



## Grundstücksmarktbericht 2024 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

Ohm, Klaus Martin  
Zimmer 2.034, Telefon: 02761 / 81-395  
E-Mail: km.ohm@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](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 25 € 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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

**Druckauflage:**

20 Exemplare

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Olpe

## Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Olpe

# Inhalt

<b>1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....</b>	<b>2</b>
1.1 Örtlicher Gutachterausschuss.....	2
1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	3
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	4
<b>2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaufpreissammlung .....	6
2.2 Zwangsversteigerungen.....	8
<b>3. Umsätze .....</b>	<b>9</b>
3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit.....	9
3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen.....	12
3.3 Umsatzzahlen nach Teilmärkten.....	17
3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen.....	18
3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....	19
3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke .....	19
<b>4. Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>20</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau.....	20
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke.....	20
4.3 Gewerbliche Bauflächen (ohne Handel und Dienstleistungen).....	20
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	21
4.5 Werdendes Bauland .....	22
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke .....	22
4.7 Bodenrichtwerte.....	23
4.7.1 Definition und allgemeine Informationen .....	23
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW .....	24
4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland.....	24
4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) .....	26
4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise .....	28
4.7.6 Indexreihen .....	29
<b>5. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>30</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	30
5.1.1 Durchschnittspreise .....	31
5.1.2 Indexreihen .....	33
5.1.3 Sachwertfaktoren.....	34
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke.....	41
5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	41
5.3 Gewerbe-, Industrie-, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude.....	42

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke.....	42
<b>6. Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>43</b>
6.1. Wohnungseigentum .....	43
6.1.1 Durchschnittspreise .....	43
6.1.2 Indexreihen .....	49
6.1.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....	50
6.2 Teileigentum .....	53
<b>7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....</b>	<b>53</b>
<b>9. Mieten und Pachten .....</b>	<b>54</b>
<b>10. Kontakte und Adressen .....</b>	<b>57</b>
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>59</b>

# 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 nicht-öffentlicher 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 01.01.2022 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.

## 1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen den diesjährigen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe präsentieren zu dürfen. Dieser Bericht bietet auf Basis der ausgewerteten Kaufverträge des Kalenderjahres 2023 einen detaillierten Überblick der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in unserer Region.

Hauptziel bei der Erstellung dieses Berichts ist es, eine fundierte Grundlage für Entscheidungen im Bereich der Immobilienwirtschaft zu bieten. Dazu sind durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss umfangreiche Daten und Analysen zusammengetragen worden, um einen Einblick in die Preisentwicklung, die Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten und die allgemeine Marktsituation im Kreisgebiet Olpe zu geben.

### Beeinträchtigung durch Cyberangriff

Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Bericht nicht ohne Herausforderungen entstanden ist. Während des Erhebungszeitraums wurde die Südwestfalen-IT Opfer eines Cyberangriffs. Obwohl umgehend Maßnahmen ergriffen wurden, um die Sicherheit der Daten zu gewährleisten, konnten vermutlich ca. **5% der erfassten Informationen** nicht wiederhergestellt werden. Dies betrifft digital übermittelte Kaufverträge, die kurz vor der besagten Cyberattacke eingegangen und in der Kaufpreisssoftware zunächst verarbeitet, jedoch später nur bis einen bestimmten vorherigen Zeitpunkt wiederhergestellt wurden und solche, die nach der Cyberattacke noch auf den unterbrochenen digitalen Weg gebracht worden sind. Trotz schnellstmöglicher Information an die Notarkanzleien im Kreis Olpe mit der Bitte um Übermittlung der Kaufverträge auf dem Postweg, konnte eine gewisse Dunkelziffer an vermutlich auf diesem Weg verloren gegangenen Kauffällen nicht vermieden werden. Es wird daher um Verständnis gebeten, dass dieser Grundstücksmarktbericht ausnahmsweise nicht in Gänze den gesamten Grundstücksmarkt des Jahres 2023 im Kreis Olpe abbilden kann, wobei weder die Auswirkungen auf bestimmte Marktsegmente noch auf das gesamte Umsatzniveau bewertet werden können.

### Entwicklung der Kaufverträge

Es ist zu vermerken, dass die **Gesamtzahl der Kaufverträge** im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen hat. Diese Entwicklung spiegelt sich in den detaillierten Analysen des Berichts wider und sollte bei der Bewertung der Marktlage berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der o. a. Dunkelziffer an ausgefallenen Kauffällen ist der Rückgang der Kauffallzahlen im Kreis Olpe gegenüber dem Vorjahr mit ca. 10 % - 12 % anzusetzen. Informationen anderer Geschäftsstellen von Gutachterausschüssen im Land NRW zufolge sind dort teilweise erheblich größere Umsatzeinbrüche zu verzeichnen.

### Unterjährige Auswertungen

Im Sommer 2024 sollen zusätzliche Auswertungen – insbesondere Sachwertfaktorableitungen - zum ersten Halbjahr durchgeführt werden, um diesen Bericht zu ergänzen. Die neuesten Daten und Trends sollen dann in den vorhandenen Bericht aufgenommen werden, um eine unterjährige aktuelle Einschätzung der Marktsituation zu bieten.



Trotz der erwähnten Beeinträchtigungen wird dieser Grundstücksmarkbericht dennoch wertvolle Erkenntnisse bereithalten. Haben Sie vielen Dank für Ihr Interesse.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, sofern Änderungswünsche hinsichtlich neu aufzunehmender Auswertungen bestehen oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden. Dabei ist zu beachten, dass gelegentlich - bezogen auf einzelne Regionen und Teilmärkte - eine geringe Anzahl von Verkaufsfällen festzustellen ist, wodurch einige wünschenswerte Auswertungen gar nicht möglich oder wenig sinnvoll erscheinen bzw. zu verzerrten Aussagen führen würden. Nach wie vor gilt dies etwa für Kauffälle von unbebauten unselbständigen Teilflächen wie Arrondierungen, Verkehrsflächen, Rückübertragungen von Verkehrsflächen etc. Diese Kauffälle werden als sonstige unbebaute Grundstücke unter Nr. 3.4.2 dieses Marktberichts lediglich mit Fallzahl, Geld- und Flächenumsatz dargestellt.

Olpe, im April 2024



(Figge)  
Vorsitzender

## 2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Kaufpreissammlung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2022 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

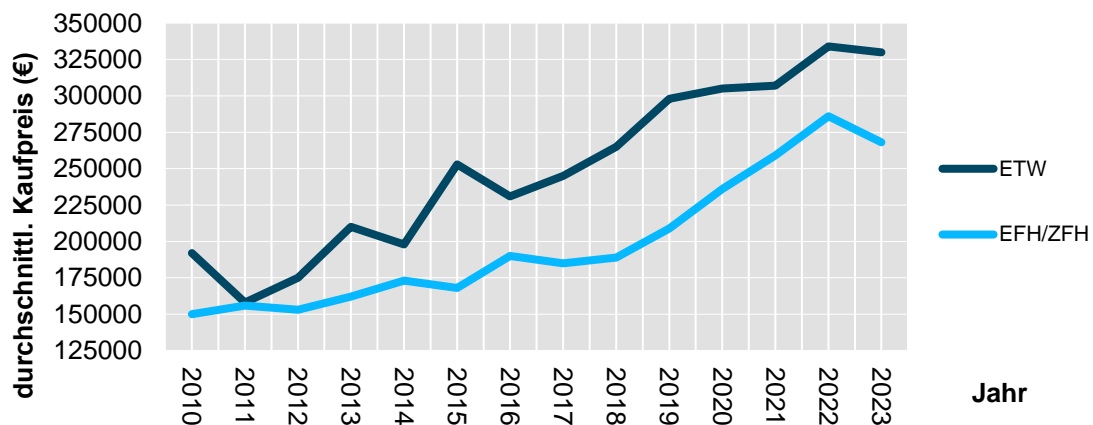
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

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 <sup>2</sup>	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €
2019	110	209.000	298.000
2020	106	236.000	305.000
2021	102	259.000	307.000
2022	111	286.000	334.000
2023	117	268.000	330.000

### Preisniveau im Kreis Olpe



### Neue Eigentumswohnungen

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Attendorn	-	Keine Angaben <sup>1</sup>	3.176	2.897	3.340
Drolshagen	keine-Angaben <sup>2</sup>	3.254	-	3.123	2.960
Finnentrop	-	-	-		2.412
Kirchhundem	-	-	-		-
Lennestadt	Keine Angaben <sup>3</sup>	-	-		-
Olpe	4.109	Keine Angaben <sup>4</sup>	3.774	3.141	3.175
Wenden	-	3.428	3.285	3.075	2.729

**Insgesamt sind acht Eigentumswohnungen kreisweit verkauft worden.**

### Wohnbauland

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Attendorn	121	134	132	148	161
Drolshagen	106	100	127	112	81
Finnentrop	121	74	93	89	79
Kirchhundem	95	73	57	61	53
Lennestadt	58	76	77	76	73
Olpe	197	195	113	116	126
Wenden	121	124	102	108	111

#### Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Wohnbauland und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider. Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielen Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten sind. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes oder mehrerer Eigentumswohnungen innerhalb eines Objektes können die Zahlen eines Jahres erheblich verzerren. Eine zutreffende Einschätzung der Wertverhältnisse ergibt sich deshalb erst im Vergleich der Zahlen mehrerer Jahre. **Der aktuell hohe durchschnittliche Baulandpreis in der Stadt Olpe ist vornehmlich auf den Verkauf von wenigen hochpreisigen Baugrundstücken in einem neuen Baugebiet zurückzuführen.**

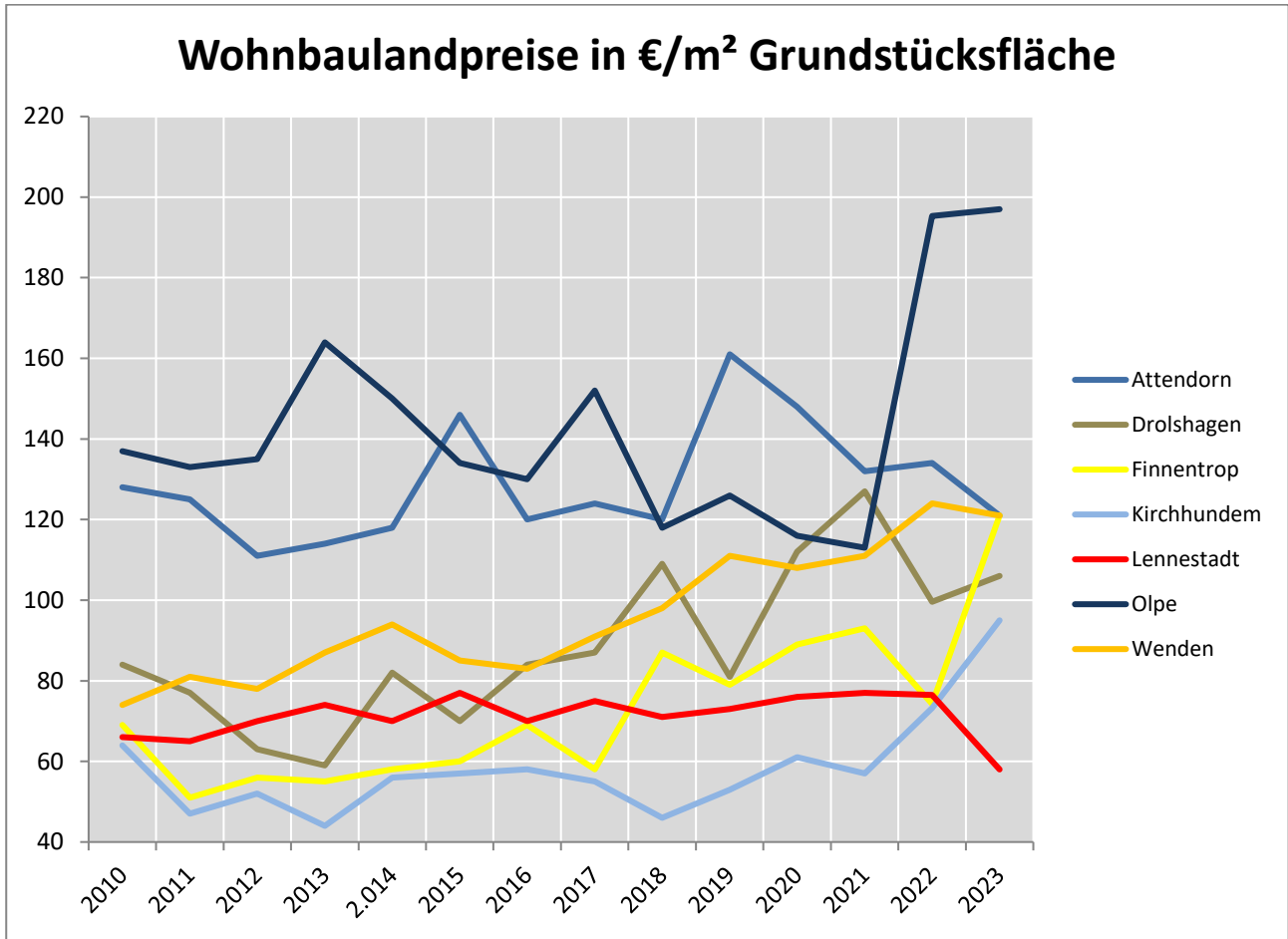
<sup>1</sup> Aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

<sup>2</sup> S. Fußnote 1

<sup>3</sup> S. Fußnote 1

<sup>4</sup> S. Fußnote 1

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2023 betrug **846 m<sup>2</sup>** (2022: 758 m<sup>2</sup> 2021: 826 m<sup>2</sup>, 2020: 778 m<sup>2</sup>, 2019: 782, 2018: 870 m<sup>2</sup>, 2017: 849 m<sup>2</sup>, 2016: 764 m<sup>2</sup>).



## 2.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2023 sind 6 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 0,62 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel bei 111 % des ermittelten Verkehrswertes bei einer Standardabweichung von 59 %, einem Minimum von 50 % und einem Maximum von 190 % des ermittelten Verkehrswertes.

Ort	Fallzahl	Anteil Zuschlagswert/Verkehrswert
Kreis Olpe insgesamt	6	2,33

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

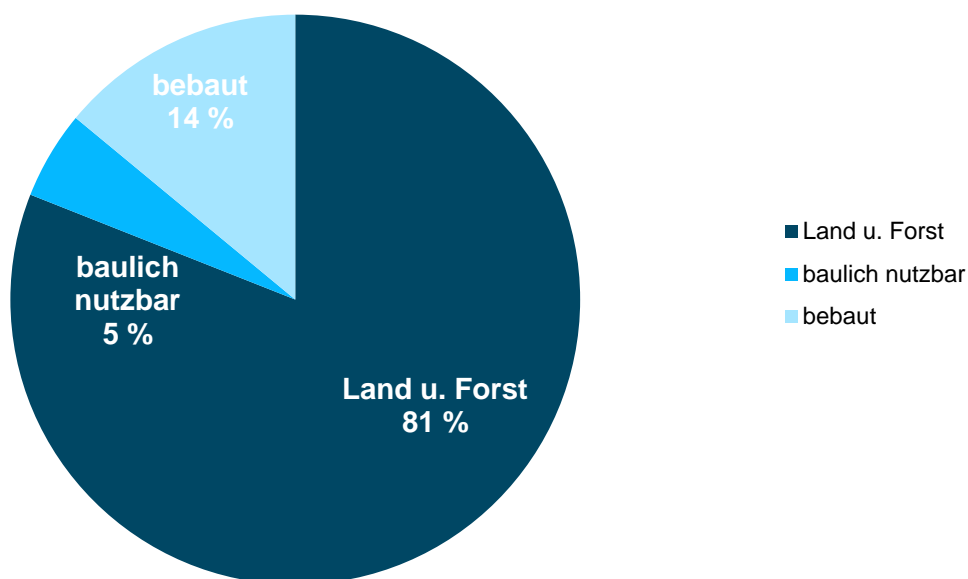
Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	Anteil aufgenommener Verträge
2020	1.342	1.107	235	82 %
2021	1.446	1.169	277	81 %
2022	1.346	1.074	272	80 %
2023	1.107	974	272	88 %

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

#### Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2023 insgesamt Kauffälle im Umfang von rund 352 ha Grundstücksfläche ausgewertet (im Vorjahr 294 ha). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 81 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 5 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 14 %.

Unter Berücksichtigung der nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommenen (nicht zur Auswertung geeigneten) und der nicht ausgewerteten Verträge ergibt sich ein noch deutlich höherer Flächenumsatz von 440 ha (im Vorjahr 418 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

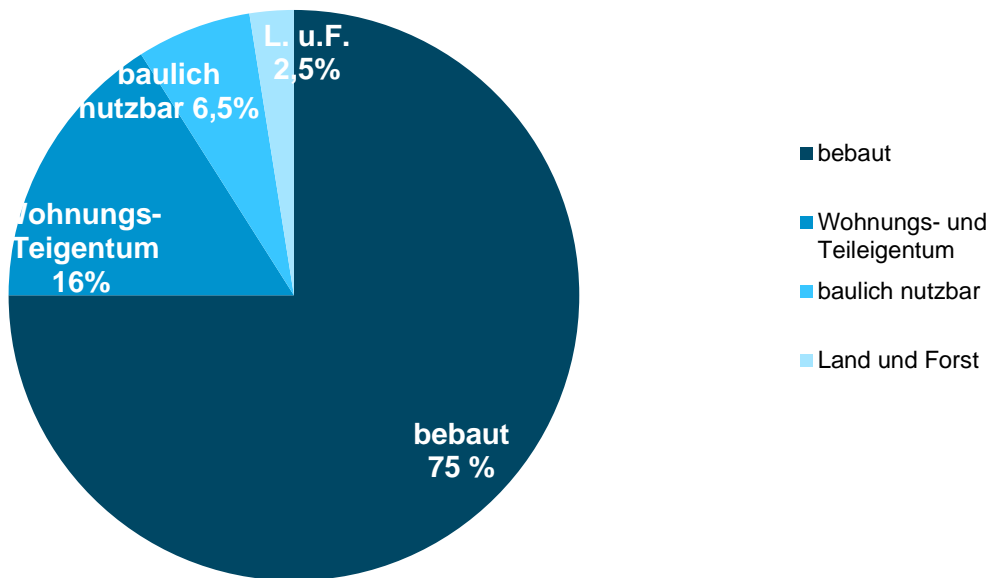


## Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 193 Mio. € (Abnahme um ca. 22 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 75 % auf bebaute Grundstücke, 16 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 6,5 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 2,5 % 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 208 Mio. € (Vorjahre 293 Mio. € und 270 Mio. €).

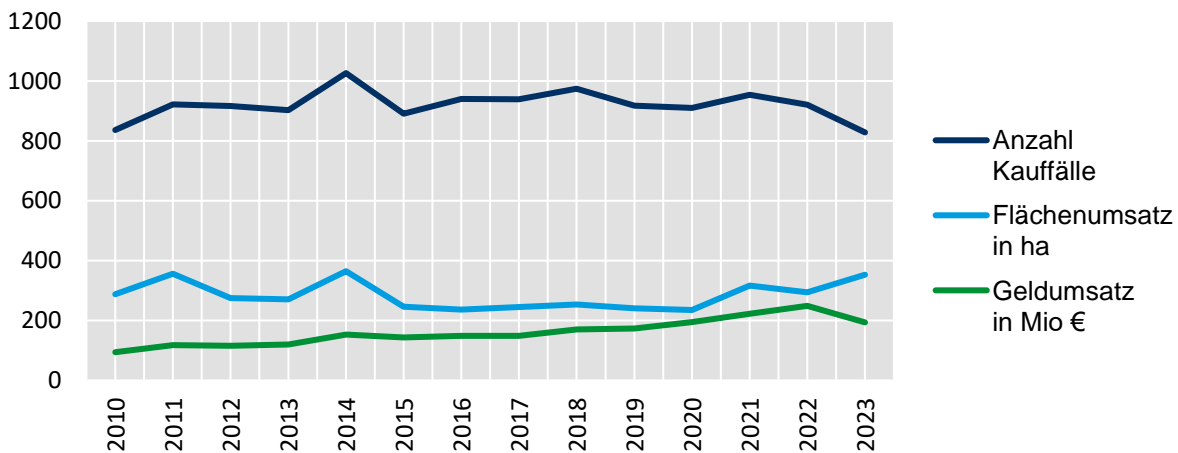


## Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

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 m<sup>2</sup>, höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen ohne klassische land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, die deshalb keinem klassischen Teilmarkt zuzuordnen sind) sowie Erbbaurechtsfälle verwiesen (Hierzu Ziff. 3.4 des Grundstücksmarktberichts).

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
2011	921	355,53	117,86
2012	916	274,73	115,13
2013	902	270,90	120,32
2014	1026	364,56	153,00
2015	890	246,06	143,27
2016	940	236,62	148,28
2017	939	245,03	148,34
2018	974	253,65	169,62
2019	917	240,69	174,14
2020	910	234,94	195,13
2021	954	316,97	221,99
2022	920	294,34	248,89
2023	826	352,17	193,11

### Gesamtzahlen Kauffälle 2010 -2023



### 3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen

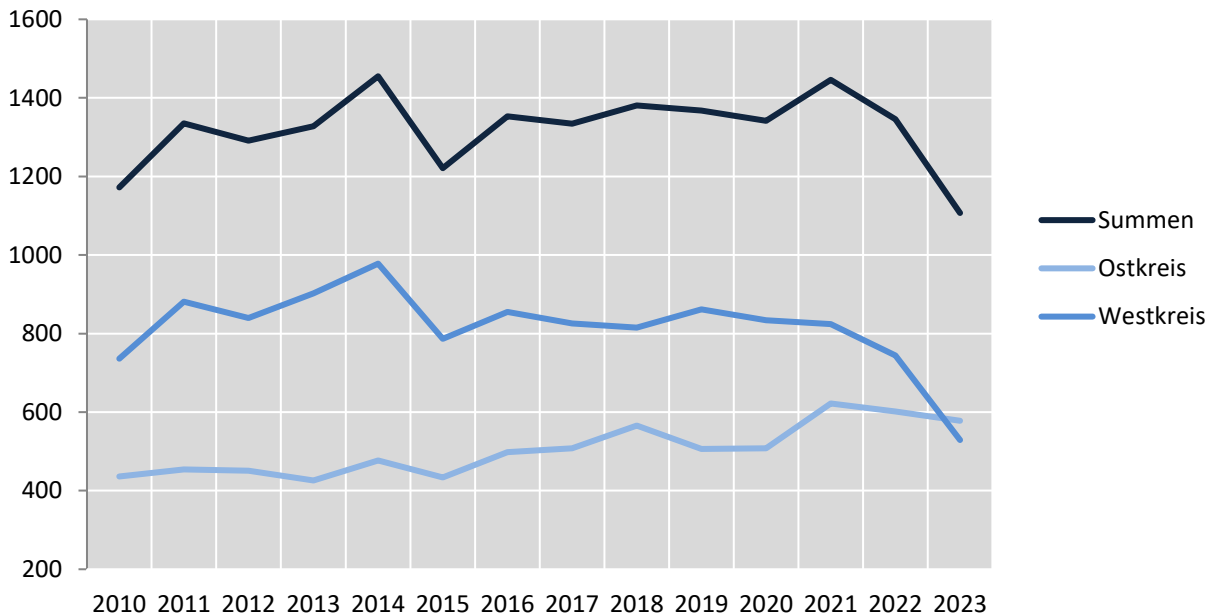
#### Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis
2011	1335	454	881
2012	1291	451	840
2013	1328	426	902
2014	1455	477	978
2015	1221	434	787
2016	1353	498	855
2017	1334	508	826
2018	1381	566	815
2019	1368	506	862
2020	1342	508	834
2021	1446	622	824
2022	1346	602	744
2023	1107	578	529

Ostkreis:  
 Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:  
 Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis

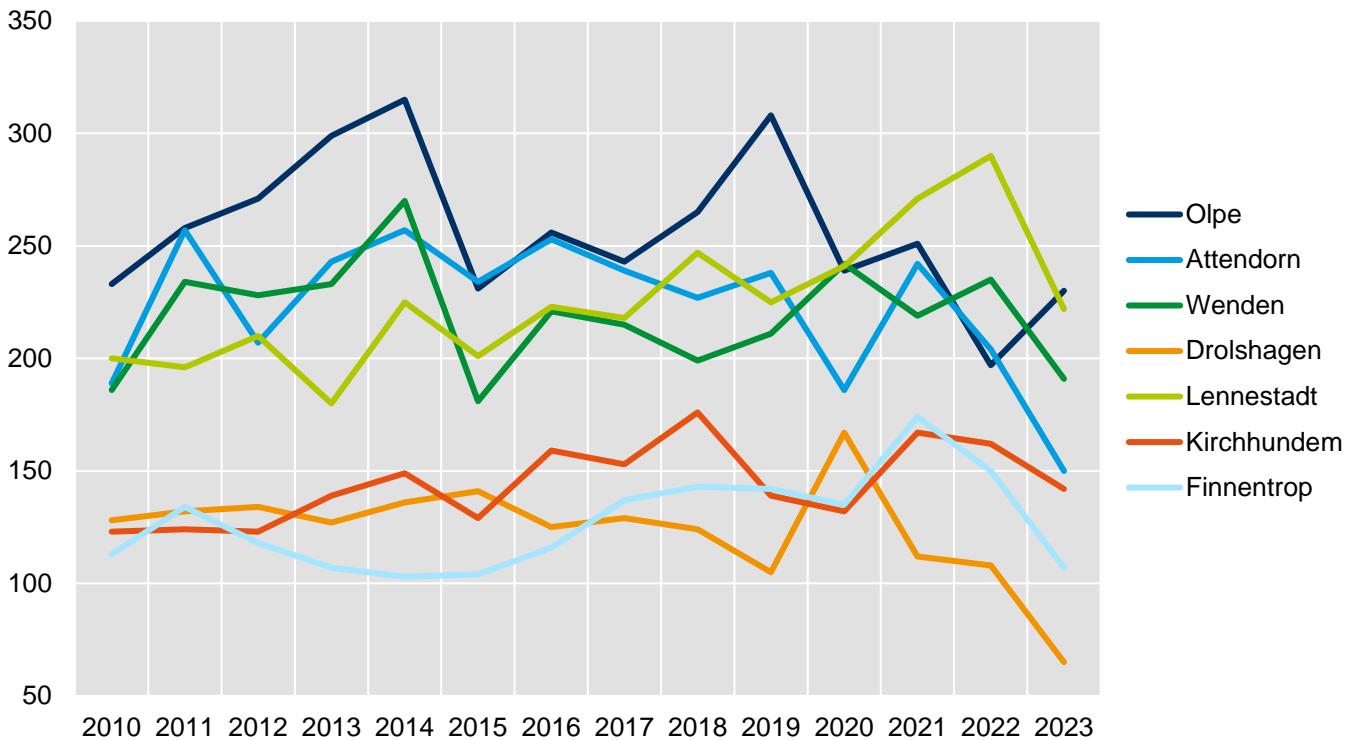




**Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden**

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2011	1335	257	132	134	124	196	258	234
2012	1291	207	134	118	123	210	271	228
2013	1328	243	127	107	139	180	299	233
2014	1455	257	136	103	149	225	315	270
2015	1221	234	141	104	129	201	231	181
2016	1353	253	125	116	159	223	256	221
2017	1334	239	129	137	153	218	243	215
2018	1381	227	124	143	176	247	265	199
2019	1368	238	105	142	139	225	308	211
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

**Kauffälle in Städten/ Gemeinden**



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

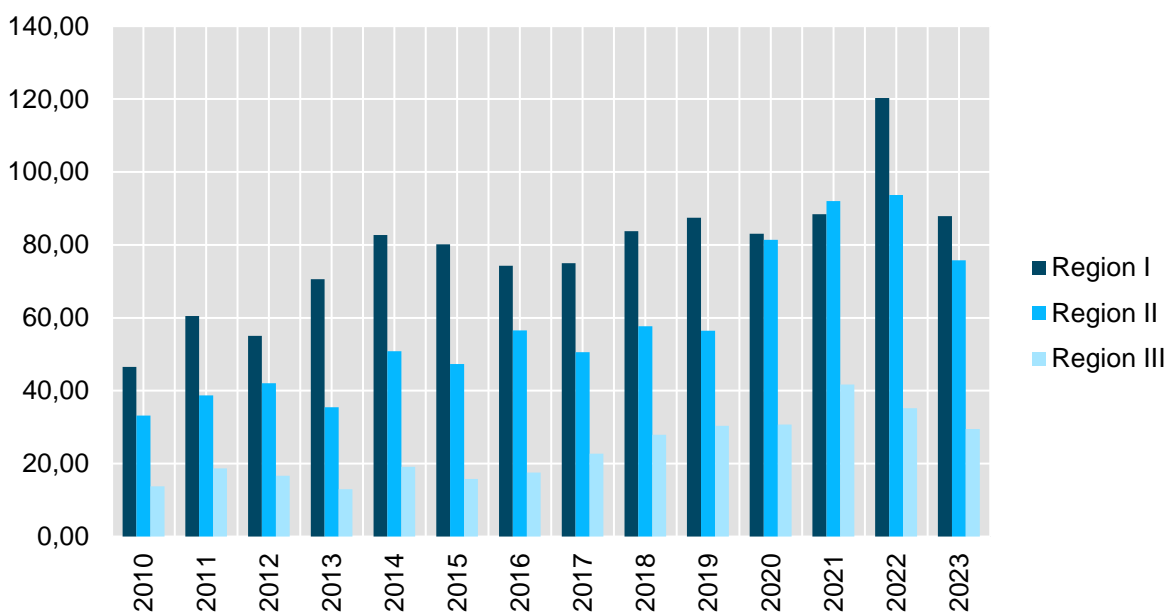
## Geldumsätze in den Regionen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2019 mit den vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen begonnen. Als variable Größe ist hierbei u. a. die Lage des Objektes zu bewerten. Um die Immobiliendaten hierfür aufbereiten zu können, waren Kriterien für die Beurteilung dieser Lagen zu entwickeln. Als entscheidendes Merkmal für die Abgrenzung dieser Lagen haben sich die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden herausgestellt, welche dann in drei Regionen zusammengefasst worden sind.

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Region I	Region II	Region III	Region I: Olpe, Attendorn
*2012	55,04	42,09	16,67	
*2013	70,62	35,51	12,98	Region II: Wenden, Drolshagen, Lennestadt
2014	82,67	50,81	19,15	
2015	80,17	47,35	15,82	Region III: 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	

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



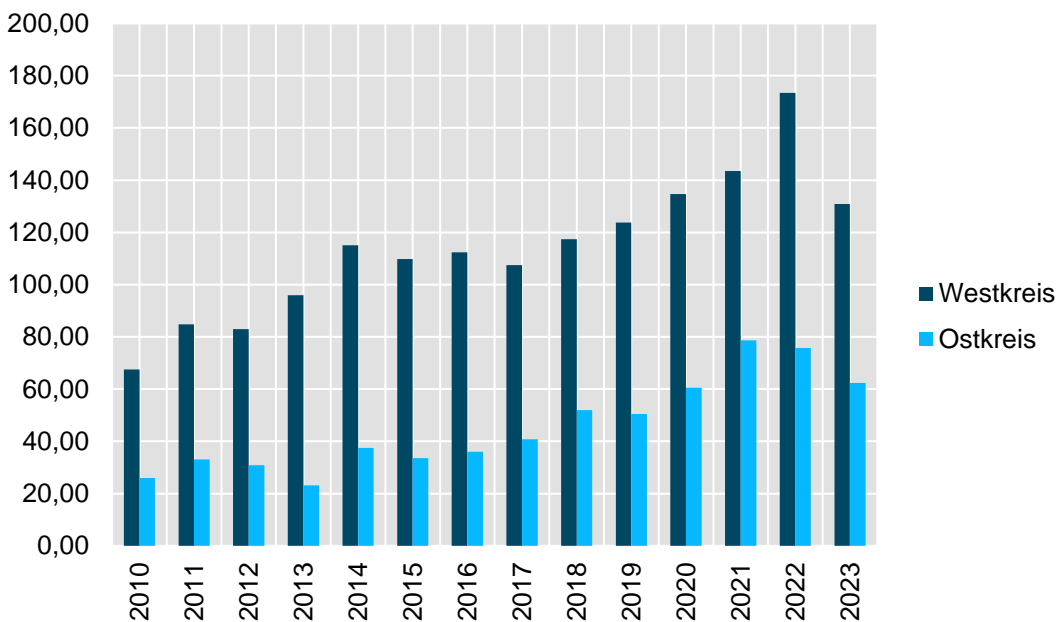
### Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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

Geldumsätze (Angaben in Mio. €)

Jahr	Westkreis	Ostkreis	
*2012	82,90	30,90	<u>Ostkreis:</u> Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt
*2013	95,96	23,15	<u>Westkreis:</u> Attendorn, Wenden, Drolshagen, Olpe
2014	115,11	37,52	*) Siehe Erläuterungen auf S. 16
2015	109,78	33,56	
2016	112,32	36,02	
2017	107,51	40,83	
2018	117,37	51,98	
2019	123,79	50,52	
2020	134,67	60,49	
2021	143,47	78,64	
2022	173,39	75,73	
2023	130,85	62,32	

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

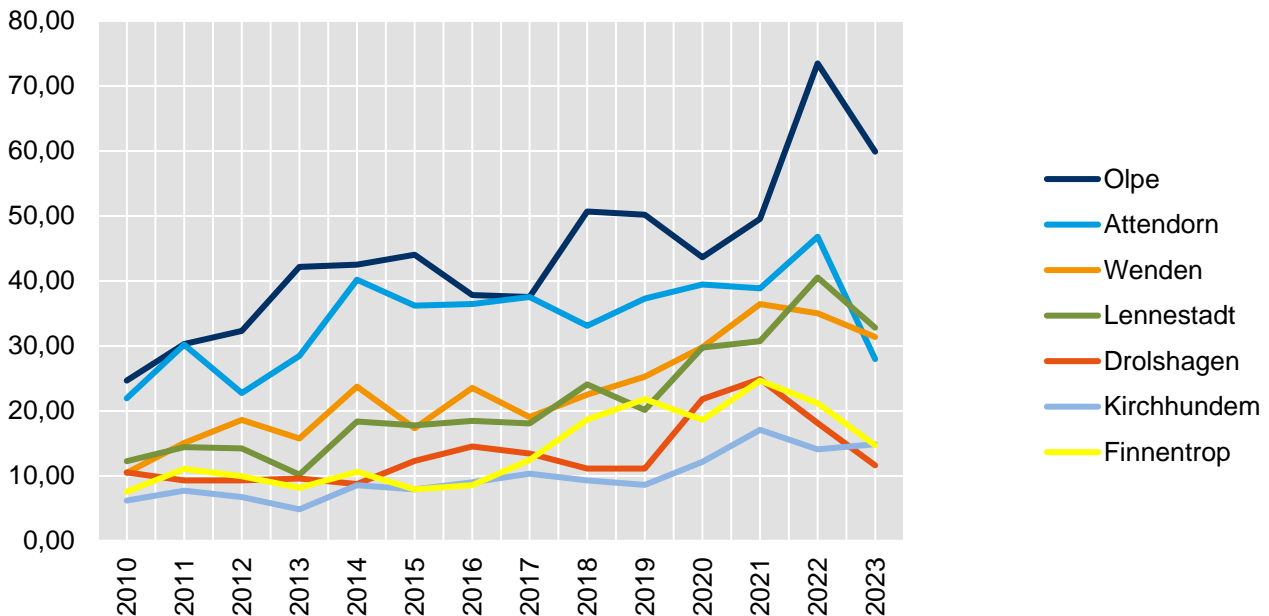


**Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)**

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
2011	30,17	9,30	11,04	7,69	14,40	30,30	15,03	117,93
2012	22,76	9,28	9,95	6,72	14,23	32,28	18,58	113,80*
2013	28,46	9,58	8,15	4,83	10,17	42,16	15,76	119,11*
2014	40,17	8,73	10,61	8,54	18,37	42,50	23,71	152,63
2015	36,17	12,29	7,92	7,90	17,74	44,00	17,32	143,34
2016	36,44	14,52	8,54	9,01	18,47	37,83	23,53	148,34
2017	37,52	13,43	12,43	10,39	18,07	37,50	19,06	148,34
2018	33,08	11,13	18,64	9,29	24,05	50,65	22,51	169,35
2019	37,25	11,11	21,80	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

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

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



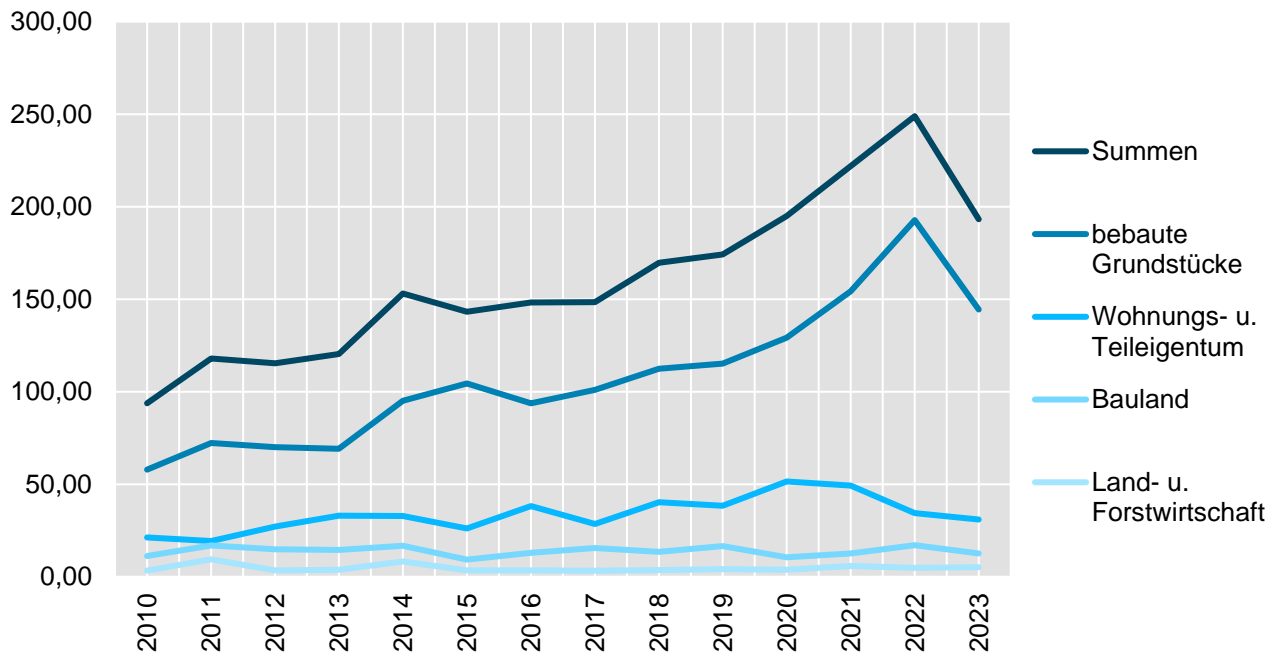
### 3.3 Umsatzzahlen nach Teilmärkten

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
2011	9,41	16,91	72,24	19,30	117,86
2012	3,36	14,85	70,03	27,06	115,30
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28
2017	3,31	15,53	100,94	28,56	148,34
2018	3,59	13,40	112,36	40,27	169,62
2019	4,18	16,47	115,18	38,32	174,14
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 <sup>5</sup>

**Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio. €**

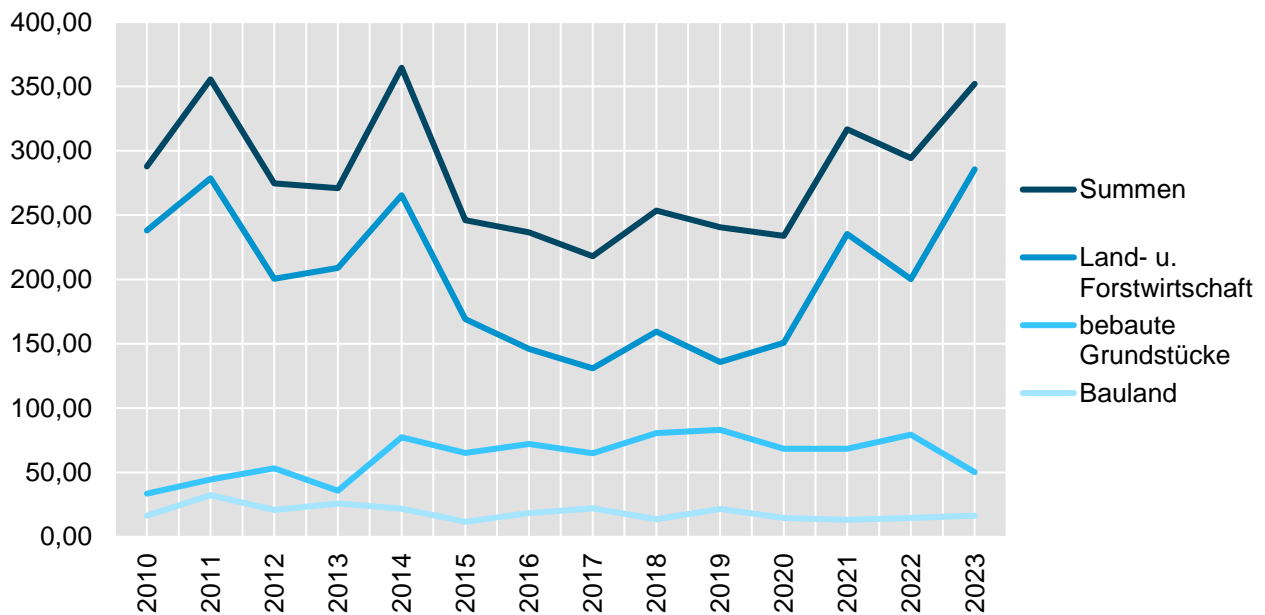


<sup>5</sup> Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten von 1,45 Mio. €

### Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
2011	278,56	32,38	44,59	355,53
2012	200,50	20,96	53,27	274,73
2013	209,07	25,91	35,92	270,90
2014	265,40	21,88	77,28	364,56
2015	169,14	11,67	65,26	246,07
2016	145,99	18,45	72,18	236,62
2017	130,95	22,27	64,96	218,18
2018	159,38	13,67	80,60	253,65
2019	135,82	21,73	83,14	240,69
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 <sup>6</sup>

### Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha



### 3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen

Von den 974 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2023 sind 826 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.

<sup>6</sup> Ohne Umsätze von Verträgen mit Erbbaurechten

### 3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 sind insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)	Ermittelter Erbbauzins
Bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	5	1,52	
Neu begründete Erbbaurechte (Gewerbenutzungen)	2	-	7

### 3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierzu gehören unselbständige Grundstücksteilflächen (Arrondierungsflächen), land- und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m<sup>2</sup>, 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.

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)	Mittelwert €/m <sup>2</sup>
Bauland (Arrondierungsflächen) Wohnen	34	0,14	0,23	68,43
Gewerbe	3	0,16	0,34	40,45
Arrondierungen im Außenbereich	3	0,05	0,04	13,67
Forstwirtschaftliche - und Landwirtschaftliche Flächen < 2.500 m <sup>2</sup> bzw. mit besonderer Nutzung	16	0,04	1,63	3,04
	14	0,45	2,24	18,10
Gemischte Flächen Land u. Forst	7	0,19	12,15	1,84
Verkäufe von Waldgenossenschaftsanteilen	6	0,16		
Verkehrsflächen im Innenbereich > 10 m <sup>2</sup>	30	0,10	3,30	41,85
Verkehrsflächen im Außenbereich	6	0,03	1,33	5,28
Begünstigtes Agrar- und Forstland	24	0,32	5,20	9,20
Weihnachtsbaumkulturen	4	0,12	2,84	3,28
Sonstige Flächen im Außenbereich <sup>8</sup>	18	0,58	12,40	19,60

<sup>7</sup> S. Fußnote 1

<sup>8</sup> Ohne land- und forstw. Zweckrichtung, z. B. Gartenland, Erholungs- Sportfläche, Funkanlage, Fischzucht

## 4. Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2020	118	9,18	8,58
2021	136	11,23	11,01
2022	187	14,33	16,47
2023	70	5,74	6,03

#### Aufteilung nach Gemeinden (Verträge aus 2023)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	9	0,63
Drolshagen	6	0,58
Finnentrop	11	0,80
Kirchhundem	11	0,80
Lennestadt	7	0,53
Olpe	13	1,45
Wenden	13	1,24

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2023 sind keine Kauffälle von Baugrundstücken erkennbar dieser Nutzung zuzuordnen.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen (ohne Handel und Dienstleistungen)

(> 2.000 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	13	10,54	5,42
2020	9	5,55	1,98
2021	4	1,44	0,89
2022	2	0,55	0,20
2023	9	10,62	6,63



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 2023 wurden kreisweit 9 gewerbliche Grundstücke (> 2000 m<sup>2</sup>) verkauft. In 4 Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Die verkauften Gewerbegrundstücke hatten eine Durchschnittsgröße von rd. 11.800 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis dieser gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 60 €/m<sup>2</sup>.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschn. Preis (€/m <sup>2</sup> )
2020	44	62,45	1,41	1,98
2021	37	42,59	0,88	2,13
2022	36	38,03	0,80	2,30
2023	35	63,05	1,49	2,42

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

### Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschn. Preis (€/m <sup>2</sup> )
2020	42	80,94	0,93	1,22
2021	51	182,32	2,75	1,41
2022	46	148,00	1,82	1,37
2023	45	213,6	2,18	1,07

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> 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 18 Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge sowie durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung zu. Hieraus ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,67 €/m<sup>2</sup>. Daraus hat der Gutachterausschuss einen neuen Bodenrichtwert von 0,70 €/m<sup>2</sup> für Waldflächen ohne Bewuchs abgeleitet.

Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug in 2023 1,07 €/m<sup>2</sup> (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren vor 2020 waren 1,40 €/m<sup>2</sup>, 1,45 €/m<sup>2</sup>, 1,44 €/m<sup>2</sup> und 0,91 €/m<sup>2</sup>.

Auf der Basis der beobachteten Kaufverträge sind in den letzten Jahren unterschiedliche Werte für landwirtschaftliche Flächen für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen worden; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet. Informationen zu den Bodenrichtwerten sind auf Seite 24 ff. beschrieben. Der kreisweite Mittelwert für alle Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen betrug in 2023 2,42 €/m<sup>2</sup>, in den Vorjahren vor 2020 betrug 1,97 €/m<sup>2</sup> und 2,01 €/m<sup>2</sup>.

**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m<sup>2</sup>**  
(Stichtag 01.01.2024)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich (ohne Aufwuchs)
Attendorn	2,00	0,70
Drolshagen	2,00	0,70
Finnentrop	2,00	0,70
Kirchhundem	1,80	0,70
Lennestadt	1,90	0,70
Olpe	1,70	0,70
Wenden	2,40 <sup>9</sup>	0,70

#### 4.5 Werdendes Bauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
2020	18	7,44	1,41	23
2021	28	6,79	1,88	35
2022	23	7,32	2,20	42
2023	9	3,79	2,00	30,42

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

#### 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

<sup>9</sup> Zum 01.01.2024 angehoben, zuvor 2,10 €/m<sup>2</sup>

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Wert beeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Bis einschließlich zum Jahr 2009 wurden die Bodenrichtwerte im Kreis Olpe als lagetypische Werte dargestellt. Infolge der Reform des Erbschaftssteuerrechtes verpflichtete der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse bundesweit, die Bodenrichtwerte als zonale Werte auszuweisen. Bei dieser Darstellungsform wird der Geltungsbereich eines Richtwertes klar abgegrenzt und in Form einer sog. Bodenrichtwertzone angegeben. Trotz der vermeintlichen Klarheit dieser Darstellung stellen die Richtwerte weiterhin lediglich Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke dar. Sie berücksichtigen mithin nicht die besonderen Wert beeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb ggf. bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Bodenrichtwertzonen für das Gebiet des Kreises Olpe erfolgte erstmalig zum 01.01.2010. Zum 01.01.2011 wurden zusätzlich erstmals Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (siehe Seite 23).

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können. Ebenso wenig wird durch die Zuordnung eines Grundstückes zu einer entsprechenden Bodenrichtwertzone Baurecht begründet.

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

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

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Die Bodenrichtwerte sind im Internet kostenlos unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden. Hinter der Abkürzung verbirgt sich das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW, in dem alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ihre Produkte einheitlich darstellen.

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



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

#### 4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit keine konkrete Größe zu. Die Bodenrichtwerte für baulich nutzbare Flächen gelten im Allgemeinen für Grundstücke mit einer Größe von 300 – 1.000 m<sup>2</sup>; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. 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).

Eine Auswertung von 24 Fällen aus dem Jahr 2023 aus diesem Marktsegment kommt zu einem Mittelwert von 9,20 €/m<sup>2</sup>. Als Faustformel kann daher wie bisher ein Betrag von 4 – 12 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> angenommen werden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen auftreten können.

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

- bis 5 €/m<sup>2</sup> auf 0,1 €
- bis 10 €/m<sup>2</sup> auf 0,5 €
- bis 50 €/m<sup>2</sup> auf 1,0 €
- bis 250 €/m<sup>2</sup> auf 5 €
- bis 500 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> mind.20 €	bis 1 ha mind. 15 €	bis 1 ha
<b>Region I</b>									
<b>Olpe</b>									
Ortskern	230	150	105						
Dörf. Lagen	120	90	70	95	70	56	20	18	44
<b>Attendorn</b>									
Ortskern	220	145	100						
Dörf. Lagen	130	100	60	105	80	48	20	20	50
<b>Region II</b>									
<b>Drolshagen</b>									
Ortskern	130	110	90						
Dörf. Lagen	100	70	60	80	55	48	20	15	33
<b>Wenden</b>									
Ortskern	130	100	80						
Dörf. Lagen	110	80	60	90	65	48	20	16	41
<b>LenneStadt</b>									
Ortskern	115	90	65						
Dörf. Lagen	95	65	50	75	50	40	20	15	32
<b>Region III</b>									
<b>Finnentrop</b>									
Ortskern	110	90	65						
Dörf. Lagen	90	70	55	70	55	44	20	15	33
<b>Kirchhudem</b>									
Ortskern	80	60	50						
Dörf. Lagen	60	50	40	48	40	32	20	15	28

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

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Preisspanne von - bis</b>
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 2023 mit Differenzierung nach Gemeinden sowie eine Übersicht über die Vorjahre seit Erhebung dieser Daten abgebildet:

##### Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2023 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	0,99	9	4	44 %
Drolshagen	1,29	6	-	0 %
Finnentrop	1,12	11	4	36 %
Kirchhudem	1,52	11	-	0 %
Lennestadt	0,92	7	1	14 %
Olpe	1,19	13	2	15 %
Wenden	1,03	13	3	23 %
<b>gesamt:</b>	<b>1,15</b>	<b>70</b>	<b>14</b>	<b>20%</b>

##### Maß der Bodenpreisänderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr für Wohnbauland

Kaufpreise des Jahres	Maß der Änderung in %
2017	1,06 (+ 6 %)
2018	1,11 (+ 11 %)
2019	1,12 (+ 12 %)
2020	1,20 (+ 20 %)
2021	1,14 (+ 4 %)
2022	1,12 (+ 12 %)
2023	1,15 (+ 15 %)

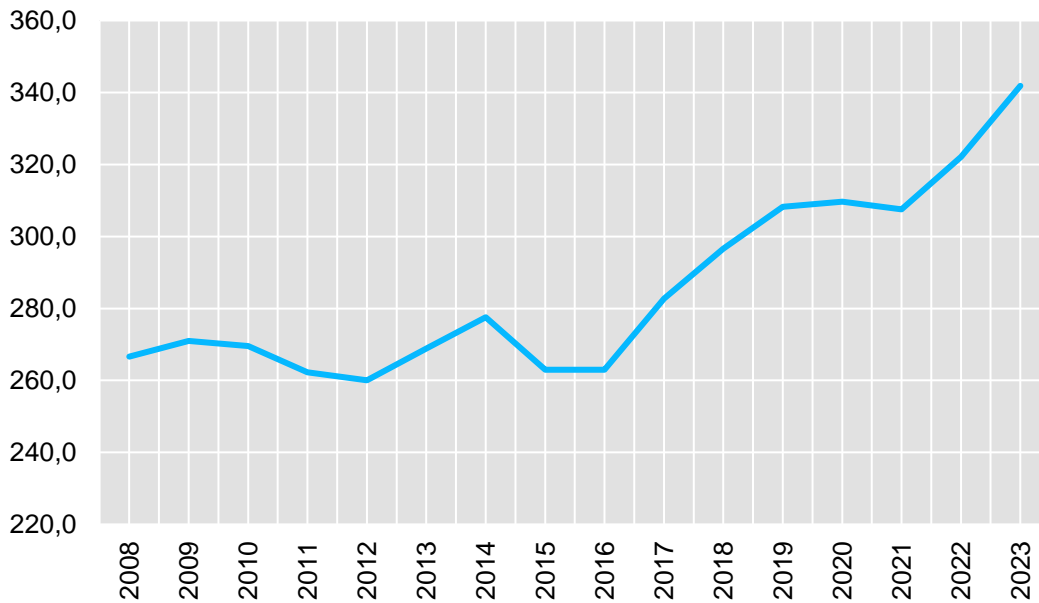


#### 4.7.6 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
2009	92	92,75	271,0
2010	94	92,25	269,5
2011	89	89,75	262,2
2012	87	89,00	260,0
2013	93	92,00	268,8
2014	95	93,25	272,5
2015	90	89,50	261,5
2016	83	90,00	263,0
2017	104	96,75	282,7
2018	96	101,5	296,6
2019	110	105,50	308,2
2020	106	106,00	309,7
2021	102	105,25	307,5
2022	111	110,25	322,1
2023	117		341,8

#### Preisindex Wohnbauland



## 5. Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2020	364	33,90	85,91
2021	324	27,80	83,99
2022	349	35,39	99,77
2023	393	35,91	105,50

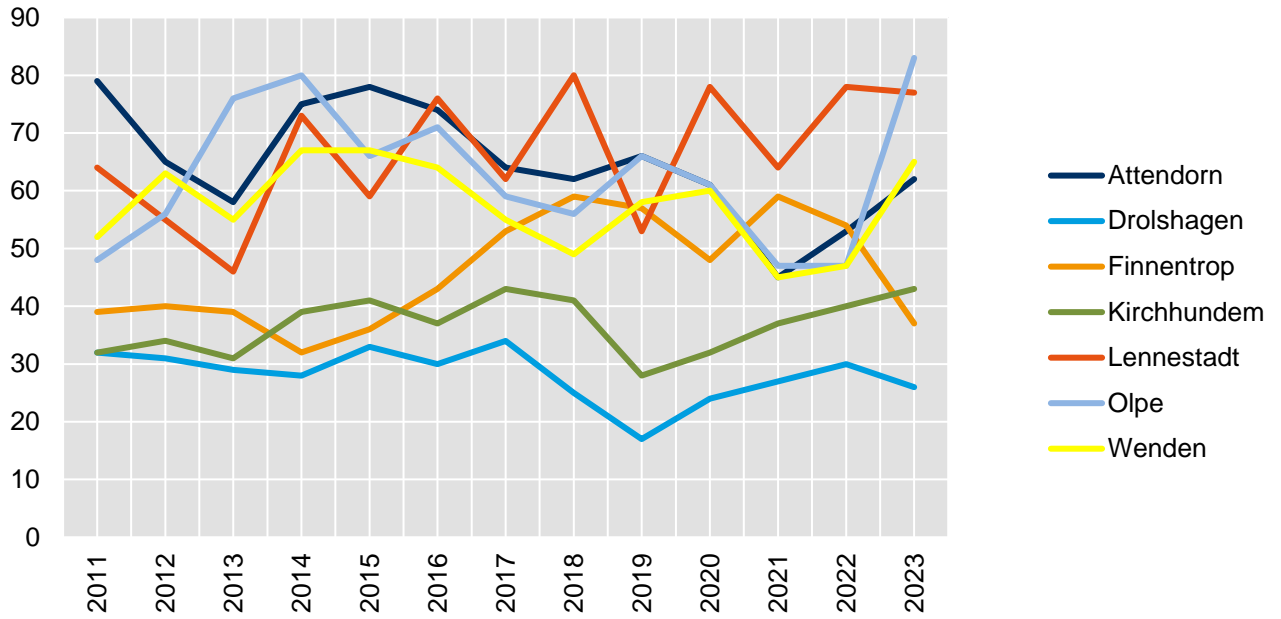
#### Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2023)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall	
			2023	2022
Attendorn	62	15,90	0,257	0,351
Drolshagen	26	7,55	0,291	0,318
Finnentrop	37	7,79	0,211	0,222
Kirchhundem	43	9,03	0,210	0,229
Lennestadt	77	18,30	0,238	0,230
Olpe	83	30,07	0,362	0,367
Wenden	65	16,85	0,259	0,326

#### Anzahl Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern 2012 - 2023

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2012	344	65	31	40	34	55	56	63
2013	334	58	29	39	31	46	76	55
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

### 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€
2019	11	35	58	80	67	36	27	31
2020	11	38	48	64	63	51	37	30
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

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

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

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €
bis 1919	6	232.000	503	1.321
1920 - 1949	10	231.000	601	1.161
1950 - 1974	77	237.000	610	1.576
1975 - 1994	32	284.000	570	1.682
1995 - 2009	21	378.000	596	2.576
2010 - 2019	9	471.000	593	3.345

**Freistehende EFH / ZFH mit weniger als 350 m<sup>2</sup> Grundstück**

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €
bis 1919	2	114.000	278	993
1920 - 1949	2	146.000	222	993
1950 - 1974	7	132.000	300	1.029
1975 -1994	3	248.000	276	2.815
1995 - 2009	1	370.000	324	1.682

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

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €
bis 1949	2	119.000	412	1.079
1950 - 1974	7	163.000	382	1.409
1975 - 1994	1	210.000	399	1.400

**Freistehende EFH / ZFH, größer als 800 m<sup>2</sup> Grundstück**

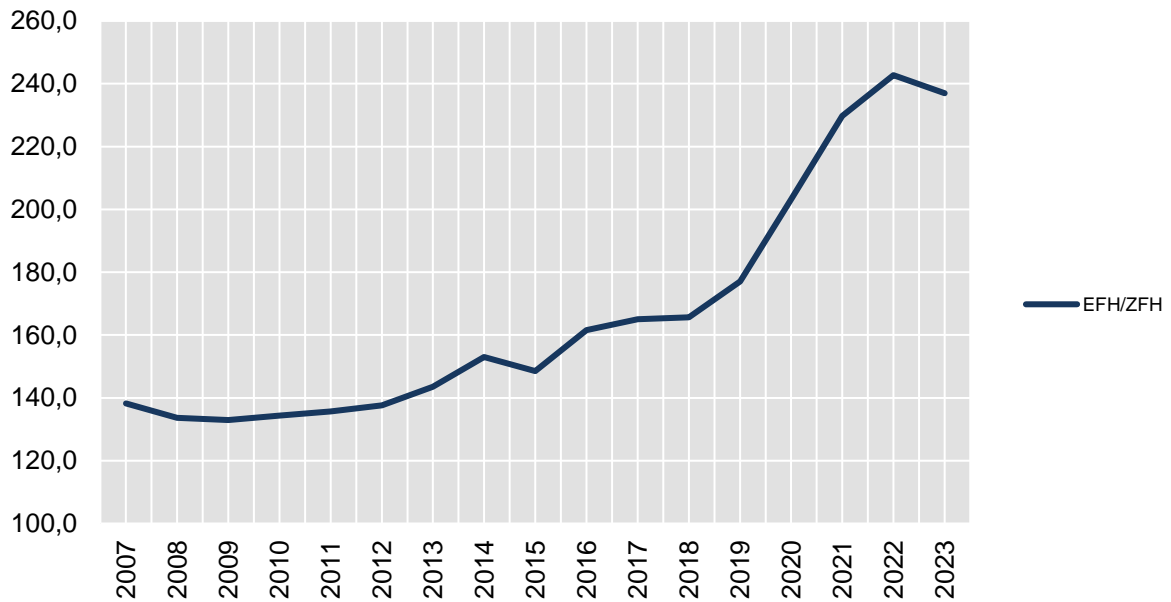
Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €
bis 1919	10	187.000	5.649	835
1920 - 1949	2	246.000	1.316	1.305
1950 - 1974	57	273.000	1.221	1.618
1975 - 1994	20	316.000	1.354	1.619
1995 - 2009	5	459.000	1.078	2.236
2010 - 2021	2	491.000	889	2.864

### 5.1.2 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2010	150.235	152.077	134,3
2011	155.717	153.626	135,7
2012	152.835	155.844	137,6
2013	161.988	162.505	143,5
2014	173.210	169.143	149,4
2015	168.165	174.761	154,4
2016	189.503	182.933	161,6
2017	184.561	186.805	165,0
2018	188.595	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		237,0

**Preisindex Ein-/Zweifamilienhäuser**



### 5.1.3 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Art, Größe, 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](http://www.boris.nrw.de) – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte 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 2023 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt für das gesamte Jahr 2023 folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,7654066 * \text{Sachwert} + 71.464,5965$$

P1 = 0,7654066            (Steigungsfaktor)  
P2 = 71.464,5965        (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

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

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 100.000 € und 675.000 €.

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 2022 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 2023 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 zugrunde 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 2023 eine entgegen dem vorherigen Trend Verschiebung der Sachwertfaktoren bezogen auf den vorläufigen Sachwert in ein geringerwertiges Preissegment feststellen. Die Bandbreite der Sachwertfaktoren des Vorjahres von + 74 % bis - 14 % verschiebt sich in den negativen Bereich auf + 48 % bis - 13 % für das gesamte Jahr 2023 bzw. + 29 % bis - 11 % für das 1. Halbjahr 2023. Bei einem Sachwert von ca. 300.000 € ergibt sich kein Marktauf- oder Abschlag. Höhere Sachwerte werden mit Marktabschlägen belegt. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei ca. 375.000 €.

Für die bodenrichtwertbezogene ganzjährige Auswertung ergibt sich ein differenzierteres Bild. In allen Bodenrichtwertintervallen 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. 41) 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 Funktionsgraphen tendieren wieder zu einem nahezu parallelen Verlauf zueinander. Für die mittlerem Bodenrichtwertbereiche verlaufen die Graphen fast deckungsgleich. 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!

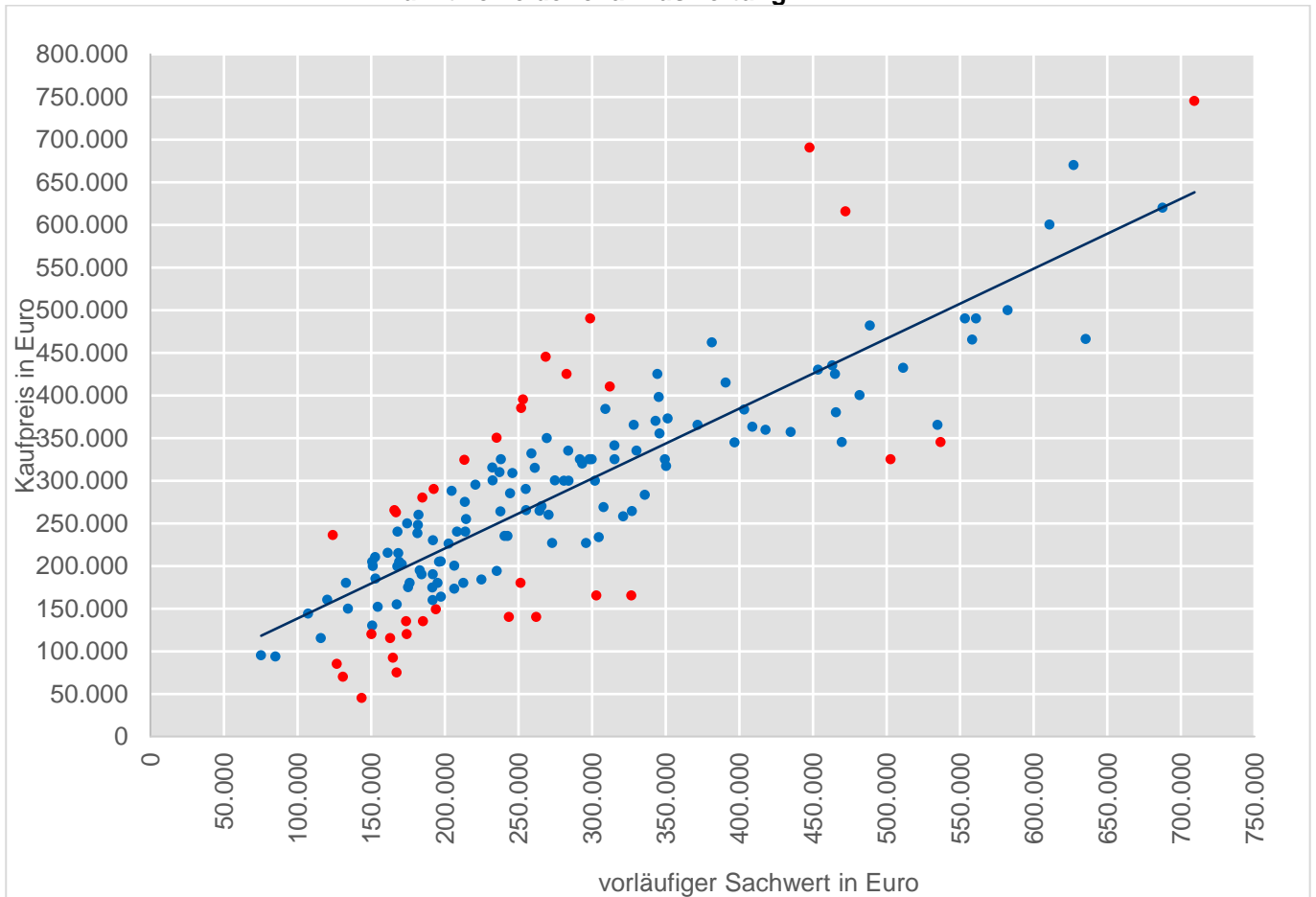
Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertermittlungen ist § 39 ImmoWertV zu beachten. Hierbei ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei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

Bedeutsam ist der in den Jahren 2021 bis 2022 deutlich angestiegene Preisindex für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Jahr 2023 hat sich dieser Preisanstieg jedoch deutlich gemindert, sodass die nun vorliegenden Sachwertfaktoren auf Sachwerten basieren, die bei einer entsprechenden gemäßigten Fortentwicklung des Indexes in 2024 im Wesentlichen mit den dann stichtagsbezogen ermittelten aktuellen Sachwerten vergleichbar sein dürften. 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 2023 zugrunde:

<b>Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Wert</b>	<b>Standardabweichung</b>
Untersuchte Fallzahl (152-34)	118	
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup> bis 1000 m <sup>2</sup>	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäudesachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	34	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr (fiktiv)	1977	20
NHK/m <sup>2</sup> BGF bezogen auf Basisjahr 2010	821 €	108
Wohnfläche	162 m <sup>2</sup>	43
Bruttogrundfläche	325 m <sup>2</sup>	93
Gebäudestandardkennzahl	2,69	0,51

**Punktwolke der o. a. Auswertung**



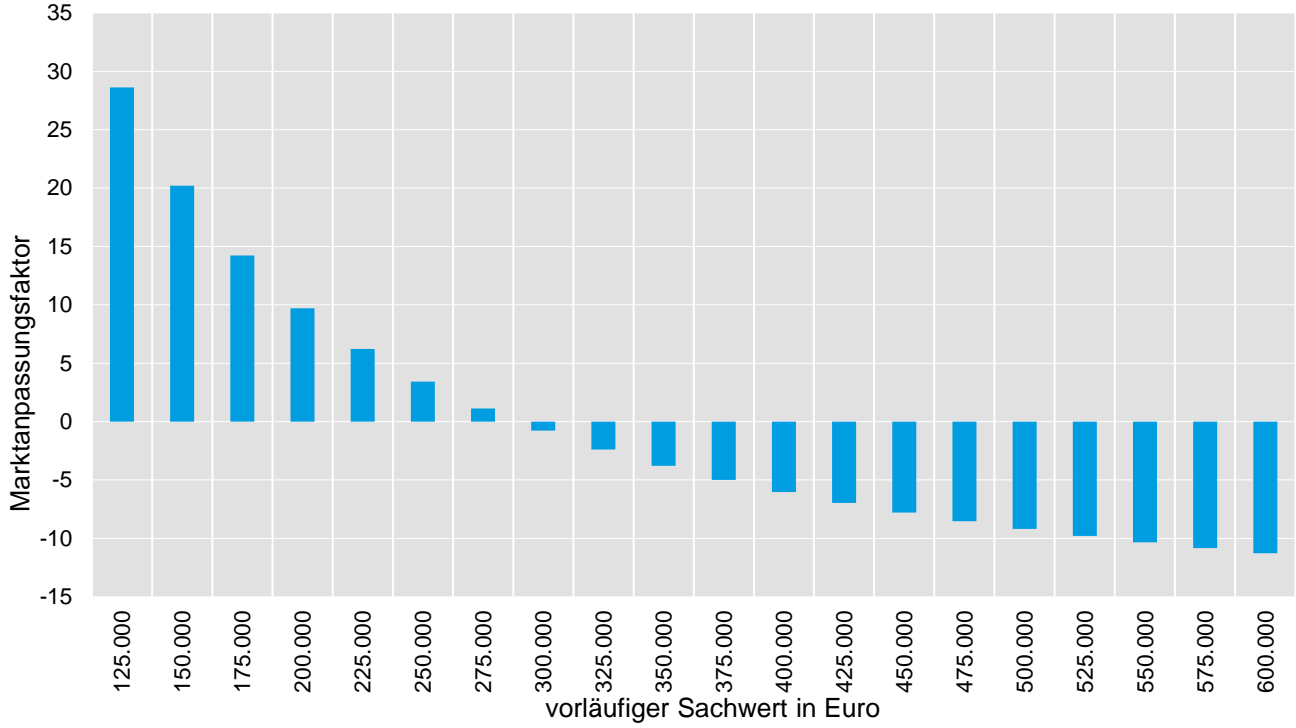


**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

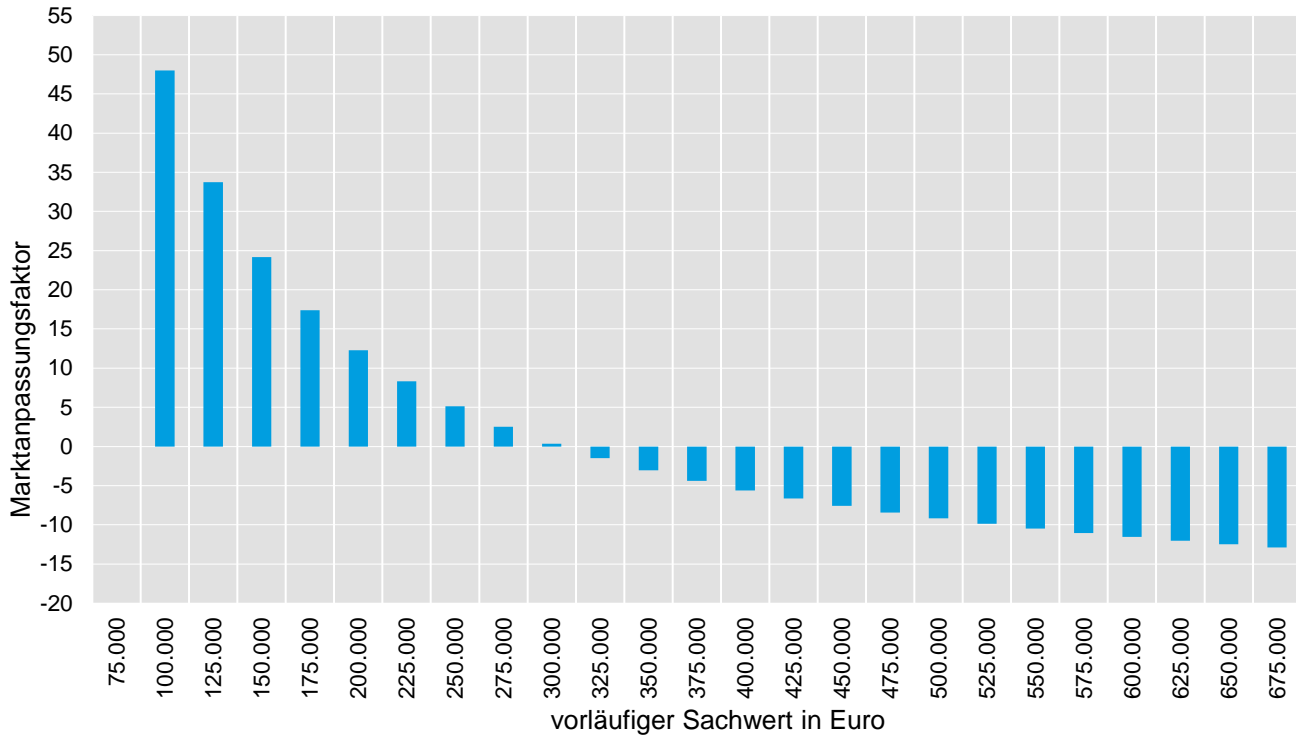
<b>vorläufiger Sachwert in Euro</b>	<b>Sachwertfaktor 2023 (NHK 2010) 1. Halbjahr</b>	<b>Sachwertfaktor 2023 (NHK 2010) Gesamtes Jahr</b>
62.500	-	-
75.000	-	-
100.000		48
125.000	29	34
150.000	20	24
175.000	14	17
200.000	10	12
225.000	6	8
250.000	3	5
275.000	1	3
300.000	- 1	0
325.000	- 2	-1
350.000	- 4	-3
375.000	- 5	-4
400.000	- 6	-6
425.000	- 7	-7
450.000	- 8	-8
475.000	- 9	-8
500.000	- 9	-9
525.000	- 10	-10
550.000	-10	-10
575.000	- 11	-11
600.000	- 11	-12
625.000		-12
650.000		-12
675.000		-13
P1	0,7822909	0,7654066
P2	62.978,9951	71.464,5965
Anz. Verträge	57 (14)	152 (34)
Bestimmtheitsmaß	0,84	0,84

**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für  
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (S. Tabelle auf S. 37)  
1. Halbjahr 2023**

**2023 (NHK 2010)**



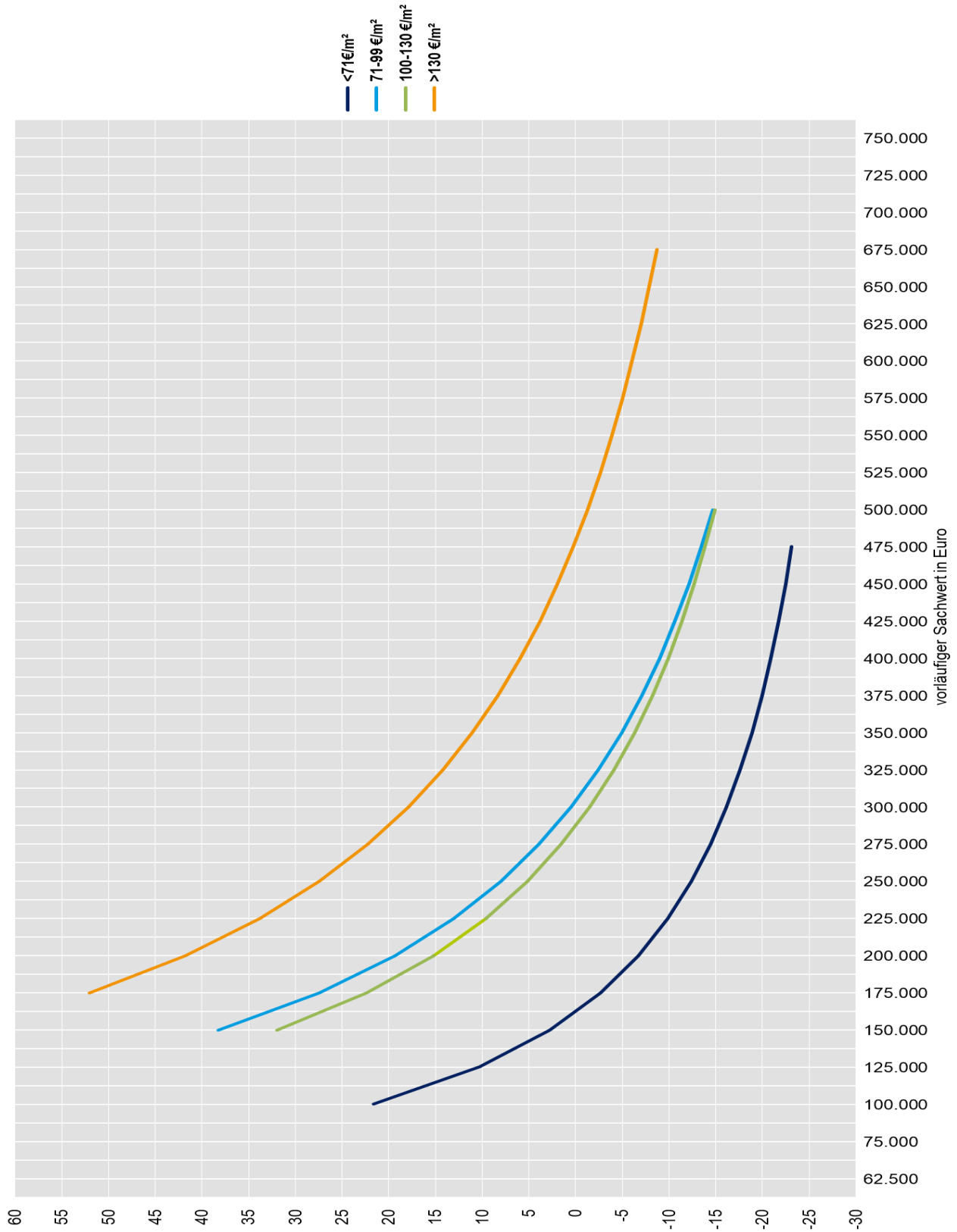
**gesamtes Jahr 2023 (NHK 2010)**



**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das Jahr 2023**

<b>Vorläufiger Sachwert in Euro</b>	<b>&lt; 71 €/m<sup>2</sup></b>	<b>71- 99 €/m<sup>2</sup></b>	<b>100 - 130 €/m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;130 /m<sup>2</sup></b>
62.500	-	-	-	-
75.000	-	-	-	-
100.000	22	-	-	-
125.000	10	-	-	-
150.000	3	38	32	-
175.000	-3	27	22	52
200.000	-7	19	15	42
225.000	-10	13	10	34
250.000	-12	8	5	27
275.000	-14	4	2	22
300.000	-16	0	-2	18
325.000	-18	-2	-4	14
350.000	-19	-5	-6	11
375.000	-20	-7	-8	8
400.000	-21	-9	-10	6
425.000	-22	-11	-11	4
450.000	-22	-12	-13	2
475.000	-23	-13	-14	0
500.000		-15	-15	-1
525.000				-3
550.000				-4
575.000				-5
600.000				-6
625.000				-7
650.000				-8
675.000				
700.000				
725.000				
750.000				
P1	0,649261818	0,626686851	0,649878736	0,700510444
P2	56.746,45644	113.385,1286	100.479,5980	143.448,4729
Anz. Vertr.	42 (16)	48 (8)	34(2)	28(6)
Besti.Maß	0,88	0,78	0,81	0,76

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser  
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das Jahr 2023  
(S. Tabelle auf S. 39)**



## 5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2020	32	7,27	14,90
2021	47	8,77	21,28
2022	40	3,83	17,87
2023	29	2,66	12,01

### Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2023)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	5	2,69
Drolshagen	2	10
Finnentrop	5	0,93
Kirchhundem	1	11
Lennestadt	3	0,72
Olpe	7	3,94
Wenden	6	3,26

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2023 liegen aus diesen **Teilmarkt** 17 Kauffälle mit den für die Ableitung von Liegenschaftszinsen erforderlichen Angaben vor. Davon wurden 13 Fälle, nur Objekte ohne Bauschäden oder Mängel, in die Berechnung aufgenommen. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **2,49 %**. Hierbei wurden die tatsächlichen Mieten anhand der Angaben aus dem Mietspiegel überprüft. Es ergab sich dabei ein gemittelter Abweichungsgrad von ca. - 5 %. Die tatsächlichen Mieten unterschreiten danach die marktüblich ansetzbaren Mieten um ca. 5 %.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmowertV 2021 sind für das Jahr 2023 wie folgt berücksichtigt worden:

Verwaltungskosten: 344 € jährlich für Wohnungen im Normaleigentum,  
412 € jährlich je Eigentumswohnung,  
45 € je Garagenstellplatz,

Instandhaltungskosten: 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
102,00 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz,  
Vorstehende Werte gelten, soweit Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

<sup>10</sup> S. Fußnote 1

<sup>11</sup> S. Fußnote 1

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

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2023 zugrunde:

<b>Teilmarkt: Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standard- abweichung</b>
Fallzahl 17, abzüglich 4 Ausreißer	13	
Restnutzungsdauer in Jahren	35	15
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	325	185
Tatsächliche Mieten, €/m <sup>2</sup> Wfl.	6,37	1,36
BWK-Anteil am Rohertrag	0,27	0,05
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]	1.472	460
Liegenschaftszinssatz in %	2,49	1,56
Rohertragsfaktor	18,95	5,41

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

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
2020	19	11,73	13,43
2021	30	25,04	35,97
2022	25	26,14	64,63
2023	20	9,12	19,12

### 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

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
2020	31	19,63	14,81
2021	38	6,71	13,01
2022	31	14,01	10,47
2023	19	2,47	7,72

## 6. Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2020	225	49,03
2021	235	48,23
2022	146	31,38
2023	161	29,18

Von den im Jahr 2023 abgeschlossenen 161 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 147 Verträge ausgewertet werden. Bei 8 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 2023; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2021 – 2023 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl an auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweilige Tabellenüberschrift!

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

<b>Neue Wohnungen</b> (nur Erstverkäufe aus <u>Neubau</u> des Jahres 2023)			
	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	-	-	-
Drolshagen	1	-	Ohne Angaben <sup>12</sup>
Finnentrop	-	-	-
Kirchhudem	-	-	-
Lennestadt	2	-	Ohne Angaben <sup>13</sup>
Olpe	5	80	4.109
Wenden	-	-	-

<sup>12</sup> S. Fußnote 1

<sup>13</sup> S. Fußnote 1

### Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2021– 2023,  
79 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	18	87	3.186
Drolshagen	4	95	3.221
Finnentrop	-	-	-
Kirchhudem	-	-	-
Lennestadt	2	-	Ohne Angaben
Olpe	20	91	3.917
Wenden	17	83	3.510

### Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2021 – 2023 aus Neubau und Umwandlung)

Attendorn	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
bis 65 m <sup>2</sup>	4	3.183
bis 90 m <sup>2</sup>	8	3.208
über 90 m <sup>2</sup>	6	3.159

Drolshagen	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
bis 65 m <sup>2</sup>	-	-
bis 90 m <sup>2</sup>	1	Keine Angaben
über 90 m <sup>2</sup>	3	3.254

Finnentrop	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
Keine Verträge	-	-

Kirchhudem	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
Keine Verträge	-	-

Lennestadt	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
bis 65 m <sup>2</sup>	-	-
bis 90 m <sup>2</sup>	2	Keine Angaben
über 90 m <sup>2</sup>	-	-



<b>Olpe</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>durchschnittlicher Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
bis 65 m <sup>2</sup>	3	4.026
bis 90 m <sup>2</sup>	6	3.862
über 90 m <sup>2</sup>	11	3.918

<b>Wenden</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>durchschnittlicher Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
bis 65 m <sup>2</sup>	3	3.166
bis 90 m <sup>2</sup>	10	3.298
bis 90 m <sup>2</sup>	4	3.449

**Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden**  
(nur Verträge des Jahres 2023)

	<b>Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)</b>	<b>gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW</b>
Attendorn	29	5,21
Drolshagen	8	1,54
Finnentrop	10	1,93
Kirchhudem	11	1,51
Lennestadt	28	4,71
Olpe	54	10,93
Wenden	21	3,35

**Gebrauchte Wohnungen**

(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2021 - 2023)

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>durchschnittliche Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittlicher Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>
Attendorn	72	103	1.989	1984
Drolshagen	31	123	1.728	1975
Finnentrop	30	127	1.183	1979
Kirchhudem	40	103	1.192	1907 <sup>14</sup>
Lennestadt	87	116	1.288	1966
Olpe	110	94	2.169	1981
Wenden	60	115	1.790	1983

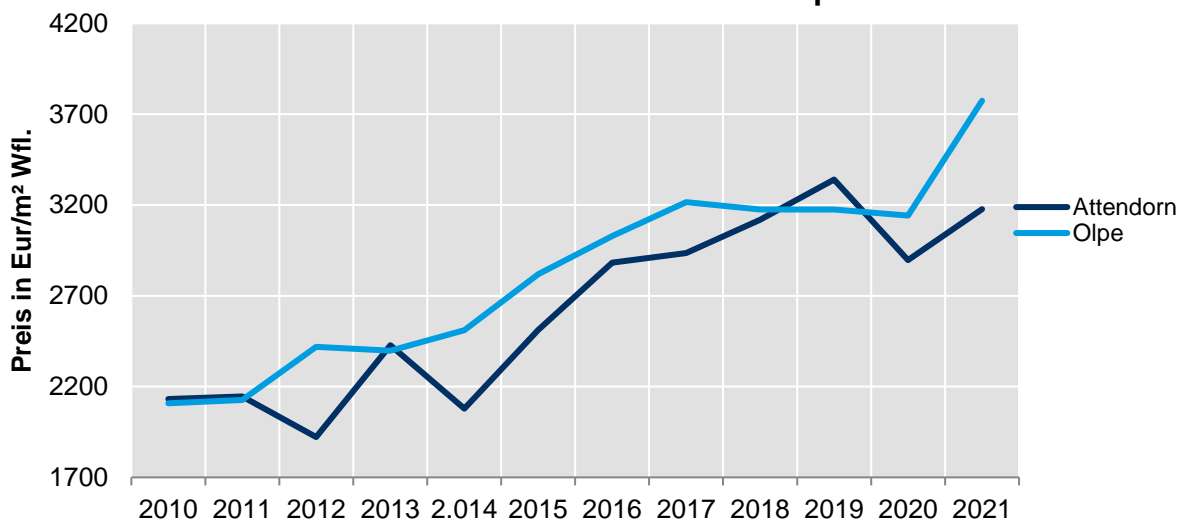
<sup>14</sup> Das mittlere Baujahr wird durch zahlreiche Verkäufe von Wohnungen in der Adolfsburg beeinflusst

**Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(2015- 2023)**

Ort/Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Attendorn	2.513	2.881	2.936	3.118	3.334	2.897	3.176	<sup>15</sup>	-
Drolshagen	-	2.404	2.268	2.764	2.960	3.123	-	3.254	<sup>16</sup>
Finnentrop	-	2.133	-	-	2.412	-	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LenneStadt	-	2.310	2.312	2.310	-	-	-	-	<sup>17</sup>
Olpe	2.819	3.029	3.216	3.175	3.175	3.141	3.774	<sup>18</sup>	4.109
Wenden	-	2.342	2.477	-	2.729	3.075	3.285	3.428	-
Gesamtzahl ausgew. Fälle, davon für Olpe und At.	28	87	31	42	39	26	44		5
	28	54	23	36	28	14	30		5

Das nachfolgende Diagramm stellt die Daten aus der o. a. Tabelle für die Städte Attendorn und Olpe dar. Auf eine Darstellung der Werte aus den übrigen Städten und Gemeinden wird angesichts der insofern geringen Fallzahlen und zwecks Wahrung der Übersichtlichkeit der Darstellung verzichtet. Aufgrund der geringen Kauffallzahlen aus den Jahren 2022 können keine Daten veröffentlicht werden. Aus dem Jahr 2023 wäre das zwar für die Daten für Olpe grundsätzlich möglich (weil mehr als 3 Kauffälle), die isolierte Darstellung lediglich der Olper Kauffälle würde in der unten stehenden Grafik jedoch nicht anschaulich wiedergegeben werden können. Aus den wenigen Kauffällen der übrigen Gemeinden könnten sich Rückschlüsse auf Einzelfälle ergeben. Das betrifft sämtliche Fälle aus dem Jahr 2022 und zum Teil auch Fälle aus 2023. Nachfolgend werden deshalb **nochmals die Daten ohne die Jahre 2022 und 2023** dargestellt.

**Erstverkäufe in Attendorn und Olpe aus 2021**



<sup>15</sup> S. Fußnote 1

<sup>16</sup>

<sup>17</sup>

<sup>18</sup> S. Fußnote 1

**Gemeindeübersichten**  
**(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2021 - 2023)**

**Attendorn**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2010	6	111	2.650
2000 - 2009	11	84	2.306
1990 - 1999	18	72	2.214
1980 - 1989	12	82	1.810
1970 - 1979	10	87	1.770
1960 - 1969	10	159	1.507
vor 1960	5	215	1.521

**Drolshagen**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2010	2	104	2.717
2000 - 2009	6	80	2.292
1990 - 1999	8	105	2.006
1980 - 1989	3	213	1.343
1970 - 1979	3	100	1.546
1960 - 1969	2	82	1.360
vor 1960	7	168	995

**Finnentrop**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>durchschnittl. Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>durchschnittl. Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
ab 2010	-	-	-
2000 - 2009	3	101	1.399
1990 - 1999	4	60	1.616
1980 - 1989	8	178	1.268
1970 - 1979	5	146	1.039
1960 - 1969	3	202	862
vor 1960	7	73	984

### Kirchhundem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
2000 - 2009	1	130	1.808
1990 - 1999	10	101	1.308
1980 - 1989	4	92	1.985
1970 - 1979	1	105	1.429
1960 - 1969	4	168	1308
vor 1960	20	92	1.098

### Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
2000 - 2009	3	152	1.943
1990 - 1999	21	72	1.703
1980 - 1989	12	94	1.338
1970 - 1979	18	127	1.119
1960 - 1969	17	123	1.249
vor 1960	16	162	815

### Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
ab 2010	9	91	3.495
2000 - 2009	11	81	2.451
1990 - 1999	23	88	2.278
1980 - 1989	22	89	2.035
1970 - 1979	27	102	1.753
1960 - 1969	12	91	2.023
vor 1960	6	128	1.902

### Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
ab 2010	2	94	2.911
2000 - 2009	7	120	2.050
1990 - 1999	26	88	1.810
1980 - 1989	7	157	1.576
1970 - 1979	12	158	1.616
1960 - 1969	3	113	1.372
vor 1960	3	95	1.877

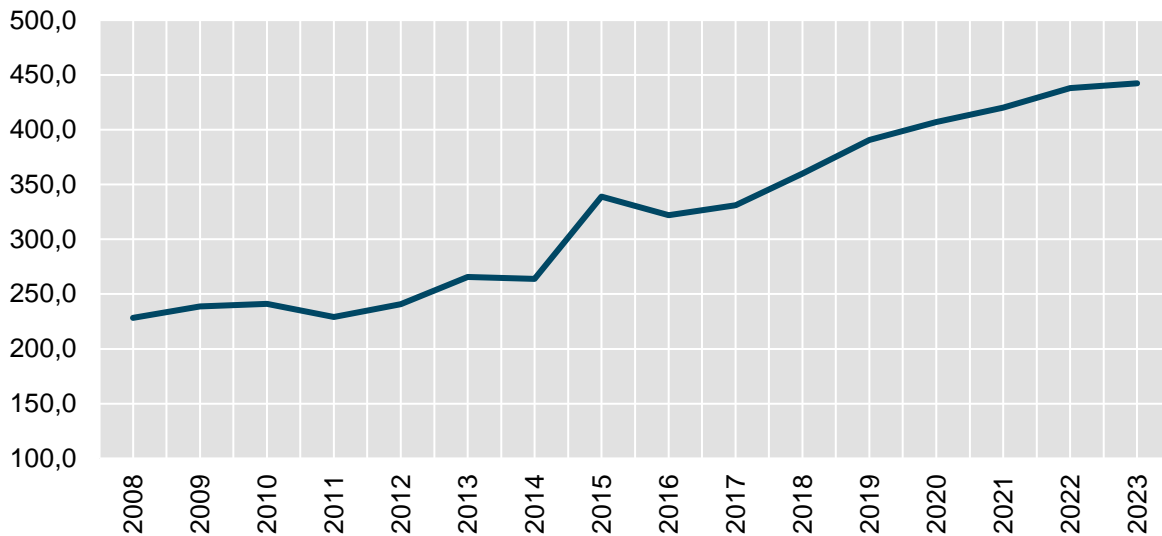
Auf eine gesonderte Ausweisung von Weiterverkäufen in der Umgebung der Kernorte wird aufgrund der geringen Fallzahlen und Aussagekraft verzichtet.

### 6.1.2 Indexreihen

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2008	167.789	170.163	228,3
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		442,3

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

## Preisindex Eigentumswohnungen



### 6.1.3 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 2023 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 Liegenschaftszinssätzen vor. Hierbei wurden die tatsächlichen Mieten anhand der Angaben aus dem Mietspiegel überprüft. Es ergab sich dabei ein gemittelter Abweichungsgrad von ca. 1 %.

Der zum 01. März 2021 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe ermöglichte zudem die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auch für nicht vermietete Objekte auf Grundlage von fiktiven Mieten. Der Mietspiegel ist zum 01.03.2023 fortgeschrieben worden. Die Mieten wurden nach dem Stand vor dem 01.03.2023 abgeleitet.

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

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmoWertV 2021 sind für das Jahr 2023 wie unter Nr. 5.2.1 auf Seite 46 berücksichtigt worden

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

<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>Punktwert für Wohnmerkmale lt. Mietspiegel</b>
Einfach	0
Mittel	10
Gehoben	15
Stark gehoben	20

**Mangels ausreichender Kauffälle von neuen Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2023 werden aus diesem Marktsegment keine Auswertungen abgebildet.**

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

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

<b>Nicht überdachte Stellplätze/ Garagen/Carports</b>	<b>Miete in Westkreis</b>	<b>Miete im Ostkreis</b>
Nicht überdachte Stellplätze	25	15
Garagen	55	40
Carports	40	30

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

<b>Objektart</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>
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 2023 zugrunde:

<b>Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)</b>	<b>Wert</b>	<b>Standard- abweichung</b>
Fallzahl 42, abzüglich 13 Ausreißer	29	
Restnutzungsdauer in Jahren	48	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	76	19
<u>Mittlere</u> Miete, €/m <sup>2</sup> Wfl.	7,43	1,21
BWK-Anteil am Rohertrag	0,22	0,03
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]	1.847	619
Liegenschaftszinssatz in %	3,48	1,34
Rohertragsfaktor	19,80	5,48

<b>Teilmarkt: selbst genutztes Wohnungs- eigentum (Weiterverkäufe)</b>	<b>Wert</b>	<b>Standard- abweichung</b>
Fallzahl 58, abzüglich 11 Ausreißer	47	
Restnutzungsdauer in Jahren	32	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	109	36
<u>Mittlere</u> Miete, €/m <sup>2</sup> Wfl.	6,20	1,05
BWK-Anteil am Rohertrag	0,23	0,04
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]	1.901	690
Liegenschaftszinssatz in %	1,87	1,29
Rohertragsfaktor	19,69	6,98

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 %,
- für Mietwohngrundstücke 3,5 – 5,0 %, (im Vergleich dazu s. o. Werte aus eigener Ermittlung von 2,49 %),
- für Eigentumswohnungen 2,5 – 3,5 % (im Vergleich dazu s. o. Werte aus eigener Ermittlung von 3,48 und 1,87 %),
- 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 2023 sind insgesamt 12 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon 2 Fälle aus Attendorn, 3 Fälle aus Drolshagen, je einer aus Finnentrop und Kirchhundem, 2 aus Lennestadt und 3 aus Olpe. Der Gesamtumsatz beträgt 1,72 Mio. €.

## 7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die erforderlichen Angaben sind unter 3.41 auf Seite 19 dieses Grundstücksmarktberichts zu finden.

## 9. Mieten und Pachten

Vor drei Jahren 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 soll der Mietspiegel komplett neu aufgestellt werden.

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 – 315, Herr Häger) oder im Internet auf der Seite [www.ihk-siegen.de](http://www.ihk-siegen.de) nachgelesen werden.

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

## Mietpreisspannen im Kreis Olpe

### Einzelhandelsflächen/Ladenlokale Mietpreisspannen 2023 - 2025

Kommune	Sehr gute Lage €/m <sup>2</sup>	Gute Lage €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Einfache Lage €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Mittlere Qualität/Nutzwert €/m <sup>2</sup>	Einfache Qualität/Nutzwert €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Mittlerer Nutzwert €/m <sup>2</sup>	Einfacher Nutzwert €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>) werden in der Regel höhere Preise erzielt. Hier ist ein Aufschlag von 0,50 – 1,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

## 10. Kontakte und Adressen

Mitglieder/innen des Gutachterausschusses (Stand: 01.04.2024)

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

### Vorsitzender

Figge, Werner  
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing., Vermessungsassessor  
Kreisvermessungsdirektor

### Stellvertreter

Ohm, Klaus-Martin  
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirt  
Kreisamtsrat

Dr. Lockemann, Silja  
Kreisverwaltung Olpe

Dr.-Ing., Vermessungsassessorin  
Kreisvermessungsberrätin

### 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  
Rochusstraße 21

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

Hengstebeck, Reinhold  
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur  
57439 Attendorn

Henke, Heinz-Jürgen  
Königstraße 44

Dipl.-Ing., Architekt  
48268 Greven

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

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Chuong, Joachim,	Regierungsbeschäftigter, Dipl.-Ing., Architekt, Bausachverständiger beim Finanzamt Olpe
Sauer, Viola	Finanzbeamtin, Finanzamt Olpe

## 11. Anlagen

### Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohnbevölkerung (am 30.06.2023)*	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Attendorn	24.395	97,92	249
Drolshagen	11.732	67,11	175
Finnentrop	16.877	104,42	162
Kirchhudem	11.489	148,63	77
Lennestadt	25.279	135,59	186
Olpe	25.036	85,88	292
Wenden	19.580	72,56	270
gesamt:	134.388	712,11	189

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

Stadt/ Gemeinde	Siedlungsfläche		Vegetationsfläche	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
Attendorn	10,09	10,30	75,73	77,33
Drolshagen	6,34	9,44	54,92	81,83
Finnentrop	7,81	7,48	87,60	83,89
Kirchhudem	6,46	4,34	134,07	90,20
Lennestadt	11,06	8,15	115,07	84,87
Olpe	9,33	10,87	65,50	76,27
Wenden	8,78	12,10	57,08	78,66
gesamt:	59,86	8,41	589,97	82,85

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2023

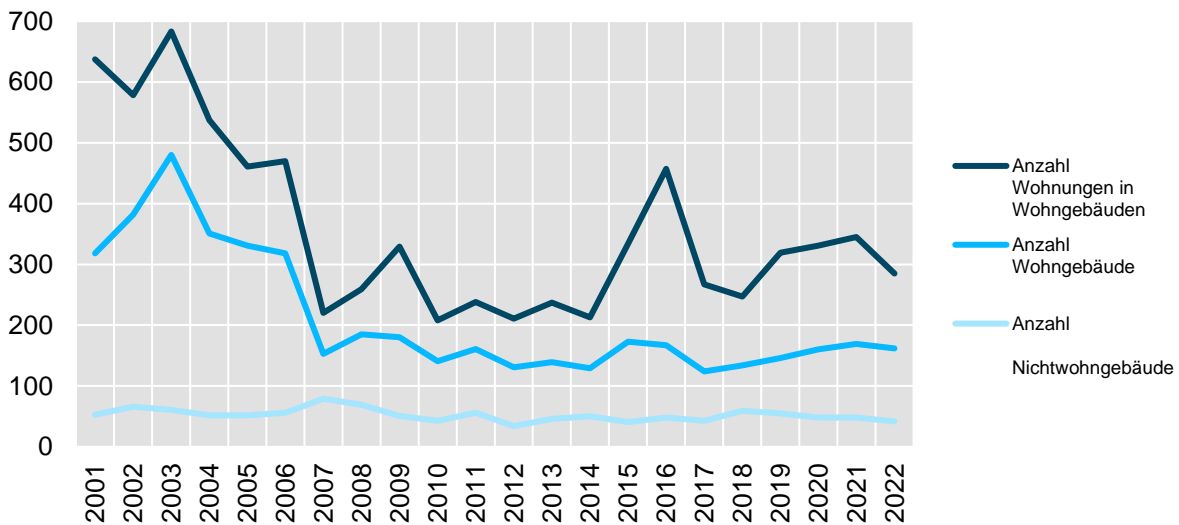
Die nachfolgende Tabelle und Diagramm bieten einen Überblick über die in der Zeit von 2002 bis 2022 erteilten **Baugenehmigungen** im Kreis Olpe (nur Neubauten, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Nichtwohngebäude
2002	382	578	66
2003	480	683	61
2004	351	537	52
2005	331	461	52
2006	318	470	56
2007	153	220	79
2008	185	259	69
2009	180	329	51
2010	141	208	43
2011	161	238	56
2012	131	211	34
2013	139	237	46
2014	129	213	50
2015	173	334	41
2016	167	457	48
2017	124	267	43
2018	134	247	59
2019	146	319	55
2020	160	331	48
2021	169	345	48
2022	162	285	42

Quelle

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

Anzahl der Baugenehmigungen 2001 – 2022





### **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.

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](http://www.gars.nrw/kreis-olpe)

