

Bekanntmachung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Dortmund

Veröffentlichung wesentlicher Daten für die Wertermittlung

Der Gutachterausschuß hat gem. § 142a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Wertermittlung wesentliche Daten abgeleitet und am 8. 2. 1988 beschlossen, und zwar:

1. Die für Dortmund ermittelte Bodenpreisindexreihe (Anlage 1)
 2. Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Anlage 2)
 - a) bei Erstverkäufen
 - b) bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und bei Wiederverkäufen
 3. Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (schlüsselfertig) (Anlage 3)
 4. Liegenschaftszinssätze (Anlage 4)
- Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Freistuhl 4.

D o r t m u n d, den 10. 3. 1988

Der Vorsitzende
Kalischewski

2. Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Kaufpreise je DM/m² Wohnfläche geordnet nach Baujahren (Objekte in durchschnittlicher Lage)

a) bei Erstverkäufen

| Baujahr | verkauft im Jahre | | | | | | |
|---------|-------------------|-----------|------------|------------|----------|-----------|-----------|
| | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 |
| 1980 | 2 368,- | (2 232,-) | | | | | |
| 1981 | 2 571,- | (2 426,-) | 2 332,- | | | | |
| 1982 | *2 709,- | 2 618,- | 2 563,- | | | | |
| 1983 | *2 733,- | *2 713,- | 2 680,- | 2 704,- | | | |
| 1984 | | *2 730,- | *2 717,- | 2 667,- | 2 527,- | (2 446,-) | (2 462,-) |
| 1985 | | | (*2 637,-) | *2 638,- | 2 613,- | 2 463,- | - |
| 1986 | | | | (*2 723,-) | *2 606,- | 2 472,- | (2 428,-) |
| 1987 | | | | | | *2 473,- | 2 564,- |
| 1988 | | | | | | | *2 588,- |

* In diesen Fällen handelt es sich um Objekte, die bereits vor Baubeginn aufgrund von Baubeschreibungen und Bauplänen verkauft worden sind.

b) bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und bei Wiederverkäufen

| Baujahr | verkauft im Jahre | | | | | | |
|-----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | |
| 1966-1969 | 1 925,- | 2 057,- | 1 985,- | 1 878,- | 1 709,- | 1 751,- | |
| 1970-1971 | 2 124,- | 2 040,- | 1 997,- | 1 833,- | 1 882,- | 1 816,- | |
| 1972-1973 | 2 080,- | 2 060,- | 1 919,- | 1 838,- | 1 780,- | 1 729,- | |
| 1974-1975 | 2 069,- | 2 063,- | 2 016,- | 1 907,- | (1 870,-) | (1 662,-) | |
| 1976-1977 | (2 199,-) | (2 168,-) | (2 066,-) | 1 914,- | 1 878,- | (1 730,-) | |
| 1978-1979 | 2 290,- | 2 270,- | 2 153,- | 2 098,- | 2 043,- | 1 916,- | |
| 1980-1981 | 2 420,- | (2 368,-) | (2 274,-) | 2 171,- | 2 186,- | 2 029,- | |
| 1982-1983 | | (2 478,-) | (2 356,-) | (2 215,-) | (2 232,-) | 2 220,- | |
| 1984-1985 | | | | 2 547,- | 2 421,- | (2 291,-) | |

Die eingeklammerten Mittelwerte resultieren nur aus wenigen Kaufpreisen bzw. wurden überschlägig ermittelt.

3. Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (schlüsselfertig)

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen DM/m² Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 m² bis 140 m², im Durchschnitt ca. 115 m².

| Verkauft im Jahre | Anzahl d. Verkäufe | Kaufpreise im Durchschnitt DM/m ² | Änderung in % |
|-------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------|
| 1978 | 109 | 2 519,- | - |
| 1979 | 120 | 2 610,- | + 3,6 |
| 1980 | 104 | 2 836,- | + 8,7 |
| 1981 | 68 | 3 068,- | + 8,2 |
| 1982 | 53 | 3 156,- | + 2,9 |
| 1983 | 67 | 3 021,- | - 4,3 |
| 1984 | 53 | 3 114,- | + 3,1 |
| 1985 | 39 | 2 822,- | - 9,4 |
| 1986 | 62 | 2 783,- | - 1,4 |
| 1987 | 120 | 2 774,- | - 0,3 |

1. Bodenpreisindexreihe

Die Bodenpreisindexreihe ist überwiegend aus Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden und kann daher für Grundstücke mit abweichender Nutzungsart nur bedingt angewendet werden.

| Jahr | Index | Index gleitend | ± % |
|------|-------|----------------|-------|
| 1963 | 100 | 100 | - |
| 1964 | 101 | 103 | + 3 |
| 1965 | 107 | 110 | + 7 |
| 1966 | 123 | 120 | + 9 |
| 1967 | 130 | 130 | + 8 |
| 1968 | 137 | 138 | + 6 |
| 1969 | 146 | 153 | + 11 |
| 1970 | 177 | 179 | + 17 |
| 1971 | 214 | 206 | + 15 |
| 1972 | 226 | 234 | + 14 |
| 1973 | 262 | 253 | + 8 |
| 1974 | 272 | 280 | + 11 |
| 1975 | 307 | 302 | + 8 |
| 1976 | 328 | 329 | + 9 |
| 1977 | 352 | 379 | + 15 |
| 1978 | 456 | 444 | + 17 |
| 1979 | 523 | 546 | + 23 |
| 1980 | 660 | 643 | + 18 |
| 1981 | 746 | 732 | + 14 |
| 1982 | 791 | 789 | + 8 |
| 1983 | 830 | 812 | + 3 |
| 1984 | 815 | 794 | - 2 |
| 1985 | 736 | 752 | - 5 |
| 1986 | 705 | 716 | - 5 |
| 1987 | 707 | (707) | (- 1) |

4. Liegenschaftszinssätze

Angaben in % als gleitende Durchschnittswerte nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichtet.

| Jahr | Mietwohnhäuser | |
|------|-------------------|------------------------|
| | frei finanziert % | mit öffentl. Mitteln % |
| 1976 | 5,8 | 5,0 |
| 1977 | 5,6 | 4,7 |
| 1978 | 5,2 | 4,3 |
| 1979 | 5,2 | 3,9 |
| 1980 | 4,9 | 3,8 |
| 1981 | 4,9 | 3,9 |
| 1982 | 4,7 | 4,0 |
| 1983 | 4,8 | 4,5 |
| 1984 | 4,8 | 4,7 |
| 1985 | 5,1 | 4,8 |
| 1986 | 5,5 | 5,0 |
| 1987 | 5,8 | 5,2 |