

Grundstücksmarktbericht 2023
für den Kreis Olpe
inklusive Halbjahresbericht zum 01.07.2023

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle:

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

Auskünfte:

Stuff, Sebastian
Zimmer 2.037, Telefon: 02761 / 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

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

Feibel, Anna Carina
Zimmer 2.036, Telefon: 02761 / 81-394
E-Mail: a.feibel@kreis-olpe.de

Giapavlos, Konstantinos
Zimmer 2.033, Telefon: 02761 / 81-464
E-Mail: k.giapavlos@kreis-olpe.de

Druck:

Kreis Olpe

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 25 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis:

Luftbilder Industriegebiet und Baugebiet: Gemeinde Wenden
Kartendarstellung: boris.nrw.de
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

Version und Changelog

1.1 Ergänzung der Sachwertfaktoren zum 1. Halbjahr 2023; Aktualisierung Mitarbeiter

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Olpe

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Ermittlungstichtag 01.01.2023

Halbjahresbericht 01.07.2023

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	8
3. Umsätze	9
3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit	9
3.2 Kauffälle und Umsatzzahlen in den Regionen	12
3.3 Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten	17
3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen	18
3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	19
3.4.2 Sonstige unbebaute Grundstücke	19
4. Unbebaute Grundstücke	20
4.1 Individueller Wohnungsbau	20
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3 Gewerbliche Bauflächen (ohne Handel und Dienstleistungen)	20
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5 Werdendes Bauland	22
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	23
4.7 Bodenrichtwerte	23
4.7.1 Definition und allgemeine Informationen	23
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	24
4.7.3 Bodenrichtwerte für Bauland	24
4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	26
4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise	28
4.7.6 Indexreihen	29
5. Bebaute Grundstücke	30
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1 Durchschnittspreise	31
5.1.2 Indexreihen	33
5.1.3 Sachwertfaktoren	34
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke	46
5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	46

5.3	Gewerbe-, Industrie-, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	47
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
6.	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1.	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Durchschnittspreise.....	48
6.1.2	Indexreihen	55
6.1.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	56
6.2	Teileigentum.....	59
7.	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	59
8.	Mieten und Pachten	59
9.	Auswertungen zum ersten Halbjahr 2023	62
10.	Kontakte und Adressen.....	66
11.	Anlagen	68

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.

„Am Anfang geht die Nachfrage zurück. Wenn die gestiegenen und weiter steigenden Zinsen nicht gezahlt werden können, die Kreditinstitute mit der Zunahme der Risiken den höchstmöglichen Teil des Beleihungswertes, den der Kredit Ausschöpfen kann (Beleihungswertgrenze) zurückschrauben, die Wirtschaft zusammen mit der globalen Lage schwächelt, die Baukosten explodieren und zudem die Zuwanderung rückläufig ist, kann das nicht ausbleiben. Dennoch werden die sinkenden Preise auf dem Grundstücksmarkt von den verkaufswilligen Eigentümern gleichwohl nicht im Gleichschritt hingenommen. Wer sich als Eigentümer eines Grundstücks „reich“ wähnt, will das nicht hinnehmen und stellt seine Verkaufsabsicht schlichtweg zurück. Der Grundstücksmarkt fällt dadurch in einen Standby-Modus.“

Der Market Update Real Estate Stocks der Commerzbank sank im 12-Monatszeitraum um 43,3 %. Die Nachfrage für den Ankauf von Wohneigentum geht nach Immoscout 24 im Jahresvergleich 2021/22 um den doppelten Prozentsatz zurück, wie das Angebot steigt.“

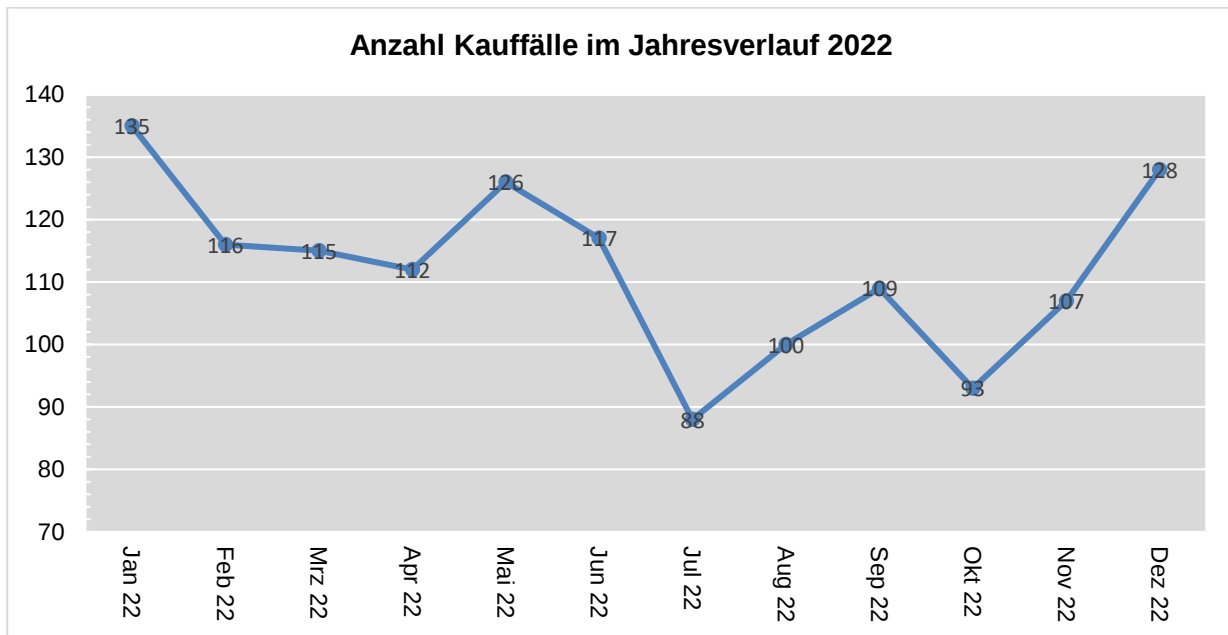
So der Kommentar der Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert „GuG aktuell 5/2022“.

Wenn bei laufenden Immobilienfinanzierungen die Zinsbindung ausläuft, könnte die Anschlussfinanzierung deutlich teurer werden. Bei anhaltendem Zinsniveau könnte dies theoretisch zu einer wachsenden Zahl an Zwangsversteigerungen von Immobilien führen.

Dieses Szenario ist im Kreis Olpe derzeit noch nicht abzusehen. Dennoch ist deutlich erkennbar, dass sich der lokale Markt für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum verändert hat. Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum sind deutlich eingebrochen, wenngleich sich das Preisniveau nicht spürbar verändert hat. Den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Entwicklung ebenfalls anzumerken (s. auf Seiten 34 ff). Es ist eine Zweiteilung des Marktes in das erste und zweite Halbjahr 2022 festzustellen. Wenn im ersten Halbjahr noch höhere Preise gezahlt worden sind, weil die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen am lokalen Immobilienmarkt noch nicht so deutlich wahrgenommen wurden, so hat sich dieses Bild im zweiten Halbjahr deutlich verändert. Es war nicht mehr nur von einer kurzfristigen Epoche, sondern zumindest von einer mittelfristigen gedämpften bis negativen wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen. Der bevorstehende Winter mit erhöhten Energiekosten hat den Trend zu preisbewussterem Käuferverhalten noch beflügelt. Allerdings ist im Kreis Olpe keine Konzentration der Käufe auf das erste Halbjahr 2022 festzustellen. Die Käufe verteilten sich in den o.a. Marktsegmenten vielmehr nahezu gleichmäßig auf beide Halbjahre.

Dagegen sind die Liegenschaftszinsen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr gesunken und für Mehrfamilienhäuser leicht angestiegen. Sinkende Liegenschaftszinsen sind auf zu hohe Kaufpreise und/oder zu geringe Renditen zurückzuführen. Die Käufe verteilen sich im Bereich des Wohnungseigentums nahezu gleichmäßig auf beide Halbjahre. Mehrfamilienhäuser wurden dagegen vermehrt im ersten Halbjahr 2022 verkauft. Die insgesamt deutlich gesunkene Anzahl von Wohnungseigentumskäufen des Jahres 2022 gegenüber dem Vorjahr lässt tendenziell eine wirtschaftlich solidere Käuferschicht vermuten.

Zudem haben Käufer von Wohnungseigentum weniger mit aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen, allenfalls im Innenbereich. Dieser Umstand ist für Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern ggf. eher entscheidend bei der Bemessung eines tragbaren Kaufpreises.



Im ersten Halbjahr 2022 wurden 721 und im zweiten Halbjahr 625 Kaufverträge abgeschlossen.

Der zum 01.03.2021 erstmals erstellte qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe ist gemäß § 558 d Abs. 2 S. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach zwei Jahren zum 01.03.2023 an die Marktentwicklung angepasst worden. Maßgebend für diese Anpassung ist die Entwicklung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider. Der allein auf Mieten bezogene Mietpreisindex hat sich in dem Vergleichszeitraum von September 2020 bis September 2022 nicht in gleich hoher Weise entwickelt. Die Fortschreibung des Mietspiegels musste aber anhand der aktuellen Rechtslage erfolgen. Eine in der Bundespolitik angedachte entsprechende Änderung von § 558 d Abs. 2 S. 1 BGB ist bis heute nicht erfolgt.

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 April 2023

(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 2021 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

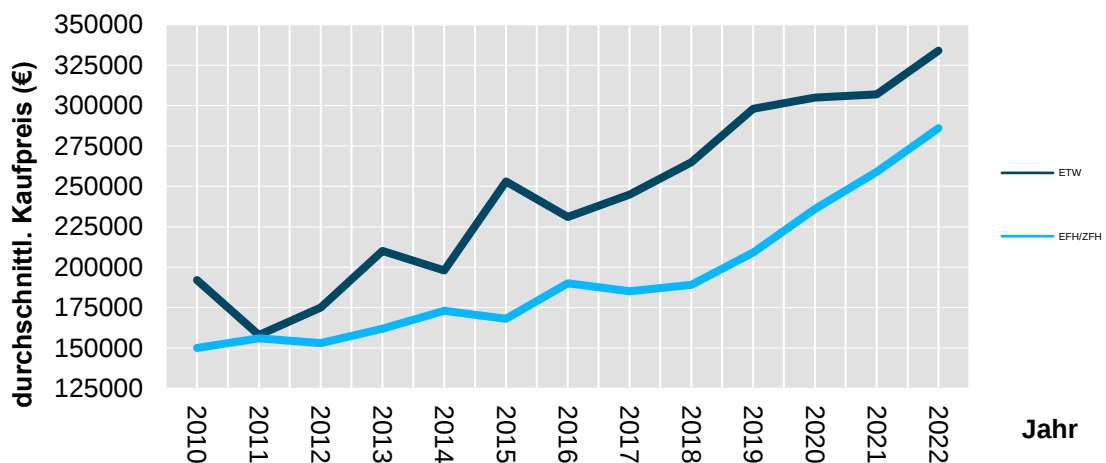
stagnierend ➔ leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

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
2022	111	286.000	334.000

Preisniveau im Kreis Olpe



Neue Eigentumswohnungen

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Attendorn	Keine Angaben ¹	3.176	2.897	3.340	3.118
Drolshagen	3.254	-	3.123	2.960	2.764
Finnentrop	-	-		2.412	-
Kirchhundem	-	-		-	-
Lennestadt	-	-		-	2.310
Olpe	Keine Angaben ²	3.774	3.141	3.175	3.175
Wenden	3.428	3.285	3.075	2.729	-

Wohnbauland

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Attendorn	134	132	148	161	120
Drolshagen	100	127	112	81	109
Finnentrop	74	93	89	79	87
Kirchhundem	73	57	61	53	46
Lennestadt	76	77	76	73	71
Olpe	195	113	116	126	118
Wenden	124	102	108	111	98

Anmerkung:

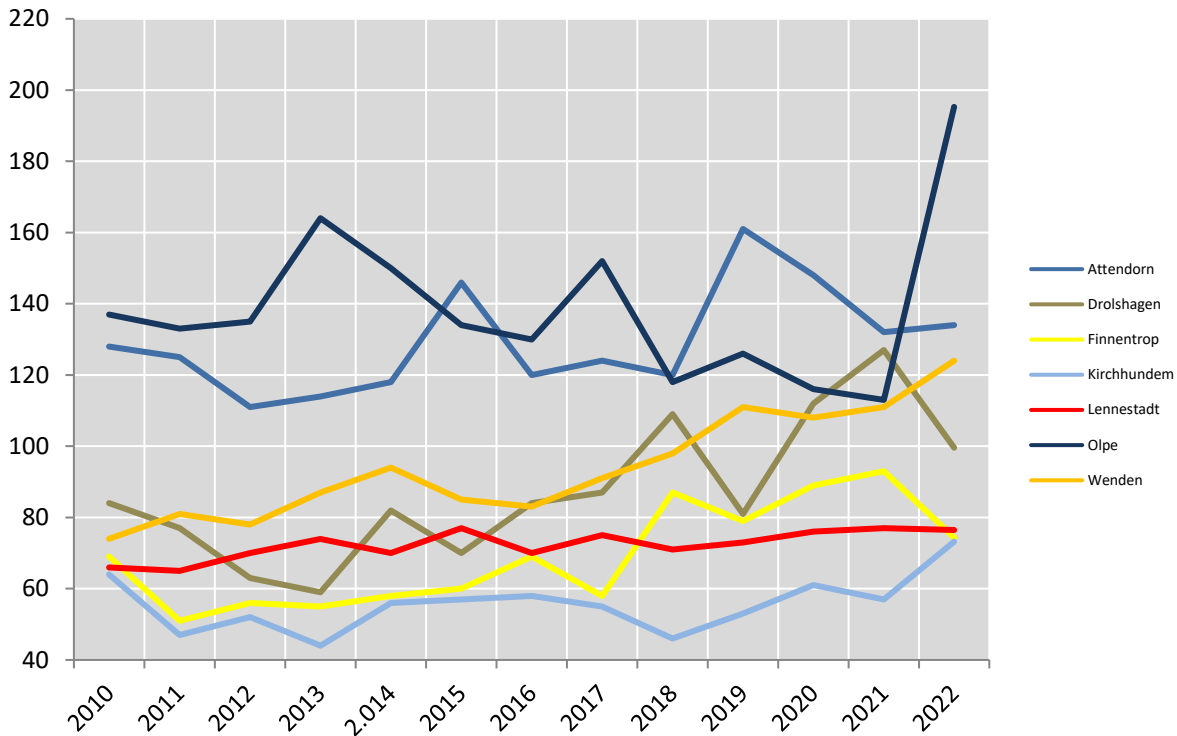
Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Wohnbauland und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider. Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielen Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten sind. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes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

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2021 betrug **758 m²** (2021: 826 m², 2020: 778 m², 2019: 782, 2018: 870 m², 2017: 849 m², 2016: 764 m², 2015: 716 m²).

¹ Aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

² S. Fußnote 1

Wohnbaulandpreise in €/m² Grundstücksfläche



2.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2022 sind 6 Zwangsversteigerungsverfahren bei den Amtsgerichten im Kreis Olpe abgeschlossen worden. Der Geldumsatz hieraus betrug rund 0,62 Mio. €. Die Zuschlagswerte der versteigerten Grundstücke lagen im Mittel bei 111 % des ermittelten Verkehrswertes bei einer Standardabweichung von 59 %, einem Minimum von 50 % und einem Maximum von 190 % des ermittelten Verkehrswertes.

Ort	Fallzahl	Anteil Zuschlagswert/Verkehrswert
Kreis Olpe insgesamt	6	1,11

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

3. Umsätze

3.1 Kauffälle und Umsatzzahlen kreisweit

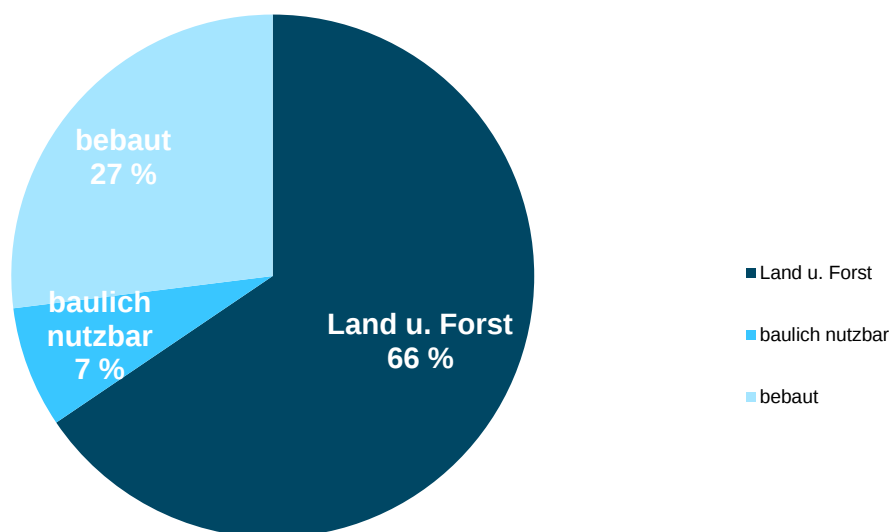
Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	Anteil aufgenommener Verträge
2019	1.368	1.133	235	83 %
2020	1.342	1.107	235	82 %
2021	1.446	1.169	277	81 %
2022	1.346	1.074	272	80 %

Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden 721 Kaufverträge, im zweiten Halbjahr 625 Kaufverträge abgeschlossen.

Flächenumsatz

Der Gutachterausschuss hat aus dem Jahr 2022 insgesamt Kauffälle im Umfang von rund 294 ha Grundstücksfläche ausgewertet (im Vorjahr 317 ha). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 66 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 7 %, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 27 %.

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 418 ha (im Vorjahr 453 ha). Eine Aufteilung dieses Betrages auf die unterschiedlichen Nutzungen erfolgt hier aber nicht.

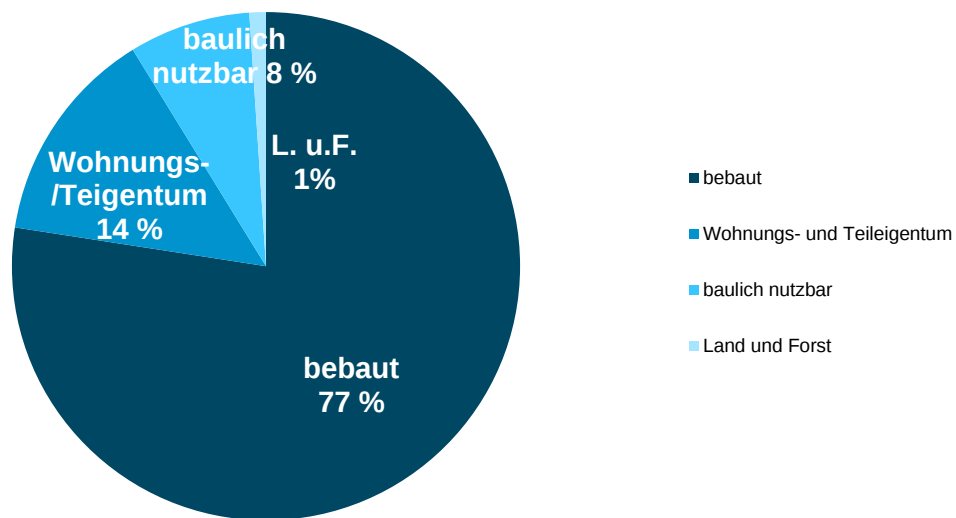


Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 249 Mio. € (Zunahme um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr).

Hiervon entfielen etwa 77 % auf bebaute Grundstücke, 14 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 8 % auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 1 % 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 293 Mio. €, davon 132 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 (Vorjahre 270 Mio. € und 228 Mio. €).

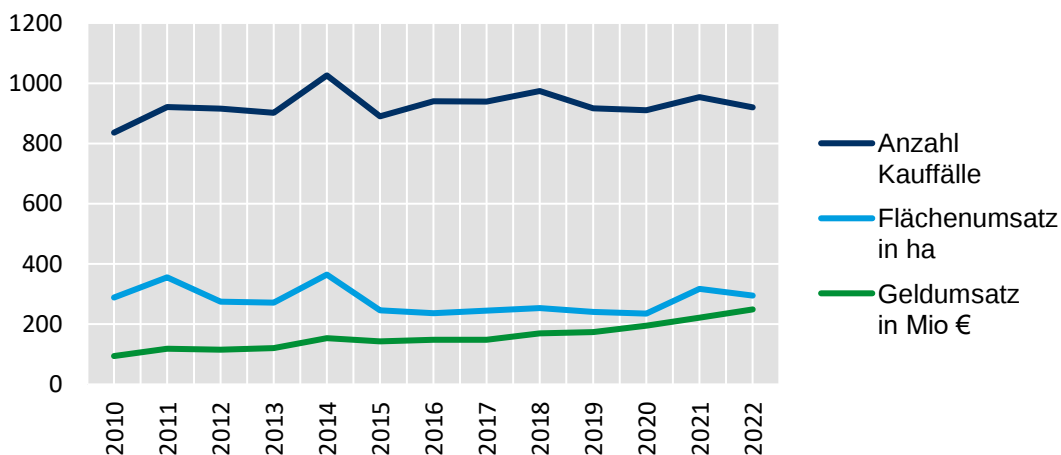


Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Anzahl der Kauffälle sowie Umsatzdaten für Geld und Fläche derjenigen Fälle, die nach Vorgabe des Landes NRW in den jeweiligen Jahresbericht an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt worden sind. Die Daten unterscheiden sich insoweit von der Tabelle auf S. 9 des Marktberichts, als von den in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kauffällen nicht alle nach den vorgegebenen Kriterien des Jahresberichts für das Land Nordrhein-Westfalen ausgewertet worden sind bzw. bei denen eine Auswertung bisher als wenig sinnvoll erschien. Beispielhaft wird hier auf unselbständige Grundstücksteilflächen im Innenbereich (Arrondierungsflächen), land- und forstwirtschaftliche Flächen von unter 2.500 m², höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen (Freizeitflächen, Ausgleichsflächen ohne klassische land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, die deshalb keinem klassischen Teilmarkt zuzuordnen sind) sowie Erbbaurechtsfälle verwiesen (Hierzu Ziff. 3.4 des Grundstücksmarktberichts).

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
2022	920	294,34	248,89

Gesamtzahlen Kauffälle 2010 -2022



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
2022	1346	602	744

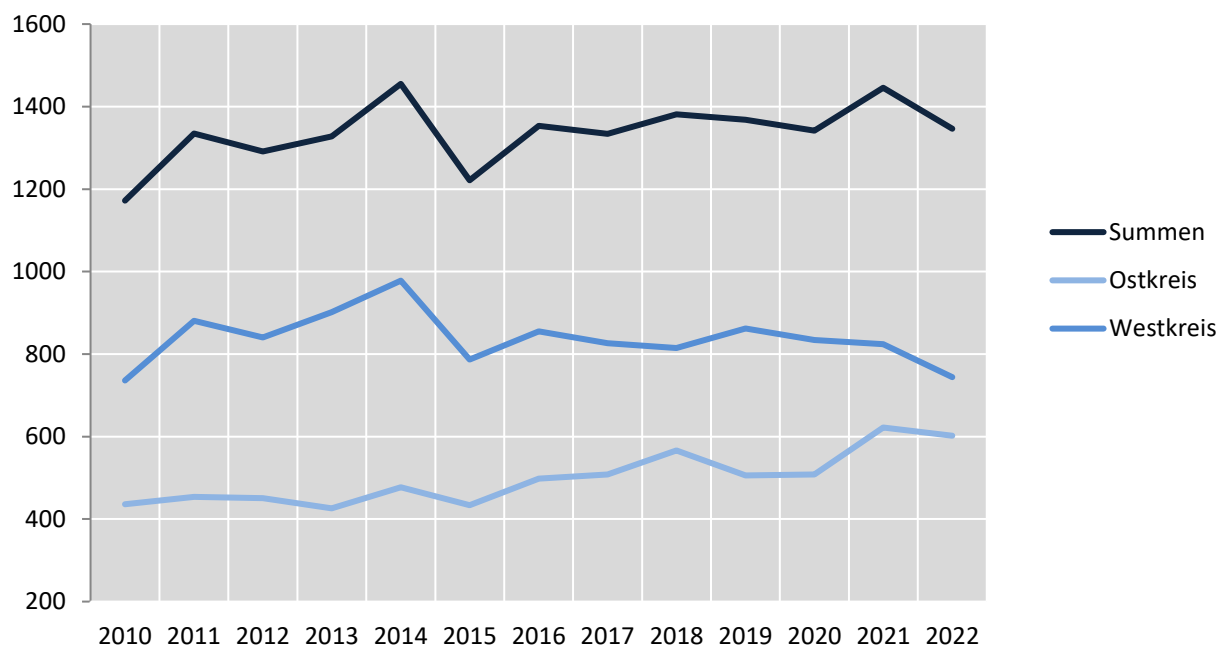
Ostkreis:

Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt

Westkreis:

Olpe, Attendorn, Wenden, Drolshagen

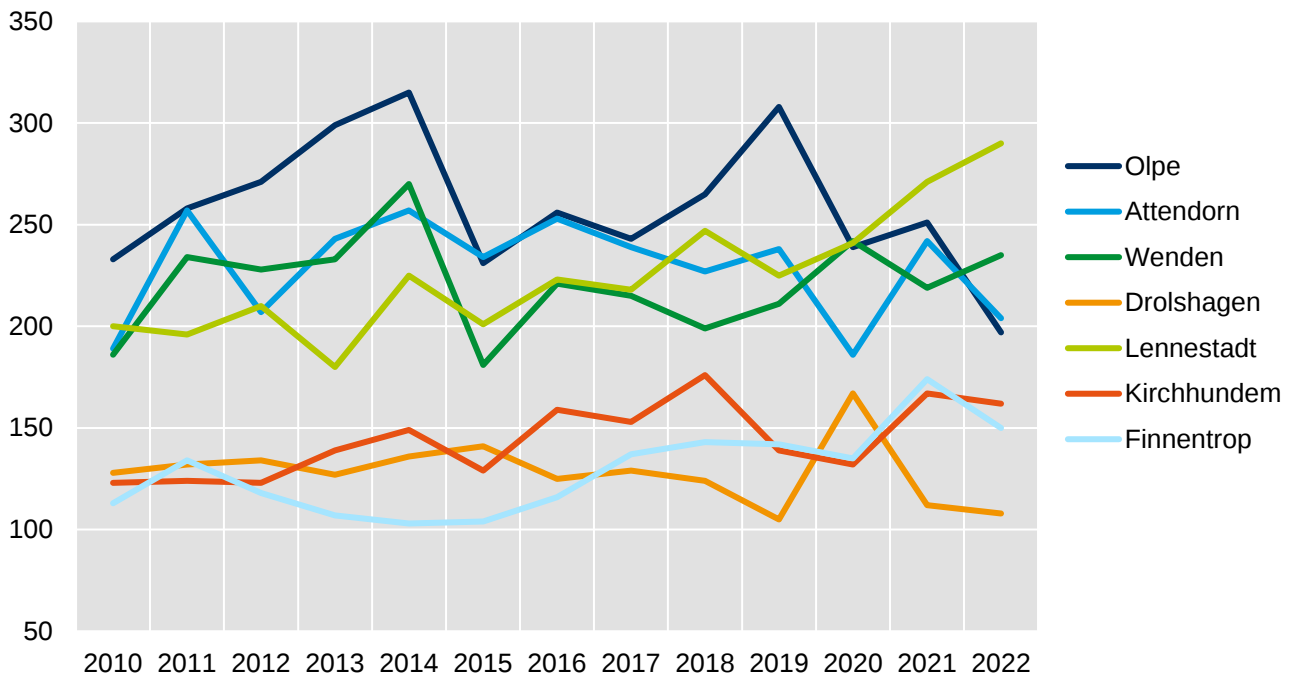
Anzahl Kauffälle in Ost- und Westkreis



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
2022	1346	204	108	150	162	290	197	235

Anzahl Kauffälle in Städten und Gemeinden



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

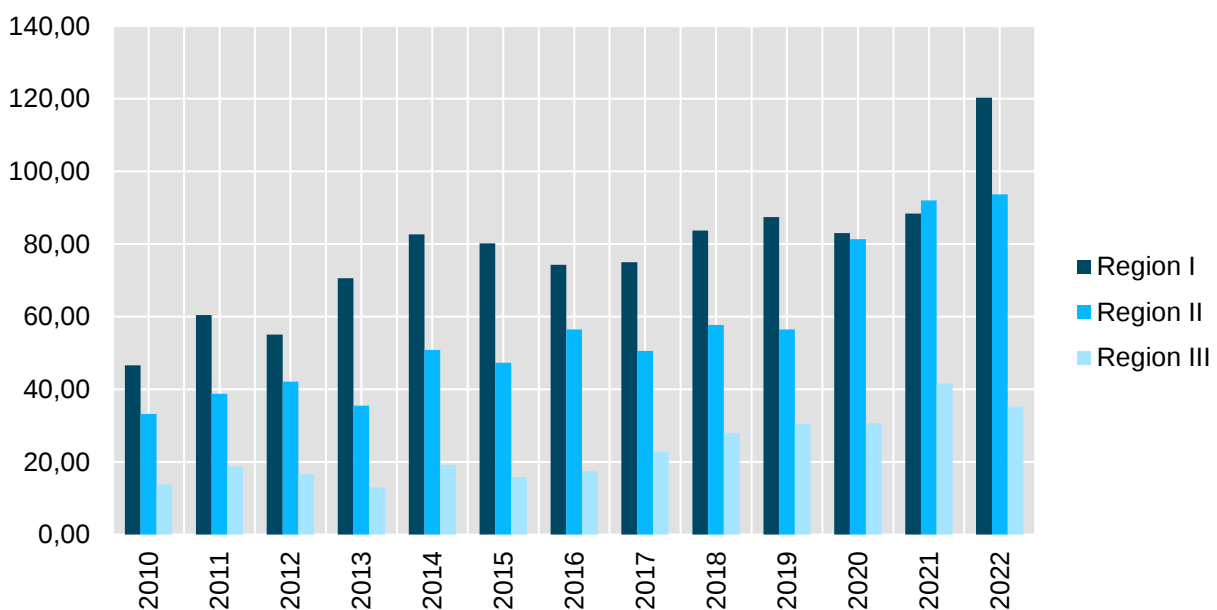
Geldumsätze in den Regionen

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
2011	60,47	38,73	18,73	
*2012	55,04	42,09	16,67	Region II: Wenden, Drolshagen, Lennestadt
*2013	70,62	35,51	12,98	
2014	82,67	50,81	19,15	Region III: Kirchhundem, Finnentrop
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	
2022	120,26	93,65	35,21	

Geldumsätze Regionen (Angaben in Mio. €)



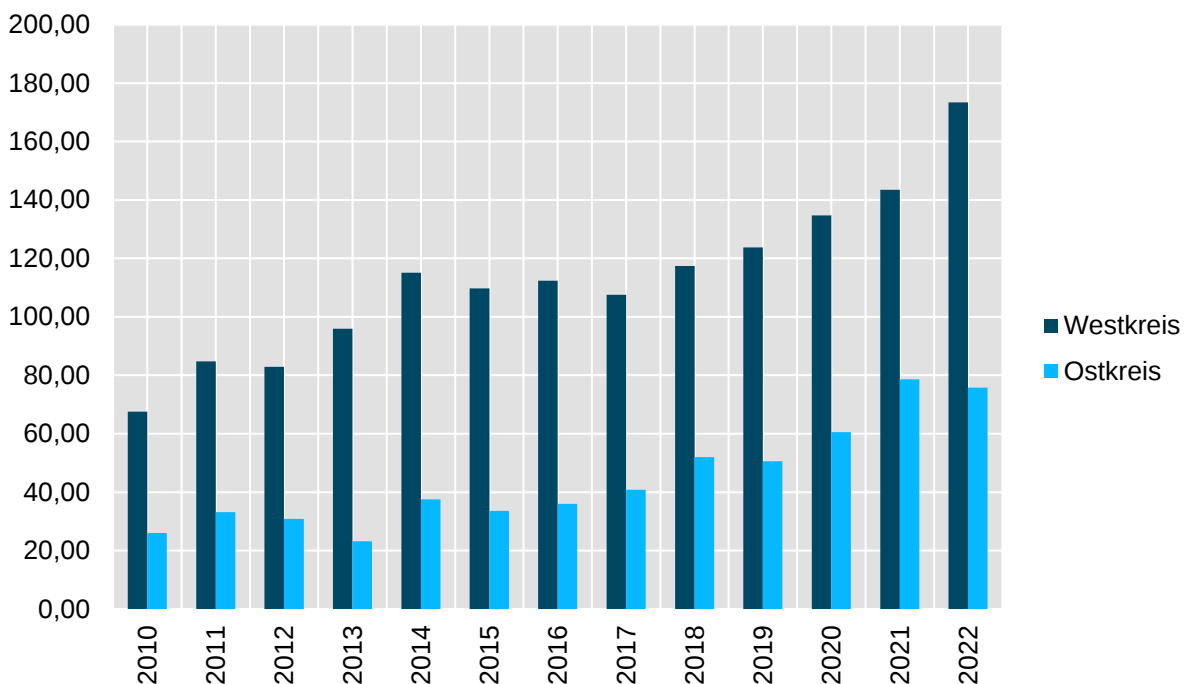
Geldumsätze in Ost- und Westkreis

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		<u>Ostkreis:</u>
2011	84,80	33,13	Finnentrop, Kirchhundem, Lennestadt	
*2012	82,90	30,90		<u>Westkreis:</u>
*2013	95,96	23,15	Attendorn, Wenden, Drolshagen, Olpe	
2014	115,11	37,52	*) Siehe Erläuterungen auf S. 16	
2015	109,78	33,56		
2016	112,32	36,02		
2017	107,51	40,83		
2018	117,37	51,98		
2019	123,79	50,52		
2020	134,67	60,49		
2021	143,47	78,64		
2022	173,39	75,73		

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

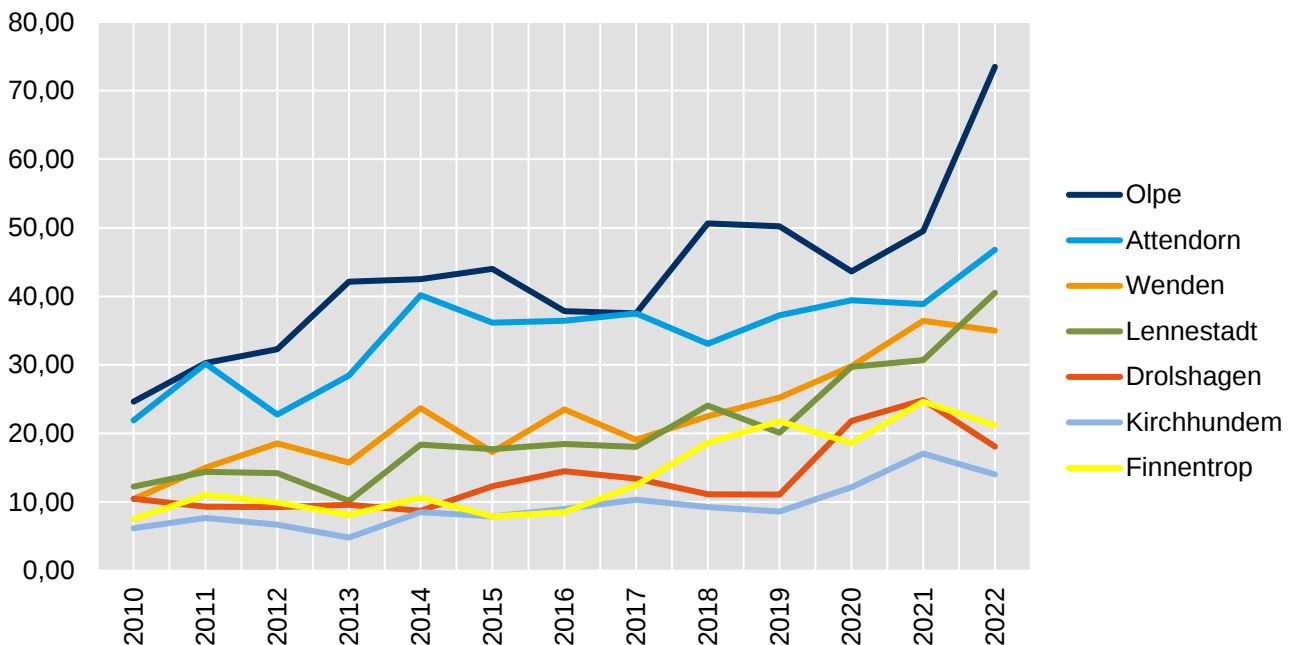


Geldumsätze in den Städten und Gemeinden (Angaben in Mio. €)

Jahr	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden	Summen
2011	30,17	9,30	11,04	7,69	14,40	30,30	15,03	117,93
2012	22,76	9,28	9,95	6,72	14,23	32,28	18,58	113,80*
2013	28,46	9,58	8,15	4,83	10,17	42,16	15,76	119,11*
2014	40,17	8,73	10,61	8,54	18,37	42,50	23,71	152,63
2015	36,17	12,29	7,92	7,90	17,74	44,00	17,32	143,34
2016	36,44	14,52	8,54	9,01	18,47	37,83	23,53	148,34
2017	37,52	13,43	12,43	10,39	18,07	37,50	19,06	148,34
2018	33,08	11,13	18,64	9,29	24,05	50,65	22,51	169,35
2019	37,25	11,11	21,80	8,61	20,11	50,20	25,23	174,14
2020	39,43	21,82	18,60	12,15	29,74	43,62	29,80	195,16
2021	38,85	24,88	24,64	17,07	30,71	49,53	36,43	222,11
2022	46,79	18,12	21,16	14,05	40,52	73,47	35,01	249,12

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

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



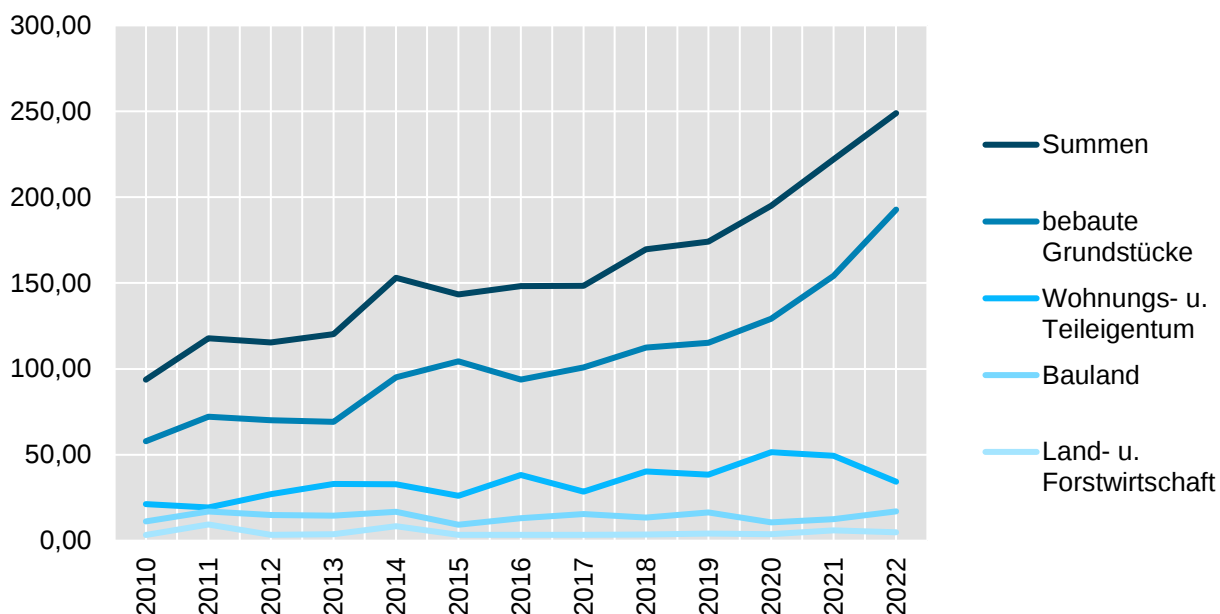
3.3 Kauffälle und Umsatzzahlen nach Teilmärkten

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

Geldumsätze nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

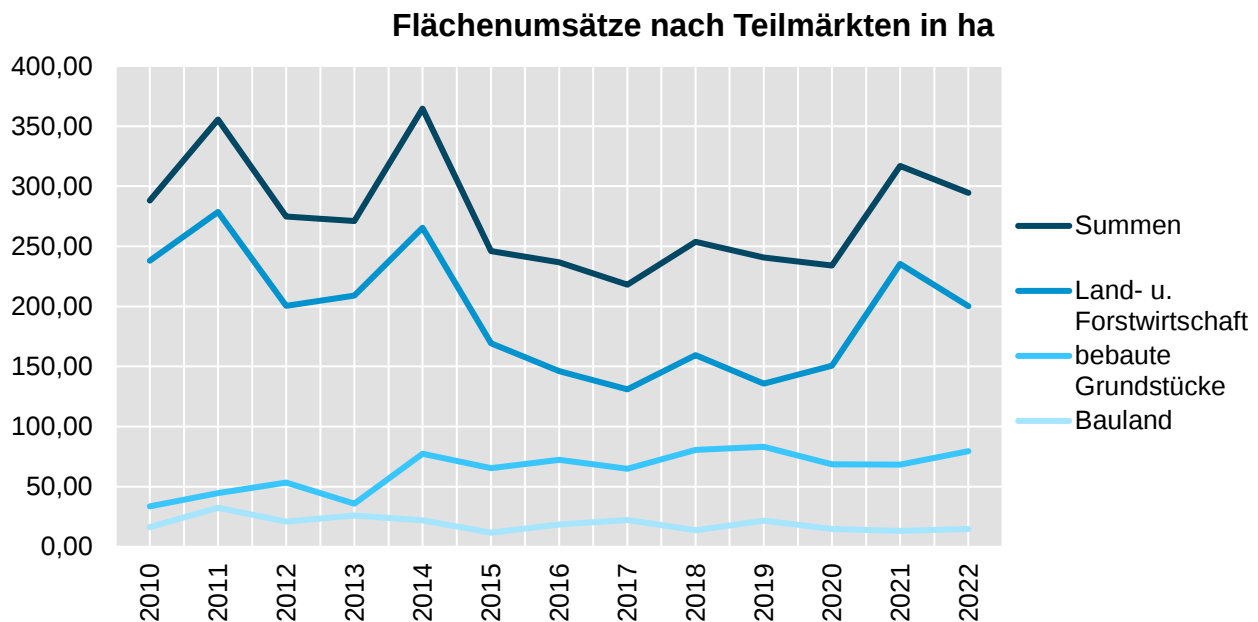
Jahr	Land u. Forst	Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	Summen
2011	9,41	16,91	72,24	19,30	117,86
2012	3,36	14,85	70,03	27,06	115,30
2013	3,71	14,51	69,11	32,99	120,32
2014	8,31	16,79	95,14	32,76	153,00
2015	3,46	9,25	104,46	26,10	143,27
2016	3,39	12,99	93,68	38,22	148,28
2017	3,31	15,53	100,94	28,56	148,34
2018	3,59	13,40	112,36	40,27	169,62
2019	4,18	16,47	115,18	38,32	174,14
2020	3,75	10,56	129,18	51,48	194,97
2021	5,91	12,49	154,24	49,34	221,98
2022	4,82	17,04	192,74	34,29	248,89

Geldumsätze nach Teilmärkten in Mio. €



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
2022	200,20	14,75	79,38	294,34



3.4 Sonstige Kauffälle und Umsatzzahlen

Von den 1.074 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2022 sind 920 Fälle in den Jahresbericht für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden. Die übrigen Fälle haben für die Aufstellung des Landesmarktberichts keine Relevanz. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die unter Nr. 3.4.1 und 3.4.2 aufgeführten Kauffälle.

3.4.1 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2022 sind insgesamt 12 auswertbare Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)	Ermittelter Erbbauzins
Bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	6	1,06	
Neu begründete Erbbau-rechte (Gewerbe)	0	-	-
Unbebautes Erbbaurecht	6	1,07	
Unbebautes Erbbaurechtsgrundstück	0		
Wohnungserbbaurechte	0	-	-
Bebaute Erbbaurechte	0	-	-

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 und 2 Gewerbegrundstücke	32 ³	0,88	0,47	60
Arrondierungen im Außenbereich	3	0,01	0,1	9,36
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen < 2.500 m ² bzw. mit besonderer Nutzung	40	0,70	24,93	3,69
Verkäufe von Waldgenossenschaftsanteilen	5	0,72		
Verkehrsflächen im Innenbereich	29	0,04	0,01	44,79
Verkehrsflächen im Außenbereich	19	0,02	0,92	9,27
Begünstigtes Agrar- und Forstland	29	0,98	7,01	11,68
Erholungsflächen, Lagerplätze	7	0,23	1,10	21,44

³ davon ein Kaufvertrag mit 90 Einzelflächen

4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

(ohne Arrondierungsflächen)

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	143	11,19	11,05
2020	118	9,18	8,58
2021	136	11,23	11,01
2022	187	14,33	16,47

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge aus 2022)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	39	3,86
Drolshagen	18	1,41
Finnentrop	6	0,32
Kirchhundem	8	0,42
Lennestadt	24	1,18
Olpe	21	2,68
Wenden	71	6,60

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2022 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
2022	2	0,55	0,20

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 2022 wurden kreisweit 2 gewerbliche Grundstücke verkauft. In einem Fall war der Verkäufer eine Privatperson bzw. ein nicht in kommunaler Hand tätiges Unternehmen. Die verkauften Gewerbegrundstücke hatten eine Durchschnittsgröße von rd. 2.800 m². Der Durchschnittspreis dieser gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 32 €/m².

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	52	57,54	1,18
2020	44	62,45	1,41
2021	37	42,59	0,88
2022	36	38,03	0,80

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

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	43	69,04	0,99
2020	42	80,94	0,93
2021	51	182,32	2,75
2022	46	148,00	1,82

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

Nicht ausgewertet wurden zudem Fälle, bei denen die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung für die Preisbildung nicht im Vordergrund gestanden hat (s. unter Nr. 3.4.2).

Die o. g. Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich unabhängig vom Aufwuchs. Aus der Kaufpreissammlung ergab sich 12 Veräußerungen von Waldflächen ohne Bewuchs. Die Auswertung der Kaufverträge durch Luftbildaufnahmen ließ eine solche Unterscheidung zu. Hieraus ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,71 €/m². Die Risiken der Waldbewirtschaftung haben in den vergangenen Jahren durch Dürre, Sturmschäden und Schädlingsbefall deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund ist der Bodenrichtwert von 0,60 €/m² Waldflächen ohne Bewuchs nicht verändert worden.

Der Mittelwert aus allen Verkäufen betrug in 2022 1,37 €/m² (mit und ohne Bewuchs). Die Werte aus den Vorjahren betrugen 1,41 €/m², 1,22 €/m², 1,40 €/m², 1,45 €/m², 1,44 €/m², 0,91 €/m² und 1,26 €/m².

Auf der Basis der beobachteten Kaufverträge sind in den letzten Jahren unterschiedliche Werte für landwirtschaftliche Flächen für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen worden; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet. Informationen zu den Bodenrichtwerten sind auf Seite 24 ff. beschrieben. Der kreisweite Mittelwert für alle Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen betrug in 2022 2,30 €/m², in den Vorjahren 2,13 €/m², 1,98 €/m², 1,97 €/m² und 2,01 €/m².

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in €/m²
(Stichtag 01.01.2023)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich (ohne Aufwuchs)
Attendorf	2,00	0,60
Drolshagen	2,00	0,60
Finnentrop	2,00	0,60
Kirchhundem	1,80 ⁴	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)
2019	18	9,24	2,01	21
2020	18	7,44	1,41	23
2021	28	6,79	1,88	35
2022	23	7,32	2,20	42

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

⁴ Zum 01.01.2023 angehoben, zuvor 1,60 €/m²

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 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 Geschoszahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit keine konkrete Größe zu. Die Bodenrichtwerte für baulich nutzbare Flächen gelten im Allgemeinen für Grundstücke mit einer Größe von 300 – 1.000 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Hierfür ist in der Regel ein deutlich geringerer Wert anzusetzen, der sich an den Ansätzen für das sog. „begünstigte Agrar- oder Forstland“ orientiert.

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

Eine Auswertung von 25 Fällen aus dem Jahr 2022 aus diesem Marktsegment kommt zu einem Mittelwert von 11,68 €/m². Als Faustformel kann daher wie bisher ein Betrag von 4 – 12 €/m² (max. 25 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerts) angenommen werden, sofern die Fläche nicht separat als Baugrundstück nutzbar ist. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen.

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

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

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

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

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

4.7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ableitung von Bodenrichtwerten in €/m² für Außenbereichslagen und kleine Orte

	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau gebietstypische Werte			daraus abgeleitete Werte für Wohnen in kleinen Ortslagen ohne Infrastruktur (Dienstleistungen) 80 %			daraus abgeleitete Werte für landw. Hof- stellen/ Einzelwohnlagen und gewerbliche Ein- zellagen im Außenbereich 20 %	daraus abgeleitete Werte für gastrono- mische Einzellagen im Außenbereich Mittelwert aus kleinen Ortslagen und Hofstellen
	Lagen			Lagen			Flächen	Flächen
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig u. ortsnahe 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	110	90	65					
Dörf. Lagen	90	70	55	70	55	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

Die geringe Anzahl von Gewerbeflächenverkäufen (nur 3 Fälle im gesamten Kreisgebiet, davon nur 2 von jeweils über 2.000 m² Grundstücksfläche) liefert keinen Anlass für eine Veränderung der betreffenden Bodenrichtwerte.

4.7.5 Bodenrichtwerte und Kaufpreise

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Abweichung der tatsächlichen Kaufpreise von Wohnbauland von den Bodenrichtwerten. Die ermittelten Werte können aber nicht als flächendeckende Preisveränderung verstanden werden, zumal die Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten und Gemeinden stark voneinander abweicht und deshalb kein statistisch sicheres Ergebnis erzeugt werden kann. Sie können aber als Tendenz über die Veränderung der Bodenpreise verstanden werden. Die Angaben über den Anteil der öffentlichen Verkäufer (Städte und Gemeinden bzw. in deren Trägerschaft tätige Unternehmen) geben ein Bild darüber ab, inwieweit diese an der Preisveränderung teilgenommen haben. Die Tabellen sind für die Jahre 2021 und 2022 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 2022 von den Bodenrichtwerten

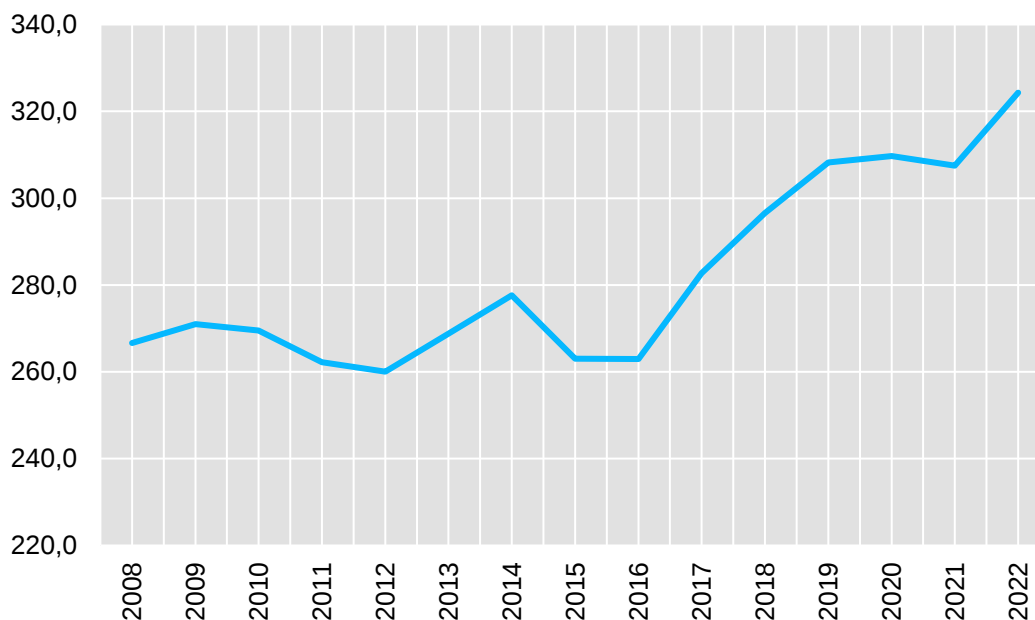
Stadt/ Gemeinde	Maß der Bodenpreis- änderung	Anzahl der Verkäufe	Davon Stadt/ Gemeinde als Verkäufer	Anteil öffentl. Verkäufer
Attendorn	1,18	39	30	77 %
Drolshagen	1,24	18	4	22 %
Finnentrop	0,98	6	1	17 %
Kirchhundem	1,09	8	0	0 %
Lennestadt	0,91	24	19	79 %
Olpe	1,26	21	9	43 %
Wenden	1,17	71	53	75 %
gesamt:	1,12	187	116	62 %

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 €/m²	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	105,25	307,5
2022	111		324,3

Preisindex Wohnbauland



5. Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	345	35,20	72,22
2020	364	33,90	85,91
2021	324	27,80	83,99
2022	349	35,39	99,77

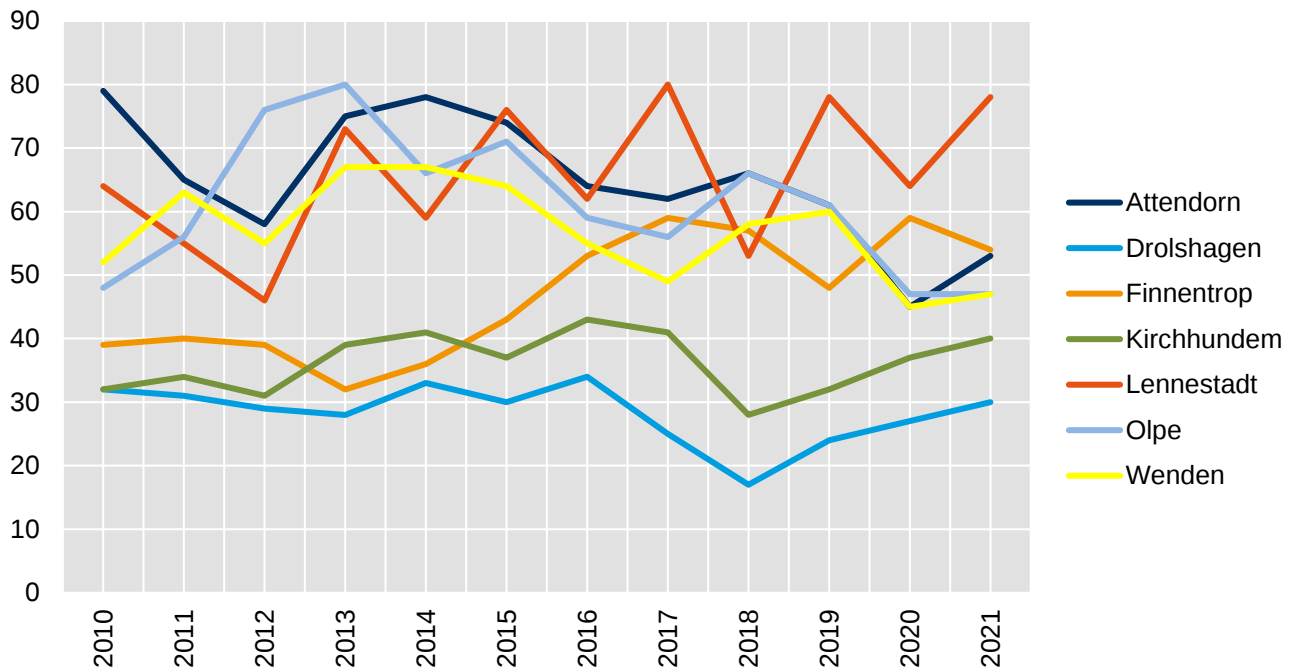
Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2022)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Gesamt (Mio. €)	Geldumsatz (Mio. €) Mittelwert/Kauffall 2022	2021
Attendorn	53	18,60	0,351	0,294
Drolshagen	30	9,54	0,318	0,314
Finnentrop	54	12,01	0,222	0,207
Kirchhundem	40	9,14	0,229	0,194
Lennestadt	78	17,93	0,230	0,204
Olpe	47	17,26	0,367	0,366
Wenden	47	15,32	0,326	0,280

Anzahl Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern 2011 - 2022

Jahr	Kauffälle insgesamt	Attendorn	Drolshagen	Finnentrop	Kirchhundem	Lennestadt	Olpe	Wenden
2011	346	79	32	39	32	64	48	52
2012	344	65	31	40	34	55	56	63
2013	334	58	29	39	31	46	76	55
2014	394	75	28	32	39	73	80	67
2015	380	78	33	36	41	59	66	67
2016	395	74	30	43	37	76	71	64
2017	370	64	34	53	43	62	59	55
2018	372	62	25	59	41	80	56	49
2019	345	66	17	57	28	53	66	58
2020	364	61	24	48	32	78	61	60
2021	324	45	27	59	37	64	45	45
2022	349	53	30	54	40	78	47	47

Anzahl der Verkäufe EFH/ZFH in den Städten u. Gemeinden



5.1.1 Durchschnittspreise

EFH und ZFH nach Preis sortiert

	bis 50 T€	bis 100 T€	bis 150 T€	bis 200 T€	bis 250 T€	bis 300 T€	bis 400 T€	> 400 T€
2019	11	35	58	80	67	36	27	31
2020	11	38	48	64	63	51	37	30
2021	7	25	36	60	51	43	57	45
2022	6	27	26	45	62	50	74	59

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

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittli- cher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksflä- che (m²)	Durchschnittli- cher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	13	175.000	585	975
1920 - 1949	12	243.000	539	1.801
1950 - 1974	73	246.000	626	1.702
1975 - 1994	37	347.000	606	2.063
1995 - 2009	28	377.000	564	2.432
2010 - 2019	11	515.000	577	3.236
Neubauten	keine An- ga- ben ⁵			

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	7	174.000	243	1.485
1920 - 1949	2	175.000	261	1.125
1950 - 1974	1	360.000	341	2.337

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1949	4	131.000	314	1.165
1950 - 1974	6	236.000	389	1.671
1975 - 1994	3	326.000	368	2.155
1995 - 2009	3	392.000	369	2.365

Freistehende EFH / ZFH, größer als 800 m² Grundstück

Baujahres-- gruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	Durchschnittlicher Preis/m² Wohnfläche €
bis 1919	15	198.000	4.646	1.044
1920 - 1949	2	785.000	1.071	3.689
1950 - 1974	43	302.000	1.957	1.795

⁵ S. Fußnote 1

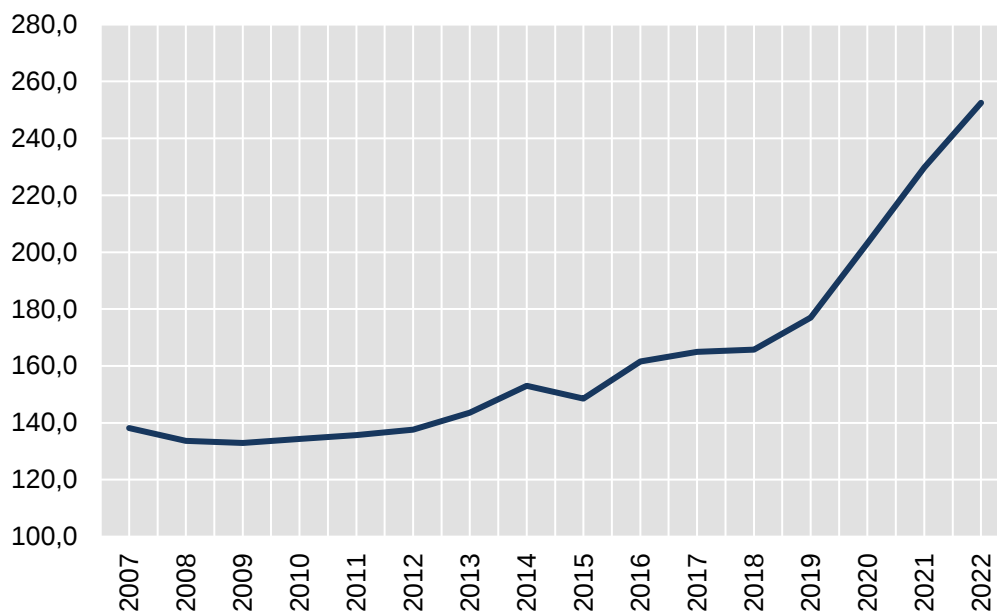
1975 - 1994	22	407.000	1.510	2.183
1995 - 2009	2	233.000	1.071	1.651

5.1.2 Indexreihen

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2010	150.235	152.077	134,3
2011	155.717	153.626	135,7
2012	152.835	155.844	137,6
2013	161.988	162.505	143,5
2014	173.210	169.143	149,4
2015	168.165	174.761	154,4
2016	189.503	182.933	161,6
2017	184.561	186.805	165,0
2018	188.595	187.587	165,7
2019	209.324	200.448	177,0
2020	236.006	229.956	203,1
2021	259.216	260.077	229,7
2022	285.871		252,5

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 2022 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt für das gesamte Jahr 2022 folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,729388 \cdot \text{Sachwert} + 101.294,74$$

P1 = 0,729388 (Steigungsfaktor)

P2 = 101.294,74 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

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

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 62.500 € und 750.000 €.

Aufgrund der unterschiedlichen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt des Vorjahres mit einer Zweiteilung in ein erstes und zweites Halbjahr wurde neben der vorgenannten Berechnung für das gesamte Jahr 2022 auch eine Ableitung von Sachwertfaktoren für die davon abweichenden beiden Halbjahre vorgenommen. Hierdurch ergibt sich ein verändertes Bild. Die Ergebnisse sind den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen zu entnehmen. Die Formeln ergeben sich ebenfalls aus den Tabellen.

Im Grundstücksmarktbericht 2012 konnte erstmals ein kreisweit auf Bodenrichtwerte abgebildeter Sachwertfaktor präsentiert werden. Diese Auswertung und Darstellung folgte dem vielfach zu beobachtenden Umstand, dass sich Sachwertfaktoren nicht nur mit dem nominellen Kaufpreis sondern auch mit Bodenrichtwerten verändern. Aufgrund der in 2022 ausreichend großen Anzahl an aussagekräftigen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern war auch für diesen Marktbericht wieder eine solche Erhebung möglich (s. S. 39 ff.).

Angesichts der hierbei angewandten Berechnungsmethode sind diese Sachwertfaktoren nur auf die aktuelle Auswertung der Daten aus dem Kalenderjahr 2022 bezogen und nicht mit den Ergebnissen aus früheren Jahren vergleichbar. Dabei ist festzustellen, dass sich die auf der Grundlage der NHK 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelten Sachwertfaktoren von den Werten aus dem Grundstücksmarktberichten 2016 und früher unterscheiden. Ursache hierfür sind die durch die Annahme einheitlicher Gesamtnutzungsdauern der untersuchten Objekte erhöhten Sachwerte. **Deshalb ist bei Anwendung der nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren unbedingt darauf zu achten, dass der im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berechnete Sachwert auch nach dem gleichen Modell ermittelt wird (Grundsatz der Modellkonformität).** Die der Berechnung zugrunde liegenden Sachwerte sind mit dem aktuellen Baupreisindex ermittelt worden und liegen dadurch erheblich höher als in den Vorjahren.

Als Ergebnis der kreisweiten Auswertung lässt sich im Verhältnis zum Grundstücksmarktbericht 2022 eine entgegen dem vorherigen Trend Verschiebung der Sachwertfaktoren bezogen auf den vorläufigen Sachwert in ein geringerwertiges Preissegment feststellen. Die Bandbreite der Sachwertfaktoren des Vorjahres von + 100 % bis - 3 % verschiebt sich deutlich in den negativen Bereich auf + 74 % bis - 14 % für das gesamte Jahr 2022 bzw. + 43 % bis - 22 % für das 2. Halbjahr 2022.

Für die bodenrichtwertbezogene ganzjährige Auswertung ergibt sich ein differenzierteres Bild. In allen Bodenrichtwertintervallen werden negative und positive Sachwertfaktoren erzeugt. Hohe Marktabschläge treten nach wie vor in niedrigen Bodenrichtwertbereichen auf. Es zeigt sich hier auch die Tendenz zu einer Abflachung des Funktionsgraphen (s. S. 41) bei erhöhten Sachwerten. Die Auswertung trägt in dieser Hinsicht einerseits dem nach wie vor hohen Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung (s. S. 6 des Grundstücksmarktberichtes), zeigt andererseits aber auch die nach wie vor festzustellende Polarisierung nach Lagen in diesem Teilmarkt. Die Funktionsgraphen tendieren wieder zu einem nahezu parallelen Verlauf zueinander. Die Auswertungen für das erste und zweite Halbjahr 2022 folgen im Wesentlichen den Ergebnissen der nicht nach Bodenrichtwerten differenzierten Auswertung.

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

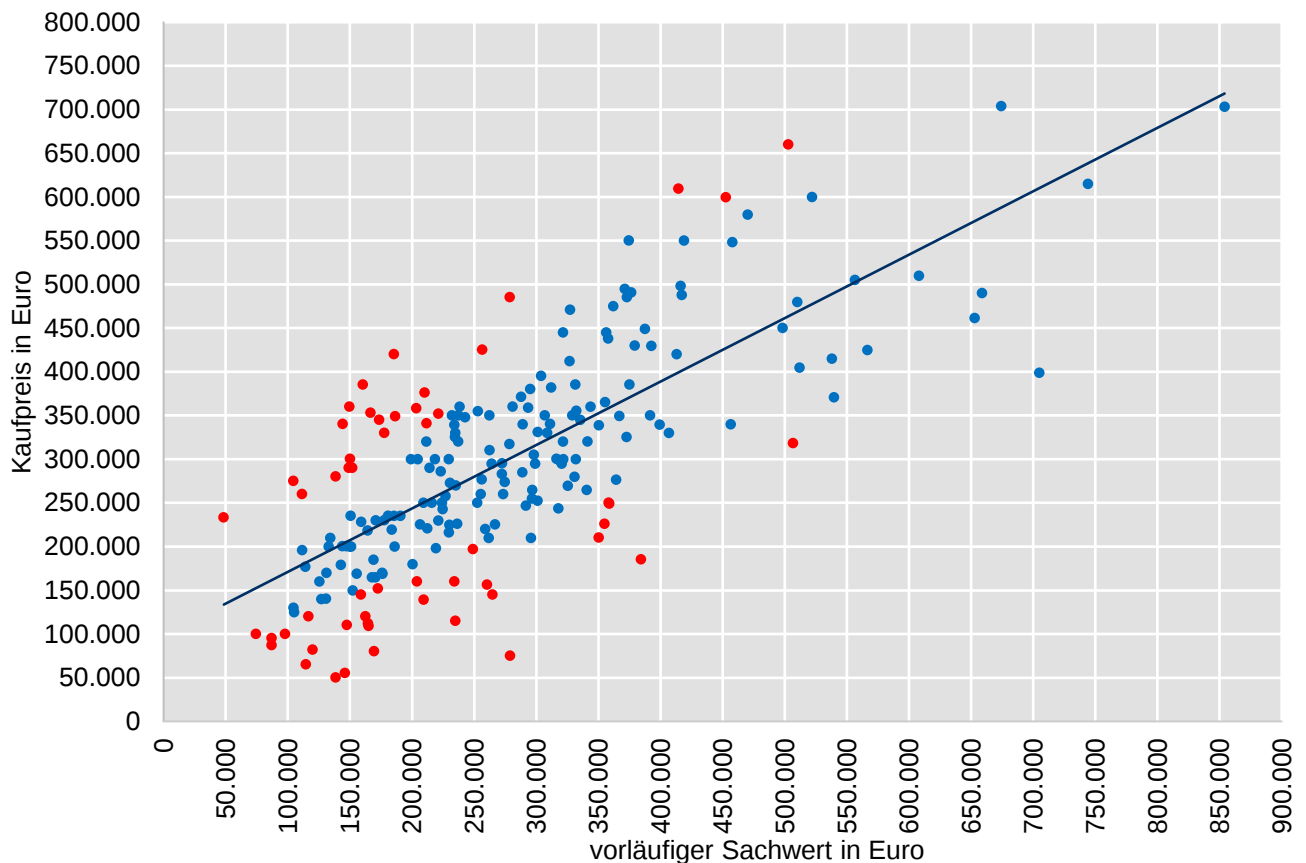
Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertermittlungen ist § 39 ImmoWertV zu beachten. Hierbei ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei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

Dabei kommt dem in den Jahren 2021 und 2022 deutlich angestiegenen Preisindex für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden besondere Bedeutung zu. Die für das Jahr 2022 ermittelten Sachwertfaktoren beruhen auf Sachwerten, die bei anhaltendem Preisanstieg in 2023 mit den dann stichtagsbezogen ermittelten aktuellen Sachwerten nicht vergleichbar sein dürften. Es bleibt der Begutachtung im Einzelfall überlassen, den geeigneten Sachwertfaktor zu ermitteln.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus dem Jahr 2022 zugrunde:

Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standard-abweichung
Untersuchte Fallzahl	169	
Grundstücksfläche	300 m² bis 1000 m²	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäudesachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	36	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1970	29
NHK/m² BGF bezogen auf Basisjahr 2010	824 €	138
Gebäudestandardkennzahl	2,66	0,54

Punktwolke der o. a. Auswertung

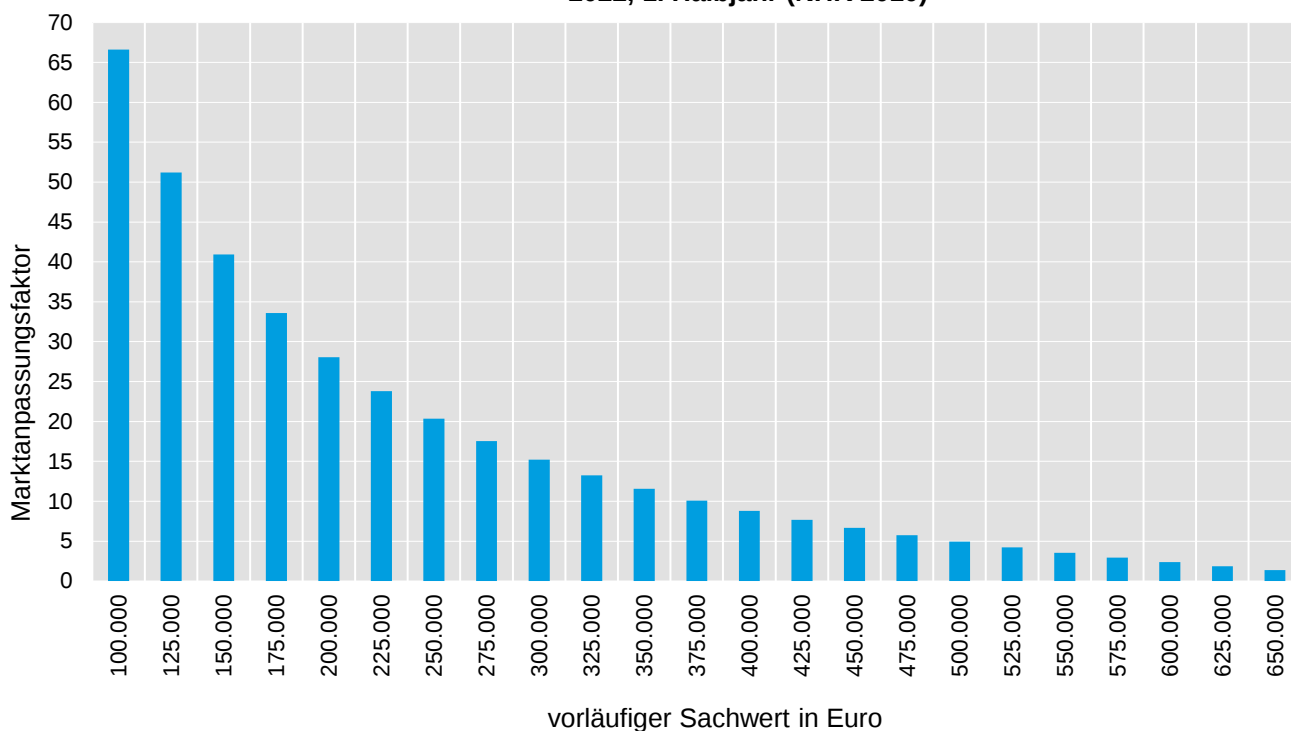


**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

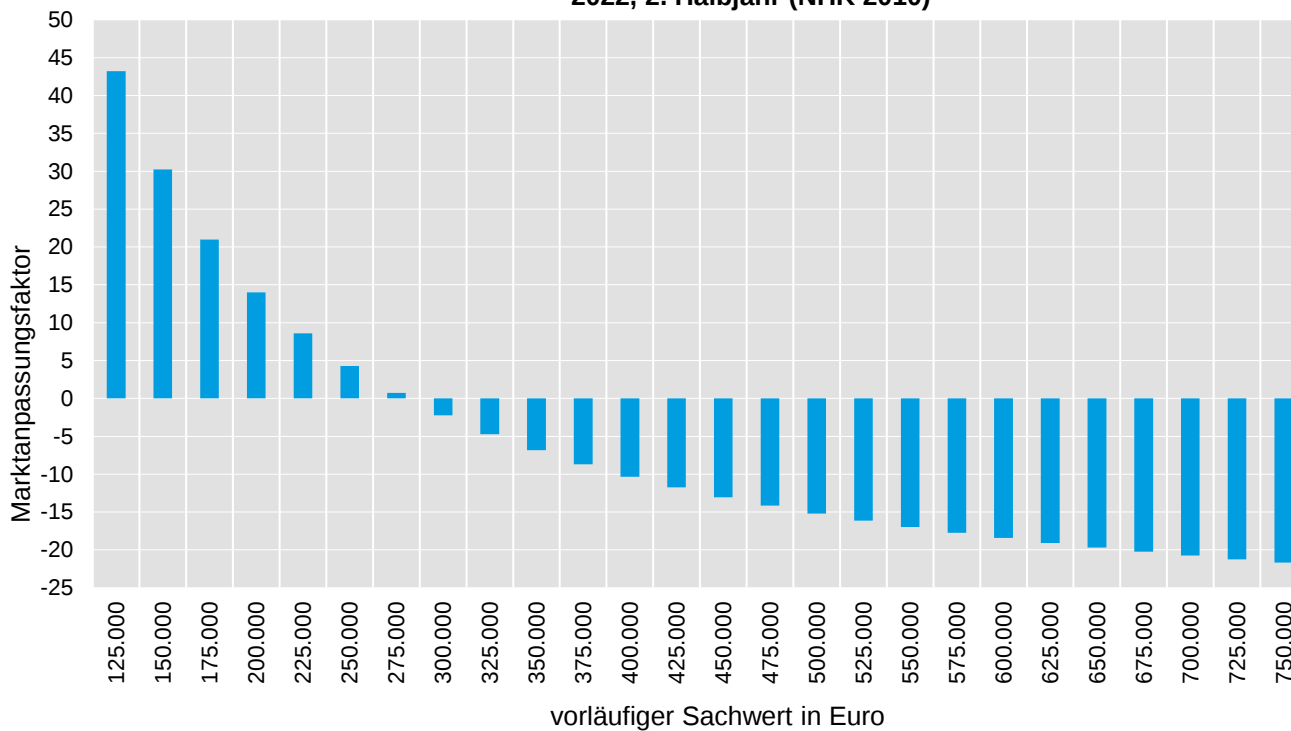
vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) 1. Halbjahr	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) Gesamtes Jahr	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) 2. Halbjahr
62.500	-	-	-
75.000	-	-	-
100.000	67	74	-
125.000	51	54	43
150.000	41	40	30
175.000	34	31	21
200.000	28	24	14
225.000	24	18	9
250.000	20	13	4
275.000	18	10	1
300.000	15	7	- 2
325.000	13	4	- 5
350.000	12	2	- 7
375.000	10	0	- 9
400.000	9	- 2	- 10
425.000	8	- 3	- 12
450.000	7	- 5	- 13
475.000	6	- 6	- 14
500.000	5	- 7	- 15
525.000	4	- 8	- 16
550.000	4	- 9	- 17
575.000	3	- 9	- 18
600.000	2	-10	-18
625.000	2	-11	-19
650.000	1	-11	-20
675.000		-12	-20
700.000		-13	-21
725.000		-13	-21
750.000		- 14	- 22
P1	0,89508758	0,729388	0,653385408
P2	77.121,3077	101.294,74	97348,66525
Anz. Verträge	97 (29)	169 (45)	72 (19)
Bestimmtheitsmaß	0,73	0,71	0,82

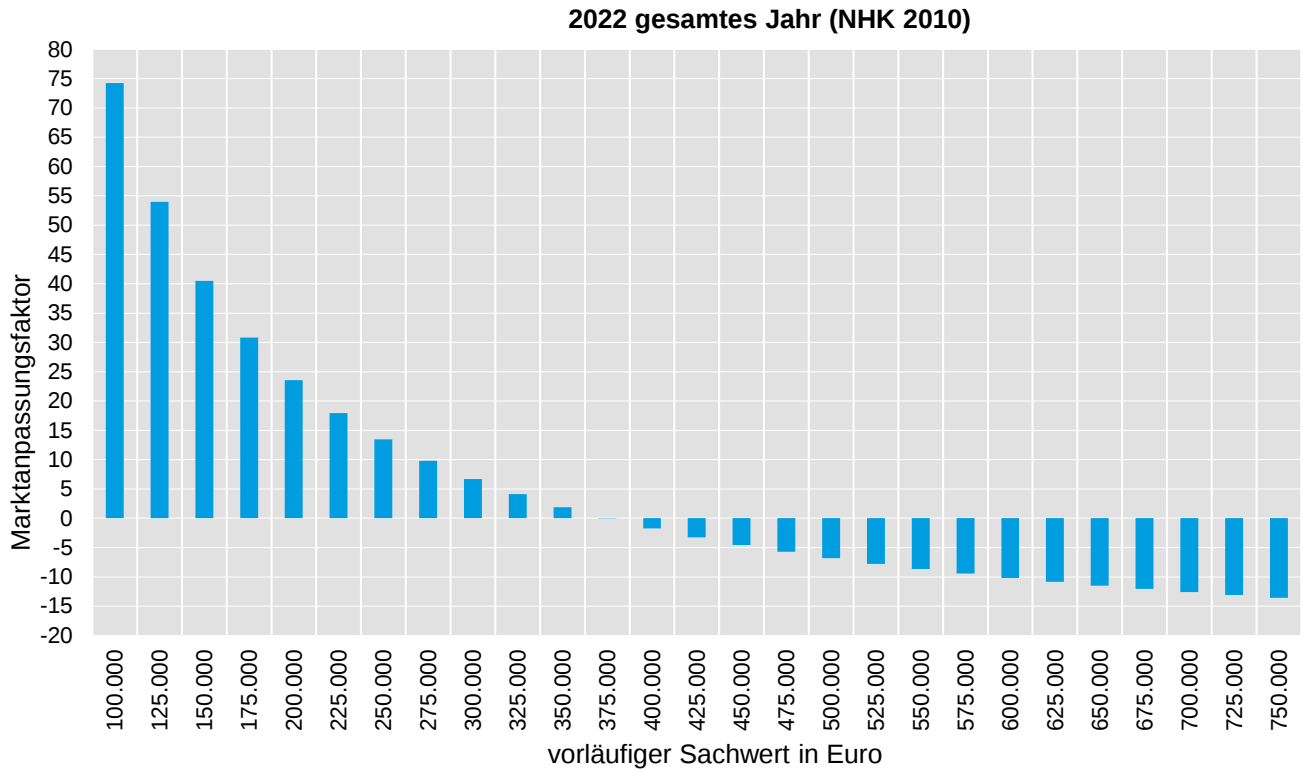
Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

2022, 1. Halbjahr (NHK 2010)

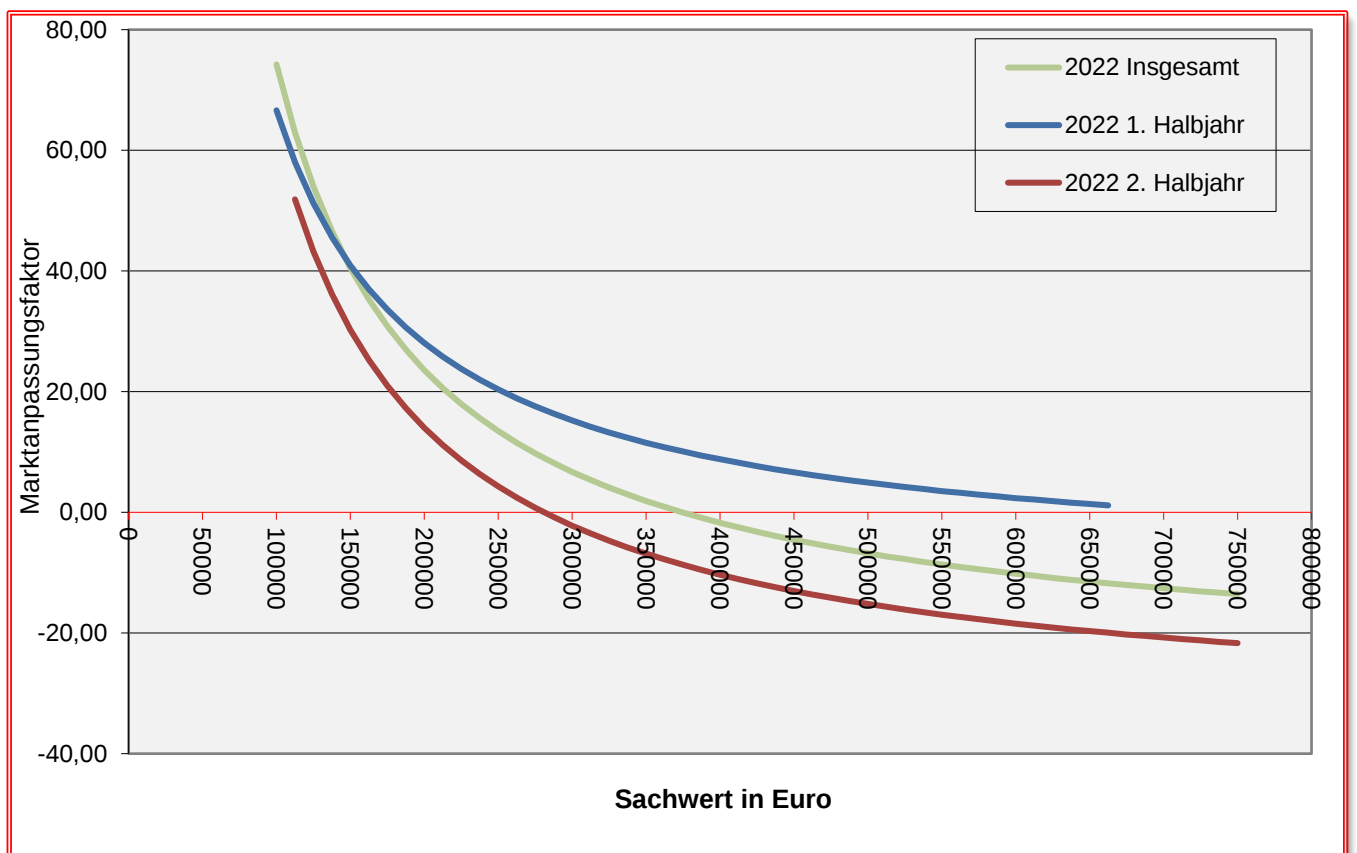


2022, 2. Halbjahr (NHK 2010)





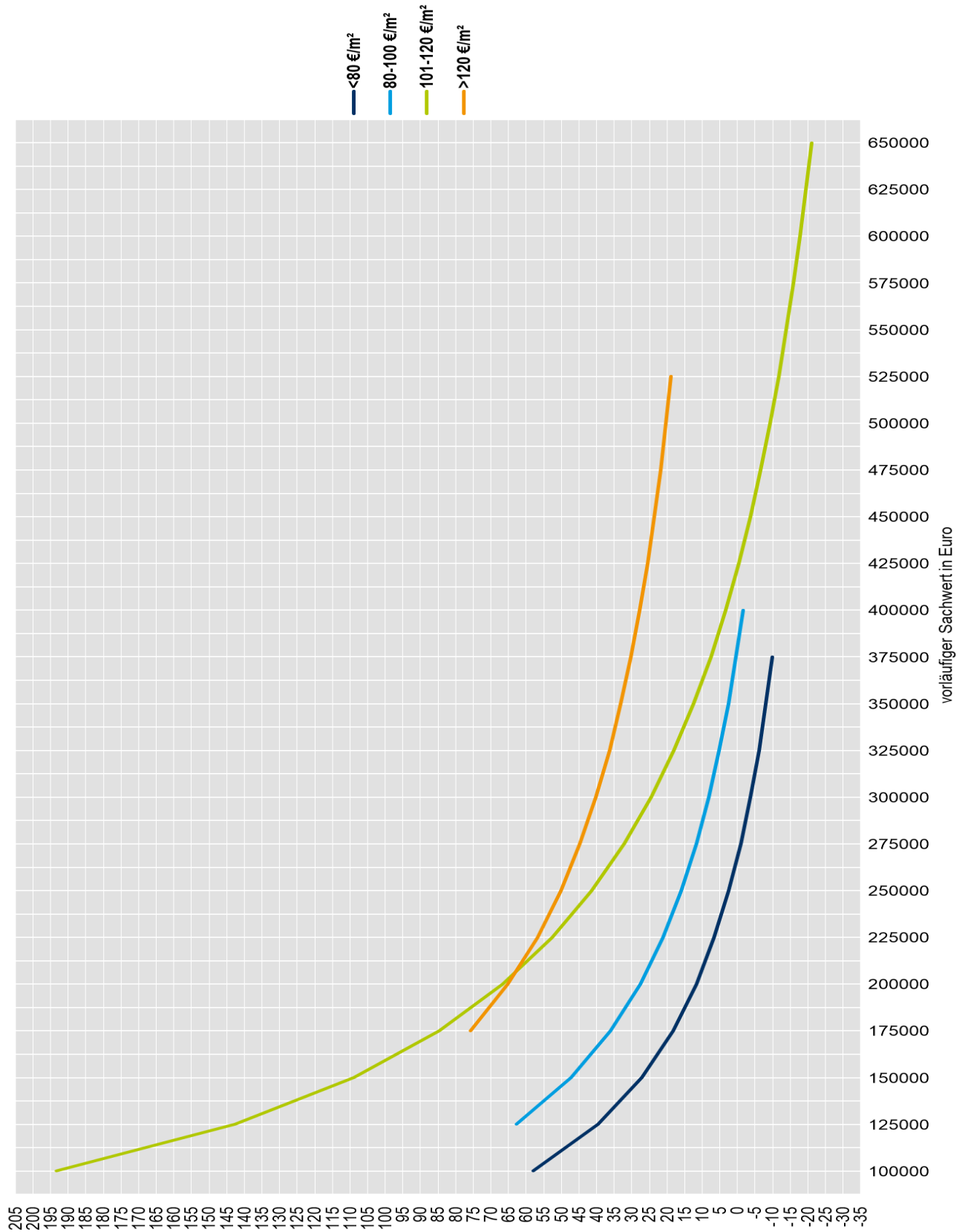
Übersicht über das 1. Und 2. Halbjahr 2022 sowie das gesamte Jahr 2022



**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das 1. Halbjahr 2022**

Vorläufiger Sachwert in Euro	< 80 €/m²	80- 100 €/m²	101 - 120 €/m²	>120 /m²
62.500	-	-	-	-
75.000	-	-	-	-
100.000	58	-	193	-
125.000	40	63	143	-
150.000	27	47	109	-
175.000	18	36	85	76
200.000	12	28	67	65
225.000	7	21	53	57
250.000	2	16	41	50
275.000	- 1	12	32	45
300.000	- 4	8	24	40
325.000	- 6	5	18	36
350.000	-8	3	12	33
375.000	-10	0	8	30
400.000		-2	3	28
425.000			0	26
450.000			- 4	24
475.000			- 7	22
500.000			- 9	20
525.000			-12	19
550.000			-14	
575.000			-16	
600.000			-18	
625.000			- 19	
650.000			- 21	
675.000				
700.000				
725.000				
750.000				
P1	0,654177005	0,692059718	0,400892125	0,903442312
P2	92.684,65626	116.971,3126	253.192,8035	149.634,1673
Anz. Vertr.	31 (7)	34 (10)	16 (2)	16 (3)
Besti.Maß	0,70	0,54	0,60	0,92

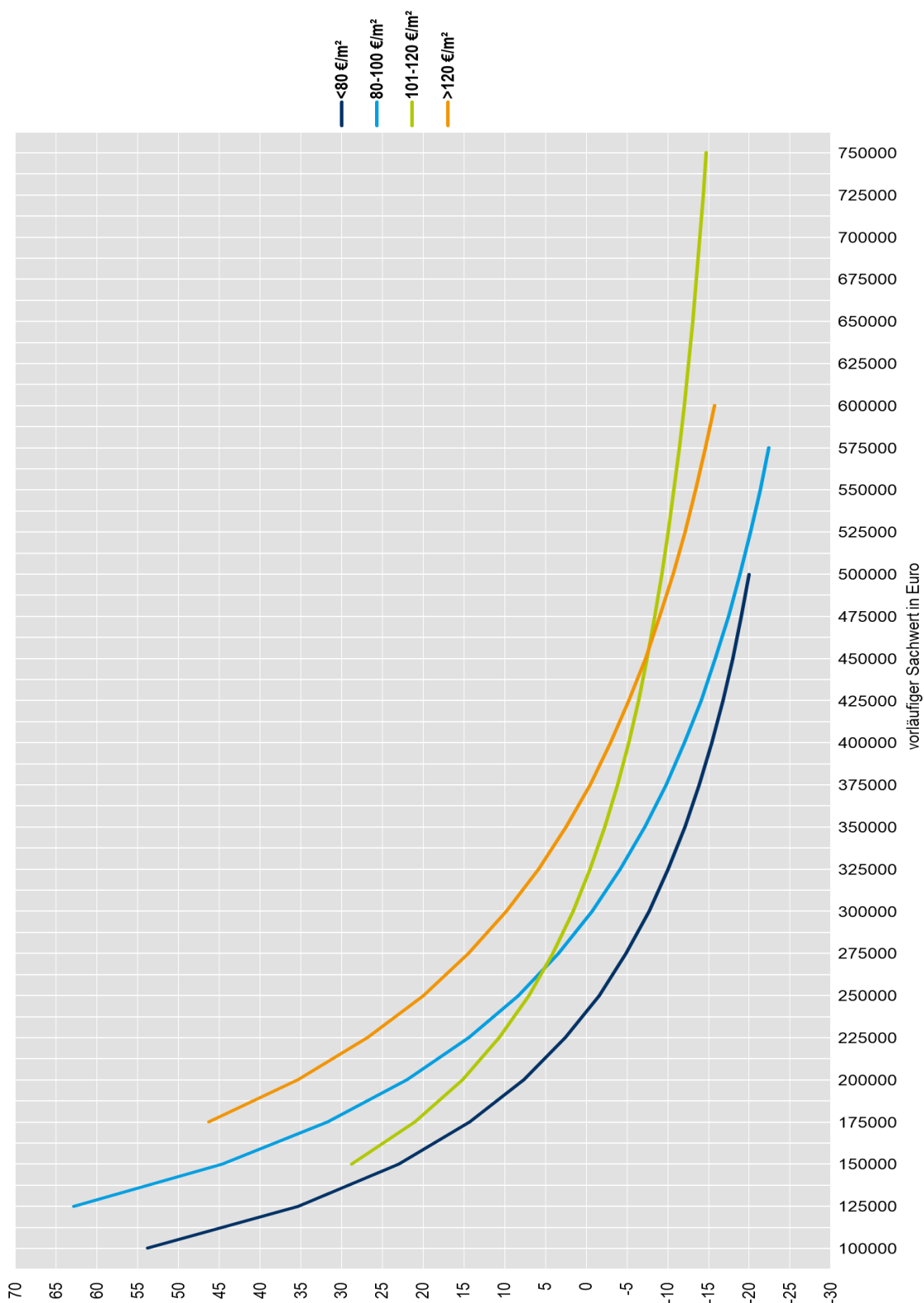
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das 1. Halbjahr Jahr 2022
(Tabelle auf S. 40)**



**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das 2. Halbjahr 2022**

Vorläufiger Sachwert in Euro	< 80 €/m²	81- 100 €/m²	101 - 120 €/m²	>120 /m²
62.500	-	-	-	-
75.000	-	-	-	-
100.000	54	-	-	-
125.000	35	63	-	-
150.000	23	45	29	-
175.000	14	32	21	46
200.000	8	22	15	35
225.000	3	14	11	27
250.000	- 2	8	7	20
275.000	- 5	3	4	14
300.000	- 8	- 1	2	10
325.000	- 10	-4	0	6
350.000	-12	-7	- 2	2
375.000	-14	-10	- 4	0
400.000	-15	-12	- 5	- 3
425.000	-17	-14	- 6	- 5
450.000	-18	-16	-7	- 7
475.000	-19	- 17	- 8	- 9
500.000	-20	- 19	- 9	- 11
525.000		-20	-10	- 12
550.000		- 21	-11	- 13
575.000		- 22	-11	- 15
600.000			-12	- 16
625.000			-13	
650.000			-13	
675.000			-13	
700.000			-14	
725.000			-14	
750.000			-15	
P1	0,615748273	0,53919175	0,744345206	0,587054382
P2	92.178,48216	136.095,4009	81.491,33855	153.215,034
Anz. Vertr.	31 (10)	22 (2)	9 (1)	10 (3)
Besti.Maß	0,70	0,71	0,88	0,87

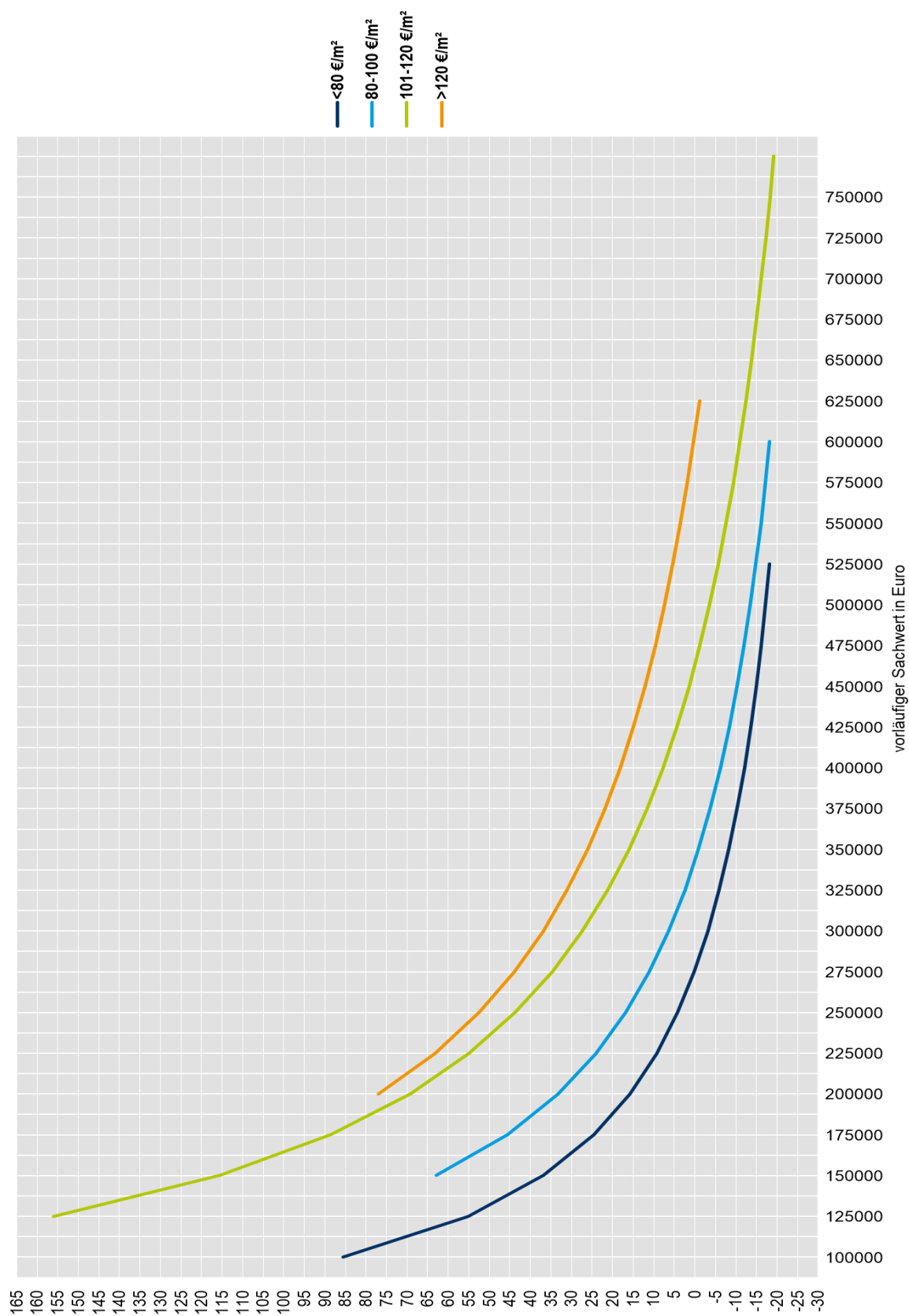
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für 2. Halbjahr 2022
(Tabelle auf S. 42)**



**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das gesamte Jahr 2022**

Vorläufiger Sachwert in Euro	< 80 €/m²	81- 100 €/m²	101 - 120 €/m²	>120 /m²
62.500	-	-	-	-
75.000	88	-	-	-
100.000	55	-	156	-
125.000	37	63	116	-
150.000	25	46	89	-
175.000	16	33	69	77
200.000	9	24	55	63
225.000	4	17	44	52
250.000	0	11	35	44
275.000	- 3	6	27	37
300.000	- 6	2	21	31
325.000	- 8	-1	16	26
350.000	-10	-4	12	22
375.000	-12	-6	8	18
400.000	-14	-8	4	15
425.000	-15	-10	1	12
450.000	-16	-12	-1	10
475.000	-17	- 13	- 4	7
500.000	-18	- 15	- 6	5
525.000		-16	-8	4
550.000		- 17	-9	2
575.000		- 18	-11	0
600.000			-12	- 1
625.000			-14	
650.000			-15	
675.000			-16	
700.000			-17	
725.000			-18	
750.000			-19	
P1	0,635612707	0,592402462	0,53876998	0,667639784
P2	91.541,74768	129.598,1182	202.100,9007	192.892,6136
Anz. Vertr.	62 (16)	56 (10)	25 (5)	26 (5)
Besti.Maß	0,69	0,61	0,74	0,69

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
in Bodenrichtwertbereichen im Kreis Olpe für das gesamte Jahr 2022
(Tabelle auf S. 44)**



5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	37	3,86	13,91
2020	32	7,27	14,90
2021	47	8,77	21,28
2022	40	3,83	17,87

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2022)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	4	1,35
Drolshagen	3	1,64
Finnentrop	6	1,46
Kirchhundem	4	1,23
Lennestadt	9	5,29
Olpe	7	3,89
Wenden	7	3,02

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2022 liegen aus diesen **Teilmarkt** 21 Kauffälle mit den für die Ableitung von Liegenschaftszinsen erforderlichen Angaben vor. Davon wurden 16 Fälle, nur Objekte ohne Bauschäden oder Mängel, in die Berechnung aufgenommen. Der **Liegenschaftszinssatz** aus diesen Kauffällen beträgt im Mittel **3,14 %**.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmoWertV 2021 sind für das Jahr 2022 wie folgt berücksichtigt worden:

Verwaltungskosten: 312 € jährlich für Wohnungen im Normaleigentum,
373 € jährlich je Eigentumswohnung,
41 € je Garagenstellplatz,

Instandhaltungskosten: 12,20 €/m² Wohnfläche,
92,00 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz,
Vorstehende Werte gelten, soweit Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

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

Folgende Kennzahlen (Mittelwerte) liegen der Auswertung der Daten aus 2022 zugrunde:

Teilmarkt: Drei- und Mehrfamilienhäuser	Mittelwert	Standard- abweichung
Fallzahl 21, abzüglich 5 Ausreißer	16	
Restnutzungsdauer in Jahren	36	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m²	349	167
Tatsächliche Mieten, €/m² Wfl.	6,30	1,16
BWK-Anteil am Rohertrag	0,23	0,04
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m²]	1.366	446
Liegenschaftszinssatz in %	3,14	1,81
Rohertragsfaktor	18,34	4,85

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

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2019	22	19,85	18,46
2020	19	11,73	13,43
2021	30	25,04	35,97
2022	25	26,14	64,63

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. €)
2019	41	24,23	10,59
2020	31	19,63	14,81
2021	38	6,71	13,01
2022	31	14,01	10,47

6. Wohnungs- und Teileigentum

6.1. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2019	196	35,21
2020	225	49,03
2021	235	48,23
2022	146	31,38

Von den im Jahr 2022 abgeschlossenen 146 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 138 Verträge ausgewertet werden. Bei 9 Verträgen handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau, bei 2 Verträgen um Erstverkäufe aus Umwandlung. 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 2022; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2020 – 2022 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 2022)			
	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	1	-	ohne Angaben ⁶
Drolshagen	3	96	3.254
Finnentrop	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	-	-	-
Olpe	2		ohne Angaben ⁷
Wenden	3	82	3.428

⁶ S. Fußnote 1

⁷ S. Fußnote 1

Neue Wohnungen

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2020– 2022,
79 Fälle aus Neubau)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	22	93	3.133
Drolshagen	4	95	3.221
Finnentrop	-	-	-
Kirchhundem	-	-	-
Lennestadt	-	-	-
Olpe	25	98	3.569
Wenden	28	84	3.218

Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2020 – 2022 aus Neubau und Umwandlung)

Attendorn	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	4	3.183
bis 90 m²	9	3.178
über 90 m²	9	3.067

Drolshagen	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	-	-
bis 90 m²	-	-
über 90 m²	4	3.221

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

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	6	3.721
über 90 m²	17	3.473

Wenden	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Preis (€/m²)
bis 65 m²	5	3.137
bis 90 m²	14	3.254
bis 90 m²	9	3.207

Gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur Verträge des Jahres 2022)

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) aller Verkäufe von ETW
Attendorn	24	5,53
Drolshagen	10	2,88
Finnentrop	14	2,29
Kirchhundem	12	1,90
Lennestadt	28	3,71
Olpe	36	10,29
Wenden	22	4,78

Gebrauchte Wohnungen

(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2020 - 2022)

	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Größe (m²)	durchschnittlicher Preis (€/m²)	Mittleres Baujahr
Attendorn	79	136	1.968	1984
Drolshagen	33	112	1.779	1984
Finnentrop	38	119	1.153	1981
Kirchhundem	41	105	1.052	1924
Lennestadt	74	107	1.267	1968
Olpe	101	98	2.122	1980
Wenden	61	120	1.829	1985

**Preisentwicklung für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche
(2014- 2022)**

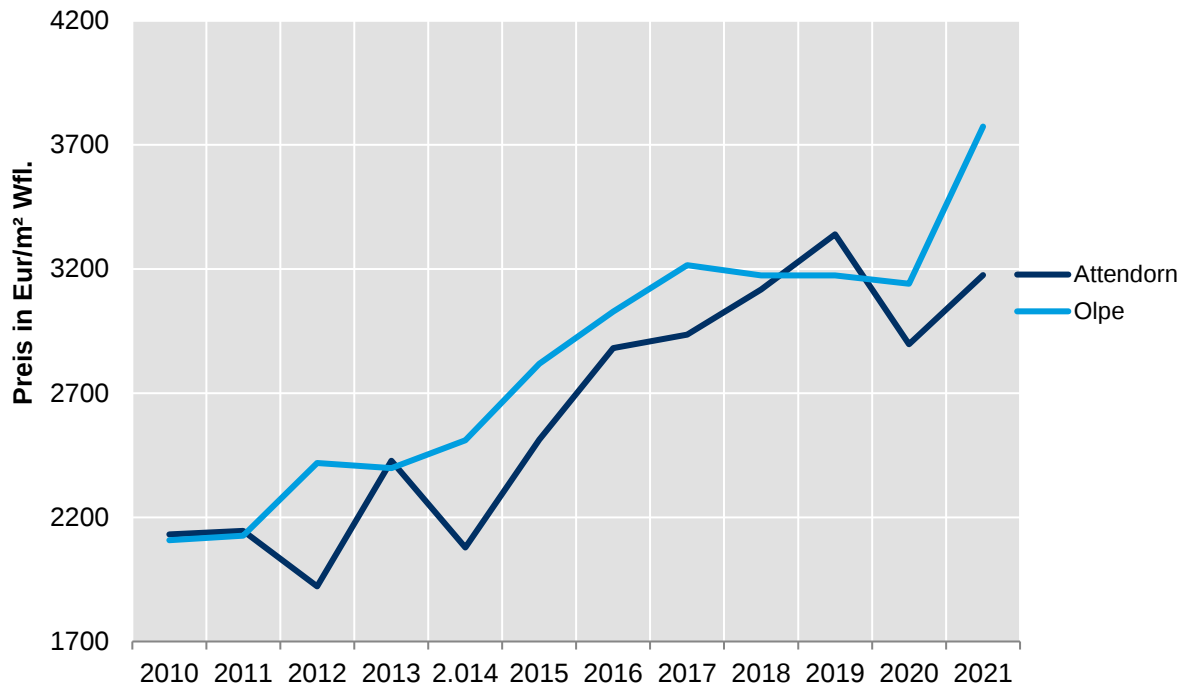
Ort/Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Attendorn	2.078	2.513	2.881	2.936	3.118	3.334	2.897	3.176	⁸
Drolshagen	2.147	-	2.404	2.268	2.764	2.960	3.123	-	3.254
Finnentrop	2.072	-	2.133	-	-	2.412	-	-	
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-	
LenneStadt	-	-	2.310	2.312	2.310	-	-	-	
Olpe	2.510	2.819	3.029	3.216	3.175	3.175	3.141	3.774	⁹
Wenden	2.121	-	2.342	2.477	-	2.729	3.075	3.285	3.428
Gesamtzahl ausgew. Fälle, davon für Olpe und At	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 inso- weit geringen Fallzahlen und zwecks Wahrung der Übersichtlichkeit der Darstellung verzichtet. Auf- grund der geringen Kauffallzahlen aus dem Jahr 2022 können auch die Daten für Attendorn und Olpe (weil jeweils weniger als 3 Kauffälle) nicht veröffentlicht werden. Es könnten sich Rückschlüsse auf Einzelfälle daraus ergeben. Nachfolgend werden deshalb **nochmals die Daten aus dem Jahr 2021** dargestellt.

⁸ S. Fußnote 1

⁹ S. Fußnote 1

Erstverkäufe in Attendorn und Olpe aus 2021



Gemeindeübersichten

(zusammengefasste auswertbare Weiterverkäufe der Jahre 2020 - 2022)

Attendorn

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	6	119	2.676
2000 - 2009	10	78	2.346
1990 - 1999	26	81	2.233
1980 - 1989	10	95	1.648
1970 - 1979	11	91	1.616
1960 - 1969	11	189	1.466
vor 1960	5	242	1.506

Drolshagen

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	2	104	2.717
2000 - 2009	7	84	2.072
1990 - 1999	12	96	1.910

1980 - 1989	2	215	1.375
1970 - 1979	3	113	1.838
1960 - 1969	2	82	1.360
vor 1960	5	160	974

Finnentrop

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	-	-	-
2000 – 2009	2	96	1.522
1990 - 1999	8	80	1.379
1980 - 1989	11	152	1.101
1970 - 1979	7	135	1.256
1960 - 1969	2	192	934
vor 1960	7	73	984

Kirchhundem

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	1	130	1.808
1990 - 1999	11	105	1.199
1980 - 1989	5	91	1.126
1970 - 1979	4	88	919
1960 - 1969	3	152	1308
vor 1960	16	103	875

Lennestadt

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
2000 - 2009	4	118	1.943
1990 - 1999	19	75	1.554
1980 - 1989	10	110	1.264
1970 - 1979	13	104	1.039
1960 - 1969	13	110	1.242
vor 1960	15	139	894

Olpe

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	7	97	3.588
2000 - 2009	16	78	2.507
1990 - 1999	22	102	2.299
1980 - 1989	15	81	1.945
1970 - 1979	21	105	1.785
1960 - 1969	10	76	1.651
vor 1960	10	153	1.539

Wenden

Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m²)	durchschnittl. Preis (€/m²)
ab 2010	1	83	2.608
2000 - 2009	12	106	1.971
1990 - 1999	28	87	1.961
1980 - 1989	7	168	1.305
1970 - 1979	9	180	1.600
1960 - 1969	1	256	1.328
vor 1960	3	159	1.855

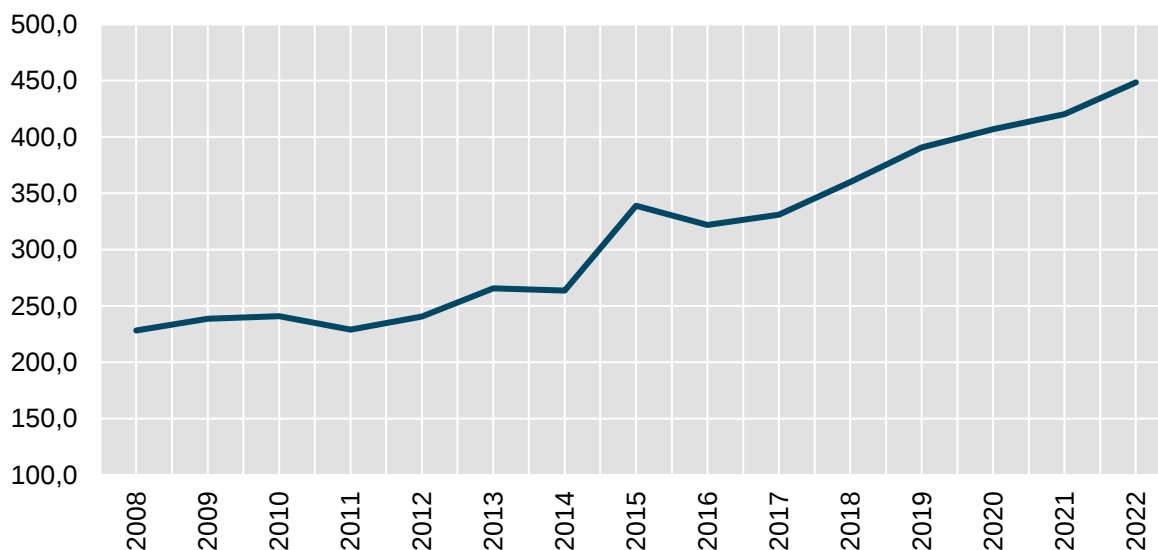
Auf eine gesonderte Ausweisung von Weiterverkäufen in der Umgebung der Kernorte wird aufgrund der geringen Fallzahlen und Aussagekraft verzichtet.

6.1.2 Indexreihen

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
2008	167.789	170.163	228,3
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347	179.644	241,0
2011	158.007	170822	229,1
2012	174.928	179.511	240,8
2013	210.182	197.982	265,6
2014	196.636	214.021	287,1
2015	252.631	233.272	312,9
2016	231.191	240.074	322,0
2017	245.284	246.733	331,0
2018	265.173	268.293	359,9
2019	297.542	291.201	390,6
2020	304.545	303.446	407,0
2021	307.153	313.307	420,3
2022	334.378		448,5

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

Preisindex Eigentumswohnungen



6.1.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2022 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. Der Mietspiegel ist zum 01.03.2023 fortgeschrieben worden. Die Mieten wurden nach dem Stand vor dem 01.03.2023 abgeleitet.

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmowertV 2021 sind für das Jahr 2022 wie unter Nr. 5.2.1 auf Seite 46 berücksichtigt worden

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

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

Mangels ausreichender Kauffälle von neuen Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2022 werden aus diesem Marktsegment keine Auswertungen abgebildet.

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 in € zugrunde gelegt worden:

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

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

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 2022 zugrunde:

Teilmarkt: vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standard- abweichung
Fallzahl 36, abzüglich 3 Ausreißer	33	
Restnutzungsdauer in Jahren	47	15
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	85	33
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,97	1,30
BWK-Anteil am Rohertrag	0,24	0,06
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.927	743
Liegenschaftszinssatz in %	2,67	0,40
Rohertragsfaktor	22,72	4,08

Teilmarkt: selbst genutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	Wert	Standardabweichung
Fallzahl 58, abzüglich 9 Ausreißer	49	
Restnutzungsdauer in Jahren	46	15
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Wohnfläche in m ²	101	27
<u>Mittlere</u> Miete, €/m ² Wfl.	6,38	1,09
BWK-Anteil am Rohertrag	0,24	0,05
bereinigter Kaufpreis/ WF/NF [€/m ²]	1.878	709
Liegenschaftszinssatz in %	2,09	1,32
Rohertragsfaktor	25,11	7,54

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 2,09 und 2,67 %),
- für gemischt genutzte Grundstücke 4,0 – 5,0 %,
- für Büro- und Geschäftshäuser 5,5 – 7,0 %,
- für Lagerhallen 5,5 – 8,0 %,
- für Fabrikationshallen 6,0 – 8,5 %,
- Hotels und Gaststätten 5,5 – 8,5%,
- Landwirtschaftlich genutzt Objekte 6,0 – 8,5 %.

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

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2022 sind insgesamt 13 Kauffälle aus diesem Marktsegment in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden, davon 4 Fälle aus Attendorn, je einer aus Finnentrop und Kirchhundem, 5 aus Lenestadt und 2 aus Olpe. Der Gesamtumsatz beträgt 2,93 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 vor zwei Jahren erstmals für den Kreis Olpe ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, der Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien liefert. Der Mietspiegel wurde von den Mieter- und Vermietervertretern und allen Kommunen des Kreises Olpe anerkannt und zum 01. März 2021 in Kraft gesetzt und zum 01.03.2023 aktualisiert.

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 Mietpreissumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe. Im Mai 2023 soll eine Neufassung des Gewerblichen Mietspiegels veröffentlicht werden. Für den Kreis Olpe wurden bereits die entsprechenden Mieten ermittelt.

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.

Mietpreisspannen im Kreis Olpe

Einzelhandelsflächen/Ladenlokale neue Mietpreisspannen 2023 - 2025

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

Büro- und Praxisflächen **neue Mietpreisspannen 2023 - 2025**

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

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

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

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

9. Auswertungen zum ersten Halbjahr 2023 (dem Marktbericht hinzugefügt zum Stichtag 01.07.2023)

Für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die Daten aus den Kauffällen in der ersten Jahreshälfte 2023 ausgewertet. Daraus wurden aktualisierte Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe abgeleitet und hiermit erstmals unterjährig veröffentlicht. Zur Methodik wird auf das Kapitel 5.1.3 dieses Marktberichts verwiesen.

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 vom 01.01. bis 30.06.2023 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt für das erste Halbjahr 2023 folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,7822909269 * \text{Sachwert} + 62.979,00$$

P1 = 0,7822909269 (Steigungsfaktor)

P2 = 62.979,00 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus folgende Sachwertformel ermittelt:

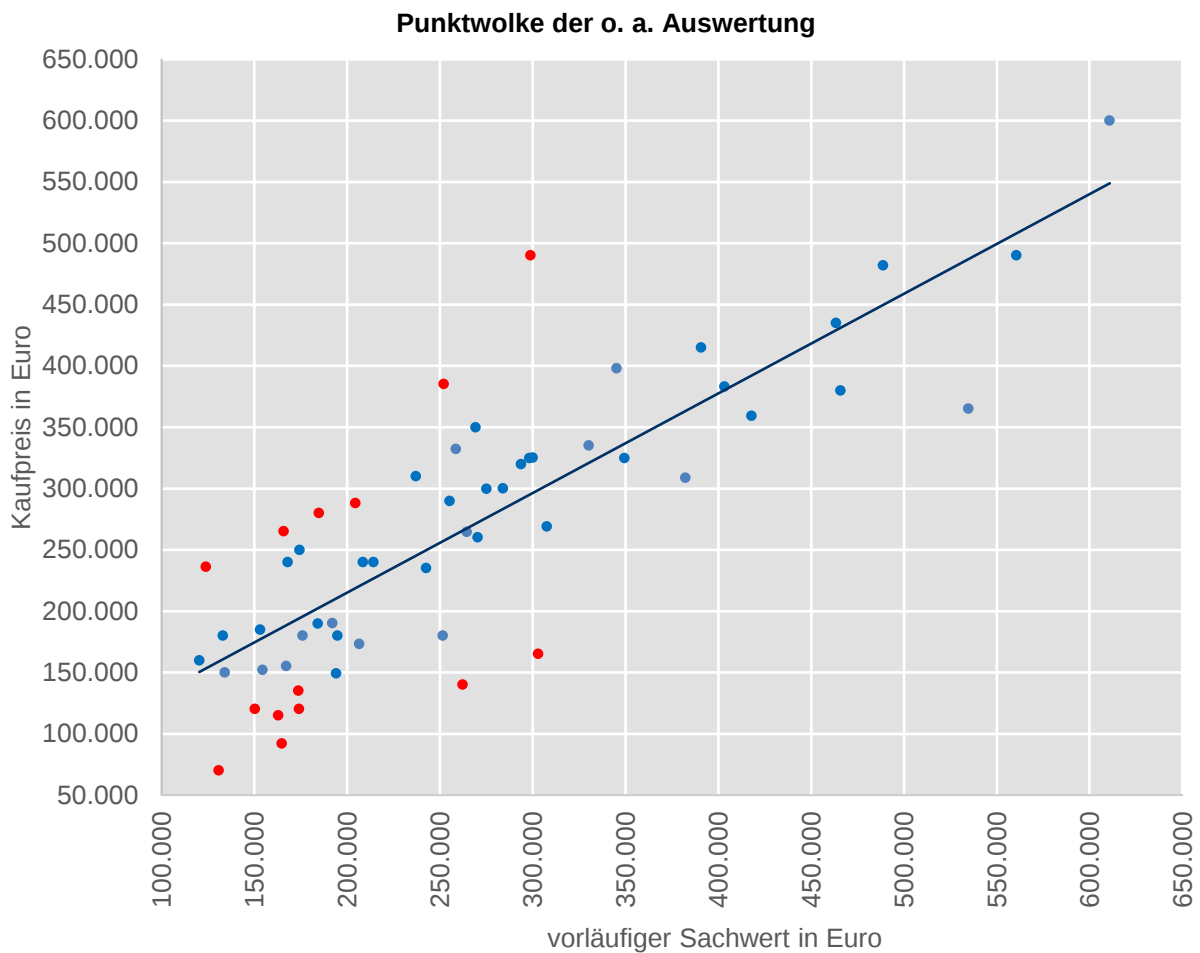
$$\begin{aligned} &\text{ermittelter Sachwert} \\ &\quad \pm \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ &= \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 125.000 € und 600.000 €.

Die Ergebnisse sind den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen zu entnehmen. Die Formeln ergeben sich ebenfalls aus den Tabellen.

Folgende Kennzahlen liegen der Auswertung der Daten aus der ersten Jahreshälfte 2023 zugrunde:

Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standard- abweichung
Untersuchte Fallzahl	43	
Grundstücksfläche	300 m² bis 1000 m²	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäude- sachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	35	17
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1967	28
NHK/m² BGF bezogen auf Basisjahr 2010	818 €	128
Gebäudestandardkennzahl	2,61	0,57



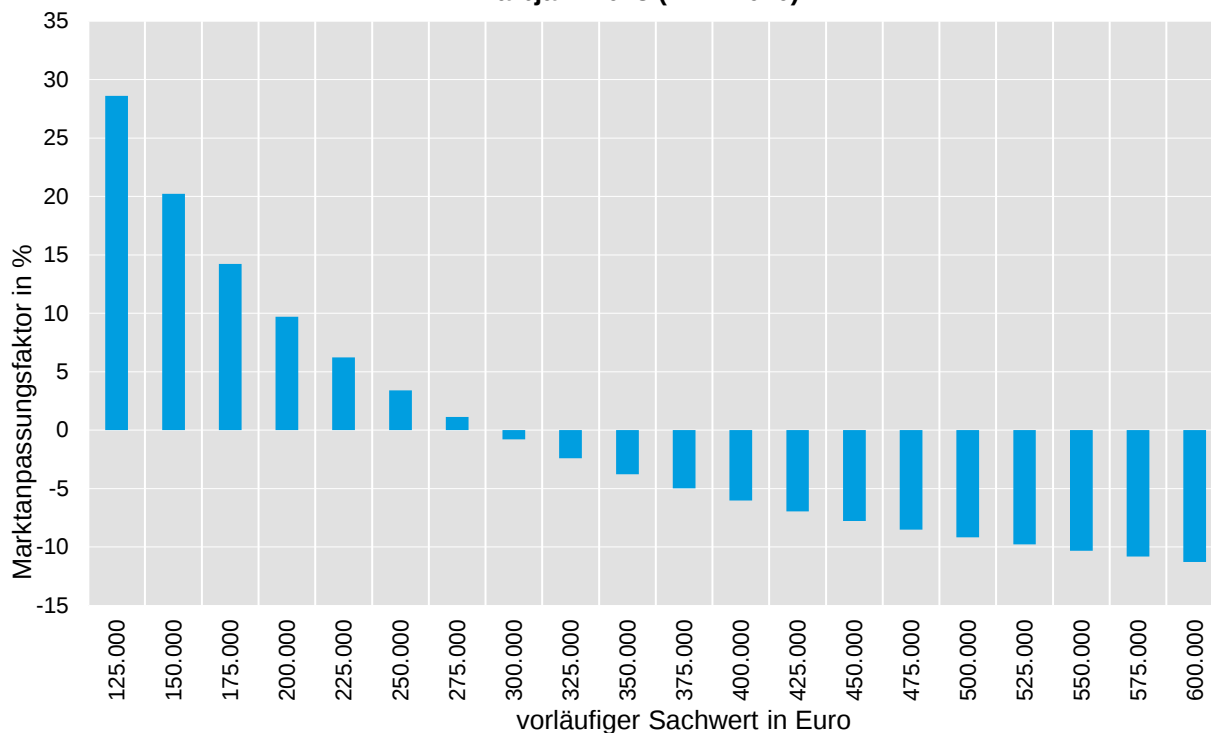
Wegen der geringeren Datenbasis aus dem ersten Halbjahr konnte keine Unterscheidung zwischen verschiedenen Bodenrichtwertniveaus gerechnet werden. Diese Unterscheidung wird erst bei der Auswertung des Gesamtjahres 2023 wieder möglich sein und im Marktbericht 2024 veröffentlicht.

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

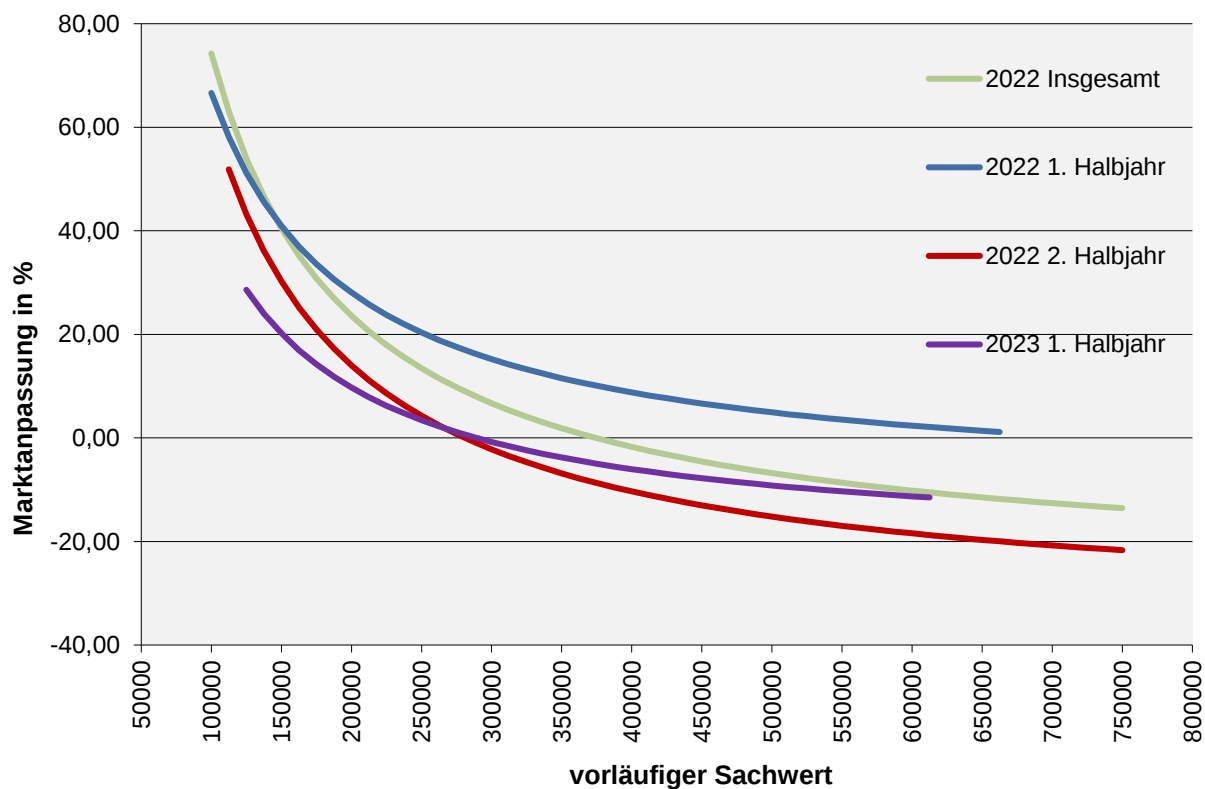
vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) 1. Halbjahr	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) Gesamtes Jahr	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010) 2. Halbjahr	Sachwertfaktor 2023 (NHK 2010) 1. Halbjahr
62.500	-	-	-	-
75.000	-	-	-	-
100.000	67	74	-	-
125.000	51	54	43	29
150.000	41	40	30	20
175.000	34	31	21	14
200.000	28	24	14	10
225.000	24	18	9	6
250.000	20	13	4	3
275.000	18	10	1	1
300.000	15	7	- 2	- 1
325.000	13	4	- 5	- 2
350.000	12	2	- 7	- 4
375.000	10	0	- 9	- 5
400.000	9	- 2	- 10	- 6
425.000	8	- 3	- 12	- 7
450.000	7	- 5	- 13	- 8
475.000	6	- 6	- 14	- 9
500.000	5	- 7	- 15	- 9
525.000	4	- 8	- 16	- 10
550.000	4	- 9	- 17	- 10
575.000	3	- 9	- 18	- 11
600.000	2	-10	-18	- 11
625.000	2	-11	-19	
650.000	1	-11	-20	
675.000		-12	-20	
700.000		-13	-21	
725.000		-13	-21	
750.000		- 14	- 22	
P1	0,89508758	0,729388	0,653385408	0,7822909269
P2	77.121,3077	101.294,74	97348,66525	62978,99518
Anz. Verträge	97 (29)	169 (45)	72 (19)	57 (14)
Bestimmtheitsmaß	0,73	0,71	0,82	0,84

Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

1. Halbjahr 2023 (NHK 2010)



Übersicht über das 1. und 2. Halbjahr sowie das gesamte Jahr 2022 sowie über das 1. Hj. 2023



10. Kontakte und Adressen

Mitglieder/innen des Gutachterausschusses (Stand: 01.04.2023)

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/innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Becker, Guido
Freusbergweg 9

Dipl. Ing., Architekt
57462 Olpe

Bergsieker, Tim
Hunold-Rump-Str. 109 a

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57368 Lennestadt-Oedingen

Faust, Boris
Timmerbruch 37

Immobilienvermittler, staatl. geprüfter Betriebswirt
57368 Lennestadt

Feldmann, Thomas
Rochusstraße 21

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

Hengstebeck, Reinhold
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57439 Attendorn

Henke, Heinz-Jürgen
Königstraße 44

Dipl.-Ing., Architekt
48268 Greven

Henne, Andreas
Arnoldstraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

Henning, Eckhardt
Eichhagenstr. 19

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

Hermes, Tobias
Schoppenohr 3

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhundem-Brachthausen

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Korn, Heike,
Franz-Hitze-Str. 21

Dipl.-Ing., Bauingenieurin
57482 Wenden-Gerlingen

Dr. Lockemann, Silja
Rhoder Hauptstraße 17

Dr.-Ing., Vermessungsassessorin
57462 Olpe-Rhode

Neu, Oliver
Talerweg 9,

Immobilienfachwirt, Bankkaufmann
57489 Drolshagen

Ohm, Michael
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt
57462 Olpe

Schablowski, Bernd
Plettenberger Str. 62

Sparkassenbetriebswirt
57439 Attendorn

Schönauer, Thomas
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Hünsborn

Stupperich, Winfried
Beethovenstraße 34

selbst. Immobilienberater
57368 Lennestadt-Grevenbrück

Sure, Edgar
Heereshagener Str. 8b

Dipl. Vermessungsingenieur,
Dipl. Sachverständiger (DIA)
51709 Marienheide

Wiethoff, Maria
Schönholthauser Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin
57413 Finnentrop

Weber, Walter
Zur Grube 3

Landwirt
57399 Kirchhundem – Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Chuong, Joachim,

Regierungsbeschäftigter, Dipl.-Ing., Architekt,
Bausachverständiger beim Finanzamt Olpe

Sauer, Viola

Finanzbeamtin, Finanzamt Olpe

11. Anlagen

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohnbevölkerung (am 30.06.2022)*	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Attendorn	24.375	97,92	249
Drolshagen	11.700	67,11	174
Finnentrop	16.928	104,42	162
Kirchhundem	11.438	148,63	77
Lennestadt	25.434	135,59	188
Olpe	24.900	85,88	290
Wenden	19.522	72,56	269
gesamt:	134.297	712,11	189

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

Stadt/ Gemeinde	Siedlungsfläche		Vegetationsfläche	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	10,03	10,25	75,77	77,38
Drolshagen	6,32	9,41	54,92	81,84
Finnentrop	7,77	7,44	87,63	83,92
Kirchhundem	6,44	4,33	134,09	90,21
Lennestadt	11,06	8,16	115,07	84,87
Olpe	9,32	10,85	65,49	76,26
Wenden	8,78	12,10	57,08	78,67
gesamt:	59,32	8,39	590,32	82,86

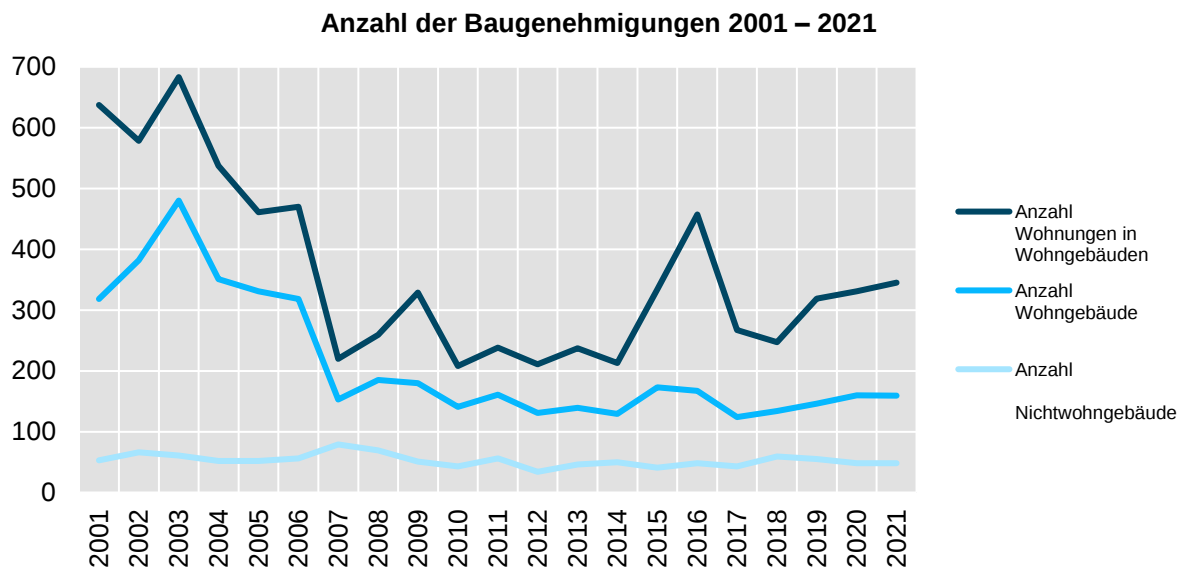
Quelle: Kreis Olpe, Fachdienst 62, Jahresabschluss 2022

Die nachfolgende Tabelle und Diagramm bieten einen Überblick über die in der Zeit von 2001 bis 2021 erteilten **Baugenehmigungen** im Kreis Olpe (nur Neubauten, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Anzahl Nichtwohngebäude
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
2021	169	345	48

Quelle

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



Verwaltungsgebühren für ein Wertgutachten

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

Gemäß Ziffer 5.1.1 des Gebührentarifs beträgt die Grundgebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes von bis zu 1 Mio. Euro 0,2 Prozent des Wertes zuzüglich 1.400 €, bei einem Wert von mehr als 1 Mio. bis 10 Mio. Euro 0,1 % des Wertes zuzüglich 2.400 €, bei einem Wert von über 10 Mio. bis zu 100 Mio. € 0,03 Prozent des Wertes zuzüglich 9.400 €. Es ist maximal ein Wert von 100 Mio. €, bei Miet und Pachtwerten von Zwei Millionen Euro anzusetzen. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Westfälische Straße 75
57462 Olpe

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

