



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

(Fachbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen)

Grundstücksmarktbericht

1991

Der Grundstücksmarkt in Dortmund im Jahre 1991

Vorwort

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund hat die Geschäftsstelle beauftragt, erstmalig für das Jahr 1991 einen Grundstücksmarktbericht zu erstellen. Damit wird ein oft an die Geschäftsstelle herangetragen Wunsch erfüllt und auch gleichzeitig die Lücke zu den Grundstücksmarktberichten der an die Stadt Dortmund angrenzenden Geschäftsbereiche anderer Gutachterausschüsse geschlossen.

Der Bericht ergänzt die schon bisher mit der jährlichen Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte und den aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch vom 08.12.1986) abgeleiteten "wesentlichen Daten für die Wertermittlung" gegebene Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt und stellt dies anschaulich dar. So werden nunmehr auch die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel im Jahre 1991 in Dortmund wiedergegeben. Die Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im konkreten Fall nicht geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Soweit sich noch Rückfragen zum Inhalt ergeben sollten, bittet der Gutachterausschuß, sich an die Geschäftsstelle zu wenden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundstücksverkehr 1991	3
1.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	
1.2 Gliederung der Kaufverträge 1991	4
1.3 Umsatzanteile nach Anzahl der Verträge	5
1.4 Marktanteile und Geldumsatz aus allen eingereichten Verträgen	5
2. Unbebaute Grundstücke	
2.1 Umsatzanteile nach der Anzahl der Verträge	6
2.2 Marktanteile und Geldumsatz	6
2.3 Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	
2.4 Bodenrichtwerte	7
2.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Veröffentlichung des Regierungspräsidenten)	7
2.6 Bodenindexreihen der verschiedenen Grundstücksarten	9
2.7 Erbbauzinssätze	10
3. Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund	10
4. Bebaute Grundstücke	
4.1 Reiheneigenheime (Erstverkäufe)	11
4.2 Liegenschaftszinssätze	11
4.3 Wohnungseigentum	
4.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise in den 12 Gebietsteilen	12
4.3.2 Verteilung der Kaufpreise	14
4.3.3 Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	14
4.4 Entwicklung der Kaufpreise je DM/m ² für schlüsselfertige Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	15
4.5 Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	
- Ein- und Zweifamilienhäuser	15
- Mehrfamilienhäuser	16
5. Abweichung der Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren von den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten	16

1. **Grundstücksverkehr 1991**

1.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Die Tabellen zeigen die Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren sowie Vertragszahlen und typische Preise im Berichtsjahr.

In Dortmund sind im Jahre 1991 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

3.206 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von 1.071 Mio. DM abgeschlossen worden.

Unbebaute Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, Geschößwohnungsbau und Gewerbe.

Bei den bebauten Grundstücken wird nach den Teilmärkten

Ein- und Zweifamilienhäuser,
Mehrfamilienhäuser,
Wohnungseigentum und
Gewerbeobjekte

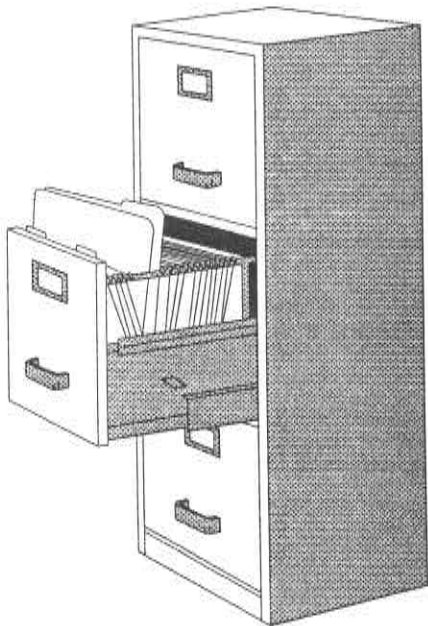
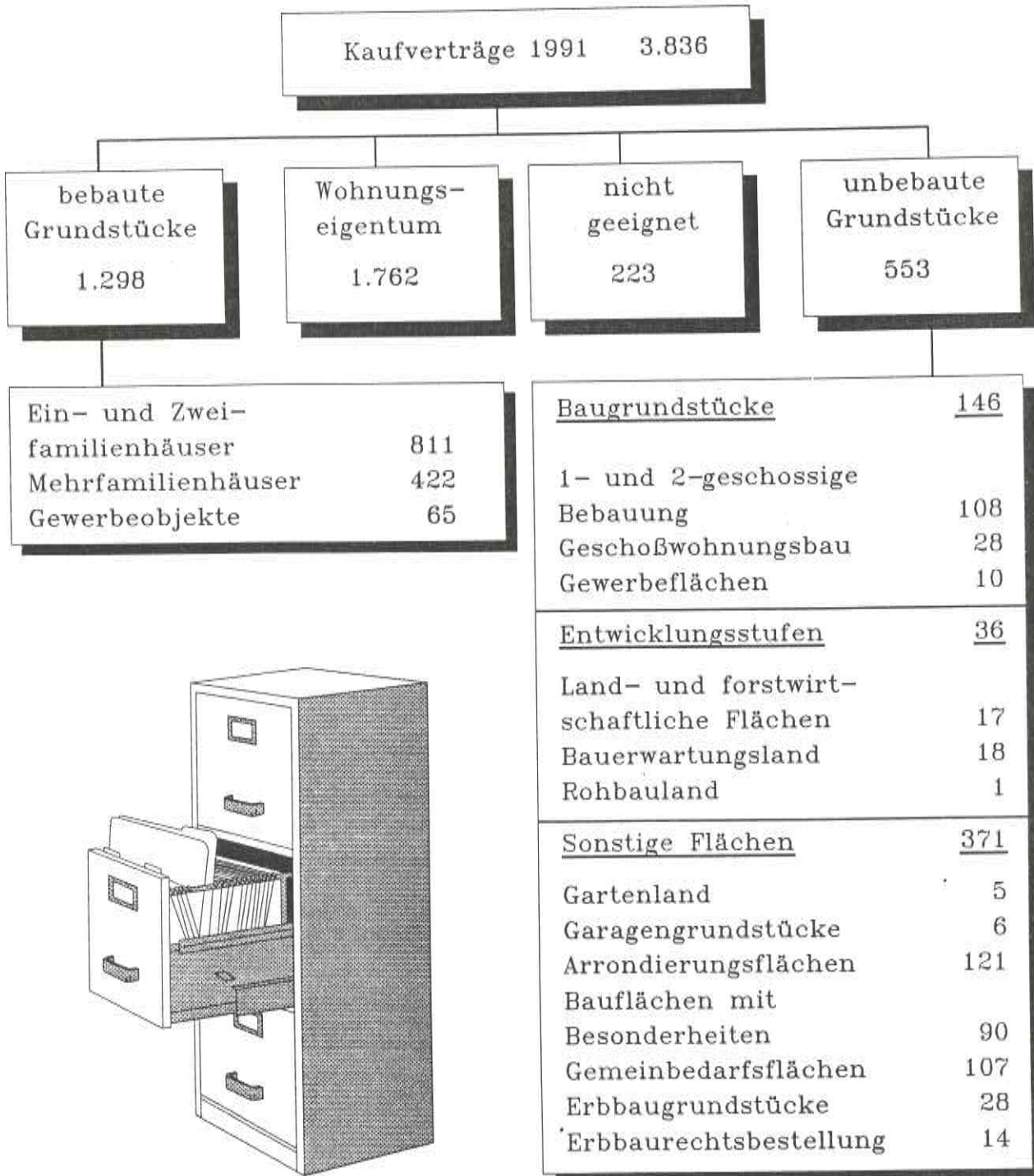
unterschieden.

Nicht erfaßt sind

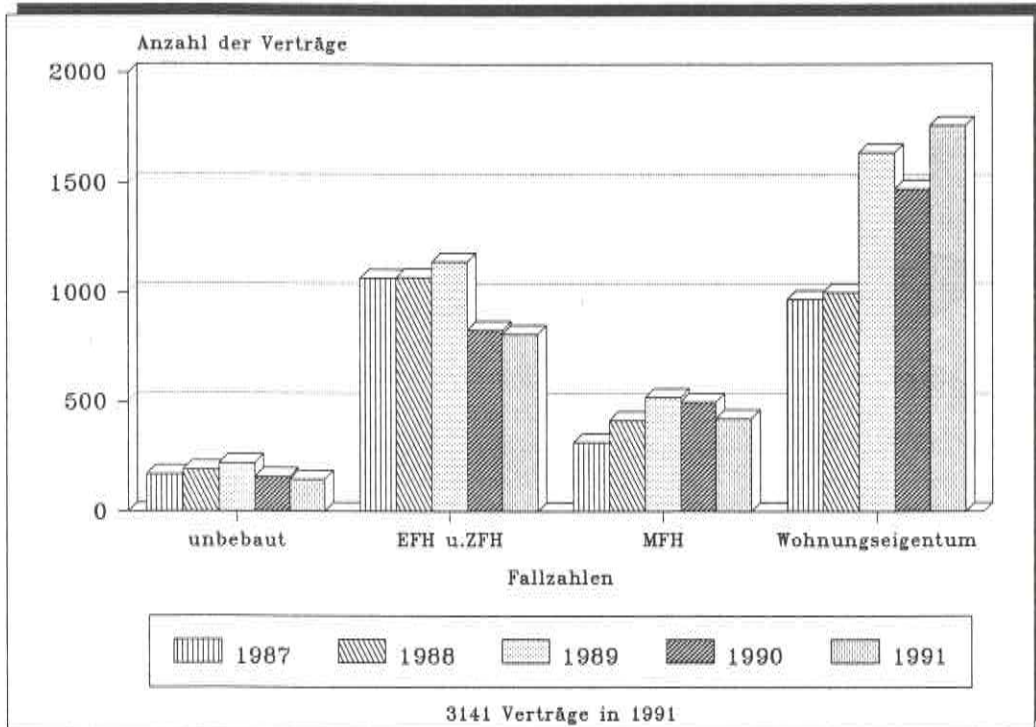
630 Kaufpreise,

die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gekennzeichnet sind, sowie Kaufpreise die Vorstufen für Bauland, wie Bauerwartungsland und Rohbauland zuzuordnen sind (s. Ziffer 1.2). Landwirtschaftliche Grundstücke werden unter Ziffer 3. gesondert behandelt.

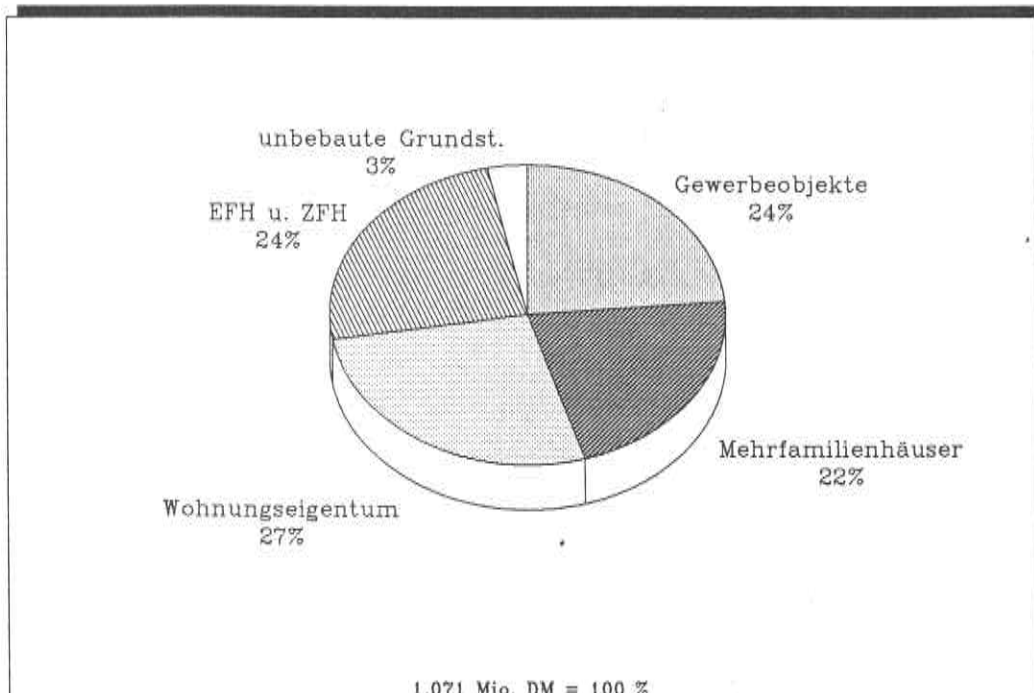
1.2 Gliederung der Kaufverträge



1.3 Umsatzentwicklung nach Grundstücksarten

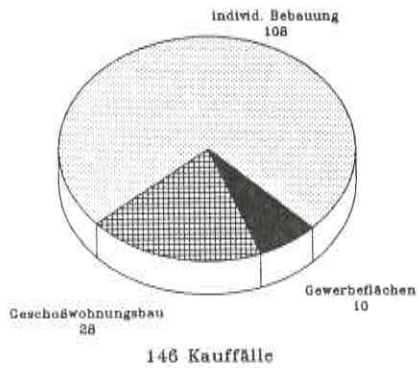


1.4 Geldumsatz 1991 in Mio. DM

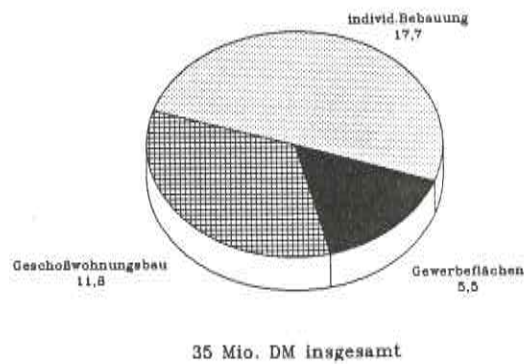


2. Unbebaute Grundstücke

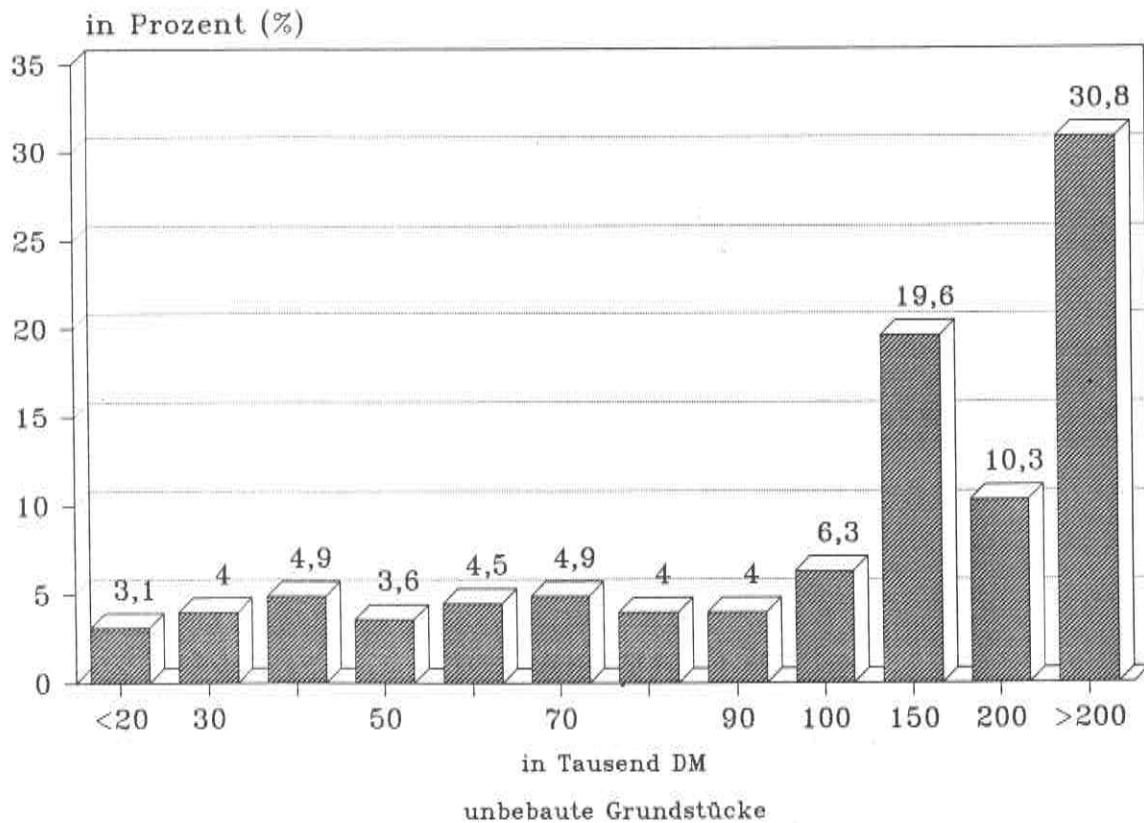
2.1 Umsatz nach Anzahl der Verträge 1991



2.2 Marktanteile und Geldumsatz in Mio. DM



2.3 Kauffälle 1991 differenziert nach der Kaufpreishöhe



2.4 Bodenrichtwerte

Jeweils zum 31.12. eines Jahres werden vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07. März 1990.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter **durchschnittlicher Lagewert** für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte unbebauter wie bebauter Grundstücke können deshalb im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die von in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundigen und erfahrenen Gutachtern erstellt werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** wird auf der Grundlage des behördlichen Stadtplanes der Stadt Dortmund herausgegeben. Nach Beschlußfassung durch den Gutachterausschuß wird die Karte für einen Monat in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Freistuhl 4 (im Sparkassenhochhaus), Zimmer 1007, öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus kann die Karte auch während der Dienststunden in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Schriftliche und mündliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenfrei.

Die Bodenrichtwertkarte ist für 80,-- DM und die Bodenrichtwertkarte (Innenstadt) für 30,-- DM beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund, Freistuhl 4, Zimmer 501, zu erwerben.

2.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß beschließt gemäß § 13 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen und dem jeweils zuständigen Regierungspräsidenten zur Veröffentlichung mitgeteilt werden. Verständlicherweise kann es sich dabei nur um grobe Orientierungswerte handeln, die nicht geeignet sind die Bodenrichtwerte zu ersetzen. Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

2.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte 1992 (Stichtag 31.12.1991) in DM/m²

Stadt Dortmund Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Anzahl der Geschosse	Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage				Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Dortmund										
Innenstadt-Nord	---	---	---	IV	* 350	* 260	* 200	90	70	60
Innenstadt-Süd	---	---	---	IV	* 570	* 420	---	110	--	--
Dortmund (Ost) - Wambel, Brackel, Asseln Wickede	290	230	200	II	290	230	180	100	80	--
Dortmund (Süd/Ost) - Wellinghofen, Berghofen Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Benninghofen, Niederhofen, Holzen, Wichlinghofen,	360	290	230	II	380	320	300	110	90	70
Dortmund - Hörde/Schüren	270	200	---	III	280	180	120	---	80	--
Dortmund (Süd) - Kirchhörde, Lücklemburg Syburg, Buchholz	450	400	310	II	360	330	260	---	--	--
Dortmund (Süd/West) - Hombruch, Barop, Oespel Eichlinghofen, Salingen Kley, Löttringhausen, Menglinghausen, Hachenev Kruckel, Persebeck	320	220	160	II	300	220	170	90	80	70
Dortmund (West) - Dorstfeld, Huckarde, Rahm Holte, Lütgendortmund, Marten, Kirchlinde, Deusen, Bövinghausen, Dellwig, Westrich,	220	190	130	II	290	200	140	90	80	70
Dortmund (Nord / West) - Mengede, Groppenbruch, Nette, Schwieringhausen Oestrich, Bodelschwingh Westerfilde,	210	180	110	II	240	220	120	70	60	---

*) in diesen Richtwerten sind die Erschließungsbeiträge enthalten

Übersicht über die Bodenrichtwerte 1992 (Stichtag 31.12.1991) in DM/m²

Stadt Dortmund	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Anzahl der Geschosse	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Dortmund (Nord) - Eving, Kemminghausen, Lindenhorst, Brechten,	240	150	---	II	250	200	150	90	--	70
Dortmund (Nord / Ost) - Scharnhorst, Hostedde, Derne, Kirchderne, Grevel,	170	170	160	II	180	170	160	--	--	--
Dortmund - Husen, Kurl, Lanstrop	200	190	---	II	170	170	110	--	--	--

2.6 Bodenindexreihen

Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke

bezogen auf die Richtwerte 1988 (Stichtag 31.12.1987)
und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser Größe 650 m ² , Grundstückstiefe 30 - 35 m
DHH und REH	Doppel- und Reihenendhäuser Größe 350 m ² , Grundstückstiefe 30 - 35 m
RH	Reihenmittelhäuser Größe 240 m ² , Grundstückstiefe 30 - 35 m
MFH	Geschößwohnungsbau Anzahl der Geschosse, Tiefe 35 - 40 m

Kaufpreis aus	Grundstücke für									
	freistehende EFH und ZFH		DHH und REH		Reihenmittelhäuser (RH)		MFH		Gesamt	
Jahr	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %
1987	100		100		100		100		100	
1988	105	+ 5	112	+ 12	105	+ 5	111	+ 11	108	+ 8
1989	113	+ 7,6	117	+ 4,5	113	+ 7,6	117	+ 5,4	115	+ 6,5
1990	117	+ 3,5	123	+ 5,1	115	+ 1,8	137	+ 17,1	121	+ 5,2
1991	121	+ 3,4	144	+ 17,1	158	+ 37,4	141	+ 2,9	138	+ 14

2.7 Erbbauzinssätze

Nach § 1 (1) der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen vereinbart.

Nach der Analyse der Kaufpreissammlung werden die aus der Literatur bekannten Regelzinssätze bestätigt.

Üblich sind bei Wohngrundstücken 4 - 5 % und bei gewerblich genutzten Grundstücken 6 - 10 % des Bodenwertes.

3. Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund

Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert in DM/m ²
1987	21	37,1	8,50
1988	12	13,6	7,60
1989	7	10,6	7,80
1990	13	45,2	7,60
1991	5	10,0	8,20

Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.

4. **Teilmarkt bebaute Grundstücke**

4.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

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 der Verkäufe	Kaufpreise im Durchschnitt DM/m ² -Wohnfläche	Änderung in %
1986	62	2.783,--	
1987	120	2.774,--	- 0,3
1988	123	2.803,--	+ 1,0
1989	159	2.845,--	+ 1,5
1990	94	2.964,--	+ 4,2
1991	65	3.186,--	+ 7,5

4.2 **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser**

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufverträgen abgeleitete und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

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

Jahr	Mietwohnhäuser	
	frei finanziert %	mit öffentlichen Mitteln %
1986	5,6	5,2
1987	6,0	5,2
1988	6,0	4,9
1989	5,9	5,0
1990	5,7	4,9
1991	5,5 - 6,0	5,0

4.3 Wohnungseigentum

4.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen je DM/m²-Wohnfläche

L a g e	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen							
	Baujahr	Baujahr				ursprüngliches Baujahr			
	1990/91	1960-71	1972-77	1978-81	1982-91	bis 1948		1949 -	
						modernisiert auf Wohnstandard			
	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	- 1978	1979 -	- 1978	1979 -
					DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	
Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	3.100,-	2.000,-	2.100,-	2.100,-	2.400,-	-	-	-	-
Innenstadt-Nord	2.300,-	1.900,-	2.400,-	-	2.300,-	2.300,-	-	2.400,-	-
Innenstadt-Süd	3.400,-	2.100,-	-	2.200,-	1.900,-	2.100,-	-	2.100,-	-
Dortmund (Ost) - Wambel, Brackel, Asseln Wickede	2.700,-	1.800,-	2.200,-	1.900,-	2.400,-	-	-	-	-
Dortmund (Süd/Ost) - Wellinghofen, Berghofen Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Benninghofen, Niederhofen, Holzen, Wichlinghofen,	2.800,-	2.100,-	2.200,-	2.500,-	2.500,-	-	-	2.700,-	-
Dortmund - Hörde/Schüren	2.900,-	2.000,-	2.500,-	2.100,-	2.300,-	-	-	-	-
Dortmund (Süd) - Kirhhörde, Lücklemborg Syburg, Buchholz	3.600,-	2.100,-	-	2.400,-	2.700,-	-	-	-	-
Dortmund (Süd/West) - Hombruch, Barop, Oespel Eichlinghofen, Salingen Kley, Löttringhausen, Menglinghausen, Hachenei Kruckel, Persebeck	3.000,-	1.900,-	2.200,-	-	2.700,-	1.700,-	-	-	-
Dortmund (West) - Dorstfeld, Huckarde, Rahm Holte, Lütgendortmund, Marten, Kirchlinde, Deusen, Bövinghausen, Dellwig, Westrich,	2.700,-	2.000,-	2.000,-	2.300,-	2.100,-	2.100,-	-	1.900,-	-

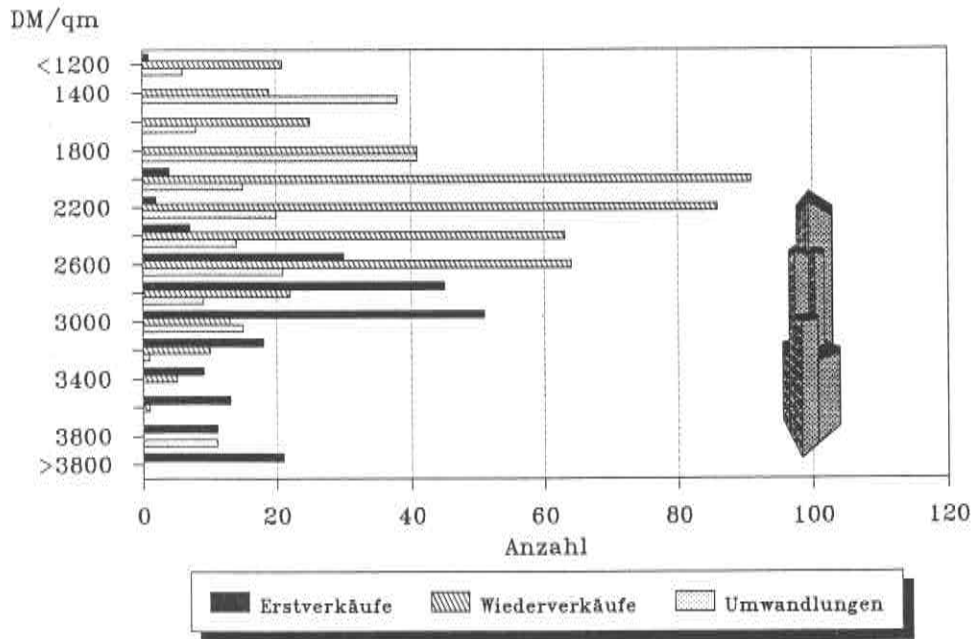
*) einschließlich Grundstück und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 44 - 99 m²

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

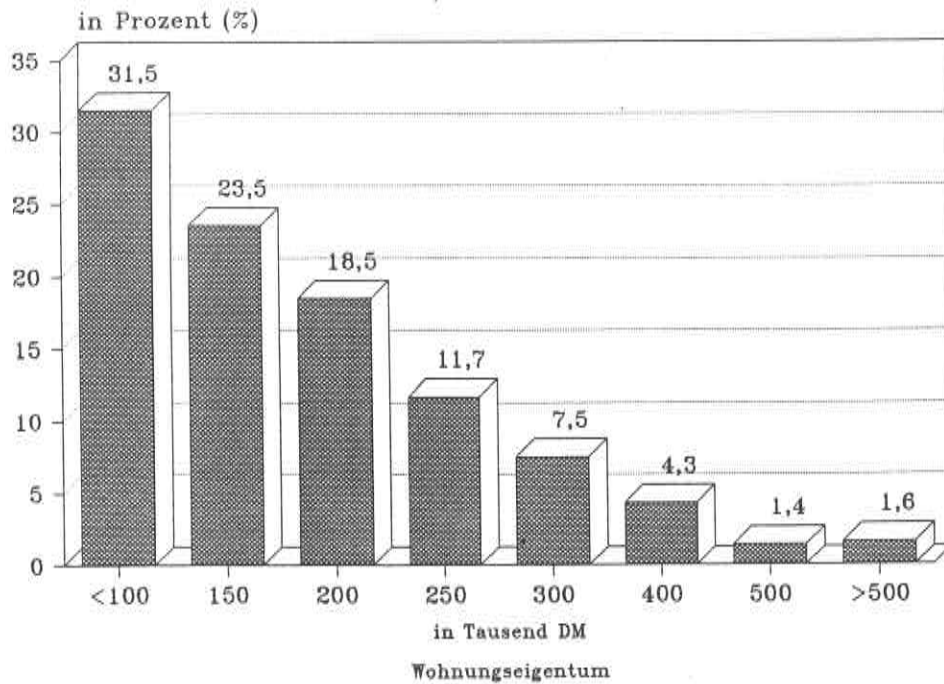
Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen je DM/m²-Wohnfläche

L a g e	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen							
	Baujahr	Baujahr				ursprüngliches Baujahr			
	1990/91	1960-71	1972-77	1978-81	1982-91	bis 1948	1949 -		
						modernisiert auf Wohnstandard			
	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	- 1978	1979 -	- 1978	1979 -
					DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	DM/m ² *)	
Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	3.100,-	2.000,-	2.100,-	2.100,-	2.400,-	-	-	-	-
Dortmund (Nord / West) - Stadtbezirk Mengede	2.500,-	1.900,-	1.800,-	1.700,-	-	2.300,-	-	-	-
Dortmund (Nord) - Stadtbezirk Eving	2.800,-	1.900,-	1.800,-	-	2.000,-	-	-	-	-
Dortmund (Nord / Ost) - Stadtbezirk Scharnhorst	2.800,-	1.900,-	-	-	1.900,-	1.700,-	-	-	-
- Husen, Kurl, Lanstrop	2.600,-	2.000,-	-	-	2.200,-	-	-	-	-
<p>*) einschließlich Grundstück und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 44 - 99 m²</p> <p>(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle</p>									

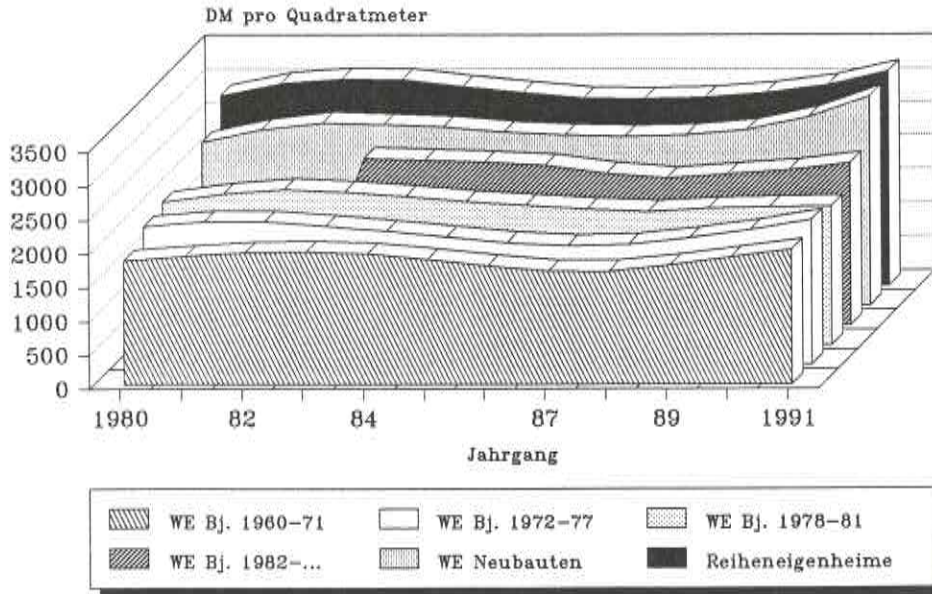
4.3.2 Verteilung der Preise in DM/qm



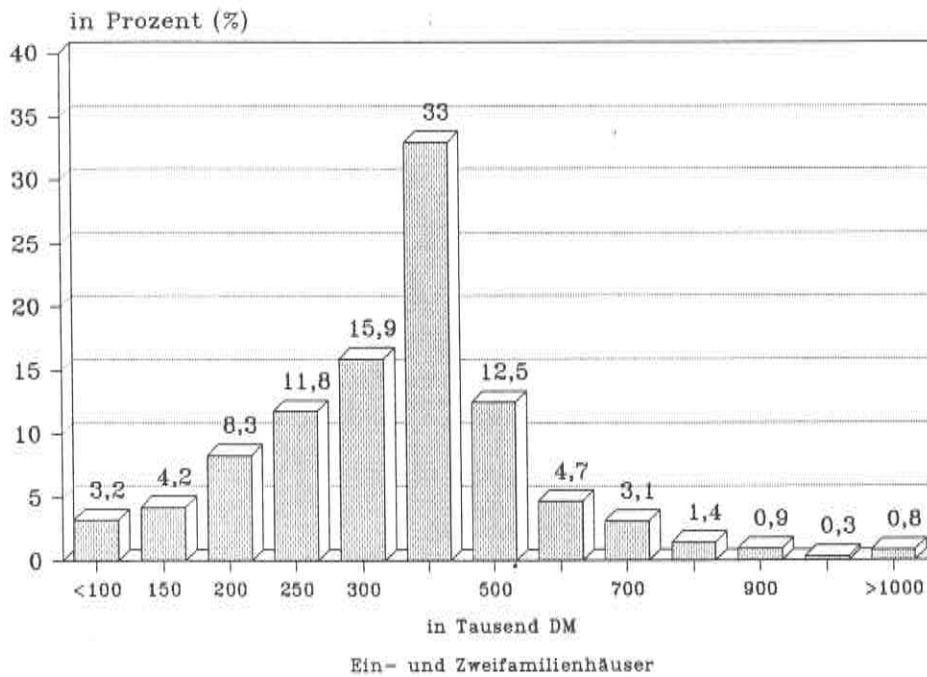
4.3.3 Kauffälle 1991 differenziert nach der Kaufpreishöhe



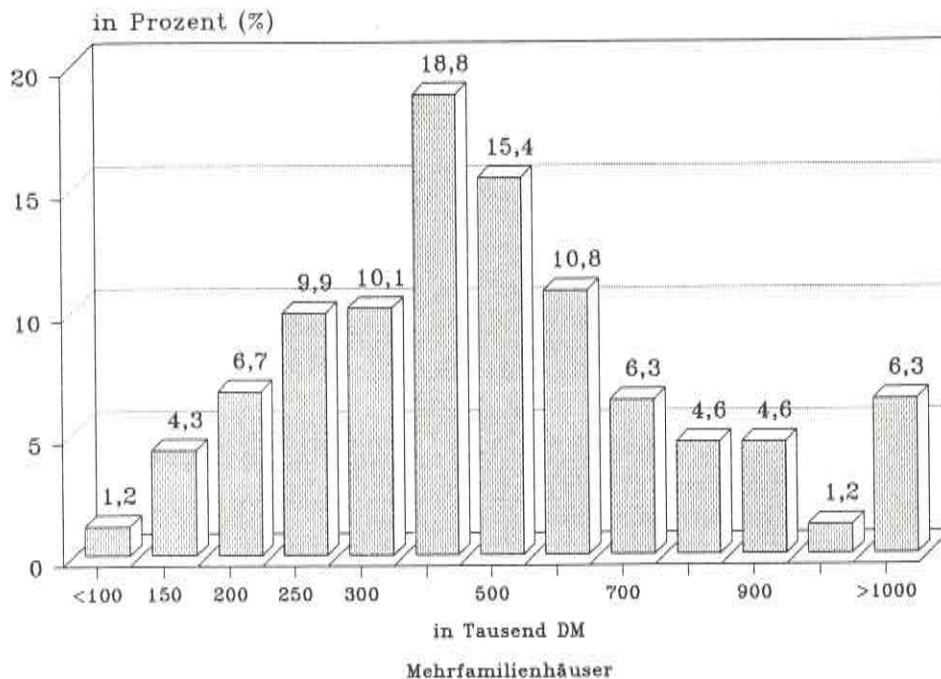
4.4 Kaufpreisentwicklung 1980-91 Wohnungseigentum und Reiheneigenheime



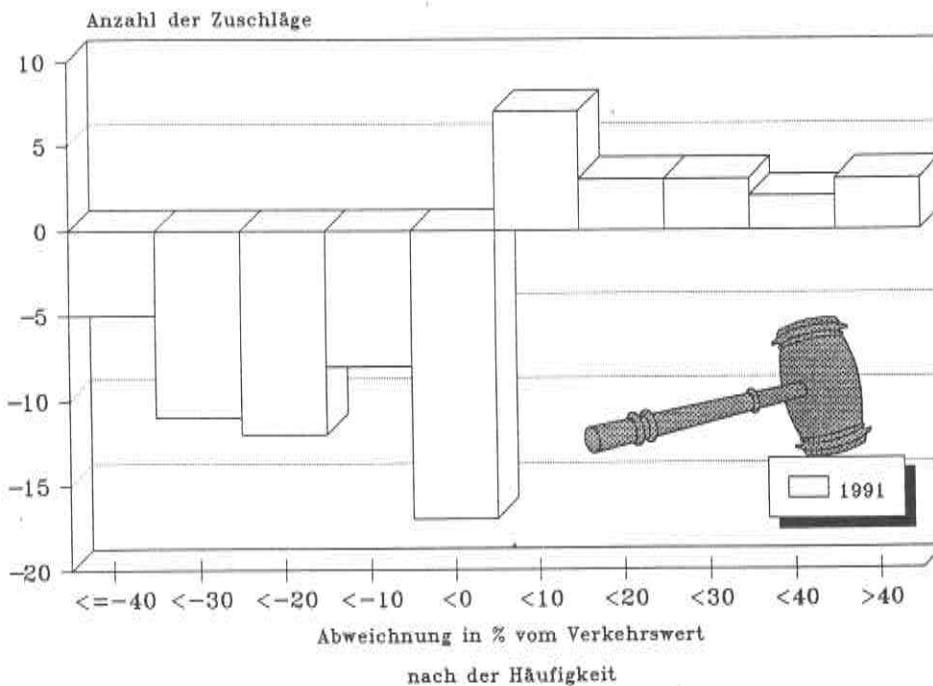
4.5 Kauffälle 1991 differenziert nach der Kaufpreishöhe



Kauffälle 1991 differenziert nach der Kaufpreishöhe



5. Abweichungen der Zuschläge in Zwangs- versteigerungen von den Verkehrswerten



Mitglieder des Gutachterausschusses

(ohne Vertreter der Finanzämter)

Herr Dipl.-Ing. Kalischewski	- Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Hansmann	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Raven	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Schipp	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Ackermann	
Herr Dipl.-Ing. Blinne	
Herr Prof. Dr. Dieterich	
Herr Dipl.-Ing. Exius	
Herr Dipl.-Ing. Isbruch	
Herr Dipl.-Ing. Middeldorf	
Herr Dipl.-Ing. Sauerwald	
Herr Dipl.-Des. Schlichtherle	
Herr Dipl.-Ing. Spiess	
Herr Architekt Voigt	

Geschäftsstelle

Freistuhl 4
(Sparkassenhochhaus)
4600 Dortmund 1
Fax (0231) 50 - 2 37 84

Herr Dipl.-Ing. Heuer

- stv. Geschäftsführer -
F (0231) 50 - 2 38 58

Richtwertauskünfte:

Frau Barkhausen
Frau Dipl.-Ing. Hagemann-Fußy

F (0231) 50 - 2 38 59
2 38 59

Kartenvertrieb:

Stadt Dortmund
- Vermessungs- und Katasteramt -
Freistuhl 4, Zimmer 501
4600 Dortmund 1

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 13.00 - 17.00 Uhr

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Kalischewski

Gestaltung: Dipl.-Ing. Heuer

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit
Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.