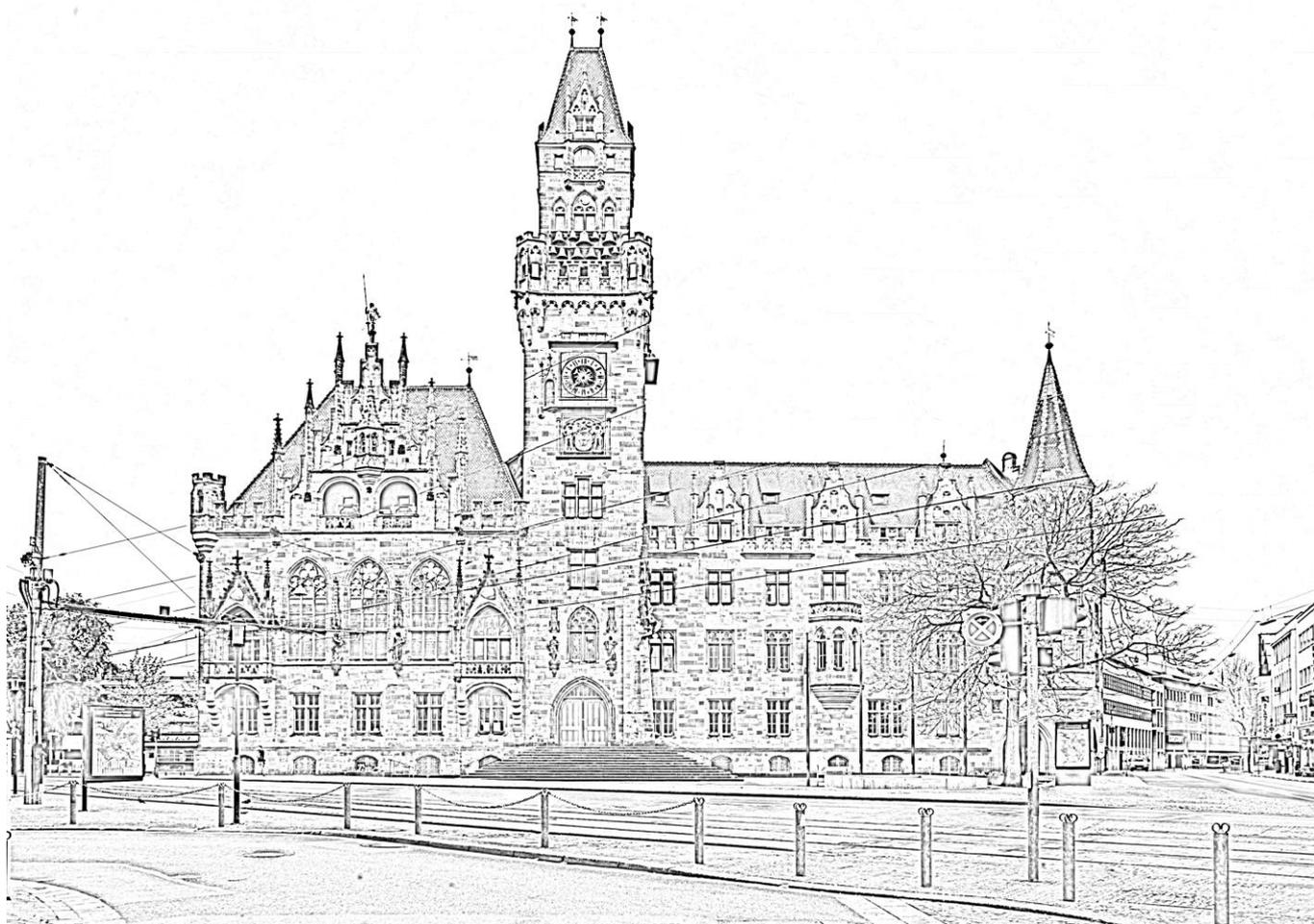


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

Immobilienmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2023



Landeshauptstadt

**SAAR
BRÜ
CKEN**

Inhalt

INHALT	3
1 VORBEMERKUNGEN	5
2 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG	6
2.1 ENTWICKLUNG INSGESAMT	6
2.2 ENTWICKLUNG DER TEILMÄRKTE	7
2.3 ALLGEMEINES ÜBER DIE STADT SAARBRÜCKEN	8
3 GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	10
3.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	10
3.2 ZUSTÄNDIGKEITSBEREICH DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN	11
3.3 MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	12
3.4 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	13
3.5 GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	14
3.6 KAUFPREISSAMMLUNG	15
4 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN DER LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN	17
4.1 ENTWICKLUNG NACH GEMARKUNGEN	17
4.1.1 KERNSTADTBEREICH UND STADTTEIL DUDWEILER	17
4.1.2 BEZIRK WEST	18
4.1.3 BEZIRK HALBERG UND GEMARKUNG SCHEIDT	19
4.2 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	20
4.2.1 WOHNBAUFLÄCHEN	20
4.2.2 GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN	20
4.2.3 FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	21
4.2.4 SONSTIGE FLÄCHEN	21
4.3 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
4.3.1 PREISE FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	22
4.3.2 PREISE FÜR DOPPEL- UND REIHENENDHÄUSER	24
4.3.3 PREISE FÜR REIHENHÄUSER	26
4.3.4 PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER – REINE WOHNGEBÄUDE	28
4.3.5 PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER – GEMISCHTE NUTZUNG	30
4.3.6 PREISE FÜR BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN	32
4.4 PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	34
4.4.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN OHNE STELLPLATZ	34
4.4.1.1 ERSTVERKAUF NACH NEUBAU	34
4.4.1.2 ERSTVERKAUF NACH UMWANDLUNG	35
4.4.1.3 WEITERVERKAUF	37
4.4.2 EIGENTUMSWOHNUNGEN INKLUSIVE STELLPLATZ	40
4.4.2.1 ERSTVERKAUF NACH NEUBAU	40
4.4.2.2 ERSTVERKAUF NACH UMWANDLUNG	41
4.4.2.3 WEITERVERKAUF	43
4.4.3 PREISE FÜR STELLPLÄTZE (IN VERBINDUNG MIT WOHNUNGSEIGENTUM)	46

4.4.3.1 ERSTVERKAUF NACH NEUBAU	46
4.4.3.2 WEITERVERKAUF	48
5 <u>BESTIMMUNG VON ANFANGS- UND ENDWERTEN IN FÖRMLICH FESTGESETZTEN SANIERUNGSGEBIETEN BZW. ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN</u>	49
6 <u>BODENRICHTWERTE</u>	51
6.1 BEISPIELE FÜR BODENRICHTWERTE IN AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN	52
6.2 AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE	53
6.3 DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	53
7 <u>ERFORDERLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u>	55
7.1 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	55
7.2 VERGLEICHSAKTOREN FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (ERTRAGS- UND GEBÄUDEFKTOREN)	55
7.3 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN UND LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	55
8 <u>GEBÜHREN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</u>	57
<u>GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DES SAARLANDES</u>	60

1 Vorbemerkungen

Wie jeder andere Markt vollzieht sich auch der Grundstücksmarkt nach den Regeln von Angebot und Nachfrage. Doch sind die Faktoren, welche die Preisbildung beeinflussen, sehr vielschichtig und zudem für den Außenstehenden oftmals wenig zu durchschauen. Seit Anfang der sechziger Jahre sind daher die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte um mehr Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bemüht.

Der Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Saarbrücken in den letzten Jahren (2021 - 2023). Er verfolgt das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses für den Bereich der Landeshauptstadt zu informieren.

Die Inhalte des Berichts sind zum einen für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, ausgelegt. Darüber hinaus wendet er sich an den Personenkreis, der in der Immobilienwirtschaft tätig ist, sowie an die Vertreter der Politik, der Kommunen und der öffentlichen Verwaltung. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen.

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die in der Stadt getätigt wurden. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

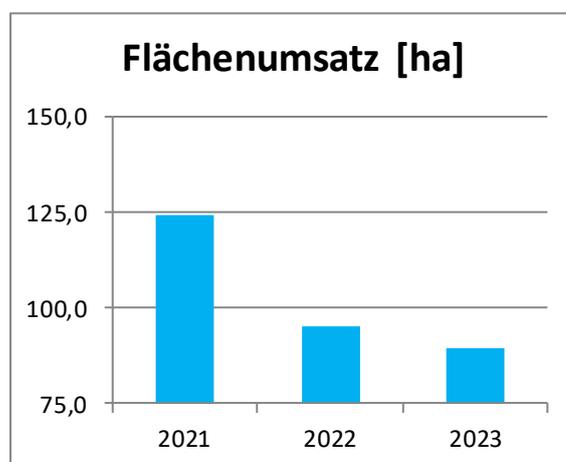
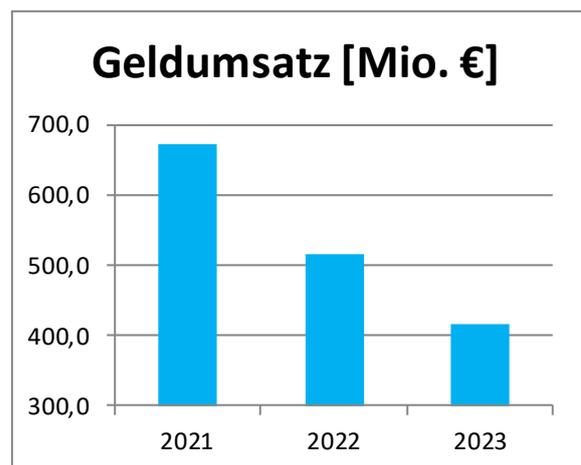
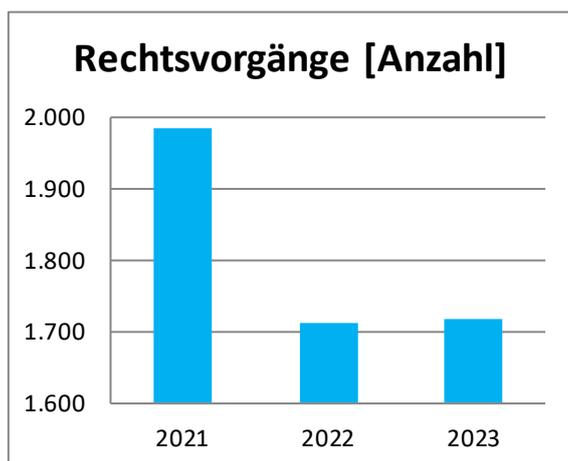
Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten eines Sachverständigen für die Verkehrswertermittlung einzuholen.

2 Allgemeine Entwicklung

2.1 Entwicklung insgesamt

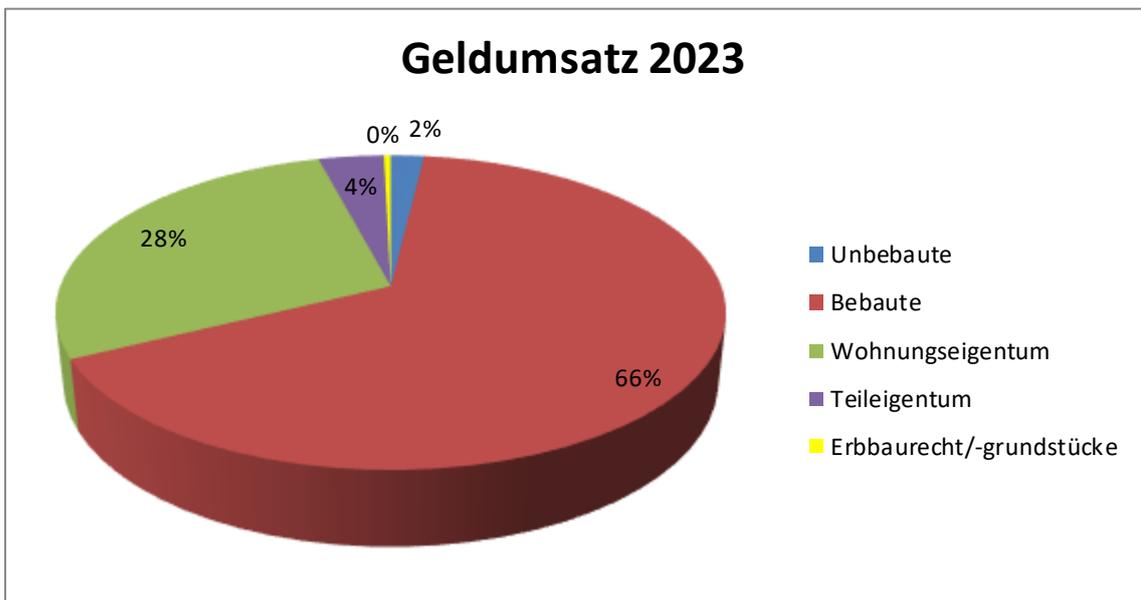
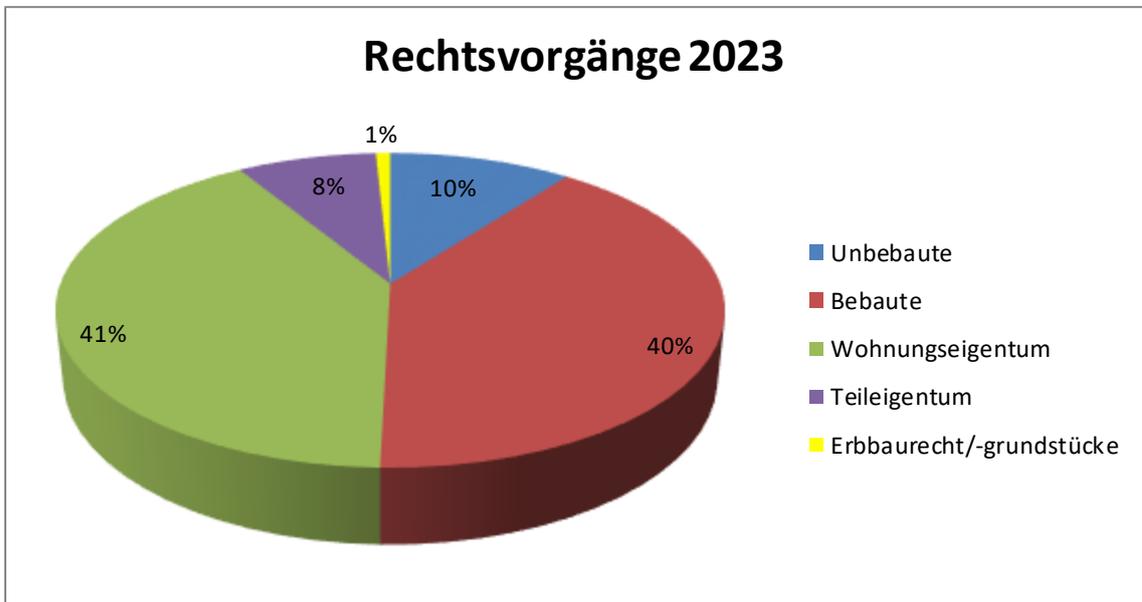
Die Entwicklung auf dem Saarbrücker Immobilienmarkt innerhalb des Berichtsjahres 2023 ist gegenüber den Vorjahren durch leicht fallende Entwicklungen der Umsatzvolumina gekennzeichnet. Die Anzahl der Rechtsvorgänge hat sich bei knapp über 1.700 eingependelt. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 20 % bzw. 100 Millionen Euro gesunken, bei gleichzeitigem Rückgang des Flächenumsatzes von ca. 6 %.

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2021	1.983	672,1	124,6
2022	1.712	514,3	95,1
2023	1.716	414,8	89,6



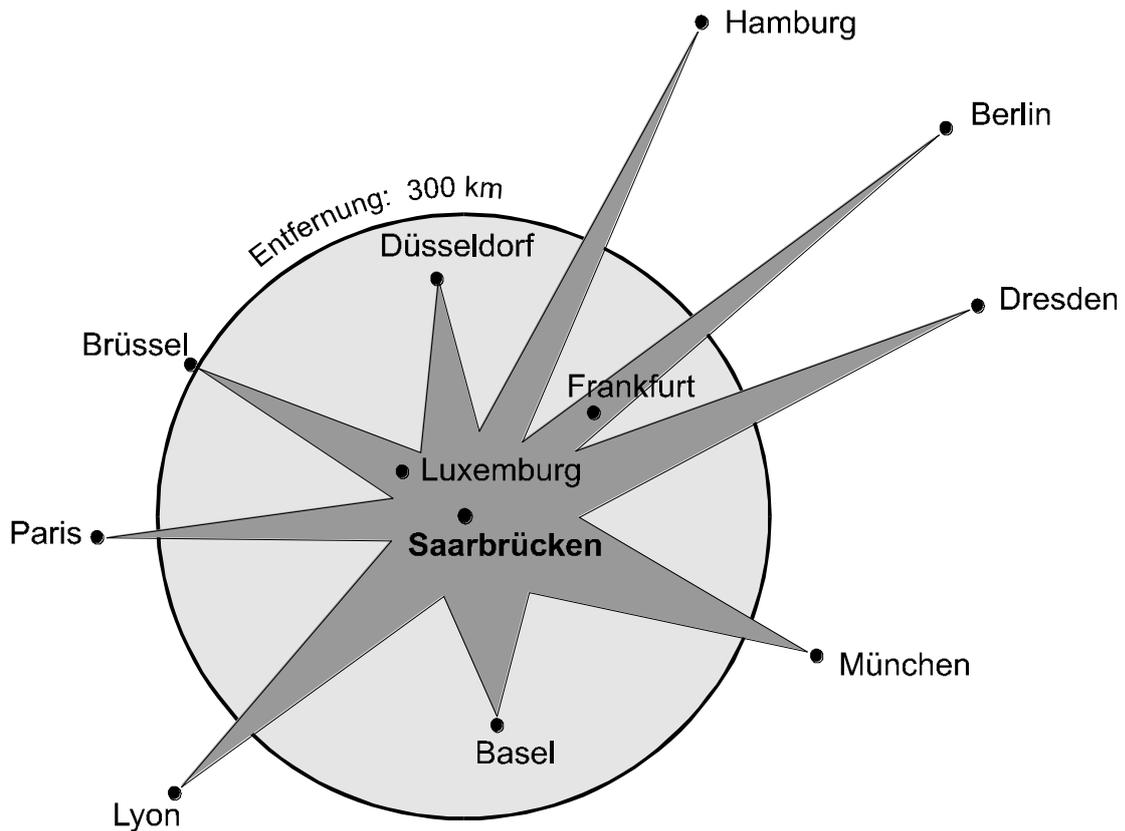
2.2 Entwicklung der Teilmärkte

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	228	195	178	21,0	15,4	7,9	48,3	30,8	29,0
Bebaute Grundstücke	797	742	687	489,1	364,0	272,9	75,6	63,1	59,5
Wohnungseigentum	874	711	701	150,3	117,0	117,0	-	-	-
Teileigentum	77	58	136	10,4	7,7	15,4	-	-	-
Erbbaurecht/- grundstücke	7	6	14	1,4	10,2	1,6	0,7	1,1	1,1



2.3 Allgemeines über die Stadt Saarbrücken

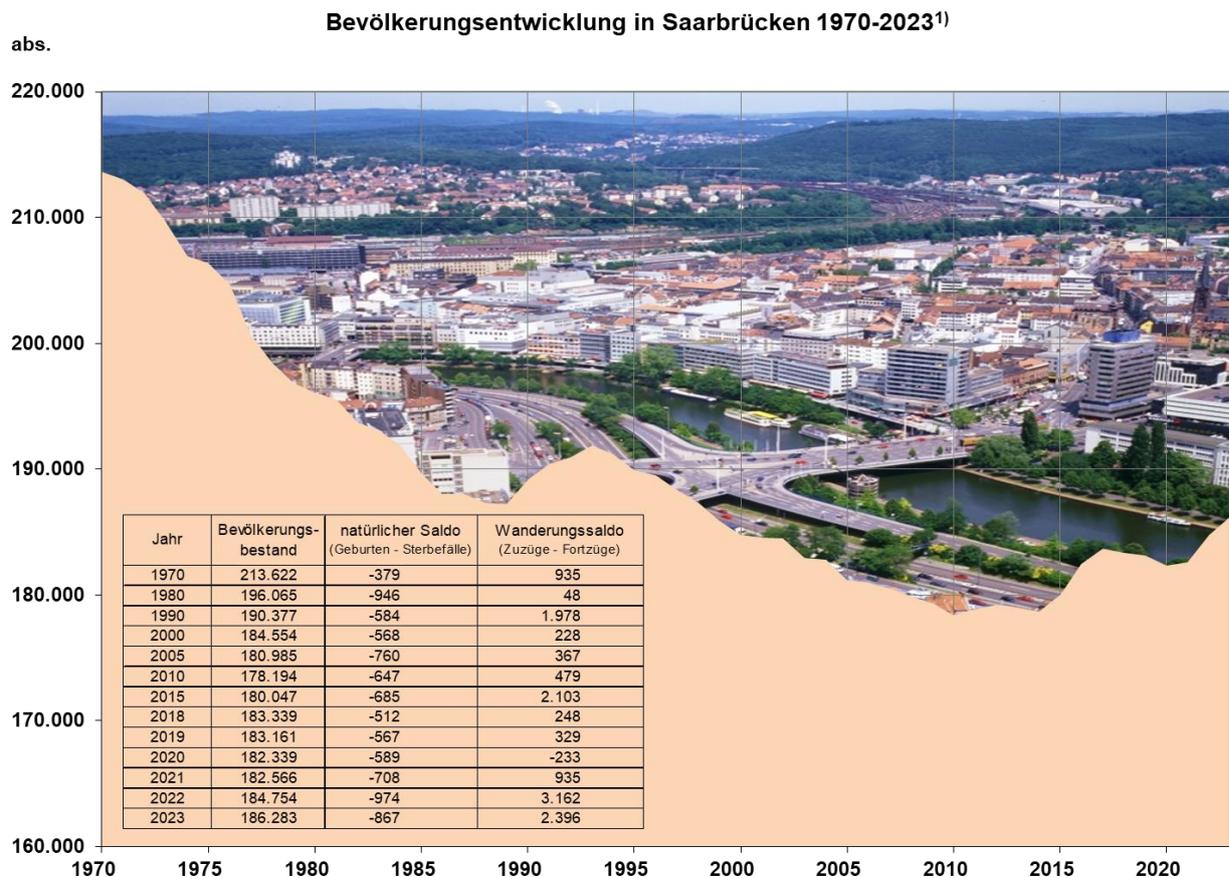
Saarbrücken ist Zentrum des Deutsch-Französischen Grenzraumes und liegt an der Achse Berlin-Frankfurt-Paris. Durch die zentrale Lage im EU-Binnenmarkt, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg, verbunden mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren und einer guten Infrastruktur, ist Saarbrücken ein interessanter und aufstrebender Wirtschaftsstandort.



Seit 1948 ist Saarbrücken die Landeshauptstadt des Saarlandes und somit Sitz aller Ministerien und der meisten Landesbehörden.

Mit einer Ausdehnung Nord-Süd von 16,7 km und einer Ausdehnung Ost-West von 22,9 km hat Saarbrücken eine Stadtgrenze von 75,8 km (zu Frankreich 19,1 km). Die gesamte Stadtfläche beträgt ca. 16.700 ha.

Die Einwohnerzahl am 31.12.2023 betrug 186.283.



1) bis 1986 Wohnbevölkerung, ab 1986 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Landeshauptstadt Saarbrücken - Hauptamt -

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Für den Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet.

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen Gutachtern besteht.

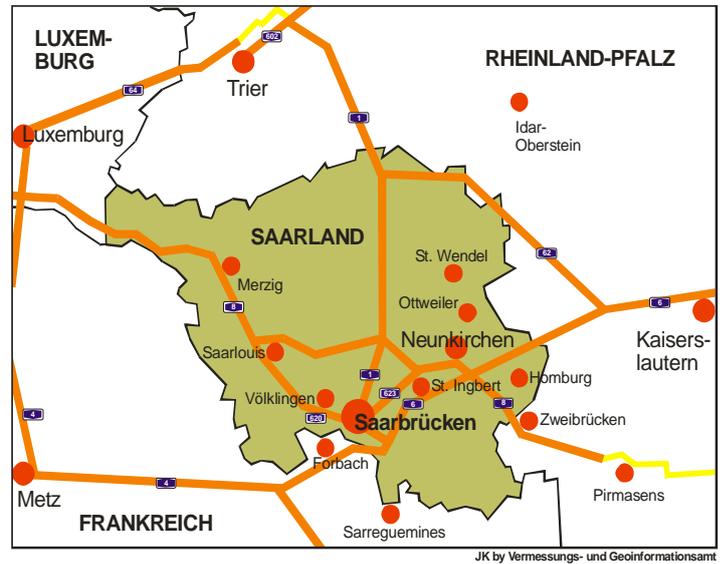
Die gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

- das Baugesetzbuch
Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften"
Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 bis 199
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Inkrafttreten 01. Januar 2022)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz (Gutachterausschussverordnung - GutVO) vom 21. 8. 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1990 Seite 957) in der derzeit geltenden Fassung

3.2 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Im Saarland gibt es die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse und 7 Gutachterausschüsse, und zwar für den Bereich

- der Landkreise (Neunkirchen, Merzig-Wadern, Saarlouis, St. Wendel und Saar-Pfalz-Kreis),
- des Regionalverbandes Saarbrücken (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken),
- der Landeshauptstadt Saarbrücken.



Gemarkungsübersicht Saarbrücken

3.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für die Dauer von vier Jahren bestellt. Zurzeit setzt sich der Gutachterausschuss wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Verm.-Direktor Johannes Scholl
T: 0681 / 905-1463, F: 0681 / 905-2017
johannes.scholl@saarbruecken.de

stellvertretender Vorsitzender

Verm.-Oberrat Markus Keßler
T: 0681 / 905-1214, F: 0681 / 905-2017
markus.kessler@saarbruecken.de

ehrenamtliche Gutachter:

Verm.-Direktor a.D. Gerhard Laux
Dipl.-Kaufmann Hermann Hansen Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Architektin Annette Burbach-Kubiniok
Dipl.-Ing. Architekt Gordon Haan
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Schmelzer
Dipl.-Ing. Architekt Markus Strehl
Dipl.-Ing. Architekt Dr. Rudolf Garber
Dipl.-Immobilienwirt Michael Götz Immobilienmakler
Dipl.-Immobilienwirtin Martina Deichl
Bankdirektor i.R. Anton Schönenberger
Stefanie Zimmer Immobilienmaklerin
Dipl.-Ing. für Vermessungswesen Rita Hoffmann
BauAfrau Sabine Schubert - Vertreterin des Finanzamtes Saarbrücken
Steuerinspektor Johannes Bansemir - Vertreterin des Finanzamtes Saarbrücken

3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung festgelegt. Die wichtigsten Aufgaben sind

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Verkehrswerten, Bodenwerten und Grundlagen für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Der Gutachterausschuss erstattet die Gutachten auf Antrag von

- für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden,
- für die Wertfeststellungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden
- Eigentümern bzw. ihnen gleichstehenden Berechtigten,
- Inhaber anderer Rechte am Grundstück,
- Pflichtteilsberechtigte und
- Gerichten und Justizbehörden.

Als häufige Anlässe zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sind Vermögens-, Scheidungs- und Erbschaftsangelegenheiten zu nennen.

Die Verkehrswertgutachten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden. Das Wertermittlungsobjekt muss sich im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses befinden. Den Antrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachten für ein Wertermittlungsobjekt in unserem Zuständigkeitsbereich finden sie unter:

https://www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/planen_bauen_wohnen/gutachterausschuss

3.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist in der Kataster- und Verwaltungsabteilung des städtischen Vermessungs- und Geoinformationsamtes integriert.

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. (FH) Daniel Lang
T: 0681 / 905-1819, F: 0681 / 905-2017
daniel.lang@saarbruecken.de

Die Geschäftsstelle hat insbesondere folgende wesentlichen Aufgaben

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte,
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung der Grundstücksmarktberichte und
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte.

	2019	2020	2021	2022	2023
schriftl. Richtwertauskünfte	58	46	36	25	29
Sitzungen Gutachterausschuss	40	26	47	37	39
Wertgutachten	116	85	78	56	68

3.6 Kaufpreissammlung

Eine der Kernaufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ist es, den örtlichen Grundstücksmarkt in seinem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu untersuchen. Als Basis dafür dient die bei jedem Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Dort werden alle notariell beglaubigten Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken oder Rechten wechselt, nach datenschutzrechtlichen Regeln aufgenommen und ausgewertet.

Eine exakte und mit Sachverstand intensiv geführte Kaufpreissammlung stellt somit die Weichen für alle weiteren Auskünfte und Ableitungen verschiedenster für die Wertermittlung notwendiger Daten.

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

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

Nach der Erfassung und Auswertung werden alle Verträge vernichtet. Das Ergebnis der Vertragsauswertung wird in die Kaufpreissammlung übertragen.

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden neben dem Finanzamt zum Zwecke der Besteuerung (§ 195 Abs. 2 BauGB) auch Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie öffentlich bestellten und vereidigten oder gerichtlich bestellten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen in anonymisierter Form erteilt. Hierzu muss ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet sein. Anderen Stellen und Personen sind nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen (§ 13 Abs. 1 und 2 der Gutachterausschussverordnung).

Die saarländischen Gutachterausschüsse arbeiten nach einheitlichem Leitfaden allesamt mit dem Programm AKuK (Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung). Neben dem beschreibenden Teil, der Kaufpreisdatei, in dem alle vertraglichen und wesentlich wertbeeinflussenden Merkmale der verhandelten Objekte aufgenommen werden, gibt es zusätzlich einen grafischen Teil, die Kaufpreiskarte. Dort werden alle Rechtsvorgänge und Verkaufsfälle gesammelt und visualisiert.



Ausschnitt aus der Kaufpreiskarte mit Visualisierung der einzelnen Kauffälle (grüne Punkte)

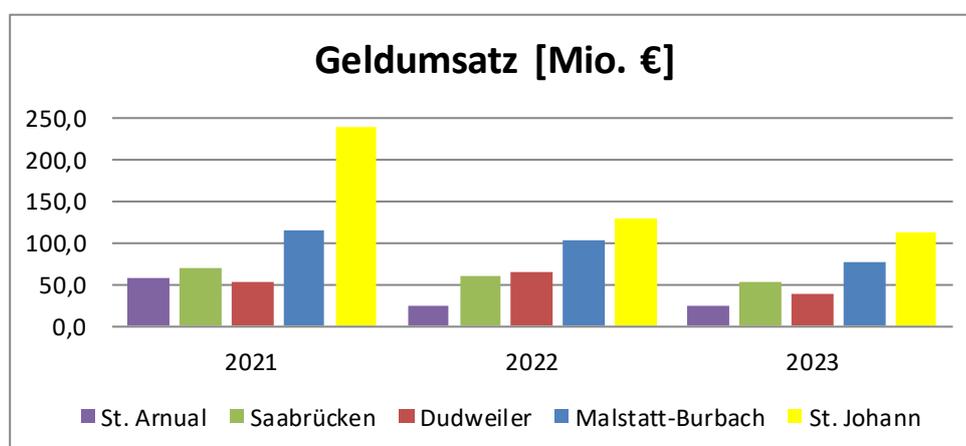
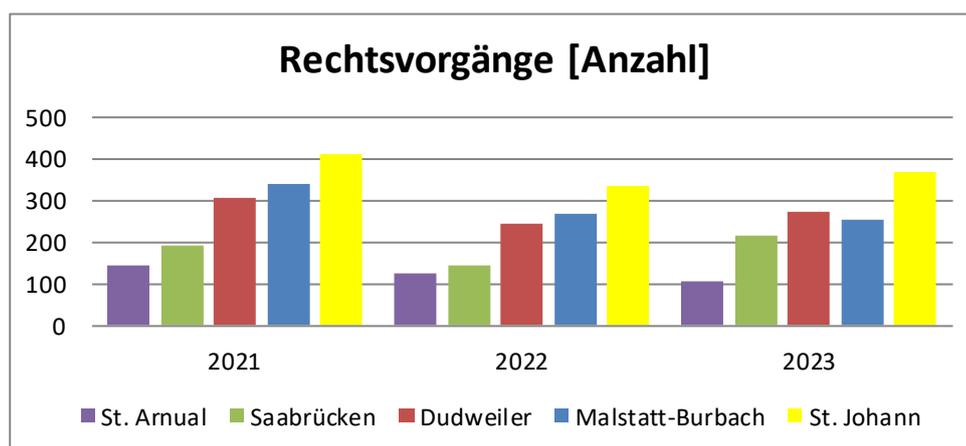
Durch die aktuellen und zuverlässigen Daten der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt sowie über alle wertbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen umfassend informiert ist. Dies ist die Voraussetzung für die sachgerechte Erstattung von Gutachten, die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Ableitung der erforderlichen wertrelevanten Daten. Weiterhin stellt die Kaufpreissammlung eine der Basisinformationen für den Immobilienmarktbericht dar.

4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Saarbrücken

4.1 Entwicklung nach Gemarkungen

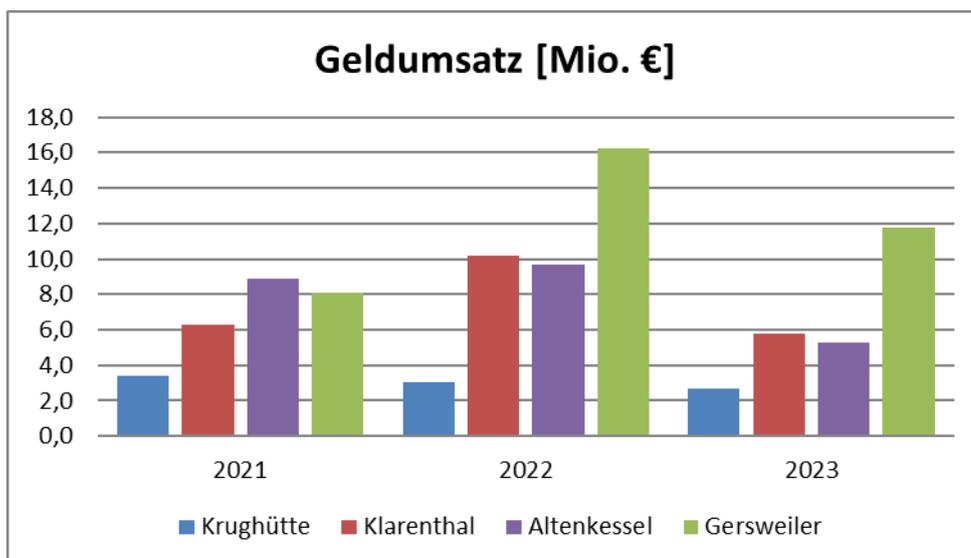
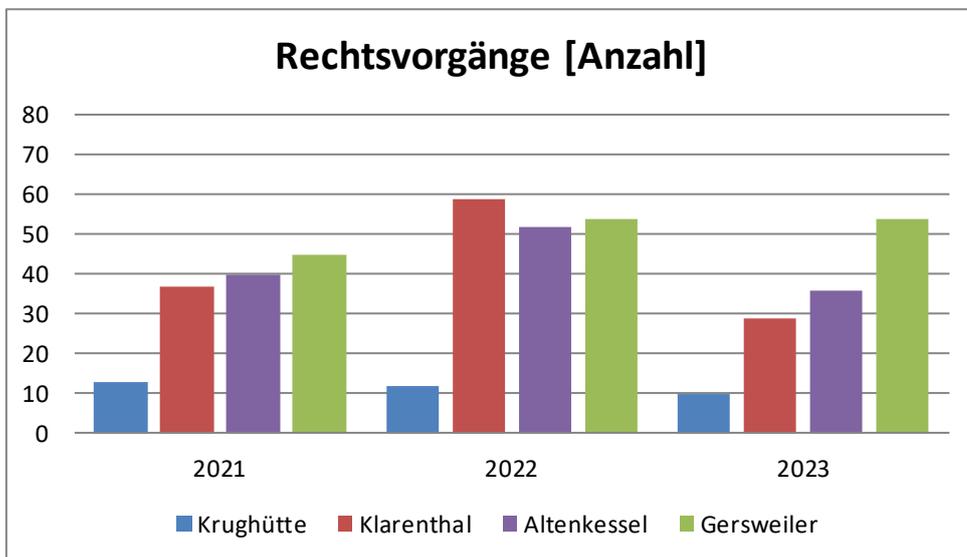
4.1.1 Kernstadtbereich und Stadtteil Dudweiler

Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
	Dudweiler	307	247	276	53,5	65,2	38,5	13,9	9,9
Malstatt-Burbach	339	270	254	115,1	104,5	77,4	14,9	10,7	11,7
Saarbrücken	193	145	216	69,6	61,3	53,9	6,3	4,5	3,8
St Annual	147	125	108	58,7	25,3	24,3	5,2	3,8	3,1
St Johann	413	336	368	240,3	129,6	113,1	14,3	8,9	9,6



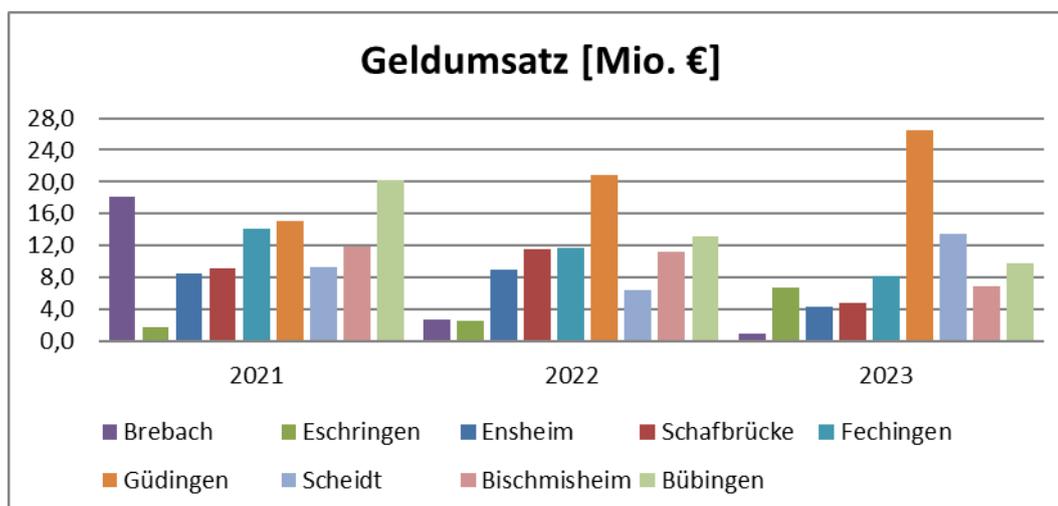
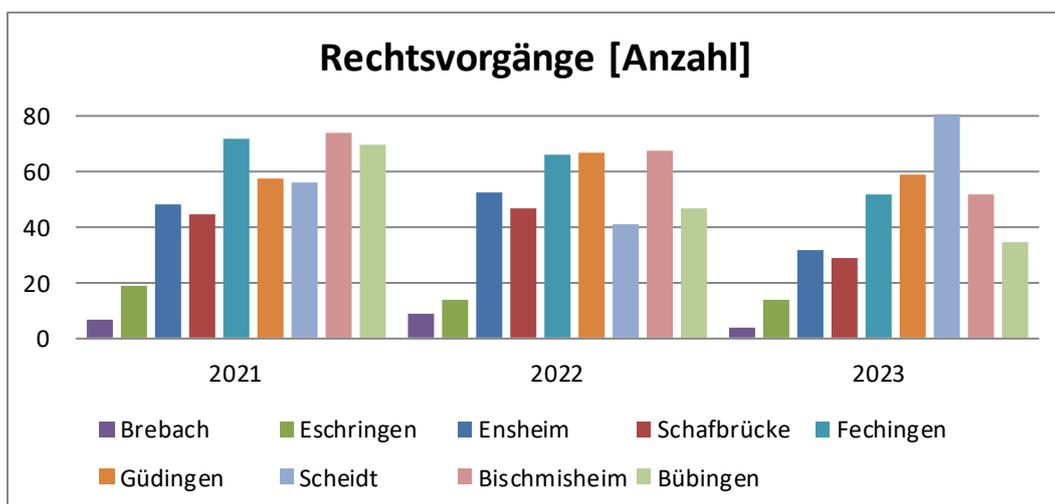
4.1.2 Bezirk West

Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Altenkessel	40	52	36	8,9	9,6	5,3	3,6	3,2	2,8
Gersweiler	45	54	54	8,1	16,2	11,8	6,0	9,4	6,0
Klarenthal	37	59	29	6,3	10,2	5,8	2,6	12,4	6,0
Krughütte	13	12	10	3,4	3,0	2,7	1,7	1,0	0,6



4.1.3 Bezirk Halberg und Gemarkung Scheidt

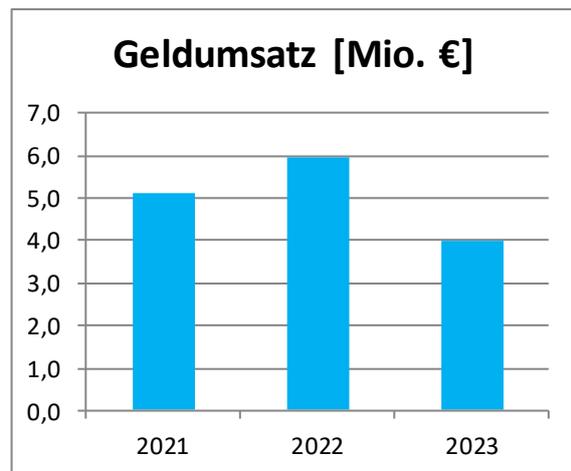
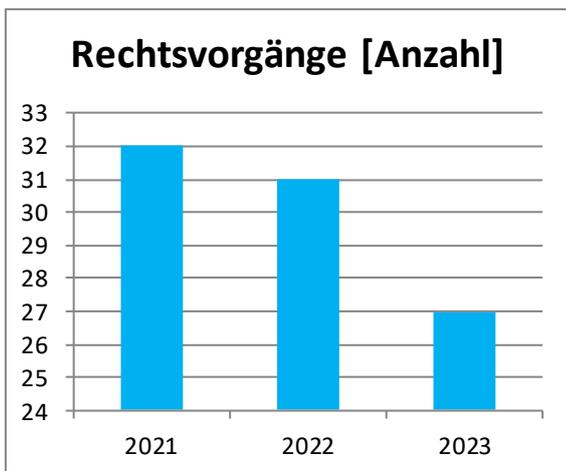
Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
	Bischmisheim	74	68	52	11,9	11,3	6,9	5,9	5,6
Brebach	7	9	4	18,2	2,6	0,9	6,1	2,2	0,3
Bübingen	70	47	35	20,3	13,2	9,8	12,7	2,3	3,1
Ensheim	48	53	32	8,6	9,0	4,4	3,6	4,5	3,3
Eschringen	19	14	14	1,7	2,5	6,8	2,3	1,8	3,3
Fechingen	72	66	52	14,1	11,7	8,3	8,5	5,9	10,2
Güdingen	58	67	59	15,1	20,9	26,4	12,4	5,5	9,2
Schafbrücke	45	47	29	9,2	11,6	4,8	1,5	1,9	0,8
Scheidt	56	41	87	9,2	6,5	13,5	2,9	1,7	2,4



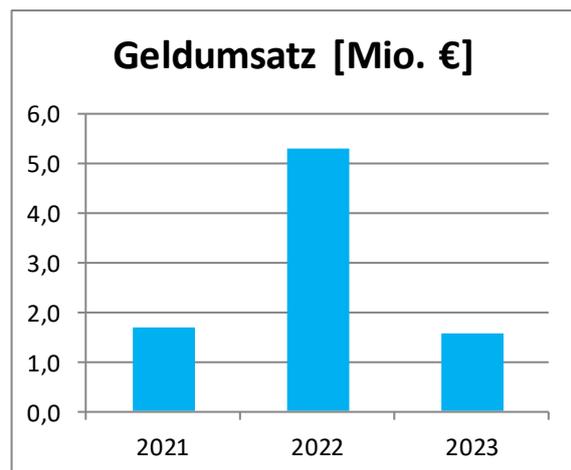
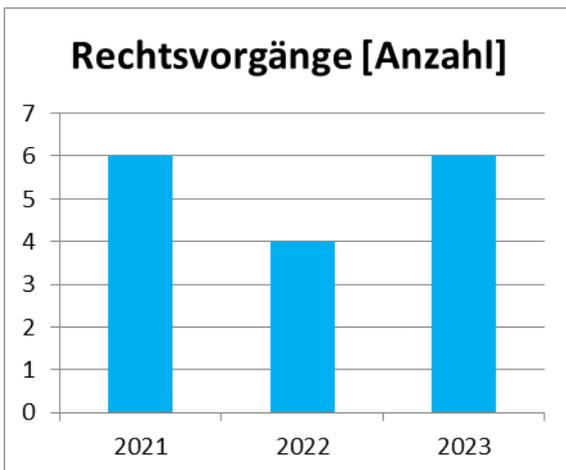
4.2 Unbebaute Grundstücke

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

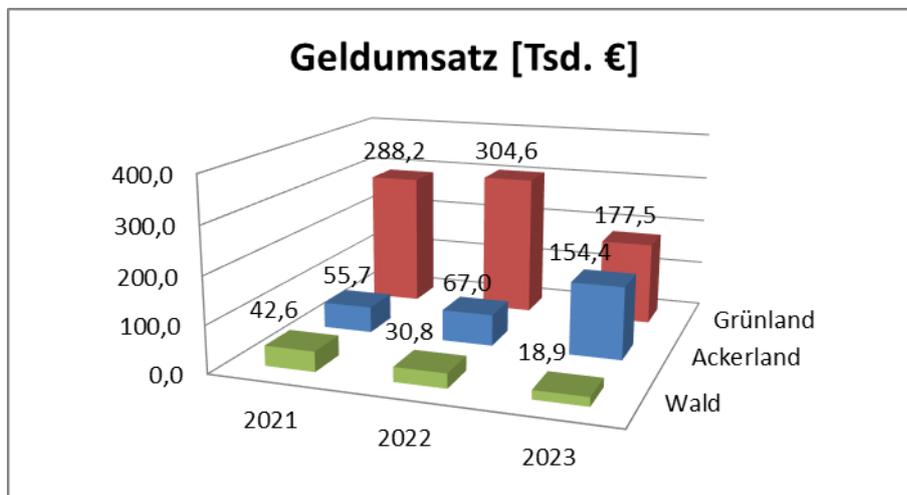
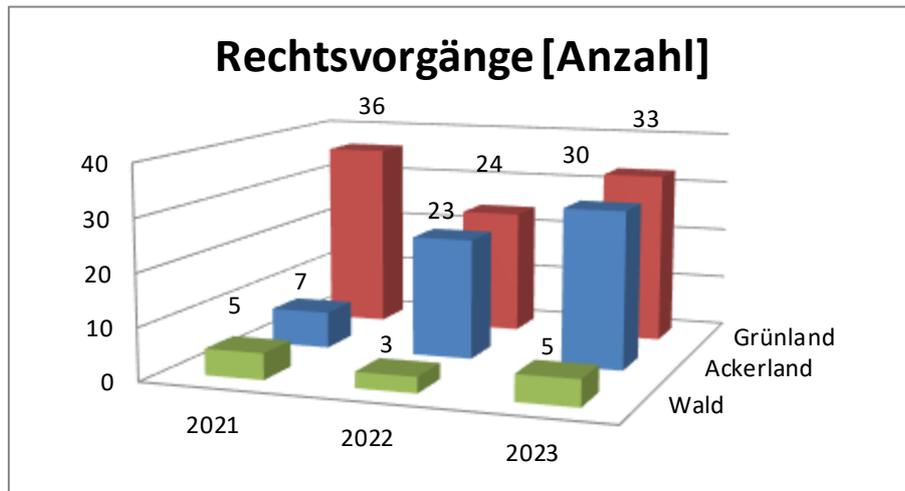
4.2.1 Wohnbauflächen



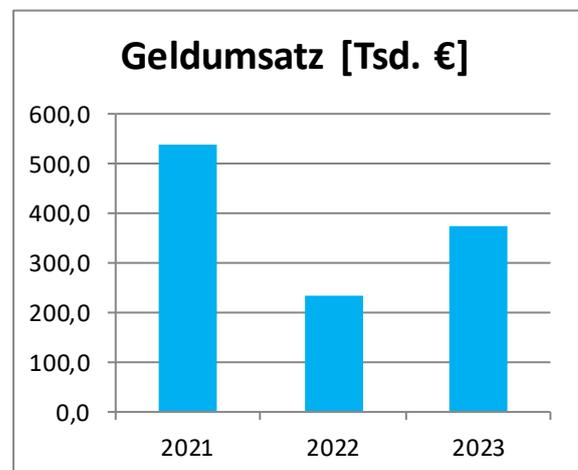
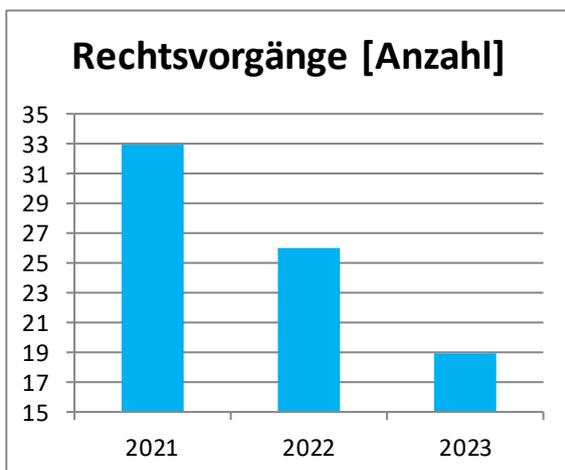
4.2.2 Gewerbe- und Industrieflächen



4.2.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft



4.2.4 Sonstige Flächen



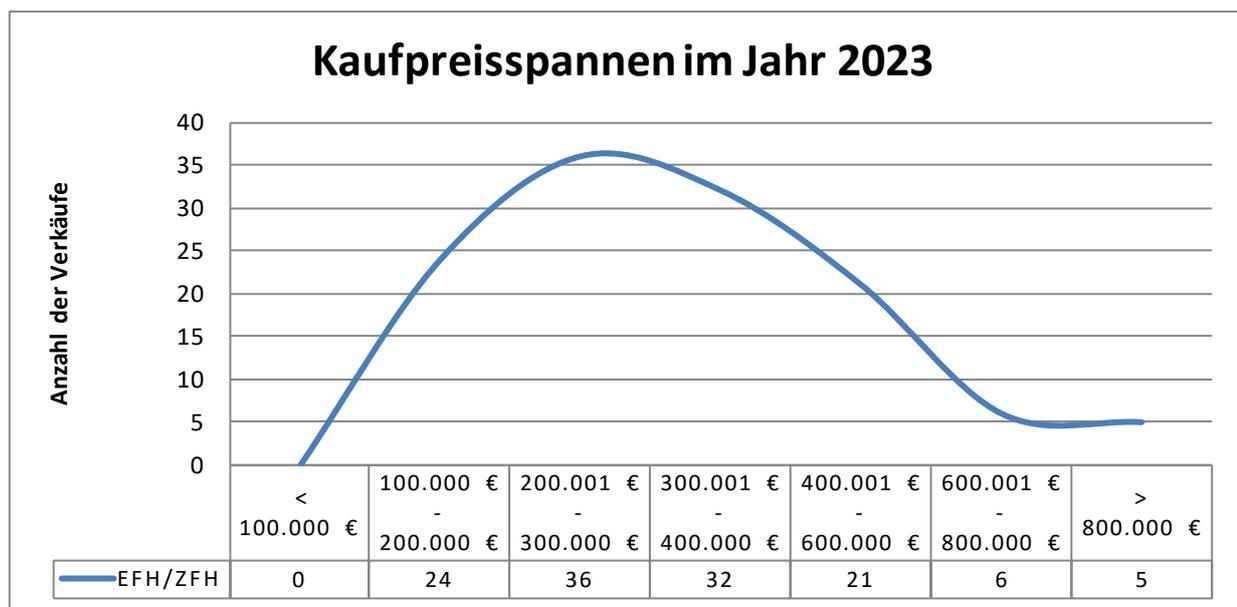
4.3 Bebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen und Entwicklungen im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“. Bei den Auswertungen wurde der Teilmarkt in individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäuser (reine Wohnhäuser, gemischte Nutzung) sowie Büro- und Gewerbeimmobilien unterteilt. Der individuelle Wohnungsbau setzt sich wiederum aus den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihenhäuser zusammen. Analysiert wurden nur die geeigneten Kauffälle, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind. Als „Neubau“ gelten Gebäude, deren Fertigstellung im Berichtszeitraum nicht länger als 3 Jahre zurückliegt.

4.3.1 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [in 1000 m ²]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Neubau	0	1	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	3	6	6	1,6	3,5	3,9	2,2	3,0	4,4
1980 - 1999	13	12	6	5,8	4,6	2,5	10,2	14,2	4,6
1960 - 1979	33	36	41	12,6	12,7	16,1	26,8	28,1	31,8
1940 - 1959	20	25	25	7,1	8,4	8,7	15,9	26,1	25,7
< 1940	29	18	21	7,6	4,8	5,3	22,2	14,5	14,5
Ohne Baujahr	7	37	25	1,1	13,1	9,6	5,7	29,7	26,2

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in einer Kaufpreisspanne von 200.000 € bis 400.000 €.

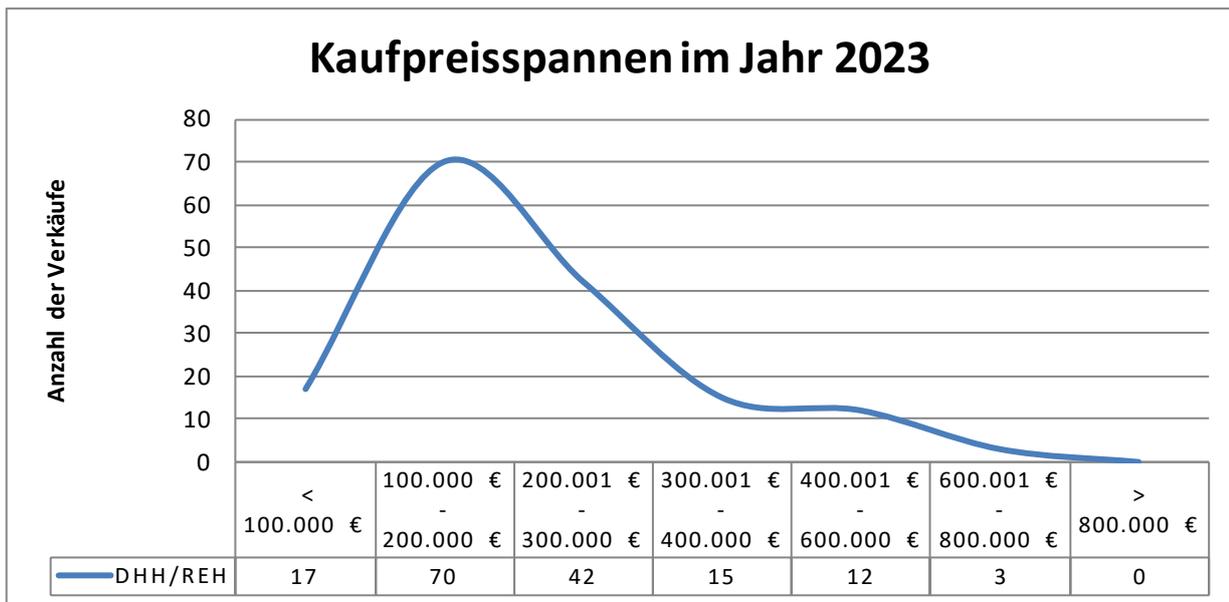
Verkaufsjahr Baujahr		2021		2022		2023	
		Neubau	0		1		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau		3		6		6	
Ø Kaufpreis		543.000 €		610.833 €		693.167 €	
min	max	279.000 €	950.000 €	210.000 €	1.350.000 €	445.000 €	1.425.000 €
1980 - 1999		13		12		6	
Ø Kaufpreis		468.840 €		386.917 €		437.083 €	
min	max	105.000 €	890.000 €	226.000 €	560.000 €	140.000 €	660.000 €
1960 - 1979		33		36		41	
Ø Kaufpreis		391.038 €		360.583 €		401.561 €	
min	max	100.000 €	1.010.000 €	88.000 €	1.100.000 €	180.000 €	1.230.000 €
1940 - 1959		20		25		25	
Ø Kaufpreis		369.400 €		344.280 €		353.600 €	
min	max	105.000 €	1.500.000 €	45.000 €	1.150.000 €	103.000 €	1.550.000 €
< 1940		29		18		21	
Ø Kaufpreis		263.655 €		269.056 €		253.048 €	
min	max	60.000 €	830.000 €	95.000 €	750.000 €	140.000 €	600.000 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.2 Preise für Doppel- und Reihenendhäuser

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Neubau	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	5	9	4	1,7	4,1	1,4	1,9	4,0	1,7
1980 - 1999	8	9	14	2,5	2,8	4,4	4,0	5,0	5,6
1960 - 1979	27	30	19	7,1	7,5	4,4	15,4	17,5	9,8
1940 - 1959	23	31	24	4,8	6,5	5,6	10,7	12,6	12,0
< 1940	67	44	52	12,8	9,0	9,5	32,0	22,6	22,0
Ohne Baujahr	25	68	46	4,1	13,3	10,9	12,1	29,3	22,0

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Doppel- und Reihenendhäuser liegt in einer Kaufpreisspanne von unter 100.000 € bis 300.000 €.

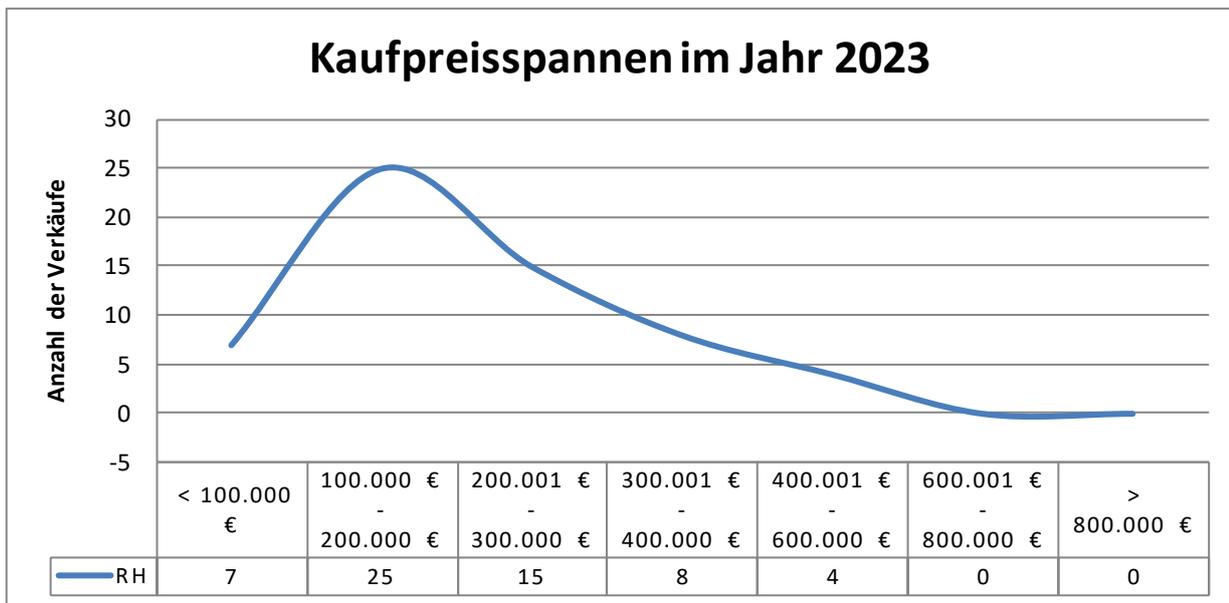
Verkaufsjahr Baujahr		2021		2022		2023	
		Neubau	0		0		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau		5		9		4	
Ø Kaufpreis		346.800 €		467.722 €		375.000 €	
min	max	245.000 €	580.000 €	155.000 €	804.500 €	240.000 €	480.000 €
1980 - 1999		8		9		14	
Ø Kaufpreis		319.375 €		310.000 €		319.143 €	
min	max	130.000 €	625.000 €	195.000 €	470.000 €	190.000 €	595.000 €
1960 - 1979		27		30		19	
Ø Kaufpreis		264.852 €		254.765 €		234.737 €	
min	max	125.000 €	565.000 €	97.000 €	690.000 €	105.000 €	450.000 €
1940 - 1959		23		31		24	
Ø Kaufpreis		211.500 €		211.677 €		234.458 €	
min	max	80.000 €	398.000 €	90.000 €	430.000 €	115.000 €	600.000 €
< 1940		67		44		52	
Ø Kaufpreis		194.616 €		206.716 €		185.327 €	
min	max	60.000 €	600.000 €	70.000 €	550.000 €	70.000 €	578.500 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.3 Preise für Reihenhäuser

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Neubau	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	1	0	3	-	-	0,9	-	-	0,2
1980 - 1999	5	4	2	1,3	0,8	0,8	1,4	0,9	0,6
1960 - 1979	14	10	13	3,6	2,1	3,2	4,4	3,1	3,2
1940 - 1959	9	12	9	1,9	2,3	1,8	3,3	3,1	1,8
< 1940	19	15	15	3,1	2,9	2,3	8,1	5,0	3,8
Ohne Baujahr	9	9	17	1,3	1,6	3,9	2,1	2,8	4,7

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Reihenhäuser liegt in einer Kaufpreisspanne von 100.000 € bis 300.000 €.

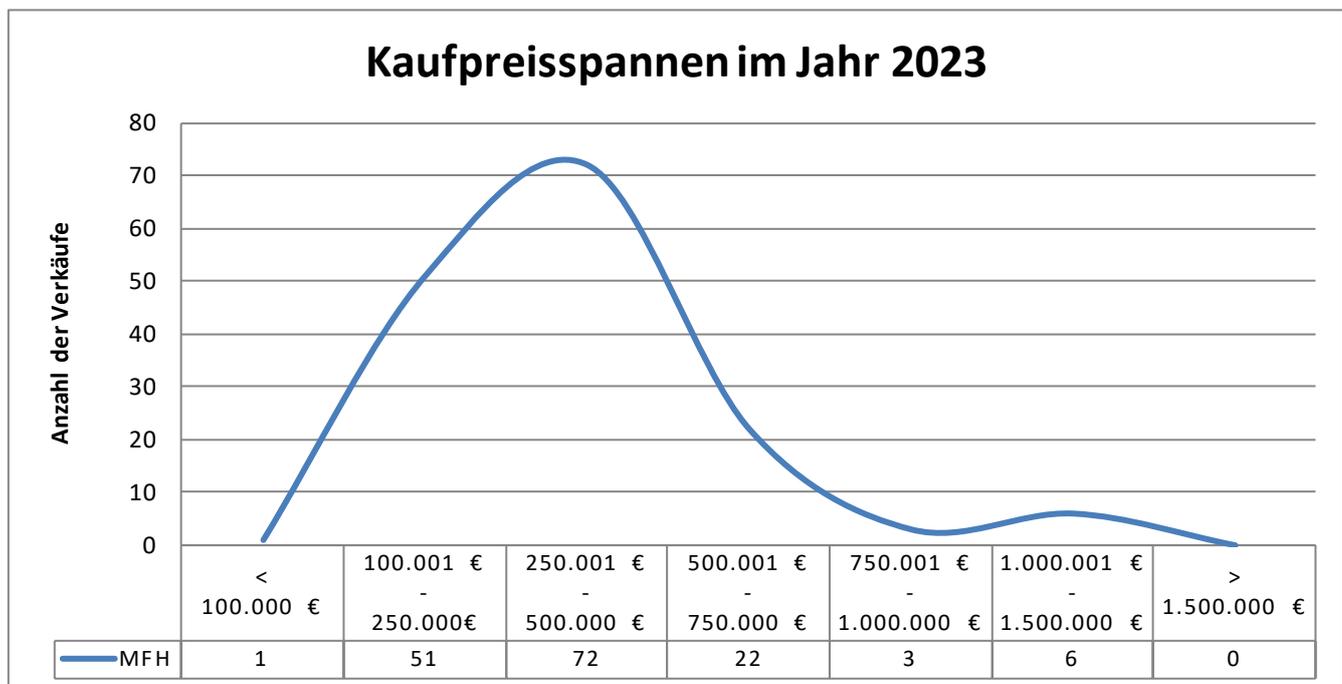
Verkaufsjahr Baujahr		2021		2022		2023	
		Neubauten	0		0		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau		1		0		3	
Ø Kaufpreis		-		-		313.333 €	
min	max	-	-	-	-	310.000 €	320.000 €
1980 - 1999		5		4		2	
Ø Kaufpreis		275.800 €		220.750 €		395.000 €	
min	max	220.000 €	395.000 €	150.000 €	284.000 €	250.000 €	540.000 €
1960 - 1979		14		10		13	
Ø Kaufpreis		266.571 €		216.800 €		250.615 €	
min	max	100.000 €	398.000 €	145.000 €	350.000 €	140.000 €	445.000 €
1940 - 1959		9		12		9	
Ø Kaufpreis		206.510 €		192.500 €		198.333 €	
min	max	61.086 €	650.000 €	50.000 €	295.000 €	85.000 €	495.000 €
< 1940		19		15		15	
Ø Kaufpreis		166.842 €		196.633 €		156.000 €	
min	max	71.000 €	380.000 €	75.000 €	465.000 €	50.000 €	294.000 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.4 Preise für Mehrfamilienhäuser – reine Wohngebäude

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Neubau	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	1	1	0	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999	3	3	3	1,5	4,6	1,1	3,0	2,6	1,3
1960 - 1979	12	20	27	3,9	11,1	11,1	8,8	10,3	16,0
1940 - 1959	45	36	49	15,3	22,1	17,3	21,2	18,0	21,0
< 1940	91	43	61	35,0	16,0	22,2	41,0	20,9	29,4
Ohne Baujahr	19	44	15	6,0	17,5	6,0	9,7	20,6	11,9

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung liegt in einer Kaufpreisspanne von 250.000 € bis 500.000 €.

Verkaufsjahr Baujahr		2021		2022		2023	
		Neubauten	0		0		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau		1		1		0	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999		3		3		3	
Ø Kaufpreis		491.667 €		1.547.333 €		371.667 €	
min	max	255.000 €	795.000 €	350.000 €	3.642.000 €	120.000 €	700.000 €
1960 - 1979		12		20		27	
Ø Kaufpreis		331.250 €		555.650 €		415.407 €	
min	max	225.000 €	540.000 €	175.000 €	4.164.000 €	70.000 €	1.200.000 €
1940 - 1959		45		36		49	
Ø Kaufpreis		342.311 €		617.528 €		356.959 €	
min	max	80.000 €	1.200.000 €	60.000 €	5.850.000 €	105.000 €	1.150.000 €
< 1940		91		43		61	
Ø Kaufpreis		390.363 €		374.986 €		369.525 €	
min	max	56.400 €	1.850.000 €	85.000 €	1.200.000 €	105.000 €	1.250.000 €

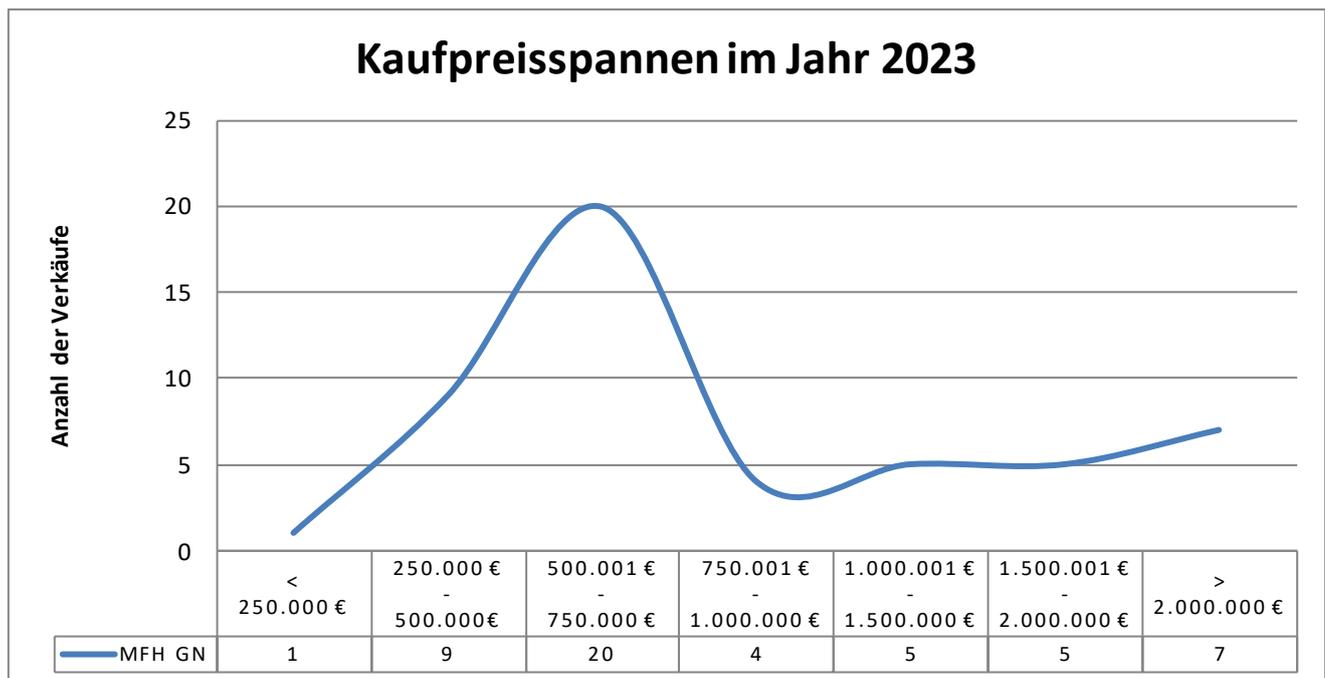
Durchschnittspreise nach Baujahresklassen

4.3.5 Preise für Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Neubau	1	1	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	0	0	0	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999	1	2	0	-	1,6	-	-	2,7	-
1960 - 1979	1	5	11	-	2,1	11,3	-	2,3	5,6
1940 - 1959	15	8	15	13,0	2,6	10,7	9,3	3,8	6,7
< 1940	32	16	20	47,3	8,0	15,1	17,5	6,8	11,8
Ohne Baujahr	7	20	5	5,1	11,5	2,3	4,4	10,0	1,5

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

Verteilung der Kaufpreise



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung liegt in einer Kaufpreisspanne von 500.000 € bis 750.000 €.

Verkaufsjahr Baujahr		2021		2022		2023	
		Neubauten	1		1		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau		0		0		0	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999		1		2		0	
Ø Kaufpreis		-		849.500 €		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1960 - 1979		1		5		11	
Ø Kaufpreis		-		434.000 €		1.025.409 €	
min	max	-	-	280.000 €	615.000 €	160.000 €	5.000.000 €
1940 - 1959		15		8		15	
Ø Kaufpreis		869.683 €		331.250 €		727.800 €	
min	max	225.000 €	3.250.000 €	150.000 €	500.000 €	140.000 €	1.930.000 €
< 1940		32		16		20	
Ø Kaufpreis		1.486.450 €		501.594 €		765.450 €	
min	max	100.000 €	15.982.388 €	158.000 €	940.000 €	85.000 €	2.800.000 €

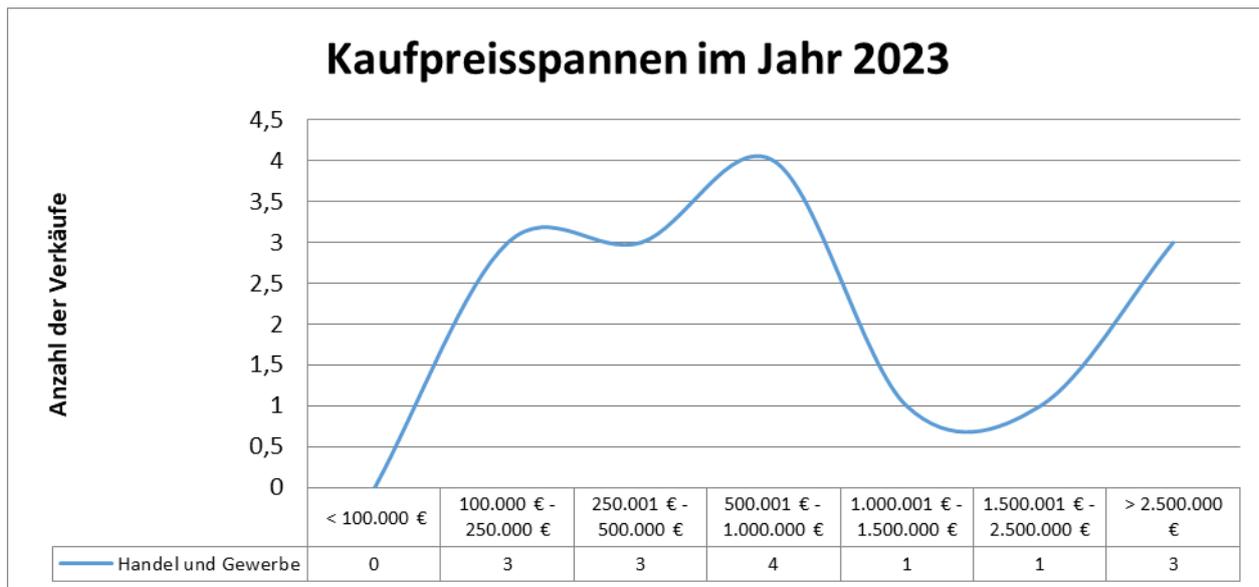
Durchschnittspreise nach Baujahresklassen

4.3.6 Preise für Büro- und Gewerbeimmobilien

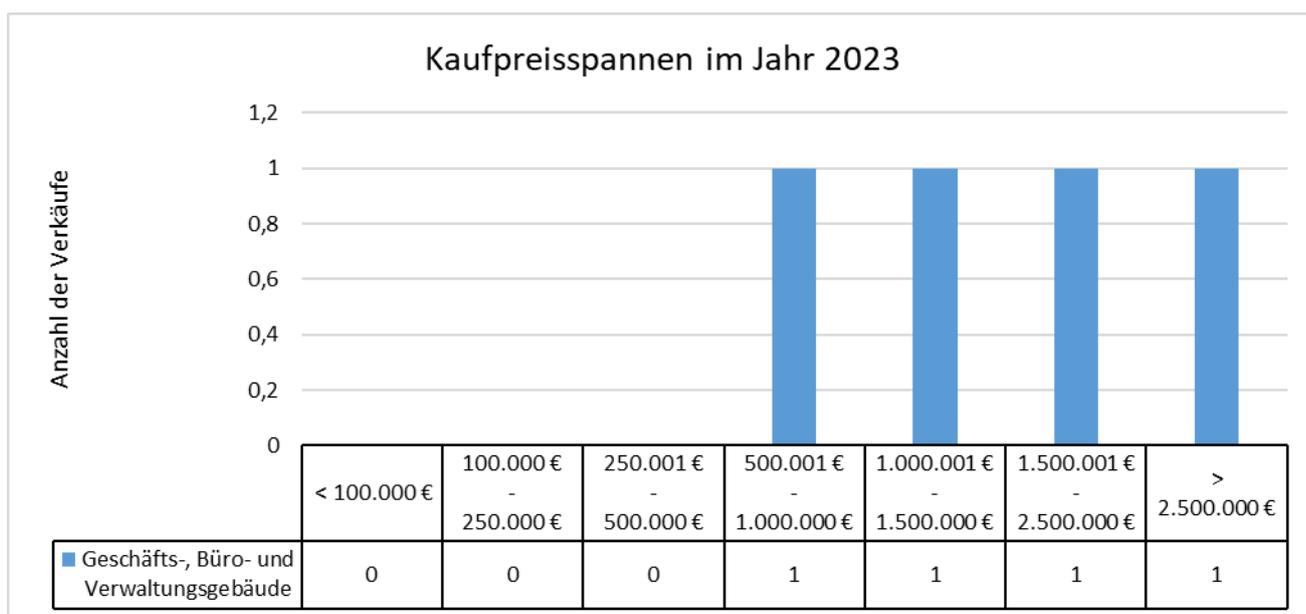
Art/Typ	Rechtsvorgänge			Geldumsatz		
	[Anzahl]			[Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	10	17	4	26,4	52,4	8,8
Handel und Gewerbe	26	19	15	43,4	23,0	28,4
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	0	2	1	0	0,3	-

Art/Typ		Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude		Handel und Gewerbe		Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	
Verkaufsjahr							
2021		10		26		0	
Ø Kaufpreis		2.639.500 €		1.669.035 €		-	
min	max	450.000 €	8.000.000 €	55.000 €	15.963.914 €	-	-
2022		17		19		2	
Ø Kaufpreis		3.083.118 €		1.209.331 €		167.500 €	
min	max	300.000 €	10.700.000 €	200.000 €	4.165.000 €	-	-
2023		4		15		1	
Ø Kaufpreis		2.210.000 €		1.895.276 €		-	
min	max	900.000 €	4.400.000 €	180.000 €	12.500.000 €	-	-

Durchschnittspreise nach Art/Typ



Verteilung der Kaufpreise



Verteilung der Kaufpreise

4.4 Preise für Eigentumswohnungen

Bei den hier angegebenen Daten handelt es sich um geeignete und ausgewertete Verkaufsfälle. Die angegebenen Durchschnittspreise beinhalten **kein Inventar, keine Rechte**, wie z.B. Sondernutzungsrechte am Gartenanteil und **keine Instandhaltungsrücklagen**.

Hinsichtlich der Berücksichtigung von **Stellplätzen** werden die Durchschnittspreise differenziert angegeben.

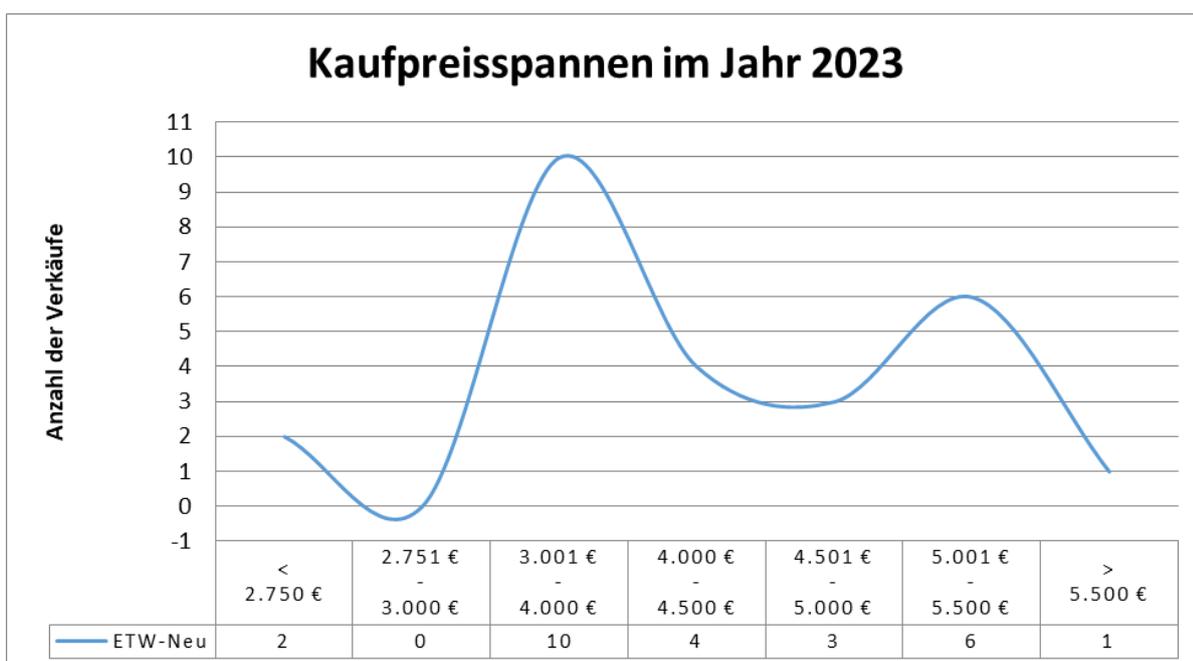
Ein üblicher Keller- bzw. Abstellraum außerhalb der Wohnung ist in den Durchschnittspreisen enthalten.

4.4.1 Eigentumswohnungen ohne Stellplatz

Die angegebenen Durchschnittspreise beinhalten neben den oben genannten Faktoren auch keine Stellplätze.

4.4.1.1 Erstverkauf nach Neubau

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø bereinigter Kaufpreis [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche
2021	46	453.322 €	117	3.711 €
	min max	117.500 € 1.539.000 €	41 267	2.460 € 5.944 €
2022	26	418.938 €	104	3.733 €
	min max	60.000 € 1.480.000 €	40 249	1.500 € 5.944 €
2023	26	417.898 €	96	4.254 €
	min max	156.600 € 1.539.500 €	40 279	2.206 € 5.518 €



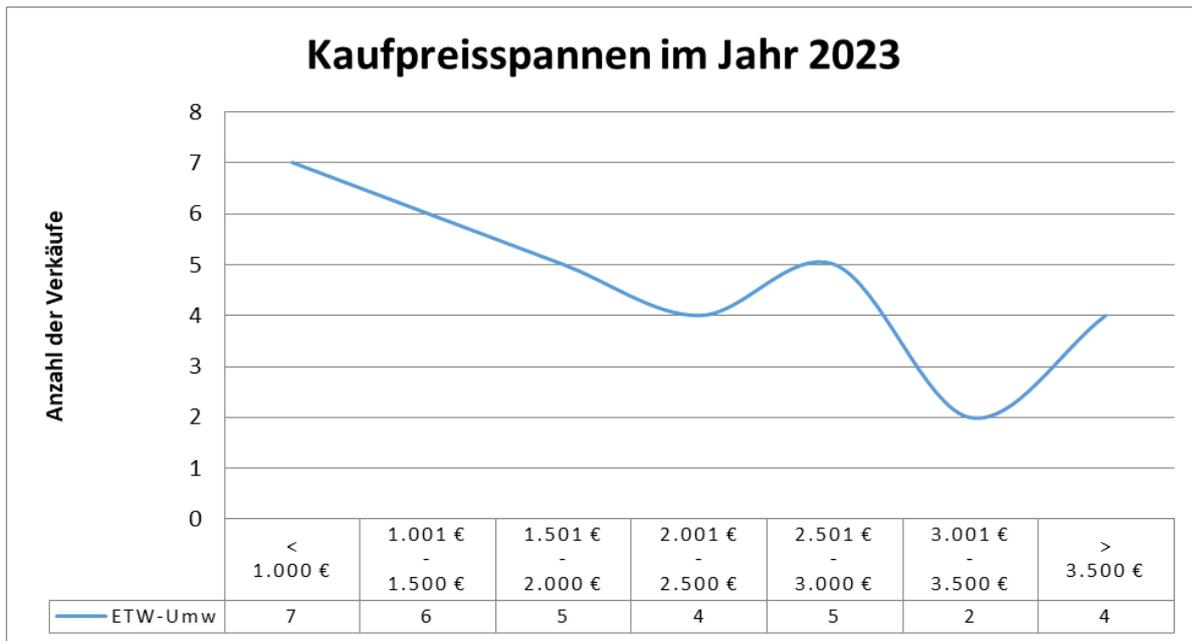
Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
Wohnfläche							
bis 50 m ² WF		1		2		2	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		2.688 €		4.587 €	
min	max	-	-	-	-	-	-
bis 70 m ² WF		4		5		5	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.834 €		3.117 €		4.438 €	
min	max	2.806 €	2.851 €	2.984 €	3.193 €	3.800 €	5.051 €
bis 90 m ² WF		9		4		7	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.067 €		3.385 €		3.821 €	
min	max	2.781 €	4.567 €	2.841 €	4.544 €	2.206 €	5.020 €
bis 110 m ² WF		5		4		5	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.475 €		3.369 €		3.838 €	
min	max	2.916 €	4.490 €	3.006 €	4.124 €	3.702 €	3.995 €
über 110 m ² WF		27		11		7	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		4.131 €		4.463 €		4.757 €	
min	max	2.460 €	5.944 €	2.000 €	5.944 €	2.396 €	5.518 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	40		146.933 €		94		1.559 €	
	min	max	20.000 €	475.359 €	35	269	349 €	3.010 €
2022	53		162.664 €		87		1.867 €	
	min	max	15.000 €	439.000 €	24	191	289 €	5.324 €
2023	33		204.155 €		97		2.040 €	
	min	max	30.000 €	635.000 €	46	350	257 €	5.070 €



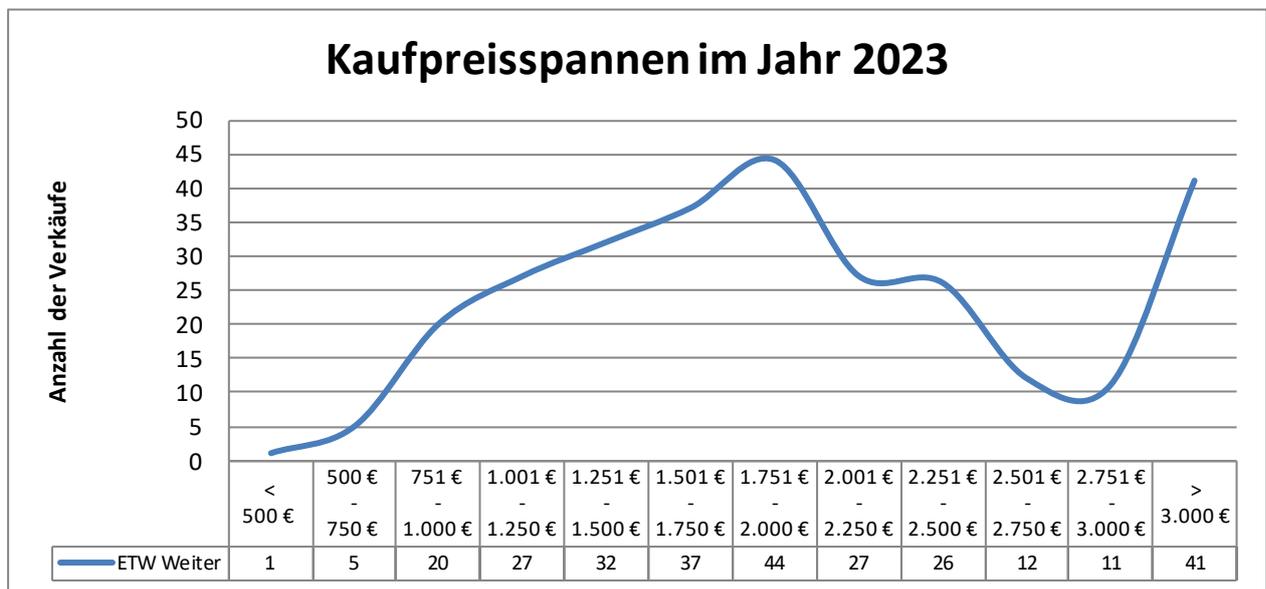
Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
Wohnfläche							
bis 50 m ² WF		3		6		3	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.283 €		1.797 €		1.173 €	
min	max	700 €	2.064 €	1.000 €	3.260 €	826 €	1.756 €
bis 70 m ² WF		7		14		8	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.059 €		1.677 €		1.663 €	
min	max	385 €	1.695 €	289 €	3.326 €	726 €	4.510 €
bis 90 m ² WF		15		13		8	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.637 €		1.994 €		2.032 €	
min	max	1.047 €	2.552 €	822 €	5.324 €	1.081 €	2.675 €
bis 110 m ² WF		3		8		5	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.249 €		1.828 €		3.001 €	
min	max	1.419 €	3.010 €	961 €	3.933 €	2.011 €	5.070 €
über 110 m ² WF		12		12		9	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.648 €		2.012 €		2.137 €	
min	max	349 €	2.607 €	825 €	3.752 €	257 €	3.760 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.1.3 Weiterverkauf

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø bereinigter Kauf-preis [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche
2021	298	103.521 €	59	1.748 €
	min max	10.700 € 689.000 €	17 170	500 € 5.683 €
2022	235	108.634 €	60	1.812 €
	min max	20.000 € 425.000 €	17 140	441 € 6.500 €
2023	283	102.961 €	54	2.041 €
	min max	18.311 € 360.000 €	17 220	263 € 6.046 €



Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
		Wohnfläche					
bis 30 m ² WF		50		39		82	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.693 €		2.034 €		2.712 €	
min	max	625 €	4.828 €	715 €	6.500 €	833 €	6.046 €
bis 50 m ² WF		69		50		57	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.869 €		1.657 €		1.758 €	
min	max	544 €	5.683 €	697 €	3.204 €	641 €	3.111 €
bis 70 m ² WF		85		66		60	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.675 €		1.809 €		1.678 €	
min	max	564 €	3.486 €	441 €	3.929 €	647 €	2.793 €
bis 90 m ² WF		60		50		53	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.756 €		1.806 €		1.890 €	
min	max	500 €	3.719 €	750 €	3.432 €	845 €	3.904 €
bis 110 m ² WF		26		24		26	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.565 €		1.677 €		1.747 €	
min	max	539 €	3.252 €	472 €	3.061 €	263 €	3.316 €
über 110 m ² WF		8		6		5	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.365 €		2.276 €		1.777 €	
min	max	1.521 €	5.260 €	819 €	3.245 €	1.223 €	2.353 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	25		134.403 €		74		1.736 €	
	min	max	35.000 €	466.111 €	33	170	673 €	2.955 €
2022	8		148.563 €		67		2.074 €	
	min	max	28.000 €	327.500 €	27	107	1.037 €	3.061 €
2023	14		125.307 €		75		1.613 €	
	min	max	35.000 €	269.000 €	40	220	814 €	3.176 €

Baujahresklassen vor 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	165		93.531 €		59		1.608 €	
	min	max	10.700 €	227.200 €	17	108	500 €	5.683 €
2022	122		113.611 €		67		1.653 €	
	min	max	20.000 €	320.000 €	21	140	472 €	3.432 €
2023	128		104.475 €		63		1.676 €	
	min	max	19.000 €	260.000 €	17	139	641 €	3.963 €

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	87		88.254 €		52		1.700 €	
	min	max	14.000 €	277.644 €	17	151	662 €	3.000 €
2022	91		92.458 €		49		1.889 €	
	min	max	20.000 €	425.000 €	17	131	441 €	3.245 €
2023	126		90.307 €		43		2.322 €	
	min	max	18.311 €	360.000 €	17	157	263 €	4.000 €

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	14		237.037 €		67		3.597 €	
	min	max	130.000 €	689.000 €	29	131	1.918 €	5.260 €
2022	10		155.800 €		64		2.816 €	
	min	max	72.000 €	259.500 €	24	85	847 €	6.500 €
2023	12		167.241 €		57		3.359 €	
	min	max	82.000 €	315.000 €	22	95	1.973 €	6.046 €

Baujahresklassen ab 2000

4.4.2 Eigentumswohnungen inklusive Stellplatz

Bei den ausgewerteten Daten wurde kein Wert speziell für den Stellplatz angegeben, daher sind die Stellplätze in den angegebenen Durchschnittspreisen enthalten.

4.4.2.1 Erstverkauf nach Neubau

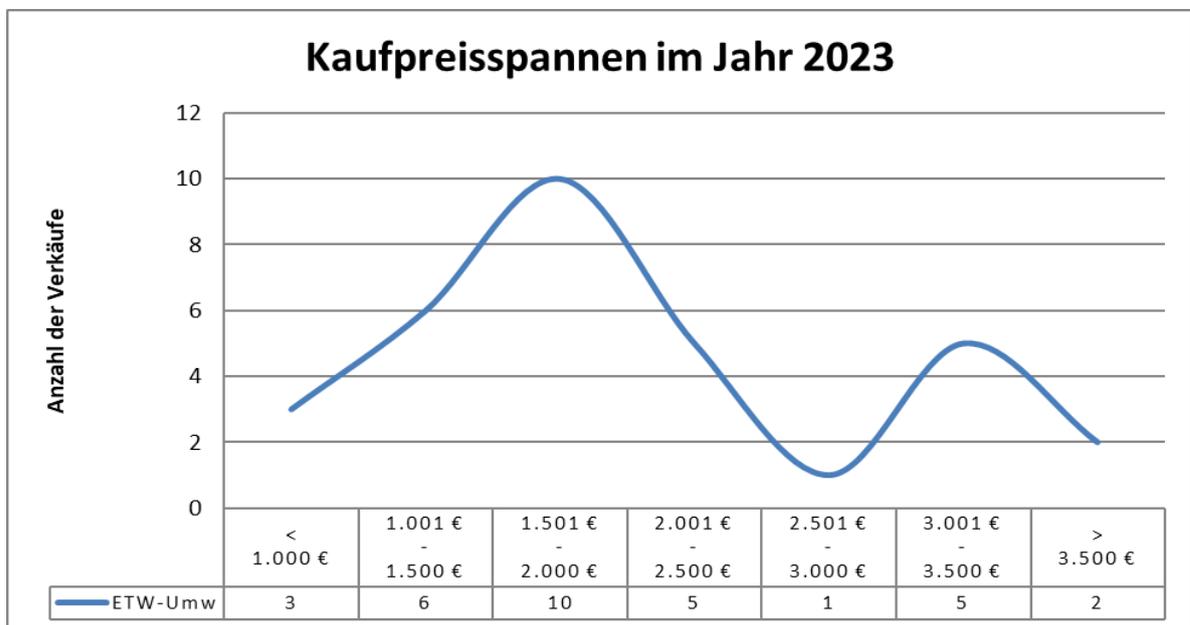
Jahr	Anzahl der Kauf-fälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	16		590.030 €		139		4.146 €	
	min	max	165.000 €	1.391.000 €	56	235	2.734 €	5.919 €
2022	8		452.688 €		121		3.579 €	
	min	max	108.000 €	679.000 €	65	154	1.662 €	4.992 €
2023	2		178.750 €		47		4.008 €	
	min	max	-	-	-	-	-	-

Verkaufsjahr Wohnfläche		2021		2022		2023	
		bis 50 m ² WF		0		0	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
bis 70 m ² WF		1		1		1	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
bis 90 m ² WF		2		0		0	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.067 €		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
bis 110 m ² WF		3		1		0	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		4.556 €		-		-	
min	max	3.041 €	5.320 €	-	-	-	-
über 110 m ² WF		10		6		0	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		4.359 €		3.916 €		-	
min	max	2.734 €	5.919 €	2.273 €	4.992 €	-	-

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	40		169.367 €		95		1.821 €	
	min	max	49.000 €	630.000 €	49	197	791 €	4.667 €
2022	37		249.735 €		103		2.362 €	
	min	max	43.000 €	792.500 €	54	205	365 €	4.762 €
2023	32		227.679 €		107		2.091 €	
	min	max	45.000 €	860.000 €	49	188	625 €	5.212 €



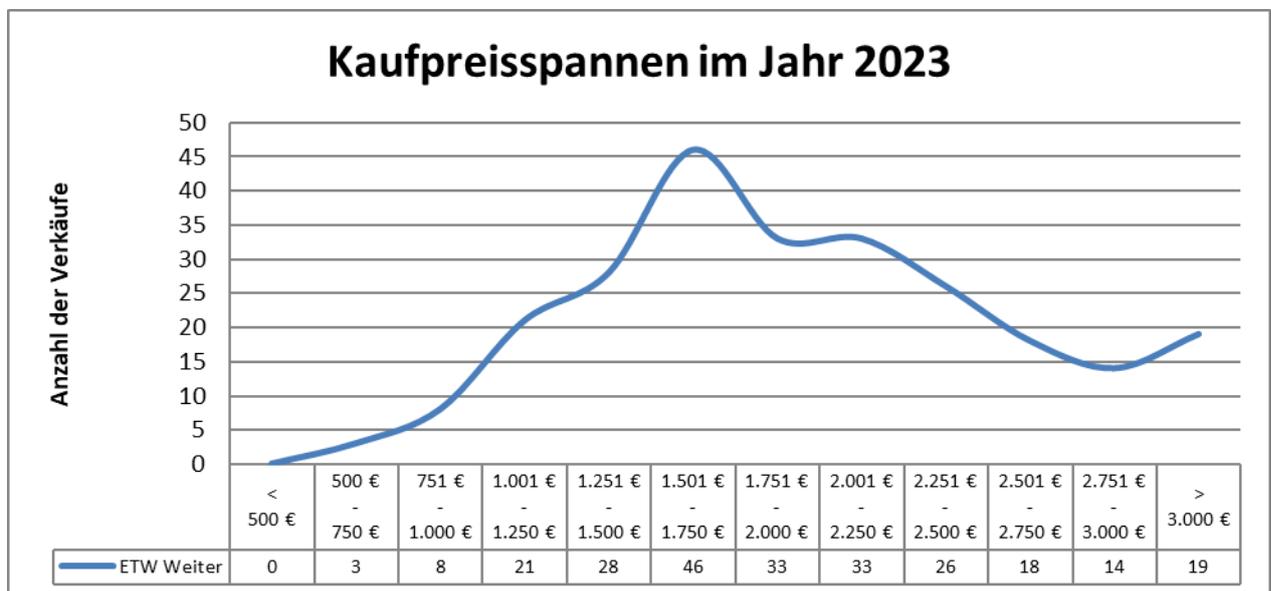
Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
		Wohnfläche					
bis 50 m ² WF		2		0		2	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.937 €		-		1.837 €	
min	max	-	-	-	-	-	-
bis 70 m ² WF		11		7		3	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.700 €		2.245 €		2.150 €	
min	max	791 €	2.925 €	986 €	3.474 €	1.429 €	2.767 €
bis 90 m ² WF		5		9		7	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.368 €		2.341 €		1.778 €	
min	max	1.729 €	4.048 €	822 €	4.762 €	625 €	3.085 €
bis 110 m ² WF		11		6		8	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.358 €		2.540 €		2.213 €	
min	max	827 €	2.638 €	2.031 €	3.261 €	755 €	3.511 €
über 110 m ² WF		11		15		12	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.956 €		2.359 €		2.219 €	
min	max	867 €	4.667 €	365 €	3.866 €	671 €	5.212 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.2.3 Weiterverkauf

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle		Ø bereinigter Kauf-preis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	323		132.780 €		67		1.908 €	
	min	max	13.246 €	765.000 €	20	210	600 €	4.299 €
2022	271		126.395 €		62		2.022 €	
	min	max	18.246 €	480.000 €	19	170	400 €	5.995 €
2023	249		136.107 €		66		2.015 €	
	min	max	19.642 €	615.000 €	19	206	614 €	5.871 €



Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr Wohnfläche		2021		2022		2023	
		bis 30 m ² WF		43		52	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.993 €		2.173 €		2.104 €	
min	max	602 €	3.952 €	830 €	3.991 €	1.131 €	4.131 €
bis 50 m ² WF		55		58		44	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.751 €		1.806 €		1.832 €	
min	max	600 €	3.350 €	408 €	4.484 €	614 €	5.871 €
bis 70 m ² WF		83		65		67	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.838 €		2.060 €		1.971 €	
min	max	677 €	3.433 €	790 €	5.995 €	800 €	5.478 €
bis 90 m ² WF		74		50		55	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.858 €		1.911 €		1.986 €	
min	max	856 €	4.175 €	813 €	4.103 €	1.016 €	3.171 €
bis 110 m ² WF		48		27		32	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.906 €		1.936 €		2.021 €	
min	max	792 €	3.661 €	400 €	3.676 €	863 €	3.901 €
über 110 m ² WF		20		19		16	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.633 €		2.556 €		2.601 €	
min	max	1.026 €	4.299 €	1.093 €	3.693 €	1.141 €	4.135 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche¹

¹ Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden fälschlicherweise identische Tabellen auf den Seiten 38 und 44 dargestellt. Dieser Fehler wurde behoben.

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	2		174.500 €		70		2.485 €	
	min	max	-	-	62	77	2.242 €	2.728 €
2022	3		133.198 €		51		2.559 €	
	min	max	83.594 €	158.000 €	36	59	2.322 €	2.678 €
2023	5		221.600 €		84		2.670 €	
	min	max	140.000 €	325.000 €	58	116	1.936 €	3.785 €

Baujahresklassen vor 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	113		132.486 €		76		1.705 €	
	min	max	15.339 €	467.313 €	23	141	600 €	3.952 €
2022	95		119.697 €		70		1.649 €	
	min	max	20.000 €	365.000 €	24	130	400 €	3.250 €
2023	77		133.313 €		72		1.844 €	
	min	max	30.128 €	440.000 €	23	167	655 €	5.871 €

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	189		112.527 €		59		1.895 €	
	min	max	13.246 €	506.500 €	20	210	602 €	3.691 €
2022	155		114.012 €		53		2.147 €	
	min	max	18.246 €	480.000 €	19	159	830 €	5.995 €
2023	153		119.772 €		60		1.982 €	
	min	max	19.642 €	405.000 €	19	206	614 €	4.153 €

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2021	14		349.951 €		101		3.335 €	
	min	max	158.500 €	765.000 €	59	189	2.687 €	4.299 €
2022	14		311.270 €		100		3.217 €	
	min	max	115.000 €	475.082 €	31	170	2.246 €	4.484 €
2023	12		317.081 €		96		3.257 €	
	min	max	80.000 €	615.000 €	43	157	1.177 €	5.478 €

Baujahresklassen ab 2000

4.4.3 Preise für Stellplätze (in Verbindung mit Wohnungseigentum)

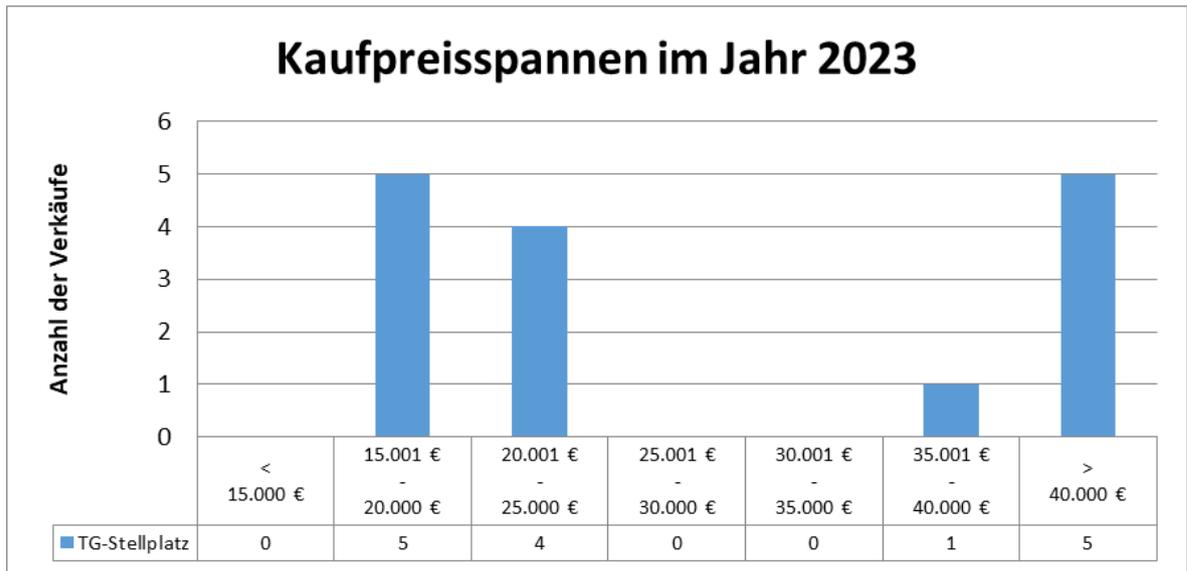
Zur Ermittlung der nachfolgenden Durchschnittspreise wurden die Kaufverträge für Wohnungseigentum, bei denen die Preise für Stellplätze separat ausgewiesen worden sind, berücksichtigt. Die Einteilung der Stellplätze richtet sich nach der Kategorie des verkauften Wohnungseigentums.

4.4.3.1 Erstverkauf nach Neubau

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
		Typ					
Garagen		1		0		2	
Ø Kaufpreis		-		-		19.500 €	
min	max	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze		6		7		6	
Ø Kaufpreis		8.083 €		12.071 €		14.638 €	
min	max	6.000 €	8.500 €	8.000 €	15.000 €	10.828 €	17.000 €
TG -Stellplätze		53		23		15	
Ø Kaufpreis		21.538 €		28.717 €		30.367 €	
min	max	8.500 €	38.000 €	15.000 €	44.000 €	19.500 €	44.000 €



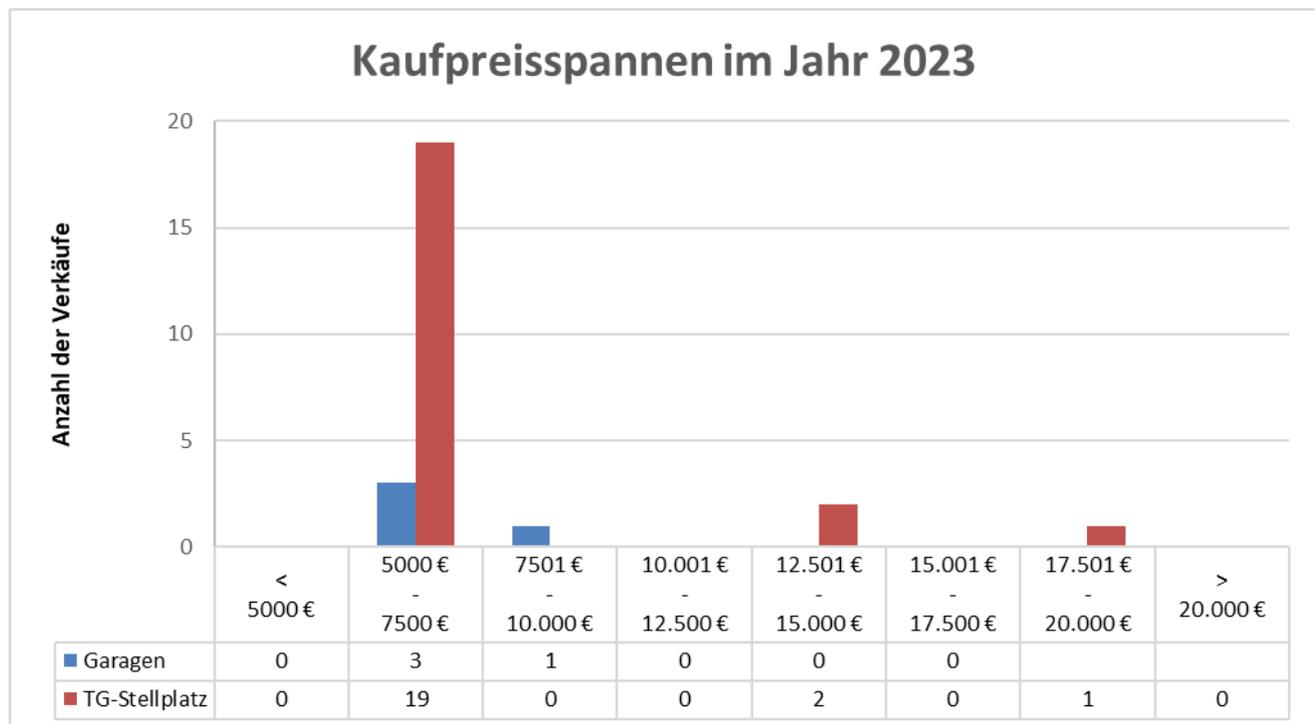
Verteilung der Kaufpreise in €



Verteilung der Kaufpreise in €

4.4.3.2 Weiterverkauf

Verkaufsjahr		2021		2022		2023	
Typ	Garagen	6		5		4	
	Ø Kaufpreis	13.750 €		10.700 €		5.750 €	
min	max	10.000 €	16.000 €	3.500 €	15.000 €	5.000 €	8.000 €
Außenstellplätze		0		0		1	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
TG -Stellplätze		4		10		22	
Ø Kaufpreis		13.000 €		14.300 €		7.386 €	
min	max	7.000 €	15.000 €	6.000 €	22.000 €	5.000 €	20.000 €



Verteilung der Kaufpreise in €

5 Bestimmung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten bzw. Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielvorstellung solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen, Neubebauung, durch Modernisierung von Gebäuden oder Verbesserung der Infrastruktur wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Zu dem zeitlich und räumlich beschränkten Sonderrecht für die Sanierung gehört auch der Grundsatz der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dieser Vorschrift werden in Sanierungsgebieten sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit nach Abschluss der Sanierung abgeschöpft. Die Vorteile der Sanierung sollen den Eigentümern der Grundstücke nicht ohne finanziellen Ausgleich zufallen. Grundlagen des Ausgleichsbetrages und der Wertermittlung sind die „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ des Baugesetzbuches, insbesondere §§ 152 bis 155 BauGB sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die angesprochene Werterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (Endwert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn es weder durch die Aussicht auf die Sanierung, noch durch Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst worden wäre (Anfangswert).

Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke sind zum gleichen Wertermittlungstichtag zu ermitteln.

Hierbei kommt nur die Erhöhung des Bodenwertes in Betracht, denn eine Erhöhung des Wertes der Bebauung wird nicht abgeschöpft. Für das Sanierungsgebiet oder für Teile davon kann die Gemeinde gemäß § 155 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Der Ausgleichsbetrag, den der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes i.d.R. zu leisten hat, wird nicht vom Gutachterausschuss festgesetzt. Dieser ermittelt lediglich auf Antrag der Gemeinde Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.

Auf den Ausgleichsbetrag sind nach § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnen:

- die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat

Der Eigentümer kann beantragen, dass die Gemeinde den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzt, wenn er an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenwerte sind in Sanierungsgebieten immer ausgleichsbeitragspflichtig.

6 Bodenrichtwerte

Aufgrund der Bestimmungen des früheren Bundesbaugesetzes (BBauG) und des heute geltenden Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss bereits seit dem Jahre 1969 sog. Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden bebaubarer und bebauter Flächen ermittelt und veröffentlicht. Die letzte Ermittlung dieser Werte erfolgte zum Stichtag 01.01.2024.

Die Richtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Aus der Bezeichnung „Richtwert“ wird deutlich, dass eine unkritische Übertragung dieses Hilfsmittels auf bestimmte Grundstücke zu erheblichen Fehlinterpretationen führen kann. Nach den geltenden Bestimmungen wird der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) interpretiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert gibt den Wert pro m² Grundstücksfläche inkl. Erschließungskosten (bei mit „+“ gekennzeichneten Preisangaben zuzüglich Erschließungskosten) für ein fiktives Grundstück an, dessen wertbeeinflussende Umstände für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, beispielsweise spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw., bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt unter der Voraussetzung, dass keine Altlasten bzw. Schadstoffkontaminierungen vorhanden sind.

Weder aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen noch aus den Angaben zu den Bodenrichtwerten können irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden abgeleitet werden.

In den förmlich festgestellten Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Saarbrücken werden die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierung festgelegten Anfangswerte fortgeschrieben.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre ermittelt und gemäß § 14 der Gutachterausschussverordnung in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

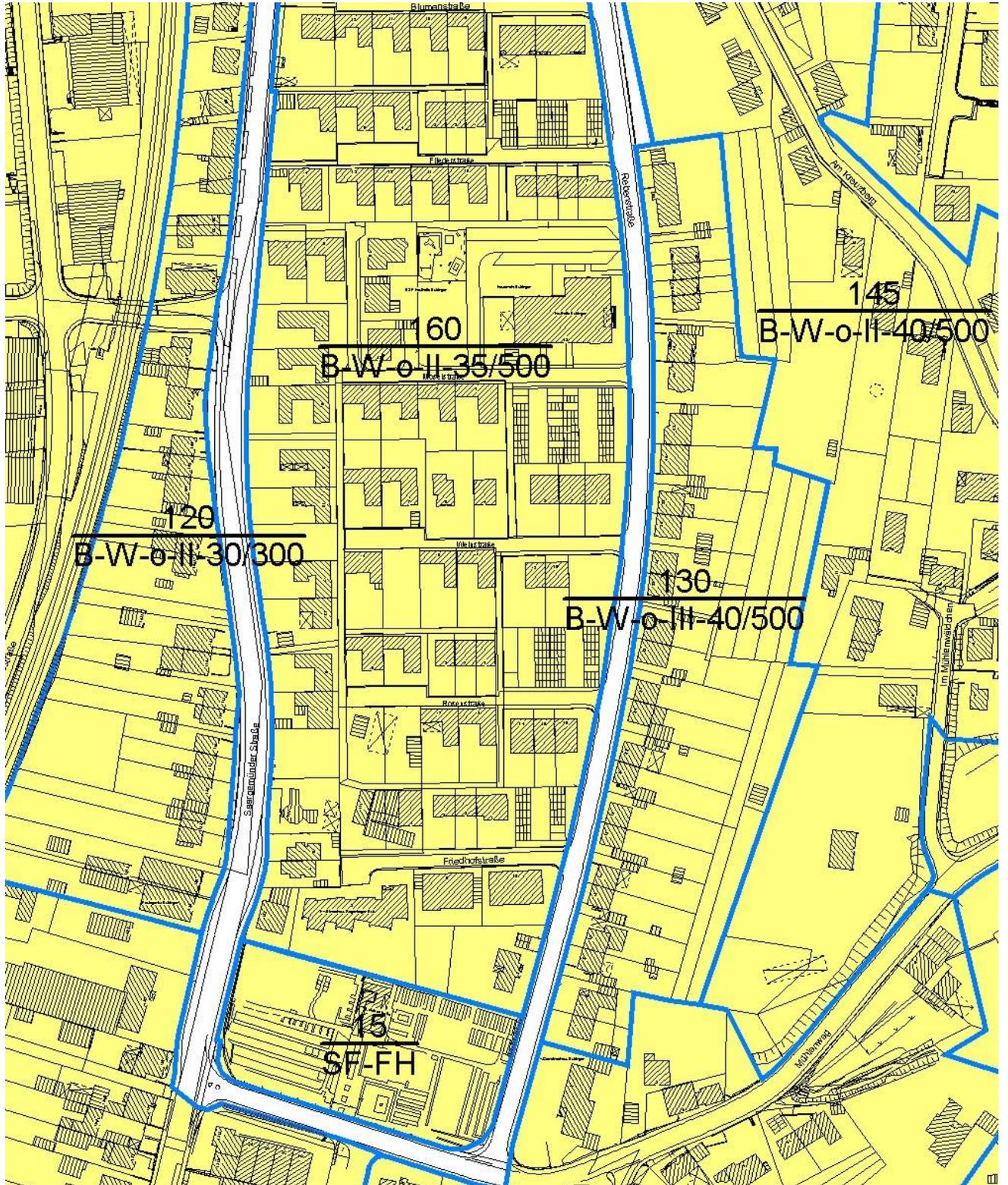
Der Gutachterausschuss hat in mehreren Sitzungen im April 2024 und im Mai 2024 die aktuellen Richtwerte zum Stichtag 01.01.2024 festgesetzt.

Die neue Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter folgendem Link abgerufen werden:
https://www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/planen_bauen_wohnen/gutachterausschuss

6.1 Beispiele für Bodenrichtwerte in ausgewählten Gebieten

Normale Wohnlagen Wohngebiet Rodenhof, St. Wendeler Str. im Stadtrandbereich (Gersweiler, Klarenthal, Eschringen)	275 € 95 - 180 €
Bevorzugte Wohnlagen Wohngebiet Rotenbühl, Kobenhüttenweg im Außenbereich (Güdingen Berg)	490 € 265 €
Neubaugebiete Burbach, Weserstraße Klarenthal, Am Dellbrückschacht Ensheim, Hermann-Hager-Straße Alt-Saarbrücken, Franzenbrunnen	165 € 155 € 190 € 315 - 330 €
Einkaufszentrum Saarbasar Einkaufszentrum Dudweiler Einkaufszentrum Europagalérie	130 € 220 € 3.265 €
City (Bahnhofstraße)	4.700 €
Flächen für Landwirtschaft	1,20 €
Flächen für Forstwirtschaft (ohne Baumbestand)	0,55 €
Streuobstwiesen	1 - 5 €
Friedhöfe	15 €
öffentliche Grünanlagen (Zoo, DFG)	7,50 €
Kleingartengebiete	15 €
Bauernhöfe	35 €
Gemeinbedarfsflächen	50 % vom Baulandpreis
Bauerwartungsland	10 – 60 % vom Baulandpreis

6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



6.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauflächen

In der Bodenrichtwertkarte sind die Richtwerte für Bauflächen wie folgt dargestellt:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{wertbeeinflussende Merkmale}} \quad \text{z. B.} \quad \frac{100}{\text{B - W - o - II - 30/300}}$$

Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den **Entwicklungszustand**

B =	Baufläche	R =	Rohbauland
E =	Bauerwartungsland	LF =	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
SF =	Sonstige Flächen		

Der zweite große Buchstabe bezeichnet die **Art der baulichen Nutzung** nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

W =	Wohnbauflächen	M =	gemischte Bauflächen
G =	gewerbliche Flächen	S =	Sonderbauflächen
LW =	landwirtschaftliche Flächen	F =	forstwirtschaftliche Flächen
KGA =	Kleingartenfläche	SPO =	Sportfläche
FH =	Friedhof	FP =	Flughäfen, Flugplätze
GB =	Baufläche für Gemeinbedarf	GF =	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die **Bauweise** nach der BauNVO

o	= offene Bauweise
g	= geschlossene Bauweise

Das **Maß der baulichen Nutzung** nach der BauNVO wird beschrieben durch die Geschoszahl (römische Zahl)

z. B. II = zweigeschossige Bebauung

Ausmaße des Richtwertgrundstücks

Grundstückstiefe

z. B. 30 = 30 m Grundstückstiefe

Grundstücksfläche

z. B. 300 = 300 m² Grundstücksfläche

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

Erläuterung

Die dargestellten Richtwertzonen beinhalten oft unterschiedliche Nutzungsarten. Aus der Richtwertkarte kann kein Anspruch auf eine bestimmte Nutzung von einzelnen Grundstücken abgeleitet werden. **Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke enthalten** – sofern nichts anderes vermerkt ist – **die Erschließungskosten**.

In Sanierungsgebieten wird der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag hochgerechnete Anfangswert (erschließungsbeitragsfrei, ausgleichsbeitragspflichtig) dargestellt.

7 Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung lassen sich sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten ableiten.

7.1 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 BauGB) erfasst werden.

In Saarbrücken liegen zurzeit keine lokalen Umrechnungskoeffizienten vor. In der Vergleichswertrichtlinie, Anlagen 1 und 2 sind Koeffizienten veröffentlicht.

7.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Ertrags- und Gebädefaktoren)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

Vergleichsfaktoren liegen zurzeit im Saarland nur für den Saar-Pfalz-Kreis vor.

7.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

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

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 22 ImmoWertV) abzuleiten.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes sammelt landesweit die entsprechenden Daten, um sie aufzubereiten und im Grundstücksmarktbericht Saarland zu veröffentlichen.

Vom Gutachterausschuss Saarbrücken angewendete Liegenschaftszinssätze:

Grundstücksart	Liegenschaftszins in %
Eigentumswohnungen	2,0 – 4,5
Mehrfamilienwohnhäuser	2,5 – 5,0
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis zu 50 %	3,0 – 6,0
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag über 50 %	5,0 – 6,0
Geschäftsgrundstücke	5,0 – 7,0

8 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind gebührenpflichtig. Die Gebühren bemessen sich nach der Verordnung über die Erhebung von Gebühren durch die Gutachterausschüsse (GutGebVO). Die Kosten der Amtshandlungen für Gerichte und Justizbehörden werden nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) ermittelt.

Auskünfte

Bodenrichtwerte:

je schriftliche oder elektronische Auskunft 20,- €

Abgabe analoger Bodenrichtwertkarten und analoger Auszüge aus Bodenrichtwertkarten,

je Karte oder Auszug bis	Format DIN A3	25,- €
	Format DIN A2	30,- €
	Format DIN A1	40,- €
	Format DIN A0	55,- €

Kaufpreissammlung:

je schriftliche oder elektronische Auskunft

Auskunft über	Gebühr
Land- und Forstflächen	30,- bis 70,- €
Bauland	50,- bis 90,- €
sonstige unbebaute Flächen	50,- bis 90,- €
Wohnungs- oder Teileigentum	50,- bis 90,- €
Ein- und Zweifamilienhäuser	70,- bis 110,- €
Mehrfamilienhäuser	80,- bis 150,- €
sonstige Gebäude	80,- bis 200,- €
Auswertung und summarische Auskünfte	nach Zeitaufwand

Gutachten

Die Gebühr für Gutachten beträgt (jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

bei einem Verkehrs-/ Marktwert	bebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile
bis 250.000 €	5,0 v.T. des Wertes zuzüglich 600 €
über 250.000 € bis 500.000 €	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.400 €
über 500.000 € bis 2.500.000 €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.950 €
über 2.500.000 €	0,8 v.T. des Wertes zuzüglich 2.500 €

bei einem Verkehrs-/ Marktwert	unbebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile
bis 250.000 €	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 450 €
über 250.000 € bis 1.000.000 €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 950 €
über 1.000.000 €	0,5 v.T. des Wertes zuzüglich 1.450 €

Mehrausfertigung eines Gutachtens 25,- €

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins nach § 5 Abs. 2 BKleingG 250,- €

Abgabe sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten im Einzelfall 15,- €

Für die zeitliche Anpassung eines Verkehrswertes bei Vorlage eines vom Gutachterausschuss gefertigten Gutachtens, das nicht älter als drei Jahre ist, bei unverändertem Grundstückszustand beträgt die Gebühr unter Berücksichtigung dieses geringeren Aufwands 40 % der Gebühr für Gutachten.

Sind im Zusammenhang mit der Gutachtenerstattung deutlich über den üblichen Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten erforderlich (z.B. bei fehlenden oder nicht verwertbaren Bauunterlagen, bei Wertermittlungen zu verschiedenen Stichtagen und Ähnliches), wird die Gebühr unter Berücksichtigung dieses Mehraufwands um 10 bis 100 % erhöht.

Ist es zur Erstattung eines Gutachtens zwingend erforderlich, zusätzlich zu dem beantragten Wert weitere nicht ausdrücklich beantragte Werte zu ermitteln, wird die Summe dieser Werte der Gebühr zu Grunde gelegt. Dies gilt auch, wenn für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts zusätzlich der Wert des Grund und Bodens ermittelt werden muss. Ist bei der Ermittlung des Wertes eines Grundstücksteils auch das Reststück einzubeziehen (Differenzmethode), ist für die Gebührenberechnung nur der Wert des Grundstücksteils maßgebend.

Sind in einem Gutachten auch Rechte Dritter zu bewerten, die den zu ermittelnden Wert des Grundstücks oder Rechts mindern, wird der Gebühr die Summe der Werte des unbelasteten Grundstücks oder Rechts und der wertmindernden fremden Rechte zu Grunde gelegt, auch wenn die Ermittlung der wertmindernden Rechte selbst nicht ausdrücklich beantragt war.

Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle des Saarlandes

Landkreis	Anschrift	Telefon
Merzig-Wadern	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern Am Gaswerk 3 66663 Merzig	06861 80 228 06861 80 231
Neunkirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen Hohlstraße 7 66564 Ottweiler	06824 906 5623 06824 906 5622
Saarlouis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis Kaiser-Friedrich-Ring 31 66740 Saarlouis	06831 444 337
Saarpfalz-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis Am Forum 1 66424 Homburg	06841 104 8434
St. Wendel	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel Mommstraße 21-27 66606 St. Wendel	06851 801 4550
Regionalverband Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken Schloßplatz 6 66119 Saarbrücken	0681 506 6031 0681 506 6032 0681 506 6010 0681 506 6033
Landeshauptstadt Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken Gerberstraße 29 66111 Saarbrücken	0681 905 1811 0681 905 1819
ZGGA	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstraße 4-6 66740 Saarlouis	0681 9712 400 0681 9712 207

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Landeshauptstadt Saarbrücken
Vermessungs- und Geoinformationsamt
Gutachterausschuss
Gerberstraße 29
66111 Saarbrücken

Telefax: +49 681 905-2017
Email: vermessungsamt@saarbruecken.de

Richtwertauskünfte,	Natalie Brand	Telefon +49 681 905-1813
Beantragung von	Jennifer Frenze	Telefon +49 681 905-2032
Wertgutachten	Marco Molter	Telefon +49 681 905-1765

Marktbericht, Bodenrichtwertkarte und weitere Informationen im Internet:

http://www.saarbruecken.de/de/leben_in_saarbruecken/planen_bauen_wohnen/gutachterausschuss

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die
Landeshauptstadt Saarbrücken

Landeshauptstadt
**SAAR
BRÜ
CKEN**