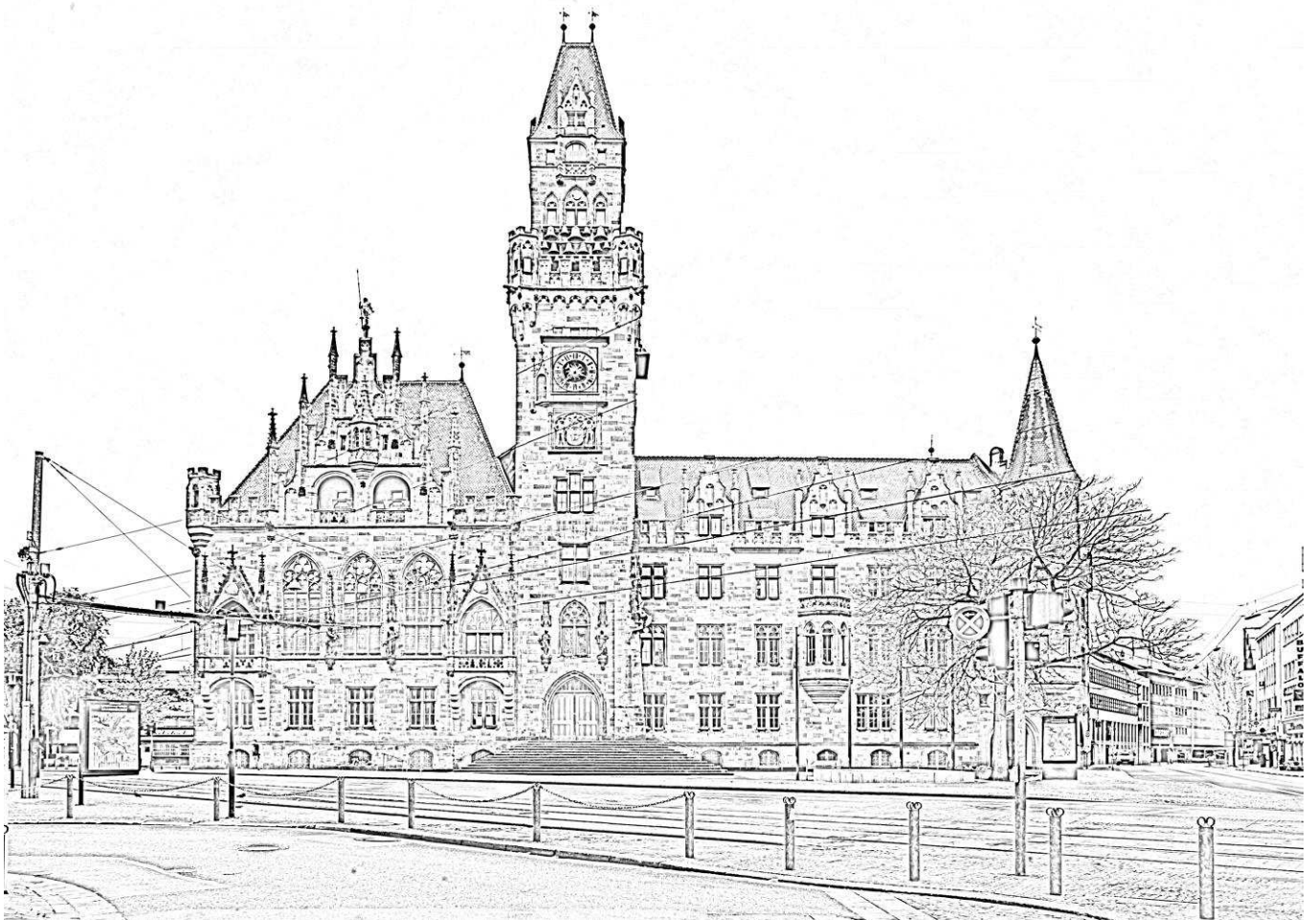


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

Immobilienmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2020



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 WERTGUTACHTEN	15
3.7 KAUFPREISSAMMLUNG	16
4 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN DER LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN	18
4.1 ENTWICKLUNG NACH GEMARKUNGEN	18
4.1.1 KERNSTADTBEREICH UND STADTTIL DUDWEILER	18
4.1.2 BEZIRK WEST	19
4.1.3 BEZIRK HALBERG UND GEMARKUNG SCHEIDT	20
4.2 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	21
4.2.1 WOHNBAUFLÄCHEN	21
4.2.2 GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN	21
4.2.3 FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	22
4.2.4 SONSTIGE FLÄCHEN	22
4.3 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	23
4.3.1 PREISE FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	23
4.3.2 PREISE FÜR DOPPEL- UND REIHENENDHÄUSER	25
4.3.3 PREISE FÜR REIHENHÄUSER	27
4.3.4 PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER – REINE WOHNGEBÄUDE	29
4.3.5 PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER – GEMISCHTE NUTZUNG	31
4.3.6 PREISE FÜR BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN	33
4.4 PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	34
4.4.1 ERSTVERKAUF NACH NEUBAU	34
4.4.2 ERSTVERKAUF NACH UMWANDLUNG	35
4.4.3 WEITERVERKAUF	37
5 BESTIMMUNG VON ANFANGS- UND ENDWERTEN IN FÖRMLICH FESTGESETZTEN SANIERUNGSGEBIETEN BZW. ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN	39

6	<u>BODENRICHTWERTE</u>	42
6.1	BEISPIELE FÜR BODENRICHTWERTE IN AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN	43
6.2	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE	44
6.3	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	45
7	<u>ERFORDERLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG</u>	46
7.1	UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	46
7.2	VERGLEICHSAKTOREN FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (ERTRAGS- UND GEBÄUDEFKTOREN)	46
7.3	MARKTANPASSUNGSFAKTOREN UND LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	46
8	<u>GEBÜHREN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</u>	48
9	<u>GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DES SAARLANDES</u>	51

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 (2018 - 2020). 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, 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.

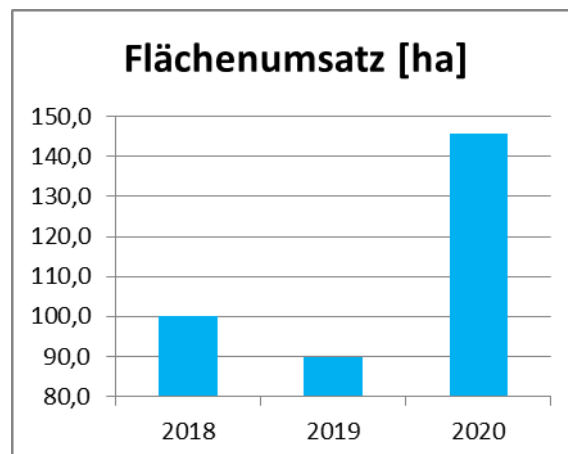
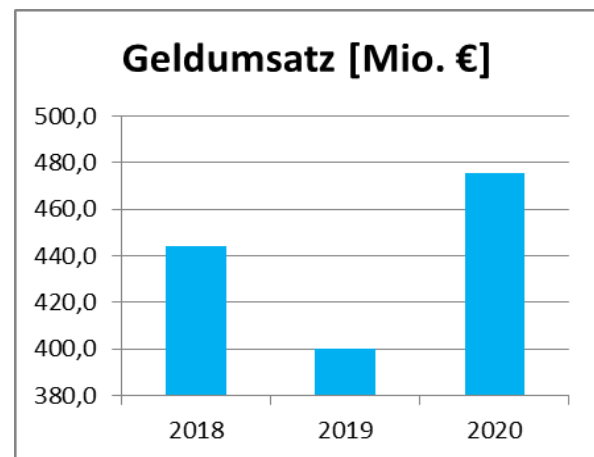
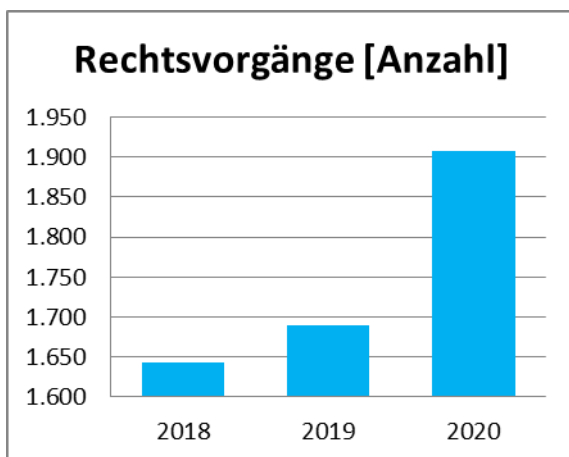
Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind 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

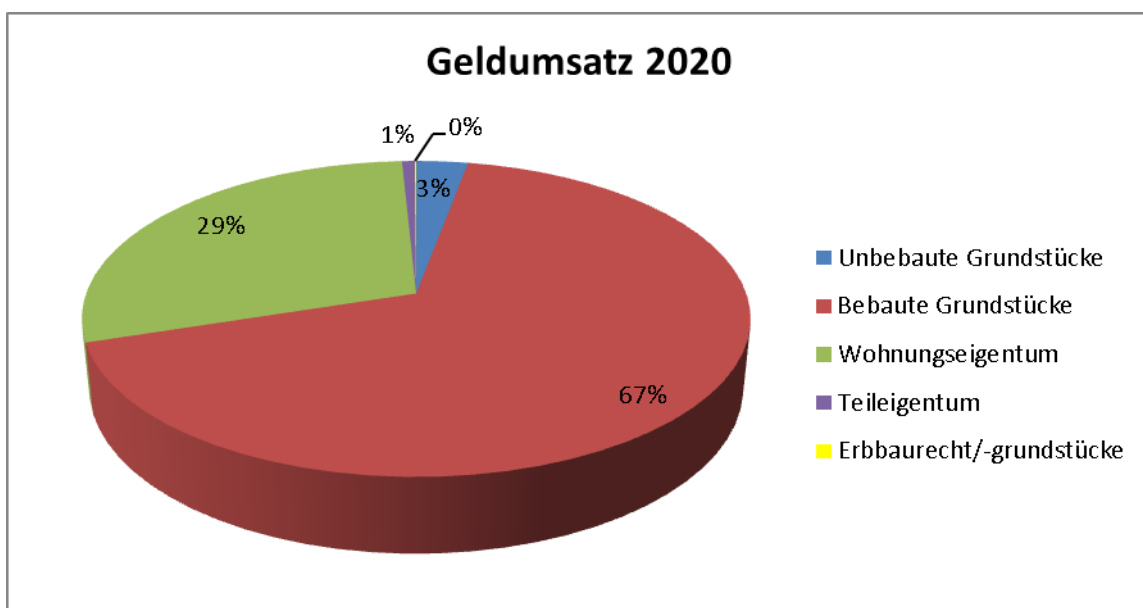
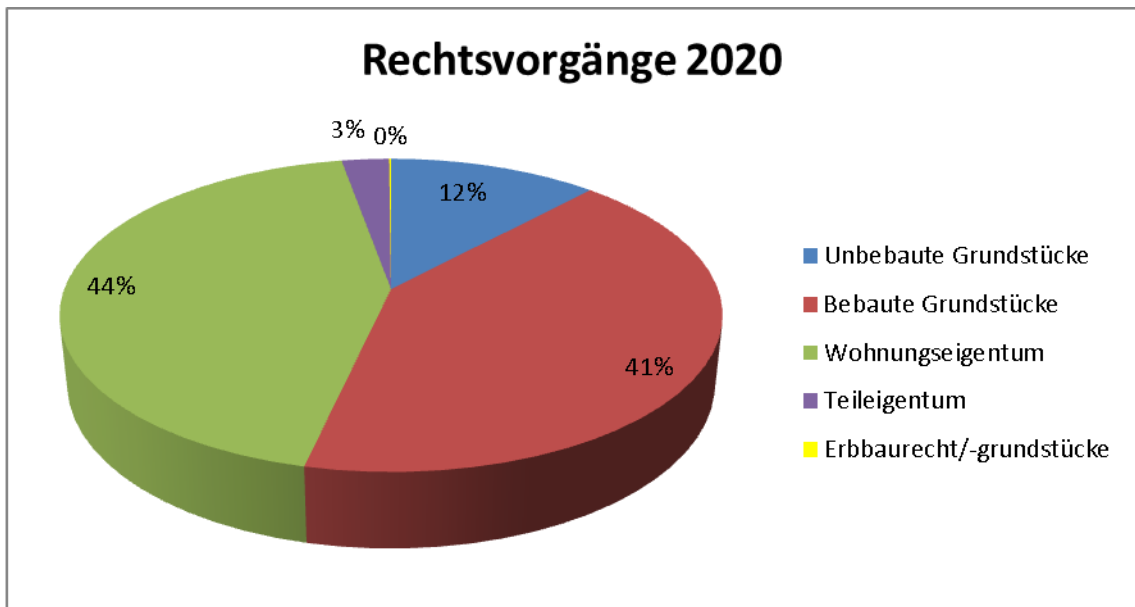
Die Entwicklung auf dem Saarbrücker Immobilienmarkt innerhalb des Berichtsjahres 2020 ist gegenüber den Vorjahren durch steigende Entwicklungen der Umsatzvolumina gekennzeichnet. Die Anzahl der Rechtsvorgänge hat sich von etwas unter 1.700 auf über 1.900 erhöht. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 19 % bzw. 75 Millionen Euro gestiegen.

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2018	1.643	444,2	100,0
2019	1.690	400,2	89,7
2020	1.908	475,8	145,7



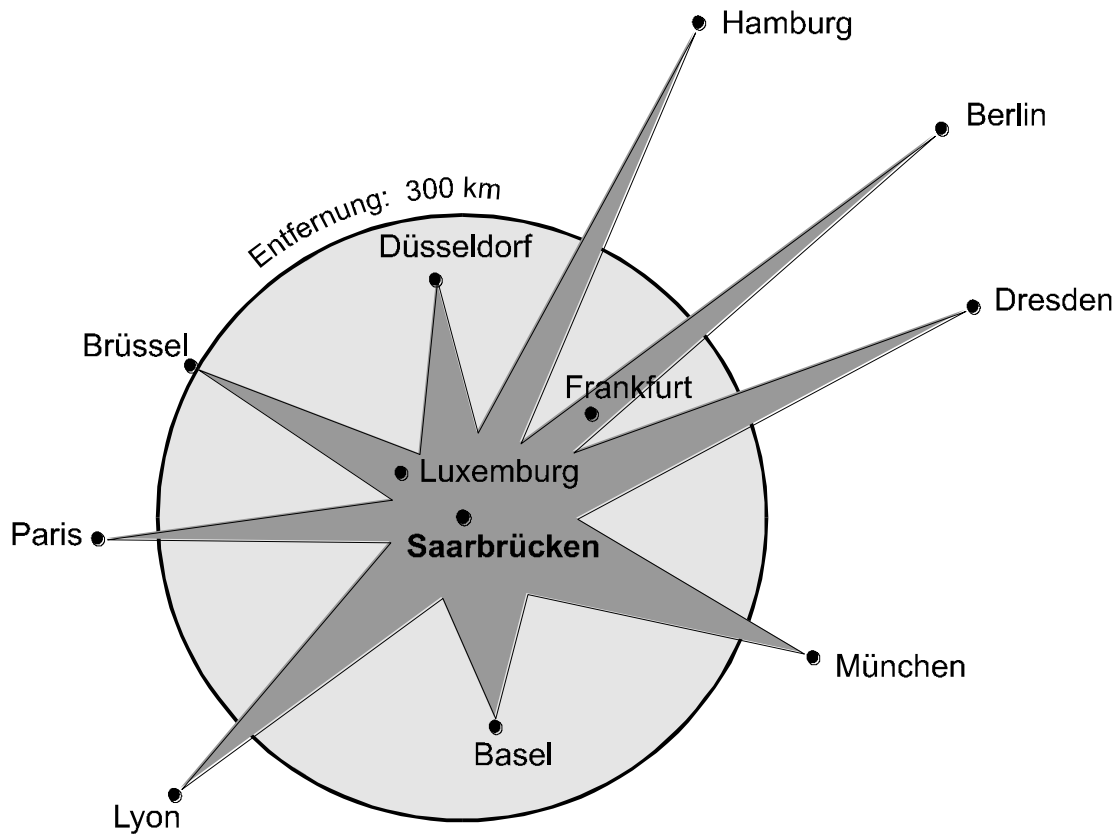
2.2 Entwicklung der Teilmärkte

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	257	204	229	26,2	23,9	13,9	35,9	28,8	78,7
Bebaute Grundstücke	741	726	793	334,3	272,2	319,6	64,1	60,5	66,9
Wohnungseigentum	605	699	832	79,2	96,6	138,5	-	-	-
Teileigentum	40	58	52	4,5	4,1	3,5	-	-	-
Erbbaurecht/- grundstücke	0	3	2	-	3,2	0,4	-	0,3	0,2



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 16.709 ha.

Die Einwohnerzahl am 31.12.2020 betrug 182.339.



1) bis 1988 Wohnbevölkerung, ab 1988 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Landeshauptstadt Saarbrücken - Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen -

Flächennutzungen in der Stadt Saarbrücken

Nutzungsart	Fläche absolut in ha	Flächenanteil
Gebäude- und Freifläche	3.632	21,74%
Betriebsflächen	187	1,12%
Erholungsflächen	322	1,93%
Verkehrsflächen	1.678	10,04%
Landwirtschaftsflächen	3.060	18,31%
Waldflächen	7.413	44,37%
Wasserflächen	166	0,99%
sonstige Nutzungen	251	1,50%
Gesamtflächen	16.709	100%

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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem 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.-Rat 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
Steueroberinspektorin Heike Scholl - 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, unbebaute und landwirtschaftliche 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
- Erteilung von Richtwertauskünften.

Der Gutachterausschuss erstattet die Gutachten auf Antrag von

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

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.

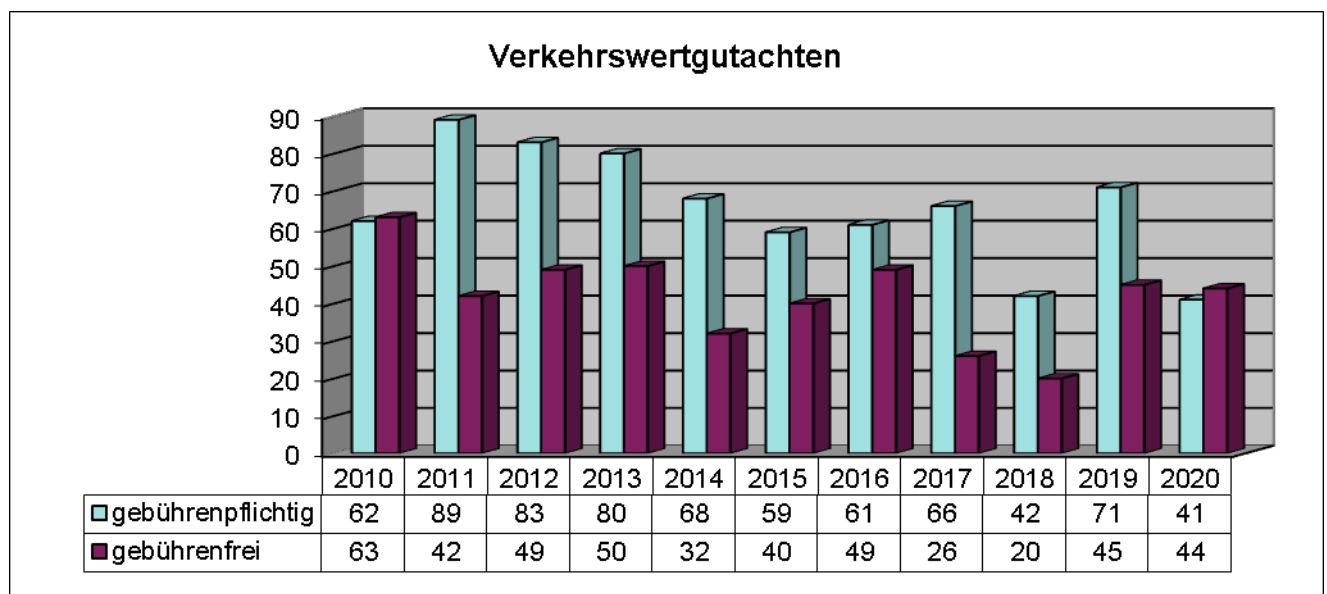
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
schriftl. Richtwertauskünfte	170	110	133	97	68	63	58	46
Sitzungen Gutachterausschuss	43	46	44	48	42	27	40	26

3.6 Wertgutachten

Im Jahr 2020 wurden 85 Wertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke gefertigt. Aus der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 277 Auskünfte erteilt.

Antragsteller für Wertgutachten waren

- 41 Privatpersonen,
- 14 Behörden und
- 30 städtische Dienststellen.



3.7 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 Liegenschaftskataster einzurichten und besteht aus der Kaufpreisdatei und der Kaufpreiskarte.

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

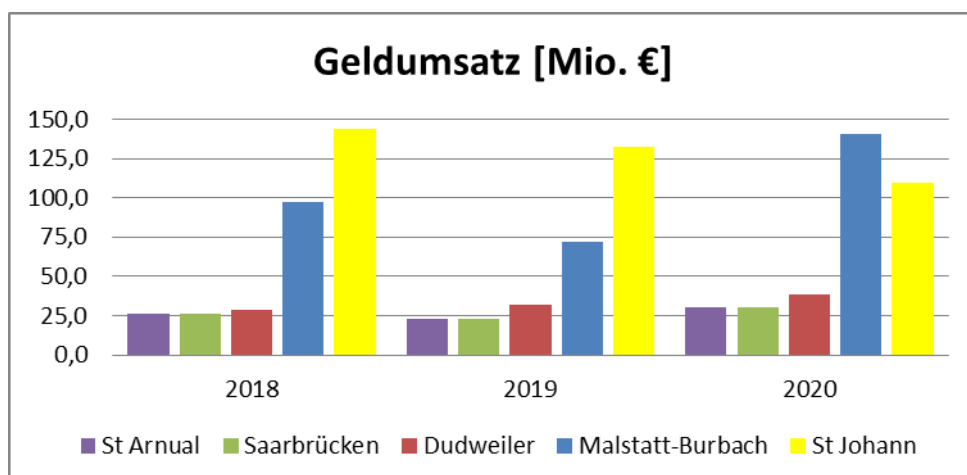
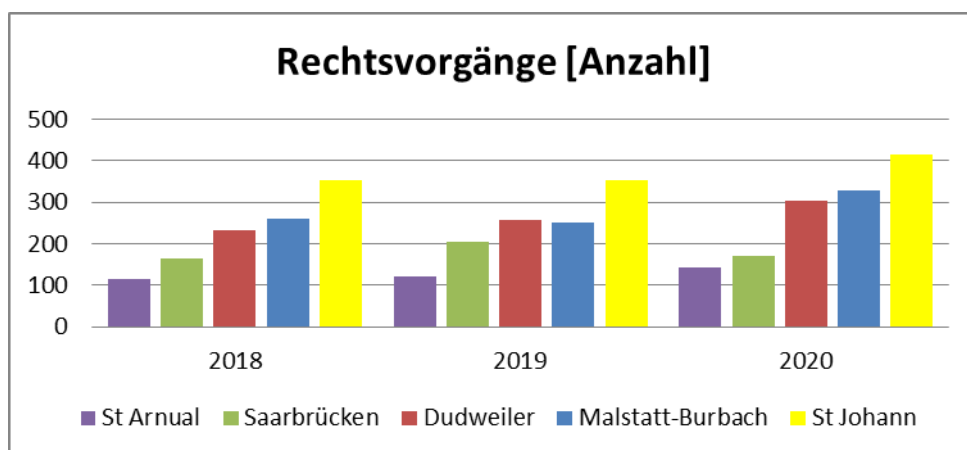
Durch die aktuellen und zuverlässigen Daten der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt sowie über alle wertbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen umfassend informiert ist. Dies ist die Voraussetzung für die sachgerechte Erstattung 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

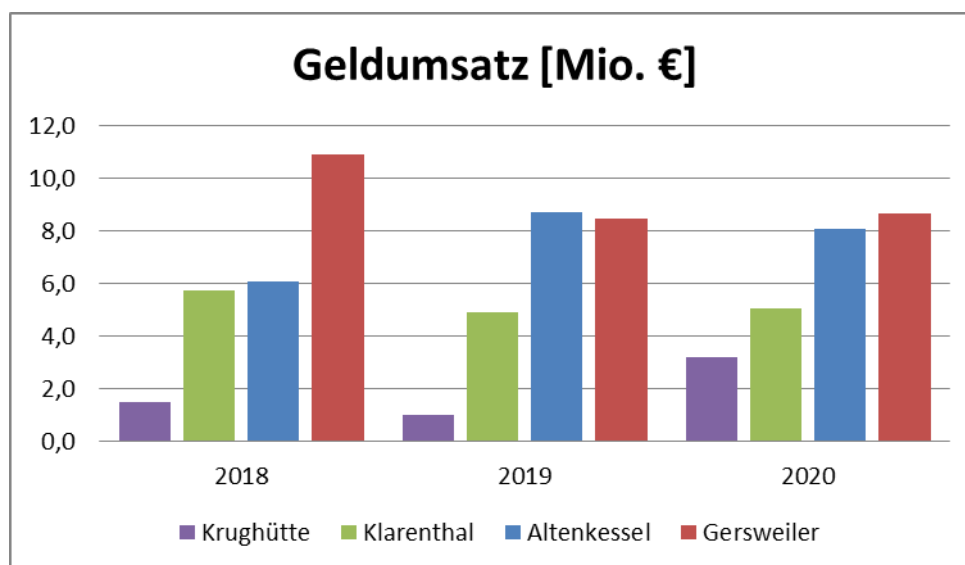
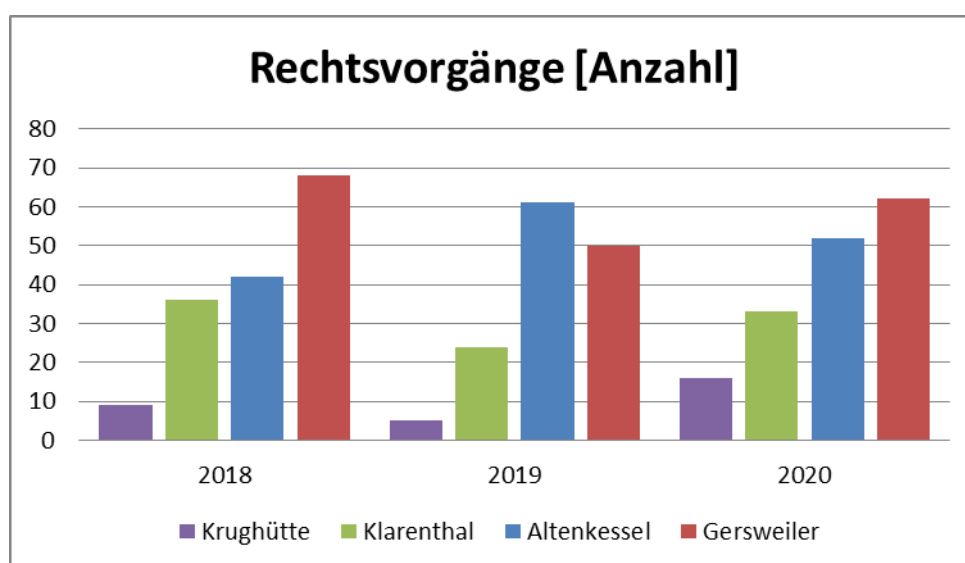
4.1.1 Kernstadtbereich und Stadtteil Dudweiler

Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Dudweiler	232	256	303	28,6	32,0	38,5	12,8	12,0	11,8
Malstatt-Burbach	262	251	329	97,0	72,2	140,3	22,6	12,9	17,1
Saarbrücken	165	206	171	57,3	49,4	59,9	6,1	8,4	7,6
St Annual	115	120	143	26,0	23,1	30,0	3,4	4,8	20,4
St Johann	352	352	414	143,9	132,5	109,4	12,3	11,1	8,5



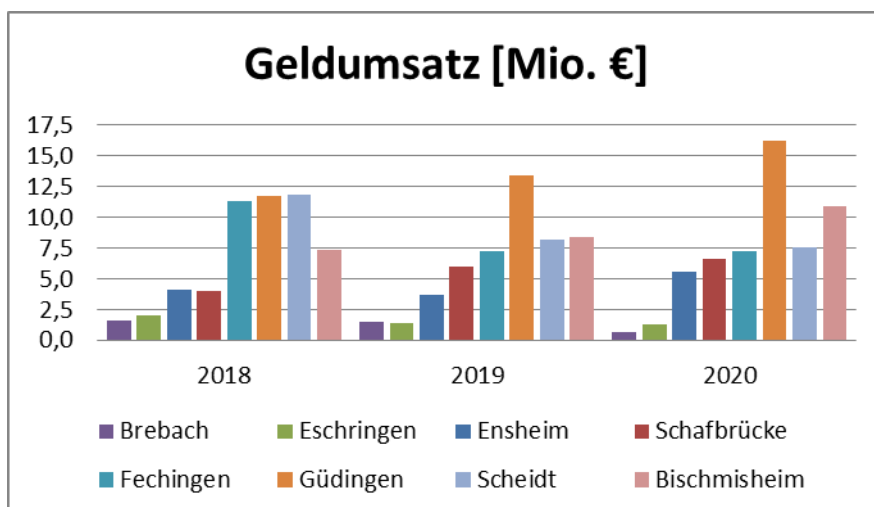
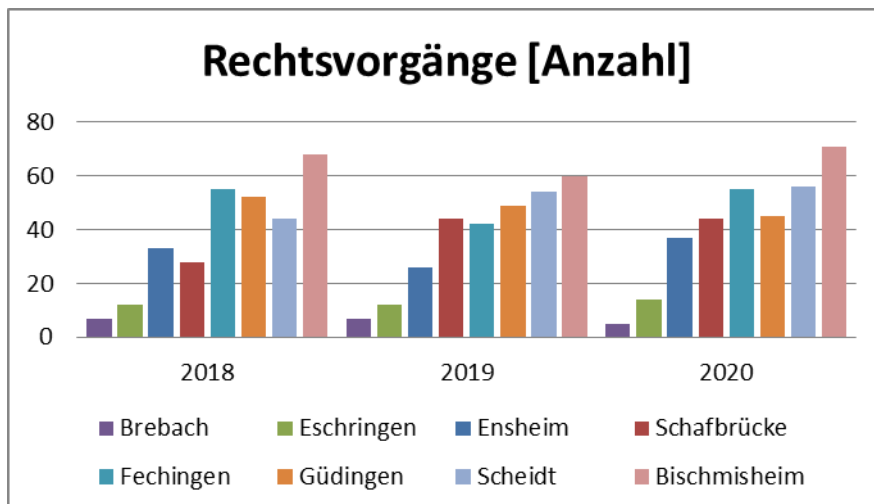
4.1.2 Bezirk West

Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Altenkessel	42	61	52	6,1	8,7	8,1	2,9	3,9
Gersweiler	68	50	62	10,9	8,5	8,7	6,1	3,9	30,9
Klarenthal	36	24	33	5,7	4,9	5,1	4,2	2,5	2,2
Krughütte	9	5	16	1,5	1,0	3,2	1,1	1,0	1,3



4.1.3 Bezirk Halberg und Gemarkung Scheidt

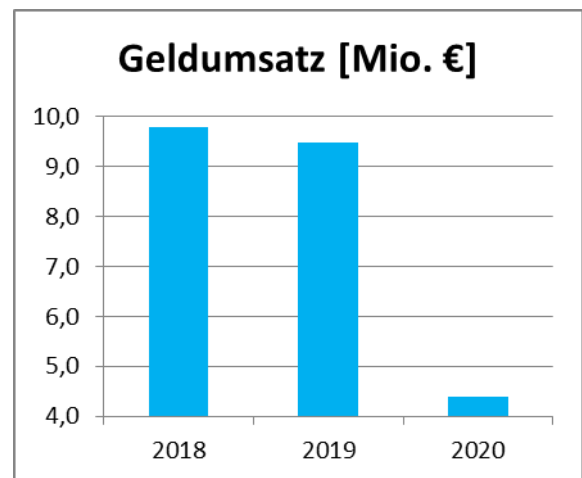
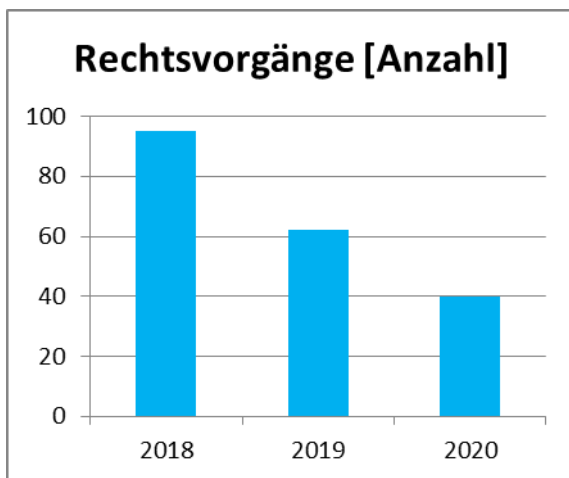
Gemarkung	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Bischofshausen	68	60	71	7,3	8,4	10,9	6,1	4,6
Brebach	7	7	5	1,6	1,4	0,6	0,5	0,4	1,2
Bübingen	63	71	58	13,6	18,1	16,7	3,0	2,6	7,0
Ensheim	33	26	37	4,1	3,7	5,6	2,3	2,3	3,8
Eschringen	12	12	14	2,0	1,4	1,3	1,0	1,7	0,9
Fechingen	55	42	55	11,3	7,3	7,2	6,0	8,1	6,5
Güdingen	52	49	45	11,7	13,4	16,2	4,8	5,2	7,8
Schafbrücke	28	44	44	4,0	5,9	6,6	1,4	1,5	1,0
Scheidt	44	54	56	11,8	8,2	7,6	3,4	3,0	2,5



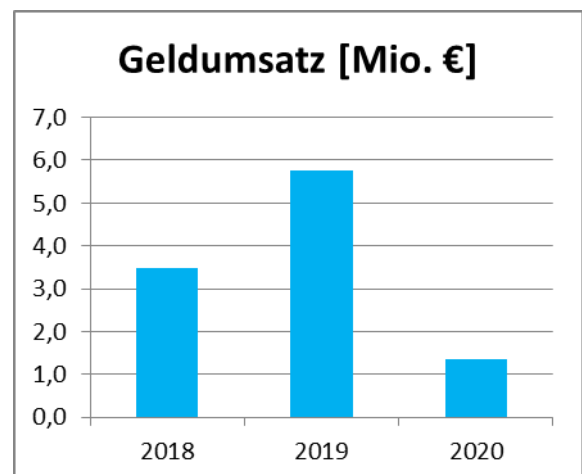
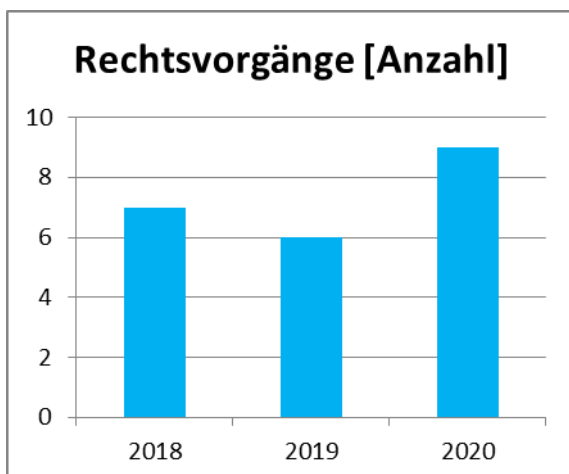
4.2 Unbebaute Grundstücke

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.

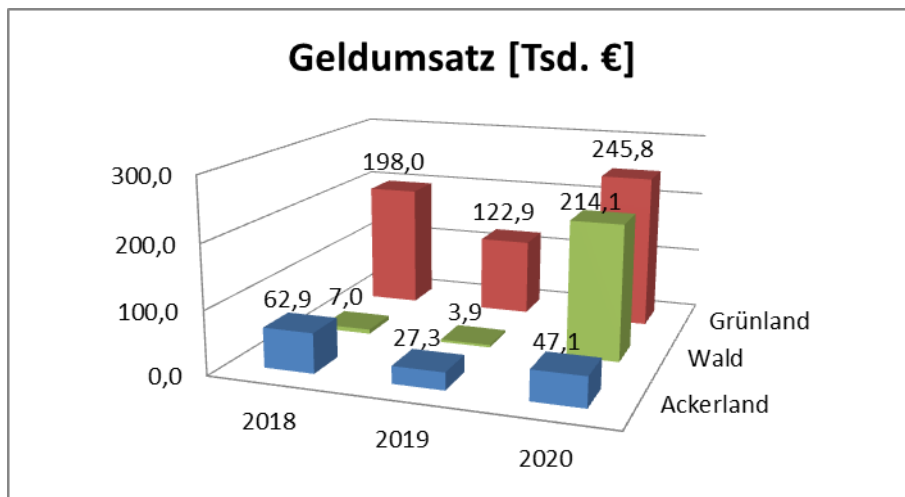
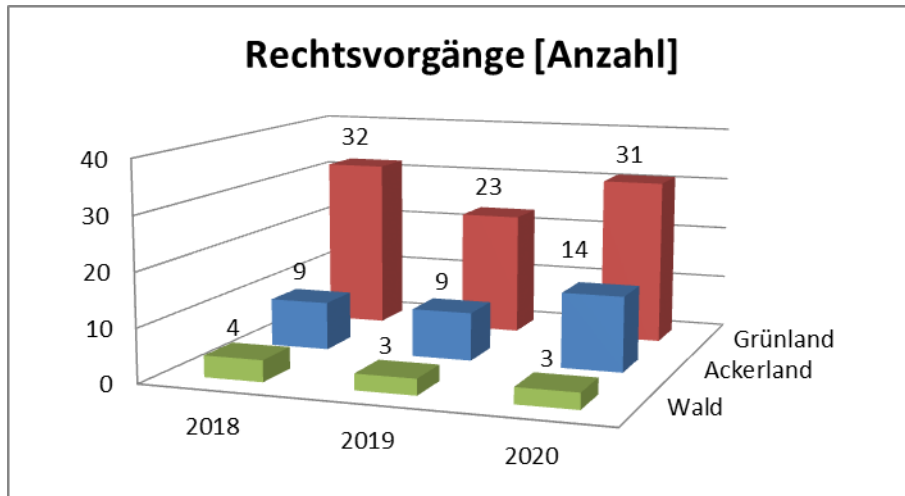
4.2.1 Wohnbauflächen



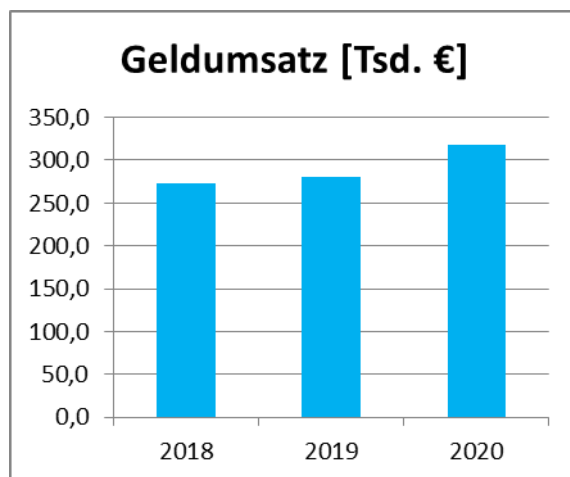
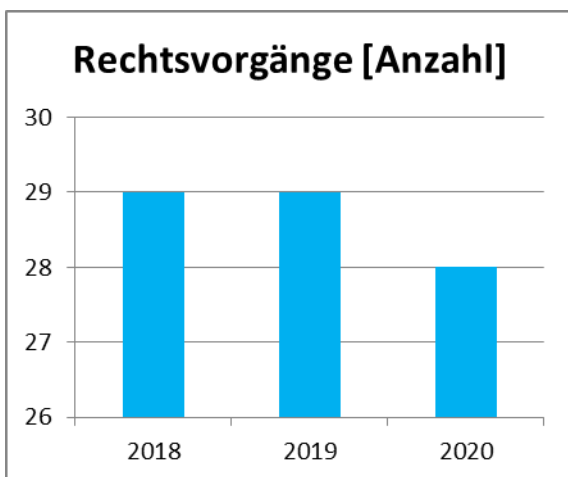
4.2.2 Gewerbe- und Industrieflächen



4.2.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft



4.2.4 Sonstige Flächen



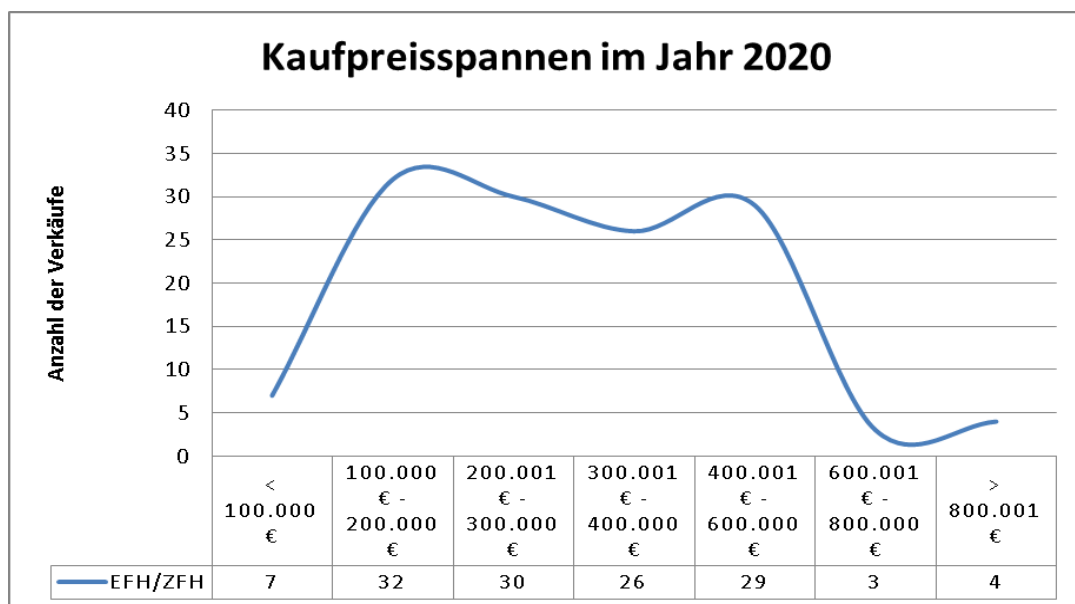
4.3 Bebaute Grundstücke

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]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Neubau	0	1	1	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	8	7	8	2,7	3,3	4,9	4,8	3,4	6,5
1980 - 1999	13	12	14	5,3	4,3	5,3	9,7	7,7	7,8
1960 - 1979	43	45	55	12,0	13,3	20,1	42,8	42,0	43,3
1940 - 1959	26	26	23	7,0	8,8	7,6	23,9	25,7	17,4
< 1940	25	38	17	5,2	10,2	3,4	19,8	27,0	11,0
Ohne Baujahr	17	16	13	4,3	3,0	2,7	12,2	16,4	13,3

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in einer Kaufpreisspanne von 100.000 € bis 600.000 €.

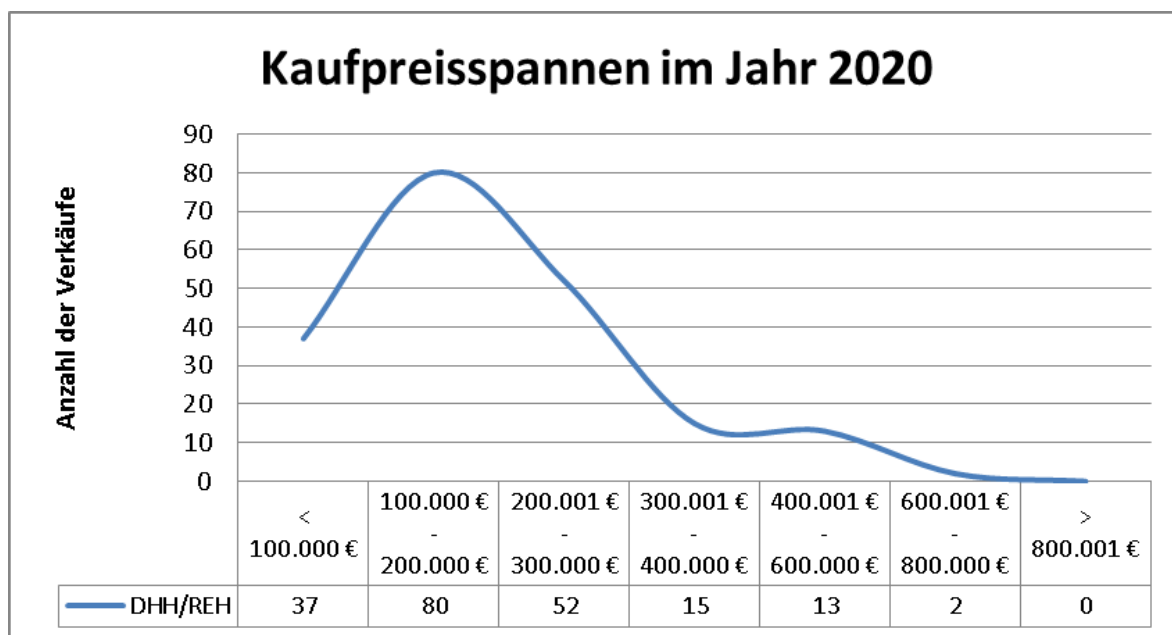
Verkaufsjahr Baujahr		2018		2019		2020	
		Neubau	0		1		1
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau*		8		7		8	
Ø Kaufpreis		339.988 €		473.000 €		609.750 €	
min	max	201.000 €	620.000 €	255.000 €	870.000 €	285.000 €	1.890.000 €
1980 - 1999		13		12		14	
Ø Kaufpreis		408.904 €		358.583 €		376.164 €	
min	max	255.000 €	740.000 €	155.000 €	820.000 €	230.000 €	560.000 €
1960 - 1979		43		45		55	
Ø Kaufpreis		278.756 €		296.156 €		364.685 €	
min	max	115.000 €	870.000 €	85.000 €	770.000 €	150.000 €	880.000 €
1940 - 1959		26		26		23	
Ø Kaufpreis		267.308 €		338.154 €		328.913 €	
min	max	120.000 €	681.000 €	99.500 €	1.225.000 €	98.000 €	1.295.000 €
< 1940		25		38		17	
Ø Kaufpreis		207.420 €		267.750 €		198.500 €	
min	max	92.000 €	850.000 €	80.000 €	770.000 €	100.000 €	500.000 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.2 Preise für Doppel- und Reihenendhäuser

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Neubau	3	0	2	1,2	-	-	1,1	-	-
2000 - Neubau	2	10	6	-	3,9	2,6	-	5,4	2,1
1980 - 1999	14	16	12	3,6	4,6	3,5	5,2	5,7	5,8
1960 - 1979	35	26	34	7,8	5,6	8,1	21,6	13,6	15,9
1940 - 1959	30	40	32	5,3	7,5	5,7	13,9	16,5	14,3
< 1940	36	58	80	6,2	12,1	16,1	17,7	27,8	37,9
Ohne Baujahr	35	35	33	6,2	4,6	4,2	14,8	15,2	13,9

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 €.

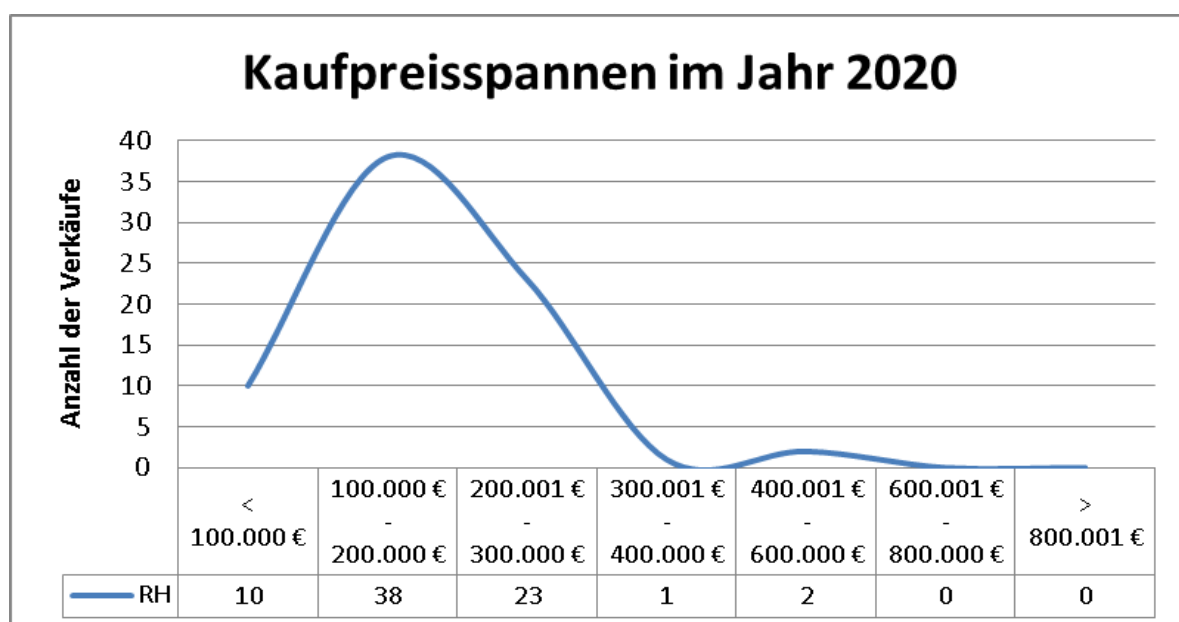
Verkaufsjahr Baujahr		2018		2019		2020	
		Neubau	3		0		2
Ø Kaufpreis		383.667 €		-		392.500 €	
min	max	375.000 €	388.000 €	-	-	-	-
2000 - Neubau*		2		10		6	
Ø Kaufpreis		274.500 €		394.250 €		437.333 €	
min	max	-	-	260.000 €	598.500 €	200.000 €	685.000 €
1980 - 1999		14		16		12	
Ø Kaufpreis		255.571 €		286.850 €		289.958 €	
min	max	100.000 €	450.000 €	148.000 €	550.000 €	63.000 €	518.000 €
1960 - 1979		35		26		34	
Ø Kaufpreis		223.200 €		214.338 €		238.034 €	
min	max	110.000 €	401.000 €	111.000 €	325.000 €	60.000 €	549.000 €
1940 - 1959		30		40		32	
Ø Kaufpreis		176.600 €		188.418 €		178.281 €	
min	max	57.000 €	320.000 €	80.000 €	696.000 €	69.000 €	330.000 €
< 1940		36		58		80	
Ø Kaufpreis		173.425 €		208.500 €		201.394 €	
min	max	70.000 €	490.000 €	55.000 €	740.000 €	54.000 €	761.000 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.3 Preise für Reihenhäuser

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Neubau	0	0	2	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	2	2	1	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999	9	4	5	2,2	1,0	1,1	2,2	0,9	1,3
1960 - 1979	16	12	26	3,2	2,3	5,6	5,3	4,1	7,9
1940 - 1959	9	5	11	1,2	0,9	1,5	2,4	1,4	2,3
< 1940	11	11	14	1,2	2,0	2,1	2,3	3,5	3,9
Ohne Baujahr	6	10	15	0,8	1,1	2,0	2,6	2,5	3,9

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

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

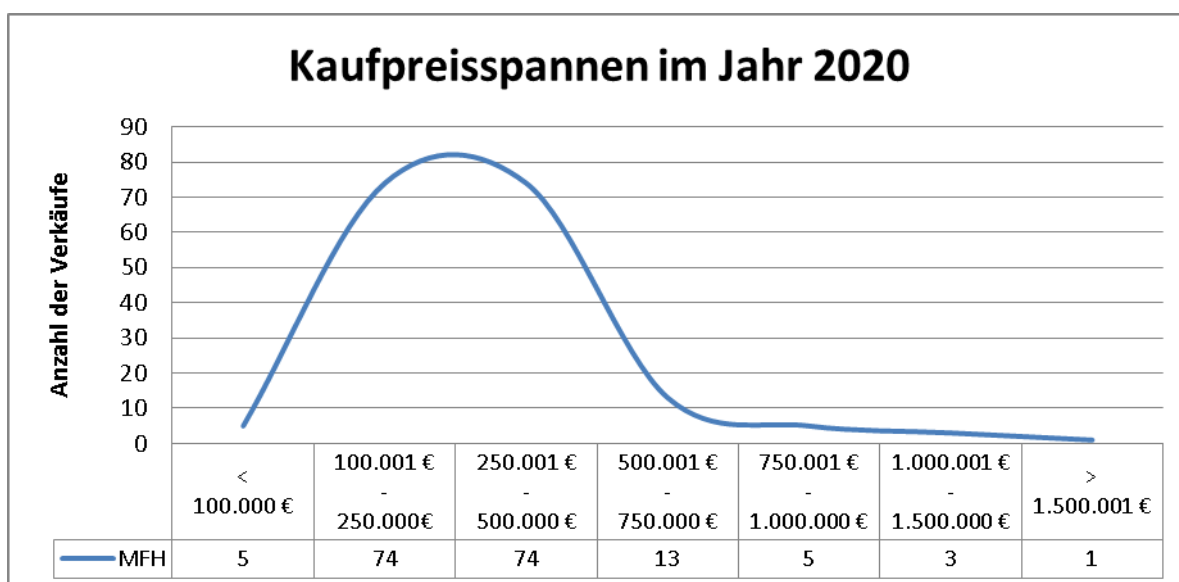
Verkaufsjahr Baujahr		2018		2019		2020	
Neubauten		0		0		2	
Ø Kaufpreis		-		-		550.000 €	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau*		2		2		1	
Ø Kaufpreis		260.000 €		308.500 €		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999		9		4		5	
Ø Kaufpreis		240.000 €		249.875 €		224.685 €	
min	max	165.000 €	288.000 €	160.000 €	422.000 €	142.426 €	329.000 €
1960 - 1979		16		12		26	
Ø Kaufpreis		197.500 €		193.600 €		214.965 €	
min	max	110.000 €	354.000 €	129.000 €	275.000 €	100.000 €	291.500 €
1940 - 1959		9		5		11	
Ø Kaufpreis		132.667 €		173.600 €		132.682 €	
min	max	75.000 €	258.999 €	115.000 €	228.000 €	75.000 €	200.000 €
< 1940		11		11		14	
Ø Kaufpreis		109.818 €		184.545 €		147.932 €	
min	max	68.000 €	215.000 €	90.000 €	480.000 €	75.000 €	220.000 €

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

4.3.4 Preise für Mehrfamilienhäuser – reine Wohngebäude

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Neubau	0	1	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	4	1	1	8,9	-	-	2,5	-	-
1980 - 1999	5	9	4	7,7	4,3	2,1	4,3	9,3	3,6
1960 - 1979	26	14	34	9,1	4,7	12,5	15,2	8,1	25,1
1940 - 1959	43	56	32	16,4	16,7	9,6	21,5	22,0	15,0
< 1940	34	63	81	14,9	21,8	24,8	14,6	44,0	32,8
Ohne Baujahr	34	17	23	8,5	4,1	6,5	13,8	7,4	10,4

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung liegt in einer Kaufpreisspanne von 100.000 € bis 500.000 €.

Verkaufsjahr Baujahr		2018		2019		2020	
		Neubauten	0		1		0
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau*		4		1		1	
Ø Kaufpreis		2.222.500 €		-		-	
min	max	420.000 €	4.585.000 €	-	-	-	-
1980 - 1999		5		9		4	
Ø Kaufpreis		1.533.600 €		476.911 €		527.875 €	
min	max	193.000 €	3.400.000 €	195.000 €	1.130.000 €	400.000 €	649.500 €
1960 - 1979		26		14		34	
Ø Kaufpreis		349.269 €		335.414 €		367.274 €	
min	max	170.000 €	1.050.000 €	140.000 €	799.000 €	117.500 €	1.470.000 €
1940 - 1959		43		56		32	
Ø Kaufpreis		381.629 €		298.484 €		301.266 €	
min	max	80.000 €	3.420.000 €	60.000 €	949.000 €	120.000 €	1.000.000 €
< 1940		34		63		81	
Ø Kaufpreis		436.794 €		345.848 €		305.805 €	
min	max	110.000 €	4.550.000 €	83.000 €	1.096.063 €	85.000 €	1.100.000 €

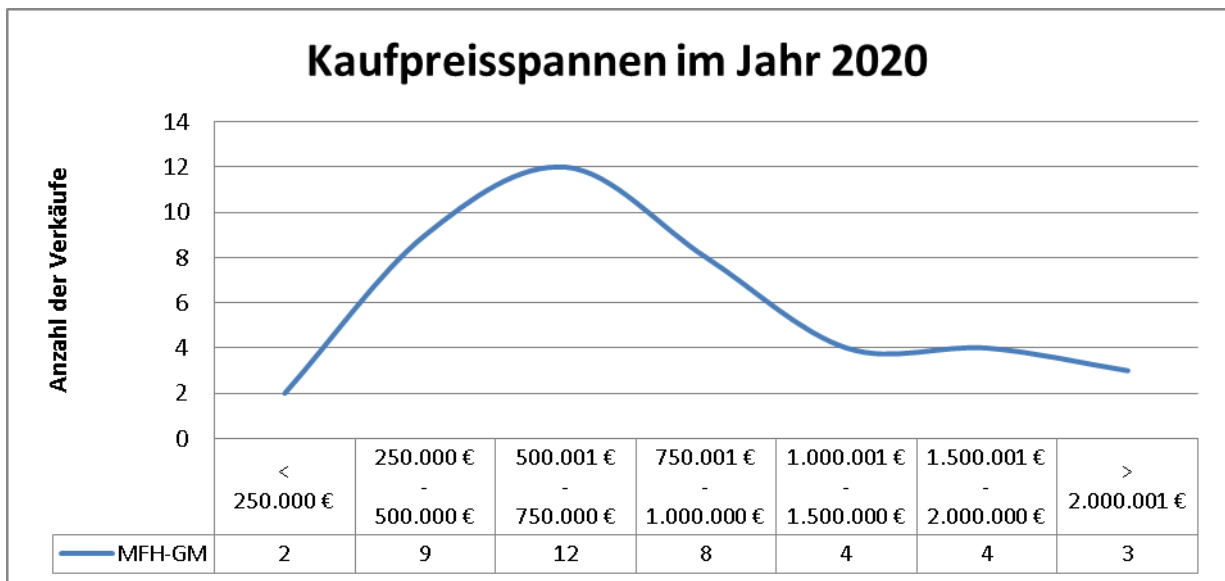
Durchschnittspreise nach Baujahresklassen

4.3.5 Preise für Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

Baujahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz in 1000 m ²		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Neubau	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau	0	0	1	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999	1	1	0	-	-	-	-	-	-
1960 - 1979	10	2	8	4,7	-	6,9	5,9	-	13,8
1940 - 1959	12	13	9	6,4	6,9	5,7	3,5	9,1	2,7
< 1940	14	11	16	5,4	7,2	8,7	7,9	4,3	12,1
Ohne Baujahr	12	2	8	8,0	0,4	6,5	5,6	2,2	3,8

Gesamtübersicht nach Baujahresklassen

Verteilung der Kaufpreise



Verteilung der Kaufpreise

Der überwiegende Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung liegt im Preissegment 250.000 € bis 750.000 €.

Verkaufsjahr Baujahr		2018		2019		2020	
Neubauten		0		0		0	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
2000 - Neubau*		0		0		1	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1980 - 1999		1		1		0	
Ø Kaufpreis		-		-		-	
min	max	-	-	-	-	-	-
1960 - 1979		10		2		8	
Ø Kaufpreis		465.450 €		486.500 €		865.250 €	
min	max	157.000 €	900.000 €	-	-	100.000 €	2.570.000 €
1940 - 1959		12		13		9	
Ø Kaufpreis		536.250 €		530.308 €		629.222 €	
min	max	145.000 €	1.300.000 €	200.000 €	1.500.000 €	305.000 €	1.250.000 €
< 1940		14		11		16	
Ø Kaufpreis		383.379 €		651.364 €		540.875 €	
min	max	115.000 €	825.000 €	110.000 €	2.020.000 €	150.000 €	1.700.000 €

Durchschnittspreise nach Baujahresklassen

4.3.6 Preise für Büro- und Gewerbeimmobilien

Art/Typ	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	7	6	9	37,5	5,7	5,9
Handel und Gewerbe	10	16	20	13,6	13,5	13,7
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	7	5	5	32,3	3,4	5,8

Art/Typ		Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude		Handel und Gewerbe		Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte	
Verkaufsjahr							
2018		7		10		7	
Ø Kaufpreis		5.364.143 €		1.358.521 €		4.615.834 €	
min	max	139.000 €	25.090.000 €	160.000 €	6.300.000 €	425.000 €	18.064.838 €
2019		6		16		5	
Ø Kaufpreis		953.167 €		845.625 €		682.800 €	
min	max	140.000 €	2.500.000 €	125.000 €	2.455.000 €	200.000 €	1.340.000 €
2020		9		20		5	
Ø Kaufpreis		660.289 €		684.412 €		1.168.840 €	
min	max	150.000 €	1.590.000 €	80.000 €	2.484.248 €	49.000 €	3.300.000 €

Durchschnittspreise nach Art/Typ

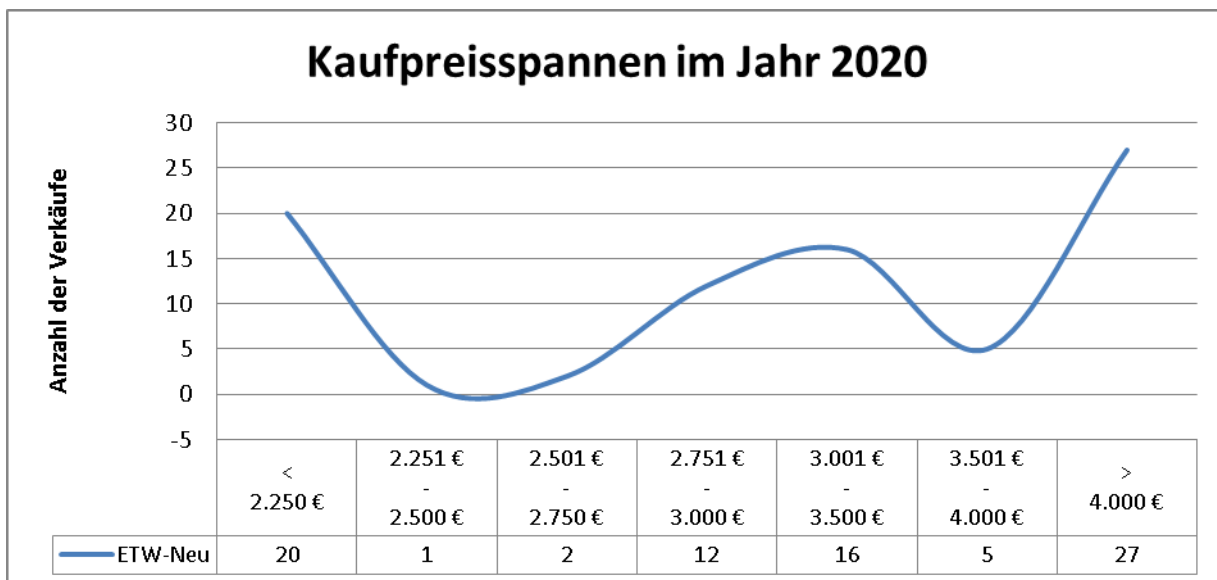
4.4 Preise für Eigentumswohnungen

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, **keine Stellplätze** und **keine Instandhaltungsrücklagen**.

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

4.4.1 Erstverkauf nach Neubau

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø bereinigter Kaufpreis [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche
2018	67	287.048 €	93	3.081 €
	min max	45.000 € 823.000 €	17 254	2.198 € 4.481 €
2019	71	279.178 €	101	2.829 €
	min max	141.000 € 664.069 €	40 205	1.435 € 4.350 €
2020	83	413.658 €	126	3.298 €
	min max	169.100 € 1.600.000 €	40 377	1.167 € 6.129 €



Verteilung der Kaufpreise in €/m²

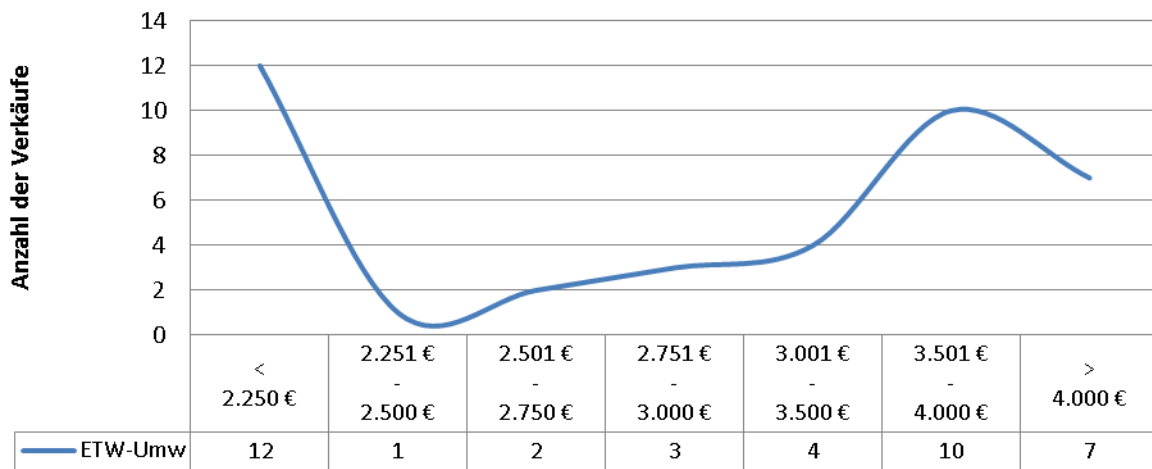
Verkaufsjahr Wohnfläche		2018		2019		2020	
		bis 50 m ² WF		4		2	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.040 €		3.746 €		4.460 €	
min	max	2.257 €	3.672 €	-	-	4.228 €	4.793 €
bis 70 m ² WF		16		8		2	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.031 €		2.798 €		3.181 €	
min	max	2.403 €	3.791 €	2.443 €	3.519 €	-	-
bis 90 m ² WF		20		23		15	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.910 €		3.043 €		3.176 €	
min	max	2.384 €	3.750 €	2.442 €	4.070 €	2.488 €	4.693 €
bis 110 m ² WF		12		13		9	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.225 €		3.012 €		3.565 €	
min	max	2.198 €	4.472 €	2.510 €	3.791 €	2.654 €	5.290 €
über 110 m ² WF		15		25		54	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		3.261 €		2.474 €		3.227 €	
min	max	2.253 €	4.481 €	1.435 €	4.350 €	1.167 €	6.129 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø bereinigter Kauf-preis [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche
2018	15	213.355 €	76	2.797 €
	min max	63.329 € 445.000 €	55 166	1.152 € 3.661 €
2019	35	279.949 €	79	3.480 €
	min max	62.091 € 699.000 €	44 148	1.109 € 6.939 €
2020	39	233.897 €	86	2.877 €
	min max	57.862 € 705.552 €	40 194	796 € 4.257 €

Kaufpreisspannen im Jahr 2020



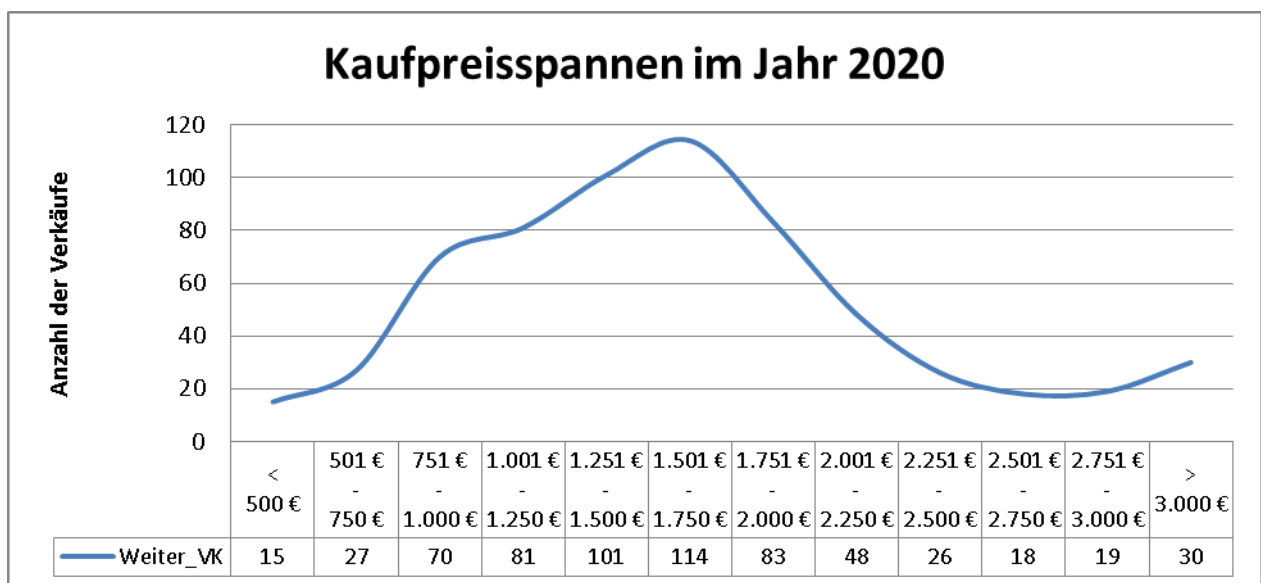
Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr		2018		2019		2020	
Wohnfläche							
bis 50 m ² WF		0		2		9	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		3.589 €		4.013 €	
min	max	-	-	-	-	3.865 €	4.142 €
bis 70 m ² WF		11		15		10	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.798 €		3.396 €		2.106 €	
min	max	1.152 €	3.661 €	1.109 €	6.939 €	998 €	3.918 €
bis 90 m ² WF		0		5		3	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		3.009 €		2.257 €	
min	max	-	-	2.764 €	3.161 €	796 €	3.110 €
bis 110 m ² WF		1		8		7	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		-		3.499 €		3.313 €	
min	max	-	-	3.020 €	4.000 €	1.305 €	4.257 €
über 110 m ² WF		3		5		10	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		2.809 €		4.128 €		2.504 €	
min	max	2.354 €	3.391 €	3.595 €	4.723 €	842 €	3.773 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

4.4.3 Weiterverkauf

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø bereinigter Kauf-preis [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche
2018	478	91.193 €	64	1.361 €
	min max	9.678 € 518.157 €	20 170	248 € 3.757 €
2019	557	97.621 €	64	1.479 €
	min max	8.180 € 525.859 €	17 175	220 € 5.364 €
2020	634	113.715 €	68	1.637 €
	min max	9.500 € 986.471 €	15 291	146 € 5.941 €



Verteilung der Kaufpreise in €/m²

Verkaufsjahr Wohnfläche		2018		2019		2020	
		bis 30 m ² WF		53		79	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.308 €		1.504 €		1774,04	
min	max	414 €	2.534 €	341 €	5.364 €	358	5200
bis 50 m ² WF		111		102		100	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.120 €		1.365 €		1.561 €	
min	max	248 €	2.693 €	289 €	2.807 €	249 €	5.941 €
bis 70 m ² WF		125		160		189	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.392 €		1.404 €		1.522 €	
min	max	258 €	3.071 €	220 €	3.404 €	422 €	3.614 €
bis 90 m ² WF		114		128		131	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.404 €		1.510 €		1.659 €	
min	max	355 €	3.205 €	273 €	3.365 €	461 €	3.421 €
bis 110 m ² WF		48		55		84	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.503 €		1.544 €		1.667 €	
min	max	556 €	3.600 €	485 €	3.494 €	347 €	5.655 €
über 110 m ² WF		27		33		50	
Ø rel. Kaufpreis [€/m ²]		1.877 €		1.915 €		1.892 €	
min	max	545 €	3.757 €	636 €	3.379 €	146 €	4.289 €

Durchschnittspreise nach Wohnfläche

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
	min	max						
2018	17		178.619 €		83		1.902 €	
	min	max	30.000 €	456.373 €	37	145	652 €	3.757 €
2019	26		120.311 €		70		1.594 €	
	min	max	22.000 €	300.333 €	23	137	550 €	3.404 €
2020	30		166.045 €		88		1.914 €	
	min	max	22.000 €	429.000 €	24	192	550 €	4.813 €

Baujahresklassen vor 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
	min	max						
2018	225		80.043 €		67		1.151 €	
	min	max	12.000 €	273.229 €	21	143	258 €	3.071 €
2019	222		90.572 €		68		1.298 €	
	min	max	8.180 €	311.654 €	17	144	273 €	3.031 €
2020	251		102.285 €		70		1.456 €	
	min	max	10.000 €	430.000 €	15	291	249 €	3.847 €

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
	min	max						
2018	221		91.556 €		59		1.486 €	
	min	max	9.678 €	518.157 €	20	170	248 €	3.600 €
2019	280		92.626 €		60		1.506 €	
	min	max	9.000 €	424.112 €	20	171	220 €	3.494 €
2020	296		103.020 €		61		1.677 €	
	min	max	9.500 €	653.498 €	18	246	146 €	5.941 €

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
	min	max						
2018	14		160.371 €		74		2.159 €	
	min	max	52.500 €	262.775 €	39	110	1.346 €	2.828 €
2019	21		201.957 €		76		2.816 €	
	min	max	92.158 €	525.859 €	22	175	1.697 €	5.364 €
2020	17		297.526 €		100		2.809 €	
	min	max	67.878 €	986.471 €	24	269	1.216 €	5.200 €

Baujahresklassen ab 2000

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 sanierungsbedingte 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 Wertermittlungsstichtag 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 31.12.2020.

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 2021 und im Mai 2021 die aktuellen Richtwerte zum Stichtag 31.12.2020 festgesetzt.

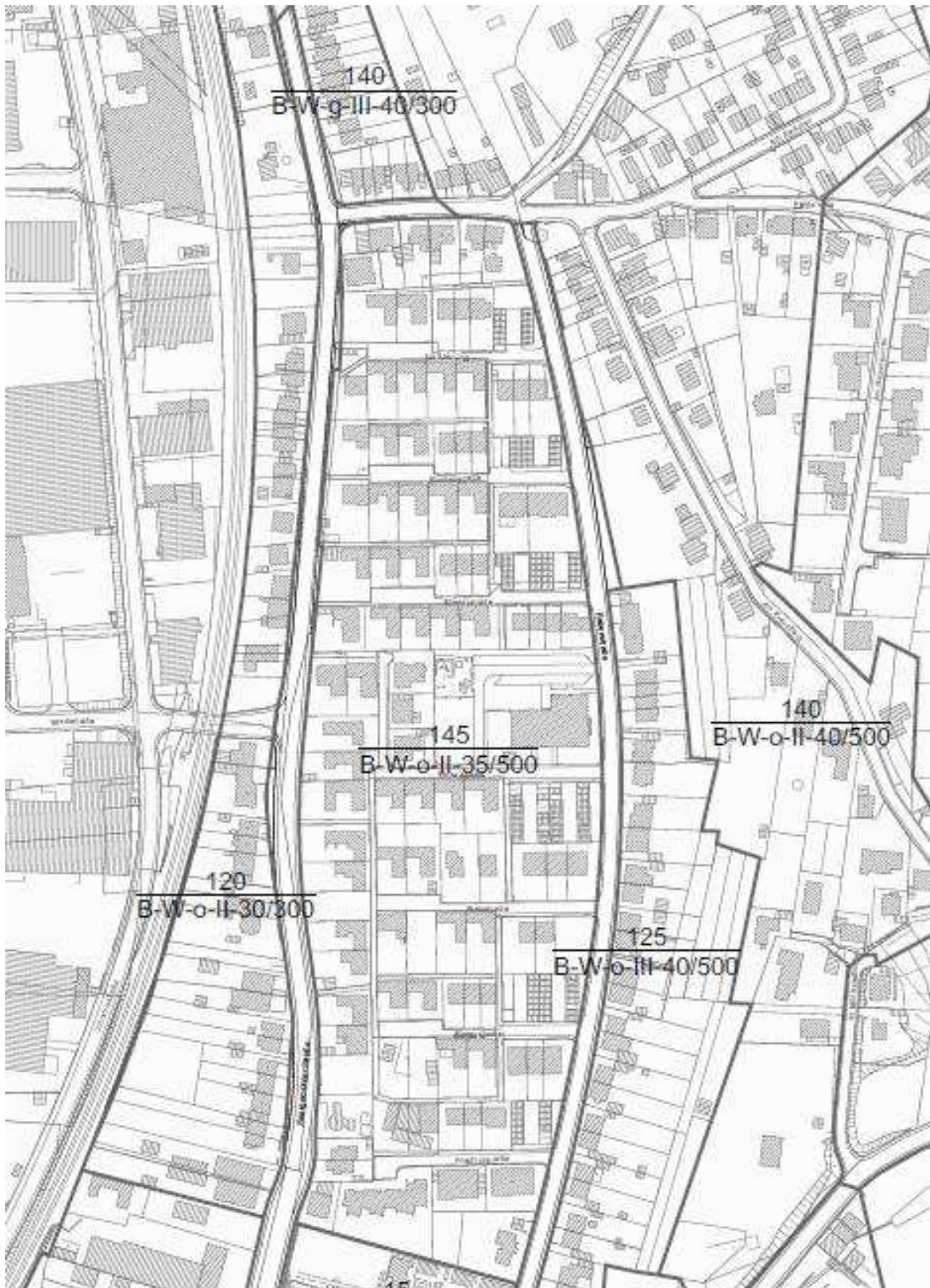
Die neue Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter folgendem Link abgerufen werden:

<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)	250 € 90 - 110 €
Bevorzugte Wohnlagen Wohngebiet Rotenbühl, Kobenhüttenweg im Außenbereich (Güdingen Berg)	425 € 250 €
Neubaugebiete Burbach, Weserstraße Klarenthal, Am Dellbrückschacht Ensheim, Hermann-Hager-Straße Bübingen, Am alten Kalkwerk Alt-Saarbrücken, Franzenbrunnen	150 € 150 € 190 € 250 € 285 - 300 €
Einkaufszentrum Saarbasar Einkaufszentrum Dudweiler Einkaufszentrum Europagalerie	130 € 220 € 3.265 €
City (Bahnhofstraße)	5.000 €
Flächen für Landwirtschaft	1,10 €
Flächen für Forstwirtschaft (ohne Baumbestand)	0,50 €
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. 600 = 600 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 Wertermittlungstichtag 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	2,5 – 4,5
Mietwohngrundstücke (z.B. Büro)	5,0 – 6,0
Mehrfamilienwohnhäuser	3,0 – 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 Vermögens- nachteile
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 Vermö- gensnachteile
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.

Bodenrichtwert - CD ohne Luftbilder:	100,- €
Bodenrichtwert - DVD mit Luftbilder:	130,- €

9 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 Gutachteraus- schüsse 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**