

Grundstücksmarktbericht **2022** 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 2.023, 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 2.037, Telefon: 02761 / 81-394
E-Mail: a.feibel@kreis-olpe.de

Avenarius, Peter
Zimmer 2.036, Telefon: 02761 / 81-536
E-Mail: p.avenarius@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 23 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis:

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

Lizenz:

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

Druckauflage:

40 Exemplare

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Olpe

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe

Inhalt

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	2
1.1 Örtlicher Gutachterausschuss	2
1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	3
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	4
2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	6
2.1 Kaufpreissammlung	6
2.2 Zwangsversteigerungen	9
3. Umsätze	10
3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit	10
3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen.....	13
3.3 Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten	18
3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen	19
3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.....	20
3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4. Unbebaute Grundstücke	21
4.1 Individueller Wohnungsbau	21
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21
4.3 Gewerbliche Bauflächen	21
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5 Werdendes Bauland	23
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7 Bodenrichtwerte	24
4.7.1 Definition und allgemeine Informationen	24
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland	25
4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	27
4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise	29
4.7.6 Indexreihen	30
5. Bebaute Grundstücke.....	31
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1 Durchschnittspreise	31
5.1.2 Indexreihen	33
5.1.3 Sachwertfaktoren.....	34
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke	40
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	40
5.3 Gewerbe-, Industrie, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude.....	41
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	41

6. Wohnungs- und Teileigentum	41
6.1. Wohnungseigentum	41
6.1.1 Durchschnittspreise	42
6.1.2 Indexreihen	48
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	49
6.2 Teileigentum	52
7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	52
8. Mieten und Pachten	53
10. Kontakte und Adressen	62
11. Anlagen	64

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

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

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte und sonstige für die Immobilienwertermittlung erforderliche Daten. Diese haben auch Auswirkung auf die steuerliche Behandlung von Grundvermögen. Für die anstehende Grundsteuerreform soll in Nordrhein-Westfalen ein wertabhängiges Modell zur Anwendung kommen. In diesem Zusammenhang kommt den Bodenrichtwerten der amtlichen Grundstückswertermittlung besondere Bedeutung zu.

Die Gutachterausschüsse sind daher vom Innenministerium des Landes NRW aufgefordert worden, die Bodenrichtwerte, bezogen auf den 1. Januar 2022, mit besonderer Priorität zu ermitteln und dabei die flächendeckende Verfügbarkeit von Bodenrichtwerten zu gewährleisten. Für die bisher durchaus vorhanden gewesenen Bodenrichtwertzonen ohne Wertangabe waren deshalb Bodenrichtwerte zu ermitteln. Andernfalls würden diese Flächen für die Finanzverwaltung keine Grundlage für eine Besteuerung bieten.

Bei diesen Bodenrichtwertzonen ohne Wert handelt es sich in der Regel um Flächen, die weder Bauflächen noch Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind, und deshalb als sonstige Flächen bezeichnet werden. Bei der Richtwertbildung kommt es auch auf die Lage der Flächen im bauplanungsrechtlichen Innen- und Außenbereich an.

Ein Wunsch der Finanzverwaltung war es auch, dass die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen nach Möglichkeit auf Flurstücksgrenzen verlaufen sollen. Zonengrenzen, die nahe den Flurstücksgrenzen verlaufen, sollten daher, soweit fachlich vertretbar, auf die Flurstücksgrenzen gezogen werden, so dass keine Splitterflächen entstehen.

Der Gutachterausschuss hat deshalb die flächenmäßige Ausdehnung von Bodenrichtwertzonen im Einzelfall entsprechend angepasst.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss im Innenbereich zwischen bebauten und unbebauten Flächen unterschieden und diesen Flächen einen Wertanteil der umgebenden Bodenrichtwerte zugeordnet. Es handelt sich dabei vornehmlich um bebaute Flächen des Gemeinbedarfs, die einem öffentlichen Zweck dienen (Schul-, Behördenstandorte und kirchliche Gebäude) sowie unbebaute Flächen wie Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Friedhöfe etc.

Im Außenbereich sind für Flächen mit folgenden Nutzungen erstmals Bodenrichtwerte ermittelt worden:

- Energieversorgungsflächen
- Klöster, Kirchen, Soziale Einrichtungen, Museen und kulturhistorische Stätten, Ferienhausgebiete
- Sport- und Freizeitflächen mit Infrastruktur
- Campingplätze
- Festplätze
- Flugplätze
- Friedhöfe und kleine Kapellen
- Ehemalige Militärflächen
- Steinbrüche
- Bolzplätze
- Wasserflächen

- Sonstige Flächen (z.B.: mit Wander- und Jagdhütten, Teichanlagen, Parkanlagen, Golfplätze, Panoramapark),

Nach intensiver Vorarbeit durch die Geschäftsstelle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe in mehreren Ausschusssitzungen im Jahr 2021 in dieser Weise die Grundlagen für die Umsetzung der Grundsteuerreform geschaffen.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, sofern Änderungswünsche hinsichtlich neu aufzunehmender Auswertungen bestehen oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass gelegentlich - bezogen auf einzelne Regionen und Teilmärkte - eine geringe Anzahl von Verkaufsfällen festzustellen ist, wodurch einige wünschenswerte Auswertungen gar nicht möglich oder wenig sinnvoll erscheinen bzw. zu verzerrten Aussagen führen würden. 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 März 2022



(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 2020 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

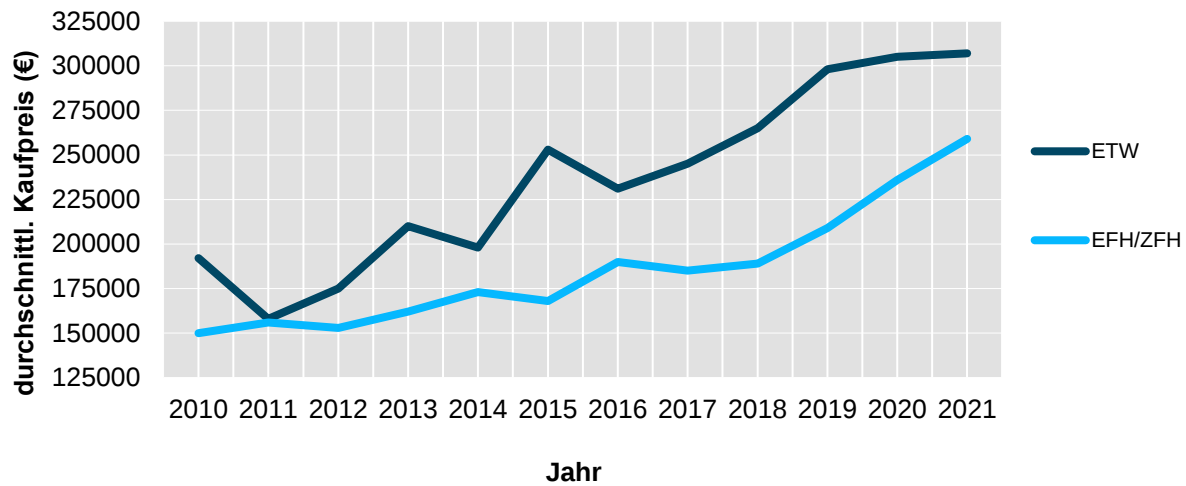
stagnierend ➔ leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

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 €
2018	96	189.000	265.000
2019	110	209.000	298.000
2020	106	236.000	305.000
2021	102	259.000	307.000

Preisniveau im Kreis Olpe



Neue Eigentumswohnungen

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

	2021	2020	2019	2018
Attendorn	3.176	2.897	3.340	3.118
Drolshagen	-	3.123	2.960	2.764
Finnentrop	-	-	2.412	-
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	2.310
Olpe	3.774	3.141	3.175	3.175
Wenden	3.285	3.075	2.729	-

Wohnbauland

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

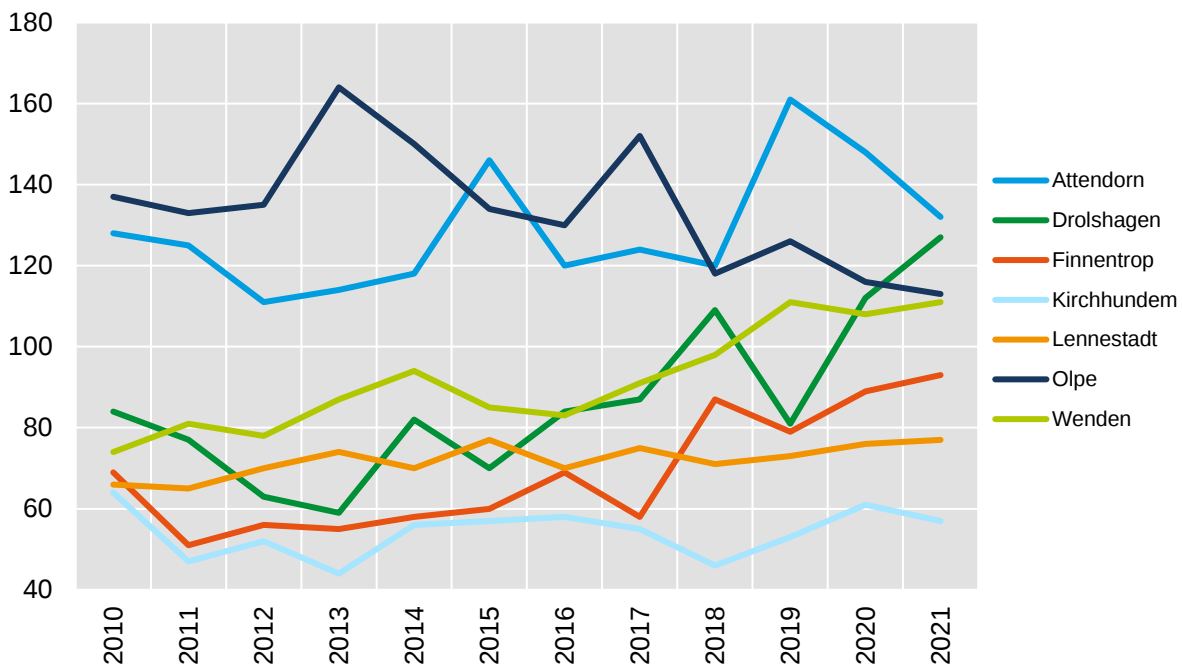
	2021	2020	2019	2018	2017
Attendorn	132	148	161	120	124
Drolshagen	127	112	81	109	87
Finnentrop	93	89	79	87	58
Kirchhundem	57	61	53	46	55
Lennestadt	77	76	73	71	75
Olpe	113	116	126	118	152
Wenden	102	108	111	98	91

Anmerkung:

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

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2021 betrug **826 m²** (2020: 778 m², 2019: 782, 2018: 870 m², 2017: 849 m², 2016: 764 m², 2015: 716 m², 2014: 738 m²).

Wohnbaulandpreise in €/m² Grundstücksfläche



2.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2021 sind 5 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 0,9 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel bei 142 % des ermittelten Verkehrswertes bei einer Standardabweichung von 64 %, einem Minimum von 50 % und einem Maximum von 223 % des ermittelten Verkehrswertes.

Ort	Fallzahl	Anteil Zuschlagswert/Verkehrswert
Kreis Olpe insgesamt	5	1,42

Aufgrund zu geringer Anzahl an Zwangsversteigerungen wurde nur die kreisweite Fallzahl der Zwangsversteigerungen ausgewiesen. Eine Unterscheidung in einzelne Städte und Gemeinden ist aus Gründen des Datenschutzes nicht vorgenommen worden.

3. Umsätze

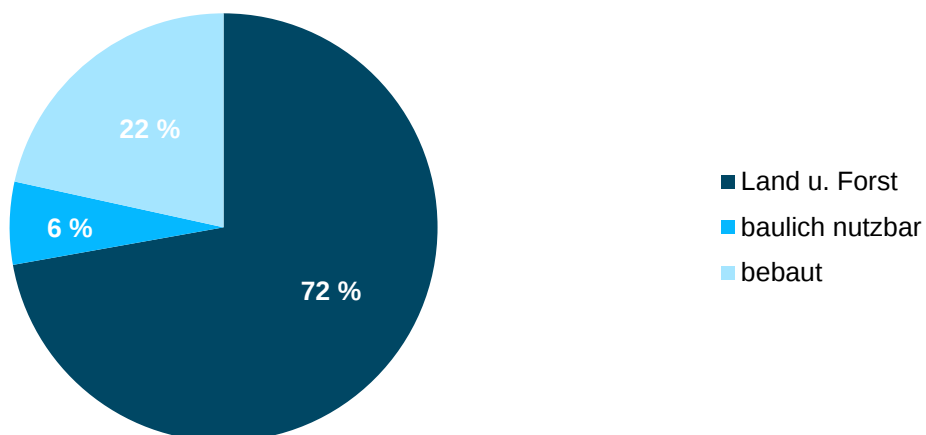
3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	Anteil aufgenommener Verträge
2018	1.381	1.156	225	84 %
2019	1.368	1.133	235	83 %
2020	1.342	1.107	235	82 %
2021	1.446	1.169	277	81 %

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 2021 insgesamt Kauffälle im Umfang von rund 317 ha Grundstücksfläche ausgewertet (im Vorjahr 235 ha). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 72 % 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 22 %. 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 453 ha (im Vorjahr 331 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

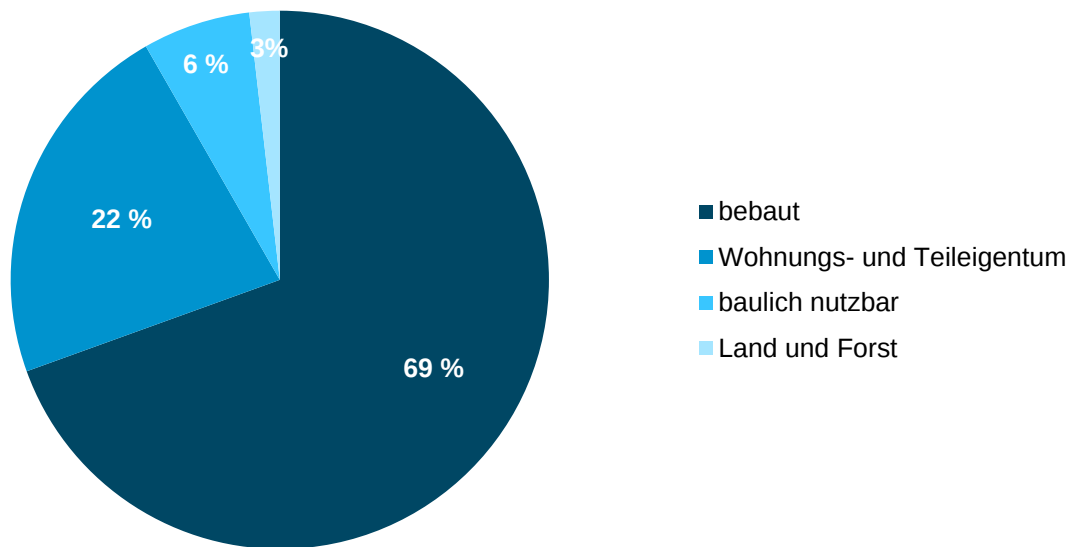


Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 222 Mio. € (Zunahme um ca. 13 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 69 % auf bebaute Grundstücke, 22 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 6 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 3 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen (einschließlich werdendes Bauland).

Auch hier ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung geeigneten (nicht geeigneten) und der nicht ausgewerteten Verträge ein erheblich höherer Umsatz von rund 270 Mio. € (Vorjahre 228 Mio. € und 209 Mio. €).

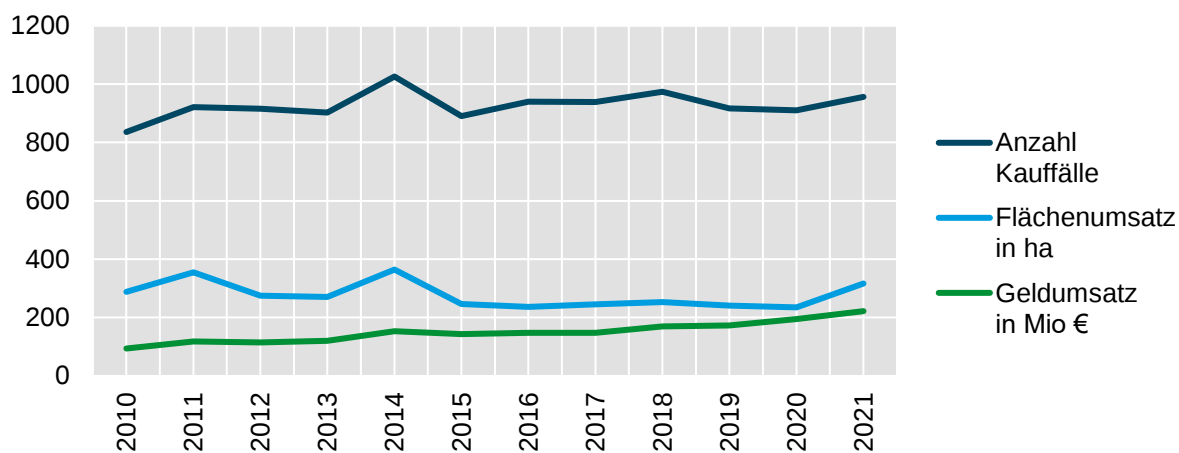


Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
2010	836	287,98	94,07
2011	921	355,53	117,86
2012	916	274,73	115,13
2013	902	270,90	120,32
2014	1026	364,56	153,00
2015	890	246,06	143,27
2016	940	236,62	148,28
2017	939	245,03	148,34
2018	974	253,65	169,62
2019	917	240,69	174,14
2020	910	234,94	195,13
2021	954	316,97	221,99

Gesamtzahlen Kauffälle 2010 -2021



3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen

Kauffälle nach regionaler Aufteilung

Jahr	Summen	Ostkreis	Westkreis
2010	1172	436	736
2011	1335	454	881
2012	1291	451	840
2013	1328	426	902
2014	1455	477	978
2015	1221	434	787
2016	1353	498	855
2017	1334	508	826
2018	1381	566	815
2019	1368	506	862
2020	1342	508	834
2021	1446	622	824

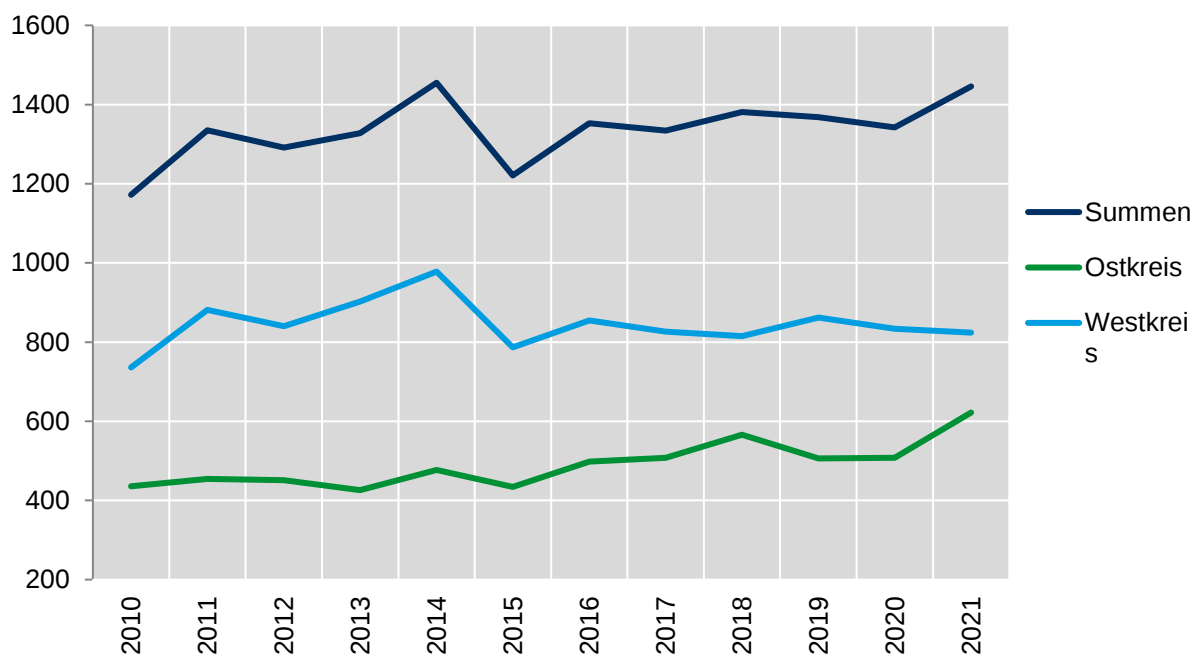
Ostkreis:

Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

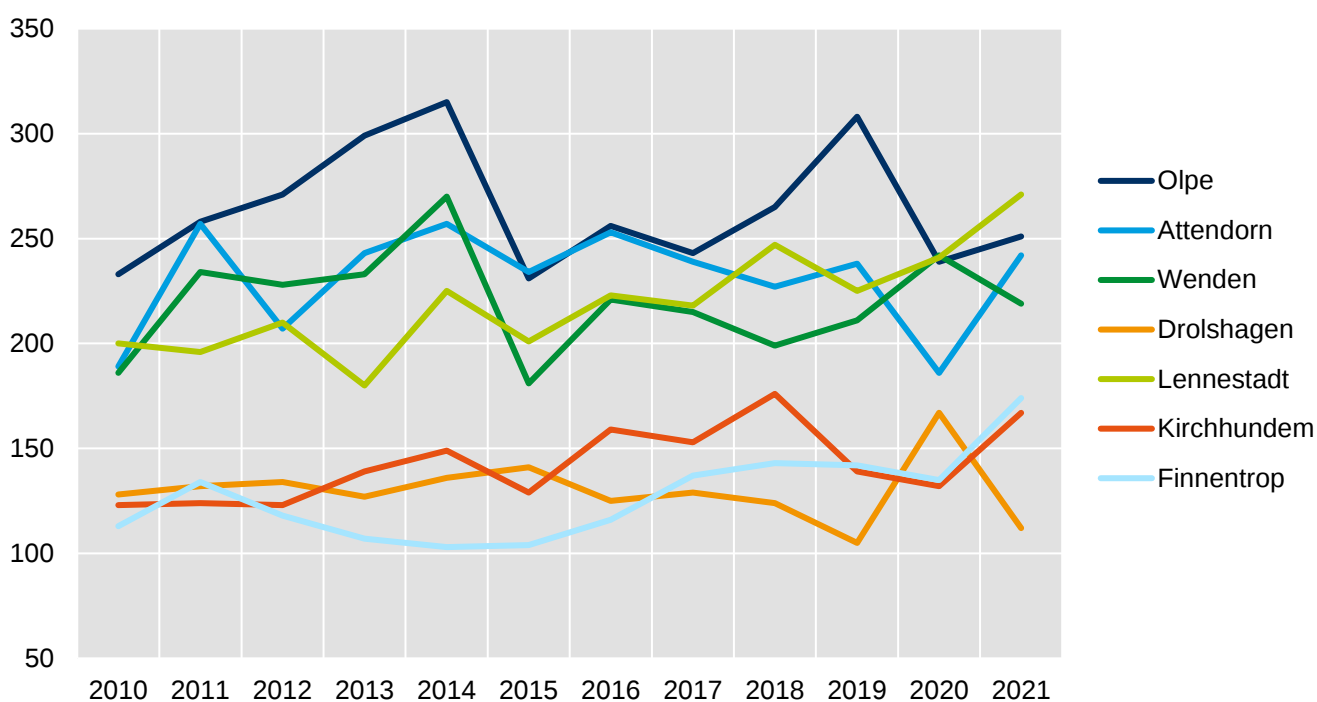
Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



Anzahl Kauffälle in den Städten und Gemeinden

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2010	1172	189	128	113	123	200	233	186
2011	1335	257	132	134	124	196	258	234
2012	1291	207	134	118	123	210	271	228
2013	1328	243	127	107	139	180	299	233
2014	1455	257	136	103	149	225	315	270
2015	1221	234	141	104	129	201	231	181
2016	1353	253	125	116	159	223	256	221
2017	1334	239	129	137	153	218	243	215
2018	1381	227	124	143	176	247	265	199
2019	1368	238	105	142	139	225	308	211
2020	1342	186	167	135	132	241	239	242
2021	1446	242	112	174	167	271	251	219

Kauffälle in Städten/ Gemeinden



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

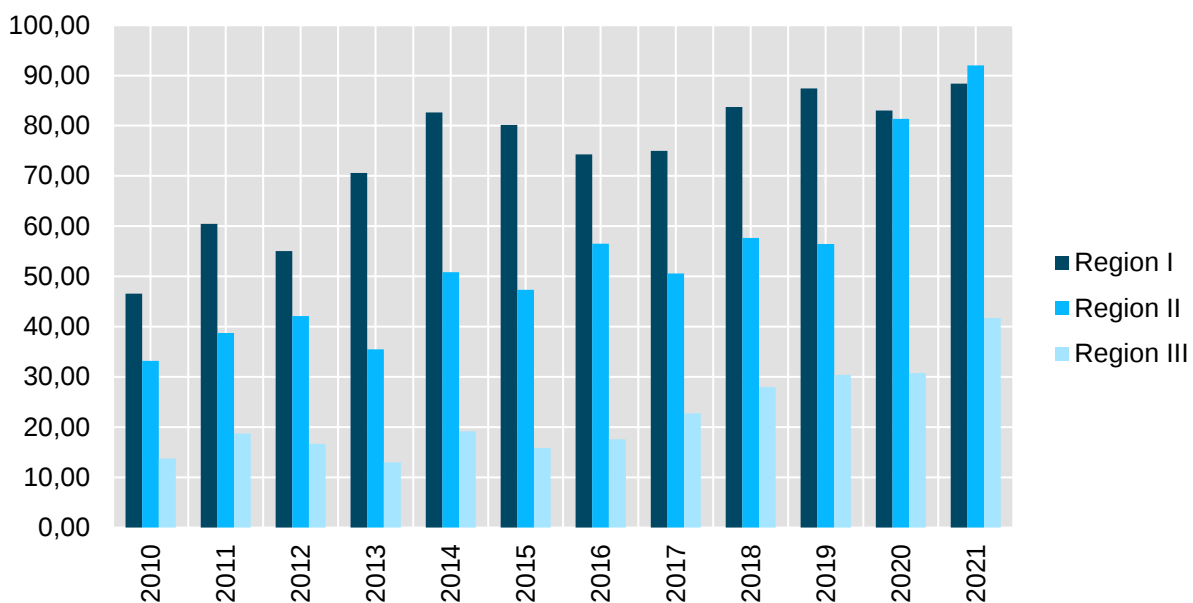
Geldumsätze in den Regionen

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
2010	46,57	33,21	13,75	
2011	60,47	38,73	18,73	Region II: Wenden, Drolshagen, Lennestadt
*2012	55,04	42,09	16,67	
*2013	70,62	35,51	12,98	Region III: Kirchhundem, Finnentrop
2014	82,67	50,81	19,15	
2015	80,17	47,35	15,82	
2016	74,27	56,52	17,55	
2017	75,02	50,56	22,76	
2018	83,73	57,69	27,93	
2019	87,45	56,45	30,41	
2020	83,05	81,36	30,75	
2021	88,38	92,02	41,71	

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



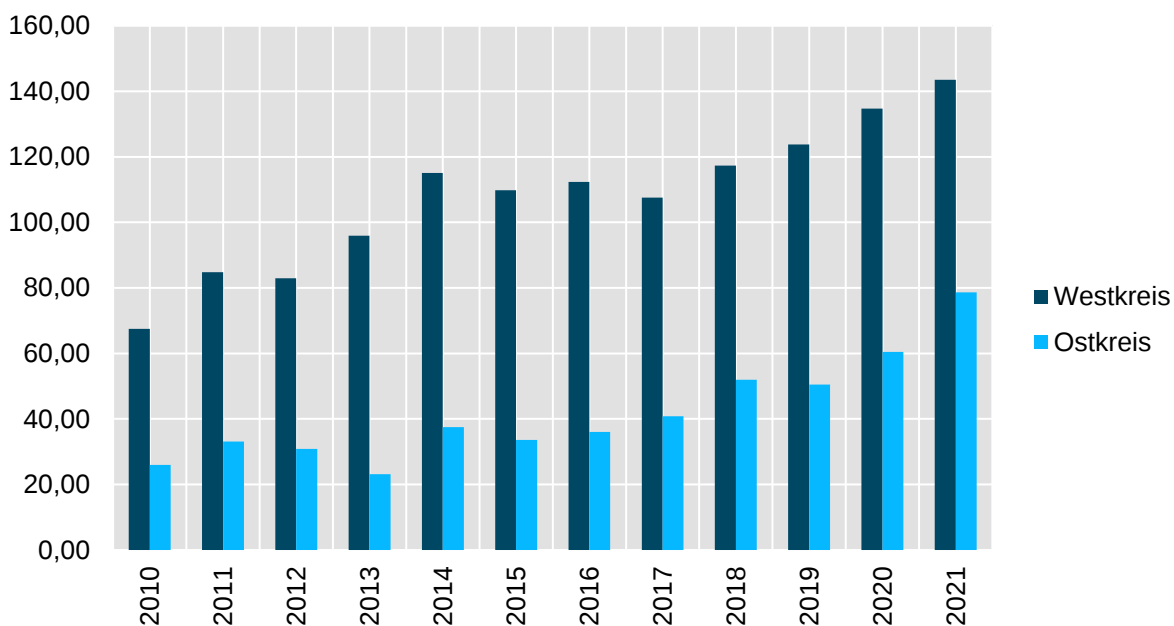
Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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	Ostkreis: Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt
2010	67,53	26,00	
2011	84,80	33,13	Westkreis: Attendorf, Wenden, Drolshagen, Olpe
*2012	82,90	30,90	
*2013	95,96	23,15	*) Siehe Erläuterungen auf S. 18
2014	115,11	37,52	
2015	109,78	33,56	
2016	112,32	36,02	
2017	107,51	40,83	
2018	117,37	51,98	
2019	123,79	50,52	
2020	134,67	60,49	
2021	143,47	78,64	

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

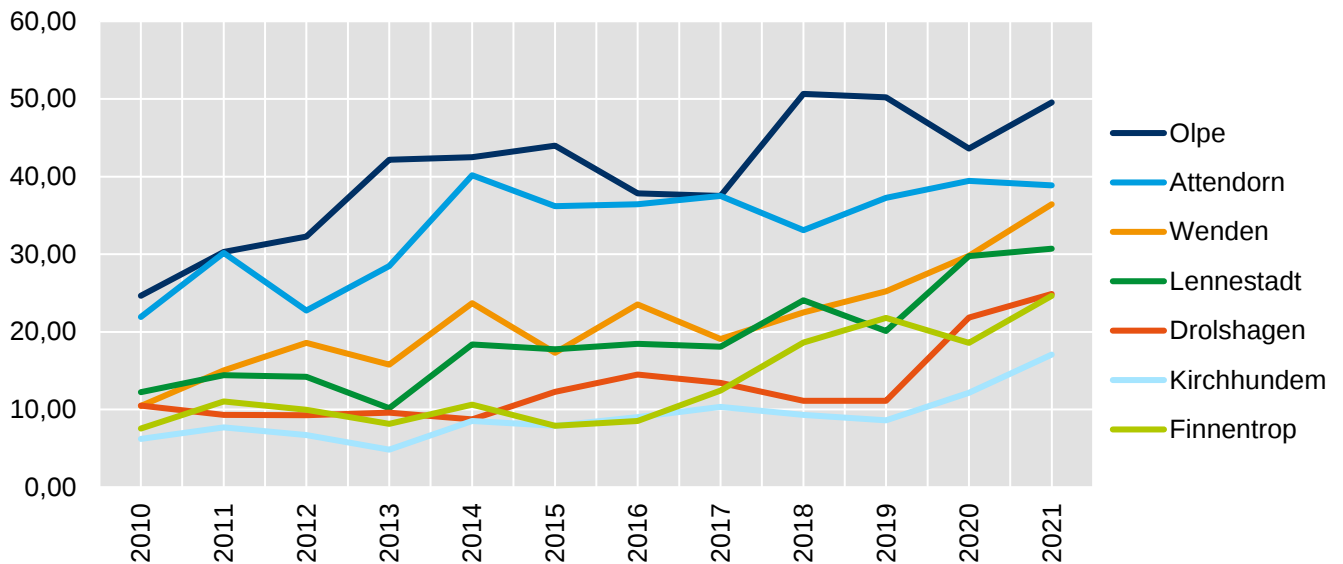


Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
2010	21,92	10,50	7,55	6,20	12,25	24,65	10,46	93,53
2011	30,17	9,30	11,04	7,69	14,40	30,30	15,03	117,93
2012	22,76	9,28	9,95	6,72	14,23	32,28	18,58	113,80*
2013	28,46	9,58	8,15	4,83	10,17	42,16	15,76	119,11*
2014	40,17	8,73	10,61	8,54	18,37	42,50	23,71	152,63
2015	36,17	12,29	7,92	7,90	17,74	44,00	17,32	143,34
2016	36,44	14,52	8,54	9,01	18,47	37,83	23,53	148,34
2017	37,52	13,43	12,43	10,39	18,07	37,50	19,06	148,34
2018	33,08	11,13	18,64	9,29	24,05	50,65	22,51	169,35
2019	37,25	11,11	21,80	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

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

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



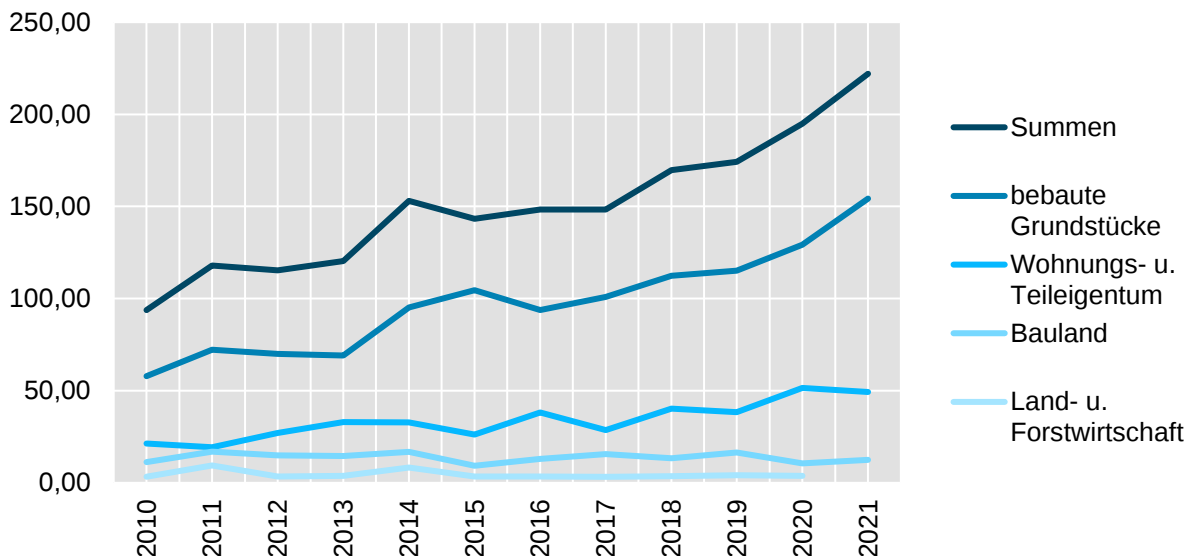
3.3 Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten

Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich nur auf die für den Jahresbericht an das Land Nordrhein-Westfalen ausgewerteten Kauffälle. Darin nicht enthalten sind 6 gemeldete Fälle von neuen Erbbaurechtsverträgen, die den bisher in diesem Bericht aufgeführten Teilmärkten nicht zuzuordnen sind.

Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2010	3,30	11,26	57,87	21,30	93,73
2011	9,41	16,91	72,24	19,30	117,86
2012	3,36	14,85	70,03	27,06	115,30
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28
2017	3,31	15,53	100,94	28,56	148,34
2018	3,59	13,40	112,36	40,27	169,62
2019	4,18	16,47	115,18	38,32	174,14
2020	3,75	10,56	129,18	51,48	194,97
2021	5,91	12,49	154,24	49,34	221,98

Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio. €

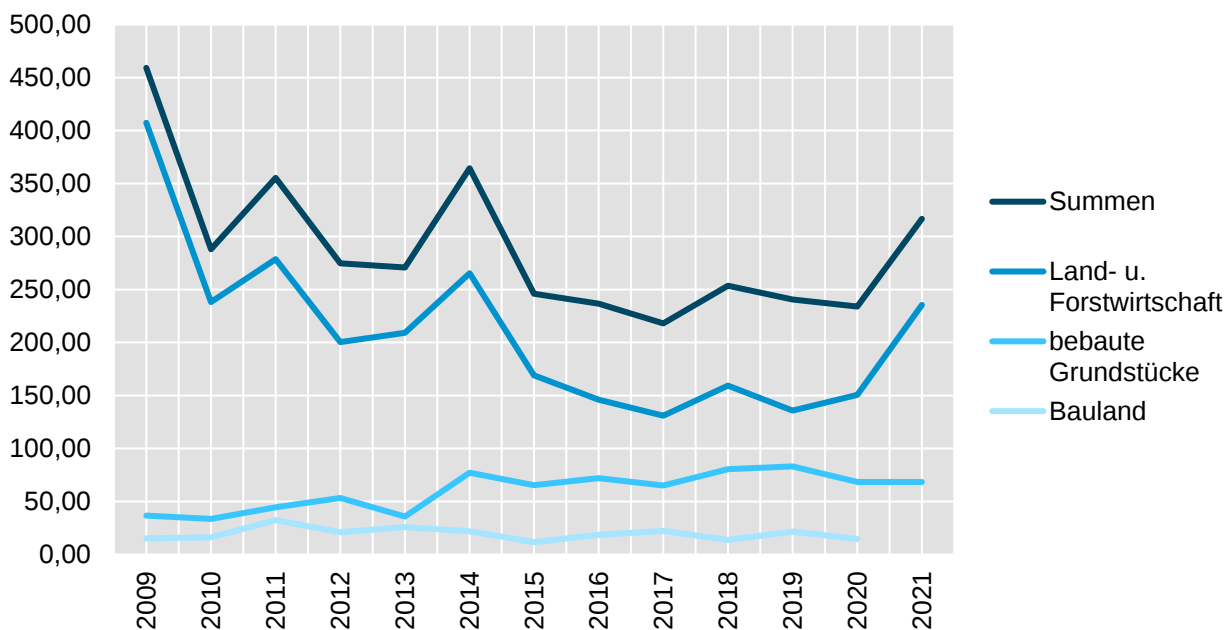


Die in den nachfolgenden Tabellen (regionale Aufteilung) zu findenden Differenzen der Jahressummen der Geldumsätze aus den Jahren 2012-2013 zu den auf dieser Seite aufgeführten Beträgen (Geldumsätze nach Teilmärkten), sind auf die regional nicht berücksichtigten Umsätze von werden-dem Bauland und begünstigtem Agrarland zurückzuführen. Weitere Differenzen für das Jahr 2021 beschreiben die nicht berücksichtigten Umsätze von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha

Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Summen
2010	238,10	16,32	33,56	287,98
2011	278,56	32,38	44,59	355,53
2012	200,50	20,96	53,27	274,73
2013	209,07	25,91	35,92	270,90
2014	265,40	21,88	77,28	364,56
2015	169,14	11,67	65,26	246,07
2016	145,99	18,45	72,18	236,62
2017	130,95	22,27	64,96	218,18
2018	159,38	13,67	80,60	253,65
2019	135,82	21,73	83,14	240,69
2020	150,83	14,73	68,53	234,09
2021	235,45	13,09	68,31	316,85

Flächenumsätze nach Teilmärkten in ha



3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen

Von den 1.169 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2021 sind 954 Fälle in den Jahresbericht für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden. Die übrigen Fälle haben für die Aufstellung des Landesmarktberichts keine Relevanz und wurden deshalb auch für diesen Grundstücksmarktbericht nicht weitergehend ausgewertet. Es handelt sich hierbei um insgesamt 215 Fälle (36 Erbbaurechtsfälle und 175 sonstige unbebaute Grundstücke sowie 4 sonstige Kauffälle). Die im Jahresbericht nicht nachgefragten Erbbaurechtsfälle sind in diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig detailliert ausgewertet worden.

3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2021 sind insgesamt 36 auswertbare Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)	Ermittelter Erbbauzins
Bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	10	1,12	0,25 % *1
Neu begründete Erbbaurechte (Gewerbe)	2	-	6,02 %
Unbebautes Erbbaurecht	Keine Angaben ¹		
Unbebautes Erbbaurechtsgrundstück	Keine Angaben ²		
Wohnungserbbaurechte	11	3,51	2,76 % *2
Bebaute Erbbaurechte	11	6,76	2,64 % *3

*1 Mittelwert aus 2 Fällen

*2 Mittelwert aus 9 Fällen

*3 Mittelwert aus 9 Fällen

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.

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)	Mittelwert €/m ²
Bauland (Arrondierungsflächen) Wohnen	73	0,47	11	70,09
Gewerbe	9	0,23	5,03	45,37
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen < 2.500 m ² bzw. mit besonderer Nutzung	44	0,42	10,08	4,17
Verkäufe von Waldgenossenschaftsanteilen	8	0,14		
Verkehrsflächen im Innenbereich	23	0,07	0,21	49,91
Verkehrsflächen im Außenbereich	11	0,03	1,51	2,99
Begünstigtes Agrar- und Forstland	13	0,41	3,75	11,15

¹ Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt hier keine Angabe

² S. Fußnote 1

Erholungsflächen, Lagerplätze	7	0,06	0,95	11,10
----------------------------------	---	------	------	-------

4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	157	13,67	10,65
2019	143	11,19	11,05
2020	118	9,18	8,58
2021	136	11,23	11,01

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge aus 2021)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	34	3,50
Drolshagen	9	0,92
Finnentrop	14	0,90
Kirchhundem	16	1,20
Lennestadt	20	1,03
Olpe	22	2,04
Wenden	21	1,41

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2021 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. €)
2018	12	4,69	2,75
2019	13	10,54	5,42
2020	9	5,55	1,98
2021	4	1,44	0,89

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 2021 wurden insgesamt 4 gewerbliche Grundstücke verkauft. In 2 Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 2.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 3.600 m². Der Durchschnittspreis dieser gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 46 €/m².

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	40	52,88	1,08
2019	52	57,54	1,18
2020	44	62,45	1,41
2021	37	42,59	0,88

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	51	100,30	1,56
2019	43	69,04	0,99
2020	42	80,94	0,93
2021	51	182,32	2,75

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

Nicht ausgewertet wurden Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat.

Die o. g. Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich unabhängig vom Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergaben sich nur wenige Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung in 11 Fällen zu. Dabei bestätigte sich der bisherige Bodenrichtwert für Flächen ohne Bewuchs von 0,60 €/m².

Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug 1,41 €/m² (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren betrugen 1,22 €/m², 1,40 €/m², 1,45 €/m², 1,44 €/m², 0,91 €/m², 1,26 €/m² und 1,10 €/m².

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

Auf der Basis der beobachteten Kaufverträge sind in den letzten Jahren unterschiedliche Werte für landwirtschaftliche Flächen für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen worden; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet. Informationen zu den Bodenrichtwerten sind auf Seite 24 und Folgende beschrieben. Der kreisweite Mittelwert für alle Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen beträgt in 2021 2,13 €/m², in den Vorjahren 1,98 €/m², 1,97 €/m² und 2,01 €/m².

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m²
(Stichtag 01.01.2022)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich (ohne Aufwuchs)
Attendorn	2,00	0,60
Drolshagen	2,00	0,60
Finnentrop	2,00	0,60
Kirchhundem	1,60	0,60
Lennestadt	1,90	0,60
Olpe	1,70	0,60
Wenden	2,10	0,60

4.5 Werdendes Bauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
2018	14	6,20	0,95	22 €
2019	18	9,24	2,01	21 €
2020	18	7,44	1,41	23 €
2021	28	6,79	1,88	35 €

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

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 Wert beeinflussenden Merkmale des Richtwertgrundstückes sind anzugeben. Aus diesem Grund wird beispielsweise stets angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung angegeben; hierzu werden Abkürzungen gemäß der Baunutzungsverordnung – BauNVO – benutzt (z.B. W = Wohnbaufläche, WA = Allgemeines Wohngebiet, M = gemischte Baufläche, MI = Mischgebiet, GE = Gewerbegebiet). Die Geschosszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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 deut-

lich 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 13 Fällen aus dem Jahr 2021 aus diesem Marktsegment kommt zu einem Mittelwert von 11,15 €/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 werden, wobei je nach Lage des Einzelfalls auch deutliche Abweichungen nach oben 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 23 abgebildet.

4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ableitung von Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen und kleine Orte

	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau gebietstypische Werte			daraus abgeleitete Werte für Wohnen in kleinen Ortslagen ohne Infrastruktur (Dienstleistungen) 80 %			daraus abgeleitete Werte für landw. Hofstellen/ Einzelwohnlagen und gewerbliche Einzellagen im Außenbereich 20 %	daraus abgeleitete Werte für gastrono- mische Einzellagen im Außenbereich Mittelwert aus kleinen Ortslagen und Hofstellen
	Lagen			Lagen			Flächen	Flächen
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig u. ortsnah Außenb.	bis 3.000 m² mind.20 €	bis 1 ha mind. 15 €
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	100	90	65					
Dörf. Lagen	80	65	55	65	50	44	20	15
								33
Kirchhundem								
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

4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise von Wohnbauland von den Bodenrichtwerten. Die ermittelten Werte können aber nicht als flächendeckende Preisveränderung verstanden werden, zumal die Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten und Gemeinden stark voneinander abweicht und deshalb kein statistisch sicheres Ergebnis erzeugt werden kann. Sie können aber als Tendenz über die Veränderung der Bodenpreise verstanden werden. Die Angaben über den Anteil der öffentlichen Verkäufer (Städte und Gemeinden bzw. in deren Trägerschaft tätige Unternehmen) geben ein Bild darüber ab, inwieweit diese an der Preisveränderung teilgenommen haben. Die Tabellen sind für die Jahre 2020 und 2021 aufgeführt.

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2021 von den Bodenrichtwerten

Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,07	34	13	38 %
Drolshagen	1,27	9	-	0 %
Finnentrop	1,14	14	7	50 %
Kirchhundem	1,01	16	2	13 %
Lennestadt	1,18	20	6	30 %
Olpe	1,07	22	13	59 %
Wenden	1,23	21	12	57 %
gesamt:	1,14	136	53	39 %

Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise für Wohnbauland 2020 von den Bodenrichtwerten

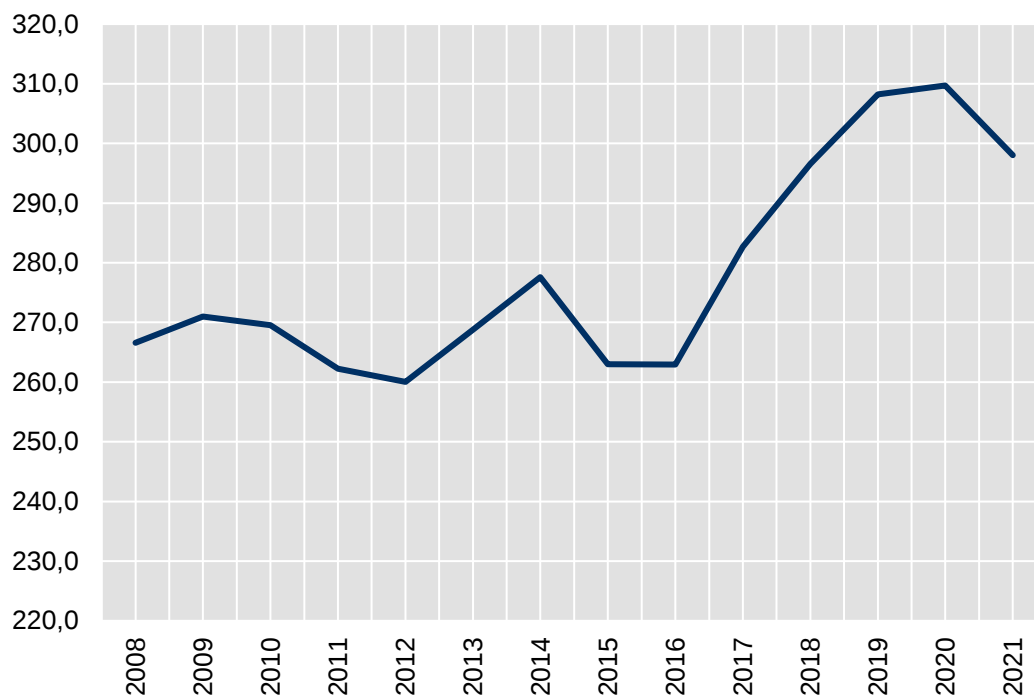
Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Ge- meinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,20	25	1	4 %
Drolshagen	1,25	12	2	17 %
Finnentrop	1,25	12	2	17 %
Kirchhundem	1,09	8	0	0 %
Lennestadt	1,05	24	17	71 %
Olpe	1,45	16	8	50 %
Wenden	1,12	21	5	24 %
gesamt:	1,20	118	35	35 %

4.7.6 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
2008	93	91,25	266,6
2009	92	92,75	271,0
2010	94	92,25	269,5
2011	89	89,75	262,2
2012	87	89,00	260,0
2013	93	92,00	268,8
2014	95	93,25	272,5
2015	90	89,50	261,5
2016	83	90,00	263,0
2017	104	96,75	282,7
2018	96	101,5	296,6
2019	110	105,50	308,2
2020	106	106,00	309,7
2021	102		298,0

Preisindex Wohnbauland



5. Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	372	47,18	70,16
2019	345	35,20	72,22
2020	364	33,90	85,91
2021	324	27,80	83,99

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2021)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall
Attendorn	45	13,23	0,294
Drolshagen	27	8,49	0,314
Finnentrop	59	12,20	0,207
Kirchhundem	37	7,17	0,194
LenneStadt	64	13,08	0,204
Olpe	47	17,22	0,366
Wenden	45	12,60	0,280

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€
2018	22	47	83	95	61	36	14	14
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

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

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	14	158.000	583	1.086
1920 - 1949	13	200.000	604	1.275
1950 - 1974	64	255.000	607	1.644
1975 - 1994	24	292.000	596	1.893
1995 - 2009	16	411.000	590	2.360
2010 - 2019	6	364.000	571	2.276
Neubauten	keine Angaben ³			

Freistehende EFH / ZFH mit weniger als 350 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	3	118.000	200	797
1920 - 1949	keine Angaben ⁴			
1950 - 1974	2	192.000	289	1.380
1975 - 1994	keine Angaben ⁵			
1995 - 2009	2	254.000	292	2.276
2010 - 2019	-	-	-	-
Neubauten	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1949	6	107.000	363	724
1950 - 1974	5	200.000	355	1.802
1975 - 1994	6	287.000	385	2.350
1995 - 2009	-	-	-	-
2010 - 2019	-	-	-	-
Neubauten	4	417.000	340	2.391

³ S. Fußnote 1

⁴ S. Fußnote 1

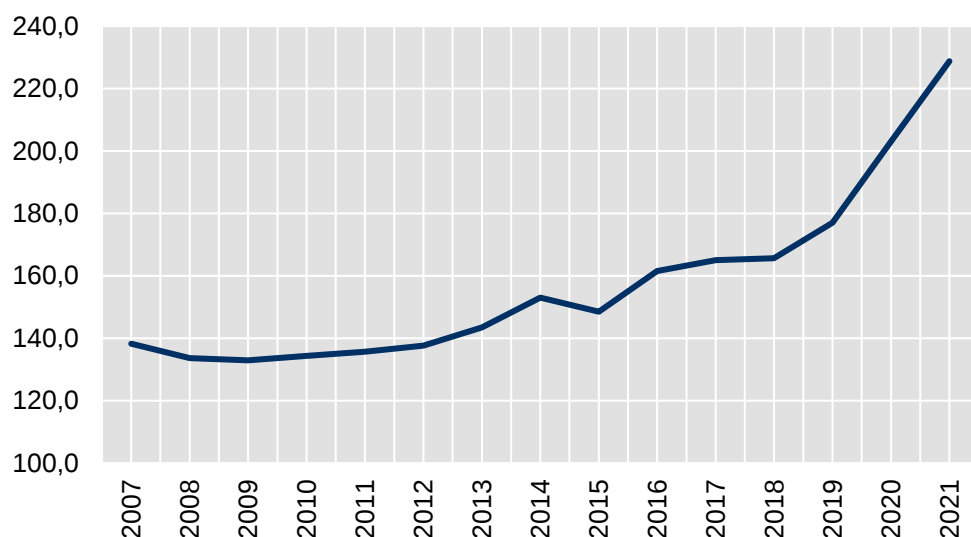
⁵ S. Fußnote 1

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
2008	147.521	151.300	133,6
2009	152.119	150.499	132,9
2010	150.235	152.077	134,3
2011	155.717	153.626	135,7
2012	152.835	155.844	137,6
2013	161.988	162.505	143,5
2014	173.210	169.143	149,4
2015	168.165	174.761	154,4
2016	189.503	182.933	161,6
2017	184.561	186.805	165,0
2018	188.595	187.587	165,7
2019	209.324	200.448	177,0
2020	236.006	229.902	203,1
2021	259.000		228,8

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 – 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 2021 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,87433 * \text{Sachwert} + 70.164,65$$

P1 = 0,87433 (Steigungsfaktor)

P2 = 70.164,65 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

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

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 62.500 € und 725.000 €.

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 2021 ausreichend großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich (s. S. 38).

Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur auf die aktuelle Auswertung der Daten aus dem Kalenderjahr 2021 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).**

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2021 eine weitere deutliche Verschiebung der Sachwertfaktoren bezogen auf den vorläufigen Sachwert in ein höherwertiges Preissegment feststellen. Die Bandbreite der Sachwertfaktoren des Vorvorjahres von + 37 % bis - 6 % verschiebt sich deutlich in den positiven Bereich auf + 100 % bis - 3 %.

Für die bodenrichtwertbezogene 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 aber auch die ungewöhnliche Tendenz zu einer Abflachung des Funktionsgraphen (s. S. 39) 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 aber auch die nach wie vor festzustellende Polarisierung nach Lagen in diesem Teilmarkt. Die Funktionsgraphen tendieren aber wieder zu einem nahezu parallelen Verlauf zueinander.

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

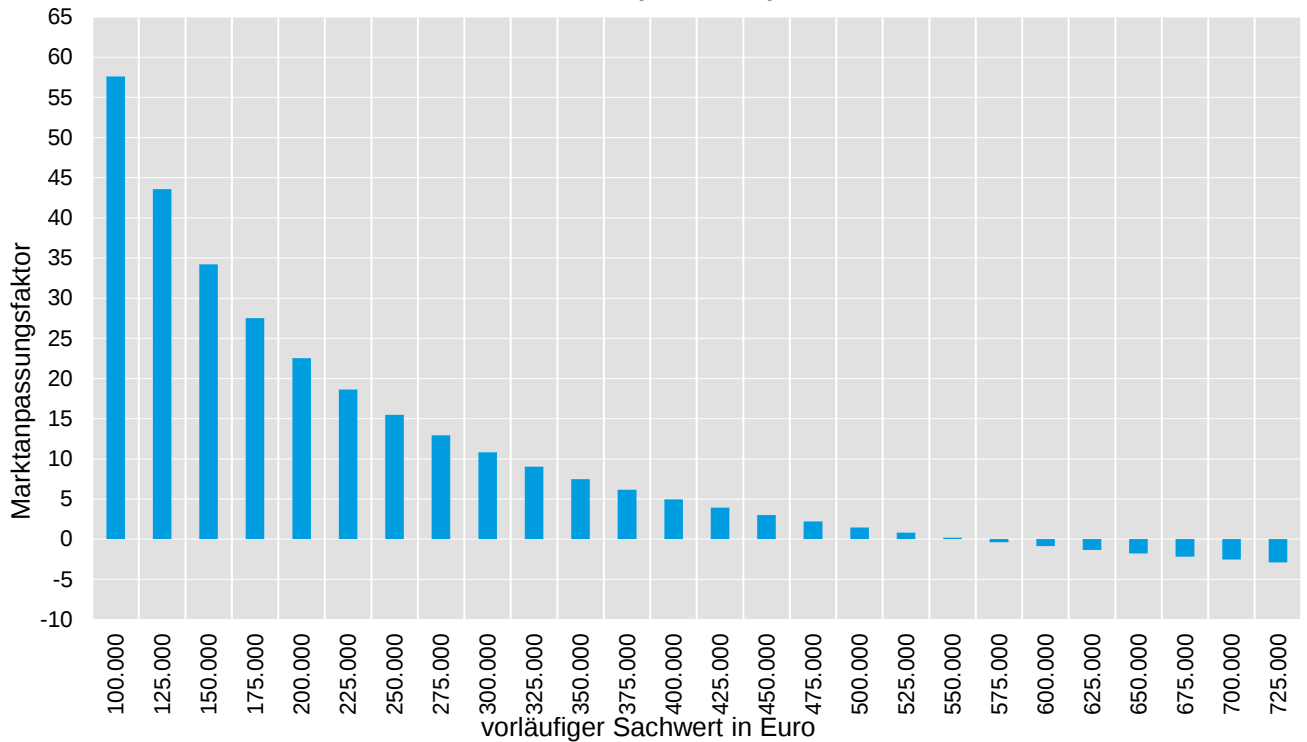
Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus 2021 zugrunde:

Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standard-abweichung
Untersuchte Fallzahl	124	
Grundstücksfläche	300 m² bis 1000 m²	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäudesachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	34	18
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1963	42
NHK/m² BGF bezogen auf Basisjahr 2010	802 €	104
Gebäudestandardkennzahl	2,7	0,43

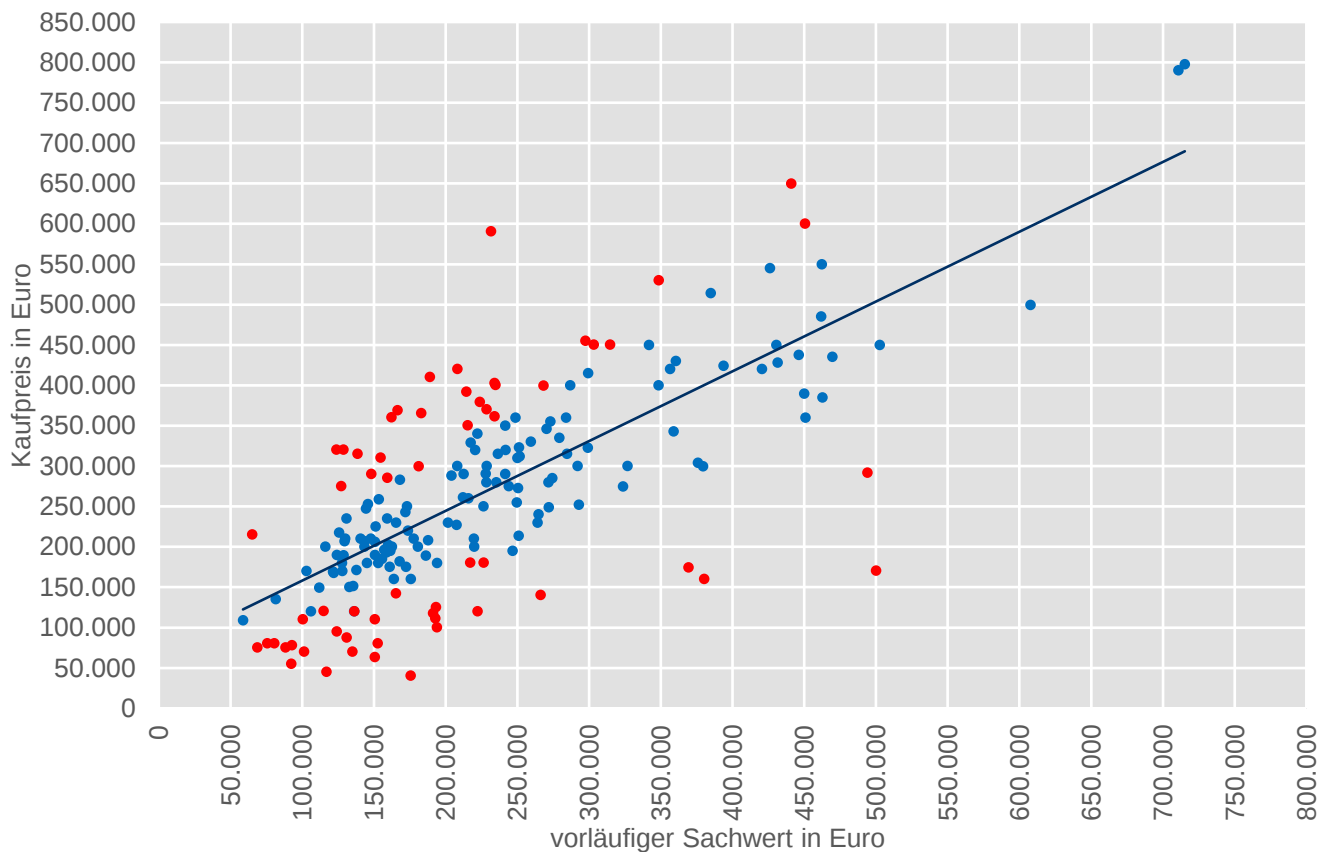
**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor 2021 (NHK 2010)
62.500	100
75.000	81
100.000	58
125.000	44
150.000	34
175.000	28
200.000	23
225.000	19
250.000	15
275.000	13
300.000	11
325.000	9
350.000	7
375.000	6
400.000	5
425.000	4
450.000	3
475.000	2
500.000	1
525.000	1
550.000	0
575.000	0
600.000	-1
625.000	-1
650.000	-2
675.000	-2
700.000	-3
725.000	-3
P1	0,87433
P2	70.164,65
Anz. Verträge	187 (63)
Bestimmtheitsmaß	0,84

**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
2021 (NHK 2010)**



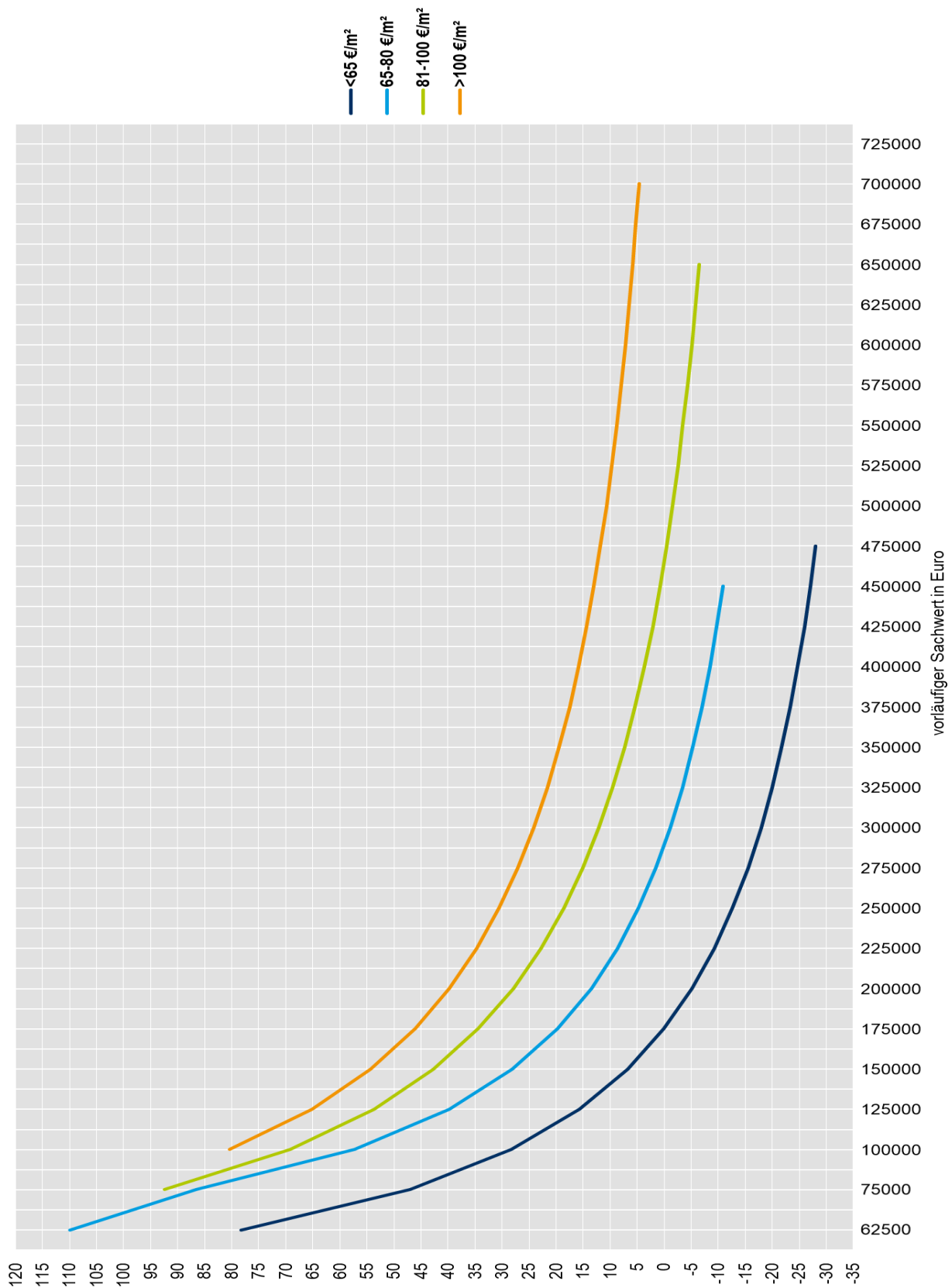
Punktwolke der o. a. Auswertung



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

Vorläufiger Sachwert in Euro	< 65 €/m²	65 - 80 €/m²	80 - 100 €/m²	>100 /m²
62.500		110		
75.000	78	87		
100.000	47	57	92	
125.000	28	40	69	80
150.000	16	28	54	65
175.000	7	20	43	54
200.000	0	13	34	46
225.000	-5	9	28	40
250.000	-9	5	23	35
275.000	-13	2	19	31
300.000	-15	-1	15	27
325.000	-18	-3	12	24
350.000	-20	-5	10	22
375.000	-22	-7	7	19
400.000	-23	-8	5	18
425.000	-25	-10	4	16
450.000	-26	-11	2	14
475.000	-27		1	13
500.000	-28		0	12
525.000			-2	11
550.000			-3	10
575.000			-3	9
600.000			-4	8
625.000			-5	7
650.000			-6	7
675.000			-6	6
700.000				5
725.000				5
P1	0,532399284	0,696806933	0,763714332	0,888967965
P2	93.781,90304	87.628,00417	116.004,5417	114.448,1572
Anz. Vertr.	47 (25)	56 (16)	40 (10)	44 (7)
Besti.Maß	0,69	0,78	0,79	0,75

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe



5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	26	2,21	6,88
2019	37	3,86	13,91
2020	32	7,27	14,90
2021	47	8,77	21,28

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2021)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	9	3,56
Drolshagen	6	3,47
Finnentrop	5	1,48
Kirchhundem	4	1,29
Lennestadt	12	3,88
Olpe	10	7,16
Wenden	keine Angaben ⁶	

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2021 liegen aus diesen **Teilmarkt** 24 Kauffällen mit entsprechenden mit den für die Ableitung von Liegenschaftszinsen erforderlichen Angaben vor. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **2,99 %**.

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2021 zugrunde:

Teilmarkt: Drei- und Mehrfamilienhäuser	Mittelwert	Standard- abweichung
Fallzahl	24	
Restnutzungsdauer in Jahren	32	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	337	119
Tatsächliche Mieten, €/m ² Wfl.	5,85	1,52
BWK-Anteil am Rohertrag	0,26	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.297	639
Liegenschaftszinssatz in %	2,99	2,26

⁶ S Fußnote 1

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

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2018	23	25,62	21,42
2019	22	19,85	18,46
2020	19	11,73	13,43
2021	30	25,04	35,97

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. €)
2018	43	5,65	13,52
2019	41	24,23	10,59
2020	31	19,63	14,81
2021	38	6,71	13,01

6. Wohnungs- und Teileigentum

6.1. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2018	226	38,43
2019	196	35,21
2020	225	49,03
2021	235	48,23

Von den im Jahr 2021 abgeschlossenen 235 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 214 Verträge ausgewertet werden. Bei 46 Verträgen handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, bei keinem Vertrag um einen Erstverkauf aus Umwandlung. Davon entfallen 2 Verträge auf Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen und einem nicht am klassischen Wohnungsmarkt orientierten Kaufpreis. Diese Verträge werden deshalb bei der nachfolgenden differenzierten Preisanalyse nicht berücksichtigt. Es verbleiben danach noch 44 Erstverkäufe. 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 2021; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2019 – 2021 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 2021)			
	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	17	87	3.176
Drolshagen	-	-	-
Finnentrop	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	-	-	-
Olpe	13	95	3.774
Wenden	14	83	3.285

Neue Wohnungen (zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2019 – 2021, 105 Fälle aus <u>Neubau</u>)			
	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	33	92	3.200
Drolshagen	4	73	3.001
Finnentrop	2	151	2.412
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	-	-	-
Olpe	38	96	3.414
Wenden	30	85	3.115

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2019 – 2021 aus Neubau und Umwandlung)

Attendorn	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	5	3.324
bis 90 m²	14	3.314
über 90 m²	14	3.044

Drolshagen	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	2	2.984
bis 90 m²	keine Angaben	
über 90 m²	keine Angaben	

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

LenneStadt	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	-	-
bis 90 m²	-	-
über 90 m²	-	-

Olpe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	2	3.922
bis 90 m²	15	3.391
über 90 m²	21	3.382

Wenden	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	5	3.137
bis 90 m²	14	3.131
bis 90 m²	11	3.086

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden

(nur Verträge des Jahres 2021)

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn	50	11,67
Drolshagen	20	3,85
Finnentrop	17	2,52
Kirchhundem	20	1,98
Lennestadt	40	6,90
Olpe	48	11,57
Wenden	40	9,75

Gebrauchte Wohnungen

(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2019 - 2021)

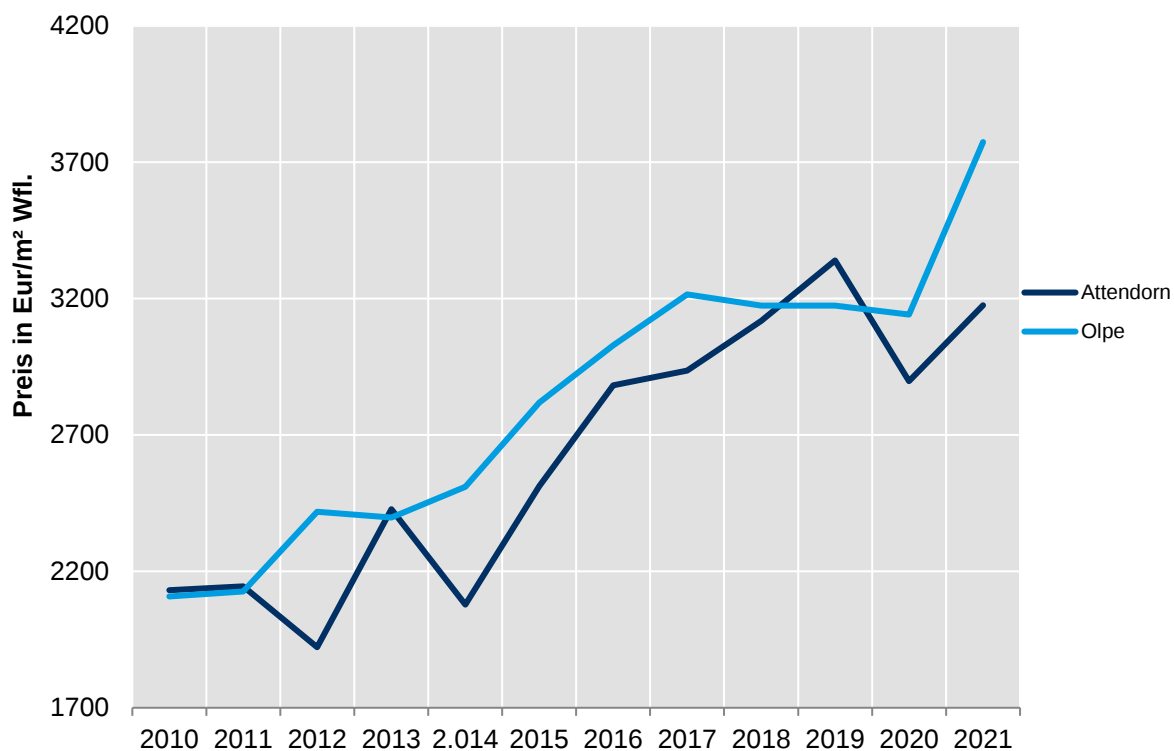
	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m²)	durchschnittlicher Preis (€/m²)	Mittleres Baujahr
Attendorn	87	125	1.843	1985
Drolshagen	44	98	1.566	1979
Finnentrop	32	113	1.255	1983
Kirchhundem	40	93	983	1930
Lennestadt	66	109	1.185	1972
Olpe	119	98	2.005	1984
Wenden	57	120	1.726	1986

Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche (2013- 2021)

Ort/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Attendorn	2.428	2.078	2.513	2.881	2.936	3.118	3.334	2.897	3.176
Drolshagen	2.147	2.147	-	2.404	2.268	2.764	2.960	3.123	-
Finnentrop	2.071	2.072	-	2.133	-	-	2.412	-	-
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	2.310	2.312	2.310	-	-	-
Olpe	2.510	2.510	2.819	3.029	3.216	3.175	3.175	3.141	3.774
Wenden	2.121	2.121	-	2.342	2.477	-	2.729	3.075	3.285
Gesamtzahl ausgew. Fälle, davon für Olpe und At- tendorn	77 67	70 59	28 28	87 54	31 23	42 36	39 28	26 14	44 30

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

Erstverkäufe in Attendorn und Olpe



Gemeindeübersichten

(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2019 - 2021)

Attendorn

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	4	124	2.842
2000 - 2009	10	75	2.210
1990 - 1999	34	83	2.041
1980 - 1989	9	92	1.363
1970 - 1979	17	81	1.573
1960 - 1969	9	200	1.426
vor 1960	4	218	1.401

Drolshagen

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	-	-	-
2000 - 2009	9	73	2.035
1990 - 1999	16	96	1.686
1980 - 1989	4	102	1.249
1970 - 1979	5	101	1.390
1960 - 1969	3	79	1.342
vor 1960	7	137	1.091

Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	1	104	2.094
2000 – 2009	2	84	1.538
1990 - 1999	10	79	1.514
1980 - 1989	8	160	975
1970 - 1979	6	126	1.104
1960 - 1969	Keine Angaben ⁷		
vor 1960	4	61	1.120

Kirchhundem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	-	-	-
1990 - 1999	13	94	1.174
1980 - 1989	5	90	1.016
1970 - 1979	5	82	760
1960 - 1969	-	-	-
vor 1960	17	95	894

⁷ S. Fußnote 1

Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	5	116	1.883
1990 - 1999	15	83	1.391
1980 - 1989	15	102	1.304
1970 - 1979	14	93	932
1960 - 1969	7	147	989
vor 1960	10	152	838

Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	9	89	2.899
2000 - 2009	25	83	2.506
1990 - 1999	23	96	2.182
1980 - 1989	17	83	1.654
1970 - 1979	22	122	1.606
1960 - 1969	15	86	1.613
vor 1960	8	151	1.507

Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	Keine Angaben ⁸		
2000 - 2009	12	109	1.938
1990 - 1999	28	84	1.773
1980 - 1989	4	230	897
1970 - 1979	7	179	1.648
1960 - 1969	3	177	1.319
vor 1960	3	159	1.855

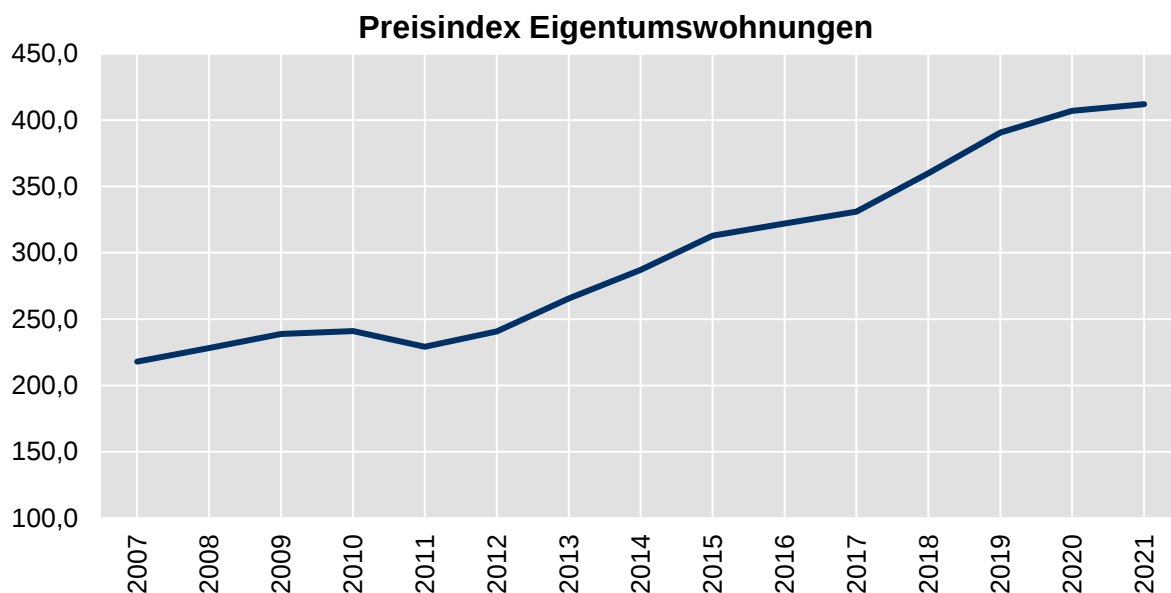
Auf eine gesonderte Ausweisung von Weiterverkäufen in der Umgebung der Kernorte wird aufgrund der geringen Fallzahlen und Aussagekraft verzichtet.

⁸ S. Fußnote 1

6.1.2 Indexreihen

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2007	169.200	162.473	217,9
2008	167.789	170.163	228,3
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347	179.644	241,0
2011	158.007	170.822	229,1
2012	174.928	179.511	240,8
2013	210.182	197.982	265,6
2014	196.636	214.021	287,1
2015	252.631	233.272	312,9
2016	231.191	240.074	322,0
2017	245.284	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		412,0

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



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienmarkt des Kreises Olpe ist geprägt von überwiegenden Verkäufen privat genutzter Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland). Der Verkauf gewerblich genutzter Objekte sowie der Verkauf von Mehrfamilienhäusern wird 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 2021 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 2021 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe ermöglichte zudem die Ableitung von Liegenschaftszinsen auch für nicht vermietete Objekte auf Grundlage von fiktiven Mieten. So sind auch durch die Anwendung fiktiver Mieten für den Teilmarkt von erstverkauften Neubaeigentumswohnungen Liegenschaftszinsen abgeleitet worden.

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

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

Für Erstverkäufe aus Neubau wurde bereits angesichts der aktuellen gebäudeenergetischen Anforderungen an Neubauten immer von einem gehobenen Standard ausgegangen. Zudem wurde hierfür die jeweilige Höchstmiete aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt, da diese bei der Erstvermietung eines Neubaus angenommen werden kann.

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

Für Stellplätze und Garagen sind folgende Mietansätze zugrunde gelegt worden:

Nicht überdachte Stellplätze/ Garagen/Carports	Miete in Westkreis	Miete im Ostkreis
Nicht überdachte Stellplätze	25	15
Garagen	50	40
Carports	40	25

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

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl	41	
Restnutzungsdauer in Jahren	45	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	100	63
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,40	1,54
BWK-Anteil am Rohertrag	0,25	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.665	571
Liegenschaftszinssatz in %	3,01	1,26

Teilmarkt: selbst genutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl	38	
Restnutzungsdauer in Jahren	46	15
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	105	54
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,22	0,95
BWK-Anteil am Rohertrag	0,26	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.651	632
Liegenschaftszinssatz in %	2,90	1,34

Teilmarkt: Wohnungseigentum (Erstverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl	43	
Restnutzungsdauer in Jahren	80	0
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	88	30
<u>Durchschn. Höchstmiete</u> , €/m ² Wfl.	10,24	0,54
BWK-Anteil am Rohertrag	0,15	0,01
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	3.402	362
Liegenschaftszinssatz in %	2,94	0,40

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 %,
- für Eigentumswohnungen 2,5 – 3,5 %
- (im Vergleich dazu s. o. Werte aus eigener Ermittlung von 2,90 bis 3,01 %),
- 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 mietenbezogenen 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 2021 sind insgesamt 10 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon je ein Fall aus Attendorn, Finnentrop, Lennestadt und Olpe, 2 Fälle aus Wenden und 4 Fälle aus Drolshagen. Der Gesamtumsatz beträgt 1,14 Mio. €.

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die erforderlichen Angaben sind unter 3.41 auf Seite 20 dieses Grundstücksmarktberichts zu finden.

8. Mieten und Pachten

Wie bereits in Abschnitt 1.3 (s. S. 4) ausführlich erläutert, 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.

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

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

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

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

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

Eine Überarbeitung des Mietspiegels ist lt. Auskunft der IHK Siegen für dieses Jahr vorgesehen.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	Über 300 m ² *
sehr gute Lage**	8,00 – 15,00		
gute Lage	7,00 – 9,00		
mittlere Lage	5,00 – 7,00		
einfache Lage	3,50 – 5,00		

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

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

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

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



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

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

Lage

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

10. Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand: 01.01.2021)

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

Vorsitzender

Figge, Werner
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing., Vermessungsassessor
Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter

Ohm, Klaus-Martin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirt
Kreisamtsrat

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Becker, Guido
Freusbergweg 9

Dipl. Ing., Architekt
57462 Olpe

Faust, Boris
Timmerbruch 37

Immobilienvermittler
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
Arnoldstraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

Henning, Eckhardt
Eichhagenstr. 19

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

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Koch, Georg
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhundem-Marmecke

Dr. Lockemann, Silja
Rhoder Hauptstraße 17

Dr.-Ing., Vermessungsassessorin
57462 Olpe-Rhode

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
Schönholthauser Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin
57413 Finnentrop

Weber, Walter
Zur Grube 3

Landwirt
57399 Kirchhundem – Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte⁹

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 30.06.2021)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.218	97,92	247
Drolshagen	11.645	67,11	174
Finnentrop	16.790	104,42	161
Kirchhundem	11.302	148,63	76
Lennestadt	25.190	135,59	186
Olpe	24.612	85,88	287
Wenden	19.526	72,56	269
gesamt:	133.283	712,11	187

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

Stadt/ Gemeinde	Siedlungsfläche		Vegetationsfläche	
	km²	%	km²	%
Attendorn	10,01	10,22	75,79	77,40
Drolshagen	6,27	9,35	54,94	81,85
Finnentrop	7,75	7,42	87,64	83,93
Kirchhundem	6,37	4,28	134,15	90,26
Lennestadt	11,02	8,13	115,10	84,89
Olpe	9,19	10,70	65,56	76,34
Wenden	8,71	12,00	57,13	78,73
gesamt:	59,32	8,33	590,32	82,90

Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2021

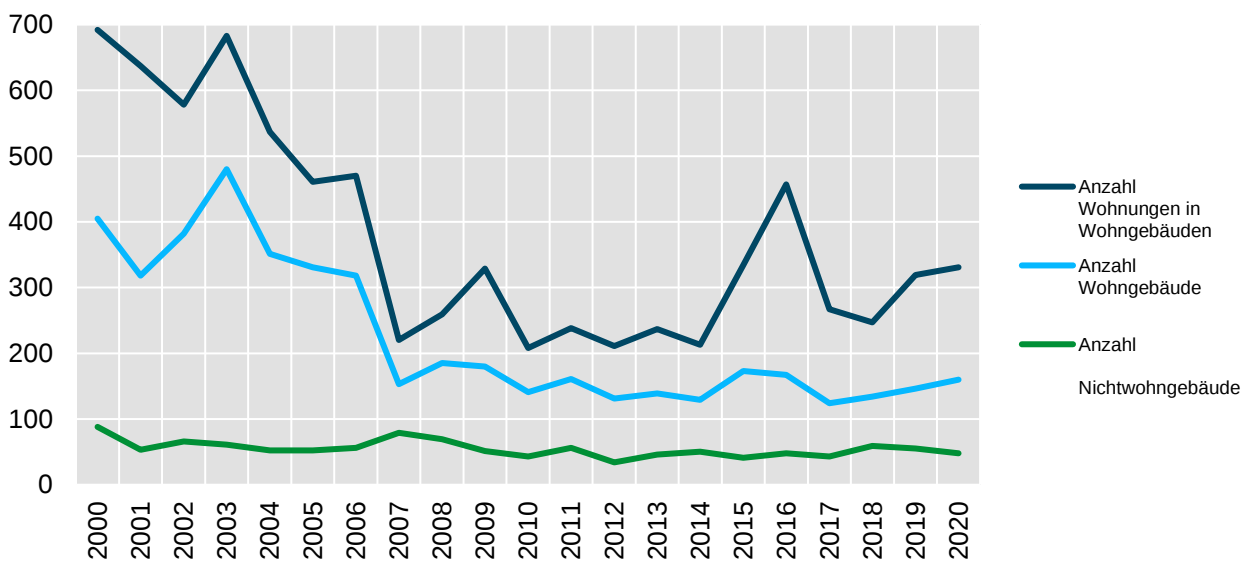
Die nachfolgende Tabelle und Diagramm bieten einen Überblick über die in der Zeit von 2000 bis 2020 erteilten **Baugenehmigungen** im Kreis Olpe (nur Neubauten, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Nichtwohngebäude
2000	405	692	88
2001	318	637	53
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

Quelle

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

Anzahl der Baugenehmigungen 2000 – 2020



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 1.250 €, bei einem Wert von mehr als 1 Mio. bis 10 Mio. Euro 0,1 % des Wertes zuzüglich 2.250 €, bei einem Wert von über 10 Mio. bis zu 100 Mio. € 0,05 Prozent des Wertes zuzüglich 7.250 € sowie bei einem Wert von mehr als 100 Mio. € 0,01 Prozent zuzüglich 47.250 €. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Westfälische Straße 75
57462 Olpe

Telefon: 02761/81-395
Telefax: 02761/94503-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de
www.gars.nrw/kreis-olpe

