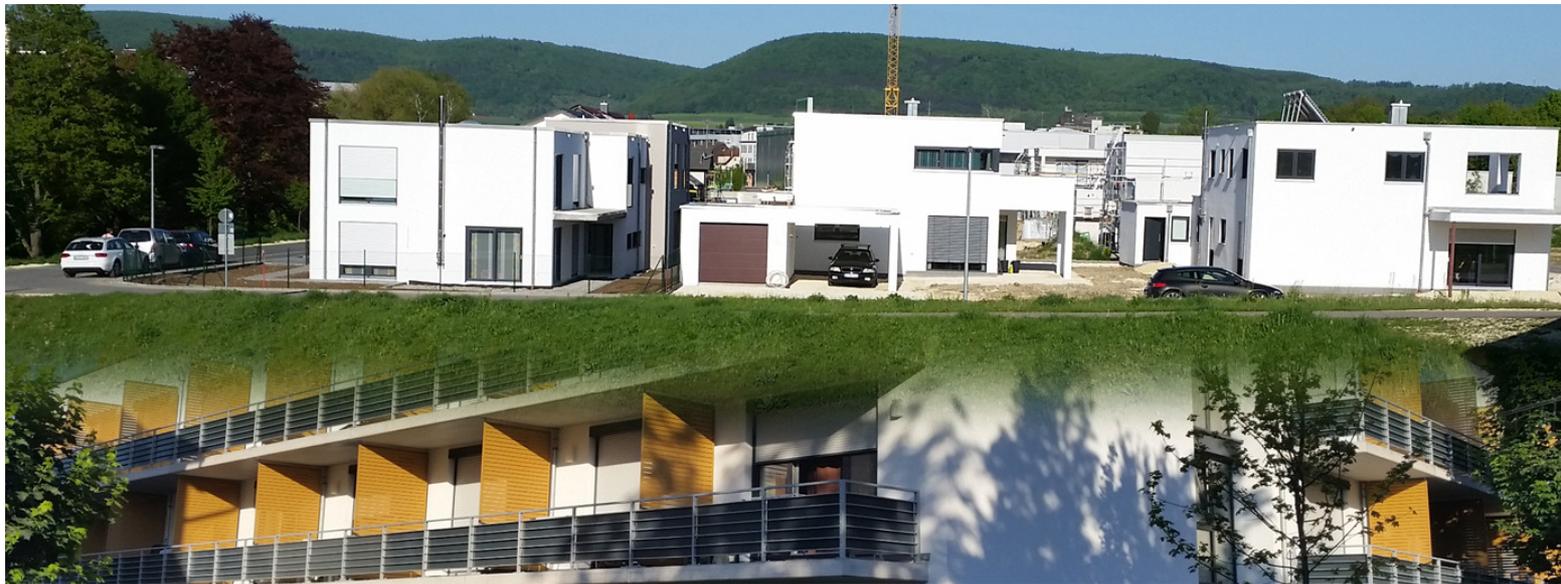


Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

Auswertungen des Geschäftsjahres 2015

2016

**Herausgeber:**                    **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen**

Anschrift:                            Stadt Aalen  
    Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
    Marktplatz 30  
    73430 Aalen

Telefon:                                07361-521406

Telefax:                                07361-521902

E-Mail:                                 [gutachterausschuss@aalen.de](mailto:gutachterausschuss@aalen.de)

Internet:                               [www.aalen-gutachterausschuss.de](http://www.aalen-gutachterausschuss.de)

veröffentlicht am:                    21.12.2016

Schutzgebühr:                        30,- Euro (digital als pdf)  
    40,- Euro (gebundene Broschüre)

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

Vorwort .....	5
1 Standortdaten Aalen.....	6
1.1 Überörtliche Lage.....	6
1.2 Gebietsgliederung.....	7
1.3 Bevölkerungsdaten.....	8
1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule .....	10
1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt.....	12
2 Der Gutachterausschuss.....	14
2.1 Mitglieder .....	14
2.2 Aufgaben.....	15
2.3 Geschäftsstelle.....	15
3 Allgemeine Marktentwicklung.....	16
3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze .....	16
3.2 Verteilung nach Grundstücksarten.....	18
3.3 Flächenumsätze.....	20
3.4 Zwangsversteigerungen.....	20
4 Unbebaute Grundstücke .....	22
4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft.....	22
4.1.1 Allgemeines zum Teilmarkt.....	22
4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen.....	23
4.1.3 Ackerland.....	24
4.1.4 Grünland.....	25
4.1.5 Wald.....	25
4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft.....	26
4.2 Werdendes Bauland .....	27
4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung .....	27
4.2.2 Auswertung der Verkäufe.....	28
4.3 Bauplätze.....	29
5 Bebaute Grundstücke .....	32
5.1 Allgemeine Marktentwicklung.....	32
5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	33
5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	37
5.4 Garagen .....	41
6 Wohnungs- u. Teileigentum .....	42
6.1 Erstverkauf aus Neubau.....	42
6.1.1 Wohnungseigentum .....	42
6.1.2 Teileigentum.....	44

6.2	Weiterverkauf .....	46
6.2.1	Wohnungseigentum .....	46
6.2.2	Seniorenwohnungen .....	50
6.2.3	Teileigentum .....	51
7	Mieten .....	53
7.1	Wohnungsmieten .....	53
7.1.1	Allgemeines und Anwendbarkeit .....	53
7.1.2	Auswertung von Mietangeboten bis 2015 .....	53
7.1.3	Entwicklung der Wohnungsmieten .....	56
7.1.4	Anwendung bei der Verkehrswertermittlung .....	57
7.1.5	Studentenwohnheime .....	57
7.2	Gewerbemieten .....	57
7.2.1	Lager und Produktion .....	58
7.2.2	Büro .....	59
7.2.3	Einzelhandel .....	61
8	Bodenrichtwerte .....	65
8.1	Rechtsgrundlagen .....	65
8.2	Bodenrichtwerte .....	66
8.2.1	Allgemeines .....	66
8.2.2	Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex) .....	66
8.2.3	Anpassung an die Grundstücksgröße .....	67
8.2.4	Bodenrichtwerte 2015 (Stichtag 31.12.2014) .....	69
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	73
9.1	Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	73
9.2	Liegenschaftszinssätze .....	76
	Geodatenportal der Stadt Aalen .....	79

## Vorwort

Das Geschäftsjahr 2015 stand auch auf dem Aalener Grundstücksmarkt im Zeichen allgemeiner Preissteigerungen von Immobilien und Wohnungsmieten. Während die Kauffallzahlen auf den stärksten Teilmärkten, als Ausdruck begrenzten Angebots, seit einigen Jahren stagnieren oder rückläufig sind, ziehen die Preise nach der Beruhigung im Vorjahr in 2015 wieder deutlich an.

Auf den folgenden Seiten dieses Grundstücksmarktberichtes finden Sie, wie gewohnt, neben allgemeinen Analysen zum Gesamtmarktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu einzelnen Teilmärkten.

Die Tätigkeit der Geschäftsstelle war 2015/2016 insbesondere von der Umstellung der Verfahren und Daten auf die neuen Bewertungsrichtlinien geprägt. Aus der Nachbewertung mehrerer hundert Kauffälle ab 2014 können nun erstmals Sachwertfaktoren im Modell NHK 2010, entsprechende Liegenschaftszinssätze und differenzierten Vergleichsfaktoren präsentiert werden. Die bei der Ableitung angewendeten Bewertungsmodelle werden im Bericht aufgeführt und zur konformen Anwendung empfohlen.

In 2015/2016 erfolgte unter wesentlichem Anteil der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine weitere bedeutende Weichenstellung: Nach Bildung einer Arbeitsgruppe, verschiedenen Voruntersuchungen und Gemeinderatsbeschluss ist die erstmalige Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aalen auf den Weg gebracht. Die Umsetzung soll bis Ende 2017 erfolgt sein.

Weitere zentrale Vorhaben für das kommende Jahr stellen die Bodenrichtwerte 2017 (bis 30.06.2017), der Grundstücksmarktbericht 2017 sowie die turnusmäßige Neubesetzung des Gutachterausschusses im September 2017 dar.

Für Fragen und Anregungen zum Grundstücksmarktbericht oder zur Arbeit des Gutachterausschusses stehen Ihnen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.



Stefan Overmann  
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

# 1 Standortdaten Aalen

## 1.1 Überörtliche Lage

Die Stadt 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 **Mittelpunkten** im Landkreis.

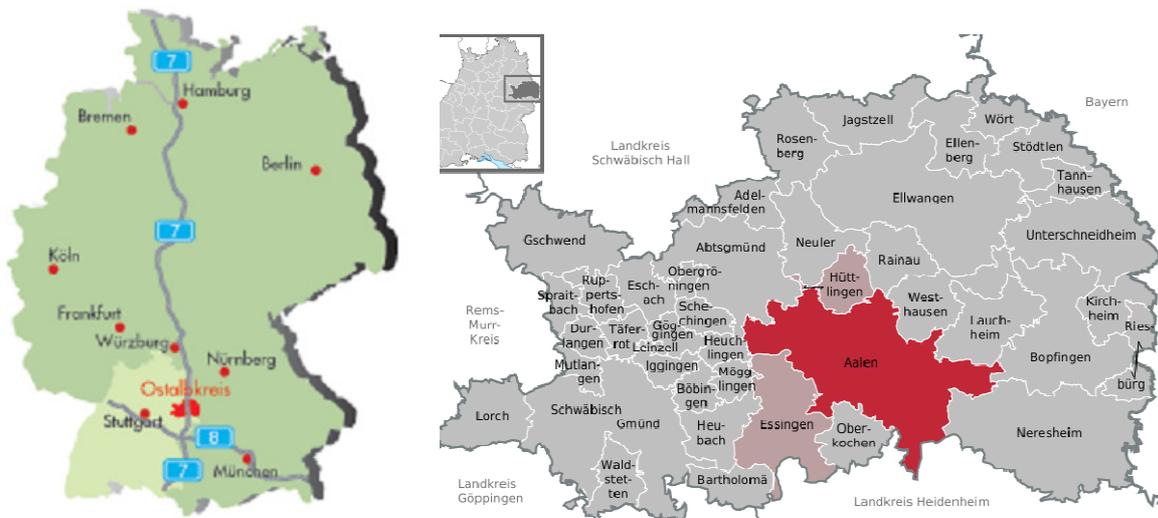


Abbildung 1: Lage in Baden-Württemberg und im Ostalbkreis

Aalen ist an die wichtigste Nord-Süd-Verkehrsachse, die **Bundesautobahn A7**, doppelt angeschlossen. Mit den Bundesstraßen B29 (Richtung Stuttgart u. Nördlingen) und B19 (Richtung Schwäbisch Hall bzw. Ulm) queren wichtige Fernstraßen das Stadtgebiet. Als Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn bietet der Standort überregionale Verbindungen nach Stuttgart, Nürnberg/München oder Ulm.

Die Große Kreisstadt Aalen besitzt weitere bedeutende Standortfaktoren:

- Hochschule für Technik und Wirtschaft Aalen
- Hauptsitz der Landkreisverwaltung (Landratsamt), Ostalb-Klinikum Aalen, Polizeipräsidium Aalen
- Bildungszentrum der IHK, Technologiezentrum Aalen GmbH (TZA), Wirtschaftszentrum Aalen (WiZ), Berufsschulzentrum Aalen
- Drei Gymnasien, Waldorfschule, Musikschule
- attraktiver Einzelhandelsstandort, insb. der beliebte Innenstadtkern
- Theater der Stadt Aalen, Limesmuseum (UNESCO Welterbe), Limes-Thermen, Sportstadt mit vielfältiger Vereinslandschaft
- Wirtschaftsstandort mit gut erschlossenen Gewerbegebieten
- reizvolles landschaftliches Umfeld an der Schwäbischen Alb

## 1.2 Gebietsgliederung

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

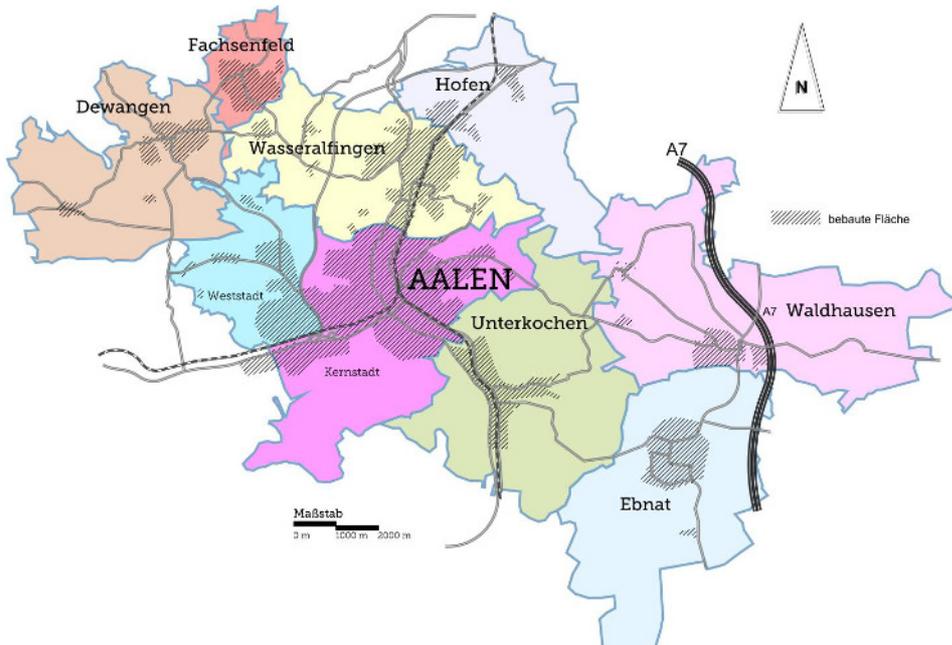


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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



Abbildung 3: Übersicht Stadtgebiet Aalen, Luftbild 2014

### 1.3 Bevölkerungsdaten

Die Stadt Aalen nimmt **Platz 15** der bevölkerungsreichsten Städte in Baden-Württemberg ein. Die Bevölkerungszahlen befinden sich nach starkem Anstieg im 20. Jhd. seit der Jahrtausendwende in einer **Seitwärtsbewegung**.

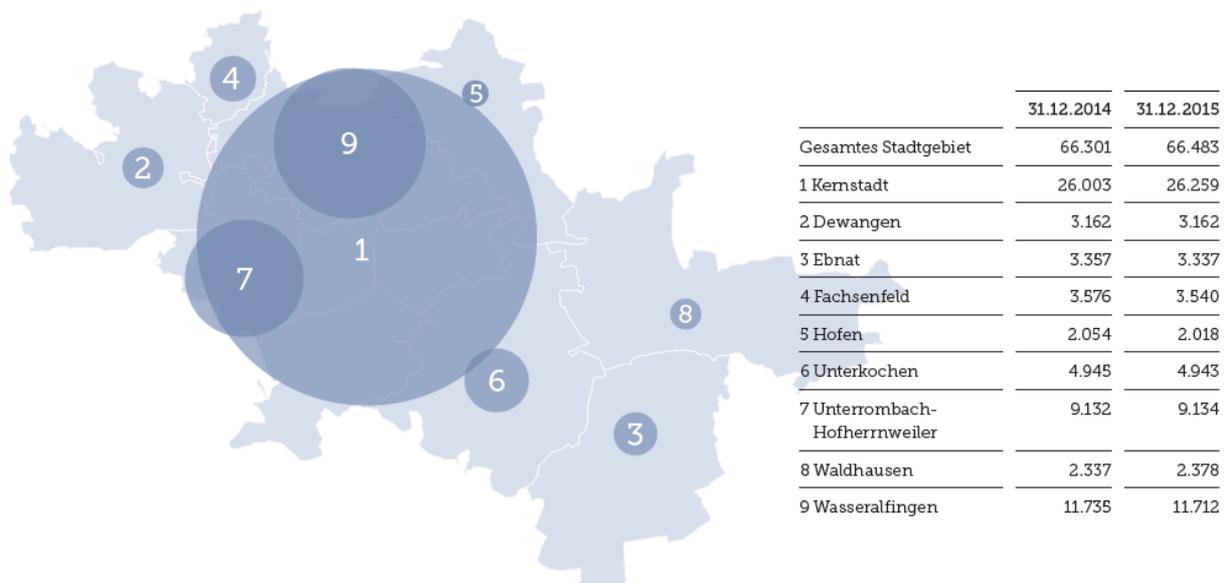


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2015)

Quelle: Kommunale Statistikstelle Stadt Aalen

Aktuell profitiert die Stadt von **leichtem Bevölkerungszuwachs** (Wanderungsgewinne übersteigen Geburtendefizit) von der allgemein guten wirtschaftlichen Lage sowie der Ausstrahlungskraft eines zentralen Standortes auf die Umgebung.

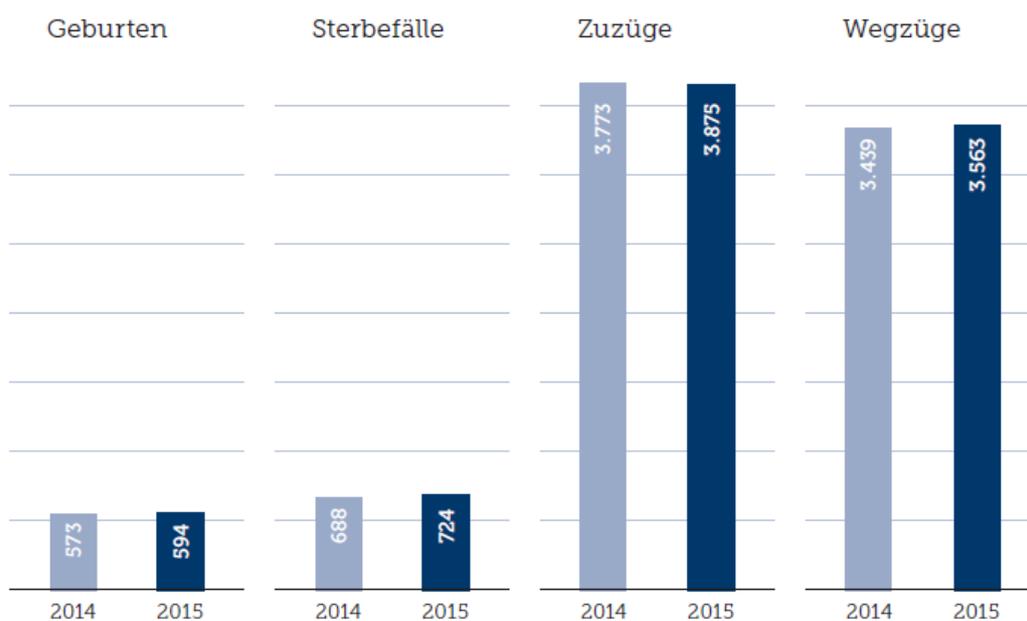


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2014/2015)

Die Stadt Aalen verzeichnet seit 2010 wieder einen geringen, aber stetigen Bevölkerungszuwachs. Diese positive Entwicklung betrifft nicht alle Stadtteile gleichermaßen, sondern die, welche ein Bauplatz- bzw. Wohnungsangebot bei entsprechender Nachfrage vorweisen.

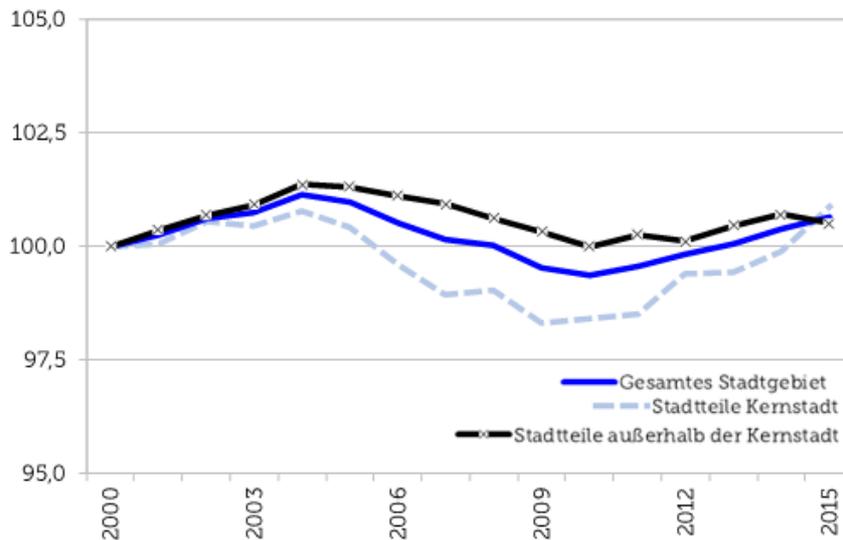


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2015)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

Nach überarbeiteten Bevölkerungsvorausrechnungen ergeben sich ebenfalls positivere Szenarien für die mittelfristige Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

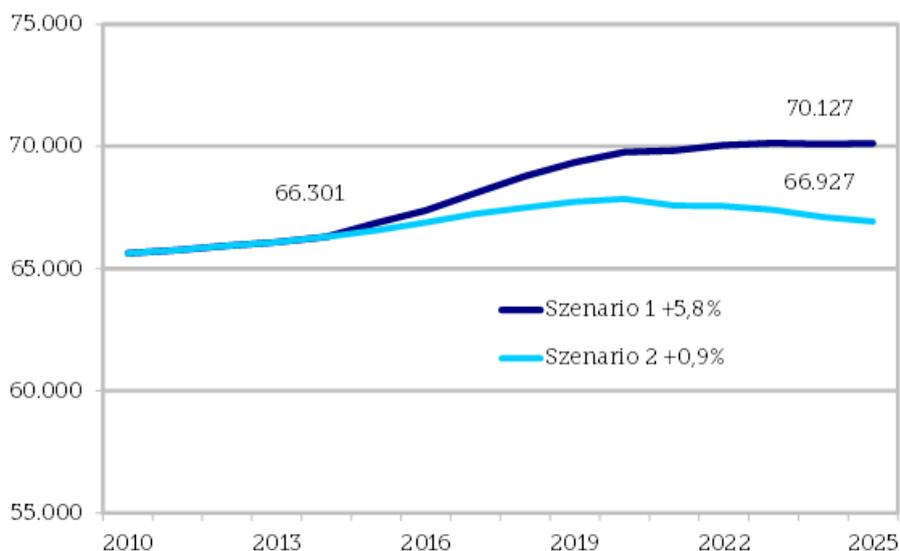


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

## 1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

Aalen ist bedeutendster **Wirtschaftsstandort** und größte Arbeitgeber der Region Ostwürttemberg. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt seit der Finanzkrise wieder stetig an. Der Trend ist weiter leicht steigend.

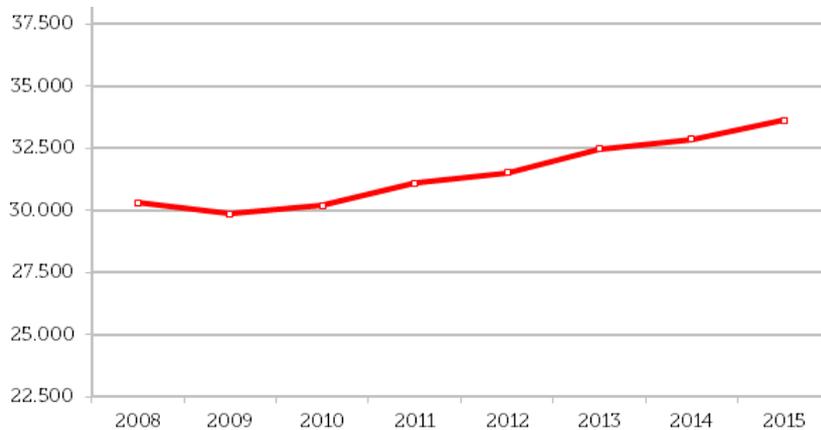


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten (2008-2015)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle Aalen

Das **Produzierende Gewerbe** besitzt am Standort nach wie vor eine sehr große Bedeutung. Die Anzahl an Marktführern, Beschäftigtenzahlen und Steueraufkommen belegen dies. Dennoch ist eine Entwicklung zum **Dienstleistungsgewerbe** zu verzeichnen. Seit ca. 2011 verzeichnet der Dienstleistungssektor erstmals mehr sozialversicherungspflichtig gemeldete Arbeitnehmer als das produzierende Gewerbe und baut den Vorsprung seither aus.

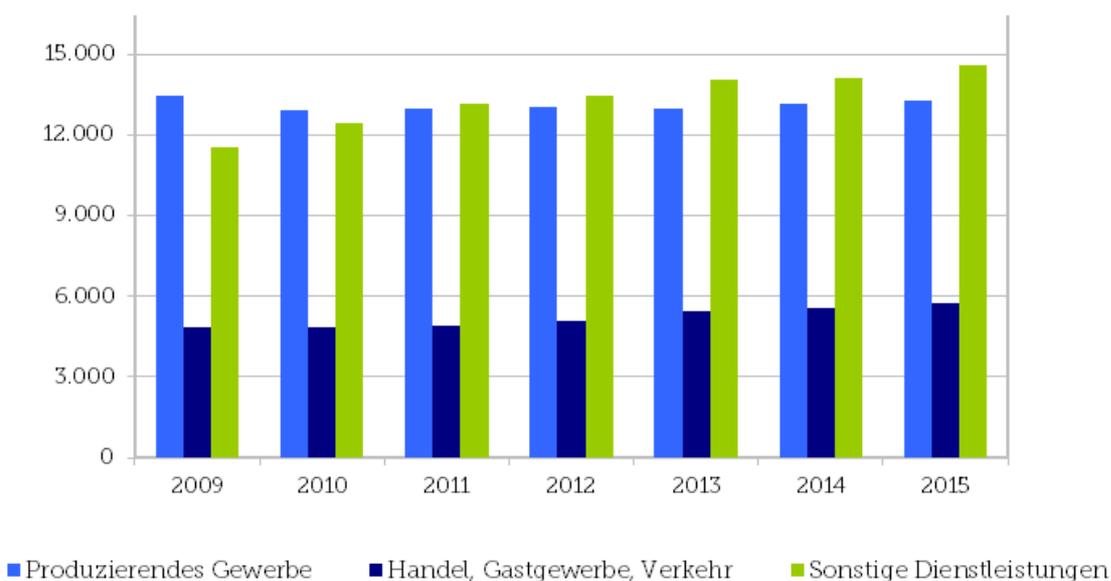


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2009-2015)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Bundesagentur für Arbeit

Die gute wirtschaftliche Entwicklung führte in den letzten Jahren ebenfalls zu einer **positiven Entwicklung** der Arbeitslosenzahlen.

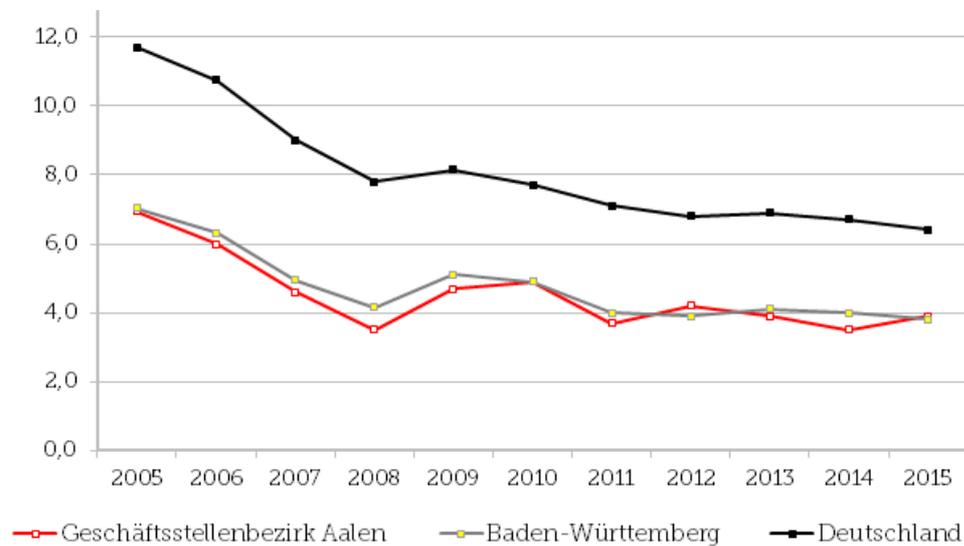


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2005-2015)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten die **Gewerbesteuereinnahmen** in den letzten Jahren wieder nahezu Höchststände erreichen. Für das kommende Haushaltsjahr plant die Stadt Aalen mit einer Gewerbesteuer in ähnlicher Größenordnung, wie in den vergangenen Jahren.

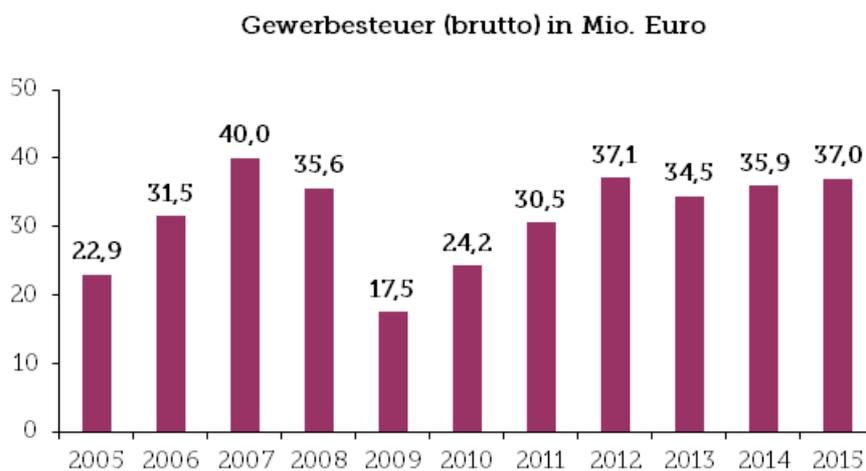


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2005-2015)

Quelle: Stadtkämmerei Aalen

Die **Hochschule für Technik und Wirtschaft** ist für Aalen ein sehr wichtiger **Standortfaktor**. Sie übt, mittelbar oder unmittelbar, bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt, Einzelhandel und Arbeitsmarkt aus. In den letzten Jahren ist die Studentenzahl um fast 50% gestiegen. Dies hatte verschiedene Ursachen: Aussetzen der Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge, Zunahme internationaler Studenten, aber auch z.T. Top-Platzierungen bei Hochschulrankings und das innovative Umfeld.

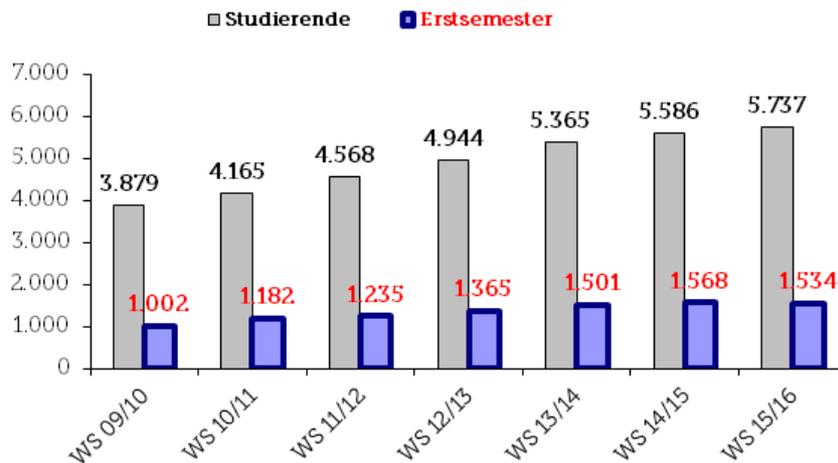


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2010 – 2016)

Nach deutlichen jährlichen Steigerungen der Erstsemester-Zahlen in den vergangenen Jahren scheint gegenwärtig eine Stabilisierung einzutreten.

## 1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt

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

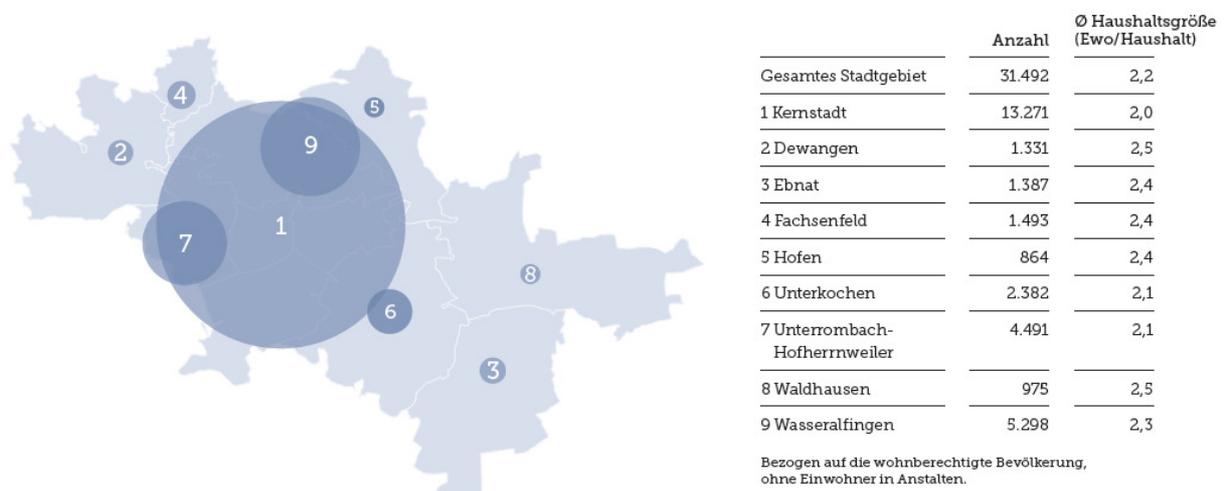


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2015)

Nach einer Studie des BBSR<sup>1</sup> wird, unter Berücksichtigung von demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen, bis 2030 für städtische Kreise ein jährlicher Neubaubedarf von 30 bis 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner prognostiziert.

Für Aalen wären das jährlich ca. 220 Wohnungen. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.

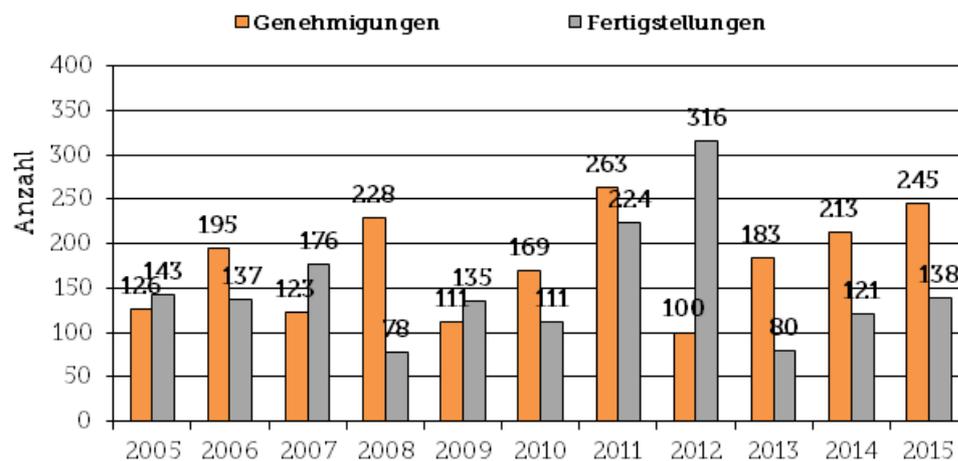


Abbildung 14: Wohnungsneubau (inkl. Wohnheime, 2005-2015)

Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Kommunale Statistikstelle Aalen

Da obige Zahlen auch kurzfristigen Einflüssen unterliegen (EnEV, Steuern, große Objektfertigstellungen etc.), soll die Entwicklung anhand des 5-Jahres-Mittels veranschaulicht werden. Danach ist eine Steigerung der Zahlen, aber auch ein Genehmigungsüberhang zu verzeichnen.

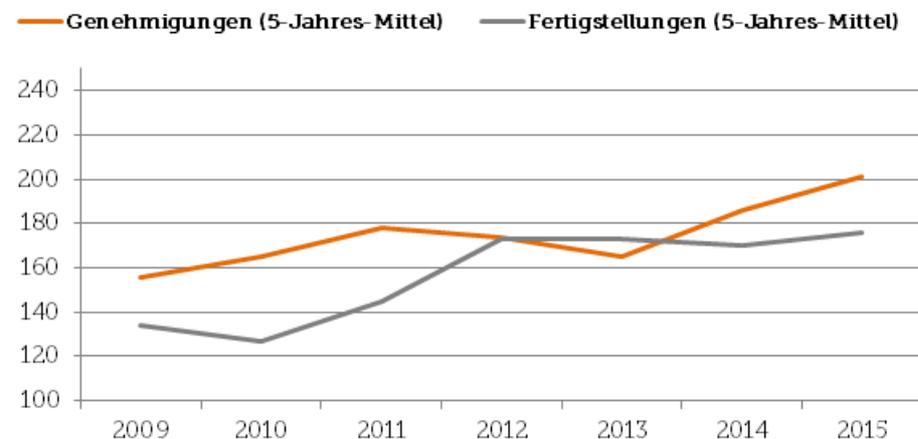


Abbildung 15: Entwicklung Wohnungsneubau (inkl. Wohnheime, 2009-2015, 5-Jahres-Mittel)

<sup>1</sup> Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

## 2 Der Gutachterausschuss

### 2.1 Mitglieder

Am 19.09.2013 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Aalen aufgrund § 192 BauGB i.Z.m. § 2 Gutachterausschussverordnung BW (GaVO) für den Zeitraum von vier Jahren ein neuer Gutachterausschuss bestellt.

Der Gutachterausschuss besteht derzeit aus folgenden Mitgliedern:

#### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. (Assessor) Stefan Overmann	Stadtvermessungsdirektor Leiter Stadtmessungsamt Aalen
---------------------------------------	---

#### **Stellvertreter(-in):**

Ursula Barth	Lehrerin
RA Michael Fleischer	Rechtsanwalt
Dipl.-Ing. (Assessor) Michael Glück	Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

#### **weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen)**

Sandra Schwarzkopf	Immobilienkauffrau
Dipl.-Betriebswirt (FH) Friedrich Kiefer	ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Kfm., Dipl.-Volkswirt Herbert Plenker	ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Betriebswirt (FH) Carl-Utz Rossaro	Geschäftsführer
Dipl.-Ing. (FH) Agrarw. Johannes Strauß	Kreisbauernverband Ostalb e.V.

#### **Vertreter(-in) der Finanzbehörde:**

Sigrun Hildebrand	Amtsinspektorin
Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid	

Die Gutachter sind in Immobilienfragen sachkundig, erfahren und nach § 3 GaVO verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

## 2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium und vom Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt, die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

Aufgaben des Gutachterausschusses sind nach § 193 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 GaVO BW bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Stadt Aalen beim Stadtmessungsamt angesiedelt ist.

In der Praxis umfasst die Aufgabenerledigung jährlich mehrere Dutzend schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte sowie hunderte kostenlose mündliche Auskünfte.

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

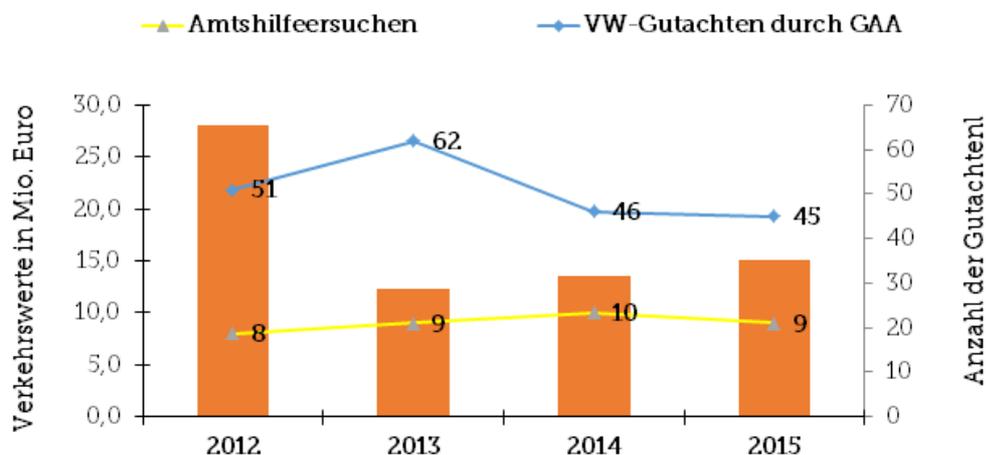


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle

### 3 Allgemeine Marktentwicklung

#### 3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Die Anzahl registrierter Vertragsvorgänge sinkt seit 2013 das dritte Jahr in Folge. Dies ist sicher zum Teil ein Ausdruck begrenzten Angebots auf dem Aalener Grundstücksmarkt, denn die Nachfrage ist auf den meisten Teilmärkten sehr hoch. Der Rückgang der Vorgänge gegenüber 2014 beträgt ca. **-4,5%**. Allerdings bewegen sich die Übertragungszahlen seit 2010 insgesamt in einem sehr homogenen Bereich.

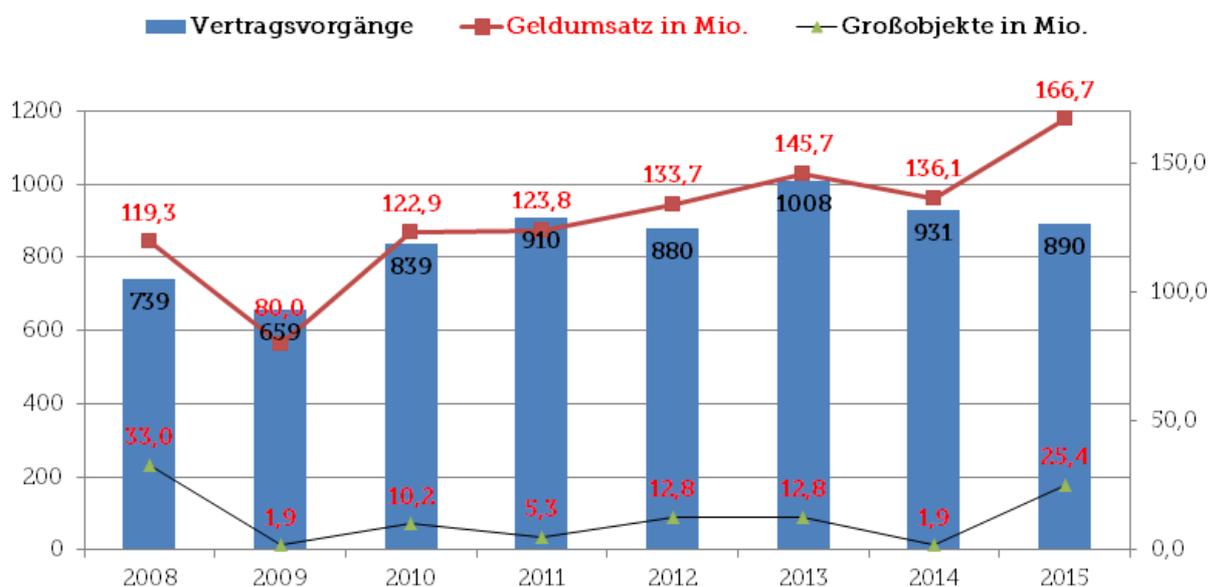


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Geldumsatz im Jahresvergleich (Gesamtstadt)

Das Geschäftsjahr 2015 stellt den bisherigen Spitzenwert im jährlichen Geldumsatz - die Steigerung zum Vorjahr beträgt ca. **+22%**. Allerdings hatten Großobjekte (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz), die nur sehr eingeschränkt Rückschlüsse über die allgemeine Marktentwicklung zulassen, im vergangenen Jahr einen vergleichsweise hohen Marktanteil. Um Großobjekte bereinigt relativiert sich die hohe Steigerung.

Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen mittlerer und großer Städte in Baden-Württemberg zeigen eine ähnliche Entwicklung. Danach stagnieren die Verkaufszahlen oder gehen seit einigen Jahren zurück, während die Geldumsätze weiter steigen.

Der Anteil der auswertbaren Verträge lag im Jahr 2015 mit ca. 95% im gleichen Bereich wie 2012 bis 2014.

Der Immobilienmarkt weist (ohne Einfluss externer Sondereffekte) im Jahresverlauf ein typisches Muster mit Hochphasen zur Jahresmitte sowie zum Jahresende und schwächeren Phasen zum Jahresanfang sowie im „Sommerloch“ auf.

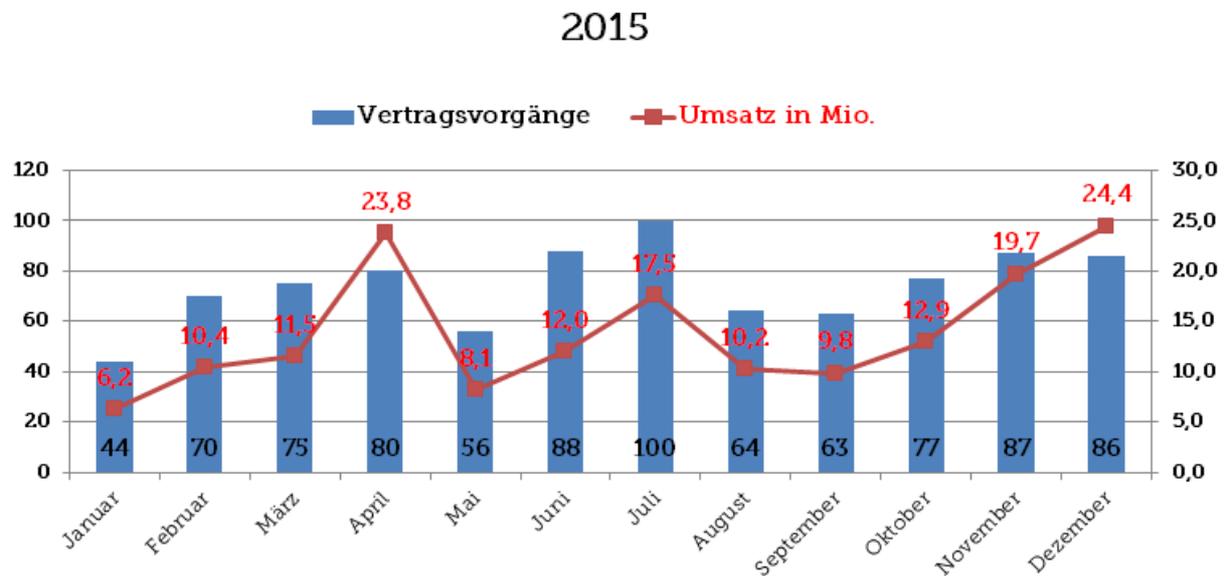


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Geldumsatz - Monatsverteilung (2015, Gesamtstadt)

Monate mit mehr als 90 Vorgängen bzw. deutlich über 10 Mio. Umsatz stellen erfahrungsgemäß eine Besonderheit dar. Monatsumsätze über 20 Mio. kamen in der Vergangenheit äußerst selten – in 2015 jedoch zweimal – vor. Derartige Sprünge beim Geldumsatz sind in aller Regel durch den Verkauf einzelner Großobjekte zu erklären, die bei der überschaubaren Größe des Aalener Grundstücksmarktes entsprechend starken Einfluss auf die Statistik haben.

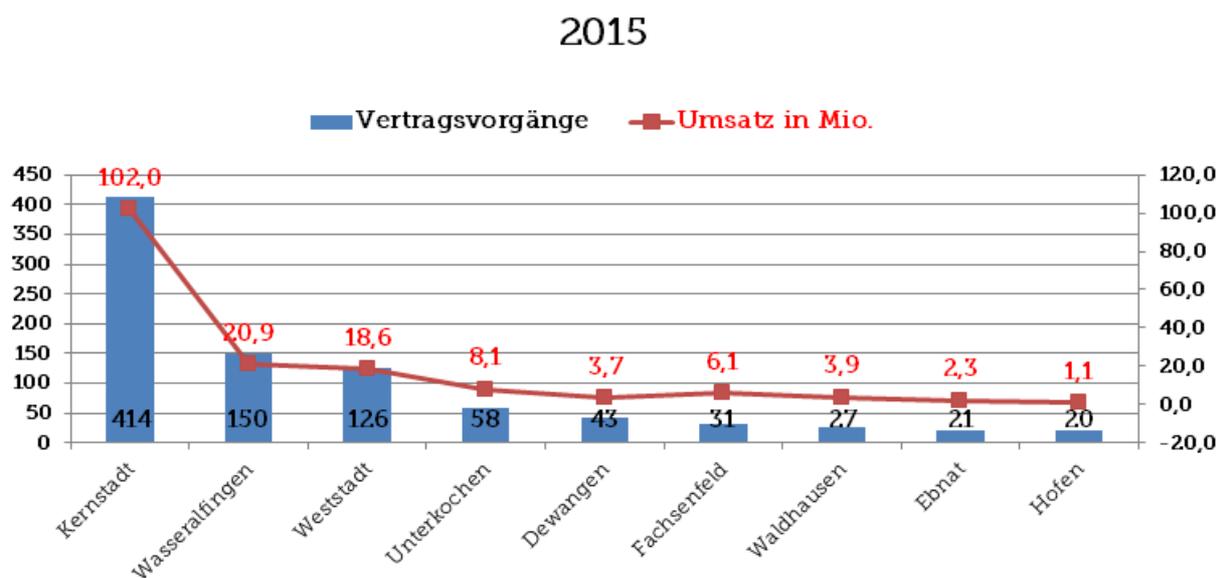


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Geldumsatz – Verteilung nach Stadtteilen (2015)

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

So sind die gesamten Umsatzsteigerungen gegenüber 2014 nahezu der Kernstadt zuzurechnen. Ein Wert von über 100 Mio. stellt einen absoluten Spitzenwert dar und dass obwohl die Vorgangszahl praktisch identisch blieb.

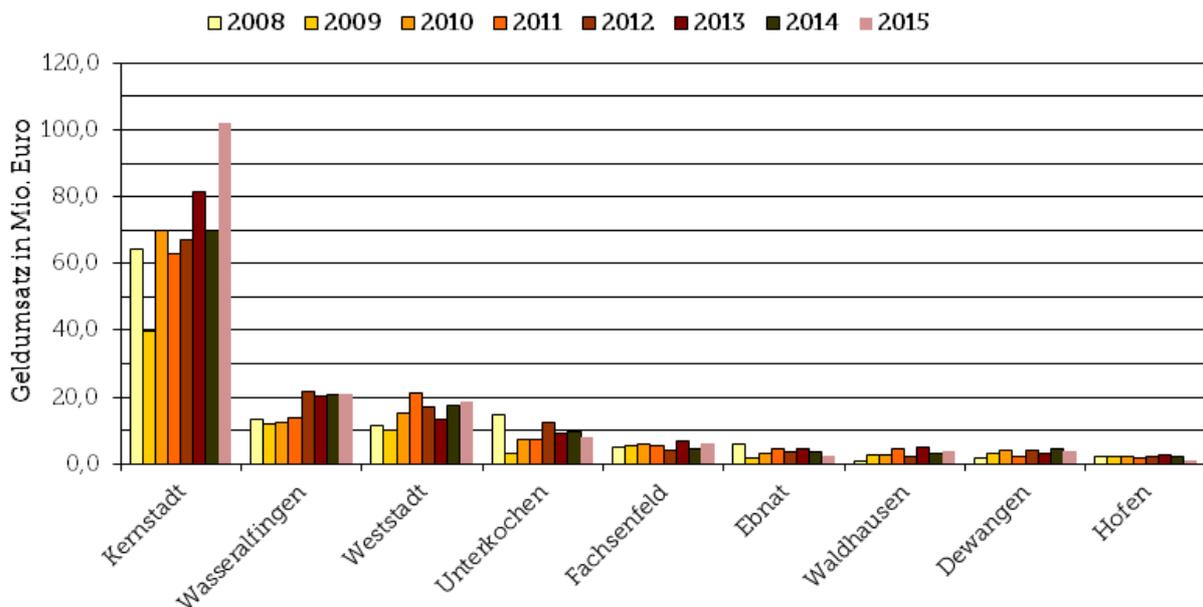


Abbildung 20: Geldumsatz – Stadtteile im Jahresvergleich (2008-2015)

Die Verhältnisse der anderen Stadtteile blieben innerhalb der üblichen Schwankungen unverändert.

### 3.2 Verteilung nach Grundstücksarten

Die Vertragsvorgänge teilen sich in den letzten Jahren gewöhnlich nach Teilmärkten in folgende Weise auf: Wohnungs- und Teileigentume machen zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle, bebaute Grundstücke knapp 30%, unbebautes baureifes Land gut 10%, Land- u. Forstwirtschaft ca. 5% und die restlichen kleinen Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbauobjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5% aus. Dieses Verhältnis ist auch 2015 bestätigt.

Die auffälligsten Veränderungen zum Vorjahr betreffen die Steigerung bebauter Grundstücksverkäufe um ca. +5% auf 294, was sogar etwas über den Spitzenjahren 2012 und 2013 liegt. Demgegenüber sank die Zahl unbebauter baureifer Grundstücke gegenüber 2014 um -4% und stellt mit weit unter 100 Kauffällen einen sehr niedrigen Wert dar. Verantwortlich dafür war das sehr geringe Angebot, insbesondere an Bauplätzen.

Bei den Verkaufszahlen von Wohnungs- und Teileigentumen wurden die Spitzenjahre 2012 und 2013 nicht erreicht – ca. -10% zum Vorjahr.

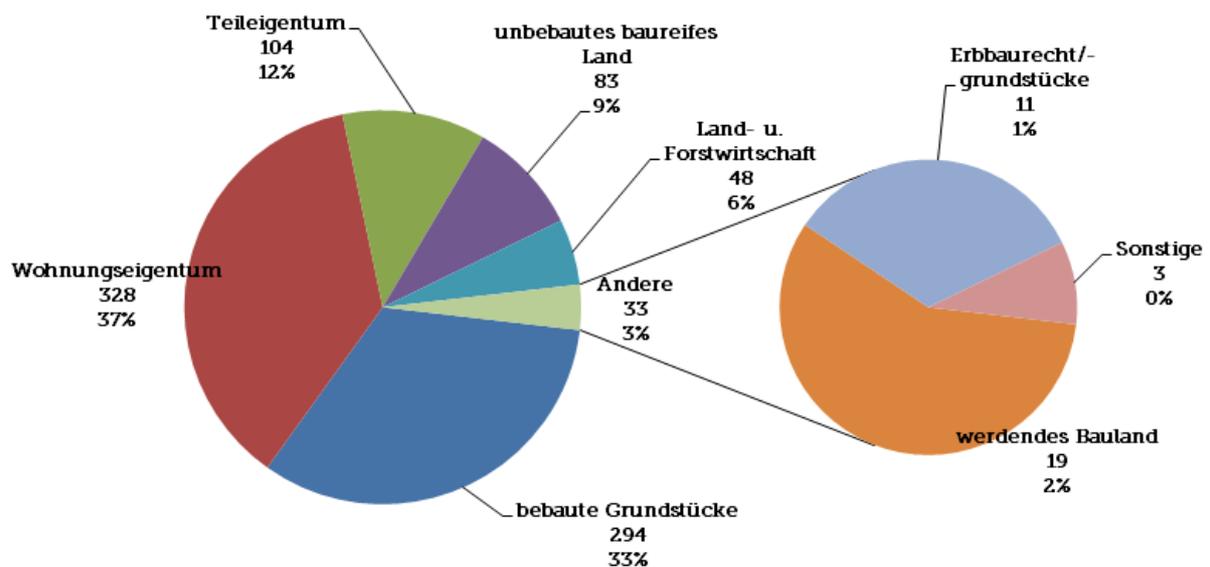


Abbildung 21: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2015, Gesamtstadt)

Bei den Umsätzen gestaltet sich die Verteilung gewöhnlich etwas anders. Hier dominiert i.d.R. der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 50% Marktanteil, gefolgt von den Wohnungs- u. Teileigentumen mit knapp 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozent.

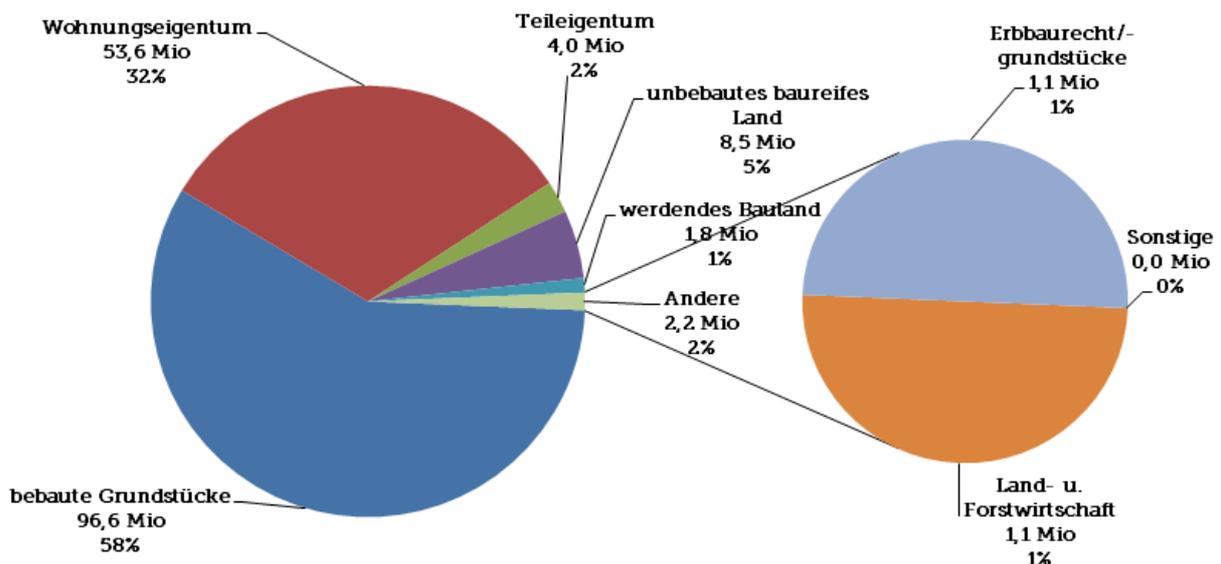


Abbildung 22: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2015, Gesamtstadt)

Am Diagramm wird das (gemessen an der Verteilung) deutlich überdurchschnittliche Jahr für die bebauten Grundstücke sowie das etwas unterdurchschnittliche Jahr für die unbebauten baureifen Grundstücke und die Wohnungs- und Teileigentume deutlich.

Die bebauten Grundstücke erreichen 2015 allein fast 97 Mio. Euro Umsatz - ein absoluter Spitzenwert (+ 45% zum Vorjahr). An dieser Stelle wird nochmals auf den starken Einfluss der Großobjekte (z.B. größere bebaute Gewerbegrundstücke – siehe oben) hingewiesen. Ohne diese läge das Umsatzwachstum bei unter +10%.

Der Umsatz unbebauter baureifer Grundstücke sank 2015 um -25% auf 8,5 Mio. Euro deutlich. Der Teilmarkt der Wohnungs- u. Teileigentume konnte bei rückläufigen Verkaufszahlen in 2015 im Umsatz allerdings nochmals etwas zulegen (+5% zum Vorjahr). An dieser Stelle deutet sich bereits eine Preissteigerung im Marktsegment an.

### 3.3 Flächenumsätze

Der Flächenumsatz unbebauter Grundstücke ist zunächst nicht allzu aussagekräftig, da hier land- u. forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die regelmäßig ca. 80% der unbebauten Flächen ausmachen.

Nach zwei eher schwachen Jahren konnte der Flächenumsatz auch bei den bebauten Flächen (EFH-, ZFH-, MFH-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbeobjekte) in 2015 wieder leicht anziehen.

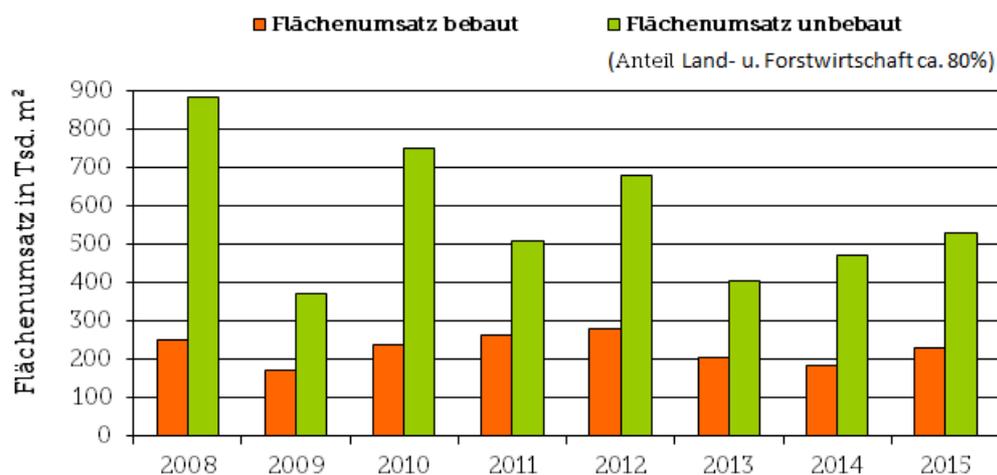


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2008-2015)

### 3.4 Zwangsversteigerungen

Anzahl und Zuschlagsvolumen von Zwangsversteigerungen spiegeln den Einfluss lokaler, regionaler oder gar globaler Schwankungen der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den örtlichen Grundstücksmarkt mittelbar wider. Allerdings können einzelne größere Insolvenzen, unabhängig von der allgemeinen Marktlage, gerade bei dem aktuell geringen Zwangsversteigerungsaufkommen, zu Verzerrungen der dargestellten Marktverhältnisse führen.

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen. Auch im Geschäftsjahr 2015 lagen Anzahl und Zuschlagsvolumen auf niedrigem Niveau.

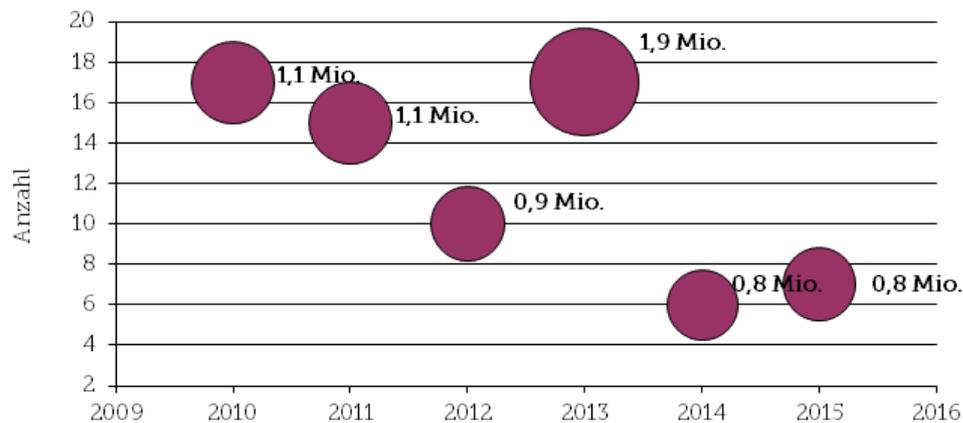


Abbildung 24: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2009-2015)

Eine aktuelle Studie<sup>2</sup> über das Verhältnis von Zwangsversteigerungserlösen zu Verkehrswerten bei **Einfamilienhäusern**, bei der, neben 27 anderen Städten, auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen beteiligt war, erbrachte folgende Ergebnisse:

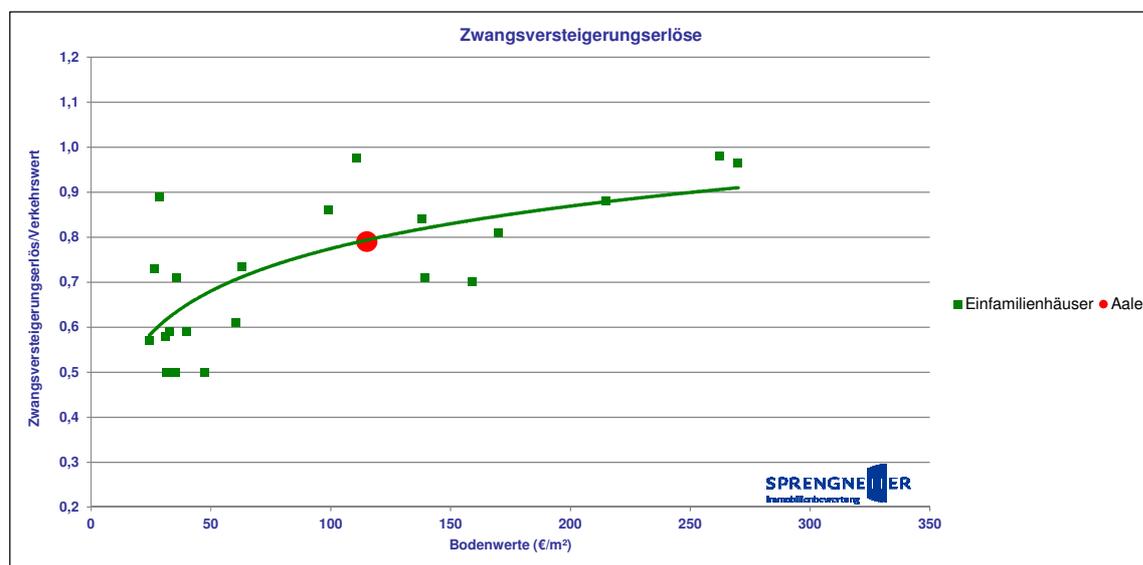


Abbildung 25: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

Die Auswertung für **Eigentumswohnungen** konnte aufgrund der geringen Anzahl aus statistischen Gründen nicht verwendet werden.

<sup>2</sup> Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland (2015), Sprengnetter Immobilien GmbH

## Geodatenportal der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen stellt für alle Bürger ein mehrfach ausgezeichnetes Geoinformationssystem (GIS) zur Verfügung. Über das Geodatenportal [www.gisserver.de/aalen](http://www.gisserver.de/aalen) besteht die kostenfreie Möglichkeit, beliebige Stellen im Stadtgebiet aufzusuchen und dazu Fachdaten aus verschiedenen **Themenbereichen** einzublenden.



Die **Bodenrichtwerte** finden Sie beispielweise auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**. Nach Auswahl und Start der GIS-Anwendung, können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer (unten rechts) aufsuchen sowie ggf. andere Fachdaten einfach über die **Themenauswahl** (links) zuschalten.



Für Smartphones oder Tablets gibt es bereits die entsprechende mobile Anwendung „GeoAppAalen“ (für Android oder iOS).

