



Grundstücksmarktbericht **2009**

für die Städte Olpe, Attendorn, Lennestadt, Drolshagen
und die Gemeinden Kirchhundem, Finnentrop, Wenden



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Olpe

NRW.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle: Westfälische Straße 75
57462 Olpe – Kreishaus –
Tel.: 02761 / 81-0

Auskünfte: Kordes, Otto
Zimmer 2.051, Durchwahl 81-536
e-mail: o_kordes@kreis-olpe.de

Stuff, Sebastian
Zimmer 2.051, Durchwahl 81-389
e-mail: s_stuff@kreis-olpe.de

Brück, Karin
Zimmer 2.047, Durchwahl 81-395
e-mail: k_brueck@kreis-olpe.de

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 120 Exemplare

Druck: Kreis Olpe

Die Bodenrichtwerte und der Marktbericht können im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

abgerufen werden.

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2009

(Auswertung der Daten des Jahres 2008)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008.....	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz.....	11
4.3 Geldumsatz	11
5. Unbebaute Grundstücke.....	13
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Gewerbliche Bauflächen	13
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
6. bebaute Grundstücke.....	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	16
7. Wohnungseigentum.....	17
8. Bodenrichtwerte	22
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	22
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	23
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	25
9. Erforderliche Daten	26
9.1 Indexreihen	26
9.1.1 Einfamilienhäuser.....	26
9.1.2 Eigentumswohnungen.....	26
9.1.3 Wohnbauland.....	27
9.2 Marktanpassungsfaktoren	27
9.3 Liegenschaftszinsen.....	30
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	31
11. Mieten.....	32
12. Sonstige Angaben.....	40
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	40
12.2 Gebühren für Wertgutachten.....	41

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2006 auf einen Blick:

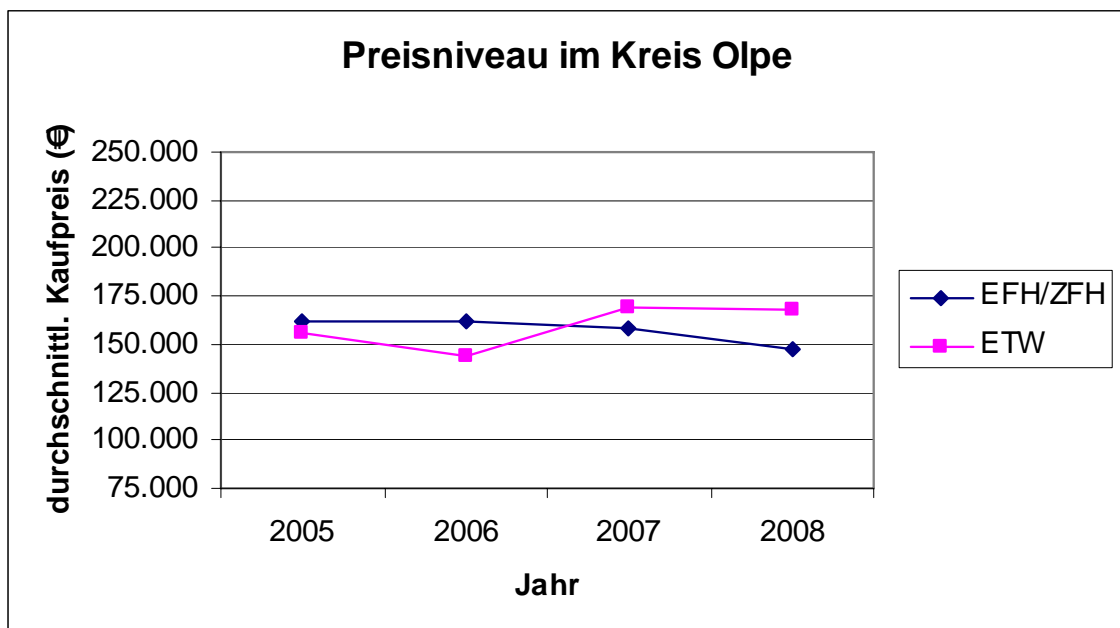
Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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

Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↗	↘	→

Aus der folgenden Tabelle ergibt sich ein Überblick über das Preisniveau im Kreis Olpe:

	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)		Durchschnittlicher Preis (€/m ²)
	Ein- bis Zweifamilienhaus	Eigentumswohnungen	Wohnbauland
2005	162.000	156.000	89
2006	162.000	144.000	84
2007	158.000	169.000	87
2008	148.000	168.000	93



Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe:

neue Eigentumswohnungen

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

	2008	2007	2006	2005
Attendorn	1.831	1.694	1.664	1.838
Drolshagen	1.778	1.973	1.752	1.526
Finnentrop	1.815	1.669	1.526	-
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	1.620	-	1.572
Olpe	2.050	1.782	1.722	1.702
Wenden	-	1.829	1.658	1.606

Wohnbauland

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

	2008	2007	2006	2005
Attendorn	117	122	108	118
Drolshagen	73	76	74	83
Finnentrop	68	68	62	69
Kirchhundem	59	54	56	61
Lennestadt	66	61	80	65
Olpe	116	110	101	113
Wenden	72	74	70	72

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Häusern und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider (die aktuellen Zahlen sind fett gedruckt). Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielerlei Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten ist. 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.

Gewerbliche Bauflächen

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Im Durchschnitt werden rund 70 – 80% der Gewerbeflächen von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 22 gewerbliche Grundstücke verkauft. In sieben Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. eine Firma. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 6.300 m². Der Durchschnittspreis lag bei rd. 30 €/m² einschließlich Erschließungskosten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Wie bereits in den vergangenen Jahren gibt der vorliegende Grundstücksmarktbericht einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung innerhalb des Kreises Olpe und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Der Grundstücksmarktbericht für das Gebiet des Kreises Olpe ist in den letzten Jahren inhaltlich und optisch den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) angepasst worden. Ziel dieser Anpassungen ist eine Normierung und somit bessere Vergleichbarkeit der Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Ferner wurden in der jüngeren Vergangenheit die Möglichkeiten der elektronischen Kommunikation verstärkt genutzt. Insbesondere das Internet hat dazu beigetragen, die Daten des Grundstücksmarktes einer großen Öffentlichkeit leichter als bisher verfügbar zu machen. Mit der Darstellung der Bodenrichtwerte im Internet mittels des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW wurde bereits vor Jahren begonnen (www.boris.nrw.de). Nicht zuletzt auch aufgrund der großen Nutzerakzeptanz steht dieses System als Vorbild für eine bundesweite Online-Präsenz der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuesse-online.de). Neben den Bodenrichtwerten werden künftig weitere Daten der Gutachterausschüsse im Internet abrufbar sein. In diesem Zusammenhang ist die Erweiterung von BORIS.NRW zu BORISplus.NRW bereits weit fortgeschritten. In BORISplus werden künftig außer den Bodenrichtwerten allgemeine Preisauskünfte sowie für spezielle Nutzergruppen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse möglich sein. Ferner ist die Ableitung und Bereitstellung von Immobilienrichtwerten geplant. BORISplus trägt künftig neben einer erhöhten Interoperabilität insgesamt zu einer erhöhten Transparenz der regionalen Grundstücksmärkte bei und kommt somit den im Baugesetzbuch definierten Aufgaben der Gutachterausschüsse in verstärkter Weise nach.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, sofern Änderungswünsche 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 sind bzw. zur Verzerrung von Aussagen führen würden.

Olpe, im März 2009



(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 NW) 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 nichtöffentlicher 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. 3),

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs. 3).

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 01.01.2009 in drei Sitzungen im Februar 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 NW 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 Kataster und Vermessung 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 der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
5. die Vorbereitung der Wertermittlungen,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

6. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
8. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

(§ 15 Abs. 2 GAVO NW)

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

4.1 Anzahl der Kauffälle

Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Prozent
2005	1.070	756	314	71%
2006	1.035	842	193	81%
2007	1.308	1.069	239	82%
2008	1.258	1.024	234	81%

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

	2008	2007	2006	2005
Attendorn	230	208	181	225
Drolshagen	162	123	110	106
Finnentrop	122	127	83	88
Kirchhundem	83	103	105	100
Lennestadt	191	225	185	160
Olpe	267	286	170	208
Wenden	203	236	201	183

4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 317 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 79% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 8%, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 11%.

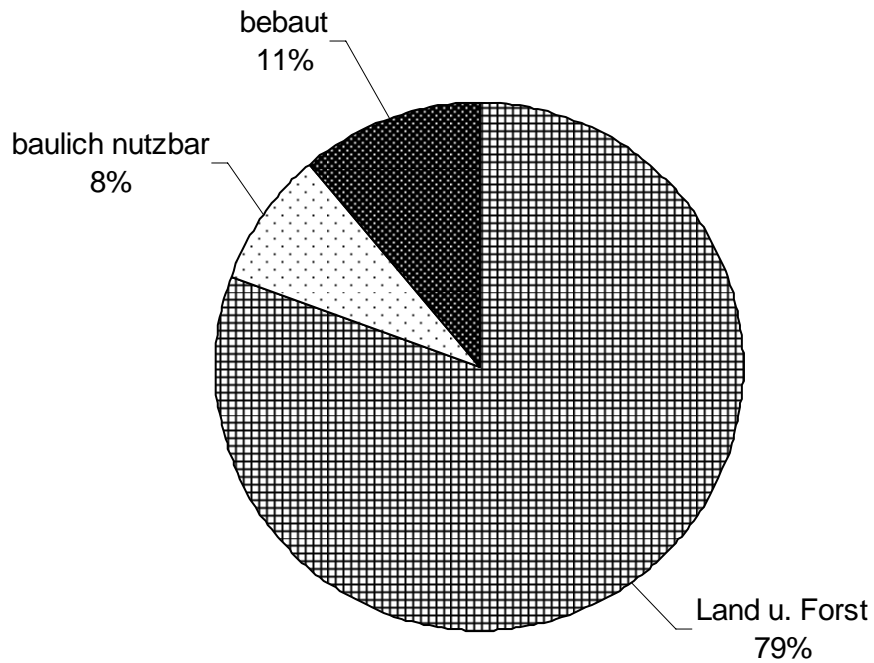
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 105 Mio. €. Hiervon entfielen etwa 66% auf bebaute Grundstücke, 17%

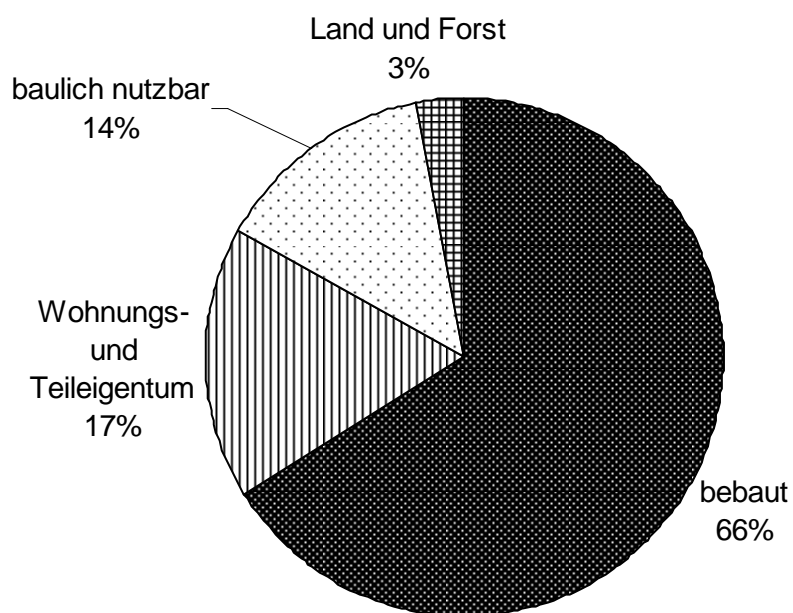
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

auf Wohnungs- und Teileigentum, 14% auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 3% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Flächenumsatz



Geldumsatz



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	254	17,48	15,23
2006	172	12,38	9,27
2007	171	11,78	9,94
2008	149	10,80	9,20

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2008)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	48	3,33
Drolshagen	18	1,11
Finnentrop	12	0,53
Kirchhundem	6	0,26
Lennestadt	10	0,45
Olpe	27	1,82
Wenden	28	1,70

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke im Jahr 2008 betrug **676 m²** (2007: 668 m², 2006: 675 m²).

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke in neuen Baugebieten im Jahr 2008 betrug **633 m²** (2007: 621 m², 2006: 576 m²).

5.2 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	10	1,41	0,49
2006	29	17,04	4,66
2007	39	17,54	6,28
2008	22	13,32	5,21

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	33	41,53	0,64
2006	50	85,38	1,34
2007	36	37,38	0,57
2008	62	67,96	1,06

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	68	99,40	1,01
2006	39	69,97	0,82
2007	54	139,92	1,37
2008	87	182,41	1,69

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

Preisentwicklung

	2008	2007	2006	2005
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
landwirtschaftliche Flächen	1,44	1,50	1,41	1,47
forstwirtschaftliche Flächen	0,50	0,55	0,59	0,57

Der o.g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich **ohne Aufwuchs**. Der Durchschnittspreis derjenigen forstwirtschaftlichen Flächen, die ausdrücklich einschließlich Aufwuchs verkauft wurden, errechnet sich mit 1,20 €/m².

6. bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	166	15,25	26,83
2006	190	16,70	31,60
2007	296	20,69	46,78
2008	264	20,30	38,95

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2008)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	50	8,58
Drolshagen	24	3,95
Finnentrop	41	4,85
Kirchhudem	19	2,12
Lennestadt	47	5,69
Olpe	45	8,38
Wenden	38	5,37

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€
2005	4	26	51	48	28	4	2	3
2006	3	24	58	60	30	7	7	1
2007	9	41	95	91	42	13	4	1
2008	15	52	83	72	27	6	7	2

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist **fett** gedruckt.

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1919	12	119.000
1920 - 1949	10	136.000
1950 - 1974	45	136.000
1975 - 2006	42	194.000
ab 2007	1	201.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	2	73.000
1950 - 1974	6	117.000
1975 - 2006	7	166.000
ab 2007	3	222.000

6.2 Mehrfamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2005	4	0,28	0,75
2006	13	0,95	2,55
2007	27	3,35	6,53
2008	26	2,78	6,38

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2008)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	6	1,57
Drolshagen	0	-
Finnentrop	3	0,52
Kirchhudem	1	0,21
Lennestadt	7	1,39
Olpe	8	2,52
Wenden	1	0,18

7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2005	157	18,01
2006	142	16,02
2007	167	19,83
2008	161	17,66

Von den im Jahr 2008 abgeschlossenen 161 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 79 Verträge ausgewertet werden. Bei 27 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau. Die vergleichsweise geringe Anzahl auswertbarer Verträge beruht auf dem Umstand, dass in den Kaufverträgen die zur Auswertung notwendigen Angaben häufig nicht enthalten und die Wohnungseigentümer nicht zur Auskunft verpflichtet sind.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2008; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2006 – 2008 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl von auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweiligen Tabellenüberschrift!

neue Wohnungen (zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2006 - 2008)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	21	86	1.744
Drolshagen	12	71	1.797
Finnentrop	7	84	1.649
Kirchhudem	0	-	-
Lennestadt	3	84	1.620
Olpe	48	98	1.831
Wenden	8	85	1.786

**neue Wohnungen
(nur Verträge des Jahres 2008)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	10	1.831
Drolshagen	4	1.778
Finnentrop	1	1.815
Kirchhundem	0	-
Lennestadt	0	-
Olpe	12	2.050
Wenden	0	-

**Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2006 - 2008)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
bis 65 m ²	16	1.852
bis 90 m ²	35	1.764
über 90 m ²	48	1.779

**gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur Verträge des Jahres 2008)**

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) – alle Verkäufe von ETW
Attendorn	41	4,90
Drolshagen	28	2,30
Finnentrop	7	0,57
Kirchhundem	2	0,12
Lennestadt	7	0,59
Olpe	63	8,07
Wenden	13	1,10

**gebrauchte Wohnungen
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2006 - 2008)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	26	94	1.295
Drolshagen	11	93	1.123
Finnentrop	5	96	733
Kirchhundem	6	90	942
Lennestadt	8	92	1.145
Olpe	52	98	1.181
Wenden	17	94	1.147

Gemeindeübersichten (zus.gef. Weiterverkäufe der Jahre 2006 - 2008)

Attendorn

	Attendorn			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	3	76	1.560	0	-	-
1990 - 1999	12	78	1.454	1	82	1.148
1980 - 1989	7	129	1.069	0	-	-
1970 - 1979	2	106	851	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	1	75	1.200	0	-	-

Drolshagen

	Drolshagen			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	4	93	1.188	0	-	-
1990 - 1999	5	95	1.221	0	-	-
1980 - 1989	1	92	1.130	0	-	-
1970 - 1979	1	89	366	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

Finnentrop

	Finnentrop / Bamenohl			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	0	-	-
1990 - 1999	0	-	-	1	95	1.032
1980 - 1989	0	-	-	1	61	615
1970 - 1979	2	127	690	1	69	638
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	0	-	-

Kirchhundem

	Kirchhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	1	140	914	0	-	-
1990 - 1999	1	128	957	0	-	-
1980 - 1989	0	-	-	0	-	-
1970 - 1979	0	-	-	1	108	769
1960 - 1969	1	70	821	0	-	-
vor 1960	0	-	-	2	48	1.095

Lennestadt

	Altenhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	1	102	1.176
1990 - 1999	1	93	1.296	2	66	1.261
1980 - 1989	1	120	1.333	1	80	991
1970 - 1979	1	108	1.020	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	1	100	825
vor 1960	0	-	-	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

Olpe

	Olpe			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	6	83	1.636	2	72	1.076
1990 - 1999	13	80	1.231	2	85	1.317
1980 - 1989	9	102	1.143	3	85	885
1970 - 1979	10	112	1.110	2	114	904
1960 - 1969	1	107	1.140	0	-	-
vor 1960	4	147	950	0	-	-

Wenden

	Wenden			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	2	87	1.415	2	83	1.285
1990 - 1999	6	84	1.060	5	123	1.143
1980 - 1989	0	-	-	0	-	-
1970 - 1979	1	76	947	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	1	58	1.072	0	-	-

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse sind nach § 193 Abs. 3 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 wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert. Das richtwerttypische Wohngrundstück im Kreis Olpe hat eine Größe von max. 1000 m² und ist mit einem Einfamilienhaus (oft mit Einliegerwohnung) bebaut (siehe Hinweis zur Grundstücksgröße auf Seite 13).

Die Bodenrichtwerte stellen Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke dar. Sie berücksichtigen mithin nicht die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders berücksichtigt werden.

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

Bundesweit werden Bodenrichtwerte in folgender Form angegeben:

Bodenrichtwert in €/Quadratmeter
Zustandsmerkmale

Neben dem primären Ziel, durch Richtwerte das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen, haben sie sich auch zu einem Hilfsmittel der Bodenwertermittlung entwickelt. Die Wertermittlungsverordnung läßt ausdrücklich zu, dass zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§ 13 Abs. 2 WertV).

Nach § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Kaufpreissammlung jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden (Bodenrichtwerte) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Die von daher notwendige Trennung zwischen geeigneten und ungeeigneten Kauffäl-

len ist jedoch z. T. recht schwierig, da die auszuscheidenden Verträge nicht immer eindeutig zu erkennen sind.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die aus bereinigten Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Die Führung der Bodenrichtwertkarte erfolgt in digitalisierter Form auf Basis der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000). Auf den Bodenrichtwertkarten wird stets angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus enthalten die Bodenrichtwertkarten auch die für die Wertermittlung maßgebenden Qualitätsmerkmale. Dabei werden bestimmte Abkürzungen benutzt:

Die ersten und zweiten großen Buchstaben bezeichnen die zulässige Art der baulichen Nutzung (nähere Ausführungen hierzu ergeben sich aus der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO).

W	=	Wohnbaufläche
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WB	=	besonderes Wohngebiet
M	=	gemischte Baufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
G	=	gewerbliche Bauflächen
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
S	=	Sonderbauflächen
SW	=	Wochenendhausgebiet
SO	=	Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise

Die zulässige Geschosshöhe wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Zuwegung oder Zuschnitt), ergeben sich daraus bei der Verkehrswertermittlung in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kauffällen werden im Kreisgebiet keine eigenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Genau wie für die forstwirtschaftlichen Flächen wird jedoch jährlich eine Übersicht, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

erstellt und auch ein durchschnittlicher Kaufpreis errechnet (siehe hierzu Punkt 5.3).

Im Jahr 2001 wurde erstmals eine Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte herausgegeben. In dem Bestreben, die Übersicht über den Grundstücksmarkt weiter zu erhöhen, wurden auf diese Weise bundesweit Mindeststandards eingeführt, die einen überregionalen Vergleich von Bodenrichtwerten erleichtern sollen. Dies ist insbesondere im Zeitalter des Internet ein sinnvolles Unterfangen. Im Zuge der Umstellung der Richtwerte auf den Euro hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe daher auch die Darstellung der einzelnen Richtwerte der o.g. Musterrichtlinie entsprechend geändert.

Die Richtwerte in den Richtwertkarten beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Sollten für einzelne Gebiete nur erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen, so werden diese mit einem hochgestellten Sternchen (*) gekennzeichnet.

Per Definition enthalten die Bodenrichtwerte sowohl die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) als auch nach Kommunalabgabengesetz (KAG); im Einzelnen sind somit die Straßenbaubeiträge sowie Kanal- und Wasseranschlussbeiträge in den Richtwerten enthalten.

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Hierzu hat der Gutachterausschuss den Abschluss der Bodenrichtwertermittlung ortsüblich bekanntzumachen, mit dem Hinweis, dass jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen kann.

Seit einiger Zeit sind die Bodenrichtwertkarten auch im Internet verfügbar. Neben der Adresse, unter der die Homepage der Gutachterausschüsse zu erreichen ist (www.gutachterausschuss.nrw.de), sind die aktuellen Bodenrichtwerte und der Marktbericht unter folgender Adresse abrufbar:

www.boris.nrw.de

Hinter der Adresse verbirgt sich das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW, welches vom Geodatenzentrum im Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen des Landes realisiert wird. Durch BORIS wurde die landesweit einheitliche Darstellung der Bodenrichtwerte und ein größerer Bedienungskomfort beim Zugriff auf die Bodenrichtwerte erreicht. Eine bundesweite Vereinheitlichung auf Basis von BORIS ist in der Entwicklungsphase.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	220	120	55
Stadt Drolshagen	100	65	50
Gemeinde Finnentrop	75	65	38
Gemeinde Kirchhundem	70	65	40
Stadt Lennestadt	110	60	48
Stadt Olpe	180	110	55
Gemeinde Wenden	85	75	55

Der Rahmenwert für kleinere Orte im Außenbereich ohne eigene Richtwertangabe beträgt derzeit (jeweils einschließlich Erschließungskosten)

- für die Gemeindegebiete von Attendorn, Drolshagen, Olpe und Wenden **40 €/m²**
- für die Gemeindegebiete von Finnentrop, Lennestadt und Kirchhundem **36 €/m²**.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	Preisspanne von - bis
Stadt Attendorn	23 - 36
Stadt Drolshagen	23 - 38
Gemeinde Finnentrop	20 - 26
Gemeinde Kirchhundem	20 - 25
Stadt Lennestadt	20 - 26
Stadt Olpe	24 - 60
Gemeinde Wenden	24 - 34

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Einfamilienhäuser

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1994	153.804	154.577	136,5
1995	154.364	152.687	134,9
1996	148.216	149.999	132,5
1997	149.198	150.738	133,1
1998	156.338	155.183	137,1
1999	158.858	161.705	142,8
2000	172.766	166.536	147,1
2001	161.756	169.402	149,6
2002	181.328	170.344	150,5
2003	156.962	164.046	144,9
2004	160.932	160.112	141,4
2005	161.622	161.625	142,8
2006	162.323	161.077	142,3
2007	158.038	156.480	138,2
2008	147.521		130,3

9.1.2 Eigentumswohnungen

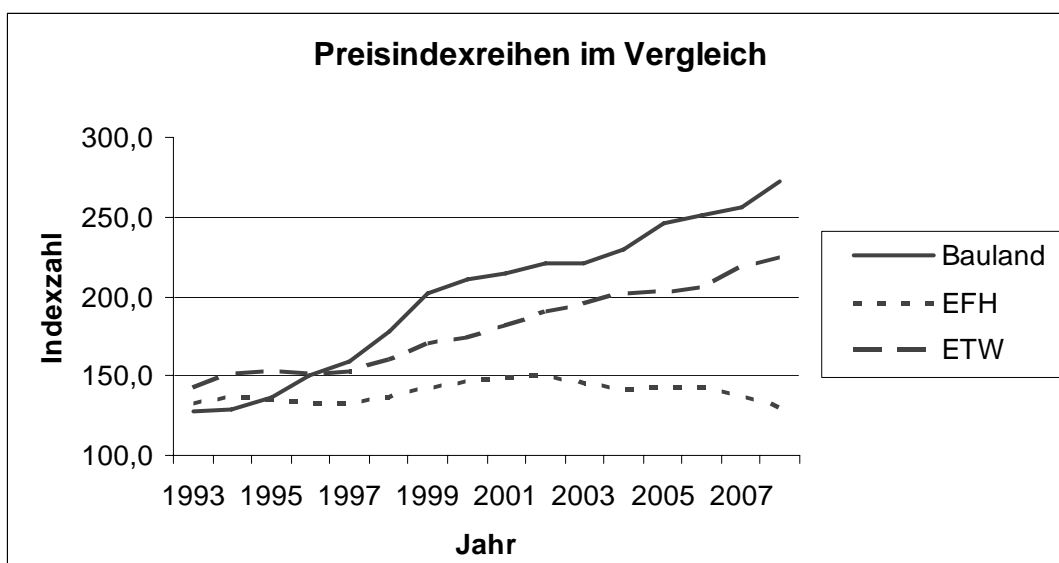
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1994	112.294	112.568	151,0
1995	117.228	113.795	152,6
1996	108.429	112.633	151,1
1997	116.447	113.490	152,2
1998	112.638	119.329	160,1
1999	135.595	126.660	169,9
2000	122.812	130.034	174,4
2001	138.918	135.637	181,9
2002	141.900	141.827	190,2
2003	144.590	145.571	195,3
2004	151.203	150.822	202,3
2005	156.290	151.871	203,7
2006	143.701	153.223	205,5
2007	169.200	162.473	217,9
2008	167.789		225,1

9.1.3 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
1994	42	44,32	129,5
1995	46	46,81	136,8
1996	53	51,23	149,7
1997	53	54,36	158,8
1998	59	61,00	178,2
1999	73	69,10	201,9
2000	71	72,19	210,9
2001	73	73,53	214,8
2002	76	75,37	220,2
2003	76	75,75	221,3
2004	75	78,75	230,1
2005	89	84,25	246,2
2006	84	86,00	251,3
2007	87	87,75	256,4
2008	93		271,7



9.2 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, manchmal aber auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen - Zustimmung des Hauseigentümers vorausgesetzt - eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur zuzüglich Baunebenkosten. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider und sind anhand von Korrekturfaktoren an die Verhältnisse im jeweiligen Bundesland und an die jeweilige Ortsgröße anzupassen (Korrekturfaktor für den Kreis Olpe bei Anwendung der NHK 2000 derzeit 0,93). Die Alterswertminderung wird gemäß Anlage 8 der WertR 2006 ermittelt.

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.gutachterausschuss.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW.

Die Marktanpassungsfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2008 errechnet. Dabei ergab sich folgende Formel:

$$\text{Kaufpreis} = 0,53 * \text{Sachwert} + 50.495$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

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

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 75.000 und 400.000 €.

Bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren ist zu beachten, dass es sich bei ihnen um Durchschnittswerte für das gesamte Kreisgebiet handelt. Es entspricht jedoch der täglichen Erfahrung, dass der Verkehrswert eines Gebäudes - neben allen anderen Einflussfaktoren - auch von der Lage des Objektes innerhalb des Kreisgebietes abhängig ist. Ein Gebäude, das in Olpe zum Verkauf ansteht, wird einen höheren Verkehrswert erzielen als ein vergleichbares Objekt in Finnentrop oder Kirchhudem. Um diese Erfahrungen, die bei der Anwendung der pauschalen Marktanpassungsfaktoren immer wieder zu Problemen und Mißverständnissen führen, statistisch abzusichern, hat der Gutachterausschuss den regionalen Einfluss auf die Höhe der Marktanpassung untersucht. Durch das Ergebnis dieser Untersuchungen wurden die Erfahrungen der Gutachter bestätigt:

Die sieben Städte und Gemeinden des Kreises Olpe können in drei Gruppen untergliedert werden. Für Drolshagen und Wenden ergibt sich kein wesentli-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

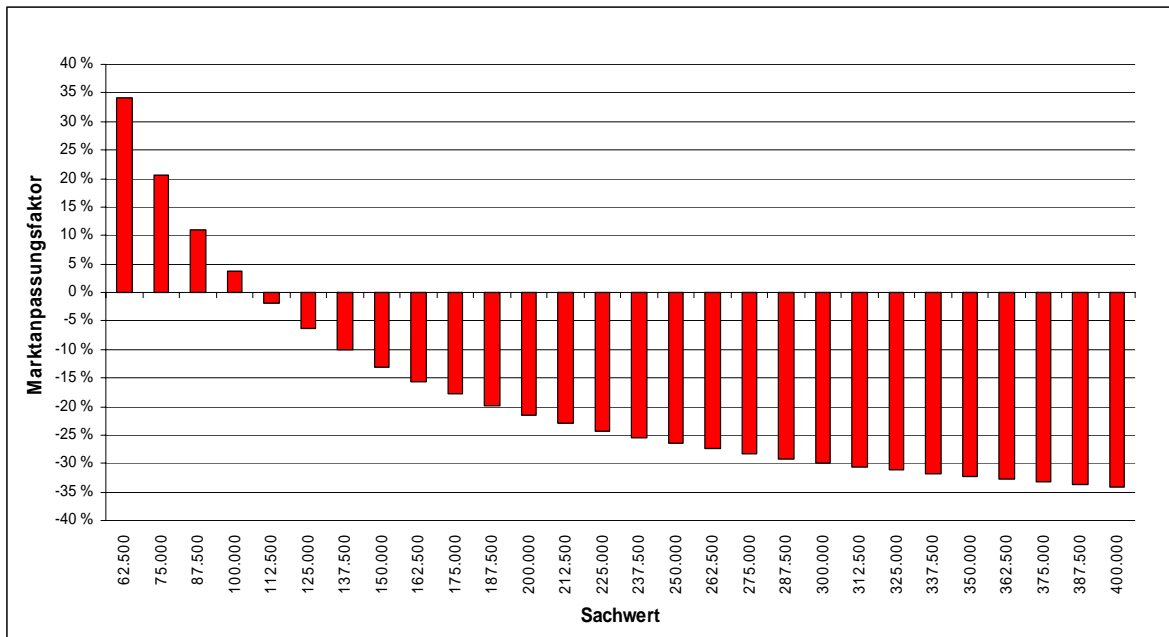
cher Einfluss der Region auf die Marktanpassung. Die in der nachfolgenden Tabelle genannten Faktoren können für diese Gemeinden grundsätzlich unverändert angewendet werden. Für Olpe und Attendorn ergibt sich dagegen ein tendenziell nach oben, für Lennestadt, Kirchhundem und Finnentrop ein tendenziell nach unten verschobener Marktanpassungsfaktor. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks zum jeweiligen Zentrum von Einfluss. Eine Differenzierung der Marktanpassungsfaktoren nach Bodenrichtwerten führt im Kreis Olpe dagegen zu keinem brauchbaren Ergebnis, da hierzu die Bandbreite zwischen den niedrigen und höheren Richtwerten sowie die Anzahl der Kauffälle für eine statistisch gesicherte Analyse zu gering ist.

Die Auswertungen ergeben ein aktuelles und vor allem ortsbezogenes Bild der Lage auf dem Immobilienmarkt im Kreis Olpe. Damit entfällt die vielfach zu beobachtende freie Schätzung der Marktanpassung oder die Anwendung von Marktanpassungsfaktoren, die in der bundesweit geltenden Fachliteratur veröffentlicht werden und die damit den notwendigen Bezug zum örtlichen Immobilienmarkt nur eingeschränkt gewährleisten können.

Marktanpassungsfaktoren (Kreisdurchschnitt)

Sachwert (€)	Marktanpassung
75 000	21
87 500	11
100 000	4
112 500	-2
125 000	-6
137 500	-10
150 000	-13
162 500	-16
175 000	-18
187 500	-20
200 000	-21
212 500	-23
225 000	-24
237 500	-25
250 000	-27
262 500	-27
275 000	-28
287 500	-29
300 000	-30
312 500	-31
325 000	-31
337 500	-32
350 000	-32
362 500	-33
375 000	-33
387 500	-34
400 000	-34

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2009 -



9.3 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 nicht möglich.

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie beispielsweise von Kleiber veröffentlicht wurden (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 11 WertV, Rz. 22). In Anlehnung an diese Veröffentlichung beträgt der Liegenschaftszinssatz

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2,5 – 3,5%
- für Mietwohngrundstücke 4,5 – 6,0%
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0%
- für gemischt genutzte Grundstücke 5,0 – 5,5%
- für Büro- und Geschäftshäuser 6,0 – 7,0%
- für Lagerhallen 6,0 – 8,0%
- für Fabrikationshallen 6,5 – 8,0%.

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.

10. 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 30.06.2008)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.801	97,85	253,5
Drolshagen	12.223	67,12	182,1
Finnentrop	18.041	104,34	172,9
Kirchhundem	12.565	147,91	85,0
Lennestadt	27.438	135,14	203,0
Olpe	25.609	85,88	298,2
Wenden	20.022	72,55	276,0
gesamt:	140.699	710,80	197,9

* Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Internet)

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	8,09	8,27	76,13	77,80
Drolshagen	4,42	6,59	54,96	81,88
Finnentrop	6,10	5,85	87,55	83,91
Kirchhundem	4,46	3,02	133,90	90,53
Lennestadt	8,13	6,02	115,94	85,79
Olpe	6,94	8,08	65,95	76,79
Wenden	6,56	9,04	57,59	79,38
gesamt:	44,71	6,29	592,02	83,29

11. 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 und 2008 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch einen eigens zu diesem Zweck eingerichteten Arbeitskreis 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 sind. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietpreise einzelner Projekte außerhalb dieser Spanne liegen, wenn z.B. eine außergewöhnlich große Zahl wertsteigernder oder wertmindernder 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. Die letzte Überarbeitung fand im August 2006 statt.

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.

Erläuterung der Tendenzen:

Mit den Angaben der Tendenzen wird der Vergleich zu den Mietspannen der früheren Ausgabe des Mietpreisspiegels hergestellt. Bei geänderten Werten zeigt die Tendenz an, ob die entsprechende Mietspanne im Vergleich zur vorherigen nach oben oder nach unten angepasst wurde. Ein Hinweis, wie z. B. „fallende Tendenz“, bedeutet aber nicht notwendigerweise, dass die entsprechende Mietspanne niedriger ausfällt als zuvor. Er kann auch den Umstand erklären, dass bei neu zu vermietenden gewerblichen Objekten aufgrund der aktuellen Situation die Mieten eher im unteren Bereich der angegebenen Spanne anzusiedeln sind. Die Spanne muss dadurch nicht insgesamt nach unten angepasst werden, da bestehende Mieten durchaus noch in der vollen Breite anzufinden sein können.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			8 – 15	○		
gute Lage			6,5 – 12,5	○		
mittlere Lage			6,5 – 9	○		
einfache Lage			4 – 7	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Attendorn.

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage	5,5 – 6,5	○	6,5 – 7,5	○	7,5 – 8,5	○
mittlere Lage	5 – 6	○	6 – 7	○	7 – 8	○
einfache Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			5 – 8	○		
mittlere Lage			5 – 6,5	○		
einfache Lage			4 – 6	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschößlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○
einfache Lage						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			4,5 – 8,5	○		
mittlere Lage			4 – 6	○		
einfache Lage			3 – 5	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○
einfache Lage						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			4,5 – 7,5	○		
mittlere Lage			4 – 6	○		
einfache Lage			3 – 5	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○
einfache Lage						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			8 – 16	○		
gute Lage			7 – 10	○		
mittlere Lage			5 – 7,5	○		
einfache Lage			3,5 – 6	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Altenhundem

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage	5,5 – 6,5	○	6,5 – 7,5	○	7,5 – 8,5	○
mittlere Lage	5 – 6	○	6 – 7	○	7 – 8	○
einfache Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage			13 – 20	↑		
gute Lage			7 – 13	○		
mittlere Lage			6,5 – 10	○		
einfache Lage			5 – 7,5	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

*Die obere Mietspanne bezieht sich hier auf komplett bezugsfertige Einzelhandelsflächen.

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage	6 – 7	○	7 – 8	○	8 – 9	↑
mittlere Lage	5 – 6	○	6 – 7	○	7 – 8	○
einfache Lage	4 – 5	○	5 – 6	○	6 – 7	○

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			6 – 10	○		
mittlere Lage			5 – 7,5	○		
einfache Lage			4 – 6,5	○		

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in € m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 5,5	○	5 – 6	○	6 – 7	○
einfache Lage						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

12. Sonstige Angaben

12.1 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

Stellvertreterin

Brück, Karin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirtin
Kreisamtfrau

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Ottfingen

Bach, Oliver
Dumicker Weg 7

Bankkaufmann, Immobilienvermittler
57462 Olpe

Feldmann, Thomas
Rochusstraße 21

selbst. Immobilienkaufmann
57462 Olpe

Fleper, Manfred
Zum Schloßberg 8a

Dipl.-Ing., Architekt
57368 Lennestadt-Oedingen

Hengstebeck, Reinhold
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57439 Attendorn

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Koch, Georg
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhudem-Marmecke

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2009 -

Wiethoff-Schüsseler, Maria Dipl.-Ing., Architektin
Schönholthäuser Weg 12 57413 Finnentrop

Weber, Walter Landwirt
Zur Grube 3 57399 Kirchhundem - Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grümbel, Thomas Finanzbeamter
Finanzamt Olpe

12.2 Gebühren für Wertgutachten

Die Höhe der für ein erstattetes Wertgutachten zu entrichtenden Gebühr richtet sich u.a. nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes. Zur genaueren Information folgt ein

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
(in der ab 01.01.2002 gültigen Fassung)

Tarifstelle 13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW);

desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

Gebühr: € 700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis 770.000 € 2,0 v.T. des Wertes
- b) über 770.000 € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands werden erhoben, wenn

a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis 200 Euro

b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis 400 Euro

c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis 600 Euro

d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis 300 Euro

Tarifstelle 13.1.3

Abschläge von der Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 werden berücksichtigt wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen. Der Abschlag kann sich max. auf die Höhe des Grundbetrages nach Tarifstelle 13.1.1 belaufen.

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