



Grundstücksmarktbericht 2021

für den Regionalverband Saarbrücken

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalverband Saarbrücken





Saarbrücker Schloss: Dienstgebäude der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalverband Saarbrücken

Schlossplatz 1-15
66119 Saarbrücken

Redaktion: Inhaltliche Beiträge: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 0681/506-6030

eMail: gutachterausschuss@rvsbr.de

Internet: www.regionalverband-saarbruecken.de/gutachterausschuss

Gebühr: 50 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Die in diesem Bericht verwendeten Zahlen und Daten wurden durch Analyse von Grundstücksübertragungsverträgen aus der automatischen Kaufpreissammlung unter strenger Berücksichtigung des Datenschutzes ermittelt und mit großer Sorgfalt erstellt und geprüft.

Mögliche Fehler können trotzdem nicht zu 100 Prozent ausgeschlossen werden. Der Herausgeber übernimmt daher für fehlerhafte Angaben und deren Folgen keinerlei juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung.

Auflage 1

Saarbrücken, November 2021

Grüßwort



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ich freue mich sehr, Ihnen den zweiten Grundstücksmarktbericht des Regionalverbands Saarbrücken vorstellen zu können. Losgelöst von privatwirtschaftlichen Interessen liefert dieser erneut eine unabhängige, inhaltlich fundierte und strukturierte Ausarbeitung des Marktgeschehens. Dabei steht die regionale Sichtweise der Preisentwicklungen seit 2013 im Vordergrund. Grundlage der dargestellten Auswertungsergebnisse bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Hier werden alle getätigten notariellen Grundstücksübertragungsverträge innerhalb des Regionalverbandes Saarbrücken nach einem einheitlichen Schema erfasst und nach sachverständigem Ermessen ausgewertet. Erstmals stehen auch Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Die Immobilienmärkte verändern sich ständig und entwickeln sich regional zum Teil sehr unterschiedlich. Durch Angaben zu Umsatz- und Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte stellt der Marktbericht eine praxisnahe Informationsplattform dar. Hierbei sind insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten wertrelevanten Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) eine Orientierungshilfe zur wertmäßigen Einstufung eines konkreten Objektes. Immobilienfachleuten, Banken, Versicherungen, Sachverständigen und Vertretern der Politik liefert der Bericht somit eine wichtige Grundlage für ihre tägliche Arbeit. Er ermöglicht aber auch den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Regionalverband Saarbrücken. Die sachverständige Ermittlung eines Verkehrswertes im Einzelfall kann er allerdings nicht ersetzen. Die Untersuchungen des Gutachterausschusses erhöhen die Transparenz auf dem regionalen Grundstücksmarkt, die unter anderem auch ein wichtiger Faktor für die Standortwahl von Wirtschaft, Handel und Neubürgern sein kann.

Ich wünsche den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen Sachverständigen des hiesigen Gutachterausschusses weiterhin eine erfolgreiche und fruchtbare Zusammenarbeit sowie allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre mit vielen Erkenntnissen und Informationen.

Ihr

*Peter Gillo
Regionalverbandsdirektor*



Der Regionalverband Saarbrücken

besteht aus fünf Städten und fünf Gemeinden, mit ihren einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen:

Friedrichsthal	Bildstock, Friedrichsthal, Maybach
Großrosseln	Dorf im Warndt, Emmersweiler, Großrosseln, Karlsbrunn, Nassweiler, St. Nikolaus
Heusweiler	Eiweiler, Heusweiler, Holz, Kutzhof, Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof, Wahlschied
Kleinblittersdorf	Auersmacher, Bliesransbach, Kleinblittersdorf, Rilchingen-Hanweiler, Sitterswald
Püttlingen	Püttlingen, Köllerbach
Quierschied	Fischbach-Camphausen, Göttelborn, Quierschied
Riegelsberg	Riegelsberg, Walpershofen
<i>Saarbrücken</i>	<i>Landeshauptstadt Saarbrücken (siehe <u>eigener Marktbericht</u>)</i>
Sulzbach	Altenwald, Brefeld, Hühnerfeld, Neuweiler, Schnappach, Sulzbach
Völklingen	Fenne, Fürstenhausen, Geislautern, Heidstock, Lauterbach, Ludweiler, Luisenthal, Röchling-Höhe, Völklingen, Wehrden



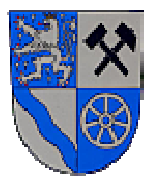
Regionalverband Saarbrücken



Friedrichsthal



Großrosseln



Heusweiler



Kleinblittersdorf



Püttlingen



Quierschied



Riegelsberg



(Saarbrücken)



Sulzbach



Völklingen



1. DER REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	7
1.1. WAS, WARUM UND WO.....	7
2. EINLEITUNG, INHALT UND ZIELSETZUNG.....	10
3. DIE ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTES	11
4. DER GUTACHTERAUSSCHUSS	14
4.1 ORGANISATION UND AUFBAU IM SAARLAND	15
4.2 ZUSAMMENSETZUNG	15
4.3 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	17
5 DIE GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	18
5.1 ZUSAMMENSETZUNG DER GESCHÄFTSSTELLE	18
5.2 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	18
5.3 KAUFPREISSAMMLUNG	19
6 EINWOHNER- UND STRUKTURDATEN.....	22
6.1 EINWOHNER UND FLÄCHEN	22
6.2 BAUGENEHMIGUNGEN	24
6.3 FLÄCHENVERTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	25
6.4 FLÄCHENVERTEILUNG DER BEBAUTEN FLÄCHEN	26
7 ALLGEMEINER GRUNDSTÜCKsverkehr.....	27
7.1 UMSATZENTWICKLUNG IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	29
7.2 UMSATZZAHLEN IN DEN EINZELNEN GEMEINDEN	31
8 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	39
8.1 WOHNBAUFLÄCHEN.....	39
8.2 GEWERBE- UND INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE	44



8.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	46
8.4	SONSTIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	50
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	51
9.1	UMSATZZAHLEN.....	52
9.2	AUFTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	55
9.3	INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU (EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER).....	58
9.4	UNTERTEILUNG DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHRESKLASSEN.....	67
10	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	71
10.1	WOHNUNGSEIGENTUM – GESAMTER WOHN- UND TEILEIGENTUMSMARKT.....	71
10.2	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS NEUBAU.....	73
10.3	WOHNUNGSEIGENTUM - WEITERVERKAUF	76
10.4	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS UMWANDLUNG	80
11	BODENRICHTWERTE	82
11.1	GENERALISIERTE BODENRICHTWERTE.....	85
12	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	86
12.1	ERLÄUTERUNGEN ZUM ABLAUF DER NACHBEWERTUNG VON GEEIGNETEN KAUFFÄLLEN.....	88
12.2	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2018)	91
12.3	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2018)	94
12.4	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2020)	96
12.5	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2020)	99
12.6	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (FREISTEHEND) (2021)	101
12.7	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (ANGEBAUT) (2021)	104
12.8	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2021)	106



13 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	108
14 ANLAGEN	111
14.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES.....	111
14.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	113
14.3 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTIEFE.....	116
15 WEITERE INFORMATIONEN UND KONTAKTE	118
15.1 GEBÜHREN FÜR GUTACHTEN	118
15.2 GEBÜHREN FÜR AUSKÜNFTEN AUS BODENRICHTWERTKARTE UND KAUFPREISSAMMLUNG	118
15.3 BAUÄMTER IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	119
15.4 GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM SAARLAND.....	120



1. Der Regionalverband Saarbrücken

1.1. Was, Warum und Wo...

Der Regionalverband - **Was** ist das?

Der Regionalverband nimmt für seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden im Wesentlichen die Aufgaben eines Landkreises wahr. Er ist Arbeitsmarkt- und Dienstleistungszentrum des Saarlandes und mit rund 330.000 Einwohnern lebt hier ein Drittel der saarländischen Bevölkerung. Neben seinen Kreisaufgaben hat er als Planungsverband gemeindeübergreifende Planungszuständigkeiten (Flächennutzungs- u. Landschaftsplanung).

Zu seinen Pflichtaufgaben gehören u. a. Jugend- und Sozialwesen, Jobcenter, Schulen und Planungsaufgaben. Des Weiteren kümmert er sich um Kultur-, Wirtschafts- und Tourismusförderung sowie grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

Einnahmen erzielt der Regionalverband im Wesentlichen über die Regionalverbandsumlage, zu deren Leistung seine Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtet sind, aber auch aus Zuweisungen von Bund und Land sowie aus Projektfördermitteln.

Eine rechtliche Sonderstellung nimmt u. a. der Gutachterausschuss ein, dessen Arbeit nicht über die Regionalverbandsumlage finanziert wird, sondern durch Landeszuwendungen und eigene Einnahmen.

Warum gibt es den Regionalverband?

Im Zuge einer Gebietsreform wurde der damalige Landkreis Saarbrücken 1974 mit der bis dahin kreisfreien Stadt Saarbrücken zum damaligen Stadtverband vereinigt. Die Städte und Gemeinden im heutigen (seit 2008) Regionalverband sind unterschiedlich strukturiert (z. B. Einwohnerzahl) und sie haben unterschiedliche Stärken und Schwächen. Die Schwächen ausgleichen und die Stärken festigen, das ist eines der Ziele des Regionalverbandes.

Es gibt viele öffentliche Aufgaben, wie z. B. das Pass- und Meldewesen, die am besten eine Stadt oder Gemeinde vor Ort selbst erledigt. Es gibt aber andere Aufgaben, die in größeren

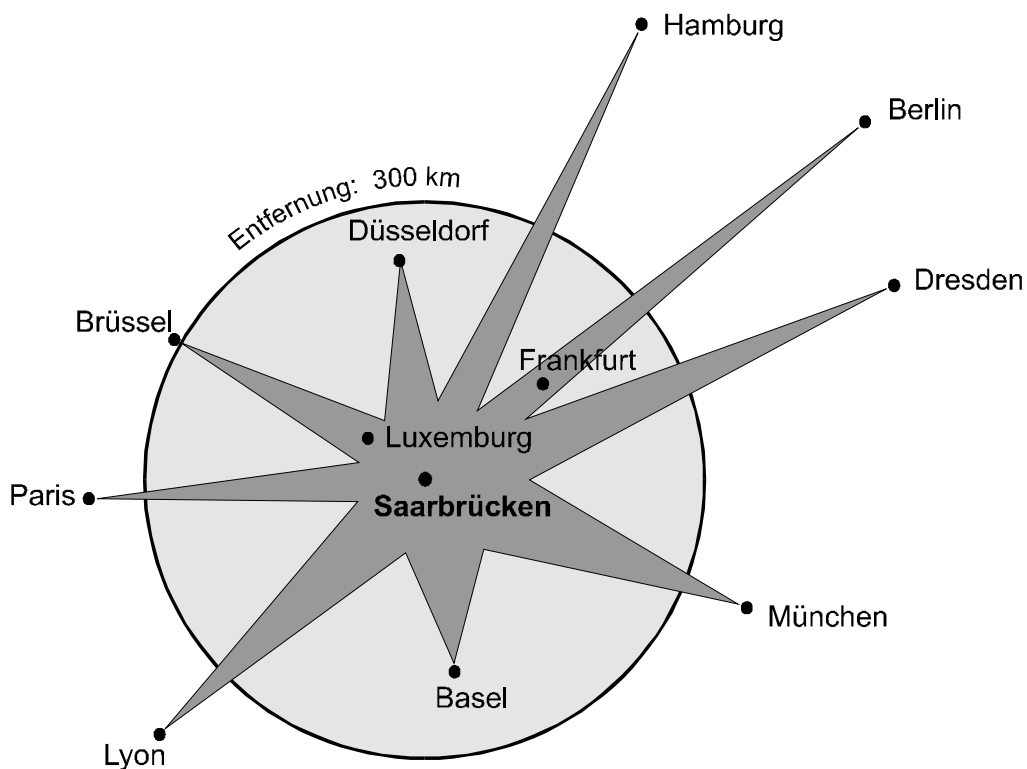
Einheiten wie dem Regionalverband besser aufgehoben sind. Sie können dort effizienter und somit günstiger für den Steuerzahler erledigt werden.

Wo befindet sich der Regionalverband Saarbrücken?

Der Regionalverband Saarbrücken befindet sich im Süden des Saarlandes und grenzt im Westen an den Landkreis Saarlouis, im Norden an den Landkreis Neunkirchen, im Osten an den Saar-Pfalz-Kreis und im südlichen Teil an das französische Lothringen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist Zentrum des Deutsch-Französischen Grenzraumes und liegt an der Achse Berlin – Frankfurt – Paris.

Die Region Saarbrücken ist aufgrund der zentralen Lage im EU-Binnenmarkt sowie der Nähe zu Frankreich und Luxemburg das wirtschaftliche Zentrum des Saarlandes.

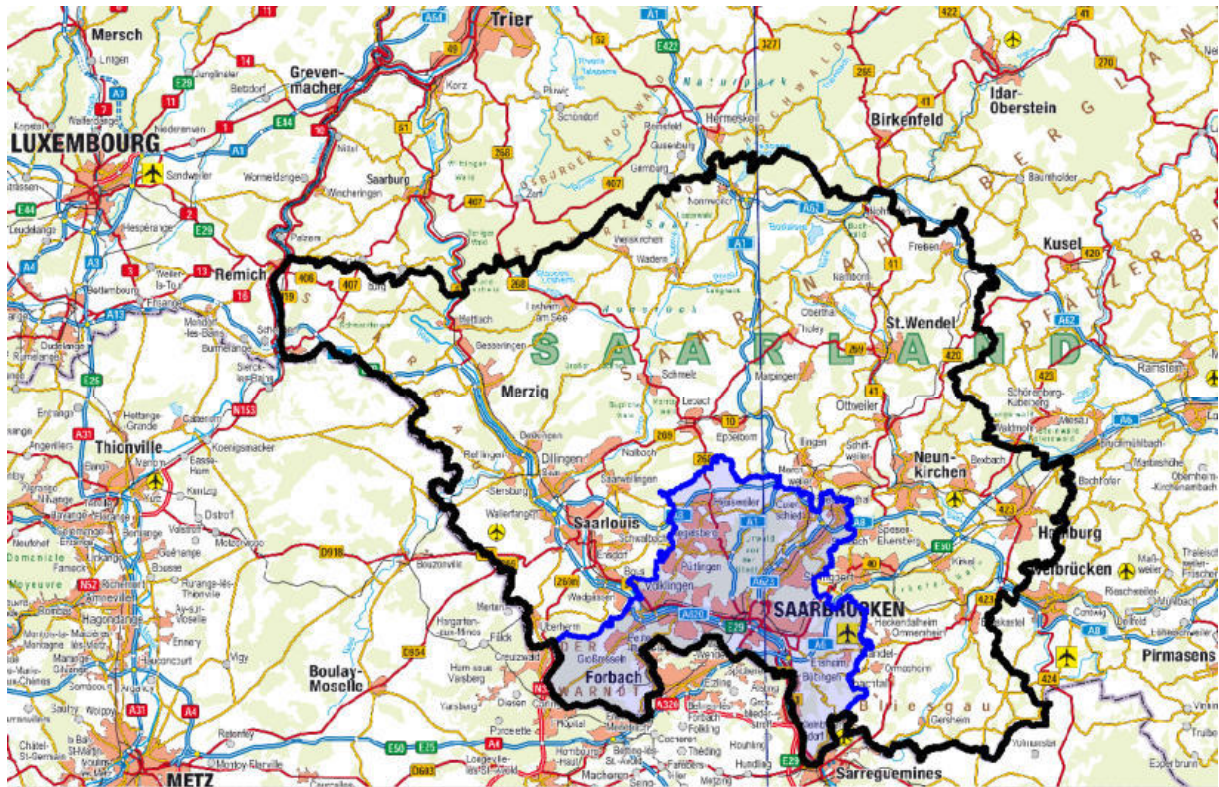
Eine leistungsfähige Verkehrsanbindung zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren, eine gute Infrastruktur sowie die Flughäfen in Saarbrücken und im benachbarten Luxemburg unterstreichen zudem die Verkehrsgunst der Region.



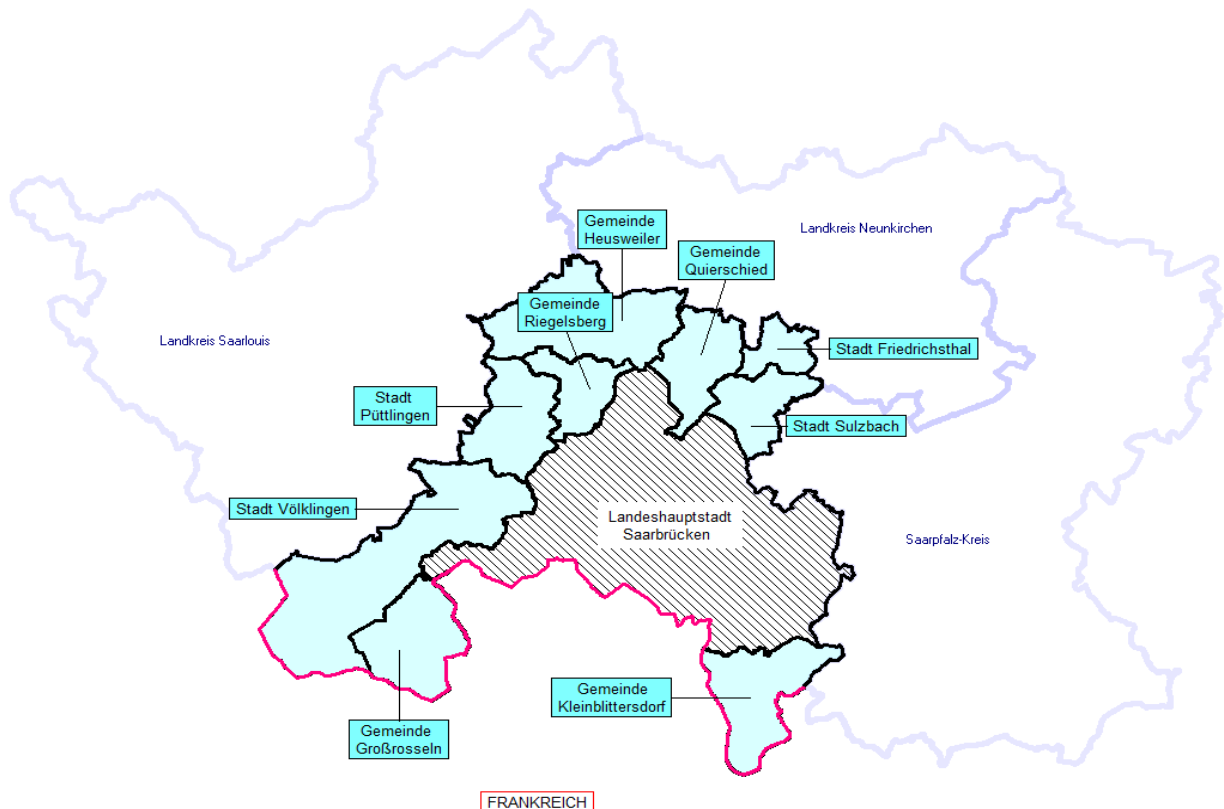
Grafik: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Saarbrücken



Geografische Lage des Regionalverbandes im Saarland



Die nachfolgende Grafik zeigt in „hellblau“ die geografische Lage der Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für den Regionalverband liegen.



2. Einleitung, Inhalt und Zielsetzung

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches im Jahre 1960 wurde die Institution der Gutachterausschüsse ins Leben gerufen. Das **Ziel** sollte lauten: Den Grundstücksmarkt auf gesetzlicher Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches **transparenter** darzustellen.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich marktwirtschaftlichen Regeln. Durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, aber auch durch eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien werden Angebot und Nachfrage in vielfältiger Weise beeinflusst.

Im Allgemeinen bilden sich die Kaufpreise durch den Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Es kommt jedoch auch häufig vor, dass unzählige objektbezogene Einzelfaktoren (z. B. Lage, Grundstücksgröße etc.) und zufällige, persönliche Gegebenheiten die Kaufpreise beeinflussen. Hierbei spielen ebenso die finanziellen Bedingungen, als auch das Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer eine übergeordnete Rolle. Somit ergeben sich auf dem Grundstücksmarkt folglich, nicht selten, für gleichartige Objekte völlig unterschiedliche Kaufpreise.

Nun ist es so, dass der einzelne Bürger/in üblicherweise in seinem gesamten Leben vielleicht einmal oder insgesamt nur sehr selten ein bebautes Grundstück, sei es eine Eigentumswohnung oder gar ein ganzes Haus erwirbt. Daher fehlt es an dieser Stelle logischerweise häufig an Erfahrung und an Übersicht auf das Geschehen am Grundstücksmarkt.

Zielgruppe des Grundstücksmarktberichtes sind daher zum einen interessierte Bürgerinnen und Bürger, die Immobilien bzw. Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, zum anderen richtet sich der Marktbericht aber auch an freiberuflich in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, an Versicherungen, Vertretern der Politik, der öffentlichen Verwaltungen sowie der Banken.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht dient dazu, die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über das Preisniveau für unbebaute Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren, wobei sich der Schwerpunkt der Angaben auf das Jahr **2020** bezieht. Es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt.



Die hier veröffentlichten Informationen zum Gesehen auf dem Grundstücksmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die im Regionalverband Saarbrücken getätigt wurden. Grundlage für diesen Grundstücksmarktbericht ist also die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung, aus der Umsatzzahlen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten sachverständig abgeleitet werden. Die Zahlen wurden i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet, weshalb die Daten in diesem Marktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse des Grundstücksmarktes im Regionalverband Saarbrücken liefern.

Der Inhalt des Berichts ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken zusammengetragen, vom Gutachterausschuss beraten sowie beschlossen worden. **Das Berichtsgebiet umfasst den Regionalverband Saarbrücken mit Ausnahme dem Gebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken.**

3. Die Entwicklung des Grundstücksmarktes

Hinweis:

Bei einigen notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen wurden zugleich mehrere zur Auswertung geeignete eigenständige Grundstücke verkauft. Um bei den Auswertungen bessere Ergebnisse erzielen zu können, werden in solchen Fällen in der Kaufpreissammlung sogenannte „Unterverträge“ angelegt. (siehe Übersichtsdiagramm S. 21)

Im Geschäftsjahr 2020 wurden in der automatischen Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken insgesamt **1.900** Datensätze über eigenständig auswertbare bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben, was zugleich den höchsten Stand überhaupt und gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um **2,4 Prozent** verbuchen lässt.

Bereits in den beiden Jahren zuvor stieg die Anzahl der Grundstücksübertragungen leicht um **2 bis 3 Prozent**.

Der gesamte Geldumsatz stieg im Jahr 2018 um **24 Prozent** von 202 Mio. € auf 252 Mio. € und bleibt auch in den Folgejahren trotz einer etwas erhöhten Anzahl an Verträgen auf diesem Niveau.



In den einzelnen **Teilmärkten** sieht die Entwicklung wie folgt aus:

Wohnbaugrundstücke

Bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken ist in 2019 die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um rd. **16 Prozent** auf 164 Verträge gestiegen, wobei die Anzahl im Jahr 2020 wieder um rd. **4 Prozent** zurückging.

Im Jahr 2019 wurden ca. 15,76 Hektar an Flächen für Wohnbaugrundstücke veräußert, was einen Rückgang von rd. **22 Prozent** gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit 31,97 Hektar steigt der Flächenumsatz jedoch in 2020 wieder um rd. **103 Prozent** stärker aus.

Der Geldumsatz in 2019 betrug ca. 12,88 Mio. € und ist hier gegenüber dem Jahr 2018 um rd. **9 Prozent** gestiegen, wobei er im Jahr 2020 mit ca. 16,04 Mio. € nochmals um rd. **25 Prozent** angestiegen ist.

Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnbauland (nur geeignete Fälle) ist im Jahr 2019 um rd. **32 Prozent** auf den bis dato Höchstwert von rd. 128 €/m². Dieser stieg auch im Jahr 2020 wieder um rd. **2 Prozent**.

Im **Schnitt** zahlt man für einen **Bauplatz** im **Regionalverband Saarbrücken** rd. **130 €/m²**.

Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Sektor der Gewerbe- und Industriegrundstücke liegen generell nur sehr wenige Grundstücksübertragungen pro Jahr vor, wodurch die Schwankungen in den einzelnen Jahren auch sehr deutlich ausfallen können. Außerdem ist hier darauf hinzuweisen, dass aufgrund der sehr geringen Anzahl von Verkaufsfällen ein einzelner Kauffall (je nach Höhe des Kaufpreises bzw. der Betriebs- und Grundstücksgröße) die Jahresumsätze sehr stark beeinflussen kann. So ist beispielsweise beim Geldumsatz von 2019 auf 2020 eine Steigerung von **136 Prozent** zu verzeichnen, obwohl die Anzahl der Kauffälle von **15 Stück** auf **11 Stück** zurückging. Um dennoch wertrelevante Daten für derartige Grundstücke ableiten zu können, werden diese vereinzelt auftretenden Verträge zusammen mit den Verträgen der anderen regionalen Gutachterausschüsse bei der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes gesammelt, um sie einheitlich auf Landesebene auszuwerten.



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in den vergangenen Jahren bei der Anzahl an Grundstücksübertragungen nach einem Tiefstwert im Jahr 2017 von 103 Verkäufen wieder ein kontinuierlicher Anstieg bis ins Jahr 2020 mit 170 Verkäufen erkennbar. Was sich jedoch eher schwankend auf die Geld- und Flächenumsatzzahlen auswirkt. Das absolute Preisniveau hält sich allerdings, trotz der immer noch recht geringen Anzahl an auswertbaren Verkaufsfällen, im Durchschnitt relativ stabil. Im Jahr 2018 ist jedoch für den Flächen- und Geldumsatz ein enormer Anstieg zu verzeichnen (rd. 366 Prozent beim Geldumsatz und rd. 58 Prozent beim Flächenumsatz), welcher sich jedoch in den darauffolgenden Jahren wieder relativiert.

Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe und Erstverkäufe aus Neubauten)

Über den Zeitraum von 2017-2020 ist beim Wohnungseigentum ein stetiger Anstieg der Kauffälle von im Schnitt rd. **7 Prozent** zu verzeichnen, was sich beim Geldumsatz ähnlich verhält (im Schnitt rd. **13 Prozent**). Insgesamt konzentriert sich dieser Teilmarkt allerdings überwiegend auf die städtischen Bereiche bzw. auf die unmittelbar an die Landeshauptstadt Saarbrücken angrenzenden Gemeinden.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den zur Auswertung geeigneten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Geschäftsjahr 2017 ein Rückgang von rd. **3 Prozent** auf insgesamt 605 geeignete Kauffälle zu vermerken, wobei die Anzahl in 2018 wiederum deutlich um rd. **17 Prozent** anstieg. Im Jahr 2019 sank die Anzahl jedoch erneut um rd. **3 Prozent** auf insgesamt 689 geeignete Kauffälle, bevor sie im Jahr 2020 mit einer weiteren Steigerung um rd. **3 Prozent** auf 710 Kauffälle den bisherigen Höchstwert erreicht.

Nachdem der Geldumsatz 2017 noch um rd. **4 Prozent** gesunken ist, stieg dieser in 2018 um rd. **20 Prozent** auf ca. 109,23 Mio. € an, und stieg auch in den Folgejahren leicht um rd. **4-6 Prozent** auf 119,60 Mio. € im Jahr 2020 an.



4. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges und nicht an Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges **Kollegialgremium**, bestehend aus einer bei der jeweiligen Gebietskörperschaft angesiedelten Geschäftsstelle sowie mehreren sachkundigen Gutachtern **verschiedener Berufsgruppen**.

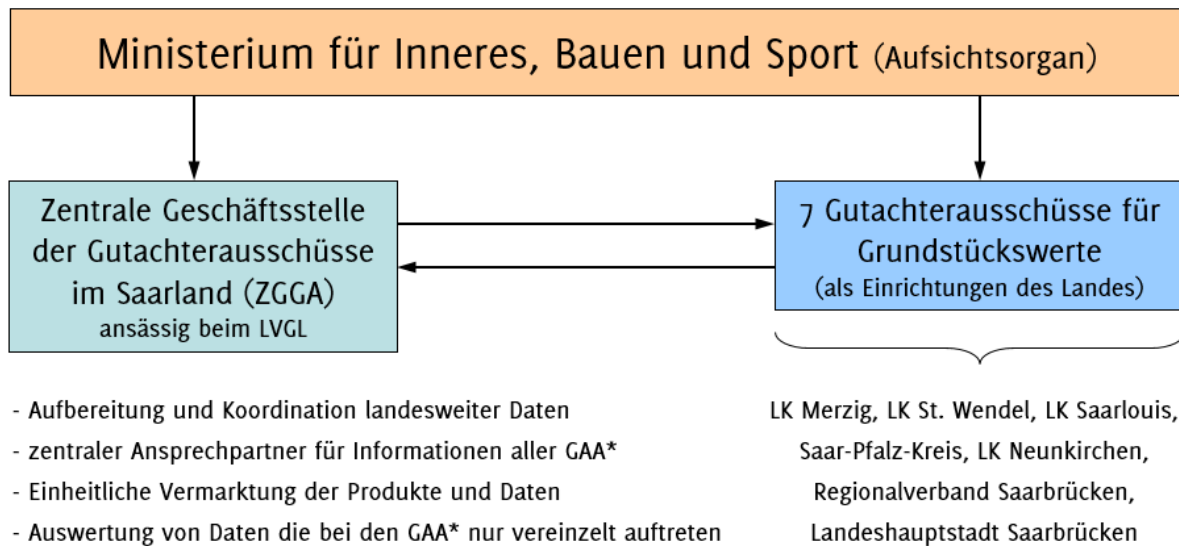
Im Saarland sind die Gutachterausschüsse nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als nebengeordnete **Landesbehörde** bei den einzelnen Landkreisen, dem Regionalverband Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken angesiedelt.

Weiterhin ist seit dem Jahr 2010 eine **Zentrale Geschäftsstelle**, als Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse im Saarland eingerichtet. Dort werden im Einvernehmen mit den jeweiligen Gutachterausschüssen überregionale Auswertungen und Analysen flächendeckend zu einem **landesweiten** Datenangebot aufbereitet.

Die **gesetzlichen Grundlagen** für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**)
Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“
Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192 bis 199
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010
(BGBl. I S. 639) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – **GutVO**)
Vom 21. 08. 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1990 Seite 957) in der derzeit geltenden Fassung.

4.1 Organisation und Aufbau im Saarland



*GAA => Gutachterausschuss

4.2 Zusammensetzung

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einer oder einem **Vorsitzenden**, dessen **Stellvertreter** und weiteren **ehrenamtlichen Gutachtern** verschiedenster Fachgebiete, wie Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Bank- und Vermessungswesen zusammen.

Diese sogenannten „ehrenamtlichen“ Gutachter/innen werden von dem Regionalverbandsdirektor/in, dem Landrat/Landrätin oder dem Oberbürgermeister/in der Landeshauptstadt Saarbrücken für vier Jahre bestellt und besitzen einen **umfassenden Sachverstand** sowie **langjährige Erfahrung** in der Bewertung von Immobilien und Grundstücken.

In Ihrer Arbeit treten sie als **unparteiisches** Kollegialgremium auf. Sie haben ihre Aufgaben objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.



Derzeitige Zusammensetzung

Vorsitzender

- Volker **König**, Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH)
zertifizierter Immobiliensachverständiger, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- Christoph **Biwer**, Dipl.-Ing. (FH),
Betriebswirt (WA, Dipl.-Inh.),
Gutachter für Immobilienbewertung (EIA)
- Franz-Rudolf **Krumeich**
- Leo **Schmidt**, Vermessungstechniker

Ehrenamtliche Gutachter

- Marco **Ammann**, Dipl.-Ing. (FH), Immobilienmakler
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
- Ralph **Bestle**, Dipl.-Ing. (FH), UBA Saarbrücken
- Andreas **Geng**, Dipl.-Ing. (FH), Architekt AKS
Immobiliengutachter CIS HypZert (S)
Gutachter für Beleihung- und Verkehrswertermittlung
- Mathias **Lindemann**, Immobilienmakler und -sachverständiger
- Heiner **Monzel**, Dipl.-Ing. Architekt AKS
- Stephan **Olejnik**, M.Eng. Geoinformatik, Vermessungsrat
- Stefan **Ruffing**, Dipl.-Ing., Prokurist und Technischer Leiter der WOGÉ Saarland mbH
- Frank **Schley**, Dipl.-Ing. (TU), Architekt AKS, Stadtplaner
geprüfter Sachverständiger durch IQ-ZERT, nach DIN EN ISO 17024
- Christian **Schreiner**, Dipl.-Ing., Stadtplaner AKS, Baurat
- Petra **Schütz**, Dipl.-Ing. (FH), Architektin AKS
- Kathrin **Stein**, B.A. Immobilienwirtschaft, Geprüfte Immobilienbewerterin (IHK)
- Inge **Stragand**, Finanzbeamtin beim Finanzamt Saarbrücken
- Martin **Trumm**, Dipl.-Ing., Architekt AKS
amtlicher Bausachverständiger beim Finanzamt Saarbrücken
- Michael **Walter**, Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
- Dominique **Zimmer**, Dipl.-Ing. (TU), Architektin AKS
Zertifizierte Immobilienwertermittlerin (IHK)

4.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Werte schätzen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken erstattet unter anderem Gutachten

- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen und von Rechten an Grundstücken, z. B. Wohnrechte, Nießbrauch etc.
- über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und anderen Vermögensnachteilen
- über die durch Sanierungsmaßnahmen bedingte Erhöhung von Bodenwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Als weitere im Aufgabenfeld enthaltene Dienstleistung obliegt dem Gutachterausschuss auch die fachliche Unterstützung der Städte und Gemeinden sowie den Bürgerinnen und Bürgern in gutachterlichen Angelegenheiten.

Ableitung wertrelevanter Marktdaten

Eine der Kernaufgaben eines jeden Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung, in der sämtliche notariell beglaubigte Grundstückskaufverträge, mit Hilfe statistischer Methoden, unter Einhaltung des Datenschutzes ausgewertet werden.

Aus diesen Marktdaten leiten sich auch die durchschnittlichen Lagewerte für unbebaute Grundstücke, die sogenannten Bodenrichtwerte ab.

- regelmäßige Festlegung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Festlegung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
(*Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.*)



Transparenz schaffen

Auf Basis der Marktbeobachtung sorgt der Gutachterausschuss für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz. Gutachten werden auf Antrag von Eigentümern bzw. ihnen gleichstehenden Berechtigten, Rechtsinhabern am Grundstück, Pflichtteilsberechtigten, Gerichten, Justizbehörden und sonstigen zuständigen Behörden erstellt. Aufgrund einer vorher vereinbarten Ortsbesichtigung sowie sonstiger wichtiger objektbezogener Daten, wird in einer nichtöffentlichen Sitzung von mindestens drei Sachverständigen des Gutachterausschusses der Verkehrswert des betreffenden Objektes ermittelt.

5 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Jeder Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner vielseitigen Aufgaben einer bei der jeweiligen Gebietskörperschaft ansässigen Geschäftsstelle. Beim Regionalverband Saarbrücken ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im **Dezernat III** beim Fachdienst 60 – **Regionalentwicklung und Planung** angesiedelt.

5.1 Zusammensetzung der Geschäftsstelle

Geschäftsstellenleitung: Mark **Biskupek**, stellvertr. Vorsitzender, Sachbearbeiter

Mitarbeiter / innen: Meike **Backes**, Sachbearbeiterin
Michael **Glorioso**, Sachbearbeiter
Timo **Hahnenberger**, Sachbearbeiter
Volker **König**, Vorsitzender, Sachbearbeiter

5.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Sitzungen und von Gutachtenerstattungen
- Ableitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Kaufpreis- und Bodenrichtwertauskünften
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, sowie
- Die Erstellung von Grundstücksmarktberichten.

5.3 Kaufpreissammlung

Wie bereits unter 4.2 erwähnt wurde ist es eine der Kernaufgaben der Geschäftsstellen, den örtlichen Grundstücksmarkt in seinem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu untersuchen. Als Basis dafür dient die bei jedem Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Dort werden alle notariell beglaubigten Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken oder Rechten wechselt, nach datenschutzrechtlichen Regeln aufgenommen und ausgewertet. Eine exakte und mit Sachverstand intensiv geführte Kaufpreissammlung stellt somit die Weichen für alle weiteren Auskünfte und Ableitungen verschiedenster für die Wertermittlung notwendiger Daten. Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters einzurichten und besteht aus der Kaufpreisdatei und der Kaufpreiskarte.

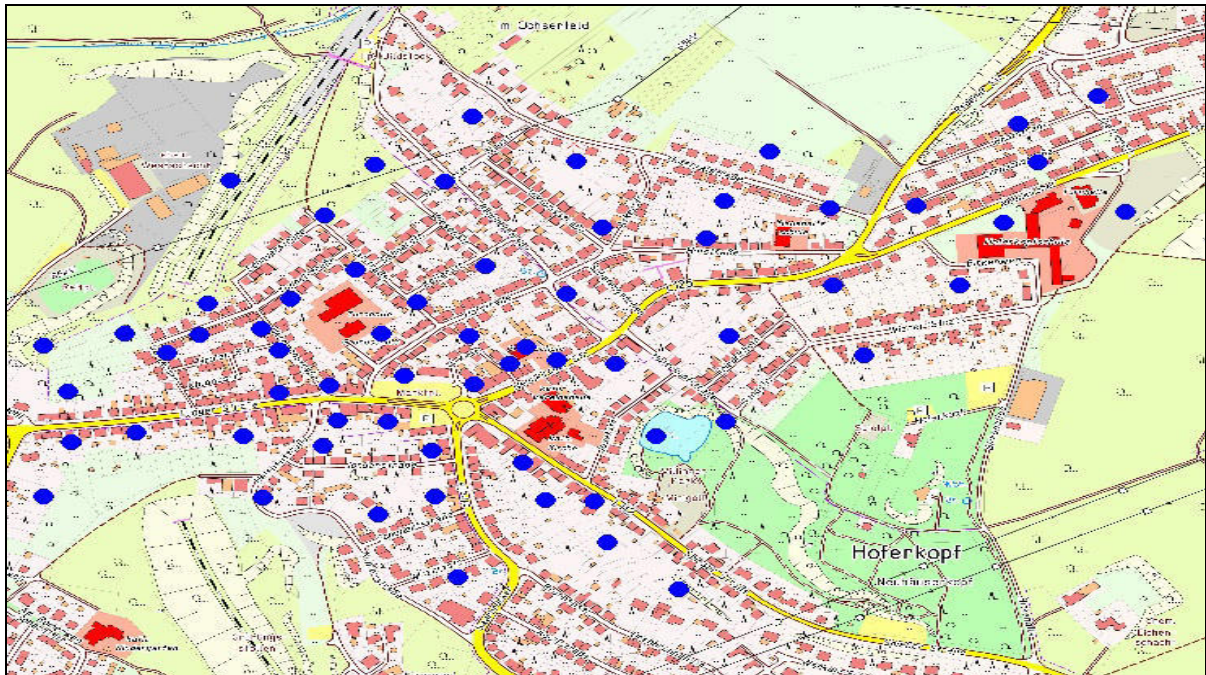
Neben den vertraglichen Angaben werden auch Daten und Umstände, die das Grundstück oder die Immobilie näher beschreiben aufgenommen. Oftmals geben die Notarverträge für die fachlichen Auswertungen jedoch nicht genügend Informationen her, so dass die Geschäftsstellen weitere notwendige Erhebungen für z. B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und Modernisierung etc. vornehmen müssen. Hierzu sind die Geschäftsstellen auf die Unterstützung der Eigentümer, der Erwerber aber auch anderer behördlicher Einrichtungen, zum Beispiel der unteren Bauaufsichtsbehörde angewiesen. Nach der Erfassung und Auswertung werden alle Verträge vernichtet.

Die saarländischen Gutachterausschüsse arbeiten nach einheitlichem Leitfaden allesamt mit dem Programm AKuK (**A**utomatische **K**aufpreissammlung und **K**aufpreisauswertung).

Neben dem beschreibenden Teil, der Kaufpreisdatei, in dem alle vertraglichen und wesentlich wertbeeinflussenden Merkmale der verhandelten Objekte aufgenommen werden, gibt es zusätzlich einen grafischen Teil, die Kaufpreiskarte. Dort werden alle Rechtsvorgänge und Verkaufsfälle gesammelt und visualisiert.

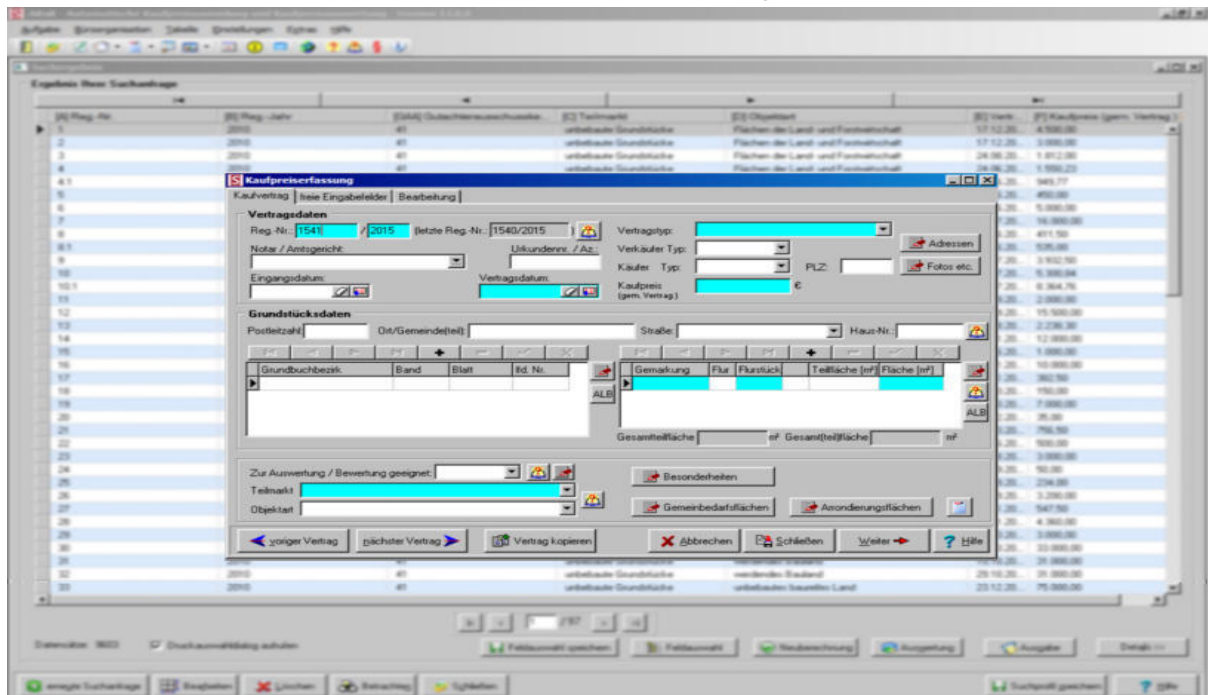
Die auf den zwei nachfolgenden Seiten abgebildeten Grafiken sollen dem Leser eine ungefähre Vorstellung über die tägliche Arbeit mit der Kaufpreissammlung vermitteln. Außerdem informiert die **Grafik auf Seite 21** über die **Wichtigkeit** und den **enorm hohen Stellenwert der Kaufpreissammlung**.

Auszug Kaufpreiskarte *darstellender Teil der Kaufpreissammlung*



Die Kaufpreiskarte verschafft einen lokalen Überblick des Kaufgeschehens. Es wird die Lage der Kauffälle der einzelnen Teilmärkte mit den ausgewerteten Daten angezeigt.

Kaufpreisdatei *beschreibender Teil der Kaufpreissammlung*

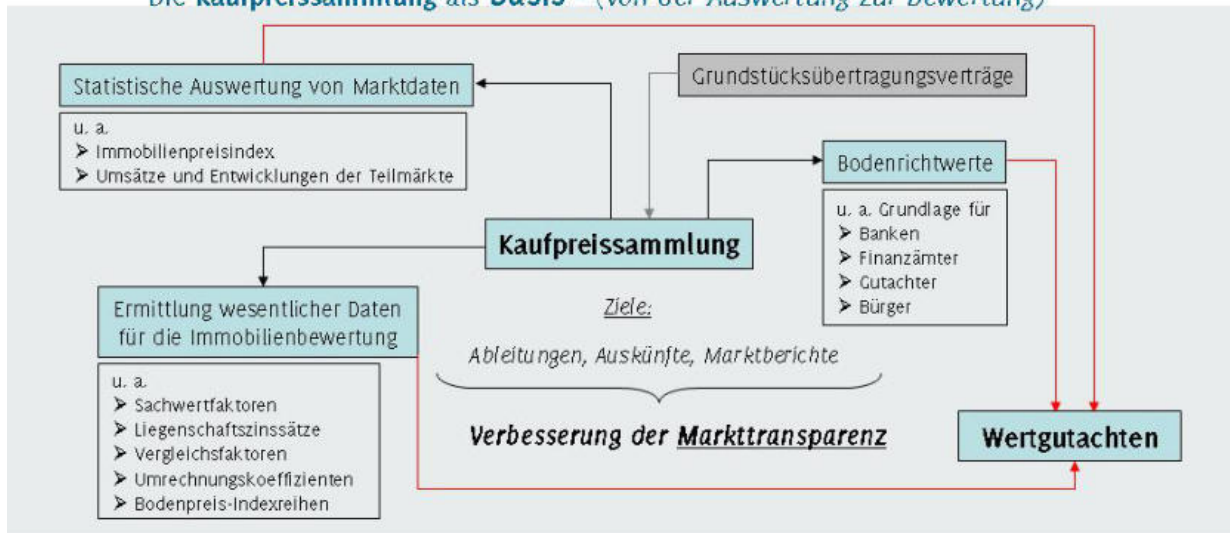


Bei allen saarländischen Gutachterausschüssen wird die Kaufpreisdatei mit Hilfe einer automatischen Datenbank (AKuK) geführt und ausgewertet. Alle relevanten Daten werden in dieser Datei eingegeben, um weitere Daten aus Fragebögen und Bauakten ergänzt und entsprechend nach sachverständigem Ermessen ausgewertet.

Die Führung der Kaufpreisdatei erfolgt dabei stets unter Berücksichtigung des Datenschutzes!



Die **Kaufpreissammlung als Basis** – (von der Auswertung zur Bewertung)



Der Regionalverband,
Verbindet Städte,
Gemeinden und Menschen.



6 Einwohner- und Strukturdaten

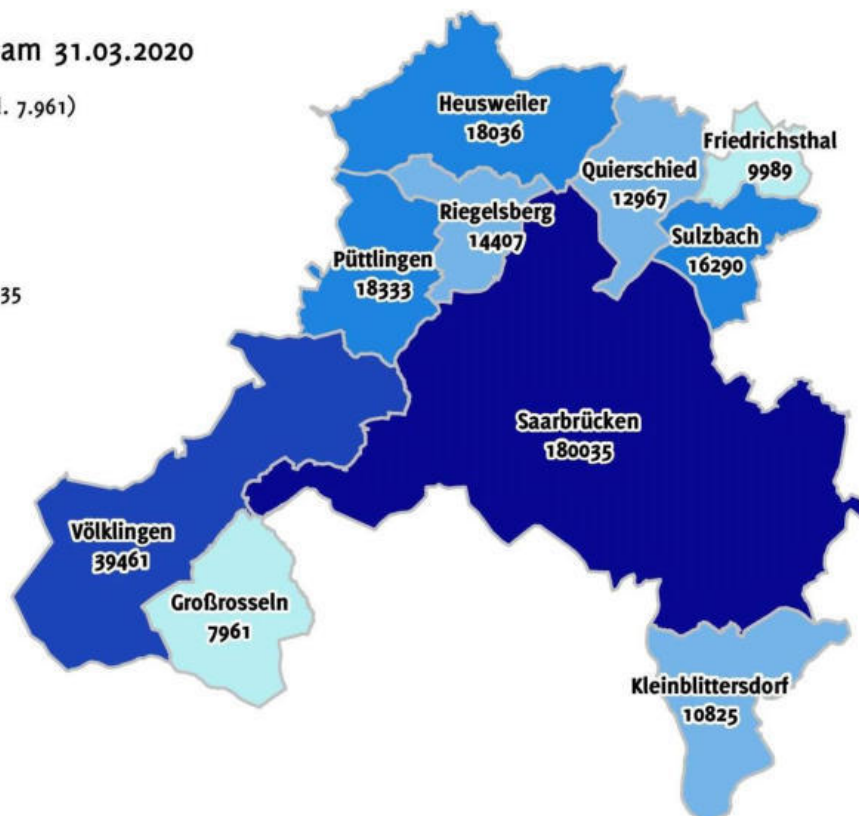
6.1 Einwohner und Flächen

Der Regionalverband Saarbrücken liegt im Süden des Saarlandes und ist der mit Abstand größte „Landkreis“ im Saarland. Mit 328.804 Einwohnern (Stand: 31.03.2020) lebt hier rund ein Drittel der saarländischen Bevölkerung. Mit einer Ausdehnung **Nord-Süd** von rund 31 km und einer Ausdehnung **Ost-West** von ebenfalls rund 31 km hat der Regionalverband Saarbrücken eine Kreisgrenze von knapp 166 km (zu Frankreich ca. 63 km). Die gesamte Fläche des Regionalverbandes beträgt rund 411 km².

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf sowie Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Der Grundstücksmarkt wird aber auch von soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Eckdaten zum Grundstücksmarkt.

Bevölkerungsstand im Regionalverband Saarbrücken (31.03.2020)

Bevölkerungsstand am 31.03.2020








Kreis / Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Anteil Gesamtbevölk. Saarland (%)
		insgesamt	männlich	weiblich		
Regionalverband Saarbrücken	410,95	328.304	161.463	166.841	799	33,3
Friedrichsthal	8,99	9.989	4.901	5.088	1.111	1,0
Großrosseln	25,26	7.961	3.857	4.104	315	0,8
Heusweiler	40,01	18.036	8.628	9.408	451	1,8
Kleinblittersdorf	27,19	10.825	5.247	5.578	398	1,1
Püttlingen	23,95	18.333	8.883	9.450	765	1,9
Quierschied	20,21	12.967	6.353	6.614	642	1,3
Riegelsberg	14,65	14.407	6.927	7.480	983	1,5
<i>Landeshauptstadt Sb *</i>	<i>167,52</i>	<i>180.035</i>	<i>89.434</i>	<i>90.601</i>	<i>1.075</i>	<i>18,3</i>
Sulzbach	16,07	16.290	8.019	8.271	1.014	1,7
Völklingen	67,10	39.461	19.214	20.247	588	4,0

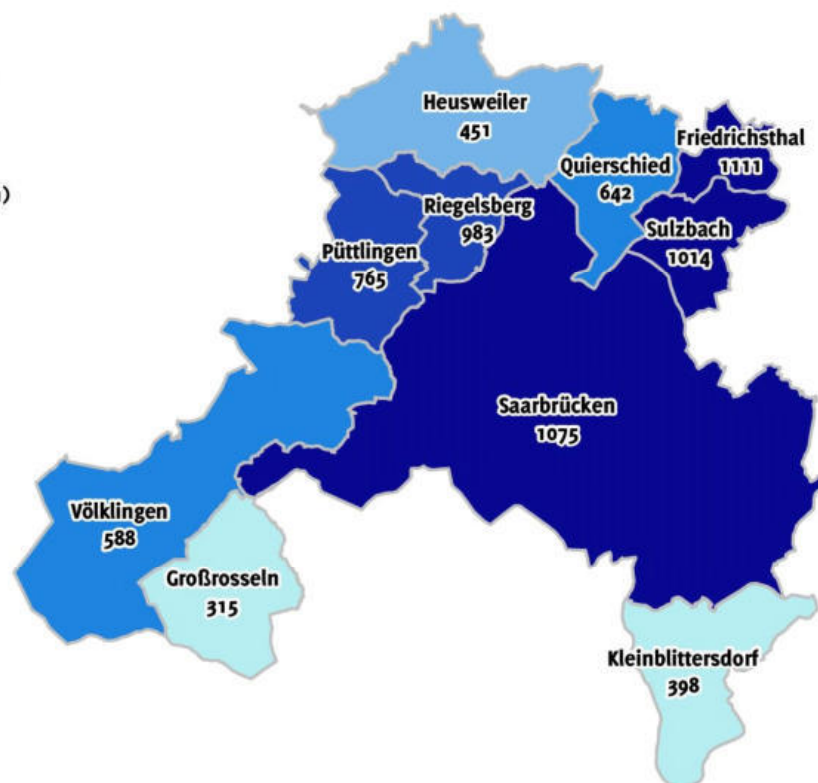
(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland), Stand: 31.03.2020

* Sb = Landeshauptstadt Saarbrücken

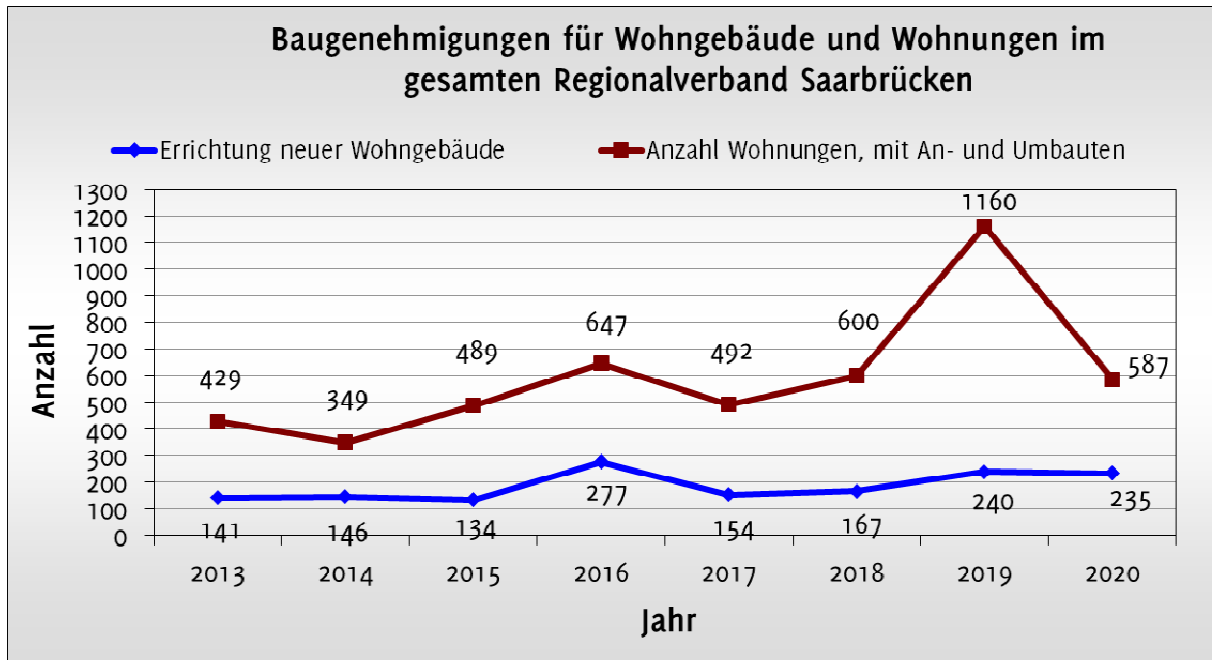
Einwohner pro qkm im Regionalverband Saarbrücken (31.03.2020)

Einwohner pro qkm

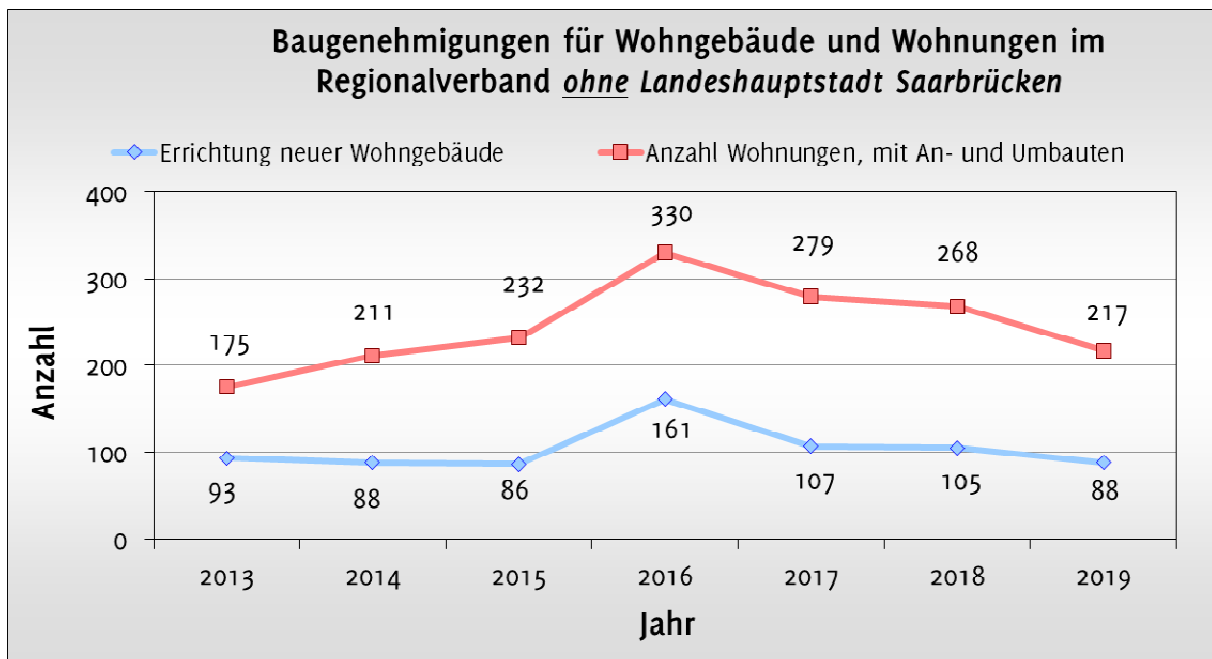
-  unter 400 (min.: 315)
-  401 - 500
-  501 - 750
-  750 - 1000
-  über 1000 (max.: 1111)



6.2 Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Landesamt



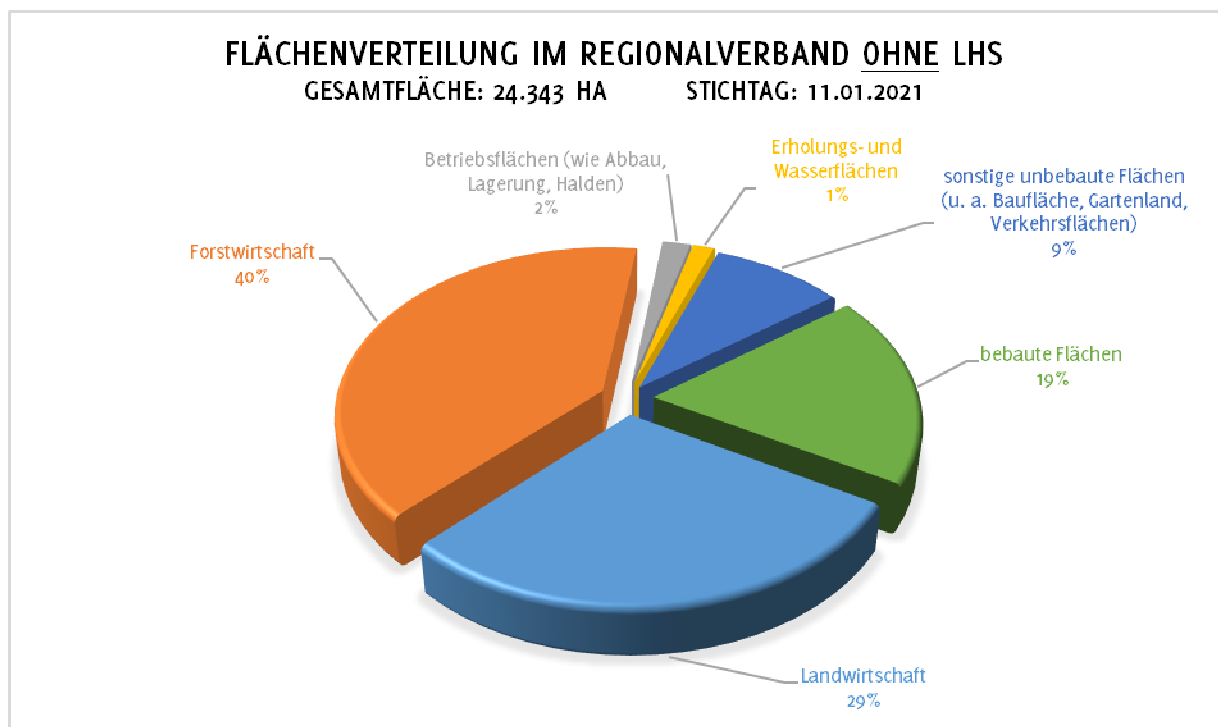
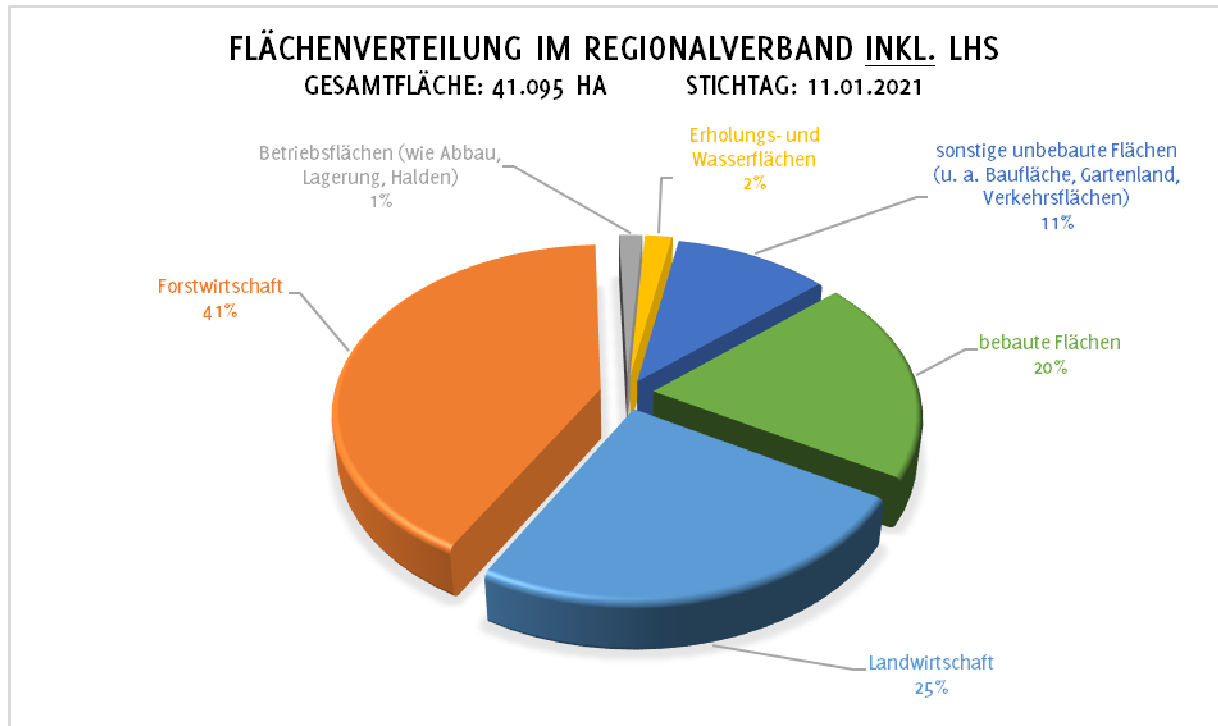
Quelle: Statistisches Landesamt

(zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen für das Jahr 2020 noch keine Werte vor)

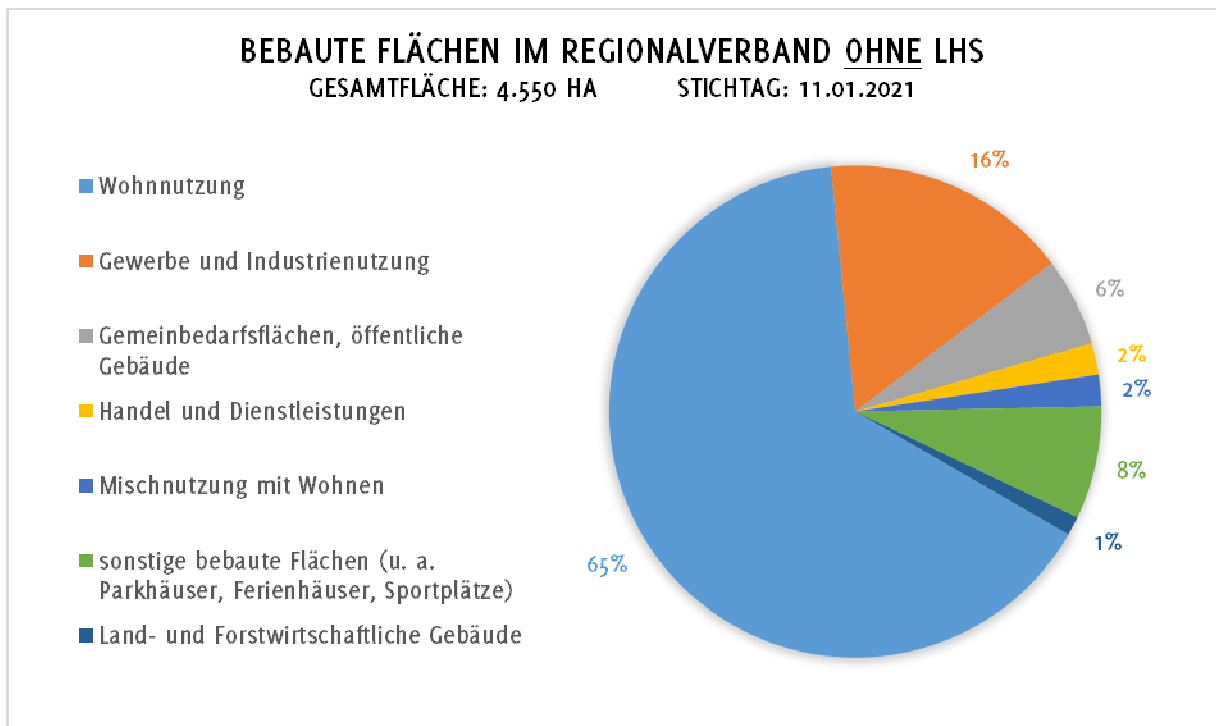
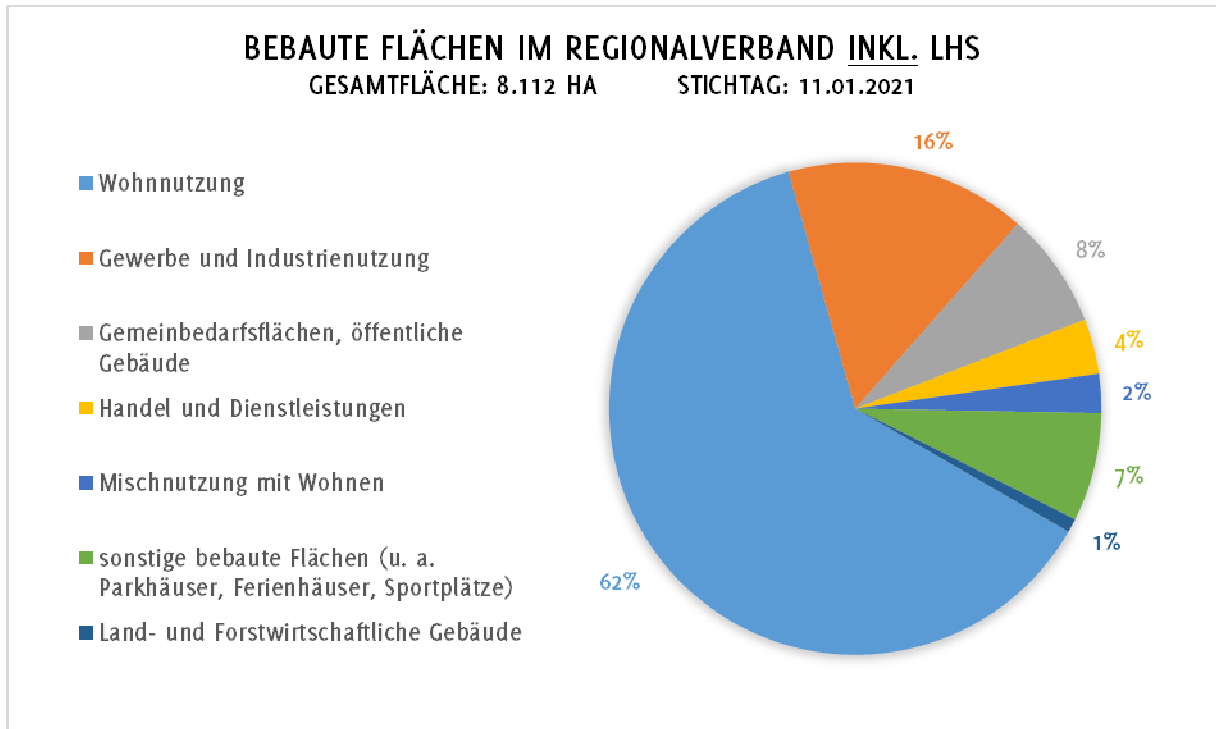
Im Bereich der erteilten Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude zeigt sich der Kurvenverlauf in den vergangenen Jahren als äußerst homogen. Im Jahr 2019 ist im gesamten Regionalverband Saarbrücken allerdings ein deutlicher Anstieg zu vermerken, der sich allerdings im darauffolgenden Jahr wieder normalisiert. Bei der Anzahl der Wohnungen einschl. An- und Ausbauten ist seit dem Jahr 2016 ein Rückgang zu verzeichnen, der sich bis ins Jahr 2020 fortsetzt.

6.3 Flächenverteilung nach Art der Nutzung

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Flächenverteilung im Regionalverband Saarbrücken nach der Art der Nutzung dar. (Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung)



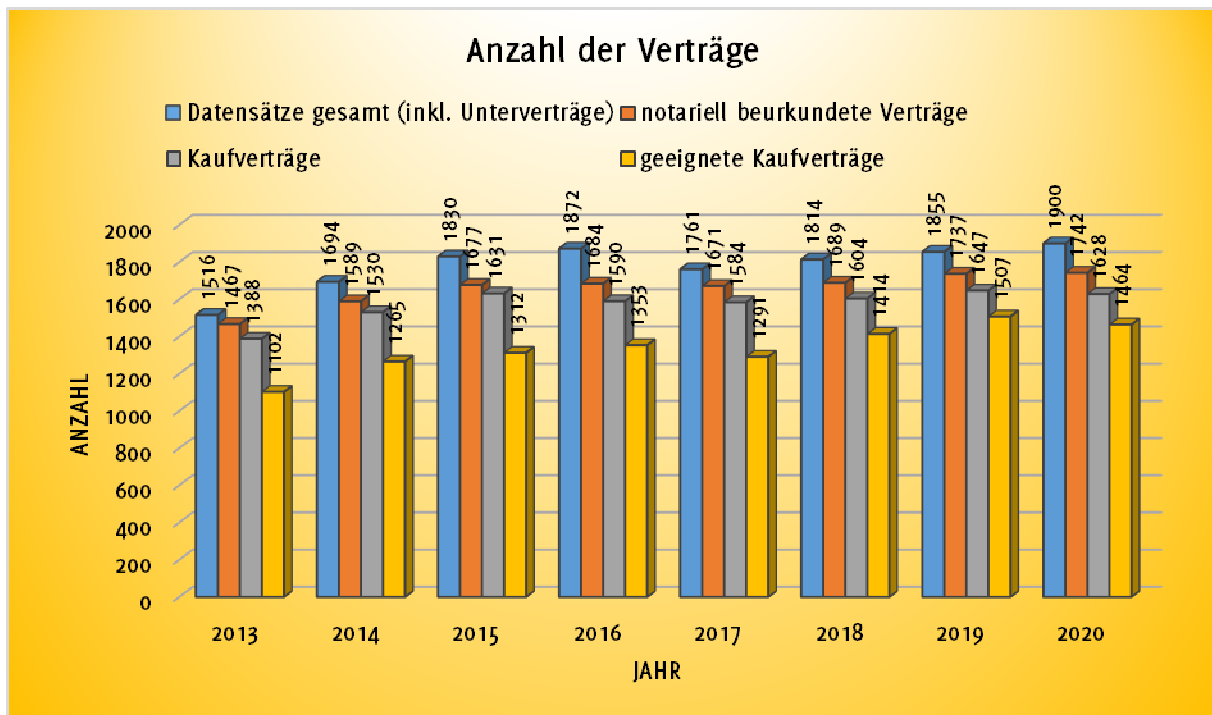
6.4 Flächenverteilung der bebauten Flächen



7 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Im Jahre 2020 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken insgesamt **1.742 notariell beurkundete Grundstücksübertragungsverträge** eingegangen, die neben Kaufverträgen auch sonstige Verträge, wie Schenkungen, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsbestellungen und andere Verträge beinhalten.

Nach Abzug dieser sonstigen Grundstücksübertragungsverträge verbleiben **1.628 Kaufverträge**, wovon **1.464 Kaufverträge** zur weiteren Auswertung geeignet sind. Wie das nachfolgende Diagramm zeigt, erfolgt pro Jahr ein leichter aber dennoch stetiger Anstieg der notariell beurkundeten Verträge. Die Anzahl der eingegangenen notariell beurkundeten Verträge der letzten 8 Jahre liegt im Mittel bei rund 1.657 St./Jahr und variiert nur geringfügig (Spanne: 1.467 – 1.742 St.).

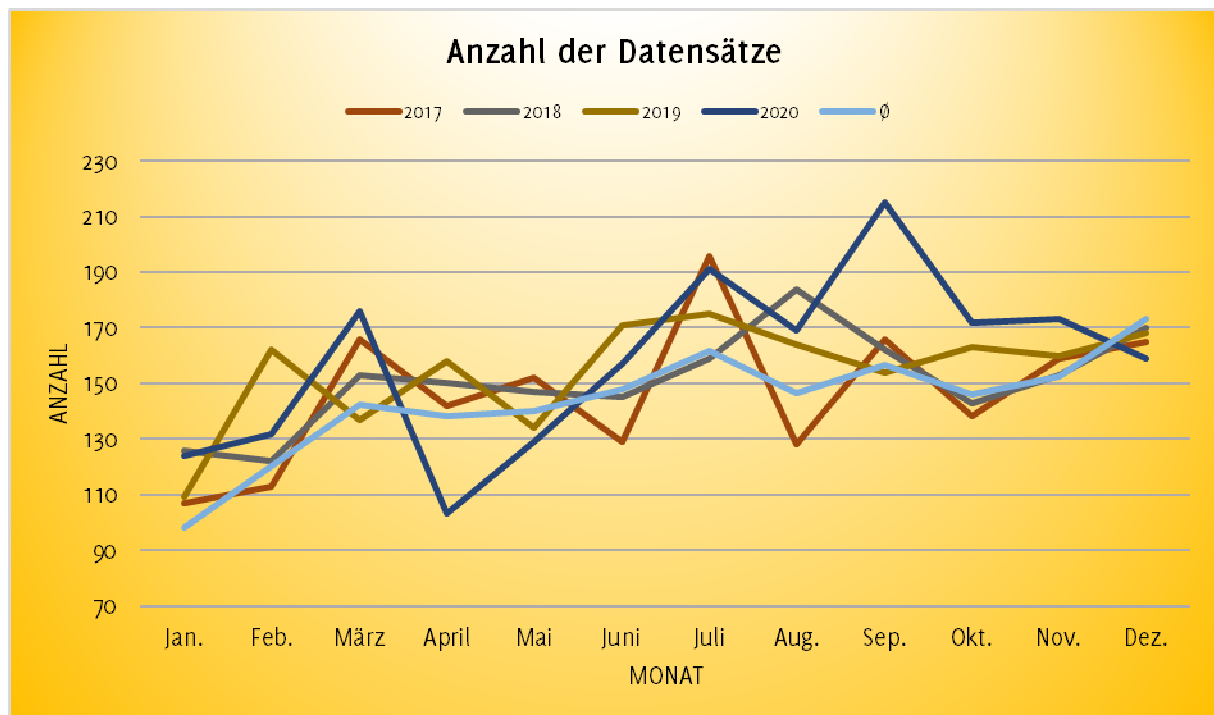


Hinweis:

Bei einigen notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen wurden zugleich mehrere zur Auswertung geeignete eigenständige Grundstücke verkauft. Hierdurch können sich in den nachfolgenden Darstellungen Unterschiede in der Anzahl der geeigneten und ausgewerteten Kauffälle ergeben, da in solchen Fällen in der Kaufpreissammlung **Unterverträge** angelegt werden müssen.

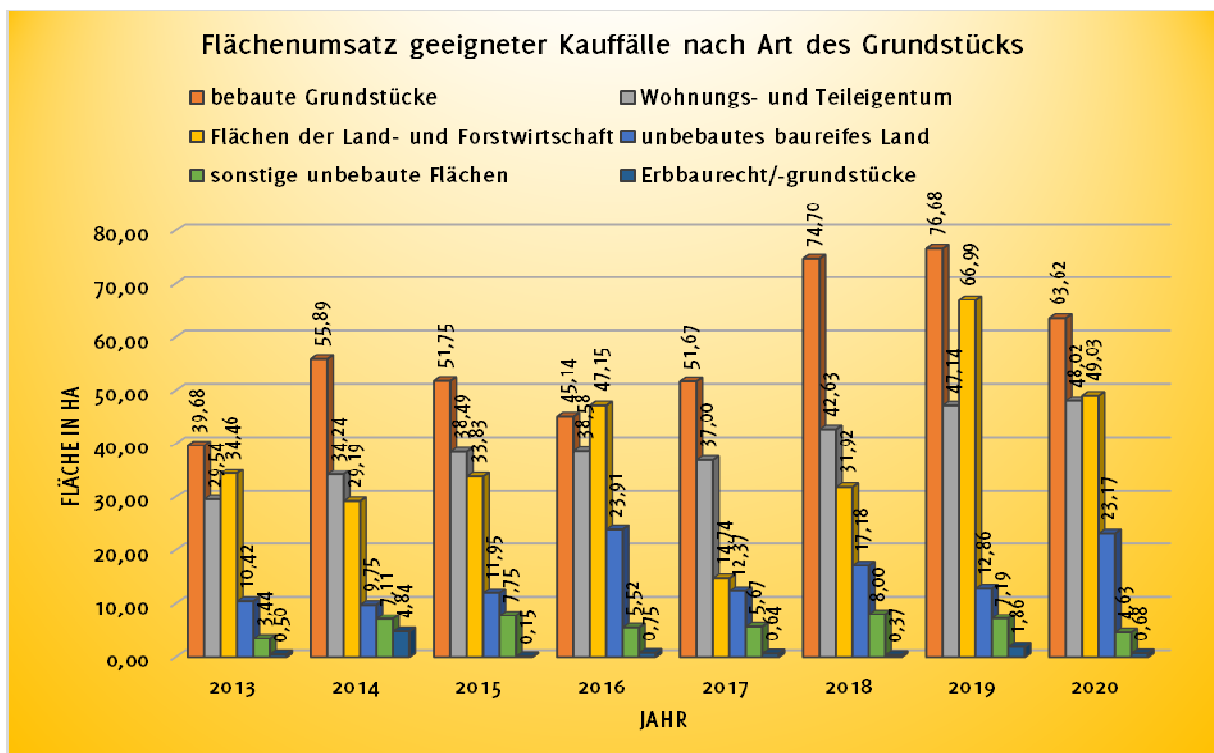
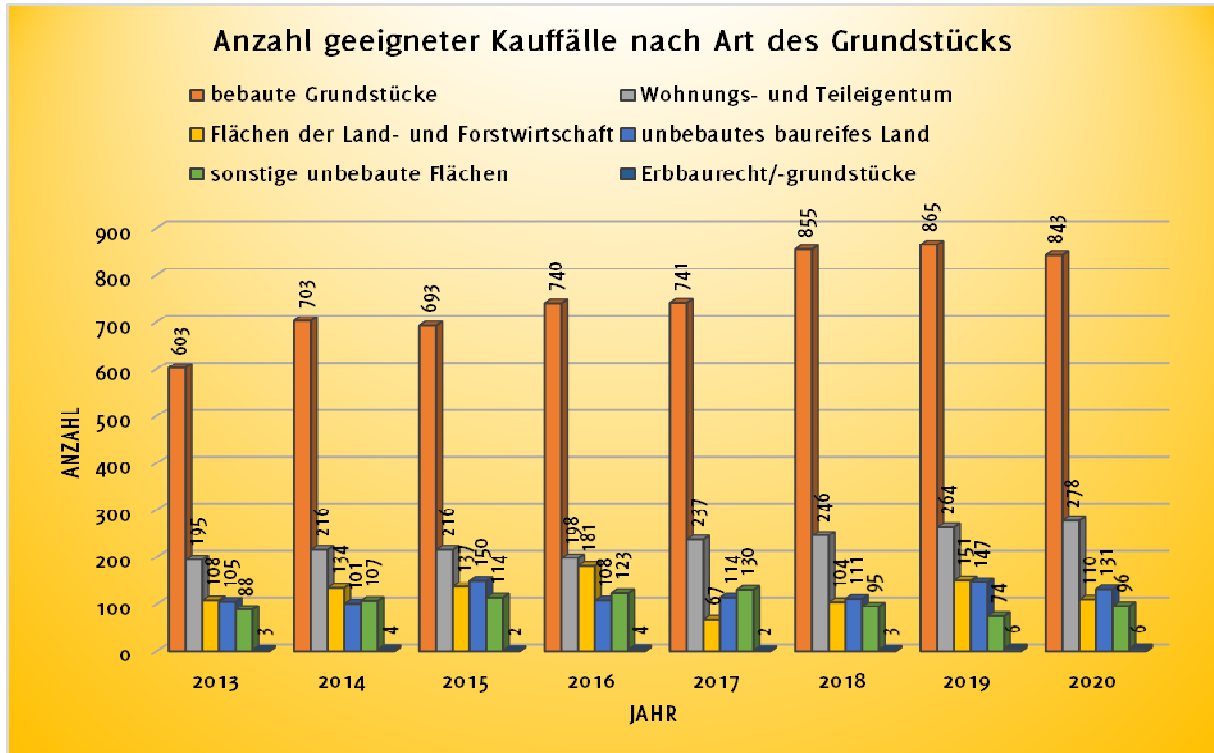
Die folgenden beiden Übersichten zeigen die Entwicklungen der tatsächlich erfassten Datensätze (Kaufverträge inkl. Unterverträge) pro Monat.

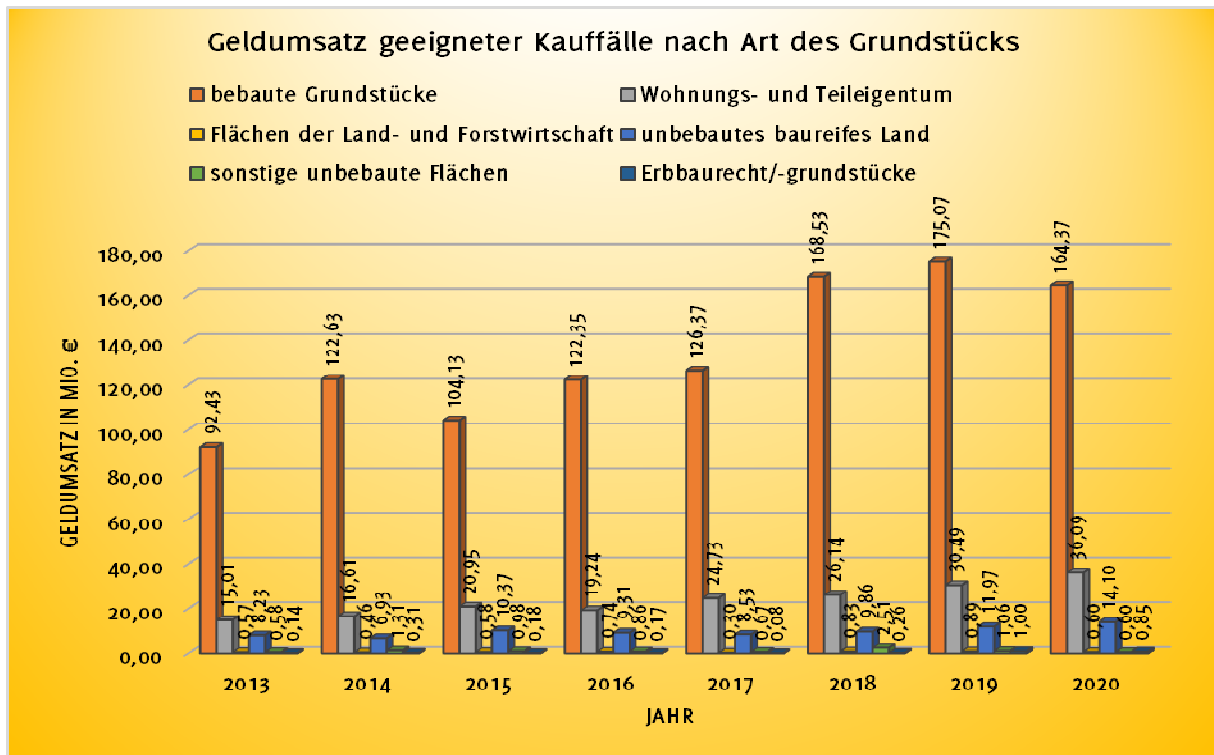
Datensätze														
Jahr/ Monat	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Gesamt	% Änd.
2010	76	81	129	125	107	126	113	146	127	145	124	168	1467	
2011	68	139	151	133	145	134	135	156	139	132	145	155	1632	11,25%
2012	102	113	134	119	126	137	145	116	157	163	134	167	1613	-1,16%
2013	69	102	118	138	126	123	158	119	133	143	134	153	1516	-6,01%
2014	128	118	111	151	149	133	139	130	124	134	134	243	1694	11,74%
2015	67	94	142	167	187	150	201	134	169	156	176	187	1830	8,03%
2016	105	146	148	133	138	220	169	164	175	120	184	170	1872	2,30%
2017	107	113	166	142	152	129	196	128	166	138	159	165	1761	-5,93%
2018	126	122	153	150	147	145	159	184	162	143	153	170	1814	3,01%
2019	109	162	137	158	134	171	175	164	154	163	160	168	1855	2,26%
2020	124	132	176	103	129	157	191	169	215	172	173	159	1900	2,43%
∅	98	120	142	138	140	148	162	146	156	146	152	173	1723	



7.1 Umsatzentwicklung im Regionalverband Saarbrücken

Das folgende Diagramm zeigt nur die zur Auswertung geeigneten Kauffälle, unterteilt nach den unterschiedlichen Teilmärkten (Art des Grundstücks).

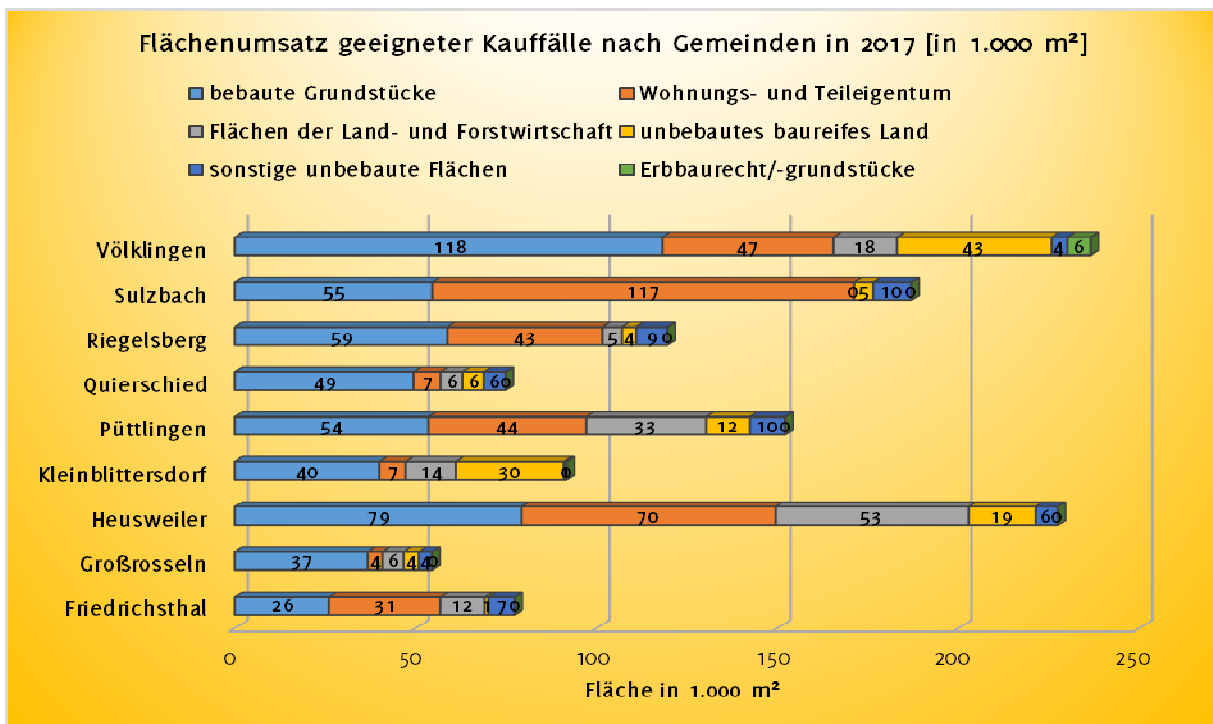
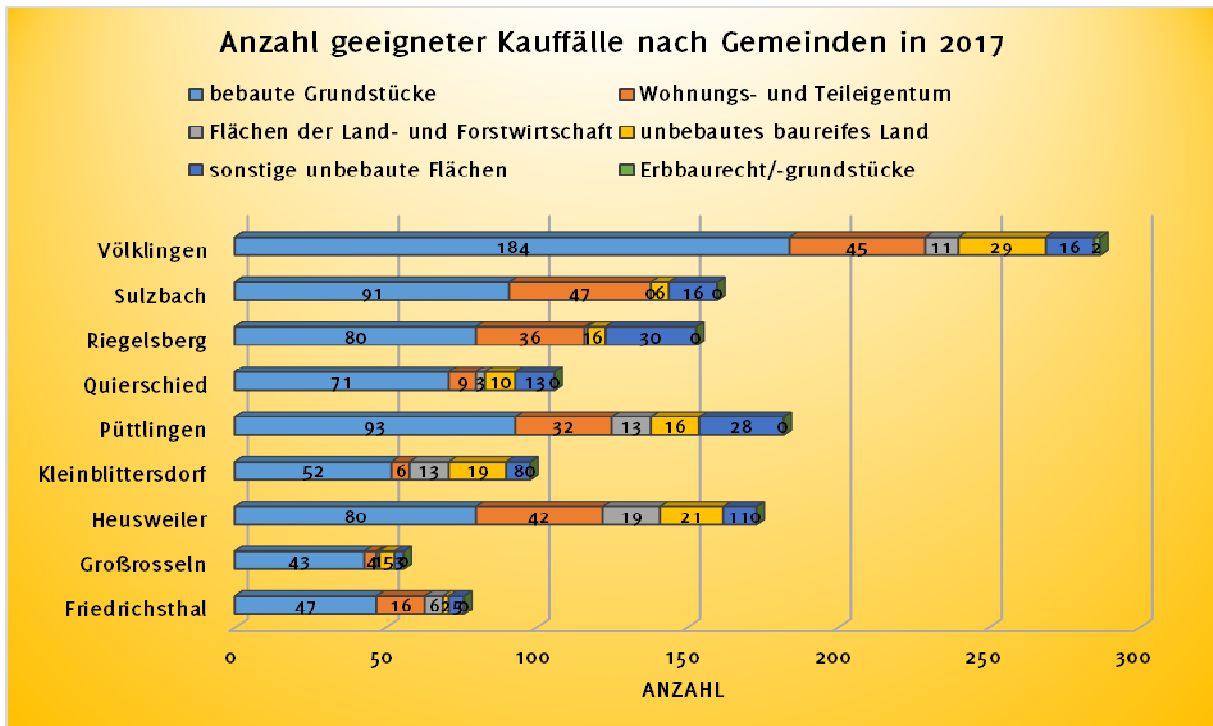


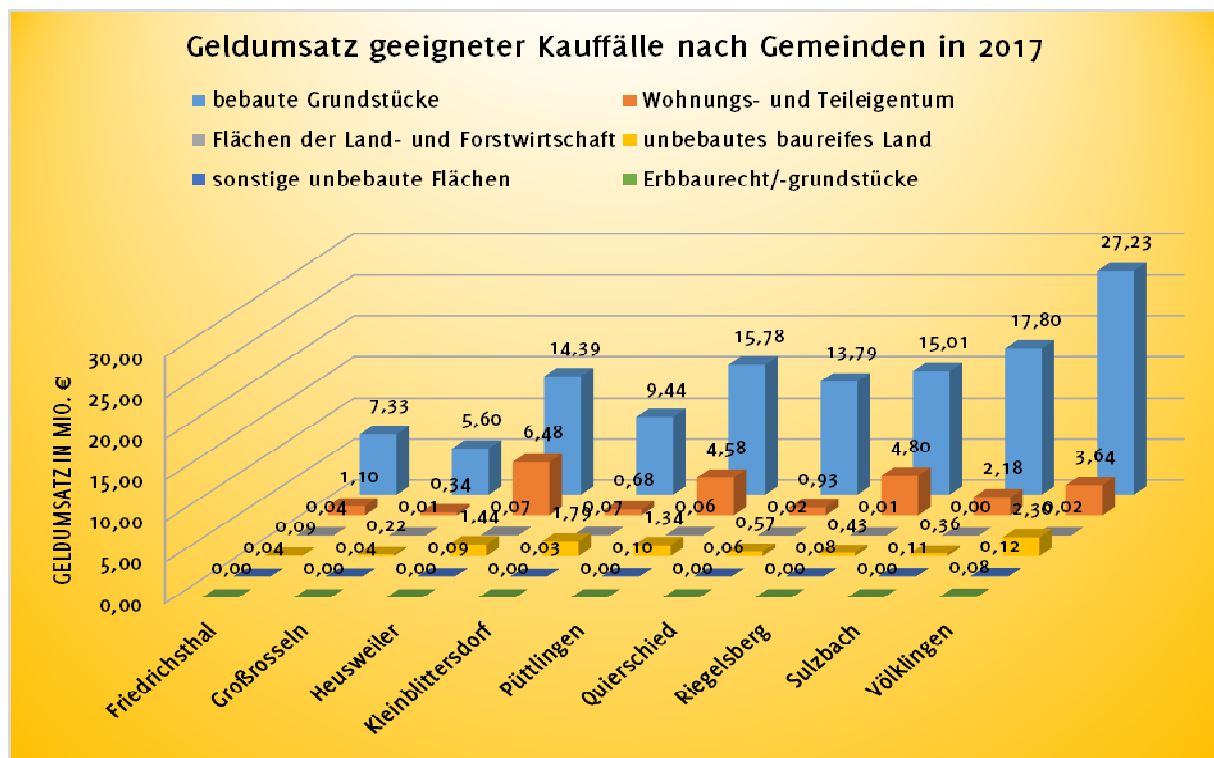


Auffällig ist die im Jahr 2018 steigende Anzahl der Verträge im „bebauten Grundstücksmarkt“, sowie bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, welche sich auch in den beiden Folgejahren bestätigt und sich ebenso in den Geld- und Flächenumsätzen widerspiegelt.

7.2 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden

In den nachfolgenden Diagrammen werden die zur Auswertung geeigneten Kauffälle der Jahre 2017-2020 nach Gemeinden unterteilt und in den unterschiedlichen Teilmärkten (Art des Grundstücks) dargestellt. Weiterhin werden auch die Flächen- und Geldumsätze dargestellt.

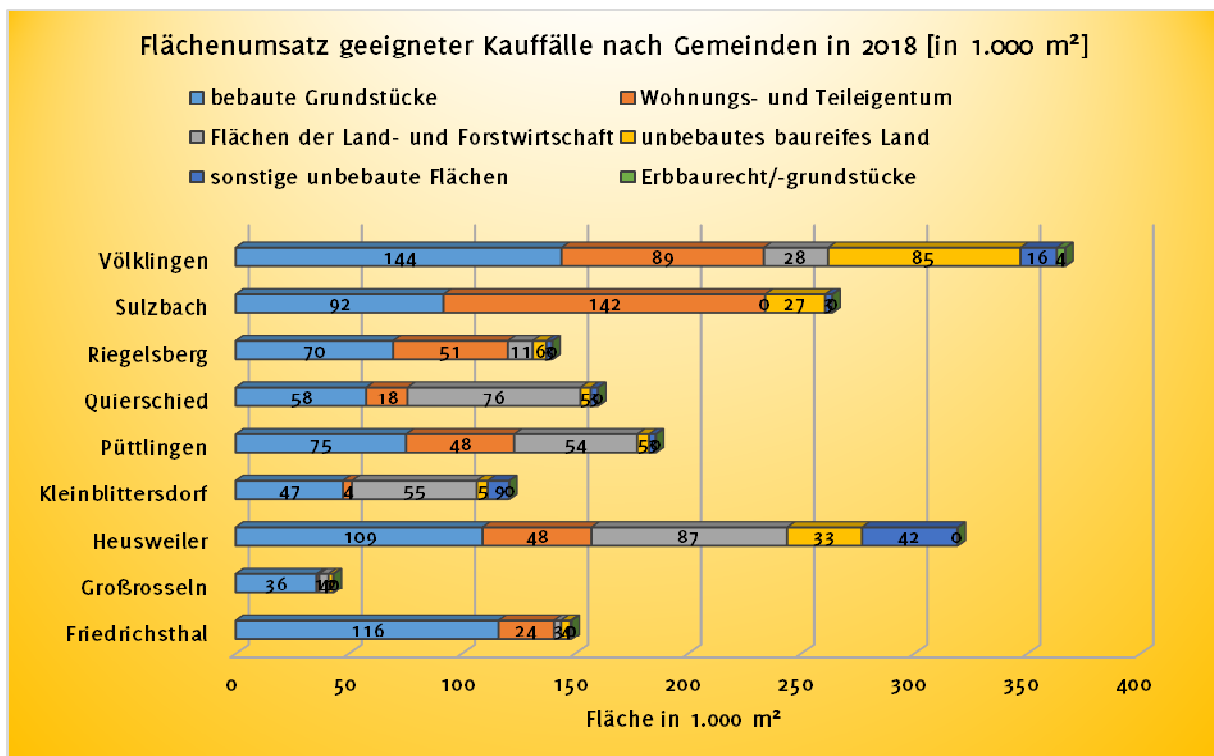
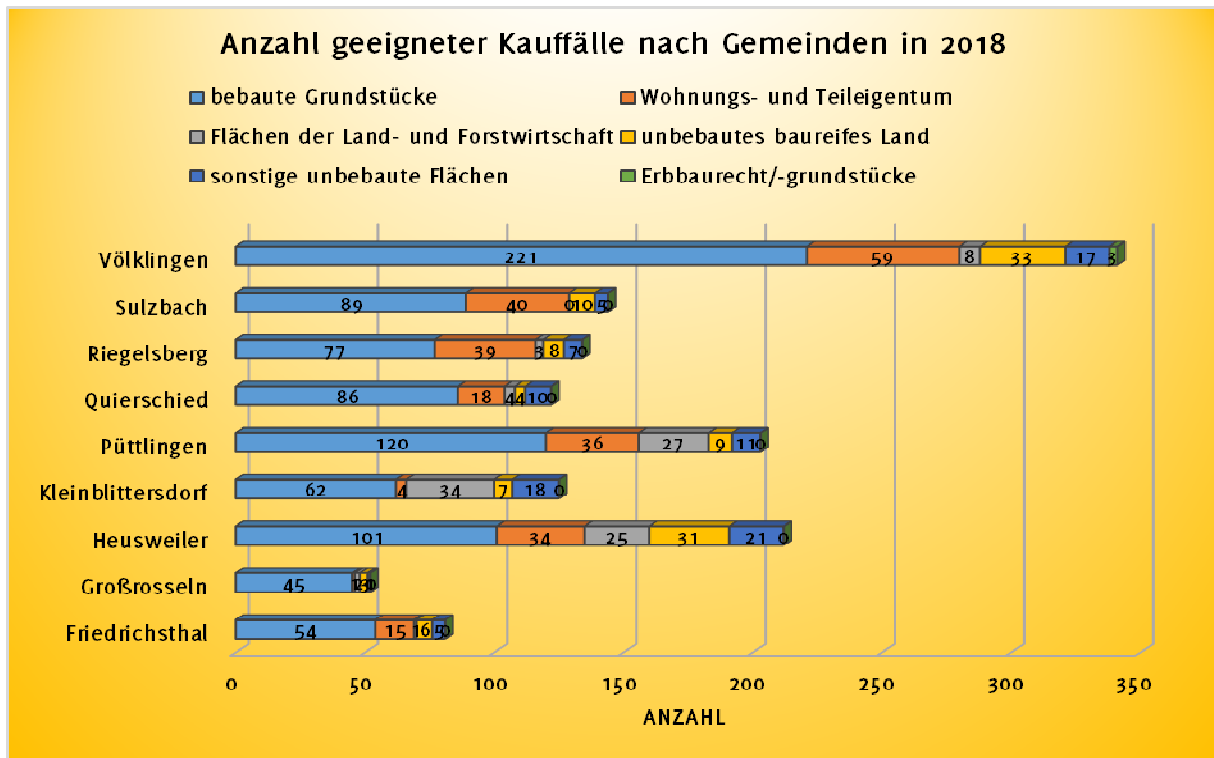


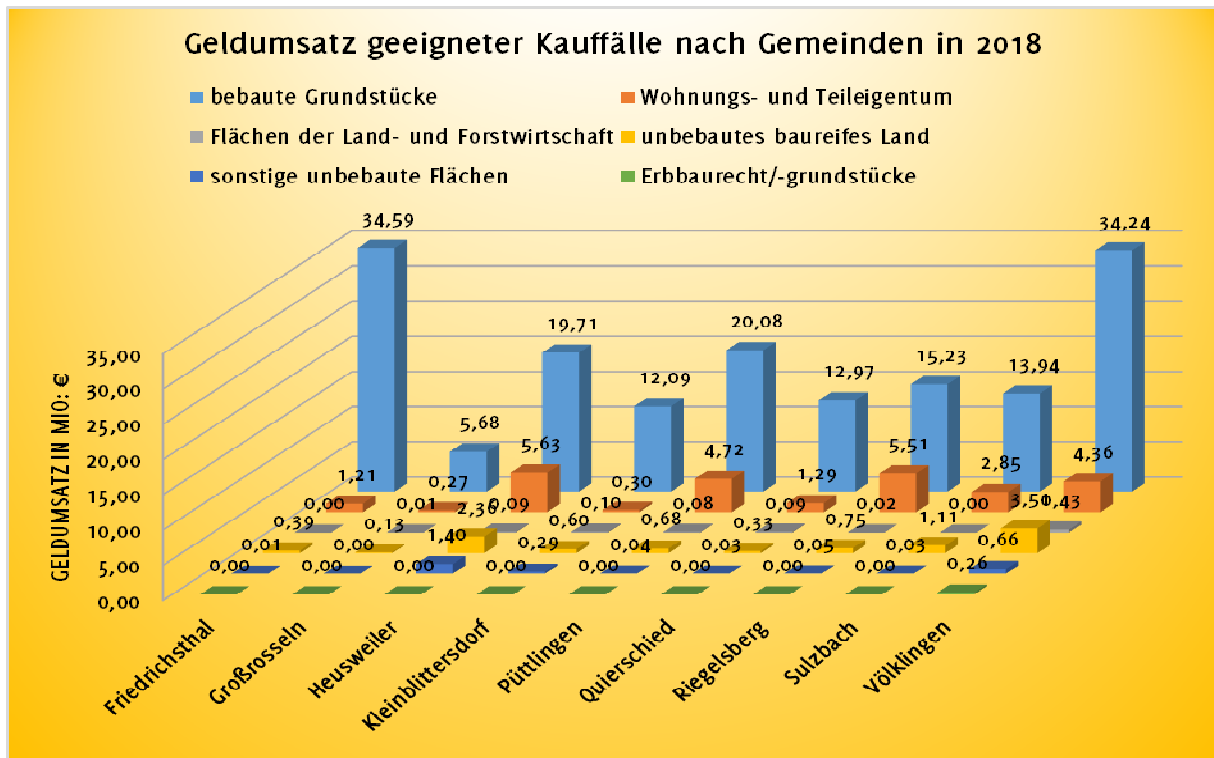


Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2017 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €] (geeignete Kauffälle) in 2017						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	7,33	1,10	0,04	0,09	0,04	*
Großrosseln	5,60	0,34	0,01	0,22	0,04	*
Heusweiler	14,39	6,48	0,07	1,44	0,09	*
Kleinblittersdorf	9,44	0,68	0,07	1,79	0,03	*
Püttlingen	15,78	4,58	0,06	1,34	0,10	*
Quierschied	13,79	0,93	0,02	0,57	0,06	*
Riegelsberg	15,01	4,80	0,01	0,43	0,08	*
Sulzbach	17,80	2,18	*	0,36	0,11	*
Völklingen	27,23	3,64	0,02	2,30	0,12	0,08
GESAMT	126,37	24,73	0,30	8,53	0,67	0,08

*keine Kauffälle

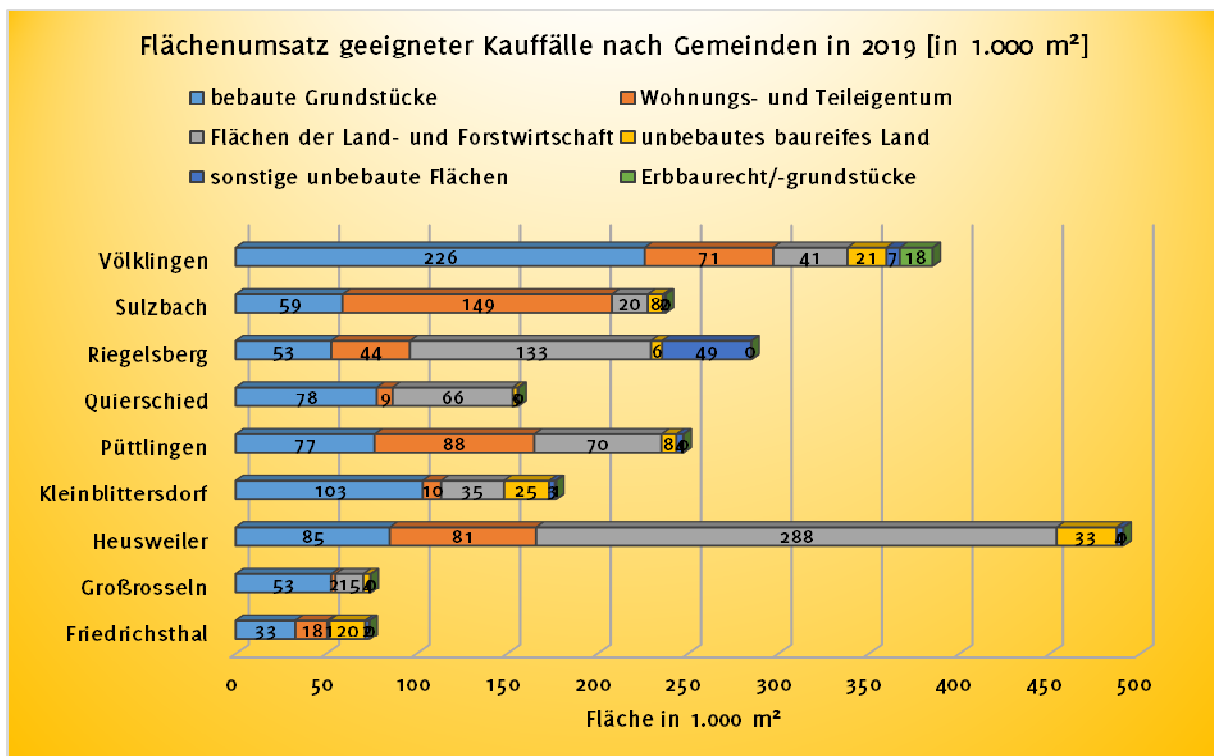
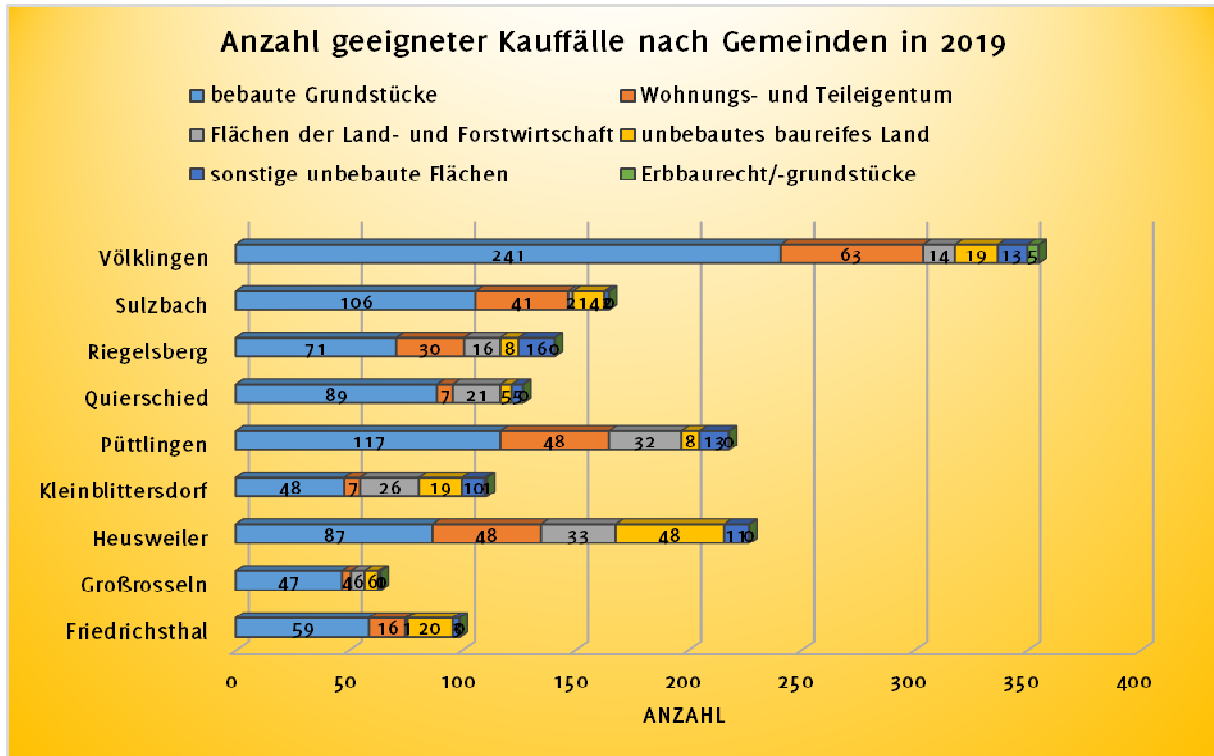


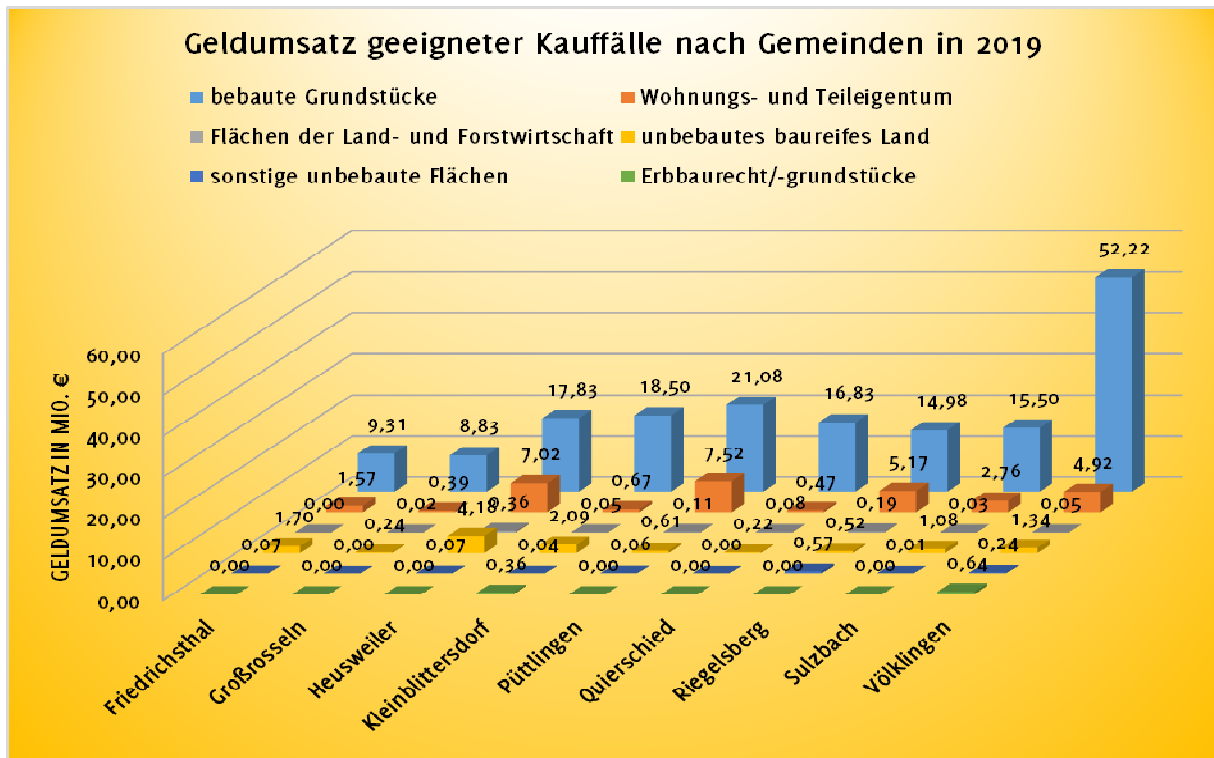


Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2018 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €] (geeignete Kauffälle) in 2018						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	34,59	1,21	0,00	0,39	0,01	*
Großrosseln	5,68	0,27	0,01	0,13	0,00	*
Heusweiler	19,71	5,63	0,09	2,36	1,40	*
Kleinblittersdorf	12,09	0,30	0,10	0,60	0,29	*
Püttlingen	20,08	4,72	0,08	0,68	0,04	*
Quierschied	12,97	1,29	0,09	0,33	0,03	*
Riegelsberg	15,23	5,51	0,02	0,75	0,05	*
Sulzbach	13,94	2,85	*	1,11	0,03	*
Völklingen	34,24	4,36	0,43	3,51	0,66	0,26
GESAMT	168,53	26,14	0,83	9,86	2,51	0,26

*keine Kauffälle

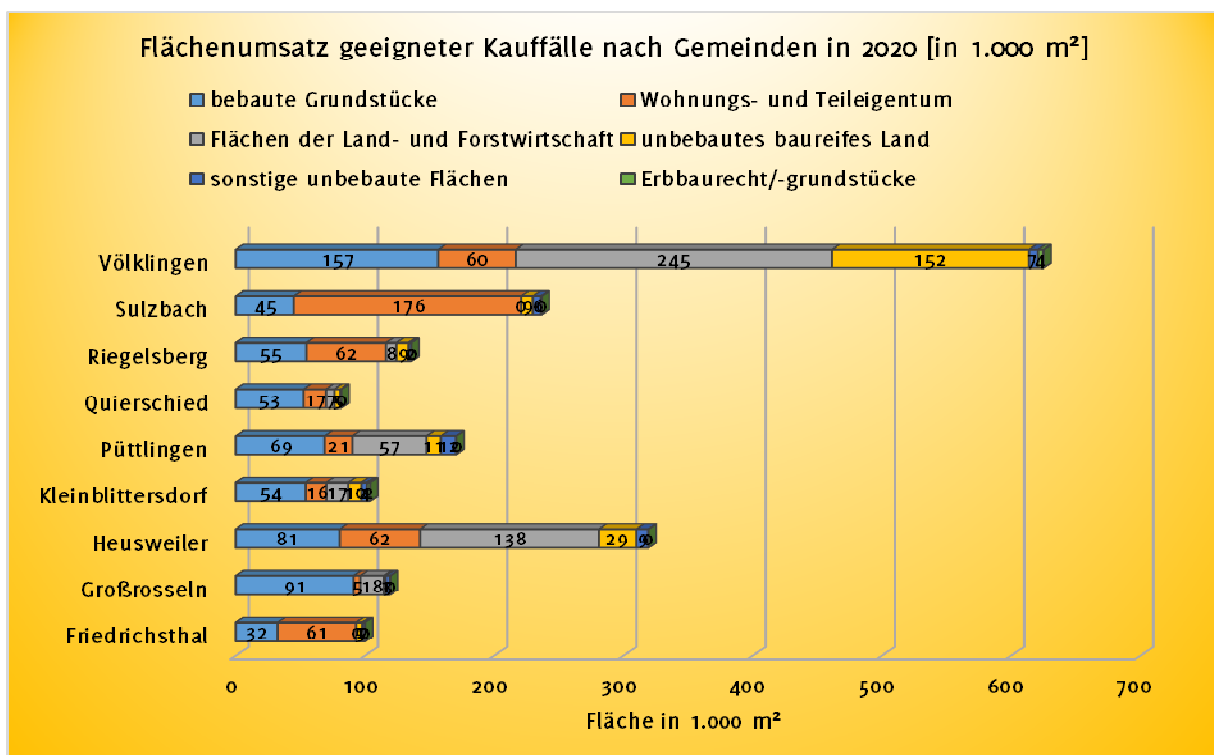
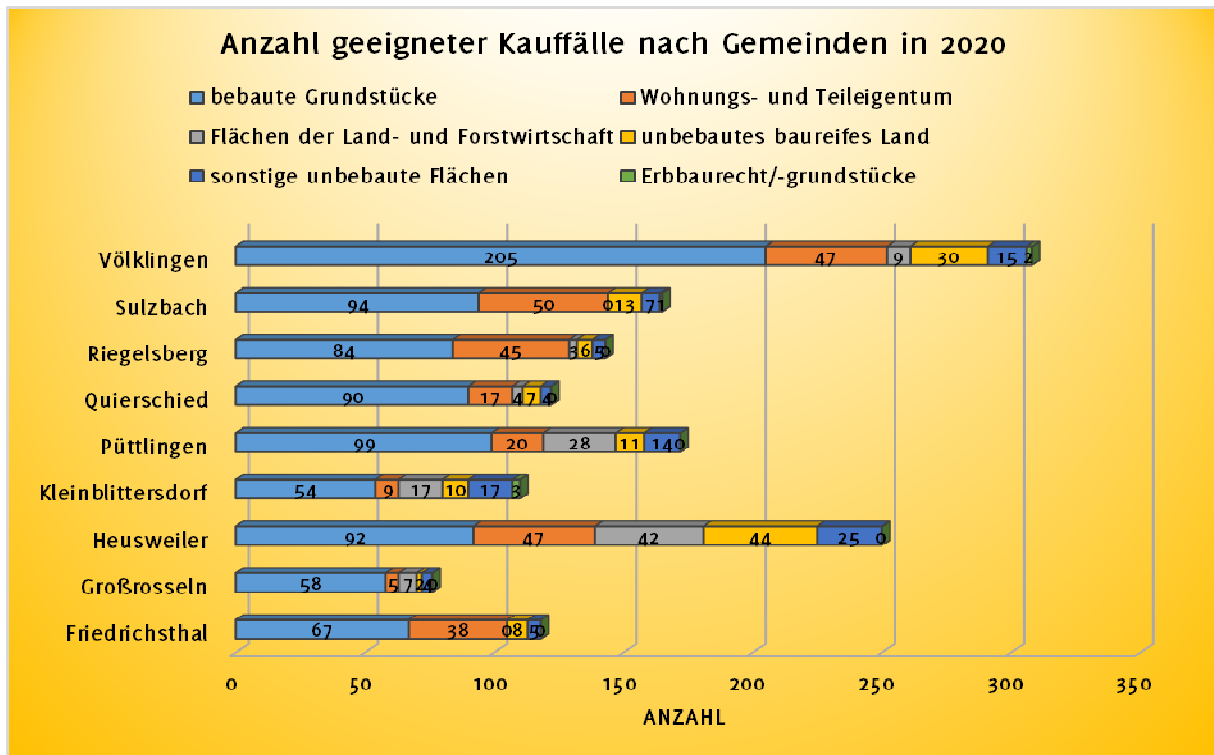


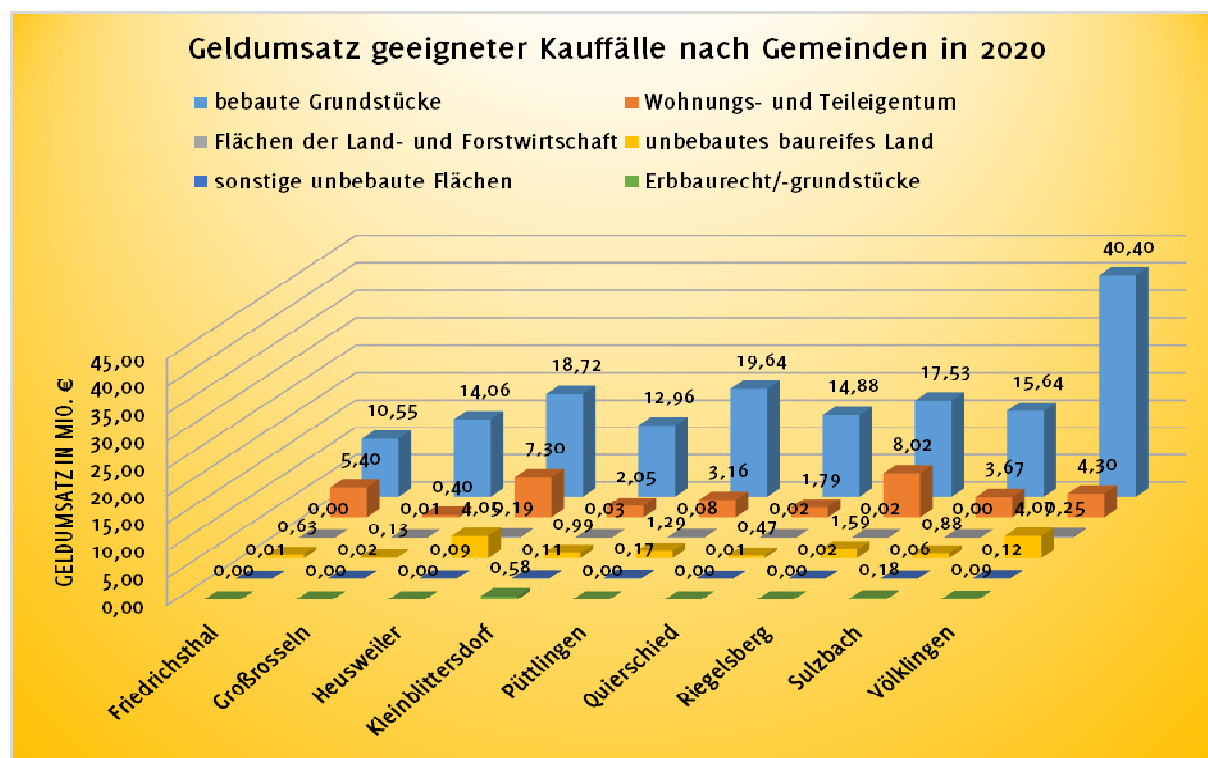


Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2019 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €] (geeignete Kauffälle) in 2019						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	9,31	1,57	0,00	1,70	0,07	*
Großrosseln	8,83	0,39	0,02	0,24	0,00	*
Heusweiler	17,83	7,02	0,36	4,18	0,07	*
Kleinblittersdorf	18,50	0,67	0,05	2,09	0,04	0,36
Püttlingen	21,08	7,52	0,11	0,61	0,06	*
Quierschied	16,83	0,47	0,08	0,22	0,00	*
Riegelsberg	14,98	5,17	0,19	0,52	0,57	*
Sulzbach	15,50	2,76	0,03	1,08	0,01	*
Völklingen	52,22	4,92	0,05	1,34	0,24	0,64
GESAMT	175,07	30,49	0,89	11,97	1,06	1,00

*keine Kauffälle





Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2019 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €] (geeignete Kauffälle) in 2020						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	10,55	5,40	*	0,63	0,01	*
Großrosseln	14,06	0,40	0,01	0,13	0,02	*
Heusweiler	18,72	7,30	0,19	4,05	0,09	*
Kleinblittersdorf	12,96	2,05	0,03	0,99	0,11	0,58
Püttlingen	19,64	3,16	0,08	1,29	0,17	*
Quierschied	14,88	1,79	0,02	0,47	0,01	*
Riegelsberg	17,53	8,02	0,02	1,59	0,02	*
Sulzbach	15,64	3,67	*	0,88	0,06	0,18
Völklingen	40,40	4,30	0,25	4,07	0,12	0,09
GESAMT	164,37	36,09	0,60	14,10	0,60	0,85

*keine Kauffälle

8 Unbebaute Grundstücke

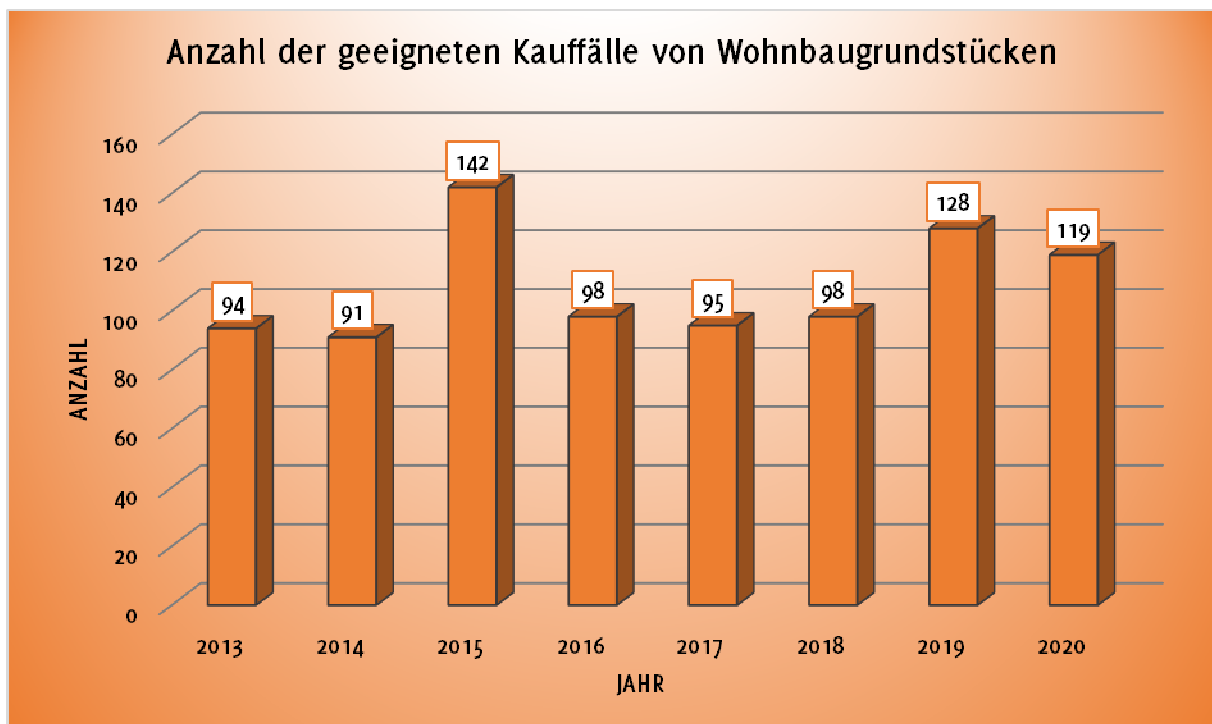
Dieser Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen und Entwicklungen im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“. Bei den Auswertungen wurde der Teilmarkt in Wohnbaugrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige unbebaute Flächen unterteilt. Analysiert wurden nur die geeigneten Kauffälle, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind.

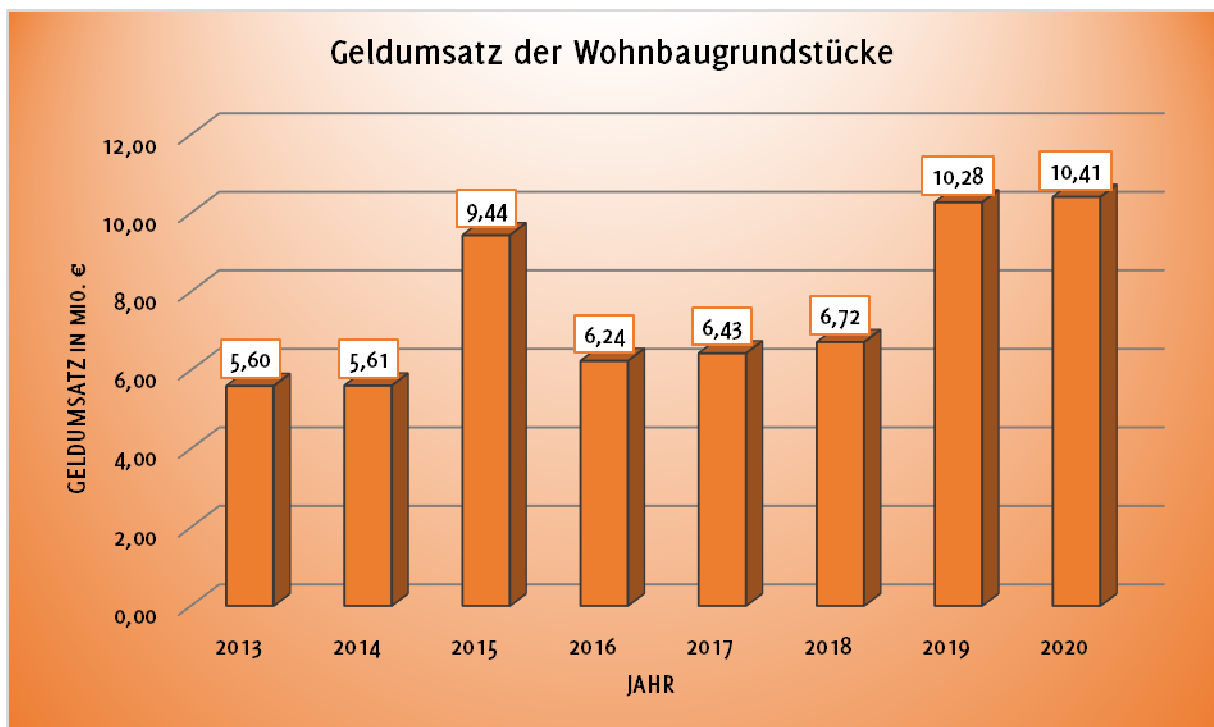
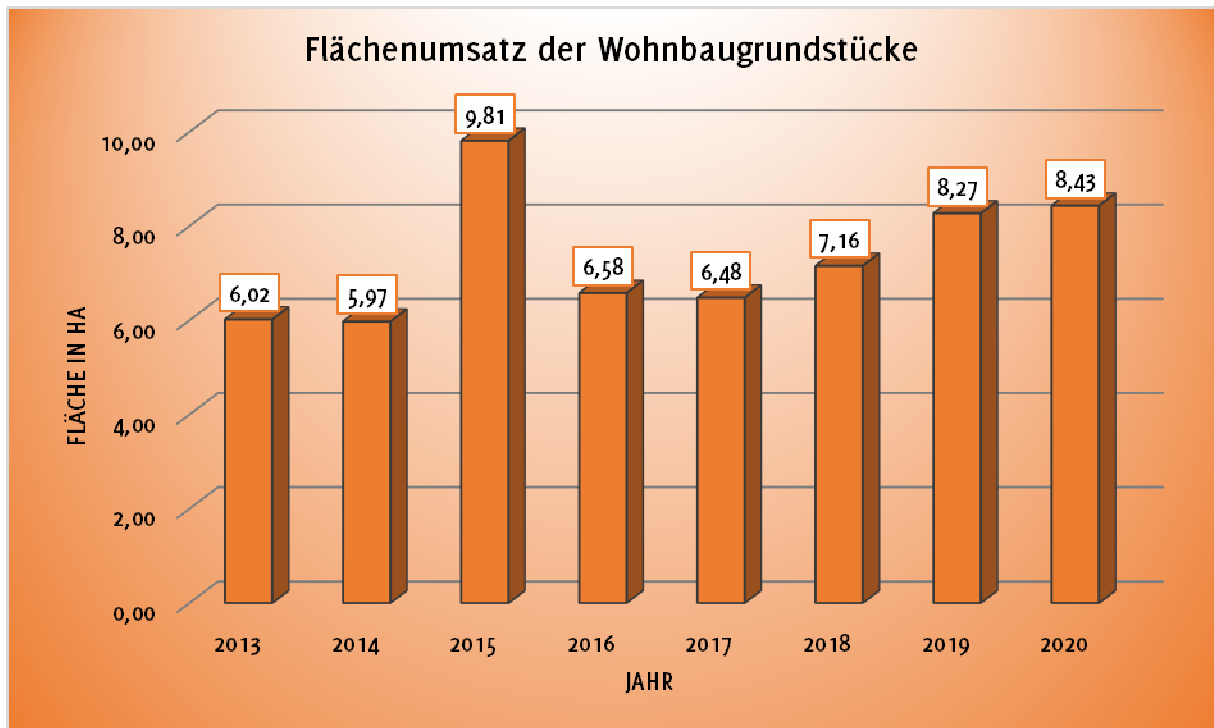
„**Bereinigung**“: Sämtliche Kauffälle wurden vor den Auswertungen in Hinblick auf die Grundstücksfläche und den Kaufpreis bereinigt, was bedeutet, dass etwaige Teilflächen oder bspw. Inventargegenstände von der Gesamtgrundstücksfläche beziehungsweise von dem Gesamtpreis in Abzug gebracht wurden.

8.1 Wohnbauflächen

Im Jahr 2020 wurden anhand von 119 geeigneten Kauffällen ca. 8,43 ha an Wohnbauflächen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei ca. 10,41 Mio. € lag.

Wie aus dem Diagramm ersichtlich ist, stiegen in den Jahren 2019 und 2020 die Anzahl an geeigneten Kauffällen deutlich gegenüber den vergangenen Jahren. Ein ähnlicher Trend ist auch bei den Flächen- und Geldumsätzen erkennbar.

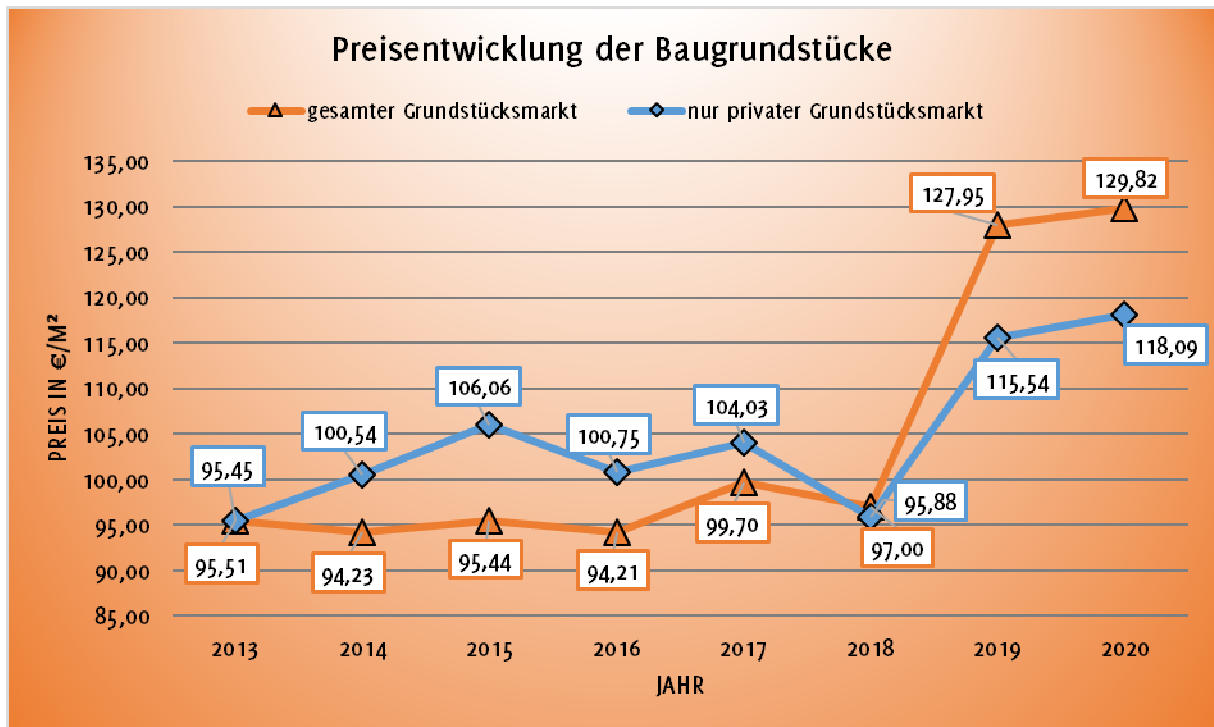




Im folgenden Diagramm wird die Entwicklung der Baulandpreise (pro m² Grundstücksfläche) der letzten 5 Jahre dargestellt. Als Grundlage zur Berechnung dienen bereinigte Daten (für Kaufpreis und Grundstücksfläche) bezogen auf den Baulandbereich.

Zum einen wird die Entwicklung des Gesamtmarktes dargestellt, worin u. a. die Verkäufe von Privatpersonen, Bauträgern, Kommunen, privaten Erschließungsträgern enthalten sind. Zum anderen wird der rein private Grundstücksmarkt angezeigt.

Ein Vergleich der beiden Verläufe ergibt, dass der rein private Markt ab 2018 unter den durchschnittlichen Wert des Gesamtmarktes fällt.



Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2017**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2017	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	2	80	74	85
Großrosseln	4	64	55	76
Heusweiler	19	92	57	169
Kleinblittersdorf	8	117	75	182
Püttlingen	16	111	67	159
Quierschied	10	99	64	149
Riegelsberg	6	115	72	158
Sulzbach	5	78	39	122
Völklingen	25	101	13	179

Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2018**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2018	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	5	104	58	145
Großrosseln	4	62	35	97
Heusweiler	27	89	57	130
Kleinblittersdorf	7	128	78	177
Püttlingen	9	132	86	202
Quierschied	3	109	71	181
Riegelsberg	8	128	92	191
Sulzbach	8	83	50	201
Völklingen	27	83	41	156

Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2019**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2019	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	17	140	73	145
Großrosseln	5	61	40	82
Heusweiler	48	134	35	183
Kleinblittersdorf	13	157	85	240
Püttlingen	6	145	85	212
Quierschied	5	80	65	87
Riegelsberg	5	125	71	162
Sulzbach	14	132	65	150
Völklingen	15	98	40	218

Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2020**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

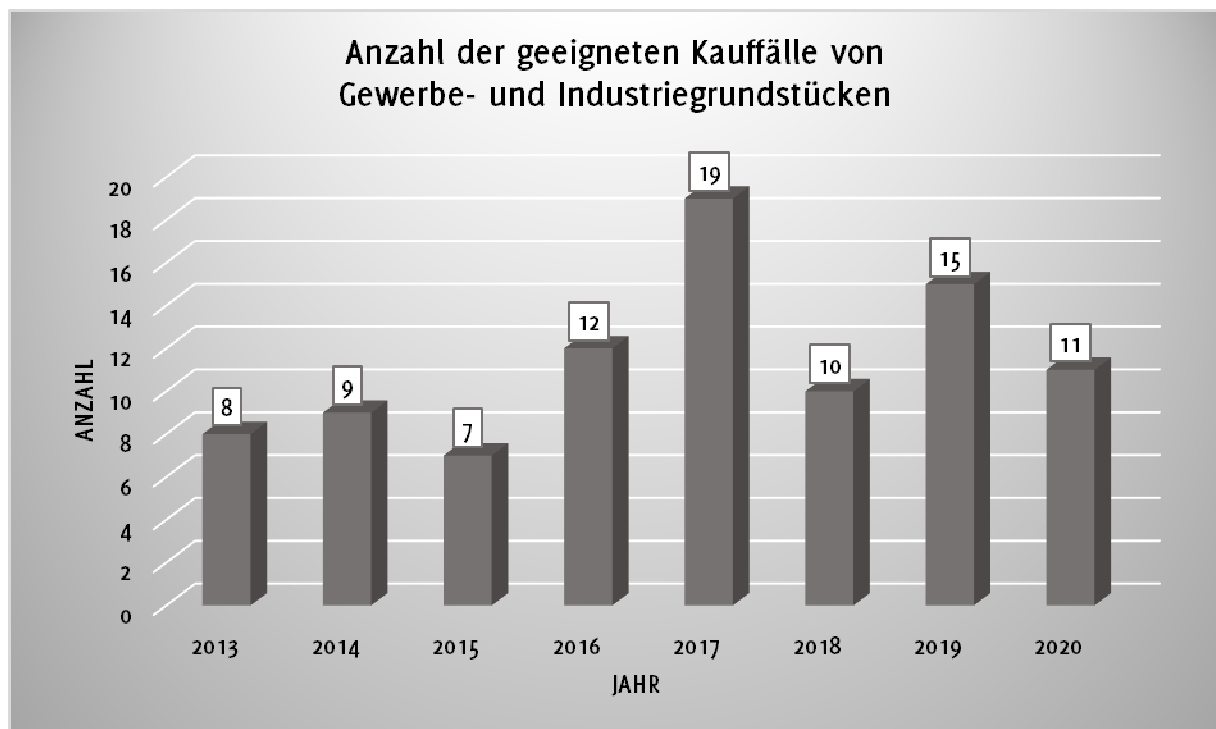
Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2020	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	8	132	91	150
Großrosseln	2	88	76	100
Heusweiler	44	145	62	180
Kleinblittersdorf	7	178	119	260
Püttlingen	9	141	63	194
Quierschied	7	106	79	146
Riegelsberg	5	148	106	207
Sulzbach	12	125	95	154
Völklingen	25	94	60	171

Zu den oben angegebenen Durchschnittspreisen ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Preise teilweise stark von der Höhe der Anzahl an Verkäufen in Neubaugebieten beeinflusst werden.

8.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Anhand von 11 geeigneten Kauffällen wurden in 2020 rd. 14 ha an Gewerbe- und Industriebauflächen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei 2,65 Mio. Euro lag.

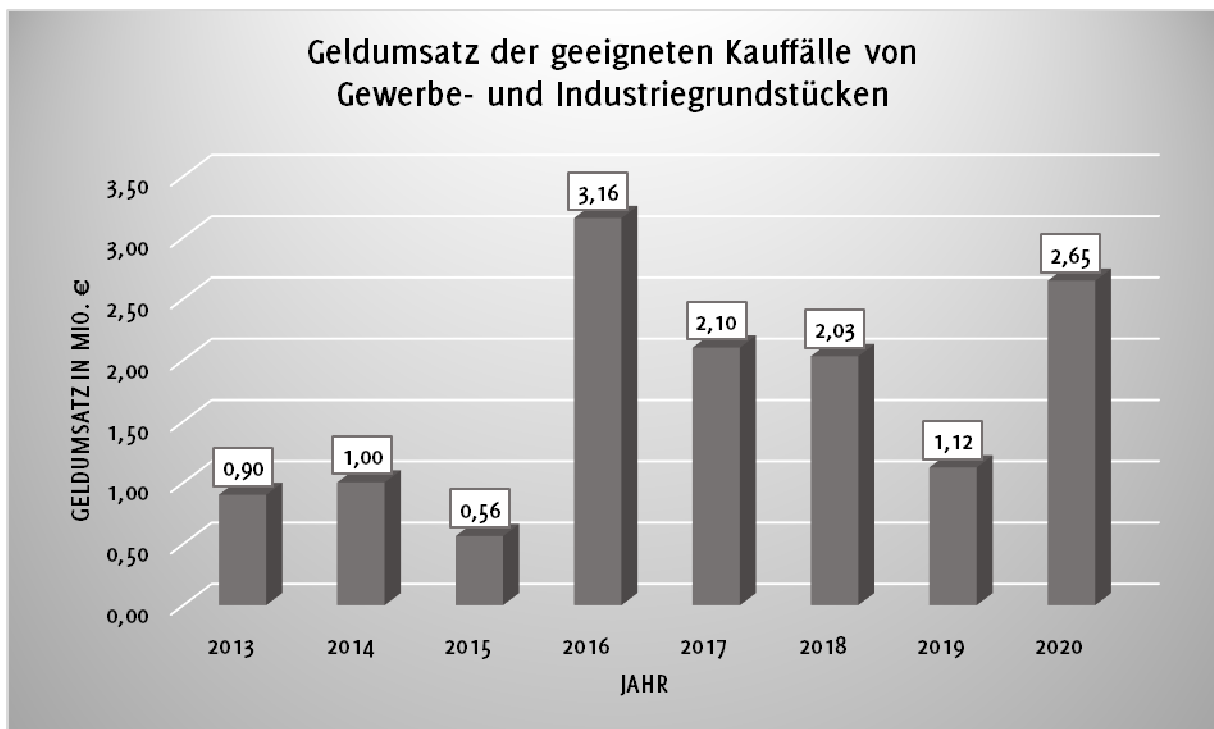
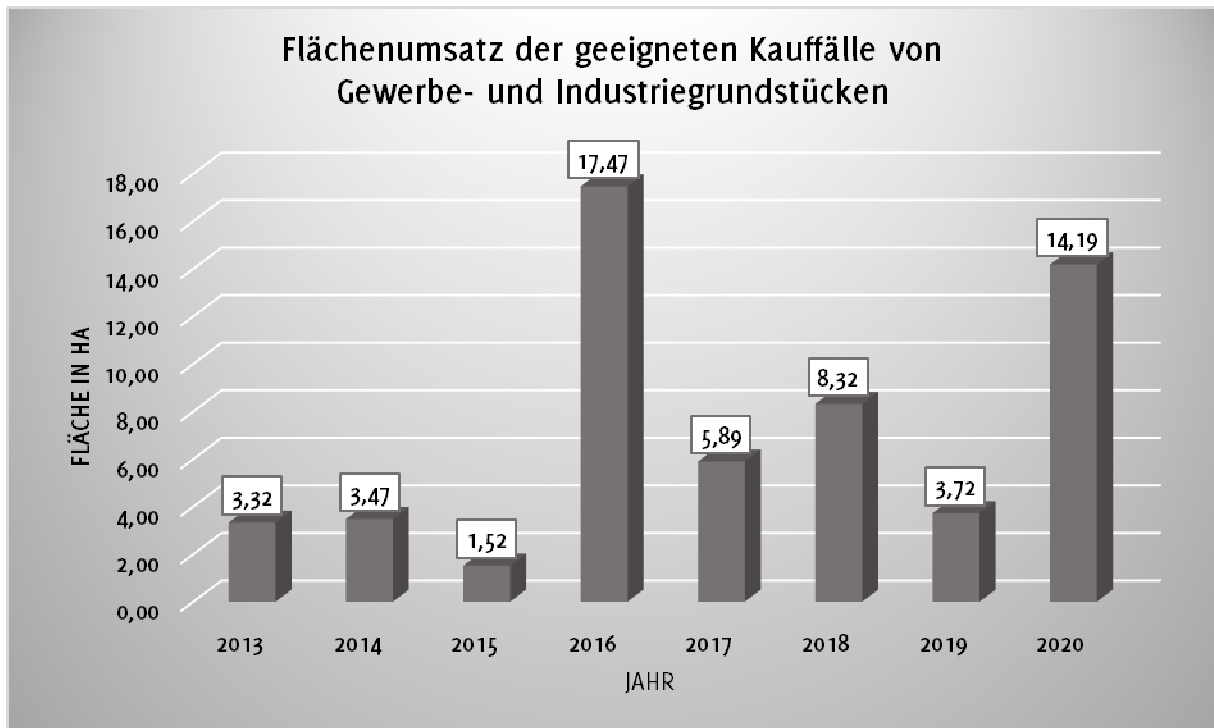
Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss in diesem Teilmarkt im Regionalverband jedoch deutlich zu wenige Kauffälle für die Ableitung wertrelevanter Daten vor, weshalb diese Auswertungen auf Landesebene von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes durchgeführt werden.



Auf der folgenden Seite werden die Flächen- und Geldumsätze verteilt auf die einzelnen Geschäftsjahre dargestellt.

Hinweis:

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen kann ein einzelner Kauffall (je nach Höhe des Kaufpreises bzw. der Betriebs- und Grundstücksgröße) die Jahresumsätze stark beeinflussen.

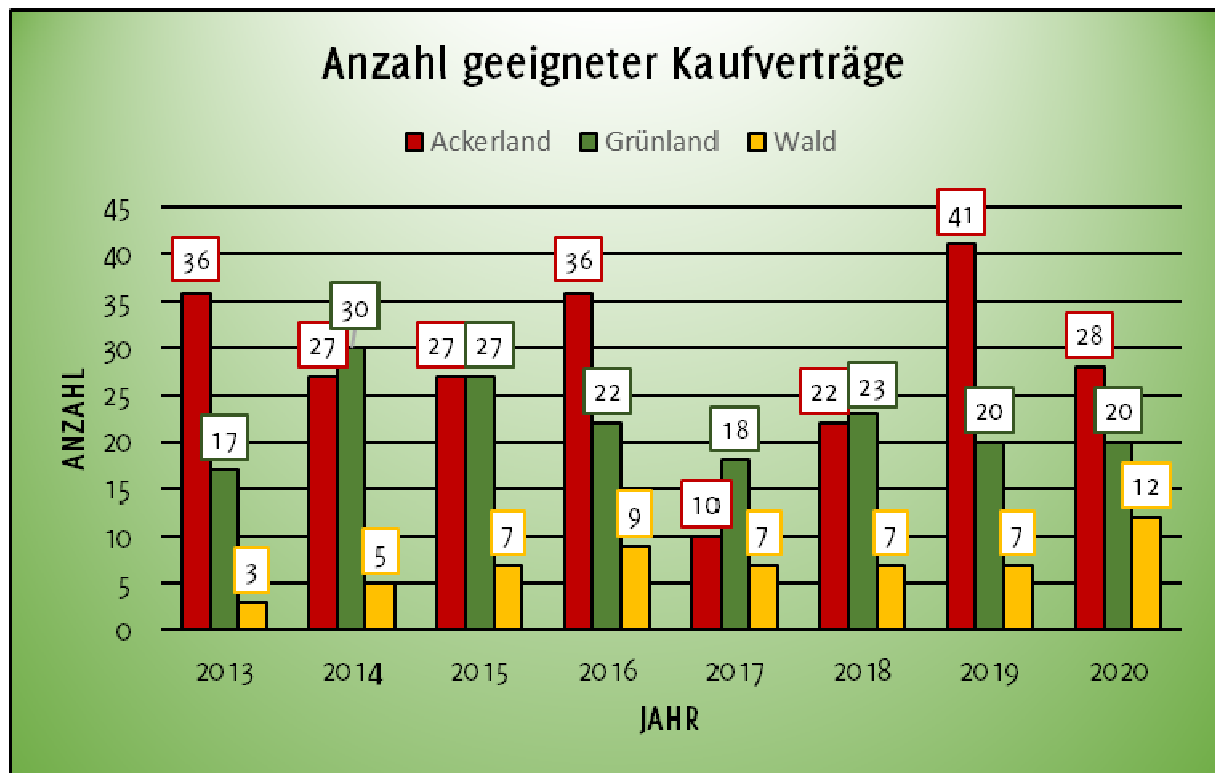


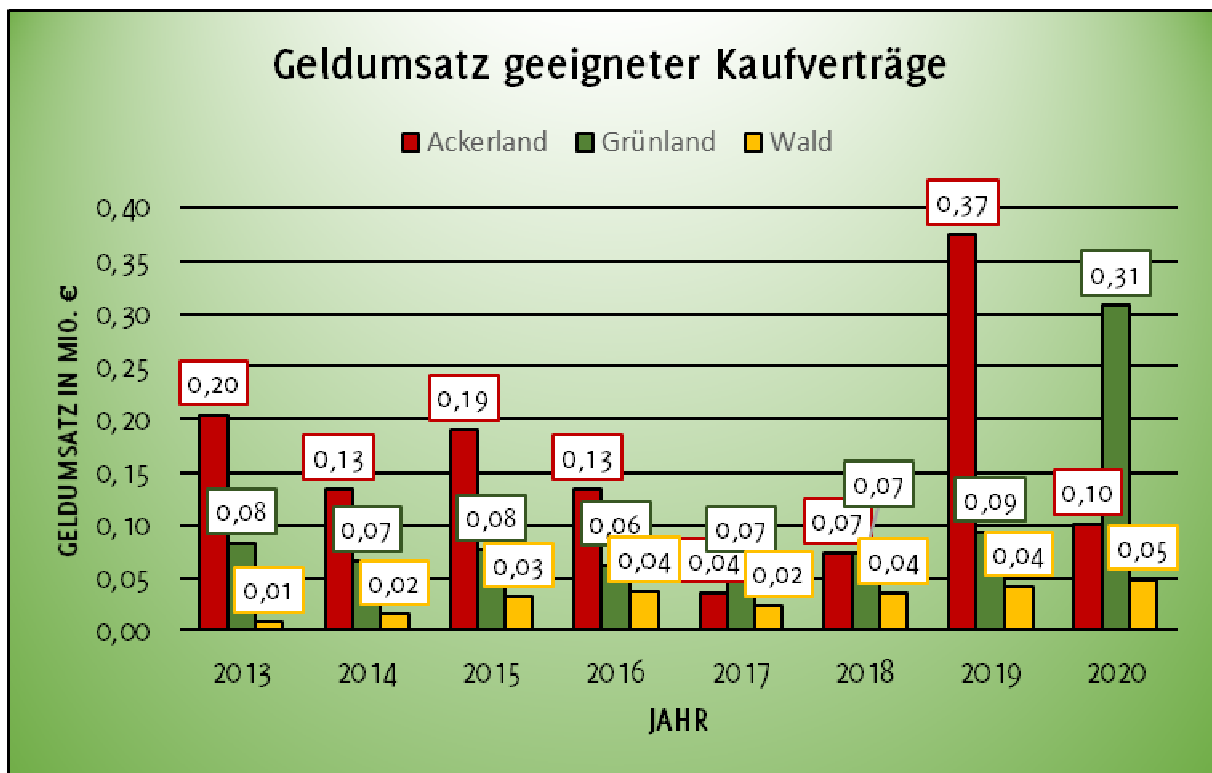
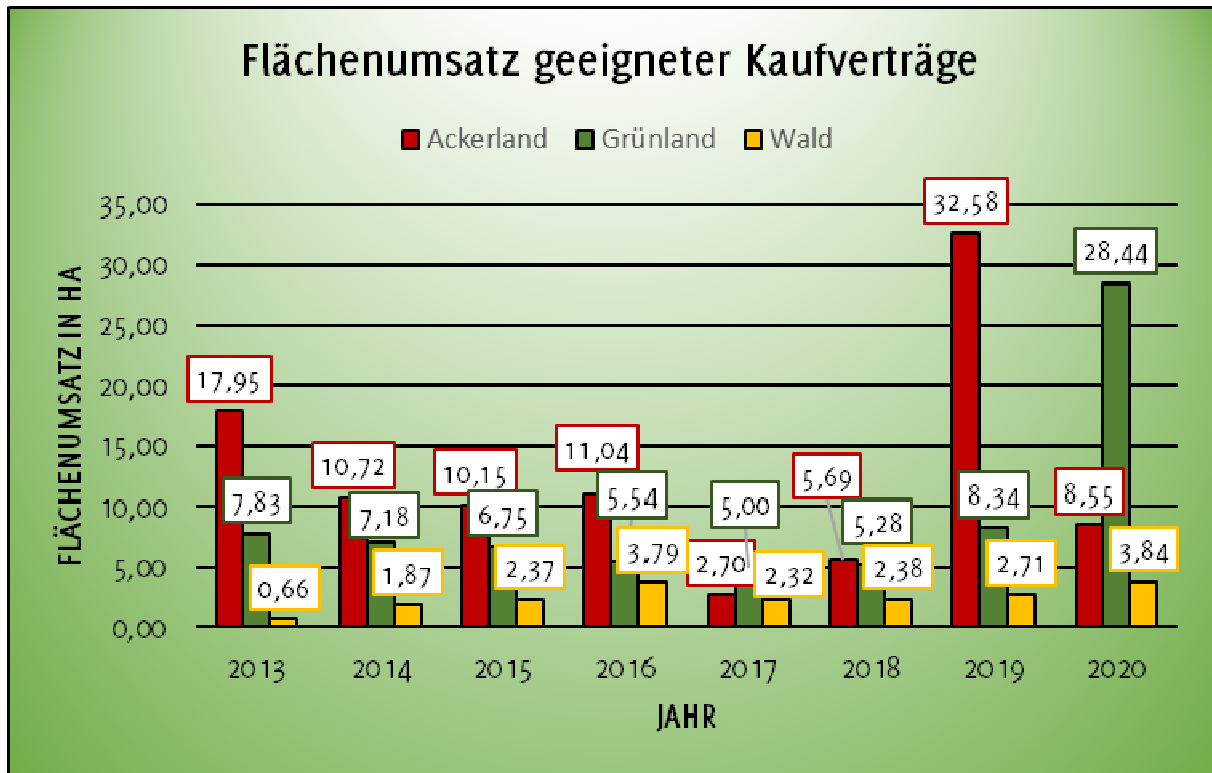
8.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

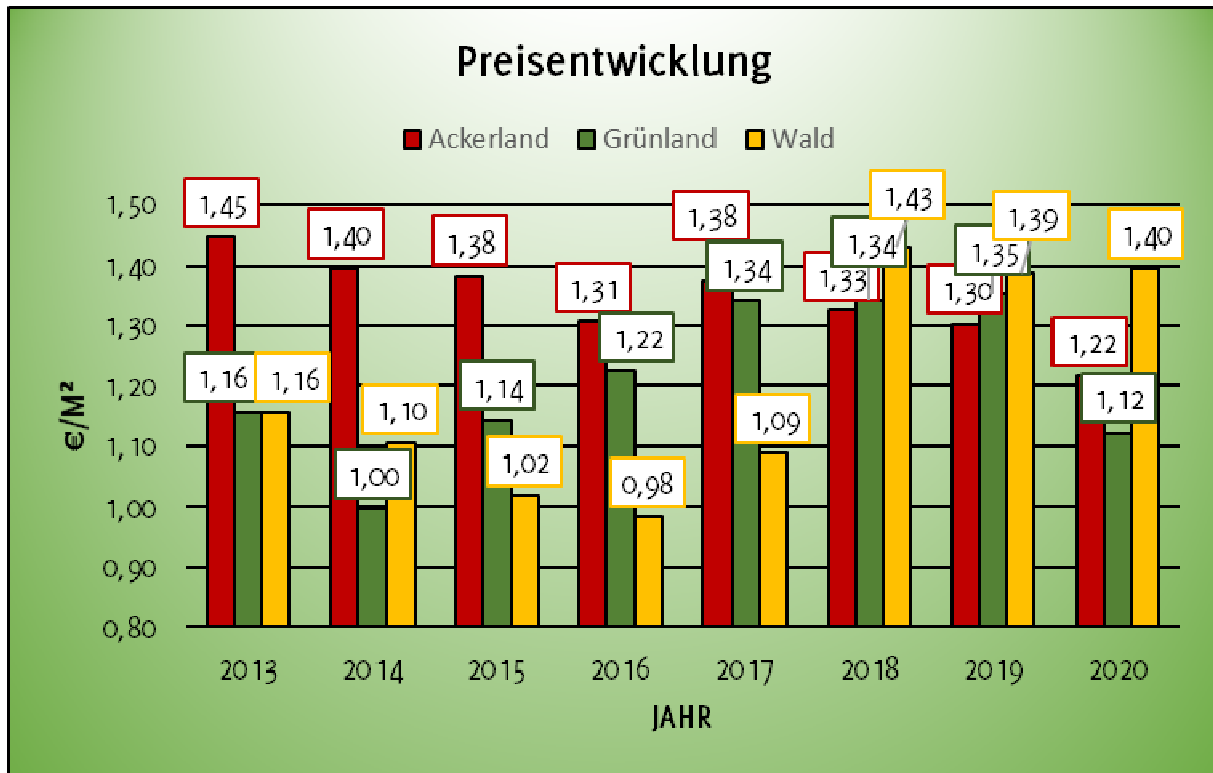
In diesem Abschnitt wird der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen näher betrachtet.

Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke hat der Gutachterausschuss insgesamt **461 Kaufverträge** von im Außenbereich gelegenen Ackerland-, Grünland- sowie Waldflächen untersucht und die Umsätze aus **2013 bis 2020** in den folgenden Diagrammen dargestellt. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen **unter 1.000 m² nicht** berücksichtigt worden.

Insgesamt ist dieser Markt im Regionalverband jedoch gegenüber anderen Landkreisen im Saarland eher überschaubar, weshalb der Gutachterausschuss in den vergangenen Jahren die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte lediglich auf Regionalverbandsebene ableiten konnte, nicht aber für die einzelnen Städte und Gemeinden.







Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen konnten keine Durchschnittspreise für die einzelnen Städte und Gemeinden ermittelt werden. Die folgende Tabelle zeigt die Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen bezogen auf das gesamte Gebiet des Regionalverbandes (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken) in €/m².

Preisentwicklung			
Jahr	Ackerland	Grünland	Wald
2013	1,45	1,16	1,16
2014	1,40	1,00	1,10
2015	1,38	1,14	1,02
2016	1,31	1,22	0,98
2017	1,38	1,34	1,09
2018	1,33	1,34	1,43
2019	1,30	1,35	1,39
2020	1,22	1,12	1,40

Ackerland: Im Jahr 2020 ist der Durchschnittspreis für Ackerlandflächen um rd. 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken, während er zuvor verhältnismäßig stabil war.

Grünland: Für Grünlandflächen war hingegen im Zeitraum 2015-2019 eine deutliche Preissteigerung zu erkennen, wobei der Durchschnittspreis 2020 um rd. 17 Prozent gefallen ist.



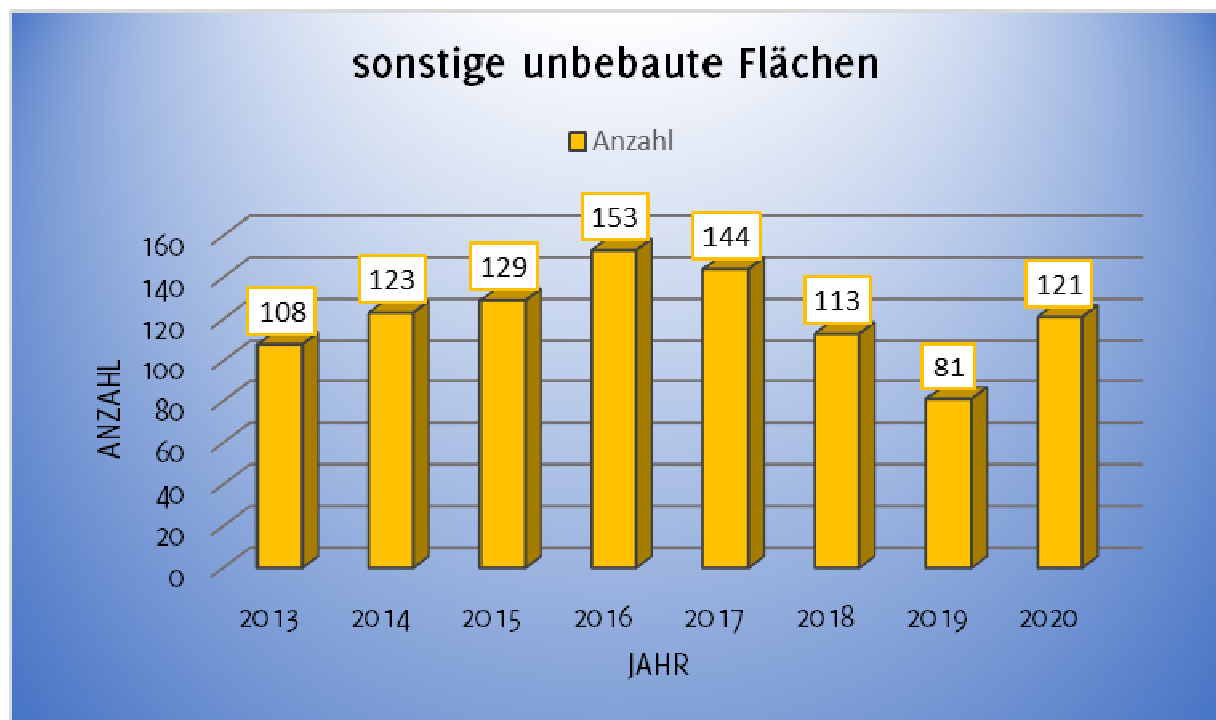
Wald: Bei den forstwirtschaftlichen Flächen gab es 2018 einen starken Anstieg um ca. 30 Prozent. An dieser Stelle ist zu beachten, dass in den Durchschnittswerten der Aufwuchs bereits enthalten ist, jedoch ohne Qualifizierung der Güte. Außerdem weisen wir bei dieser Nutzungsart auf die sehr geringe Anzahl der vorhandenen Kauffälle hin.

8.4 Sonstige unbebaute Flächen

Der Anteil der sonstigen unbebauten Flächen liegt im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in den letzten 9 Jahren im Schnitt bei **30 Prozent**. Aufgrund stark abweichender Kaufpreise in den einzelnen Nutzungsarten erfolgten keine weiteren Auswertungen.

Zu den sonstigen unbebauten Flächen gehören unter anderem:

- Arrondierungsflächen
- Straßen und Wege
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Abbauflächen für Kies, Sand usw.
- Freizeit- und Erholungsflächen



9 Bebaute Grundstücke

Der folgende Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen der bebauten Grundstücke, wobei die Umsatzstatistiken zum einen für den gesamten Regionalverband Saarbrücken und zum anderen unterteilt und getrennt nach den einzelnen Städten und Gemeinden dargestellt werden.

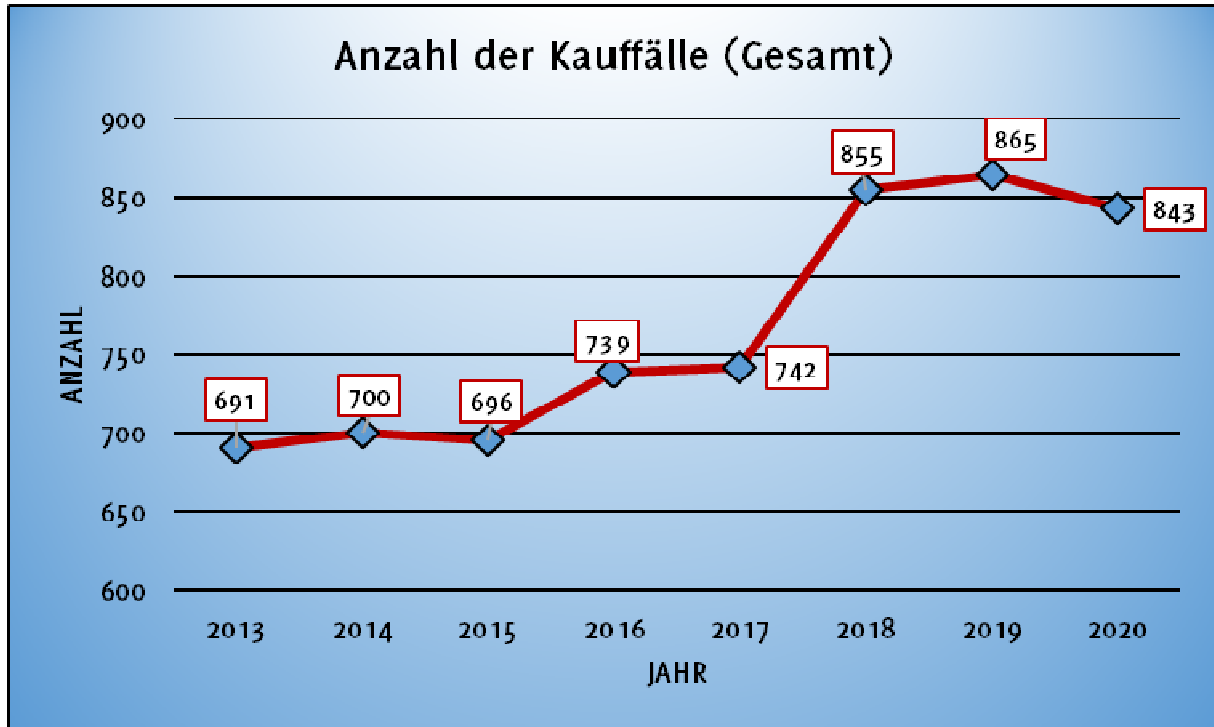
Hinweis: Zur Auswertung wurden nur die **geeigneten Kauffälle** berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind! Außerdem wurden die in den Kaufverträgen angegebenen Kaufpreise sowie Grundstücksflächen ggf. vor den Auswertungen sachverständig angepasst und **bereinigt***.

*„**Bereinigung**“: Sämtliche Kauffälle wurden vor den Auswertungen in Hinsicht auf die Grundstücksfläche und den Kaufpreis bereinigt, was bedeutet, dass etwaige Teilflächen oder bspw. Inventargegenstände von der Gesamtgrundstücksfläche beziehungsweise von dem Gesamtkaufpreis in Abzug gebracht wurden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Regionalverband ca. 63,62 ha an bebauten Grundstücken veräußert, wobei der Geldumsatz bei ca. 164 Mio. € lag.

9.1 Umsatzzahlen

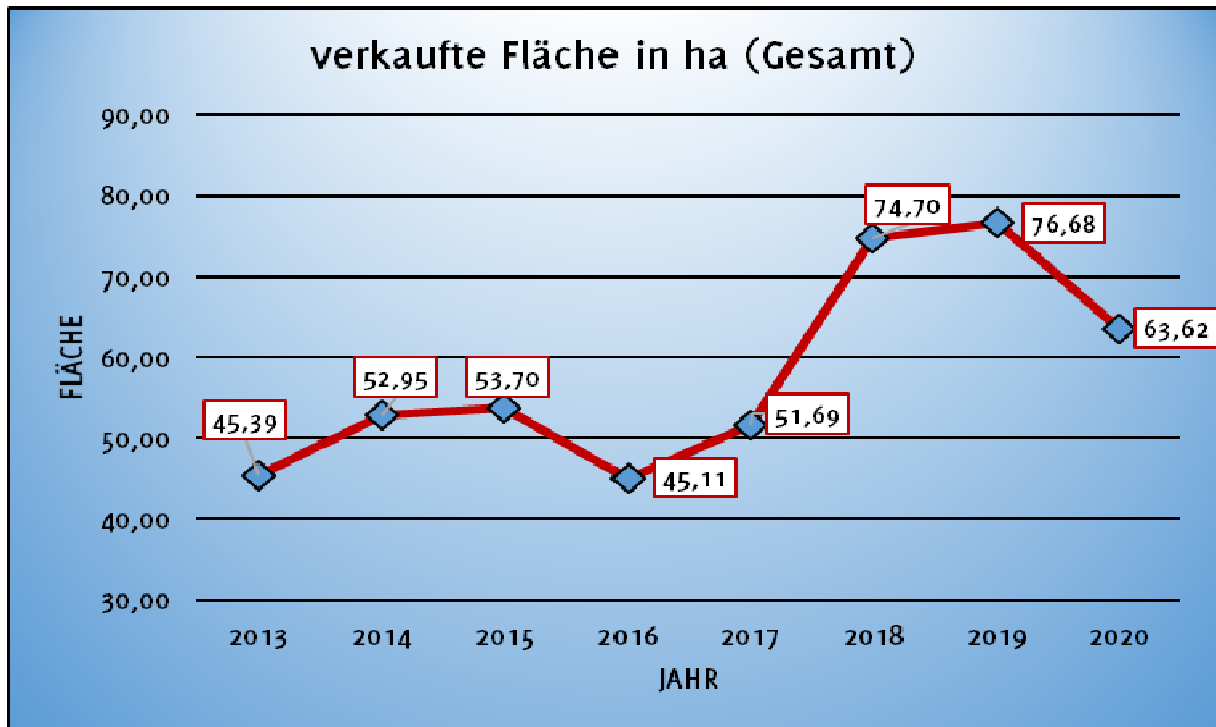
Das folgende Diagramm zeigt die **Anzahl** aller geeigneten Kauffälle von bebauten Grundstücken im gesamten Regionalverband Saarbrücken (ohne Landeshauptstadt).



Anzahl geeigneter Kauffälle und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren

Gemeinde	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	41	46	39	54	47	54	59	67
Großrosseln	49	38	43	34	43	45	47	58
Heusweiler	77	70	78	90	80	101	87	92
Kleinblittersdorf	37	51	48	52	52	62	48	54
Püttlingen	84	89	80	85	94	120	117	99
Quierschied	74	76	73	65	71	86	89	90
Riegelsberg	67	69	68	90	80	77	71	84
Sulzbach	76	76	89	78	91	89	106	94
Völklingen	186	185	178	191	184	221	241	205
GESAMT	691	700	696	739	742	855	865	843
% Änderung	-26,49%	1,30%	-0,57%	6,18%	0,41%	15,23%	1,17%	-2,54%

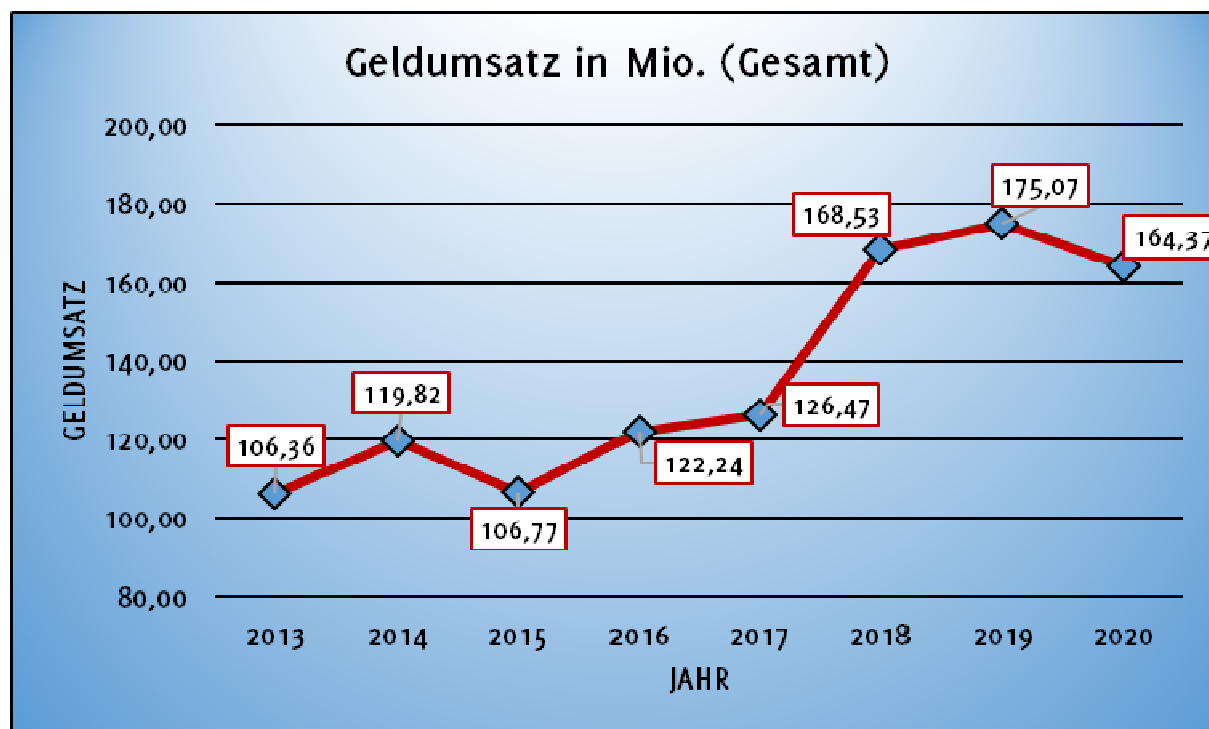
Das folgende Diagramm zeigt den **Flächenumsatz** im gesamten Regionalverband Saarbrücken.



Flächenumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Fläche (bereinigt) [ha]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	2,44	3,40	5,24	2,80	2,60	11,62	3,30	3,25
Großrosseln	2,97	2,36	3,79	3,42	3,68	3,57	5,27	9,12
Heusweiler	4,73	4,72	5,26	6,80	7,93	10,91	8,51	8,05
Kleinblittersdorf	2,22	3,07	7,13	3,92	3,99	4,74	10,34	5,42
Püttlingen	5,00	8,36	5,35	4,93	5,38	7,53	7,67	6,88
Quierschied	4,24	7,15	7,01	3,65	4,94	5,77	7,80	5,25
Riegelsberg	3,72	3,91	4,57	5,02	5,88	6,96	5,28	5,47
Sulzbach	6,53	8,73	4,83	4,24	5,46	9,19	5,91	4,50
Völklingen	13,53	11,24	10,52	10,32	11,82	14,41	22,61	15,67
GESAMT	45,39	52,95	53,70	45,11	51,69	74,70	76,68	63,62
% Änderung	-43,77%	16,65%	1,41%	-15,99%	14,60%	44,51%	2,65%	-17,04%

Das folgende Diagramm skizziert den Geldumsatz im gesamten Regionalverband Saarbrücken.

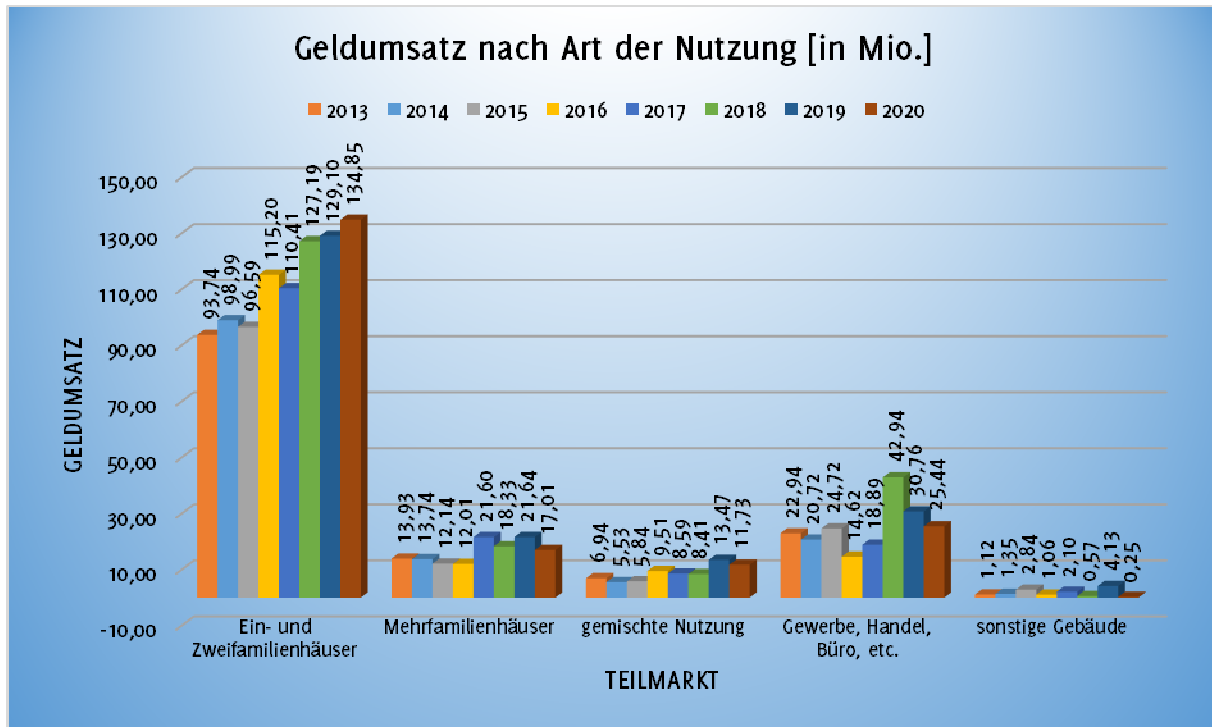


Geldumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	4,97	8,64	6,28	7,90	7,33	34,59	9,31	10,55
Großrosseln	6,18	5,53	6,24	5,04	5,60	5,68	8,83	14,06
Heusweiler	11,81	11,44	11,99	14,10	14,39	19,71	17,83	18,72
Kleinblittersdorf	6,02	8,57	8,93	10,15	9,44	12,09	18,50	12,96
Püttlingen	11,73	14,70	14,17	13,55	15,88	20,08	21,08	19,64
Quierschied	8,60	18,91	10,42	10,52	13,79	12,97	16,83	14,88
Riegelsberg	12,20	13,59	12,30	16,51	15,01	15,23	14,98	17,53
Sulzbach	16,97	10,95	11,88	13,66	17,80	13,94	15,50	15,64
Völklingen	27,90	27,50	24,56	30,81	27,23	34,24	52,22	40,40
GESAMT	106,36	119,82	106,77	122,24	126,47	168,53	175,07	164,37
% Änderung	-34,55%	12,65%	-10,89%	14,49%	3,46%	33,25%	3,88%	-6,11%

9.2 Aufteilung nach Art der Nutzung

In der folgenden Darstellung wird die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke im Regionalverband Saarbrücken, differenziert nach ihrer Art der Nutzung dargestellt.



Die Gebäude wurden zur Auswertung nachfolgendem Erfassungsschema in die dargestellten Teilmärkte untergliedert.

Teilmarkt

Art der Gebäudenutzung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser
 Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Mehrfamilienhäuser

Dreifamilienhäuser
 Mehrfamilienhäuser (Miet- u. Eigentumswohnungen)
 Geschosswohnungsbau

gemischte Nutzung

Wohn-/Geschäftsgebäude

Gewerbe, Handel, Industrie, Verwaltung, Hotel, Gastronomie

Handel u. Verbrauchermärkte, Produktion, Gewerbe/Industrie,
 Büro/Verwaltung, Hotels, Gaststätten, Spielhallen etc.

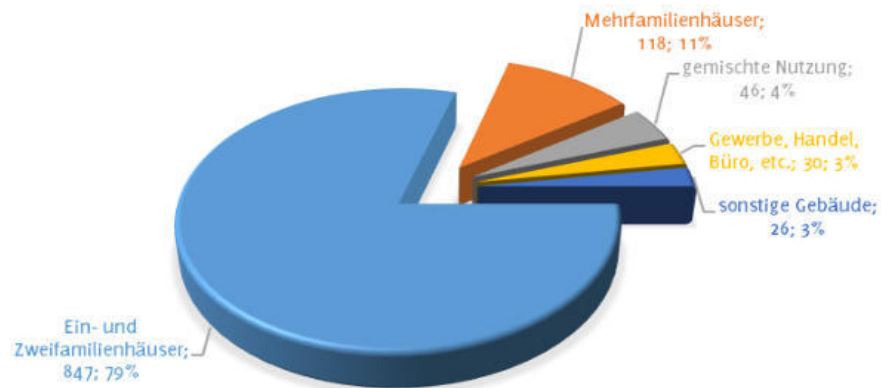
Sonstige Gebäude

Wochenend- u. Ferienhäuser, Garagen,
 Hofstellen, landwirtschaftliche Betriebsgebäude,
 öffentliche Gebäude, Kirchen

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Anzahl der geeigneten Kauffälle, sowie die Geld- und Flächenumsätze der bebauten Grundstücke im Zeitraum von 2017 bis 2020, unterteilt nach ihrer Art der Nutzung.

Geschäftsverkehr 2017			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	847	110,41	53,24
Mehrfamilienhäuser	118	21,60	7,85
gemischte Nutzung	46	8,59	3,58
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	30	18,89	10,58
sonstige Gebäude	26	2,10	3,98
SUMME	1067	161,58	79,24

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE (2017)



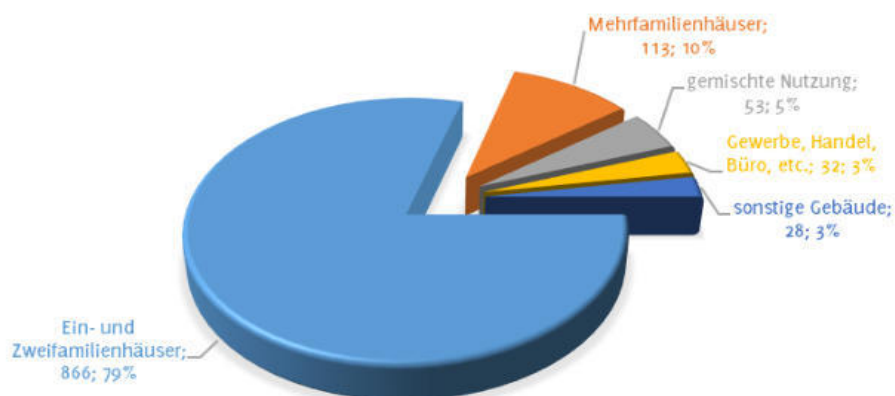
Geschäftsverkehr 2018			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	909	127,19	60,64
Mehrfamilienhäuser	99	18,33	6,06
gemischte Nutzung	38	8,41	2,65
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	39	42,94	25,09
sonstige Gebäude	15	0,57	2,28
SUMME	1100	197,43	96,72

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE (2018)



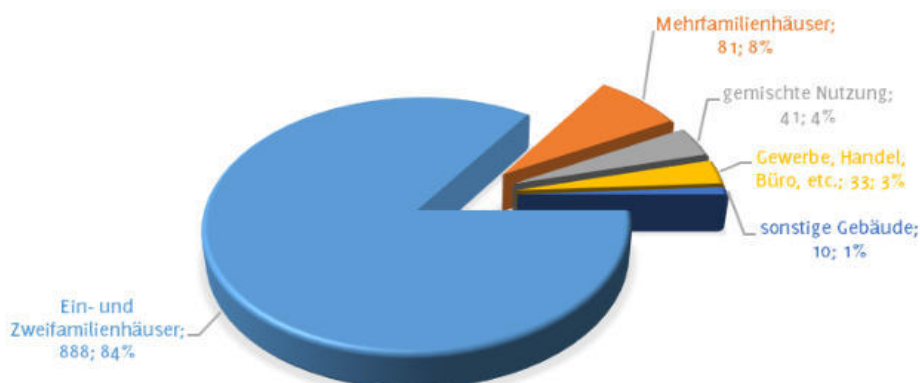
Geschäftsverkehr 2019			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	866	129,10	54,21
Mehrfamilienhäuser	113	21,64	7,54
gemischte Nutzung	53	13,47	5,12
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	32	30,76	23,40
sonstige Gebäude	28	4,13	4,92
SUMME	1092	199,10	95,18

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE (2019)



Geschäftsverkehr 2020			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	888	134,85	57,60
Mehrfamilienhäuser	81	17,01	6,24
gemischte Nutzung	41	11,73	2,93
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	33	25,44	13,23
sonstige Gebäude	10	0,25	1,09
SUMME	1053	189,28	81,11

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE (2020)



9.3 Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)

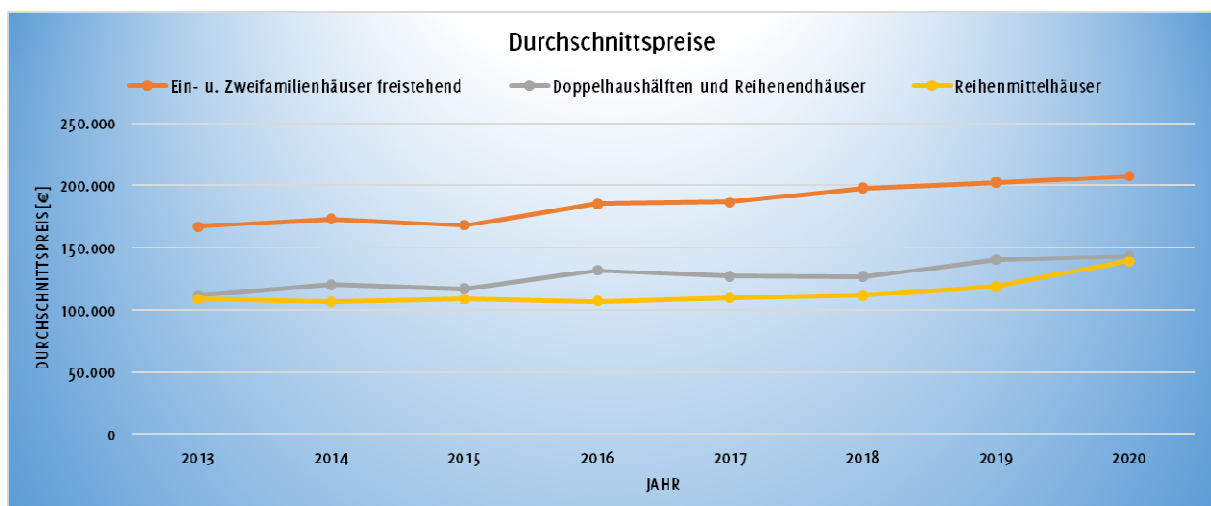
Die folgenden Durchschnittspreise der Nutzungsgruppe **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden anhand geeigneter Kauffälle (bereinigte Grundstücksfläche und bereinigter Kaufpreis) für die jeweiligen Geschäftsjahre ermittelt und in 3 verschiedene Anbauweisen unterteilt:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenhäuser

In den nachfolgenden Tabellen werden die Durchschnittspreise für die einzelnen Städte und Gemeinden getrennt, als auch für den gesamten Regionalverband Saarbrücken (ohne LHS) dargestellt. In Hinsicht auf Ausstattung, Alter, Größe, Objektart und Lage erfolgte dabei keine Differenzierung.

Anbauweise	Anzahl Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	243	304	266	283	266	295	296	284
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	253	219	239	251	271	327	303	332
Reihenmittelhäuser	73	56	70	89	68	85	90	94
SUMME	569	579	575	623	605	707	689	710

Anbauweise	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ein- u. Zweifamilienhäuser freist.	166.991	173.286	168.098	185.059	186.604	197.792	202.293	207.391
% Änderung	3,79%	3,77%	-2,99%	10,09%	0,84%	6,00%	2,28%	2,52%
Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	111.866	120.360	117.160	131.718	127.153	126.584	140.469	143.399
% Änderung	-3,15%	7,59%	-2,66%	12,43%	-3,47%	-0,45%	10,97%	2,09%
Reihenmittelhäuser	108.911	106.765	109.005	107.203	109.885	111.662	119.103	139.253
% Änderung	9,85%	-1,97%	2,10%	-1,65%	2,50%	1,62%	6,66%	16,92%

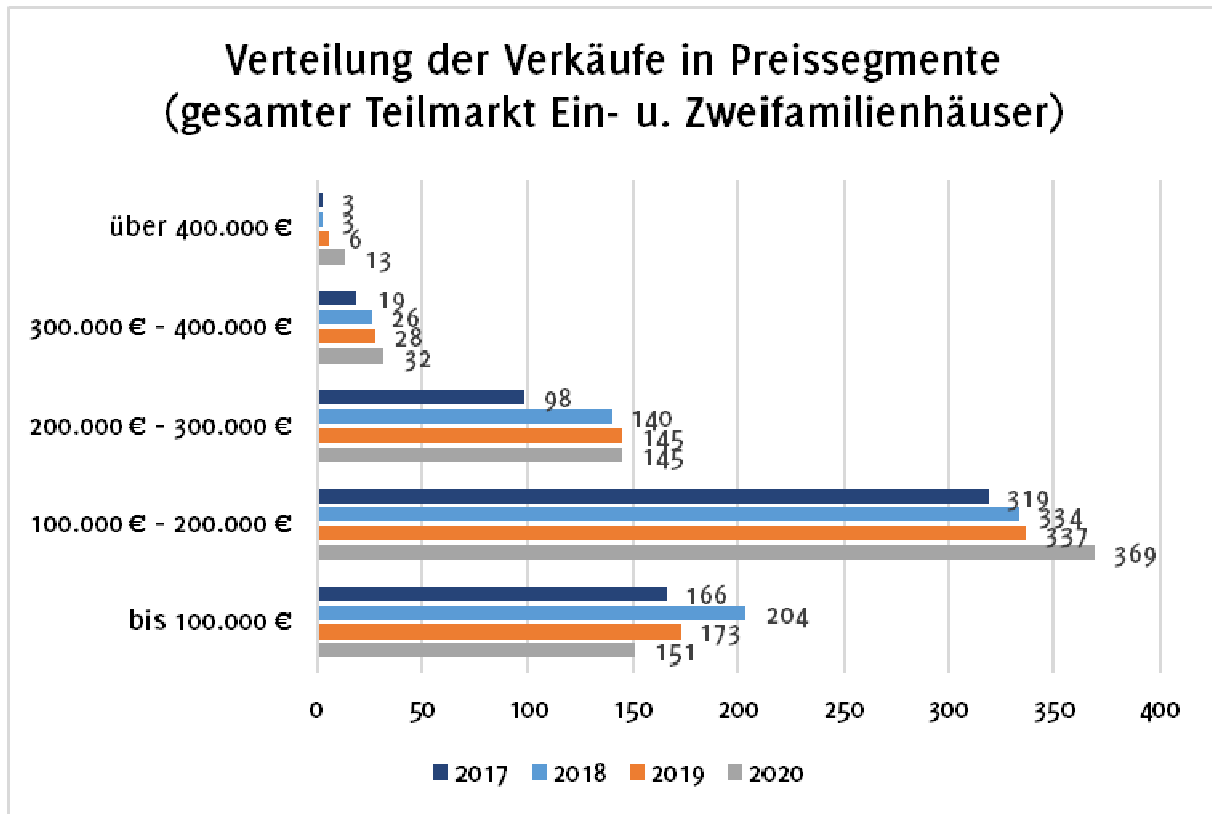




Gesamter Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	Anzahl Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	35	37	31	45	34	45	52	54
Großrosseln	37	33	31	29	37	41	41	52
Heusweiler	69	65	69	82	67	85	77	82
Kleinblittersdorf	32	41	43	43	39	55	41	44
Püttlingen	75	75	68	74	80	103	103	91
Quierschied	67	62	59	56	61	75	74	77
Riegelsberg	62	63	62	80	70	66	58	77
Sulzbach	57	62	76	63	73	70	81	76
Völklingen	135	141	136	151	144	167	162	157
SUMME	569	579	575	623	605	707	689	710
% Änderung	-26,49%	1,76%	-0,69%	8,35%	-2,89%	16,86%	-2,55%	3,05%

Gemeinde	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	118.538	134.398	135.806	142.067	130.347	127.070	160.331	145.717
Großrosseln	125.330	147.778	132.381	143.852	128.086	126.664	144.906	157.869
Heusweiler	151.570	152.339	149.193	151.502	169.285	183.509	198.196	204.356
Kleinblittersdorf	147.348	163.384	167.863	181.120	179.060	180.775	186.991	179.096
Püttlingen	134.355	153.795	154.027	151.923	167.805	161.083	170.094	192.529
Quierschied	114.883	140.514	119.705	138.231	149.872	138.081	147.803	157.168
Riegelsberg	179.031	188.644	178.991	178.158	178.686	191.886	213.750	197.973
Sulzbach	120.084	127.801	122.212	140.103	127.692	133.476	116.894	135.011
Völklingen	127.062	131.289	122.040	146.594	136.631	142.666	158.216	151.307
Ø GESAMT	135.029	146.834	139.732	152.446	151.351	154.502	164.238	168.447
% Änderung	0,57%	8,74%	-4,84%	9,10%	-0,72%	2,08%	6,30%	2,56%



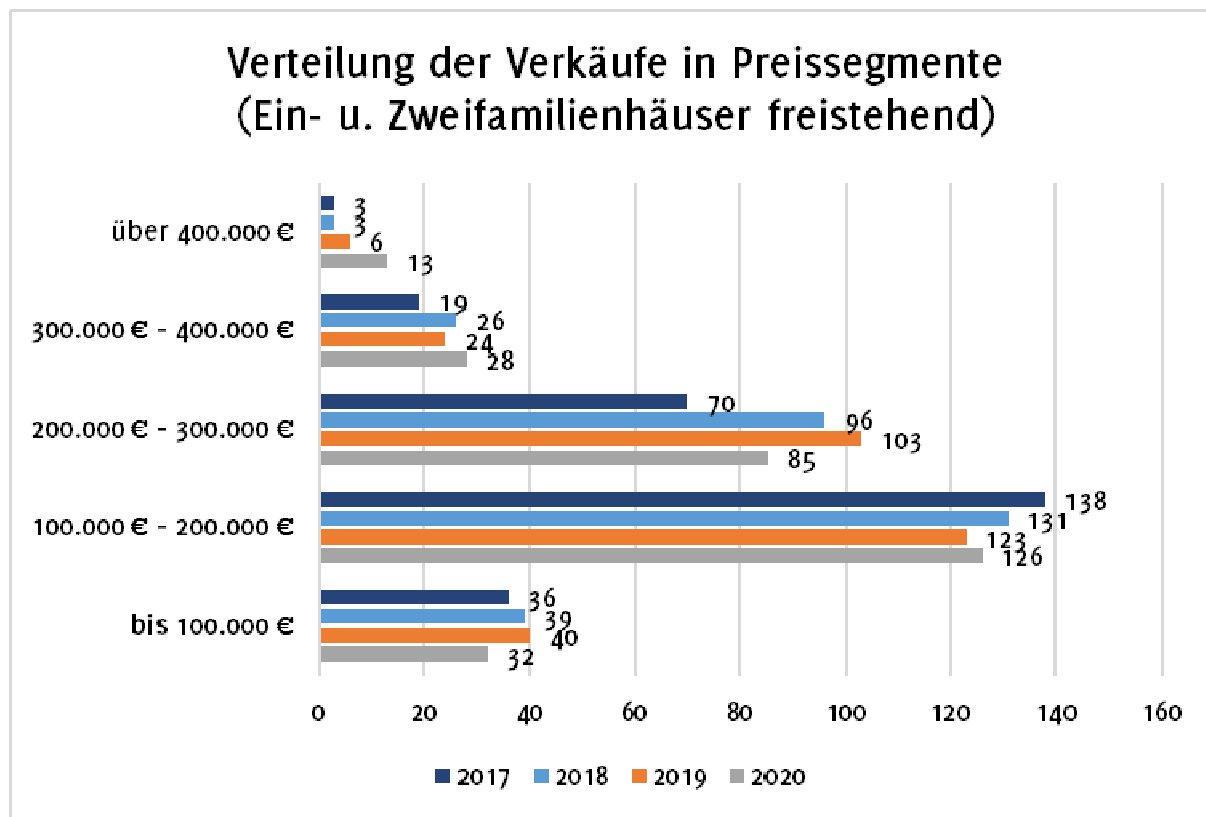
		Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	166	319	98	19	3
	prozentualer Anteil	27,44%	52,73%	16,20%	3,14%	0,50%
2018	Anzahl	204	334	140	26	3
	prozentualer Anteil	28,85%	47,24%	19,80%	3,68%	0,42%
2019	Anzahl	173	337	145	28	6
	prozentualer Anteil	25,11%	48,91%	21,04%	4,06%	0,87%
2020	Anzahl	151	369	145	32	13
	prozentualer Anteil	21,27%	51,97%	20,42%	4,51%	1,83%

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	Anzahl Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	11	19	14	18	17	14	21	25
Großrosseln	13	22	21	14	15	18	24	29
Heusweiler	39	46	47	56	44	52	53	51
Kleinblittersdorf	15	27	24	19	19	28	19	12
Püttlingen	35	32	31	28	34	41	43	34
Quierschied	35	41	30	30	38	33	32	45
Riegelsberg	35	41	40	41	40	35	29	36
Sulzbach	17	23	23	27	25	21	21	18
Völklingen	43	53	36	50	34	53	54	34
SUMME	243	304	266	283	266	295	296	284
% Änderung	-31,36%	25,10%	-12,50%	6,39%	-6,01%	10,90%	0,34%	-4,05%

Gemeinde	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	157.818	149.923	159.143	162.729	153.706	142.114	199.200	160.898
Großrosseln	165.485	171.015	154.604	164.880	172.691	158.491	155.537	178.871
Heusweiler	174.621	164.502	156.806	164.370	188.927	214.036	217.740	215.823
Kleinblittersdorf	191.076	185.434	202.582	245.882	242.026	220.966	229.469	230.498
Püttlingen	168.322	216.970	194.381	211.435	210.005	219.729	211.401	258.519
Quierschied	127.076	153.821	129.834	167.437	160.720	171.444	190.835	182.367
Riegelsberg	202.897	206.888	198.138	197.176	190.012	215.492	240.793	231.292
Sulzbach	163.959	155.008	139.273	161.474	164.964	183.286	132.524	189.278
Völklingen	157.851	154.659	165.499	197.411	192.649	191.159	205.544	211.379
Ø GESAMT	167.304	173.286	168.098	185.059	186.604	197.792	202.293	207.391
% Änderung	3,98%	3,58%	-2,99%	10,09%	0,84%	6,00%	2,28%	2,52%

Bezogen auf den gesamten Regionalverband Saarbrücken stiegen die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis auf Ausnahme des Jahres 2015 stetig an.

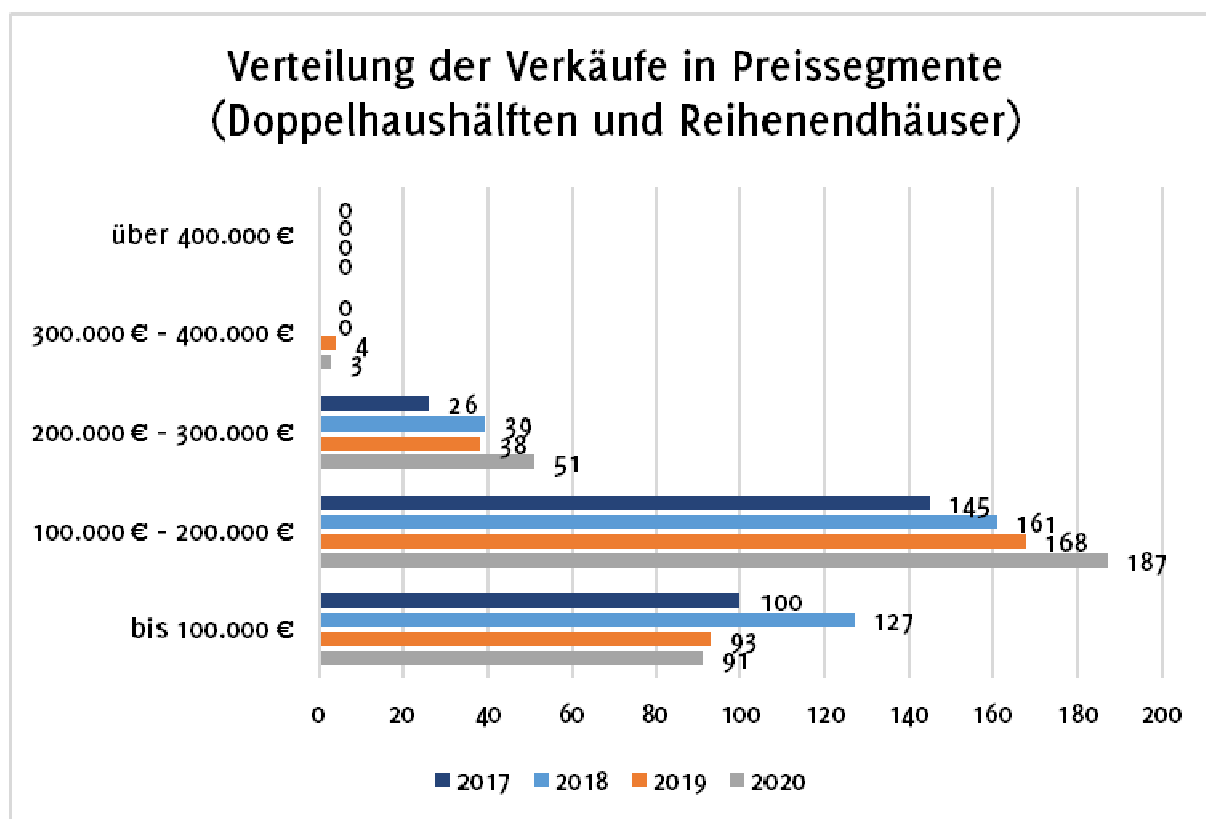


		Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	36	138	70	19	3
	prozentualer Anteil	13,53%	51,88%	26,32%	7,14%	1,13%
2018	Anzahl	39	131	96	26	3
	prozentualer Anteil	13,22%	44,41%	32,54%	8,81%	1,02%
2019	Anzahl	40	123	103	24	6
	prozentualer Anteil	13,51%	41,55%	34,80%	8,11%	2,03%
2020	Anzahl	32	126	85	28	13
	prozentualer Anteil	11,27%	44,37%	29,93%	9,86%	4,58%

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Anzahl Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	21	18	12	25	14	29	26	26
Großrosseln	20	7	9	13	17	18	11	18
Heusweiler	27	19	18	21	21	32	21	30
Kleinblittersdorf	14	12	14	17	14	21	17	16
Püttlingen	31	32	29	25	33	45	43	46
Quierschied	28	18	27	22	21	38	35	30
Riegelsberg	21	17	16	30	25	27	23	29
Sulzbach	29	35	44	28	42	40	45	46
Völklingen	62	61	70	70	84	77	82	91
SUMME	253	219	239	251	271	327	303	332
% Änderung	-22,15%	-13,44%	9,13%	5,02%	7,97%	20,66%	-7,34%	9,57%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	95.588	118.011	107.833	129.036	103.628	118.398	139.096	134.472
Großrosseln	101.463	95.358	83.571	120.093	101.745	114.854	142.353	139.583
Heusweiler	123.042	122.894	131.944	127.733	130.681	136.043	156.040	186.375
Kleinblittersdorf	113.714	127.003	134.715	129.911	125.500	145.388	157.513	145.500
Püttlingen	109.330	111.298	130.844	127.398	145.740	125.097	146.058	154.510
Quierschied	102.162	115.011	110.948	110.310	134.992	111.274	118.463	123.248
Riegelsberg	147.120	158.748	142.203	167.415	163.322	166.083	192.630	172.848
Sulzbach	110.064	115.356	117.519	134.900	111.771	118.538	111.243	120.677
Völklingen	110.003	120.332	106.542	128.169	123.274	122.104	141.002	135.293
Ø GESAMT	111.866	120.360	117.160	131.718	127.153	126.584	140.469	143.399
% Änderung	-3,15%	7,59%	-2,66%	12,43%	-3,47%	-0,45%	10,97%	2,09%



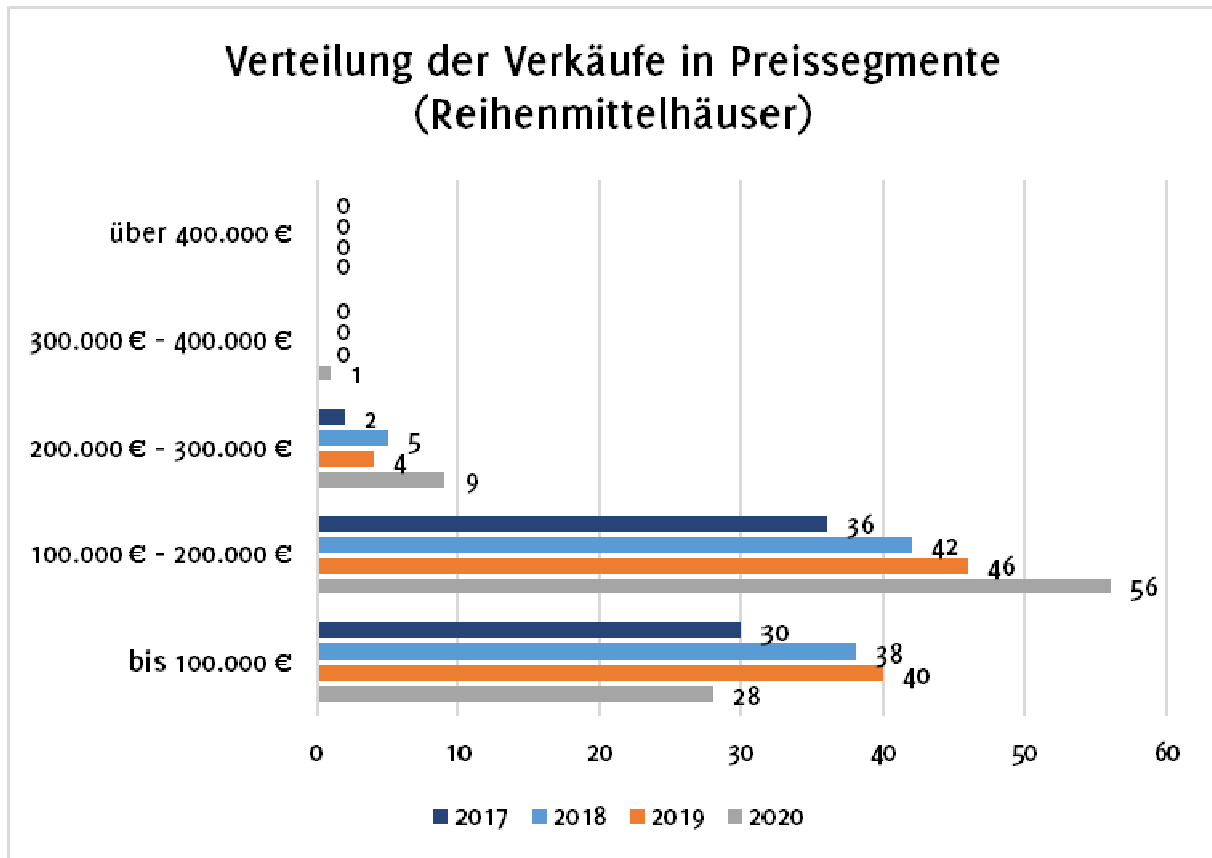
		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	100	145	26	0	0
	prozentualer Anteil	36,90%	53,51%	9,59%	0,00%	0,00%
2018	Anzahl	127	161	39	0	0
	prozentualer Anteil	38,84%	49,24%	11,93%	0,00%	0,00%
2019	Anzahl	93	168	38	4	0
	prozentualer Anteil	30,69%	55,45%	12,54%	1,32%	0,00%
2020	Anzahl	91	187	51	3	0
	prozentualer Anteil	27,41%	56,33%	15,36%	0,90%	0,00%



Reihenmittelhäuser

Gemeinde	Anzahl Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	3	0	5	2	3	2	5	3
Großrosseln	4	4	1	2	5	5	6	5
Heusweiler	3	0	4	5	2	1	3	1
Kleinblittersdorf	3	2	5	7	6	6	5	16
Püttlingen	9	11	8	21	13	17	17	11
Quierschied	4	3	2	4	2	4	7	2
Riegelsberg	6	5	6	9	5	4	6	12
Sulzbach	11	4	9	8	6	9	15	12
Völklingen	30	27	30	31	26	37	26	32
SUMME	73	56	70	89	68	85	90	94
% Änderung	-23,16%	-23,29%	25,00%	27,14%	-23,60%	25,00%	5,88%	4,44%

Gemeinde	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	135.167	0	137.600	119.000	122.667	147.500	107.500	116.667
Großrosseln	114.159	111.711	105.000	151.090	83.827	54.600	107.061	101.888
Heusweiler	108.667	0	137.363	107.200	142.500	115.000	148.000	159.000
Kleinblittersdorf	85.667	84.000	94.020	129.702	104.642	117.067	125.800	174.141
Püttlingen	88.454	93.636	81.691	101.772	113.447	114.899	126.412	147.545
Quierschied	97.250	111.667	86.000	72.750	100.000	117.500	97.786	99.000
Riegelsberg	151.500	140.700	149.451	127.333	164.900	159.500	164.000	158.735
Sulzbach	78.694	80.250	101.556	86.188	83.833	83.649	111.967	108.559
Völklingen	118.187	110.168	106.051	106.235	106.534	115.994	114.208	133.019
Ø GESAMT	108.911	106.765	109.005	107.203	109.885	111.662	119.103	139.253
% Änderung	9,85%	-1,97%	2,10%	-1,65%	2,50%	1,62%	6,66%	16,92%



		Reihenmittelhäuser				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	30	36	2	0	0
	prozentualer Anteil	44,12%	52,94%	2,94%	0,00%	0,00%
2018	Anzahl	38	42	5	0	0
	prozentualer Anteil	44,71%	49,41%	5,88%	0,00%	0,00%
2019	Anzahl	40	46	4	0	0
	prozentualer Anteil	44,44%	51,11%	4,44%	0,00%	0,00%
2020	Anzahl	28	56	9	1	0
	prozentualer Anteil	29,79%	59,57%	9,57%	1,06%	0,00%

9.4 Unterteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen wurde die Nutzungsgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser wie bereits unter 9.3 nach ihren verschiedenen Anbauweisen differenziert und nach Baujahresklassen unterteilt.

Die für die Kaufpreisfindung „mit entscheidenden“ Gebäudemerkmale (Ausstattung, Sanierungszustand, Alter, Wohnfläche etc.) wurden mittels Fragebögen beziehungsweise Bauakteneinsicht sowie Ortsbesichtigungen in Erfahrung gebracht und nach sachverständiger Einschätzung auf Plausibilität überprüft.

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Ø Kaufpreise 2017

Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2017 -Baujahresklassen							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche, ber. [m ²]	Ø Kaufpreis bereinigt [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Bodenrichtwertniveau. [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	1	597	329.000	136	2.419	90
	1995 - 2009	20	463	265.592	154	1.660	105
	1980 - 1994	13	640	263.808	163	1.662	99
	1965 - 1979	43	692	203.409	147	1.363	94
	1950 - 1964	48	493	134.862	130	960	79
	bis 1949	43	507	125.296	140	855	76
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	1	597	329.000	136	2.419	90
	1995 - 2009	10	654	307.134	170	1.699	102
	1980 - 1994	11	692	273.591	168	1.681	95
	1965 - 1979	30	820	220.138	159	1.374	93
	1950 - 1964	14	708	157.348	149	973	83
	bis 1949	15	577	152.892	160	921	74
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	8	286	227.875	139	1.651	118
	1980 - 1994	1	493	250.000	160	1.563	120
	1965 - 1979	10	444	166.244	126	1.262	92
	1950 - 1964	29	438	134.093	126	1.010	79
	bis 1949	21	486	111.822	133	821	76
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	2	213	208.750	138	1.503	68
	1980 - 1994	1	212	170.000	110	1.545	120
	1965 - 1979	3	248	160.000	100	1.589	110
	1950 - 1964	5	211	76.363	100	630	73
	bis 1949	7	422	106.585	118	817	80



Ø Kaufpreise 2018

Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2018 -Baujahresklassen							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche, ber. [m ²]	Ø Kaufpreis bereinigt [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Bodenrichtwertniveau. [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	4	1.916	323.500	171	1.753	83
	1995 - 2009	6	542	329.458	161	2.099	109
	1980 - 1994	12	738	236.382	153	1.575	90
	1965 - 1979	36	629	189.655	144	1.271	88
	1950 - 1964	42	595	151.011	136	1.027	81
	bis 1949	51	595	113.605	130	835	76
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	4	1.916	323.500	171	1.753	83
	1995 - 2009	5	594	354.550	170	2.167	117
	1980 - 1994	8	877	248.806	153	1.612	93
	1965 - 1979	22	743	205.110	150	1.324	92
	1950 - 1964	20	673	158.093	143	1.005	85
	bis 1949	7	1.003	135.391	145	822	77
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	1	286	204.000	116	1.759	70
	1980 - 1994	3	461	205.379	142	1.654	82
	1965 - 1979	10	505	177.616	149	1.194	76
	1950 - 1964	18	591	154.756	137	1.052	78
	bis 1949	34	461	108.162	125	845	77
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	1	458	230.000	186	1.041	90
	1965 - 1979	4	310	134.750	96	1.171	100
	1950 - 1964	4	224	98.750	91	1.017	74
	bis 1949	10	766	116.863	139	811	72

Ø Kaufpreise 2019

Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2019 -Baujahresklassen							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche, ber. [m ²]	Ø Kaufpreis bereinigt [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Bodenrichtwertniveau. [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	3	542	323.600	130	2.553	90
	1995 - 2009	13	585	327.931	176	1.865	82
	1980 - 1994	10	520	214.331	143	1.481	85
	1965 - 1979	50	801	222.360	179	1.317	94
	1950 - 1964	57	538	147.905	140	1.112	79
	bis 1949	57	582	126.878	140	884	76
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	3	542	323.600	130	2.553	90
	1995 - 2009	9	718	353.789	195	1.786	72
	1980 - 1994	5	652	278.462	156	1.797	109
	1965 - 1979	34	957	240.472	196	1.297	91
	1950 - 1964	20	729	175.294	158	1.141	86
	bis 1949	20	774	171.348	172	973	76
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	4	284	269.750	132	2.042	105
	1980 - 1994	3	546	154.000	133	1.173	52
	1965 - 1979	10	504	194.395	157	1.308	88
	1950 - 1964	30	466	137.310	127	1.144	74
	bis 1949	28	503	109.860	123	887	77
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	2	151	144.500	125	1.152	73
	1965 - 1979	6	408	166.333	120	1.443	120
	1950 - 1964	7	304	115.057	142	890	84
	bis 1949	9	401	81.000	119	673	76



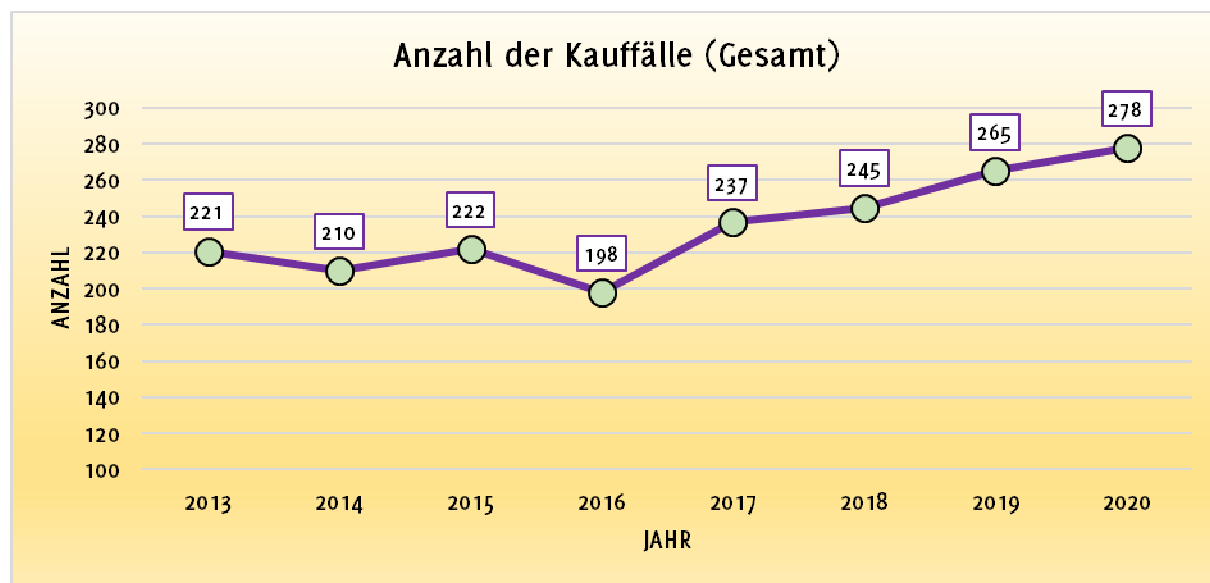
Ø Kaufpreise 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2020 -Baujahresklassen							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche, ber. [m ²]	Ø Kaufpreis bereinigt [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Bodenrichtwertniveau. [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	3	577	370.933	209	1.749	108
	1980 - 1994	12	626	236.195	157	1.453	88
	1965 - 1979	26	655	191.507	146	1.324	91
	1950 - 1964	57	552	164.886	145	1.167	86
	bis 1949	49	596	141.998	142	1.008	79
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	3	577	370.933	209	1.749	108
	1980 - 1994	8	800	270.417	182	1.408	88
	1965 - 1979	17	778	210.745	154	1.428	93
	1950 - 1964	28	714	188.100	156	1.240	88
	bis 1949	18	878	157.681	147	1.024	83
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	3	297	160.333	107	1.459	87
	1965 - 1979	8	433	139.563	129	1.018	83
	1950 - 1964	23	420	144.683	132	1.126	82
	bis 1949	30	443	134.355	139	1.008	79
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	1	222	190.000	106	1.792	90
	1965 - 1979	1	332	280.000	140	2.000	110
	1950 - 1964	6	302	134.000	146	978	91
	bis 1949	1	77	89.000	120	742	0

10 Wohnungs- und Teileigentum

10.1 Wohnungseigentum – Gesamter Wohn- und Teileigentumsmarkt

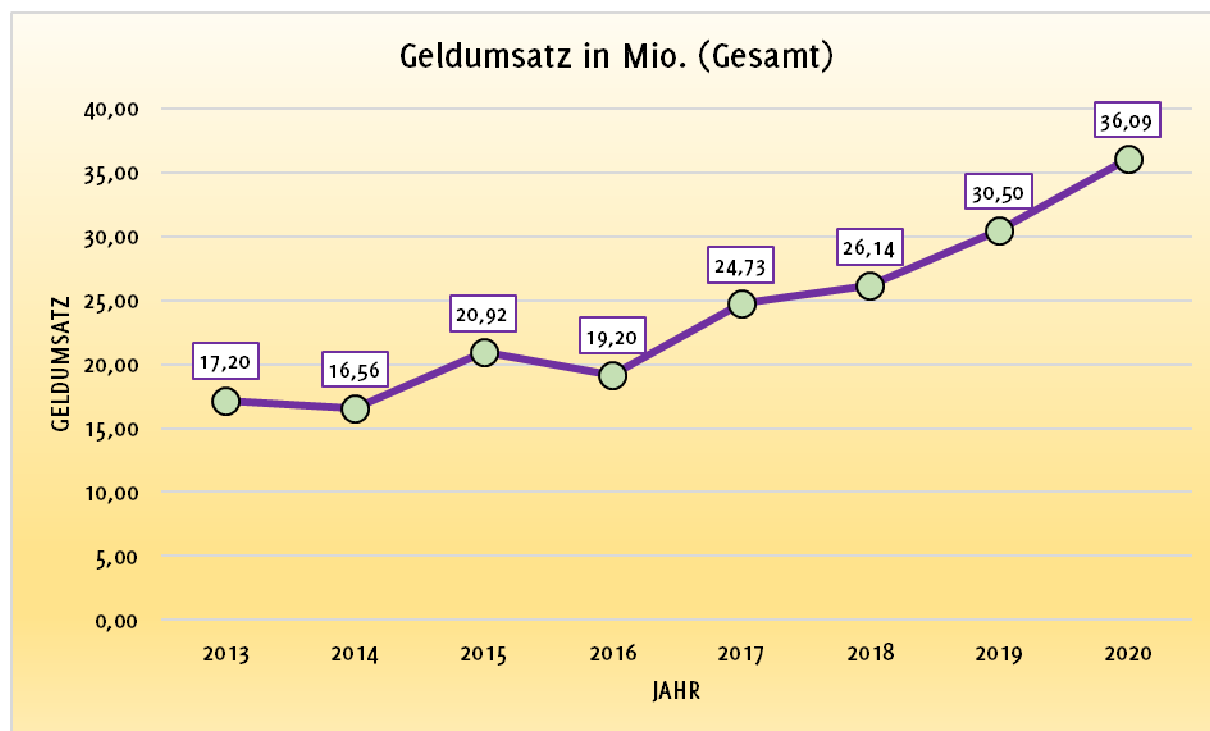
Die folgenden Diagramme zeigen die jährliche Entwicklung auf dem Teilmarkt des gesamten Wohnungs- und Teileigentums (Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf) im Regionalverband Saarbrücken.



Typ	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum	200	190	204	184	214	231	244	255
% Änderung	-46,95%	-5,00%	7,37%	-9,80%	16,30%	7,94%	5,63%	4,51%
Teileigentum	21	20	18	14	23	14	21	23
% Änderung	-19,23%	-4,76%	-10,00%	-22,22%	64,29%	-39,13%	50,00%	9,52%

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentums auf die einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband Saarbrücken.

Gemeinde	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	22	23	11	15	16	15	16	38
Großrosseln	5	3	3	4	4	1	4	5
Heusweiler	27	20	29	17	42	34	48	47
Kleinblittersdorf	4	8	4	7	6	4	7	9
Püttlingen	18	25	16	26	32	36	48	20
Quierschied	8	10	5	10	9	18	7	17
Riegelsberg	47	21	61	33	36	39	30	45
Sulzbach	43	50	47	45	47	39	42	50
Völklingen	47	50	46	41	45	59	63	47
SUMME	221	210	222	198	237	245	265	278
% Änderung	-45,16%	-4,98%	5,71%	-10,81%	19,70%	3,38%	8,16%	4,91%



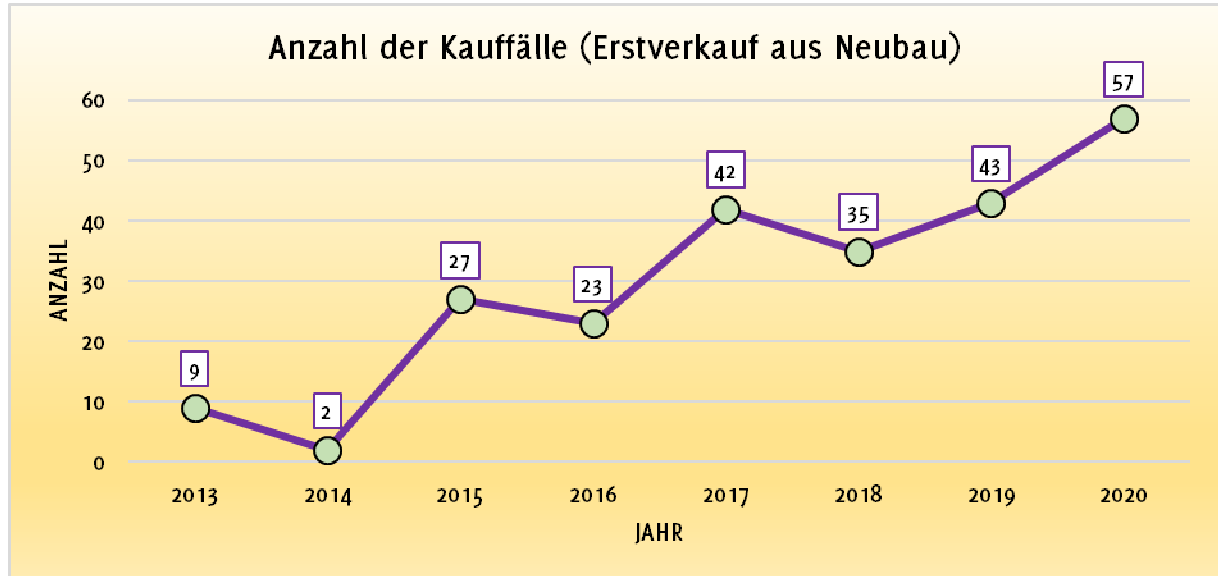
Geldumsatz [Mio. €]								
Typ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum	16,65	15,96	20,02	18,24	24,24	25,25	28,80	33,67
% Änderung	-47,97%	-4,19%	25,46%	-8,91%	32,94%	4,15%	14,06%	16,92%
Teileigentum	0,55	0,61	0,90	0,96	0,49	0,89	1,70	2,42
% Änderung	-69,28%	11,02%	48,59%	6,65%	-49,20%	83,03%	89,96%	42,65%

Geldumsatz [Mio. €]								
Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Friedrichsthal	0,84	1,33	0,73	1,19	1,10	1,21	1,57	5,40
Großrosseln	0,34	0,13	0,31	0,33	0,34	0,27	0,39	0,40
Heusweiler	2,92	1,81	3,32	2,02	6,48	5,63	7,02	7,30
Kleinblittersdorf	0,21	0,68	0,38	0,60	0,68	0,30	0,67	2,05
Püttlingen	1,45	2,11	1,67	3,41	4,58	4,72	7,52	3,16
Quierschied	0,69	0,92	0,33	1,22	0,93	1,29	0,47	1,79
Riegelsberg	5,70	2,51	7,30	4,76	4,80	5,51	5,17	8,02
Sulzbach	2,31	3,44	3,38	2,54	2,18	2,84	2,76	3,67
Völklingen	2,74	3,63	3,51	3,12	3,64	4,36	4,92	4,30
SUMME	17,20	16,56	20,92	19,20	24,73	26,14	30,50	36,09
% Änderung	-49,09%	-3,71%	26,31%	-8,24%	28,84%	5,70%	16,66%	18,35%

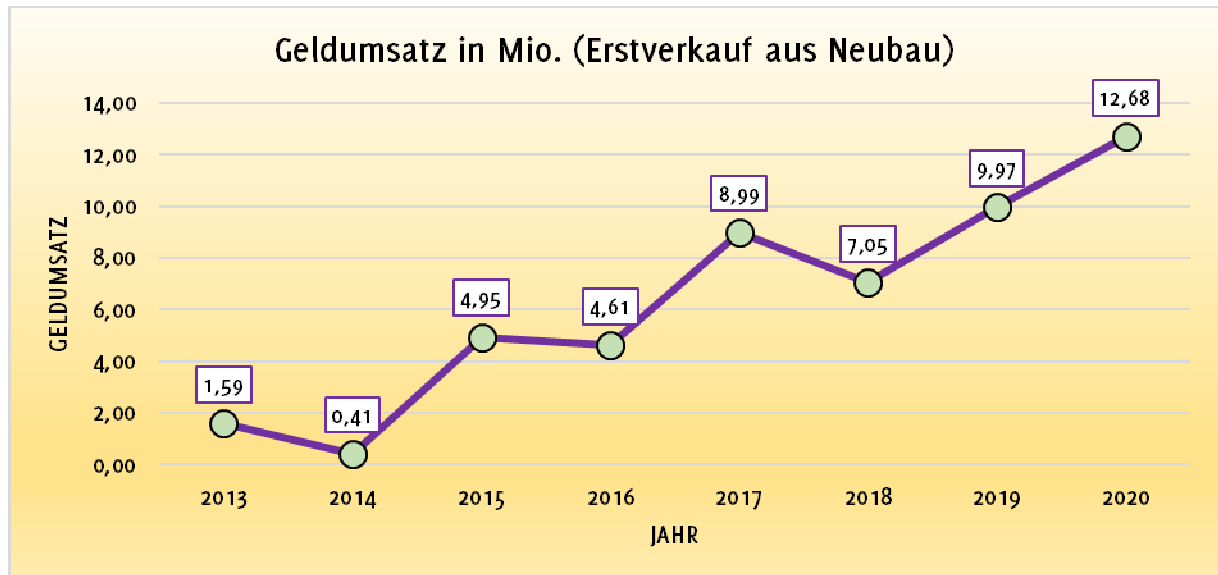
Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen erfolgten im Teilmarkt des Teileigentums keine weiteren Auswertungen!

10.2 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Neubau

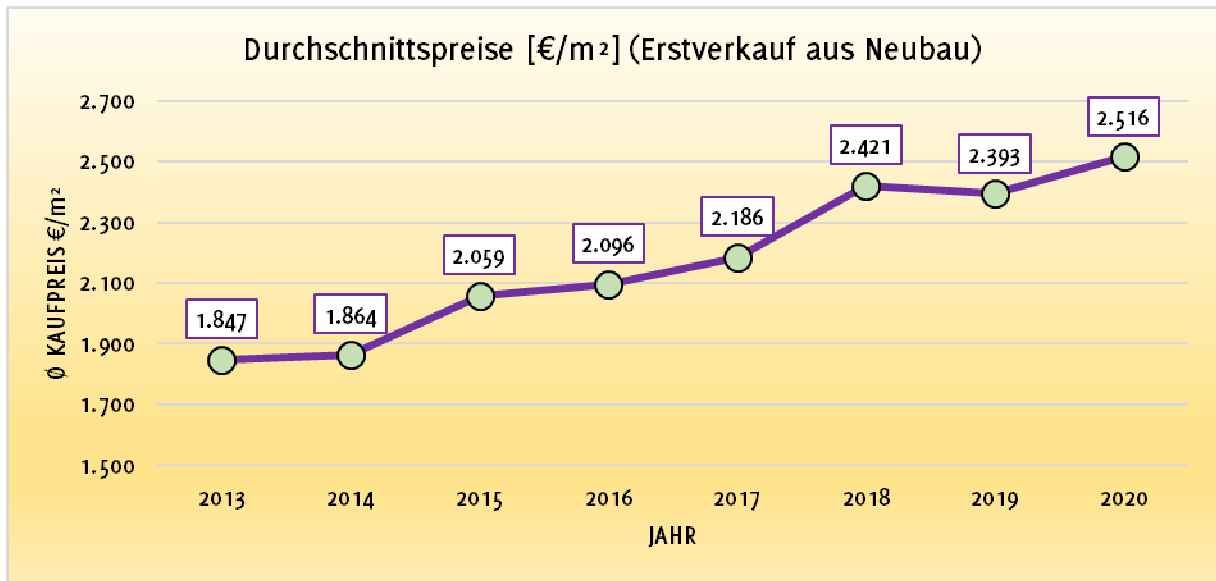
Die Diagramme zeigen die Entwicklung des Erstverkaufes aus Neubau im Regionalverband.



Typ	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Neubau	9	2	27	23	42	35	43	57
% Änderung	-66,67%	-77,78%	1250,00%	-14,81%	82,61%	-16,67%	22,86%	32,56%

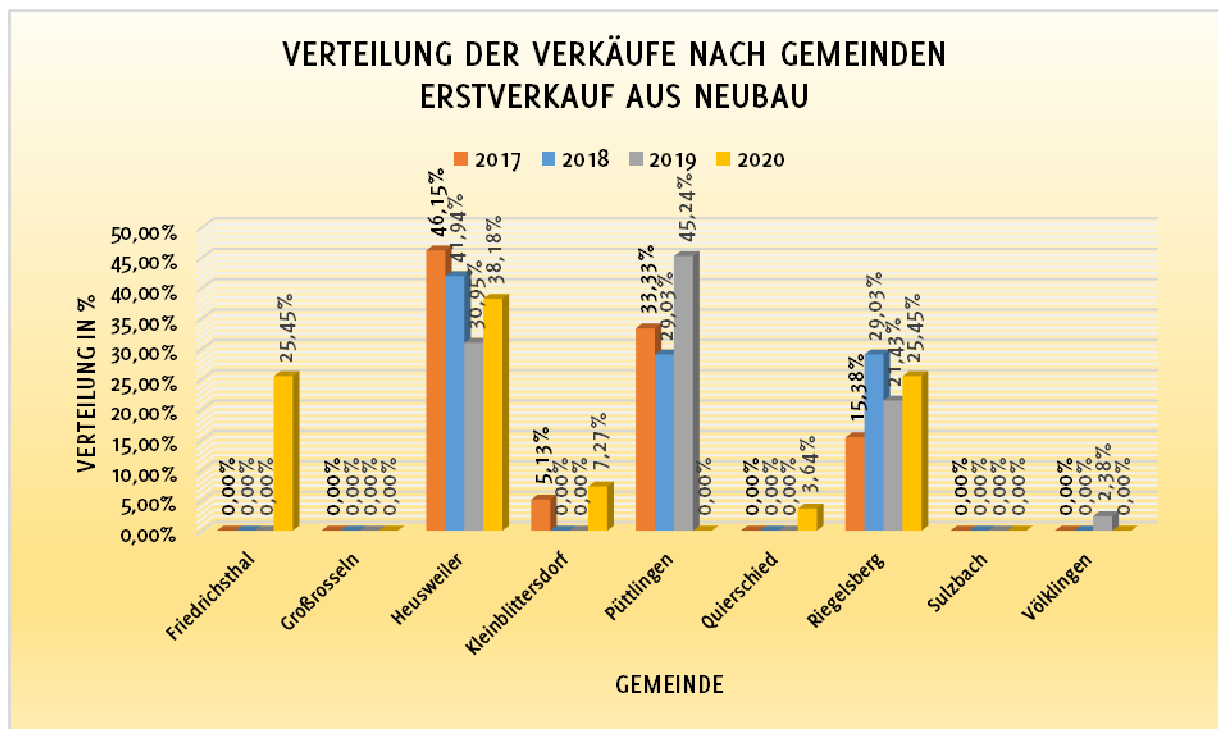


Typ	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Neubau	1,59	0,41	4,95	4,61	8,99	7,05	9,97	12,68
% Änderung	-64,97%	-74,18%	1104,84%	-6,95%	95,21%	-21,62%	41,46%	27,23%



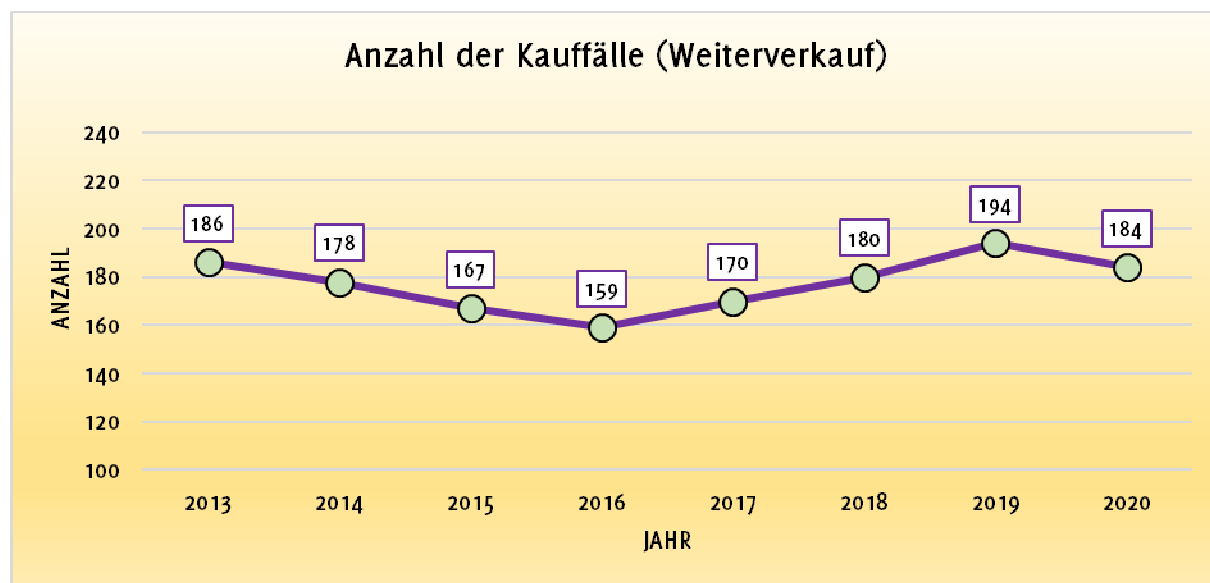
Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Neubau	1.847	1.864	2.059	2.096	2.186	2.421	2.393	2.516
% Änderung	7,78%	0,88%	10,50%	1,79%	4,26%	10,76%	-1,15%	5,12%

Wohnungseigentum - Erstverkauf aus Neubau - Ø Kaufpreise											
Gebäudeart	Geschäftsjahr	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]		Ø Baujahr der Fertigstellung	
Erstverkauf aus Neubau	2017	39		218.793		100		2.186		2018	
		MIN	MAX	120.000	440.000	64	160	930	2.763	2016	2019
	2018	31		211.148		88		2.421		2019	
		MIN	MAX	130.000	305.000	54	131	1.922	2.807	2018	2020
	2019	42		232.806		97		2.393		2019	
		MIN	MAX	127.000	499.981	52	178	1.714	2.943	2018	2020
	2020	55		224.853		89		2.516		2021	
		MIN	MAX	128.400	347.000	53	117	2.097	3.188	2019	2023

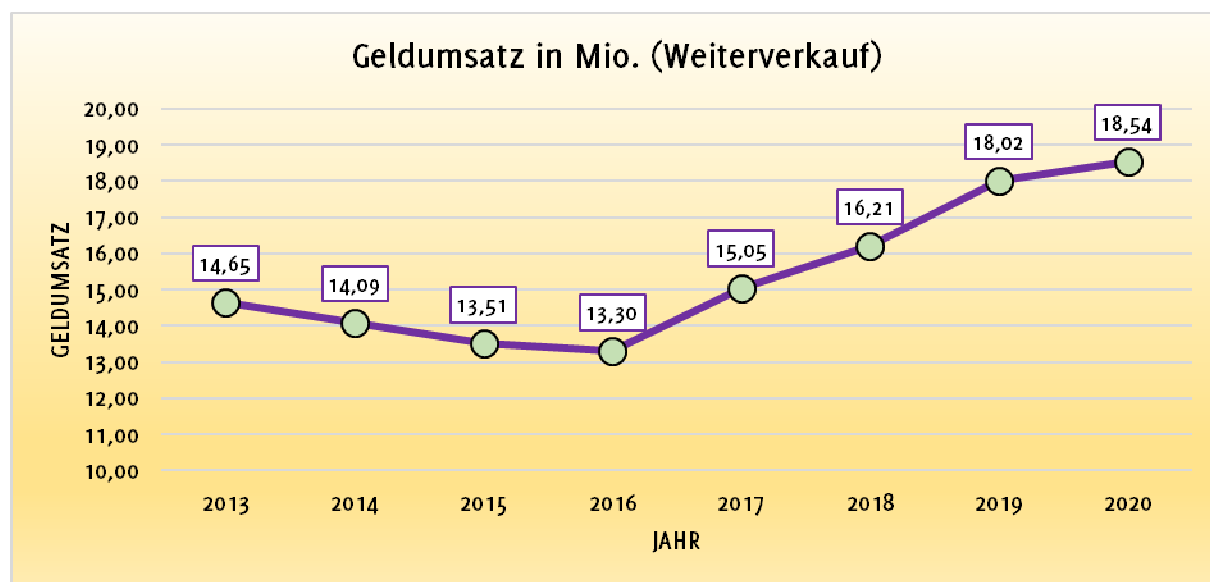


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Erstverkauf aus Neubau								
Gemeinde	2017	% Verteilung	2018	% Verteilung	2019	% Verteilung	2020	% Verteilung
Friedrichsthal	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	14	25,45%
Großrosseln	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Heusweiler	18	46,15%	13	41,94%	13	30,95%	21	38,18%
Kleinblittersdorf	2	5,13%	0	0,00%	0	0,00%	4	7,27%
Püttlingen	13	33,33%	9	29,03%	19	45,24%	0	0,00%
Quierschied	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	2	3,64%
Riegelsberg	6	15,38%	9	29,03%	9	21,43%	14	25,45%
Sulzbach	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Völklingen	0	0,00%	0	0,00%	1	2,38%	0	0,00%
SUMME	39	100,00%	31	100,00%	42	100,00%	55	100,00%

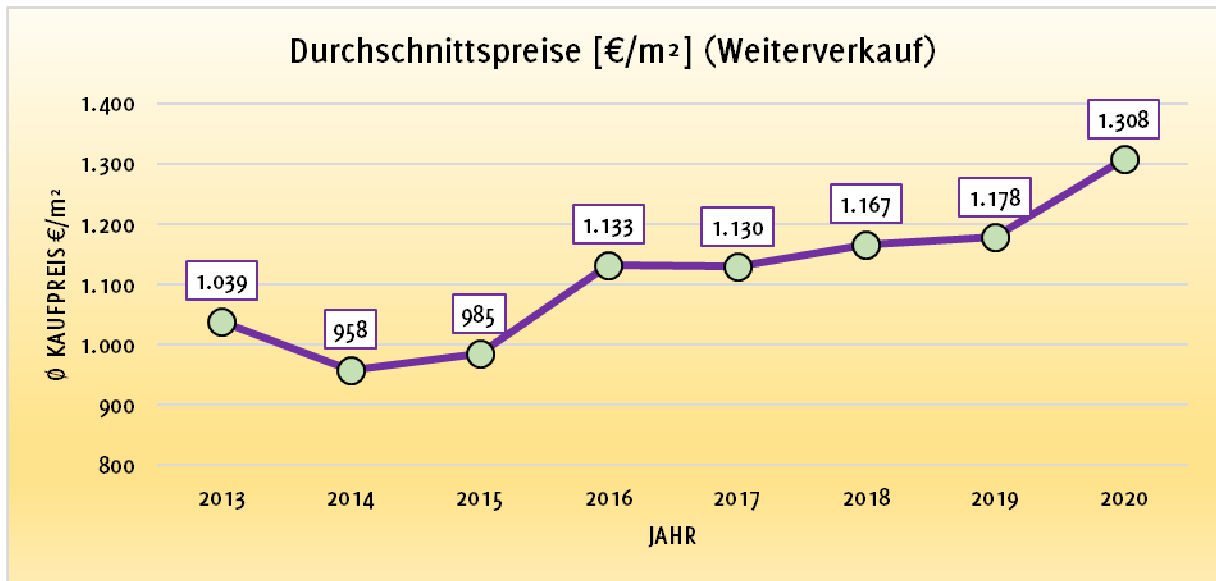
10.3 Wohnungseigentum - Weiterverkauf



Typ	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Weiterverkauf	186	178	167	159	170	180	194	184
% Änderung	-46,40%	-4,30%	-6,18%	-4,79%	6,92%	5,88%	7,78%	-5,15%



Typ	Geldumsatz [Mio. €]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Weiterverkauf	14,65	14,09	13,51	13,30	15,05	16,21	18,02	18,54
% Änderung	-46,14%	-3,84%	-4,07%	-1,59%	13,19%	7,71%	11,15%	2,90%



Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Weiterverkauf	1.039	958	985	1.133	1.130	1.167	1.178	1.308
% Änderung	2,63%	-7,81%	2,76%	15,06%	-0,29%	3,29%	0,95%	11,03%

Unterteilung in Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen wurden die **geeigneten Kauffälle** (Kauffälle bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind) im Teilmarkt „Wohnungseigentum – Weiterverkauf“ aus den **Geschäftsjahren 2017-2020** nach Baujahresklassen unterteilt und durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächen ermittelt. Eine Differenzierung nach Ausstattung, Stellplatz/Garage, u.a. wurde nicht vorgenommen.

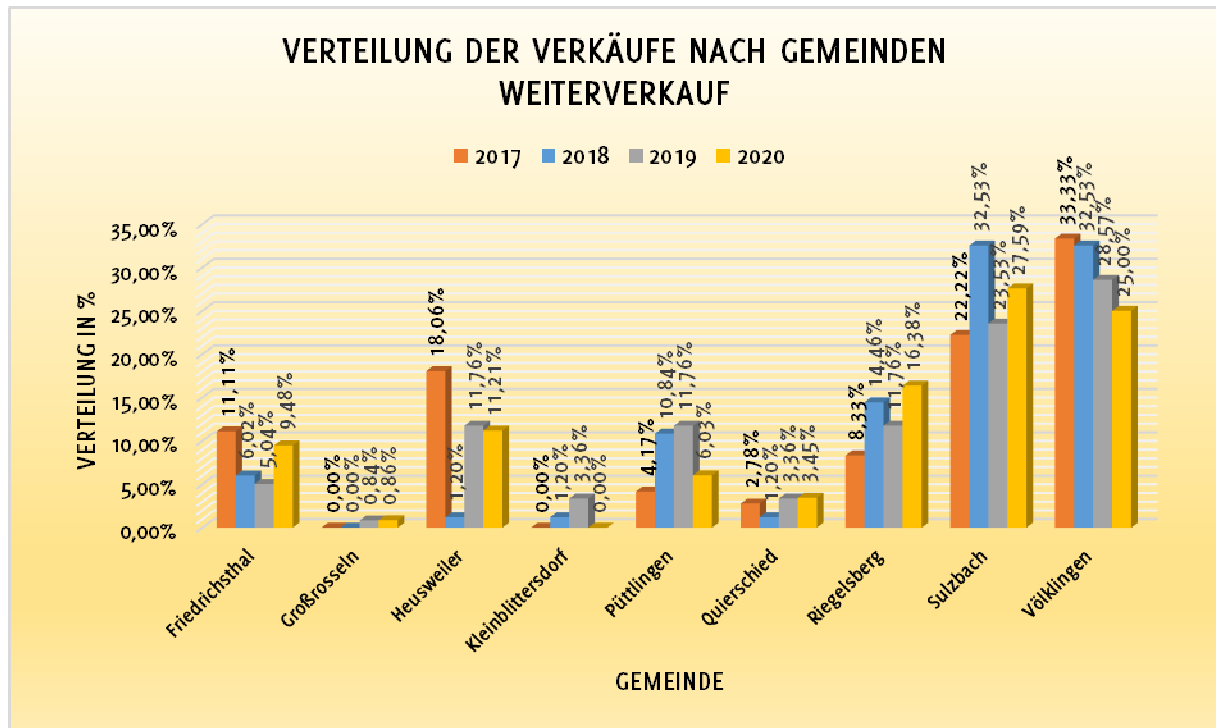
Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2017									
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	
Weiterverkauf	ab 2010	0		0		0		0	
		MIN	MAX	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	27		99.940		73		1.353	
		MIN	MAX	55.000	150.000	52	95	996	1.852
	1980 - 1994	24		89.742		81		1.105	
		MIN	MAX	33.152	165.000	48	148	638	1.603
	1965 - 1979	13		67.833		72		920	
		MIN	MAX	20.000	138.500	36	98	556	1.761
	1950 - 1964	6		54.911		75		740	
		MIN	MAX	28.112	83.500	45	102	406	1.098
	bis 1949	2		37.750		42		953	
		MIN	MAX	16.500	59.000	16	67	881	1.026



Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2018									
Gebäudeart	Baujahres- klassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	
Weiterverkauf	ab 2010	3		188.333		88		2.153	
		MIN	MAX	165.000	200.000	84	90	1.834	2.384
	1995 - 2009	21		110.687		78		1.470	
		MIN	MAX	56.909	225.000	50	212	708	2.206
	1980 - 1994	21		68.274		62		1.134	
		MIN	MAX	23.000	132.463	27	107	632	2.838
	1965 - 1979	26		80.206		82		977	
		MIN	MAX	49.433	142.000	51	117	690	1.614
	1950 - 1964	10		60.545		69		883	
		MIN	MAX	40.000	107.000	45	92	581	1.163
	bis 1949	2		54.000		74		730	
		MIN	MAX	53.000	55.000	73	75	707	754

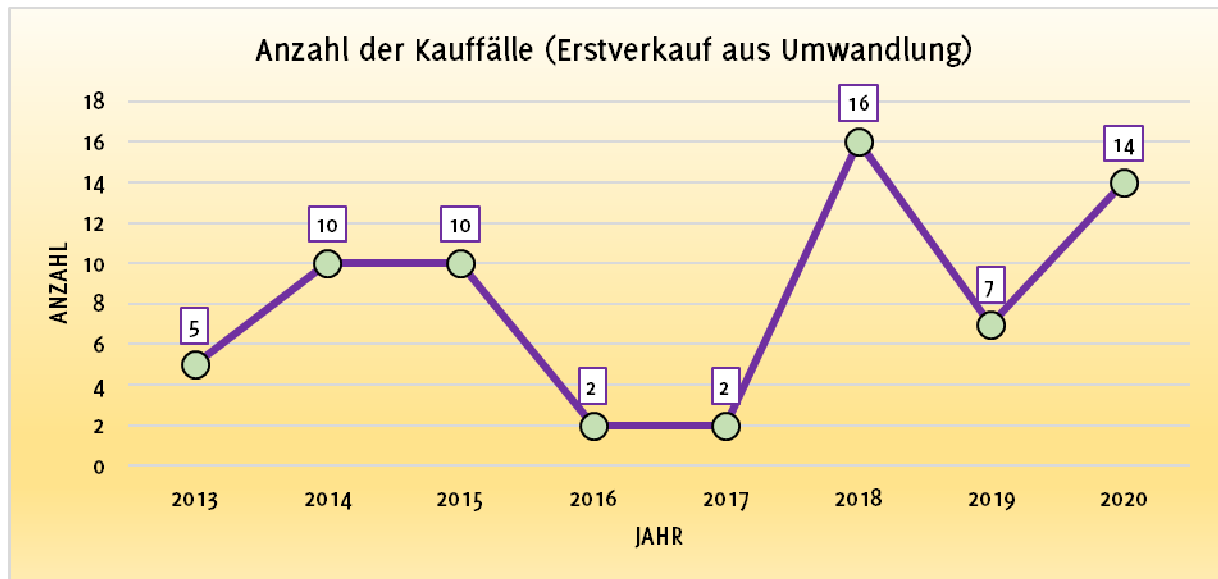
Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2019									
Gebäudeart	Baujahres- klassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	
Weiterverkauf	ab 2010	0		0		0		0	
		MIN	MAX	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	41		110.417		73		1.493	
		MIN	MAX	48.050	223.000	46	114	843	2.302
	1980 - 1994	25		95.788		77		1.212	
		MIN	MAX	28.479	169.386	27	109	729	1.632
	1965 - 1979	26		74.465		72		1.034	
		MIN	MAX	26.700	140.000	20	101	649	1.988
	1950 - 1964	13		87.444		89		970	
		MIN	MAX	30.954	197.500	34	185	633	1.356
	bis 1949	14		62.871		86		656	
		MIN	MAX	14.484	260.000	36	250	259	1.217

Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2020									
Gebäudeart	Baujahres- klassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	
Weiterverkauf	ab 2010	7		211.990		90		2.347	
		MIN	MAX	129.000	269.127	52	112	1.977	2.482
	1995 - 2009	32		122.078		73		1.667	
		MIN	MAX	49.401	225.000	42	112	937	2.709
	1980 - 1994	24		107.047		87		1.273	
		MIN	MAX	34.879	157.500	27	161	570	1.746
	1965 - 1979	23		90.431		82		1.080	
		MIN	MAX	19.000	207.000	36	140	528	1.734
	1950 - 1964	22		66.003		75		872	
		MIN	MAX	39.100	137.000	57	126	537	1.598
	bis 1949	8		55.951		61		920	
		MIN	MAX	19.000	135.000	36	135	366	1.339

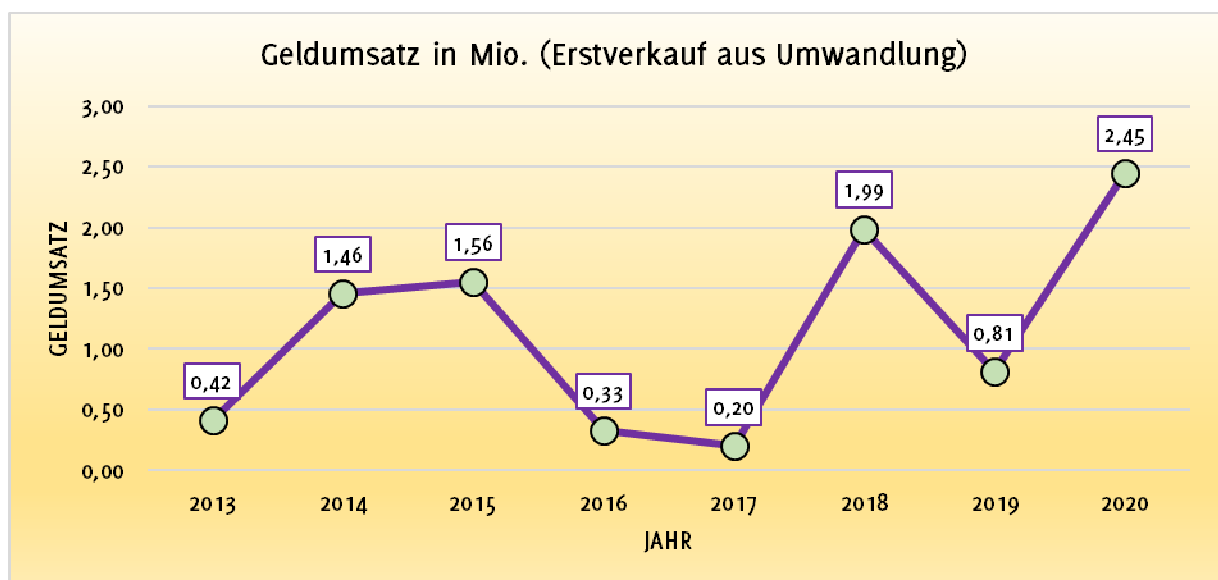


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Weiterverkauf								
Gemeinde	2017	% Verteilung	2018	% Verteilung	2019	% Verteilung	2020	% Verteilung
Friedrichsthal	8	11,11%	5	6,02%	6	5,04%	11	9,48%
Großrosseln	0	0,00%	0	0,00%	1	0,84%	1	0,86%
Heusweiler	13	18,06%	1	1,20%	14	11,76%	13	11,21%
Kleinblittersdorf	0	0,00%	1	1,20%	4	3,36%	0	0,00%
Püttlingen	3	4,17%	9	10,84%	14	11,76%	7	6,03%
Quierschied	2	2,78%	1	1,20%	4	3,36%	4	3,45%
Riegelsberg	6	8,33%	12	14,46%	14	11,76%	19	16,38%
Sulzbach	16	22,22%	27	32,53%	28	23,53%	32	27,59%
Völklingen	24	33,33%	27	32,53%	34	28,57%	29	25,00%
SUMME	72	100,00%	83	100,00%	119	100,00%	116	100,00%

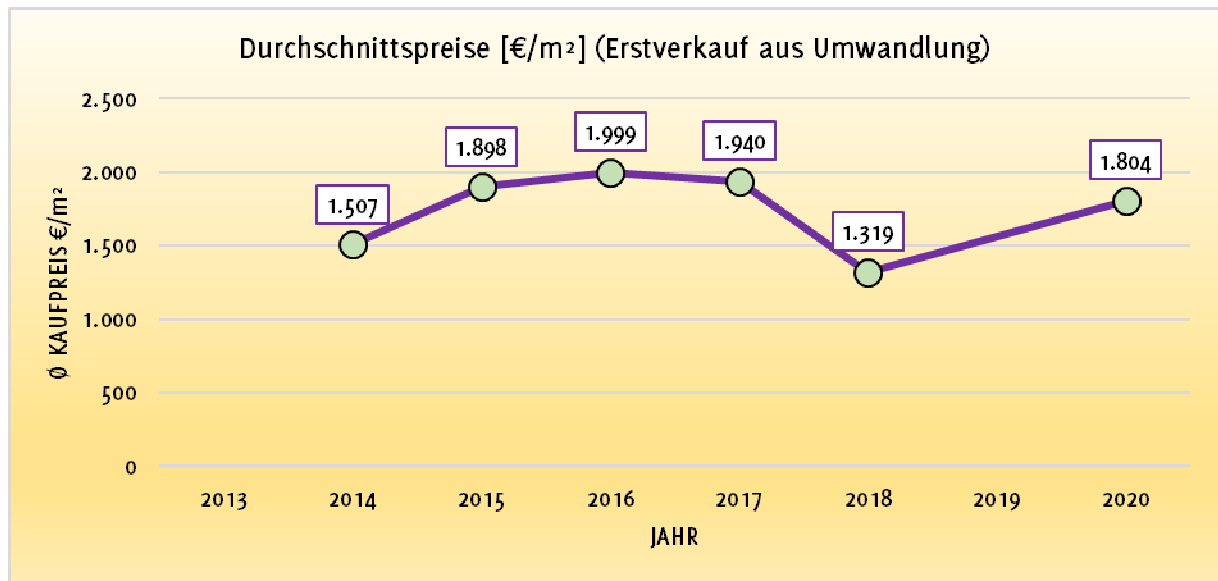
10.4 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Umwandlung



Typ	Anzahl							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Umwandlung	5	10	10	2	2	16	7	14
% Änderung	66,67%	100,00%	0,00%	-80,00%	0,00%	700,00%	-56,25%	100,00%



Typ	Geldumsatz [Mio. €]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Umwandlung	0,42	1,46	1,56	0,33	0,20	1,99	0,81	2,45
% Änderung	54,85%	251,53%	6,62%	-78,68%	-39,69%	894,75%	-59,21%	201,60%



Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erstverkauf aus Umwandlung	#NV	1.507	1.898	1.999	1.940	1.319	#NV	1.804
% Änderung	#NV	#NV	25,98%	5,31%	-2,98%	-31,99%	#NV	#NV

Unterteilung in Baujahresklassen

In dem Teilmarktbereich der „Erstverkäufe nach Umwandlung“ lagen zu wenige Kauffälle für eine Auswertung vor!

11 Bodenrichtwerte

Gesetzliche Grundlage

Nach § 196 Baugesetzbuch und § 14 der Gutachterausschussverordnung des Saarlandes sind die örtlichen Gutachterausschüsse gesetzlich zur Festsetzung und Veröffentlichung so genannter Bodenrichtwerte verpflichtet. Demnach ermitteln die saarländischen Gutachterausschüsse in einem **Turnus von zwei Jahren**, jeweils zum 31.12 eines jeden geraden Kalenderjahres, flächendeckende Bodenrichtwerte, schreiben diese fort und veröffentlichen sie in einer Bodenrichtwertkarte.

Definition

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens** und werden für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt. Die Grundstücke innerhalb einer Richtwertzone sollen in ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorweisen.

Ein Bodenrichtwert bezieht sich immer auf den **Quadratmeter Grundstücksfläche** eines Grundstücks, mit den dargestellten **Grundstücksmerkmalen** (Bodenrichtwertgrundstück). Zu diesen Merkmalen gehören u.a. der Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Grundstückstiefe oder Grundstücksgröße. Wertanteile für Gebäude und Aufwuchs sind nicht im Bodenrichtwert enthalten. In bebauten bzw. überplanten Gebieten, ist der Bodenrichtwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt für baureifes Land wie allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsbereiche), für Gewerbe- und Industrieflächen, für Sonderbaugebiete, für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland.

Sie sind aus den Angaben, der in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge unbebauter Grundstücke, und durch zusätzliches sachverständiges Ermessen abzuleiten und durch den Gutachterausschuss als **Kollektiv zu beschließen**. In kaufpreisarmen Lagen bzw. in Gebieten, in denen durch öffentliche Träger oder Kommunen subventionierte Kaufpreise vorliegen, werden marktkonforme Kaufpreise anderer vergleichbarer Lagen zur Ableitung herangezogen.



Grundsätzlich haben Bodenrichtwerte **keine bindende Wirkung** und werden **altlastenfrei** ausgewiesen. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Merkmalen abgeleitet werden.

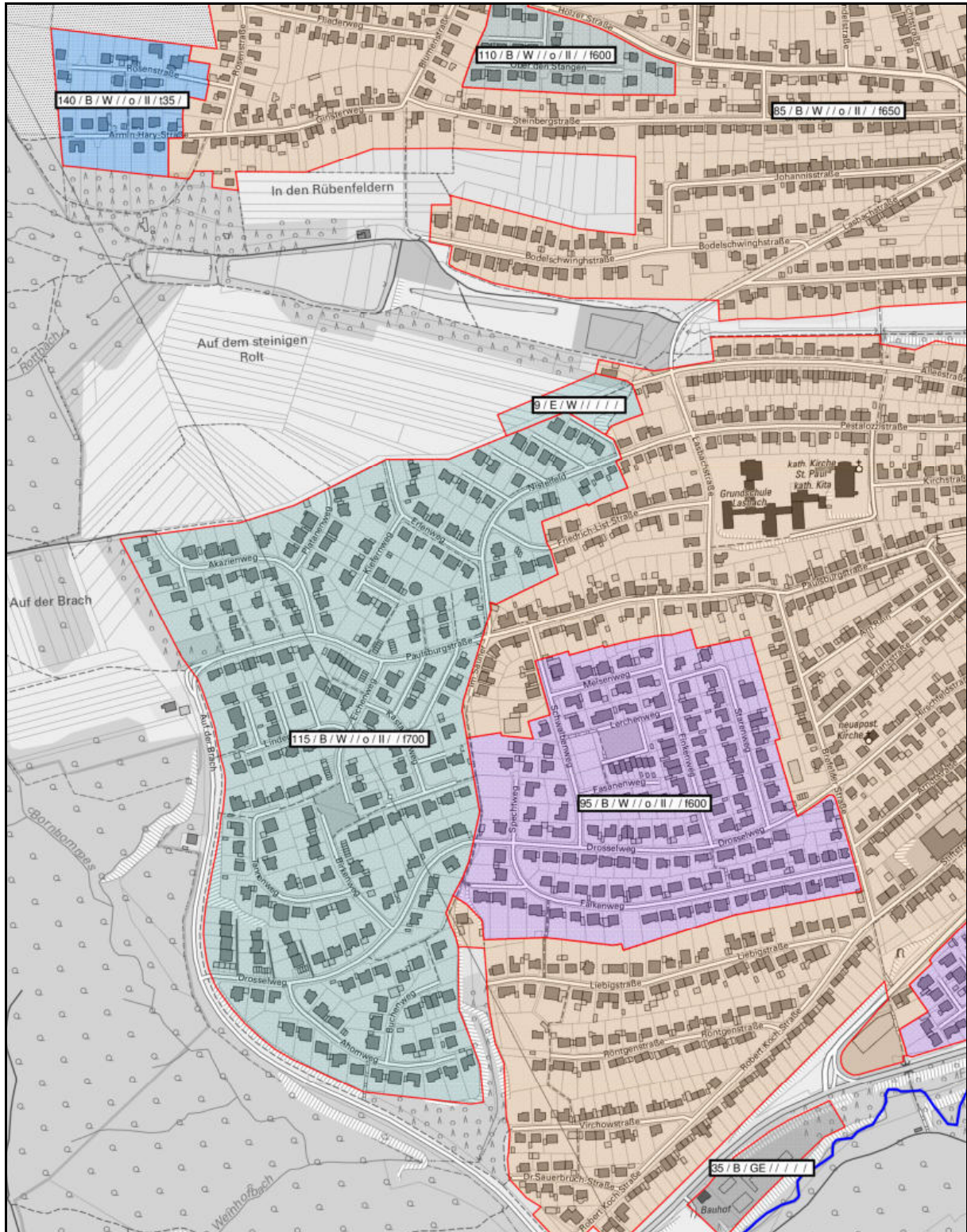
Auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten werden die Bodenrichtwerte in digitaler Form dargestellt und können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für jedermann kostenfrei eingesehen werden. Schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sind gebührenpflichtig. Außerdem wurde unter Federführung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes im **Internet** ein Portal mit den Bodenrichtwerten aller Ausschüsse des Saarlandes erstellt.

Link zum GeoPortal (BORIS Saarland):

<https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/>

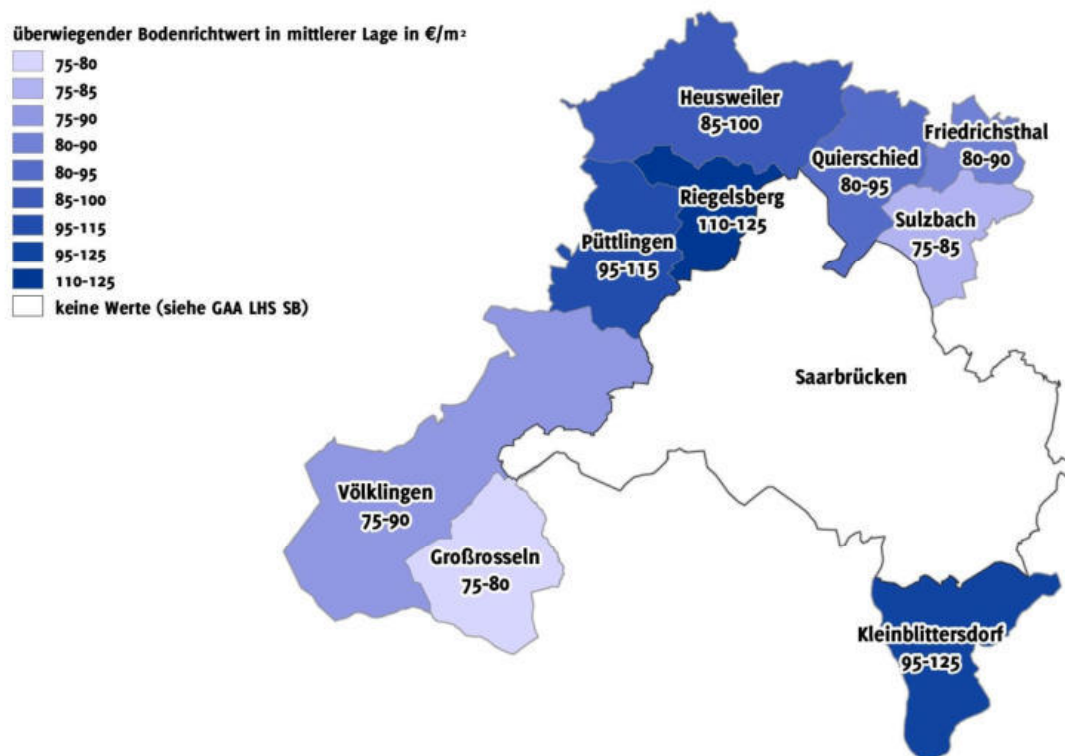
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Quierschied

Stichtag: 31.12.2020



11.1 Generalisierte Bodenrichtwerte

Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (WA & WR) in mittlerer Lage



Die o. a. generalisierten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **Stichtag: 31.12.2020**

Die Bodenrichtwerte zum **Stichtag 31.12.2020** können nach Bedarf bei der Geschäftsstelle angefragt werden. Nach Abschluss der Auswertungen und Beendigung der Offenlage werden diese dann in Kürze auch wieder im GeoPortal online abrufbar sein.

12 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) § 193, Absatz 5

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige **zur Wertermittlung erforderliche Daten**. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (***Liegenschaftszinssätze***), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (***Sachwertfaktoren***), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. *Umrechnungskoeffizienten* für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. *Vergleichsfaktoren* für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) **Marktanpassungsfaktoren** sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des BauGB),

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

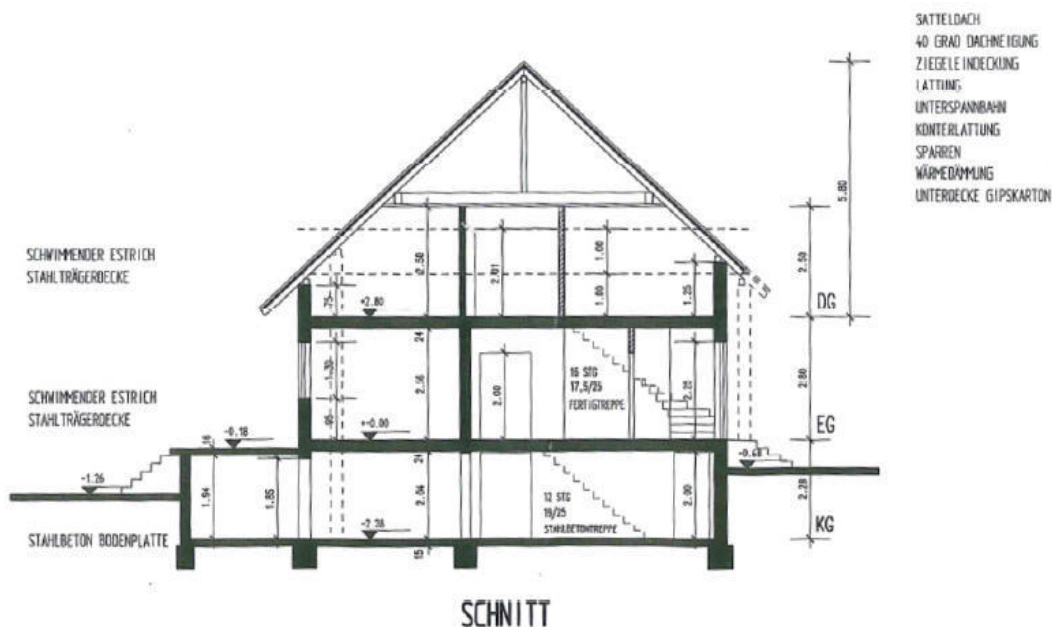
(3) Die **Liegenschaftszinssätze** (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

12.1 Erläuterungen zum Ablauf der Nachbewertung von geeigneten Kauffällen

Ablauf der Nachbewertung

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge werden quartalsweise in Listenform ausgegeben. Es folgt im nächsten Schritt die Einsicht der Bauakten (wenn vorhanden). Hierbei werden u. a. Daten wie Baujahr, Wohnfläche, Gebäudetyp usw. entnommen. Auch für Objekte, die nicht zur Nachbewertung geeignet sind, werden teilweise die o. a. Daten aus den Bauakten entnommen und anschließend in die Kaufpreissammlung eingepflegt, da diese wiederum für sonstige Auswertungen sehr bedeutsam sein können.

Beispiel einer Datenentnahme aus Bauakten: *Abbildung zeigt einen Gebäudequerschnitt*



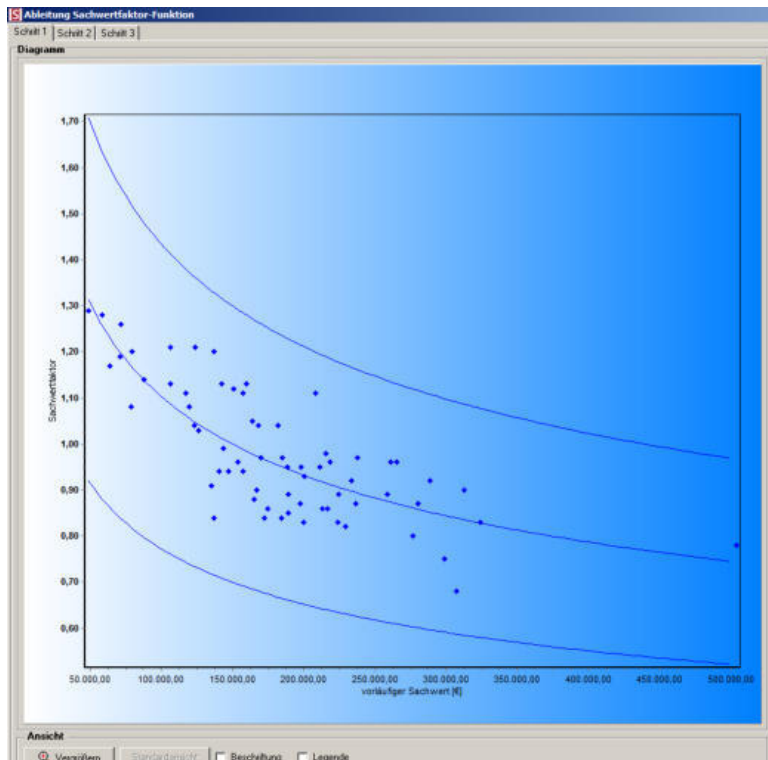
Nach Sichtung der Bauakten werden die zur Nachbewertung geeigneten Kaufobjekte vor Ort besichtigt und entsprechende Fragebögen an die Käufer übergeben. Sollte der neue Eigentümer in der Örtlichkeit nicht angetroffen werden, so wird der Fragebogen im Nachgang per Postweg zugestellt. Danach werden die Daten aus den Bauakten und Fragebögen auf Plausibilität überprüft, wobei es bei Erfordernis im Einzelfall zu telefonischen Rückfragen oder –die Zustimmung des Käufers vorausgesetzt– zu einer weiteren Besichtigung des Objektes kommen kann. Nach Eingabe der geprüften Daten in die Kaufpreissammlung folgt die Berechnung nach dem einheitlichen Modell der saarländischen Gutachterausschüsse und folglich werden durch diese sog. „Nachbewertung“ Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet.

Erfassungsmaske

der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung von Sprengnetter

Berechnungsmaske der Nachbewertung

Grafische Darstellung / Verteilung der Sachwertfaktoren



An dieser Stelle möchten wir gerne die Gelegenheit nutzen, uns bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Regionalverbandes sowie der Mittelstadt Völklingen für deren Unterstützung bei der Einsicht der Bauakten zu bedanken. Ebenfalls bedanken wir uns bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Mitarbeit beim Ausfüllen der Fragebögen.

Auf den nachfolgenden Seiten sind nochmals die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgelistet, welche vom Gutachterausschuss seit der Veröffentlichung des letzten Grundstücksmarktberichtes 2017 abgeleitet wurden.

Wichtiger Hinweis:

Für die Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten wertrelevanten Daten ist ausdrücklich zu beachten, dass die Modellkonformität stets gewahrt sein muss und eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist. Das Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten aus dem Leitfaden zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Kaufverträge wird nachfolgend aufgeführt.

12.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Veröffentlichungsdatum	23.08.2018
Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
Voraussetzungen	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, kein Erstverkauf aus Neubau
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 (SW-RL) - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform* - Geschosszahl, Geschosshöhe - Massivbauweise - Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße ** - keine Regionalisierung
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277:2005
Baupreisindex (BPI)	aktueller (quartalsweise) Index zum Beurkundungsdatum des statistischen Bundesamtes (Deutschland insgesamt)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND (siehe Nr. 1.7)
Alterswertminderung	linear
besonders zu veransch. Bauteile / Einrichtungen	nach Erfahrungswerten ansetzen, ggf. pauschalieren der in üblichem Umfang vorhandenen Bauteile ***
Außenanlagen	prozentual: 3% - 8% des Sachwertes der baulichen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Bodenwert (BW)	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteeinfluss

* siehe Anlage 3 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

** Abhängigkeit der NHK 2010 von der BGF für EFH und ZFH (s. Korrekturfaktoren für die Objektgrößenanpassung nach Sprengnetter, vgl. Marktdaten und Praxishilfen Band 3, S. 3.01.1/1/4 ff BGF bezogene NHK 2010 u. S. 3.01.272)

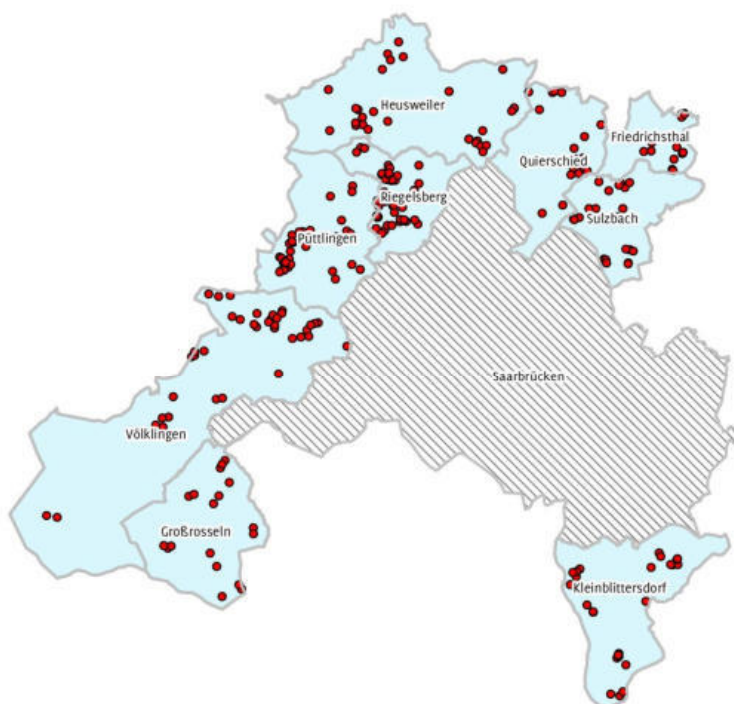
BGF (m ²)	...	200	220	240	260	280	300	350	400	450	500	...
Umrechnungskoeffizient	...	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85	...

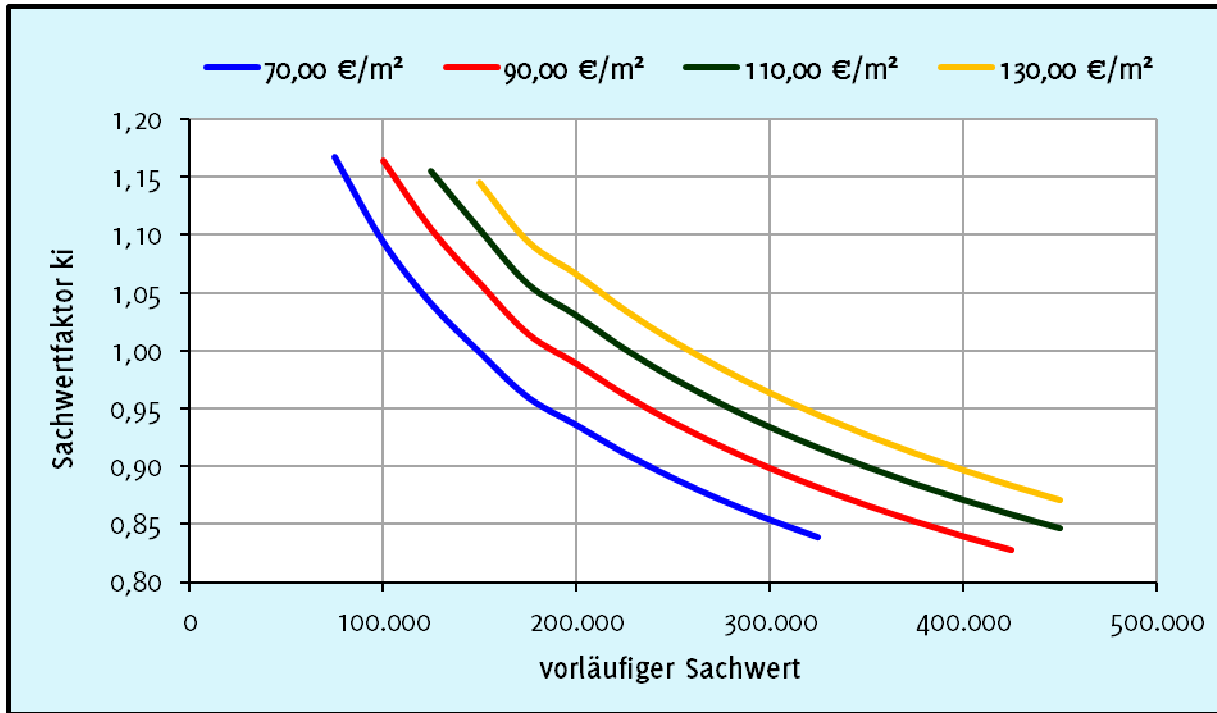
*** siehe Anlage 1 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

Im Zuge der Ableitung der wertrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Sachwertfaktoren aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten auch im Auswertungszeitraum 2015 – 2017 keine signifikanten Wertunterschiede festgestellt werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe**:

Stichprobe:	255 nachbewertete Kaufverträge aus 2015 bis 2017	
Objektart:	Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,56		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	59.221 € - 490.397 €	213.761 € / 200.347 €
angepasster BRW	48 €/m ² - 165 €/m ²	95 €/m ² / 93 €/m ²
Baujahr	1906 - 2013	1976 / 1976
fiktives Baujahr	1962 - 2013	1982 / 1979
Gesamtnutzungsdauer	63 - 76 Jahre	68 / 68 Jahre
Restnutzungsdauer	10 - 69 Jahre	34 / 31 Jahre
Ausstattungsstandard	1,6 - 4,1	2,7 / 2,6
Wohnfläche	74 m ² - 285 m ²	150 m ² / 140 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	124 m ² - 1053 m ²	564 m ² / 577 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert			
	70,00 €/m²	90,00 €/m²	110,00 €/m²	130,00 €/m²
75.000	1,17			
100.000	1,09	1,16		
125.000	1,04	1,10	1,16	
150.000	1,00	1,06	1,11	1,14
175.000	0,96	1,01	1,06	1,09
200.000	0,94	0,99	1,03	1,07
225.000	0,91	0,96	1,00	1,04
250.000	0,89	0,94	0,98	1,01
275.000	0,87	0,92	0,95	0,98
300.000	0,85	0,90	0,93	0,96
325.000	0,84	0,88	0,92	0,94
350.000		0,87	0,90	0,93
375.000		0,85	0,88	0,91
400.000		0,84	0,87	0,90
425.000		0,83	0,86	0,88
450.000			0,85	0,87

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

$$k = \frac{KP \pm boG}{v.SW}$$

boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 k: Sachwertfaktor v.SW: vorläufiger Sachwert KP: Kaufpreis

12.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Auch hier wurde der Teilmarkt auf die Abweichung der Liegenschaftszinssätze nach den unterschiedlichen Anbauweisen der Objekte untersucht, es konnten aber wie bei den Sachwertfaktoren bisher keine signifikanten Wertunterschiede festgestellt werden.

Nachfolgend wird das Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze beschrieben:

Veröffentlichungsdatum	23.08.2018
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend sowie ein- und beidseitig angebaut)
Nutzung	Eigennutzung, in der Regel unvermietet
Objektgröße	Wohnfläche
Rohertrag	marktübliche erzielbare Erträge aus Mieten
Bewirtschaftungskosten	nach Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
b. o. G.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (möglichst schadensfreie Objekte)
Formel Liegenschaftszinssatz	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{RND} - 1} * \frac{KP \pm boG - BW}{KP \pm boG} \right) * 100$

KP Kaufpreis

RE Reinertrag

BW Bodenwert

p Liegenschaftszinssatz

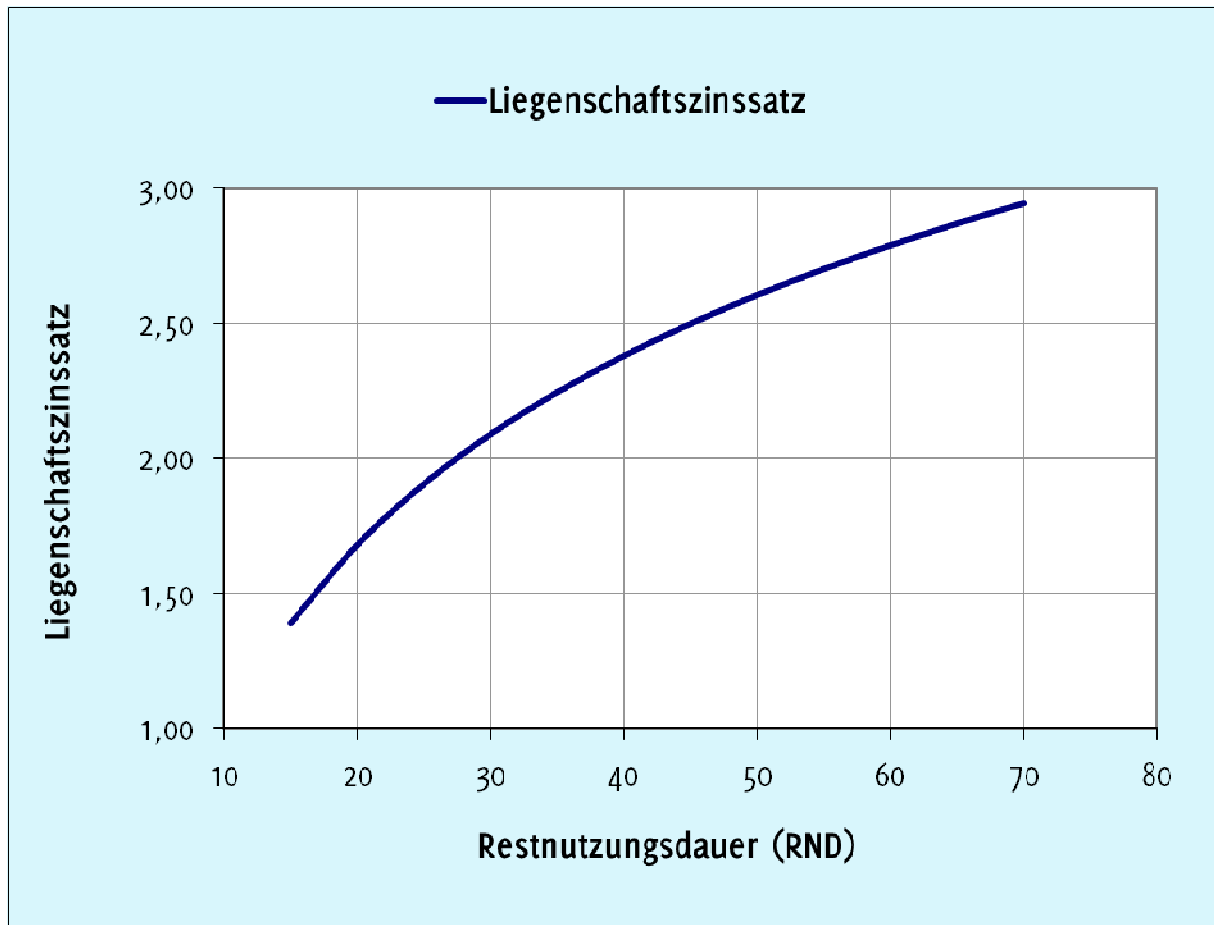
q Zinsfaktor $1 + p / 100$

RND Restnutzungsdauer

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mittelwerte aus den **127 Kauffällen (Zeitraum 2016-2017)** die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden.

Beschreibung	Mittelwerte
angepasster Bodenrichtwert	103 €/m ²
Baujahr	1977
Restnutzungsdauer	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	5,75 €/m ²
Wohnfläche	146 m ²



RND	Liegenschaftszinssatz
15	1,39*
20	1,68
25	1,90
30	2,09
35	2,24
40	2,38
45	2,50
50	2,60
55	2,70
60	2,79
65	2,87
70	2,94

Die Anwendung der mit * gekennzeichneten Daten erfordern eine besondere sachverständige Würdigung.

12.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

Folgende Tabelle zeigt das angewendete Ableitungsmodell:

Veröffentlichungsdatum	26.02.2021
Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
Voraussetzungen	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 (SW-RL) - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform* - Geschosszahl, Geschosshöhe - Massivbauweise - Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße ** - keine Regionalisierung
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277:2005
Baupreisindex (BPI)	aktueller (quartalsweise) Index zum Beurkundungsdatum des statistischen Bundesamtes (Deutschland insgesamt)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND
Alterswertminderung	Linear
besonders zu veransch. Bauteile / Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren der im üblichen Umfang vorhandenen Bauteile ***
Außenanlagen	prozentual: 3% - 8% des Sachwertes der baulichen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteeinfluss

* siehe Anlage 3 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

** Abhängigkeit der NHK 2010 von der BGF für EFH und ZFH (s. Korrekturfaktoren für die Objektgrößenanpassung nach Sprengnetter, vgl. Marktdaten und Praxishilfen Band 8, Teil 7, Kapitel 2 (Sachwertverfahren – Begriffe, Grundlagen), Abschnitt 4.7.3.1

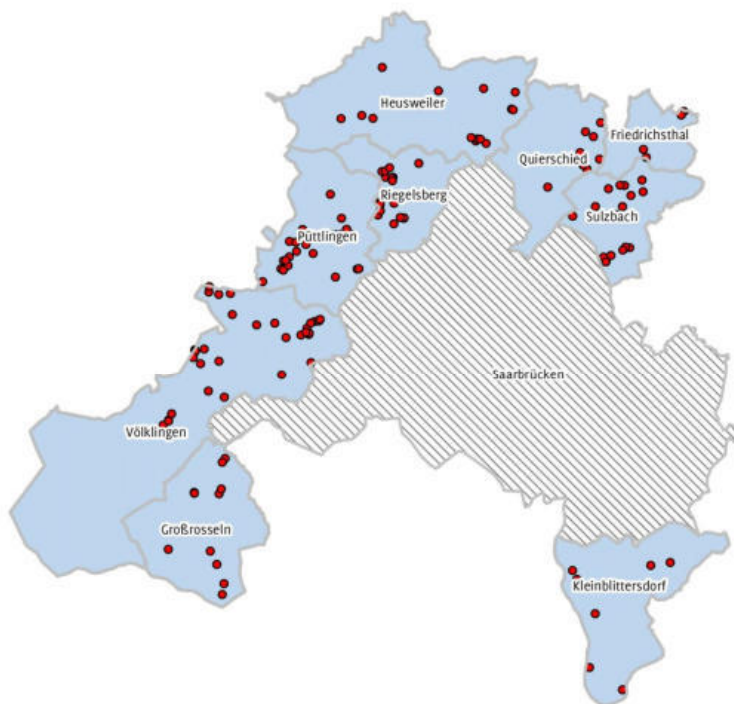
BGF (m ²)	...	200	220	240	260	280	300	350	400	450	500	...
Umrechnungskoeffizient	...	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85	...

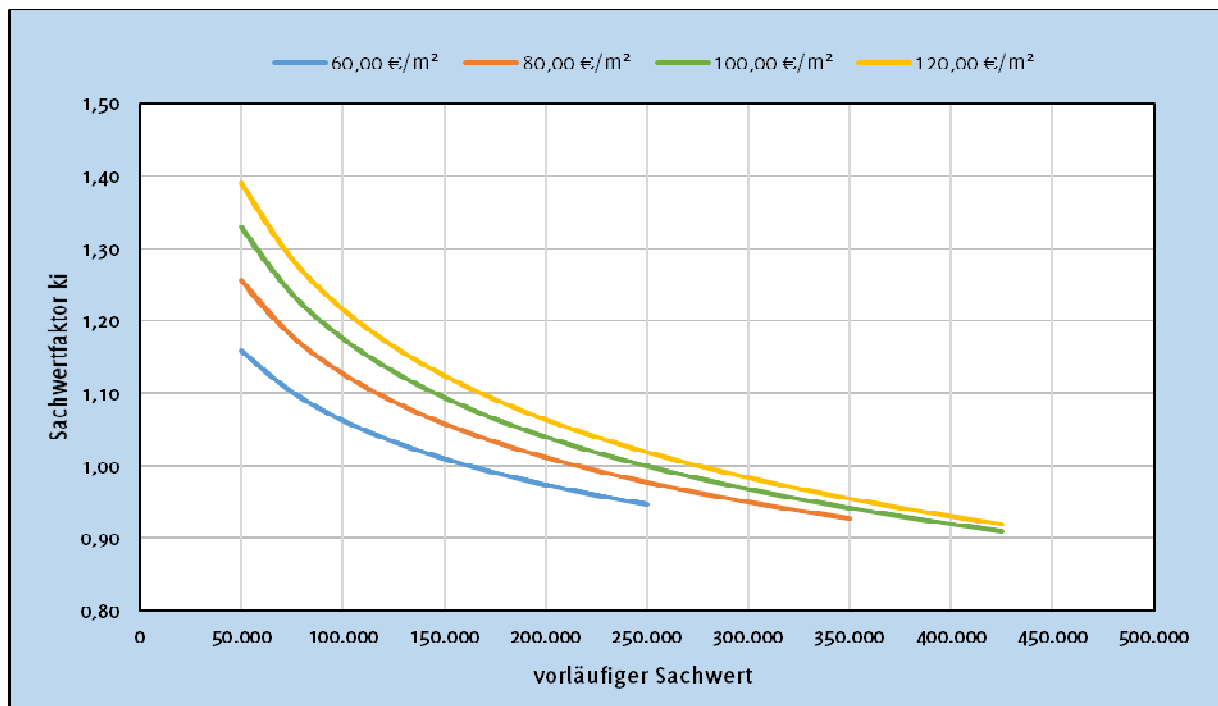
*** siehe Anlage 1 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

Im Zuge der Ableitung der wertrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Sachwertfaktoren aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten auch im Auswertungszeitraum 2017 – 2019 keine signifikanten Wertunterschiede festgestellt werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe**:

Stichprobe:	144 nachbewertete Kaufverträge aus 2017 bis 2019	
Objektart:	Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,41		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	50.711 € - 458.341 €	190.300 € / 182.678 €
angepasster BRW	48 €/m ² - 169 €/m ²	97 €/m ² / 93 €/m ²
Baujahr	1899 - 2014	1969 / 1970
fiktives Baujahr	1962 - 2014	1979 / 1977
Gesamtnutzungsdauer	64 - 74 Jahre	68 / 68 Jahre
Restnutzungsdauer	10 - 68 Jahre	30 / 28 Jahre
Ausstattungsstandard	1,7 - 3,8	2,7 / 2,7
Wohnfläche	70 m ² - 291 m ²	143 m ² / 140 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	89 m ² - 1026 m ²	521 m ² / 546 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert			
	60,00 €/m²	80,00 €/m²	100,00 €/m²	120,00 €/m²
50.000	1,16*	1,26*	1,33*	
75.000	1,10	1,18	1,24	1,29
100.000	1,06	1,13	1,18	1,22
125.000	1,03	1,09	1,13	1,17
150.000	1,01	1,06	1,09	1,12
175.000	0,99	1,03	1,07	1,09
200.000	0,97	1,01	1,04	1,06
225.000	0,96	0,99	1,02	1,04
250.000	0,95	0,98	1,00	1,02
275.000		0,96	0,98	1,00
300.000		0,95	0,97	0,98
325.000		0,94	0,95	0,97
350.000		0,93	0,94	0,95
375.000			0,93	0,94
400.000			0,92	0,93
425.000			0,91	0,92

* aufgrund der geringen Anzahl von nachbewerteten Kauffällen sind die Daten mit einer besonderen sachverständigem Würdigung anzuwenden

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

$$k = \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
k: Sachwertfaktor v.SW: vorläufiger Sachwert KP: Kaufpreis

12.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

Auch hier wurde der Teilmarkt auf die Abweichung der Liegenschaftszinssätze nach den unterschiedlichen Anbauweisen der Objekte untersucht, es konnten aber wie bei den Sachwertfaktoren bisher keine signifikanten Wertunterschiede festgestellt werden.

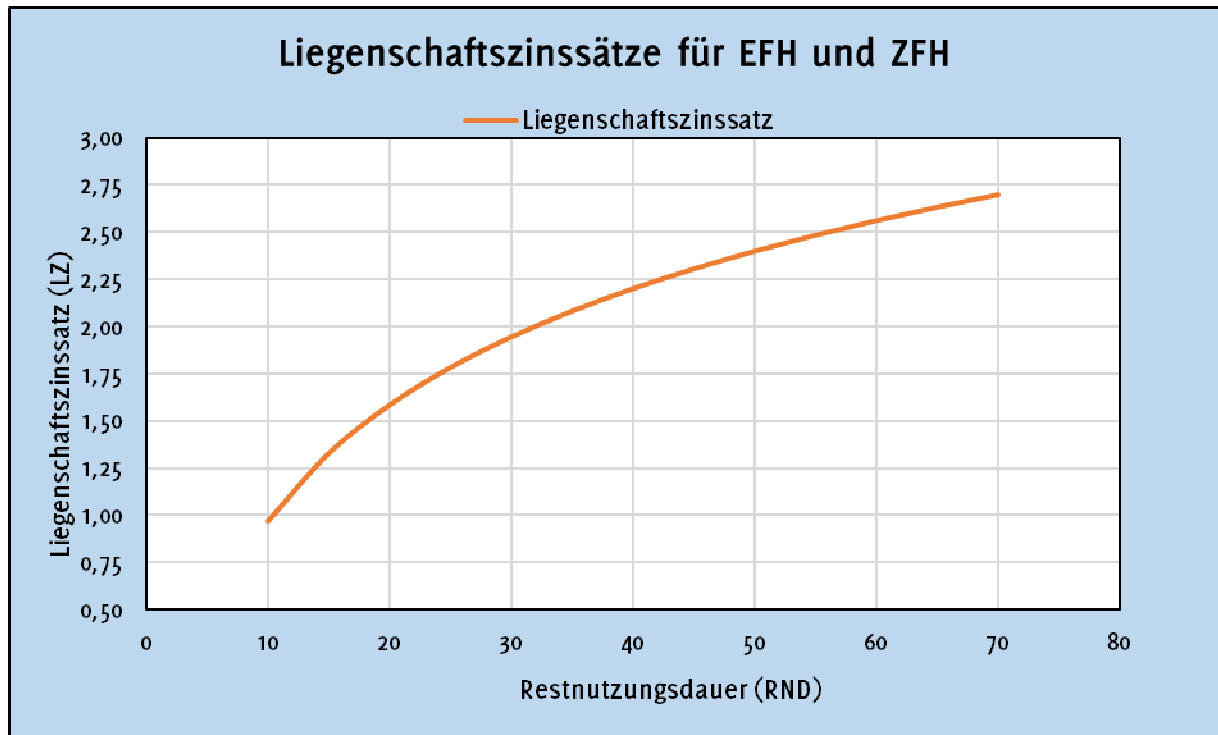
Nachfolgend wird das Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze beschrieben:

Veröffentlichungsdatum	26.02.2021
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend sowie ein- und beidseitig angebaut)
Nutzung	Eigennutzung, in der Regel unvermietet
Objektgröße	Wohnfläche
Rohertrag	marktübliche erzielbare Erträge aus Mieten
Bewirtschaftungskosten	nach Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
b. o. G.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (möglichst schadensfreie Objekte)
Formel Liegenschaftszinssatz	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{RND} - 1} * \frac{KP \pm boG - BW}{KP \pm boG} \right) * 100$

- KP** Kaufpreis
RE Reinertrag
BW Bodenwert
p Liegenschaftszinssatz
q Zinsfaktor $1 + p / 100$
RND Restnutzungsdauer
boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Tabelle zeigt die **Mittelwerte** aus den 116 geeigneten Kaufobjekten.

Beschreibung	Mittelwerte
angepasster Bodenrichtwert	98 €/m ²
Baujahr	1971
Restnutzungsdauer	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	5,63 €/m ²
Wohnfläche	143 m ²



RND	Liegenschaftszinssatz
10	0,97*
15	1,33
20	1,59
25	1,78
30	1,95
35	2,08
40	2,20
45	2,30
50	2,40
55	2,48
60	2,56
65	2,63
70	2,70

* aufgrund der geringen Anzahl von nachbewerteten Kauffällen sind die Daten mit einer besonderen sachverständigem Würdigung anzuwenden

12.6 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) (2021)

Folgende Tabelle zeigt das angewendete Ableitungsmodell:

Veröffentlichungsdatum	15.11.2021
Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
Voraussetzungen	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 (SW-RL) - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform* - Geschosszahl, Geschosshöhe - Massivbauweise - Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße ** - keine Regionalisierung
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277:2005
Baupreisindex (BPI)	aktueller (quartalsweise) Index zum Beurkundungsdatum des statistischen Bundesamtes (Deutschland insgesamt)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND
Alterswertminderung	Linear
besonders zu veransch. Bauteile / Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren der im üblichen Umfang vorhandenen Bauteile ***
Außenanlagen	prozentual: 3% - 8% des Sachwertes der baulichen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteeinfluss

* siehe Anlage 3 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

** Abhängigkeit der NHK 2010 von der BGF für EFH und ZFH (s. Korrekturfaktoren für die Objektgrößenanpassung nach Sprengnetter, vgl. Marktdaten und Praxishilfen Band 8, Teil 7, Kapitel 2 (Sachwertverfahren – Begriffe, Grundlagen), Abschnitt 4.7.3.1

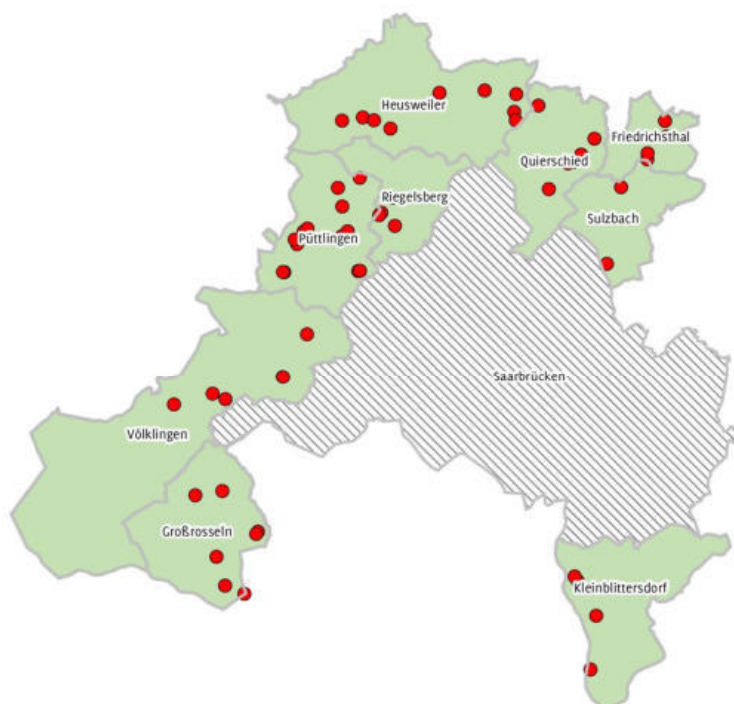
BGF (m ²)	...	200	220	240	260	280	300	350	400	450	500	...
Umrechnungskoeffizient	...	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85	...

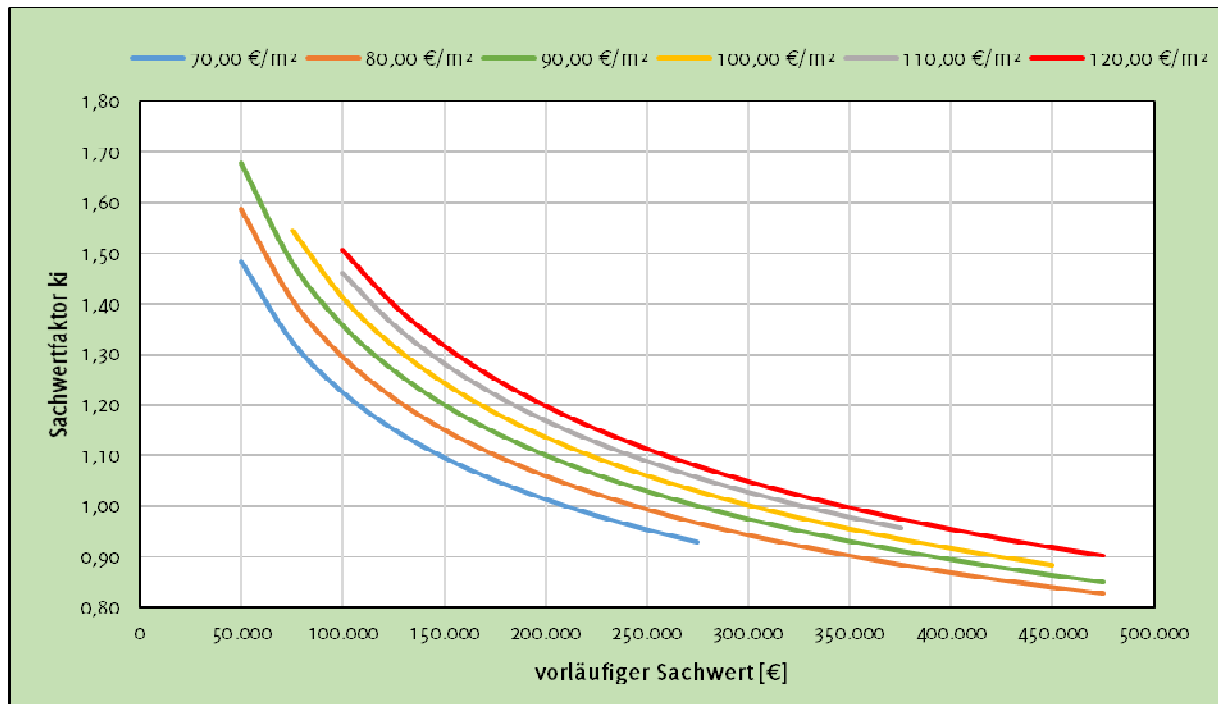
*** siehe Anlage 1 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

Im Zuge der Ableitung der wertrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Sachwertfaktoren aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten im Auswertungszeitraum 2018 – 2020 signifikante Wertunterschiede zwischen freistehenden und angebauten Objekten festgestellt werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe**:

Stichprobe:	57 nachbewertete Kaufverträge aus 2018 bis 2020	
Objektart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,40		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	84.076 € - 527.979 €	232.523 € / 213.947 €
angepasster BRW	60 €/m ² - 161 €/m ²	93 €/m ² / 90 €/m ²
Baujahr	1899 - 2014	1972 / 1972
fiktives Baujahr	1962 - 2014	1981 / 1977
Gesamtnutzungsdauer	64 - 74 Jahre	69 / 69 Jahre
Restnutzungsdauer	9 - 69 Jahre	30 / 26 Jahre
Ausstattungsstandard	1,8 - 3,8	2,8 / 2,8
Wohnfläche	114 m ² - 291 m ²	165 m ² / 155 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	201 m ² - 1.118 m ²	659 m ² / 656 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert					
	70,00 €/m ²	80,00 €/m ²	90,00 €/m ²	100,00 €/m ²	110,00 €/m ²	120,00 €/m ²
100.000	1,23	1,30	1,36	1,41		
125.000	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36	1,40
150.000	1,10	1,15	1,20	1,24	1,28	1,32
175.000	1,05	1,10	1,15	1,19	1,22	1,25
200.000	1,01	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
225.000	0,98	1,03	1,06	1,10	1,13	1,15
250.000	0,96	0,99	1,03	1,06	1,09	1,11
275.000	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
300.000		0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
325.000		0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
350.000		0,90	0,93	0,96	0,98	1,00
375.000		0,89	0,91	0,94	0,96	0,98
400.000		0,87	0,89	0,92		0,96
425.000		0,85	0,88	0,90		0,94
450.000		0,84	0,86	0,88		0,92
475.000		0,83	0,85			0,90
500.000		0,82				
525.000		0,81				

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

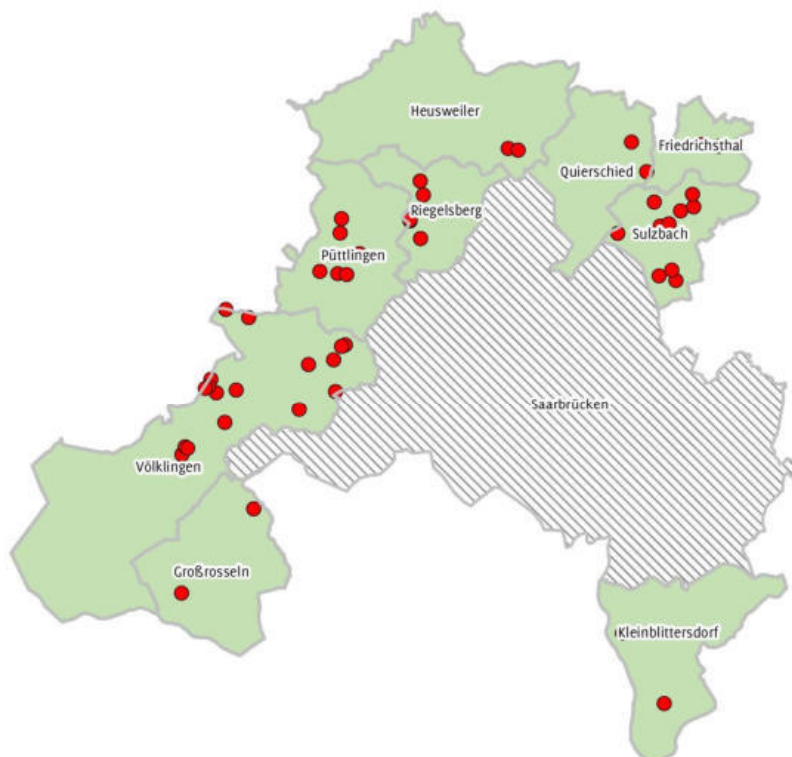
$$k = \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

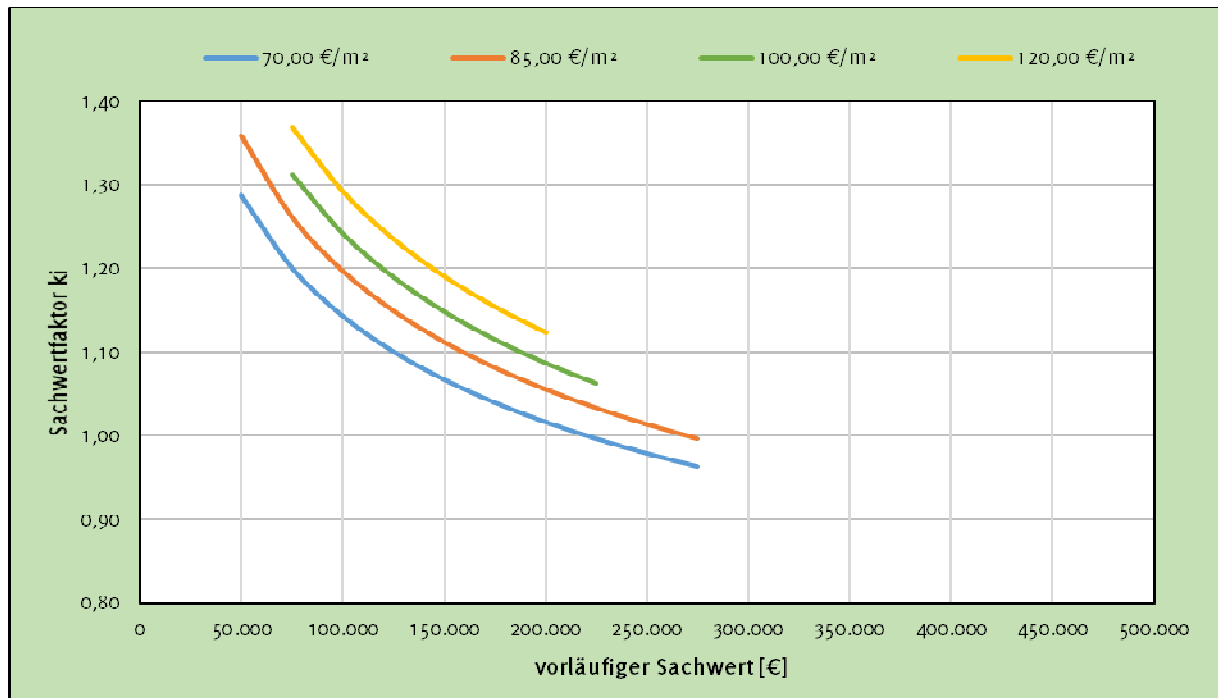
boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
k: Sachwertfaktor **v.SW:** vorläufiger Sachwert **KP:** Kaufpreis

12.7 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (angebaut) (2021)

Stichprobe:	51 nachbewertete Kaufverträge aus 2018 bis 2020	
Objektart:	ein- oder beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,20		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	50.711 € - 458.341 €	178.742 € / 168.314 €
angepasster BRW	50 €/m ² - 169 €/m ²	91 €/m ² / 90 €/m ²
Baujahr	1880 - 2014	1963 / 1966
fiktives Baujahr	1962 - 2014	1977 / 1975
Gesamtnutzungsdauer	64 - 74 Jahre	68 / 68 Jahre
Restnutzungsdauer	9 - 68 Jahre	26 / 25 Jahre
Ausstattungsstandard	1,8 - 3,8	2,7 / 2,7
Wohnfläche	70 m ² - 291 m ²	147 m ² / 140 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	89 m ² - 1.000 m ²	518 m ² / 541 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert			
	70,00 €/m ²	85,00 €/m ²	100,00 €/m ²	120,00 €/m ²
50.000	1,29	1,36		
75.000	1,20	1,26	1,31	1,37
100.000	1,14	1,20	1,24	1,29
125.000	1,10	1,15	1,19	1,23
150.000	1,07	1,11	1,15	1,19
175.000	1,04	1,08	1,12	1,15
200.000	1,02	1,06	1,09	1,12
225.000	1,00	1,03	1,06	
250.000	0,98	1,01		
275.000	0,96	1,00		

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

$$k = \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
k: Sachwertfaktor **v.SW:** vorläufiger Sachwert **KP:** Kaufpreis

12.8 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (2021)

Auf Grund der zu geringen Datenmenge konnte hier im Gegensatz zu den Sachwertfaktoren keine Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Anbauweisen der Objekte untersucht werden.

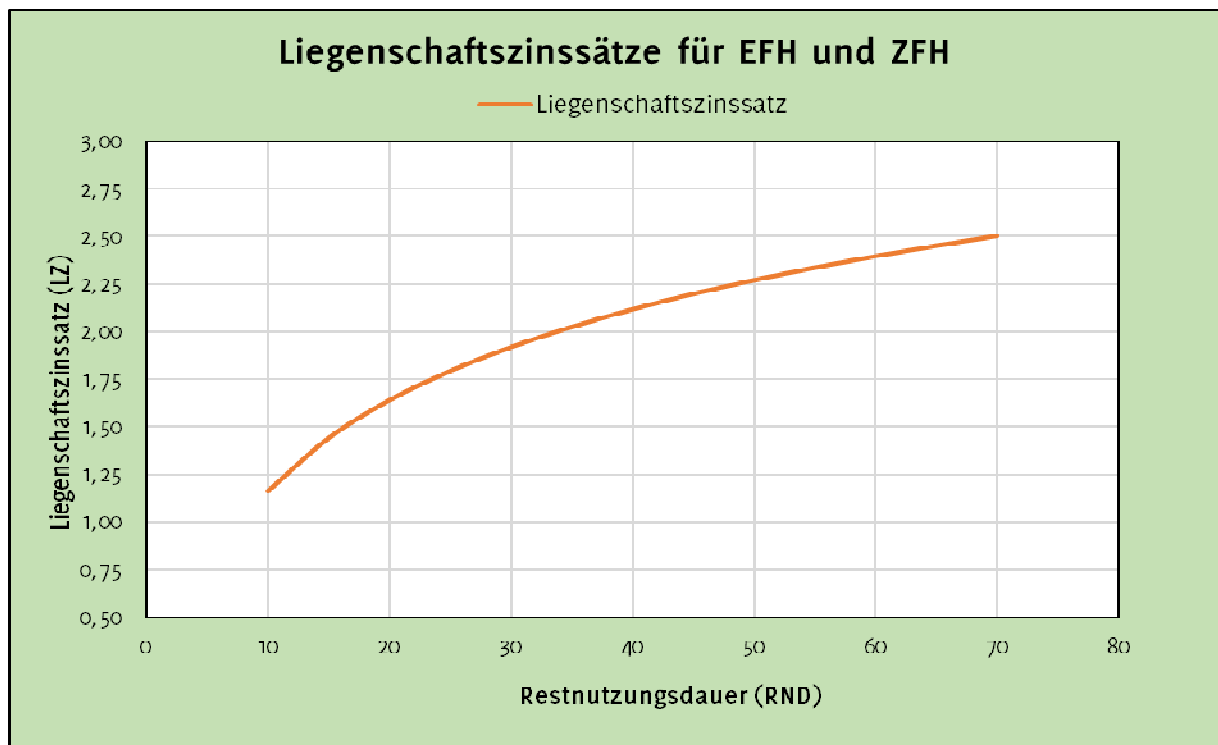
Nachfolgend wird das Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze beschrieben:

Veröffentlichungsdatum	15.11.2021
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend sowie ein- und beidseitig angebaut)
Nutzung	Eigennutzung, in der Regel unvermietet
Objektgröße	Wohnfläche
Rohertrag	marktübliche erzielbare Erträge aus Mieten
Bewirtschaftungskosten	nach Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Gewichtet entsprechend der Standardstufe
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
b. o. G.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (möglichst schadensfreie Objekte)
Formel Liegenschaftszinssatz	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{RND} - 1} * \frac{KP \pm boG - BW}{KP \pm boG} \right) * 100$

- KP** Kaufpreis
- RE** Reinertrag
- BW** Bodenwert
- p** Liegenschaftszinssatz
- q** Zinsfaktor $1 + p / 100$
- RND** Restnutzungsdauer
- boG** besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Tabelle zeigt die **Mittelwerte** aus den **71 geeigneten** Kaufobjekten.

Beschreibung	Mittelwerte
angepasster Bodenrichtwert	92 €/m ²
Baujahr	1965
Restnutzungsdauer	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	5,49 €/m ²
Wohnfläche	149 m ²



RND	Liegenschaftszinssatz
10	1,17*
15	1,44
20	1,64
25	1,80
30	1,92
35	2,03
40	2,12
45	2,20
50	2,27
55	2,34
60	2,40
65	2,45
70	2,50

* aufgrund der geringen Anzahl von nachbewerteten Kauffällen sind die Daten mit einer besonderen sachverständigem Würdigung anzuwenden

13 Vergleichswertermittlung

Für die Ermittlung der Vergleichswerte wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2013 – 2020 verwendet. Die Datensätze wurden auf Plausibilität geprüft und mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ausgewertet.

Hierbei wurden die folgenden wertrelevanten Merkmale festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Angepasster Bodenrichtwert (Lage)
- Ausstattungsstandard
- Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend oder angebaut)
- Bauweise (Massiv- oder Fertighaus)
- Unterkellerung (ja/nein)
- Bereinigte Grundstücksfläche

Insgesamt standen 438 geeignete Kaufverträge zur Ableitung der Vergleichswerte zur Verfügung. Die Stichprobe beschreibt sich wie folgt:

Stichprobe:	438 nachbewertete Kaufverträge aus 2013 - 2020
Objektart:	Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit ELW freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser
Merkmal	Spanne
bereinigter Kaufpreis	50.000 € - 489.000 € (fiktiv schadensfrei, ohne BoG's)
bereinigter Kaufpreis in €/m ² Wfl.	350 €/m ² - 2.846 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	48 €/m ² - 169 €/m ²
Baujahr	1880 - 2014
Ausstattungsstandardstufe nach NHK 2010	1,50 - 4,50
Wohnfläche	70 m ² - 291 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	89 m ² - 1.953 m ²

Die einzelnen Kauffälle wurden normiert woraus sich folgendes Normobjekt ergab:

Beschreibung des Normobjektes	
Gebäudetyp	Ein- und Zweifamilienhaus freistehend
angepasster Bodenrichtwert	90 €/m ²
bereinigte Grundstücksfläche	550 m ²
Baujahr	1975
Ausstattungsstandardstufe	2,7
Wohnfläche	150 m ²
Keller	ja
Fertighaus	nein
Garage	wenn vorhanden, im Kaufpreis enthalten!

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Kaufpreis von 211.646,- €

Die Standardabweichung beträgt 33.838,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,160 liegt.



Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche	Koeffizient	ASST	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	angep. BRW	Koeffizient
70	0,78	1,5	0,74	1950	0,87	50	0,84
75	0,80	1,6	0,75	1955	0,90	55	0,86
80	0,81	1,7	0,77	1960	0,92	60	0,88
85	0,83	1,8	0,78	1965	0,95	65	0,90
90	0,85	1,9	0,80	1970	0,97	70	0,92
95	0,86	2,0	0,82	1975	1,00	75	0,94
100	0,88	2,1	0,84	1980	1,03	80	0,96
105	0,89	2,2	0,86	1985	1,05	85	0,98
110	0,90	2,3	0,88	1990	1,08	90	1,01
115	0,92	2,4	0,91	1995	1,11	95	1,03
120	0,93	2,5	0,94	2000	1,14	100	1,05
125	0,95	2,6	0,96	2005	1,17	105	1,07
130	0,96	2,7	0,99	2010	1,20	110	1,09
135	0,97	2,8	1,02	2015	1,23	115	1,11
140	0,98	2,9	1,06	2020	1,26	120	1,13
145	0,99	3,0	1,09			125	1,15
150	1,01	3,1	1,13	ber. Grundstücksfl.	Koeffizient	130	1,17
155	1,02	3,2	1,16	200	0,81	135	1,19
160	1,03	3,3	1,20	250	0,83	140	1,21
165	1,04	3,4	1,24	300	0,86	145	1,22
170	1,05	3,5	1,29	350	0,89	150	1,24
175	1,06	3,6	1,33	400	0,92	155	1,26
180	1,07	3,7	1,38	450	0,95	160	1,28
185	1,07	3,8	1,42	500	0,98	165	1,30
190	1,08	3,9	1,47	550	1,00	170	1,32
195	1,09	4,0	1,52	600	1,03	175	1,34
200	1,10	4,1	1,57	650	1,06	180	1,36
205	1,11	4,2	1,63	700	1,09	185	1,37
210	1,11	4,3	1,68	750	1,12	190	1,39
215	1,12	4,4	1,74	800	1,14	195	1,41
220	1,13	4,5	1,80	850	1,17	200	1,43
225	1,13			900	1,20		
230	1,14			950	1,23	Gebäudetyp	Koeffizient
235	1,14			1000	1,26	EFH freistehend	1,00
240	1,15			1050	1,29	ZFH freistehend	0,97
245	1,15			1100	1,31	EFH angeb.	0,97
250	1,16			1150	1,34	ZFH angeb.	0,97
255	1,16			1200	1,37		
260	1,16					Keller	Koeffizient
						ja	1,00
						nein	0,92
						Fertighaus	Koeffizient
						Fertighaus ja	0,97
						Fertighaus nein	1,00
				Gemeinde	Koeffizient		
				Friedrichsthal	0,98		
				Großrosseln	0,95		
				Heusweiler	1,00		
				Kleinblittersdorf	1,01		
				Püttlingen	0,98		
				Quierschied	0,96		
				Riegelsberg	0,98		
				Sulzbach	1,02		
				Völklingen	0,98		

Anwendungsbeispiel:

Beschreibung des Bewertungsobjektes:

- Gebäudetyp: Einfamilienhaus, freistehend
- Bauweise: massiv
- Baujahr: 1990
- Wohnfläche: 170 m²
- Ausstattungsstandard: 2,8
- Angepasster BRW: 100 €/m²
- Keller: unterkellert
- Bereinigte Grundstücksfläche: 650 m²
- Gemeinde: Quierschied

Berechnungsbeispiel:

211.646,00 €	Kaufpreis Normobjekt (Ausgangswert)
x 1,00	Gebäudetyp (freistehend)
x 1,00	Fertighaus (nein)
x 1,08	Baujahr (1990)
x 1,05	Wohnfläche (170 m ²)
x 1,02	Ausstattungsstandard (2,8)
x 1,05	angepasster Bodenrichtwert (100 €/m ²)
x 1,00	Keller (ja)
x 1,06	bereinigte Grundstücksfläche (650 m ²)
x 0,96	Gemeinde (Quierschied)
= 261.571,06 €	ermittelter Vergleichswert
<u>rd. 262.000,00 €</u>	Vergleichswert gerundet

Mit Hilfe des Vergleichswertrechners kann der **ungefähre Wert** einer Immobilie, bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, im Regionalverband Saarbrücken ermittelt werden.

Der ermittelte Vergleichswert bezieht sich auf schadensfreie Objekte und kann mit einer Genauigkeit von +/- 16% variieren. Er berücksichtigt keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B. Rechte und Belastungen, Bauschäden, usw. diese müssen ggf. separat berücksichtigt werden.

Die Ermittlung des Vergleichswertes stellt das ungefähre Preisniveau einer Immobilie im Regionalverband Saarbrücken dar und kann nicht als Ersatz für eine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB genutzt werden.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei einer/einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken in Auftrag gegeben werden.

14 Anlagen

14.1 Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

Gem. den §§ 192, 193, 196 BauGB und der Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (GutVO), ermitteln die Gutachterausschüsse u. a. auch Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert (§196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Grund und Boden für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Richtwertgrundstück) bezogen. In überplanten bzw. bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. In kaufpreisarmer Lagen bzw. in Gebieten, in denen durch öffentliche Träger oder Kommunen subventionierte Kaufpreise vorlagen, wurden marktkonforme Kaufpreise anderer, jedoch vergleichbarer Lagen zur Ableitung herangezogen. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Merkmalen abgeleitet werden. Bodenrichtwertauskünfte erfolgen nach dem derzeitigen Stand unserer Kenntnis über die Nutzung gem. dem Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Satzungen bzw. parallel dazu bereits realisierter oder in der Planung befindlicher Änderungen. Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 31.12. eines jeden geraden Kalenderjahres ermittelt, ab dem Jahr 2022 jedoch zum 01.01. eines jeden geraden Kalenderjahres.

Wertbeeinflussende Abweichungen (Zu- bzw. Abschläge) von dem Bodenrichtwert ergeben sich u. a. durch:

a./ in überplanten bzw. bebauten Gebieten bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück in:

- der geographischen Lage, Größe und Zuschnitt, des Zustandes, seiner Erschließung, der derzeitigen und möglichen Nutzung, den Planungsabsichten, etc.

b./ in den Außenbereichen bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück in:

- der geographischen Lage, Entfernung zur bebauten Ortslage oder Gehöft
- Größe und Zuschnitt der Fläche, Hängigkeit, Bodenqualität- und Zustand,
- Art und Ausmaß einer Erschließung, Anbindung an Straßen und Wege,
- derzeitige Nutzung, sonstige Nutzungsmöglichkeiten,
- sowie höhere Erwartung, Planungsabsichten,
- die Lage in Sondergebieten wie:
 - o Naherholungsgebieten, Landschafts- und Naturschutzgebieten,
 - o Flächen für den Gartenbau, Kleingartenanlagen, Baumschulen, An- u. Aufzuchtflächen,
 - o Industrierorratsflächen, Gebiete in denen der Bergbau umgeht, Flächen für Erd- u. Bodengewinnung, sowie deren Aufbereitungsanlagen und Lagerstätten,
 - o Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Deponien, Rekultivierungsflächen,
 - o Flächen für die Energiegewinnung und Kommunikationsanlagen,
 - o Ausgleichflächen für bauliche oder sonstige Maßnahmen,
 - o Gewässer wie: Tümpel, Teiche, Weiher, Wassergräbern, Bäche, Flüsse,
 - o Wassereinzugs- und Wasserschutzgebiete, Konversionsflächen

Extrem schmale Baugrundstücke

Bei extrem schmalen oder ungünstig zugeschnittenen Baugrundstücken kann ein Wertabschlag nach sachverständigem Ermessen erfolgen. Dieser Wertabschlag ist jedoch nicht auf die Grundstücksbreite sondern auf die mögliche Bebauungsbreite abzustellen. Für den Fall, dass die baubeeinflussenden Grundstücksseiten nicht parallel zueinander stehen, können weitere Wertabschläge erfolgen.

Weitergehende und detailliertere Angaben über den Bodenwert erfordern die Beantragung eines gebührenpflichtigen Verkehrswertgutachtens.

14.2 Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden sämtliche Grundstücksübertragungen aus den unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten nach einem einheitlichen Erfassungsschema zusammengetragen und in die Kaufpreissammlung übernommen. Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert untersuchen zu können, werden u. a. die Merkmale Grundstückstiefe und Grundstücksfläche festgehalten. Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen dieser wertbeeinflussenden Merkmale, sonst aber gleichartiger Grundstücke ergeben, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst. Werden Grundstückskaufpreise von den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unterschiedlich beeinflusst oder weichen in mehreren ihrer wertbeeinflussenden Merkmale voneinander ab, sind sie nur dann zur Auswertung geeignet, wenn diese Einflüsse jeweils durch Zu- bzw. Abschläge oder durch sonstige geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücke sind, zum einen an das für die jeweilige Bodenrichtwertzone definierte „Bodenrichtwertgrundstück“, zum anderen nach sachverständigem Ermessen an die Lage „innerhalb der Bodenrichtwertzone“, anzupassen.

Auf Grundlage einer **ausreichenden Anzahl** geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise von **erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser** aus dem Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2016 wurden folgende Umrechnungskoeffizienten (Seite 2 und 3) für die Abweichungen des wertbeeinflussenden Merkmals Grundstücksfläche abgeleitet.

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
450	1,15
500	1,11
550	1,08
600	1,05
650	1,02
700	1,00
750	0,98
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,91

Anwendungsbeispiel:

Größe des Bewertungsgrundstücks: 600 m²

Bodenrichtwert: 105 €/m²

Größe des Bodenrichtwertgrundstücks: 700 m²

Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,05

700 m² = 1,00

Umrechnung: 105 €/m² x 1,05 = 110,25 € / m²

angepasster Bodenrichtwert: rd. 110 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwertgrundstücke mit einer **Grundstücksfläche** von 200 bis 550 m².

Wichtiger Hinweis:

Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche konnten bis zu einer Abweichung von ca. 30 Prozent der Fläche zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück zuverlässige Ergebnisse abgeleitet werden. Die rot markierten Werte wurden zu Interpolationszwecken dargestellt und sind nach sachverständigem Ermessen zu würdigen.

		Fläche des Richtwertgrundstückes							
		200	250	300	350	400	450	500	550
Fläche des Bewertungsgrundstückes	150	1,09	1,17						
	200	1,00	1,07	1,13					
	250	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16			
	300	0,88	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13		
	350		0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15
	400			0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	450			0,88	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06
	500				0,90	0,93	0,97	1,00	1,03
	550					0,91	0,94	0,97	1,00
	600						0,92	0,95	0,97
	650							0,92	0,95
	700								0,93
	750								0,91



Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwertgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von 600 bis 1000 m².

Wichtiger Hinweis:

Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche konnten bis zu einer Abweichung von ca. 30 Prozent der Fläche zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück zuverlässige Ergebnisse abgeleitet werden. Die rot markierten Werte wurden zu Interpolationszwecken dargestellt und sind nach sachverständigem Ermessen zu würdigen.

		Fläche des Richtwertgrundstückes								
		600	650	700	750	800	850	900	950	1000
Fläche des Bewertungsgrundstückes	400	1,13	1,16							
	450	1,09	1,12	1,15	1,17					
	500	1,06	1,08	1,11	1,13	1,16				
	550	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16		
	600	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	
	650	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14
	700	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
	750	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09
	800	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	850	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	900		0,90	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03
	950			0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02
	1000				0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00
	1050				0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99
	1100					0,91	0,92	0,94	0,96	0,97
	1150						0,91	0,93	0,94	0,96
	1200							0,92	0,93	0,95
1250							0,90	0,92	0,93	
1300								0,91	0,92	
1350									0,91	

14.3 Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe

Zuschlag bzw. Abschlag auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe <i>abgeleitet aus Veräußerungserlösen privater Kauffälle</i> für Einzel- und Doppelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) <i>mit einer Grundstücksbreite durchschnittlich von 16-20 m</i>	
Abweichung vom Richtwertgrundstück Tiefe (m)	Umrechnungsfaktor
-15	1,13
-10	1,10
-5	1,05
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	1,00
+5	0,93
+10	0,87
+15	0,83
+20	0,81

Wichtiger Hinweis:

Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe konnten bis etwa zur 1,5-fachen Grundstückstiefe des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks zuverlässige Ergebnisse ausgewertet werden. Um bei der Anwendung dieser Tabelle Ungenauigkeiten zu vermeiden, sollte sie nur bis ca. **zur hälftigen** bzw. zur **1,5-fachen** Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks angewandt werden.

Tiefe des **Bewertungsgrundstücks** < Tiefe des **Bodenrichtwertgrundstücks**

Anwendungsbeispiel 1:

Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks: 35 m Bodenrichtwert: 105
 €/m²Tiefe des Bewertungsgrundstücks: 25 m (Abweichung = -10 m => Faktor: 1,1)

Umrechnung: 105 €/m² x 1,1 = 115,50 €/m²
 angepasster Bodenrichtwert: rd. 115 €/m²

Tiefe des **Bewertungsgrundstücks** > Tiefe des **Bodenrichtwertgrundstücks**

Anwendungsbeispiel 2:

Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks: 35 m Bodenrichtwert: 105
 €/m²Tiefe des Bewertungsgrundstücks: 45 m (Abweichung = +10 m => Faktor: 0,87)

Umrechnung: 105 €/m² x 0,87 = 91,35 €/m²
 angepasster Bodenrichtwert: rd. 91 €/m²



Tiefe des **Bewertungsgrundstücks** > doppelte Tiefe des **Bodenrichtwertgrundstücks**
Grundstücksanpassung durch Staffelung nach Wertzonen (zur Orientierung)

Baulandbereich:

Anpassung des Bodenrichtwertes bis max. 1,5-fache Tiefe des Richtwertgrundstücks

Gartenlandbereich: (bis max. ca. 60 m Tiefe ab der Erschließungsstraße) berechnet sich:
ca. 15-30 % des jeweiligen unangepassten Bodenrichtwertes

Restfläche (hausnahes Grünland): ca. 20-40 % des Gartenlandpreises
(mindestens aber der Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in dieser Lage)

Anwendungsbeispiel 3:

Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks:	30 m	Bodenrichtwert:	105 €/m ²
Tiefe des Bewertungsgrundstücks:	70 m	(Abweichung = +40 m)	

Anpassung des Richtwerts bis zur 1,5-fachen Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks!

In diesem Fall: 30 m x 1,5 = 45 m (Abweichung = +15 m => Faktor: 0,83)

Umrechnung: 105 €/m² x 0,83 = 87,15 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert: rd. 87 €/m²

Die restlichen (70 m - 45 m = 25 m) könnten bspw. wie folgt nach Wertzonen gestaffelt werden:

60 m - 45 m = 15 m => Gartenland

70 m - 60 m = 10 m => hausnahes Grünland

Anwendungsbeispiel 4:

Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks:	40 m	Bodenrichtwert:	105 €/m ²
Tiefe des Bewertungsgrundstücks:	100 m	(Abweichung = +60 m)	

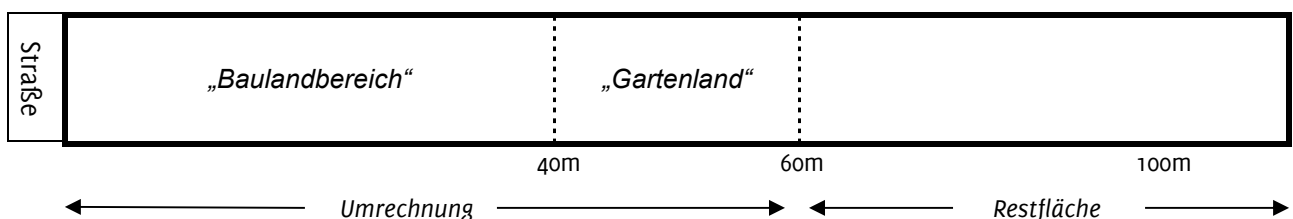
Anpassung des Richtwerts bis zur 1,5-fachen Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks!

In diesem Fall: 40 m x 1,5 = 60 m (Abweichung = +20 m => Faktor: 0,81)

Umrechnung: 105 €/m² x 0,81 = 85,05 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert: rd. 85 €/m²

Die Restfläche kann als hausnahes Grünland oder land- und forstwirtschaftliche Fläche in Ansatz gebracht werden.





15 Weitere Informationen und Kontakte

15.1 Gebühren für Gutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Gebührenstaffel A für Gutachten über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile (jeweils zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer)	
bei einem Verkehrs-/ Marktwert	
bis 250.000,- Euro	5,0 v. T. des Wertes zzgl. 600,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	2,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.400,- Euro
über 500.000,- Euro bis 2.500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.950,- Euro
über 2.500.000,- Euro	0,8 v. T. des Wertes zzgl. 2.500,- Euro

über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks

Gebührenstaffel B für Gutachten über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile (jeweils zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer)	
bis 250.000,- Euro	3,0 v. T. des Wertes zzgl. 450,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 950,- Euro
über 500.000,- Euro bis 5.000.000,- Euro	0,5 v. T. des Wertes zzgl. 1450,- Euro

bei deutlich über den Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten (z. B. fehlende oder nicht verwertbare Bauunterlagen, mehrere Stichtage und Ähnliches), ist die Gebühr unter Berücksichtigung des Mehraufwandes zu erhöhen	10-100 v. H. nach Staffel A oder Staffel B
--	--

Mehrausfertigung eines Gutachtens (inkl. MwSt.)	25,- Euro
---	-----------

15.2 Gebühren für Auskünfte aus Bodenrichtwertkarte und Kaufpreissammlung

Bodenrichtwertauskunft

je schriftliche oder elektronische Auskunft	20,- Euro
---	-----------

Abgabe analoger Bodenrichtwertkarten und analoger Auszüge aus Bodenrichtwertkarten, je Karte oder Auszug bis

Format DIN A3	25,- Euro
Format DIN A2	30,- Euro
Format DIN A1	40,- Euro
Format DIN A0	55,- Euro

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

je schriftliche oder elektronische Auskunft über

land- und forstwirtschaftliche Flächen	30,- bis 70,- Euro
Bauland	50,- bis 90,- Euro
sonstige unbebaute Flächen	50,- bis 90,- Euro
Wohnungs- oder Teileigentum	50,- bis 90,- Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	70,- bis 110,- Euro
Mehrfamilienhäuser	80,- bis 150,- Euro
sonstige Gebäude	80,- bis 200,- Euro



15.3 Bauämter im Regionalverband Saarbrücken

Stadt / Gemeinde	Amt / Abteilung	Adresse	Ansprechpartner
Stadt Friedrichsthal	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Schmidtbornstraße 12a, 66299 Friedrichsthal	Frau Wagner Tel. 06897/8568-300 wagner@friedrichsthal.de
Gemeinde Großrosseln	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Am Klosterplatz 2-3, 66352 Großrosseln	Herr Meumann Tel. 06898/449-134 daniel.meumann@grossrosseln.de
Gemeinde Heusweiler	Fachbereich Bauen u. Umwelt	Saarbrücker Straße 35, 66265 Heusweiler	Frau Nowack Tel. 06806/911-137 h.nowack@heusweiler.de
Gemeinde Kleinblittersdorf	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Rathausstraße 15, 66271 Kleinblittersdorf	Herr Broßius Tel. 06805/2008-701 t.brossius@kleinblittersdorf.de
Stadt Püttlingen	Eigenbetrieb Technische Dienste	In der Schäferei 8, 66346 Püttlingen	Herr Stein Tel. 06898/691-225 rainer.stein@puettlingen.de
Gemeinde Quierschied	Fachbereich Bauen, Wohnen u. Umwelt	Rathausstraße 9, 66287 Quierschied	Herr Schmitt Tel. 06897/961-171 j.schmitt@quierschied.de
Gemeinde Riegelsberg	Fachbereich 4 Technische Dienste	Saarbrücker Straße 31, 66292 Riegelsberg	Herr Nowagk Tel. 06806/930-155 j.nowagk@riegelsberg.de
Stadt Sulzbach	Fachbereich 4 Bauverwaltung, Planung und Umwelt	Gutenbergstraße 1, 66280 Sulzbach	Herr Dillinger Tel. 06897/508-310 t.dillinger@stadt-sulzbach.de
Mittelstadt Völklingen	Fachdienst 46 - Stadtplanung & Stadtentwicklung	Rathausplatz, 66333 Völklingen	Herr Scherer Tel. 06898/13-2160 ludwin.scherer@voelklingen.de
Mittelstadt Völklingen	Fachdienst 35 - Untere Bauaufsichtsbehörde	Rathausplatz, 66333 Völklingen	Herr Müller Tel. 06898/13-2576 ralf.mueller@voelklingen.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Stadtplanungsamt	Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken	Herr Schreiner Tel. 0681/905-4072 stadtplanungsamt@saarbuecken.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Untere Bauaufsichtsbehörde	Gerberstraße 29, 66111 Saarbrücken	Herr Baier Tel. 0681/905-1267 bauaufsicht@saarbuecken.de
Regionalverband Saarbrücken	Fachdienst 60 - Flächennutzungsplanung		Herr Del Fabro Tel. 0681/506-6014 regionalentwicklung@rvsbr.de
	Untere Bauaufsichtsbehörde	Schlossplatz 1-15, 66119 Saarbrücken	Frau Pitz Tel. 0681/506-3310 uta.pitz@rvsbr.de
	Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis		Frau Johann Tel.: 0681/506-3311
	Fachdienst 65 Bauamt Regionalverband		N.N. Tel.: 0681/506-6500

15.4 Gutachterausschüsse im Saarland

Stadt / Landkreis	Gutachterausschuss / Vorsitzender	Adresse / Telefon
Merzig-Wadern	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern Vorsitzender: Herr Kredtek Leiter der Geschäftsstelle: Herr Koch	Bahnhofstraße 44 66663 Merzig Tel.: 06861 / 80 - 231 Fax: 06861 / 80 - 470 E-Mail: gutachter@merzig-wadern.de
Neunkirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen Vorsitzender: Herr Dewes Leiter der Geschäftsstelle: Herr Gröning	Hohlstraße 7 66564 Ottweiler Tel.: 06824 / 906 - 5623 Fax: 06824 / 906 - 5619 E-Mail: gutachter@landkreis-neunkirchen.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken Vorsitzender: Herr Scholl Leiter der Geschäftsstelle: Herr Lang	Gerberstraße 29 66111 Saarbrücken Tel.: 0681 / 905 - 1811 Fax: 0681 / 906 - 2017 E-Mail: vermessungsamt@saarbruecken.de
Regionalverband Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken Vorsitzender: Herr König Leiter der Geschäftsstelle: Herr Biskupek	Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken Tel.: 0681 / 506 - 6030 Fax: 0681 / 506 - 6090 E-Mail: gutachterausschuss@rvsbr.de
Saarlouis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis Vorsitzende und Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Becker-Morhain	Kaiser-Friedrich-Ring 31 66740 Saarlouis Tel.: 06831 / 444 - 338 Fax.: 06831 / 444 - 516 E-Mail: amt62@kreis-saarlouis.de



Saarpfalz-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis	Am Forum 1 66424 Homburg/Saar
	Vorsitzende: Frau Stahl	Tel.: 06841 / 104 - 8433 Fax.: 06841 / 104 - 7141
	Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Matisiak	E-Mail: gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de
St. Wendel	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel	Mommstraße 21-31 66606 St. Wendel
	Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle: Frau Cravens	Tel.: 06851 / 801 - 4550 Fax.: 06841 / 801 - 420
		E-Mail: gutachterausschuss@lkwnd.de
<p>Seit November 2009 gibt es im Saarland zusätzlich zu den 7 Gutachterausschüssen der einzelnen Landkreise eine Zentrale Geschäftsstelle. Sie wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches und des § 17 der Gutachterausschussverordnung (GutVO) eingerichtet und ist ansässig bei dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL).</p> <p>Ihre Hauptaufgabe besteht in der Aufbereitung und Veröffentlichung landesweiter Daten.</p> <p>Zentrale Geschäftsstelle der saarländischen Gutachterausschüsse</p> <p>Leiter der Zentralen Geschäftsstelle: Frau Simon</p> <p>Kaibelstraße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p>Tel.: 0681 / 9712 - 341 Fax.: 0681 / 9712 - 470</p> <p>E-Mail: zgga@lvgl.saarland.de Internet: www.lvgl.saarland.de</p>		