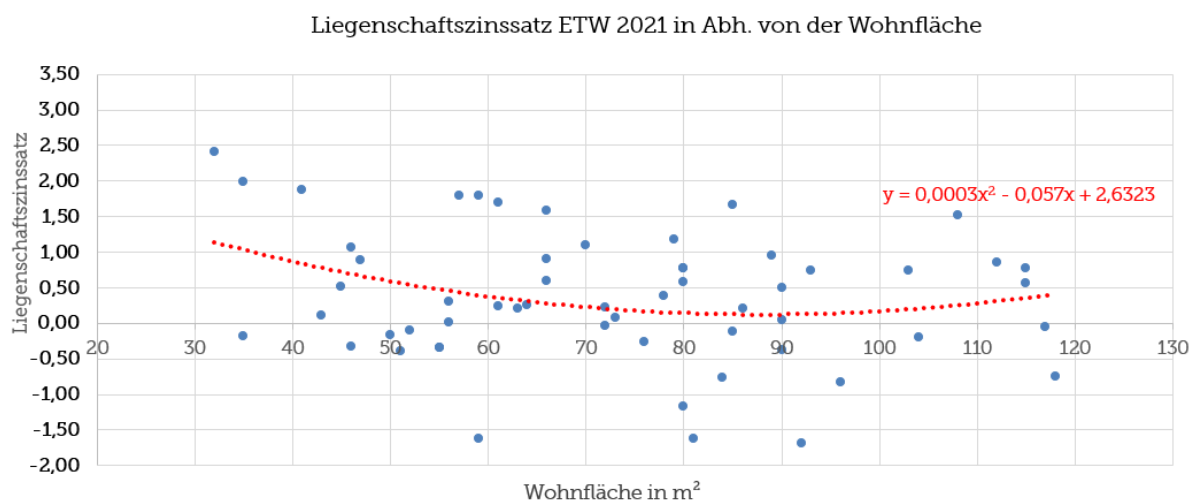


Abbildung 77: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Aalen, 2021)

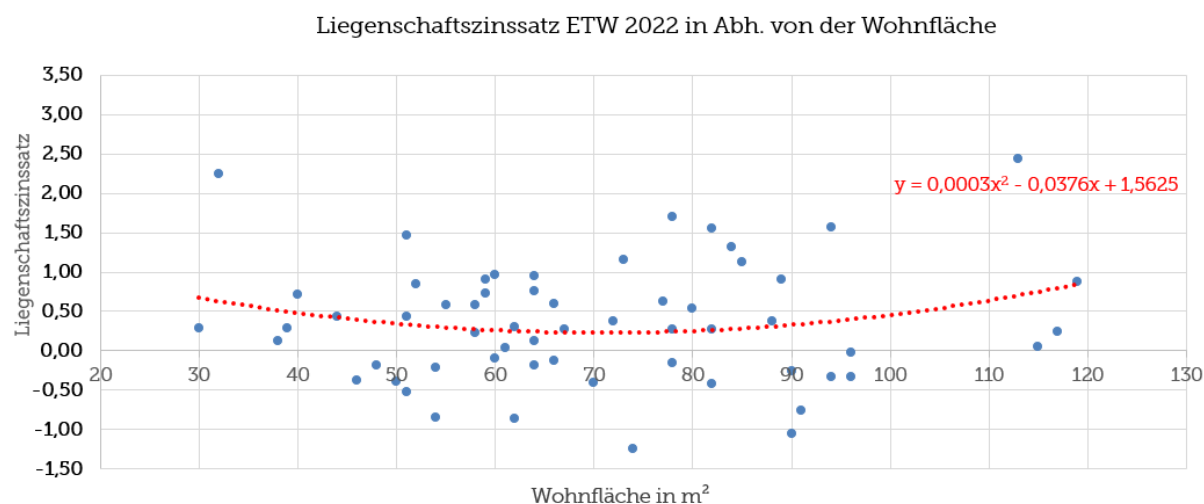


Abbildung 78: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Aalen, 2022)

## 9.8 Teileigentume (Gewerbbeeinheiten)

Das Marktsegment der gebrauchten Teileigentume (i.W. Büro-/Praxis- oder Ladeneinheiten) ist sehr klein und überaus heterogen. Sie befinden sich überwiegend in der Kernstadt und Weststadt (9 von 13). Der mittl. LZ hat sich gegenüber 2019/2020 nochmals deutlich reduziert – von 4,4% nun im Median auf **3,3%**.

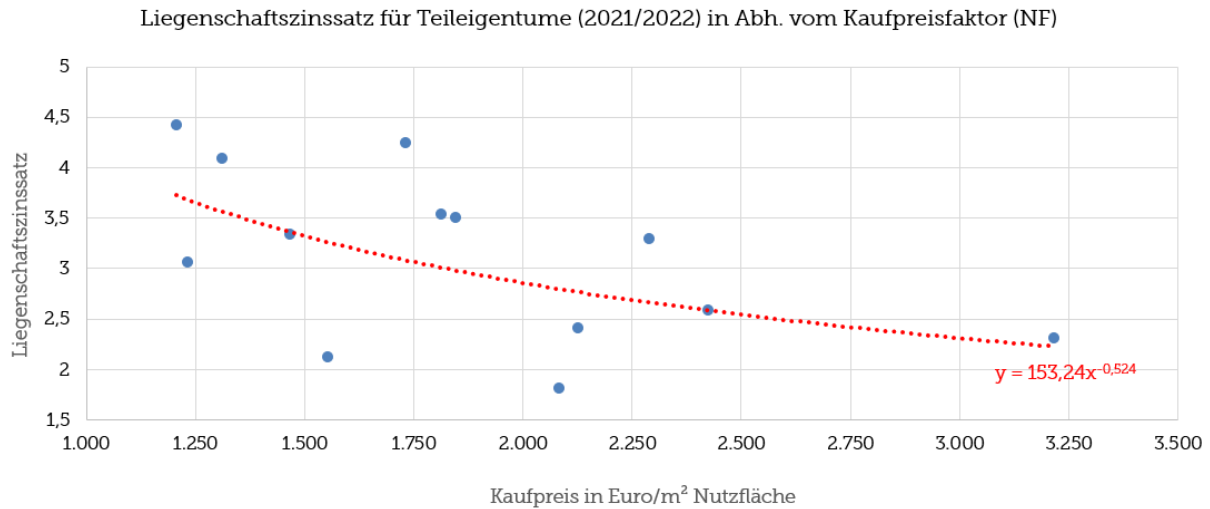


Abbildung 79: Liegenschaftszinssätze für TE in Abh. vom Kaufpreisfaktor NF (2021/2022)

## 9.9 Geschäftshäuser

Geschäftshäuser sind Gebäude, die ausschließlich gewerblichen Zwecken (insb. Büro, Einzelhandel, Dienstleistungen) unterliegen. Deren Lagespektrum ist jedoch sehr groß und kann von Gewerbegebieten bis in innerstädtische Kerngebiete reichen.

Auch Geschäftshäuser unterlagen in den letzten Jahren einer Renditekompression - von 5,2% (ab 2017) über 4,3% (2019/2020) auf nunmehr **3,2%** im Durchschnitt der Geschäftsjahre **2021 und 2022**.

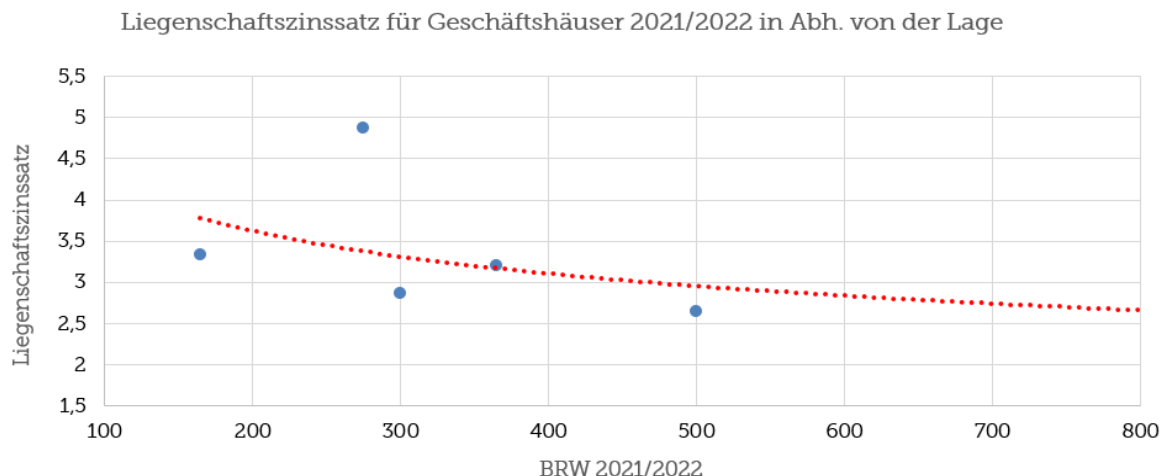


Abbildung 80: Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser in Abh. von der Lage (2021/2022)

## 9.10 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 mehrerer Jahre (tlw. gleitend).

Die Objekte befinden sich regelmäßig in **Gewerbegebieten der Kernstadt** (Lage relativ homogen). Allerdings unterscheiden sich die Objekte mitunter stark in der Art des Gewerbes, dem Flächenbedarf/der Größe und spezieller Zustandsanforderungen. Das Spektrum reicht von kleineren Werkstattbetrieben bis zu großen produzierenden Betriebsstandorten.

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wurden außergewöhnlich wenige Kauffälle in diesem Marktsegment registriert. Der mittlere Liegenschaftszinssatz ist nach 5,8% (2017-2019) und 5,4% (2018-2020) nun auf **4,7%** gesunken.

## 10 Kaufpreisfaktoren Aalen (Übersicht)

Bei den folgenden Kaufpreisfaktoren auf Basis der Wohnfläche bzw. der gewerblichen Nutzfläche handelt es sich um **Durchschnittswerte für das gesamte Marktsegment**. Sie stellen keine Immobilienrichtwerte oder gar individuelle Immobilienwerte dar, sondern können zunächst der Plausibilisierung dienen.

<b>Aalen</b> Immobilienteilmarkt	<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022) Ø KP/WF   NF (Spanne)	<b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021) Ø KP/WF   NF (Spanne)
ETW (Erstverkauf)	4.931,- €/m <sup>2</sup> (3.014,- bis 5.682,-)	4.337,- €/m <sup>2</sup> (3.169,- bis 5.954,-)
ETW (Weiterverkauf)	2.985,- €/m <sup>2</sup> (1.820,- bis 5.841,-)	2.812,- €/m <sup>2</sup> (1.311,- bis 4.324,-)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	3.260,- €/m <sup>2</sup> (2.292,- bis 4.874,-)	3.217,- €/m <sup>2</sup> (2.296,- bis 4.138,-)
Einfamilienhäuser (Bestand)	3.670,- €/m <sup>2</sup> (1.717,- bis 5.160,-)	3.255,- €/m <sup>2</sup> (2.019,- bis 4.807,-)
Zweifamilienhäuser (Bestand)	3.087,- €/m <sup>2</sup> (2.033,- bis 4.633,-)	2.866,- €/m <sup>2</sup> (2.128,- bis 4.226,-)
<b>2021/2022 (Stichtag 01.01.2022)</b>		
Dreifamilienhäuser (Bestand)	2.423,- €/m <sup>2</sup> (1.601,- bis 3.791,-)	
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	2.355,- €/m <sup>2</sup> (2.019,- bis 2.912,-)	
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	2.090,- €/m <sup>2</sup> (1.707,- bis 2.606,-)	
Geschäftshäuser (Bestand)	1.990,- €/m <sup>2</sup> (1.500,- bis 2.700,-)	
Teileigentume (Bestand)	1.870,- €/m <sup>2</sup> (1.207,- bis 3.218,-)	
Gewerbe (Produktion/Werkstatt mit zug. Sozial- u. Lagerfläche)	990,- €/m <sup>2</sup> (520,- bis 1.490,-)	

## 11 Anpassungskoeffizienten

Sämtliche im Folgenden aufgeführten Indizes und Anpassungskoeffizienten werden von Gutachterausschuss Aalen-Essingen **grundsätzlich bei allen Auswertefällen der Kaufpreissammlung sowie in Bewertungsfällen** (Verkehrswertermittlungen) angewendet. Sie gehören zur Modellkonformität und sind in den Modellbeschreibungen (vgl. 8.1 und 9.1) entsprechend aufgeführt.

### 11.1 Bodenpreisindex

Preisindex für <b>Wohnbauland</b> :	<b>Kein</b> selbst abgeleiteter Index vorhanden - bis 2020 Verwendung <b>Preisindex für Bauland</b> * - ab 2021 nach sachverständiger Einschätzung
Preisindex für <b>Gewerbebauland</b> :	<b>Kein</b> selbst abgeleiteter Index vorhanden - Anpassung nach sachverständiger Einschätzung

\* Der **Preisindex für Bauland** ist ein vom Statistischen Bundesamt veröffentlichter Bodenpreisindex für Wohn- und Mischnutzungen, für den nach 2020 keine gesicherten Werte mehr veröffentlicht wurden. Daher kann dieser nicht weiterverwendet werden.

### 11.2 Umrechnungskoeffizienten

#### 11.2.1 Grundstücksgröße

Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke		Doppel- u. Reihenhaushausgrundstücke	
mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient	mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
200 m <sup>2</sup>	1,35	100 m <sup>2</sup>	1,25
300 m <sup>2</sup>	1,15	200 m <sup>2</sup>	1,10
400 m <sup>2</sup>	1,05	300 m <sup>2</sup>	1,0
500 m <sup>2</sup>	1,0	400 m <sup>2</sup>	1,0
600 m <sup>2</sup>	1,0	500 m <sup>2</sup>	0,95
700 m <sup>2</sup>	0,95	600 m <sup>2</sup>	0,90
900 m <sup>2</sup>	0,90		
1.100 m <sup>2</sup>	0,85		
1.300 m <sup>2</sup>	0,80		
1.500 m <sup>2</sup>	0,75		

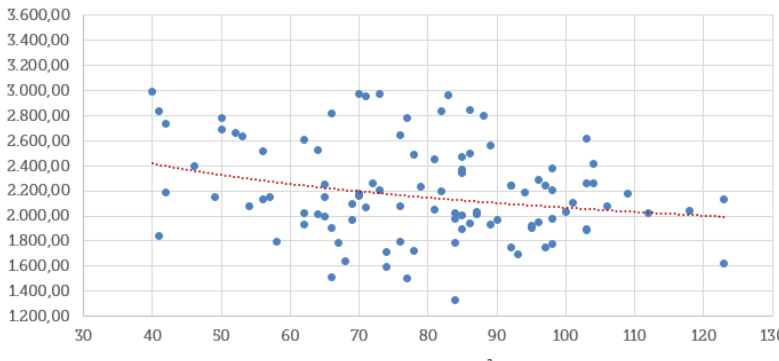
**Erläuterung:**

- Die Koeffizienten sind Erfahrungswerte, die bisher nicht am örtlichen Markt statistisch nachgewiesen werden konnten, aber angewendet werden, um Unterschiede ab einer bestimmten Größenordnung der Theorie nach zu berücksichtigen.
- Anwendung nur bei **Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken** (inkl. DH und RH)
- sachverständig zu plausibilisieren

### 11.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Umrechnungskoeffizienten <b>WGfZ</b> :	<b>Keine</b> selbst abgeleiteten Koeffizienten vorhanden - bisher: Anwendung der Koeffizienten nach VW-RL
<u>Erläuterung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenige Kauffälle für Bauplätze im Geschosswohnungsbau lassen <b>keine statistische Ableitung eigener Koeffizienten</b> zu</li> <li>- Investoren erwerben im unbeplanten Innenbereich tlw. ohne genaue Kenntnis künftiger Ausnutzbarkeit; nur sehr selten werden Anpassungsklauseln auf Basis des künftigen Maßes der baulichen Nutzbarkeit in Kaufverträge aufgenommen</li> <li>- Bisher Orientierung an Nr. 4.3.2 i.V.m. <b>Anlage 1</b> der <b>Vergleichswertrichtlinie</b>, um grundsätzlich zu berücksichtigen, dass der Preis renditeorientierter Grundstücke maßgeblich vom Maß der baulichen Nutzung abhängt (theoretischer Ansatz); In ImmoWertV 2021 und ImmoWertA existieren keine Verweise auf konkrete Umrechnungskoeffizienten zum Maß der baulichen Nutzung mehr.</li> <li>- Anwendung bei der Ableitung von BRW in Renditezonen (ab BRW 2019) nach § 6 ImmoWertV</li> <li>- Keine Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (inkl. DH und RH), keine Anwendung bei Gewerbegrundstücken (Produktion/Lager in Gewerbegebieten)</li> </ul>	

### 11.2.3 Wohnungsgröße

ETW Wohnfläche	empf. Koeffizienten	<div><math display="block">y = 4.700 \times WF^{-0,17}</math><p>Kaufpreise ETW - Einfluss der Wohnungsgröße</p></div>
40 m²	1,125	
50 m²	1,083	
60 m²	1,050	
70 m²	1,023	
80 m²	1,0	
90 m²	0,980	
100 m²	0,963	
110 m²	0,947	
120 m²	0,933	
<u>Erläuterung:</u>		
<div><div>- Eigene Auswertung auf Basis der Verkäufe <b>ETW Weiterverkauf 2020</b></div><div>- homogenisierte Stichprobe: nur Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen, bereinigt um extreme Baujahre, Standards und Wohnflächengrößen</div><div>- nächste Überprüfung anhand der Daten 2021/2022 folgt</div></div>		



## 12 Grundstücksmarkt Essingen

### 12.1 Standortdaten Essingen

Statistische Daten zur Gemeinde Essingen finden Sie über die [Homepage](#) der Gemeinde oder direkt über die Broschüre „[Statistik Kommunal Essingen](#)“, herausgegeben vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (2023, Daten i. W. aus 2022).

### 12.2 Allgemeine Marktdaten Essingen

Für die Gemeinde Essingen wird **ab dem Geschäftsjahr 2021** eine gemeinsame Kaufpreissammlung (Datenbank) geführt. Frühere Daten zum Grundstücksmarkt liegen in der Verantwortung der Gemeinde Essingen (Excel-Listen).

#### 12.2.1 Vertragsvorgänge und Umsätze

Vertrags- und Umsatzzahlen können in Essingen stark von Bauträger- bzw. Investorentätigkeit beeinflusst werden, z.B. von Erstellung und Verkauf einiger Geschosswohnungsbauten (in Form von Eigentumswohnungen) oder von einzelnen Investorenkäufen. Zur besseren Einschätzung des typischen Essinger Marktes werden Umsatzen zusätzlich nur zum Kernmarkt (ohne große Investorenkäufe) dargestellt.

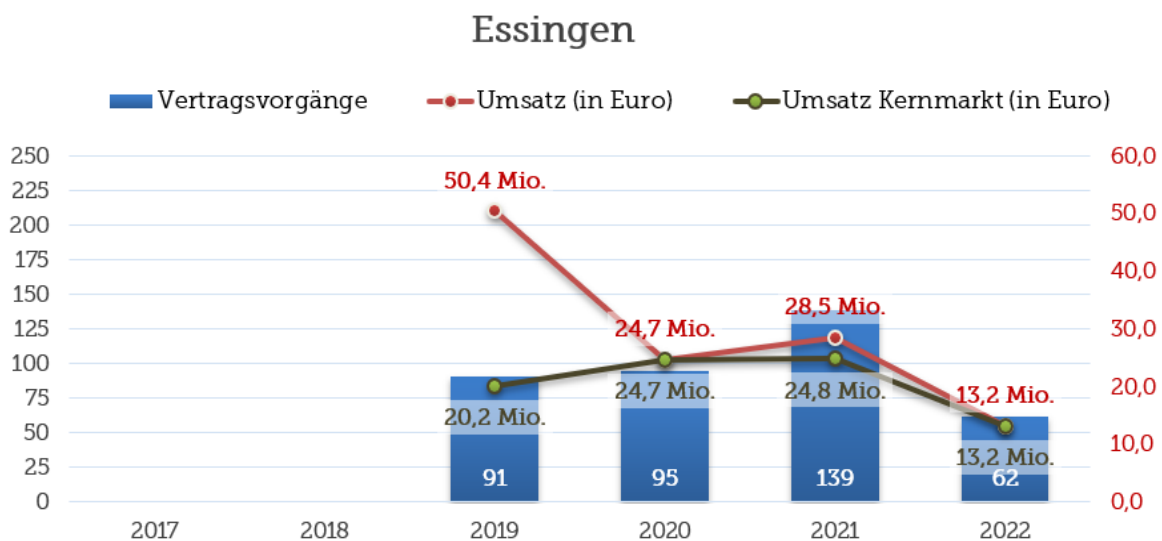


Abbildung 81: Vertragsvorgänge und Umsätze Im Jahresvergleich (Essingen, 2019-2022)

Im Jahr 2021 sind in Essingen außergewöhnlich viele Neubauwohnungen inkl. zugehöriger Teileigentume verkauft worden (hohe Nachfrage, verstärkte Bauträgertätigkeit). Ansonsten spiegelt der Kernmarkt die allgemein bekannten Verhältnisse von bereits länger rückläufigen Vertragszahlen, deutlich steigender Preise in 2021 und noch teilweise bis Mitte 2022 wider.

Insbesondere ab Mitte 2022 kam es zum typischen Einbruch der Kauffallzahlen und erstmals seit langem zu deutlich rückläufigen Preisen in den meisten Teilmärkten.

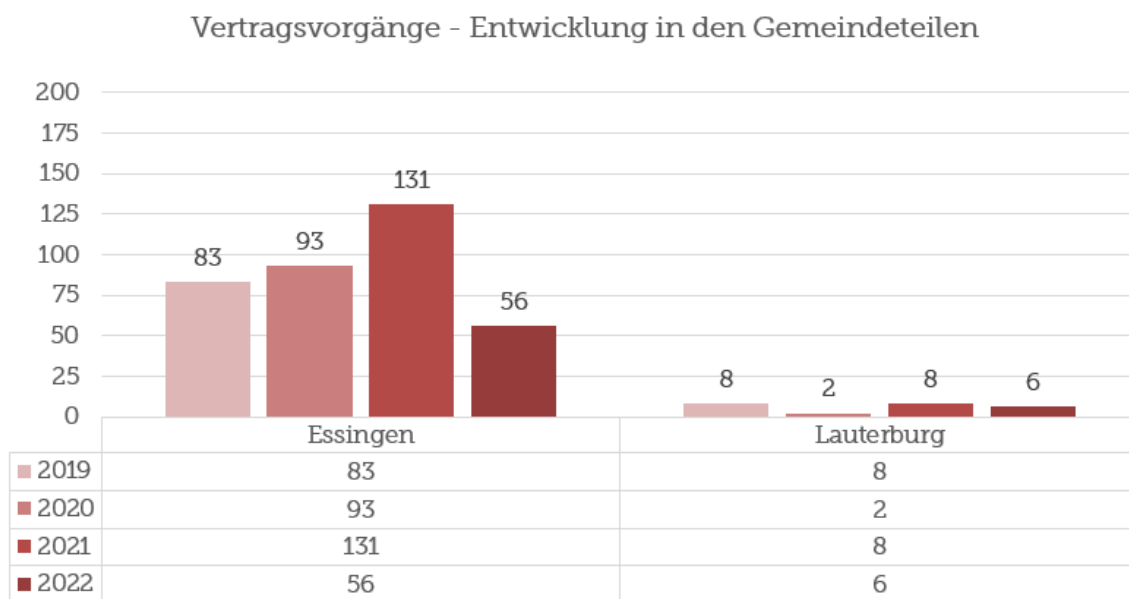


Abbildung 82: Vertragsvorgänge – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2019-2022)

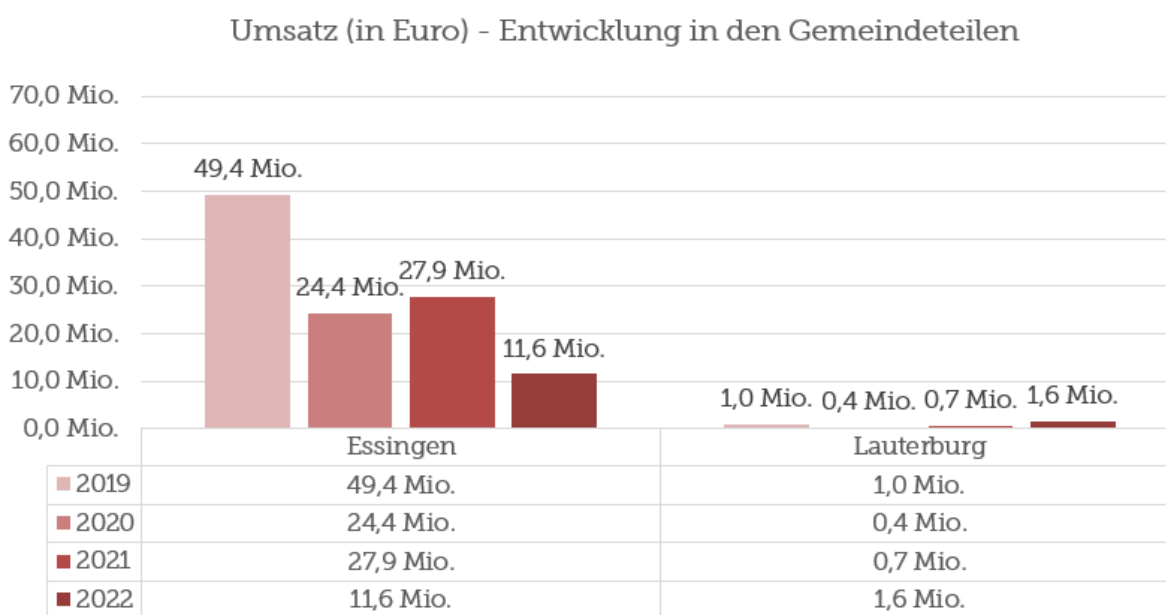


Abbildung 83: Umsatz – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2019-2022)

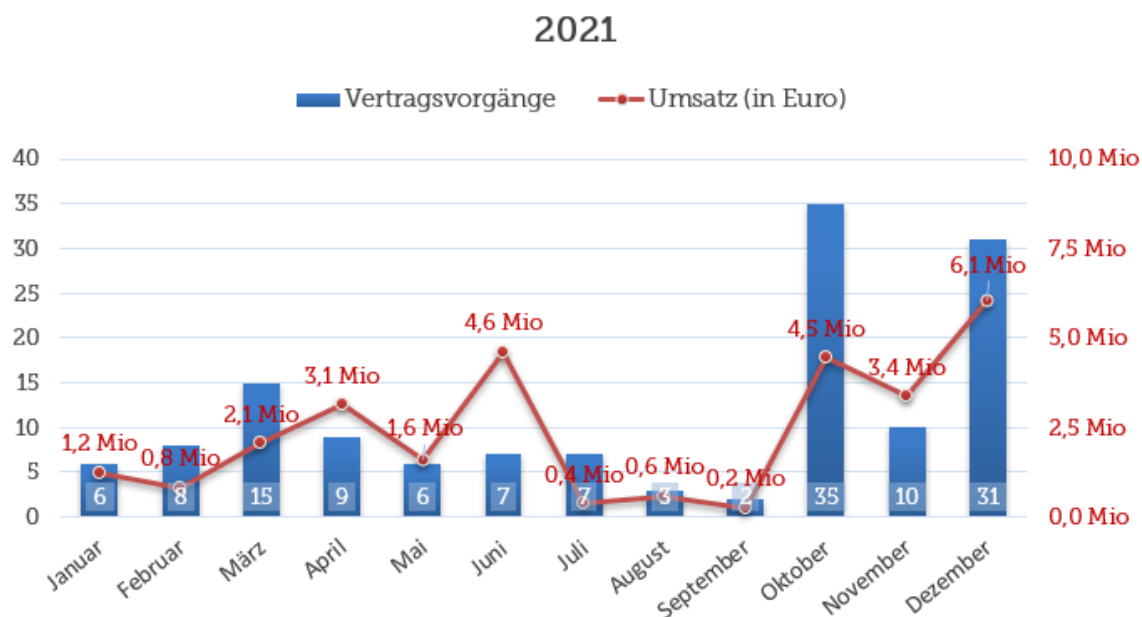


Abbildung 84: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2021)

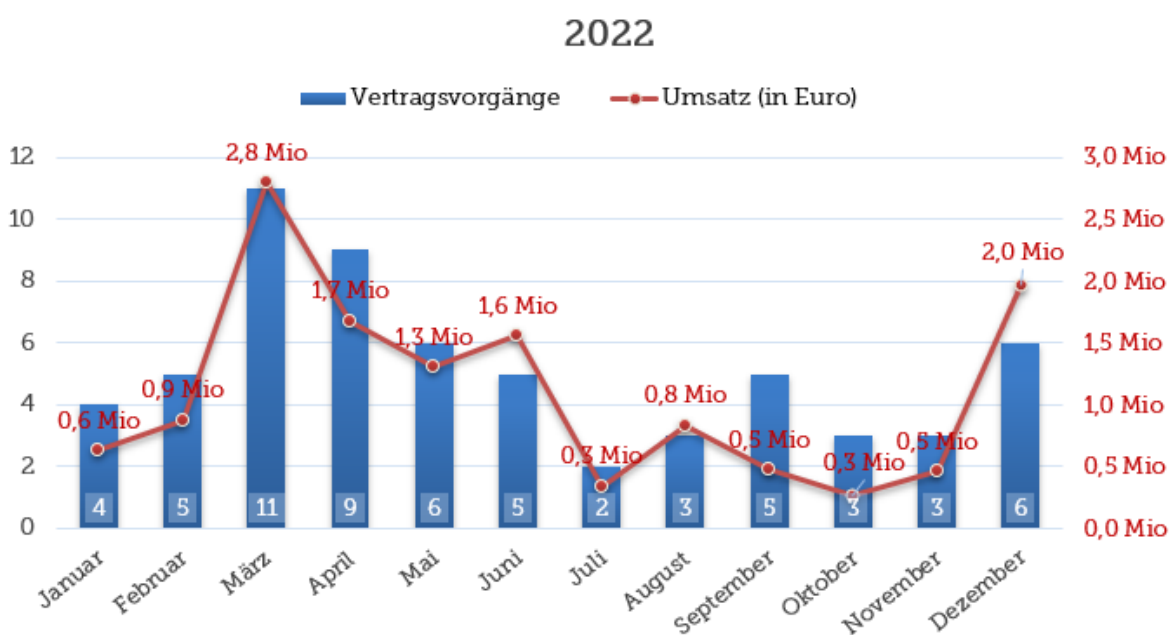


Abbildung 85: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2022)

## 12.2.2 Verteilung nach Teilmärkten

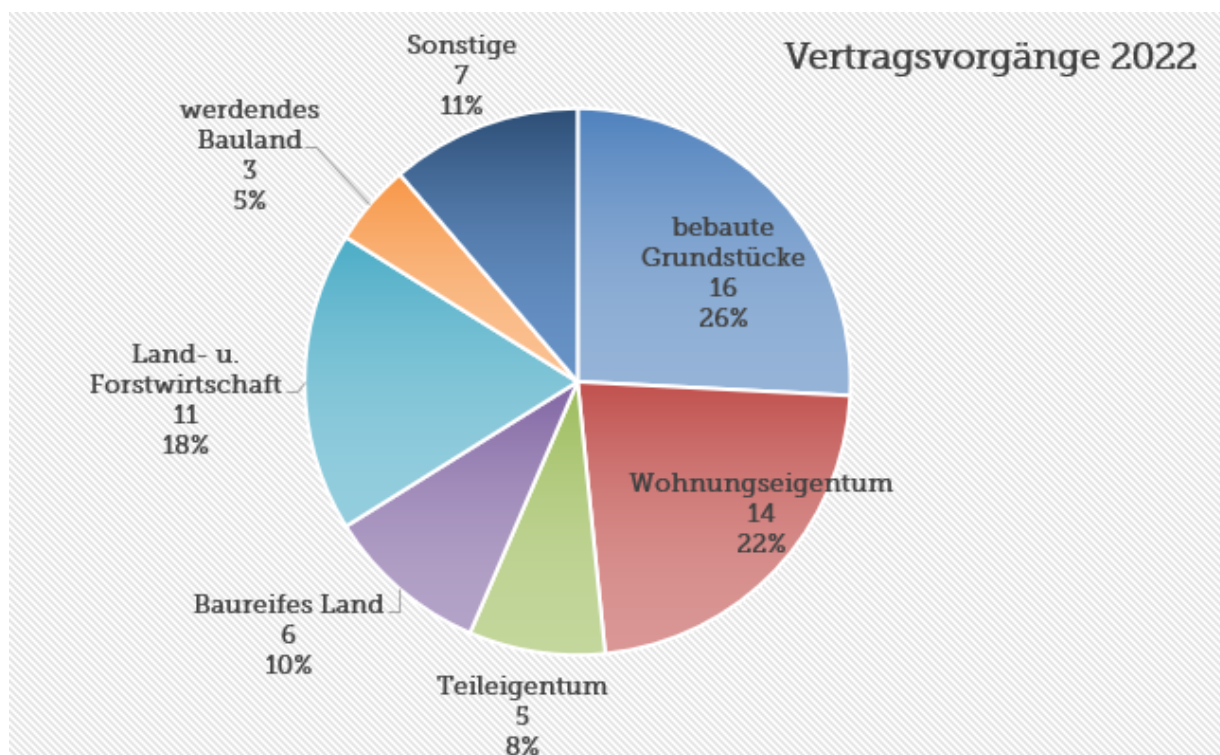


Abbildung 86: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2022)

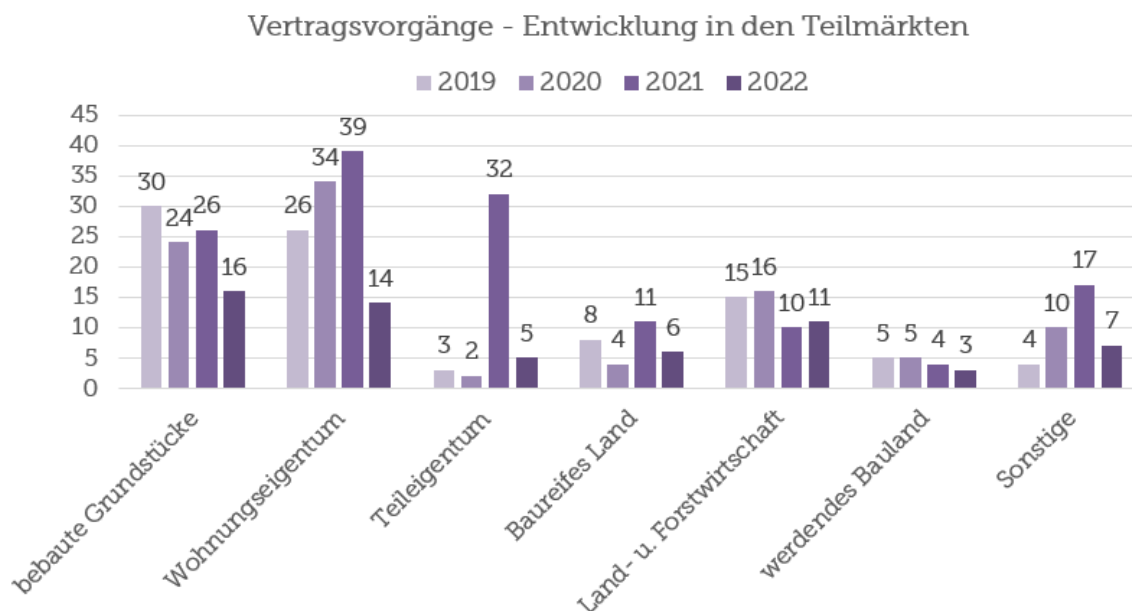


Abbildung 87: Vertragsvorgänge - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2019-2022)

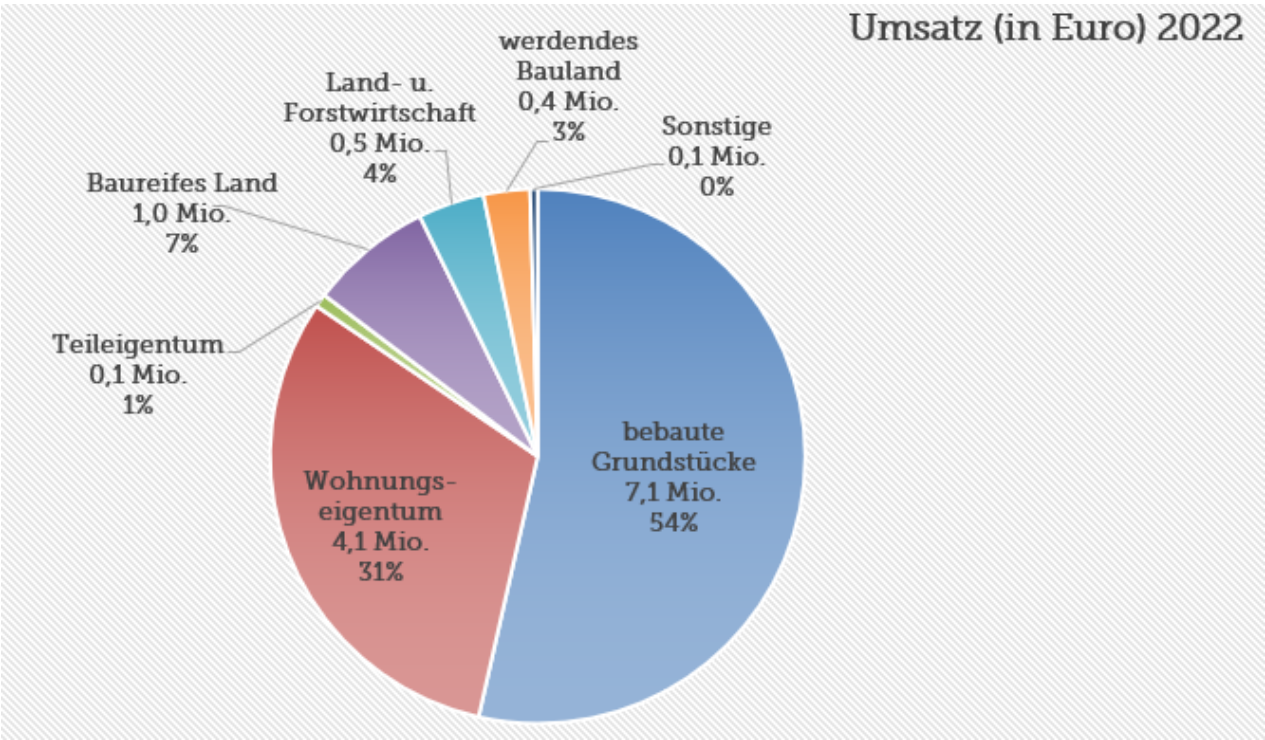


Abbildung 88: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2022)

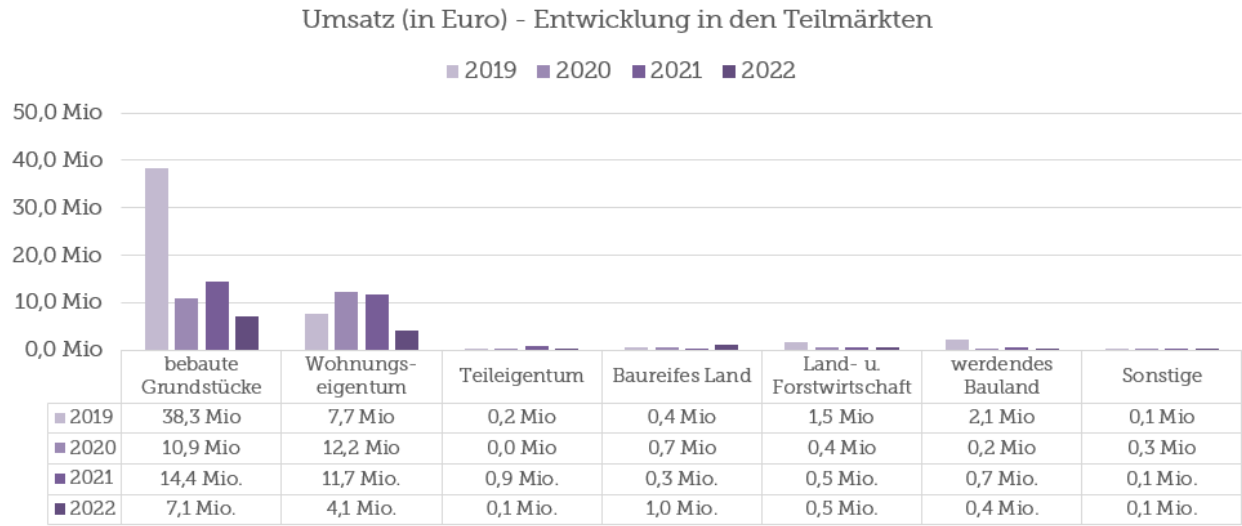


Abbildung 89: Umsatz - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2019-2022)

### 12.2.3 Flächenumsätze

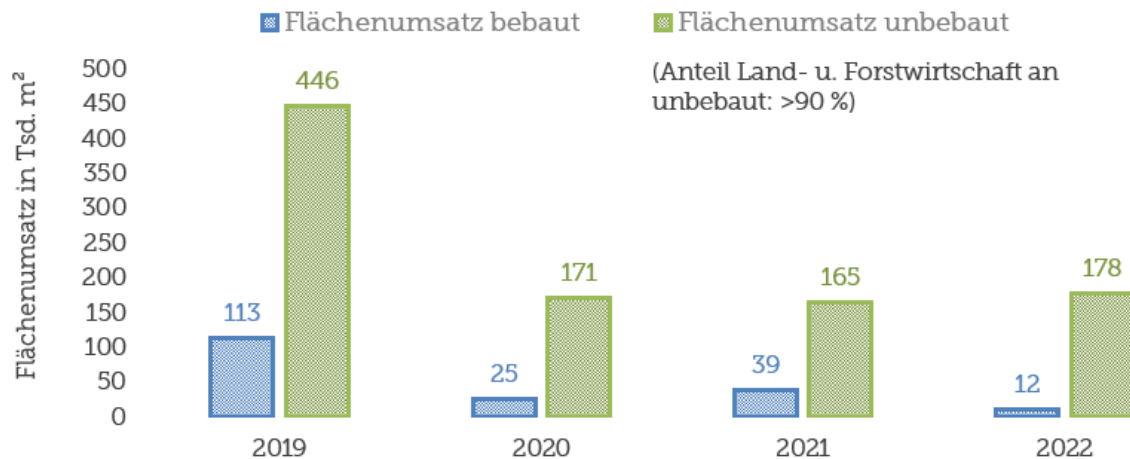


Abbildung 90: Flächenumsatz Jahresvergleich (Essingen, 2019-2020)

### 12.3 Preise und Kaufpreisfaktoren

Im Folgenden werden zu den verschiedenen Teilmärkten in Essingen Angaben über auswertbare Kauffälle, Durchschnittspreise und marktübliche Preisspannen gemacht, soweit dies aufgrund der geringen Kauffallzahlen möglich ist.

In Teilmärkten mit ausreichendem Datenmaterial wird i.d.R. erkennbar, dass die Preisverhältnisse in Essingen (ohne Lauterburg und Forst) das Aalener Niveau nur wenig unterschreiten oder sogar erreichen.

Essingen Immobilienmarkt	2022 (Stichtag 01.07.2022) auswertbare Kauffälle Ø KP/m² (Spanne)	2021 (Stichtag 01.07.2021) auswertbare Kauffälle Ø KP/m² (Spanne)
Land- u. Forstwirtschaft	Ackerland   4 Kauffälle   3,67 €/m² (3,00 – 4,30) Grünland   5 Kauffälle   3,00 €/m² (2,25 – 4,00) Wald   2 Kauffälle   2,85 €/m²	
werdendes Bauland	5 Kauffälle Art der künftigen Nutzbarkeit (Wohnen, Gewerbe) sowie Entwicklungszustand (Bauerwartungs-, Rohbauland) un- terschiedlich – somit keine Preisangabe möglich. Meist erwirbt die Gemeinde zum Bodenrichtwert.	
Baureifes Land	2 270,- €/m² -	1 - -

Die Daten der bebauten Teilmärkte repräsentieren den **Zentralort Essingen**. Daten der kleinen Ortslagen Lauterburg oder Forst sind nicht vorhanden bzw. eliminiert.

<b>Essingen</b> Immobilientellmarkt	<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF   NF (Spanne)	<b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF   NF (Spanne)
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	2 4.830,- €/m <sup>2</sup> -	27 4.530,- €/m <sup>2</sup> (3.050,- bis 5.160,-)
TE Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf)	3 22.000,- € -	30 21.860,- € (15.000,- bis 22.500,-)
SNR Außenstellplatz (Erstverkauf)	1 - -	10 6.710,- € (5.000,- bis 8.000,-)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	8 2.945,- €/m <sup>2</sup> (2.300,- bis 3.930,-)	9 2.700,- €/m <sup>2</sup> (2.040,- bis 3.420,-)
TE Tiefgaragenstellplätze (Weiterverkauf)	1 - -	0 - -
SNR Außenstellplatz (Weiterverkauf)	0 - -	1 - -

<b>Essingen</b> Immobilientellmarkt	<b>2022</b> (Stichtag 01.07.2022) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF   NF (Spanne)	<b>2021</b> (Stichtag 01.07.2021) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF   NF (Spanne)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	1 - - - -	6 392.000,- 3.390,- €/m <sup>2</sup> WF (2.660,- bis 4.300,-)  1.530,- €/m <sup>2</sup> BGF (1.180,- bis 2.000,-)
Einfamilienhäuser (Bestand)	2  Die beiden Kauffälle sind überdurchschnittlich gute Objekte und repräsentieren somit nicht den Gesamt- markt für EFH.	6 468.000,- 2.987,- €/m <sup>2</sup> WF (2.230,- bis 3.670,-)  1.517,- €/m <sup>2</sup> BGF (1.270,- bis 1.780,-)

Zweifamilienhäuser (Bestand)	0 - - - -	2 542.000,- 2.420,- €/m² WF (-) 1.335,- €/m² BGF (-)
Dreifamilienhäuser (Bestand)	1 - -	0 - -
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	0 - -	1 - -
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Telleigentume (Bestand)	0 - -	0 - -
Gewerbe (Produktion/Werkstatt mit zug. Sozial- u. Lagerfläche)	1 - -	0 - -

## 12.4 Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Aus der Vergangenheit liegen keine abgeleiteten Marktdaten aus Essingen vor. Wegen der geringen Kauffallzahlen werden die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze aus dem neuen Auswertzeitraum den Aalener Daten gegenübergestellt. Es gelten die gleichen Ableitungsmodelle wie unter 8.1 bzw. 9.1 beschrieben.

### 12.4.1 Sachwertfaktoren

Folgende Abbildungen legen die Vermutung nahe, dass die Aalener Sachwertfunktionen in den bezeichneten Teilmärkten auch für Essinger Objekte angewendet werden können.

Essinger **Doppel- und Reihenhäuser** weisen überdurchschnittlich hohe Sachwertfaktoren und unterdurchschnittliche vorläufige Sachwerte auf. Abgesehen von dem um ca. 10 Jahre jüngeren Baujahr, sind alle weiteren Merkmale (mittl. Standard, Grundstücks- und Gebäudegrößen etc.) ungefähr auf Aalener Niveau. Unterstellt man ähnliche Preisverhältnisse, könnte dies auf etwas zu niedrige Boden(richt)werte in Essingen hindeuten.



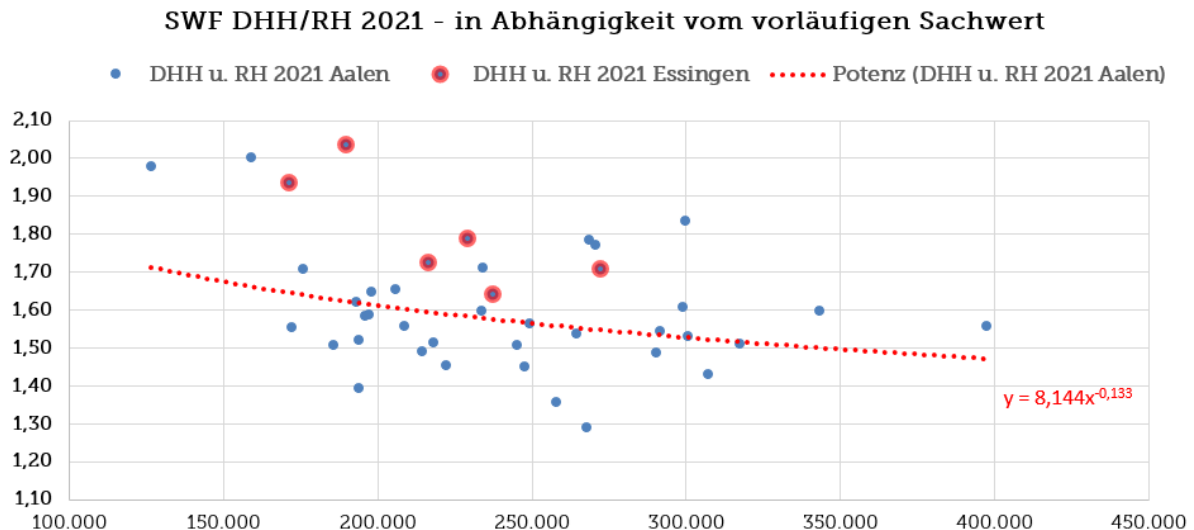


Abbildung 91: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Essingen, 2021)

Bei den Essinger **Einfamilienhausgrundstücken** ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Sachwertfaktoren sind weitgehend überdurchschnittlich, wobei der mittlere vorläufige Sachwert unter dem Aalener Durchschnitt liegt. Auch hier könnte der Bodenwert tendenziell etwas zu niedrig vermutet werden, da die wesentlichen anderen Merkmale sehr ähnlich zum Aalener Durchschnitt sind.

Insgesamt ordnen sich die Essinger Einfamilienhäuser ebenfalls gut in die Aalener Funktionskurve ein.

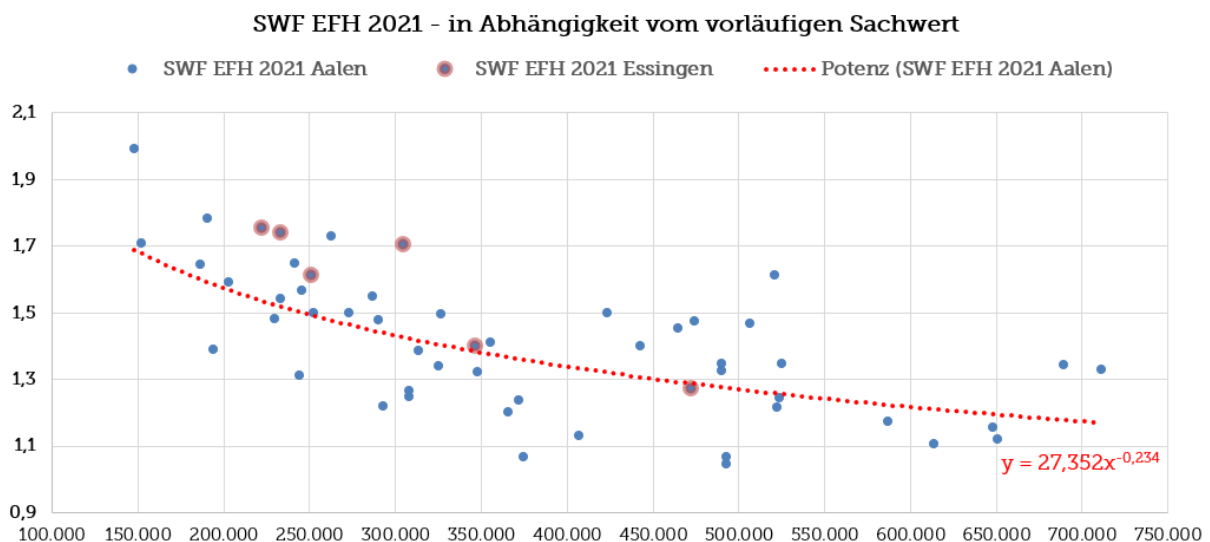


Abbildung 92: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Essingen, 2021)

Für das Geschäftsjahr 2022 liegen in keinem Teilmarkt ausreichende Daten zur Ableitung von Sachwertfaktoren vor.

### 12.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der einzige Essinger Teilmarkt mit einer Mindestanzahl an auswertbaren Kauffällen zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen betrifft die gebrauchten Eigentumswohnungen. Der mittlere Liegenschaftszinssatz lag in 2022 bei ca. **0,8%** (mittl. Baujahr 1995, mittl. Wohnfläche 70 m², mittl. Standard 3,0) und damit etwas höher als in Aalen. Dieser Hinweis auf etwas niedrigere Preisverhältnisse in Essingen wird durch den mittleren Wohnflächenpreis und den mittl. Rohertragsfaktor von ca. 29,3 bestätigt.

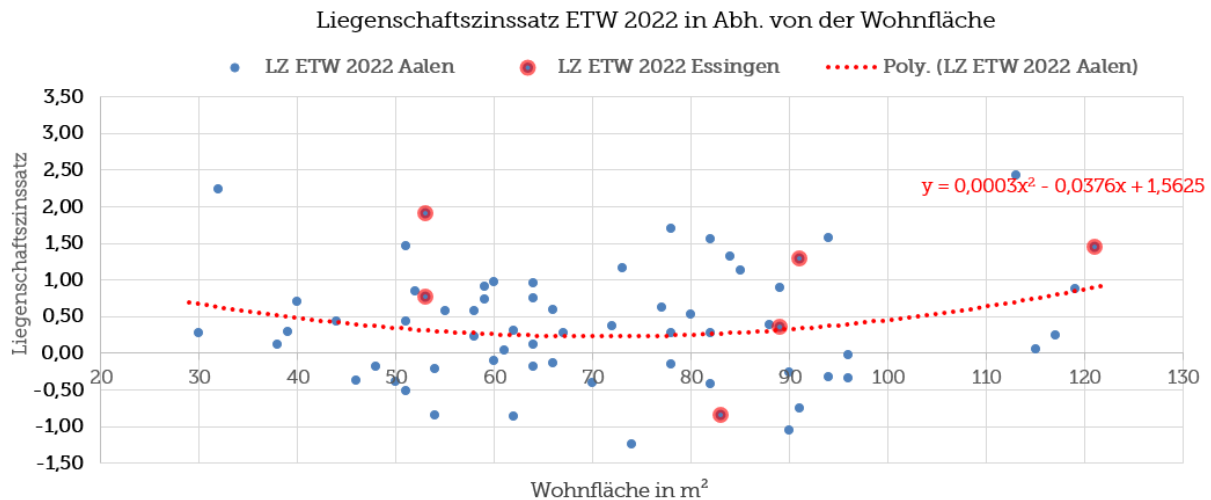


Abbildung 93: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Essingen, 2022)

Wichtiger ist jedoch die Betrachtung des LZ im Zeitverlauf. Dieser stieg durch die abrupte Zinswende (niedrigere Preise bei steigenden Mieten) im Jahresverlauf deutlich an. Der Mittelwert von 0,8% ist wenig repräsentativ, da die Kauffälle aus dem ersten Halbjahr stammen, und somit zum Jahresende hin **nicht mehr anwendbar**.

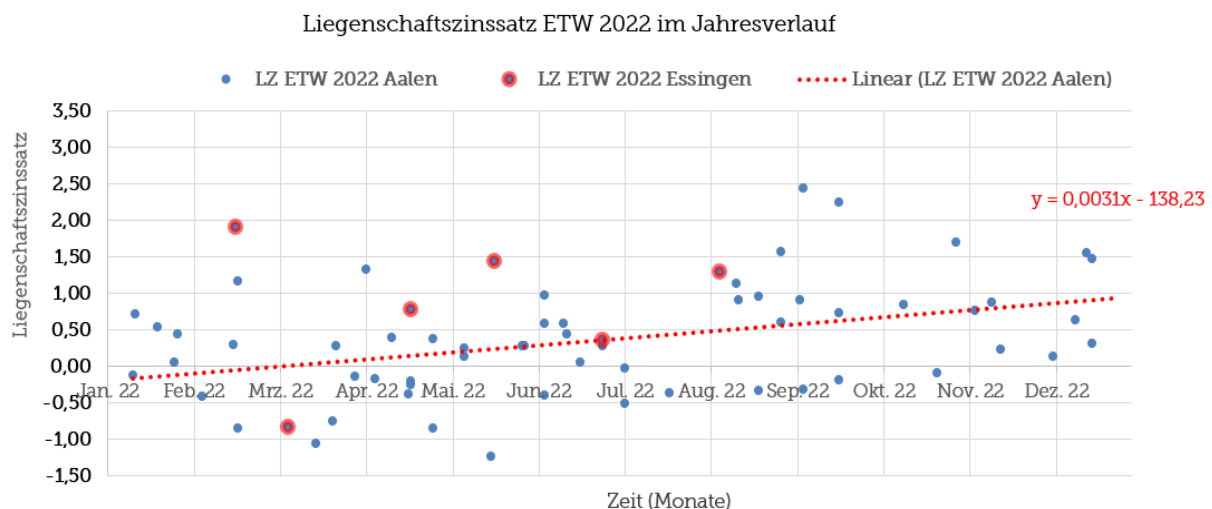


Abbildung 94: Liegenschaftszinssätze für ETW im Jahresverlauf (Essingen, 2022)

## BORIS BW und Geodatenportal

Für Aalen und Essingen finden Sie alle Bodenrichtwerte ab 2021 künftig im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes Baden-Württemberg (BORIS-BW) unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de).

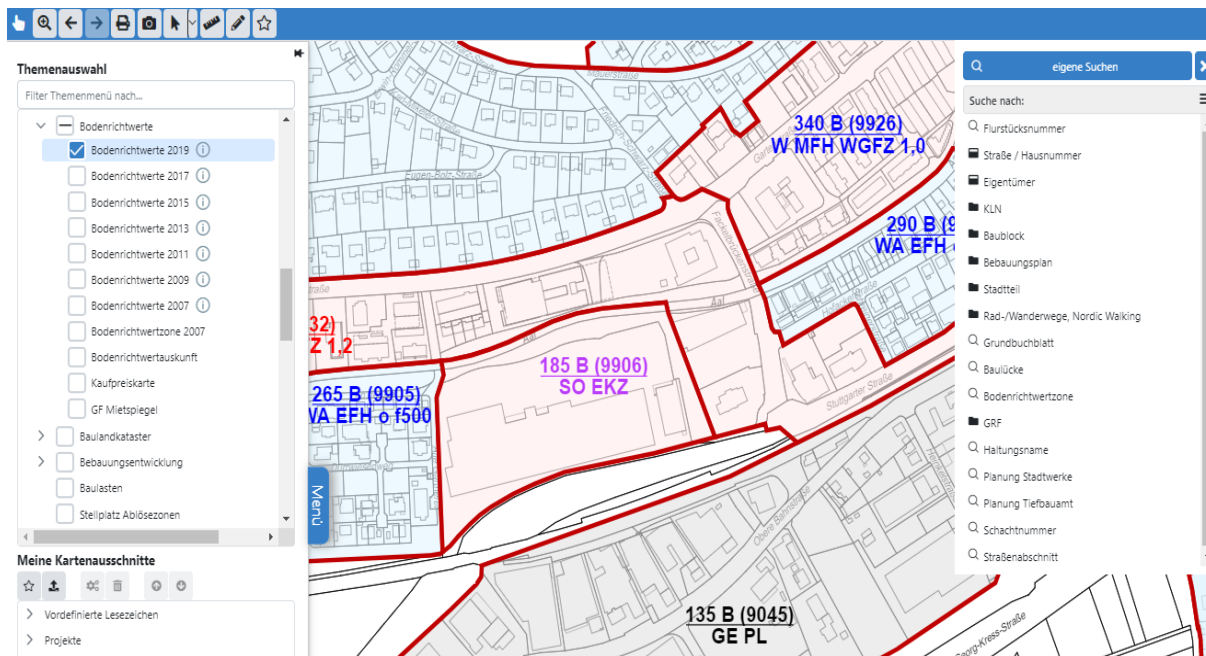


Für den Bereich der Stadt Aalen besteht die Möglichkeit, über das **Geodatenportal** [www.gisserver.de/aalen](http://www.gisserver.de/aalen) zusätzliche Fachdaten aus verschiedenen **Themenbereichen** (Bauleitplanung, Luftbilder, Stadtplan, Tourismus, Mobilität, 3-D-Animationen etc.) einzublenden.



Nach der Themenauswahl 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 per Klick zu- oder ausschalten.

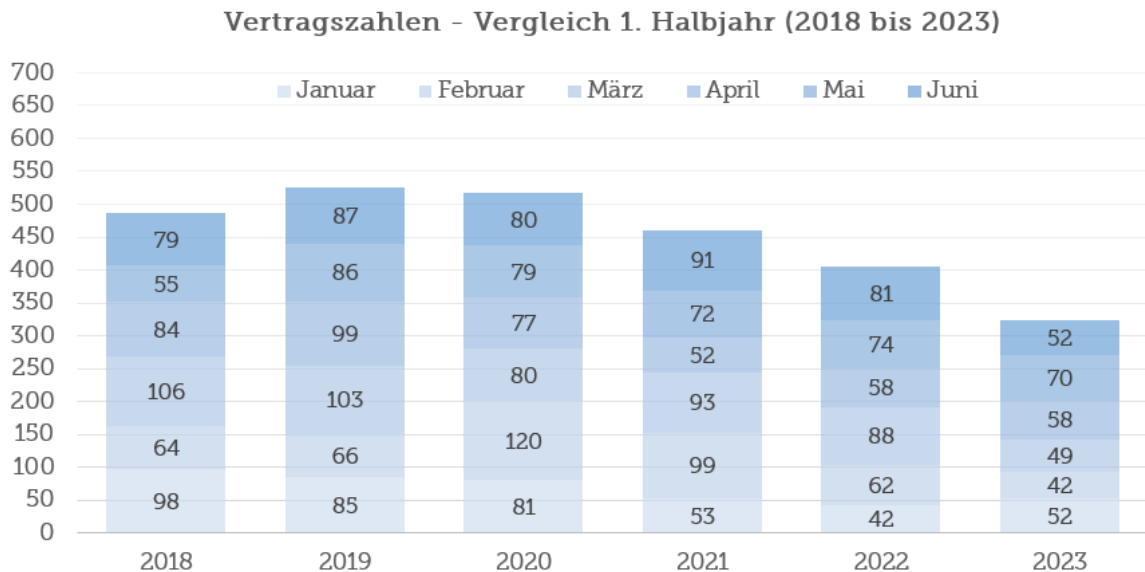


Für Smartphones oder Tablets (Android oder iOS) gibt es außerdem die kostenlose mobile „GeoAppAalen“.

## Vorläufige Daten zum 1. Halbjahr 2023 (Aalen)

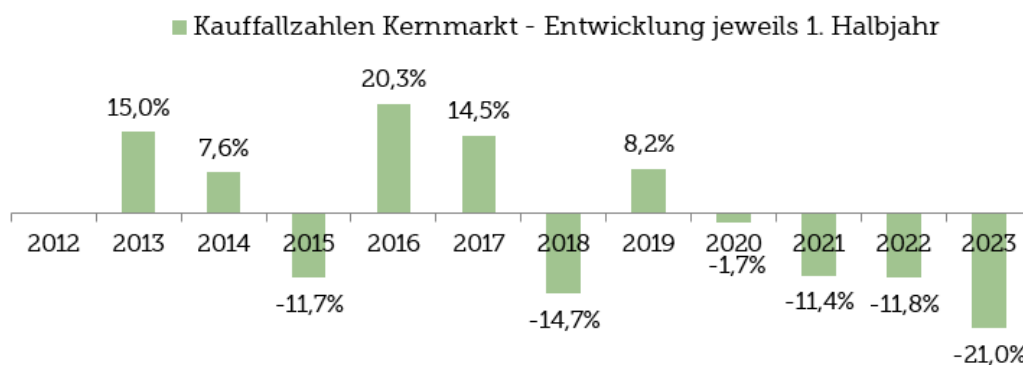
Die Kauffallzahlen am Immobilienmarkt waren in Deutschland insgesamt schon länger rückläufig und sollen in 2023 um -25% (und damit stärker als je zuvor) nachgeben<sup>14</sup>.

Im Stadtgebiet Aalen sind im ersten Halbjahr 2023 tatsächlich **-20,2%** weniger Kauffälle als im gleichen Zeitraum 2022 registriert worden. Bezogen auf 2019 (stärkstes 1. Halbjahr) bedeutet dies einen Rückgang um fast -40%.



Hochgerechnet sind in Aalen für das Gesamtjahr 2023 etwa 650 Kaufverträge zu erwarten. Das wäre ein Niedrigniveau wie zur Finanzkrise 2009 oder typische Jahreswerte vor 20 Jahren.

Die Kauffallzahlen im Kernmarkt gestalten sich ähnlich. Sie sind mit Ausnahme des Jahres 2019 praktisch schon seit 2018 rückläufig.

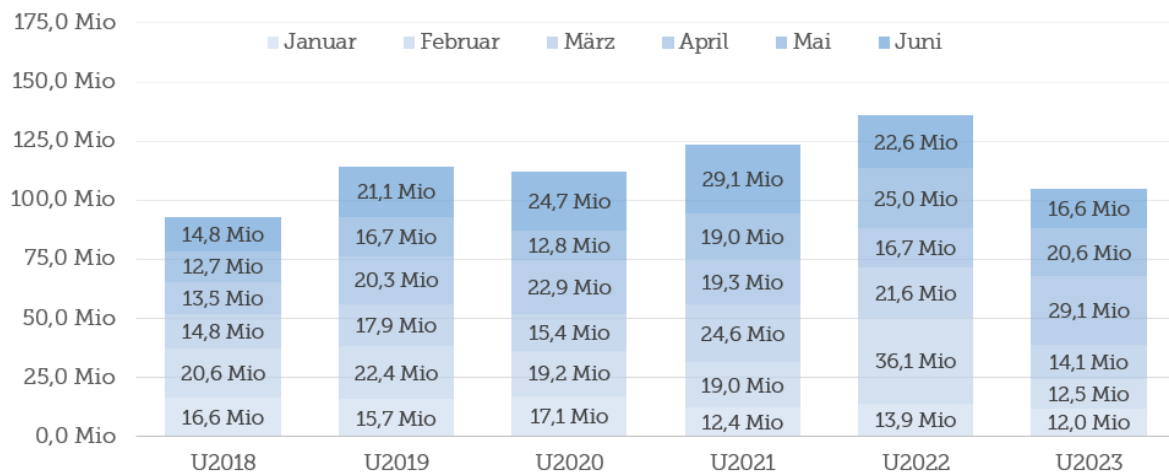


<sup>14</sup> Prognose GEWOS Institut für stadt-, Regional- und Wohnforschung, Pressebericht vom 14.09.2023

Nachdem die Geldumsätze am deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2022 erstmals gesunken waren, wird sich dieser Rückgang nach einer Studie des GEWOS-Instituts in 2023 noch verstärken – bundesweit um ca. -30%.

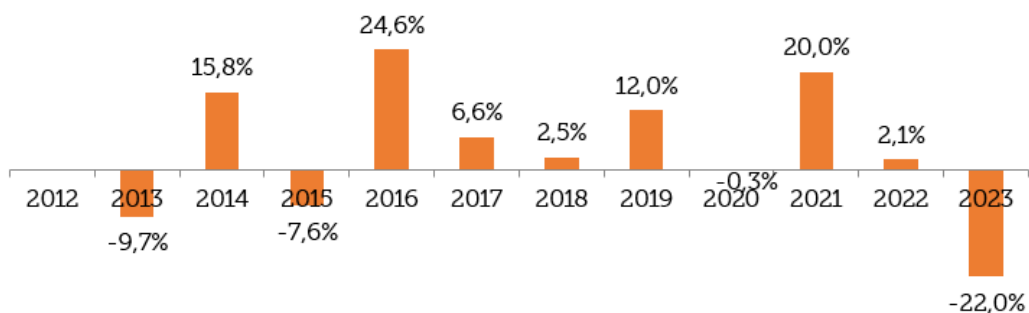
In Aalen liegt der **Umsatzrückgang am Gesamtmarkt** im 1. Halbjahr 2023 nach vorläufigen Zahlen bei **-22,8%**. Verläuft das zweite Halbjahr auf ähnlichem Niveau, wäre für das Gesamtjahr 2023 in Aalen ein Umsatz von ca. 200 Mio. Euro (Gesamtmarkt) zu erwarten. Diese Größenordnung lag zuletzt 2016 vor.

**Umsätze -Vergleich 1. Halbjahr (2018 bis 2023)**



Im Kernmarkt sind die Umsätze im 1. Halbjahr 2023 ähnlich stark eingebrochen.

**Umsätze Kernmarkt - Entwicklung jeweils 1. Halbjahr**



Für die wichtigsten Teilmärkte ergibt sich auf Basis der vorläufigen Kauffallzahlen (auswertbare Kauffälle) und Kaufpreiskfaktoren (je m<sup>2</sup> Wohnfläche) für **Aalen** folgende Entwicklung:

#### Vorläufige Ergebnisse

<b>Aalen</b> Immobilienteilmarkt		Veränderung zum Vorjahr	1. Halbjahr 2023 (Stichtag 01.04.2023) Ø KP/WF	1. Halbjahr 2022 (Stichtag 01.04.2022) Ø KP/WF
ETW (Erstverkauf)	Kauffälle Preis	-66% +5%	15 5.100,- €/m <sup>2</sup>	44 4.870,- €/m <sup>2</sup>
ETW (Welterverkauf)	Kauffälle Preis	-5% -6,4%	100 2.850,- €/m <sup>2</sup>	105 3.031,- €/m <sup>2</sup>
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	+85% -7,2%	26 3.100,- €/m <sup>2</sup>	14 3.340,- €/m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	+20% -10,5%	24 3.230,- €/m <sup>2</sup>	20 3.570,- €/m <sup>2</sup>
Zweifamilienhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	-43% -11,9%	7 2.780,- €/m <sup>2</sup>	11 3.110,- €/m <sup>2</sup>

Mit Ausnahme der Neubauwohnungen waren die Preise in allen anderen aufgeführten Marktsegmenten der Bebauten Grundstücke im ersten Halbjahr 2023 rückläufig. Am geringsten waren die mittleren Preisabschläge wie erwartet bei den gebrauchten Eigentumswohnungen, am stärksten bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.