



Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis Olpe

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle:

Westfälische Straße 75
57462 Olpe – Kreishaus –
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-olpe.de
Internet: www.gars.nrw/kreis-olpe

Auskünfte:

Stuff, Sebastian
Zimmer 2.028, Telefon: 02761 / 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

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

Vosskuhle, Justin
Zimmer 2.036, Telefon: 02761 / 81-536
E-Mail: j.vosskuhle@kreis-olpe.de

Druck:

Hausdruckerei Kreis Olpe

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 23 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis:

Luftbilder Industriegebiet und Baugebiet: Gemeinde Wenden
Kartendarstellung: boris.nrw.de
Übrige Bilder: Kreis Olpe

Lizenz:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dlde/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Auflage:

40 Exemplare

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Olpe

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe

Inhalt

1.	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	2
1.1	Örtlicher Gutachterausschuss	2
1.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1.3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	4
2.	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	6
2.1	Kaufpreissammlung.....	6
2.2	Zwangsversteigerungen.....	9
3.	Umsätze	10
3.1	Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit	10
3.2	Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen	13
3.3	Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten	18
3.4	Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen	20
3.4.1	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
3.4.2	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.	Unbebaute Grundstücke.....	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21
4.3	Gewerbliche Bauflächen.....	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	22
4.5	Werdendes Bauland	23
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7	Bodenrichtwerte.....	24
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen.....	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3	Bodenrichtwerte für Bauland.....	25
4.7.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	27
4.7.5	Bodenrichtwerte und Kaufpreise	29
4.7.6	Indexreihen	30
5.	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise.....	31
5.1.2	Indexreihen	33
5.1.3	Sachwertfaktoren.....	34

5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke.....	40
5.3	Gewerbe-, Industrie, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	40
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	41
6.	Wohnungs- und Teileigentum	41
6.1.	Wohnungseigentum	41
6.1.1	Durchschnittspreise.....	42
6.1.2	Indexreihen	48
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	48
6.2	Teileigentum.....	50
7.	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.....	51
7.1.	Bestellung neuer Erbbaurechte.....	51
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	51
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	51
8.	Mieten und Pachten	52
10.	Kontakte und Adressen.....	61
11.	Anlagen	63

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Örtlicher Gutachterausschuss

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

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 01.01.2020 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.

1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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.

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte und sonstige für die Immobilienwertermittlung erforderliche Daten. Zu diesen erforderlichen Daten gehören u. a. die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszins).

Der Gutachterdausschuss im Kreis Olpe hat seit dem Jahr 2012 in den Grundstücksmarktberichten regelmäßig Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht, die zuvor anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden waren. Die Berechnung basiert u.a. auf dem Rohertrag, der sich nach § 18 Abs. 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) an den marktüblich erzielbaren Erträgen orientiert. Die hierzu erforderlichen Marktdaten leitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus der Vergleichsmietentabelle für den Kreis Olpe vom 01.04.2011, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund und der Haus- und Grund Eigentümergemeinschaft, ab.

Die rasante Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt macht aber bereits seit einigen Jahren die Anwendung dieser Vergleichsmietentabelle immer fraglicher. Die hohen Kaufpreise für Eigentumswohnungen lassen z. B. in Olpe und Attendorn eine Vermietung von neuem Wohnraum unterhalb einer Rohmiete von 8 – 10 €/m² kaum mehr zu. Demgegenüber erreichen die Spitzenwerte aus der vorliegenden Vergleichsmietentabelle lediglich Werte von bis zu 6,90 €/m² Wohnfläche. Für ältere Objekte ziehen die Mieten gleich einer Sogwirkung aus den Neuvermietungen ebenfalls an, so dass auf dem gesamten Mietmarkt eine gefühlte Differenz zwischen Tabellenwert und Realität im Umfang von durchaus 20 % und mehr vorzuliegen scheint. Bestätigt wird diese zudem von den im Gutachterausschuss ehrenamtlich tätigen Immobilienmaklern und Kaufleuten.

Die Ableitung der erforderlichen Daten aus dem Marktsegment des vermieteten Wohnraums sowie die Erstellung von ertragsorientierten Verkehrswertgutachten wird für den Gutachterausschuss daher immer schwieriger. Der stattdessen im Einzelfall praktizierte Rückgriff auf tatsächlich erzielte Mieten – etwa für die Ableitung von Liegenschaftszinsen - kann nur als Hilfskonstrukt dienen, weil die Marktüblichkeit der Mieten im Einzelfall ohne ein funktionsfähiges Vergleichsinstrument nicht überprüft werden kann.

Daher soll für das Kreisgebiet Olpe ein neuer Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch ein externes Unternehmen aufgestellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden (qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB). Die Leistung ist öffentlich ausgeschrieben worden.

Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze sollen gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Bild des Wohnungsmarktes liefert. Anders als beim einfachen Mietspiegel „ist“ der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, wobei eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden darf. Nach weiteren zwei Jahren muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden (s. § 558 Abs. 2 BGB). Geschieht dies nicht, wird der qualifizierte zum einfachen Mietspiegel.

Wer als Eigentümer künftig eine bestehende Wohnung neu vermieten will, soll dafür nach Einführung der sog. Mietpreisbremse nicht mehr jeden Preis verlangen dürfen. Vielmehr darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Eine Orientierung hierfür bietet ebenfalls der Mietspiegel. Transparenz auf dem Mietmarkt trägt damit, ähnlich wie die Veröffentlichung von Boden- und Immobilienrichtwerten, zu einer sozialen Ausgewogenheit bei der Vereinbarung von Mieten bei, auch wenn ein derart "angespannter Wohnungsmarkt" wie in Großstädten im Kreis Olpe nicht anzutreffen ist und daher die Mietpreisbremse hier wahrscheinlich nicht unmittelbar wirkt.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, eventuell als Diskussionsbeitrag zu den obigen Aussagen oder sofern Anregungen 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.

Ein abschließender Hinweis sei noch gestattet: Dieser Marktbericht wurde verfasst zu Beginn der Corona-Pandemie in Deutschland und Europa. Er basiert ausschließlich auf Daten des Grundstücksmarktes aus dem Jahr 2019, der noch unbeeinflusst durch das Corona-Virus war. In welcher Größenordnung der regionale Grundstücksmarkt auf die vielfältigen und umfangreichen wirtschaftlichen Einschränkungen und Unsicherheiten reagiert, ist derzeit noch völlig unbekannt. Insofern ist die Nachhaltigkeit der in diesem Marktbericht veröffentlichten Daten und deren Übertragungsmöglichkeit für aktuelle Wertermittlungen im weiteren Jahresverlauf 2020 unsicher.

Olpe, im März 2020



(Figge)
Vorsitzender

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kaufpreissammlung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2018 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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

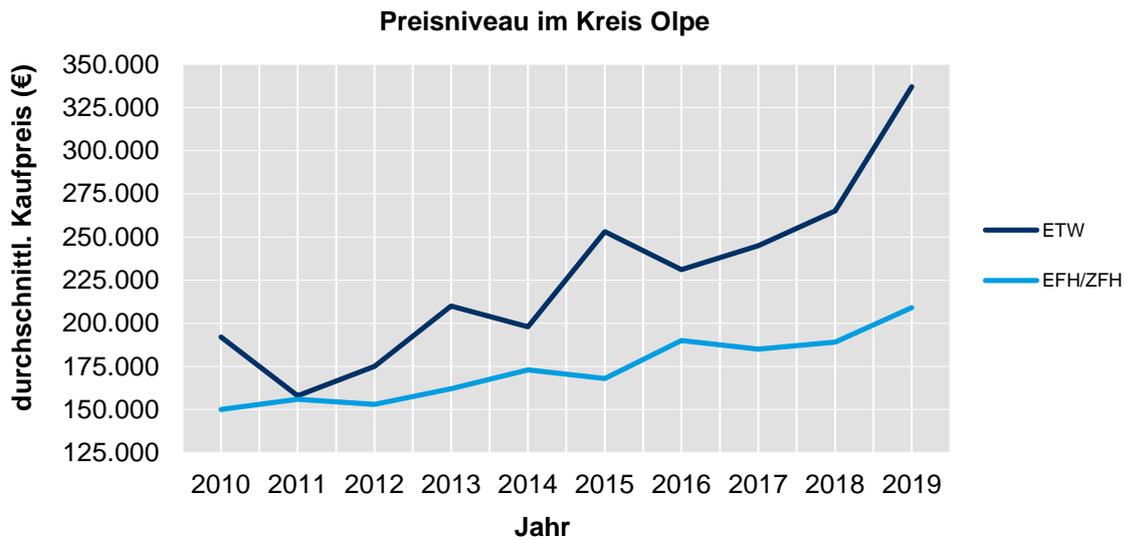
Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↗	↗	↗

Langjährige Vergleiche können der Grafik unter Nr. 11.1.3 entnommen werden.

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

	Wohnbauland €/m ²	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €
2016	83	190.000	231.000
2017	104	185.000	245.000
2018	96	189.000	265.000
2019	110	209.000	298.000 ¹

¹ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020 (vormals 337.000 €)



Neue Eigentumswohnungen

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

	2019	2018	2017	2016
Attendorn	3.340	3.118	2.936	2.881
Drolshagen	2.960	2.764	2.268	2.404
Finnentrop	2.412	-	-	2.133
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	2.310	2.312	2.310
Olpe	3.175	3.175	3.236	3.029
Wenden	2.729	-	2.477	2.342

Wohnbauland

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

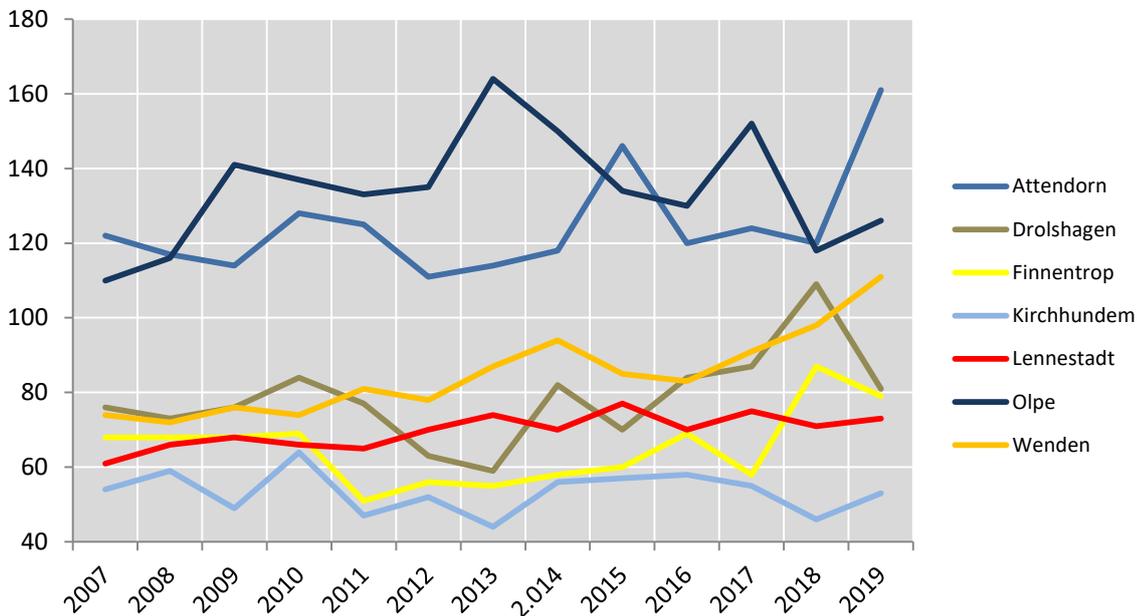
	2019	2018	2017	2016	2015
Attendorn	161	120	124	120	146
Drolshagen	81	109	87	84	70
Finnentrop	79	87	58	69	60
Kirchhundem	53	46	55	58	57
Lennestadt	73	71	75	70	77
Olpe	126	118	152	130	134
Wenden	111	98	91	83	85

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Wohnbauland und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider. 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 2019 betrug **782 m²** (2018: 870 m², 2017: 849 m², 2016: 764 m², 2015: 716 m², 2014: 738 m², 2013: 716 m²).

Wohnbaulandpreise in €/m² Grundstücksfläche



2.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2019 sind 20 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 5 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel 7 % unter den ermittelten Verkehrswerten bei einer Standardabweichung von 50 %, einem Minimum von 29 % und einem Maximum von 253 %.

Ort	Fallzahl	Anteil Zuschlagswert/Verkehrswert
Attendorn	5	0,84
Drolshagen	2	1,30
Finnentrop	1	0,76
Kirchhudem	3	0,62
Lennestadt	5	1,01
Olpe	4	1,01
Wenden	-	-
Kreis Olpe insgesamt	20	0,93

3. Umsätze

3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	Anteil aufgenommener Verträge
2016	1.353	1.126	186	83 %
2017	1.334	1.119	215	84 %
2018	1.381	1156	225	84 %
2019	1.368	1.133	235	83 %

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

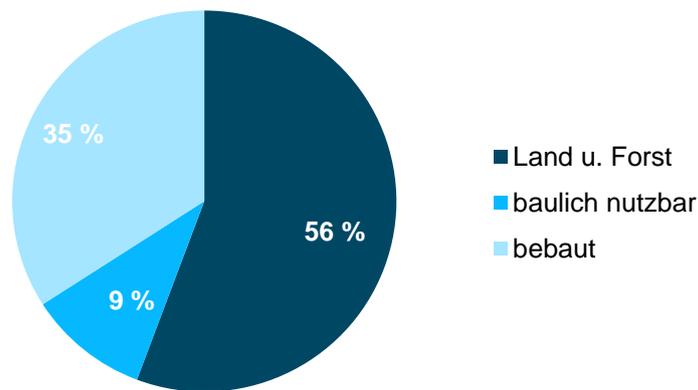
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2019	2018	2017	2016	2015
Attendorn	238	227	239	253	234
Drolshagen	105	124	129	125	141
Finnentrop	142	143	137	116	104
Kirchhundem	139	176	153	159	129
LenneStadt	225	247	218	223	201
Olpe	308	265	243	256	231
Wenden	211	199	215	221	181

Die nachfolgenden Umsatzdaten beziehen sich nur auf die für den Jahresbericht an das Land Nordrhein-Westfalen ausgewerteten Kauffälle.

Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2019 insgesamt Kauffälle im Umfang von 241 ha Grundstücksfläche ausgewertet (Abnahme um ca. 5 % gegenüber dem Vorjahr von 254 ha). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 56 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 9 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 35 %. Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen (nicht zur Auswertung geeigneten) und der nicht ausgewerteten Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 436 ha (im Vorjahr 540 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

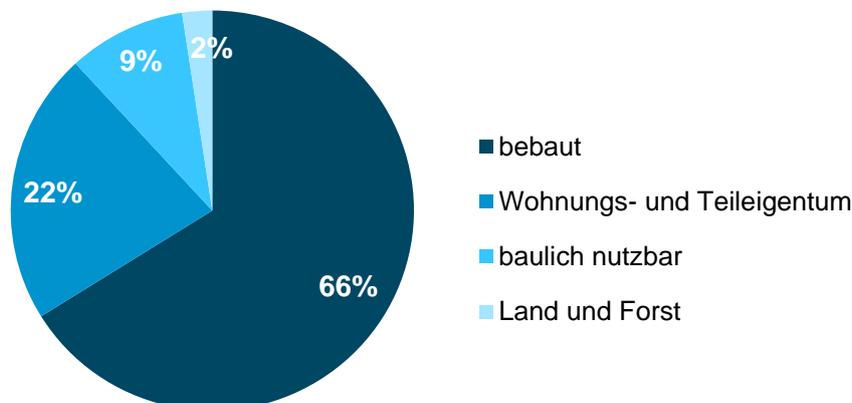


Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 174 Mio. € (Zunahme um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 66 % auf bebaute Grundstücke, 22 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 9 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 2 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung geeigneten (nicht geeigneten) und der nicht ausgewerteten Verträge ein erheblich höherer Umsatz von rund 209 Mio. €. Dieser Wert wurde auch im Vorjahr erreicht.

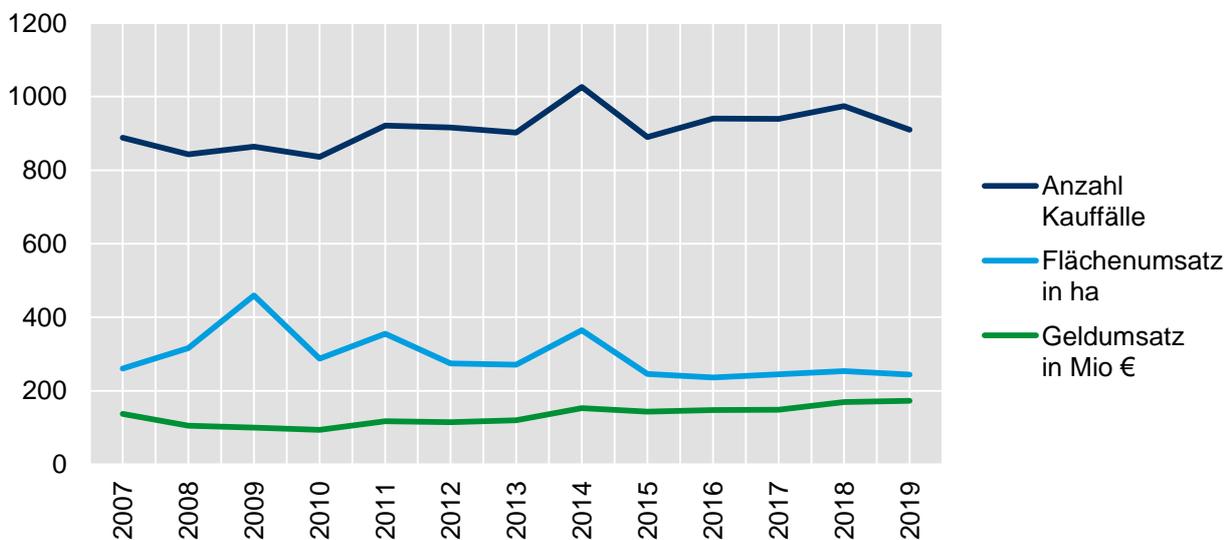


Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen 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. 10 des Marktberichts, als von den in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kauffällen nicht alle nach den vorgegebenen Kriterien des Jahresberichts für das Land Nordrhein-Westfalen ausgewertet worden sind bzw. bei denen eine Auswertung bisher als wenig sinnvoll erschien. Beispielfhaft wird hier auf unselbständige Grundstücksteilflächen im Innenbereich (Arrondierungsflächen), land – und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m², höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen ohne klassische land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, die deshalb keinem klassischen Teilmarkt zuzuordnen sind) sowie, Erbbaurechtsfälle verwiesen (Hierzu Ziff. 3.4 des Grundstücksmarktberichts).

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
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
2018	974	253,65	169,62
2019	917	240,69	174,14

Gesamtzahlen Kauffälle 2007 -2019



3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen

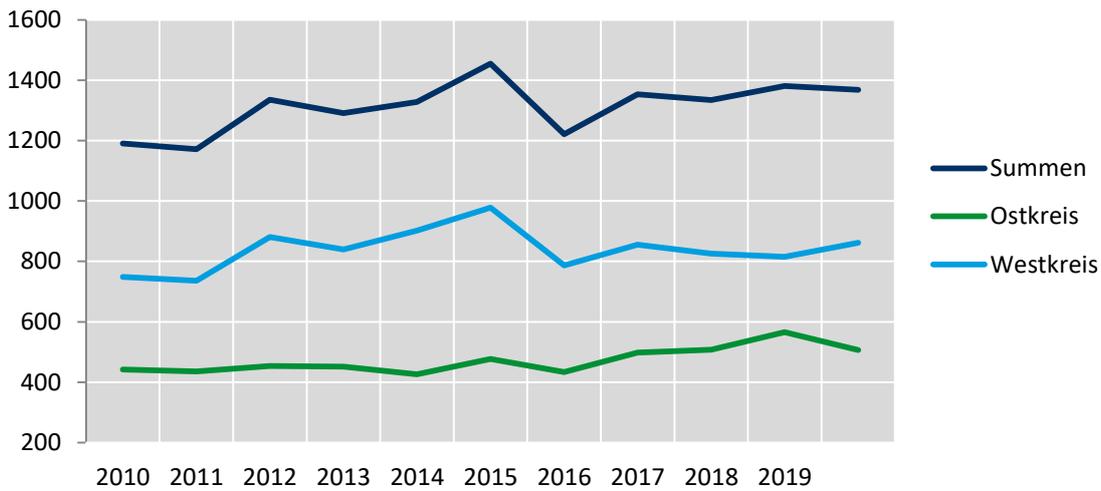
Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis
2010	1172	436	736
2011	1335	454	881
2012	1291	451	840
2013	1328	426	902
2014	1455	477	978
2015	1221	434	787
2016	1353	498	855
2017	1334	508	826
2018	1381	566	815
2019	1368	506	862

Ostkreis:
 Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt,

Westkreis:
 Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen,

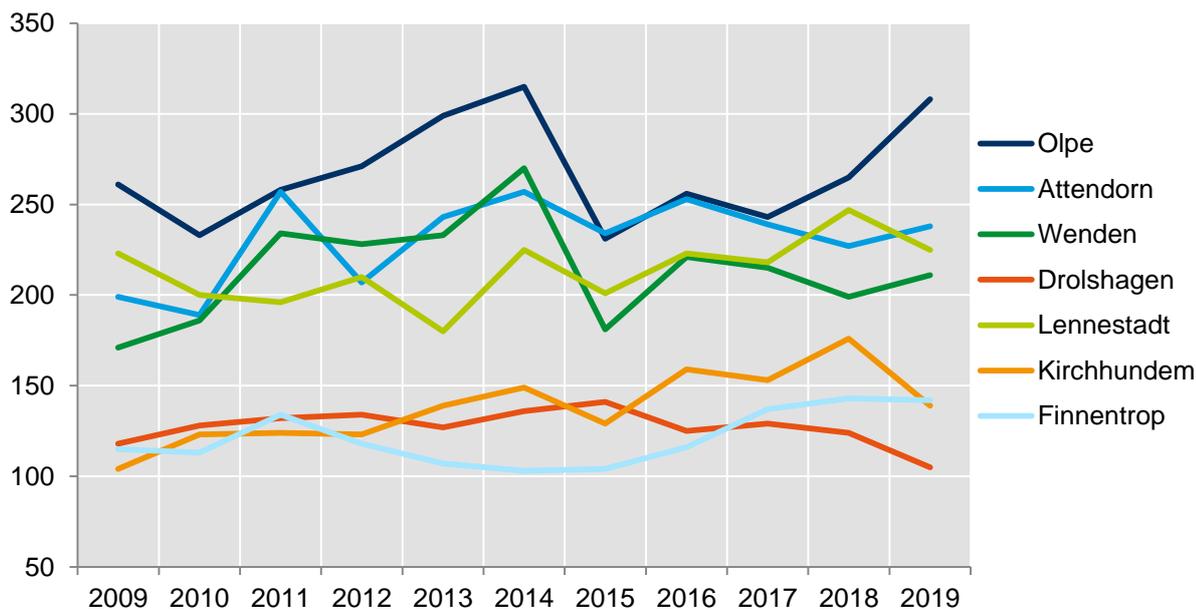
Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
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
2018	1381	227	124	143	176	247	265	199
2019	1368	238	105	142	139	225	308	211

Anzahl Kauffälle in Städten/ Gemeinden



Die nachfolgenden Darstellungen über Geldumsätze beziehen sich nur auf die für den Jahresbericht an das Land Nordrhein-Westfalen ausgewerteten Kauffälle.

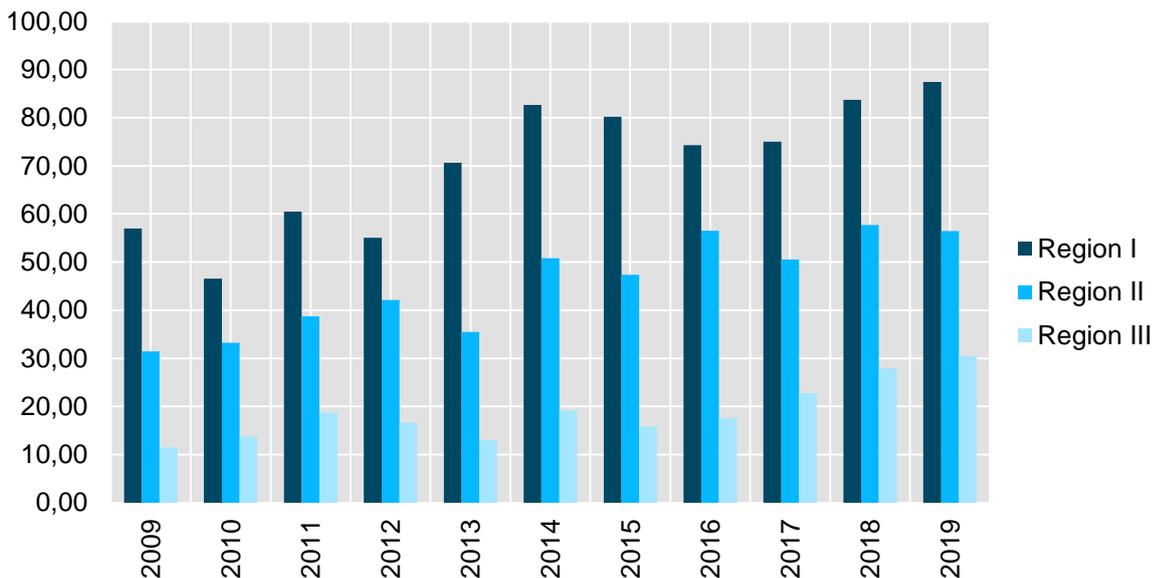
Geldumsätze in den Regionen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2019 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	
2009	57,00	31,44	11,47	<u>Region I:</u> Olpe, Attendorn
2010	46,57	33,21	13,75	<u>Region II:</u> Wenden, Drolshagen, Lennestadt
2011	60,47	38,73	18,73	
*2012	55,04	42,09	16,67	<u>Region III:</u> Kirchhundem, Finnentrop
*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	
2018	83,73	57,69	27,93	
2019	87,45	56,45	30,41	

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



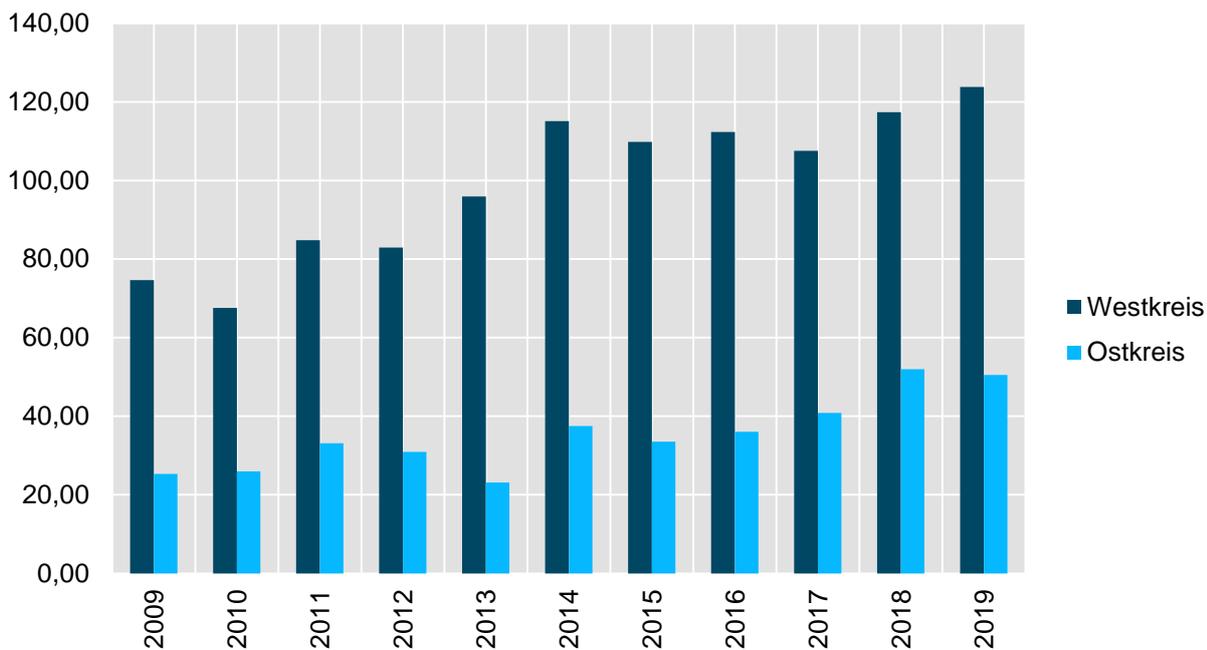
Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis	
2009	74,60	25,31	<u>Ostkreis:</u> Finnentrop, Kirchhudem, Lennestadt
2010	67,53	26,00	<u>Westkreis:</u>
2011	84,80	33,13	Attendorf, Wenden, Drolshagen, Olpe,
*2012	82,90	30,90	*) Siehe Erläuterungen auf S. 18
*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	
2018	117,37	51,98	
2019	123,79	50,52	

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

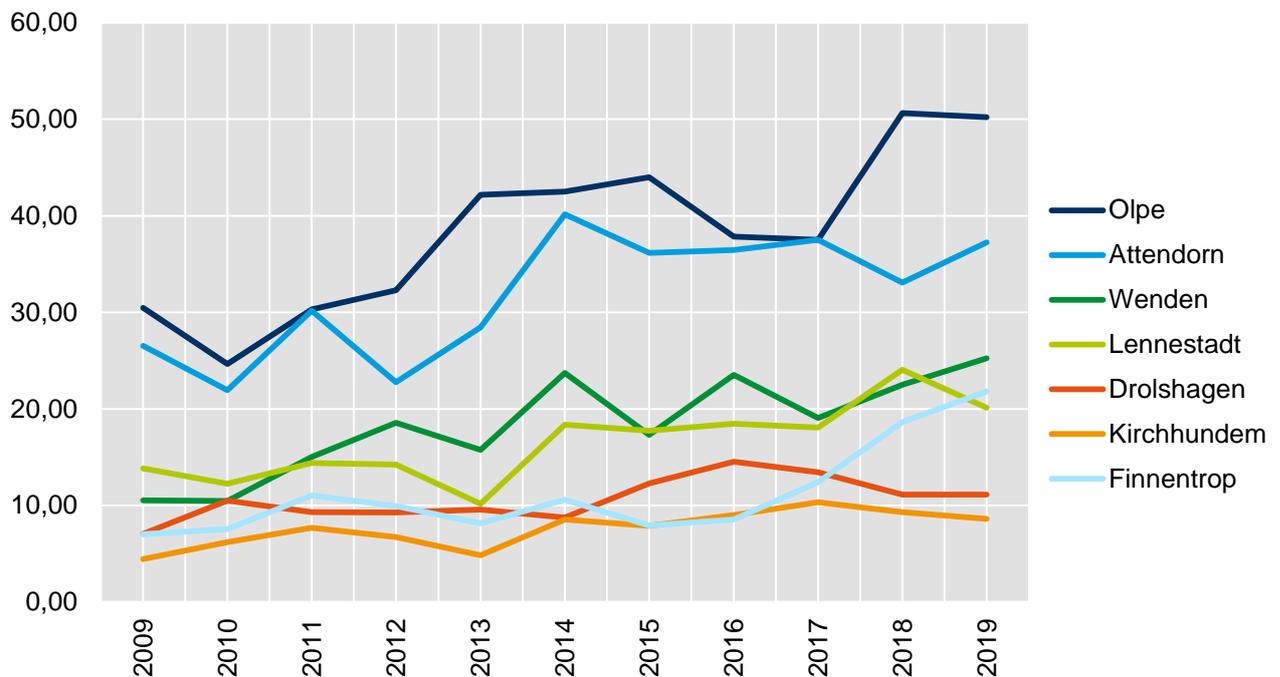


Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)

Jahr	Attendorf	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	LenneStadt	Olpe	Wenden	Summen
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
2018	33,08	11,13	18,64	9,29	24,05	50,65	22,51	169,35
2019	37,25	11,11	21,8	8,61	20,11	50,20	25,23	174,14

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

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



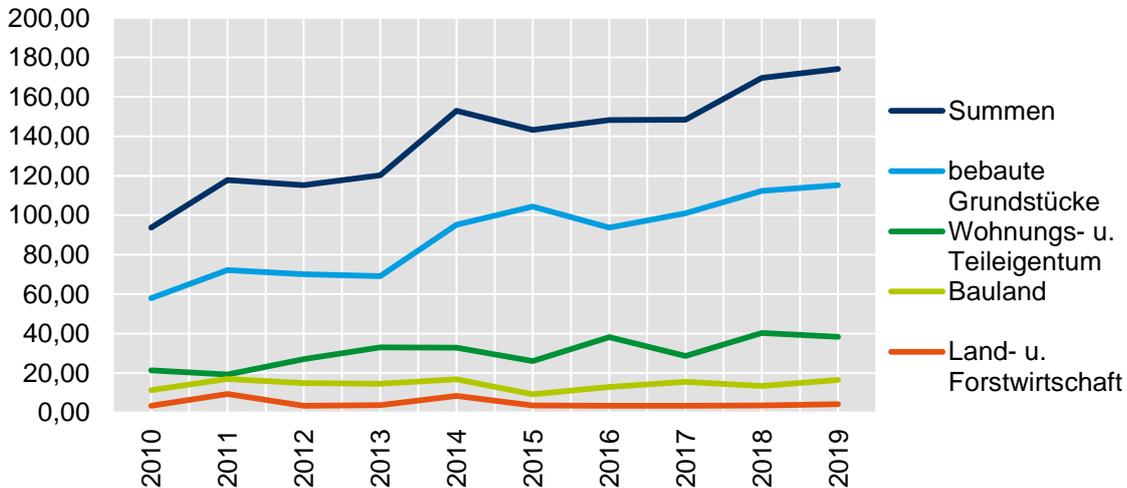
3.3 Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten

Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich nur auf die für den Jahresbericht an das Land Nordrhein-Westfalen ausgewerteten Kauffälle.

Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
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
2018	3,59	13,40	112,36	40,27	169,62
2019	4,18	16,47	115,18	38,32	174,14

Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio. €

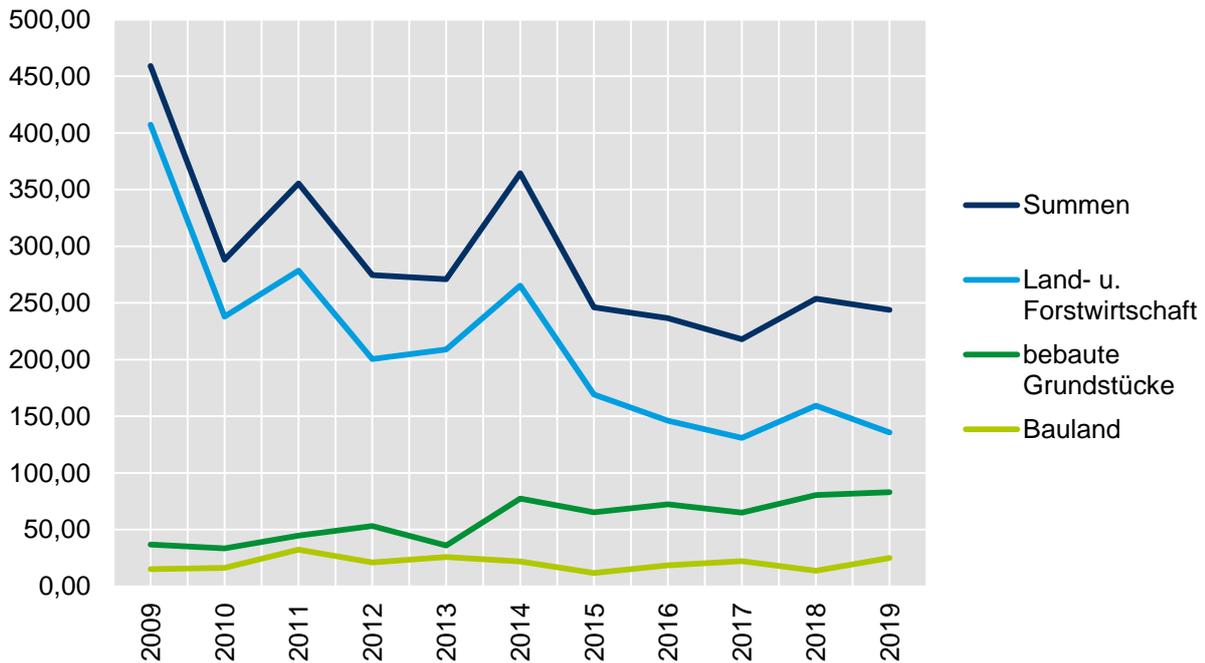


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werden dem Bauland und begünstigtem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

Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
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
2018	159,38	13,67	80,60	253,65
2019	135,82	21,73	83,14	240,69

Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha



3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen

Von den 1.133 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2019 sind 917 Fälle in den Jahresbericht für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden. Die übrigen Fälle haben für die Aufstellung des Landesmarktberichts keine Relevanz und wurden deshalb auch für diesen Grundstücksmarktbericht nicht weiter ausgewertet. Es handelt sich hierbei um insgesamt 216 Fälle (21 Erbbaurechtsfälle und 195 sonstige unbebaute Grundstücke).

3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2019 sind insgesamt 21 auswertbare Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Erbbaurechtsgrundstücke	7	1,42
Bebaute Erbbaurechte	9	4,65
Wohnungserbbaurechte	5	0,60

3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierzu gehören unselbständige Grundstücksteilflächen (Arrondierungsflächen), land- und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m², teilweise höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen ohne klassische land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, die deshalb keinem klassischen Teilmarkt zuzuordnen sind) sowie unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke.

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Bauland (Arrondierungsflächen)	94	0,52	0,91
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	101	1,59	37,88
unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke	-	-	-

4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	140	10,12	8,79
2017	132	11,20	11,12
2018	157	13,67	10,65
2019	143	11,19	11,05

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge aus 2019)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	29	3,32
Drolshagen	8	0,47
Finnentrop	13	0,59
Kirchhündem	7	0,28
LenneStadt	27	1,29
Olpe	29	2,44
Wenden	30	2,61

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2019 sind keine Kauffälle von Baugrundstücken erkennbar dieser Nutzungsart zuzuordnen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

(erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	16	8,33	4,20
2017	21	10,95	4,34
2018	12	4,69	2,75
2019	13	10,54	5,42

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Ein Großteil der Gewerbeflächen wurde von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 13 gewerbliche Grundstücke verkauft. In 5 Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 10.500 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 40 €/m² (incl. Flächen für den tertiären Wirtschaftssektor).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	44	71,72	1,45
2017	58	62,86	1,32
2018	40	52,88	1,08
2019	52	57,54	1,18

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	25	66,38	0,72
2017	47	62,50	0,89
2018	51	100,30	1,56
2019	43	69,04	0,99

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m² zugrunde. Nicht ausgewertet wurden Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat.

Die o. g. Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich ohne Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergaben sich nur wenige Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung nur vereinzelt zu. Dabei bestätigte sich der bisherige Bodenrichtwert für Flächen ohne Bewuchs von 0,60 €/m². Als Mittelwert ergab sich hierbei ein Betrag von 0,63 €/m².

Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug 1,40 €/m² (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren betragen 1,45 €/m², 1,44 €/m², 0,91 €/m², 1,26 €/m² und 1,10 €/m². Welchen Einfluss hierbei

der Bewuchs auf die Preisfindung hatte, ist nicht erkennbar. Angesichts der gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich bleibenden Durchschnittspreise bleibt es bei dem im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres dargestellten Bodenrichtwert von 0,60 €/m².

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. Für das Gebiet der Gemeinde Finnentrop lag kein auswertungsfähiger Kaufvertrag über landwirtschaftliche Flächen vor. Der gewählte Bodenrichtwert entspricht hier dem Vorjahreswert. Die Bodenrichtwerte sind auf Seite 26 abgebildet.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m²
(Stichtag 01.01.2020)

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

4.5 Werdendes Bauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2016	14	7,11	1,23	21 €
2017	20	5,59	1,10	24 €
2018	14	6,20	0,95	22 €
2019	18	9,24	2,01	21 €

Die vorgenannten Daten sind mit Ausnahme der Durchschnittspreise bereits unter Ziffer 3 des Grundstücksmarktberichts bei den Umsatzzahlen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke berücksichtigt worden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Die entsprechenden Umsatzdaten sind unter 3.4.2 aufgeführt. Weitere Auswertungen hierzu liegen nicht vor.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

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).

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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Die Webseiten des Gutachterausschusses sind ebenfalls über den Internetauftritt der Kreisverwaltung Olpe (www.gars.nrw/kreis-olpe) erreichbar.

Die bisherige Darstellung von Bodenrichtwertzonen im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW für Siedlungsbereiche im Außenbereich ist aus technischen und rechtlichen Gründen aufgegeben worden. Es handelt sich hierbei um ortsnahe Lagen von Einzelwohnobjekten bzw. Hausgruppen von bis zu 3 Objekten, Hofstellen und Gastronomiegebäuden. Die Bodenrichtwerte hierfür ergeben sich aus den sog. „Örtlichen Fachinformationen“, die in BORIS.NRW durch Anklicken des Grundstücks abrufbar sind. Im Übrigen können diese Werte aus der in diesem Grundstücksmarktbericht erstmals aufgeführten tabellarischen Übersicht auf Seite 38 abgelesen werden. Für Fragen im Einzelfall steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen. Die Bodenrichtwertkarten sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen. Die Wert beeinflussenden Merkmale des Richtwertgrundstückes sind anzugeben. Aus diesem Grund wird beispielsweise stets angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung angegeben; hierzu werden Abkürzungen gemäß der Baunutzungsverordnung – BauNVO – benutzt (z.B. W = Wohnbaufläche, WA = Allgemeines Wohngebiet, M = gemischte Baufläche, MI = Mischgebiet, GE = Gewerbegebiet). Die Geschoszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Auswertungen aus 7 Jahrgängen der Kaufpreissammlung haben einen Mittelwert von 11 €/m² ergeben, wobei die Streuung der Einzelwerte sehr hoch ist (Standardabweichung von 12,63 aus 14 Kauffällen). Als Faustformel kann daher wie bisher ein Betrag von 4 – 12 €/m² (max. 25 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerts) angenommen werden, sofern die Fläche nicht separat als Baugrundstück nutzbar ist. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen.

Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhündem sind im Durchschnitt kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten (Kreisdurchschnitt) ist für die Ableitung der Bodenrichtwerte noch mit ca. 25 €/m² angenommen worden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen auftreten können. Aufgrund aktueller Abfragen bei den Städten und Gemeinden im Kreis Olpe wird künftig von einem Betrag von 30 €/m² auszugehen sein.

Folgende Rundungsregelungen (kaufmännische Rundung) werden nach dem Entwurf eines Bodenrichtwerterlasses des Innenministeriums NRW angewandt:

- bis 5 € auf 0,1 €
- bis 10 € auf 0,5 €
- bis 50 € auf 1,0 €
- bis 250 € auf 5 €
- bis 500 € auf 10 €

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind auf 23 abgebildet.

4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ableitung von Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen und kleine Orte

	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau gebietstypische Werte			daraus abgeleitete Werte für Wohnen in kleinen Ortslagen ohne Infrastruktur (Dienstleistungen) 80 %			daraus abgeleitete Werte für landw. Hofstellen/ Einzelwohnlagen und gewerbliche Einzellagen im Außenbereich 20 %		daraus abgeleitete Werte für gastronomische Einzellagen im Außenbereich Mittelwert aus kleinen Ortslagen und Hofstellen
	Lagen			Lagen			Flächen		Flächen
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig u. ortsnah Außenb.	bis 3.000 m² mind.20 €	bis 1 ha mind. 15 €	bis 1 ha
Region I Olpe									
Ortskern	220	145	100						
Dörf. Lagen	120	90	70	95	70	56	20	18	44
Attendorn									
Ortskern	220	145	100						
Dörf. Lagen	130	100	60	105	80	48	20	20	50
Region II Drolshagen									
Ortskern	120	100	80						
Dörf. Lagen	90	65	55	70	50	45	20	15	33
Wenden									
Ortskern	130	100	80						
Dörf. Lagen	110	80	60	90	65	48	20	16	41
LenneStadt									
Ortskern	110	85	60						
Dörf. Lagen	90	60	50	70	48	40	20	15	32
Region III Finnentrop									
Ortskern	100	90	65						
Dörf. Lagen	80	65	55	65	50	44	20	15	33
Kirchhudem									
Ortskern	80	60	50						
Dörf. Lagen	60	50	40	48	40	32	20	15	28

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Entwurf des Bodenrichtwerterlasses gerundet

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland)
(Angaben in €/m², 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 - 40
Stadt Olpe	30 - 60
Gemeinde Wenden	20 - 50

4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise von Wohnbauland von den Bodenrichtwerten. Die ermittelten Werte können aber nicht als flächendeckende Preisveränderung verstanden werden, zumal die Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten und Gemeinden stark voneinander abweicht und deshalb kein statistisch sicheres Ergebnis erzeugt werden kann. Sie können aber als Tendenz über die Veränderung der Bodenpreise verstanden werden. Die Angaben über den Anteil der öffentlichen Verkäufer (Städte und Gemeinden bzw. in deren Trägerschaft tätige Unternehmen) geben ein Bild darüber ab, inwieweit diese an der Preisveränderung teilgenommen haben. Die Tabellen sind für die Jahre 2018 und 2019 aufgeführt.

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2018 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,11	33	5	15%
Drolshagen	1,00	18	1	6%
Finnentrop	1,36	11	6	55%
Kirchhundem	0,91	18	1	6%
Lennestadt	1,02	25	10	40%
Olpe	1,23	29	14	48%
Wenden	1,16	23	9	39%
gesamt:	1,11	157	46	30%

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2019 von den Bodenrichtwerten

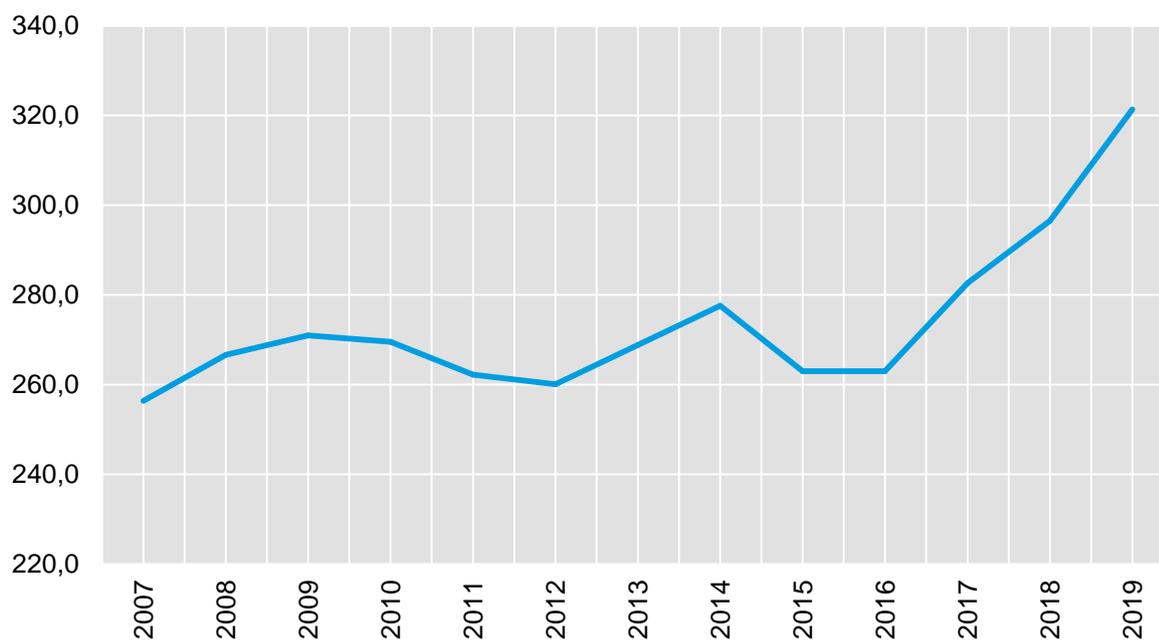
Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,13	29	1	3 %
Drolshagen	1,04	8	0	0 %
Finnentrop	1,17	13	8	62 %
Kirchhundem	0,95	7	0	0 %
Lennestadt	1,17	27	19	70 %
Olpe	1,24	29	9	31 %
Wenden	1,18	30	13	43 %
gesamt:	1,12	143	50	35 %

4.7.6 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	96,75	282,7
2018	96	101,5	296,6
2019	110		321,4

Preisindex für Bauland (indiv. Wohnungsbau)



5. Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	395	38,64	74,85
2017	373	37,07	68,84
2018	372	47,18	70,16
2019	345	35,20	72,22

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2019)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall
Attendorn	66	15,40	0,233
Drolshagen	17	3,66	0,215
Finnentrop	57	9,99	0,175
Kirchhundem	28	4,88	0,174
LenneStadt	53	9,07	0,171
Olpe	66	16,76	0,254
Wenden	58	12,45	0,215

5.1.1 Durchschnittspreise

EFH und ZFH 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€
2016	9	67	86	88	68	38	25	14
2017	14	67	95	90	52	42	21	10
2018	22	47	83	95	61	36	14	14
2019	11	35	58	80	67	36	27	31

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

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	7	126.000	524	751
1920 - 1949	12	164.000	539	1.161
1950 - 1974	57	191.000	615	1.369
1975 - 1994	24	273.000	564	1.783
1995 - 2009	25	314.000	583	2.093
2010 - 2015	5	316.000	573	1.981
Neubauten	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

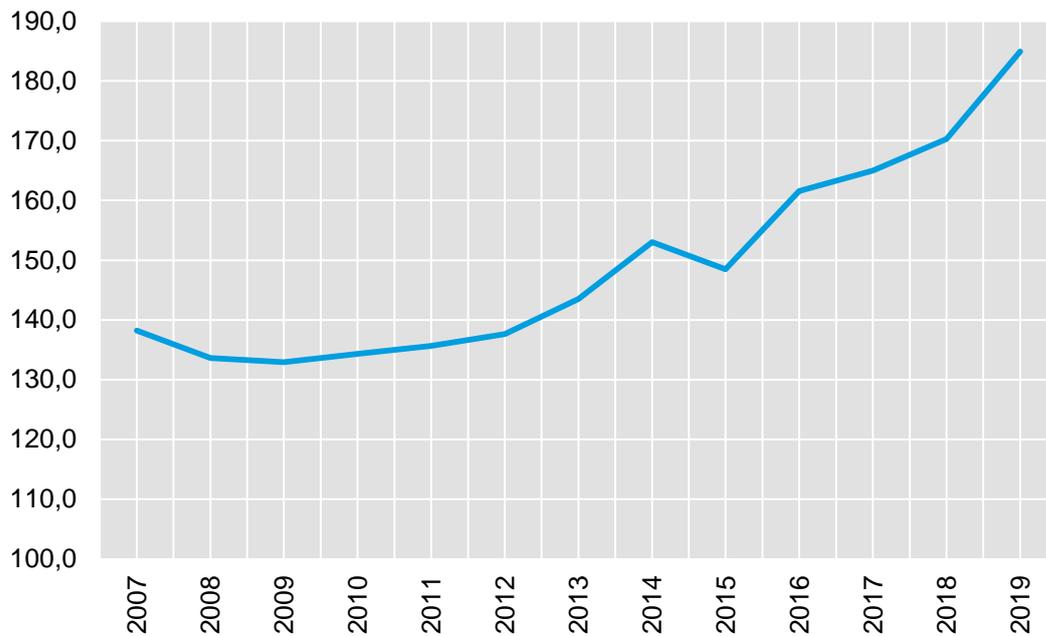
Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1949	5	97.000	313	981
1950 - 1974	4	242.000	424	1.537
1975 - 1994	3	195.000	407	1.671
1995 - 2009	4	250.000	332	2.070
2010 - 2015	-	-	-	-
Neubauten	-	-	-	-

5.1.2 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	186.805	165,0
2018	188.595	192.769	170,3
2019	209.324		184,9

Preisindex Einfamilienhäuser



5.1.3 Sachwertfaktoren

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 – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte 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 6.1.3 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 2019 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,8312 * \text{Sachwert} + 39.427,65$$

P1 = 0,8312 (Steigungsfaktor)

P2 = 39.427,65 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

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

Sie gilt für Sachwerte zwischen 87.500 € und 487.500 €.

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 2019 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 2019 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 2019 eine Abflachung und eine weitere sehr deutliche Verschiebung des Funktionsgraphen nach rechts auf der X-Achse feststellen. Die Bandbreite der Sachwertfaktoren des Vorjahres von + 18 bis – 20 % verschiebt sich deutlich in den positiven Bereich auf + 28 % bis – 9 %.

Für die bodenrichtwertbezogene Auswertung ergibt sich ein differenzierteres Bild. In dem höchsten Bodenrichtwertintervall werden gar keine negativen Sachwertfaktoren mehr erreicht. 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 die nach wie vor festzustellende Polarisierung nach Lagen in diesem Teilmarkt. Die Funktionsgraphen liegen nicht mehr so nah beieinander wie im Vorjahr und tendieren zu einem parallelen Verlauf zueinander. Bei Vergleichen mit den Erhebungen aus den Vorjahren sind aber die unterschiedlich - in Abhängigkeit von den vorliegenden Kauffällen - gewählten Bodenrichtwertbereiche zu berücksichtigen.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus 2019 zugrunde:

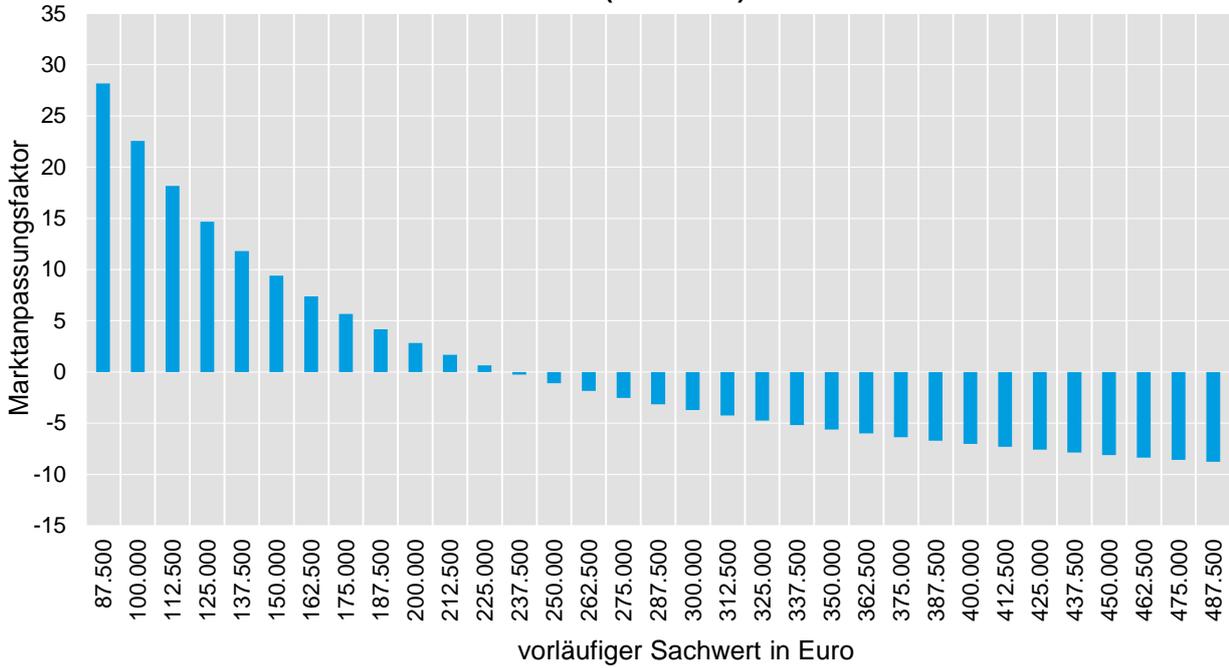
Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standardabweichung
Untersuchte Fallzahl	97	
Grundstücksfläche	300 m ² bis 1000 m ²	
Zeitwert für Außenanlagen	6.000 € - 15.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	34	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1965	29
NHK/m ² BGF	814 €	175
Gebäudestandardkennzahl	2,5	0,54

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

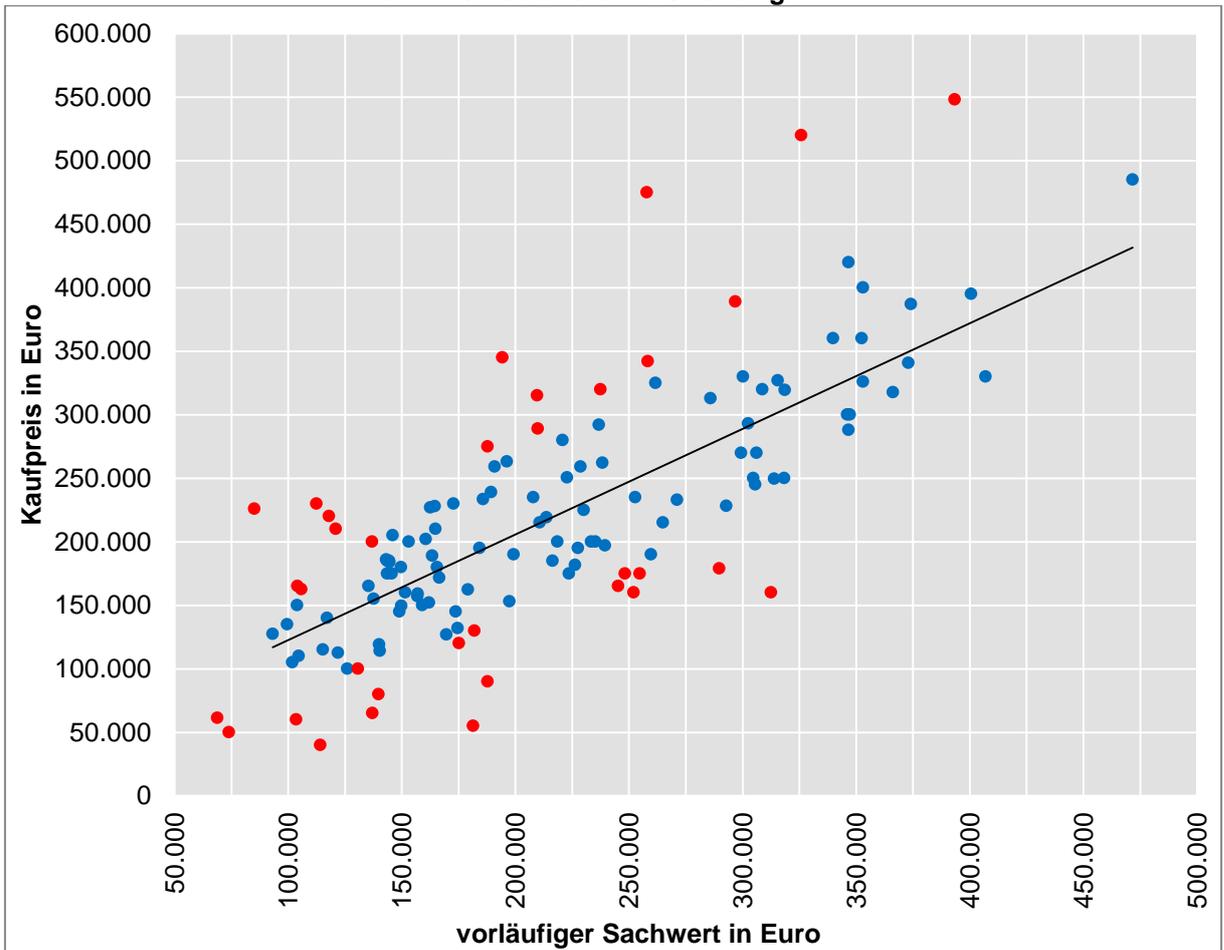
vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor 2019 (NHK 2010)
87.500	28
100.000	23
112.500	18
125.000	15
137.500	12
150.000	9
162.500	7
175.000	6
187.500	4
200.000	3
212.500	2
225.000	1
237.500	0
250.000	-1
262.500	-2
275.000	-3
287.500	-3
300.000	-4
312.500	-4
325.000	-5
337.500	-5
350.000	-6
362.500	-6
375.000	-6
387.500	-7
400.000	-7
412.500	-7
425.000	-8
437.500	-8
450.000	-8
462.500	-8
475.000	-9
487.500	-9
P1	0,831296902
P2	39427,65371
Anz. Verträge	131 (34)
Bestimmtheitsmaß	0,79

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

2019 (NHK 2010)



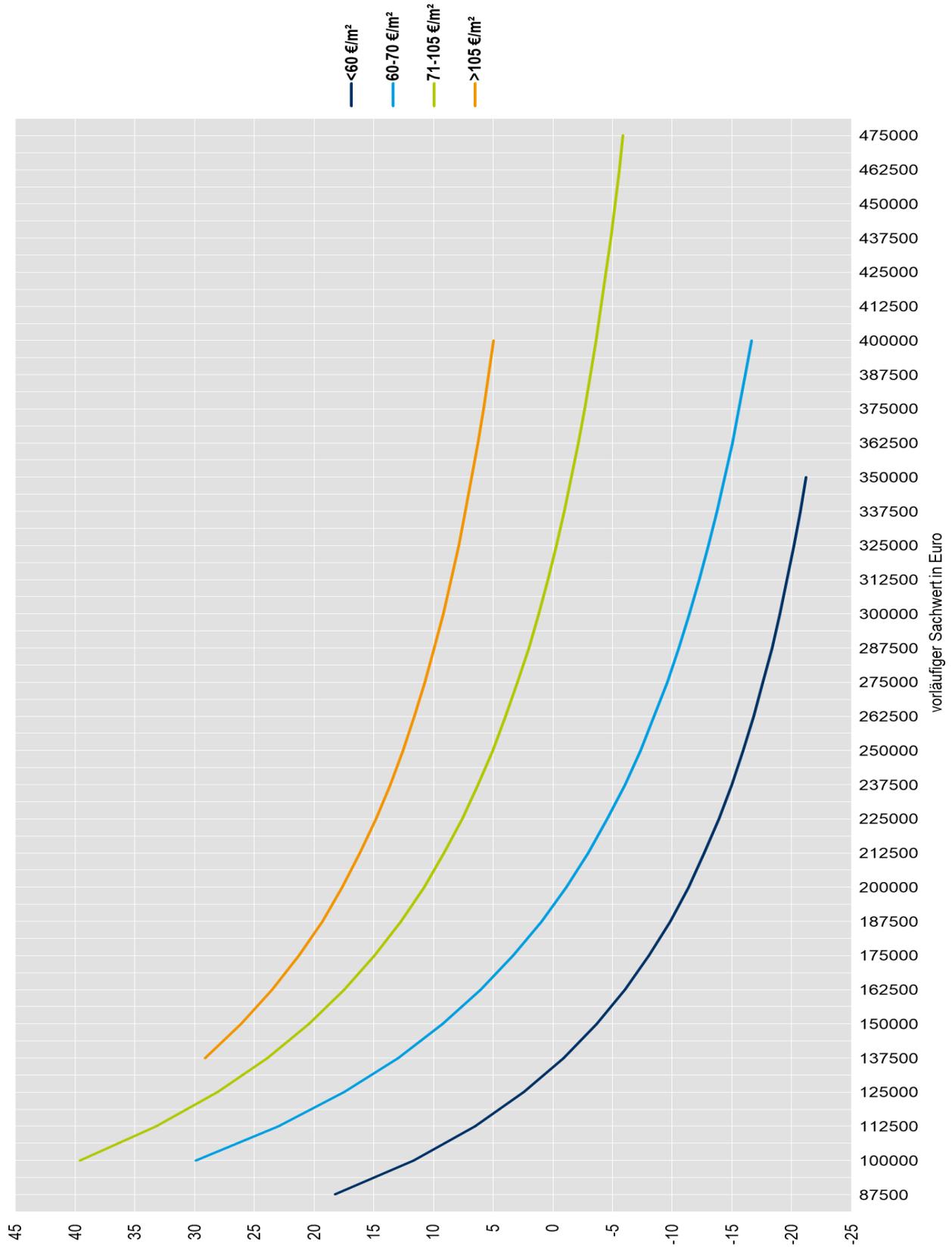
Punktwolke der o. a. Auswertung



**Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe**

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertbereich:			
	< 60 €/m ²	60 - 70 €/m ²	71 - 105 €/m ²	>105 €/m ²
62500				
75000				
87500	18			
100000	12	30	40	
112500	7	23	33	
125000	2	17	28	
137500	-1	13	24	29
150000	-4	9	20	26
162500	-6	6	17	23
175000	-8	3	15	21
187500	-10	1	13	19
200000	-11	-1	11	18
212500	-13	-3	9	16
225000	-14	-5	8	15
237500	-15	-6	6	14
250000	-16	-7	5	13
262500	-17	-8	4	12
275000	-18	-10	3	11
287500	-18	-11	2	10
300000	-19	-11	1	9
312500	-20	-12	0	9
325000	-20	-13	0	8
337500	-21	-14	-1	7
350000	-21	-14	-2	7
362500		-15	-2	6
375000		-16	-3	6
387500		-16	-3	5
400000		-17	-4	5
412500			-4	
425000			-4	
437500			-5	
450000			-5	
462500			-6	
475000			-6	
P1	0,6568510488	0,6790044855	0,81992142	0,923067646
P2	45960,83429847	61973,81460025	57609,60482164	50661,19719156
Anz. Vertr.	28 (8)	35 (7)	36 (9)	32 (4)
Besti.Maß	0,90	0,80	0,77	0,77

Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe



5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	24	2,86	6,50
2017	43	4,10	11,40
2018	26	2,21	6,88
2019	37	3,86	13,91

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2019)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	8	5,12
Drolshagen	2	0,99
Finnentrop	5	0,79
Kirchhundem	3	0,48
Lennestadt	11	2,85
Olpe	6	3,08
Wenden	2	0,61

5.3 Gewerbe-, Industrie, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	18	7,15	9,72
2017	27	19,85	17,84
2018	23	25,62	21,42
2019	22	19,85	18,46

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Zu den sonstigen bebauten Grundstücken gehören all jene Grundstücke mit bisher noch nicht aufgeführten Nutzungen, wie Garagen, landwirtschaftliche Gebäude, Ferienhäuser und Hotels und Gaststätten

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	31	24,34	5,42
2017	28	3,51	2,97
2018	43	5,65	13,52
2019	41	24,23	10,59

6. Wohnungs- und Teileigentum

6.1. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2016	237	36,60
2017	178	27,36
2018	226	38,43
2019	196 ²	35,21 ³

Von den im Jahr 2019 abgeschlossenen 197 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 188 Verträge ausgewertet werden. Bei 39 Verträgen handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, bei 2 Verträgen um Erstverkäufe aus Umwandlung. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf die stetig verbesserte Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Recherche der Geschäftsstelle in den jeweiligen Bauakten zurückzuführen. 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 2019; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2017 – 2019 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

² Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

³ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

6.1.1 Durchschnittspreise

Neue Wohnungen

(nur Erstverkäufe aus Neubau des Jahres 2019)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn ⁴	12	91	3.334
Drolshagen	3	67	2.960
Finnentrop	2	151	2.412
Kirchhudem	-	-	-
Lennestadt		-	-
Olpe	16	91	3.175
Wenden	5	90	2.729

Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2017 – 2019,
132 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn ⁵	38	85	3.138
Drolshagen	8	83	2.732
Finnentrop	2	151	2.412
Kirchhudem	-	-	-
Lennestadt	4	74	2.311
Olpe	54	85	3.131
Wenden	26	79	2.437

⁴ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

⁵ S. Fußnote 4

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2017 – 2019 aus Neubau und Umwandlung)

Attendorn	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m ²	7	3.248
bis 90 m ²	19	3.227
über 90 m ²	13	2.970

Drolshagen	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m ²	2	2.984
bis 90 m ²	3	2.598
über 90 m ²	3	2.697

Finnentrop	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
über 90 m ²	2	2.412

LenneStadt	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m ²	-	-
bis 90 m ²	3	2.312
über 90 m ²	1	2.306

Olpe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m ²	7	2.813
bis 90 m ²	29	3.116
über 90 m ²	18	3.278

Wenden	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m ²	5	2.391
bis 90 m ²	19	2.438
bis 90 m ²	2	2.544

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2019)

	Anzahl aller verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn ⁶	42	8,00
Drolshagen	21	2,87
Finnentrop	11	2,00
Kirchhundem	11	0,99
Lennestadt	26	2,86
Olpe	67	15,23
Wenden	18	3,26

Gebrauchte Wohnungen

(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2017 - 2019)

	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m²)	durchschnittlicher Preis (€/m²)	Mittleres Baujahr
Attendorn	77	89	1.710	1991
Drolshagen	37	92	1.337	1979
Finnentrop	24	105	1.049	1981
Kirchhundem	27	82	945	1944
Lennestadt	66	92	1.013	1963
Olpe	136	96	1.836	1987
Wenden	45	92	1.383	1989

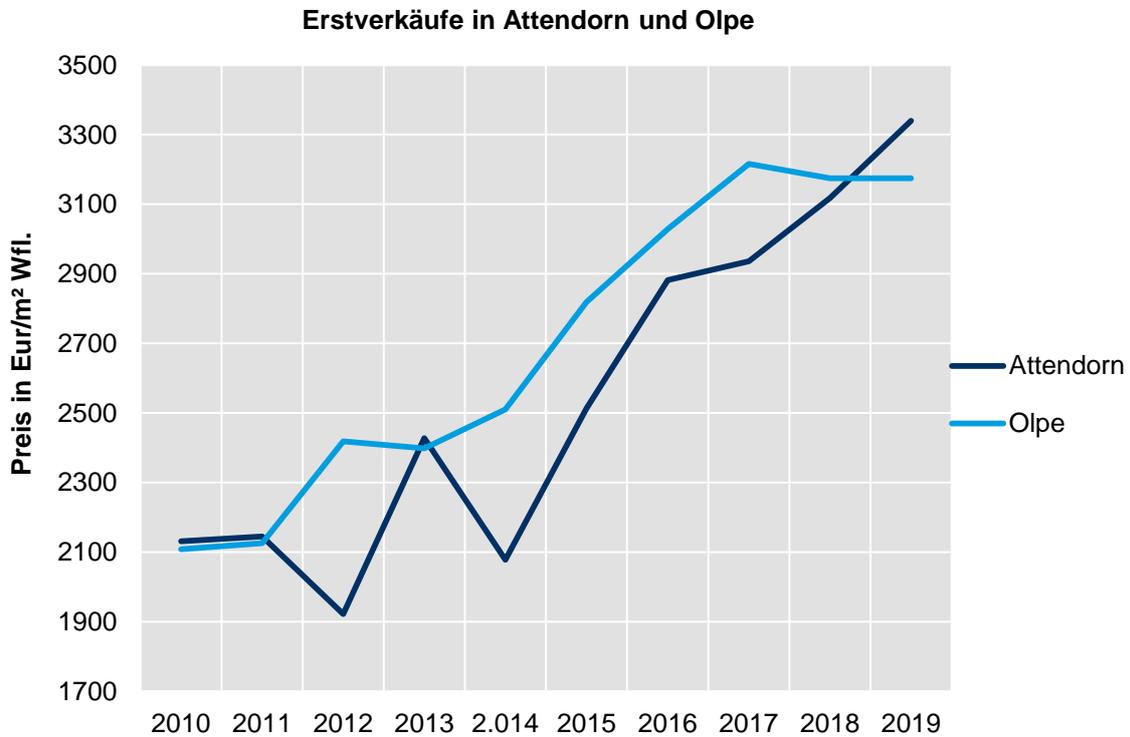
Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche (2011- 2019)

Ort/Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Attendorn	2.145	1.922	2.428	2.078	2.513	2.881	2.936	3.118	3.334 ⁷
Drolshagen	1.883	1.820	2.147	2.147	-	2.404	2.268	2.764	2.960
Finnentrop	-	1.838	2.071	2.072	-	2.133	-	-	2.412
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	-	-	2.310	2.312	2.310	-
Olpe	2.126	2.419	2.510	2.510	2.819	3.029	3.216	3.175	3.175
Wenden	1.911	1.775	2.121	2.121	-	2.342	2.477	-	2.729
Gesamtzahl ausgew. Fälle, davon für Olpe und At- tendorn	15	42	77	70	28	87	31	42	39
	10	29	67	59	28	54	23	36	28

⁶ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

⁷ S. Fußnote 6

Das nachfolgende Diagramm stellt die Daten aus der o. a. Tabelle für die Städte Attendorn und Olpe dar. Auf eine Darstellung der Werte aus den übrigen Städten und Gemeinden wird angesichts der insoweit geringen Fallzahlen und zwecks Wahrung der Übersichtlichkeit der Darstellung verzichtet.



Gemeindeübersichten

(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2017 - 2019)

Attendorn

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	2	118	2.367
2000 - 2009	16	88	2.081
1990 - 1999	32	84	1.797
1980 - 1989	9	73	1.405
1970 - 1979	16	82	1.317
1960 - 1969	1	440	273
vor 1960	1	42	1.607

Drolshagen

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2010	2	82	1.798
2000 - 2009	5	70	1.832
1990 - 1999	13	92	1.421
1980 - 1989	6	102	1.013
1970 - 1979	5	86	1.033
1960 - 1969	2	94	1.310
vor 1960	4	115	1.094

Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2010	1	104	2.094
2000 – 2009	1	92	1.250
1990 - 1999	8	126	1.318
1980 - 1989	7	91	729
1970 - 1979	4	91	958
1960 - 1969	2	95	780
vor 1960	1	140	793

Kirchhudem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2000 - 2009	3	106	889
1990 - 1999	9	80	1.177
1980 - 1989	1	60	753
1970 - 1979	4	91	782
1960 - 1969	-	-	-
vor 1960	10	76	837

Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2000 - 2009	5	72	1.419
1990 - 1999	13	84	1.017
1980 - 1989	16	99	1.258
1970 - 1979	15	89	895
1960 - 1969	7	92	747
vor 1960	10	103	775

Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2010	14	85	2.759
2000 - 2009	25	86	2.177
1990 - 1999	30	81	1.831
1980 - 1989	24	91	1.403
1970 - 1979	27	117	1.500
1960 - 1969	11	129	1.441
vor 1960	5	98	2.344

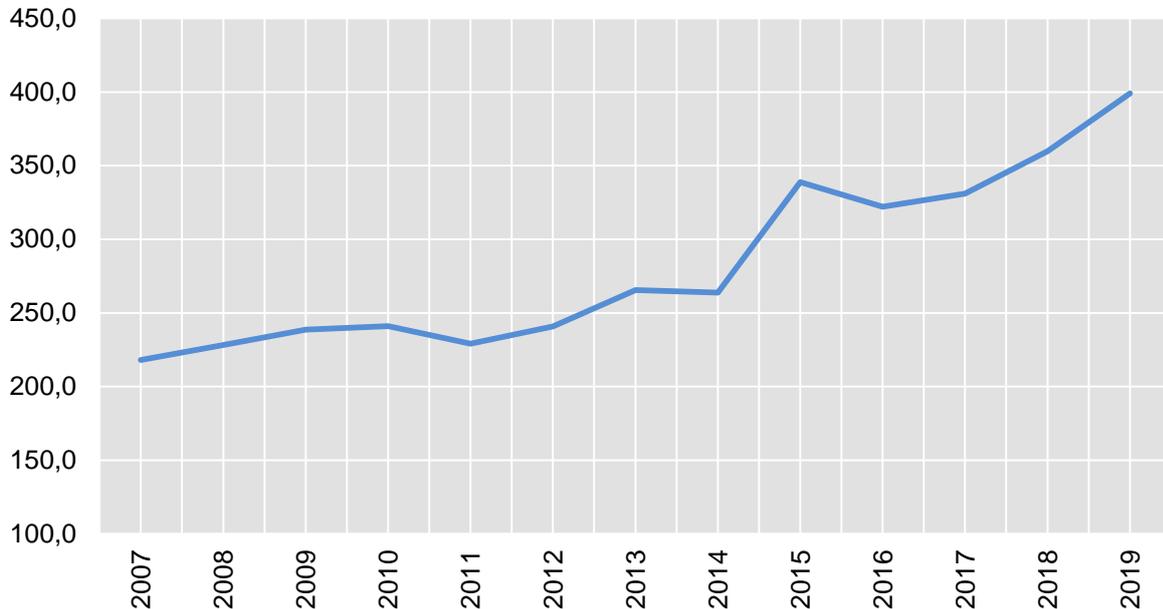
Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2010	1	80	1.913
2000 - 2009	7	86	1.702
1990 - 1999	20	82	1.403
1980 - 1989	6	92	1.194
1970 - 1979	5	127	1.374
1960 - 1969	5	117	1.112
vor 1960	1	48	740

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

6.1.2 Indexreihen⁸

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



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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 bzw. ergänzender Angaben der Kaufvertragspartner nicht immer möglich.

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2019 liegt nur für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten. Aus insgesamt 29 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 **2,97 %**. Die Auswertungen aus den Jahren 2018 und 2017 ergab Mittelwerte von 3,69 % und 3,65 %, aus den Jahren 2014 bis 2016 (insgesamt 69 Fälle) 3,46 %. Den Berechnungen liegen die tatsächlich angefallenen Mieten zugrunde.

⁸ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2019 zugrunde:

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl	29*	
Restnutzungsdauer in Jahren	47	14,56
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	77	26,16
Miete, €/m ² Wfl.	6,56	2,17
BWK-Anteil am Rohertrag	0,25	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.548	803
Liegenschaftszinssatz in %	2,97	1,08

*Davon 22 Fälle für die Mittelwertbildung verwendet

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 erfolversprechend. Hierzu müsste zunächst die aus dem Jahr 2011 stammende Vergleichsmietentabelle neu aufgestellt werden.

Für weitere Teilmärkte konnten keine statistisch gesicherten Liegenschaftszinsen ermittelt werden.

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, 7. Auflage, syst. Darstellung Ertragswertverfahren IV, Rz. 255) oder in der Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ veröffentlicht wurden. Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 1,5 – 3,5 %,
- für Mietwohngrundstücke 3,5 – 5,0 %,
- für Eigentumswohnungen 2,5 – 3,5 %
- (im Vergleich dazu s. o. Wert aus eigener Ermittlung von 2,97 %),
- für gemischt genutzte Grundstücke 4,0 – 5,0 %,
- für Büro- und Geschäftshäuser 5,5 – 7,0 %,
- für Lagerhallen 5,5 – 8,0 %,
- für Fabrikationshallen 6,0 – 8,5 %,
- Hotels und Gaststätten 5,5 – 8,5%,
- Landwirtschaftlich genutzt Objekte 6,0 – 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.

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2019 sind insgesamt 7 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon je ein Fall aus Drolshagen, Lennestadt und Finnentrop und 4 Fälle aus Attendorn. Der Gesamtumsatz beträgt 3,10 Mio. €.⁹

⁹ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1. Bestellung neuer Erbbaurechte

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2019 ergeben sich keine Neubestellungen von Erbbaurechten.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2019 ist es zu 14 Verkäufen von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten gekommen, davon 9 bebaute Erbbaurechte und 5 Wohnungserbbaurechte.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Bebaute Erbbaurechte	9	4,65
Wohnungserbbaurechte	5	0,60

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2019 hat es 7 Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken gegeben.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Erbbaurechtsgrundstücke	7	1,42

8. Mieten und Pachten

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 Häger) oder im Internet auf der Seite www.ihk-siegen.de nachgelesen werden.

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	8,00 – 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 m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff.**

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

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	13,00	–	20,00
gute Lage	7,00	–	13,00
mittlere Lage	6,50	–	10,00
einfache Lage	5,00	–	7,50

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

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

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 6,50	5,00 – 7,50	7,00 – 10,00
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.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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



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

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

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

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

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

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

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

Lage

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

10. Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Figge, Werner Kreisverwaltung Olpe	Dipl.-Ing., Vermessungsassessor Kreisvermessungsdirektor
---------------------------------------	---

Stellvertreter

Ohm, Klaus Martin Kreisverwaltung Olpe	Dipl.-Verwaltungswirt Kreisamtsrat
---	---------------------------------------

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Faust, Boris Timmerbruch 37	Immobilienvermittler 57368 Lennestadt
Feldmann, Thomas Rochusstraße 21	selbst. Immobilienkaufmann Dipl. Sachverständiger (DIA) 57462 Olpe
Fleper, Manfred Zum Schloßberg 8a	Dipl.-Ing., Architekt 57368 Lennestadt-Oedingen
Hengstebeck, Reinhold Auf den Peulen 30	Dipl.-Ing., Bauingenieur 57439 Attendorn
Henke, Heinz-Jürgen Relekes Weg 10	Dipl.-Ing., Architekt 57439 Attendorn
Henne, Andreas Arnoldstraße 31	Immobilienvermittler 57482 Wenden
Henning, Eckhardt Eichhagenstr. 19	Forstamtsrat a.D., Dipl. Forstingenieur 57482 Wenden-Gerlingen
Hilchenbach, Ulrich Talstraße 1	Dipl.-Ing., Architekt 57489 Drolshagen-Hützemert
Koch, Georg Im Hof 14	Dipl.-Ing., Architekt 57399 Kirchhudem-Marmecke
Lockemann, Silja Rhoder Hauptstraße 17	Dr.-Ing. Vermessungsassessorin 57462 Olpe-Rhode

Ohm, Michael
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt
57462 Olpe

Schabrowski, Bernd
Plettenberger Str. 62

Sparkassenbetriebswirt
57439 Attendorn

Schönauer, Thomas
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Hünsborn

Stupperich, Winfried
Beethovenstraße 34

selbst. Immobilienberater
57368 Lennestadt-Grevenbrück

Sure, Edgar
Heereshagener Str. 8b

Dipl. Vermessungsingenieur
Dipl. Sachverständiger (DIA)
51709 Marienheide

Wiethoff, Maria
Schönholthäuser Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin
57413 Finnentrop

Weber, Walter
Zur Grube 3

Landwirt
57399 Kirchhundem – Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte¹⁰

Sauer, Viola

Finanzbeamtin, Finanzamt Olpe

Peukert, Melanie,

Regierungsbeschäftigte, Dipl.-Ing.,
Bausachverständige beim Finanzamt Olpe

¹⁰ Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2020

11. Anlagen

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohnbevölkerung (am 30.06.2019)*	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Attendorn	24.279	97,95	248
Drolshagen	11.813	67,11	176
Finnentrop	17.080	104,42	164
Kirchhundem	11.536	148,63	78
Lennestadt	25.444	135,59	188
Olpe	24.651	85,88	287
Wenden	19.646	72,56	271
gesamt:	134.449	712,14	189

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, Amtliche Bevölkerungszahlen (Internet) Flächenangaben aus Kreis Olpe, Fachdienst 62

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	8,10	8,26	75,85	77,44
Drolshagen	4,71	7,01	55,04	82,00
Finnentrop	6,50	6,22	87,64	83,93
Kirchhundem	4,87	3,28	134,30	90,36
Lennestadt	8,60	6,34	115,10	84,89
Olpe	7,46	8,69	65,65	76,44
Wenden	7,03	9,69	57,24	78,89
gesamt:	47,27	6,64	590,82	82,96

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2019

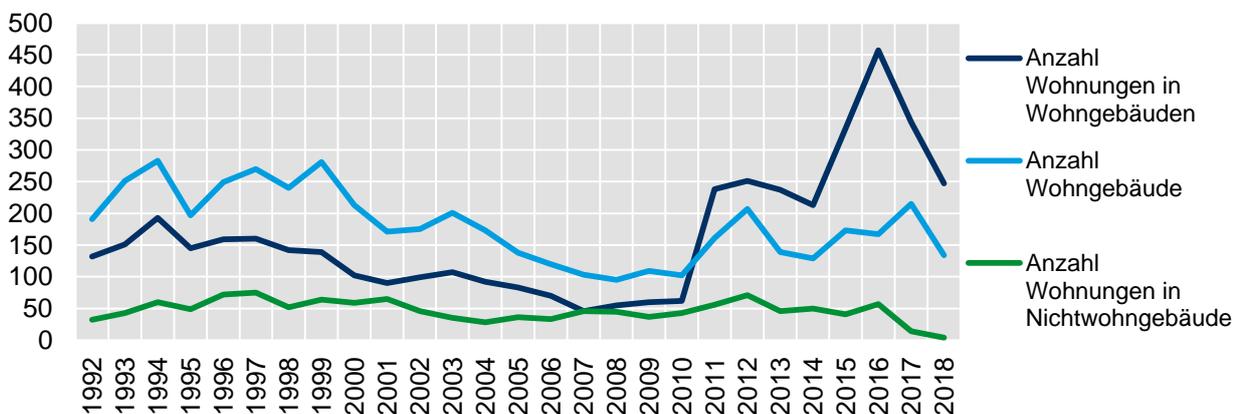
Die nachfolgende Tabelle und Diagramm bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1992 bis 2018 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe.

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Wohnungen in Nichtwohngebäude
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
2017	215	344	14
2018	134	247	4

Quelle

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

Anzahl der Baugenehmigungen 1992 – 2018



Gebühren für ein Wertgutachten

Die Gebühr für ein Wertgutachten des Gutachterausschusses richtet sich seit der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019.

Gemäß Ziffer 5.1.1 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 €, bei einem Wert von über 10 Mio. bis zu 100 Mio. € 0,05 Prozent des Wertes zuzüglich 7.250 € sowie bei einem Wert von mehr als 100 Mio. € 0,01 Prozent zuzüglich 47.250 €. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

Zuschläge für einen erhöhten Aufwand (z. B. bei zusätzlicher Bewertung von Rechten oder umfangreich zu ermittelnden Baumängeln oder -schäden) werden mit einer auf die Bearbeitungszeit anzuwendenden Gebühr abgegolten. Ggf. kommen auch Abschläge wegen verminderten Aufwands in Frage, wenn z. B. Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden oder auf bereits abgeschlossene Gutachten zurückgegriffen wird.

Wertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Deshalb 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
www.gars.nrw/kreis-olpe

