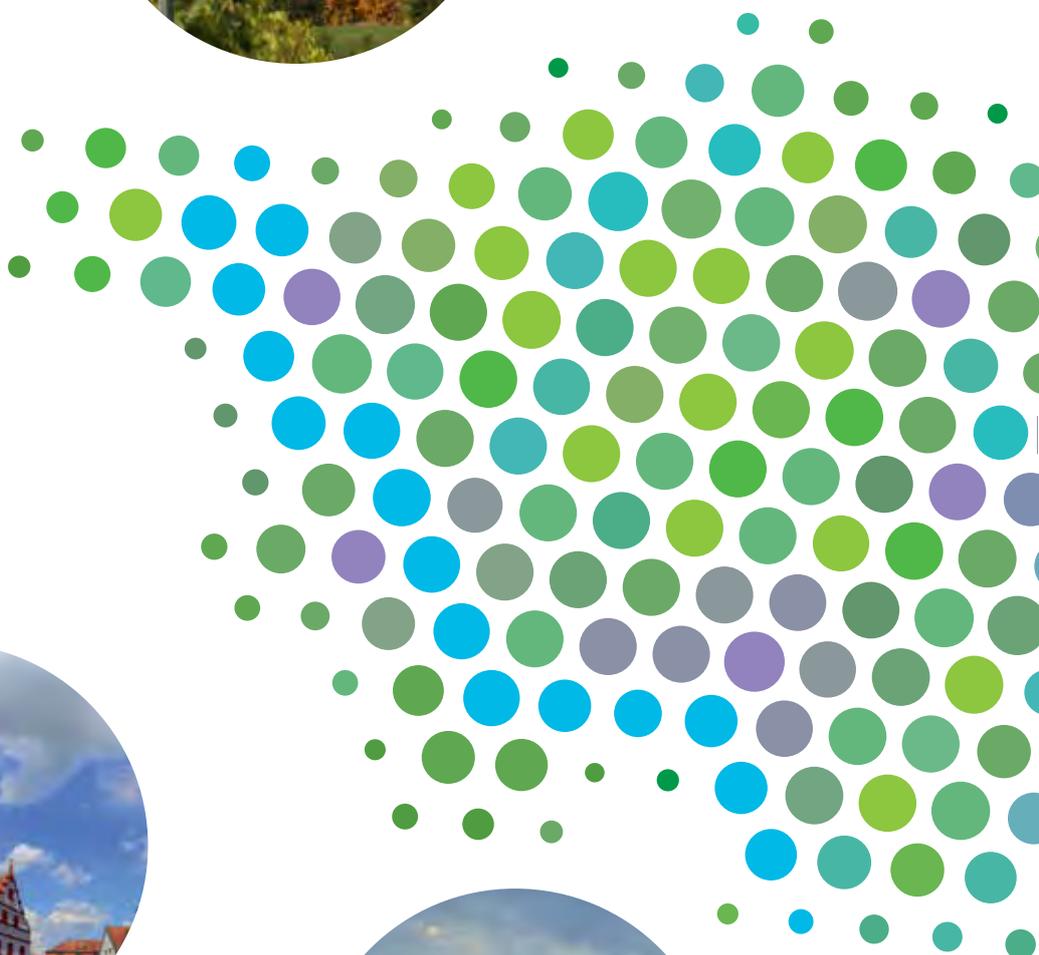


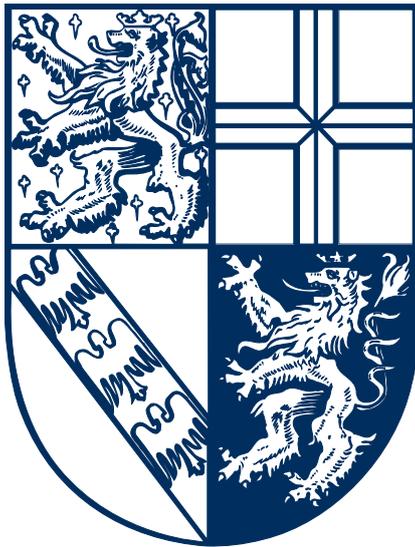
Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020



Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
(ZGGA) für
Grundstückswerte des Saarlandes

Grundstücksmarktbericht 2020
Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Saarland



Saarlouis, 30.09.2020

Herausgeber

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte des Saarlandes
beim
Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Kaibelstraße 4-6
66740 Saarlouis

Internet: www.lvgl.saarland.de
Email: zgga@lvgl.saarland.de
Telefon: 0681-9712-207
Telefax: 0681-9712-755

Nachdruck und Vervielfältigung dieses Grundstücksmarktberichtes, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.
Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangaben gestattet.
Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



Unser Saarland kann einige Superlative aufweisen, die für den Grundstücksmarkt von Bedeutung sind: Wir sind mit deutlichem Abstand deutschlandweit Spitzenreiter, was das Wohnen in den eigenen vier Wänden betrifft. Zugleich sind bei uns als einzigem Bundesland die Immobilienpreise in den vergangenen beiden Jahren leicht zurückgegangen. Rund ein Drittel der Landesfläche ist mit Wald bedeckt – zusammen mit Hessen und Rheinland - Pfalz haben wir damit die prozentual größte Waldfläche in Deutschland. Insgesamt knapp 80 Prozent Saarland sind nicht bebaut sondern land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder der Natur überlassen. 60

Prozent der Landesfläche haben sogar Schutzgebietscharakter – so viel, wie nirgendwo sonst. Wir sind die Nummer 1 beim Ökolandbau und beim Laubwaldanteil. Das Saarland liegt im Dreiländereck zwischen Frankreich, Luxemburg und Rheinland-Pfalz und damit im Herzen Europas.

Trotz alledem wird unsere Gesellschaft immer älter und seit 2011 sinkt die Einwohnerzahl im Saarland stetig und unaufhaltsam.

Gerade vor dem Hintergrund der immer noch historisch niedrigen Hypothekenzinsen sind die Voraussetzungen für die Investition in Immobilien weiterhin gut. Eine Kehrtwende bei der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ist nicht abzusehen. Auch im Berichtszeitraum 2018/2019 sind der beschriebene demographische Wandel und das Zinsniveau die beiden Faktoren, die den Grundstücksmarkt für das Saarland am stärksten beeinflussen. Günstige Kredite auf der einen Seite beleben das Marktgeschehen. Die fortschreitende Alterung der Gesellschaft führt zum gegenteiligen Effekt auf den saarländischen Grundstücksmarkt. Natürlich spielen auch konkrete regionale Unterschiede, was Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort angeht eine Rolle.

Um die komplexen Zusammenhänge des Grundstücksmarktes besser zu verstehen und beurteilen zu können, bedarf es einer objektiven Informationsquelle, die über tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Immobilien informiert. Der saarländische Grundstücksmarktbericht 2020 leistet dies und bietet allen Akteuren transparente und neutrale Informationen. Der Bericht wendet sich nicht nur an Immobilienfachleute und Bewertungssachverständige. Er soll auch allen Saarländerinnen und Saarländern als aufschlussreiche Informationsquelle dienen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre
Ihr Reinhold Jost

A handwritten signature in dark ink, reading 'Reinhold Jost' in a cursive style.

Minister für Umwelt und Verbraucherschutz



Der im Zweijahresrhythmus erscheinende Grundstücksmarktbericht enthält neben Informationen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung des Immobilienmarktes im Saarland auch Daten, die zur Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dienen. Aktuelle, durch Corona bedingte Einflüsse und Entwicklungen konnten in den Bericht allerdings noch nicht einfließen.

Der Grundstücksmarktbericht dient nicht nur für Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute als Informationsgrundlage. Er soll vielmehr neben Investoren und Planungsträgern auch den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten, sich über den Wert von Grund und Boden zu informieren. Somit stellt der Grundstücksmarktbericht insbesondere auch bei Kauf und Verkauf sowie bei grundstücksbezogenen Dispositionen eine gute Hilfestellung dar.

Der Grundstücksmarktbericht leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes im Saarland.

Grundlage der Analysen sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen. Den Leserinnen und Lesern des nun aktuell vorliegenden Grundstücksmarktberichtes 2020 wünsche ich viel Spaß bei der Lektüre.

Thomas Lehnert

Direktor des Landesamtes für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungen und Abkürzungsverzeichnis	9
1 Inhalte und Zielsetzung des Marktberichts	11
2 Organisation des Gutachterausschusswesens im Saarland	11
2.1 Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes	13
2.2 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes	14
2.2.1 Zusammensetzung und Aufgaben	16
2.2.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten	14
2.2.3 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung	20
2.2.4 Erstellung von Gutachten	21
3 Die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt	23
3.1 Eigentumsquote	28
3.2 Mietpreisentwicklung	25
3.3 Baugenehmigungen	29
3.4 Wohngebäude und Wohnungsbestand	30
4 Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen im Saarland	33
4.1 Verwaltung	36
4.2 Wirtschaft	39
4.3 Verbraucherpreisindex	42
4.4 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im Saarland	43
4.5 Arbeitsmarkt	44
4.6 Bevölkerung	44
5 Aktivitäten auf dem saarländischen Grundstücksmarkt	47
5.1 Transaktionen und Umsätze	47
5.1.2 Gesamtmarkt	47
5.1.2.1 Gesamtmarkt Transaktionen	46
5.1.2.2 Gesamtmarkt Geldumsatz	53
5.1.2.3 Gesamtmarkt Flächenumsatz	53
5.1.3 Zwangsversteigerungen	54
5.2 Teilmärkte	55
5.2.1 Unbebaute Grundstücke (UB)	57
5.2.1.1 Rechtsvorgänge (UB)	58
5.2.1.2 Geldumsatz (UB)	60
5.2.1.3 Flächenumsatz (UB)	63
5.2.2 Bebaute Grundstücke (BB)	65
5.2.2.1 Rechtsvorgänge (BB)	65
5.2.2.2 Geldumsatz (BB)	69
5.2.2.3 Umsätze und Entwicklungen der Teilmärkte	73
5.2.3 Wohnimmobilien	73
5.2.3.3 Eigenheime	85
5.2.3.3.1 Durchschnittspreise Eigenheime	89
5.2.3.3.4 Mehrfamilienhäuser	93
5.2.3.3.4.1 Durchschnittspreise Mehrfamilienhäuser	96
5.2.3.3.4.1 Durchschnittspreise Eigentumswohnungen	97

5.2.3.6	Wochenendhäuser	102
5.2.4	Wirtschaftsimmobilien	104
5.2.4.1	Wirtschaftsimmobilien Rechtsvorgänge	105
5.2.4.2	Wirtschaftsimmobilien Geldumsatz	106
5.2.4.3	Baulandflächen für Wirtschaftsimmobilien	108
5.2.4.4	Bebaute Grundstücke (Wirtschaftsimmobilien)	116
5.2.4.5	Wirtschaftsimmobilien Büro und Verwaltung	117
5.2.4.6	Wirtschaftsimmobilien Gewerbe/Handel/Industrie	118
5.2.4.7	Wirtschaftsimmobilien gemischte Nutzung	120
5.2.4.8	Teileigentum	122
5.2.5	Agrar- und Forstimmobilien	125
5.2.5.1	Umsätze und Marktintensität	125
5.2.5.2	Ackerland	129
5.2.5.3	Grünland	133
5.2.5.4	Forstwirtschaftliche Flächen	139
5.2.5.5	Sonstige Flächen	143
5.2.6	Erbbaurechte	145
6	Wertrelevante Daten	149
6.1	Umrechnungskoeffizienten	150
6.2	Liegenschaftszinssätze	150
6.2.1	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	152
6.2.2	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	153
6.2.3	Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser	154
6.2.4	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	155
6.3	Sachwertfaktoren	156
6.3.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	157
6.3.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	158
6.3.1.2	Sachwertfaktoren für Doppel-, Reihen-, und Reihenendhäuser	159
6.3.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	160
6.3.2.1	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	163
6.3.4	Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte	165
6.3.4.1	Sachwertfaktoren für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude	166
6.3.4.2	Sachwertfaktoren für Verbrauchermärkte	169
6.4	Gebäundefaktoren	170
6.1	Gebäundefaktoren für Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	170
6.4.2	Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	172
6.5	Entwicklung der Angebotsmieten	173
7	Gebühren	177
7.1	Gebühren der örtlichen Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen und der ZGGA	177
7.1.1	Rechtsgrundlage	177
7.1.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	177
7.1.3	Gebühren für Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte oder der Kaufpreissammlung	179
7.1.4	Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	180
8	Literatur und Quellenverzeichnis	183

Erläuterungen und Abkürzungsverzeichnis

AdV	Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ATKIS	Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem
Amtsbl.	Amtsblatt
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
bog	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
BPI	Aktueller Index (quartalsweise) Deutschland des statistischen Bundesamtes zum Beurkundungsdatum
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Gschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GutGebV	Verordnung über die Erhebung von Gebühren durch die Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen und die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
GutVO	Gutachterausschussverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufwert
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
RE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer
ROE	Rohertrag
STATEC Luxemburg	Nationales Institut für Statistik und Wirtschaftsstudien Luxemburg
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UK	Umrechnungskoeffizienten
VBORIS	Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem
v.SW	Vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
ZGGA	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes



3 Die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

1 Inhalte und Zielsetzung des Marktberichts

Zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland ist die Schaffung von Markttransparenz für den Bürger und dient damit der Dämpfung der Bodenwertsteigerung. Der Grundstücksmarktbericht ist neben der Bodenrichtwertkarte ein Instrument, um dieser zentralen Aufgabe der Gutachterausschüsse nach zu kommen und eine wichtige Quelle für die Bewertung von Immobilien. Darüber hinaus gibt er Auskunft über die Preisentwicklung des Grundstücksmarkts. Auf Grundlage der registrierten Kaufverträge für Grundstücke ermitteln die Gutachterausschüsse statistische Daten, die die Entwicklungen des Grundstücksmarkts und der Grundstücksteilmärkte veranschaulichen. Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes (ZGGA) vereint die duplizierten Kaufpreissammlungen der sieben Gutachterausschüsse in einer Datenbank, analysiert sie bei Wahrung des Datenschutzes unter mathematisch statistischen Gesichtspunkten und ist somit in der Lage einen Überblick der Umsatzzahlen, Preisentwicklungen, durchschnittlichen Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen im ganzen Land zu geben.

Aufgabe des Marktberichts ist es nicht, Prognosen für das zukünftige Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr enthält er, auf Grundlage der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für ihren Zuständigkeitsbereich geführten Kaufpreissammlungen, eine Übersicht über den Grundstücksverkehr der Jahre 2018 und 2019 und soweit möglich und sinnvoll auch eine statistische Auswertung der Entwicklungen der Vorjahre. Umsatz- und Preisentwicklung in den regional unterschiedlichen Ausprägungen werden dargestellt und über das Preisniveau informiert.

Zielgruppe des Grundstücksmarktberichts sind neben Bewertungssachverständigen, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung, sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies sind z.B. Banken, Versicherungen, Bau- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, öffentliche Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Der Grundstücksmarktbericht im Saarland wird alle zwei Jahre neu erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse für ihren Zuständigkeitsbereich eigene Marktberichte heraus.

Sie erhalten den Landesgrundstücksmarktbericht in gedruckter Form oder als PDF-Datei per E-Mail.



2 Organisation des Gutachterausschusswesens im Saarland

2 Organisation des Gutachterausschusswesens im Saarland

2.1 Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes

Aufgrund des überarbeiteten Baugesetzbuches (1) ist ab dem 01.07.2009 die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen in allen Bundesländern verbindlich vorgeschrieben. Im Saarland gibt es seit 2010 eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes (ZGGA) beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL).

Durch die Umstellung auf digitale Verfügbarkeit der Daten der Gutachterausschüsse werden an diese in zunehmenden Maße Anforderungen über überregionale Auswertungen gestellt. Bisher setzte die regionale Zuständigkeit der Gutachterausschüsse einer umfassenden Transparenz auf dem Grundstücksmarkt Grenzen. Fehlende Standards und unterschiedliche Schwerpunkte bei den Gutachterausschüssen erschwerten die Vergleichbarkeit und Zusammenführung von Daten, was gerade in einer sich immer mehr globalisierenden Welt nicht mehr den Anforderungen der Immobilienwirtschaft und sonstigen Nutzern entspricht. Hier soll die ZGGA ansetzen und in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen insbesondere überregionale Auswertungen und Analysen erstellen.

Die ZGGA ist zentraler Ansprechpartner für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse, wirkt bei der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland mit und hat insbesondere noch folgende Aufgaben:

- im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und Landesweiten Datenangebots festlegen,
- Daten zu Kaufpreisobjekten, die in den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten, sammeln, auswerten und bereitstellen,
- die von den Gutachterausschüssen nach § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuchs ermittelten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten landesweit aufbereiten,
- jedes zweite Kalenderjahr einen Grundstücksmarktbericht für das Saarland veröffentlichen, der Feststellungen insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung enthält,
- die Abgabe von Daten, die den räumlichen Zuständigkeitsbereich eines einzelnen Gutachterausschusses überschreiten, an Dritte koordinieren und sicherstellen.

2.2 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes

2.2.1 Zusammensetzung und Aufgaben

Mit dem Bundesbaugesetz von 1960 sind in den Ländern Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet worden. Im Saarland sind als nachgeordnete Behörden bei den Verwaltungen der Landkreise, dem Regionalverband und der Landeshauptstadt Saarbrücken, insgesamt sieben Gutachterausschüsse tätig.

Jeder Ausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern verschiedenster Fachgebiete, wie Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bank- und Vermessungswesen zusammen. Zuständig für die Bestellung der Gutachter sind die Landrätin / der Landrat, die Regionalverbandsdirektorin / der Regionalverbandsdirektor und die Oberbürgermeisterin / der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Saarbrücken. In ihrer Arbeit treten sie als selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium auf. Jedes Mitglied des Gutachterausschusses besitzt gründliche und umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in der Bewertung von Grundstücken.

Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse liefert das Baugesetzbuch (BauGB), das zuletzt im Oktober 2015 geändert wurde. Weitere rechtliche Grundlagen sind die neu verabschiedete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und die GutVO, zuletzt geändert August 2009.

- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über
 - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
 - die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust und anderen Vermögensnachteilen
 - den Mietwert
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren)

Detaillierte Informationen erhalten Sie auch auf der Internetseite

<https://www.saarland.de/zgga.htm>

Die Zuständigkeitsbereiche und Adressen der Gutachterausschüsse:



2.2.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Gesetzliche Grundlage

Der Gesetzgeber hat den Gutachterausschüssen als eine wesentliche Aufgabe in ihrem Zuständigkeitsbereich, auf Grundlage der Kaufpreissammlung, die flächendeckende Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten übertragen (§ 196 BauGB).

Ermittlungspflicht

Bodenrichtwerte sind mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB)

Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein auf Grundlage der Grundstückskaufpreise abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden, der für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs.2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs.1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs.2 ImmoWertV) vorliegen. Sie tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei und dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Grundlagen

Für die Bodenrichtwertermittlung sind insbesondere die Daten der Kaufpreissammlung auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu berücksichtigen. Dazu gehören Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 9 ImmoWertV).

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln und bezieht sich auf 1 m² Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. (§ 196 Abs.1 Satz2 BauGB).

Bodenrichtwerte sind flächendeckend zu ermitteln und nach den Entwicklungszuständen (Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungs-, Rohbau- oder baureifes Land) zu gliedern.

Zusätzlich sind nach § 10 ImmoWertV:

- bei landwirtschaftlich genutzten Flächen die Bodengüte als Acker-, oder Grünlandzahl
- bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach
- Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstückstiefe, -größe, -breite, und
- bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, dabei entweder vor Beginn oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Bodenrichtwertzonen

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind.

Je Bodenrichtwertzone wird ein Bodenrichtwert angegeben und kann nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen.

Gemeinbedarfsflächen werden in der Regel bei der Bildung der Zonen nicht berücksichtigt.

Veröffentlichung

Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet, die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen und jedermann Auskunft über sie zu erteilen.

Die ZGGA und die Gutachterausschüsse des Saarlandes haben beschlossen, die Bodenrichtwerte der Öffentlichkeit über das frei zugängliche GeoPortal Saarland zur Ansicht bereitzustellen.

Das GeoPortal Saarland ist eine Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL), die über Geodatendienste und weitere Netzdienste den zentralen Zugang zu raumbezogenen Informationen im Saarland ermöglicht. Es ist über folgende Internetadresse erreichbar:

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

Grundlegende Geobasisinformationen wie Luftbilder, Topographische Karten, oder die Liegenschaftskarte können mit den Bodenrichtwerten kombiniert werden.

Mit Hilfe von BORIS Saarland können Sie Informationen über die Bodenrichtwertzonen erhalten. BORIS Saarland ist Bestandteil der Initiative „VBORIS – Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem“ der AdV. Die AdV hat das Portal „Gutachterausschüsse Online“ aufgebaut, das bundesweit Informationen über die Bodenrichtwerte und Gutachterausschüsse bietet.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) bis zur Zoomstufe Maßstab 1:2500 dargestellt. Jeder Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

Über einen Klick auf den Button  Datenabfrage und einem anschließenden Klick in die „Karte“ erhalten Sie ein Info-Fenster, in dem die Gemeinde, die Gemarkung, die Bodenrichtwertzonennummer, der Bodenrichtwert in €/m², der Stichtag, die Nutzungsart, die wertbeeinflussenden Merkmale und der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte erscheint.

Beispiel eines Infofensters bei einer Bodenrichtwertauskunft:

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Völklingen
Gemarkung: Lauterbach
Bodenrichtwertzonennummer: 5330004
Stichtag: 31.12.2018
Wert: 80 €
Art der Nutzung: W
Entwicklungszustand: B
Bauweise: o
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche: f700
Tiefe:
Breite:

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten können Sie sich gerne an den Gutachterausschuss wenden.
[Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken](#)

Umrechnungskoeffizienten zu den wertbeeinflussenden Merkmalen können bei den jeweiligen Gutachterausschüssen kostenpflichtig angefordert werden. Ebenso kann beim Gutachterausschuss nach wie vor eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft eingeholt werden.

2.2.3 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Neben der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Erstattung von Verkehrswertgutachten bildet die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung die wesentliche Tätigkeit der Gutachterausschüsse. Um einheitlich und vergleichbar zu erfassen, nutzen alle Geschäftsstellen die gleiche Software. In Zusammenarbeit mit der ZGGA haben sich alle Gutachterausschüsse auf Standards bei der Erfassung geeinigt.

Die Kaufpreissammlung ist die Grundlage für alle weiteren Auskünfte und die Ableitung verschiedenster für die Wertermittlung notwendiger Daten. Dazu werden alle notariell beglaubigten Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken oder Rechten wechselt, erfasst. Alle vertraglichen Daten werden nach strengen datenschutzrechtlichen Regeln behandelt. Neben den vertraglichen Daten werden auch Daten und Umstände, die das Grundstück oder die Immobilie näher beschreiben, aufgenommen. Für die fachlichen Auswertungen geben die Verträge oftmals aber nicht genügend Informationen her, so dass die Geschäftsstellen weitere notwendige Erhebungen für z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und Mieten vornehmen müssen. Hierzu sind die Geschäftsstellen auf die Unterstützung der Eigentümer / Erwerber aber auch anderer behördlicher Einrichtungen, z. B. der unteren Bauaufsichtsbehörden angewiesen. Alle Verträge werden nach der Erfassung vernichtet.

Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie öffentlich bestellten und vereidigten oder gerichtlich bestellten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen sind im Einzelfall auf schriftlichen Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Der Empfänger darf die übermittelten Daten nur für den Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt wurden. Allen anderen Stellen oder Personen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur anonymisiert erteilt.

Neben einem beschreibenden Teil, in dem alle vertraglichen aber auch die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der verhandelten Objekte aufgenommen werden, gibt es auch einen grafischen Teil (Kaufpreiskarte), in dem alle Verkaufsfälle und Rechtsvorgänge gesammelt und visualisiert werden können.

2.2.4 Erstellung von Gutachten

Als erstgenannte wesentliche Aufgabe wird den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten zugewiesen.

Hierbei werden im Katalog des §193 des BauGB verschiedene Anlässe und Berechtigte genannt, die Gutachten beantragen können. In ihnen soll der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken ermittelt werden.

Den in der Wertermittlung Tätigen, den Gutachterausschüssen und auch Sachverständigen, werden mit der Immobilienwertermittlungsverordnung und weiteren Richtlinien vom Gesetzgeber zusätzliche Vorschriften vorgegeben, die eine weitgehend einheitliche und objektive Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswertes wahren sollten. In ihnen werden Begriffe bestimmt, allgemeine Grundsätze geregelt und Verfahren beschrieben.



Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§198 BauGB).

Beantragt werden können die Gutachten bei der Geschäftsstelle desjenigen Gutachterausschusses, in dessen Zuständigkeitsbereich das Wertermittlungsobjekt liegt. Die Geschäftsstelle bereitet die Wertermittlung für Gutachten vor, beschafft die erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung des Gutachterausschusses vor.

Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer, nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen.

Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.



3 Die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

3 Die Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

Aufgrund der niedrigen Zinsen investieren immer mehr Menschen in Wohneigentum. Das hat die Immobilienpreise in Deutschland in den vergangenen Jahren rasant steigen lassen. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen verteuerten sich, laut des Bundesamtes für Statistik, zwischen 2008 und 2018 um rund 48 Prozent. Seit 2015 hat sich die Zunahme noch einmal beschleunigt. Seither stiegen die Preise jährlich zwischen 4,7 und 7,5 Prozent.

Auswirkungen der Grundstücks- und Immobilienpreise auf angrenzende Gemeinden im Saarland hat auch die Lage zu Luxemburg. Dort wird Wohnen immer teurer. Wie die Statistikbehörde Statec veröffentlichte sind im zweiten Quartal 2019 die Immobilienpreise in Luxemburg im Vergleich zum Vorjahr um 11,4 Prozent gestiegen. Betroffen sind sowohl Bestandswohnungen als auch im Bau befindliche Wohnungen und ältere Häuser. Das Amt erklärt die Zunahme mit der gestiegenen Zahl der Immobilienkäufe. Während im Jahr 2007 noch 5093 Wohnungen verkauft wurden, waren es 2018 bereits 7513. 2018 und 2019 betrug der Durchschnittspreis pro Quadratmeter in Bestandswohnungen 5742 Euro. Für Wohnungen die sich noch im Bau befinden wurden im Schnitt 6646 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Ein Einfamilienhaus kostet in Luxemburg durchschnittlich 742 335 Euro. In Luxemburg-Stadt liegt der Preis bei 1,16 Millionen Euro. Die Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr zwischen 0,7 und einem Prozent. Die Miet- und Wohnhauspreise der auf der saarländischen Seite angrenzenden Gemeinde Perl zählen mittlerweile zu den höchsten im Saarland.

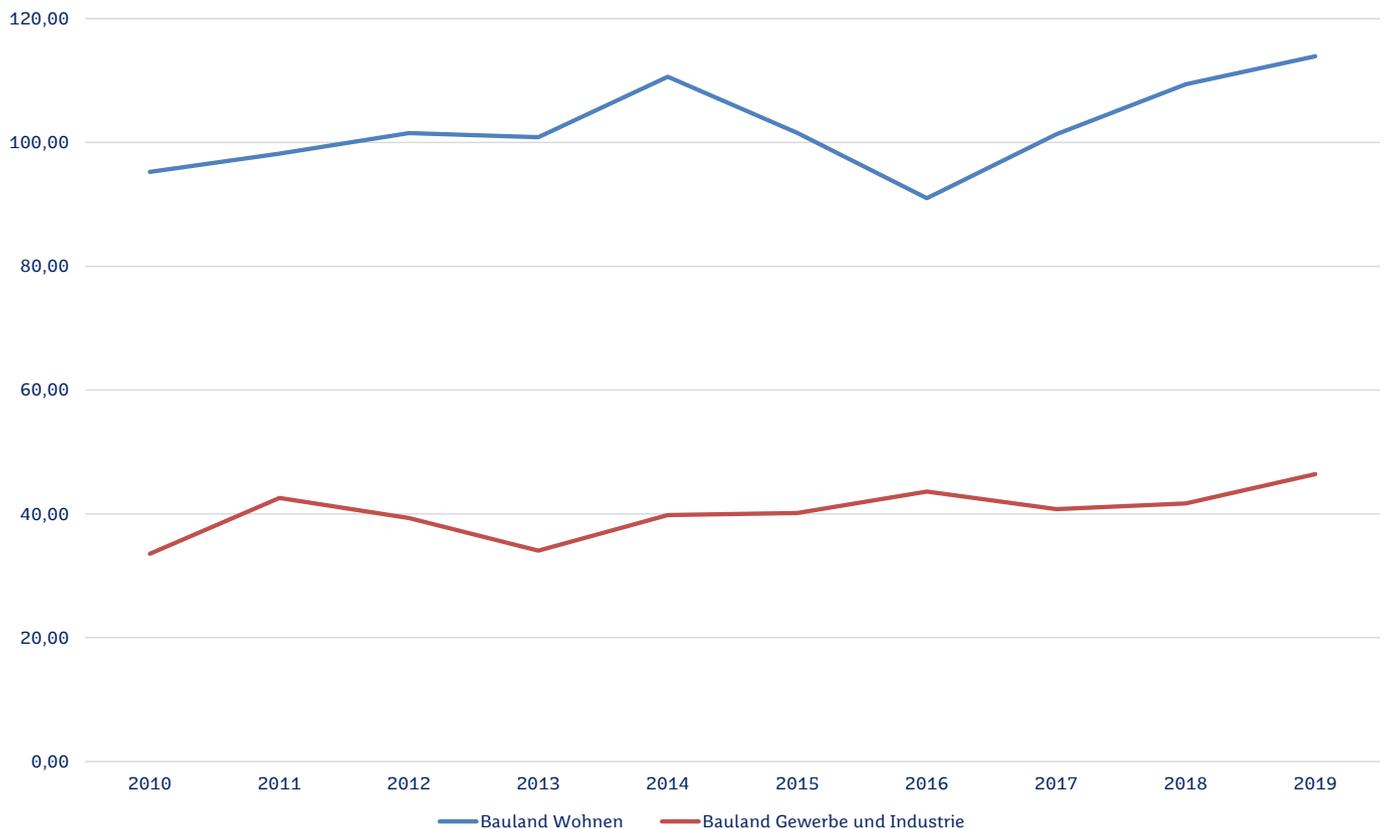
Die Preise für Bauland steigen im Saarland seit Jahren stetig an. Wurde 2010 für Bauland für Wohnbauflächen im Durchschnitt 95 €/m² gezahlt, waren dies im Jahr 2019 bereits 114 €/m². Das gleiche gilt für Gewerbe- und Industrieflächen. Hier stiegen die Preise von 34 €/m² (2010) auf 46 €/m² (2019).

Am günstigsten waren 2019 Wohnbauflächen im Landkreis Sankt Wendel (56 €/m²) am teuersten in der Landeshauptstadt Saarbrücken (200 €/m²). In der Gemeinde Perl wurden im Durchschnitt 136 €/m² für fertiges Bauland gezahlt.

Laut dem statistischem Bundesamt liegt der Preis für baureifes Land im Saarland im Bundesvergleich im unteren Bereich.

Als Grundlage für die Berechnungen wurden nur geeignete Verträge von unbebauten, baureifen Flächen ab einer Fläche von 100 m²herangezogen. Arrondierungs- und Gemeindebedarfsflächen wurden nicht berücksichtigt.

Entwicklung Baulandpreise im Saarland



Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke sind in Deutschland und den meisten Bundesländern in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, erhöhten sich die für landwirtschaftliche Grundstücke gezahlten Durchschnittspreise (ohne Inventar und Gebäude) in den vergangenen Jahren von 2009 bis 2018 auf das 2,3-fache. Die beobachteten starken Anstiege der Kaufpreise werden in der politischen Diskussion unter anderem auf die Käufe von Land durch außerlandwirtschaftliche Investoren zurückgeführt.

Die Entwicklung verlief in den Bundesländern unterschiedlich. In Bayern stiegen die Kaufpreise für Acker- und Grünland zusammengenommen von 2009 bis 2018 auf das 2,6-fache an, in Niedersachsen auf das 2,4-fache, in Nordrhein-Westfalen auf das 2-fache, in Mecklenburg-Vorpommern auf das 2,9-fache und in Sachsen auf das 2,7-fache. In Baden-Württemberg stiegen sie weniger stark an, und zwar auf das 1,5-fache der Werte von 2009, in Hessen und Rheinland-Pfalz auf das 1,4-fache. In Schleswig-Holstein waren die Agrarlandkaufpreise 2018 auf das 1,8-fache der Werte von 2009 angestiegen. In den alten Ländern insgesamt (ohne Stadtstaaten) lagen sie beim 2,1-fachen der Werte von 2009, in den neuen Ländern (ohne Berlin) beim 2,6-fachen.

Von rund 275 000 landwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland im Jahr 2016 waren 244 000 Einzelunternehmen, 21 000 Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), 2 100 Kommanditgesellschaften und 1 600 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaften. Diese Zahlen kommen aus der 2016 zuletzt durchgeführten Agrarstrukturerhebung

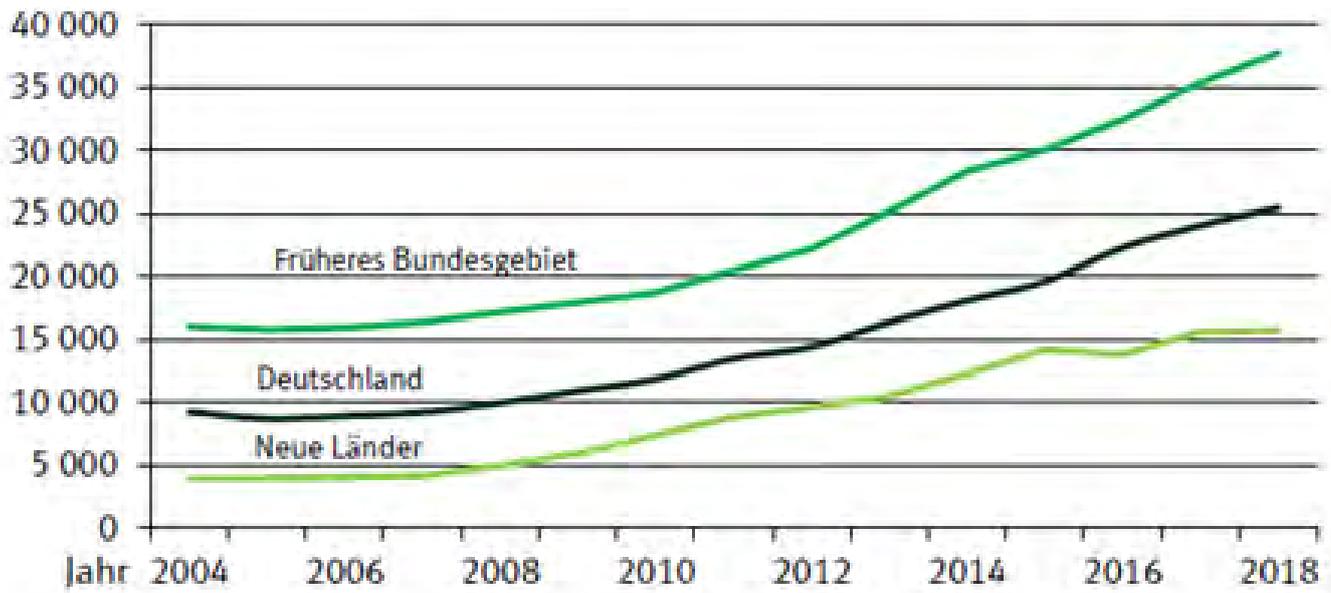
Nur im Saarland, als **einzigem Bundesland**, ist die Preisentwicklung rückläufig.



Methodische Hinweise

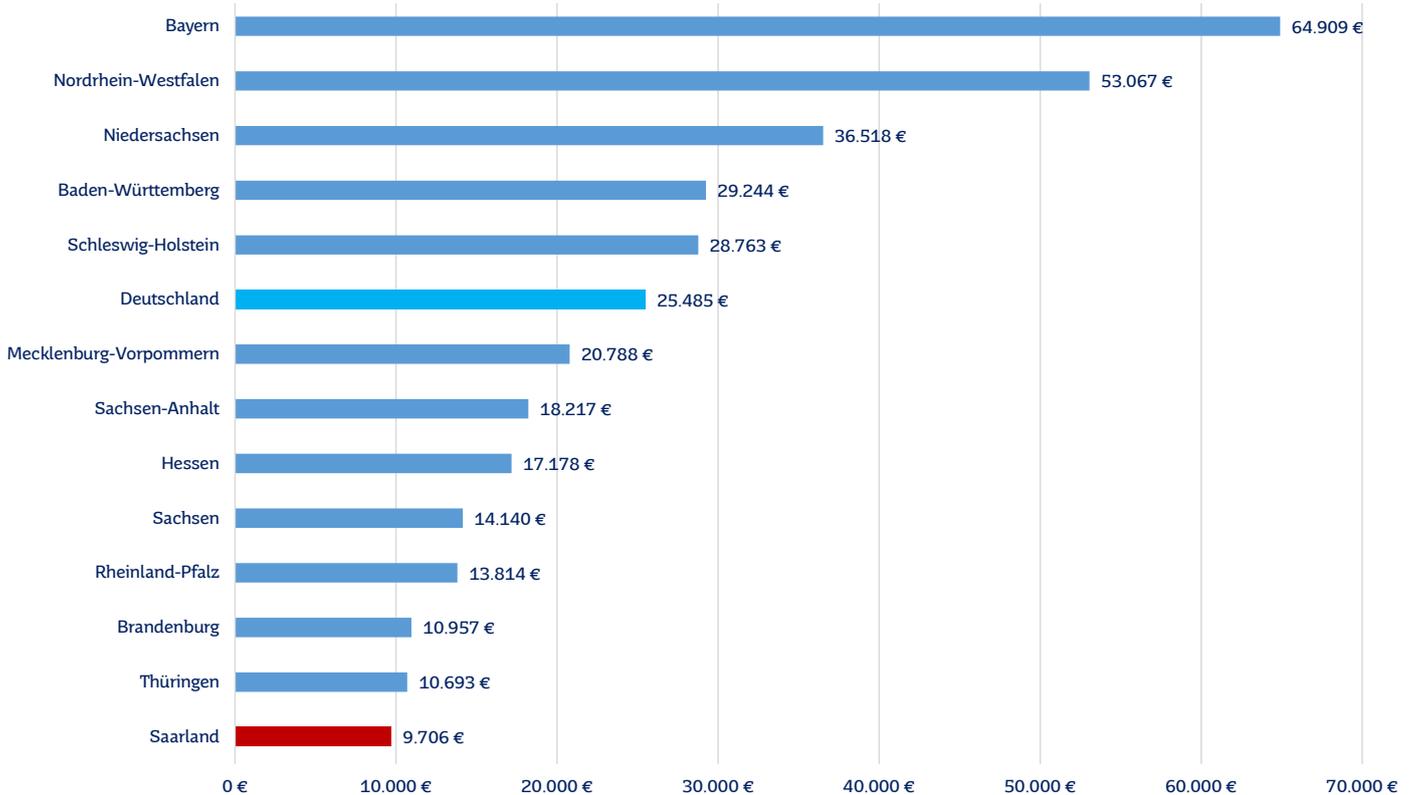
- Zu den Grundstückspreisen: Kaufwerte je Hektar sind die durchschnittlich gezahlten Preise der Grundstücke, die in einem Jahr den Besitzer gewechselt haben. Sie ergeben sich aus dem allgemeinen Preistrend auf dem Grundstücksmarkt, sie sind aber auch beeinflusst von der Qualität und Lage der Grundstücke, die beziehungsweise gekauft wurden.
- ²Zur Agrarstrukturerhebung: Ab 2010 Betriebe mit mindestens 5 Hektar, 1999 bis 2007 mit mindestens 2 Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) oder mit Spezialkulturen oder Tierbeständen, wenn festgelegte Mindestgrößen erreicht oder überschritten werden.

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung



Quelle Destatis

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landw. Nutzung im Jahr 2018



Quelle Destatis

3.1 Eigentumsquote

Die Eigentumsquote beschreibt den Anteil der von den Eigentümern selbstgenutzten Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen. Nach wie vor hat das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Saarland einen hohen Stellenwert. Deshalb leben in der Mehrzahl der saarländischen Wohnungen die Eigentümer selbst. Im Bundesvergleich gibt es seit Jahrzehnten hier die höchste Eigentümerquote. Mit 64,7 Prozent der 439.000 Wohnungen liegt sie vor Rheinland-Pfalz mit Abstand an erster Stelle. Dies ergibt sich aus dem im Saarland eher vorherrschenden ländlichen Gefüge mit einem sehr hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrpersonenhaushalten. In Hamburg und Berlin ist sie am niedrigsten mit 23,9 bzw. 17,4 Prozent.

Bei dem Wohneigentum der Saarländer handelt es sich zum größten Teil um Einfamilienhäuser, nur jede fünfte Eigentumswohnung ist in einem Mehrfamilienhaus. Genau umgekehrt ist es bei Mietobjekten: Meistens liegen sie in Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser machen nur einen Anteil von 22 Prozent aus.

Wie in der nachfolgenden Statistik ersichtlich, ist die Eigentumsquote in allen Bundesländern in den letzten 20 Jahren stetig gestiegen. Deutschland liegt hierbei im europäischen Vergleich aber auf den hinteren Plätzen. Nur in der Schweiz, mit 44 %, ist sie noch niedriger.

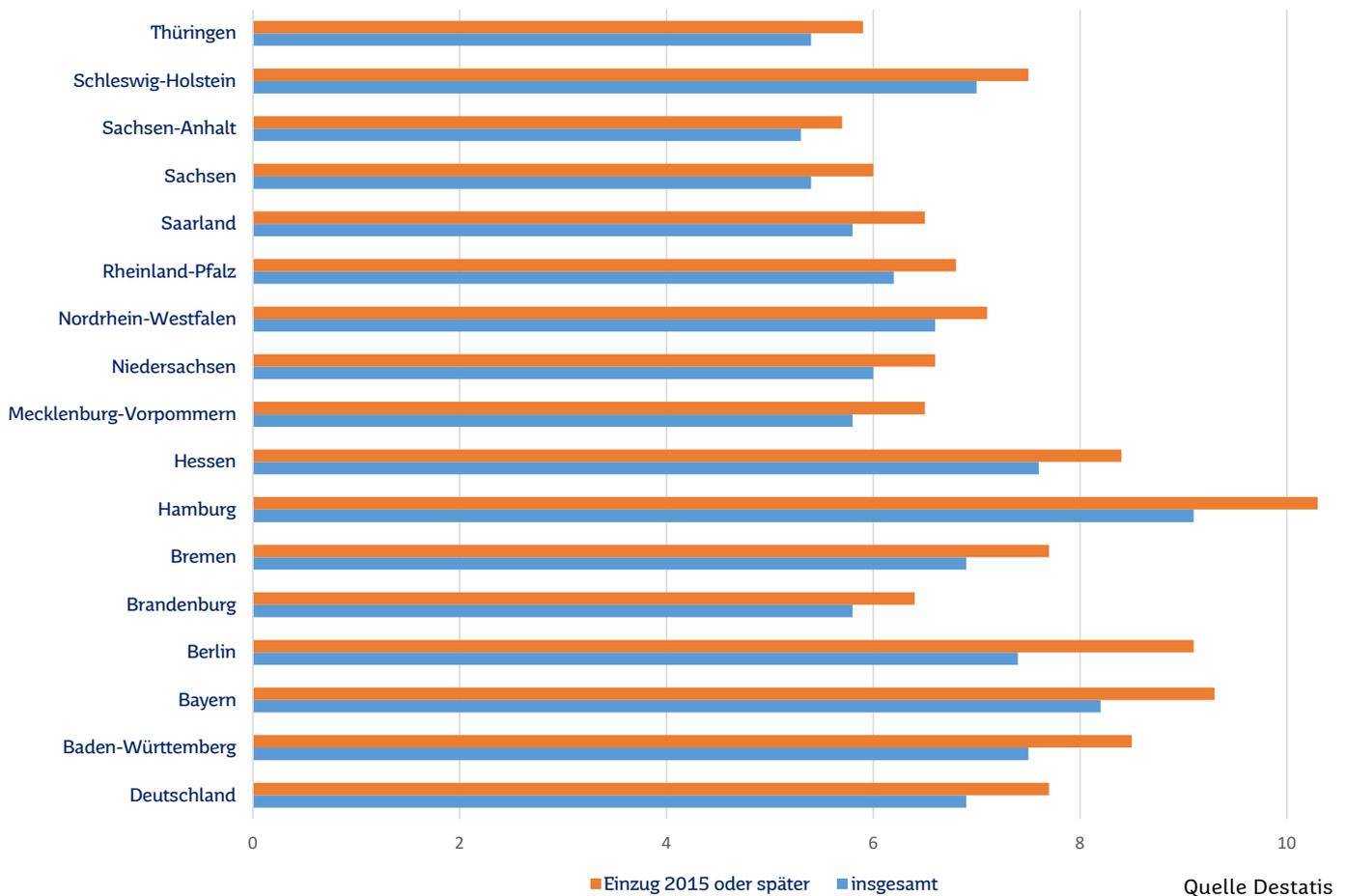
Eigentümerquote nach Bundesländern						
	1998	2002	2008	2010	2014	2018
	%					
Deutschland	40,9	42,6	41,6	45,7	45,5	46,5
Baden-Württemberg	48,3	49,3	49,1	52,8	51,3	52,6
Bayern	47,6	48,9	46,4	51,0	50,6	51,4
Berlin	11,0	12,7	14,1	14,9	14,2	17,4
Brandenburg	35,5	39,8	39,6	46,2	46,4	47,8
Bremen	37,5	35,1	35,4	37,2	38,8	37,8
Hamburg	20,3	21,9	20,2	22,6	22,6	23,9
Hessen	43,3	44,7	44,3	47,3	46,7	47,5
Mecklenburg-Vorpommern	32,2	35,9	33,2	37,0	38,9	41,1
Niedersachsen	48,9	51,0	49,0	54,5	54,7	54,2
Nordrhein-Westfalen	37,4	39,0	38,7	43,0	42,8	43,7
Rheinland-Pfalz	55,0	55,7	54,3	58,0	57,6	58,0
Saarland	58,1	56,9	54,9	63,7	62,6	64,7
Sachsen	28,7	31,0	29,5	33,7	34,1	34,6
Sachsen-Anhalt	36,5	39,6	37,9	42,7	42,4	45,1
Schleswig-Holstein	46,8	49,4	47,1	49,7	51,5	53,3
Thüringen	39,2	41,8	40,6	45,5	43,8	45,3

Quelle: (11) Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2019 Stand:14. Oktober 2019, Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung

3.2 Mietpreisentwicklung

Die aktuelle Lage auf den Wohnungsmärkten der Metropolen in Deutschland hat dazu geführt, dass Haushalte, die ab 2015 eine Wohnung neu angemietet haben und dort eingezogen sind, überdurchschnittlich hohe Mieten zahlen. Dies zeigen die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation in Deutschland für das Jahr 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, mussten private Haushalte nach eigenen Angaben bundesweit im Schnitt 7,70 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter für eine in 2015 und später angemietete Wohnung bezahlen. Damit liegen diese Mietkosten um 12 % über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Deutschland (6,90 Euro), noch niedriger.

Nettokaltmieten 2018 pro Quadratmeter in Euro



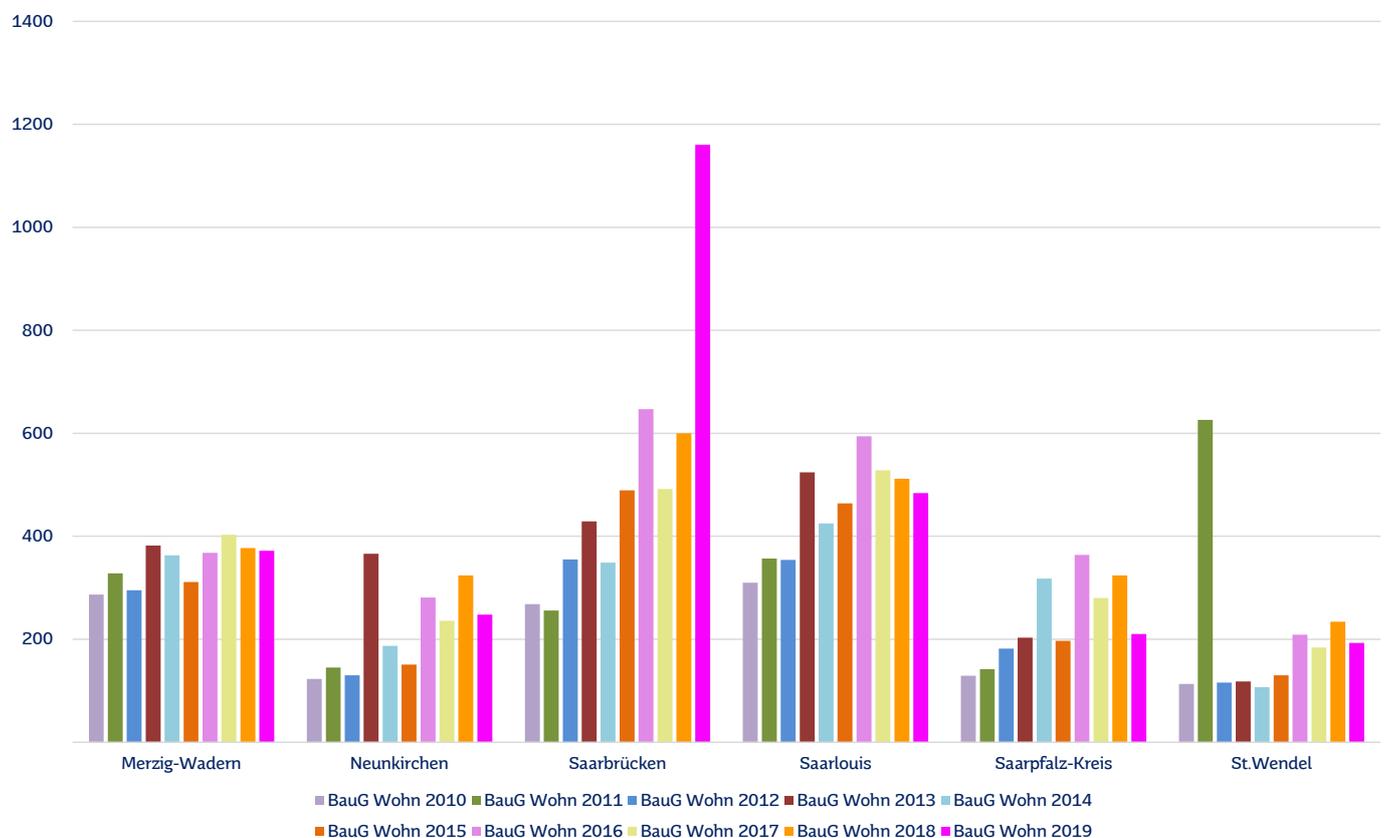
Das Mietenwachstum im Saarland nimmt zu - nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten im Saarland im Jahr 2019 bei einem Wert von 103,8 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um etwa 3,8 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015. Die Nettokaltmiete ist die reine Grundmiete, die der Mieter für die Überlassung der Wohnung oder des Hauses an den Vermieter zahlen muss. Dieser Betrag enthält per Definition keinerlei Nebenkosten. Laut Destatis lag der Anteil der unbewohnten Wohnungen 2018 deutschlandweit bei 8,2 %. Dies geht aus dem vierjährigen Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus hervor. Hier werden alle Wohnungen als unbewohnt eingestuft, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht bewohnt sind (also auch kurzfristig wegen Umzugs), aber gegebenenfalls zu diesem Zeitpunkt vermietet waren. Die Feststellung erfolgte durch die Erhebungsbeauftragten. Vor allem im Saarland hat sich dieser Anteil in zwischen 1998 und 2018 von 6% auf 11,1% fast verdoppelt.

3.3 Baugenehmigungen

2019 haben die saarländischen Bauaufsichtsbehörden den Bau von 958 Wohngebäuden und 2667 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung gegenüber 2018 von 12.5% bei den Wohnungen, wobei das Bauinteresse bei Wohngebäuden gleichblieb.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude hat sich in den letzten beiden Jahren in den Kreisen unterschiedlich entwickelt. Gab es im Regionalverband Saarbrücken eine deutliche Steigerung von 167 auf 240 Genehmigungen (+43,7%), Neunkirchen 106 auf 107 (+0,9%), in St. Wendel blieben sie mit 121 gleich, sanken sie in den anderen Kreisen, vor allem im Saarpfalz-Kreis um 23,1% auf 110. 2019 wurden insgesamt 817 Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt, davon 758 jeweils mit einer Wohnung was einen Zuwachs von 7,1 % gegenüber 2018 bedeutete.

Baugenehmigungen für Wohnen



Quelle 10): Statistisches Amt

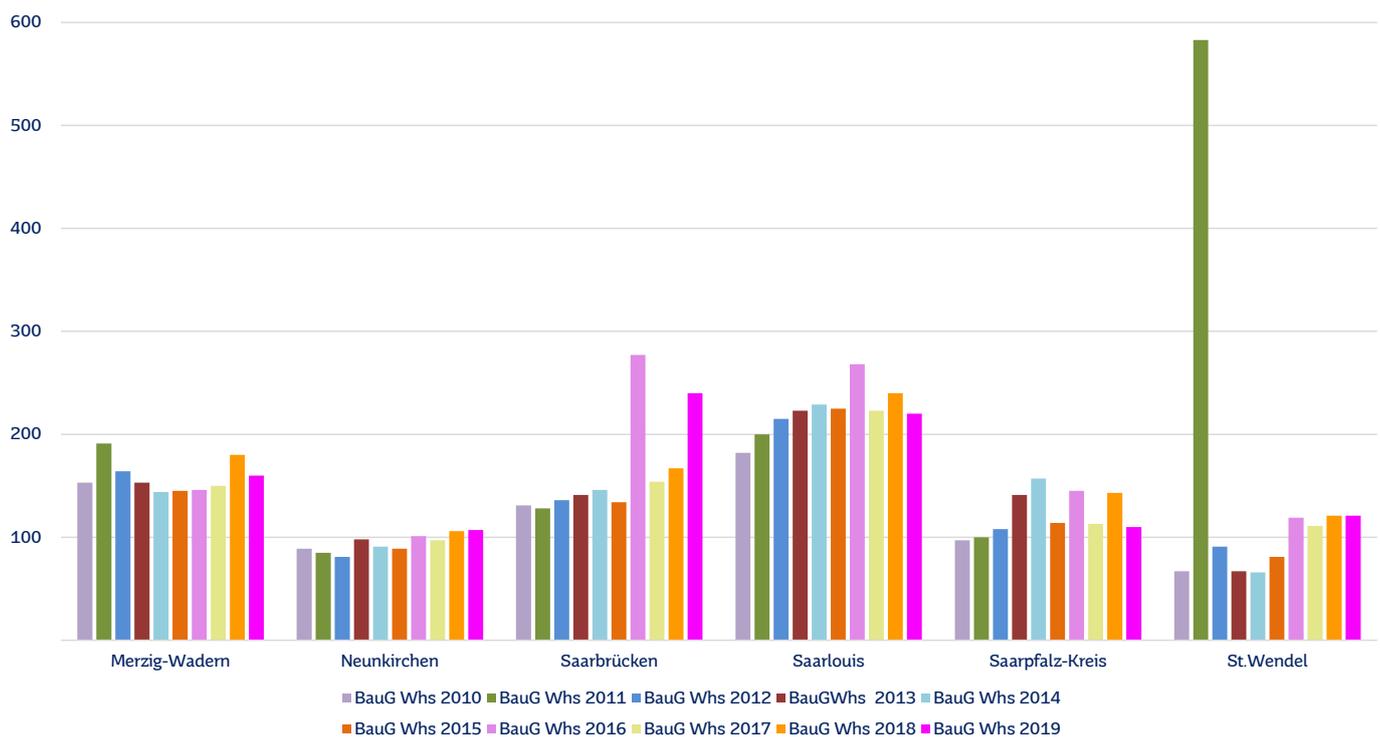
SAARLAND



Ähnlich verhält es sich bei den Baugenehmigungen für Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Um-, An- und Ausbau).

Gab es im Regionalverband einen Zuwachs von 600 auf 1160 (+93,3%) Genehmigungen sanken die Zahlen in allen anderen Kreisen, am deutlichsten im Saarpfalz-Kreis um 35.2%, von 324 auf 210.

Baugenehmigungen für Wohngebäude



Quelle 10): Statistisches Amt

SAARLAND



3.4 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Im Jahr 2019 gab es im Saarland laut statistischem Landesamt insgesamt 306.316 Wohngebäude und 518.967 Wohnungen. Gezählt wurden hier nur die Wohnungen, die sich in Gebäuden befinden, die mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt werden. Die Wohnungen in den übrigen Gebäuden, wie sonstige Bauten mit Wohnraum, Wohnheime usw. stehen für den Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und sind aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht von Bedeutung.

Die Wohngebäude unterteilen sich in 212.147 Einfamilien-, 64.525 Zweifamilien- und 29.644 Mehrfamilienhäuser. Bis auf das Jahr 2012 mit 0,38 % gab es seit dem Jahr 2011 eine fast gleichmäßige jährliche Steigerung an neuen Wohngebäuden von knapp 0,3 %. Für den Neubau eines durchschnittlichen großen Einfamilienhauses mit einer Wohnungsgröße von 166 m² wurden 2019 im Durchschnitt 310.000 € veranschlagt.