



## Grundstücksmarktbericht 2017 Kreis Olpe

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Olpe

**Geschäftsstelle:**

Westfälische Straße 75  
57462 Olpe – Kreishaus –  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-olpe.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-olpe.de)  
Internet: [www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss)



[www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss)

**Auskünfte:**

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

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

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

**Druck:**

Kreis Olpe

**Bildnachweis:**

Luftbilder Industriegebiet und Baugebiet: Gemeinde Wenden  
Kartendarstellung: [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de)  
Übrige Bilder: Kreis Olpe

**Lizenz:**

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

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

**Beispiel-Quellenvermerk:**

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe 2017, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

**Auflage:**

40 Exemplare

**Druck:**

Kreis Olpe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Olpe

## Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
Im Kreis Olpe



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>8</b>
<b>3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b> .....	<b>10</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
<b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016</b> .....	<b>12</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet .....	12
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz .....	13
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>22</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau (ohne Arrondierungsflächen).....	22
5.2 Gewerbliche Bauflächen .....	22
(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen) .....	22
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	23
<b>6 Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>25</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude .....	26
<b>7. Wohnungseigentum</b> .....	<b>27</b>
<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	<b>32</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	32
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	34
<b>9 Erforderliche Daten</b> .....	<b>35</b>
9.1 Indexreihen .....	35
9.1.1 Einfamilienhäuser .....	35
9.1.2 Eigentumswohnungen .....	35
9.1.3 Wohnbauland.....	36
9.2 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) .....	37
9.3 Liegenschaftszinsen.....	43
<b>10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>45</b>
<b>11 Mieten</b> .....	<b>47</b>
<b>12 Sonstige Angaben</b> .....	<b>56</b>
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses .....	56
12.2 Gebühren für Wertgutachten .....	57

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2015 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

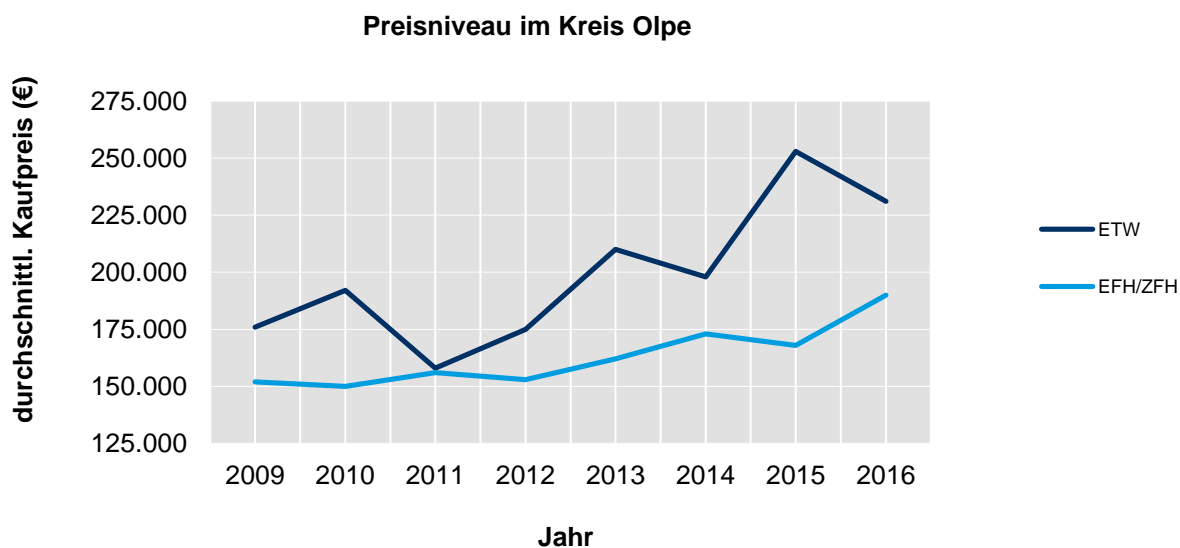
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↘	↗	↗

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

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

	Wohnbauland €/m <sup>2</sup>	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €/m <sup>2</sup>
2013	93	162.000	210.000
2014	95	173.000	198.000
2015	90	168.000	253.000
2016	83	190.000	231.000



### Neue Eigentumswohnungen

(durchschnittlicher Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen im jeweiligen Jahr [€/m<sup>2</sup>])

	2016	2015	2014	2013
Attendorn	2.881	2.513	2.078	2.428
Drolshagen	2.404	-	2.147	1.610
Finnentrop	2.133	-	2.072	1.760
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	2.310	-	-	-
Olpe	3.029	2.819	2.510	2.398
Wenden	2.342	-	2.121	1.785

Der kreisweite Durchschnittspreis sinkt in 2016 nur deshalb, weil in nahezu allen Gemeinden und nicht nur in den hochpreisigen Regionen neue Eigentumswohnungen angeboten werden.

### Wohnbauland

(durchschnittlicher Kaufpreis von erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken im jeweiligen Jahr [€/m<sup>2</sup>])

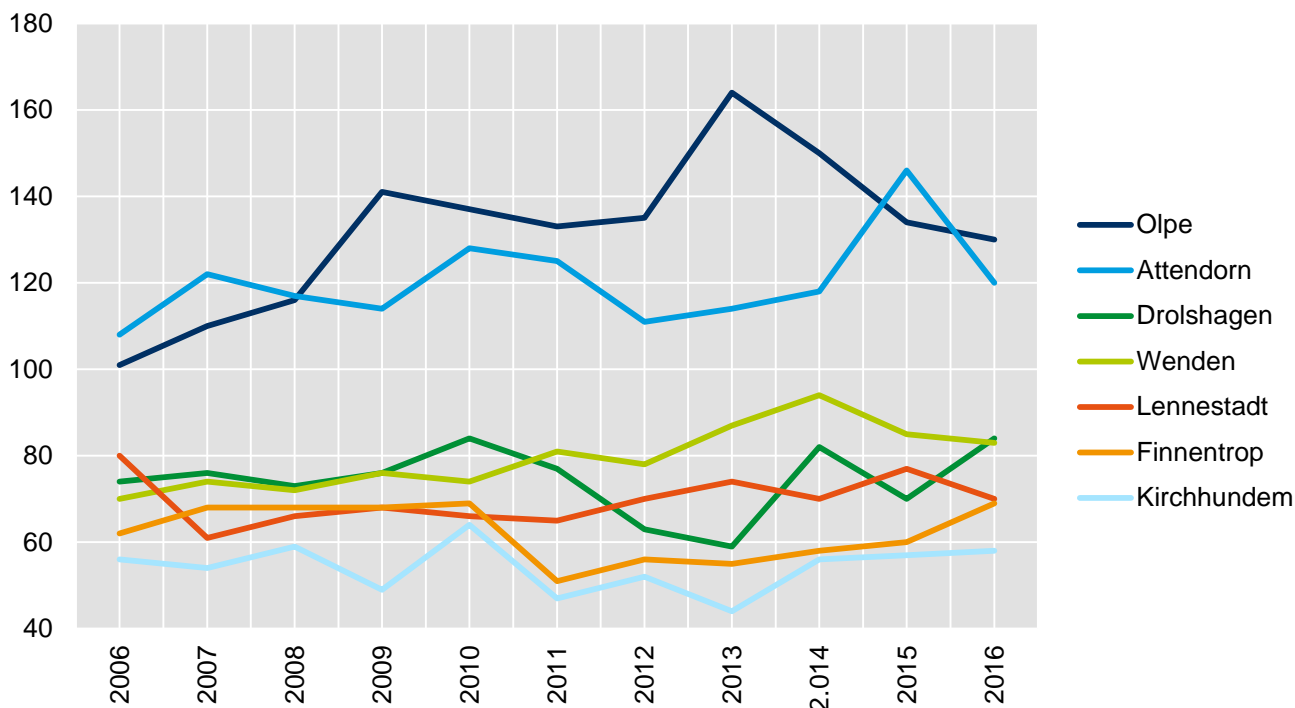
	2016	2015	2014	2013
Attendorn	120	146	118	114
Drolshagen	84	70	82	59
Finnentrop	69	60	58	55
Kirchhundem	58	57	56	44
Lennestadt	70	77	70	74
Olpe	130	134	150	164
Wenden	83	85	94	87

#### 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 Wohnbaugrundstücke im Jahr 2016 betrug **764 m<sup>2</sup>** (2015: 716 m<sup>2</sup>, 2014: 738 m<sup>2</sup>, 2013: 716, 2012: 791 m<sup>2</sup>)

## Wohnbaulandpreise in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



## 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.

Die Grundstücksmarktberichte sind der zentrale Teil des Berichtswesens der Gutachterausschüsse. Sie sollen bereits äußerlich durch ihre einheitliche Gestaltung als Produkt der Amtlichen Grundstückswertermittlung erkennbar sein. Die bisher auf der Grundlage der Leitlinien zum Nordrhein-Westfalen-Design aus dem Jahre 2007 erstellten Berichte haben hierfür einen Rahmen gegeben, der nun durch weitergehende „Empfehlungen für die Gestaltung von Grundstücksmarktberichten in Nordrhein-Westfalen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – AGVGA NRW - konkretisiert und ergänzt worden ist.

Die Empfehlungen verbinden bestehende Leitlinien des Landes mit allgemeinen Erkenntnissen und Gepflogenheiten aus dem Layoutbereich.

Wegen der regionalen Unterschiedlichkeit der Märkte differieren naturgemäß auch die Marktberichte. Ihre Beachtung wird das Erscheinungsbild der Berichte insgesamt verbessern und den Kunden die Auswertung erleichtern.

Gegenstand der Gestaltungsempfehlungen sind optische Gestaltung (Aufbau, Typographie, Seitenlayout, Farben, Tabellen, Diagramme, Literatur) und inhaltliche Gliederung.

In dem nun erstellten Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe sind diese Vorgaben überwiegend umgesetzt worden. Das im Vergleich zu früheren Grundstücksmarktberichten veränderte Erscheinungsbild trägt daher den o.a. Empfehlungen Rechnung. Ggf. werden im nächsten Grundstücksmarktbericht 2018 noch geringe Anpassungen erfolgen.



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. die Meinungsbildung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stützten. In diesem Themenkomplex haben sich im vergangenen Jahr wiederum neue Erkenntnisse ergeben. Im Sachwertmodell der AGVGA ist die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern nunmehr auf grundsätzlich 80 Jahre festgelegt worden. Die vormalige Orientierung an der Gebäudestandardkennzahl der jeweiligen Objekte ist damit aufgegeben worden. Zudem ergab sich eine Ergänzung zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von kernsanierten Objekten. Im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW sind diese Gedanken ebenfalls aufgegriffen und neue Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauern von Immobilien angegeben worden.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze (S. unter 9.2 und 9.3 dieses Grundstücksmarktberichts) sind diese Vorgaben bereits berücksichtigt worden.

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 2017



(Figge)  
Vorsitzender

### **3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

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

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

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

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es,

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

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

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

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

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

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

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

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

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

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

(§ 15 Abs. 4 GAVO NRW)

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

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016

### 4.1 Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreis- sammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Pro- zent
2013	1.328	1.010	318	76 %
2014	1.455	1.202	253	83 %
2015	1.221	1.028	193	84 %
2016	1.353	1.126	186	83 %

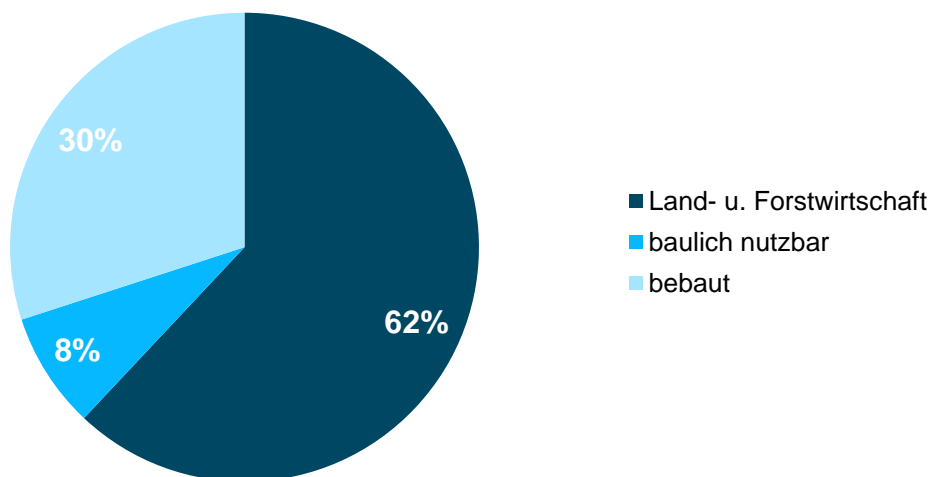
Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen.

#### Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2016	2015	2014	2013
Attendorn	253	234	257	243
Drolshagen	125	141	136	127
Finnentrop	116	104	103	107
Kirchhundem	159	129	149	139
LenneStadt	223	201	225	180
Olpe	256	231	315	299
Wenden	221	181	270	233

## 4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 237 ha Grundstücksfläche umgesetzt (Abnahme um ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 62 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 8 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 30 %. Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen sowie der mangels ausreichender Daten nicht auswertbaren Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 348 ha (im Vorjahr 343 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

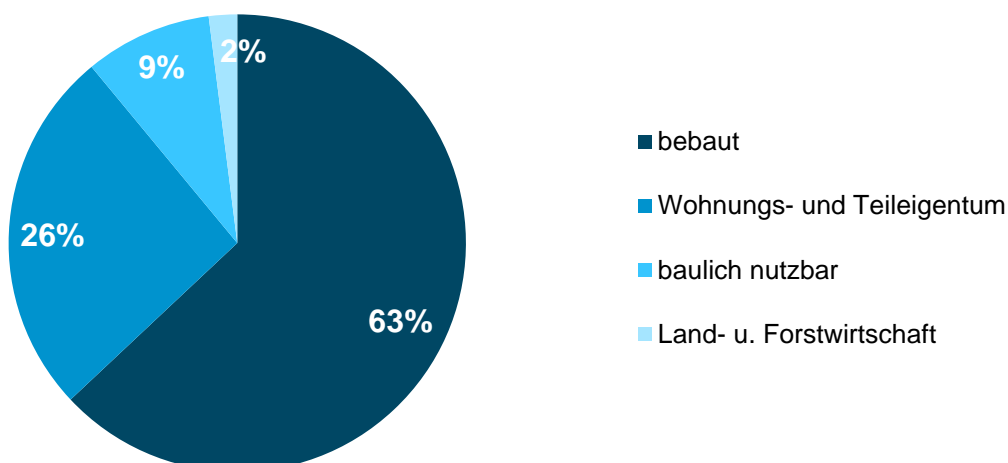


## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 148 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 143 Mio. € eine geringe Erhöhung.

Hiervon entfielen etwa 63 % auf bebaute Grundstücke, 26 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 9 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 2 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

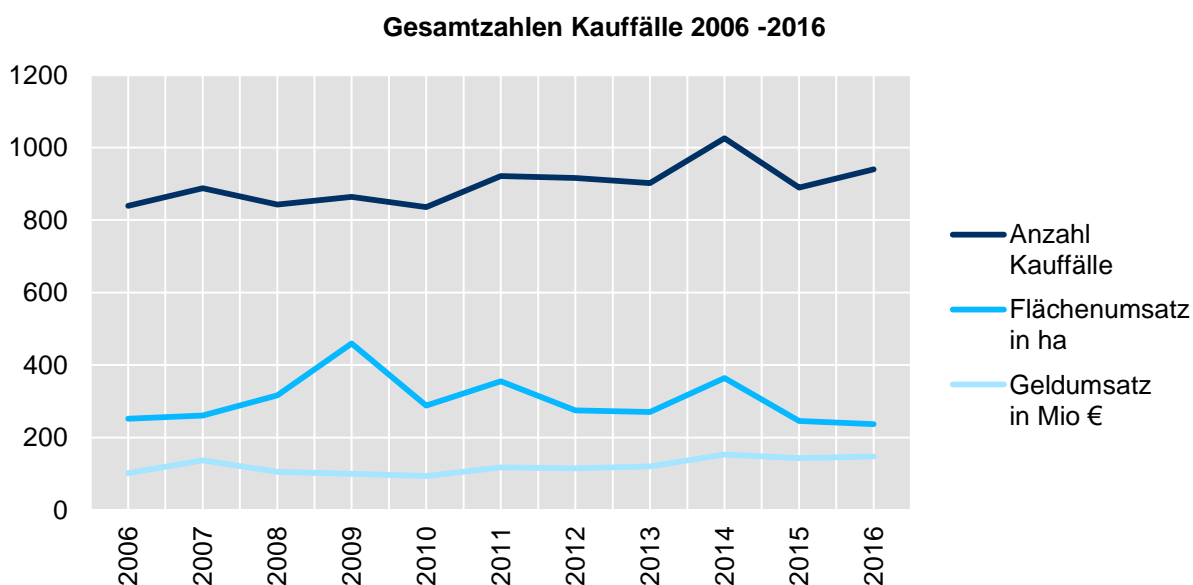
Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung geeigneten- sowie nicht auswertbaren Fälle ein erheblich höherer Umsatz von rund 181 Mio. €. Dieser Wert ist im Vorjahr mit rund 162 Mio. € um ca. 10 % niedriger ausgefallen.



## 4.4 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Anzahl der Kauffälle sowie Umsatzdaten für Geld und Fläche derjenigen Fälle, die nach Vorgabe des Landes NRW in den jeweiligen Jahresbericht an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt worden sind. Die Daten unterscheiden sich insoweit von der Tabelle auf S. 11 des Marktberichts, als von den in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kauffällen nicht alle nach den vorgegebenen Kriterien des Jahresberichts ausgewertet worden sind bzw. bei denen eine Auswertung bisher als wenig sinnvoll erschien. Beispielhaft wird hier auf unselbständige Grundstücksteilflächen (Arrondierungsflächen), höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen) sowie land – und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m<sup>2</sup> 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
2016	940	236,62	148,28

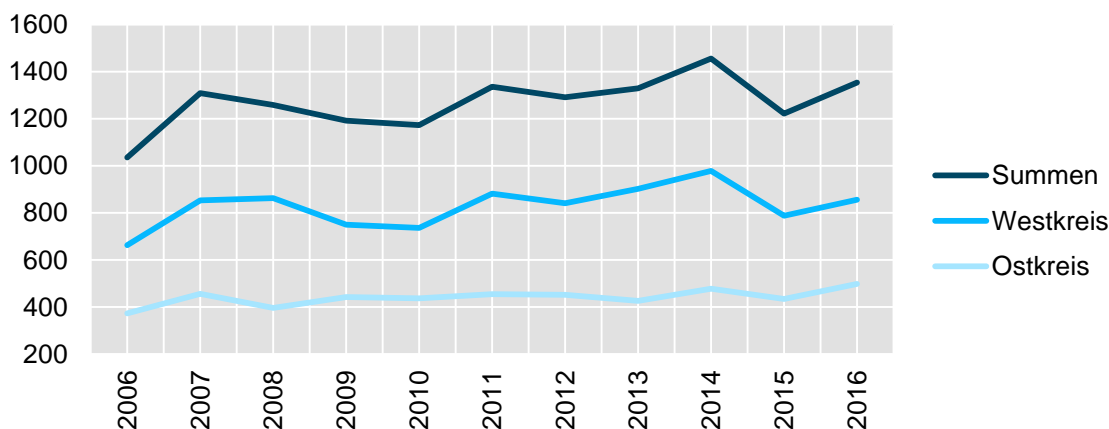


### Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Datengrundlage: Siehe S. 12 dieses Berichts sowie der Vorjahresberichte

Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis	Ostkreis: Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt
2006	1035	373	662	
2007	1308	455	853	
2008	1258	396	862	Westkreis: Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen
2009	1191	442	749	
2010	1172	436	736	
2011	1335	454	881	
2012	1291	451	840	
2013	1328	426	902	
2014	1455	477	978	
2015	1221	434	787	
2016	1353	498	855	

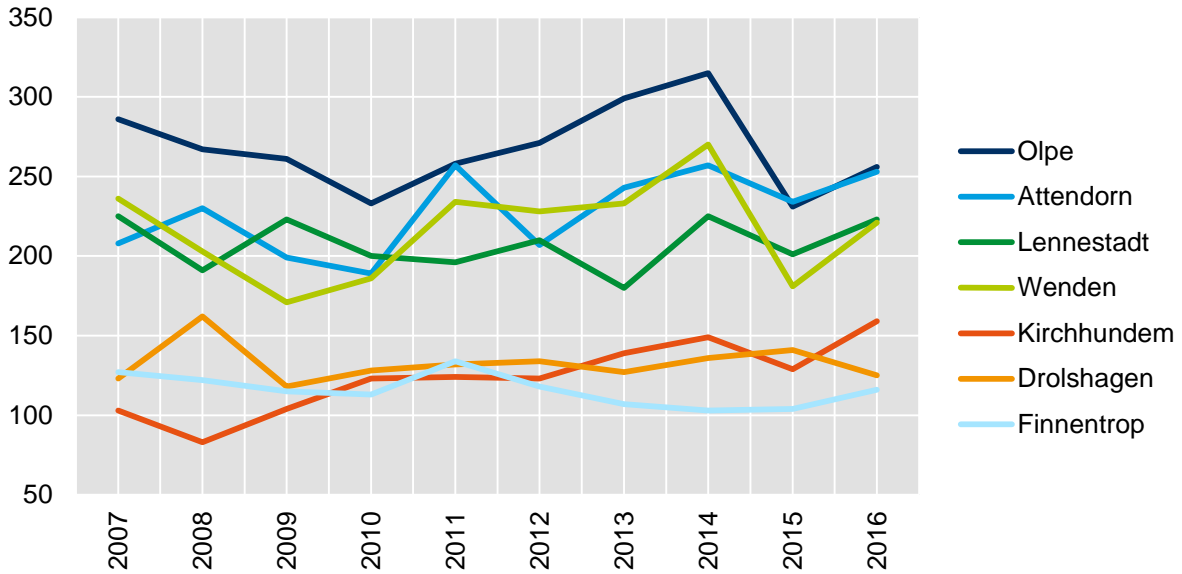
Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insges.	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
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
2016	1353	253	125	116	159	223	256	221

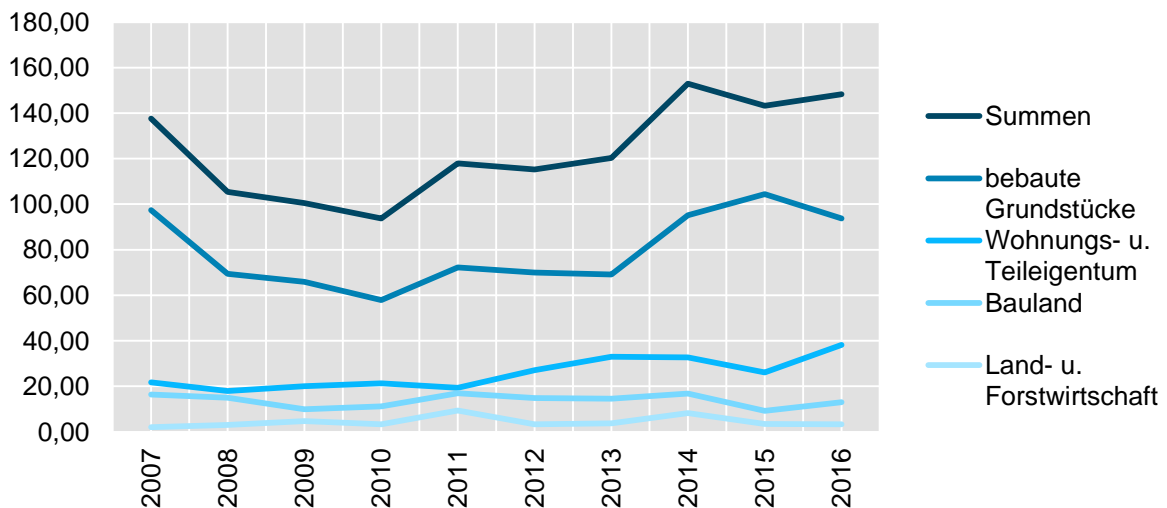
### Anzahl Kauffälle in Städten/ Gemeinden



### Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
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
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28

### Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)



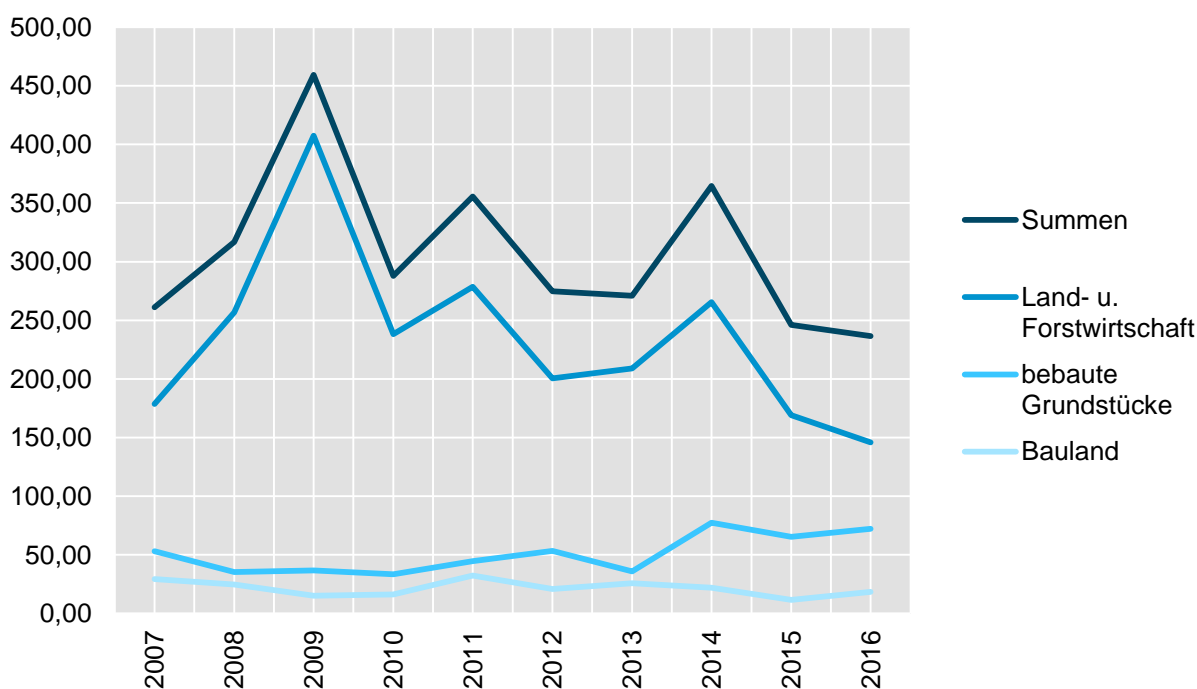


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werdendem Bauland und begünstigtem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

**Flächenumsätze nach Teilmärkten (Angaben in ha)**

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
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
2016	145,99	18,45	72,18	236,62

**Flächenumsätze nach Teilmärkten (Angaben in ha)**

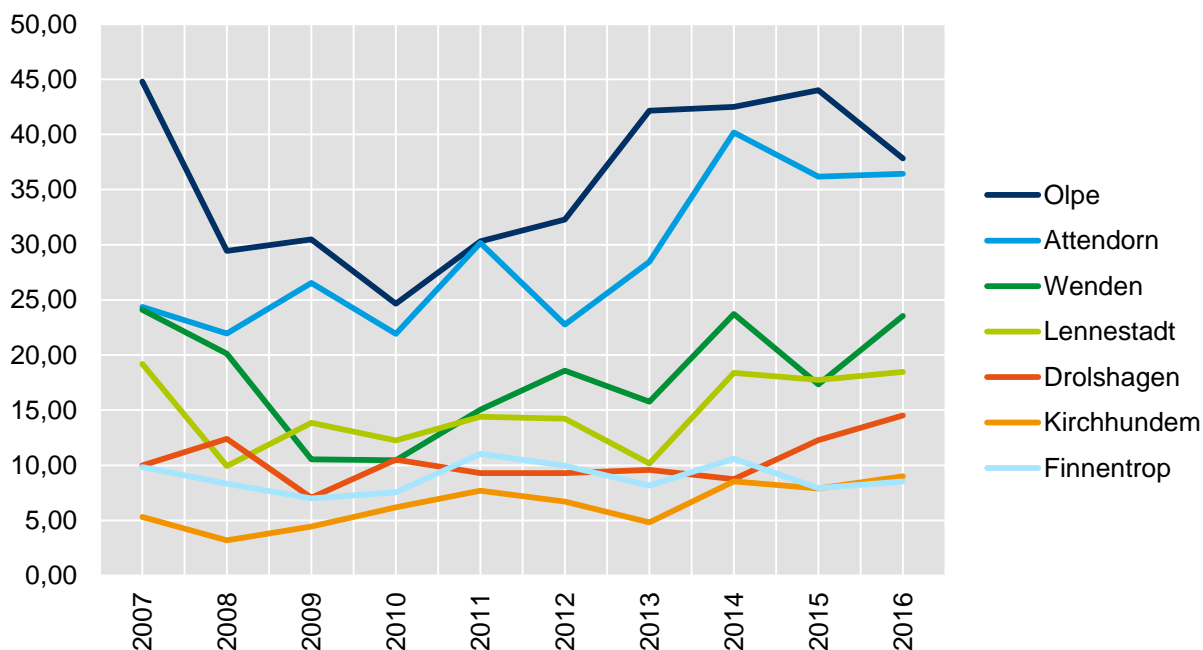


**Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)**

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
2016	36,44	14,52	8,54	9,01	18,47	37,83	23,53	148,34

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

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



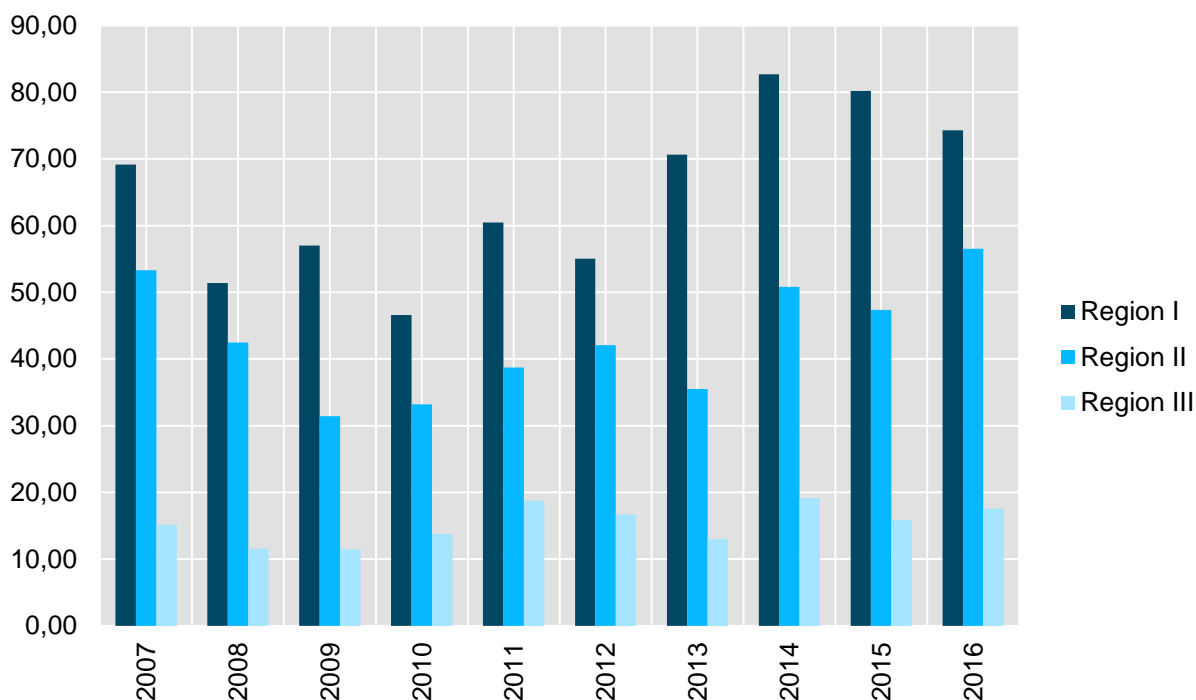
## Geldumsätze in den Regionen

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Region I	Region II	Region III	
2007	69,14	53,30	15,16	<u>Region I:</u> Olpe, Attendorn
2008	51,38	42,45	11,54	<u>Region II:</u> Wenden, Drolshagen, Lennestadt
2009	57,00	31,44	11,47	<u>Region III:</u> Kirchhundem, Finnentrop
2010	46,57	33,21	13,75	
2011	60,47	38,73	18,73	
*2012	55,04	42,09	16,67	
*2013	70,62	35,51	12,98	
2014	82,67	50,81	19,15	
2015	80,17	47,35	15,82	
2016	74,27	56,52	17,55	

Geldumsätze in den Regionen (Angaben in Mio. €)



## Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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

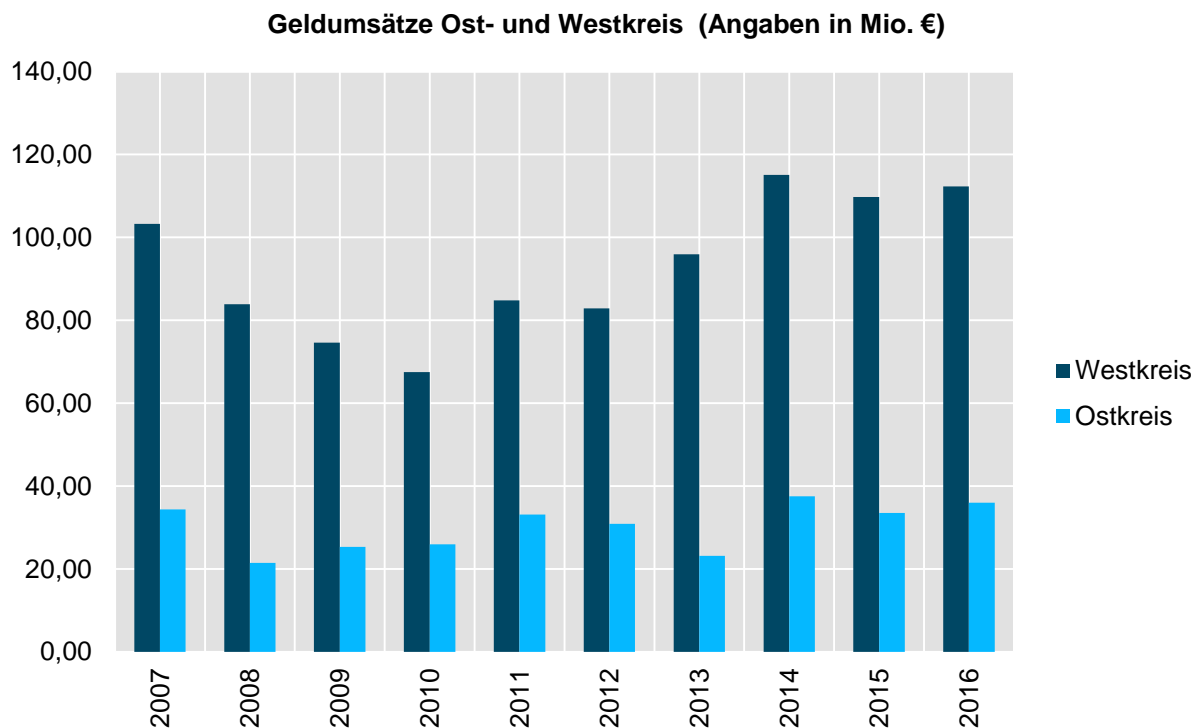
Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis
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
2016	112,32	36,02

Ostkreis:  
Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:  
Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

\*) Siehe Erläuterungen auf S. 18



## 4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2016 sind 29 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 3,2 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel 33 % unter den ermittelten Verkehrswerten bei einer Standardabweichung von 30 %, einem Minimum von 26 % und einem Maximum von 153 %.

### Zwangsversteigerungen 2016

Ort	Objektart	Verkehrswert	Zuschlagswert	Rechte in Abt. II erhalten	Anteil Zuschlagswert/ Verkehrswert	Mittel
Attendorn	bebaut	120.000,00 €	61.000,00 €		0,51	
Attendorn	bebaut	157.000,00 €	52.000,00 €		0,33	
Attendorn	bebaut	138.000,00 €	159.000,00 €	x	1,15	0,96
Attendorn	Erbbaurecht	94.400,00 €	120.000,00 €	x	1,27	
Attendorn	ETW/Erbbaurecht	68.600,00 €	105.000,00 €	x	1,53	
Drolshagen	ETW	110.000,00 €	75.000,00 €		0,68	0,68
Finnentrop	bebaut	103.000,00 €	52.000,00 €		0,50	
Finnentrop	ETW	45.000,00 €	22.500,00 €		0,50	
Finnentrop	ETW	91.600,00 €	30.000,00 €		0,33	0,40
Finnentrop	bebaut	185.000,00 €	69.000,00 €	x	0,37	
Finnentrop	bebaut	135.000,00 €	35.000,00 €		0,26	
Finnentrop	bebaut/ Landw.	616.000,00 €	285.000,00 €	x	0,46	
Lennestadt	bebaut	180.370,00 €	125.000,00 €	x	0,69	
Lennestadt	ETW	31.000,00 €	18.000,00 €		0,58	
Lennestadt	bebaut	143.000,00 €	105.000,00 €	x	0,73	
Lennestadt	bebaut	95.200,00 €	75.000,00 €	x	0,79	
Lennestadt	bebaut	228.000,00 €	160.000,00 €	x	0,70	0,56
Lennestadt	bebaut	65.000,00 €	25.500,00 €		0,39	
Lennestadt	bebaut	62.400,00 €	25.000,00 €		0,40	
Lennestadt	bebaut	65.400,00 €	25.000,00 €		0,38	
Lennestadt	bebaut/ Gewerbe	955.761,00 €	320.000,00 €	x	0,33	
Olpe	bebaut/Gewerbe	413.000,00 €	300.000,00 €	x	0,73	
Olpe	ETW	160.000,00 €	125.000,00 €		0,78	0,78
Olpe	ETW	47.000,00 €	39.500,00 €	x	0,84	
Wenden	bebaut.	152.300,00 €	130.000,00 €		0,85	
Wenden	bebaut	386.000,00 €	330.000,00 €	x	0,85	
Wenden	bebaut	135.000,00 €	95.000,00 €	x	0,70	0,82
Wenden	bebaut	155.000,00 €	148.000,00 €		0,95	
Wenden	bebaut	135.000,00 €	100.000,00 €		0,74	

**29 Fälle**                      Geldumsatz insgesamt:    **3.211.500,00 €**    Mittelwert:    **0,67**

Standardabweichung:    **0,30**

Maximalwert:    **1,53**

Minimalwert:    **0,26**

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau (ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	183	11,44	10,06
2014	195	14,64	13,78
2015	132	9,20	8,26
2016	140	10,12	8,79

#### Aufteilung nach Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	31	2,81
Drolshagen	11	0,57
Finnentrop	10	0,53
Kirchhundem	15	0,56
Lennestadt	19	0,96
Olpe	15	1,24
Wenden	39	2,15

### 5.2 Gewerbliche Bauflächen

(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	19	9,32	4,61
2014	13	6,56	2,90
2015	10	2,47	0,99
2016	16	8,33	4,20

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Es wurden nahezu alle Gewerbeflächen von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 16 gewerbliche Grundstücke verkauft. In nur einem Fall 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 m<sup>2</sup> hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 5.200 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 52 €/m<sup>2</sup> (incl. Flächen für den tertiären Wirtschaftssektor) einschließlich Erschließungskosten.

### 5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	42	55,64	0,92
2014	60	86,21	1,52
2015	53	64,54	1,25
2016	44	71,72	1,45

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> zugrunde.

#### Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	63	136,63	1,50
2014	73	126,87	1,61
2015	56	84,92	1,02
2016	25	66,38	0,72

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> zugrunde. Nicht ausgewertet wurden Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat.

#### Preisentwicklung in €/m<sup>2</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012
landwirtschaftliche Flächen	2,27	1,84	1,76	1,67	1,48
forstwirtschaftliche Flächen	0,60	0,60	0,60	0,50	0,47

Der o. g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich ohne Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergaben sich keine Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge ließ eine solche Unterscheidung nicht zu. Insgesamt ergab sich daraus ein Mittelwert von 0,91 €/m<sup>2</sup> (mit Bewuchs). Eine Untersuchung der Vergleichspreise aus den Jahren 2008 – 2012 hat einen langjährigen Durchschnitt von 0,50 €/m<sup>2</sup> ohne Bewuchs ergeben. Der reine Bodenwert lässt sich aus den Kauffällen des Jahres 2016 nicht ableiten. Es verbleibt bei der im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres dargestellten Erhöhung des Bodenrichtwertes um 0,10 €/m<sup>2</sup> auf 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 in €/m<sup>2</sup>**  
(Stichtag 01.01.2017)

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



## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	334	28,64	53,94
2014	394	36,50	68,24
2015	380	33,84	63,90
2016	395	38,64	74,85

#### Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2016)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	74	17,30
Drolshagen	30	6,74
Finnentrop	43	6,10
Kirchhundem	37	4,56
Lennestadt	76	11,28
Olpe	71	17,38
Wenden	64	11,49

#### 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€
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
2016	9	67	86	88	68	38	25	14

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

**Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m<sup>2</sup> Grundstück**

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1919	16	95.000
1920 - 1949	15	151.000
1950 - 1974	76	174.000
1975 – 1994	32	224.000
1995 - 2009	23	277.000
2010-2015	7	386.000

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m<sup>2</sup> Grundstück**

Baujahresgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	10	117.000
1950 - 1974	10	154.000
1975 - 1995	5	191.000
1995 - 2009	5	221.000
2010- 2015	1	308.000
Neubauten	2	347.000

**6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude**

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	15	1,64	3,38
2014	20	1,95	3,75
2015	34	3,80	9,43
2016	24	2,86	6,50

**Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2016)**

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	8	2,75
Drolshagen	1	0,25
Finnentrop	3	0,44
Kirchhudem	-	-
Lennestadt	5	0,93
Olpe	4	1,41
Wenden	3	0,72

## 7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2013	225	32,99
2014	215	32,37
2015	176	25,77
2016	237	36,60

Von den im Jahr 2016 abgeschlossenen 237 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 214 Verträge ausgewertet werden. Bei 87 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, in einem Fall um einen Erstverkauf aus Umwandlung. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf die stetig verbesserte Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Recherche der Geschäftsstelle in den jeweiligen Bauakten zurückzuführen. Es fehlen aber immer noch oftmals die zur Auswertung notwendigen Angaben in den Kaufverträgen. Nur eine große Datendichte kann aussagekräftige statistische Auswertungen ermöglichen.

**Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2016; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2014 – 2016 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!**

### Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2014 – 2016,  
10 Fälle aus Umwandlung und 185 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	44	92	2.521
Drolshagen	12	83	2.318
Finnentrop	5	84	2.109
Kirchhudem	2	121	914 *
Lennestadt	5	91	2.310
Olpe	105	86	2.688
Wenden	22	80	2.292

\*) beide Fälle aus Umwandlung

### Neue Wohnungen

(nur Erstverkäufe aus Neubau des Jahres 2016)

	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	21	2.881
Drolshagen	8	2.404
Finnentrop	3	2.133
Kirchhundem	-	-
Lennestadt	5	2.310
Olpe	33	3.029
Wenden	17	2.342

### Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2014 – 2016 aus Neubau und Umwandlung)

	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
bis 65 m <sup>2</sup>	30	2.559
bis 90 m <sup>2</sup>	95	2.583
über 90 m <sup>2</sup>	70	2.474

### Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2016)

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn	58	10,00
Drolshagen	25	3,57
Finnentrop	10	0,99
Kirchhundem	14	0,94
Lennestadt	27	2,53
Olpe	72	13,89
Wenden	31	4,73

**Gebrauchte Wohnungen**  
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2014 - 2016)

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>durchschnittliche Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittlicher Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
Attendorn	90	91	1.417
Drolshagen	34	83	1.378
Finnentrop	17	93	797
Kirchhundem	18	84	884
LenneStadt	58	84	868
Olpe	123	89	1.480
Wenden	32	95	1.204

**Gemeindeübersichten**  
**(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2014 - 2016)**

**Attendorn**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2000	24	102	1.724
1990 - 1999	35	79	1.361
1980 - 1989	9	77	1.272
1970 - 1979	8	103	1.174
1960 - 1969	3	98	748
vor 1960	11	106	1.408

**Drolshagen**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2000	12	91	1.555
1990 - 1999	16	68	1.331
1980 - 1989	2	70	986
1970 - 1979	2	115	1.170
1960 - 1969	1	78	1.724
vor 1960	1	180	833

### Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
ab 2000	1	69	1.306
1990 - 1999	4	67	822
1980 - 1989	6	103	826
1970 - 1979	2	112	613
1960 - 1969	2	104	912
vor 1960	1	180	667

### Kirchhudem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
ab 2000	1	103	995
1990 - 1999	7	92	971
1980 - 1989	3	106	698
1970 - 1979	1	90	500
1960 - 1969	-	-	-
vor 1960	6	60	922

### Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
ab 2000	7	85	1.236
1990 - 1999	11	74	888
1980 - 1989	14	85	1105
1970 - 1979	14	76	803
1960 - 1969	3	108	644
vor 1960	5	86	467

**Olpe**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2000	25	84	1.855
1990 - 1999	42	80	1.516
1980 - 1989	18	74	1.435
1970 - 1979	30	114	1.257
1960 - 1969	7	91	1.060
vor 1960	1	80	1.094

**Wenden**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2000	8	95	1.496
1990 - 1999	19	91	1.162
1980 - 1989	2	110	1.116
1970 - 1979	2	113	805
1960 - 1969	1	100	650
vor 1960	-	-	-

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 23).

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 m<sup>2</sup>; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe (siehe Seite 5). In kleineren Ortschaften sind auch Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> 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 Geschosszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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

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

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

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

**Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland)**  
 (Angaben in €/m<sup>2</sup>, inkl. Erschließungskosten)

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

\*) In Toplagen sind noch höhere Preise anzutreffen.

**Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland)**  
 (Angaben in €/m<sup>2</sup>, inkl. 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
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	174.761	154,4
2016	189.503		167,4

#### 9.1.2 Eigentumswohnungen

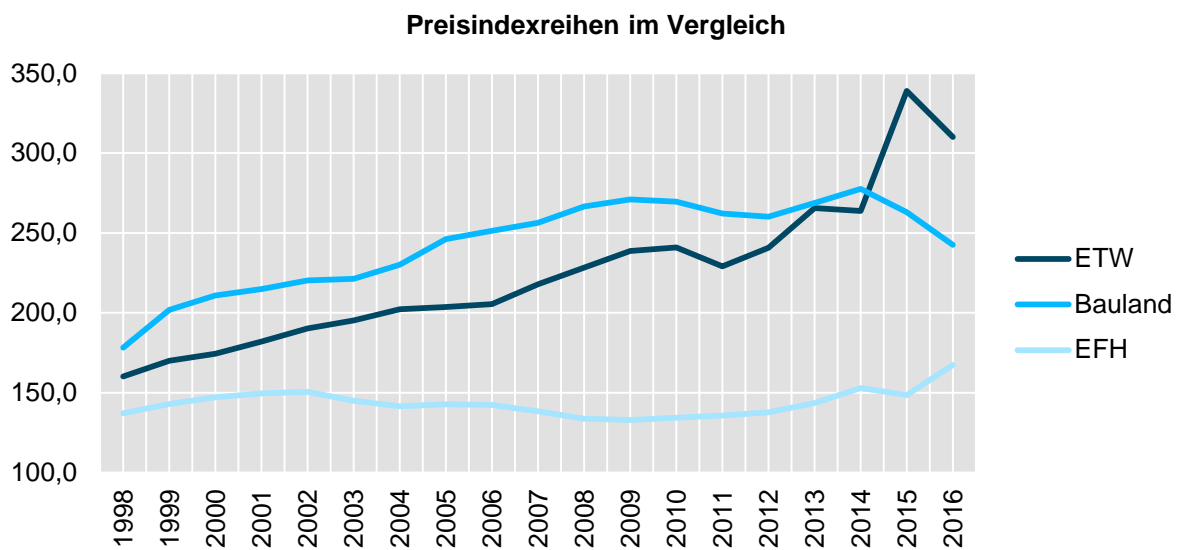
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	233.272	312,9
2016	231.191		310,1

### 9.1.3 Wohnbauland

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

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	89,50	261,5
2016	83		242,5



## 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 die Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

### Methode:

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

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtet sich der Gutachterausschuss Olpe nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte erstmals nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den **Normalherstellungskosten 2010** ermittelt worden. Bereits im Grundstücksmarktbericht 2013 war das Modell bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren angewandt worden und hat seitdem mehrfache Modifikationen erfahren. Wie bereits auf S. 9 dieses Marktberichts erwähnt, ist nun wiederum aus Gründen einer landesweiten Einheitlichkeit eine veränderte Gesamtnutzungsdauer der untersuchten Kaufobjekte zugrunde gelegt worden.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden daher auch als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die unter 9.3 behandelten Liegenschaftszinssätze 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 2016 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,80 * \text{Sachwert} + 16.488$$

P1 = 0,80 (Steigungsfaktor)  
P2 = 16.488 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

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

Sie gilt für Sachwerte zwischen 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 2016 großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich.

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

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2016 eine leicht erhöhte Steigung und eine Verschiebung des Funktionsgraphen nach links auf der X-Achse feststellen. Allerdings ist eine Abflachung des Graphen in hohen Sachwertbereichen mit einem maximalen Sachwertfaktor von – 17 % zu beobachten.

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

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

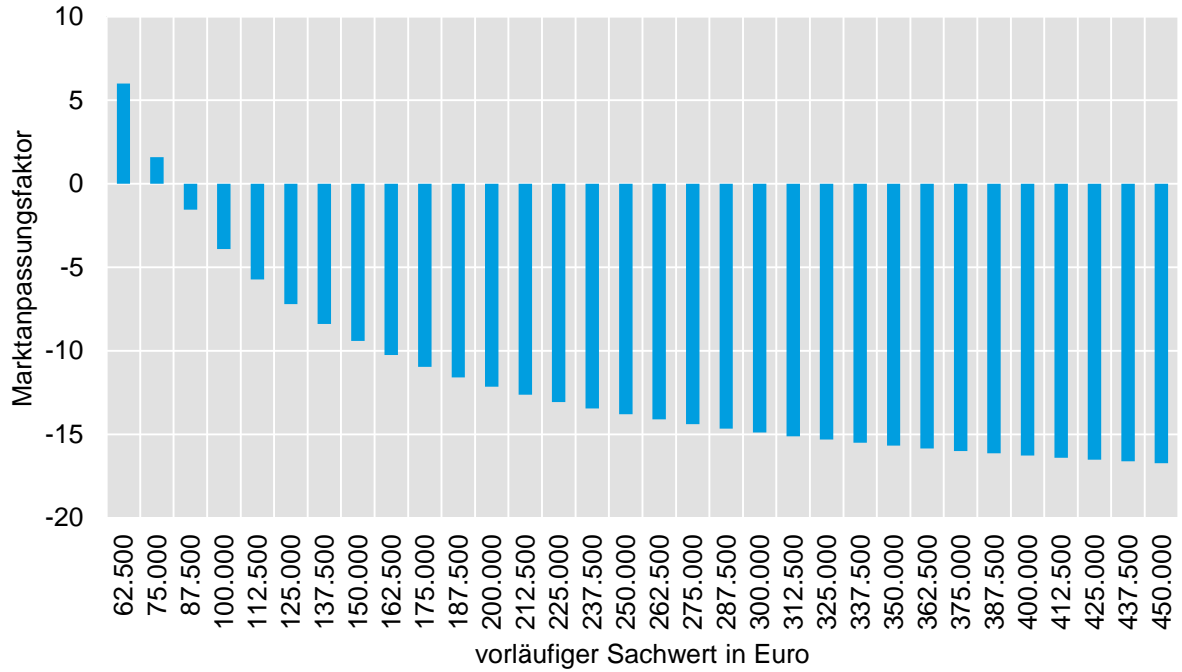
Die Tabellen sind nachfolgend dargestellt:

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

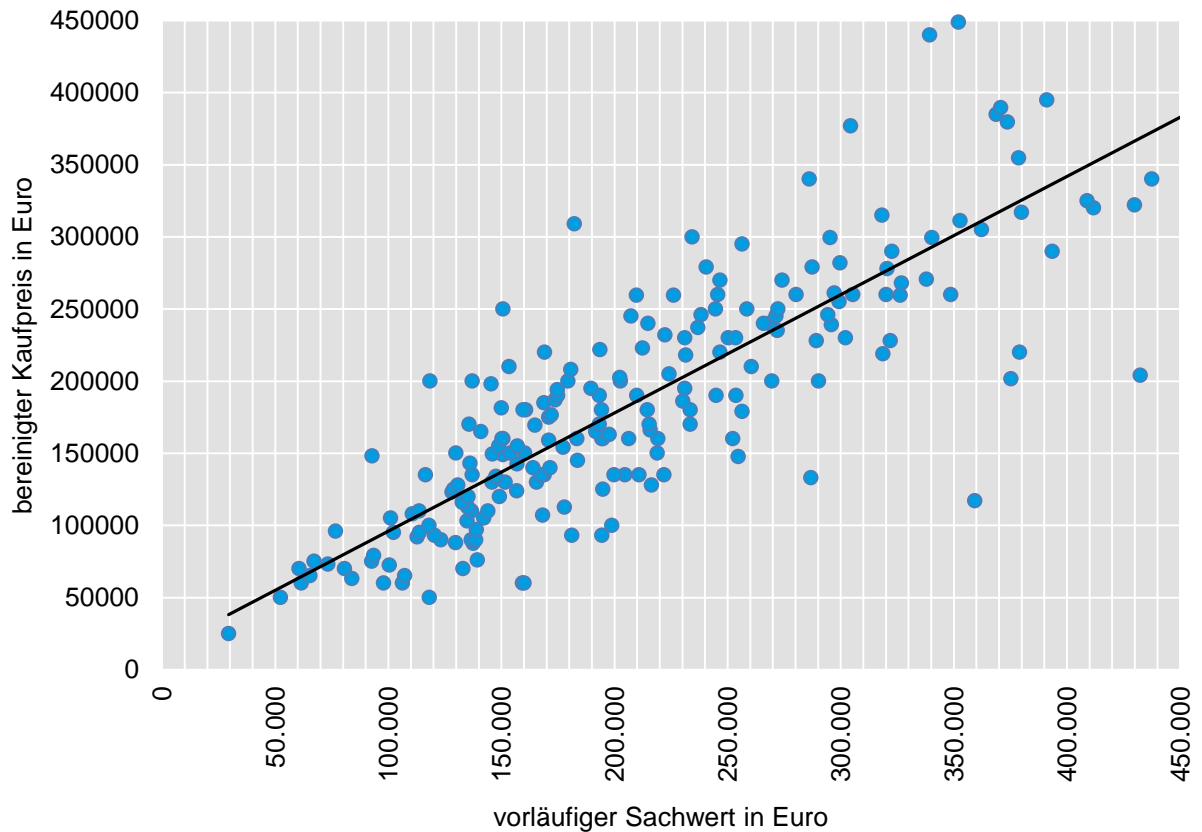
<b>vorläufiger Sachwert in Euro</b>	<b>Sachwertfaktor 2016 (NHK 2010)</b>
62.500	6
75.000	2
87.500	-2
100.000	-4
112.500	-6
125.000	-7
137.500	-8
150.000	-9
162.500	-10
175.000	-11
187.500	-12
200.000	-12
212.500	-13
225.000	-13
237.500	-13
250.000	-14
262.500	-14
275.000	-14
287.500	-15
300.000	-15
312.500	-15
325.000	-15
337.500	-16
350.000	-16
362.500	-16
375.000	-16
387.500	-16
400.000	-16
412.500	-16
425.000	-17
437.500	-17
450.000	-17
P1	0,796073286
P2	16487,68748
Anz. Vertr.	208 (39)
Bestimmtheitsmaß	0,86

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

2016 (NHK 2010)



### Punktwolke der o. a. Auswertung

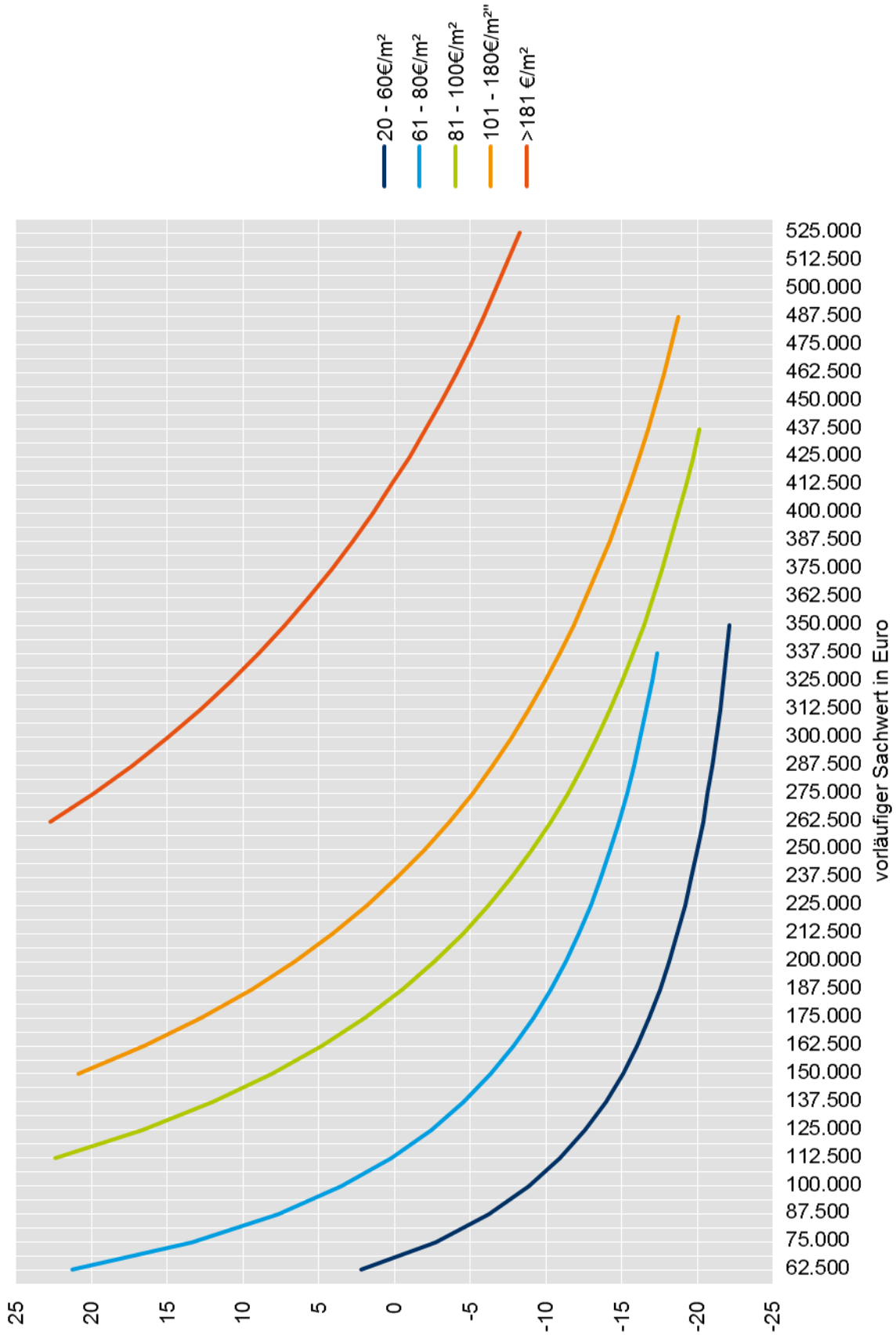




**Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe**

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertbereich:				
	20 – 60 €/m <sup>2</sup>	61 - 80 €/m <sup>2</sup>	81 - 100 €/m <sup>2</sup>	101 - 180 €/m <sup>2</sup>	>181 €/m <sup>2</sup>
62500	2	21			
75000	-3	13			
87500	-6	8			
100000	-9	4			
112500	-11	0	22		
125000	-13	-2	17		
137500	-14	-5	12		
150000	-15	-6	8	21	
162500	-16	-8	5	17	
175000	-17	-9	2	13	
187500	-18	-10	0	9	
200000	-18	-11	-3	7	
212500	-19	-12	-5	4	
225000	-19	-13	-6	2	
237500	-20	-14	-8	0	
250000	-20	-14	-9	-2	
262500	-20	-15	-10	-4	23
275000	-21	-15	-11	-5	20
287500	-21	-16	-12	-6	17
300000	-21	-16	-13	-8	15
312500	-21	-17	-14	-9	13
325000	-22	-17	-15	-10	11
337500	-22	-17	-16	-11	9
350000	-22		-16	-12	7
362500			-17	-13	6
375000			-18	-13	4
387500			-18	-14	3
400000			-19	-15	1
412500			-19	-16	0
425000			-20	-16	-1
437500			-20	-17	-2
450000				-17	-3
462500				-18	-4
475000				-18	-5
487500				-19	-6
500000					-7
512500					-7
525000					-8
P1	0,725959841	0,7391087	0,651570916	0,636506724	0,607944993
P2	18523,2156	29595,46839	64401,90977	85880,3886	162549,9551
Anz. Vertr.	70 (14)	76 (13)	31 (8)	25 (4)	6 (1)
Besti.Maß	0,85	0,85	0,89	0,74	0,87

### 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 2016 liegt nur für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 31 ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins war die Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes möglich. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt **3,45 %**. Bei gemeinsamer Auswertung mit den Weiterverkäufen aus den Jahren 2014 und 2015 (insgesamt weitere 38 Fälle) bestätigt sich der o. a. Wert.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung zugrunde:

<b>Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b>	<b>Wert</b>	<b>Standard- abweichung</b>
Fallzahl	31	
Restnutzungsdauer in Jahren	59	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	19
Miete, €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,95	0,93
BWK-Anteil am Rohertrag	0,24	0,03
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]	1.443	448
Liegenschaftzinssatz in %	3,45	0,90

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

Für weitere Teilmärkte konnten keine statistisch gesicherten Liegenschaftszinsen ermittelt werden. Es liegen zwar Vermietungsdaten für Ein-Zwei- und Dreifamilienhäuser vor und es ließen sich aus diesen insgesamt 11 Fällen auch Liegenschaftszinsen in einer Größenordnung angelehnt an die Fachliteratur ableiten, jedoch mit einer Standardabweichung, die nahezu dem abgeleiteten Mittelwert entsprach. Auch die geringe Datenmenge aus diesem Marktsegment war für eine Veröffentlichung der abgeleiteten Werte nicht geeignet.

Zusammenhängende Auswertungen mit Marktdaten aus vorangegangenen Jahren waren angesichts der durch die aktuelle Beschlusslage der AGVGA veränderten Gesamtnutzungsdauer der Objekte und der erst ab dem Berichtsjahr 2016 anzuwendenden Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für

Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 mit den dort aufgezeigten Bewirtschaftungskostenansätzen nicht angezeigt.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW enthält neue Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauern von Immobilien, welche bei der hier vorgenommenen Berechnung angewandt worden sind.

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

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie z. B. von Kleiber (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 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 – 3,5 %,
- für Mietwohngrundstücke 3,5 – 6,0 %,
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0 %  
(im Vergleich dazu s. o. abweichender Wert aus eigener Ermittlung von 3,45 %),
- 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%,
- Landwirtschaftlich genutzt Objekte 6,5 – 8,5 %.

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

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Wohn-bevölkerung (am 31.12.2015)*</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	<b>Einwohner je km<sup>2</sup></b>
Attendorn	24.676	97,95	251,9
Drolshagen	11.874	67,11	176,9
Finnentrop	17.258	104,42	165,3
Kirchhundem	11.854	148,63	79,8
LenneStadt	26.073	135,59	192,3
Olpe	24.757	85,88	288,3
Wenden	19.873	72,56	273,9
gesamt:	136.365	712,14	191,5

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

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>		<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
Attendorn	7,97	8,14	75,97	77,56
Drolshagen	4,60	6,86	55,14	82,16
Finnentrop	6,39	6,12	87,58	83,87
Kirchhundem	4,59	3,09	134,42	90,44
LenneStadt	8,38	6,18	116,36	85,82
Olpe	7,33	8,53	65,77	76,58
Wenden	6,92	9,54	57,32	78,99
gesamt:	46,18	6,48	592,55	83,21

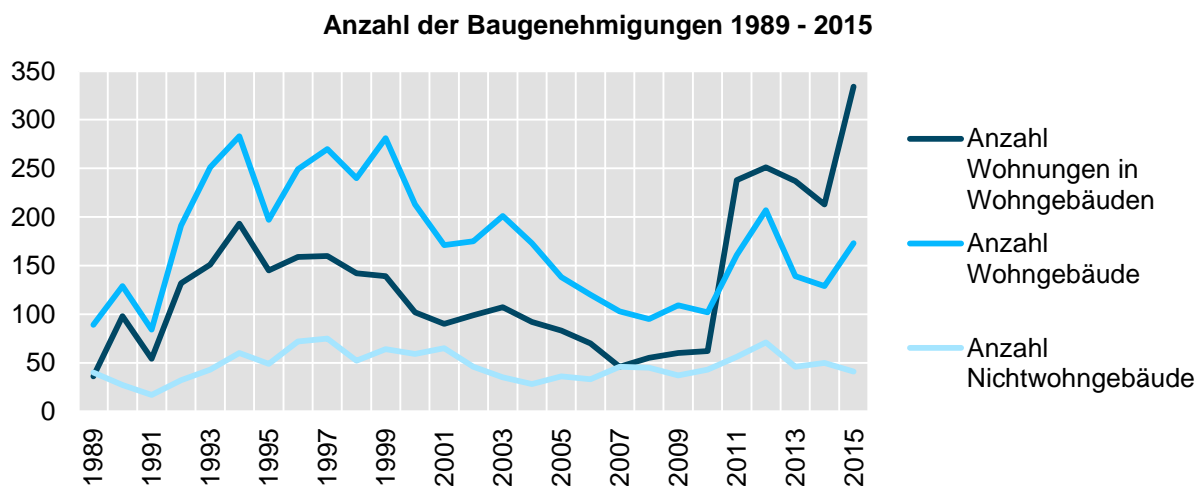
Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2016

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1989 bis 2015 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Nichtwohngebäude
1989	89	36	40
1990	129	98	27
1991	84	54	17
1992	191	132	32
1993	251	151	43
1994	283	193	60
1995	197	145	49
1996	249	159	72
1997	270	160	75
1998	240	142	52
1999	281	139	64
2000	213	102	59
2001	171	90	65
2002	175	99	46
2003	201	107	35
2004	173	92	28
2005	138	83	36
2006	120	70	33
2007	103	46	46
2008	95	55	45
2009	109	60	37
2010	102	62	43
2011	161	238	56
2012	207	251	71
2013	139	237	46
2014	129	213	50
2015	173	334	41

Quelle

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



## 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 zuletzt im März 2015 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch zwei eigens zu diesem Zweck eingerichtete Arbeitskreise (für Siegen-Wittgenstein und für Olpe) aus den Daten von Mietpreisumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe.

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

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

Im Folgenden wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für die Kommunen des Kreises Olpe gilt. Weitere Informationen und die Angaben für die Kommunen im Bereich des Kreises Siegen-Wittgenstein können telefonisch bei der IHK Siegen erfragt (Tel. 0271 / 3302 – 315, Herr Jäger) oder im Internet auf der Seite [www.ihk-siegen.de](http://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 <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
<b>gute Lage</b>	5,00 – 8,00		
<b>mittlere Lage</b>	5,00 – 6,50		
<b>einfache Lage</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

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

\* 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 <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
<b>gute Lage</b>	4,50 – 8,50		
<b>mittlere Lage</b>	4,00 – 6,00		
<b>einfache Lage</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

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

\* 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 Mieltabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.**

**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
<b>gute Lage</b>	4,50 – 6,50		
<b>mittlere Lage</b>	4,00 – 6,00		
<b>einfache Lage</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

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

\* 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 Mieltabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.**

**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

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

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 Mieltabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 7 ff.**

**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m <sup>2</sup> *	101 bis 300 m <sup>2</sup> *	Über 300 m <sup>2</sup> *
<b>gute Lage</b>	6,00 – 9,00		
<b>mittlere Lage</b>	5,00 – 7,00		
<b>einfache Lage</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff..**

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

\* 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 der Arbeitskreise "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im IHK-Bezirk Siegen**

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

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 €/m<sup>2</sup> - 1,00 €/m<sup>2</sup>.

Die vorliegenden Hallenmieten wurden gemeinschaftlich für die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein (IHK-Bezirk) erfasst. Sie gelten für eine Größe bis ca. 5.000 m<sup>2</sup> 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	Immobilienvermittler 57368 Lennestadt
Feldmann, Thomas Rochusstraße 21	selbst. Immobilienkaufmann Dipl. Sachverständiger (DIA) 57462 Olpe
Fleper, Manfred Zum Schloßberg 8a	Dipl.-Ing., Architekt 57368 Lennestadt-Oedingen
Hengstebeck, Reinhold Auf den Peulen 30	Dipl.-Ing., Bauingenieur 57439 Attendorn
Henke, Heinz-Jürgen Relekes Weg 10	Dipl.-Ing., Architekt 57439 Attendorn
Henne, Andreas Arnoldstraße 31	Immobilienvermittler 57482 Wenden
Henning, Eckhardt Eichhagenstr. 19	Forstamtsrat a.D., Dipl. Forstingenieur 57482 Wenden-Gerlingen
Hilchenbach, Ulrich Talstraße 1	Dipl.-Ing., Architekt 57489 Drolshagen-Hützemert
Koch, Georg Im Hof 14	Dipl.-Ing., Architekt 57399 Kirchhudem-Marmecke
Lockemann, Silja Händelweg 9	Dr.-Ing. Vermessungsassessorin 58566 Kierspe



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

Aitzetmüller, Carola	Finanzbeamtin Finanzamt Olpe
Regeling, Ute	Finanzbeamtin 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.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Olpe

Westfälische Straße 75  
57462 Olpe

Telefon: 02761/81-395  
Telefax: 02761/94503-395  
[gutachterausschuss@kreis-olpe.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-olpe.de)  
[www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-olpe.de/gutachterausschuss)

