



## Grundstücksmarktbericht 2010

des Gutachterausschusses der Stadt Aalen  
Datenbasis aus Geschäftsjahr 2009

Herausgeber: Stadtmessungsamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Marktplatz 30  
73430 Aalen

Telefon: 07361-521407  
Telefax: 07361-523421

eMail: stadtmessungsamt@aalen.de  
Internet: www.aalen.de

Gebühr: 30 Euro

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

Inhaltsverzeichnis:

1	Rahmendaten der Stadt Aalen.....	5
1.1	Übersichtsplan und Detailplan .....	7
1.2	Fläche und Bevölkerung.....	10
1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	10
1.4	Bauen und Wohnen .....	10
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	11
2.1	Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht .....	11
3	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	13
3.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses .....	13
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	14
3.3	Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	14
3.4	Auftragserledigung durch den Gutachterausschuss.....	14
3.5	Aufteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller.....	15
4	Grundstücksverkehr in Aalen im Jahr 2009 .....	16
4.1	Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien .....	16
4.2	Anzahl der Verträge in den Stadtbezirken .....	17
4.3	Geldumsätze von Immobilien .....	17
4.4	Flächenumsätze von Grundstücken .....	19
4.5	Verteilung der Verträge auf die Grundstücksarten.....	20
4.6	Zwangsversteigerungen .....	21
5	Bodenrichtwerte.....	22
5.1	Grundlagen der Bodenrichtwerte .....	22
5.2	Bebauungsabschlag .....	22
5.3	Tabellarische Übersicht der Richtwerte .....	22
5.4	Lagequalität für Wohnen.....	27
5.5	Veröffentlichungen im Internet .....	28
5.5.1	Einstiegsseite.....	28
5.5.2	Beispiel der flächendeckenden Bodenrichtwertkarte.....	29
5.6	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte .....	30
5.7	Bodenrichtwertentwicklung als Indexreihe .....	31
6	Unbebaute Grundstücke .....	32
6.1	Bauplatzverkäufe in Aalen .....	32
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	32
6.2	Landwirtschaftliche Grundstücke.....	33
6.2.1	Reines Agrarland .....	33
6.2.2	Begünstigtes Agrarland .....	33
6.2.3	Gartenland .....	33
7	Bebaute Grundstücke.....	34
7.1	Allgemein.....	34
7.2	Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudearten.....	34
7.3	Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden .....	36
7.4	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2009.....	37
7.5	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2009 .....	39
7.6	Abschätzung des Bodenwertanteils bei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken .....	40
8	Wohnungs- und Teileigentum.....	41
8.1	Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum.....	41
8.2	Jahresdurchschnittspreis von Wohneigentum.....	44
8.3	Erstverkauf aus Neubau .....	45
8.4	Preisanteile für Stellplätze und Tiefgaragen bei Eigentumswohnungen .....	48
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	49

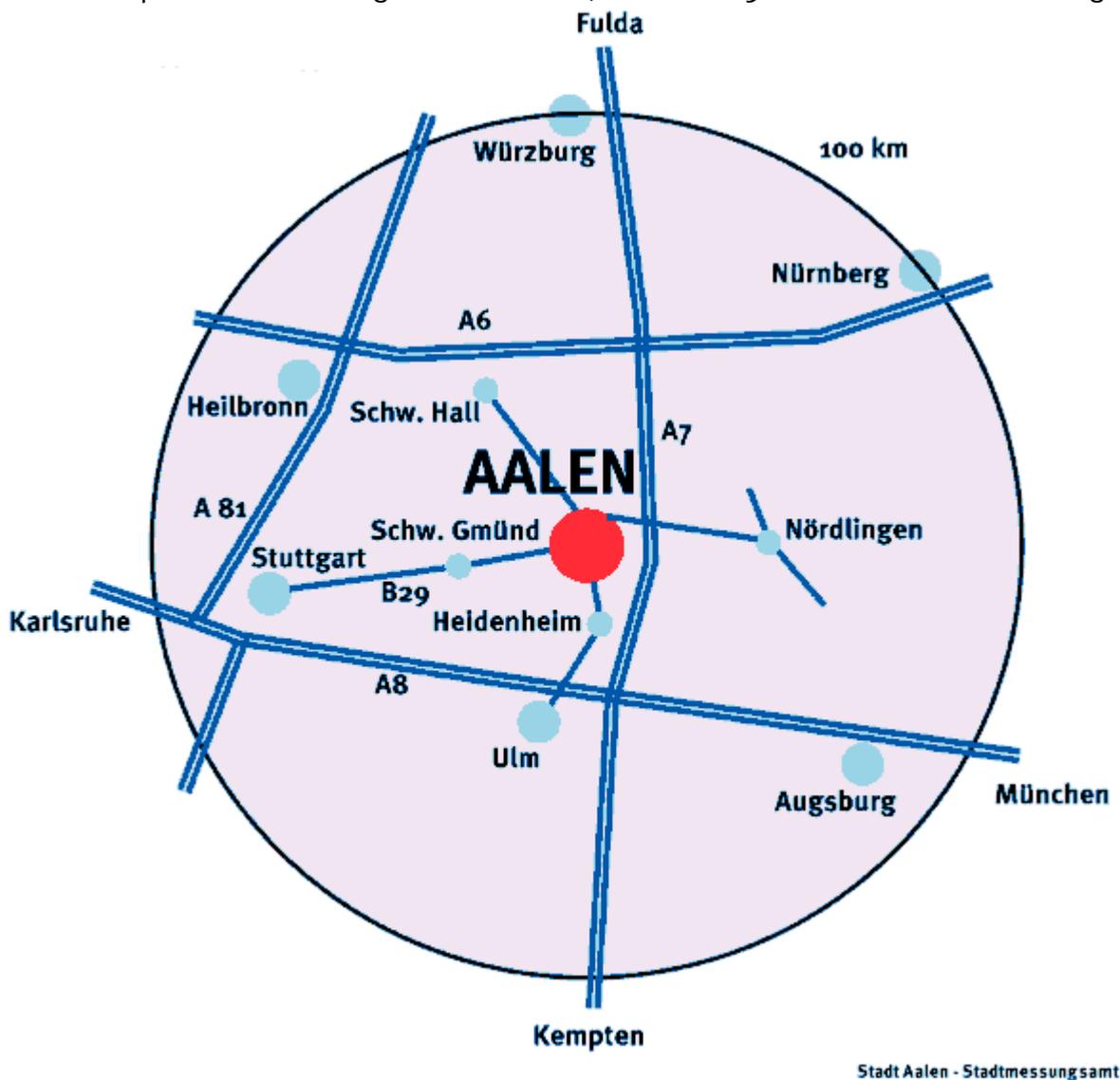
9.1	Liegenschaftszins .....	49
9.2	Marktanpassung beim Sachwertverfahren.....	50
9.3	Marktbeobachtung von Angebot und Nachfrage .....	51
10	Mieten .....	52
10.1	Qualifizierter Mietspiegel.....	52
10.2	Mieten aus Marktdaten.....	52
10.3	Durchschnittliche Mieten.....	54
10.4	Mieten für gewerbliche Immobilien.....	56
11	Rahmendaten.....	57
11.1	Baupreientwicklung .....	57
11.2	Entwicklung der Hypothekenzinssätze.....	57

## 1 Rahmendaten der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen ist die größte Stadt in der Region Ostwürttemberg und Verwaltungssitz des Ostalbkreises. Aalen liegt verkehrsgünstig im Ostalbkreis in Baden-Württemberg und somit im Herzen Süddeutschlands. Die Anreise nach Aalen, ob mit Bahn, PKW oder Flugzeug, ist einfach zu bewerkstelligen. Aalen ist wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn. Mit überregionalen Zugverbindungen haben Sie Anschluss von und nach Stuttgart, Nürnberg und Ulm beziehungsweise München.

Aalen ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraßen 19 und 29 queren das Stadtgebiet von Aalen. An die Autobahn A7, die wichtigste Nord-Süd-Achse Deutschlands besteht zweifacher Anschluss: Abfahrt Aalen/Westhausen sowie Aalen-Süd/Oberkochen. Die Autobahnkreuze A7/A6 Feuchtwangen/Dinkelsbühl sowie A7/A8 Ulm/Elchingen erreichen Sie von Aalen aus nach weniger als 50 bzw. 60 Kilometern.

Der internationale Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen ist in 90 Minuten per PKW oder mit der Bahn bequem zu erreichen. Weiterhin haben Sie die Möglichkeit, den Verkehrslandeplatz Aalen-Elchingen anzusteuern, der keine 15 km von Aalen entfernt liegt.



Die geographische Lage des Rathauses von Aalen liegt bei nördlicher Breite von 48°50'13" und

östlicher Länge 10°05'40". Der Marktplatz hat eine Höhenlage von 430 m über NN und der höchste Punkt liegt am Grünenberg bei 733 m über NN.

Die Stadt Aalen besteht aus den Stadtbezirken Dewangen, Ebnat, Fachsenfeld, Hofen, Unterkochen, Waldhausen und Wasseralfingen und hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von 18 km und in Ost-West-Richtung von 25 km.

Bereits um 150 n.Chr. wurde das Römerkastell Aalen als größtes Reiterlager nördlich der Alpen angelegt und um 1136 wurde das Dorf Aalen erstmals genannt.

Heute gibt es in Aalen vielfältige Bildungsangebote mit 44 Kindergärten, 14 Grundschulen, über 18 weiterführende Schulen, 3 berufsbildende Schulen, weitere Fachschulen und sonstige Schulen, eine Volkshochschule und die Hochschule für Technik und Wirtschaft mit über 3.700 Studenten.

Im Bereich Kultur bietet Aalen ein breites Spektrum u.a. an Museen, einem Theater und dem Besucherbergwerk "Tiefer Stollen". Die Limes-Thermen laden zum Abschalten, Entspannen und Genießen in römisch-antiker Ambiente ein. Die Becken werden von 34° Celsius warmem Thermal-Mineralwasser gespeist, das aus einer Tiefe von 600 Metern aus der Erde kommt.

Aalen ist wirtschaftliches Zentrum und mit rd. 30000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten größter Arbeitsort der Region Ostwürttemberg. Bei der Wirtschaftsstruktur dominiert auch heute noch der produzierende Bereich und hierbei insbesondere die Metallverarbeitung. Dabei haben moderne Techniken und hochwertiger Maschinenbau die Erzgewinnung und -verhüttung früherer Jahre abgelöst. Doch auch die Industriezweige Optik, Papier und Textil sind wichtige Träger einer vielschichtigen Wirtschaftsstruktur. Dazu kommen noch junge, aufstrebende Unternehmen im High-Tech-Bereich. Der Dienstleistungssektor, speziell die produktionsnahen Dienstleistungen, haben in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen.

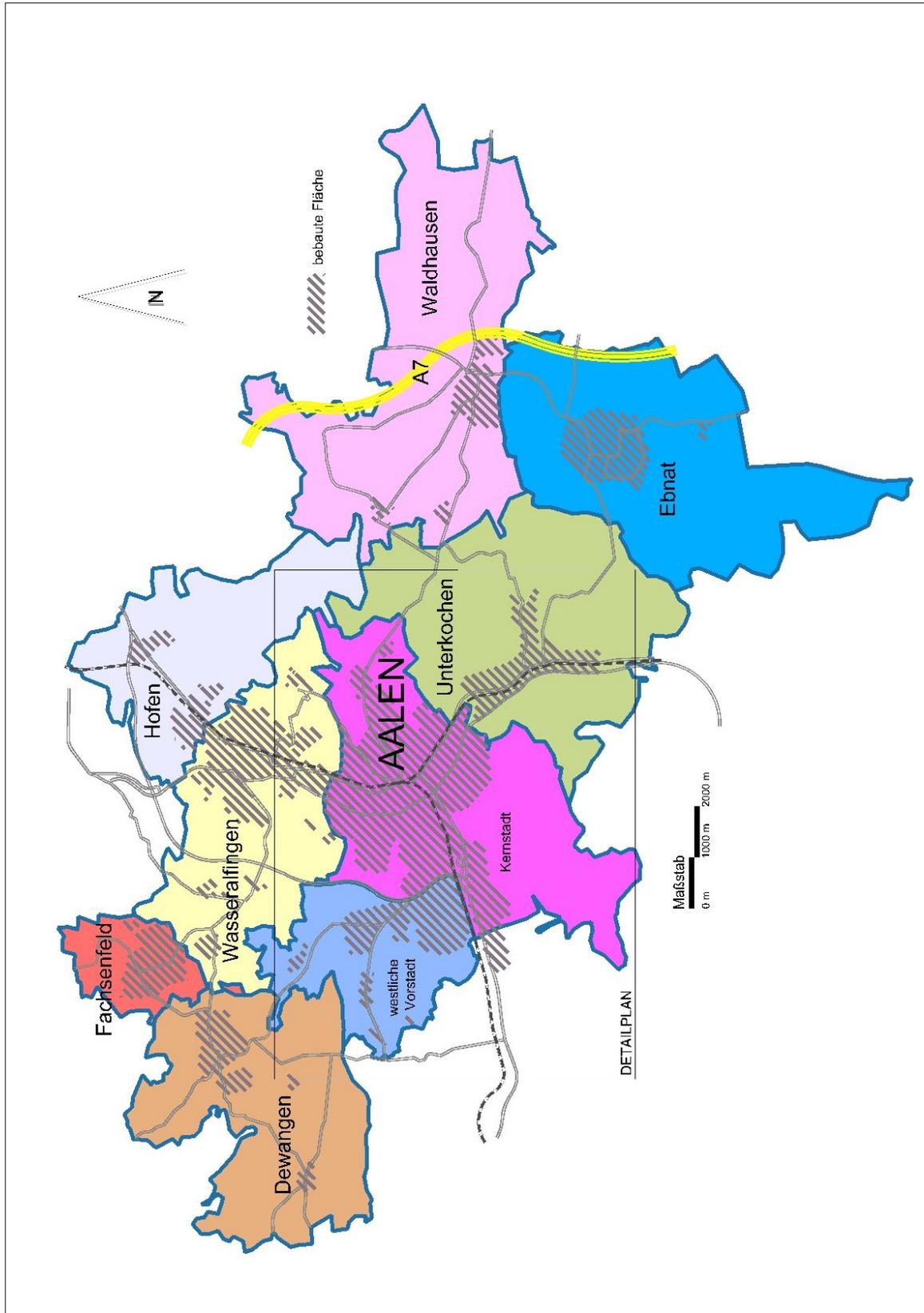
Die Stadt Aalen und die Region Ostwürttemberg - **Raum der Talente und Patente** - befinden sich derzeit mitten in einem dynamischen und zukunftsorientierten Entwicklungsprozess. Wachstumsorientierte Branchen finden am Wirtschaftsstandort Aalen hervorragende Standortbedingungen. Großflächige Gewerbegebiete in exzellenter Lage schaffen die Voraussetzungen für zukunftsorientierte Ansiedlungen. Die Aufgeschlossenheit gegenüber Großprojekten sowie die umfassende Wirtschaftsförderung der Stadt ermöglichen eine rasche Umsetzung der Investitionsvorhaben.

### **EU-LEuchtturmprojekt „Innovationszentrum Aalen“**

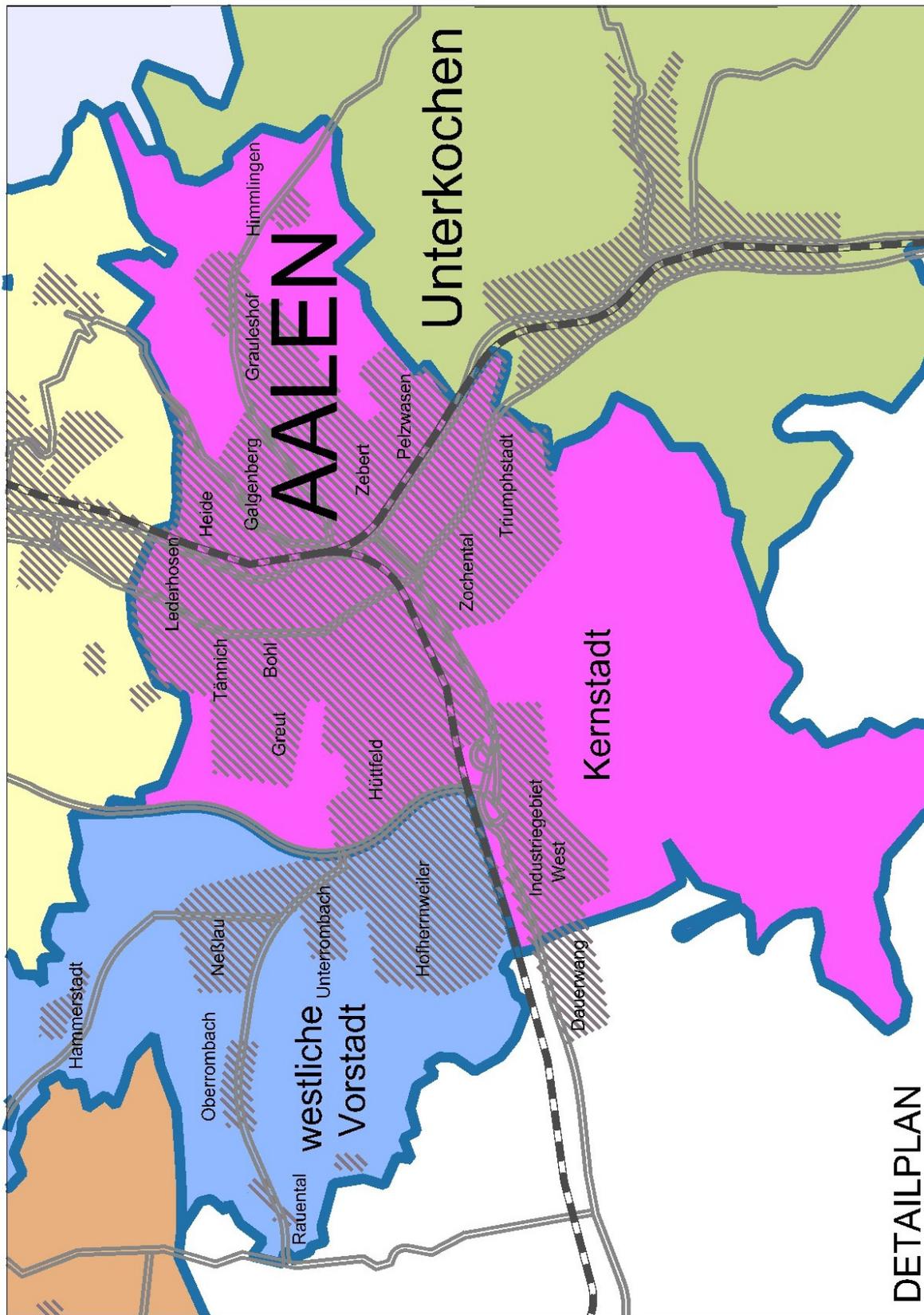
Mit dem Gewinn des Wettbewerbsverfahren wird eine knapp 2-jährige Phase abgeschlossen, in welcher die Stadt Aalen, im Kommunalverbund und in Partnerschaft mit der Hochschule, das Thema einer nachhaltigen Zukunftsfähigkeit im ländlichen Raum, mit finanzieller Unterstützung der EU und des Landes Baden-Württemberg, in einem integrierten Ansatz bearbeitet hat. So wird in den kommenden Jahren mit einer förderfähigen Investitionssumme von 5 Mio. Euro das größte Projekt in Aalen zur Wirtschaftsförderung als Innovationszentrum am Campus entstehen. Im Innovationszentrum können durch das Inkubator-Konzept und die frühzeitige Schaffung eines Unternehmerrmilieus neue, innovative Unternehmen und Jobs entstehen.

## 1.1 Übersichtsplan und Detailplan

### Aalen und seine Stadtbezirke



Die Kernstadt mit Stadtvierteln



Die Innenstadt im Stadtbildplan

Stadtbildplan



## 1.2 Fläche und Bevölkerung

Zu Beginn des Jahres 2010 hat Aalen eine Einwohnerzahl von 65.740, dabei beträgt das Durchschnittsalter der Bevölkerung 42,4 Jahre (Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg liegt bei 42,2 Jahren). Der Anteil von Einwohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei 9,5 % (Landesdurchschnitt: 11,8 %). Der Anteil von Frauen beträgt in Aalen 50,8 % und liegt damit im Landesdurchschnitt.

Zur Altersstruktur: In Aalen sind 18,4 % der Einwohner unter 18 Jahren alt (Landesdurchschnitt 18 %) und 20,6 % der Bevölkerung sind über 65 Jahre (Landesdurchschnitt 19,3 %) alt.

Die Gesamtfläche der Stadt Aalen beträgt 146 km<sup>2</sup>, davon sind ca. 19% Siedlungs- und Verkehrsfläche, ca. 38% Wald und ca. 43% Landwirtschaftsfläche. Im Vergleich der Gemeindegrößen nach Flächen liegt Aalen landesweit auf dem 9. Platz.

## 1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Das Gesamtvolumen des Haushalts der Stadt Aalen in 2010 (Plan) beträgt 163,5 Mio. €, davon entfallen auf den Verwaltungshaushalt 132,8 Mio. € und auf den Vermögenshaushalt 30,7 Mio. €.

Die Steuerhebesätze liegen unverändert bei:

Grundsteuer A 300%  
Grundsteuer B 349%  
Gewerbsteuer 360%

In Aalen arbeiten Mitte 2009 29.552 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen; die Arbeitslosenquote beträgt im Jahresdurchschnitt im Raum der Arbeitsagentur Aalen 5,2 %, im Ostalbkreis bei 5,0 %. Im Bundesdurchschnitt liegt die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt bei 8,2 %.

Um in Aalen zu arbeiten, pendeln täglich 15.819 Menschen nach Aalen ein, 9.070 Aalener pendeln täglich aus Aalen heraus, um außerhalb Aalens zu arbeiten.

Betriebe in Aalen:

Insgesamt	4.998
IHK-Mitgliedsbetriebe	4.298
Handwerksbetriebe	700
Kleingewerbetreibende	2.865

Die GfK Einzelhandel Zentralitätskennziffer liegt bei 125,6 und die Kaufkraft bei pro Kopf bei 20.231 €.

Die Stadt Aalen fördert Existenzgründer-/Innen und Jungunternehmen mit dem Gründer- und Wirtschaftszentrum WiZ und dem Technologiezentrum S.T.A.R.T.

Das Interkommunale Gewerbezentrum Dauerwang bietet über 40 ha Gewerbefläche.

## 1.4 Bauen und Wohnen

Im Jahr 2009 gab es in Aalen 15.420 Wohngebäude (+0,5% zum Vorjahr). Davon waren 8.454 Einfamilienhäuser, 4.580 Gebäude waren Zweifamilienhäuser und 2.386 Gebäude haben 3 und mehr Wohnungen. Insgesamt gab 2009 32.042 Wohnungen in Aalen. Durchschnittlich wohnen 2,1 Personen in einer Wohnung.

Stand 01.07.2010

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Aalen im Jahr 2009. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Die Inhalte des Berichts sind zum Einen für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, ausgelegt. Darüber hinaus wendet er sich an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen. Der Bericht dient auch der Information der Mitglieder des Gutachterausschusses.

Die Verpflichtung zur Veröffentlichung der Daten des Grundstücksmarktes ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) des Bundes und der Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes Baden-Württemberg.

### **2.1 Allgemeine Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht**

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen notariellen Käufen und Verkäufen, die in der Stadt Aalen im Jahr 2010 getätigt wurden. Grundlage dieses Marktberichtes ist also die Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen geführt und ausgewertet wird. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Wichtig ist, dass sich der Grundstücksmarkt grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln vollzieht. Gleichzeitig werden aber Nachfrage und Angebot von Rahmenbedingungen, wie z.B. steuerlichen Gegebenheiten, bodenpolitische Bedingungen und Vorgaben, sowohl auf kommunaler als auch auf überregionaler Ebene beeinflusst. Dass Grund und Boden nur in begrenztem Umfang zur Verfügung steht, beeinflusst die Marktsituation und das Verhalten aller Beteiligten.

Durch Mangelsituationen und durch entsprechendes Angebot an Bauland kann die Entwicklung eines Raumes beeinflusst werden.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.

Die als Grundlage für unsere Auswertungen dienenden Kauffälle von Grundstücken und Wohn- und Teileigentum können jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Die Veränderungen von Durchschnittspreisen zum Vorjahr müssen also nicht unbedingt eine reale Veränderungen

der Durchschnittspreise in dieser Höhe sein, sondern können teilweise erheblich durch einzelne Verkäufe beeinflusst sein. Dieser Grundsatz gilt auch besonders für die Durchschnittspreise von Bauplätzen. Nach Ansicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind die Durchschnittspreise dennoch zur Information über den allgemeinen Grundstücksmarkt und als Anhaltswerte für die Wertermittlung geeignet, wenn sie sachverständig angewandt werden.

Bei den veröffentlichten Durchschnittswerten wurden aus Gründen des Datenschutzes bei weniger als 3 Verkaufsfällen keine Wertangaben gemacht. Bei den Durchschnittswerten handelt es sich um Mittelwerte ohne Gewichtung nach Lagemerkmalen, Größe und Ausstattung sowie Baujahr. In den Tabellen der Jahresberichte sind im Allgemeinen bei den dargestellten Daten und Werten nur die zur Auswertung geeigneten Kauffälle herangezogen worden. So sind z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder die Kauffälle, bei denen wesentliche Daten zur Auswertung fehlen, nicht berücksichtigt worden.

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss eine flächendeckende Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2009 herausgegeben. Diese kann als selbstständige, umfangreiche analoge Information getrennt erworben werden.

Die weitere Bereitstellung dieser Bodenrichtwertkarte, als zusätzlicher kostenloser Service, im Internet unter [www.aalen.de](http://www.aalen.de), unter dem Subweb "Geodatenportal der Stadt Aalen", erlaubt es, diese Bodenrichtwerte, in Kombination mit Planungs- und Katasterdaten, zu nutzen.

Durch diese Überlagerung mit anderen raumbezogenen Informationen erhält der Nutzer einen zusätzlichen Mehrwert für seine Arbeit.

Dieser Grundstücksmarktbericht für Aalen erscheint mittlerweile im 4. Jahr und ist sicherlich noch ausbaufähig. Es gibt noch Themen, welche noch nicht angesprochen sind, oder in den nächsten Jahren noch vertieft werden sollten. Um bei der nächsten Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes noch näher am Bedarf zu sein, werden Wünsche und Anregungen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne angenommen.

### 3 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

#### 3.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden, dessen Vertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Gutachter werden vom Gemeinderat für einen Zeitraum von 4 Jahren bestellt.

Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein (Rechtsgrundlage: BauGB i.V. mit der Gutachterausschussverordnung BW).

#### **Stadmessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

##### **Vorsitz**

Stadtvermessungsdirektor Philipp Maier                      Leiter Stadtmessungsamt Aalen

##### **Stellvertreter**

Stadtobervermessungsrat Stefan Overmann                      Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

##### **Ehrenamtlicher Gutachter**

Bernd Altenburg	Rechtsanwalt
Ursula Barth	Lehrerin
Michael Fleischer	Rechtsanwalt
Barbara Fuchs	Hausfrau
Bernhard Kohn	Polizeibeamter
Carl-Utz Rossaro	Dipl.-Betriebswirt (FH)

##### **Vertreter der Finanzämter**

Sigrun Hildebrand    Amtsinspektorin

### 3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind

- die Erstattung von **Gutachten** über den **Verkehrswert** von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von **Rechten** an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die **Höhe der Entschädigung** bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile,
- die regelmäßige Ermittlung von **Bodenrichtwerten**,
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten **Sanierungsgebieten**,
- die Ermittlung der für die **Wertermittlung erforderlichen Daten** und
- die Erstellung von **Mietwertübersichten**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als selbstständige, unabhängige Einrichtung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Stadt Aalen eingerichtet. Er ist bei seinen Entscheidungen ein nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium.

### 3.3 Organisation und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist im Stadtmessungsamt Aalen eingerichtet. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird von Stadtobervermessungsrat Stefan Overmann geleitet. Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind

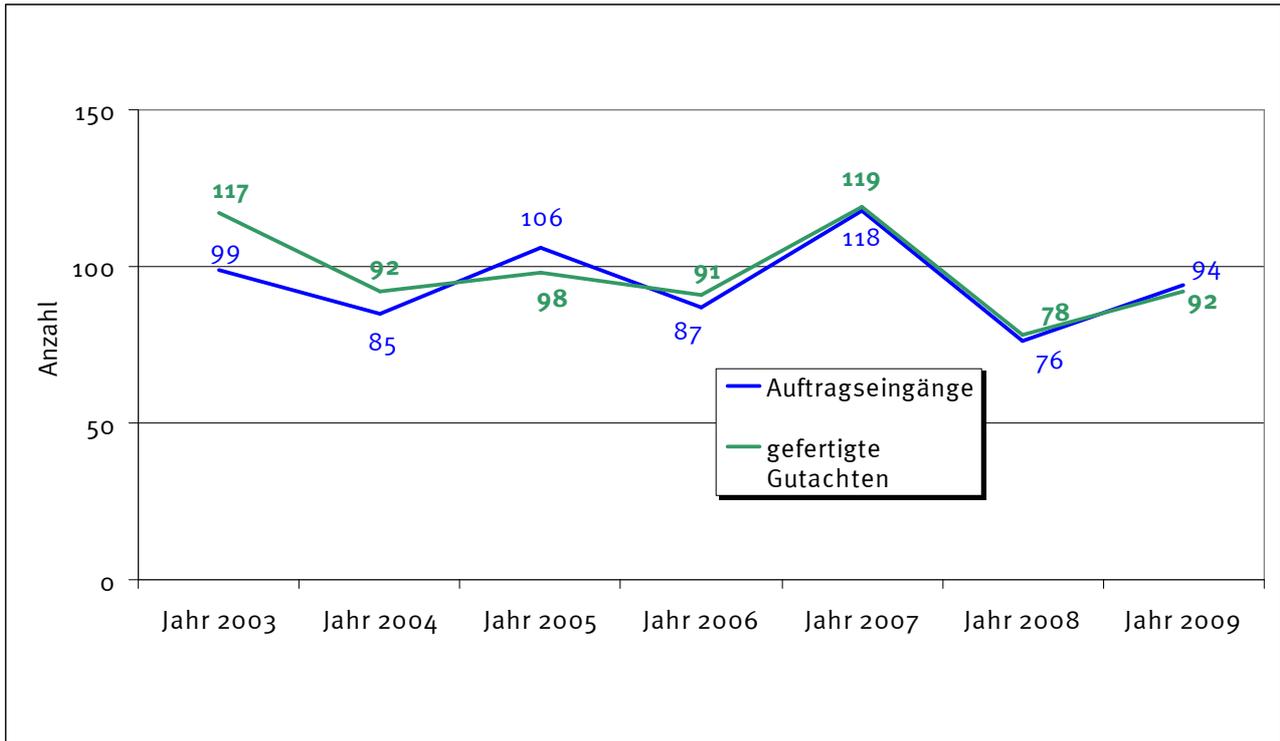
- die Führung der Kaufpreissammlung,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte
- Auswertung von Mietangeboten und Auskünfte dazu.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind nach § 195 BauGB (Baugesetzbuch) sämtliche Verträge an und über Grundstücke und deren Rechte und Belastungen von den Notaren an den Gutachterausschuss zu übersenden. Diese Verträge werden dann zur Führung der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle ausgewertet.

### 3.4 Auftrags erledigung durch den Gutachterausschuss

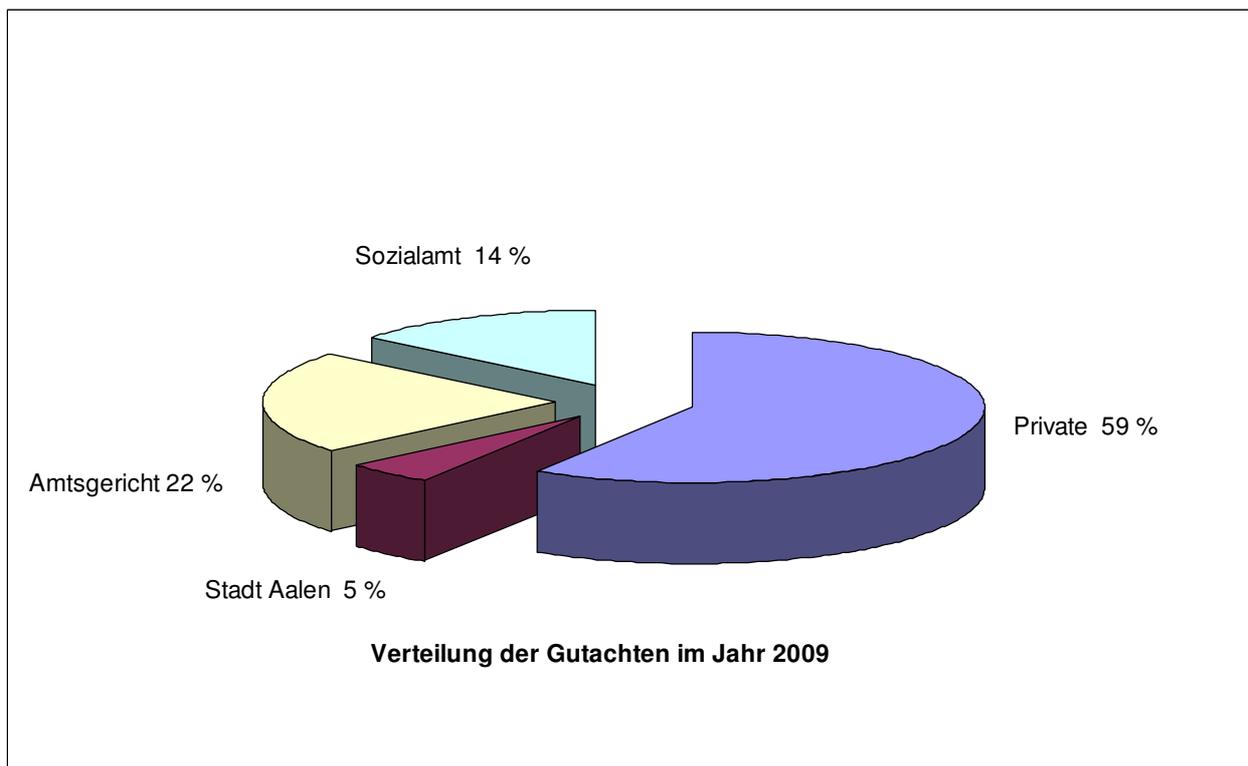
Der Gutachterausschuss hat 2009 in 14 Sitzungen über 92 Wertgutachten mit einem Gesamtverkehrswert von 11,5 Millionen Euro beschlossen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Auftragseingänge und gefertigten Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Aalen in den Jahren 2003 bis 2009.



### 3.5 Aufteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller

Bei der Verteilung der erstellten Gutachten nach Antragsteller hat sich der Trend der vergangenen Jahre nach mehr Gutachten aus dem Bereich der Sozialgesetzgebung (Pflegedienstleistungen und Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts), nachdem der Trend 2008 unterbrochen wurde, wieder fortgesetzt. Der Anteil der Gutachten für das Amtsgericht und für das Sozialamt haben im Jahr 2009 ebenfalls wieder zugenommen.

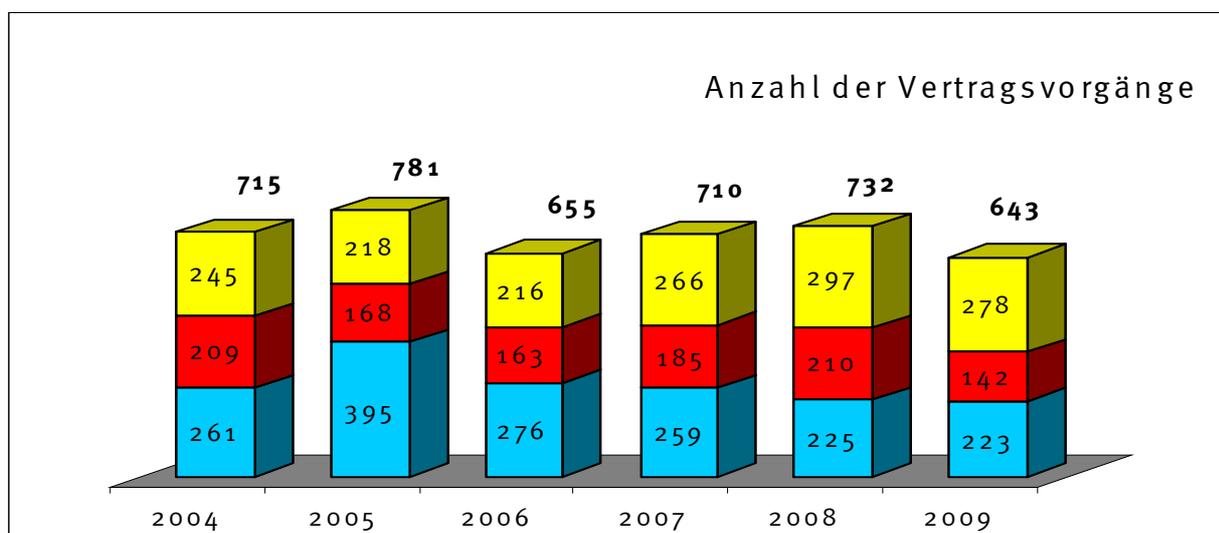


## 4 Grundstücksverkehr in Aalen im Jahr 2009

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet der Stadt Aalen im Jahr 2009. Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.

### 4.1 Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien

Die Grafik stellt die Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien in Aalen in den Jahren 2004 bis 2009 dar. Enthalten sind in diesen Werten auch die Stadtbezirke, Erbbaurechtsfälle und Tauschverträge.

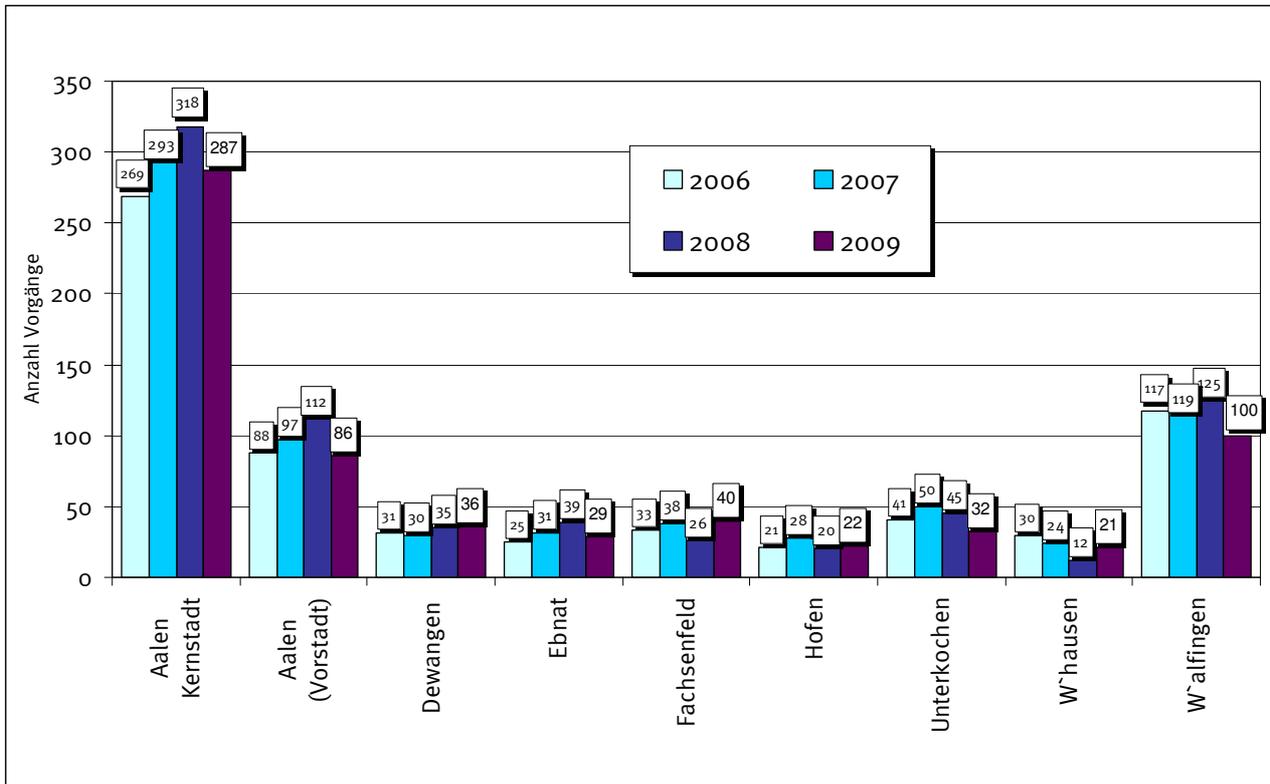


In der folgenden Tabelle sind zusätzlich die Veränderungen der Anzahl der Vertragsvorgänge zum Vorjahr angegeben:

Jahr	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Gesamtsumme
2004	261	209	245	715
2005	395	168	218	781
2006	276	163	216	655
2007	259	185	266	710
2008	225	210	297	732
2009	223	142	278	643

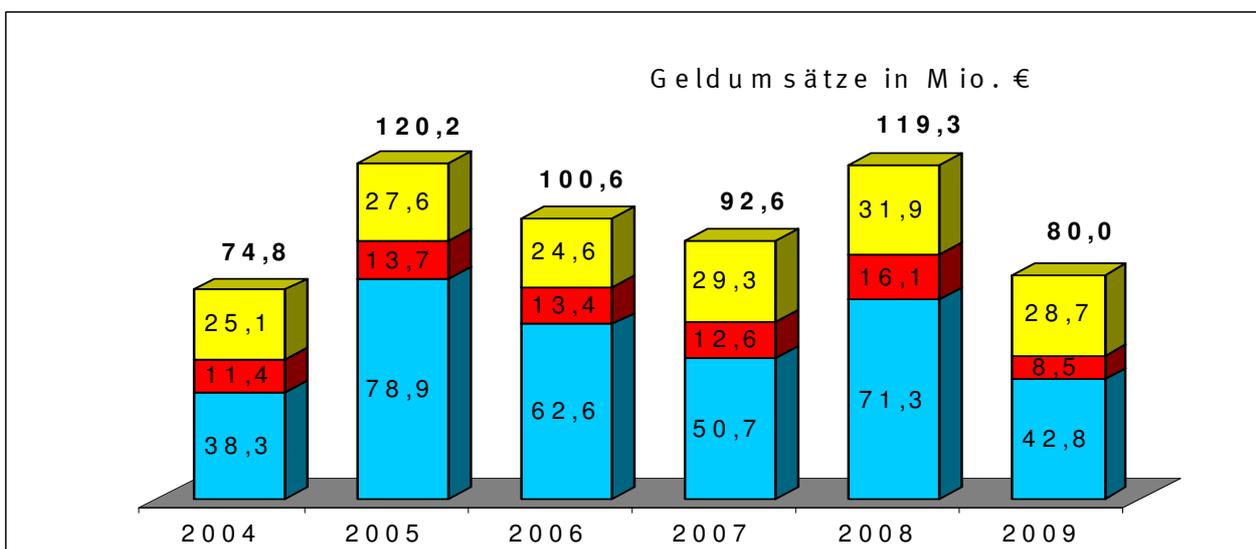
#### 4.2 Anzahl der Verträge in den Stadtbezirken

Die Grafik stellt die Anzahl der Vertragsvorgänge von Immobilien in Aalen in den Jahren 2006 bis 2009 in den einzelnen Stadtbezirken dar.



#### 4.3 Geldumsätze von Immobilien

Die nachfolgende Grafik stellt die Geldumsätze der Kauffälle von Immobilien in Aalen in den Jahren 2004 bis 2009 dar. Enthalten sind in diesen Werten auch die Stadtbezirke, Erbbaurechtsfälle, Tauschverträge und Zwangsversteigerungen.



In der folgenden Tabelle sind zusätzlich die Veränderungen der Geldumsätze zum Vorjahr angegeben:

Jahr	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Gesamtsumme
2004	38,3	11,4	25,1	74,8
2005	78,9	13,7	27,6	120,2
2006	62,6	13,4	24,6	100,6
2007	50,7	12,6	29,3	92,6
2008	71,3	16,1	31,9	119,3
2009	42,8 -40 %	8,5 -47%	28,7 -10%	80,0 -33%

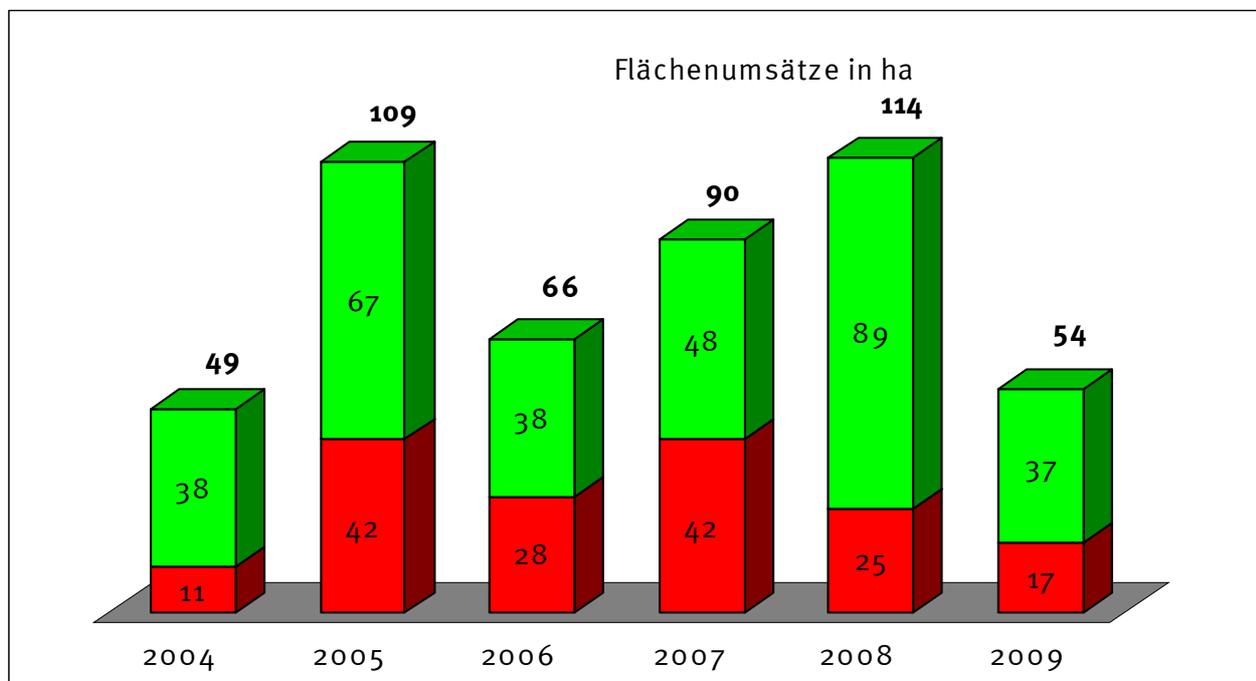
Für die Geldumsätze bei bebauten und unbebauten Grundstücke gilt besonders der Grundsatz, dass die Umsatzzahlen von Jahr zu Jahr durch Verkäufe einzelner sehr großer oder sehr teurer Grundstücke unterschiedlich beeinflusst werden können. So sind im Gesamtumsatz von 2006 (rd. 100 Mio. Euro) 2 große innerstädtische Objekte enthalten, die am Gesamtgeldumsatz alleine fast 20 % beinhalten. In 2007 hingegen lag der höchste Verkaufsfall bei "nur" rd. 2 Mio. Euro, was sich auch deutlich in der Gesamtsumme widerspiegelt. In 2008 lag der höchste Verkaufsfall bei rd. 10 Mio. Euro. Im Jahr 2009 lag der höchste Verkaufsfall bei nur rd. 1,85 Mio. Euro.

Die folgende Tabelle gibt die Umsatzzahlen unterteilt nach Stadtbezirken wieder:

	2007	2008	2009
	Umsatz in Mio. €		
	Anzahl der Verkaufsfälle		
Aalen Kernstadt	50,8 293	64,1 318	39,9 287
Aalen Vorstadt	9,6 97	11,3 112	9,9 86
Dewangen	2,4 30	1,6 35	3,2 36
Ebnat	2,2 31	5,9 39	1,7 29
Fachsenfeld	3,0 38	5,1 26	5,3 40
Hofen	2,6 28	2,2 20	2,1 22
Unterkochen	4,6 50	14,8 45	3,2 32
Waldhausen	2,5 24	0,9 12	2,6 21
Wasseralfingen	14,9 119	13,4 125	12,1 100
<b>Gesamt</b>	<b>92,6 710</b>	<b>119,3 732</b>	<b>80,0 653</b>

#### 4.4 Flächenumsätze von Grundstücken

Die folgende Grafik stellt die Flächenumsätze der Kauffälle von bebauten, unbebauten und land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Aalen in den Jahren 2004 bis 2009 dar. Enthalten sind dabei nicht die Teilflächen für Wohnungs- und Teileigentum.



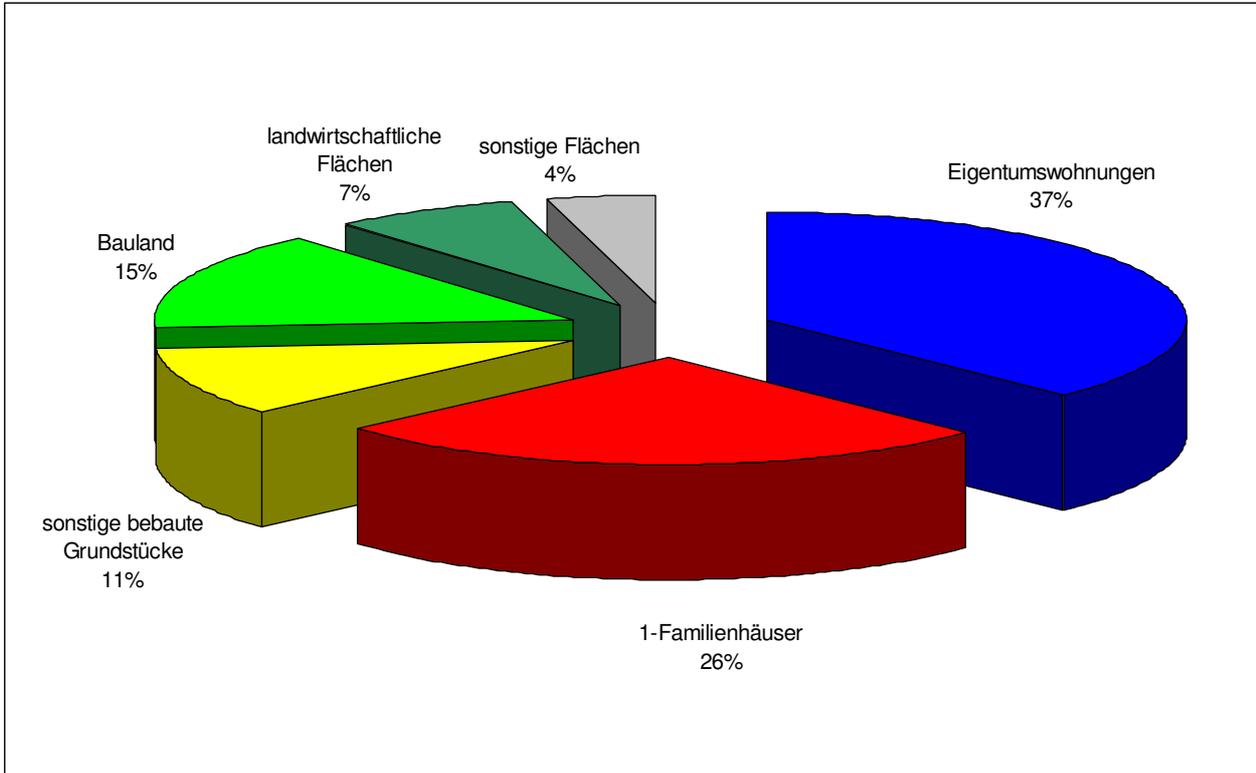
Für die Flächenumsätze bei bebauten und unbebauten Grundstücke gilt besonders der Grundsatz, dass die Umsatzzahlen von Jahr zu Jahr durch Verkäufe einzelner sehr großer Grundstücke unterschiedlich beeinflusst werden können. Die folgende Tabelle gibt die oben dargestellten nochmals wieder und beinhaltet auch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen:

Jahr	bebaute Flächen [ha]	unbebaute Grundstücke [ha]	davon Land- und Forstwirtschaft [ha]	Gesamtfläche [ha]
2004	11	38	27	49
2005	42	67	49	109
2006	28	38	30	66
2007	42	48	33	90
2008	25	89	72	114
2009	17	37	30	54
	-32%	-58%	-58%	-53%

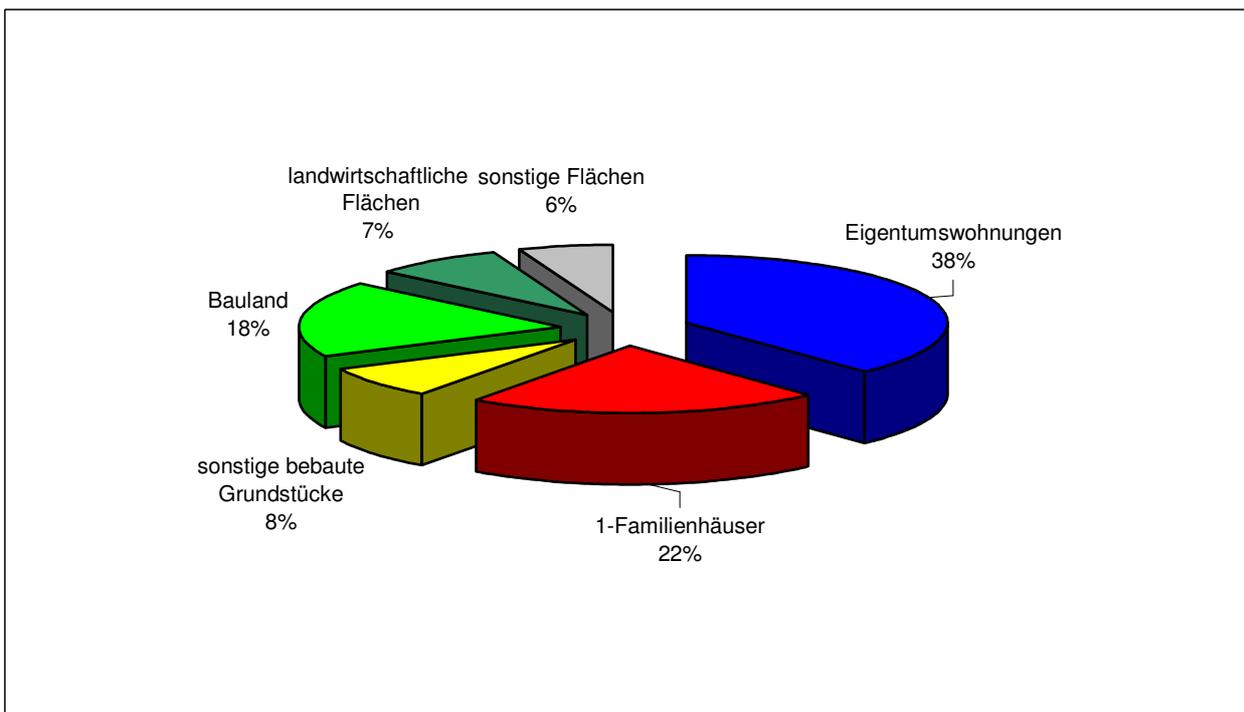
#### 4.5 Verteilung der Verträge auf die Grundstücksarten

Die 3 nachfolgenden Grafiken stellen die Entwicklung bzw. Verteilung der Kaufverträge in Aalen in den Jahren 2007 bis 2009 unterteilt nach den jeweiligen Grundstücksarten dar.

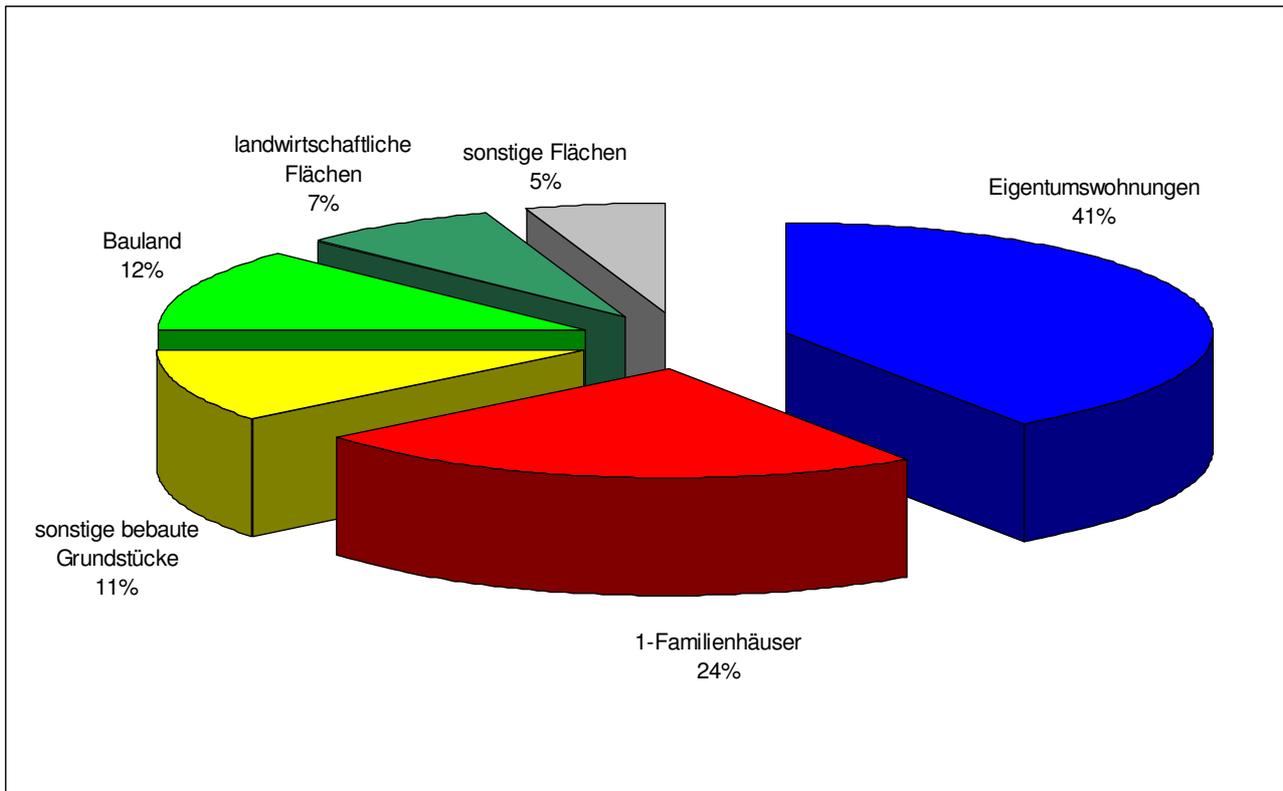
Kaufverträge nach Vertragsgegenstand im Jahr 2007:



Kaufverträge nach Vertragsgegenstand im Jahr 2008:



## Kaufverträge nach Vertragsgegenstand im Jahr 2009



Aus diesen Grafiken ist erkennbar, dass sich innerhalb der Nutzungsarten keine größeren Verschiebungen ergeben haben. Erkennbar ist auch, dass der Teilmarkt der Eigentumswohnungen den Grossteil der Kaufverträge ausmacht. Dieser Teilmarkt wird später noch genauer betrachtet.

### 4.6 Zwangsversteigerungen

Der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen macht nur einen geringen Anteil am Gesamtmarkt der Immobilienumsätze in Aalen aus.

2009 gab es für das Stadtgebiet Aalen insgesamt 16 Zuschläge mit einer Gesamtsumme von 1,025 Mio €. Insgesamt gab es also bei rd. 2,5 % aller Verträge einen Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren und beim Gesamtumsatz macht der Teilmarkt Zwangsversteigerungen rd. 1,3 % des Umsatzes aus.

## 5 Bodenrichtwerte

### 5.1 Grundlagen der Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 BauGB sowie § 12 Gutachterausschussverordnung BW hat der Gutachterausschuss mindestens alle zwei Jahre Bodenrichtwerte zu ermitteln.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte zu ermitteln, die sich ergeben würden, wenn der Boden unbebaut ist.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarkts. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Bodenrichtwerte werden als durchschnittliche Lagerichtwerte des Bodens definiert. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bleiben unberücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden jeweils auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres neu ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke werden keine einzelnen Bodenrichtwerte herausgegeben. Über die tabellarischen durchschnittlichen Bodenrichtwerte hinaus, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertkarte beschlossen. Neben den bezahlten Kaufpreisen sind Erfahrungen mit früheren Bodenrichtwerten, Lagevergleiche, sowie die Marktbeobachtung und Marktkenntnis relevant.

Die flächendeckenden Bodenrichtwerte für Bauland sind in der Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2009 enthalten.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt über den Verkauf der analogen Unterlagen zum Preis von 50 €.

Im Internet stehen die flächendeckenden Bodenrichtwerte, ebenso wie die tabellarischen, durchschnittlichen Bodenrichtwerte kostenlos unter [www.aalen.de](http://www.aalen.de) im Subweb "GeodatenPortal" der Stadt Aalen für Jedermann zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt jedermann telefonisch oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

### 5.2 Bebauungsabschlag

Der Gutachterausschuss hat nach intensiven Bodenpreisanalysen und Preisvergleichen, sowie der Beobachtung der Preisentwicklungen beschlossen, keinen Bebauungsabschlag anzubringen.

### 5.3 Tabellarische Übersicht der Richtwerte

Die folgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über das Wertniveau sortiert nach Stadtteilen in Aalen. Dabei gibt die evtl. angegebene Spanne jeweils nur die untere bzw. obere Grenze der einzelnen Bodenrichtwerte in einem konkreten Gebiet (Stadtbezirk) wieder. In unserer Bodenrichtwertkarte hingegen stehen keine Spannen, sondern konkrete Werte für die einzelnen Bereiche und die Karte ist somit viel differenzierter. Allerdings muss auch hier darauf hingewiesen werden, dass diese Bodenrichtwerte nur durchschnittliche Lagewerte des Bodens sind und bei Verkäufen davon abgewichen werden kann.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind nach Nutzungen wie folgt unterschieden:

W: Wohnbauflächen; M: Mischgebiet; G: Gewerbliche Bauflächen.

Diese Bodenrichtwerte stellen erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte dar, d.h. der Erschließungsbeitrag ist im Bodenrichtwert bereits enthalten. Besonders in aktuellen Baugebieten, in denen die endgültige Erschließung noch nicht erstellt bzw. abgerechnet ist, werden erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte ausgewiesen. (Kennzeichen: +)

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2009**

**Gemarkung Aalen**

<u>OT Aalen-Kernstadt (Stadtmitte)</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	150 - 290
M, MK( Innenstadt)	90 - 1300
G	90
<u>OT Aalen-Kernstadt (östl. der Bahnlinie)</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	135 - 250
M	90 - 200
G	90
<u>OT Aalen-Kernstadt (südl. der Bahnlinie)</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	140 - 280
M	135 - 180
G	80 - 100
<u>OT Hammerstadt</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
M	120
<u>OT Mantelhof</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
M	135
G	80
<u>OT Neßlau</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	150 - 190
<u>OT Oberrombach</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	150
<u>OT Mädle</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	100
<u>OT Unterrombach/ Hofhernweiler</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	130 - 210
W (Baugebiet Wehrleshalde)	175 +
M	130 - 200
G	80

**Gemarkung Dewangen**

OT Dewangen €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

W	100 - 130
W (Baugebiet Beckenhalde)	90 +
M	100 - 130
G	50

OT Bernhardsdorf €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

M	40
---	----

OT Reichenbach €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

M	50
---	----

OT Rodamsdörfle €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

M	40
---	----

**Gemarkung Ebnat**

OT Ebnat €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

W	100 - 110
W (Baugebiet Birkenmahd)	60 +
M	90 - 110
G	40

OT Affalterwang €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

M	60
---	----

OT Niesitz €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

M	60
---	----

**Gemarkung Fachsenfeld**

OT Fachsenfeld €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

W	80 - 140
M	60 - 130
G	60

OT Himmlingsweiler €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

W	100
---	-----

OT Waiblingen €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

W	70 - 80
M	60

**Gemarkung Hofen**

OT Hofen		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	W	120
	M	120
OT Attenhofen		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	W	110
	M	110
	G	70 - 80
OT Oberalfingen		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	W	100
	M	100
	G	60 - 90

**Gemarkung Unterkochen**

OT Unterkochen		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	W	125 - 230
	WB (Innenstadt)	210
	MK (Innenstadt)	160 - 190
	M	80 - 180
	G	70 - 80

**Gemarkung Waldhausen**

OT Waldhausen		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	W	90
	W (Baugebiet Schiessmauer)	85 +
	M	80 - 90
	G	40
OT Beuren		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	30
OT Arlesberg		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	40
OT Bernlohe		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	40
OT Brastelburg		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	80
OT Geiselwang		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	60
OT Simmisweiler		€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	M	50

**Gemarkung Wasseralfingen**

<u>OT Wasseralfingen</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	140 - 200
W (Baugebiet Am Sattel)	140 +
M	110 - 160
MK	150 - 210
G	70 - 90
<u>OT Affalterried</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	80
M	80
<u>OT Onatsfeld</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
M	80
<u>OT Treppach</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	80
M	65 - 80
<u>OT Röthardt</u>	<u>€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</u>
W	160
M	160

#### **5.4 Lagequalität für Wohnen**

Nachfolgend werden die Merkmale für die verschiedenen Wohnlagen beschrieben, wie sie für den Aalener Immobilienmarkt als wertrelevant beurteilt werden können.

##### **Sehr einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und sehr starken (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören insbesondere Lagen an starkbefahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien in Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

##### **Einfache Lage:**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen oder erheblichen (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören z.B. Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc.

##### **Mittlere Lage:**

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtslagen haben.

##### **Gute Lage:**

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen und Halbhöhenlage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage und geringen Immissionen.

##### **Sehr gute Lage:**

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes.

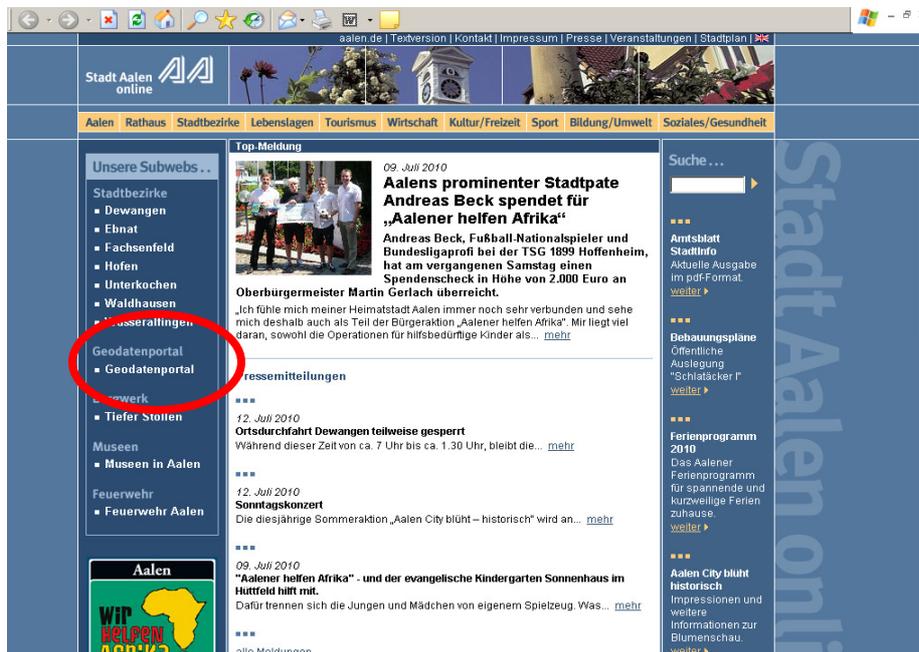
## 5.5 Veröffentlichungen im Internet

### 5.5.1 Einstiegsseite

Die Bodenrichtwerte werden auch im Internet bereitgestellt. Außerdem stehen weitere Informationen über die Grundstücksbewertung zur Verfügung. Einstieg über [www.aalen.de](http://www.aalen.de); Subweb "Geodatenportal"; Thema Bodenrichtwertkarte oder Grundstücksbewertung anklicken.

#### Das Geodatenportal der Stadt Aalen:

Internetadresse: [www.aalen.de](http://www.aalen.de)

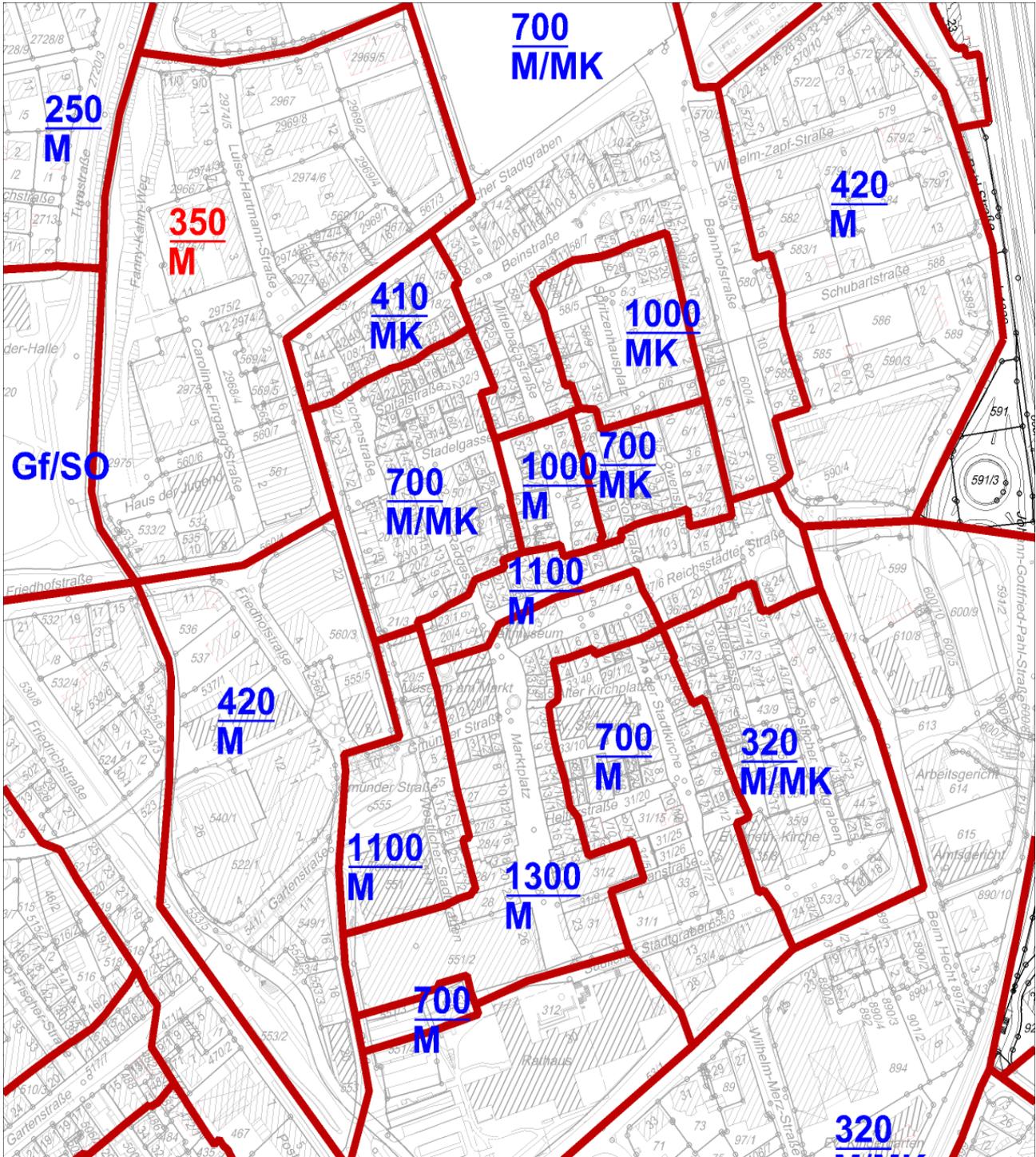


#### Klicken Sie und Schauen Sie uns in die Karten !



### 5.5.2 Beispiel der flächendeckenden Bodenrichtwertkarte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für die Innenstadt Aalen zum Stichtag 01.01.2009



## 5.6 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte

Die folgende Tabelle und Grafik stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte\* in ausgewählten Gebieten für unbebaute Wohnbauflächen ohne Anliegerbeiträge in den Jahren 1985-2008 in Aalen dar. Die Werte stellen jeweils das Verkaufsjahr dar, aus denen sich der Mittelwert bildet. Der Stichtag ist dann jeweils der 01. Januar des folgenden Jahres.

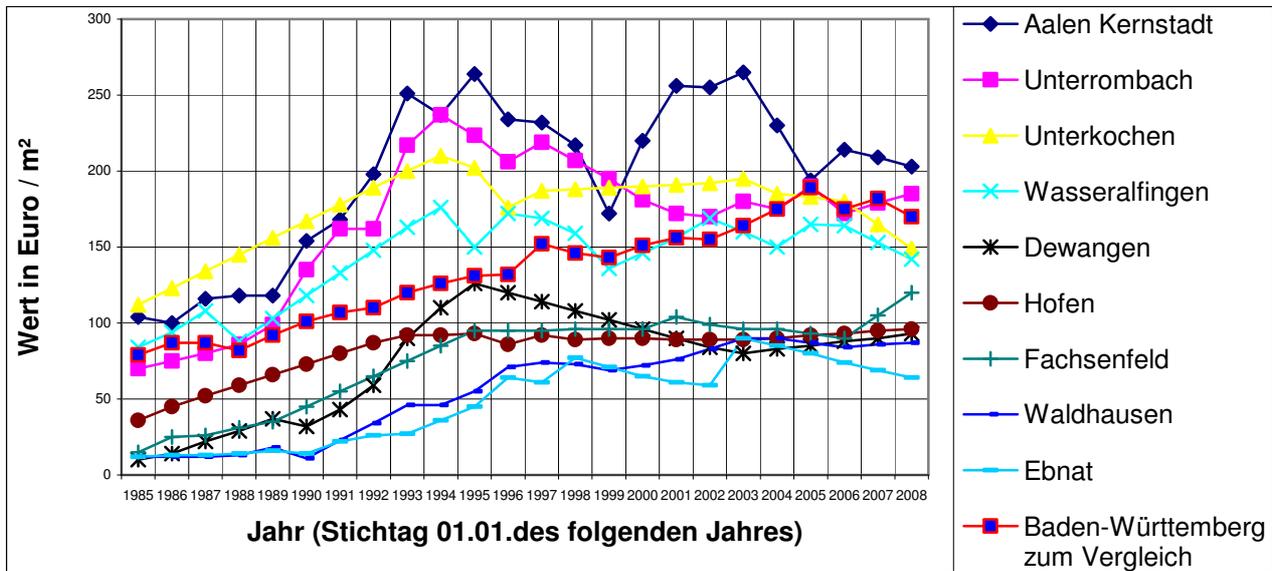
(Beispiel: Verkaufsjahr 2008 hat den Stichtag 01.01.2009).

Da für das Verkaufsjahr 2007 keine Bodenrichtwerte beschlossen wurden, ist dieser Wert in der Grafik interpoliert worden und kann somit als Anhalt für die durchschnittliche Wertentwicklung des Grund und Bodens dienen. Ebenso wurde nicht jedes Jahr in jedem Teilort ein durchschnittlicher Bodenrichtwert beschlossen, da oftmals zu geringe Umsätze vorlagen. In der Grafik und in der Bodenindexreihe sind für diese Jahre die Werte ebenfalls interpoliert worden.

Verkaufs- jahr	Aalen Kernstadt	Unterrombach	Unterkochen	Wasseralfingen	Dewangen	Hofen	Fachsenfeld	Waldhausen	Ebnat	Baden- Württemberg
1985	104		112	84		36	15	12	12	79
1986	100			94	14	45	25	12	13	87
1987	116			108			26	12	13	87
1988	118	86		88			31	13	14	92
1989	118	99			37		35	18	16	92
1990	154	135			32			11	14	101
1991	168	162			43				22	107
1992	198	162			59				26	110
1993	251	217			90	92		46	27	120
1994	237	237	210	176		92		46		126
1995	264	224		150	126	93	95			131
1996	235	206	176	172		86	95	71	64	132
1997	232	219	187	169		92	95	74	61	152
1998	217			159		89	96	73	77	146
1999	172			136		90		69		143
2000							96	72		151
2001	256	172					104	76	61	156
2002		170		169		89	99		59	155
2003	265	180	195	160	80			90	90	164
2004	230	175	185	150		90				175
2005	194	190		165						189
2006	214	168	180	164			90	84		175
2007										182
2008	203	185	149	142	93	96	120	87	64	170

\* in Euro/m<sup>2</sup>

Grafische Darstellung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (ohne Anliegerbeiträge)



### 5.7 Bodenrichtwertentwicklung als Indexreihe

Die Tabelle gibt die Entwicklung der Bodenrichtwerte seit dem Jahr 1978 für Aalen und die Stadtbezirke als Indexreihe wieder. Auch hier ist die Auswertung nur für Wohnbauflächen erstellt worden.

Jahr	Aalen Index	Unterrombach Index	Dewangen Index	Ebnat Index	Fachsenfeld Index	Hofen Index	Unterkochen Index	Waldhausen Index	Wasseralfingen Index
1979	100	0	100	100	100	72	100	100	100
1980	124	0	155	100	106	100	145	131	101
1981	141	0	135	100	106	58	183	125	86
1982	148	0	140	100	100	82	219	138	115
1983	190	0	140	100	103	102	256	138	180
1984	194	0	140	100	122	108	293	138	189
1985	197	0	98	105	91	105	293	144	189
1986	189	0	140	114	153	135	321	150	210
1987	219	0	215	118	156	156	349	150	243
1988	223	100	283	127	191	178	378	156	199
1989	224	115	365	141	213	199	407	225	232
1990	292	157	310	127	275	220	435	134	265
1991	318	188	420	196	336	241	464	281	299
1992	377	188	575	227	397	262	493	416	333
1993	476	252	880	236	458	275	522	563	366
1994	451	276	1075	320	520	277	547	563	397
1995	502	260	1232	400	581	252	527	672	338
1996	446	240	1173	573	578	260	460	863	386
1997	441	255	1114	545	581	277	487	906	379
1998	413	241	1056	686	588	268	490	894	357
1999	327	227	997	631	588	271	493	844	306
2000	418	210	938	578	584	271	495	881	328
2001	486	200	880	542	636	271	498	929	351
2002	484	198	821	524	605	268	501	1014	380
2003	503	209	782	800	587	268	508	1100	360
2004	437	203	782	800	587	271	482	1100	337
2005	368	221	782	800	587	271	482	1100	371
2006	404	200	782	800	563	271	462	1050	364
2007	396	208	884	615	642	284	429	1045	344
2008	385	215	909	569	731	289	389	1064	319

## 6 Unbebaute Grundstücke

### 6.1 Bauplatzverkäufe in Aalen

Bei den folgenden Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen. Erschließungskosten sind bei den ausgewiesenen Bauplatzpreisen enthalten bzw. durchschnittliche Erschließungskosten sind bereits mit eingerechnet. Berücksichtigt wurde nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet.

Bei der Spanne sind jeweils Minimum bzw. Maximum genannt.

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim individuellen Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser konnte keine Abhängigkeit betreffend dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ermittelt werden. Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen. Die Auswertung ist aufgeteilt in den höherpreisigen Stadtbereich von Aalen, Hofherrweiler - Unterrombach und Wasseralfingen (Bereich I) und die übrigen Teilorte (Bereich II).

Als Vertragspartner war in 29 % der Verkaufsfälle die Stadt Aalen beteiligt. Der Großteil der Bauplätze (rd. 71%) wurde von Privat oder auch von Wohnungsbaugesellschaften verkauft.

Bereich	Anzahl der Verträge	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup> ebf	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
I	32	200 - 1.550	660	100 - 295	190
II	27	225 - 800	590	60 - 300	125

## **6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke**

### **6.2.1 Reines Agrarland**

Das Marktgeschehen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist verhalten. Insgesamt ist festzuhalten, dass es in den letzten Jahren keinen florierenden Markt gab. Auch muss ein starker Preisverfall registriert werden. Wenn im Kernstadtbereich vor ca. 20 Jahren die Werte bei 6 €/m<sup>2</sup> zu erzielen waren, so sind es heute im Durchschnitt max. 2-3 €/m<sup>2</sup>. Hier muss individuell die Lage beurteilt werden.

In den Stadtbezirken liegt der Preis für landwirtschaftliche Grundstücke bei 1-2 €/m<sup>2</sup>. Für Grünland wird generell weniger bezahlt.

Weiter ergeben sich grundsätzlich individuelle Unterschiede auf Grund verschiedener Werteeinflüsse. Dazu zählt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, welche an den unterschiedlichen Boden- bzw. Ackerzahlen zum Ausdruck kommt.

Weiter haben die Grundstückszuschnitte, sowie die Geländeneigungen und Flächengrößen Einfluss auf den Wert. Die Entfernung zur Ortslage, einschließlich der Erschließungssituation, kann sich wertbeeinflussend auswirken.

### **6.2.2 Begünstigtes Agrarland**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit realer Nutzung, auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke, jedoch ohne Bauerwartung (Freizeitgrundstück für Hobbies im Grünen wie Pferde- oder Ponyweide, Hobbyfischerei oder Hobbyimkerei), werden als begünstigtes Agrarland eingestuft- Stichwort: Freizeitgestaltung im Grünen.

Für diese Entwicklungsstufe können die Werte bis zum 4-fachen der Werte für reines Agrarland liegen. Hier spielt die besondere Lagegunst in unmittelbare Nähe zu Ortslagen eine wichtige Rolle. Die Werte liegen im Ausstrahlungsbereich der bebauten Ortslagen.

### **6.2.3 Gartenland**

Für Gartenland innerorts werden in Aalen in der Regel rund 25 % des umliegenden Bodenrichtwerts bezahlt. Dies gilt für die aufgrund des Planungsrechts nicht bebaubaren Flächen bei übergroßen Grundstücken und ist von Lage, Zustand und Zuschnitt des Grundstücks abhängig.

## 7 Bebaute Grundstücke

### 7.1 Allgemein

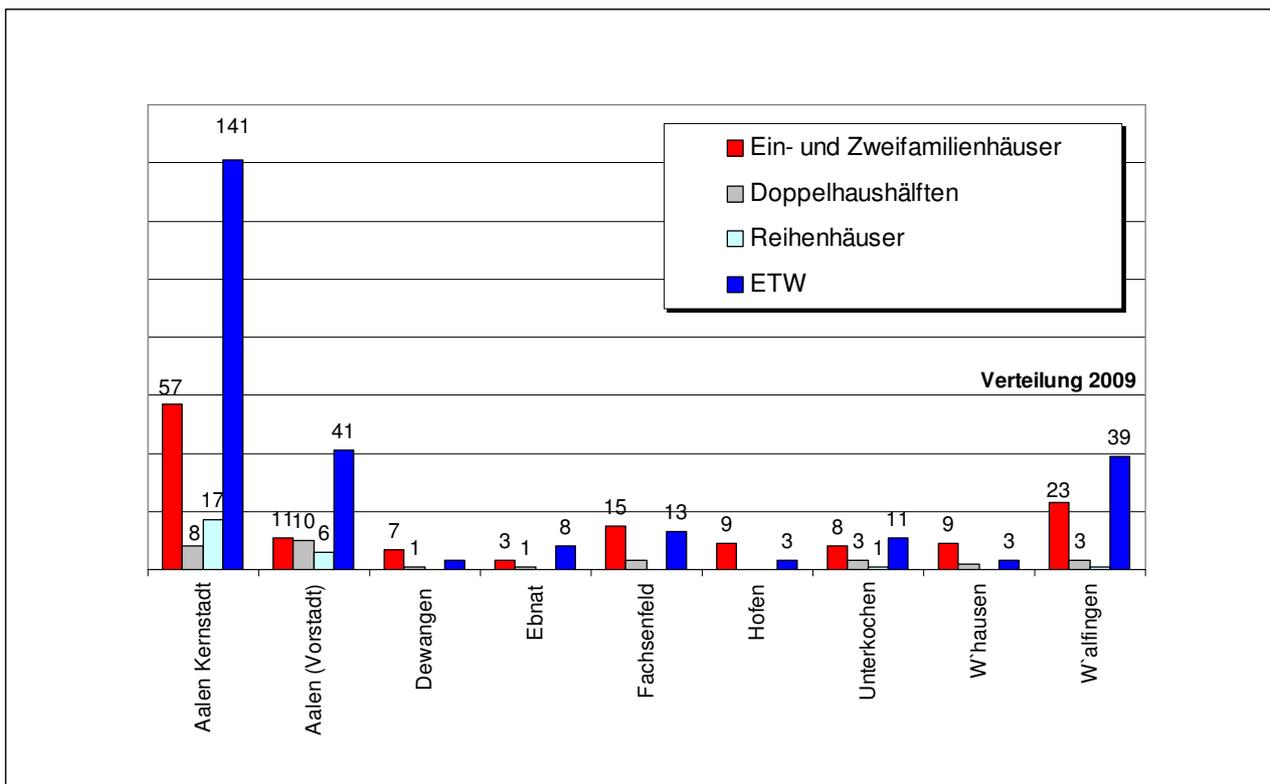
Bebaute Grundstücke, einschließlich der Eigentumswohnungen, haben einen überproportionalen Anteil an den Kaufverträgen. So waren 2009 ca. 78 % aller Kaufverträge diesem Teilmarkt zugeordnet und am Gesamtumsatz machen die bebauten Grundstücke ca. 89 % des Umsatzes aus.

Dieser Teilmarkt hat somit eine große Bedeutung gemessen am Gesamtmarktgeschehen. In den folgenden Darstellungen wird dieses Thema vertieft.

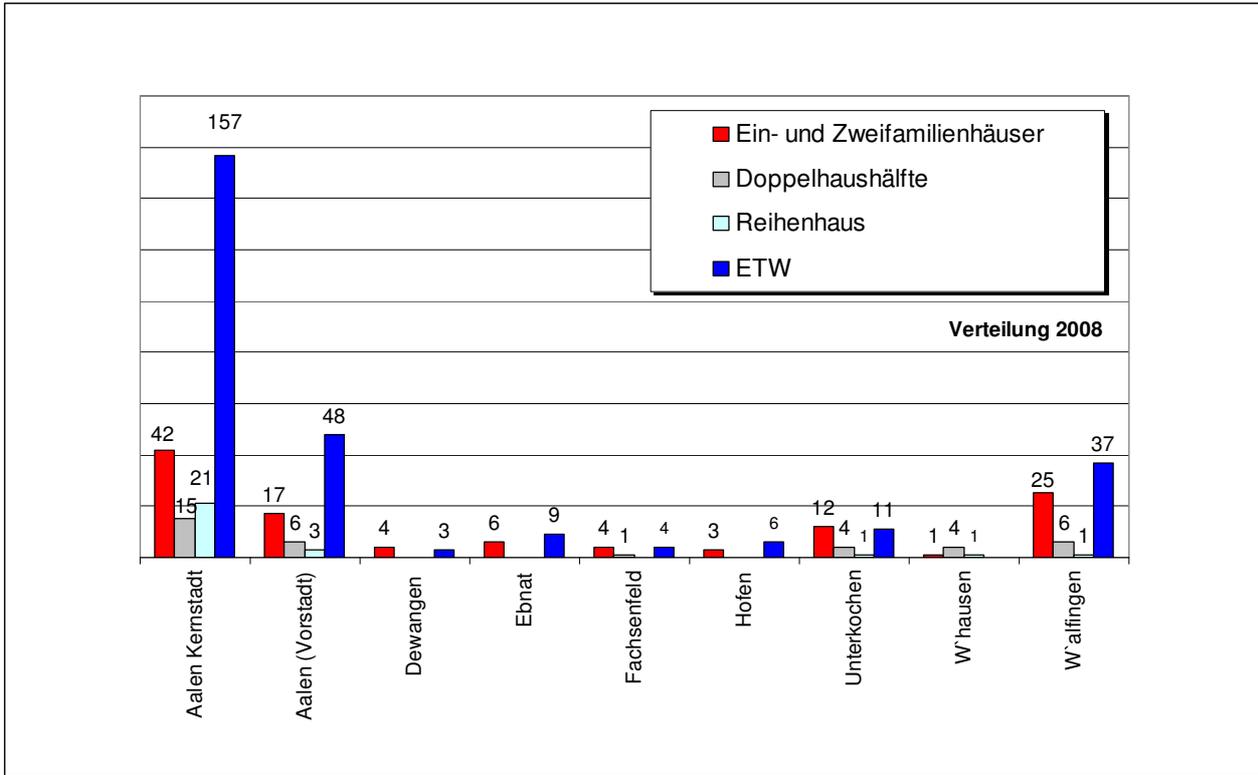
### 7.2 Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudearten

Die folgenden Diagramme stellen die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke unterteilt nach Gebäudearten in den Jahren 2007 bis 2009 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) auf die Stadtbezirke dar.

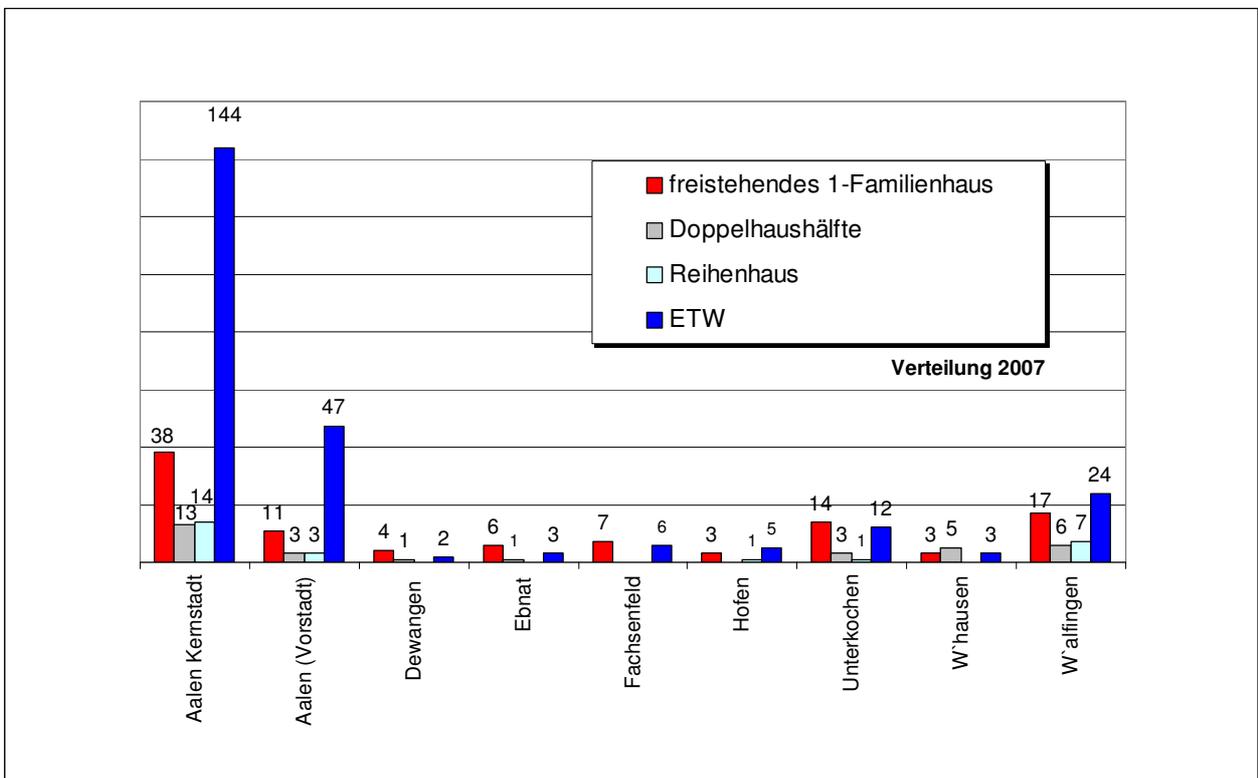
Verteilung 2009:



Verteilung 2008:

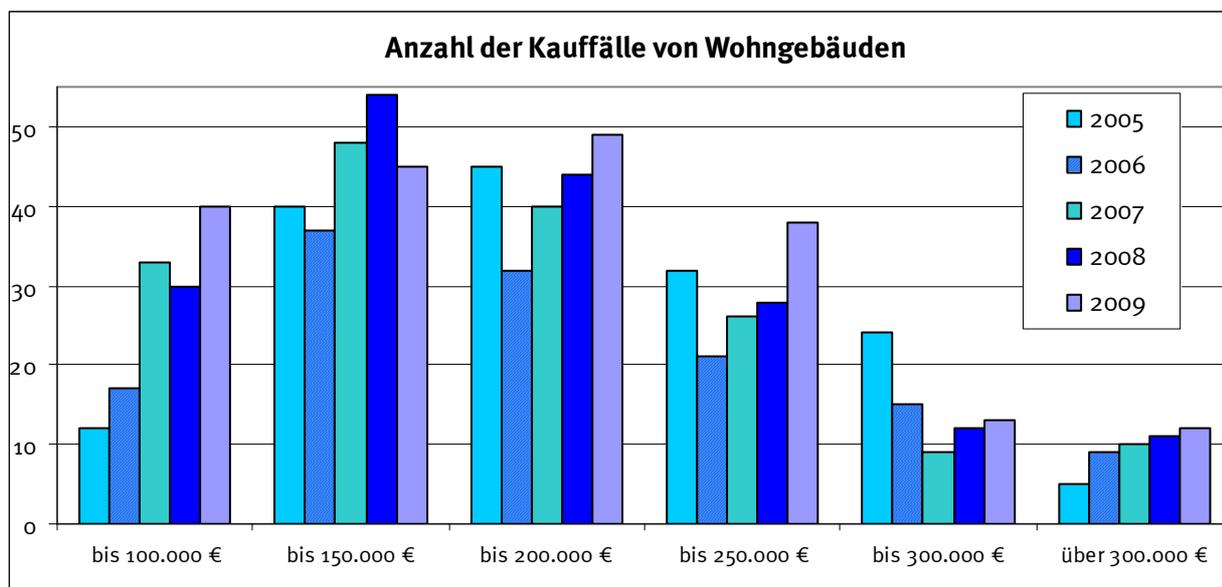


Verteilung 2007:



### 7.3 Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden

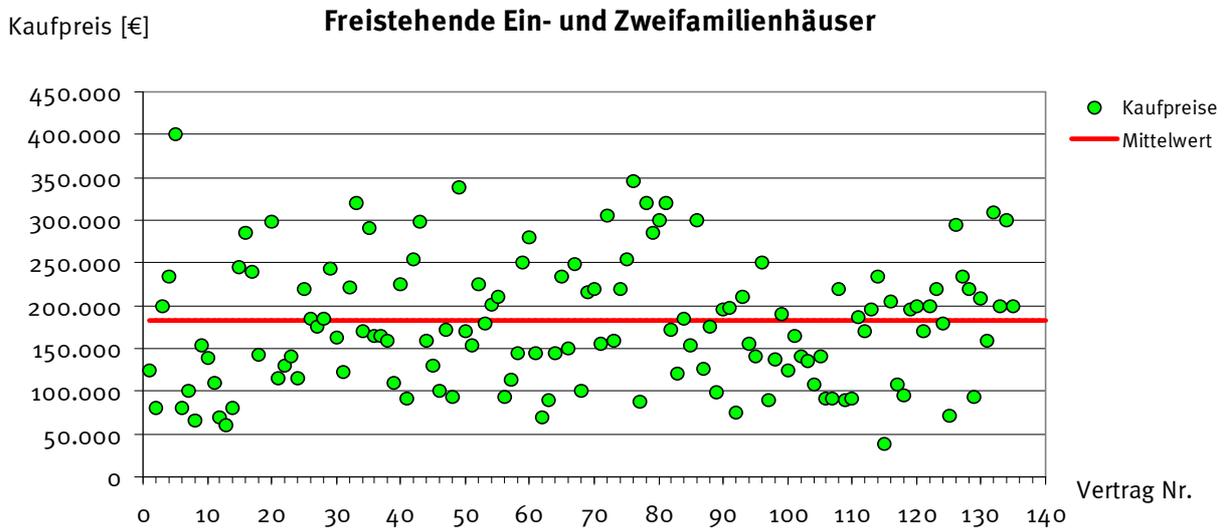
Das folgende Diagramm stellt die Verteilung der Kauffälle von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und Reihenmittel- und Reihenendhäuser) unterteilt nach Kaufpreisklassen in den Jahren 2005 bis 2009 dar. Für diese Darstellung sind alle registrierten Kauffälle herangezogen worden.



Jahr	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	über 300.000 €
2005	12	40	45	32	24	5
2006	17	37	32	21	15	9
2007	33	48	40	26	9	10
2008	30	54	44	28	12	11
<b>2009</b>	40	45	49	38	13	12

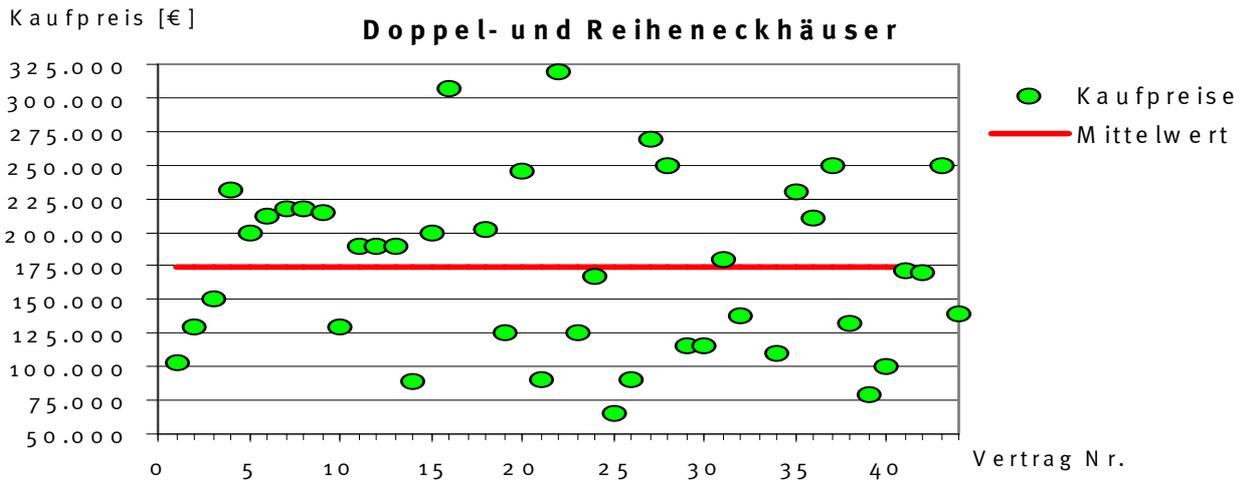
### 7.4 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2009

Die folgenden Grafiken stellen die Verteilung der Kaufpreise für Doppel- und Reiheneckhäuser, Reihenmittelhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet Aalens im Jahr 2009 dar. In diesen Werten sind sowohl Verkäufe von Bestandsgebäuden als auch von Neubauten enthalten.



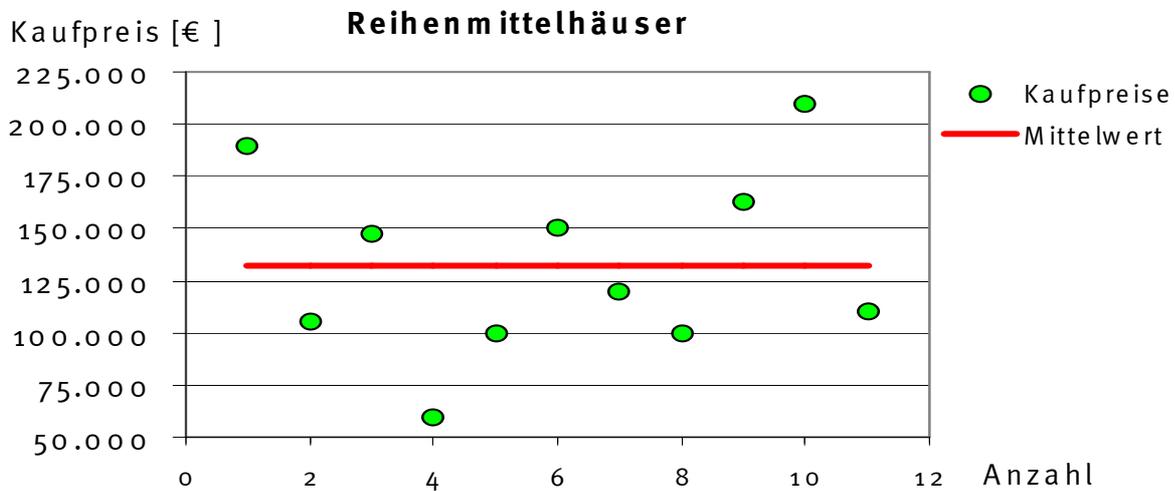
ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
135	39.000 €	400.000 €	<b>182.564 €</b>	631 m <sup>2</sup>	54%	1949	142 m <sup>2</sup>

\* insgesamt wurden 142 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.



ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
44	58.000 €	327.500 €	<b>174.648 €</b>	<b>376</b>	<b>45%</b>	<b>1967</b>	<b>114</b>

\* insgesamt wurden 44 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.

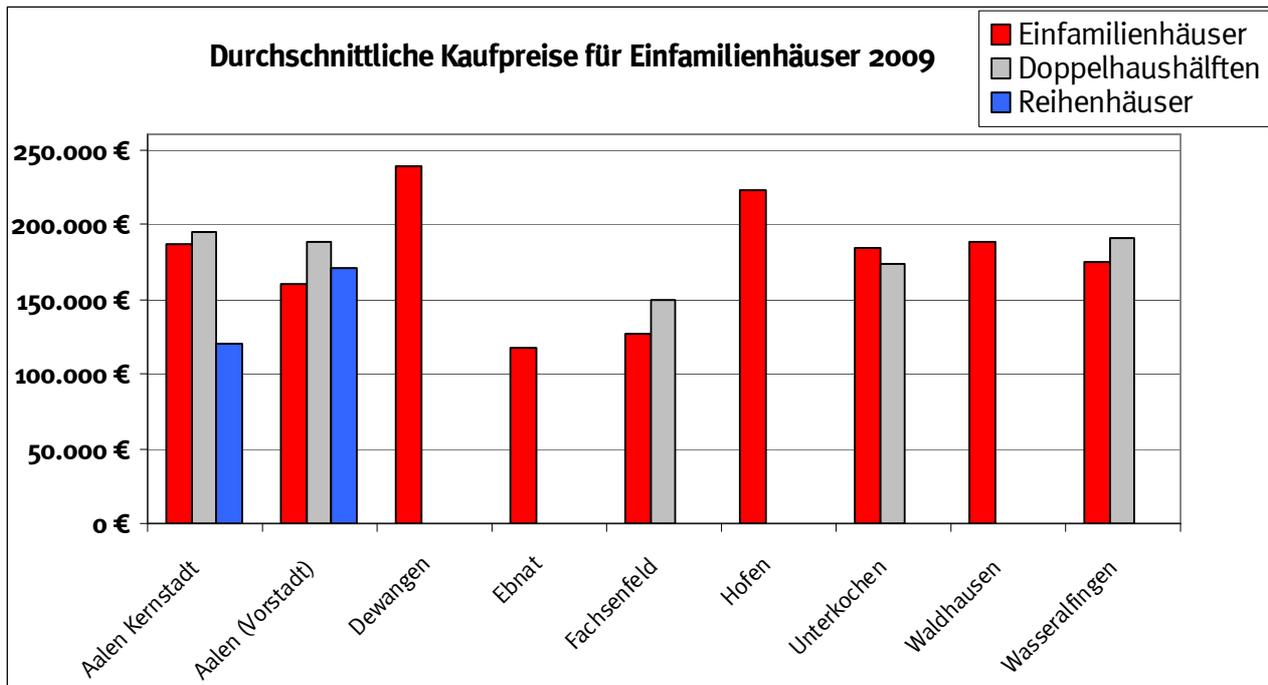


ausgewertete Kauffälle*	Minimum	Maximum	Ø- Kaufpreis	Ø- Grundstücks- fläche	Ø- Bodenwert- anteil	Ø- Baujahr	Ø- Wohnfläche
11	60.000 €	210.000 €	<b>132.318 €</b>	<b>214 m<sup>2</sup></b>	<b>34%</b>	<b>1962</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>

\* insgesamt wurden 11 Kauffälle in diesem Marktsegment registriert.

## 7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2009

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser im Jahr 2009 dar. Dabei ist eine Unterteilung nach Stadtteilen vorgenommen worden. In dieser Auswertung sind nur geeignete Kauffälle berücksichtigt worden. Für einige Stadtteile lagen in den einzelnen Haustypen weniger als 3 geeignete Kauffälle vor. In diesen Fällen wurden aus Gründen des Datenschutzes keine Durchschnittswerte angegeben.



Die einzelnen Ergebnisse sind untereinander nur schwerlich zu vergleichen, da in den durchschnittlichen Verkaufspreisen verschiedene Gebäudegrößen, Grundstücksflächen, Baujahre und Ausstattungsstandards enthalten sind. Wenn beispielsweise in einem Ortsteil mehrere Doppelhaushälften neu erstellt und verkauft werden, beeinflussen diese Verkäufe natürlich sehr stark die Durchschnittswerte. Um diese Werte besser einschätzen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zu den ermittelten durchschnittlichen Kaufpreisen auch noch das durchschnittliche Baujahr und die Grundstücksgröße der verkauften Objekte an:

	Einfamilienhäuser			Doppelhäuser			Reihenhäuser		
	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche	Ø-Kaufpreis	Ø-Baujahr	Ø-Fläche
Aalen Kernstadt	186.745 €	1938	533	194.438 €	1969	365	119.676 €	1957	281
Aalen (Vorstadt)	160.392 €	1943	701	187.838 €	1982	380	171.250 €	1981	295
Dewangen	239.033 €	1993	736	-	-	-	-	-	-
Ebnat	116.667 €	1938	780	-	-	-	-	-	-
Fachsenfeld	126.818 €	1961	532	148.918 €	1967	405	-	-	-
Hofen	222.340 €	1980	560	-	-	-	-	-	-
Unterkochen	183.667 €	1964	788	173.667 €	1961	384	-	-	-
Waldhausen	187.350 €	1983	909	-	-	-	-	-	-
Wasseralfingen	174.117 €	1950	612	190.283 €	1999	472	-	-	-

Die durchschnittliche Grundstücksfläche der verkauften Grundstücke mit Einfamilienhäusern liegt bei rd. 575 m<sup>2</sup>.

## 7.6 Abschätzung des Bodenwertanteils bei mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken

Der Bodenwertanteil wird als Anteil des Bodenwerts an bebauten Grundstücken definiert. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Größenordnung des Preises eines bebauten Grundstücks grob abgeschätzt werden kann, wenn ein Bodenwert und der Bodenwertanteil bekannt sind. Ein Anhalt zur Abschätzung des Bodenwertanteils sind die Durchschnittswerte unter *7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2009*.

Damit kann eingeschätzt werden, ob ein Immobilienangebot durchschnittlichen Verhältnissen entspricht. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird oft nachgefragt, ob bestimmte Immobilienangebote plausibel erscheinen. Dies ist ein Weg, überschlägig eine Grobbeurteilung vorzunehmen. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Lage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sollte dennoch nicht verzichtet werden und eine Grobabschätzung kann ein Gutachten damit natürlich nicht ersetzen.

Als Bodenwert kann der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert hilfsweise in die Berechnung einfließen.

Der Bodenwertanteil an bebauten Grundstücken lässt sich aus Auswertungen von Kaufpreisen, bzw. Wertgutachten in der Größenordnung ermitteln.

Grundsätzlich gilt, je höher der Bodenwert bzw. je größer das Grundstück in ähnlichen Lagen, umso höher der Bodenwertanteil, oder umgekehrt. Das bedeutet für Aalen, dass in der Regel der Bodenwertanteil in der Kernstadt, bei gleichen oder ähnlichen Bauplatzgrößen, höher ist als in den Stadtbezirken mit niedrigen Bodenwerten.

Weiter gilt im Grundsatz, dass bei einem älteren Gebäude der Bodenwertanteil höher wird. Hier kommt die Alterswertminderung eines Gebäudes zum Tragen. Vorausgesetzt, die Bodenpreise haben über die Jahre keinen Niedergang erfahren. Dies ist bisher auf dem Aalener Grundstücksmarkt nicht zu beobachten.

Durch die Untersuchungen in den letzten Jahren stabilisieren sich folgende Werte:

Für Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche zum Herstellungszeitpunkt und durchschnittlicher Bauplatzgröße 450-650 m<sup>2</sup>, bewegen sich die Bodenwertanteile in folgenden Bereichen:

2000 - 2010: ca. 24 %

1980 - 1999: ca. 35 %

1961 - 1979: ca. 58 %

1950-1960: ca. 60 %

1900-1949: ca. 65 %

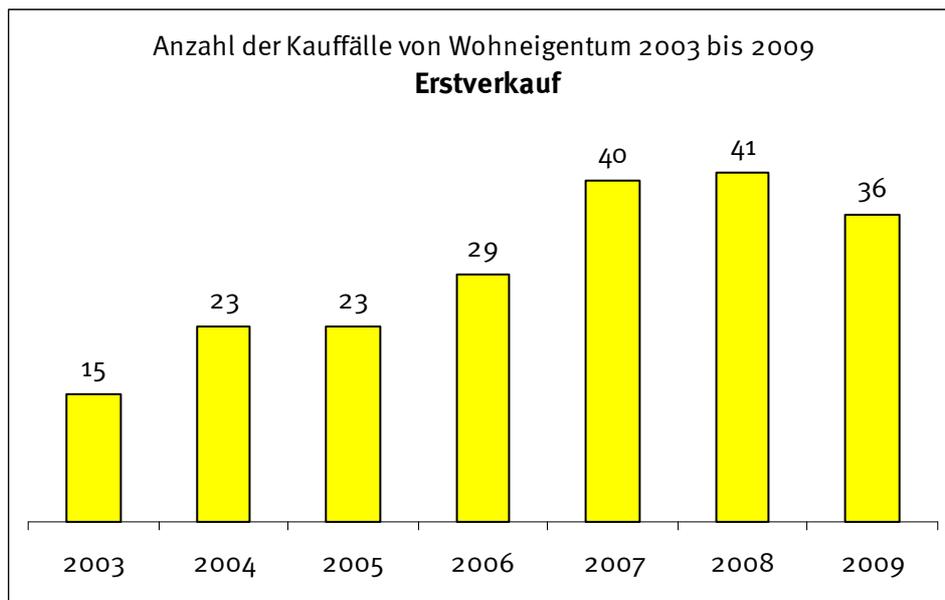
## 8 Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Darstellung der Kauffälle von Wohnungseigentum wird teilweise eine Unterteilung der Kauffälle in den Erstverkauf (d.h. Neubau des aktuellen Jahres) und Wiederverkauf (restliche Baujahre) vorgenommen.

### 8.1 Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

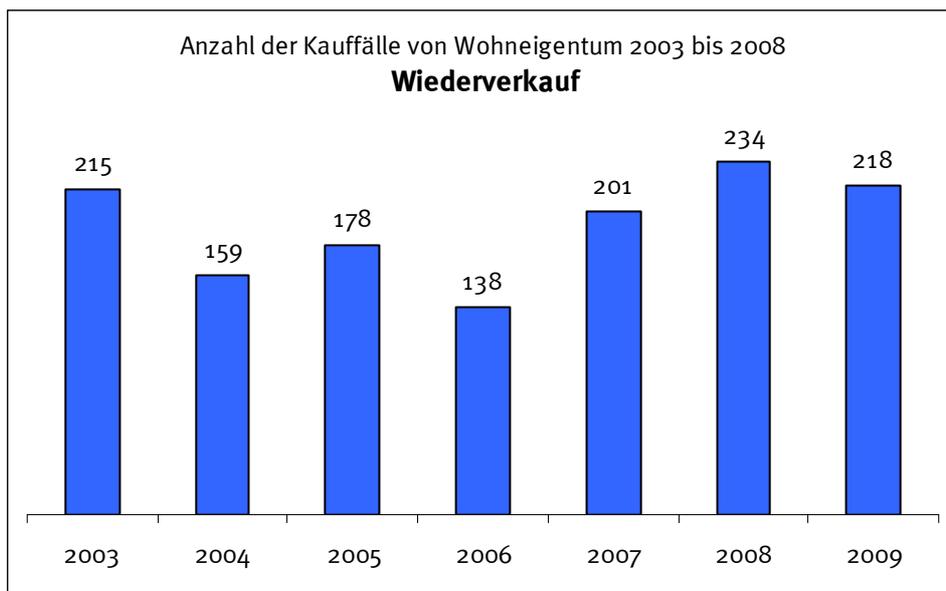
Die Daten und Grafiken des Wohnungseigentums stellen nur Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet dar. Dabei finden die Besonderheiten im Bereich der Lagemerkmale, Ausstattungsmerkmale sowie Wohnungsgröße und Baujahr im allgemeinen keine Verwendung bei der Auswertung. Dieses geschieht, soweit möglich, nur in den speziellen Auswertungen statt. In den genannten Durchschnittspreisen pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche sind keine Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen enthalten.

Die beiden folgenden Grafiken stellen die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum in Aalen in den Jahren 2003 bis 2009 dar. Dabei wird unterschieden nach Neubau und Wiederverkauf der Wohnungen.

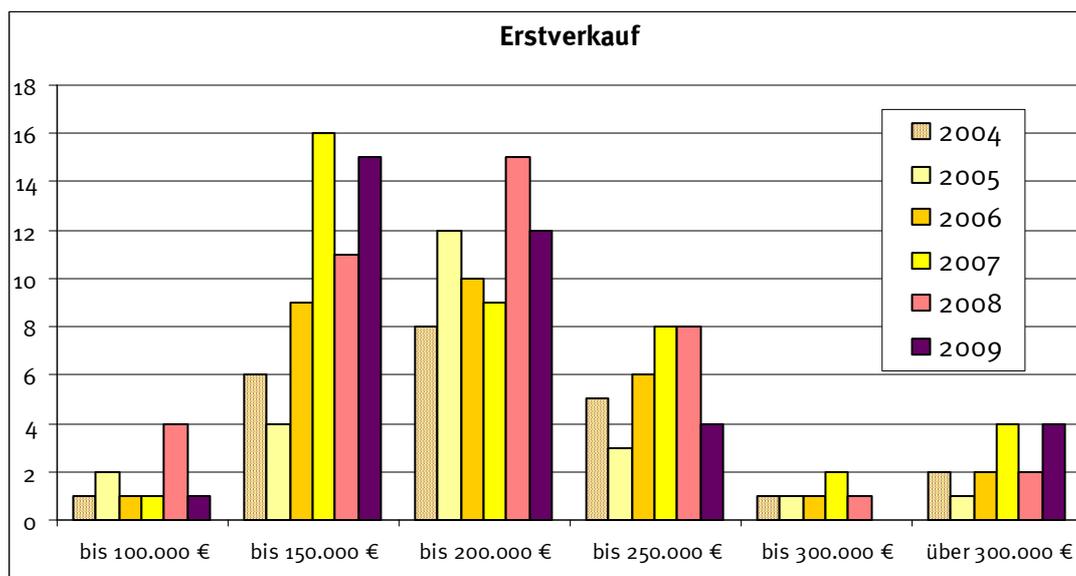


Diese Darstellung gibt natürlich nur die Wohnungen wieder, die im jeweiligen Jahr erstellt wurden und dann verkauft wurden. In Aalen wurden deutlich mehr Wohnungen erstellt, diese werden dann aber eigengenutzt oder vermietet, so dass diese Wohnungen in obiger Statistik nicht enthalten sind.

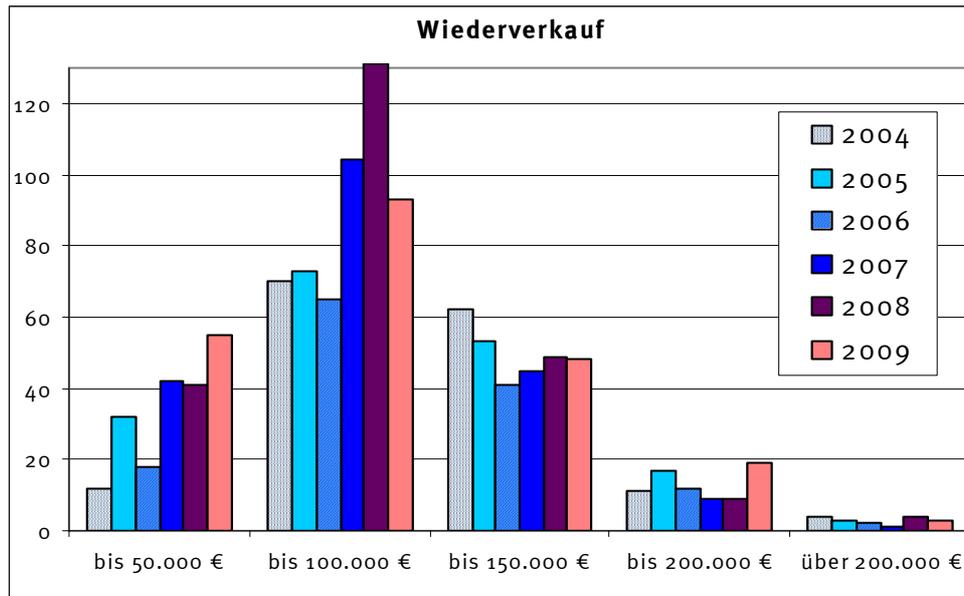
Auch hier wird wieder deutlich, dass einzelne, größere Bauvorhaben, die im Berichtsjahr fertiggestellt und verkauft werden, die Statistik deutlich beeinflussen können.



Die folgenden Tabellen und Grafiken, wieder unterteilt nach Erstverkauf und Weiterverkauf, stellen das Marktgeschehen im Bereich des Wohneigentums differenziert nach Kaufpreisen dar:



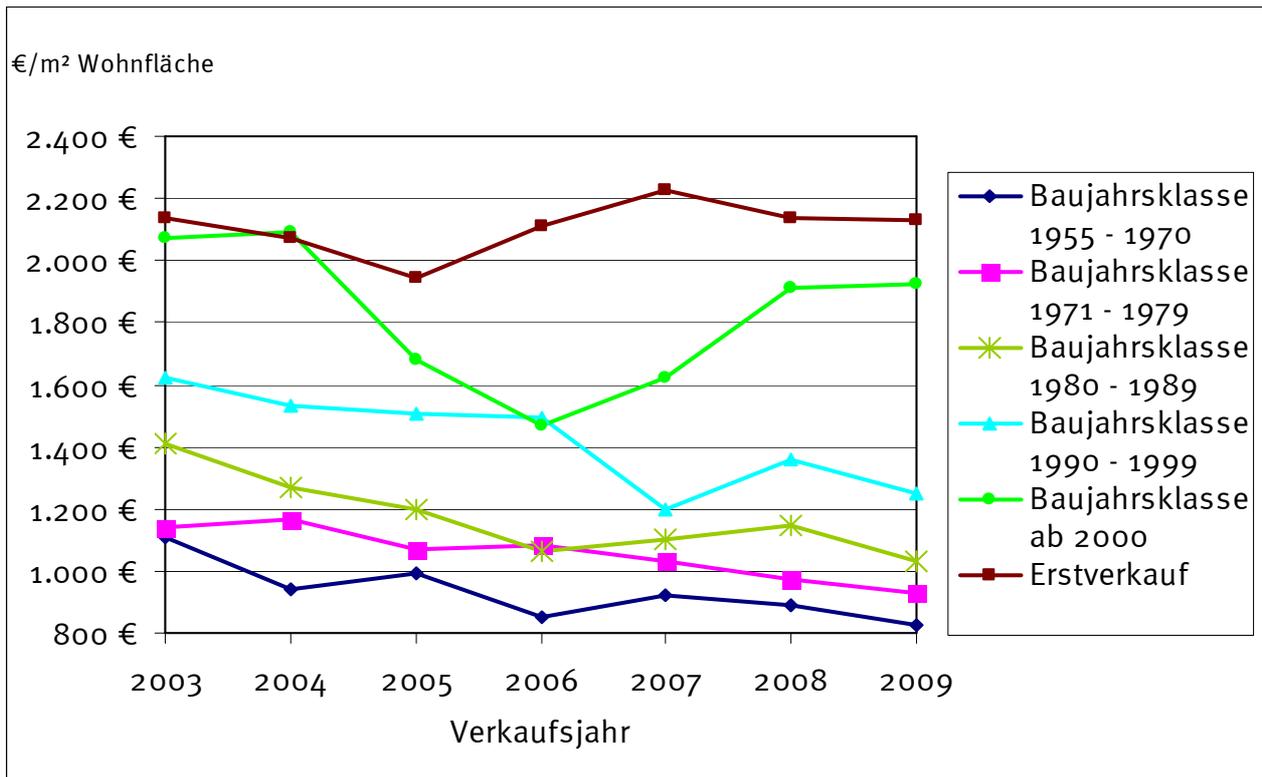
Jahr	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	über 300.000 €
2004	1	6	8	5	1	2
2005	2	4	12	3	1	1
2006	1	9	10	6	1	2
2007	1	16	9	8	2	4
2008	4	11	15	8	1	2
<b>2009</b>	1	15	12	4	0	4



Jahr	bis 50.000 €	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	über 200.000 €
2004	12	70	62	11	4
2005	32	73	53	17	3
2006	18	65	41	12	2
2007	42	104	45	9	1
2008	41	131	49	9	4
<b>2009</b>	<b>55</b>	<b>93</b>	<b>48</b>	<b>19</b>	<b>3</b>

## 8.2 Jahresdurchschnittspreis von Wohneigentum

Nachfolgende Grafik stellt die Entwicklung der Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet von Aalen der letzten Jahre dar. Die Preise sind dabei nach Baujahrsklassen (Wiederverkauf) und Erstverkauf im jeweiligen Verkaufsjahr unterteilt. Beim Vergleich der Verkaufsjahre untereinander ist zu beachten, dass die verkauften Objekte einer Baujahrsklasse mit jedem fortschreitenden Verkaufsjahr auch ein Jahr älter werden und somit im Normalfall die Werte automatisch sinken.



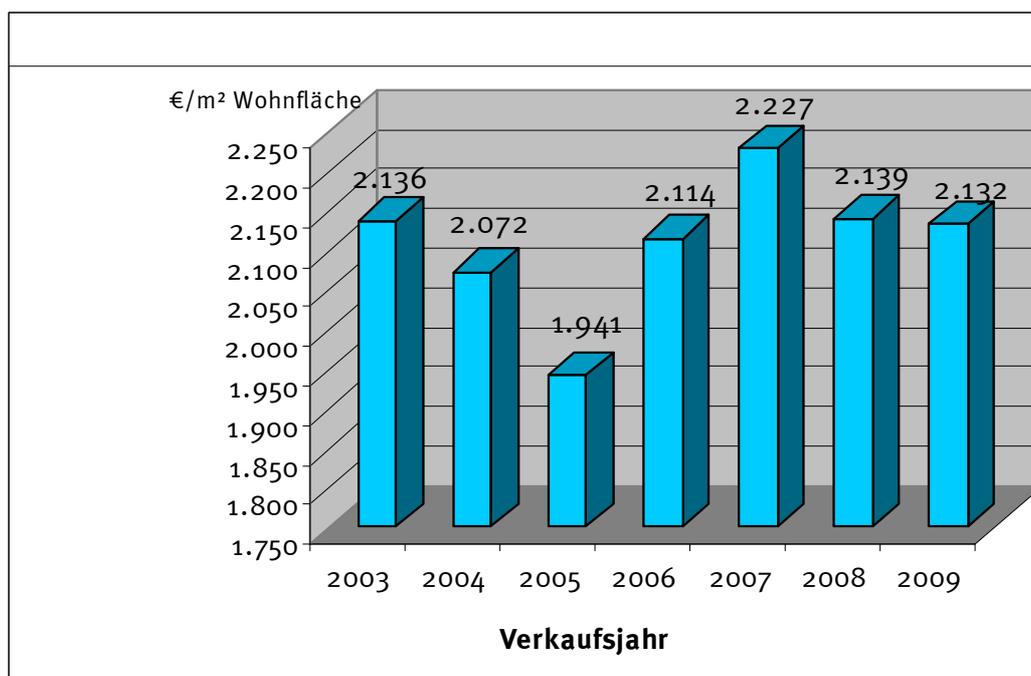
Die folgende Tabelle stellt die Werte nochmals einzeln dar. Ab 2009 werden auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen, aus denen sich der Verkaufspreis ergeben hat, mit angegeben.

Verkaufs- jahr	Baujahrsklasse 1955 - 1970	Baujahrsklasse 1971 - 1979	Baujahrsklasse 1980 - 1989	Baujahrsklasse 1990 - 1999	Baujahrsklasse ab 2000	Erstverkauf
2003	1.108 €	1.138 €	1.410 €	1.623 €	2.070 €	2.136 €
2004	943 €	1.168 €	1.270 €	1.532 €	2.091 €	2.072 €
2005	992 €	1.071 €	1.197 €	1.507 €	1.682 €	1.941 €
2006	854 €	1.085 €	1.063 €	1.497 €	1.470 €	2.114 €
2007	925 €	1.033 €	1.100 €	1.198 €	1.623 €	2.227 €
2008	888 €	974 €	1.148 €	1.362 €	1.912 €	2.139 €
2009	824 € 80 m <sup>2</sup>	928 € 71 m <sup>2</sup>	1.034 € 86 m <sup>2</sup>	1.250 € 72 m <sup>2</sup>	1.925 € 97 m <sup>2</sup>	2.132 € 85 m <sup>2</sup>

### 8.3 Erstverkauf aus Neubau

Die folgende Tabelle und Grafik stellt die durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und die durchschnittliche Wohnungsgröße von Eigentumswohnungen in Aalen in den Jahren 2003 bis 2009 in Erstverkauf dar.

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnungsgröße m <sup>2</sup>
2003	2.136	88
2004	2.072	93
2005	1.941	93
2006	2.114	86
2007	2.227	84
2008	2.139	82
2009	2.132	85



Die folgende Tabelle gibt die durchschnittlichen Verkaufswerte je m<sup>2</sup>-Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Aalen und den Stadtbezirken in den Verkaufsjahren 2003 bis 2009 für alle wiederverkauften Eigentumswohnungen wieder.

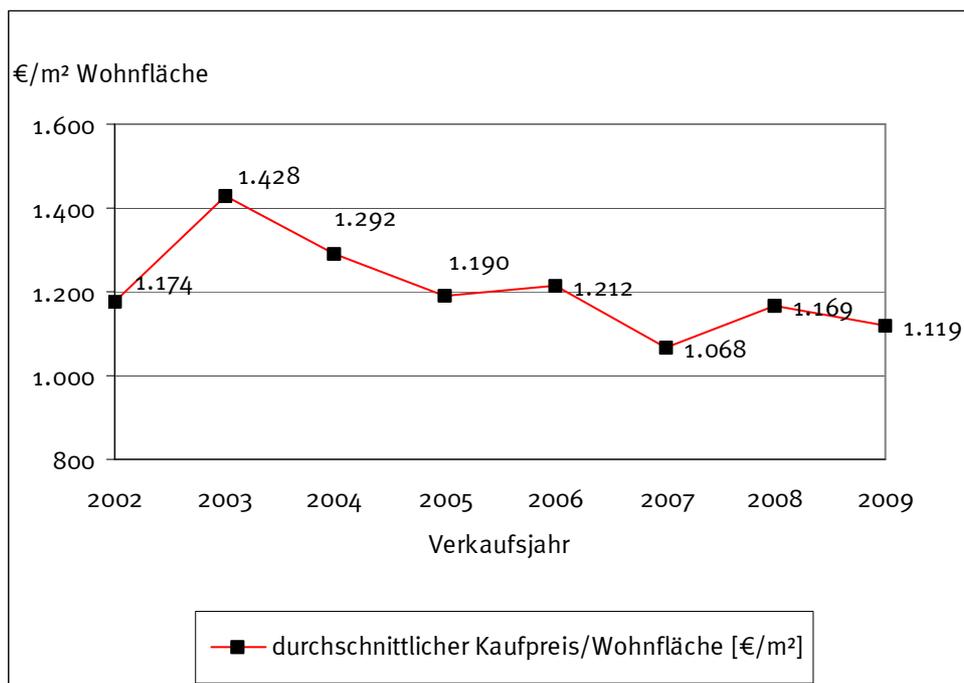
Stadtteil	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisdurchschnitt €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Jahr	
			Minimum	Maximum		
<b>Aalen</b>	112	1.464	459	3.122	2003	
	89	1.345	588	2.931	2004	
	85	1.286	688	3.863	2005	
	<b>Kernstadt</b>	68	1.220	312	2.769	2006
		78	1.034	450	1.817	2007
		101	1.180	355	5.977	2008
		95	1.180	337	2.660	2009
<b>Aalen</b>	32	1.380	512	2.664	2003	
	24	1.347	805	2.023	2004	
	38	1.225	699	2.058	2005	
	<b>Westl. Vorstadt</b>	20	1.286	748	1.928	2006
		42	1.052	400	1.744	2007
		36	1.213	494	3.226	2008
		26	1.089	412	1.598	2009
<b>Ebnat</b>	-	-	-	-	2003	
	4	1.654	596	2.980	2004	
	4	1.262	1.112	1.607	2005	
	5	1.646	1.463	1.837	2006	
	-	-	-	-	2007	
	1	-	-	-	2008	
2	1.120	-	-	2009		
<b>Fachsenfeld</b>	-	-	-	-	2003	
	3	888	567	1.112	2004	
	2	1.345	-	-	2005	
	6	1.054	715	1.867	2006	
	3	1.132	1.059	1.213	2007	
	2	1.311	-	-	2008	
	7	1.074	938	1.254	2009	
<b>Unterkochen</b>	12	1.472	546	2.499	2003	
	8	1.364	789	2.092	2004	
	19	760	338	1.986	2005	
	11	1.220	800	1.788	2006	
	7	1.066	556	1.716	2007	
	12	1.162	241	2.802	2008	
	10	1.016	721	1.895	2009	
<b>Wasseralfingen</b>	55	1.409	471	3.009	2003	
	24	1.049	463	1.749	2004	
	26	1.065	383	1.716	2005	
	20	1.085	641	1.627	2006	
	18	1.176	628	1.785	2007	
	23	1.082	435	1.974	2008	
	39	1.049	373	2.107	2009	

Für die Stadtbezirke Dewangen, Hofen und Waldhausen lagen in den Jahren 2003 bis 2009 zu wenig Kauffälle von Wohneigentumen vor, um diese aussagekräftig zu veröffentlichen. In diesen Stadtbezirken bestimmen vielmehr bebaute Grundstücke und deren Verkauf den Immobilienmarkt. Bei weniger als 3 Verkaufsfällen wird aus Datenschutzgründen nur der Mittelwert veröffentlicht. Bei nur 1 auswertbaren Verkaufsfall wird aus den gleichen Gründen kein Verkaufspreis angegeben.

Die nachfolgende Tabelle und Grafik stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufswerte von Wohneigentum für alle Aalener Stadtbezirke in den Jahren 2002 bis 2009 zusammengefasst dar. Auch diese Werte beziehen sich nur auf wiederverkaufte Wohneigentume.

Wiederverkauf von Eigentumswohnungen (Gesamtstadt und alle Baujahrsbereiche):

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	mittleres Baujahr
2002	1.174	76	
2003	1.428	78	
2004	1.292	79	
2005	1.190	77	
2006	1.212	78	
2007	1.068	79	
2008	1.169	78	1980
2009	1.119	79	1982



#### **8.4 Preisanteile für Stellplätze und Tiefgaragen bei Eigentumswohnungen**

Bei der Auswertung der Preise für Eigentumswohnungen sind keine Wertanteile für Tiefgaragen und Stellplätze enthalten.

Die Preise bei Neubauten hierfür, einschließlich des Bodenwertanteils, betragen im Durchschnitt je nach Lage:

offener Kfz-Stellplatz: 4.300 €

Tiefgaragenplatz: 11.000 € - 13.000 €

Garage: 6.000 €

## 9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 8 - 12 der Wertermittlungsverordnung ist es Aufgabe der Gutachterausschüsse, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Seit Mitte 2007 werden durch ein neues Programmsystem zur Führung der Kaufpreissammlung noch mehr Informationen der verkauften Immobilien erfasst und weitergehende Auswertungen sind möglich. Dazu gehören auch Fragebögen an die Käufer von Immobilien, die Dank einer relativ hohen Rücklaufquote ausgewertet werden können. In den nächsten Jahren werden auch diese Marktdaten verstärkt im Grundstücksmarktbericht Eingang finden.

### 9.1 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 (1) WertV).

Es handelt sich um den Zinssatz, der beim Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke (Renditeobjekte) über den Ertragswert, in der Regel direkt, unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen bzw. lokalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache liegt darin, dass die Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Der Liegenschaftszins für einzelne Objekte lässt sich über die Ertragswertformel berechnen, in welcher tatsächliche Kaufpreise eingesetzt werden. Das Ertragswertverfahren wird somit umgekehrt. Einfluss auf den Liegenschaftszins haben im wesentlichen Reinertrag, Bodenwert und die Restnutzungsdauer.

Der als angemessen zu bezeichnende Liegenschaftszins hängt aber letztendlich von den Lage- und Nutzungsmerkmalen eines Grundstücks und der Marktsituation, also Nachfragesituation, ab.

Bei diesen Gesamtzusammenhängen ergibt sich folgende **Merkformel**:

Der Ertragswert steigt, bei gleichbleibenden Erträgen, mit niedrigem Liegenschaftszinssatz. Niedrige Zinssätze deuten auf ertragsschwache, risikoarme Objekte und damit hohem Wert hin.

Umgekehrt bedeutet ein hoher Liegenschaftszins ein höheres Risiko, z.B. Mietausfallswagnis, laufend neue Anforderungen an die Gebäudenutzung und Gebäudegrundrisse, aber auch dann auf einen niedrigeren Objektwert hin.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bei verschiedenen Objekten aus Kaufverträgen, im umgekehrten Ertragswertverfahren, Liegenschaftszinssätze ermittelt. Zu diesen Informationen, die wegen fehlender Daten nicht flächendeckend vorliegen, kommt die Grundstücksmarktbeobachtung von Renditeobjekten.

Weiterhin sind die Veröffentlichungen von Liegenschaftszinsen anderer Gutachterausschüsse hilfreich.

Auf Grund dieser Informationen hält der Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinsen auf dem Grundstücksmarkt von Aalen für angemessen und marktkonform:

Objektart	Liegenschaftszins
Zweifamilienhaus	3 %-3,5 %
Mehrfamilienhaus mit 3-4 Wohneinheiten	3,5 %
> 4 Wohneinheiten	3,5-4 %
Gemischt genutzte Immobilien	4,5 %- 5,5 %
Gewerbeimmobilien	5,5 %-6,5 %

Die angegebenen Zinssätze gelten für Objekte in durchschnittlicher Lage, mit durchschnittlicher Ausstattung und durchschnittlicher Beschaffenheit.

Die angegebenen Zinssätze können vermindert werden, wenn das Bewertungsobjekt besonders gut auf dem Markt angenommen wird und ein geringeres wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt können die Zinssätze erhöht werden, wenn das Objekt auf Grund seines Nutzungszwecks ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko darstellt und die Marktsituation unterdurchschnittlich ist.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass bei der Festsetzung des Liegenschaftszinses objektbezogene und objektunabhängige Dinge zu berücksichtigen sind.

## 9.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren

Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zum Verkehrswert (Marktwert) eines Objekts zu gelangen, sind Marktanpassungen anzubringen, wenn die herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend begründen.

Vor allem die Angebots- und Nachfragesituation ist zu ergründen und mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Als Datengrundlage wird hierzu von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Vergleich von bewerteten Objekten mit deren Kaufpreisen vorgenommen, gesammelt und ausgewertet. Das dadurch entstandene Datenmaterial zeigt Ergebnisse auf, die sich mit Untersuchungsergebnissen von vielen Kauffällen decken und die in der Literatur veröffentlicht wurden.

Marktanpassungsfaktoren wurden bisher jedoch keine ermittelt, da die Grundlage einer Kaufpreisanalyse jeweils eine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Immobilienobjekte im Auswertungszeitraum voraussetzt.

Die Höhe der Marktanpassung hängt im wesentlichen vom Haustyp, dem Alter, der Höhe des Bodenwertes und von der Höhe des berechneten Sachwertes eines Objekts ab.

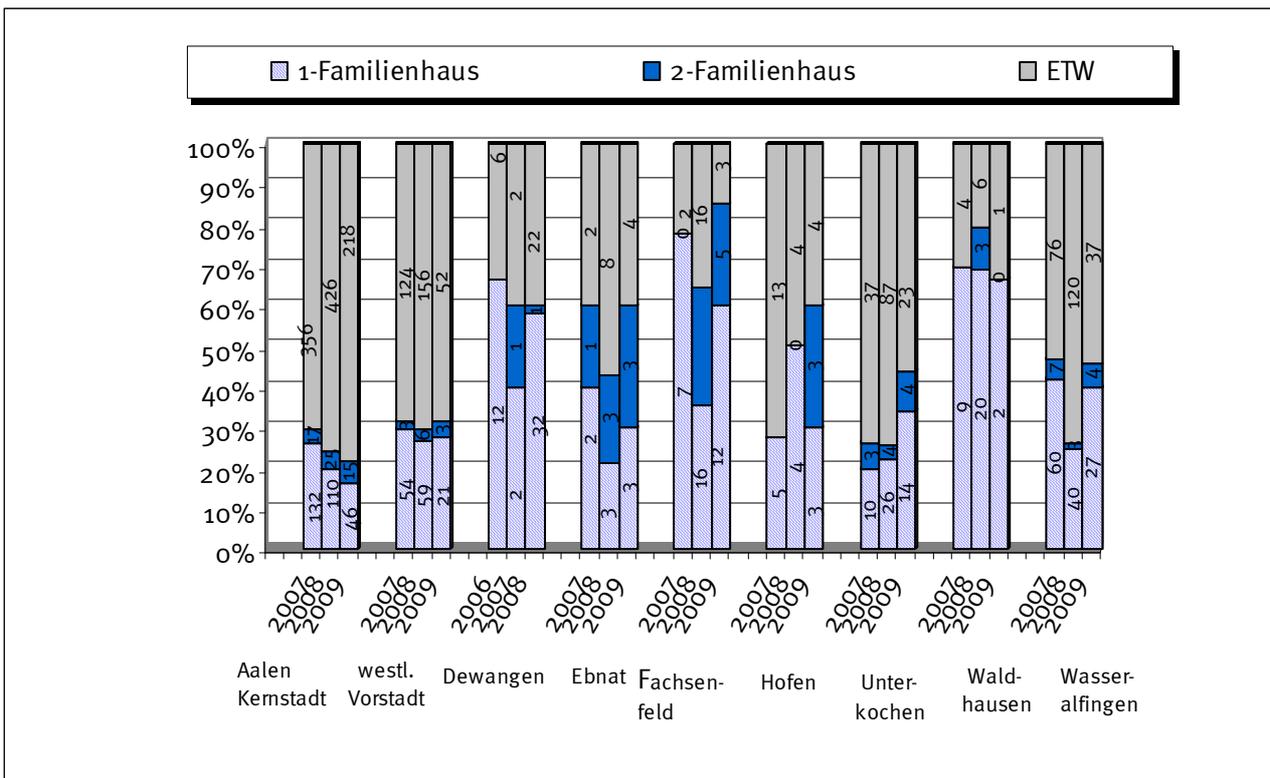
Bei der Feinabstimmung der Marktanpassung kommt der konkreten Angebots- bzw. Nachfrageseite eine hohe Bedeutung zu.

Bei Wohnhäusern im gehobenen Preissegment und Zweifamilienhäusern sind Abschläge auf den Sachwert die Regel.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt dabei jeweils konkret seine eigenen Daten, Hinweise und Veröffentlichungen in der Literatur, sowie seine örtlichen Marktkenntnisse.

### 9.3 Marktbeobachtung von Angebot und Nachfrage

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufangebote für Wohnen nach Stadtbezirken unterteilt dar. Dabei wird unterschieden zwischen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Darstellung erfolgt nach der Auswertung der lokalen Immobilienangebote in der Presse für die Jahre 2007 bis 2009. Dabei wird der prozentuale Anteil an den Gesamtangeboten angegeben. Die Anzahl der Angebote hat sich, nach der Grafik, im Jahr 2009 deutlich reduziert. Das liegt allerdings nicht an weniger Angeboten, sondern daran, dass bei der Auswertung nun die Mehrfachnennungen von Angeboten herausgefiltert werden, die in den Vorjahren teilweise noch enthalten waren.



Auf der Angebotsseite zeigt sich wie bei den abgeschlossenen Kauffällen, dass der Markt für Eigentumswohnungen in den kleineren Stadtbezirken keinen großen Anteil einnimmt.

## 10 Mieten

### 10.1 Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) liegt für das Stadtgebiet von Aalen nicht vor.

Dieser qualifizierte Mietspiegel im Sinne des Mietreformgesetzes 2001 setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

### 10.2 Mieten aus Marktdaten

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gehen laufend Anfragen nach Informationen über angemessene Mieten ein.

Um diesem Bedürfnis nach neutralen Informationen gerecht zu werden, hat die Geschäftsstelle ihre Informationen, welche sie bei der Ausarbeitung von Wertgutachten erhält, systematisch gesammelt. Weiterhin führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Nacherfassung von Kaufverträgen zur Führung der Kaufpreissammlung durch, bei der ebenfalls Informationen über die Mieten gesammelt werden. Darüber hinaus wertet sie laufend Mietangebote auf dem Aalener Immobilienmarkt aus. Seit Anfang 2008 wurden im Zusammenarbeit mit Vermietern zusätzliche Informationen gesammelt. Diese durchschnittlichen Mietwerte können nun zur Orientierung in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Grundsätzlich muss bei diesen Angaben davon ausgegangen werden, dass es sich um Preise für Wohnungen mit durchschnittlichen Anforderungen an heutige Wohnstandards, wie z.B. Zentralheizung und mittlere Wohnflächengrößen, handelt.

Individuelle lagemäßige Einflüsse, welche z.B. die Nachfrage vergrößern (z.B. Nähe der Fachhochschule) sind natürlich nicht berücksichtigt. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass bei kleineren Wohnungen die Mietpreise im Vergleich höher liegen.

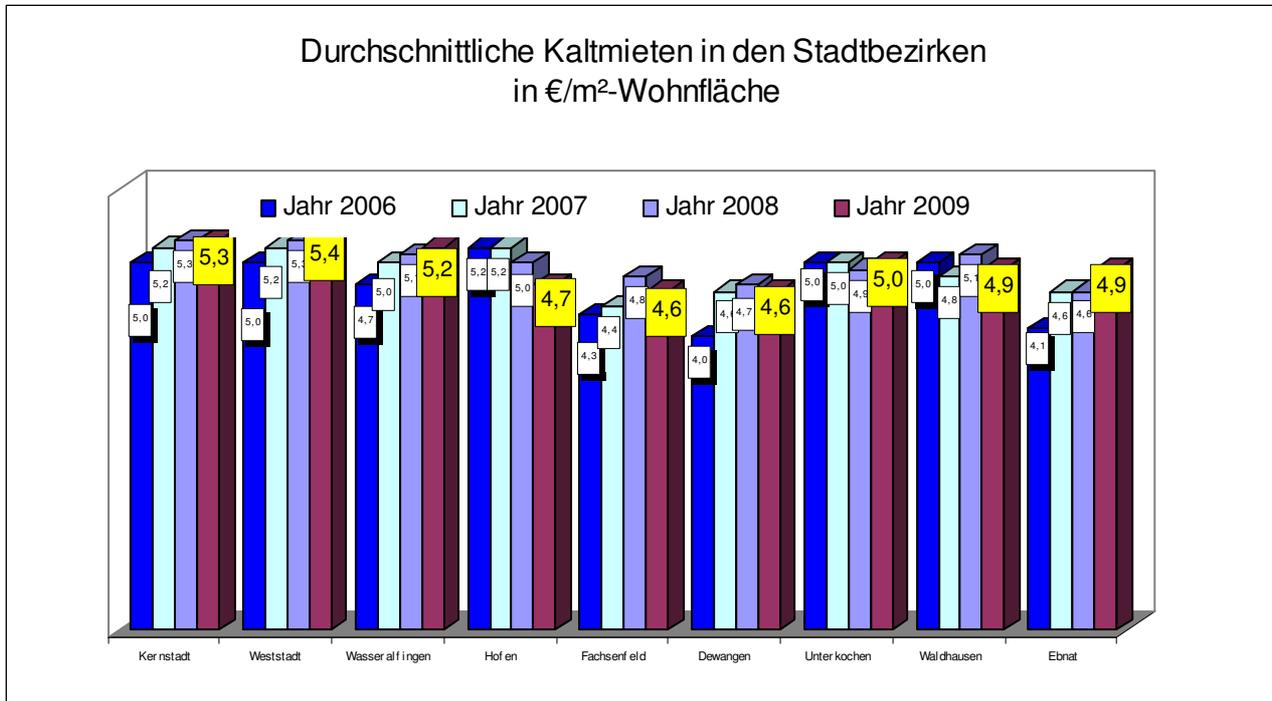
Datengrundlage der nachstehenden Auswertungen waren bisher überwiegend Mietangebote aus der lokalen Presse. So wurden in 2009 rd. 1000 Angebote erfasst und ausgewertet. Diese Daten wurden um offensichtliche Mehrfachnennungen reduziert und Ausreißer nach statistischen Methoden eliminiert. Aus dem dann noch verbliebenen Datenmaterial wurden nach Stadtteilen sortiert Mietpreisspannen und durchschnittliche Mieten berechnet. Um auf eine ortsübliche Vergleichsmiete zu schließen, wurden die ausgewerteten Mietangebote in der Höhe um 12 % vermindert, da die ausgewerteten Mietangebote überwiegend aus Neuabschlussmieten bestehen und die ortsübliche Vergleichsmiete sich auf einen Zeitraum der letzten 4 Jahre beziehen soll und diese Vergleichsmiete auch für Bestandsmieten aussagekräftig sein soll. Nachfolgende Grafik stellt die durchschnittlichen Mieten in den Ortsteilen inkl. einem Abzug von 12 % dar.

Für den Grundstücksmarktbericht 2008 konnten wir Dank der Mitarbeit von der Kreisbau Aalen, Haus und Grund e.V. und Aalener Wohnungsbau weiteres Datenmaterial aufbereiten und auswerten.

Da sich beim Vergleich der Daten zwischen den von den o.g. Vermietern und den von uns aus der Presse erhobenen Angeboten (nach einem 12 %-Abzug) keine signifikanten Unterschiede ergaben, wurde für den Grundstücksmarktbericht 2010 nur die Mietangebote aus der Presse

als Datengrundlage herangezogen.

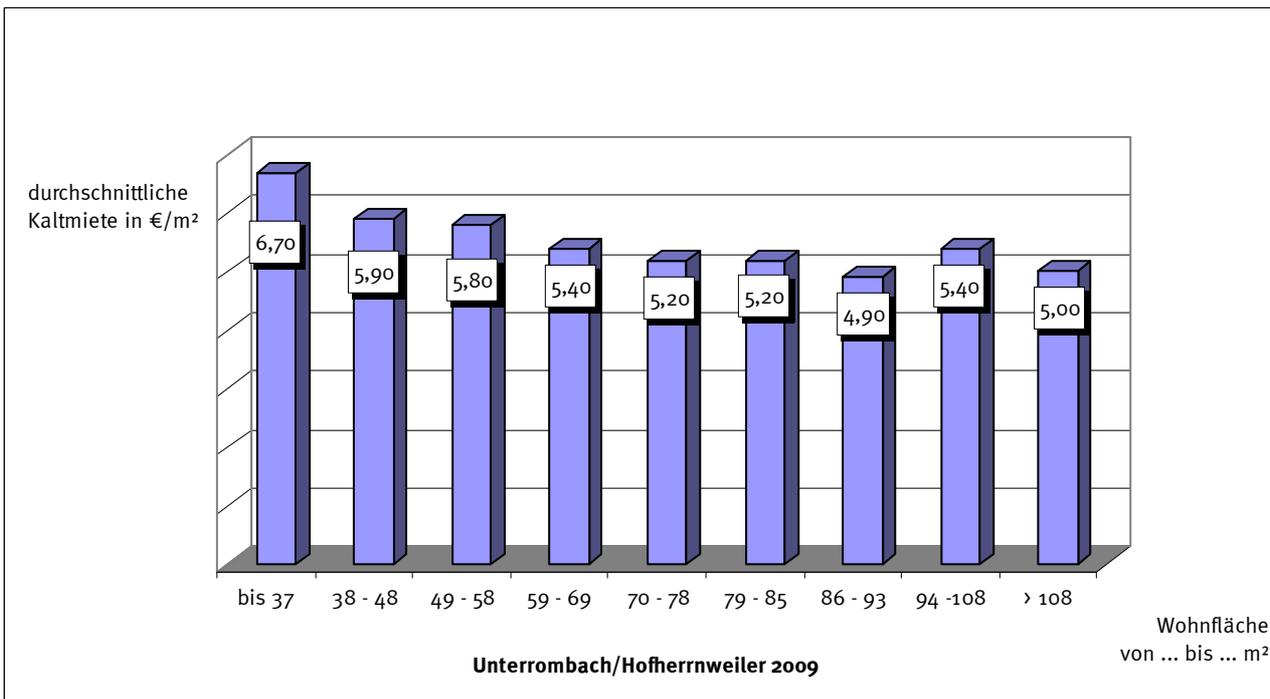
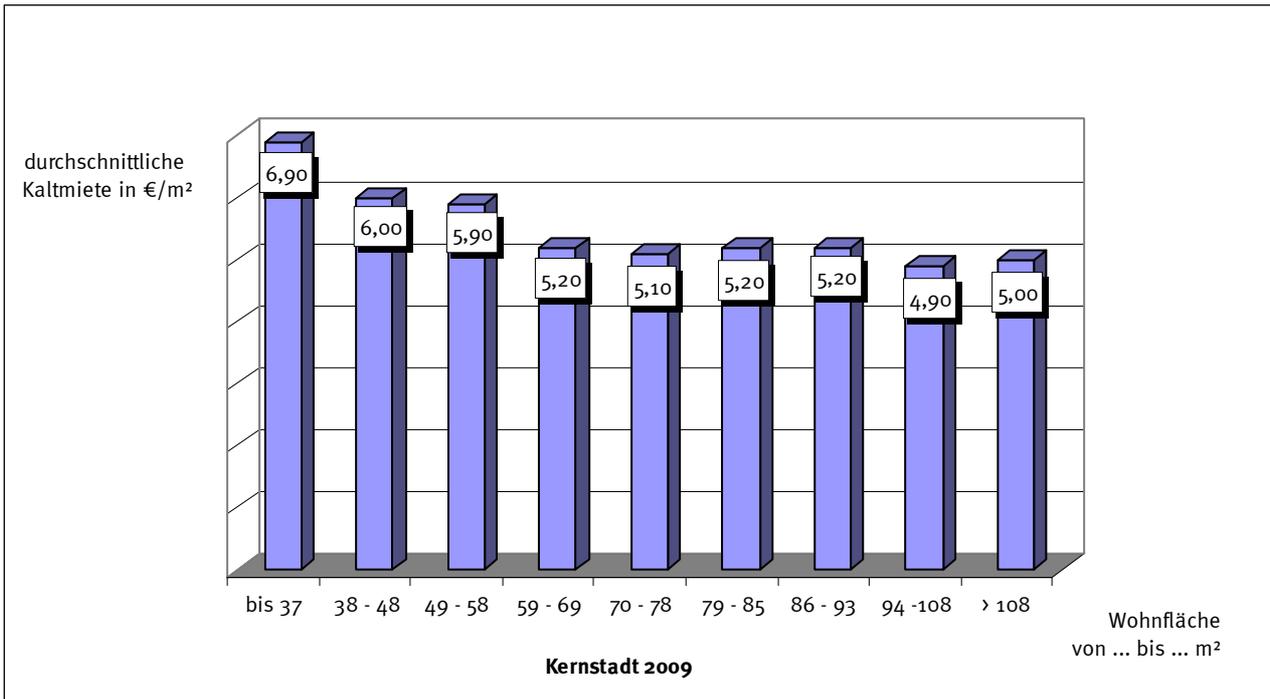
Die ausgewerteten Ergebnisse der Jahre 2006 bis 2009 sehen nach Stadtbezirken sortiert für ein mittleres Baujahr, mittlere Ausstattung und eine durchschnittlich rd. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung wie folgt aus:

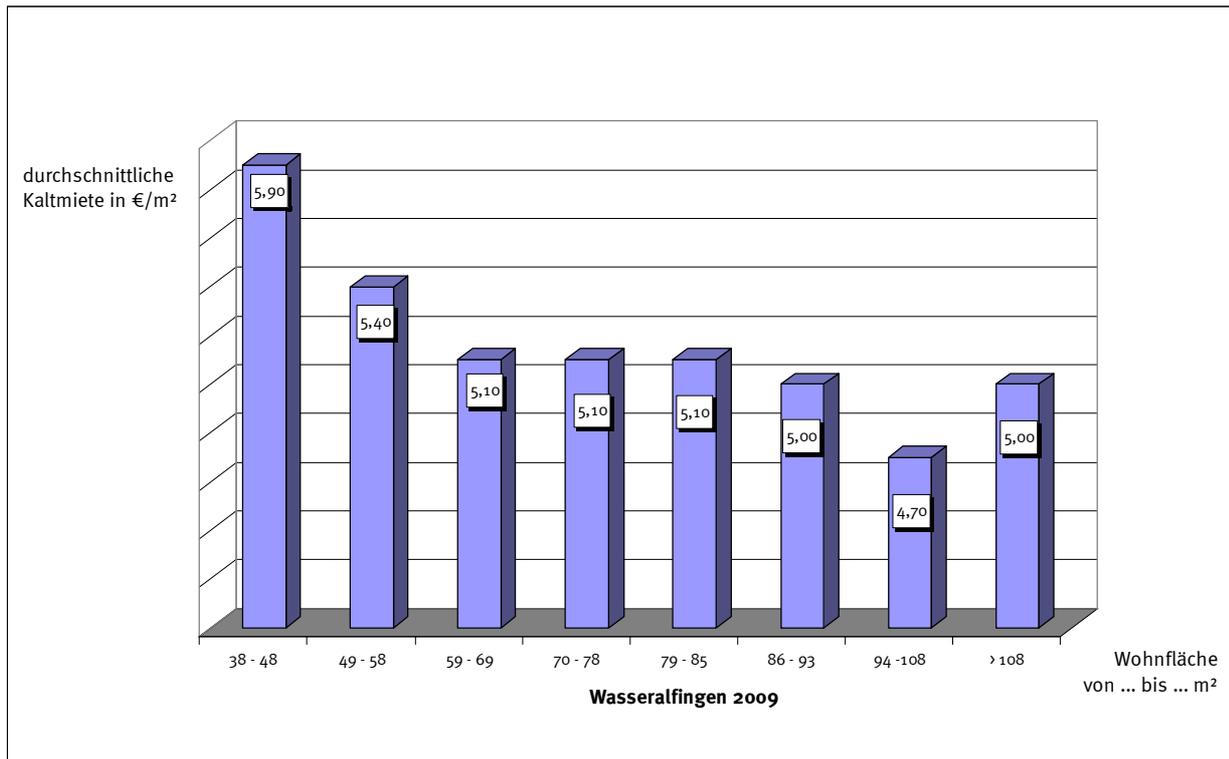


### 10.3 Durchschnittliche Mieten

Für die Stadtbezirke Kernstadt, Unterrombach-Hofherrnweiler und Wasseralfingen liegen genügend Mietdaten vor, so dass für diese Stadtbezirke eine Auswertung sortiert nach durchschnittlichen Wohnungsgröße vorgenommen werden konnte. Die Grundsätze zur vorher beschriebenen Erfassung und Auswertung gelten auch hier.

Die folgenden Grafiken stellen die durchschnittlichen Kaltmieten in den Stadtbezirken sortiert nach Wohnflächen dar. Auch hier liegt ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard der Wohnungen der Auswertung zugrunde.





Bei diesen Auswertungen kann man erkennen, dass bei kleineren Wohnungen die Mietpreise je m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Vergleich zu größeren Wohnungen höher liegen.

#### 10.4 Mieten für gewerbliche Immobilien

Der Mietmarkt für gewerbliche Immobilien muss sehr differenziert betrachtet werden. Die Höhe der Mieten hängt im wesentlichen von der Lage des Objekts, der Nutzung (z. B. Büro, Dienstleistung, Produktion, Lager, Geschoss), dem Alter und der Größe ab.

Insoweit handelt es sich bei den angegebenen Werten um Orientierungswerte, um dem Marktteilnehmer Entscheidungshilfen und Transparenz zu geben.

Die Werte beruhen auf Marktbeobachtung und Informationen des Wirtschaftsbeauftragten und des Citymanagers der Stadt Aalen.

#### Ladenmiete

Lage	Mietpreise *
Marktplatz	bis ca. 50 €/m <sup>2</sup>
Reichsstädter Straße	bis ca. 30 €/m <sup>2</sup>
Spitalstraße	bis ca. 18 €/m <sup>2</sup>
Radgasse	bis ca. 17 €/m <sup>2</sup>
Die anderen Lagen der Innenstadt liegen überwiegend unter den o. g. Preisen	*EG - durchschnittliche 60 m <sup>2</sup> Ladenfläche

#### Büromiete

Büro	Mietpreise *
Innenstadt	durchschnittlich 5-8 €/m <sup>2</sup>
	*ab 1. OG
Sonstige Lagen	bis ca. 7 €/m <sup>2</sup>

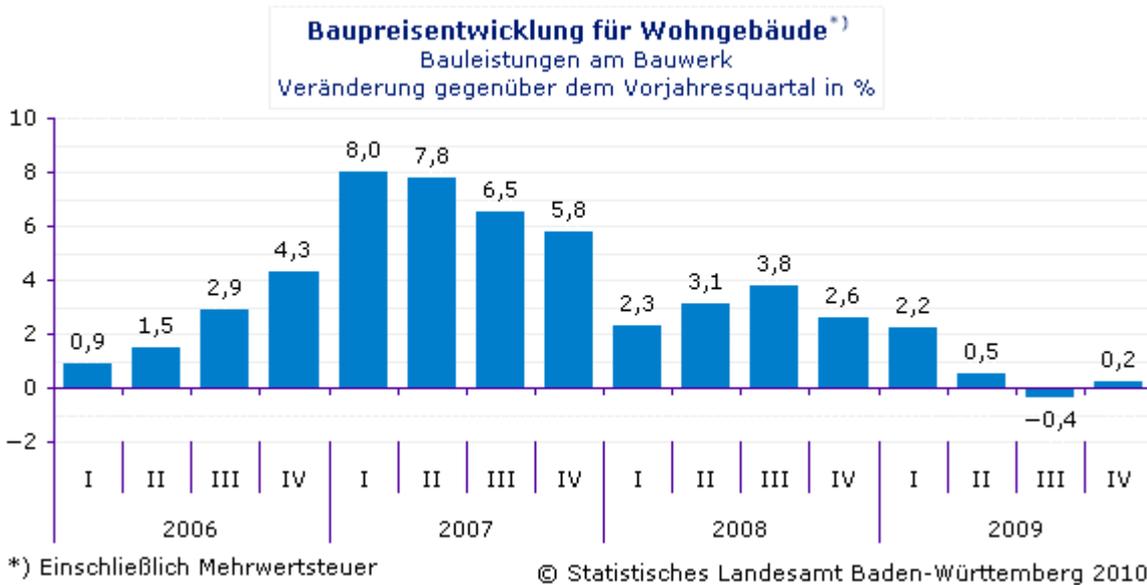
#### Miete für Gewerbegrundstücke

Art	Mietpreise
Produktionshalle	3-4 €/m <sup>2</sup>
Produktionshalle mit Büro/Sozialräume	bis 6 €/m <sup>2</sup>
Lagerhallen	bis 2 €/m <sup>2</sup>

## 11 Rahmendaten

Die folgenden Daten geben einen allgemeinen Überblick über wesentliche Faktoren auf dem Immobilienmarkt.

### 11.1 Baupreientwicklung



### 11.2 Entwicklung der Hypothekenzinssätze

Die folgende Grafik gibt die durchschnittlichen Effektivzinssätze der Banken in Deutschland für Wohnbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über 10 Jahre an.  
Quelle: Internet: Interhyp AG

