



## Grundstücksmarktbericht 2018 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 2018, 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 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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 2017</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>21</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 2016 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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

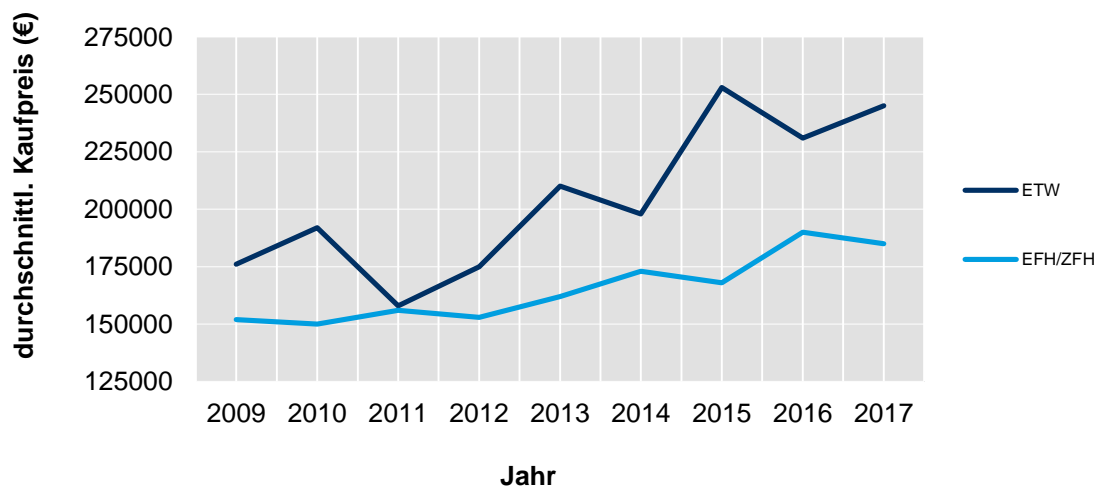
|             |                            |                  |
|-------------|----------------------------|------------------|
| Wohnbauland | Ein- u. Zweifamilienhäuser | Wohnungseigentum |
| ↗           | →                          | ↗                |

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<br>€/m <sup>2</sup> | Ein- und Zwei-<br>Familienhäuser<br>€ | Neue Eigentums-<br>Wohnungen<br>€/m <sup>2</sup> |
|------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2014 | 95                              | 173.000                               | 198.000  |
| 2015 | 90                              | 168.000                               | 253.000  |
| 2016 | 83                              | 190.000                               | 231.000  |
| 2017 | 104                             | 185.000                               | 245.000  |

**Preisniveau im Kreis Olpe**



### Neue Eigentumswohnungen

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

|             | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Attendorn   | 2.936       | 2.881       | 2.513       | 2.078       |
| Drolshagen  | 2.268       | 2.404       | -           | 2.147       |
| Finnentrop  | -           | 2.133       | -           | 2.072       |
| Kirchhundem | -           | -           | -           | -           |
| Lennestadt  | 2.312       | 2.310       | -           | -           |
| Olpe        | 3.216       | 3.029       | 2.819       | 2.510       |
| Wenden      | 2.477       | 2.342       | -           | 2.121       |

Die Durchschnittspreise steigen zwar nochmals gegenüber 2016 an, die Spitzenwerte aus dem Vorjahr werden aber nicht mehr erreicht.

### Wohnbauland

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

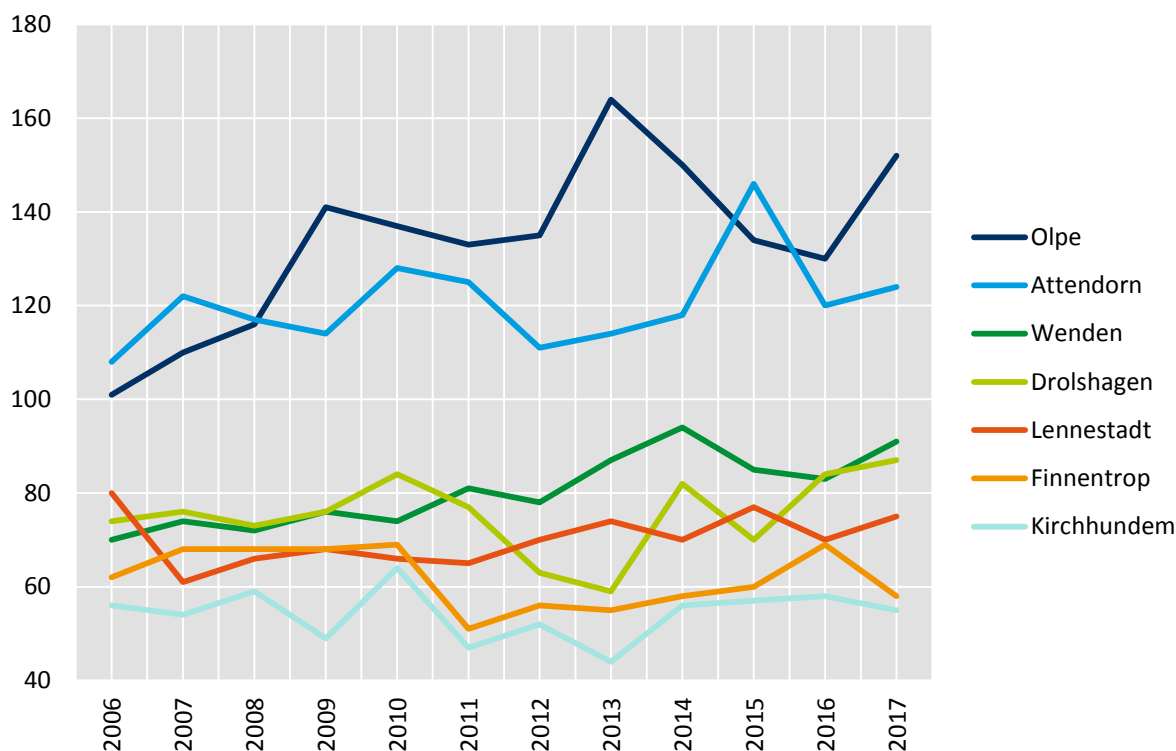
|             | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Attendorn   | 124         | 120         | 146         | 118         |
| Drolshagen  | 87          | 84          | 70          | 82          |
| Finnentrop  | 58          | 69          | 60          | 58          |
| Kirchhundem | 55          | 58          | 57          | 56          |
| Lennestadt  | 75          | 70          | 77          | 70          |
| Olpe        | 152         | 130         | 134         | 150         |
| Wenden      | 91          | 83          | 85          | 94          |

#### 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 2017 betrug **849 m<sup>2</sup>** (2016: 764 m<sup>2</sup>, 2015: 716 m<sup>2</sup>, 2014: 738 m<sup>2</sup>, 2013: 716 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.

Wesentliche Bestandteile dieses Transparenzanspruchs bilden dabei die Ableitungen der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne von § 193 Abs. 5 BauGB - insbesondere Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren. Nach Ziffer 5 (2) der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sind bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren mindestens die in Anlage 5 SW-RL aufgeführten Modellparameter und der Umfang der zugrunde liegenden Daten darzustellen. Die Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinses sind in Anlage 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EWRL) aufgeführt. An einigen Beispielen sollen hier die Unterschiede zwischen dem theoretischen Anspruch aus den o. a. Rechtsquellen und der faktischen Ausführung dargestellt werden.

Wertansatz für bauliche Außenanlagen (für die Ableitung von Sachwert-Faktoren):

Anlage 5 SW-RL sieht für die baulichen Außenanlagen entweder gar keinen oder einen pauschalen Ansatz vor. Die baulichen Außenanlagen sind in ihrem Zeitwert nicht generell als Anteil vom Gebäudesachwert darzustellen. Diese Darstellungsweise wird vielmehr aus Vereinfachungsgründen gewählt. Zudem ist im Einzelfall bei Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht immer erwiesen, welche Hausanschlüsse vorhanden sind. Generell wird hier aber dem Gedanken gefolgt, dass bei der Kaufentscheidung für ein bebauten Grundstück in der Regel Außenanlagen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Einzelfall können aber die baulichen Außenanlagen sehr wohl mitentscheidend für den Immobilienkauf sein.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG):

Nach Anlage 5 SW-RL sollen nur Kaufpreise ohne boG oder solche um boG bereinigte Kaufpreise Verwendung finden. Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung verwendet der Gutachterausschuss Fragebögen, deren Beantwortung durch den Käufer weiteren Aufschluss über die Beschaffenheit des



Kaufobjektes geben soll. Bei Rücklauf der Fragebögen fällt gelegentlich die Angabe von Baumängeln und Bauschäden auf, welche dann mit pauschalieren und im vermutlich nicht sachverständig ermittelten Umfang von künftigen Renovierungskosten angegeben werden. Zudem können die Objekte mit Mängeln und Schäden behaftet sein, die der Käufer selbst nicht kennt oder von diesem nicht angegeben werden. Auch rechtliche Besonderheiten, - etwa aus Abt. II des Grundbuchs – müssten hierbei Berücksichtigung finden. Auch bei summarischer äußerlicher Besichtigung können boG – jedenfalls solche im Gebäudeinneren – nicht erkannt werden. Weitergehende Untersuchungen wie etwa innen-seitige Begehungen der Objekte verbieten sich allein aus Rechtsgründen. Ein sachgemäßer Wertansatz von boG im Rahmen der Sachwertfaktorbestimmung ist daher großen Unwägbarkeiten unterworfen.

Wertansatz für besondere Bauteile:

Besondere Bauteile (Gauben, Nebengiebel, Erker, Türmchen etc.) können einen nicht unwesentlichen Einfluss auf den Sachwert eines Objektes ausüben. Nach Anlage 5 SW-RL sollen sie entweder gar nicht (weil im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) oder pauschal angegeben werden. Eine (Nicht-)Berücksichtigung im üblichen Umfang im Sachwert wird das Ergebnis einer Sachwertfaktorfindung als stark vereinfacht erscheinen lassen, ebenso ein pauschaler Ansatz, für den es im Prinzip keinen Verhältnismaßstab gibt.

Wohn- bzw. Nutzflächen (für die Ableitung des Liegenschaftszinses):

Nach Anlage 2 EW-RL sollen Wohn- und Nutzflächen z.B. nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet verwendet werden. Für die Beschaffung von Wohnflächendaten ist der Gutachterausschuss i. d. R. auf die Angaben der Käufer angewiesen. Bei fehlenden Angaben können im Einzelfall Bauakten ausgewertet oder pauschale Berechnungen aus den Gebäudeumrissen angestellt werden. All diese Erkenntnisquellen geben letztendlich keinen Aufschluss über die tatsächliche Wohnfläche. Auch ein Bauaktenstudium lässt keine - etwa bauaufsichtlich nicht genehmigte - Umbaumaßnahmen erkennen. Einem Eigentümer können zudem verlässliche Angaben dieser Daten nicht abverlangt werden.

Als Fazit sei daher den Nutzern dieser Datenquellen empfohlen, die auf diesen Auswertungen basierenden Faktoren im Einzelfall ggf. anderweitig durch andere Wertermittlungsverfahren zu überprüfen.

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.

Olpe, im März 2018



(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 2017

### 4.1 Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet

| Jahr | Anzahl | davon in die Kaufpreis-<br>sammlung<br>aufgenommen | nicht<br>aufgenommen | aufgenommene<br>Verträge in Pro-<br>zent |
|------|--------|--|----------------------|--|
| 2014 | 1.455  | 1.202  | 253                  | 83 %                                     |
| 2015 | 1.221  | 1.028  | 193                  | 84 %                                     |
| 2016 | 1.353  | 1.126  | 186                  | 83 %                                     |
| 2017 | 1.334  | 1.119  | 215                  | 84 %                                     |

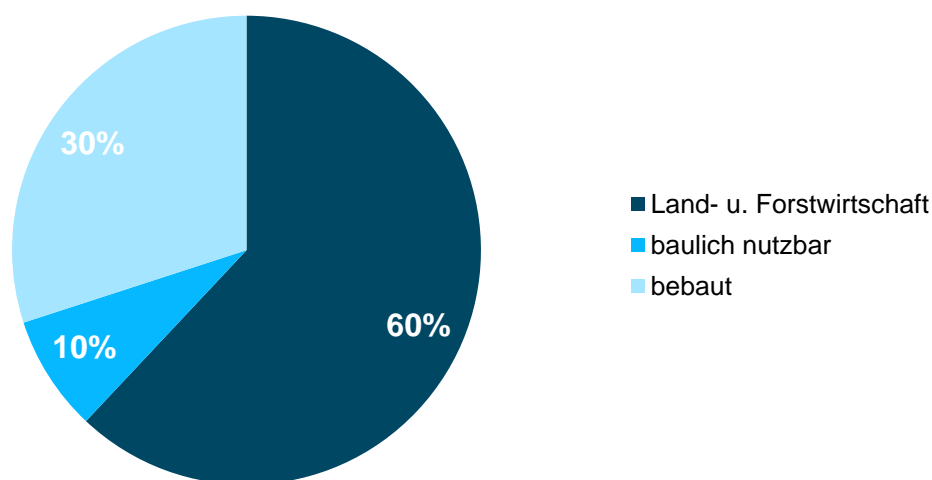
Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen.

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

|             | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------|------|------|------|------|
| Attendorn   | 239  | 253  | 234  | 257  |
| Drolshagen  | 129  | 125  | 141  | 136  |
| Finnentrop  | 137  | 116  | 104  | 103  |
| Kirchhundem | 153  | 159  | 129  | 149  |
| LenneStadt  | 218  | 223  | 201  | 225  |
| Olpe        | 243  | 256  | 231  | 315  |
| Wenden      | 215  | 221  | 181  | 270  |

## 4.2 Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2017 insgesamt Kauffälle im Umfang von 218 ha Grundstücksfläche ausgewertet (Abnahme um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 60 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 10 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 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 452 ha (im Vorjahr 348 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

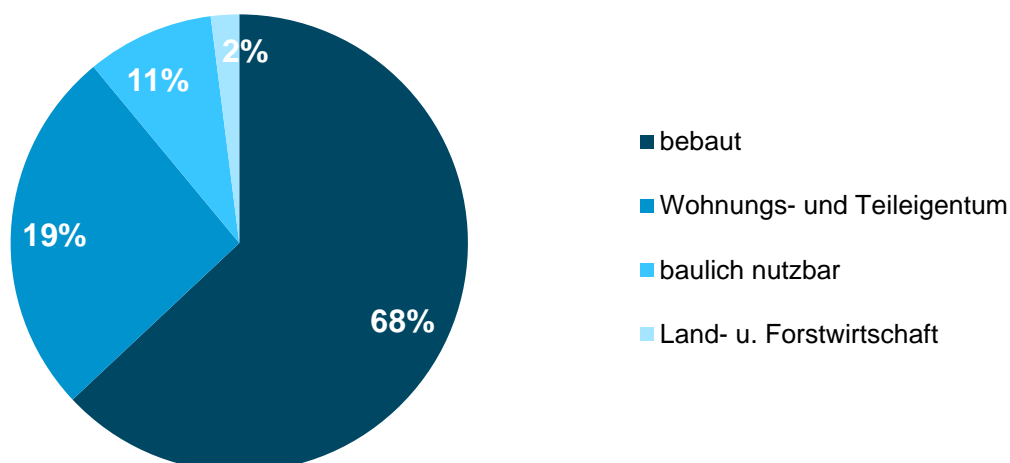


## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 143 Mio. € und damit exakt den Vorjahreswert.

Hiervon entfielen etwa 68 % auf bebaute Grundstücke, 19 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 11 % 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 171 Mio. €. Dieser Wert ist im Vorjahr mit rund 181 Mio. € um ca. 6 % höher ausgefallen.

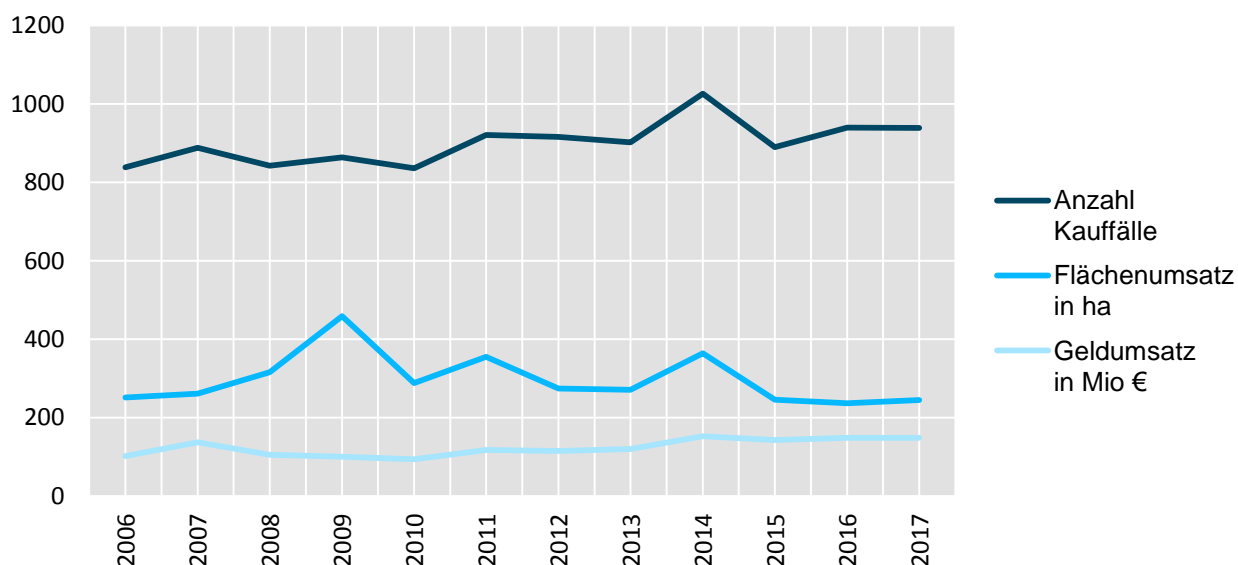


## 4.4 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

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              |
| 2017 | 939              | 245,03              | 148,34              |

Gesamtzahlen Kauffälle 2006 -2017

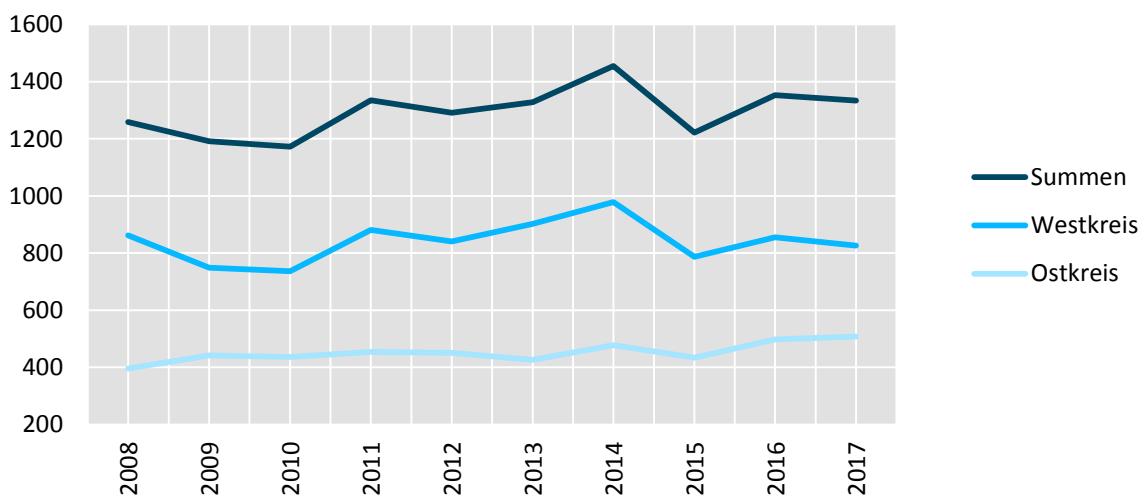


### Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Datengrundlage: Siehe S. 12 dieses Berichts sowie der Vorjahresberichte

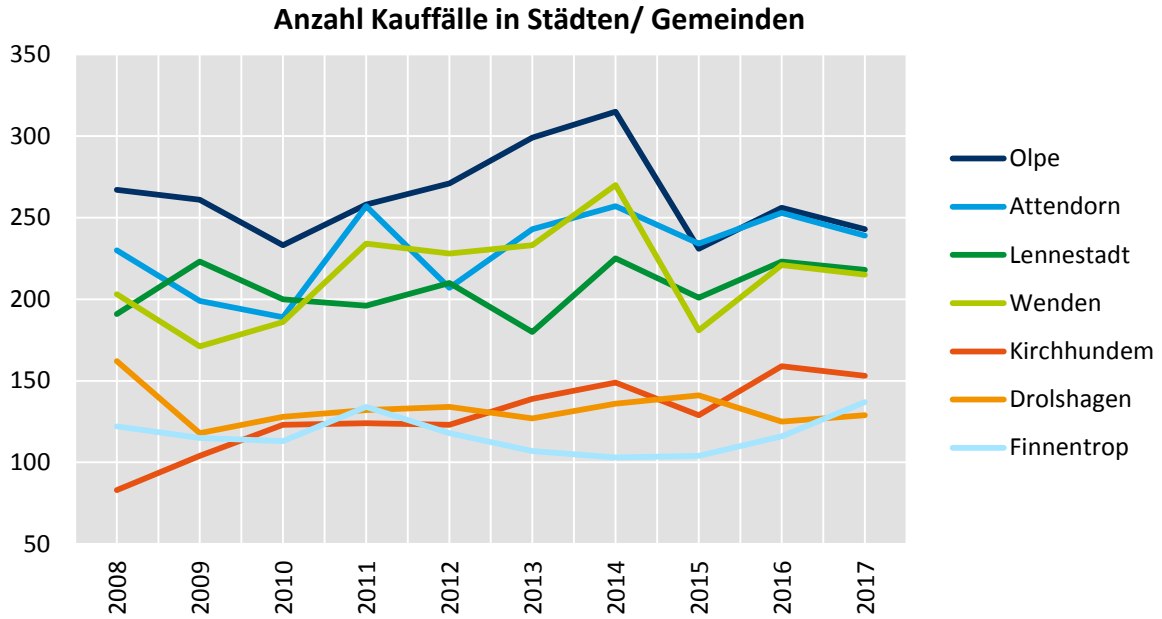
| Jahr | Summen | Ostkreis | Westkreis |  |
|------|--------|----------|-----------|--|
| 2008 | 1258   | 396      | 862       | <u>Ostkreis:</u><br>Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt  |
| 2009 | 1191   | 442      | 749       |  |
| 2010 | 1172   | 436      | 736       | <u>Westkreis:</u><br>Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen |
| 2011 | 1335   | 454      | 881       |  |
| 2012 | 1291   | 451      | 840       |  |
| 2013 | 1328   | 426      | 902       |  |
| 2014 | 1455   | 477      | 978       |  |
| 2015 | 1221   | 434      | 787       |  |
| 2016 | 1353   | 498      | 855       |  |
| 2017 | 1334   | 508      | 826       |  |

Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

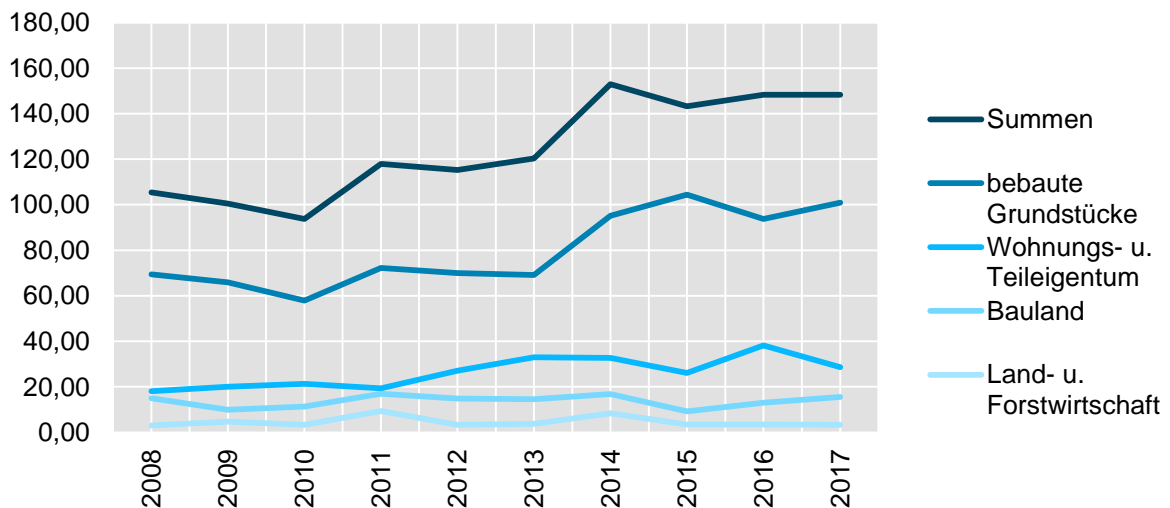
| Jahr | Kauffälle insges. | Attendorn | Drolshagen | Finnentrop | Kirchhundem | Lennestadt | Olpe | Wenden |
|------|-------------------|-----------|------------|------------|-------------|------------|------|--------|
| 2008 | 1258              | 230       | 162        | 122        | 83          | 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    |
| 2017 | 1334              | 239       | 129        | 137        | 153         | 218        | 243  | 215    |



Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

| Jahr | Land u. Forst | Bauland | bebaute Grundstücke | Wohnungs- u. Teileigentum | Summen |
|------|---------------|---------|---------------------|---------------------------|--------|
| 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 |
| 2017 | 3,31          | 15,53   | 100,94              | 28,56                     | 148,34 |

Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio.



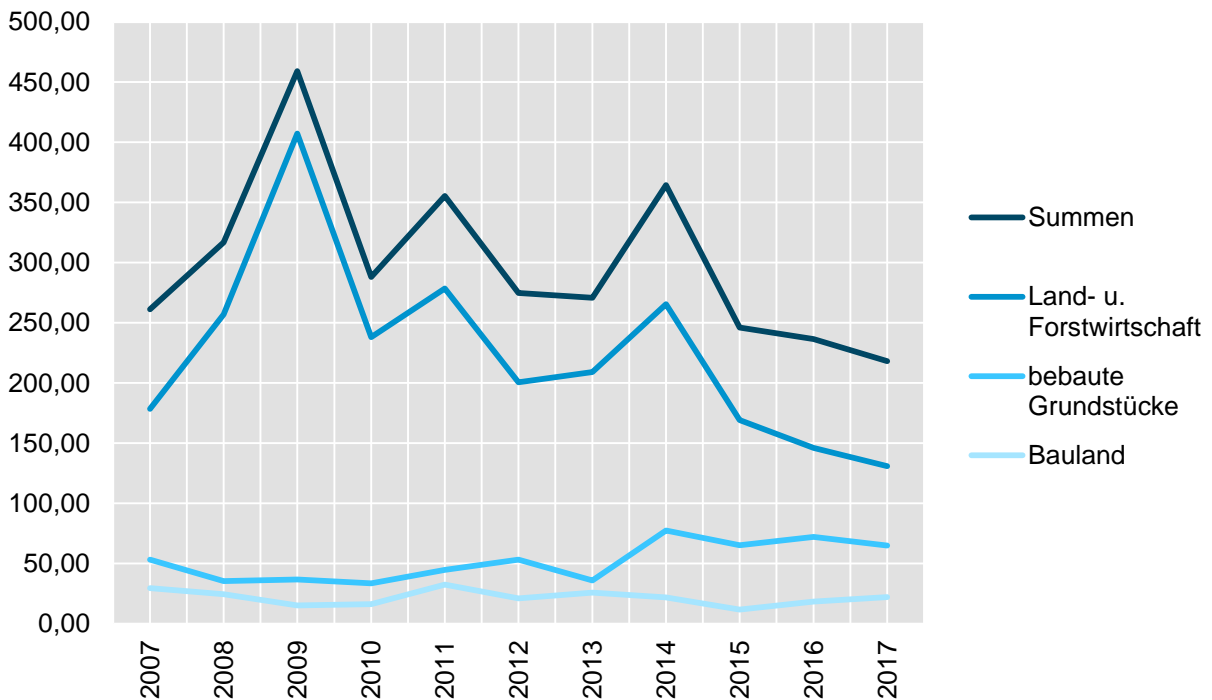


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werden-dem Bauland und begünstigtem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

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

| Jahr | Land u. Forst | Bauland | bebaute Grundstücke | Summen |
|------|---------------|---------|---------------------|--------|
| 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 |
| 2017 | 130,95        | 22,27   | 64,96               | 218,18 |

**Flächenumsätze nach Teilmärkten**

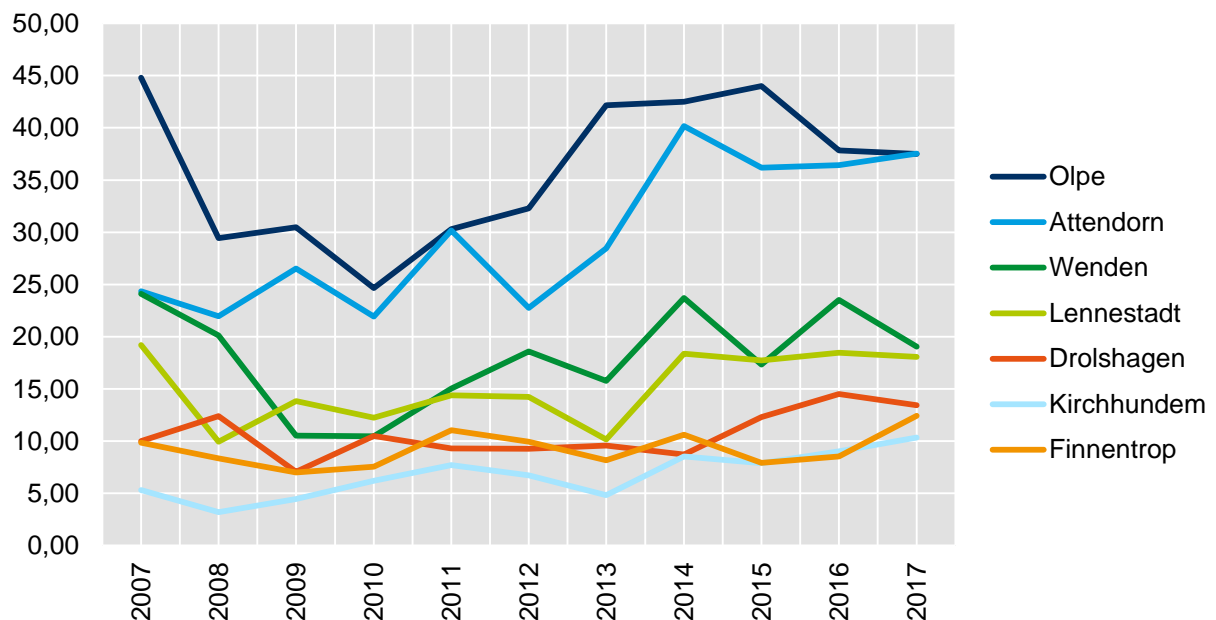


**Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)**

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

\*)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**



## Geldumsätze in den Regionen

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

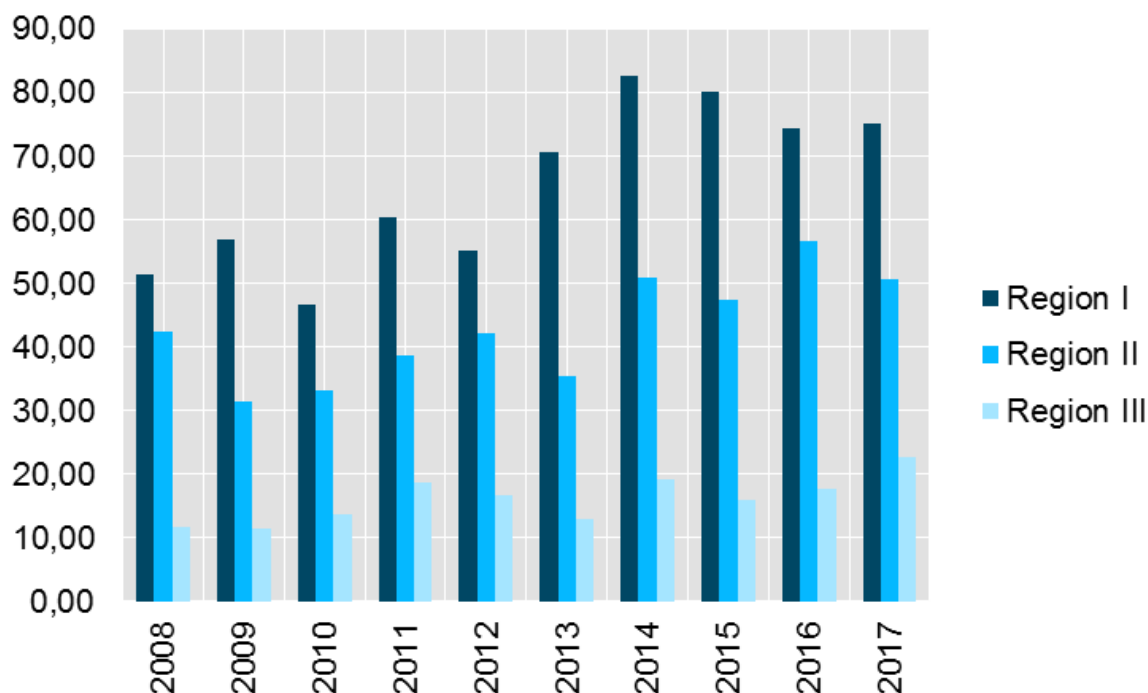
| Jahr  | Region I | Region II | Region III |
|-------|----------|-----------|------------|
| 2008  | 51,38    | 42,45     | 11,54      |
| 2009  | 57,00    | 31,44     | 11,47      |
| 2010  | 46,57    | 33,21     | 13,75      |
| 2011  | 60,47    | 38,73     | 18,73      |
| *2012 | 55,04    | 42,09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

Region I:  
Olpe, Attendorn

Region II:  
Wenden, Drolshagen,  
Lennestadt

Region III:  
Kirchhundem, Finnentrop

## Geldumsätze Regionen in Mio. €



## Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

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

### Ostkreis:

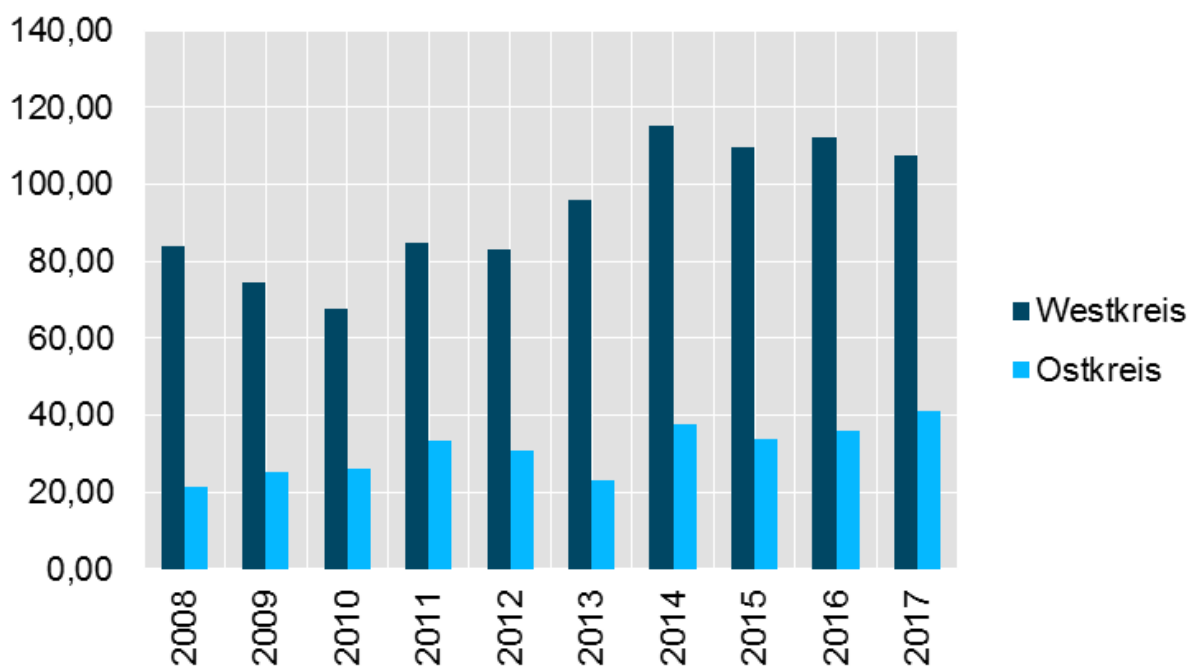
Finnentrop, Kirchhudem, Lennestadt

### Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

\*) Siehe Erläuterungen auf S. 18

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



## 4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2017 sind 19 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 2,7 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen in 18 ausgewerteten Fällen im Mittel 20 % unter den ermittelten Verkehrswerten bei einer Standardabweichung von 43 %, einem Minimum von 12 % und einem Maximum von 212 %.

### Zwangsversteigerungen 2017

| Ort             | Objektart             | Verkehrswert | Zuschlagswert      | Rechte in<br>Abt. II<br>bleiben<br>erhalten | Anteil<br>Zuschlagswert/<br>Verkehrswert | Mittelwerte |
|-----------------|-----------------------|--------------|--------------------|---|--|-------------|
| Attendorn       | bebaut                | 19.000 €     | 20.000 €           | x   | 1,05                                     |             |
| Attendorn       | bebaut                | 108.000 €    | 141.000 €          | x   | 1,31                                     | 0,83        |
| Attendorn       | bebaut                | 122.000 €    | 61.000 €           |   | 0,50                                     |             |
| Attendorn       | bebaut                | 1.638.000 €  | 760.000 €          | x   | 0,46                                     |             |
| Drolshagen      | bebaut                | 131.000 €    | 134.000 €          |   | 1,02                                     | 1,02        |
| Finnentrop      | bebaut                | 96.000 €     | 100.000 €          |   | 1,04                                     |             |
| Finnentrop      | ETW,<br>mehrere       | 578.000 €    | 405.090 €          |   | 0,70                                     | 0,79        |
| Finnentrop      | bebaut                | 8.700 €      | 4.500 €            | x   | 0,52                                     |             |
| Finnentrop      | bebaut                | 186.000 €    | 171.000 €          | x   | 0,92                                     |             |
| Kirchhundem     | bebaut                | 101.000 €    | 40.000 €           | x   | 0,40                                     |             |
| Lennestadt      | Waldfläche            | 3.350 €      | 7.100 €            |   | 2,12                                     |             |
| Lennestadt      | bebaut                | 194.000 €    | 110.000 €          |   | 0,57                                     |             |
| Lennestadt      | bebaut                | 53.500 €     | 35.000 €           |   | 0,65                                     |             |
| Lennestadt      | Waldfläche            | 30.000 €     | 21.000 €           |   | 0,70                                     | 0,78        |
| Lennestadt      | bebaut                | 122.000 €    | 57.500 €           |   | 0,47                                     |             |
| Lennestadt      | bebaut                | 1.240.000 €  | 150.000 €          |   | 0,12                                     |             |
| Lennestadt      | bebaut                | 172.000 €    | 125.000 €          | x   | 0,73                                     |             |
| Lennestadt      | bebaut                | 73.000 €     | 65.000 €           | x   | 0,89                                     |             |
| Wenden          | bebaut                | 220.000,00 € | 216.000 €          |   | 0,98                                     | 0,98        |
| <b>18 Fälle</b> | Geldumsatz insgesamt: |              | <b>2.623.190 €</b> | Mittelwert:                                 | <b>0,80</b>                              |             |
|                 |                       |              |                    | Standardabweichung:                         | <b>0,43</b>                              |             |
|                 |                       |              |                    | Maximalwert:                                | <b>2,12</b>                              |             |
|                 |                       |              |                    | Minimalwert:                                | <b>0,12</b>                              |             |

Folgender Fall hat nicht an der Auswertung teilgenommen:

|            |        |        |             |          |
|------------|--------|--------|-------------|----------|
| Lennestadt | bebaut | 1,00 € | 90.000,00 € | 90000,00 |
|------------|--------|--------|-------------|----------|

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau (ohne Arrondierungsflächen)

|      | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 195                 | 14,64              | 13,78               |
| 2015 | 132                 | 9,20               | 8,26                |
| 2016 | 140                 | 10,12              | 8,79                |
| 2017 | 132                 | 11,20              | 11,12               |

#### Aufteilung nach Gemeinden

|             | Anzahl der Verträge | Geldumsatz (Mio. €) |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Attendorn   | 51                  | 5,51                |
| Drolshagen  | 10                  | 0,90                |
| Finnentrop  | 5                   | 0,28                |
| Kirchhundem | 7                   | 0,25                |
| Lennestadt  | 20                  | 1,36                |
| Olpe        | 15                  | 1,42                |
| Wenden      | 24                  | 1,41                |

### 5.2 Gewerbliche Bauflächen

(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

|      | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 13                  | 6,56               | 2,90                |
| 2015 | 10                  | 2,47               | 0,99                |
| 2016 | 16                  | 8,33               | 4,20                |
| 2017 | 21                  | 10,95              | 4,34                |

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 2017 wurden insgesamt 21 gewerbliche Grundstücke verkauft. In 6 Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 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. 47 €/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. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 60                  | 86,21              | 1,52                |
| 2015 | 53                  | 64,54              | 1,25                |
| 2016 | 44                  | 71,72              | 1,45                |
| 2017 | 58                  | 62,86              | 1,32                |

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. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 73                  | 126,87             | 1,61                |
| 2015 | 56                  | 84,92              | 1,02                |
| 2016 | 25                  | 66,38              | 0,72                |
| 2017 | 47                  | 62,50              | 0,89                |

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>

|                              | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|
| landwirtschaftliche Flächen  | 1,90 | 2,27 | 1,84 | 1,76 | 1,67 |
| forstwirtschaftliche Flächen | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,50 |

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 durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung nur in ca. 10 % der Kauffälle zu. Dabei bestätigte sich der bisherige Bodenrichtwert für Flächen ohne Bewuchs von 0,60 €/m<sup>2</sup>, weil in diesen Fällen der Bewuchs keine Bedeutung bei der Preisfindung gehabt haben dürfte. Insgesamt ergab sich ein Mittelwert aus allen Verkäufen von 1,44 €/m<sup>2</sup> (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren betragen 0,91 €/m<sup>2</sup>, 1,26 €/m<sup>2</sup> und 1,10 €/m<sup>2</sup>. Welchen Einfluss hierbei der Bewuchs auf die Preisfindung hatte, ist nicht erkennbar. Es verbleibt daher bei dem im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres dargestellten Bodenrichtwert von 0,60 €/m<sup>2</sup>.

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<br>(ohne Aufwuchs) |
|-------------|--------------------|--|
| Attendorn   | 2,00               | 0,60                                   |
| Drolshagen  | 2,00               | 0,60                                   |
| Finnentrop  | 2,00               | 0,60                                   |
| Kirchhundem | 1,70               | 0,60                                   |
| Lennestadt  | 1,80               | 0,60                                   |
| Olpe        | 1,70               | 0,60                                   |
| Wenden      | 1,90               | 0,60                                   |



## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

|      | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 394                 | 36,50              | 68,24               |
| 2015 | 380                 | 33,84              | 63,90               |
| 2016 | 395                 | 38,64              | 74,85               |
| 2017 | 373                 | 37,07              | 68,84               |

#### Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2017)

|             | Anzahl der Verträge | Geldumsatz (Mio. €) |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Attendorn   | 64                  | 14,10               |
| Drolshagen  | 34                  | 6,70                |
| Finnentrop  | 53                  | 6,99                |
| Kirchhundem | 43                  | 6,51                |
| Lennestadt  | 62                  | 9,08                |
| Olpe        | 59                  | 13,68               |
| Wenden      | 55                  | 11,77               |

#### 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€ |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| 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       |
| 2017 | 14        | 67         | 95         | 90         | 52         | 42         | 21         | 10       |

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 Gesamtaufpreis (€) | durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| bis 1919        | 17                  | 120.000                               | 528   |
| 1920 - 1949     | 15                  | 182.000                               | 627   |
| 1950 - 1974     | 66                  | 171.000                               | 635   |
| 1975 - 1994     | 31                  | 211.000                               | 590   |
| 1995 - 2009     | 21                  | 295.000                               | 622   |
| 2010 - 2015     | 2                   | 300.000                               | 646   |
| Neubauten       | 1                   | 325.000                               | 490   |

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

| Baujahresgruppe | Anzahl der Verträge | durchschnittlicher Gesamtaufpreis (€) | durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| bis 1949        | 5                   | 95.000                                | 361   |
| 1950 - 1974     | 7                   | 114.000                               | 366   |
| 1975 - 1994     | 5                   | 166.000                               | 389   |
| 1995 - 2009     | 5                   | 220.000                               | 319   |
| 2010 - 2015     | -                   | -                                     | -   |
| Neubauten       | -                   | -                                     | -   |

**6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude**

|      | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 20                  | 1,95               | 3,75                |
| 2015 | 34                  | 3,80               | 9,43                |
| 2016 | 24                  | 2,86               | 6,50                |
| 2017 | 43                  | 4,10               | 11,40               |

**Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2017)**

|            | Anzahl der Verträge | Geldumsatz (Mio. €) |
|------------|---------------------|---------------------|
| Attendorn  | 7                   | 1,93                |
| Drolshagen | 6                   | 2,69                |
| Finnentrop | 8                   | 1,69                |
| Kirchhudem | 4                   | 0,74                |
| LenneStadt | 7                   | 1,08                |
| Olpe       | 9                   | 2,91                |
| Wenden     | 2                   | 0,38                |

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

|      | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2014 | 29                  | 17,64              | 20,35               |
| 2015 | 19                  | 22,86              | 27,73               |
| 2016 | 18                  | 7,15               | 9,72                |
| 2017 | 27                  | 19,85              | 17,84               |

### 7. Wohnungseigentum

|      | Anzahl der Verträge | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|---------------------|---------------------|
| 2014 | 215                 | 32,37               |
| 2015 | 176                 | 25,77               |
| 2016 | 237                 | 36,60               |
| 2017 | 178                 | 27,36               |

Von den im Jahr 2017 abgeschlossenen 178 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 161 Verträge ausgewertet werden. Bei 31 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 2017; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2015 – 2017 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!**

#### Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2015 – 2017,  
9 Fälle aus Umwandlung und 146 Fälle aus Neubau)

|             | Anzahl der Verträge | durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> ) | durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------|--|--|
| Attendorn   | 37                  | 91                                     | 2.836                                    |
| Drolshagen  | 11                  | 81                                     | 2.367                                    |
| Finnentrop  | 3                   | 76                                     | 2.133                                    |
| Kirchhundem | 1                   | 81                                     | 1.191                                    |
| LenneStadt  | 6                   | 87                                     | 2.310                                    |
| Olpe        | 76                  | 90                                     | 2.871                                    |
| Wenden      | 21                  | 76                                     | 2.368                                    |

### Neue Wohnungen

(nur Erstverkäufe aus Neubau des Jahres 2017)

|            | Anzahl der Verträge | durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> ) | durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------|---------------------|--|--|
| Attendorn  | 10                  | 97                                     | 2.936                                    |
| Drolshagen | 3                   | 86                                     | 2.268                                    |
| Finnentrop | -                   | -                                      | -  |
| Kirchhudem | -                   | -                                      | -  |
| Lennestadt | 1                   | 68                                     | 2.312                                    |
| Olpe       | 13                  | 82                                     | 3.216                                    |
| Wenden     | 4                   | 79                                     | 2.477                                    |

### Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2015 – 2017 aus Neubau und Umwandlung)

|                        | Anzahl der Verträge | durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|---------------------|--|
| bis 65 m <sup>2</sup>  | 17                  | 2.565  |
| bis 90 m <sup>2</sup>  | 88                  | 2.721  |
| über 90 m <sup>2</sup> | 50                  | 2.746  |

### Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2017)

|            | Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen<br>(neue und gebrauchte ETW) | gesamter Geldumsatz (Mio. €)<br>aller Verkäufe von ETW |
|------------|---|--|
| Attendorn  | 36  | 6,67   |
| Drolshagen | 13  | 1,84   |
| Finnentrop | 9   | 0,89   |
| Kirchhudem | 9   | 0,80   |
| Lennestadt | 33  | 2,89   |
| Olpe       | 61  | 11,94  |
| Wenden     | 17  | 2,32   |

**Gebrauchte Wohnungen**  
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2015 - 2017)

|             | <b>Anzahl der Verträge</b> | <b>durchschnittliche Größe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>durchschnittlicher Preis (€/m<sup>2</sup>)</b> |
|-------------|----------------------------|--|---|
| Attendorn   | 82                         | 88   | 1.546   |
| Drolshagen  | 35                         | 88   | 1.404   |
| Finnentrop  | 21                         | 104  | 804   |
| Kirchhundem | 26                         | 86   | 887   |
| LenneStadt  | 62                         | 90   | 894   |
| Olpe        | 122                        | 89   | 1.574   |
| Wenden      | 30                         | 96   | 1.210   |

**Gemeindeübersichten**  
**(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2015 - 2017)**

**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        | 22                     | 97  | 1.847   |
| 1990 - 1999    | 33                     | 80  | 1.520   |
| 1980 - 1989    | 7                      | 83  | 1.259   |
| 1970 - 1979    | 9                      | 87  | 1.224   |
| 1960 - 1969    | 4                      | 98  | 831   |
| vor 1960       | 7                      | 89  | 1.837   |

**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        | 14                     | 93  | 1.598   |
| 1990 - 1999    | 16                     | 74  | 1.328   |
| 1980 - 1989    | -                      | -   | -   |
| 1970 - 1979    | 3                      | 112   | 984   |
| 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     | 2               | 52                                     | 796                                      |
| 1990 - 1999 | 5               | 104                                    | 895                                      |
| 1980 - 1989 | 5               | 109                                    | 841                                      |
| 1970 - 1979 | 4               | 98                                     | 678                                      |
| 1960 - 1969 | 3               | 99                                     | 811                                      |
| vor 1960    | 2               | 160                                    | 730                                      |

### Kirchhudem

| Baujahr     | Anzahl Verträge | durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> ) | durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------------|--|--|
| ab 2000     | 4               | 105                                    | 915                                      |
| 1990 - 1999 | 9               | 92                                     | 984                                      |
| 1980 - 1989 | 3               | 106                                    | 698                                      |
| 1970 - 1979 | 1               | 90                                     | 500                                      |
| 1960 - 1969 | -               | -                                      | -  |
| vor 1960    | 9               | 64                                     | 883                                      |

### Lennestadt

| Baujahr     | Anzahl Verträge | durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> ) | durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------------|--|--|
| ab 2000     | 8               | 84                                     | 1.173                                    |
| 1990 - 1999 | 13              | 83                                     | 938                                      |
| 1980 - 1989 | 12              | 96                                     | 980                                      |
| 1970 - 1979 | 17              | 77                                     | 841                                      |
| 1960 - 1969 | 6               | 90                                     | 791                                      |
| vor 1960    | 6               | 135                                    | 502                                      |

**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                     | 83  | 2.009   |
| 1990 - 1999    | 33                     | 84  | 1.599   |
| 1980 - 1989    | 21                     | 74  | 1.443   |
| 1970 - 1979    | 33                     | 108   | 1.429   |
| 1960 - 1969    | 7                      | 86  | 1.024   |
| vor 1960       | 3                      | 94  | 1.476   |

**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        | 7                      | 94  | 1.606   |
| 1990 - 1999    | 13                     | 90  | 1.168   |
| 1980 - 1989    | 4                      | 111   | 1.112   |
| 1970 - 1979    | 5                      | 102   | 954   |
| 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 300 – 1.000 m<sup>2</sup>; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Als Faustformel gilt hier ein Betrag von 4 – 12 €/m<sup>2</sup> (max. 25% des Bodenrichtwertes), vorausgesetzt, die Fläche ist nicht als separates baulich nutzbares Grundstück abtrennbar. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen. Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhundem sind im Durchschnitt kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten (Kreisdurchschnitt) kann aktuell mit ca. 25 €/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      | 220         | 140           | 70          |
| Stadt Drolshagen     | 110         | 80            | 60          |
| Gemeinde Finnentrop  | 75          | 65            | 45          |
| Gemeinde Kirchhundem | 70          | 60            | 45          |
| Stadt Lennestadt     | 110         | 70            | 50          |
| Stadt Olpe           | 220         | 140           | 70          |
| Gemeinde Wenden      | 110         | 90            | 65          |

\*) In Toplagen sind noch höhere Preise anzutreffen.

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

| Stadt / Gemeinde     | Preisspanne von - bis |
|----------------------|-----------------------|
| Stadt Attendorn      | 20 - 55               |
| Stadt Drolshagen     | 20 - 44               |
| Gemeinde Finnentrop  | 20 - 26               |
| Gemeinde Kirchhundem | 17 - 26               |
| Stadt Lennestadt     | 20 - 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 |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|-------|
| 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                           | 182.933                       | 161,6 |
| 2017 | 184.561                           |                               | 163,0 |

#### 9.1.2 Eigentumswohnungen

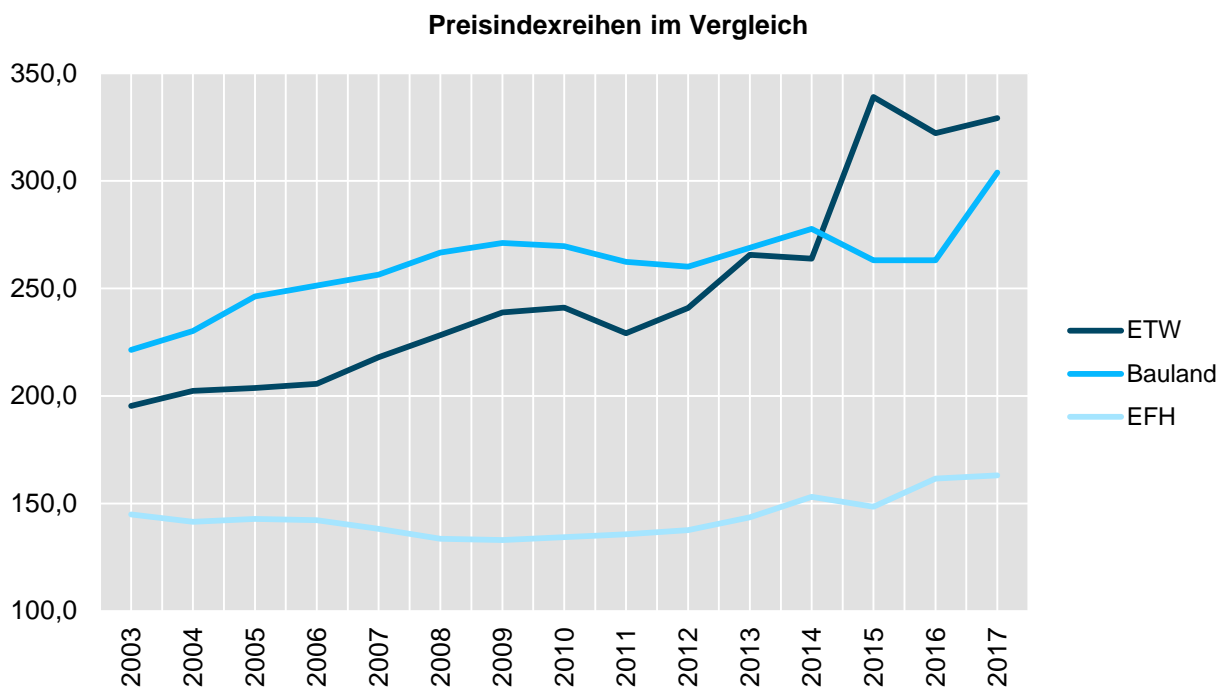
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

| Jahr | durchschnittlicher Kaufpreis in € | Kaufpreis (gleitendes Mittel) | Index |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|-------|
| 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                           | 240.074                       | 322,0 |
| 2017 | 245.284                           |                               | 329,0 |

### 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 |
|------|---|--------------------------------|-------|
| 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  | 90,00                          | 263,0 |
| 2017 | 104   |                                | 303,9 |



## 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. Die Gesamtnutzungsdauer der untersuchten Kaufobjekte entspricht den Vorgaben aus dem Vorjahr.

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

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der **Normalherstellungskosten 2010** ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2017 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,735 * \text{Sachwert} + 35.112$$

P1 = 0,735 (Steigungsfaktor)

P2 = 35.112 (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 75.000 € und 437.500 €.

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

**Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur auf die aktuelle Auswertung der Daten aus dem Kalenderjahr 2017 bezogen und nicht mit den Ergebnissen aus früheren Jahren vergleichbar.** Dabei ist festzustellen, dass sich die auf der Grundlage der NHK 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelten Sachwertfaktoren von den Werten aus dem Grundstücksmarktberichten 2016 und früher unterscheiden. Ursache hierfür sind die durch die Annahme einheitlicher Gesamtnutzungsdauern der untersuchten Objekte erhöhten Sachwerte. **Deshalb ist bei Anwendung der nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren unbedingt darauf zu achten, dass der im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berechnete Sachwert auch der o. a. Richtlinie in der durch die AGVGA seit 21. Juni 2016 veränderten Fassung (mit grundsätzlich 80-jähriger Gesamtnutzungsdauer der Bewertungsobjekte) entspricht.**

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2017 eine geringere Steigung und eine Verschiebung des Funktionsgraphen nach rechts auf der X-Achse feststellen. In hohen Sachwertbereichen liegt der maximale Sachwertfaktor mit – 18 % nahezu gleich hoch wie im Vorjahr.

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

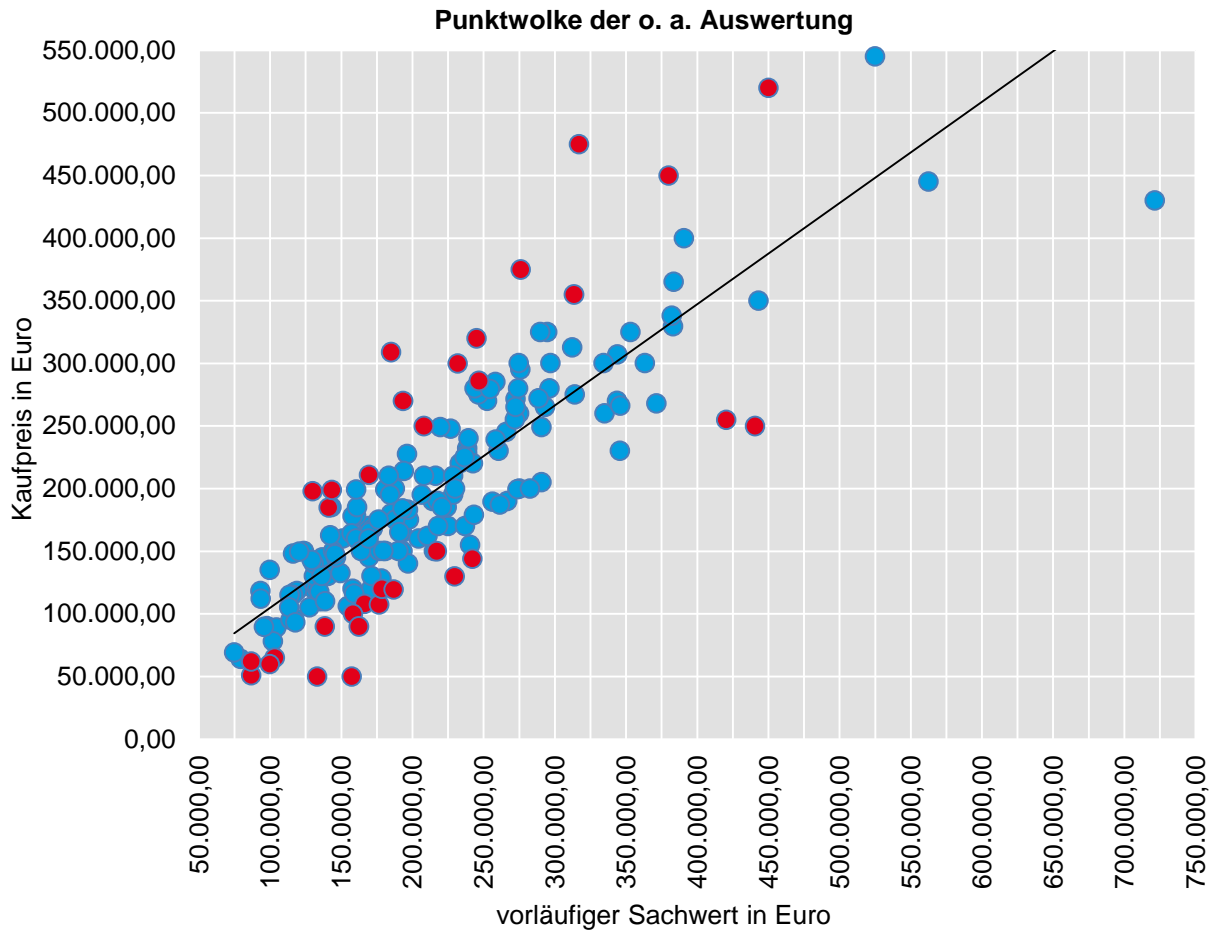
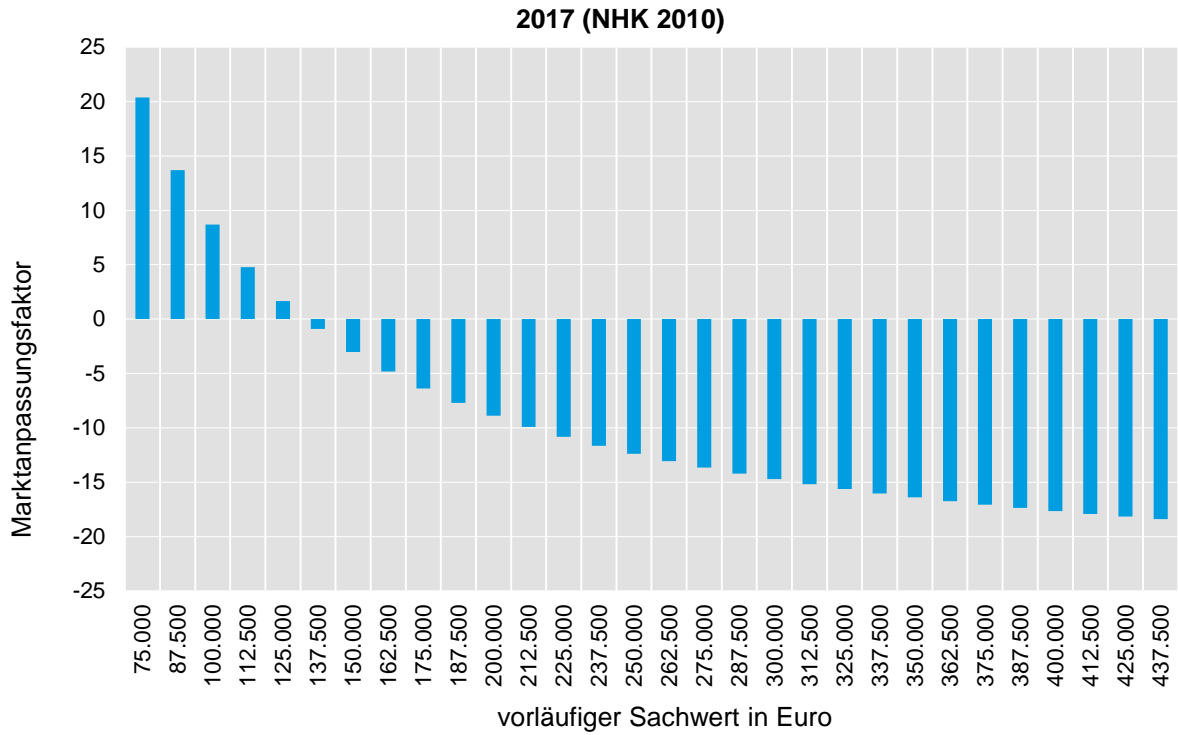
Bei Vergleichen mit den Erhebungen aus dem Vorjahr sind aber die unterschiedlich - in Abhängigkeit von den vorliegenden Kauffällen - zu wählenden Bodenrichtwertbereiche sowie die infolge der einheitlich anzuwendenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren erhöhten Sachwerte zu berücksichtigen.

Die Tabellen sind nachfolgend dargestellt:

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

| <b>vorläufiger<br/>Sachwert<br/>in Euro</b> | <b>Sachwertfaktor<br/>2017 (NHK 2010)</b> |
|---|---|
| 75.000                                      | 20  |
| 87.500                                      | 14  |
| 100.000                                     | 9   |
| 112.500                                     | 5   |
| 125.000                                     | 2   |
| 137.500                                     | -1  |
| 150.000                                     | -3  |
| 162.500                                     | -5  |
| 175.000                                     | -6  |
| 187.500                                     | -8  |
| 200.000                                     | -9  |
| 212.500                                     | -10                                       |
| 225.000                                     | -11                                       |
| 237.500                                     | -12                                       |
| 250.000                                     | -12                                       |
| 262.500                                     | -13                                       |
| 275.000                                     | -14                                       |
| 287.500                                     | -14                                       |
| 300.000                                     | -15                                       |
| 312.500                                     | -15                                       |
| 325.000                                     | -16                                       |
| 337.500                                     | -16                                       |
| 350.000                                     | -16                                       |
| 362.500                                     | -17                                       |
| 375.000                                     | -17                                       |
| 387.500                                     | -17                                       |
| 400.000                                     | -18                                       |
| 412.500                                     | -18                                       |
| 425.000                                     | -18                                       |
| 437.500                                     | -18                                       |
| P1  | 0,735684213                               |
| P2  | 35112,21971                               |
| Anz. Vertr.                                 | 189 (33)                                  |
| Bestimmtheitsmaß                            | 0,83                                      |

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

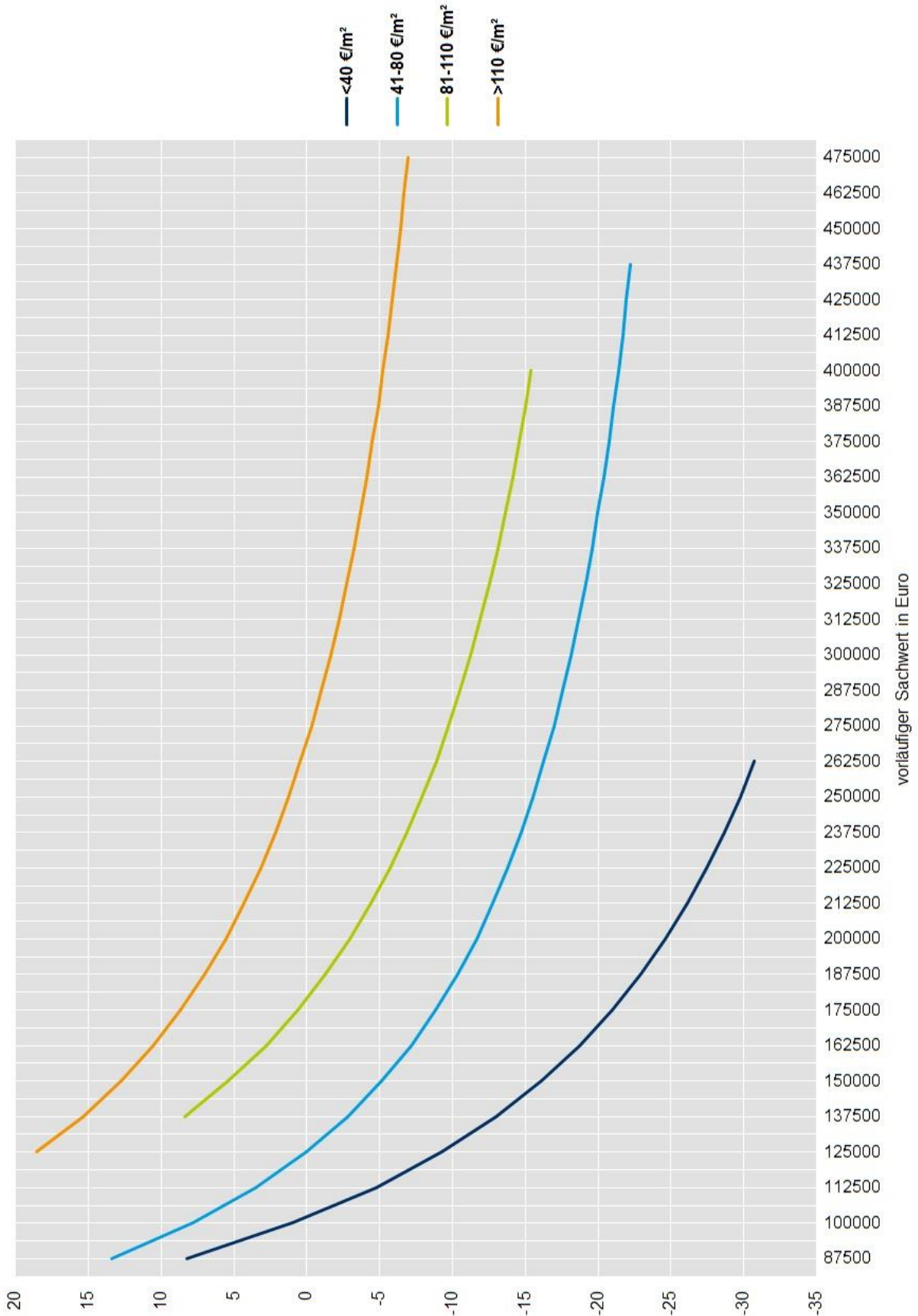




### Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe

| vorläufiger Sachwert<br>in Euro | Bodenrichtwertbereich: |                          |                           |                       |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                 | > 40 €/m <sup>2</sup>  | 41 - 80 €/m <sup>2</sup> | 81 - 110 €/m <sup>2</sup> | >110 €/m <sup>2</sup> |
| 87500                           | 8                      | 13                       |                           |                       |
| 100000                          | 1                      | 8                        |                           |                       |
| 112500                          | -5                     | 3                        |                           |                       |
| 125000                          | -9                     | 0                        |                           | 19                    |
| 137500                          | -13                    | -3                       | 8                         | 15                    |
| 150000                          | -16                    | -5                       | 5                         | 13                    |
| 162500                          | -19                    | -7                       | 3                         | 11                    |
| 175000                          | -21                    | -9                       | 1                         | 9                     |
| 187500                          | -23                    | -10                      | -1                        | 7                     |
| 200000                          | -25                    | -12                      | -3                        | 6                     |
| 212500                          | -26                    | -13                      | -4                        | 4                     |
| 225000                          | -27                    | -14                      | -6                        | 3                     |
| 237500                          | -29                    | -15                      | -7                        | 2                     |
| 250000                          | -30                    | -16                      | -8                        | 1                     |
| 262500                          | -31                    | -16                      | -9                        | 0                     |
| 275000                          |                        | -17                      | -10                       | 0                     |
| 287500                          |                        | -18                      | -11                       | -1                    |
| 300000                          |                        | -18                      | -11                       | -2                    |
| 312500                          |                        | -19                      | -12                       | -2                    |
| 325000                          |                        | -19                      | -13                       | -3                    |
| 337500                          |                        | -20                      | -13                       | -3                    |
| 350000                          |                        | -20                      | -14                       | -4                    |
| 362500                          |                        | -20                      | -14                       | -4                    |
| 375000                          |                        | -21                      | -15                       | -5                    |
| 387500                          |                        | -21                      | -15                       | -5                    |
| 400000                          |                        | -21                      | -15                       | -5                    |
| 412500                          |                        | -22                      |                           | -6                    |
| 425000                          |                        | -22                      |                           | -6                    |
| 437500                          |                        | -22                      |                           | -6                    |
| 450000                          |                        |                          |                           | -6                    |
| 462500                          |                        |                          |                           | -7                    |
| 475000                          |                        |                          |                           | -7                    |
| 487500                          |                        |                          |                           | -7                    |
| 500000                          |                        |                          |                           | -7                    |
| P1                              | 0,498060104            | 0,688939843              | 0,721140883               | 0,839660846           |
| P2                              | 51125,28357            | 38911,05886              | 49894,0946                | 43201,56728           |
| Anz. Vertr.                     | 17 (4)                 | 122 (19)                 | 24 (3)                    | 26 (5)                |
| Besti.Maß                       | 0,82                   | 0,83                     | 0,72                      | 0,77                  |

### 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 2017 liegt nur für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 24 ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins war die Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes möglich. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **3,65 %**. Das Ergebnis einer Auswertung der Weiterverkäufe aus den Jahren 2014 bis 2016 (insgesamt 69 Fälle) mit 3,46 % Liegenschaftszins bei einer Standardabweichung von 0,90 liegt nah an dem aktuell ermittelten Wert.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus 2017 zugrunde:

| <b>Teilmarkt:<br/>vermietetes Wohnungseigentum<br/>(Weiterverkäufe)</b> | <b>Wert</b> | <b>Standard-<br/>abweichung</b> |
|---|-------------|---------------------------------|
| Fallzahl  | 24          |                                 |
| Restnutzungsdauer in Jahren   | 53          | 15                              |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren   | 80          | 0                               |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>  | 74          | 22                              |
| Miete, €/m <sup>2</sup> Wfl.  | 6,44        | 1,33                            |
| BWK-Anteil am Rohertrag   | 0,24        | 0,04                            |
| bereinigter Kaufpreis/<br>WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]                     | 1.427       | 461                             |
| Liegenschaftszinssatz in %  | 3,65        | 1,05                            |

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 Beschlusslage der AGVGA aus dem Jahr 2016 veränderten Gesamtnutzungsdauer der

Objekte und der erst ab dem Berichtsjahr 2016 anzuwendenden Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 mit den dort angezeigten Bewirtschaftungskostenansätzen nicht angezeigt.

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

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

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie z. B. von Kleiber (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 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 1,5 – 3,5 %,
- für Mietwohngrundstücke 3,0 – 6,0 %,
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0 %  
(im Vergleich dazu s. o. Wert aus eigener Ermittlung von 3,65 %),
- 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/<br/>Gemeinde</b> | <b>Wohn-bevölkerung<br/>(am 31.12.2016)*</b> | <b>Fläche in km<sup>2</sup></b> | <b>Einwohner je km<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Attendorn                  | 24.426                                       | 97,95                           | 249,4                              |
| Drolshagen                 | 11.803                                       | 67,11                           | 175,9                              |
| Finnentrop                 | 17.097                                       | 104,42                          | 163,7                              |
| Kirchhundem                | 12.020                                       | 148,63                          | 80,9                               |
| LenneStadt                 | 26.348                                       | 135,59                          | 194,3                              |
| Olpe                       | 24.762                                       | 85,88                           | 288,3                              |
| Wenden                     | 19.688                                       | 72,56                           | 271,3                              |
| gesamt:                    | 136.144                                      | 712,14                          | 191,2                              |

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

| <b>Stadt/<br/>Gemeinde</b> | <b>Gebäude- und Freifläche</b> |      | <b>Flächen der<br/>Land- und Forstwirtschaft</b> |       |
|----------------------------|--------------------------------|------|--|-------|
|                            | km <sup>2</sup>                | %    | km <sup>2</sup>                                  | %     |
| Attendorn                  | 8,00                           | 8,17 | 75,93  | 77,53 |
| Drolshagen                 | 4,66                           | 6,95 | 55,09  | 82,08 |
| Finnentrop                 | 6,41                           | 6,14 | 87,58  | 83,87 |
| Kirchhundem                | 4,62                           | 3,11 | 134,41   | 90,43 |
| LenneStadt                 | 8,43                           | 6,21 | 116,38   | 85,83 |
| Olpe                       | 7,37                           | 8,58 | 65,73  | 76,54 |
| Wenden                     | 6,94                           | 9,57 | 57,30  | 78,97 |
| gesamt:                    | 46,43                          | 6,52 | 592,42   | 83,19 |

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2017

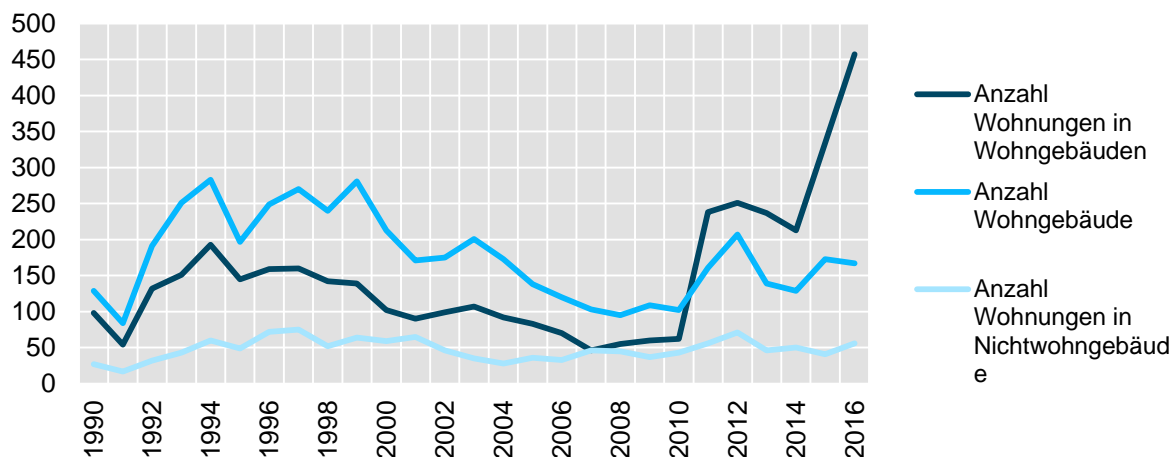
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1990 bis 2016 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

| Jahr | Anzahl Wohngebäude | Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden | Anzahl Wohnungen in Nichtwohngebäude |
|------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 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                                   |
| 2016 | 167                | 457                              | 57                                   |

Quelle

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

**Anzahl der Baugenehmigungen 1990 – 2016**



## 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, 2015 und aktuell im März 2018 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch zwei eigens zu diesem Zweck eingerichtete Arbeitskreise (für Siegen-Wittgenstein und für Olpe) aus den Daten von Mietpreisumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe.

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

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

Im Folgenden wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für die Kommunen des Kreises Olpe gilt. Weitere Informationen und die Angaben für die Kommunen im Bereich des Kreises Siegen-Wittgenstein können telefonisch bei der IHK Siegen erfragt (Tel. 0271 / 3302 – 315, Herr Jäger) oder im Internet auf der Seite [www.ihk-siegen.de](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....<br>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....<br>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....<br>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....<br>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....<br>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....<br>für folgende Büro- und Praxisflächen |             |             |
|-----------------------|---|-------------|-------------|
|                       | Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)                         |             |             |
|                       | einfach   | mittel      | gut         |
| <b>gute Lage*</b>     |   |             |             |
|                       |   |             |             |
| <b>mittlere Lage*</b> | 3,50 – 4,50   | 4,50 – 5,50 | 5,50 – 6,50 |
|                       |   |             |             |
| <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....<br>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....<br>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: Lennestadt  | Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis....<br>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 – 15,00   |                              |                           |
| gute Lage        | 7,00 – 9,00  |                              |                           |
| mittlere Lage    | 5,00 – 7,00  |                              |                           |
| einfache Lage    | 3,50 – 5,00  |                              |                           |

\* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro 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....<br>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 Mieltabellen 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....<br>für folgende Einzelhandelsflächen |                              |                           |
|-------------------------|--|------------------------------|---------------------------|
|                         | bis 100 m <sup>2</sup> *   | 101 bis 300 m <sup>2</sup> * | Über 300 m <sup>2</sup> * |
| <b>sehr gute Lage**</b> | 13,00 – 20,00  |                              |                           |
| <b>gute Lage</b>        | 7,00 – 13,00   |                              |                           |
| <b>mittlere Lage</b>    | 6,50 – 10,00   |                              |                           |
| <b>einfache Lage</b>    | 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....<br>für folgende Büro- und Praxisflächen |             |              |
|-----------------------|---|-------------|--------------|
|                       | Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)                         |             |              |
|                       | einfach   | mittel      | gut          |
| <b>gute Lage*</b>     | 4,00 – 6,50   | 5,00 – 7,50 | 7,00 – 10,00 |
| <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 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....<br>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....<br>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 – 7,00 |
|                       |   |             |             |
| <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....<br>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>1,75 – 3,00</b>  | <b>2,50 – 3,50</b> | <b>3,00 – 4,25</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<br>Kreisverwaltung Olpe | Dipl.-Ing., Vermessungsassessor<br>Kreisvermessungsdirektor |
|---------------------------------------|---|

#### Stellvertreter

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Ohm, Klaus Martin<br>Kreisverwaltung Olpe | Dipl.-Verwaltungswirt<br>Kreisamtsrat |
|---|---------------------------------------|

#### Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

|  |  |
|--|--|
| Arns, Gerhard<br>Großmickestraße 6         | Dipl.-Ing., Architekt<br>57482 Wenden-Ottfingen                          |
| Faust, Boris<br>Timmerbruch 37             | Immobilienvermittler<br>57368 Lennestadt                                 |
| Feldmann, Thomas<br>Rochusstraße 21        | selbst. Immobilienkaufmann<br>Dipl. Sachverständiger (DIA)<br>57462 Olpe |
| Fleper, Manfred<br>Zum Schloßberg 8a       | Dipl.-Ing., Architekt<br>57368 Lennestadt-Oedingen                       |
| Hengstebeck, Reinhold<br>Auf den Peulen 30 | Dipl.-Ing., Bauingenieur<br>57439 Attendorn                              |
| Henke, Heinz-Jürgen<br>Relekes Weg 10      | Dipl.-Ing., Architekt<br>57439 Attendorn                                 |
| Henne, Andreas<br>Arnoldstraße 31          | Immobilienvermittler<br>57482 Wenden                                     |
| Henning, Eckhardt<br>Eichhagenstr. 19      | Forstamtsrat a.D., Dipl. Forstingenieur<br>57482 Wenden-Gerlingen        |
| Hilchenbach, Ulrich<br>Talstraße 1         | Dipl.-Ing., Architekt<br>57489 Drolshagen-Hützemert                      |
| Koch, Georg<br>Im Hof 14                   | Dipl.-Ing., Architekt<br>57399 Kirchhudem-Marmecke                       |
| Lockemann, Silja<br>Händelweg 9            | Dr.-Ing. Vermessungsassessorin<br>58566 Kierspe                          |



|   |   |
|---|---|
| Ohm, Michael<br>Röntgenstraße 24            | Dipl.-Ing., Architekt<br>57462 Olpe   |
| Schablowski, Bernd<br>Plettenberger Str. 62 | Sparkassenbetriebswirt<br>57439 Attendorn                                       |
| Schönauer, Thomas<br>Hochstraße 16a         | Dipl.-Ing., Architekt<br>57482 Wenden-Hünsborn                                  |
| Stupperich, Winfried<br>Beethovenstraße 34  | selbst. Immobilienberater<br>57368 Lennestadt-Grevenbrück                       |
| Sure, Edgar<br>Heereshagener Str. 8b        | Dipl. Vermessungsingenieur<br>Dipl. Sachverständiger (DIA)<br>51709 Marienheide |
| Wiethoff, Maria<br>Schönholthäuser Weg 12   | Dipl.-Ing., Architektin<br>57413 Finnentrop                                     |
| Weber, Walter<br>Zur Grube 3                | Landwirt<br>57399 Kirchhundem – Kruberg   |

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Aitzetmüller, Carola | Finanzbeamtin Finanzamt Olpe |
| Sauer, Viola         | 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)

