



Grundstücksmarktbericht 2019 Kreis Olpe

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle:

Westfälische Straße 75
57462 Olpe – Kreishaus –
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-olpe.de
Internet: www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss



www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss

Auskünfte:

Stuff, Sebastian
Zimmer 2.036, Telefon: 02761 / 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

Ohm, Klaus Martin
Zimmer 2.034, Telefon: 02761 / 81-395
E-Mail: km.ohm@kreis-olpe.de

Schneider, Horst
Zimmer 2.028, Telefon: 02761 / 81-536
E-Mail: h.schneider@kreis-olpe.de

Druck:

Kreis Olpe

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis:

Luftbilder Industriegebiet und Baugebiet: Gemeinde Wenden
Kartendarstellung: boris.nrw.de
Übrige Bilder: Kreis Olpe

Lizenz:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Auflage:

40 Exemplare

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Olpe

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	10
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2018	12
4.1	Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet.....	12
4.2	Flächenumsatz.....	13
4.3	Geldumsatz.....	13
4.4	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen	14
4.5	Zwangsversteigerungen	21
5.	Unbebaute Grundstücke	22
5.1	Individueller Wohnungsbau	22
5.2	Gewerbliche Bauflächen	22
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	23
5.4	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
6	Bebaute Grundstücke	26
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	28
6.3	Gewerbe/Industrie, Büro-, Verwaltungs-, Geschäftsgebäude	28
7.	Wohnungseigentum.....	29
8.	Teileigentum	35
9	Erbbaurechtsgrundstücke.....	35
10	Bodenrichtwerte	36
10.1	Gesetzlicher Auftrag.....	36
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland	37
10.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	39
10.4	Bodenrichtwerte und Kaufpreise	40
11	Erforderliche Daten.....	41
11.1	Indexreihen	41
11.1.1	Einfamilienhäuser.....	41
11.1.2	Eigentumswohnungen	41
11.1.3	Wohnbauland 42	
11.2	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	43
11.3	Liegenschaftszinsen.....	49
12	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	51
13	Mieten	53
14	Sonstige Angaben	62
14.1	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	62
14.2	Gebühren für Wertgutachten	63

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2017 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

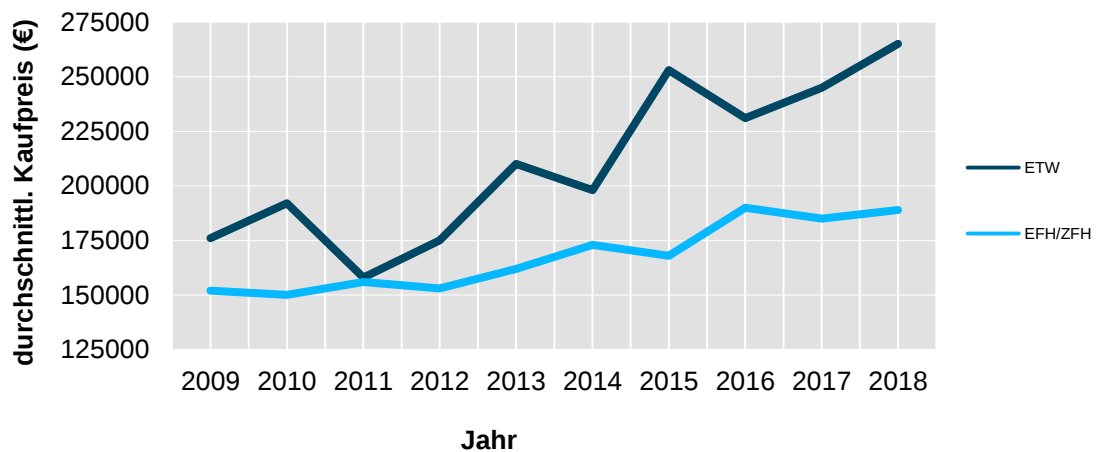
Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↗	→	↗

Langjährige Vergleiche können der Grafik unter Nr. 9.1.3 entnommen werden.

Aus der folgenden Tabelle ergibt sich ein Überblick über das Preisniveau im Kreis Olpe
(Wohnbauland z.T. erschließungsbeitragspflichtig):

	Wohnbauland €/m ²	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €/m ²
2015	90	168.000	253.000
2016	83	190.000	231.000
2017	104	185.000	245.000
2018	96	189.000	265.000

Preisniveau im Kreis Olpe



Neue Eigentumswohnungen

(durchschnittlicher Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen im jeweiligen Jahr [€/m²])

	2018	2017	2016	2015
Attendorn	3.118	2.936	2.881	2.513
Drolshagen	2.764	2.268	2.404	-
Finnentrop	-	-	2.133	-
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	2.310	2.312	2.310	-
Olpe	3.175	3.236	3.029	2.819
Wenden	-	2.477	2.342	-

Die Durchschnittspreise steigen zwar nochmals gegenüber 2017 an, die Spitzenwerte aus dem Vorjahr werden aber nicht mehr erreicht.

Wohnbauland

(durchschnittlicher Kaufpreis von erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken im jeweiligen Jahr [€/m²])

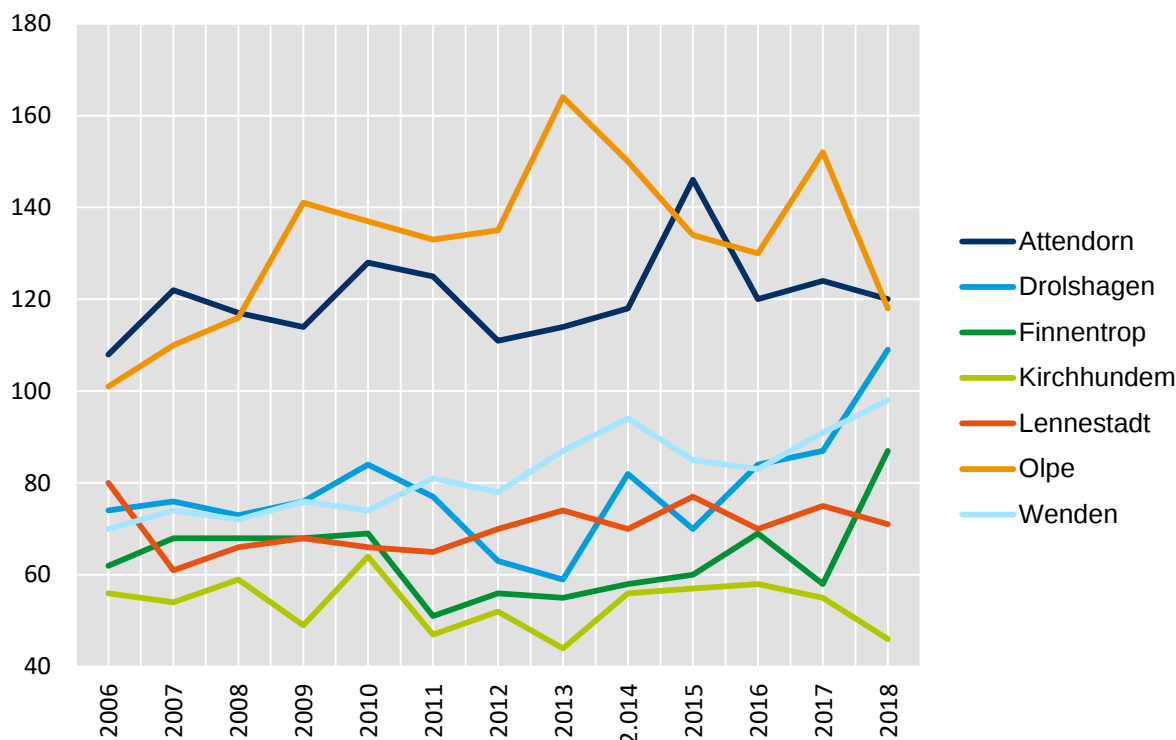
	2018	2017	2016	2015
Attendorn	120	124	120	146
Drolshagen	109	87	84	70
Finnentrop	87	58	69	60
Kirchhundem	46	55	58	57
Lennestadt	71	75	70	77
Olpe	118	152	130	134
Wenden	98	91	83	85

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Wohnbauland und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider. Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielen Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten sind. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes oder mehrerer Eigentumswohnungen innerhalb eines Objektes können die Zahlen eines Jahres erheblich verzerren. Eine zutreffende Einschätzung der Wertverhältnisse ergibt sich deshalb erst im Vergleich der Zahlen mehrerer Jahre.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2018 betrug **870 m²** (2017: 849 m², 2016: 764 m², 2015: 716 m², 2014: 738 m², 2013: 716 m²)

Wohnbaulandpreise in €/m² Grundstücksfläche



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit Hilfe des jährlichen Grundstücksmarktberichts gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe einen aktuellen Überblick über den regionalen Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung innerhalb des Kreisgebiets und trägt somit zur Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes bei.

So könnte man meinen, dass sich die in diesem Grundstücksmarkt veröffentlichten Daten – insbesondere Durchschnittswerte von Kaufpreisen für Wohnimmobilien aus den verschiedenen Bauzeiten - den mit einer Kaufabsicht versehenen Marktteilnehmer in die Lage versetzen sollte, einen im Einzelfall marktgerechten Kaufpreis für die von ihm ins Auge gefasste Immobilie aushandeln zu können.

Dass der Grundstücksmarktbericht diesem Ansinnen nicht in jedem Fall gerecht werden kann, wird auffallen, wenn man sich als aufmerksamer Leser einmal selbst in der Situation eines Marktteilnehmers wiederfindet. Erst dann wird deutlich, dass ein gemittelter Kaufpreis nur im Idealfall das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt und sehr wohl auch Minimal- und Maximalwerte sowie eine Standardabweichung aus der untersuchten Stichprobe im konkreten Fall eine bedeutende Rolle spielen können.

Der Grundstücksmarkt lebt von Angebot und Nachfrage, die im Idealzustand aus einer Vielzahl von Anbietern und Nachfragern bestehen. Alle Marktteilnehmer handeln nach dem Maximalprinzip (Nutzen- und Gewinnmaximierung). Das wiederum erfordert stets die vollkommene Information aller Marktteilnehmer (vollkommene Markttransparenz), und dass etwa Anpassungen an sich verändernde Verhältnisse ohne zeitliche Verzögerung erfolgen.

Diese idealtypischen Markteigenschaften werden real nur unzureichend verwirklicht. So kann es durchaus geschehen, dass ein- und dasselbe Objekt innerhalb eines kurzen Zeitraums (z. B. innerhalb des Betrachtungszeitraums des Grundstücksmarktberichts) mehrmals veräußert wird, wobei sich der Preis um ein Mehrfaches verändert.

Dies ist dem Umstand geschuldet, dass Käufer bzw. Verkäufer eben nicht umfassend und zeitnah über die aktuelle Marktsituation informiert gewesen sind.

Der Grundstücksmarktbericht enthält demnach Daten, die aus dem weiten Spannungsfeld zwischen gut- und weniger gut- bis vollkommen unzureichend informierten Teilnehmern stammen. Dies ist umso erstaunlicher, als es den Grundstücksmarktbericht im Kreis Olpe bereits seit 1991 gibt. Die Definition des Verkehrswerts (Marktwert) in § 194 Baugesetzbuch stellt u. a. auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Das oben aufgezeichnete Spannungsfeld bildet diesen gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab.

Der Grundstücksmarktbericht möge dazu beitragen, dieses Spannungsfeld ein wenig zu entladen und extreme Marktsituationen möglichst nicht eintreten zu lassen, ohne hierbei die dem Markt typische Spannung zu nehmen.

Diesem Gedanken Rechnung tragend sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht gegenüber den vorhergehenden Fassungen weitergehende Analysen erfolgt. So konnte der Datenbestand an bebauten Grundstücken um die Angaben von Baujahren und Wohnflächen erweitert und ausgehend hiervon eine differenziertere Betrachtung dieser Kauffälle ermöglicht werden. Zudem werden die Bodenrichtwerte für das gesamte Kreisgebiet - ausgehend von den Werten für den engeren Siedlungsbereich und weiterführend bis in Außenbereichslagen - sowie die relative Veränderung der Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr tabellarisch dargestellt. Auch die Preisentwicklung für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wird erstmals für den Zeitraum von 2010 - 2018 veröffentlicht.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, eventuell als Diskussionsbeitrag zu den obigen Aussagen oder sofern Anregungen hinsichtlich neu aufzunehmender Auswertungen bestehen oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass gelegentlich - bezogen auf einzelne Regionen und Teilmärkte - eine geringe Anzahl von Verkaufsfällen festzustellen ist, wodurch einige wünschenswerte Auswertungen gar nicht möglich oder wenig sinnvoll erscheinen bzw. zu verzerrten Aussagen führen würden.

Olpe, im März 2019



(Figge)
Vorsitzender

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige kollegiale Gremien, deren Gutachten aufgrund von Kollegialbeschlüssen erstattet werden. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Die erforderliche Erfahrung der Gutachter in der Wertermittlung und ihre besondere Sachkunde ergeben sich aus ihren erlernten Berufen und ihrer ausgeübten beruflichen Tätigkeit (siehe hierzu auch Punkt 12.1). Alle Mitglieder werden bei der Bestellung darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist.

Nach § 16 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) wird der Gutachterausschuss bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und über den Grundstücksmarkt sowie bei der Erstellung von Mietwertübersichten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der als Gutachter bestellte Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit heranzuziehen.

Nach § 17 der Gutachterausschussverordnung berät und beschließt der Gutachterausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung. Er beschließt mit Stimmenmehrheit; abweichende Auffassungen von Mitgliedern des Gutachterausschusses sind auf Verlangen aktenkundig zu machen. Die Gutachten sind zu begründen. Die Sachverhalte, auf denen die Wertermittlung beruht, sind darzulegen. Das Gutachten ist von den mitwirkenden Gutachtern zu unterzeichnen. Der Erstattung von Gutachten hat eine Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss voranzugehen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es,

- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten (§ 193 Abs. 1 BauGB),
- Gutachten über die Entschädigung für andere Vermögensnachteile zu erstatten (§ 193 Abs.2),
- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten (§ 193 Abs.5),
- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs.5).

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Punkt 3.2 nachzulesen.

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ausschusses ist die Neuermittlung der Bodenrichtwerte (siehe hierzu auch Punkt 8). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand vom 01.01.2015 in mehreren Sitzungen im Februar dieses Jahres vorgenommen, in denen mit den jeweils örtlich "zuständigen" Gutachtern die Richtwerte der einzelnen Städte und Gemeinden im Einzelfall überprüft und - wenn nötig - angepasst wurden.

Neben der Ermittlung der Bodenrichtwerte gehört die Erstattung von Verkehrswertgutachten zu den Hauptaufgaben des Gutachterausschusses. Hierzu siehe auch Punkt 12.2 (Gebühren für Wertgutachten).

Außer den örtlichen Gutachterausschüssen wurde im Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen zusätzlich ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Er ist ansässig bei der Bezirksregierung in Düsseldorf. Seine Aufgaben bestehen in der Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie in der Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren oder auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Der Gesetzgeber hat in § 192 Abs. 4 BauGB festgelegt, dass die Gutachterausschüsse sich einer Geschäftsstelle bedienen.

Nach § 15 GAVO NRW wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Entsprechend dieser Vorschrift ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe beim Fachdienst Liegenschaftskataster und Geoinformation der Kreisverwaltung Olpe eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
5. die Vorbereitung der Wertermittlung,
6. die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
8. die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte und
9. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

(§ 15 Abs. 4 GAVO NRW)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe ist zurzeit mit drei Bediensteten besetzt.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2018

4.1 Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreis- sammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Pro- zent
2015	1.221	1.028	193	84 %
2016	1.353	1.126	186	83 %
2017	1.334	1.119	215	84 %
2018	1.381	1156	225	84 %

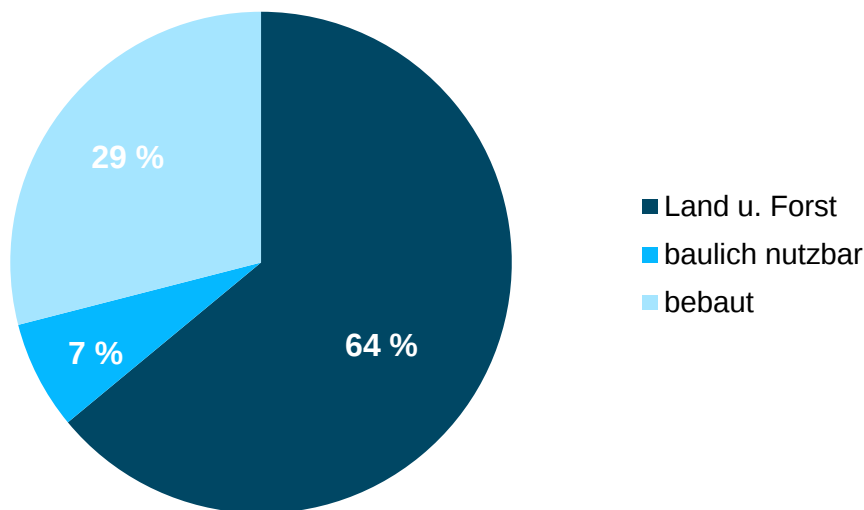
Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen.

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2018	2017	2016	2015
Attendorn	227	239	253	234
Drolshagen	124	129	125	141
Finnentrop	143	137	116	104
Kirchhundem	176	153	159	129
Lennestadt	247	218	223	201
Olpe	265	243	256	231
Wenden	199	215	221	181

4.2 Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2018 insgesamt Kauffälle im Umfang von 280 ha Grundstücksfläche ausgewertet (Zunahme um ca. 23 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 64 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 7 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 29 %. Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 540 ha (im Vorjahr 452 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

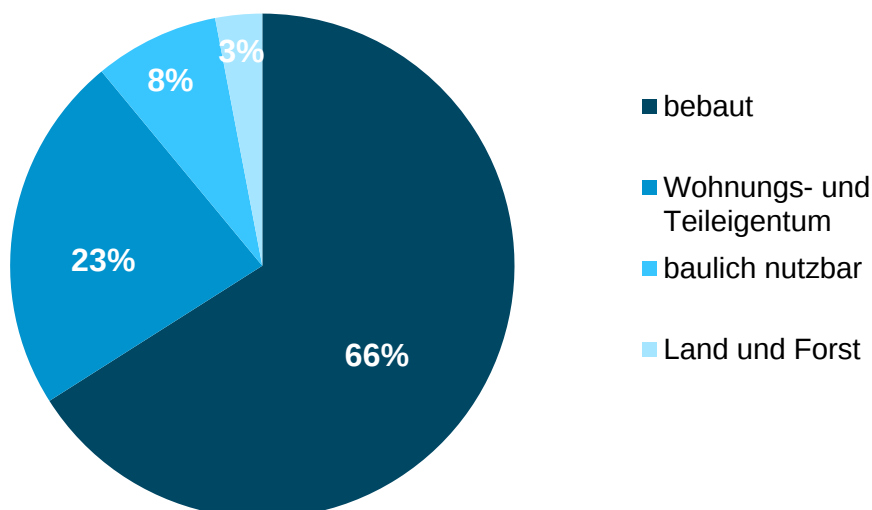


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 172 Mio. € (Zunahme um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 66 % auf bebaute Grundstücke, 23 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 8 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 3 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

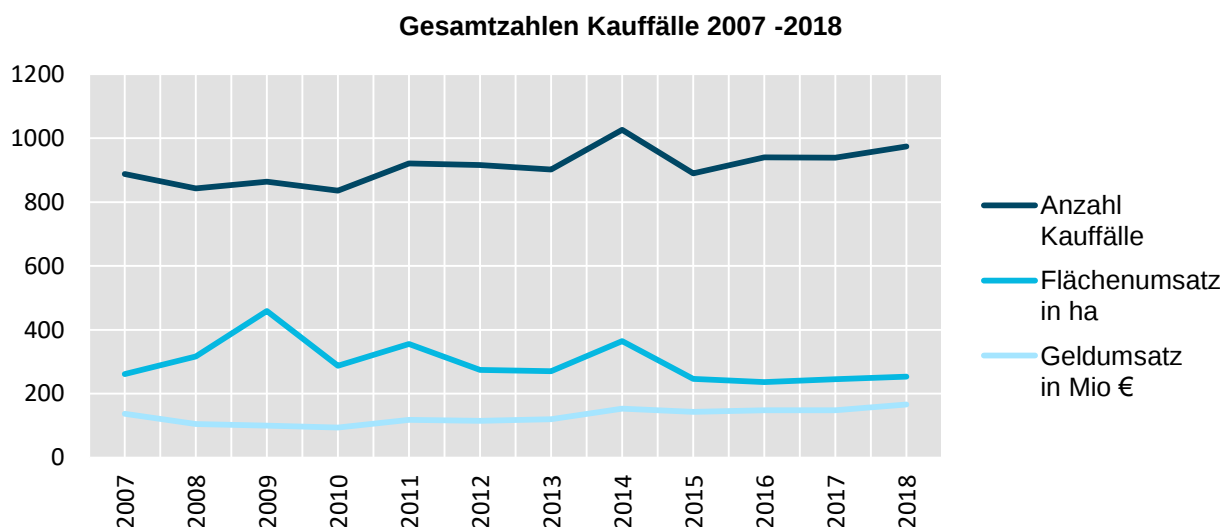
Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung geeigneten Verträge ein erheblich höherer Umsatz von rund 209 Mio. €. Dieser Wert ist im Vorjahr mit rund 171 Mio. € um ca. 18 % geringer ausgefallen.



4.4 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Anzahl der Kauffälle sowie Umsatzdaten für Geld und Fläche derjenigen Fälle, die nach Vorgabe des Landes NRW in den jeweiligen Jahresbericht an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt worden sind. Die Daten unterscheiden sich insoweit von der Tabelle auf S. 11 des Marktberichts, als von den in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kauffällen nicht alle nach den vorgegebenen Kriterien des Jahresberichts ausgewertet worden sind bzw. bei denen eine Auswertung bisher als wenig sinnvoll erschien. Beispielfhaft wird hier auf unselbständige Grundstücksteilflächen (Arrondierungsflächen), höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen) sowie land – und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m² Fläche verwiesen.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
2007	888	261,11	137,59
2008	843	316,44	105,45
2009	864	459,19	100,52
2010	836	287,98	94,07
2011	921	355,53	117,86
2012	916	274,73	115,13
2013	902	270,90	120,32
2014	1026	364,56	153,00
2015	890	246,06	143,27
2016	940	236,62	148,28
2017	939	245,03	148,34
2018	974	253,65	166,16



Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Datengrundlage: Siehe S. 12 dieses Berichts sowie der Vorjahresberichte

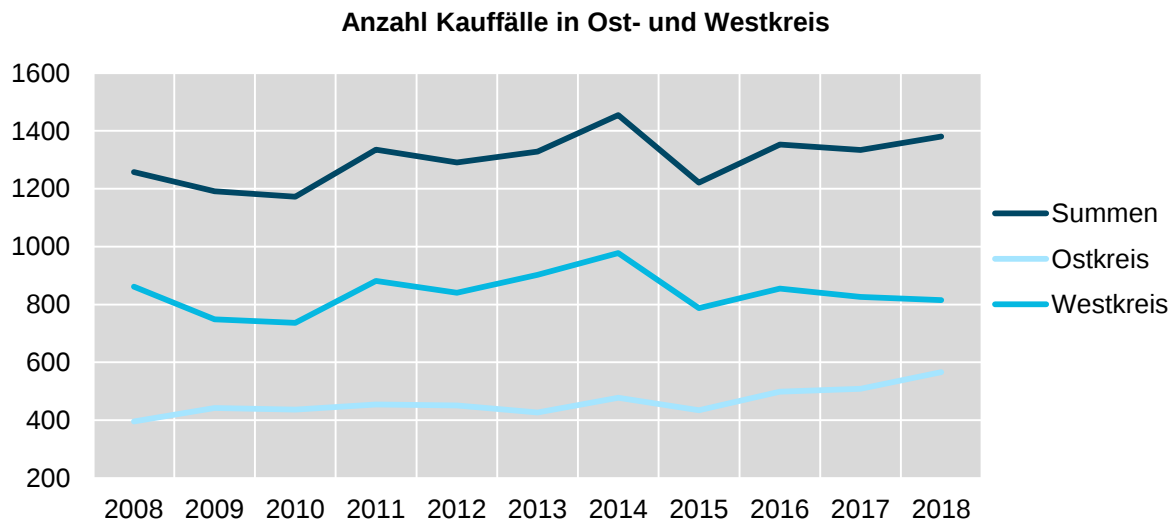
Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis
2009	1191	442	749
2010	1172	436	736
2011	1335	454	881
2012	1291	451	840
2013	1328	426	902
2014	1455	477	978
2015	1221	434	787
2016	1353	498	855
2017	1334	508	826
2018	1381	566	815

Ostkreis:

Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

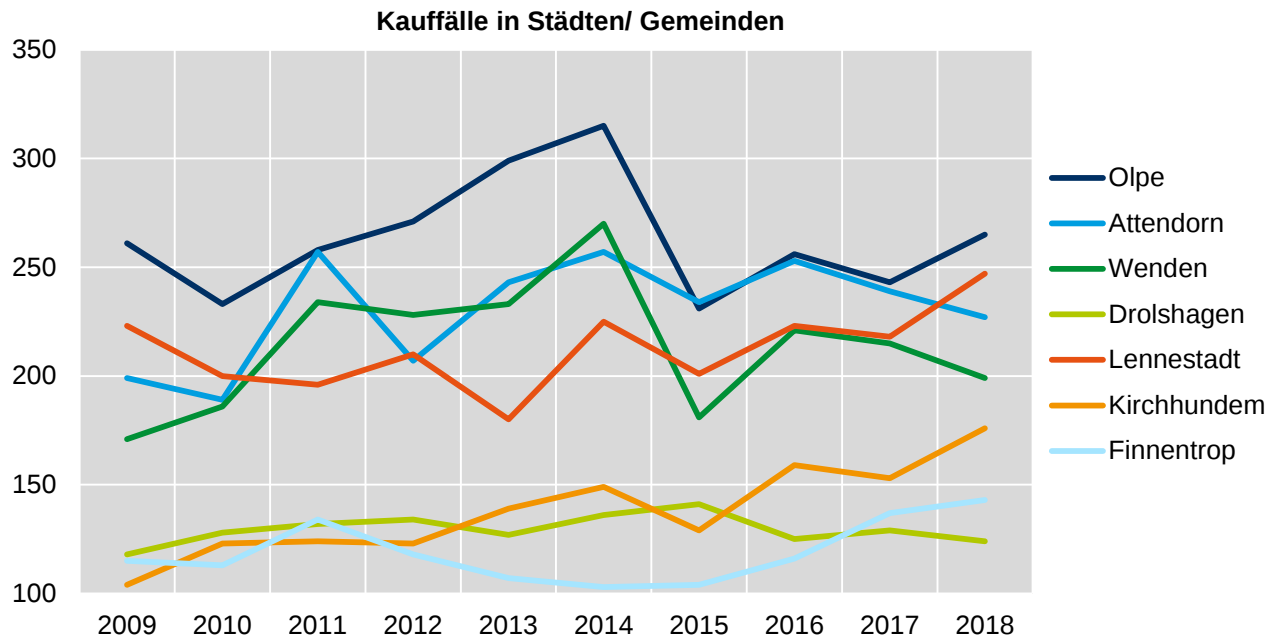
Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen



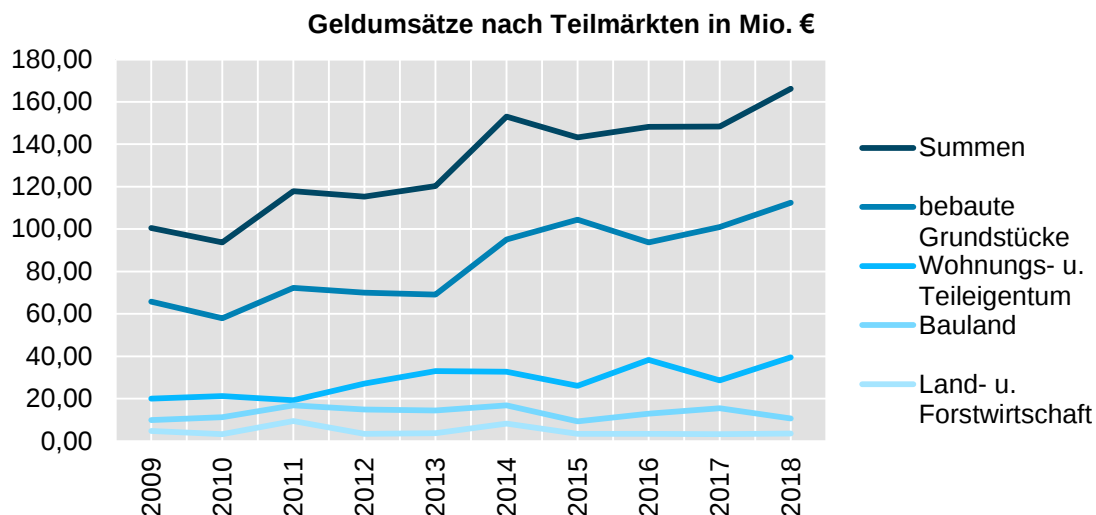
Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insges.	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2009	1191	199	118	115	104	223	261	171
2010	1172	189	128	113	123	200	233	186
2011	1335	257	132	134	124	196	258	234
2012	1291	207	134	118	123	210	271	228
2013	1328	243	127	107	139	180	299	233
2014	1455	257	136	103	149	225	315	270
2015	1221	234	141	104	129	201	231	181
2016	1353	253	125	116	159	223	256	221
2017	1334	139	129	137	153	218	243	215
2018	1381	227	124	143	176	247	265	199



Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2009	4,74	9,87	65,84	20,07	100,52
2010	3,30	11,26	57,87	21,30	93,73
2011	9,41	16,91	72,24	19,30	117,86
2012	3,36	14,85	70,03	27,06	115,30
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28
2017	3,31	15,53	100,94	28,56	148,34
2018	3,59	10,65	112,36	39,56	166,16

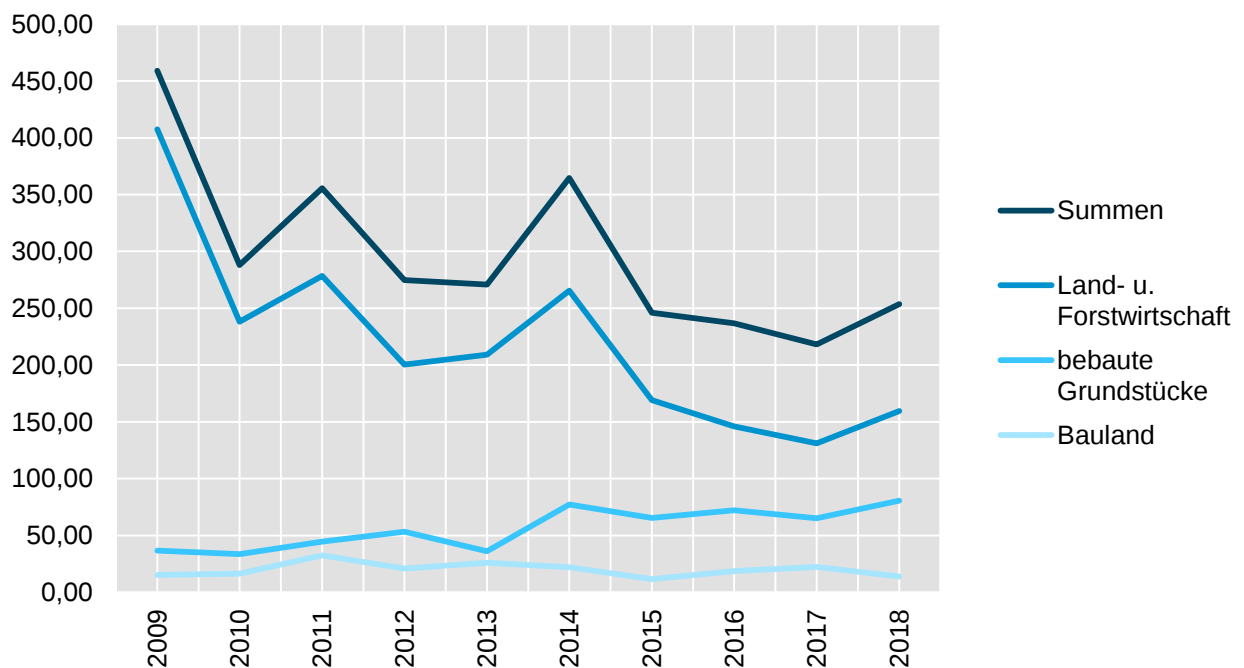


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werden-dem Bauland und begünstigtem Agrarland zurückzuführen (weitere Erläuterungen hierzu auf S. 18).

Flächenumsätze nach Teilmärkten (Angaben in ha)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
2009	407,38	15,12	36,69	459,19
2010	238,10	16,32	33,56	287,98
2011	278,56	32,38	44,59	355,53
2012	200,50	20,96	53,27	274,73
2013	209,07	25,91	35,92	270,90
2014	265,40	21,88	77,28	364,56
2015	169,14	11,67	65,26	246,07
2016	145,99	18,45	72,18	236,62
2017	130,95	22,27	64,96	218,18
2018	159,38	13,67	80,60	253,65

Flächenumsätze nach Teilmärkten

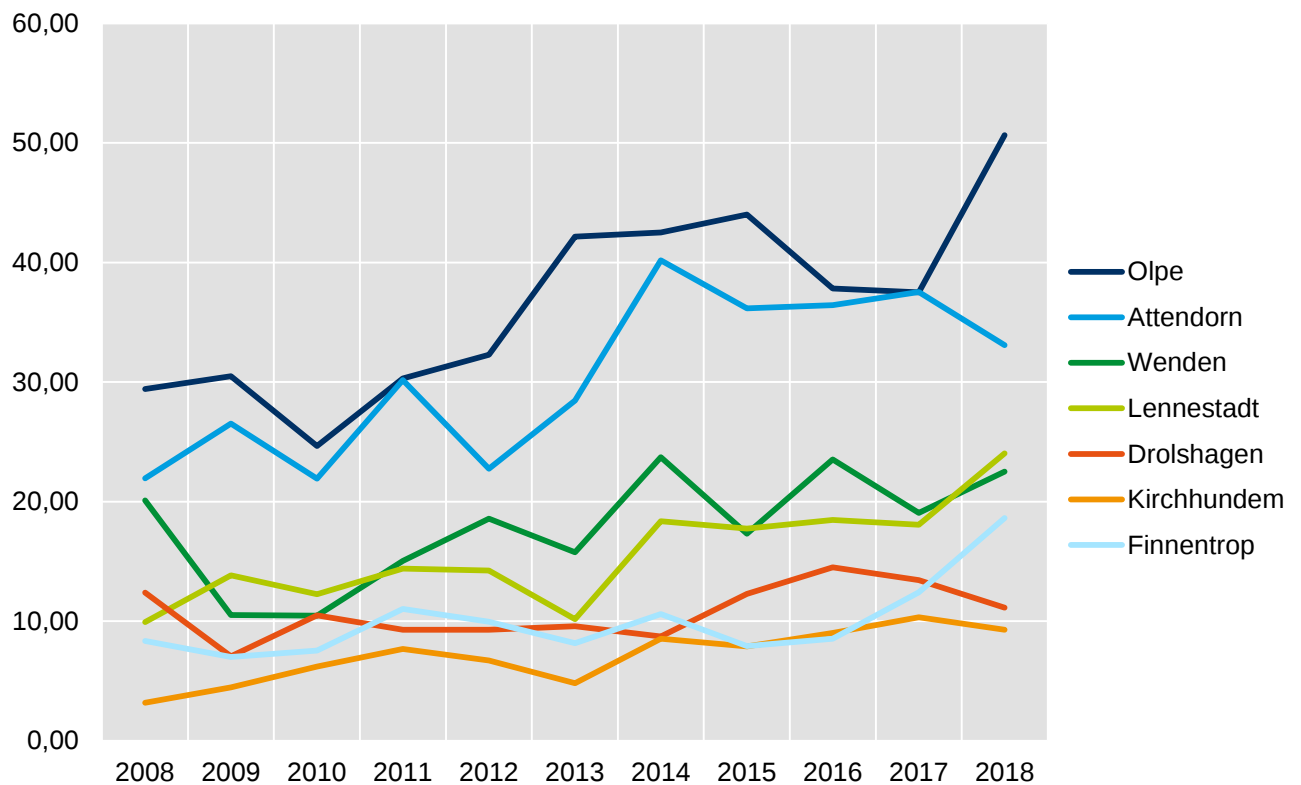


Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
2008	21,95	12,40	8,35	3,19	9,94	29,43	20,11	105,37
2009	26,52	7,07	7,01	4,46	13,84	30,48	10,53	99,91
2010	21,92	10,50	7,55	6,20	12,25	24,65	10,46	93,53
2011	30,17	9,30	11,04	7,69	14,40	30,30	15,03	117,93
2012	22,76	9,28	9,95	6,72	14,23	32,28	18,58	113,80*
2013	28,46	9,58	8,15	4,83	10,17	42,16	15,76	119,11*
2014	40,17	8,73	10,61	8,54	18,37	42,50	23,71	152,63
2015	36,17	12,29	7,92	7,90	17,74	44,00	17,32	143,34
2016	36,44	14,52	8,54	9,01	18,47	37,83	23,53	148,34
2017	37,52	13,43	12,43	10,39	18,07	37,50	19,06	148,34
2018	33,08	11,13	18,64	9,29	24,05	50,65	22,51	169,35

*)Summen ohne Berücksichtigung von „werdendem Bauland“ und „begünstigtem Agrarland“ (im Teilmarkt „Land und Forst“), 2012: 1,5 Mio. €, 2013: 1,2 Mio. €.

Geldumsätze in Städten/Gemeinden (Angaben in Mio. €)



Geldumsätze in den Regionen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2014 mit den vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen begonnen. Als variable Größe ist hierbei u. a. die Lage des Objektes zu bewerten. Um die Immobiliendaten hierfür aufbereiten zu können, waren Kriterien für die Beurteilung dieser Lagen zu entwickeln. Als entscheidendes Merkmal für die Abgrenzung dieser Lagen haben sich die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden herausgestellt, welche dann in drei Regionen zusammengefasst worden sind.

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

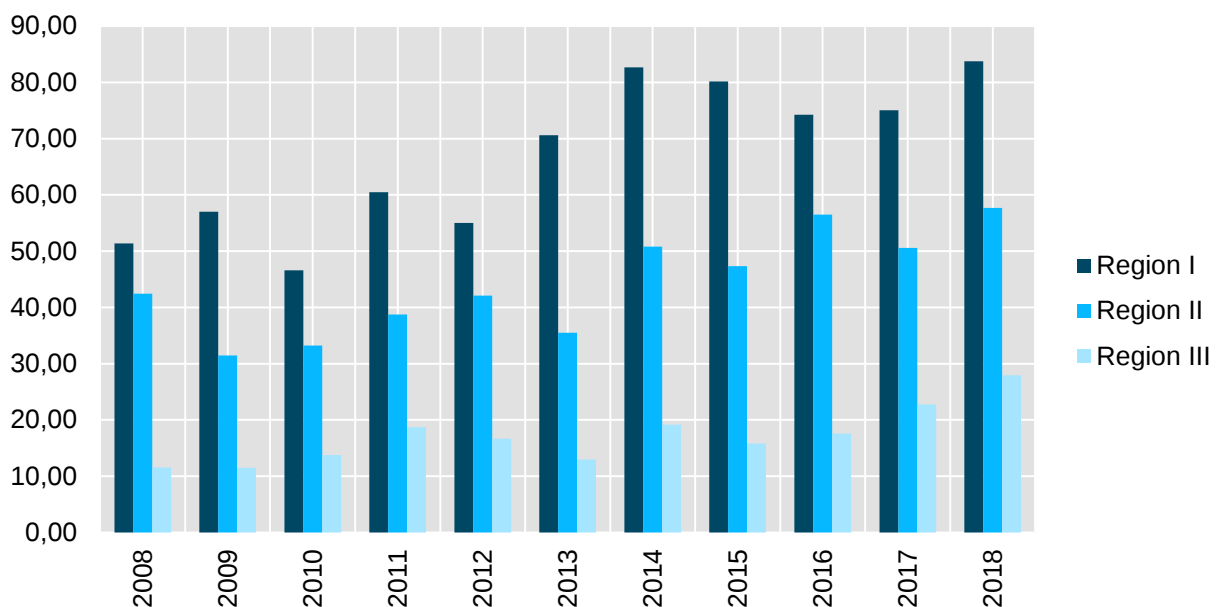
Jahr	Region I	Region II	Region III
2008	51,38	42,45	11,54
2009	57,00	31,44	11,47
2010	46,57	33,21	13,75
2011	60,47	38,73	18,73
*2012	55,04	42,09	16,67
*2013	70,62	35,51	12,98
2014	82,67	50,81	19,15
2015	80,17	47,35	15,82
2016	74,27	56,52	17,55
2017	75,02	50,56	22,76
2018	83,73	57,69	27,93

Region I:
Olpe, Attendorn

Region II:
Wenden, Drolshagen,
Lennestadt

Region III:
Kirchhundem, Finnentrop

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



Geldumsätze in Ost- und Westkreis

Bei regionaler Betrachtung der Umsatzzahlen bietet sich noch eine Aufteilung in Ost- und Westkreis an, zumal sich diese Regionen insoweit noch deutlicher voneinander unterscheiden.

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis
2008	83,89	21,48
2009	74,60	25,31
2010	67,53	26,00
2011	84,80	33,13
*2012	82,90	30,90
*2013	95,96	23,15
2014	115,11	37,52
2015	109,78	33,56
2016	112,32	36,02
2017	107,51	40,83
2018	117,37	51,98

Ostkreis:

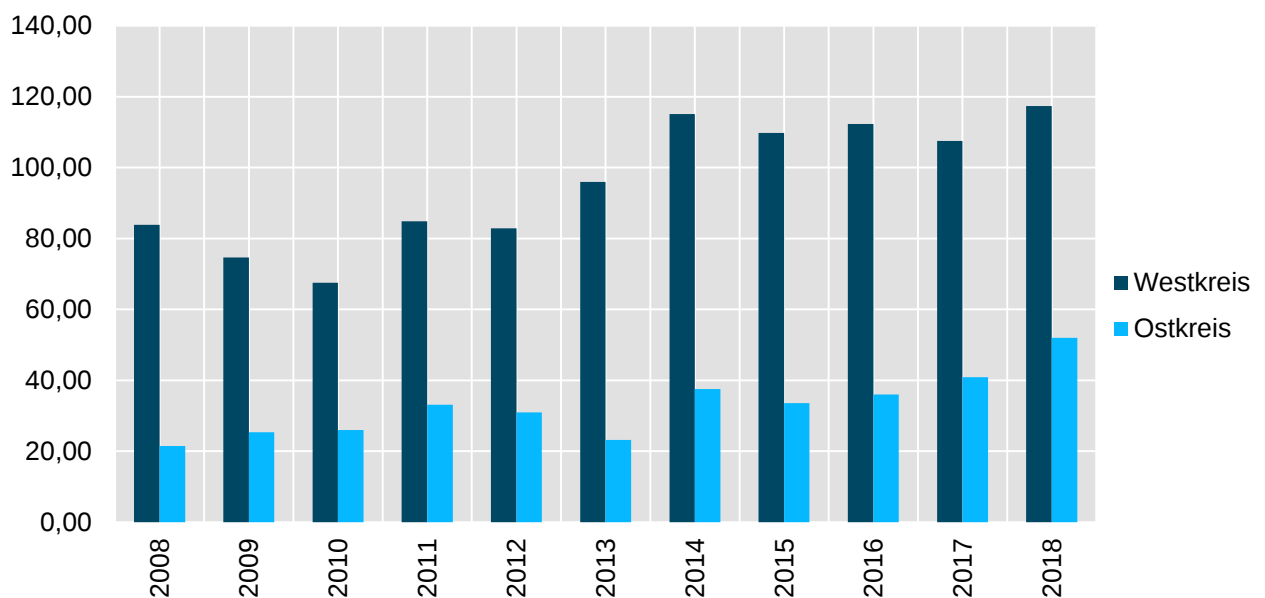
Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

*) Siehe Erläuterungen auf S. 18

Geldumsätze Ost- und Westkreis (Angaben in Mio. €)



4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2018 sind 25 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 2,3 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen in 23 ausgewerteten Fällen im Mittel 10 % unter den ermittelten Verkehrswerten bei einer Standardabweichung von 75 %, einem Minimum von 26 % und einem Maximum von 324 %.

Zwangsversteigerungen 2018

Ort	Objektart	Verkehrswert	Zuschlagswert	Rechte bleiben erhalten	Anteil Zuschlagswert/ Verkehrswert	Mittelwerte
Attendorn	bebaut	62.200 €	40.000 €		0,64	
Attendorn	bebaut	411.000 €	105.000 €	Abt. III	0,26	0,52
Attendorn	bebaut	101.000 €	50.500 €		0,50	
Attendorn	ETW	176.000 €	122.600 €		0,70	
Attendorn	bebaut	135.000 €	135.000 €	Abt. II	1,00	
Attendorn	bebaut	153.000 €	91.000 €		0,59	
Finnentrop	bebaut	81.000 €	55.000 €		0,68	
Finnentrop	bebaut	23.000 €	70.550 €		3,07	
Finnentrop	ETW/bebaut	148.300 €	480.000 €		3,24	1,53
Finnentrop	bebaut	201.000 €	182.000 €	Abt. II	0,91	
Finnentrop	bebaut	103.710 €	72.600 €		0,70	
Finnentrop	ETW	83.000 €	51.000 €		0,61	
Kirchhundem	ETW	203.000 €	130.000 €		0,64	
Kirchhundem	Bebaut	170.000 €	110.000 €		0,65	0,69
Kirchhundem	Bebaut	107.000 €	54.000 €		0,50	
Kirchhundem	bebaut	90.000 €	88.000 €		0,98	
Lennestadt	ETW	168.300 €	118.000 €	Abt. II	0,70	
Lennestadt	ETW	94.000 €	60.000 €		0,64	
Lennestadt	bebaut	69.000 €	20.000 €		0,29	0,60
Lennestadt	ETW	137.500 €	65.000 €		0,47	
Lennestadt	bebaut	112.000 €	100.000 €		0,89	
Olpe	bebaut	105.000,00 €	66.500 €	Abt. II	0,63	0,98
Wenden	unbebaut	3.725 €	5.000 €	Abt. II	1,34	1,34

23 Fälle

Geldumsatz insgesamt:

2.271.750 €

Mittelwert:

0,90

Standardabweichung:

0,75

Maximalwert:

3,24

Minimalwert:

0,26

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	132	9,20	8,26
2016	140	10,12	8,79
2017	132	11,20	11,12
2018	157	13,67	10,65

Aufteilung nach Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	33	2,41
Drolshagen	18	1,47
Finnentrop	11	0,56
Kirchhundem	18	0,62
Lennestadt	25	1,54
Olpe	29	2,24
Wenden	23	1,80

5.2 Gewerbliche Bauflächen

(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	10	2,47	0,99
2016	16	8,33	4,20
2017	21	10,95	4,34
2018	12	4,69	2,75

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Ein Großteil der Gewerbeflächen wurde von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 12 gewerbliche Grundstücke verkauft. In 6 Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 3.900 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 52 €/m² (incl. Flächen für den tertiären Wirtschaftssektor) einschließlich Erschließungskosten.

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	53	64,54	1,25
2016	44	71,72	1,45
2017	58	62,86	1,32
2018	40	52,88	1,08

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m² zugrunde.

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	56	84,92	1,02
2016	25	66,38	0,72
2017	47	62,50	0,89
2018	51	100,30	1,56

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m² zugrunde. Nicht ausgewertet wurden Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat.

Werdendes Bauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2015	10	2,59	0,63	28 €
2016	14	7,11	1,23	21 €
2017	20	5,59	1,10	24 €
2018	14	6,20	0,95	22 €

Die vorgenannten Daten sind mit Ausnahme der Durchschnittspreise bereits unter Ziffer 3 des Grundstücksmarktberichts bei den Umsatzzahlen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke berücksichtigt worden.

Preisentwicklung in €/m²

	2018	2017	2016	2015	2014
landwirtschaftliche Flächen	2,01	1,90	2,27	1,84	1,76
forstwirtschaftliche Flächen	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60

Die o. g. Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich ohne Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergaben sich kaum Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung in ca. 30 % der Kauffälle zu. Dabei bestätigte sich der bisherige Bodenrichtwert für Flächen ohne Bewuchs von 0,60 €/m². Als Mittelwert ergab sich hierbei ein Betrag von 0,63 €/m². Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug 1,45 €/m² (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren betrugen 1,44 €/m², 0,91 €/m², 1,26 €/m² und 1,10 €/m². Welchen Einfluss hierbei der Bewuchs auf die Preisfindung hatte, ist nicht erkennbar. Angesichts der erkennbaren reinen Bodenpreise aus 16 Kauffällen (im Mittel 0,63 €/m²) bleibt es bei dem im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres dargestellten Bodenrichtwert von 0,60 €/m².

Auf der Basis der beobachteten Kaufverträge sind in den letzten Jahren unterschiedliche Werte für landwirtschaftliche Flächen für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen worden; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m² (Stichtag 01.01.2019)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich (ohne Aufwuchs)
Attendorn	2,00	0,60
Drolshagen	2,00	0,60
Finnentrop	2,00	0,60
Kirchhundem	1,70	0,60
Lennestadt	1,80	0,60
Olpe	1,70	0,60
Wenden	1,90	0,60

5.4 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierunter sind Grundstücke zu verstehen, die weder eigenständig als Wohnbauland, noch gewerblich, noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Insbesondere sind dies Arrondierungsflächen im Innenbereich und Verkehrsflächen (insgesamt 106 Fälle), Flächen im Außenbereich von weniger als 2.500 m² bzw. solche Flächen, bei denen die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erkennbar nicht ausschlaggebend für den Kauf gewesen ist (67 Fälle) und die deshalb für die Ableitung der entsprechenden Bodenrichtwerte keine Rolle gespielt haben (s. hierzu auch Hinweise auf S. 14 und 23). Für den Grundstücksmarktbericht sind diese Flächen nicht gesondert ausgewertet worden.

	Fallzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittlicher Preis (€/m²)
Grundstücke im Innenbereich	106	6,58	0,49	7,45
Grundstücke im Außenbereich	67	18,38	1,03	5,60

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	380	33,84	63,90
2016	395	38,64	74,85
2017	373	37,07	68,84
2018	372	47,18	70,16

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2018)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall
Attendorn	62	13,74	0,222
Drolshagen	25	4,57	0,183
Finnentrop	59	9,53	0,162
Kirchhundem	41	6,37	0,155
LenneStadt	80	11,28	0,141
Olpe	56	15,58	0,278
Wenden	49	9,09	0,186

EFH und ZFH nach Preis sortiert

	bis 50 T€	bis 100 T€	bis 150 T€	bis 200 T€	bis 250 T€	bis 300 T€	bis 400 T€	> 400 T€
2015	12	66	99	90	58	29	20	6
2016	9	67	86	88	68	38	25	14
2017	14	67	95	90	52	42	21	10
2018	22	47	83	95	61	36	14	14

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist farblich hervorgehoben.

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	12	122.000	641	699
1920 - 1949	12	130.000	567	975
1950 - 1974	60	182.000	628	1.212
1975 - 1994	22	198.000	587	1.302
1995 - 2009	14	278.000	614	1.802
2010 - 2015	6	295.000	560	2.122
Neubauten	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1949	4	135.000	373	860
1950 - 1974	4	188.000	333	1.340
1975 - 1994	1	98.000	325	1.065
1995 - 2009	2	210.000	264	1.800
2010 - 2015	-	-	-	-
Neubauten	-	-	-	-

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	34	3,80	9,43
2016	24	2,86	6,50
2017	43	4,10	11,40
2018	26	2,21	6,88

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2018)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	1	-
Drolshagen	3	0,86
Finnentrop	5	0,92
Kirchhundem	1	-
LenneStadt	7	1,53
Olpe	8	2,85
Wenden	1	-

6.3 Gewerbe/Industrie, Büro-, Verwaltungs-, Geschäftsgebäude

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	19	22,86	27,73
2016	18	7,15	9,72
2017	27	19,85	17,84
2018	23	25,62	21,42

7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2015	176	25,77
2016	237	36,60
2017	178	27,36
2018	226	38,43

Von den im Jahr 2018 abgeschlossenen 226 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 183 Verträge ausgewertet werden. Bei 42 Verträgen handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, bei 4 Verträgen um Erstverkäufe aus Umwandlung. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf die stetig verbesserte Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Recherche der Geschäftsstelle in den jeweiligen Bauakten zurückzuführen. Es fehlen aber immer noch oftmals die zur Auswertung notwendigen Angaben in den Kaufverträgen. Nur eine große Datendichte kann aussagekräftige statistische Auswertungen ermöglichen.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2018; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2016 – 2018 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

Neue Wohnungen (nur Erstverkäufe aus Neubau des Jahres 2018)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	16	74	3.118
Drolshagen	3	91	2.764
Finnentrop	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	3	77	2.310
Olpe	20	87	3.175
Wenden	-	-	-

Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2016 – 2018,
5 Fälle aus Umwandlung und 163 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	50	88	2.927
Drolshagen	14	84	2.426
Finnentrop	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	10	83	2.299
Olpe	71	86	3.078
Wenden	23	77	2.272

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2016 – 2018 aus Neubau und Umwandlung)

Attendorn	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	9	3.025
bis 90 m²	26	3.004
über 90 m²	15	2.734

Drolshagen	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	2	2.213
bis 90 m²	5	2.266
über 90 m²	7	2.601

Lennestadt	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	-	-
bis 90 m²	7	2.297
über 90 m²	3	2.304

Olpe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	8	2.932
bis 90 m²	38	3.052
über 90 m²	25	3.165

Wenden	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	5	2.391
bis 90 m²	17	2.297
über 90 m²	1	-

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2018)

	Anzahl aller verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn	56	10,35
Drolshagen	17	2,97
Finnentrop	16	1,67
Kirchhundem	16	1,24
Lennestadt	28	2,82
Olpe	66	13,62
Wenden	27	5,76

Gebrauchte Wohnungen

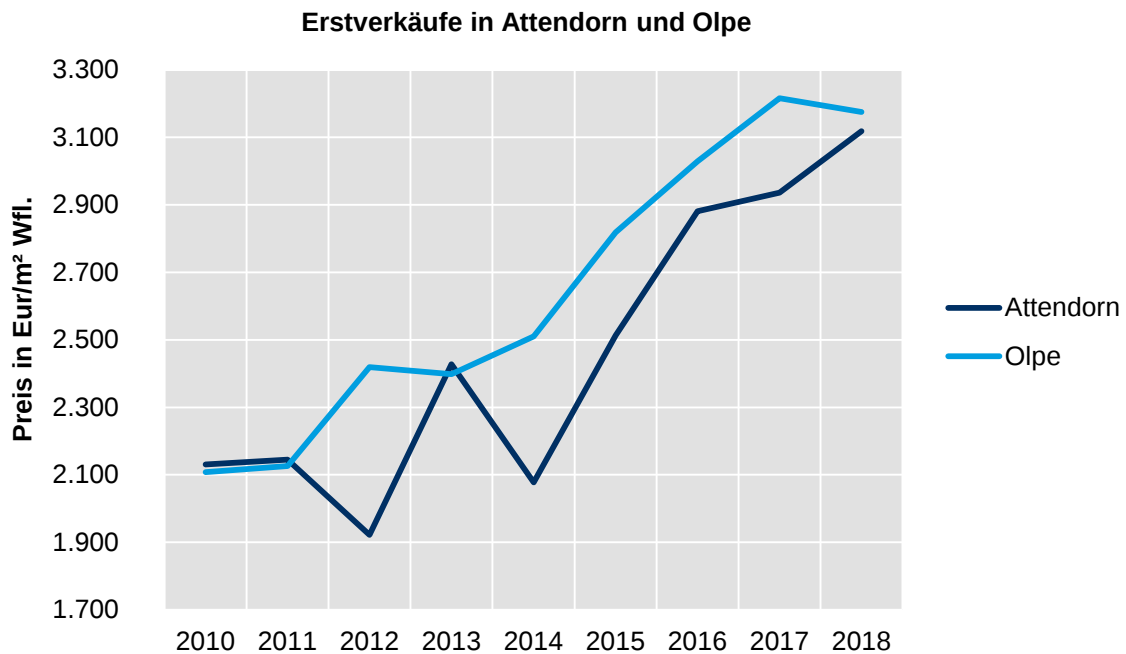
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2016 - 2018)

	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m²)	durchschnittlicher Preis (€/m²)	Mittleres Baujahr
Attendorn	77	87	1.624	1992
Drolshagen	35	96	1.316	1989
Finnentrop	22	100	854	1980
Kirchhundem	29	76	913	1950
Lennestadt	66	87	938	1962
Olpe	124	93	1.654	1987
Wenden	38	90	1.306	1989

Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m,² Wohnfläche (2010- 2018)

Ort/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Attendorn	2.131	2.145	1.922	2.428	2.078	2.513	2.881	2.936	3.118
Drolshagen	1.661	1.883	1.820	2.147	2.147	-	2.404	2.268	2.764
Finnentrop	-	-	1.838	2.071	2.072	-	2.133	-	-
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	-	-	-	2.310	2.312	2.310
Olpe	2.108	2.126	2.419	2.510	2.510	2.819	3.029	3.216	3.175
Wenden	-	1.911	1.775	2.121	2.121	-	2.342	2.477	-
Gesamtzahl ausgewertete Fälle	25	15	42	77	70	28	87	31	42
Davon für Olpe und Attendorn	24	10	29	67	59	28	54	23	36

Das nachfolgende Diagramm stellt die Daten aus der o. a. Tabelle für die Städte Attendorn und Olpe dar. Auf eine Darstellung der Werte aus den übrigen Städten und Gemeinden wird angesichts der insoweit geringen Fallzahlen und zwecks Wahrung der Übersichtlichkeit der Darstellung verzichtet.



Gemeindeübersichten
(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2016 - 2018)

Attendorn

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	1	71	2.534
2000 - 2009	19	92	2.001
1990 - 1999	37	81	1.570
1980 - 1989	7	82	1.261
1970 - 1979	10	100	1.196
1960 - 1969	1	100	1.395
vor 1960	2	81	2.118

Drolshagen

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	2	82	1.798
2000 - 2009	6	95	1.534
1990 - 1999	16	83	1.422
1980 - 1989	3	132	784
1970 - 1979	4	104	1.000
1960 - 1969	2	95	1.519
vor 1960	2	140	552

Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
1990 - 1999	5	107	932
1980 - 1989	9	97	782
1970 - 1979	3	88	975
1960 - 1969	4	99	846
vor 1960	1	140	793

Kirchhundem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	3	106	889
1990 - 1999	11	82	1.044
1980 - 1989	2	51	734
1970 - 1979	3	97	692
1960 - 1969	-	-	-
vor 1960	10	53	879

Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	6	79	1.387
1990 - 1999	14	81	974
1980 - 1989	13	99	1.057
1970 - 1979	15	77	882
1960 - 1969	6	83	748
vor 1960	12	99	709

Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	7	82	2.731
2000 - 2009	21	82	1.941
1990 - 1999	34	86	1.675
1980 - 1989	22	84	1.416
1970 - 1979	29	111	1.392
1960 - 1969	7	138	1.219
vor 1960	4	85	2.045

Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	1	80	1.913
2000 - 2009	5	95	1.635
1990 - 1999	18	87	1.377
1980 - 1989	6	92	1.194
1970 - 1979	4	99	977
1960 - 1969	3	103	977
vor 1960	1	48	740

Auf eine gesonderte Ausweisung von Weiterverkäufen in der Umgebung der Kernorte wird aufgrund der geringen Fallzahlen und Aussagekraft verzichtet.

8. Teileigentum

Im Jahr 2018 sind insgesamt 8 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon je ein Fall aus Drolshagen und Finnentrop und je 3 Fälle aus Olpe und Lennestadt. Aus Gründen des Datenschutzes ergibt sich keine detaillierte Darstellung. Der Gesamtumsatz beträgt 1,80 Mio. €.

9 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2018 sind insgesamt 9 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon 4 unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 0,02 Mio. € und 5 bebaute Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 0,67 Mio. €. Je 2 Kauffälle von unbebauten Erbbaurechtsgrundstücken entfallen auf Attendorn und Lennestadt, 3 Kauffälle von bebauten Erbbaurechtsgrundstücken auf Attendorn sowie je ein Fall von bebauten Erbbaurechtsgrundstücken auf Finnentrop und Kirchhundem.

Aus Gründen des Datenschutzes ergibt sich auch hier keine detaillierte Darstellung.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse sind nach § 193 BauGB verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Wert beeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Bis einschließlich zum Jahr 2009 wurden die Bodenrichtwerte im Kreis Olpe als lagetypische Werte dargestellt. Infolge der Reform des Erbschaftssteuerrechtes verpflichtete der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse bundesweit, die Bodenrichtwerte als zonale Werte auszuweisen. Bei dieser Darstellungsform wird der Geltungsbereich eines Richtwertes klar abgegrenzt und in Form einer sog. Bodenrichtwertzone angegeben. Trotz der vermeintlichen Klarheit dieser Darstellung stellen die Richtwerte weiterhin lediglich Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke dar. Sie berücksichtigen mithin nicht die besonderen Wert beeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb ggf. bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Bodenrichtwertzonen für das Gebiet des Kreises Olpe erfolgte erstmalig zum 01.01.2010. Zum 01.01.2011 wurden zusätzlich erstmals Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (siehe Seite 23).

Die bisherige Darstellung von Bodenrichtwertzonen im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW für Siedlungsbereiche im Außenbereich ist aus technischen und rechtlichen Gründen aufgegeben worden. Es handelt sich hierbei um ortsnahe Lagen von Einzelwohnobjekten bzw. Hausgruppen von bis zu 3 Objekten, Hofstellen und Gastronomiegebäuden. Die Bodenrichtwerte hierfür ergeben sich aus den sog. „Örtlichen Fachinformationen“, die in BORIS.NRW durch Anklicken des Grundstücks abrufbar sind. Im Übrigen können diese Werte aus der in diesem Grundstücksmarktbericht erstmals aufgeführten tabellarischen Übersicht auf Seite 38 abgelesen werden. Für Fragen im Einzelfall steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit noch keine konkrete Größe zu. Die Bodenrichtwerte für baulich nutzbare Flächen gelten im Allgemeinen für Grundstücke mit einer Größe von 300 – 1.000 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Als Faustformel gilt hier ein Betrag von 4 – 12 €/m² (max. 25% des Bodenrichtwertes), vorausgesetzt, die Fläche ist nicht als separates baulich nutzbares Grundstück abtrennbar. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen. Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhundem sind im Durchschnitt kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten (Kreisdurchschnitt) kann aktuell mit ca. 25 €/m² angegeben werden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen auftreten können.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Ebenso wenig wird durch die Zuordnung eines Grundstückes zu einer entsprechenden Bodenrichtwertzone Baurecht begründet.

Neben dem primären Ziel, durch Richtwerte das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen, haben sie sich auch zu einem Hilfsmittel der Bodenwertermittlung entwickelt.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt ausdrücklich zu, dass zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen. Die Bodenrichtwertkarten sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen. Die Wert beeinflussenden Merkmale des Richtwertgrundstückes sind anzugeben. Aus diesem Grund wird beispielsweise stets angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung angegeben; hierzu werden Abkürzungen gemäß der Baunutzungsverordnung – BauNVO – benutzt (z.B. W = Wohnbaufläche, WA = Allgemeines Wohngebiet, M = gemischte Baufläche, MI = Mischgebiet, GE = Gewerbegebiet). Die Geschosszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sind im Internet kostenlos unter der Adresse www.boris.nrw.de zu finden. Hinter der Abkürzung verbirgt sich das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW, in dem alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ihre Produkte einheitlich darstellen. Nach dem großen Erfolg von BORIS gibt es inzwischen das verbesserte und erweiterte Angebot von BORISplus (Version 3.0), zu dem man beim Aufruf der Boris-Homepage automatisch weitergeleitet wird.

Die Webseiten des Gutachterausschusses sind ebenfalls über den Internetauftritt der Kreisverwaltung Olpe (www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss) erreichbar.

Ableitung von Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen und kleine Orte

€/m²

	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau gebietstypische Werte			daraus abgeleitete Werte für Wohnen in kleinen Ortslagen ohne Infrastruktur (Dienstleistungen) 70 %			daraus abgeleitete Werte für landw. Hofstellen/ Einzelwohnlagen im Außenbereich 20 %		daraus abgeleitete Werte für gastrono- mische Einzellagen im Außenbereich Mittelwert aus kleinen Ortslagen und Hofstellen
	Lagen			Lagen			Flächen		Flächen
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig u. ortsnahe Außenb.	bis 3.000 m ²	bis 1 ha	bis 1 ha
Region I									
Olpe									
Ortskern	220	145	100						
Dörfli. Lagen	120	85	60	85	60	42	20	17	38
Attendorn									
Ortskern	220	145	100						
Dörfli. Lagen	110	80	55	75	55	40	20	16	36
Region II									
Drolshagen									
Ortskern	120	100	80						
Dörfli. Lagen	90	65	55	65	46	40	20	15	30
Wenden									
Ortskern	120	100	80						
Dörfli. Lagen	100	80	55	70	55	40	20	16	36
Lennestadt									
Ortskern	110	85	60						
Dörfli. Lagen	80	55	40	55	40	28	20	15	28
Region III									
Finnentrop									
Ortskern	90	80	60						
Dörfli. Lagen	70	60	50	50	42	36	20	15	29
Kirchhundem									
Ortskern	80	60	50						
Dörfli. Lagen	60	50	40	42	36	28	20	15	26

Werte nach Bodenrichtwerterlass gerundet

10.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland) (Angaben in €/m², inkl. Erschließungskosten)

Stadt / Gemeinde	gute Lage *	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	220	140	70
Stadt Drolshagen	110	80	60
Gemeinde Finnentrop	80	65	50
Gemeinde Kirchhundem	70	60	45
Stadt Lennestadt	110	70	50
Stadt Olpe	220	140	70
Gemeinde Wenden	110	90	65

*) In Toplagen sind noch höhere Preise anzutreffen.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland) (Angaben in €/m², inkl. Erschließungskosten)

Stadt / Gemeinde	Preisspanne von - bis
Stadt Attendorn	20 - 55
Stadt Drolshagen	20 - 44
Gemeinde Finnentrop	20 - 26
Gemeinde Kirchhundem	17 - 26
Stadt Lennestadt	20 - 40
Stadt Olpe	30 - 60
Gemeinde Wenden	20 - 50

10.4 Bodenrichtwerte und Kaufpreise

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise von Wohnbauland von den Bodenrichtwerten. Die ermittelten Werte können aber nicht als flächendeckende Preisveränderung verstanden werden, zumal die Anzahl der Verkaufsfälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden im Einzelfall sehr gering ist und deshalb kein statistisch sicheres Ergebnis erzeugt werden kann. Sie können aber als Tendenz über die Veränderung der Bodenpreise verstanden werden. Die Angaben über den Anteil der öffentlichen Verkäufer (Städte und Gemeinden bzw. in deren Trägerschaft tätige Unternehmen) geben ein Bild darüber ab, inwieweit diese an der Preisveränderung teilgenommen haben. Die Tabellen sind für das Jahr 2018 und nachträglich für 2017 aufgeführt.

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2018 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Gemeinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,11	33	5	15%
Drolshagen	1,00	18	1	6%
Finnentrop	1,36	11	6	55%
Kirchhundem	0,91	18	1	6%
Lennestadt	1,02	25	10	40%
Olpe	1,23	29	14	48%
Wenden	1,16	23	9	39%
gesamt:	1,11	157	46	30%

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2017 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Gemeinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,11	51	13	25%
Drolshagen	1,15	10	2	20%
Finnentrop	0,81	5	2	40%
Kirchhundem	1,00	7	1	14%
Lennestadt	1,12	20	9	45%
Olpe	1,11	15	4	27%
Wenden	1,13	24	9	38%
gesamt:	1,06	132	40	30%

11 Erforderliche Daten

11.1 Indexreihen

11.1.1 Einfamilienhäuser

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2005	161.622	161.625	142,8
2006	162.323	161.077	142,3
2007	158.038	156.480	138,2
2008	147.521	151.300	133,6
2009	152.119	150.499	132,9
2010	150.235	152.077	134,3
2011	155.717	153.626	135,7
2012	152.835	155.844	137,6
2013	161.988	162.505	143,5
2014	173.210	169.143	149,4
2015	168.165	174.761	154,4
2016	189.503	182.933	161,6
2017	184.561	186.805	165,0
2018	188.595		166,6

11.1.2 Eigentumswohnungen

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

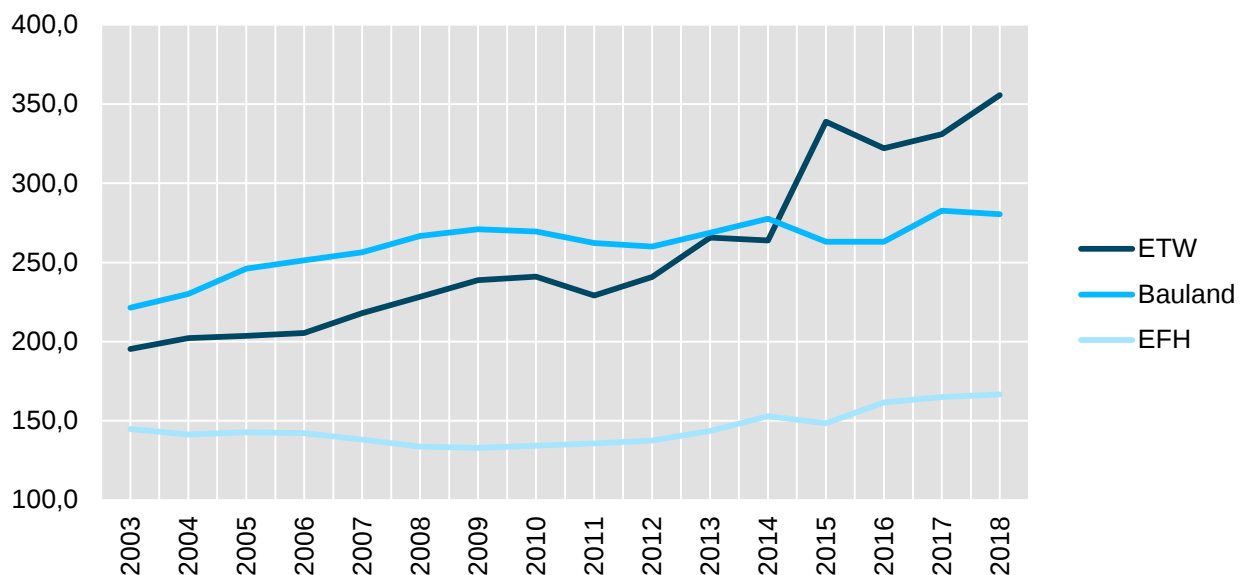
Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2005	156.290	151.871	203,7
2006	143.701	153.223	205,5
2007	169.200	162.473	217,9
2008	167.789	170.163	228,3
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347	179.644	241,0
2011	158.007	170.822	229,1
2012	174.928	179.511	240,8
2013	210.182	197.982	265,6
2014	196.636	214.021	287,1
2015	252.631	233.272	312,9
2016	231.191	240.074	322,0
2017	245.284	246.733	331,0
2018	265.173		355,7

11.1.3 Wohnbauland

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
2005	89	84,25	246,2
2006	84	86,00	251,3
2007	87	87,75	256,4
2008	93	91,25	266,6
2009	92	92,75	271,0
2010	94	92,25	269,5
2011	89	89,75	262,2
2012	87	89,00	260,0
2013	93	92,00	268,8
2014	95	93,25	272,5
2015	90	89,50	261,5
2016	83	90,00	263,0
2017	104	96,75	282,7
2018	96		280,5

Preisindexreihen im Vergleich



11.2 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtet sich der Gutachterausschuss Olpe nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte erstmals nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den **Normalherstellungskosten 2010** ermittelt worden. Bereits im Grundstücksmarktbericht 2013 war das Modell bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren angewandt worden und hat seitdem mehrfache Modifikationen erfahren. Die Gesamtnutzungsdauer der untersuchten Kaufobjekte entspricht den Vorgaben aus dem Vorjahr.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden daher auch als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die unter 9.3 behandelten Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der **Normalherstellungskosten 2010** ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2018 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,7181 * \text{Sachwert} + 40.525$$

P1 = 0,7181 (Steigungsfaktor)
P2 = 40.525 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

$$\begin{aligned} &\text{ermittelter Sachwert} \\ &+/- \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ &= \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Sie gilt für Sachwerte zwischen 87.500 € und 487.500 €.

Im Grundstücksmarktbericht 2012 konnte erstmals ein kreisweit auf Bodenrichtwerte abgebildeter Sachwertfaktor präsentiert werden. Diese Auswertung und Darstellung folgte dem vielfach zu beobachtenden Umstand, dass sich Sachwertfaktoren nicht nur mit dem nominellen Kaufpreis sondern auch mit Bodenrichtwerten verändern. Aufgrund der auch in 2016 großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich.

Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur auf die aktuelle Auswertung der Daten aus dem Kalenderjahr 2018 bezogen und nicht mit den Ergebnissen aus früheren Jahren vergleichbar. Dabei ist festzustellen, dass sich die auf der Grundlage der NHK 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelten Sachwertfaktoren von den Werten aus dem Grundstücksmarktberichten 2016 und früher unterscheiden. Ursache hierfür sind die durch die Annahme einheitlicher Gesamtnutzungsdauern der untersuchten Objekte erhöhten Sachwerte. **Deshalb ist bei Anwendung der nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren unbedingt darauf zu achten, dass der im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berechnete Sachwert auch der o. a. Richtlinie in der durch die AGVGA seit 21. Juni 2016 veränderten Fassung (mit grundsätzlich 80-jähriger Gesamtnutzungsdauer der Bewertungsobjekte) entspricht.**

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2017 eine nahezu gleich bleibende Steigung und eine Verschiebung des Funktionsgraphen nach rechts auf der X-Achse feststellen. In hohen Sachwertbereichen liegt der maximale Sachwertfaktor mit – 20 % nahezu gleich hoch wie im Vorjahr.

Für die bodenrichtwertbezogene Auswertung ergibt sich ein deutlich differenzierteres Bild. Vor allem in gehobenen Bodenrichtwertbereichen erhöht sich der Achsenabschnitt auf der X-Achse. Objekte mit hohen Sachwerten erlangen demgemäß dort noch sachwertnahe Verkehrswerte. Dagegen werden nach wie vor hohe Marktabschläge in niedrigen Bodenrichtwertbereichen beobachtet. Die Auswertung trägt in dieser Hinsicht einerseits dem nach wie vor hohen Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung (s. S. 6 des Grundstücksmarktberichtes), zeigt andererseits aber auch eine steigende Polarisierung nach Lagen in diesem Teilmarkt.

Bei Vergleichen mit den Erhebungen aus den Vorjahren sind aber die unterschiedlich - in Abhängigkeit von den vorliegenden Kauffällen - zu wählenden Bodenrichtwertbereiche sowie die infolge der einheitlich anzuwendenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren erhöhten Sachwerte zu berücksichtigen.

Die Tabellen sind nachfolgend dargestellt:

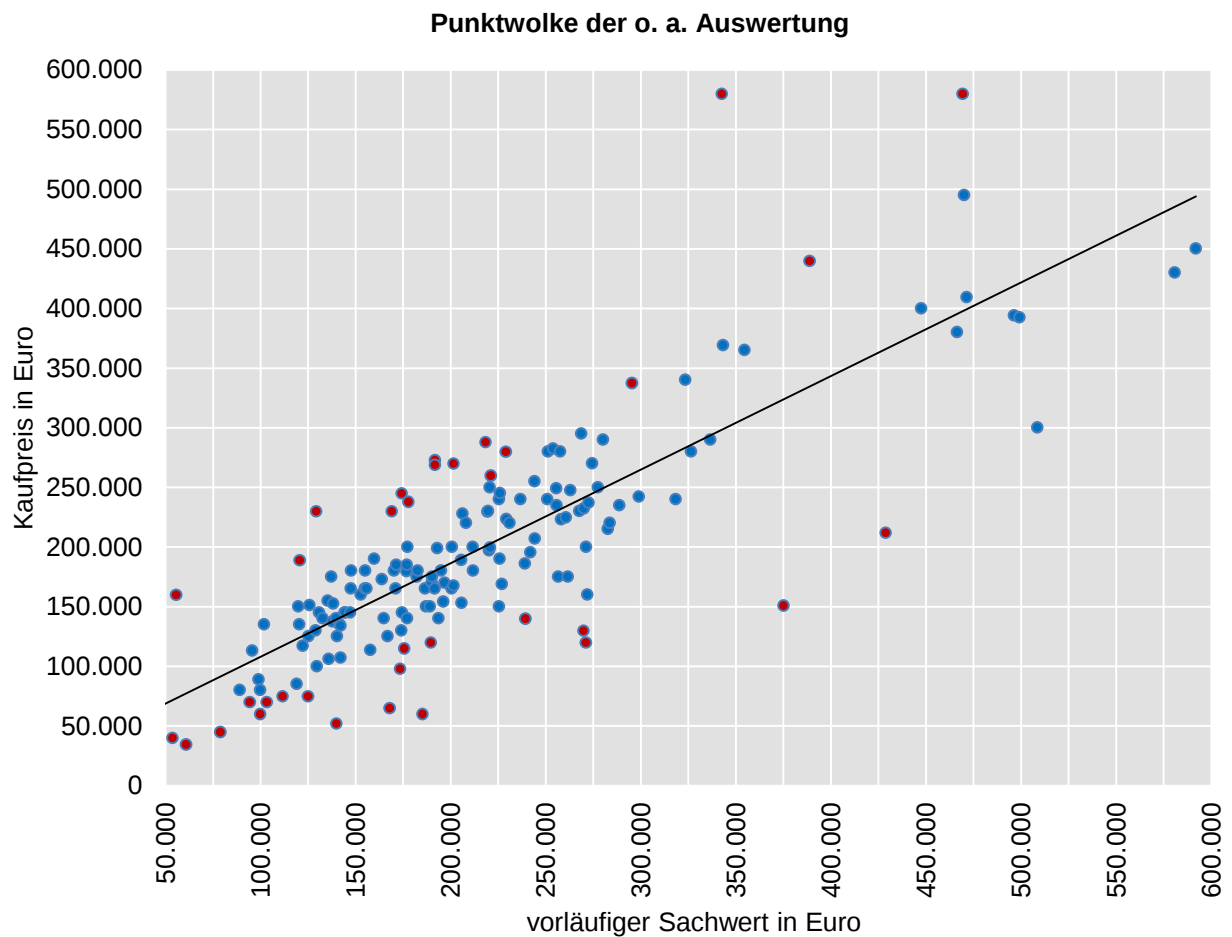
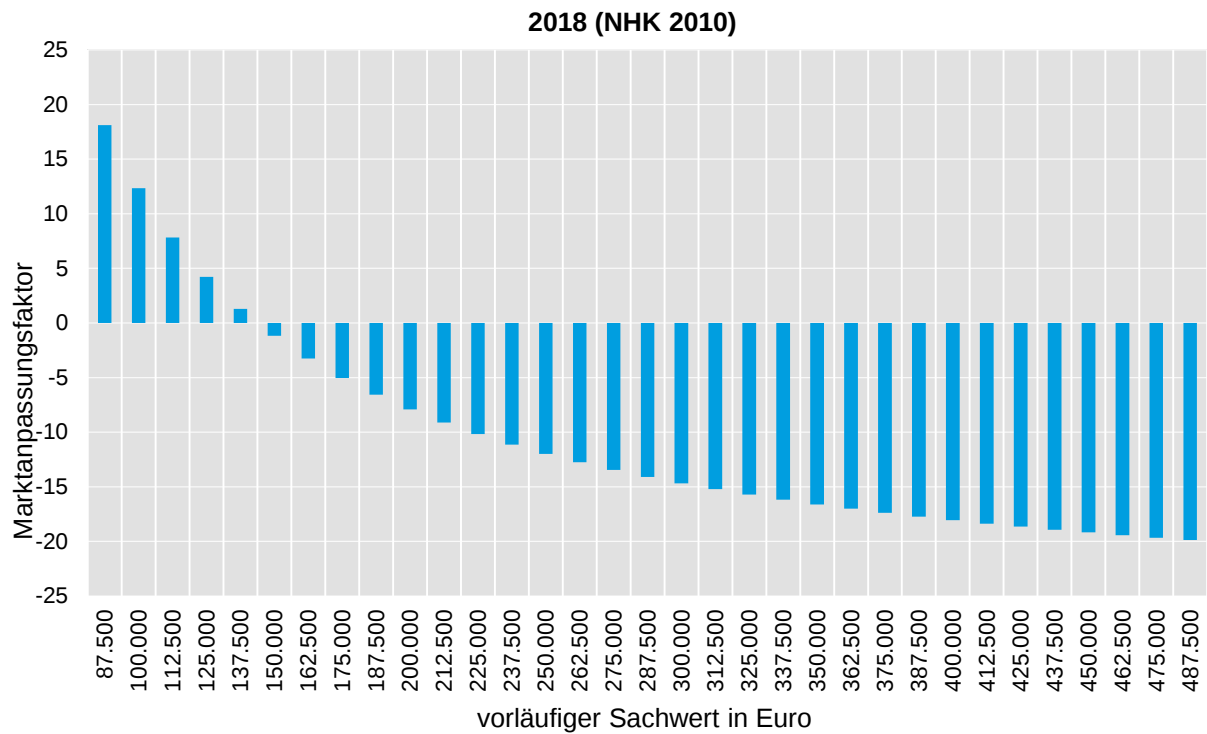
Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus 2018 zugrunde:

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Untersuchte Fallzahl	125	
Grundstücksfläche	bis 1000 m ²	
Zeitwert für Außenanlagen pauschal	8.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	31	15,94
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1977	17
NHK/m ² BGF	652 €	298

**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor 2018 (NHK 2010)
87.500	18
100.000	12
112.500	8
125.000	4
137.500	1
150.000	-1
162.500	-3
175.000	-5
187.500	-7
200.000	-8
212.500	-9
225.000	-10
237.500	-11
250.000	-12
262.500	-13
275.000	-13
287.500	-14
300.000	-15
312.500	-15
325.000	-16
337.500	-16
350.000	-17
362.500	-17
375.000	-17
387.500	-18
400.000	-18
412.500	-18
425.000	-19
437.500	-19
450.000	-19
462.500	-19
475.000	-20
487.500	-20
P1	0,7181120579
P2	40525,0655282182
Anz. Verträge	163 (38)
Bestimmtheitsmaß	0,84

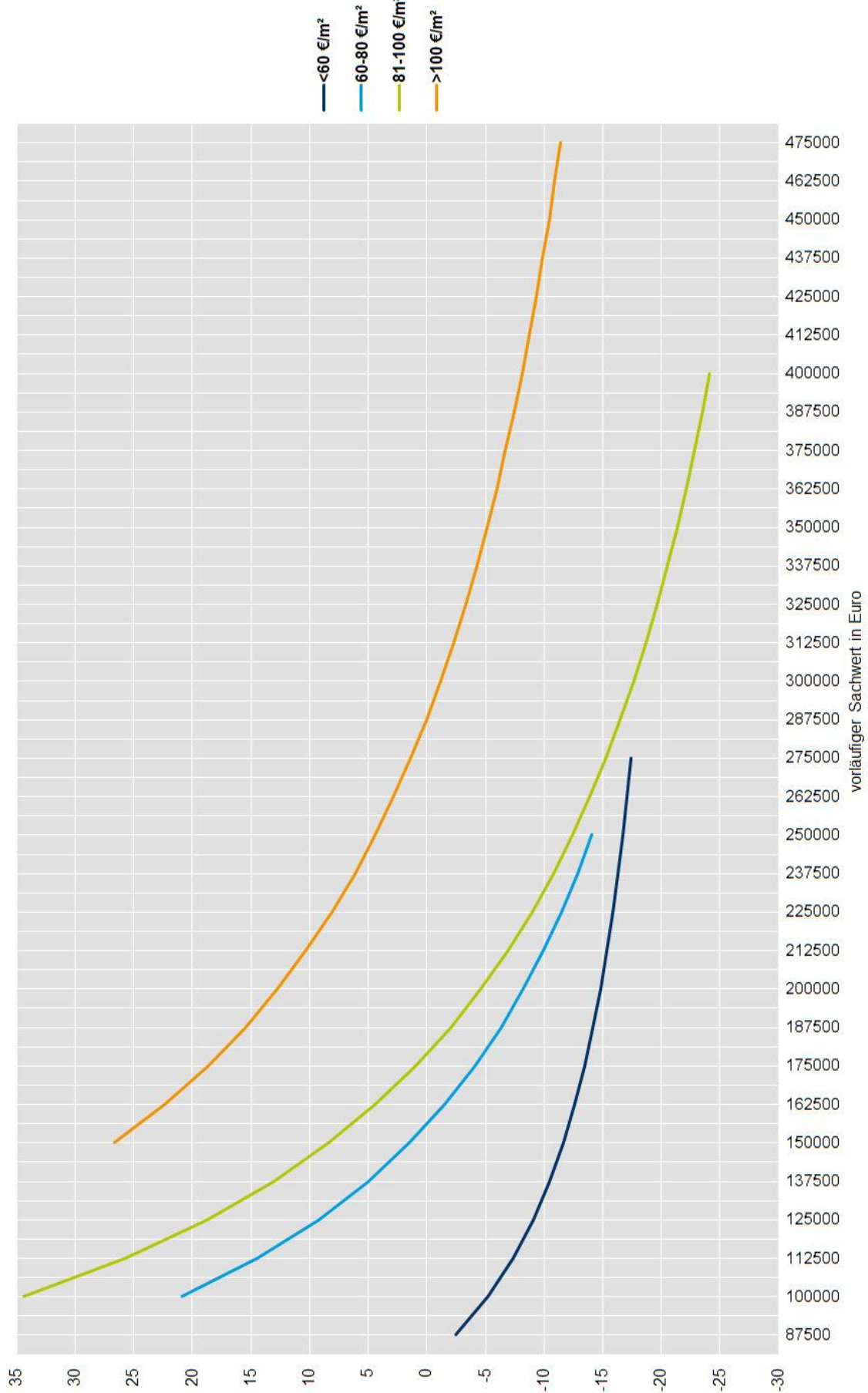
Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser



Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertbereich:			
	> 60 €/m²	60 - 80 €/m²	81 - 100 €/m²	>100 €/m²
62500	6			
75000	1			
87500	-3			
100000	-5	21	34	
112500	-7	14	26	
125000	-9	9	19	
137500	-10	5	13	
150000	-12	1	8	27
162500	-13	-2	4	22
175000	-13	-4	1	19
187500	-14	-6	-2	16
200000	-15	-8	-5	13
212500	-15	-10	-7	10
225000	-16	-11	-9	8
237500	-16	-13	-11	6
250000	-17	-14	-12	4
262500	-17		-14	3
275000	-17		-15	1
287500			-16	0
300000			-18	-1
312500			-19	-2
325000			-20	-3
337500			-21	-4
350000			-21	-5
362500			-22	-6
375000			-23	-7
387500			-23	-7
400000			-24	-8
412500				-9
425000				-9
437500				-10
450000				-10
462500				-11
475000				-11
P1	0,7561083	0,625788134	0,563847216	0,710453243
P2	19149,63598	58338,32143	77966,55483	83401,90412
Anz. Vertr.	54 (9)	60 (16)	22 (2)	27 (7)
Besti.Maß	0,81	0,80	0,71	0,73

Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe



11.3 Liegenschaftszinsen

Der Immobilienmarkt des Kreises Olpe ist geprägt von überwiegenden Verkäufen privat genutzter Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland). Der Verkauf gewerblich genutzter Objekte sowie der Verkauf von Mehrfamilienhäusern wird deutlich seltener beobachtet. Umso schwieriger ist es, Datenmaterial für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Kreis Olpe zu beschaffen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sehr daran interessiert, in Zukunft entsprechende Informationen bereitzustellen. Leider war dies bisher mangels geeigneter Kauffälle bzw. ergänzender Angaben der Kaufvertragspartner nicht immer möglich.

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2018 liegt nur für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 30 ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins war die Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes möglich. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **3,69 %**. Die Auswertungen aus dem Jahr 2017 ergab einen Mittelwert von 3,65 %, aus den Jahren 2014 bis 2016 (insgesamt 69 Fälle) 3,46 %. Der Berechnung liegen die tatsächlich anfallenden Mieten zugrunde.

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2018 zugrunde:

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl	30	
Restnutzungsdauer in Jahren	53	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	73	23
Miete, €/m ² Wfl.	6,08	1,53
BWK-Anteil am Rohertrag	0,23	0,07
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.406	416
Liegenschaftzinssatz in %	3,69	0,91

Eine Auswertung weiterer Kauffälle unter Annahme etwa von aus der Vergleichsmietentabelle für den Kreis Olpe abgeleiteten Mieten (wegen fehlender Angaben der Eigentümer) ist angesichts der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht erfolgversprechend. Hierzu müsste zunächst die aus dem Jahr 2011 stammende Vergleichsmietentabelle neu aufgestellt werden.

Für weitere Teilmärkte konnten keine statistisch gesicherten Liegenschaftszinsen ermittelt werden. Es liegen zwar noch in 4 Kauffällen Vermietungsdaten für Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser vor, die geringe Datenmenge aus diesem Marktsegment ist für eine Veröffentlichung der abgeleiteten Werte jedoch nicht geeignet.

Zusammenhängende Auswertungen mit Marktdaten aus vorangegangenen Jahren waren angesichts der durch die Beschlusslage der AGVGA aus dem Jahr 2016 veränderten Gesamtnutzungsdauer der Objekte und der erst ab dem Berichtsjahr 2016 anzuwendenden Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 mit den dort aufgezeigten Bewirtschaftungskostenansätzen nicht angezeigt.

Die nachfolgend dargestellten Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauern von Immobilien aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW sind bei der Berechnung angewandt worden.

Objektart	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Dreifamilienhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	70 Jahre
Bürogebäude, Banken	70 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	60 Jahre
Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre
Lager- / Versandgebäude	50 Jahre

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie z. B. von Kleiber (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, syst. Darstellung Ertragswertverfahren IV, Rz. 255) oder in der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert veröffentlicht wurden. Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 1,5 – 2,5 %,
- für Mietwohngrundstücke 3,5 – 5,0 %,
- für Eigentumswohnungen 2,5 – 3,5 %
(im Vergleich dazu s. o. Wert aus eigener Ermittlung von 3,62 %),
- für gemischt genutzte Grundstücke 4,0 – 5,0 %,
- für Büro- und Geschäftshäuser 5,5 – 7,0 %,
- für Lagerhallen 5,5 – 8,0 %,
- für Fabrikationshallen 6,0 – 8,5 %,
- Hotels und Gaststätten 5,5 – 8,5%,
- Landwirtschaftlich genutzt Objekte 6,0 – 8,5 %.

In Abhängigkeit von Lage, Nutzung, Größe, Zuschnitt, Höhe des gewerblichen Anteils bei gemischt genutzten Grundstücken, Vermietungssituation, Marktsituation, Höhe der Nettokaltmiete sowie mieterbezogenen Kriterien sind die o.g. Zinssätze anzupassen. Angesichts der zahlreichen Einflussfaktoren können die vorgenannten Zinssätze nur einen Anhaltspunkt geben und sind vor der Anwendung im Einzelfall sachverständig zu überprüfen.

12 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick über die Verteilung der Einwohner und die Flächen im Kreis Olpe:

Stadt/ Gemeinde	Wohn-bevölkerung (am 30.06.2018)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.384	97,95	249,0
Drolshagen	11.895	67,11	177,2
Finnentrop	17.193	104,42	164,7
Kirchhundem	11.600	148,63	78,0
LenneStadt	25.618	135,59	188,9
Olpe	24.543	85,88	285,8
Wenden	19.788	72,56	272,7
gesamt:	135.021	712,14	189,6

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, Amtliche Bevölkerungszahlen (Internet) Flächenangaben aus Kreis Olpe, Fachdienst 62

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km²	%	km²	%
Attendorn	8,02	8,19	75,90	77,50
Drolshagen	4,69	6,99	55,05	82,02
Finnentrop	6,44	6,17	87,54	83,84
Kirchhundem	4,82	3,24	134,36	90,39
LenneStadt	8,47	6,25	116,33	85,80
Olpe	7,39	8,61	65,70	76,50
Wenden	6,96	9,59	57,28	78,94
gesamt:	46,81	6,57	592,16	83,15

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2018

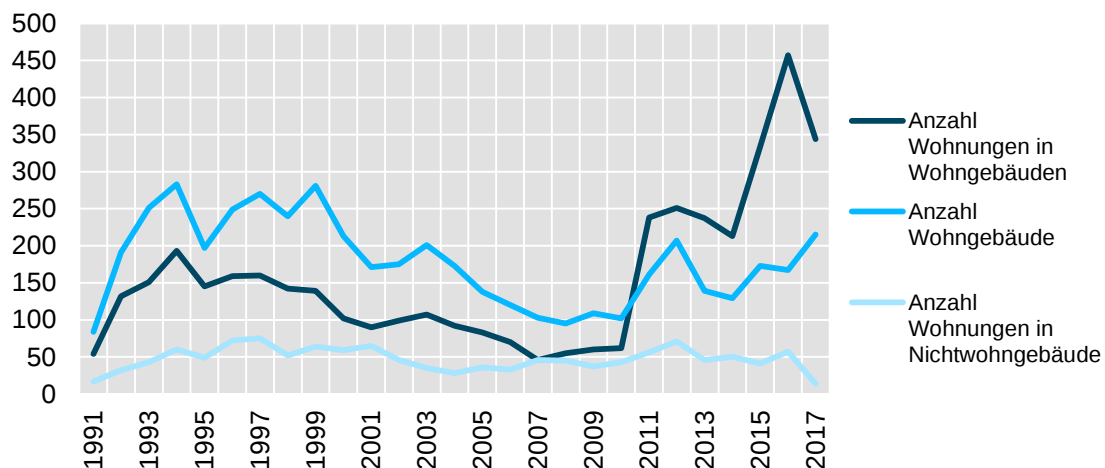
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1991 bis 2017 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Wohnungen in Nichtwohngebäuden
1991	84	54	17
1992	191	132	32
1993	251	151	43
1994	283	193	60
1995	197	145	49
1996	249	159	72
1997	270	160	75
1998	240	142	52
1999	281	139	64
2000	213	102	59
2001	171	90	65
2002	175	99	46
2003	201	107	35
2004	173	92	28
2005	138	83	36
2006	120	70	33
2007	103	46	46
2008	95	55	45
2009	109	60	37
2010	102	62	43
2011	161	238	56
2012	207	251	71
2013	139	237	46
2014	129	213	50
2015	173	334	41
2016	167	457	57
2017	215	344	14

Quelle

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, (Internet)

Anzahl der Baugenehmigungen 1991 - 2017



13 Mieten

Im Jahr 2002 wurde erstmalig für den Bereich der IHK Siegen ein gewerblicher Mietpreisspiegel erarbeitet und von der IHK Siegen herausgegeben. In den Jahren 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2015 und aktuell im März 2018 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch zwei eigens zu diesem Zweck eingerichtete Arbeitskreise (für Siegen-Wittgenstein und für Olpe) aus den Daten von Mietpreisumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe.

Die ermittelten Mietpreisspannen sind Orientierungswerte und als solche auch zu verwenden. Die Spannen sind so angesetzt, dass die Mehrzahl der auf dem regionalen Immobilienmarkt zu beobachtenden Mieten durch diese Mietspannen abgedeckt ist. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietpreise einzelner Projekte außerhalb dieser Spanne liegen, wenn z.B. eine außergewöhnlich große Zahl Wert steigernder oder Wert mindernder Faktoren zusammentreffen. Diese Abweichungen von Mietpreisen nach oben oder nach unten stellen aber grundsätzlich nicht die Gültigkeit der Mietpreisspannen in Frage.

Die Daten des Mietpreisspiegels stellen keine Mietpreisempfehlungen der Industrie- und Handelskammer oder des Arbeitskreises „Gewerblicher Mietpreisspiegel“ für bestimmte Objekte dar. Ziel des Mietpreisspiegels ist vielmehr die Verbesserung der Markttransparenz. Der „Gewerbliche Mietpreisspiegel“ wird in regelmäßigen Zeitabständen überarbeitet, um die Aktualität der Daten zu gewährleisten.

Im Folgenden wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für die Kommunen des Kreises Olpe gilt. Weitere Informationen und die Angaben für die Kommunen im Bereich des Kreises Siegen-Wittgenstein können telefonisch bei der IHK Siegen erfragt (Tel. 0271 / 3302 – 315, Herr Jäger) oder im Internet auf der Seite www.ihk-siegen.de nachgelesen werden.

Der Arbeitskreis Gewerblicher Mietspiegel hat bei der letzten Neufassung des Mietspiegels auf die Angabe der Tendenzen verzichtet, um keine falschen Signale zu setzen. Zudem erscheint eine solche Aussage angesichts der alle zwei Jahre angepassten Angabe von Mietspannen, unter die die meisten Mieten in der Regel auch fallen sollten, auch nicht erforderlich.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	10,00	–	14,00
gute Lage	7,00	–	11,00
mittlere Lage	6,00	–	9,00
einfache Lage	4,00	–	7,00

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

** Die sehr guten Einzelhandelslagen befinden sich nur im begrenzten Bereich des Stadtkerns von Attendorn. Eine Sonderlage bildet das Allee-Center.

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 6,50	5,00 – 7,50	6,00 – 8,50
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
gute Lage	5,00 – 8,00		
mittlere Lage	5,00 – 6,50		
einfache Lage	3,50 – 5,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	3,50 – 4,50	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
gute Lage	4,50 – 8,50		
mittlere Lage	4,00 – 6,00		
einfache Lage	3,00 – 5,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	3,50 – 4,50	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
gute Lage	4,50 – 6,50		
mittlere Lage	4,00 – 6,00		
einfache Lage	3,00 – 5,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	3,50 – 4,50	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	8,00 – 15,00		
gute Lage	7,00 – 9,00		
mittlere Lage	5,00 – 7,00		
einfache Lage	3,50 – 5,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

** Die sehr guten Lagen befinden sich nur im begrenzten Bereich des Stadtkerns von Altenhundem.

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 5,50	5,00 – 6,50	6,00 – 7,50
mittlere Lage*			
	4,00 – 5,50	5,00 – 6,50	6,00 – 7,50
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenzuell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	13,00	–	20,00
gute Lage	7,00	–	13,00
mittlere Lage	6,50	–	10,00
einfache Lage	5,00	–	7,50

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

** Die sehr guten Lagen befinden sich nur im begrenzten Bereich des Stadtkerns von Olpe.

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 6,50	5,00 – 7,50	7,00 – 10,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
gute Lage	6,00 – 9,00		
mittlere Lage	5,00 – 7,00		
einfache Lage	3,50 – 5,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 5,00	4,50 – 5,50	5,50 – 7,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.

Ergebnisse der Arbeitskreise "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im IHK-Bezirk Siegen

IHK-Bezirk*	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für Produktions- und Lagerhallen		
	Nutzungswert / Objektqualität		
	einfach	mittel	gut
gute Lage	2,50 – 3,50	2,75 – 4,00	3,50 – 5,00
mittlere Lage	1,75 – 3,00	2,50 – 3,50	3,00 – 4,25
einfache Lage	bis 2,00	1,50 – 2,75	2,25 – 3,25

Die Spannen beinhalten keine Mieten für Betriebsvorrichtungen, Mietereinbauten oder Ähnliches.

Vorhandene Büro- und Sozialflächen führen in der Regel zu einer Aufwertung des Nutzungswertes (für eine grobe Herangehensweise zur Wertermittlung siehe S. 7 ff.).

Für befestigte Freiflächen, die als zusätzliche Fläche (nicht Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind, gilt als grober Richtwert 0,25 €/m² - 1,00 €/m².

Die vorliegenden Hallenmieten wurden gemeinschaftlich für die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein (IHK-Bezirk) erfasst. Sie gelten für eine Größe bis ca. 5.000 m² Nutzfläche. Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen. Ausnahmen sind bei außergewöhnlich wertsteigernden oder -mindernden Faktoren möglich. **Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen am Anfang der Broschüre**

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

- **Gut:** Warmhalle; mit Kranbahnanlage; Qualität der Halle bietet uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Zeitgemäße Büro- und Sozialräume (siehe S. 8) sowie ausreichend Parkflächen sind vorhanden.
- **Mittel:** Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Büro- und Sozialräume vorhanden.
- **Einfach:** Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen); ohne Kranbahnanlage; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten

Lage

- **Gute:** gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (die besten Lagen sind mit Autobahnanschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Mittlere:** günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen
- **Einfache:** dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung

14 Sonstige Angaben

14.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Figge, Werner
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing., Vermessungsassessor
Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter

Ohm, Klaus Martin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirt
Kreismratsrat

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Faust, Boris
Timmerbruch 37

Immobilienvermittler
57368 Lennestadt

Feldmann, Thomas
Rochusstraße 21

selbst. Immobilienkaufmann
Dipl. Sachverständiger (DIA)
57462 Olpe

Fleper, Manfred
Zum Schloßberg 8a

Dipl.-Ing., Architekt
57368 Lennestadt-Oedingen

Hengstebeck, Reinhold
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57439 Attendorn

Henke, Heinz-Jürgen
Relekes Weg 10

Dipl.-Ing., Architekt
57439 Attendorn

Henne, Andreas
Arnoldstraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

Henning, Eckhardt
Eichhagenstr. 19

Forstamtsrat a.D., Dipl. Forstingenieur
57482 Wenden-Gerlingen

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Koch, Georg
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhundem-Marmecke

Lockemann, Silja
Rhoder Hauptstraße 17

Dr.-Ing. Vermessungsassessorin
57462 Olpe-Rhode

Ohm, Michael
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt
57462 Olpe

Schablowski, Bernd
Plettenberger Str. 62

Sparkassenbetriebswirt
57439 Attendorn

Schönauer, Thomas
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Hünsborn

Stupperich, Winfried
Beethovenstraße 34

selbst. Immobilienberater
57368 Lennestadt-Grevenbrück

Sure, Edgar
Heereshagener Str. 8b

Dipl. Vermessungsingenieur
Dipl. Sachverständiger (DIA)
51709 Marienheide

Wiethoff, Maria
Schönholthausen Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin
57413 Finnentrop

Weber, Walter
Zur Grube 3

Landwirt
57399 Kirchhundem – Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Aitzetmüller, Carola

Finanzbeamtin Finanzamt Olpe

Sauer, Viola

Finanzbeamtin Finanzamt Olpe

14.2 Gebühren für Wertgutachten

Die Gebühr für ein Wertgutachten des Gutachterausschusses richtet sich seit dem 01.01.2011 nach den Vorschriften der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen. Die Rechtsvorschriften sollen in 2019 neu gefasst werden.

Am 01.01.2016 ist die Dritte Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung in Kraft getreten.

Gemäß Ziffer 7 des Gebührentarifs beträgt die Grundgebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes von bis zu 1 Mio. Euro 0,2 Prozent des Wertes zuzüglich 1.250 €, bei einem Wert von mehr als 1 Mio. bis 10 Mio. Euro 0,1 % des Wertes zuzüglich 2.250 €. Die vorgenannten Festbeträge sind durch die Novellierung der Gebührenordnung zum 01.01.2016 angehoben worden. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

Es können Zuschläge für erhöhten Aufwand (z. B. bei zusätzlicher Bewertung von Rechten oder umfangreich zu ermittelnden Baumängeln oder -schäden) erhoben werden. Ggf. kommen auch Abschläge wegen verminderten Aufwands in Frage.

Wertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Aus diesem Grund ist der zuvor errechneten Gebühr noch die Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19% hinzuzurechnen.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Westfälische Straße 75
57462 Olpe

Telefon: 02761/81-395
Telefax: 02761/94503-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de
www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss

