Aalen

Gutachterausschuss Aalen-Essingen



Grundstücksmarktbericht 2025

(Auswertungen der Geschäftsjahre 2023 und 2024)

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:	04.02.2026	
Gebühr:	50,- Euro (digital, Format PDF mit Lesezeichenleiste) Eine gebundene Broschüre des Berichtes ist nicht erhältlich.	

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedarf 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 13
2 Der Gutachterausschuss 15
2.1 Mitglieder 15
2.2 Aufgaben 16
2.3 Geschäftsstelle 17
3 Allgemeine Marktdaten Aalen 18
3.1 Vertragsvorgänge und Umsätze 18
3.2 Verteilung nach Teilmärkten 21
3.3 Flächenumsätze 23
3.4 Zwangsversteigerungen 23
4 Unbebaute Grundstücke 24
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft 24
4.1.1 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen 24
4.1.2 Ackerland 25
4.1.3 Grünland 25
4.1.4 Wald 26
4.1.5 Sonstige Flächen im Außenbereich 27
4.2 Grünflächen 27
4.3 Werdendes Bauland 28
4.3.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung 28
4.3.2 Bauerwartungsland 30
4.3.3 Rohbauland 30
4.4 Baureifes Land (Bauplätze) 32
4.4.1 Wohnbauland 32
4.4.2 Gewerbebauland 34
4.4.3 Sonderbauflächen 35
5 Bebaute Grundstücke 36
5.1 Allgemeine Marktentwicklung und Modellhinweis 36
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser 37
5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 37
5.2.2 Reihenmittelhäuser 40
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser 42

5.3.1 Einfamilienhäuser ... 43
5.3.2 Zweifamilienhäuser ... 45
5.4 Garagen ... 47
6 Wohnungs- u. Teileigentum ... 48
6.1 Erstverkauf aus Neubau ... 48
6.1.1 Wohnungseigentum ... 48
6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten ... 51
6.1.3 Teileigentume (Gewerbeeinheiten) ... 51
6.2 Weiterverkauf ... 52
6.2.1 Wohnungseigentum ... 52
6.2.2 Seniorenwohnungen ... 55
6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten ... 56
6.2.4 Teileigentume (Gewerbeeinheiten) ... 56
7 Mieten ... 57
7.1 Wohnungsmieten ... 57
7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel ... 57
7.1.2 Neubaumieten im Wohnungsbau ... 57
7.1.3 Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung ... 59
7.2 Gewerbemieten ... 59
7.2.1 Lager und Produktion ... 59
7.2.2 Büro ... 61
7.2.3 Einzelhandel ... 62
8 Sachwertfaktoren (NHK 2010) ... 64
8.1 Modellbeschreibung ... 64
8.2 Sachwertfaktoren Aalen (Übersicht) ... 64
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser ... 64
8.4 Einfamilienhäuser ... 64
8.5 Zweifamilienhäuser ... 64
8.6 Dreifamilienhäuser ... 64
9 Liegenschaftszinssätze ... 65
9.1 Modellbeschreibung ... 65
9.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren Aalen (Übersicht) ... 65
9.3 Zweifamilienhäuser ... 65
9.4 Dreifamilienhäuser ... 65
9.5 Mehrfamilienhäuser ... 65
9.6 Wohn- u. Geschäftshäuser ... 65
9.7 Eigentumswohnungen ... 65
9.8 Teileigentume (Gewerbeeinheiten) ... 65
9.9 Geschäftshäuser ... 65

9.10 Produktion/Gewerbe 65
10 Kaufpreisfaktoren Aalen (Übersicht) 66
11 Anpassungskoeffizienten 67
11.1 Bodenpreisindex 67
11.2 Umrechnungskoeffizienten 67
11.2.1 Grundstücksgröße 67
11.2.2 Maß der baulichen Nutzung 68
11.2.3 Wohnungsgröße 68
12 Grundstücksmarkt Essingen 69
12.1 Standortdaten Essingen 69
12.2 Allgemeine Marktdaten Essingen 69
12.2.1 Vertragsvorgänge und Umsätze 69
12.2.2 Verteilung nach Teilmärkten 72
12.2.3 Flächenumsätze 74
12.3 Preise und Kaufpreisfaktoren 74
12.4 Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze 76
12.4.1 Sachwertfaktoren 76
12.4.2 Liegenschaftszinssätze 78
BORIS BW und Geodatenportal 79
Marktinformationen 81

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Entwicklungen des lokalen Immobilien- und Grundstücksmarktes und dient Bürgerinnen und Bürgern, Marktteilnehmenden sowie der Verwaltung als wichtige Orientierungsgrundlage.

Die Jahre 2023 und 2024 waren von einem anspruchsvollen und dynamischen Marktumfeld geprägt, das auch in Aalen und Essingen deutliche Spuren hinterlassen hat. Die Rahmenbedingungen des Grundstücksmarktes veränderten sich in diesem Zeitraum spürbar und führten zu einer Phase der Neuorientierung nach den sehr lebhaften Vorjahren.

Im Jahr 2023 stand der Grundstücksmarkt insbesondere unter dem Einfluss gestiegener Zinsen, deutlich erhöhter Bau- und Finanzierungskosten sowie einer insgesamt zurückhaltenden Nachfrage. Diese Faktoren wirkten sich dämpfend auf die Marktaktivität aus und führten in mehreren Teilmärkten zu einem Rückgang der abgeschlossenen Kaufverträge. Kaufentscheidungen wurden sorgfältiger vorbereitet, Finanzierungsspielräume neu bewertet und Preisverhandlungen gewannen deutlich an Bedeutung. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2024 zunächst fort, wobei der Markt weiterhin von einer selektiven Nachfrage geprägt war. Gleichzeitig zeigten sich in einzelnen Teilmärkten erste Anzeichen einer Stabilisierung. Preisvorstellungen von Käufer- und Verkäuferseite näherten sich schrittweise an.

Der Grundstücksmarktbericht wertet die im Zeitraum 2023 und 2024 abgeschlossenen Kaufverträge systematisch aus und stellt die wesentlichen Trends transparent dar. Er schafft damit eine sachliche Grundlage für fundierte Entscheidungen und trägt zu einem besseren Verständnis der Marktmechanismen bei.

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.

Herzlich Ihr



Eugen Stoll
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen-Essingen

Februar 2026

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), Digital Innovation Space (DIS), 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

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.

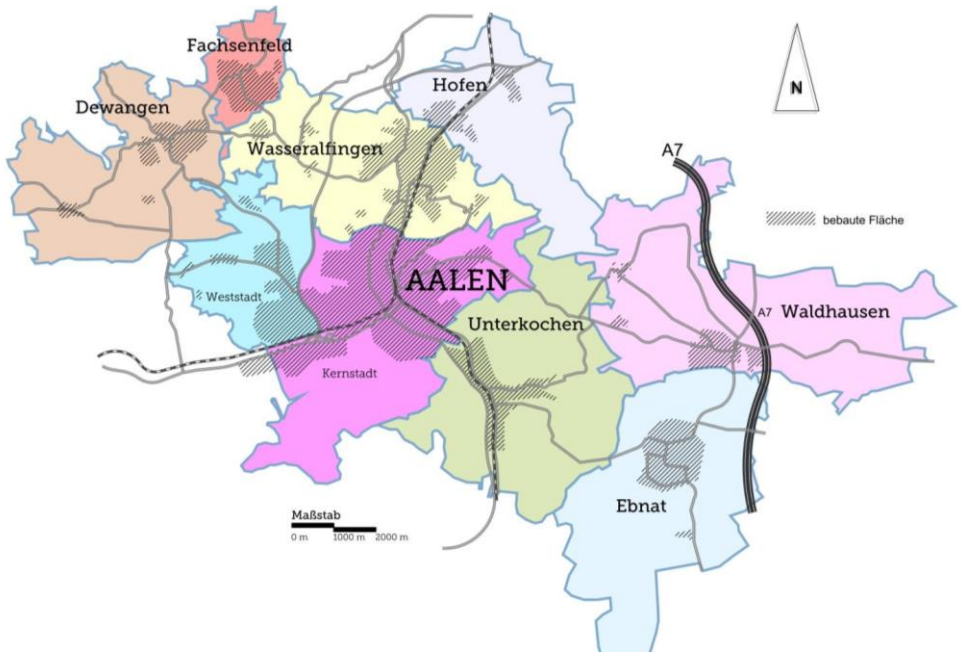


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

Zentrale Funktionen werden im Wesentlichen durch die Kernstadt, die Weststadt, Wasseralfingen und teilweise 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

	2023	2024
Kernstadt	27.636	27.705
Dewangen	3.189	3.152
Ebnat	3.328	3.328
Fachsenfeld	3.548	3.561
Hofen	1.977	1.991
Unterkochen	5.255	5.237
Unterrombach-Hofherrn-weiler	9.095	8.957
Waldhausen	2.511	2.519
Wasseralfingen	11.804	11.715

jeweils am 31.12.

	EinwohnerInnen
2024	68.165
2023	68.343
2022	67.891
2021	67.591
2020	67.617
2015	66.483
2010	65.635
2005	66.685
2000	66.056
1990	65.371

Weitere Daten können kostenlos online auf der Website der Stadt Aalen unter der Rubrik „Aalen in Zahlen“ eingesehen werden.

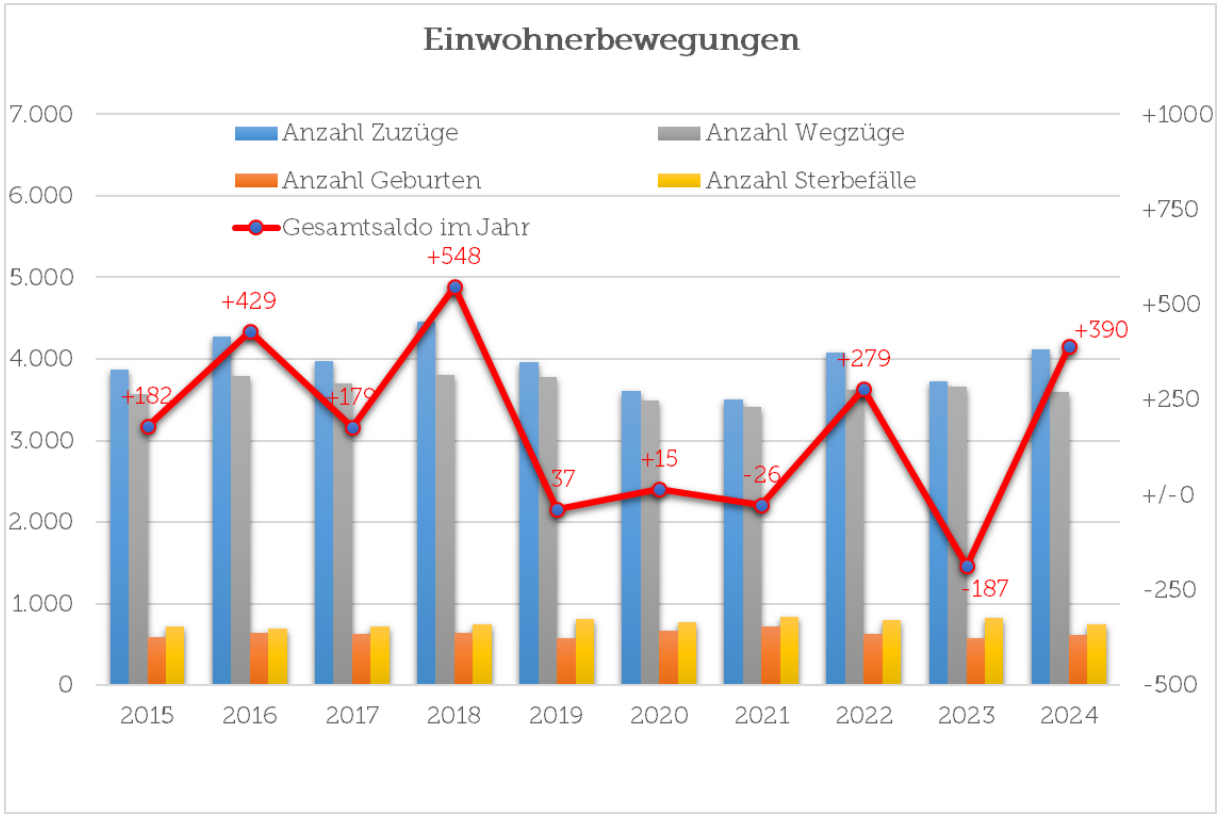


Abbildung 4: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2015-2024)

1.5 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größter Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg.

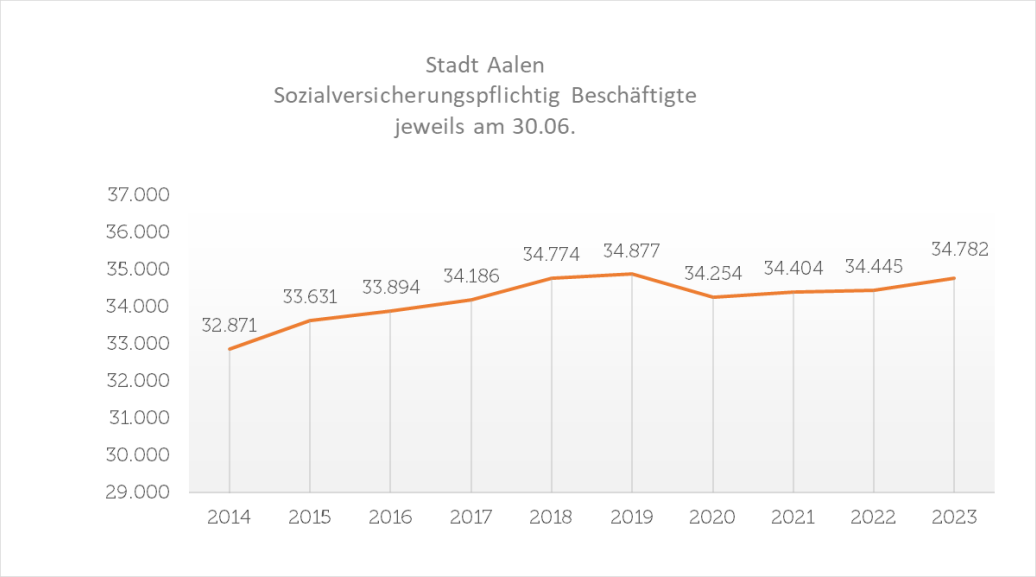


Abbildung 5: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2014-2023)

Seit etwa 2011 verzeichnet der Dienstleistungssektor erstmals mehr sozial-versicherungspflichtig 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 2023 mit zusammen ca. 22.300 Beschäftigten einen Höchststand.

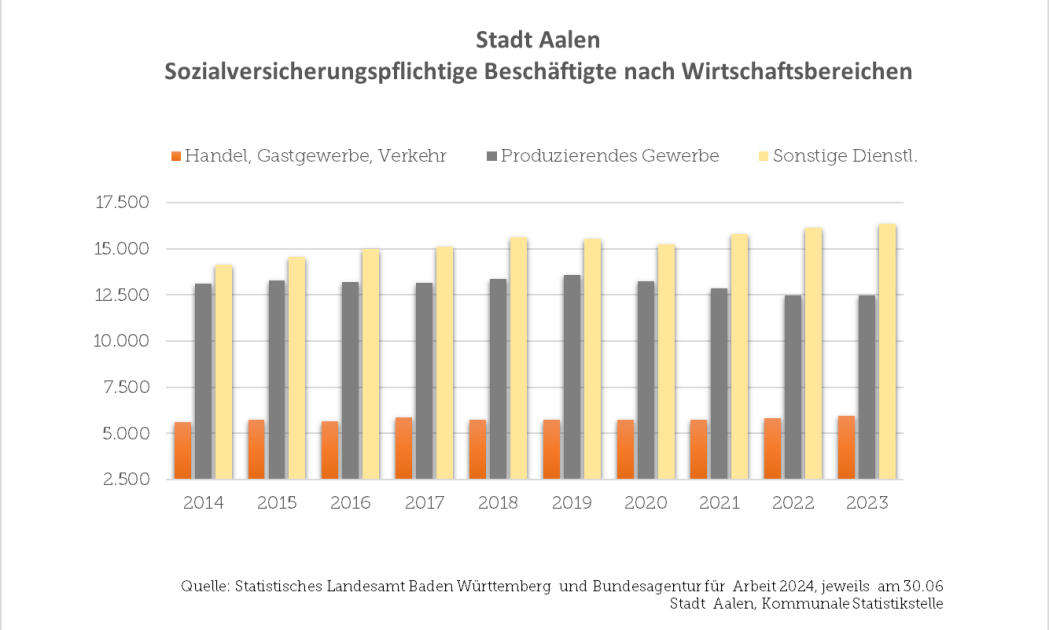


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftige nach Wirtschaftsbereichen (2014-2023)

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Aalen ist in den Jahren 2023 und 2024 auf 3,2 % gestiegen. Damit liegt sie jedoch weiterhin deutlich unter den Werten für Baden-Württemberg und Deutschland.

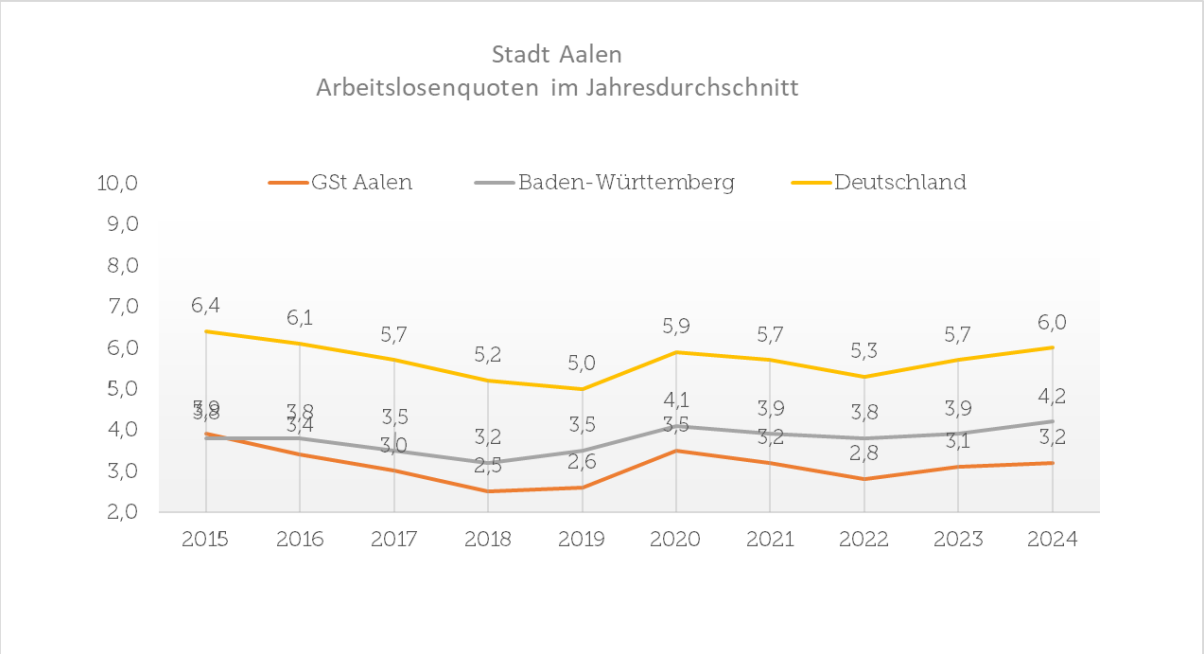


Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2015-2024, Jahresdurchschnitt)

Die städtischen **Gewerbesteuereinnahmen** konnten 2024 das Ergebnis aus 2022 nochmals übertreffen.

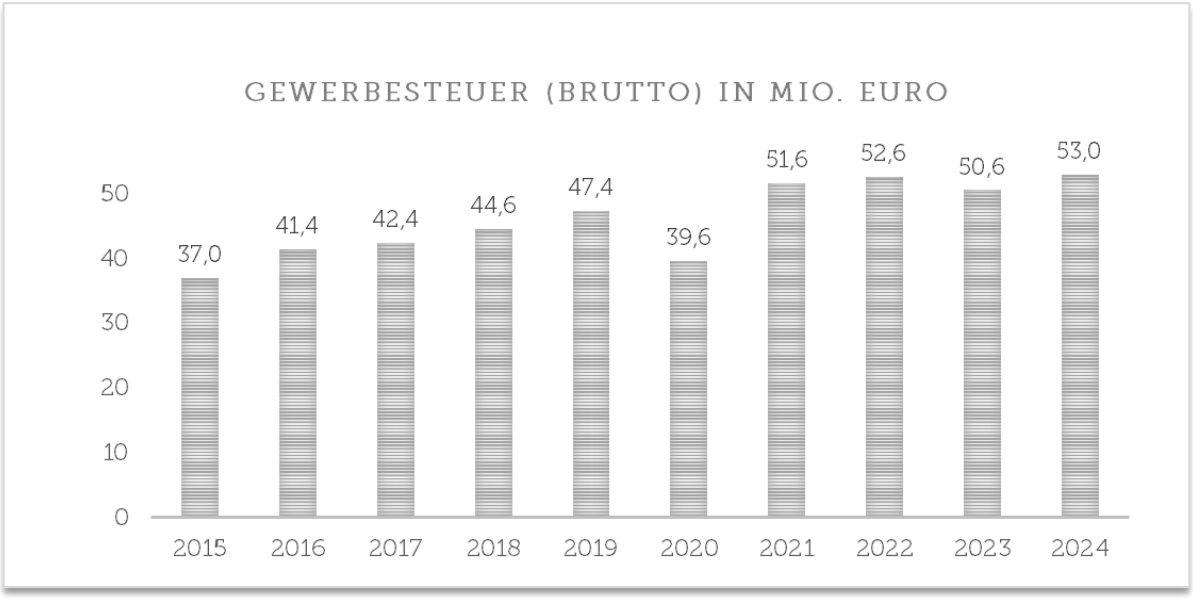


Abbildung 8: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (Aalen, 2015-2024)

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.

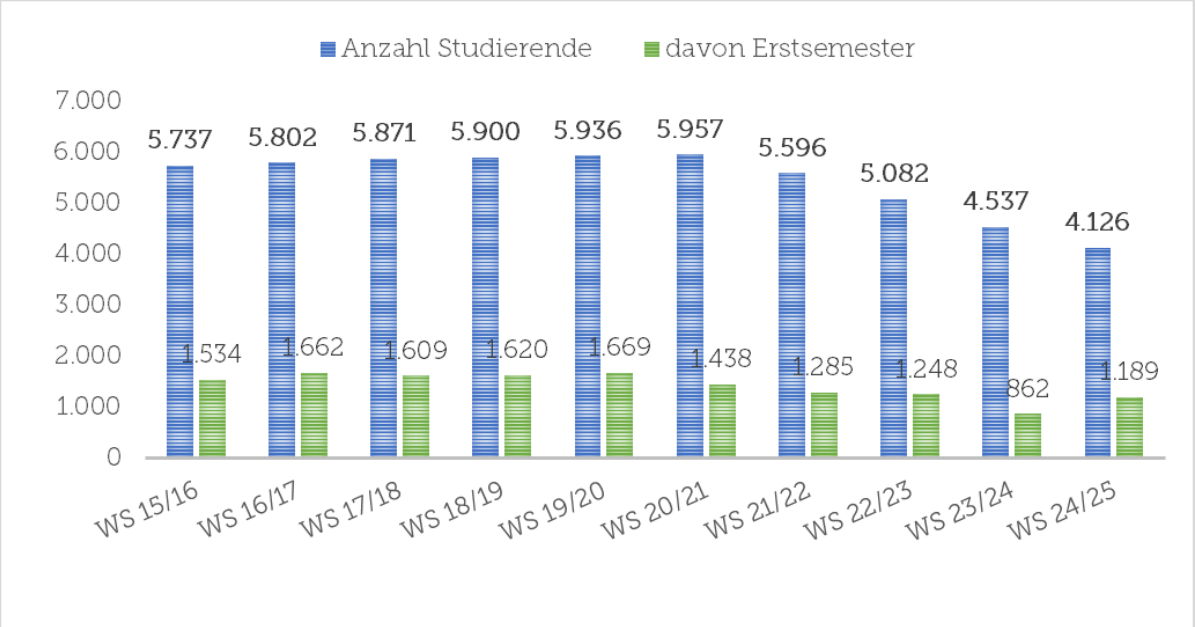


Abbildung 9: Entwicklung der Studentenzahlen (2015 – 2025)

1.6 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

Privathaushalte	2024	2023
gesamtes Stadtgebiet	33.173	33.217
Kernstadt	14.267	14.235
Dewangen	1.393	1.415
Ebnat	1.436	1.422
Fachsenfeld	1.550	1.537
Hofen	905	889
Unterkochen	2.498	2.503
Unterrombach-Hofherrnweiler	4.563	4.636
Waldhausen	1.069	1.063
Wasseralfingen	5.492	5.517

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

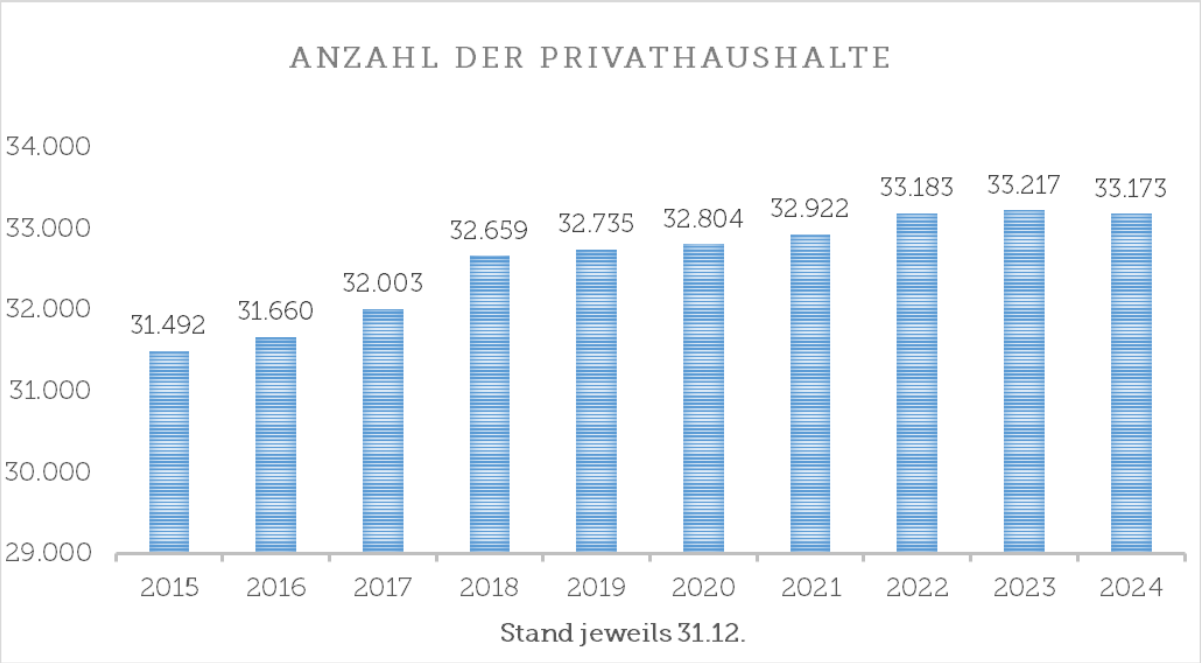


Abbildung 10: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2011-2024)

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

Gebäude- und Wohnungsbestand	2024	2023	2022	2021
Anzahl Wohngebäude	16.224	16.168	16.118	16.003
Anzahl Wohnungen	33.916	33.775	33.682	33.284

Jeweils zum 31.12. (Stand 2025)

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat am 30.04.2025 gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg den gemeinsamen Gutachterausschuss „Aalen-Essingen" für die Amtsperiode 01.05.2025 bis 30.04.2029 wie folgt gewählt:

Ehrenamtliche Gutachter*innen (alphabetisch):		
1	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen **Abele, Thorsten**	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
2	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen **Benasseni, Jürgen**	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden
3	**Blessing, Stefan**	Teamleiter Verkauf Geprüfter Wirtschaftsfachwirt (IHK)
4	**Christlieb, Harry**	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
5	**Dangelmaier, Arno**	Dipl.- Immobilienwirt (DIA), Immobilienfachwirt (IHK)
6	**Diebold, Dietmar**	Geschäftsführer Immobilienvermittlung
7	Juristin **Donner, Nadine**	Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (WertCert®), Sachverständige Immobilienbewertung D1Plus (DEKRA)
8	B. Sc. Immobilienwirtschaft **Färber, Melanie**	Vetriebsmitarbeiterin
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, Hariolf**	Sachverständiger für Immobilienbewertung Immobilienvermittlung Bankbetriebswirt
12	Dipl.-Ing. Architektur **Maierhöfer, Yvonne**	Sachverständige (TÜV/HypZert) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
13	Dipl.-Ing. agr. (FH) **Nagler, Lukas**	Öffentlich bestellter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

14	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen **Schmid, Rolf**	Bausachverständiger
15	**Schwarzkopf, Sandra**	Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin
16	M. Sc. Immobilientechnik und -wirtschaft **Stoll, Eugen**	Leiter Abteilung Grundstücksbewertung Stadt Aalen Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss Aalen-Essingen
17	B. Sc. Immobilienwirtschaft **Tagscherer, Franziska**	Geschäftsführerin Wohnungsbau Aalen GmbH
18	Dipl.-Ing. Maschinenbau **Uder-Heise, Heike**	Sachverständige (DIAZert) DIN EN ISO/EC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)
19	**Wengert, Annette**	Verwaltungsangestellte Gemeinde Essingen (Sachgebiete Baurecht und Geoinformation)
20	**Wiedmann, Christian**	Dipl.-Betriebsw. (VWA) Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Immobilienmakler

Vorsitzender:
M. Sc. Immobilientechnik und -wirtschaft Eugen Stoll

Stellvertreter*innen:
Dipl.-Ing. Architektur Yvonne Maierhöfer
Annette Wengert

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.

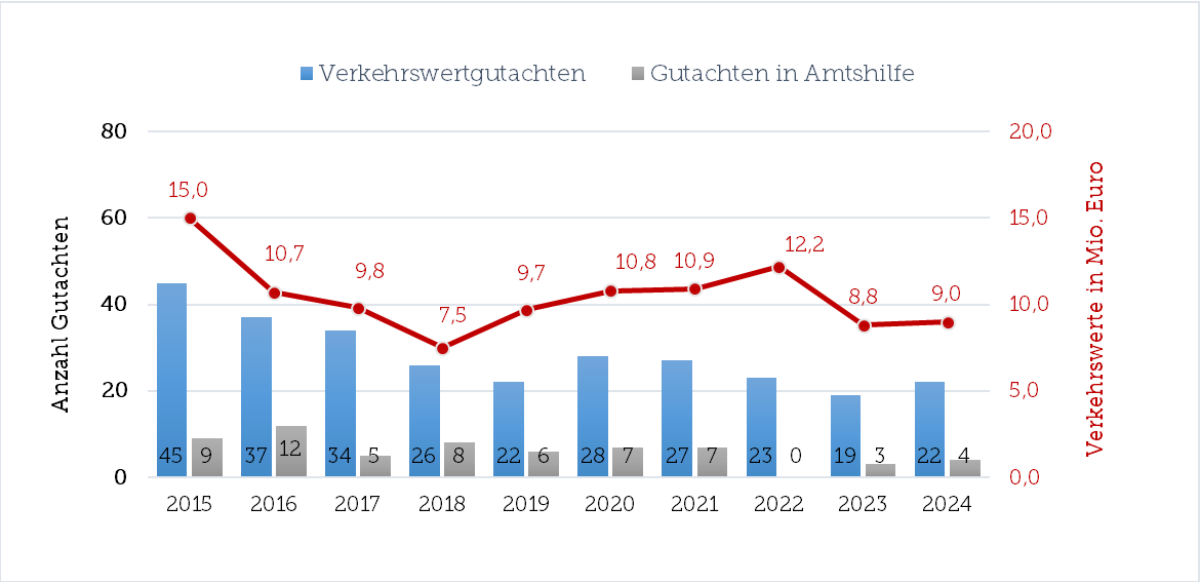


Abbildung 15: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2015 – 2024)

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

Die Anzahl registrierter Kauffälle auf dem Aalener Grundstücksmarkt sank im Geschäftsjahr 2023 erneut auf 678 registrierte Kauffälle. 2024 hingegen hat sich die Anzahl der Kaufverträge um ca. 27 % auf 858 deutlich erhöht.

Der Geldumsatz ist bedingt durch einzelne großvolumige Investoren-/Großobjekte 2023 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Betracht man nur den Kernmarkt für sich ist der Geldumsatz um ca. 15 % gesunken.
Im Folgejahr ist ein Rückgang bei den Investoren-/Großobjekten zu beobachten.
Der Geldumsatz auf dem Kernmarkt hingegen verzeichnet einen deutlichen Zuwachs um ca. 23 % auf 217,7 Mio. Euro.

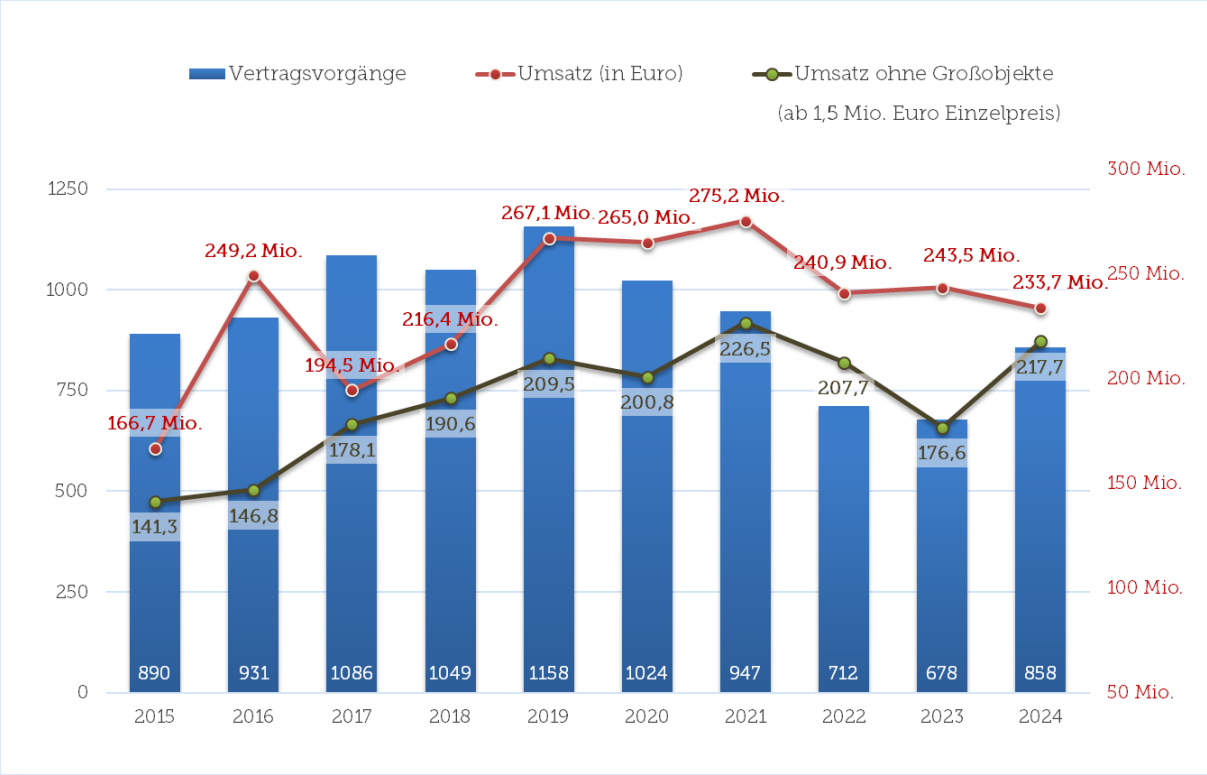


Abbildung 16: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Aalen, 2015-2024)

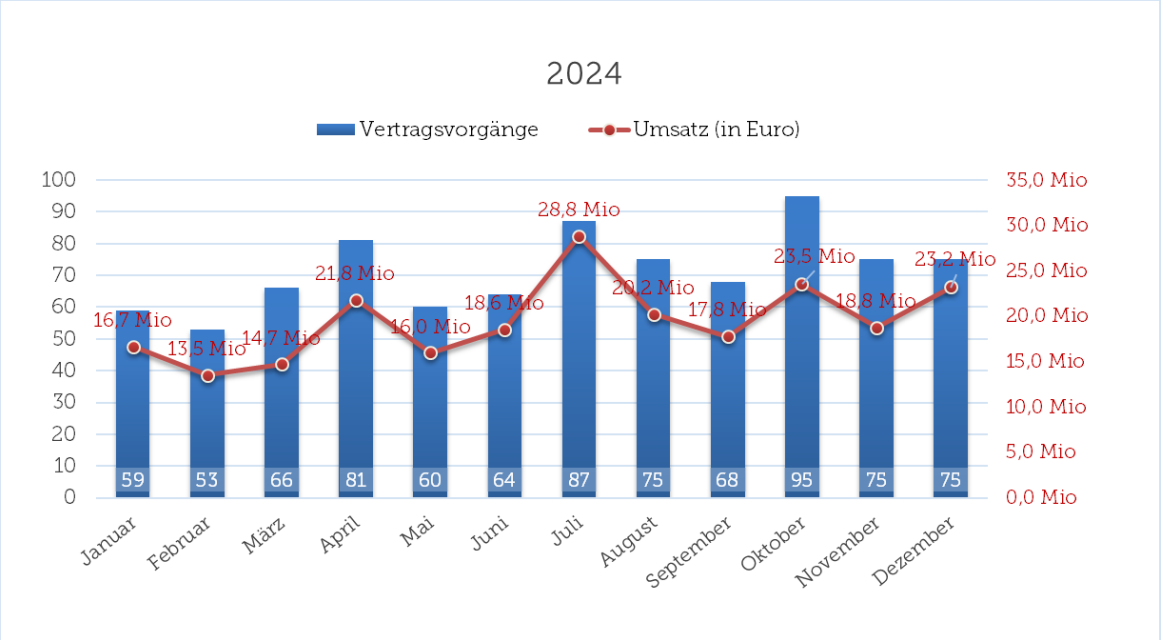


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2024)

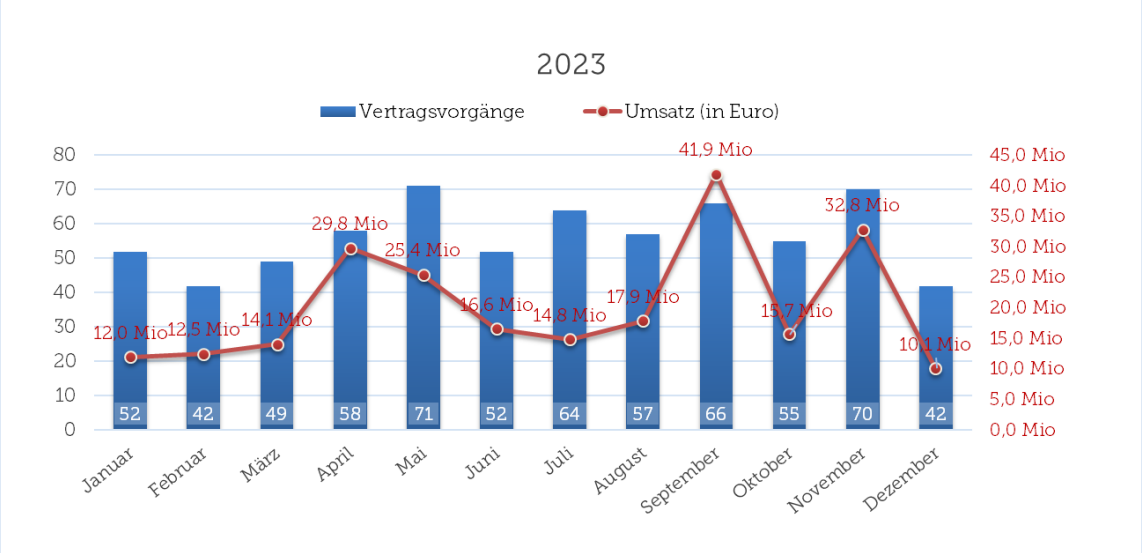


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Aalen, 2023)

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

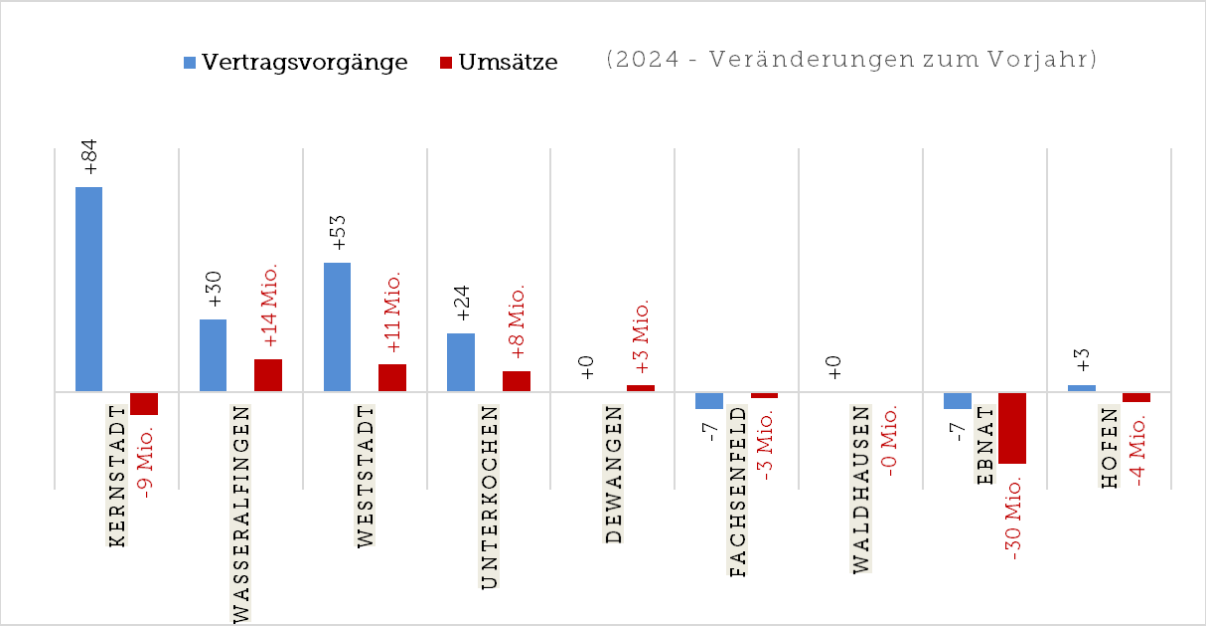
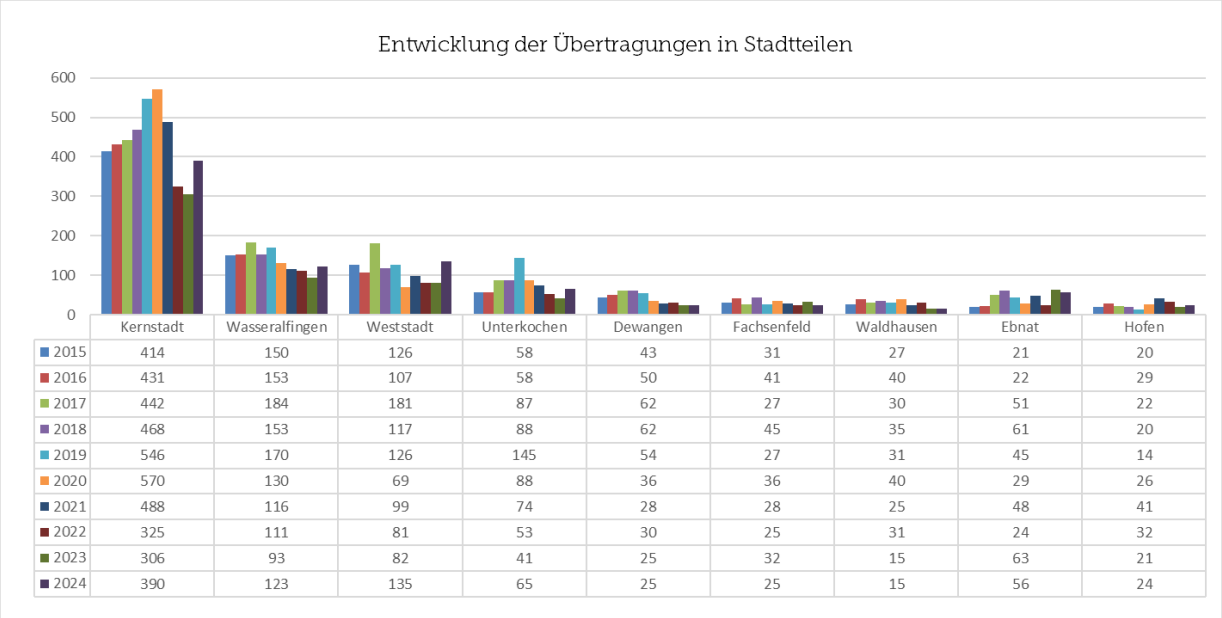
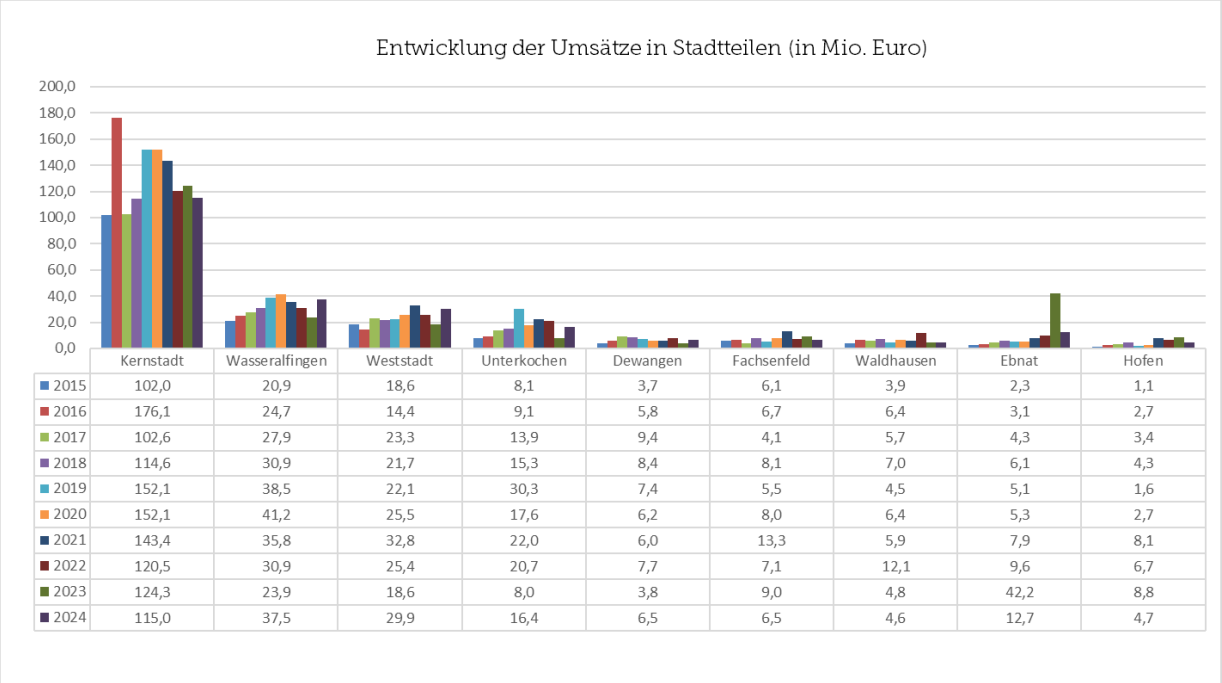


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze – Veränderungen zum Vorjahr (Aalen, 2024)



	Kernstadt	Wasseralfingen	Weststadt	Unterkochen	Dewangen	Fachsenfeld	Waldhausen	Ebnat	Hofen
2015	414	150	126	58	43	31	27	21	20
2016	431	153	107	58	50	41	40	22	29
2017	442	184	181	87	62	27	30	51	22
2018	468	153	117	88	62	45	35	61	20
2019	546	170	126	145	54	27	31	45	14
2020	570	130	69	88	36	36	40	29	26
2021	488	116	99	74	28	28	25	48	41
2022	325	111	81	53	30	25	31	24	32
2023	306	93	82	41	25	32	15	63	21
2024	390	123	135	65	25	25	15	56	24

Abbildung 20: Entwicklung der Übertragungen (Aalen-Stadtteile, 2015-2024)



	Kernstadt	Wasseralfingen	Weststadt	Unterkochen	Dewangen	Fachsenfeld	Waldhausen	Ebnat	Hofen
2015	102,0	20,9	18,6	8,1	3,7	6,1	3,9	2,3	1,1
2016	176,1	24,7	14,4	9,1	5,8	6,7	6,4	3,1	2,7
2017	102,6	27,9	23,3	13,9	9,4	4,1	5,7	4,3	3,4
2018	114,6	30,9	21,7	15,3	8,4	8,1	7,0	6,1	4,3
2019	152,1	38,5	22,1	30,3	7,4	5,5	4,5	5,1	1,6
2020	152,1	41,2	25,5	17,6	6,2	8,0	6,4	5,3	2,7
2021	143,4	35,8	32,8	22,0	6,0	13,3	5,9	7,9	8,1
2022	120,5	30,9	25,4	20,7	7,7	7,1	12,1	9,6	6,7
2023	124,3	23,9	18,6	8,0	3,8	9,0	4,8	42,2	8,8
2024	115,0	37,5	29,9	16,4	6,5	6,5	4,6	12,7	4,7

Abbildung 21: Entwicklung der Umsätze in Mio. Euro (Aalen-Stadtteile, 2015-2024)

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

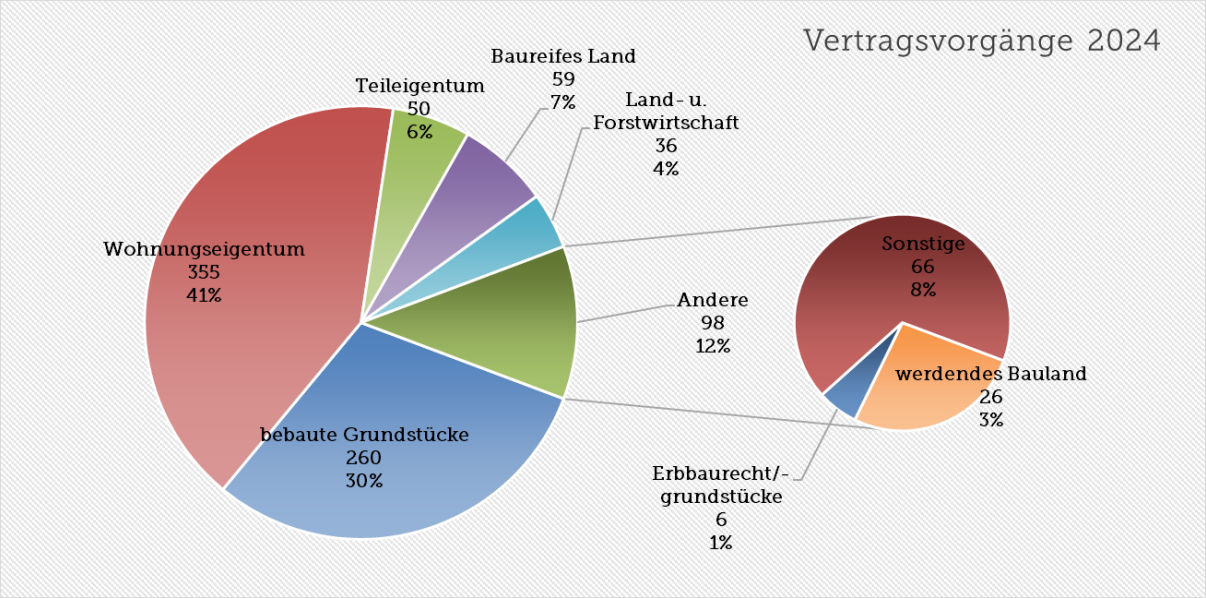


Abbildung 22: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2024)

Vertragsvorgänge	2020	2021	2022	2023	2024	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke	257	264	243	229	260	+ 31 %	251
Wohnungseigentum (inkl. Neubau)	397	389	276	271	355	+ 84 %	338
Teileigentum	202	132	63	45	50	+ 6 %	98
Baureifes Land	93	96	63	44	59	+ 15 %	71
Land- u. Forstwirtschaft	59	35	30	30	36	+ 6 %	38
Werdendes Bauland	11	3	10	16	26	+ 10 %	13
Erbbaurecht/-grst.	5	5	3	1	6	+ 5 %	4
Sonstige	0	23	24	42	66	+ 4 %	31

Der Anstieg der Übertragungszahlen ist in allen Teilmärkten festzustellen. Besonders ausgeprägt war die Zunahme beim Wohnungseigentum mit einem Plus von über 80 %. Bei den bebauten Grundstücken erhöhten sich die Vertragsvorgänge um rund 30 %.

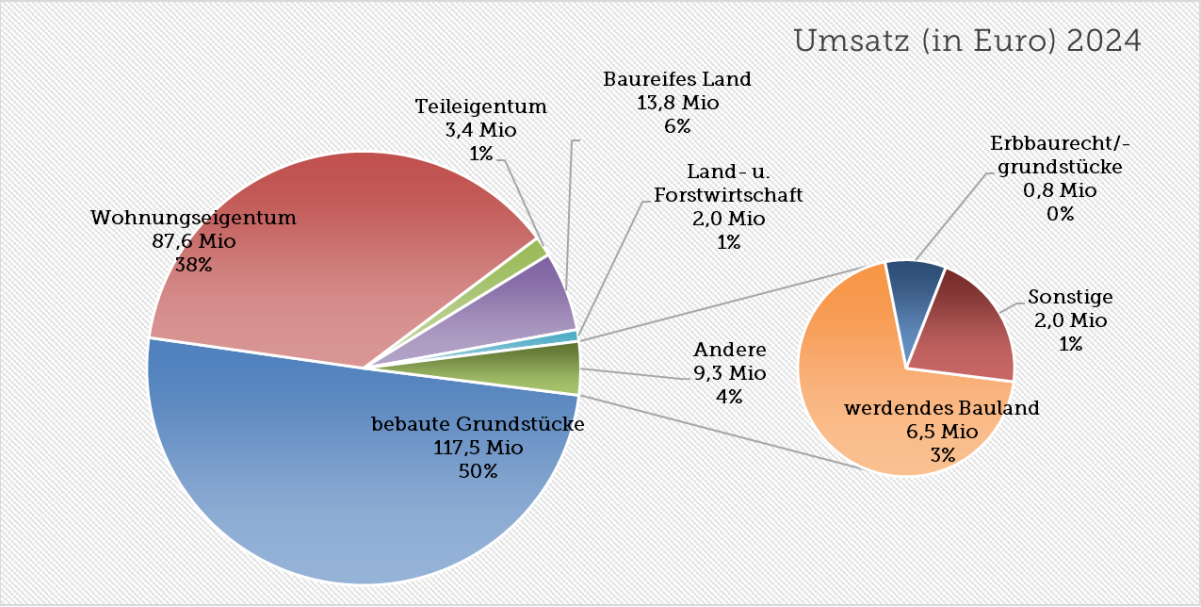


Abbildung 23: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Aalen, 2024)

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)	2020	2021	2022	2023	2024	Änderung z. Vorjahr	5-Jahres-Mittel
Bebaute Grundstücke*	142,1	153,9	146,4	134,9	117,5	- 12,9 %	138,9
Wohnungseigentum (inkl. Neubau)	89,7	95,8	67,8	64,5	87,6	+ 35,9 %	81,1
Teileigentum	8,2	7,2	3,3	3,1	3,4	+ 11,0 %	5,1
Baureifes Land	22,0	14,4	15,1	32,2	13,8	- 57,1 %	19,5
Land- u. Forstwirtschaft	1,5	0,9	1,2	0,6	2,0	+ 264,8 %	1,2
Werdendes Bauland	1,5	0,7	4,4	5,0	6,5	+ 29,0 %	3,6
Erbbaurecht/-grst.	0,1	0,7	0,4	0,1	0,8	+ 746,0 %	0,4
Sonstige	0,0	1,5	2,2	3,2	2,0	- 38,3 %	1,8

* ohne Investorenobjekte

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.

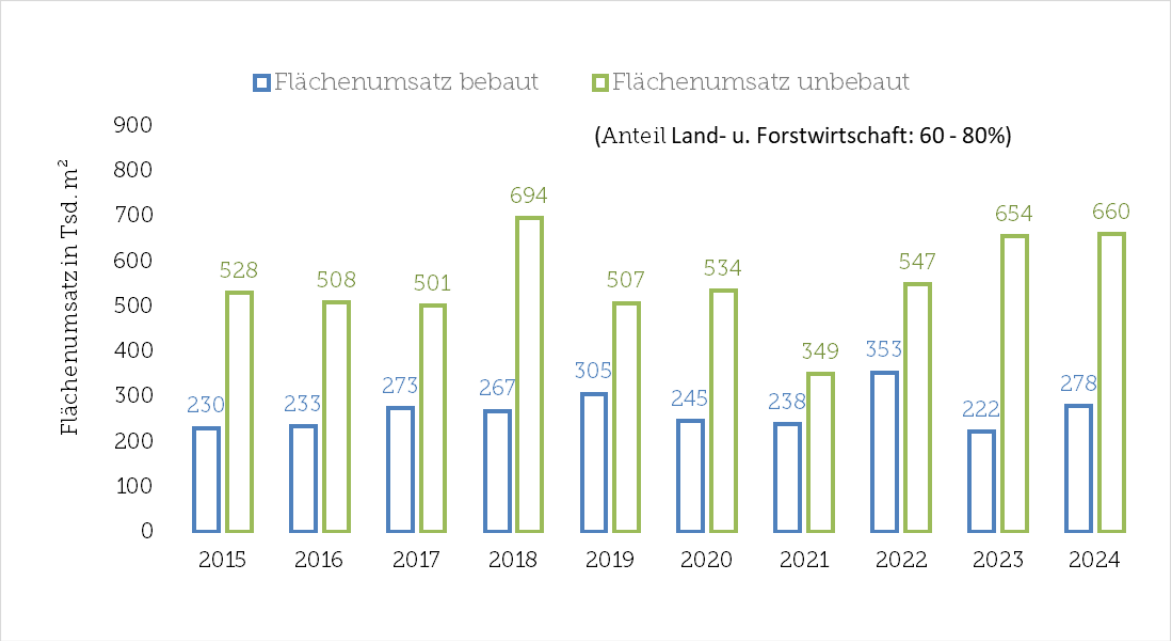


Abbildung 24: Flächenumsatz Jahresvergleich (Aalen, 2015-2024)

3.4 Zwangsversteigerungen

Seit 2014 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Zwangsversteigerungsbeschlüsse im Immobilienbereich zu verzeichnen. Im Jahr 2023 wurde ein Beschluss festgestellt, im Jahr 2024 insgesamt sechs.

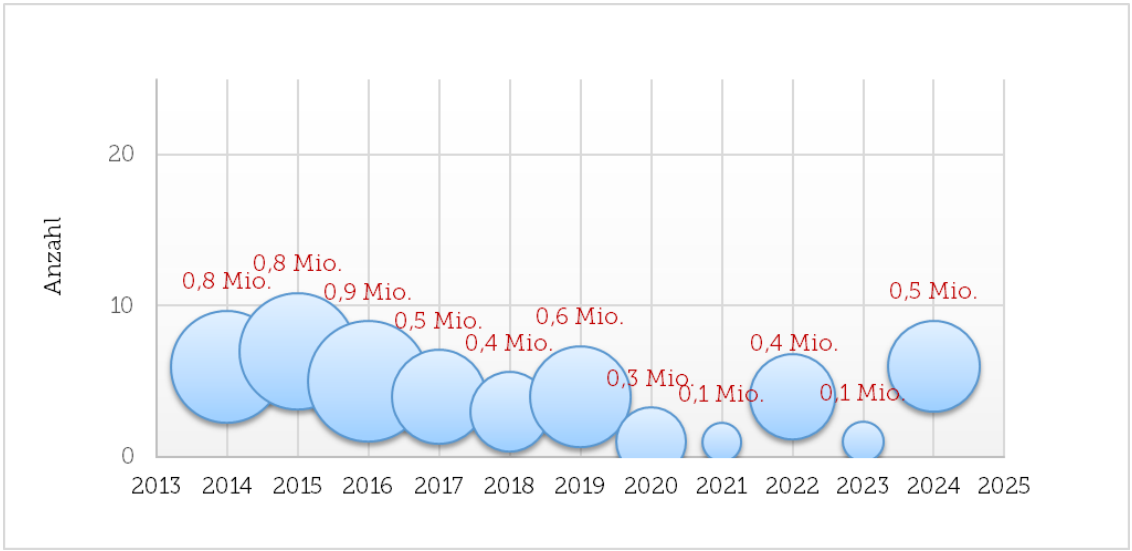


Abbildung 25: Zwangsversteigerungen Aalen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2013-2024)

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 für **weniger als 1 % des Geldumsatzes** verantwortlich. Der langjährige mittlere Flächenumsatz liegt bei ca. 35 Hektar, der Geldumsatz bei ca. einer Million Euro. Im Jahr 2024 wurde eine außergewöhnlich hohe Anzahl großvolumiger Kaufverträge abgeschlossen.

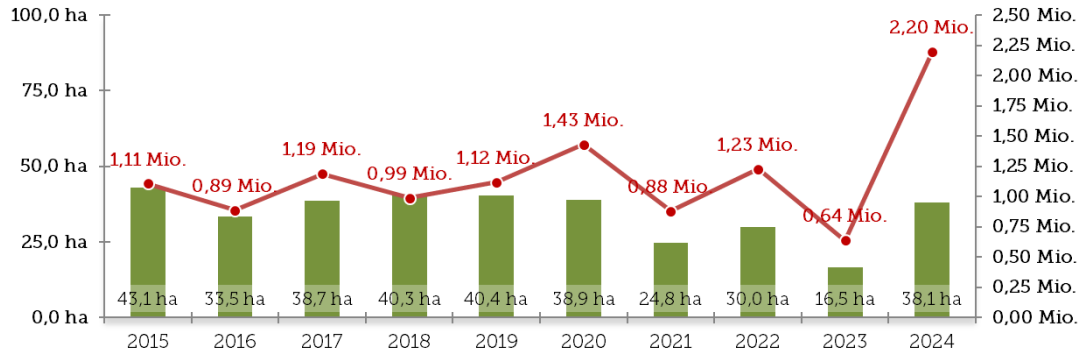


Abbildung 26: Flächen- u. Geldumsätze Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2015-2024)

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

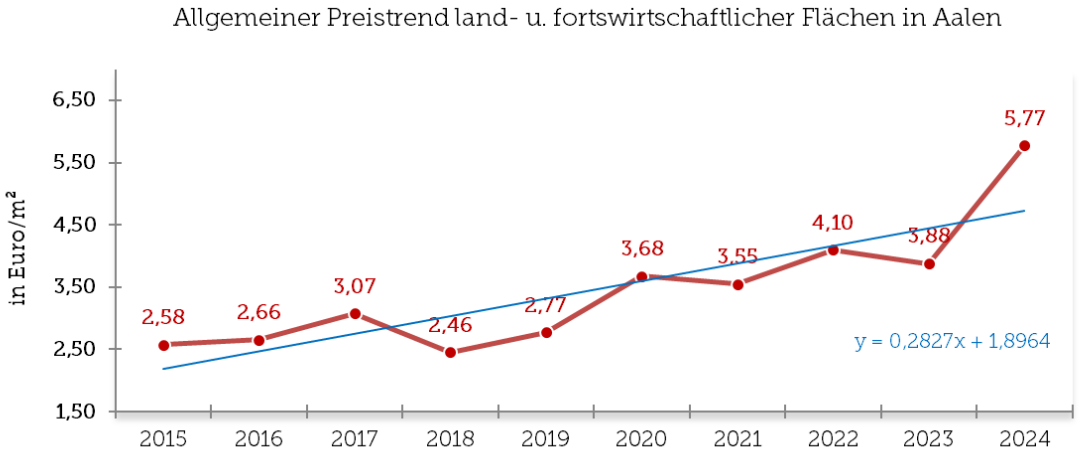


Abbildung 27: Allgemeiner Preistrend Land- u. Forstwirtschaft (Aalen, 2015 - 2024)

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 +8,3 %).

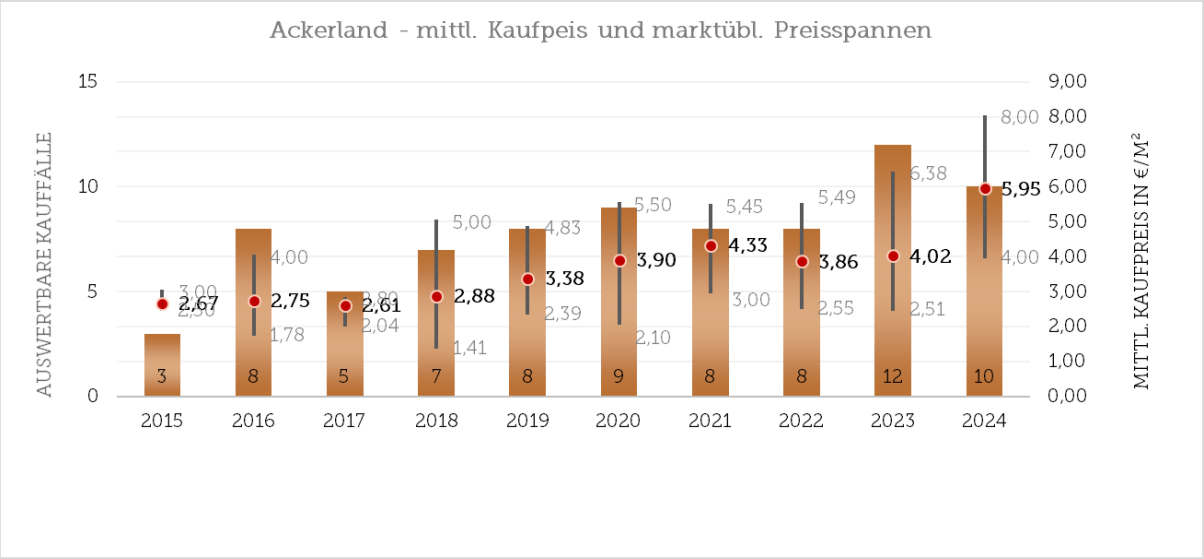


Abbildung 28: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2015-2024)

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 +2,1 %).

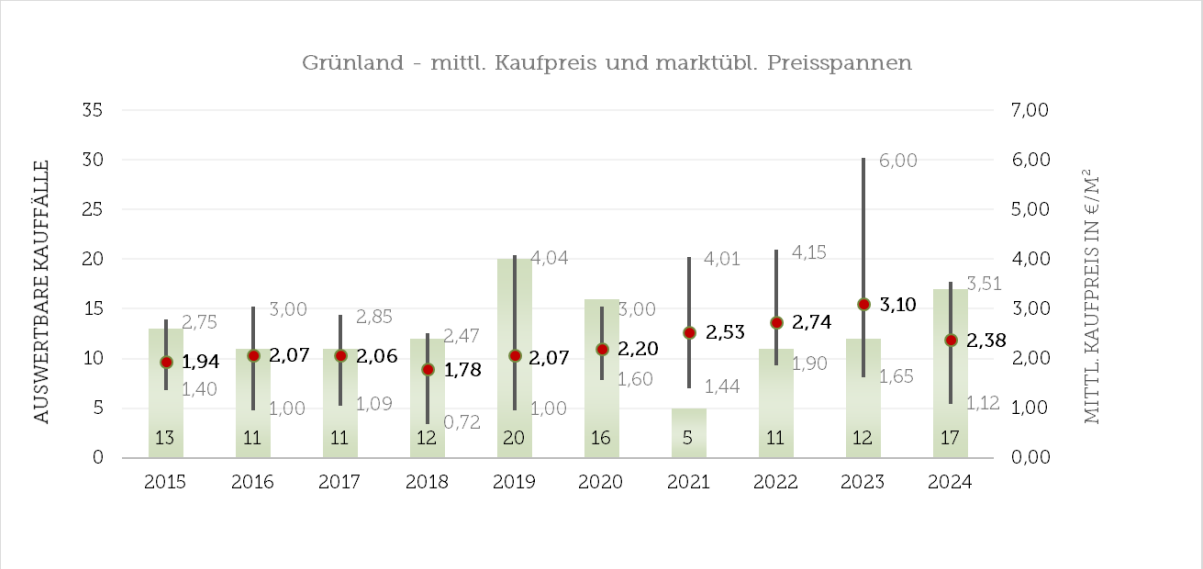


Abbildung 29: mittl. Kaufpreis und –spannen für Grünland (Aalen, 2015-2024)

4.1.4 Wald

Waldgrundstücke werden sehr selten verkauft. Die mittlere jährliche Preisentwicklung der letzten 10 Jahre liegt bei +6,5 % und wurde gleichzeitig vermehrt durch äußere Einflüsse (Klimaschäden, Schädlingsbefall, Holzpreis/-nachfrage, Anlagedruck etc.) geprägt.

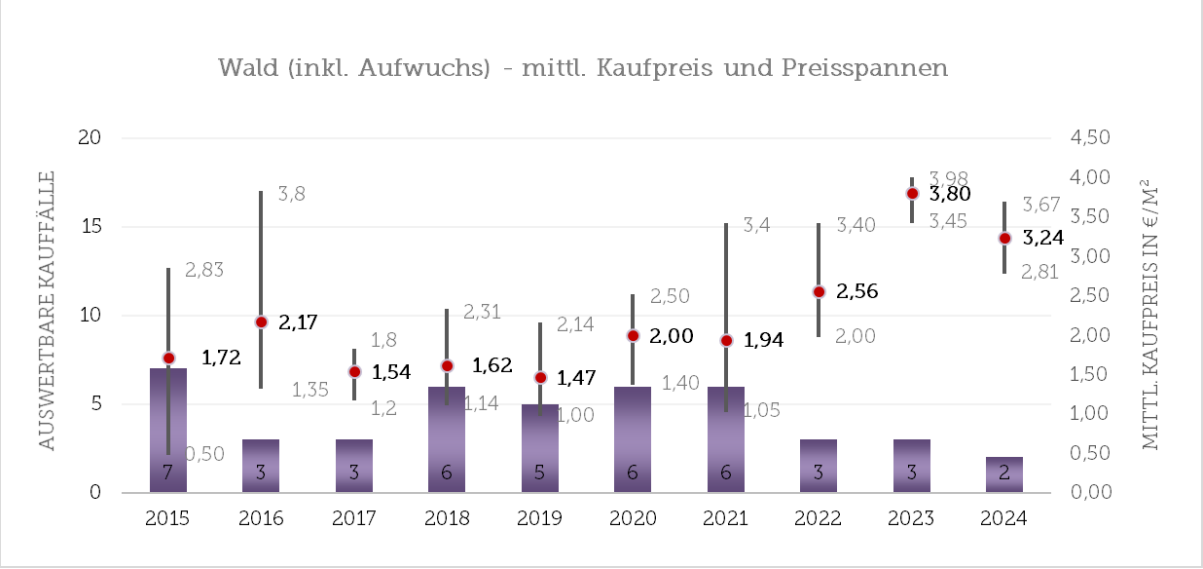


Abbildung 30: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2015-2024)

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. Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat den BRW 2025 für Waldflächen ohne Bestockung mit **0,75 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.

Abbauland		-	
Landwirtschaftliche Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen, meist auf Einzelstandorte begrenzt, wie z.B. im Bereich Bürgle (Wasseralfingen, Sandabbau).			

auswertbare Kauffälle 2023-2024

Gartenland im Außenbereich	6	**18,00 €/m²** (9,00 – 26,00)	ca. 2.500 m²
Es handelt sich um oft siedlungsnahe Flächen, 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 2023-2024

Grünland (Obstbaumwiese)	3	**4,00 €/m²**	ca. 7.500 m²
Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen neben dem Obstanbau meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen hohen ökologischen Nutzen. Marktübliche Preise variierten auch in der Vergangenheit je nach Merkmalen (Größe, Topographie, Zuschnitt, Erschließung etc. zwischen 1,50 bis 6,00 €/m² - auf einem Niveau im Bereich des landwirtschaftlichen Grünlandes.			

4.2 Grünflächen

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

(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		-	

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 kein Kleingarten oder Dauerkleingarten. Die Preise variieren in der Vergangenheit zwischen 4,- bis 8,- €/m².

Sonstige Grünflächen		-	
Eine Zusammenfassung überwiegend **siedlungsnaher 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.

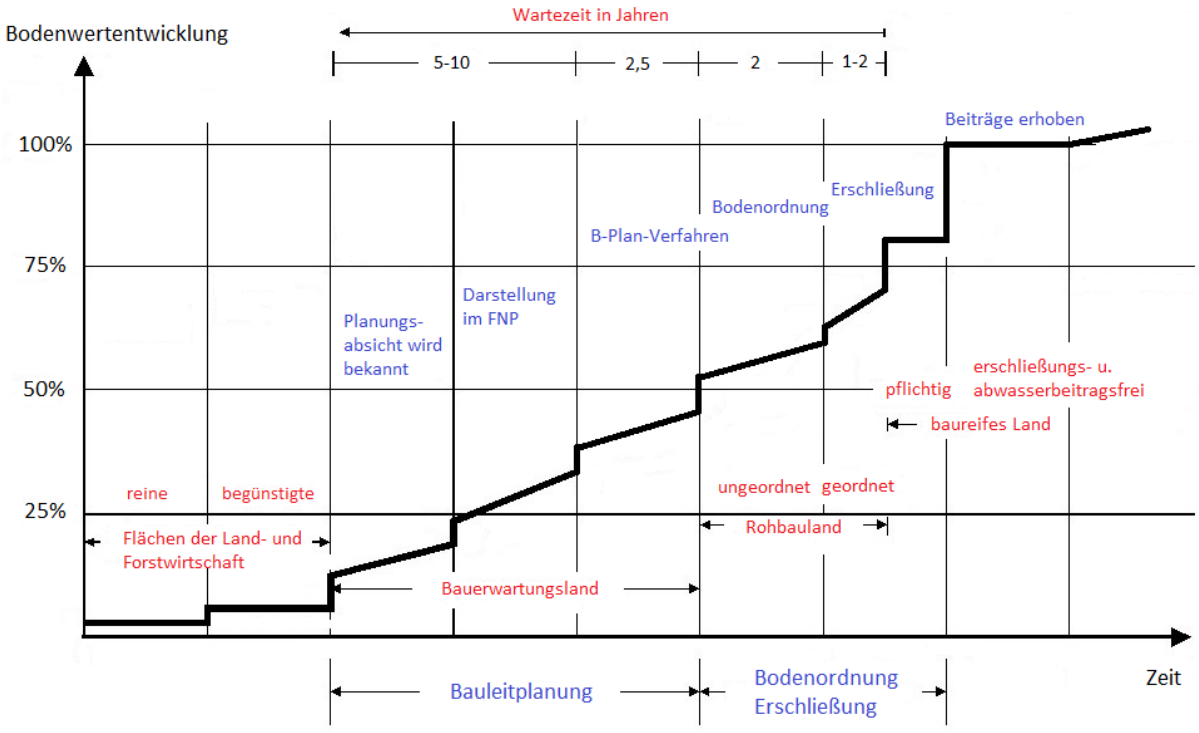


Abbildung 31: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

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
Bauerwartungsland	2024	27	BG Birkäcker (Dewangen) 48,- Euro/m² (künftig Wohnen) BG Hölläcker (Ebnat) 48,- Euro/m² (künftig Wohnen) BG Erweiterung Technologiepark (Ebnat) 32,- Euro/m² (künftig Gewerbe) BG Maiergasse Nord (Wasseralfingen) 58,- Euro/m² (künftig Wohnen) BG Schindgasse (Ebnat) 32,- Euro/m² (künftig Gewerbe)	ca. 20 - 30 %
	2023	16	BG Schindgasse (Ebnat) 32,- Euro/m² (künftig Gewerbe) BG Bühl (Ebnat) 30,- Euro/m² (künftig Wohnen) BG Gewerbe-/Technologiepark Aalen-Ebnat A7 (Ebnat) 32,- Euro/m² (künftig Gewerbe)	ca. 20 - 30 %

4.3.3 Rohbauland

Rohbauland sind dagegen Flächen, für die bereits eine planungsrechtliche Bestimmung zur baulichen Nutzung (z.B. durch Bebauungsplan) besteht, die aber hinsichtlich Lage, Form und Größe oder Erschließung noch Umsetzungshindernisse aufweisen (Definition in § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

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

Zustands-stufe	Jahr	auswert-bare Kauf-fälle	mittl. bereinigter Kaufpreis	Anteil am vollen Baulandwert
Rohbauland	In Aalen keine auswertbaren Verkäufe aus 2020 - 2024			

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.

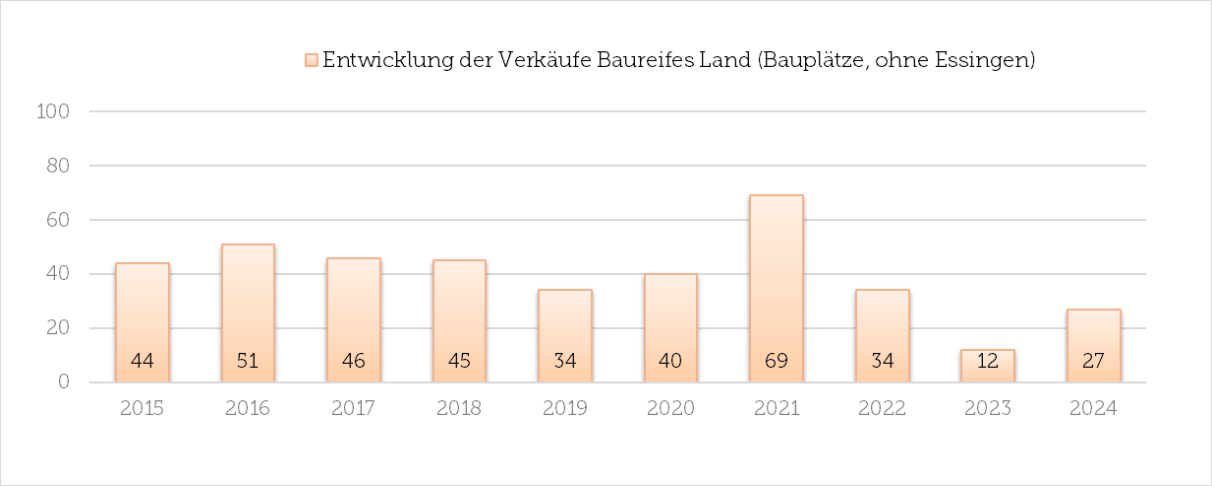


Abbildung 32: Bauplatzverkäufe (Aalen, 2015-2024, beitragsfrei bis -pflichtig)

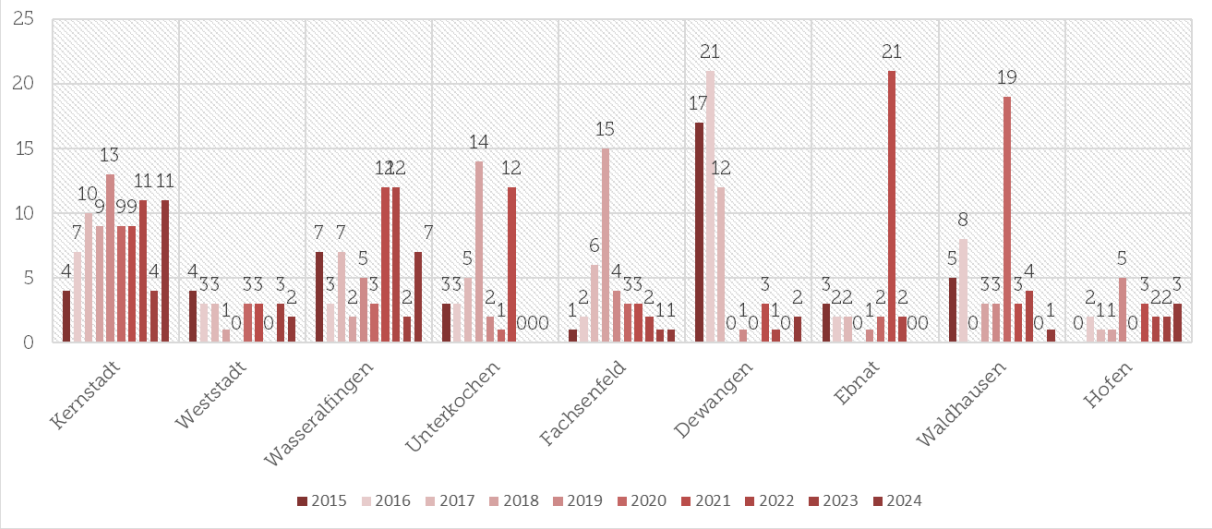


Abbildung 33: Wohnbauplatzverkäufe – Verteilung im Stadtgebiet (Aalen, 2015-2024)

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.

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

2023	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt	3 1 (Geschossw.)	345.000 Euro -	600,- Euro -	570 m² -
Weststadt	3	245.000 Euro	400,- Euro	590 m²
Wasseralfingen	1 1 (Geschossw.)	- -	- -	- -
Unterkochen	-	-	-	-
Ebnat	-	-	-	-
Waldhausen	-	-	-	-
Dewangen	-	-	-	-
Fachsenfeld	1	-	-	-
Hofen	2	213.000 Euro	205,- Euro	2.200 m²

Wohnbauplätze (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

2024	auswertb. Kauffälle	mittl. bereinigter Bauplatzpreis	mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
Kernstadt (i. W. BG Am Tannenwäldle)	10 1 (Geschossw.)	257.000 Euro -	507,- Euro -	530 m² -
Weststadt	2	265.000 Euro	440,- Euro	600 m²
Wasseralfingen (i. W. BG Treppach)	6 1 (Geschossw.)	160.000 Euro -	255,- Euro -	630 m² -
Unterkochen	-	-	-	-
Ebnat	-	-	-	-
Waldhausen	1	-	-	-
Dewangen	2	150.000 Euro	272,- Euro	550 m²
Fachsenfeld	1	-	-	-
Hofen	3	219.000 Euro	283,- Euro	780 m²

Einzelkauffälle werden aufgrund des Datenschutzes nicht dargestellt.

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

4.4.2 Gewerbebauland

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

Gewerbebauplätze (auswertbar), erschließungsbeitragsfrei

	auswertb. Kauffälle		mittl. bereinigter Kaufpreis je m²	mittl. Grundstücksgröße
Gewerbebauplätze 2023	1 0 2	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	- - 94 €/m²	- - 7.600 m²
Gewerbebauplätze 2024	0 1 0	Kernstadt Unterkochen Kleine Stadtteile	- - -	- - -

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 m² (Spanne)	mittl. Grundstücksgröße
SO **Einzelhandel, Büro** usw.	-	-	-	-
SO **Gartenhausgebiete (2023-2024)**	**3**		**10,- Euro** (2,- bis 21,-)	614 m²

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung und Modellhinweis

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung verpflichtet, dem Statistischen Bundesamt aus der Kaufpreissammlung Verkaufsdaten über Wohnimmobilien zur Verfügung zu stellen, woraus der deutschlandweite Häuserpreisindex[1] erzeugt wird.

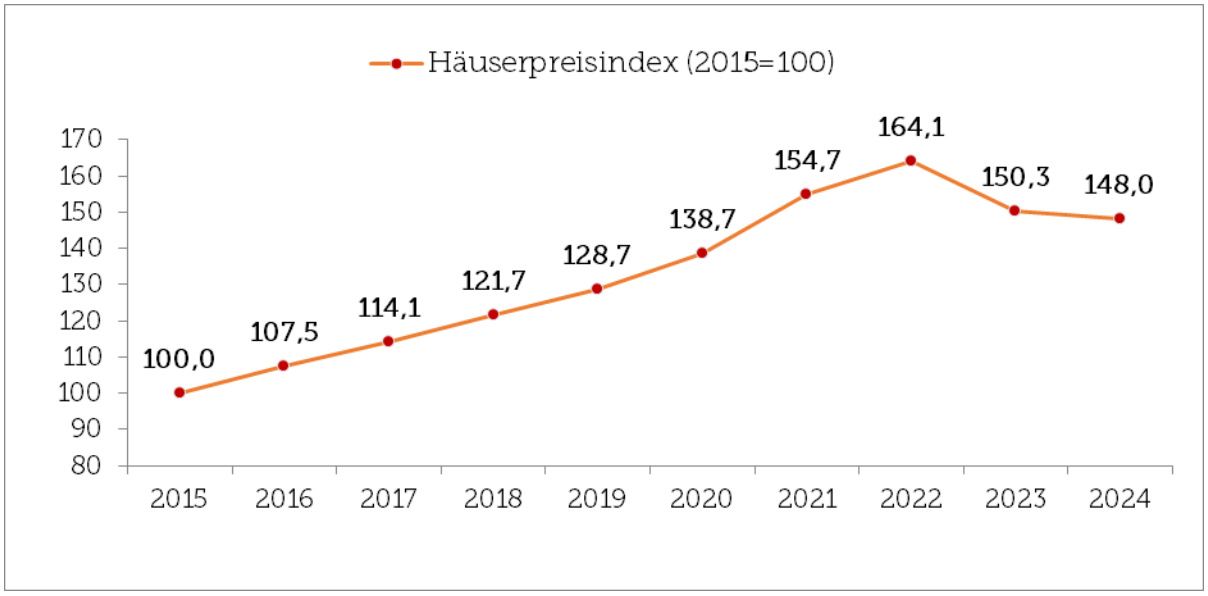


Abbildung 34: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2015-2024, Stand 11/2025)

Demnach ergeben sich seit 2015 ca. **+48% Preissteigerung bei Wohnimmobilien**.

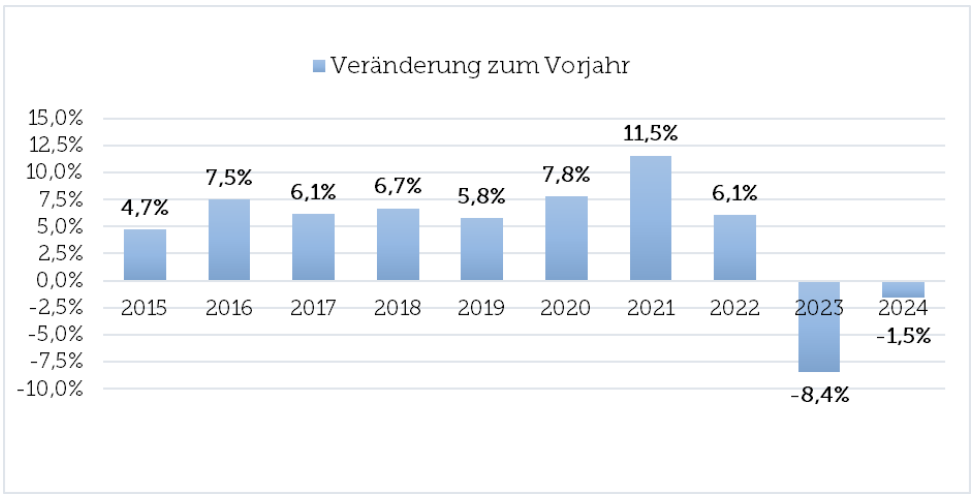


Abbildung 35: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2015-2024, Veränderung zum Vorjahr)

[1] beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

2024 ist die Anzahl der Kauffälle im Segment der Doppel- und Reihenendhäuser auf einen Tiefststand gefallen.

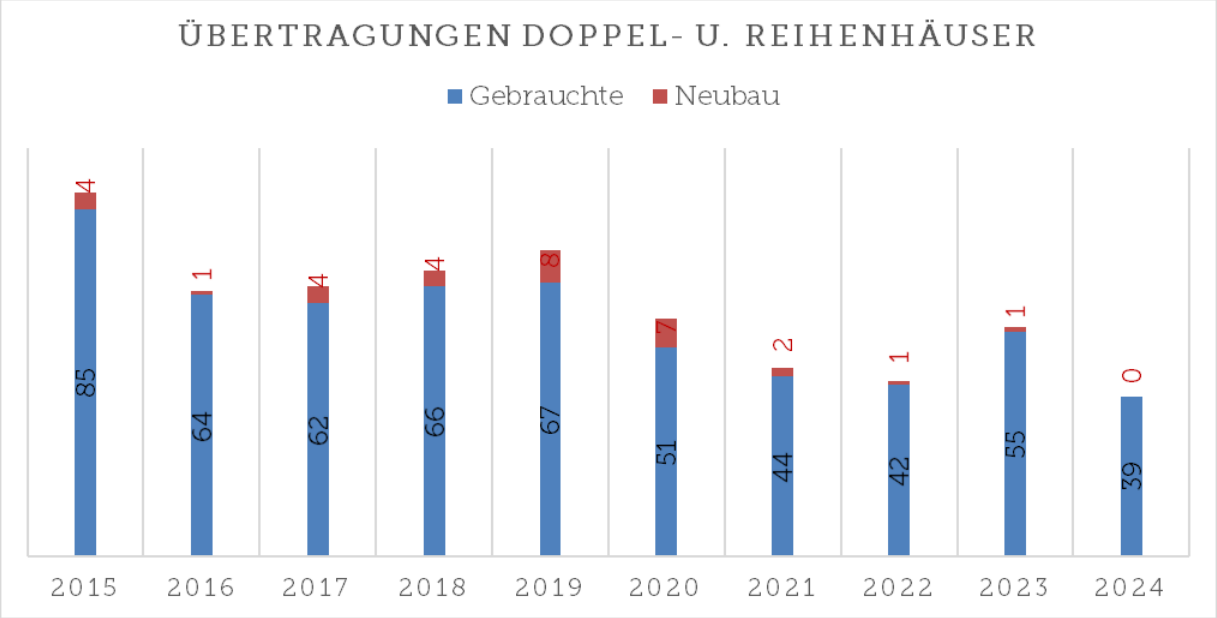


Abbildung 36: Übertragungen von Doppel- und Reihenhäusern (Aalen, 2015 – 2024)

5.2.1 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Anzahl auswertbarer Doppel- und Reihenendhäuser ist auf das sehr niedrige Niveau von 2020 zurückgefallen. Während die Kaufpreisfaktoren 2023 gegenüber dem Vorjahr noch gesunken sind, haben sie sich im Folgejahr mit 3.357 €/m² Wohnfläche und 1.792 €/m² BGF neue Spitzenwerte ergeben.

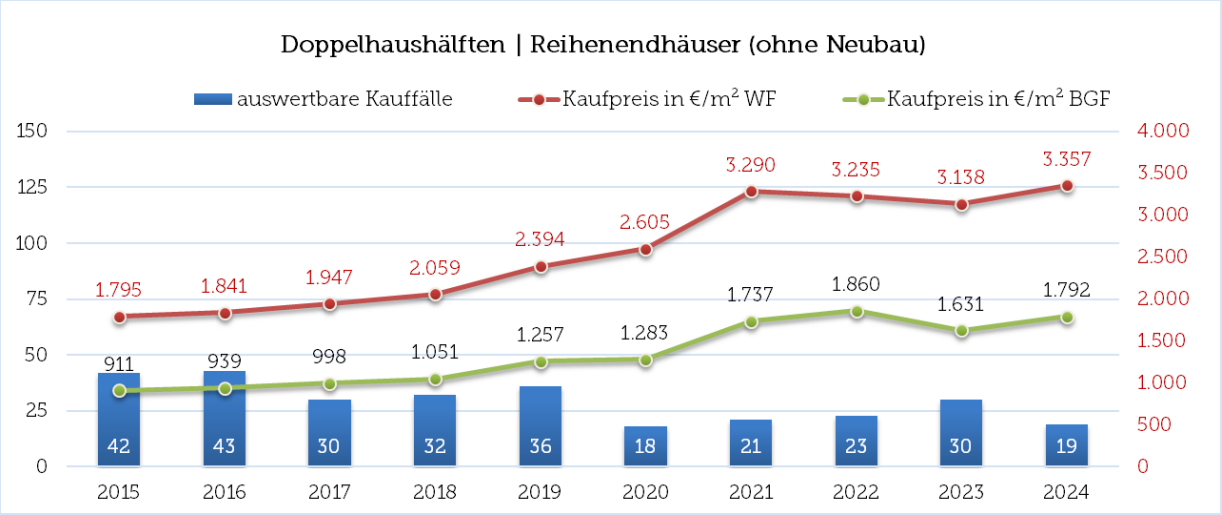


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH (Aalen, 2015-2024, ohne Neubau)

DHH/REH 2020-2024 (Mittelwerte, ohne Neubau)

Jahr	Kauf-fälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohn-fläche	BGF	BRW (€/m²)	Stan-dard	RND	bereinigter Kaufpreis (ger.)
2024	19	1986	350 m²	119 m²	224 m²	352,-	2,8	32 Jahre	**399.800 Euro** min. 205.000 Euro max. 840.000 Euro
2023	30	1985	360 m²	120 m²	230 m²	328,-	2,7	31 Jahre	**369.800 Euro** min. 235.000 Euro max. 670.000 Euro
2022	23	1963	434 m²	127 m²	230 m²	351,-	2,7	29 Jahre	**411.100 Euro** min. 230.000 Euro max. 926.000 Euro
2021	21	1977	324 m²	122 m²	233 m²	304,-	2,7	35 Jahre	**403.900 Euro** min. 250.000 Euro max. 619.000 Euro
2020	18	1961	320 m²	115 m²	240 m²	249,-	2,6	28 Jahre	**301.100 Euro** min. 188.500 Euro max. 462.500 Euro

* auswertbare Kauffälle

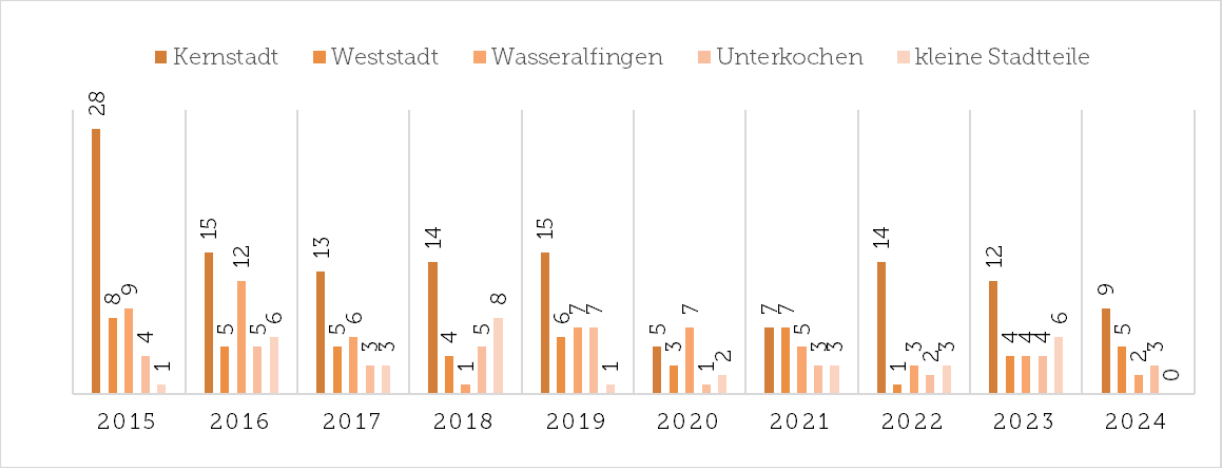


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2015-2024, ohne Neubau)

DHH/REH 2024	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	-	-	6	7	(3)	(2)	1
ber. Kaufpreis in Euro **Mittelwert** min. max.	-	-	 **269.800** 205.000 362.000	 **352.300** 282.000 430.000	 **536.000**	 **531.250**	
Standard	-	-	2,4	2,7	3,1	3,2	
BGF	-	-	201	230	249	216	
Kaufpreis €/m² BGF	-	-	1.377	1.568	(2.156)	(2.491)	
Wohnfläche (WF)	-	-	96	120	137	125	
Kaufpreis €/m² WF	-	-	2.889	3.032	(3.924)	(4.406)	

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

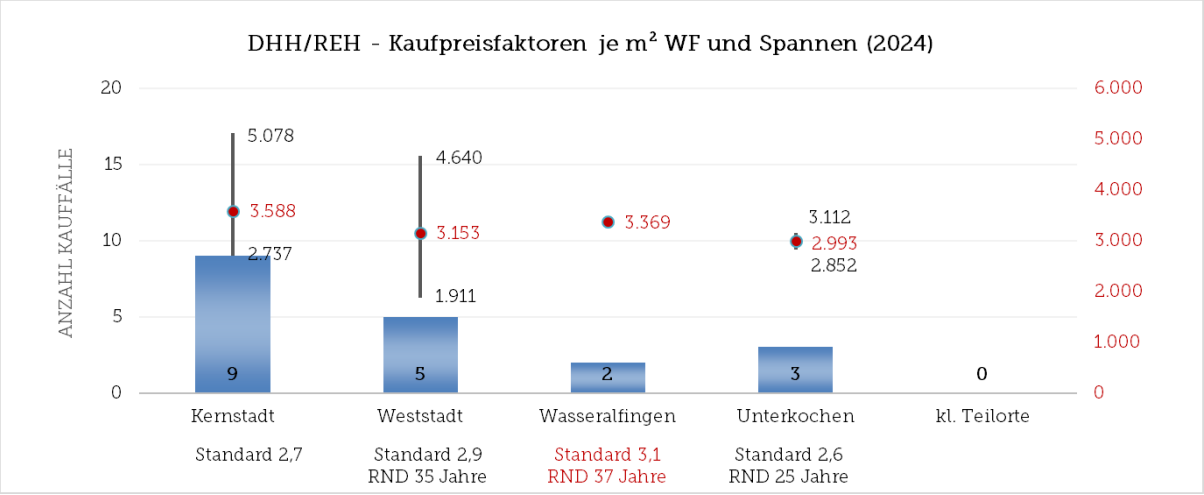


Abbildung 39: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m² WF (Aalen, 2024, ohne Neubau)

DHH/REH 2023	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	-	-	12	11	(3)	(3)	1
ber. Kaufpreis in Euro **Mittelwert** min. max.	-	-	**310.800** 262.000 358.000	**363.000** 235.000 548.300	**(414.700)**	**(569.700)**	
Standard	-	-	2,5	2,8	2,9	3,2	
BGF	-	-	221	216	232	309	
Kaufpreis €/m² BGF	-	-	1.456	1.721	(1.804)	(1.831)	
Wohnfläche (WF)	-	-	106	121	115	139	
Kaufpreis €/m² WF	-	-	3.000	3.048	(3.593)	(4.072)	

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

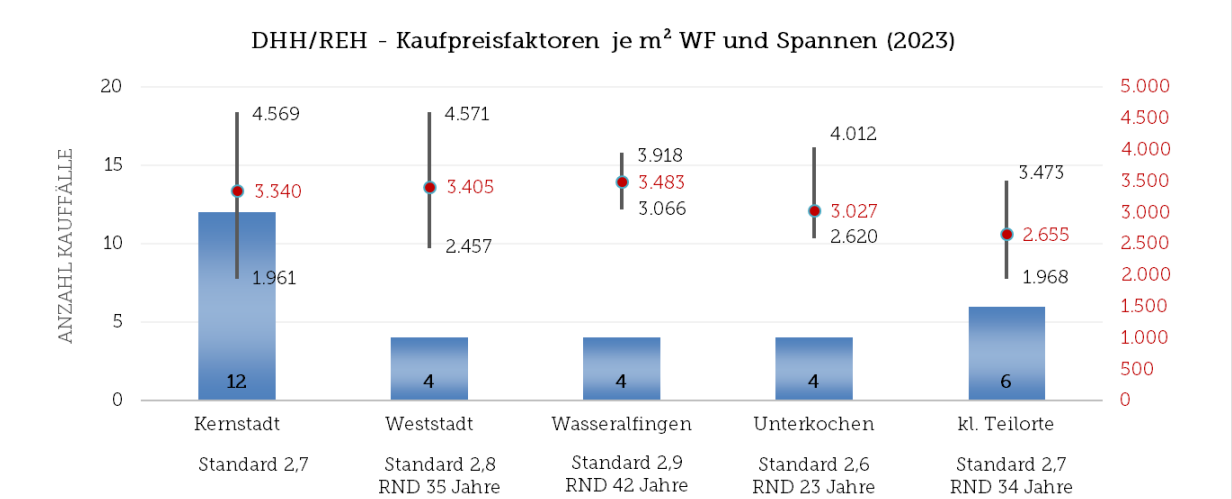


Abbildung 40: DHH/REH - Kaufpreisstruktur je m² WF (Aalen, 2023, ohne Neubau)

Für **DHH/REH im Neubau** wurde 2023 und 2024 nur ein Kauffall registriert, der aus Datenschutzgründen nicht angegeben werden kann.

5.2.2 Reihenmittelhäuser

Die Anzahl der auswertbaren Reihenmittelhäuser hat sich auf einem sehr niedrigen Niveau stabilisiert. Nachdem der Kaufpreisfaktor in €/m² Wohnfläche im Jahr 2022 einen neuen Höchstwert erreicht hatte, sank er im darauffolgenden Jahr deutlich. Bereits 2024 stabilisierte sich der Wert jedoch wieder bei 3.209 €/m² Wohnfläche.

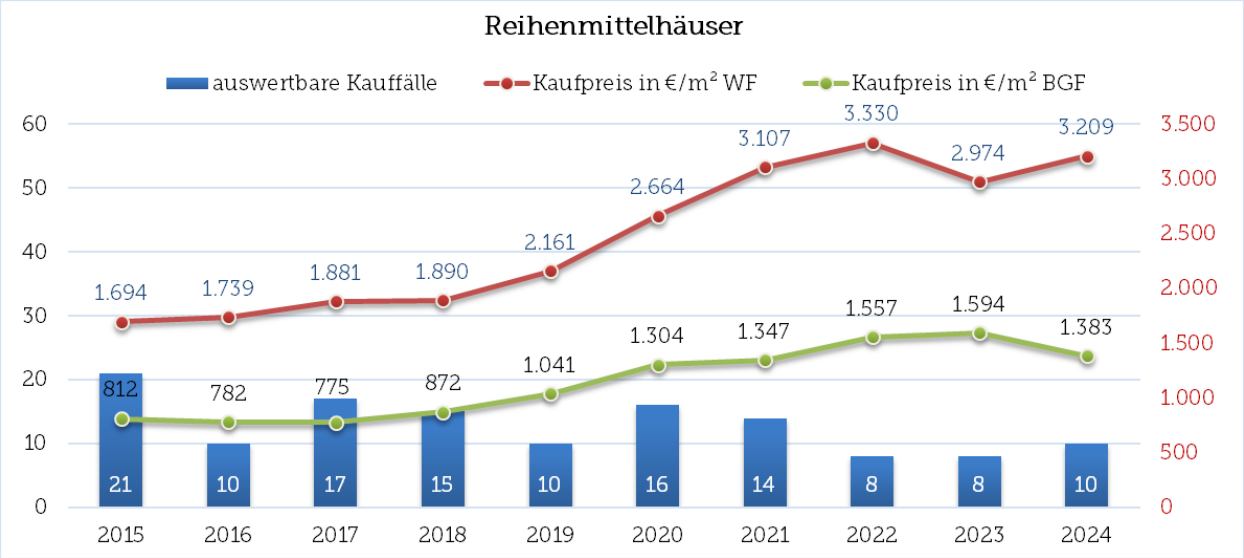


Abbildung 41: Kaufpreise für RMH (Aalen, 2015-2024, ohne Neubau)

Reihenmittelhäuser 2020-2024 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

Jahr	Kauffälle*	BJ	Grst.-Größe	Wohnfläche	BGF	BRW	Standard	RND	bereinigter Kaufpreis
2024	10	1981	243 m²	97 m²	226 m²	398,-	2,6	27 Jahre	**308.200 Euro** Min. 205.000 Euro Max. 400.000 Euro
2023	8	1983	223 m²	121 m²	227 m²	397,-	2,8	30 Jahre	**352.600 Euro** Min. 235.000 Euro Max. 573.900 Euro
2022	8	1971	238 m²	97 m²	213 m²	364,-	2,7	28 Jahre	**323.400 Euro** min. 245.000 Euro max. 429.000 Euro
2021	14	1959	287 m²	111 m²	262 m²	355,-	2,6	28 Jahre	**343.800 Euro** min. 267.500 Euro max. 479.000 Euro
2020	16	1960	252 m²	110 m²	223 m²	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.

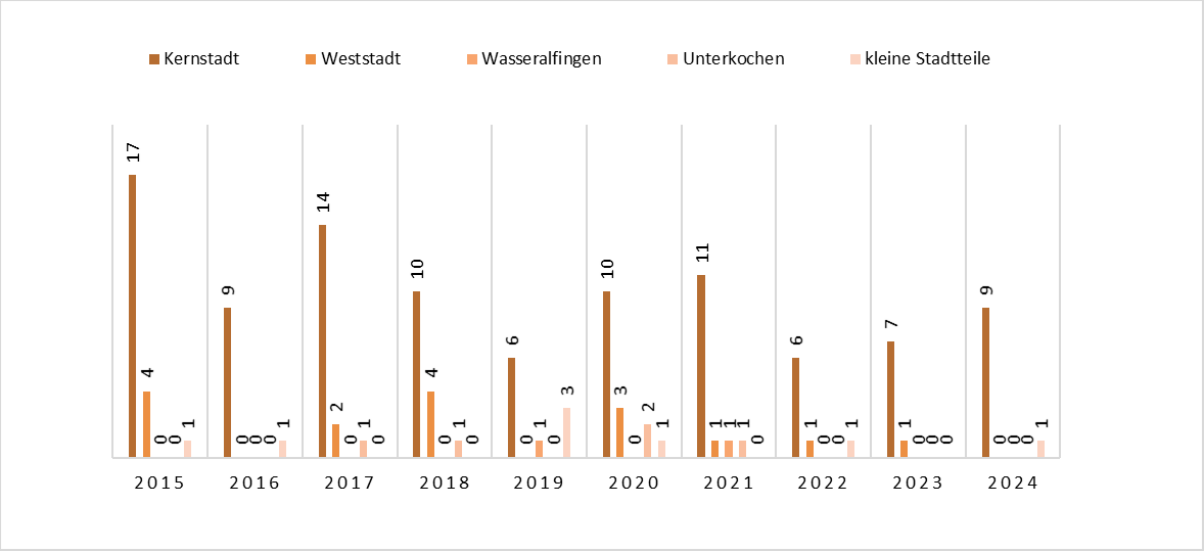


Abbildung 42: RMH – Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2013-2022, ohne Neubau)

RMH 2024	Baujahresklassen						
Mittelwerte	**< 1960**	**1960er**	**1970er**	**1980er**	**1990er**	**2000er**	**ab 2010**
Anzahl ausw. KF	-	-	(4)	6	-	-	-
ber. Kaufpreis in Euro **Mittelwert** min. max.	-	-	(275.100) 250.000 310.250	330.250 205.000 400.00	-	-	-
Standard	-	-	2,5	2,7	-	-	-
BGF	-	-	218	226	-	-	-
Kaufpreis €/m² BGF	-	-	(1.278)	1.986	-	-	-
Wohnfläche (WF)	-	-	96	98	-	-	-
Kaufpreis €/m² WF	-	-	(2.913)	3.406	-	-	-

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

RMH 2023	Baujahresklassen						
Mittelwerte	**< 1960**	**1960er**	**1970er**	**1980er**	**1990er**	**2000er**	**ab 2010**
Anzahl ausw. KF	-	-	3	4	-	1	-
ber. Kaufpreis in Euro **Mittelwert** min. max.	-	-	315.200	325.250 235.000 426.000	-		-
Standard	-	-	2,5	2,7	-		-
BGF	-	-	273	189	-		-
Kaufpreis €/m² BGF	-	-	1.153	1.736	-		-
Wohnfläche (WF)	-	-	137	106	-		-
Kaufpreis €/m² WF	-	-	2.296	3.123	-		-

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

Für **RMH im Neubau** wurde 2023 und 2024 kein Kauffall registriert.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der auswertbaren Käufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2024 um 13 auf insgesamt 80 angestiegen. Nach dem Höchststand im Jahr 2022 sank der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023 um rund 14 % auf 3.024 €/m². Dieses Preisniveau blieb auch im darauffolgenden Jahr weitgehend unverändert.

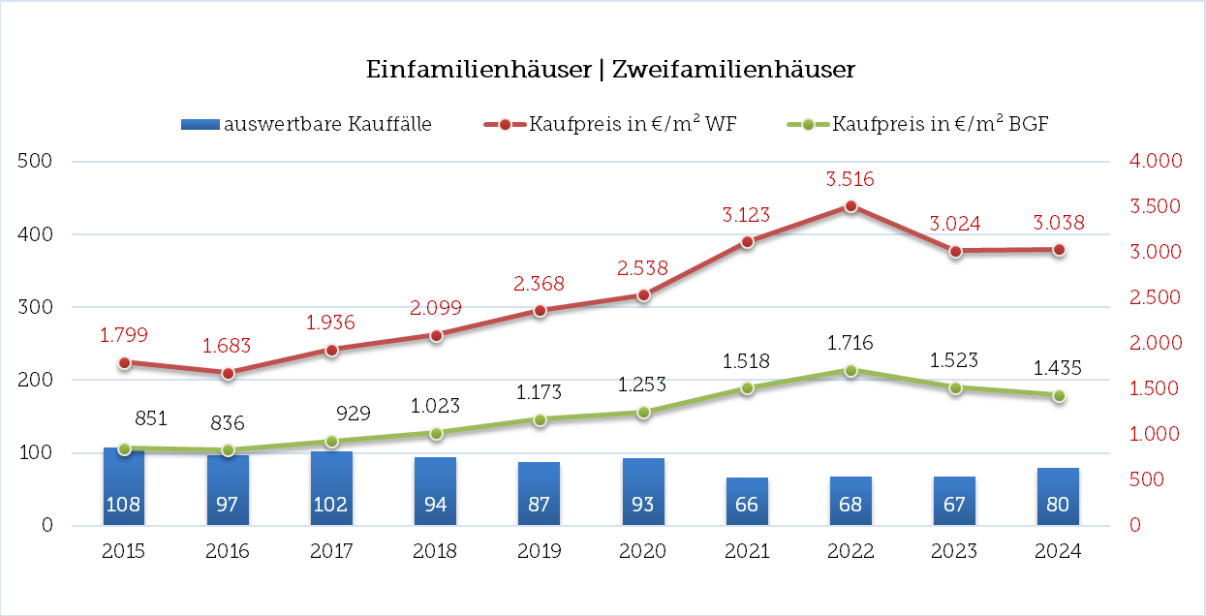


Abbildung 43: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Aalen, 2015-2024)

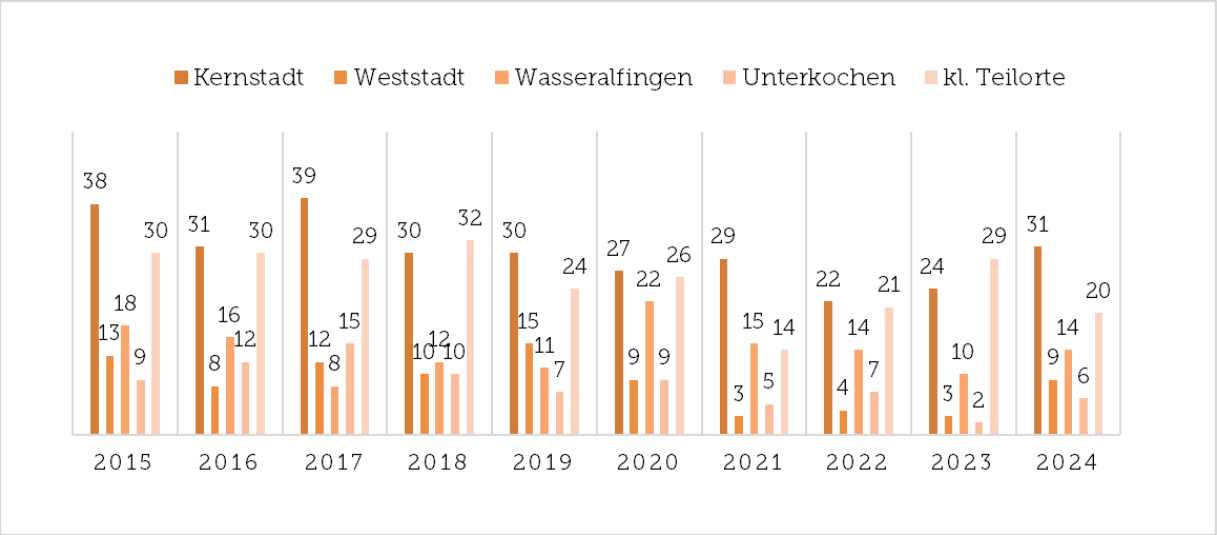


Abbildung 44: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Aalen, 2015-2024)

5.3.1 Einfamilienhäuser

Der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für Einfamilienhäuser ist im Jahr 2024 auf 3.291 €/m² gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von rund 4 %. Die Auswertung basiert auf 53 Kauffällen.

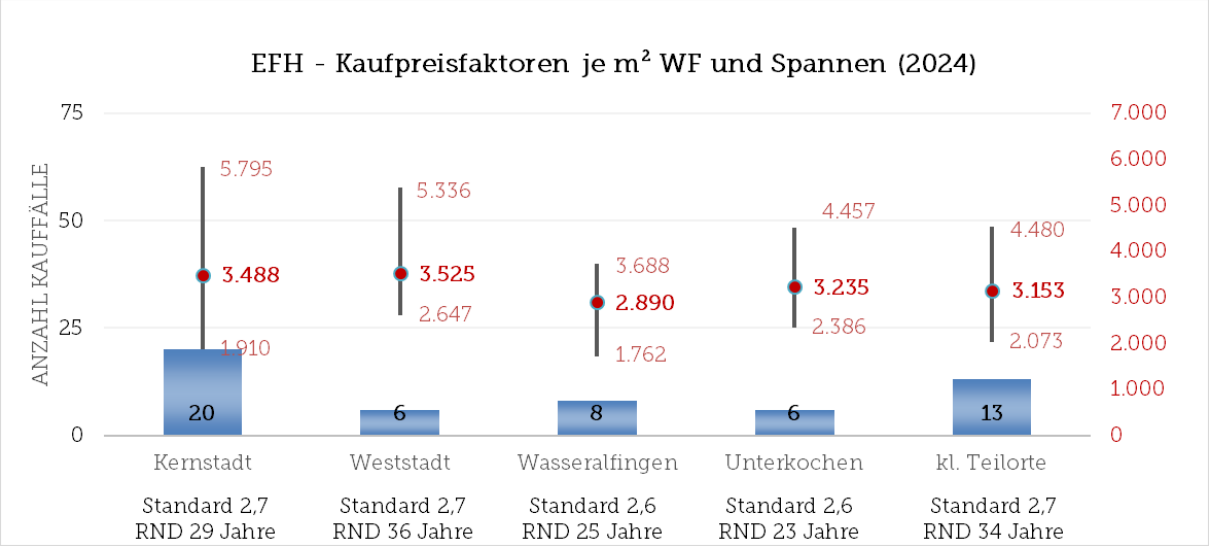


Abbildung 45: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2024)

EFH 2024	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	14	10	11	7	(3)	4	(4)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	**484.100**	**468.100**	**447.600**	**596.600**	**(755.300)**	**563.500**	**(774.900)**
min.	255.000	325.000	255.000	324.500		385.000	452.500
max.	835.000	600.000	738.000	1.025.000		735.000	1.275.000
Standard	2,6	2,6	2,5	2,6	2,7	3,0	3,3
BGF	328 m²	361 m²	381 m²	380 m²	401 m²	318 m²	278 m²
Kaufpreis €/m² BGF	1.501	1.333	1.177	1.640	(2.203)	1.752	(2.734)
Wohnfläche (WF)	155 m²	161 m²	162 m²	175 m²	234 m²	150 m²	158 m²
Kaufpreis €/m² WF	3.160	2.993	3.818	3.469	(3.665)	3.725	(4.773)
BRW €/m²	340	347	314	344	337	306	320

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

Der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche ist im Jahr 2023 deutlich um rund 16 % auf 3.152 €/m² gesunken. Entsprechend ging auch der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche bei 57 ausgewerteten Kauffällen für Einfamilienhäuser um etwa 13 % auf 1.600 €/m² zurück.

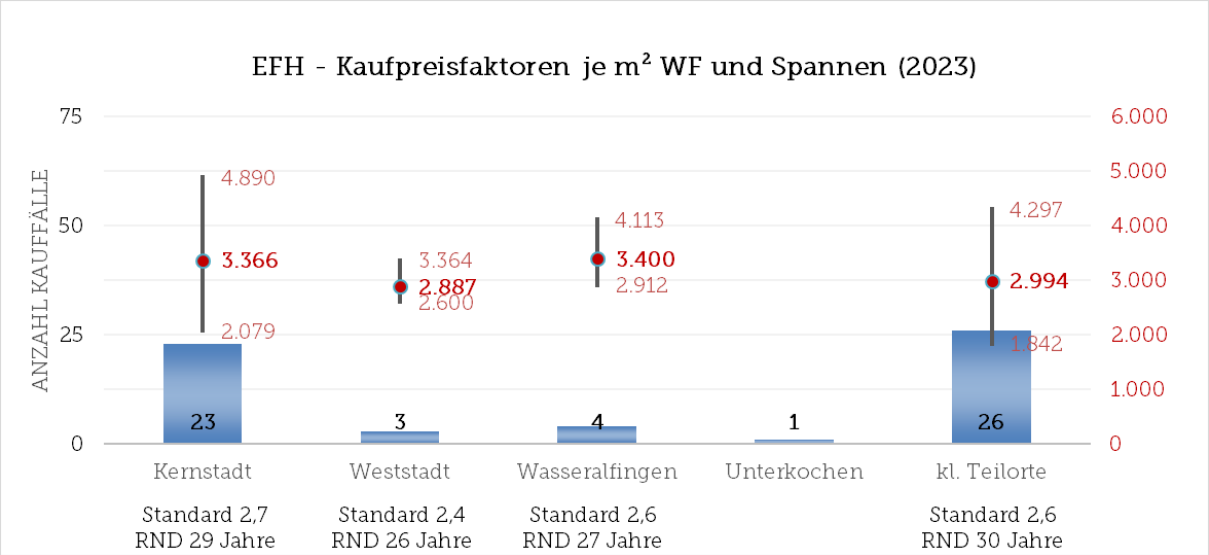


Abbildung 46: freist. Einfamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2023)

EFH 2023	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	18	12	13	6	(3)	(2)	(3)
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	460.200	480.300	463.100	584.700	(422.300)	(673.600)	(706.800)
min.	291.000	290.000	210.000	500.000			
max.	890.000	866.500	685.000	650.000			
Standard	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	3,1	3,0
BGF	288 m²	359 m²	326 m²	382 m²	309 m²	304	228 m²
Kaufpreis €/m² BGF	1.589	1.352	1.453	1.618	(1.366)	(2.219)	(3.086)
Wohnfläche (WF)	152 m²	165 m²	156 m²	168 m²	143 m²	196 m²	160 m²
Kaufpreis €/m² WF	3.020	2.991	3.021	3.538	(2.967)	(3.511)	(4.335)
BRW €/m²	344	350	287	358	258	258	382

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

5.3.2 Zweifamilienhäuser

Der mittlere Kaufpreisfaktor in €/m² Wohnfläche für Zweifamilienhäuser ist bei 27 auswertbaren Kauffällen auf 2.541 €/m² Wohnfläche um ca. 11 % gestiegen. Auch der mittlere Kaufpreis in €/m² BGF ist um ca. 7 % auf 1.165 €/m² BGF gestiegen.

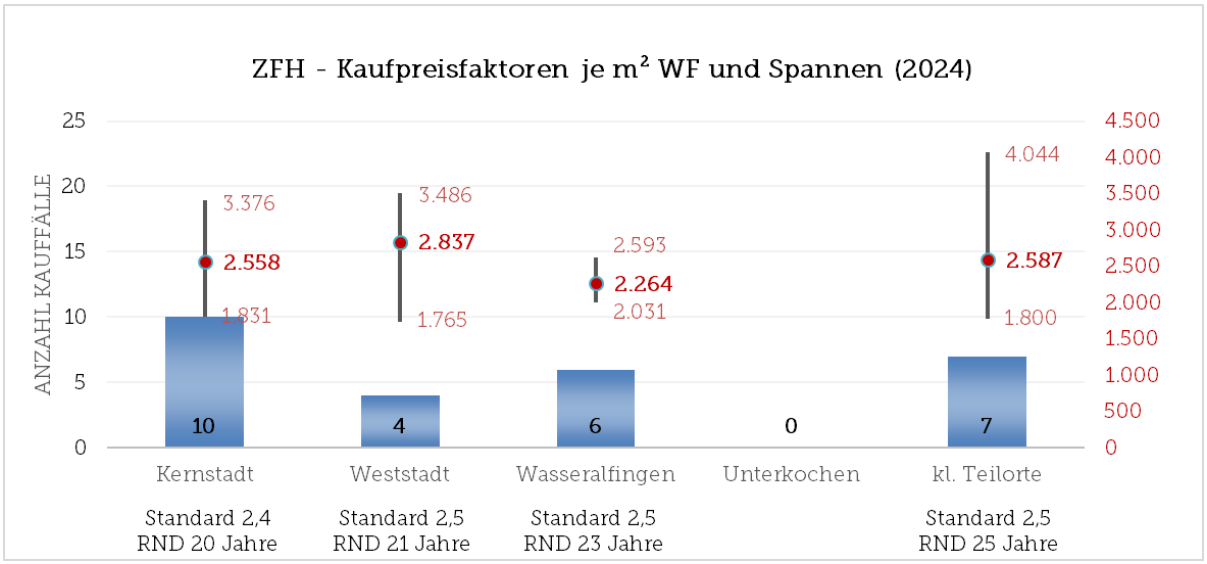


Abbildung 47: freist. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2024)

Die Kauffalldaten repräsentieren überwiegend die Baujahresklassen 1970er und älter. Aus jüngeren Baujahresklassen werden kaum Kauffälle registriert.

ZFH 2024	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	11	7	4	(3)	(2)	-	-
ber. Kaufpreis in Euro							
Mittelwert	**373.600**	**477.100**	**508.400**	**(443.500)**	**(690.500)**		
min.	238.000	325.000	360.000			-	-
max.	700.000	602.000	600.000				
Standard	2,4	2,5	2,4	2,5	2,6	-	-
BGF	337 m²	445 m²	440 m²	438 m²	428 m²	-	-
Kaufpreis €/m² BGF	1.139	1.117	1.205	(1.011)	(1.634)	-	-
Wohnfläche (WF)	160 m²	181 m²	190 m²	183 m²	240 m²	-	-
Kaufpreis €/m² WF	2.331	2.665	2.708	(2.424)	(3.104)	-	-
BRW €/m²	368	360	303	222	200	-	-

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

Der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche ist im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 26 % auf 2.295 €/m² gesunken. In ähnlichem Umfang ging auch der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche auf 1.085 €/m² zurück.

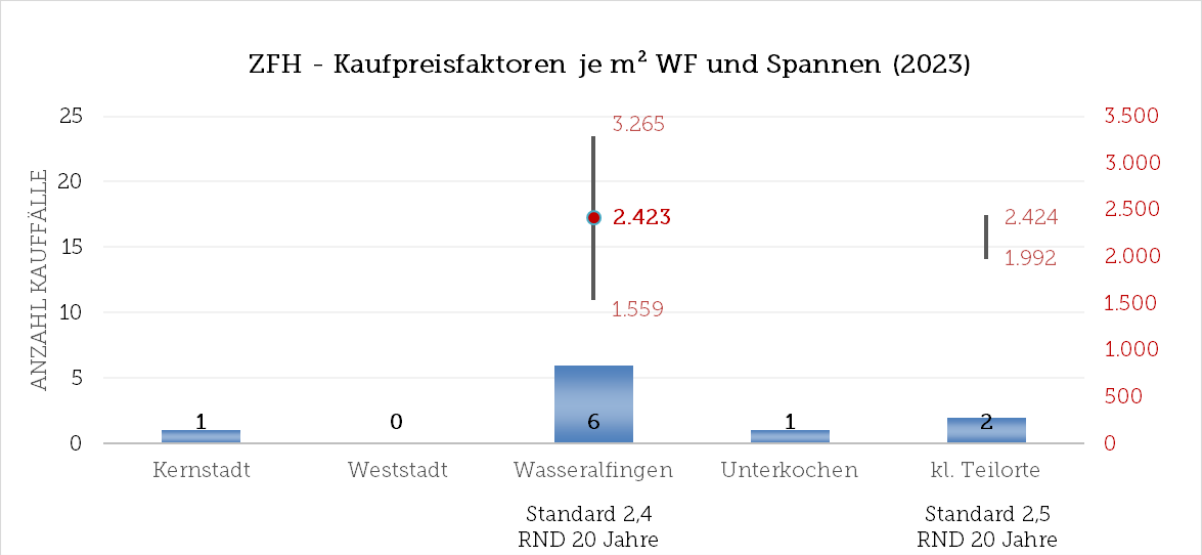


Abbildung 48: freist. Zweifamilienhäuser – Kaufpreisfaktoren WF in Stadtteilen (Aalen, 2023)

Auch 2023 wurden überwiegend ältere ZFH übertragen.

ZFH 2023	Baujahresklassen						
Mittelwerte	< 1960	1960er	1970er	1980er	1990er	2000er	ab 2010
Anzahl ausw. KF	7	(1)	(1)	(1)	-	0	0
ber. Kaufpreis in Euro **Mittelwert** min. max.	 **411.600** 299.200 538.800				-	-	-
Standard	2,4				-	-	-
BGF	385 m²				-	-	-
Kaufpreis €/m² BGF	1.104				-	-	-
Wohnfläche (WF)	188 m²				-	-	-
Kaufpreis €/m² WF	2.285				-	-	-
BRW €/m²	271				-	-	-

(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 59 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
2022-2024	10.300,-	5.000,- bis 15.000,-	ca. 1970	10

6 Wohnungs- u. Teileigentum

Auswertungen zu Sondereigentumen 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 Zahl der verkauften Neubauwohnungen ist in den Jahren 2022 und 2023 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2024 wurden jedoch bereits 22 zusätzliche Kauffälle registriert, was einem Anstieg von rund 52 % entspricht. Gleichzeitig erreichte der mittlere Kaufpreis mit 5.129 €/m² einen neuen Höchstwert.

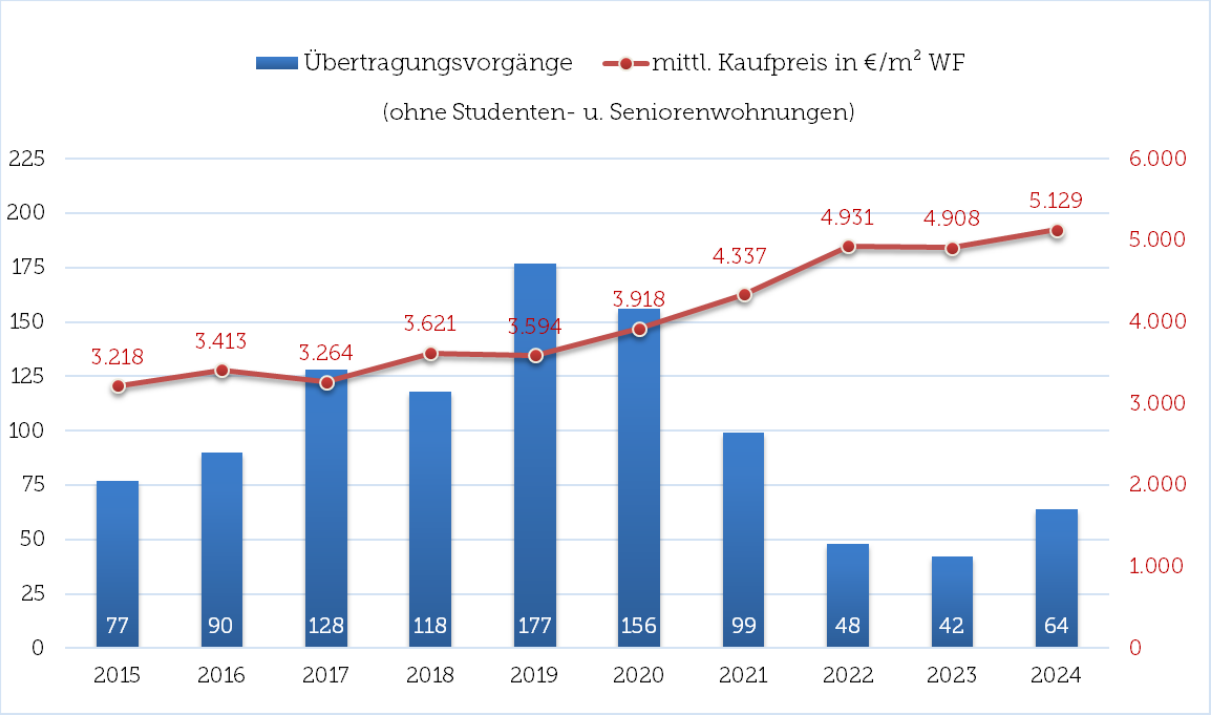


Abbildung 49: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (Aalen 2015-2024)

Bedingt durch die gestiegenen Absatzzahlen hat sich auch das Umsatzvolumen im Geschosswohnungsneubau 2024 gegenüber dem Vorjahr um + 9,2 Millionen Euro auf 25,3 Millionen Euro erhöht.

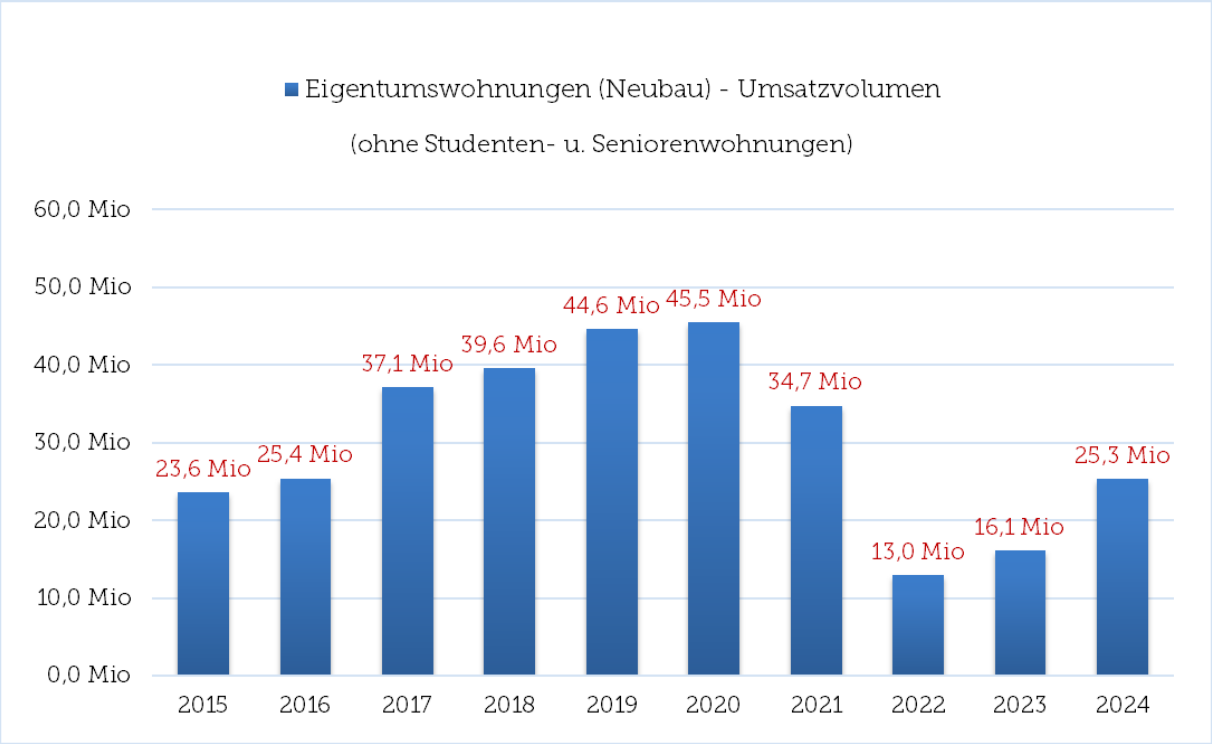


Abbildung 50: ETW Neubau - Umsatzvolumen (Aalen 2015-2024)

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.

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

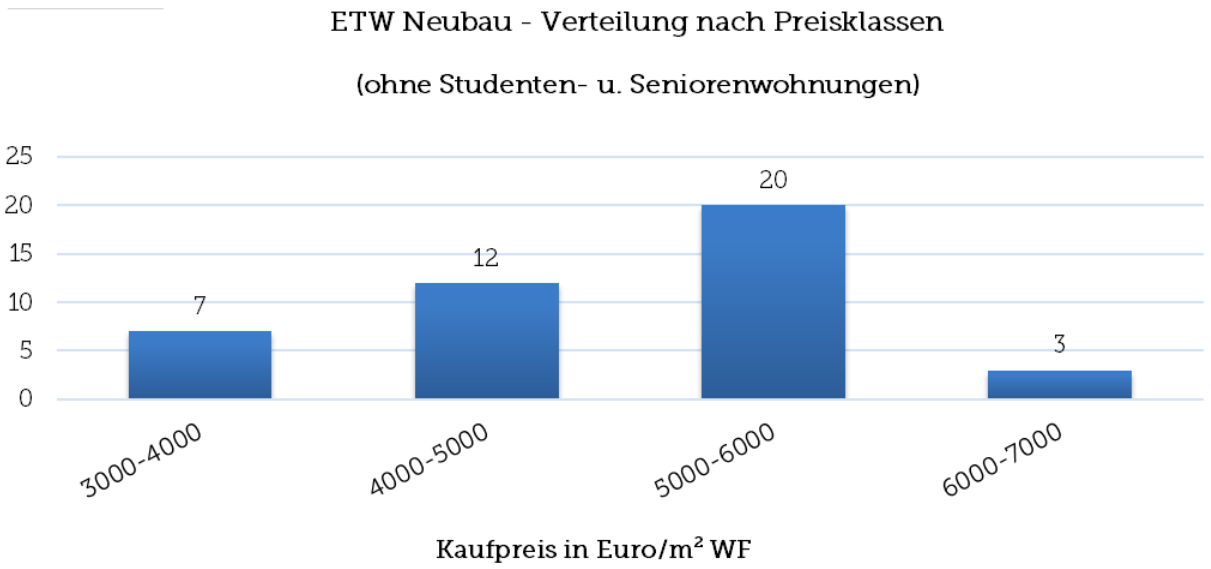


Abbildung 51: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2023)

Der Großteil der Neubau-Eigentumswohnungen wurde in den Jahren 2023 und 2024 zu Preisen von 5.000 €/m² bis 6.000 €/m² Wohnfläche gehandelt.

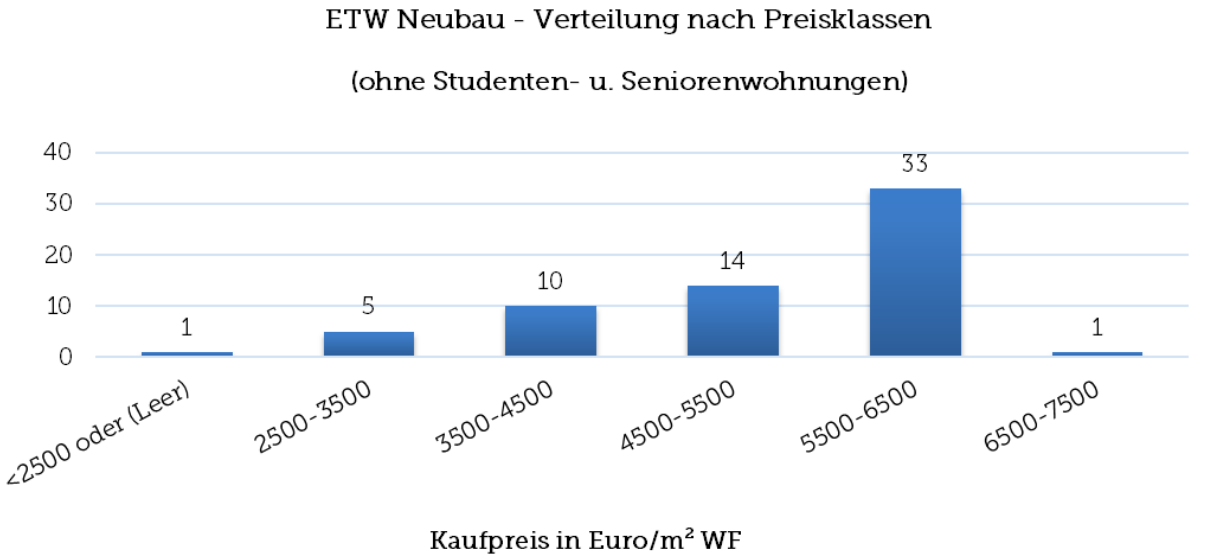


Abbildung 52: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (Aalen 2024)

6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten

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

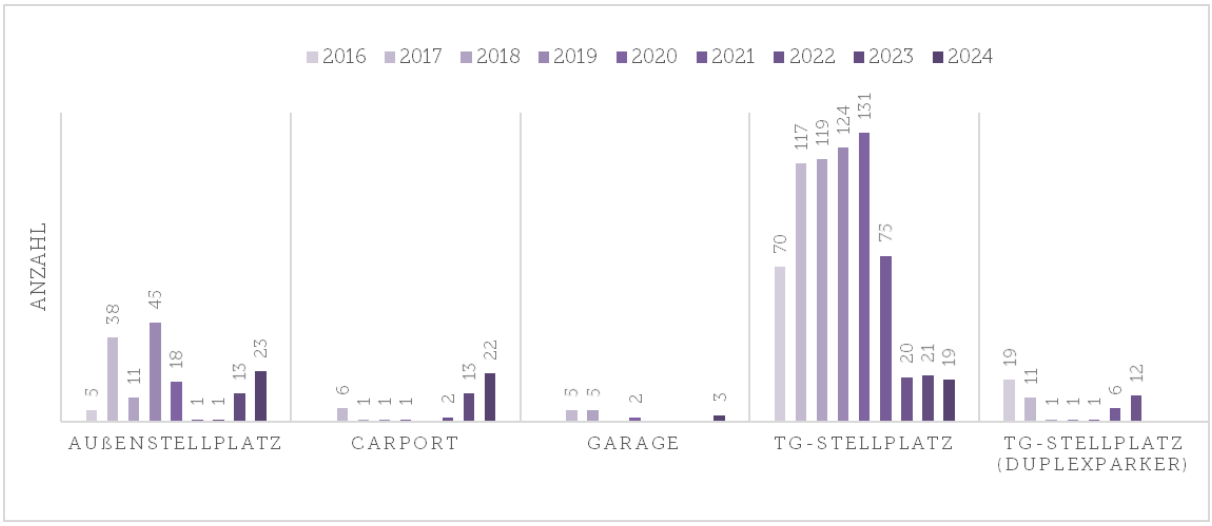


Abbildung 53: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Aalen, Neubau 2016-2024)

Neubau 2023/24	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	Anzahl
TG-Stellplätze	**21.500,-**	15.400,- bis 27.500,-	40
TG-Stellplatz (Duplexparker)	-	-	-
Garagen	**22.300,-**	20.000,- bis 27.000,-	3
Carports	**19.600,-**	15.000,- bis 27.500,-	35
Außenstellplätze (SNR)	**11.300,-**	6.000,- bis 20.400,-	36

6.1.3 Teileigentume (Gewerbeeinheiten)

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurde lediglich eine gewerbliche Teileigentumseinheit im Neubau registriert. Im Folgejahr wurde kein Kauffall bei den gewerblichen Teileigentumseinheiten im Neubau festgestellt.

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Verkaufszahlen **gebrauchter Eigentumswohnungen** (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) haben sich nach dem Rückgang 2022 wieder um ca. 14 % erhöht. Die zuletzt registrierten **249 Kauffälle** liegen sogar leicht über dem 10-Jahres-Mittel.

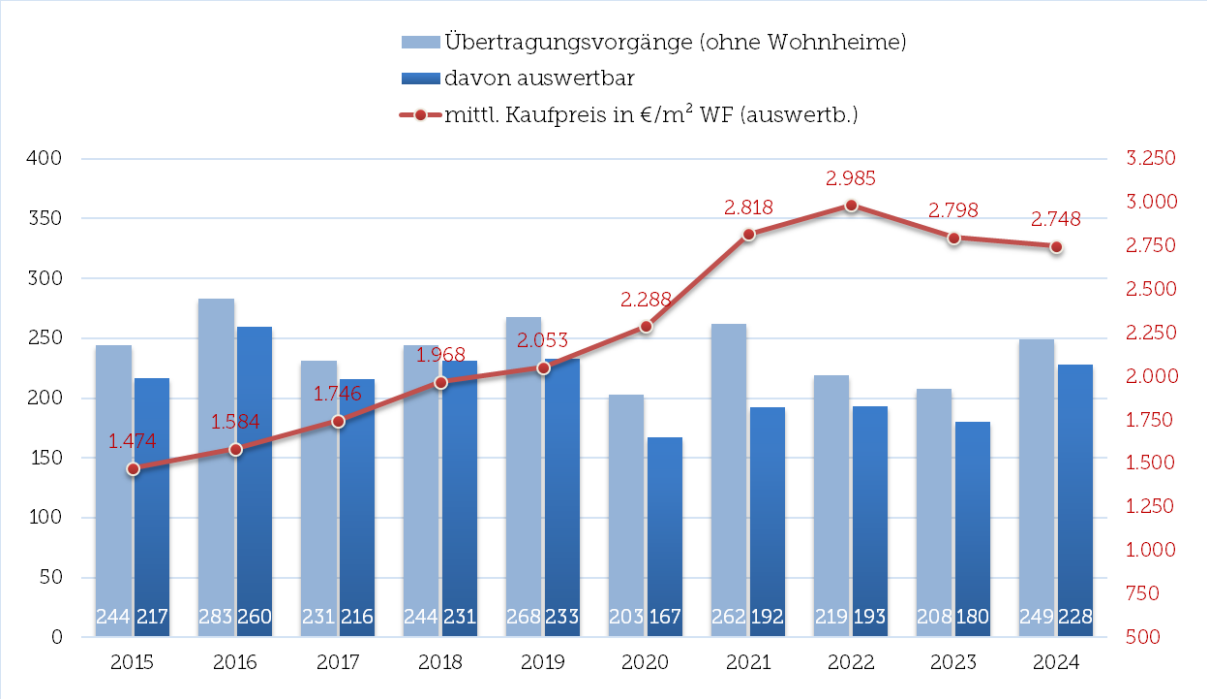


Abbildung 54: Entwicklung ETW Weiterverkauf (Aalen, 2015-2024)

Der mittlere Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Spitzenwert 2022 um ca. 8 % auf 2.748 €/m² Wohnfläche gesunken.

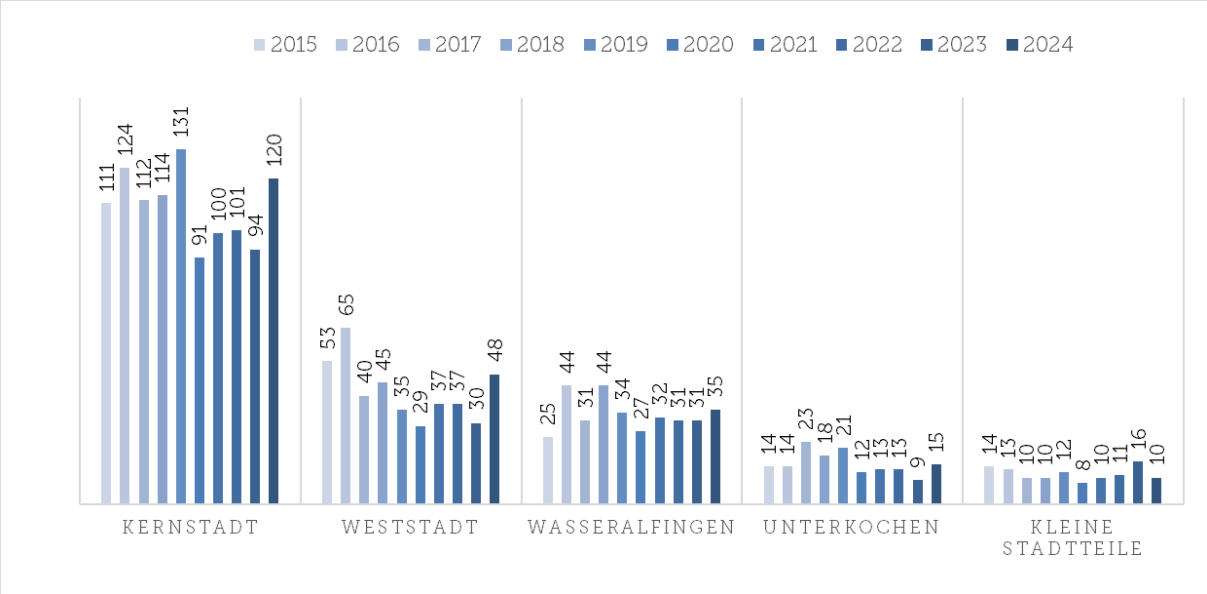


Abbildung 55: ETW Weiterverkauf - Verteilung in Aalen (auswertbare Kauffälle, 2015-2024)

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

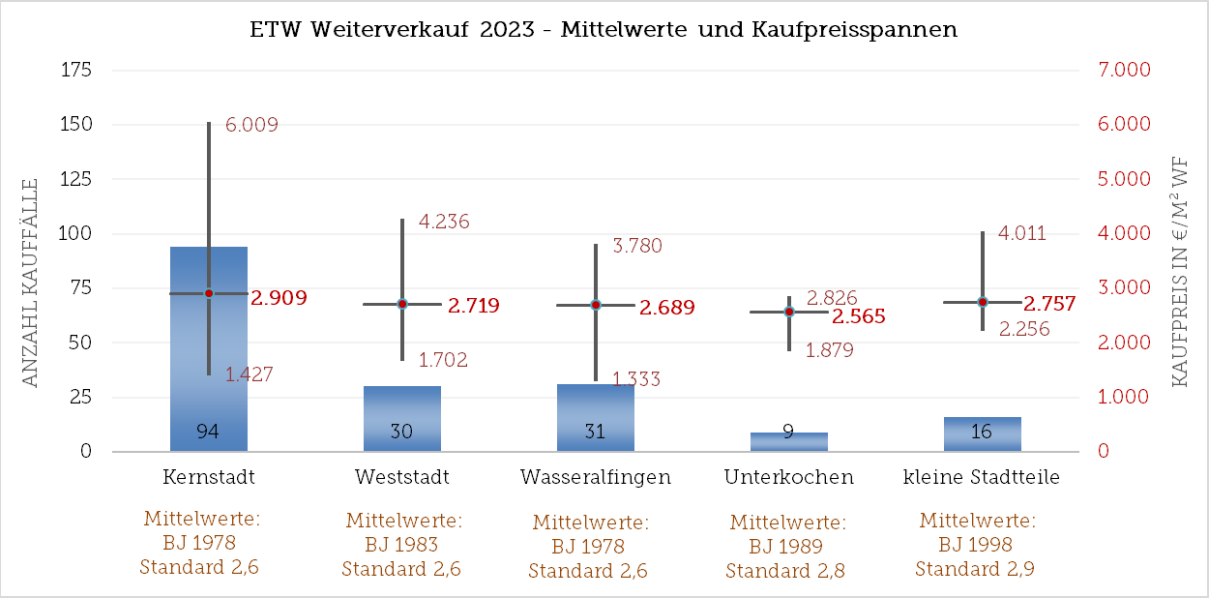


Abbildung 56: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2023)

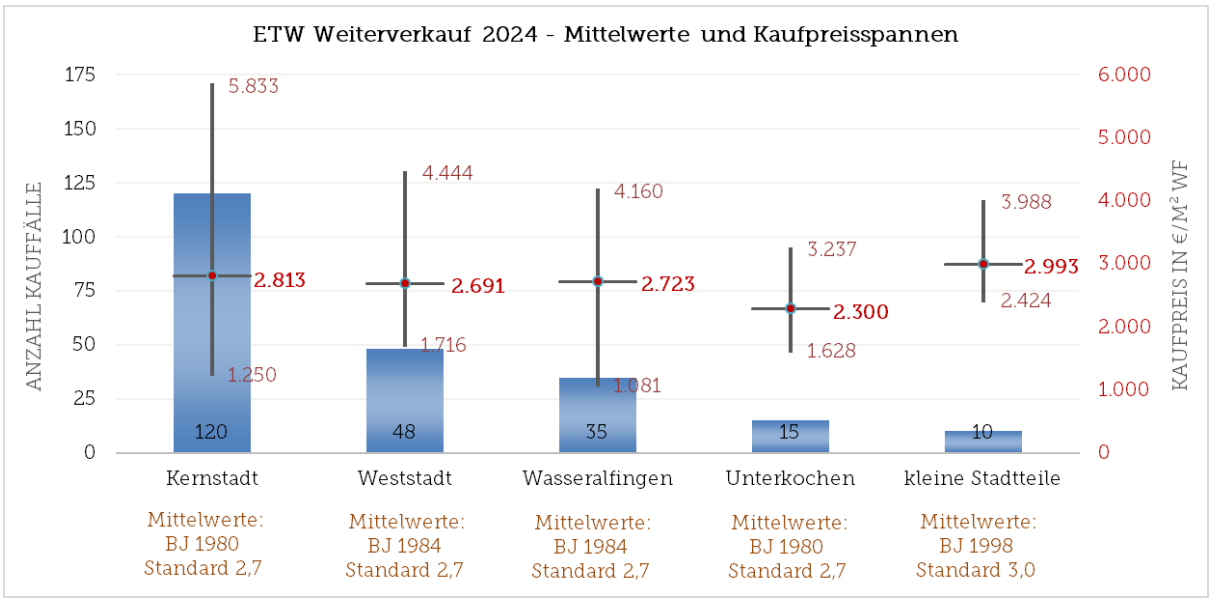


Abbildung 57: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Aalen, 2024)

Kernstadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2024	mittl. Kaufpreis/WF	2.335 €/m²	2.594 €/m²	2.999 €/m²	3.712 €/m²	4.287 €/m²
	mittl. Standard	2,4	2,5	2,8	3,1	3,7
	mittl. Wohnfläche	76 m²	74 m²	70 m²	89 m²	101 m²
	Anzahl	58	26	12	8	16
2023	mittl. Kaufpreis/WF	2.556 €/m²	2.825 €/m²	3.049 €/m²	3.735 €/m²	4.410 €/m²
	mittl. Standard	2,5	2,6	2,7	3,2	3,7
	mittl. Wohnfläche	75 m²	93 m²	60 m²	71 m²	83 m²
	Anzahl	43	28	10	5	8

Weststadt		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2024	mittl. Kaufpreis/WF	2.389 €/m²	2.882 €/m²	2.646 €/m²	(3.504 €/m²)	(4.352 €/m²)
	mittl. Standard	2,5	2,6	2,7		
	mittl. Wohnfläche	77 m²	80	53 m²	67 m²	94 m²
	Anzahl	19	3	22	(2)	(2)
2023	mittl. Kaufpreis/WF	2.663 €/m²	2.499 €/m²	2.814 €/m²		-
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,7		-
	mittl. Wohnfläche	74 m²	92 m²	59 m²		-
	Anzahl	11	7	11	(1)	-

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

Wasseralfingen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2024	mittl. Kaufpreis/WF	2.258 €/m²	2.502 €/m²	3.031 €/m²	(2.798 €/m²)	3.937 €/m²
	mittl. Standard	2,5	2,5	2,8		3,6
	mittl. Wohnfläche	75 m²	83 m²	61 m²	78 m²	97
	Anzahl	16	3	10	(2)	4
2023	mittl. Kaufpreis/WF	2.422 €/m²	3.017 €/m²	2.798 €/m²	2.956 €/m²	
	mittl. Standard	2,6	2,4	2,8	2,9	
	mittl. Wohnfläche	79 m²	68 m²	79 m²	69 m²	
	Anzahl	15	3	8	4	(1)

Unterkochen		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2024	mittl. Kaufpreis/WF	2.185 €/m²			-	
	mittl. Standard	2,6			-	
	mittl. Wohnfläche	84 m²			-	
	Anzahl	10	(1)	(2)	-	(2)
2023	mittl. Kaufpreis/WF	2.548 €/m²			-	-
	mittl. Standard	2,5			-	-
	mittl. Wohnfläche	62 m²			-	-
	Anzahl	6	(1)	(2)	-	-

kleine Stadtteile		Baujahresklassen (tatsächliche BJ)				
		< 1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
2024	mittl. Kaufpreis/WF	-		2.888 €/m²		
	mittl. Standard	-		2,8		
	mittl. Wohnfläche	-		80 m²		
	Anzahl	-	(1)	7	(1)	(1)
2023	mittl. Kaufpreis/WF			2.644 €/m²		
	mittl. Standard			2,8		
	mittl. Wohnfläche			71 m²		
	Anzahl	(2)	(2)	9	(2)	(1)

6.2.2 Seniorenwohnungen

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

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

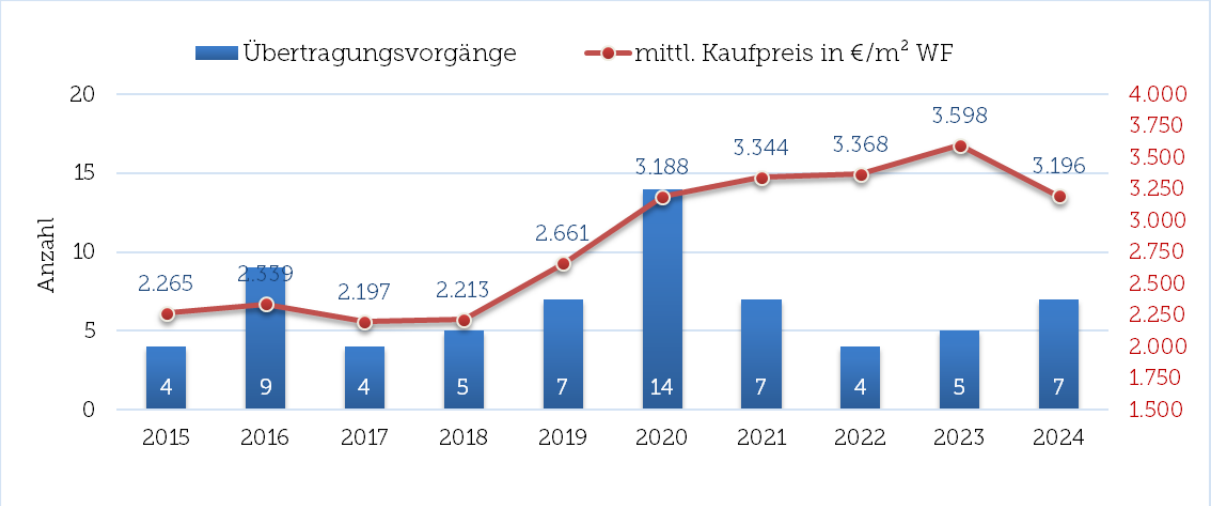


Abbildung 58: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, Aalen, 2015-2024)

6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten 2023 und 2024 insgesamt 29 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 2023-2024	mittl. Kaufpreis in Euro	Spanne in Euro	mittl. Baujahr	Anzahl
Garagen	**16.000,-**	6.000,- bis 32.500,-	1973	14
TG-Stellplätze	**16.200,-**	6.000,- bis 23.000,-	2002	15

Im Bereich der Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) wurde 2023/2024 in Aalen lediglich ein Kauffall registriert, der aus Datenschutzgründen nicht angeben wird. In den Vorjahren 2021/2022 wurden keine Kauffälle festgestellt. 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 2023/2024 jeweils eine Garage und ein Tiefgaragenstellplatz gehandelt.

6.2.4 Teileigentume (Gewerbeeinheiten)

Die klassischen gewerblichen Sondereigentume befinden sich weit überwiegend im Bereich des City-Randes (äußerer Ring um die Innenstadt – Bankenviertel, Gmünder Torplatz, südlich Curfeßstraße), der Innenstadt oder in zentrumsnahen Lagen der Kernstadt sowie Weststadt. In den anderen Stadtteilen sind Teileigentume praktisch nur in Ortszentren und in gutem Zustand marktfähig. In diesen Lagen sind auch vermehr 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 2023 und 2024 wurden insgesamt sechs auswertbare Kauffälle verzeichnet. Die Ergebnisse der Auswertungen zum Liegenschaftszinssatz finden Sie unter 9.2, Kaufpreisfaktoren (je m² gewerblicher Nutzfläche) unter 10.

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

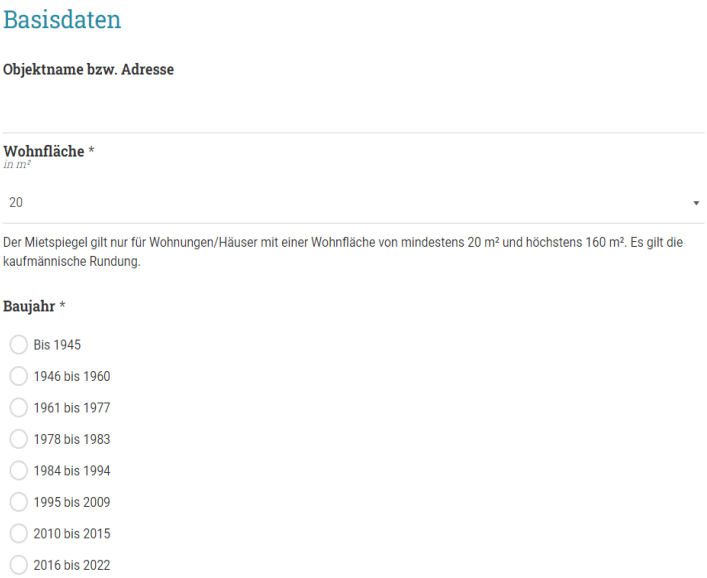
7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel

Für das Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses Aalen-Essingen gilt seit dem 01.08.2025 der fortgeschriebene **qualifizierte Mietspiegel Aalen-Essingen 2025**, der in Kooperation zwischen der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen erstellt wurde. Rahmendaten zum Projekt, kostenlose Broschüre (PDF), Zugang zum Online-Rechner sowie Dokumentation finden Sie auf www.aalen.de/mietspiegel.

Broschüre



Online-Rechner



Weitere Hinweise:

- Der Mietspiegel Aalen-Essingen 2025 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 2023 und 2024 zugrunde.
- Aalen und Essingen fallen nach wie vor nicht unter die Mietpreisbremsenverordnung des Landes vom 16. Dezember 2025 (gültig bis 31. Dezember 2026)

7.1.2 Neubaumieten im Wohnungsbau

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

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

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

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

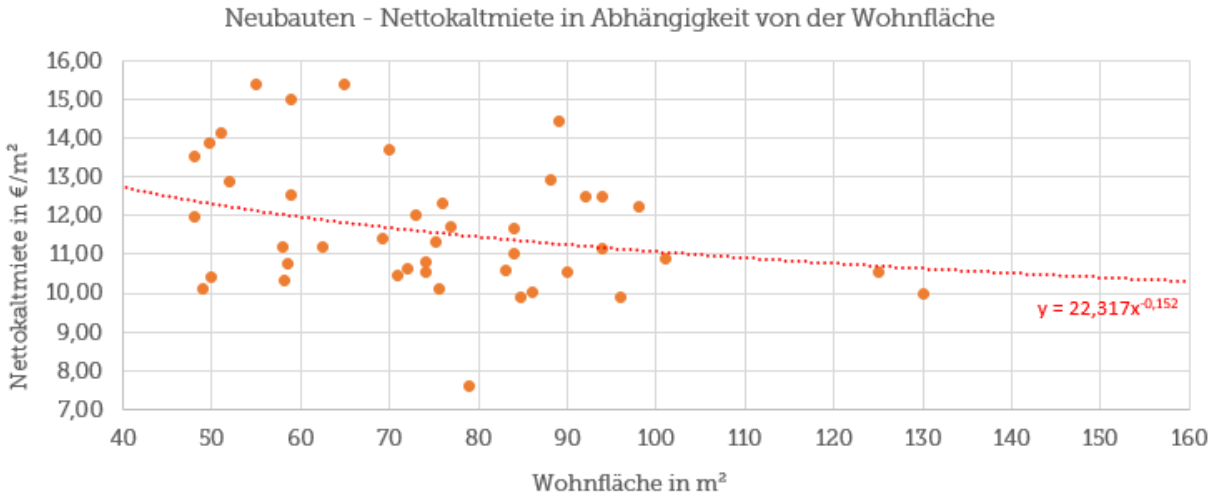


Abbildung 59: Neubaumieten Kernstadt Aalen (Vertragsabschluss 2021-2022, nettokalt)

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.

[2] Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 vom 1. Juni 2022

7.1.3 Marktübliche Mieten in der Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung sind nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV zur Berechnung des Ertragswerts **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen.
Ortsübliche Vergleichsmieten nach § 558 Abs. 2 BGB sind nicht zwangsläufig mit **marktüblichen Erträgen** identisch, werden aber in der Fachwelt[3] 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 ortsübliche Vergleichsmiete abweichen, insbesondere bei Neuvermietungen und in Zeiten allgemein steigender Mieten.

7.2 Gewerbemieten

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

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

7.2.1 Lager und Produktion

Mieterfahrungswerte (netto) Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Objekttyp	Merkmale	Kaltmiete in €/m² NF
Logistikhalle	mehrere 10.000 m² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe	3,50 – 5,00
einf. Kaltlagerhalle	meist < 1.000 m² NF 1-geschossig, unbeheizt, ohne Sozialräume	bis 4,00
Produktions- u. Lagergebäude	meist < 1.500 m² 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 m² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet	4,00 – 6,50

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg hat einen **„Mietpreisspiegel[4] für das Produzierende Gewerbe"** für die Region veröffentlicht.

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**[5] veröffentlicht.

Als vergleichbare Werte für den Bereich Aalen-Essingen werden dabei die Teilräume **12** bis **17** angesehen.



Einfache Halle

12	Backnang/Schorndorf	4,0	–	6,0	→
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	3,3	–	6,0	→
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	–	7,5	↗
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,5	–	7,0	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	5,0	–	6,0	→
17	Voralb/Schurwald	4,0	–	5,5	→

Objektinformationen
- Lage im Gewerbegebiet (GE)
- Nutzfläche 700 m²
  teilweise mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei
- mit/ohne Heizung



Kleines Gewerbe- und Wohnobjekt

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

12	Backnang/Schorndorf	5,3 – 6,5	4,7 – 6,0	10,0 – 12,0	7,5 – 9,5	→
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	5,0 – 6,0	3,5 – 5,0	10,0 – 12,0	6,0 – 8,0	→
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,5 – 8,0	4,0 – 6,0	9,5 – 11,5	7,7 – 9,5	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,0 – 7,0	5,0 – 6,5	9,0 – 10,0	7,0 – 9,0	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	6,0 – 8,0	5,0 – 6,0	9,0 – 11,0	7,0 – 9,0	→
17	Voralb/Schurwald	6,0 – 8,0	4,0 – 5,0	9,0 – 11,0	7,0 – 9,0	→

[4] www.ostwuerttemberg.ihk.de, aktuelle Version 2021, freier Download
[5] www.wrs.region-stuttgart.de , aktuelle Version 2024, freier Download

Logistik- oder Produktionshalle



Objektinformationen

- 10.000 m² Nutzfläche mit Büro-/Sanitärräumen
- Industriegebiet
- eingeschossig
- Deckenhöhe mindestens 8 m
- LKW-Verladerampen sowie ebenerdige Tore ausreichend vorhanden
- ortsdurchfahrtfrei

12	Backnang/Schorndorf	6,3 – 7,3	5,0 – 6,5	7,5 – 11,0	5,7 – 9,0	
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	6,5 – 7,3	5,0 – 6,3	7,3 – 10,0	5,3 – 8,3	
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	8,5 – 9,7	6,0 – 7,5	8,7 – 11,0	7,0 – 9,5	
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,5 – 8,5	5,5 – 6,5	9,0 – 11,0	6,5 – 8,5	
16	Filstal/Göppingen (B 10)	6,0 – 7,0	5,0 – 6,0	10,0 – 12,0	7,0 – 9,0	
17	Voralb/Schurwald	6,0 – 7,0	4,5 – 6,0	10,0 – 12,0	7,0 – 9,0	

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2024, 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. Beratungsuntemehmen 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 2023/2024:
Die Mietpreise für Büroflächen haben in Aalen angezogen. Ein Preisanstieg ist vor allem in zentralen Lagen oder modernen Neubauten zu verzeichnen. Die Spannweite der Mietpreise zeigt eine klare Differenzierung nach Lage und Objektqualität.

Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, GAA Aalen-Essingen

Nutzwert	Merkmale	Nettokaltmiete in €/m² NF
top	Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung	11,- bis 17,-
gut	jüngeres Baujahr an zentrumsnahem Standort oder stärker modernisierter Bestandsbau in Innenstadt und Cityrand, moderne Ausstattung oder sehr gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	8,50 bis 13,00
mittel	mittleres Baujahr, einfach bis mittel modernisiert in Innenstadt oder Cityrandlage, mittlere Ausstattung oder gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten	9,- bis 11,-
einfach	ältere Gebäude, periphere Lagen einfache Ausstattung hier sollte die Umnutzung zu Wohnen geprüft werden	6,- bis 7,-

7.2.3 Einzelhandel

Aalen weist in absoluten Zahlen mit 566 Mio. Euro (2025) die mit Abstand größte einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Landkreis auf. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner liegt Aalen noch im vorderen Feld.

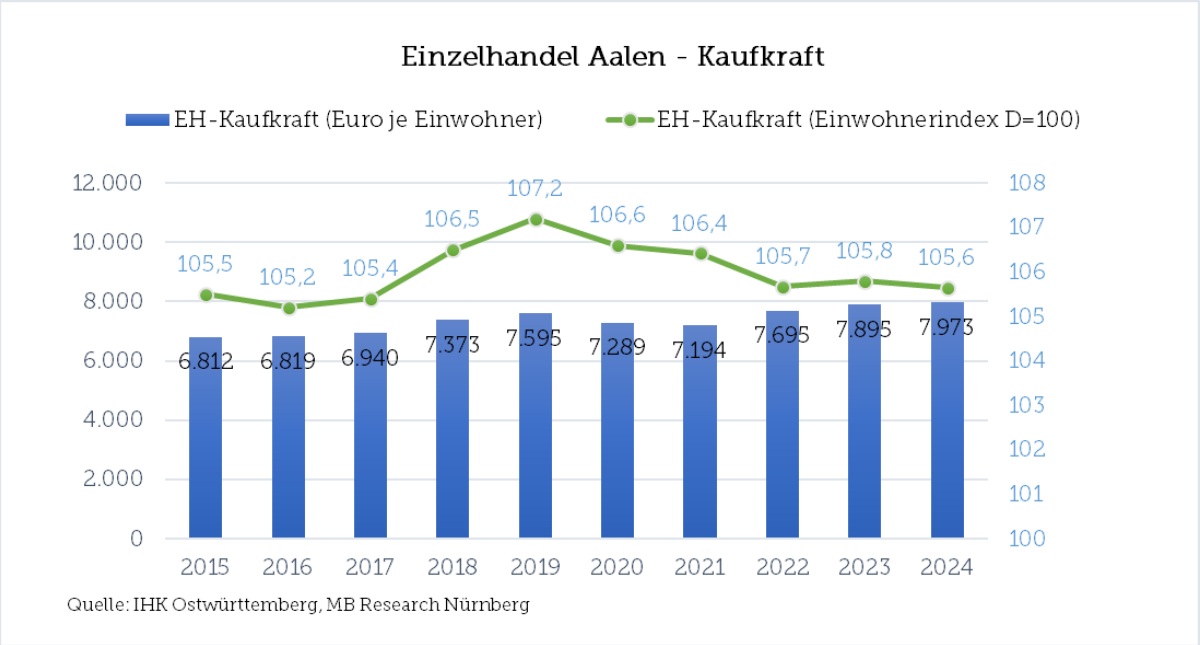


Abbildung 60: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2015-2024)

Auch beim **POS-Umsatz** (point of sale), dem **stationär** beim Händler erzielten Einzelhandelsumsatz, liegt Aalen mit 549 Mio. Euro (2025) deutlich auf dem Spitzenplatz im Landkreis. Beim Pro-Kopf-Umsatz belegt Aalen kreisweit den 5. Platz.

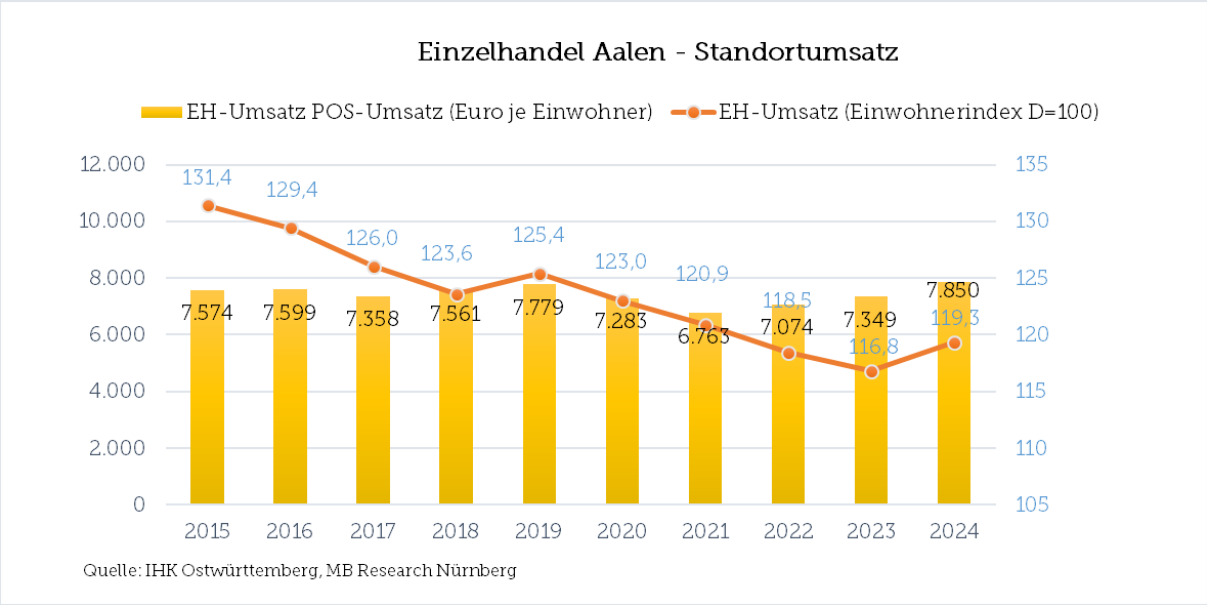


Abbildung 61: Entwicklung Umsätze im Einzelhandel (Aalen, 2015-2023)

Markteinschätzung Einzelhandel 2023/2024:

Im Jahr 2023 zeigten sich die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in Aalen insgesamt weitgehend stabil. In guten Innenstadtlagen konnten die Mieten meist gehalten werden, da diese weiterhin als attraktiv galten. Vertragsabschlüsse wurden 2023 oft von Verhandlungsspielräumen, flexibleren Laufzeiten und mietmindernden Anreizen begleitet. Im Jahr 2024 setzte sich diese differenzierte Entwicklung fort. Während Spitzenlagen im Zentrum Aalens weiterhin eine stabile Nachfrage aufwiesen, blieben Mietsteigerungen die Ausnahme. In weniger frequentierten Lagen waren eher stagnierende oder leicht rückläufige Mieten zu beobachten. Die wirtschaftliche Unsicherheit und das veränderte Konsumverhalten wirkten weiterhin dämpfend auf die Zahlungsbereitschaft vieler Einzelhändler. Insgesamt lässt sich für 2023 und 2024 kein deutlicher Anstieg der Einzelhandelsmieten in Aalen feststellen. Vielmehr war die Entwicklung stark lageabhängig. Der Markt bewegte sich überwiegend seitwärts.

8 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

9 Liegenschaftszinssätze

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 Immobilienteilmarkt	2024 (Stichtag 01.07.2024) Ø KP/WF | NF (Spanne)	2023 (Stichtag 01.07.2023) Ø KP/WF | NF (Spanne)
ETW (Erstverkauf)	5.129,- €/m² (2.244,- bis 7.038,-)	4.908,- €/m² (3.383,- bis 6.042,-)
ETW (Weiterverkauf)	2.685,- €/m² (1.081,- bis 4.444,-)	2.831,- €/m² (1.518,- bis 6.009,-)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	3.241,- €/m² (1.350,- bis 5.078,-)	3.104,- €/m² (1.891,- bis 4.571,-)
Einfamilienhäuser (Bestand)	3.291,- €/m² (1.762,- bis 5.567,-)	3.152,- €/m² (1.842,- bis 4.890,-)
Zweifamilienhäuser (Bestand)	2.541,- €/m² (1.765,- bis 4.044,-)	2.295,- €/m² (1.559,- bis 3.265,-)
	2024/2023	
Dreifamilienhäuser (Bestand)	2.032,- €/m² (1.786,- bis 2.548,-)	
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	2.181,- €/m² (2.110,- bis 2.347,-)	
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	1.750,- €/m² (1.065,- bis 3.113,-)	
Geschäftshäuser (Bestand)	1.195,- €/m² (1.100,- bis 1.300,-)	
Teileigentume (Bestand)	2.630,- €/m² (1.909,- bis 3.584,-)	
Gewerbe (Produktion/Werkstatt mit zug. Sozial- u. Lagerfläche)	1.264,- €/m² (844,- bis 1.685,-)	

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

mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
200 m²	1,35
300 m²	1,15
400 m²	1,05
500 m²	1,0
600 m²	1,0
700 m²	0,975
800 m²	0,95
900 m²	0,90
1.000 m²	0,85
1.100 m²	0,80
1.200 m²	0,75
1.300 m²	0,70

Doppel- u. Reihenhausgrundstücke

mittlere Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
100 m²	1,25
200 m²	1,10
300 m²	1,0
400 m²	0,95
500 m²	0,90
600 m²	0,85

Erläuterung:

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

11.2.2 Maß der baulichen Nutzung

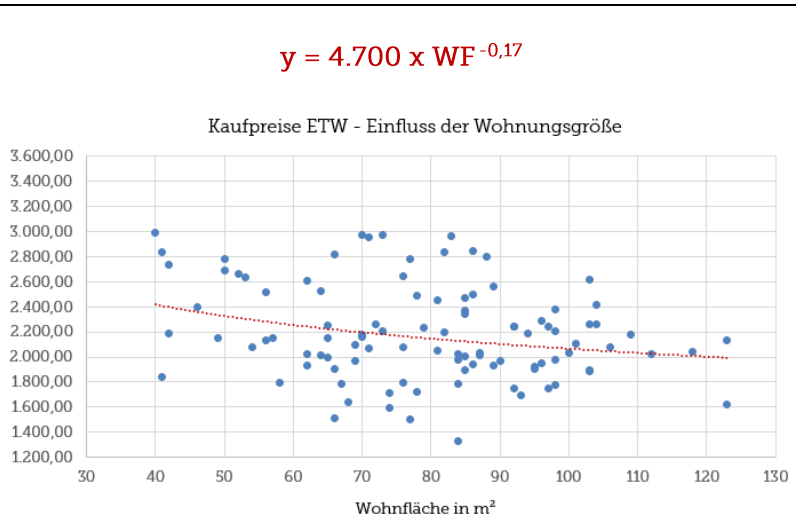
Umrechnungskoeffizienten **WGFZ**:	<u>Keine</u> selbst abgeleiteten Koeffizienten vorhanden - bisher: Anwendung der Koeffizienten nach VW-RL

<u>Erläuterung</u>:

- 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
40 m²	1,125
50 m²	1,083
60 m²	1,050
70 m²	1,023
80 m²	1,0
90 m²	0,980
100 m²	0,963
110 m²	0,947
120 m²	0,933



<u>Erläuterung</u>:

- 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 2025 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.

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.

12.2.1 Vertragsvorgänge und Umsätze

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

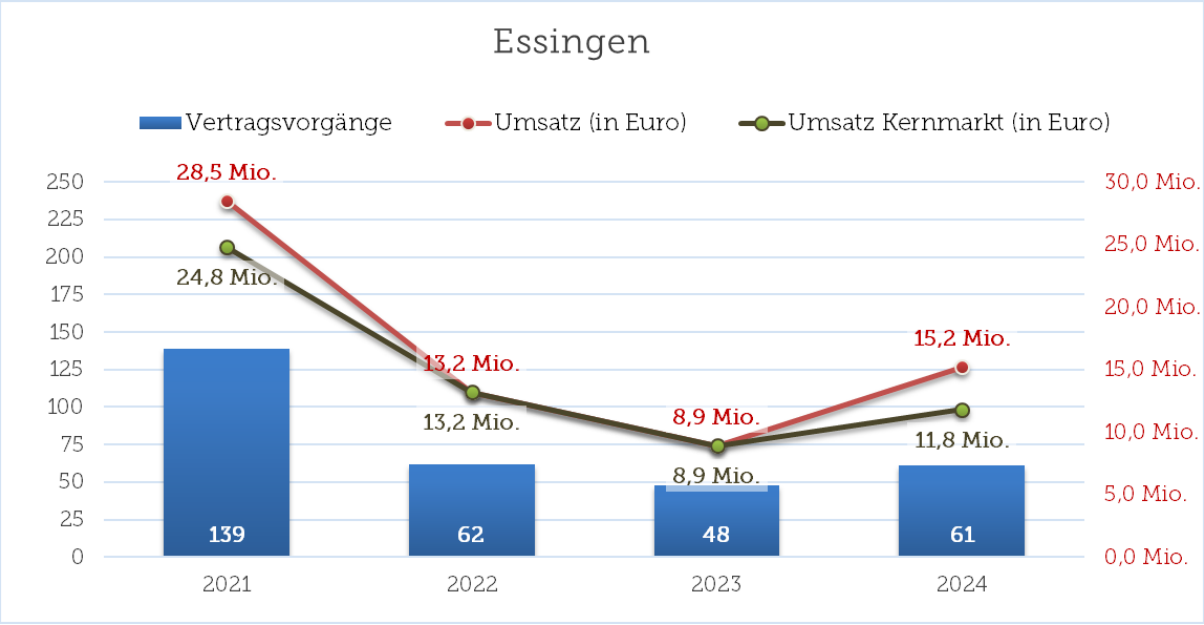


Abbildung 74: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Essingen, 2021-2024)

Die Zahl der registrierten Kaufverträge ist im Jahr 2024 um 13 auf insgesamt 61 gestiegen und erreicht damit wieder das Niveau von 2022. Entsprechend erhöhte sich auch der – um großvolumige Kauffälle bereinigte – Umsatz auf 11,8 Mio. Euro.

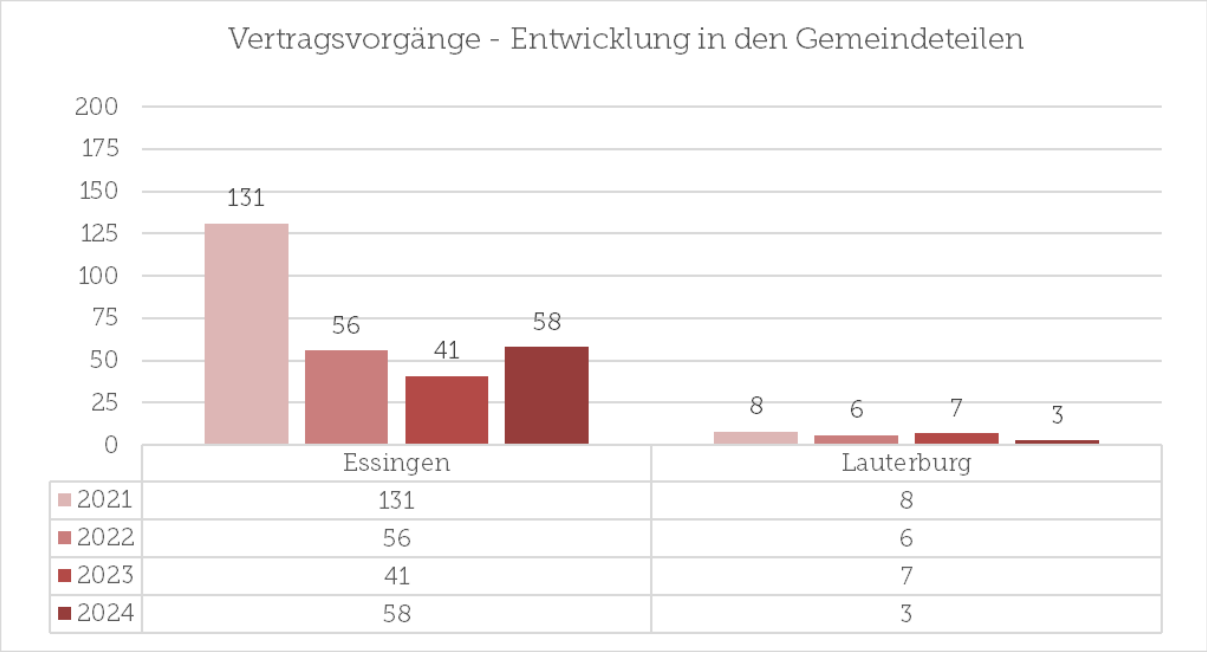


Abbildung 75: Vertragsvorgänge – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2021-2024)

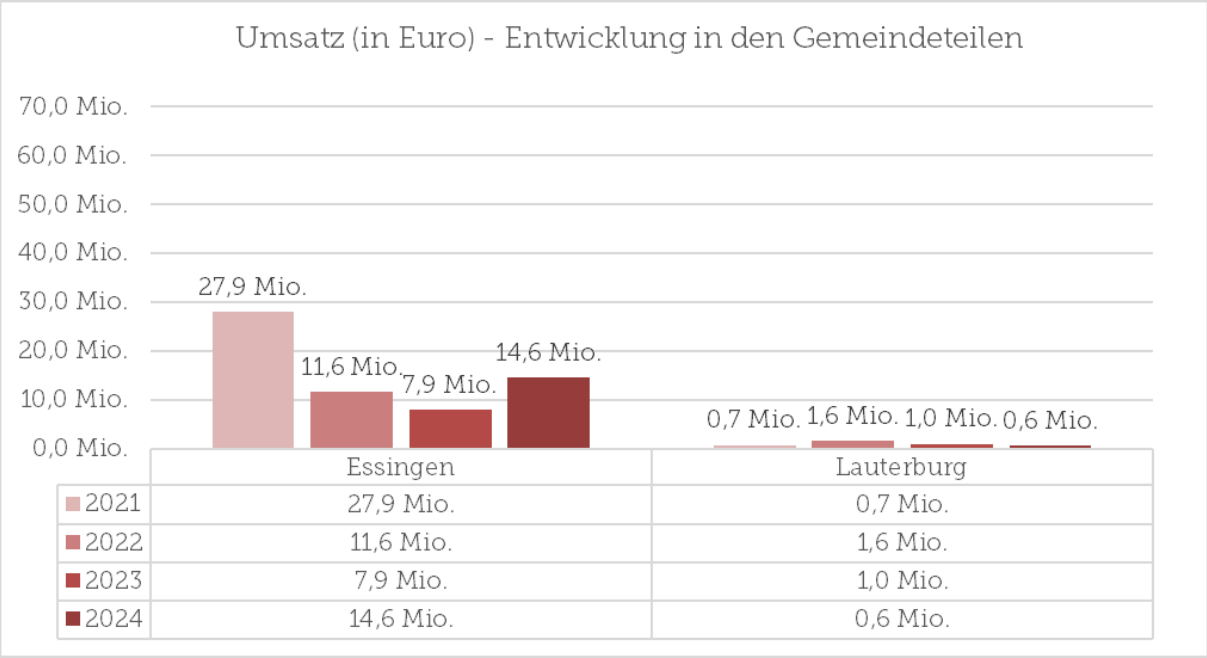


Abbildung 76: Umsatz – Entwicklung in den Gemeindeteilen (Essingen, 2021-2024)

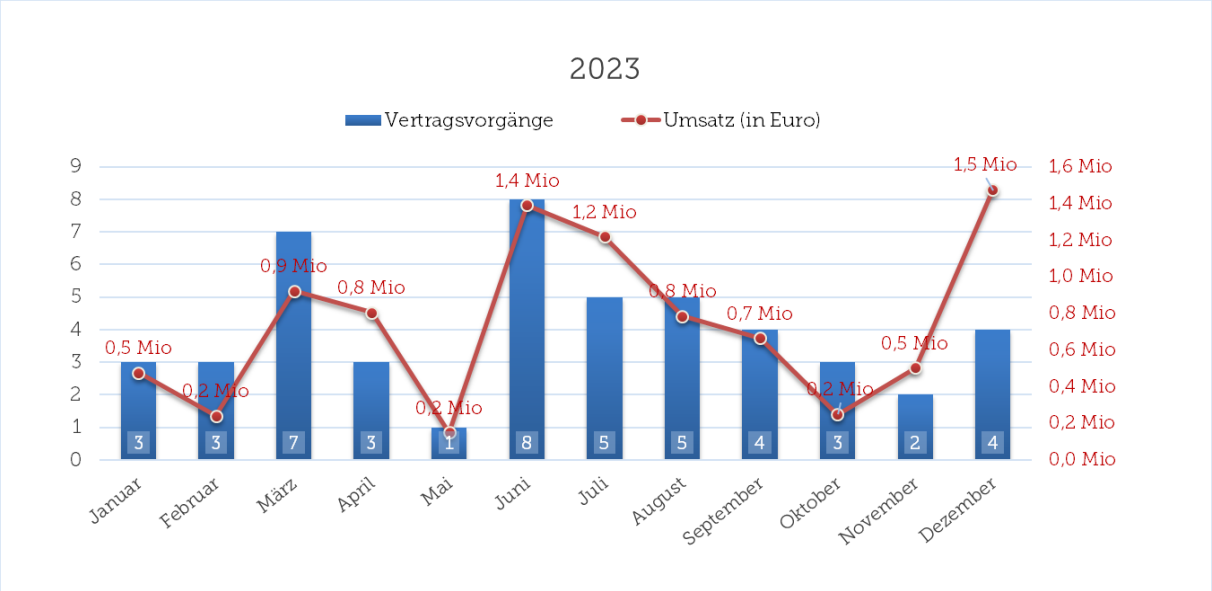


Abbildung 77: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2023)

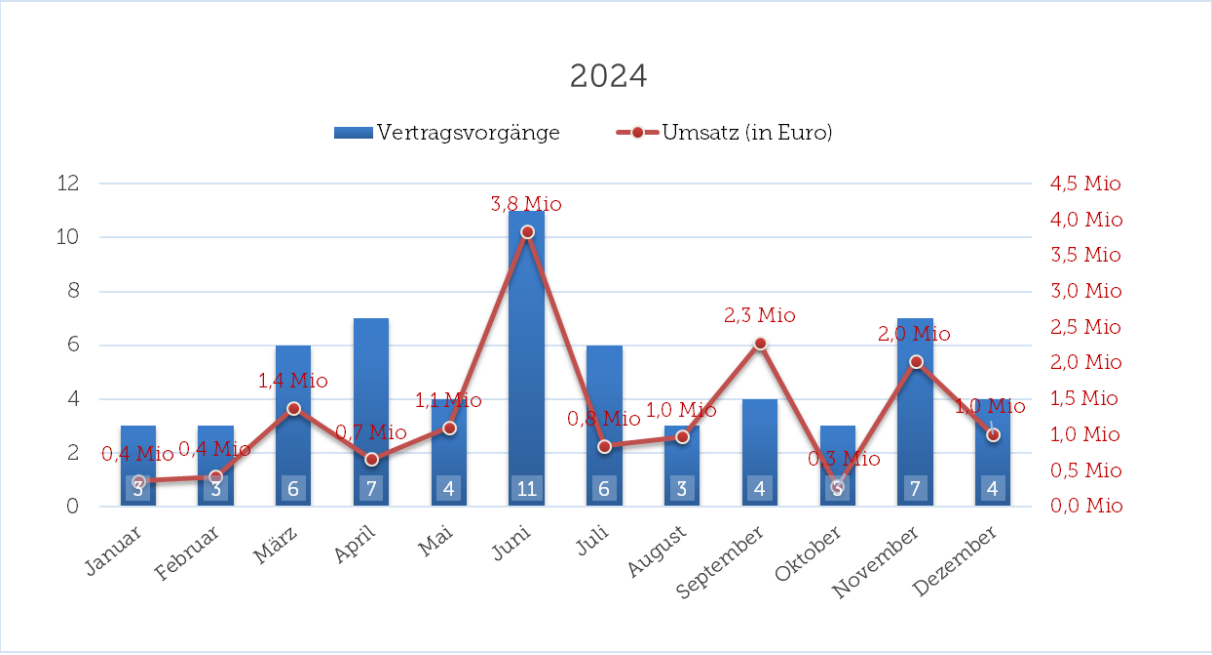


Abbildung 78: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (Essingen, 2024)

12.2.2 Verteilung nach Teilmärkten

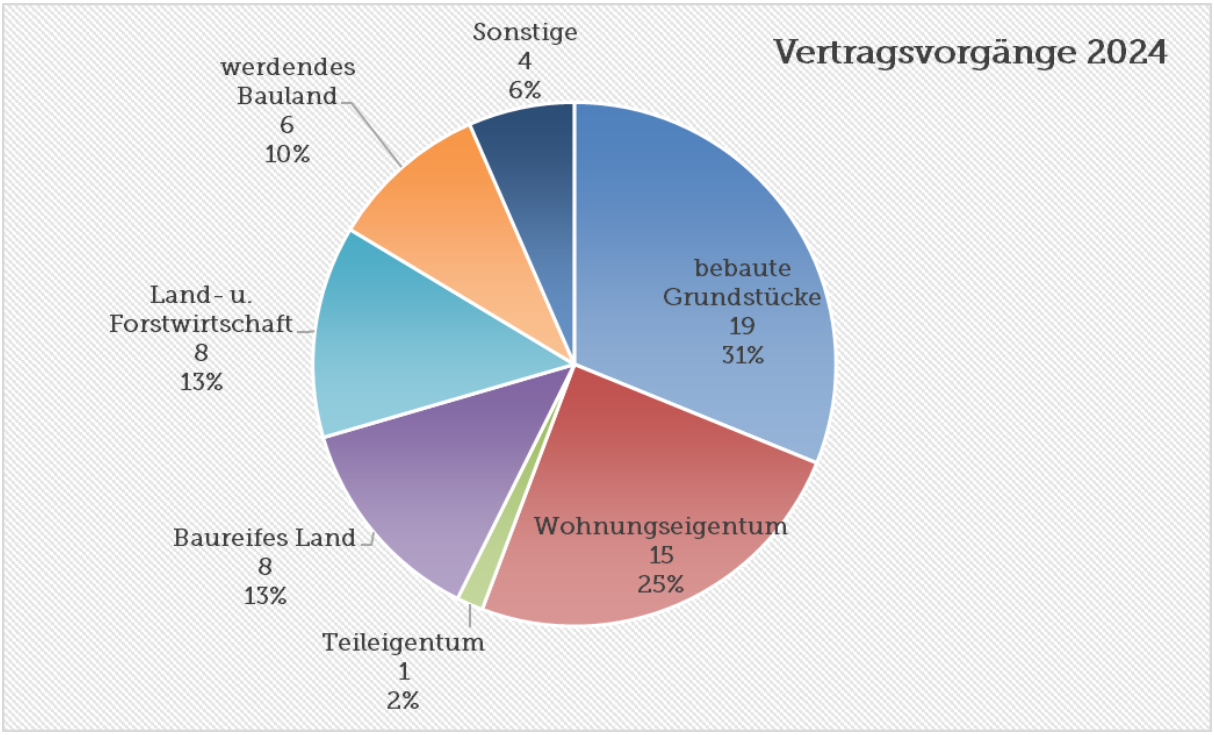


Abbildung 79: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2024)

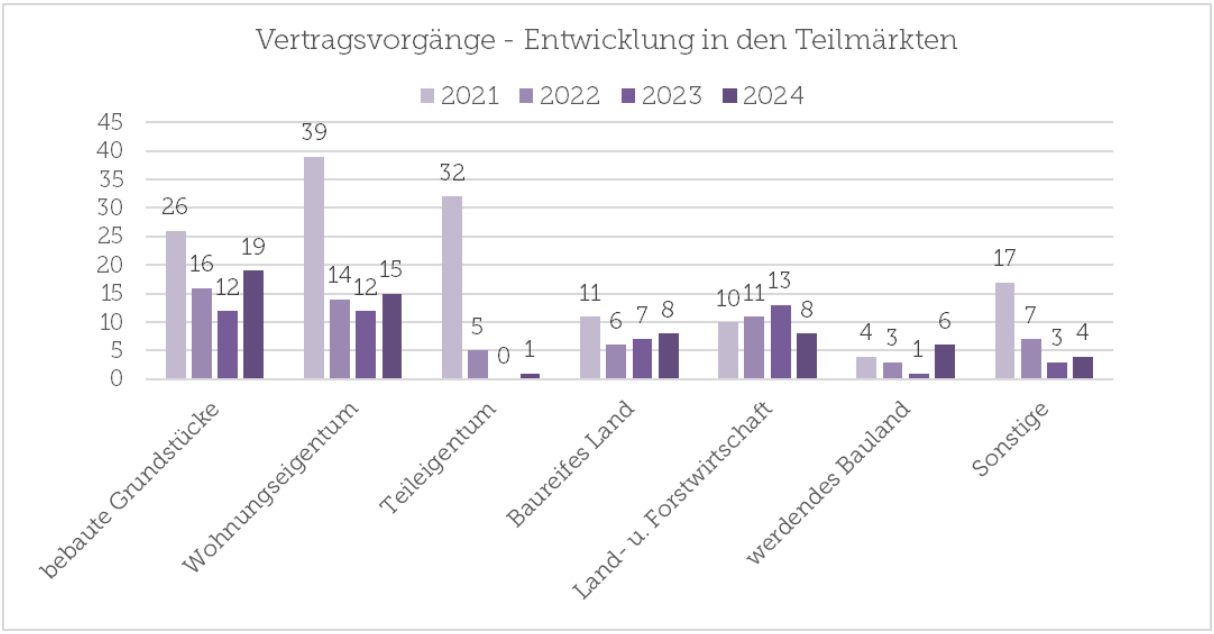


Abbildung 80: Vertragsvorgänge - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2024)

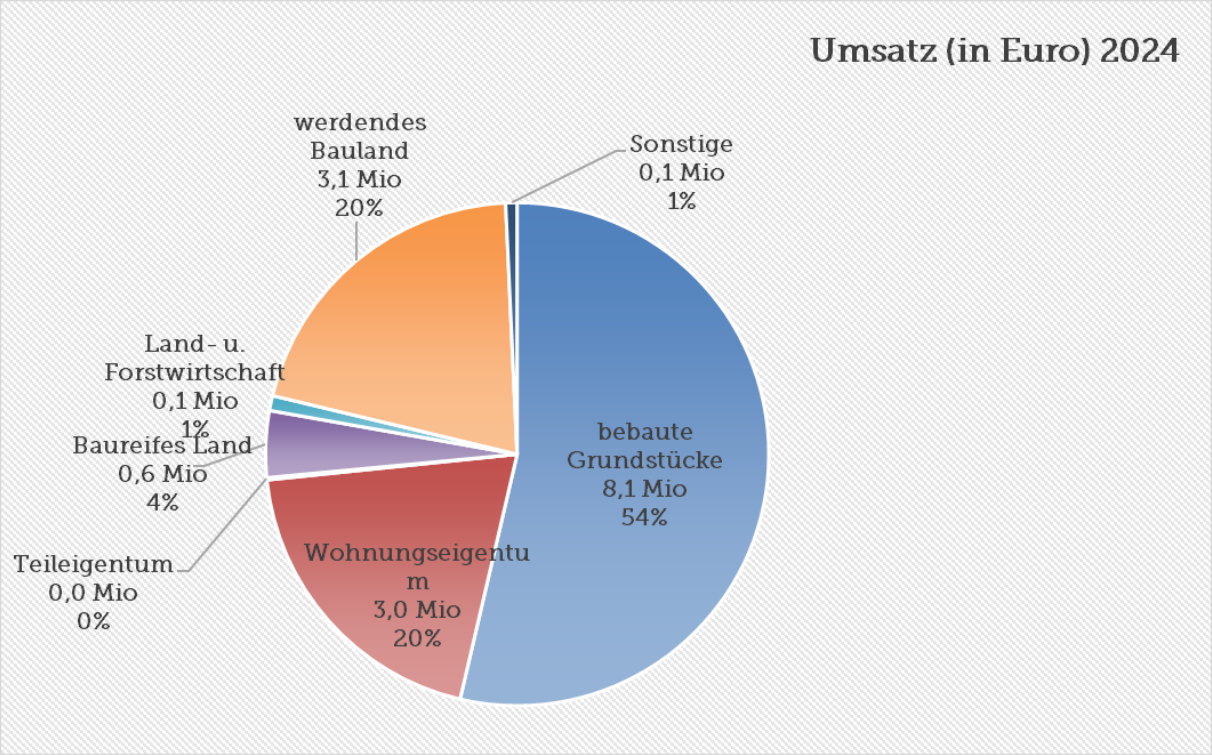
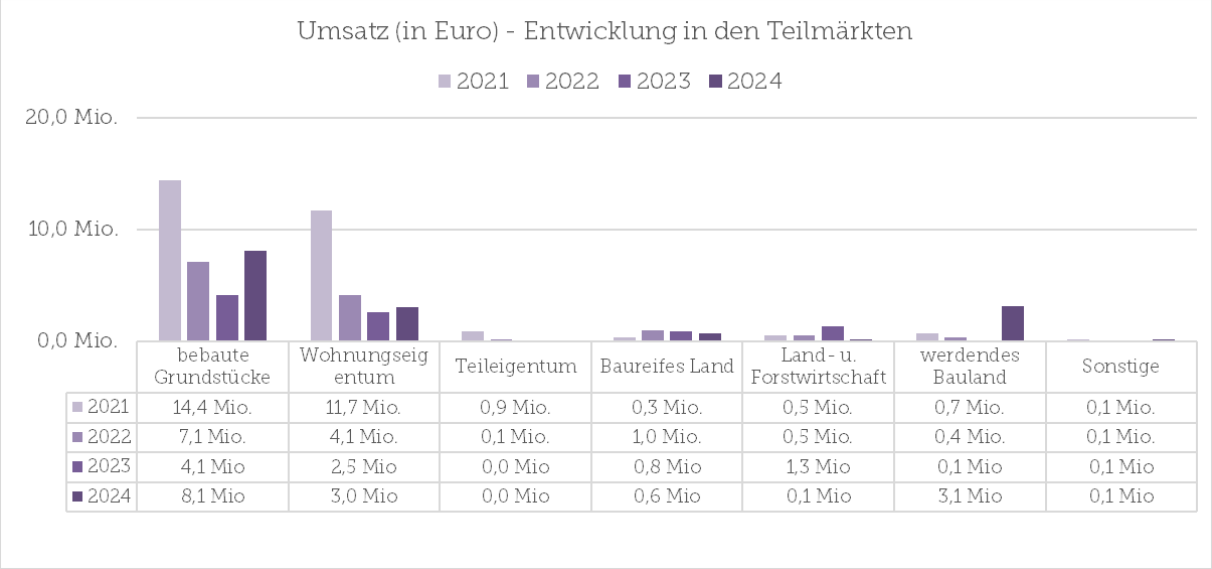


Abbildung 81: Umsatz - Verteilung nach Teilmärkten (Essingen, 2024)



	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Teileigentum	Baureifes Land	Land- u. Forstwirtschaft	werdendes Bauland	Sonstige
2021	14,4 Mio.	11,7 Mio.	0,9 Mio.	0,3 Mio.	0,5 Mio.	0,7 Mio.	0,1 Mio.
2022	7,1 Mio.	4,1 Mio.	0,1 Mio.	1,0 Mio.	0,5 Mio.	0,4 Mio.	0,1 Mio.
2023	4,1 Mio	2,5 Mio	0,0 Mio	0,8 Mio	1,3 Mio	0,1 Mio	0,1 Mio
2024	8,1 Mio	3,0 Mio	0,0 Mio	0,6 Mio	0,1 Mio	3,1 Mio	0,1 Mio

Abbildung 82: Umsatz - Entwicklung der Teilmärkte (Essingen, 2021-2024)

12.2.3 Flächenumsätze

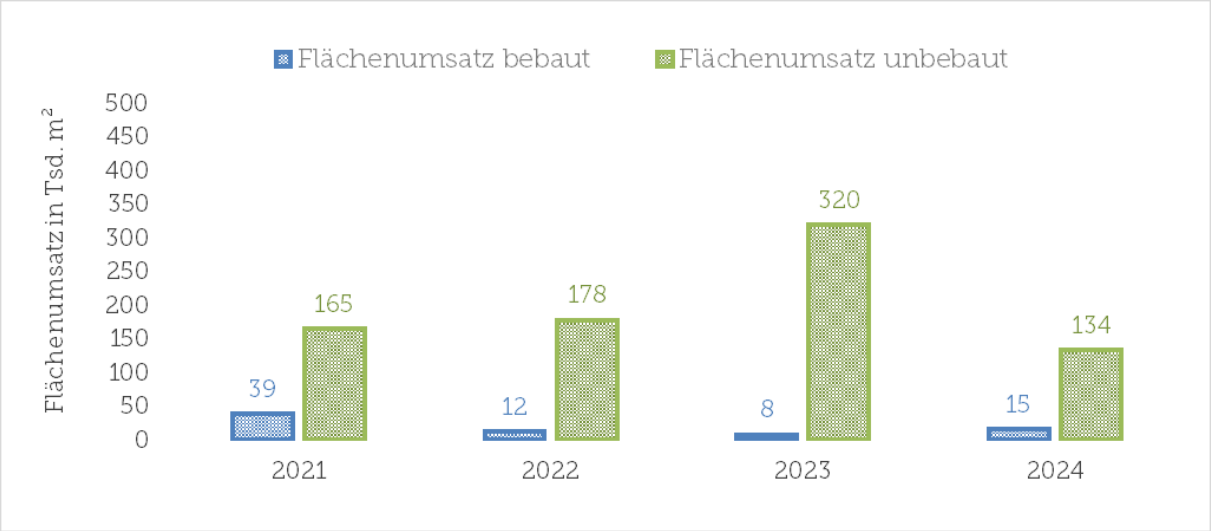


Abbildung 83: Flächenumsatz Jahresvergleich (Essingen, 2019-2024)

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 Immobilienteilmarkt	2024 (Stichtag 01.07.2024) auswertbare Kauffälle Ø KP/m² (Spanne)	2023 (Stichtag 01.07.2023) auswertbare Kauffälle Ø KP/m² (Spanne)
Land- u. Forstwirtschaft	Ackerland | 8 Kauffälle | 3,95 €/m² (2,50 – 4,90) Grünland | 8 Kauffälle | 2,85 €/m² (1,70 – 5,20) Wald | 3 Kauffälle | 3,80 €/m² (3,45 – 4,00)	
werdendes Bauland	6 Kauffälle Bauerwartungsland Gewerbe 39,- €/m² Bauerwartungsland Wohnen 45,- €/m²	
Baureifes Land	3 350 €/m² -	2 315 €/m² -

Essingen Immobilienteilmarkt	2024 (Stichtag 01.07.2024) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF | NF (Spanne)	2023 (Stichtag 01.07.2023) auswertbare Kauffälle Ø KP/WF | NF (Spanne)
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	0 - -	0 - -
TE Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf)	0 - -	0 - -
SNR Außenstellplatz (Erstverkauf)	0 - -	0 - -
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	13 2.410,- €/m² (1.380,- bis 3.750,-)	8 2.750,- €/m² (2.173,- bis 3.480,-)
TE Tiefgaragenstellplätze (Weiterverkauf)	0 - -	0 - -
SNR Außenstellplatz (Weiterverkauf)	0 - -	0 - -

Essingen Immobilienteilmarkt	2024 (Stichtag 01.07.2024) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF | NF (Spanne)	2023 (Stichtag 01.07.2023) auswertbare Kauffälle mittl. bereinigter Kaufpreis Ø KP/WF | NF (Spanne)
Doppel-/Reihenhäuser (Bestand)	3 370.000,- 3.230,- €/m² WF (2.650,- bis 4.230,-) 1.340 €/m² BGF (1.000,- bis 1.700,-)	4 345.500,- 2.760,- €/m² WF (2.420,- bis 3.100,-) 1.220,- €/m² BGF (1.150,- bis 1.310,-)
Einfamilienhäuser (Bestand)	7 450.000,- 3.680,- €/m² WF (2.780,- bis 5.090,-) 1.430 €/m² BGF (920,- bis 2.100,-)	2 526.500,- - - - -

Zweifamilienhäuser (Bestand)	0 - - - -	2 400.000,- - - - -
Dreifamilienhäuser (Bestand)	1 - -	0 - -
Mehrfamilienhäuser (Bestand)	0 - -	1 - -
Wohn- u. Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Geschäftshäuser (Bestand)	0 - -	0 - -
Teileigentume (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

In Essingen zeigt sich bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern kein klarer Zusammenhang zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor. Die Sachwertfaktoren streuen deutlich, selbst bei sehr ähnlichen Sachwerten. Damit ist der Sachwert allein kein verlässlicher Maßstab für die Marktanpassung. Objektspezifische Merkmale und die konkrete Lage innerhalb Essingens haben offenbar einen stärkeren Einfluss.

Für die Wertermittlung ist daher eine einzelfallbezogene Betrachtung zwingend erforderlich.

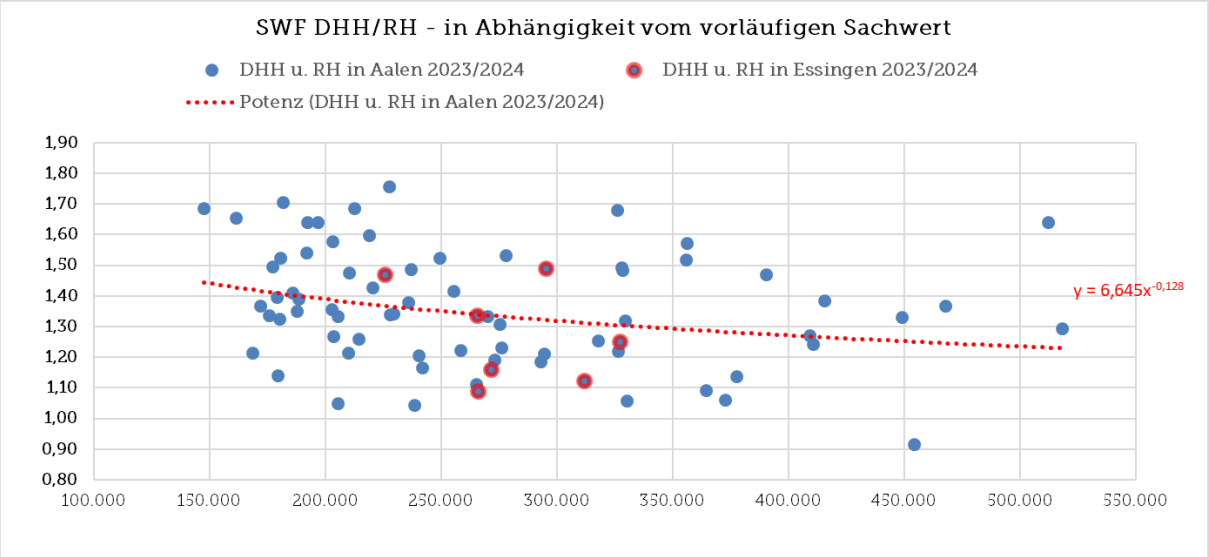


Abbildung 84: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DHH/RH (Essingen, 2023/2024)

In Essingen liegen die Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser überwiegend im Bereich von etwa 1,0 bis 1,2. Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe des vorläufigen Sachwerts und dem Sachwertfaktor ist nicht erkennbar. Auch bei vergleichbaren Sachwerten treten Unterschiede im Faktor auf, wenn auch weniger stark ausgeprägt als bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern. Dies deutet auf einen insgesamt relativ stabilen, aber nicht rein sachwertgetriebenen Markt hin. Objektspezifische Merkmale und Lageunterschiede innerhalb Essingens beeinflussen den Faktor maßgeblich. Für die Wertermittlung ist daher auch bei den Einfamilienhäusern eine individuelle Betrachtung erforderlich.

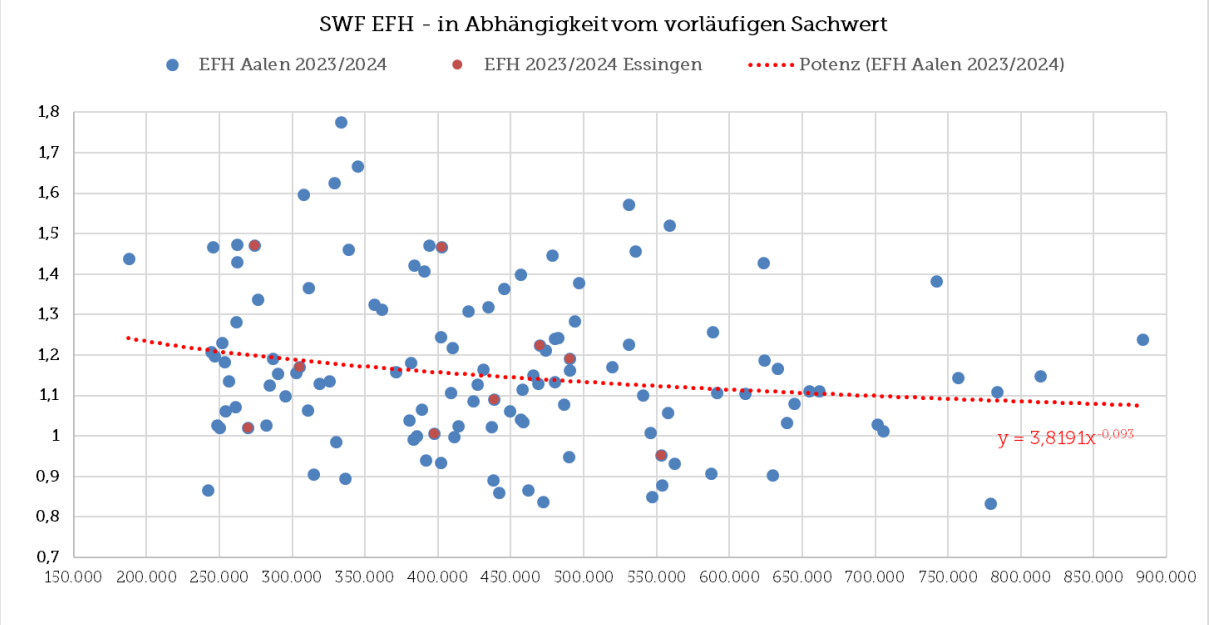


Abbildung 85: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH (Essingen, 2023/2024)

12.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die sehr wenigen ausgewerteten Kauffälle in Essingen zeigen ein überwiegend homogenes Liegenschaftszinsniveau im Bereich von rund 0,8 % bis 1,8 %. Ein signifikanter Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Liegenschaftszinssatz ist nicht erkennbar. Die geringe Streuung deutet auf stabile Marktverhältnisse und vergleichbare Objektqualitäten hin.

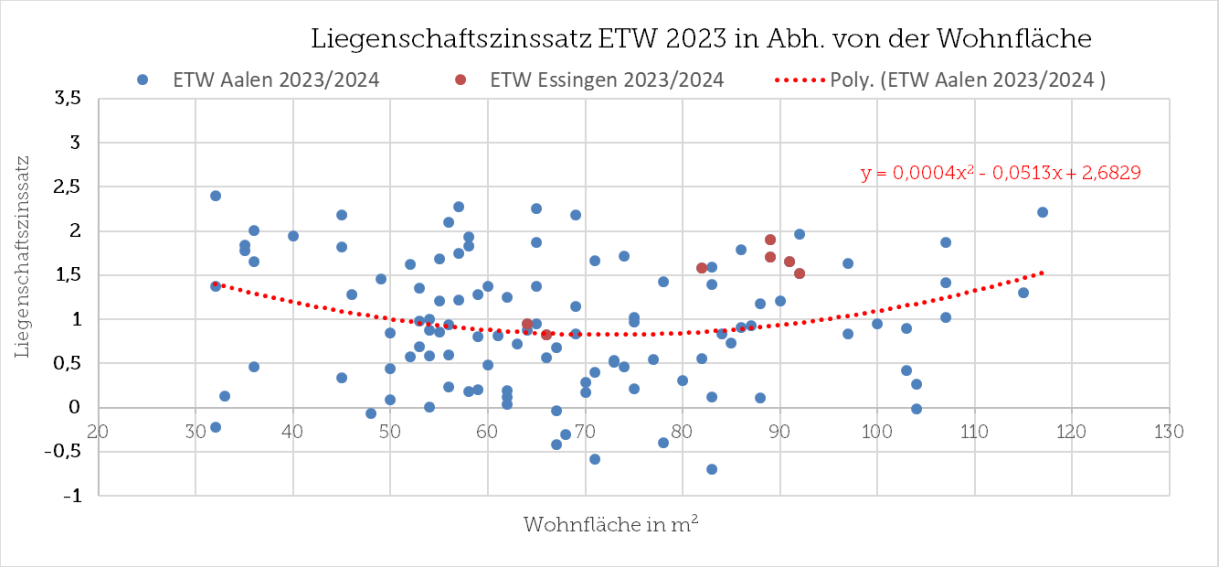
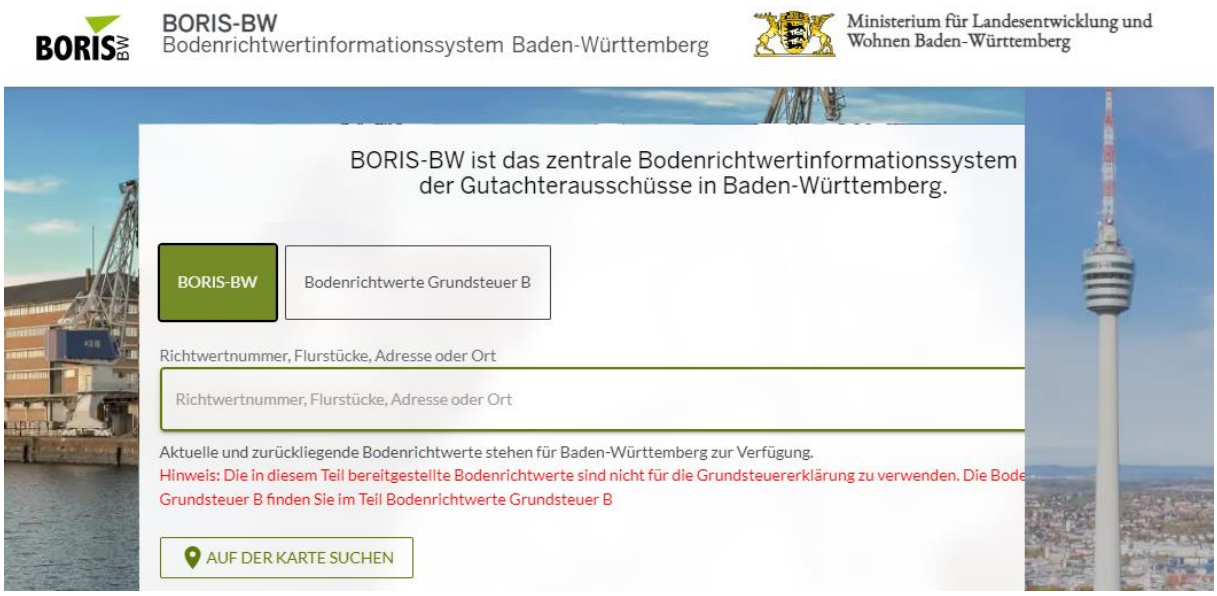


Abbildung 86: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. von der Wohnungsgröße (Essingen, 2023/2024)

BORIS BW und Geodatenportal

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

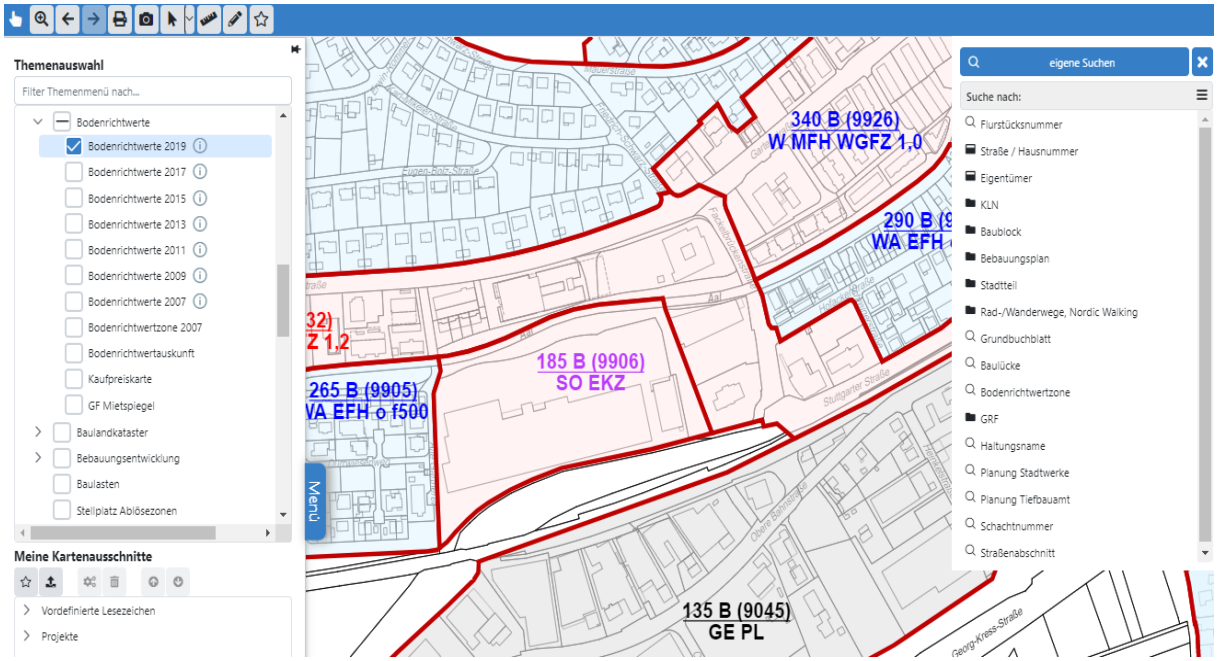


Für den Bereich der Stadt Aalen besteht die Möglichkeit, über das **Geodatenportal** www.gisserver.de/aalen zusätzliche Fachdaten aus verschiedenen **Themenbereichen** (Bauleitplanung, Luftbilder, Stadtplan, Tourismus, Mobilität, 3-D-Animationen etc.) einzublenden.



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".

Marktinformationen

Zur Verbesserung der Markttransparenz veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses regelmäßig aktuelle Informationen zum Aalener Grundstücksmarkt (ohne Essingen) auf ihrer Website. Auf der Basis von monatlich aktualisierten vorläufigen Daten sind erste Einschätzungen zur Marktentwicklung möglich.