



Grundstücksmarktbericht 2017

für den Regionalverband Saarbrücken

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalverband Saarbrücken





Saarbrücker Schloss: Dienstgebäude der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalverband Saarbrücken

Schlossplatz 1-15
66119 Saarbrücken

Redaktion: Inhaltliche Beiträge: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 0681/506-6031 Herr Krumeich
0681/506-6032 Herr Walter
0681/506-6033 Herr Biskupek

eMail: regionalentwicklung@rvsbr.de
Internet: www.regionalverband-saarbruecken.de/gutachterausschuss

Gebühr: 30 Euro

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Die in diesem Bericht verwendeten Zahlen und Daten wurden durch Analyse von Grundstücksübertragungsverträgen aus der automatischen Kaufpreissammlung unter strenger Berücksichtigung des Datenschutzes ermittelt und mit großer Sorgfalt erstellt und geprüft.

Mögliche Fehler können trotzdem nicht zu 100 Prozent ausgeschlossen werden. Der Herausgeber übernimmt daher für fehlerhafte Angaben und deren Folgen keinerlei juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung.

Auflage 1

Saarbrücken, Mai 2017

Grußwort für den Grundstücksmarktbericht 2017

Liebe Leserinnen und Leser,

der erste Grundstücksmarktbericht für den Regionalverband Saarbrücken liegt nun vor. Dieser Bericht wurde von dem in unserer Verwaltung angesiedelten Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Sinne des Gesetzgebers erstellt. Losgelöst von privatwirtschaftlichen Interessen liefert er eine unabhängige, inhaltlich fundierte und strukturierte Ausarbeitung des Marktgeschehens, wobei die regionale Sichtweise der Preisentwicklungen im Vordergrund steht.

Grundlage der dargestellten Auswertungsergebnisse bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung, in der sämtliche innerhalb des Regionalverbandes Saarbrücken getätigten notariellen Grundstücksübertragungsverträge nach einem einheitlichem Schema erfasst und nach sachverständigem Ermessen ausgewertet werden.



Die Immobilienmärkte verändern sich ständig und entwickeln sich regional zum Teil sehr unterschiedlich. Durch die Angaben zu Umsatz- und Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte stellt der Marktbericht eine praxisnahe Informationsplattform dar. Hierbei sind insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten wertrelevanten Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) eine Orientierungshilfe zur wertmäßigen Einstufung eines konkreten Objektes.

Immobilienfachleuten, Banken, Versicherungen, Sachverständigen und Vertretern der Politik liefert der Bericht somit eine wichtige Grundlage für ihre tägliche Arbeit. Er ermöglicht aber auch den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Regionalverband Saarbrücken. Die sachverständige Ermittlung eines Verkehrswertes im Einzelfall kann er allerdings nicht ersetzen.

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses erhöhen die Transparenz auf dem regionalen Grundstücksmarkt, die unter anderem auch ein wichtiger Faktor für die Standortwahl von Wirtschaft, Handel und Neubürgern sein kann.

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

Ihr **Peter Gillo**,



Regionalverbandsdirektor

Der Regionalverband Saarbrücken

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

Friedrichsthal	Bildstock, Friedrichsthal, Maybach
Großrosseln	Dorf im Warndt, Emmersweiler, Großrosseln, Karlsbrunn, Nassweiler, St. Nikolaus
Heusweiler	Eiweiler, Heusweiler, Holz, Kutzhof, Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof, Wahlschied
Kleinblittersdorf	Auermacher, Bliesransbach, Kleinblittersdorf, Rilchingen-Hanweiler, Sitterswald
Püttlingen	Püttlingen, Köllerbach
Quierschied	Fischbach-Camphausen, Göttelborn, Quierschied
Riegelsberg	Riegelsberg, Walpershofen
Saarbrücken	<i>Landeshauptstadt Saarbrücken (siehe <u>eigener Marktbericht</u>)</i>
Sulzbach	Altenwald, Brefeld, Hühnerfeld, Neuweiler, Schnappach, Sulzbach
Völklingen	Fenne, Fürstenhausen, Geislautern, Heidstock, Lauterbach, Ludweiler, Luisenthal, Röchling-Höhe, Völklingen, Wehrden



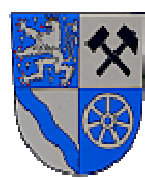
Regionalverband Saarbrücken



Friedrichsthal



Großrosseln



Heusweiler



Kleinblittersdorf



Püttlingen



Quierschied



Riegelsberg



(Saarbrücken)



Sulzbach



Völklingen



1. DER REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	6
1.1. WAS, WARUM UND WO.....	6
2. EINLEITUNG, INHALT UND ZIELSETZUNG.....	9
3. DIE ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTES	10
4. DER GUTACHTERAUSSCHUSS	13
4.1 ORGANISATION UND AUFBAU IM SAARLAND	14
4.2 ZUSAMMENSETZUNG	14
4.3 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	16
5 DIE GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	17
5.1 ZUSAMMENSETZUNG DER GESCHÄFTSSTELLE	17
5.2 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE.....	17
5.3 KAUFPREISSAMMLUNG	18
6 EINWOHNER- UND STRUKTURDATEN.....	21
6.1 EINWOHNER UND FLÄCHEN	21
6.2 BAUGENEHMIGUNGEN	23
6.3 FLÄCHENVERTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	24
6.4 FLÄCHENVERTEILUNG DER BEBAUTEN FLÄCHEN	25
7 ALLGEMEINER GRUNDSTÜCKsverKEHR.....	26
7.1 UMSATZENTWICKLUNG IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	27
7.2 UMSATZZAHLEN IN DEN EINZELNEN GEMEINDEN	28
8 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	31
8.1 WOHNBAUFLÄCHEN.....	31
8.2 GEWERBE- UND INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE	35

8.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	37
8.4	SONSTIGE UNBEBAUTE FLÄCHEN	40
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	41
9.1	UMSATZZAHLEN.....	42
9.2	AUFTEILUNG NACH ART DER NUTZUNG	45
9.3	INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU	48
9.4	UNTERTEILUNG DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHRESKLASSEN.....	50
10	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	55
10.1	WOHNUNGSEIGENTUM	57
10.2	UNTERTEILUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM IN BAUJAHRESKLASSEN.....	58
11	BODENRICHTWERTE	60
11.1	GENERALISIERTE BODENRICHTWERTE.....	63
12	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	64
12.1	ERLÄUTERUNGEN ZUM ABLAUF DER NACHBEWERTUNG VON GEEIGNETEN KAUFFÄLLEN.....	66
12.2	ABLEITUNGSMODELL FÜR SACHWERTFAKTOREN	69
12.3	SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER.....	71
12.4	ABLEITUNGSMODELL FÜR LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	72
12.5	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER.....	73
13	WEITERE INFORMATIONEN UND KONTAKTE	74
13.1	GEBÜHREN FÜR GUTACHTEN	74
13.2	GEBÜHREN FÜR AUSKÜNFTEN AUS BODENRICHTWERTKARTE UND KAUFPREISSAMMLUNG	74
13.3	BAUÄMTER IM REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN	75
13.4	GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM SAARLAND.....	76

1. Der Regionalverband Saarbrücken

1.1. Was, Warum und Wo...

Der Regionalverband - **Was** ist das?

Der Regionalverband nimmt für seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden im Wesentlichen die Aufgaben eines Landkreises wahr. Er ist Arbeitsmarkt- und Dienstleistungszentrum des Saarlandes und mit rund 330.000 Einwohnern lebt hier ein Drittel der saarländischen Bevölkerung. Neben seinen Kreisaufgaben hat er als Planungsverband gemeindeübergreifende Planungszuständigkeiten (Flächennutzungs- u. Landschaftsplanung).

Zu seinen Pflichtaufgaben gehören u. a. Jugend- und Sozialwesen, Jobcenter, Schulen und Planungsaufgaben. Des Weiteren kümmert er sich um Kultur-, Wirtschafts- und Tourismusförderung sowie grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

Einnahmen erzielt der Regionalverband im Wesentlichen über die Regionalverbandsumlage, zu deren Leistung seine Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtet sind, aber auch aus Zuweisungen von Bund und Land sowie aus Projektfördermitteln.

Eine rechtliche Sonderstellung nimmt u. a. der Gutachterausschuss ein, dessen Arbeit nicht über die Regionalverbandsumlage finanziert wird, sondern durch Landeszuwendungen und eigene Einnahmen.

Warum gibt es den Regionalverband?

Im Zuge einer Gebietsreform wurde der damalige Landkreis Saarbrücken 1974 mit der bis dahin kreisfreien Stadt Saarbrücken zum damaligen Stadtverband vereinigt. Die Städte und Gemeinden im heutigen (seit 2008) Regionalverband sind unterschiedlich strukturiert (z. B. Einwohnerzahl) und sie haben unterschiedliche Stärken und Schwächen. Die Schwächen ausgleichen und die Stärken festigen, das ist eines der Ziele des Regionalverbandes.

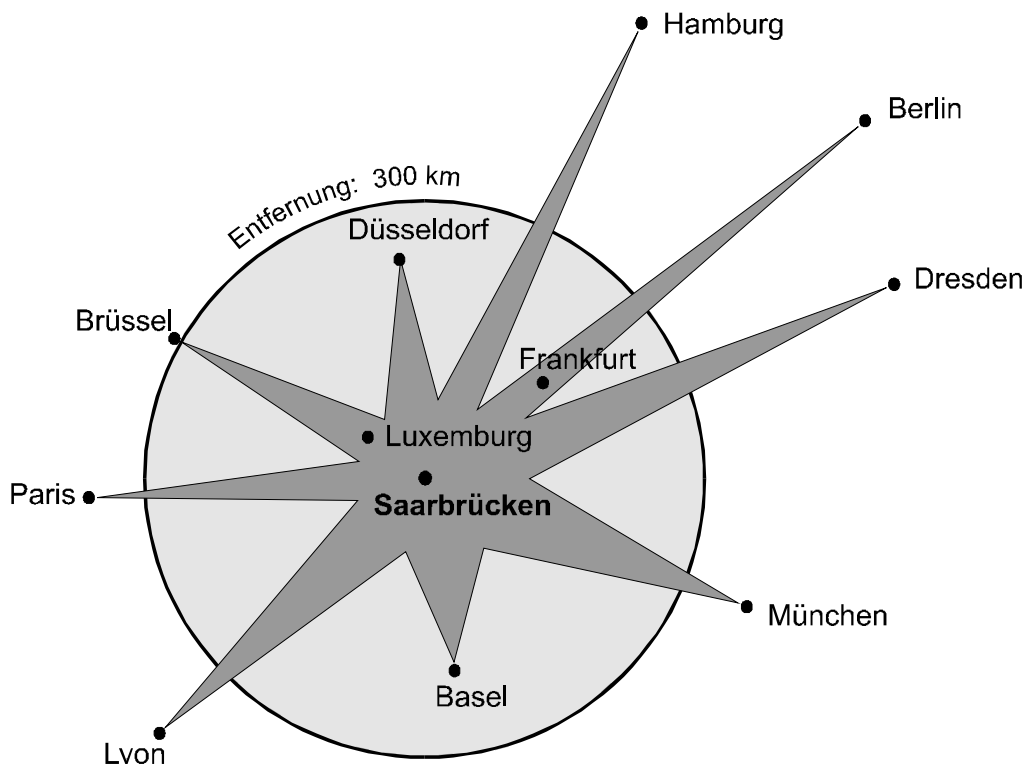
Es gibt viele öffentliche Aufgaben, wie z. B. das Pass- und Meldewesen, die am besten eine Stadt oder Gemeinde vor Ort selbst erledigt. Es gibt aber andere Aufgaben, die in größeren Einheiten wie dem Regionalverband besser aufgehoben sind. Sie können dort effizienter und somit günstiger für den Steuerzahler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

Wo befindet sich der Regionalverband Saarbrücken?

Der Regionalverband Saarbrücken befindet sich im Süden des Saarlandes und grenzt im Westen an den Landkreis Saarlouis, im Norden an den Landkreis Neunkirchen, im Osten an den Saar-Pfalz-Kreis und im südlichen Teil an das französische Lothringen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist Zentrum des Deutsch-Französischen Grenzraumes und liegt an der Achse Berlin – Frankfurt - Paris.

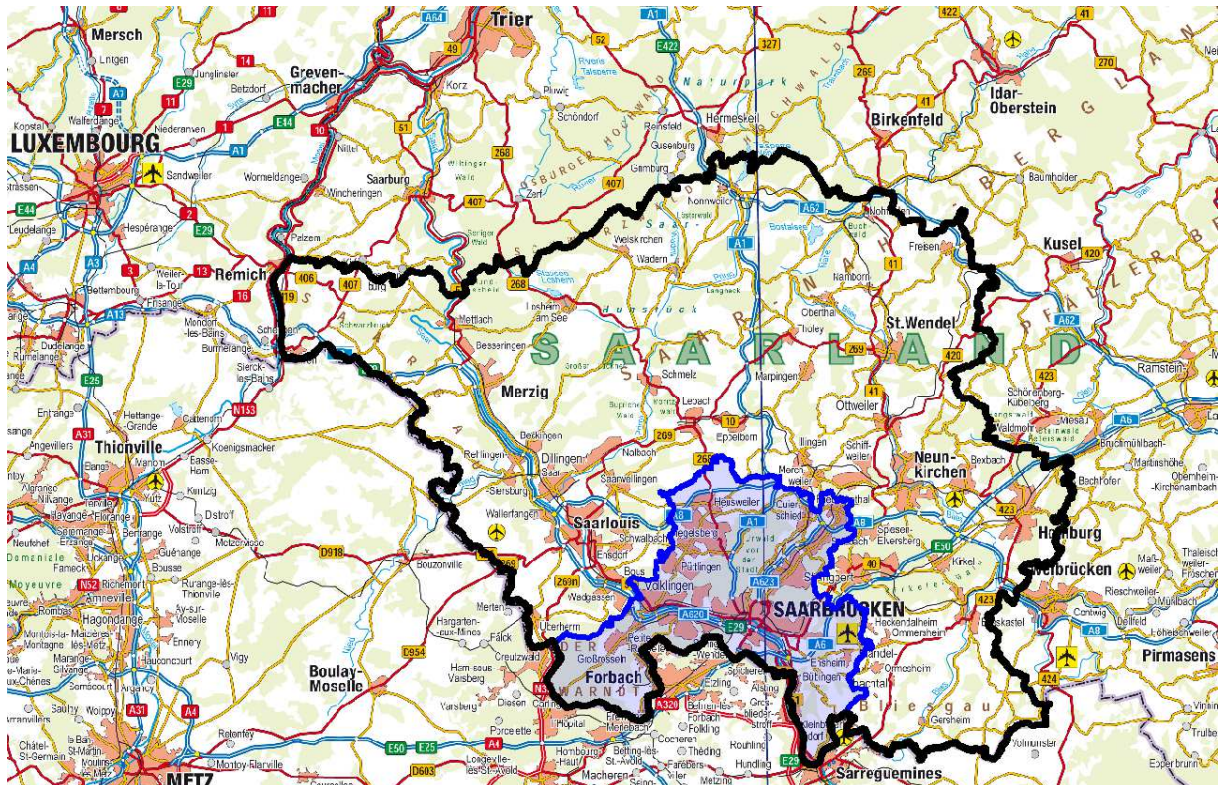
Die Region Saarbrücken ist aufgrund der zentralen Lage im EU-Binnenmarkt sowie der Nähe zu Frankreich und Luxemburg das wirtschaftliche Zentrum des Saarlandes.

Eine leistungsfähige Verkehrsanbindung zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren, eine gute Infrastruktur sowie die Flughäfen in Saarbrücken und im benachbarten Luxemburg unterstreichen zudem die Verkehrsgunst der Region.

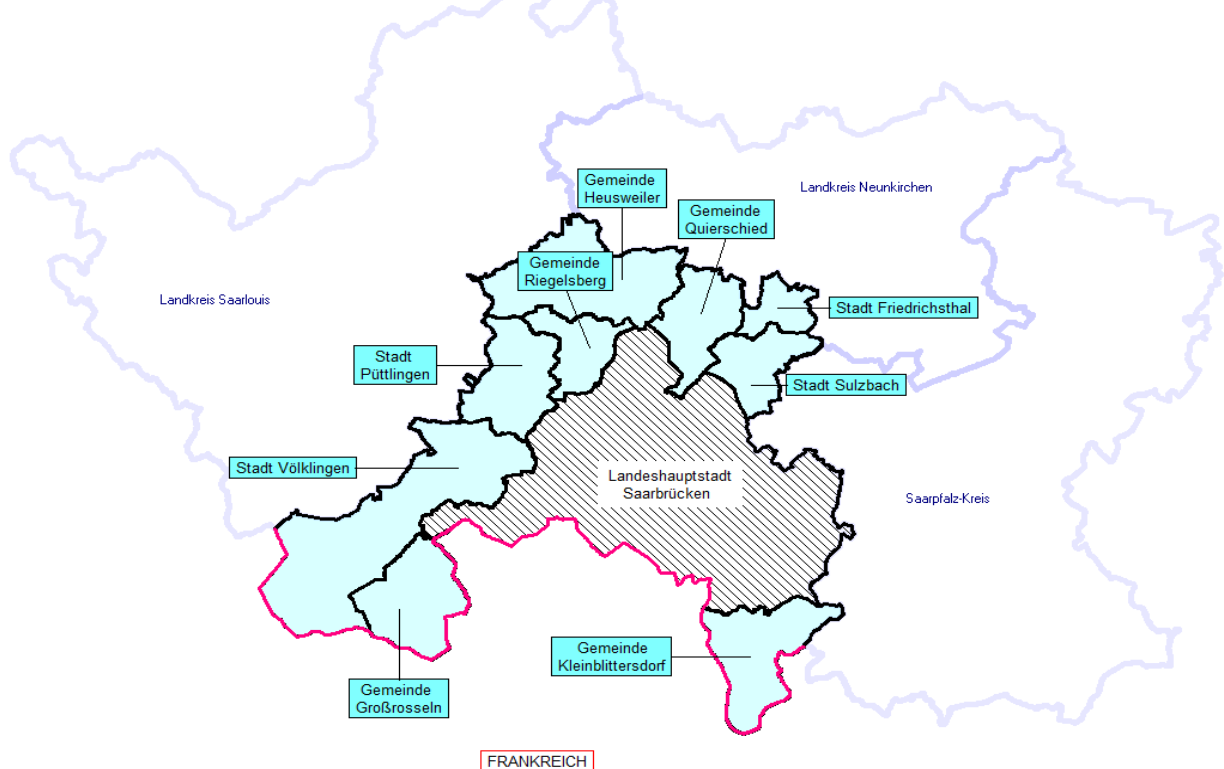


Grafik: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Saarbrücken

Geografische Lage des Regionalverbandes im Saarland



Die nachfolgende Grafik zeigt in „hellblau“ die geografische Lage der Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für den Regionalverband liegen.



2. Einleitung, Inhalt und Zielsetzung

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches im Jahre 1960 wurde die Institution der Gutachterausschüsse ins Leben gerufen. Das **Ziel** sollte lauten: Den Grundstücksmarkt auf gesetzlicher Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches **transparenter** darzustellen.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich marktwirtschaftlichen Regeln. Durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, aber auch durch eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien werden Angebot und Nachfrage in vielfältiger Weise beeinflusst.

Im Allgemeinen bilden sich die Kaufpreise durch den Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Es kommt jedoch auch häufig vor, dass unzählige objektbezogene Einzelfaktoren (z. B. Lage, Grundstücksgröße etc.) und zufällige, persönliche Gegebenheiten die Kaufpreise beeinflussen. Hierbei spielen ebenso die finanziellen Bedingungen, als auch das Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer eine übergeordnete Rolle. Somit ergeben sich auf dem Grundstücksmarkt folglich, nicht selten, für gleichartige Objekte völlig unterschiedliche Kaufpreise.

Nun ist es so, dass der einzelne Bürger/in üblicherweise in seinem gesamten Leben vielleicht einmal oder insgesamt nur sehr selten ein bebautes Grundstück, sei es eine Eigentumswohnung oder gar ein ganzes Haus erwirbt. Daher fehlt es an dieser Stelle logischerweise häufig an Erfahrung und an Übersicht auf das Geschehen am Grundstücksmarkt.

Zielgruppe des Grundstücksmarktberichtes sind daher zum einen interessierte Bürgerinnen und Bürger, die Immobilien bzw. Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen, zum anderen richtet sich der Marktbericht aber auch an freiberuflich in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, an Versicherungen, Vertretern der Politik, der öffentlichen Verwaltungen sowie der Banken.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht dient dazu, die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über das Preisniveau für unbebaute Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren, wobei sich der Schwerpunkt der Angaben auf das Jahr **2016** bezieht. Es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt.

Die hier veröffentlichten Informationen zum Gesehen auf dem Grundstücksmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die im Regionalverband Saarbrücken getätigt wurden. Grundlage für diesen Grundstücksmarktbericht ist also die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung, aus der Umsatzzahlen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten sachverständig abgeleitet werden. Die Zahlen wurden i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet, weshalb die Daten in diesem Marktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse des Grundstücksmarktes im Regionalverband Saarbrücken liefern.

Der Inhalt des Berichts ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken zusammengetragen, vom Gutachterausschuss beraten sowie beschlossen worden. **Das Berichtsgebiet umfasst den Regionalverband Saarbrücken mit Ausnahme dem Gebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken.**

3. Die Entwicklung des Grundstücksmarktes

Hinweis:

Bei einigen notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen wurden zugleich mehrere zur Auswertung geeignete eigenständige Grundstücke verkauft. Um bei den Auswertungen bessere Ergebnisse erzielen zu können, werden in solchen Fällen in der Kaufpreissammlung sogenannte „Unterverträge“ angelegt. (siehe Übersichtsdiagramm S. 26)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden in der automatischen Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken insgesamt **1.867** Datensätze über eigenständig auswertbare bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben, was zugleich den höchsten Stand überhaupt und gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 2 Prozent verbuchen lässt.

Bereits in den Jahren zuvor stieg die Anzahl der Grundstücksübertragungen von 2013 auf 2014 um **12 Prozent** sowie von 2014 auf 2015 um **8 Prozent**.

Der gesamte Geldumsatz stieg im Jahr 2014 um **22 Prozent** auf 191 Mio. € und verringerte sich trotz weiterhin steigender Anzahl an Verträgen in 2015 um **2 Prozent** auf 187 Mio. €. Das Geschäftsjahr 2016 zeigt wiederum einen Anstieg um **3 Prozent** auf 193 Mio. €.

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

Wohnbaugrundstücke

Bei den Wohnbaugrundstücken ist in 2015 die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um rd. **59 Prozent** auf 137 Verträge gestiegen, wobei die Anzahl im Jahr 2016 wieder um rd. **28 Prozent** zurückging.

Im Jahr 2015 wurden ca. 9,29 Hektar an Flächen für Wohnbaugrundstücke veräußert, was einer Steigerung von rd. **56 Prozent** gegenüber dem Vorjahr entspricht und auf die ebenfalls gestiegene Anzahl der Verträge zurückzuführen ist. Mit 6,57 Hektar fällt der Flächenumsatz jedoch in 2016 wieder um rd. **29 Prozent** geringer aus.

Der Geldumsatz in 2015 beträgt ca. 8,89 Mio. € und ist auch hier gegenüber dem Jahr 2014 um rd. **60 Prozent** gestiegen, wobei er im Jahr 2016 mit ca. 6,23 Mio. € um rd. **30 Prozent** rückläufig ist.

Mit der im Jahr 2015 zunehmenden Anzahl der Verträge sowie den Steigerungen der Geld- und Flächenumsätze, erhöht sich auch der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnbauland um rd. **12 Prozent** auf den bis dato Höchstwert von rd. 112 €/m². Dieser geht im Jahr 2016 wieder um rd. **4 Prozent** zurück.

Im **Schnitt** zahlt man für einen **Bauplatz** im **Regionalverband Saarbrücken** rd. **105 €/m²**.

Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Sektor der Gewerbe- und Industriegrundstücke liegen generell nur sehr wenige Grundstücksübertragungen pro Jahr vor, wodurch die Schwankungen in den einzelnen Jahren auch sehr deutlich ausfallen können. Außerdem ist hier darauf hinzuweisen, dass aufgrund der sehr geringen Anzahl von Verkaufsfällen ein einzelner Kauffall (je nach Höhe des Kaufpreises bzw. der Betriebs- und Grundstücksgröße) die Jahresumsätze sehr stark beeinflussen kann. So ist beispielsweise beim Geldumsatz von 2015 auf 2016 eine Steigerung von **229 Prozent** zu verzeichnen, obwohl die Anzahl der Kauffälle lediglich von **8 Stück** auf **11 Stück** anstieg. Um dennoch wertrelevante Daten für derartige Grundstücke ableiten zu können, werden diese vereinzelt auftretenden Verträge zusammen mit den Verträgen der anderen regionalen Gutachterausschüsse bei der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes gesammelt, um sie einheitlich auf Landesebene auszuwerten.



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in den vergangenen Jahren bei der Anzahl an Grundstücksübertragungen ein kontinuierlicher Anstieg erkennbar, was sich jedoch eher schwankend auf die Geld- und Flächenumsatzzahlen auswirkt. Das absolute Preisniveau hält sich allerdings, trotz der immer noch recht geringen Anzahl an auswertbaren Verkaufsfällen, im Durchschnitt relativ stabil. Im Jahr 2016 ist in allen Umsatzbereichen ein starker Anstieg zu bemerken.

Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe und Erstverkäufe aus Neubauten)

Nach einer enormen Zunahme der Kauffälle von rd. **53 Prozent** im Jahr 2015, ist beim Wohnungseigentum im Jahr 2016 ein ebenso deutlicher Rückgang von rd. **24 Prozent** zu verzeichnen, was sich beim Geldumsatz ähnlich verhält. Während der Geldumsatz von 2014 auf 2015 noch um **85 Prozent** auf 34 Mio. € steigt, ist im darauffolgenden Jahr 2016 wiederum ein Rückgang von rd. **42 Prozent** festzustellen. Insgesamt konzentriert sich dieser Teilmarkt überwiegend auf die städtischen Bereiche bzw. auf die unmittelbar an die Landeshauptstadt Saarbrücken angrenzenden Gemeinden und trotz Rückgang der Verkaufsfälle in 2016, zeichnet sich über den Auswertungszeitraum von 2012-2016 ein leicht steigendes Preisniveau ab.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den zur Auswertung geeigneten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Geschäftsjahr 2014 ein Anstieg von rd. **16 Prozent** auf insgesamt 584 geeignete Kauffälle zu vermerken, wobei die Anzahl in 2015 wiederum leicht um rd. **2 Prozent** zurückging. Im Jahr 2016 steigt die Anzahl erneut deutlich um rd. **9 Prozent** auf insgesamt 628 geeignete Kauffälle und erreicht somit den bisherigen Höchstwert.

Ähnlich verhalten sich die Zahlen beim Geldumsatz. Dieser stieg in 2014 um rd. **25 Prozent** auf ca. 84,4 Mio. €, wohingegen er im Jahr 2015 wieder um rd. **6 Prozent** auf ca. 79,5 Mio. € zurückging. Im Jahr 2016 steigt der Geldumsatz dann wieder um rd. **19 Prozent** und erreicht ebenfalls mit ca. 94,6 Mio. € seinen bisherigen Höchstwert. Insgesamt zeichnet sich in diesem Teilmarkt ein leicht steigendes durchschnittliches Preisniveau ab.

Fazit: Ein Indiz für den Anstieg der notariell beurkundeten Rechtsvorgänge im Geschäftsjahr 2014 kann die **Erhöhung der Grunderwerbssteuer** zum 01.01.2015 von 5,5 % auf 6,5 % sein. Der weitere Zuwachs an Verträgen in 2015 und 2016 lässt Rückschlüsse auf das aktuell **niedrige Zinsniveau** vermuten. (Grafik siehe Seite 26)

4. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges und nicht an Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges **Kollegialgremium**, bestehend aus einer bei der jeweiligen Gebietskörperschaft angesiedelten Geschäftsstelle sowie mehreren sachkundigen Gutachtern **verschiedener Berufsgruppen**.

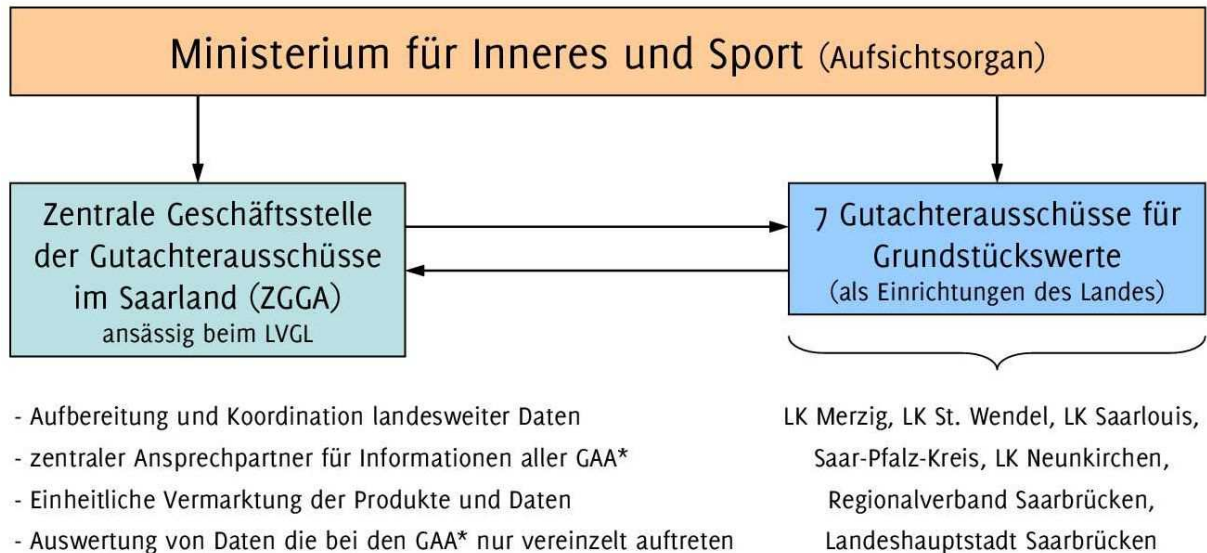
Im Saarland sind die Gutachterausschüsse nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als nebengeordnete **Landesbehörde** bei den einzelnen Landkreisen, dem Regionalverband Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken angesiedelt.

Weiterhin ist seit dem Jahr 2010 eine **Zentrale Geschäftsstelle**, als Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse im Saarland eingerichtet. Dort werden im Einvernehmen mit den jeweiligen Gutachterausschüssen überregionale Auswertungen und Analysen flächendeckend zu einem **landesweiten** Datenangebot aufbereitet.

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

- das Baugesetzbuch (**BauGB**)
Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“
Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192 bis 199
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010
(BGBl. I S. 639) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – **GutVO**)
Vom 21. 08. 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1990 Seite 957) in der derzeit geltenden Fassung.

4.1 Organisation und Aufbau im Saarland



*GAA => Gutachterausschuss

4.2 Zusammensetzung

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einer oder einem **Vorsitzenden**, dessen **Stellvertreter** und weiteren **ehrenamtlichen Gutachtern** verschiedenster Fachgebiete, wie Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Bank- und Vermessungswesen zusammen.

Diese sogenannten „ehrenamtlichen“ Gutachter/innen werden von dem Regionalverbandsdirektor/in, dem Landrat/Landrätin oder dem Oberbürgermeister/in der Landeshauptstadt Saarbrücken für vier Jahre bestellt und besitzen einen **umfassenden Sachverstand** sowie **langjährige Erfahrung** in der Bewertung von Immobilien und Grundstücken.

In Ihrer Arbeit treten sie als **unparteiisches** Kollegialgremium auf. Sie haben ihre Aufgaben objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.



Derzeitige Zusammensetzung

Vorsitzender

- Franz-Rudolf **Krumeich**, Technischer Angestellter

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- Christoph **Biwer**, Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (WA, Dipl.-Inh.), geprüfter Sachverständiger durch die IQ-ZERT, nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Günter **Henrich**, Dipl.-Ing. (TU), Architekt AKS
Fachdienstleiter beim Bauamt des Regionalverbandes Saarbrücken
- Leo **Schmidt**, Vermessungstechniker
zertifizierter Immobiliensachverständiger nach DIN EN ISO 2001

Ehrenamtliche Gutachter

- Andreas **Geng**, Dipl.-Ing. (FH), Architekt AKS
Immobilien Gutachter CIS HypZert (S)
Gutachter für Beleihung- und Verkehrswertermittlung
- Bernd **Hoffmann**, Dipl.-Ing. (TU), Architektur, Stadtplaner
- Erika **Hoffmanns**, Dipl.-Ing. (FH), Architektur BDGS
- Heiner **Monzel**, Dipl.-Ing. Architekt AKS
- Stephan **Olejnik**, M.Eng. Geoinformatik, Vermessungsrat
- Stefan **Ruffing**, Dipl.-Ing., Prokurist und Technischer Leiter der WÖGE Saarland mbH
- Frank **Schley**, Dipl.-Ing. (TU), Architekt AKS, Stadtplaner
geprüfter Sachverständiger durch IQ-ZERT, nach DIN EN ISO 17024
- Bernd **Schmeer**, Dipl.-Immobilienwirt (EIA)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Petra **Schütz**, Dipl.-Ing. (FH), Architektin AKS
- Inge **Stragand**, Finanzbeamtin beim Finanzamt Saarbrücken
- Martin **Trumm**, Dipl.-Ing., Architekt AKS
amtlicher Bausachverständiger beim Finanzamt Saarbrücken
- Dominique **Zimmer**, Dipl.-Ing. (TU), Architektin AKS
Zertifizierte Immobilienwertermittlerin (IHK)

4.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Werte schätzen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken erstattet unter anderem Gutachten

- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen und von Rechten an Grundstücken, z. B. Wohnrechte, Nießbrauch etc.
- über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und anderen Vermögensnachteilen
- über die durch Sanierungsmaßnahmen bedingte Erhöhung von Bodenwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Als weitere im Aufgabenfeld enthaltene Dienstleistung obliegt dem Gutachterausschuss auch die fachliche Unterstützung der Städte und Gemeinden sowie den Bürgerinnen und Bürgern in gutachterlichen Angelegenheiten.

Ableitung wertrelevanter Marktdaten

Eine der Kernaufgaben eines jeden Gutachterausschusses ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung, in der sämtliche notariell beglaubigte Grundstückskaufverträge, mit Hilfe statistischer Methoden, unter Einhaltung des Datenschutzes ausgewertet werden.

Aus diesen Marktdaten leiten sich auch die durchschnittlichen Lagewerte für unbebaute Grundstücke, die sogenannten Bodenrichtwerte ab.

- regelmäßige Festlegung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Festlegung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (*Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.*)

Transparenz schaffen

Auf Basis der Marktbeobachtung sorgt der Gutachterausschuss für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz. Gutachten werden auf Antrag von Eigentümern bzw. ihnen gleichstehenden Berechtigten, Rechtsinhabern am Grundstück, Pflichtteilsberechtigten, Gerichten, Justizbehörden und sonstigen zuständigen Behörden erstellt. Aufgrund einer vorher vereinbarten Ortsbesichtigung sowie sonstiger wichtiger objektbezogener Daten, wird in einer nichtöffentlichen Sitzung von mindestens drei Sachverständigen des Gutachterausschusses der Verkehrswert des betreffenden Objektes ermittelt.

5 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Jeder Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner vielseitigen Aufgaben einer bei der jeweiligen Gebietskörperschaft ansässigen Geschäftsstelle. Beim Regionalverband Saarbrücken ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im **Dezernat III** beim Fachdienst 60 – **Regionalentwicklung und Planung** angesiedelt.

5.1 Zusammensetzung der Geschäftsstelle

Geschäftsstellenleitung: Mark **Biskupek** und Michael **Walter**

5.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Sitzungen und von Gutachtenerstattungen
- Ableitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Kaufpreis- und Bodenrichtwertauskünften
- Ableitung und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, sowie
- Die Erstellung von Grundstücksmarktberichten.

5.3 Kaufpreissammlung

Wie bereits unter 4.2 erwähnt wurde ist es eine der Kernaufgaben der Geschäftsstellen, den örtlichen Grundstücksmarkt in seinem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu untersuchen. Als Basis dafür dient die bei jedem Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Dort werden alle notariell beglaubigten Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken oder Rechten wechselt, nach datenschutzrechtlichen Regeln aufgenommen und ausgewertet. Eine exakte und mit Sachverstand intensiv geführte Kaufpreissammlung stellt somit die Weichen für alle weiteren Auskünfte und Ableitungen verschiedenster für die Wertermittlung notwendiger Daten. Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskataster einzurichten und besteht aus der Kaufpreisdatei und der Kaufpreiskarte.

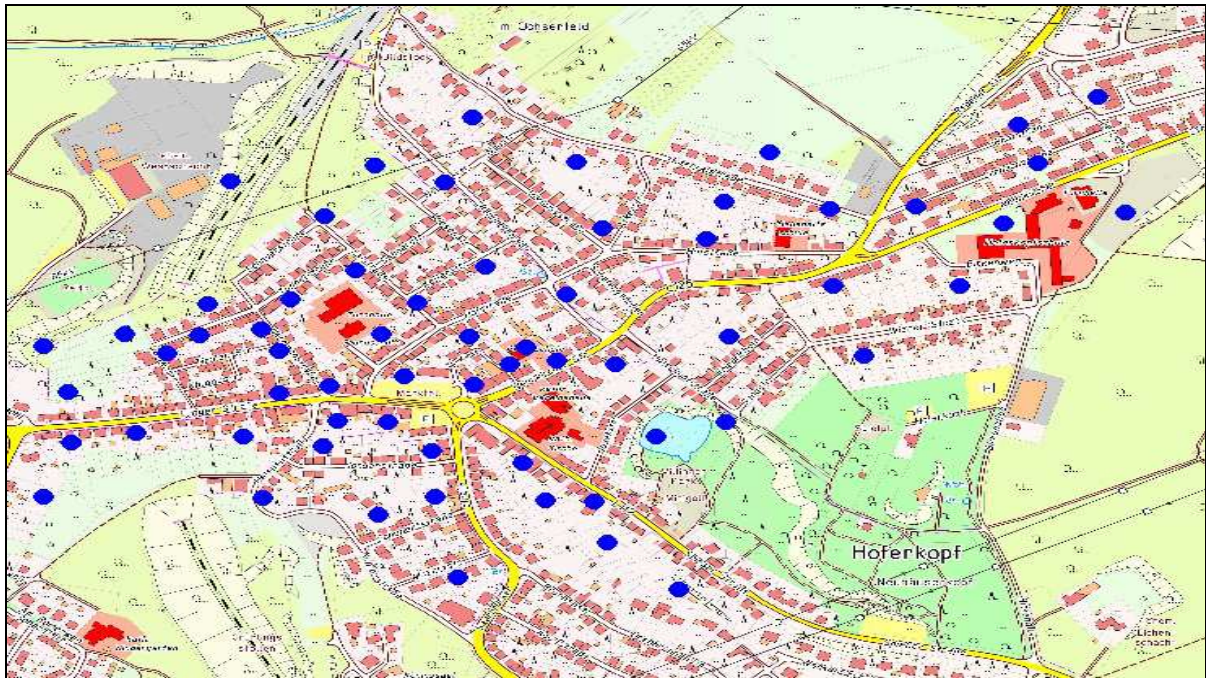
Neben den vertraglichen Angaben werden auch Daten und Umstände, die das Grundstück oder die Immobilie näher beschreiben aufgenommen. Oftmals geben die Notarverträge für die fachlichen Auswertungen jedoch nicht genügend Informationen her, so dass die Geschäftsstellen weitere notwendige Erhebungen für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

Die saarländischen Gutachterausschüsse arbeiten nach einheitlichem Leitfaden allesamt mit dem Programm AKuK (**A**utomatische **K**aufpreissammlung und **K**aufpreisauswertung).

Neben dem beschreibenden Teil, der Kaufpreisdatei, in dem alle vertraglichen und wesentlich wertbeeinflussenden Merkmale der verhandelten Objekte aufgenommen werden, gibt es zusätzlich einen grafischen Teil, die Kaufpreiskarte. Dort werden alle Rechtsvorgänge und Verkaufsfälle gesammelt und visualisiert.

Die auf den zwei nachfolgenden Seiten abgebildeten Grafiken sollen dem Leser eine ungefähre Vorstellung über die tägliche Arbeit mit der Kaufpreissammlung vermitteln. Außerdem informiert die **Grafik auf Seite 20** über die **Wichtigkeit** und den **enorm hohen Stellenwert der Kaufpreissammlung**.

Auszug Kaufpreiskarte *darstellender Teil der Kaufpreissammlung*



Die Kaufpreiskarte verschafft einen lokalen Überblick des Kaufgeschehens. Es wird die Lage der Kauffälle der einzelnen Teilmärkte mit den ausgewerteten Daten angezeigt.

Kaufpreisdatei *beschreibender Teil der Kaufpreissammlung*

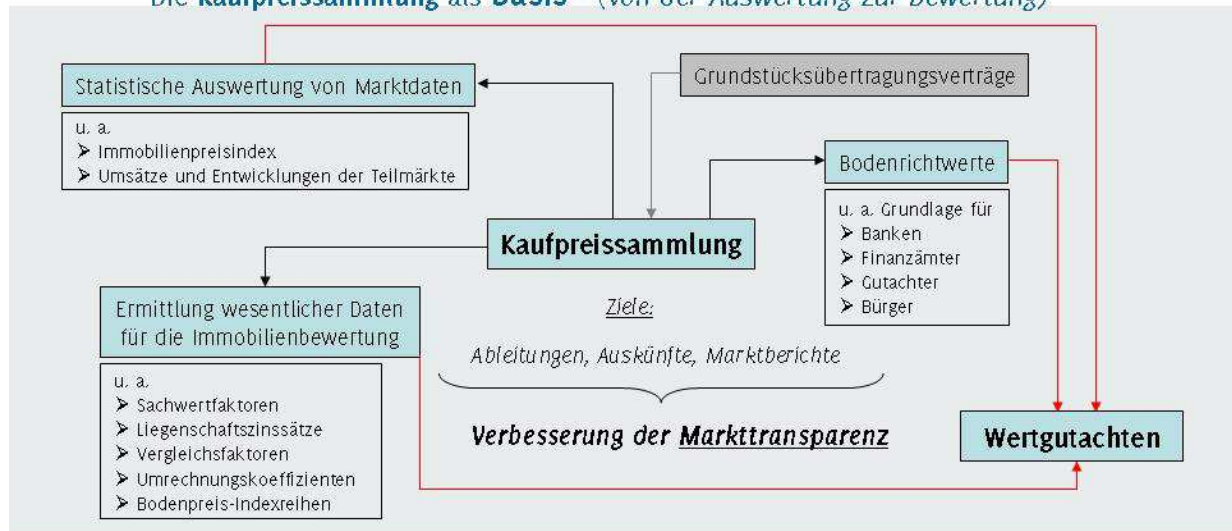
Reg.-Nr.	Reg.-Jahr	Objektbeschreibung	Teilmarkt	Objektart	Verf.	Kaufpreis (gem. Vertrag)
1	2010	41	unbebaute Grundstücke	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	17.12.20	4.500,00
2	2010	41	unbebaute Grundstücke	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	17.12.20	3.000,00
3	2010	41	unbebaute Grundstücke	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24.08.20	1.812,00
4	2010	41	unbebaute Grundstücke	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24.08.20	1.950,20
4.1					17.12.20	940,77
5					1.10	400,00
6					1.10	5.000,00
7					1.10	16.000,00
8					1.10	411,50
8.1					1.10	826,00
9					1.10	3.912,50
10					1.10	5.300,04
10.1					1.10	8.364,76
11					1.10	2.000,00
12					1.10	15.500,00
13					1.10	2.206,20
14					1.10	12.000,00
15					1.10	1.000,00
16					1.10	10.000,00
17					1.10	302,50
18					1.10	170,00
19					1.10	7.000,00
20					1.10	35,00
21					1.10	796,50
22					1.10	500,00
23					1.10	3.000,00
24					1.10	50,00
25					1.10	234,00
26					1.10	3.200,00
27					1.10	547,50
28					1.10	3.000,00
29					1.10	33.000,00
30					1.10	31.000,00
31					1.10	31.000,00
32	2010	41	unbebaute Grundstücke	wandelbar bebaubar	25.10.20	31.000,00
33	2010	41	unbebaute Grundstücke	unbebautes baureifes Land	23.12.20	75.000,00

Bei allen saarländischen Gutachterausschüssen wird die Kaufpreisdatei mit Hilfe einer automatischen Datenbank (AKuK) geführt und ausgewertet. Alle relevanten Daten werden in dieser Datei eingegeben, um weitere Daten aus Fragebögen und Bauakten ergänzt und entsprechend nach sachverständigem Ermessen ausgewertet.

Die Führung der Kaufpreisdatei erfolgt dabei stets unter Berücksichtigung des Datenschutzes!



Die Kaufpreissammlung als Basis – (von der Auswertung zur Bewertung)



Der Regionalverband.
 Verbindet Städte,
 Gemeinden und Menschen.



6 Einwohner- und Strukturdaten

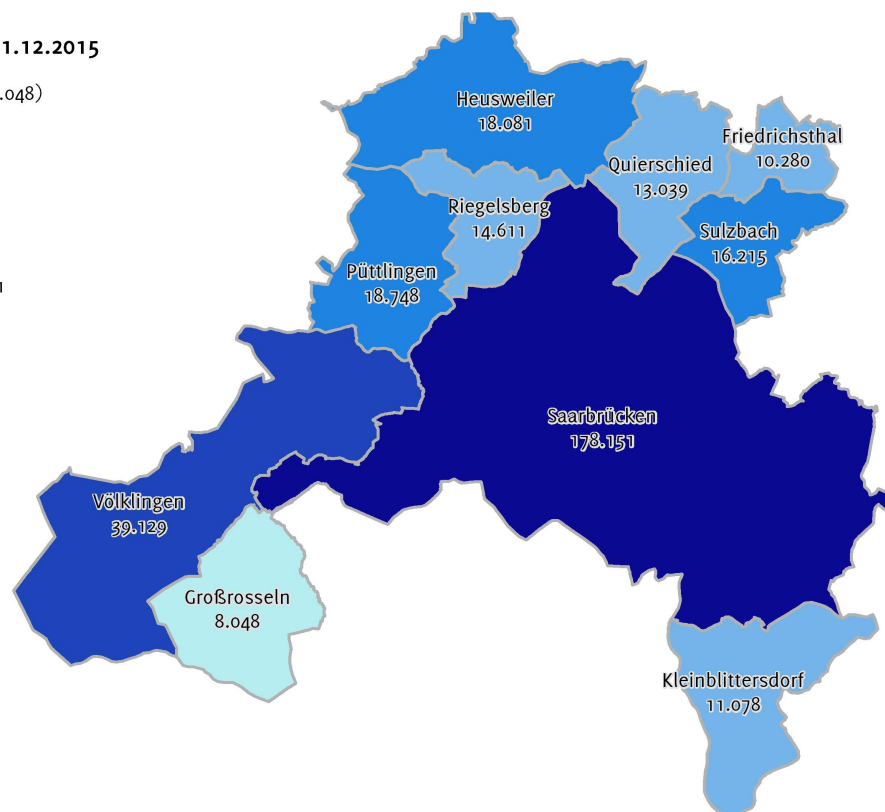
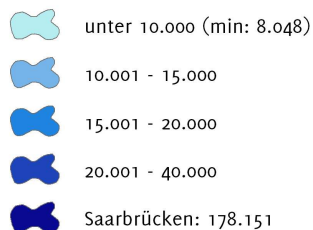
6.1 Einwohner und Flächen

Der Regionalverband Saarbrücken liegt im Süden des Saarlandes und ist der mit Abstand größte „Landkreis“ im Saarland. Mit 327.380 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) lebt hier rund ein Drittel der saarländischen Bevölkerung. Mit einer Ausdehnung **Nord-Süd** von rund 31 km und einer Ausdehnung **Ost-West** von ebenfalls rund 31 km hat der Regionalverband Saarbrücken eine Kreisgrenze von knapp 166 km (zu Frankreich ca. 63 km). Die gesamte Fläche des Regionalverbandes beträgt rund 411 km².

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf sowie Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Der Grundstücksmarkt wird aber auch von soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden die Eckdaten zum Grundstücksmarkt.

Bevölkerungsstand im Regionalverband Saarbrücken (31.12.2015)

Bevölkerungsstand am 31.12.2015



Kreis / Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Anteil Gesamtbevölk. Saarland (%)
		insgesamt	männlich	weiblich		
Regionalverband Saarbrücken	410,64	327.380	160.361	167.019	797	32,9
Friedrichsthal	9,07	10.280	5.023	5.257	1.133	1,0
Großrosseln	25,20	8.048	3.930	4.118	319	0,8
Heusweiler	39,94	18.081	8.698	9.383	453	1,8
Kleinblittersdorf	27,29	11.078	5.356	5.722	406	1,1
Püttlingen	23,93	18.748	9.050	9.698	783	1,9
Quierschied	20,22	13.039	6.328	6.711	645	1,3
Riegelsberg	14,70	14.611	7.056	7.555	994	1,5
<i>Landeshauptstadt Sb *</i>	<i>167,09</i>	<i>178.151</i>	<i>87.985</i>	<i>90.166</i>	<i>1.066</i>	<i>17,9</i>
Sulzbach	16,12	16.215	7.904	8.311	1.006	1,6
Völklingen	67,07	39.129	19.031	20.098	583	3,9

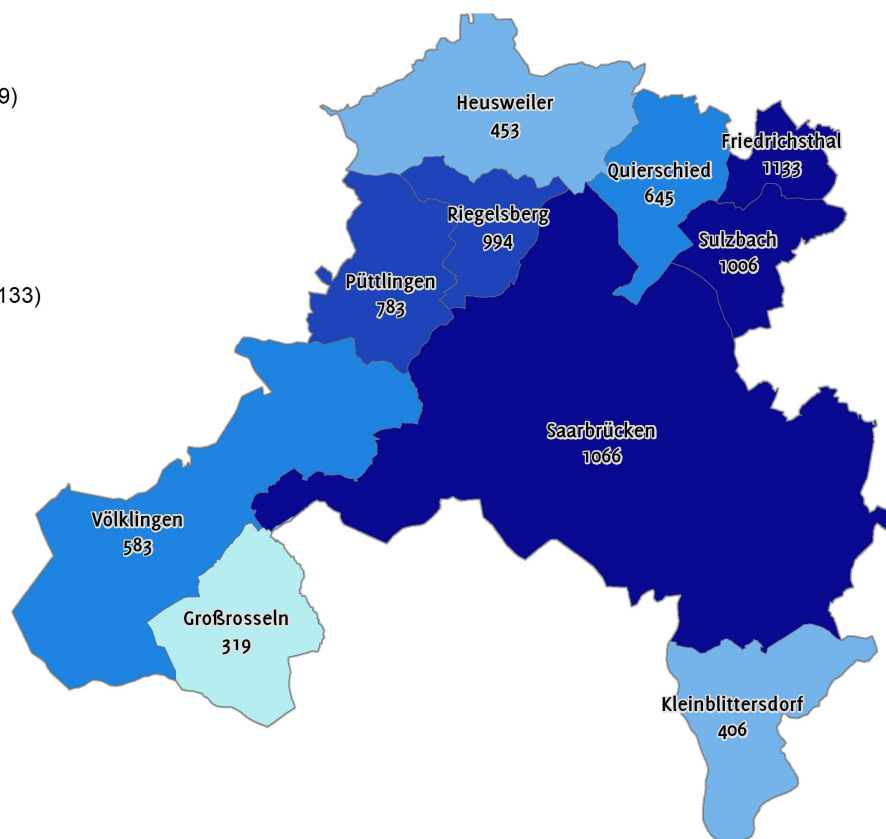
(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland), Stand: 31.12.2015

* Sb = Landeshauptstadt Saarbrücken

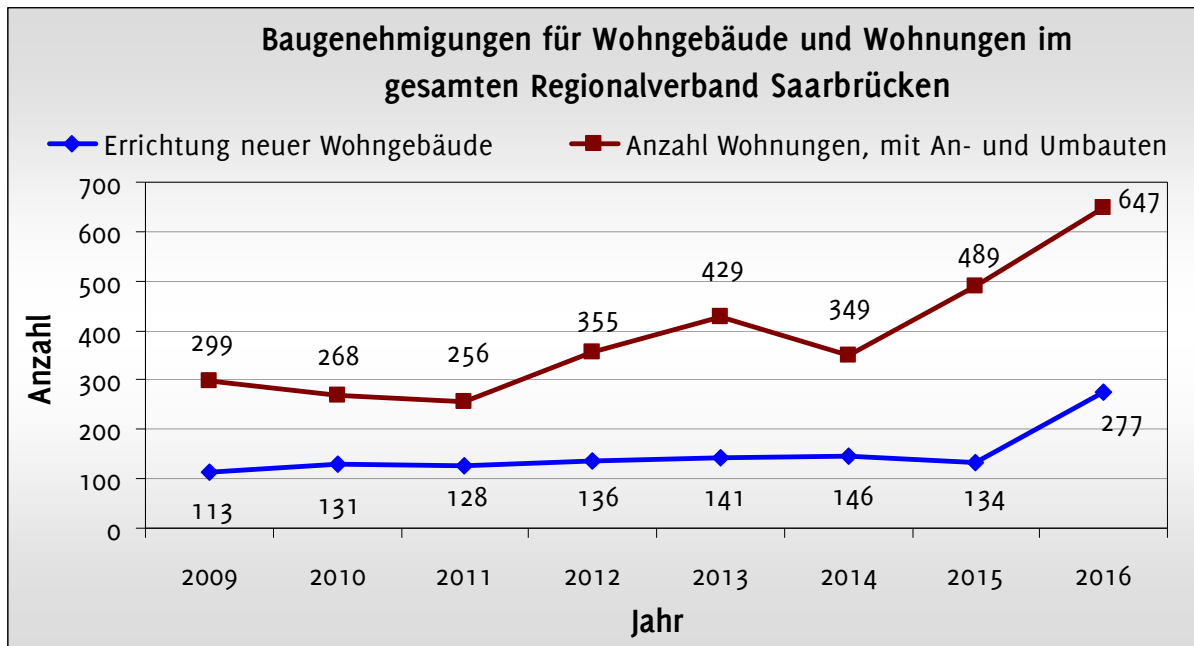
Einwohner pro qkm im Regionalverband Saarbrücken (31.12.2015)

Einwohner pro qkm

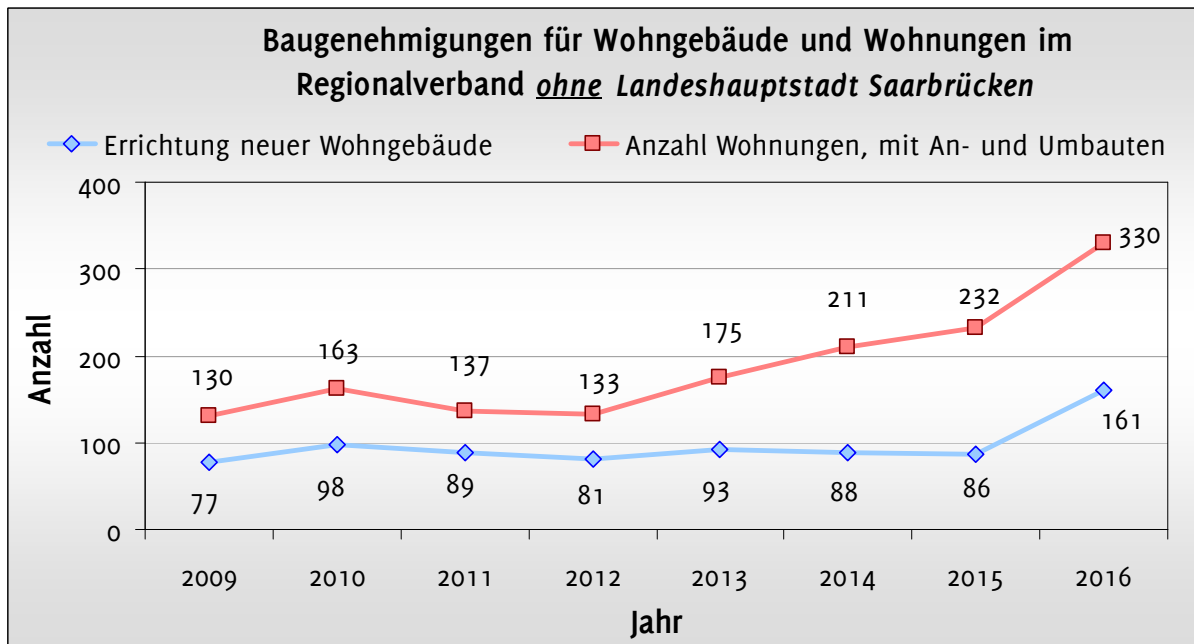
-  unter 400 (min: 319)
-  401 - 500
-  501 - 750
-  751 - 1000
-  über 1000 (max: 1133)



6.2 Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Landesamt

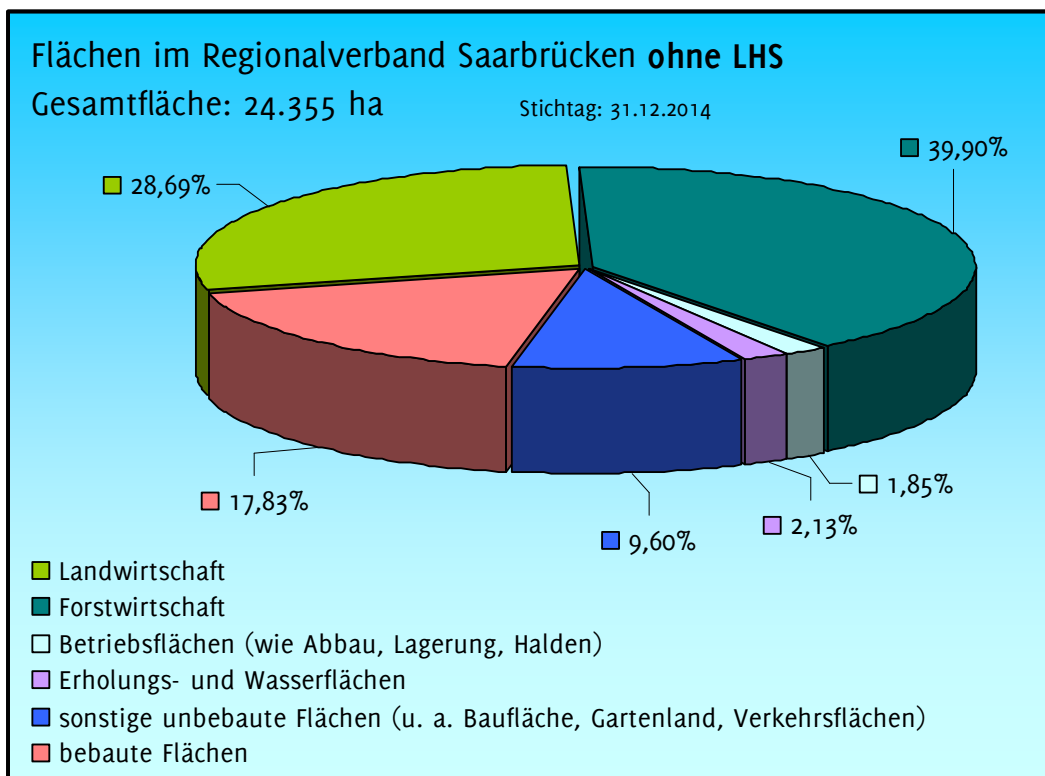
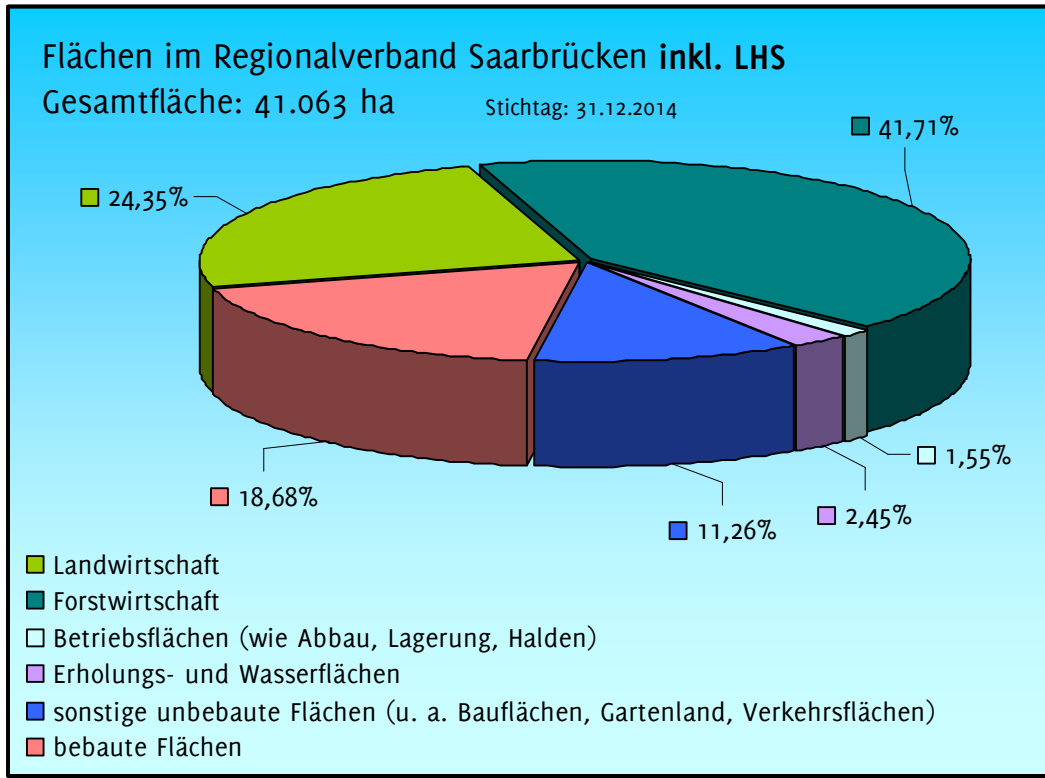


Quelle: Statistisches Landesamt

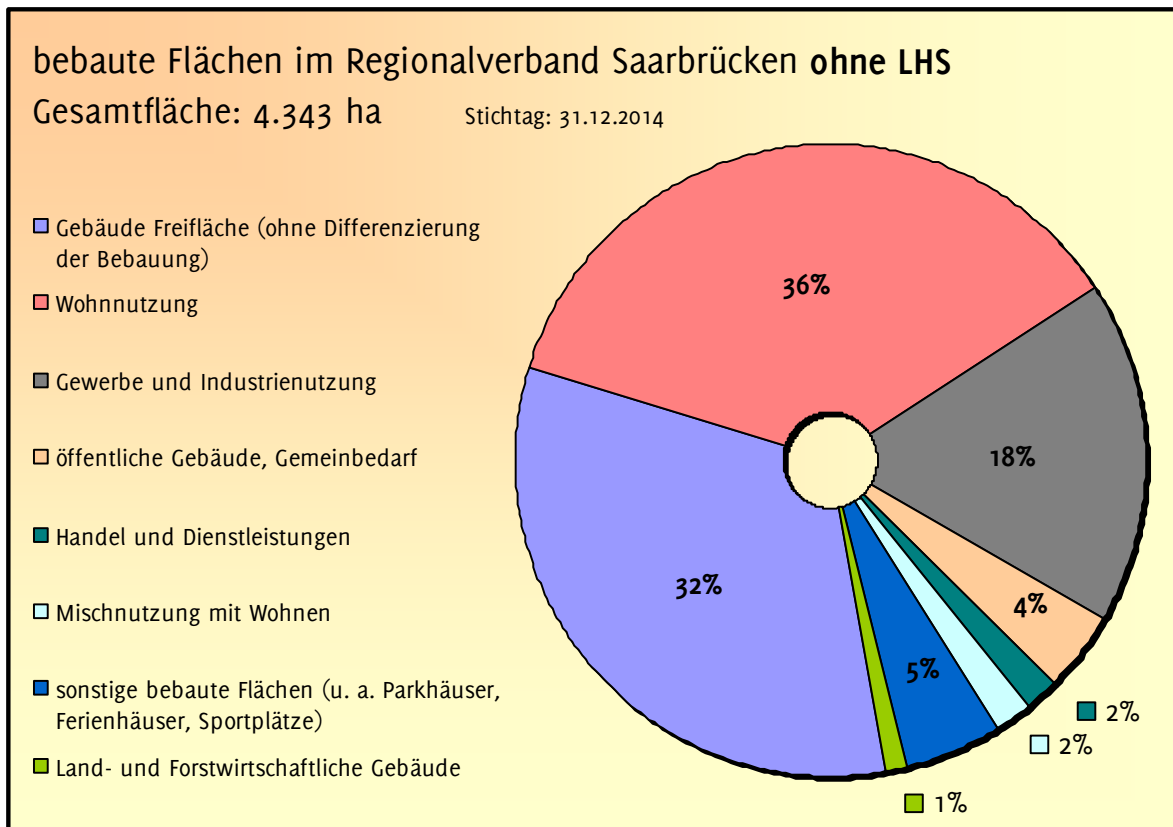
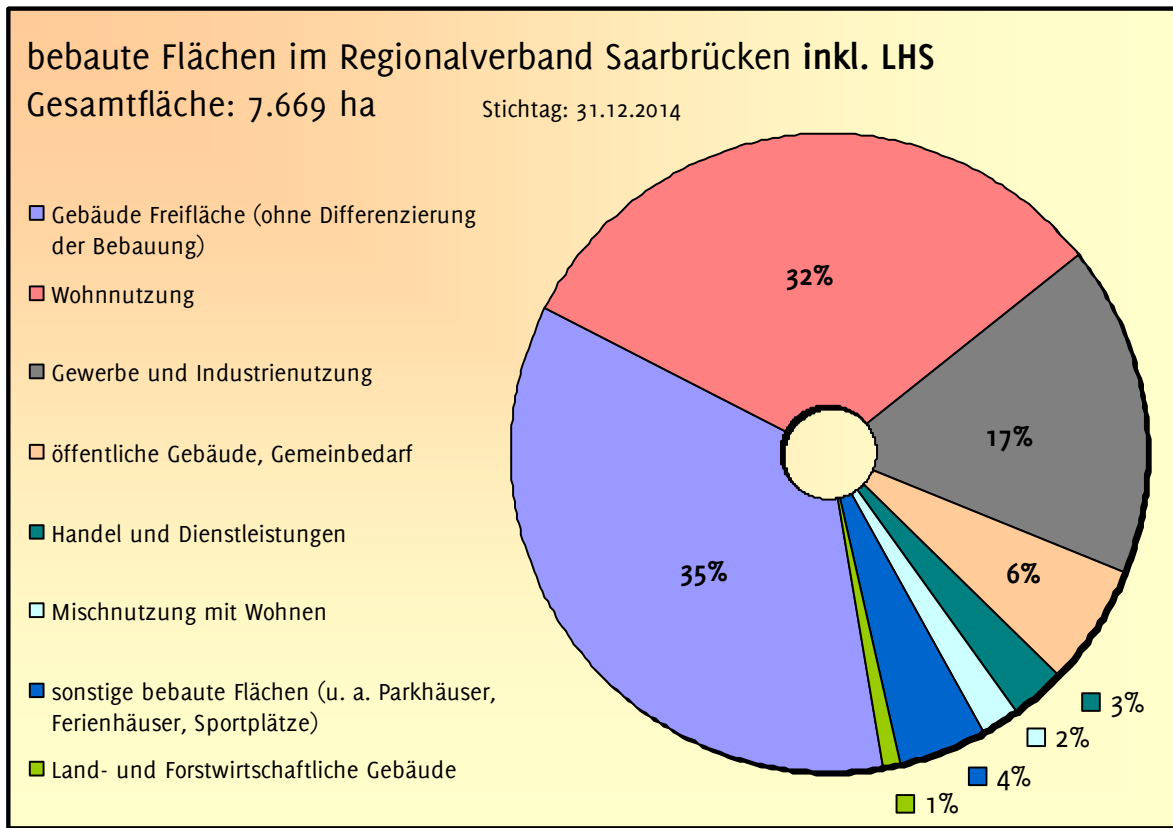
Im Bereich der erteilten Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude zeigt sich der Kurvenverlauf in den vergangenen Jahren als äußerst homogen. Im Jahr 2016 ist im gesamten Regionalverband Saarbrücken allerdings ein deutlicher Anstieg um rd. 107 Prozent zu vermerken. Bei der Anzahl der Wohnungen einschl. An- und Ausbauten ist von 2014 auf 2015 ein erheblicher Anstieg zu erkennen, der sich auch im Jahr 2016 fortsetzt.

6.3 Flächenverteilung nach Art der Nutzung

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



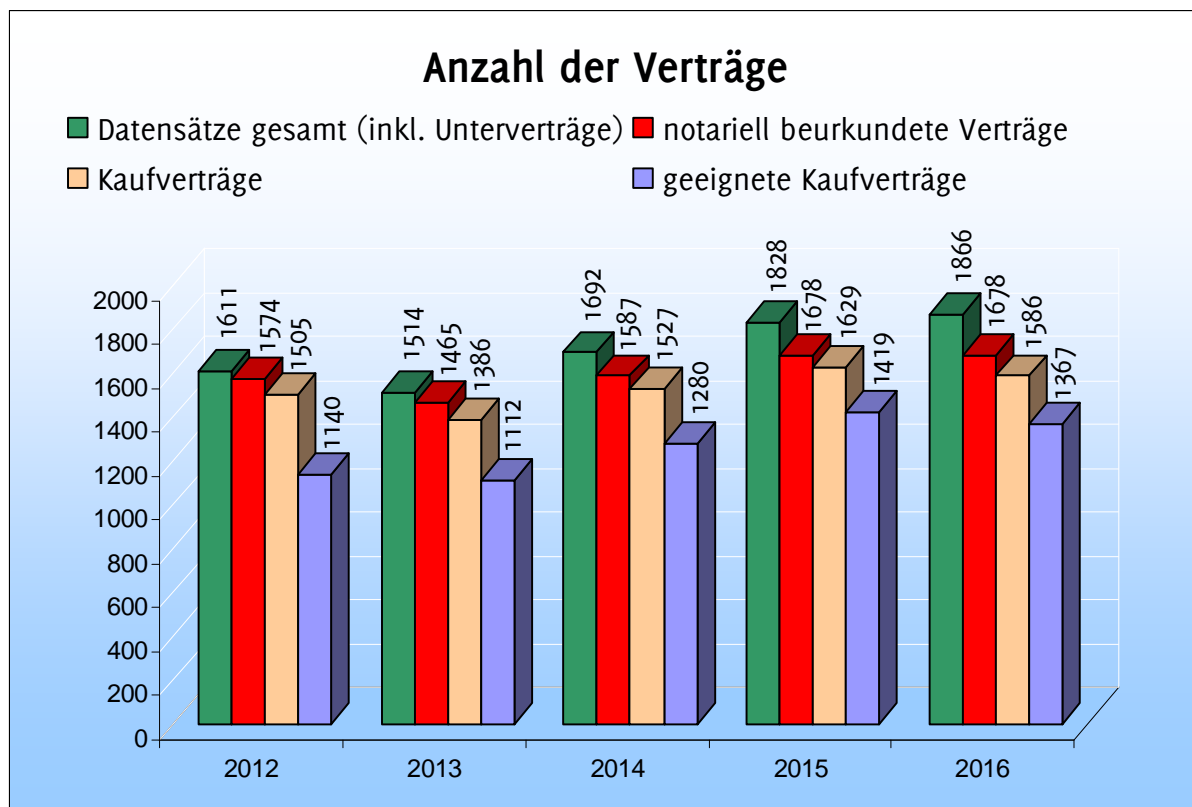
6.4 Flächenverteilung der bebauten Flächen



7 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Im Jahre 2016 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken insgesamt **1.678 notariell beurkundete Grundstücksübertragungsverträge** eingegangen, die neben Kaufverträgen auch sonstige Verträge, wie Schenkungen, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsbestellungen und andere Verträge beinhalten.

Nach Abzug dieser sonstigen Grundstücksübertragungsverträge verbleiben **1.586 Kaufverträge**, wovon **1.367 Kaufverträge** zur weiteren Auswertung geeignet sind. Wie das nachfolgende Diagramm zeigt, erfolgte nach einem leichten Rückgang im Jahr 2013, in den zwei darauffolgenden Jahren ein deutlicher Anstieg der notariell beurkundeten Verträge welcher sich im Jahr 2016 stagniert.

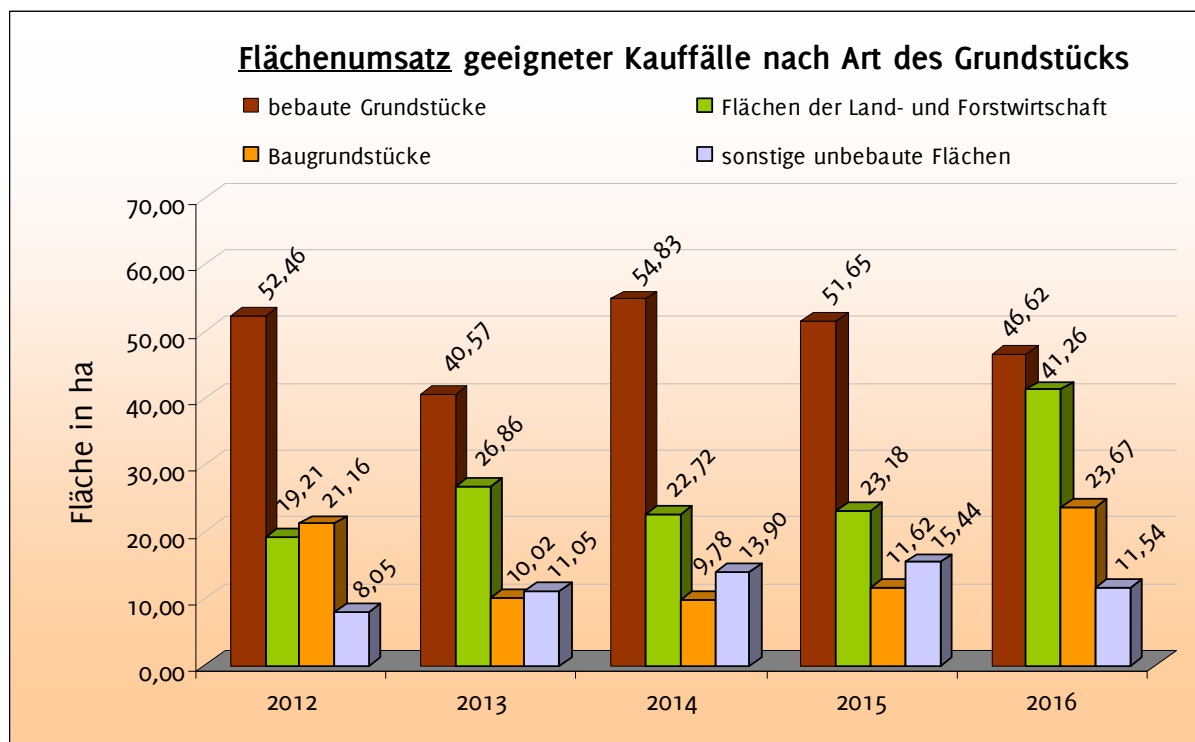
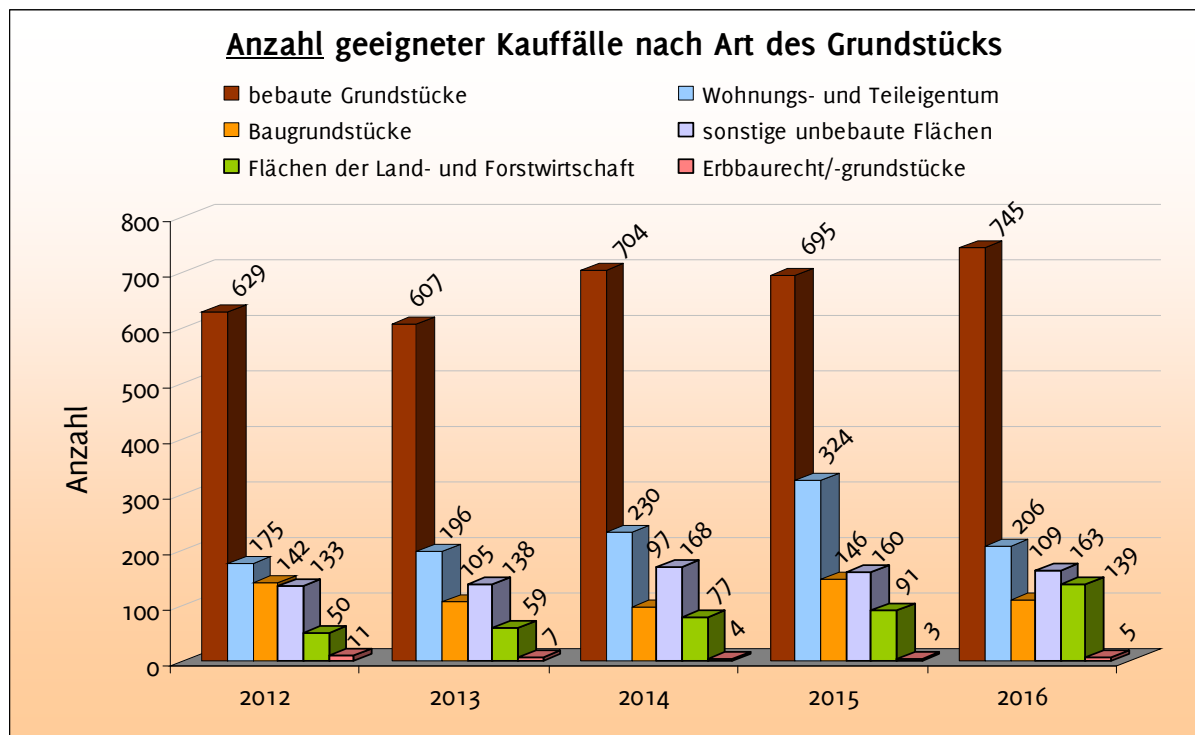


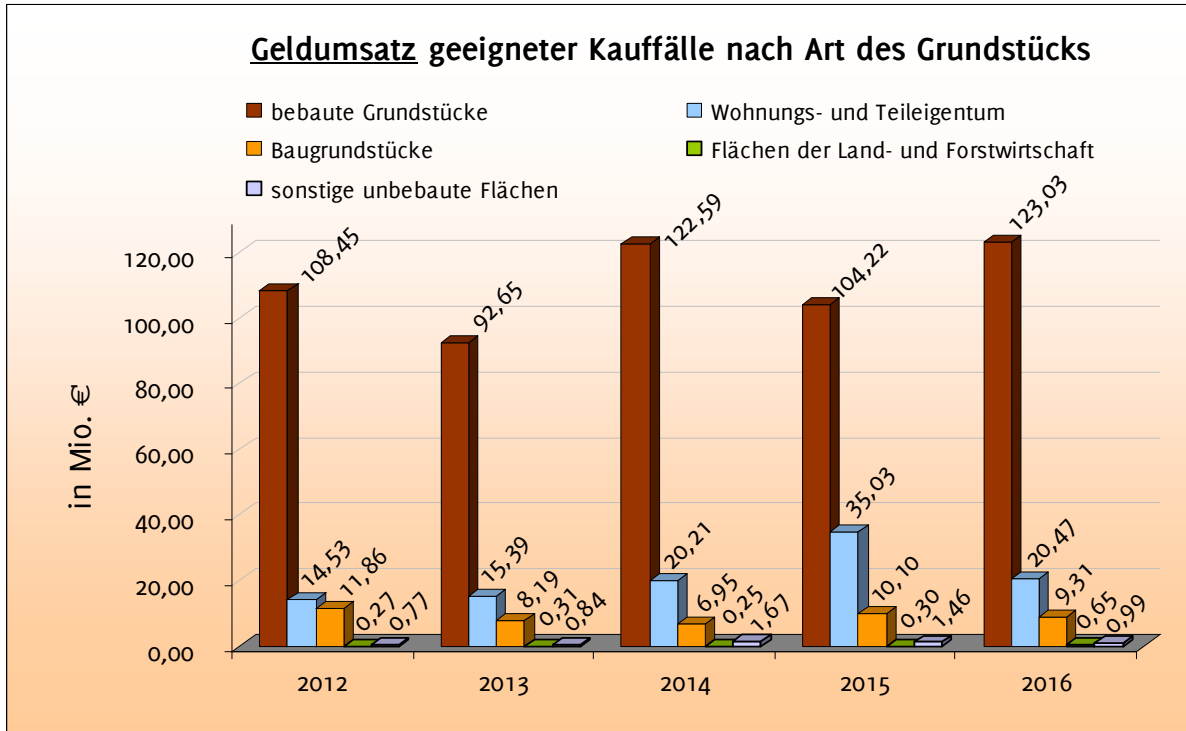
Hinweis:

Bei einigen notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen wurden zugleich mehrere zur Auswertung geeignete eigenständige Grundstücke verkauft. Hierdurch können sich in den nachfolgenden Darstellungen Unterschiede in der Anzahl der geeigneten und ausgewerteten Kauffälle ergeben, da in solchen Fällen in der Kaufpreissammlung **Unterverträge** angelegt werden müssen.

7.1 Umsatzentwicklung im Regionalverband Saarbrücken

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





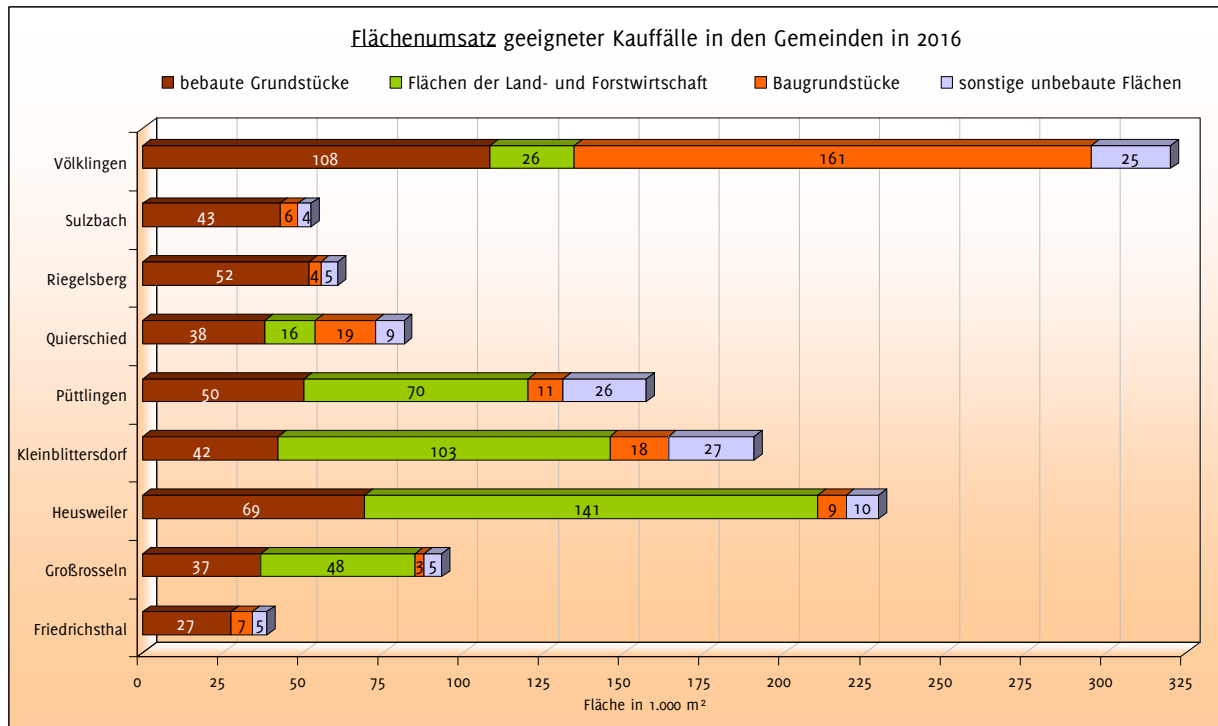
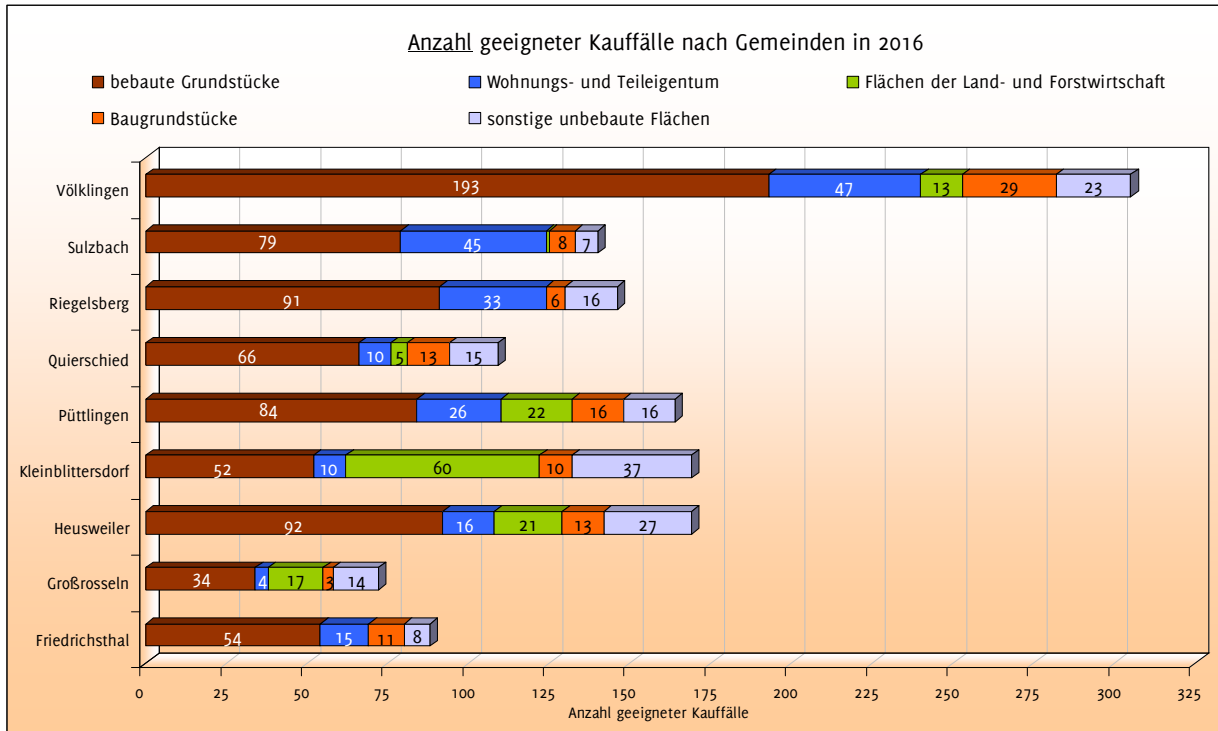
Auffällig ist die im Jahr 2015 steigende Anzahl der Verträge in den Teilmärkten Wohnungs-/Teileigentum und bei den Baugrundstücken, was sich ebenso in den Geldumsätzen widerspiegelt. Im Jahr 2016 relativieren sich diese Zahlen, wohingegen der Geldumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigt.

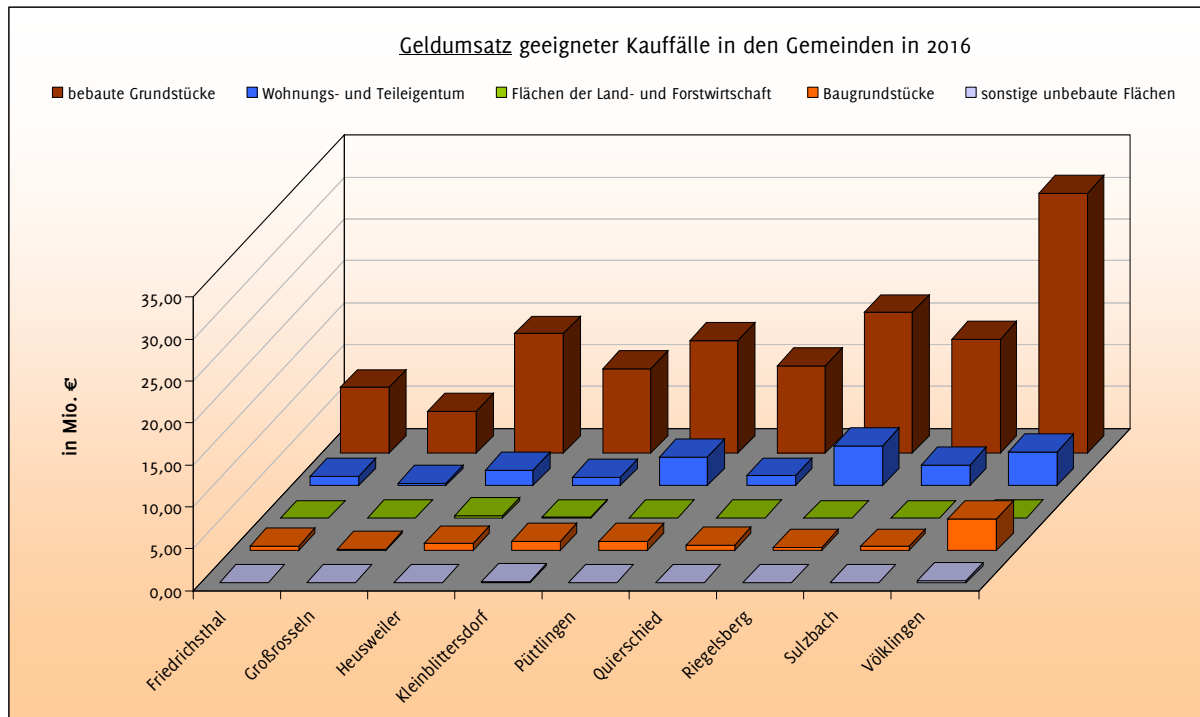
Bei den Flächenumsätzen ist vor allem auffällig, dass im Jahr 2016 rd. doppelt so viel an Baulandfläche und Land- und Forstwirtschaftlicher Fläche veräußert wurde als noch zuvor im Jahr 2015.

Insgesamt ist in 2016 trotz leichtem Rückgang der auswertbaren Verträge ein minimaler Anstieg des Geldumsatzes von (rd. 2 Prozent) zu erkennen. Der Flächenumsatz hingegen stieg um rund 21 Prozent.

7.2 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden

In den nachfolgenden Diagrammen werden die zur Auswertung geeigneten Kauffälle des Jahres 2016 nach Gemeinden unterteilt und in den unterschiedlichen Teilmärkten (Art des Grundstücks) dargestellt. Weiterhin werden auch die Flächen- und Geldumsätze dargestellt.





Die nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz im Jahr 2016 in Mio. Euro, sortiert nach den Gemeinden und Städten im Regionalverband sowie nach Art des Grundstücks.

Geldumsatz in den Gemeinden in 2016 (in Mio. €)

Gemeinden/Städte	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke	Baugrundstücke	sonstige unbebaute Flächen
Friedrichsthal	7,89	1,19	*	0,58	0,06
Großrosseln	5,05	0,33	0,03	0,15	0,04
Heusweiler	14,30	1,86	0,31	0,85	0,08
Kleinblittersdorf	10,13	1,05	0,13	1,17	0,20
Püttlingen	13,55	3,45	0,09	1,15	0,08
Quierschied	10,53	1,22	0,02	0,66	0,09
Riegelsberg	16,83	4,80	*	0,45	0,07
Sulzbach	13,64	2,54	*	0,48	0,02
Völklingen	31,09	4,04	0,04	3,84	0,34

*Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung.

8 Unbebaute Grundstücke

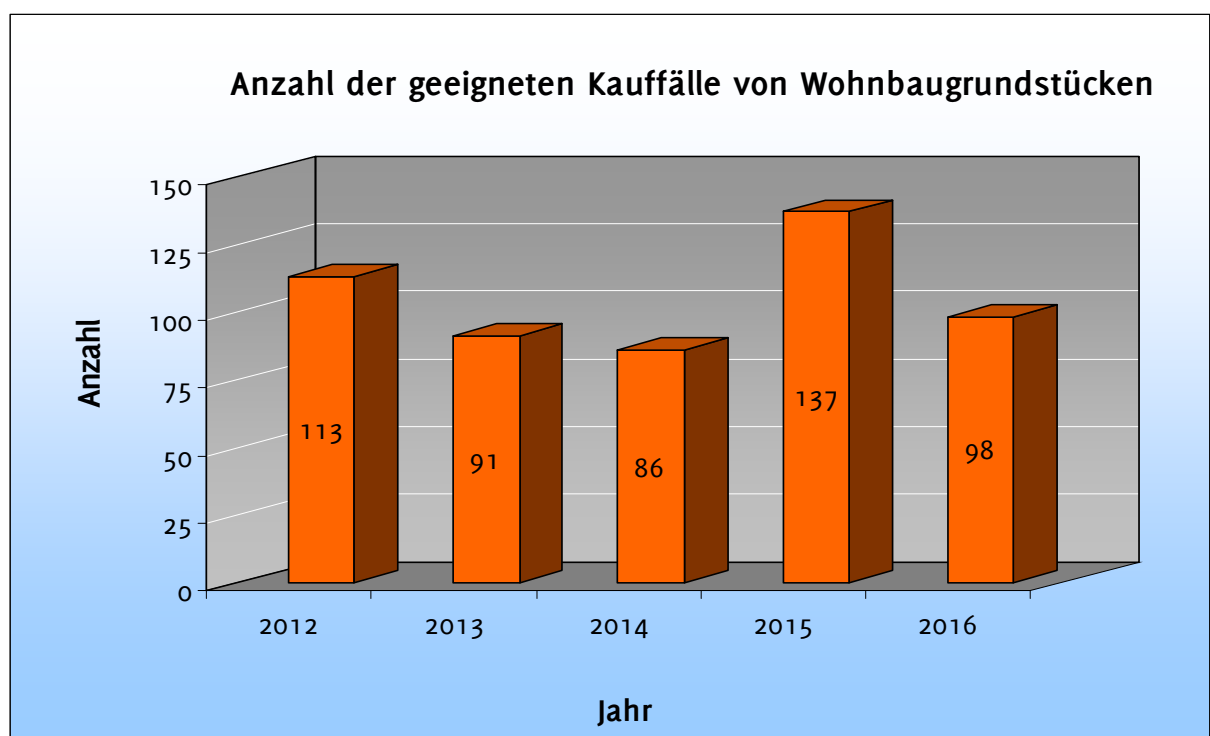
Dieser Abschnitt beschreibt die Umsatzzahlen und Entwicklungen im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“. Bei den Auswertungen wurde der Teilmarkt in Wohnbaugrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige unbebaute Flächen unterteilt. Analysiert wurden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

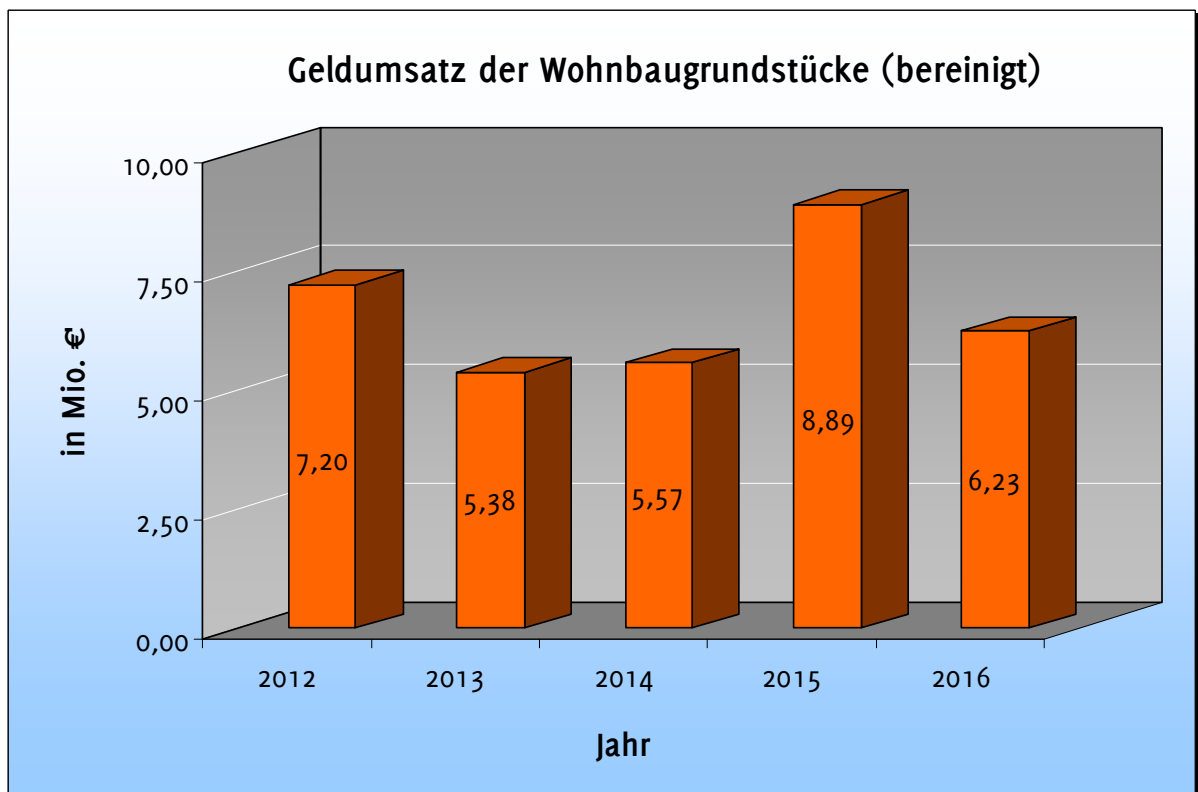
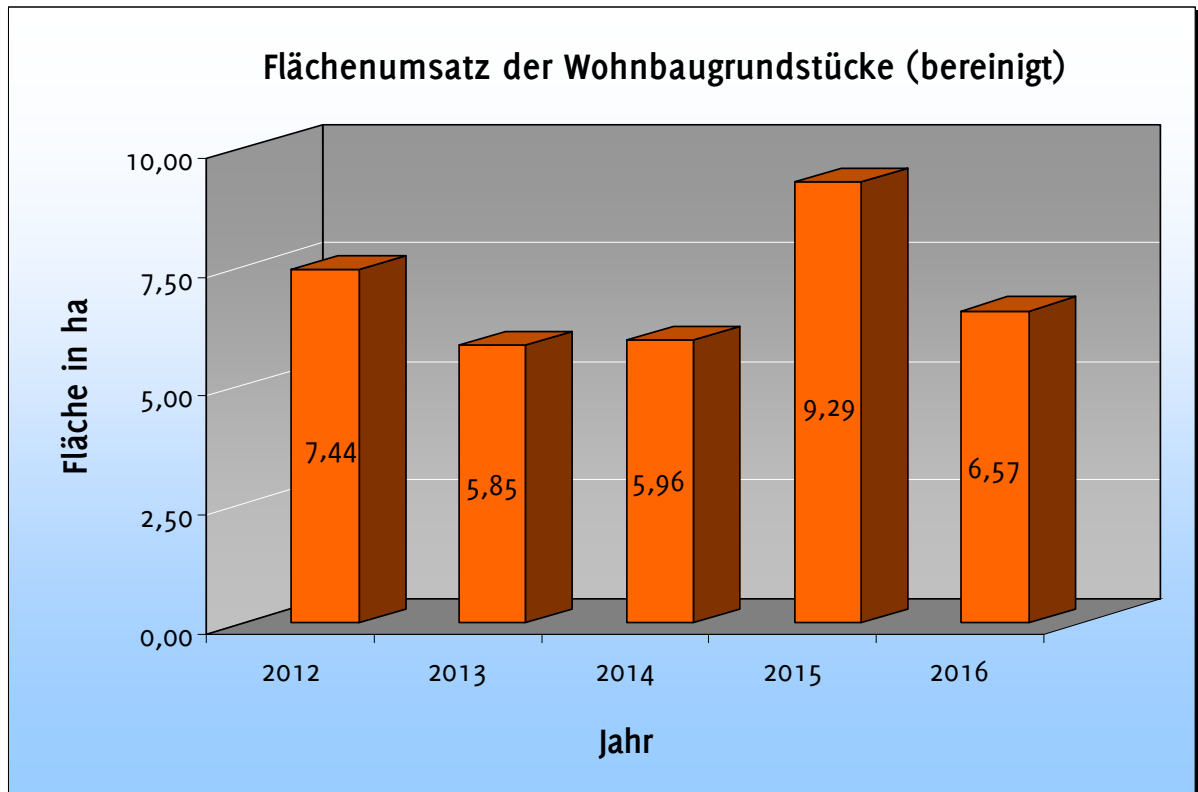
„**Bereinigung**“: Sämtliche Kauffälle wurden vor den Auswertungen in Hinsicht auf die Grundstücksfläche und den Kaufpreis bereinigt, was bedeutet, dass etwaige Teilflächen oder bspw. Inventargegenstände von der Gesamtgrundstücksfläche beziehungsweise von dem Gesamtkaufpreis in Abzug gebracht wurden.

8.1 Wohnbauflächen

Im Jahr 2016 wurden anhand von 98 geeigneten Kauffällen ca. 6,57 ha an Wohnbauflächen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei ca. 6,23 Mio. € lag.

Wie aus dem Diagramm ersichtlich ist, stieg im Jahr 2015 die Anzahl an geeigneten Kauffällen deutlich, wobei sich dies im Jahr 2016 mit Rückblick auf die vorherigen Jahre wieder normalisierte. Ähnliche Tendenzen erkennt man bei den Flächen- und Geldumsätzen.

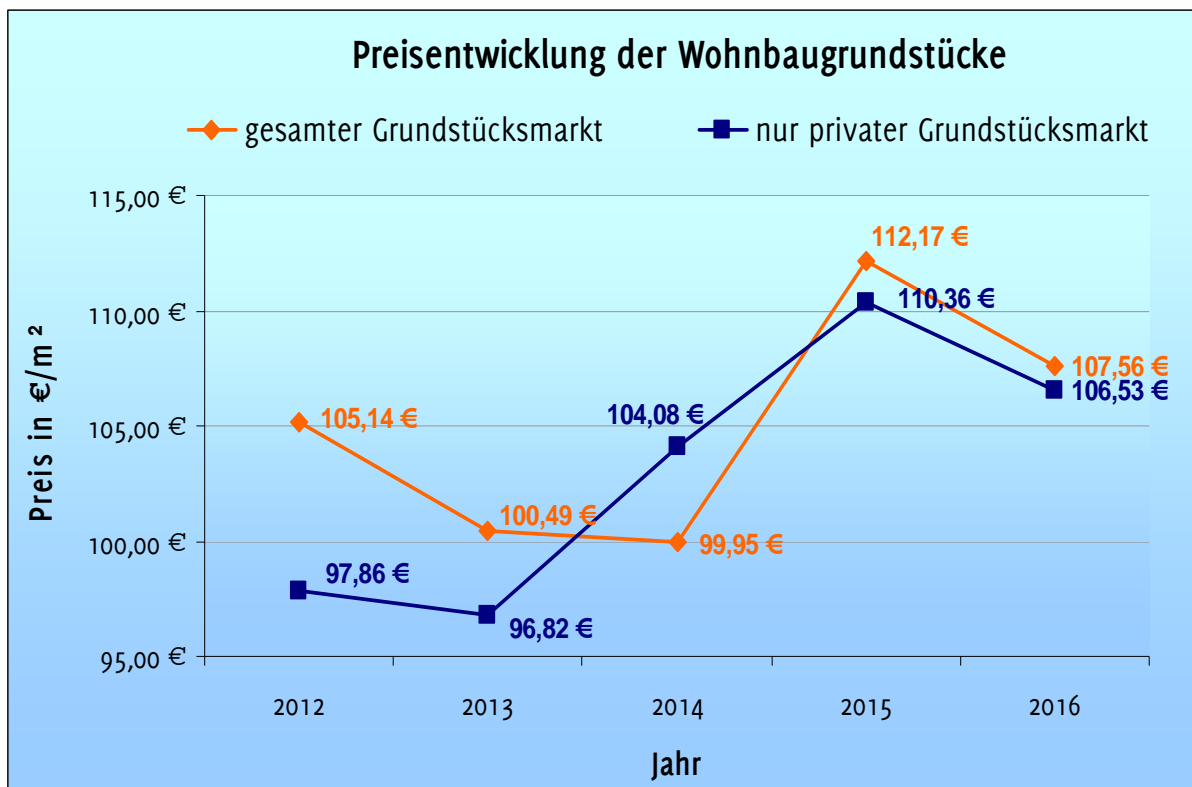




Im folgenden Diagramm wird die Entwicklung der Baulandpreise (pro m² Grundstücksfläche) der letzten 5 Jahre dargestellt. Als Grundlage zur Berechnung dienen bereinigte Daten (für Kaufpreis und Grundstücksfläche) bezogen auf den Baulandbereich.

Zum einen wird die Entwicklung des Gesamtmarktes dargestellt, worin u. a. die Verkäufe von Privatpersonen, Bauträgern, Kommunen, privaten Erschließungsträgern enthalten sind. Zum anderen wird der rein private Grundstücksmarkt angezeigt.

Ein Vergleich der beiden Verläufe ergibt, dass der rein private Markt, mit Ausnahme des Jahres 2014, leicht unterhalb dem Gesamtmarkt liegt. Insgesamt ist seit 2014 ein Anstieg der Wohnbaugrundstücke zu beobachten, wobei der bisher höchste Durchschnittswert im Jahr 2015 zu verbuchen ist.



Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2015**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Min in €/m ²	Max in €/m ²
Friedrichsthal	19	117	63	144
Großrosseln	6	64	49	75
Heusweiler	16	96	60	163
Kleinblittersdorf	9	130	84	160
Püttlingen	17	116	71	139
Quierschied	24	114	57	150
Riegelsberg	13	136	84	200
Sulzbach *	*	*	*	*
Völklingen	32	109	60	160

* bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung

Durchschnittspreise geeigneter Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in **Allgemeinen und Reinen Wohngebieten** im Jahr **2016**, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden.

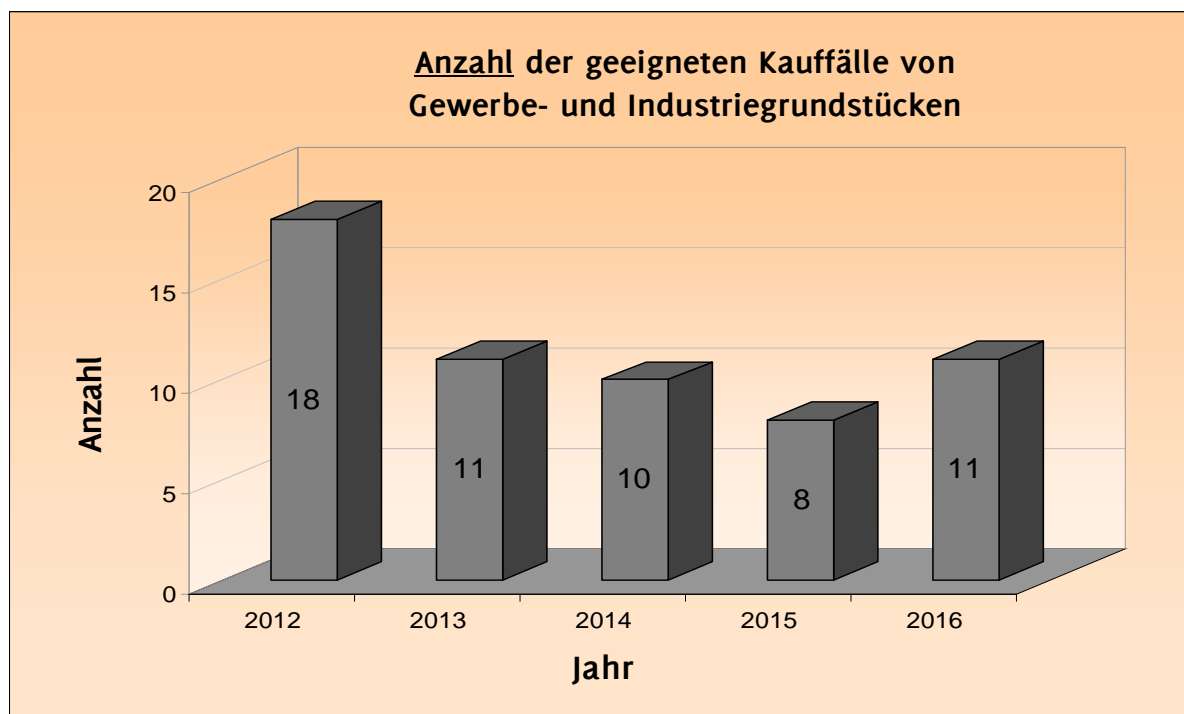
Stadt / Gemeinde	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m ²	Min in €/m ²	Max in €/m ²
Friedrichsthal	10	97	65	142
Großrosseln	3	64	55	73
Heusweiler	11	94	68	129
Kleinblittersdorf	9	120	85	156
Püttlingen	16	120	81	156
Quierschied	11	96	40	147
Riegelsberg	6	123	71	158
Sulzbach	7	99	47	133
Völklingen	25	108	52	179

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

8.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Anhand von 11 geeigneten Kauffällen wurden in 2016 rd. 17 ha an Gewerbe- und Industrieaufläc hen veräußert, wobei der Geldumsatz hierfür bei 3,08 Mio. Euro lag.

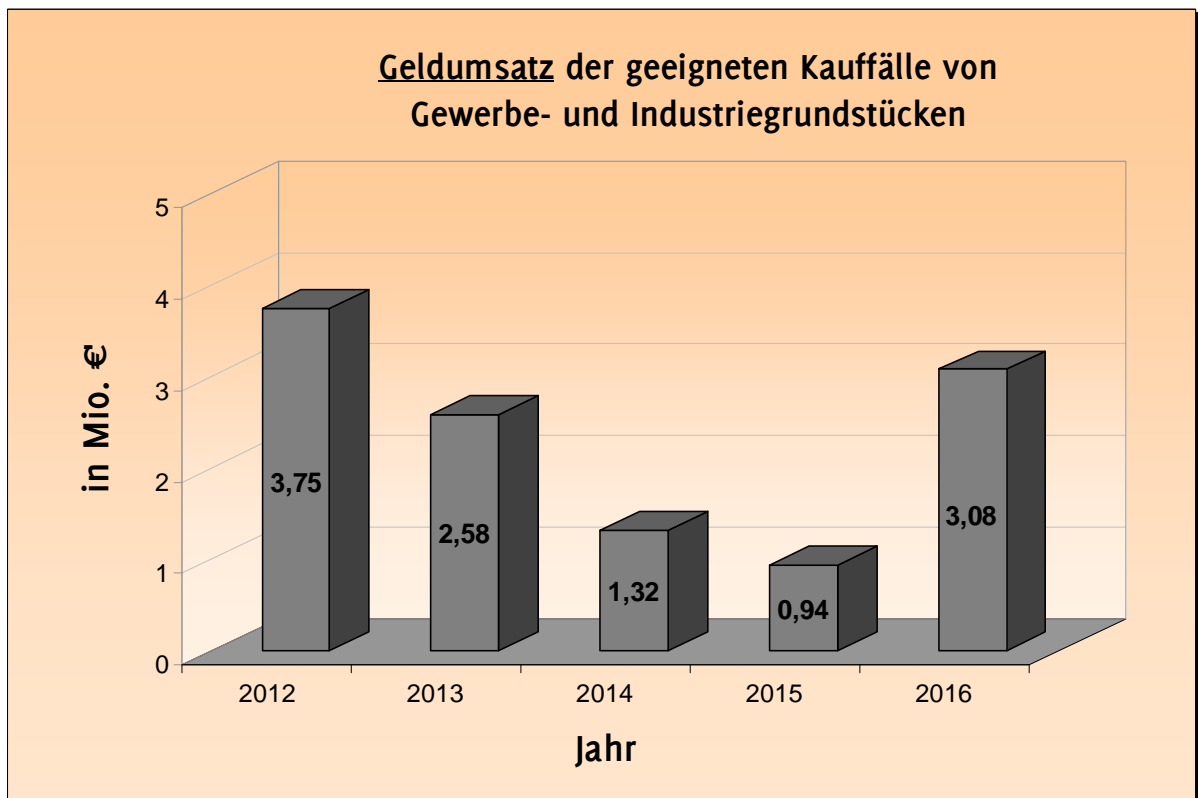
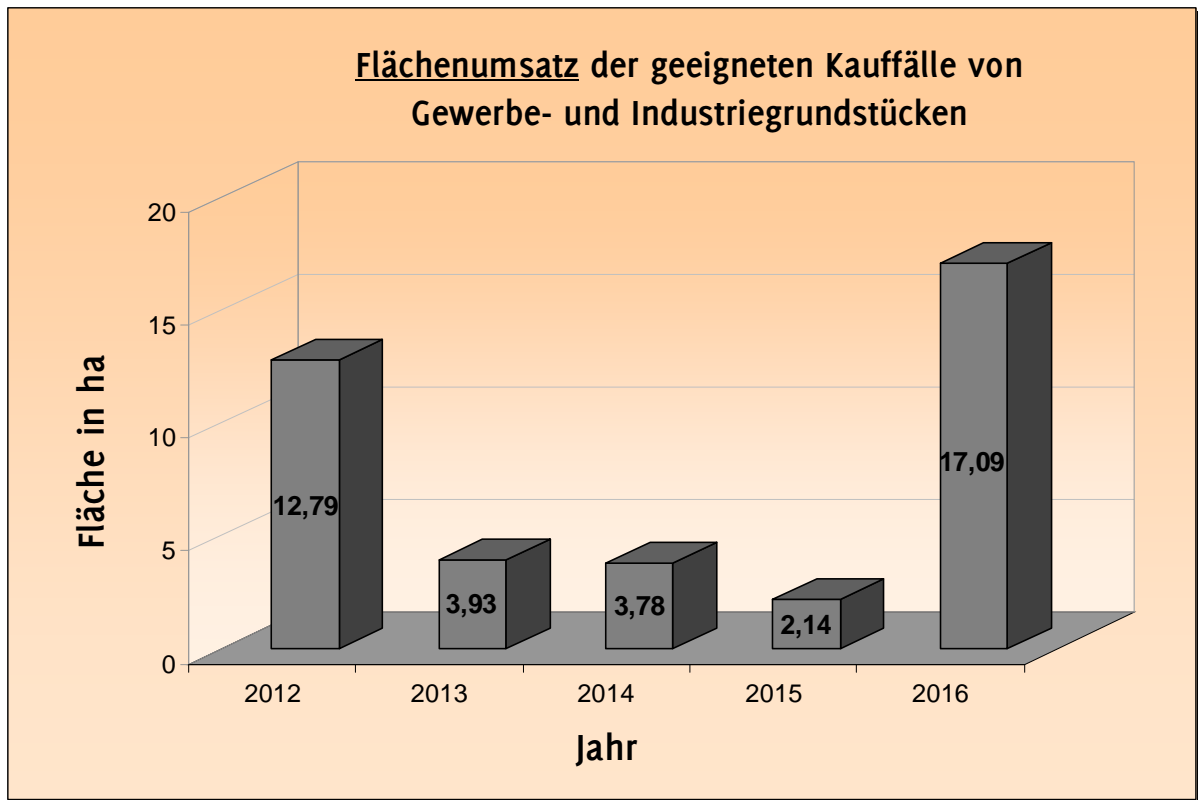
Im Vergleich zu den drei vorherigen Geschäftsjahren blieb die Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt so gut wie unverändert. Auffällig ist, dass im Jahr 2012 noch fast doppelt so viele Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrie flächen veräußert wurden, wie jeweils in den vier darauffolgenden Jahren. Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss in diesem Teilmarkt im Regionalverband jedoch deutlich zu wenige Kauffälle für die Ableitung wertrelevanter Daten vor, weshalb diese Auswertungen auf Landesebene von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes durchgeführt werden.



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

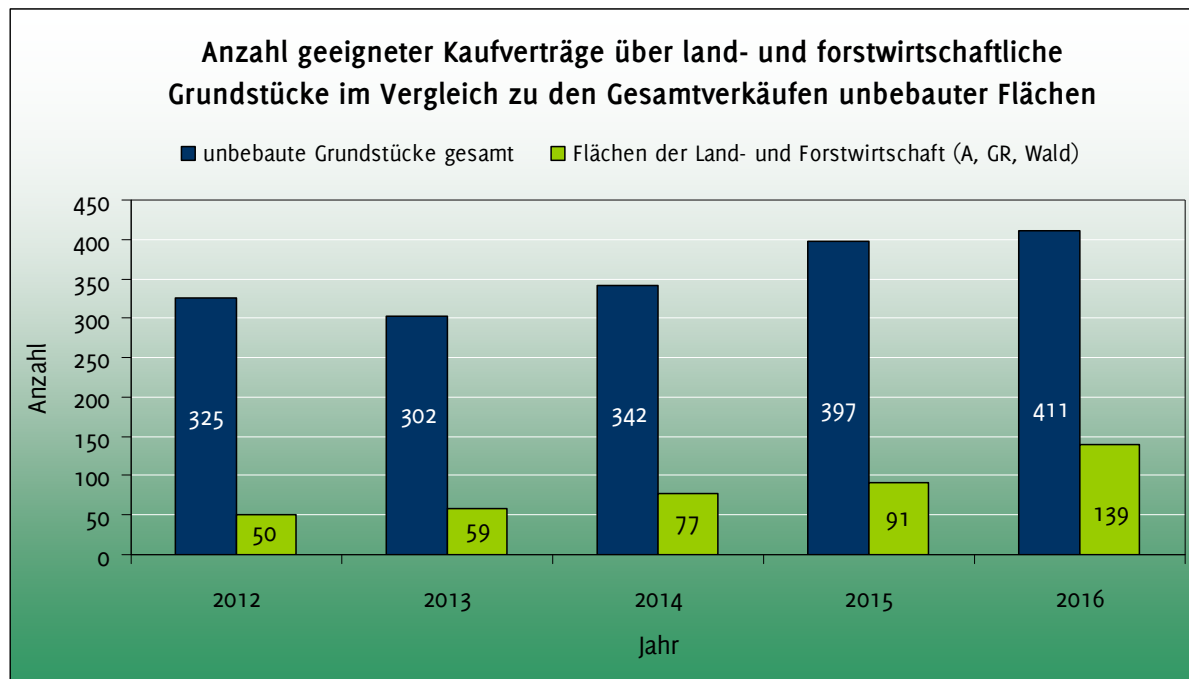
Hinweis:

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



8.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

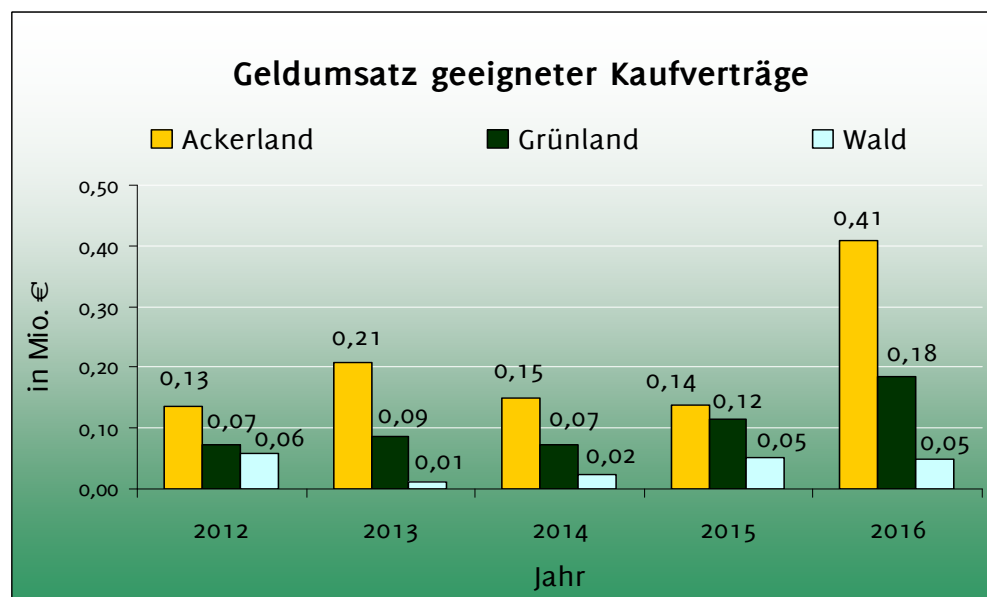
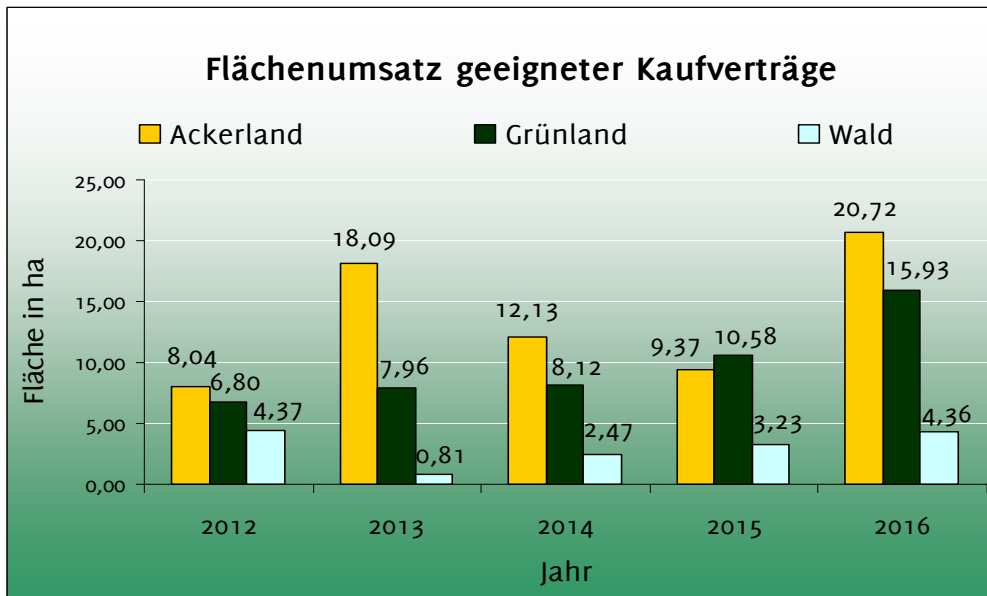
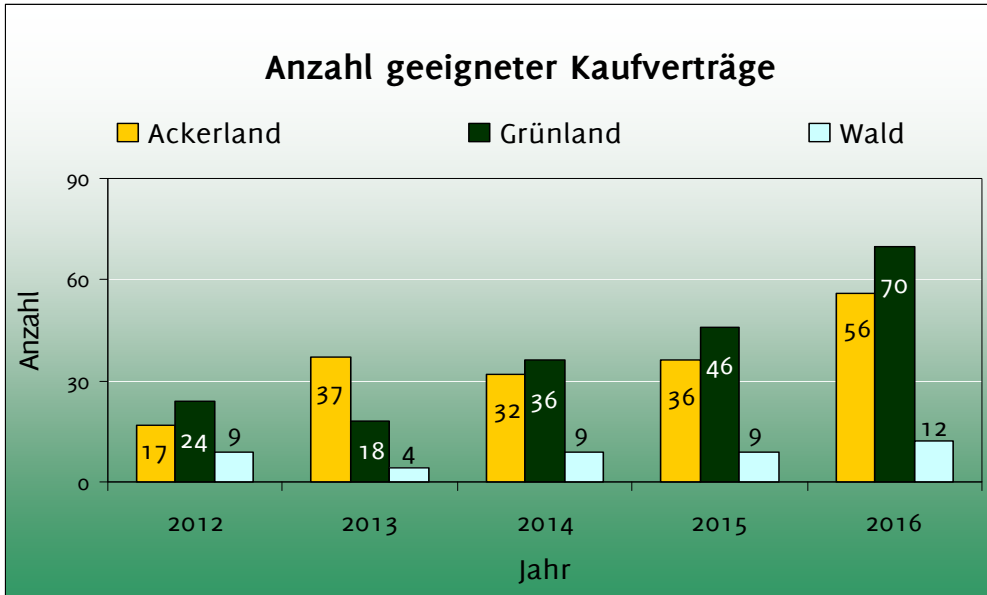
In diesem Abschnitt wird der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen näher betrachtet.

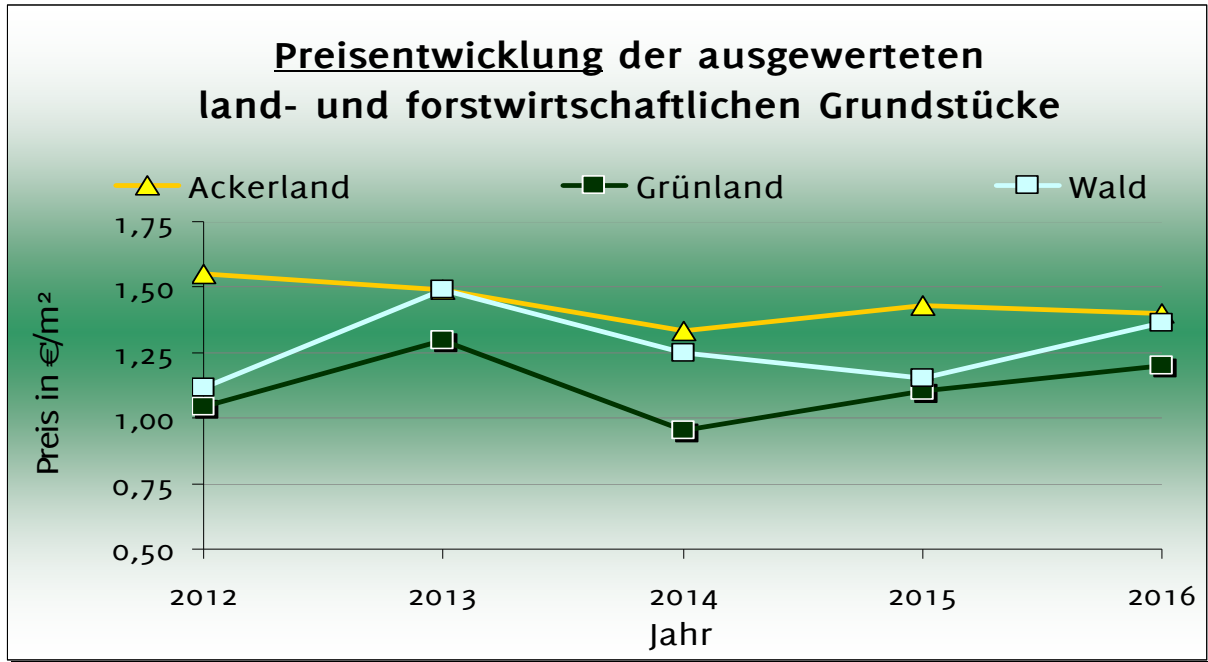


Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke hat der Gutachterausschuss insgesamt **416 Kaufverträge** von im Außenbereich gelegenen Ackerland-, Grünland- sowie Waldflächen untersucht und die Umsätze aus **2012 bis 2016** in den folgenden Diagrammen dargestellt. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen **unter 1.000 m² nicht** berücksichtigt worden.

In 2016 ist in diesem Teilmarkt ein deutlicher Anstieg (rd. 53 %) gegenüber dem Jahr 2015 zu verbuchen, wobei bereits in den vorherigen Jahren leichte stetige Anstiege erkennbar sind.

Insgesamt ist dieser Markt im Regionalverband jedoch gegenüber anderen Landkreisen im Saarland eher überschaubar und so konnte der Gutachterausschuss in den vergangenen Jahren lediglich Bodenrichtwerte auf Regionalverbandsebene ableiten, nicht aber für die einzelnen Städte und Gemeinden.





Aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufverträgen konnten keine Durchschnittspreise für die einzelnen Städte und Gemeinden ermittelt werden. Die folgende Tabelle zeigt die Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen bezogen auf das gesamte Gebiet des Regionalverbandes (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken) in €/m².

Jahr	Ackerland	Grünland	Wald
2012	1,55	1,04	1,12
2013	1,49	1,29	1,49
2014	1,33	0,95	1,25
2015	1,43	1,11	1,15
2016	1,40	1,20	1,36

Ackerland: Im Jahr 2016 ist der Durchschnittspreis für Ackerlandflächen um ein Minimales (rd. 2 Prozent) gesunken, hält sich aber gegenüber der Vorjahr absolut stabil.

Grünland: Für Grünlandflächen hingegen ist der durchschnittliche Preis um rd. 8 Prozent gestiegen.

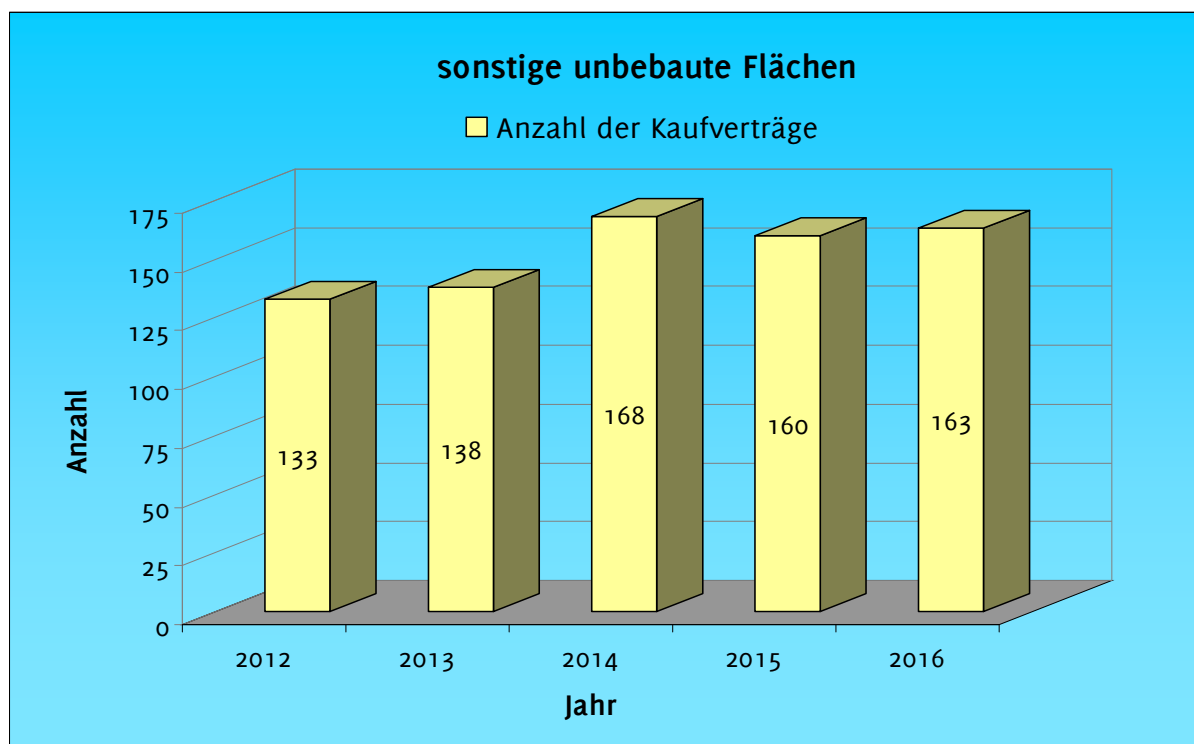
Wald: Bei den forstwirtschaftlichen Flächen ist der Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um rd. 18 Prozent gestiegen. An dieser Stelle ist zu beachten, dass in den Durchschnittswerten der Aufwuchs bereits enthalten ist, jedoch ohne Qualifizierung der Güte. Außerdem weisen wir bei dieser Nutzungsart auf die sehr geringe Anzahl der vorhandenen Kauffälle hin.

8.4 Sonstige unbebaute Flächen

Der Anteil der sonstigen unbebauten Flächen liegt im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in den letzten 5 Jahren im Schnitt bei **43 Prozent**. Aufgrund stark abweichender Kaufpreise in den einzelnen Nutzungsarten erfolgten keine weiteren Auswertungen.

Zu den sonstigen unbebauten Flächen gehören unter anderem:

- Arrondierungsflächen
- Straßen und Wege
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Abbauf Flächen für Kies, Sand usw.
- Freizeit- und Erholungsflächen



9 Bebaute Grundstücke

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

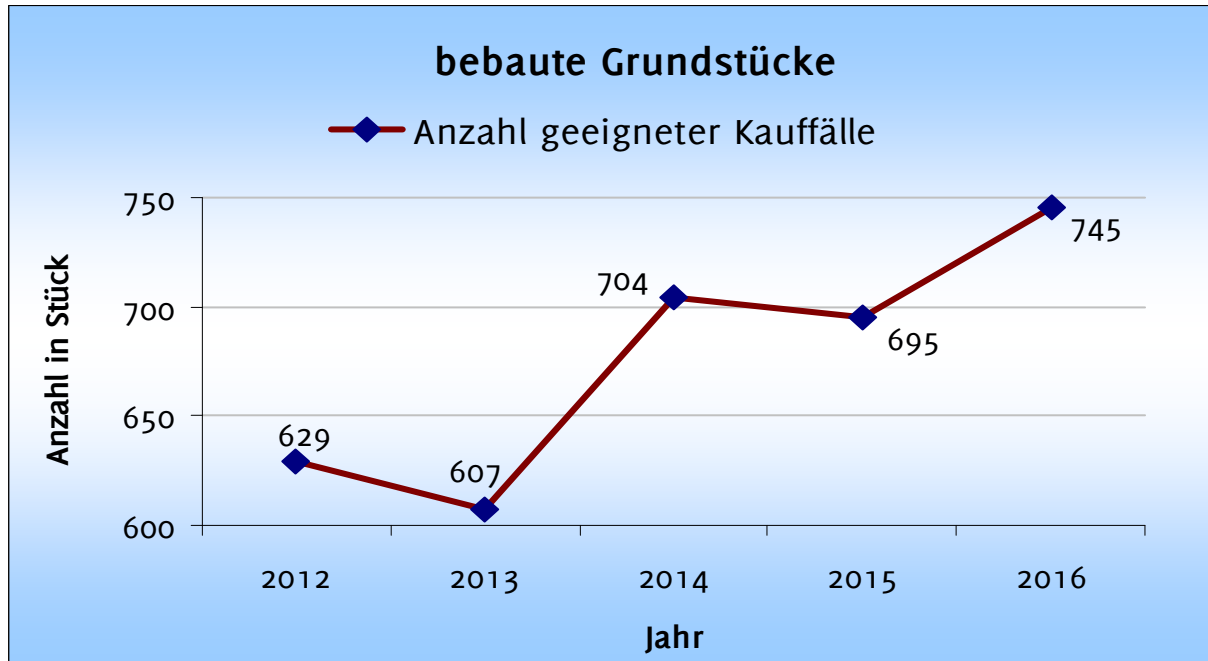
Hinweis: Zur Auswertung wurden nur die **geeigneten Kauffälle** berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind! Außerdem wurden die in den Kaufverträgen angegebenen Kaufpreise sowie Grundstücksflächen ggf. vor den Auswertungen sachverständig angepasst und **bereinigt***.

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden im Regionalverband ca. 51,6 ha an bebauten Grundstücken veräußert, wobei der Geldumsatz bei ca. 104 Mio. Euro lag. Im darauffolgenden Jahr 2016 belief sich der Flächenumsatz auf ca. 46,6 ha, wobei der Geldumsatz 123 Mio. € betrug.

9.1 Umsatzzahlen

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



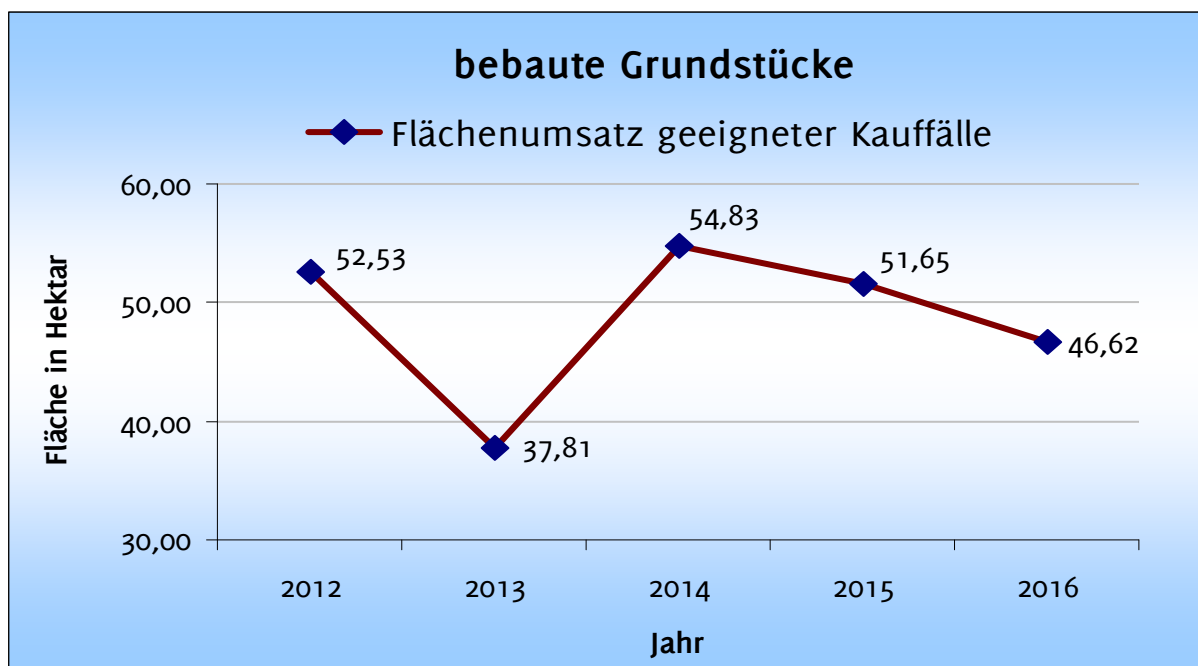
Anzahl geeigneter Kauffälle und prozentuale Veränderung im **Vergleich zu den Vorjahren**:

Auswertungsjahr	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl geeigneter Kauffälle	627	608	705	695	745
prozentuale Änderung zum Vorjahr		-3,03%	+15,95%	-1,42%	+7,19%

Die nachfolgend abgebildete Tabelle zeigt die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle **verteilt** auf die jeweiligen **Städte** und **Gemeinden**.

Anzahl Kaufverträge	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	26	37	46	39	54
Großrosseln	36	40	38	43	34
Heusweiler	76	68	70	79	92
Kleinblittersdorf	46	29	51	48	52
Püttlingen	70	76	89	80	84
Quierschied	73	63	78	71	66
Riegelsberg	64	58	71	66	91
Sulzbach	75	68	76	88	79
Völklingen	161	169	186	181	193

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



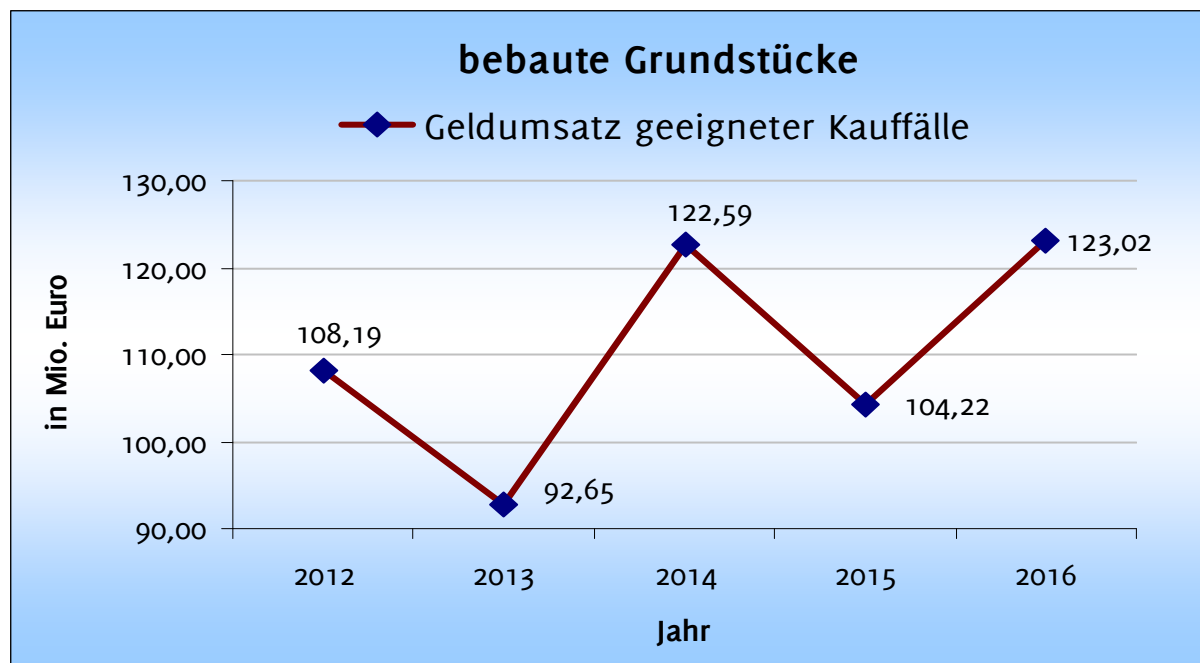
Flächenumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

Auswertungsjahr	2012	2013	2014	2015	2016
Flächenumsatz (in ha)	52,43	37,84	54,85	51,65	46,62
prozentuale Änderung zum Vorjahr		-27,83%	+45,08%	-6,01%	-9,74

Die folgende Tabelle zeigt die **Entwicklung des Flächenumsatzes** bebauter Grundstücken in den **Städten** und **Gemeinden** des Regionalverbandes Saarbrücken.

Flächenumsatz in (ha)	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	1,4	2,3	2,5	5,2	2,7
Großrosseln	2,9	2,5	2,4	3,8	3,7
Heusweiler	5,8	4,1	4,5	6,3	6,9
Kleinblittersdorf	2,5	1,7	2,9	6,5	4,2
Püttlingen	3,6	4,7	8,4	5,3	5,0
Quierschied	3,6	3,6	9,6	4,4	3,8
Riegelsberg	4,1	3,3	4,1	4,4	5,2
Sulzbach	16,6	3,9	8,7	4,7	4,3
Völklingen	11,9	11,9	11,8	11,0	10,8

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



Geldumsatz und prozentuale Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren:

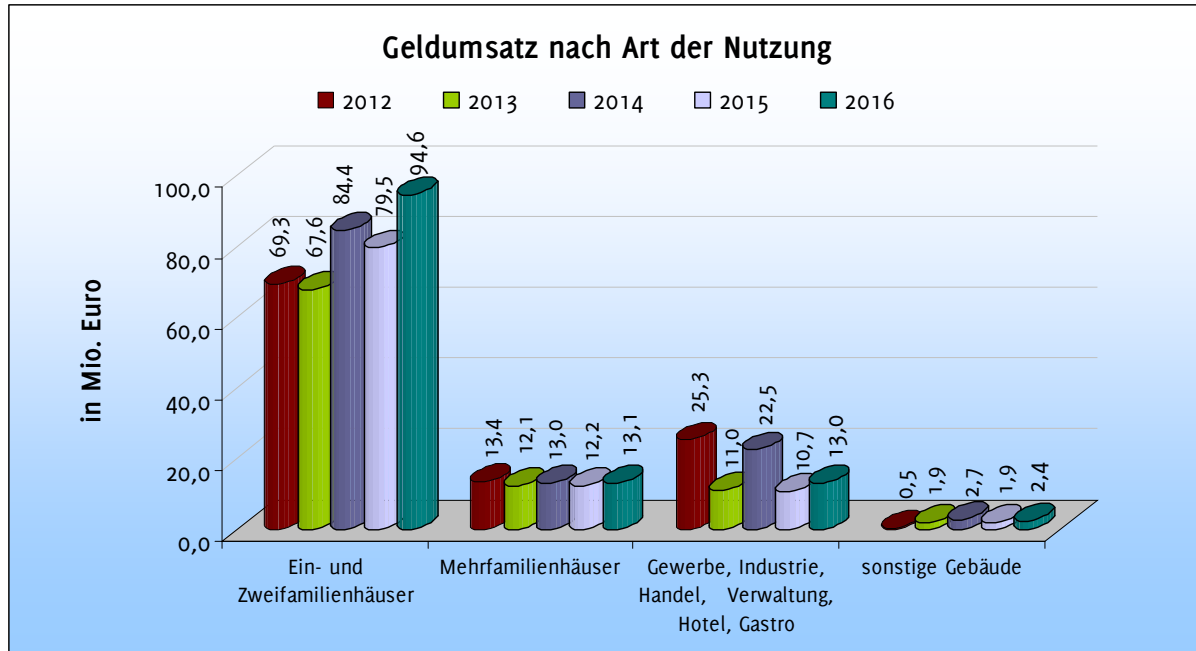
Auswertungsjahr	2012	2013	2014	2015	2016
Geldumsatz (Mio. €)	107,96	92,66	122,63	104,22	123,02
prozentuale Änderung zum Vorjahr		-14,17%	+32,31%	-14,99%	+18,04 %

Die folgende Tabelle beschreibt die **Entwicklung des Geldumsatzes** der bebauten Grundstücke in den **Städten** und **Gemeinden** des Regionalverbandes Saarbrücken.

Geldumsatz in (Mio. €)	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	3,90	4,34	8,64	6,28	7,89
Großrosseln	4,44	4,90	5,53	6,24	5,05
Heusweiler	15,11	10,45	11,36	12,23	14,30
Kleinblittersdorf	7,30	4,37	8,59	8,79	10,13
Püttlingen	10,45	10,66	14,70	14,18	13,55
Quierschied	9,56	7,20	20,91	8,37	10,53
Riegelsberg	10,88	10,68	14,12	11,77	16,83
Sulzbach	21,88	16,25	10,95	11,80	13,64
Völklingen	24,44	23,81	27,84	24,56	31,09

9.2 Aufteilung nach Art der Nutzung

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



Die Gebäude wurden zur Auswertung nach folgendem Erfassungsschema in die dargestellten Teilmärkte untergliedert.

Teilmarkt

Art der Gebäudenutzung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser
 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Mehrfamilienhäuser

Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung
 Dreifamilienhäuser
 Mehrfamilienhäuser (Miet- u. Eigentumswohnungen)
 Geschosswohnungsbau

Gewerbe, Handel, Industrie, Verwaltung, Hotel, Gastronomie

Handel u. Verbrauchermärkte, Wohn-/Geschäftsgebäude
 Produktion, Gewerbe/Industrie, Büro/Verwaltung,
 Hotels, Gaststätten, Spielhallen etc.

Sonstige Gebäude

Wochenend- u. Ferienhäuser, Garagen,
 Hofstellen, landwirtschaftliche Betriebsgebäude,
 öffentliche Gebäude, Kirchen

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Anzahl der geeigneten Kauffälle, sowie die Geld- und Flächenumsätze der bebauten Grundstücke im Zeitraum von 2013 bis 2016, unterteilt nach ihrer Art der Nutzung.

Geschäftsverkehr 2013

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	503	67,6	248
Mehrfamilienhäuser	67	12,1	53
Gewerbe, Industrie, Handel, Verwaltung, Hotel, Gastro	13	11,0	71
sonstige Gebäude	24	1,9	34

Geschäftsverkehr 2014

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	584	84,4	291
Mehrfamilienhäuser	68	13,0	47
Gewerbe, Industrie, Handel, Verwaltung, Hotel, Gastro	32	22,5	180
sonstige Gebäude	20	2,7	30

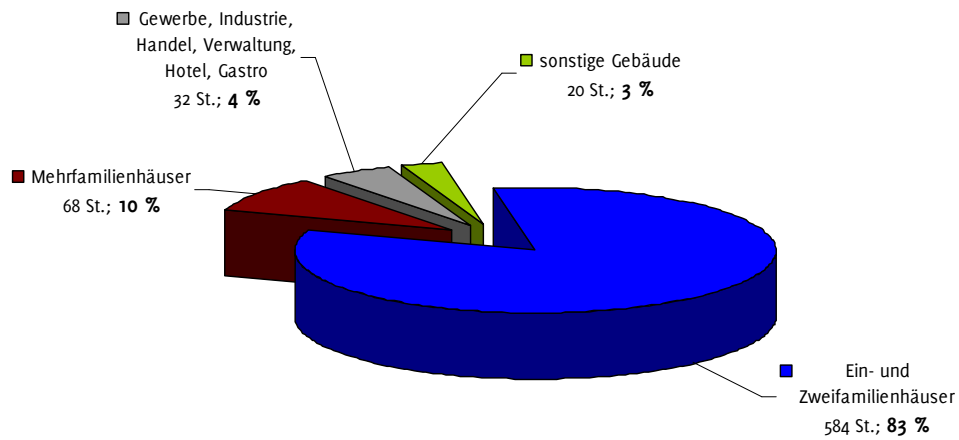
Geschäftsverkehr 2015

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	574	79,5	284
Mehrfamilienhäuser	60	12,2	51
Gewerbe, Industrie, Handel, Verwaltung, Hotel, Gastro	36	10,7	119
sonstige Gebäude	25	1,9	63

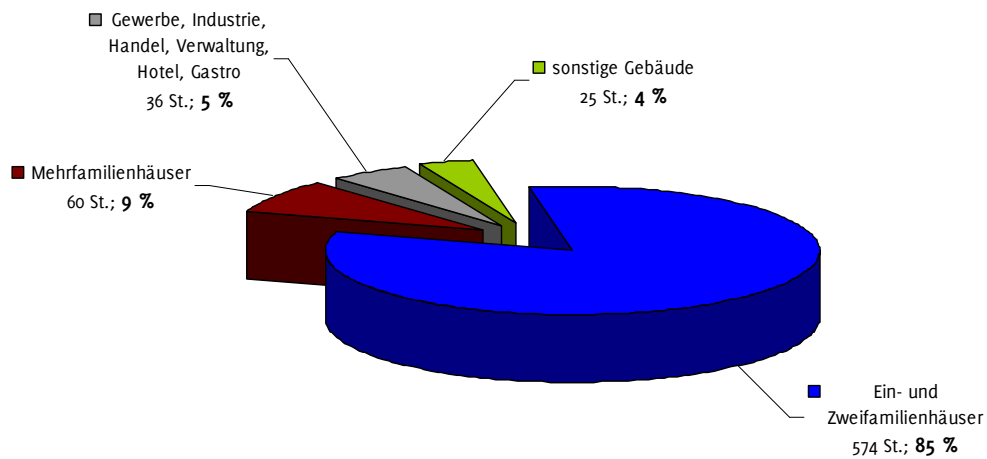
Geschäftsverkehr 2016

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	628	94,6	341
Mehrfamilienhäuser	68	13,1	47
Gewerbe, Industrie, Handel, Verwaltung, Hotel, Gastro	25	13,0	47
sonstige Gebäude	24	2,4	30

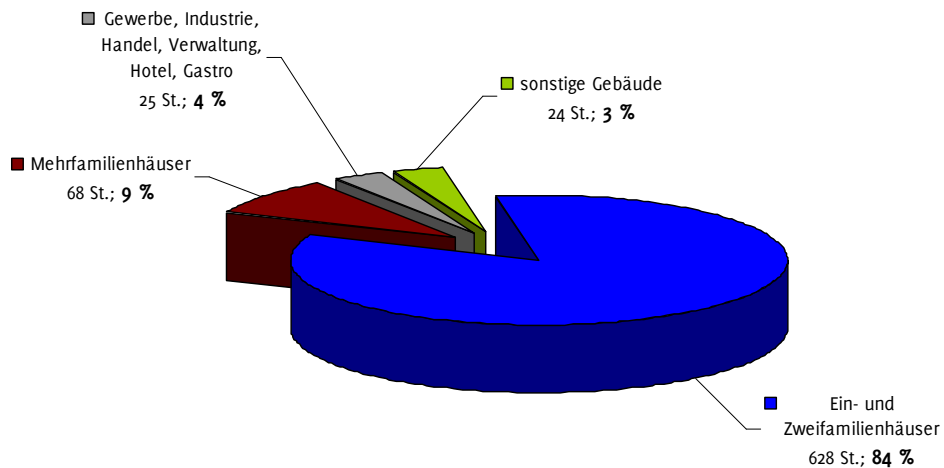
Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2014



Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2015



Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2016



9.3 Individueller Wohnungsbau

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

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenhäuser

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreise in €	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	235.000 ⁽⁵⁾	145.000 ⁽¹⁰⁾	149.000 ⁽²⁰⁾	153.000 ⁽¹³⁾	162.000 ⁽¹⁸⁾
Großrosseln	120.000 ⁽¹³⁾	165.000 ⁽¹²⁾	171.000 ⁽²²⁾	156.000 ⁽²²⁾	165.000 ⁽¹⁴⁾
Heusweiler	156.000 ⁽³⁹⁾	175.000 ⁽³⁵⁾	167.000 ⁽⁴⁶⁾	157.000 ⁽⁴⁷⁾	163.000 ⁽⁵⁸⁾
Kleinblittersdorf	181.000 ⁽²³⁾	191.000 ⁽¹⁰⁾	187.000 ⁽²⁸⁾	193.000 ⁽²²⁾	236.000 ⁽²⁰⁾
Püttlingen	180.000 ⁽²⁷⁾	168.000 ⁽³³⁾	198.000 ⁽³¹⁾	186.000 ⁽³¹⁾	195.000 ⁽²⁷⁾
Quierschied	145.000 ⁽³⁸⁾	128.000 ⁽²⁹⁾	154.000 ⁽⁴¹⁾	130.000 ⁽³⁰⁾	167.000 ⁽³¹⁾
Riegelsberg	176.000 ⁽³¹⁾	206.000 ⁽³¹⁾	207.000 ⁽⁴¹⁾	197.000 ⁽³⁹⁾	204.000 ⁽⁴³⁾
Sulzbach	143.000 ⁽¹⁴⁾	161.000 ⁽¹⁵⁾	149.000 ⁽²⁶⁾	160.000 ⁽²¹⁾	160.000 ⁽²⁶⁾
Völklingen	157.000 ⁽⁵¹⁾	155.000 ⁽³⁸⁾	145.000 ⁽⁵⁶⁾	156.000 ⁽³⁷⁾	179.000 ⁽⁴⁶⁾
Regionalverband Saarbrücken	166.000 ⁽²⁴¹⁾	166.000 ⁽²¹³⁾	170.000 ⁽³¹¹⁾	165.000 ⁽²⁶²⁾	181.000 ⁽²⁸³⁾

(Anzahl der ausgewerteten Kauffälle)

Bezogen auf den gesamten Regionalverband Saarbrücken stiegen im Jahr 2016 die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser um rd. 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Durchschnittspreise in €	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	99.000 (13)	97.000 (19)	118.000 (18)	106.000 (13)	129.000 (25)
Großrosseln	116.000 (13)	100.000 (16)	95.000 (7)	91.000 (10)	120.000 (13)
Heusweiler	136.000 (21)	125.000 (25)	119.000 (18)	132.000 (18)	131.000 (20)
Kleinblittersdorf	122.000 (9)	111.000 (13)	127.000 (12)	135.000 (14)	130.000 (17)
Püttlingen	122.000 (24)	108.000 (27)	111.000 (32)	133.000 (28)	129.000 (26)
Quierschied	110.000 (20)	99.000 (24)	115.000 (18)	113.000 (26)	111.000 (22)
Riegelsberg	137.000 (17)	151.000 (18)	155.000 (18)	146.000 (15)	168.000 (30)
Sulzbach	98.000 (42)	114.000 (23)	118.000 (34)	112.000 (45)	135.000 (28)
Völklingen	120.000 (55)	112.000 (58)	116.000 (57)	106.000 (70)	130.000 (72)
Regionalverband Saarbrücken	118.000 (214)	113.000 (223)	119.000 (214)	119.000 (239)	131.000 (253)

Reihenhäuser

Durchschnittspreise in €	2012	2013	2014	2015	2016
Friedrichsthal	122.000 <u>2012-2016</u> => (12)				
Großrosseln	111.000 <u>2012-2016</u> => (14)				
Heusweiler	122.000 <u>2012-2016</u> => (15)				
Kleinblittersdorf	97.000 <u>2012-2016</u> => (21)				
Püttlingen	84.000 (7)	88.000 (9)	94.000 (11)	83.000 (9)	102.000 (21)
Quierschied	92.000 <u>2012-2016</u> => (21)				
Riegelsberg	113.000 (7)	147.000 (5)	141.000 (5)	149.000 (6)	127.000 (9)
Sulzbach	129.000 (5)	87.000 (11)	77.000 (3)	102.000 (9)	86.000 (8)
Völklingen	85.000 (21)	117.000 (29)	111.000 (29)	106.000 (30)	109.000 (33)
Regionalverband Saarbrücken	100.000 (58)	108.000 (68)	103.000 (59)	114.000 (73)	111.000 (92)

(Anzahl der ausgewerteten Kauffälle)

Bezogen auf die jeweiligen Städte und Gemeinden, zeigen die dargestellten Mittelpreise ein schwankendes Preisniveau zwischen den Jahren auf. Betrachtet man die Mittelpreise im gesamten Regionalverband Saarbrücken, zeichnet sich im Durchschnitt jedoch ein insgesamt stabiles Preisniveau ab.

9.4 Unterteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen wurde die Nutzungsgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser wie bereits unter 9.3 nach ihren verschiedenen Anbauweisen differenziert und nach Baujahresklassen unterteilt.

Die für die Kaufpreisfindung „mit entscheidenden“ Gebäudemerkmale (Ausstattung, Sanierungszustand, Alter, Wohnfläche etc.) wurden mittels Fragebögen beziehungsweise Bauakteneinsicht sowie Ortsbesichtigungen in Erfahrung gebracht und nach sachverständiger Einschätzung auf Plausibilität überprüft. Daher wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Kauffälle nach ihren „gewichteten Baujahren“ in die einzelnen Baujahresklassen eingestuft. Es wurde also bei der Auswertung der vorhandenen Angaben bestmöglich berücksichtigt, ob das jeweilige Gebäude zum Zeitpunkt seiner Veräußerung unsaniert, teilsaniert oder bereits vollständig saniert war.

Bei dieser Auswertung wurden anhand geeigneter Kauffälle folgende Mittelwerte errechnet. Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung!

9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahresklassen bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	16		104.381		506		143		729	
	min	max	70.000	159.000	241	700	100	190	493	1.029
2013	9		121.278		538		151		805	
	min	max	80.000	152.500	241	937	120	170	563	1.000
2014	7		93.488		424		140		675	
	min	max	55.000	130.000	233	650	100	210	478	857
2015	9		95.489		452		129		742	
	min	max	45.000	126.000	268	701	100	160	375	925
2016	15		110.562		565		137		818	
	min	max	70.000	152.500	242	1161	95	200	400	1.027

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	45		143.442		654		155		945	
	min	max	60.110	250.000	321	969	100	300	484	1.423
2013	40		147.763		615		158		944	
	min	max	75.000	251.500	259	1.000	100	260	594	1.346
2014	46		156.402		659		156		1.003	
	min	max	72.341	320.000	313	1.000	80	231	479	1.429
2015	40		149.143		641		146		1.053	
	min	max	75.000	243.000	221	1.106	85	241	500	1.477
2016	47		175.111		664		155		1.145	
	min	max	94.000	280.000	292	1055	80	270	659	1.615

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	36		219.734		618		177		1.250	
	min	max	108.500	425.000	307	824	85	300	711	2.024
2013	37		215.786		669		168		1.337	
	min	max	83.000	333.000	243	1301	100	305	655	2.122
2014	32		229.802		601		162		1.469	
	min	max	125.000	398.000	273	1192	100	274	730	2.342
2015	45		218.191		640		164		1.371	
	min	max	87.000	335.000	384	966	87	270	588	2.161
2016	41		228.905		696		160		1.476	
	min	max	125.000	370.000	323	1157	102	292	794	2.182

Baujahresklassen ab 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	10		319.455		756		179		1.811	
	min	max	199.000	563.000	400	1633	130	285	1.151	3.061
2013	9		300.333		568		156		1.949	
	min	max	225.000	420.000	438	842	118	220	1.588	2.336
2014	15		291.582		632		174		1.705	
	min	max	200.000	430.000	378	900	101	251	1.081	2.178
2015	12		312.362		541		158		2.038	
	min	max	175.000	425.000	195	1050	101	250	1.382	3.047
2016	17		311.000		628		154		2.042	
	min	max	170.000	489.000	481	911	94	230	1.214	2.810

9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahresklassen bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	21		87.437		417		131		669	
	min	max	44.000	151.000	135	706	90	200	457	957
2013	25		86.336		426		136		640	
	min	max	50.000	135.500	111	676	80	188	393	967
2014	17		92.105		375		136		688	
	min	max	51.000	143.000	177	580	95	180	433	957
2015	9		68.422		401		120		588	
	min	max	47.000	90.000	152	678	75	160	348	867
2016	15		106.228		396		142		762	
	min	max	84.000	135.000	155	848	105	230	587	977

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	41		111.834		421		116		965	
	min	max	55.000	180.000	164	670	80	200	611	1.278
2013	28		114.063		446		128		928	
	min	max	80.000	160.000	214	649	85	200	634	1.263
2014	41		114.442		417		126		940	
	min	max	65.000	185.000	222	632	65	230	417	1.250
2015	47		121.040		442		125		995	
	min	max	60.000	217.500	181	624	70	235	441	1.474
2016	38		135.876		480		139		1.009	
	min	max	65.000	230.000	191	941	75	240	453	1.400

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	13		160.965		396		124		1.306	
	min	max	110.000	210.000	221	699	100	160	1.019	1.621
2013	14		167.893		404		135		1.271	
	min	max	100.000	279.000	238	620	85	270	891	1.810
2014	16		188.900		370		121		1.579	
	min	max	135.000	272.500	199	535	95	170	1.161	1.959
2015	10		179.060		414		137		1.347	
	min	max	125.000	240.000	225	529	80	189	1.016	1.708
2016	19		172.500		427		114		1.550	
	min	max	127.000	250.000	206	886	78	190	876	2.000

Baujahresklassen ab 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	4		224.500		313		132		1.703	
	min	max	185.000	250.000	221	463	125	139	1.331	1.852
2013	6		219.875		394		129		1.768	
	min	max	160.000	260.000	224	650	105	183	1.066	2.381
2014	5		218.339		311		133		1.651	
	min	max	195.000	260.000	268	350	127	140	1.393	1.985
2015	3		252.267		302		124		2.031	
	min	max	230.000	271.800	207	383	115	133	1.917	2.174
2016	5		239.800		462		110		2.165	
	min	max	195.000	285.000	335	624	95	120	2.009	2.478

9.4.2 Reihenhäuser

Baujahresklassen bis 1949

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	10		68.583		306		131		547	
	min	max	47.000	120.000	138	480	85	220	273	824
2013	5		86.884		318		156		547	
	min	max	50.000	133.500	148	550	90	220	400	668
2014	9		86.444		288		144		597	
	min	max	45.000	144.000	146	648	90	180	306	800
2015	10		89.131		284		142		629	
	min	max	35.000	149.000	124	486	95	180	219	876
2016	7		71.716		180		115		617	
	min	max	37.000	125.000	87	334	85	160	352	824

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	11		95.334		247		121		794	
	min	max	60.000	145.000	119	388	70	180	553	1.000
2013	14		101.492		268		113		919	
	min	max	60.000	145.000	172	378	70	160	540	1.179
2014	12		108.447		293		119		930	
	min	max	61.000	173.000	97	445	80	160	615	1.281
2015	15		104.110		257		114		918	
	min	max	60.000	163.950	137	550	85	190	672	1.418
2016	16		92.983		244		105		933	
	min	max	45.000	126.000	117	567	60	160	450	1.250

Baujahresklassen 1975 bis 1999

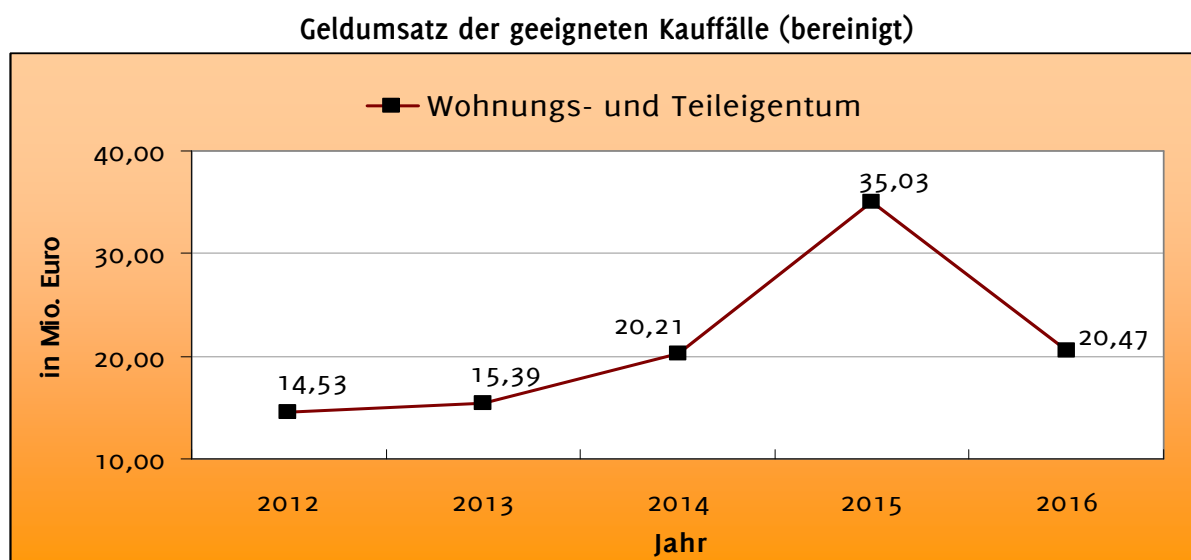
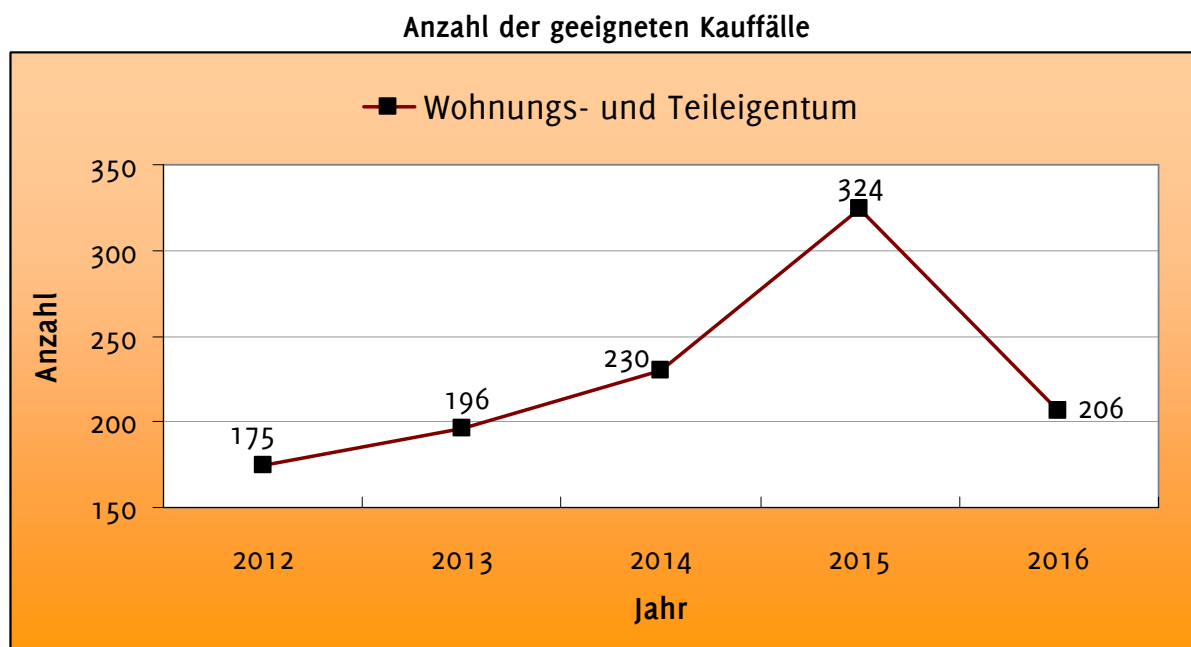
Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø Wohnfläche €/m ²	
	min	max								
2012	5		112.600		310		85		1.238	
	min	max	90.000	138.000	220	435	79	90	1.059	1.576
2013	9		153.167		313		110		1.395	
	min	max	110.000	190.000	203	512	85	155	1.226	1.670
2014	4		145.250		245		99		1.465	
	min	max	129.000	172.000	209	306	90	105	1.286	1.720
2015	4		154.500		195		106		1.480	
	min	max	135.000	164.000	160	231	90	130	1.262	1.767
2016	7		158.571		225		103		1.572	
	min	max	115.000	198.000	142	292	70	155	1.277	2.061

Baujahresklassen ab 2000

Hier lagen zu wenige Kauffälle mit den nötigen Angaben vor.

10 Wohnungs- und Teileigentum

Die folgenden Diagramme zeigen die jährliche Entwicklung auf dem Teilmarkt des gesamten Wohnungs- und Teileigentums im Regionalverband Saarbrücken.

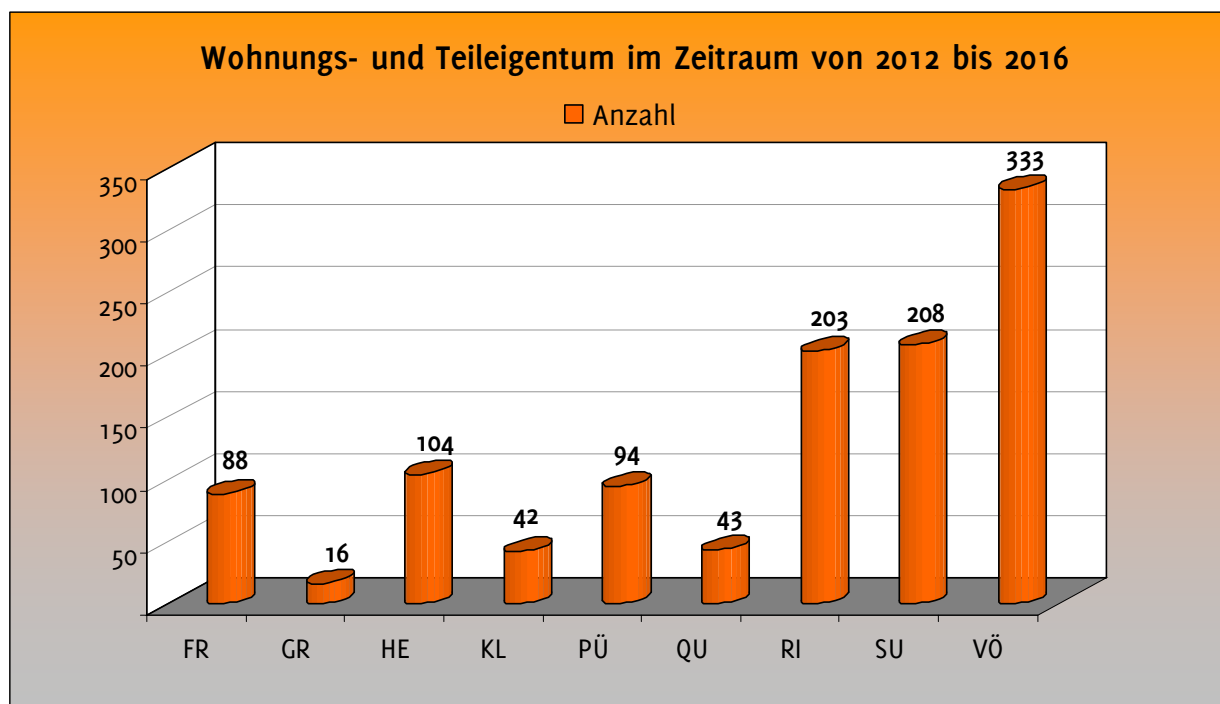


Das Wohnungs- und Teileigentum verteilt sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungseigentum	162	180	202	310	192
Teileigentum	13	16	28	14	14

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

Das folgende Diagramm (inkl. Tabelle) skizziert die Verteilung des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentums auf die einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband Saarbrücken.



Verteilung der geeigneten Kauffälle im Teilmarkt

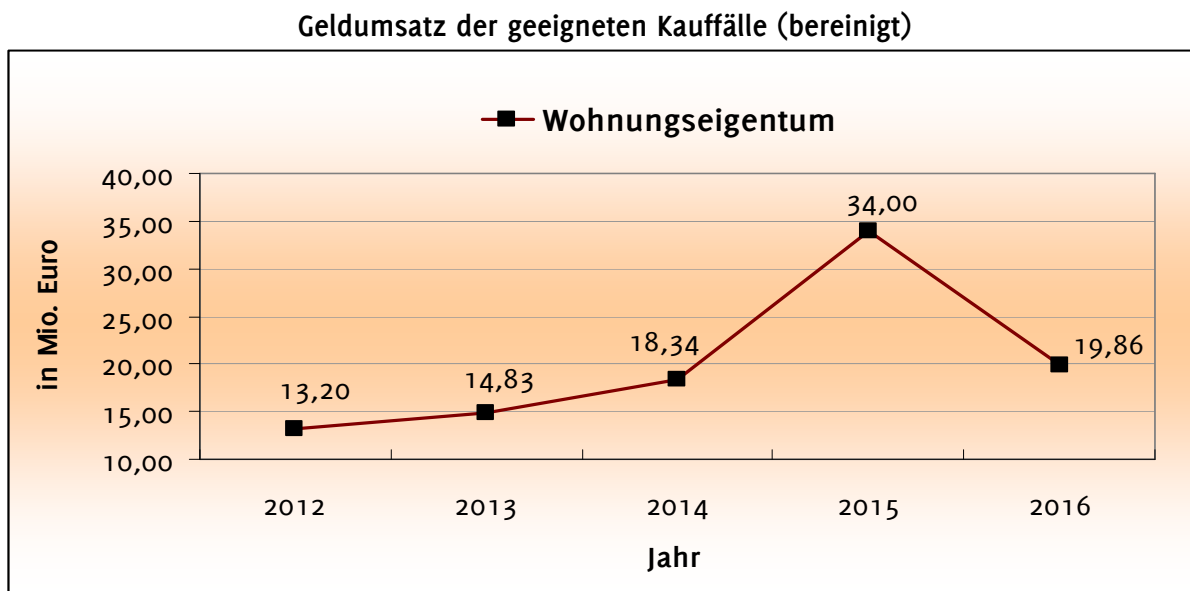
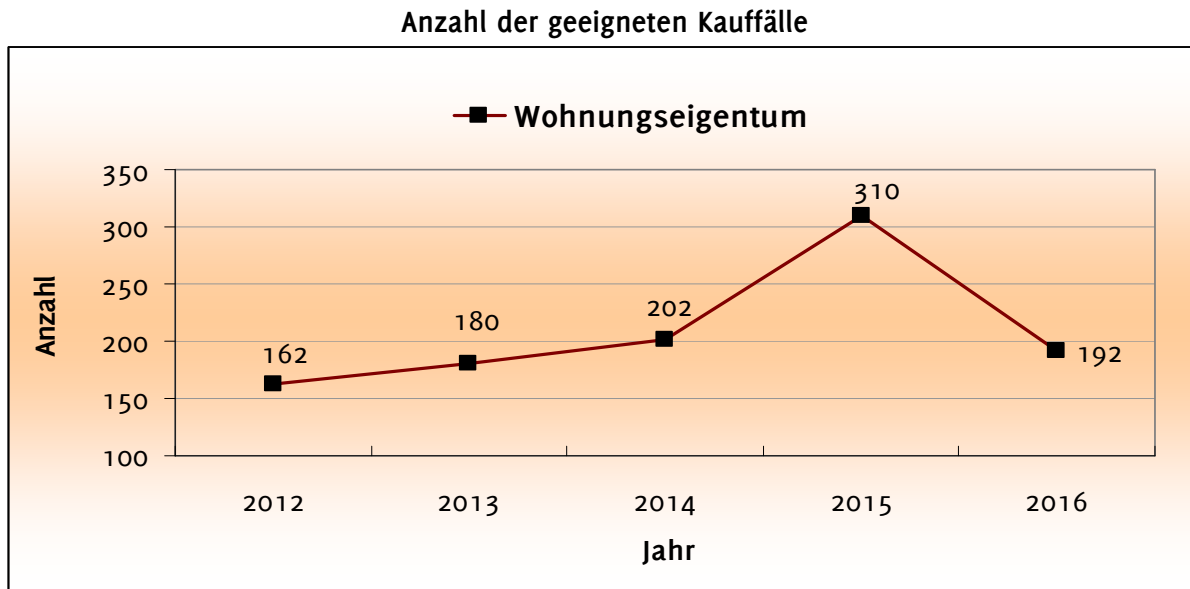
Wohnungs- und Teileigentum im Zeitraum von 2012 bis 2016

Gemeinde/Stadt	Anzahl	Prozentuale Verteilung
Friedrichsthal	88	8 %
Großrosseln	16	1 %
Heusweiler	104	9 %
Kleinblittersdorf	42	4 %
Püttlingen	94	8 %
Quierschied	43	4 %
Riegelsberg	203	18 %
Sulzbach	208	18 %
Völklingen	333	30 %

Wie aus den obigen Darstellungen ersichtlich ist, konzentriert sich dieser Teilmarkt überwiegend auf den städtischen Raum bzw. auf die Stadtrandgebiete. Somit verteilen sich ca. 1/3 des gesamten Teilmarktes auf die Mittelstadt Völklingen und weitere rd. 40 Prozent auf die Gemeinde Riegelsberg und die Stadt Sulzbach, welche unmittelbar an die Landeshauptstadt Saarbrücken angrenzen.

10.1 Wohnungseigentum

Folgende Diagramme zeigen die Entwicklung des Wohnungseigentums im Regionalverband.



Das Geschäftsjahr 2015 weist einen deutlichen Anstieg an Kauffällen sowie beim Geldumsatz auf, wobei die Umsätze im Jahr 2016 wieder in etwa auf den Stand von 2014 zurückgehen.

10.2 Unterteilung von Wohnungseigentum in Baujahresklassen

In den folgenden Tabellen wurden die geeigneten Kauffälle im Teilmarkt Wohnungseigentum nach Baujahresklassen unterteilt und durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächen ermittelt. Des Weiteren wurde bei der Unterteilung der Kauffälle unterschieden, ob es sich um **Weiterverkäufe** oder um **Erstverkäufe aus Neubauten** handelte. In dem Teilmarktbereich der **Erstverkäufe nach Umwandlung** lagen zu wenige Kauffälle für eine Auswertung vor!

Ausstattung, Sanierungszustand, Alter, Wohnfläche etc. wurden mittels Fragebögen beziehungsweise Bauakteneinsicht in Erfahrung gebracht und nach sachverständiger Einschätzung auf Plausibilität überprüft. Daher wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Kauffälle nach ihren „gewichteten Baujahren“ in die einzelnen Baujahresklassen eingestuft.

Bei dieser Auswertung wurden anhand geeigneter Kauffälle folgende Mittelwerte ausgewertet:

Weiterverkauf

Baujahresklassen bis 1949

Für Wohnungen mit Baujahren vor 1949 gab es keine ausreichende Anzahl an Kauffällen mit den nötigen Angaben!

Weiterverkauf

Baujahresklassen 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2012	27		54.748		76		730	
	min	max	27.000	95.000	47	163	428	1.142
2013	21		44.900		66		696	
	min	max	15.500	70.000	36	90	416	1.187
2014	21		46.113		64		720	
	min	max	32.000	88.000	40	90	534	1.060
2015	20		53.660		78		684	
	min	max	25.000	99.000	45	122	431	1.007
2016	12		57.564		73		791	
	min	max	41.000	83.500	55	90	631	951

Weiterverkauf

Baujahresklassen 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2012	63		75.714		72		1.057	
	min	max	23.000	129.500	36	133	432	1.904
2013	42		72.424		72		1.011	
	min	max	15.000	141.000	27	231	471	1.815
2014	32		78.172		74		1.021	
	min	max	21.000	340.000	25	209	527	1.705
2015	34		74.582		73		1.012	
	min	max	30.000	142.000	37	120	561	1.660
2016	35		86.303		73		1.162	
	min	max	32.500	200.000	37	122	585	1.821

Weiterverkauf

Baujahresklassen ab 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2012	15		140.596		92		1.497	
	min	max	78.000	335.000	60	189	1.147	1.828
2013	10		135.611		84		1.602	
	min	max	88.000	169.000	67	105	1.314	1.837
2014	5		140.170		91		1.546	
	min	max	98.000	175.000	76	103	1.288	1.890
2015	7		128.391		81		1.563	
	min	max	67.000	173.000	47	107	1.315	1.791
2016	4		132.885		92		1.426	
	min	max	95.000	214.000	76	111	1.033	1.928

Erstverkauf aus Neubau

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Ø bereinigter Kaufpreis [€]		Ø Wohnfläche [m ²]		Ø €/m ² Wohnfläche	
2012-2014	25		181.471		107		1.733	
	min	max	150.000	288.000	72	171	1.166	2.342
2015	31		188.273		92		2.057	
	min	max	87.000	280.000	38	141	1.422	2.760
2016	20		204.299		94		2.197	
	min	max	120.000	350.000	50	162	1.915	2.553

11 Bodenrichtwerte

Gesetzliche Grundlage

Nach § 196 Baugesetzbuch und § 14 der Gutachterausschussverordnung des Saarlandes sind die örtlichen Gutachterausschüsse gesetzlich zur Festsetzung und Veröffentlichung so genannter Bodenrichtwerte verpflichtet. Demnach ermitteln die saarländischen Gutachterausschüsse in einem **Turnus von zwei Jahren**, jeweils zum 31.12 eines jeden geraden Kalenderjahres, flächendeckende Bodenrichtwerte, schreiben diese fort und veröffentlichen sie in einer Bodenrichtwertkarte.

Definition

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens** und werden für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt. Die Grundstücke innerhalb einer Richtwertzone sollen in ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorweisen.

Ein Bodenrichtwert bezieht sich immer auf den **Quadratmeter Grundstücksfläche** eines Grundstücks, mit den dargestellten **Grundstücksmerkmalen** (Bodenrichtwertgrundstück). Zu diesen Merkmalen gehören u. a. der Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Grundstückstiefe oder Grundstücksgröße. Wertanteile für Gebäude und Aufwuchs sind nicht im Bodenrichtwert enthalten. In bebauten bzw. überplanten Gebieten, ist der Bodenrichtwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt für baureifes Land wie allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsbereiche), für Gewerbe- und Industrieflächen, für Sonderbaugebiete, für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland.

Sie sind aus den Angaben, der in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge unbebauter Grundstücke, und durch zusätzliches sachverständiges Ermessen abzuleiten und durch den Gutachterausschuss als **Kollektiv zu beschließen**. In kaufpreisarmen Lagen bzw. in Gebieten, in denen durch öffentliche Träger oder Kommunen subventionierte Kaufpreise vorliegen, werden marktkonforme Kaufpreise anderer vergleichbarer Lagen zur Ableitung herangezogen.

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

Auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten werden die Bodenrichtwerte in digitaler Form dargestellt und können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für jedermann kostenfrei eingesehen werden. Schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sind gebührenpflichtig. Außerdem wurde unter Federführung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes im **Internet** ein Portal mit den Bodenrichtwerten aller Ausschüsse des Saarlandes erstellt.

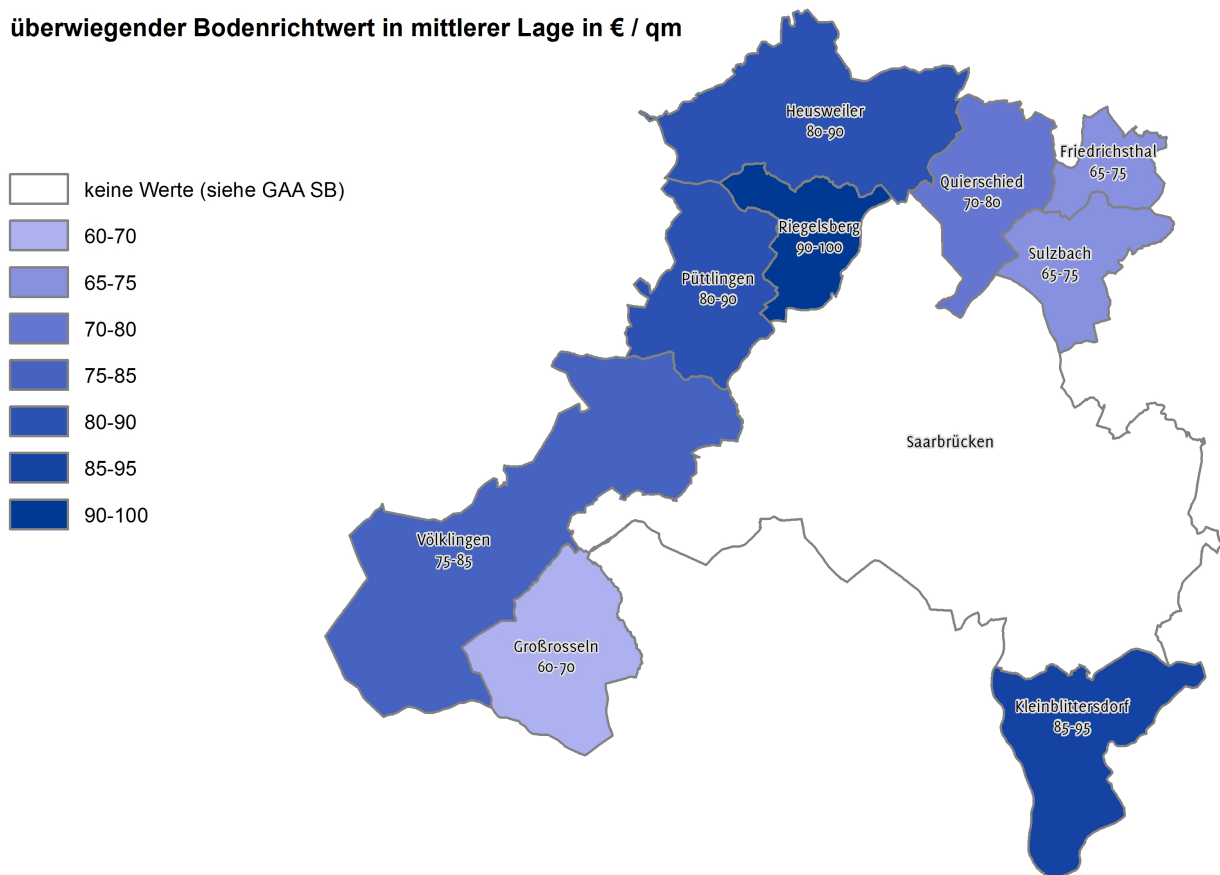
Link zum GeoPortal (BORIS Saarland):

<http://geoportal.saarland.de/portal/de/fachanwendungen/bodenrichtwerte.html>

11.1 Generalisierte Bodenrichtwerte

Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (WA & WR)

überwiegender Bodenrichtwert in mittlerer Lage in € / qm



Die o. a. generalisierten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **Stichtag: 31.12.2014**

Die Bodenrichtwerte zum **Stichtag 31.12.2016** können nach Bedarf bei der Geschäftsstelle angefragt werden. Nach Abschluss der Auswertungen und Beendigung der Offenlage werden diese dann in Kürze auch wieder im GeoPortal online abrufbar sein.

12 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) § 193, Absatz 5

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige **zur Wertermittlung erforderliche Daten**. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (***Liegenschaftszinssätze***), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (***Sachwertfaktoren***), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. *Umrechnungskoeffizienten* für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. *Vergleichsfaktoren* für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

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

(2) **Marktanpassungsfaktoren** sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des BauGB),

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

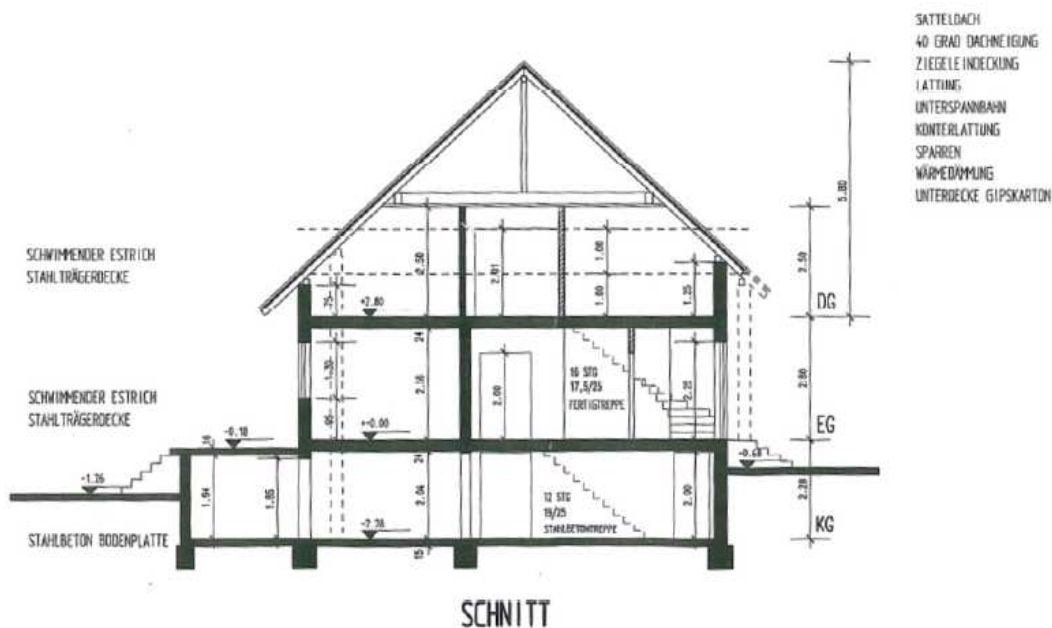
(3) Die **Liegenschaftszinssätze** (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

12.1 Erläuterungen zum Ablauf der Nachbewertung von geeigneten Kauffällen

Ablauf der Nachbewertung

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge werden quartalsweise in Listenform ausgegeben. Es folgt im nächsten Schritt die Einsicht der Bauakten (wenn vorhanden). Hierbei werden u. a. Daten wie Baujahr, Wohnfläche, Gebäudetyp usw. entnommen. Auch für Objekte, die nicht zur Nachbewertung geeignet sind, werden teilweise die o. a. Daten aus den Bauakten entnommen und anschließend in die Kaufpreissammlung eingepflegt, da diese wiederum für sonstige Auswertungen sehr bedeutsam sein können.

Beispiel einer Datenentnahme aus Bauakten: Abbildung zeigt einen Gebäudequerschnitt



Nach Sichtung der Bauakten werden die zur Nachbewertung geeigneten Kaufobjekte vor Ort besichtigt und entsprechende Fragebögen an die Käufer übergeben. Sollte der neue Eigentümer in der Örtlichkeit nicht angetroffen werden, so wird der Fragebogen im Nachgang per Postweg zugestellt. Danach werden die Daten aus den Bauakten und Fragebögen auf Plausibilität überprüft, wobei es bei Erfordernis im Einzelfall zu telefonischen Rückfragen oder –die Zustimmung des Käufers vorausgesetzt– zu einer weiteren Besichtigung des Objektes kommen kann. Nach Eingabe der geprüften Daten in die Kaufpreissammlung folgt die Berechnung nach dem einheitlichen Modell der saarländischen Gutachterausschüsse und folglich werden durch diese sog. „Nachbewertung“ Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet.

Erfassungsmaske

der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung von Sprengnetter

Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

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

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

Gebäudedaten

Bezeichnung: Baujahr: Alter:

Objektzustand: Folgenutzung: gleich abweichend als

Wohnfläche: m² Nutzfläche: m² Vermietungssituation: Denkmalschutz

NHK - Modell: Basisjahr:

Rauminhalt / Fläche: m²

Nutzungsgruppe:

Anbauweisen:

Standard:

Anz. der Geschosse:

Anz. der Einheiten im Gebäude:

Anz. der Garagen/Stellplätze insg.:

Unterkellerung: %

Dachform- /ausbau:

Energiebedarf kWh/m²a
 nach

Passivhaus

Berechnungsmaske der Nachbewertung

Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

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

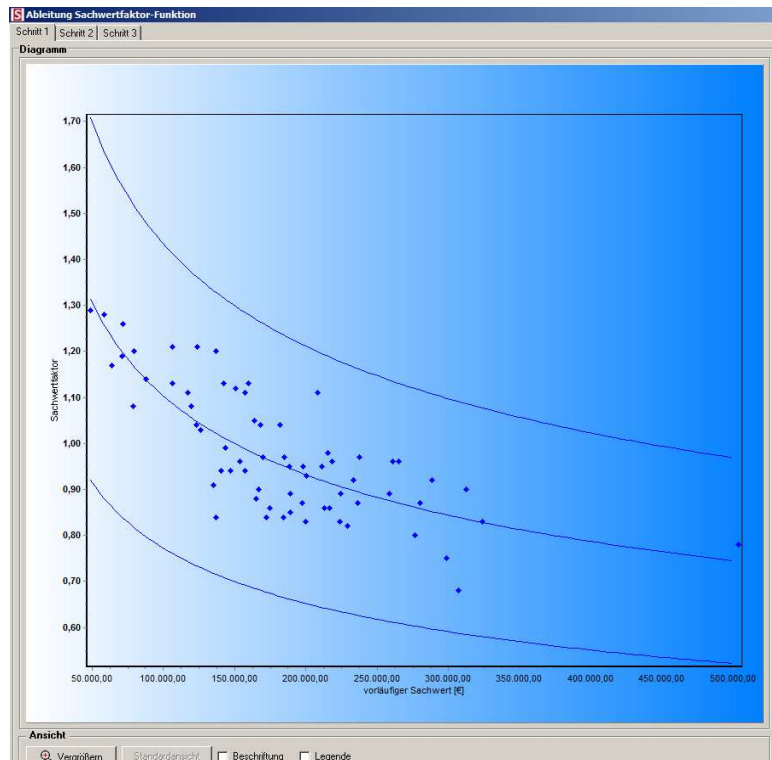
Sachwertfaktor

<input type="button" value="Gebäudesachwerte"/>	Sachwert der Gebäude	<input type="text" value="166.736,45"/>	€
<input type="button" value="Außenanlagen"/>	+ Sachwert der Außenanlagen	<input type="text" value="11.671,55"/>	€
	= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	<input type="text" value="178.408,00"/>	€
<input type="button" value="Bodenwert"/>	+ Bodenwert	<input type="text" value="71.995,00"/>	€
	= vorläufiger Sachwert	<input type="text" value="250.403,00"/>	€
<input type="button" value="Besonderheiten"/>	- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<input type="text" value="0,00"/>	€
	Sachwertfaktor k_1	<input type="text" value="0,96"/>	

Liegenschaftszinssatz

<input type="button" value="Erträge"/>	Rohertrag	<input type="text" value="9.906,00"/>	€
<input type="button" value="Bodenwert"/>	Bodenwert	<input type="text" value="71.995,00"/>	€
<input type="button" value="Besonderheiten"/>	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<input type="text" value="0,00"/>	€
	Liegenschaftszinssatz p_1	<input type="text" value="1,60"/>	
	pauschaler Wert von Nebengebäuden	<input type="text" value=""/>	€

Grafische Darstellung / Verteilung der Sachwertfaktoren



An dieser Stelle möchten wir gerne die Gelegenheit nutzen, uns bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Regionalverbandes sowie der Mittelstadt Völklingen für deren Unterstützung bei der Einsicht der Bauakten zu bedanken. Ebenfalls bedanken wir uns bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Mitarbeit beim Ausfüllen der Fragebögen.

In den Jahren 2013-2015 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 144 geeignete Kaufverträge für Ein-Zweifamilienhäuser im Regionalverband nachbewertet.

Wichtiger Hinweis:

Für die Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten wertrelevanten Daten ist ausdrücklich zu beachten, dass die Modellkonformität stets gewahrt sein muss und eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist. Das Modell zur Ermittlung wertrelevanter Daten aus dem Leitfaden zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Kaufverträge wird nachfolgend aufgeführt.

12.2 Ableitungsmodell für Sachwertfaktoren

Für den Grundstücksmarktbericht 2017 wurden regionale Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundlage des NHK-Modells 2010 abgeleitet.

Folgende Tabelle zeigt das angewendete Ableitungsmodell:

Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
Vorraussetzungen	kein Neubau / Erstverkauf
Normalherstellungskosten (NHK-Modell)	NHK 2010 (SW-RL) - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform* - Massivbauweise - Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße ** - keine Regionalisierung
Bezugsgröße	BGF nach DIN 277:2005
Baupreisindex	aktueller Index (quartalsweise) Deutschland insgesamt
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Standardstufe gewichtet
Restnutzungsdauer	RND entsprechend GND abzüglich Alter unter Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierung Modernisierungspunkte gemäß Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
besonders zu veransch. Bauteile - Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren der im üblichen Umfang vorhandenen Bauteile ***
Außenanlagen	prozentual: 3% - 8% des Sachwertes der baulichen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt
Bodenwert	lageangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten 50 €/m ² - 125 €/m ²
b. o. G.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (möglichst schadensfreie Objekte)

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

** Abhängigkeit der NHK 2010 von der BGF für EFH und ZFH (s. Korrekturfaktoren für die Objektgrößenanpassung nach Sprengnetter, vgl. Marktdaten und Praxishilfen Band 3, S. 3.01.1/1/4 ff BGF bezogene NHK 2010 u. S. 3.01.272)

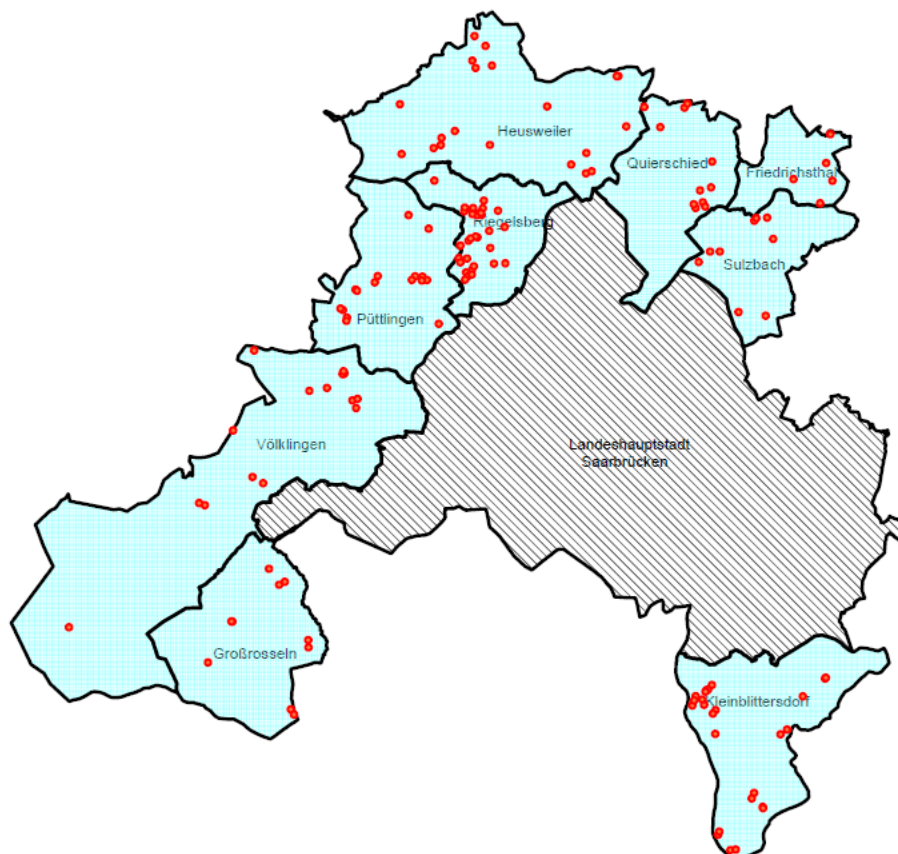
BGF (m ²)	...	200	220	240	260	280	300	350	400	450	500	...
Umrechnungskoeffizient	...	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85	...

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

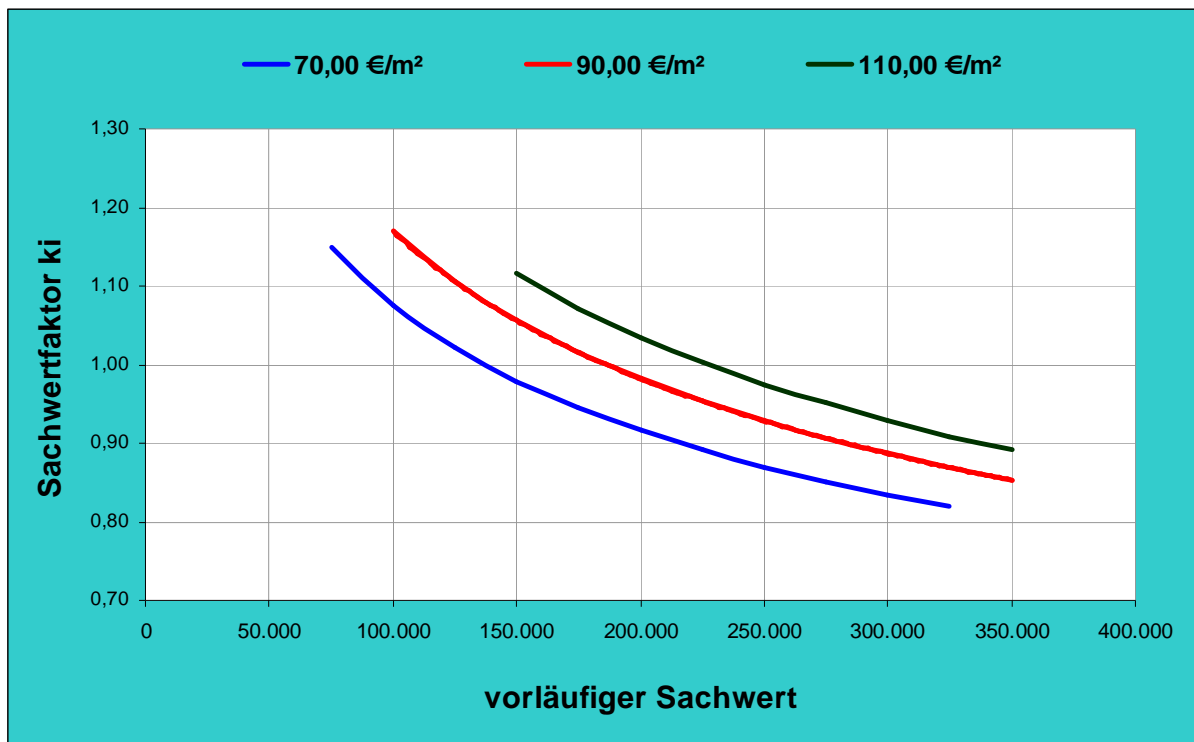
Anhand der nachbewerteten Kauffälle aus dem Zeitraum von 2013 bis 2015 ergab sich aus der Analyse zur Ableitung der Sachwertfaktoren folgende **Stichprobe**:

Stichprobe:	144 nachbewertete Kaufverträge aus 2013 bis 2015	
Objektart:	Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bestimmtheitsmaß: 0,49		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	71.175 € - 386.748 €	209.602 € / 200.347 €
angepasster BRW	55 €/m ² - 126 €/m ²	86 €/m ² / 85 €/m ²
Baujahr	1906 - 2012	1980 / 1978
fiktives Baujahr	1965 - 2012	1985 / 1986
Gesamtnutzungsdauer	62 - 75 Jahre	68 / 67 Jahre
Restnutzungsdauer	10 - 65 Jahre	39 / 35 Jahre
Ausstattungsstandard	1,5 - 4,0	2,6 / 2,5
Wohnfläche	80 m ² - 270 m ²	146 m ² / 140 m ²
bereinigte Grundstücksfläche	160 m ² - 1053 m ²	526 m ² / 514 m ²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken



12.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



vorläufiger Sachwert in €	lageangepasster Bodenrichtwert		
	70,00 €/m ²	90,00 €/m ²	110,00 €/m ²
75.000	1,15		
100.000	1,08	1,17	
125.000	1,02	1,11	
150.000	0,98	1,06	1,12
175.000	0,94	1,02	1,07
200.000	0,92	0,98	1,03
225.000	0,89	0,95	1,00
250.000	0,87	0,93	0,98
275.000	0,85	0,91	0,95
300.000	0,83	0,89	0,93
325.000	0,82	0,87	0,91
350.000		0,85	0,89

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

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

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

12.4 Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze

Für den Grundstücksmarktbericht 2017 hat der Gutachterausschuss regionale Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierfür konnten 116 nachbewertete Kauffälle aus dem Zeitraum von 2013-2015 herangezogen werden.

Nachfolgend ist das für den Regionalverband Saarbrücken angewandte Ableitungsmodell für Liegenschaftszinssätze beschrieben:

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Nutzung	unvermietet
Rohertrag	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete
BWK	pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
GND	entsprechend der Standardstufe (Ausstattung) gewichtet
RND	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes
Bodenwert	angepasst an die Lage
b. o. G.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (möglichst schadensfreie Objekte)
Formel Liegenschaftszinssatz	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{RND} - 1} * \frac{KP \pm boG - BW}{KP \pm boG} \right) * 100$

KP Kaufpreis

RE Reinertrag

BW Bodenwert

p Liegenschaftszinssatz

q Zinsfaktor $1 + p / 100$

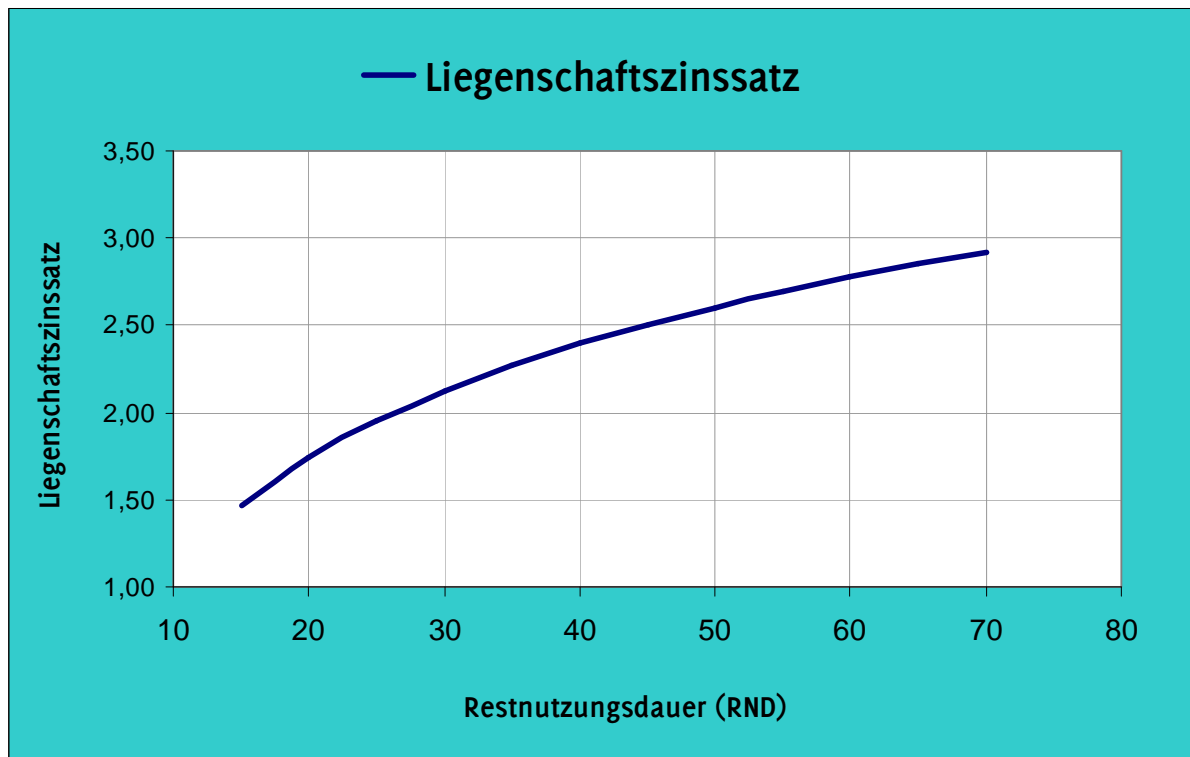
RND Restnutzungsdauer

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Tabelle zeigt die **Mittelwerte** aus den 116 geeigneten Kaufobjekten.

Beschreibung	Mittelwerte
angepasster Bodenrichtwert	88 €/m ²
Baujahr	1982
Restnutzungsdauer	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m ²	5,45 €/m ²
Wohnfläche	144 m ²

12.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser



RND	Liegenschaftszinssatz
15	1,47
20	1,74
25	1,95
30	2,12
35	2,27
40	2,39
45	2,51
50	2,60
55	2,69
60	2,78
65	2,85
70	2,92

13 Weitere Informationen und Kontakte

13.1 Gebühren für Gutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Gebührenstaffel A (Gutachten über bebaute Grundstücke, über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile):	
bei einem Verkehrs-/ Marktwert	
bis 250.000,- Euro	5,0 v. T. des Wertes zzgl. 600,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	2,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.400,- Euro
über 500.000,- Euro bis 2.500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.950,- Euro
über 2.500.000,- Euro	0,8 v. T. des Wertes zzgl. 2.500,- Euro

über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks

Gebührenstaffel B (Gutachten über unbebaute Grundstücke, über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile):	
bis 250.000,- Euro	3,0 v. T. des Wertes zzgl. 450,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 950,- Euro
über 500.000,- Euro bis 5.000.000,- Euro	0,5 v. T. des Wertes zzgl. 1450,- Euro

bei deutlich über den Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten (z. B. fehlende oder nicht verwertbare Bauunterlagen, mehrere Stichtage und Ähnliches), ist die Gebühr unter Berücksichtigung des Mehraufwandes zu erhöhen	10-100 v. H. nach Staffel A oder Staffel B
--	--

Mehrausfertigung eines Gutachtens	25,- Euro
-----------------------------------	-----------

13.2 Gebühren für Auskünfte aus Bodenrichtwertkarte und Kaufpreissammlung

Bodenrichtwertauskunft

je schriftliche oder elektronische Auskunft	20,- Euro
---	-----------

Abgabe analoger Bodenrichtwertkarten und analoger Auszüge aus Bodenrichtwertkarten, je Karte oder Auszug bis

Format DIN A3	25,- Euro
Format DIN A2	30,- Euro
Format DIN A1	40,- Euro
Format DIN A0	55,- Euro

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

je schriftliche oder elektronische Auskunft über

land- und forstwirtschaftliche Flächen	30,- bis 70,- Euro
Bauland	50,- bis 90,- Euro
sonstige unbebaute Flächen	50,- bis 90,- Euro
Wohnungs- oder Teileigentum	50,- bis 90,- Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	70,- bis 110,- Euro
Mehrfamilienhäuser	80,- bis 150,- Euro
sonstige Gebäude	80,- bis 200,- Euro

13.3 Bauämter im Regionalverband Saarbrücken

Stadt / Gemeinde	Amt / Abteilung	Adresse	Ansprechpartner
Stadt Friedrichsthal	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Schmidtbornstraße 12a, 66299 Friedrichsthal	Herr Immesberger Tel. 06897/8568-300 immesberger@friedrichsthal.de
Gemeinde Großrosseln	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Am Klosterplatz 2-3, 66352 Großrosseln	Frau Wagner Tel. 06898/449-134 astrid.wagner@grossrosseln.de
Gemeinde Heusweiler	Fachbereich Bauen u. Umwelt	Saarbrücker Straße 35, 66265 Heusweiler	Frau Thewes Tel. 06806/911-137 heike.thewes@heusweiler.de
Gemeinde Kleinblittersdorf	Fachbereich 3 Bauen, Wohnen u. Umwelt	Rathausstraße 15, 66271 Kleinblittersdorf	Herr Broßius Tel. 06805/2008-701 t.brossius@kleinblittersdorf.de
Stadt Püttlingen	Eigenbetrieb Technische Dienste	In der Schäferei 8, 66346 Püttlingen	Herr Stein Tel. 06898/691-225 rainer.stein@puettlingen.de
Gemeinde Quierschied	Fachbereich Bauen, Wohnen u. Umwelt	Rathausstraße 9, 66287 Quierschied	Herr Schmitt Tel. 06897/961-171 j.schmitt@quierschied.de
Gemeinde Riegelsberg	Fachbereich 4 Technische Dienste	Saarbrücker Straße 31, 66292 Riegelsberg	Herr Steimer Tel. 06806/930-156 hw.steimer@riegelsberg.de
Stadt Sulzbach	Fachbereich 4 Bauverwaltung, Planung und Umwelt	Gutenbergstraße 1, 66280 Sulzbach	Herr Banuat Tel. 06897/508-310 s.banuat@stadt-sulzbach.de
Mittelstadt Völklingen	Fachdienst 46 - Stadtplanung & Stadtentwicklung	Rathausplatz, 66333 Völklingen	Herr Scherer Tel. 06898/13-2160 ludwin.scherer@voelklingen.de
Mittelstadt Völklingen	Fachdienst 35 - Untere Bauaufsichtsbehörde	Rathausplatz, 66333 Völklingen	Herr Fery Tel. 06898/13-2577 anton.fery@voelklingen.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Stadtplanungsamt	Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken	Frau Kunz Tel. 0681/905-4078 stadtplanungsamt@saarbuecken.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Untere Bauaufsichtsbehörde	Gerberstraße 29, 66111 Saarbrücken	Tel. 0681/905-1629 bauaufsicht@saarbuecken.de
Regionalverband Saarbrücken	Fachdienst 60 - Flächennutzungsplanung		Herr Schreiner Tel. 0681/506-6011 regionalentwicklung@rvsbr.de
	Untere Bauaufsichtsbehörde	Schlossplatz 1-15, 66119 Saarbrücken	Herr Ehm Tel. 0681/506-3310 franz-rudolf.ehm@rvsbr.de
	Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis		Frau Johann Tel.: 0681/506-3311
	Fachdienst 65 Bauamt Regionalverband		Herr Henrich Tel.: 0681/506-6500

13.4 Gutachterausschüsse im Saarland

Stadt / Landkreis	Gutachterausschuss / Vorsitzender	Adresse / Telefon
Merzig-Wadern	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern Vorsitzender: Herr Kredtek Leiter der Geschäftsstelle: Herr Koch	Bahnhofstraße 44 66663 Merzig Tel.: 06861 / 802 - 30 Fax: 06861 / 802 - 70 E-Mail: gutachter@merzig-wadern.de
Neunkirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen Vorsitzender: Herr Dewes Leiter der Geschäftsstelle: Herr Gröning	Hohlstraße 7 66564 Ottweiler Tel.: 06824 / 906 - 5623 Fax: 06824 / 906 - 5619 E-Mail: gutachter@landkreis-neunkirchen.de
Landeshauptstadt Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken Vorsitzender: Herr Laux Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Hoffmann	Gerberstraße 29 66111 Saarbrücken Tel.: 0681 / 906 - 1214 Fax: 0681 / 906 - 2017 E-Mail: vermessungsamt@saarbruecken.de
Regionalverband Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken Vorsitzender: Herr Krumeich Leiter der Geschäftsstelle: Herr Walter	Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken Tel.: 0681 / 506 - 6031 Fax: 0681 / 506 - 6090 E-Mail: michael.walter@rvsbr.de
Saarlouis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis Vorsitzende und Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Becker-Morhain	Kaiser-Wilhelm-Straße 8 66740 Saarlouis Tel.: 06831 / 444 - 337 Fax.: 06831 / 444 - 516 E-Mail: amt62@kreis-saarlouis.de

<p>Saarpfalz-Kreis</p>	<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis</p> <p>Vorsitzender: Herr Lehmann</p> <p>Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Stahl</p>	<p>Am Forum 1 66424 Homburg/Saar</p> <p>Tel.: 06841 / 104 - 8434 Fax.: 06841 / 104 - 7141</p> <p>E-Mail: gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de</p>
<p>St. Wendel</p>	<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel</p> <p>Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle: Herr Becker</p>	<p>Mommstraße 21-27 66606 St. Wendel</p> <p>Tel.: 06851 / 801 - 4550 Fax.: 06841 / 801 - 420</p> <p>E-Mail: gutachterausschuss@lkwnd.de</p>
<p>Seit November 2009 gibt es im Saarland zusätzlich zu den 7 Gutachterausschüssen der einzelnen Landkreise eine Zentrale Geschäftsstelle. Sie wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches und des § 17 der Gutachterausschussverordnung (GutVO) eingerichtet und ist ansässig bei dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL).</p> <p>Ihre Hauptaufgabe besteht in der Aufbereitung und Veröffentlichung landesweiter Daten.</p> <p>Zentrale Geschäftsstelle der saarländischen Gutachterausschüsse</p> <p>Leiter der Zentralen Geschäftsstelle: Herr Olejnizak</p> <p>Kaibelstraße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p>Tel.: 0681 / 9712 - 442 Fax.: 0681 / 9712 - 470</p> <p>E-Mail: zgga@lvgl.saarland.de Internet: www.lvgl.saarland.de</p>		