



Grundstücksmarktbericht 2014

Kreis Olpe

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

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

Auskünfte: Stuff, Sebastian
Zimmer 2.015, Telefon: 02761 / 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

Ohm, Klaus Martin
Zimmer 2.017, Telefon: 02761 / 81-395
E-Mail: km.ohm@kreis-olpe.de

Schneider, Horst
Zimmer 2.015, Telefon: 02761 / 81-536
E-Mail: h.schneider@kreis-olpe.de



Kontaktinformationen

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 75 Exemplare
Druck: Kreis Olpe

Die Bodenrichtwerte und der Marktbericht können im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

abgerufen werden. Weitere Informationen zum Gutachterausschuss im
Kreis Olpe befinden sich unter www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss



www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2014

(Auswertung der Daten des Jahres 2013)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013.....	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.....	16
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	17
7. Wohnungseigentum.....	18
8. Bodenrichtwerte	23
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	23
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	24
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 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren).....	27
9.3 Liegenschaftszinsen.....	34
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	36
11. Mieten	39
12. Sonstige Angaben.....	48
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	48
12.2 Gebühren für Wertgutachten.....	49

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2012 auf einen Blick:

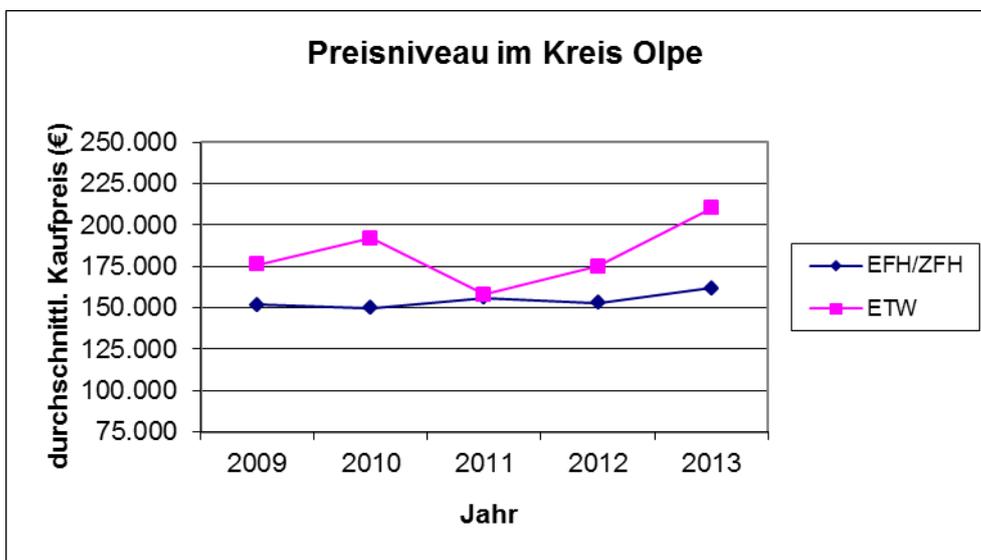
Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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- und Zweifamilienhäuser	Neue Eigentumswohnungen	Wohnbauland
2010	150.000	192.000	94
2011	156.000	158.000	89
2012	153.000	175.000	87
2013	162.000	210.000	93



Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe:

Neue Eigentumswohnungen

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

	2013	2012	2011	2010
Attendorn	2.428	1.922	2.145	2.131
Drolshagen	1.610	1820	1.883	1.661
Finnentrop	1.760	1.838	-	-
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	-
Olpe	2.398	2.419	2.126	2.108
Wenden	1.785	1.775	1.911	-

Wohnbauland

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

	2013	2012	2011	2010
Attendorn	114	111	125	128
Drolshagen	59	63	77	84
Finnentrop	55	56	51	69
Kirchhundem	44	52	47	64
Lennestadt	74	70	65	66
Olpe	164	135	133	137
Wenden	87	78	81	74

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 vielen 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.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke im Jahr 2013 betrug **716 m²** (2012: 791 m², 2011: 733 m², 2010: 678 m², 2009: 666 m).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Gutachterausschuss ist bemüht, die Aussagekraft des Marktberichts ständig zu optimieren. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichend große Menge an auswertbaren Daten aus der Kaufpreissammlung. Diese ist aufgrund der im Vergleich zu anderen Kreisen im Lande verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl des Kreises Olpe naturgemäß weniger hoch. Dieser Umstand konnte jedoch zum Teil durch intensive Aufarbeitung der Daten, insbesondere durch Datenrecherche zur Erlangung der für eine Auswertung erforderlichen Zusatzdaten weitgehend kompensiert werden.

An dieser Stelle sei auch der Hinweis an die beteiligten Notare erlaubt, in den Grundstückskaufverträgen oder einem Begleitschreiben möglichst diejenigen Daten anzugeben, die für die Auswertung der Kaufpreissammlung benötigt werden, insbesondere das Baujahr und die Wohnfläche einer Immobilie.

Am 12.10.2012 wurde die neue Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht. Auf Grundlage dieser Vorgaben wurden bereits für den Grundstücksmarktbericht 2013 die Sachwertfaktoren ermittelt. Dabei hatte sich gegenüber den Vorjahren eine deutliche Verflachung der Funktionsgraphen gezeigt, d. h. Sachwert und Verkehrswert hatten sich bei Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie einander genähert. Bei Anwendung der aus der Sachwertrichtlinie abzuleitenden Gesamtnutzungsdauern von Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern ergeben sich aber für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren derart geringe Restnutzungsdauern, dass in einer Vielzahl von Bewertungsfällen nur noch der Bodenwert, vermindert um die Abbruchkosten des Objektes übrig bliebe. Weil dies nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt, hat sich die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen in der Sitzung am 16.07.2013 entschlossen, die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (60 – 80 Jahre je nach Ausstattung) im Rahmen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinsen nicht mehr anzuwenden, sondern grundsätzlich eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen. Diese Entscheidung musste in der Folge auch eine entsprechend modifizierte Anwendung des Sachwertmodells nach sich ziehen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat daher den o.a. Beschluss umgehend bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren angewandt und eine grundsätzlich 80-jährige Gesamtnutzungsdauer der Wohnobjekte zugrunde gelegt. Das hat zur Folge, dass bereits ab diesem Jahr – also frühestmöglich - Verkehrswertermittlungen der derart modifizierten Sachwertmethode mit einem Wertermittlungsstichtag nach 01.01.2014 folgen müssen, wenn gleichfalls die Sachwertfaktoren aus diesem Marktbericht Anwendung finden sollen. Denn nur so wäre eine Konformität zwischen Sachwert- und Verkehrswertermittlung gewährleistet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

Als ein weiterer künftiger Schritt zur Verbesserung der Markttransparenz kann die Aufstellung von Vergleichswertfaktoren für ausgesuchte Immobilien mit hohem Marktanteil dienen. Der Gutachterausschuss hat sich für das Jahr 2014 in einem ersten Schritt vorgenommen, anhand der verfügbaren Daten in mehreren Workshops in Zusammenarbeit mit anderen Gutachterausschüssen Immobilienrichtwerte abzuleiten.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes bildet üblicherweise auch die sozialen Veränderungen in einer Gesellschaft ab. Die bereits im Vorjahr aufgezeigten Tendenzen am Wohnungsmarkt aus den demografischen Veränderungen mit Polarisierung des Marktgeschehens auf die attraktiven Siedlungsschwerpunkte sind auch im Grundstücksverkehr im Jahr 2013 deutlich zu erkennen.

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 April 2014



(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 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.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 01.01.2013 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,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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 2013

4.1 Anzahl der Kauffälle

Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Prozent
2010	1.172	987	185	84%
2011	1.335	1.071	264	80 %
2012	1.291	1.050	241	81 %
2013	1.328	1.010	318	76 %

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

	2013	2012	2011	2010
Attendorn	243	207	257	189
Drolshagen	127	134	132	128
Finnentrop	107	118	134	113
Kirchhundem	139	123	124	123
Lennestadt	180	210	196	200
Olpe	299	271	258	233
Wenden	233	228	234	186

4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 271 ha Grundstücksfläche umgesetzt (Rückgang um ca. 1,5 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 77% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 10 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 13%.

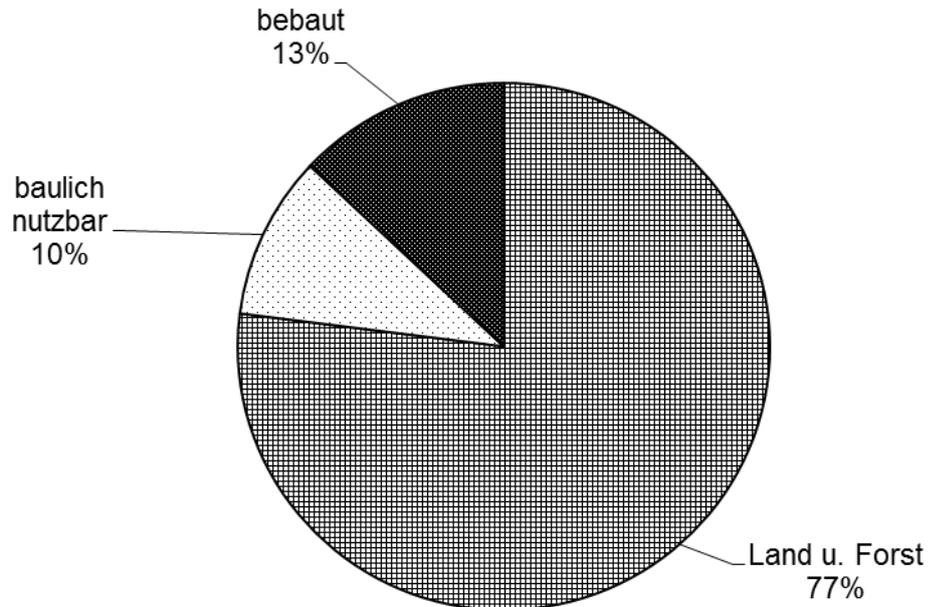
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 120 Mio. €. Der im Vorjahr angegebene Wert von 131 Mio. € muss

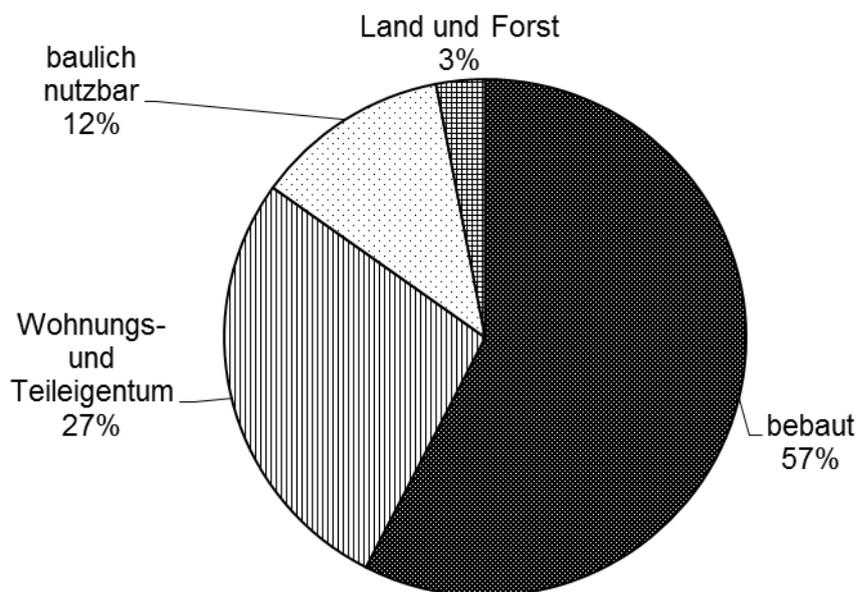
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

nachträglich korrigiert werden, so dass eine Steigerung um 5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist. Hiervon entfielen etwa 57% auf bebaute Grundstücke, 27% auf Wohnungs- und Teileigentum, 12% 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. €)
2010	141	10,18	9,36
2011	173	12,67	10,89
2012	151	11,01	9,54
2013	183	11,44	10,06

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2013) (Ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	30	2,82
Drolshagen	14	0,69
Finnentrop	10	0,40
Kirchhundem	5	0,11
Lennestadt	15	0,62
Olpe	28	2,47
Wenden	56	2,81

5.2 Gewerbliche Bauflächen (Verträge des Jahres 2013) (Ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	17	6,14	1,90
2011	28	18,30	6,02
2012	19	9,95	5,31
2013	19	9,32	4,61

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Im Durchschnitt wurden rund 74 % der Gewerbeflächen von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 19 gewerbliche Grundstücke verkauft. In nur 3 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. 6.100 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 41 €/m² (incl. Flächen für Einzelhandel) einschließlich Erschließungskosten; der Durchschnittspreis der Verkäufe von Privat lag bei rd. 28 €/m².

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	33	46,76	0,69
2011	60	70,98	1,14
2012	34	38,42	0,53
2013	42	55,64	0,92

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	79	181,84	2,05
2011	68	179,79	2,11
2012	59	137,07	1,27
2013	63	136,63	1,50

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

Preisentwicklung

	2013	2012	2011	2010
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
landwirtschaftliche Flächen	1,67	1,48	1,53	1,48
forstwirtschaftliche Flächen	0,50	0,47	0,49	0,52

Der o. g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich ohne Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ließ sich aber nur ein einziger Fall ableiten, wo tatsächlich Waldflächen ohne Bewuchs veräußert worden sind. Die Auswertung der Kaufverträge ließ im Übrigen diese Unterscheidung nicht zu. Insgesamt ergab sich daraus ein Mittelwert von 1,10 €/m² (mit Bewuchs). Eine Untersuchung der Vergleichspreise aus den Jahren 2008 – 2012 hat aber einen langjährigen Durchschnitt von 0,50 €/m² ohne Bewuchs ergeben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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
(Stichtag 01.01.2014)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich
	€/m ²	€/m ²
Attendorn	1,70	0,50 (Bodenwert ohne Aufwuchs)
Drolshagen	1,60	
Finnentrop	1,50	
Kirchhundem	1,40	
Lennestadt	1,60	
Olpe	1,40	
Wenden	1,60	

6. bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	302	23,82	45,37
2011	346	30,99	53,88
2012	344	36,07	52,58
2013	334	28,64	53,94

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2013)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	58	11,47
Drolshagen	29	4,46
Finnentrop	39	5,09
Kirchhundem	31	3,91
Lennestadt	46	5,92
Olpe	76	14,76
Wenden	55	8,44

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€
2010	11	60	98	76	36	12	7	2
2011	16	66	102	95	37	12	12	4
2012	23	68	80	96	49	18	7	3
2013	14	63	101	76	46	18	9	7

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	24	135.000
1920 - 1949	22	165.000
1950 - 1974	72	159.000
1975 – 2011	40	202.000
ab 2012	3	282.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	1	166.000
1950 - 1974	6	102.000
1975 - 2011	15	170.000
ab 2012	0	0

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	21	2,72	4,68
2011	28	2,30	8,67
2012	19	2,58	6,81
2013	15	1,64	3,38

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2013)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	5	1,59
Drolshagen	2	0,25
Finnentrop	-	-
Kirchhudem	2	0,23
Lennestadt	1	0,31
Olpe	2	0,39
Wenden	3	0,61

7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2010	176	21,30
2011	173	19,08
2012	219	26,15
2013	225	32,99

Von den im Jahr 2013 abgeschlossenen 225 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 205 Verträge ausgewertet werden. Bei 79 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf die verbesserte Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Recherche der Geschäftsstelle in den jeweiligen Bauakten zurückzuführen. Leider fehlen aber immer noch oftmals die zur Auswertung notwendigen Angaben in den Kaufverträgen. Nur eine große Datendichte kann aussagekräftige statistische Auswertungen erzeugen.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2013; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2011 – 2013 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl von auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

neue Wohnungen (zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2011 - 2013)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	52	100	2.218
Drolshagen	12	88	1.719
Finnentrop	5	78	1.651
Kirchhundem	0	-	-
Lennestadt	0	-	-
Olpe	64	84	2.340
Wenden	17	80	1.809

**neue Wohnungen
(nur Verträge des Jahres 2013)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	30	2.428 ¹
Drolshagen	2	1.610
Finnentrop	3	1.760
Kirchhundem	0	-
Lennestadt	0	-
Olpe	37	2.398 ²
Wenden	5	1.785

**Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2011 - 2013)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
bis 65 m ²	18	2.260
bis 90 m ²	76	2.188
über 90 m ²	56	2.103

**gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur ausgewertete Verträge des Jahres 2013)**

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) – alle Verkäufe von ETW
Attendorn	55	10,65
Drolshagen	23	2,39
Finnentrop	9	1,01
Kirchhundem	3	0,02
Lennestadt	12	0,74
Olpe	74	12,42
Wenden	29	3,16

¹ Verkaufsfälle in Attendorn in überwiegend guten bis sehr guten Lagen mit hoher Preisdichte (überwiegend zwischen 2.300 €/m² – 2.800 €/m²)

² Preise in Olpe in unterschiedlichen Lagen mit größerer Spanne (Preise bis zu 3.000 €/m²)

**gebrauchte Wohnungen
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2011 - 2013)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	39	92	1.322
Drolshagen	29	82	1.185
Finnentrop	14	86	1.009
Kirchhudem	9	93	865
Lennestadt	24	99	804
Olpe	85	94	1.341
Wenden	44	92	1.025

Gemeindeübersichten (zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2011 - 2013)

Attendorn

Baujahr	Attendorn			Umgebung		
	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	12	105	1.569	1	75	1.753
1990 - 1999	10	74	1.380	3	71	1.272
1980 - 1989	1	102	1.078	0	-	-
1970 - 1979	9	97	976	1	108	856
1960 - 1969	2	106	1.315	0	-	-
vor 1960	0	-	-			

Drolshagen

Baujahr	Drolshagen			Umgebung		
	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	11	66	1.443	0	-	-
1990 - 1999	10	81	1.233	0	-	-
1980 - 1989	3	67	681	0	-	-
1970 - 1979	3	123	780	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	2	130	891	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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	4	83	1.389	1	68	1.096
1990 - 1999	6	78	834	0	-	-
1980 - 1989	0	-	-	0	-	-
1970 - 1979	2	76	817	0	-	-
1960 - 1969	1	175	836	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	0	-	-	0	-	-
1990 - 1999	2	99	898	1	102	775
1980 - 1989	1	49	674	1	49	1.306
1970 - 1979	0	-	-	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	1	85	618
vor 1960	1	117	765	2	120	927

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	-	-	0	-	-
1990 - 1999	0	-	-	4	106	1.029
1980 - 1989	5	79	733	1	112	920
1970 - 1979	5	76	618	1	185	834
1960 - 1969	2	116	764	0	-	-
vor 1960	4	113	728	1	130	654

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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	19	81	1.718	2	110	1.294
1990 - 1999	18	89	1.460	6	87	997
1980 - 1989	11	95	1.255	2	65	1.170
1970 - 1979	13	91	1.206	1	80	1.313
1960 - 1969	4	174	1.327	2	131	828
vor 1960	7	100	912	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	4	82	1.362	1	85	1.206
1990 - 1999	19	91	1.098	7	99	1.012
1980 - 1989	8	79	917	1	93	484
1970 - 1979	1	96	1.036	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	2	137	466	1	110	700

8. Bodenrichtwerte

8.1 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 14).

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 600 – 800 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe (siehe Seite 5). In kleineren Ortschaften sind auch Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m² durchaus üblich. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind als Hinterland 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 Grundstück abtrennbar. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen. Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhundem sind im Durchschnitt deutlich kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten (Kreisdurchschnitt) liegt aktuell bei ca. 25 €/m².

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.

8.2 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 Geschosshöhe 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, zu dem man beim Aufruf der Boris-Homepage automatisch weitergeleitet wird.

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

Stadt / Gemeinde	gute Lage *	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	200	130	55
Stadt Drolshagen	100	65	50
Gemeinde Finnentrop	75	65	38
Gemeinde Kirchhundem	70	65	40
Stadt Lennestadt	110	60	48
Stadt Olpe	200	130	60
Gemeinde Wenden	90	75	55

*) In Toplagen sind noch höhere Preise anzutreffen.

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

Stadt / Gemeinde	Preisspanne von - bis
Stadt Attendorn	20 - 50
Stadt Drolshagen	20 - 44
Gemeinde Finnentrop	20 - 26
Gemeinde Kirchhundem	17 - 26
Stadt Lennestadt	20 - 28
Stadt Olpe	30 - 60
Gemeinde Wenden	20 - 50

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
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	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		143,1

9.1.2 Eigentumswohnungen

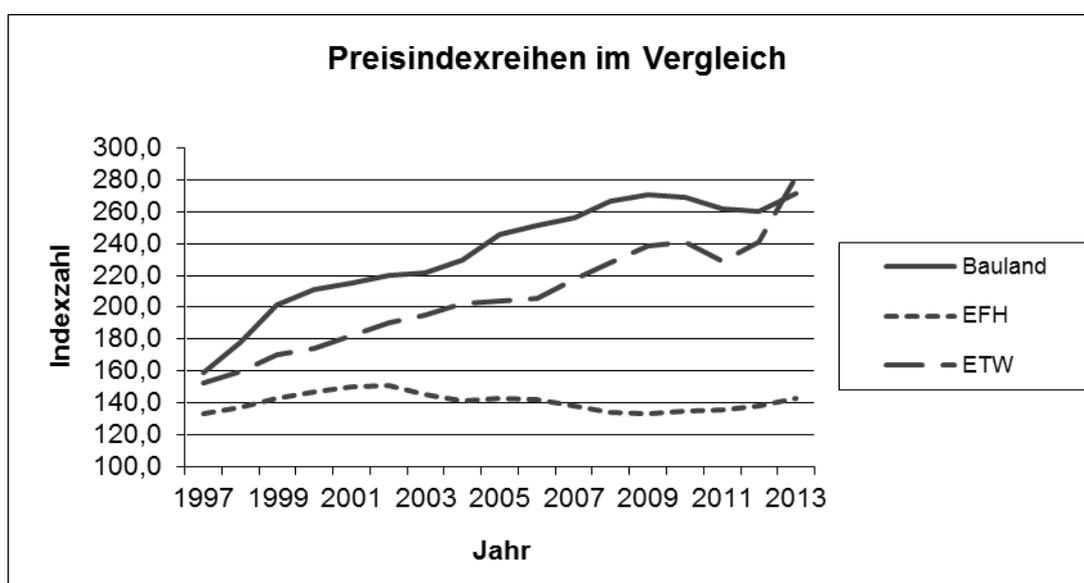
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	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		281,9

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
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	91,25	266,6
2009	92	92,75	271,0
2010	94	92,25	269,5
2011	89	89,75	262,2
2012	87	87,50	260,0
2013	93		271,7



9.2 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 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 zuzüglich Baunebenkosten. 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. Wie bereits auf S. 6 dieses Marktberichts erwähnt, ist nun eine weitere Modifikation durch die veränderte Gesamtnutzungsdauer der untersuchten Kaufobjekte eingetreten.

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 2013 errechnet. Dabei ergab sich folgende Formel:

$$\text{Kaufpreis} = 0,67 * \text{Sachwert} + 31.718$$

P1 = 0,67 (Steigungsfaktor)
P2 = 31.718 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel

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

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 62.500 € und 450.000 €.

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 2013 großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich.

Angesichts der hierbei neu angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren aber nicht mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar. Dabei ist festzustellen, dass sich die auf der Grundlage der NHK 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelten Sachwertfaktoren deutlich von den Werten aus dem Vorjahr unterscheiden. Ursache hierfür sind die wieder 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 dem 16.07.2013 veränderten Fassung (mit grundsätzlich 80-jähriger Gesamtnutzungsdauer der Bewertungsobjekte) entspricht.

Die Abweichung der Sachwerte von den Marktergebnissen aus der Kaufpreissammlung fällt demgemäß gegenüber dem Vorjahr anders, in der Regel größer aus. Die Schnittpunkte der Funktionsgraphen mit der X-Achse (s. Abb. auf S. 31 oben bzw. S. 33) verschieben sich nach links, die Steigung im negativen Bereich der Y-Achse vergrößert sich wieder. Tendenziell zeigen sich wieder Verhältnisse wie im Grundstücksmarktbericht 2012. Die als Marktabschläge bezeichneten negativen Sachwertfaktoren erreichen nun wieder Werte von deutlich über 20 %.

Dabei ist zu beobachten, dass eine Einteilung in kommunale Gruppen innerhalb des Kreisgebietes schwer fällt. Allerdings kann man für die Standorte Olpe und Attendorn - und dort insbesondere für die städtischen Bereiche – mit den Bodenrichtwertzonen oberhalb von 100 € eine weitere Abschwächung der Steigung und Rechtsverschiebung des Funktionsgraphen erkennen. Die Bodenrichtwertbereiche von über 120 € werden von Kauffällen aus Olpe und Attendorn dominiert.

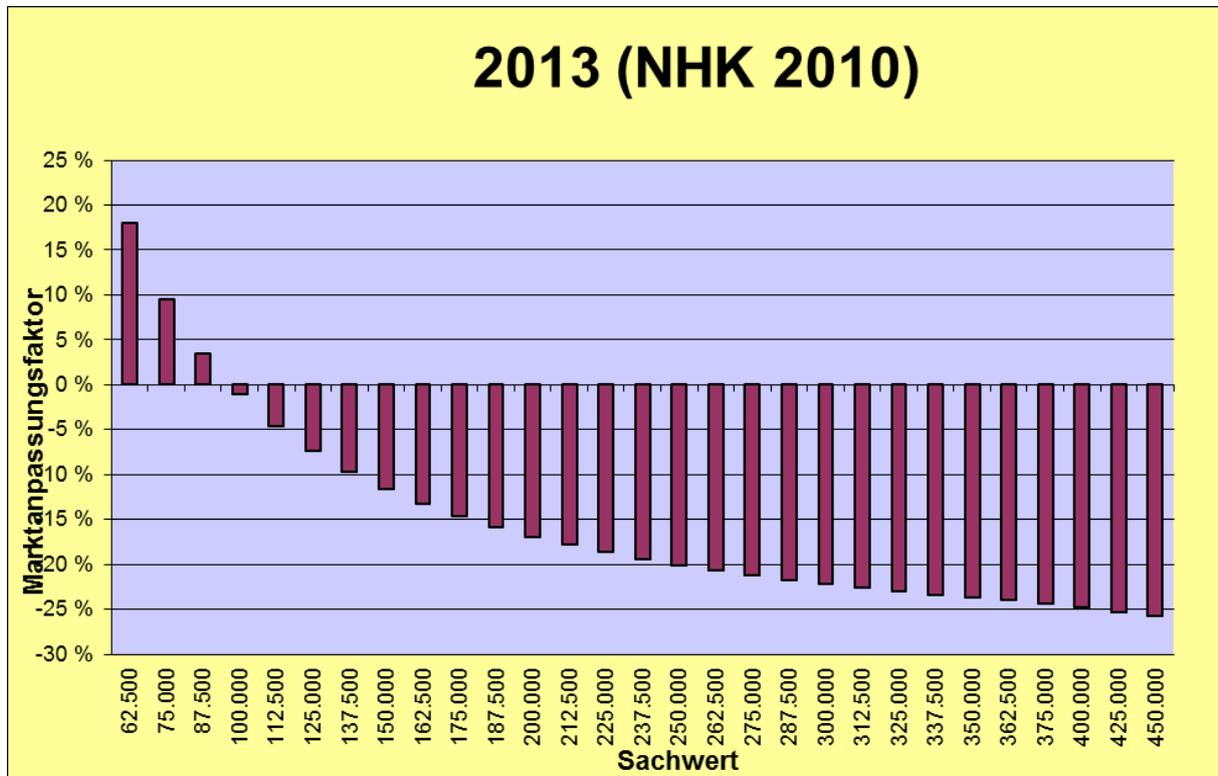
Neben den auf Bodenrichtwerte abgestimmten Sachwertfaktoren werden nach wie vor auch die kreisweit ermittelten Werte veröffentlicht. Betrachtet man diese kreisweite Erhebung, so ergibt sich für Olpe und Attendorn tendenziell ein nach oben verschobener Sachwertfaktor mit größeren Zuschlägen in niedrigen Sachwertbereichen und geringeren Abschlägen in hohen Sachwertbereichen. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks zum jeweiligen Zentrum von Belang.

Die Tabellen sind nachfolgend dargestellt:

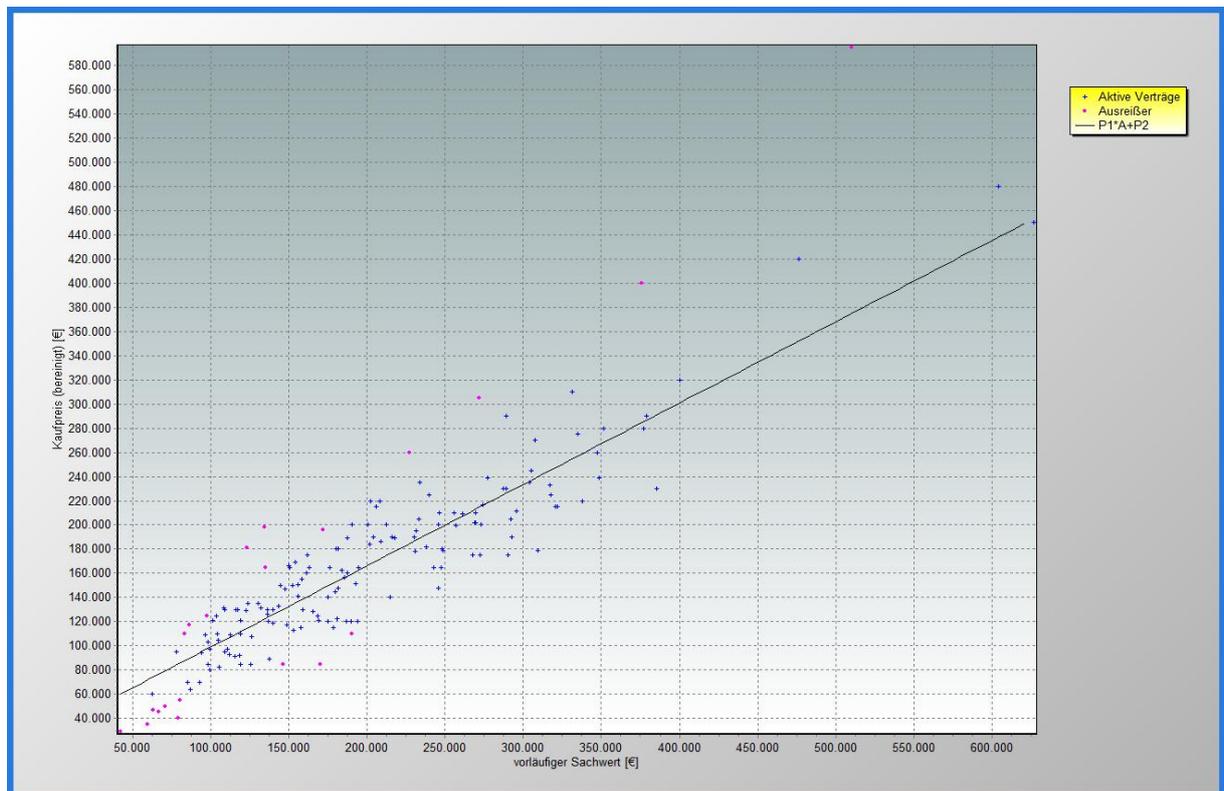
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Sachwert	2013 (NHK 2010)
P1	0,672411906
P2	31718,35053
62.500	18
75.000	10
87.500	3
100.000	-1
112.500	-5
125.000	-7
137.500	-10
150.000	-12
162.500	-13
175.000	-15
187.500	-16
200.000	-17
212.500	-18
225.000	-19
237.500	-19
250.000	-20
262.500	-21
275.000	-21
287.500	-22
300.000	-22
312.500	-23
325.000	-23
337.500	-23
350.000	-24
362.500	-24
375.000	-24
400.000	-25
425.000	-25
450.000	-26
Anzahl Verträge	165 (21)
Bestimmtheitsmaß	0,87

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



Punktwolke der o. a. Auswertung

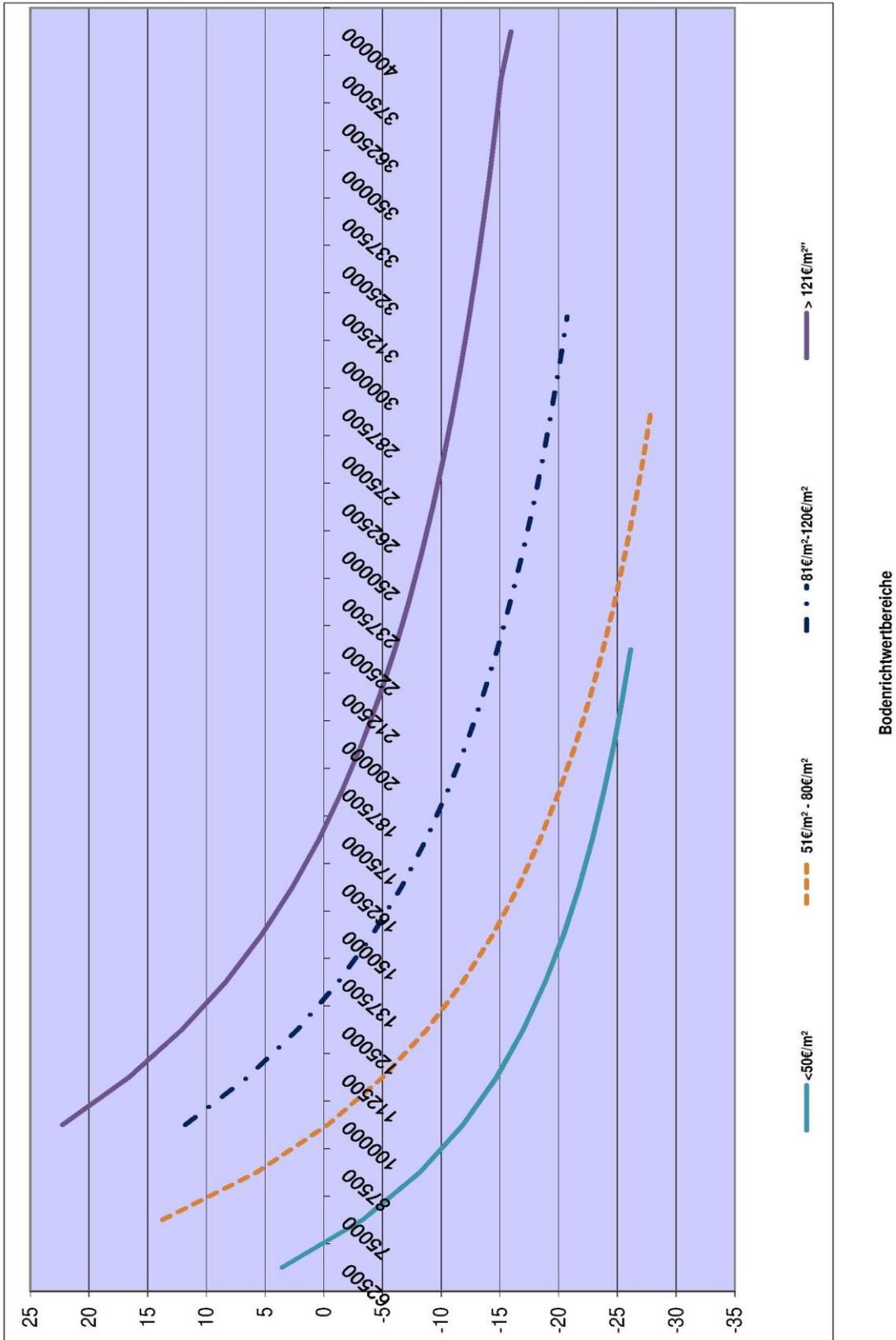


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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

Sachwert in €	Bodenrichtwertbereich:			
2013	< 50-€/m²	51 - 80 €/m²	81 - 120 €/m²	> 121 €/m²
P1	0,624435164	0,574506667	0,639641523	0,713007207
P2	25700,04596	42224,74223	47832,13946	50954,40983
62.500,00	4			
75.000,00	-3	14		
87.500,00	-8	6		
100.000,00	-12	0	12	22
112.500,00	-15	-5	6	17
125.000,00	-17	-9	2	12
137.500,00	-19	-12	-1	8
150.000,00	-20	-14	-4	5
162.500,00	-22	-17	-7	3
175.000,00	-23	-18	-9	0
187.500,00	-24	-20	-11	-2
200.000,00	-25	-21	-12	-3
212.500,00	-25	-23	-14	-5
225.000,00	-26	-24	-15	-6
237.500,00		-25	-16	-7
250.000,00		-26	-17	-8
262.500,00		-26	-18	-9
275.000,00		-27	-19	-10
287.500,00		-28	-19	-11
300.000,00			-20	-12
312.500,00			-21	-12
325.000,00				-13
337.500,00				-14
350.000,00				-14
362.500,00				-15
375.000,00				-15
400.000,00				-16
Anz. Vertr.	27 (9)	85 (9)	24 (0)	29 (4)
Besti. Maß	0,83	0,84	0,81	0,91

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



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 immer möglich.

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2013 liegt nur für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 16 ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins war die Ableitung eines Liegenschaftszinses möglich. Der Liegenschaftszinssatz aus diesen Kauffällen beträgt 3,83 % mit einer Standardabweichung von 0,71 Punkten.

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 jüngsten dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht erfolgt. Hierzu müsste zunächst die Vergleichsmietentabelle angepasst werden.

Es konnten auch für weitere Teilmärkte Liegenschaftszinsen ermittelt, aber aufgrund der geringen Datenmenge nicht veröffentlicht werden. Die Daten sind dem Oberen Gutachterausschuss zur weiteren überregionalen Aufbereitung gemeldet worden.

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). Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen. In Anlehnung an diese Veröffentlichungen beträgt der Liegenschaftszinssatz

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 3,0 – 4,0%
- für Mietwohngrundstücke 4,5 – 6,0%
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0
(davon abweichender Wert aus eigener Ermittlung von 4,08 %)
- für gemischt genutzte Grundstücke 5,0 – 6,0%
- für Büro- und Geschäftshäuser 6,0 – 7,0%
- für Lagerhallen 6,0 – 8,0%
- für Fabrikationshallen 6,5 – 8,5%.
- Hotels und Gaststätten 6,0 – 8,5 %

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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 30.06.2013)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.401	97,95	249,1
Drolshagen	11.810	67,11	176,0
Finnentrop	16.957	104,42	162,4
Kirchhundem	11.866	148,63	79,8
Lennestadt	26.036	135,59	192,0
Olpe	24.628	85,88	286,8
Wenden	19.538	72,56	269,3
gesamt:	135.236	712,14	189,9

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, Amtliche Bevölkerungszahlen (Internet)

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	8,09	8,26	75,58	77,17
Drolshagen	4,54	6,76	55,20	82,25
Finnentrop	6,46	6,19	87,30	83,60
Kirchhundem	4,58	3,08	134,39	90,42
Lennestadt	8,37	6,17	116,22	85,72
Olpe	7,48	8,71	65,45	76,21
Wenden	6,79	9,36	57,32	79,00
gesamt:	46,31	6,50	591,46	83,05

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2013

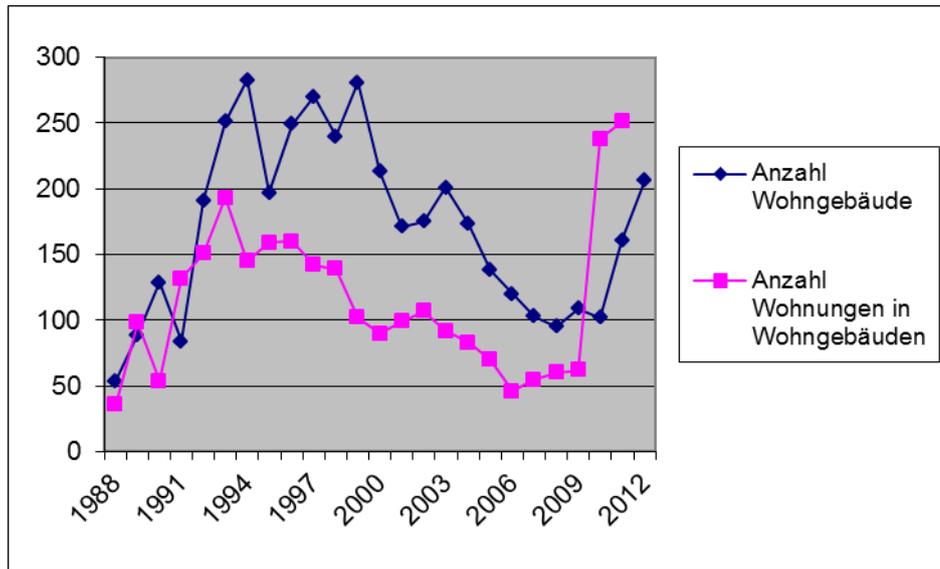
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1988 bis 2012 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

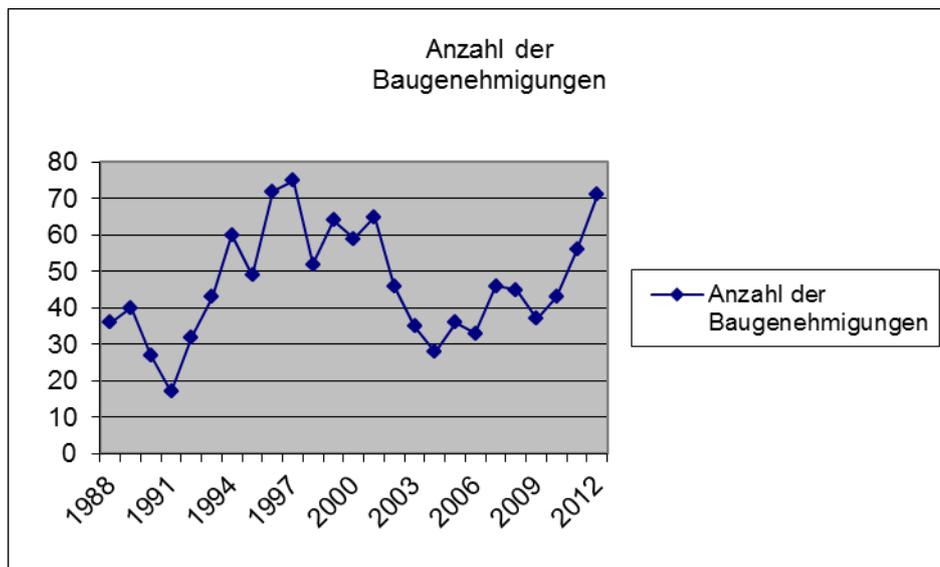
Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen			Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude	
Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Jahr	Anzahl der Baugenehmigungen
1988	54	23	1988	36
1989	89	36	1989	40
1990	129	98	1990	27
1991	84	54	1991	17
1992	191	132	1992	32
1993	251	151	1993	43
1994	283	193	1994	60
1995	197	145	1995	49
1996	249	159	1996	72
1997	270	160	1997	75
1998	240	142	1998	52
1999	281	139	1999	64
2000	213	102	2000	59
2001	171	90	2001	65
2002	175	99	2002	46
2003	201	107	2003	35
2004	173	92	2004	28
2005	138	83	2005	36
2006	120	70	2006	33
2007	103	46	2007	46
2008	95	55	2008	45
2009	109	60	2009	37
2010	102	62	2010	43
2011	161	238	2011	56
2012	207	251	2012	71

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

Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen 1988 - 2012



Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude



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, 2008, 2010 und 2012 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 sind. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietpreise einzelner Projekte außerhalb dieser Spanne liegen, wenn z.B. eine außergewöhnlich große Zahl Wert steigernder oder Wert mindern-der 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 Herbst 2010 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**			10 – 15	○		
gute Lage*			7 – 12	○		
mittlere Lage*			6 – 9	○		
einfache Lage*			4 – 7	○		

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

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

** 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*						
mittlere Lage*	4 – 6,5	○	5 – 7,5	○	6 – 8,5	○
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

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*	3,5 – 5		○			

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

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

Ort: Drolshagen	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*	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist.

Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen 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)

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

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*	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist.

Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen 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 – 6,5	○		
mittlere Lage*			4 – 6	○		
einfache Lage*			3 – 5	○		

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

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

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*	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist.

Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen 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 – 9		○			
mittlere Lage*	5 – 7		○			
einfache Lage*	3,5 – 5		○			

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

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

** 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*						
mittlere Lage*	4 – 6	○	5 – 7	↓	6 – 8	↓
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist.

Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

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)

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

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*						
mittlere Lage*	4 – 7	○	5 – 8	↓	6 – 9	↓
einfache Lage*						

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

* Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

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 – 9		○			
mittlere Lage*	5 – 7		○			
einfache Lage*	4 – 5		○			

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

Entscheidend für die Einzelhandelsmiete sind vor allem die Lage und die Größe. In einigen Fällen spielt aber auch die Qualität der Immobilie eine zunehmende Rolle.

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 bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist.

Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsflächen bzw. die Lagen bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

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

IHK-Bezirk*	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Produktions- und Lagerhallen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert **					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage	2,50 – 3,25	↑	2,75 – 3,75	↑	3,50 – 4,75	↑
mittlere Lage	1,50 – 2,75	○	2,00 – 3,25	↑	2,75 – 3,75	↑
einfache Lage	bis 2,25	○	1,50 – 2,75	○	2,25 – 3,25	↑

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

Für vorhandene Büro- und Sozialräume: Hallenmiete zuzüglich 0,5 - 2,- €/ m²

Befestigte Freiflächen, die als Park- und / oder Lagerfläche im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind: 0,25 €/m² - 1,00 €/m²

* Die vorliegenden Hallenmieten wurden gemeinschaftlich für die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein, die den IHK-Bezirk darstellen, erfasst.

Erläuterungen:

**** Nutzungswert bei Produktions- und Lagerhallen**

- **Gut:** Warmhalle; mit Kranbahnanlage; Qualität der Halle bietet uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten
- **Mittel:** Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen
- **Einfach:** Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen); ohne Kranbahnanlage; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten

Lage

- **Gute:** gute bis sehr gute Verkehrsanbindung; gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Mittlere:** günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen
- **Einfache:** dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung

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

Stellvertreter

Ohm, Klaus Martin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirt
Kreisamtmann

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Ottfingen

Faust, Boris,
Am Timmerbruch 37

Sparkassenfachwirt und
staatl. geprüfter Betriebswirt,
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
Arnoldistraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2014 -

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
Wiethoff, Maria Schönholthäuser Weg 12	Dipl.-Ing., Architektin 57413 Finnentrop
Weber, Walter Zur Grube 3	Landwirt 57399 Kirchhudem - Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grümbel, Thomas Finanzamt Olpe	Finanzbeamter
-----------------------------------	---------------

12.2 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.

Gemäß Ziffer 7 des Gebührentarifs beträgt die Grundgebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes von bis zu 1 Mio. Euro 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €. 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 verminderter Aufwands in Frage.

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