



Grundstücksmarktbericht 2022

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 2022

Grußwort



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Ich freue mich sehr, Ihnen den dritten 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 – mit besonderer Berücksichtigung des zurückliegenden Jahres 2021. 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.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 beinhaltet einige Neuerungen. Neben einem Mietpreisrechner aus Angebotsmieten für Wohnungen und Häuser sind dies Auswertungen von Angebotsmieten verschiedener Gewerbeobjekten sowie Durchschnittskaufpreise für Garagen. Zudem wurden die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser neu abgeleitet.

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
Saarbrücken	<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.....	33
8.1 WOHNBAUFLÄCHEN	33
8.2 GEWERBE- UND INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE	37



8.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	39
8.4	SONSTIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	43
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	45
9.1	UMSATZZAHLEN.....	46
9.2	AUFTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	49
9.3	INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU (EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER).....	51
9.4	UNTERTEILUNG DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHRESKLASSEN.....	60
10	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	61
10.1	WOHNUNGSEIGENTUM – GESAMTER WOHN- UND TEILEIGENTUMSMARKT.....	61
10.2	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS NEUBAU.....	63
10.3	WOHNUNGSEIGENTUM - WEITERVERKAUF	66
10.4	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS UMWANDLUNG	69
11	BODENRICHTWERTE	71
11.1	GENERALISIERTE BODENRICHTWERTE.....	74
12	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	75
12.1	ERLÄUTERUNGEN ZUM ABLAUF DER NACHBEWERTUNG VON GEEIGNETEN KAUFFÄLLEN.....	77
12.2	ABLEITUNGSMODELL SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	80
12.2.1	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (FREISTEHEND).....	81
12.2.2	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (ANGEBAUT)	83
12.3	ABLEITUNGSMODELL LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	85
12.3.1	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (FREISTEHEND)	86
12.3.2	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (ANGEBAUT)	87
13	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	88



14 KAUFPREISE FÜR GARAGEN	91
15 AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN.....	92
15.1 AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNHÄUSER	92
15.2 AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN	94
15.3 AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN.....	96
15.3.1 MIETEN FÜR BÜRO/PRAXIS	96
15.3.2 MIETEN FÜR GASTRONOMIE	97
15.3.3 MIETEN FÜR HALLEN/LAGER/PRODUKTION	98
15.3.4 MIETEN FÜR LADENLOKALE	99
16 ANLAGEN	100
16.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES.....	100
16.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	102
16.3 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTIEFE.....	105
16.4 ANPASSUNG DER NHK AN DIE OBJEKTGRÖÖE	107
16.5 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN – MODELLWERTE GEMÄÖ EW-RL, ANLAGE 1	108
17 WEITERE INFORMATIONEN UND KONTAKTE	111
17.1 GEBÜHREN FÜR GUTACHTEN	111
17.2 GEBÜHREN FÜR AUSKÜNFTEN AUS BODENRICHTWERTKARTE UND KAUFPREISSAMMLUNG	111
17.3 BAUÄMTER IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	112
17.4 GUTACHTERAUSSCHÜÖE IM SAARLAND.....	113

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.

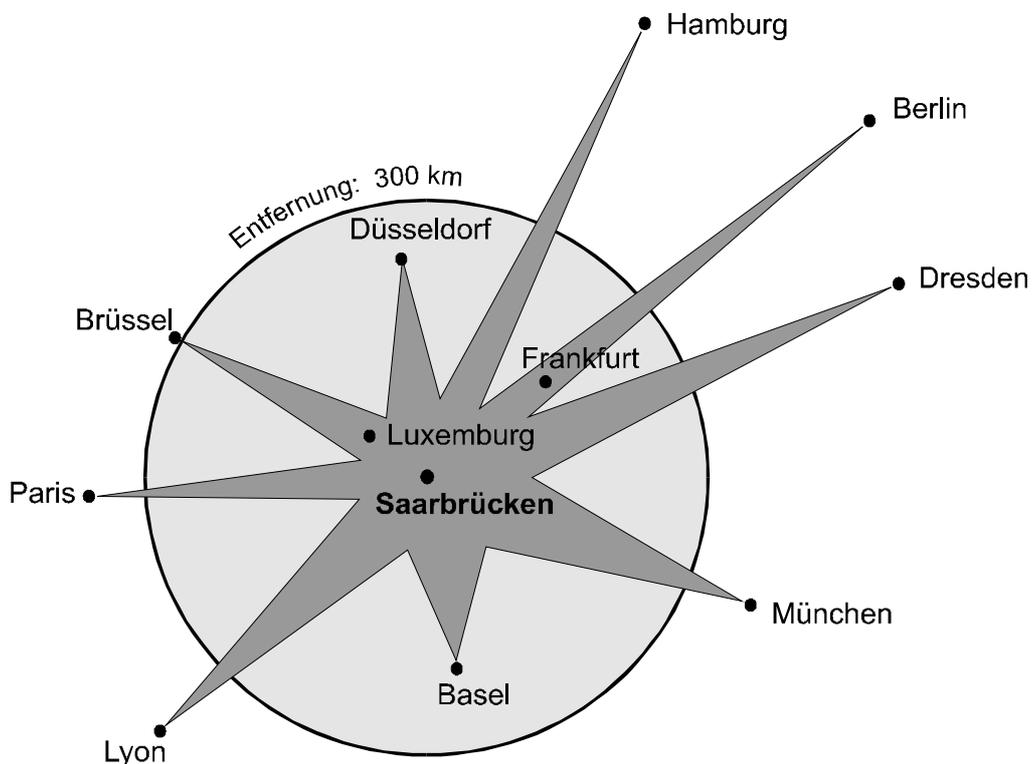
Es gibt viele öffentliche Aufgaben, wie z. B. das Pass- und Meldewesen, welche eine Stadt oder Gemeinde selbst erledigt. Es gibt aber andere Aufgaben, die in größeren Einheiten wie dem Regionalverband besser aufgehoben sind, da sie dort effizienter und somit günstiger für den Steuerzahler erledigt werden können.

Wo befindet sich der Regionalverband Saarbrücken?

Der Regionalverband Saarbrücken liegt 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.

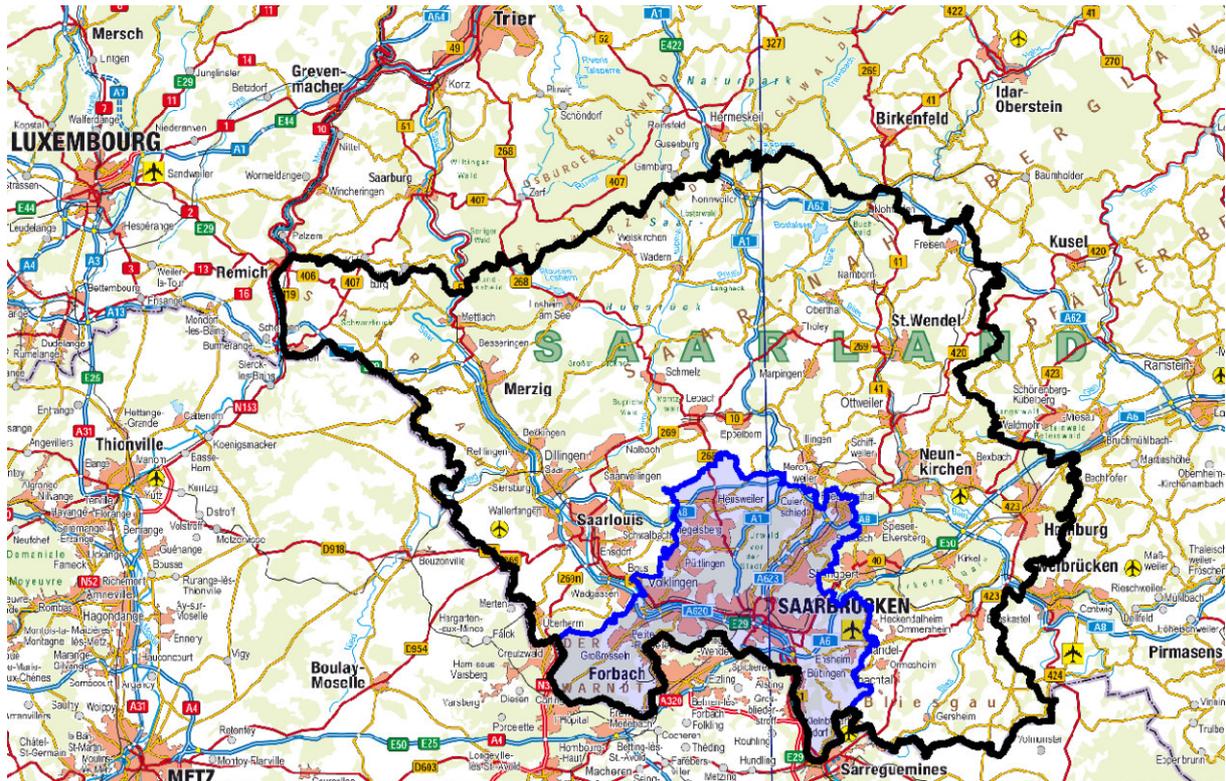
Die Region Saarbrücken ist aufgrund der zentralen Lage im EU-Binnenmarkt sowie der Nähe zu Frankreich und Luxemburg das wirtschaftliche Zentrum des Saarlandes.

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.

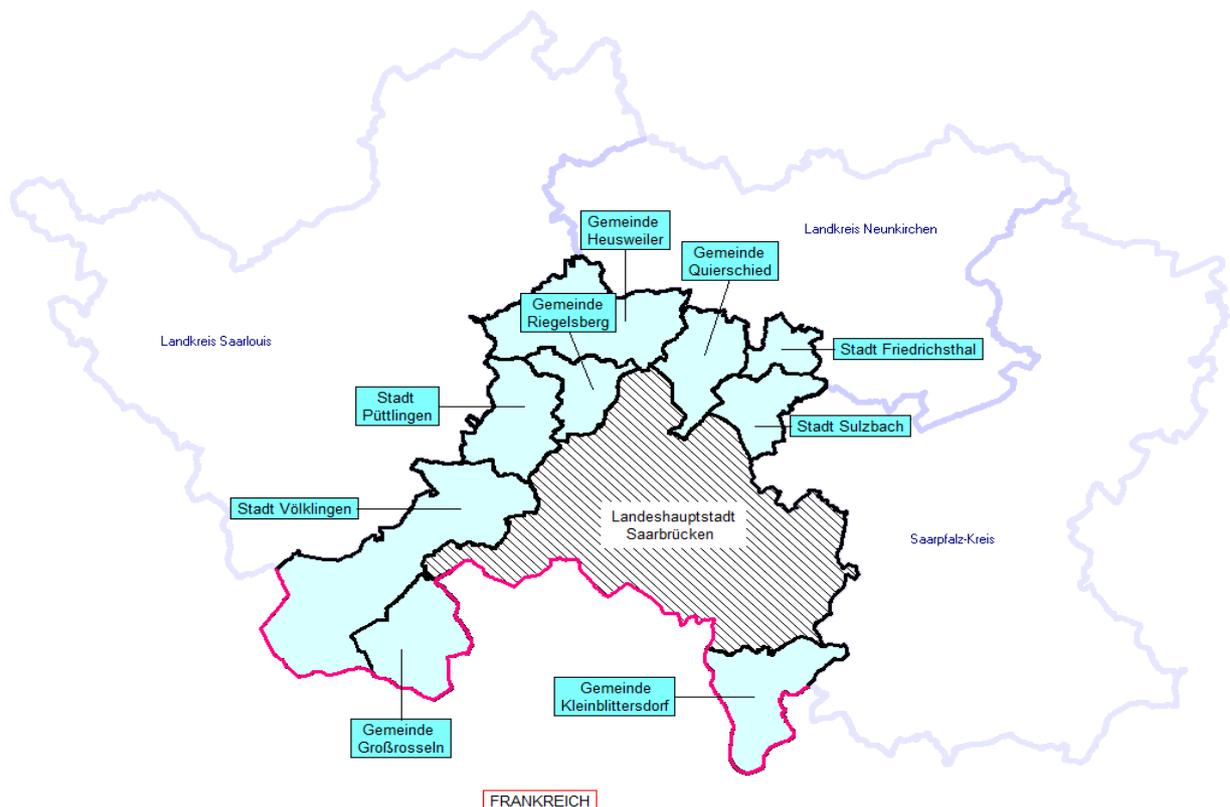


Grafik: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Saarbrücken

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 unterschiedlicher Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Es kommt jedoch 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 nicht selten für gleichartige Objekte völlig unterschiedliche Kaufpreise.

Üblicherweise erwirbt man in seinem gesamten Leben vielleicht einmal oder insgesamt nur sehr selten ein bebautes Grundstück, eine Eigentumswohnung oder gar ein ganzes Haus. 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 **2021** 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 zusammengetragen, vom Gutachterausschuss als Gremium 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 2021 wurden in der automatischen Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.914** Datensätze über eigenständig auswertbare bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben, was zugleich den höchsten Stand überhaupt und gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um **0,7 Prozent** verbuchen lässt.

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

Der gesamte Geldumsatz stieg im Jahr 2021 trotz der etwa gleichen Anzahl an Datensätzen wie im Vorjahr um **11,5 Prozent** von 252 Mio. € auf 281 Mio. €.

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

Wohnbaugrundstücke

Bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken geht die Anzahl der getätigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr deutlich um rd. **18 Prozent** auf 130 Verträge zurück.

Im Jahr 2021 wurden ca. 17,22 Hektar an Flächen für Wohnbaugrundstücke veräußert, was einen Rückgang von rd. **46 Prozent** gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Geldumsatz in 2021 betrug ca. 15,55 Mio. € und ist hier gegenüber dem Jahr 2018 um rd. **3 Prozent** gesunken.

Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnbauland (nur geeignete Fälle) ist im Jahr 2021 um rd. **6 Prozent** gegenüber dem Vorjahreshöchstwert von rd. 130 €/m² gesunken.

Im **Schnitt** zahlt man für einen **Bauplatz** im **Regionalverband Saarbrücken** rd. **122 €/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 2020 auf 2021 ein Rückgang von **63 Prozent** zu verzeichnen, obwohl die Anzahl der Kauffälle nur von **11 Stück** auf **6 Stück** zurückging. Um dennoch wertrelevante Daten für derartige Grundstücke ableiten zu können, werden diese „vereinzelt auftretenden Verträge“ bei der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes auf Landesebene ausgewertet. Wertrelevante Daten für Gewerbe- und Industriegrundstücke, sowie gemischt genutzte Grundstücke findet man daher im Landesmarktbericht.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Jahr 2021, wie auch schon in den vergangenen Jahren, ein Anstieg bei der Anzahl an Grundstücksübertragungen erkennbar. So wurden im vergangenen Jahr 181 Verkäufe getätigt und damit ca. **6,5 Prozent** mehr als noch im Vorjahr, wobei dabei die Geld- und Flächenumsatzzahlen allerdings rückläufig waren. Der Geldumsatz fiel um rd. **34 Prozent** auf 0,60 Mio. € und der Flächenumsatz um rd. **46 Prozent** auf 43,51 Hektar.

Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe und Erstverkäufe aus Neubauten)

Die Anzahl der Kauffälle beim Wohnungseigentum ging im Jahr 2021 erstmalig seit 2016 wieder leicht um rd. **9 Prozent** zurück. Auch beim Geldumsatz ist ein leichter Rückgang von rd. **4 Prozent** zu verzeichnen. Insgesamt konzentriert sich dieser Teilmarkt 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 2021 nur ein leichter Rückgang von rd. **1 Prozent** von 710 auf insgesamt 703 geeignete Kauffälle zu vermerken.

Der Geldumsatz stieg dagegen auch 2021 wie schon in den Vorjahren nochmals an. Gegenüber 2020 kann ein Anstieg um rd. **10 Prozent** auf einen Höchstwert von ca. 131,02 Mio. € verzeichnet werden.

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.

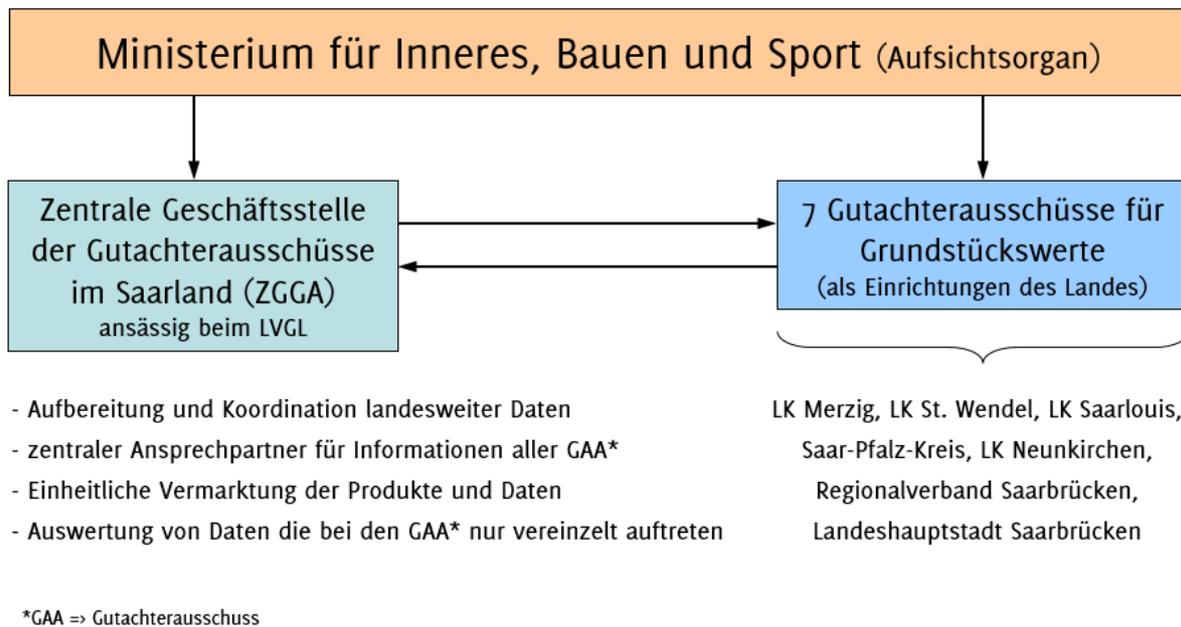
Die **gesetzlichen Grundlagen** für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse sind:

- 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



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 Sachverständiger für Immobilienbewertung, 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
- 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 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
Timo **Hahnenberger**, Sachbearbeiter
Volker **König**, Vorsitzender, Sachbearbeiter
Michael **Walter**, 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.

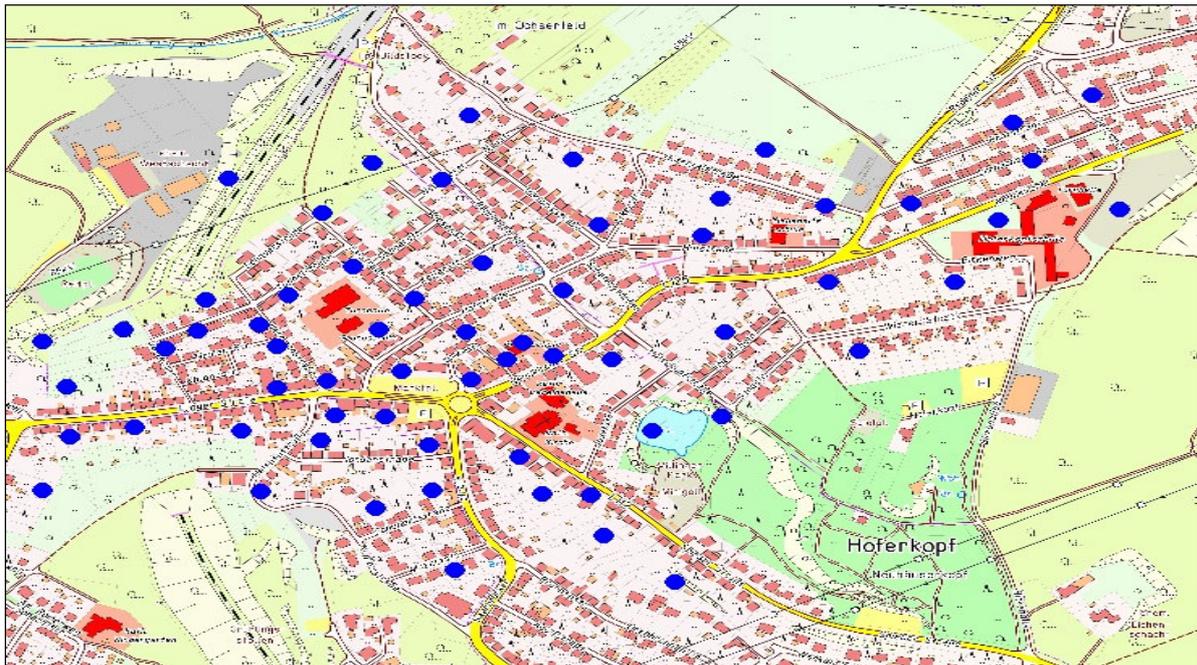
Neben den vertraglichen Angaben werden auch Daten und Umstände, die das Grundstück oder die Immobilie näher beschreiben aufgenommen. Oftmals geben die Notarverträge für die fachlichen Auswertungen jedoch nicht genügend Informationen her, so dass die Geschäftsstellen weitere notwendige Erhebungen für 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)



6 Einwohner- und Strukturdaten

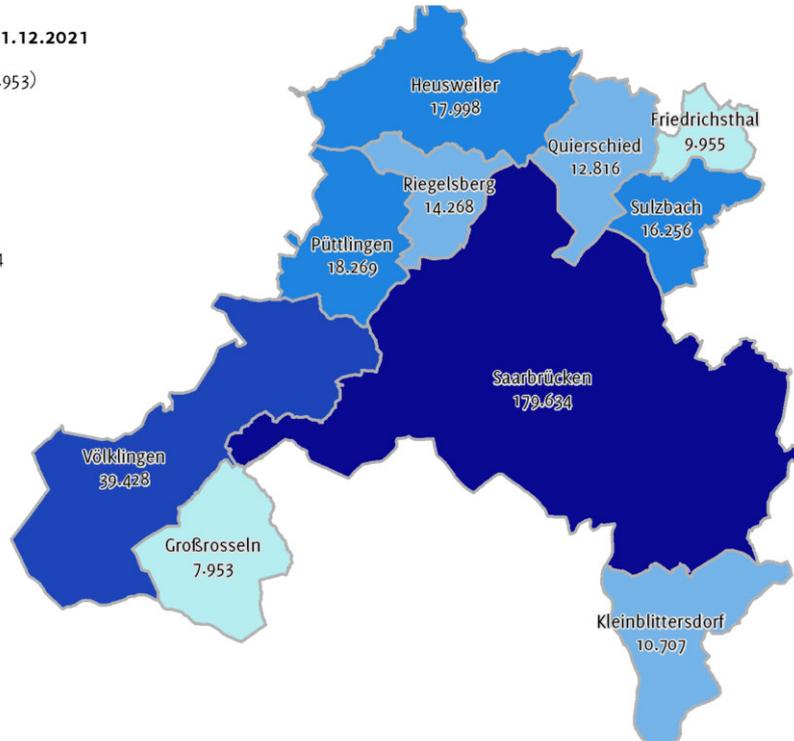
6.1 Einwohner und Flächen

Der Regionalverband Saarbrücken liegt im Süden des Saarlandes und ist der mit Abstand größte „Landkreis“ im Saarland. Mit 326.864 Einwohnern (Stand: 31.09.2021) 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 (31.12.2021)

Bevölkerungsstand am 31.12.2021



Kreis / Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Anteil Gesamtbevölk. Saarland (%)
		insgesamt	männlich	weiblich		
Regionalverband Saarbrücken	410,95	327.284	161.143	166.141	796	33,3
Friedrichsthal	8,99	9.955	4.858	5.097	1.107	1,0
Großrosseln	25,26	7.953	3.866	4.087	315	0,8
Heusweiler	40,01	17.998	8.601	9.397	450	1,8
Kleinblittersdorf	27,19	10.707	5.169	5.538	394	1,1
Püttlingen	23,95	18.269	8.805	9.464	763	1,9
Quierschied	20,21	12.816	6.280	6.536	634	1,3
Riegelsberg	14,65	14.268	6.913	7.355	974	1,5
<i>Landeshauptstadt Sb *</i>	167,52	179.634	89.474	90.160	1.072	18,3
Sulzbach	16,07	16.256	7.959	8.297	1.012	1,7
Völklingen	67,10	39.428	19.218	20.210	588	4,0

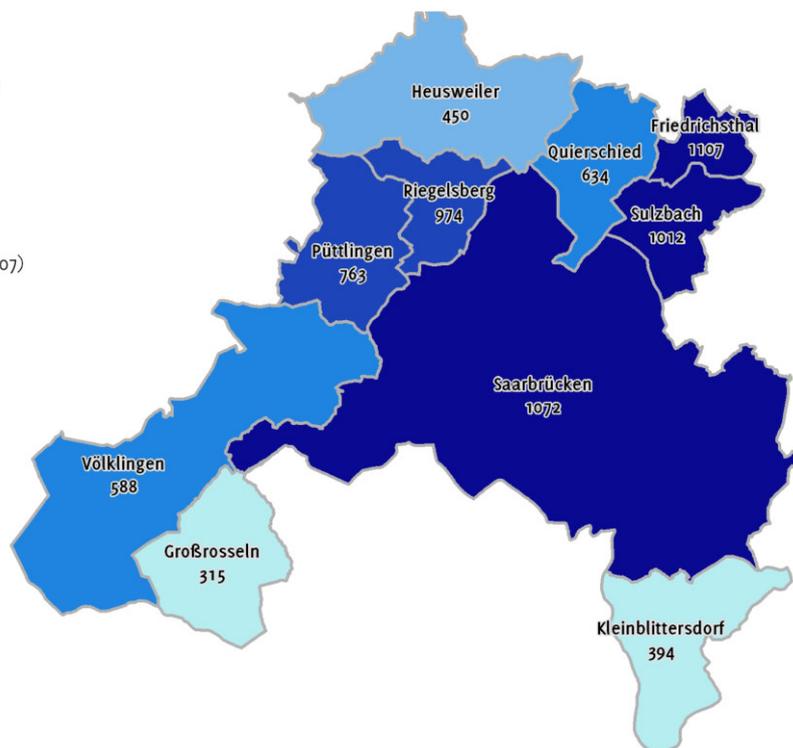
(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland), Stand: 31.12.2021

* Sb = Landeshauptstadt Saarbrücken

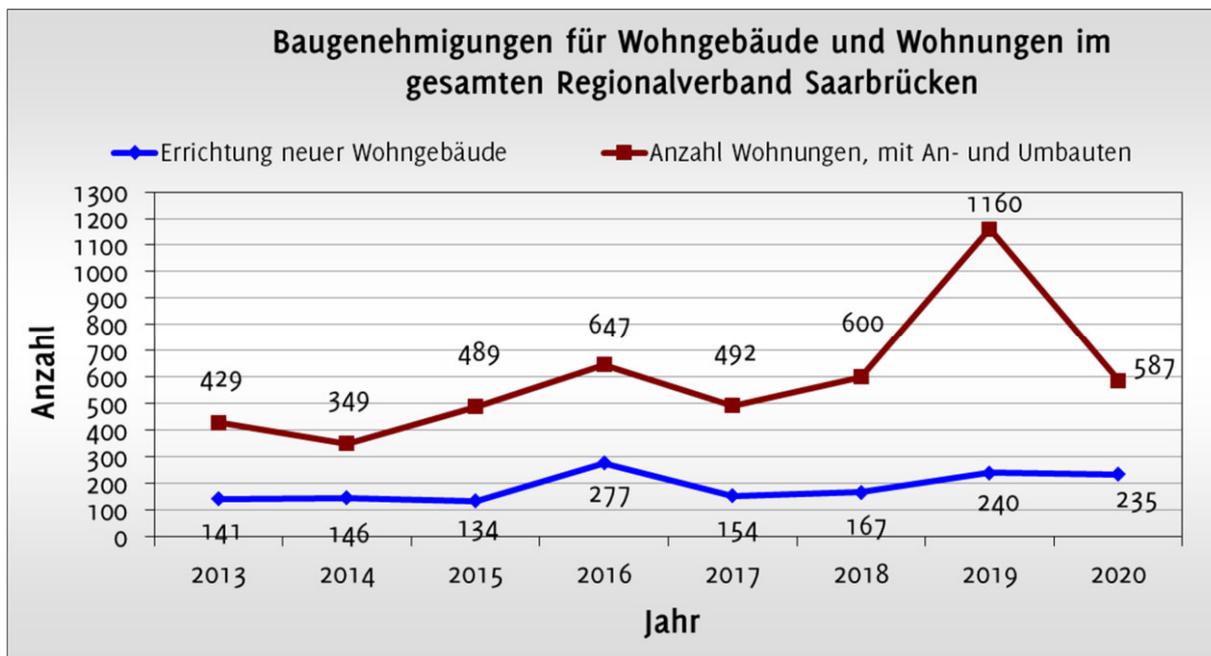
Einwohner pro qkm im Regionalverband Saarbrücken (31.12.2021)

Einwohner pro qkm

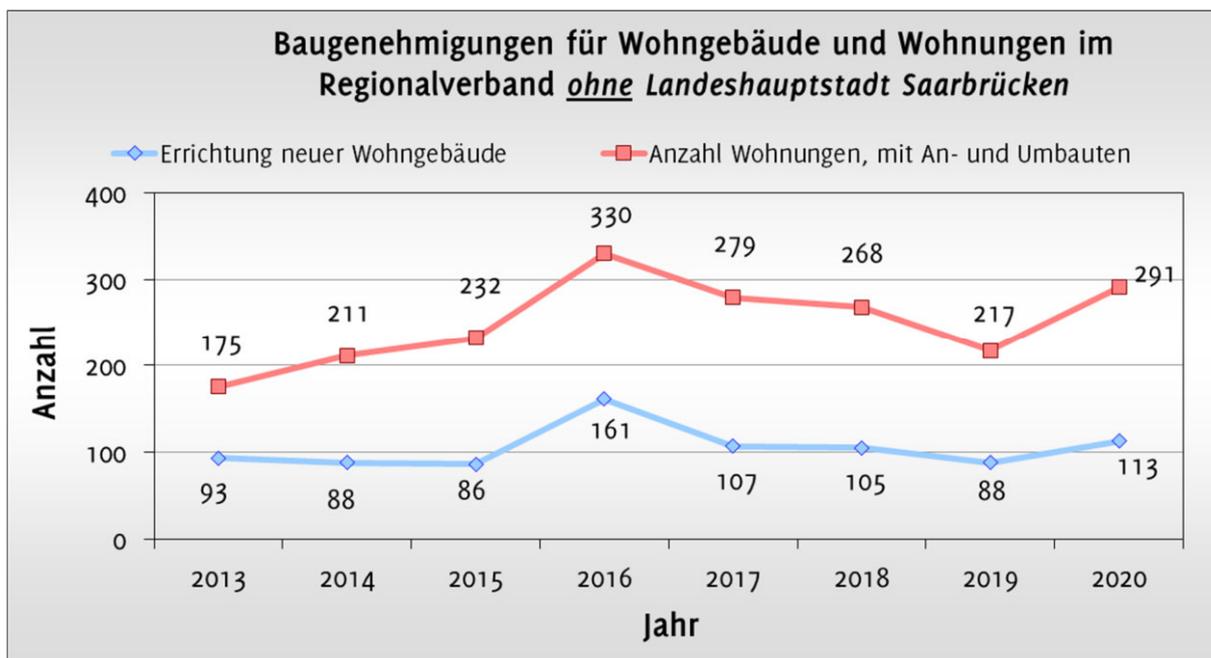
-  unter 400 (min: 315)
-  401 - 500
-  501 - 750
-  751 - 1.000
-  über 1.000 (max: 1.107)



6.2 Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Landesamt



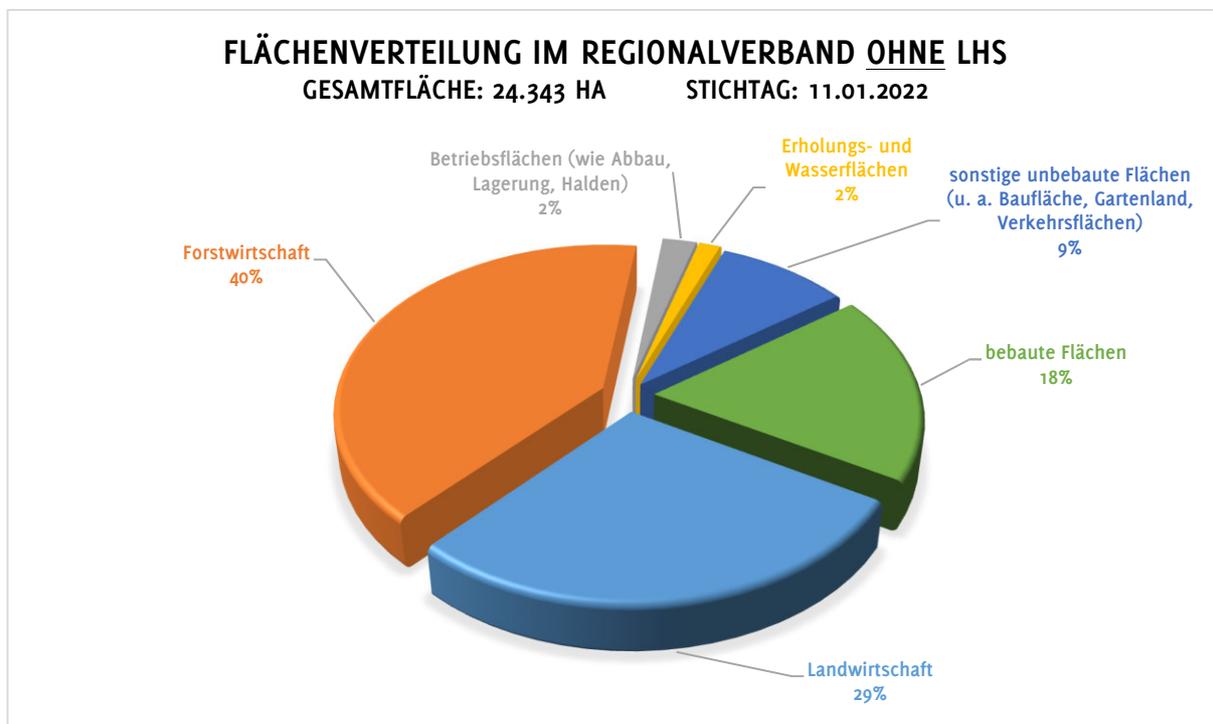
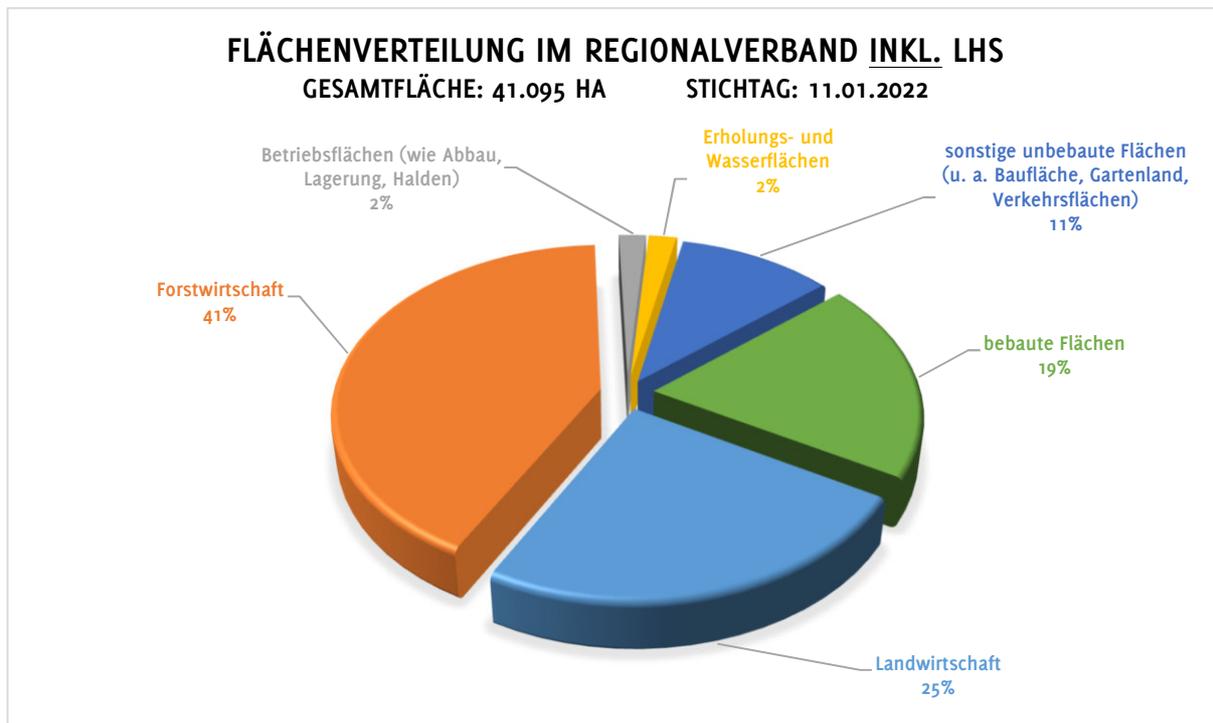
Quelle: Statistisches Landesamt

(zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen für das Jahr 2021 noch keine Werte vor)

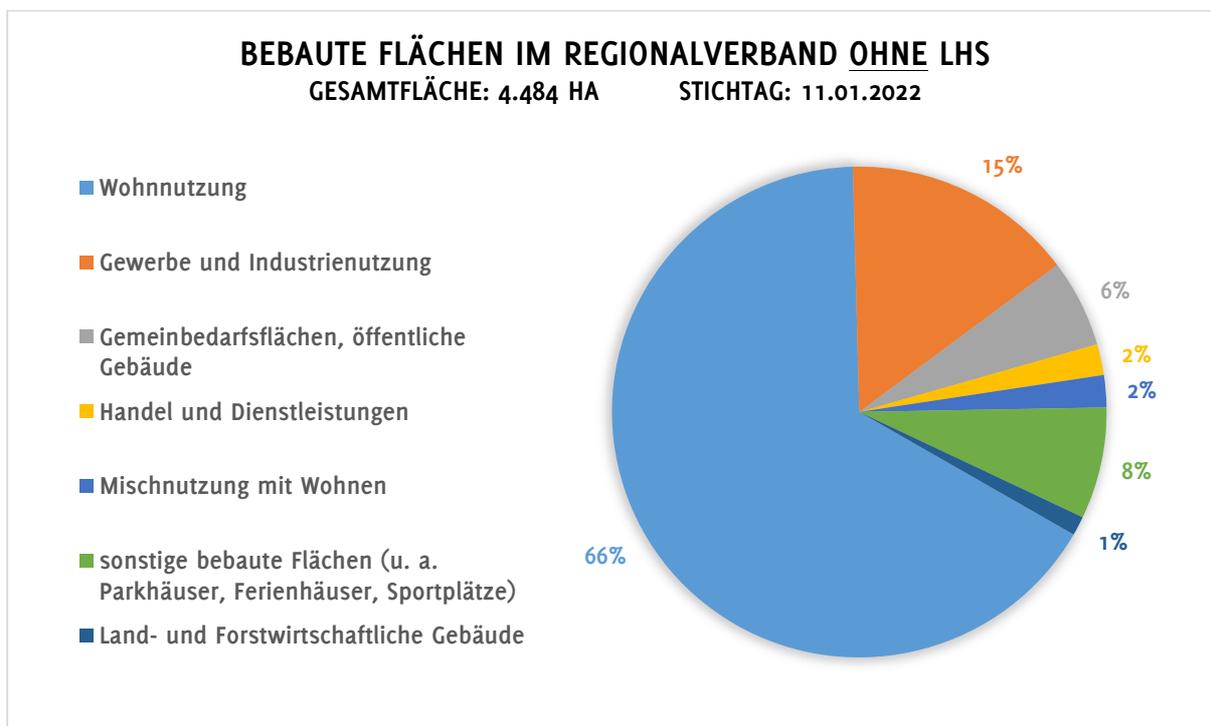
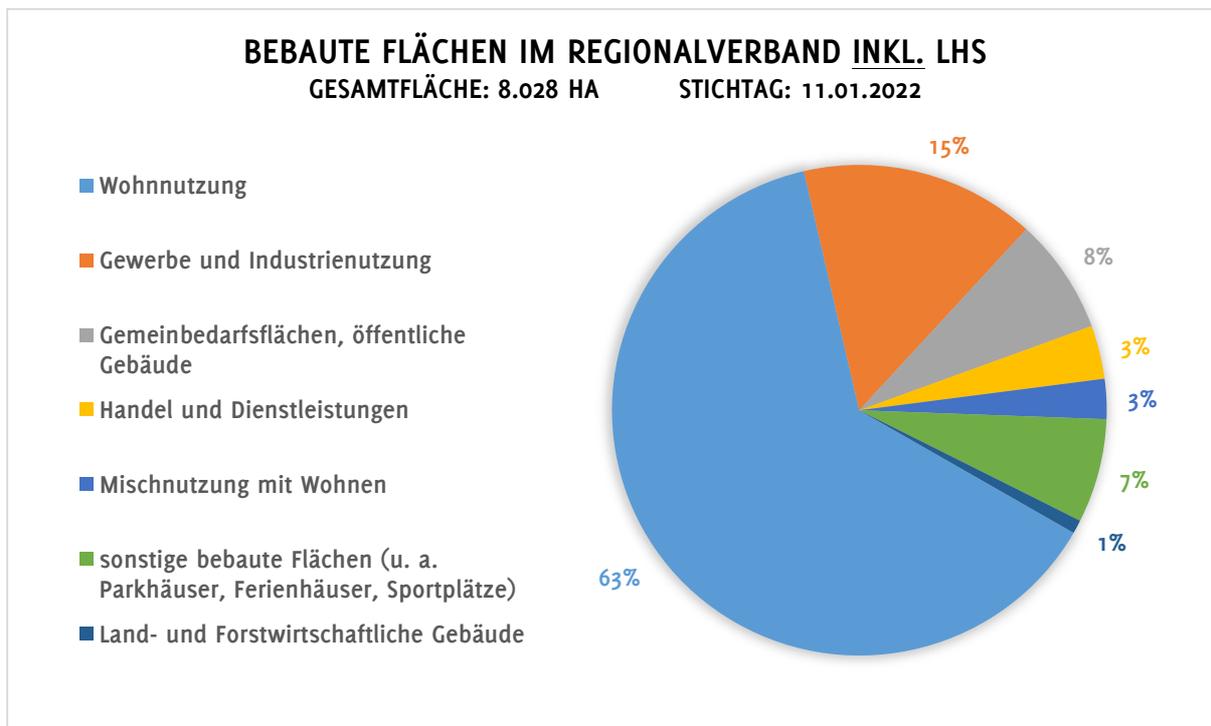
Im Bereich der erteilten Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude zeigt sich der Kurvenverlauf in den vergangenen Jahren als äußerst homogen. Im Jahr 2019 ist im gesamten Regionalverband Saarbrücken ein deutlicher Anstieg zu vermerken, der sich jedoch im darauffolgenden Jahr wieder normalisiert.

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)



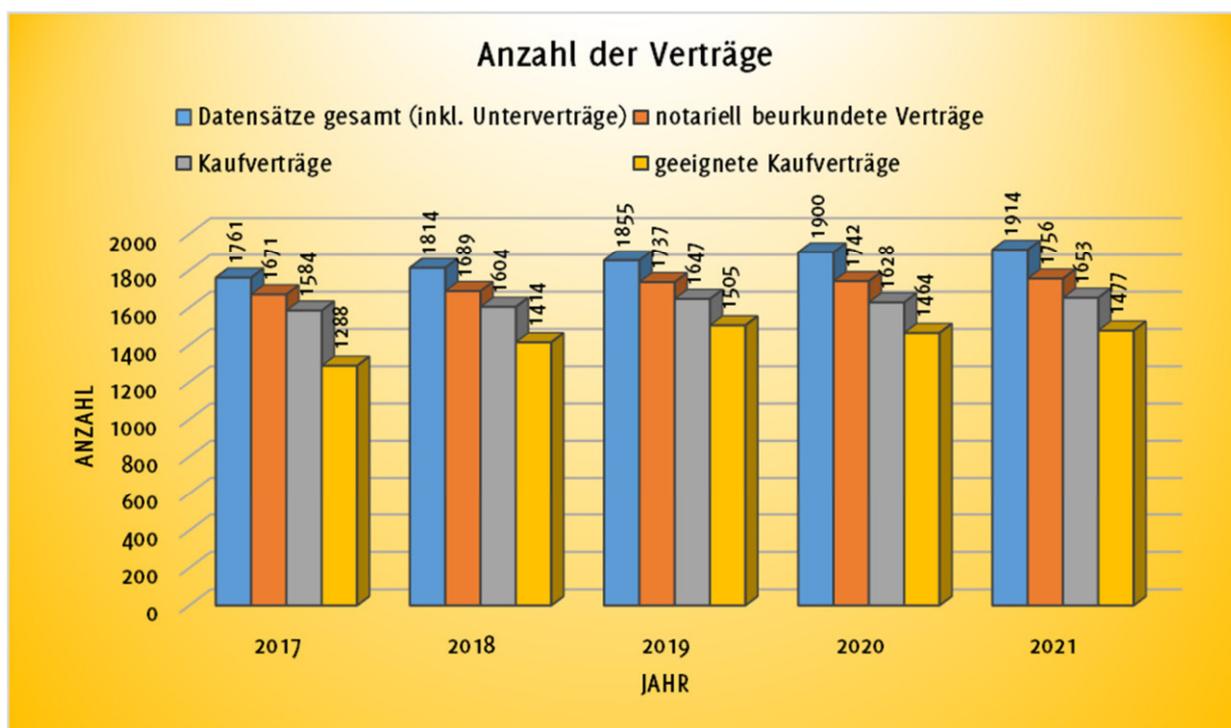
6.4 Flächenverteilung der bebauten Flächen



7 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Im Jahre 2021 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.756 notariell beurkundete Grundstücksübertragungsverträge** eingegangen, die neben Kaufverträgen auch sonstige Verträge, wie Schenkungen, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsbestellungen und andere Verträge beinhalten.

Nach Abzug dieser sonstigen Grundstücksübertragungsverträge verbleiben **1.653 Kaufverträge**, wovon **1.477 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 5 Jahre liegt im Mittel bei rund 1.719 St./Jahr und variiert nur geringfügig (Spanne: 1.671 – 1.756 St.).

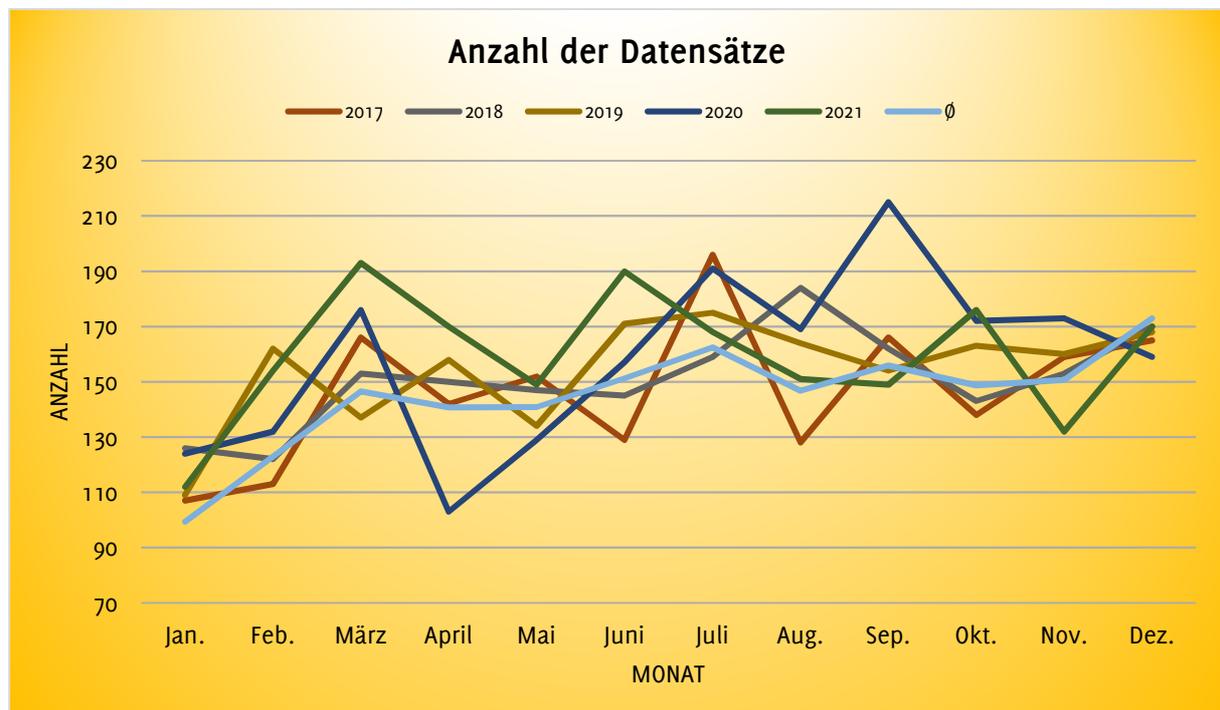


Hinweis:

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.

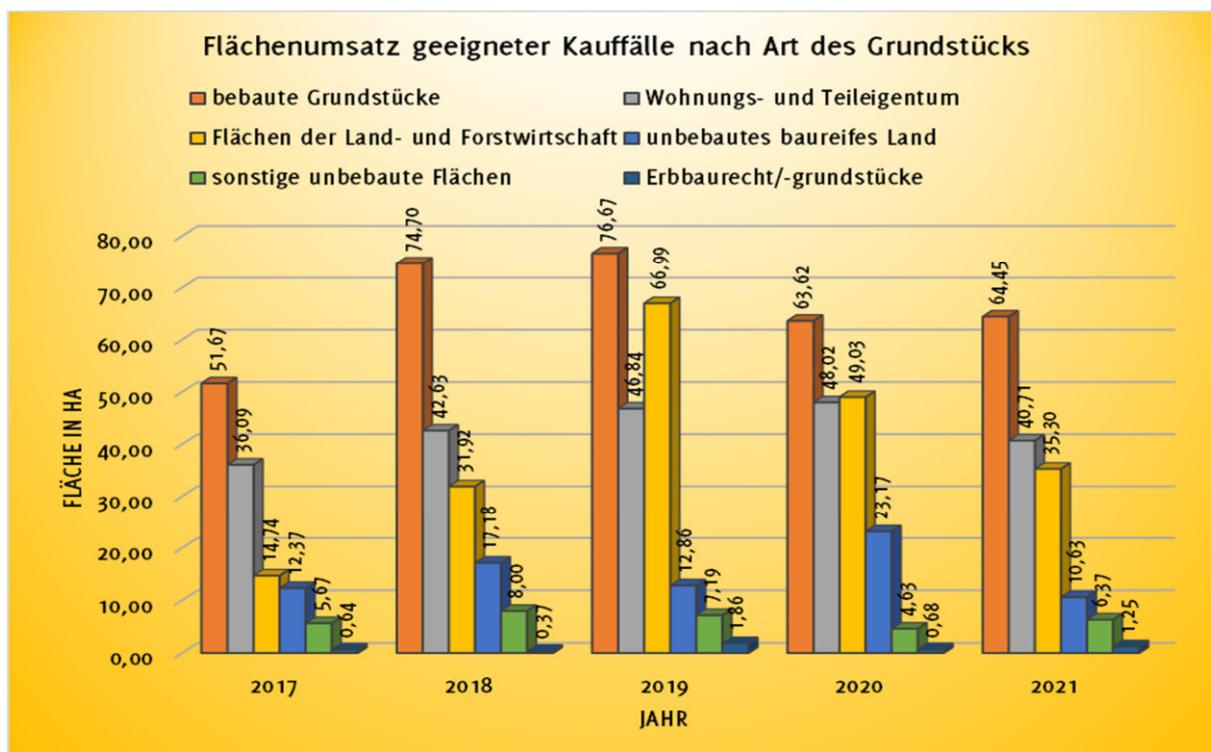
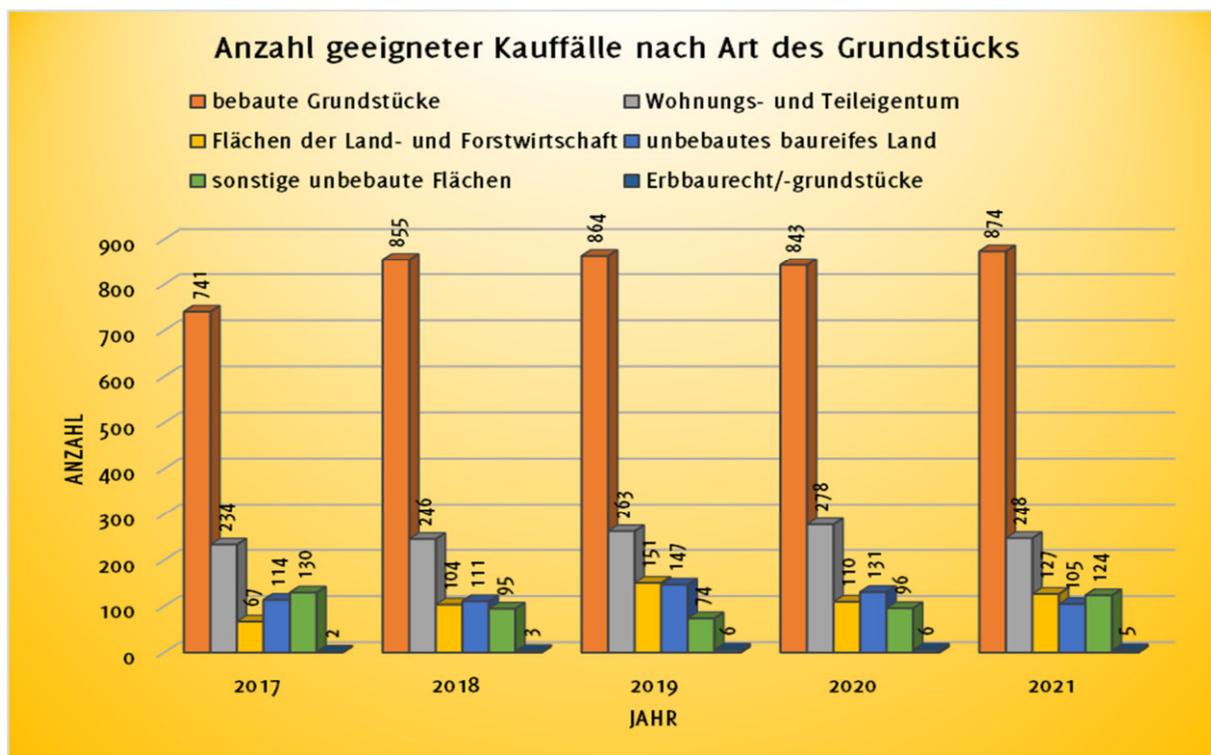
Die folgenden beiden Übersichten zeigen die Entwicklungen der tatsächlich erfassten Datensätze (Kaufverträge inkl. Unterverträge) pro Monat.

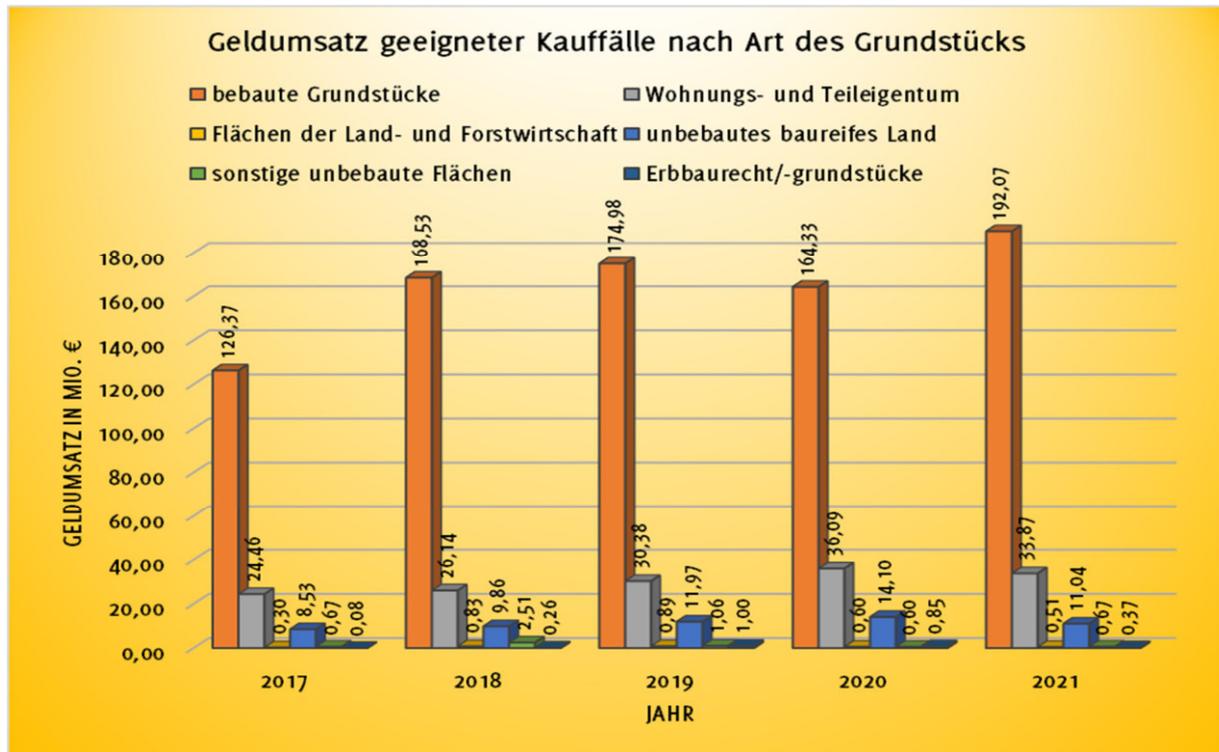
Datensätze														
Jahr/ Monat	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Gesamt	% Änd.
2010	76	81	129	125	107	126	113	146	127	145	124	168	1467	
2011	68	139	151	133	145	134	135	156	139	132	145	156	1633	11,32%
2012	102	113	134	119	127	137	145	116	157	163	134	167	1614	-1,16%
2013	69	102	118	138	126	123	158	119	133	143	134	153	1516	-6,07%
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%
2021	112	154	193	170	149	190	168	151	149	176	132	170	1914	0,74%
∅	99	123	147	141	141	151	162	147	156	149	151	173	1739	



7.1 Umsatzentwicklung im Regionalverband Saarbrücken

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

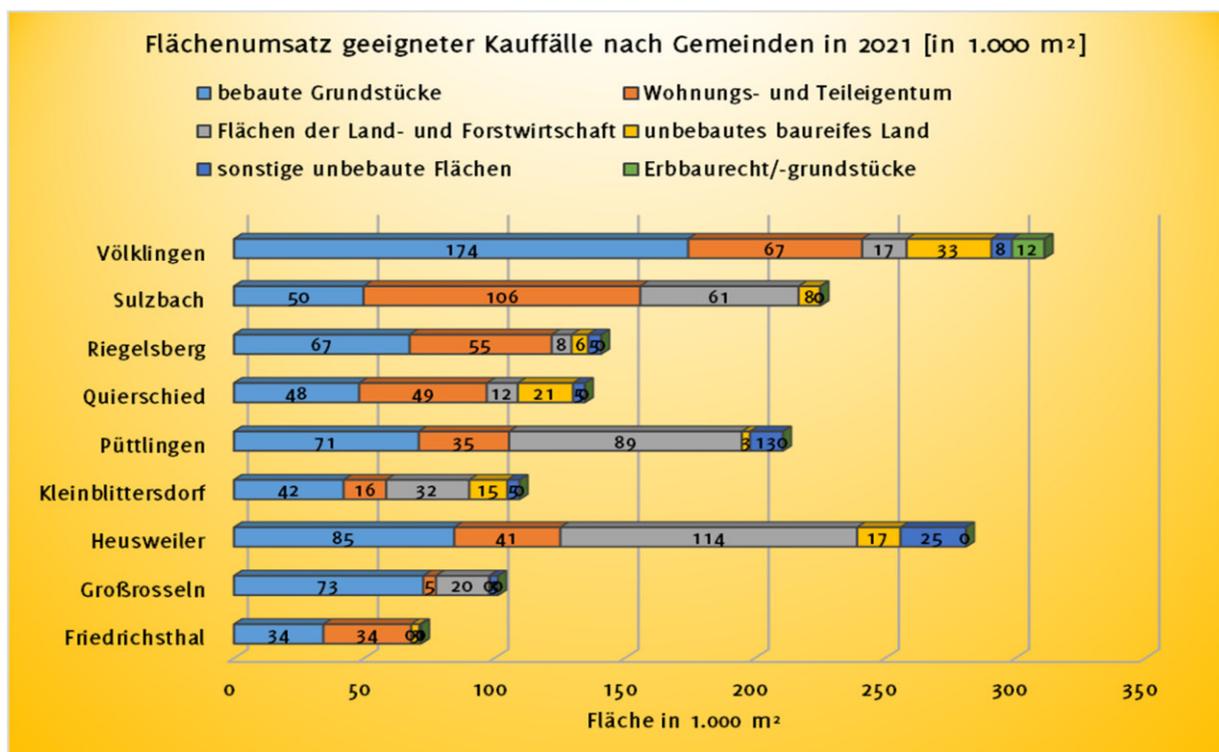
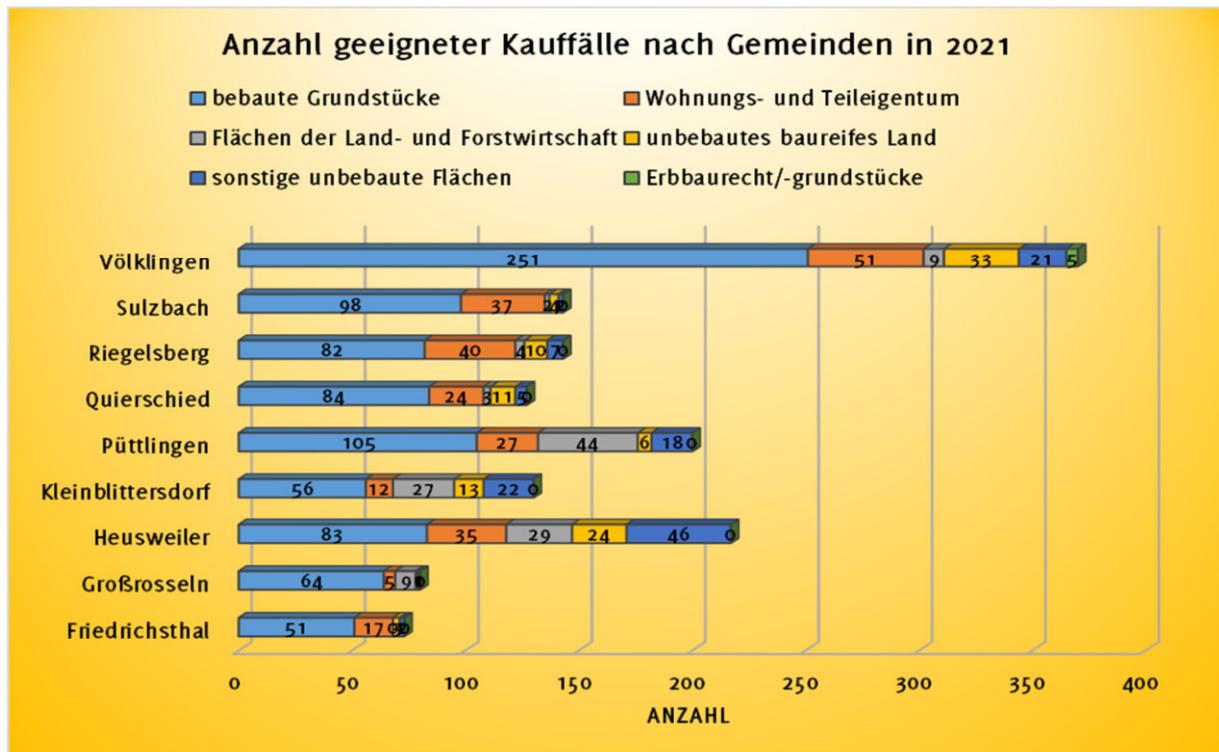


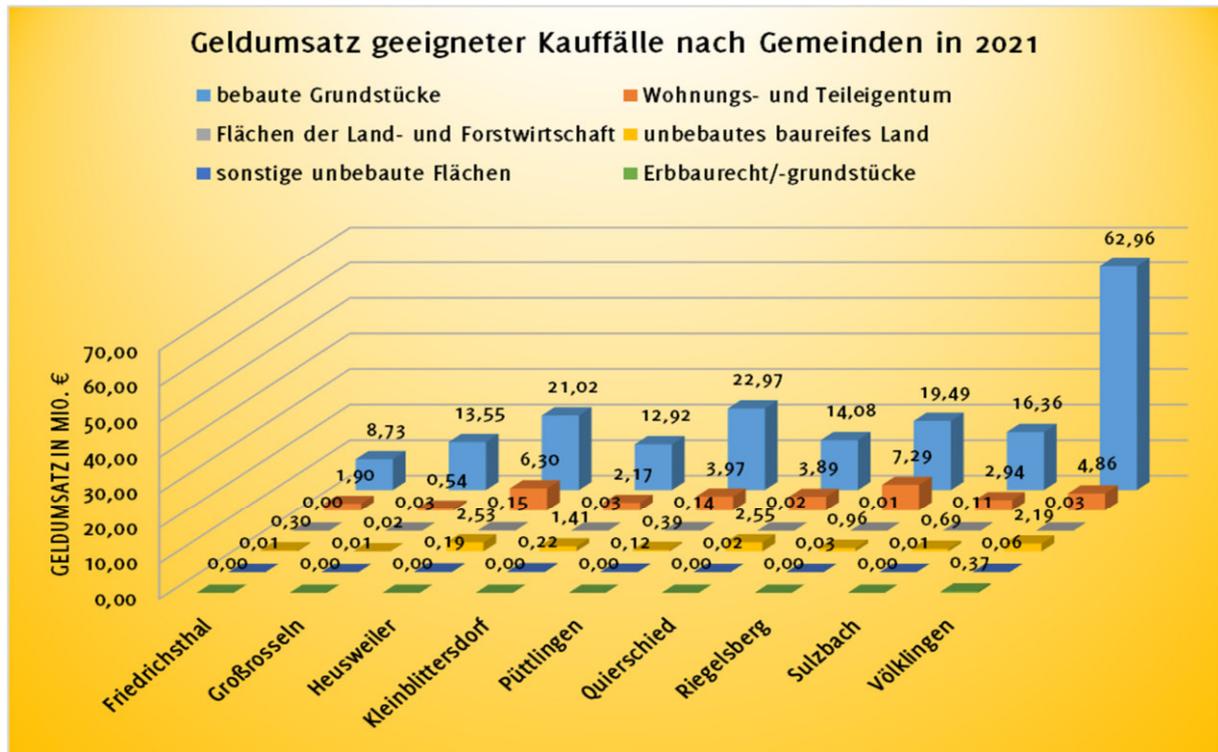


Auffällig ist die im Jahr 2018 steigende Anzahl der Verträge im „bebauten Grundstücksmarkt“, sowie bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, welche sich auch in den Folgejahren bestätigt und sich ebenso in den Geld- und Flächenumsätzen widerspiegelt.

7.2 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden

In den nachfolgenden Diagrammen werden die zur Auswertung geeigneten Kauffälle im Jahr 2021 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 2021 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €] (geeignete Kauffälle) in 2021						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	8,73	1,90	0,00	0,30	0,01	*
Großrosseln	13,55	0,54	0,03	0,02	0,01	*
Heusweiler	21,02	6,30	0,15	2,53	0,19	*
Kleinblittersdorf	12,92	2,17	0,03	1,41	0,22	*
Püttlingen	22,97	3,97	0,14	0,39	0,12	*
Quierschied	14,08	3,89	0,02	2,55	0,02	*
Riegelsberg	19,49	7,29	0,01	0,96	0,03	*
Sulzbach	16,36	2,94	0,11	0,69	0,01	*
Völklingen	62,96	4,86	0,03	2,19	0,06	0,37
GESAMT	192,07	33,87	0,51	11,04	0,67	0,37

*keine Kauffälle

8 Unbebaute Grundstücke

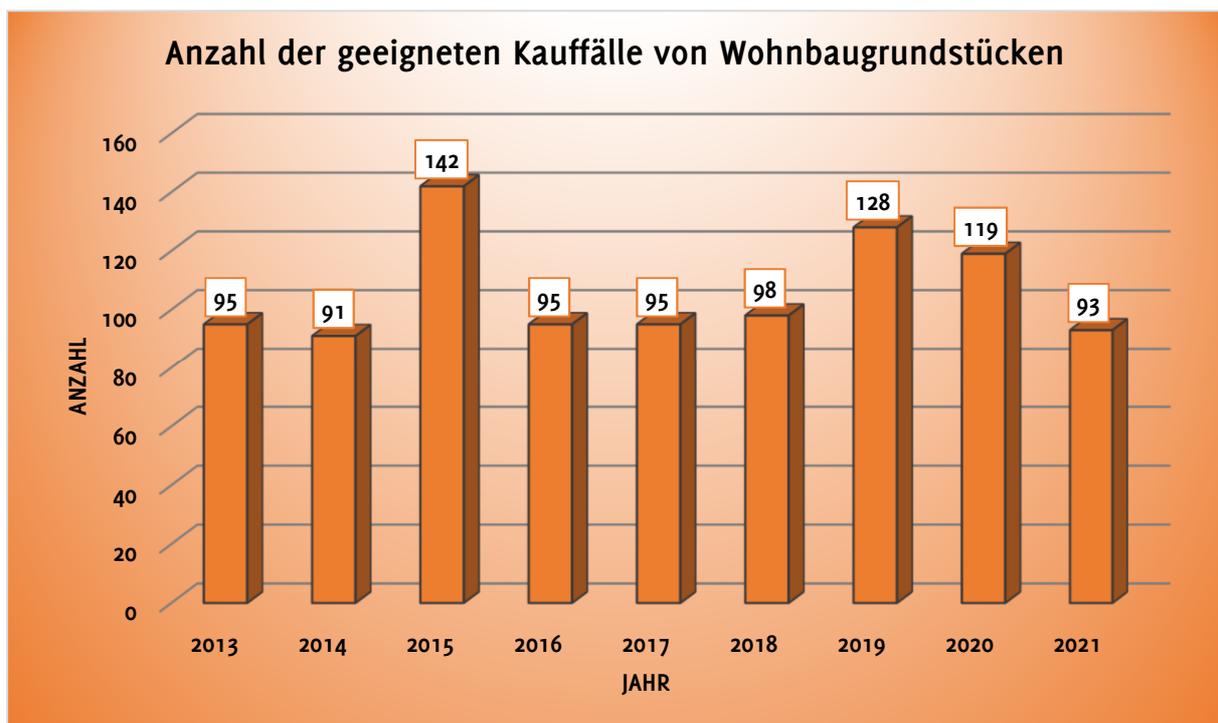
Dieser Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen und Entwicklungen im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“. Bei den Auswertungen wurde der Teilmarkt in Wohnbaugrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige unbebaute Flächen unterteilt. Analysiert wurden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

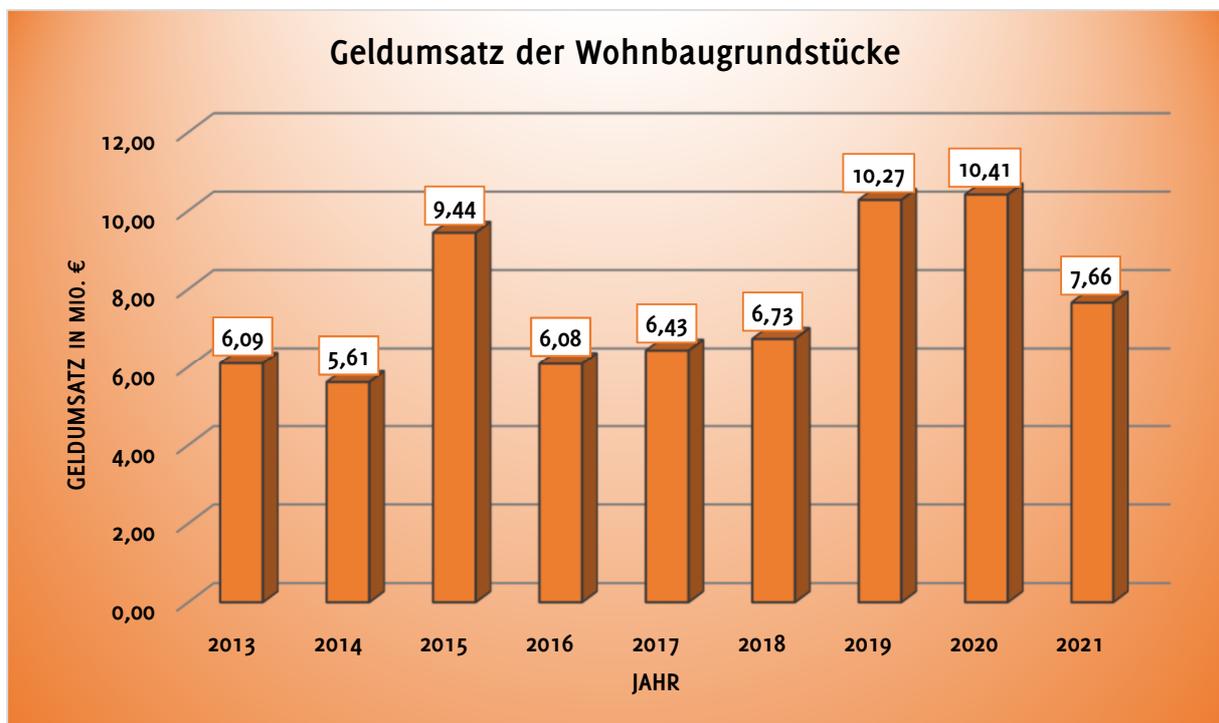
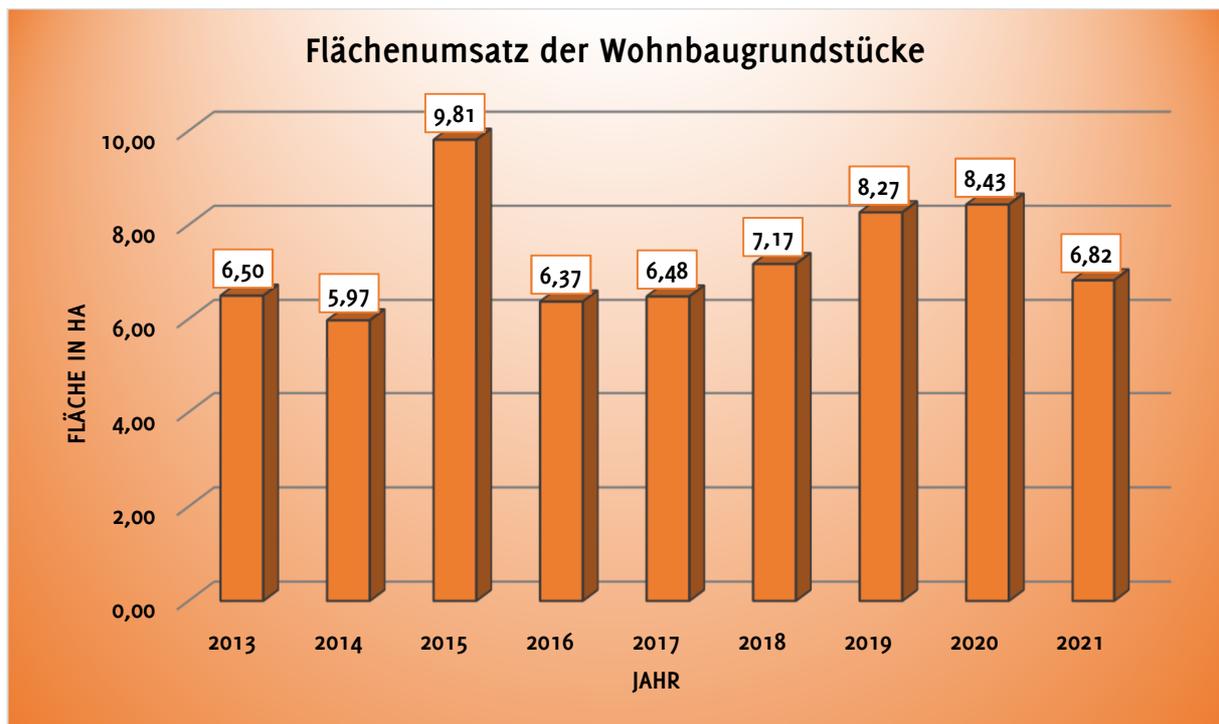
„**Bereinigung**“: Sämtliche Kauffälle wurden vor den Auswertungen in Hinsicht auf die Grundstücksfläche und den Kaufpreis bereinigt, was bedeutet, dass etwaige Teilflächen oder bspw. Inventargegenstände von der Gesamtgrundstücksfläche beziehungsweise von dem Gesamtpreis in Abzug gebracht wurden.

8.1 Wohnbauflächen

Im Jahr 2021 wurden anhand von 93 geeigneten Kauffällen ca. 6,82 ha an Wohnbauflächen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei ca. 7,66 Mio. € lag.

Wie aus dem Diagramm ersichtlich ist, gibt es 2021 wieder einen Rückgang gegenüber den beiden Vorjahren 2019 und 2020. Ein ähnlicher Trend ist auch bei den Flächen- und Geldumsätzen erkennbar.

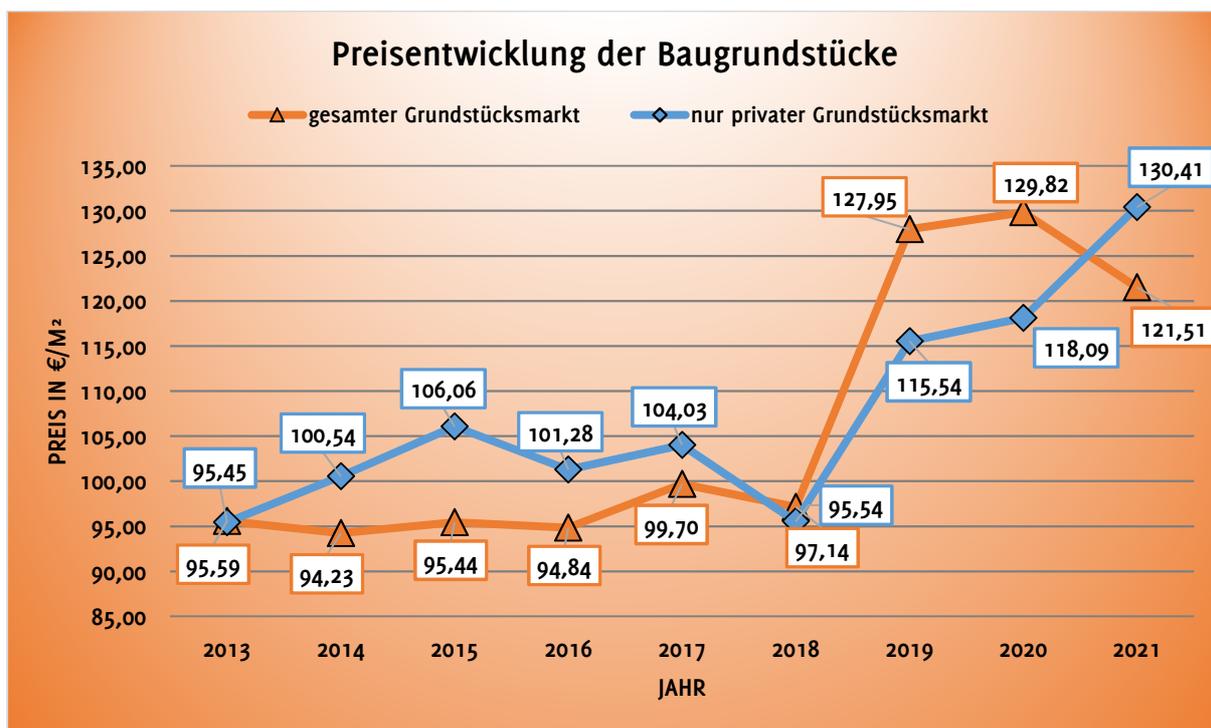




Im folgenden Diagramm wird die Entwicklung der Baulandpreise (pro m² Grundstücksfläche) der letzten 5 Jahre dargestellt. Als Grundlage zur Berechnung dienen bereinigte Daten (für Kaufpreis und Grundstücksfläche) bezogen auf den Baulandbereich.

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. Erst im Jahr 2021 ist der rein private Markt wieder stärker vertreten als der Gesamtmarkt.



Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr 2021, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

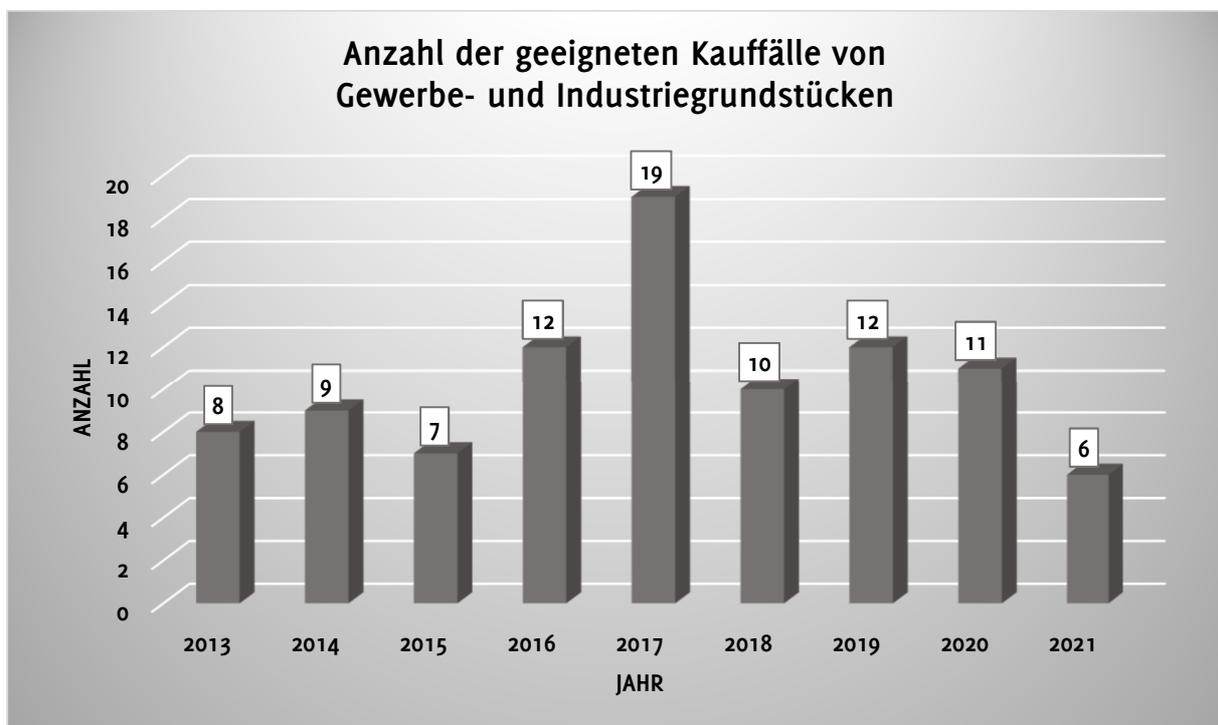
Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2021	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	3	98	55	124
Großrosseln	1	48	48	48
Heusweiler	21	138	61	251
Kleinblittersdorf	9	168	115	255
Püttlingen	6	133	90	172
Quierschied	10	115	62	221
Riegelsberg	10	153	78	267
Sulzbach	3	112	60	180
Völklingen	30	91	38	183

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. Auch liegen die Durchschnittspreise von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Regel etwas höher, als die für Ein- und Zweifamilienhäusern.

8.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Anhand von 6 geeigneten Kauffällen wurden in 2021 rd. 2 ha an Gewerbe- und Industrieauflähen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei 0,97 Mio. Euro lag.

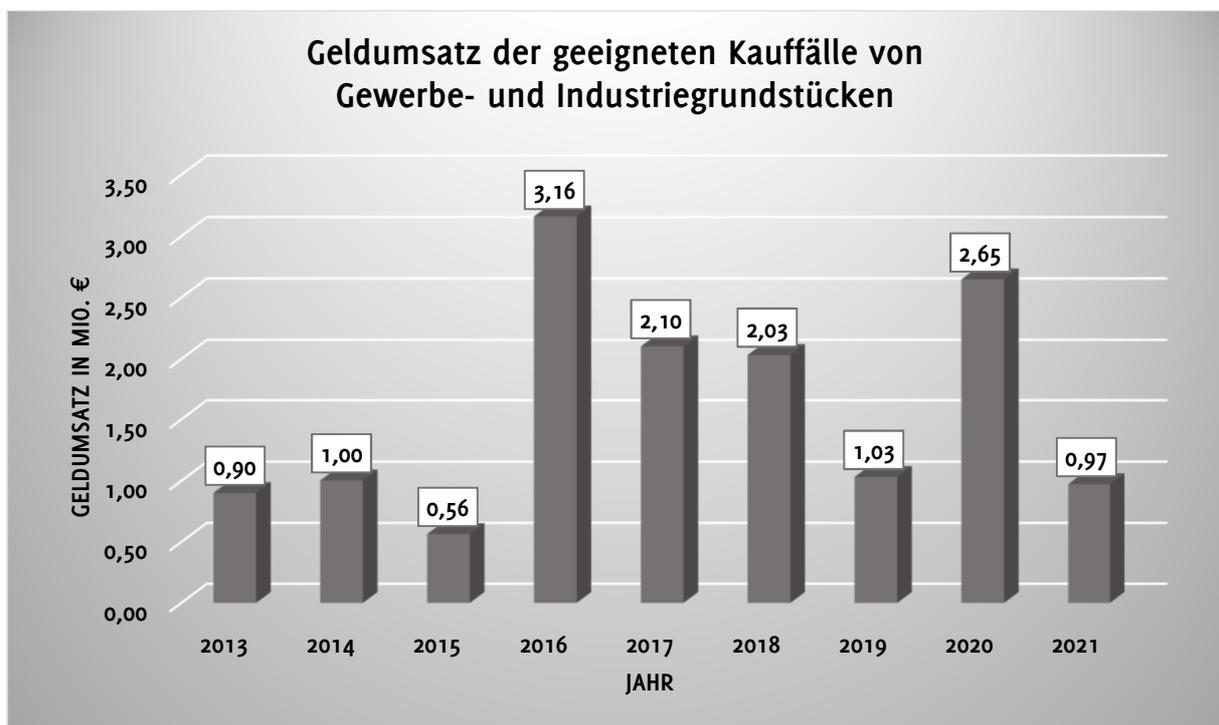
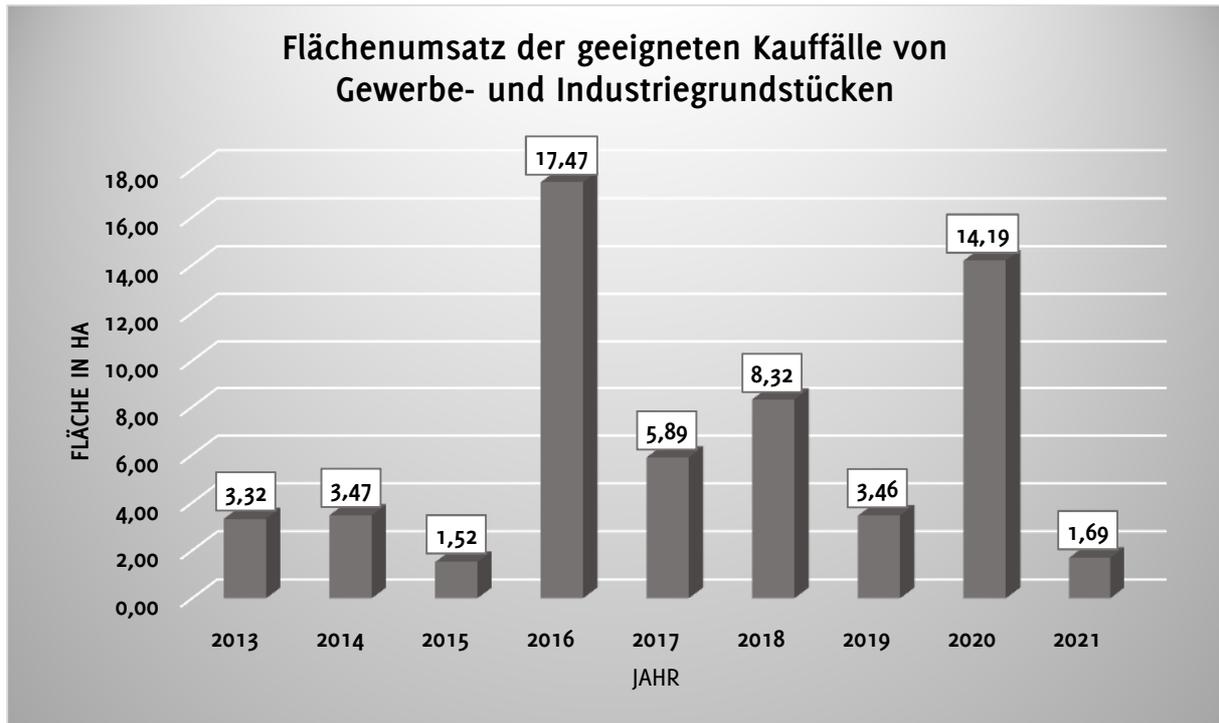
Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss in diesem Teilmarkt im Regionalverband jedoch deutlich zu wenige Kauffälle für die Ableitung wertrelevanter Daten vor, weshalb diese Auswertungen auf Landesebene von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes durchgeführt werden.



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.

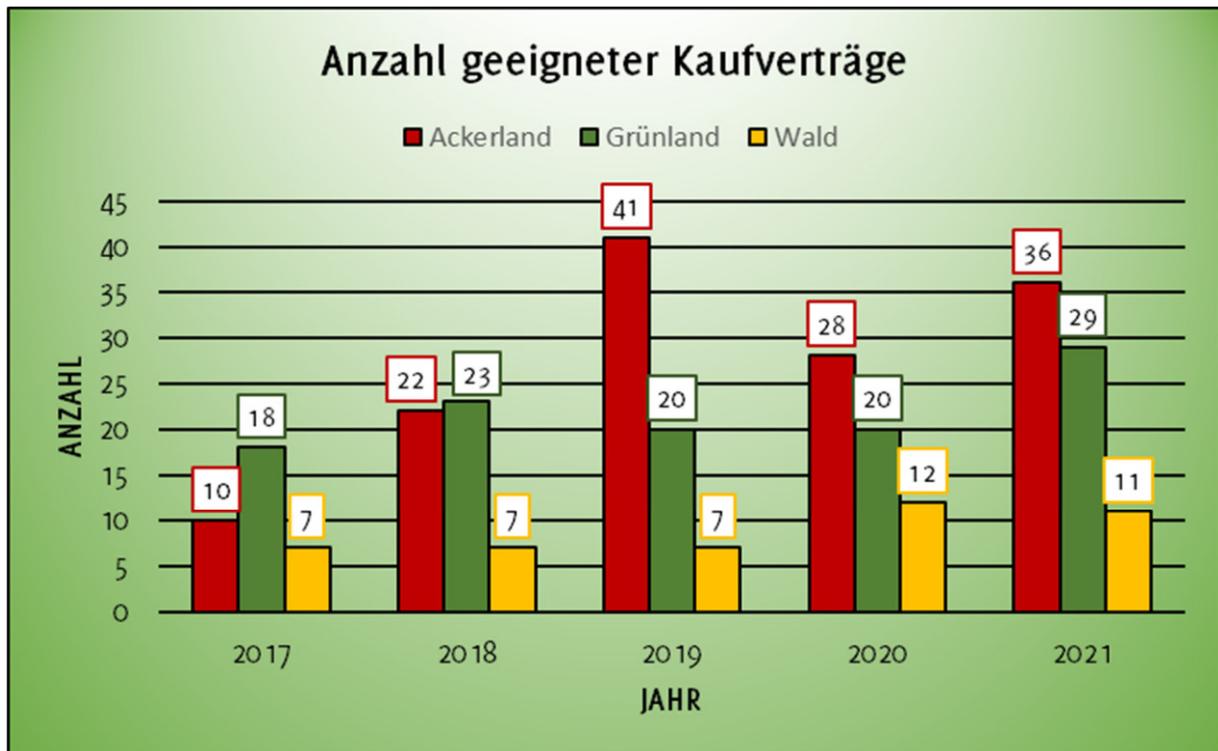


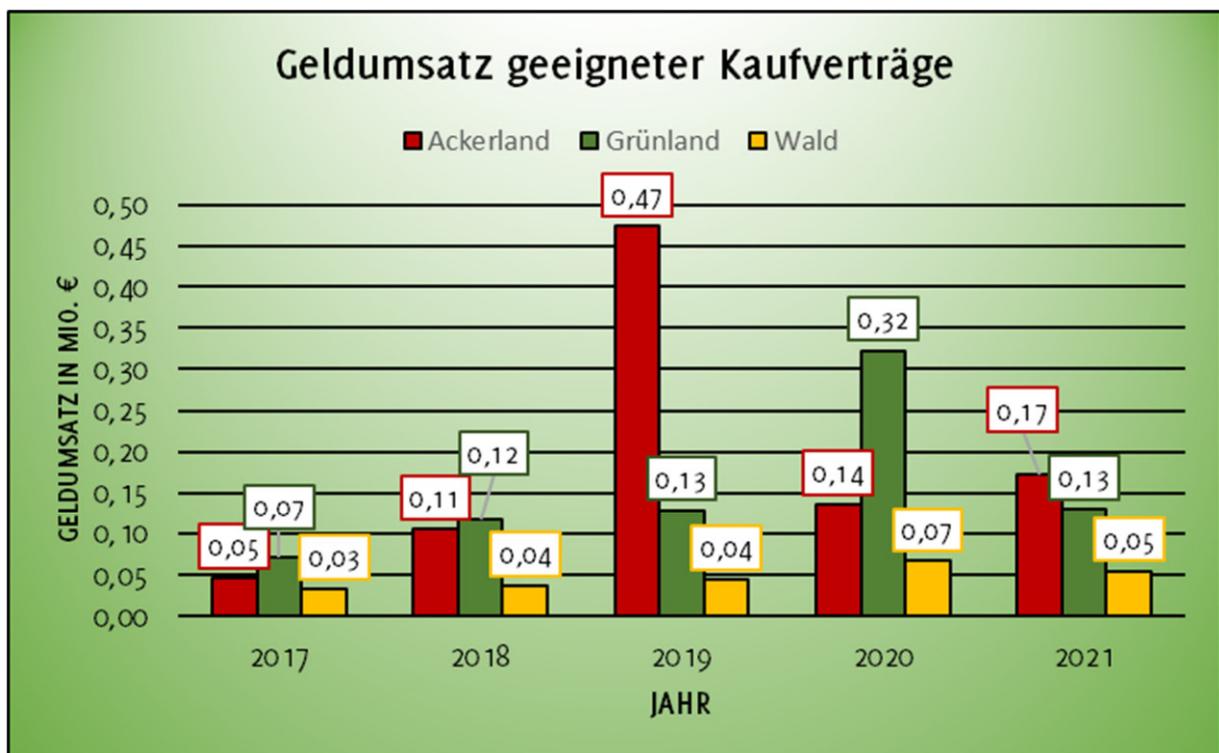
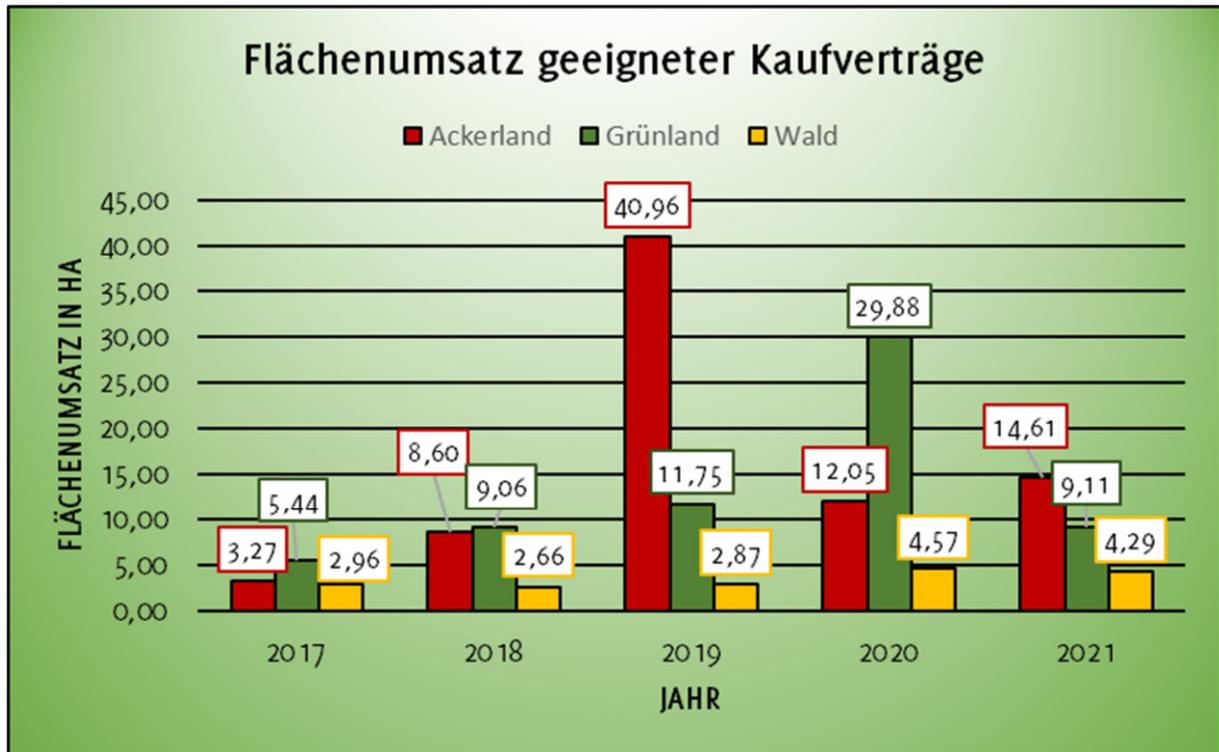
8.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

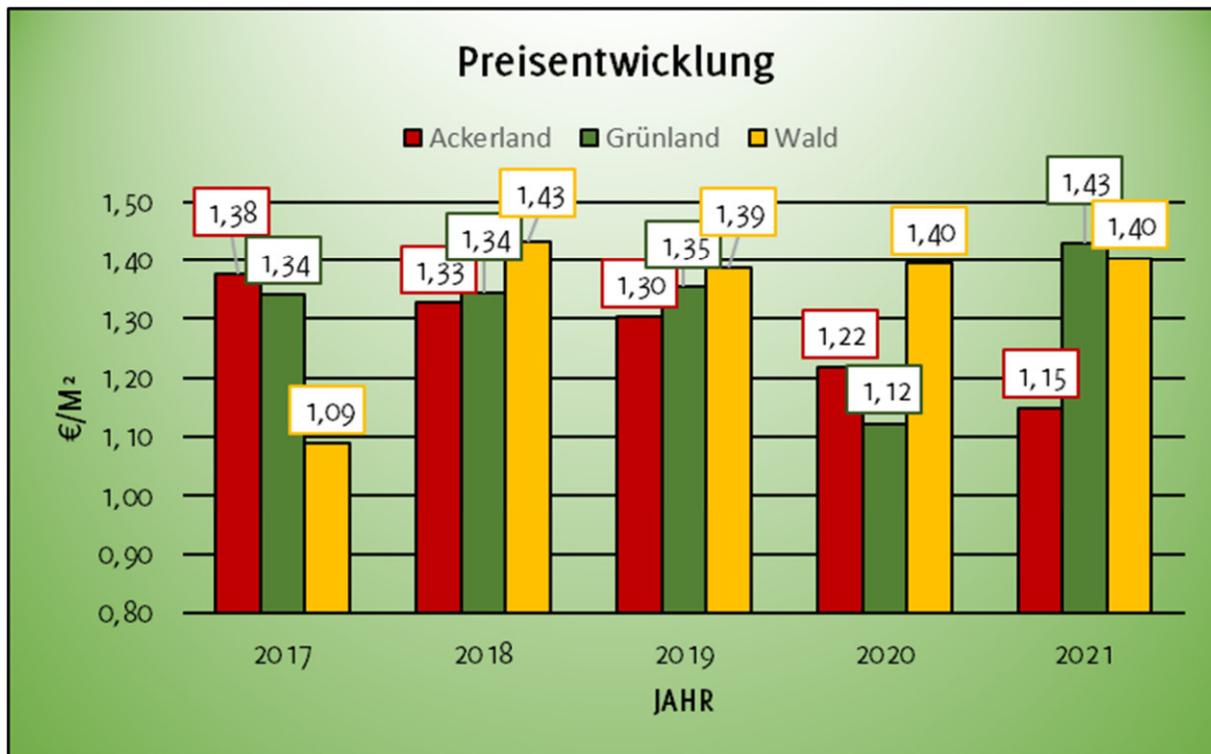
In diesem Abschnitt wird der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen näher betrachtet.

Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **291 Kaufverträge** von Ackerland-, Grünland- sowie Waldflächen untersucht und die Umsätze aus **2017 bis 2021** 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 abgeleitet hat, 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
2021	1,15	1,43	1,40

Ackerland: Im Jahr 2021 ist der Durchschnittspreis für Ackerlandflächen wie schon 2020 um rd. 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken, während er zuvor verhältnismäßig stabil war.

Grünland: Für Grünlandflächen war hingegen in 2021 eine deutliche Preissteigerung um rd. 27 Prozent zu erkennen.

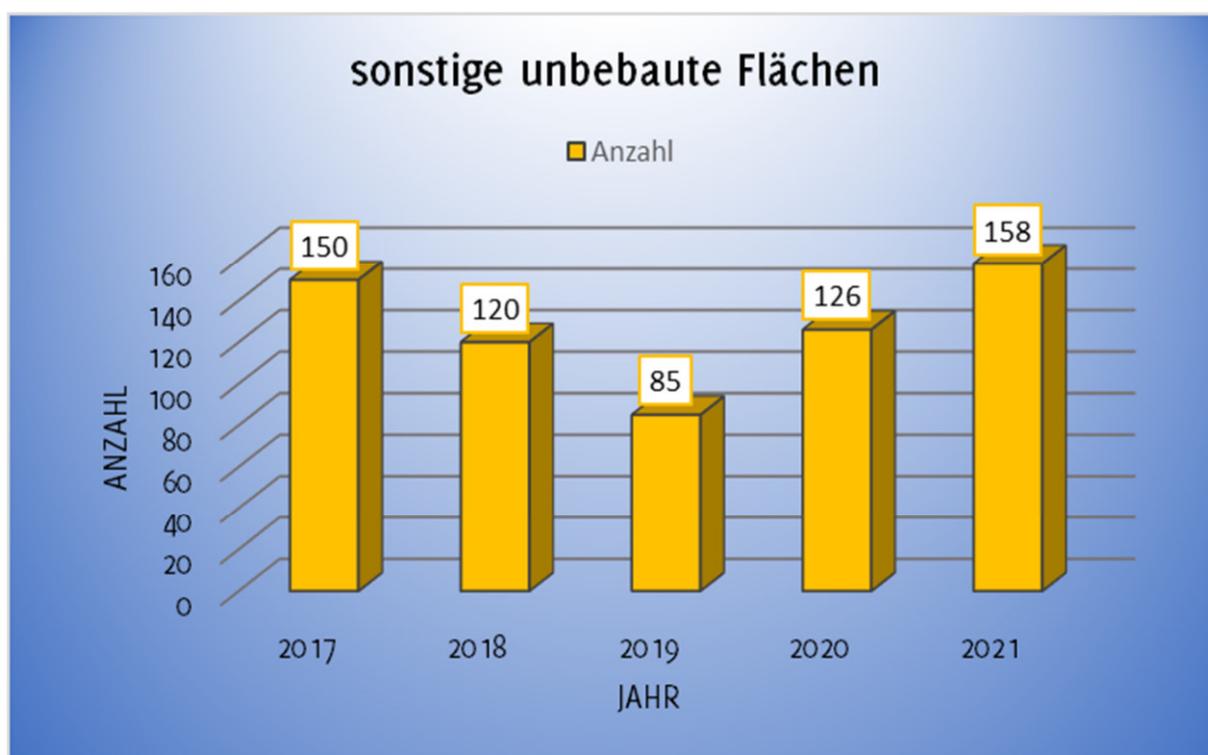
Wald: Bei den forstwirtschaftlichen Flächen gab es 2018 einen starken Anstieg um ca. 30 Prozent. Seitdem ist der Durchschnittswert jedoch stabil. An dieser Stelle ist zu beachten, dass in den Durchschnittswerten der Aufwuchs bereits enthalten ist, jedoch ohne Qualifizierung der Güte. Außerdem weisen 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 5 Jahren im Schnitt bei **30 Prozent**. Aufgrund stark abweichender Kaufpreise in den einzelnen Nutzungsarten erfolgten weitestgehend 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



Hierbei wurden die Straßenarrondierungsflächen nochmals gezielter hinsichtlich des gezahlten Kaufpreises untersucht. Im Grunde kommt hierbei lediglich die Stadt/Gemeinde, das Land oder der Bund als Käufer in Frage. Zur Auswertung kamen dabei geeignete Kauffälle seit 2010, die nicht in Sanierungsgebieten oder im Außenbereich lagen. Auch Verkäufe von Feldwegen, Radwegen, Grüninseln oder ähnlichem fanden bei der Auswertung keine Berücksichtigung.

Straßenarrondierungsflächen (2010-2021)

	Anzahl der Verkäufe			
	alle Arten von Käufern (Bauträger, Firma, Privat, Stadt, Land, Bund)	nur Stadt	nur Land	nur Bund
Friedrichsthal	3	3	-	-
Großrosseln	5	5	-	-
Heusweiler	39	38	1	-
Kleinblittersdorf	33	30	2	-
Püttlingen	7	6	1	-
Quierschied	6	6	-	-
Riegelsberg	69	53	6	10
Sulzbach	6	5	-	-
Völklingen	10	9	-	-
GESAMT	178	155	10	10

	Ø Kaufpreisanteil an der maßgebenden Bodenrichtwertzone			
	alle Arten von Käufern (Bauträger, Firma, Privat, Stadt, Land, Bund)	nur Stadt	nur Land	nur Bund
Friedrichsthal	18,82%	18,82%	-	-
Großrosseln	8,16%	8,16%	-	-
Heusweiler	29,24%	29,25%	28,57%	-
Kleinblittersdorf	20,87%	21,31%	9,08%	-
Püttlingen	51,57%	45,17%	90,00%	-
Quierschied	8,72%	8,72%	-	-
Riegelsberg	27,50%	9,86%	67,47%	96,99%
Sulzbach	36,52%	38,27%	-	-
Völklingen	24,11%	22,61%	-	-
GESAMT	26,39%	19,93%	54,15%	96,99%

	Ø Kaufpreis [€/m²]			
	alle Arten von Käufern (Bauträger, Firma, Privat, Stadt, Land, Bund)	nur Stadt	nur Land	nur Bund
Friedrichsthal	12,83	12,83	-	-
Großrosseln	4,77	4,77	-	-
Heusweiler	22,53	22,60	20,00	-
Kleinblittersdorf	19,34	20,47	6,63	-
Püttlingen	38,59	30,03	90,00	-
Quierschied	3,60	3,60	-	-
Riegelsberg	23,69	8,62	56,25	84,00
Sulzbach	22,76	26,31	-	-
Völklingen	16,31	15,20	-	-
GESAMT	21,38	15,88	46,08	84,00

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.

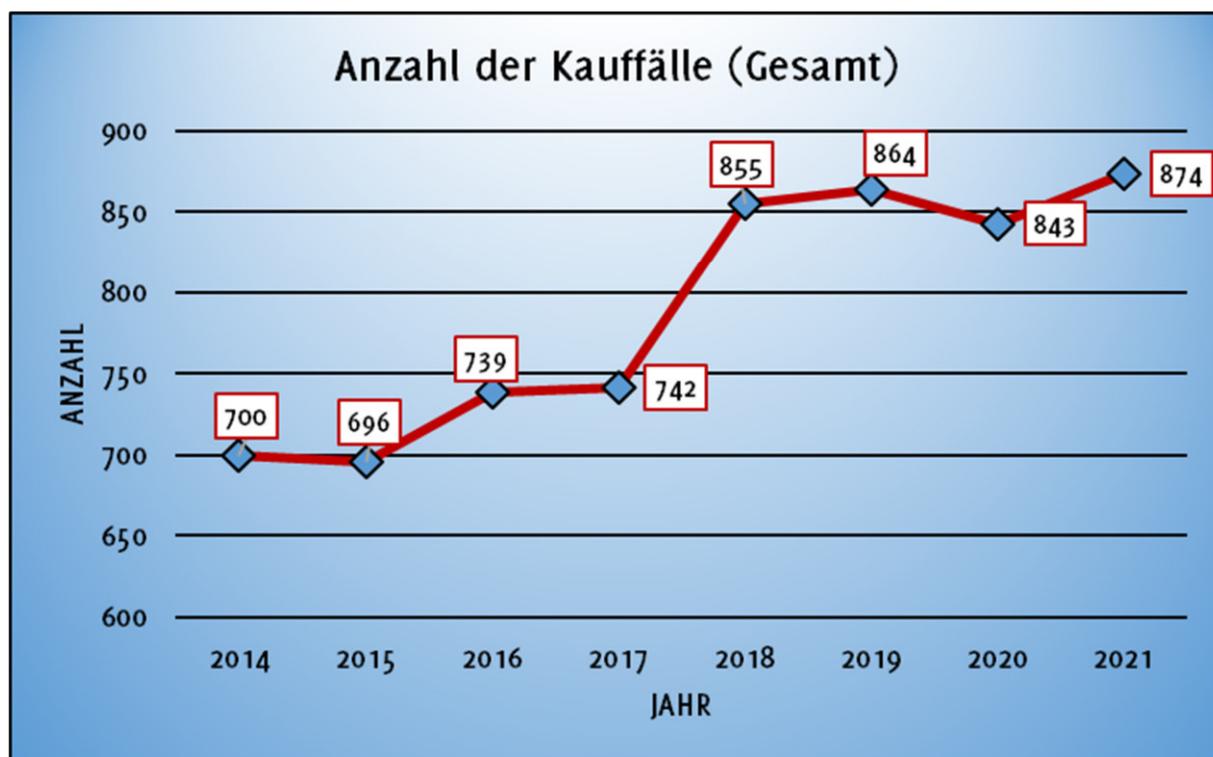
Hinweis: Zur Auswertung wurden nur die **geeigneten Kauffälle** berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind! Außerdem wurden die in den Kaufverträgen angegebenen Kaufpreise sowie Grundstücksflächen ggf. vor den Auswertungen sachverständig angepasst und **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 2021 wurden im Regionalverband ca. 64,45 ha an bebauten Grundstücken veräußert, wobei der Geldumsatz bei ca. 192 Mio. € lag.

9.1 Umsatzzahlen

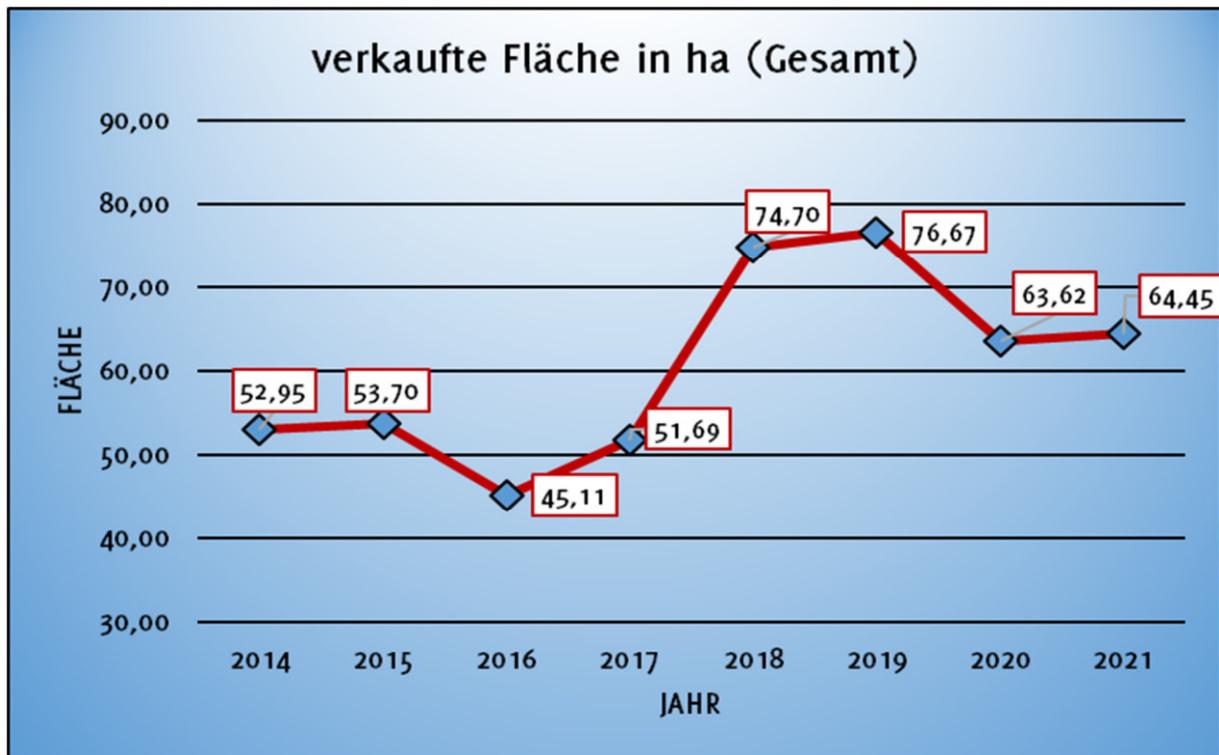
Das folgende Diagramm zeigt die **Anzahl** aller geeigneten Kauffälle von bebauten Grundstücken im gesamten Regionalverband Saarbrücken (ohne Landeshauptstadt).



Anzahl geeigneter Kauffälle und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren

Gemeinde	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	46	39	54	47	54	58	67	51
Großrosseln	38	43	34	43	45	47	58	64
Heusweiler	70	78	90	80	101	87	92	83
Kleinblittersdorf	51	48	52	52	62	48	54	56
Püttlingen	89	80	85	94	120	117	99	105
Quierschied	76	73	65	71	86	89	90	84
Riegelsberg	69	68	90	80	77	71	84	82
Sulzbach	76	89	78	91	89	106	94	98
Völklingen	185	178	191	184	221	241	205	251
GESAMT	700	696	739	742	855	864	843	874
% Änderung	1,30%	-0,57%	6,18%	0,41%	15,23%	1,05%	-2,43%	3,68%

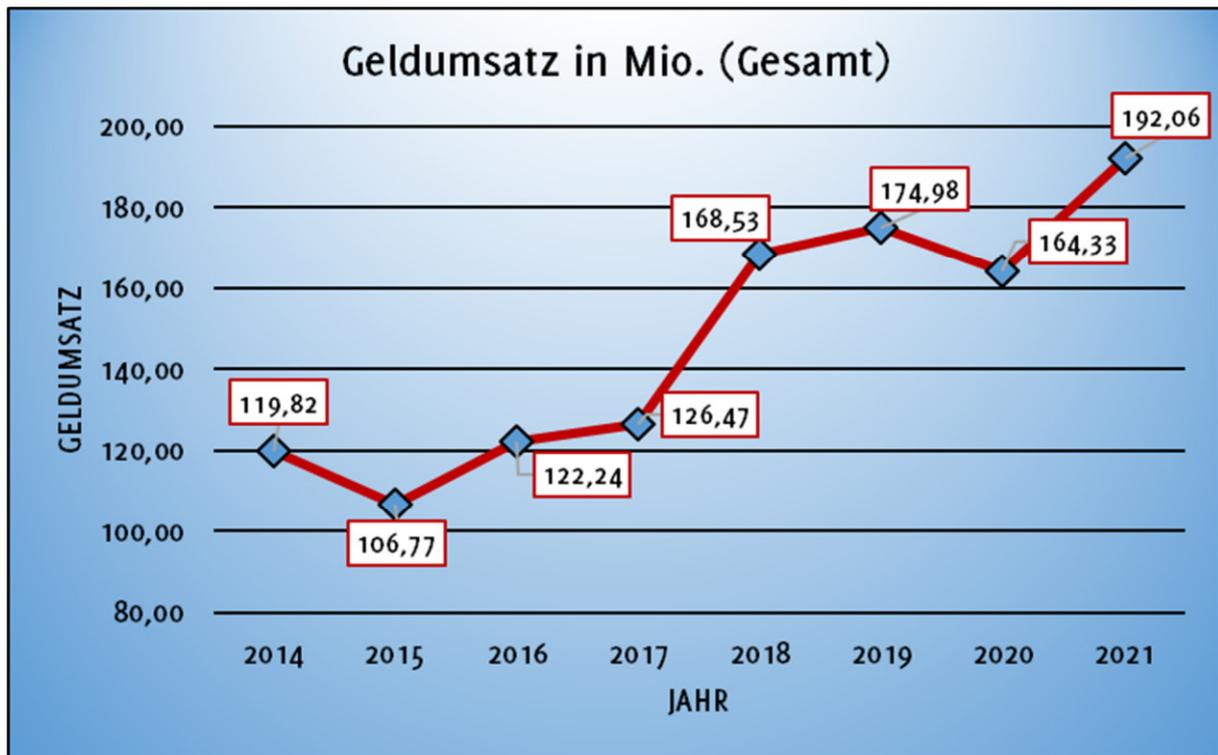
Das folgende Diagramm zeigt den **Flächenumsatz** im gesamten Regionalverband Saarbrücken.



Flächenumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Fläche (bereinigt) [ha]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	3,40	5,24	2,80	2,60	11,62	3,28	3,25	3,43
Großrosseln	2,36	3,79	3,42	3,68	3,57	5,27	9,12	7,27
Heusweiler	4,72	5,26	6,80	7,93	10,91	8,51	8,05	8,46
Kleinblittersdorf	3,07	7,13	3,92	3,99	4,74	10,34	5,42	4,21
Püttlingen	8,36	5,35	4,93	5,38	7,53	7,67	6,88	7,10
Quierschied	7,15	7,01	3,65	4,94	5,77	7,80	5,25	4,81
Riegelsberg	3,91	4,57	5,02	5,88	6,96	5,28	5,47	6,75
Sulzbach	8,73	4,83	4,24	5,46	9,19	5,91	4,50	4,98
Völklingen	11,24	10,52	10,32	11,82	14,41	22,61	15,67	17,44
GESAMT	52,95	53,70	45,11	51,69	74,70	76,67	63,62	64,45
% Änderung	16,65%	1,41%	-15,99%	14,60%	44,51%	2,63%	-17,02%	1,31%

Das folgende Diagramm skizziert den **Geldumsatz** im gesamten Regionalverband Saarbrücken.

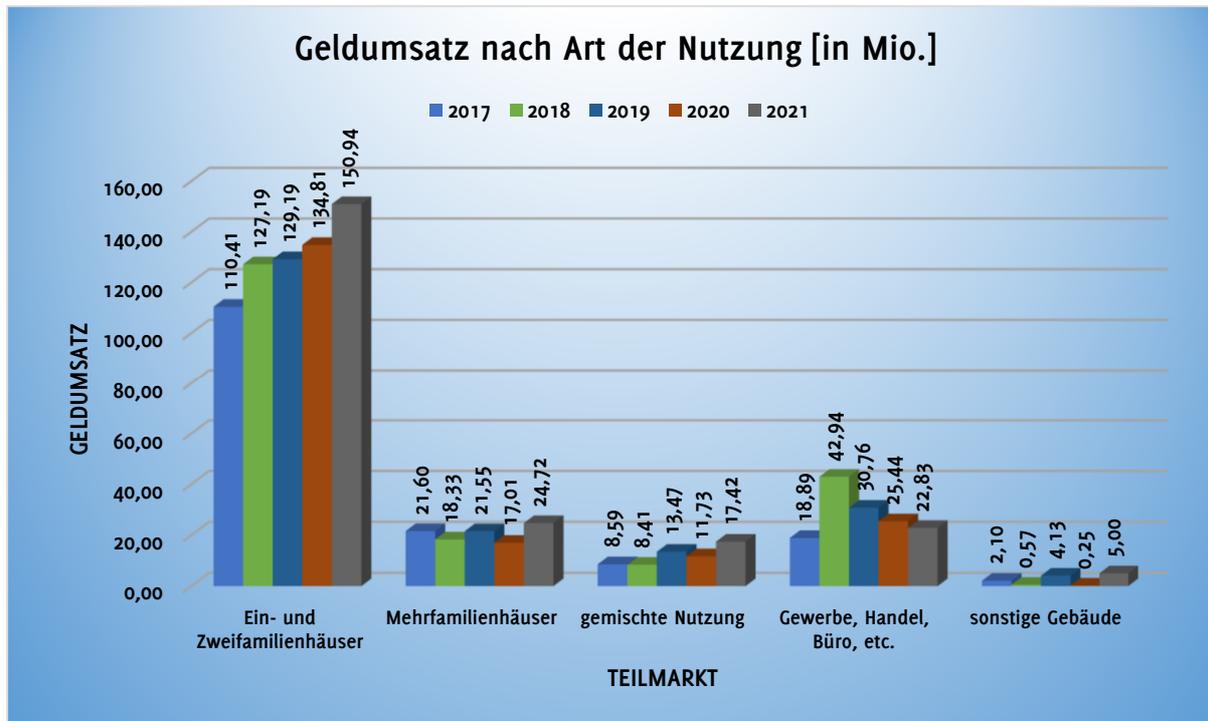


Geldumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	8,64	6,28	7,90	7,33	34,59	9,22	10,55	8,73
Großrosseln	5,53	6,24	5,04	5,60	5,68	8,83	14,06	13,55
Heusweiler	11,44	11,99	14,10	14,39	19,71	17,83	18,73	21,02
Kleinblittersdorf	8,57	8,93	10,15	9,44	12,09	18,50	12,93	12,92
Püttlingen	14,70	14,17	13,55	15,88	20,08	21,08	19,64	22,97
Quierschied	18,91	10,42	10,52	13,79	12,97	16,83	14,88	14,08
Riegelsberg	13,59	12,30	16,51	15,01	15,23	14,98	17,51	19,48
Sulzbach	10,95	11,88	13,66	17,80	13,94	15,50	15,64	16,36
Völklingen	27,50	24,56	30,81	27,23	34,24	52,22	40,40	62,96
GESAMT	119,82	106,77	122,24	126,47	168,53	174,98	164,33	192,06
% Änderung	12,65%	-10,89%	14,49%	3,46%	33,25%	3,83%	-6,09%	16,87%

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.

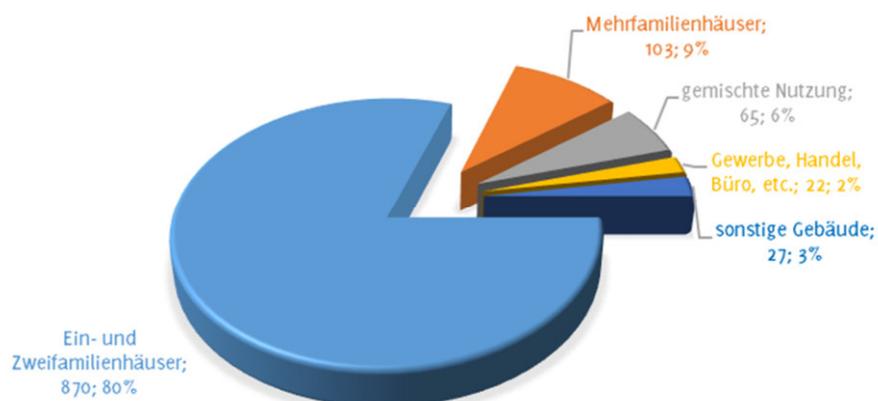
Sonstige Gebäude

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 Geschäftsjahr 2021, unterteilt nach ihrer Art der Nutzung.

Geschäftsverkehr 2021			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	870	150,94	58,14
Mehrfamilienhäuser	103	24,72	7,21
gemischte Nutzung	65	17,42	5,51
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	22	22,83	7,74
sonstige Gebäude	27	5,00	6,16
SUMME	1087	220,91	84,74

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE (2021)



9.3 Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)

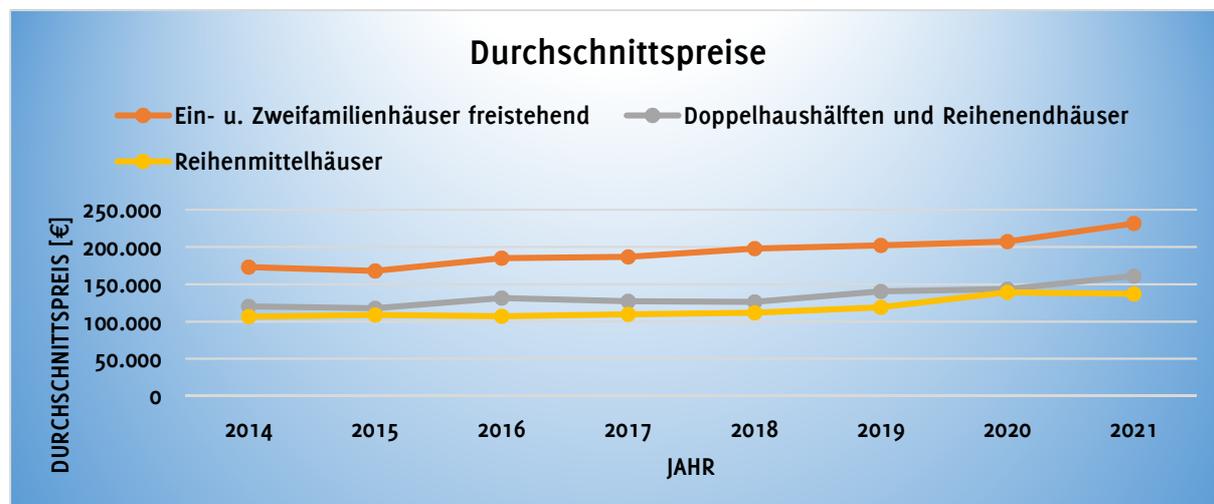
Die folgenden Durchschnittspreise der Nutzungsgruppe **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden anhand geeigneter Kauffälle (bereinigte Grundstücksfläche und bereinigter Kaufpreis) für die jeweiligen Geschäftsjahre ermittelt und in 3 verschiedene Anbauweisen unterteilt:

- 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							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	304	265	283	266	295	296	284	289
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	219	240	251	271	327	303	332	304
Reihenmittelhäuser	56	70	89	68	85	90	94	110
SUMME	579	575	623	605	707	689	710	703

Anbauweise	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ein- u. Zweifamilienhäuser freist.	173.286	167.804	185.059	186.604	197.792	202.293	207.254	231.586
% Änderung	3,77%	-3,16%	10,28%	0,84%	6,00%	2,28%	2,45%	11,74%
Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	120.360	117.697	131.718	127.153	126.584	140.469	143.399	161.284
% Änderung	7,59%	-2,21%	11,91%	-3,47%	-0,45%	10,97%	2,09%	12,47%
Reihenmittelhäuser	106.765	109.005	107.203	109.885	111.662	119.103	139.253	136.943
% Änderung	-1,97%	2,10%	-1,65%	2,50%	1,62%	6,66%	16,92%	-1,66%



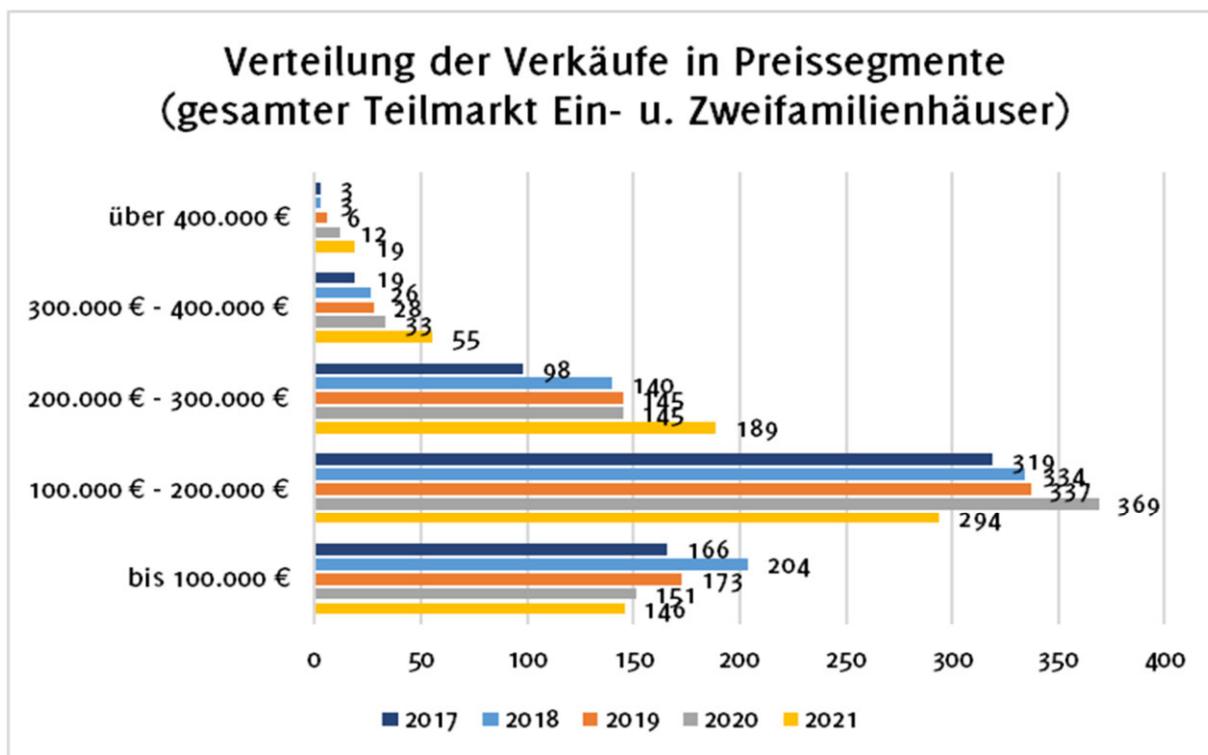


Gesamter Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	37	31	45	34	45	52	54	37
Großrosseln	33	31	29	37	41	41	52	54
Heusweiler	65	69	82	67	85	77	82	71
Kleinblittersdorf	41	43	43	39	55	41	44	50
Püttlingen	75	68	74	80	103	103	91	80
Quierschied	62	59	56	61	75	74	77	72
Riegelsberg	63	62	80	70	66	58	77	72
Sulzbach	62	76	63	73	70	81	76	81
Völklingen	141	136	151	144	167	162	157	186
SUMME	579	575	623	605	707	689	710	703
% Änderung	1,76%	-0,69%	8,35%	-2,89%	16,86%	-2,55%	3,05%	-0,99%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	134.000	136.000	142.000	130.000	127.000	160.000	146.000	132.000
Großrosseln	148.000	132.000	144.000	128.000	127.000	145.000	158.000	177.000
Heusweiler	152.000	149.000	152.000	169.000	184.000	198.000	204.000	222.000
Kleinblittersdorf	163.000	168.000	181.000	179.000	181.000	187.000	178.000	216.000
Püttlingen	154.000	154.000	152.000	168.000	161.000	170.000	193.000	189.000
Quierschied	141.000	120.000	138.000	150.000	138.000	148.000	157.000	164.000
Riegelsberg	189.000	179.000	178.000	179.000	192.000	214.000	198.000	232.000
Sulzbach	128.000	122.000	140.000	128.000	133.000	117.000	135.000	159.000
Völklingen	131.000	122.000	147.000	137.000	143.000	158.000	151.000	180.000
Ø GESAMT	147.000	140.000	152.000	151.000	155.000	164.000	168.000	186.000
% Änderung	8,89%	-4,76%	8,57%	-0,66%	2,65%	5,81%	2,44%	10,71%

Werte auf Tausend gerundet



		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	33	12
	prozentualer Anteil	21,27%	51,97%	20,42%	4,65%	1,69%
2021	Anzahl	146	294	189	55	19
	prozentualer Anteil	20,77%	41,82%	26,88%	7,82%	2,70%

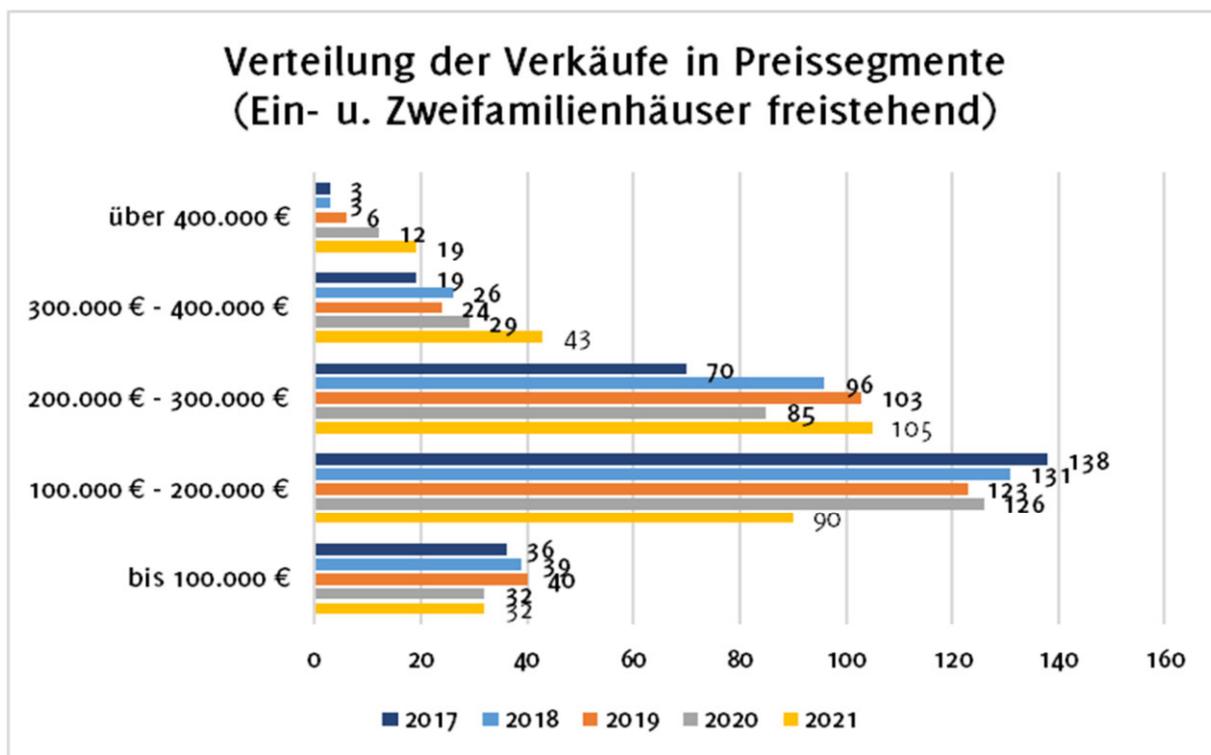
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	19	14	18	17	14	21	25	14
Großrosseln	22	21	14	15	18	24	29	26
Heusweiler	46	47	56	44	52	53	51	49
Kleinblittersdorf	27	24	19	19	28	19	12	23
Püttlingen	32	30	28	34	41	43	34	25
Quierschied	41	30	30	38	33	32	45	36
Riegelsberg	41	40	41	40	35	29	36	32
Sulzbach	23	23	27	25	21	21	18	23
Völklingen	53	36	50	34	53	54	34	61
SUMME	304	265	283	266	295	296	284	289
% Änderung	25,10%	-12,83%	6,79%	-6,01%	10,90%	0,34%	-4,05%	1,76%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	150.000	159.000	163.000	154.000	142.000	199.000	161.000	140.000
Großrosseln	171.000	155.000	165.000	173.000	158.000	156.000	179.000	205.000
Heusweiler	165.000	157.000	164.000	189.000	214.000	218.000	216.000	243.000
Kleinblittersdorf	185.000	203.000	246.000	242.000	221.000	229.000	228.000	271.000
Püttlingen	217.000	193.000	211.000	210.000	220.000	211.000	259.000	254.000
Quierschied	154.000	130.000	167.000	161.000	171.000	191.000	182.000	192.000
Riegelsberg	207.000	198.000	197.000	190.000	215.000	241.000	231.000	283.000
Sulzbach	155.000	139.000	161.000	165.000	183.000	133.000	189.000	198.000
Völklingen	155.000	165.000	197.000	193.000	191.000	206.000	211.000	239.000
Ø GESAMT	173.000	168.000	185.000	187.000	198.000	202.000	207.000	232.000
% Änderung	3,59%	-2,89%	10,12%	1,08%	5,88%	2,02%	2,48%	12,08%

Werte auf Tausend gerundet

Bezogen auf den gesamten Regionalverband Saarbrücken stiegen die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2015 stetig an.



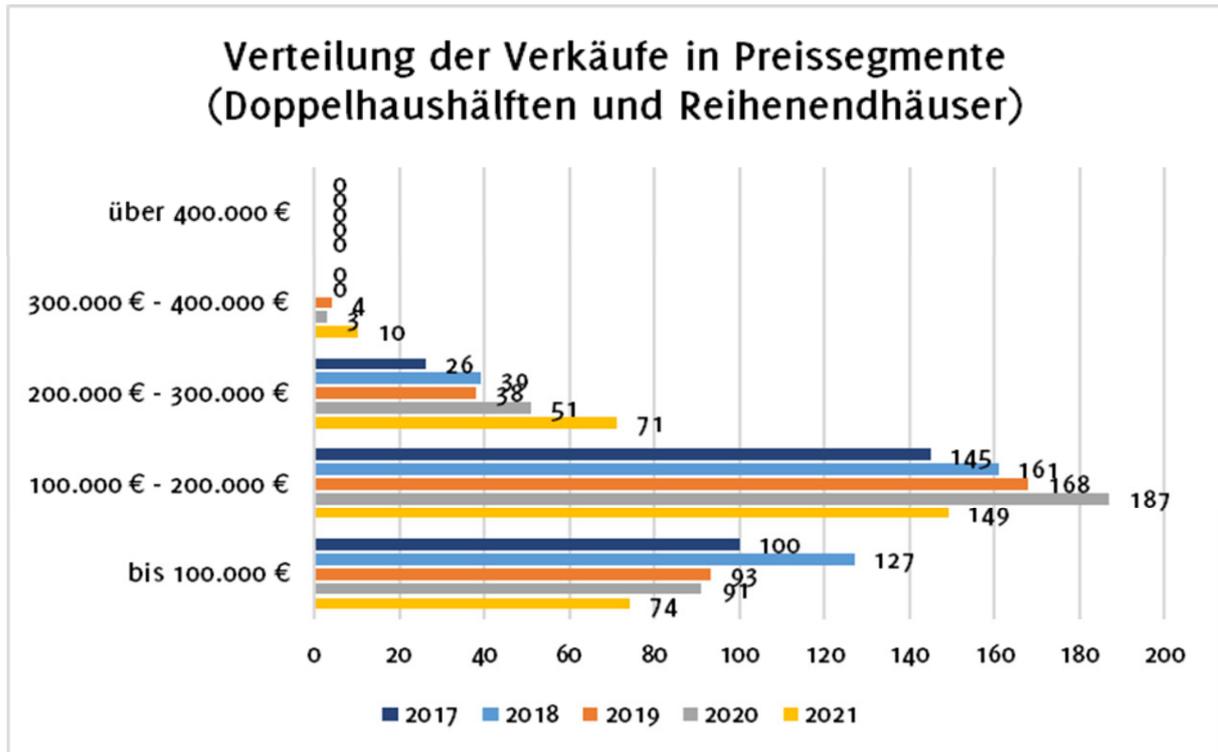
		Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	36	138	70	19	3
	prozentualer Anteil	13,53%	51,88%	26,32%	7,14%	1,13%
2018	Anzahl	39	131	96	26	3
	prozentualer Anteil	13,22%	44,41%	32,54%	8,81%	1,02%
2019	Anzahl	40	123	103	24	6
	prozentualer Anteil	13,51%	41,55%	34,80%	8,11%	2,03%
2020	Anzahl	32	126	85	29	12
	prozentualer Anteil	11,27%	44,37%	29,93%	10,21%	4,23%
2021	Anzahl	32	90	105	43	19
	prozentualer Anteil	11,07%	31,14%	36,33%	14,88%	6,57%

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Anzahl Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	18	12	25	14	29	26	26	22
Großrosseln	7	9	13	17	18	11	18	22
Heusweiler	19	18	21	21	32	21	30	18
Kleinblittersdorf	12	14	17	14	21	17	16	18
Püttlingen	32	30	25	33	45	43	46	33
Quierschied	18	27	22	21	38	35	30	31
Riegelsberg	17	16	30	25	27	23	29	29
Sulzbach	35	44	28	42	40	45	46	48
Völklingen	61	70	70	84	77	82	91	83
SUMME	219	240	251	271	327	303	332	304
% Änderung	-13,44%	9,59%	4,58%	7,97%	20,66%	-7,34%	9,57%	-8,43%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	118.000	108.000	129.000	104.000	118.000	139.000	134.000	128.000
Großrosseln	95.000	84.000	120.000	102.000	115.000	142.000	140.000	171.000
Heusweiler	123.000	132.000	128.000	131.000	136.000	156.000	186.000	182.000
Kleinblittersdorf	127.000	135.000	130.000	126.000	145.000	158.000	146.000	183.000
Püttlingen	111.000	135.000	127.000	146.000	125.000	146.000	155.000	165.000
Quierschied	115.000	111.000	110.000	135.000	111.000	118.000	123.000	140.000
Riegelsberg	159.000	142.000	167.000	163.000	166.000	193.000	173.000	196.000
Sulzbach	115.000	118.000	135.000	112.000	119.000	111.000	121.000	148.000
Völklingen	120.000	107.000	128.000	123.000	122.000	141.000	135.000	160.000
Ø GESAMT	120.000	118.000	132.000	127.000	127.000	140.000	143.000	161.000
% Änderung	7,14%	-1,67%	11,86%	-3,79%	0,00%	10,24%	2,14%	12,59%

Werte auf Tausend gerundet



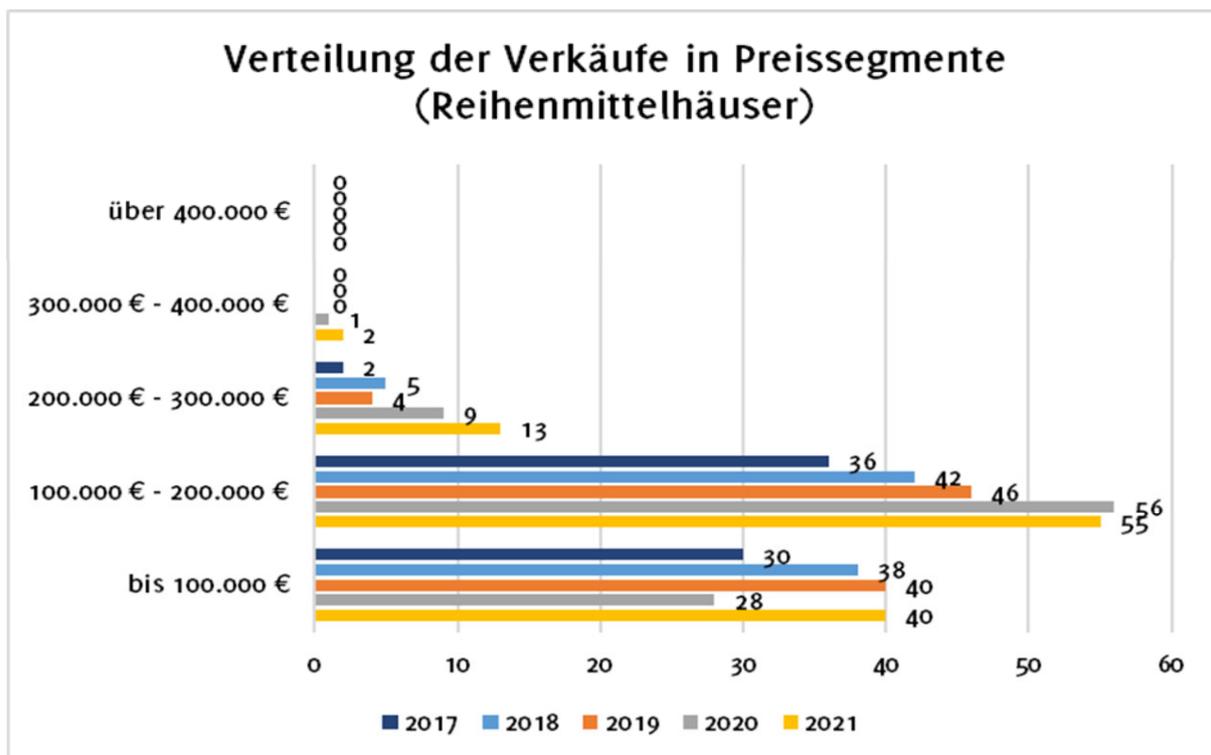
		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2017	Anzahl	100	145	26	0	0
	prozentualer Anteil	36,90%	53,51%	9,59%	0,00%	0,00%
2018	Anzahl	127	161	39	0	0
	prozentualer Anteil	38,84%	49,24%	11,93%	0,00%	0,00%
2019	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%
2021	Anzahl	74	149	71	10	0
	prozentualer Anteil	24,34%	49,01%	23,36%	3,29%	0,00%

Reihenmittelhäuser

Gemeinde	Anzahl Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	0	5	2	3	2	5	3	1
Großrosseln	4	1	2	5	5	6	5	6
Heusweiler	0	4	5	2	1	3	1	4
Kleinblittersdorf	2	5	7	6	6	5	16	9
Püttlingen	11	8	21	13	17	17	11	22
Quierschied	3	2	4	2	4	7	2	5
Riegelsberg	5	6	9	5	4	6	12	11
Sulzbach	4	9	8	6	9	15	12	10
Völklingen	27	30	31	26	37	26	32	42
SUMME	56	70	89	68	85	90	94	110
% Änderung	-23,29%	25,00%	27,14%	-23,60%	25,00%	5,88%	4,44%	17,02%

Gemeinde	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	0	138.000	119.000	123.000	148.000	108.000	117.000	105.000
Großrosseln	112.000	105.000	151.000	84.000	55.000	107.000	102.000	81.000
Heusweiler	0	137.000	107.000	143.000	115.000	148.000	159.000	138.000
Kleinblittersdorf	84.000	94.000	130.000	105.000	117.000	126.000	174.000	139.000
Püttlingen	94.000	82.000	102.000	113.000	115.000	126.000	148.000	153.000
Quierschied	112.000	86.000	73.000	100.000	118.000	98.000	99.000	104.000
Riegelsberg	141.000	149.000	127.000	165.000	160.000	164.000	159.000	177.000
Sulzbach	80.000	102.000	86.000	84.000	84.000	112.000	109.000	120.000
Völklingen	110.000	106.000	106.000	107.000	116.000	114.000	133.000	134.000
Ø GESAMT	107.000	109.000	107.000	110.000	112.000	119.000	139.000	137.000
% Änderung	-1,83%	1,87%	-1,83%	2,80%	1,82%	6,25%	16,81%	-1,44%

Werte auf Tausend gerundet



		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%
2021	Anzahl	40	55	13	2	0
	prozentualer Anteil	36,36%	50,00%	11,82%	1,82%	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 „von wesentlicher Bedeutung erscheinenden“ 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

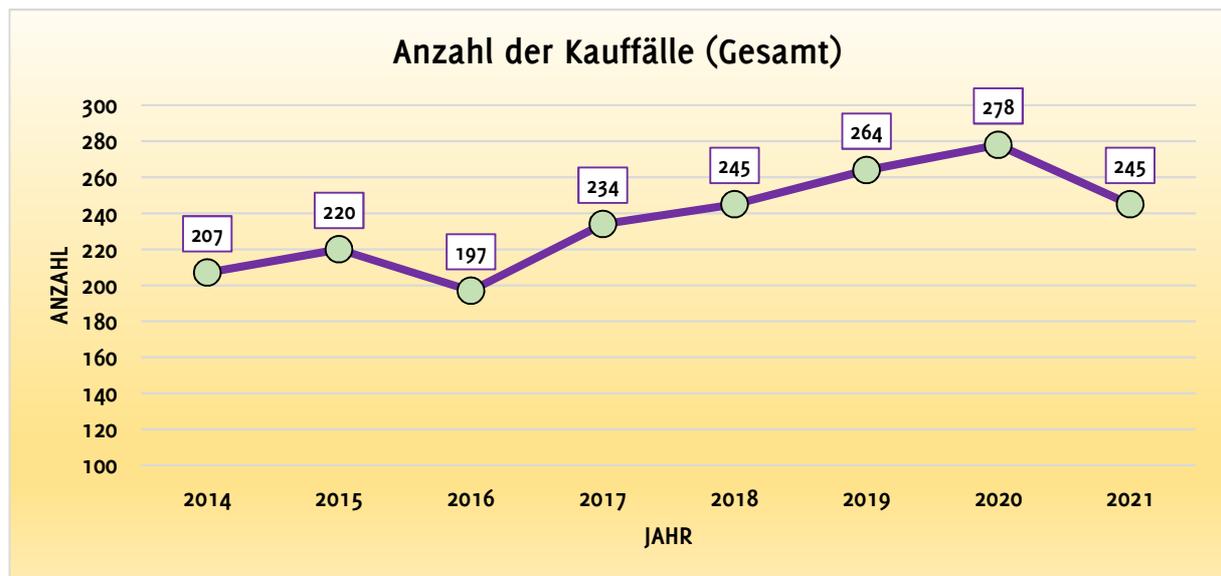
∅ Kaufpreise 2021

Ein- und Zweifamilienhäuser - ∅ Kaufpreise 2021 -Baujahresklassen							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	∅ Grundstücksfläche, ber. [m ²]	∅ Kaufpreis bereinigt [€]	∅ Wohnfläche [m ²]	∅ Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	∅ Bodenrichtwertniveau [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	4	518	387.625	144	2.865	135
	1995 - 2009	12	572	361.951	179	2.165	100
	1980 - 1994	11	601	292.345	184	1.638	101
	1965 - 1979	39	667	245.925	157	1.581	107
	1950 - 1964	59	558	191.556	151	1.276	90
	bis 1949	77	551	145.283	144	1.027	85
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	4	518	387.625	144	2.865	135
	1995 - 2009	9	621	373.139	192	2.100	94
	1980 - 1994	6	694	311.133	186	1.780	118
	1965 - 1979	22	908	298.684	186	1.636	105
	1950 - 1964	25	711	226.425	164	1.412	93
	bis 1949	24	744	153.773	162	941	76
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	3	423	328.385	141	2.359	115
	1980 - 1994	4	379	253.500	190	1.277	75
	1965 - 1979	12	381	183.002	123	1.505	110
	1950 - 1964	25	491	184.373	153	1.214	84
bis 1949	42	490	145.393	129	1.130	91	
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	1	933	335.000	150	2.233	110
	1965 - 1979	5	289	164.800	109	1.518	108
	1950 - 1964	9	316	114.648	109	1.065	97
	bis 1949	11	365	126.334	161	821	81

10 Wohnungs- und Teileigentum

10.1 Wohnungseigentum – Gesamter Wohn- und Teileigentumsmarkt

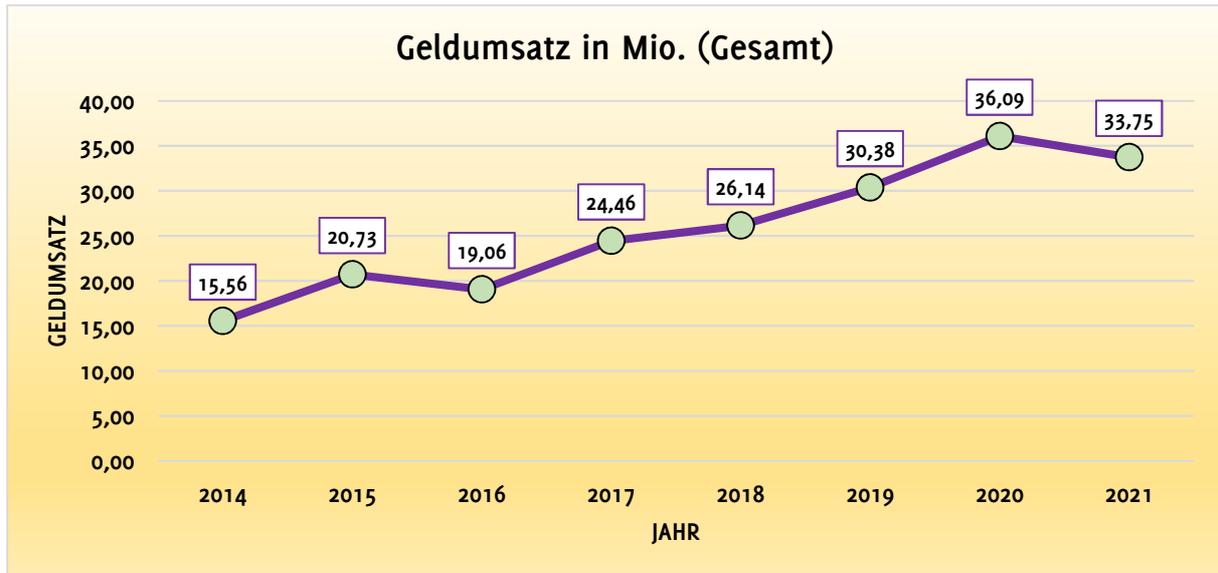
Die folgenden Diagramme zeigen die jährliche Entwicklung auf dem Teilmarkt des gesamten Wohnungs- und Teileigentums (Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf) im Regionalverband Saarbrücken.



Typ	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungseigentum	187	202	182	211	231	243	255	231
% Änderung	-6,03%	8,02%	-9,90%	15,93%	9,48%	5,19%	4,94%	-9,41%
Teileigentum	20	18	15	23	14	21	23	14
% Änderung	0,00%	-10,00%	-16,67%	53,33%	-39,13%	50,00%	9,52%	-39,13%

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

Gemeinde	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	23	11	15	16	15	16	38	17
Großrosseln	3	3	4	4	1	4	5	5
Heusweiler	18	27	16	39	34	47	47	35
Kleinblittersdorf	8	4	7	6	4	7	9	12
Püttlingen	25	16	26	32	36	48	20	27
Quierschied	10	5	10	9	18	7	17	24
Riegelsberg	21	61	33	36	39	30	45	40
Sulzbach	50	47	45	47	39	42	50	35
Völklingen	49	46	41	45	59	63	47	50
SUMME	207	220	197	234	245	264	278	245
% Änderung	-5,48%	6,28%	-10,45%	18,78%	4,70%	7,76%	5,30%	-11,87%



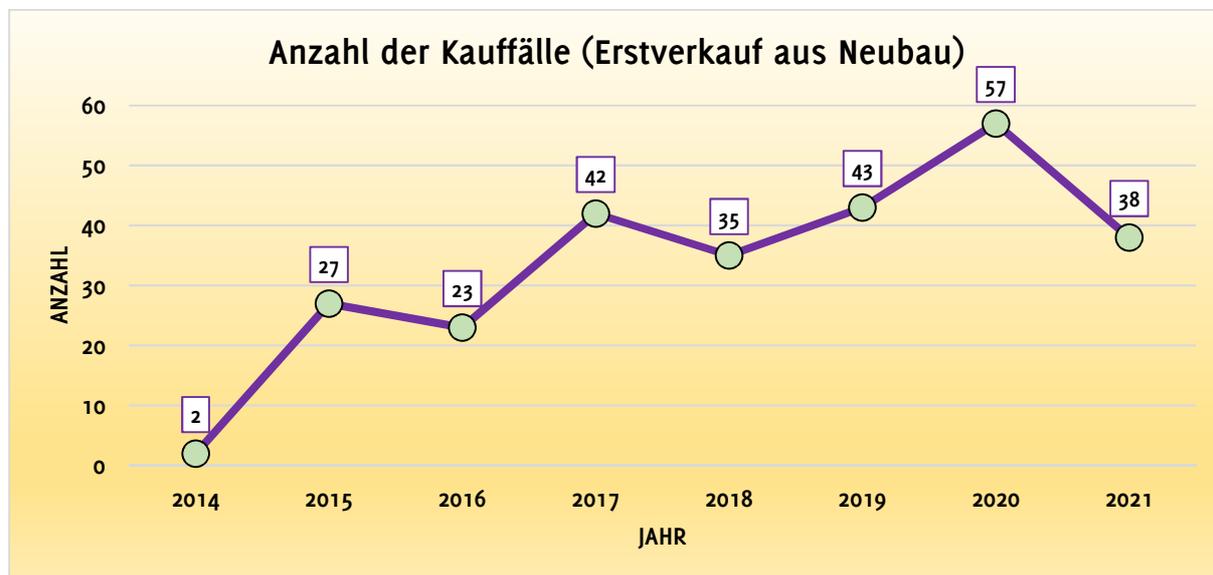
Geldumsatz [Mio. €]								
Typ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungseigentum	14,95	19,83	18,09	23,97	25,25	28,69	33,67	33,02
% Änderung	-9,74%	32,62%	-8,79%	32,52%	5,33%	13,62%	17,38%	-1,93%
Teileigentum	0,61	0,90	0,98	0,49	0,89	1,70	2,42	0,72
% Änderung	11,02%	48,59%	8,43%	-50,03%	83,03%	89,96%	42,65%	-70,09%

Geldumsatz [Mio. €]								
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedrichsthal	1,33	0,73	1,19	1,10	1,21	1,57	5,40	1,90
Großselseln	0,13	0,31	0,33	0,34	0,27	0,39	0,40	0,54
Heusweiler	1,55	3,13	1,89	6,20	5,63	6,91	7,30	6,30
Kleinblittersdorf	0,68	0,38	0,60	0,68	0,30	0,67	2,05	2,17
Püttlingen	2,11	1,67	3,41	4,58	4,72	7,52	3,16	3,97
Quierschied	0,92	0,33	1,22	0,93	1,29	0,47	1,79	3,89
Riegelsberg	2,51	7,30	4,76	4,80	5,51	5,17	8,02	7,29
Sulzbach	3,44	3,38	2,53	2,18	2,84	2,76	3,67	2,87
Völklingen	2,88	3,51	3,12	3,64	4,36	4,92	4,30	4,81
SUMME	15,56	20,73	19,06	24,46	26,14	30,38	36,09	33,75
% Änderung	-9,08%	33,25%	-8,04%	28,30%	6,88%	16,22%	18,79%	-6,50%

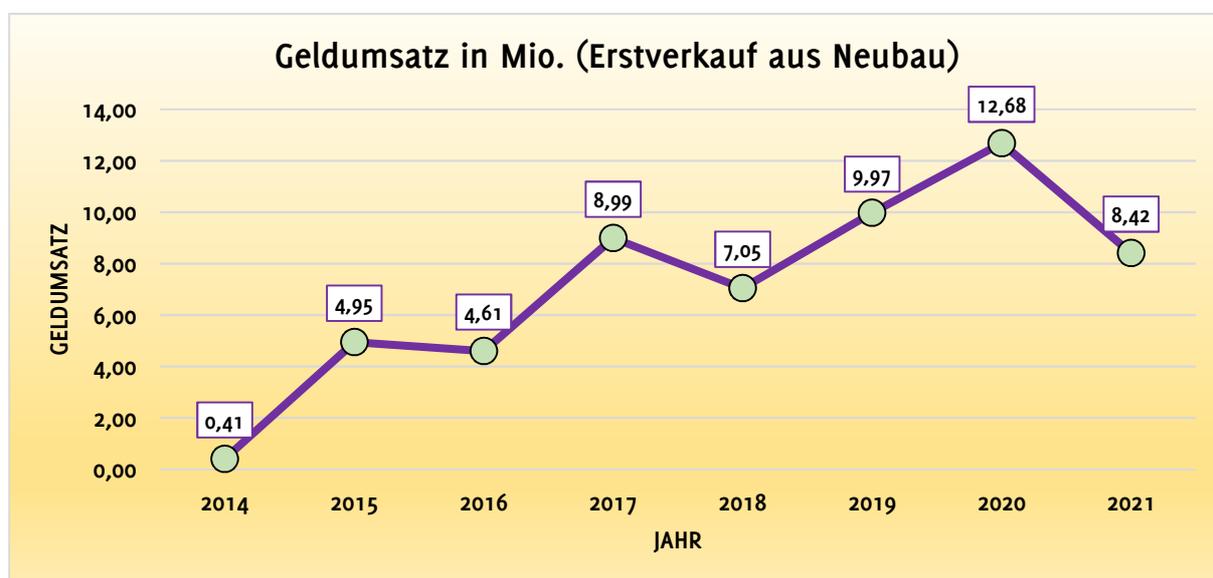
Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen erfolgten im Teilmarkt des Teileigentums keine weiteren Auswertungen!

10.2 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Neubau

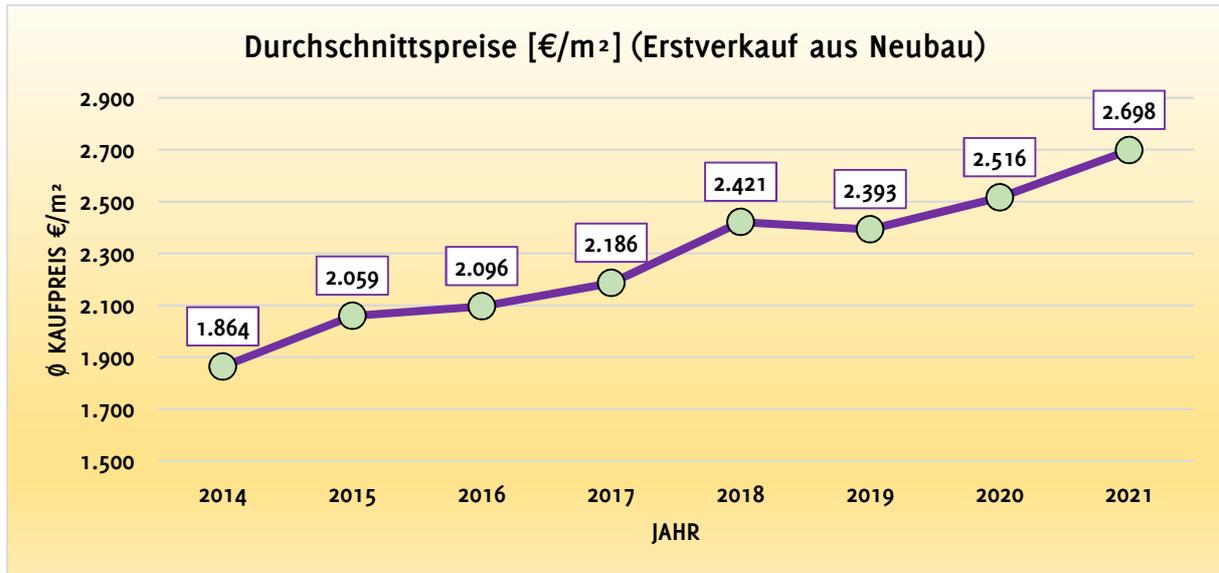
Die Diagramme zeigen die Entwicklung des Erstverkaufes aus Neubau im Regionalverband.



Typ	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau	2	27	23	42	35	43	57	38
% Änderung	-77,78%	1250,00%	-14,81%	82,61%	-16,67%	22,86%	32,56%	-33,33%

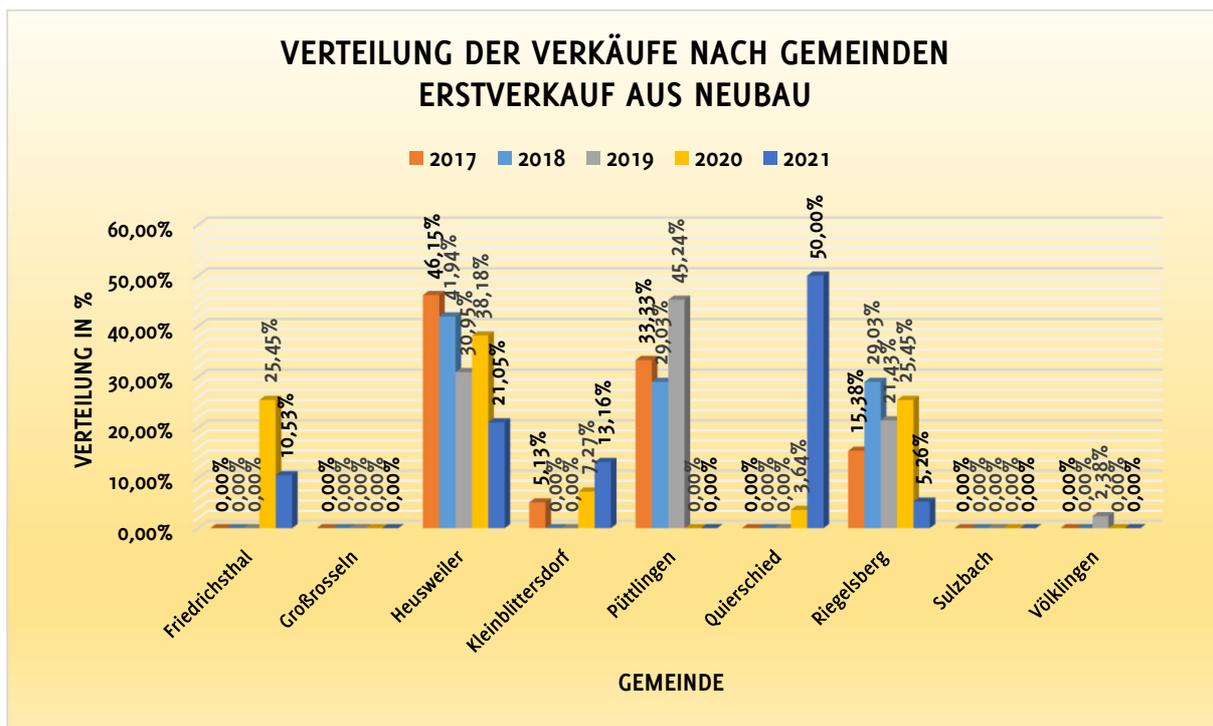


Typ	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau	0,41	4,95	4,61	8,99	7,05	9,97	12,68	8,42
% Änderung	-74,18%	1104,84%	-6,95%	95,21%	-21,62%	41,46%	27,23%	-33,65%



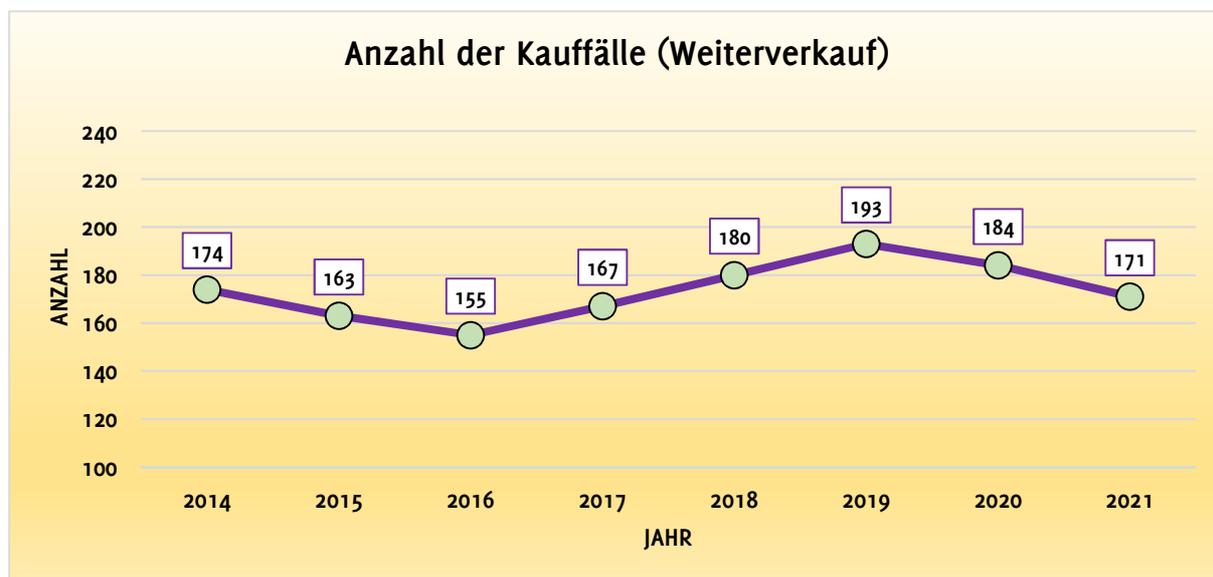
Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau	1.864	2.059	2.096	2.186	2.421	2.393	2.516	2.698
% Änderung	0,88%	10,50%	1,79%	4,26%	10,76%	-1,15%	5,12%	7,25%

Wohnungseigentum - Erstverkauf aus Neubau - Ø Kaufpreis											
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
	2021	38		221.456		83		2.698		2022	
		MIN	MAX	122.000	377.000	44	156	2.167	3.124	2020	2023

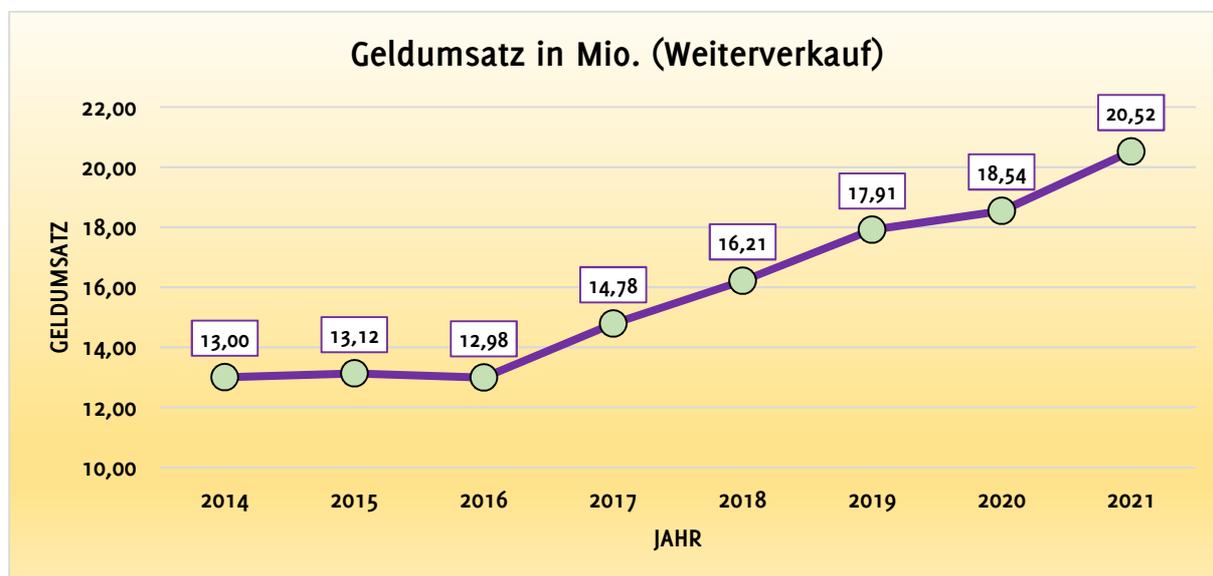


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Erstverkauf aus Neubau										
Gemeinde	2017	% Vert.	2018	% Vert.	2019	% Vert.	2020	% Vert.	2021	% Vert.
Friedrichsthal	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	14	25,45%	4	10,53%
Großrosseln	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Heusweiler	18	46,15%	13	41,94%	13	30,95%	21	38,18%	8	21,05%
Kleinblittersdorf	2	5,13%	0	0,00%	0	0,00%	4	7,27%	5	13,16%
Püttlingen	13	33,33%	9	29,03%	19	45,24%	0	0,00%	0	0,00%
Quierschied	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	2	3,64%	19	50,00%
Riegelsberg	6	15,38%	9	29,03%	9	21,43%	14	25,45%	2	5,26%
Sulzbach	0	0,00%	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%	0	0,00%
SUMME	39	100,00%	31	100,00%	42	100,00%	55	100,00%	38	100,00%

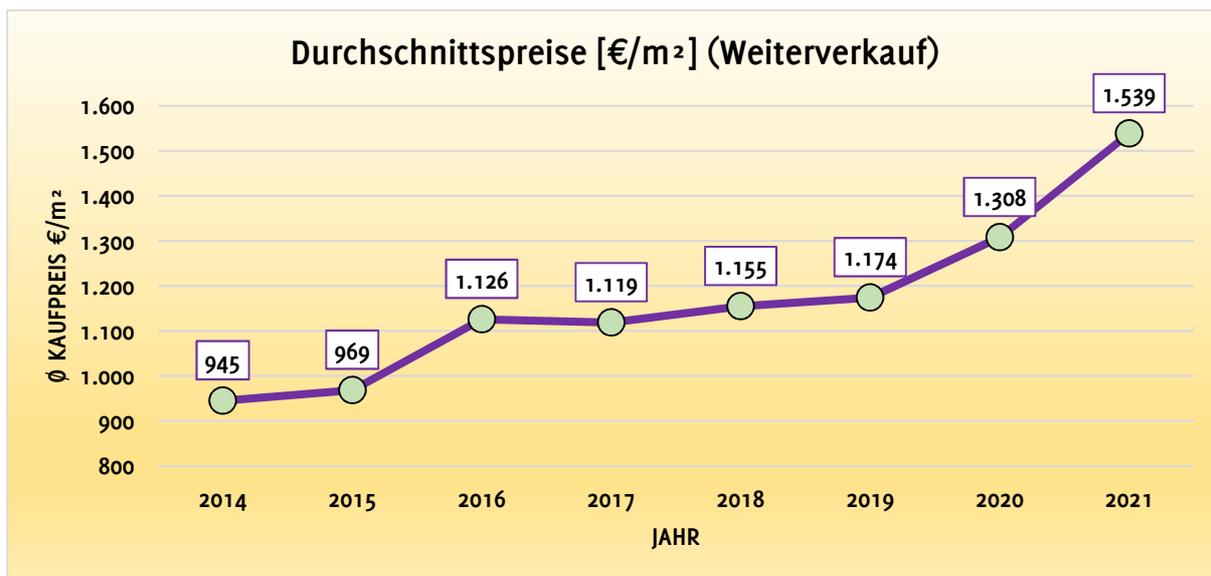
10.3 Wohnungseigentum - Weiterverkauf



Typ	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Weiterverkauf	174	163	155	167	180	193	184	171
% Änderung	-5,95%	-6,32%	-4,91%	7,74%	7,78%	7,22%	-4,66%	-7,07%



Typ	Geldumsatz [Mio. €]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Weiterverkauf	13,00	13,12	12,98	14,78	16,21	17,91	18,54	20,52
% Änderung	-10,71%	0,91%	-1,06%	13,87%	9,68%	10,45%	3,55%	10,68%

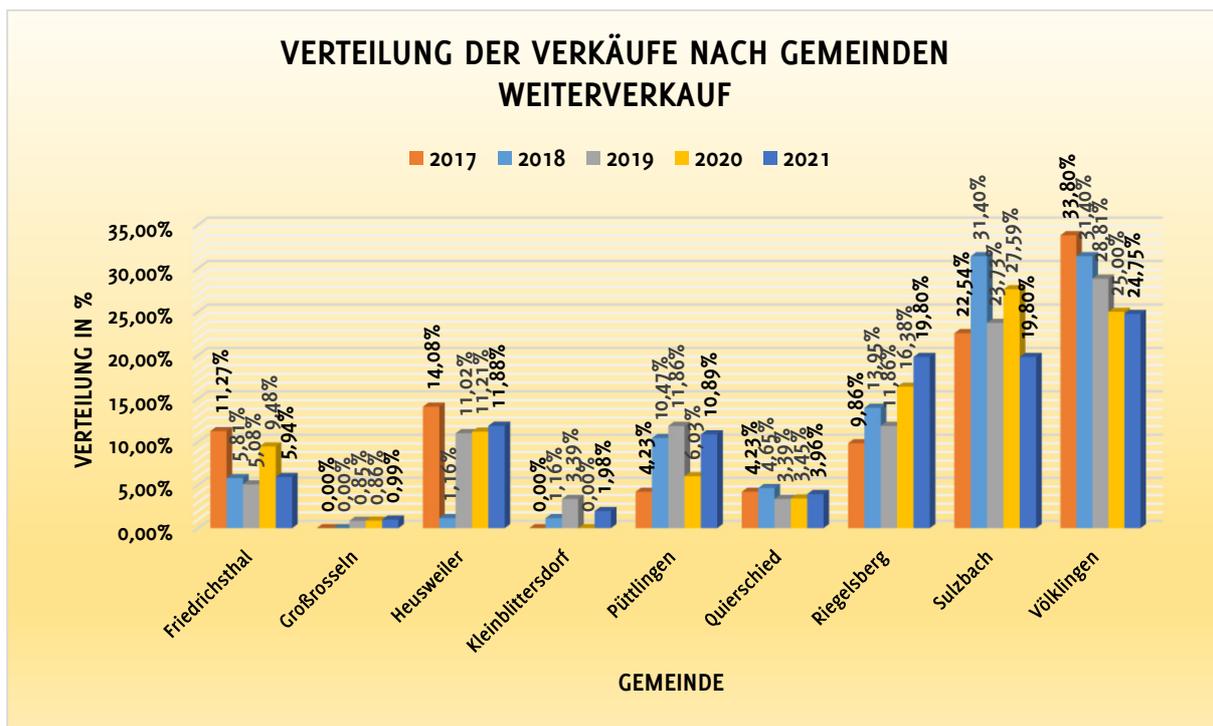


Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Weiterverkauf	945	969	1.126	1.119	1.155	1.174	1.308	1.539
% Änderung	-8,73%	2,48%	16,25%	-0,66%	3,25%	1,68%	11,37%	17,64%

Unterteilung in Baujahresklassen

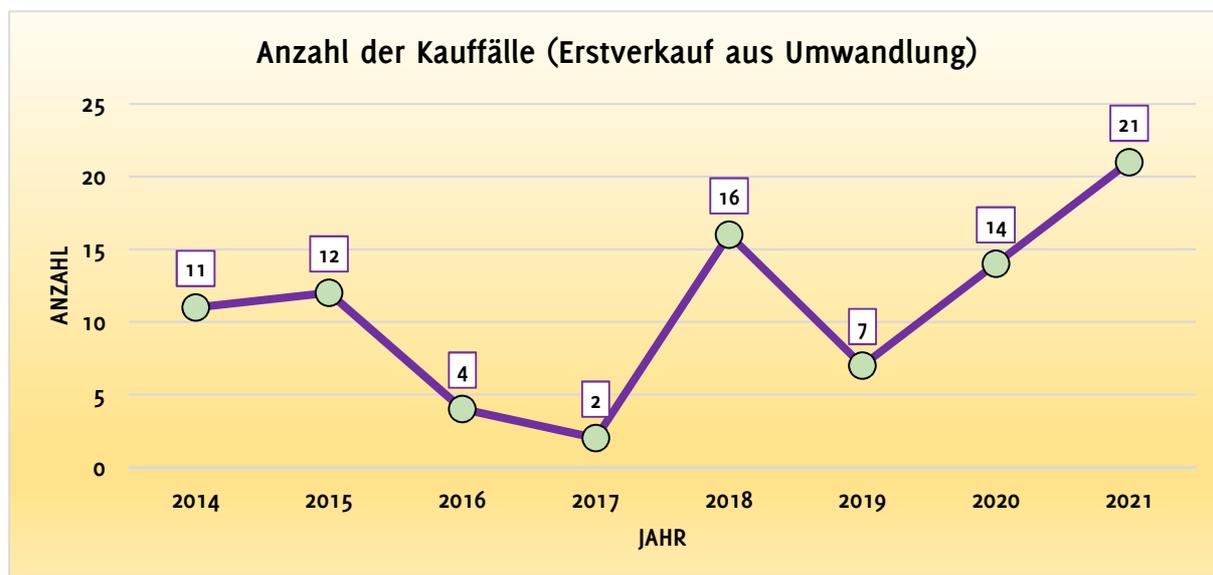
In den folgenden Tabellen wurden die **geeigneten Kauffälle** (Kauffälle bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind) im Teilmarkt „Wohnungseigentum – Weiterverkauf“ aus dem **Geschäftsjahr 2021** nach Baujahresklassen unterteilt und durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächen ermittelt. Eine Differenzierung nach Ausstattung, Stellplatz/Garage, u.a. wurde nicht vorgenommen.

Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2021									
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Weiterverkauf	ab 2010	8		215.291		90		2.387	
		MIN	MAX	88.800	305.000	38	121	1.819	2.860
	1995 - 2009	36		124.368		75		1.667	
		MIN	MAX	53.000	392.500	40	327	936	2.511
	1980 - 1994	20		128.767		84		1.530	
		MIN	MAX	40.000	208.500	57	160	564	2.106
	1965 - 1979	27		105.380		80		1.304	
		MIN	MAX	43.822	244.000	48	180	779	2.389
	1950 - 1964	5		97.890		96		1.101	
		MIN	MAX	48.949	150.000	35	184	815	1.394
	bis 1949	5		63.447		69		995	
		MIN	MAX	44.888	95.000	50	105	467	1.561

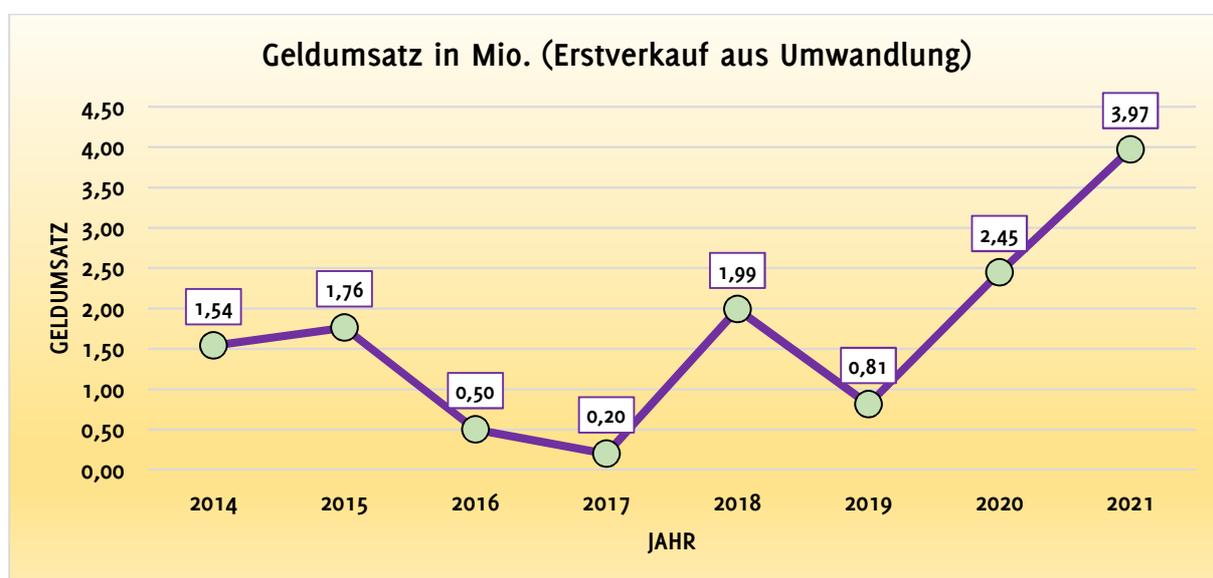


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Weiterverkauf										
Gemeinde	2017	% Vert.	2018	% Vert.	2019	% Vert.	2020	% Vert.	2021	% Vert.
Friedrichsthal	8	11,27%	5	5,81%	6	5,08%	11	9,48%	6	5,94%
Großrosseln	0	0,00%	0	0,00%	1	0,85%	1	0,86%	1	0,99%
Heusweiler	10	14,08%	1	1,16%	13	11,02%	13	11,21%	12	11,88%
Kleinblittersdorf	0	0,00%	1	1,16%	4	3,39%	0	0,00%	2	1,98%
Püttlingen	3	4,23%	9	10,47%	14	11,86%	7	6,03%	11	10,89%
Quierschied	3	4,23%	4	4,65%	4	3,39%	4	3,45%	4	3,96%
Riegelsberg	7	9,86%	12	13,95%	14	11,86%	19	16,38%	20	19,80%
Sulzbach	16	22,54%	27	31,40%	28	23,73%	32	27,59%	20	19,80%
Völklingen	24	33,80%	27	31,40%	34	28,81%	29	25,00%	25	24,75%
SUMME	71	100,00%	86	100,00%	118	100,00%	116	100,00%	101	100,00%

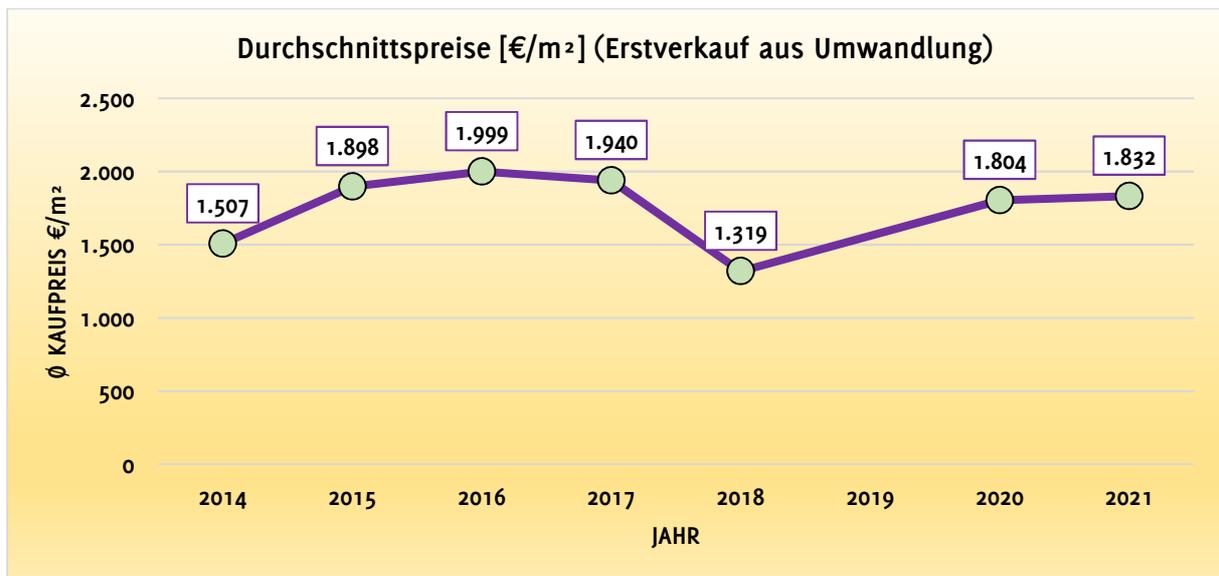
10.4 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Umwandlung



Typ	Anzahl							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Umwandlung	11	12	4	2	16	7	14	21
% Änderung	120,00%	9,09%	-66,67%	-50,00%	700,00%	-56,25%	100,00%	50,00%



Typ	Geldumsatz [Mio. €]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Umwandlung	1,54	1,76	0,50	0,20	1,99	0,81	2,45	3,97
% Änderung	271,29%	14,38%	-71,54%	-60,13%	894,75%	-59,21%	201,60%	62,22%



Typ	Durchschnittspreise [€/m ²]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkauf aus Umwandlung	1.507	1.898	1.999	1.940	1.319	#NV	1.804	1.832
% Änderung	15,77%	25,98%	5,31%	-2,98%	-31,99%	#NV	#NV	1,55%

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 01.01 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.

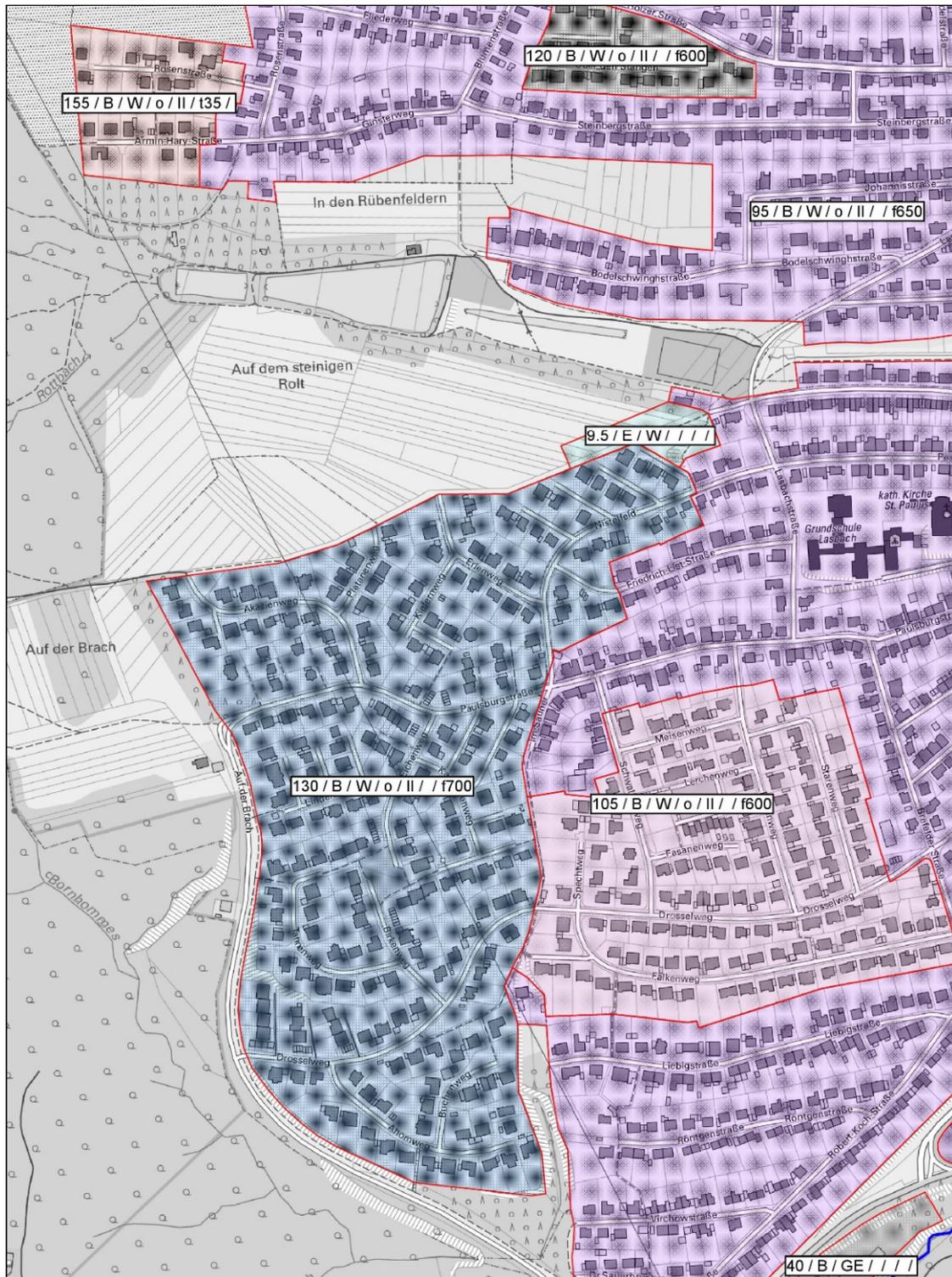
Auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten werden die Bodenrichtwerte in digitaler Form dargestellt und können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für jedermann kostenfrei eingesehen werden. Schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sind gebührenpflichtig. Außerdem wurde unter Federführung 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/>

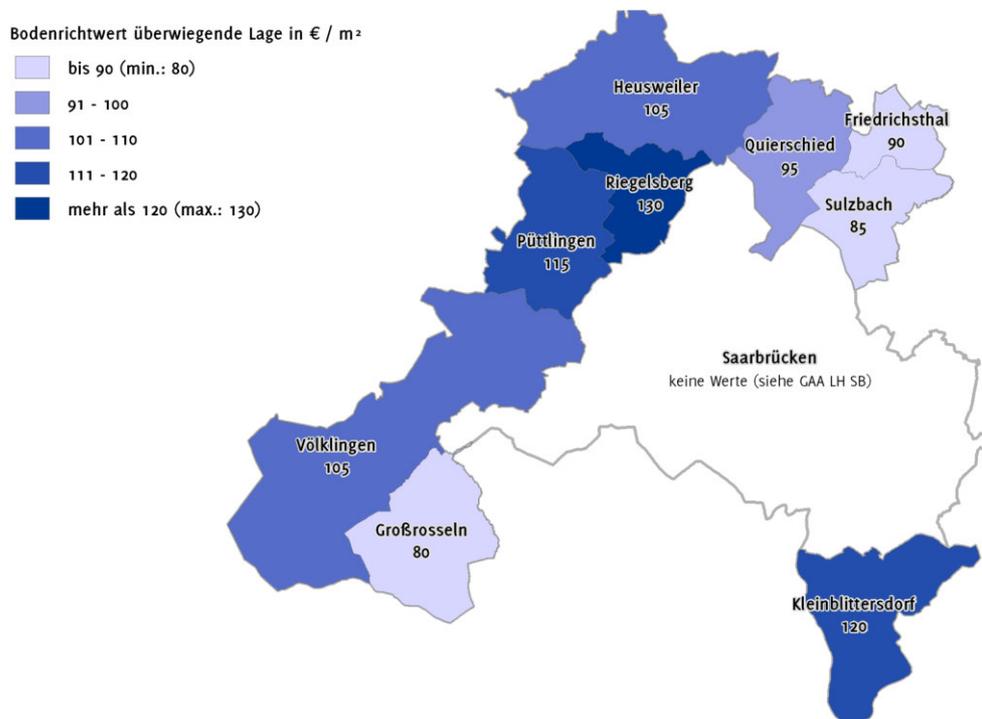
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Quierschied

Stichtag: 01.01.2022



11.1 Generalisierte Bodenrichtwerte

Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (WA & WR) in überwiegender Lage bezogen auf den Stichtag 01.01.2022



Gemeinde	BRW - Spitzenlage [€/m ²]	Mittlerer BRW - gehobene Lage [€/m ²]	Mittlerer BRW - mittlere Lage [€/m ²]	Mittlerer BRW - einfache Lage [€/m ²]	BRW - überwiegende Lage [€/m ²]
Friedrichsthal	115-135	100	90	75	90
Großrosseln	90-100	95	80	70	80
Heusweiler	135-195	155	100	75	105
Kleinblittersdorf	145-175	155	120	90	120
Püttlingen	130-185	145	110	95	115
Quierschied	130-155	140	100	75	95
Riegelsberg	155-195	170	130	110	130
Sulzbach	100-130	115	90	70	85
Völklingen	155-165	135	100	75	105

(immer in Abhängigkeit zur Größe des beschriebenen BRW-Grundstückes)

Die Bodenrichtwerte können nach Bedarf bei der Geschäftsstelle angefragt werden oder sind im Internet kostenfrei auch rückläufig bis ins Jahr 2010 im „GeoPortal Saarland“ unter <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/> einsehbar.

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).

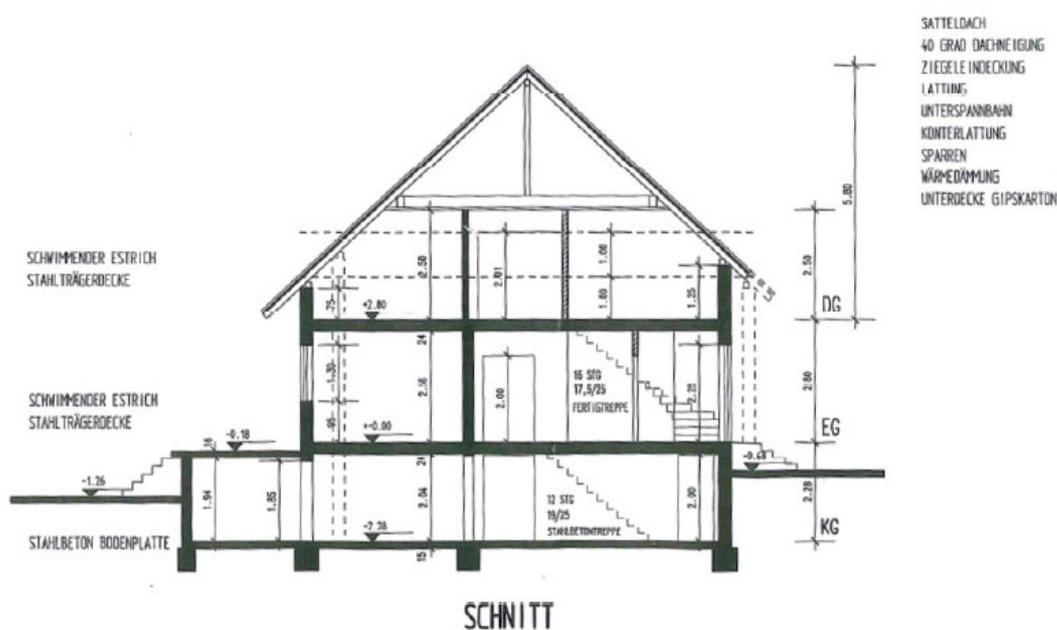
(3) Die **Liegenschaftszinssätze** (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen 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 Liegenschafts-zinssätze aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet.

Erfassungsmaske

der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung von Sprengnetter

S Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Gebäudeübersicht | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Bezeichnung	Folgenutzung	Baujahr	fikt. Baujahr	GND	RND	Hauptgebäude
Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1982	1983	68	36	Ja

Gebäudedaten

Bezeichnung: Einfamilienhaus Baujahr: 1982 Alter: 33 Als Hauptgebäude festlegen
 Objektzustand: teilsaniert Folgenutzung: gleich abweichend als Einfamilienhaus
 Wohnfläche: 127 m² Nutzfläche: m² Vermietungssituation: unvermietet Denkmalschutz

NHK - Modell: NHK 2010 Basisjahr: 2010
 Rauminhalt / Fläche: Brutto- Grundfläche (BGF) 302 m²
 Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweisen: freistehend
 Standard: 2,6

Anz. der Geschosse: 1
 Anz. der Einheiten im Gebäude: 1
 Anz. der Garagen/Stellplätze insg.: 1
 Unterkellerung: 100 %
 Dachform- /ausbau: n. ausg. DG
 Energiebedarf: kWh/m²a
 nach Passivhaus

GND: 68 RND: 36

Berechnungsmaske der Nachbewertung

S Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Gebäudeübersicht | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

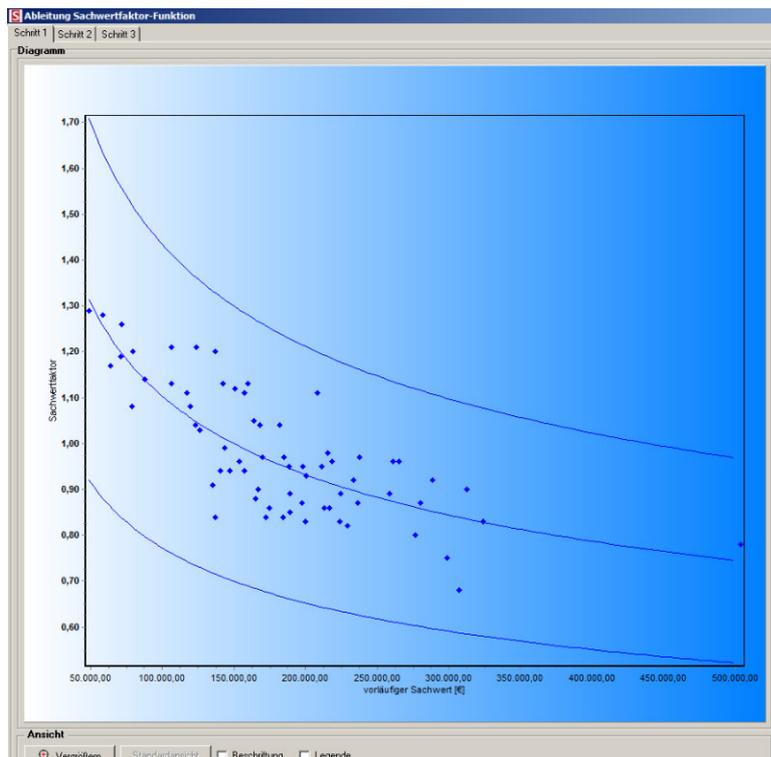
Sachwertfaktor

Gebäudesachwerte	Sachwert der Gebäude	166.736,45	€
Außenanlagen	+ Sachwert der Außenanlagen	+ 11.671,55	€
	= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 178.408,00	€
Bodenwert	+ Bodenwert	+ 71.995,00	€
	= vorläufiger Sachwert	= 250.403,00	€
Besonderheiten	- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00	€
	Sachwertfaktor k_1	0,96	

Liegenschaftszinssatz

Erträge	Rohertrag	9.906,00	€
Bodenwert	Bodenwert	71.995,00	€
Besonderheiten	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00	€
	Liegenschaftszinssatz p_1	1,60	
	pauschaler Wert von Nebengebäuden		€

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.

Wichtiger Hinweis:

Für die Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten wertrelevanten Daten ist ausdrücklich zu beachten, dass die **Modellkonformität** unbedingt gewahrt werden sollte 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 Ableitungsmodell Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Folgende Tabelle zeigt das angewendete Ableitungsmodell:

Veröffentlichungsdatum	30.11.2022
Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
Voraussetzungen	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kein Neubau (Untersuchungsjahr -1 Jahr)
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2010 (SW-RL) - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform* - Geschosshöhe, Geschosshöhe - Massivbauweise - Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße **
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
Alterswertminderungsfaktor	Linear (GND/RND)
Regionalfaktor	1,0
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 Grundstücks- merkmale (boG)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteinfluss

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

** siehe Kapitel 16.4, Anpassung der NHK an die Objektgröße (nach Sprengnetter)

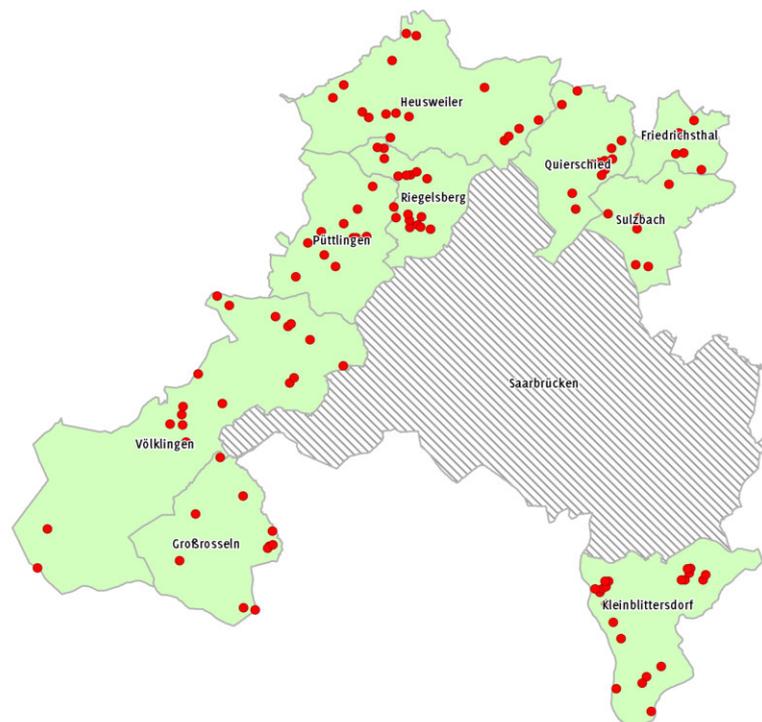
*** siehe Anlage 1 aus dem Entwurf der SW-RL Stand: 11.06.2012

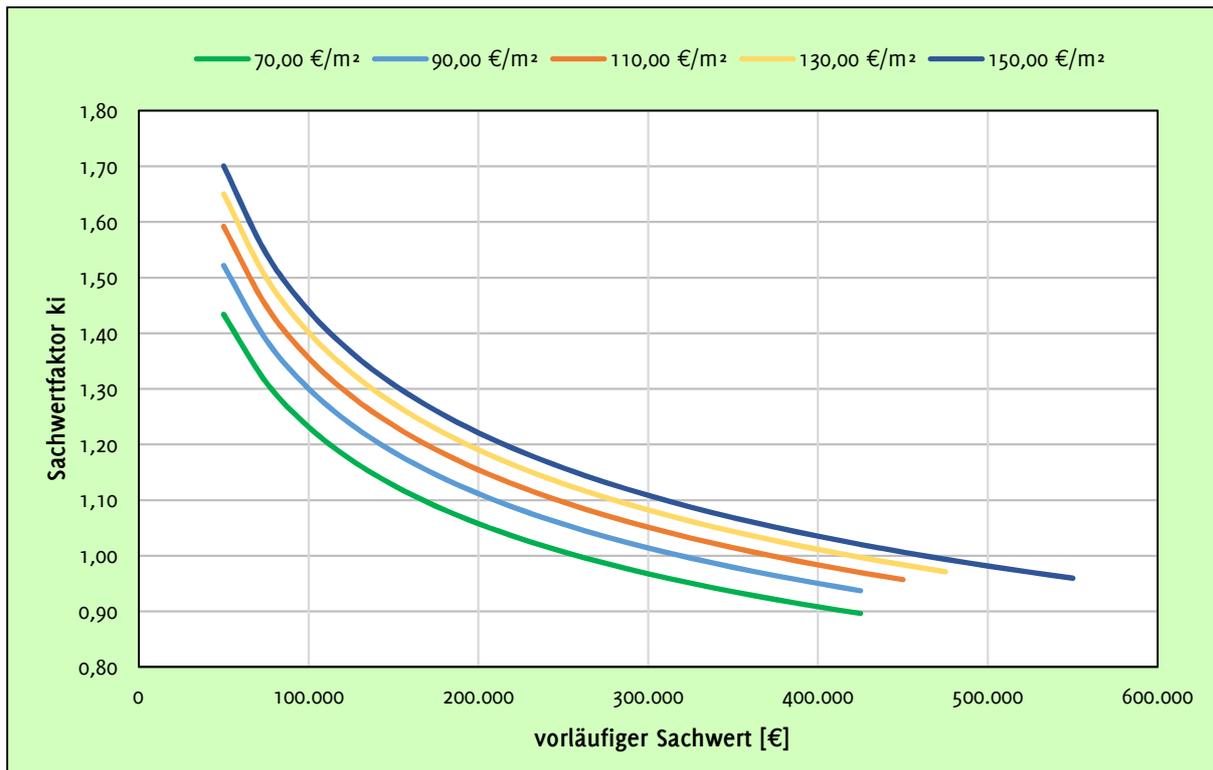
12.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Im Zuge der Ableitung der wertrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Sachwertfaktoren aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten im Auswertungszeitraum 2020 – einschließlich Juni 2022 signifikante Wertunterschiede zwischen freistehenden und angebauten Objekten festgestellt werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**:

Stichprobe:	118 nachbewertete Kaufverträge aus 2020 bis Juni 2022	
Objektart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,66		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	39.543 € - 642.869 €	275.704 € / 265.452 €
angepasster BRW	56 €/m ² - 182 €/m ²	106 €/m ² / 105 €/m ²
Baujahr	1878 - 2019	1969 / 1973
fiktives Baujahr	1962 - 2019	1983 / 1980
Gesamtnutzungsdauer	61 - 75 Jahre	69 / 68 Jahre
Restnutzungsdauer	9 - 70 Jahre	32 / 28 Jahre
Ausstattungsstandard	1,2 - 4,0	2,8 / 2,7
Wohnfläche	40 m ² - 300 m ²	138 m ² / 130 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	143 m ² - 1.539 m ²	640 m ² / 600 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert				
	70,00 €/m ²	90,00 €/m ²	110,00 €/m ²	130,00 €/m ²	150,00 €/m ²
50.000	1,43	1,52			
75.000	1,31	1,39			
100.000	1,23	1,30	1,36		
125.000	1,17	1,24	1,29		
150.000	1,13	1,19	1,23		
175.000	1,09	1,15	1,19	1,23	1,26
200.000	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22
225.000	1,03	1,08	1,12	1,16	1,19
250.000	1,01	1,06	1,10	1,13	1,16
275.000	0,99	1,03	1,07	1,10	1,13
300.000	0,97	1,01	1,05	1,08	1,11
325.000	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09
350.000	0,94	0,98	1,01	1,04	1,07
375.000	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05
400.000	0,91	0,95	0,98	1,01	1,04
425.000	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
450.000			0,96	0,98	1,01
475.000				0,97	0,99
500.000					0,98
525.000					0,97
550.000					0,96

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

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

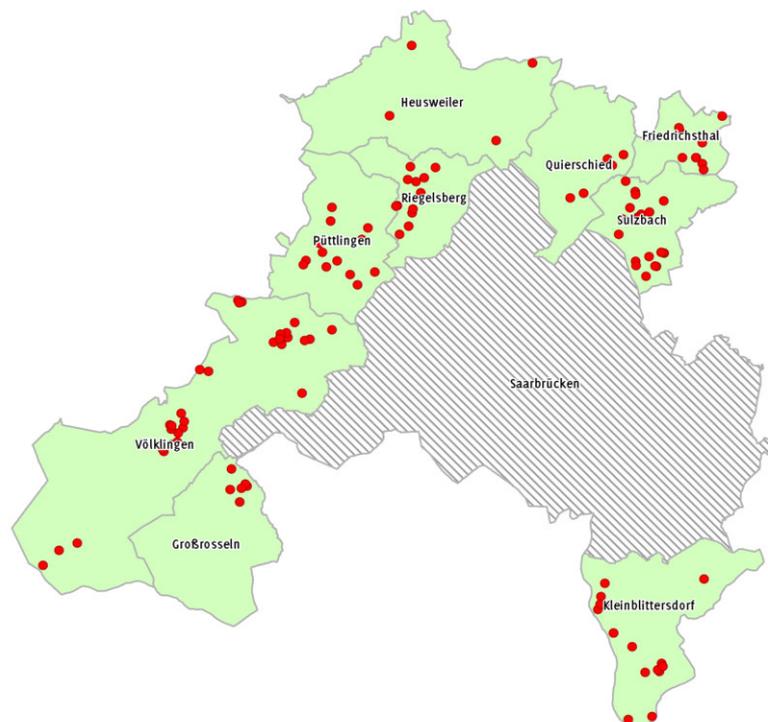
boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 k: Sachwertfaktor v.SW: vorläufiger Sachwert KP: Kaufpreis

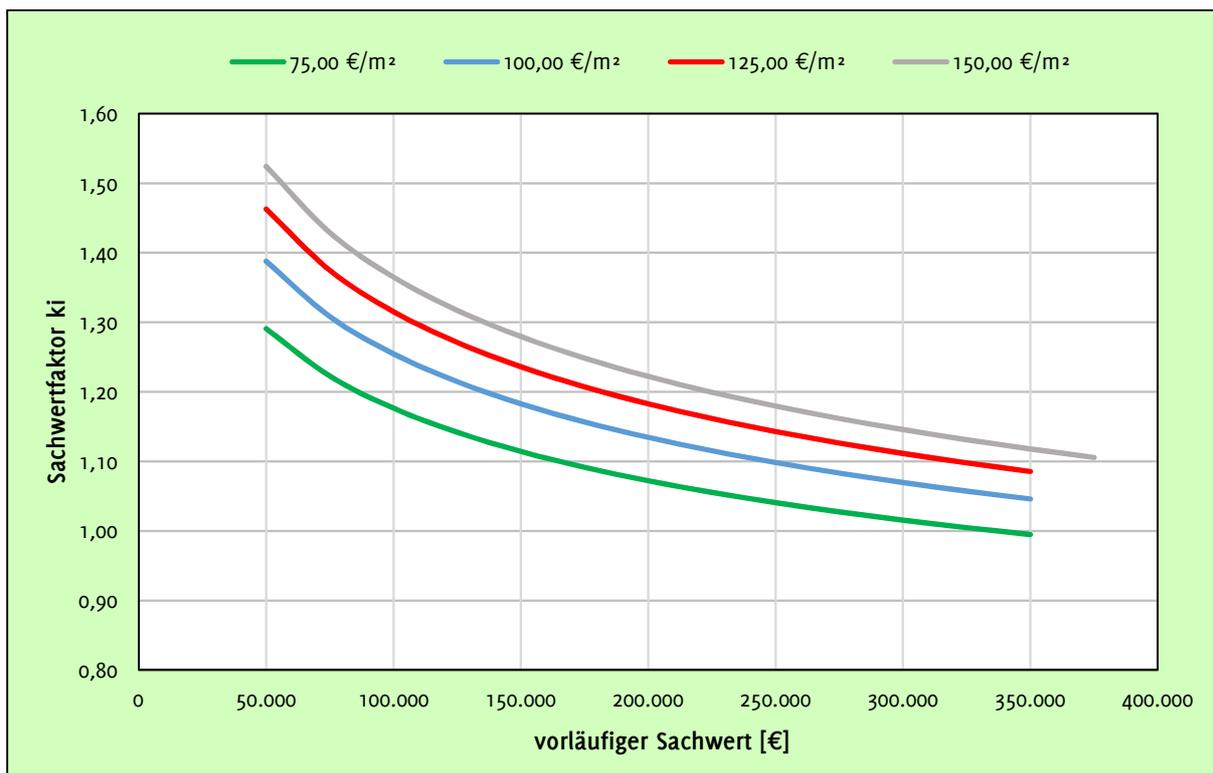
12.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (angebaut)

Folgende Stichprobe ergab sich für ein- oder beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser:

Stichprobe:	116 nachbewertete Kaufverträge aus 2020 bis Juni 2022	
Objektart:	ein- oder beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,49		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	47.169 € - 366.566 €	168.168 € / 162.892 €
angepasster BRW	65 €/m ² - 199 €/m ²	103 €/m ² / 99 €/m ²
Baujahr	1880 - 2006	1950 / 1956
fiktives Baujahr	1965 - 2012	1978 / 1976
Gesamtnutzungsdauer	62 - 72 Jahre	67 / 67 Jahre
Restnutzungsdauer	9 - 56 Jahre	24 / 23 Jahre
Ausstattungsstandard	1,4 - 3,5	2,5 / 2,5
Wohnfläche	45 m ² - 260 m ²	114 m ² / 110 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	95 m ² - 920 m ²	406 m ² / 396 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken





vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert			
	75,00 €/m²	100,00 €/m²	125,00 €/m²	150,00 €/m²
50.000		1,39		
75.000	1,22	1,31		
100.000	1,18	1,25	1,32	1,36
125.000	1,14	1,21	1,27	1,32
150.000	1,11	1,18	1,24	1,28
175.000	1,09	1,16	1,21	1,25
200.000	1,07	1,13	1,18	1,22
225.000	1,06	1,12	1,16	1,20
250.000	1,04	1,10	1,14	1,18
275.000	1,03	1,08	1,13	1,16
300.000	1,02	1,07	1,11	1,15
325.000	1,00	1,06	1,10	1,13
350.000	0,99	1,05	1,09	1,12
375.000				1,11

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 Ableitungsmodell Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird das Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze beschrieben:

Veröffentlichungsdatum	30.11.2022
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	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{RND} - 1} * \frac{KP \pm boG - BW}{KP \pm boG} \right) * 100$

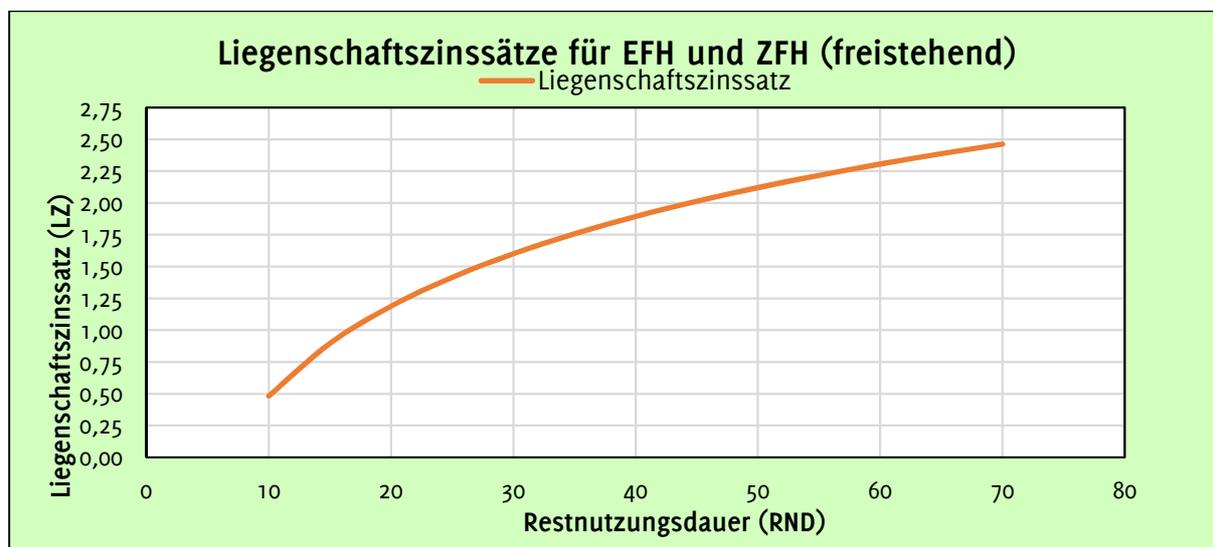
* siehe Kapitel 16.5: Bewirtschaftungskosten – Modellwerte gemäß EW-RL, Anlage 1

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

12.3.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Im Zuge der Ableitung der wertrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Liegenschaftszinssätze aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten im Auswertungszeitraum 2020 – einschließlich Juni 2022 signifikante Wertunterschiede zwischen freistehenden und angebauten Objekten festgestellt werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe**:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Beschreibung	Mittelwerte
Anzahl	79
angepasster Bodenrichtwert	110 €/m ²
Baujahr	1976
Restnutzungsdauer	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	6,60 €/m ²
Wohnfläche	183 m ²



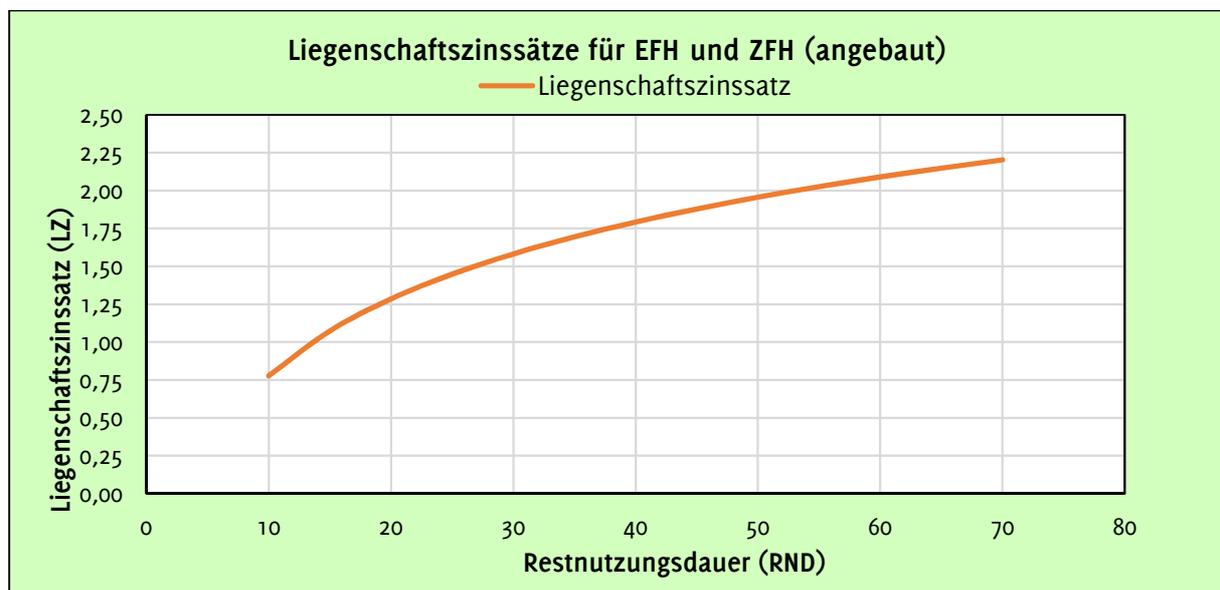
RND	Liegenschaftszinssatz
10	0,48*
15	0,90*
20	1,19
25	1,42
30	1,60
35	1,76
40	1,89
45	2,01
50	2,12
55	2,22
60	2,31
65	2,39*
70	2,46*

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

12.3.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (angebaut)

Folgende Stichprobe ergab sich für ein- oder beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ein- oder beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser	
Beschreibung	Mittelwerte
Anzahl	69
angepasster Bodenrichtwert	104 €/m ²
Baujahr	1951
Restnutzungsdauer	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	6,45 €/m ²
Wohnfläche	136 m ²



RND	Liegenschaftszinssatz
10	0,78*
15	1,07*
20	1,28
25	1,45
30	1,58
35	1,69
40	1,79
45	1,88
50	1,96
55	2,03
60	2,09
65	2,15*
70	2,20*

* 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 2015 – Juni 2022 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
- Verkaufsjahr (Bewertungsstichtag)

Insgesamt standen 559 geeignete Kaufverträge zur Ableitung der Vergleichswerte zur Verfügung. Die Stichprobe beschreibt sich wie folgt:

Stichprobe:	559 nachbewertete Kaufverträge aus 2015 – Juni 2022
Objektart:	Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit ELW freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser
Merkmal	Spanne
bereinigter Kaufpreis	50.000 € - 470.000 € (fiktiv schadensfrei, ohne BoG's)
bereinigter Kaufpreis in €/m ² Wfl.	350 €/m ² - 3.750 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	48 €/m ² - 173 €/m ²
Baujahr	1894 - 2019
Ausstattungsstandardstufe nach NHK 2010	1,20 - 4,10
Wohnfläche	68 m ² - 285 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	89 m ² - 1.177 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
Stichtag	2020
Garage	wenn vorhanden, im Kaufpreis enthalten!

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Kaufpreis von 222.772,- €

Die Standardabweichung beträgt 32.871,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,147 liegt.

Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche	Koeffizient	ASST	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	angep. BRW	Koeffizient
70	0,74	1,2	0,54	1950	0,94	50	0,78
75	0,76	1,3	0,57	1955	0,95	55	0,81
80	0,78	1,4	0,61	1960	0,96	60	0,84
85	0,80	1,5	0,64	1965	0,97	65	0,87
90	0,82	1,6	0,67	1970	0,99	70	0,89
95	0,83	1,7	0,70	1975	1,02	75	0,92
100	0,85	1,8	0,74	1980	1,05	80	0,94
105	0,87	1,9	0,77	1985	1,08	85	0,97
110	0,89	2,0	0,80	1990	1,12	90	0,99
115	0,91	2,1	0,83	1995	1,16	95	1,01
120	0,92	2,2	0,86	2000	1,21	100	1,03
125	0,94	2,3	0,89	2005	1,26	105	1,05
130	0,95	2,4	0,92	2010	1,31	110	1,07
135	0,97	2,5	0,95	2015	1,37	115	1,09
140	0,98	2,6	0,98	2020	1,43	120	1,11
145	1,00	2,7	1,01			125	1,13
150	1,01	2,8	1,04	ber. Grundstücksfl.	Koeffizient	130	1,14
155	1,02	2,9	1,07	200	0,79	135	1,16
160	1,03	3,0	1,10	250	0,83	140	1,17
165	1,05	3,1	1,13	300	0,86	145	1,18
170	1,06	3,2	1,16	350	0,89	150	1,20
175	1,07	3,3	1,19	400	0,92	155	1,21
180	1,08	3,4	1,21	450	0,95	160	1,22
185	1,09	3,5	1,24	500	0,98	165	1,23
190	1,10	3,6	1,27	550	1,01	170	1,24
195	1,10	3,7	1,30	600	1,03	175	1,24
200	1,11	3,8	1,32	650	1,06	180	1,25
205	1,12	3,9	1,35	700	1,08	185	1,26
210	1,13	4,0	1,37	750	1,11	190	1,26
215	1,13	4,1	1,40	800	1,13	195	1,27
220	1,14			850	1,15	200	1,27
225	1,15	Bewertungs-	Koeffizient	900	1,17	Gebäudetyp	Koeffizient
230	1,15	stichtag		950	1,19	EFH freistehend	1,00
235	1,15	2015	0,99	1000	1,21	ZFH freistehend	0,92
240	1,16	2016	0,97	1050	1,23	EFH angeb.	0,95
245	1,16	2017	1,00	1100	1,25	ZFH angeb.	0,91
250	1,16	2018	0,99	1150	1,26		
255	1,17	2019	1,01	1200	1,28		
260	1,17	2020	1,00			Keller	Koeffizient
265	1,17	2021	0,98	Gemeinde	Koeffizient	ja	1,00
270	1,17	2022	1,03	Friedrichsthal	0,99	nein	0,92
275	1,17			Großrosseln	0,97		
280	1,17			Heusweiler	1,00	Fertighaus	Koeffizient
285	1,17			Kleinblittersdorf	0,99	Fertighaus ja	0,99
				Püttlingen	1,01	Fertighaus nein	1,00
				Quierschied	1,00		
				Riegelsberg	0,98		
				Sulzbach	1,03		
				Völklingen	1,00		

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
- Bewertungsstichtag: 2022

Berechnungsbeispiel:

222.772,00 €	Kaufpreis Normobjekt (Ausgangswert)
x 1,00	Gebäudetyp (freistehend)
x 1,00	Fertighaus (nein)
x 1,12	Baujahr (1990)
x 1,06	Wohnfläche (170 m ²)
x 1,04	Ausstattungsstandard (2,8)
x 1,03	angepasster Bodenrichtwert (100 €/m ²)
x 1,00	Keller (ja)
x 1,06	bereinigte Grundstücksfläche (650 m ²)
x 1,00	Gemeinde (Quierschied)
x 1,03	Bewertungsstichtag (2022)
= 309.312,98 €	ermittelter Vergleichswert
<u>rd. 309.000,00 €</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 +/- 15% 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 Kaufpreise für Garagen

Zwischen 2010 und 2021 wurden im Regionalverband Saarbrücken 83 zur weiteren Auswertung geeignete Garagenverkäufe (bebaute Grundstücke/kein Teileigentumsverkauf) verzeichnet.

Zur Auswertung kamen dabei drei unterschiedliche Garagentypen:

1. Garagen im Garagenhof mit Anteilen an der Garagenfläche
2. Einzel- oder Reihengaragen auf einem separaten Grundstück
3. Garagengebäude, die mit der Grundstücksfläche annähernd gleich sind

Die Kauffälle wurden dabei einmal nach Verkäufen pro Jahr und zum anderen nach Städten/Gemeinden ausgewertet.

Dargestellt wird dabei jeweils die Anzahl der Kauffälle, der Mindestwert, der Maximalwert und der Mittelwert pro Garage sowie die bereinigte Grundstücksfläche pro Garage mit den entsprechenden Werten.

Jahr	Anzahl Kauffälle	bereinigter Kaufpreis pro Garage [€]			bereinigte Grundstücksfläche pro Garage [m ²]		
		Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert
2010	5	2.000,00	9.750,00	5.805,20	18,00	27,00	20,00
2011	5	2.500,00	6.700,00	4.340,00	15,00	33,33	26,67
2012	7	2.450,00	10.000,00	6.843,75	30,00	76,25	42,71
2013	11	2.500,00	7.881,00	4.237,67	18,00	82,40	32,58
2014	4	3.000,00	4.300,00	3.625,00	17,67	31,00	21,42
2015	6	1.000,00	4.650,00	3.099,00	26,00	32,00	30,17
2016	9	2.000,00	13.000,00	6.152,78	17,00	103,75	43,31
2017	6	2.000,00	6.000,00	4.600,00	18,00	48,00	29,86
2018	7	1.125,00	22.500,00	8.252,55	15,00	54,50	30,26
2019	12	2.000,00	10.274,00	5.375,85	17,00	147,00	51,88
2020	4	2.150,00	8.000,00	4.787,50	23,00	98,00	44,75
2021	7	3.000,00	9.332,50	6.177,98	18,00	166,25	63,17
GESAMT	83	1.000,00	22.500,00	5.373,37	15,00	166,25	38,34

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	bereinigter Kaufpreis pro Garage [€]			bereinigte Grundstücksfläche pro Garage [m ²]		
		Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert
Friedrichsthal	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Großrosseln	4	2.644,00	6.100,00	3.781,83	18,00	147,00	52,75
Heusweiler	2	1.125,00	9.500,00	5.312,50	15,00	50,00	32,50
Kleinblittersdorf	4	2.000,00	10.000,00	4.675,00	18,00	30,00	21,75
Püttlingen	4	5.000,00	10.000,00	7.091,67	15,00	47,00	28,08
Quierschied	11	1.000,00	13.000,00	4.677,27	17,00	98,00	34,98
Riegelsberg	4	4.000,00	9.750,00	5.842,63	18,00	125,00	50,75
Sulzbach	14	1.500,00	22.500,00	5.881,49	17,67	96,00	37,27
Völklingen	46	2.000,00	10.274,00	5.454,30	17,00	166,25	39,61
GESAMT	83	1.000,00	22.500,00	5.373,37	15,00	166,25	38,34

15 Auswertung von Angebotsmieten

15.1 Auswertung von Angebotsmieten für Wohnhäuser

Als Grundlage der Datenanalyse diente das Online Portal „GeoMap“. Dieses Portal sammelt Annoncen verschiedener andere Immobilien-Portale, wie u.a Immobilienscout 24, Immonet oder ebay-Kleinanzeigen. Die Daten wurden auf Vollständigkeit und Eignung untersucht und bereinigt. Doppelte Anzeigen wurden ebenfalls beseitigt, hierdurch kam jede Anzeige nur einmal zur Auswertung. Einige Anzeigen erschienen erst nach Reduzierung der Angebotsmiete nicht mehr in der Zeitung, was auf eine gewisse „Marktregulierung“ schließen lässt. Nach Bereinigung der Ausreißer standen für den Zeitraum Juni 2020 - Mai 2022 letztendlich noch 126 Angebotsmieten zur Verfügung.

Beschreibung der Stichprobe / Beschreibung des Normobjektes:

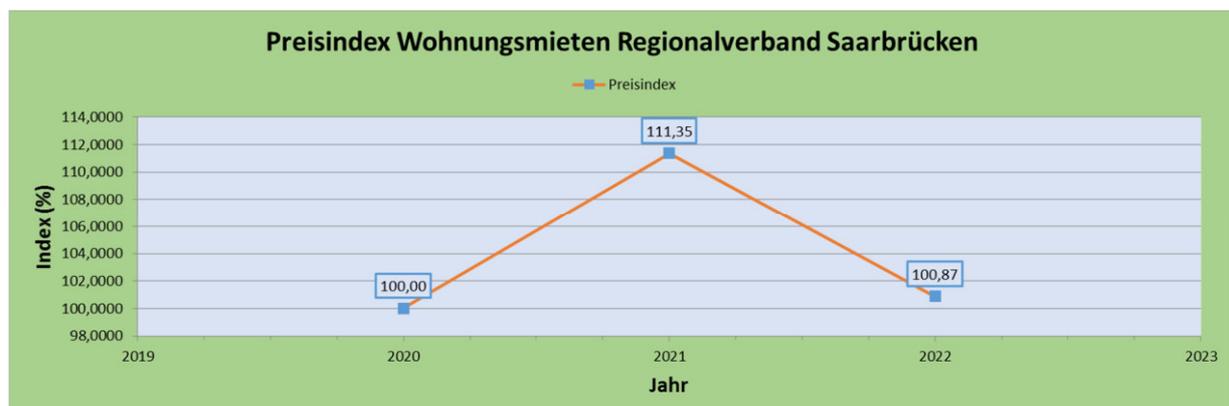
Stichprobe:	126 Angebotsmieten aus Juni 2020 bis Mai 2022		
Objektart:	Reihenhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Einfamilienhaus freistehend, Zweifamilienhaus und Bungalow		
Merkmal	Spanne	Mittelwert / Median	Standardabweichung
Miete / Monat	310 € - 1.700 €	906 € / 850 €	291 €
Miete / m ²	2,38 €/m ² - 10,91 €/m ²	6,92 €/m ² / 6,80 €/m ²	1,59 €/m ²
Wohnfläche	52 m ² - 286 m ²	134 m ² / 128 m ²	27 m ²

Die einzelnen Angebotsmieten wurden normiert, woraus sich folgendes Normobjekt ergab:

Beschreibung des Normobjektes	
Typ	Reihenhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
Wohnfläche	135 m ²
Keller	ja
Gäste-WC	nein
Küche	nein
Balkon/Terrasse	ja
Fußbodenheizung	nein
Garage/Stellplatz	ja
Garten	ja
Gemeinde	Völklingen
Stichtag	2021

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Mietpreis von 866,- €

Die Standardabweichung beträgt 246,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,284 liegt.



Umrechnungskoeffizienten

Gemeinde	Koeffizient
Friedrichsthal	0,99
Großrosseln	0,84
Heusweiler	0,83
Kleinblittersdorf	0,99
Püttlingen	0,90
Quierschied	1,01
Riegelsberg	1,10
Sulzbach	0,99
Völklingen	1,00

Wohnfläche	Koeffizient
80 m ²	0,72
85 m ²	0,74
90 m ²	0,76
95 m ²	0,79
100 m ²	0,81
105 m ²	0,84
110 m ²	0,86
115 m ²	0,89
120 m ²	0,92
125 m ²	0,94
130 m ²	0,97
135 m²	1,00
140 m ²	1,03
145 m ²	1,06
150 m ²	1,09
155 m ²	1,11
160 m ²	1,14
165 m ²	1,17
170 m ²	1,20
175 m ²	1,22
180 m ²	1,25
185 m ²	1,27
190 m ²	1,30
195 m ²	1,32
200 m ²	1,34

Keller	Koeffizient
ja	1,00
nein	1,14

Gäste-WC	Koeffizient
ja	1,03
nein	1,00

Küche	Koeffizient
ja	1,04
nein	1,00

Balkon/Terrasse	Koeffizient
ja	1,00
nein	0,98

Fußbodenheizung	Koeffizient
ja	1,13
nein	1,00

Garage/Stellplatz	Koeffizient
ja	1,00
nein	0,96

Garten	Koeffizient
ja	1,00
nein	0,96

Berechnungsbeispiel:

866 €	Kaufpreis Normobjekt (Ausgangswert)
x 1,01	Gemeinde (Quierschied)
x 1,06	Wohnfläche (145 m ²)
x 1,00	Keller (ja)
x 1,03	Gäste-WC (ja)
x 1,04	Küche (ja)
x 1,00	Balkon/Terrasse (ja)
x 1,00	Fußbodenheizung (nein)
x 1,00	Garage/Stellplatz (ja)
x 1,00	Garten (ja)
= 993,15 €	ermittelter Vergleichswert
= 6,85 €/m²	NKM in €/m² (Vergleichswert/Wohnfläche)

Mit Hilfe des Angebotsmietwertrechners kann das ungefähre Preisniveau für Angebotsmieten, bezogen auf die zuvor genannte Stichprobe, im Regionalverband Saarbrücken ermittelt werden. Der ermittelte Vergleichswert für Angebotsmieten bezieht sich auf die angegebenen Merkmale und kann mit einer Genauigkeit von +/- 28% variieren.

15.2 Auswertung von Angebotsmieten für Wohnungen

Als Grundlage der Datenanalyse diente das Online Portal „GeoMap“. Dieses Portal sammelt Annoncen verschiedener andere Immobilien-Portale, wie u.a Immobilienscout 24, Immonet oder ebay-Kleinanzeigen. Die Daten wurden auf Vollständigkeit und Eignung untersucht und bereinigt. Doppelte Anzeigen wurden ebenfalls beseitigt, hierdurch kam jede Anzeige nur einmal zur Auswertung. Einige Anzeigen erschienen erst nach Reduzierung der Angebotsmiete nicht mehr in der Zeitung, was auf eine gewisse „Marktregulierung“ schließen lässt. Nach Bereinigung der Ausreißer standen für den Zeitraum April 2020- März 2022 letztendlich noch 4.594 Angebotsmieten zur Verfügung.

Beschreibung der Stichprobe / Beschreibung des Normobjektes:

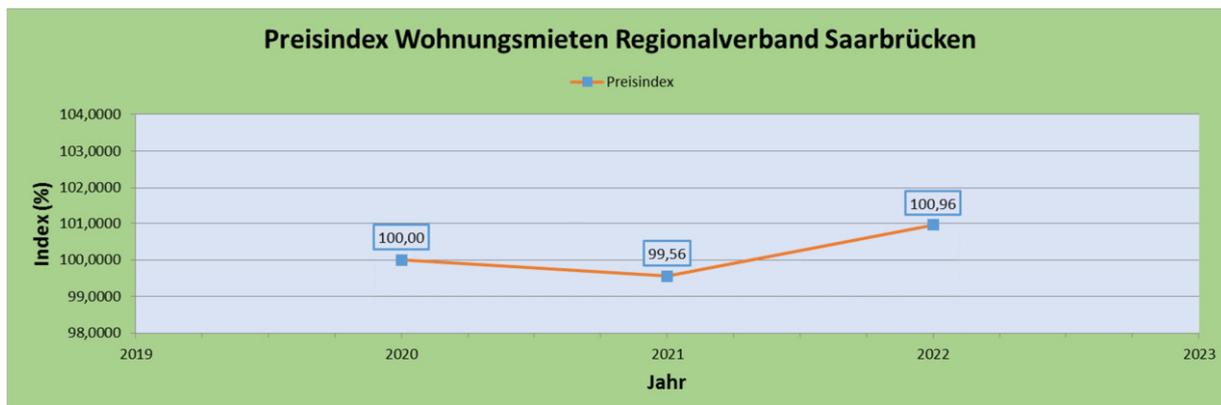
Stichprobe:	4.594 Angebotsmieten aus 2019 bis März 2022		
Objektart:	Mietwohnung		
Merkmal	Spanne	Mittelwert / Median	Standardabweichung
Miete / Monat	115 € - 950 €	482 € / 460 €	137 €
Miete / m ²	2,14 €/m ² - 16,00 €/m ²	6,68 €/m ² / 6,49 €/m ²	1,49 €/m ²
Wohnfläche	19 m ² - 289 m ²	75 m ² / 72 m ²	24 m ²

Die einzelnen Angebotsmieten wurden normiert, woraus sich folgendes Normobjekt ergab:

Beschreibung des Normobjektes	
Typ	Mietwohnung
Wohnfläche	75 m ²
Keller	nein
Gäste-WC	nein
Küche	nein
Balkon/Terrasse	nein
Personenaufzug	nein
Garage/Stellplatz	nein
Garten	nein
Gemeinde	Völklingen
Stichtag	2021

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Mietpreis von 505,- €

Die Standardabweichung beträgt 109,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,2165 liegt.



Umrechnungskoeffizienten

Gemeinde	Koeffizient
Friedrichsthal	0,98
Großrosseln	0,97
Heusweiler	1,04
Kleinblittersdorf	1,05
Püttlingen	1,05
Quierschied	1,00
Riegelsberg	1,10
Sulzbach	1,01
Völklingen	1,00

Wohnfläche	Koeffizient
30 m ²	0,62
35 m ²	0,65
40 m ²	0,69
45 m ²	0,73
50 m ²	0,77
55 m ²	0,81
60 m ²	0,86
65 m ²	0,90
70 m ²	0,95
75 m²	1,00
80 m ²	1,05
85 m ²	1,10
90 m ²	1,16
95 m ²	1,21
100 m ²	1,26
105 m ²	1,31
110 m ²	1,36
115 m ²	1,40
120 m ²	1,44
125 m ²	1,47
130 m ²	1,49

Keller	Koeffizient
ja	0,97
nein	1,00

Gäste-WC	Koeffizient
ja	1,05
nein	1,00

Küche	Koeffizient
ja	1,02
nein	1,00

Balkon/Terrasse	Koeffizient
ja	1,05
nein	1,00

Personenaufzug	Koeffizient
ja	1,12
nein	1,00

Garage/Stellplatz	Koeffizient
ja	1,03
nein	1,00

Garten	Koeffizient
ja	1,03
nein	1,00

Berechnungsbeispiel:

505 €	Kaufpreis Normobjekt (Ausgangswert)
x 1,04	Gemeinde (Heusweiler)
x 1,10	Wohnfläche (85 m ²)
x 0,97	Keller (ja)
x 1,05	Gäste-WC (ja)
x 1,02	Küche (ja)
x 1,05	Balkon/Terrasse (ja)
x 1,00	Personenaufzug (nein)
x 1,03	Garage/Stellplatz (ja)
x 1,03	Garten (ja)
= 668,53 €	ermittelter Vergleichswert
= <u>7,87 €/m²</u>	NKM in €/m² (Vergleichswert/Wohnfläche)

Mit Hilfe des Angebotsmietwertrechners kann das ungefähre Preisniveau für Angebotsmieten, bezogen auf die zuvor genannte Stichprobe, im Regionalverband Saarbrücken ermittelt werden. Der ermittelte Vergleichswert für Angebotsmieten bezieht sich auf die angegebenen Merkmale und kann mit einer Genauigkeit von +/- 22% variieren.

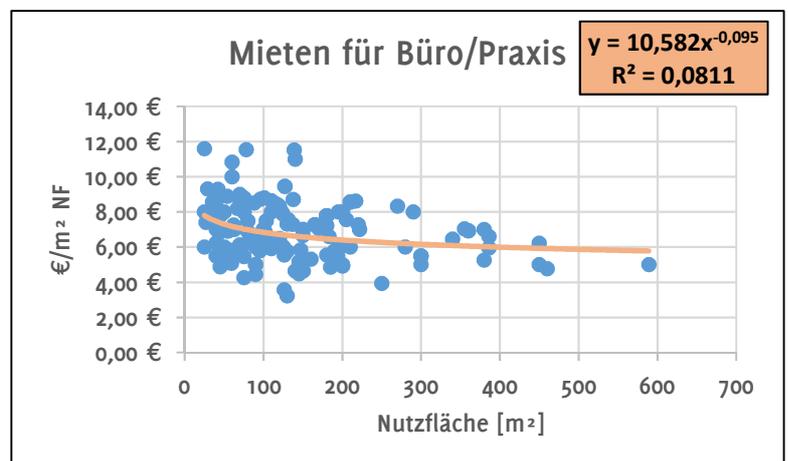
15.3 Auswertung von Angebotsmieten für Gewerbeflächen

Als Grundlage der Datenanalyse diente das Online Portal „GeoMap“. Dieses Portal sammelt Annoncen verschiedener andere Immobilien-Portale, wie u.a Immobilienscout 24, Immonet oder ebay-Kleinanzeigen. Die Daten wurden auf Vollständigkeit und Eignung untersucht und bereinigt. Doppelte Anzeigen wurden ebenfalls beseitigt, hierdurch kam jede Anzeige nur einmal zur Auswertung. Einige Anzeigen erschienen erst nach Reduzierung der Angebotsmiete nicht mehr in der Zeitung, was auf eine gewisse „Marktregulierung“ schließen lässt.

15.3.1 Mieten für Büro/Praxis

Datenzeitraum: August 2020 bis August 2022		
	NF [m ²]	Miete [€/m ²]
Anzahl	151	151
Min	25,00	3,23
Max	589,00	11,60
Mittelwert	141,21	6,95
Median	116,00	6,94
StabW.S	102,56	1,59

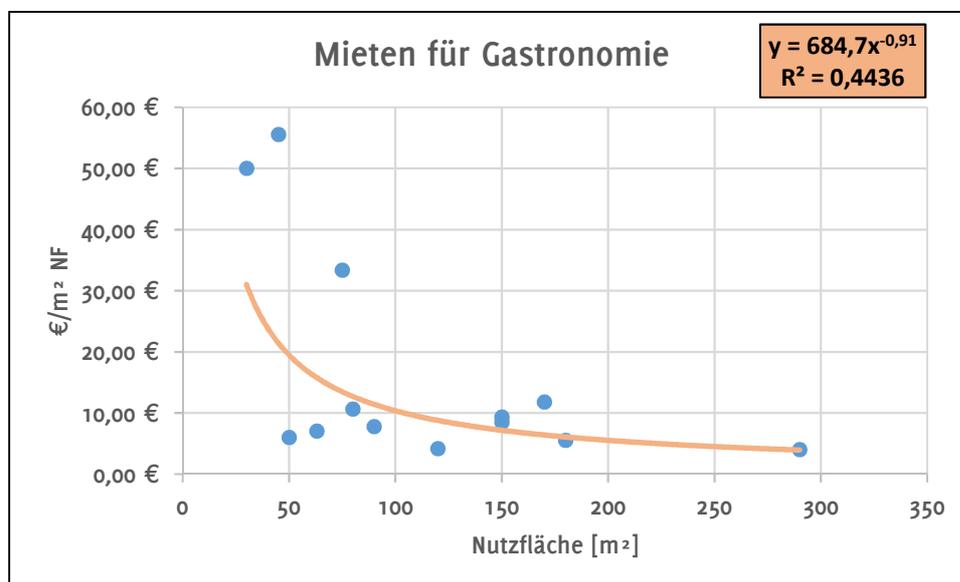
Miete [€/m ²]	
NF [m ²]	Formel: $y = 10,582x^{-0,095}$
25	7,79
50	7,30
75	7,02
100	6,83
125	6,69
150	6,57
175	6,48
200	6,40
225	6,33
250	6,26
275	6,21
300	6,16
325	6,11
350	6,07
375	6,03
400	5,99
425	5,95
450	5,92
475	5,89
500	5,86
525	5,84
550	5,81
575	5,79
600	5,76



15.3.2 Mieten für Gastronomie

Datenzeitraum: August 2020 bis August 2022		
	NF [m ²]	Miete [€/m ²]
Anzahl	13	13
Min	30,00	4,00
Max	290,00	55,56
Mittelwert	114,85	16,43
Median	90,00	8,50
StabW.S	72,37	17,82

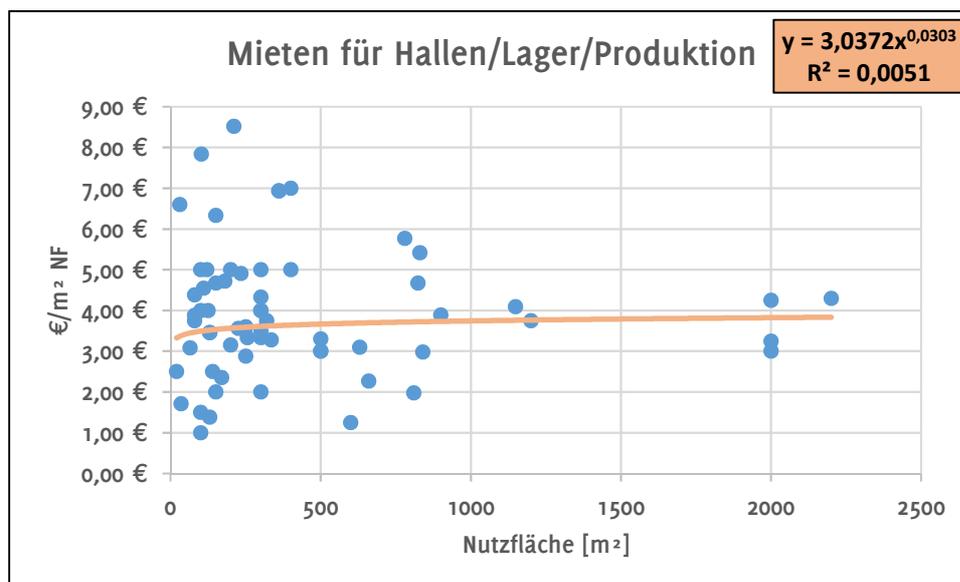
Miete [€/m ²]	
NF [m ²]	Formel: $y = 684,7x^{-0,91}$
25	36,59
50	19,47
75	13,46
100	10,36
125	8,46
150	7,17
175	6,23
200	5,52
225	4,95
250	4,50
275	4,13
300	3,81



15.3.3 Mieten für Hallen/Lager/Produktion

Datenzeitraum: August 2020 bis August 2022		
	NF [m ²]	Miete [€/m ²]
Anzahl	67	67
Min	20,00	1,00
Max	2200,00	8,52
Mittelwert	418,78	3,87
Median	250,00	3,75
StabW.S	494,73	1,57

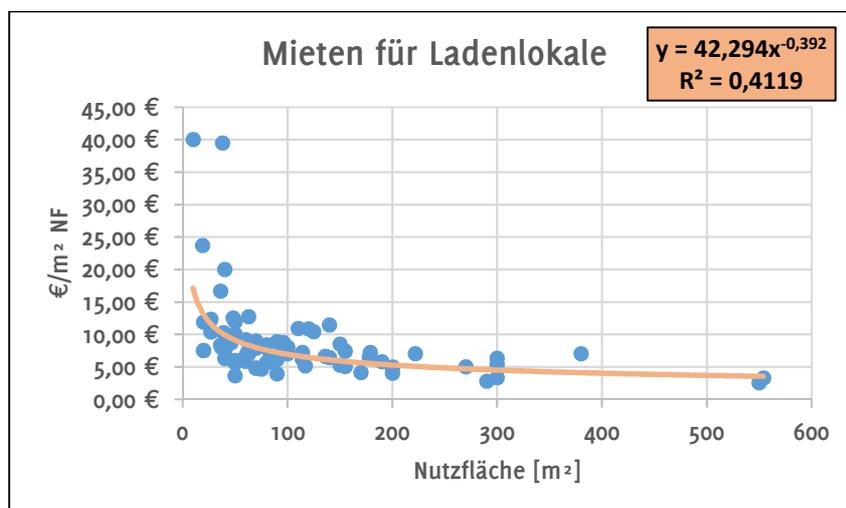
Miete [€/m ²]	
NF [m ²]	Formel: $3,0372x^{0,0303}$
50	3,42
100	3,49
150	3,54
200	3,57
250	3,59
300	3,61
350	3,63
400	3,64
450	3,65
500	3,67
550	3,68
600	3,69
650	3,70
700	3,70
750	3,71
800	3,72
850	3,73
900	3,73
950	3,74
1000	3,74



15.3.4 Mieten für Ladenlokale

Datenzeitraum: August 2020 bis August 2022		
	NF [m ²]	Miete [€/m ²]
Anzahl	76	76
Min	10,00	2,55
Max	554,00	40,00
Mittelwert	117,49	8,56
Median	81,50	7,20
StabW.S	106,34	6,24

Miete [€/m ²]	
NF [m ²]	Formel: $y = 42,294x^{-0,392}$
25	11,98
50	9,13
75	7,78
100	6,95
125	6,37
150	5,93
175	5,58
200	5,30
225	5,06
250	4,86
275	4,68
300	4,52
325	4,38
350	4,26
375	4,14
400	4,04
425	3,94
450	3,86
475	3,78
500	3,70
550	3,56



16 Anlagen

16.1 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 kaufpreisarmen 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.

16.2 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 Bodenrichtwertgrundstückes							
		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 Bodenrichtwertgrundstückes								
		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	

16.3 Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe

Zuschlag bzw. Abschlag auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe <i>abgeleitet aus Veräußerungserlösen privater Kauffälle</i> <i>für Einzel- und Doppelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser)</i> <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
 €/m² Tiefe 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
 €/m² Tiefe 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: $30 \text{ m} \times 1,5 = 45 \text{ m}$ (Abweichung = +15 m => Faktor: 0,83)

Umrechnung: $105 \text{ €/m}^2 \times 0,83 = 87,15 \text{ €/m}^2$

Angepasster Bodenrichtwert: **rd. 87 €/m²**

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

$60 \text{ m} - 45 \text{ m} = 15 \text{ m}$ => Gartenland

$70 \text{ m} - 60 \text{ m} = 10 \text{ m}$ => hausnahes Grünland

Anwendungsbeispiel 4:

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

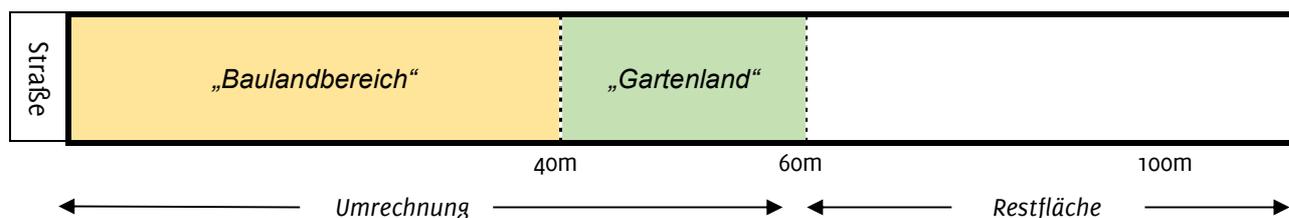
Anpassung des Richtwerts bis zur 1,5-fachen Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks!

In diesem Fall: $40 \text{ m} \times 1,5 = 60 \text{ m}$ (Abweichung = +20 m => Faktor: 0,81)

Umrechnung: $105 \text{ €/m}^2 \times 0,81 = 85,05 \text{ €/m}^2$

Angepasster Bodenrichtwert: **rd. 85 €/m²**

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



16.4 Anpassung der NHK an die Objektgröße

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

BGF (m ²)	...	140	160	180	200	220	240	260	280	300	350	400	450	500	...
Umrechnungskoeffizient	...	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85	...

Beispiel:

Anpassung der NHK an die Objektgröße (BGF)

Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt: 200 m² BGF = Umrechnungskoeffizient: 1,10

Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt: 300 m² BGF = Umrechnungskoeffizient: 0,98

Anpassung der NHK aufgrund des Objektgrößenunterschieds: $\frac{1,10}{0,98} = 1,12$

Ermittlung der NHK für das Bewertungsobjekt:

NHK 2010 Standardobjekt (Typ = 1.01, AS = 3,0, BGF = 300 m²) = 835,00 €/m² BGF

Anpassung Objektgrößenunterschied (Faktor) x 1,12

NHK 2010 Bewertungsobjekt (Typ = 1.01, AS = 3,0, BGF = 300 m²) = 935,20 €/m² BGF

rd. 935,00 €/m² BGF

16.5 Bewirtschaftungskosten – Modellwerte gemäß EW-RL, Anlage 1

Anlage 1

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Stand: 1. Januar 2015

Mit den nachstehenden Angaben sollen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Modellwerte für Bewirtschaftungskosten vorgegeben werden, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen.

1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch von der Praxis verwendeten, Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)⁵ mit folgenden Abweichungen:

- Verzicht auf Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach der Bezugsfertigkeit (vgl. Nummer 1 Buchstabe b),
- jährliche Anpassung und anschließende Rundung der Werte (vgl. Nummer 3).

a) Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

- 280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

b) Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Zur Vermeidung von Wertsprüngen, insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II. BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüberhinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen⁶ von den Mietern getragen werden
- 83 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

c) Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

⁵ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

⁶ Im Hinblick auf die Frage, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, wird auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13) zur Unwirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hingewiesen.

2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

a) Verwaltungskosten

3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

b) Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

c) Mietausfallwagnis

Der hier für die gewerbliche Nutzung angegebene Modellwert für das Mietausfallwagnis entspricht dem bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert.

4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

3 Jährliche Anpassung

Zur Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden.

Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2015. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100)	87,5
Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010 = 100)	106,7
Verwaltungskosten 2015	= Verwaltungskosten 2002 x $\frac{\text{Index Oktober 2014}}{\text{Index Oktober 2001}}$
	= 230,00 € x $\frac{106,7}{87,5}$ = 280,47 €

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. 280,00 €

Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) Vom 12. November 2015, Abschrift

17 Weitere Informationen und Kontakte

17.1 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
---	-----------

17.2 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



17.3 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 Sand Tel. 06806/930-155 t.sand@riegelsberg.de
Stadt Sulzbach	Fachbereich 4 Bauverwaltung, Planung und Umwelt	Gutenbergstraße 1, 66280 Sulzbach	Herr Dillinger Tel. 06897/508-410 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 Hilgers Tel. 0681/506-3315 christina.hilgers@rvsbr.de
	Fachdienst 65 Bauamt Regionalverband		N.N. Tel.: 0681/506-6500

17.4 Gutachterausschüsse im Saarland

Stadt / Landkreis	Gutachterausschuss / Vorsitzender	Adresse / Telefon
Merzig-Wadern	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern Vorsitzender: Herr Kredteck 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
	Vorsitzende 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>Leiterin 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>		