

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stadt Aalen



Grundstücksmarktbericht

2019

Auswertungen des Geschäftsjahres 2018

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen

Anschrift: Stadt Aalen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon: 07361 52-1406
Telefax: 07361 52-1902
E-Mail: gutachterausschuss@aalen.de
Internet: www.aalen-gutachterausschuss.de

veröffentlicht am: 20.12.2019

Gebühr: 35,- Euro (digital, Format PDF)
45,- Euro (gebundene Broschüre)

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

| | |
|--|----|
| Vorwort | 6 |
| 1 Standortdaten Aalen..... | 7 |
| 1.1 Überörtliche Lage..... | 7 |
| 1.2 Gebietsgliederung..... | 8 |
| 1.3 Bevölkerungsdaten..... | 9 |
| 1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule | 11 |
| 1.5 Haushalte und Wohnungsmarkt..... | 13 |
| 2 Der Gutachterausschuss..... | 15 |
| 2.1 Mitglieder | 15 |
| 2.2 Aufgaben..... | 16 |
| 2.3 Geschäftsstelle..... | 17 |
| 3 Allgemeine Marktentwicklung..... | 18 |
| 3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze | 18 |
| 3.2 Verteilung nach Teilmärkten..... | 20 |
| 3.3 Flächenumsätze..... | 22 |
| 3.4 Zwangsversteigerungen..... | 23 |
| 4 Unbebaute Grundstücke | 24 |
| 4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft..... | 24 |
| 4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt..... | 24 |
| 4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen..... | 25 |
| 4.1.3 Ackerland..... | 26 |
| 4.1.4 Grünland..... | 27 |
| 4.1.5 Wald..... | 27 |
| 4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft..... | 28 |
| 4.2 Werdendes Bauland | 29 |
| 4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung | 29 |
| 4.2.2 Auswertung der Verkäufe..... | 30 |
| 4.3 Bauplätze..... | 31 |
| 5 Bebaute Grundstücke | 34 |
| 5.1 Allgemeine Marktentwicklung..... | 34 |
| 5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 35 |
| 5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser | 39 |
| 5.4 Übrige Gebäudearten..... | 41 |
| 5.5 Garagen | 41 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6 | Wohnungs- u. Teileigentum | 42 |
| 6.1 | Erstverkauf aus Neubau | 42 |
| 6.1.1 | Wohnungseigentum | 42 |
| 6.1.2 | Garagen- und Stellplatzeinheiten | 45 |
| 6.1.3 | Gewerbereinheiten | 46 |
| 6.2 | Weiterverkauf | 47 |
| 6.2.1 | Wohnungseigentum | 47 |
| 6.2.2 | Seniorenwohnungen | 49 |
| 6.2.3 | Garagen- und Stellplatzeinheiten | 50 |
| 6.2.4 | Gewerbereinheiten | 51 |
| 7 | Mieten | 52 |
| 7.1 | Wohnungsmieten | 52 |
| 7.1.1 | Qualifizierter Mietspiegel (ab 2018) | 52 |
| 7.1.2 | Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2018/2019) | 52 |
| 7.1.3 | Verwendung in der Verkehrswertermittlung | 53 |
| 7.2 | Gewerbemieten | 54 |
| 7.2.1 | Lager und Produktion | 54 |
| 7.2.2 | Büro | 56 |
| 7.2.3 | Einzelhandel | 57 |
| 8 | Bodenrichtwerte | 60 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen | 60 |
| 8.2 | Bodenrichtwerte der Stadt Aalen | 60 |
| 8.2.1 | Allgemeines | 60 |
| 8.2.2 | Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex) | 60 |
| 8.2.3 | Anpassung an die Grundstücksgröße | 62 |
| 8.2.4 | Bodenrichtwerte 2018 (Stichtag 31.12.2018) | 63 |
| 9 | Erforderliche Daten für die Wertermittlung | 68 |
| 9.1 | Sachwertfaktoren (NHK 2010) | 68 |
| 9.1.1 | Modellparameter | 68 |
| 9.1.2 | Übersicht Sachwertfaktoren | 69 |
| 9.1.3 | Ein- u. Zweifamilienhäuser | 70 |
| 9.1.4 | Dreifamilienhäuser | 71 |
| 9.1.5 | Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 72 |

| | | |
|-------|--|----|
| 9.2 | Liegenschaftszinssätze | 73 |
| 9.2.1 | Modellparameter | 73 |
| 9.2.2 | Übersicht Liegenschaftszinssätze | 74 |
| 9.2.3 | Dreifamilienhäuser | 76 |
| 9.2.4 | Mehrfamilienhäuser | 77 |
| 9.2.5 | Wohn- und Geschäftshäuser | 78 |
| 9.2.6 | Eigentumswohnungen | 78 |
| | Geodatenportal der Stadt Aalen | 80 |

Vorwort

Der Aalener Grundstücksmarkt präsentiert sich im Geschäftsjahr 2018 mit deutlich über **1.000 registrierten Übertragungsvorgängen** und einem Umsatz im Kernmarkt (ohne Großobjekte) von **über 190 Mio. Euro** erneut mit Höchstwerten.

Überdurchschnittliche Preissteigerungen verzeichnen nach wie vor die Wohnimmobilien, allem voran die Eigentumswohnungen - mit etwas Abstand aber auch freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Wohnbauplätze verteuerten sich aufgrund des Angebotsmangels ebenfalls weiter. Da besonders in zentraleren Lagen kaum Bauplatzangebot vorhanden ist, partizipieren auch die kleineren Stadtteile durch das Ausweichverhalten der Käufer.

Das Gutachterausschusswesen steht in Baden-Württemberg aktuell unter enormen strukturellen Veränderungen. Mitte 2019 startete das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS BW), das auch im Hinblick auf die Grundsteuerreform neue Anforderungen mit sich bringt. Die Bodenrichtwerte 2019 der Stadt Aalen wurden in einem ersten Schritt dahingehend weiterentwickelt; die Übertragung nach BORIS BW ist für Anfang 2020 geplant. Die vom Land initiierten freiwilligen Zusammenschlüsse der Gutachterausschüsse werden nunmehr auch im Ostalbkreis verstärkt umgesetzt. Die Stadt Aalen bereitet im kommenden Jahr mit der Gemeinde Essingen eine entsprechende Vereinbarung vor.

Im Februar 2020 soll die Index-Fortschreibung des ersten qualifizierten Mietspiegels nach zweijähriger Gültigkeit erfolgen. In der zweiten Jahreshälfte beginnen dann die Vorbereitungen für die gesetzlich geforderte, vollständige Neuerhebung des Mietspiegels 2022.

Der Gutachterausschuss Aalen möchte sich an dieser Stelle nochmals für die gute Zusammenarbeit mit allen örtlichen Marktteilnehmern, insbesondere Sachverständigen, Hausverwaltungen, Maklern, Immobilienabteilungen der Banken und Sparkassen etc. bedanken. Nur so kann das Ziel der regelmäßigen Verbesserung der Marktdaten aufrechterhalten werden.

Auf den folgenden Seiten finden Sie wie gewohnt, neben allgemeinen Analysen zum Marktgeschehen, detaillierte Auswertungen zu den einzelnen Teilmärkten sowie aktualisierte wertermittlungsrelevante Daten.

Herzlich Ihr



Friedrich Kiefer
Vorsitzender Gutachterausschuss Aalen

20.12.2019

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.

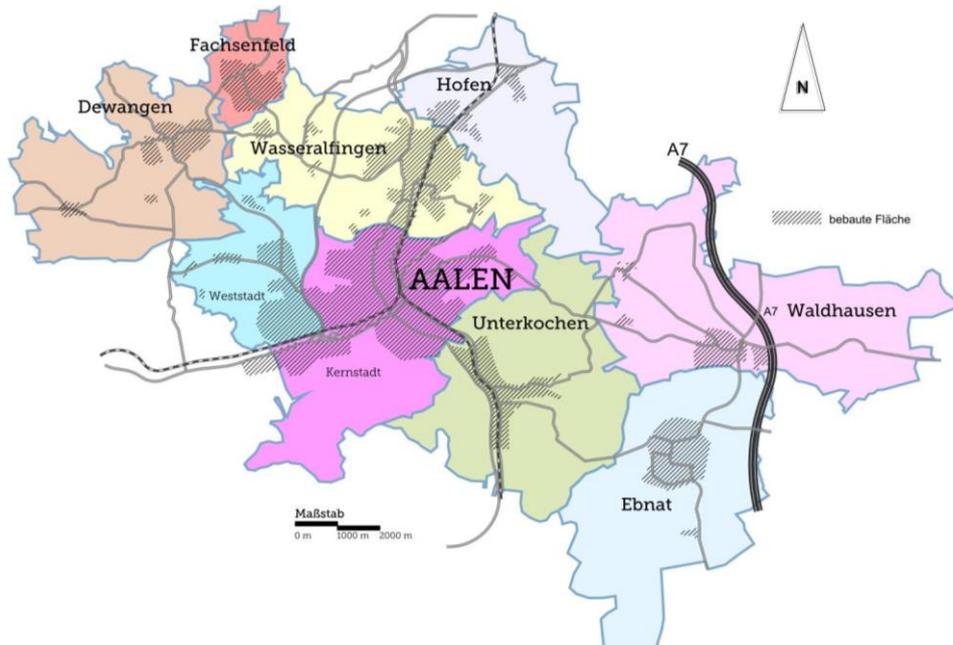


Abbildung 2: Übersicht Stadtgliederung

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.

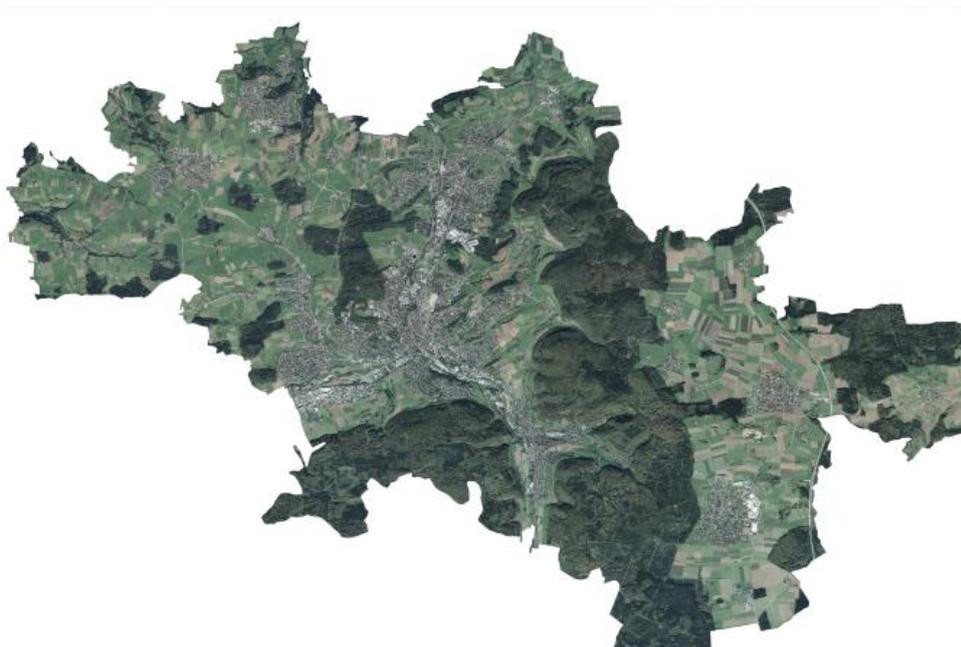


Abbildung 3: Übersicht Stadtgebiet Aalen, Luftbild 2014

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**.

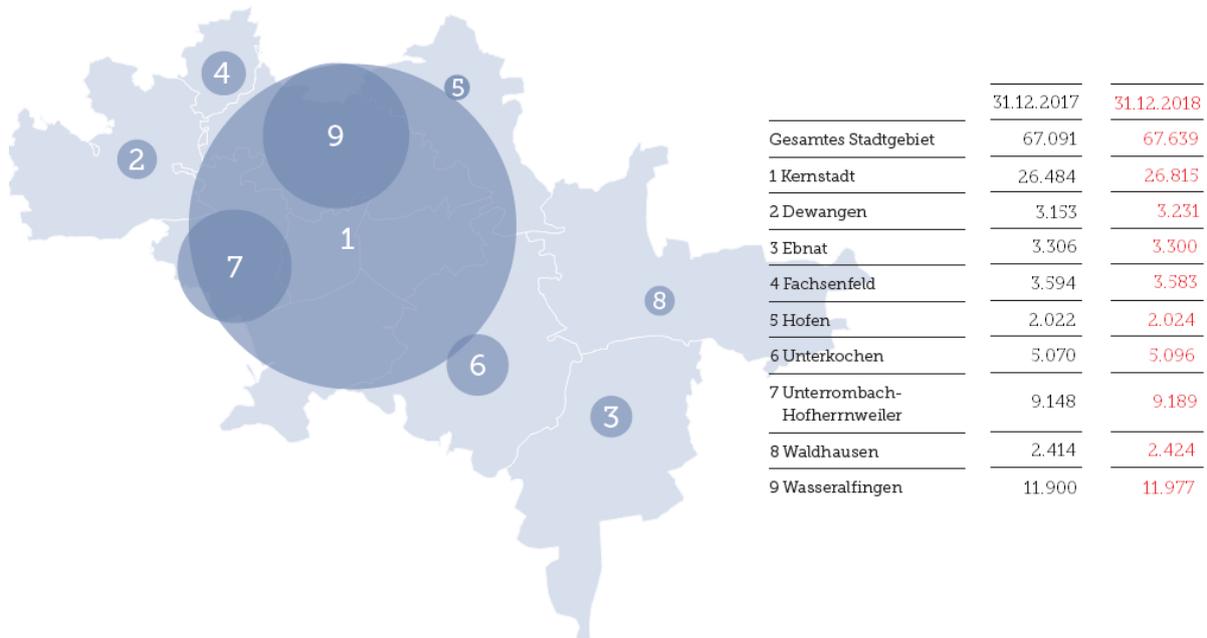


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Verteilung (Gesamtstadt, 2018)

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

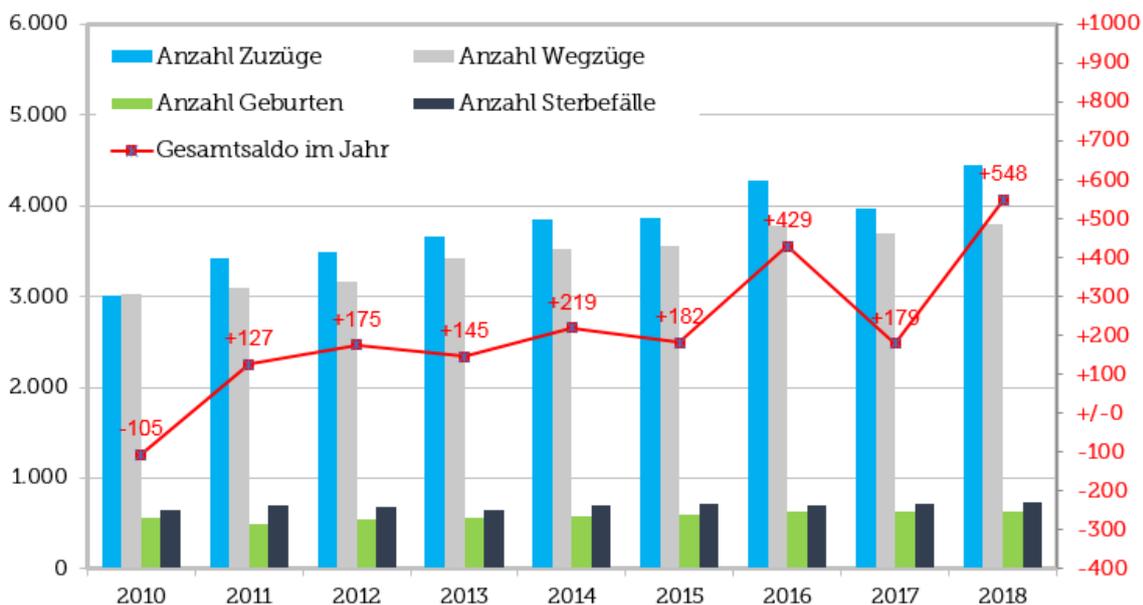


Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen (Gesamtstadt, 2010-2018)

Die Stadt Aalen verzeichnet seit 2010 wieder einen geringen, aber stetigen Bevölkerungszuwachs. Diese positive Entwicklung betrifft mittlerweile fast alle Stadtteile. Wichtige Voraussetzungen sind ein vorhandenes Bauplatz- bzw. Wohnungsangebot sowie eine entsprechende Nachfrage.

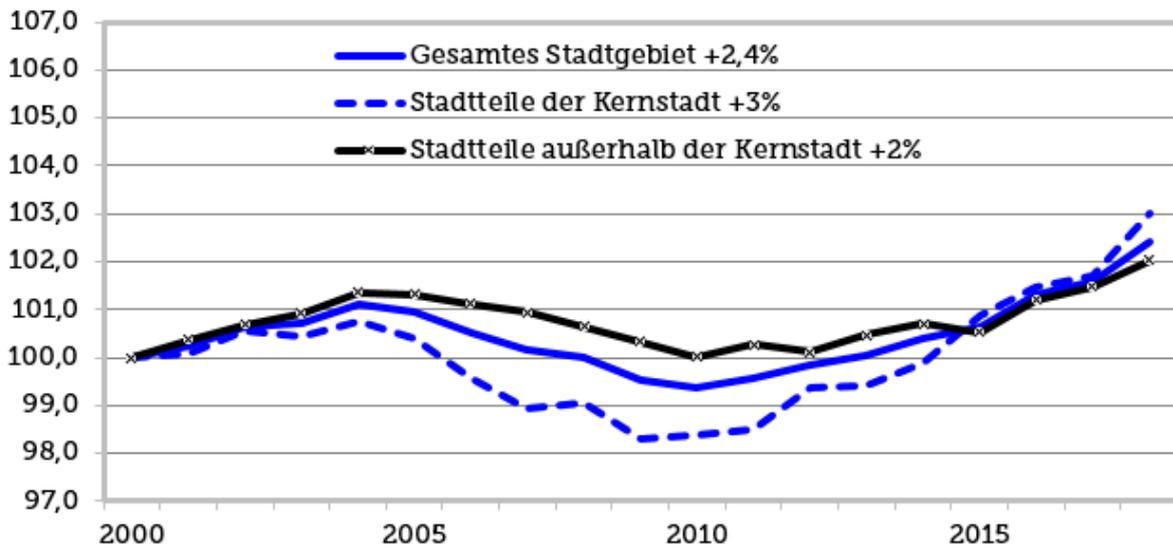


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2018, Basis 2000 = 100)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

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

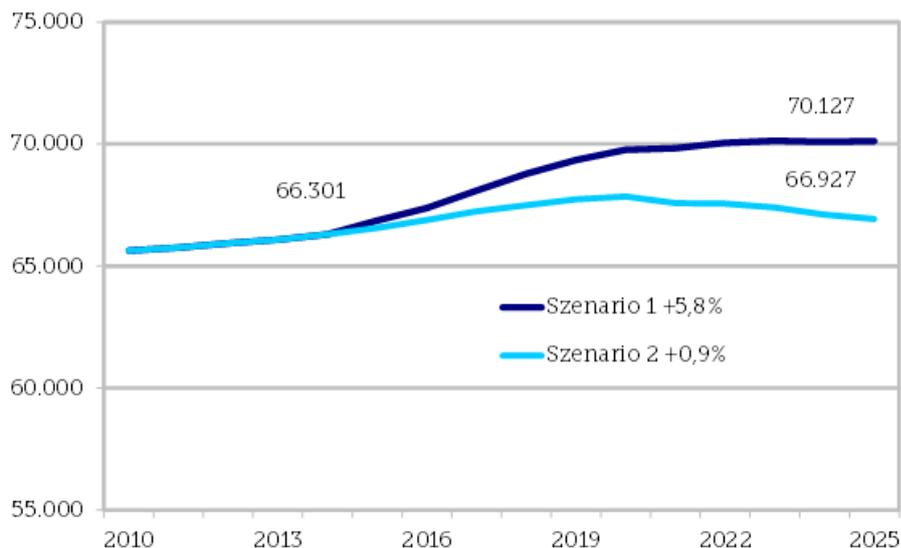


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2025 (Stand 2018)

Quelle: Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle

1.4 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Hochschule

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

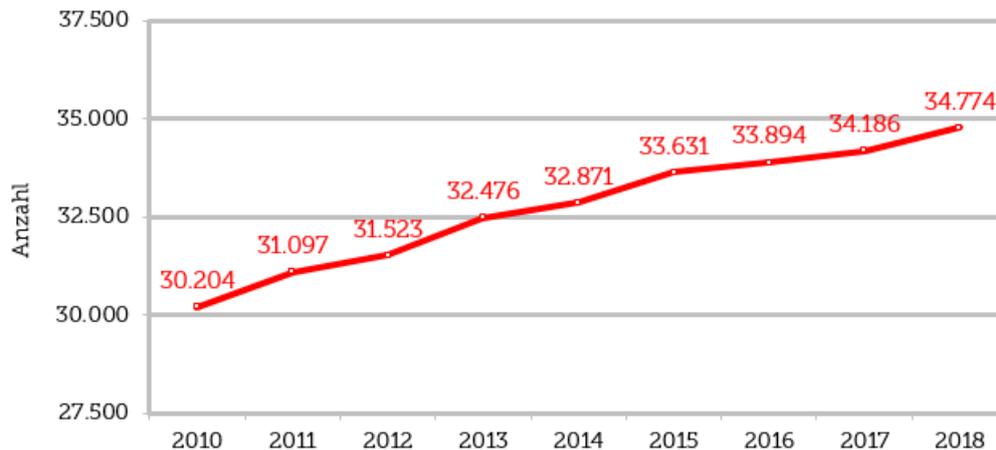


Abbildung 8: Entwicklung der sv-Beschäftigten jeweils am 30.06. (2010-2018)

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.

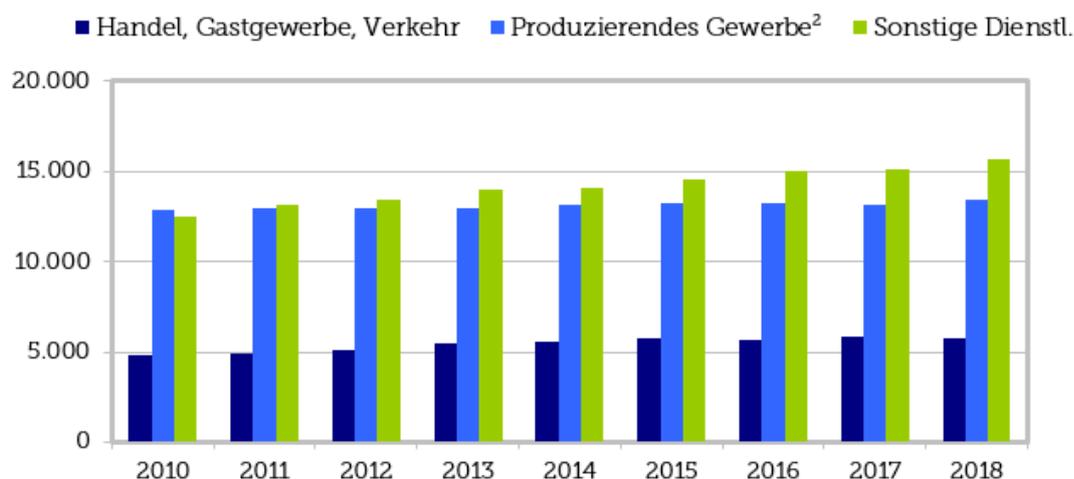


Abbildung 9: sv-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (2010-2018)

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.

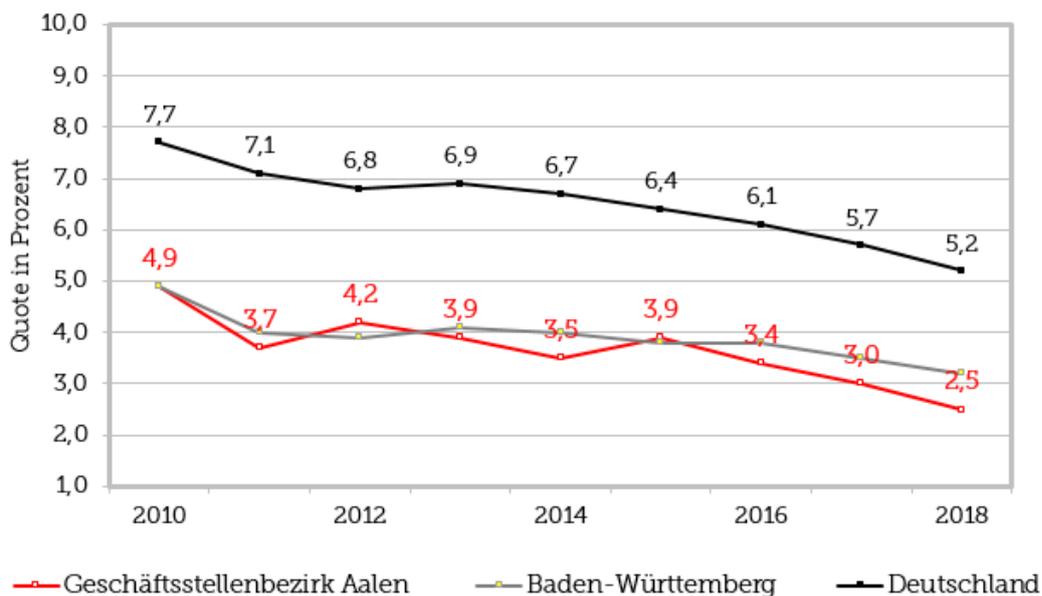


Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (2010-2018)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Unter diesen Voraussetzungen konnten **Gewerbesteuereinnahmen** in Höhe von ca. 34,5 Mio. Euro (10-Jahres-Mittelwert) bzw. 40,3 Mio. Euro (5-Jahres-Mittelwert) erzielt werden. 2018 stellt mit über 44 Mio. Euro ein absolutes Spitzenjahr dar. Für das kommende Haushaltsjahr plant die Stadt Aalen mit einer Gewerbesteuer in ähnlicher Größenordnung, wie in den vergangenen Jahren.

Gewerbesteuer (brutto) in Mio. Euro

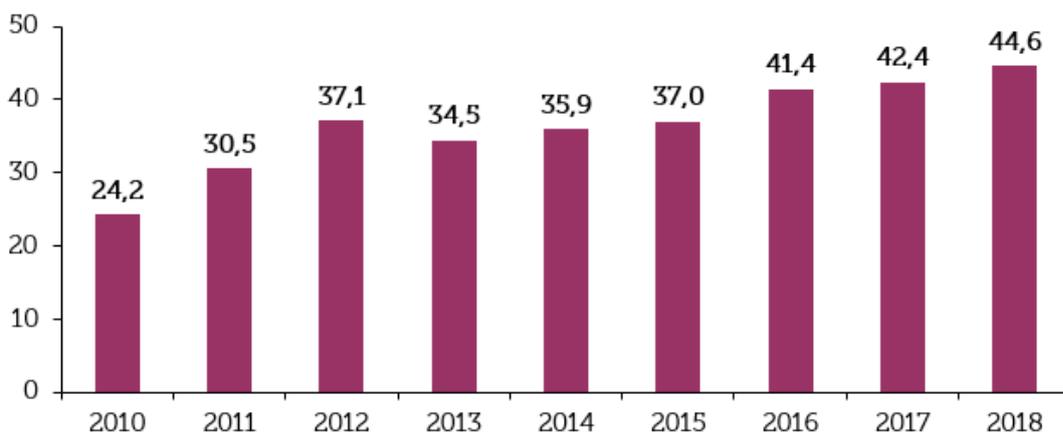


Abbildung 11: Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens (brutto, 2010-2018)

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, den Einzelhandel und den gesamten Arbeitsmarkt aus.

Nach dynamischem Anstieg der Studentenzahl zwischen 2009 und 2016 stabilisiert sich diese in den letzten Jahren auf hohem Niveau. Allerdings sind bereits Hochschulerweiterungen in Planung und Umsetzung. Ein innovatives Umfeld und z.T. Top-Platzierungen bei Hochschulrankings stützen diese Entwicklung.

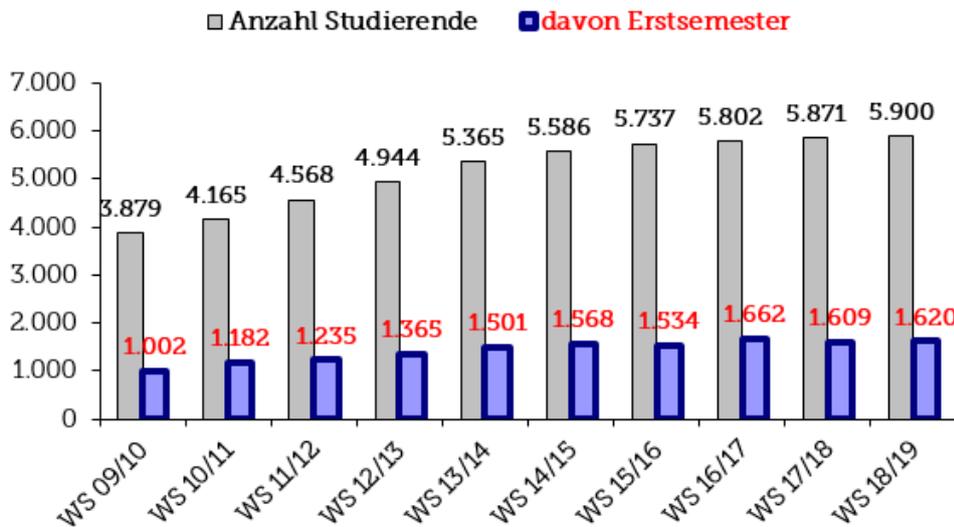


Abbildung 12: Entwicklung der Studentenzahlen (2009 – 2018)

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.

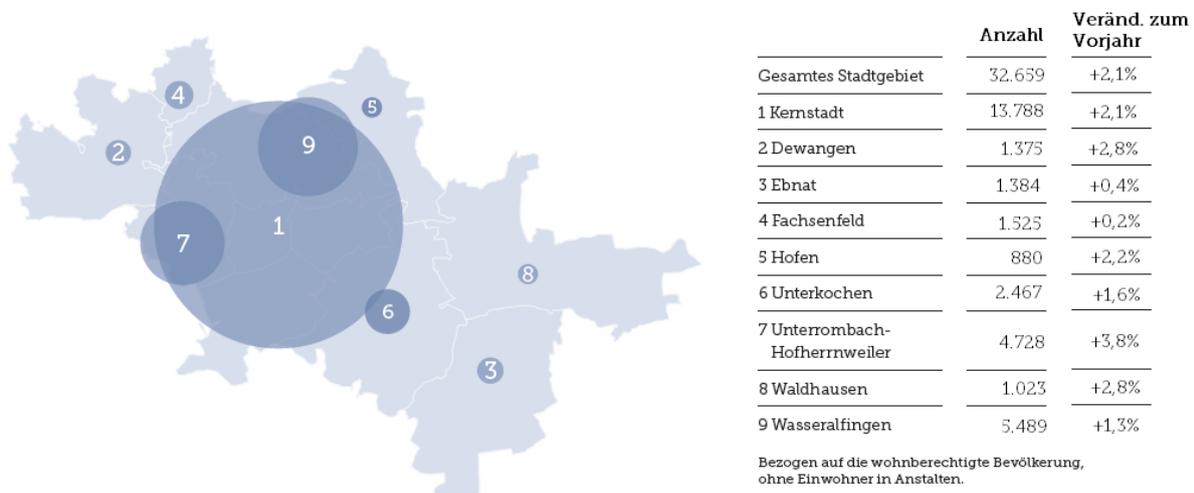


Abbildung 13: Anzahl Privathaushalte und Siedlungsschwerpunkte (Stand 2018)

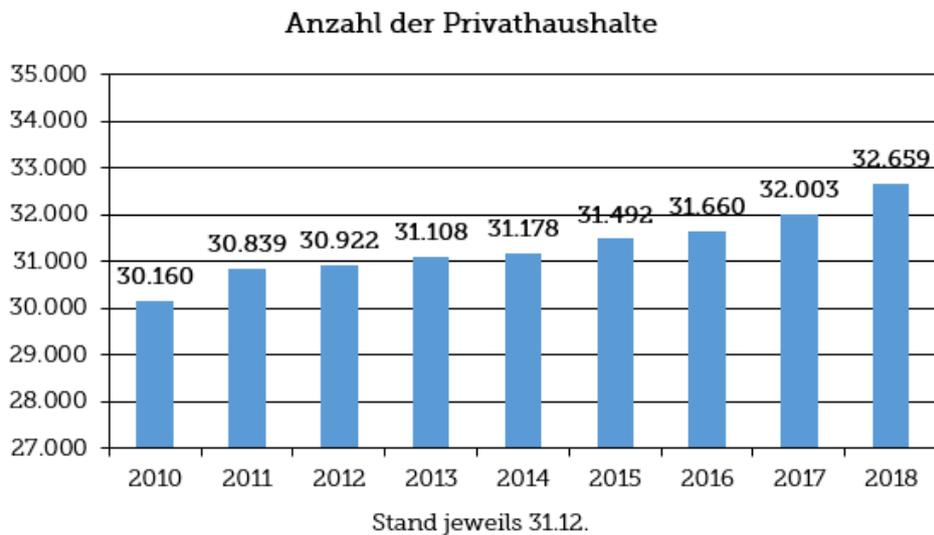


Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte (Gesamtstadt, 2010-2018)

Nach einer Studie des BBSR¹ 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 (ohne Wohnheime) prognostiziert. Für die Stadt Aalen wären dies umgerechnet jährlich ca. 220 Wohnungen.

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Aalen geht von einer ähnlichen Größenordnung aus.

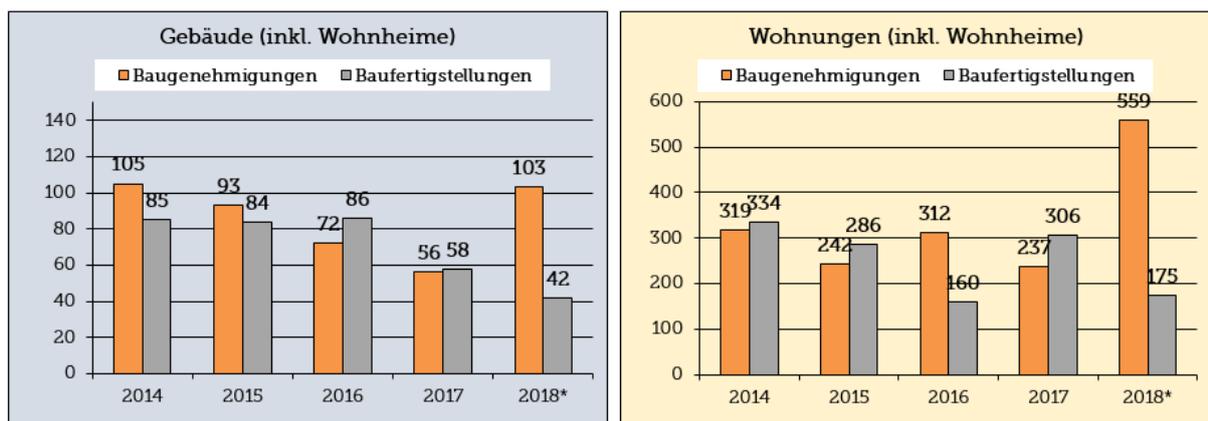


Abbildung 15: Baugenehmigungen und -fertigtellungen (inkl. Wohnheime, 2014-2018)

Quelle: ab 2014 Gebäudedatei Stadt Aalen, * vorl. Stand 07/2019

¹ Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- u. Raumforschung, Bonn, 2015

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder

Für die Periode 2017 bis 2021 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Aalen aufgrund von § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) am 12.10.2017 bzw. 25.10.2017 folgender Gutachterausschuss bestellt:

Vorsitzender:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Friedrich Kiefer

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Heilbronn-Franken) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stellvertreter(-in):

Ursula Barth

Lehrerin

RA Michael Fleischer

Rechtsanwalt

Dipl.-Ing. (VermAss.) Michael Glück

Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss

weitere ehrenamtliche Gutachter(-innen):

Sandra Schwarzkopf

Immobilienkauffrau, Immobilienmaklerin
S-Immobilien Ostalb GmbH

Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. Herbert Plenker

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Ostwürttemberg) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Agrarw. Johannes Strauß

Kreisgeschäftsführer Kreisbauernverband
Ostalb e.V.

Dipl.-Ing. Heike Uder-Heise

Sachverständige (DIAZert) DIN EN ISO/EC
17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Dipl.-Ing. (VermAss.) Achim Siegel

Zertifizierter Sachverständiger /DESAG), Inh.
Ingenieur- u. Sachverständigenbüro ISB Siegel

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Jürgen Benasseni

Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden
Sachverständige (TÜV) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dietmar Diebold

Spezialist für Gewerbeimmobilien, Geschäftsführer Aalener Treuhand Verwaltungs GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Thorsten Abele

Inh. Ingenieurbüro Abele, beratender Ing. der Ingenieurkammer BW, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Leiter Regionalbüro VPB e.V.

Dipl.-Betriebsw. (FH) Dieter Scherer

Sachverständiger (WF) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Projektentwicklung BAUWERK-4 GmbH & Co. KG

| | |
|------------------|--|
| Uwe Hauser | Dipl. Immobilienwirt (VWA), Hausverwalter, Vermittlungen, Vermietungen und Bewertungen von Immobilien |
| Harry Christlieb | Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Immobilienmakler VR-Ostalbimmobilien GmbH |

Vertreter(-in) der Finanzbehörde:

| | |
|---|--------------------------------|
| Ralf Hansmann | Amtsinspektor (FA Aalen) |
| Stellvertreter: Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen Rolf Schmid | Bausachverständiger (FA Aalen) |

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

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss regelmäßig in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter sowie 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 Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung 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 Amtshilfeersuchen enthalten, bei denen der Gutachterausschuss nicht tätig wird.

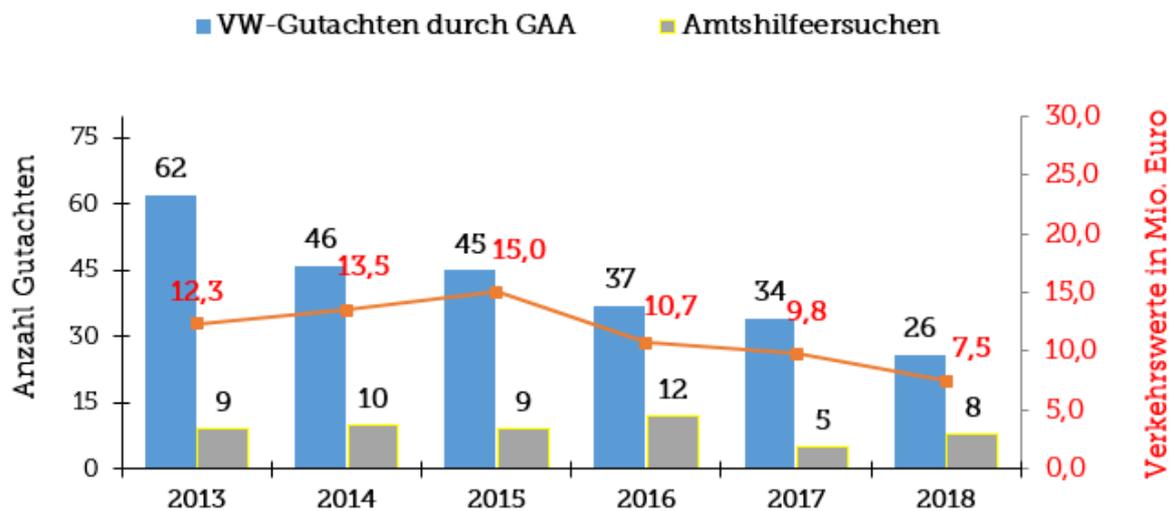


Abbildung 16: Gutachtenstatistik der Geschäftsstelle (2013 – 2018)

3 Allgemeine Marktentwicklung

3.1 Vertragsvorgänge und Geldumsätze

Die Anzahl **registrierter Vertragsvorgänge** überschritt in 2018 erneut die 1.000er-Marke, erreicht nicht ganz den Höchstwert des Vorjahres (-37 Kauffälle oder -3,4% **zum Vorjahr**), stellt aber einen überdurchschnittlichen Wert dar (+131 Kauffälle oder +14% über dem 10-jährigen Mittel).

Der absolute Geldumsatz stieg im Geschäftsjahr 2018 auf sehr starke 216,4 Mio. Euro (+21,9 Mio. Euro oder +11,3% gegenüber 2017).

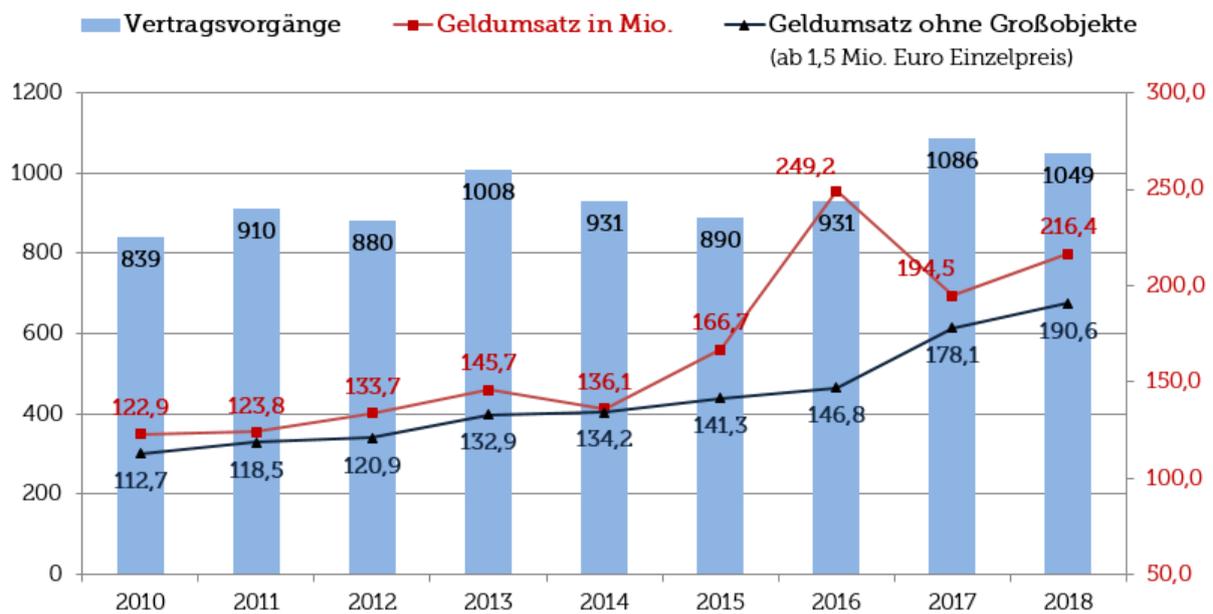


Abbildung 17: Vertragsvorgänge und Umsätze im Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2018)

Der um Großobjekte bereinigte eigentliche Kernimmobilienmarkt wies mit einer Steigerung um +7% zum Vorjahr auf knapp 191 Mio. Euro sogar einen absoluten Höchstwert auf. Der Anstieg schwächte sich jedoch gegenüber 2017 ab.

Die Groß- bzw. Investorenobjekten (Objektverkäufe ab 1,5 Mio. Euro Einzelumsatz) lagen in 2018 etwas überdurchschnittlich bei ca. 25,8 Mio. Euro, was einem Umsatzanteil von knapp 12% entspricht.

Der Jahresverteilung verlief in 2018 hinsichtlich der Vertragseingänge und Umsätze relativ homogen und durchaus typisch – mit etwas niedrigeren Volumina im Februar und Mai und einer stärkeren zweiten Jahreshälfte.

Drei Monate mit mehr als 100 Übertragungen und vier Monate mit mehr als 20 Mio. Umsatz stellen allerdings neue registrierte Höchstwerte in Aalen dar. Bemerkenswert ist auch, dass es praktisch keine Monate mehr unter 10 Mio. Umsatz zu geben scheint.

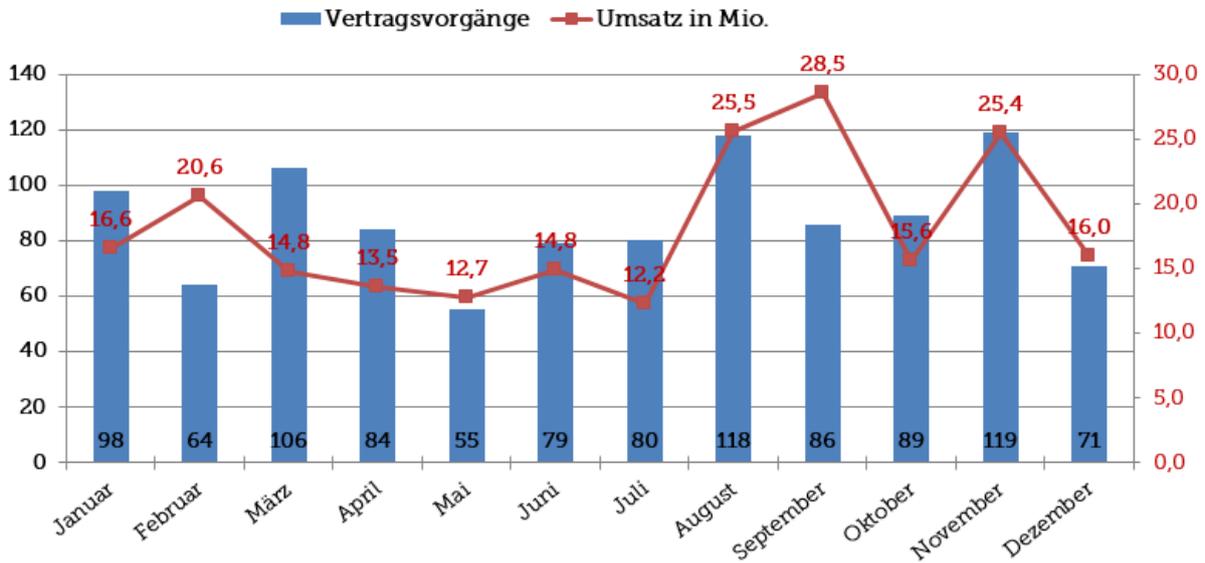


Abbildung 18: Vertragsvorgänge und Umsätze - Monatsverteilung (2018, Gesamtstadt)

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

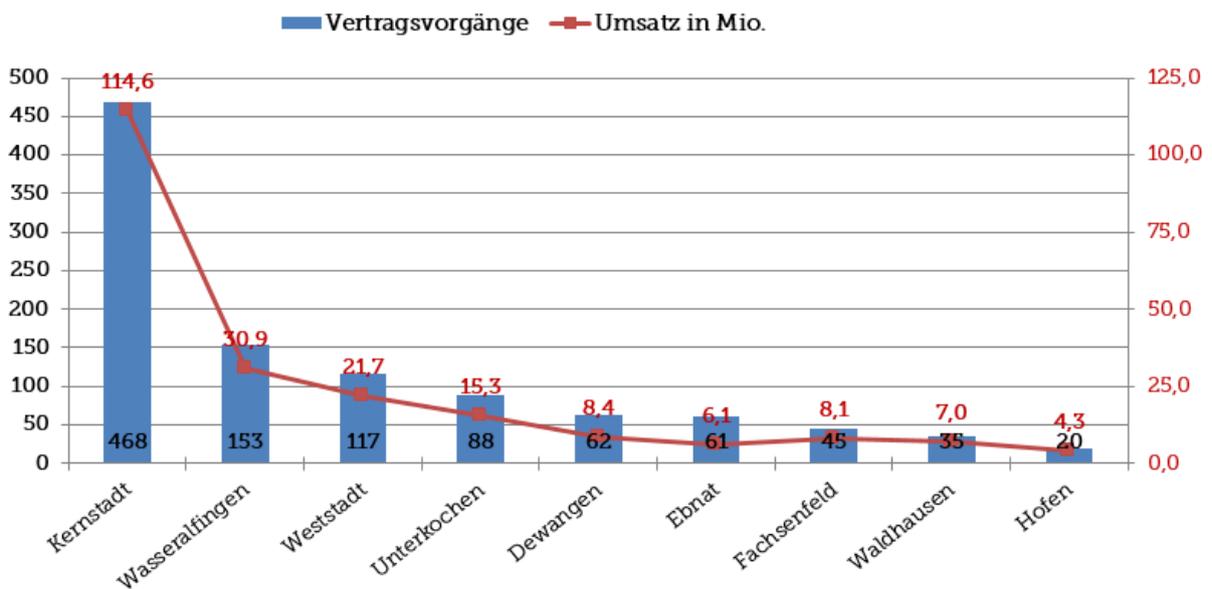


Abbildung 19: Vertragsvorgänge und Umsätze – Verteilung nach Stadtteilen (2018)

Nahezu in allen Stadtteilen waren 2018 Umsatzwachstume und überwiegend auch steigende Vertragszahlen zu verzeichnen, insbesondere in der Kernstadt. Die deutlichen Rückgänge der Vertragszahlen in der Weststadt und Wasseralfingen sind durch den überdurchschnittlich starken Verkauf von Sondereigentumen in 2017 (z.B. Studentenheim) zu erklären. Auffallend sind auch teils relativ starke Steigerungen in den kleinen Stadtteilen.

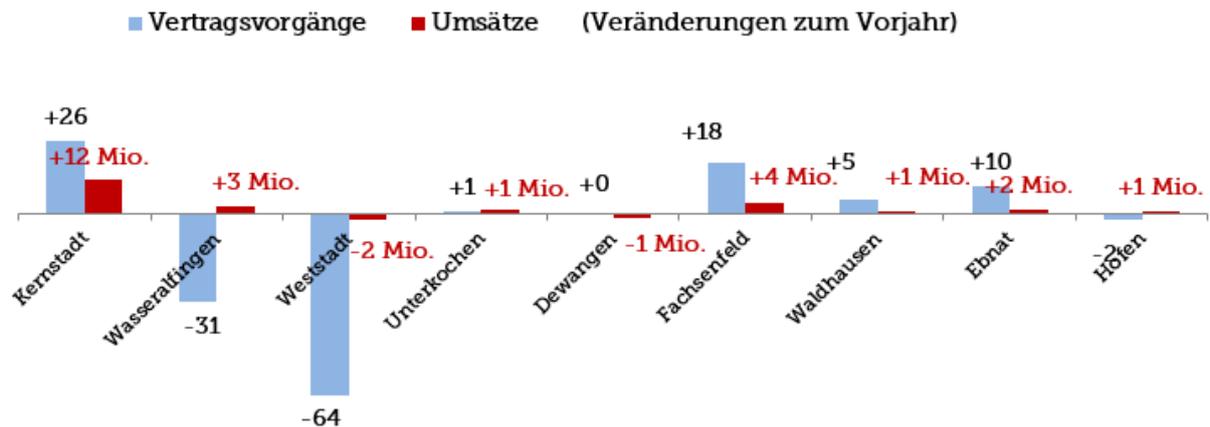


Abbildung 20: Vertragsvorgänge und Umsätze – Stadtteile (2018), Veränderungen zum Vorjahr

Während das Umsatzwachstum der zentralen Stadtteile (KER, WSA, WES) gegenüber 2017 (ohne Berücksichtigung der großen Investorenobjekte) bei ca. +10% lag, konnten die kleineren Stadtteile (UKO, FAC, DEW, WDH, EBN, HOF) sogar um etwa +20% zulegen. Hierdurch zeigt sich, dass auch die kleineren Stadtteile von der starken Nachfrage auf dem Immobilienmarkt durchaus partizipieren können.

3.2 Verteilung nach Teilmärkten

Die **Vertragsvorgänge** verteilen sich in Aalen gewöhnlich folgendermaßen:

- Wohnungs- und Teileigentume zusammen ca. 50% der Übertragungsfälle
- bebaute Grundstücke knapp 30%
- unbebautes baureifes Land ca. 10%
- Land- u. Forstwirtschaft ca. 5%
- restliche kleine Teilmärkte (in Entwicklung befindliches Bauland, Erbbaubjekte etc.) zusammen ebenfalls ca. 5%

Diese Struktur des Aalener Grundstücksmarktes ist auch 2018 bestätigt.

Die Übertragungszahlen der **Wohnungs- u. Teileigentume** sanken gegenüber dem sehr starken Jahr 2017 wieder moderat (-38/-33 Fälle oder -9%/-16%) und damit auch ihr Anteil am Gesamtmarkt auf etwa 52%.

Die Anzahl übertragener **bebauter Grundstücksverkäufe** lag mit 289 praktisch auf dem Niveau von 2017 (+6 Fälle oder +2%) leicht über dem 5-Jahres-Mittel von 277.

Die geringe Zahl verkaufter Objekte im Teilmarkt **unbebautes baureifes Land** stieg wieder leicht um +11 Kauffälle oder +13% auf 97 und liegt genau in Bereich des 5-Jahresmittels. Die tatsächliche Zahl an vollwertigen Bauplätzen ist jedoch weitaus geringer (siehe Kapitel 4.3).

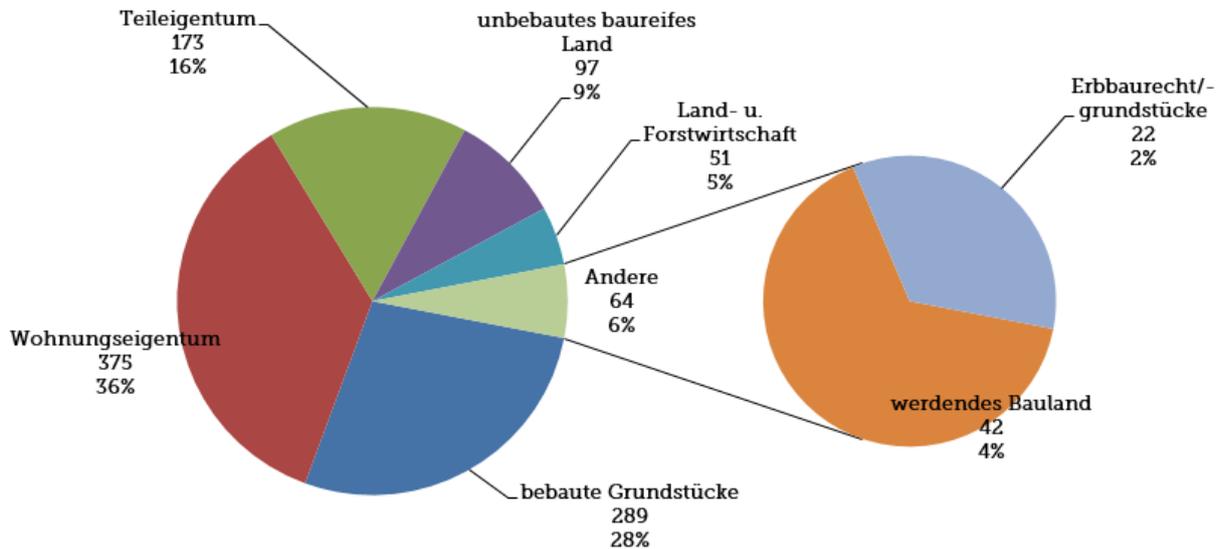


Abbildung 21: Vertragsvorgänge - Verteilung nach Grundstücksarten (2018, Gesamtstadt)

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 ca. 40%, den unbebauten baureifen Grundstücken mit knapp 10% sowie den übrigen kleinen Teilmärkten mit wenigen Prozenten. Auch diese üblichen Umsatzverhältnisse werden 2018 bestätigt.

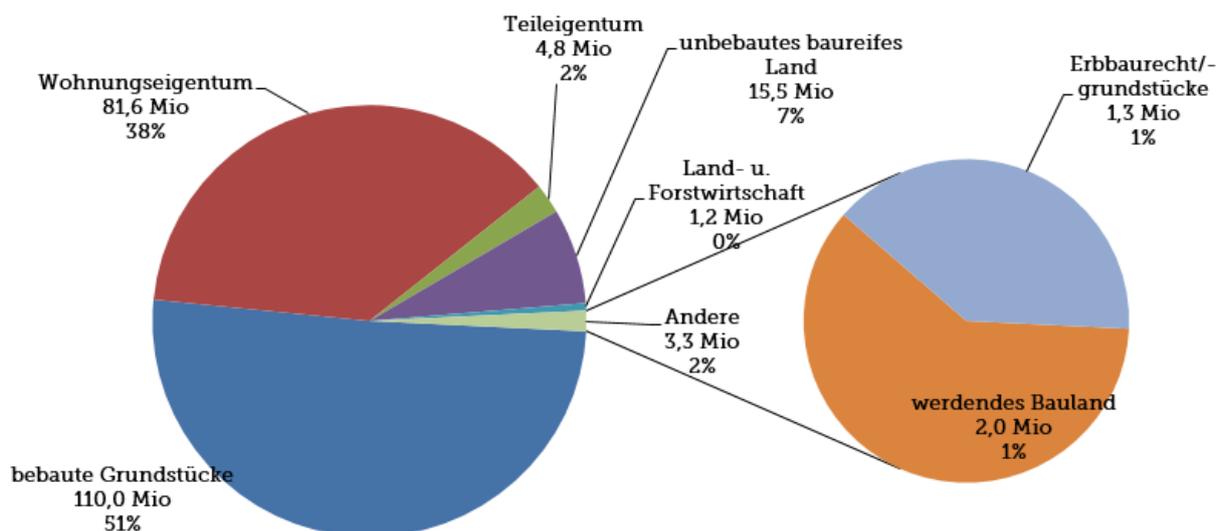


Abbildung 22: Umsatz - Verteilung nach Grundstücksarten (2018, Gesamtstadt)

Trotz des Rückgangs der Verkaufszahlen bei **Eigentumswohnungen** gegenüber 2017 stieg der Umsatz dieses Segments auf knapp 82 Mio. Euro (+5 Mio. Euro oder +6,7%) – ein absoluter Höchstwert, der sowohl dem Neubau- als auch dem Gebrauchtmarkt zuzuordnen ist. Zudem lässt dies bereits auf weiter gestiegene Preisverhältnisse schließen.

Eine beträchtliche Umsatzsteigerung gab es im Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** auf 110 Mio. Euro (+17 Mio. Euro oder +18,2%). Im Kernmarkt für die klassischen Verkäufe von Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäusern, Doppel- u. Reihenhäusern sowie kleineren Gewerbeobjekte beläuft sich der Umsatz in 2018 auf über 86 Mio. Euro (+9 Mio. Euro oder +12,4%) - ein neuer Spitzenwert.

3.3 Flächenumsätze

Die Flächenumsätze lagen auch im vergangenen Geschäftsjahr in gewohnter Größenordnung. Bei den **bebauten Flächen**, dazu zählen alle bebauten Wohngrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke sowie Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke, spiegelt sich der Anstieg der Kauffallzahlen auch im Flächenumsatz wider.

Bei den **unbebauten Grundstücken** (Land- und Forstwirtschaft, werdendes Bauland und unbebautes baureifes Bauland) dominiert erfahrungsgemäß der Teilmarkt der Land- u. Forstwirtschaft, dessen Flächenumsatz in 2018 mit ca. 536.000 m² (54 Hektar) deutlich überdurchschnittlich lag (+31% gegenüber dem 10-jährigen Mittel, Marktanteil bei den unbebauten Flächen 2018 ca. 77%).

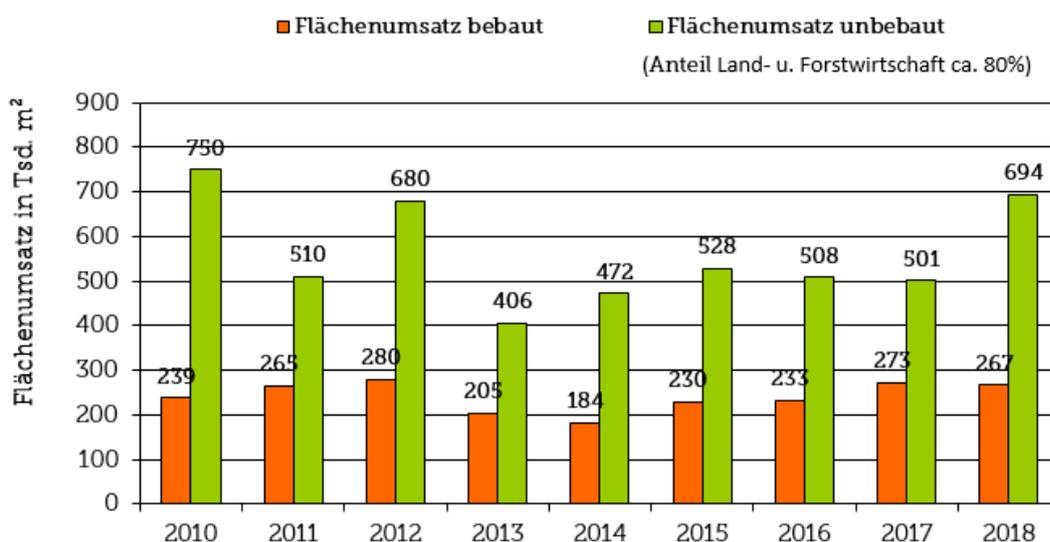


Abbildung 23: Flächenumsatz Jahresvergleich (Gesamtstadt, 2010-2018)

3.4 Zwangsversteigerungen

Seit 2010 ist grundsätzlich ein Rückgang von Zwangsversteigerungsbeschlüssen über Immobilien in Aalen zu verzeichnen - auch deshalb, weil bei aktueller Marktlage viele Objekte mit akzeptablem Ergebnis für die Gläubiger außergerichtlich veräußert werden können.

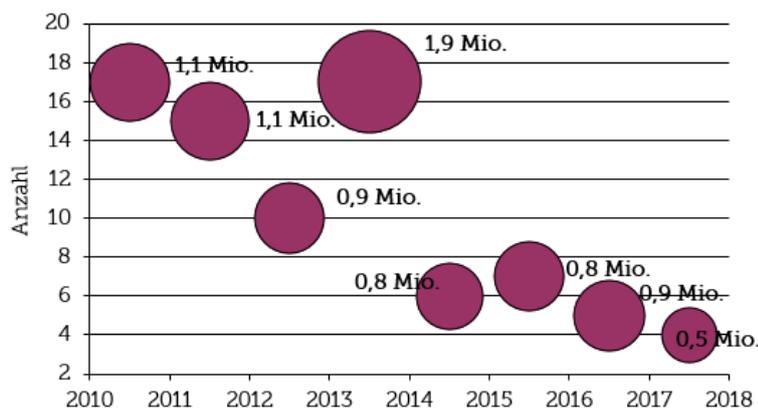


Abbildung 24: Zwangsversteigerungen - Anzahl und Zuschlagsvolumen (2010-2017)

Eine Studie² über das Verhältnis von Zwangsversteigerungserlösen zu Verkehrswerten bei **Einfamilienhäusern**, bei der auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aalen beteiligt war, erbrachte folgende Ergebnisse:

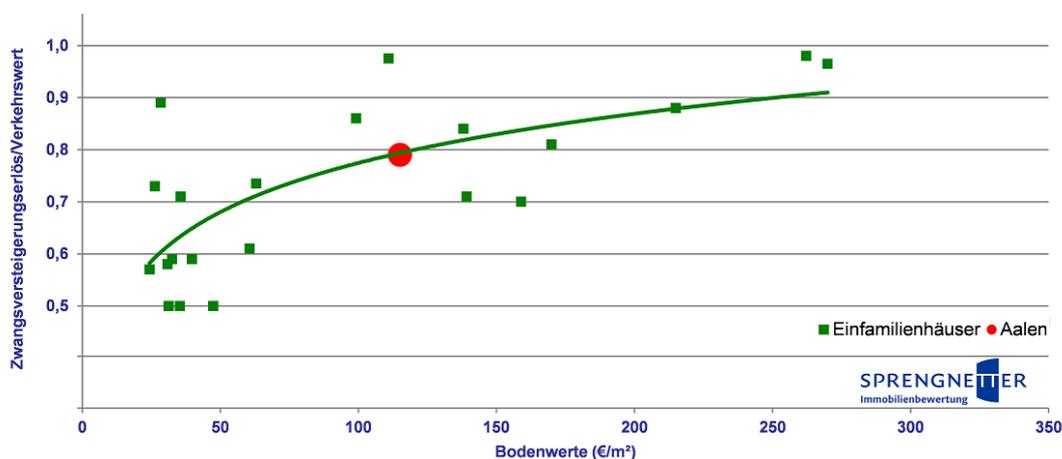


Abbildung 25: Zwangsversteigerungserlöse bei EFH (2015, Quelle: Sprengnetter GmbH)

Die Auswertung für **Eigentumswohnungen** konnte wegen der geringen Anzahl aus statistischen Gründen nicht verwendet werden. Aufgrund der guten Marktlage nähern sich die Zwangsversteigerungserlöse, insbesondere für Wohnobjekte in zentraler Lage mit gutem Zustand, den Verkehrswerten zunehmend an.

² Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland (2015), Sprengnetter Immobilien GmbH

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Flächen der Land- u. Forstwirtschaft

4.1.1 Allgemeine Fakten zum Teilmarkt

Seit etwa 2007 ist in Baden-Württemberg ein allgemeiner Preisanstieg bei i.W. stabilem Flächenumfang auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachweisbar. Diese vom Statistischen Landesamt jährlich veröffentlichten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg resultieren aus einer gemeinsamen Auswertung von Grün- und Ackerlandflächen und beinhalten weder Gebäude noch Inventar. Die jährliche Preissteigerung liegt seit 2010 bei ca. **+4,4%** (für 2018 liegt noch kein Wert vor).

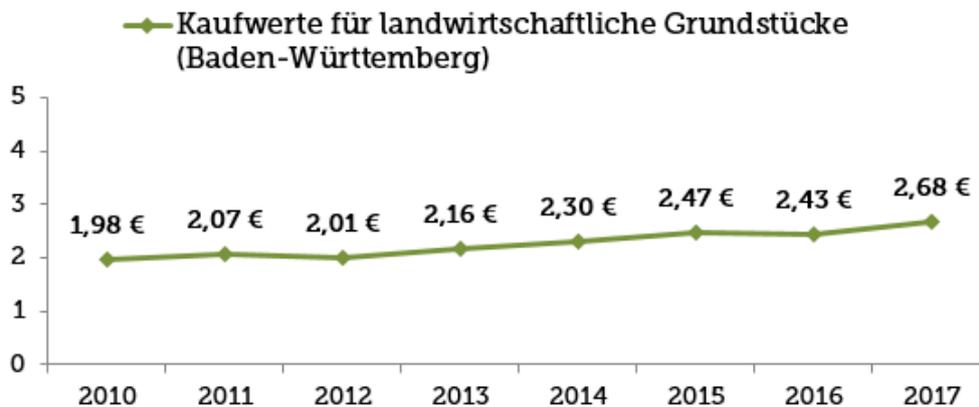


Abbildung 26: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg (2010-2017)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Nach den Angaben des Statistischen Landesamts verlangsamt sich der Strukturwandel in den landwirtschaftlichen Betrieben des Landes. Eine verringerte Flächenverfügbarkeit lässt die Pachtquote (Anteil zugepachteter Flächen) in letzter Zeit stagnieren. Die durchschnittlichen Pachtentgelte steigen. Bei Neuverträgen liegen diese aktuell über 340 Euro/ha.

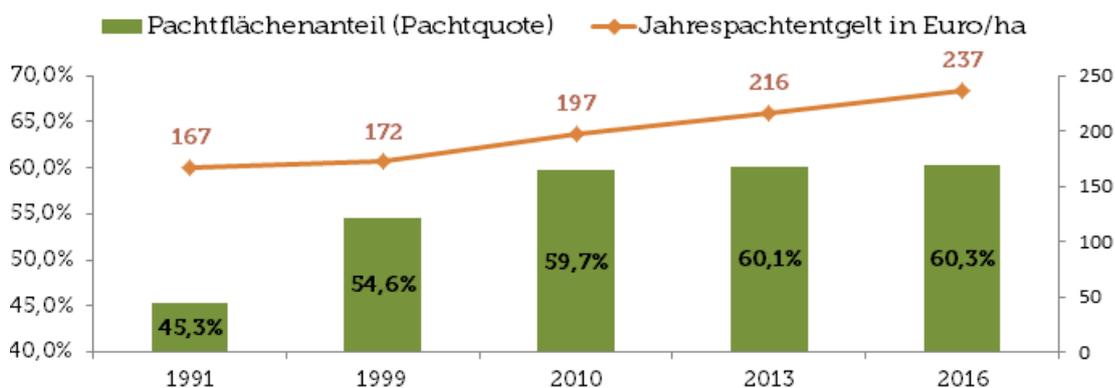


Abbildung 27: Entwicklung von Pachtquote und -entgelt in Baden-Württemberg (1991-2016)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die preisbestimmenden Größen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Nutzungsart³, Ertragsfähigkeit der Böden und Flächengröße. Daneben spielen weitere Zustandsmerkmale, wie z.B. Hanglage, Zugänglichkeit, Zuschnitt, Ausrichtung etc., bei Preisverhandlungen eine Rolle.

Nach Auswertungen des Statistischen Landesamtes steigen die Preise besonders in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume bei guten Ertragsverhältnissen, während sich ländliche Gegenden mit unterdurchschnittlicher Bodenertragsfähigkeit (u.a. Ostalbkreis) eher im unteren Bereich der Preisskala befinden.

Neben der Ertragsfähigkeit hat auch die Flächengröße bedeutenden Einfluss auf den Kaufpreis – kleine Flächen sind, aufgrund des relativ geringen Kapitalaufwandes, bei sonst gleichen Merkmalen eher teurer.

4.1.2 Flächen- u. Geldumsatz in Aalen

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind erfahrungsgemäß nur für ca. 1% des jährlichen Geldumsatzes und ca. 5% der Grundstückskaufverträge der Stadt (ca. 50 Kauffälle pro Jahr) verantwortlich. Es handelt sich somit um einen kleinen Teilmarkt.

Der durchschnittliche jährliche Geldumsatz liegt lediglich bei ca. 1 Mio. Euro.

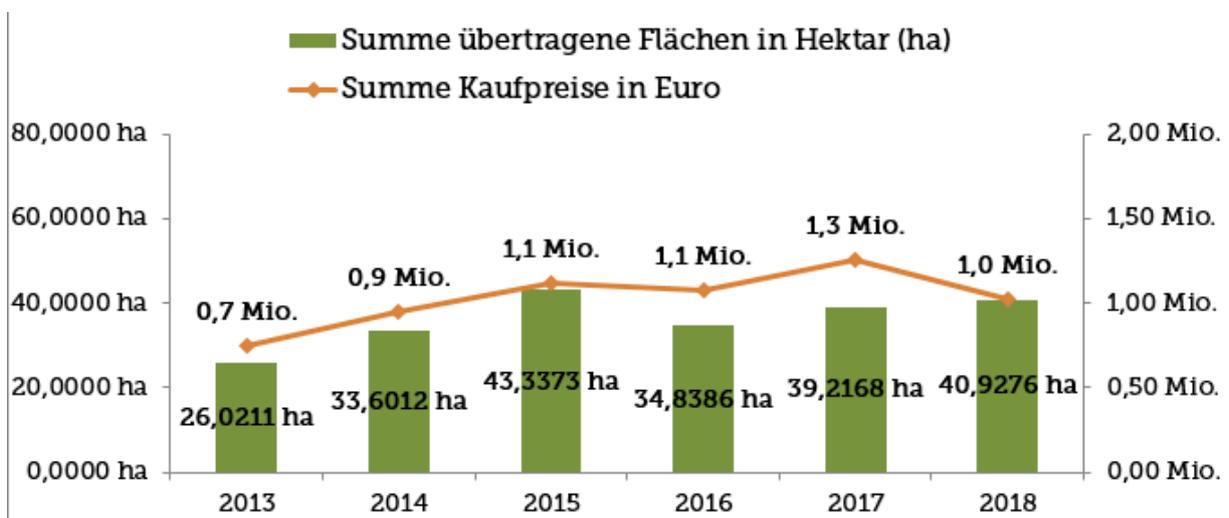


Abbildung 28: Flächen- u. Geldumsätze Landwirtschaft (2013-2018)

Der mittlere jährliche Flächenumsatz von ca. 40 Hektar ist allerdings gleichbedeutend mit bis zu zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt der Stadt. Starke jährliche Schwankungen sind auf vereinzelt auftretende große Paketverkäufe zurückzuführen.

³ Die zulässige Nutzung, z.B. als Ackerland, Grünland, Wald oder Sondernutzungen, bestimmt letztlich das Maß an Wertschöpfung – und damit auch den Preis – der landwirtschaftlichen Fläche entscheidend.

Da jährlich meist nur ein halbes Dutzend auswertbarer Kauffälle je Nutzungsart vorliegen, kann die Vielzahl der Einflussfaktoren für land- u. forstwirtschaftliche Flächen keine explizite Berücksichtigung finden. Entsprechend ist die Aussagekraft der angegebenen statistischen Mittelwerte sehr eingeschränkt.

Für die klassischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wurden im Folgenden Einzelkauffälle mit Flächengrößen kleiner 1.000 m² entfernt, um Sondereffekte (geringer Kapitalaufwand/Eigenfinanzierung, Arrondierung zu bestehenden Flächen etc.) weitgehend zu eliminieren. Bei deutlich größeren Flächen werden die Preise zunehmend von anderen Faktoren bestimmt.

4.1.3 Ackerland

Für Ackerland werden auch auf dem Aalener Grundstücksmarkt wegen der besseren Wertschöpfungsmöglichkeiten deutlich höhere Bodenwerte gezahlt als für Grünland. Der Preistrend zeigt sich in den letzten Jahren steigend. Allerdings liegen auch in diesem Untersegment nur relativ wenige Kauffälle vor.

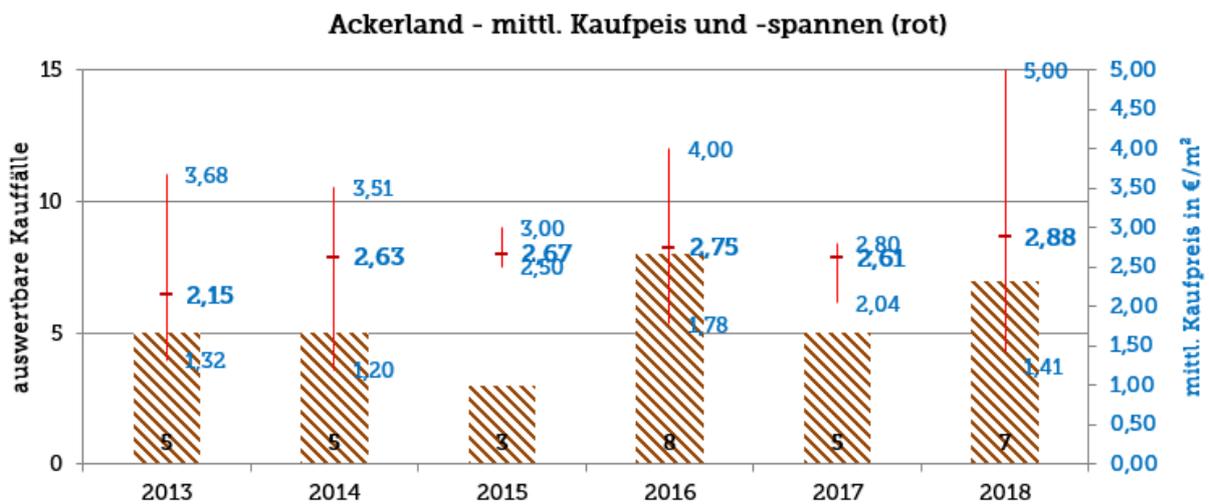


Abbildung 29: mittl. Kaufpreis und -spannen für Ackerland (Stadt Aalen, 2013-2018)

Die meisten zusammenhängenden Ackerlandflächen befinden sich auf dem Härtsfeld (Ebnat, Waldhausen, Beuren, Autobahnnähe). Obwohl die Qualität der Böden dort unter der im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet liegt, werden etwas höhere Pacht- bzw. Kaufpreise für Ackerland erzielt, was auch auf strukturelle Verbesserungen durch die Flurbereinigung zurückzuführen ist.

Nach der Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes vom 16.08.2018 stieg der Ackerlandpreis in 2017 im Landesdurchschnitt auf etwa 3,- Euro/m² (Ertragsmesszahl von ca. 50).

4.1.4 Grünland

Die Preisentwicklung für Grünlandflächen ist ebenfalls tendenziell steigend. Die Kaufzahl liegt etwas über, der mittlere Preis deutlich unter denen der Ackerflächen.

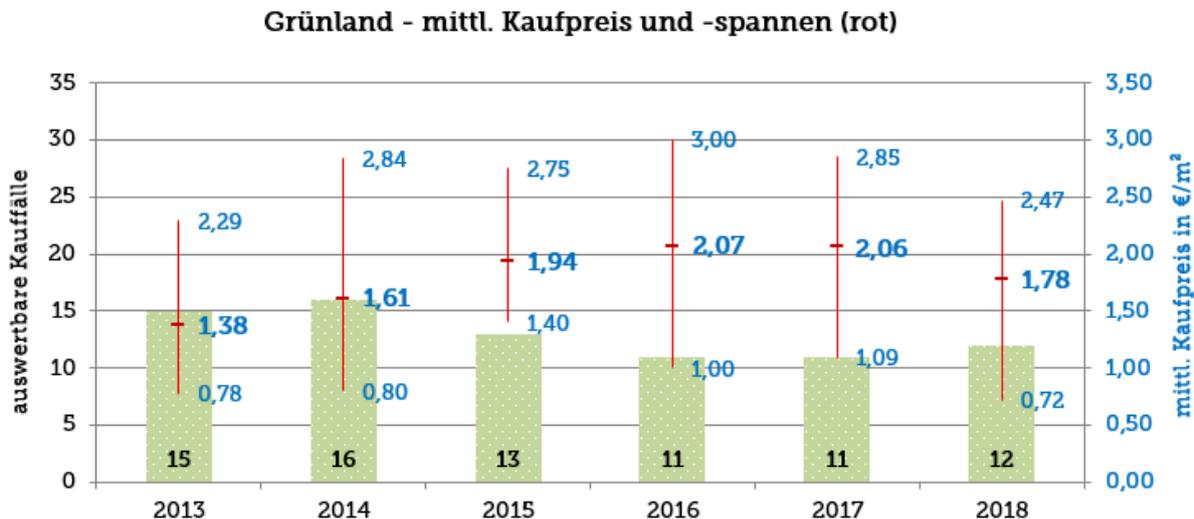


Abbildung 30: mittl. Kaufpreis und -spannen für Grünland (Stadt Aalen, 2013–2018)

Insbesondere in der Nähe zentraler Siedlungsbereiche (Kernstadt, Weststadt, Unterkochen, Wasseralfingen) werden z.T. Preise erzielt, die landwirtschaftlich nicht begründbar und eher auf den Einfluss umliegender Siedlungsflächen zurückzuführen sind. Der Grünlandpreis lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes in 2017 im Landesdurchschnitt bei ca. 2,03 Euro/m².

4.1.5 Wald

Seit 2014 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Waldflächen (nicht nur in Aalen) zu verzeichnen. Hier liegt die Vermutung nahe, dass liquide Geldmittel aus Gründen der Vermögenssicherung in Sachvermögen umgeschichtet werden.

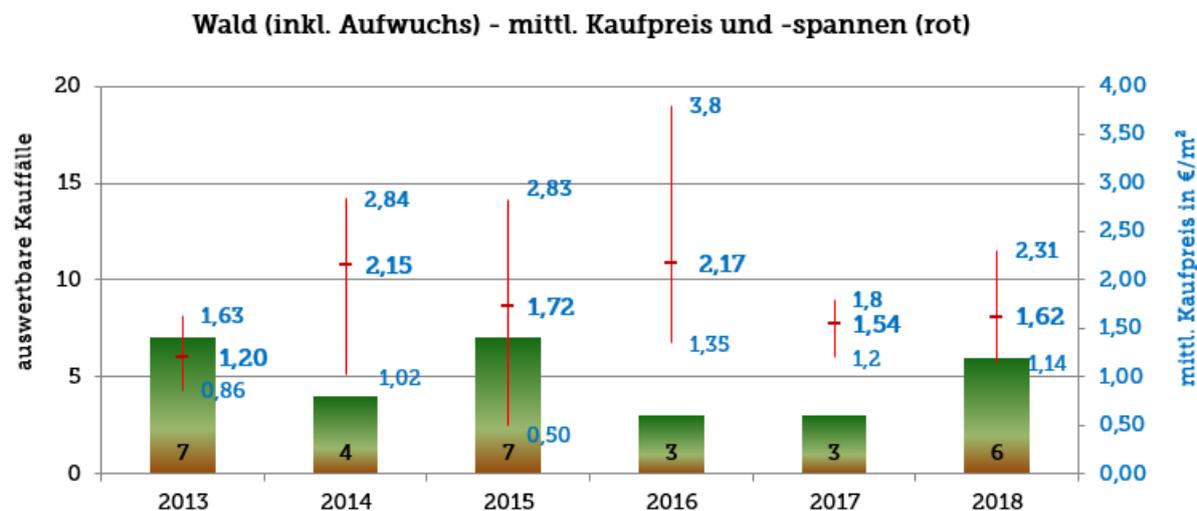


Abbildung 31: mittlere Kaufpreise für Waldflächen inkl. Bestockung (2013–2018)

In den angegebenen Preisen sind Umfang (Bestockungsdichte) und Zusammensetzung (Baumarten, Alter) des Baumbestandes von der Geschäftsstelle nicht erhoben.

Der Wert für Waldflächen ohne Aufwuchs kann nicht sicher bestimmt werden, da er von vielen Merkmalen, insbesondere Qualität des Aufwuchses, Hängigkeit des Geländes usw., abhängig ist. Er wurde in der Vergangenheit mit ca. 0,50 Euro/m² angegeben. Da die starken Preissteigerungen nicht (allein) durch die Holzpreise erklärt werden können, ist auch beim Waldboden von entsprechenden Steigerungen auszugehen. Der Gutachterausschuss der Stadt Aalen hat den BRW 2019 für Waldflächen ohne Bestockung mit **0,70 Euro/m²** festgelegt (siehe Kapitel 8).

4.1.6 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Bei besonderen Flächen der Landwirtschaft handelt es sich um **Außenbereichsflächen**, die aufgrund ihrer Merkmale (geringere Größe, Funktion, Lage in Bebauungsnähe etc.) nicht der klassischen Landwirtschaft zuzuordnen sind, sondern höherwertig genutzt werden (können). Für derartige Flächen werden regelmäßig Preise gezahlt, die etwas über dem landwirtschaftlichen Niveau liegen.

| Verkäufe 2016 bis 2018 | mittlere Flächengröße | mittlerer Kaufpreis | Spanne |
|--|--------------------------|---------------------------------|---|
| Gartenhausgebiete, Wochenendgärten | ca. 1.400 m ² | ca. 15,- €/m² | 8,- bis 25,- €/m ² (10 ausw. Kauffälle) |
| Hierbei handelt es sich meist um planungsrechtlich ausgewiesene (tlw. auch nur „gewachsene“) Gartenhausgebiete in der Nähe von bewohnten Gebieten. Die Preise steigen mit der Nähe zu zentralen Wohngebieten sowie marktbekannter Erholungslage und fallen mit steigender Grundstücksgröße, zunehmender Steilheit des Geländes usw. Gebäude und Inventar sollen in den Preisen nicht enthalten sein. Gartenhütten oder –häuser sind oft vorzufinden, aber im Kaufvertragspreis wohl nicht selten unbestimmt enthalten. | | | |

| | | | |
|--|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Grabeland | ca. 180 m ² | 7,- €/m² | - (7 ausw. Kauffälle) |
| Unter Grabeland sind sehr kleine, meist in „Handtuchform“ geschnittene, hobbygärtnerisch genutzte Flächen zu verstehen. Die Preise variieren zwischen 4,- bis 8,- €/m ² . | | | |

| | | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|
| Garten- oder Hinterland im Außenbereich | ca. 1.000 m ² | 6,20 €/m² | 2,50 – 9,90 €/m ² (6 ausw. Kauffälle) |
| Hierunter fallen z.B. Hinterliegerflächen (Bereich § 35 BauGB), die nicht landwirtschaftlich im betrieblichen Sinne verwendet werden, sondern erhöhtes Nutzungspotenzial aufweisen, z.B. als landwirtschaftliche Lager- oder Abstellflächen, aber auch tlw. zur hobbygärtnerischen Nutzung. Die Flächen fallen nicht unter das Kleingartengesetz, weisen keine wertbeeinflussenden Bebauungen und typische Grundstücksflächen zwischen 700 m ² und 3.000 m ² auf. | | | |

| | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Streuobstwiese | ca. 1.100 m ² | 2,80 €/m² | - (2 ausw. Kauffälle) |
| Als Streuobstwiese werden Grünlandflächen mit hochstämmigem Obstbaumbestand bezeichnet. Sie dienen, neben dem Obstanbau, meist der Beweidung, tlw. der Imkerei und haben einen sehr hohen ökologischen Nutzen. Die Preise variieren zwischen 1,50 bis 6,- €/m ² . | | | |

4.2 Werdendes Bauland

4.2.1 Allgemeines zur Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung

Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zum Bauland vollzieht sich schrittweise und wird i.W. durch die Bauleitplanung der Gemeinde, die oftmals notwendige Bodenordnung und die Erschließung vorangetrieben. Die Entwicklung der Bodenwerte geht mit der Baulandentwicklung stufenförmig einher.

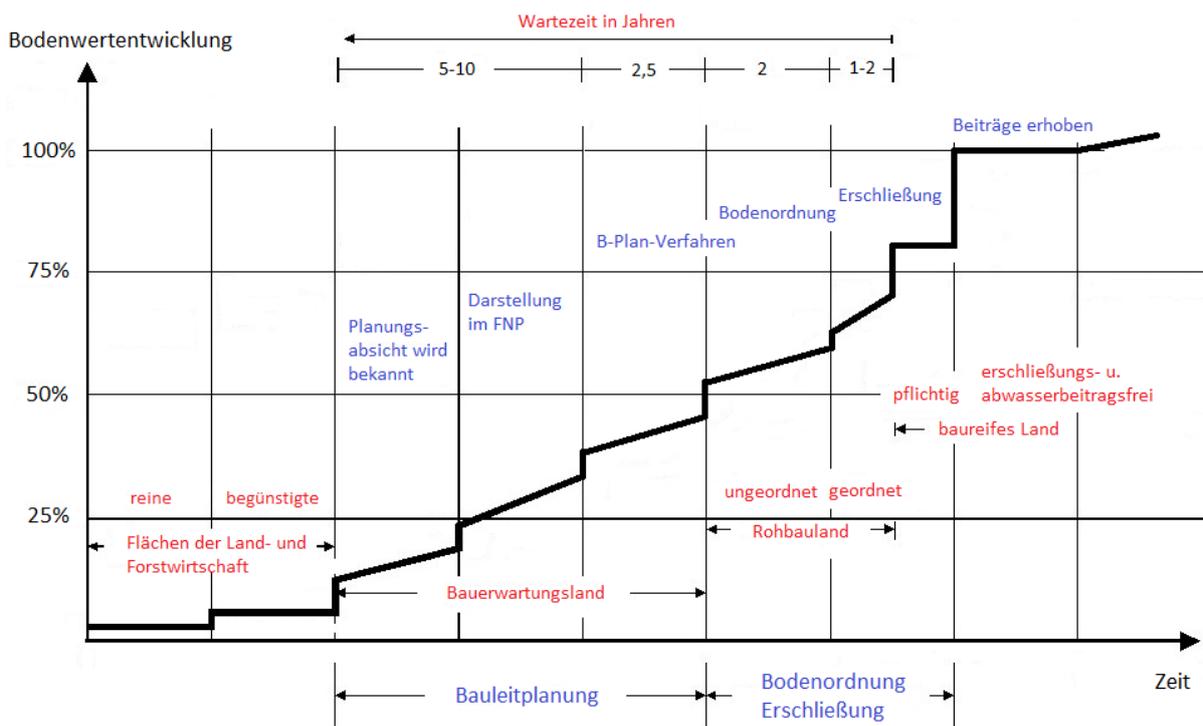


Abbildung 32: Systematik der Bauland- bzw. Bodenwertentwicklung (Schema)

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens werden in § 5 ImmoWertV definiert. Danach muss für **Bauerwartungsland** eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein. Bloße spekulative Erwartungen reichen nicht aus. Zudem muss die bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwartet werden können.

Objektive, nachprüfbar Kriterien können z.B. das Verhalten der Gemeinde (Veröffentlichungen zu Baulandpotenzialen/-reserven, städtische Flächenankäufe), die Darstellung im Flächennutzungsplan und die volle Auslastung bestehender Baugebiete bei starker Nachfrage sein.

Die Schätzung des Bodenwertes von Bauerwartungsland ist somit eine Einzelfallbetrachtung von konkreten Entwicklungschancen, Umsetzungsrisiken, Kosten und Wartezeit bis zum Erreichen der Baulandqualität.

Bauerwartungsland stellt eine fragile Zustandsstufe dar. Fehlende Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf oder zur Umlegung kann die Wartezeit deutlich verlängern oder das Verfahren gänzlich zum Stillstand bringen (Wegfall der Bauerwartung).

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die bereits eine planungsrechtliche Bestimmung zur baulichen Nutzung (z.B. durch Bebauungsplan) besteht, die aber hinsichtlich Lage, Form und Größe oder Erschließung noch Umsetzungshindernisse aufweisen.

4.2.2 Auswertung der Verkäufe

Der Teilmarkt für in Entwicklung befindliches Bauland (werdendes Bauland) weist sehr spezielle Merkmale auf. Die wenigen Kauffälle werden i.W. durch die Stadt Aalen oder Bauträger getätigt.

Die Stadt Aalen tritt dabei seit vielen Jahren selbst als Hauptakteur bei der Entwicklung neuer Baugebiete (Flächenankäufe, Bodenordnung, Erschließung und Bauplatzverkauf) auf.

| Zustandsstufe | Jahr | auswertbare Kauffälle | mittl. bereinigter Kaufpreis | Anteil am vollen Baulandwert |
|-------------------|------|-----------------------|---|------------------------------|
| Bauerwartungsland | 2018 | 34 | Krautgarten (Ebnet) 40,- Euro/m ² (künftig W/M) | ca. 25% |
| | | | Sandfeld/Pelzwasen (Kernstadt) 70,- Euro/m ² (künftig Wohnen) | ca. 20-25% |
| | | | Strütfeld (Hofen) 50,- Euro/m ² (künftig Wohnen) | ca. 25-30% |
| | | | Mittelfeld (Fachsenfeld) 42,- Euro/m ² (künftig Gewerbe) | ca. 20-25% |
| | | | Staudenfeld (Hofen) 28,- Euro/m ² (künftig Gewerbe) | ca. 30-35% |

| Zustandsstufe | Jahr | auswertbare Kauffälle | mittl. bereinigter Kaufpreis | Anteil am vollen Baulandwert |
|-------------------------|------|-----------------------|---|------------------------------|
| Rohbauland (ungeordnet) | 2018 | 2 | Neuwiesen (Ebnat) 57,- Euro/m ² (künftig Wohnen), ungeordnet | ca. 33% |
| | | | Mittelfeld (Fachsenfeld) 42,- Euro/m ² (GE) | ca. 55% |

4.3 Bauplätze

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf baureife – also nach Lage, Form und Größe für eine eigenständige Bebauung geeignete Flächen für Wohn- und Mischnutzungen (ohne Gewerbe und Sondernutzungen). Baulich nutzbare Teilflächen (Arrondierungen) oder spezielle Nutzungsformen (wie z.B. Garagenland) werden hier nicht aufgeführt. Auch nicht enthalten sind bebaute Grundstücke, die mit Abbruchabsicht gekauft wurden.

Die Zahl der auswertbaren Wohnbauplatzverkäufe ging ab 2015 um ca. ein Drittel gegenüber den Vorjahren zurück. Der Anteil städtischer Bauplatzverkäufe liegt in 2018 bei ca. 69%.

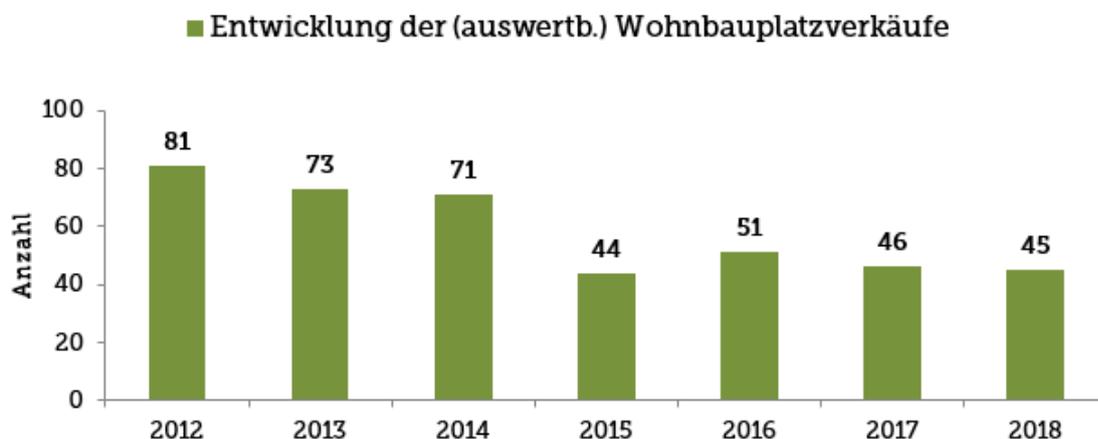


Abbildung 33: Wohnbauplatzverkäufe (Gesamtstadt, 2012-2018, beitragsfrei bis -pflichtig)

In den großen Stadtteilen Kernstadt, Weststadt und Wasseralfingen wurden 2018 insgesamt nur noch 12 Bauplätze verkauft. Lag 2013 der Anteil der kleineren Stadtteile bei Wohnbauplatzverkäufen noch bei ca. 35%, so macht er seit 2014 regelmäßig deutlich mehr als die Hälfte aus – in 2018 fast 75%.

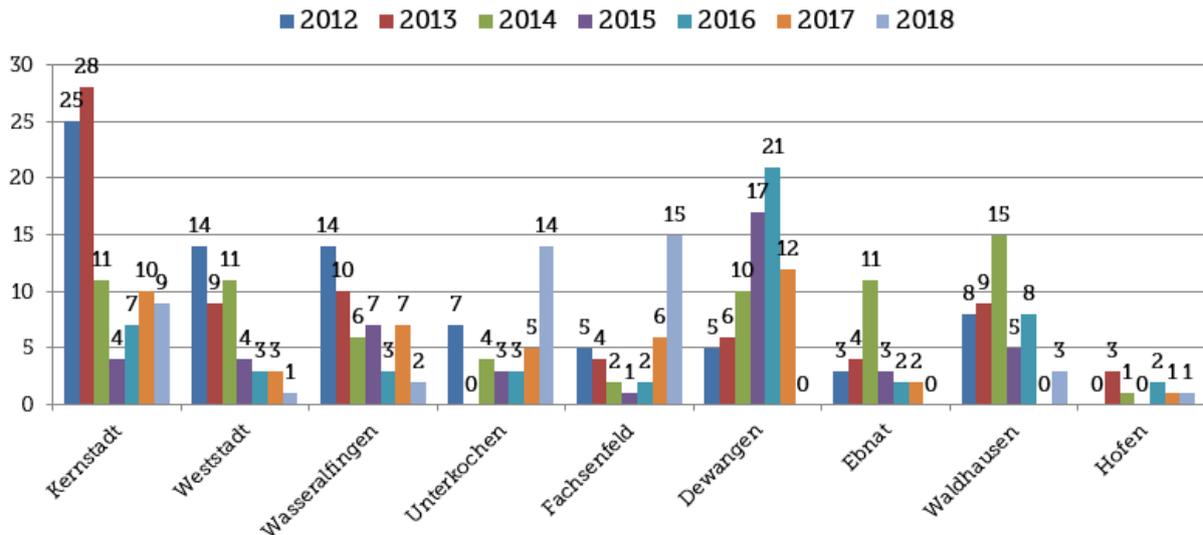


Abbildung 34: Anzahl übertragener Wohnbauplätze (Stadtteile, 2012-2018, beitragsfrei bis -pflichtig)

| 2018 | auswertbare Kauffälle | abgabenrechtlicher Zustand | mittl. bereinigter Kaufpreis je m ² | mittl. Grst.-Flä- che |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|--------------------------|
| Wohnbauplätze (WA, MI) | 28 | frei ¹ | 256 €/m ² | 914 m ² |
| | 4 | tlw. pflichtig | 181 €/m ² | 2.637 m ² |
| | 13 | pflichtig | 140 €/m ² | 505 m ² |
| Wohnen gesamt | 45 | | | |

¹ frei – enthalten sind: Erschließungskosten nach §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB, Abwasserbeiträge nach KAG

| | | | | |
|--------------------------|-----------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Gewerbebauplätze (GE) | 11 | frei ¹ | 115 €/m ² | 2.240 m ² |
| | - | tlw. pflichtig | - | - |
| | - | pflichtig | - | - |
| Gewerbe gesamt | 11 | | | |

¹ frei – enthalten sind: Erschließungskosten nach §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB, Abwasserbeiträge nach KAG

| | | | | |
|--|----------|-------------------|---|---|
| Bauplätze für Son- dernutzungen (SO) z.B. Büro, Verwaltung, Bildung, Handel | - | frei ¹ | - | - |
| | - | tlw. pflichtig | - | - |
| | - | pflichtig | - | - |
| Sondern. gesamt | 0 | | | |

¹ frei – enthalten sind: Erschließungskosten nach §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB, Abwasserbeiträge nach KAG

| | | | | |
|--|-----------|---|--|--|
| auswertbare Bauplätze insgesamt | 56 | Wohnen, Gewerbe, Sondernutzungen frei, tlw. pflichtig, pflichtig | | |
|--|-----------|---|--|--|

In nachfolgender Auswertung werden nur die durchschnittlichen Verhältnisse individueller Bauplatzformen (**i.W. Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke**) in den Stadtteilen - zur besseren Vergleichbarkeit nur erschließungsbeitragsfreie Grundstücke - aufgeführt.

Wohnbauplätze, erschließungsbeitragsfrei

| 2018 | auswertb. Kauffälle | mittl. bereinigter Bauplatzpreis | mittl. bereinigter Kaufpreis Je m ² | mittl. Grundstücksgröße |
|--|------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Kernstadt | 5 (privat) 3 (Bauträger) | 212.000 Euro 895.000 Euro | 364,- Euro 428,- Euro | 572 m ² 2.493 m ² |
| Weststadt* | 1 | 135.000 Euro | 178,- Euro | 757 m ² |
| Wasseralfingen | 2 | 165.000 Euro | 276,- Euro | 594 m ² |
| Unterkochen (i.W. BG Hungerbühl) | 13 (privat) 1 (Bauträger) | 117.000 Euro 816.000 Euro | 199,- Euro 220,- Euro | 596 m ² 3.709 m ² |
| Ebnat | 0 | - | - | - |
| Waldhausen | 3 | 98.000 Euro | 158,- Euro | 655 m ² |
| Dewangen | 0 | - | - | - |
| Fachsenfeld ¹ (i.W. BG Schloßbäcker/ Buchäcker 4.BA) | 15 | 107.000 Euro | 200,- Euro | 535 m ² |
| Hofen* | 1 | 290.000 Euro | 156,- Euro | 1.855 m ² |

* Dieser Kauffall stellt eine Besonderheit dar und ist für den Teilort nicht repräsentativ.

¹ Die städtischen Bauplätze wurden beitragspflichtig verkauft. Die auf Nachfrage bei der zuständigen Stelle zu erwartenden Anliegerbeiträge wurden hinzugerechnet.

Durch die sehr geringe Zahl auswertbarer Kauffälle sind die mittleren Kaufpreisangaben stark von einzelnen Kauffällen beeinflusst. Je nach Auftreffen der Einzelmerkmale (Wohnlagequalität, Größe, Zuschnitt, Aussichtslage, Hanglage etc.) spiegeln die Zahlen die Marktverhältnisse für den jeweiligen Stadtteil mehr oder minder eingeschränkt wider.

Zur besseren Abschätzung von Bauplatzpreisen wird die Verwendung der Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 8) empfohlen. Die Bodenrichtwerte geben die Preisverhältnisse zum Stichtag 31.12.2018 wider und wären u.U. anzupassen.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktentwicklung

Die Gutachterausschüsse sind per EU-Verordnung⁴ verpflichtet, dem Statistischen Bundesamt vierteljährlich Daten über Verkäufe bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung zu stellen. Das Bundesamt erzeugt daraus u.a. einen deutschlandweiten Preisindex für Wohnimmobilien.

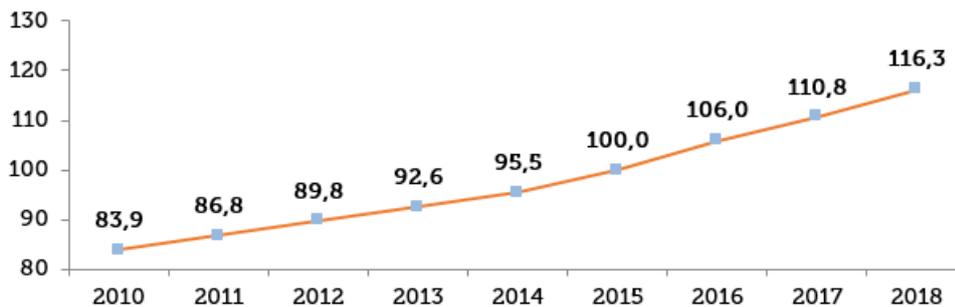


Abbildung 35: Destatis: Häuserpreisindex⁵ Deutschland (2010-2018, Stand 04/2019)

Seit 2010 sind deutschlandweit über 38% Preissteigerung bei Wohnimmobilien registriert, wobei sich der Anstieg ab 2014 sogar noch verstärkte. Ein ähnliches Bild, eine gegenläufige Bewegung zu den Kapitalmarktzinsen, zeichnen andere Marktbeobachtungsinstitute, wie vdp Research⁶ oder Sprengnetter.

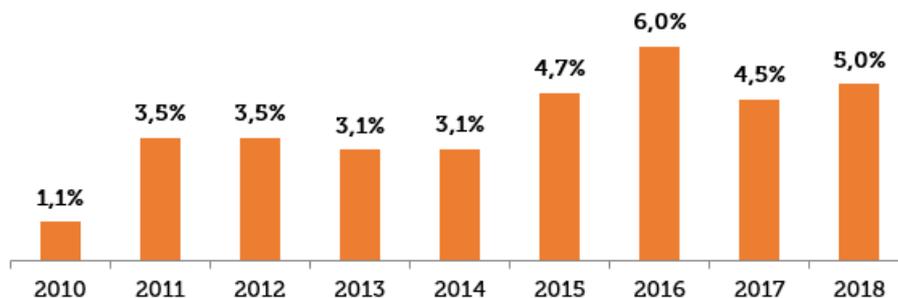


Abbildung 36: Destatis: Häuserpreisindex Deutschland (2010-2018, Veränderung zum Vorjahr)

Nachfolgende Auswertungen zu den verschiedenen Segmenten der bebauten Grundstücke basieren auf dem **Modell NHK 2010 (i.W. Sachwertrichtlinie)** – siehe auch Modellparameter unter [9.1](#).

⁴ Verordnung (EG) Nr. 2494/95 vom 23. Oktober 1995

⁵ beinhaltet EFH, ZFH, RH, DHH sowie ETW in MFH, jeweils Neubau und Weiterverkauf

⁶ Immobilienforschungsgesellschaft deutscher Pfandbriefbanken e.V.

5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In diesem Teilmarkt werden jährlich etwa 70 Grundstücke übertragen, von denen gewöhnlich drei Viertel auf das Segment der Endhäuser und Doppelhaushälften fallen.

In 2018 wurden insgesamt 51 **Doppel- und Reihenendhäuser** (+4 gegenüber dem Vorjahr) übertragen, wovon 32 Fälle (+2 gegenüber dem Vorjahr) ausgewertet werden konnten.

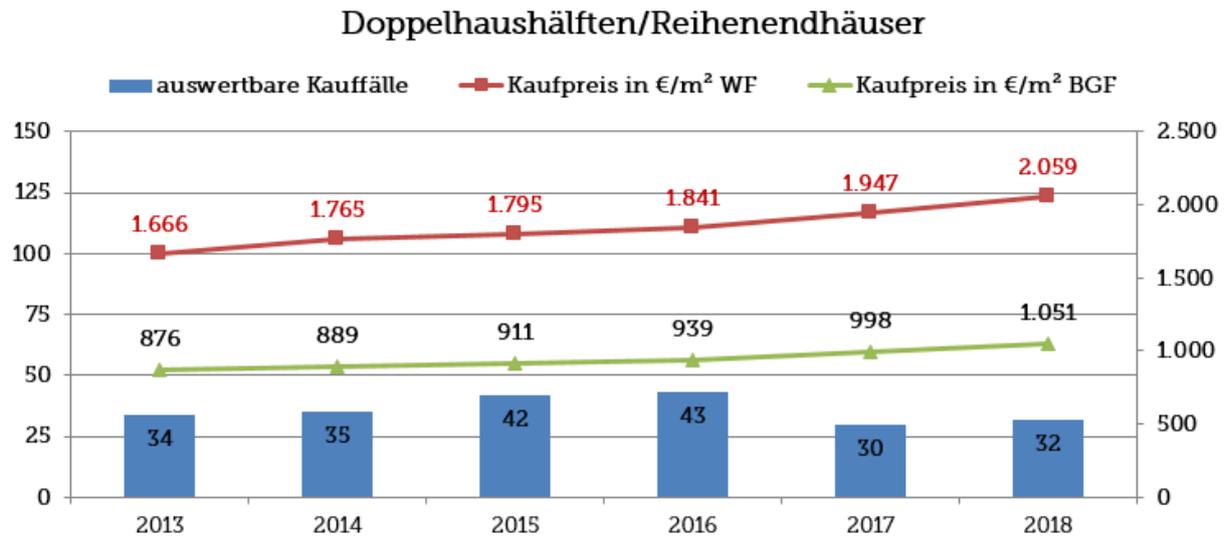


Abbildung 37: Kaufpreise für DHH und REH (Gesamtstadt, 2013-2018, ohne Neubau)

In 2018 lag die Preissteigerung auf der Basis der Kaufpreisfaktoren Wohnfläche bei **ca. +5,8%** bzw. Bruttogrundfläche **+5,3%**. Die Steigerung der Sachwertfaktoren beläuft sich im vergangenen Jahr auf **ca. +7%** (siehe auch 9.1).

Die Objekte liegen ganz überwiegend in den großen Stadtteilen. Der Anteil der kleinen, dezentralen Stadtteile war 2018 gegenüber den Vorjahren etwas erhöht.

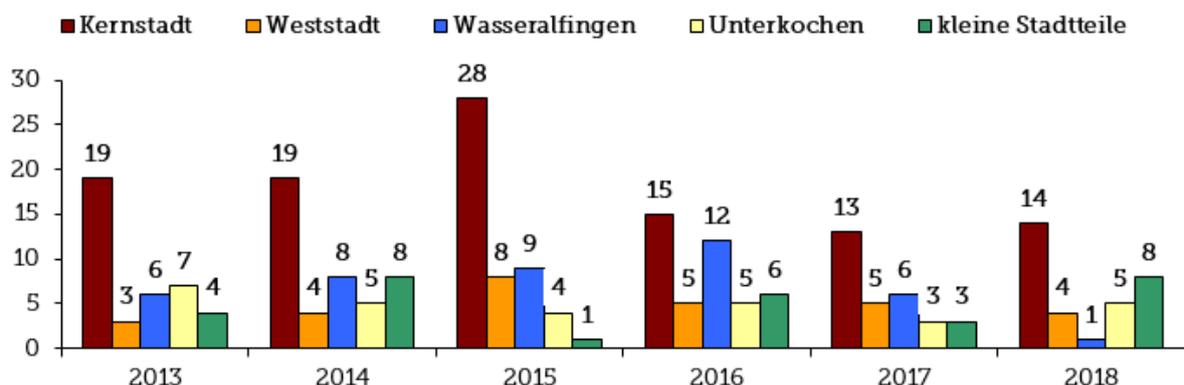


Abbildung 38: DHH/REH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2018)

DHH/REH (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

| Jahr | Kauf-fälle* | BJ | Grst.-Größe | Wohn-fläche | BGF | BRW | Stan-dard | RND | bereinigter Kaufpreis |
|------|-------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|-----------|----------|---|
| 2018 | 32 | 1962 | 331 m ² | 124 m ² | 250 m ² | 230,- | 2,6 | 31 Jahre | 250.200 Euro min. 140.500 Euro max. 450.000 Euro |
| 2017 | 30 | 1963 | 391 m ² | 123 m ² | 250 m ² | 236,- | 2,5 | 29 Jahre | 236.600 Euro min. 135.000 Euro max. 486.000 Euro |
| 2016 | 43 | 1964 | 413 m ² | 129 m ² | 291 m ² | 177,- | 2,6 | 33 Jahre | 237.800 Euro min. 120.000 Euro max. 529.500 Euro |

* auswertbare Kauffälle

| DHH/REH 2018 | Baujahresklassen | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
| | < 1960 | 1960er | 1970er | 1980er | 1990er | 2000er | ab 2010 |
| Mittelwerte | | | | | | | |
| Anzahl ausw. KF | 13 | 8 | 3 | 3 | 2 | 3 | - |
| ber. Kaufpreis in Euro | | | | | | | |
| Mittelwert | 225.000 | 231.900 | 293.000 | (259.000) | (240.000) | 362.700 | - |
| min. | 140.500 | 150.000 | 265.000 | 217.000 | - | 240.000 | - |
| max. | 332.000 | 323.500 | 335.000 | 335.000 | - | 450.000 | - |
| Standard | 2,5 | 2,5 | 2,9 | 2,6 | 2,9 | 3,2 | - |
| BGF | 241 m ² | 243 m ² | 260 m ² | 281 m ² | 208 m ² | 223 m ² | - |
| Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäundefaktoren) | 954,- | 977,- | 1.159,- | (926,-) | (1.157,-) | 1.613,- | - |
| Wohnfläche (WF) | 121 m ² | 117 m ² | 143 m ² | 143 m ² | 101 m ² | 129 m ² | - |
| Kaufpreis €/m ² WF (Gebäundefaktoren) | 1.880,- | 2.073,- | 2.077,- | (1.803,-) | (2.427,-) | 2.797,- | - |
| Bodenwertanteil | 39% | 35% | 27% | 23% | 36% | 24% | - |
| mittl. BRW in €/m ² | 239,- | 225,- | 220,- | 192,- | 190,- | 278,- | - |

(Werte in Klammern) -> nicht repräsentativ für die Baujahresklasse: Werte sind durch geringe Kauffallzahl und die überwiegende Lage in kleinen Teilorten strukturell verfälscht.

DHH/REH 2018 - mittl. Kaufpreise und -spannen (rot)

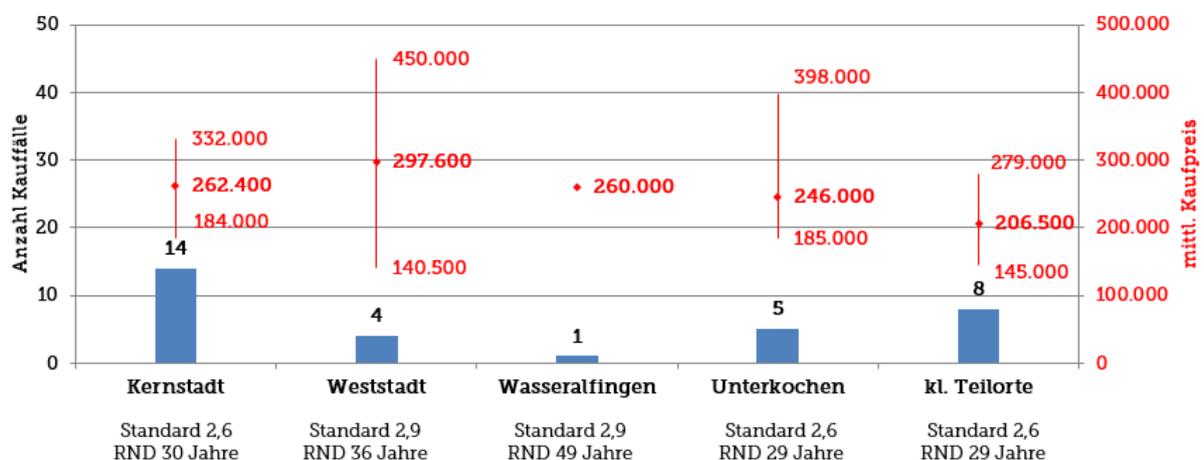


Abbildung 39: DHH/REH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2018)

Für **DHH/REH im Neubau** wurden 2018 vier Kauffälle registriert, die sich allerdings alle in einem kleineren Stadtteil befinden und somit nicht für die gesamte Stadt repräsentativ sind. Es handelt sich dabei i.d.R. um Bauträgerobjekte, d.h. die Preise verstehen sich im Normalfall inkl. Grundstück, aber ohne Außenanlagen (beinhalten nur das Geländeplanum), Garagen und nur teilweise Bodenbelägen.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Mittelwerte, Neubau)

| Jahr | Kauffälle | Baujahr | Grst.-Größe | Wohnfläche | BRW | Standard | BGF | bereinigter Kaufpreis |
|---|-----------|---------|--------------------|--------------------|-------|----------|--------------------|--|
| 2018 | 4 | 2019 | 327 m ² | 127 m ² | 139,- | 3,3 | 251 m ² | 356.100 Euro min. 315.500 Euro max. 460.000 Euro |
| Kaufpreiskoeffizienten: ca. 1.570,- €/m ² BGF, ca. 2.819,- €/m ² WF | | | | | | | | |

In 2018 wurden insgesamt 19 **Reihenmittelhausgrundstücke** übertragen, wovon 15 Fälle ausgewertet werden konnten (-2 gegenüber dem Vorjahr).

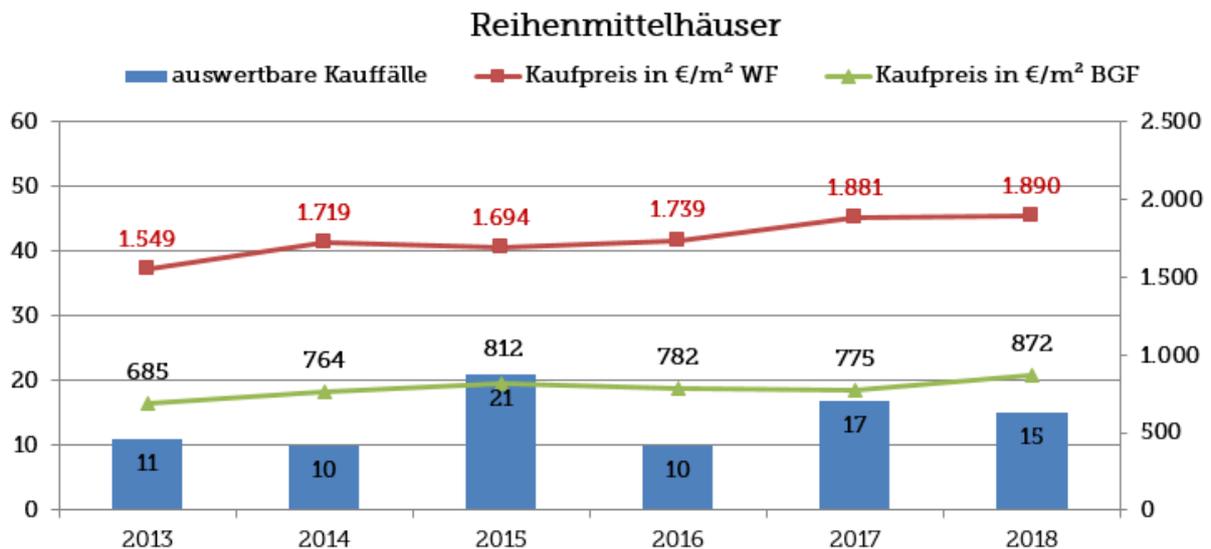


Abbildung 40: Kaufpreise für RMH ohne Neubau (Gesamtstadt, 2013-2018)

Rechnerisch ergeben sich 2018 lediglich Preissteigerungen von **ca. +3,4%** (auf Basis der BGF) bzw. **+0,5%** (auf Basis des Wohnflächenpreises). Allerdings werden die Preisverhältnisse durch die in 2018 kürzere mittlere Restnutzungsdauer und den etwas geringeren Gebäudestandard gegenüber 2017 etwas verzerrt dargestellt. Die Kaufpreiskoeffizienten würden folglich bei gleichem Zustand höher ausfallen.

Lageunterschiede treten im Segment der RMH im Jahresvergleich kaum auf - die Objekte kommen i.d.R. fast ausschließlich aus der Kernstadt oder der Weststadt und repräsentieren somit diese Stadtteile. Deshalb erübrigt sich eine Darstellung der Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet.

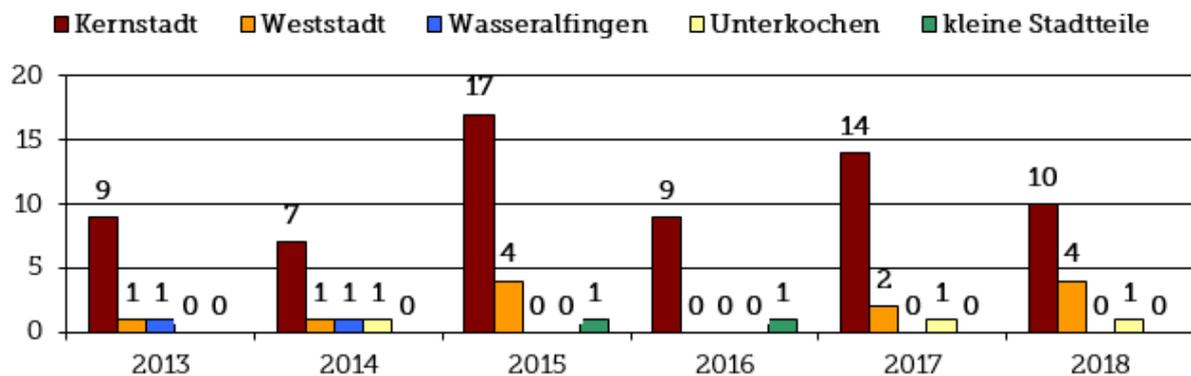


Abbildung 41: RMH – Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2018)

Reihenmittelhäuser (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

| Jahr | Kauf-fälle* | BJ | Grst.-Größe | Wohn-fläche | BGF | BRW | Stan-dard | RND | bereinigter Kaufpreis |
|------|-------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|-----------|----------|---|
| 2018 | 15 | 1964 | 278 m ² | 112 m ² | 244 m ² | 256,- | 2,4 | 22 Jahre | 207.600 Euro min. 136.000 Euro max. 293.000 Euro |
| 2017 | 17 | 1968 | 255 m ² | 105 m ² | 259 m ² | 265,- | 2,5 | 25 Jahre | 198.700 Euro min. 145.000 Euro max. 321.000 Euro |
| 2016 | 10 | 1965 | 251 m ² | 106 m ² | 236 m ² | 196,- | 2,5 | 25 Jahre | 183.500 Euro min. 130.000 Euro max. 247.000 Euro |

*auswertbare Kauffälle

| RMH 2018 | Baujahresklassen | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------|---------|
| | < 1960 | 1960er | 1970er | 1980er | 1990er | 2000er | ab 2010 |
| Anzahl ausw. KF | 2 | 11 | - | 2 | - | - | - |
| ber. Kaufpreis in Euro | | | | | | | |
| Mittelwert | 207.500 | 192.800 | - | 288.600 | - | - | - |
| min. | 185.000 | 136.000 | - | 284.300 | - | - | - |
| max. | 230.000 | 242.000 | - | 293.000 | - | - | - |
| Standard | 2,3 | 2,4 | - | 2,6 | - | - | - |
| BGF | 216 m ² | 245 m ² | - | 266 m ² | - | - | - |
| Kaufpreis €/m ² BGF (Gebädefaktoren) | 969,- | 810,- | - | 1.085,- | - | - | - |
| Wohnfläche (WF) | 98 m ² | 106 m ² | - | 148 m ² | - | - | - |
| Kaufpreis €/m ² WF (Gebädefaktoren) | 1.888,- | 1.859,- | - | 2.028,- | - | - | - |
| Bodenwertanteil | 27% | 33% | - | 27% | - | - | - |
| mittl. BRW in €/m ² | 290,- | 252,- | - | 245,- | - | - | - |

Die Gesamtkaufpreise (absoluter Mittelwert) bebauter Reihenmittelhausgrundstücke lagen in den letzten vier Auswertejahren durchschnittlich **ca. 17%** unter denen der Reihenendhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke.

Für **Reihenmittelhäuser im Neubau** gab es 2018 keinen registrierten Kauffall.

5.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte 2018 in diesem Teilmarkt aus insgesamt 133 Übertragungen (+3% zum Vorjahr) **94 Kauffälle** (ca. 71%) auswerten.

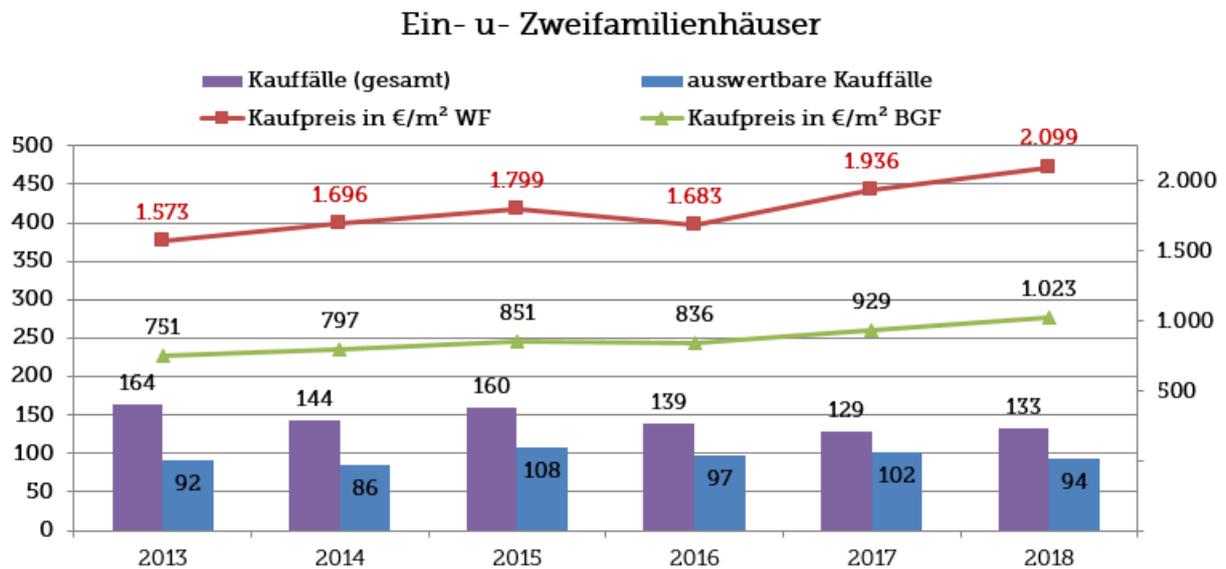


Abbildung 42: Kaufpreisentwicklung für freistehende EFH und ZFH (Gesamtstadt, 2013-2018)

Die Preissteigerung zum Vorjahr beträgt auf der Grundlage der Kaufpreiskriterien WF bzw. BGF **ca. +9%**. Für Ein- u. Zweifamilienhäuser ergibt sich zwischen 2014 und 2018 eine Preissteigerung von im Mittel **ca. +26%**. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung von **ca. +5,5%** in diesem Zeitraum.

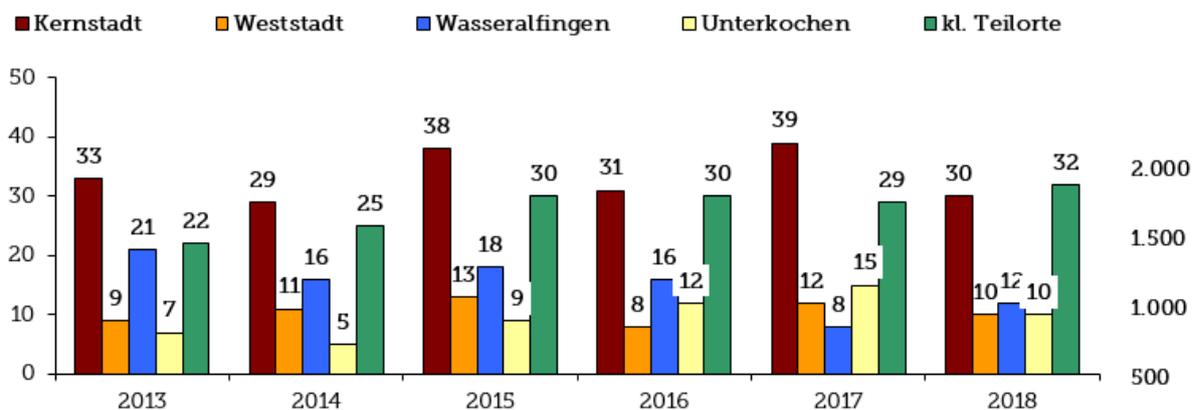


Abbildung 43: freistehende EFH/ZFH - Verteilung der Kauffälle (Stadtteile, 2013-2018)

EFH/ZFH 2018 (Mittelwerte, Angaben ohne Neubau)

| Jahr | Kauf-fälle* | BJ | Grst.-Größe | Wohn-fläche | BGF | BRW | Stan-dard | RND | bereinigter Kaufpreis |
|------|-------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|-----------|----------|--|
| 2018 | 94 | 1961 | 637 m ² | 159 m ² | 336 m ² | 213,- | 2,6 | 28 Jahre | 327.000 Euro min. 132.000 Euro max. 1.000.000 Euro |
| 2017 | 102 | 1960 | 627 m ² | 154 m ² | 327 m ² | 222,- | 2,4 | 27 Jahre | 294.100 Euro min. 95.000 Euro max. 726.000 Euro |
| 2016 | 97 | 1961 | 659 m ² | 169 m ² | 343 m ² | 176,- | 2,5 | 28 Jahre | 279.900 Euro min. 110.000 Euro max. 582.000 Euro |

* auswertbare Kauffälle

EFH/ZFH 2018 - mittl. Kaufpreise und Kaufpreisspanne (rot)

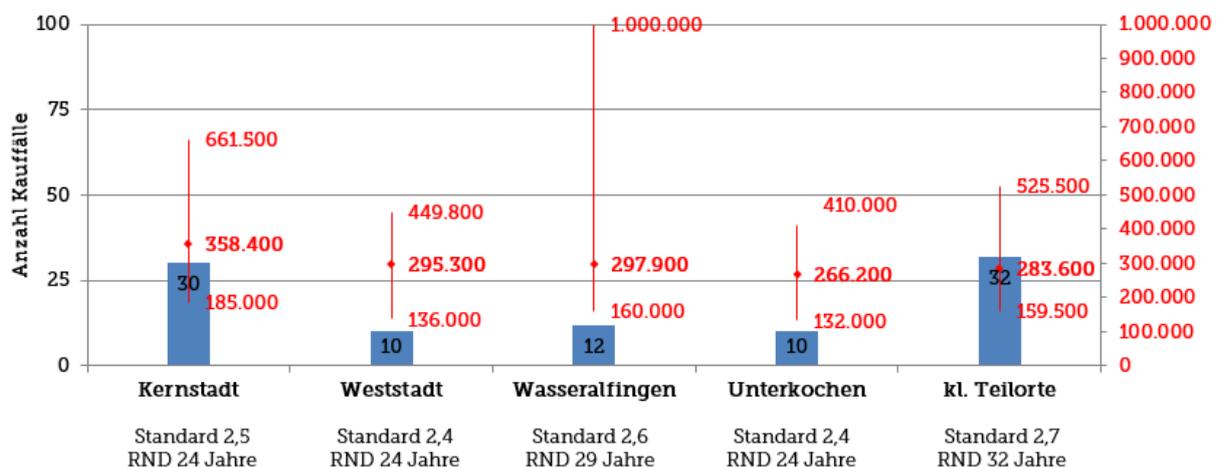


Abbildung 44: freistehende EFH/ZFH - Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2018)

| EFH/ZFH 2018 | Baujahresklassen | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | < 1960 | 1960er | 1970er | 1980er | 1990er | 2000er | ab 2010 |
| Anzahl ausw. KF | 42 | 26 | 12 | (3) | 5 | (2) | 4 |
| ber. Kaufpreis in Euro | | | | | | | |
| Mittelwert | 285.000 | 314.400 | 354.700 | (320.000) | 428.900 | 433.500 | (591.400) |
| min. | 132.000 | 169.500 | 248.200 | 274.000 | 335.000 | | 355.000 |
| max. | 520.000 | 520.000 | 550.000 | 344.500 | 661.500 | | 1,0 Mio. |
| Standard | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,9 | 3,2 | 3,4 |
| BGF | 274 m ² | 366 m ² | 462 m ² | 451 m ² | 355 m ² | 239 m ² | 351 m ² |
| Kaufpreis €/m ² BGF (Gebäudedefaktoren) | 1083,- | 867,- | 773,- | (711,-) | 1.229,- | 1.816,- | 1.738,- |
| Wohnfläche (WF) | 136 m ² | 168 m ² | 206 m ² | 197 m ² | 173 m ² | 132 m ² | 176 m ² |
| Kaufpreis €/m ² WF (Gebäudedefaktoren) | 2.123,- | 1.930,- | 1.708,- | (1.408,-) | 2.553,- | 3.324,- | 3.320,- |
| Bodenwertanteil | 50% | 52% | 47% | 42% | 28% | 28% | 22% |
| mittl. BRW in €/m ² | 230,- | 205,- | 197,- | 145,- | 191,- | 225,- | 201,- |

(Werte in Klammern) = nicht repräsentativ

In der Kaufpreissammlung der Stadt Aalen ist im Berichtszeitraum 2018 im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke lediglich ein verkaufte**Neubaubjekt** registriert.

5.4 Übrige Gebäudearten

Für weitere Gebäudearten, wie z.B. Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder gewerbliche Objekte, ist aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine differenzierte Auswertung nach Lagen, Baujahresklassen etc. möglich.

Entsprechende Sachwertfaktoren und/oder Liegenschaftszinssätze finden Sie in Kapitel 9.

5.5 Garagen

Bei folgenden Objekten handelt es sich um mit einer Garage bebaute Grundstücke in üblichen Grundstücksgrößen zwischen 18 m² und 40 m² (tlw. mit Vorplatz).

Die Garagen sind meist in Reihe gebaut (seltener freistehend), i.d.R. älteren Baujahres, aber laufend instandgehalten.

| | mittlerer Kaufpreis in Euro | Spanne in Euro | mittleres Baujahr | Auswertbare Kauffälle |
|-----------|--------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| 2016-2018 | 8.100,- | 4.000,- bis 15.800,- | ca. 1970 | 12 |

6 Wohnungs- u. Teileigentum

Auswertungen zu Sondereigentumen für Wohnzwecke (Wohnungseigentum) bzw. für Nichtwohnzwecke (Teileigentum) wurden mit folgenden Merkmalen durchgeführt:

- Wohnflächenermittlung grundsätzlich nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Nutzflächenermittlung grundsätzlich nach DIN 277
- Kaufpreisangaben ohne Zubehör (z.B. Einbaumöbel), Stellplätze, Garagen oder Instandhaltungsrücklagen
- Kaufpreisangaben nur für auswertbare Vorgänge.

6.1 Erstverkauf aus Neubau

6.1.1 Wohnungseigentum

Das Geschäftsjahr 2018 war der im Bereich Neubauwohnungen⁷ in Aalen mit **118** übertragenen Einheiten nochmals enorm stark (60% über dem 10-jährigen Mittel), erreichte die Kauffallzahlen von 2017 allerdings nicht ganz (-10 Kauffälle oder -8% gegenüber 2017).

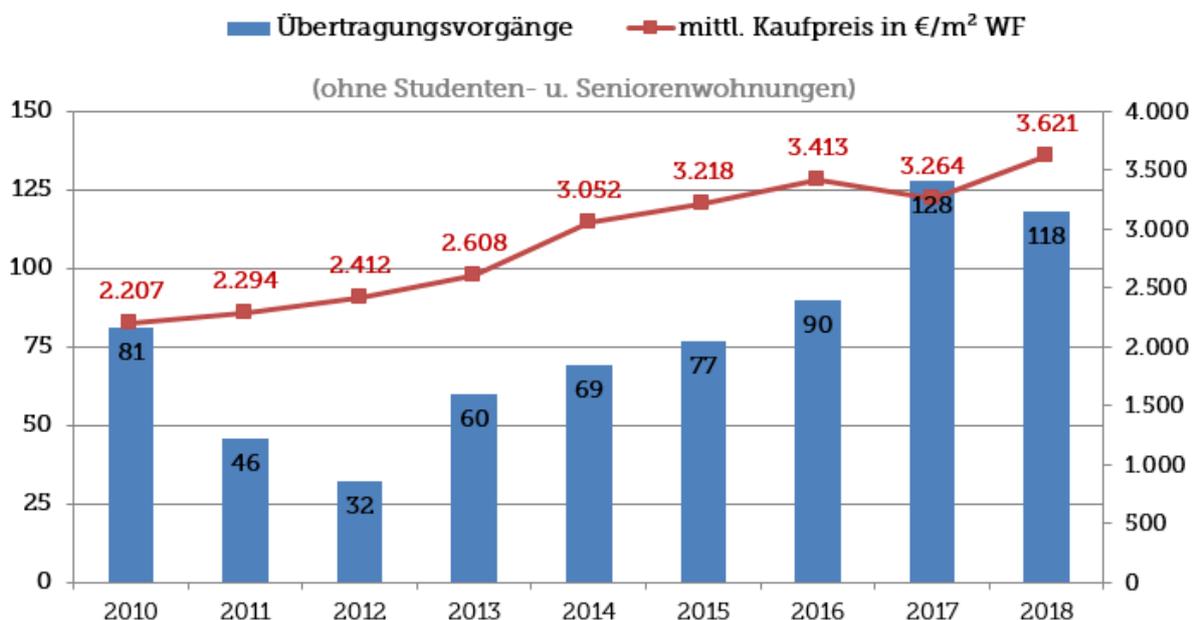


Abbildung 45: ETW Neubau - Entwicklung der Verkäufe und Preise (2010-2018, Gesamtstadt)

Die verstärkten Planungs- und Fertigstellungstätigkeiten der letzten Jahre wirken nach. Das vergrößerte Angebot stößt dabei offensichtlich noch auf eine adäquate Nachfrage.

⁷ ohne Studenten- und Seniorenwohnungen

Im Mittel ergibt sich gegenüber 2017 eine deutliche Preissteigerung von +357,- €/m² WF oder +11%. Allerdings ist diese ebenso wenig vollständig konjunkturell begründet, wie es der leichte Rückgang in 2017 war. Stattdessen wirken zum Teil strukturelle Einflüsse. Insbesondere waren die Preise 2018 von zahlreichen hochpreisigen Verkäufen aus dem Stadtoval und dem Bereich Stadtgarten beeinflusst.

Das Umsatzvolumen erreichte mit ca. 39,6 Mio. Euro (ca. +7% zum Vorjahr) ebenfalls einen Spitzenwert.

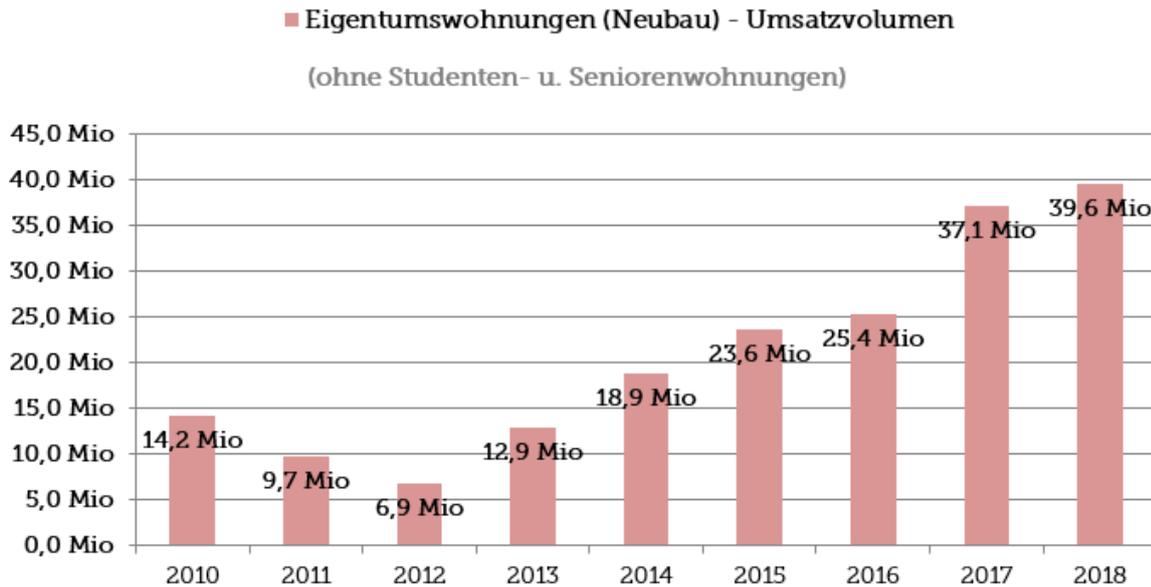


Abbildung 46: ETW Neubau - Umsatzvolumen (2010-2018, Gesamtstadt)

Neubauten für Wohnungseigentume werden nachfragebezogen in den großen Stadtteilen (zentrale Funktionen, Wohnlagequalität) entwickelt. Entsprechend ergibt sich ein gewisses Preisgefüge.

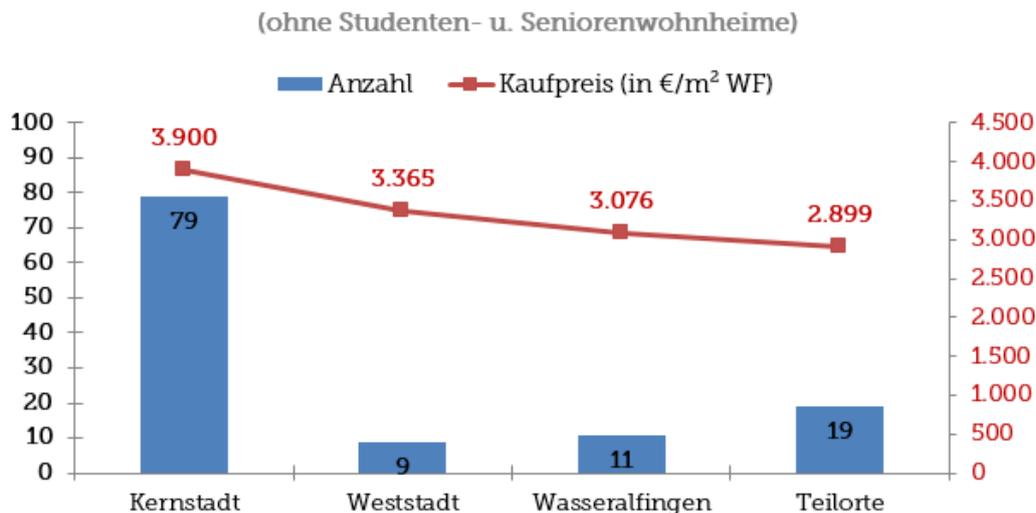


Abbildung 47: ETW Neubau – Verteilung nach Stadtteilen (2018)

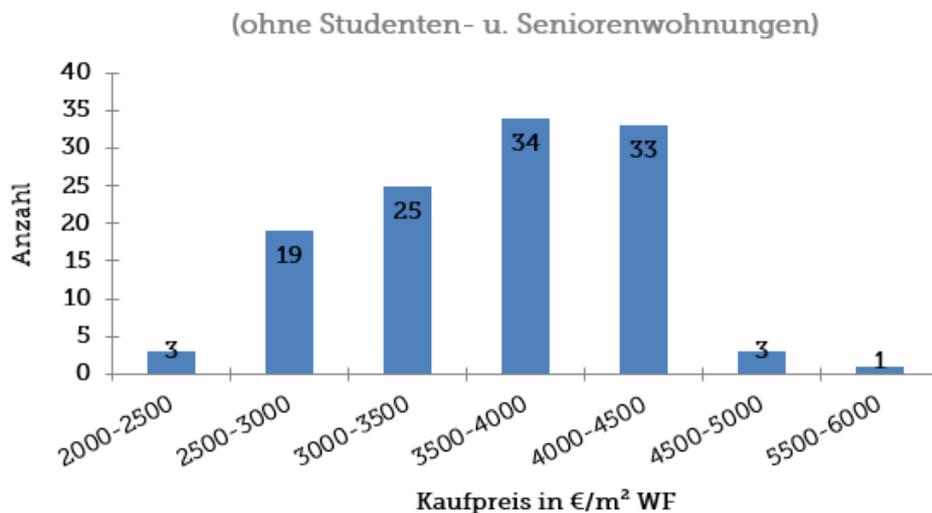


Abbildung 48: ETW Neubau - Verteilung nach Preisklassen (2018, Gesamtstadt)

Der **Einfluss der Geschosslage** auf den Kaufpreis im Neubau kann näherungsweise folgender Abbildung entnommen werden. Die Werte stammen aus Auswertungen der Kauffälle ab 2012 und schwanken jährlich etwas. Als Referenzgeschoss dient das 1. OG.

Der starke Zuschlag für Penthouse-Wohnungen ist nur bei besonderer Lage- und Ausstattungsqualität gerechtfertigt. Ansonsten nähern sich die Preise im obersten Geschoss stark dem 3.OG/DG an.

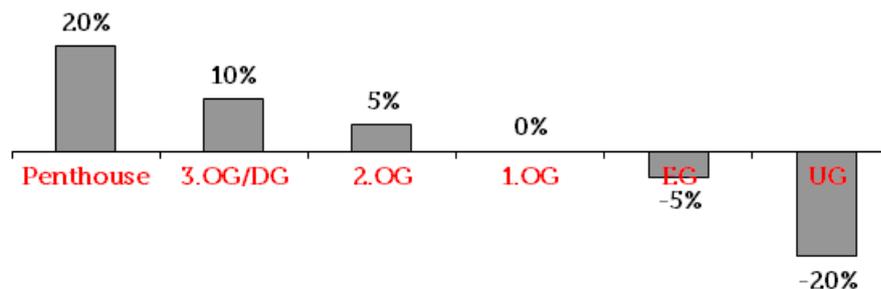


Abbildung 49: Einfluss der Geschosslage auf den Preis (ETW Neubau, 2012-2018, Gesamtstadt)

Die mittlere Wohnungsgröße lag 2018 bei 90 m² (im Vergleich 2017 bei 89 m²). Etwa 22% der Wohnungen wurden in EG, ca. 28% im 1.OG, ca. 27% im 2.OG und 22% im 3.OG/DG verkauft. UG-Wohnungen kommen nur vereinzelt vor.

6.1.2 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Die Verkaufszahlen der „kleinen“ Teileigentume (TG-Stellplätze, Garagen) bzw. Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen korrespondieren gewöhnlich mit denen der Eigentumswohnungen, da sie in Abhängigkeit voneinander erstellt werden. Entsprechend waren in 2018 wieder sehr hohe Kauffallzahlen zu verzeichnen.

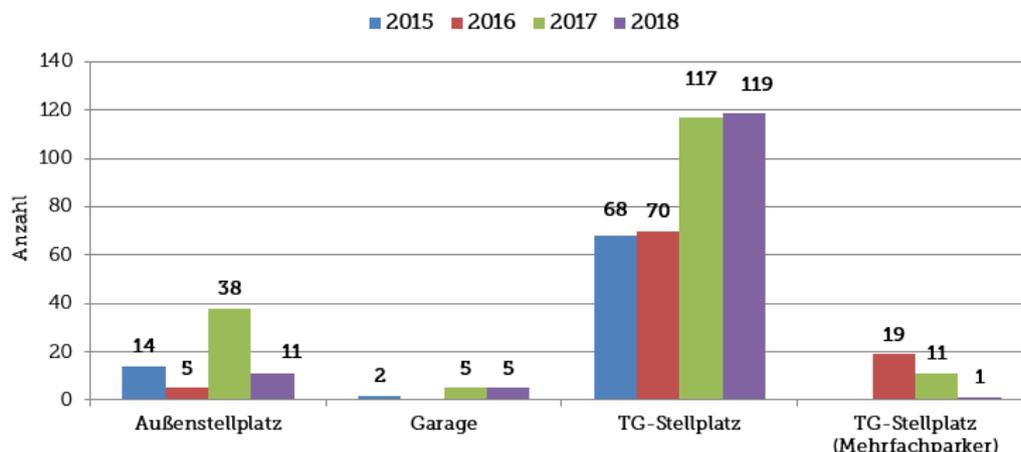


Abbildung 50: Verkaufszahlen TG- u. Außenstellplätze (Neubau, 2015-2018, Gesamtstadt)

| Neubau 2018 | mittl. Kaufpreis in Euro | Spanne in Euro | mittl. Baujahr | Anzahl |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------|
| Außenstellpl. (SNR) | 5.900,- | 4.000,- bis 7.500,- | 2019 | 11 |
| Garagen | 18.500,- | 18.000,- bis 20.000,- | 2019 | 5 |
| TG-Stellplätze | 20.000,- | 15.000,- bis 30.000,- | 2018 | 119 |
| TG-Stellplatz (Mehrfachparker) | 16.000,- | - | 2018 | 1 |

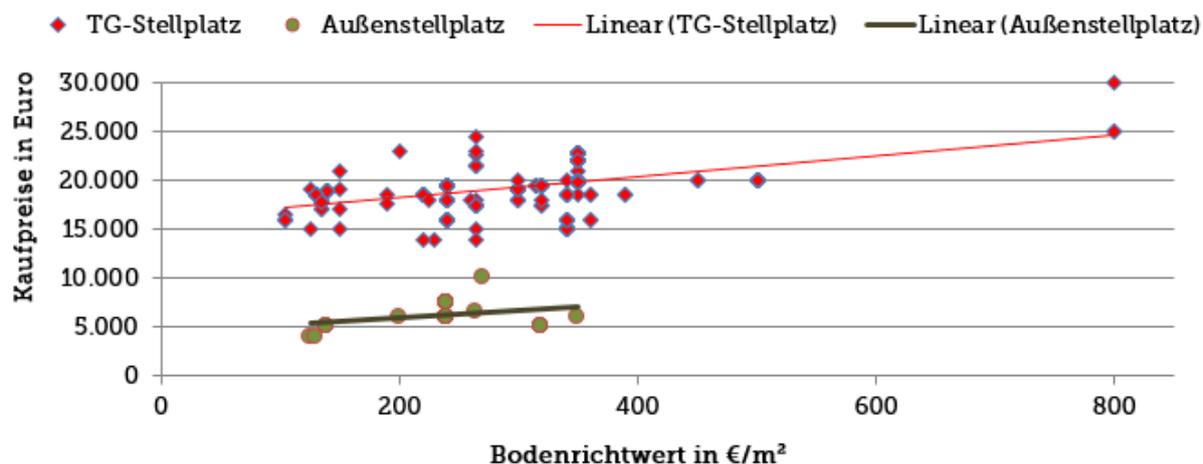


Abbildung 51: Preise in Abhängigkeit vom BRW (TG- u. Außenstellplätze, 2017/2018)

6.1.3 Gewerbeeinheiten

Klassische Teileigentumseinheiten (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken) werden vergleichsweise selten und überwiegend bedarfsorientiert **neu** erstellt. Die entsprechend seltenen Kaufpreise beziehen sich oft auf veredelten Rohbauzustand, werden aber auf einen normalen Ausbauzustand (über geschätzte Innenausbaukosten) umgerechnet.

Die Neubaueinheiten werden überwiegend von Selbstnutzern erworben und erfordern eine entsprechende nutzungstaugliche Lagequalität. Sie befinden sich praktisch ausschließlich an zentralen Standorten. Die Preise liegen unterhalb verkaufter Neubauwohnungen, glichen sich in den letzten Jahren aber immer weiter an.

| Kernstadt Teileigentumseinheiten | Neubau (2015-2018) Wohn- und Geschäftshäuser | |
|--|---|---|
| Läden, Büroeinheiten mittl. NF ca. 170 m ² | mittl. Kaufpreis in €/m ² NF | 3.300,- min. 2.500,- max. 4.000,- |
| | auswertbare Kauffälle | 9 |

6.2 Weiterverkauf

6.2.1 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Übertragungsvorgänge gebrauchter Eigentumswohnungen (ohne Studenten- bzw. Seniorenwohnheime) stieg 2018 gegenüber dem Vorjahr wieder leicht (+13 Kauffälle oder +6%), bleibt mit 244 Übertragungen dennoch etwas unter dem 10-Jahres-Mittel.

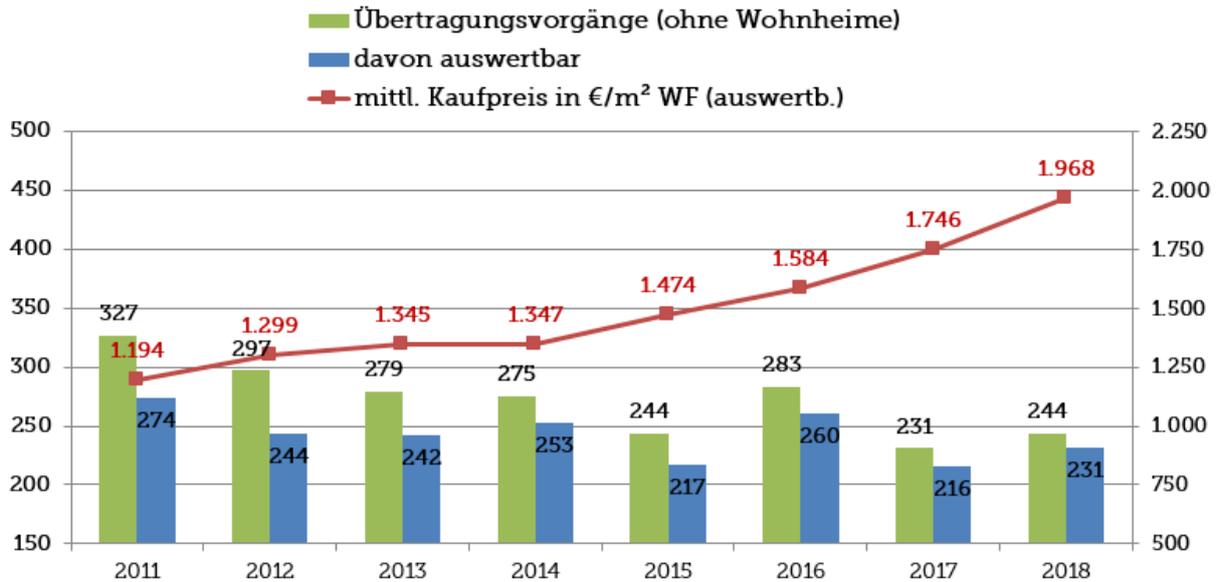


Abbildung 52: Entwicklung ETW Weiterverkauf (2010-2018, Gesamtstadt)

Demgegenüber sind die Preise im Vergleich zu 2017 nochmals stärker gestiegen – innerhalb eines Jahres um +222,- €/m² WF bzw. um +12,7%. Damit liegt die mittlere jährliche Preissteigerung seit 2010 bei über 7% und seit 2014 gar bei 10%.

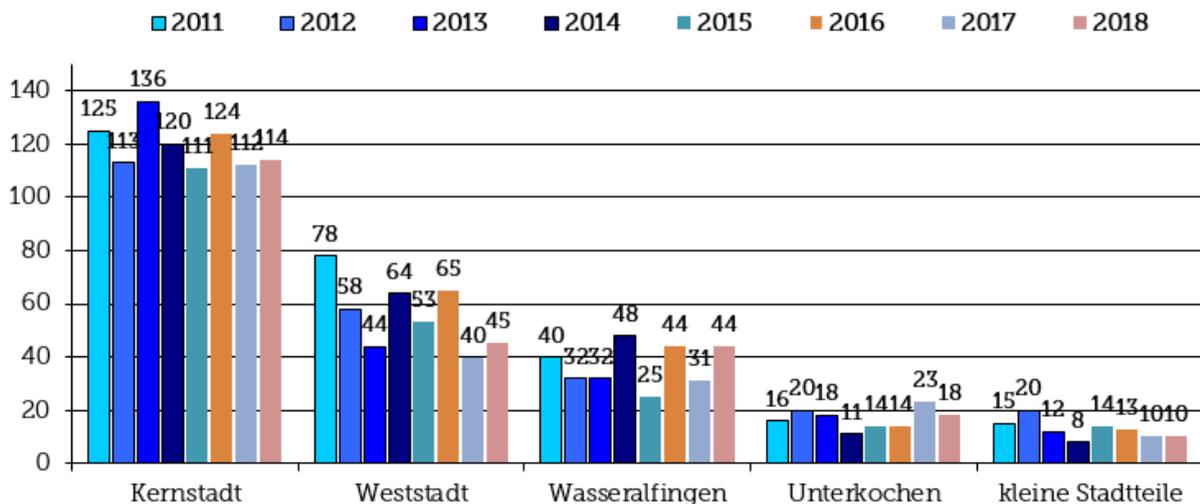


Abbildung 53: Verteilung ETW Weiterverkauf (auswertbare Kauffälle, 2011-2018)

Folgende Abbildung zeigt das mittlere Preisgefüge der Stadtteile, wobei die Preise jedoch durch strukturelle Einflüsse verzerrt sein können. Zum Beispiel sind ETW aus den kleinen Stadtteilen im Mittel etwas jünger, der Preisvergleich mit anderen Stadtteilen dadurch etwas verzerrt.

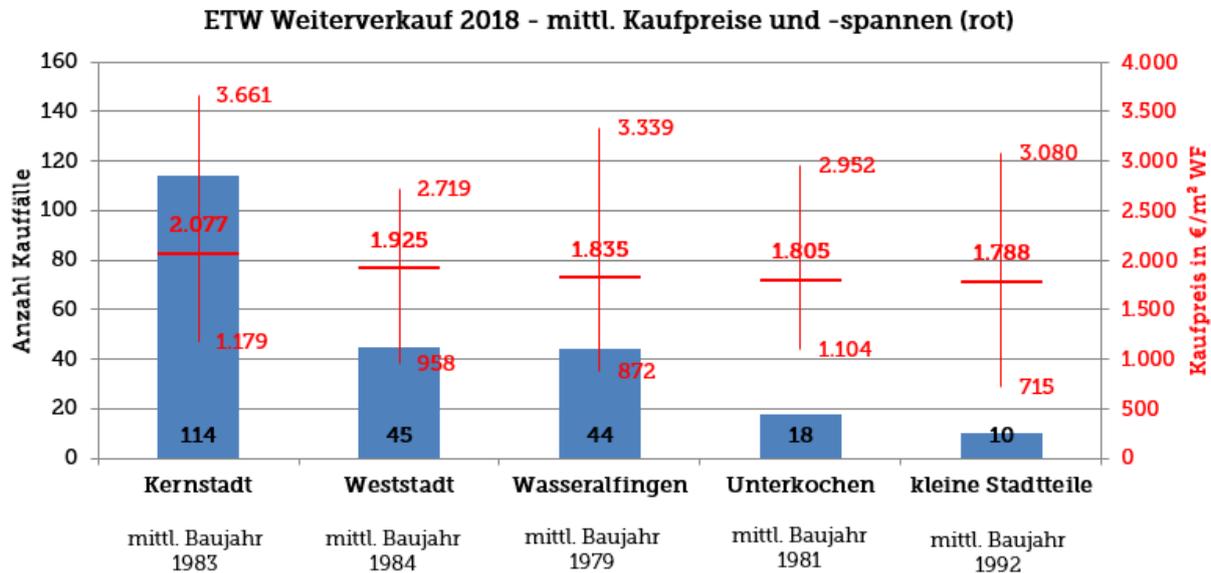


Abbildung 54: ETW Weiterverkauf – Kaufpreisstruktur im Stadtgebiet (Stadtteile, 2018)

| Kernstadt | | Baujahresklassen (tatsächliche BJ) | | | | |
|-----------|---------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | < 1980 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | ab 2010 |
| 2018 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.729 €/m² | 1.939 €/m² | 2.233 €/m² | 2.938 €/m² | 3.020 €/m² |
| | Standardabw. | 464 | 376 | 404 | 352 | 364 |
| | mittl. Wohnfläche | 82 m² | 78 m² | 71 m² | 72 m² | 78 m² |
| | Anzahl | 45 | 32 | 18 | 8 | 11 |
| 2017 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.528 €/m² | 1.767 €/m² | 2.134 €/m² | 2.713 €/m² | 2.942 |
| | Standardabw. | 305 | 302 | 400 | 419 | - |
| | mittl. Wohnfläche | 75 m² | 83 m² | 74 m² | 90 m² | 103 m² |
| | Anzahl | 51 | 31 | 24 | 5 | 1 |

| Weststadt | | Baujahresklassen (tatsächliche BJ) | | | | |
|-----------|---------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
| | | < 1980 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | ab 2010 |
| 2018 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.794 €/m² | 1.837 €/m² | 2.108 €/m² | - | - |
| | Standardabw. | 330 | 163 | 415 | - | - |
| | mittl. Wohnfläche | 73 m² | 73 m² | 69 m² | - | - |
| | Anzahl | 22 | 4 | 18 | (1) | - |
| 2017 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.429 €/m² | - | 1.688 €/m² | 2.077 €/m² | - |
| | Standardabw. | 354 | - | 415 | 213 | - |
| | mittl. Wohnfläche | 80 m² | - | 68 m² | 70 m² | - |
| | Anzahl | 24 | (2) | 37 | 2 | - |

| Wasseralfingen | | Baujahresklassen (tatsächliche BJ) | | | | |
|----------------|---------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | < 1980 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | ab 2010 |
| 2018 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.521 €/m ² | 1.779 €/m ² | 1.999 €/m ² | 2.631 €/m ² | 2.742 €/m ² |
| | Standardabw. | 283 | 257 | 360 | 299 | 675 |
| | mittl. Wohnfläche | 77 m ² | 71 m ² | 62 m ² | 79 m ² | 120 m ² |
| | Anzahl | 21 | 3 | 15 | 2 | 3 |
| 2017 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.489 €/m ² | 1.674 €/m ² | 1.897 €/m ² | 2.182 €/m ² | - |
| | Standardabw. | 287 | 303 | 297 | 506 | - |
| | mittl. Wohnfläche | 76 m ² | 87 m ² | 69 m ² | 94 m ² | - |
| | Anzahl | 8 | 5 | 14 | 3 | (1) |

| Unterkochen | | Baujahresklassen (tatsächliche BJ) | | | | |
|-------------|---------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | < 1980 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | ab 2010 |
| 2018 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.692 €/m ² | 1.743 €/m ² | - | - | 2.506 €/m ² |
| | Standardabw. | 447 | 567 | - | - | 447 |
| | mittl. Wohnfläche | 94 m ² | 60 m ² | - | - | 90 m ² |
| | Anzahl | 8 | 8 | - | - | (2) |
| 2017 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.281 €/m ² | - | 1.812 €/m ² | 2.117 €/m ² | - |
| | Standardabw. | 306 | - | 135 | 77 | - |
| | mittl. Wohnfläche | 95 m ² | - | 83 m ² | 74 m ² | - |
| | Anzahl | 16 | - | 5 | 2 | - |

| kleine Stadtteile | | Baujahresklassen (tatsächliche BJ) | | | | |
|-------------------|---------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | < 1980 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | ab 2010 |
| 2018 | mittl. Kaufpreis/WF | - | - | 1.613 €/m ² | - | 2.760 €/m ² |
| | Standardabw. | - | - | 107 | - | 347 |
| | mittl. Wohnfläche | - | - | 84 m ² | - | (55 m ²) |
| | Anzahl | (1) | (1) | 5 | - | (3) |
| 2017 | mittl. Kaufpreis/WF | 1.343 €/m ² | - | 1.636 €/m ² | 1.906 €/m ² | - |
| | Standardabw. | 200 | - | 414 | - | - |
| | mittl. Wohnfläche | 90 m ² | - | 75 m ² | 80 m ² | - |
| | Anzahl | 3 | - | 6 | 1 | - |

(Werte in Klammern) weisen auf Besonderheiten oder eine geringe Kauffallzahl hin, wodurch das Ergebnis stark von zufälligen Einzelmerkmalen beeinflusst und nicht repräsentativ für die Klasse sein kann.

6.2.2 Seniorenwohnungen

Seniorenwohnanlagen in Sondereigentum wurden meist zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang 2000 in zentralen Stadtteilen (Kernstadt, Wasseralfingen) errichtet und weisen entsprechende bauliche Eigenschaften auf.

Die überwiegend vermieteten 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 55 m². Die Preise verstehen sich ebenfalls ohne Möblierung, Stellplätze etc.

Die Marktverhältnisse sind insgesamt recht homogen. Es werden kaum mehr als ein halbes Dutzend Einheiten pro Jahr veräußert – die Preissteigerungen sind in den letzten Jahren moderat.

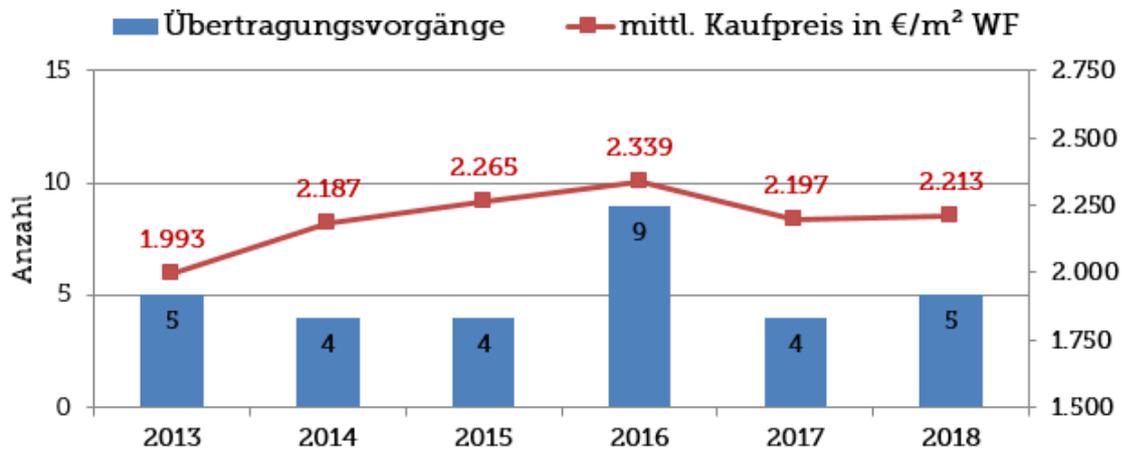


Abbildung 55: mittl. Kaufpreis Seniorenwohnungen (Weiterverkauf, 2013-2018, Gesamtstadt)

Die Preise repräsentieren nahezu ausschließlich Verkäufe aus der Kernstadt und Wasseralfingen, wobei die Wasseralfinger Preise etwas (5% bis 10%) unter denen der Kernstadt liegen, sich aber annähern.

6.2.3 Garagen- und Stellplatzeinheiten

Für gebrauchte **Teileigentume des Stellplatzbedarfs** konnten zwischen 2016 und 2018 insgesamt 36 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich dabei um einzelne, gebrauchte Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), Garagen oder TG-Stellplätze im Bestand, letztere mit zugehörigen Miteigentumsanteilen am Grundstück.

| Weiterverkauf | mittl. Kaufpreis in Euro (2016-2018) | Spanne In Euro | mittl. Bau-jahr | Anzahl |
|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------|--------|
| Außenstellplätze (SNR) | 5.100,- | 3.000,- bis 8.500,- | 1984 | 10 |
| Garagen | 9.500,- | 8.000,- bis 10.000,- | 1986 | 4 |
| TG-Stellplätze | 13.100,- | 7.000,- bis 20.000,- | 2000 | 20 |

Wichtigstes Merkmal für die Kaufpreishöhe ist die Zentralität/Stellplatzsituation, d.h. man kann sich in sehr guten Wohnlagen an der Obergrenze, in kleineren Stadtteilen am unteren Bereich orientieren.

6.2.4 Gewerbeeinheiten

Klassische gebrauchte **Teileigentume** (Sondereigentume zu Nichtwohnzwecken) - zumeist Laden-, Büro-/Praxis- oder Gastronomieeinheiten – werden in Aalen selten gehandelt und weisen zudem sehr individuelle Merkmale (Lage, Geschoss, Ausstattung, Größe, Nutzungsmöglichkeiten etc.) auf. Die Kaufpreise steigen vor allem mit der Lagequalität.

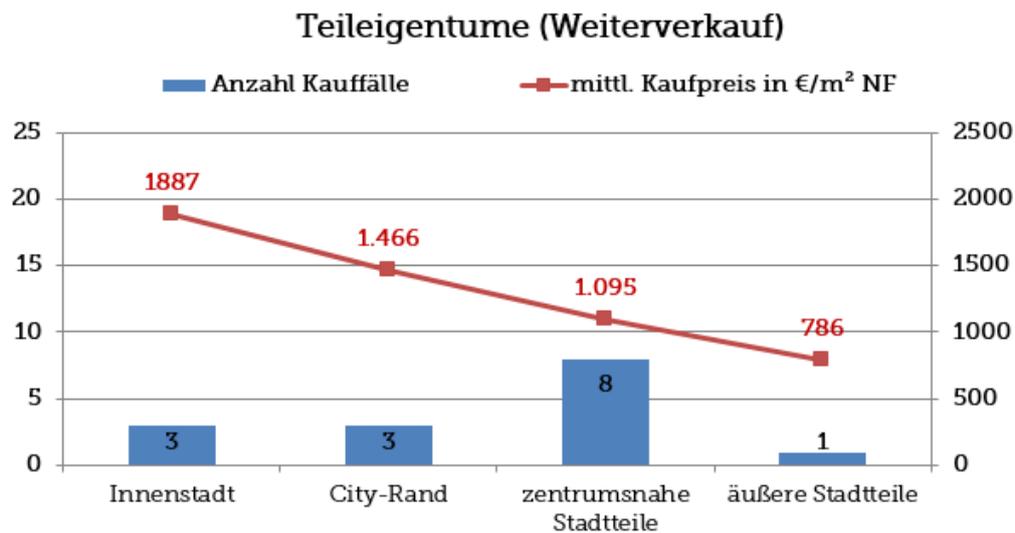


Abbildung 56: Gewerbeeinheiten in Sondereigentum (Weiterverkauf, 2015-2018) nach Lage

Die höchsten Preise werden in der Innenstadt, gefolgt vom City-Rand (äußerer Ring um die Innenstadt – Bankenviertel, Gmünder Torplatz, südlich Curfußstraße), erzielt. Danach folgen zentrumsnahe Lagen der Kernstadt, Wasseralfingen Zentrum und Stadtteilzentrum Weststadt.

In den kleineren, äußeren Stadtteilen sind schließlich nur noch Objekte in Ortszentren in gutem Zustand für gewerbliche Zwecke marktfähig.

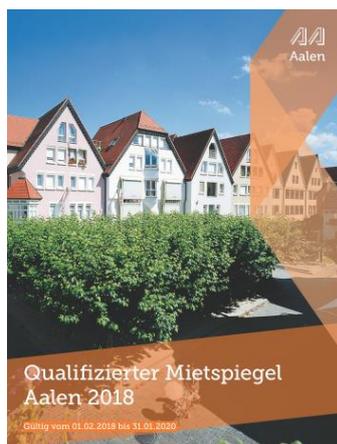
7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Qualifizierter Mietspiegel (ab 2018)

Im Februar 2018 hat die Stadt Aalen erstmals einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB veröffentlicht (Erhebungsstichtag 01.07.2017). Dieser wird ab Geschäftsjahr 2017 als Grundlage zur Beurteilung marktüblicher Wohnungsmieten herangezogen.

Broschüre und Mietspiegelrechner unter www.aalen.de -> Menü **Leben** > **Wohnen**



Basisdaten

Objektname bzw. Adresse _____

Objektgröße *
in m² _____

Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Baujahr * Bis 1945 1946 bis 1960
 1961 bis 1977 1978 bis 1983
 1984 bis 2001 2002 bis 2009
 2010 bis 2017

*Pflichtfeld

WEITER

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss bisher aufgestellte und veröffentlichte **Mietwertrahmen** (Schätzwerte auf der Basis von Angebotsmieten) wird nicht mehr fortgeführt.

7.1.2 Neubaumieten im Wohnungsbau Aalen (2018/2019)

Der qualifizierte Mietspiegel besitzt für Wohnungsneubauten nur sehr eingeschränkte Aussagekraft, da die ortsübliche Vergleichsmiete bei Erstvermietungen nach Neubau rechtlich nicht bindend ist. Neubaumieten können somit auf dem Wohnungsmarkt frei vereinbart werden, sofern sie nicht in den Bereich einer Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz kommen.

Zudem wird der qualifizierte Mietspiegel nach den rechtlichen Vorgaben nur nach zwei Jahren fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu aufgestellt.

Zur zuverlässigen Ermittlung von Neubaumieten im Stadtgebiet Aalen wurden deshalb ab 2018/2019 erstmals große Wohnungsbauunternehmen im Stadtgebiet nach entsprechenden Neubaumieten befragt. Folgende Grafik zeigt die reinen Nettokaltmieten in Anhängigkeit der Wohnungsgröße. Garagenplätze, Außenstellplätze, Einbauküchen etc. wurden herausgerechnet. Es handelt sich ausschließlich um Investorenobjekte (mittlere und größere Mehrfamilienhausanlagen, Wohn- u. Geschäftshäuser) innerhalb der Kernstadt. Objekte aus den kleineren Stadtteilen sind nicht vertreten. Diese müssten – bei sonst gleichen Merkmalen – mit einem Lageabschlag versehen werden.

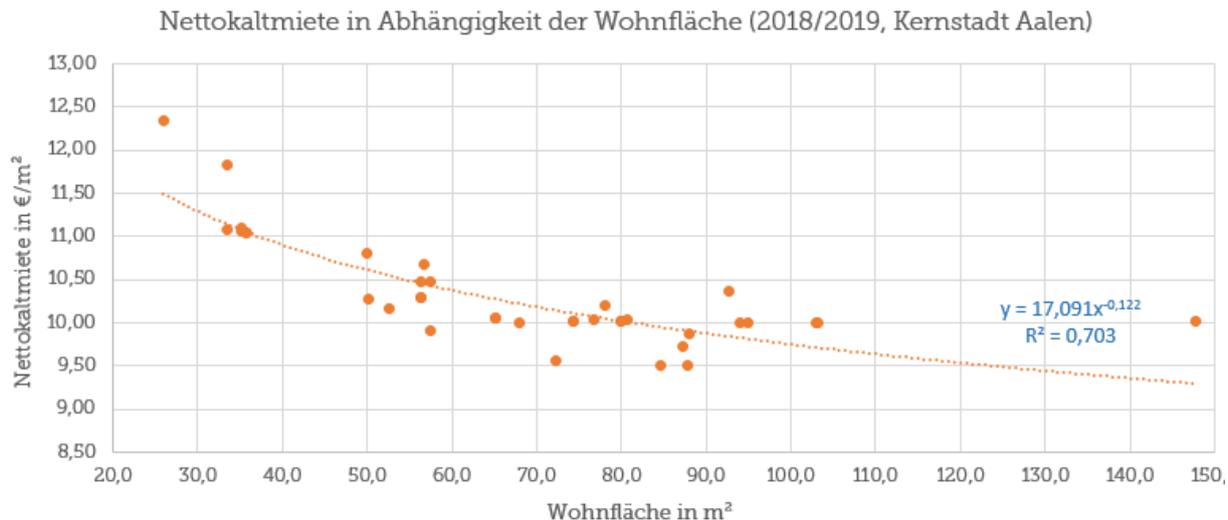


Abbildung 57: Neubaumieten Kernstadt Aalen (2018/2019, nettokalt)

Die mittlere Neubaumiete über alle 37 auswertbaren Datensätze im Zeitraum 2018/2019 liegt bei ca. 10,30 Euro/m². Die mittlere Wohnungsgröße beträgt dabei ca. 68 m². Aus den Daten ergibt sich eine signifikante Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche.

7.1.3 Verwendung in der Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung sind nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV zur Berechnung des Ertragswerts **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen.

Marktübliche Erträge sind begriffsinhaltlich nicht mit der **ortsüblichen Vergleichsmiete** identisch, werden aber in der Fachwelt⁸ häufig als „empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten“ angesehen, da „Markt“- oder Neuvermietungsflächen aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wertet der Gutachterausschuss vermietete Wohnungen oder Häuser aus, deren Mietangaben - z.B. anhand des qualifizierten Mietspiegels (ortsübliche Vergleichsmiete) oder sonstigen Grundlagen - auf Marktüblichkeit überprüft werden (Ertragswertmodell siehe 9.2). Marktübliche Mieten können aber auch von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen, z.B. bei Neuvermietung. Auch können Abweichungen des Zustands oder sonstiger Wohnwertmerkmale Anpassungen der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen, insbesondere da das Mietpiegelmodell nicht alle (vermeintlich) mietrelevanten Merkmale umfasst. Hierfür kann z.B. die Mietpiegelspanne (+/- 15% um den Mittelwert) einen Rahmen bilden.

⁸ Vgl. Kleiber, Wolfgang GuG aktuell 2/2015 oder Glossar Rothertrag, GuG 1-2016

7.2 Gewerbemieten

Die Entwicklung der Gewerbemieten verläuft grundsätzlich deutlich verhaltener als bei finanziertem Wohnraum. In den letzten Jahren sind allenfalls leichte Mietsteigerungen zu vermuten. Ausnahmen für stärkere Steigerungen können unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. Logistikunternehmen fragen am Ort dringend Lagerflächen nach, vereinzelt auftreten.

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

Zur Einschätzung marktüblicher Mieten ist zunächst nach der **Art der gewerblichen Hauptnutzung** zu unterscheiden, da der Gewerbemarkt aus verschiedenen Teilmärkten besteht, zwischen denen erfahrungsgemäß ein relativ klar abgrenzbares Miethöhengefüge existiert.

7.2.1 Lager und Produktion

Am Standort Aalen sind kleine bis mittlere Gewerbeobjekte mit Produktions- u. anteiligen Büro-/Sozialflächen sowie produktionsnahen Lagerflächen typisch. Insbesondere stadtnahe Gewerbegebiete sind praktisch vollständig mit Bestandsobjekten mittleren Alters (BJ späte 1960er bis 1990er) in einfachem bis teilmodernisiertem Standard bebaut. Es besteht aktuell durchaus Nachfrage nach Objekten, die zeitgemäße Anforderungen (Flexibilität, Raumhöhen, Ausstattung, Größe) erfüllen können.

Der reine Logistikbereich mit typischen Großhallen über 10.000 m² Nutzfläche ist in Aalen kaum ausgeprägt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt regelmäßig Marktbeobachtungen in diesem Segment durch. Daraus ergeben sich folgende **Mieterfahrungswerte** über marktübliche Nettokaltmieten.

Mieterfahrungswerte (netto) Lager/Produktion, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

| Objekttyp | Merkmale | Kaltmiete in €/m ² NF |
|---|--|-------------------------------------|
| Logistikhalle | mehrere 10.000 m ² NF, aufteilbar 1-geschossig, beheizbar stadtnahes Gewerbegebiet oder Autobahnnähe | 2,50 – 4,00 |
| einf. Kaltlagerhalle | meist < 1.000 m ² NF 1-geschossig, unbeheizt, ohne Sozialräume | bis 2,80 |
| Produktions- u. Lagergebäude | meist < 1.500 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet | 3,50 – 5,50 |
| kleine Gewerbeobjekte (Werkstätten, Autohaus etc., tlw. mit Betriebswhg.) | meist < 700 m ² NF, 1- bis 3-geschossig, beheizt, inkl. Büro-, Sozial- und Lagerflächen in üblichem Umfang, stadtnahes Gewerbegebiet | 3,75 – 6,50 |

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg veröffentlicht zweijährig einen „Mietpreisspiegel⁹ für das Produzierende Gewerbe“ für die Region.

Die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart GmbH (WRS) führt regelmäßig eine Befragung renommierter Research-Unternehmen und Makler über Gewerbeimmobilien durch. Die Ergebnisse werden in einem Marktbericht¹⁰ veröffentlicht. Als vergleichbare Werte werden dabei die von Stuttgart entfernten Teilräume 12 bis 16 angesehen.

| Produktionshalle | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|--------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----|-------------------------|-----|--------------------------|---|
| Objektinformationen | | | | | | | | | | | | | |
| ■ Lage im Gewerbegebiet | | | ■ Kranbahn | | | ■ beheizbar | | | | | | | |
| ■ 1.500 m ² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen | | | ■ Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt | | | ■ lichte Höhe 5 m | | | | | | | |
| ■ eingeschossig | | | ■ stützenfrei | | | ■ Bodenbelastung 3 t | | | | | | | |
| Teilraum | Netto-Miete in Euro/m ² | | | | | | Trend 2018 Gesamtobjekt | | | | | | |
| | Halle Neubau- standard | | Bestand modernisiert | | Bestand nicht modern. | | | Büro Neubau- standard | | Bestand modernisiert | | Bestand nicht modern. | |
| | von | bis | von | bis | von | bis | von | bis | von | bis | von | bis | |
| 12 Backnang/Schorndorf | 5,3 | – 6,0 | 4,5 | – 5,3 | 3,7 | – 4,5 | 8,7 | – 10,5 | 6,7 | – 8,5 | 5,3 | – 7,3 | ↗ |
| 13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost) | 4,7 | – 6,0 | 4,3 | – 5,5 | 3,5 | – 4,7 | 8,0 | – 10,0 | 6,7 | – 8,5 | 5,3 | – 7,0 | → |
| 14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313) | 5,3 | – 6,3 | 4,3 | – 5,5 | 3,7 | – 4,7 | 8,7 | – 10,3 | 7,0 | – 8,5 | 5,7 | – 7,3 | → |
| 15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8) | 5,3 | – 6,3 | 4,3 | – 5,7 | 3,7 | – 4,7 | 9,5 | – 11,0 | 7,3 | – 9,0 | 5,7 | – 7,5 | → |
| 16 Filstal/Göppingen (B 10) | 4,7 | – 5,7 | 4,0 | – 5,0 | 3,3 | – 4,3 | 8,0 | – 10,0 | 6,5 | – 8,3 | 5,3 | – 7,0 | → |

| Einfache Halle | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|-----|------------|
| Teilraum | Netto-Miete in Euro/m ² | | | Trend 2018 |
| | von | – | bis | |
| 12 Backnang/Schorndorf | 4,0 | – | 5,0 | ↗ |
| 13 Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost) | 3,3 | – | 4,3 | → |
| 14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313) | 4,0 | – | 5,3 | → |
| 15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8) | 3,7 | – | 4,7 | → |
| 16 Filstal/Göppingen (B 10) | 3,7 | – | 4,5 | → |

Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet
- Nutzfläche 700 m² mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei

⁹ www.ostwuerttemberg.ihk.de, aktuelle Version 2019, freier Download

¹⁰ www.wrs.region-stuttgart.de, aktuelle Version 2018, freier Download

Kleines Wohn- und Gewerbeobjekt



Objektinformationen

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

| Teilraum | Netto-Miete in Euro/m ² | | | | | | | | | Trend 2018 Gesamtobjekt | | | | | | | | | | |
|----------|------------------------------------|-----|--------------------------------|--------|---------------------------------|-----|----------------------------|-----|--------------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|------|-----|---|------|-----|---|-----|---|
| | Produktion | | | Wohnen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Neubau- standard von | bis | Bestand modernisiert von | bis | Bestand nicht modern. von | bis | Neubau- standard von | bis | Bestand modernisiert von | | bis | Bestand nicht modern. von | bis | | | | | | | |
| 12 | Backnang/Schorndorf | 5,3 | – | 6,5 | 4,7 | – | 6,0 | 4,0 | – | 5,3 | 9,0 | – | 11,3 | 7,7 | – | 10,0 | 6,0 | – | 8,7 | ↗ |
| 13 | Rems-Murr-Kreis (Nord-Ost) | 4,3 | – | 5,5 | 4,0 | – | 5,3 | 3,3 | – | 4,7 | 8,3 | – | 10,5 | 6,7 | – | 8,7 | 5,3 | – | 7,7 | ↗ |
| 14 | Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313) | 5,0 | – | 6,3 | 4,7 | – | 5,7 | 4,3 | – | 5,0 | 8,5 | – | 9,7 | 7,0 | – | 8,5 | 6,0 | – | 7,7 | ↗ |
| 15 | Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8) | 5,0 | – | 6,3 | 4,5 | – | 5,7 | 4,0 | – | 5,0 | 7,7 | – | 8,7 | 6,5 | – | 7,5 | 6,0 | – | 7,3 | ↗ |
| 16 | Filstal/Göppingen (B 10) | 5,5 | – | 7,0 | 5,0 | – | 6,0 | 3,7 | – | 5,0 | 7,0 | – | 8,3 | 6,0 | – | 7,0 | 5,3 | – | 6,5 | → |

Quelle: Marktbericht Gewerbeimmobilien Region Stuttgart 2018, WRS GmbH

Der Marktbericht der WRS beinhaltet zudem Auswertungen zu weiteren Objektarten.

7.2.2 Büro

Zum Büromarkt gehören alle Flächen, die typischerweise in diesem Marktsegment gehandelt werden. Dazu zählen neben den klassischen Flächen für Schreibtischtätigkeiten (Büro, Verwaltung) auch zugehörige Verkehrs- u. Funktionsflächen sowie Sozialräume (WC, Teeküche usw.), Besprechungsräume und Archive. Als Büroobjekte gelten auch Objekte aus büroaffinen Branchen, wie Banken, Versicherungen, Finanzdienstleitungen, Gesundheit (Praxen), IT- u. Beratungsunternehmen etc.

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

Markteinschätzung:

Aalen ist kein bedeutender (A- oder B-) Bürostandort. Flächenbestand¹¹ und Flächenumsätze sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Die Anzahl großer Firmensitze, die bei Mittelstädten starken Einfluss auf den Flächenbestand haben kann, ist eher gering. Dies hängt mit dem in der Vergangenheit überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil am produzierenden Gewerbe zusammen.

Angebot und Nachfrage stellen sich relativ ausgewogen dar. Größere Neubauvorhaben sind eher selten und entstehen i.d.R. aus Eigenbedarfsanforderungen (I-Live-Turm, Erweiterung Landkreisverwaltung, IHK-Bildungszentrum, Hochschülerweiterungen) und nur an geeigneten Standorten.

¹¹ ca. 150.000 m² Bürofläche oder 2,3 m²/Einwohner, Quelle: Büromarktstudie

Daher ist auch aktuell kein wesentlicher Preisanstieg erkennbar. Die unten abgebildeten Mieterfahrungswerte können folglich weiter herangezogen werden.

Die Stadt Aalen hat 2012 eine **Büromarktstudie**¹² erstellen lassen. Wesentliche Inhalte sind Erhebungen und Auswertungen über Flächenbestände, Leerstände, Miethöhen, Ausstattungsmerkmale sowie Besonderheiten des Bürostandortes Aalen.

Mieterfahrungswerte (netto) Büromieten, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

| Nutzwert | Merkmale | Nettokaltmiete in €/m ² NF |
|----------|--|---------------------------------------|
| top | Neubau oder sehr junges Baujahr, Innenstadt, Cityrand, top Ausstattung | 10,50 bis 13,00 |
| gut | jüngeres Baujahr an zentrumsnahe Standort oder stärker modernisierter Bestandsbau in Innenstadt und Cityrand, moderne Ausstattung oder sehr gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten | 7,50 bis 10,50 |
| mittel | mittleres Baujahr, einfach bis mittel modernisiert in Innenstadt oder Cityrandlage, mittlere Ausstattung oder gute Objekte in stadtnahen Gewerbegebieten | 5,- bis 8,- |
| einfach | ältere Gebäude, periphere Lagen einfache Ausstattung | bis 5,- |

7.2.3 Einzelhandel

Die Wirtschaftskraft von Stadt und Region sowie eine allgemein verbesserte Einkommenssituation gewährleisteten der Stadt Aalen in den letzten Jahren statistisch eine steigendes, durchschnittlich für den Einzelhandel verfügbares Einkommen (einzelhandelsrelevante (nominale) Kaufkraft).

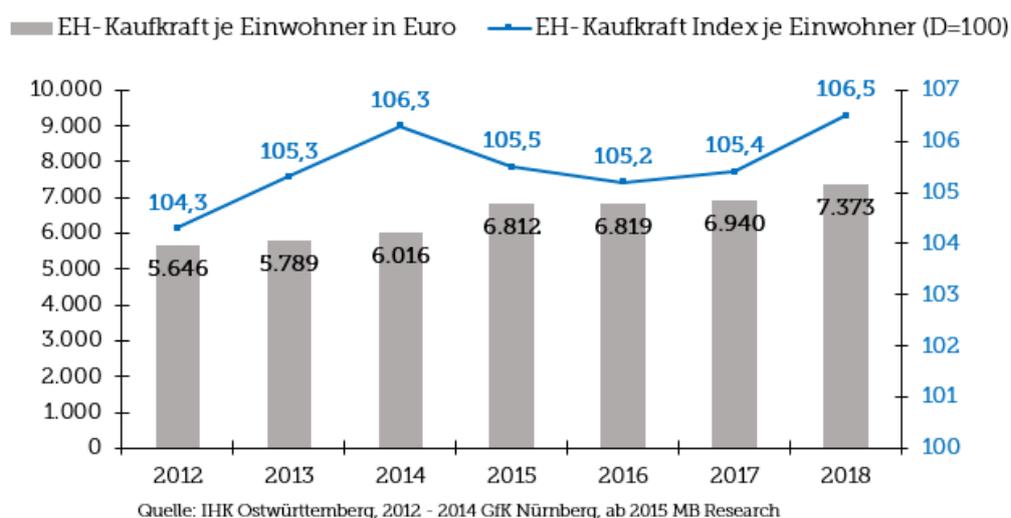


Abbildung 58: Entwicklung Kaufkraft im Einzelhandel (Aalen, 2012-2018)

¹² Büromarktstudie Aalen, imakomm AKADEMIE GmbH (2012), erhältlich bei der Geschäftsstelle des GAA

Zur Einschätzung der Situation im stationären Einzelhandel – und damit tragbarer Einzelhandelsmieten der Innenstadt reicht diese Betrachtung allerdings nicht mehr aus. Dafür ist vielmehr die Frage zu stellen, wie viel der statistischen Kaufkraft letztlich noch als **stationärer Umsatz** bei den Händlern ankommt. Dieser **POS-Umsatz** (point of sale) bezeichnet den am Standort erzielten Einzelhandelsumsatz.

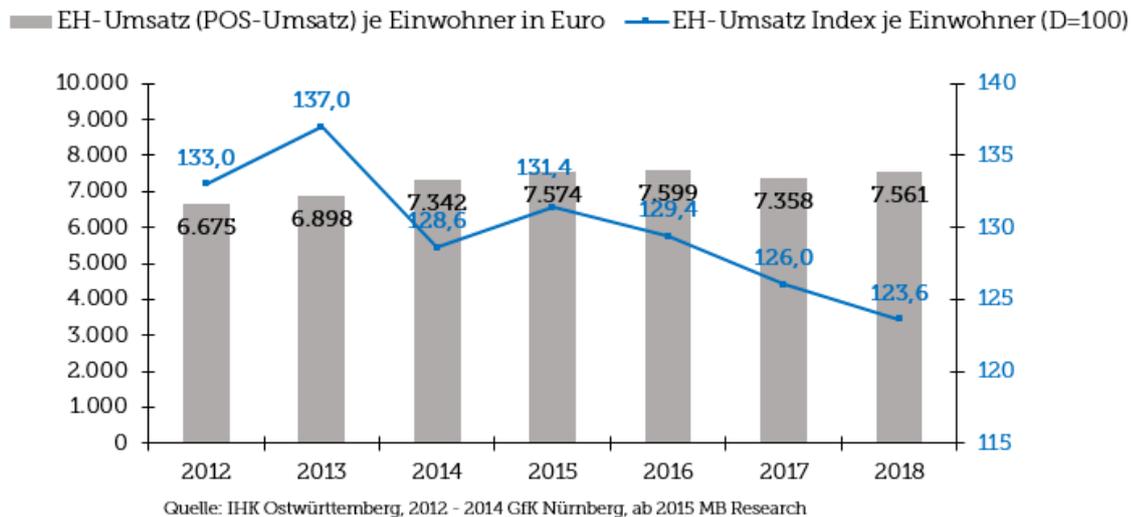


Abbildung 59: Entwicklung Umsätze Im Einzelhandel (Aalen, 2012-2018), MB-Research

Markteinschätzung:

Eine gestiegene Kaufkraft führt nicht mehr automatisch zu entsprechenden Umsatzsteigerungen im stationären Einzelhandel. Waren früher Umsatzverlagerungen in dezentrale Bereiche, wie Gewerbegebiete, Discounter oder Outlets ursächlich, ist es nun der immer stärker werdende Online-Handel. Dieser verunsichert zunehmend auch Filialisten, die ihr Standortmodell überdenken und sich z.T. wieder aus Innenstädten mittelgroßer und kleiner Standorte zurückziehen.

Professionelle Marktteilnehmer stellen spätestens ab Mitte 2017 fest, dass sich der Aalener Einzelhandel zu einem Mietermarkt wandelt. Die Zahl der Leerstände ist zwar noch immer auf recht niedrigem Niveau, nimmt aber zu. Vermittlungen werden eindeutig schwieriger, Abschlüsse erfordern zunehmend Mietsnächlässe gegenüber früheren Jahren. Nach dem IVD Gewerbepreispiegel 2018 fand im vergangenen Jahr in den mittelgroßen und kleinen Städten bei den Ladenmieten fast durchweg eine Preiskompression statt.

Den Entwicklungen und künftigen Risiken begegnet die Stadt Aalen ab 2019 mit einer geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einem Zehn-Punkte-Maßnahmenplan zur Erhaltung der Attraktivität der Aalener Innenstadt, mit ihrem erlebbaren, vitalen Branchenmix und einer großen Vielfalt an Angeboten.

Dies setzt vor allem langfristig die Einbeziehung örtlicher und regionaler Einzelhändler sowie die Fortführung des **aktiven Citymanagements**¹³ voraus.

¹³ Aalen City aktiv e.V., www.aalencityaktiv.de

Folgender Mietatlas soll das Gefüge der Einzelhandelsmieten in der **Aalener Innenstadt** vereinfachend abbilden und Mietrichtwerte für EG-Läden ausgeben. Grundlage sind regelmäßige Marktbeobachtungen (z.B. Internetangebote, Makler-Kontakte etc.) durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

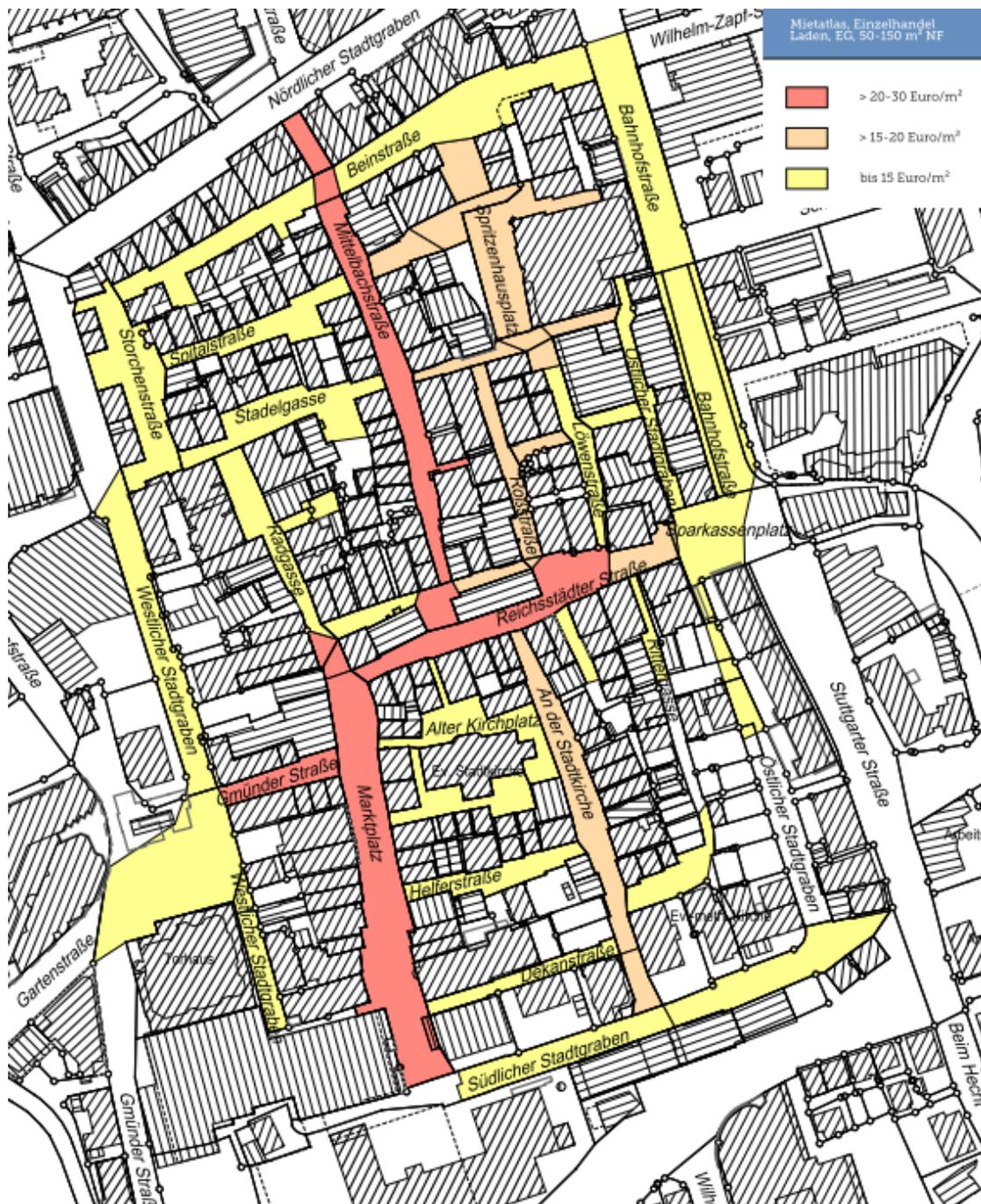


Abbildung 60: Mietatlas Einzelhandel Innenstadt (Läden EG, 50-150 m² NF, Nettokaltmiete)
überarbeiteter Stand: 2018

8 Bodenrichtwerte

8.1 Rechtsgrundlagen

§ 196 Baugesetzbuch – Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

- (2) ...
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

§ 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg - Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte (aktuell gültige Fassung vom 11. Dezember 1989)

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

8.2 Bodenrichtwerte der Stadt Aalen

8.2.1 Allgemeines

Die aktuellen Bodenrichtwerte können mit Kartenbezug bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**, Marktplatz 30, 73430 Aalen oder, wie im Kapitel weiter unten beschrieben, über das **Geodatenportal der Stadt Aalen** (siehe letzte Seite) sowie die **GeoAppAalen** von jedermann kostenlos eingesehen werden.

8.2.2 Konjunkturelle Anpassung (Bodenpreisindex)

Die Bodenrichtwerte 2019 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2018. Für Bewertungen, deren Wertermittlungstichtag sich deutlich vom BRW-Stichtag unterscheidet, sind die Boden(richt)werte an die allgemeine konjunkturelle Entwicklung anzupassen.

Wegen der regelmäßig sehr geringen Anzahl an Bauplatzverkäufen ist die empirische Ableitung eines **Bodenpreisindex** aus eigenem Kaufpreismaterial praktisch nicht möglich. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig die sog. „Kaufwerte“¹⁴ für Bauland“. Diese sind wegen struktureller Einflüsse aber nicht¹⁵ zur Anpassung der Bodenrichtwerte geeignet.

Der „**Preisindex für Bauland**“ ist um strukturelle Einflüsse bereinigt, wird allerdings nur für das Bundesgebiet veröffentlicht. Dennoch wird die Anwendung des Preisindex für Bauland als Bodenpreisindex für Bodenrichtwerte der **Wohn- und Mischnutzungen**¹⁶ bis zum Vorliegen einer geeigneten Alternative in Aalen empfohlen.

Er wird ab Geschäftsjahr 2015 bereits bei den Auswertungen der Geschäftsstelle eingesetzt und ist somit Modellbestandteil von Wertermittlungsdaten, insbesondere der abgeleiteten Sachwertfaktoren (SW-RL, NHK 2010) sowie der Liegenschaftszinssätze (EW-RL).

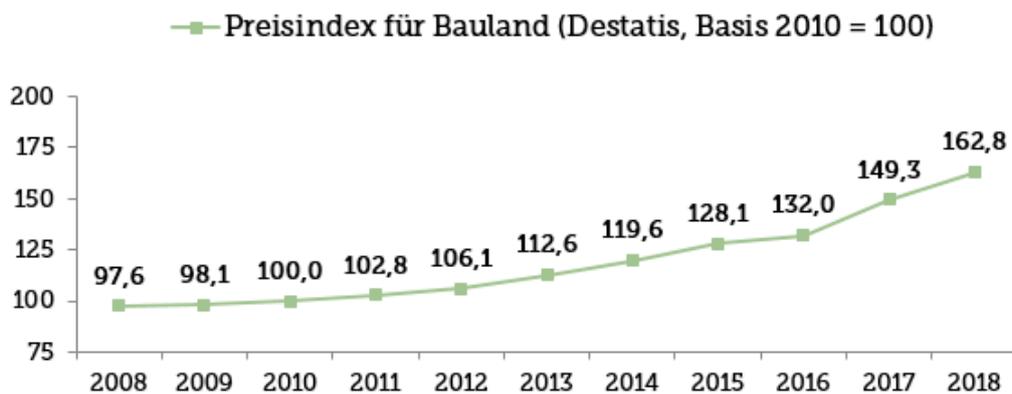


Abbildung 61: Preisindex für Bauland (Destatis, Jahresdurchschnittswerte, Stand 07/2019)

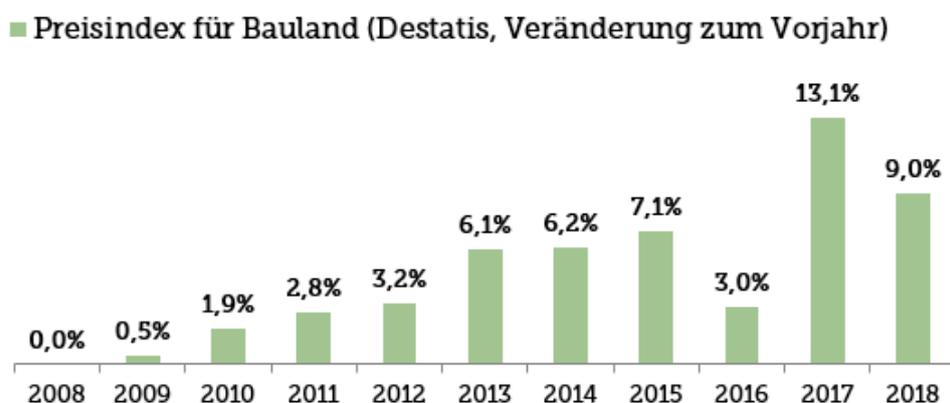


Abbildung 62: Preisindex für Bauland (Destatis, Veränderung zum Vorjahr, Stand 07/2019)

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2008, Aufsatz Hubert Vorholt

¹⁶ Gewerbe-, Einzelhandels- und Flächen im Außenbereich weisen eine eigene Entwicklung auf.

Der Tatsache, dass es sich lediglich um einen Bundesindex handelt, kann entgegnet werden, dass bisher keine bessere Alternative vorhanden, die Verwendung eines einheitlichen Index bei aktuellen jährlichen Preissteigerungsraten aber zwingend notwendig ist.

Zudem ordnet sich Aalen, als mittelgroße Stadt in Süddeutschland, bei wichtigen Immobilienkennzahlen, z.B. beim mittleren Bodenwertniveau (ca. 245,- €/m²), beim mittleren Wohnungsmietniveau (ca. 6,50 €/m²) sowie weiteren Kennzahlen, durchaus ebenfalls im Bereich des Bundesmittels ein.

Allerdings muss sachverständig eingeschätzt werden, ob die Anwendung des Index für den jeweiligen Bewertungsfall (hochpreisiges Grundstück in bester, zentraler Wohnlage vs. Grundstück im Mischumfeld eines kleinen Teilortes) sachgerecht ist.

Zur rechnerischen Anpassung der Bodenrichtwerte an den **Preisindex für Bauland** werden die auf www.destatis.de veröffentlichten Quartalswerte empfohlen.

Berechnungsbeispiel: konjunkturelle Anpassung des BRW (Indexstand 07/2018)

| | |
|---|--|
| BRW (Stichtag 31.12.2016) = 250,- €/m ² | Indexwert IV QT 2016: 135,6 |
| Bewertungsstichtag: 26.07.2017 | Indexwert: 145,6 |
| | 145,6/135,6 = 1,074 (rd. +7,4%) |
| angepasster BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,074 = rd. 269,- €/m² | |

8.2.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Nach der Wertermittlungslehre werden bei sonst gleichen Merkmalen für kleine Grundstücke relativ höhere und für große Grundstücke relativ geringere Quadratmeterpreise gezahlt.

Aus der Erfahrung, auch regionaler Gutachterausschüsse, ist dieser Effekt am örtlichen Grundstücksmarkt eher vorsichtig anzuwenden, d.h. ein z.B. 800 m² großes Baugrundstück sollte gegenüber einem 550 m² großen „Normbauplatz“ nur eine vorsichtige Dämpfung erfahren. Zudem ist der Effekt auch stark abhängig von Lagequalität und Nachfrage.

Durch die sehr geringe Anzahl an Kauffällen ist obiger Zusammenhang empirisch nicht nachweisbar. Zur sachgerechten Anwendung von Wertermittlungsgrundsätzen wird jedoch eine Anpassung der Grundstücksgrößen nach folgendem Schema empfohlen.

EFH/ZFH-Grundstücke

| mittlere Grundstücksgröße | empf. Anpassungs-koeffizient |
|---------------------------|------------------------------|
| 200 m ² | 1,35 |
| 300 m ² | 1,15 |
| 400 m ² | 1,05 |
| 500 m ² | 1,0 |
| 600 m ² | 1,0 |
| 700 m ² | 0,95 |
| 900 m ² | 0,90 |
| 1.100 m ² | 0,85 |
| 1.300 m ² | 0,80 |
| 1.500 m ² | 0,75 |

DH/RH-Grundstücke

| mittlere Grundstücksgröße | empf. Anpassungs-koeffizient |
|---------------------------|------------------------------|
| 100 m ² | 1,25 |
| 200 m ² | 1,10 |
| 300 m ² | 1,0 |
| 400 m ² | 1,0 |
| 500 m ² | 0,95 |
| 600 m ² | 0,90 |

Um die Anpassung zum BRW vornehmen zu können, sind die BRW-Einträge ab 2017 um die Angabe einer Grundstücksgröße erweitert.

Berechnungsbeispiel Anpassung an Grundstücksgröße

| | |
|---|--|
| BRW (Stichtag 31.12.JJJJ) = 250,- €/m ² EFH freistehend, mittl. Größe/Angabe BRW = 650 m ² | Koeffizient: 0,975 (interpoliert) |
| EFH freistehend Größe des Bewertungsgrundstücks = 390 m ² | Koeffizient: 1,06 (interpoliert) |
| | $1,06/0,975 = 1,087$ (ca. +9%) |
| angepasster BRW am Bewertungsstichtag: 250,- €/m² x 1,087 = rd. 272,- €/m² | |

Sämtliche in diesem Bericht abgeleitete Marktdaten, insbesondere die in Kapitel 9 dargestellte Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, wurden unter Anwendung obiger Anpassungen berechnet.

8.2.4 Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag 31.12.2018)

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Aalen veröffentlichten Bodenrichtwerte 2019 (Stichtag: 31.12.2018) sind bis zum Erscheinen der neuen BRW 2021 (spätestens 30.06.2021) als Basis der Auswertungen zum Grundstücksmarkt anzuwenden.

Im Folgenden werden die BRW 2019 zu Übersichtszwecken (keine vollständige Einzelaufstellung) zusammengefasst aufgeführt. Alle Bodenrichtwertzonen finden Sie über das Geodatenportal (siehe Seite 80).

| Landwirtschaft | mittl. Flächengröße | Preisspanne | BRW (31.12.2018) | Tendenz |
|---------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Grünland | ca. 1,6 ha | 0,70 – 2,85 €/m ² | 1,90 €/m² | leicht steigend |
| Ackerland | ca. 1,0 ha | 1,40 – 5,00 €/m ² | 2,90 €/m² | leicht steigend |
| Wald (inkl. Aufwuchs) | ca. 1,0 ha | 1,1 – 2,30 €/m ² | | gleichbleibend |
| (ohne Aufwuchs) | | | 0,70 €/m² | |

| Gewerbe | BRW-Zonen | Bezeichnung/Lage | BRW (31.12.2018) | Art der Nutzung |
|-------------------------------|--|--|--|-----------------|
| Dewangen | (1035) | Steinhauser Weg | 65 €/m² | GE |
| Ebnat | (2015) (2040) | Habsburger Straße Jura-/Kreidestraße | 60 €/m² 80 €/m² | GE GE |
| Fachsenfeld | (3015) (3020) | Im Loh Reinhard-von-König-Straße | 75 €/m² 75 €/m² | GE GE |
| Hofen | (4120) (4205) (4220) | Attenhofen Flözstraße Oberalfingen, Im Letten Oberalfingen, Kellerhaus | 80 €/m² 75 €/m² 120 €/m² | GE |
| Unterkochen | (5020) (5045) (5080) (5110) (5135) | RUD Palm Munksjö, Waldhäuser Str. Im Bühl/Lindenfarb Pfromäcker | 85 €/m² 90 €/m² 80 €/m² 85 €/m² 120 €/m² | G/GE |
| Waldhausen | (6075) | Geißbergstraße | 80 €/m² | GE |
| Wasseralfingen | (7043) (7075) (7600) (7605) (7606) | Ellwanger Straße Karlstraße/Wilder Mann Alfing Wilhelmstraße SHW (Gewerbegebiet Nord) Alte Schmiede | 100 €/m² 135 €/m² 85 €/m² 95 €/m² 115 €/m² | G/GE |
| Kernstadt Aalen/ Weststadt | (9005) (9030) (9045) (9250) (9281) (9800) (9915) | Schulze-Delitzsch-Straße Carl-Zeiss-Straße (Gewerbegebiet West) Obere Bahnstraße Turn-/Hopfenstraße Heinrich-Rieger-Straße Ulmer/Industriestraße (Gewerbegebiet Süd) B19/Burgstall | 125 €/m² 145 €/m² 135 €/m² 125 €/m² 135 €/m² 115 €/m² 105 €/m² | G/GE |

| Sonder-, Mischnutz. | BRW- Zonen | Bezeichnung/Lage | BRW (31.12.2018) | Art der Nutzung |
|---------------------------------------|---------------|--|----------------------|--------------------|
| Sondergebiete Einzelhandel | (9032) | Gewerbegebiet West (verschiedene Bereiche) | 180 €/m ² | SO |
| | (9295) | Im Hasennest (E-Center) | 245 €/m ² | |
| | (9327) | Mercatura | 800 €/m ² | |
| | (9702) | Hofherrnstraße (Edeka) | 190 €/m ² | |
| | (9906) | Gartenstraße (BayWa) | 185 €/m ² | |
| | (9955) | Julius-Bausch-Straße (Kaufland) | 270 €/m ² | |
| | (9956) | Ulmer Straße (Proviantamt) | 240 €/m ² | |
| Kern-/ Mischgebiete (City-Rand) | (9335) | Wilhelm-Zapf-Straße, Schubartstraße (Bankenviertel) | 670 €/m ² | MK |
| | (9386) | Friedhof-/Gmünder Straße | 750 €/m ² | M/MK |
| | (9395) | Stuttgarter Straße/ Wilhelm-Merz-Straße | 450 €/m ² | M |
| | (9326) | Curfeßstraße | 550 €/m ² | M |
| | (9200) | Bahnhofstraße | 450 €/m ² | MI |
| | (9391) | Friedhofstraße | 500 €/m ² | M |
| Mischgebiete (zentrumstern) | (9900) | Gartenstraße (West) | 250 €/m ² | MI |
| | (9280) | Bahnhofstraße Nord | 240 €/m ² | |
| | (9290) | Ganzhornweg | 280 €/m ² | |
| | (9296) | Eduard-Pfeiffer-Straße | 245 €/m ² | |
| | (9805) | Ulmer Straße (Ostertag) | 200 €/m ² | |
| | (9057) | Weißer Steige | 245 €/m ² | |
| | (9811) | Alte Heidenheimer Str. | 210 €/m ² | |

| Einzelhandel Innenstadt | BRW- Zonen | Bezeichnung/Lage | BRW (31.12.2018) | Art der Nutzung |
|----------------------------|---------------|--|-------------------------------|--------------------|
| 1a | (9380) | Marktplatz | 1.400 €/m ² | MK |
| 1b | (9360) | Mittelbachstraße/Reichsstädter Straße | 800-1.100 €/m ² | MK |
| | (9350) | Spritzenhausplatz | | |
| | (9375) | An der Stadtkirche | | |
| | (9385) | Gmünder Str./Reichsst. Markt | | |
| 1c | (9345) | Radgasse/Stadelgasse | 750-850 €/m ² | MK |
| | (9325) | Beinstraße (Ost)/Bahnhofstraße | | |
| | (9355) | Roßstraße/Löwenstraße | | |
| 2 | (9340) | Beinstraße (West)/Spitalstraße | 450-550 €/m ² | MK |
| | (9370) | Östl. Stadtgraben/Rittergasse | | |

| Wohnen | BRW-Zonen | Bezeichnung/Lage | BRW (31.12.2018) | Art der Nutzung |
|---|--|--|--|-----------------|
| Dewangen | (1040) (div.) | Leintalstr./Fachsenfelder Str. (Ortsmitte) Wohnbaugebiete | 145 €/m ² 155-200 €/m ² | M WA |
| Ebnat | (2010) (div.) | Ebnater Hauptstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete | 140 €/m ² 160-180 €/m ² | M WA |
| Fachsenfeld | (3010) (div.) | Wasseralfinger Straße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete | 150 €/m ² 170-190 €/m ² | M WA |
| Hofen | (4005) (div.) | Dorfstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete | 155 €/m ² 160-170 €/m ² | MI/MD WA |
| Unterkochen | (5175) (div.) | Ortsteilzentrum Wohnbaugebiete | 260 €/m ² 160-265 €/m ² | MK W/WA/WB |
| Waldhausen | (6005) (div.) | Deutschordenstraße (Ortsmitte) Wohnbaugebiete | 125-150 €/m ² 145-170 €/m ² | M WA |
| Wasseralfingen | (7065) (div.) | Wilhelmstraße/Stefansplatz (Ortsteilzentrum) Wohnbaugebiete | 420 €/m ² 190-330 €/m ² | MK W/WA |
| Kernstadt Aalen (beste Lagen) | (9305) (9307) (9236) (9070) (div.) | Römerstraße Kastellstraße, Bohlstraße Walkstraße/Hardtstraße Warthelandstr., Platanenweg, Vogtlandstraße, Silcherstraße | 490 €/m ² 480 €/m ² 460 €/m ² 480 €/m ² 365-390 €/m ² | WA |
| Kernstadt Aalen (sehr gute Lagen) | (div.) | z.B. Hüttfeld, Saarstraße, Jahn- straße, Max-Eyth-Straße, Schel- lingstraße, Im Blümert | 325-360 €/m ² | WA |
| Kernstadt Aalen/ Weststadt (gute Lagen) | (div.) | z.B. Zeppelinstraße, Tännichweg, Kälblesrainweg, Hegelstraße, Wehrleshalde, Milanweg | 280-350 €/m ² | WA |
| Kernstadt Aalen/ Weststadt (mittlere Lagen) | (div.) | z.B. Heide, Hirschbachstraße, untere Langertstraße, Biberweg, Gemsweg, Hermelinstraße, Im Pflaumbach | 255-280 €/m ² | WA |
| Kernstadt Aalen (einfache Lagen) | div. | z.B. Hangweg/Saumweg, Oberrombach usw. | <= 230 €/m ² | W/WA |

| | | | | |
|---|--------|---|----------------------------|----------|
| Kernstadt Aalen (Geschosswoh- nungsbau City- Rand) | (9390) | Caroline-Fügang-Straße Wiener Straße | 650 €/m² | WB WB |
| | (9320) | Quartier am Stadtgarten | 590 €/m² | WB |
| | (9201) | Schleifbrückenstraße | 550 €/m² | WA |
| | (9991) | Eugen-Hafner-Straße (Stadtoval) | 390 €/m² | WA |

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der (kostenorientierte) vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor (SWF)** zu multiplizieren (Nr. 5 SW-RL).

Der vorläufige Sachwert ist nach dem Modell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt worden ist, zu berechnen (Modellkonformitätsprinzip).

9.1.1 Modellparameter

| Modellparameter für Sachwertfaktoren nach der SW-RL (NHK 2010) Gutachterausschuss Aalen | |
|--|---|
| Normalherstellungskosten (inkl. USt.) | Kostenkennwerte NHK 2010 (SW-RL, Anlage 1) |
| Baunebenkosten | in NHK 2010 enthalten |
| Bezugsmaßstab | nach 4.1.1.4 SW-RL Brutto-Grundfläche (BGF) |
| Regionalfaktor | - |
| Über die BGF noch nicht erfasste Bauteile | werden nach 4.1.1.7 SW-RL in Ansatz gebracht, nach Herstellungskosten oder pauschal geschätzt bei erheblichem Abweichen vom Üblichen -> Ansatz als boG |
| Baupreisindex | nach 4.1.2 SW-RL Baupreis für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart in Deutschland (Statisti- sches Bundesamt) |
| Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen | pauschale oder prozentual geschätzte Zeitwerte |
| Gebäudestandard | nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL |
| Gesamtnutzungsdauer | nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL - standardabhängig für EFH, ZFH, DHH, RH - 70 Jahre (fest) für DFH und MFH |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungs- modell) |
| Alterswertminderung | nach 4.3 SW-RL lineare Alterswertminderung |
| Bodenwerte | Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 - erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei - zeitliche Anpassung nach 8.2.2 - Anpassung an die Grundstücksgröße nach 8.2.3 (nur bei EFH, ZFH, DHH, RH) - um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt |
| Sonstiges | Die Kaufpreise werden vorab um Preisanteile für Möbel, sonstiges Zubehör oder Heizvorräte (nach Angabe im Kaufvertrag) bereinigt |

9.1.2 Übersicht Sachwertfaktoren

| Nutzungsart | Ø SWF Spanne Kauffälle | Ø vorläufiger Sachwert | Ø RND | Ø Geb.- Standard | Ø BRW | Ø WF |
|---|--|---------------------------|-------------|---------------------|---|--------------------|
| Einfamilienhäuser 2018 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND > 16 Jahre | 1,14 0,9 – 1,6 (67) | 300.000,- € | 29 Jahre | 2,6 | 217,- €/m ² 21 x KER, 6 x WES, 11 x WSA, 6 x UKO, 23 x kleine Stadtteile | 154 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 63 | | | | | |
| Zweifamilienhäuser 2018 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND > 16 Jahre | 0,98 0,9 – 1,1 (11) | 312.000,- € | 25 Jahre | 2,5 | 176,- €/m ² 2 x KER, 2 x WES, 1 x UKO, 6 x kleine Stadtteile | 188 m ² |
| Hinweise: | Niedriger mittl. BRW! Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 64 | | | | | |
| Dreifamilienhäuser 2018 GND 70 Jahre RND > 20 Jahre | 1,08 0,9 – 1,2 (16) | 358.000,- € | 28 Jahre | 2,5 | 254,- €/m ² 7 x KER, 4 x WSA, 4 x kleine Stadtteile | 263 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 65 ff. | | | | | |
| Doppelhaushälften, Reihenhäuser 2018 GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND > 16 Jahre | 1,29 1,0 – 1,7 (37) | 194.000,- € | 31 Jahre | 2,6 | 254,- €/m ² 17 x KER, 7 x WES, 13 x kleine Stadtteile | 121 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 67 | | | | | |

Die deutlich stärkere Preissteigerung auf Grundlage der Kaufpreisfaktoren WF bzw. BGF spiegelt sich im mittl. Sachwertfaktor nicht gleichermaßen wider, da bei der Bestimmung der Sachwertfaktoren die Bodenrichtwerte der Einzelkauffälle bereits konjunkturell angepasst wurden.

9.1.3 Ein- u. Zweifamilienhäuser

Der mittlere Sachwertfaktor hat sich im Segment der **Einfamilienhäuser** gegenüber dem Vorjahr (1,08) um ca. 6% auf **1,14** erhöht (bei einem mittl. vorl. Sachwert von ca. 300.000,- Euro). Bezieht man nur die kleinen Stadtteile in die Auswertung ein, verringert sich der mittlere Sachwertfaktor um ca. 5% auf **1,09**.

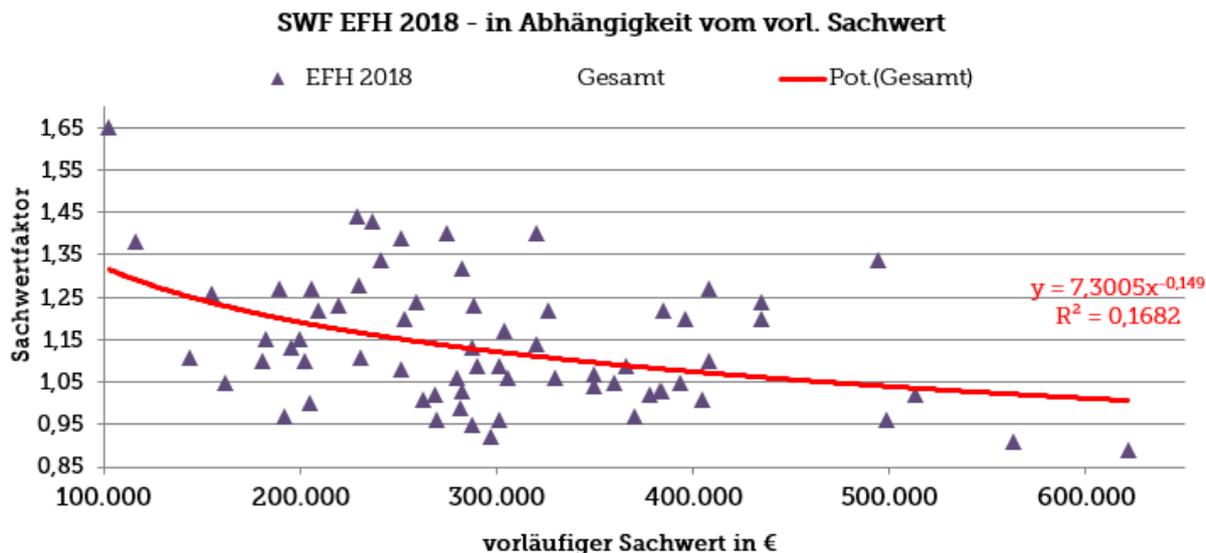


Abbildung 63: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für EFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2018)

Die 2018 ermittelten Sachwertfaktoren für ZFH liegen deutlich niedriger als bei EFH, repräsentieren aber mehr die kleinen Stadtteile (erkennbar am niedrigen mittl. BRW), da ein höherer Anteil aus diesen stammt.

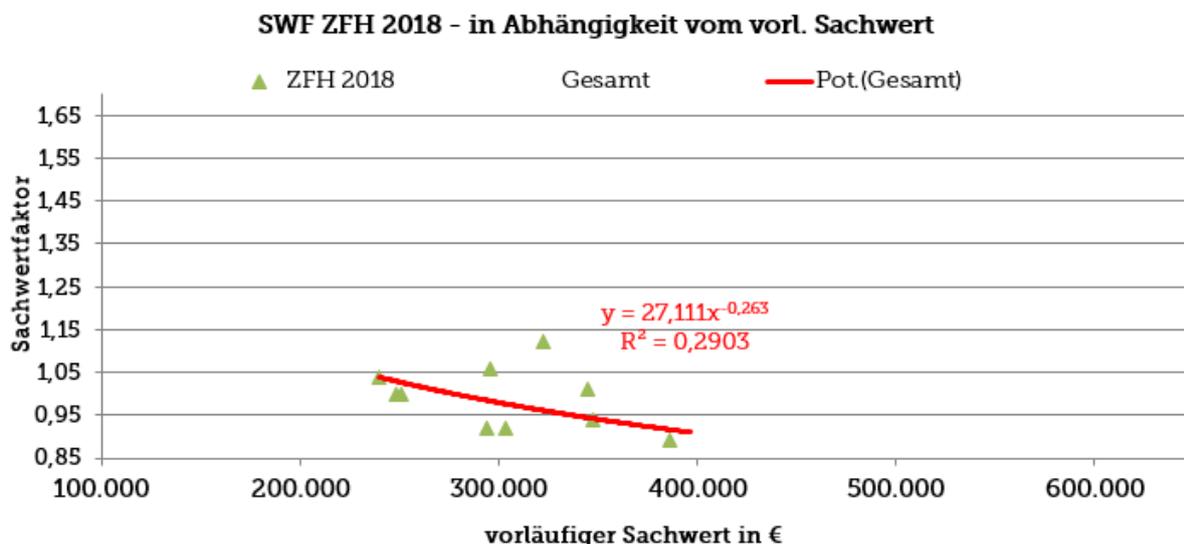


Abbildung 64: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für ZFH in Abh. vom vorl. Sachwert (2018)

9.1.4 Dreifamilienhäuser

Der klassische Zusammenhang – höhere vorläufige Sachwerte führen zu niedrigeren Sachwertfaktoren – ist für das geringe vorliegende Datenmaterial bei DFH in Aalen nicht mehr nachweisbar. Dies sollte auch bei der Methodenwahl zur Wertermittlung berücksichtigt werden: Der Markt schätzt die Objekte eher nicht auf der Grundlage von Normalherstellungskosten, sondern anhand erzielbarer Erträge ein.

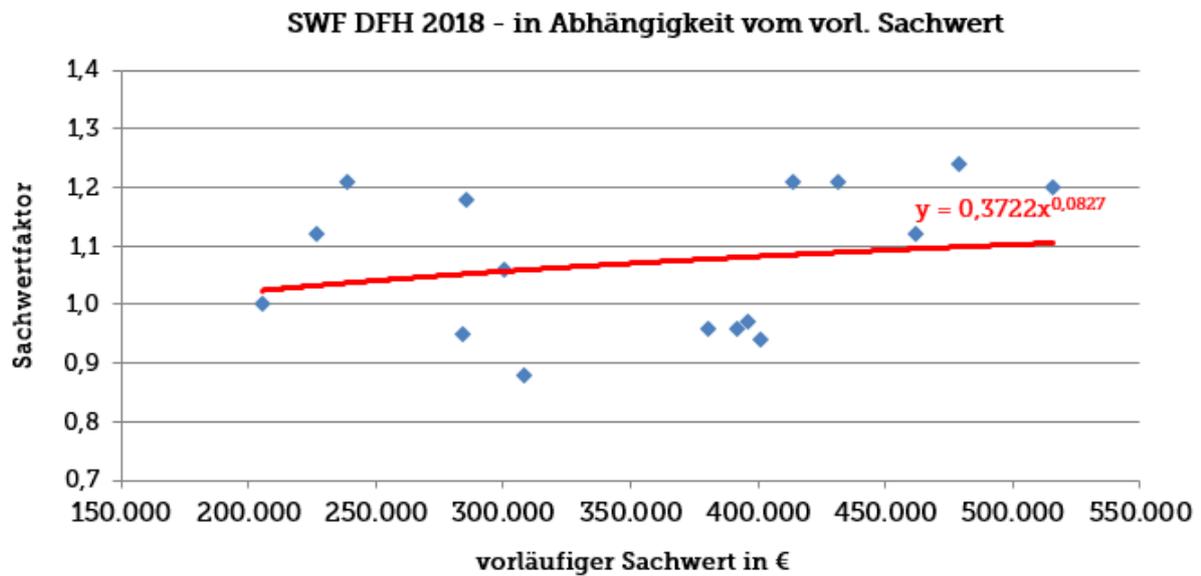


Abbildung 65: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DFH (in Abh. vom vorl. Sachwert, 2018)

Neben der Lage in einem zentralen Stadtteil wirken vermutlich eine zunehmende Wohnflächengröße und eine höhere Restnutzungsdauer tendenziell erhöhend.

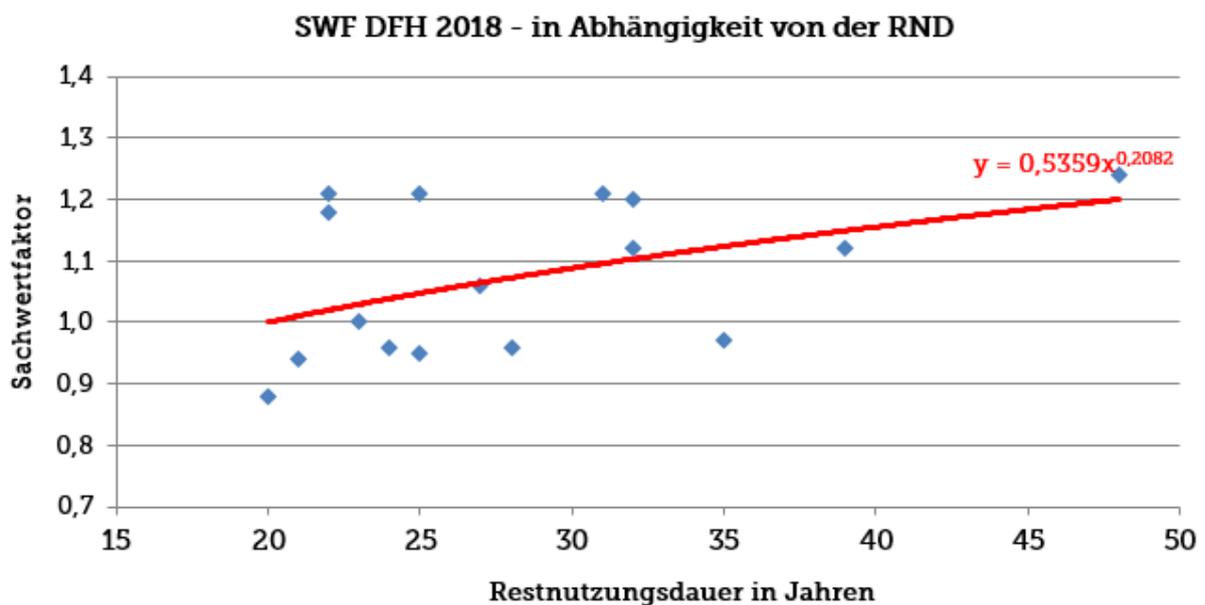


Abbildung 66: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für DFH (in Abh. von der RND, 2018)

9.1.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (37, RND mind. 17 Jahre) werden die Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke gemeinsam ausgewertet, sind aber im Diagramm visuell unterscheidbar.

Die relativ hohe Streubreite der Sachwertfaktoren resultiert aus dem Zusammenwirken unterschiedlicher preisbeeinflussender Merkmale, insbesondere der Lage, der Objektgröße und des Zustands (Ausstattung/Modernisierung).

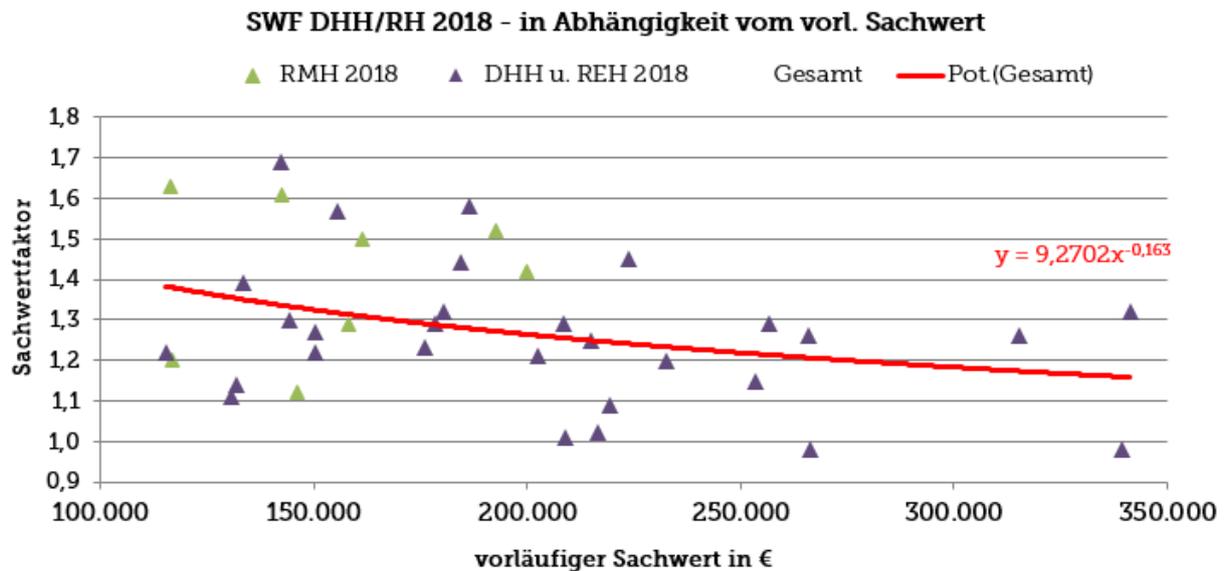


Abbildung 67: Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (DHH und RH, 2018, Gesamtstadt)

Deutlich überdurchschnittlich hohe Sachwertfaktoren weisen Objekte in der Kernstadt/Weststadt mit tendenziell kleinen und sehr kleinen Grundstücksgrößen auf.

In den kleinen dezentralen Stadtteilen liegt der mittlere SWF bei ca. 1,2.

9.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

9.2.1 Modellparameter

| Modellparameter für Liegenschaftszinssätze nach der EW-RL Gutachterausschuss Aalen | |
|---|---|
| Jahresrohertrag | marktübliche Mieten nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV u. Nr. 5 EW-RL - für Wohnnutzungen nach 7.1 (Qualifizierter Mietspiegel) -> Hinweise siehe 7.1.3 - für gewerbliche Nutzungen nach 7.2 Gewerbemieten oder sachverständig eingeschätzt |
| Bewirtschaftungskosten | nach 6 u. Anlage 1 EW-RL |
| Außenanlagen u. sonstige baul. Anlagen | in Roherträgen enthalten |
| Gebäudestandard | nach 4.1.1.2 u. Anlage 2 SW-RL |
| Gesamtnutzungsdauer | nach 4.3.1 u. Anlage 3 SW-RL |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | nach 9 EW-RL, nach 4.3.2 u. Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsmodell) |
| Bodenwerte | Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016, erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei, um selbstständig nutzbare Teilflächen bereinigt - zeitliche Anpassung nach 8.2.2; für vom Wohnen abweichende Nutzungsarten (z.B. Gewerbe) sollte der Bodenpreisindex sachverständig überprüft und ggf. angepasst werden. - für Nutzungen, die von indiv. Wohnnutzungen abweichen (z.B. größere MFH, Geschosswohnungsbau, Gewerbegrundstücke, Sondernutzungen), liegen keine empfohlenen Koeffizienten zur Anpassung an die Grundstücksgröße vor -> sachverständiges Ermessen. |

9.2.2 Übersicht Liegenschaftszinssätze

| Nutzungsart | Ø LZ Spanne Kauffälle | Ø RohE- Faktor | Ø RND | Ø Geb.- Standard | Ø BRW | Ø WF/NF |
|---|--|---------------------|----------|---------------------|---|--------------------|
| Zweifamilienhäuser GND standardabh. nach 4.3.1 SW-RL RND > 15 Jahre 2017/2018 | 2,1 0,8 – 3,2 (16) | 21,8 16,1 – 27,2 | 25 Jahre | 2,4 | 298,- €/m ² 4 x KER, 2 x WES, 2 x UKO, 8 x kleine Stadtteile | 185 m ² |
| Dreifamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 20 Jahre 2018 | 2,8 1,7 – 3,9 (16) | 19,1 13,3 – 28,3 | 28 Jahre | 2,5 | 254,- €/m ² 8 x KER, 4 x WSA, 3 x UKO, 1 x kleine Stadtteile | 263 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 68 ff. | | | | | |
| Mehrfamilienhäuser GND 70 Jahre RND > 19 Jahre 2017/2018 | 3,3 2,2 – 4,9 (10) | 17,4 12,7 – 22,5 | 32 Jahre | 2,5 | 232,- €/m ² 4 x KER, 1 x WES, 2 x WSA, 3 x kleine Stadtteile | 592 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 70 ff. | | | | | |
| Wohn- und Ge- schäftshäuser GND 70 Jahre RND > 15 Jahre 2017/2018 | 4,1 3,2 – 4,9 (8) | 13,5 8,9 – 14,7 | 21 Jahre | 2,3 | 3 x KER, 1 x WSA, 4 x kleine Stadtteile | 503 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 72 | | | | | |
| ETW in MFH und WuG GND 70 Jahre RND > 16 Jahre ab 25 m ² WF 2018 | 2,3 0,5 – 4,6 (91) | 22,0 13,3 – 33,5 | 38 Jahre | 2,6 | 270,- €/m ² 57 x KER, 12 x WES, 16 x WSA, 6 x kleine Stadtteile | 70 m ² |
| Hinweise: | Weitergehende Erläuterungen – siehe Abbildung 73 ff. | | | | | |

| Nutzungsart | Ø LZ Spanne Kauffälle | Ø RoE- Faktor | Ø RND | Ø Geb.- Standard | Ø BRW | Ø WF/NF |
|--|-----------------------------|--------------------|----------|---------------------|--|--------------------|
| gewerbliche Sondereigentume (Weiterverkauf) GND i.d.R. 60 Jahre RND > 15 Jahre 2015 - 2018 | 4,5 2,8 – 6,6 (11) | 15,0 9,9 – 20,8 | 33 Jahre | - | 356,- €/m ² 4 x KER, 3 x WES, 3 x WSA, 1 x übrige Stadtteile | 201 m ² |

| | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------------|----------|---|--|----------------------|
| Gewerbeobjekte Lager u. Produktion mit anteiligen Büro- u. Sozialflächen GND 50 Jahre RND ab 15 Jahren 2014 - 2018 | 6,1 3,5 – 7,5 (16) | 11,6 10,7 – 15,4 | 21 Jahre | - | 100,- €/m ² 9 x KER, 2 x WSA, 2 x UKO, 3 x kleine Stadtteile | 2.000 m ² |
|---|--------------------------|---------------------|----------|---|--|----------------------|

Als Gewerbeobjekte sind klassische, kleinere bis mittlere Lager- u. Produktionsgebäude mit anteiligen Büro- und Sozialflächen gemeint. Sie liegen in aller Regel innerhalb planungsrechtlich festgesetzter Gewerbegebiete. Eine hinreichend lange Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt. Industrielle Großobjekte sind hier nicht enthalten.

| | |
|---|---|
| Geschäftshäuser, Bürogebäude | Bisher keine ausreichenden Kauffälle vorhanden. |
|---|---|

Große Stadtteile: Kernstadt, Weststadt, Wasseralfingen, Unterkochen

Kleine Stadtteile: Ebnat, Waldhausen, Dewangen, Fachsenfeld, Hofen

9.2.3 Dreifamilienhäuser

Die 16 in 2018 ausgewerteten Kauffälle über **Dreifamilienhäuser** befinden sich überwiegend in den großen Stadtteilen; die Kernstadt ist in den Zahlen überrepräsentiert. Für Teilorte sind – bei sonst gleichen Merkmalen – entsprechende Anpassungen (Erhöhungen der LZ) notwendig. In den Grafiken sind diese eher im oberen Bereich zu finden.

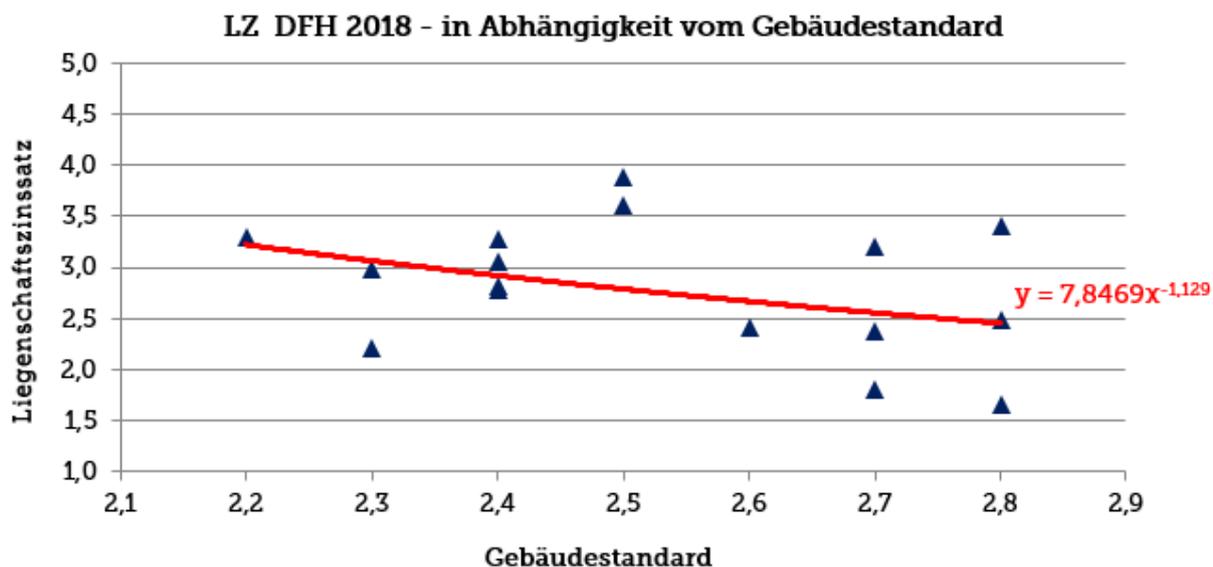


Abbildung 68: Liegenchaftszinssätze für DFH in Abh. vom Gebäudestandard (2018)

Für junge Objekte in guten Wohnlagen werden tendenziell höhere Preise gezahlt – die LZ sind entsprechend im niedrigen Bereich zu finden.

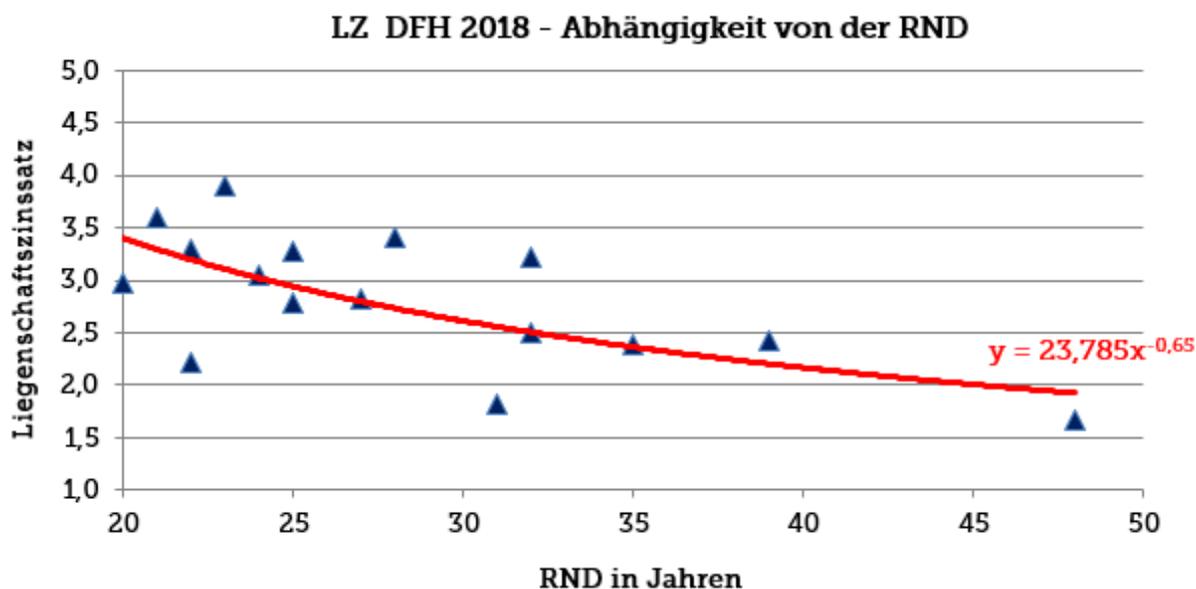


Abbildung 69: Liegenchaftszinssätze für DFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2018)

9.2.4 Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser liegen nur wenige auswertbare Kauffälle vor, so dass jeweils die beiden letzten Jahre gemeinsam ausgewertet werden.

Abhängigkeiten des LZ bestehen vermutlich in den Merkmalen Lage, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer.

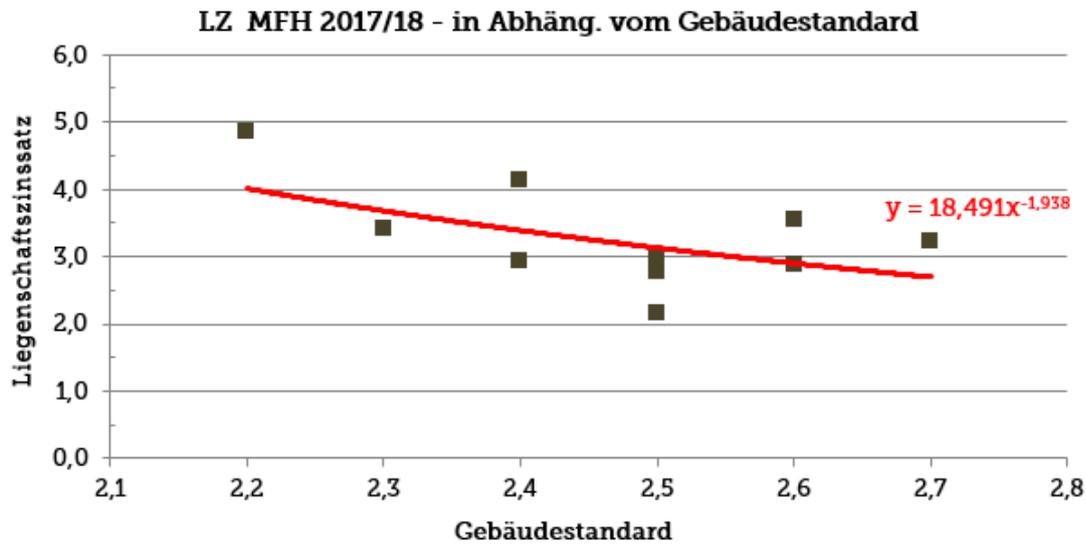


Abbildung 70: Liegenchaftszinssätze für MFH in Abh. vom Gebäudestandard (2017/2018)

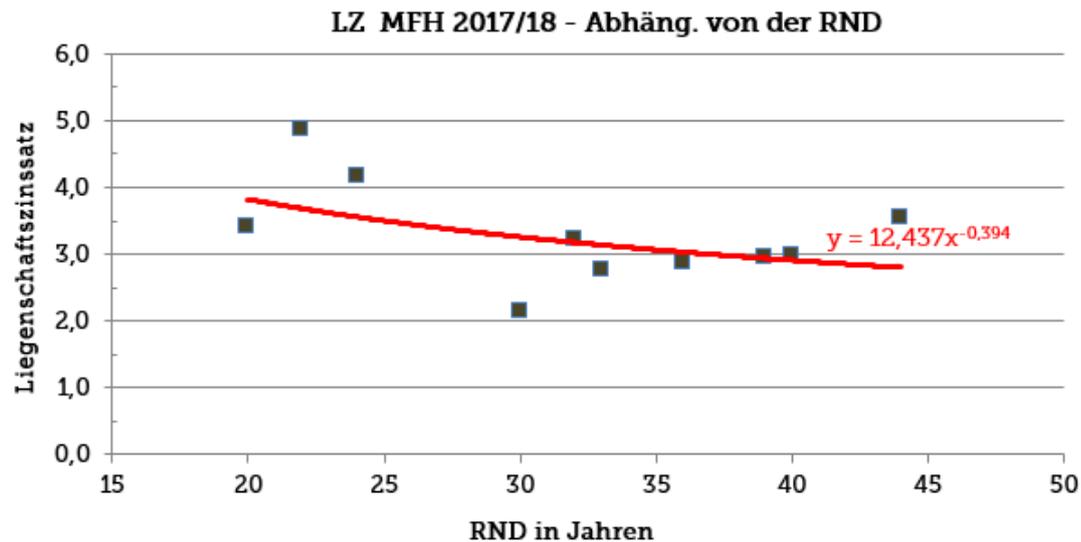


Abbildung 71: Liegenchaftszinssätze für MFH in Abh. von der Restnutzungsdauer (2017/2018)

9.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Der Teilmarkt für **Wohn- und Geschäftshäuser** ist äußerst inhomogen. Es gibt bedeutende Unterschiede in der Art der gewerblichen Nutzung (Laden, Büro/Praxis, Gastronomie etc.), der Lagewertigkeit (Innenstadt, stadtnahe Gebiete, kleine Teilorte), des Gebäudezustandes und des gewerblichen Anteils.

Die Objekte sind im Durchschnitt deutlich älter, weisen eine relativ kurze mittlere Restnutzungsdauer und einen niedrigen mittleren Gebäudestandard als in anderen Teilmärkten auf. In Nebenlagen kann es bereits Probleme bei der Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeeinheiten – bis hin zur einer Umnutzung zu Wohnen – geben.

Folgende Grafik ist somit nicht für jedes Objekt in jeder Lage repräsentativ. In sehr guter Innenstadtlage würde sich der Liegenschaftszinssatz vermutlich unterhalb des Funktionsgraphen einordnen, da hierfür höhere Preise gezahlt werden.

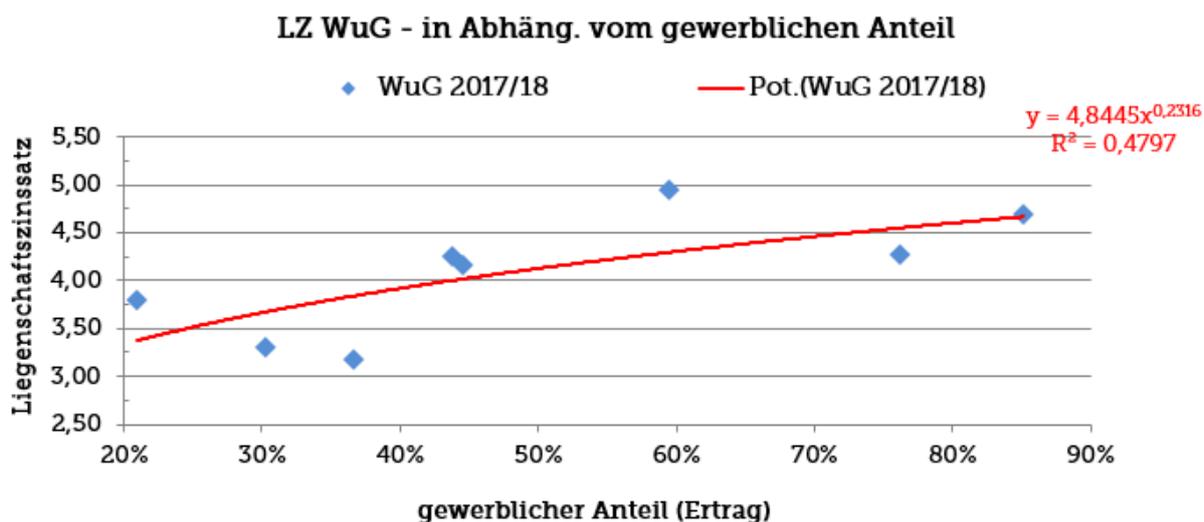


Abbildung 72: Liegenschaftszinssätze für WuG in Abh. vom gewerbl. Anteil (2017/2018)

9.2.6 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für **Eigentumswohnungen** umfasst nur Einheiten in Mehrfamilien- sowie Wohn- u. Geschäftshäusern. Kleine Appartement-Wohnungen (< 25 m²) sind ebenfalls ausgesondert.

Erträge für Außenstellplätze, TG-Stellplätze, Zubehör/Möblierungen, Instandhaltungsrücklagen sind in den Liegenschaftszinssätzen ebenfalls nicht enthalten.

Die Objekte befinden sich zu ca. 90% in den großen und nur 10% in kleinen Stadtteilen. Je hochwertiger Eigentumswohnungen sind (Lage, Ausstattung etc.), umso mehr werden sie zur Selbstnutzung erworben. Dies steigert wiederum die Bereitschaft, im Verhältnis zur marktüblichen Miete etwas höhere Preise zu zahlen, da die Rendite bei derartigen Einheiten dann im Hintergrund.

Somit ist zu erklären, warum höherwertige Wohnungen meist niedrigere Liegenschaftszinssätze aufweisen.

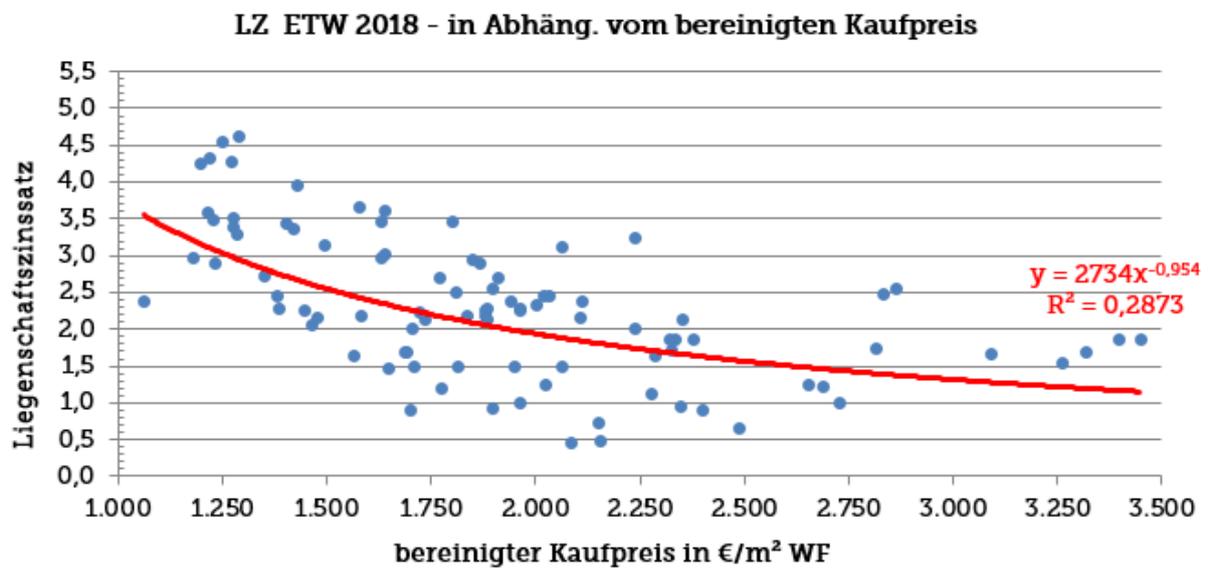


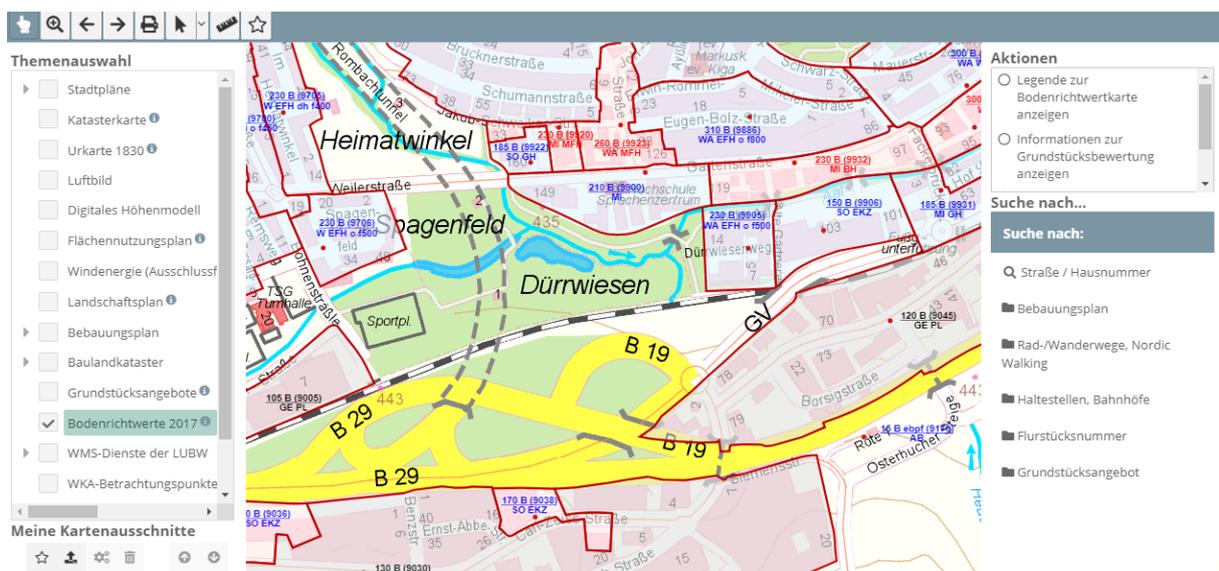
Abbildung 73: Liegenschaftszinssätze für ETW in Abh. vom bereinigten KP/m² WF (2018)

Geodatenportal der Stadt Aalen

Über das Geodatenportal www.gisserver.de/aalen besteht die kostenfreie Möglichkeit, beliebige Stellen im Stadtgebiet aufzusuchen und dazu Fachdaten aus verschiedenen Themenbereichen einzublenden. Die **Bodenrichtwerte** finden Sie auf dem Themenblatt **Bewertung/Statistik**.



Nach Auswahl (-> Start der GIS-Anwendung) können Sie ein bestimmtes Flurstück bzw. Straße/Hausnummer (rechte Menüleiste) aufsuchen sowie ggf. andere Fachdaten, wie z.B. Luftbilder oder den Flächennutzungsplan, einfach über die **Themenauswahl** (linke Menüleiste) zuschalten.



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