



Grundstücksmarktbericht 2016

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

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

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



Kontaktinformationen

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Auflage: 40 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



**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2016

(Auswertung der Daten des Jahres 2015)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015.....	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz	12
4.3 Geldumsatz	13
4.4 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen	15
4.5 Zwangsversteigerungen	22
5. Unbebaute Grundstücke.....	23
5.1 Individueller Wohnungsbau	23
5.2 Gewerbliche Bauflächen	23
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
6. bebaute Grundstücke.....	26
6.1 Ein-und Zweifamilienhäuser	26
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	27
7. Wohnungseigentum	28
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	34
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	35
9. Erforderliche Daten	36
9.1 Indexreihen	36
9.1.1 Einfamilienhäuser.....	36
9.1.2 Eigentumswohnungen.....	36
9.1.3 Wohnbauland.....	37
9.2 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren).....	37
9.3 Liegenschaftszinsen.....	44
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	46
11. Mieten	49
12. Sonstige Angaben	57
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	58
12.2 Gebühren für Wertgutachten.....	59

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2014 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

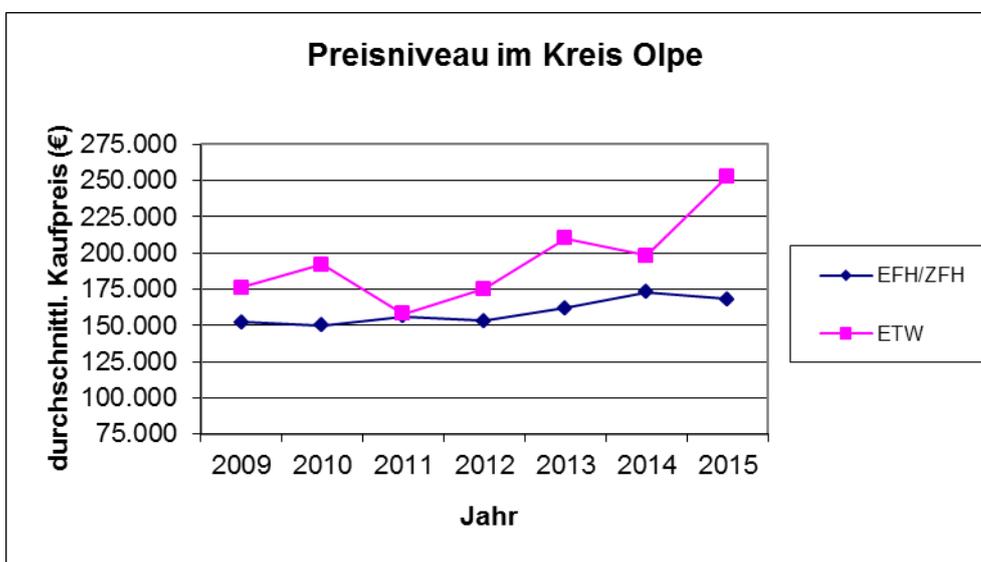
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↘	↘	↑

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

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

	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)		Durchschnittlicher Preis (€/m ²)
	Wohnbauland	Ein- und Zweifamilienhäuser	Neue Eigentumswohnungen
2012	87	153.000	175.000
2013	93	162.000	210.000
2014	95	173.000	198.000
2015	90	168.000	253.000



Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe:

Neue Eigentumswohnungen

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

	2015	2014	2013	2012
Attendorn	2.513	2.078	2.428	1.922
Drolshagen	-	2.147	1.610	1820
Finnentrop	-	2.072	1.760	1.838
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	-
Olpe	2.819	2.510	2.398	2.419
Wenden	-	2.121	1.785	1.775

Wohnbauland

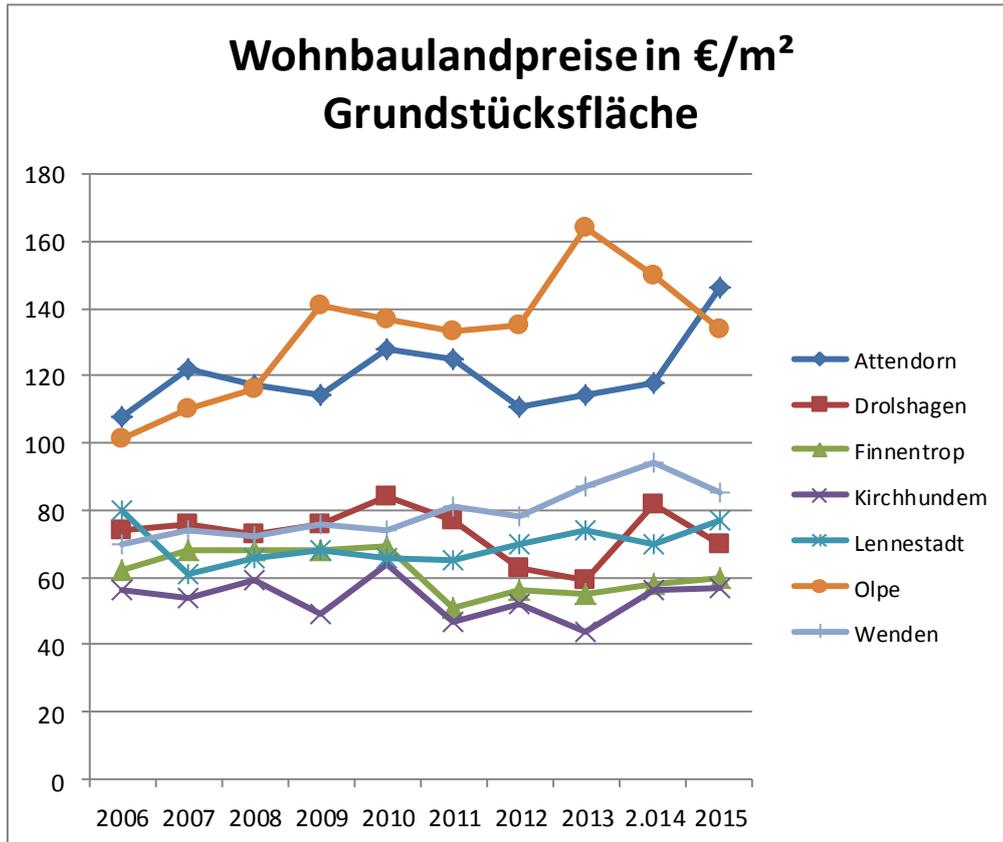
(durchschnittlicher Kaufpreis von erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken im jeweiligen Jahr [€/m²])

	2015	2014	2013	2012
Attendorn	146	118	114	111
Drolshagen	70	82	59	63
Finnentrop	60	58	55	56
Kirchhundem	57	56	44	52
Lennestadt	77	70	74	70
Olpe	134	150	164	135
Wenden	85	94	87	78

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Wohnbauland 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 sind. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes oder mehrerer Eigentumswohnungen innerhalb eines Objektes können die Zahlen eines Jahres erheblich verzerren. Eine zutreffende Einschätzung der Wertverhältnisse ergibt sich deshalb erst im Vergleich der Zahlen mehrerer Jahre.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke im Jahr 2015 betrug **716 m²** (2014: 738 m², 2013: 716, 2012: 791 m², 2011: 733 m²)



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.

Daneben übermittelt der Gutachterausschuss dem Oberen Gutachterausschuss bis zum 28. Februar jedes Jahr die Daten für das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW) und über die Bezirksregierung die zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW erforderlichen Daten. Diese Daten entsprechen einem vom Oberen Gutachterausschuss festgelegten Raster, welches auch wesentliche Grundlage für den örtlichen Grundstücksmarktbericht im Kreis Olpe ist.

Hiernach fallen all jene Daten aus der Auswertung heraus, welche als nicht geeignet zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung angesehen werden, weil anzunehmen ist, dass die Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (s. § 8 Abs. 3 S. 4 GAVO). Zudem erfolgt die Auswertung der Kauffälle nach Kriterien, die das Vorhandensein gewisser Daten voraussetzen (z. B. Baujahr, Wohnflächen, bestimmte Flächenintervalle von Grundstücken etc.). Liegen diese Daten nicht vor und können diese nicht durch Rückfrage bei den Käufern bzw. weitere Datenrecherche durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafft werden, so fallen diese Kauffälle regelmäßig aus der weiteren Auswertung heraus. Da hier eine gewisse Dunkelziffer besteht, die ein verzerrtes Bild von der regionalen Wirtschaftskraft des Kreises Olpe erzeugen könnte, sind in diesem Grundstücksmarktbericht auch diese weiteren Umsatzzahlen veröffentlicht worden (Seite 11).

Aufgrund der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Dritten Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung kann der Grundstücksmarktbericht nunmehr unter der auf Seite 1 dieses Grundstücksmarktberichts aufgeführten Internetadresse für Jedermann kostenfrei heruntergeladen werden. Eine inhaltliche Unterscheidung zwischen kostenfreier- und kostenpflichtiger Version gibt es nicht mehr. Allerdings wird eine von der Geschäftsstelle gedruckte und bei ihr angeforderte Version des Grundstücksmarktberichts mit einer Verwaltungsgebühr von 28 € in Rechnung gestellt.

In den Grundstücksmarktberichten aus den vergangenen Jahren wurde an dieser Stelle stets auf Änderungen in der Sachwertermittlung von bebauten Grundstücken hingewiesen, welche sich auf neue Richtlinien bzw. Meinungsbildung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stützten. In diesem Themenkomplex haben sich im vergangenen Jahr keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass zunächst bis auf weiteres die bisherige Berechnungsmethodik anzuwenden bleibt. Je nach Gebäudestandardkennzahl ist daher im Rahmen der Sachwertermittlung von einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 70, 80 und 90 Jahren auszugehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

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 erscheinen bzw. zu verzerrten Aussagen führen würden.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die in den Jahren 2011-2015 aufgetretenen Kauffälle von unbebauten unselbständigen Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland etc. für eine evtl. statistische Aufbereitung untersucht worden sind, hier aber keine Gesetzmäßigkeiten bzw. strukturierte Merkmale nach Lage, Kaufzweck, Kaufpreis (auch in Abhängigkeit von dem umgebenden Bodenrichtwertniveau) zu erkennen waren. Deshalb ist an dieser Stelle auf eine Aufbereitung der Daten verzichtet worden.

Olpe, im März 2016



(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),

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs.5).

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

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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

(§ 15 Abs. 4 GAVO NRW)

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

4.1 Anzahl der Kauffälle

Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Prozent
2012	1.291	1.050	241	81 %
2013	1.328	1.010	318	76 %
2014	1.455	1.202	253	83 %
2015	1.221	1.028	193	84 %

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

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2015	2014	2013	2012
Attendorn	234	257	243	207
Drolshagen	141	136	127	134
Finnentrop	104	103	107	118
Kirchhundem	129	149	139	123
Lennestadt	201	225	180	210
Olpe	231	315	299	271
Wenden	181	270	233	228

4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 246 ha Grundstücksfläche umgesetzt (Abnahme um ca. 32 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 69 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 5 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 26 %. Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen- sowie der mangels ausreichender Daten nicht auswertbaren Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 343 ha (im Vorjahr 542 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

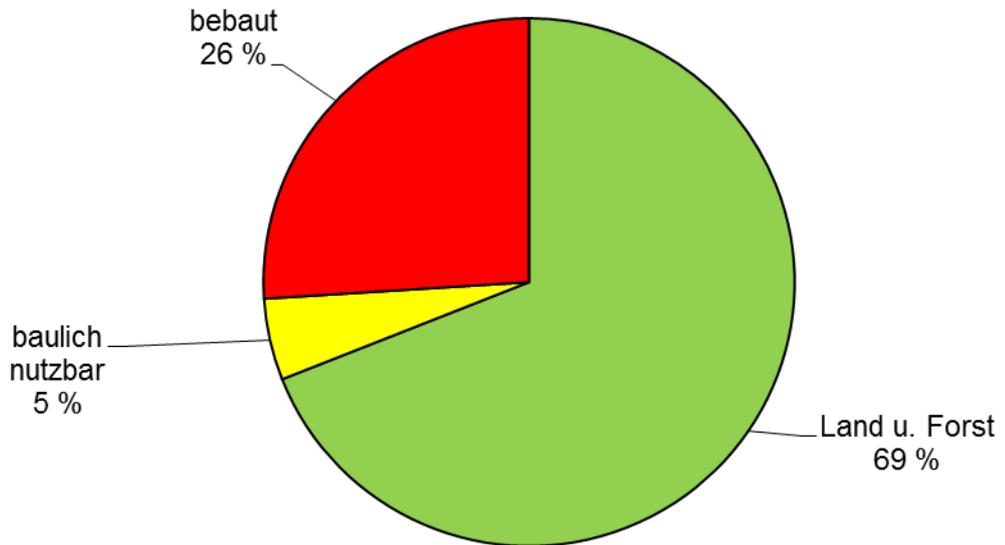
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 143 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 153 Mio. € eine geringe Minderung.

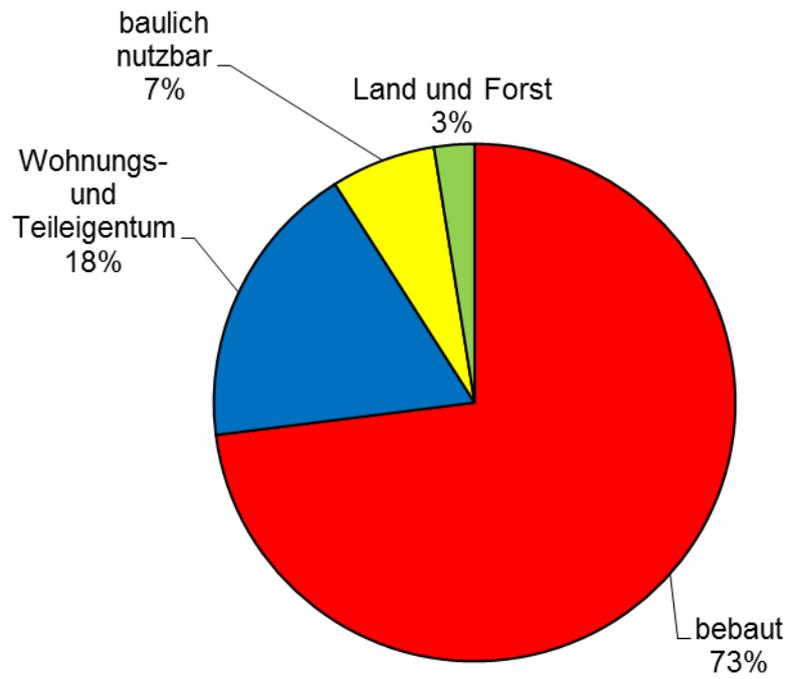
Hiervon entfielen etwa 73 % auf bebaute Grundstücke, 18 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 6,5 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 2,5 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung geeigneten- sowie nicht auswertbaren Fälle ein erheblich höherer Umsatz von rund 162 Mio. €. Dieser Wert ist im Vorjahr mit rund 177 Mio. € um ca. 10 % höher ausgefallen.

Flächenumsatz



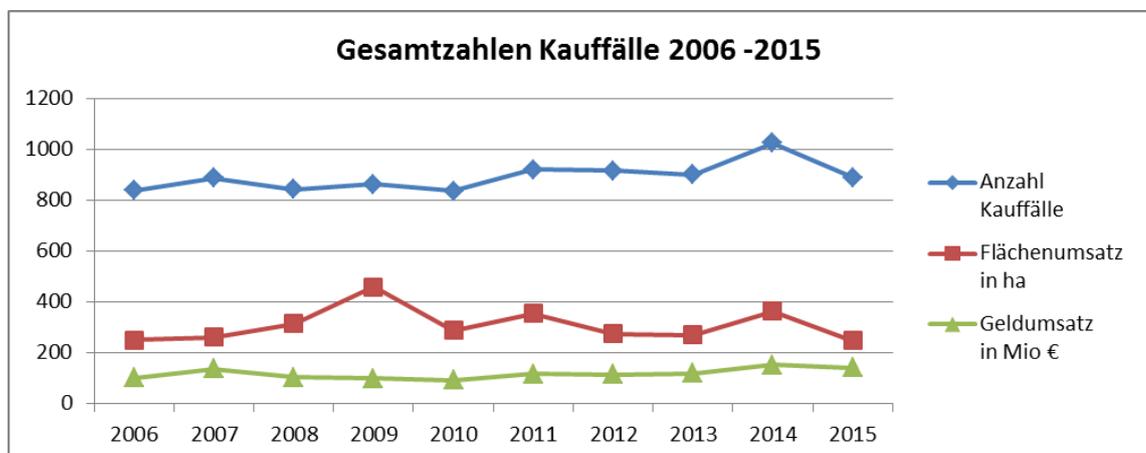
Geldumsatz



4.4 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
2006	839	251,95	101,96
2007	888	261,11	137,59
2008	843	316,44	105,45
2009	864	459,19	100,52
2010	836	287,98	94,07
2011	921	355,53	117,86
2012	916	274,73	115,13
2013	902	270,90	120,32
2014	1026	364,56	153,00
2015	890	246,06	143,27



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Datengrundlage: Siehe S. 11 dieses Berichts sowie der Vorjahresberichte

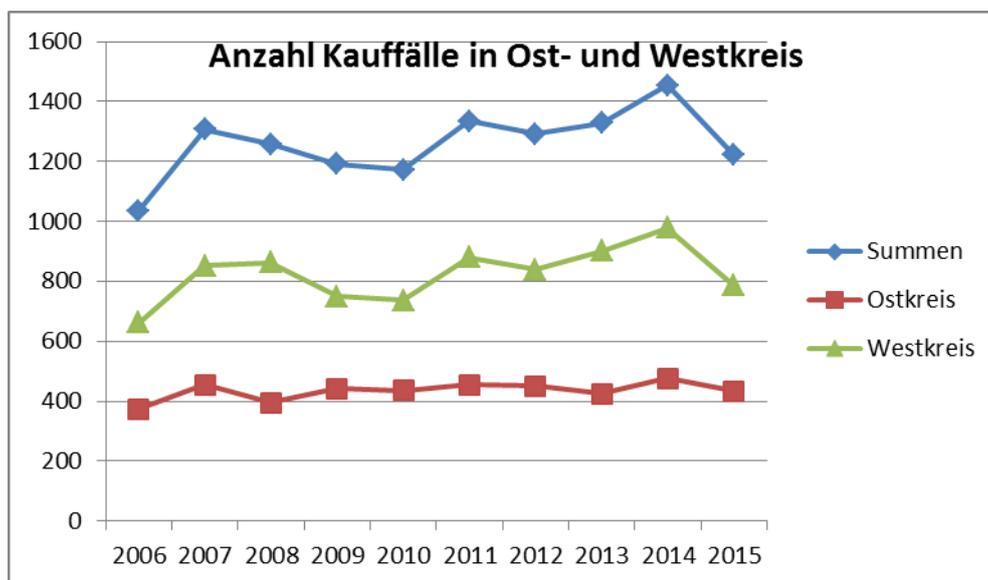
Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis
2006	1035	373	662
2007	1308	455	853
2008	1258	396	862
2009	1191	442	749
2010	1172	436	736
2011	1335	454	881
2012	1291	451	840
2013	1328	426	902
2014	1455	477	978
2015	1221	434	787

Ostkreis:

Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

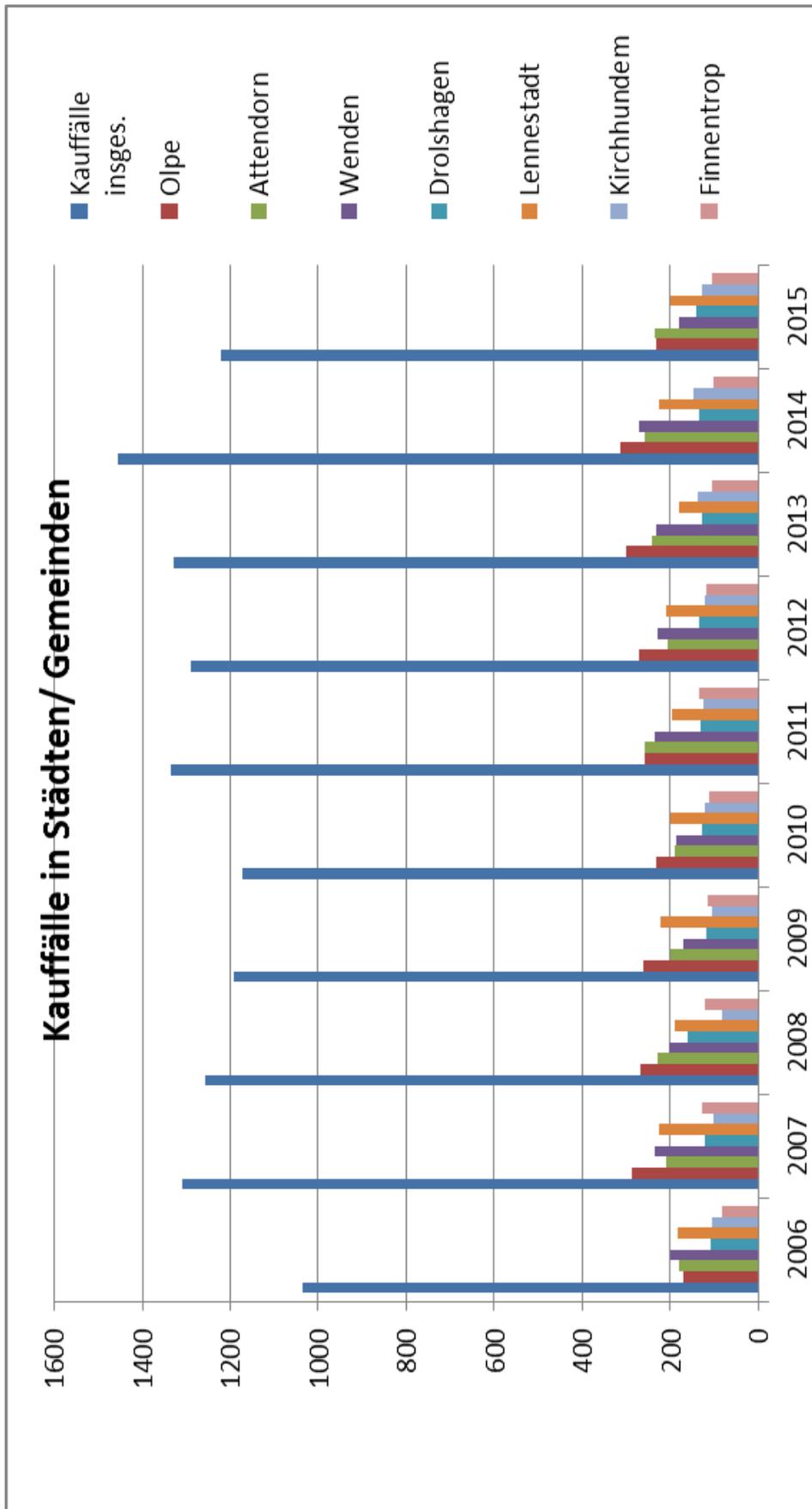
Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen



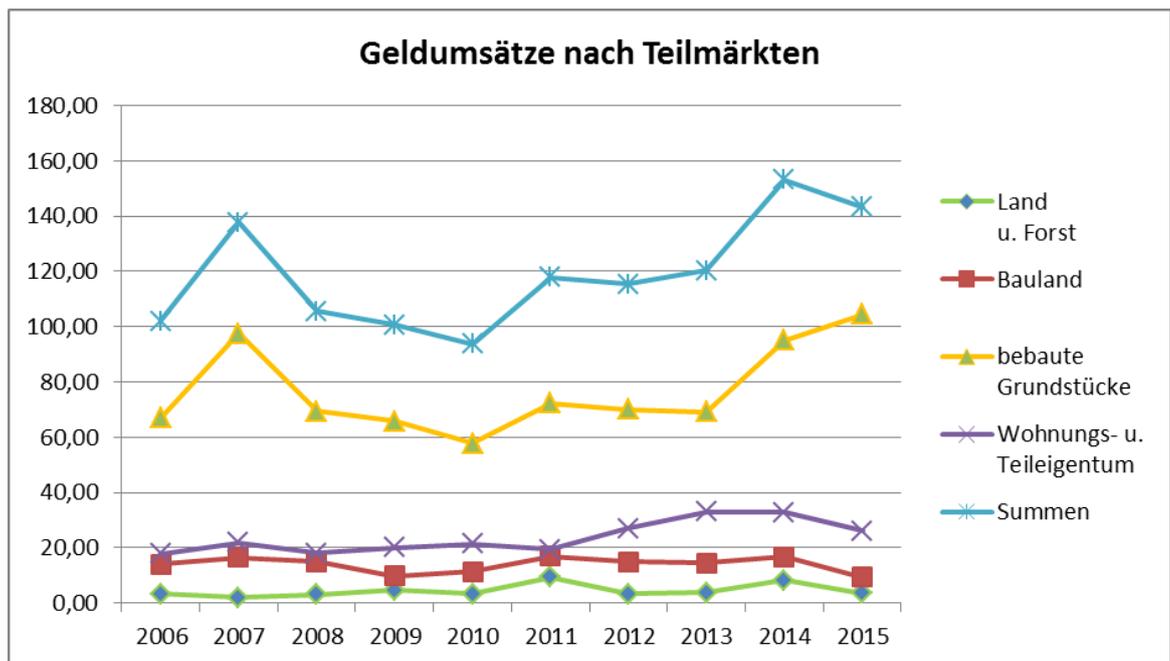
Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insges.	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2006	1035	181	110	83	105	185	170	201
2007	1308	208	123	127	103	225	286	236
2008	1258	230	162	122	83	191	267	203
2009	1191	199	118	115	104	223	261	171
2010	1172	189	128	113	123	200	233	186
2011	1335	257	132	134	124	196	258	234
2012	1291	207	134	118	123	210	271	228
2013	1328	243	127	107	139	180	299	233
2014	1455	257	136	103	149	225	315	270
2015	1221	234	141	104	129	201	231	181



Geldumsätze nach Teilmärkten (in Mio. €)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2006	3,26	13,93	66,93	17,84	101,96
2007	1,99	16,38	97,41	21,81	137,59
2008	3,06	14,94	69,44	18,01	105,45
2009	4,74	9,87	65,84	20,07	100,52
2010	3,30	11,26	57,87	21,30	93,73
2011	9,41	16,91	72,24	19,30	117,86
2012	3,36	14,85	70,03	27,06	115,30
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27

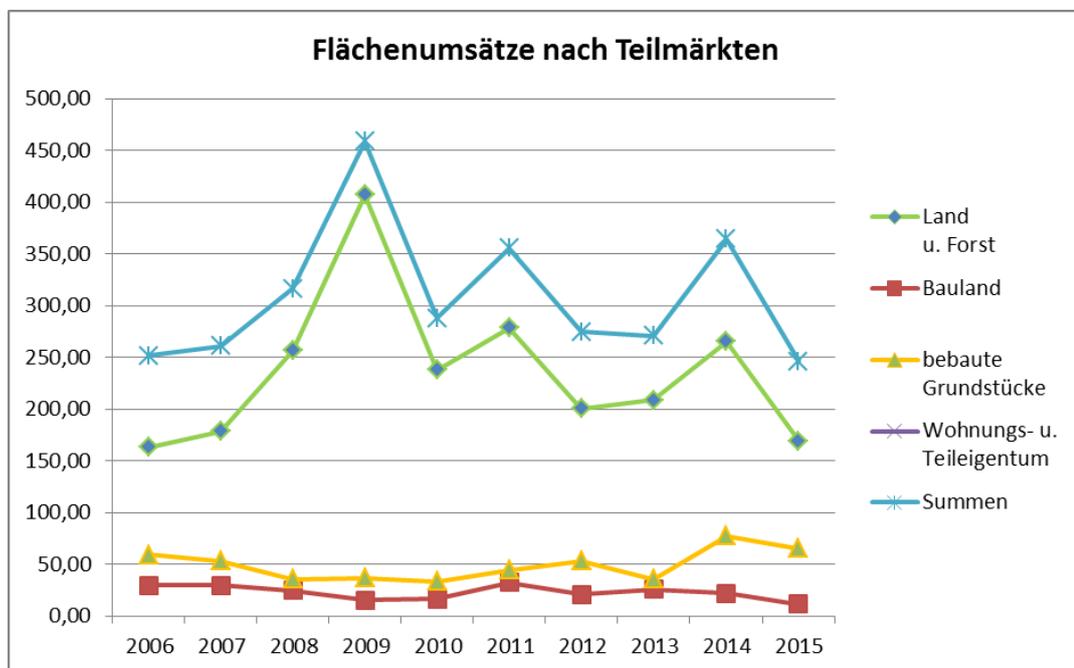


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werdendem Bauland und begünstigtem Agrarland zurückzuführen (weitere Erläuterungen hierzu auf S. 19 unten).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Flächenumsätze nach Teilmärkten (Angaben in ha)

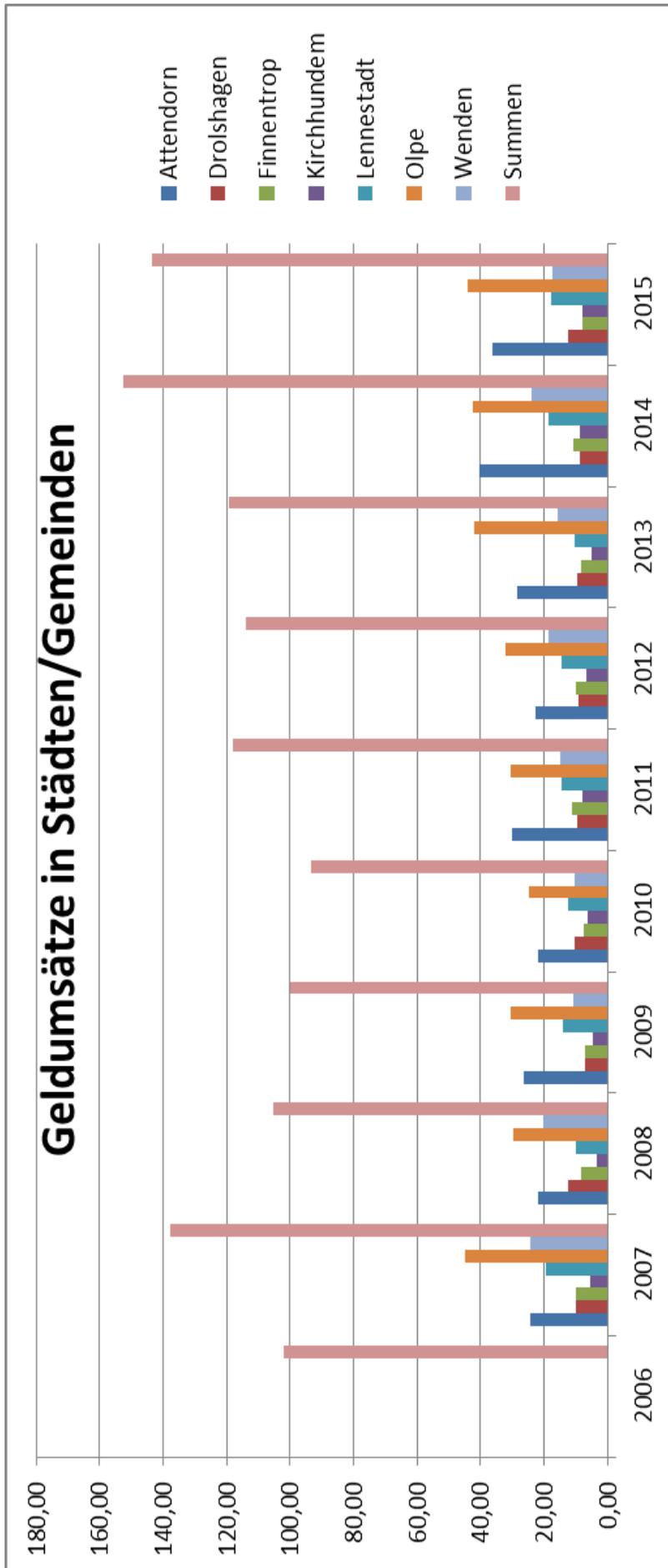
Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2006	163,14	29,42	59,39		251,95
2007	178,58	29,41	53,12		261,11
2008	256,87	24,57	35,40		316,84
2009	407,38	15,12	36,69		459,19
2010	238,10	16,32	33,56		287,98
2011	278,56	32,38	44,59		355,53
2012	200,50	20,96	53,27		274,73
2013	209,07	25,91	35,92		270,90
2014	265,40	21,88	77,28		364,56
2015	169,14	11,67	65,26		246,07



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

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
2007	24,35	9,99	9,84	5,32	19,20	44,79	24,11	137,60
2008	21,95	12,40	8,35	3,19	9,94	29,43	20,11	105,37
2009	26,52	7,07	7,01	4,46	13,84	30,48	10,53	99,91
2010	21,92	10,50	7,55	6,20	12,25	24,65	10,46	93,53
2011	30,17	9,30	11,04	7,69	14,40	30,30	15,03	117,93
2012	22,76	9,28	9,95	6,72	14,23	32,28	18,58	113,80*
2013	28,46	9,58	8,15	4,83	10,17	42,16	15,76	119,11*
2014	40,17	8,73	10,61	8,54	18,37	42,50	23,71	152,63
2015	36,17	12,29	7,92	7,90	17,74	44,00	17,32	143,34

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



Geldumsätze in den Regionen

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Region I	Region II	Region III
2007	69,14	53,30 €	15,16
2008	51,38	42,45 €	11,54
2009	57,00	31,44 €	11,47
2010	46,57	33,21 €	13,75
2011	60,47	38,73 €	18,73
*2012	55,04	42,09 €	16,67
*2013	70,62	35,51 €	12,98
2014	82,67	50,81 €	19,15
2015	80,17	47,35 €	15,82

Region I:

Olpe, Attendorn

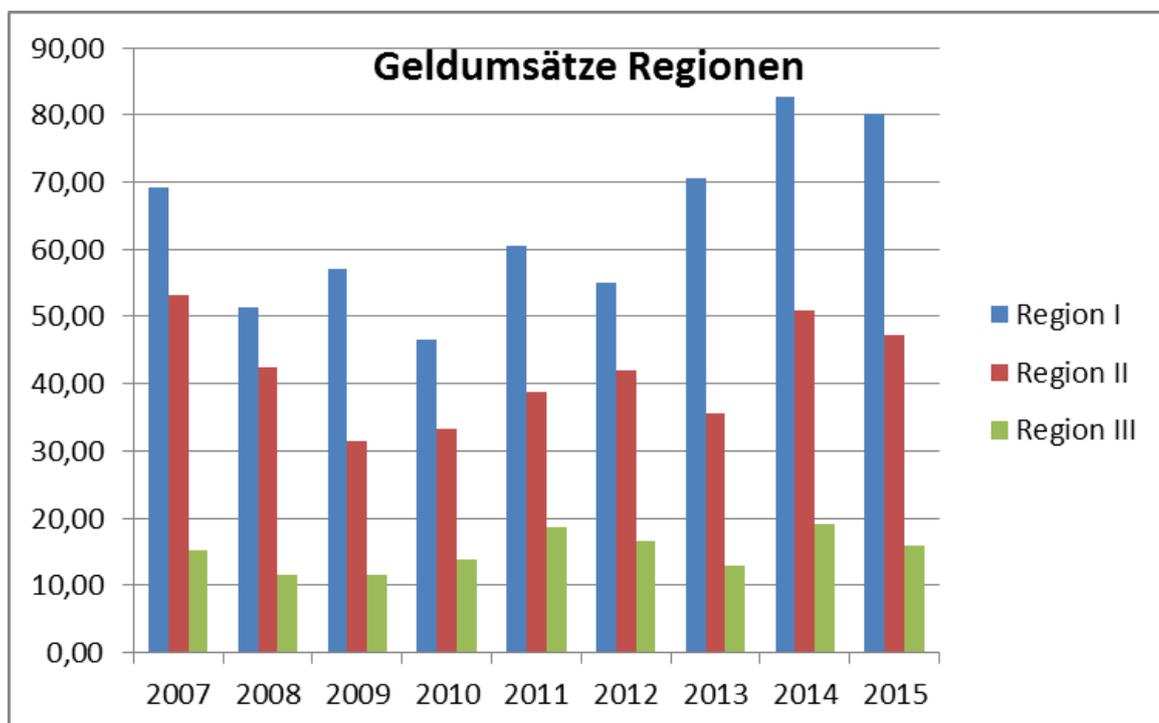
Region II:

Wenden, Drolshagen, Lennestadt

Region III:

Kirchhundem, Finnentrop

*) Siehe Erläuterungen auf S. 19 unten



Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis
2007	103,24	34,36
2008	83,89	21,48
2009	74,60	25,31
2010	67,53	26,00
2011	84,80	33,13
*2012	82,90	30,90
*2013	95,96	23,15
2014	115,11	37,52
2015	109,78	33,56

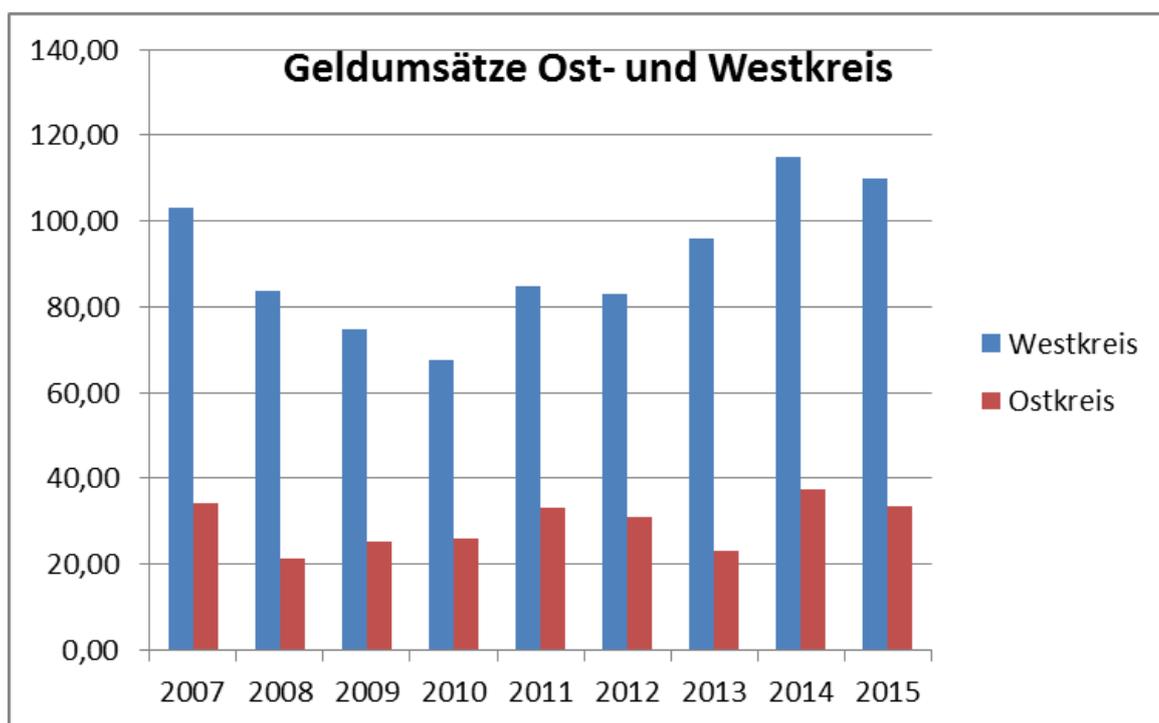
Ostkreis:

Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

*) Siehe Erläuterungen auf S. 19 unten



4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2015 sind 38 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 4,7 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel 42 % unter den ermittelten Verkehrswerten bei einer Standardabweichung von 25 %, einem Minimum von 20 % und einem Maximum von 112 %. Eine Unterscheidung zwischen Grundstücksteilmärkten wurde dabei nicht vorgenommen.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau (Verträge des Jahres 2015)

(Ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	151	11,01	9,54
2013	183	11,44	10,06
2014	195	14,64	13,78
2015	132	9,20	8,26

Aufteilung nach Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	30	2,68
Drolshagen	20	1,06
Finnentrop	14	0,62
Kirchhudem	11	0,41
Lennestadt	21	0,95
Olpe	15	1,44
Wenden	21	1,10

5.2 Gewerbliche Bauflächen (Verträge des Jahres 2015)

(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	19	9,95	5,31
2013	19	9,32	4,61
2014	13	6,56	2,90
2015	10	2,47	0,99

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

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 10 gewerbliche Grundstücke verkauft. In nur zwei 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 Gewerbgrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 2.500 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 52 €/m² (incl. Flächen für den tertiären Wirtschaftssektor) einschließlich Erschließungskosten.

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	34	38,42	0,53
2013	42	55,64	0,92
2014	60	86,21	1,52
2015	53	64,54	1,25

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	59	137,07	1,27
2013	63	136,63	1,50
2014	73	126,87	1,61
2015	56	84,92	1,02

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

Preisentwicklung

	2015	2014	2013	2012	2011
	€/m ²				
landwirtschaftliche Flächen	1,84	1,76	1,67	1,48	1,53
forstwirtschaftliche Flächen	0,60	0,60	0,50	0,47	0,49

Der o. g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich ohne Aufwuchs. Laut Kaufpreissammlung sind nur drei Fälle mit ausweislich Waldflächen ohne Bewuchs veräußert worden. Die Auswertung der Kaufverträge ließ im Übrigen diese Unterscheidung nicht zu. Insgesamt ergab sich daraus ein Mittelwert von 1,02 €/m² (mit Bewuchs). Eine Untersuchung der Vergleichspreise aus den Jahren 2008 – 2012 hat einen langjährigen Durchschnitt von 0,50 €/m² ohne Bewuchs ergeben. Der reine Bodenwert lässt sich aus den Kauffällen des Jahres

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

2015 nicht ableiten. Es verbleibt bei der im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres dargestellten Erhöhung des Bodenrichtwertes um 0,10 €/m² auf 0,60 €/m² nach zuvor jahrelanger Stagnation des vorherigen Wertes.

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 01.01.2016)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich
	€/m ²	€/m ²
Attendorn	1,70	0,60 (Bodenwert ohne Aufwuchs)
Drolshagen	1,80	
Finnentrop	1,70	
Kirchhudem	1,60	
Lennestadt	1,80	
Olpe	1,70	
Wenden	1,80	

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	344	36,07	52,58
2013	334	28,64	53,94
2014	394	36,50	68,24
2015	380	33,84	63,90

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2015)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	78	14,09
Drolshagen	33	6,03
Finnentrop	36	4,99
Kirchhundem	41	5,60
Lennestadt	59	7,79
Olpe	66	14,01
Wenden	67	11,39

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€
2012	23	68	80	96	49	18	7	3
2013	14	63	101	76	46	18	9	7
2014	22	59	103	95	58	26	21	10
2015	12	66	99	90	58	29	20	6

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1919	17	77.000
1920 - 1949	20	130.000
1950 - 1974	80	141.000
1975 – 1994	36	215.000
1995 - 2013	33	235.000
ab 2014	2	292.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	8	127.000
1950 - 1974	6	129.000
1975 - 1995	2	218.000
1995 - 2013	4	236.000
ab 2014	4	271.000

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	19	2,58	6,81
2013	15	1,64	3,38
2014	20	1,95	3,75
2015	34	3,80	9,43

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2015)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	9	2,84
Drolshagen	1	0,18
Finnentrop	1	0,12
Kirchhundem	3	0,52
Lennestadt	10	2,53
Olpe	7	2,34
Wenden	3	0,90

7 Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2012	219	26,15
2013	225	32,99
2014	215	32,37
2015	176	25,77

Von den im Jahr 2015 abgeschlossenen 176 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 158 Verträge ausgewertet werden. Bei 28 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, in 6 Fällen um Erstverkäufe aus Umwandlung. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf die stetig verbesserte Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Recherche der Geschäftsstelle in den jeweiligen Bauakten zurückzuführen. Leider fehlen aber immer noch oftmals die zur Auswertung notwendigen Angaben in den Kaufverträgen. Nur eine große Datendichte kann aussagekräftige statistische Auswertungen ermöglichen.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2015; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2013 – 2015 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2013 – 2015,
16 Fälle aus Umwandlung und 178 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	56	102	2.291
Drolshagen	8	86	1.824
Finnentrop	7	83	1.772
Kirchhundem	1	160	638
Lennestadt	0	-	-
Olpe	110	87	2.479
Wenden	12	87	1.925

Neue Wohnungen
(nur Erstverkäufe aus Neubau des Jahres 2015)

	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m ²)
Attendorn	6	2.513
Drolshagen	0	-
Finnentrop	0	-
Kirchhundem	0	-
Lennestadt	0	-
Olpe	22	2.819
Wenden	0	-

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2013 – 2015
aus Neubau und Umwandlung)

	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher. Preis (€/m ²)
bis 65 m ²	24	2.506
bis 90 m ²	86	2.339
über 90 m ²	84	2.267

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur Verträge des Jahres 2015)

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) – alle Verkäufe von ETW
Attendorn	43	6,44
Drolshagen	12	1,51
Finnentrop	11	1,04
Kirchhundem	5	0,49
Lennestadt	22	1,64
Olpe	70	13,12
Wenden	13	1,49

Gebrauchte Wohnungen
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2013 - 2015)

	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m ²)	durchschnittlicher Preis (€/m ²)
Attendorn	89	94	1.385
Drolshagen	38	83	1.220
Finnentrop	19	88	892
Kirchhundem	9	104	829
Lenneadt	55	86	824
Olpe	121	89	1.460
Wenden	47	90	1.154

Gemeindeübersichten
(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2013 - 2015)

Attendorn

	Attendorn		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2000	26	107	1.632
1990 - 1999	26	78	1.398
1980 - 1989	6	74	1.237
1970 - 1979	11	98	1.131
1960 - 1969	6	103	904
vor 1960	8	104	1.365

Drolshagen

	Drolshagen		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2000	17	77	1.459
1990 - 1999	12	77	1.179
1980 - 1989	3	69	693
1970 - 1979	3	123	780
1960 - 1969	0	-	-
vor 1960	2	130	891

Finnentrop

	Finnentrop		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	3	77	1.460
1990 - 1999	6	77	930
1980 - 1989	3	94	711
1970 - 1979	0	112	613
1960 - 1969	0	0	0
vor 1960	1	180	667

Kirchhudem

	Kirchhudem		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	1	103	995
1990 - 1999	2	99	979
1980 - 1989	2	132	651
1970 - 1979	1	120	458
1960 - 1969	0	-	-
vor 1960	3	85	917

Lennestadt

	Lennestadt		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	5	82	1.157
1990 - 1999	7	71	912
1980 - 1989	14	80	1.052
1970 - 1979	12	80	741
1960 - 1969	3	127	703
vor 1960	6	103	584

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Olpe

	Olpe		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2000	30	85	1.797
1990 - 1999	34	82	1.456
1980 - 1989	18	74	1.427
1970 - 1979	28	98	1.257
1960 - 1969	11	120	1.125
vor 1960	0	-	-

Wenden

	Wenden		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2000	9	83	1.486
1990 - 1999	26	91	1.131
1980 - 1989	6	92	1.024
1970 - 1979	2	106	948
1960 - 1969	1	100	650
vor 1960	1	94	459

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

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 15).

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) kann aktuell noch mit ca. 25 €/m² angegeben werden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen auftreten können.

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

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

Neben dem primären Ziel, durch Richtwerte das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen, haben sie sich auch zu einem Hilfsmittel der Bodenwertermittlung entwickelt. Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt ausdrücklich zu, dass zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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 Geschoszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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

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

Die WEB-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
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	162.505	143,5
2014	173.210	169.143	149,4
2015	168.165		148,5

9.1.2 Eigentumswohnungen

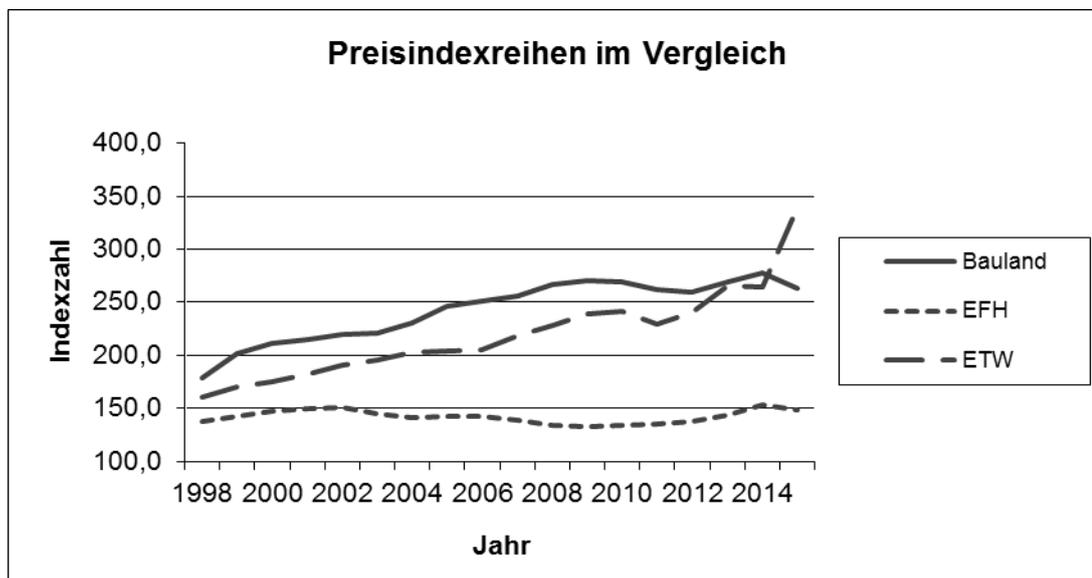
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	197.982	265,6
2014	196.636	214.021	287,1
2015	252.631		338,9

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
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	89,00	260,0
2013	93	92,00	268,8
2014	95	93,25	272,5
2015	90		263,0



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 2015 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,77 * \text{Sachwert} + 24.109$$

P1 = 0,77 (Steigungsfaktor)
P2 = 24.109 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel

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

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 2015 großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich.

Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur mit dem Vorjahresergebnis, nicht aber mit den Ergebnissen aus früheren Jahren vergleichbar. Dabei ist festzustellen, dass sich die auf der Grundlage der NHK 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelten Sachwertfaktoren von den Werten aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 und den Vorjahren unterscheiden. Ursache hierfür sind die durch die Annahme unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauern der untersuchten Objekte geringeren 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 70-, 80- bzw. 90 jähriger Gesamtnutzungsdauer der Bewertungsobjekte) entspricht.**

Weitere Unterscheidungen zum Vorjahr ergeben sich aus den gewählten Bodenrichtwertintervallen in Abhängigkeit von den aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten Daten.

Die Abweichung der Sachwerte von den Marktergebnissen aus der Kaufpreissammlung ähnelt demgemäß den Ergebnissen aus dem Vorjahr, unterscheidet sich aber deutlicher von den Ergebnissen aus früheren Jahren. Die Schnittpunkte der Funktionsgraphen mit der X-Achse (s. Abb. auf S. 32 oben bzw. S. 34) verschieben sich geringfügig nach rechts, die Steigung im negativen Bereich der Y-Achse verringert sich weiter. Die als Marktabschläge bezeichneten negativen Sachwertfaktoren erreichen nur noch Werte von bis zu - 18 %.

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 110 €/m² eine weitere Verflachung des Funktionsgraphen erkennen. Weitere Vergleiche mit den Erhebungen aus dem Vorjahr lassen sich angesichts der unterschiedlich - in Abhängigkeit von den vorliegenden Kauffällen - zu wählenden Bodenrichtwertbereiche nicht ableiten.

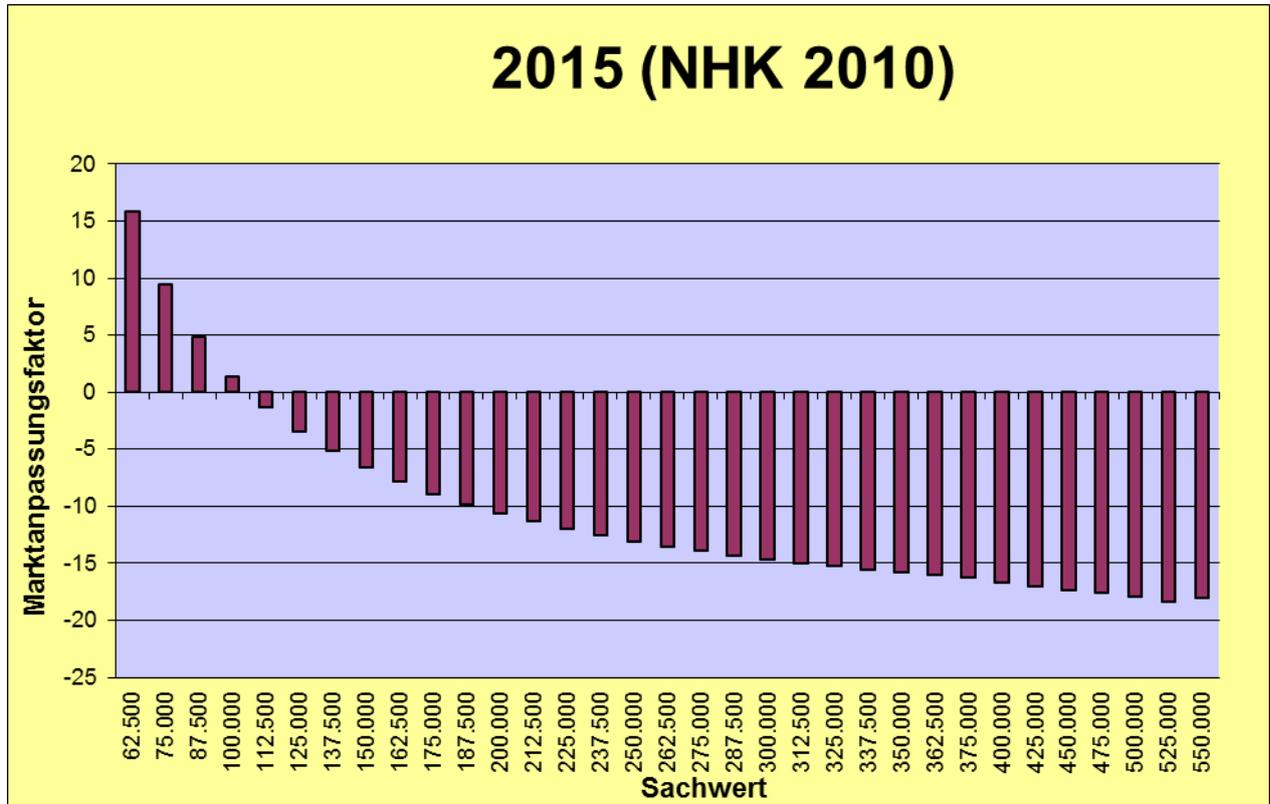
Neben den auf Bodenrichtwertbereiche abgestimmten Sachwertfaktoren werden nach wie vor auch die kreisweit ermittelten Werte veröffentlicht. Betrachtet man diese kreisweite Erhebung, so ergibt sich für Olpe und Attendorn tendenziell ein nach oben verschobener Funktionsgraph mit größeren Zuschlägen in niedrigen 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:

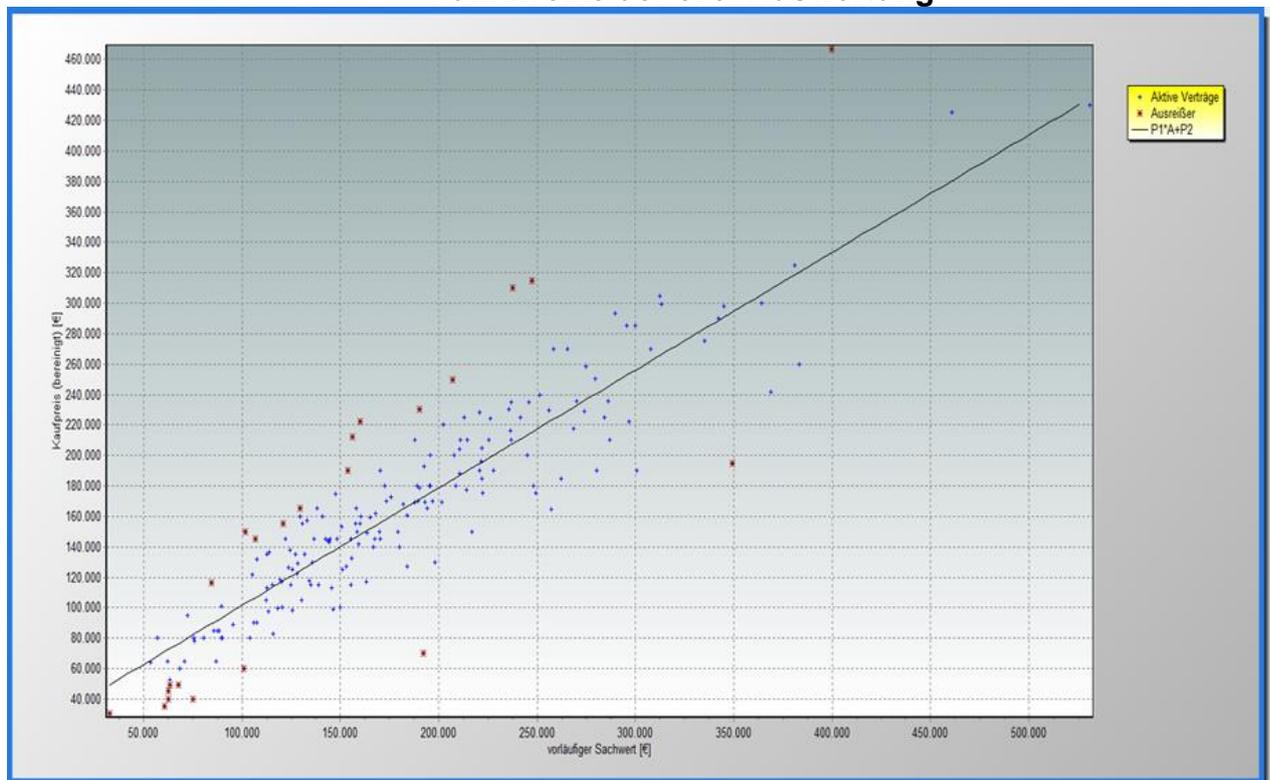
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Sachwert	2015 (NHK 2010)
P1	0,77296572
P2	24109,53563
62500	16
75000	9
87500	5
100000	1
112500	-1
125000	-3
137500	-5
150000	-7
162500	-8
175000	-9
187500	-10
200000	-11
212500	-11
225000	-12
237500	-13
250000	-13
262500	-14
275000	-14
287500	-14
300000	-15
312500	-15
325000	-15
337500	-16
350000	-16
362500	-16
375000	-16
400000	-17
425000	-17
450000	-17
475000	-18
500000	-18
525000	-18
550000	-18
Anz. Vertr.	190 (23)
Bestimmtheitsmaß	0,88

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



Punktwolke der o. a. Auswertung

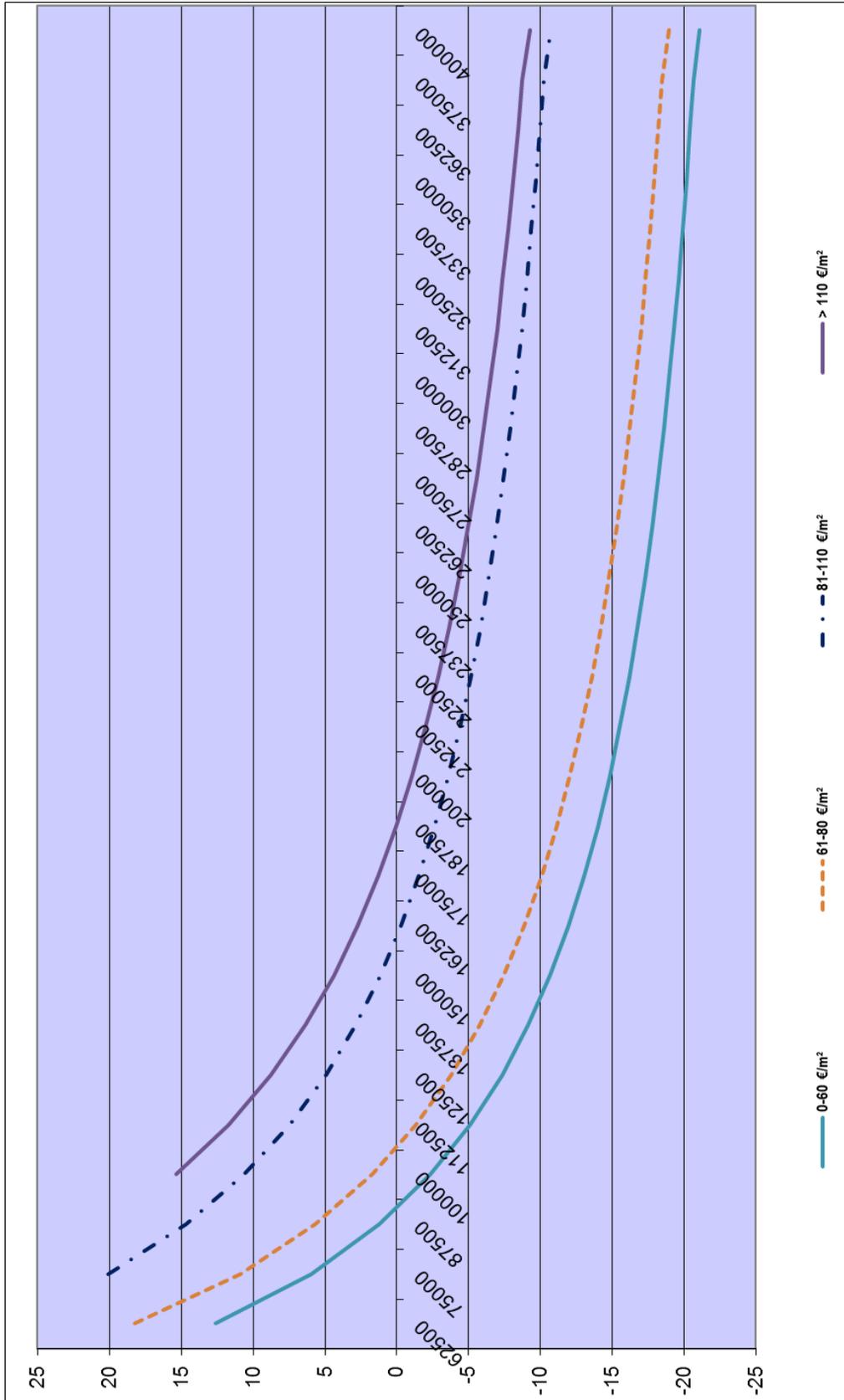


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

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

Sachwert	Bodenrichtwertbereich:			
	<60 €/m ²	61 - 80 €/m ²	81 - 110 €/m ²	>110 €/m ²
2015				
P1	0,727285355	0,742043517	0,822183586	0,825262416
P2	24927,93169	27529,29521	28417,53282	32824,82503
62500	13	18		
75000	6	11	20	
87500	1	6	15	
100000	-2	2	11	15
112500	-5	-1	7	12
125000	-7	-4	5	9
137500	-9	-6	3	6
150000	-11	-7	1	4
162500	-12	-9	0	3
175000	-13	-10	-2	1
187500	-14	-11	-3	0
200000	-15	-12	-4	-1
212500	-16	-13	-4	-2
225000	-16	-14	-5	-3
237500	-17	-14	-6	-4
250000	-17	-15	-6	-4
262500	-18	-15	-7	-5
275000	-18	-16	-7	-6
287500	-19	-16	-8	-6
300000	-19	-17	-8	-7
312500	-19	-17	-9	-7
325000	-20	-17	-9	-7
337500	-20	-18	-9	-8
350000	-20	-18	-10	-8
362500	-20	-18	-10	-8
375000	-21	-18	-10	-9
400000	-21	-19	-11	-9
Anz. Vertr. (Ausr.)	60 (6)	71 (7)	42 (6)	17 (1)
Bestimmtheitsmaß	0,87	0,86	0,9	0,86

**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 2015 liegt nur für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 23 ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins war die Ableitung eines Liegenschaftszinses möglich. Der Liegenschaftszinssatz aus diesen Kauffällen beträgt 3,23 % mit einer Standardabweichung von 0,97 Punkten. Unter Hinzuziehung der Weiterverkäufe aus den Jahren 2013 und 2014 (insgesamt weitere 35 Fälle) **ergibt sich ein Liegenschaftszins von 3,59 mit einer Standardabweichung von 0,90 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 dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht erfolgversprechend. Hierzu müsste zunächst die Vergleichsmietentabelle angepasst werden.

Für weitere Teilmärkte konnten keine Liegenschaftszinsen ermittelt werden.

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie z. B. von Kleiber (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 11 WertV, Rz. 22) oder in der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert veröffentlicht wurden. Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen beträgt der Liegenschaftszinssatz

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2,0 – 4,0 %
- für Mietwohngrundstücke 4,5 – 6,0 %
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0 %
(im Vergleich dazu s. o. abweichender Wert aus eigener Ermittlung von 3,59 %)
- für gemischt genutzte Grundstücke 4,5 – 5,5 %
- 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 2016 -

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 30.06.2015)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.286	97,95	248,6
Drolshagen	11.801	67,11	176,2
Finnentrop	17.021	104,42	162,1
Kirchhundem	11.685	148,63	78,9
Lennestadt	25.865	135,59	190,5
Olpe	24.592	85,88	287,4
Wenden	19.626	72,56	269,4
gesamt:	134.876	712,14	189,4

*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	7,94	8,10	75,97	77,57
Drolshagen	4,59	6,84	55,15	82,17
Finnentrop	6,37	6,10	87,40	83,70
Kirchhundem	4,58	3,08	134,44	90,45
Lennestadt	8,38	6,18	116,22	85,72
Olpe	7,28	8,48	65,79	76,60
Wenden	6,89	9,50	57,35	79,04
gesamt:	46,04	6,46	592,31	83,17

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2015,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

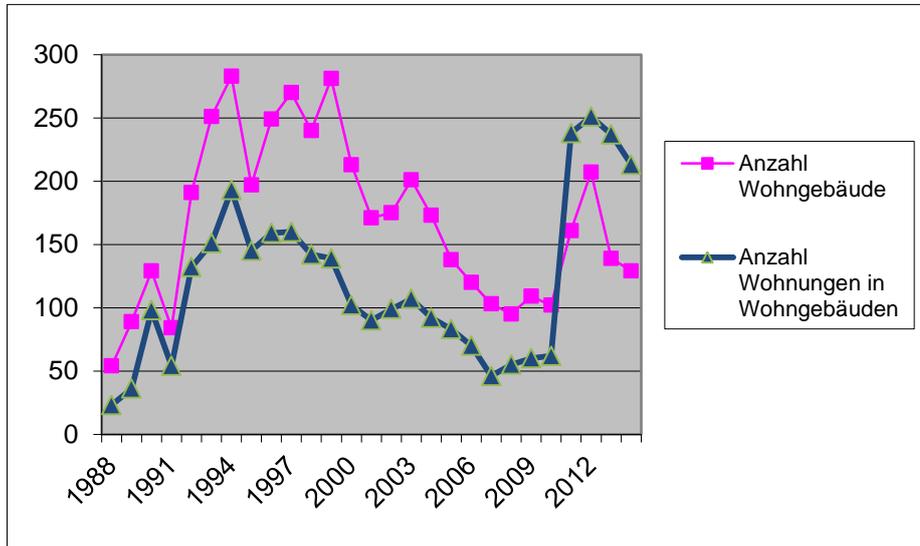
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1988 bis 2014 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen		
Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden
1988	54	23
1989	89	36
1990	129	98
1991	84	54
1992	191	132
1993	251	151
1994	283	193
1995	197	145
1996	249	159
1997	270	160
1998	240	142
1999	281	139
2000	213	102
2001	171	90
2002	175	99
2003	201	107
2004	173	92
2005	138	83
2006	120	70
2007	103	46
2008	95	55
2009	109	60
2010	102	62
2011	161	238
2012	207	251
2013	139	237
2014	129	213

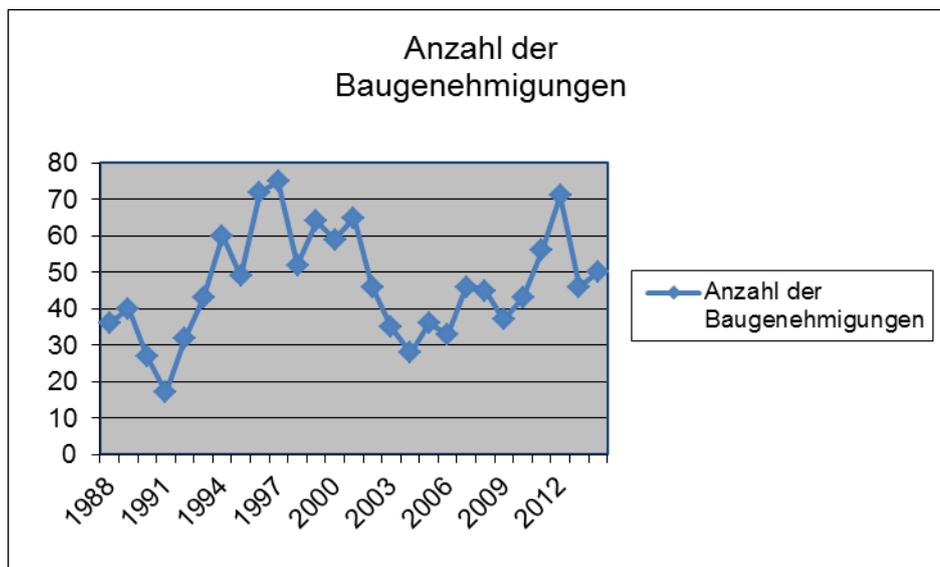
Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude	
Jahr	Anzahl der Baugenehmigungen
1988	36
1989	40
1990	27
1991	17
1992	32
1993	43
1994	60
1995	49
1996	72
1997	75
1998	52
1999	64
2000	59
2001	65
2002	46
2003	35
2004	28
2005	36
2006	33
2007	46
2008	45
2009	37
2010	43
2011	56
2012	71
2013	46
2014	50

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

Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen 1988 - 2014



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, 2012 und 2014 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 mindernder Faktoren zusammentreffen. Diese Abweichungen von Mietpreisen nach oben oder nach unten stellen aber grundsätzlich nicht die Gültigkeit der Mietpreisspannen in Frage. Die Daten des Mietpreisspiegels stellen keine Mietpreisempfehlungen der Industrie- und Handelskammer oder des Arbeitskreises „Gewerblicher Mietpreisspiegel“ für bestimmte Objekte dar. Ziel des Mietpreisspiegels ist vielmehr die Verbesserung der Markttransparenz. Der „Gewerbliche Mietpreisspiegel“ wird in regelmäßigen Zeitabständen überarbeitet, um die Aktualität der Daten zu gewährleisten. Die letzte Überarbeitung fand im Herbst 2014 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.

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	8,00 – 14,00		
gute Lage	7,00 – 9,00		
mittlere Lage	5,00 – 7,00		
einfache Lage	3,50 – 5,00		

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	13,00	–	19,00
gute Lage	7,00	–	13,00
mittlere Lage	6,50	–	10,00
einfache Lage	5,00	–	7,50

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

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

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

Die Spannen beinhalten keine Mieten für Betriebsvorrichtungen, Mietereinbauten oder Ähnliches. Vorhandene Büro- und Sozialflächen führen in der Regel zu einer Aufwertung des Nutzungswertes (für eine grobe Herangehensweise zur Wertermittlung siehe S. 7 ff.).

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

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

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

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

Lage

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

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
Kommunalbeamter

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Ottfingen

Faust, Boris,
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

Lockemann, Silja,
Händelweg 9

Dipl. Ing. Vermessungsassessorin
58566 Kierspe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2016 -

Ohm, Michael Röntgenstraße 24	Dipl.-Ing., Architekt 57462 Olpe
Schablowski, Bernd Plettenberger Str. 62	Sparkassenbetriebswirt 57439 Attendorn
Schönauer, Thomas Hochstraße 16a	Dipl.-Ing., Architekt 57482 Wenden-Hünsborn
Stupperich, Winfried Beethovenstraße 34	selbst. Immobilienberater 57368 Lennestadt-Grevenbrück
Sure, Edgar, Heereshagener Str. 8b	Dipl. Vermessungsingenieur Dipl. Sachverständiger (DIA) 51709 Marienheide
Wiethoff, Maria 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	Finanzbeamter
Ahlers, Klaus	Finanzbeamter
Finanzamt Olpe	

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.

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

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

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

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