

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
Internet: 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	Teileigentüme (Gewerbeeinheiten)	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	Teileigentüme (Gewerbeeinheiten)	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	Teileigentüme (Gewerbeeinheiten)	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 Kauffallzahlen, und insbesondere im Geschäftsjahr 2021 mit verbreitet exorbitanten Preiszuwachsen. Das Geschäftsjahr 2022 konnte zunächst noch mit moderaten Preissteigerungen aufwarten ehe zur Jahresmitte, verursacht durch die abrupte Zinswende, überlagert von strukturellen und geopolitischen Krisen, die **Trendwende am Immobilienmarkt** auch das Zuständigkeitsgebiet erreichte.

Diese Entwicklung ist den Daten zum Geschäftsjahr 2022 nur eingeschränkt zu entnehmen. 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 Geschäftsstelle den Abschluss der ersten beiden Jahre Tätigkeit im gemeinsamen Gutachterausschuss Aalen-Essingen. In dieser Zeit wurden gemeinsame Arbeitsgrundlagen erarbeitet und abgeschlossen, eine neue Kaufpreissammlung-Software eingeführt, die Bodenrichtwerte 2021 und 2022 (im besonderen Zeichen der Grundsteuerreform) erstellt und die wesentliche Projektarbeit für den neuen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel 2023 geleistet. Besonders die Grundsteuerreform hat viele Ressourcen der Geschäftsstelle gebunden und wird mit den Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz 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 Marktdaten 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 aktualisierte 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

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.

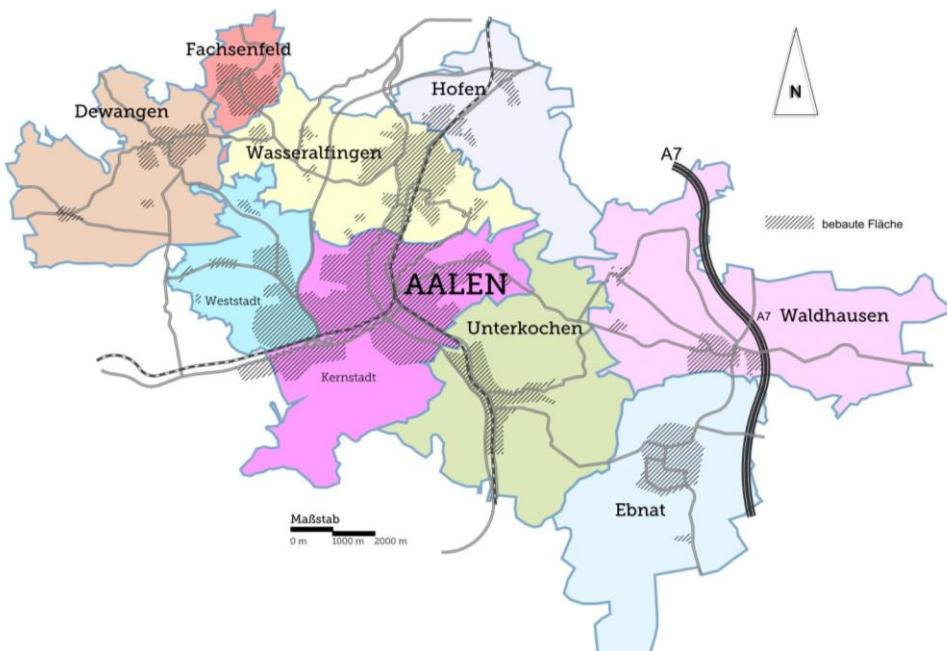


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

Zentrale Funktionen werden i.W. durch die Kernstadt, die Weststadt, Wasseraufingen 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

1.4 Bevölkerungsdaten

Hauptwohnsitz	2022	2021	Bevölkerungsbewegungen	2022*	2021
gesamt	67.981	67.591	Geburten	626	722
männlich	33.969	33.804	Sterbefälle	804	844
weiblich	34.012	33.787	Zuzüge	4.072	3.611
Deutsche	57.969	58.305	Wegzüge	3.615	3.515
AusländerInnen	10.012	9.286			
evangelisch	12.727	13.162			
römisch-katholisch	27.314	28.356			
sonstige	27.940	26.073			
<hr/>					
nach Stadtteilen	2022	2021	Bevölkerungsentwicklung seit 1975	EinwohnerInnen	
Kernstadt	27.380	27.003	1975	65.493	
Dewangen	3.232	3.262	1980	63.201	
Ebnat	3.291	3.285	1985	63.409	
Fachsenfeld	3.560	3.567	1987 ¹	62.633	
Hofen	1.973	1.986	1990	65.371	
Unterkochen	5.183	5.127	2000	66.056	
U'rombach-Hofherrnweiler	9.089	9.121	2005	66.685	
Waldhausen	2.483	2.436	2010	65.635	
Wasserauldingen	11.790	11.804	2011 ²	66.318	
			2015	66.483	
			2020	67.617	
			2021	67.591	
			2022	67.981	

Abbildung 4: Bevölkerungsstand (Gesamtstadt und Stadtteile, 2022)

Die Stadt Aalen nimmt **Platz 15** der bevölkerungsreichsten Städte in Baden-Württemberg ein. Nach Jahren mit zurückgehenden Einwohnerzahlen gab es in Aalen zwischen 2010 - 2018 eine Wachstumsphase von über 2.000 Personen (+3,1%). In den letzten Jahren befindet sich Aalen in einer Stagnationsphase.

Die **höchsten Geburtenraten seit 20 Jahren** erforderten jedoch eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose, die sich aktuell im Bereich der unteren Variante befindet.

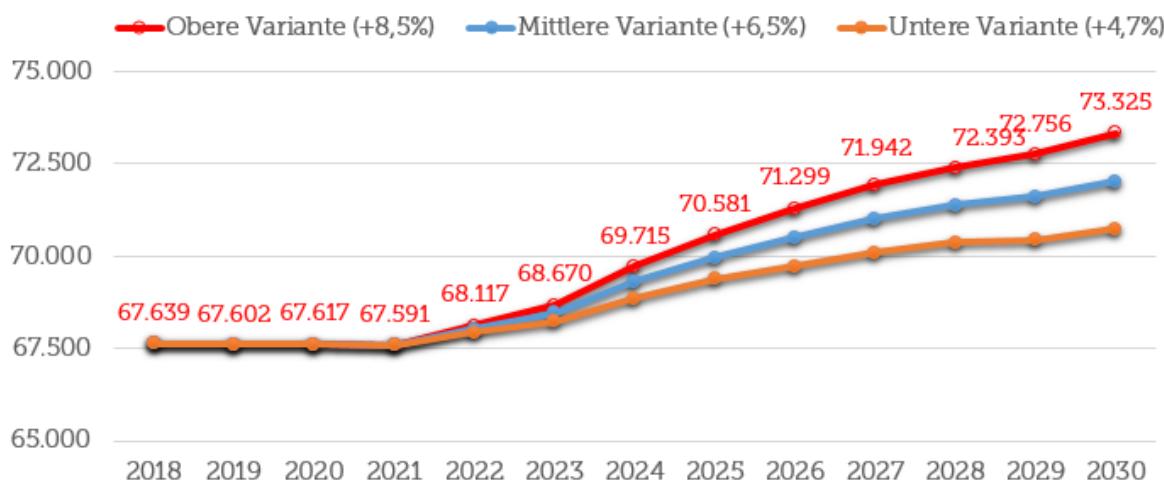


Abbildung 5: Modellrechnung Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (Stand 2022)

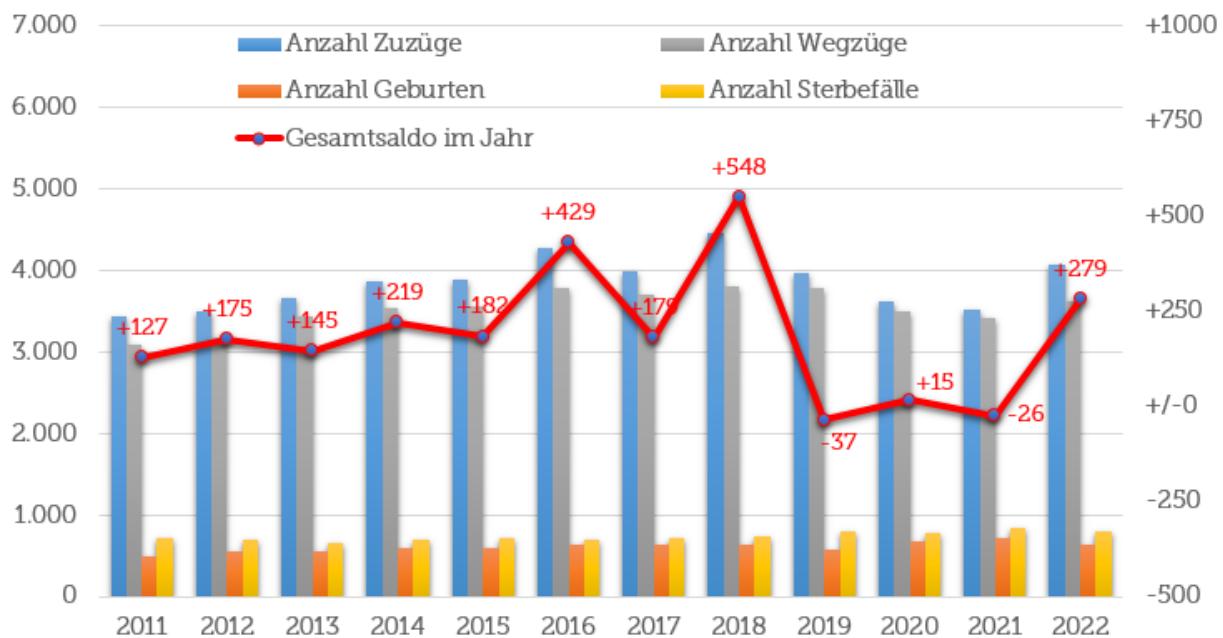


Abbildung 6: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2011-2022)

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.

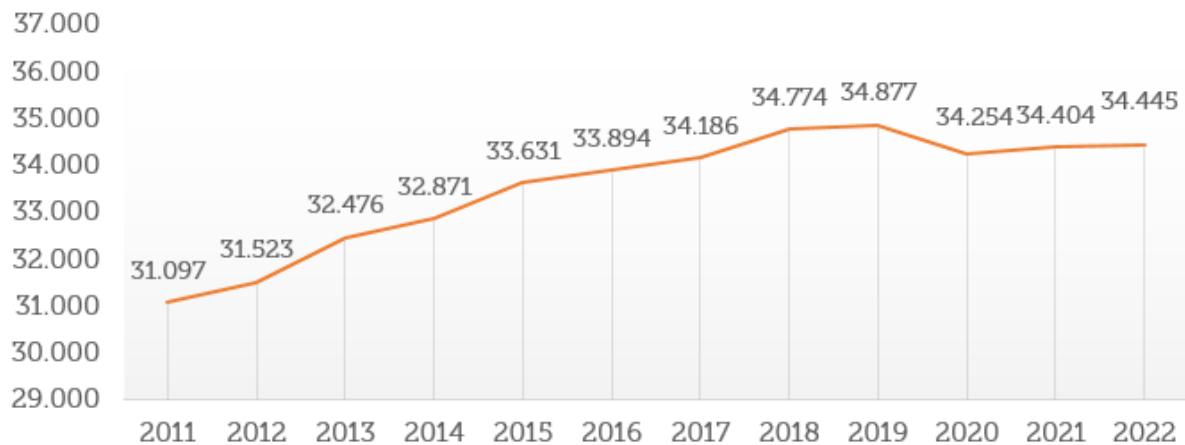


Abbildung 7: Entwicklung der sv-Beschäftigten Jeweils am 30.06. (2011-2022)

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.

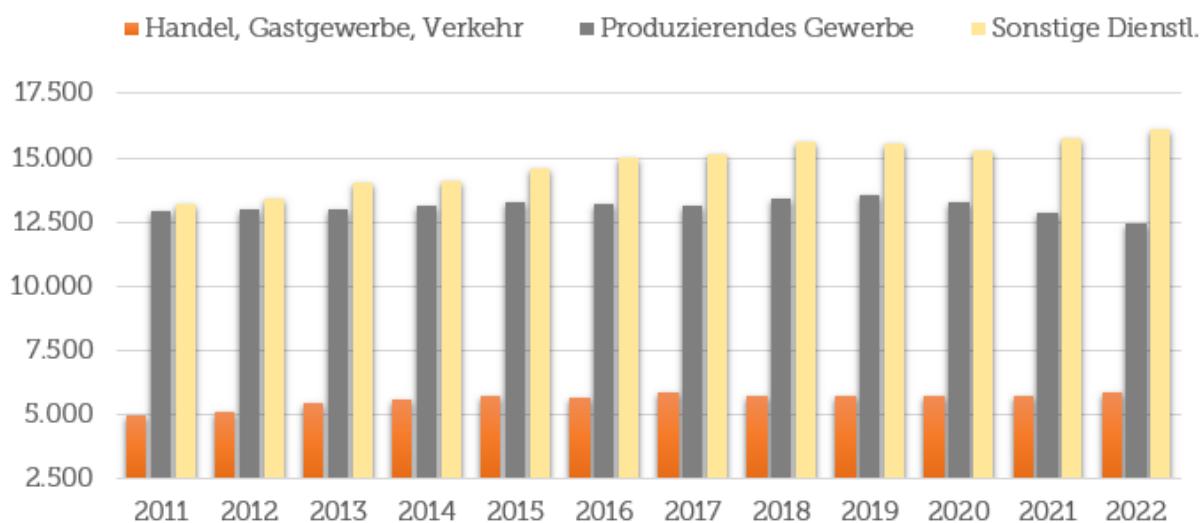


Abbildung 8: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2011-2022)

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.

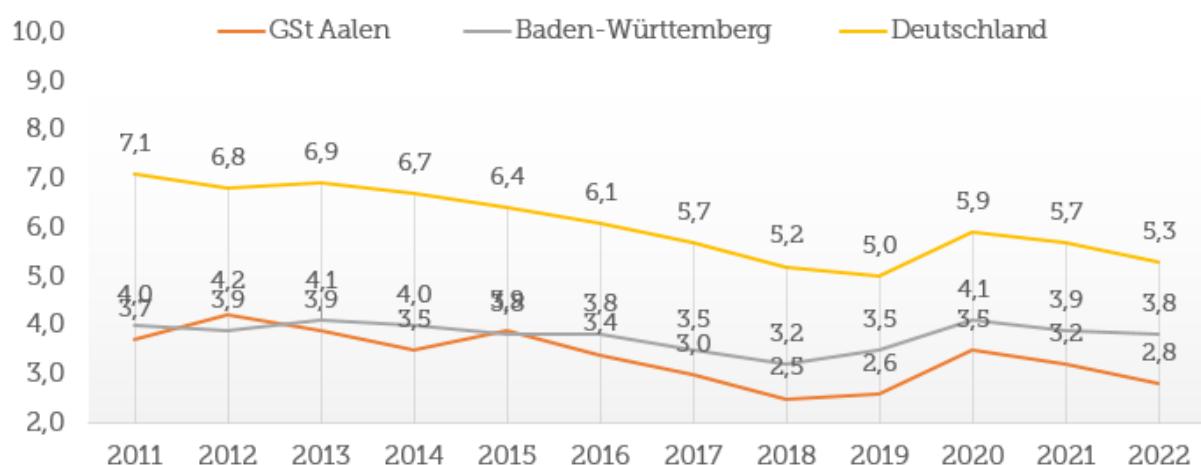


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2011-2022, Stand jeweils 30.06.)

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.

GEWERBESTEUER (BRUTTO) IN MIO. EURO

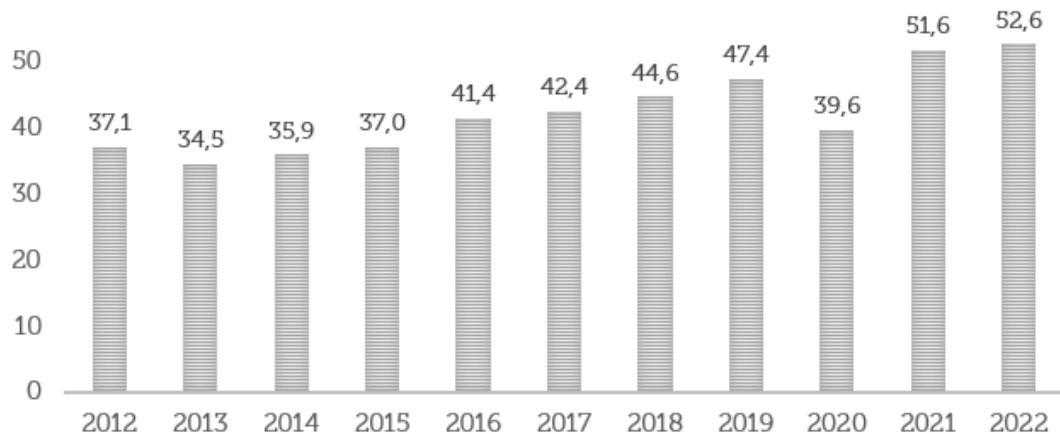


Abbildung 10: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (Aalen, 2011-2022)

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.

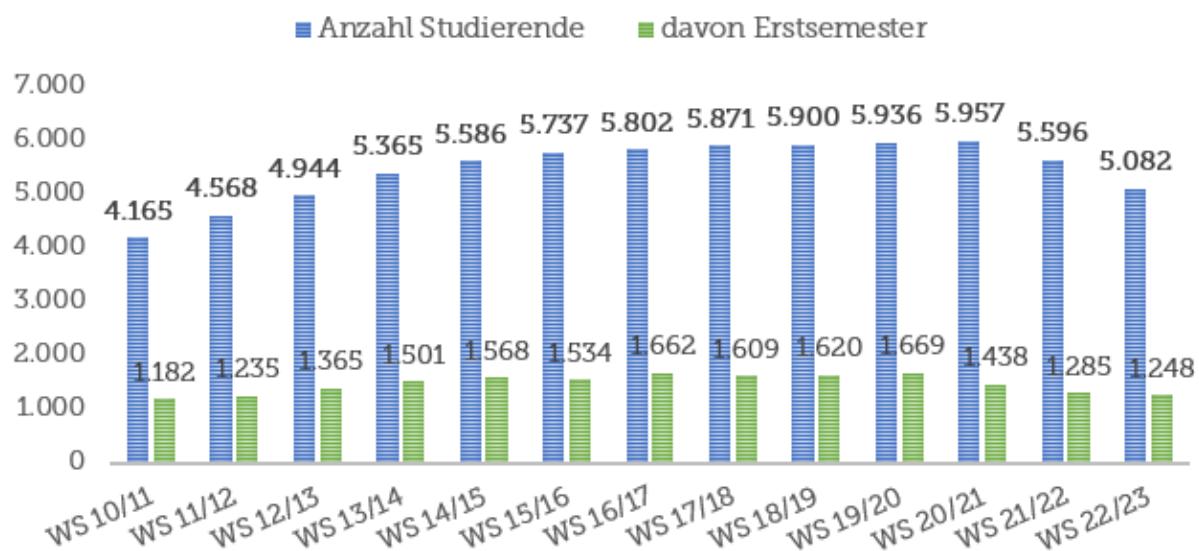


Abbildung 11: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2022)

1.6 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

Privathaushalte ³	2022	2021
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 ⁴	2021	2020	Bis zum Jahr 2030 geplante Bauvorhaben und Baugebiete ⁵
Anzahl Wohngebäude	16.067	16.003	Wohnungen insgesamt ca.
Anzahl Wohnungen	33.468	33.284	Aalen-Süd Wohnen am Tannenwäldle SDZ-Areal Dewangen Birkäcker Ebnat Hölläcker Fachsenfeld Steine Unterkochen Pfromäcker/Brand Wasseralfingen Maiergasse

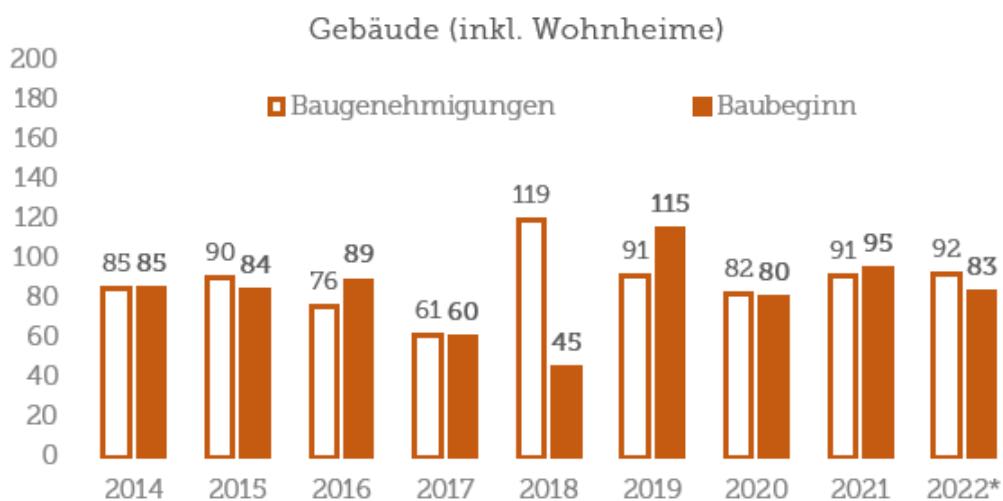


Abbildung 14: Genehmigungen und Baubeginn Gebäude (Aalen, 2014-2022)

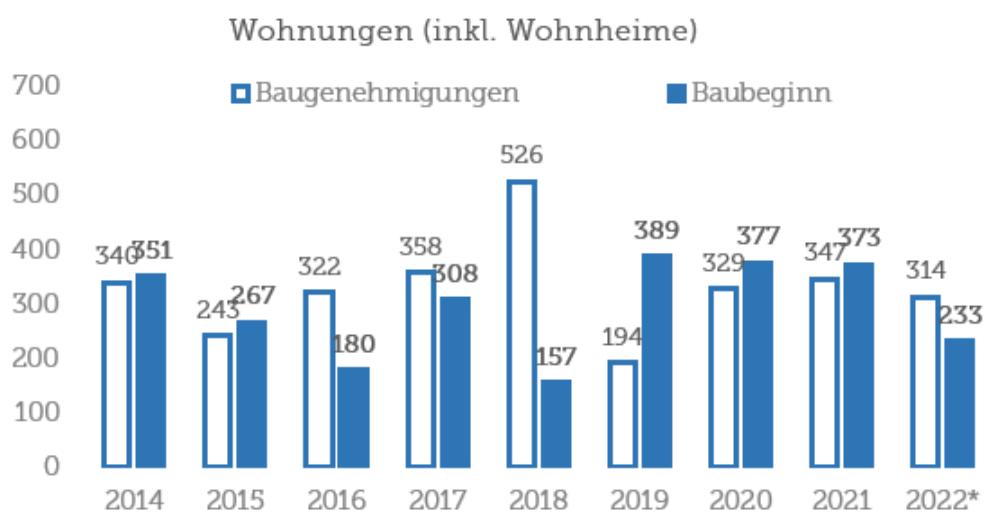


Abbildung 15: Genehmigungen und Baubeginn Wohnungen (Aalen, 2014-2022)

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

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

Vorsitzender:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Friedrich Kiefer

Stellvertreter*innen:

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

Annette Wengert

Dipl.-Ing. Architektur Yvonne Maierhöfer

Vertreter der Finanzbehörde:

Amtsinspektor Ralf Hansmann (FA Aalen)

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

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

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium mit dem gesetzlichen Auftrag, die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt transparent darzustellen. Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB):

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

2.3 Geschäftsstelle

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

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



Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 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 Umsatrzugang in Aalen war damit ca. 5% geringer als in Deutschland¹ insgesamt (-17,2%).

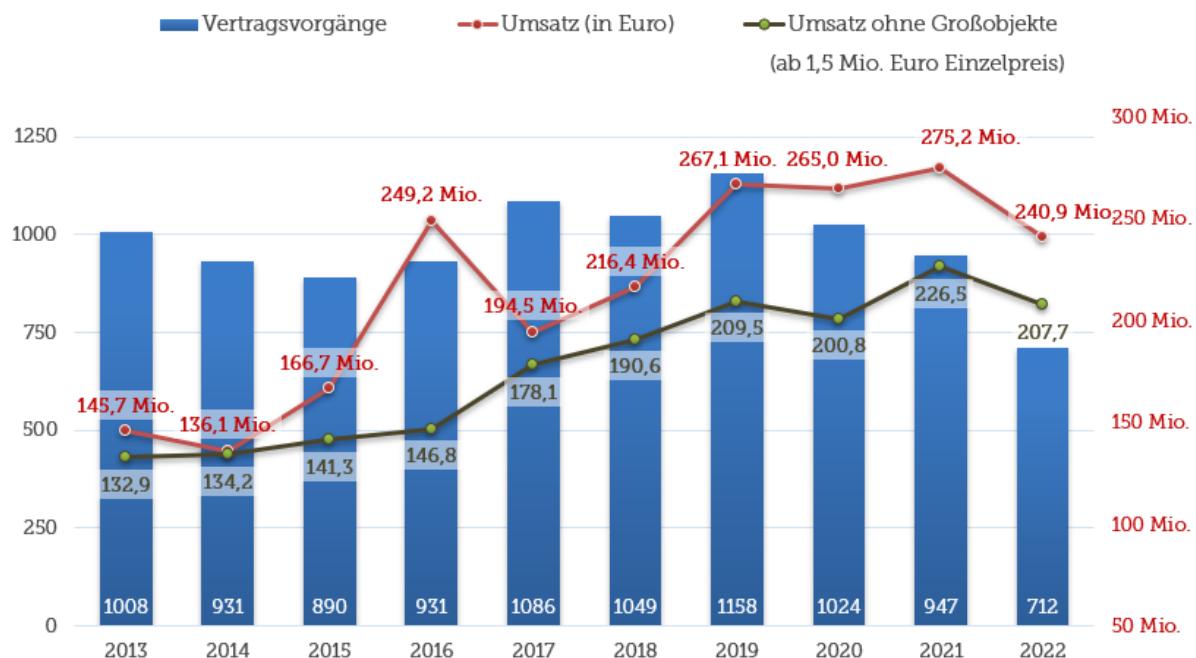


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Aalen, 2013-2022)

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 Einzelmusatz) 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.

¹ 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.

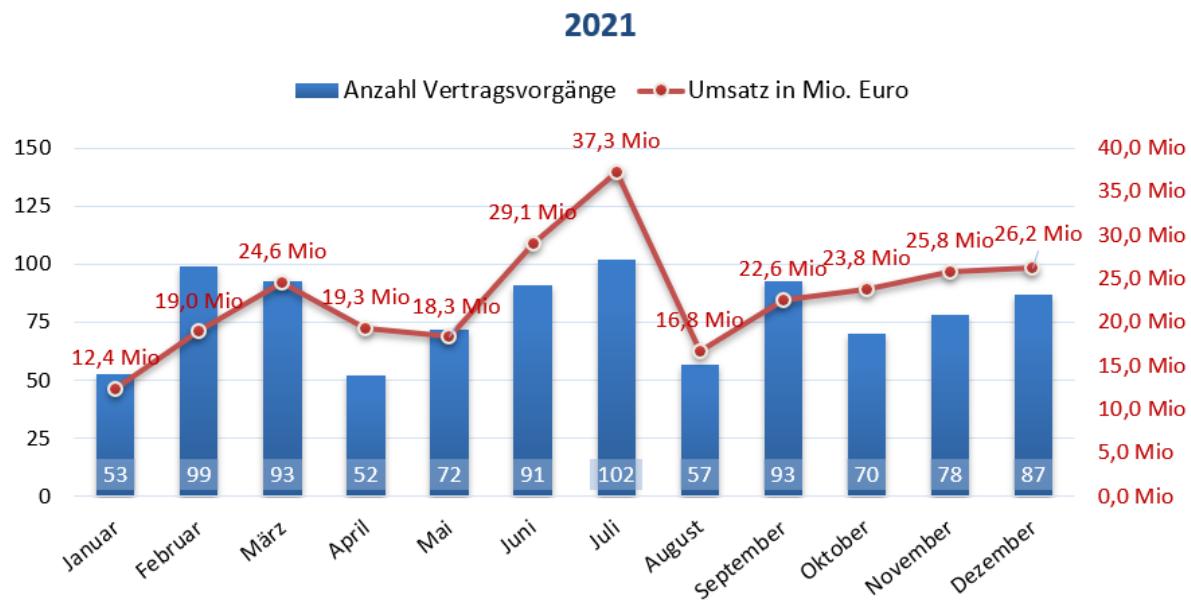


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2021)

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).

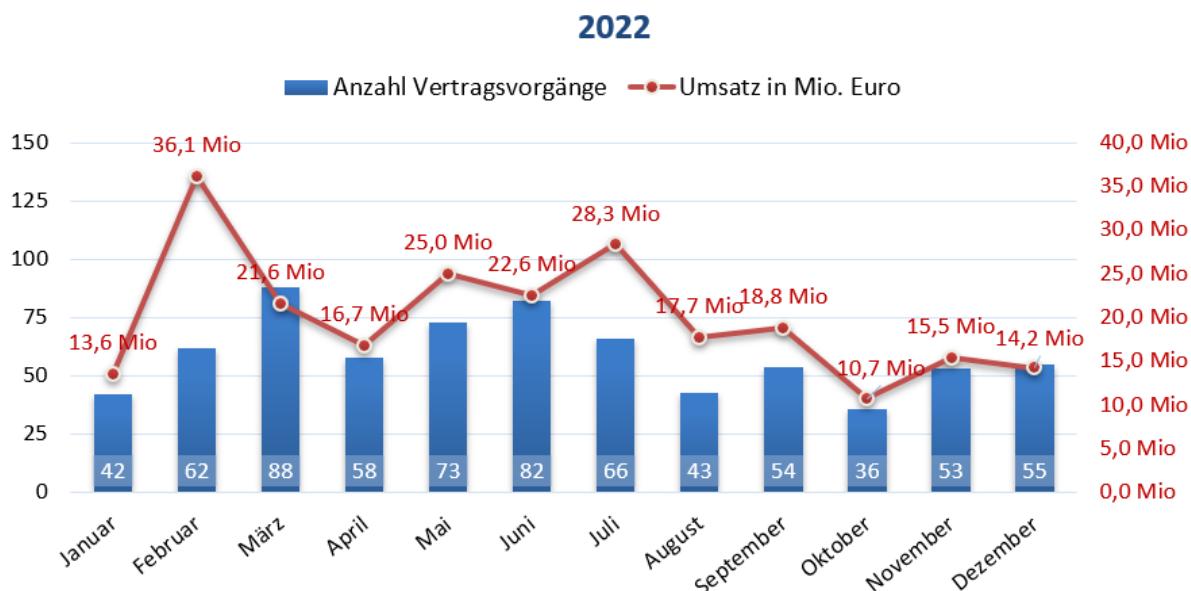


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2022)

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.

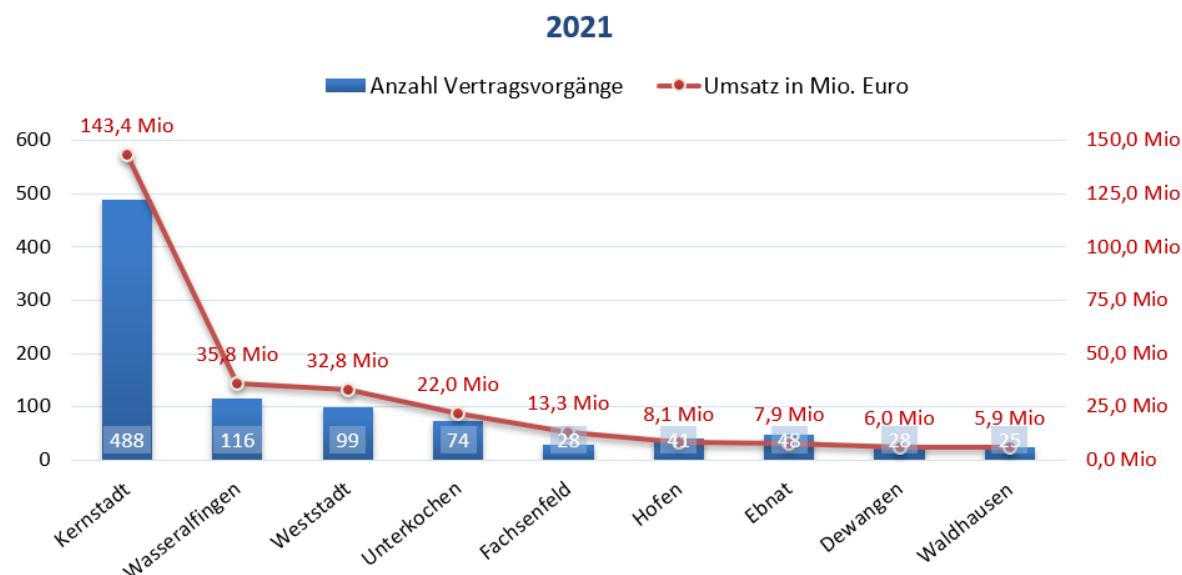


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (Aalen, 2021)

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.

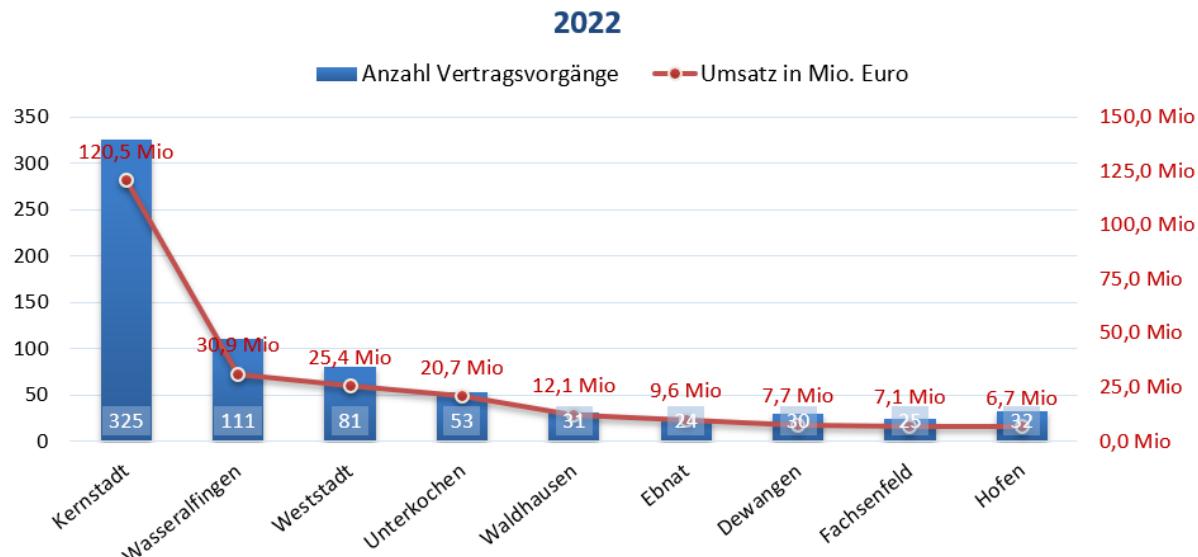


Abbildung 21: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (Aalen, 2022)

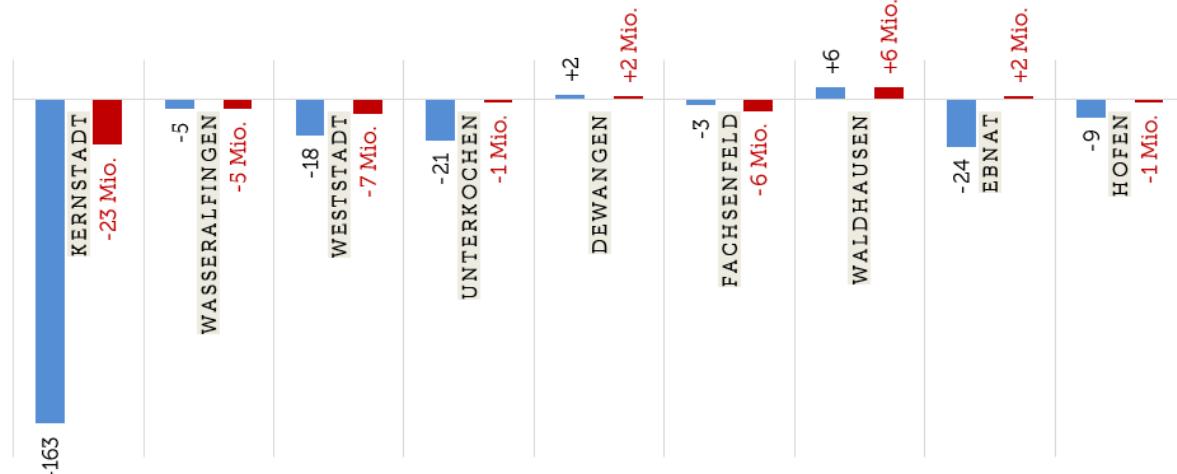


Abbildung 22: Vertragsvorgänge und Umsätze – Veränderungen zum Vorjahr (Aalen, 2022)

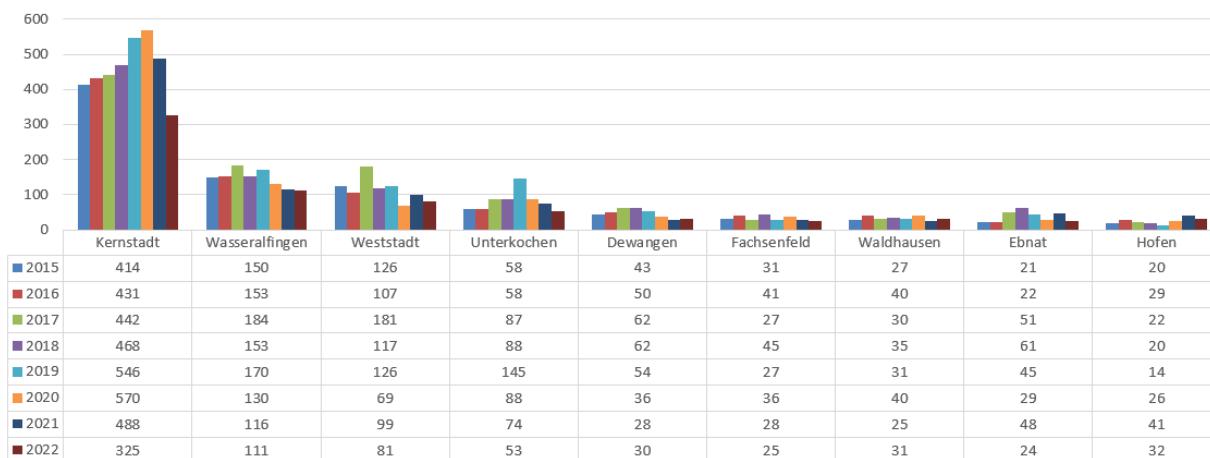


Abbildung 23: Entwicklung der Übertragungen (Aalen-Stadtteile, 2015-2022)

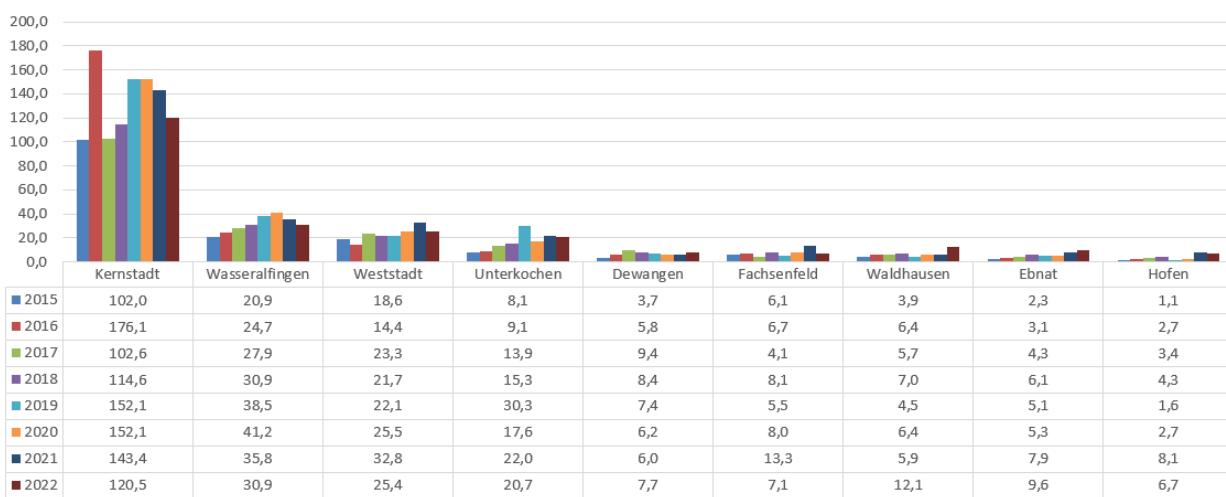


Abbildung 24: Entwicklung der Umsätze in Mio. Euro (Aalen-Stadtteile, 2015-2022)

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

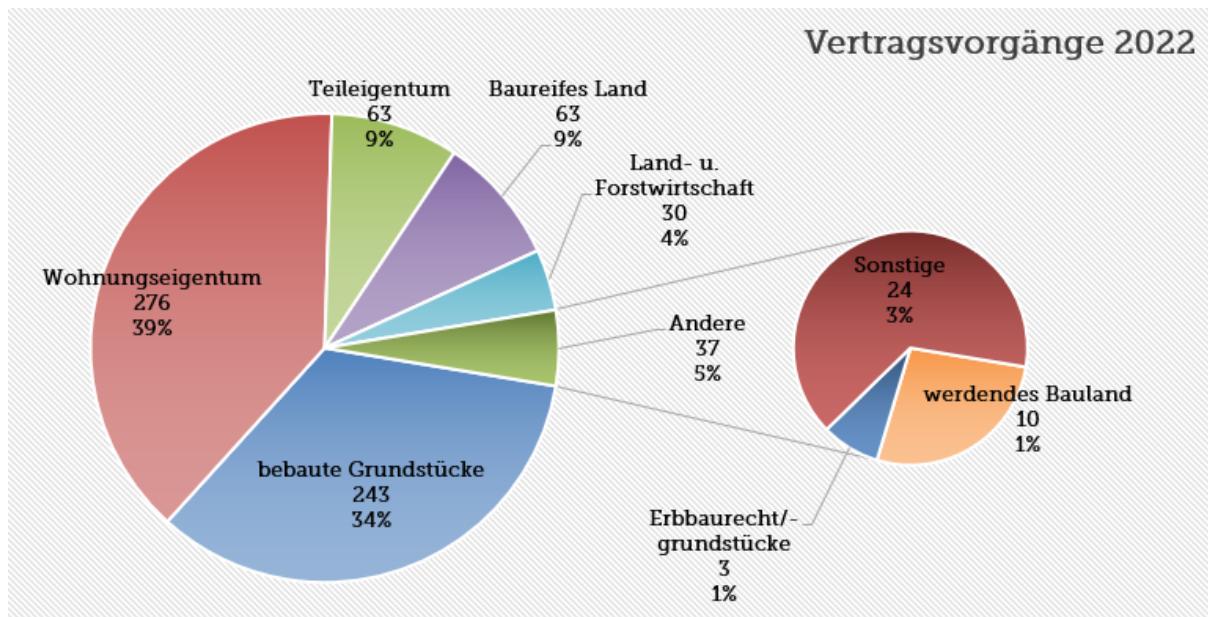


Abbildung 25: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2022)

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. Teileigentüme**, 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.

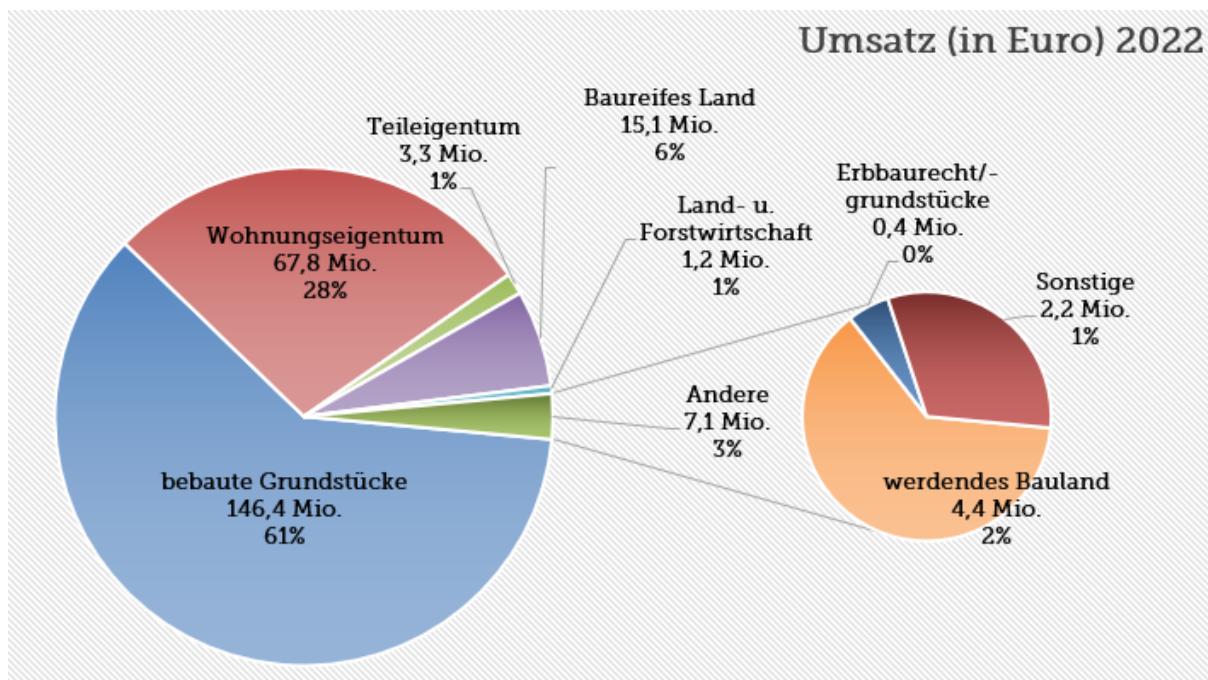


Abbildung 26: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2022)

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 m² (ca. 34 Hektar) und in 2021 bei nur 27 Hektar (10-Jahres-Mittel: 37).

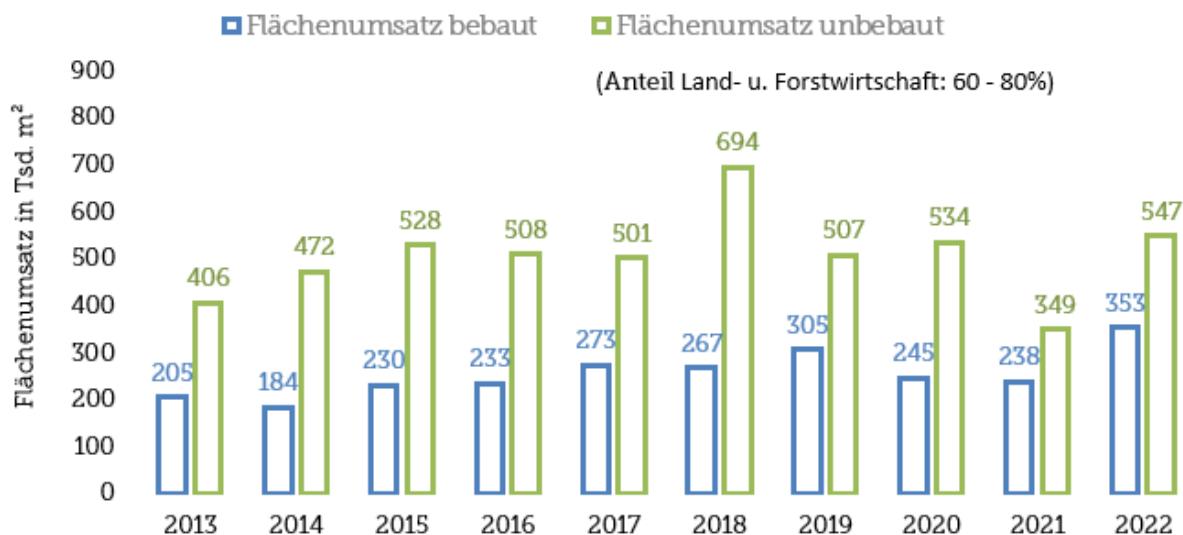


Abbildung 27: Flächenumsatz Jahresvergleich (Aalen, 2013-2022)

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 werden². Die Versteigerungserlöse nähern sich besonders für Wohnimmobilien immer weiter den üblichen Marktwerten an.

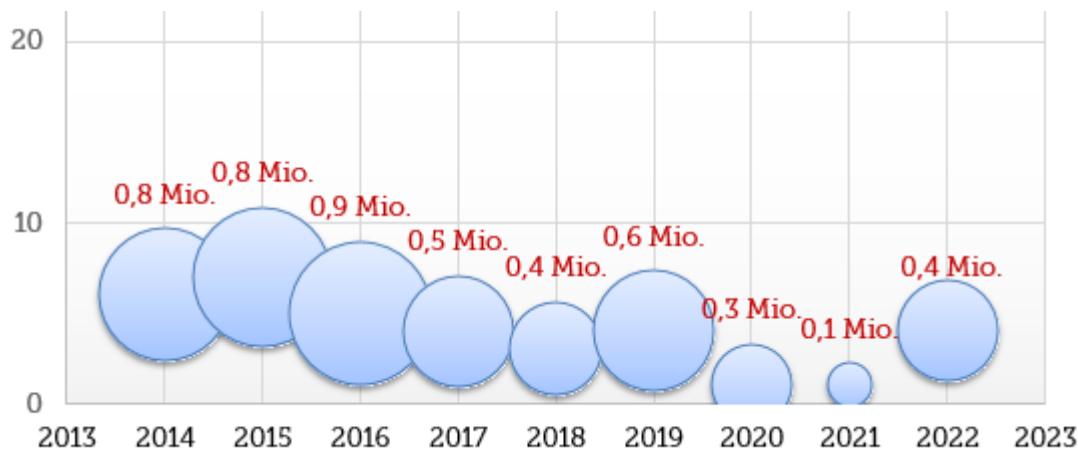


Abbildung 28: Zwangsversteigerungen Aalen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2013-2022)

² 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.

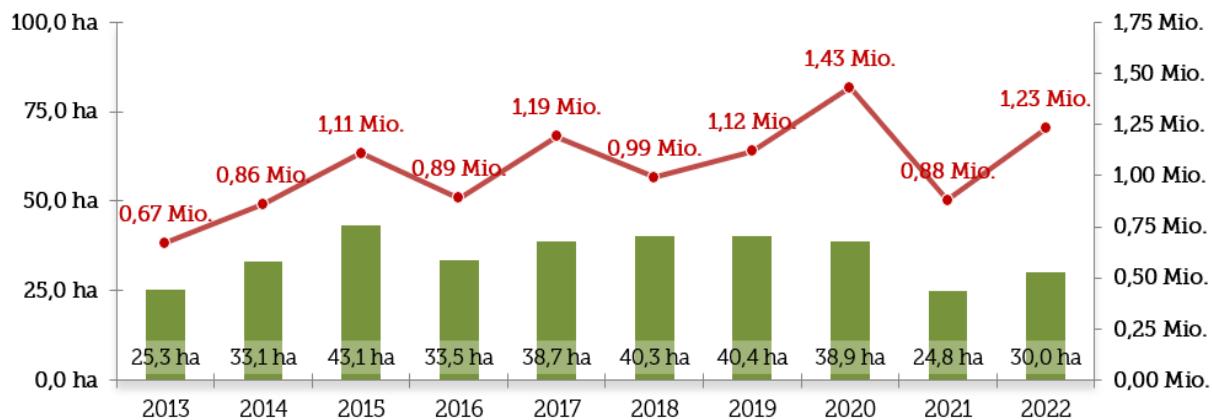


Abbildung 29: Flächen- u. Geldumsätze Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2013-2022)

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.

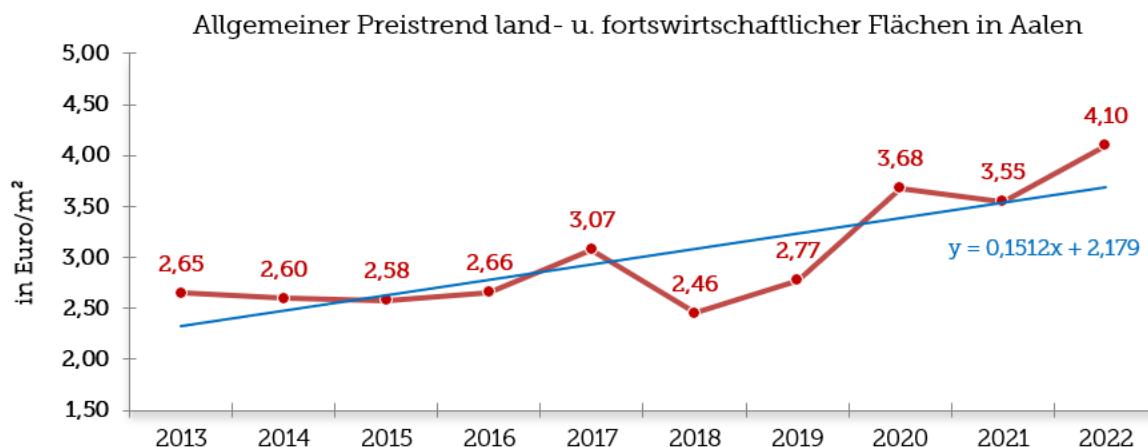


Abbildung 30: Allgemeiner Preistrend Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2013-2022)

Für die **klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** Ackerland, Grünland und Wald werden im Folgenden nur Kauffälle mit Flächengrößen ab 1.000 m² 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).

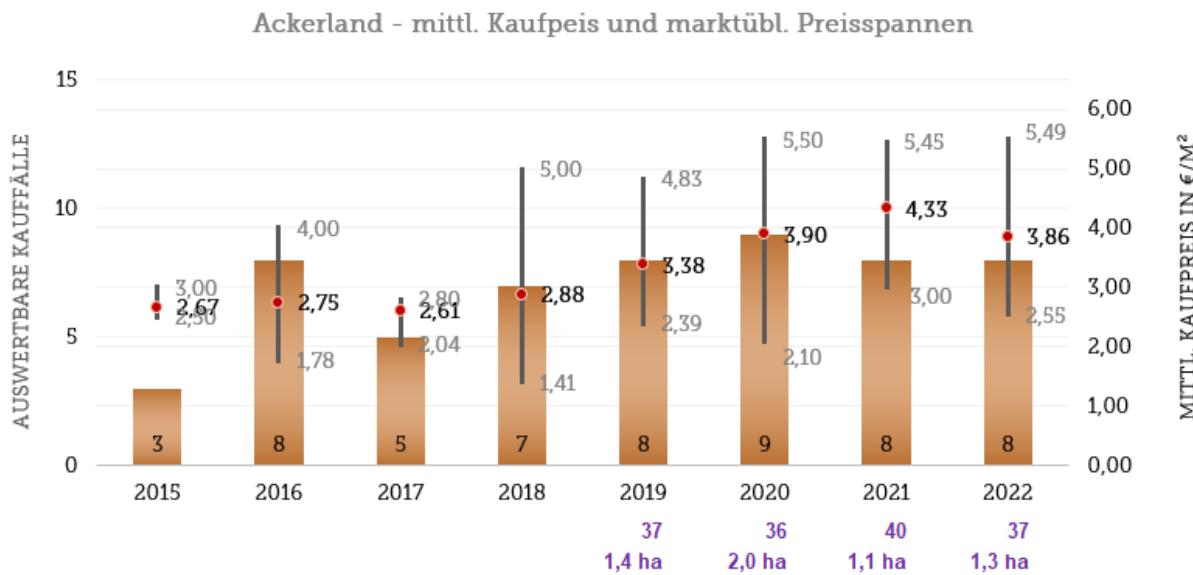


Abbildung 31: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2015-2022)

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).

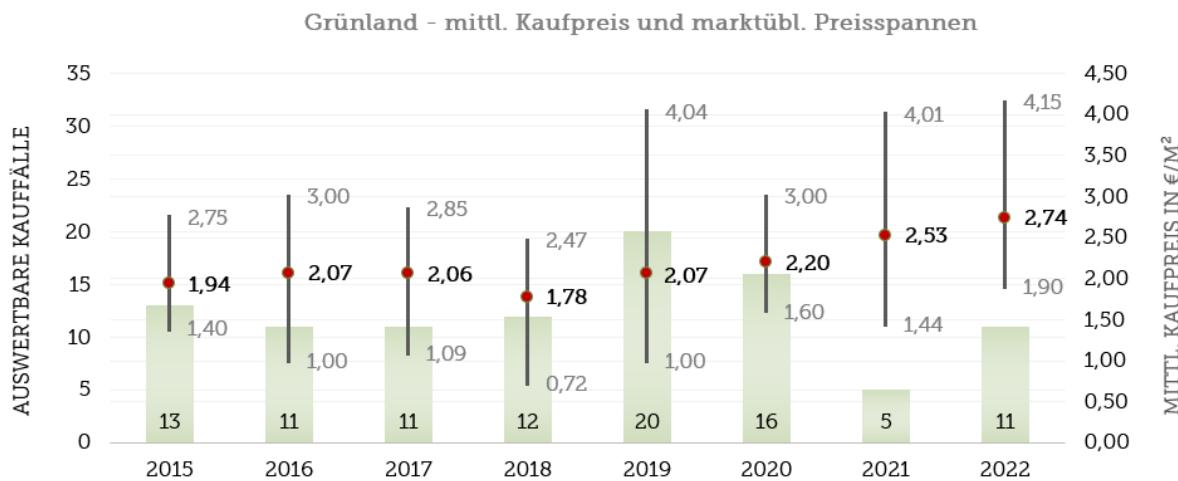


Abbildung 32: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Aalen, 2015-2022)

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.

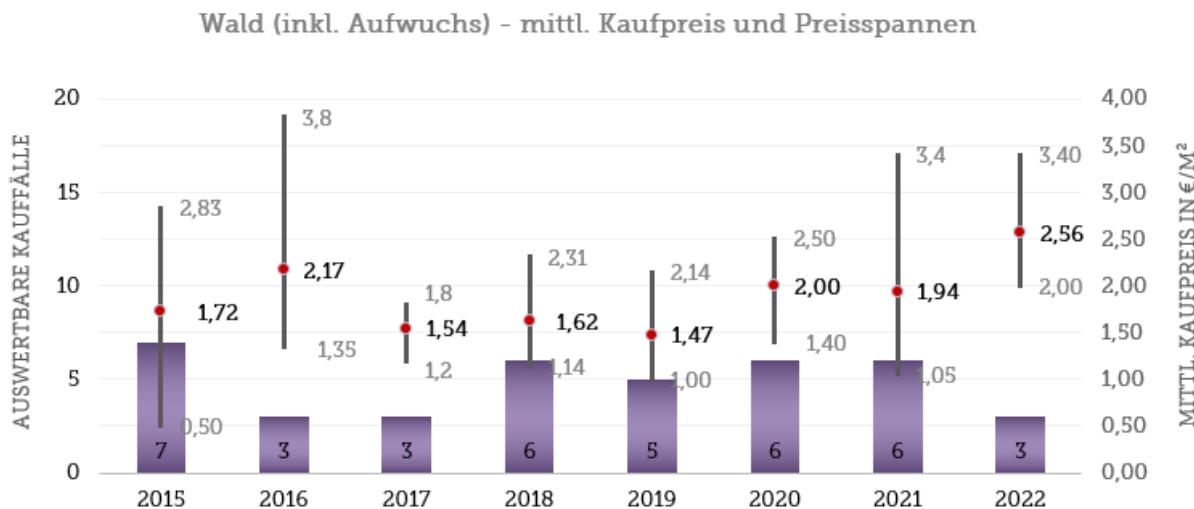


Abbildung 33: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2013-2020)

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

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

auswertbare Kauffälle 2021-2022

Gartenland im Außenbereich	6	5,30 €/m ² (3,40 – 8,30)	ca. 1.400 m ²
Es handelt sich um kleinere (zwischen 500 m ² bis max. 3.500 m ²) 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

Grünland (Obstbaumwiese)	2	2,80 €/m ²	ca. 2.800 m ²
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen neben dem Obstbau 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 ² - 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, stadtgleidernden oder ästhetischen Zwecken, können aber in größerem Umfang mit Gebäuden, Wegen, (Stell-)Plätzen überbaut sein. Beispiele: Friedhöfe, Grün-/Parkanlagen, Bäder, Sportplätze, Spielplätze, Zeltplätze, Gartenanlagen usw.

(Dauer-) Kleingarten		-	
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 ²	ca. 180 m ²
Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch 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 ² .			

auswertbare Kauffälle 2021-2022

Sonstige Grünflächen	5	10,- €/m ²	ca. 5.000 m ²
Eine Zusammenfassung überwiegend städtebaulicher Flächen im Außenbereich (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.

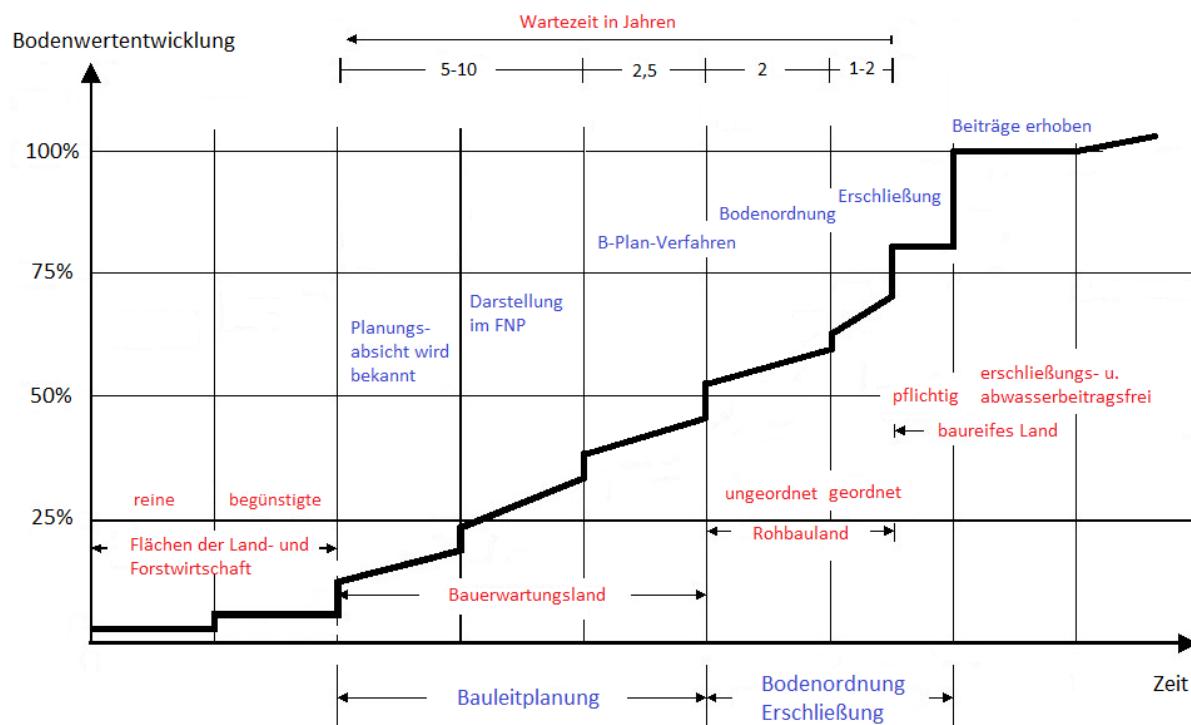


Abbildung 34: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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, nachprüfbare 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
Bau- erwartungs- land	2021	3	BG Hölläcker (Ebnat) 45,- Euro/m ² (künftig W/M)	ca. 20%
			BG Heulenberg (Unterkochen) 85,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 25%
			BG Pelikanweg (Weststadt) 98,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20 - 25%
	2022	8	BG Strütfeld/Eichholzweg (Hofen) 50,- Euro/m ² (künftig Wohnen)	ca. 20% - 25%
			BG Gewerbe park Aalen-Ebnat A7 (Ebnat) 32,- Euro/m ² (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.

Zustandsstufe	Jahr	auswertbare Kauffälle	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 Wohnbauland

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.

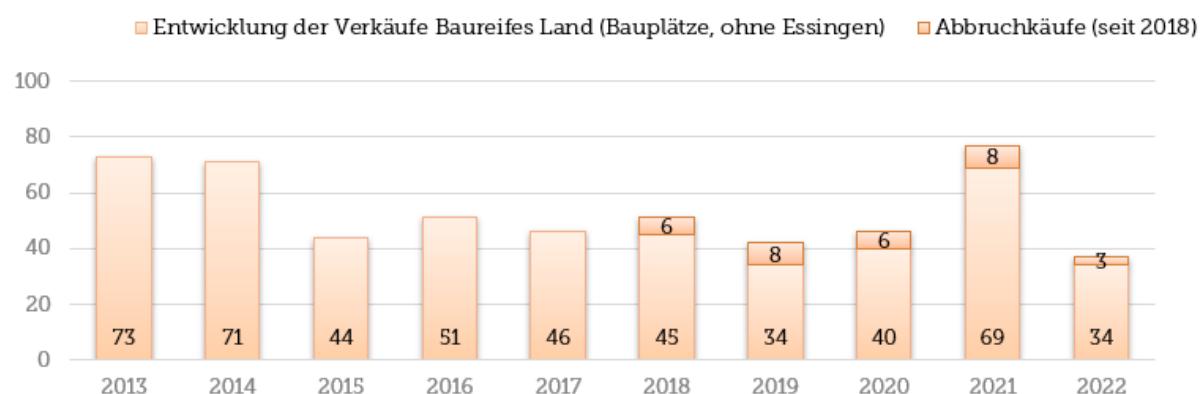


Abbildung 35: Bauplatzverkäufe (Aalen, 2013-2022, beltragsfrei bis -pflichtig)

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

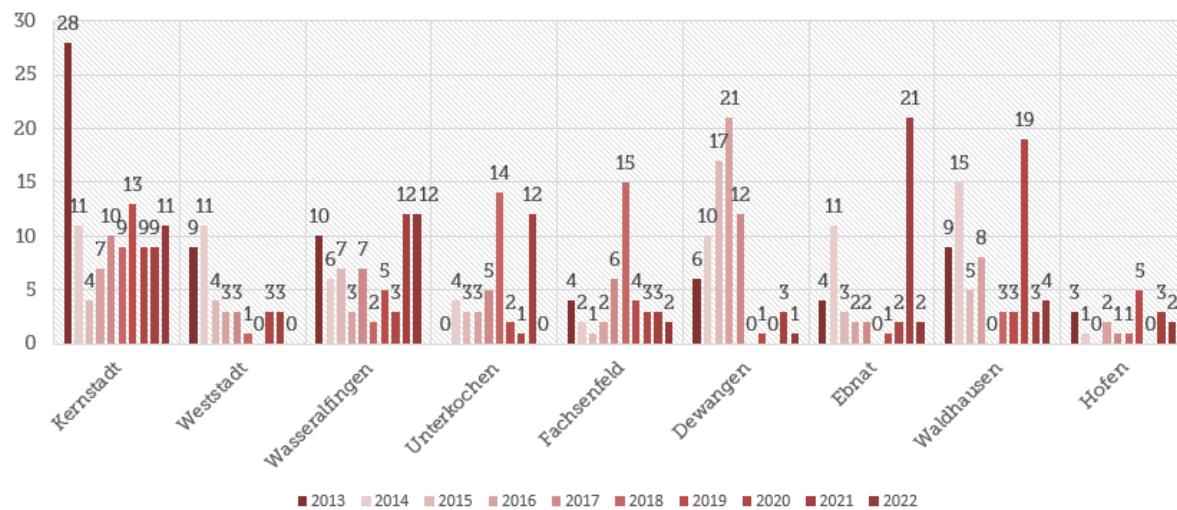


Abbildung 36: Wohnbauplatzverkäufe – Verteilung im Stadtgebiet (Aalen, 2013-2022)

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 m ²	mittl. Grund- stücksgröße
Kernstadt	7 3 (Geschossw.)	250.000 Euro 626.000 Euro	438,- Euro* 472,- Euro*	565 m ² 1.350 m ²
Weststadt	3	210.000 Euro	400,- Euro*	525 m ²
Wasseralfingen (i.W. BG Treppach)	12	130.000 Euro	235,- Euro*	550 m ²
Unterkochen (i.W. BG Hungerbühl)	11 1 (Geschossw.)	128.000 Euro -	213,- Euro* -	580 m ² -
Ebnat (i.W. BG Krautg/BM II)	20 1 (Geschossw.)	94.000 Euro -	187,- Euro* -	500 m ² -
Waldhausen	1	-	-	-
Dewangen	3	83.000 Euro	187,- Euro*	460 m ²
Fachsenfeld	3	103.000 Euro	188,- Euro*	550 m ²
Hofen	3	192.000 Euro	238,- Euro*	810 m ²

* 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 m ²	mittl. Grund- stücksgröße
Kernstadt	9 2 (Geschossw.)	485.000 Euro 548.000 Euro	577,- Euro* 537,- Euro*	840 m ² 1.015 m ²
Weststadt	-	-	-	-
Wasseralfingen (i.W. BG Treppach)	11 1 (Geschossw.)	103.000 Euro -	212,- Euro* -	470 m ² -
Unterkochen	-	-	-	-
Ebnat (i.W. BG Krautg/BM II)	2	105.000 Euro	202,- Euro*	530 m ²
Waldhausen	4	103.000 Euro	213,- Euro*	480 m ²
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 m ²	mittl. Grund- stücksgröße
Gewerbebauplätze 2021	7 0 2	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	168 €/m ² - 106 €/m ²	1.500 m ² - 4.000 m ²
Gewerbebauplätze 2022	0 2 8	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	- 130 €/m ² 89 €/m ²	- 3.300 m ² 5.200 m ²

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 ² (Spanne)	mittl. Grund- stücksgröße
SO Einzelhandel, Büro usw.	-	-	-	-
SO Gartenhausgebiete (2021-2022)	6		17,- Euro (8,- bis 26,-)	1.800 m ²

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 Häuserpreisindex³ erzeugt wird.

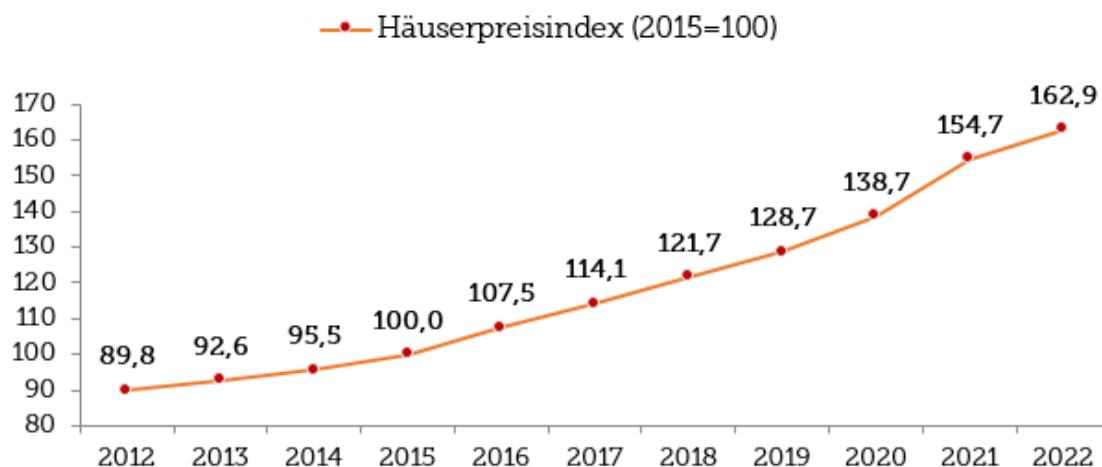


Abbildung 37: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2012-2022, Stand 05/2023)

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 Marktbeobachtungsinstitute⁴.

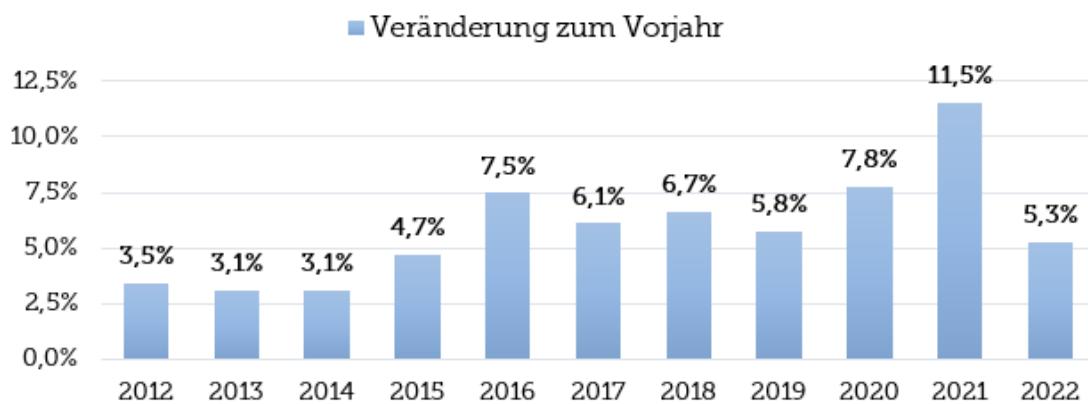


Abbildung 38: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2012-2022, Veränderung zum Vorjahr)

³ beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

⁴ 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 $\frac{1}{4}$ Mittelhäuser. Die Übertragungen sind in den letzten Jahren deutlich gesunken.

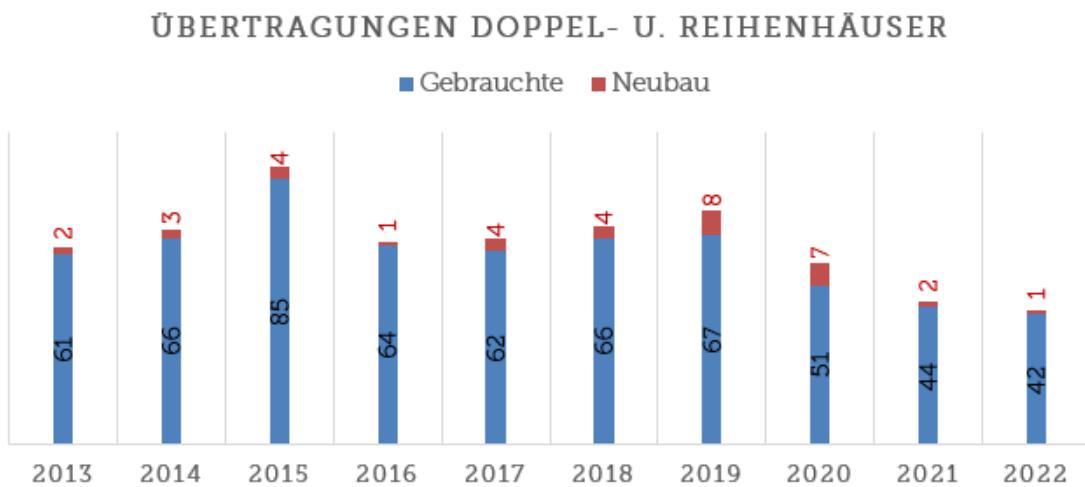


Abbildung 39: Übertragungen von Doppel- und Reihenhäusern (Aalen, 2013 – 2022)

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.

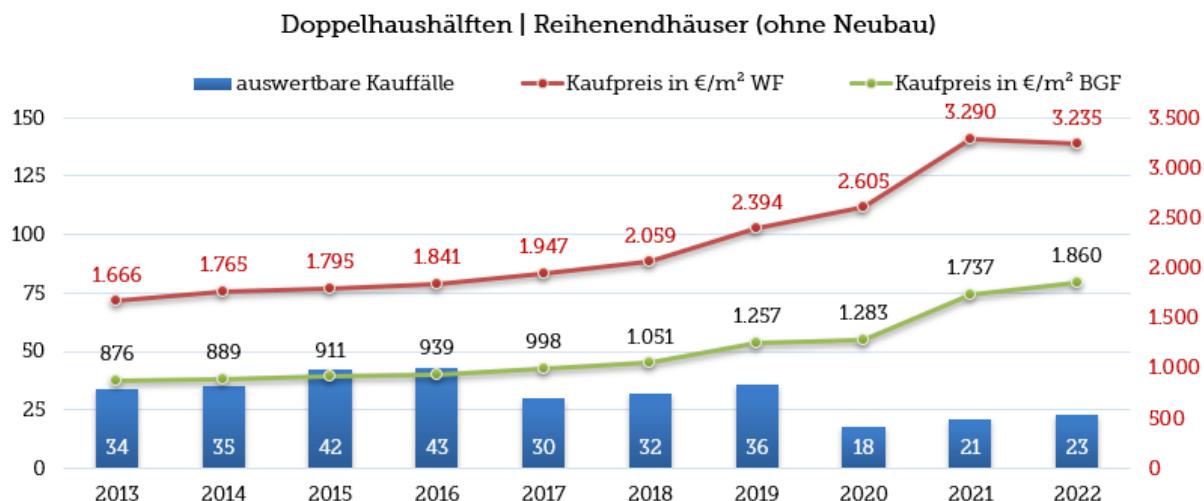


Abbildung 40: Kaufpreise für DHH und REH (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

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

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

* auswertbare Kauffälle

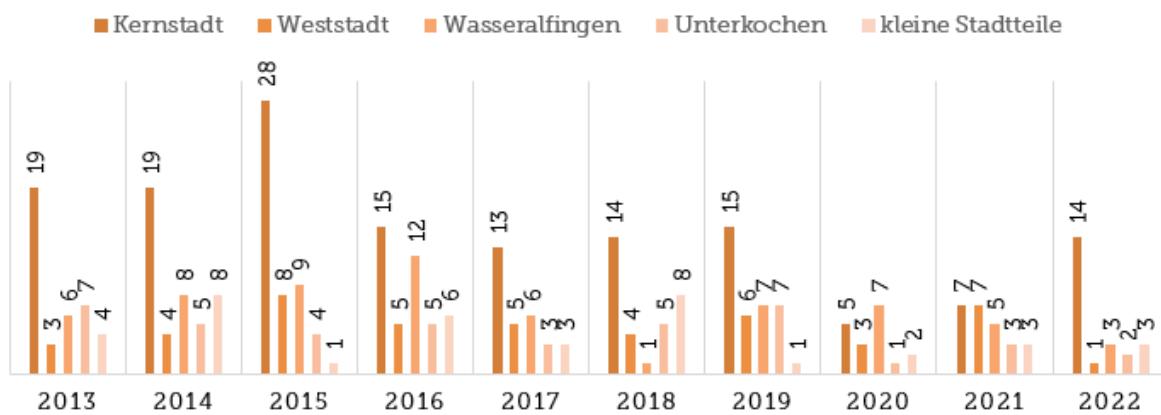


Abbildung 41: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

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								
Mittelwert	298.000	370.000				465.800	522.800	
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 m ²	242 m ²				255 m ²	232 m ²	-
Kaufpreis €/m ² BGF	1.461,-	1.528,-				1.831,-	2.244,-	-
Wohnfläche (WF)	98 m ²	118 m ²				135 m ²	148 m ²	-
Kaufpreis €/m ² WF	3.063,-	3.149,-				3.460,-	3.579,-	-

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

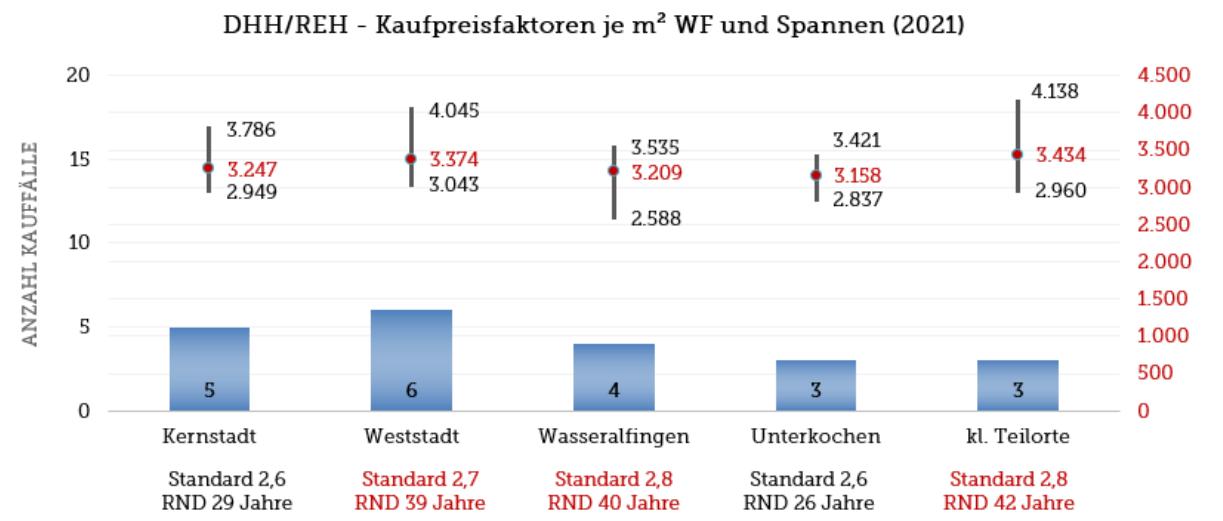


Abbildung 42: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m² WF (Aalen, 2021, ohne Neubau)

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 ²	243 m ²			269 m ²	269 m ²	-
Kaufpreis €/m ² BGF		1.755,-	(1.411,-)			(2.004,-)	(2.544,-)	-
Wohnfläche (WF)		112 m ²	110 m ²			147 m ²	171 m ²	-
Kaufpreis €/m ² WF		3.074,-	(3.146,-)			(3.685,-)	(3.905,-)	-

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

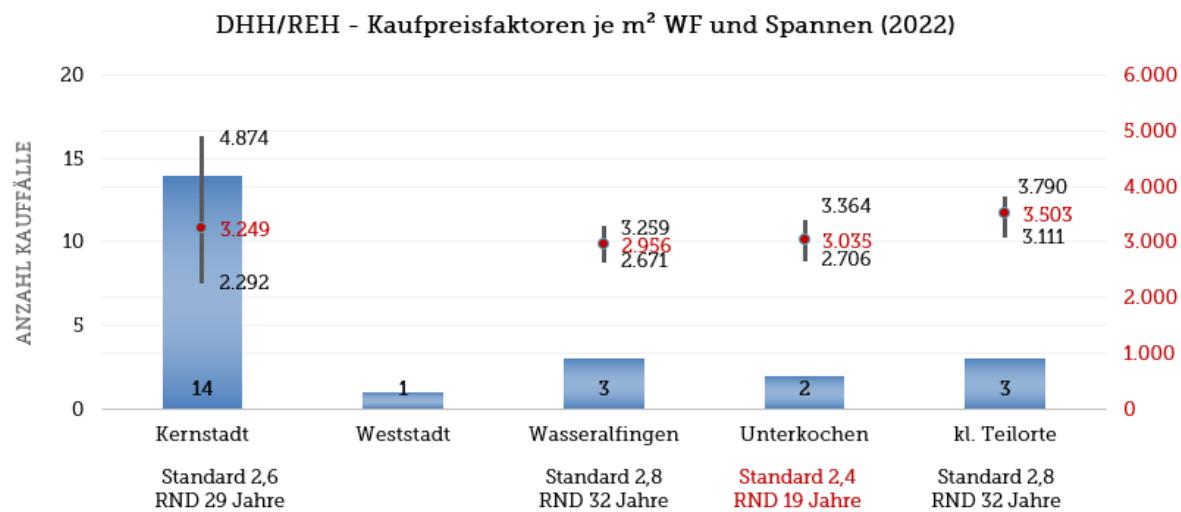


Abbildung 43: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m² WF (Aalen, 2022, ohne Neubau)

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,- €/m² WF) und in 2022 nochmals um +7% (+223,- €/m² WF).

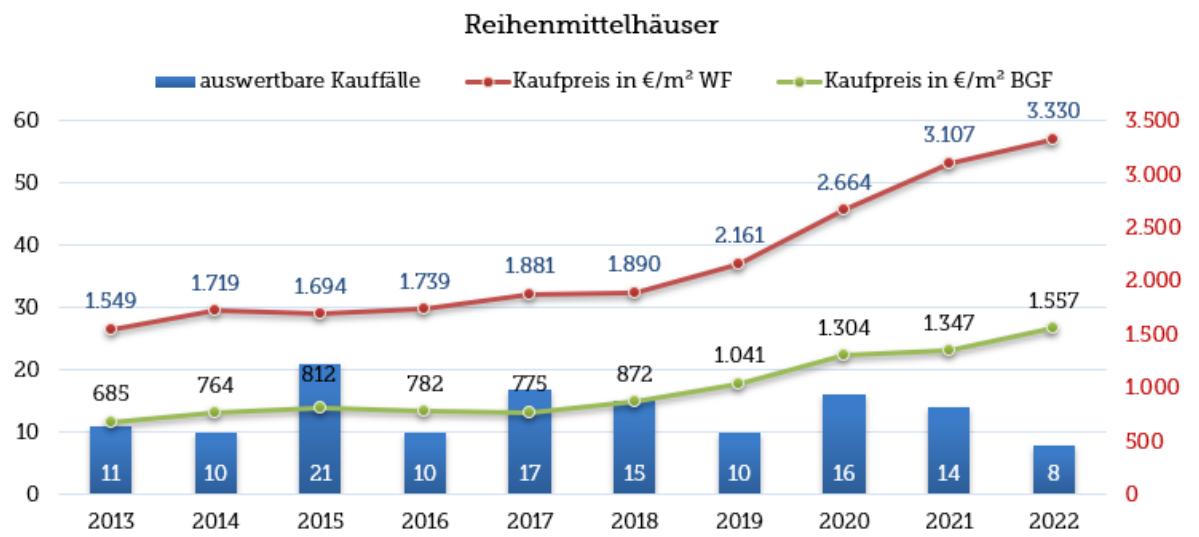


Abbildung 44: Kaufpreise für RMH (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

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 m ²	97 m ²	213 m ²	364,-	2,7	28 Jahre	323.400 Euro min. 245.000 Euro max. 429.000 Euro
2021	14	1959	287 m ²	111 m ²	262 m ²	355,-	2,6	28 Jahre	343.800 Euro min. 267.500 Euro max. 479.000 Euro
2020	16	1960	252 m ²	110 m ²	223 m ²	275,-	2,5	28 Jahre	290.500 Euro min. 202.500 Euro max. 390.000 Euro

* 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.

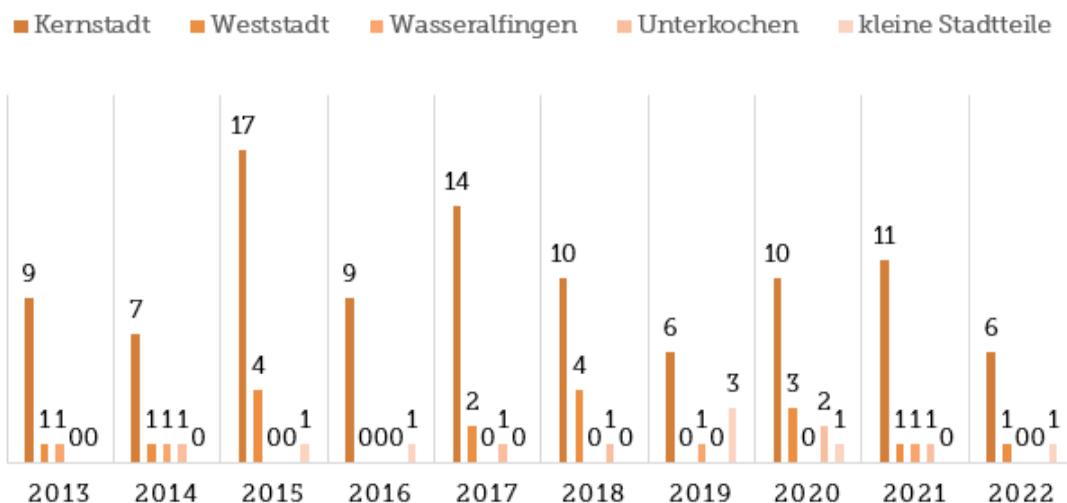


Abbildung 45: RMH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

RMH 2021		Baujahresklassen						
Mittelwerte		< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF		3	10	(1)	-	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro								
Mittelwert		376.000	337.200					
min.		323.000	267.500					
max.		479.000	432.000					
Standard		2,8	2,6		-	-	-	-
BGF		215 m ²	279 m ²		-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF		1.774,-	1.215,-		-	-	-	-
Wohnfläche (WF)		116 m ²	110 m ²		-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² 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								
Mittelwert			308.800					
min.			245.000					
max.			429.000					
Standard			2,6	-		-		-
BGF			220 m ²	-		-		-
Kaufpreis €/m ² BGF			1.391,-	-		-		-
Wohnfläche (WF)			96 m ²	-		-		-
Kaufpreis €/m ² WF			3.200,-	-		-		-

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

Die wenigen registrierten **Reihenmittelhäuser im Neubau** wurden allesamt in Unter-
kochen und kleinen Teilorten erstellt und repräsentieren somit nur die dortigen Wert-
verhältnisse.

Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Neubau)

Jahr	Kauf-fälle	Baujahr	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BRW	Standard	BGF	bereinigter Kaufpreis
2021-2022	3	2020	223 m ²	126 m ²	212,-	3,5	204 m ²	442.400 Euro
Mittl. Kaufpreisfaktoren: ca. 1.836,- €/m ² BGF, ca. 3.426,- €/m ² 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%**.

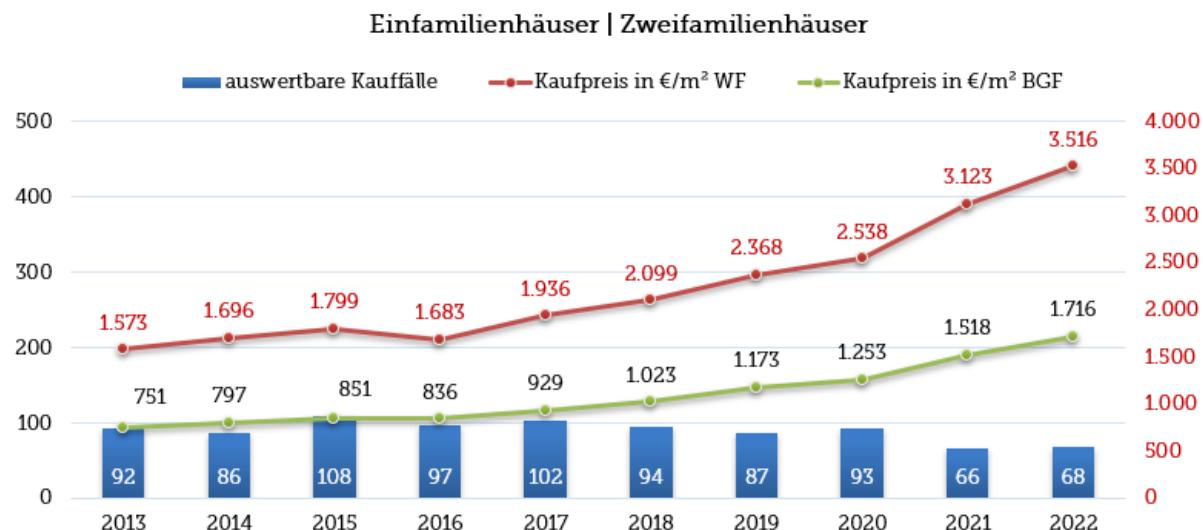


Abbildung 46: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Aalen, 2013-2022)

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.

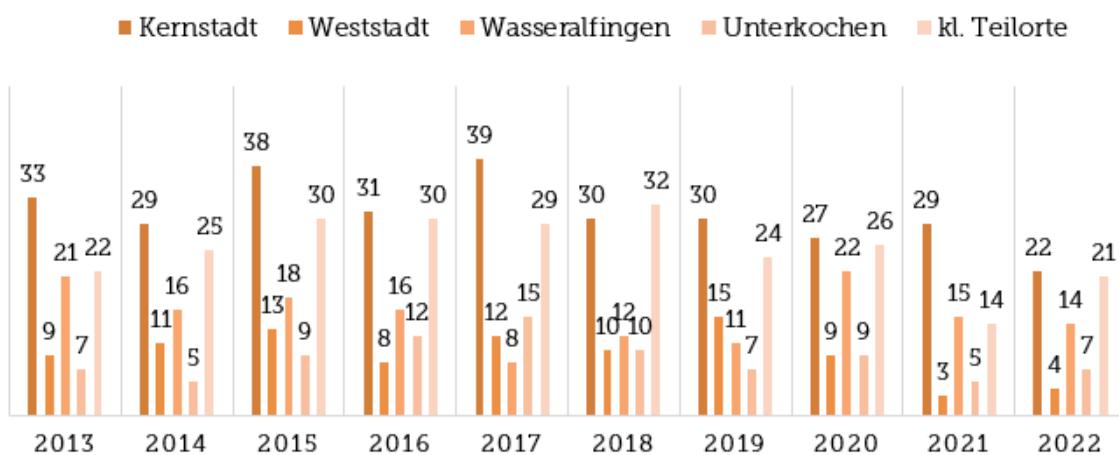


Abbildung 47: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022)

5.3.1 Einfamilienhäuser

In 2021 hat der Kaufpreisfaktor Wohnfläche bei 47 auswertbaren **Einfamilienhäusern** im Mittel um +20,7% (von 2.696,- €/m² WF auf 3.255,- €/m² WF) gegenüber 2020 massiv zugelegt. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung +18,7% (von 1.357,- €/m² BGF auf 1.611,- €/m² BGF).

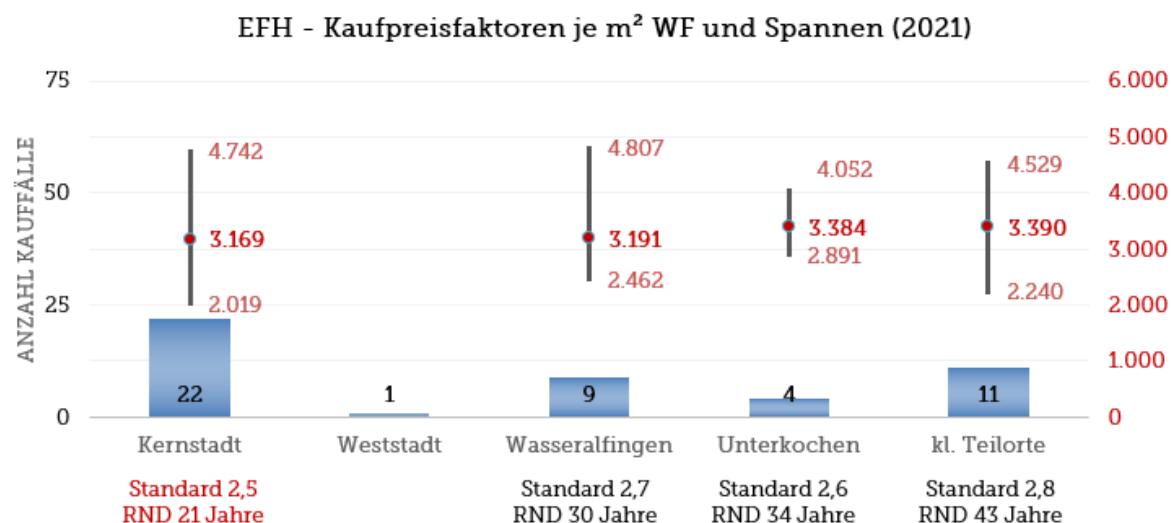


Abbildung 48: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2021)

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 m ²	370 m ²	339 m ²	406 m ²	437 m ²	431 m ²	285 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF		1.540,-	1.346,-	(1.691,-)	(1.496,-)	1.578,-	(1.783,-)	(2.495,-)
Wohnfläche (WF)		133 m ²	165 m ²	184 m ²	146 m ²	234 m ²	233 m ²	169 m ²
Kaufpreis €/m ² WF		3.235,-	2.970,-	(3.110,-)	(4.058,-)	3.009,-	(3.252,-)	(4.013,-)
BRW €/m ²		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,- €/m² WF**) zulegen. Die Steigerungswerte liegen beim Kaufpreisfaktor BGF in ähnlicher Größenordnung - +13,6% auf **1.830,- €/m² BGF**.

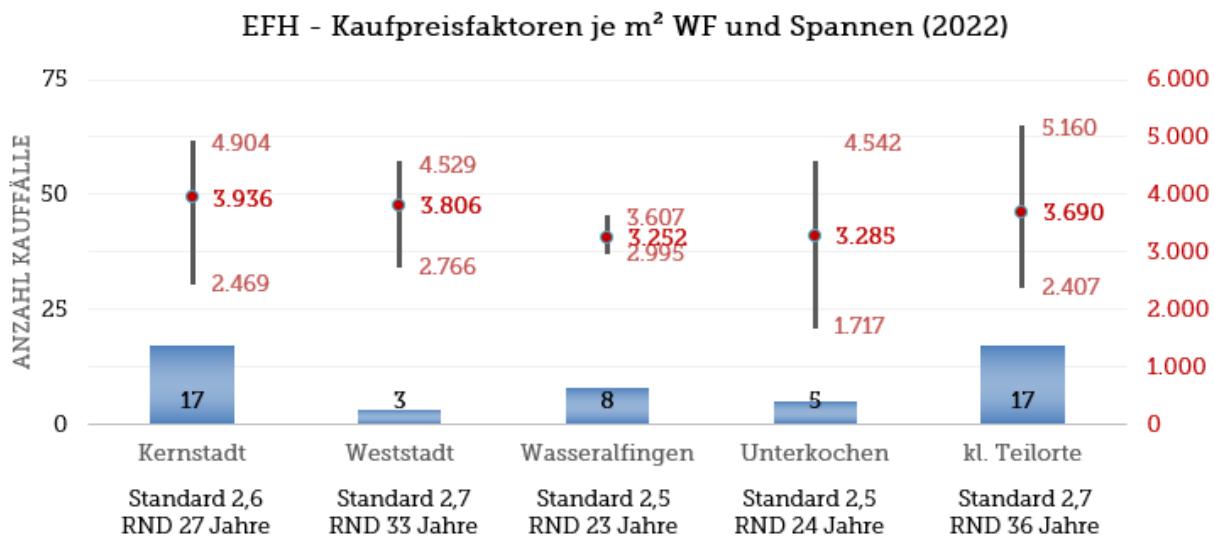


Abbildung 49: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2022)

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 m ²	401 m ²	375 m ²	392 m ²	277 m ²		241 m ²
Kaufpreis €/m ² BGF		1.809,-	1.693,-	1.622,-	1.765,-	(2.177,-)		(2.782,-)
Wohnfläche (WF)		142 m ²	179 m ²	179 m ²	170 m ²	153 m ²		146 m ²
Kaufpreis €/m ² WF		3.341,-	3.678,-	3.392,-	4.081,-	(4.013,-)		(4.445,-)
BRW €/m ²		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,- €/m² WF auf 2.795,- €/m² 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,- €/m² BGF auf 1.287,- €/m² BGF).

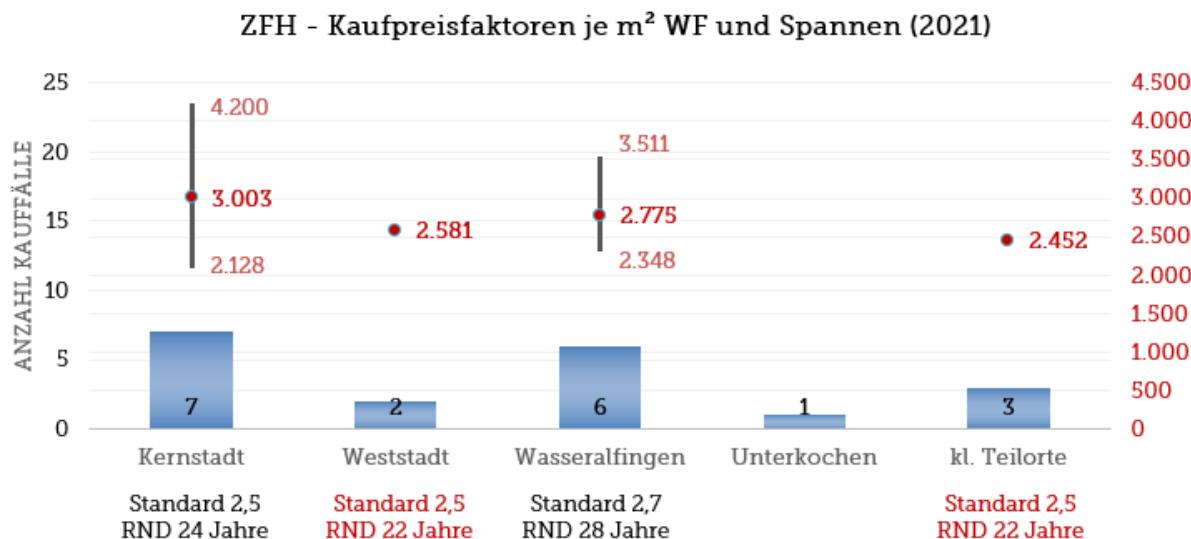


Abbildung 50: freilst. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2021)

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 ²	407 m ²	392 m ²	442 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² BGF	1.398,-	1.099,-	(1.471,-)	(1.277,-)	-	-	-	-
Wohnfläche (WF)	137 m ²	181 m ²	191 m ²	213 m ²	-	-	-	-
Kaufpreis €/m ² WF	3.035,-	2.497,-	(3.009,-)	(2.677,-)	-	-	-	-
BRW €/m ²	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,- €/m² 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,- €/m² BGF.

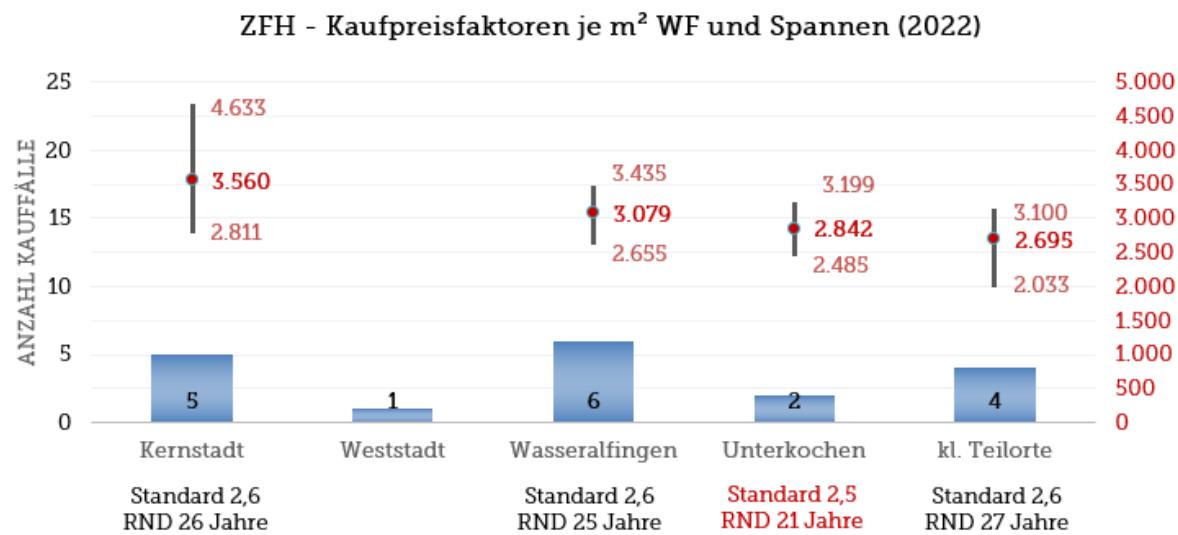


Abbildung 51: freist. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2022)

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 m ²	441 m ²	376 m ²	-			-	-
Kaufpreis €/m ² BGF	1.481,-	1.416,-	(1.084,-)	-			-	-
Wohnfläche (WF)	161 m ²	195 m ²	156 m ²	-			-	-
Kaufpreis €/m ² WF	3.099,-	3.204,-	(2.623,-)	-			-	-
BRW €/m ²	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 m² und 40 m², 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 Sondereigentümen für Wohnzwecke (Wohnungseigentum) bzw. für Nichtwohnzwecke (Teileigentum) wurden mit folgenden Merkmalen durchgeführt:

- Wohnflächenermittlung grundsätzlich nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- 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 angebotsinduzierten - 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.

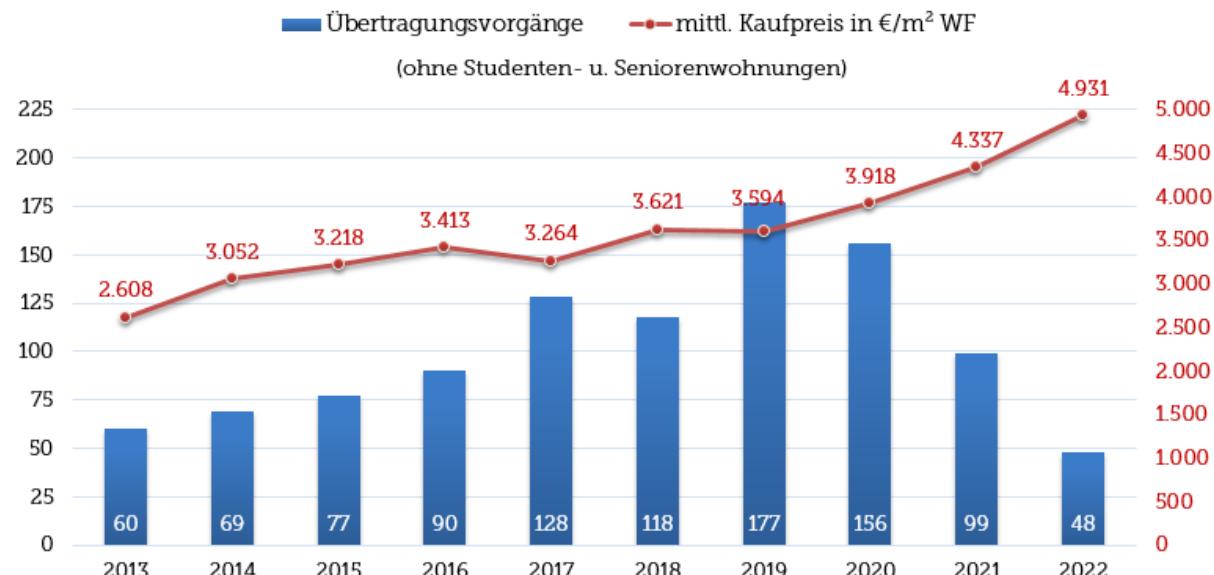


Abbildung 52: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (Aalen 2013-2022)

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).

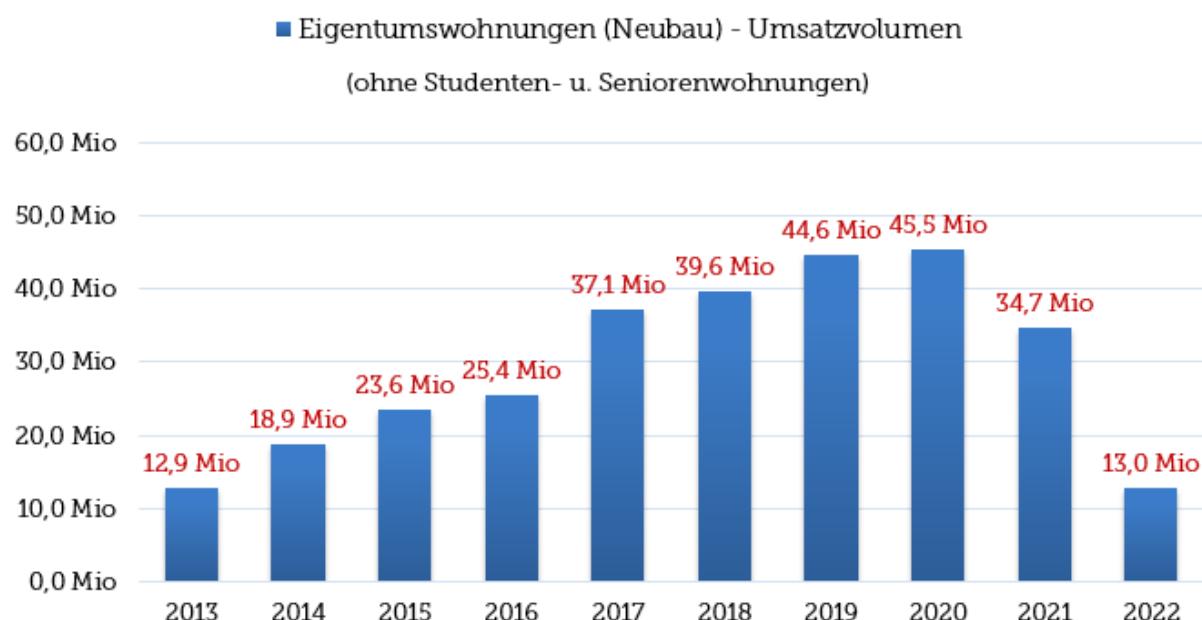


Abbildung 53: ETW Neubau - Umsatzvolumen (Aalen 2013-2022)

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.

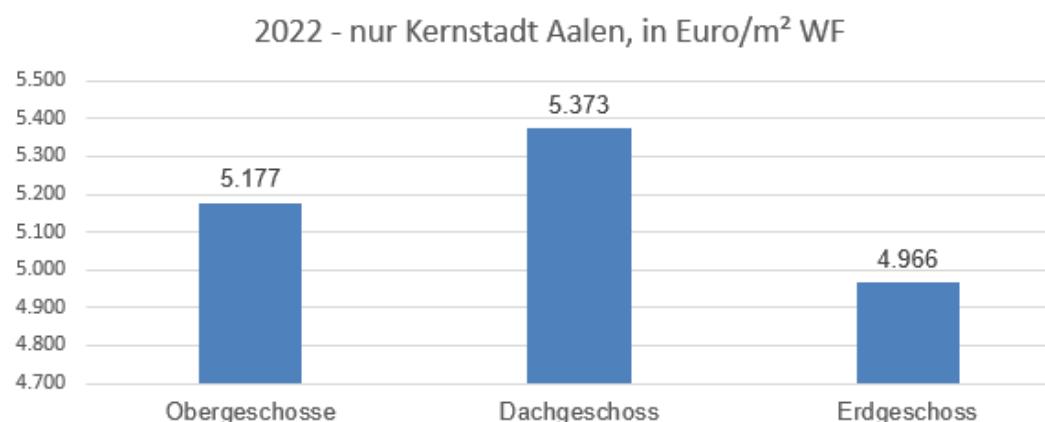


Abbildung 54: Einfluss der Geschosslage auf den Preis (ETW Neubau, Kernstadt Aalen, 2022)

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

ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen
(ohne Studenten- u. Seniorenwohnungen)

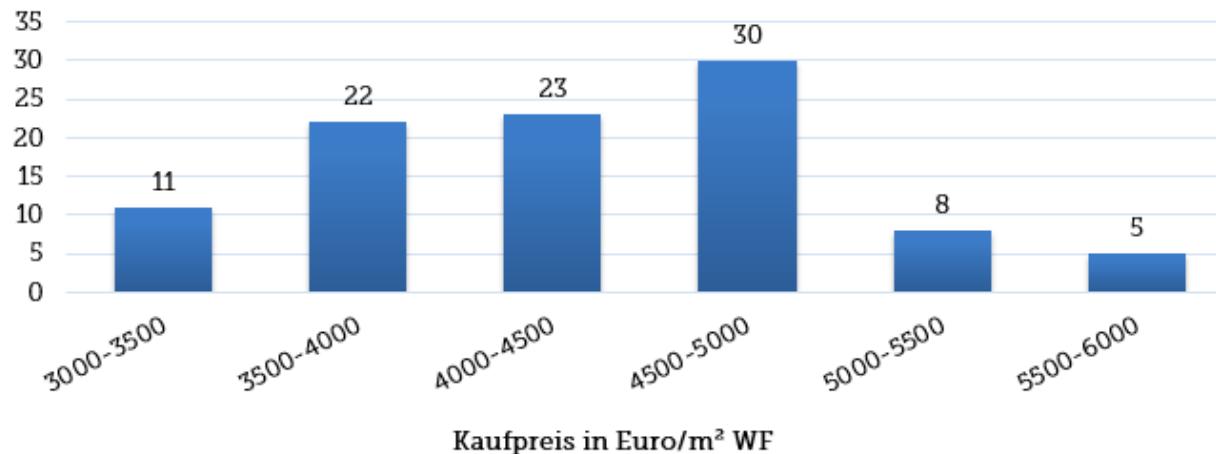


Abbildung 55: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2021)

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.

ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen
(ohne Studenten- u. Seniorenwohnungen)

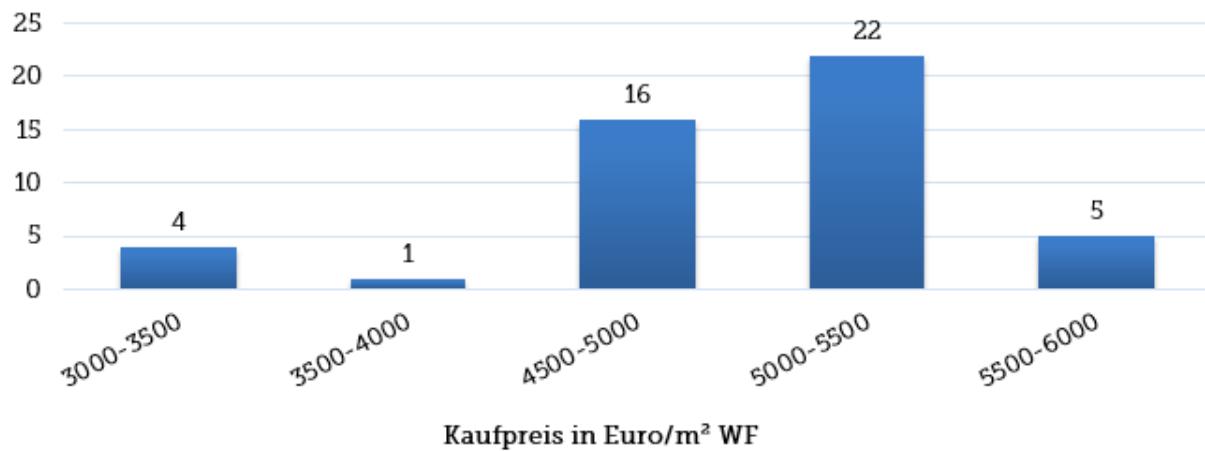


Abbildung 56: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2022)

6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten

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

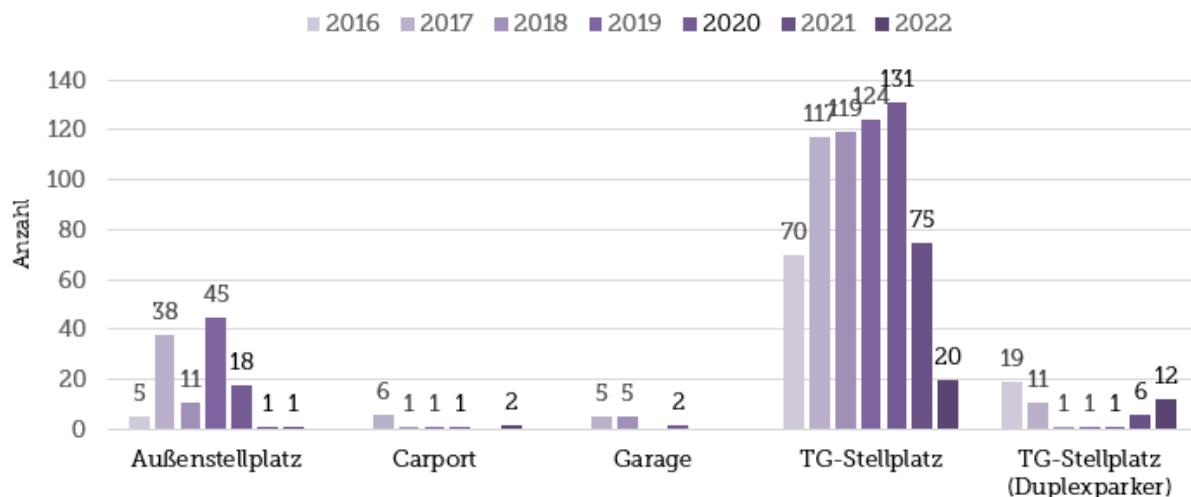


Abbildung 57: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Aalen, Neubau 2016-2022)

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 Stellplatzteigentüme (resp. Eigentumswohnungen) nicht mehr feststellbar. Lediglich im Bereich der Innenstadt Aalens ist mit höheren Preisen zu rechnen.

6.1.3 Teileigentüme (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 Sondereigen-
tumseinheit 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 ²	mittl. Kaufpreis in €/m ² 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.

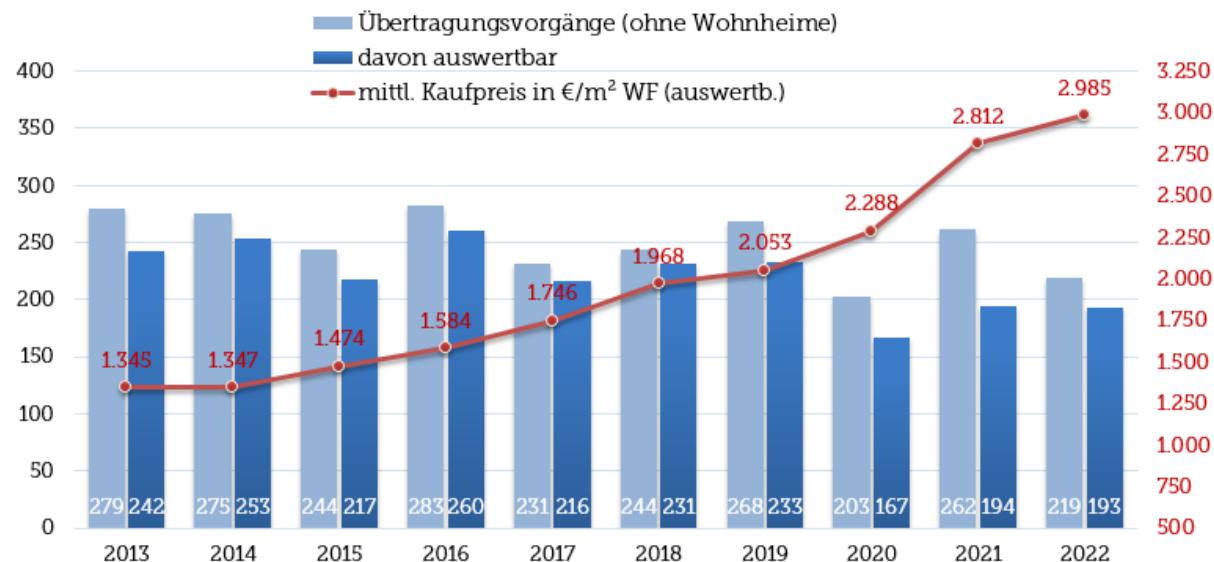


Abbildung 58: Entwicklung ETW Weiterverkauf (Aalen, 2013-2022)

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.

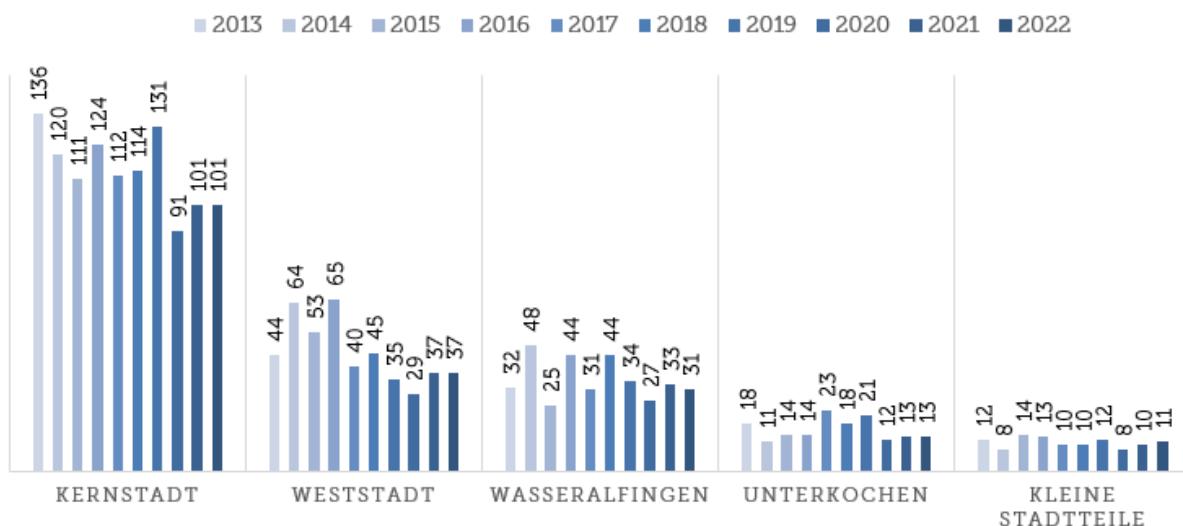


Abbildung 59: ETW Weiterverkauf - Verteilung in Aalen (auswertbare Kauffälle, 2013-2022)

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

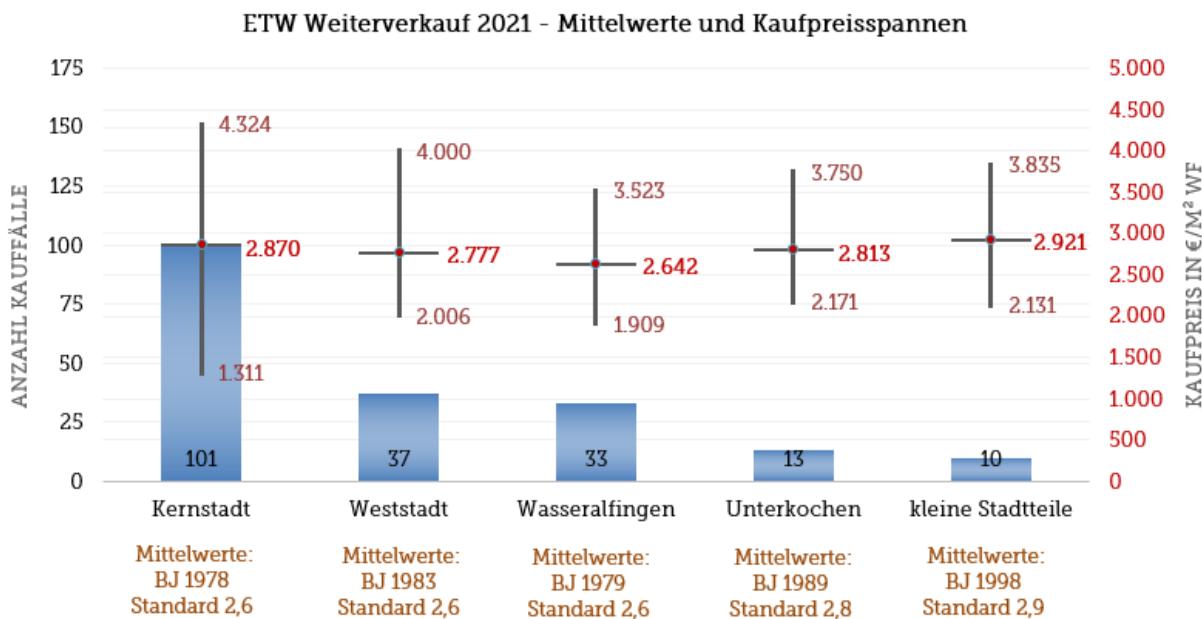


Abbildung 60: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2021)

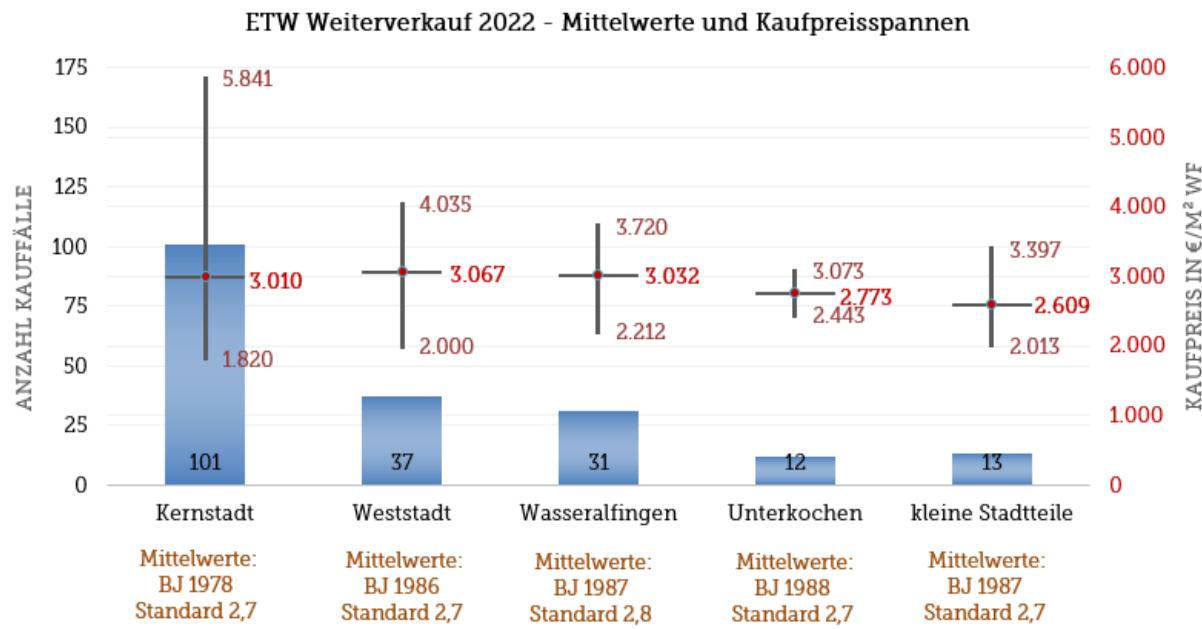


Abbildung 61: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2022)

Kernstadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.716 €/m ²	2.937 €/m ²	3.180 €/m ²	4.106 €/m ²	4.051 €/m ²
	mittl. Standard	2,5	2,6	2,8	3,0	3,8
	mittl. Wohnfläche	78 m ²	78 m ²	65 m ²	78 m ²	99 m ²
	Anzahl	49	29	9	7	7
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.724 €/m ²	2.763 €/m ²	3.146 €/m ²	3.247 €/m ²	3.516 €/m ²
	mittl. Standard	2,4	2,5	2,7	3,2	3,8
	mittl. Wohnfläche	76 m ²	77 m ²	59 m ²	77 m ²	95 m ²
	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 ²		3.180 €/m ²	(3.860 €/m ²)	
	mittl. Standard	2,6		2,8		
	mittl. Wohnfläche	77 m ²		63 m ²	80 m ²	-
	Anzahl	15	(2)	17	(2)	(1)
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.605 €/m ²	2.429 €/m ²	2.917 €/m ²	3.403 €/m ²	-
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,7	3,0	-
	mittl. Wohnfläche	83 m ²	88 m ²	58 m ²	76 m ²	-
	Anzahl	15	4	15	3	-

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

Wasseraffingen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2022	mittl. Kaufpreis/WF	2.849 €/m ²	3.067 €/m ²	3.013 €/m ²	3.298 €/m ²	-
	mittl. Standard	2,6	2,6	2,8	3,1	-
	mittl. Wohnfläche	71 m ²	90 m ²	83 m ²	95 m ²	-
	Anzahl	7	6	13	5	-
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.527 €/m ²	2.573 €/m ²	2.870 €/m ²		
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,8		
	mittl. Wohnfläche	79 m ²	85 m ²	74 m ²		
	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 ²		2.908 €/m ²		
	mittl. Standard	2,4		2,7		
	mittl. Wohnfläche	92 m ²		76 m ²		
	Anzahl	6	(1)	3	(2)	(1)
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.612 €/m ²	-	3.326 €/m ²		
	mittl. Standard	2,5	-	2,8		
	mittl. Wohnfläche	86 m ²	-	75 m ²		
	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 ²	-	2.803 €/m ²	-	-
	mittl. Standard	2,4	-	2,8	-	-
	mittl. Wohnfläche	87 m ²	-	75 m ²	-	-
	Anzahl	4	-	7	-	-
2021	mittl. Kaufpreis/WF	2.346 €/m ²	-	2.910 €/m ²		3.328 €/m ²
	mittl. Standard	2,5	-	2,7		3,3
	mittl. Wohnfläche	89 m ²	-	78 m ²		100 m ²
	Anzahl	2	-	4	(1)	3

6.2.2 Seniorenwohnungen

Wohnungseigentüme 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 m². Die Preise **repräsentieren nahezu ausschließlich Verkäufe aus der Kernstadt** und verstehen sich ebenfalls ohne Möblierung, Stellplätze etc.

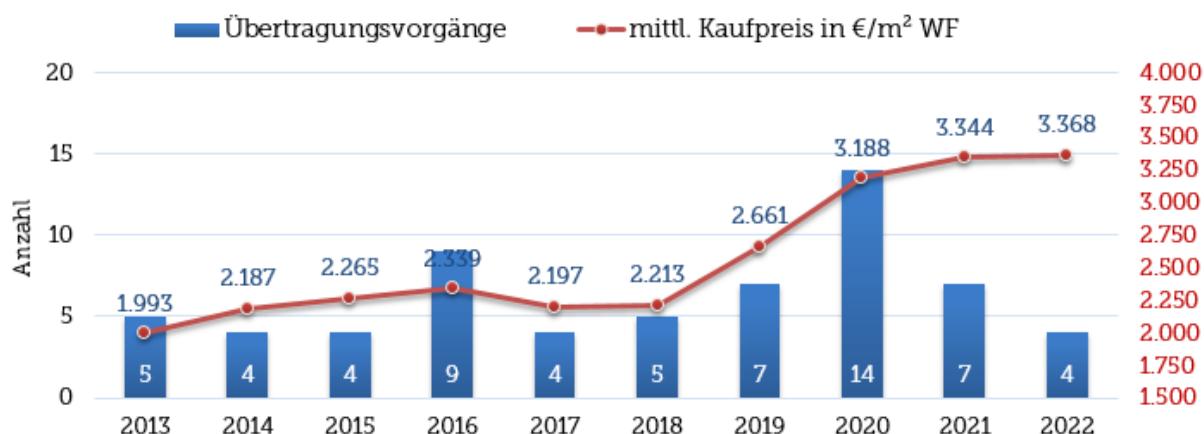


Abbildung 62: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, Aalen, 2013-2022)

6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentüme 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 Teileigentüme (Gewerbeeinheiten)

Die klassischen gewerblichen Sondereigentüme befinden sich weit überwiegend im Bereich des City-Randes (äußerer Ring um die Innenstadt – Bankenviertel, Gmünder Torplatz, südlich Curfeßstraße), der Innenstadt oder in zentrumsnahen Lagen der Kernstadt sowie Weststadt. In den anderen Stadtteilen sind Teileigentüme praktisch nur in Ortszentren und in gutem Zustand marktfähig. In diesen Lagen sind auch vermehrte 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 m² 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.

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 2022⁵ 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 Neubaumietungen der letzten Jahre 49 Fälle mit folgenden Merkmalen selektiert:

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

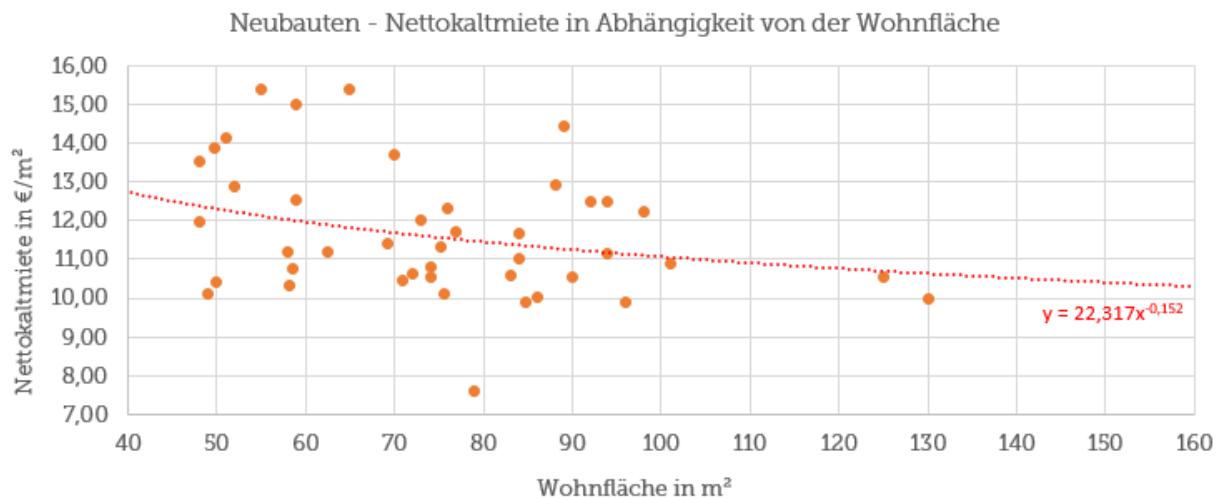


Abbildung 63: Neubaumieten Kernstadt Aalen (Vertragsabschluss 2021-2022, nettokalt)

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.

⁵ 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 Fachwelt⁶ häufig als „empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten“ angesehen, da Markt- oder Neuvermietungsmieten aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden. Marktübliche Mieten können somit von der ortsüblichen 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 ² NF
Logistikhalle	mehrere 10.000 m ² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe	3,50 – 5,00
einf. Kaltlagerhalle	meist < 1.000 m ² NF 1-geschossig, unbeheizt, ohne Sozialräume	bis 4,00
Produktions- u. Lagergebäude	meist < 1.500 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	4,00 – 6,50
kleine Gewerbeobjekte (Werkstätten, Autohaus etc., tlw. mit Betriebswhg.)	meist < 700 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	4,00 – 6,50

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg veröffentlicht zweijährig einen „**Mietpreisspiegel**⁷ 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**⁸ 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 ²		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 m² mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei



Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt

Objektinformationen

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

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²						Trend 2021 Gesamtobjekt	
	Produktion		Wohnen					
	Neubau- standard von	Bestand modernisiert bis	Neubau- standard von	Bestand modernisiert bis	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	↗	

⁷ www.ostwuertemberg.ihk.de, aktuelle Version 2021, freier Download

⁸ www.wrs.region-stuttgart.de, aktuelle Version 2021, freier Download



Logistik- oder Produktionshalle

Objektinformationen

- 20.000 m² Grundstück
- Industriegebiet
- 10.000 m² Nutzfläche mit Büro-/
Sanitärräumen
- eingeschossig
- LKW-Verladerampen sowie eben-
erdige Tore ausreichend vorhanden
- ortsdurchfahrtfrei

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²								Trend 2021 Gesamtobjekt	
	Halle		Bestand modernisiert		Bestand nicht modern.		Büro			
	Neubau- standard von	Bestand bis	von	Bestand bis	Neubau- standard von	Bestand bis	Bestand modernisiert von	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 m² oder bis 500 m² 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 Mietpreisrückgängen führten, sind gestoppt, wenngleich der sog. Homeoffice-Effekt erst mittelfristig voll eingepreist sein wird⁹. 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.

⁹ CATELLA, Investmentstandorte und Büromärkte Deutschland 2022

Auf Datenbasis¹⁰ größerer Bürostandorte liegt die durchschnittliche Büromiete im 1. Halbjahr 2022 bei 10,60 Euro/m² (mittlerer Nutzwert) bzw. von 14,80 Euro/m² (guter Nutzwert). Diese Werte liegen nach Einschätzung über dem Aalener Niveau.

Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, GAA Aalen-Essingen

Nutzwert	Merkmale	Nettokaltmiete in €/m ² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	10,- bis 14,-
gut	jüngeres Baujahr an zentrumsnahem 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, peripherie 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.

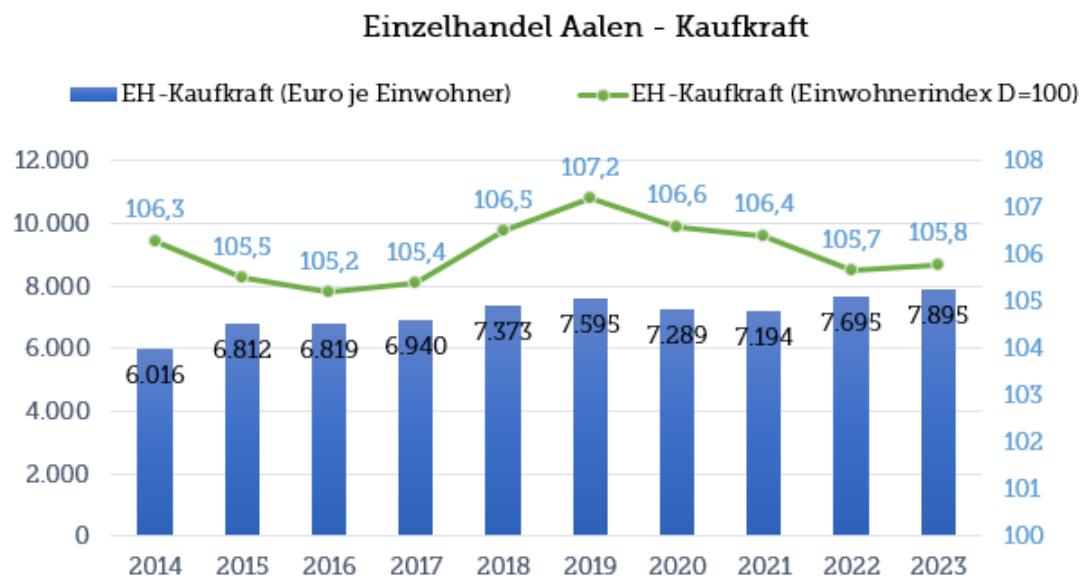


Abbildung 64: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2014-2023)

¹⁰ 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 Spaltenplatz 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.

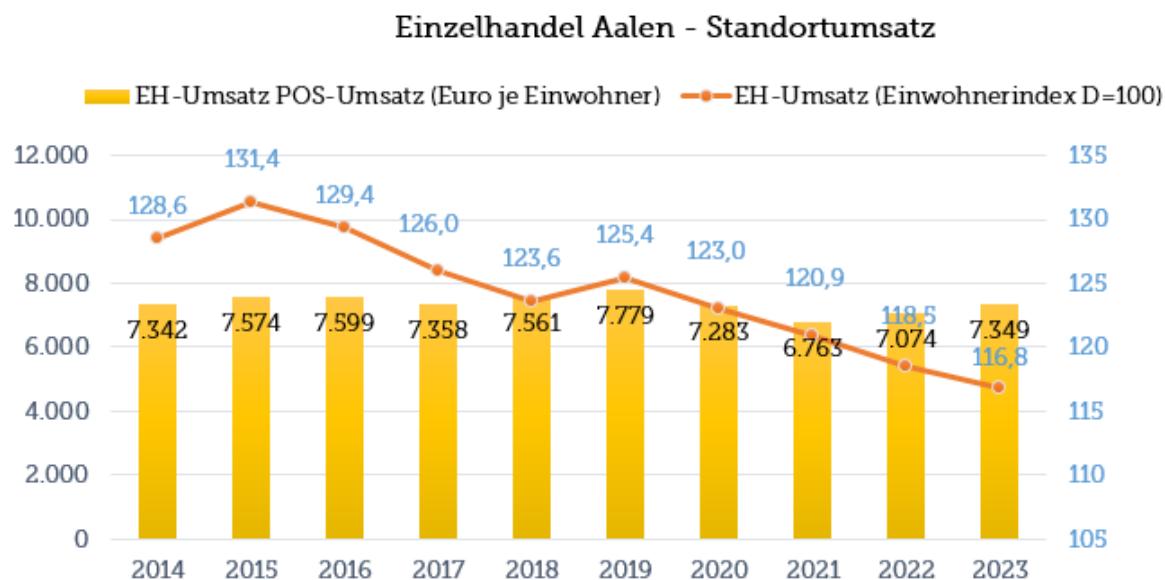


Abbildung 65: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (Aalen, 2014-2023)

Markteinschätzung Einzelhandel 2021/2022:

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

In mittelgroßen und kleinen Städten fand bereits ab 2017 fast durchweg eine Preisreduktion¹¹ statt. Die Corona-Pandemie führte zur Verstärkung bestehender struktureller Probleme, insb. des Fachkräftemangels. Es kam in der Folge zu **Mietpreisrückgängen**¹², 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 2022¹³ fort und wird von Experten als „**nicht nur vorübergehend**“ qualifiziert. Das Zusammenwirken von Zinswende (Reaktion auf die starke Inflation), Krisen und schwächeren 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 Leerstands situation der Läden in Aalen ist noch vergleichsweise überschaubar. Nach einem Pressebericht aus 2023 liege dieser bei rund 5%.

¹¹ IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2018, Einzelhandel

¹² IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2021, Einzelhandel

¹³ 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 (Stichtag 01.01.2021) Bodenrichtwert 2022 (Stichtag 01.01.2022) - 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 2021 (Stichtag 01.07.2021)	1,62 1,29 – 2,04 (41)	238.000,- €	32 Jahre	2,7	313,- €/m ²	118 m ² 247 m ²
2022 (Stichtag 01.07.2022)	1,53 1,19 – 1,99 (32)	260.000,- €	29 Jahre	2,7	352,- €/m ²	119 m ² 226 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 66 u. Abbildung 67					

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

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

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

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.

SWF DHH/RH 2021 - in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

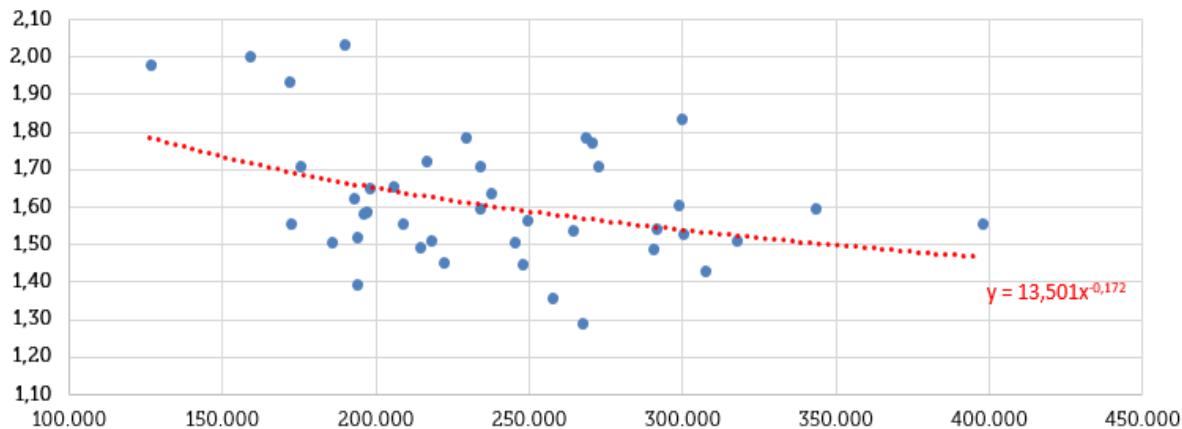


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Aalen, 2021)

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 Kaufpreisfaktoren unter **10** nahelegen.

SWF DHH/RH 2022 - in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

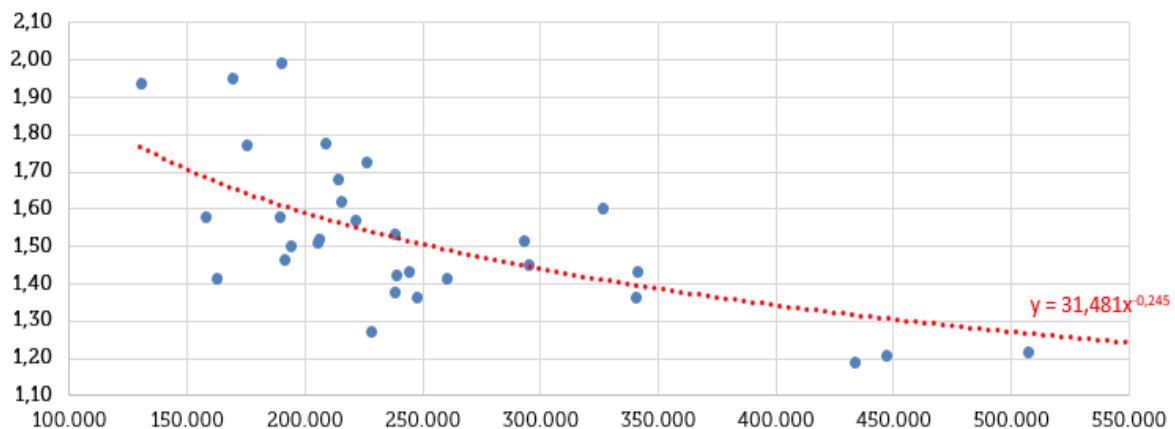


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Aalen, 2022)

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.

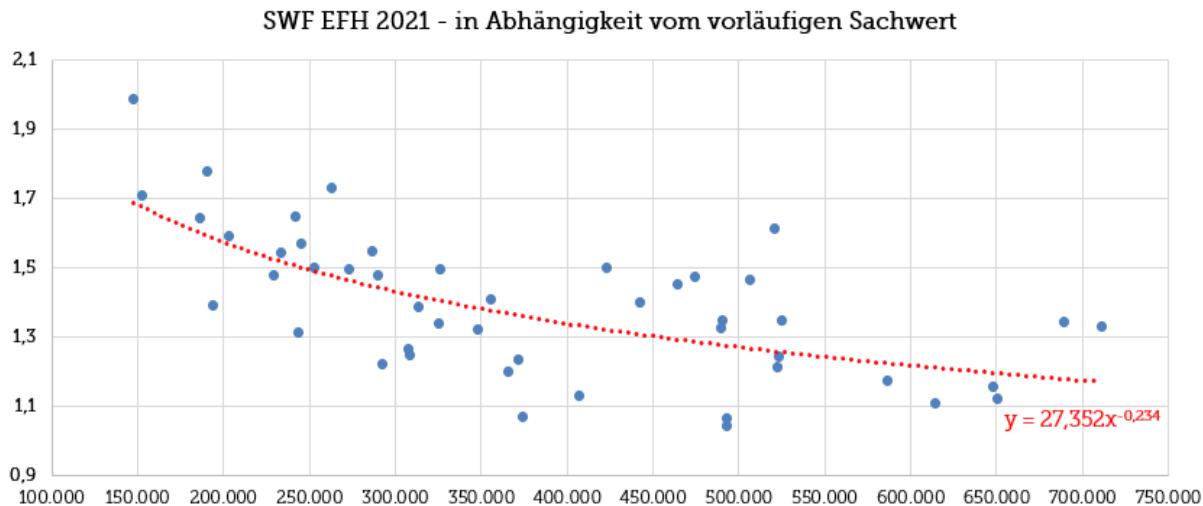


Abbildung 68: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Aalen, 2021)

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.

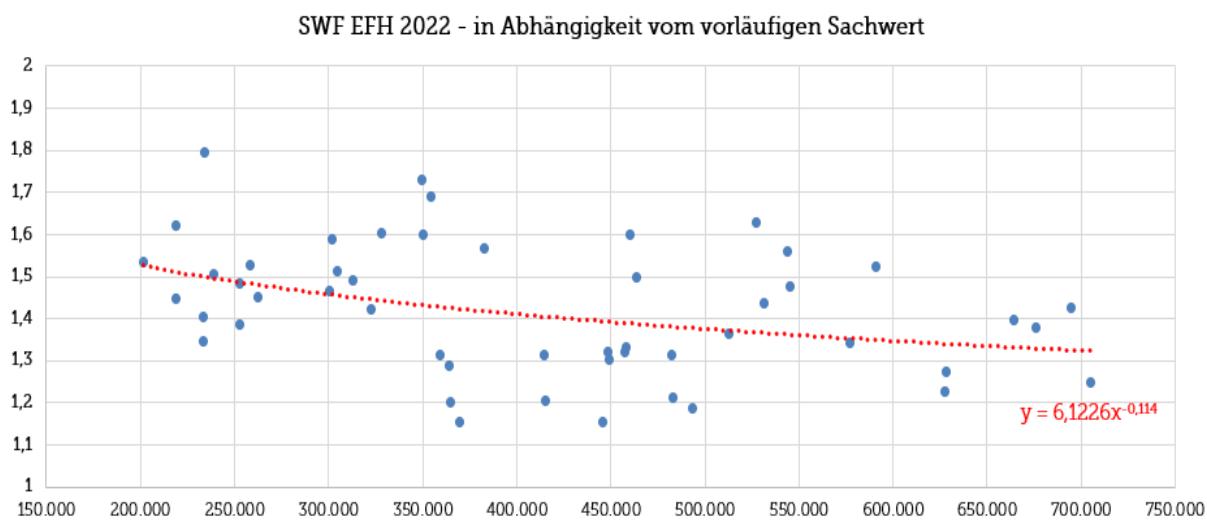


Abbildung 69: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Aalen, 2022)

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.

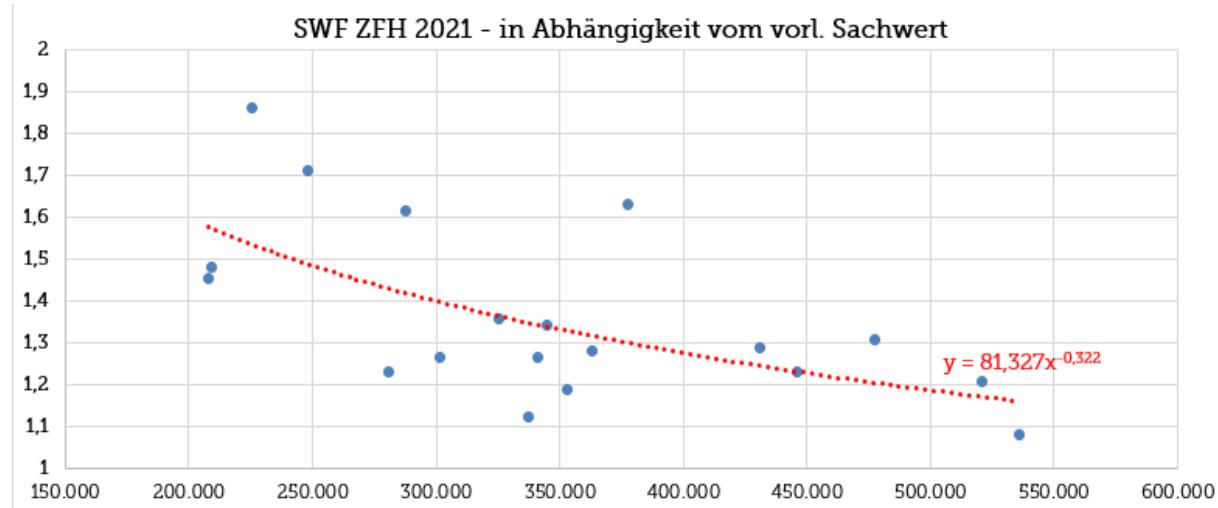


Abbildung 70: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH (Aalen, 2021)

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.

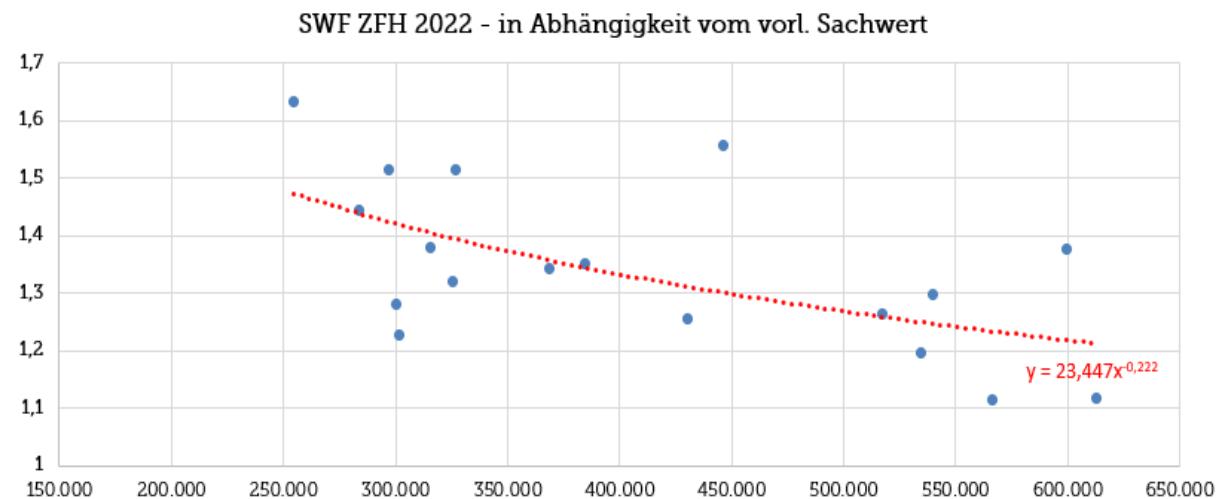


Abbildung 71: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH (Aalen, 2022)

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.

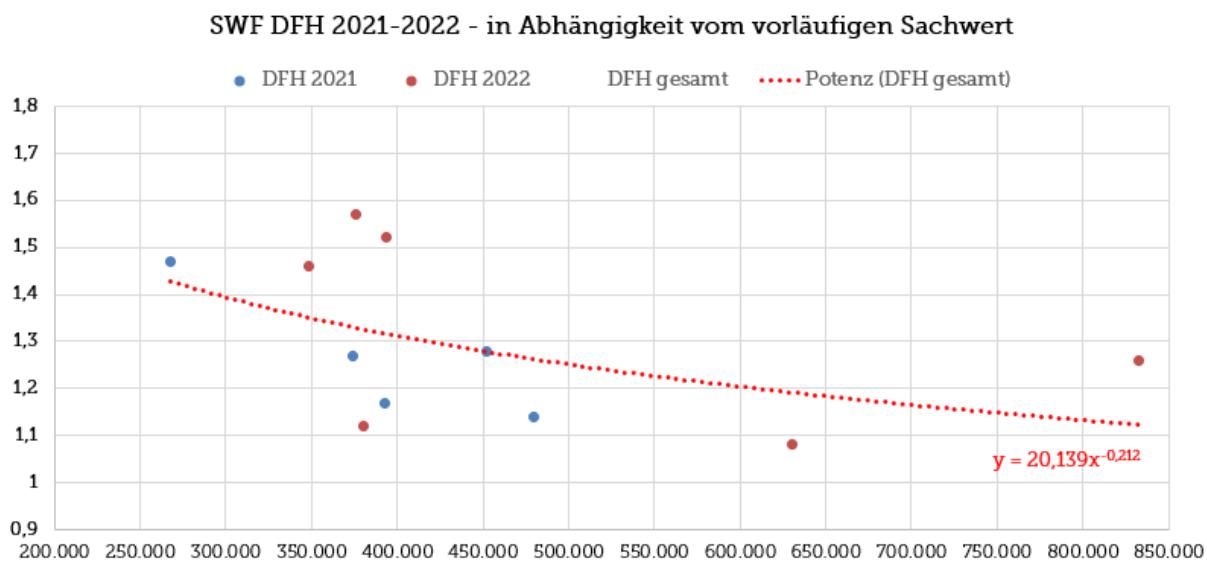


Abbildung 72: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DFH (Aalen, 2021-2022)

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 Gewerbe mieten oder sachverständlich 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 sach- verständig 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.- Stand- ard	Ø BRW 2021/22	Ø WF/NF
Zwelfamilienhäuser 2021 (Stichtag 01.07.2021)	0,4 -1,5 – 1,9 (19)	27,5 21,8 – 33,7	25 Jahre (standard- abh.)	2,6	309,- €/m ²	170 m ²
	-0,4 -2,9 – 0,7 (16)	34,0 27,7 – 45,0	25 Jahre	2,6	318,- €/m ²	174 m ²
Hinweise:	Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 73					

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

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

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

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

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

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

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

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.

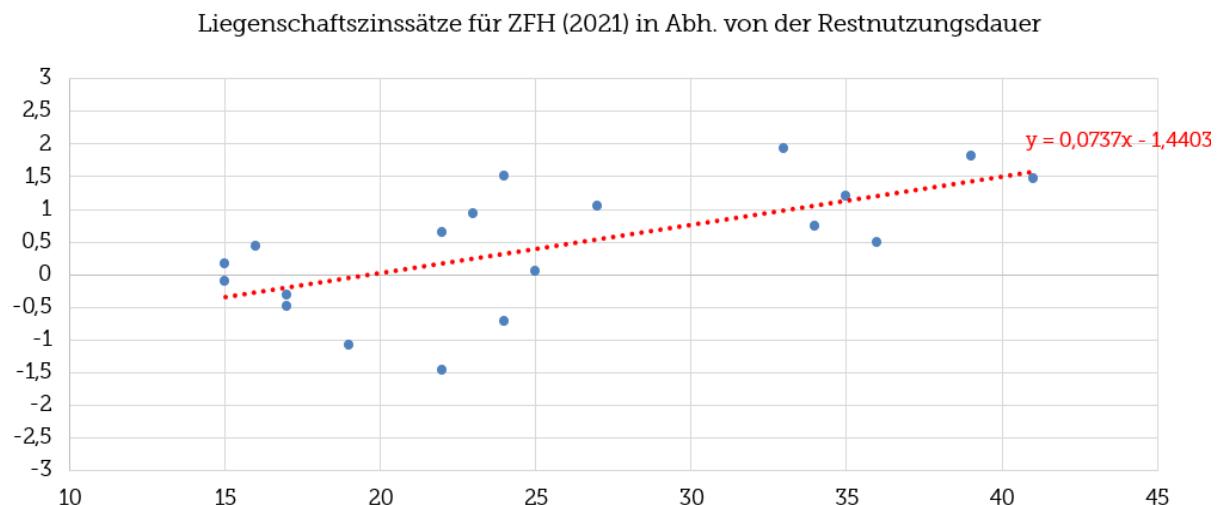


Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (Aalen, 2021)

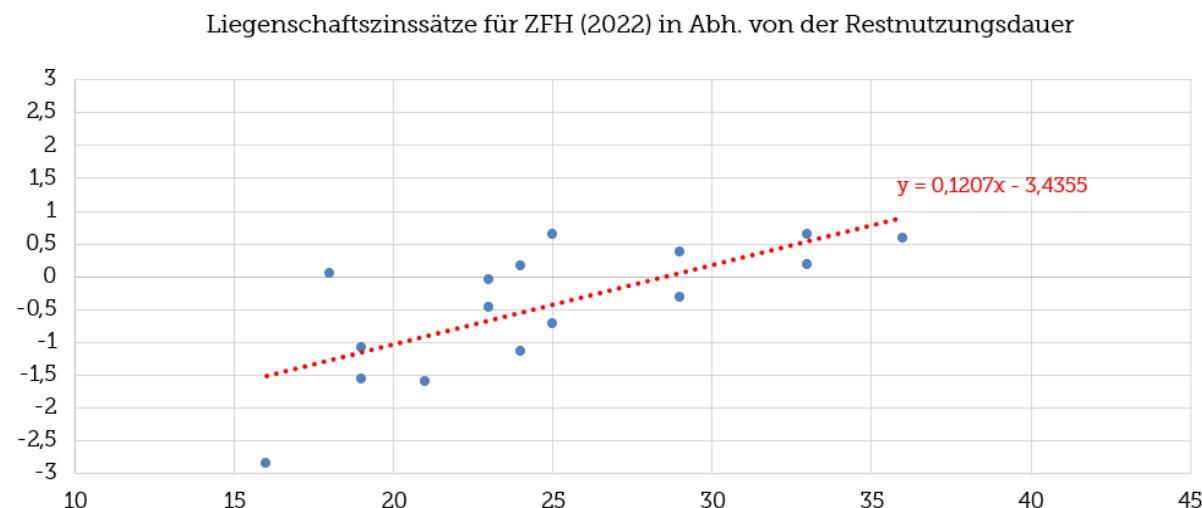


Abbildung 74: Liegenschaftszinssätze für ZFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (Aalen, 2022)

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.

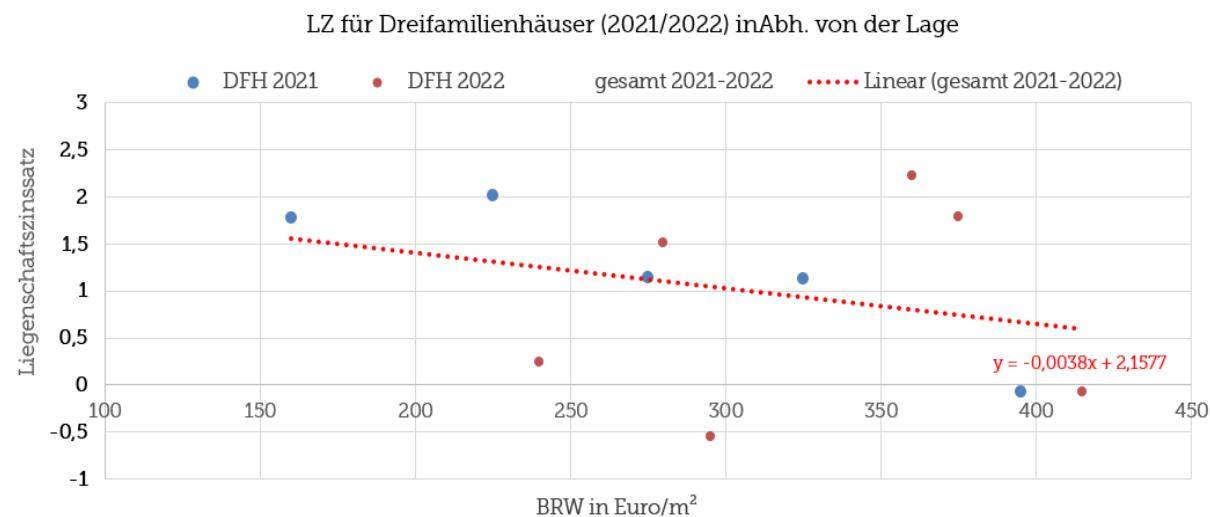


Abbildung 75: Liegenschaftszinssätze für DFH In Abh. vom Bodenrichtwert (Aalen, 2021/2022)

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.

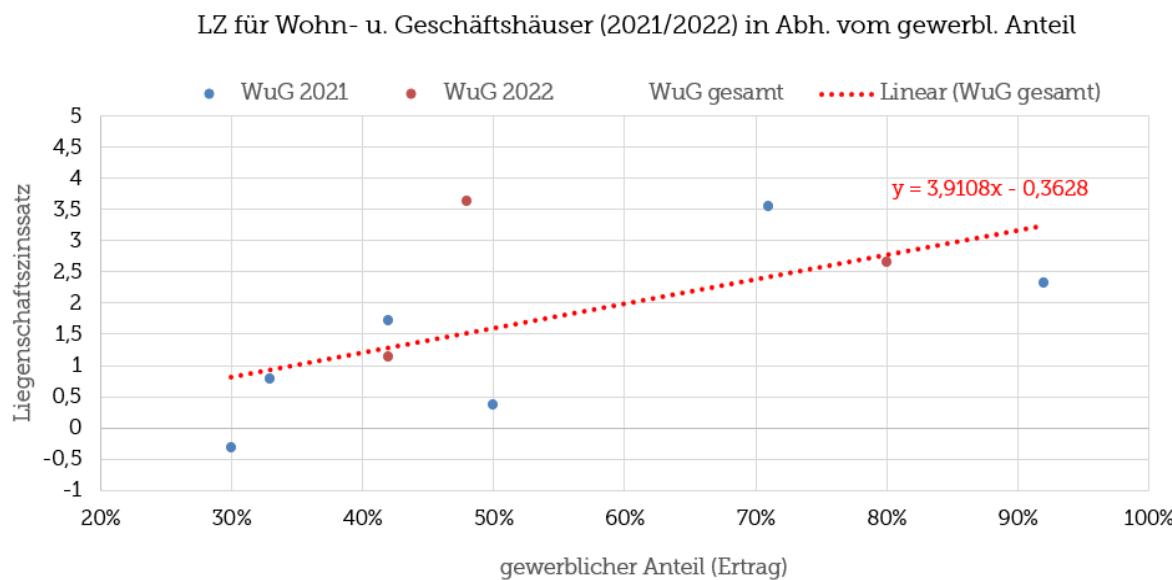


Abbildung 76: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbl. Anteil (Aalen, 2021-2022)

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 m² sind ausgesondert
- Erträge für Zubehör, Stellplätze und Rücklagen sind nicht enthalten
- Sachverständige Einschätzung/Prüfung marktüblicher Mieten (Ist-Mieten oder angepasste Mietspiegelmieten) wenn Zustand hinreichend 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).

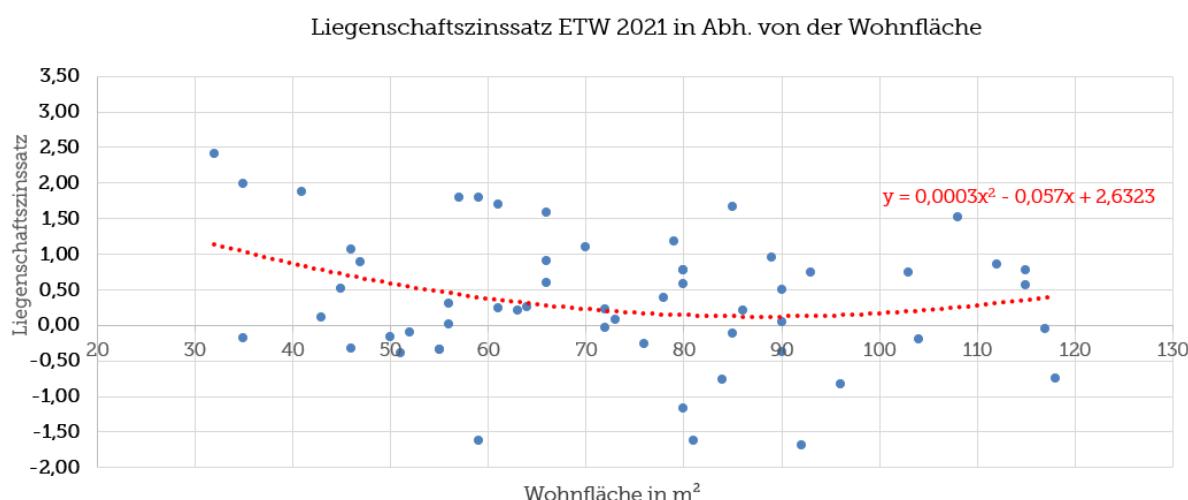


Abbildung 77: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Aalen, 2021)

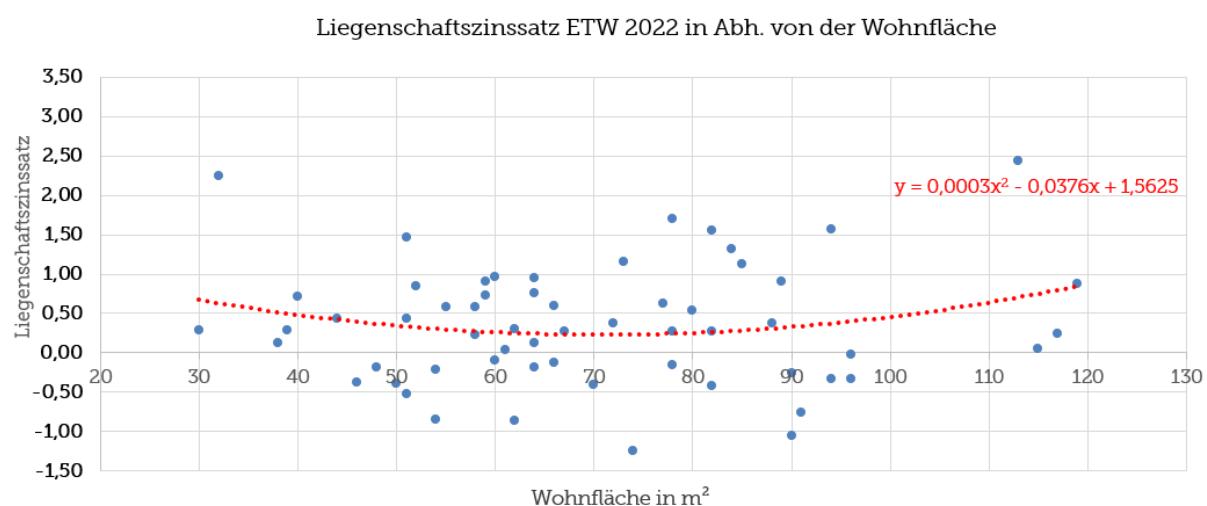


Abbildung 78: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Aalen, 2022)

9.8 Teileigentume (Gewerbeeinheiten)

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%**.

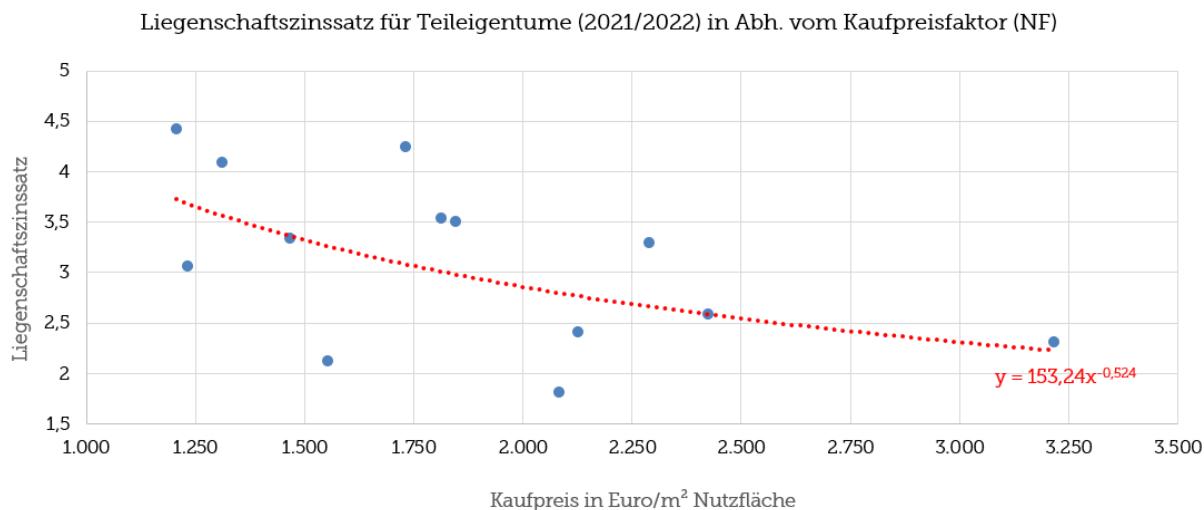


Abbildung 79: Liegenschaftszinssätze für TE in Abh. vom Kaufpreisfaktor NF (2021/2022)

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**.

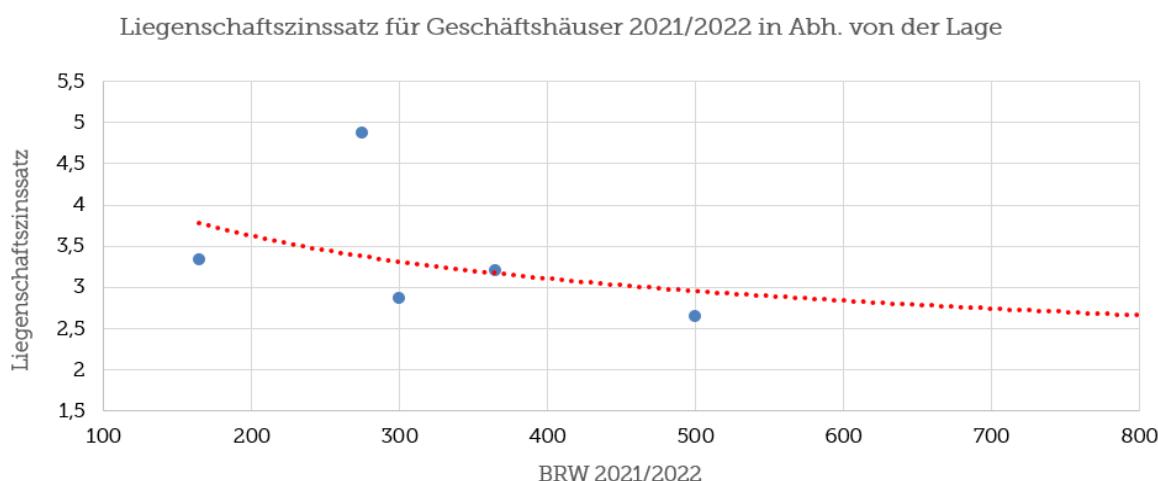


Abbildung 80: Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser in Abh. von der Lage (2021/2022)

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.

Aalen Immobilienmarkt	2022 (Stichtag 01.07.2022) Ø KP/WF NF (Spanne)	2021 (Stichtag 01.07.2021) Ø KP/WF NF (Spanne)
ETW (Erstverkauf)	4.931,- €/m ² (3.014,- bis 5.682,-)	4.337,- €/m ² (3.169,- bis 5.954,-)
ETW (Weiterverkauf)	2.985,- €/m ² (1.820,- bis 5.841,-)	2.812,- €/m ² (1.311,- bis 4.324,-)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	3.260,- €/m ² (2.292,- bis 4.874,-)	3.217,- €/m ² (2.296,- bis 4.138,-)
Einfamilienhäuser (Bestand)	3.670,- €/m ² (1.717,- bis 5.160,-)	3.255,- €/m ² (2.019,- bis 4.807,-)
Zwelfamilienhäuser (Bestand)	3.087,- €/m ² (2.033,- bis 4.633,-)	2.866,- €/m ² (2.128,- bis 4.226,-)
2021/2022 (Stichtag 01.01.2022)		
Dreifamilienhäuser (Bestand)	2.423,- €/m ² (1.601,- bis 3.791,-)	
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	2.355,- €/m ² (2.019,- bis 2.912,-)	
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	2.090,- €/m ² (1.707,- bis 2.606,-)	
Geschäftshäuser (Bestand)	1.990,- €/m ² (1.500,- bis 2.700,-)	
Teileigentum (Bestand)	1.870,- €/m ² (1.207,- bis 3.218,-)	
Gewerbe (Produktion/Werkstatt mit zug. Sozial- u. Lagerfläche)	990,- €/m ² (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 Wohnbauland :	Kein selbst abgeleiteter Index vorhanden - bis 2020 Verwendung Preisindex für Bauland * - ab 2021 nach sachverständiger Einschätzung
Preisindex für Gewerbebauland :	Kein 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. Reihenhausgrundstücke	
mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient	mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
200 m ²	1,35	100 m ²	1,25
300 m ²	1,15	200 m ²	1,10
400 m ²	1,05	300 m ²	1,0
500 m ²	1,0	400 m ²	1,0
600 m ²	1,0	500 m ²	0,95
700 m ²	0,95	600 m ²	0,90
900 m ²	0,90		
1.100 m ²	0,85		
1.300 m ²	0,80		
1.500 m ²	0,75		

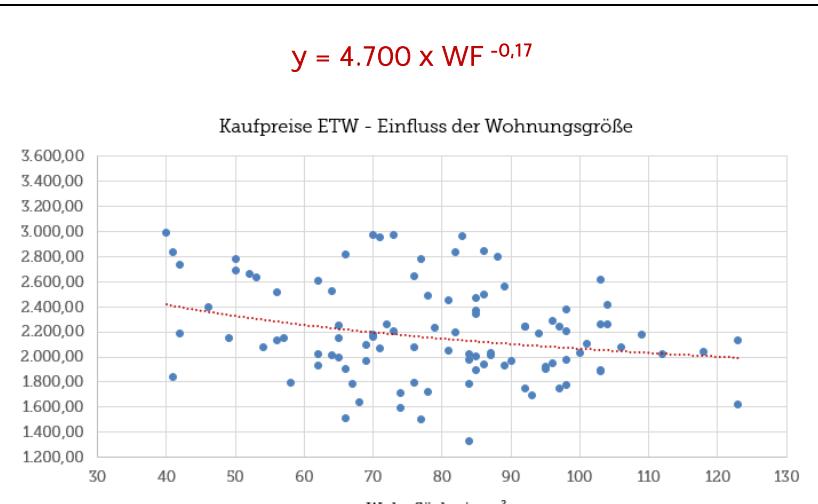
Erläuterung:

- 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)**
- sachverständlich zu plausibilisieren

11.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Umrechnungskoeffizienten WGFZ:	Keine selbst abgeleiteten Koeffizienten vorhanden - bisher: Anwendung der Koeffizienten nach VW-RL
<u>Erläuterung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Wenige Kauffälle für Bauplätze im Geschosswohnungsbau lassen keine statistische Ableitung eigener Koeffizienten zu - 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 - Bisher Orientierung an Nr. 4.3.2 i.V.m. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie, 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. - Anwendung bei der Ableitung von BRW in Renditezonen (ab BRW 2019) nach § 6 ImmoWertV - Keine Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (inkl. DH und RH), keine Anwendung bei Gewerbegrundstücken (Produktion/Lager in Gewerbegebieten) 	

11.2.3 Wohnungsgröße

ETW Wohnfläche	empf. Koeffizienten	$y = 4.700 \times WF^{-0,17}$ 
40 m ²	1,125	
50 m ²	1,083	
60 m ²	1,050	
70 m ²	1,023	
80 m ²	1,0	
90 m ²	0,980	
100 m ²	0,963	
110 m ²	0,947	
120 m ²	0,933	

Erläuterung:

- Eigene Auswertung auf Basis der Verkäufe **ETW Weiterverkauf 2020**
- homogenisierte Stichprobe: nur Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen, bereinigt um extreme Baujahre, Standards und Wohnflächengrößen
- nächste Überprüfung anhand der Daten 2021/2022 folgt

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 Investoren kaufen. Zur besseren Einschätzung des typischen Essinger Marktes werden Umsatzdaten zusätzlich nur zum Kernmarkt (ohne große Investorenkäufe) dargestellt.

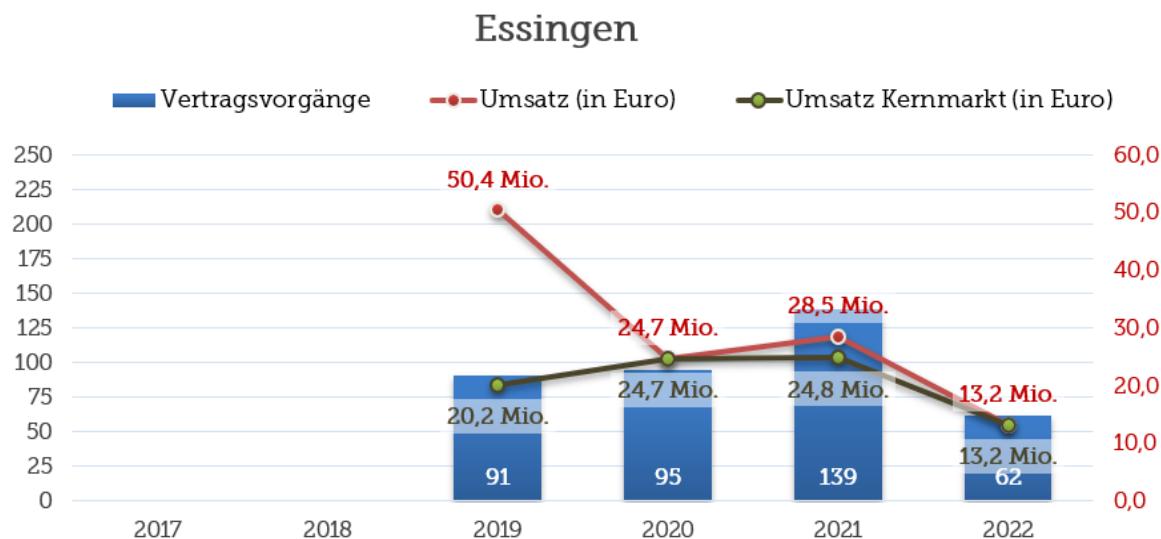


Abbildung 81: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Essingen, 2019-2022)

Im Jahr 2021 sind in Essingen außergewöhnlich viele Neubauwohnungen inkl. zugehöriger Teileigentüme 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.

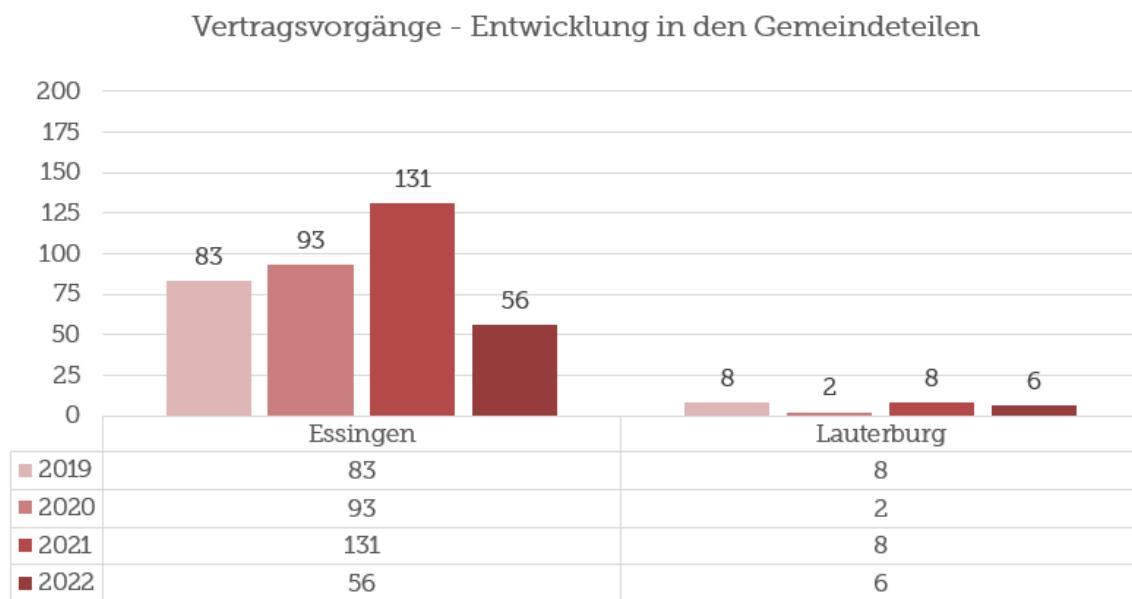


Abbildung 82: Vertragsvorgänge – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2019-2022)

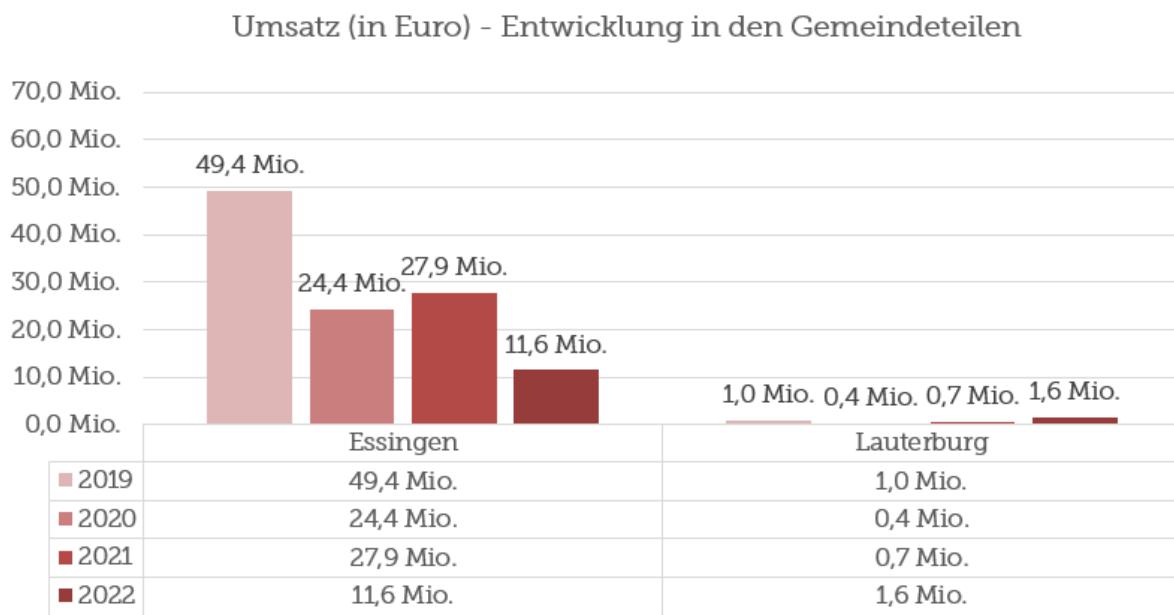


Abbildung 83: Umsatz – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2019-2022)

2021

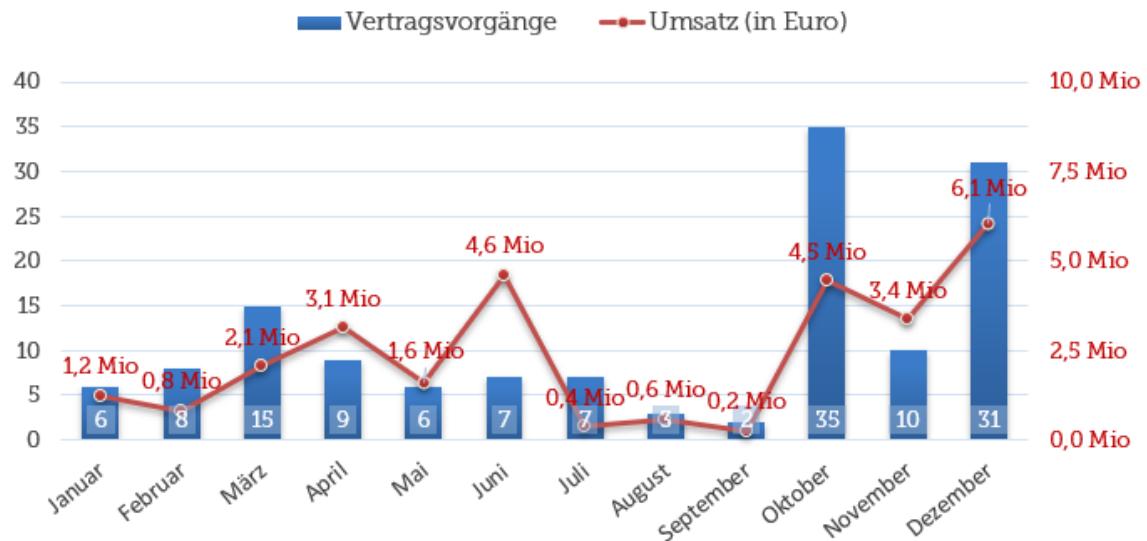


Abbildung 84: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2021)

2022

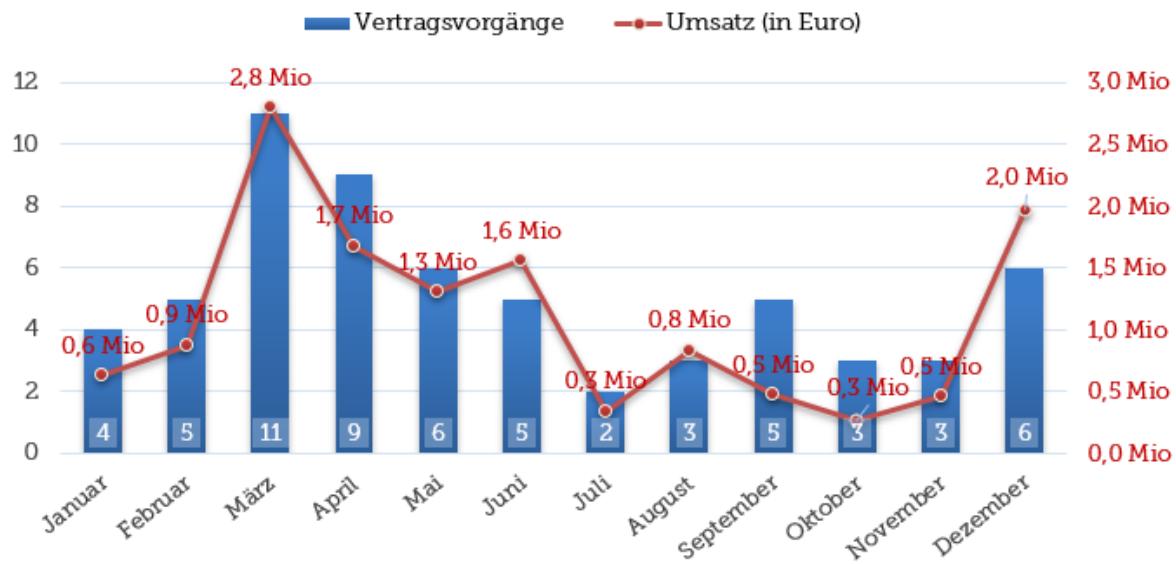


Abbildung 85: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2022)

12.2.2 Verteilung nach Teilmärkten

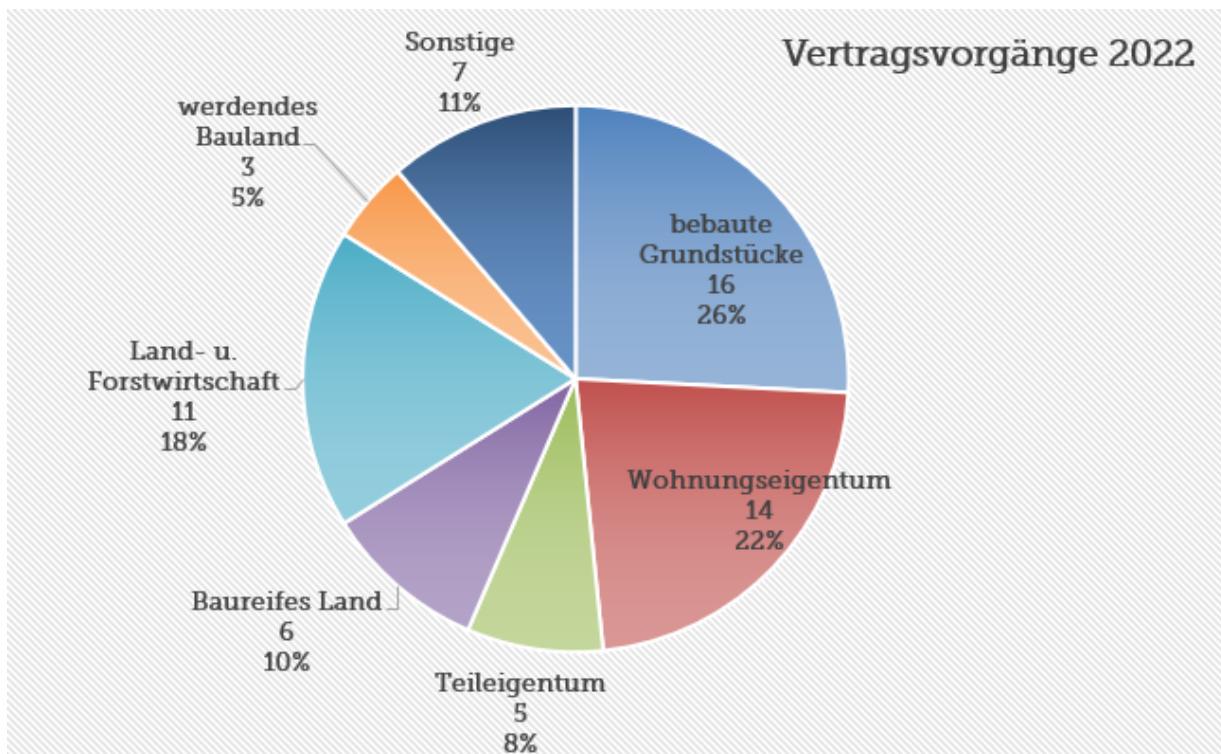


Abbildung 86: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2022)

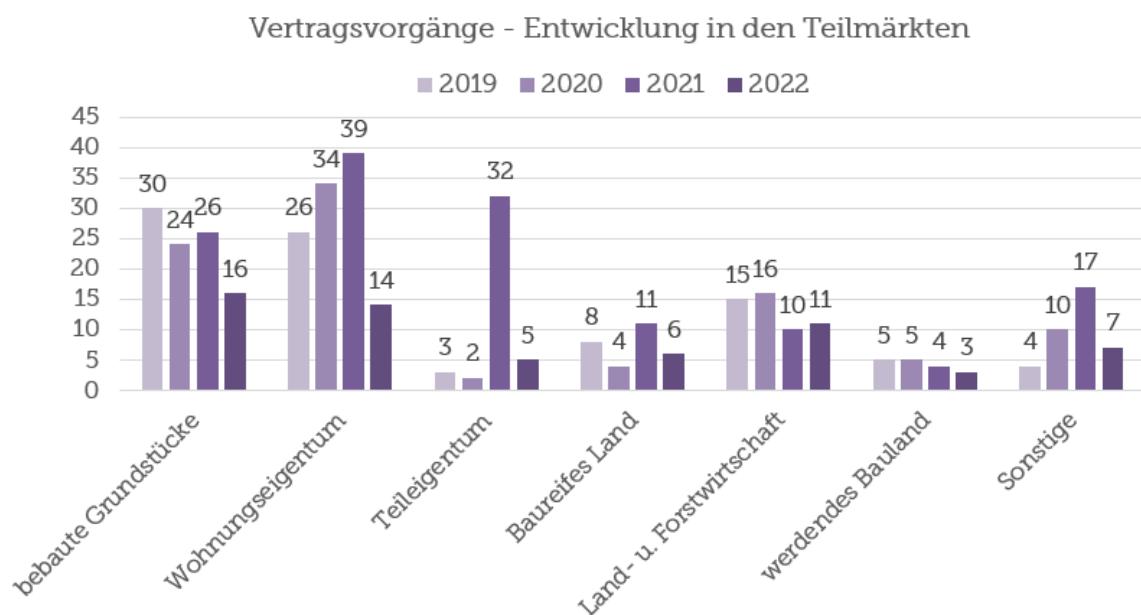


Abbildung 87: Vertragsvorgänge - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2019-2022)

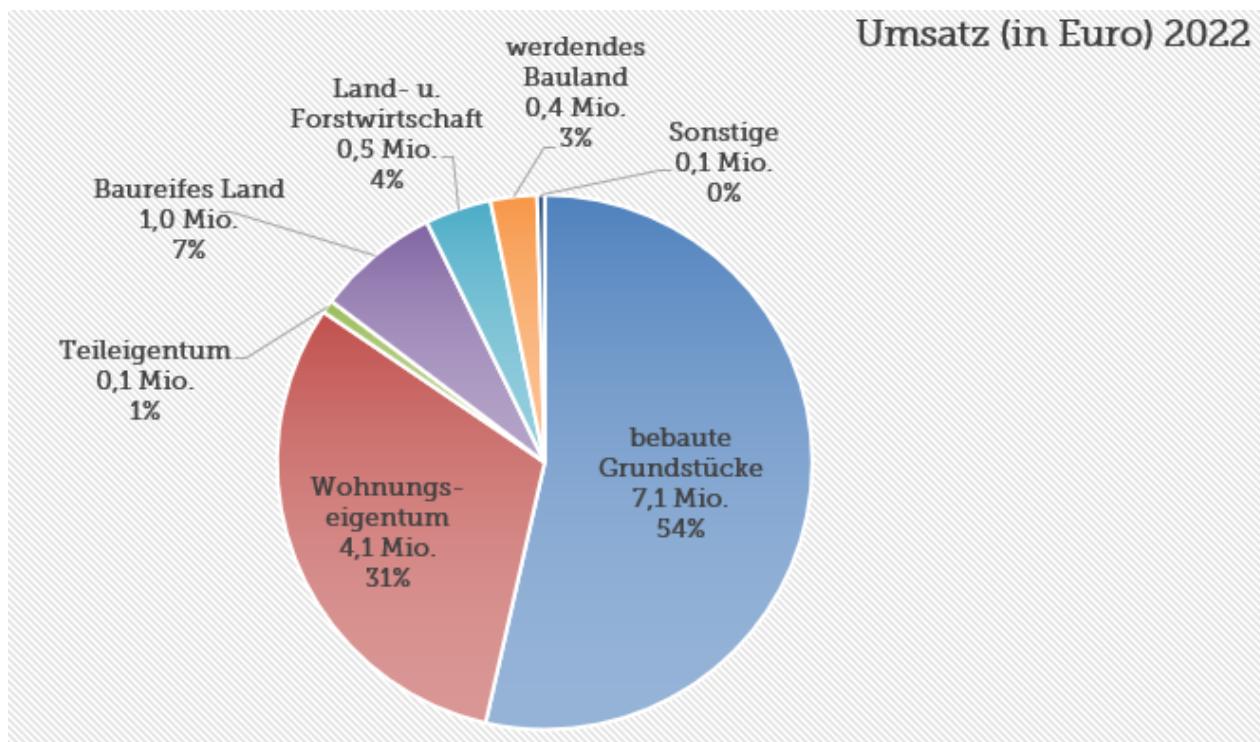


Abbildung 88: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2022)

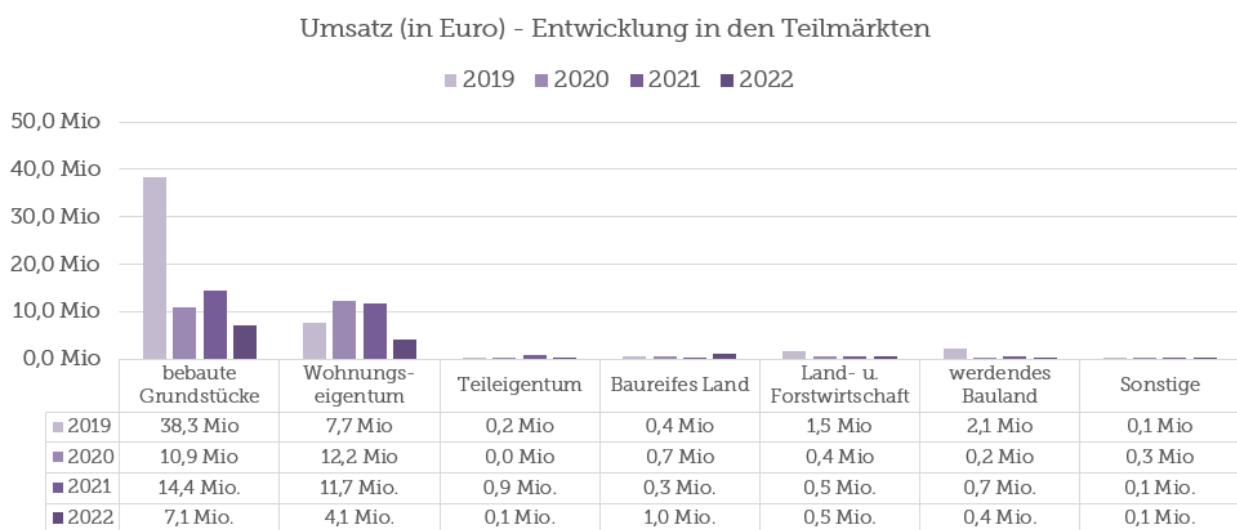


Abbildung 89: Umsatz - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2019-2022)

12.2.3 Flächenumsätze

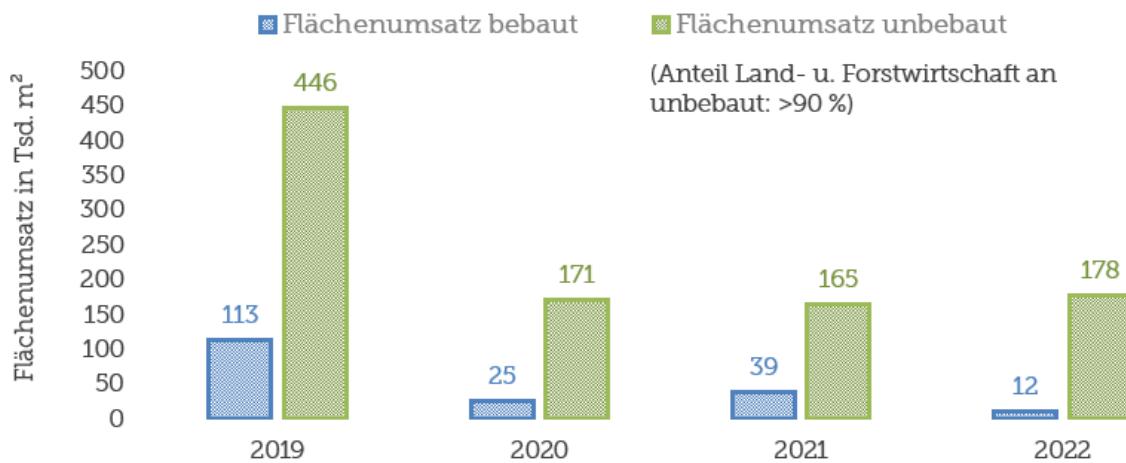


Abbildung 90: Flächenumsatz Jahresvergleich (Essingen, 2019-2020)

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

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

Essingen Immobilienteilmärkte	2022 (Stichtag 01.07.2022) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF NF (Spanne)	2021 (Stichtag 01.07.2021) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF NF (Spanne)
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	2 4.830,- €/m ² -	27 4.530,- €/m ² (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 ² (2.300,- bis 3.930,-)	9 2.700,- €/m ² (2.040,- bis 3.420,-)
TE Tiefgaragenstellplätze (Weiterverkauf)	1 - -	0 - -
SNR Außenstellplatz (Weiterverkauf)	0 - -	1 - -

Essingen Immobilienteilmärkte	2022 (Stichtag 01.07.2022) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF NF (Spanne)	2021 (Stichtag 01.07.2021) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF NF (Spanne)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	1 - - - -	6 392.000,- 3.390,- €/m ² WF (2.660,- bis 4.300,-) 1.530,- €/m ² 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 ² WF (2.230,- bis 3.670,-) 1.517,- €/m ² BGF (1.270,- bis 1.780,-)

Zweifamilienhäuser (Bestand)	0 - - - -	2 542.000,- 2.420,- €/m ² WF (-) 1.335,- €/m ² BGF (-)
Dreifamilienhäuser (Bestand)	1 - -	0 - -
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	0 - -	1 - -
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Telleigentüme (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 Auswertezeitraum 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.

SWF DHH/RH 2021 - in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

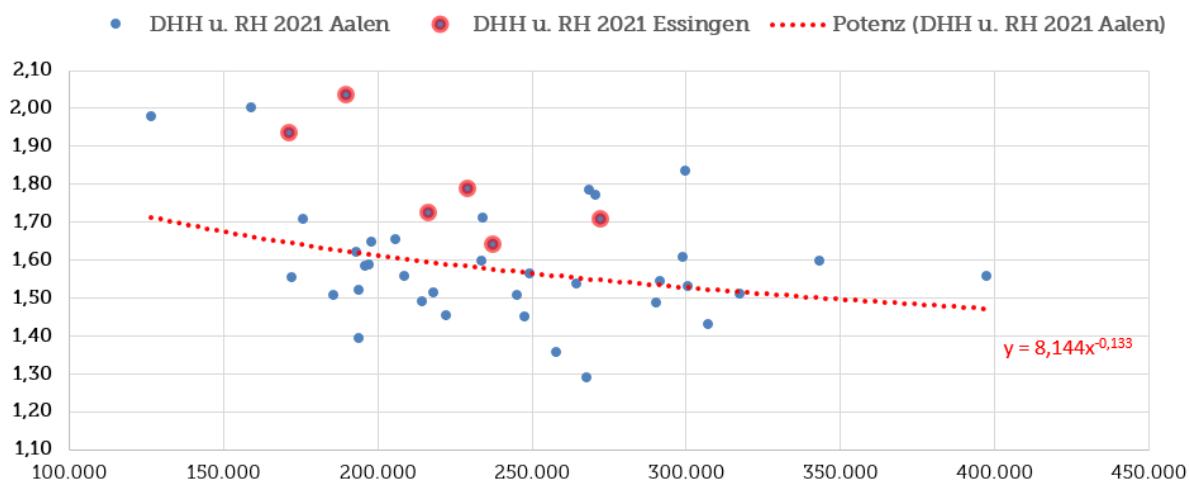


Abbildung 91: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH u. RH (Essingen, 2021)

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.

SWF EFH 2021 - in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

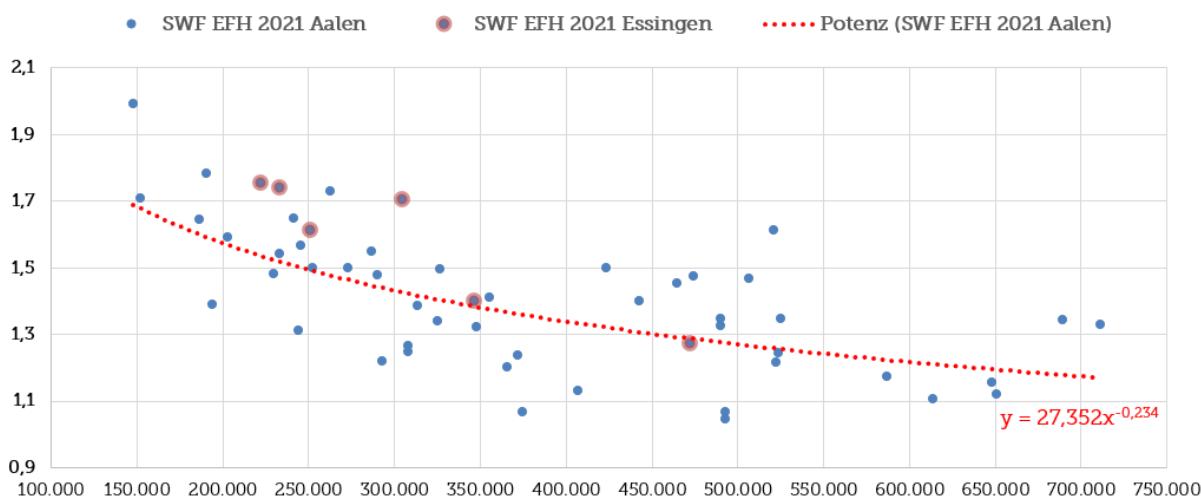


Abbildung 92: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Essingen, 2021)

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.

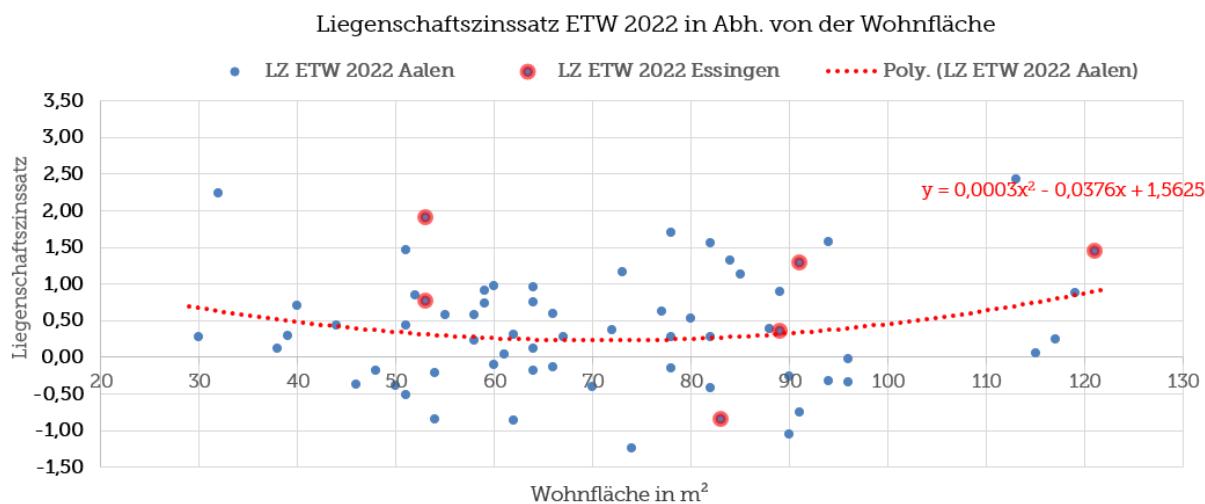


Abbildung 93: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Essingen, 2022)

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**.

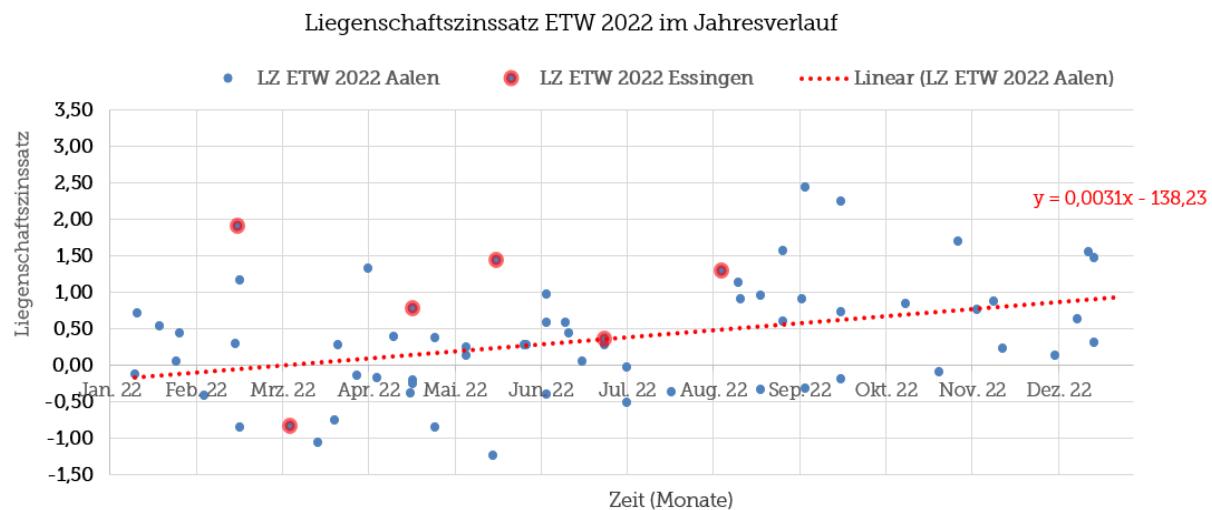


Abbildung 94: Liegenschaftszinssätze für ETW im Jahresverlauf (Essingen, 2022)

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.



The screenshot shows the BORIS-BW homepage. At the top, there are two logos: 'BORIS-BW Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg' and 'Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg'. The main content area features a large image of a bridge and a crane on the left and a TV tower on the right. A central text box states: 'BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.' Below this are two search input fields: 'Richtwertnummer, Flurstücke, Adresse oder Ort' (top) and 'Richtwertnummer, Flurstücke, Adresse oder Ort' (bottom). A note below the fields says: 'Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen für Baden-Württemberg zur Verfügung. Hinweis: Die in diesem Teil bereitgestellte Bodenrichtwerte sind nicht für die Grundsteuererklärung zu verwenden. Die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B finden Sie im Teil Bodenrichtwerte Grundsteuer B.' At the bottom is a green button with a location pin icon and the text 'AUF DER KARTE SUCHEN'.

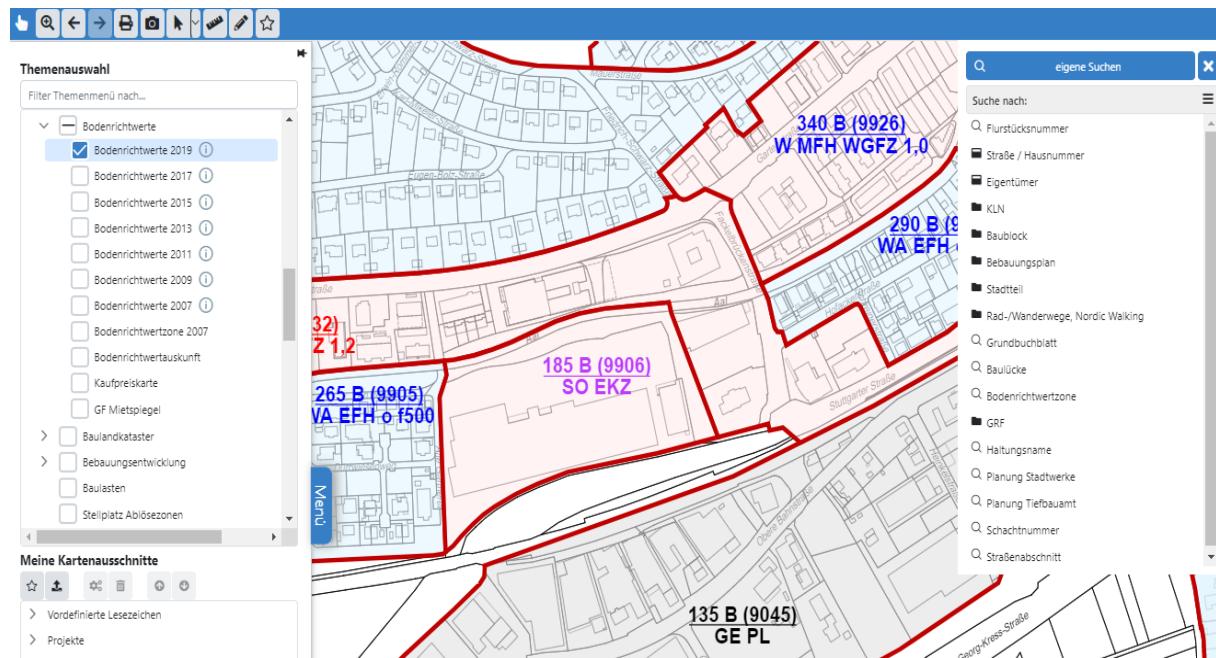
Für den Bereich der Stadt Aalen besteht die Möglichkeit, über das Geodatenportal www.gisserver.de/aalen zusätzliche Fachdaten aus verschiedenen Themenbereichen (Bauleitplanung, Luftbilder, Stadtplan, Tourismus, Mobilität, 3-D-Animationen etc.) einzublenden.



The screenshot shows the homepage of the Geodatenportal der Stadt Aalen. The main title 'Willkommen' is at the top. Below it, a text block says: 'Herzlich willkommen auf dem Geodatenportal der Stadt Aalen. Wir empfehlen besonders den Besuch der folgenden Seiten:'. It lists two main features: '3D Innenstadt- und Stadtteilvideos - Entdecken sie Aalen auf eine neue Weise! Zum Beispiel beim Rundflug durch das photorealistisch modellierte Stadtzentrum.' and 'Windräder Simulation - neue 3D Simulation potentieller Windkraftanlagen von verschiedenen Betrachtungspunkten.'. To the left, there is a sidebar with the title 'GeoApp Aalen' and a list of features: 'Ganz neu und für alle interessierten kommt die neue GeoApp Aalen', 'Viele der Themenbereiche aus dem Geodatenportal können jetzt auf Mobilgeräten mit der neuen GeoApp Aalen aufgerufen werden.', 'Den Stadtplan immer in der Tasche - mit dem neuen Geodatenportals und aktueller Parkhausbelegung.', 'Treten sie mit der Stadtverwaltung in Kontakt: Stellen sie Fragen oder Schäden so einfach wie nie.', and 'Suchen sie nach der 'Aalen GeoApp' im Android- und im Apple App-Store'. To the right, there are sections for 'Geobasisdaten' and 'Stadtplan'. The bottom right corner features the 'gis city' logo.

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.



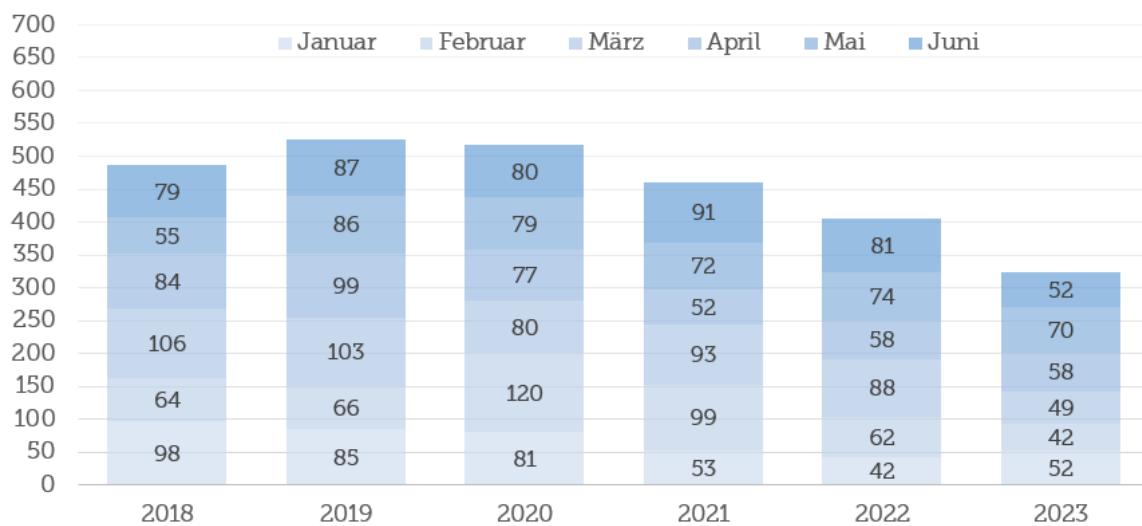
Für Smartphones oder Tablets (Android oder iOS) gibt es außerdem die kostenlose mobile „GeoAppAalen“.

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) nachgeben¹⁴.

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%.

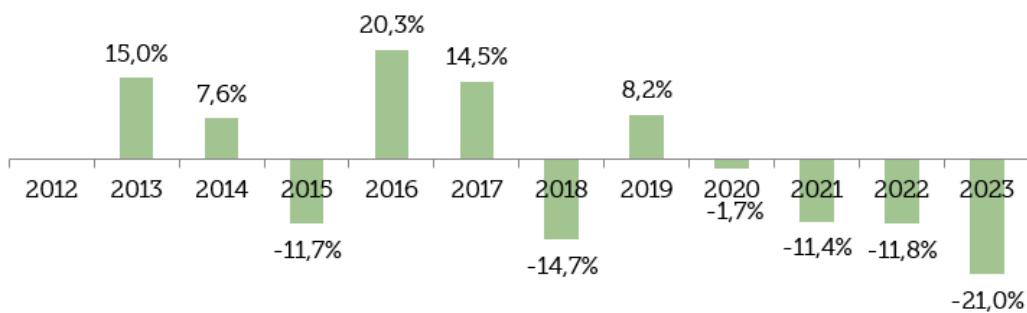
Vertragszahlen - Vergleich 1. Halbjahr (2018 bis 2023)



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.

■ Kauffallzahlen Kernmarkt - Entwicklung jeweils 1. Halbjahr



¹⁴ 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%.

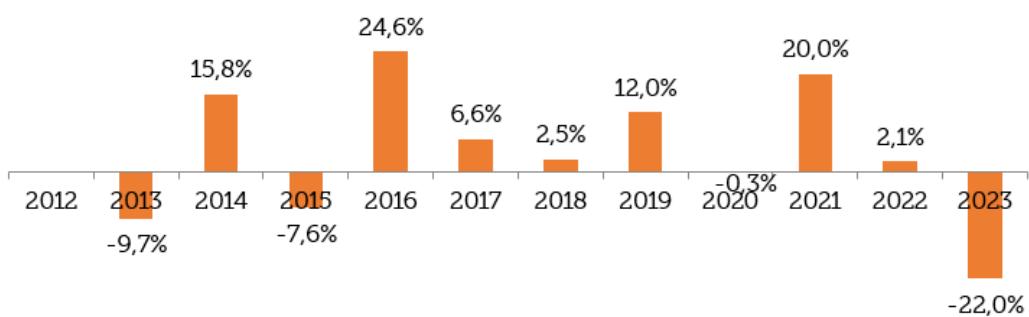
In Aalen liegt der **Umsatzrückgang am Gesamtmarkt** im 1. Halbjahr 2023 nach vorläufigen Zahlen bei **-22,8%**. Verläuft das zweite Halbjahr auf ähnlichem Niveau, wäre für das Gesamtjahr 2023 in Aalen ein Umsatz von ca. 200 Mio. Euro (Gesamtmarkt) zu erwarten. Diese Größenordnung lag zuletzt 2016 vor.

Umsätze -Vergleich 1. Halbjahr (2018 bis 2023)

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
175,0 Mio						
150,0 Mio						
125,0 Mio						
100,0 Mio						
75,0 Mio	14,8 Mio	16,7 Mio	20,3 Mio	22,9 Mio	19,0 Mio	16,7 Mio
50,0 Mio	12,7 Mio	12,8 Mio	15,4 Mio	19,3 Mio	21,6 Mio	20,6 Mio
25,0 Mio	13,5 Mio	17,9 Mio	22,9 Mio	24,6 Mio	36,1 Mio	29,1 Mio
0,0 Mio	14,8 Mio	17,9 Mio	15,4 Mio	24,6 Mio	36,1 Mio	14,1 Mio
	20,6 Mio	22,4 Mio	19,2 Mio	19,0 Mio	13,9 Mio	12,5 Mio
	16,6 Mio	15,7 Mio	17,1 Mio	12,4 Mio	13,9 Mio	12,0 Mio
	U2018	U2019	U2020	U2021	U2022	U2023

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 Kaufpreisfaktoren (je m² Wohnfläche) für **Aalen** folgende Entwicklung:

Vorläufige Ergebnisse

Aalen Immobilienteilmärkte		Verände- rung 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 ²	44 4.870,- €/m ²
ETW (Weiterverkauf)	Kauffälle Preis	-5% -6,4%	100 2.850,- €/m ²	105 3.031,- €/m ²
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	+85% -7,2%	26 3.100,- €/m ²	14 3.340,- €/m ²
Einfamilienhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	+20% -10,5%	24 3.230,- €/m ²	20 3.570,- €/m ²
Zweifamilienhäuser (Bestand)	Kauffälle Preis	-43% -11,9%	7 2.780,- €/m ²	11 3.110,- €/m ²

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.