



Grundstücksmarktbericht 2011

Kreis Olpe

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle: Westfälische Straße 75
57462 Olpe – Kreishaus –
Tel.: 02761 / 81-0

Auskünfte: Stuff, Sebastian
Zimmer 2.015, Durchwahl 81-389
E-Mail: s_stuff@kreis-olpe.de

Brück, Karin
Zimmer 2.017, Durchwahl 81-395
E-Mail: k_brueck@kreis-olpe.de

Kordes, Otto
Zimmer 2.015, Durchwahl 81-536
E-Mail: o_kordes@kreis-olpe.de

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 75 Exemplare
Druck: Kreis Olpe

Die Bodenrichtwerte und der Marktbericht können im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

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

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2011

(Auswertung der Daten des Jahres 2010)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010.....	10
4.1 Anzahl der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz.....	10
4.3 Geldumsatz.....	10
5. Unbebaute Grundstücke.....	12
5.1 Individueller Wohnungsbau	12
5.2 Gewerbliche Bauflächen	12
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
6. bebaute Grundstücke.....	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	16
7. Wohnungseigentum.....	17
8. Bodenrichtwerte	22
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	22
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	23
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	24
9. Erforderliche Daten	25
9.1 Indexreihen	25
9.1.1 Einfamilienhäuser.....	25
9.1.2 Eigentumswohnungen.....	25
9.1.3 Wohnbauland.....	26
9.2 Marktanpassungsfaktoren	26
9.3 Liegenschaftszinsen.....	29
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	30
11. Mieten.....	31
12. Sonstige Angaben.....	39
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	39
12.2 Gebühren für Wertgutachten.....	40

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2009 auf einen Blick:

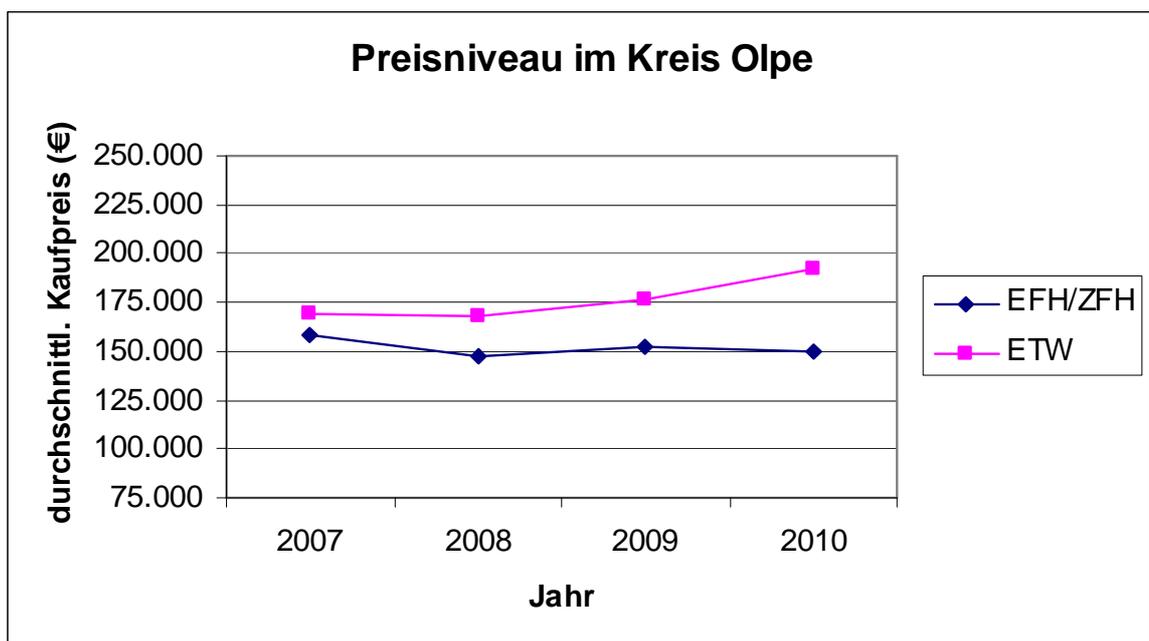
Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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

Wohnbauland	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum
↗	→	↗

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

	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)		Durchschnittlicher Preis (€/m ²)
	Ein- bis Zweifamilienhaus	Eigentumswohnungen	Wohnbauland
2007	158.000	169.000	87
2008	148.000	168.000	93
2009	152.000	176.000	90
2010	150.000	192.000	94



Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe:

neue Eigentumswohnungen

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

	2010	2009	2008	2007
Attendorn	2.131	2.069	1.831	1.694
Drolshagen	1.661	1.898	1.778	1.973
Finnentrop	-	-	1.815	1.669
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	1.620
Olpe	2.108	1.931	2.050	1.782
Wenden	-	-	-	1.829

Wohnbauland

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

	2010	2009	2008	2007
Attendorn	128	114	117	122
Drolshagen	84	76	73	76
Finnentrop	69	68	68	68
Kirchhundem	64	49	59	54
Lennestadt	66	68	66	61
Olpe	137	141	116	110
Wenden	74	76	72	74

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Häusern und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider (die aktuellen Zahlen sind fett gedruckt). Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielerlei Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten ist. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes oder mehrerer Eigentumswohnungen innerhalb eines Objektes können die Zahlen eines Jahres erheblich verzerren. Eine zutreffende Einschätzung der Wertverhältnisse ergibt sich deshalb erst im Vergleich der Zahlen mehrerer Jahre.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke im Jahr 2010 betrug **678 m²** (2009: 666 m², 2008: 676 m², 2007: 668 m², 2006: 675 m²).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Grundstücksmarktbericht für das Gebiet des Kreises Olpe entspricht inhaltlich den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) sowie optisch dem Design des Landes NRW. Letzteres ist bereits am veränderten Titelblatt deutlich zu erkennen. Eine weitere inhaltliche Vereinheitlichung im südwestfälischen Raum ist beabsichtigt. Eine bessere Vergleichbarkeit der Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ist somit bereits jetzt möglich – und künftig speziell auch für die Region Südwestfalen. Ferner werden inzwischen die Möglichkeiten der elektronischen Kommunikation genutzt. Insbesondere das im Internet mittlerweile in einer erweiterten Version 2.0 für jedermann bereitgestellte „Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) hat erheblich dazu beigetragen, die Daten des Grundstücksmarkts einer großen Öffentlichkeit leichter als bisher verfügbar zu machen und darüber hinaus regionale Vergleiche zu ermöglichen. Nicht zuletzt auch aufgrund der großen Nutzerakzeptanz steht dieses System als Vorbild für eine bundesweite Online-Präsenz der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuesse-online.de).

Im aktuellen Jahr 2001 sind erstmals für den gesamten Kreis Olpe flächendeckend zonale Bodenrichtwerte gebildet worden. Nachdem bereits im letzten Jahr zonale Bodenrichtwerte für Bauland veröffentlicht wurden, welche die bisherigen lagetypischen Richtwerte abgelöst haben, sind nun noch zahlreiche Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen hinzugekommen. Die Erarbeitung der Richtwertzonen mit genau definierter räumlicher Ausdehnung ist eine direkte Folge der Reform des Erbschaftssteuerrechts, wonach die Höhe der Erbschaftssteuer nach dem Verkehrswert bemessen wird und die Finanzämter auf detaillierte Daten der Gutachterausschüsse angewiesen sind.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, sofern Änderungswünsche hinsichtlich neu aufzunehmender Auswertungen bestehen oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass gelegentlich - bezogen auf einzelne Regionen und Teilmärkte - eine geringe Anzahl von Verkaufsfällen festzustellen ist, wodurch einige wünschenswerte Auswertungen gar nicht möglich oder wenig sinnvoll sind bzw. zur Verzerrung von Aussagen führen würden.

Olpe, im März 2011


(Figge)
Vorsitzender

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es,

- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten (§ 193 Abs. 1 BauGB),
- Gutachten über die Entschädigung für andere Vermögensnachteile zu erstatten (§ 193 Abs. 2),
- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten (§ 193 Abs.5),

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

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

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

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ausschusses ist die Neuermittlung der Bodenrichtwerte (siehe hierzu auch Punkt 8). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand vom 01.01.2011 in fünf Sitzungen im vergangenen November sowie im Januar und Februar vorgenommen, in denen mit den jeweils örtlich "zuständigen" Gutachtern die Richtwerte der einzelnen Städte und Gemeinden im Einzelfall überprüft und - wenn nötig - angepasst wurden. Nachdem im vergangenen Jahr erstmals Richtwertzonen für Bauland erarbeitet wurden, werden in diesem Jahr außerdem Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

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 zur Zeit mit drei Bediensteten besetzt.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

4.1 Anzahl der Kauffälle

Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Prozent
2007	1.308	1.069	239	82%
2008	1.258	1.024	234	81%
2009	1.191	978	213	82%
2010	1.172	987	185	84%

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

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2010	2009	2008	2007
Attendorn	189	199	230	208
Drolshagen	128	118	162	123
Finnentrop	113	115	122	127
Kirchhundem	123	104	83	103
Lennestadt	200	223	191	225
Olpe	233	261	267	286
Wenden	186	171	203	236

4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 288 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 82% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 6%, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 12%.

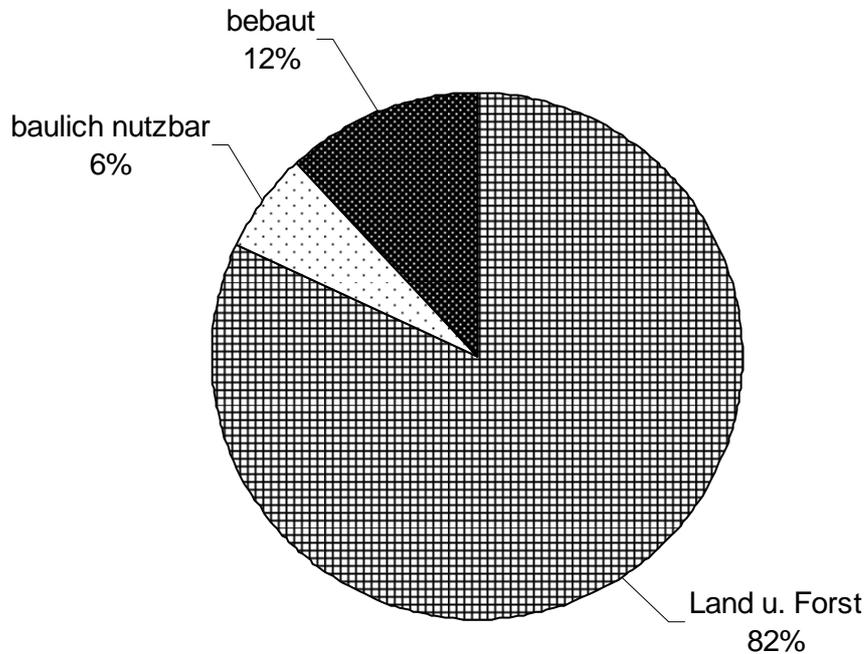
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 94 Mio. €. Hiervon entfielen etwa 62% auf bebaute Grundstücke, 23%

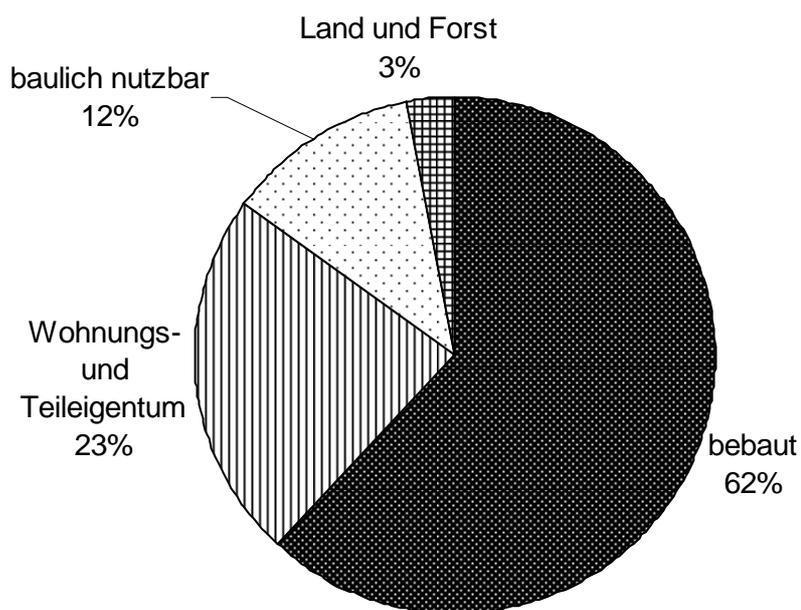
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

auf Wohnungs- und Teileigentum, 12% auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 3% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Flächenumsatz



Geldumsatz



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	171	11,78	9,94
2008	149	10,80	9,20
2009	130	10,88	8,62
2010	141	10,18	9,36

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2010)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	21	2,38
Drolshagen	12	0,78
Finnentrop	14	0,64
Kirchhundem	12	0,64
LenneStadt	22	0,84
Olpe	31	2,69
Wenden	29	1,38

5.2 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	39	17,54	6,28
2008	22	13,32	5,21
2009	14	4,24	1,25
2010	17	6,14	1,90

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Im Durchschnitt werden rund 70 % der Gewerbeflächen von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 17 gewerbliche Grundstücke verkauft. In sieben Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. eine Firma. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 5.700 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 29 €/m² einschließlich Erschließungskosten; der Durchschnittspreis der Verkäufe von Privat lag bei rd. 30 €/m².

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	36	37,38	0,57
2008	62	67,96	1,06
2009	46	60,69	0,88
2010	33	46,76	0,69

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	54	139,92	1,37
2008	87	182,41	1,69
2009	80	334,64	3,26
2010	79	181,84	2,05

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

Preisentwicklung

	2010	2009	2008	2007
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
landwirtschaftliche Flächen	1,48	1,45	1,44	1,50
forstwirtschaftliche Flächen	0,52	0,52	0,50	0,55

Der o.g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich **ohne Aufwuchs**. Der Durchschnittspreis derjenigen forstwirtschaftlichen Flächen, die ausdrücklich einschließlich Aufwuchs verkauft wurden, errechnet sich mit 1,43 €/m².

Im Jahr 2011 werden erstmals Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Auf der Basis der beobachteten Kaufverträge der

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

letzten Jahre haben wir zunächst unterschiedliche Werte für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
(Stichtag 01.01.2011)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich
	€/m ²	€/m ²
Attendorn	1,60	0,50 (Bodenwert ohne Aufwuchs)
Drolshagen	1,30	
Finnentrop	1,30	
Kirchhundem	1,30	
Lennestadt	1,60	
Olpe	1,60	
Wenden	1,50	

6. bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	296	20,69	46,78
2008	264	20,30	38,95
2009	312	23,21	47,46
2010	302	23,82	45,37

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2010)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	51	9,38
Drolshagen	34	5,29
Finnentrop	39	4,46
Kirchhundem	18	2,24
Lennestadt	55	6,63
Olpe	64	11,70
Wenden	41	5,67

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€
2007	9	41	95	91	42	13	4	1
2008	15	52	83	72	27	6	7	2
2009	14	61	93	85	38	11	6	4
2010	11	60	98	76	36	12	7	2

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

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1919	14	109.000
1920 - 1949	16	122.000
1950 - 1974	55	155.000
1975 - 2008	46	195.000
ab 2009	3	276.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	0	-
1950 - 1974	1	175.000
1975 - 2008	5	144.000
ab 2009	1	267.000

6.2 Mehrfamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	27	3,35	6,53
2008	26	2,78	6,38
2009	11	1,24	3,30
2010	21	2,72	4,68

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2010)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	4	1,27
Drolshagen	0	-
Finnentrop	5	0,81
Kirchhudem	2	0,35
Lennestadt	1	0,16
Olpe	5	1,24
Wenden	4	0,85

7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2007	167	19,83
2008	161	17,66
2009	166	20,03
2010	176	21,30

Von den im Jahr 2010 abgeschlossenen 176 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 87 Verträge ausgewertet werden. Bei 27 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau. Die vergleichsweise geringe Anzahl auswertbarer Verträge beruht auf dem Umstand, dass in den Kaufverträgen die zur Auswertung notwendigen Angaben häufig nicht enthalten und die Wohnungseigentümer nicht zur Auskunft verpflichtet sind.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2010; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2008 – 2010 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl von auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweiligen Tabellenüberschrift!

neue Wohnungen (zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2008 - 2010)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	30	88	2.006
Drolshagen	10	78	1.779
Finnentrop	1	69	1.815
Kirchhudem	0	-	-
Lennestadt	0	-	-
Olpe	52	96	2.018
Wenden	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

**neue Wohnungen
(nur Verträge des Jahres 2010)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	8	2.131
Drolshagen	3	1.661
Finnentrop	0	-
Kirchhundem	0	-
Lennestadt	0	-
Olpe	16	2.108
Wenden	0	-

**Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2008 - 2010)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
bis 65 m ²	17	2.134
bis 90 m ²	36	2.036
über 90 m ²	40	1.878

**gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur Verträge des Jahres 2010)**

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) – alle Verkäufe von ETW
Attendorn	41	5,93
Drolshagen	23	2,68
Finnentrop	6	0,83
Kirchhundem	9	0,77
Lennestadt	21	1,38
Olpe	56	7,92
Wenden	20	1,80

**gebrauchte Wohnungen
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2008 - 2010)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	32	97	1.325
Drolshagen	18	93	1.033
Finnentrop	6	91	936
Kirchhundem	10	93	832
Lenneadt	17	79	876
Olpe	60	99	1.222
Wenden	16	89	1.069

Gemeindeübersichten (zus.gef. Weiterverkäufe der Jahre 2008 - 2010)

Attendorn

	Attendorn			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	5	74	1.719	0	-	-
1990 - 1999	15	82	1.399	1	82	1.148
1980 - 1989	3	185	964	0	-	-
1970 - 1979	7	99	1.185	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	1	162	494

Drolshagen

	Drolshagen			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	3	83	1.163	0	-	-
1990 - 1999	10	98	1.143	0	-	-
1980 - 1989	0	-	-	0	-	-
1970 - 1979	2	89	503	0	-	-
1960 - 1969	2	70	902	0	-	-
vor 1960	1	123	877	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

Finnentrop

	Finnentrop / Bamenohl			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	1	96	1.406
1990 - 1999	0	-	-	1	95	1.032
1980 - 1989	1	72	810	1	61	615
1970 - 1979	1	83	823	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	1	140	929
vor 1960	0	-	-	0	-	-

Kirchhundem

	Kirchhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	0	-	-
1990 - 1999	1	100	1.001	1	103	776
1980 - 1989	0	-	-	2	134	1.136
1970 - 1979	0	-	-	1	108	769
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	5	70	700

Lennestadt

	Altenhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	1	55	1.336	0	-	-
1990 - 1999	2	73	951	4	69	924
1980 - 1989	2	96	787	0	-	-
1970 - 1979	2	77	797	2	105	944
1960 - 1969	0	-	-	1	100	825
vor 1960	2	70	731	1	65	608

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

Olpe

	Olpe			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	7	77	1.636	2	72	1.076
1990 - 1999	17	82	1.348	3	96	1.161
1980 - 1989	9	100	1.287	5	90	913
1970 - 1979	11	110	1.104	1	156	814
1960 - 1969	1	107	1.140	1	75	1.193
vor 1960	3	214	630	0	-	-

Wenden

	Wenden			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	2	95	1.189	1	96	1.282
1990 - 1999	4	76	1.152	2	128	1.443
1980 - 1989	3	69	896	1	83	910
1970 - 1979	1	75	707	1	100	625
1960 - 1969	0	-	-	1	117	1.021
vor 1960	0	-	-	0	-	-

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse sind nach § 193 BauGB verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden 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 wertbeeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb ggfls. 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 werden zusätzlich erstmals Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (siehe Seiten 13/14).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit noch keine konkrete Größe zu. Die Bodenrichtwerte für baulich nutzbare Flächen gelten im Allgemeinen für Grundstücke mit einer Größe von 600 – 800 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe (siehe Seite 5). In kleineren Ortschaften sind auch Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m² durchaus üblich. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind als Hinterland abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Als Faustformel gilt hier ein Betrag von 3 – 8 €/m² (max. 25% des Bodenrichtwertes), vorausgesetzt, die Fläche ist nicht als separates Grundstück abtrennbar. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen. Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhundem sind im Durchschnitt deutlich kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

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

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

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

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	240	130	55
Stadt Drolshagen	100	65	50
Gemeinde Finnentrop	75	65	38
Gemeinde Kirchhundem	70	65	40
Stadt Lennestadt	110	60	48
Stadt Olpe	200	110	55
Gemeinde Wenden	85	75	55

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	Preisspanne von - bis
Stadt Attendorn	18 - 50
Stadt Drolshagen	20 - 44
Gemeinde Finnentrop	20 - 26
Gemeinde Kirchhundem	17 - 25
Stadt Lennestadt	17 - 28
Stadt Olpe	25 - 60
Gemeinde Wenden	20 - 38

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Einfamilienhäuser

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1996	148.216	149.999	132,5
1997	149.198	150.738	133,1
1998	156.338	155.183	137,1
1999	158.858	161.705	142,8
2000	172.766	166.536	147,1
2001	161.756	169.402	149,6
2002	181.328	170.344	150,5
2003	156.962	164.046	144,9
2004	160.932	160.112	141,4
2005	161.622	161.625	142,8
2006	162.323	161.077	142,3
2007	158.038	156.480	138,2
2008	147.521	151.300	133,6
2009	152.119	150.499	132,9
2010	150.235		132,7

9.1.2 Eigentumswohnungen

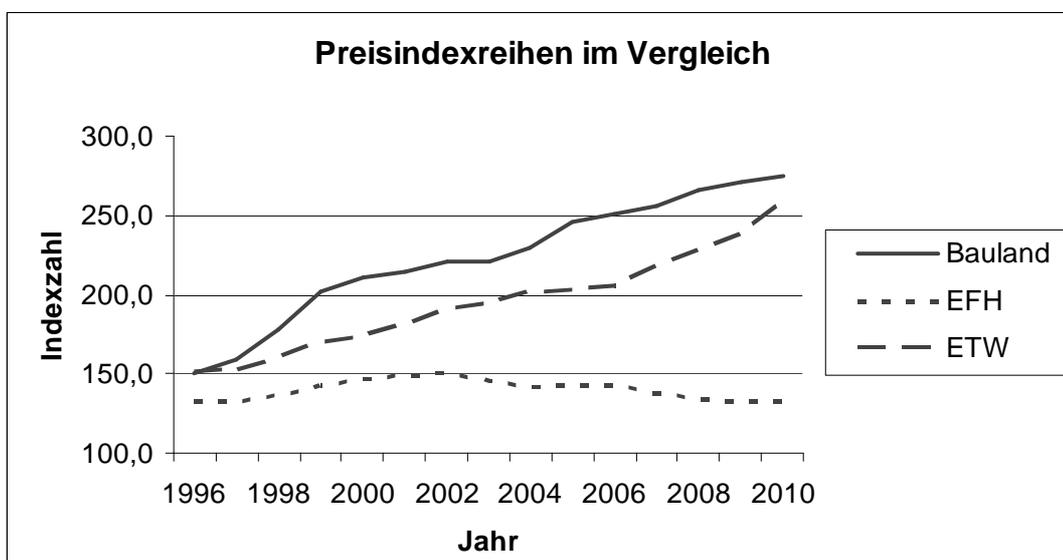
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1996	108.429	112.633	151,1
1997	116.447	113.490	152,2
1998	112.638	119.329	160,1
1999	135.595	126.660	169,9
2000	122.812	130.034	174,4
2001	138.918	135.637	181,9
2002	141.900	141.827	190,2
2003	144.590	145.571	195,3
2004	151.203	150.822	202,3
2005	156.290	151.871	203,7
2006	143.701	153.223	205,5
2007	169.200	162.473	217,9
2008	167.789	170.163	228,3
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347		258,0

9.1.3 Wohnbauland

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

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mit- tel)	Index
1996	53	51,23	149,7
1997	53	54,36	158,8
1998	59	61,00	178,2
1999	73	69,10	201,9
2000	71	72,19	210,9
2001	73	73,53	214,8
2002	76	75,37	220,2
2003	76	75,75	221,3
2004	75	78,75	230,1
2005	89	84,25	246,2
2006	84	86,00	251,3
2007	87	87,75	256,4
2008	93	91,25	266,6
2009	92	92,75	271,0
2010	94		274,6



9.2 Marktanpassungsfaktoren

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen - Zustimmung des Hauseigentümers vorausgesetzt - eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur zuzüglich Baunebenkosten. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider und sind anhand von Korrekturfaktoren an die Verhältnisse im jeweiligen Bundesland und an die jeweilige Ortsgröße anzupassen (Korrekturfaktor für den Kreis Olpe bei Anwendung der NHK 2000 derzeit 0,93). Die Alterswertminderung wird gemäß Anlage 8a der WertR 2006 ermittelt.

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.gutachterausschuss.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW.

Die Marktanpassungsfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2010 errechnet. Dabei ergab sich folgende Formel:

$$\text{Kaufpreis} = 0,53 * \text{Sachwert} + 48.216$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

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

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 75.000 und 400.000 €.

Bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren ist zu beachten, dass es sich bei ihnen um Durchschnittswerte für das gesamte Kreisgebiet handelt. Es entspricht jedoch der täglichen Erfahrung, dass der Verkehrswert eines Gebäudes - neben allen anderen Einflussfaktoren - auch von der Lage des Objektes innerhalb des Kreisgebietes abhängig ist. Ein Gebäude, das in Olpe zum Verkauf ansteht, wird einen höheren Verkehrswert erzielen als ein vergleichbares Objekt in Finnentrop oder Kirchhudem. Um diese Erfahrungen, die bei der Anwendung der pauschalen Marktanpassungsfaktoren immer wieder zu Problemen und Mißverständnissen führen, statistisch abzusichern, hat der Gutachterausschuss den regionalen Einfluss auf die Höhe der Marktanpassung untersucht. Durch das Ergebnis dieser Untersuchungen wurden die Erfahrungen der Gutachter bestätigt:

Die sieben Städte und Gemeinden des Kreises Olpe können in drei Gruppen untergliedert werden. Für Drolshagen und Wenden ergibt sich kein wesentlicher Einfluss der Region auf die Marktanpassung. Die in der nachfolgenden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

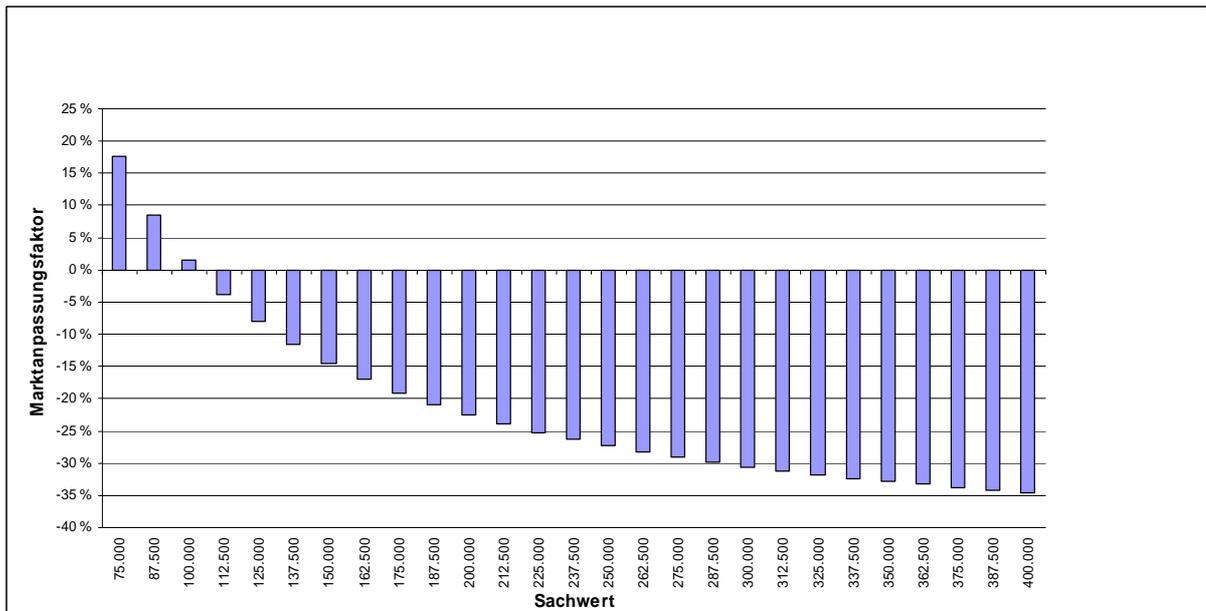
Tabelle genannten Faktoren können für diese Gemeinden grundsätzlich unverändert angewendet werden. Für Olpe und Attendorn ergibt sich dagegen ein tendenziell nach oben, für Lennestadt, Kirchhundem und Finnentrop ein tendenziell nach unten verschobener Marktanpassungsfaktor. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks zum jeweiligen Zentrum von Einfluss. Eine Differenzierung der Marktanpassungsfaktoren nach Bodenrichtwerten führt im Kreis Olpe dagegen zu keinem brauchbaren Ergebnis, da hierzu die Bandbreite zwischen den niedrigen und höheren Richtwerten sowie die Anzahl der Kauffälle für eine statistisch gesicherte Analyse zu gering ist.

Die Auswertungen ergeben ein aktuelles und vor allem ortsbezogenes Bild der Lage auf dem Immobilienmarkt im Kreis Olpe. Damit entfällt die vielfach zu beobachtende freie Schätzung der Marktanpassung oder die Anwendung von Marktanpassungsfaktoren, die in der bundesweit geltenden Fachliteratur veröffentlicht werden und die damit den notwendigen Bezug zum örtlichen Immobilienmarkt nur eingeschränkt gewährleisten können.

Marktanpassungsfaktoren (Kreisdurchschnitt)

Sachwert (€)	Marktanpassung
75 000	18
87 500	8
100 000	2
112 500	-4
125 000	-8
137 500	-12
150 000	-14
162 500	-17
175 000	-19
187 500	-21
200 000	-23
212 500	-24
225 000	-25
237 500	-26
250 000	-27
262 500	-28
275 000	-29
287 500	-30
300 000	-31
312 500	-31
325 000	-32
337 500	-32
350 000	-33
362 500	-33
375 000	-34
387 500	-34
400 000	-35

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2011 -



9.3 Liegenschaftszinsen

Der Immobilienmarkt des Kreises Olpe ist geprägt von überwiegenden Verkäufen privat genutzter Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland). Der Verkauf gewerblich genutzter Objekte sowie der Verkauf von Mehrfamilienhäusern wird deutlich seltener beobachtet. Umso schwieriger ist es, Datenmaterial für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Kreis Olpe zu beschaffen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sehr daran interessiert, in Zukunft entsprechende Informationen bereitzustellen. Leider war dies bisher mangels geeigneter Kauffälle nicht möglich.

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie beispielsweise von Kleiber veröffentlicht wurden (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 11 WertV, Rz. 22). Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen. In Anlehnung an diese Veröffentlichungen beträgt der Liegenschaftszinssatz

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 3,0 – 4,0%
- für Mietwohngrundstücke 4,5 – 6,0%
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0%
- für gemischt genutzte Grundstücke 5,0 – 6,0%
- für Büro- und Geschäftshäuser 6,0 – 7,0%
- für Lagerhallen 6,0 – 8,0%
- für Fabrikationshallen 6,5 – 8,0%.

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohn- bevölkerung (am 30.06.2010)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.786	97,85	253,3
Drolshagen	12.122	67,12	180,6
Finnentrop	17.662	104,34	169,3
Kirchhundem	12.315	147,91	83,3
Lennestadt	27.170	135,14	201,1
Olpe	25.431	85,88	296,1
Wenden	19.900	72,55	274,3
gesamt:	139.386	710,80	196,1

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

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	7,97	8,15	75,61	77,27
Drolshagen	4,52	6,73	55,04	82,00
Finnentrop	6,13	5,88	87,4	83,76
Kirchhundem	4,59	3,10	133,78	90,45
Lennestadt	8,33	6,16	115,88	85,75
Olpe	7,07	8,23	65,63	76,42
Wenden	6,61	9,11	57,58	79,37
gesamt:	45,22	6,36	590,91	83,13

11. Mieten

Im Jahr 2002 wurde erstmalig für den Bereich der IHK Siegen ein gewerblicher Mietpreisspiegel erarbeitet und von der IHK Siegen herausgegeben. In den Jahren 2004, 2006, 2008 und 2010 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch zwei eigens zu diesem Zweck eingerichtete Arbeitskreise (für Siegen-Wittgenstein und für Olpe) aus den Daten von Mietpreisumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe.

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

Die Daten des Mietpreisspiegels stellen keine Mietpreisempfehlungen der Industrie- und Handelskammer oder des Arbeitskreises „Gewerblicher Mietpreisspiegel“ für bestimmte Objekte dar. Ziel des Mietpreisspiegels ist vielmehr die Verbesserung der Markttransparenz. Der „Gewerbliche Mietpreisspiegel“ wird in regelmäßigen Zeitabständen überarbeitet, um die Aktualität der Daten zu gewährleisten. Die letzte Überarbeitung fand im Herbst 2010 statt.

Im Folgenden wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für die Kommunen des Kreises Olpe gilt. Weitere Informationen und die Angaben für die Kommunen im Bereich des Kreises Siegen-Wittgenstein können telefonisch bei der IHK Siegen erfragt (Tel. 0271 / 3302 – 315, Herr Jäger) oder im Internet auf der Seite www.ihk-siegen.de nachgelesen werden.

Erläuterung der Tendenzen:

Mit den Angaben der Tendenzen wird der Vergleich zu den Mietspannen der früheren Ausgabe des Mietpreisspiegels hergestellt. Bei geänderten Werten zeigt die Tendenz an, ob die entsprechende Mietspanne im Vergleich zur vorherigen nach oben oder nach unten angepasst wurde. Ein Hinweis, wie z. B. „fallende Tendenz“, bedeutet aber nicht notwendigerweise, dass die entsprechende Mietspanne niedriger ausfällt als zuvor. Er kann auch den Umstand erklären, dass bei neu zu vermietenden gewerblichen Objekten aufgrund der aktuellen Situation die Mieten eher im unteren Bereich der angegebenen Spanne anzusiedeln sind. Die Spanne muss dadurch nicht insgesamt nach unten angepasst werden, da bestehende Mieten durchaus noch in der vollen Breite anzufinden sein können.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			10 – 15	○		
gute Lage			7 – 12	○		
mittlere Lage			6 – 9	○		
einfache Lage			4 – 7	○		

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

* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Attendorn.

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 6,5	○	5 – 7,5	○	6 – 8,5	○
einfache Lage						

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			5 – 8	○		
mittlere Lage			5 – 6,5	○		
einfache Lage			4 – 6	○		

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

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			4,5 – 8,5	○		
mittlere Lage			4 – 6	○		
einfache Lage			3 – 5	○		

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

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschößlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			4,5 – 7,5	○		
mittlere Lage			4 – 6	○		
einfache Lage			3 – 5	○		

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

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			8 – 16	○		
gute Lage			7 – 10	○		
mittlere Lage			5 – 7,5	○		
einfache Lage			3,5 – 6	○		

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

* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Altenhundem

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 6	○	5 – 7	○	6 – 8	○
einfache Lage						

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage			13 – 20	↑		
gute Lage			7 – 13	○		
mittlere Lage			6,5 – 10	○		
einfache Lage			5 – 7,5	○		

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

*Die obere Mietspanne bezieht sich hier auf komplett bezugsfertige Einzelhandelsflächen.

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 7	○	5 – 8	○	6 – 9	○
einfache Lage						

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage			6 – 10	○		
mittlere Lage			5 – 7,5	○		
einfache Lage			4 – 6,5	○		

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

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	4 – 5,5	○	5 – 6	○	6 – 7	○
einfache Lage						

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

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

12. Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Vorsitzender

Figge, Werner
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing., Vermessungsassessor
Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreterin

Brück, Karin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirtin
Kreisamtfrau

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Ottfingen

Feldmann, Thomas
Rochusstraße 21

selbst. Immobilienkaufmann
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

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Koch, Georg
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhudem-Marmecke

Ohm, Michael
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt
57462 Olpe

Schablowski, Bernd
Plettenberger Str. 62

Sparkassenbetriebswirt
57439 Attendorn

Schönauer, Thomas
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Hünsborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2011 -

Stupperich, Winfried
Beethovenstraße 34

selbst. Immobilienberater
57368 Lennestadt-Grevenbrück

Wiethoff-Schüsseler, 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 Bodenrichtwerte

Grümbel, Thomas
Finanzamt Olpe

Finanzbeamter

12.2 Gebühren für Wertgutachten

Die Gebühr für ein Wertgutachten des Gutachterausschusses richtet sich seit dem 01.01.2011 nach den Vorschriften der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen.

Gemäß Ziffer 7 des Gebührentarifs beträgt die Grundgebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes von bis zu 1 Mio. Euro 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

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

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