



Grundstücksmarktbericht 2024 für den Regionalverband Saarbrücken

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalverband Saarbrücken





Saarbrücker Schloss: Dienstgebäude der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Impressum

Herausgeber: Regionalverband Saarbrücken
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Schlossplatz 1-15
66119 Saarbrücken

Verantwortlich im Sinne der Redaktion: FD 60 Regionalentwicklung und Planung

Telefon: 0681/506-6030

eMail: gutachterausschuss@rvsbr.de

Internet: www.regionalverband-saarbruecken.de/gutachterausschuss

Gebühr: 50 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Die Vervielfältigung (auch auszugsweise) bedarf der Genehmigung des Herausgebers.

Die im Bericht verwendeten Zahlen und Marktdaten wurden durch Analysen von notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsverträgen aus der automatischen Kaufpreissammlung unter strenger Berücksichtigung des Datenschutzes ermittelt und mit Sorgfalt 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, Mai 2024

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich sehr, Ihnen den vierten Grundstücksmarktbericht des Regionalverbands Saarbrücken vorstellen zu können. Losgelöst von privatwirtschaftlichen Interessen liefert dieser eine unabhängige, inhaltlich fundierte und strukturierte Ausarbeitung des Marktgeschehens. Dabei steht die regionale Sichtweise der Preisentwicklungen seit 2013 im Vordergrund – mit besonderer Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen.



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 Immobilienmarkt erfährt gegenwärtig eine dynamische Veränderung. Die Phase der extrem niedrigen Zinspolitik ist vorüber und es kam zu einem Umsatzeinbruch auf dem Immobilienmarkt. Die Anzahl der Grundstücksübertragungen sank gegenüber dem Zenit in 2021 um rund 18 Prozent. Auch gesetzliche Änderungen in der Bewertung von Immobilien wurden in die neuesten Marktdaten integriert. Die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden erstmalig nach den Änderungen der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 abgeleitet.

Durch die Angaben zu Umsatz- und Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte stellt der Marktbericht eine praxisnahe Informationsplattform dar. Hierbei sind insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten wertrelevanten Daten eine Orientierungshilfe zur wertmäßigen Einstufung eines konkreten Objektes. Immobilienfachleuten, Banken, Versicherungen, Sachverständigen und Vertreterinnen 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 Neubürgerinnen und Neubürgern sein kann.

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

Ihr



Peter Gillo
Regionalverbandsdirektor

Der Regionalverband Saarbrücken

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

Friedrichsthal	Bildstock, Friedrichsthal, Maybach
Großrosseln	Dorf im Warndt, Emmersweiler, Großrosseln, Karlsbrunn, Nassweiler, St. Nikolaus
Heusweiler	Eiweiler, Heusweiler, Holz, Kutzhof, Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof, Wahlschied
Kleinblittersdorf	Auersmacher, Bliesransbach, Kleinblittersdorf, Rilchingen-Hanweiler, Sitterswald
Püttlingen	Püttlingen, Köllerbach
Quierschied	Fischbach-Camphausen, Göttelborn, Quierschied
Riegelsberg	Riegelsberg, Walpershofen
<i>Saarbrücken</i>	<i>Landeshauptstadt Saarbrücken (eigener Grundstücksmarktbericht)</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	ZIELSETZUNG UND INHALT.....	1
2	DER GUTACHTERAUSSCHUSS	3
2.1	INSTITUTION, GESCHICHTE UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
2.2	ORGANISATION UND AUFBAU IM SAARLAND	5
2.3	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	6
2.4	DIE GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	7
2.5	DERZEITIGE ZUSAMMENSETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	8
3	DIE KAUFPREISSAMMLUNG.....	9
4	DER REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	12
4.1	WAS UND WARUM?	12
4.2	GEOGRAFISCHE LAGE	13
5	BEVÖLKERUNG- UND FLÄCHENSTRUKTUR.....	15
5.1	EINWOHNER UND FLÄCHEN	15
5.2	FLÄCHENVERTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	17
5.3	FLÄCHENVERTEILUNG DER BEBAUTEN FLÄCHEN	18
5.4	BAUGENEHMIGUNGEN	19
6	DIE ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTES	20
7	ALLGEMEINER GRUNDSTÜCKsverkehr.....	22
7.1	GESAMTÜBERSICHT DES GRUNDSTÜCKSMARKTES 2023	22
7.2	ÜBERSICHT DER RECHTSVORGÄNGE	23
7.3	UMSATZENTWICKLUNG IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	25
7.4	UMSATZZAHLEN IN DEN EINZELNEN GEMEINDEN	27
8	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	29
8.1	WOHNBAUFLÄCHEN	29
8.2	GEWERBE- UND INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE	33
8.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	35
8.4	SONSTIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	39



9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	41
9.1	UMSATZZAHLEN.....	42
9.2	AUFTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	45
9.3	INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU (EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER).....	47
9.4	UNTERTEILUNG DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHRESKLASSEN	57
10	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	58
10.1	GESAMTER WOHN- UND TEILEIGENTUMSMARKT.....	58
10.2	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS NEUBAU.....	60
10.3	WOHNUNGSEIGENTUM - WEITERVERKAUF	63
10.4	WOHNUNGSEIGENTUM – ERSTVERKAUF AUS UMWANDLUNG	66
11	BODENRICHTWERTE	68
11.1	GENERALISIERTE BODENRICHTWERTE.....	71
12	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	72
12.1	ERLÄUTERUNGEN ZUM ABLAUF DER NACHBEWERTUNG VON GEEIGNETEN KAUFFÄLLEN.....	74
12.2	ABLEITUNGSMODELL SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	77
12.2.1	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2022-2023 ZUSAMMEN).....	78
12.2.2	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (NUR 2023).....	80
12.3	ABLEITUNGSMODELL LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	82
12.3.1	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (2022-2023 ZUS.)	83
12.3.2	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (NUR 2023).....	84
13	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	85
13.1	DATEN NACH IMMOWERTV 2021	85
13.2	DATEN NACH IMMOWERTV 2010	88
14	KAUFPREISE FÜR GARAGEN	91
15	AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN	93
15.1	AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNHÄUSER	93
15.2	AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN	96

15.3	AUSWERTUNG VON ANGEBOTSMIETEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN.....	99
15.3.1	MIETEN FÜR BÜRO/PRAXIS	99
15.3.2	MIETEN FÜR GASTRONOMIE	100
15.3.3	MIETEN FÜR HALLEN/LAGER/PRODUKTION.....	101
15.3.4	MIETEN FÜR LADENLOKALE	102
16	ANLAGEN	103
16.1	ERLÄUTERUNGEN ZUR ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES.....	103
16.2	UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	105
16.3	UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTIEFE	108
16.4	ANPASSUNG DER NHK AN DIE OBJEKTGRÖßE	110
16.5	ERMITTLUNG DER MODERNISIERUNGSPUNKTZAHL	112
16.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN – MODELLWERTE GEMÄß ANLAGE 3 IMMOWERTV 2021	113
17	WEITERE INFORMATIONEN UND KONTAKTE	116
17.1	GEBÜHREN FÜR GUTACHTEN	116
17.2	GEBÜHREN FÜR AUSKÜNFTEN AUS BODENRICHTWERTKARTE UND KAUFPREISSAMMLUNG	116
17.3	BERECHNUNGSBEISPIELE FÜR DIE GEBÜHR NACH GUTGEBVO (2015).....	117
17.4	BAUÄMTER IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	118
17.5	GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM SAARLAND.....	119

1 Zielsetzung und Inhalt

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich marktwirtschaftlichen Regeln. Durch gesetzliche, steuerliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, bodenwirtschaftliche und finanzpolitische Gegebenheiten, aber auch durch eine begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie unterschiedlicher Interessenslagen der Vertragsparteien, werden Angebot und Nachfrage in vielfältiger Weise beeinflusst. Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf sowie Einkommens- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

Zielgruppe des Grundstücksmarktberichtes sind zum einen Menschen, die Grundeigentum erwerben oder veräußern möchten, zum anderen wendet sich der Bericht auch an jenen Personenkreis, der beruflich in der Immobilienwirtschaft tätig ist, an Versicherungen, Politik, Kommunen und öffentliche Verwaltungen sowie Kreditinstitute und andere vergleichbare Einrichtungen. Die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen Informationen sollen all diesen Personen als Arbeitsgrundlage, Orientierung und Entscheidungshilfe dienen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Regionalverband Saarbrücken transparenter machen.

Im Allgemeinen bilden sich die Kaufpreise durch den Ausgleich unterschiedlicher Wertvorstellungen der marktteilnehmenden Parteien. Oft beeinflussen objektbezogene Einzelfaktoren (z. B. Lage, Grundstücksgröße, Zuschnitt) oder besondere, persönliche Gegebenheiten (z. B. Verwandtschafts- oder Nachbarschaftsverhältnis) die Kaufpreisfindung. Dabei spielen finanzielle und verhandlungstechnische Aspekte der Marktteilnehmer/innen eine übergeordnete Rolle, wodurch sich auf dem Grundstücksmarkt, nicht selten für gleichartige Objekte, völlig unterschiedliche Kaufpreise mit diversen Besonderheiten ergeben.

Üblicherweise erwirbt eine Privatperson im gesamten Leben vielleicht einmal oder eher selten ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder gar ein ganzes Haus. Daher fehlt es an dieser Stelle verständlicherweise oft an Erfahrung und an Übersicht, auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt.

Der vorliegende Bericht dient dazu, die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus über das Preisniveau einzelner Teilmärkte zu informieren, wobei sich der Schwerpunkt der Angaben auf das zurückliegende Jahr 2023 bezieht. Vereinzelt werden auch langjährige Entwicklungen dargestellt. So finden sich im Marktbericht u. a. Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen, sowie unbebauter als auch bebauter Teilmärkte.

Die veröffentlichten Informationen zum hiesigen Grundstücksmarkt basieren auf tatsächlichen Grundstücksübertragungen und Verkäufen, die im Regionalverband Saarbrücken getätigt wurden. Grundlage für den Bericht ist die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung, aus der Umsatzzahlen, Bodenrichtwerte und andere für die Wertermittlung erforderliche Marktdaten sachverständig abgeleitet werden. Letztere stellen insbesondere den Schwerpunkt für diejenigen Personenkreise dar, die beruflich in der Wertermittlung tätig sind, da jene Daten in der Immobilienbewertung die Anpassung an regionale Gegebenheiten widerspiegeln und in jedem Verkehrswertgutachten zur Anwendung kommen. Im Bericht sind generalisierte Bodenrichtwerte sowie regionale Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Die Zahlenergebnisse wurden mittels statistischer Methoden ausgewertet, wodurch die Daten einen generalisierten, charakteristischen Eindruck, über die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes im Regionalverband Saarbrücken liefern. Der Inhalt des Berichts wurde von der Geschäftsstelle auf Basis der Marktbeobachtung ausgewertet und zusammengetragen, vom gesamten Gutachterausschuss als Gremium beraten sowie beschlossen.

Das Berichtsgebiet umfasst den **Regionalverband Saarbrücken** mit **Ausnahme** dem Gebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken. Marktuntersuchungen jener Gebietskörperschaft übernehmen die Kollegen/innen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Saarbrücken.

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Institution, Geschichte und gesetzliche Grundlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein weisungsungebundenen, selbständiges, unabhängiges, marktkundiges und sachverständiges **Kollegialgremium**, bestehend aus einer **vorsitzenden Person**, derer **Stellvertretung** sowie **mehreren Sachverständigen diverser Fachgebiete** wie Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Finanz-, Steuer- und Vermessungswesen. Auf Empfehlung der vorsitzenden Person, werden die Sachverständigen von der Führungsspitze des Regionalverbandes (Regionalverbandsdirektor/in) auf vier **Jahre** für den Gutachterausschuss bestellt. Sie besitzen umfassenden **Sachverstand** sowie langjährige **Erfahrung** in der Bewertung von Grundstücken. Der Gutachterausschuss tritt als **unparteiisches** Gremium auf. Seine Mitglieder haben ihre Aufgaben **objektiv und gewissenhaft** auszuführen und sind, hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen, zur **Verschwiegenheit** verpflichtet. Für die Abwicklung gesetzlicher Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss seiner beim Regionalverband ansässigen **Geschäftsstelle**.

Das übergeordnete Ziel lautet: **Schaffung und Verbesserung von Transparenz** auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, basierend auf gesetzlicher Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB.

Geschichtlicher Rückblick:

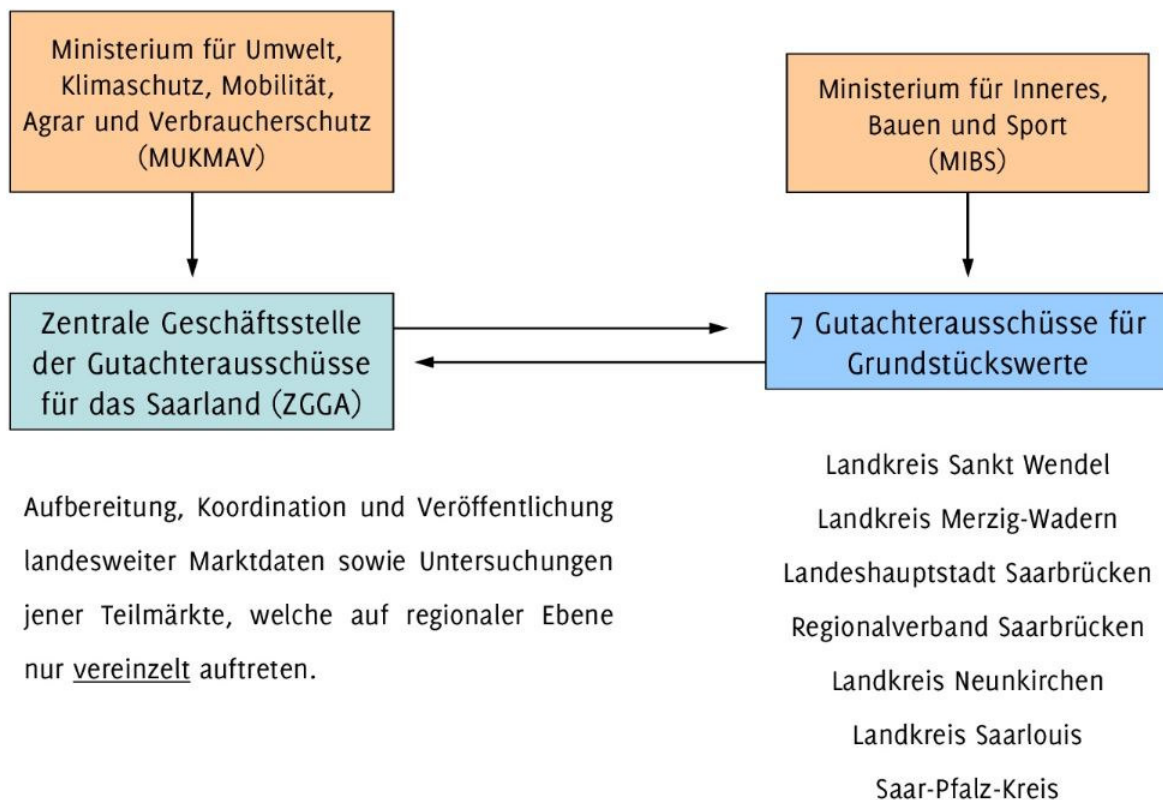
Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches im Jahre 1960 wurde die Institution „Gutachterausschuss“ ins Leben gerufen. Die Wirkung des neuen Baugesetzbuches sollte erstmals nach dem zweiten Weltkrieg, die bis dahin geltende, aus dem Jahr 1936 stammende Preisstoppregelung für unbebaute Grundstücke für das Gebiet der BRD vollständig aufheben. Somit war die Notwendigkeit gegeben, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen und dadurch Vorkehrungen zu treffen, die in Unkenntnis der Wertverhältnisse, auf dem Grundstücksmarkt veräußernden und erwerbenden Personen, vor Benachteiligung zu schützen. Folglich war dies ein entscheidendes Motiv für die Einrichtung der Ausschüsse. Des Weiteren wurde damals die fundamentale Bedeutung der marktkonformen Wertermittlung zum Ausgleich städtebaulicher Eingriffe (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung, Sanierung) ins Grundeigentum erkannt. Seitdem ist auch für die Bodenpreisentwicklung eine Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sehr wichtig, um der allgemein stärkeren Position potentieller verkaufender Personen, bei steigenden Bodenpreisen entgegenzuwirken.

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

GutVO	Gutachterausschussverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO	Landesbauordnung des Saarlandes
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV 2010	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA 2023	Anwendungshinweise zur neuen ImmoWertV 2021
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwert
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
WoFlV	Wohnflächenverordnung
WMR	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
DIN 283	Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen"
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
GEG	Gebäudeenergiegesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung (vor 08/2020 relevant)

2.2 Organisation und Aufbau im Saarland

Im Saarland sind die Gutachterausschüsse nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als **nebengeordnete Landesbehörde** bei den Landkreisen, dem Regionalverband Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken angesiedelt. Zentrales Aufsichtsorgan ist das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport**. Im Jahr 2010 wurde außerdem eine **Zentrale Geschäftsstelle für die Gutachterausschüsse des Saarlandes** eingerichtet. Angesiedelt beim Landesamt für Geoinformation, Vermessung und Landentwicklung in Saarlouis, werden dort Informationen über die Gesamtheit aller regionalen Gutachterausschüsse im Saarland zusammengeführt und in Absprache und Einvernehmen mit den jeweiligen Gutachterausschüssen überregionale Marktanalysen flächendeckend zu einem **landesweiten Datenangebot** aufbereitet.



Aufbereitung, Koordination und Veröffentlichung landesweiter Marktdaten sowie Untersuchungen jener Teilmärkte, welche auf regionaler Ebene nur vereinzelt auftreten.

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Werte schätzen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband erstattet Gutachten

- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen und Rechten an Grundstücken, z. B. Wohnrechte, Nießbrauch
- 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 Aufgaben obliegen dem Gutachterausschuss auch die fachliche Unterstützung und Beratung 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, die in regelmäßigen Zeitabständen vom Gutachterausschuss als Gremium festgelegt und bei der Geschäftsstelle veröffentlicht werden.

Zudem werden weitere „zur Wertermittlung erforderliche Daten“, wie u. a. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten, abgeleitet und veröffentlicht. Diese sogenannte Nachbewertungstätigkeit ist äußerst aufwendig, aber eine bedeutsame Form der Marktuntersuchung, da wertrelevante Marktdaten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz leisten, schließlich entstammen sie aus dem direkten Grundstücksmarkt und spiegeln die regionale Marktanpassung wieder.

Transparenz schaffen

Auf Basis der Marktbeobachtung sorgt der Gutachterausschuss für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz. Gutachten werden auf Antrag von Eigentümern und ihnen gleichstehenden Berechtigten, Rechtsinhabern am Grundstück, Pflichtteilsberechtigten, Gerichten, Justizbehörden und sonstigen zuständigen Behörden erstellt. Aufgrund einer Ortsbesichtigung und anschließender Zusammentragung sämtlicher objektbezogener Daten, wird in einer nichtöffentlichen Sitzung von mindestens drei Sachverständigen des Gutachterausschusses der Verkehrswert des betreffenden Objektes zum Wertermittlungsstichtag hergeleitet und festgelegt.

2.4 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Jeder Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner gesetzlichen Aufgaben einer bei der jeweiligen Gebietskörperschaft ansässigen Geschäftsstelle. Diese ist beim Regionalverband Saarbrücken im **Dezernat III** beim **Fachdienst 60, Regionalentwicklung und Planung** angesiedelt.

Geschäftsstellenleitung: Mark **Biskupek**, stellvertretender Vorsitzender

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

Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Beschlüssen, Sitzungen und Gutachtenerstattungen
- Ableitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Kaufpreis- und Bodenrichtwertauskünften
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Grundstücksmarktberichten
- Organisation, Verwaltung, Terminierung und Koordinierung

2.5 Derzeitige Zusammensetzung des Gutachterausschusses

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**, Vermessungstechniker
ehemaliger Vorsitzender und ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle

Ehrenamtliche Gutachter

- Marco **Ammann**, Dipl.-Ing. (FH), Immobilienmakler
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
- Ralph **Bestle**, Dipl.-Ing. (FH), UBA Saarbrücken
- Philipp **Feldes**, Finanzwirt
Finanzamt Saarbrücken
- Andreas **Geng**, Dipl.-Ing. (FH), Architekt AKS
Immobiliengutachter CIS HypZert (S)
Sachverständiger für Beleihung- und Verkehrswertermittlung
- Vanessa **Kleer**, Dipl.-Finanzwirtin
Finanzamt Saarbrücken
- Mathias **Lindemann**, Immobilienmakler
Dipl. Immobilienwirt (DIA)
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
- Heiner **Monzel**, Dipl.-Ing. Architekt AKS
- Harald **Neuhaus**, Bautechniker,
geprüfter und zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024/IQ-Zert
- Stephan **Olejnzak**, M.Eng. Geoinformatik, Vermessungsrat
- Stefan **Ruffing**, Dipl.-Ing., Prokurist und Technischer Leiter der WÖGE Saarland mbH
- Frank **Schley**, Dipl.-Ing. (TU), Architekt AKS, Stadtplaner
geprüfter und zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024/IQ-Zert
- Christian **Schreiner**, Dipl.-Ing., Stadtplaner AKS, Baurat
Leiter des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken
Gutachter für Immobilienbewertung (EIA)
- Petra **Schütz**, Dipl.-Ing. (FH), Architektin AKS
- Kathrin **Stein**, B.A. Immobilienwirtschaft, Geprüfte Immobilienbewerterin (IHK)
- Dominique **Zimmer**, Dipl.-Ing. (TU), Architektin AKS
zertifizierte Immobilienwertermittlerin (IHK/EIA)
geprüfte und zertifizierte Sachverständige gem. DIN EN ISO/IEC 17024/IQ-Zert

3 Die Kaufpreissammlung

Wie bereits erwähnt ist es eine der Kernaufgaben, den örtlichen Grundstücksmarkt in seinem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu untersuchen. Als Basis dafür dient die bei jedem Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Dort werden alle notariell beglaubigten Kaufverträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken wechselt, nach datenschutzrechtlichen Bestimmungen aufgenommen und ausgewertet. Eine mit Sachverstand und gründlich geführte Kaufpreissammlung stellt somit die Weichen für alle weiteren Auswertungen und Ableitungen verschiedenster für die Wertermittlung notwendiger Daten.

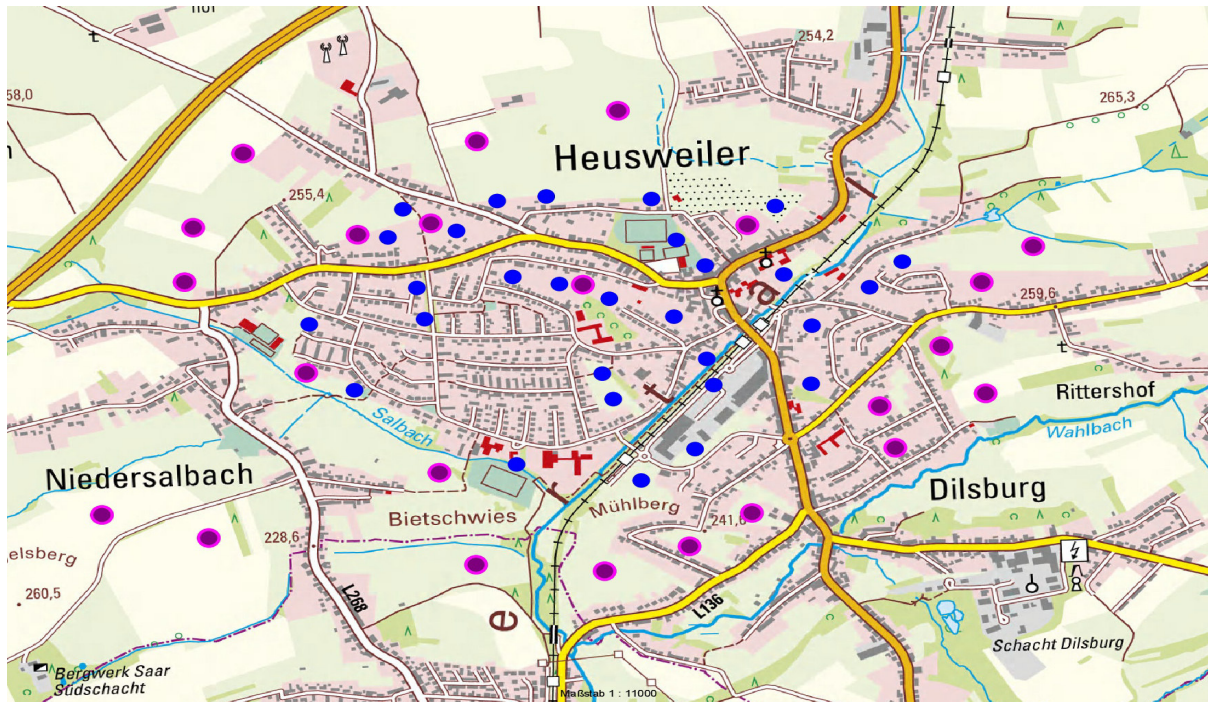
Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters einzurichten und besteht aus der Kaufpreisdatei und der Kaufpreiskarte.

Neben den vertraglichen Angaben werden auch wichtige Eckdaten ermittelt und aufgenommen, welche die Immobilie näher beschreiben. Oftmals geben die Notarverträge aber nicht ausreichende Informationen her, die für fachliche Auswertungen notwendig sind, so dass weitere aufwändige Datenerhebungen durchgeführt werden müssen. Hierbei sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auf die Unterstützung der Vertragsparteien angewiesen, aber auch anderer behördlicher Einrichtungen, zum Beispiel der unteren Bauaufsichtsbehörde. Meist werden Erhebungsbögen an die erwerbenden Personen verschickt. Nach der Grunderfassung und folgenden Auswertung werden alle Kaufverträge vernichtet.

Die saarländischen Gutachterausschüsse arbeiten nach einheitlichem Leitfaden allesamt mit dem Programm AKuK (Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung). Dies ist sinnvoll, da einzelne Teilmärkte von der Zentralen Geschäftsstelle auf Landesebene weiter untersucht werden und somit saarlandweit alle Ausschüsse im gleichen System arbeiten.

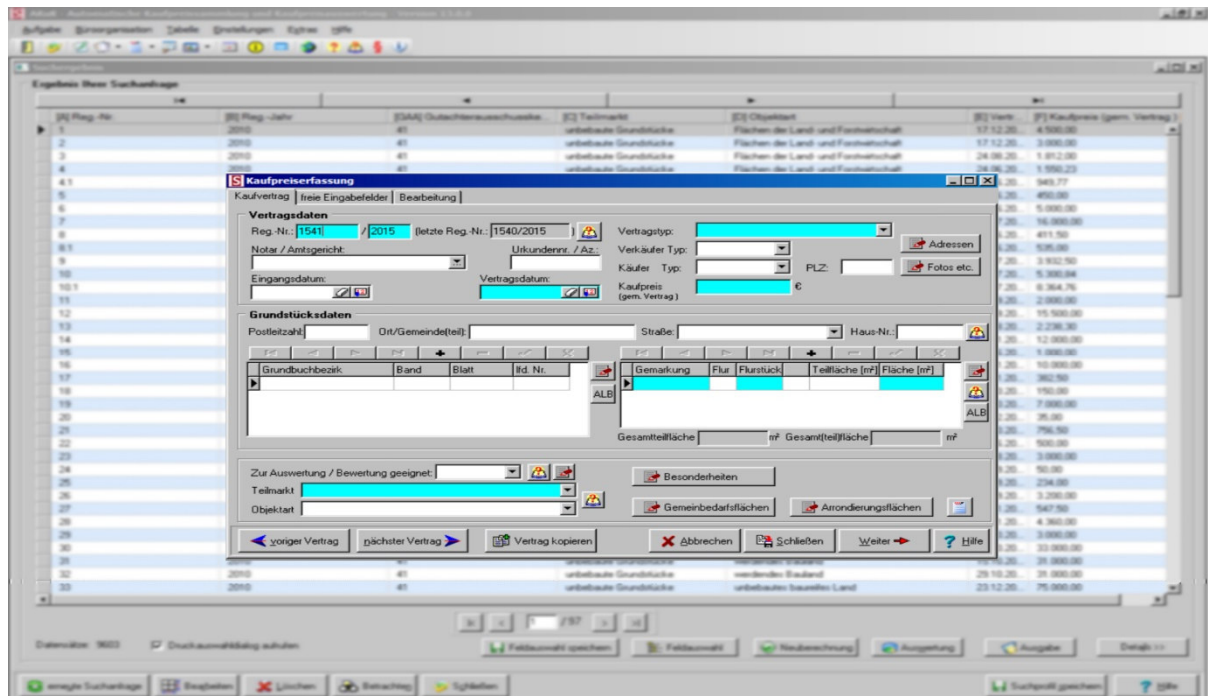
Neben dem beschreibenden Teil, der Kaufpreisdatei, in dem alle vertraglichen und wesentlich wertbeeinflussenden Merkmale der veräußerten Objekte aufgenommen werden, gibt es zusätzlich einen grafischen Teil, die Kaufpreiskarte. Dort werden alle Verkaufsfälle gesammelt und intern visualisiert. Die nachfolgenden Grafiken sollen dem Leser eine ungefähre Vorstellung über die tägliche Arbeit mit der Kaufpreissammlung vermitteln. Sie informieren über die Wichtigkeit und den immens hohen Stellenwert der Kaufpreissammlung.

Auszug Kaufpreiskarte = *darstellender Teil der Kaufpreissammlung (hier fiktiv)*



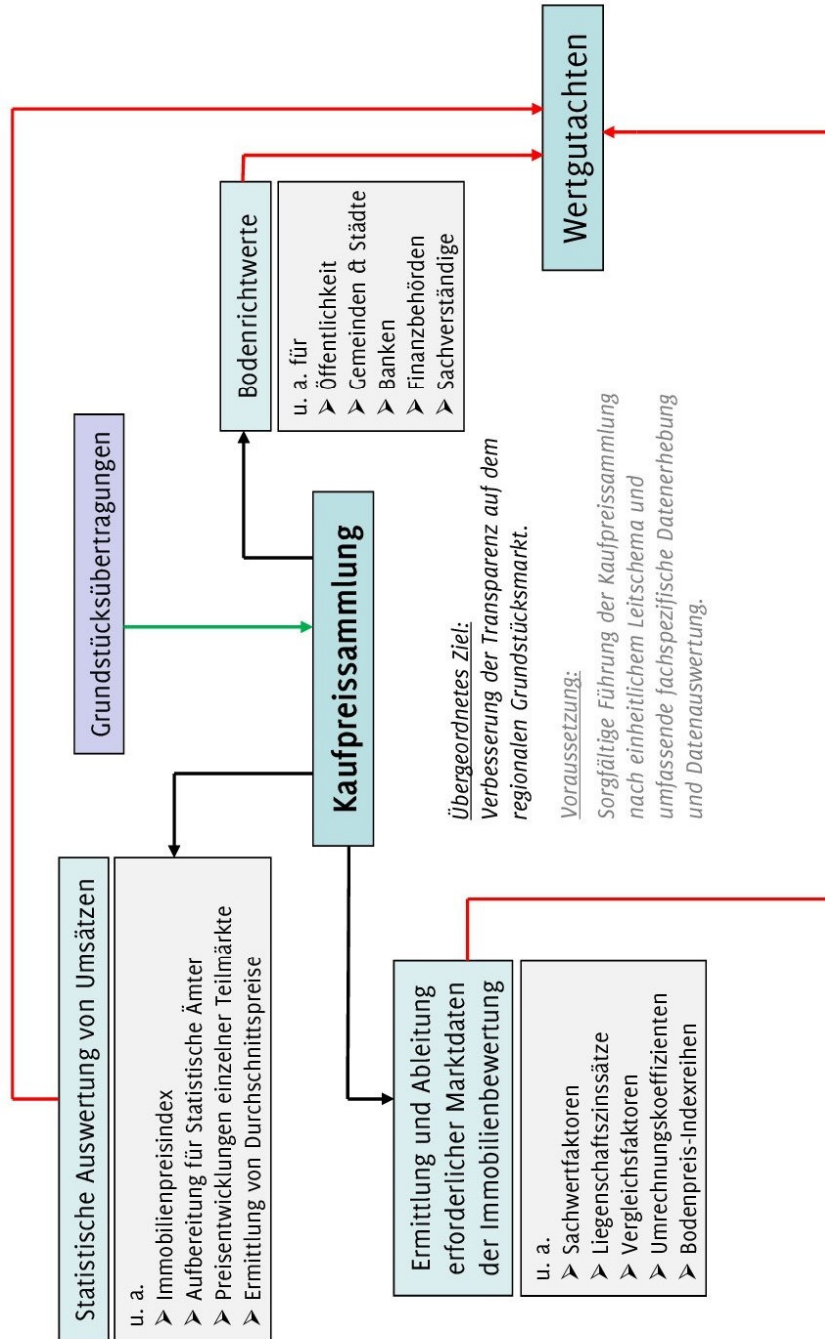
verschafft einen lokalen Überblick der Grundstücksübertragungen mit Merkmalen

Kaufpreisdatei = *beschreibender Teil der Kaufpreissammlung*



Komplexe Datenbank mit zahlreichen grundstücksbezogenen Informationen, die aus den Kaufverträgen und Erhebungsbögen hervorgehen und für Marktuntersuchungen erforderlich sind. Hier werden seit 2010 alle Grundstücksübertragungen unter strenger **Berücksichtigung des Datenschutzes** geführt und gegebenenfalls ausgewertet.

„Von der Auswertung zur Bewertung.“ - Die Kaufpreissammlung als Basis



4 Der Regionalverband Saarbrücken

4.1 Was und Warum?

Was ist der Regionalverband?

Der Regionalverband nimmt für seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden im Wesentlichen die Aufgaben eines Landkreises wahr. Er ist Arbeitsmarkt- und Dienstleistungszentrum des Saarlandes. Neben seinen Kreisaufgaben hat er als Planungsverband auch gemeindeübergreifende Planungszuständigkeiten (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung).

Zu seinen Pflichtaufgaben gehören Jugend- und Sozialwesen, Jobcenter, Schulen und Planungsaufgaben. Die Kulturarbeit, grenzüberschreitende Projekte mit der französischen Nachbarschaft sowie die Wirtschafts- und Tourismusförderung runden das umfangreiche Aufgabengebiet ab.

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 für Grundstückswerte ein, dessen Arbeit nicht über die Regionalverbandsumlage finanziert wird, sondern durch Landeszuwendungen.

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 und 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 andere Aufgaben, die in größeren Einheiten wie dem Regionalverband besser zu bewerkstelligen sind, da sie dort effizienter und somit günstiger für den Steuerzahler erledigt werden können.

4.2 Geografische Lage

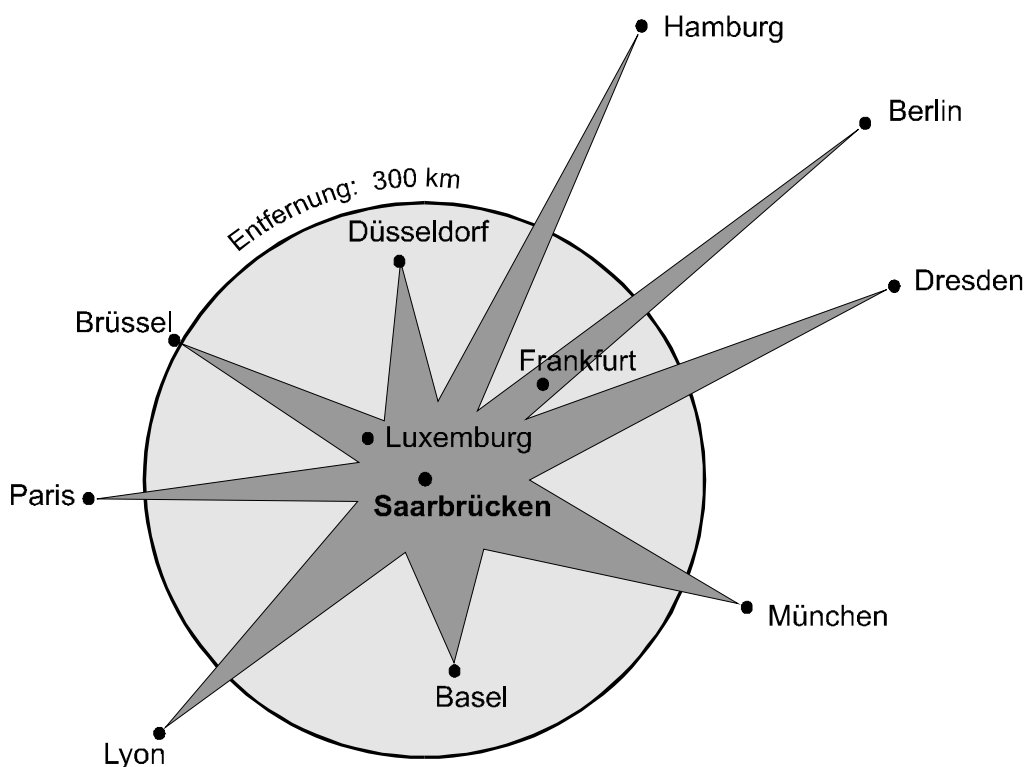
Wo befindet sich der Regionalverband Saarbrücken?

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.

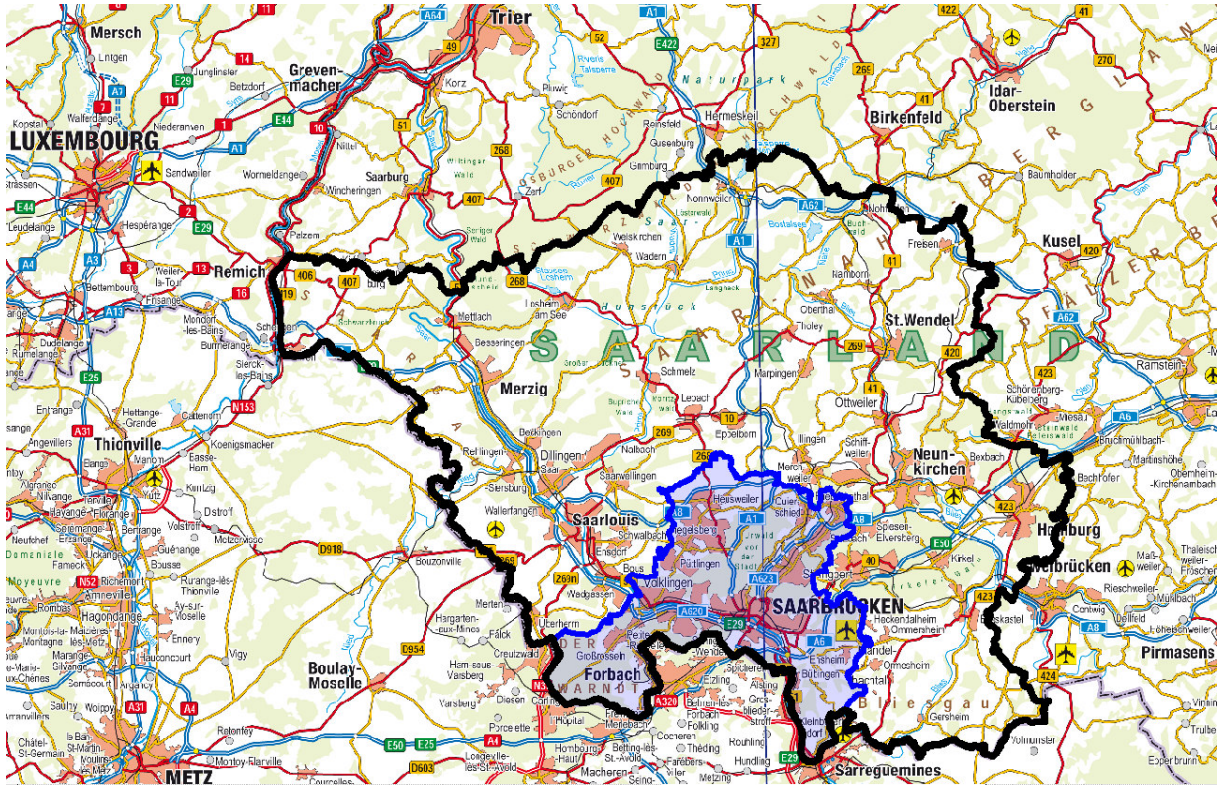
Die Region Saarbrücken ist aufgrund der zentralen Lage im EU-Binnenmarkt sowie der Nähe zu Frankreich und Luxemburg das wirtschaftliche Zentrum des Saarlandes.

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.

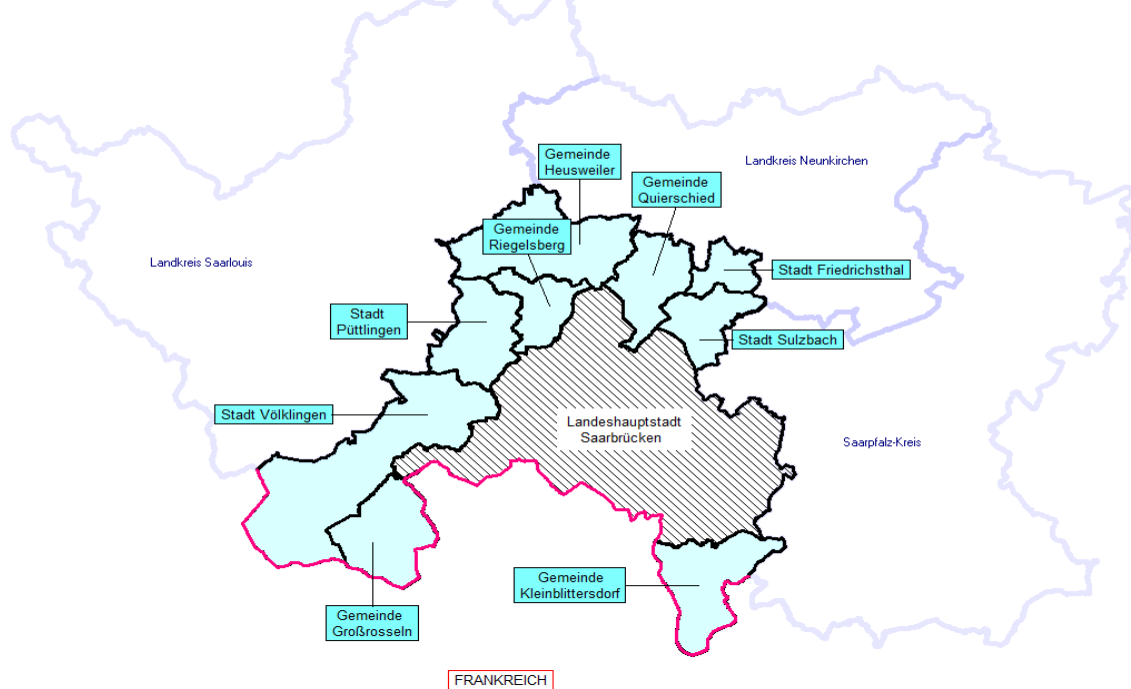


Grafik: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Saarbrücken

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.



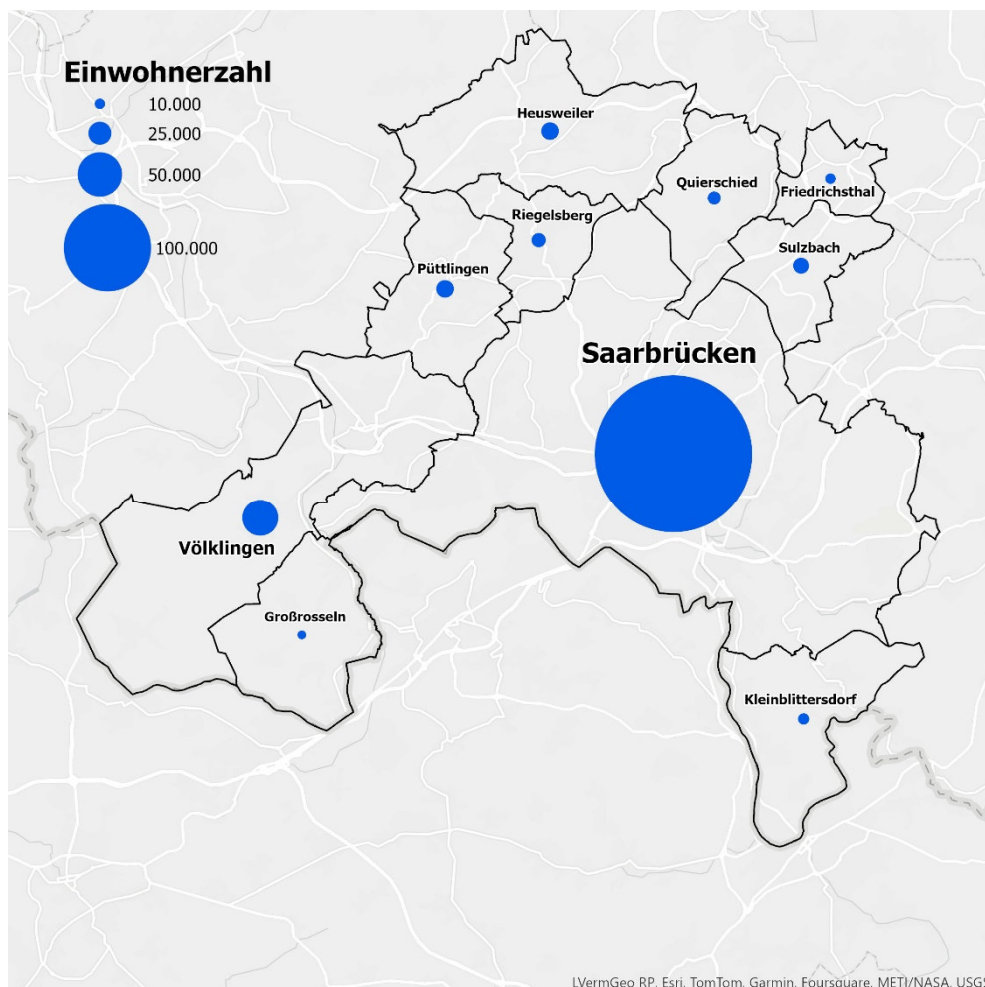
5 Bevölkerung- und Flächenstruktur

5.1 Einwohner und Flächen

Der Grundstücksmarkt wird auch von soziostrukturellen und demographischen Gegebenheiten beeinflusst. Mit 331.414 Einwohnern (Stand: 30.09.2023) lebt im Regionalverband 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 insgesamt knapp 166 km (zu Frankreich ca. 63 km). Die gesamte Fläche des Regionalverbandes beträgt rund 411 km².

Die nachfolgenden Zahlen und Grafiken bilden die Eckdaten zur Bevölkerungs- und Flächenverteilung des hiesigen Grundstücksmarktes.

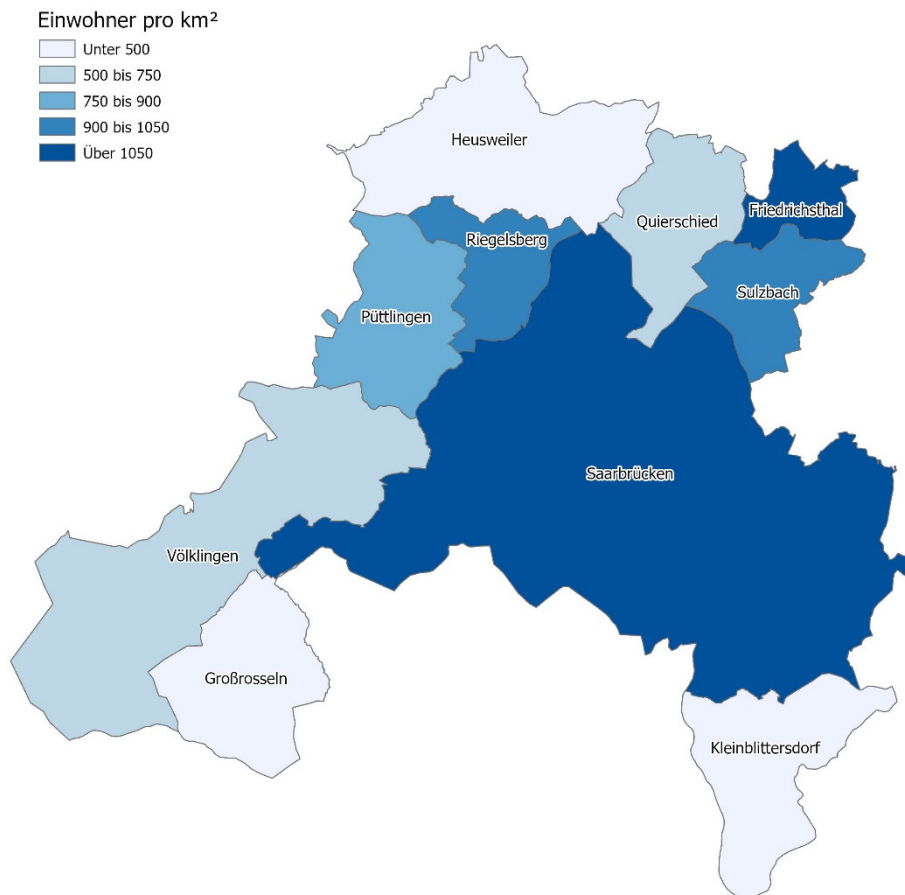
Bevölkerungsstand im Regionalverband Saarbrücken (30.09.2023)



Kreis / Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Anteil Gesamtbevölk. Saarland (%)
		insgesamt	männlich	weiblich		
Regionalverband Saarbrücken	410,95	331.414	163.224	168.190	806	33,3
Friedrichsthal	8,99	9.874	4.783	5.091	1.098	1,0
Großrosseln	25,26	7.925	3.882	4.043	314	0,8
Heusweiler	40,01	18.138	8.711	9.427	453	1,8
Kleinblittersdorf	27,19	10.760	5.166	5.594	396	1,1
Püttlingen	23,95	18.208	8.764	9.444	760	1,8
Quierschied	20,21	12.875	6.302	6.573	637	1,3
Riegelsberg	14,65	14.359	6.961	7.398	980	1,4
<i>Landeshauptstadt Saarbr.</i>	167,52	182.458	90.844	91.614	1.089	18,4
Sulzbach	16,07	16.404	8.066	8.338	1.021	1,7
Völklingen	67,10	4 413	19.745	20.668	602	4,1

(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland), Stand: 30.09.2023

Einwohner pro qkm im Regionalverband Saarbrücken (30.09.2023)



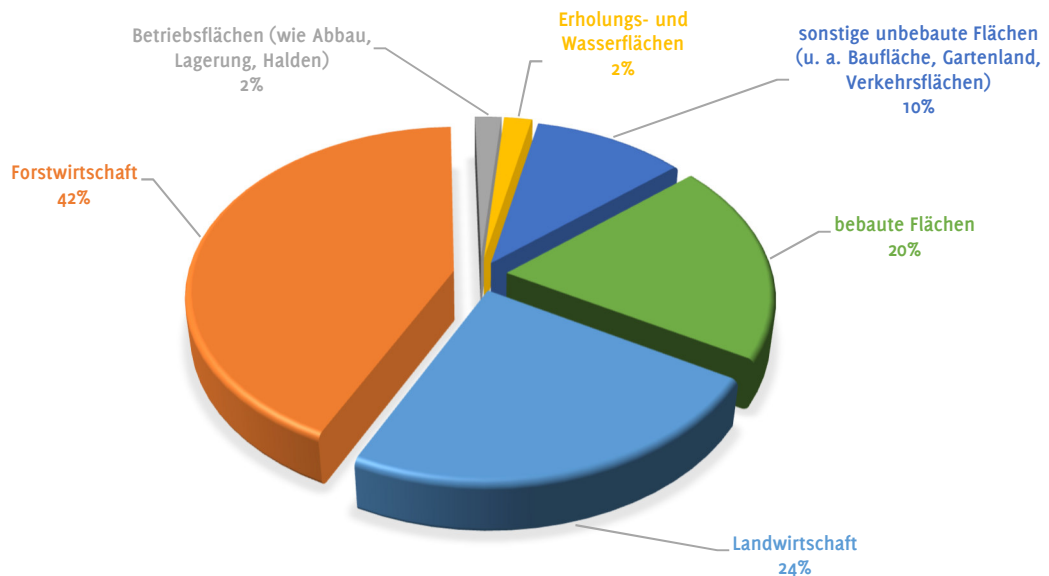
5.2 Flächenverteilung nach Art der Nutzung

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

FLÄCHENVERTEILUNG IM REGIONALVERBAND INKL. LHS

GESAMTFLÄCHE: 41.095 HA

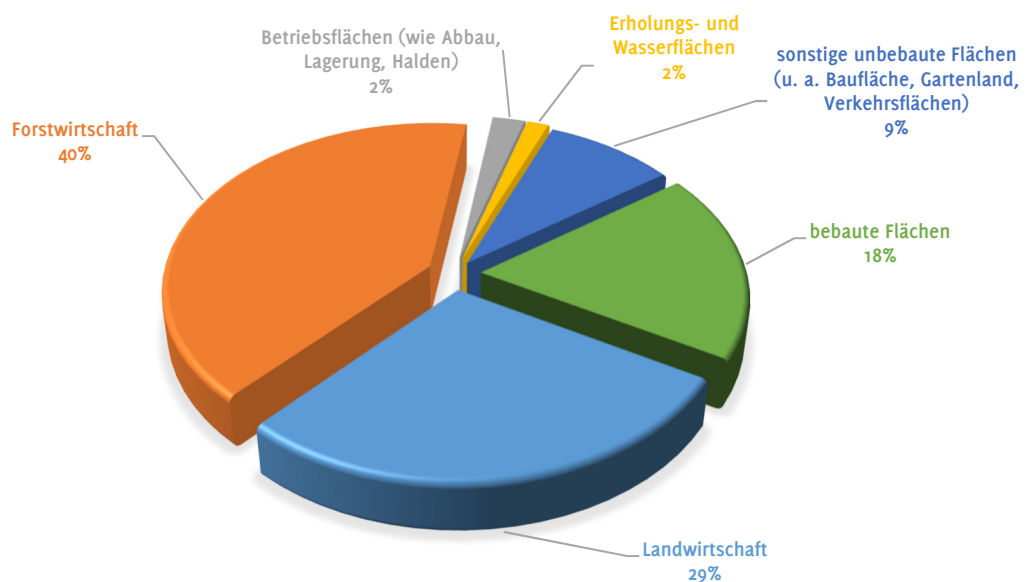
STICHTAG: 02.01.2024



FLÄCHENVERTEILUNG IM REGIONALVERBAND OHNE LHS

GESAMTFLÄCHE: 24.343 HA

STICHTAG: 02.01.2024



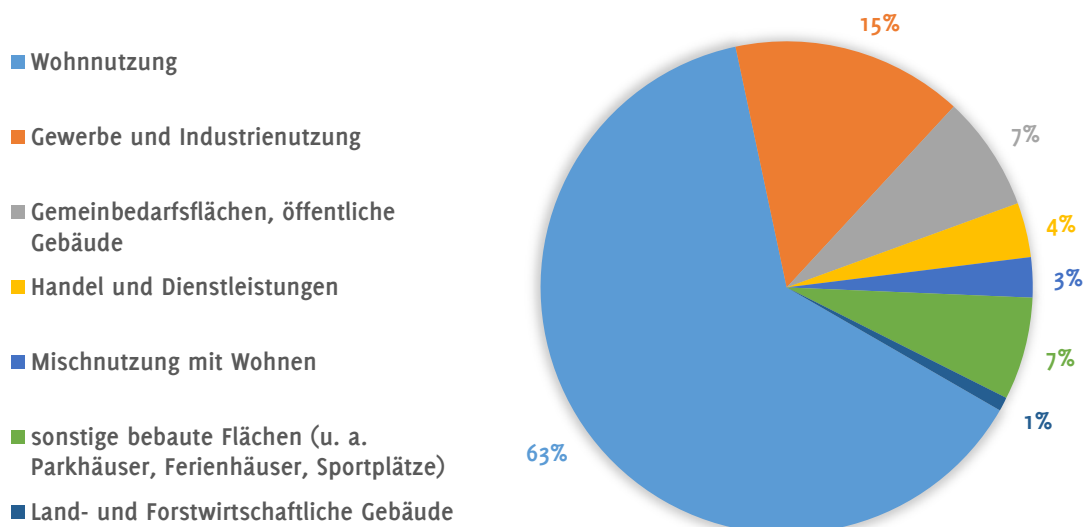
LHS = Landeshauptstadt Saarbrücken

5.3 Flächenverteilung der bebauten Flächen

BEBAUTE FLÄCHEN IM REGIONALVERBAND INKL. LHS

GESAMTFLÄCHE: 8.029 HA

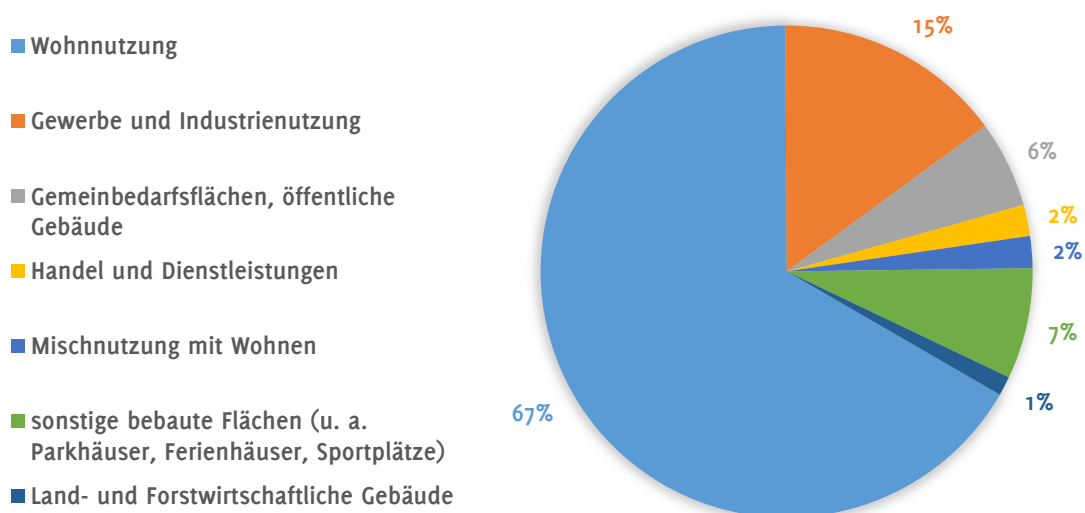
STICHTAG: 02.01.2024



BEBAUTE FLÄCHEN IM REGIONALVERBAND OHNE LHS

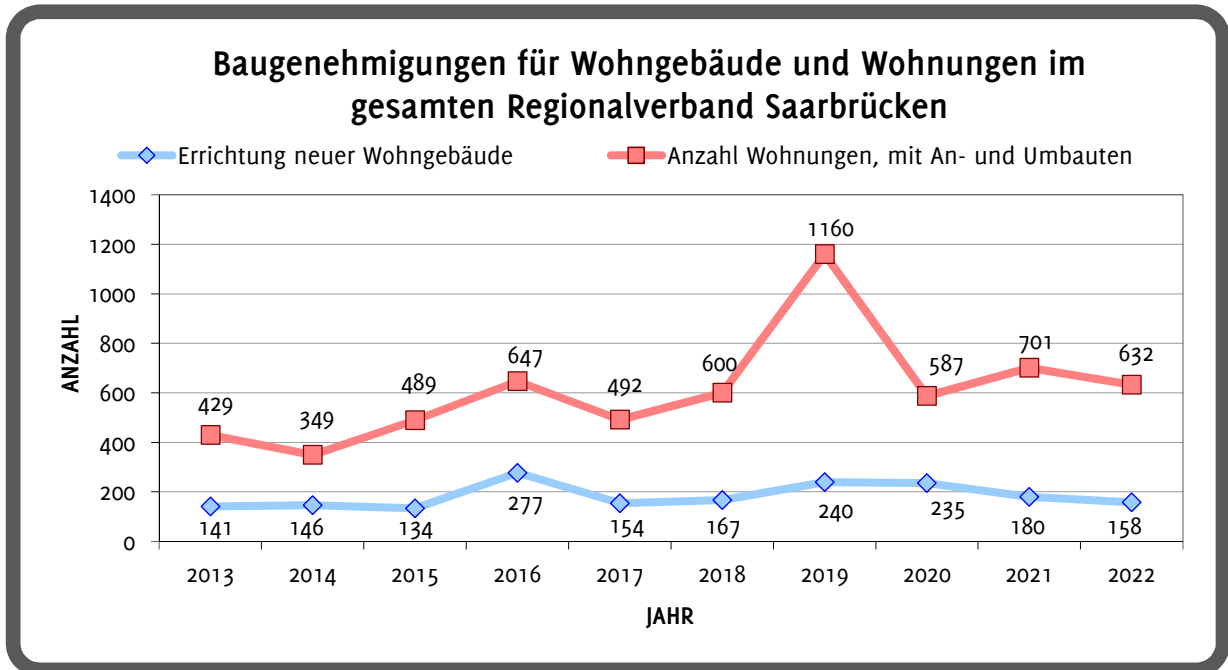
GESAMTFLÄCHE: 4.478 HA

STICHTAG: 02.01.2024

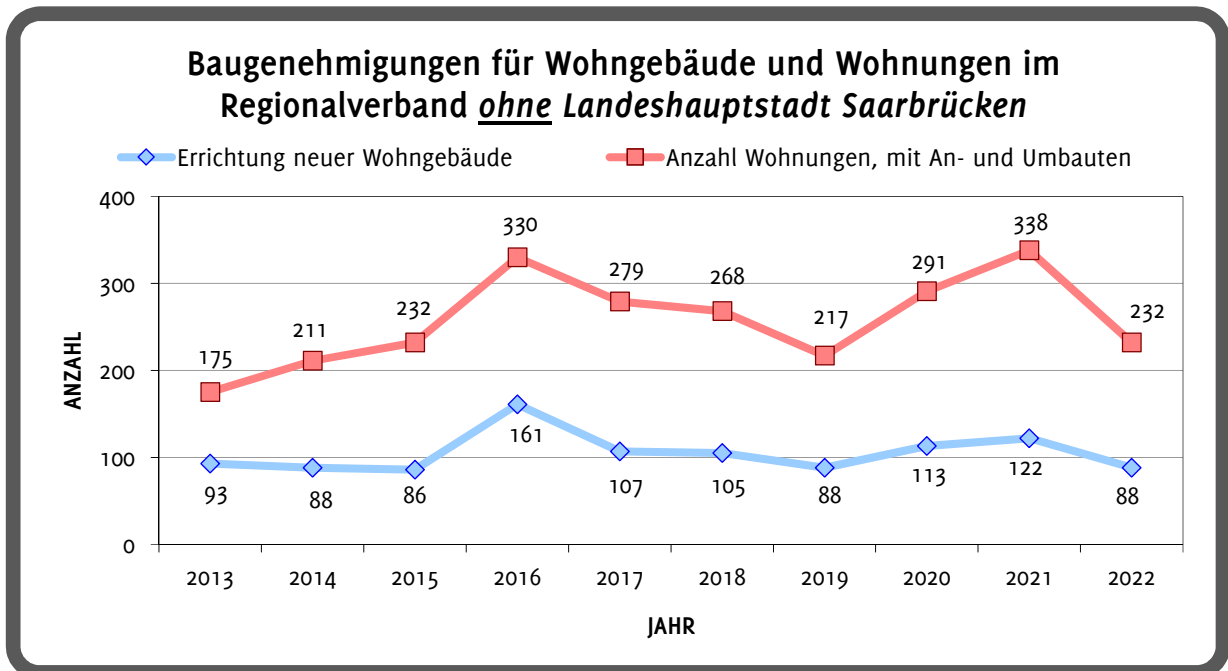


LHS = Landeshauptstadt Saarbrücken

5.4 Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Landesamt



Quelle: Statistisches Landesamt
 (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen für das Jahr 2023 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 Die Entwicklung des Grundstücksmarktes

Im Geschäftsjahr **2023** wurden in der automatischen Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.577** Datensätze über eigenständig auswertbare bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben, was im Vergleich zum Vorjahr, einen Rückgang um rund **8 Prozent** bedeutet. Auch der **Geldumsatz** verzeichnete im Jahr **2023** einen deutlichen Rückgang um rund **14 Prozent** von 285 Mio. € auf 247 Mio. €.

Gegenüber dem Jahr 2021, in dem die getätigten Grundstücksübertragungen ihr bisheriges Zenit erreichten, erfuhr der Grundstücksmarkt im Jahr 2023 sogar einen regelrechten **Umsatzeinsturz** um **18 Prozent**.

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

Wohnbaugrundstücke

Der Negativtrend bei der Anzahl der getätigten Verkäufe für unbebaute Wohnbaugrundstücke setzt sich auch **2023** weiter fort. Die Anzahl fiel von 95 auf 59 Verträge und somit um **38 Prozent** gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Dieser Rückgang zeigt sich auch in der Summe der veräußerten Flächen. Im Jahr 2023 wurden 10,35 Hektar an Flächen für Wohnbaugrundstücke veräußert, was einem Rückgang von rund **40 Prozent** gegenüber dem Vorjahreswert von 17,33 Hektar entspricht.

Der Geldumsatz in 2023 betrug 7,59 Mio. € und ist gegenüber dem Jahr 2022 um rd. **44 Prozent** gesunken. Hingegen ist der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnbauland im Jahr **2023** um rd. **10 Prozent** gegenüber dem Vorjahreshöchstwert von rd. 134 €/m² gestiegen.

Im **Schnitt** wurden in 2023 für einen **Bauplatz** im **Regionalverband** rund **148 €/m²** gezahlt.

Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Sektor der Gewerbe- und Industriegrundstücke finden nach wie vor nur sehr wenige Grundstücksübertragungen im Jahr statt, wodurch die Schwankungen in den einzelnen Jahren auch sehr deutlich ausfallen. Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der sehr geringen Anzahl von Verkaufsfällen, ein einzelner Verkauf, je nach Höhe des Preises bzw. der Betriebs- und Grundstücksgröße, die Jahresumsätze sehr stark beeinflussen kann. So ist beispielsweise beim Geldumsatz **von 2022 auf 2023** ein Anstieg von **229 Prozent** zu verzeichnen, obwohl die Anzahl mit **4 Kauffällen** gleichblieb. Um dennoch wertrelevante Marktdaten für derartige

Grundstücke ableiten zu können, werden diese „vereinzelt auftretenden Verträge“ bei der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes auf Landesebene ausgewertet. Wertrelevante Marktdaten für Gewerbe- und Industriegrundstücke, sowie für gemischt genutzte Grundstücke findet man daher im **Landesmarktbericht des Saarlandes**.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen blieb der Markt im Jahr 2023 in Bezug auf die Anzahl der Grundstücksübertragungen stabil. So wurden im vergangenen Jahr 160 Verkäufe getätigt, damit nur **1 Prozent** weniger als noch im Vorjahr. Die Flächen- und Geldumsatzzahlen gingen allerdings zurück. So sank der Geldumsatz um rd. **47 Prozent** auf 0,70 Mio. € und der Flächenumsatz um rd. **19 Prozent** auf 54,67 Hektar gegenüber dem Vorjahr.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe beim Wohnungseigentum ging wie schon in den beiden vorherigen Jahren auch in 2023 zurück. Die Anzahl der Verträge sank um rd. **7 Prozent**. Der Geldumsatz blieb jedoch stabil. Hier ist lediglich ein Rückgang von rd. **1 Prozent** zu verzeichnen. Insgesamt konzentriert sich dieser Teilmarkt überwiegend auf die urbanen Bereiche des „Köllertals“ und „Sulzbachtals“ (Sulzbach, Friedrichsthal und Püttlingen), die Mittelstadt Völklingen sowie auf die unmittelbar an die Landeshauptstadt Saarbrücken angrenzende Gemeinde Riegelsberg, als auch die Gemeinde Heusweiler. In den Gemeinden Kleinblittersdorf, Großrosseln und Quierschied ist dieser Teilmarkt in der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre sehr schleppend.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den geeigneten Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Geschäftsjahr **2023** nur ein leichter Rückgang von **1 Prozent** zu vermerken. Die Anzahl der Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sank von **625 auf 617**.

Der Geldumsatz fiel im Jahr 2023 erstmals seit 2017 wieder signifikant ab. Gegenüber 2022 wurden mit ca. 123 Mio. € rd. **6 Prozent** weniger in diesem Teilmarkt umgesetzt.

7 Allgemeiner Grundstücksverkehr

7.1 Gesamtübersicht des Grundstücksmarktes 2023

unbebaute Grundstücke	notariell beurkundete Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]
Bauplätze (Wohngebäude)	51	4.801.558	3,77	48	4.603.091	0,00
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	160	704.908	54,67	143	690.629	48,03
Bauplätze (Gewerbe u. Industrie)	8	2.783.589	6,58	8	2.783.589	0,00
Arrondierungen	83	535.621	4,27	77	525.419	4,07
sonstige unbebaute Flächen	8	897.895	6,99	8	897.895	6,99
GESAMT	310	9.723.571	76,28	284	9.500.623	69,27

bebaute Grundstücke	notariell beurkundete Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]
Einfamilienhäuser (freistehend)	275	59.700.207	18,67	254	57.603.862	17,17
Reihenend-, -mittelhäuser, Doppelhaushälften (EFH)	347	50.183.593	13,47	320	48.652.974	12,47
Zweifamilienhäuser	174	31.236.987	10,16	151	29.959.643	8,20
Mehrfamilienhäuser	94	25.353.121	5,61	90	24.955.121	5,39
gemischt genutzte Gebäude	55	16.789.251	3,39	52	15.970.281	3,23
Gewerbe- und Geschäftsobjekte	26	16.765.841	10,22	26	16.765.841	10,22
sonstige Gebäude	20	854.958	3,28	20	854.958	3,28
GESAMT	991	200.883.958	64,79	913	194.762.681	59,95

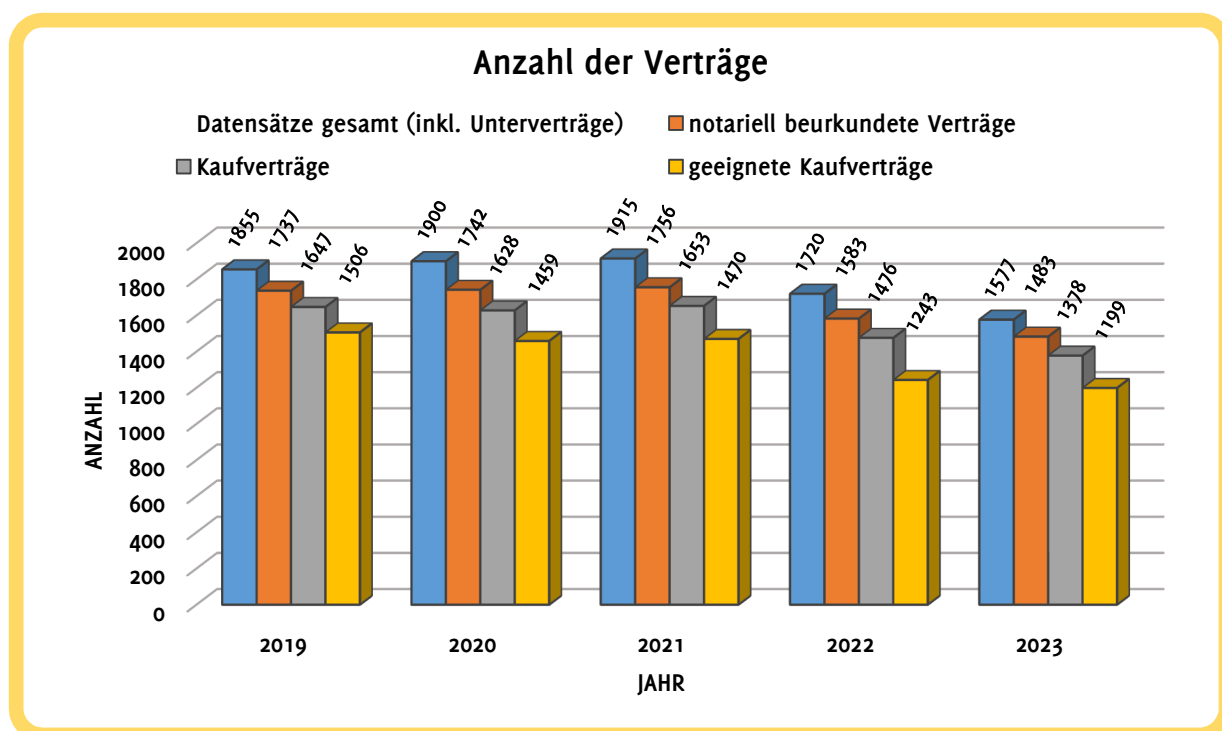
Wohnungs- und Teileigentum	notariell beurkundete Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]
Wohnungseigentum	247	31.821.879	36,97	235	30.940.329	34,55
Teileigentum	26	3.642.768	6,93	25	3.642.768	6,88
GESAMT	273	35.464.647	43,90	260	34.583.097	41,43

Erbbaurecht/-grundstücke	notariell beurkundete Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]
Erbbaurecht	3	455.000	0,65	3	455.000	0,65
GESAMT	3	455.000	0,65	3	455.000	0,65

7.2 Übersicht der Rechtsvorgänge

Im Jahr 2023 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **1.483 notariell beurkundete Grundstücksübertragungsverträge** eingegangen, die neben Kaufverträgen über den Grundbesitz auch sonstige Verträge, wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Erbbaurechtsbestellungen und Zwangsversteigerungen beinhalten.

Nach Abzug dieser sonstigen Grundstücksübertragungsverträge verbleiben **1.378 Kaufverträge**, wovon **1.199 Kaufverträge** zur weiteren Auswertung geeignet sind. Wie das nachfolgende Diagramm zeigt, ist seit 2022 ein Rückgang der notariell beurkundeten Verträge zu verzeichnen. Die Anzahl der eingegangenen notariell beurkundeten Verträge der letzten 5 Jahre liegt im Mittel bei rund 1.660 St./Jahr.

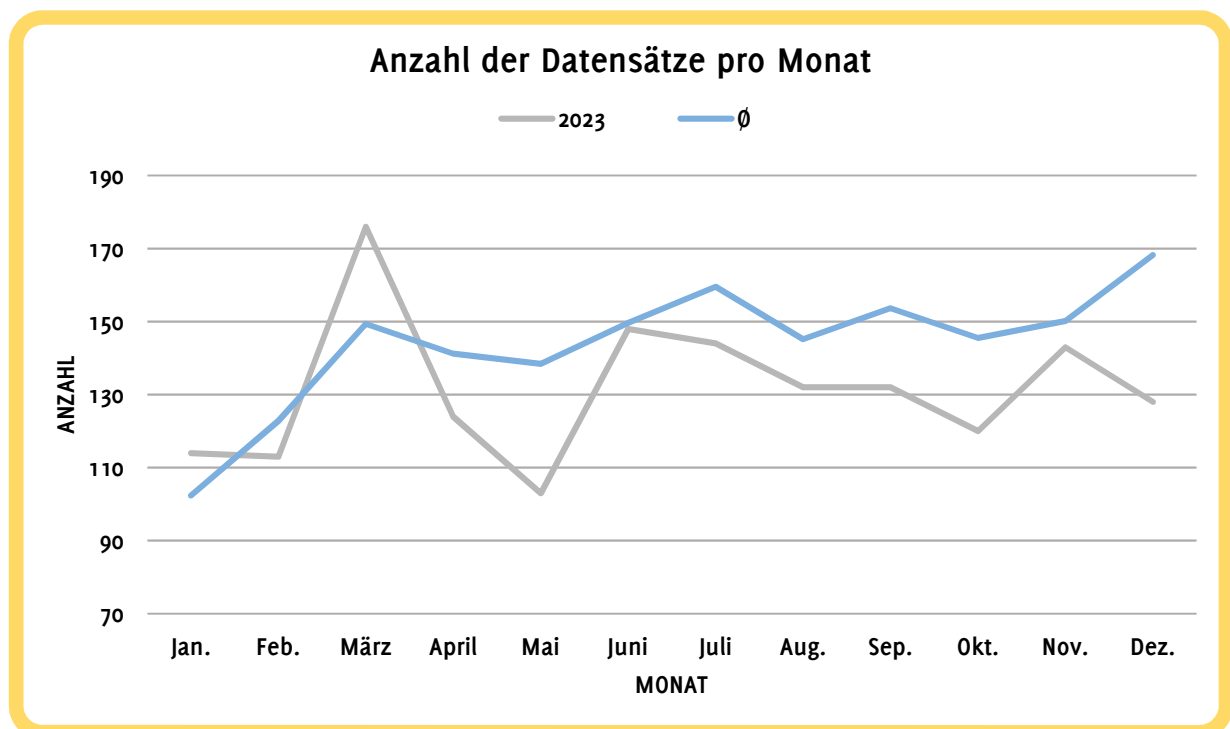


Hinweis:

Bei einigen notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen wurden zugleich mehrere eigenständige Grundstücke verkauft. Hierdurch können sich Unterschiede in der Anzahl der Kauffälle ergeben, da in solchen Fällen in der Kaufpreissammlung **Unterverträge** angelegt werden müssen, die jedoch nicht in weitere Auswertungen einfließen.

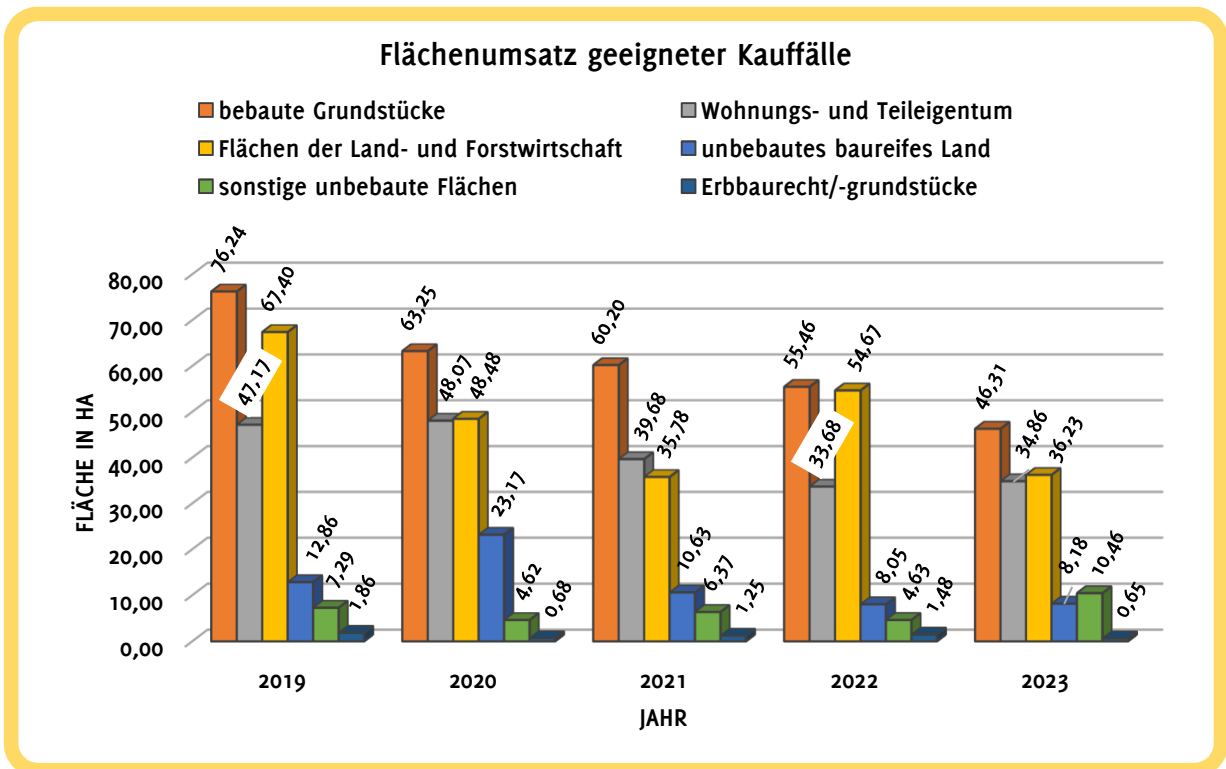
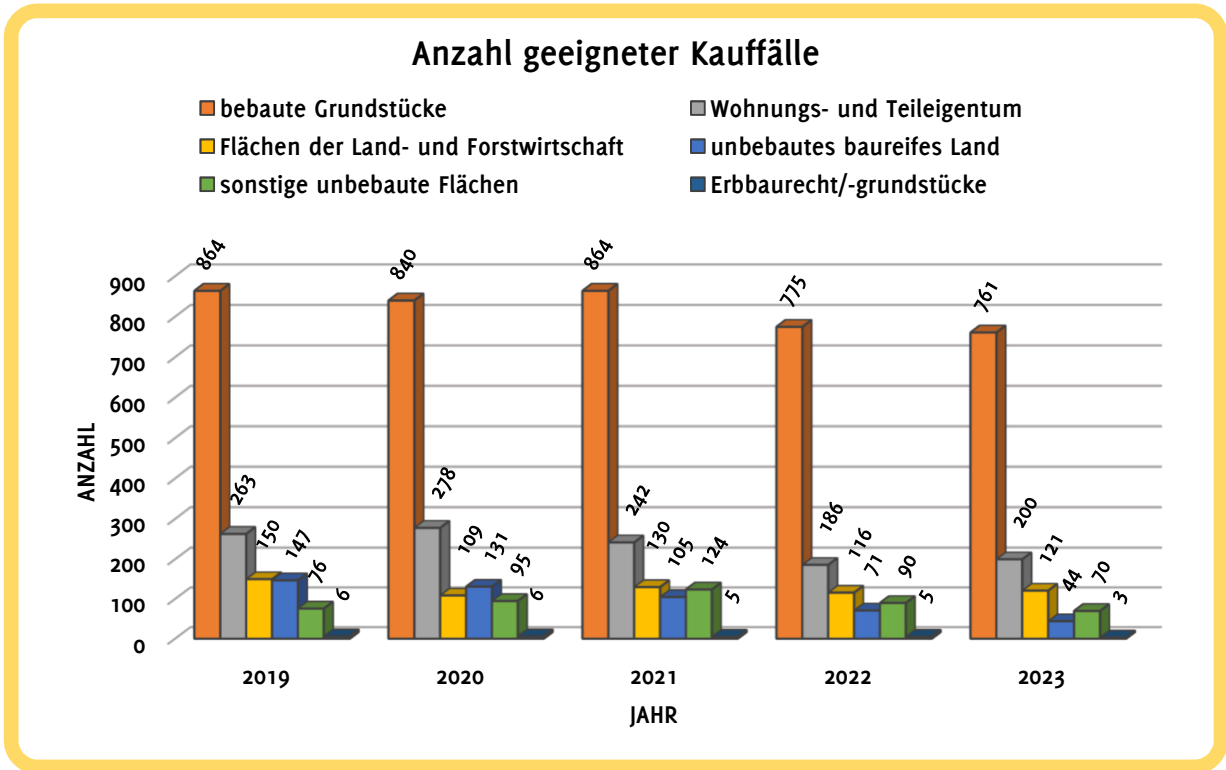
Die folgenden beiden Übersichten zeigen die Entwicklungen der tatsächlich erfassten Datensätze (Kaufverträge inkl. Unterverträge) pro Monat.

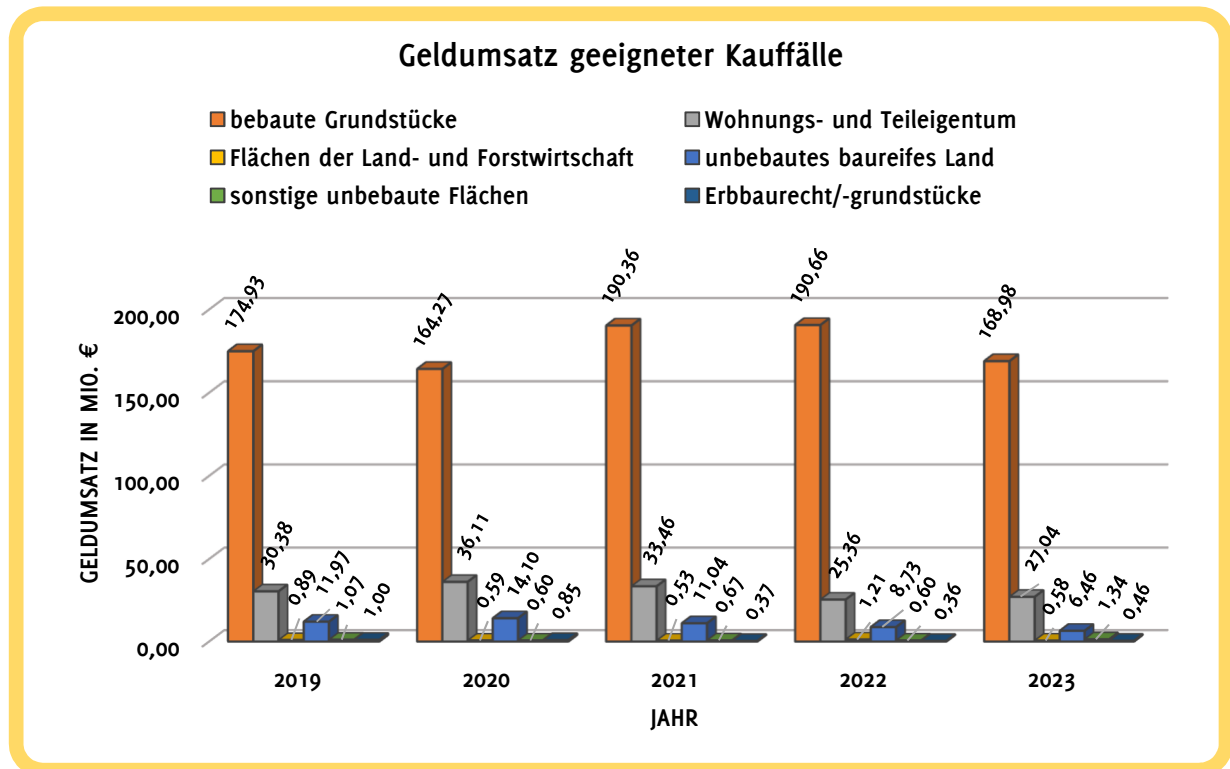
Datensätze														
Jahr/ Monat	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Ges.	% Änd. z. Vorjahr
2010	76	81	129	125	107	126	113	146	127	145	124	168	1467	
2011	68	139	151	133	145	134	135	156	139	132	145	156	1633	11,32%
2012	102	113	134	119	127	137	145	116	157	163	134	167	1614	-1,16%
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	171	149	190	168	151	149	176	132	170	1915	0,79%
2022	126	131	158	163	145	132	141	140	149	132	152	151	1720	-10,18%
2023	114	113	176	124	103	148	144	132	132	120	143	128	1577	-8,31%
∅	102	123	149	141	138	150	160	145	154	146	150	168	1726	



7.3 Umsatzentwicklung im Regionalverband Saarbrücken

Folgendes Diagramm zeigt die geeigneten Kauffälle, unterteilt nach den jeweiligen Teilmärkten.

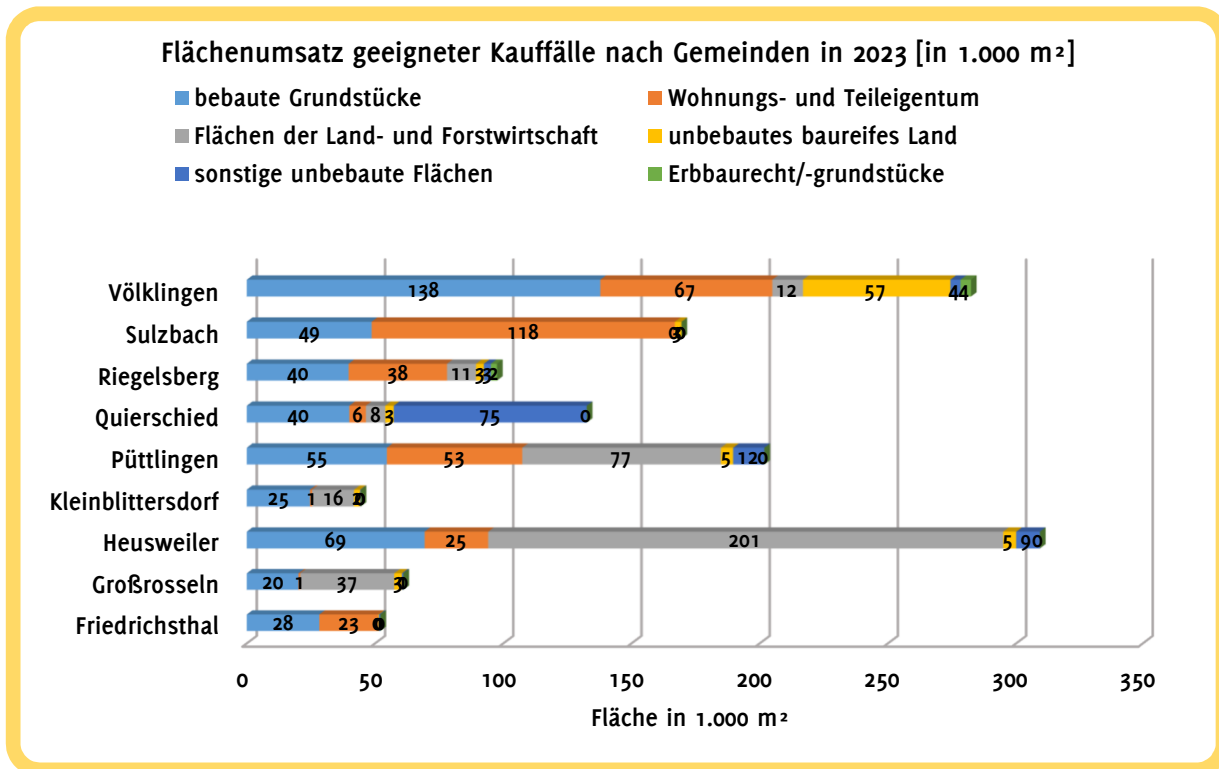
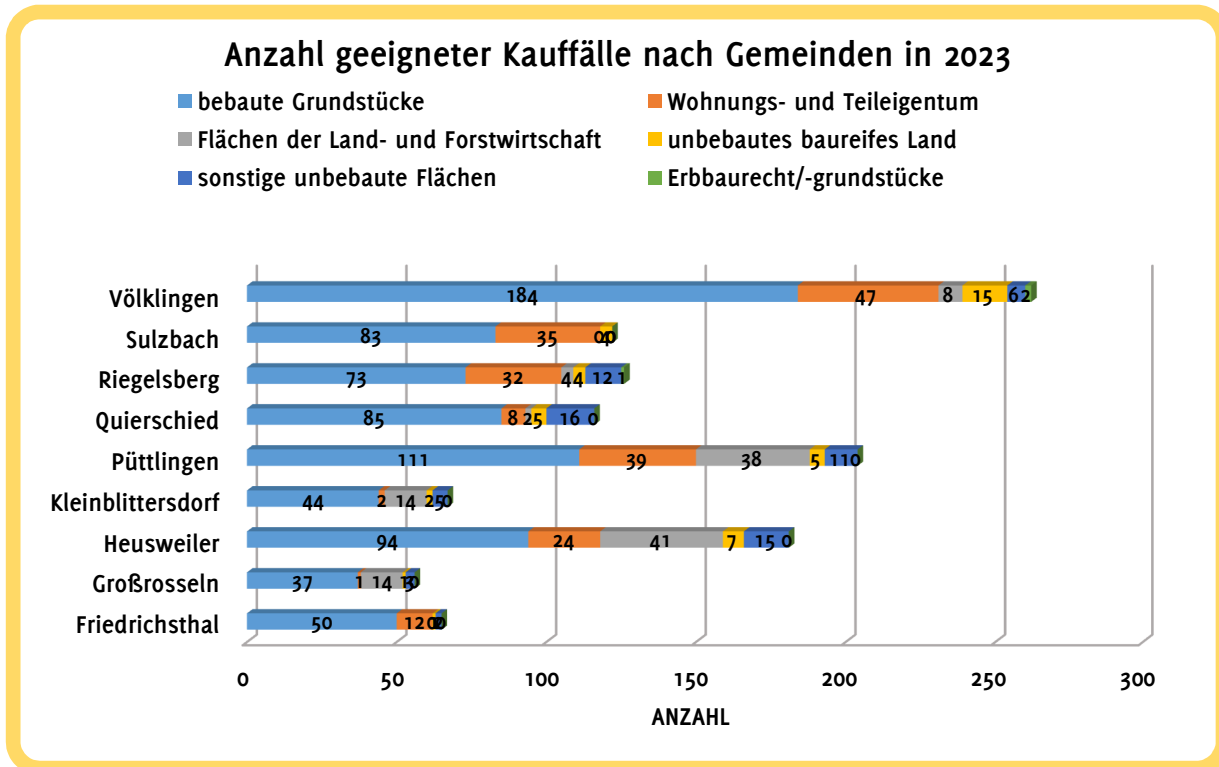


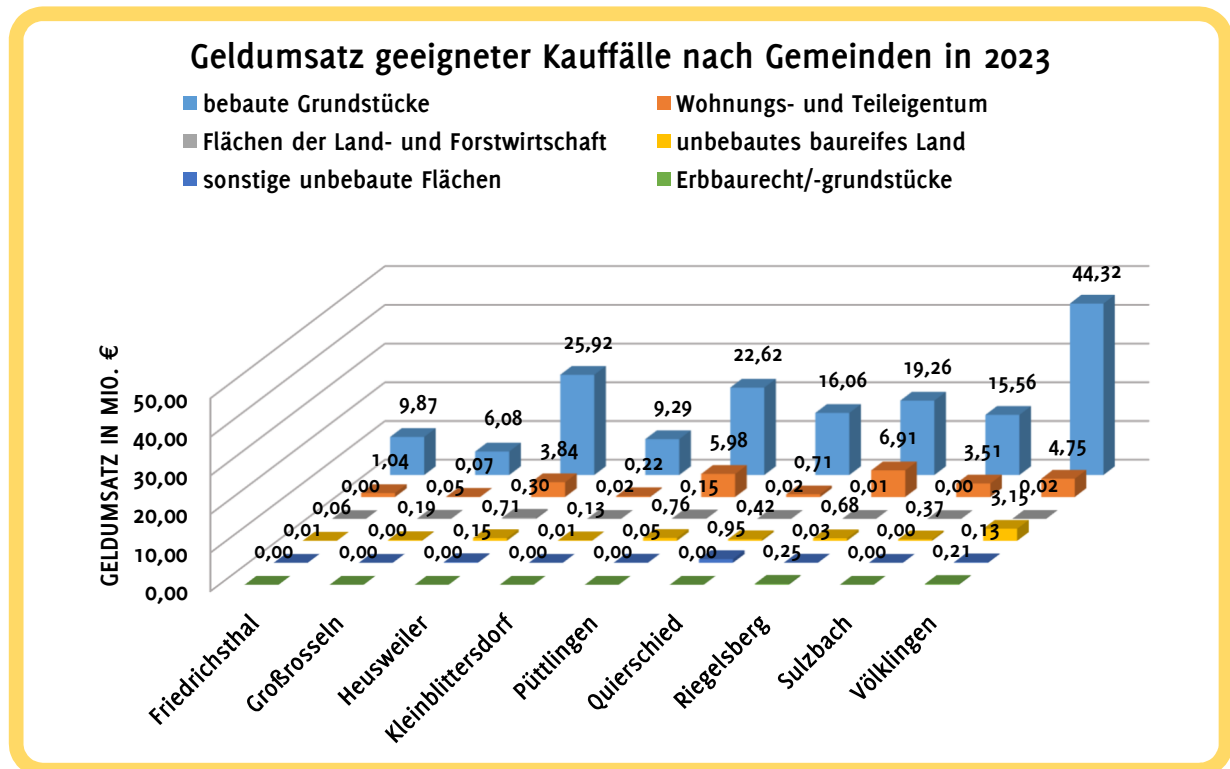


Auffällig ist die im Jahr 2022 gesunkene Anzahl der Verträge im „bebauten Grundstücksmarkt“, sowie im „Wohnungs- und Teileigentumsmarkt“, nachdem jene Teilmärkte in den vorherigen Jahren relativ stabil blieben. In 2023 war der bebaute Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr erneut leicht rückläufig, die Anzahl an veräußerten Eigentumswohnungen stieg hingegen nochmals leicht an. Der Geldumsatz nahm in diesen beiden Teilmärkten im Jahr 2021 deutlich zu und blieb trotz der sinkenden Anzahl der Verträge in 2022 im bebauten Teilmarkt stabil, wobei das Wohnungs- und Teileigentum im Geldumsatz bereits 2022 deutlich zurückging. Im Jahr 2023 zeigt sich beim Geldumsatz wieder ein deutlicher Rückgang des bebauten Teilmarktes, wohingegen das Wohnungs- und Teileigentum leicht anstieg.

7.4 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden

Nachfolgend werden die geeigneten Kauffälle der unterschiedlichen Teilmärkte vom Jahr 2023 nach Gemeinden unterteilt. Auch die Flächen- und Geldumsätze werden betrachtet.





Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2023 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach dem jeweiligen Teilmarkt.

Geldumsatz geeigneter Kauffälle in 2023 [Mio. €]						
Gemeinde	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen	Erbbaurecht/-grundstücke
Friedrichsthal	9,87	1,04	*	0,06	0,01	*
Großrosseln	6,08	0,07	0,05	0,19	0,00	*
Heusweiler	25,92	3,84	0,30	0,71	0,15	*
Kleinblittersdorf	9,31	0,22	0,02	0,13	0,01	*
Püttlingen	22,62	5,98	0,15	0,76	0,05	*
Quierschied	16,06	0,71	0,02	0,42	0,95	*
Riegelsberg	19,26	6,91	0,01	0,68	0,03	0,25
Sulzbach	15,56	3,51	*	0,37	*	*
Völklingen	44,11	4,75	0,02	3,15	0,13	0,21
GESAMT	168,81	27,04	0,58	6,46	1,34	0,46

*keine Kauffälle

8 Unbebaute Grundstücke

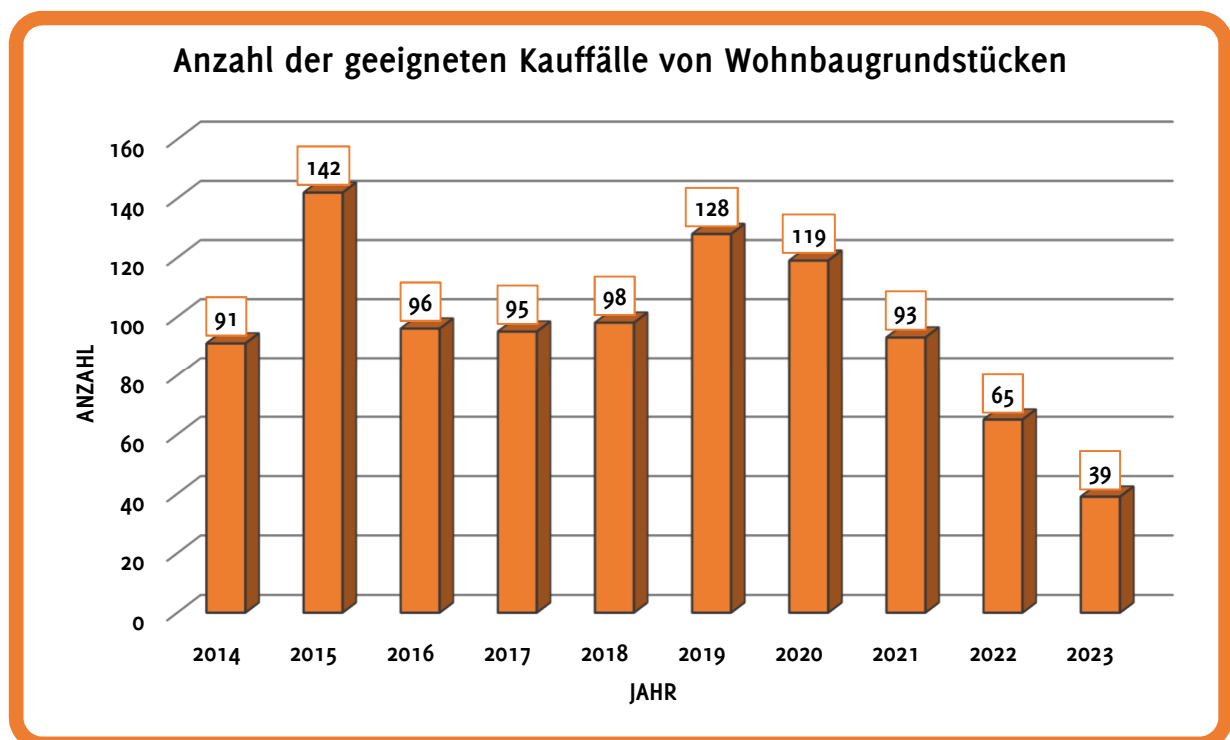
Dieser Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen und Entwicklungen im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“, unterteilt in:

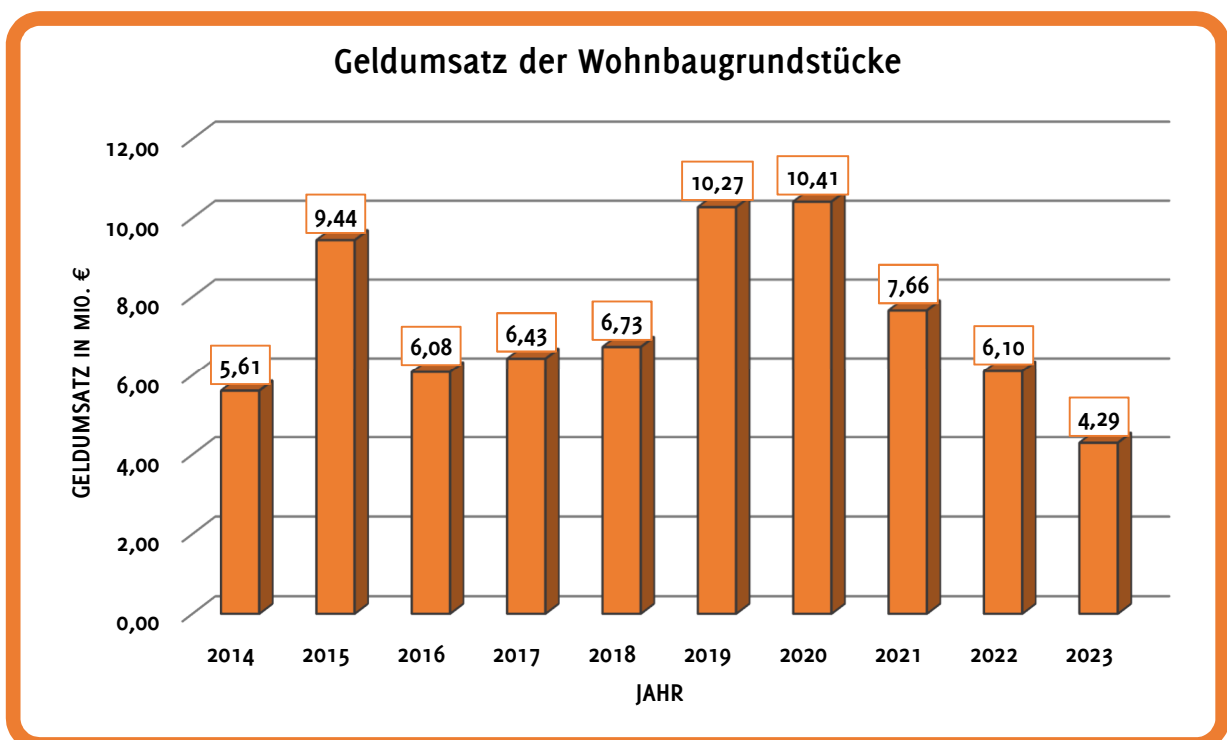
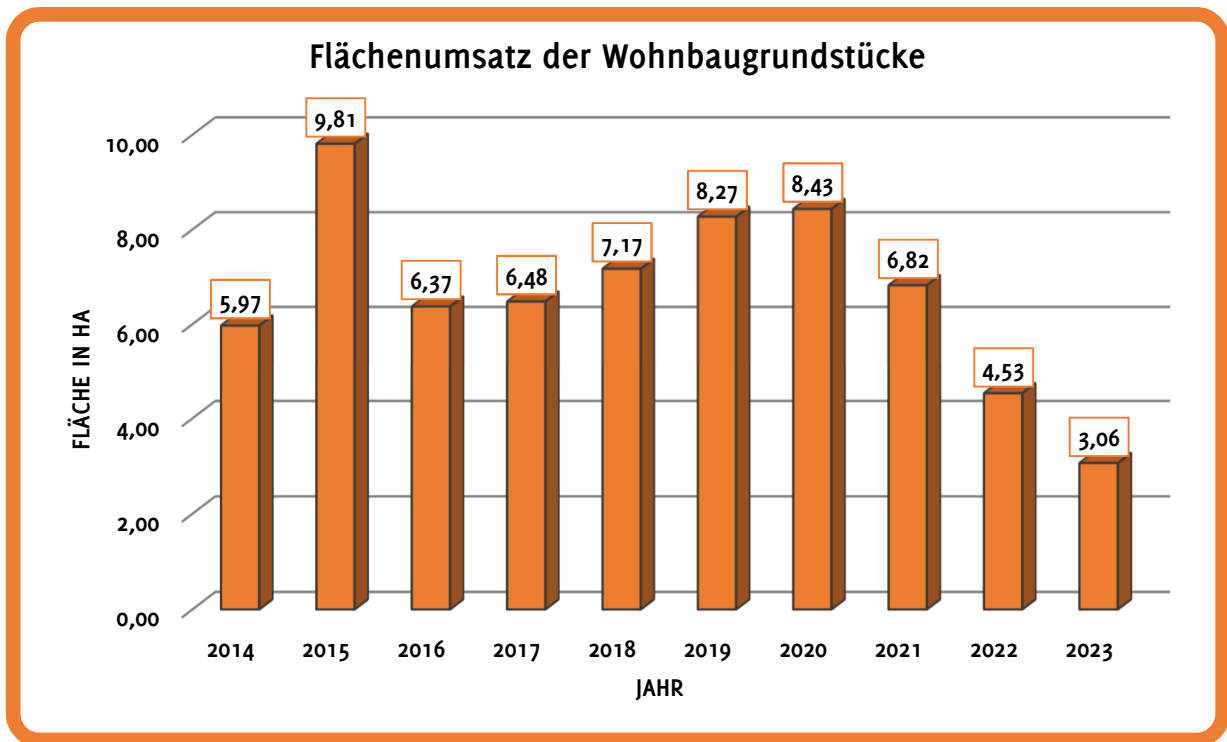
- Wohnbauflächen
- Gewerbe- und Industriegrundstücke,
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige unbebaute Flächen

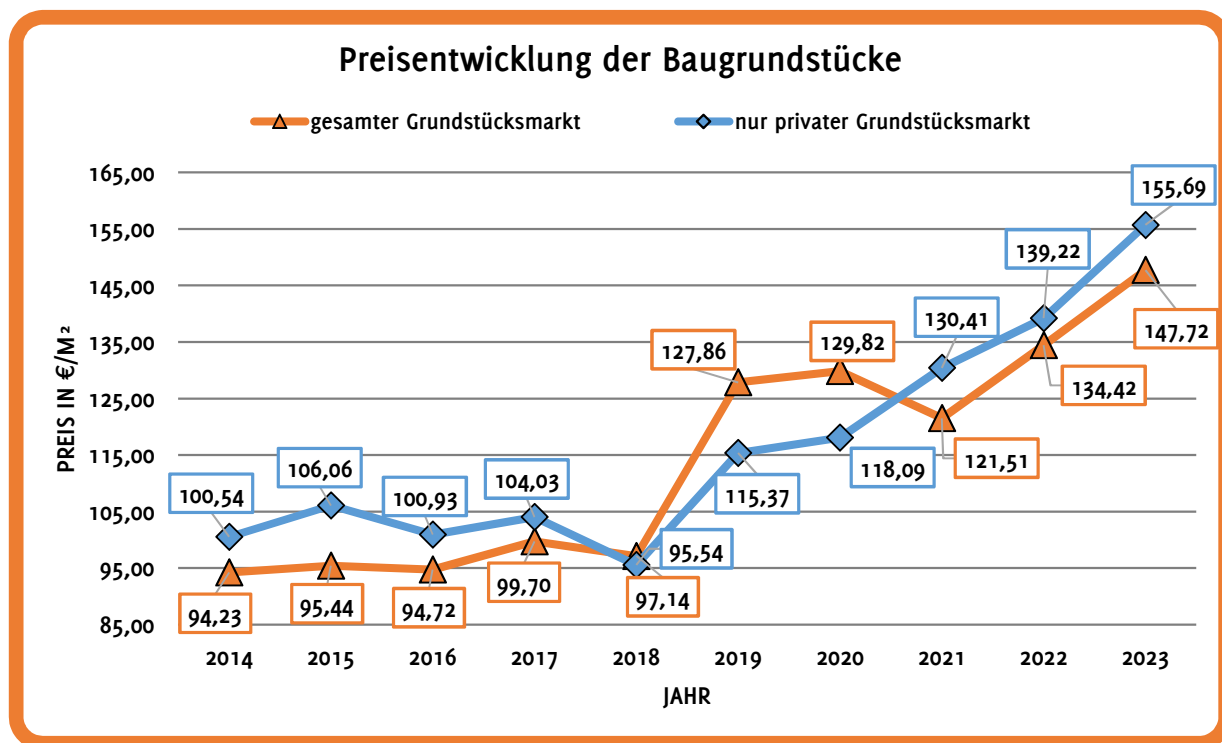
„Bereinigung“: Sämtliche Verkaufsfälle wurden vor der Auswertung in Hinsicht auf die Grundstücksfläche und den Kaufpreis bereinigt, was bedeutet, dass etwaige Teilflächen oder bspw. mitverkaufte Inventargegenstände von der Gesamtgrundstücksfläche bzw. vom Gesamtkaufpreis in Abzug gebracht wurden.

8.1 Wohnbauflächen

Der Rückgang der Verkäufe an Wohnbaugrundstücken setzt sich auch 2023 weiter fort und ist mittlerweile am bisherigen Tiefpunkt angelangt. Es wurden 39 Verkäufe getätigt, ca. 3,06 ha veräußert, wobei der Geldumsatz bei ca. 4,29 Mio. € lag. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung mit den stark gestiegenen Baukosten in Verbindung zu bringen ist.







Im vorherigen Diagramm wird die Entwicklung der Baulandpreise der letzten 10 Jahre dargestellt. Als Grundlage zur Berechnung dienen bereinigte Daten für Grundstücksfläche und Kaufpreis, bezogen auf den Baulandbereich.

Zum einen wird die Entwicklung des Gesamtmarktes betrachtet, worin unter anderem die Verkäufe von Privatpersonen, Bauträgern, Kommunen und privaten Erschließungen 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 teurer als der Gesamtmarkt.

Auffällig ist, dass trotz dem zuvor beschriebenen Tiefpunkt bei der Anzahl der Kauffälle, hingegen der Quadratmeterpreis Wohnbaufläche weiterhin nicht unerheblich ansteigt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Durchschnittspreise von Wohnbaugrundstücken in **2022** und **2023**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband.

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2022	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	3	125	87	163
Großrosseln	1	103	103	103
Heusweiler	12	118	66	181
Kleinblittersdorf	7	143	87	215
Püttlingen	5	129	91	194
Quierschied	3	114	72	150
Riegelsberg	2	190	103	278
Sulzbach	5	136	110	161
Völklingen	27	140	60	252
GESAMT	65	134	60	278

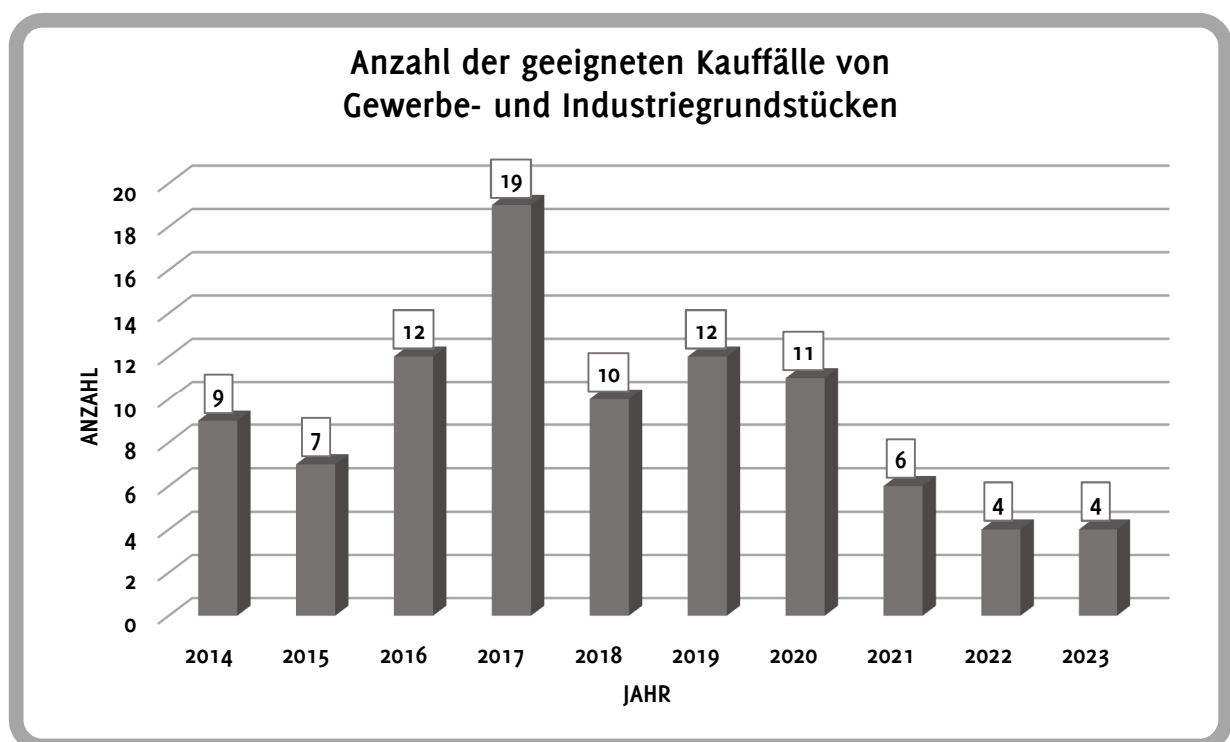
Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle 2023	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Spanne in €/m ²	
			min	max
Friedrichsthal	1	159	159	159
Großrosseln	1	64	64	64
Heusweiler	7	150	62	253
Kleinblittersdorf	1	74	74	74
Püttlingen	5	154	100	203
Quierschied	5	129	100	164
Riegelsberg	4	234	187	275
Sulzbach	3	137	72	179
Völklingen	12	138	54	275
GESAMT	39	148	54	275

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

8.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Mit lediglich 4 geeigneten Kauffällen wurden im Jahr 2023 rd. 5 ha an Gewerbe- und Industriebauflächen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei 2,11 Mio. Euro lag.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss in diesem Teilmarkt 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 und im Grundstücksmarktbericht des Saarlandes veröffentlicht werden.

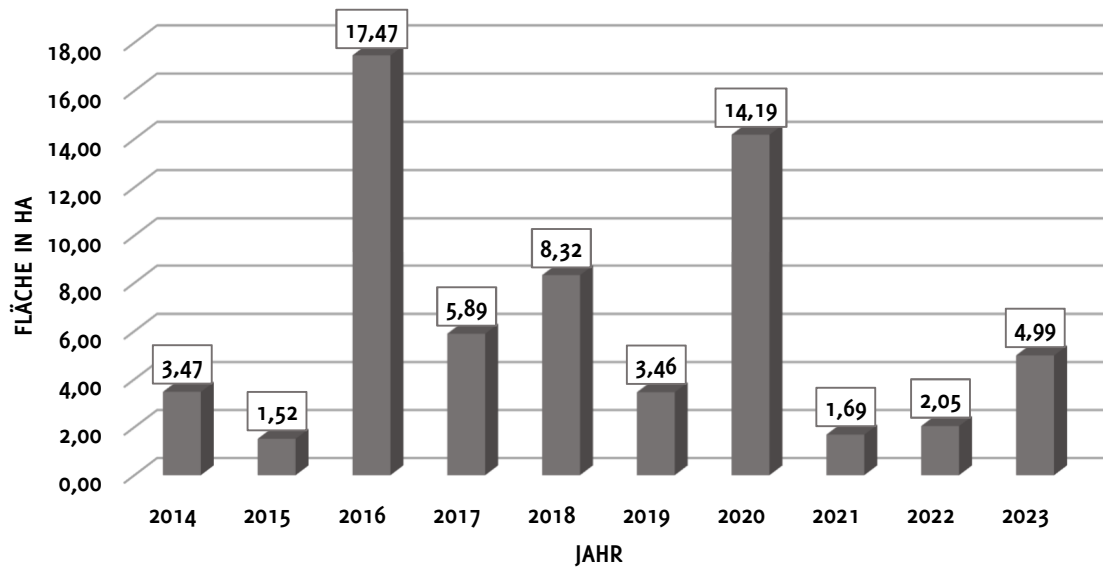


Hinweis:

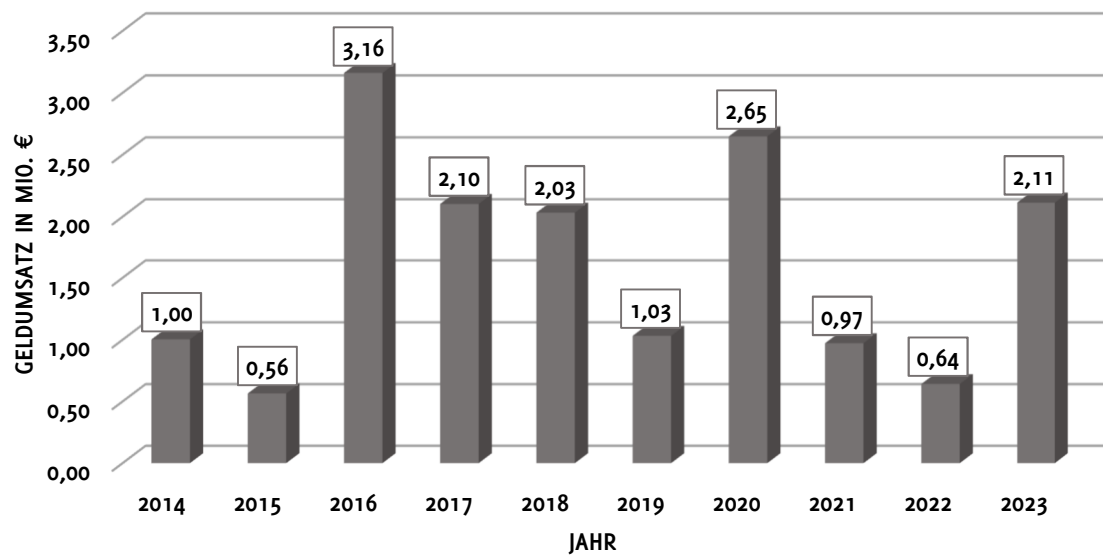
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen kann ein einzelner Vertrag (je nach Höhe des Kaufpreises bzw. der Betriebs- und Grundstücksgröße) die Jahresumsätze stark beeinflussen!

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

Flächenumsatz der geeigneten Kauffälle von Gewerbe- und Industriegrundstücken



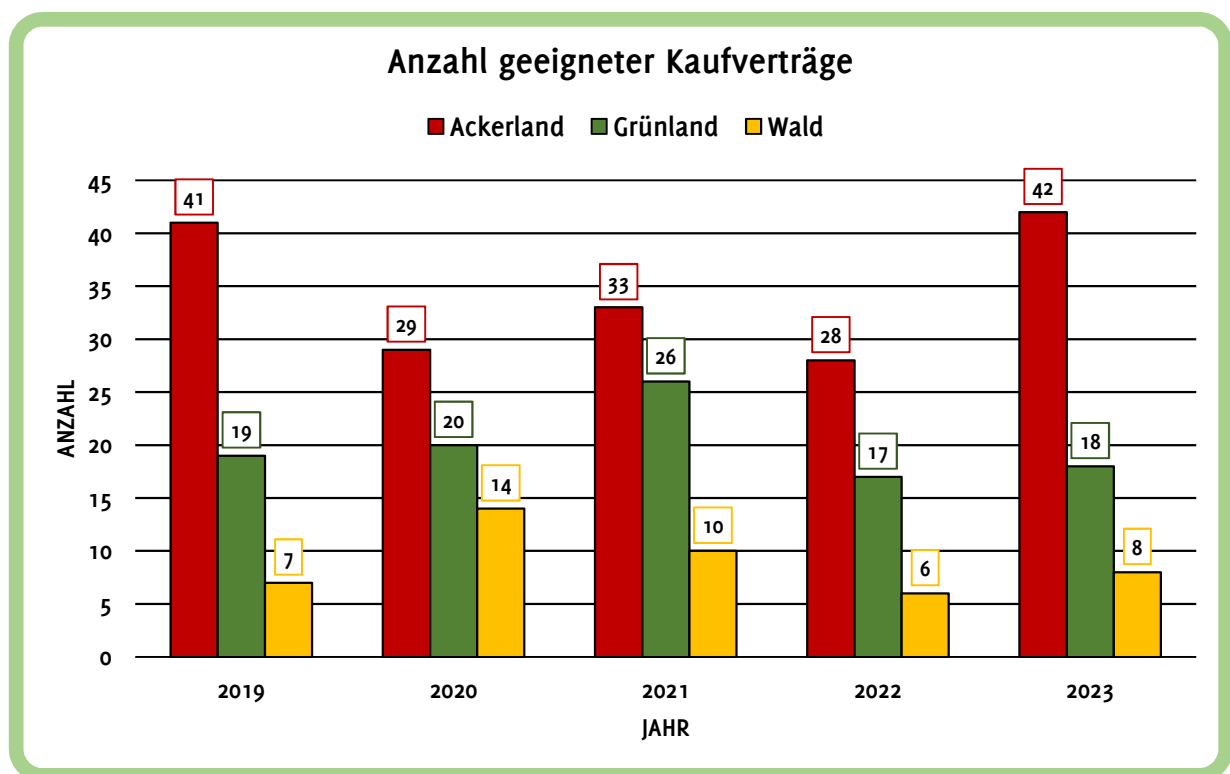
Geldumsatz der geeigneten Kauffälle von Gewerbe- und Industriegrundstücken



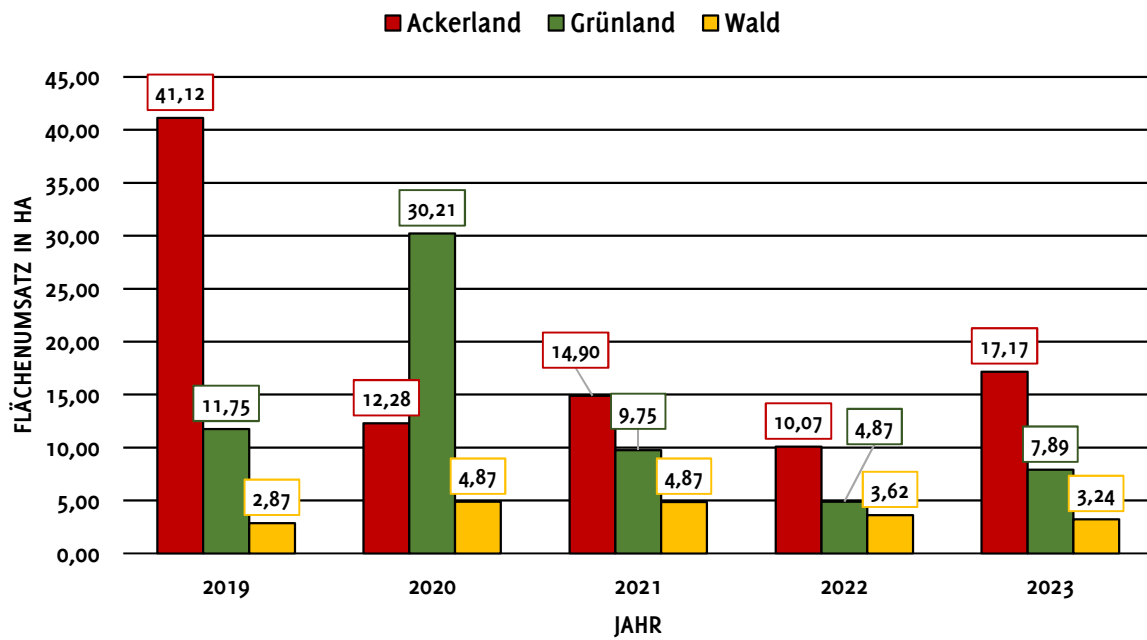
8.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In diesem Teilmarkt wurden insgesamt **318 Kaufverträge** von Ackerland-, Grünland- sowie Waldflächen aus den Jahren **2019 bis 2023** untersucht und die Umsätze in den folgenden Diagrammen dargestellt. Es wurden hierbei nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Flächengrößen **über 1.000 m²** berücksichtigt.

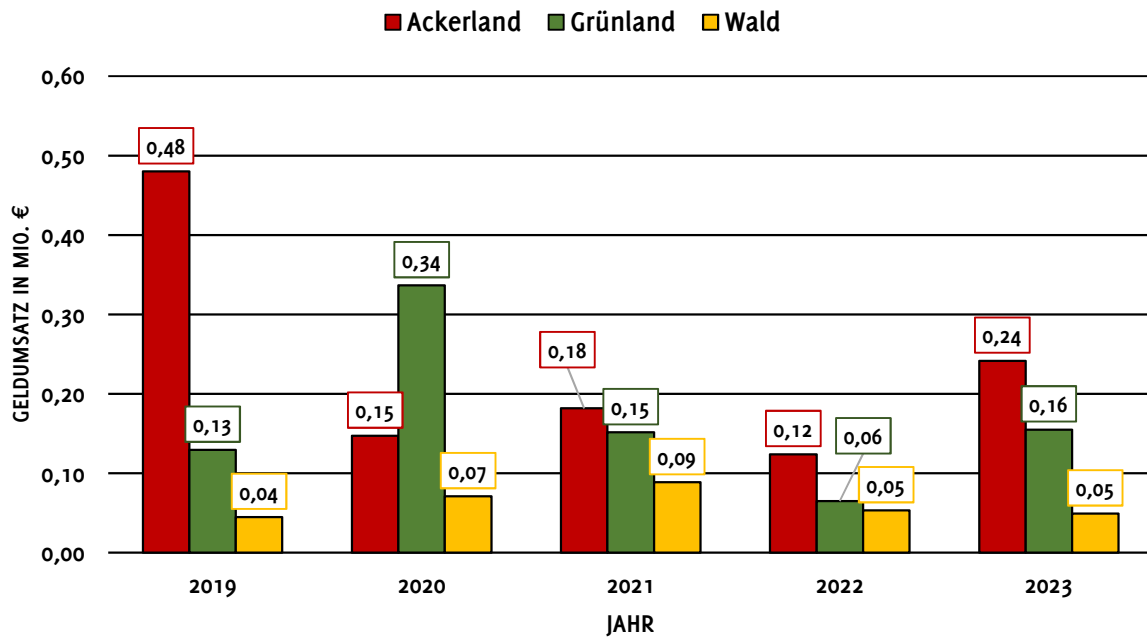
Insgesamt ist dieser Markt im Regionalverband gegenüber anderen Landkreisen im Saarland sehr überschaubar, weshalb der Gutachterausschuss die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte lediglich auf Regionalverbandsebene, nicht aber für einzelne Kommunen, ableiten konnte.

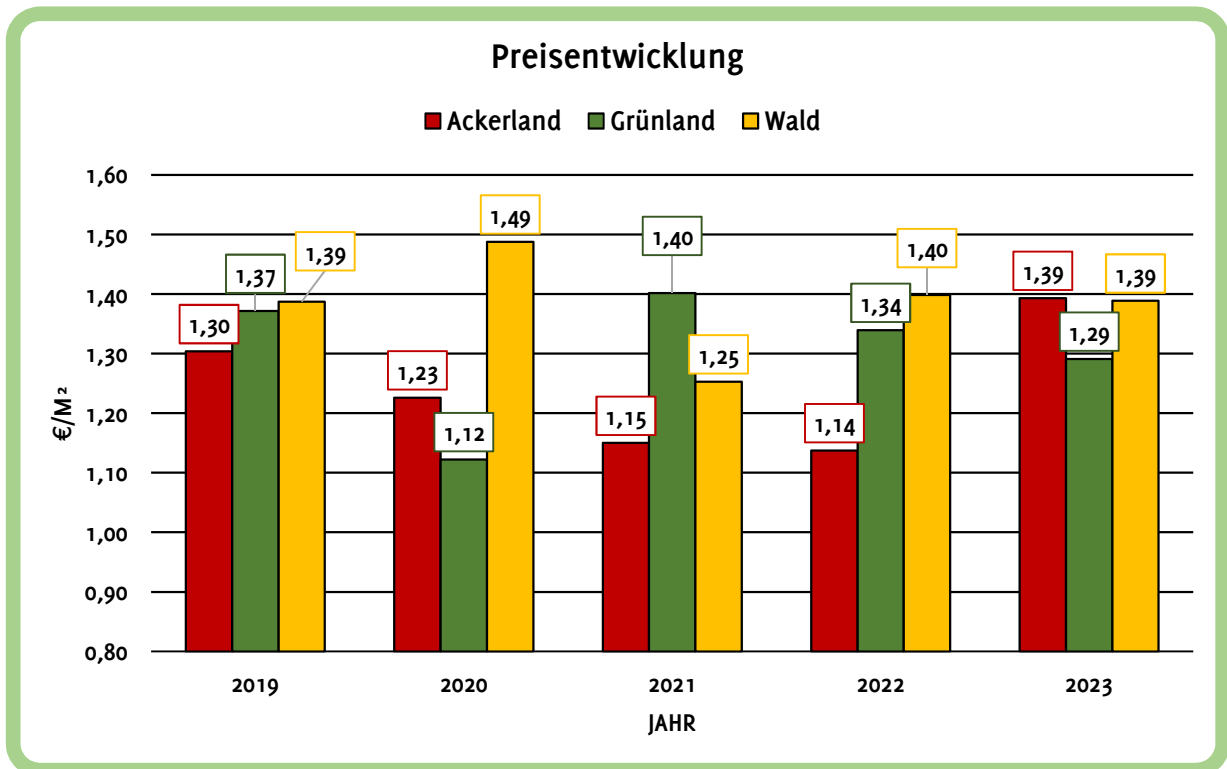


Flächenumsatz geeigneter Kaufverträge

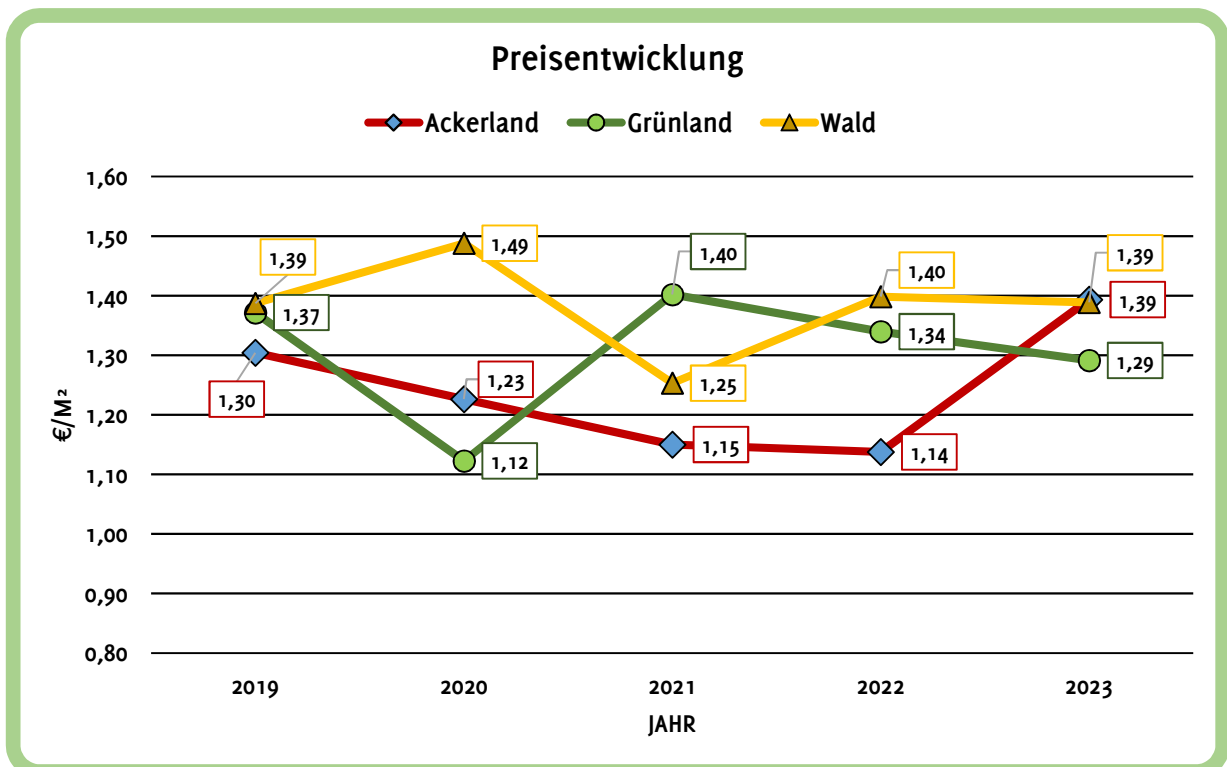


Geldumsatz geeigneter Kaufverträge





Aufgrund der 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	1,49
2014	1,40	1,00	1,39
2015	1,33	1,14	1,20
2016	1,31	1,22	0,98
2017	1,38	1,34	1,09
2018	1,33	1,34	1,43
2019	1,30	1,37	1,39
2020	1,23	1,12	1,49
2021	1,15	1,40	1,25
2022	1,14	1,34	1,40
2023	1,39	1,29	1,39

Ackerland: Im Jahr 2023 stieg der Durchschnittspreis für Ackerlandflächen gegenüber dem Jahr 2022 deutlich um rd. 22 Prozent.

Grünland: Für Grünlandflächen war eine Preissenkung um rd. 4 Prozent zu erkennen.

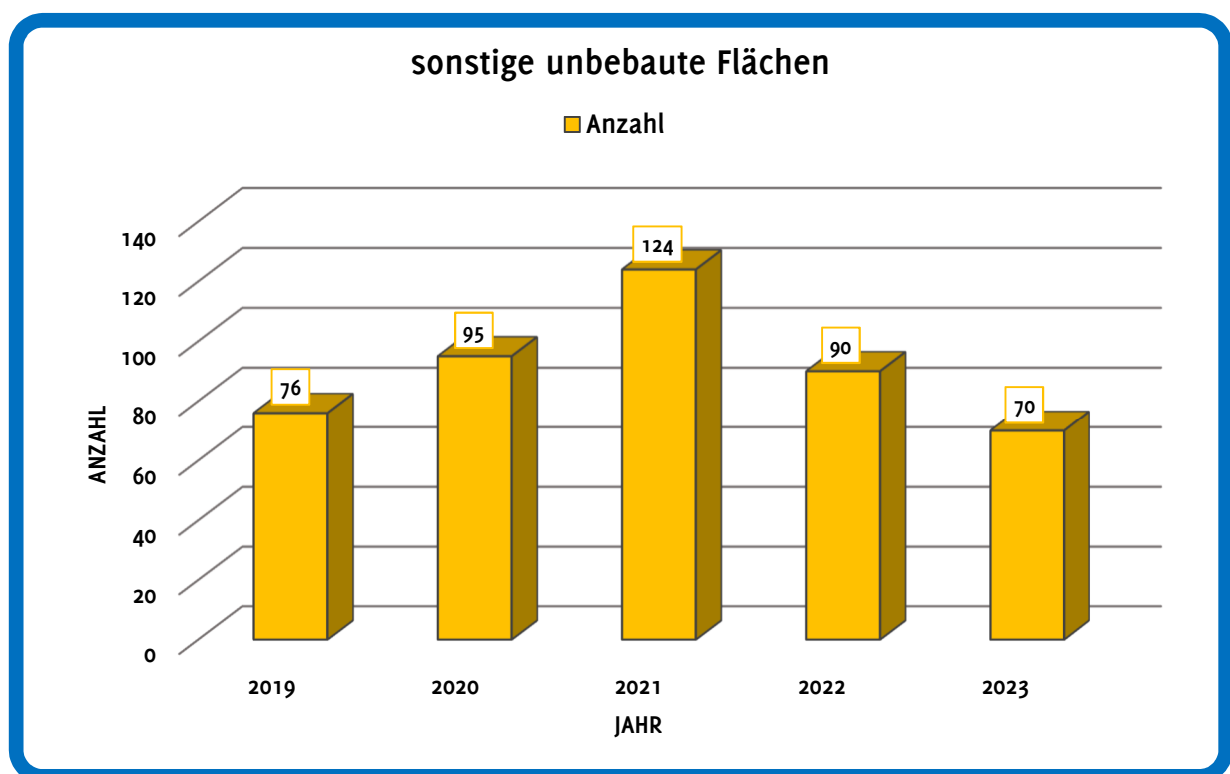
Wald: Bei den forstwirtschaftlichen Flächen verhält sich der Durchschnittspreis seit 2018 relativ stabil. Lediglich 2021 sank der Durchschnitt ein wenig. An dieser Stelle ist zu beachten, dass in den Durchschnittswerten der Aufwuchs bereits enthalten ist, jedoch ohne Qualifizierung der Güte. Außerdem 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
- Verkehrsflächen (Straßen und Wege)
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Abbauf Flächen für Kies, Sand usw.
- Freizeit- und Erholungsflächen
- Gewässer



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 (2010-2023)

	Anzahl der Verkäufe *			
	alle Arten von Käufern (Bauträger, Firma, Privat, Stadt, Land, Bund)	nur Stadt	nur Land	nur Bund
Friedrichsthal	3	3	-	-
Großrosseln	7	7	-	-
Heusweiler	48	44	3	-
Kleinblittersdorf	34	31	2	-
Püttlingen	9	8	1	-
Quierschied	6	6	-	-
Riegelsberg	72	56	6	10
Sulzbach	6	5	-	-
Völklingen	12	11	-	-
GESAMT	197	171	12	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	8,29%	8,29%	-	-
Heusweiler	30,54%	29,83%	40,44%	-
Kleinblittersdorf	21,02%	21,45%	9,08%	-
Püttlingen	40,90%	34,77%	90,00%	-
Quierschied	8,72%	8,72%	-	-
Riegelsberg	26,77%	9,87%	67,47%	96,99%
Sulzbach	36,52%	38,27%	-	-
Völklingen	25,09%	23,95%	-	-
GESAMT	26,21%	20,06%	52,86%	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	5,12	5,12	-	-
Heusweiler	24,52	23,66	36,04	-
Kleinblittersdorf	19,54	20,64	6,63	-
Püttlingen	30,92	23,53	90,00	-
Quierschied	3,60	3,60	-	-
Riegelsberg	23,24	8,86	56,25	84,00
Sulzbach	22,76	26,31	-	-
Völklingen	17,34	16,53	-	-
GESAMT	21,49	16,23	45,74	84,00

*ohne Berücksichtigung von Verkäufen aus Sanierungsgebieten und Flächen aus dem Außenbereich

9 Bebaute Grundstücke

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

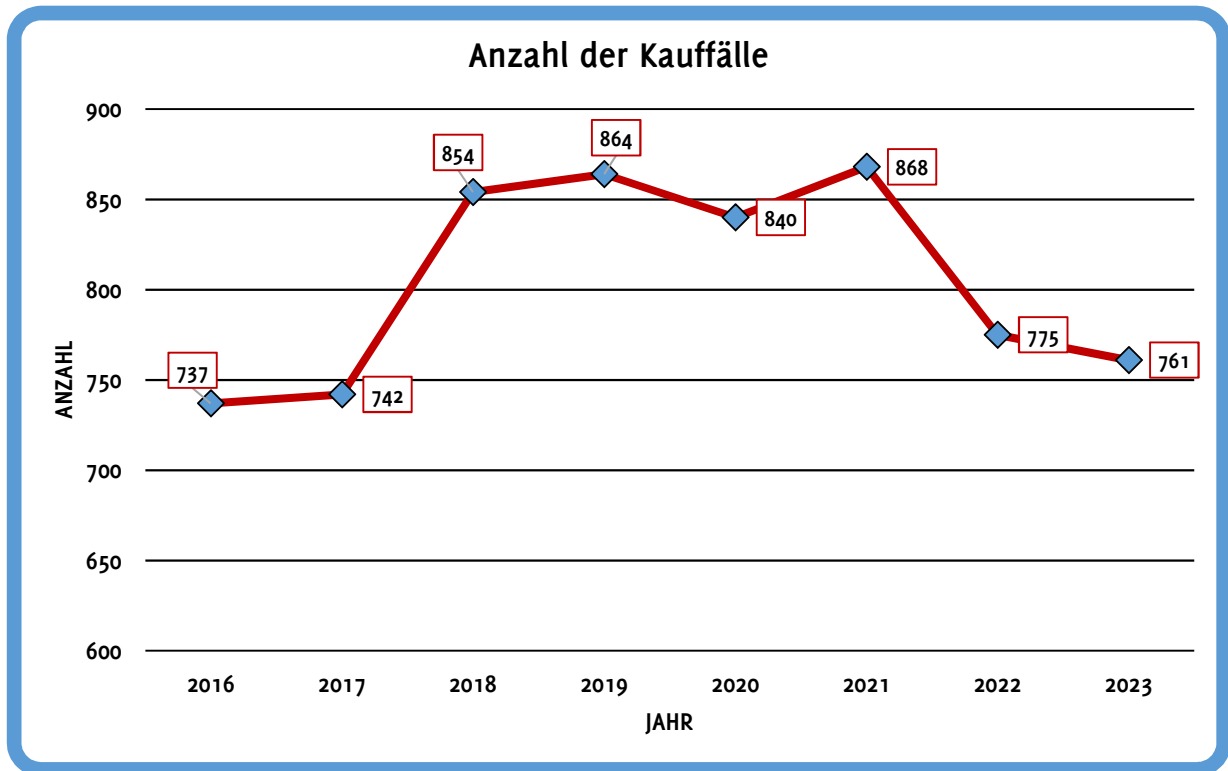
Hinweis: Zur Auswertung wurden nur die **geeigneten Kauffälle** berücksichtigt, die ohne den Einfluss persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse zustande kamen. Außerdem wurden die Verträge hinsichtlich etwaiger mitverkaufter Inventargegenstände, Teilflächen und sonstiger Besonderheiten, vor den Auswertungen sachverständig **bereinigt***.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Regionalverband Saarbrücken bei 761 geeigneten Kauffällen rd. 46 ha an bebauten Grundstücken veräußert, wobei der Geldumsatz bei rd. 169 Mio. € lag.

Besonders hervorzuheben ist, dass im Jahr 2021 ein deutlicher Einbruch bei der Anzahl der abgeschlossenen Grundstücksverträge über bebaute Grundstücke verzeichnet werden konnte. Der Geldumsatz blieb jedoch zunächst stabil und erfuhr erst in 2023 einen deutlichen Rückgang. Hier zeigt sich, dass der Grundstücksmarkt in der Regel mit leichten Verzögerungen auf globalwirtschaftliche und globalpolitische Entwicklungen reagiert.

9.1 Umsatzzahlen

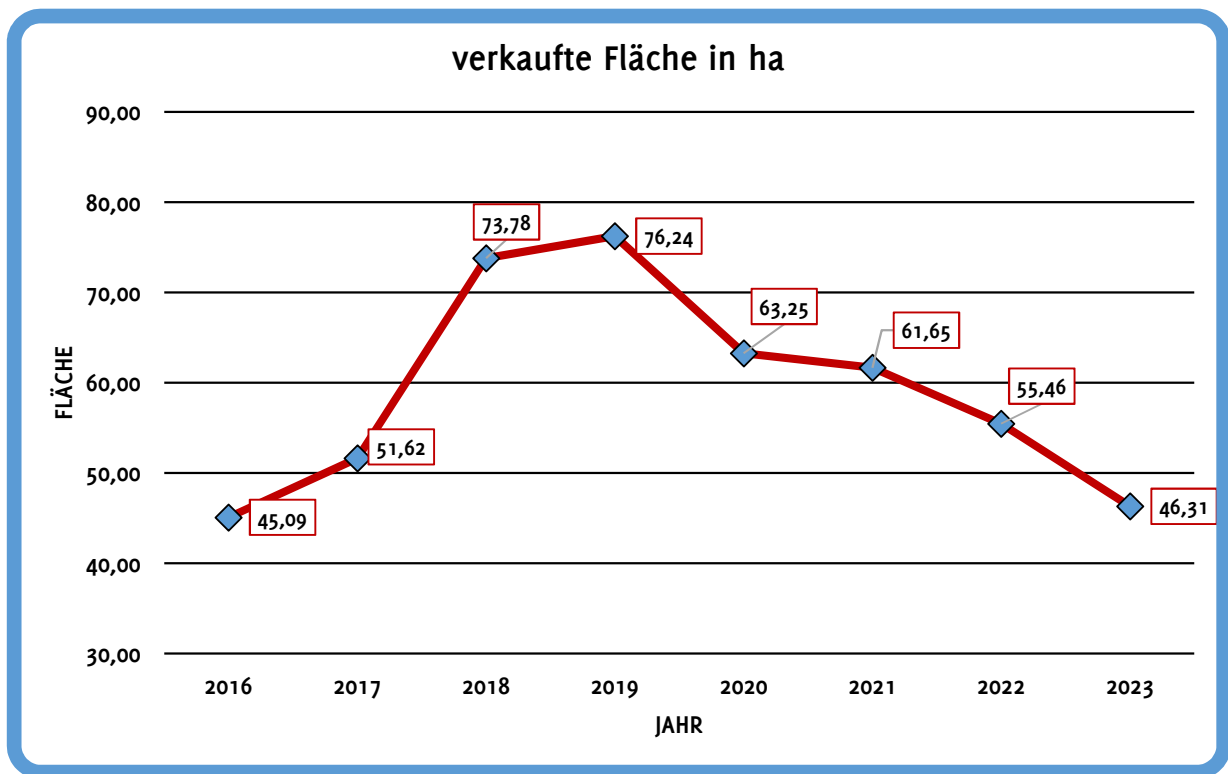
Das folgende Diagramm zeigt die Anzahl **aller geeigneten Kauffälle** von bebauten Grundstücken im gesamten Regionalverband Saarbrücken (ohne Landeshauptstadt).



Anzahl geeigneter Kauffälle und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren

Gemeinde	Anzahl							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	54	47	54	58	67	51	67	50
Großrosseln	34	43	45	47	58	64	51	37
Heusweiler	90	80	101	87	91	82	66	94
Kleinblittersdorf	52	52	62	48	53	56	52	44
Püttlingen	85	94	120	117	99	101	88	111
Quierschied	64	71	85	89	90	83	80	85
Riegelsberg	90	80	77	71	83	82	67	73
Sulzbach	77	91	89	106	94	98	97	83
Völklingen	191	184	221	241	205	251	207	184
GESAMT	737	742	854	864	840	868	775	761
% Änderung z. Vorjahr	5,74%	0,68%	15,09%	1,17%	-2,78%	3,33%	-10,71%	-1,81%

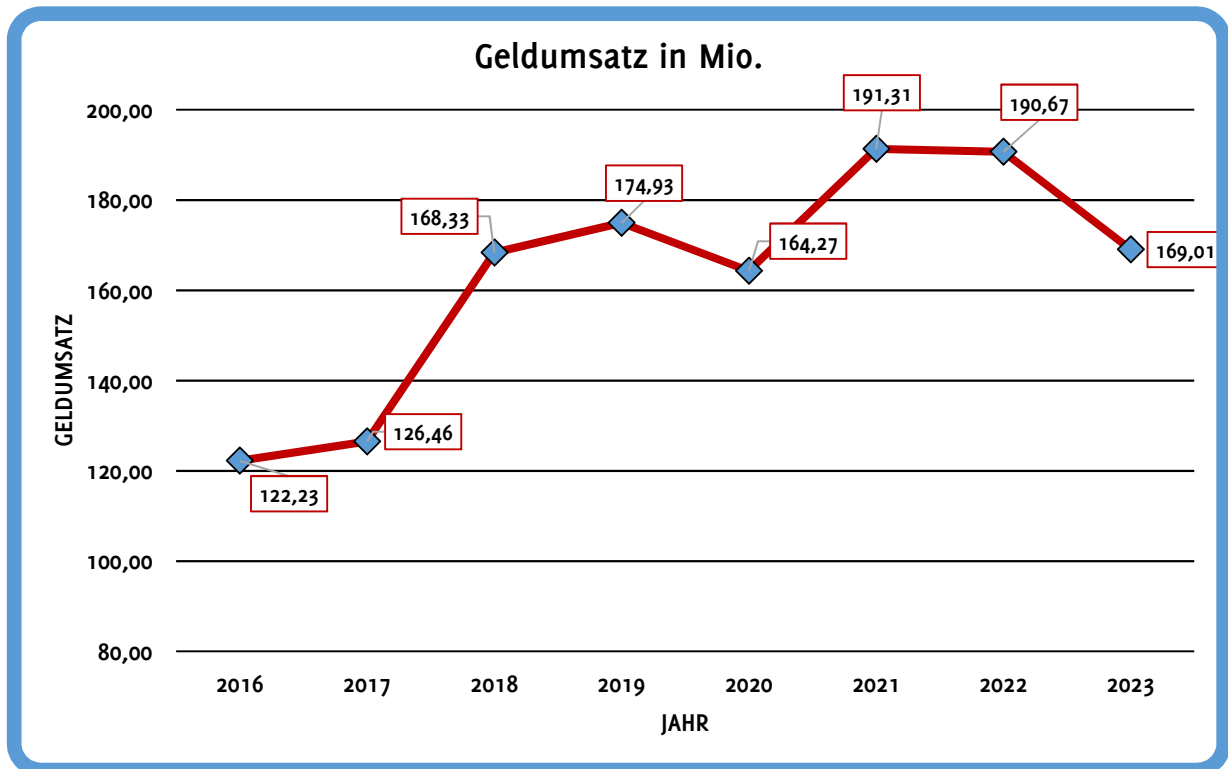
Das folgende Diagramm zeigt den **Flächenumsatz** im Regionalverband Saarbrücken.



Flächenumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Fläche (bereinigt) [ha]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	2,80	2,60	11,62	3,28	3,25	3,44	3,54	2,82
Großrosseln	3,42	3,68	3,57	5,25	9,12	7,00	3,27	2,02
Heusweiler	6,80	7,93	10,91	8,51	7,95	8,09	6,73	6,93
Kleinblittersdorf	3,92	3,99	4,06	10,00	5,30	3,85	4,73	2,47
Püttlingen	4,93	5,38	7,53	7,67	6,88	6,51	7,02	5,46
Quierschied	3,64	4,94	5,62	7,76	5,31	4,48	4,32	4,00
Riegelsberg	5,02	5,88	6,90	5,28	5,27	6,15	4,01	3,97
Sulzbach	4,24	5,46	9,19	5,91	4,50	4,94	5,11	4,87
Völklingen	10,32	11,75	14,38	22,58	15,68	17,20	16,73	13,78
GESAMT	45,09	51,62	73,78	76,24	63,25	61,65	55,46	46,31
% Änderung z. Vorjahr	-15,65%	14,49%	42,93%	3,33%	-17,04%	-2,52%	-10,05%	-16,50%

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

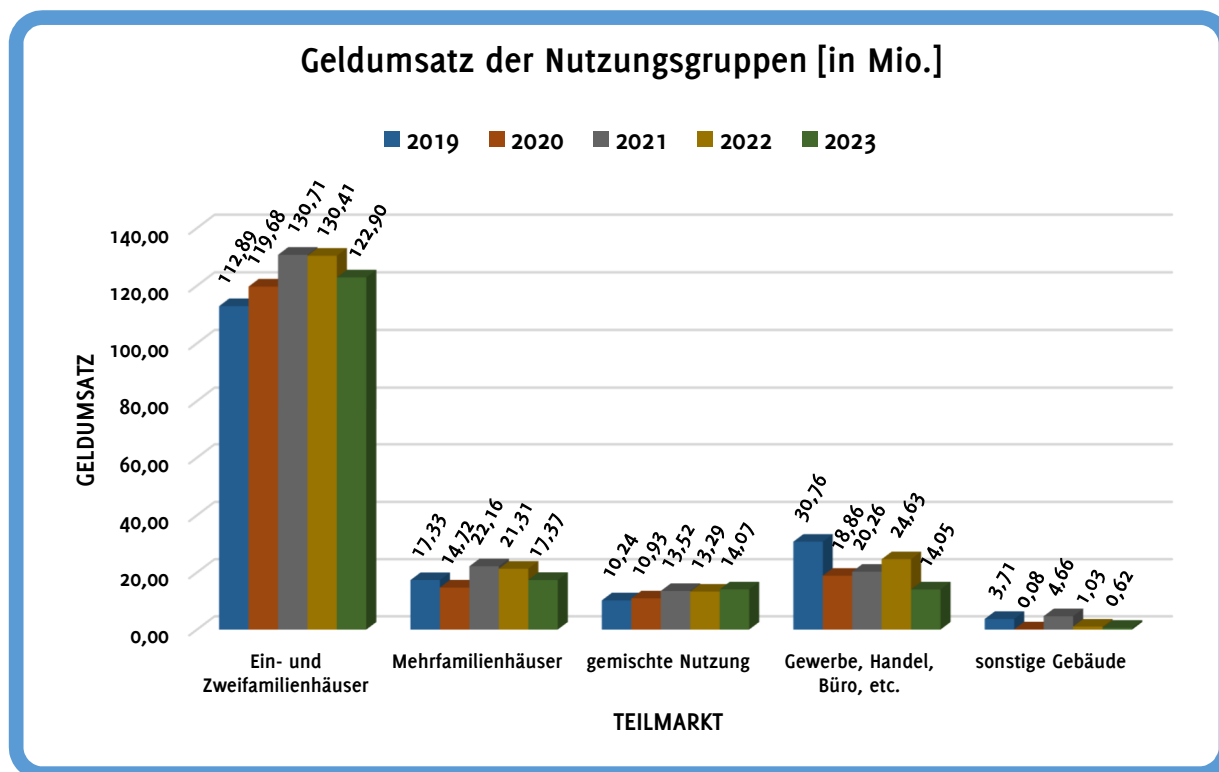


Geldumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Gemeinde	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	7,90	7,33	34,59	9,22	10,55	8,76	13,93	9,87
Großrosseln	5,04	5,60	5,68	8,82	14,06	13,52	10,39	6,08
Heusweiler	14,10	14,39	19,71	17,83	18,69	20,92	17,37	25,92
Kleinblittersdorf	10,15	9,44	11,99	18,46	12,97	12,91	17,46	9,31
Püttlingen	13,55	15,88	20,08	21,08	19,64	22,50	23,51	22,63
Quierschied	10,51	13,79	12,89	16,83	14,89	14,01	15,25	16,06
Riegelsberg	16,51	15,01	15,22	14,98	17,43	19,42	18,43	19,26
Sulzbach	13,66	17,80	13,94	15,50	15,65	16,35	18,81	15,56
Völklingen	30,81	27,22	34,23	52,22	40,40	62,93	55,51	44,32
GESAMT	122,23	126,46	168,33	174,93	164,27	191,31	190,67	169,01
% Änderung z. Vorjahr	14,56%	3,46%	33,10%	3,92%	-6,09%	16,46%	-0,34%	-11,36%

9.2 Aufteilung nach Art der Nutzung

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



Die Gebäude wurden in folgendes Erfassungsschema untergliedert:

Nutzungsgruppe

Art der Gebäudenutzung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser jeglicher Anbauweisen
Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Mehrfamilienhäuser

Dreifamilienhäuser
Mehrfamilienhäuser (Miet- u. Eigentumswohnungen)
Geschosswohnungsbau

gemischte Nutzung

Wohn- und Geschäftsgebäude

Gewerbe, Handel, Industrie, Verwaltung, Hotel, Gastronomie

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

Sonstige Gebäude

Wochenend- und Ferienhäuser, Garagen, Hofstellen, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, öffentliche Gebäude, Kirchen

Nachfolgende Tabelle zeigt nochmal zusammengefasst die Anzahl der geeigneten Kauffälle sowie Geld- und Flächenumsätze der bebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2023.

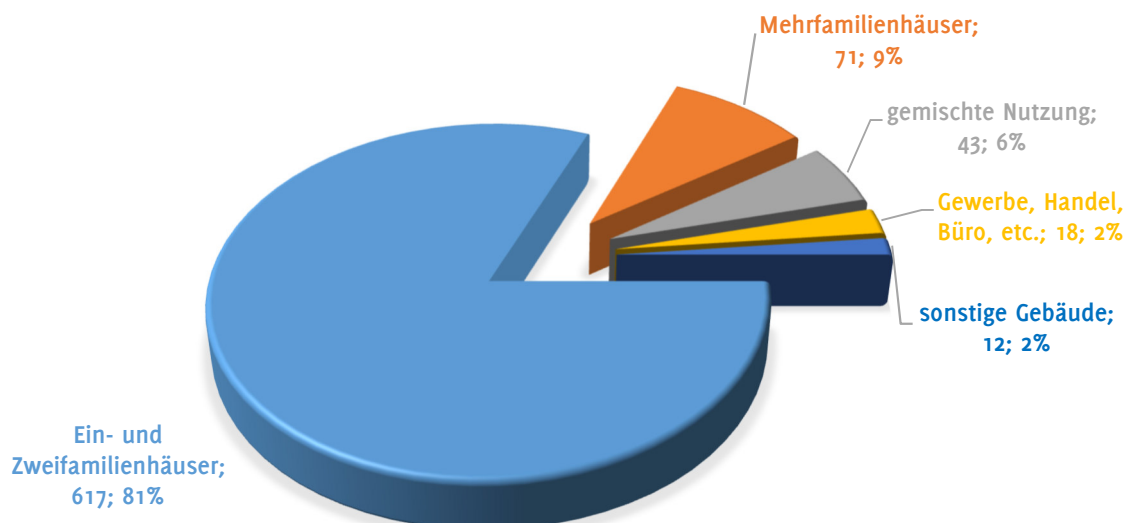
Geschäftsverkehr 2023			
Nutzungsgruppe	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	617	122,90	31,90
Mehrfamilienhäuser	71	17,37	3,67
gemischte Nutzung	43	14,07	2,76
Gewerbe, Handel, Büro, etc.	18	14,05	6,44
sonstige Gebäude	12	0,62	1,55
SUMME	761	169,01	46,31

Wie aus dem unteren Diagramm ersichtlich, sind die Ein- und Zweifamilienhäuser prozentual gesehen, mit rd. 81 Prozent, der mit Abstand größte Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dies ist übereinstimmend mit der Tatsache, dass das Saarland mit rund 60 Prozent die höchste Wohneigentumsquote* der deutschen Bundesländer aufweist.

Da sich das Untersuchungsgebiet im Regionalverband ausschließlich auf die kleineren Städte und Kommunen in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken erstreckt, sind die Ein- und Zweifamilienhäuser folglich der mit Abstand größte Markt im Gebiet des hiesigen Gutachterausschusses.

*Statistisches Bundesamt (Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2022)

PROZENTUALE VERTEILUNG DER TEILMÄRKTE - 2023



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 verschiedene Anbauweisen unterteilt:

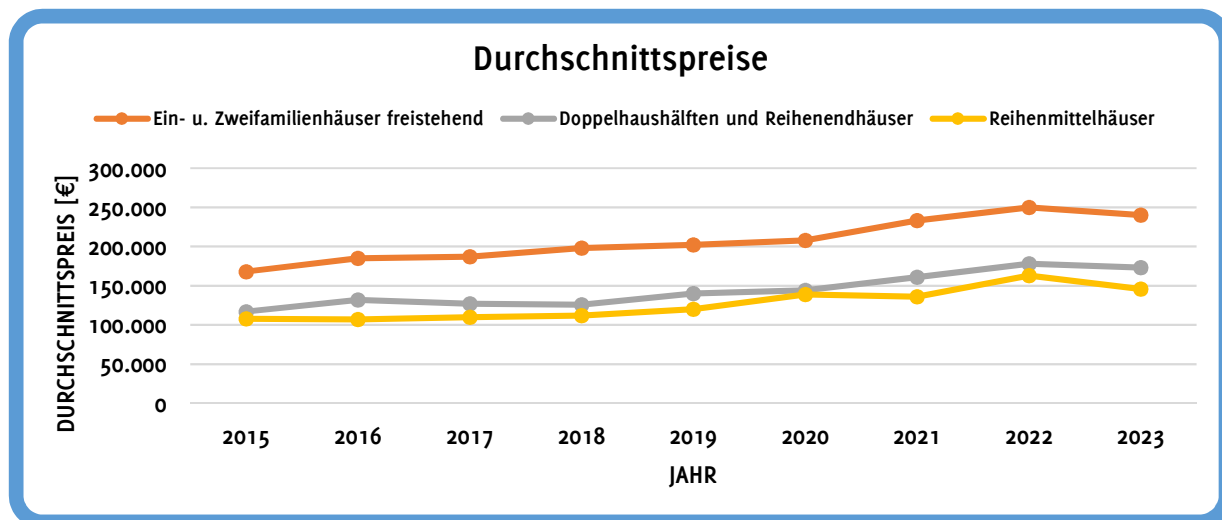
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einseitig angebaut)
- Reihenhäuser (beidseitig angebaut)

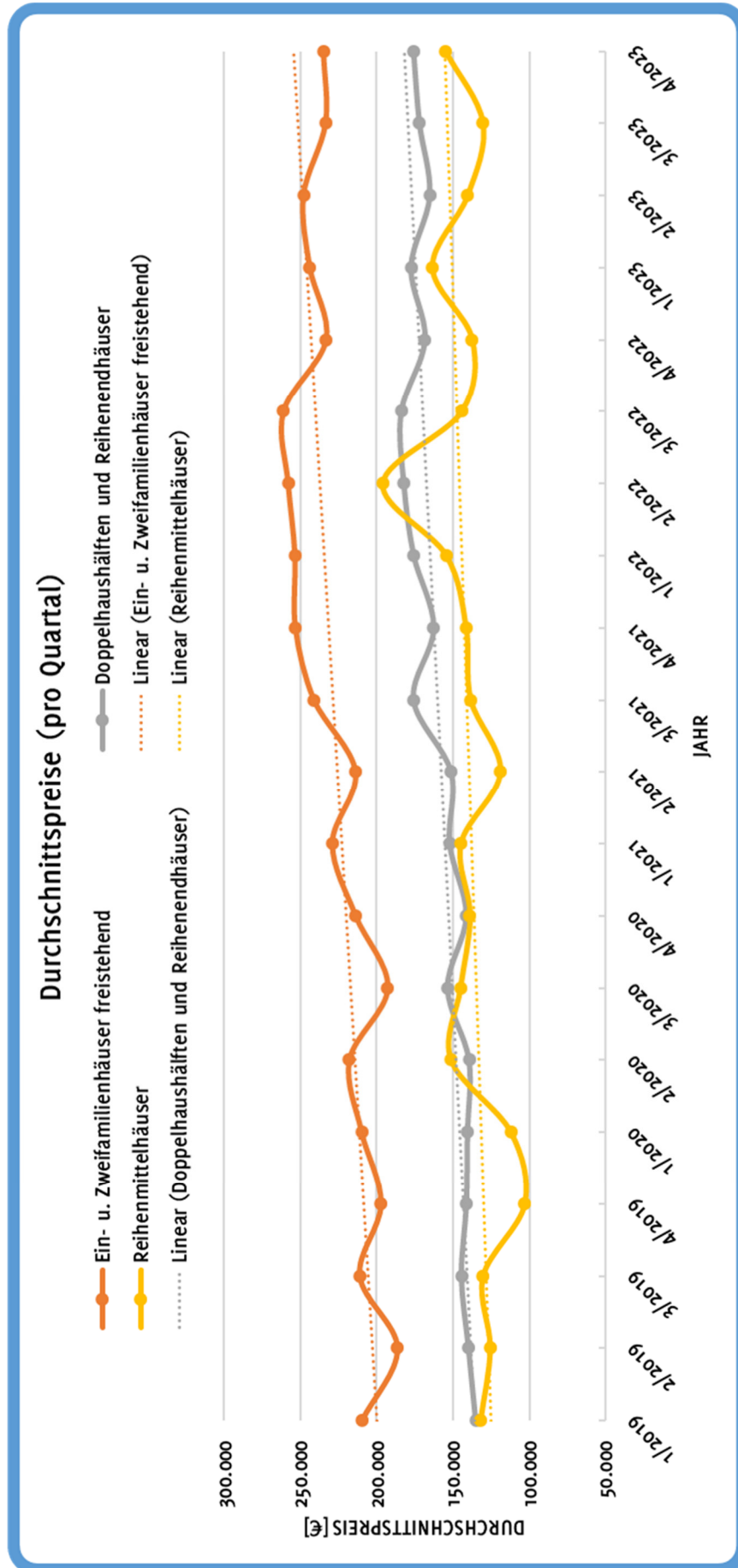
In den nachfolgenden Tabellen werden die gerundeten Durchschnittspreise für die einzelnen Städte und Gemeinden getrennt, als auch für den gesamten Regionalverband Saarbrücken (ohne LHS) dargestellt. In Hinsicht auf Ausstattung, Alter, Größe, Objektart und Lage erfolgte dabei keine Differenzierung.

Anbauweise	Anzahl Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	283	266	294	296	283	287	280	273
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	251	271	327	303	332	302	267	262
Reihenmittelhäuser	89	68	85	89	94	111	78	82
SUMME	623	605	706	688	709	700	625	617

Anbauweise	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ein- u. Zweifamilienhäuser freist.	185.000	187.000	198.000	202.000	208.000	233.000	250.000	240.000
% Änderung zum Vorjahr	10,12%	1,08%	5,88%	2,02%	2,97%	12,02%	7,30%	-4,00%
Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	132.000	127.000	126.000	140.000	144.000	161.000	178.000	173.000
% Änderung zum Vorjahr	12,82%	-3,79%	-0,79%	11,11%	2,86%	11,81%	10,56%	-2,81%
Reihenmittelhäuser	107.000	110.000	112.000	120.000	139.000	136.000	163.000	146.000
% Änderung zum Vorjahr	-0,93%	2,80%	1,82%	7,14%	15,83%	-2,16%	19,85%	-10,43%

Werte auf Tausend gerundet



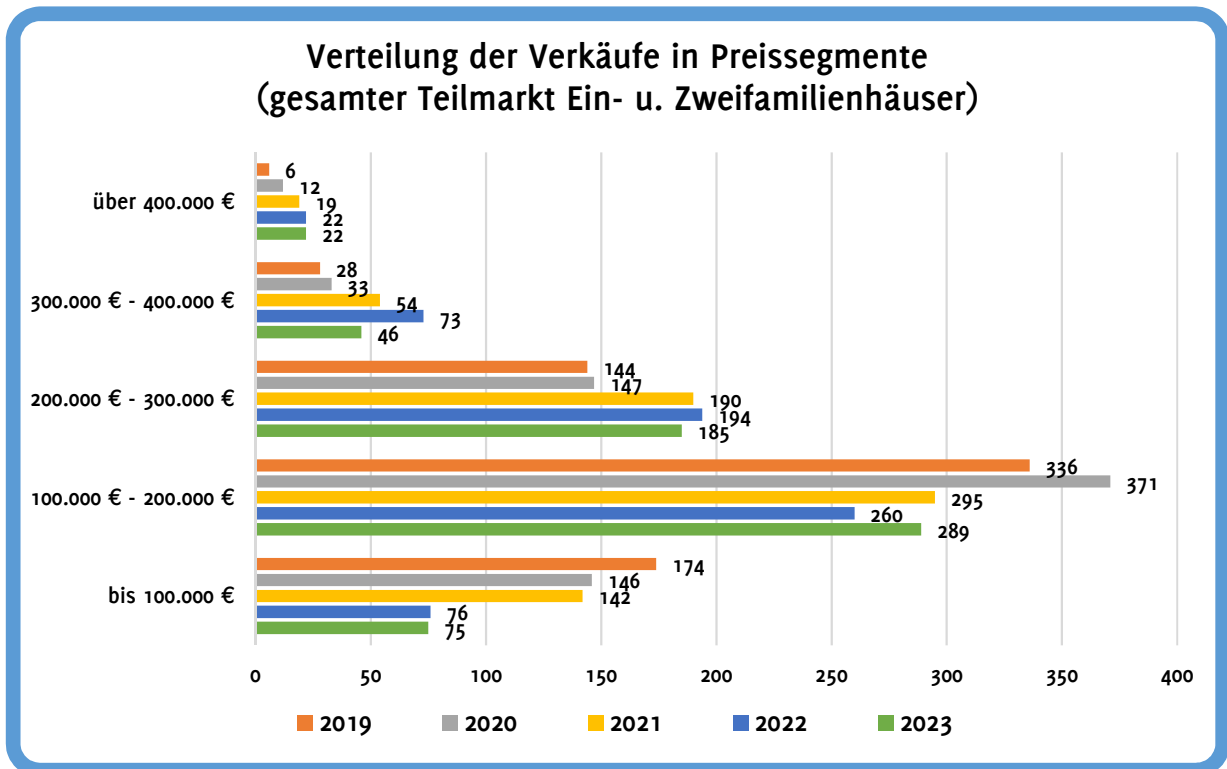


Gesamter Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	45	34	45	51	54	37	58	41
Großrosseln	29	37	41	41	52	54	39	32
Heusweiler	82	67	85	77	82	70	55	79
Kleinblittersdorf	43	39	55	41	43	50	46	30
Püttlingen	74	80	103	103	91	78	72	99
Quierschied	56	61	74	74	77	72	67	77
Riegelsberg	80	70	66	58	76	72	60	63
Sulzbach	63	73	70	81	77	81	77	61
Völklingen	151	144	167	162	157	186	151	135
SUMME	623	605	706	688	709	700	625	617
% Änderung z. Vorjahr	7,97%	-2,89%	16,69%	-2,55%	3,05%	-1,27%	-10,71%	-1,28%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	142.000	130.000	127.000	159.000	146.000	133.000	204.000	174.000
Großrosseln	144.000	128.000	127.000	145.000	158.000	177.000	202.000	167.000
Heusweiler	152.000	169.000	184.000	198.000	204.000	224.000	252.000	233.000
Kleinblittersdorf	181.000	179.000	179.000	186.000	183.000	216.000	225.000	197.000
Püttlingen	152.000	168.000	161.000	170.000	193.000	192.000	204.000	204.000
Quierschied	138.000	150.000	139.000	148.000	157.000	163.000	189.000	186.000
Riegelsberg	178.000	179.000	192.000	214.000	199.000	232.000	265.000	266.000
Sulzbach	140.000	128.000	133.000	117.000	135.000	159.000	161.000	150.000
Völklingen	147.000	137.000	143.000	158.000	151.000	180.000	204.000	190.000
Ø GESAMT	152.000	151.000	154.000	164.000	169.000	187.000	209.000	199.000
% Änderung z. Vorjahr	8,57%	-0,66%	1,99%	6,49%	3,05%	10,65%	11,76%	-4,78%

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 €
2019	Anzahl	174	336	144	28	6
	prozentualer Anteil	25,29%	48,84%	20,93%	4,07%	0,87%
2020	Anzahl	146	371	147	33	12
	prozentualer Anteil	20,59%	52,33%	20,73%	4,65%	1,69%
2021	Anzahl	142	295	190	54	19
	prozentualer Anteil	20,29%	42,14%	27,14%	7,71%	2,71%
2022	Anzahl	76	260	194	73	22
	prozentualer Anteil	12,16%	41,60%	31,04%	11,68%	3,52%
2023	Anzahl	75	289	185	46	22
	prozentualer Anteil	12,00%	46,24%	29,60%	7,36%	3,52%

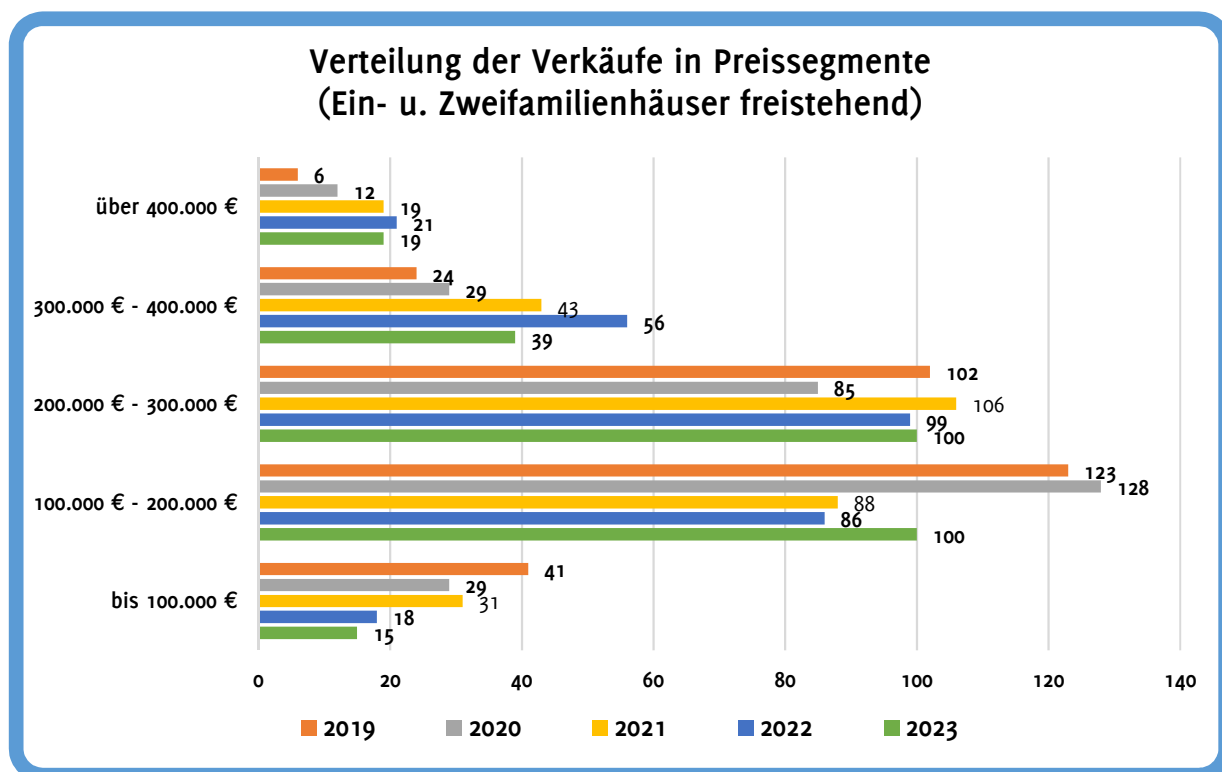
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	18	17	14	20	25	14	26	17
Großrosseln	14	15	18	24	29	26	24	17
Heusweiler	56	44	52	53	50	48	41	63
Kleinblittersdorf	19	19	28	19	12	23	24	11
Püttlingen	28	34	41	43	34	24	26	37
Quierschied	30	38	32	33	45	36	39	40
Riegelsberg	41	40	35	29	35	32	30	32
Sulzbach	27	25	21	21	19	24	19	17
Völklingen	50	34	53	54	34	60	51	39
SUMME	283	266	294	296	283	287	280	273
% Änderung z. Vorjahr	6,79%	-6,01%	10,53%	0,68%	-4,39%	1,41%	-2,44%	-2,50%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	163.000	154.000	142.000	198.000	161.000	140.000	255.000	191.000
Großrosseln	165.000	173.000	158.000	156.000	179.000	205.000	217.000	192.000
Heusweiler	164.000	189.000	214.000	218.000	217.000	246.000	263.000	243.000
Kleinblittersdorf	246.000	242.000	219.000	229.000	231.000	272.000	264.000	279.000
Püttlingen	211.000	210.000	220.000	211.000	258.000	263.000	270.000	276.000
Quierschied	167.000	161.000	174.000	187.000	183.000	191.000	221.000	195.000
Riegelsberg	197.000	190.000	215.000	241.000	234.000	283.000	296.000	319.000
Sulzbach	161.000	165.000	183.000	133.000	187.000	205.000	186.000	177.000
Völklingen	197.000	192.000	191.000	206.000	211.000	241.000	256.000	242.000
Ø GESAMT	185.000	187.000	198.000	202.000	208.000	233.000	250.000	240.000
% Änderung z. Vorjahr	10,12%	1,08%	5,88%	2,02%	2,97%	12,02%	7,30%	-4,00%

Werte auf Tausend gerundet

Bezogen auf den gesamten Regionalverband Saarbrücken gingen die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 erstmals seit 2016 wieder zurück.



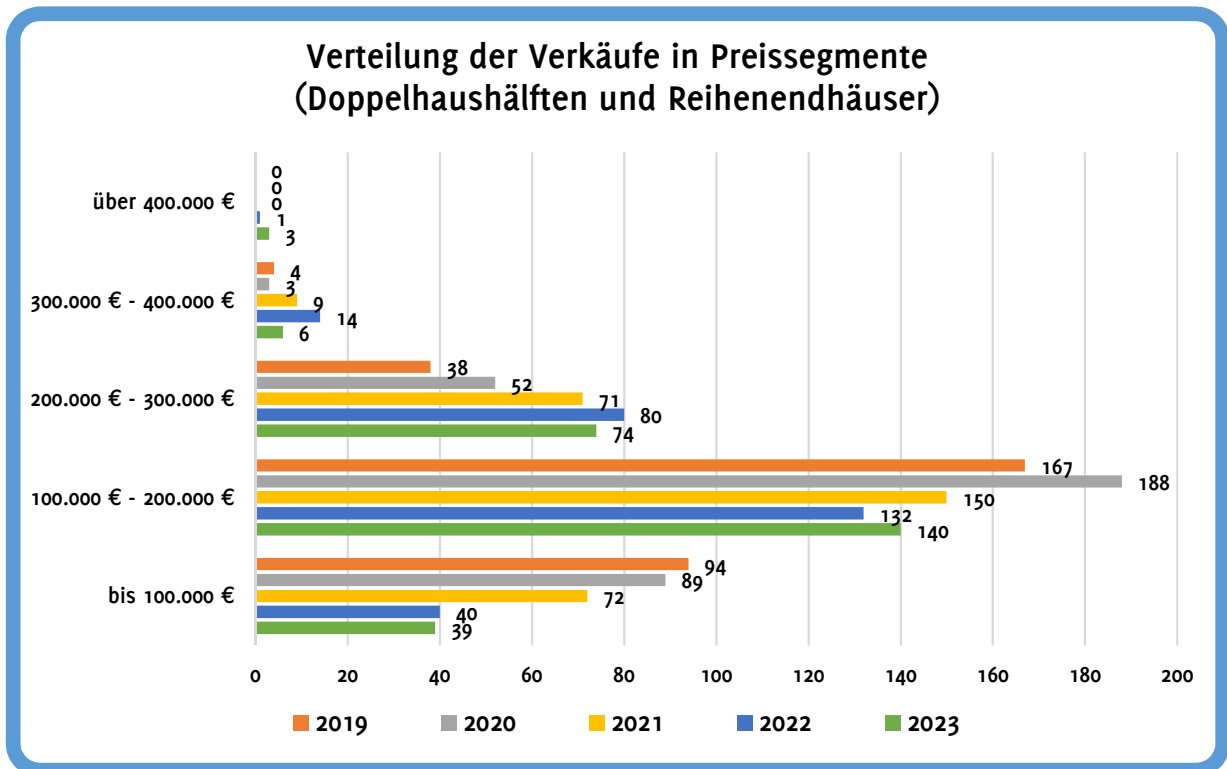
		Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2019	Anzahl	41	123	102	24	6
	prozentualer Anteil	13,85%	41,55%	34,46%	8,11%	2,03%
2020	Anzahl	29	128	85	29	12
	prozentualer Anteil	10,25%	45,23%	30,04%	10,25%	4,24%
2021	Anzahl	31	88	106	43	19
	prozentualer Anteil	10,80%	30,66%	36,93%	14,98%	6,62%
2022	Anzahl	18	86	99	56	21
	prozentualer Anteil	6,43%	30,71%	35,36%	20,00%	7,50%
2023	Anzahl	15	100	100	39	19
	prozentualer Anteil	5,36%	35,71%	35,71%	13,93%	6,79%

Doppelhaushälften und Reihendhäuser

Anzahl Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihendhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	25	14	29	26	26	22	25	21
Großrosseln	13	17	18	11	18	22	13	11
Heusweiler	21	21	32	21	31	18	14	15
Kleinblittersdorf	17	14	21	17	15	18	17	10
Püttlingen	25	33	45	43	46	32	28	37
Quierschied	22	21	38	35	30	31	24	32
Riegelsberg	30	25	27	23	29	29	24	26
Sulzbach	28	42	40	45	46	47	48	36
Völklingen	70	84	77	82	91	83	74	74
SUMME	251	271	327	303	332	302	267	262
% Änderung z. Vorjahr	4,15%	7,97%	20,66%	-7,34%	9,57%	-9,04%	-11,59%	-1,87%

Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihendhäuser								
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	129.000	104.000	118.000	139.000	134.000	130.000	171.000	168.000
Großrosseln	120.000	102.000	115.000	142.000	140.000	171.000	175.000	150.000
Heusweiler	128.000	131.000	136.000	156.000	186.000	182.000	219.000	196.000
Kleinblittersdorf	130.000	126.000	144.000	157.000	157.000	183.000	183.000	171.000
Püttlingen	127.000	146.000	125.000	146.000	155.000	166.000	179.000	176.000
Quierschied	110.000	135.000	111.000	118.000	123.000	141.000	151.000	175.000
Riegelsberg	167.000	163.000	166.000	193.000	173.000	196.000	241.000	214.000
Sulzbach	135.000	112.000	119.000	111.000	121.000	144.000	156.000	144.000
Völklingen	128.000	123.000	122.000	141.000	135.000	160.000	176.000	172.000
Ø GESAMT	132.000	127.000	126.000	140.000	144.000	161.000	178.000	173.000
% Änderung z. Vorjahr	12,82%	-3,79%	-0,79%	11,11%	2,86%	11,81%	10,56%	-2,81%

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 €
2019	Anzahl	94	167	38	4	0
	prozentualer Anteil	31,02%	55,12%	12,54%	1,32%	0,00%
2020	Anzahl	89	188	52	3	0
	prozentualer Anteil	26,81%	56,63%	15,66%	0,90%	0,00%
2021	Anzahl	72	150	71	9	0
	prozentualer Anteil	23,84%	49,67%	23,51%	2,98%	0,00%
2022	Anzahl	40	132	80	14	1
	prozentualer Anteil	14,98%	49,44%	29,96%	5,24%	0,37%
2023	Anzahl	39	140	74	6	3
	prozentualer Anteil	14,61%	52,43%	27,72%	2,25%	1,12%

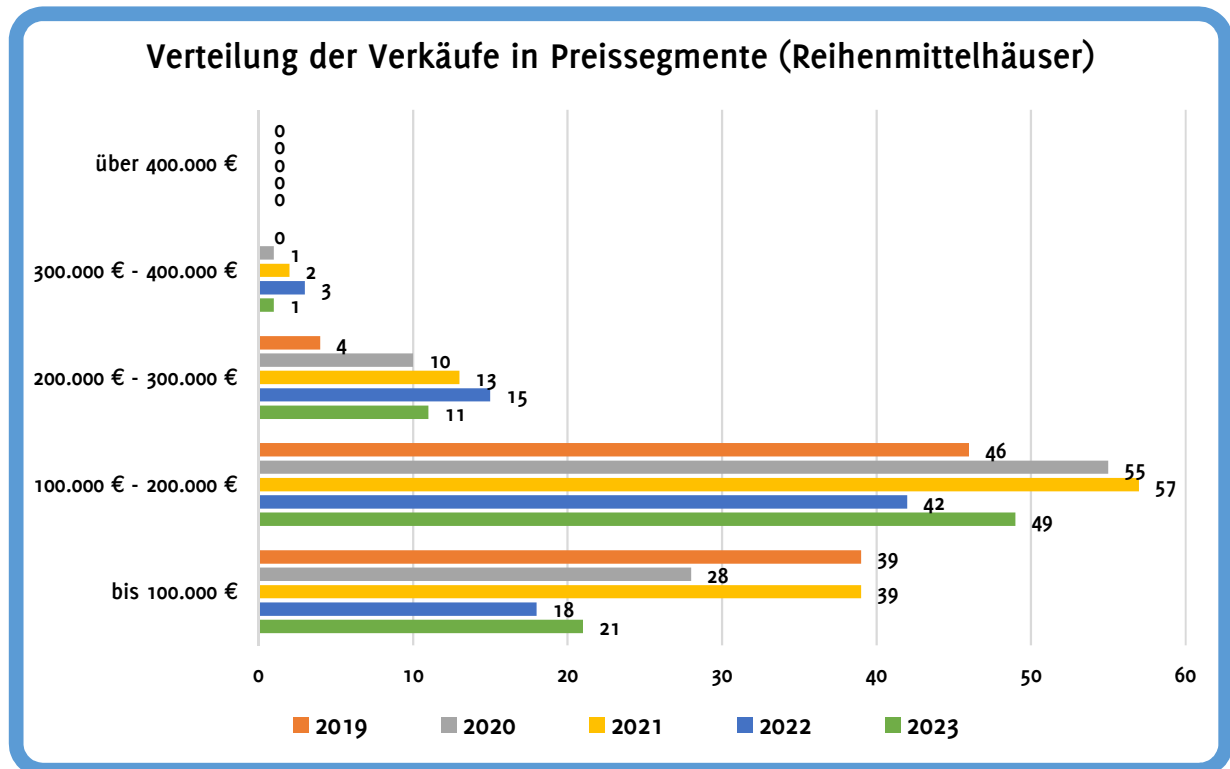
Reihenmittelhäuser

Gemeinde	Anzahl Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	2	3	2	5	3	1	7	3
Großrosseln	2	5	5	6	5	6	2	4
Heusweiler	5	2	1	3	1	4	0	1
Kleinblittersdorf	7	6	6	5	16	9	5	9
Püttlingen	21	13	17	17	11	22	18	25
Quierschied	4	2	4	6	2	5	4	5
Riegelsberg	9	5	4	6	12	11	6	5
Sulzbach	8	6	9	15	12	10	10	8
Völklingen	31	26	37	26	32	43	26	22
SUMME	89	68	85	89	94	111	78	82
% Änderung z. Vorjahr	25,35%	-23,60%	25,00%	4,71%	5,62%	18,09%	-29,73%	5,13%

Gemeinde	Durchschnittspreise [€] Teilmarkt Reihenmittelhäuser							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	119.000	123.000	148.000	108.000	117.000	105.000	135.000	117.000
Großrosseln	151.000	84.000	55.000	107.000	102.000	81.000	198.000	104.000
Heusweiler	107.000	143.000	115.000	148.000	159.000	138.000	*	190.000
Kleinblittersdorf	130.000	105.000	117.000	125.000	172.000	138.000	174.000	126.000
Püttlingen	102.000	113.000	115.000	126.000	148.000	153.000	150.000	140.000
Quierschied	73.000	100.000	118.000	102.000	99.000	104.000	106.000	187.000
Riegelsberg	127.000	165.000	160.000	164.000	161.000	177.000	208.000	195.000
Sulzbach	86.000	84.000	84.000	112.000	109.000	120.000	139.000	122.000
Völklingen	106.000	107.000	116.000	114.000	133.000	133.000	181.000	158.000
Ø GESAMT	107.000	110.000	112.000	120.000	139.000	136.000	163.000	146.000
% Änderung z. Vorjahr	-0,93%	2,80%	1,82%	7,14%	15,83%	-2,16%	19,85%	-10,43%

Werte auf Tausend gerundet

*keine Kauffälle



		Reihenmittelhäuser				
		bis 100.000 €	100.000 € - 200.000 €	200.000 € - 300.000 €	300.000 € - 400.000 €	über 400.000 €
2019	Anzahl	39	46	4	0	0
	prozentualer Anteil	43,82%	51,69%	4,49%	0,00%	0,00%
2020	Anzahl	28	55	10	1	0
	prozentualer Anteil	29,79%	58,51%	10,64%	1,06%	0,00%
2021	Anzahl	39	57	13	2	0
	prozentualer Anteil	35,14%	51,35%	11,71%	1,80%	0,00%
2022	Anzahl	18	42	15	3	0
	prozentualer Anteil	23,08%	53,85%	19,23%	3,85%	0,00%
2023	Anzahl	21	49	11	1	0
	prozentualer Anteil	26,92%	62,82%	14,10%	1,28%	0,00%

9.4 Unterteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen wurde die Nutzungsgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anbauweisen differenziert und **zuzüglich nach Baujahresklassen** unterteilt.

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

Die Einteilung in die Baujahresklassen erfolgte nach „**fiktiven Baujahren**“, die sich aus der Berücksichtigung von einzelnen Modernisierungen ergaben.

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Ø Kaufpreise 2023

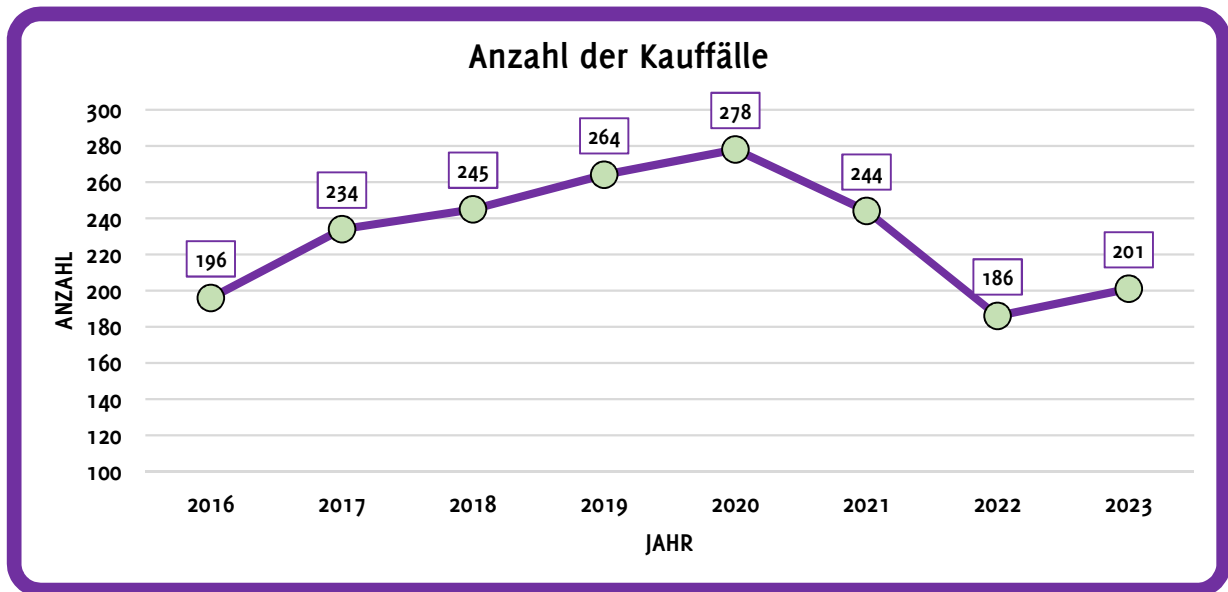
Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2023 –Baujahresklassen (fiktives Baujahr)							
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche, ber. [m ²]	Ø Kaufpreis bereinigt [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Bodenrichtwertniveau [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser GESAMT	ab 2010	5	453	312.000	129	2.423	139
	1995 - 2009	8	697	454.000	186	2.623	126
	1980 - 1994	37	600	312.000	161	1.998	109
	1965 - 1979	134	560	219.000	142	1.560	98
	1950 - 1964	78	449	139.000	134	1.044	91
	bis 1949	26	447	138.000	126	1.110	89
Ein- u. Zweifamilienhäuser freistehend	ab 2010	5	453	312.000	129	2.423	139
	1995 - 2009	7	749	475.000	195	2.644	131
	1980 - 1994	23	743	352.000	182	2.018	110
	1965 - 1979	65	682	249.000	152	1.667	103
	1950 - 1964	32	608	172.000	148	1.172	92
	bis 1949	6	649	164.000	146	1.139	91
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	1	335	310.000	125	2.480	95
	1980 - 1994	7	432	251.000	122	2.097	105
	1965 - 1979	56	463	197.000	136	1.472	94
	1950 - 1964	31	387	121.000	126	967	88
	bis 1949	16	413	143.000	118	1.223	90
Reihenmittel- häuser	ab 2010	0	0	0	0	0	0
	1995 - 2009	0	0	0	0	0	0
	1980 - 1994	7	297	238.000	132	1.836	109
	1965 - 1979	13	367	165.000	121	1.404	90
	1950 - 1964	15	239	107.000	118	928	95
	bis 1949	4	284	80.000	125	611	84

Ø bereinigte Kaufpreise auf Tausend gerundet

10 Wohnungs- und Teileigentum

10.1 Gesamter Wohn- und Teileigentumsmarkt

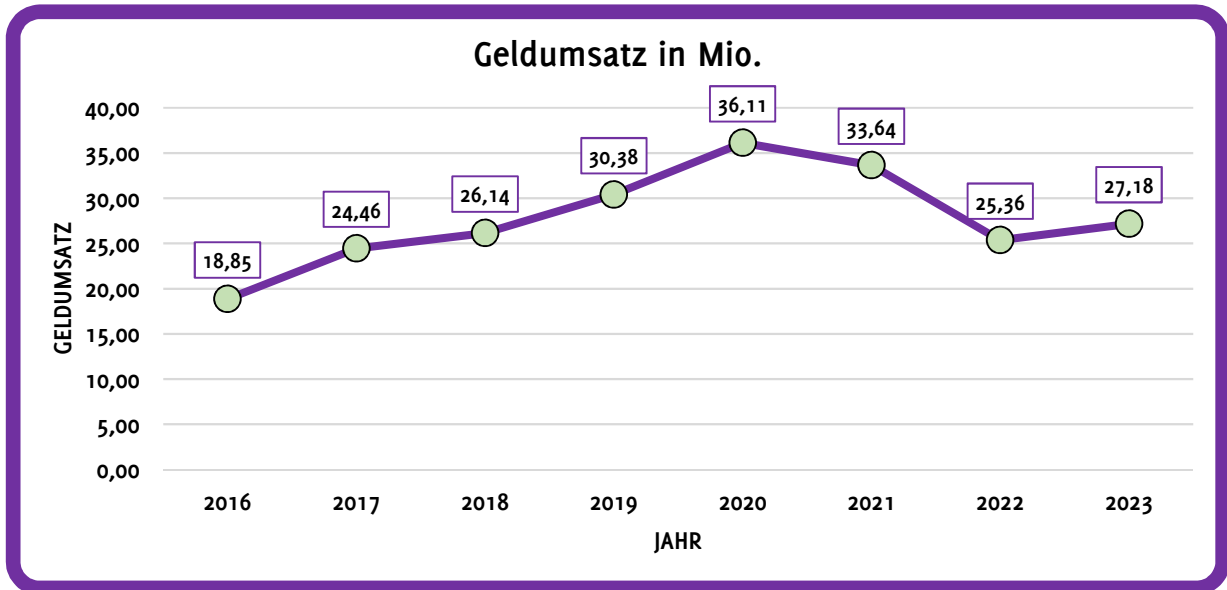
Die folgenden Diagramme zeigen die jährliche Entwicklung auf dem Teilmarkt des gesamten Wohnungs- und Teileigentums (Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf) im Regionalverband Saarbrücken.



	Anzahl							
Typ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum	181	211	231	243	255	230	169	182
% Änderung z. Vorjahr	-10,84%	16,57%	9,48%	5,19%	4,94%	-9,80%	-26,52%	7,69%
Teileigentum	15	23	14	21	23	14	17	19
% Änderung z. Vorjahr	-16,67%	53,33%	-39,13%	50,00%	9,52%	-39,13%	21,43%	11,76%

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

	Anzahl							
Gemeinde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal	15	16	15	16	38	17	14	12
Großrosseln	4	4	1	4	5	5	1	1
Heusweiler	16	39	34	47	47	35	20	24
Kleinblittersdorf	7	6	4	7	9	12	3	2
Püttlingen	26	32	36	48	20	27	21	39
Quierschied	10	9	18	7	17	24	10	8
Riegelsberg	32	36	39	30	45	40	37	32
Sulzbach	45	47	39	42	50	35	33	36
Völklingen	41	45	59	63	47	49	47	47
SUMME	196	234	245	264	278	244	186	201
% Änderung z. Vorjahr	-11,31%	19,39%	4,70%	7,76%	5,30%	-12,23%	-23,77%	8,06%



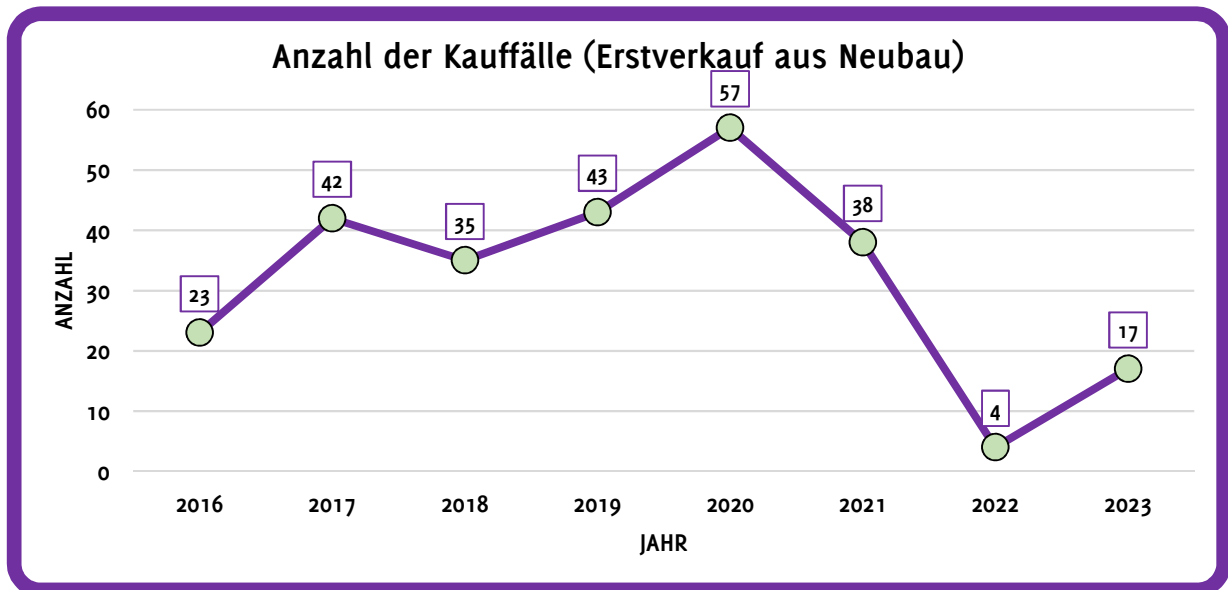
		Geldumsatz [Mio. €]							
Typ		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum		17,88	23,97	25,25	28,69	33,69	32,92	23,10	24,01
% Änderung z. Vorjahr		-10,09%	34,09%	5,33%	13,62%	17,46%	-2,31%	-29,83%	3,95%
Teileigentum		0,98	0,49	0,89	1,70	2,42	0,72	2,26	3,17
% Änderung z. Vorjahr		8,43%	-50,03%	83,03%	89,96%	42,65%	-70,09%	212,12%	40,49%

		Geldumsatz [Mio. €]							
Gemeinde		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Friedrichsthal		1,19	1,10	1,21	1,57	5,40	1,90	1,56	1,04
Großrosseln		0,33	0,34	0,27	0,39	0,40	0,54	0,09	0,07
Heusweiler		1,89	6,20	5,63	6,90	7,32	6,28	2,69	3,84
Kleinblittersdorf		0,60	0,68	0,30	0,67	2,05	2,17	0,39	0,22
Püttlingen		3,41	4,58	4,72	7,52	3,16	3,96	3,50	5,99
Quierschied		1,22	0,93	1,29	0,47	1,79	3,89	1,27	0,72
Riegelsberg		4,56	4,80	5,51	5,17	8,02	7,29	7,19	6,93
Sulzbach		2,53	2,18	2,84	2,76	3,67	2,87	3,14	3,57
Völklingen		3,12	3,64	4,36	4,92	4,30	4,73	5,53	4,80
SUMME		18,85	24,46	26,14	30,38	36,11	33,64	25,36	27,18
% Änderung z. Vorjahr		-9,29%	29,73%	6,88%	16,22%	18,87%	-6,85%	-24,63%	7,21%

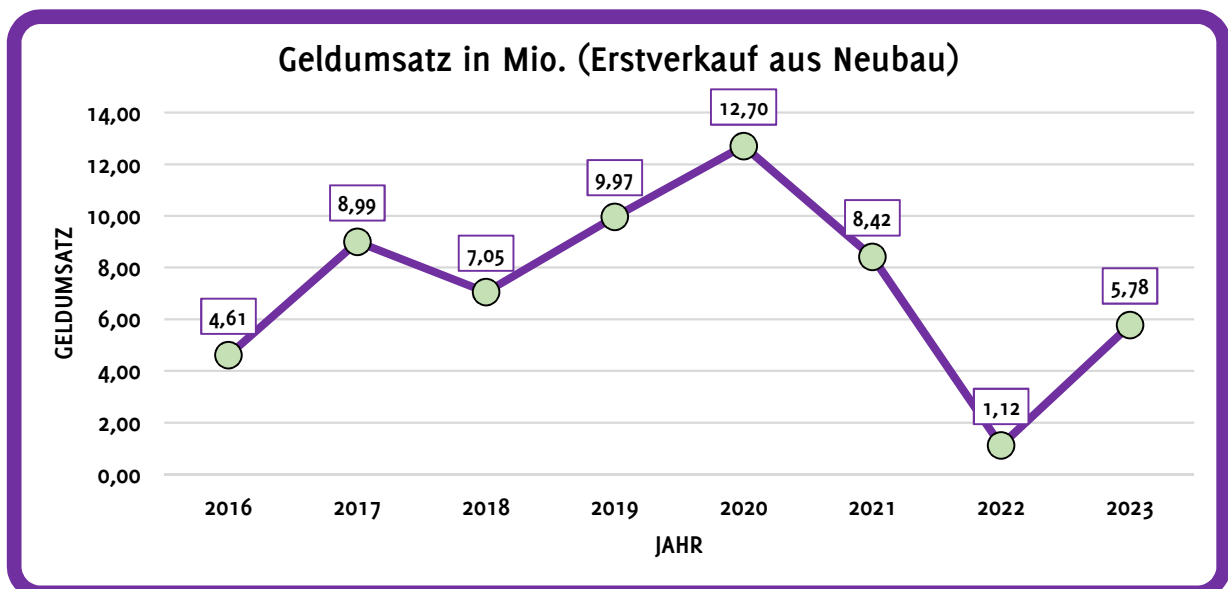
Aufgrund der zu geringen Anzahl von Verkäufen erfolgten im Teilmarkt des Teileigentums keine weiteren Auswertungen!

10.2 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Neubau

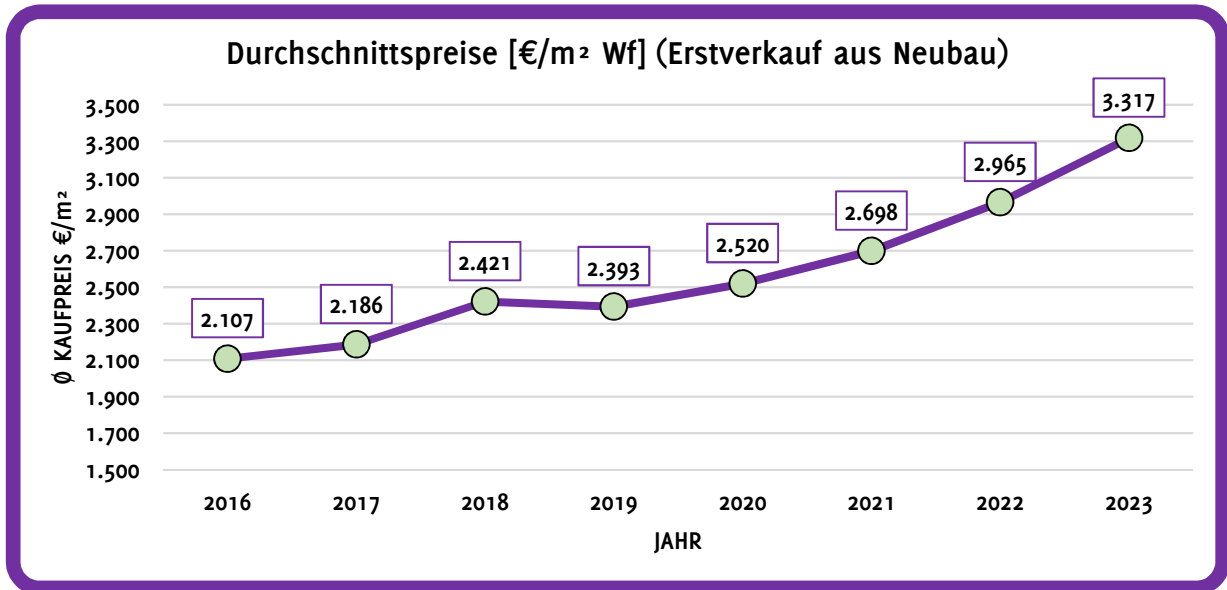
Die Diagramme zeigen die Entwicklung der Erstverkäufe aus Neubauten im Regionalverband.



Typ	Anzahl							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Neubau	23	42	35	43	57	38	4	17
% Änderung z. Vorjahr	-14,81%	82,61%	-16,67%	22,86%	32,56%	-33,33%	-89,47%	325,00%



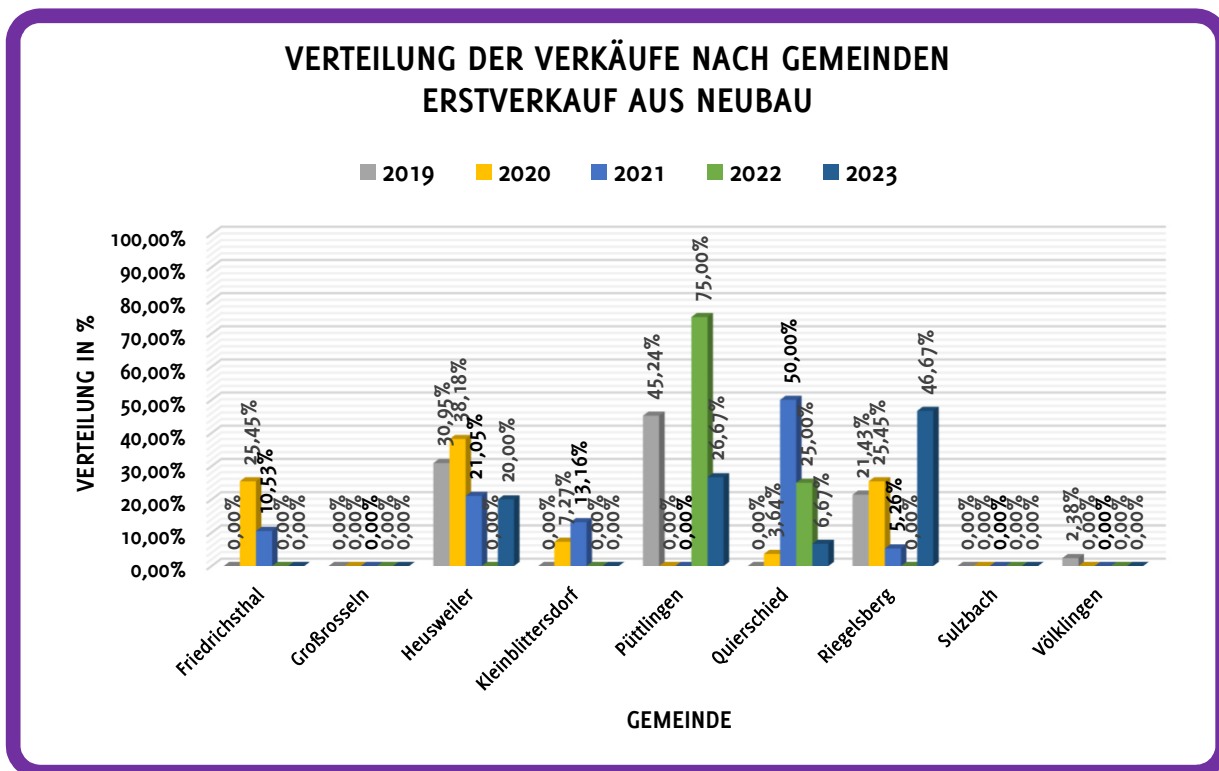
Typ	Geldumsatz (bereinigt) [Mio. €]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Neubau	4,61	8,99	7,05	9,97	12,70	8,42	1,12	5,78
% Änderung z. Vorjahr	-6,95%	95,21%	-21,62%	41,46%	27,45%	-33,76%	-86,74%	417,94%



Typ	Durchschnittspreise [€/m ² Wf]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Neubau	2.107	2.186	2.421	2.393	2.520	2.698	2.965	3.317
% Änderung z. Vorjahr	2,33%	3,71%	10,76%	-1,15%	5,29%	7,09%	9,88%	11,89%

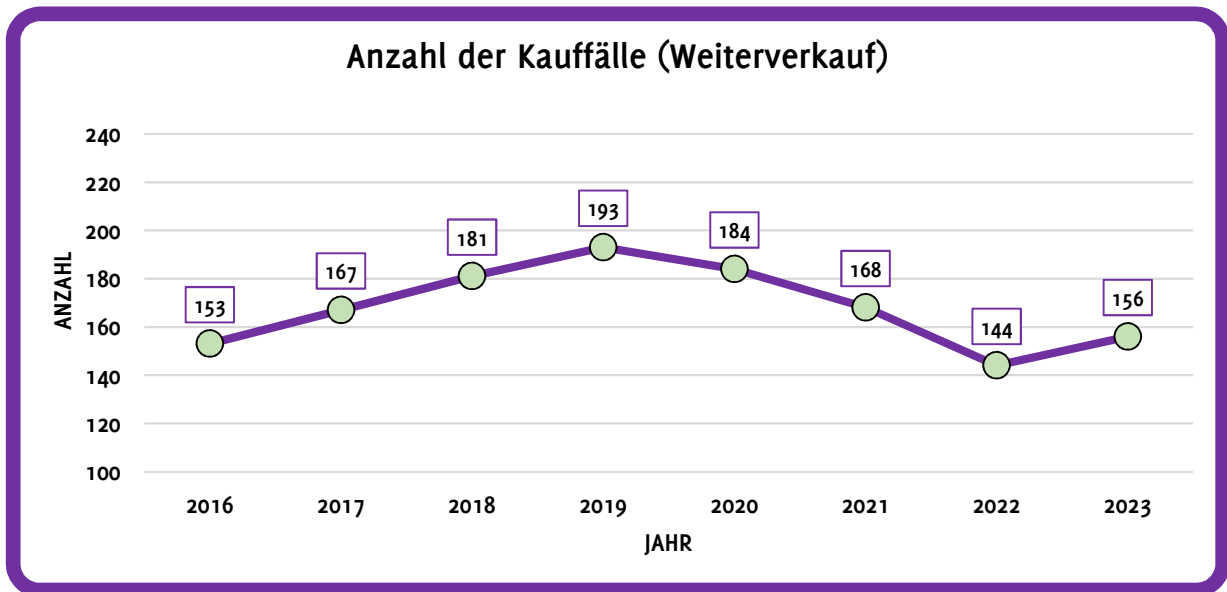
Wohnungseigentum - Erstverkauf aus Neubau - Ø Kaufpreise											
Gebäudeart	Geschäftsjahr	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Kaufpreis [€/m ² Wf]		Ø Baujahr der Fertigstellung	
Erstverkauf aus Neubau	2017	39		219.000		100		2.186		2018	
		MIN	MAX	120.000	440.000	64	160	930	2.763	2016	2019
	2018	31		211.000		88		2.421		2019	
		MIN	MAX	130.000	305.000	54	131	1.922	2.807	2018	2020
	2019	42		233.000		97		2.393		2019	
		MIN	MAX	127.000	500.000	52	178	1.714	2.943	2018	2020
	2020	55		225.000		89		2.520		2021	
		MIN	MAX	128.000	347.000	53	117	2.097	3.188	2019	2023
	2021	4		221.000		83		2.698		2022	
		MIN	MAX	122.000	377.000	44	156	2.167	3.124	2020	2023
	2022	4		279.000		94		2.965		2023	
		MIN	MAX	200.000	349.000	67	118	2.920	2.996	2023	2023
	2023	15		349.000		104		3.317		2023	
		MIN	MAX	153.000	639.000	56	168	2.730	3.800	2023	2024

Ø bereinigte Kaufpreise auf Tausend gerundet

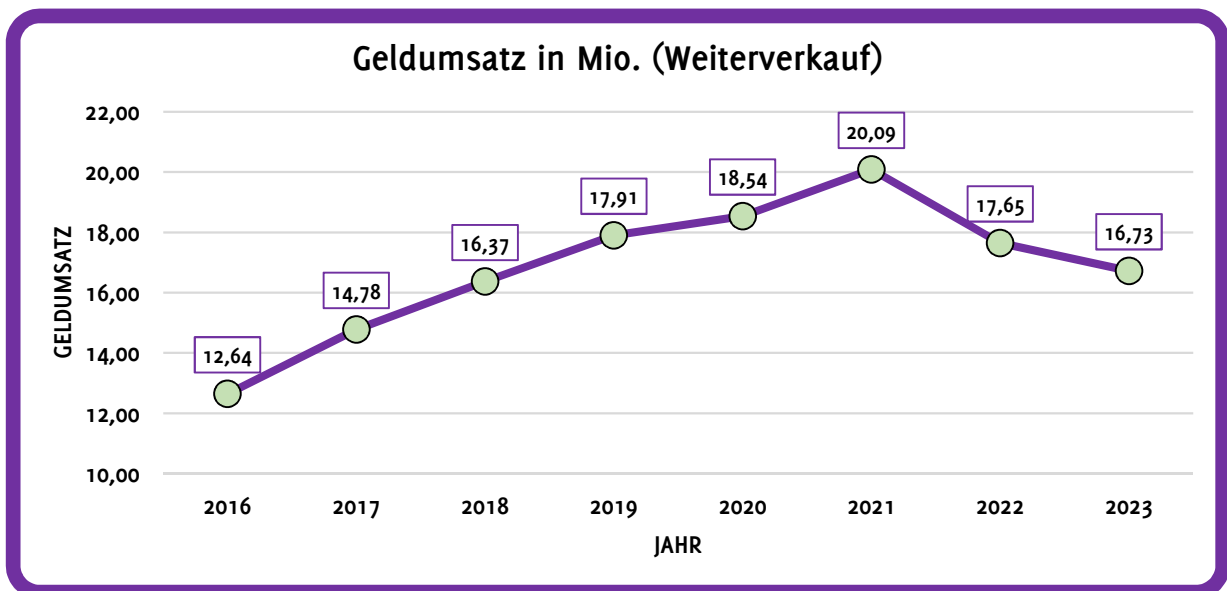


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Erstverkauf aus Neubau										
Gemeinde	2019	% Vert.	2020	% Vert.	2021	% Vert.	2022	% Vert.	2023	% Vert.
Friedrichsthal	0	0%	14	25%	4	11%	0	0%	0	0%
Großrosseln	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Heusweiler	13	31%	21	38%	8	21%	0	0%	3	20%
Kleinblittersdorf	0	0%	4	7%	5	13%	0	0%	0	0%
Püttlingen	19	45%	0	0%	0	0%	3	75%	4	27%
Quierschied	0	0%	2	4%	19	50%	1	25%	1	7%
Riegelsberg	9	21%	14	25%	2	5%	0	0%	7	47%
Sulzbach	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Völklingen	1	2%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
SUMME	42	100%	55	100%	38	100%	4	100%	15	100%

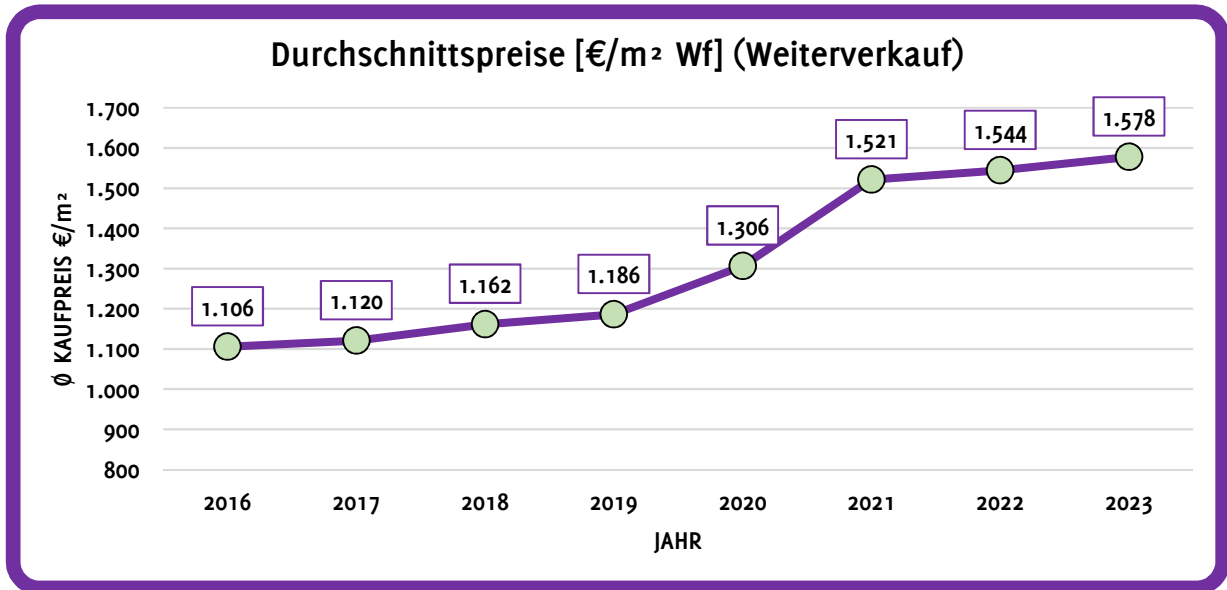
10.3 Wohnungseigentum - Weiterverkauf



	Anzahl							
Typ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Weiterverkauf	153	167	181	193	184	168	144	156
% Änderung z. Vorjahr	-6,71%	9,15%	8,38%	6,63%	-4,66%	-8,70%	-14,29%	8,33%



	Geldumsatz [Mio. €]							
Typ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Weiterverkauf	12,64	14,78	16,37	17,91	18,54	20,09	17,65	16,73
% Änderung z. Vorjahr	-4,01%	16,91%	10,74%	9,39%	3,55%	8,35%	-12,14%	-5,24%



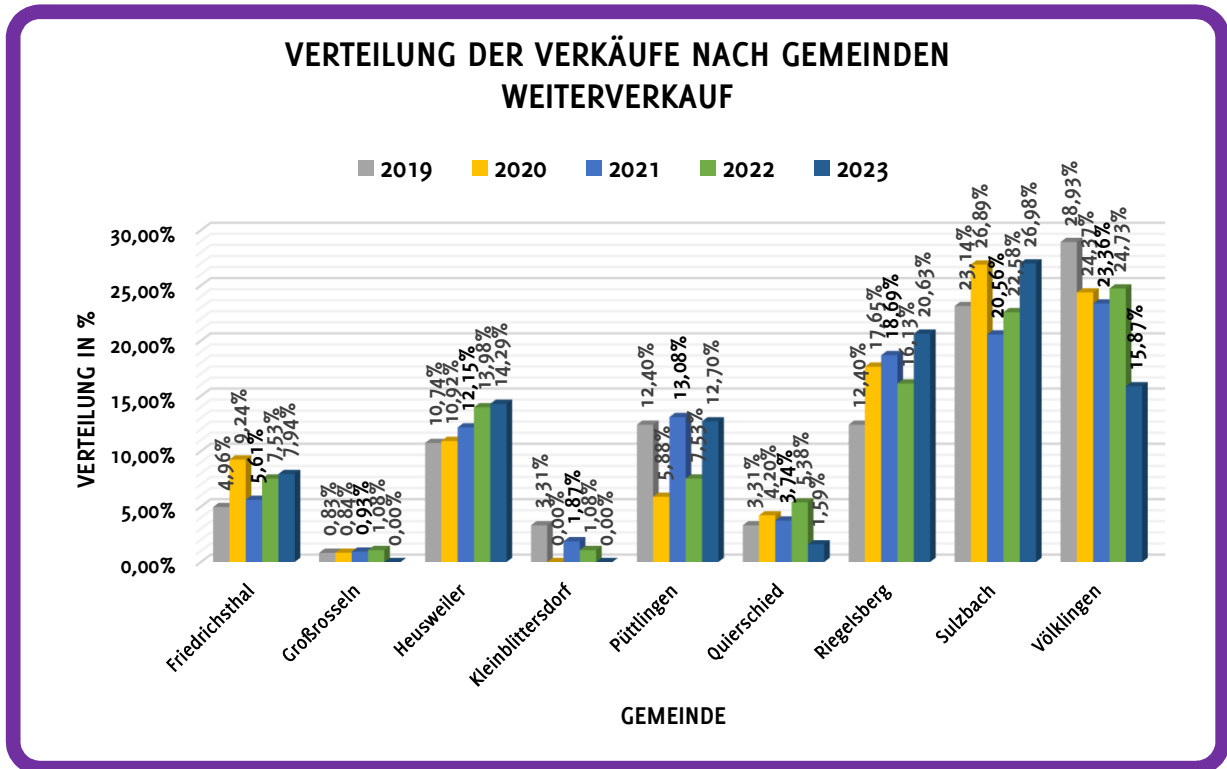
Durchschnittspreise [€/m ² Wf]								
Typ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Weiterverkauf	1.106	1.120	1.162	1.186	1.306	1.521	1.544	1.578
% Änderung z. Vorjahr	11,64%	1,33%	3,68%	2,08%	10,19%	16,45%	1,49%	2,19%

Unterteilung in Baujahresklassen

Nachfolgend wurden die „Weiterverkäufe“ aus dem Geschäftsjahr 2023, bei denen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche vorlagen, nach Baujahresklassen unterteilt und durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächen ermittelt. Es erfolgte keine Differenzierung nach Ausstattung, Stellplatz, Garage etc.

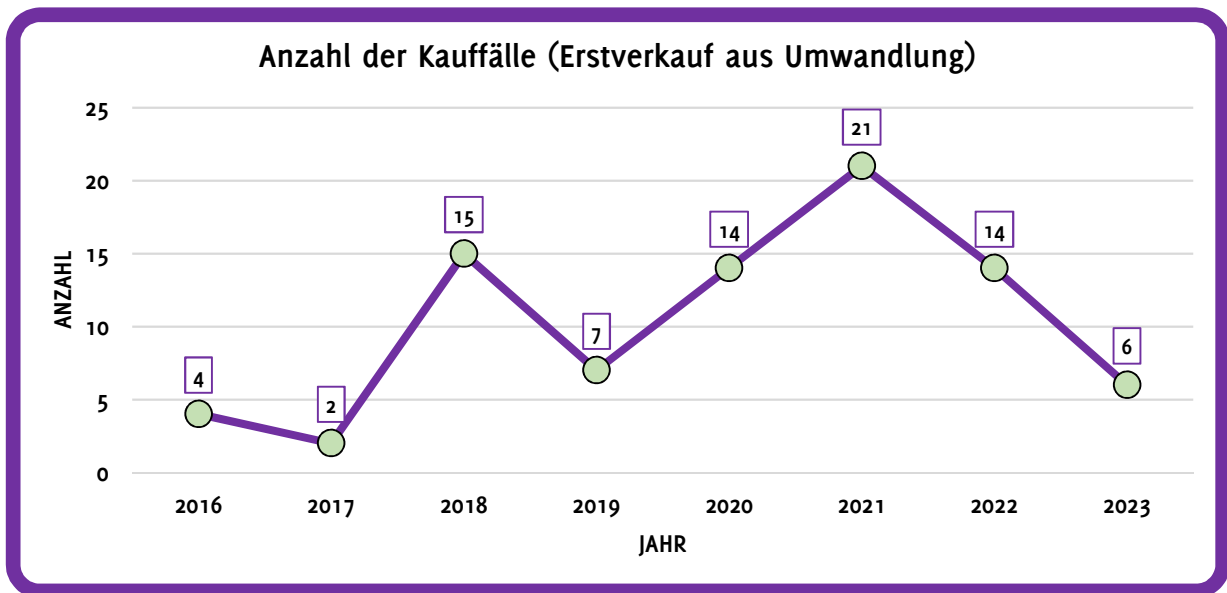
Wohnungseigentum – Weiterverkauf - Ø Kaufpreise 2023								
Gebäudeart	Baujahresklassen	Anzahl		Ø Kaufpreis bereinigt [€]		Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wf]	
Weiterverkauf	ab 2010	2		228.000		99	2.354	
		MIN	MAX	220.000	235.000	82	116	2.025
	1995 - 2009	26		133.000		71	1.889	
		MIN	MAX	59.000	212.000	43	107	1.180
	1980 - 1994	15		112.000		75	1.461	
		MIN	MAX	39.000	198.000	34	110	792
	1965 - 1979	16		98.000		75	1.308	
		MIN	MAX	73.000	206.000	51	140	970
	1950 - 1964	3		59.000		79	753	
		MIN	MAX	44.000	72.000	60	96	625
	bis 1949	1		45.000		90	495	
		MIN	MAX	45.000	45.000	90	90	495

Ø bereinigte Kaufpreise auf Tausend gerundet

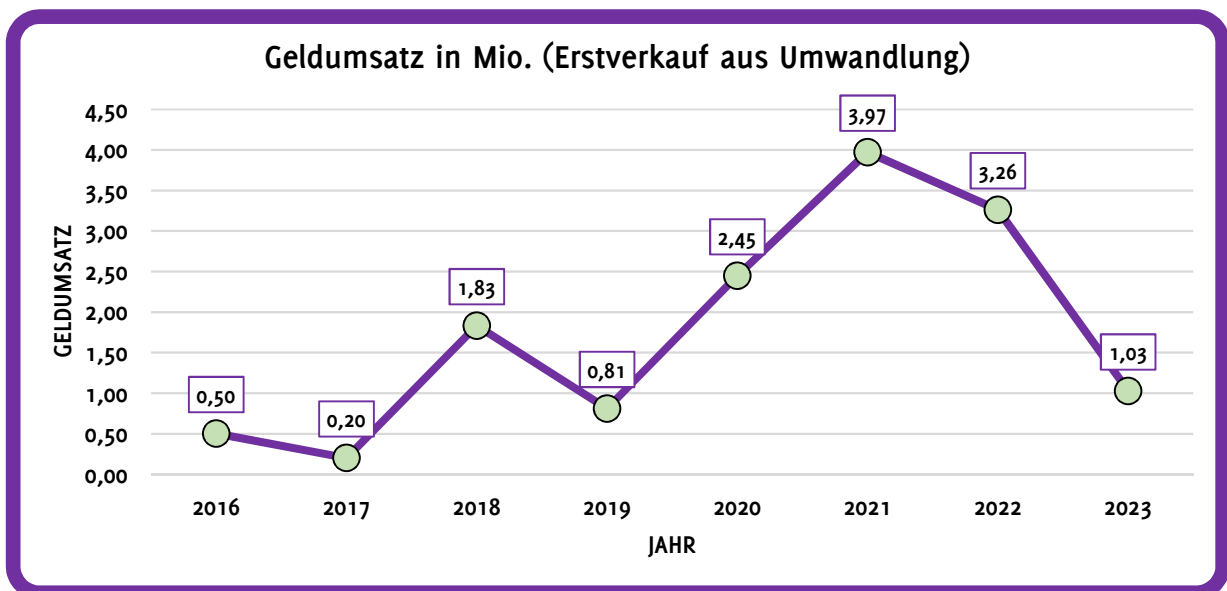


Verteilung der Verkäufe nach Gemeinden - Weiterverkauf										
Gemeinde	2019	% Vert.	2020	% Vert.	2021	% Vert.	2022	% Vert.	2023	% Vert.
Friedrichsthal	6	5%	11	9%	6	6%	7	8%	5	8%
Großrosseln	1	1%	1	1%	1	1%	1	1%	0	0%
Heusweiler	13	11%	13	11%	13	12%	13	14%	9	14%
Kleinblittersdorf	4	3%	0	0%	2	2%	1	1%	0	0%
Püttlingen	15	12%	7	6%	14	13%	7	8%	8	13%
Quierschied	4	3%	5	4%	4	4%	5	5%	1	2%
Riegelsberg	15	12%	21	18%	20	19%	15	16%	13	21%
Sulzbach	28	23%	32	27%	22	21%	21	23%	17	27%
Völklingen	35	29%	29	24%	25	23%	23	25%	10	16%
SUMME	121	100%	119	100%	107	100%	93	100%	63	100%

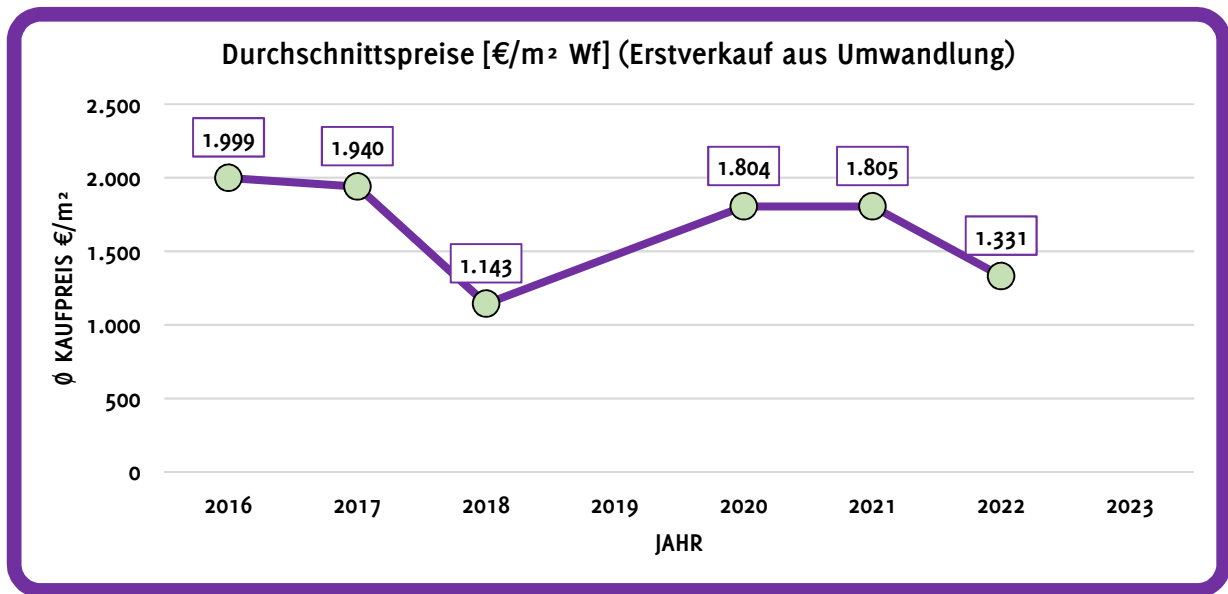
10.4 Wohnungseigentum – Erstverkauf aus Umwandlung



Typ	Anzahl							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Umwandlung	4	2	15	7	14	21	14	6
% Änderung z. Vorjahr	-66,67%	-50,00%	650,00%	-53,33%	100,00%	50,00%	-33,33%	-57,14%



Typ	Geldumsatz [Mio. €]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Umwandlung	0,50	0,20	1,83	0,81	2,45	3,97	3,26	1,03
% Änderung z. Vorjahr	-71,54%	-60,13%	816,25%	-55,72%	201,60%	62,32%	-17,87%	-68,55%



Typ	Durchschnittspreise [€/m ² Wf]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkauf aus Umwandlung	1.999	1.940	1.143	#NV	1.804	1.805	1.331	#NV
% Änderung z. Vorjahr	12,54%	-2,98%	-41,07%	#NV	#NV	0,04%	-26,25%	#NV

Unterteilung in Baujahresklassen

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

11 Bodenrichtwerte

Gesetzliche Grundlage

Nach § 196 Baugesetzbuch und § 14 der Gutachterausschussverordnung des Saarlandes sind die örtlichen Gutachterausschüsse gesetzlich zur Festsetzung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten verpflichtet. Demnach ermitteln die saarländischen Gutachterausschüsse im **Turnus von zwei Jahren**, jeweils zum **01.01** eines **geraden Kalenderjahres**, flächendeckende Bodenrichtwerte, schreiben diese fort und veröffentlichen sie in einer Bodenrichtwertkarte.

Definition

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte von Grund und Boden** 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 Bodenrichtwerte erfolgt für baureifes Land und ggf. auch für Bauerwartungs- und Rohbauland. Die Bodenrichtwerte werden für allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete sowie für im Außenbereich gelegene Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt und ausgewiesen.

Bodenrichtwerte sind **aus den Kaufverträgen unbebauter Grundstücke** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abzuleiten. In kaufpreisarmen Lagen oder Gebieten, in denen durch öffentliche Träger oder Kommunen subventionierte Kaufpreise vorliegen, können auch marktkonforme Kaufpreise anderer vergleichbarer Lagen zur Ableitung herangezogen werden. Unter Einfluss von sachverständigen Ermessen und Hinzuziehung statistischer Methoden werden sie vom Gutachterausschuss als **Kollektiv beschlossen**.

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

Auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten werden die Bodenrichtwerte in **digitaler Form** dargestellt und können **kostenfrei** bei der hiesigen Geschäftsstelle eingesehen werden.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig!

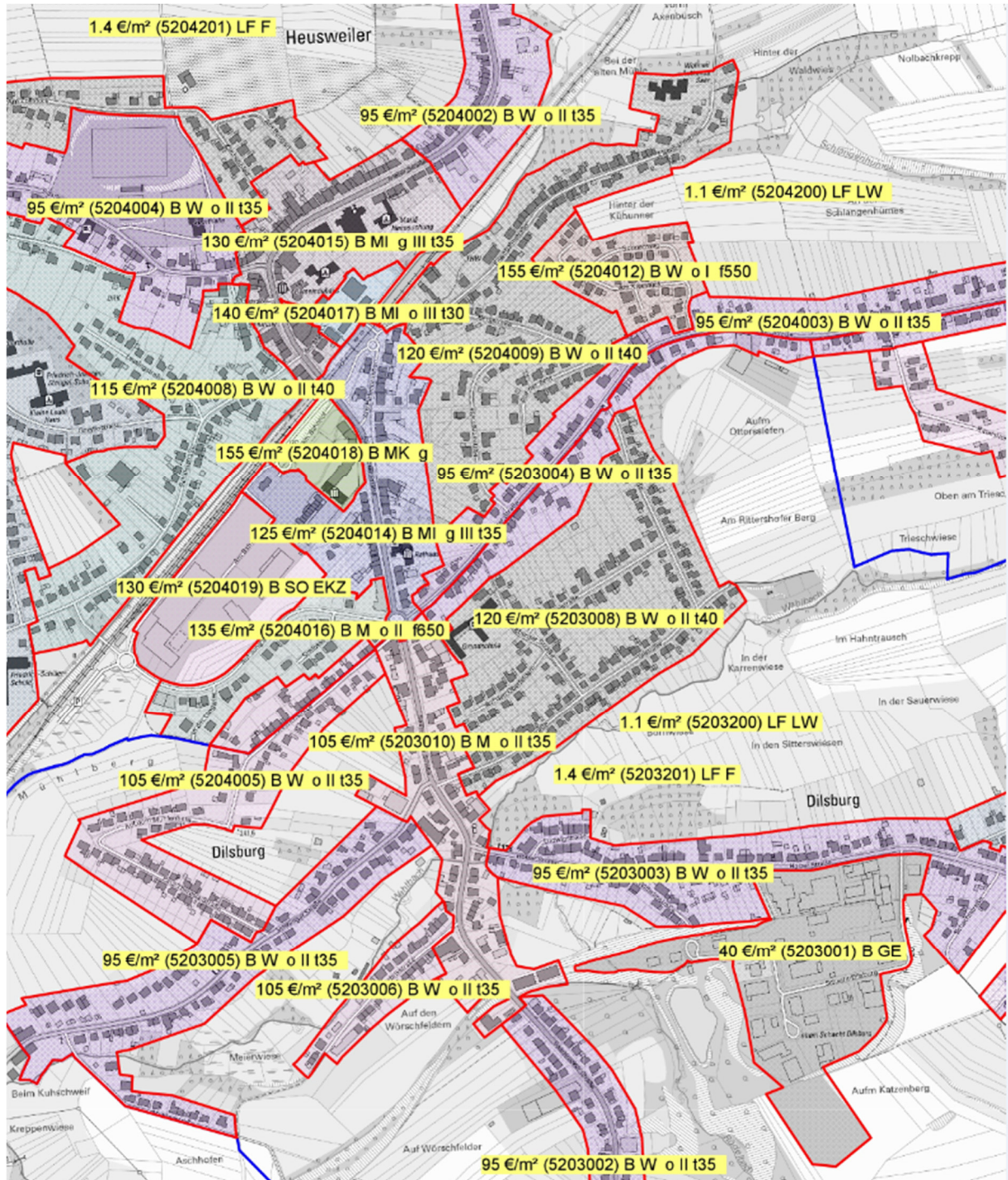
Die Bodenrichtwerte werden saarlandweit **online** im **GeoPortal Saarland** dargestellt. Nach Herleitung durch die einzelnen Ausschüsse, werden sie von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung digital aufbereitet und über **BORIS Saarland** veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um ein Bodenrichtwertinformationssystem, welches einen Basisdienst für gebührenfreie Online-Recherche bietet.

Link zum GeoPortal (BORIS Saarland):

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

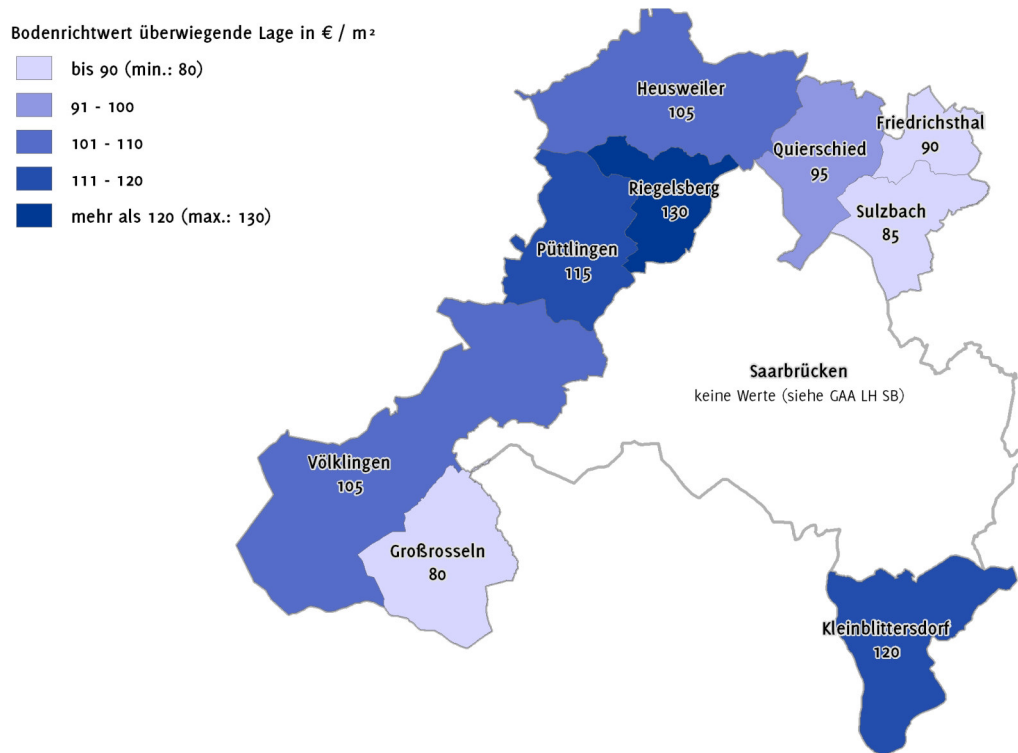
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Heusweiler

Stichtag: 01.01.2022



11.1 Generalisierte Bodenrichtwerte

Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen 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]	2024 Tendenz überwiegende BRW Lage
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	↗

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 Berechnungsbeispiele für die Gebühr nach GutGebVO (2015)

Gebührenstaffel A (bebaute Grundstücke)

Verkehrswert	Gebührensatz	Gebühr	zzgl. Bearbeitungsgebühr	zzgl. 19% MwSt.	Gesamtgebühr	Gebühr ohne MwSt.
25.000,00 €	5,0‰	125,00 €	600,00 €	137,75 €	862,75 €	725,00 €
50.000,00 €	5,0‰	250,00 €	600,00 €	161,50 €	1.011,50 €	850,00 €
100.000,00 €	5,0‰	500,00 €	600,00 €	209,00 €	1.309,00 €	1.100,00 €
150.000,00 €	5,0‰	750,00 €	600,00 €	256,50 €	1.606,50 €	1.350,00 €
200.000,00 €	5,0‰	1.000,00 €	600,00 €	304,00 €	1.904,00 €	1.600,00 €
250.000,00 €	5,0‰	1.250,00 €	600,00 €	351,50 €	2.201,50 €	1.850,00 €
250.001,00 €	2,0‰	500,00 €	1.400,00 €	361,00 €	2.261,00 €	1.900,00 €
300.000,00 €	2,0‰	600,00 €	1.400,00 €	380,00 €	2.380,00 €	2.000,00 €
350.000,00 €	2,0‰	700,00 €	1.400,00 €	399,00 €	2.499,00 €	2.100,00 €
400.000,00 €	2,0‰	800,00 €	1.400,00 €	418,00 €	2.618,00 €	2.200,00 €
450.000,00 €	2,0‰	900,00 €	1.400,00 €	437,00 €	2.737,00 €	2.300,00 €
500.000,00 €	2,0‰	1.000,00 €	1.400,00 €	456,00 €	2.856,00 €	2.400,00 €
500.001,00 €	1,0‰	500,00 €	1.950,00 €	465,50 €	2.915,50 €	2.450,00 €
600.000,00 €	1,0‰	600,00 €	1.950,00 €	484,50 €	3.034,50 €	2.550,00 €
700.000,00 €	1,0‰	700,00 €	1.950,00 €	503,50 €	3.153,50 €	2.650,00 €
800.000,00 €	1,0‰	800,00 €	1.950,00 €	522,50 €	3.272,50 €	2.750,00 €
900.000,00 €	1,0‰	900,00 €	1.950,00 €	541,50 €	3.391,50 €	2.850,00 €
1.000.000,00 €	1,0‰	1.000,00 €	1.950,00 €	560,50 €	3.510,50 €	2.950,00 €
1.500.000,00 €	1,0‰	1.500,00 €	1.950,00 €	655,50 €	4.105,50 €	3.450,00 €
2.000.000,00 €	1,0‰	2.000,00 €	1.950,00 €	750,50 €	4.700,50 €	3.950,00 €
2.500.000,00 €	1,0‰	2.500,00 €	1.950,00 €	845,50 €	5.295,50 €	4.450,00 €
2.500.001,00 €	0,8‰	2.000,00 €	2.500,00 €	855,00 €	5.355,00 €	4.500,00 €
3.000.000,00 €	0,8‰	2.400,00 €	2.500,00 €	931,00 €	5.831,00 €	4.900,00 €

Gebührenstaffel B (unbebaute Grundstücke)

Verkehrswert	Gebührensatz	Gebühr	zzgl. Bearbeitungsgebühr	zzgl. 19% MwSt.	Gesamtgebühr	Gebühr ohne MwSt.
25.000,00 €	3,0‰	75,00 €	450,00 €	99,75 €	624,75 €	525,00 €
50.000,00 €	3,0‰	150,00 €	450,00 €	114,00 €	714,00 €	600,00 €
100.000,00 €	3,0‰	300,00 €	450,00 €	142,50 €	892,50 €	750,00 €
150.000,00 €	3,0‰	450,00 €	450,00 €	171,00 €	1.071,00 €	900,00 €
200.000,00 €	3,0‰	600,00 €	450,00 €	199,50 €	1.249,50 €	1.050,00 €
250.000,00 €	3,0‰	750,00 €	450,00 €	228,00 €	1.428,00 €	1.200,00 €
250.001,00 €	1,0‰	250,00 €	950,00 €	228,00 €	1.428,00 €	1.200,00 €
300.000,00 €	1,0‰	300,00 €	950,00 €	237,50 €	1.487,50 €	1.250,00 €
350.000,00 €	1,0‰	350,00 €	950,00 €	247,00 €	1.547,00 €	1.300,00 €
400.000,00 €	1,0‰	400,00 €	950,00 €	256,50 €	1.606,50 €	1.350,00 €
450.000,00 €	1,0‰	450,00 €	950,00 €	266,00 €	1.666,00 €	1.400,00 €
500.000,00 €	1,0‰	500,00 €	950,00 €	275,50 €	1.725,50 €	1.450,00 €
600.000,00 €	1,0‰	600,00 €	950,00 €	294,50 €	1.844,50 €	1.550,00 €
700.000,00 €	1,0‰	700,00 €	950,00 €	313,50 €	1.963,50 €	1.650,00 €
800.000,00 €	1,0‰	800,00 €	950,00 €	332,50 €	2.082,50 €	1.750,00 €
900.000,00 €	1,0‰	900,00 €	950,00 €	351,50 €	2.201,50 €	1.850,00 €
1.000.000,00 €	1,0‰	1.000,00 €	950,00 €	370,50 €	2.320,50 €	1.950,00 €
1.000.001,00 €	0,5‰	500,00 €	1.450,00 €	370,50 €	2.320,50 €	1.950,00 €
2.000.000,00 €	0,5‰	1.000,00 €	1.450,00 €	465,50 €	2.915,50 €	2.450,00 €
3.000.000,00 €	0,5‰	1.500,00 €	1.450,00 €	560,50 €	3.510,50 €	2.950,00 €



17.4 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
	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
	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		Herr Koch Tel.: 0681/506-6500 peter.koch@rvsbr.de

17.5 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

<p>Saarpfalz-Kreis</p>	<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis</p> <p>Vorsitzende: Frau Stahl</p> <p>Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Matisiak</p>	<p>Am Forum 1 66424 Homburg/Saar</p> <p>Tel.: 06841 / 104 - 8433 Fax.: 06841 / 104 - 7141</p> <p>E-Mail: gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de</p>
<p>St. Wendel</p>	<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel</p> <p>Vorsitzende und Leiter der Geschäftsstelle: Frau Schöneberger</p>	<p>Mommstraße 21-31 66606 St. Wendel</p> <p>Tel.: 06851 / 801 - 4550 Fax.: 06841 / 801 - 420</p> <p>E-Mail: gutachterausschuss@lkwnd.de</p>
<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 Marktdaten.</p> <p>Zentrale Geschäftsstelle der saarländischen Gutachterausschüsse</p> <p>Leiterin: 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>		