



Grundstücksmarktbericht 2026 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 2.037, Telefon: 02761 / 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

Mette, Ellen
Zimmer 2.034, Telefon: 02761 / 81-395
E-Mail: e.mette@kreis-olpe.de

Feibel, Anna Carina
Zimmer 2.036, Telefon: 02761 / 81-536
E-Mail: a.feibel@kreis-olpe.de

Giapavlos, Konstantinos
Zimmer 2.033, Telefon: 02761 / 81-394
E-Mail: k.giapavlos@kreis-olpe.de

Druck:

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 27 € 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Olpe

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe

Inhalt

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.1 Örtlicher Gutachterausschuss	6
1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	8
2.1 Kaufpreissammlung	8
2.2 Zwangsversteigerungen.....	10
3. Umsätze	11
3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit	11
3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen	14
3.3 Umsatzzahlen nach Teilmärkten	19
3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen	21
3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	21
3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke	21
4. Unbebaute Grundstücke.....	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	23
4.3 Gewerbliche Bauflächen (ohne Handel und Dienstleistungen)	23
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	24
4.5 Werdendes Bauland	25
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	25
4.7 Bodenrichtwerte.....	26
4.7.1 Definition und allgemeine Informationen.....	26
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	27
4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland.....	28
4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	29
4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise	30
4.7.6 Indexreihen	31
5. Bebaute Grundstücke.....	32
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1 Durchschnittspreise.....	34
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	35

5.1.3	Indexreihen	40
5.1.4	Sachwertfaktoren.....	41
5.1.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	48
5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke.....	49
5.2.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	49
5.3	Gewerbe-, Industrie-, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	50
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	50
6.	Wohnungs- und Teileigentum	51
6.1.	Wohnungseigentum	51
6.1.1	Durchschnittspreise.....	51
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	56
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	61
6.2	Teileigentum.....	64
7.	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	64
8.	Mieten und Pachten	65
9.	Kontakte und Adressen	68
10.	Anlagen.....	70

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 § 9 (3) der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) wird der Gutachterausschuss bei der Beschlussfassung seiner Produkte mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter, vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und einem besonders bestellten Mitglied aus der zuständigen Finanzbehörde tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Der Bedarf sowie die Mitwirkung zusätzlicher Mitglieder oder Sachverständiger werden aktenkundig gemacht.

Nach § 9 (3) der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) berät und beschließt der Gutachterausschuss in nichtöffentlicher Sitzung. Er beschließt mit einfacher Stimmenmehrheit; abweichende Auffassungen von Mitgliedern des Gutachterausschusses sowie das Sitzungsergebnis werden aktenkundig gemacht.

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 01.01.2025 in drei 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 - falls erforderlich - angepasst wurden.

Neben der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinsen, Sachwertfaktoren etc.) gehört die Erstattung von Verkehrswertgutachten zu den Hauptaufgaben des Gutachterausschusses. Hierzu wird unter Punkt 12.2 die Gebührenermittlung für Wertgutachten vorgestellt.

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 § 8 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO 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

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

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 2025 auf einen Blick:

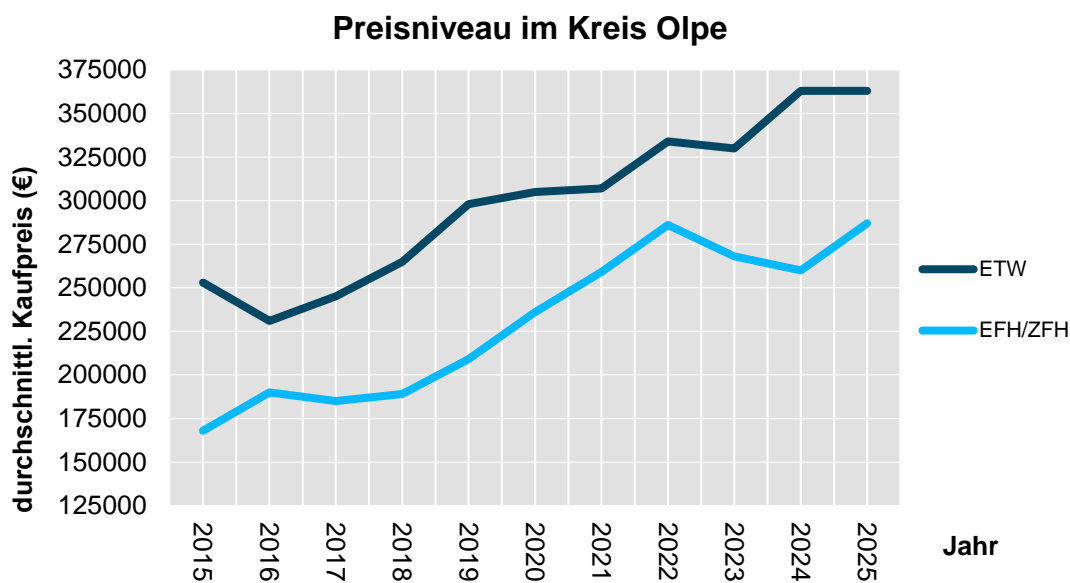
Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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 (Wohnbauland z.T. erschließungsbeitragspflichtig):

	Wohnbauland €/m ²	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €
2021	102	259.000	307.000
2022	111	286.000	334.000
2023	117	268.000	330.000
2024	115	260.000	363.000
2025	113	287.000	363.000



Neue Eigentumswohnungen

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Attendorn	-	3.835	-	Keine Angaben ¹	3.176
Drolshagen	-	-	Keine Angaben ²	3.254	-
Finnentrop	-	-	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-	-	-
Lennestadt	-	3.582	Keine Angaben ³	-	-
Olpe	-	4.739	4.109	Keine Angaben ⁴	3.774
Wenden	-	4.125	-	3.428	3.285

Insgesamt sind zehn neue Eigentumswohnungen kreisweit verkauft worden. Nur in Einzelfällen waren die Details wie bspw. die Wohnfläche zu ermitteln. Eine Preisangabe ist daher aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Wohnbauland

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Attendorn	101	140	121	134	132
Drolshagen	107	125	106	100	127
Finnentrop	92	96	121	74	93
Kirchhundem	78	93	95	73	57
Lennestadt	104	72	58	76	77
Olpe	137	172	197	195	113
Wenden	142	137	121	124	102

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

¹ Aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

² S. Fußnote 1

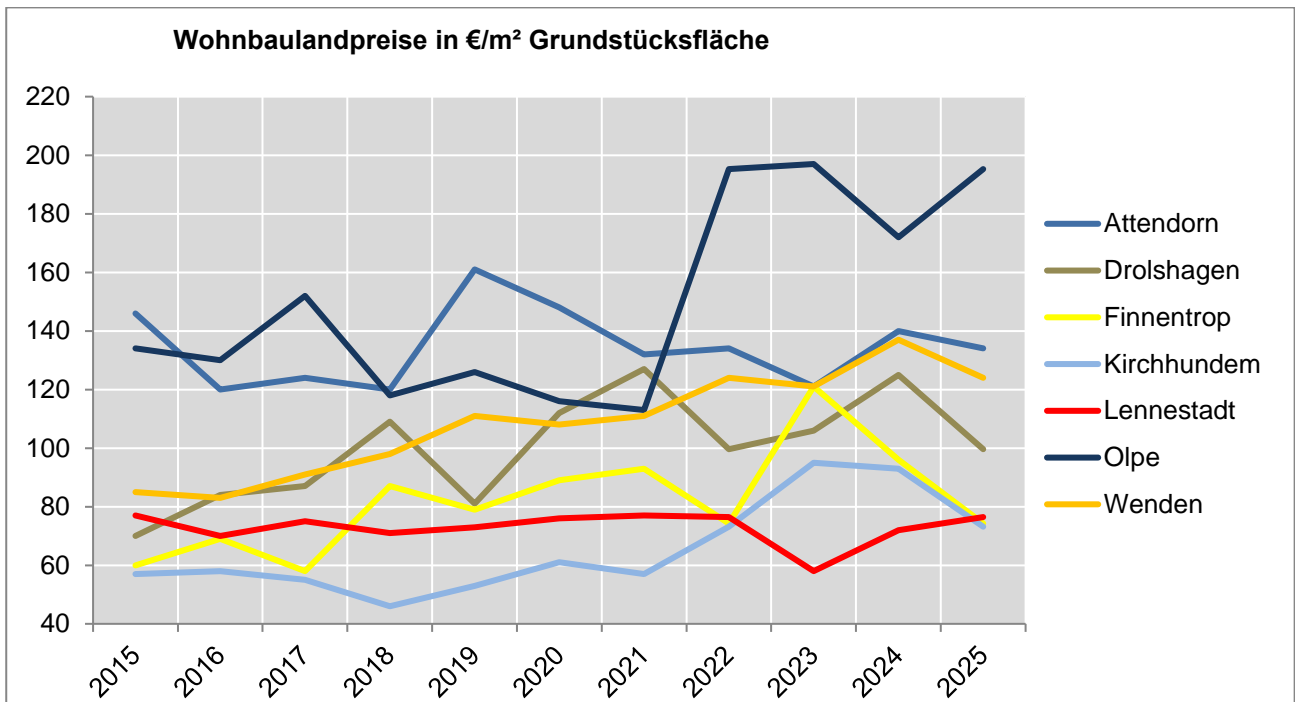
³ S. Fußnote 1

⁴ S. Fußnote 1

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 im Vergleich zu 2024 überwiegend niedrigeren Preise resultieren daraus, dass es in 2025 mehr Kauffälle in einfachen und mittleren Lagen gegeben hat als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2025 betrug **774 m²** (2024: 721 m² 2023: 846 m² 2022: 758 m² 2021: 826 m², 2020: 778 m², 2019: 782, 2018: 870 m²).



2.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2025 sind 10 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 1,14 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel bei 102% des ermittelten Verkehrswertes bei einer Standardabweichung von 85 %, einem Minimum von 32 % und einem Maximum von 289 % des ermittelten Verkehrswertes.

Ort	Fallzahl	Anteil Zuschlagswert/Verkehrswert
Kreis Olpe insgesamt	10	1,02

Aufgrund der geringen Anzahl an Zwangsversteigerungen wurde nur die kreisweite Fallzahl der Zwangsversteigerungen ausgewiesen. Auf eine Unterscheidung in einzelne Städte und Gemeinden wird aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.

3. Umsätze

3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	Anteil aufgenommener Verträge
2022	1.346	1.074	272	80 %
2023	1.107	974	272	88 %
2024	1.088	871	217	80 %
2025	1.291	1034	257	80 %

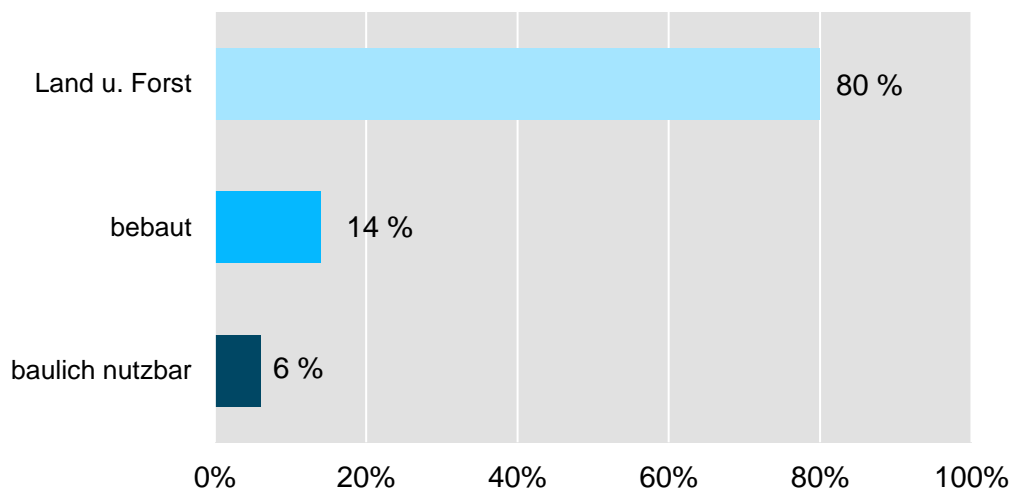
Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen.

Es wurden geeignete Kauffälle vollständig und bedingt geeignete Kauffälle teilweise ausgewertet.

Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2025 insgesamt Kauffälle im Umfang von rund 330 ha Grundstücksfläche ausgewertet (im Vorjahr 310 ha). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 80 % 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 14 %.

Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen (nicht zur Auswertung geeigneten bzw. nur bedingt geeigneten) und der nicht ausgewerteten Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 532 ha (im Vorjahr 472 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

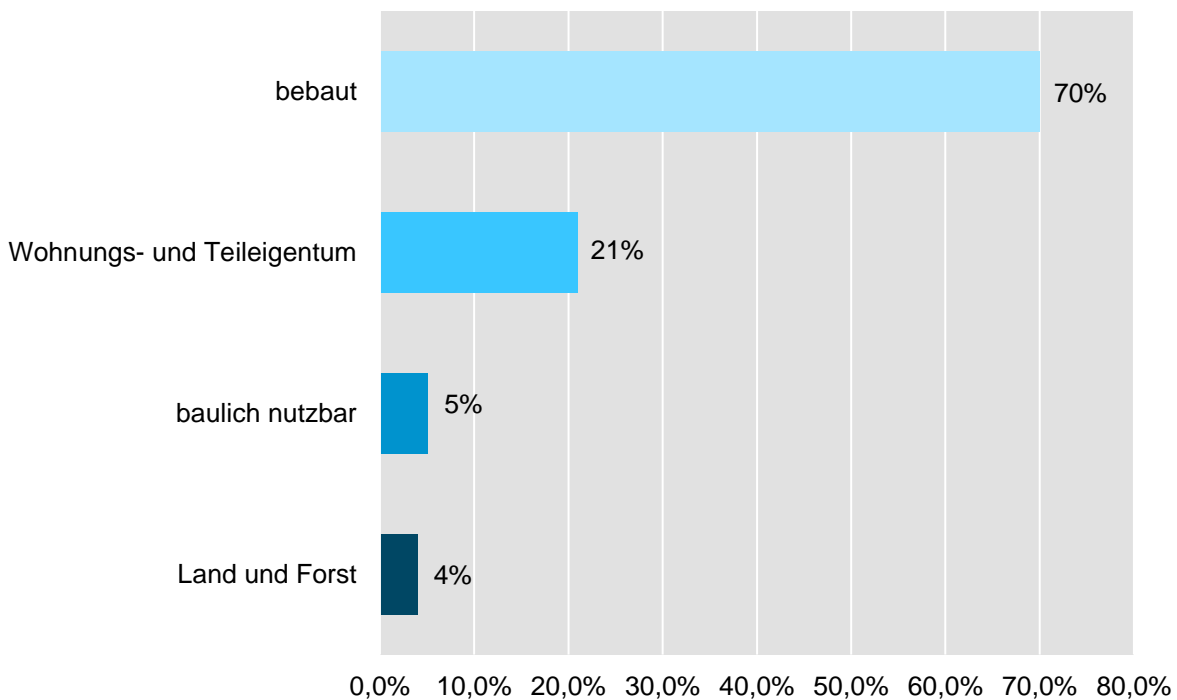


Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 202 Mio. € (im Vorjahr 185 Mio €, Zunahme um ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 70 % auf bebaute Grundstücke, 21 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 5 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 4 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen (einschließlich werdendes Bauland).

Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Auswertung geeigneten und der nicht ausgewerteten Verträge ein erheblich höherer Umsatz von rund 234 Mio. € (Vorjahre 218 Mio. € und 208 Mio. €).



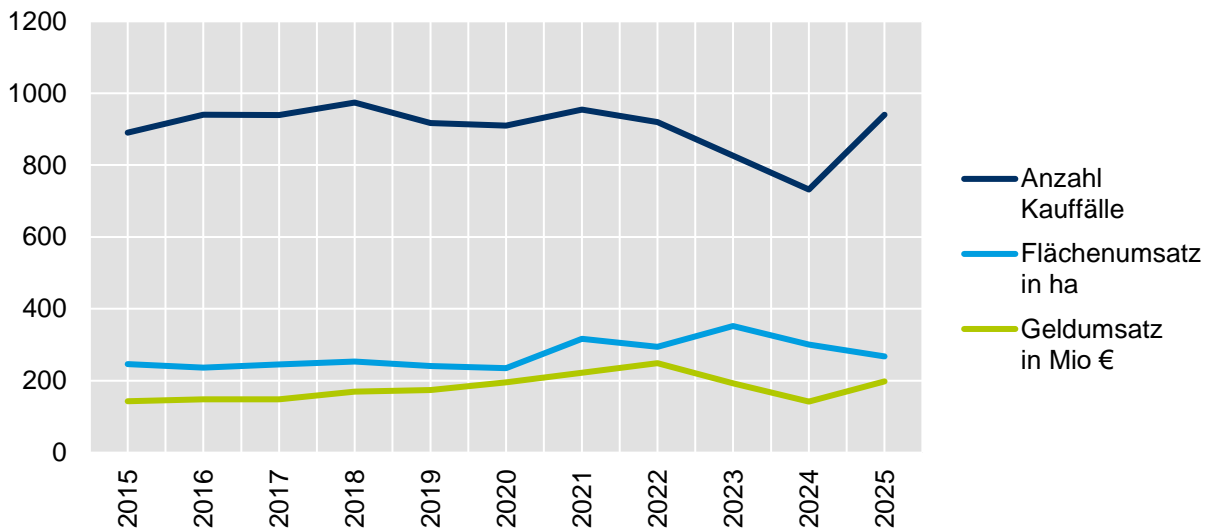
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

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. 9 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. Beispielhaft 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).

Flächen- und Geldumsätze

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
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
2020	910	234,94	195,13
2021	954	316,97	221,99
2022	920	294,34	248,89
2023	826	352,17	193,11
2024	785	300,31	141,98
2025	940	267,84	198,05

Gesamtzahlen Kauffälle 2015 -2025



3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen

Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Jahr	Summen	Westkreis	Ostkreis
2013	1328	902	426
2014	1455	978	477
2015	1221	787	434
2016	1353	855	498
2017	1334	826	508
2018	1381	815	566
2019	1368	862	506
2020	1342	834	508
2021	1446	824	622
2022	1346	744	602
2023	1107	529	578
2024	1088	633	455
2025	1291	752	539

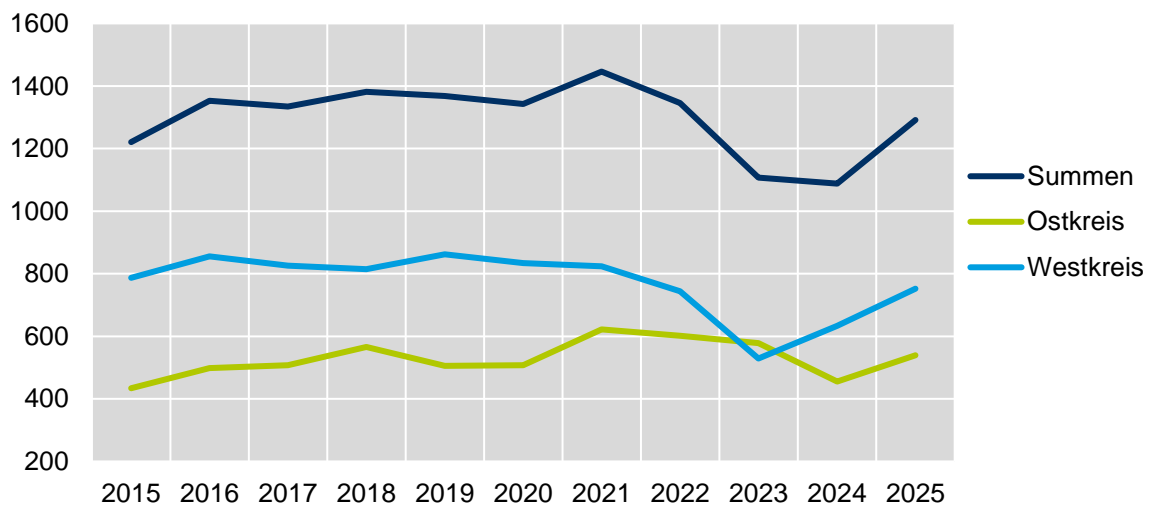
Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

Ostkreis:

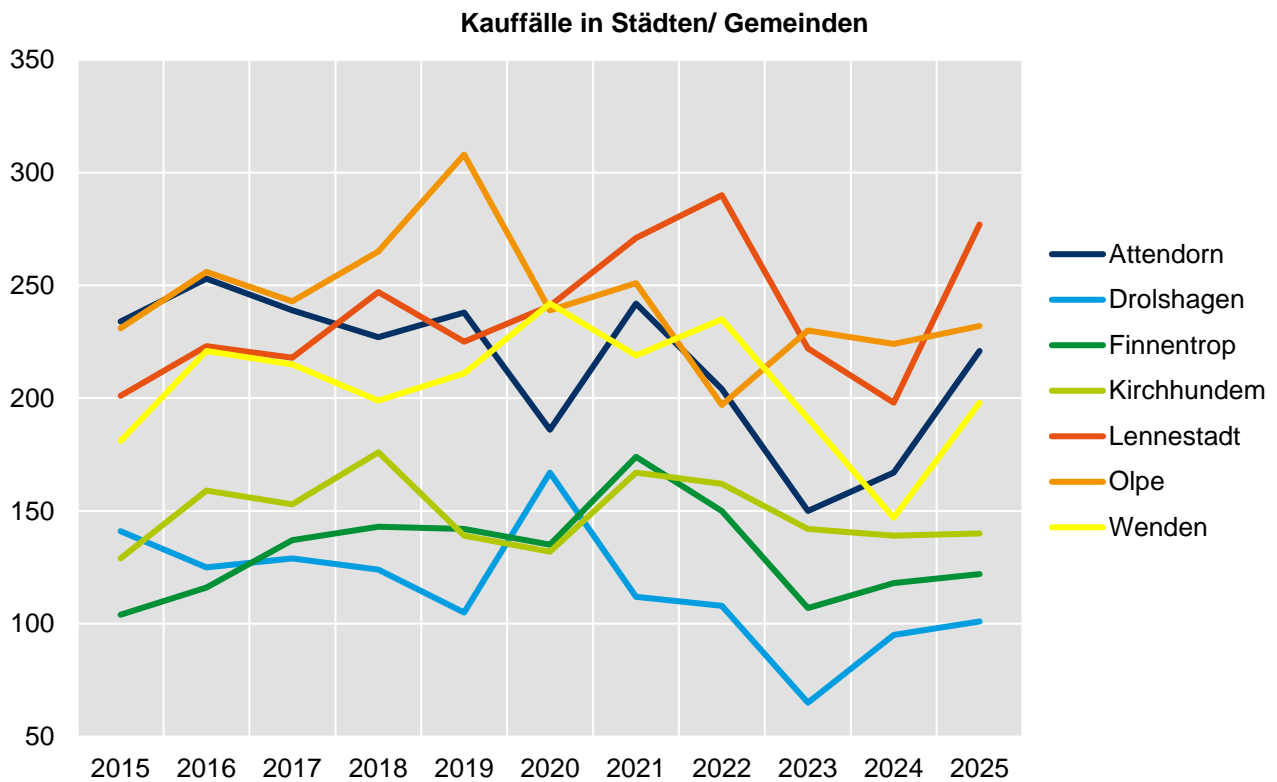
Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
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
2020	1342	186	167	135	132	241	239	242
2021	1446	242	112	174	167	271	251	219
2022	1346	204	108	150	162	290	197	235
2023	1107	150	65	107	142	222	230	191
2024	1088	167	95	118	139	198	224	147
2025	1291	221	101	122	140	277	232	198



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

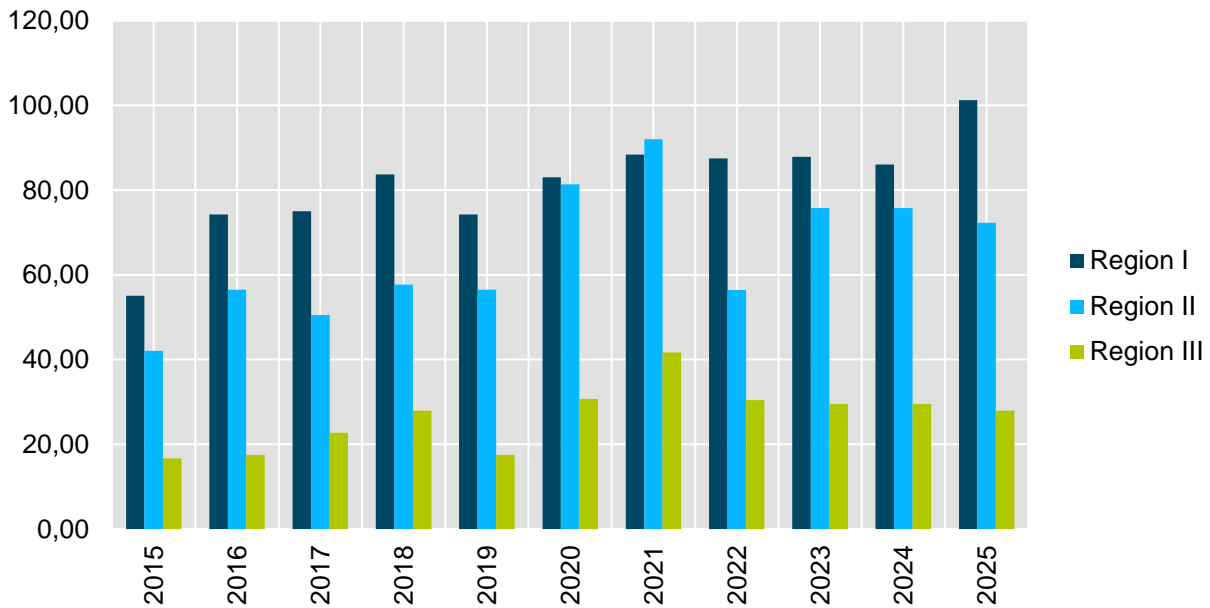
Geldumsätze in den Regionen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2025 erstmalig für die Jahre 2015 bis einschließlich 2024 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen abgeleitet. Diese wurden zum Stichtag 01.01.2026 fortgeführt. Als variable Größe war 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 der zur Auswertung geeigneten Fälle (Angaben in Mio. €)

Jahr	Region I	Region II	Region III	
*2013	70,62	35,51	12,98	<u>Region I:</u> Olpe, Attendorn
2014	82,67	50,81	19,15	<u>Region II:</u> Wenden, Drolshagen, Lennestadt
2015	80,17	47,35	15,82	<u>Region III:</u> Kirchhundem, Finnentrop
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	
2020	83,05	81,36	30,75	
2021	88,38	92,02	41,71	
2022	120,26	93,65	35,21	
2023	87,87	75,77	29,53	
2024	86,03	67,34	31,24	
2025	101,27	72,32	27,94	

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



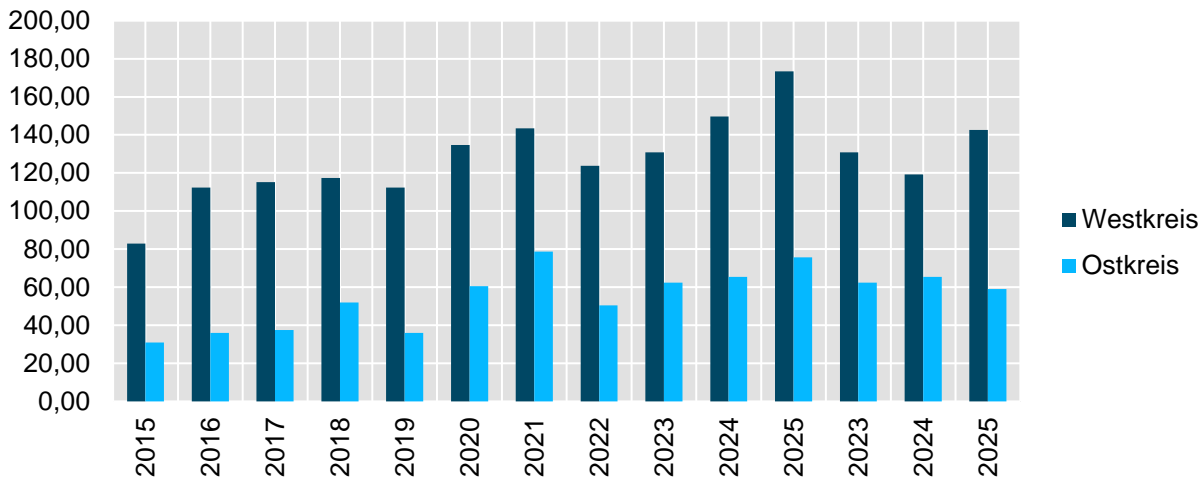
Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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 der zur Auswertung geeigneten Fälle (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis	
*2013	95,96	23,15	<u>Ostkreis:</u> Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt
2014	115,11	37,52	<u>Westkreis:</u>
2015	109,78	33,56	Attendorn, Wenden, Drolshagen, Olpe
2016	112,32	36,02	*) Siehe Erläuterungen auf S. 16
2017	107,51	40,83	
2018	117,37	51,98	
2019	123,79	50,52	
2020	134,67	60,49	
2021	143,47	78,64	
2022	173,39	75,73	
2023	130,85	62,32	
2024	119,16	65,45	
2025	142,54	59,00	

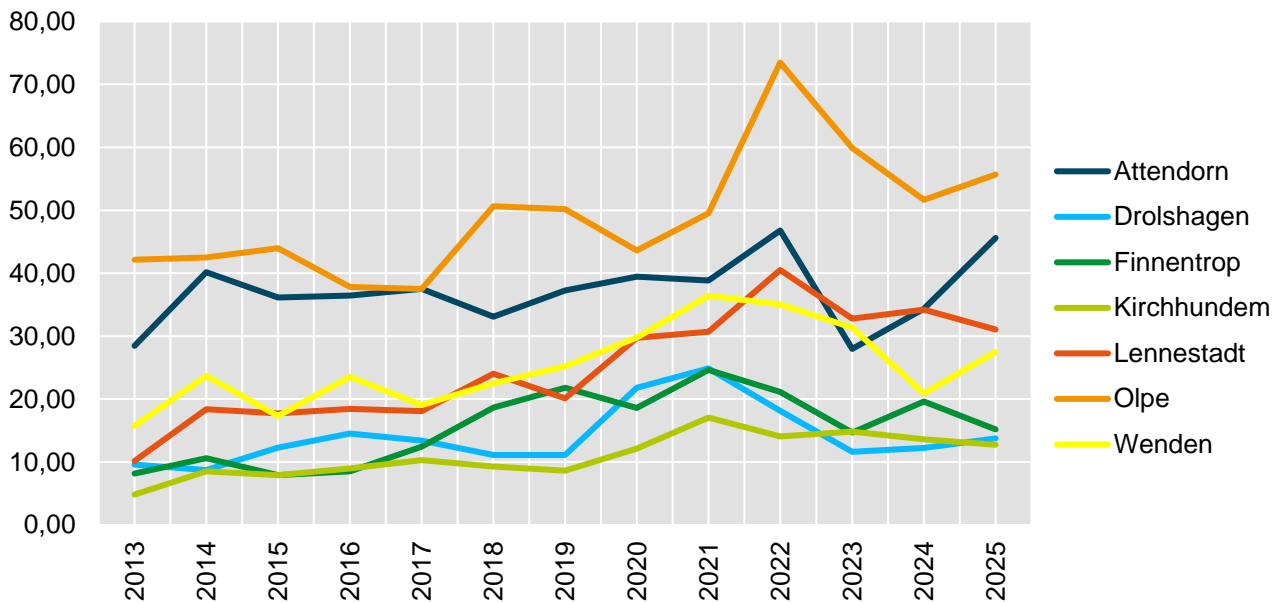
Geldumsätze Ost- und Westkreis (Angaben in Mio. €)



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

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
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	21,80	8,61	20,11	50,20	25,23	174,14
2020	39,43	21,82	18,60	12,15	29,74	43,62	29,80	195,16
2021	38,85	24,88	24,64	17,07	30,71	49,53	36,43	222,11
2022	46,79	18,12	21,16	14,05	40,52	73,47	35,01	249,12
2023	27,98	11,61	14,70	14,83	32,79	59,89	31,37	193,17
2024	34,39	12,26	19,64	13,59	34,21	51,64	20,87	184,61
2025	45,61	13,77	15,18	12,76	31,05	55,66	27,50	201,54

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



3.3 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. €)

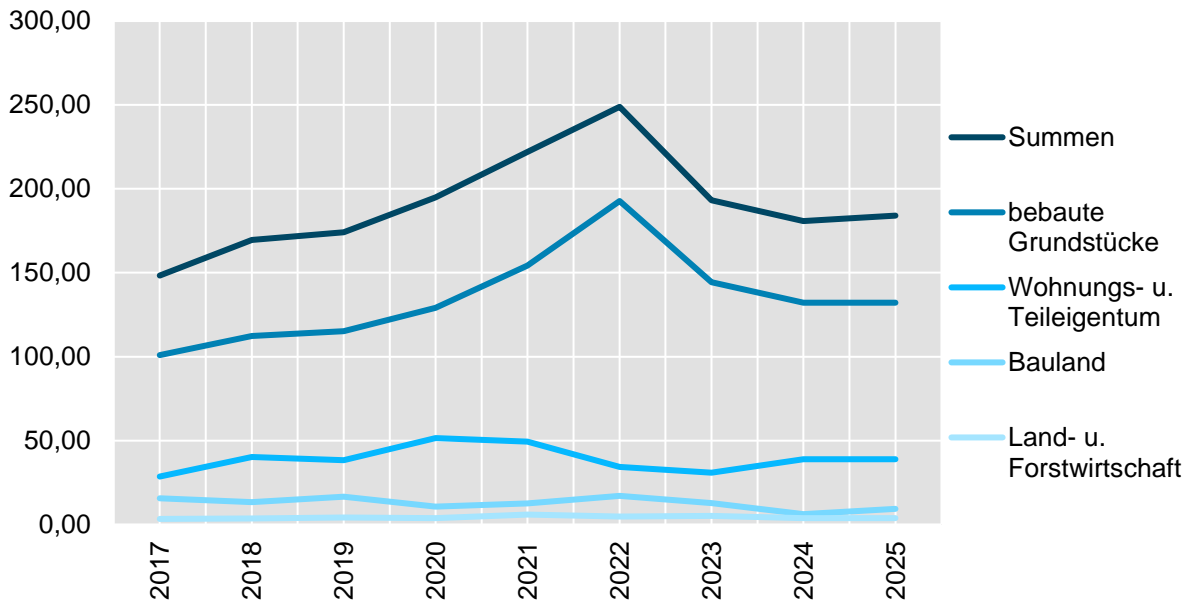
Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28
2017	3,31	15,53	100,94	28,56	148,34
2018	3,59	13,40	112,36	40,27	169,62
2019	4,18	16,47	115,18	38,32	174,14
2020	3,75	10,56	129,18	51,48	194,97
2021	5,91	12,49	154,24	49,34	221,98
2022	4,82	17,04	192,74	34,29	248,89
2023	5,19	12,66	144,36	30,90	193,11 ⁵
2024	3,68	6,16	132,08	38,79	180,71 ⁶
2025	3,81	9,34	139,42	45,65	198,22 ⁷

⁵ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

⁶ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

⁷ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio. €



Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha

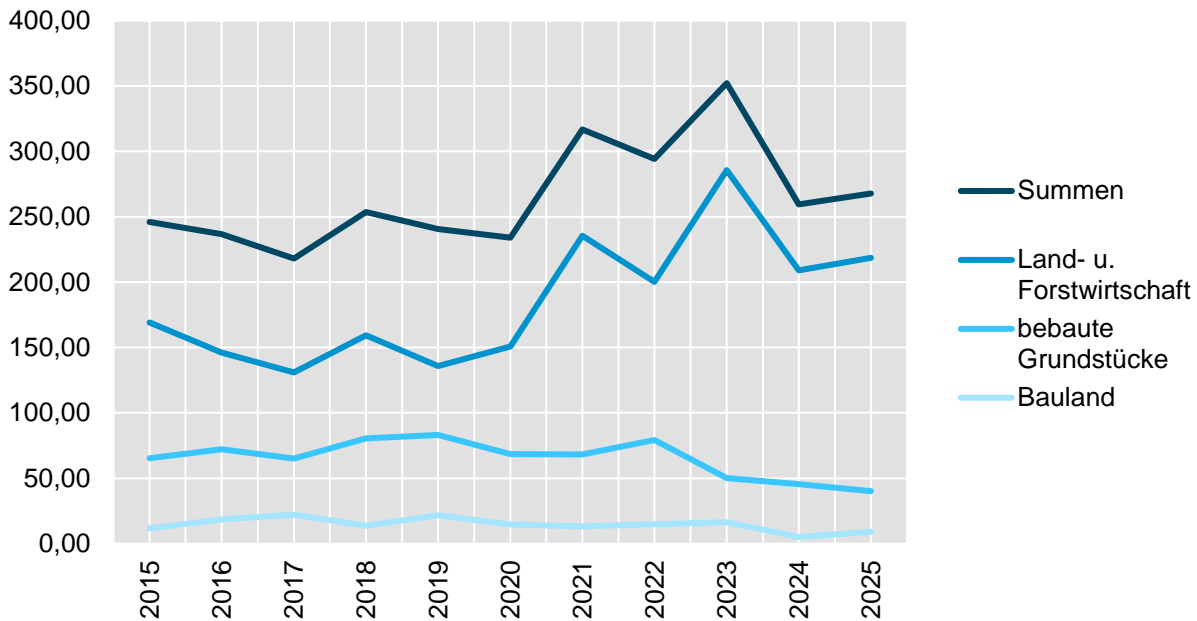
Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
2012	200,50	20,96	53,27	274,73
2013	209,07	25,91	35,92	270,90
2014	265,40	21,88	77,28	364,56
2015	169,14	11,67	65,26	246,07
2016	145,99	18,45	72,18	236,62
2017	130,95	22,27	64,96	218,18
2018	159,38	13,67	80,60	253,65
2019	135,82	21,73	83,14	240,69
2020	150,83	14,73	68,53	234,09
2021	235,45	13,09	68,31	316,85
2022	200,20	14,75	79,38	294,34
2023	285,65	16,36	50,16	352,17 ⁸
2024	208,95	5,11	45,38	259,44 ⁹
2025	218,53	9,09	40,15	267,77 ¹⁰

⁸ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

⁹ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

¹⁰ Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha



3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen

Von den 1034 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2025 sind 940 Fälle in den Jahresbericht für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden. Die übrigen Fälle haben für die Aufstellung des Landesmarktberichts keine Relevanz. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die unter Nr. 3.4.1 und 3.4.2 aufgeführten Kauffälle.

3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2025 sind insgesamt 11 auswertbare Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)	Ermittelter Erbbauzins
Bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	11	2,66	
Neu begründete Erbbau-rechte (Gewerbenutzungen)	1	-	11

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 Versorgungs-, Erholungs- und Verkehrsflächen. Beim Verkauf von Waldgenossenschaftsanteilen wird üblicherweise keine Grundstücksfläche angegeben. Deshalb werden nachfolgend hierfür nur Fallzahl und Geldumsatz ausgewiesen.

¹¹ S. Fußnote 1

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)	Mittelwert €/m²
Bauland (Arrondierungsflächen) Wohnen	17	0,26	0,93	27,52
Gewerbe	2	0,09	2,51	36,68
Arrondierungen im Außenbereich	6	0,04	0,59	6,59
Forstwirtschaftliche Flächen < 2.500 m ² bzw. mit besonderer Nutzung	16	0,02	1,45	1,98
Landwirtschaftliche Flächen < 2.500 m ² bzw. mit besonderer Nutzung	14	0,05	2,14	2,31
Gemischte Flächen Land u. Forst	14	0,63	43,98	1,25
Waldgenossenschaftsanteile	12	0,12		
Verkehrsflächen im Innenbereich > 10 m ²	1	-	-	-
Verkehrsflächen im Außenbereich	1	-	-	-
Begünstigtes Agrar- und Forstland	3	0,29	0,81	14,17
Weihnachtsbaumkulturen	1	-	-	-
Sonstige Flächen im Außenbereich ¹²	4	3,69	8,96	41,21

4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2022	187	14,33	16,47
2023	70	5,74	6,03
2024	61	4,40	5,71
2025	81	7,13	7,47

¹² Ohne land- und forstw. Zweckrichtung (Beispiele dafür sind: Gartenland, Erholungs- Sportfläche, Funkanlage, Fischzucht)

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge aus 2025)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	25	2,48
Drolshagen	7	0,52
Finnentrop	8	0,41
Kirchhundem	10	0,60
Lennestadt	1	0,03
Olpe	7	1,54
Wenden	23	0,75

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2025 sind keine Kauffälle von Baugrundstücken erkennbar dieser Nutzung zuzuordnen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen (ohne Handel und Dienstleistungen)

(> 2.000 m², erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2021	4	1,44	0,89
2022	2	0,55	0,20
2023	9	10,62	6,63
2024	1	0,43	
2025	2	1,52	1,07

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

Im Jahr 2025 wurden kreisweit 2 gewerbliche Grundstücke (> 2000 m²) verkauft. Die Verkäufer waren Körperschaften des öffentlichen Rechts.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschn. Preis (€/m ²)
2021	37	42,59	0,88	2,13
2022	36	38,03	0,80	2,30
2023	35	63,05	1,49	2,42
2024	28	28,49	0,70	2,61
2025	65	102,17	2,72	2,66

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschn. Preis (€/m ²)
2021	51	182,32	2,75	1,41
2022	46	148,00	1,82	1,37
2023	45	213,60	2,18	1,07
2024	43	178,16	1,78	1,14
2025	54	105,2	1,12	1,06

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m² zugrunde. Nicht ausgewertet wurden zudem Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat (s. unter Nr. 3.4.2).

Die o. g. Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich unabhängig vom Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergab sich 48 Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge sowie durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung zu. Hieraus ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,88 €/m². Daraus hat der Gutachterausschuss einen neuen Bodenrichtwert von 0,80 €/m² für Waldflächen ohne Bewuchs abgeleitet.

Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug in 2025 1,06 €/m² (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren vor 2025 waren 1,40 €/m², 1,45 €/m², 1,44 €/m² und 0,91 €/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. Informationen zu den Bodenrichtwerten sind auf Seite 24 ff. beschrieben. Der kreisweite Mittelwert für alle Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen betrug in 2025 2,87 €/m², in den Vorjahren vor 2025 betrug dieser 2,61 €/m², 1,97 €/m² und 2,01 €/m².

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m²
(Stichtag 01.01.2026)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich (ohne Aufwuchs)
Attendorn	2,00	0,80
Drolshagen	2,50 ¹³	0,80
Finnentrop	2,00	0,80
Kirchhundem	1,80	0,80
LenneStadt	1,90	0,80
Olpe	1,90 ¹⁴	0,80
Wenden	2,50 ¹⁵	0,80

4.5 Werdendes Bauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2022	23	7,32	2,20	42
2023	9	3,79	2,00	30,42
2024	1	2,08		
2025	8	18,17	1,99	40,07

Die vorgenannten Daten sind mit Ausnahme der Durchschnittspreise bereits unter Ziffer 3 des Grundstücksmarktberichts bei den Umsatzzahlen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke berücksichtigt worden. Anmerkung: 2025 handelt es sich um 16 einzelne Flächen.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

¹³ Zum 01.01.2026 angehoben, zuvor 2,00 €/m²

¹⁴ Zum 01.01.2025 angehoben, zuvor 1,70 €/m²

¹⁵ Zum 01.01.2025 angehoben, zuvor 2,40 €/m²

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 wertbeeinflussenden 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.

Die Webseiten des Gutachterausschusses sind ebenfalls über den Internetauftritt der Kreisverwaltung Olpe oder direkt über 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 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 Geschoszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit 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. Hierfür ist in der Regel ein deutlich geringerer Wert anzusetzen, der sich an den Ansätzen für das sog. „begünstigte Agrar- oder Forstland“ orientiert.

Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2010 und 2021 nicht mehr aufgeführt).

Im Jahr 2025 gab es lediglich 3 auswertbare Fälle aus diesem Marktsegment. Um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten, wurden daher die Fälle von 2024 und 2025 ausgewertet, somit 14 Fälle; die Auswertung ergab einem Mittelwert 10,52 €/m². 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 Altenhundem sind im Durchschnitt kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten für Verkehrserschließung, Kanal und Wasserversorgung (Kreisdurchschnitt) für die Ableitung der Bodenrichtwerte muss nach aktueller Abfrage bei den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet mit ca. 35 €/m² angenommen worden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen auftreten können.

Folgende Rundungsregelungen (kaufmännische Rundung) werden für die Ausweisung von Bodenrichtwerten angewandt:

- bis 5 €/m² auf 0,1 €
- bis 10 €/m² auf 0,5 €
- bis 50 €/m² auf 1,0 €
- bis 250 €/m² auf 5 €
- bis 500 €/m² auf 10 €

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind auf Seite 22 abgebildet.

4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ableitung von Bodenrichtwerten in €/m² 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. Hof- stellen/ Einzelwohnlagen und gewerbliche Ein- zellagen im Außenbereich 20 %		daraus abgeleitete Werte für gastron- omische 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 m ² mind.20 €	bis 1 ha mind. 15 €	bis 1 ha
Region I									
Olpe									
Ortskern	230	150	105						
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	130	110	90						
Dörf. Lagen	100	70	60	80	55	48	20	15	33
Wenden									
Ortskern	130	100	80						
Dörf. Lagen	110	80	60	90	65	48	20	16	41
Lennestadt									
Ortskern	115	90	65						
Dörf. Lagen	95	65	50	75	50	40	20	15	32
Region III									
Finnentrop									
Ortskern	110	90	65						
Dörf. Lagen	90	70	55	70	55	44	20	15	33
Kirchhudem									
Ortskern	80	60	50						
Dörf. Lagen	60	50	40	48	40	32	20	15	28

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

Die geringe Anzahl von Gewerbeflächenverkäufen liefert keinen Anlass für eine Veränderung der betreffenden Bodenrichtwerte.

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. Nachfolgend ist eine Tabelle über das Jahr 2025 mit Differenzierung nach Gemeinden sowie eine Übersicht über die Vorjahre seit Erhebung dieser Daten abgebildet:

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2025 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,04	25	10	40 %
Drolshagen	1,00	7	3	42 %
Finnentrop	0,99	8	6	75 %
Kirchhundem	1,12	10	-	0 %
Lennestadt	1,04	1	1	100 %
Olpe	1,43	7	1	14 %
Wenden	1,20	23	2	8 %
gesamt:	1,10	81	23	40%

Maß der Bodenpreisänderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr für Wohnbauland

Kaufpreise des Jahres	Maß der Änderung in %
2019	1,12 (+ 12 %)
2020	1,20 (+ 20 %)
2021	1,14 (+ 4 %)
2022	1,12 (+ 12 %)
2023	1,15 (+ 15 %)
2024	1,17 (+ 15 %)
2025	1,10 (- 6 %)

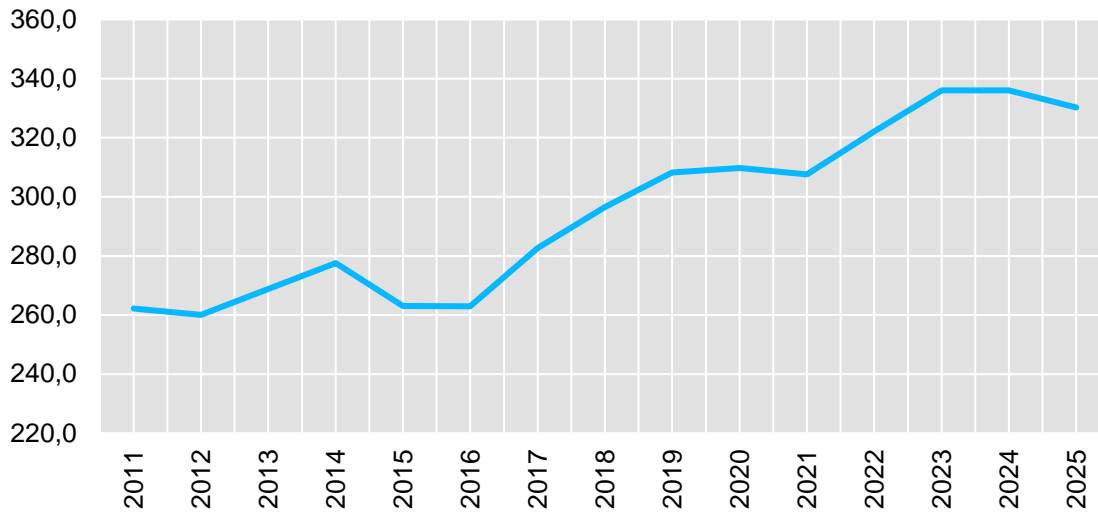
Die im Vergleich zu 2024 niedrigeren Kaufpreise erklären sich dadurch, dass es in 2025 zahlreiche Kauffälle in einfachen und mittleren Lagen gegeben hat.

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
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	101,50	296,6
2019	110	105,50	308,2
2020	106	106,00	309,7
2021	102	105,25	307,5
2022	111	110,25	322,1
2023	117	115,00	336,0
2024	115	115,00	336,0
2025	113		330,2

Preisindex Wohnbauland



5. Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2021	324	27,80	83,99
2022	349	35,39	99,77
2023	393	35,91	105,50
2024	329	28,80	86,14
2025	346	26,48	99,16

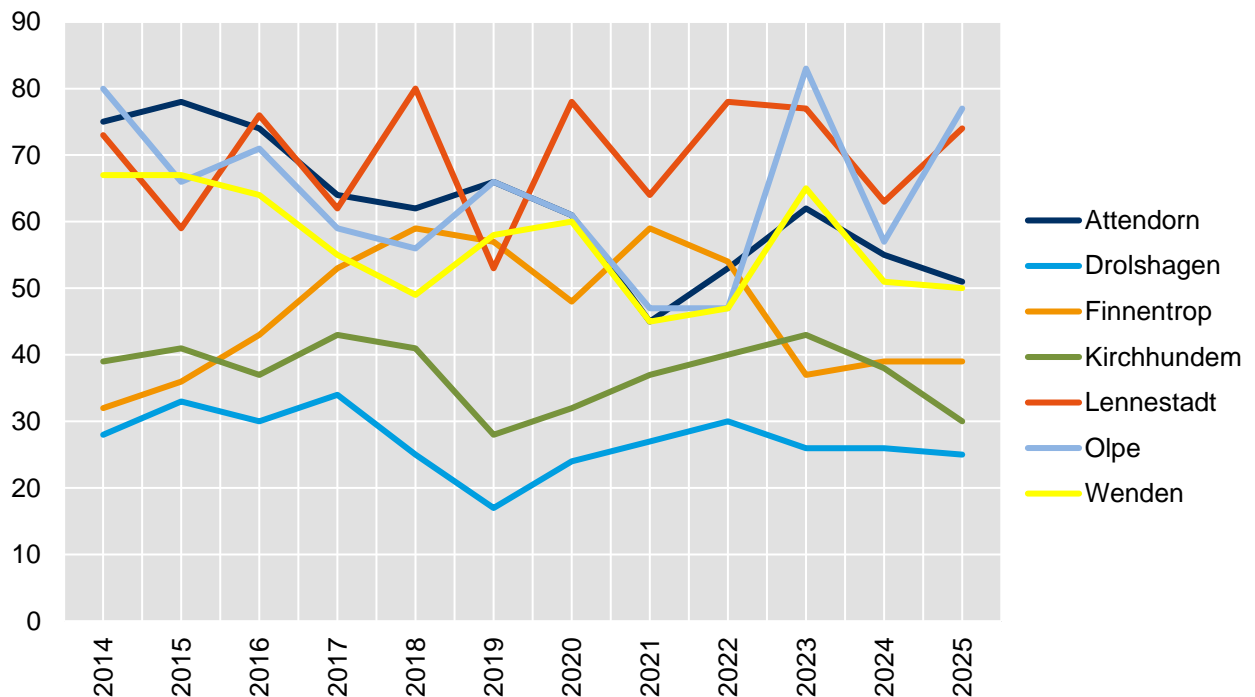
Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2025)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall 2025	2024
Attendorn	51	16,95	0,332	0,293
Drolshagen	25	7,91	0,317	0,281
Finnentrop	39	8,42	0,216	0,235
Kirchhündem	30	5,67	0,189	0,206
Lennestadt	74	17,79	0,240	0,198
Olpe	77	28,21	0,366	0,333
Wenden	50	14,21	0,284	0,280

Anzahl Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern 2014 - 2025

Jahr	Kauf-fälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2014	394	75	28	32	39	73	80	67
2015	380	78	33	36	41	59	66	67
2016	395	74	30	43	37	76	71	64
2017	370	64	34	53	43	62	59	55
2018	372	62	25	59	41	80	56	49
2019	345	66	17	57	28	53	66	58
2020	364	61	24	48	32	78	61	60
2021	324	45	27	59	37	64	45	45
2022	349	53	30	54	40	78	47	47
2023	393	62	26	37	43	77	83	65
2024	329	55	26	39	38	63	57	51
2025	346	51	25	39	30	74	77	50

Verkäufe EFH/ZFH in den Städten u. Gemeinden



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€
2021	7	25	36	60	51	43	57	45
2022	6	27	26	45	62	50	74	59
2023	9	23	48	61	66	52	90	44
2024	4	28	30	56	64	48	62	37
2025	5	16	36	43	55	53	86	52

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 (m ²)	Durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche €
bis 1919	14	165.000	549	1.059
1920 - 1949	11	192.000	592	1.293
1950 - 1974	68	292.000	599	1.961
1975 - 1994	33	298.000	570	2.022
1995 - 2009	17	388.000	555	2.354
2010 - 2023	2	573.000	671	3.846

Freistehende EFH / ZFH mit weniger als 350 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	Durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche €
bis 1919	4	99.000	262	734
1920 - 1949	2	115.000	234	765
1950 - 1974	1	290.000	274	2.035
1975 - 1994	10	223.000	258	1.705
1995 - 2009	4	341.000	294	2.865
2010 – 2023	1	350.000	228	3.167

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	Durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche €
bis 1949	2	130.000	323	715
1950 - 1974	8	314.000	396	2.551
1975 - 1994	5	237.000	325	1.822
1995 – 2009	4	277.000	334	2.275

Freistehende EFH / ZFH, größer als 800 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	Durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche €
bis 1919	5	214.000	959	1.437
1920 - 1949	10	328.000	1.022	1.958
1950 - 1974	41	328.000	1.074	2.033
1975 – 1994	10	277.000	1.024	1.650
1995 - 2009	7	475.000	915	2.764
2010 – 2023	2	446.000	904	2.225

5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Wohnungseigentum“ beschlossen. Diese Werte wurden mit dem Stichtag 01.01.2026 fortgeführt.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte beinhalten sowohl den Bodenwert als auch den Wert der aufstehenden baulichen Anlagen und gelten jeweils für ein fiktives Grundstück innerhalb einer ausgewiesenen Richtwertzone. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

- gelten für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser
- werden als Wert in Euro/m²-Wohnfläche angegeben
- gelten nur innerhalb der durch die Umrechnungskoeffizienten vorgegebenen Wertespannen
- beinhalten durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse und Terrasse
- enthalten einen Garagen- bzw. Carportstellplatz
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- beinhalten keine Balkone, kein Inventar und keine PV-Anlagen
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht, usw.)
- gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und Neubauten

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) einer Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür werden nachfolgend Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Darüberhinaus gehende Abweichungen von der Richtwertnorm sind sachverständig zu würdigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden, Mängel).

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit zugehöriger Erläuterung dort als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zudem empfiehlt es sich, den Immobilienpreiskalkulator dort zu nutzen.

Weitergehende Informationen sind in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten unter www.boris.nrw.de einzusehen.

Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet.

Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Olpe.

Jahr	Index
	Basis = 2019
2015	78,5
2016	85,8
2017	87,6
2018	90,7
2019	100,0
2020	102,6
2021	117,6
2022	126,9
2023	114,0
2024	113,5
2025	114,9

Zur Einführung methodischer Verbesserungen wurde der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der erstmaligen Ableitung von Immobilienrichtwerten neu abgeleitet. Die Basis für die Ermittlung der Indexzahlen bildet der genormte Kaufpreis pro m²-Wohnfläche eines Gebäudes. Indexreihen früherer Jahrgänge können den Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden gleichartiger Objekte, die sich aus Abweichungen einzelner Merkmale ergeben. Mittels dieser Umrechnungskoeffizienten können Immobilien mit verschiedenen Merkmalsausprägungen in Wertrelation zueinander gesetzt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten werden – genau wie die Immobilienrichtwerte – mittels geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu unplausiblen Ergebnissen kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen. Im Grenzbereich zweier Klassen kann es zudem sinnvoll sein, die Nachbarklasse bei der Wertermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Merkmal	Wert / Merkmalsausprägung	Umrechnungs- koeffizient
Wohnfläche (m ²)	30 - 94	1,13
	95 - 119	1,11
	120 – 149	1,00
	150 – 179	0,90
	180 – 210	0,80
	211 – 250	0,75
	251 - 600	0,58
	Grundstücksgröße (Baulandfläche / m ²)	70 – 399
400 – 549		0,91
550 – 649		0,97
650 - 800		1,00
801 - 999		1,04
1000 - 1399		1,07
1400 - 3000		1,20
Gebäudeart		EFH
	ZFH	0,97
ergänzende Gebäudeart	freistehend	1,00
	Doppelhäuser	0,95
	Reihenendhäuser	0,84
	Reihenmittelhäuser	0,69
Baujahr	2011 - 2021	1,81
	2001 - 2010	1,60
	1995 - 2000	1,47
	1986 - 1994	1,37
	1976 - 1985	1,14
	1965 - 1975	1,07
	1950 - 1964	1,00
	1901 - 1949	0,90
	1750 - 1900	0,82
Boden-/Lagewert (Bodenrichtwert (€/m ²))	20 - 44	0,81
	45 - 59	0,88
	60 - 89	1,00
	90 - 119	1,24
	120 - 149	1,34
	150 - 199	1,48
	200 - 350	1,83

Modellbeschreibung zur Ableitung der Immobilienrichtwerte

Rahmendaten	
Stichtag	01.01.2026
räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Olpe
sachlicher Anwendungsbereich	Die dargestellten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Des Weiteren ergibt sich der sachliche Anwendungsbereich aus den Merkmalsausprägungen der Umrechnungskoeffizienten.
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
<p>Für die Ableitung der IRW wurden nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind, berücksichtigt.</p> <p>Die Kaufpreise wurden mit dem Preisindex an den Stichtag 01.01.2026 angepasst und anhand von Umrechnungskoeffizienten auf ein Normobjekt abgestellt. Für jede Richtwertzone wurde nach Eliminierung von Ausreißern und Mittelbildung aus den angepassten Kaufpreisen der Richtwert ermittelt.</p> <p>Im Ergebnis hat der Gutachterausschuss jeweils einen Immobilienrichtwert für jede der 7 Gemeinden im Kreis Olpe für den hier beschriebenen Teilmarkt beschlossen.</p>	

Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Gebäudeart	EFH
Erg. Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1955 – 1964
Wohnfläche	120 – 149 m ²
Grundstücksgröße	650 – 800 m ²
Bodenrichtwert	60 – 90 €/m ²

Der Einfluss oben dargestellter Merkmale auf den Kaufpreis ist grundsätzlich anhand der Klasseneinteilung der Umrechnungskoeffizienten ersichtlich.

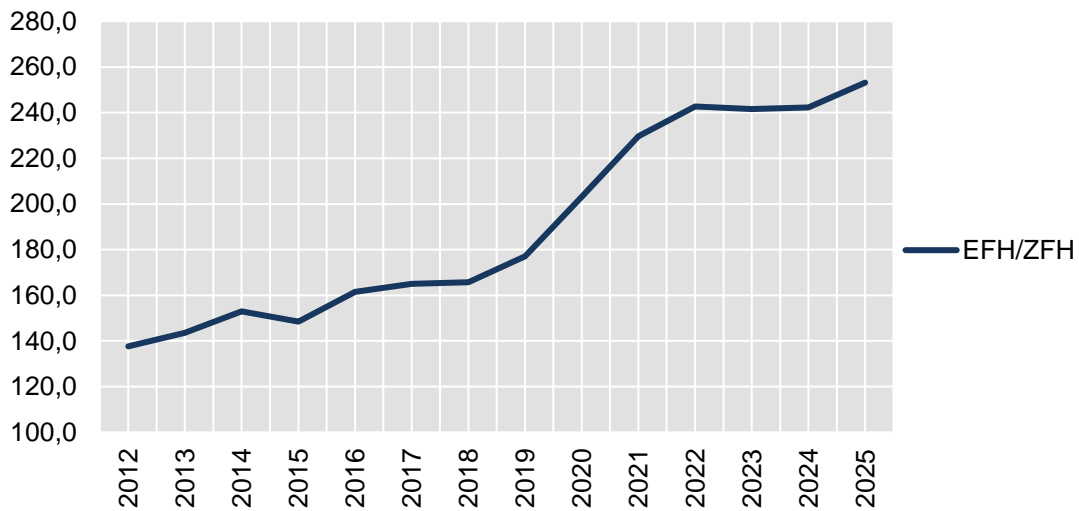
Zu den in der Auflistung der Umrechnungskoeffizienten nicht aufgeführten Merkmale „Gebäudeart“, „Terrasse/Balkon“ und „Garage/Stellplatz“ gilt, dass diese Merkmale entweder in der Kaufpreissammlung nicht erfasst worden sind oder keinen Einfluss auf den Kaufpreis hatten.

5.1.3 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	187.587	165,7
2019	209.324	200.448	177,0
2020	236.006	229.956	203,1
2021	259.216	260.077	229,7
2022	285.871	274.827	242,7
2023	268.348	273.424	241,5
2024	271.128	274.299	242,3
2025	286.593		253,1

Preisindex Ein-/Zweifamilienhäuser



5.1.4 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, Lage 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 richtete sich der Gutachterausschuss Olpe bisher 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. Das Modell entspricht den aktuellen Anforderungen nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021. Nach § 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 – 38 ImmoWert V auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden 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 2025 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt für das gesamte Jahr 2025 folgende Formel ergeben:

bereinigter Kaufpreis = 0,829405 * vorläufiger Sachwert + 27602,80555

P1 = 0,829405 (Steigungsfaktor)

P2 = 27602,80555 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

vorläufiger Sachwert
+/- Marktanpassung (Tabellenwert)
= Verkehrswert

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 75.000 € und 700.000 €.

Im Grundstücksmarktbericht 2012 konnte erstmals ein kreisweit auf Bodenrichtwerte abgebildeter Sachwertfaktor präsentiert werden. Diese Auswertung und Darstellung folgte dem vielfach zu beobachtenden Umstand, dass sich Sachwertfaktoren nicht nur mit dem nominellen Kaufpreis, sondern auch mit Bodenrichtwerten verändern. Aufgrund der in 2025 ausreichend großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich (s. S. 39 ff.).

Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur auf die aktuelle Auswertung der Daten aus dem Kalenderjahr 2025 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 nach dem gleichen Modell ermittelt wird (Grundsatz der Modellkonformität).** Die der Berechnung zu Grunde liegenden Sachwerte sind mit dem aktuellen Baupreisindex ermittelt worden und liegen dadurch erheblich höher als in den Vorjahren.

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2025 eine weitere Verschiebung der Sachwertfaktoren bezogen auf den vorläufigen Sachwert in ein geringwertiges Preissegment feststellen. Die Bandbreite der Sachwertfaktoren verschiebt sich in den negativen Bereich auf + 20 % bis - 13 %. Bei einem Sachwert von ca. 160.000 € ergibt sich kein Marktauf- oder Abschlag. Höhere Sachwerte werden mit Marktabschlägen belegt. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei ca. 225.000 €. Bei Sachwerten größer als ca. 625.000 € bleibt der Marktabschlag weitgehend konstant.

Für die bodenrichtwertbezogene ganzjährige Auswertung ergibt sich ein differenzierteres Bild. In den beiden abgeleiteten Bodenrichtwertintervallen bis 89 €/m² und darüber werden negative und positive Sachwertfaktoren erzeugt. Hohe Marktabschläge treten nach wie vor in niedrigen Bodenrichtwertbereichen auf. Es zeigt sich hier auch die Tendenz zu einer Abflachung des Funktionsgraphen (s. S. 38) bei erhöhten Sachwerten. 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 auch die immer wieder festzustellende Polarisierung nach Lagen in diesem Teilmarkt. Die Auswertungen folgen im Wesentlichen den Ergebnissen der nicht nach Bodenrichtwerten differenzierten kreisweiten Auswertung.

Bei Vergleichen mit den Erhebungen aus den Vorjahren sind auch die unterschiedlich - in Abhängigkeit von den vorliegenden Kauffällen - gewählten Bodenrichtwertbereiche zu berücksichtigen!

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertermittlungen ist § 39 ImmoWertV zu beachten. Hierbei ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es bleibt der Begutachtung im Einzelfall überlassen, den geeigneten Sachwertfaktor im Sinne von § 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus dem Jahr 2025 zugrunde:

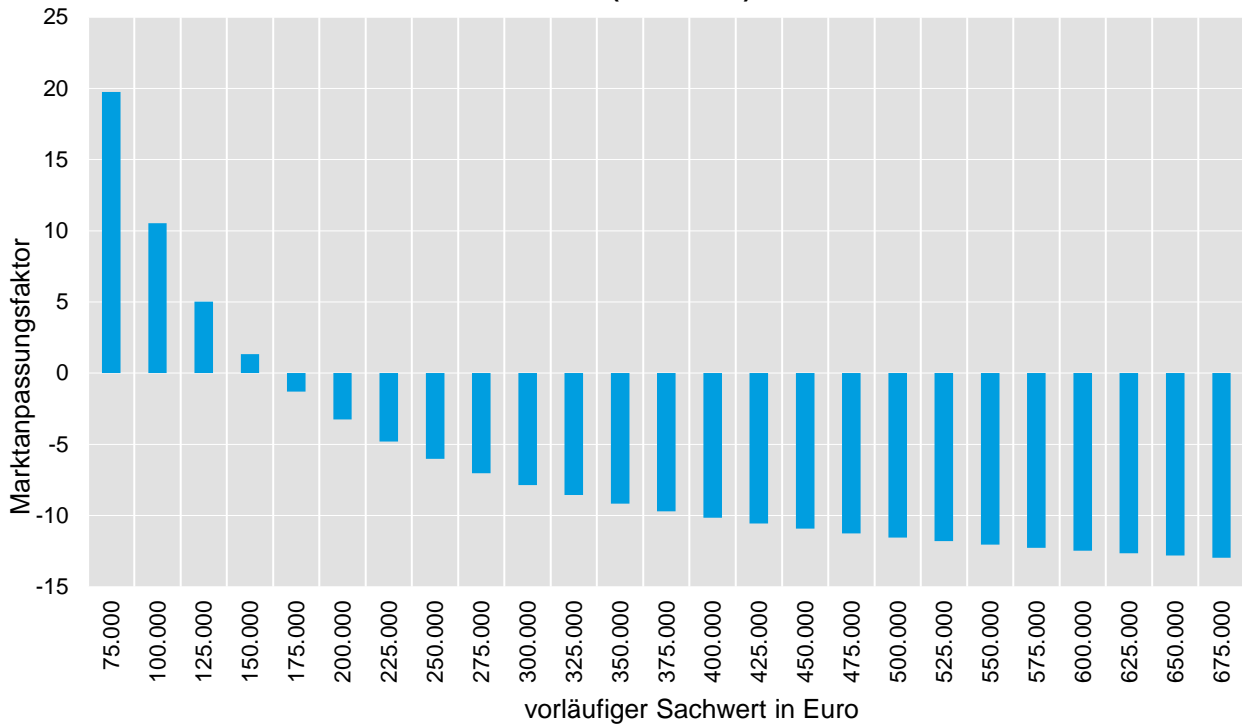
Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standard- abweichung
Untersuchte Fallzahl (139-6)	133	
Grundstücksfläche	300 m ² bis 1000 m ²	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäude- sachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	31	15
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr (fiktiv)	1960	35
NHK/m ² BGF bezogen auf Basisjahr 2010	789 €	113
Wohnfläche	163 m ²	59
Bruttogrundfläche	315 m ²	114
Gebäudestandardkennzahl	2,38	0,74

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

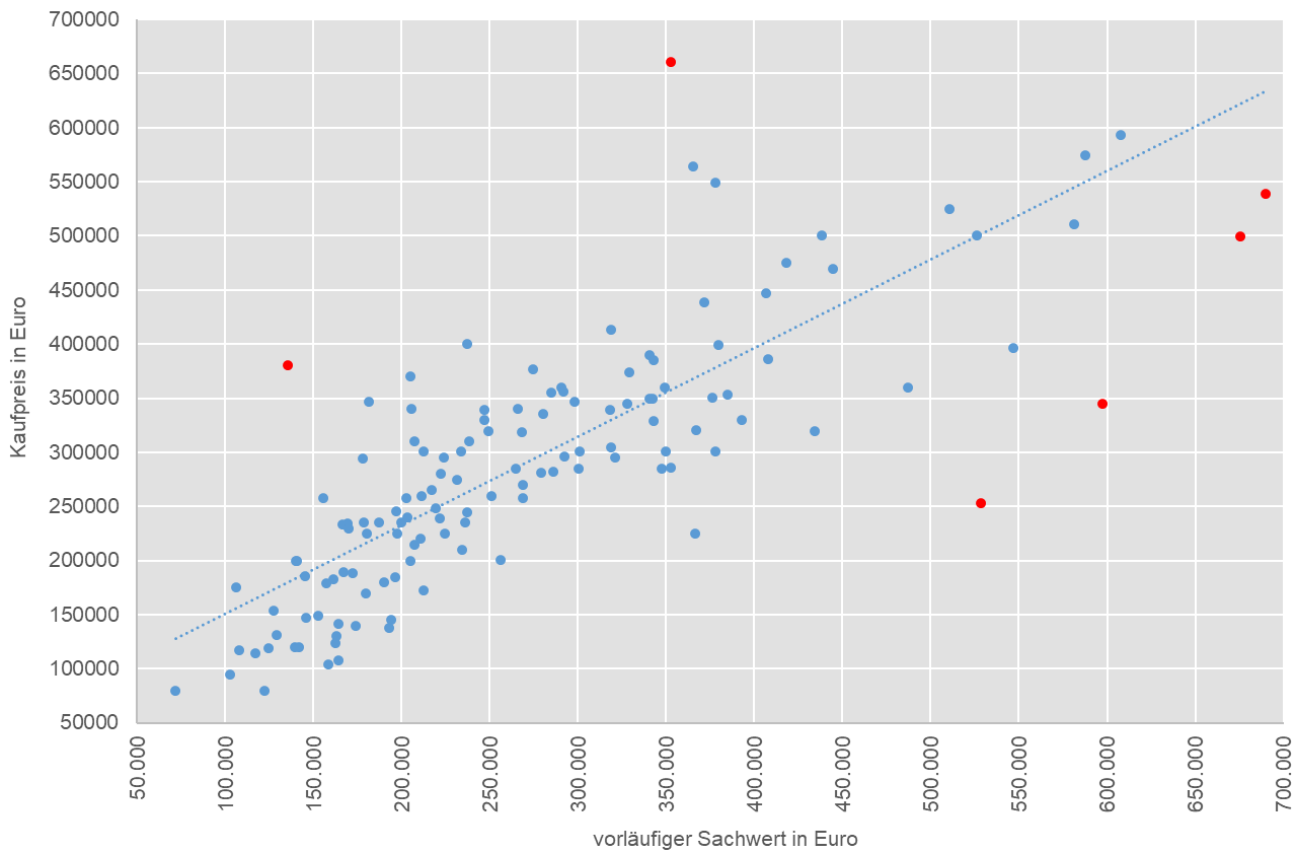
vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor in % 2025 (NHK 2010) Gesamtes Jahr
75.000	20
100.000	11
125.000	5
150.000	1
175.000	-1
200.000	-3
225.000	-5
250.000	-6
275.000	-7
300.000	-8
325.000	-9
350.000	-9
375.000	-10
400.000	-10
425.000	-11
450.000	-11
475.000	-11
500.000	-12
525.000	-12
550.000	-12
575.000	-12
600.000	-12
625.000	-13
650.000	-13
675.000	-13
700.000	-13
P1	0,829405
P2	27.602,80555
Anz. Verträge	133 (6)
Bestimmtheitsmaß	0,74

**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (S. Tabelle auf S. 37)**

2025 (NHK 2010)



Punktwolke der zugrunde liegenden Auswertung



**Sachwertfaktoren (in %) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das Jahr 2025**

Vorläufiger Sachwert in Euro	bis 89 €/m²	ab 90 €/m²
62.500		
75.000	43	
100.000	24	
125.000	12	21
150.000	4	14
175.000	-2	9
200.000	-6	6
225.000	-9	3
250.000	-12	1
275.000	-14	-1
300.000	-16	-3
325.000	-17	-4
350.000	-19	-5
375.000	-20	-6
400.000	-21	-7
425.000	-22	-7
450.000	-22	-8
475.000	-23	-9
500.000	-24	-9
525.000	-24	-10
550.000	-25	-10
575.000	-25	-10
600.000	-26	-11
625.000		-11
650.000		-11
675.000		-12
700.000		-12
725.000		
750.000		
P1	0,644094	0,81053
P2	59134,815858	49334,634426
Anz. Vertr.	64 (4)	69 (0)
Besti.Maß	0,661345	0,463867
Ø Bodenrichtwert	63,89 €/m ²	148,64 €/m ²

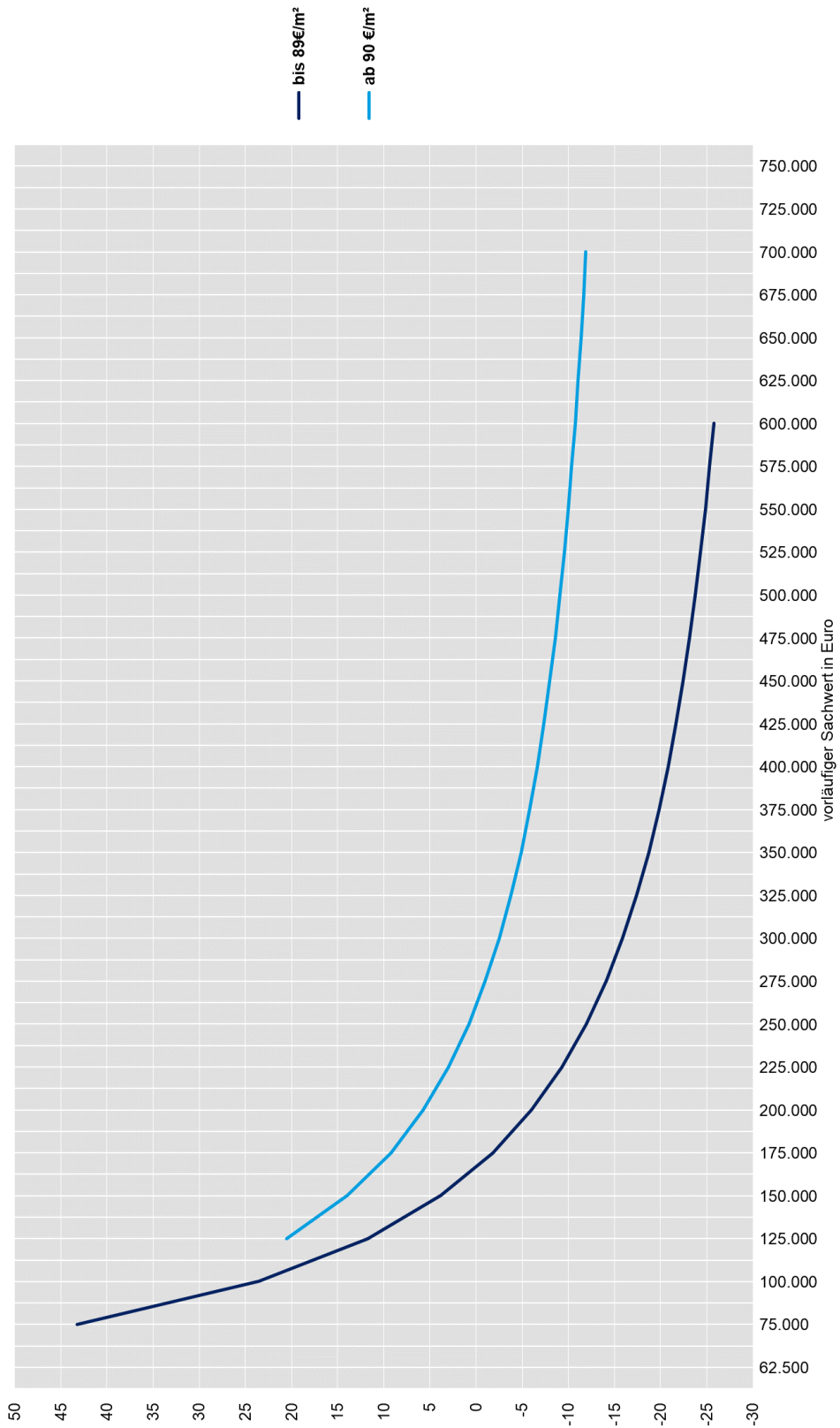
Anwendungsbeispiel:

Bei einem Objekt in einer 70 €/m²-Richtwertzone und einem ermittelten, vorläufigen Sachwert von 300.000 €, ergibt sich ein Abschlag von -16% vom vorläufigen Sachwert.

300.000	-16	-3
----------------	-----	----

$300.000 \text{ €} * 0,84 = 252.000 \text{ €}$

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das Jahr 2025
(S. Tabelle auf S. 39)**



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2025 liegen aus diesen **Teilmarkt** 22 Kauffälle mit den für die Ableitung von Liegenschaftszinsen erforderlichen Angaben vor. Davon wurden 16 Fälle, nur Objekte ohne Bauschäden oder Mängel, in die Berechnung aufgenommen. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **2,04 %**.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmoWertV 2021 sind für das Jahr 2025 wie folgt berücksichtigt worden:

Verwaltungskosten: 429 € jährlich für Eigentumswohnungen
359 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH
47 € je Garagenstellplatz,

Instandhaltungskosten: 14,00 €/m² Wohnfläche,
106,00 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz,
Vorstehende Werte gelten, soweit Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Die Gesamtnutzungsdauern der Immobilien entsprechen Anlage I zu § 12 Absatz 5 S. 1 ImmoWertV 2021.

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2025 zugrunde:

Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittelwert	Standard- abweichung
Fallzahl 22, abzüglich 6 Ausreißer	16	
Restnutzungsdauer in Jahren	34	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	209	65
Ortsübliche Mieten, €/m ² Wfl.	6,06	3,10
BWK-Anteil am Rohertrag	0,28	0,05
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.478	722
Liegenschaftszinssatz in %	2,04	1,29
Rohertragsfaktor	21,23	7,44

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2022	40	3,83	17,87
2023	29	2,66	12,01
2024	28	3,18	12,23
2025	36	3,21	15,53

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2025)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	8	4,29
Drolshagen	2	16
Finnentrop	3	17
Kirchhundem	6	1,94
Lennestadt	7	2,37
Olpe	8	3,67
Wenden	2	18

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2025 liegen aus diesen **Teilmarkt** 28 Kauffälle mit den für die Ableitung von Liegenschaftszinsen erforderlichen Angaben vor. Davon wurden 24 Fälle, nur Objekte ohne Bauschäden oder Mängel, in die Berechnung aufgenommen. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **2,08 %**.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmowertV 2021 sind für das Jahr 2025 wie folgt berücksichtigt worden:

Verwaltungskosten: 429 € jährlich für Eigentumswohnungen
359 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH
47 € je Garagenstellplatz,

Instandhaltungskosten: 14,00 €/m² Wohnfläche,
106,00 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz,
Vorstehende Werte gelten, soweit Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

¹⁶ S. Fußnote 1

¹⁷ S. Fußnote 1

¹⁸ S. Fußnote 1

Die Gesamtnutzungsdauern der Immobilien entsprechen den Vorgaben in Anlage I zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021.

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2025 zugrunde:

Teilmarkt: Drei- und Mehrfamilienhäuser	Mittelwert	Standard- abweichung
Fallzahl 28, abzüglich 4 Ausreißer	24	
Restnutzungsdauer in Jahren	38	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	325	152
Ortsübliche Mieten, €/m ² Wfl.	5,78	2,72
BWK-Anteil am Rohertrag	0,32	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.280	469
Liegenschaftszinssatz in %	2,08	1,07
Rohertragsfaktor	20,01	5,10

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

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2022	25	26,14	64,63
2023	20	9,12	19,12
2024	20	8,90	23,80
2025	22	6,63	14,22

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. €)
2021	38	6,71	13,01
2022	31	14,01	10,47
2023	19	2,47	7,72
2024	26	4,50	9,91
2025	26	3,83	10,52

6. Wohnungs- und Teileigentum

6.1. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2022	146	31,38
2023	161	29,18
2024	173	36,28
2025	188	33,74

Von den im Jahr 2025 abgeschlossenen 259 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 188 Verträge ausgewertet werden. Bei 10 Verträgen handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau. Erstverkäufe aus Umwandlung liegen nicht vor. Die hohe Anzahl auswertbarer Verträge ist auf eine hohe Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen und eine intensive Datenrecherche der Geschäftsstelle 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 2025; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2022 – 2025 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

6.1.1 Durchschnittspreise

Neue Wohnungen			
(nur Erstverkäufe aus <u>Neubau</u> des Jahres 2025)			
	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	3	-	Ohne Angaben ¹⁹
Drolshagen	-	-	-
Finnentrop	-	-	-
Kirchhündem	-	-	-
Lennestadt	-	-	-
Olpe	3	-	-
Wenden	4	-	-

¹⁹ S. Fußnote 1

Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2023– 2025,
23 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	3	89	3.509
Drolshagen	-	-	-
Finnentrop	-	-	-
Kirchhudem	-	-	-
Lennestadt	4	83	3.585
Olpe	13	81	4.830
Wenden	3	84	4.125

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2023 – 2025 aus Neubau)

Die Zahlen für diese Auswertung ließen sich nur für die Stadt Olpe ableiten, da in den anderen Städten und Gemeinden keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden ist.

Olpe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m ²)
bis 65 m ²	2	3.733
bis 90 m ²	8	4.628
über 90 m ²	3	4.657

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2025)

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn	61	12,66
Drolshagen	16	2,37
Finnentrop	24	2,93
Kirchhudem	13	0,92
Lennestadt	59	5,68
Olpe	53	12,92
Wenden	32	6,03

Gebrauchte Wohnungen

(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2023 - 2025)

	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m ²)	durchschnittlicher Preis (€/m ²)	Mittleres Baujahr
Attendorn	83	96	2.092	1991
Drolshagen	21	102	1.845	1982
Finnentrop	29	105	1.385	1983
Kirchhudem	25	75	1.431	1847 ²⁰
Lennestadt	64	104	1.337	1979
Olpe	132	89	2.409	1986
Wenden	43	92	1.816	1988

Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche (2017- 2025)

Ort/Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Attendorn	2.936	3.118	3.334	2.897	3.176	21	-	22	23
Drolshagen	2.268	2.764	2.960	3.123	-	3.254	24	-	-
Finnentrop	-	-	2.412	-	-	-	-	-	-
Kirchhudem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lennestadt	2.312	2.310	-	-	-	-	25	26	-
Olpe	3.216	3.175	3.175	3.141	3.774	27	4.109	4.739	-
Wenden	2.477	-	2.729	3.075	3.285	3.428	-	28	-
Gesamtzahl ausgew. Fälle,						11			
davon für Olpe und At.	31	42	39	26	44		5	15	1
	23	36	28	14	30	4	5	8	1

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen für Erstverkäufe wird an dieser Stelle auf die Auswertungen und Diagramme, wie sie in den vergangenen Berichten veröffentlicht wurden, verzichtet.

²⁰ Das mittlere Baujahr wird durch zahlreiche Verkäufe von Wohnungen in der Adolfsburg beeinflusst

²¹ S. Fußnote 1

²² S. Fußnote 1

²³ S. Fußnote 1

²⁴ S. Fußnote 1

²⁵ S. Fußnote 1

²⁶ S. Fußnote 1

²⁷ S. Fußnote 1

²⁸ S. Fußnote 1

Gemeindeübersichten
(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2023 - 2025)

Attendorn

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	8	83	2.730
2000 - 2009	4	93	2.503
1990 - 1999	9	100	2.126
1980 - 1989	12	86	1.865
1970 - 1979	11	96	1.796
1960 - 1969	7	121	1.644
vor 1960	4	169	1.340

Drolshagen

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	1	100	2.730
2000 - 2009	2	58	2.745
1990 - 1999	2	67	1.861
1980 - 1989	2	131	1.626
1970 - 1979	1	89	944
1960 - 1969	1	185	1.508
vor 1960	2	202	1.035

Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	-	-	-
2000 – 2009	1	104	1.947
1990 – 1999	6	76	1.648
1980 - 1989	2	157	1.369
1970 - 1979	6	107	1.236
1960 - 1969	4	129	1.260
vor 1960	1	150	1.100

Kirchhundem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	-	-	-
2000 – 2009	-	-	-
1990 – 1999	5	76	1.648
1980 - 1989	3	97	1.017
1970 - 1979	1	75	1.200
1960 - 1969	1	218	1.308
vor 1960	14	59	1.389

LenneStadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	-	-	-
2000 – 2009	4	77	1.757
1990 - 1999	13	89	1.514
1980 – 1989	11	102	1.435
1970 - 1979	14	93	1.157
1960 - 1969	8	137	1.026
vor 1960	3	232	635

Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	7	71	4.040
2000 - 2009	9	102	2.376
1990 – 1999	8	94	2.479
1980 - 1989	20	92	2.090
1970 - 1979	16	102	1.832
1960 - 1969	14	89	2.288
vor 1960	5	82	2.617

Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2010	-	-	-
2000 - 2009	2	102	2.639
1990 - 1999	13	84	1.587
1980 - 1989	2	120	2.230
1970 - 1979	6	84	1.925
1960 - 1969	3	114	1.681
vor 1960	1	110	1.182

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Für das Gebiet des Kreis Olpe wurden zum Stichtag 01.01.2025 erstmalig Immobilienrichtwerte beschlossen. Zum Stichtag 01.01.2026 wurden die Immobilienrichtwerte fortgeführt. Weitere Informationen zu den Immobilienrichtwerten s. Kapitel 5.1.2.

Es wurden folgende Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (keine Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlung) ermittelt:

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“

1. beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlung
2. werden als Wert in Euro/m²-Wohnfläche angegeben
3. gelten nur innerhalb der durch die Umrechnungskoeffizienten vorgegebenen Wertespannen
4. enthalten keine Garage / Carport / Stellplatz
5. beinhalten kein Inventar
6. gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten
7. beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht, usw.)
8. gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) einer Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür werden nachfolgend Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gehende Abweichungen von der Richtwertnorm sind sachverständig zu würdigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden, Mängel).

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit zugehöriger Erläuterung dort als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zudem empfiehlt es sich, den Immobilien-Preis-Kalkulator dort zu nutzen.

Weitergehende Informationen sind in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten unter www.boris.nrw.de einzusehen.

Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet.

Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für den Teilmarkt Wohnungseigentum.

Jahr	Index
	Basis = 2019
2015	90,5
2016	91,3
2017	97,6
2018	99,4
2019	100,0
2020	106,6
2021	114,3
2022	130,5
2023	116,1
2024	132,3
2025	133,9

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden gleichartiger Objekte, die sich aus Abweichungen einzelner Merkmale ergeben. Mittels dieser Umrechnungskoeffizienten können Immobilien mit verschiedenen Merkmalsausprägungen in Wertrelation zueinander gesetzt werden. Die Umrechnungskoeffizienten werden – genau wie die Immobilienrichtwerte – mittels geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu unplausiblen Ergebnissen kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen. Im Grenzbereich zweier Klassen kann es zudem sinnvoll sein, die Nachbarklasse bei der Wertermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Merkmal	Wert / Merkmalsausprägung	Umrechnungs- koeffizient
Wohnfläche (m ²)	25 - 60	1,03
	61 - 95	1,00
	96 - 120	0,91
	121 - 350	0,86
Baujahr	1850-1954	0,82
	1955-1975	0,93
	1976-2000	1,00
	2001-2021	1,30
Bodenrichtwert (€/m ²)	24 - 70	0,70
	71 - 120	1,00
	121 - 160	1,18
	161 - 210	1,30
	211 - 300	1,40
	310 - 500	1,42
Wohneinheiten im Gebäude	2 - 3	1,02
	4 - 8	1,00
	9 - 15	0,94
	16 - 30	0,86

Modellbeschreibung zur Ableitung der Immobilienrichtwerte

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2026
räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Olpe
sachlicher Anwendungsbereich	Die dargestellten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Wohnungseigentum. Des Weiteren ergibt sich der sachliche Anwendungsbereich aus den Merkmalen der Umrechnungskoeffizienten.
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind, berücksichtigt.

Die Kaufpreise wurden mit dem Preisindex an den Stichtag 01.01.2026 angepasst und anhand von Umrechnungskoeffizienten auf ein Normobjekt abgestellt. Für jede Richtwertzone wurde nach Eliminierung von Ausreißern und Mittelbildung aus den angepassten Kaufpreisen der Richtwert ermittelt.

Im Ergebnis hat der Gutachterausschuss jeweils einen Immobilienrichtwert für jede der 7 Gemeinden im Kreis Olpe für den hier beschriebenen Teilmarkt beschlossen.

Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Baujahr	1976 – 2000
Wohnfläche	61 – 95 m ²
Einheiten Anlage	4 - 8
Bodenrichtwert	70 - 120 €/m ²

Der Einfluss oben dargestellter Merkmale auf den Kaufpreis ist grundsätzlich anhand der Klasseneinteilung der Umrechnungskoeffizienten ersichtlich.

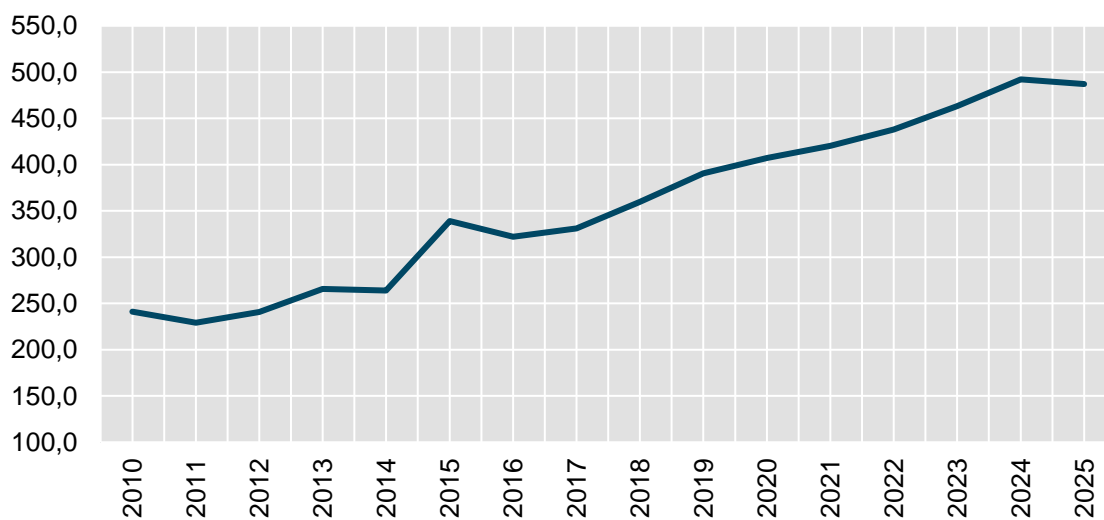
Zu den in der Auflistung der Umrechnungskoeffizienten nicht aufgeführten Merkmale „Gebäudeart“, „Terrasse/Balkon“ und „Garage/Stellplatz“ gilt, dass diese Merkmale entweder in der Kaufpreissammlung nicht erfasst worden sind oder keinen Einfluss auf den Kaufpreis hatten.

6.1.3 Indexreihen

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347	179.644	241,0
2011	158.007	170822	229,1
2012	174.928	179.511	240,8
2013	210.182	197.982	265,6
2014	196.636	214.021	287,1
2015	252.631	233.272	312,9
2016	231.191	240.074	322,0
2017	245.284	246.733	331,0
2018	265.173	268.293	359,9
2019	297.542	291.201	390,6
2020	304.545	303.446	407,0
2021	307.153	313.307	420,3
2022	334.378	326.409	437,8
2023	329.725	345.283	463,2
2024	387.302	366832	492,1
2025	363.000		486,9

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

Preisindex Eigentumswohnungen



6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 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 2025 liegt für den **Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“** eine ausreichende Datenmenge von ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins als Grundlage für die Ableitung von Liegenschaftszinsen vor.

Der zum 01. März 2025 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe ermöglichte zudem die Ableitung von Liegenschaftszinsen auch für nicht vermietete Objekte auf Grundlage von fiktiven Mieten. Die Mieten wurden nach diesem Stand abgeleitet.

Eine Ableitung von Liegenschaftszinsen durch die Anwendung fiktiver Mieten für den Teilmarkt der erstverkauften Neubaeigentumswohnungen war mangels ausreichender Anzahl von Kauffällen nicht möglich.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmowertV 2021 sind für das Jahr 2025 wie unter Nr. 5.2.1 berücksichtigt worden

Folgende Kenngrößen aus dem Mietspiegel sind für die Ableitung von Mieten nicht vermieteter Objekte zugrunde gelegt worden:

Es wird unterschieden zwischen einer Lage inner- oder außerhalb des Kernorts einer Stadt oder Gemeinde sowie zusätzlich den Lagestufen einfach, mittel oder gut.

Ausstattungsstandard	Punktwert für Wohnmerkmale lt. Mietspiegel 2025, Tabelle 2
Kernort Nein	0 %
Kernort Ja	+ 6,8 %
Einfach und Mittel	0 %
Gut	+ 4,8 %

Von den 10 Kauffällen von neuen Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2025 konnten aufgrund von fehlenden Daten (Wohnfläche) nur 1 Fall gänzlich ausgewertet werden. Mangels ausreichender Kauffälle werden daher aus diesem Marktsegment keine Auswertungen abgebildet.

Modernisierungsstatus nach Angaben des Käufers bzw. Ortsbesichtigung	Punktwert für Wohnmerkmale lt. Mietspiegel
Einfach	2
Mittel	4
Aufwändig	6

Die Gesamtnutzungsdauern der Immobilien entsprechen der ImmoWertV 2021.

Objektart	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2025 zugrunde:

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl 37, abzüglich 2 Ausreißer	35	
Restnutzungsdauer in Jahren	53	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	77	20
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,99	1,15
BWK-Anteil am Rohertrag	25,7%	6,11%
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	2.124	873,63
Liegenschaftszinssatz in %	2,30	0,94
Rohertragsfaktor	23,77	5,89

Teilmarkt: selbst genutztes Wohnungs- eigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl 72, abzüglich 8 Ausreißer	64	
Restnutzungsdauer in Jahren	50	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	95	34
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,67	0,94
BWK-Anteil am Rohertrag	25%	1,5%
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	2198	777,73
Liegenschaftszinssatz in %	2,07	1,46
Rohertragsfaktor	25,97	7,23

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wenn keine eigenen aussagekräftigen Daten vorliegen, z. B. von Kleiber (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, syst. Darstellung Ertragswertverfahren IV, Rz. 255) oder aus der Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“. 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 % (nach eigener Ermittlung 2,04 %)
- für Mietwohngrundstücke 3,5 – 5,0 % (nach eigener Ermittlung 2,08 %) (zum Vergleich: nach eigener Ermittlung 2,08 %, siehe vorherige Seite),
- für Eigentumswohnungen 2,5 – 3,5 % (zum Vergleich: nach eigener Ermittlung 2,30 % siehe vorherige Seite),
- 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 2025 sind insgesamt 16 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon 3 Fälle aus Attendorn, 3 Fälle aus Drolshagen, 1 Fall aus Lennestadt, 6 Fälle aus Olpe und 3 Fälle aus Wenden. Der Gesamtumsatz beträgt 1,87 Mio. €.

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die erforderlichen Angaben sind unter 3.41 auf Seite 18 dieses Grundstücksmarktberichts zu finden.

8. Mieten und Pachten

Im Jahr 2021 wurde erstmals für den Kreis Olpe ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, der Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien liefert. Der Mietspiegel wurde von den Mieter- und Vermietervertretern und allen Kommunen des Kreises Olpe anerkannt und zum 01. März 2021 in Kraft gesetzt und zum 01.03.2023 aktualisiert. Zum 01.03.2025 wurde der Mietspiegel komplett neu aufgestellt.

Die Mietspiegelbroschüre steht gebührenfrei als Download auf der Homepage des Kreises Olpe zur Verfügung (<https://www.kreis-olpe.de/mietspiegel>). Dort ebenfalls verfügbar ist ein Online-Rechner zur automationsgestützten Berechnung der ortsüblichen Miete.

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 zuletzt im März 2018 und 2023 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 Mietpreisspannen aus dem in 2023 neu erstellten gewerblichen Mietspiegel sind nachfolgend in tabellarischer Form abgebildet.

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 – 316, Herr Schöps) 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.

Es ist beabsichtigt, den gewerblichen Mietspiegel Mitte des Jahres 2026 neu zu erstellen. Der Arbeitskreis Gewerblicher Mietspiegel hat die Arbeit daran bereits aufgenommen.

Mietpreisspannen im Kreis Olpe

Einzelhandelsflächen/Ladenlokale Mietpreisspannen 2023 - 2025

Kommune	Sehr gute Lage €/m ²	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Einfache Lage €/m ²
Attendorn	11,00 – 15,00	8,00 – 12,00	7,00 – 10,00	4,00 – 7,00
Drolshagen	-	6,00 – 8,00	5,00 – 6,50	3,50 – 5,50
Finnentrop / Bamenohl	-	6,50 – 9,00	4,50 – 6,50	3,50 – 5,50
Kirchhundem	-	5,00 – 7,00	4,50 – 6,50	3,50 – 5,50
LenneStadt	9,00 – 13,00	7,00 – 9,00	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50
Olpe	13,00 – 17,00	7,00 – 13,00	6,50 – 10,00	5,00 – 7,50
Wenden	-	7,00 – 9,00	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50

Büro- und Praxisflächen Mietpreisspannen 2023 - 2025

Kommune	Gute Qualität/Nutzwert €/m ²	Mittlere Qualität/Nutzwert €/m ²	Einfache Qualität/Nutzwert €/m ²
Attendorn	8,00 – 11,00	6,00 – 9,00	4,00 – 7,00
Drolshagen	6,00 – 7,00	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00
Finnentrop	6,00 – 7,00	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00
Kirchhundem	6,00 – 7,00	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00
LenneStadt	6,50 – 8,50	5,50 – 6,50	4,00 – 5,50
Olpe	9,00 – 12,00	6,00 – 9,00	5,00 – 6,50
Wenden	6,00 – 8,00	5,00 – 6,00	4,00 – 5,50

**Produktions- und Lagerhallen
 Mietpreisspannen 2023 – 2025 im Kreis Olpe**

Lage	Guter Nutzwert €/m ²	Mittlerer Nutzwert €/m ²	Einfacher Nutzwert €/m ²
Gute Lage	3,50 – 5,00	3,00 – 4,50	2,50 – 3,50
Mittlere Lage	2,50 – 4,00	2,00 – 3,50	2,00 – 3,00
Einfache Lage	bis 3,50	bis 3,00	bis 2,00

Hinweis: Die vorliegenden Hallenmieten gelten in der Regel für größere Nutzflächen. Bei kleineren Hallen (mit einer Nutzfläche bis zu 500 m²) werden in der Regel höhere Preise erzielt. Hier ist ein Aufschlag von 0,50 – 1,00 €/m² anzusetzen.

Für Stellplätze und Garagen sind folgende Mietansätze in € zugrunde gelegt worden:

Nicht überdachte Stellplätze/ Garagen/Carports	Miete in städtischen Lagen	Miete im ländlichen Lagen
Nicht überdachte Stellplätze	30-40	15-30
Garagen	60-100	40-60
Carports	40-60	30-50
Tiefgaragenstellplätze	50-70	-

9. Kontakte und Adressen

Mitglieder/innen des Gutachterausschusses (Stand: 01.01.2026)

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

Vorsitzender

Figge, Werner
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing., Vermessungsassessor
Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter

Dr. Lockemann, Silja
Kreisverwaltung Olpe

Dr.-Ing., Vermessungsassessorin
Kreisvermessungsoberärztin

Ehrenamtliche Gutachter/innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Becker, Guido
Freusbergweg 9

Dipl. Ing., Architekt
57462 Olpe

Bergsieker, Tim
Hunold-Rump-Str. 109 a

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57368 Lennestadt-Oedingen

Faust, Boris
Timmerbruch 37

Immobilienvermittler, staatl. geprüfter Betriebswirt
57368 Lennestadt

Feldmann, Thomas
Martinstr. 21

selbst. Immobilienkaufmann
Dipl. Sachverständiger (DIA),
57462 Olpe

Hengstebeck, Reinhold
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57439 Attendorn

Henne, Andreas
Arnoldstraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

Henning, Eckhardt
Eichhagenstr. 19

Dipl. Forstingenieur, Forstamtsrat a.D.
57482 Wenden-Gerlingen

Hermes, Tobias
Schoppenohr 3

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhudem-Brachthausen

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Korn, Heike,
Franz-Hitze-Str. 21

Dipl.-Ing., Bauingenieurin
57482 Wenden-Gerlingen

Neu, Oliver Am Weinberg 2	Immobilienfachwirt, Bankkaufmann 57489 Drolshagen
Ohm, Klaus-Martin Leonardusstr. 3	Dipl.-Verwaltungswirt, Kreisamtsrat a.D. 57462 Olpe
Ohm, Michael Röntgenstraße 24	Dipl.-Ing., Architekt 57462 Olpe
Schablowski, Bernd Plettenberger Str. 62	Sparkassenbetriebswirt 57439 Attendorn
Schönauer, Thomas Hochstraße 16a	Dipl.-Ing., Architekt 57482 Wenden-Hünsborn
Stupperich, Winfried Beethovenstraße 34	selbst. Immobilienberater 57368 Lennestadt-Grevenbrück
Sure, Edgar Heereshagener Str. 8b 51709 Marienheide	Dipl. Vermessungsingenieur, Dipl. Sachverständiger (DIA)
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 Bodenrichtwerte

Chuong, Joachim	Regierungsbeschäftigter, Dipl.-Ing., Architekt, Bau- sachverständiger, Finanzamt
Huperz, Anne-Marie	Finanzbeamtin, Finanzamt Olpe

10. Anlagen

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
	(am 31.12.2024)*		
Attendorn	23.554	97,92	241
Drolshagen	11.913	67,11	178
Finnentrop	17.022	104,42	163
Kirchhundem	11.509	148,63	77
Lennestadt	24.238	135,59	179
Olpe	24.695	85,88	288
Wenden	19.415	72,56	268
gesamt:	132.346	712,11	199

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

Stadt/ Gemeinde	Siedlungsfläche		Vegetationsfläche	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	10,13	10,35%	75,65	77,25%
Drolshagen	6,38	9,51%	54,92	81,83%
Finnentrop	7,83	7,50%	87,58	83,87%
Kirchhundem	6,53	4,40%	133,96	90,13%
Lennestadt	11,14	8,22%	114,95	84,78%
Olpe	9,50	11,06%	65,30	76,03%
Wenden	8,87	12,23%	57,02	78,59%
gesamt:	60,40	8,48%	589,38	82,76%

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2025

Verwaltungsgebühren für ein Wertgutachten

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

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 1.400 €, bei einem Wert von mehr als 1 Mio. bis 10 Mio. Euro 0,1 % des Wertes zuzüglich 2.400 €, bei einem Wert von über 10 Mio. bis zu 100 Mio. € 0,03 Prozent des Wertes zuzüglich 9.400 €. Es ist maximal ein Wert von 100 Mio. €, bei Miet und Pachtwerten von Zwei Millionen Euro anzusetzen. 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

