



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND

(Fachbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen)

Grundstücksmarktbericht
1992

Der Grundstücksmarkt in Dortmund im Jahre 1992

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 1992 des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund" gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch vom 08.12.1986) abgeleiteten "wesentlichen Daten für die Wertermittlung". Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 31.12. eines Jahres ermittelten Bodenrichtwerte zusammengefaßt und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen 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 1992	3
1.1	Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	
1.2	Gliederung der Kaufverträge 1992	4
1.3	Umsatzanteile nach Anzahl der Verträge	5
1.4	Marktanteile und Geldumsatz aus den 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	Erbbauszinssätze	11
3.	Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund	11
4.	Bebaute Grundstücke	
4.1	Reiheneigenheime (Erstverkäufe)	12
4.2	Liegenschaftszinssätze	12
4.3	Wohnungseigentum	13
4.3.1	Durchschnittliche Kaufpreise in den 12 Gebietsteilen	
4.3.2	Verteilung der Kaufpreise	15
4.3.3	Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	15
4.4	Entwicklung der Kaufpreise je DM/m ² für schlüsselfertige Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	16
4.5	Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	
	- Ein- und Zweifamilienhäuser	16
	- Mehrfamilienhäuser	17
5.	Abweichung der Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren von den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten	17

1. **Grundstücksverkehr 1992**

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 1992 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

3.329 Kaufverträge über unbebaute und bebaute
Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von
1,35 Mrd. DM abgeschlossen worden.

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

Bei den bebauten Grundstücken wird nach den Teilmärkten

Ein- und Zweifamilienhäuser,
Mehrfamilienhäuser,
Wohnungseigentum und
Gewerbeobjekte

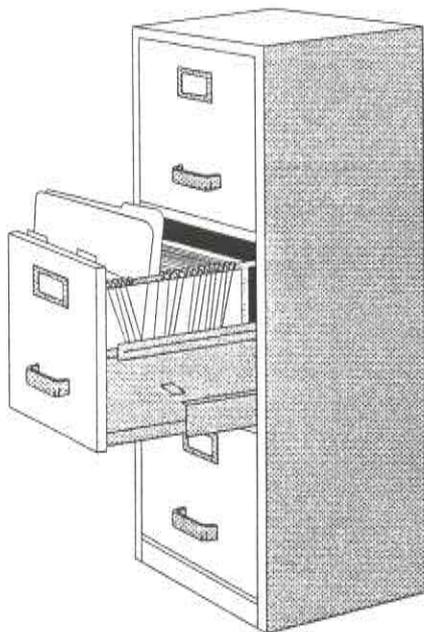
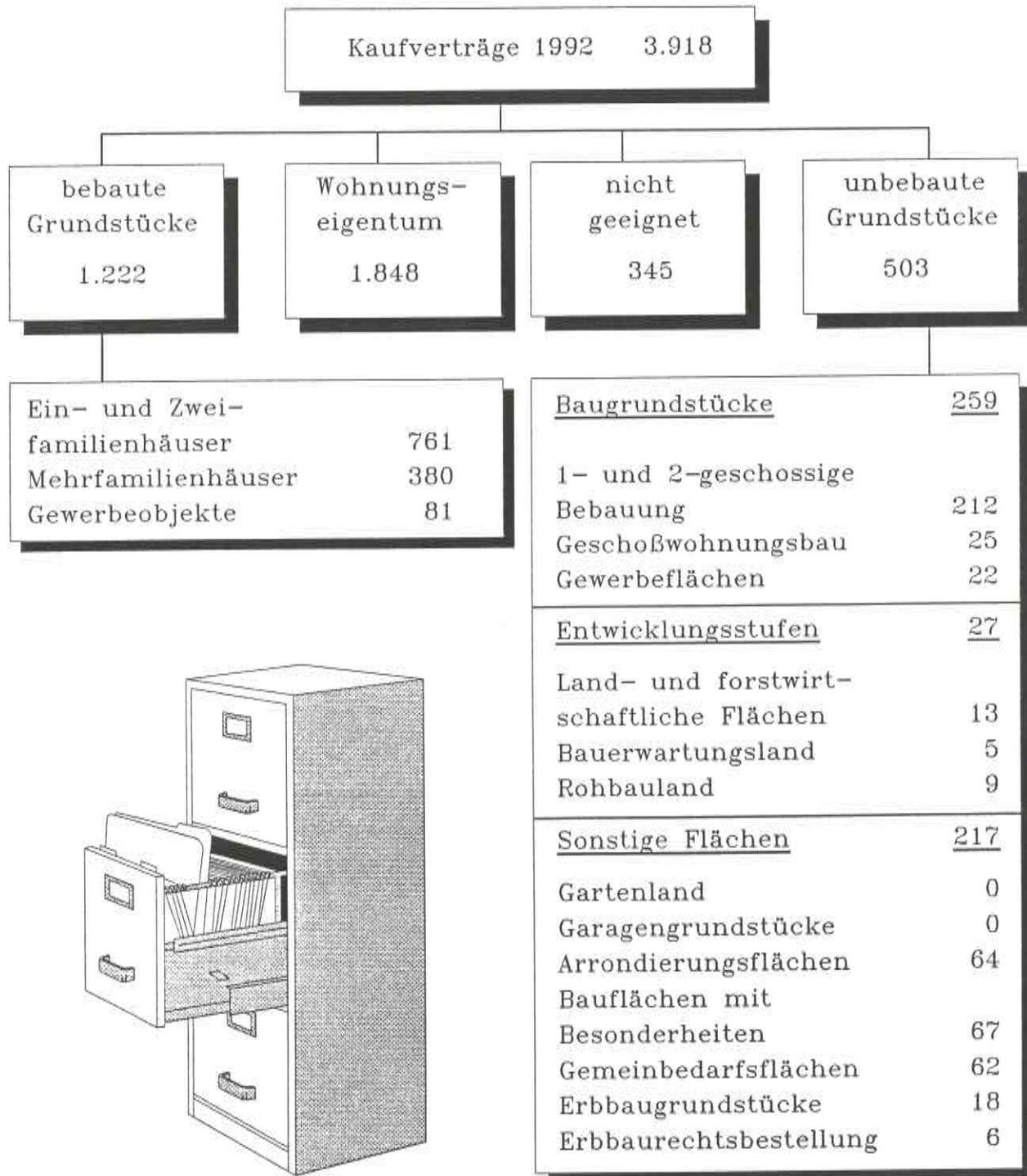
unterschieden.

Nicht erfaßt sind

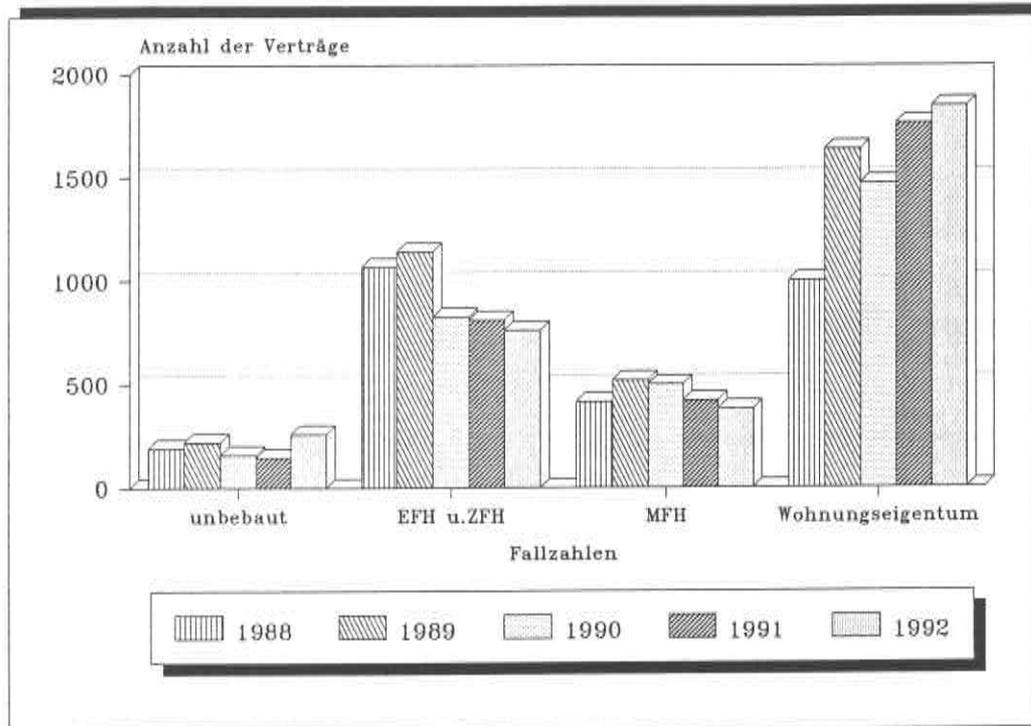
589 Kaufpreise,

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

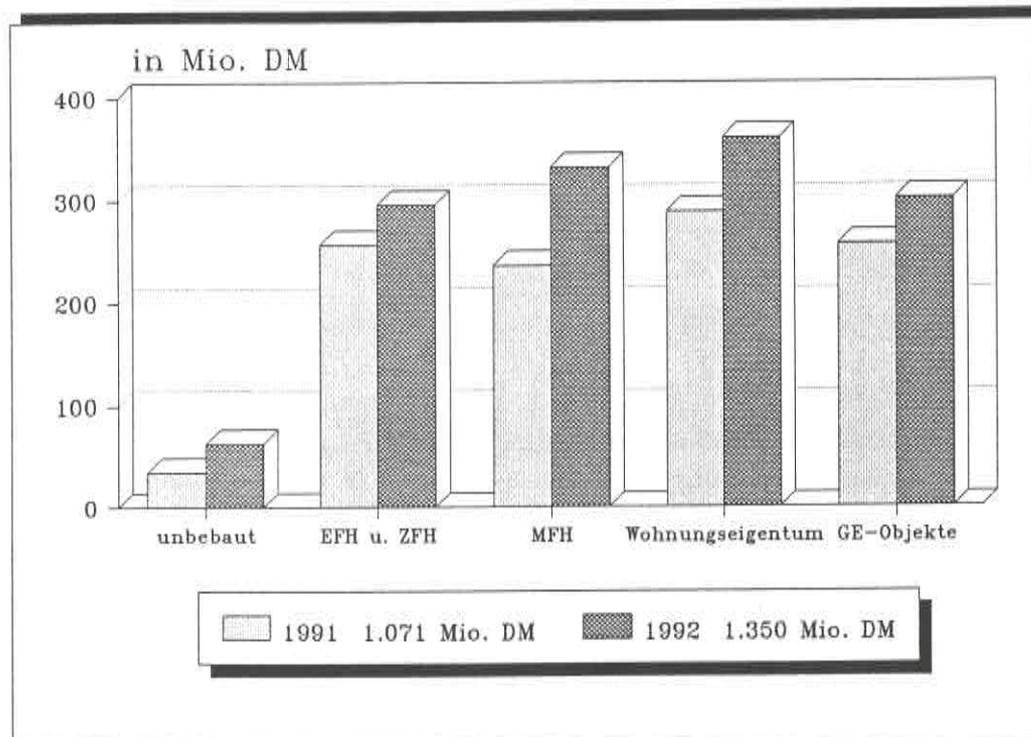
1.2 Gliederung der Kaufverträge



1.3 Umsatzentwicklung 1988-92 nach Grundstücksarten

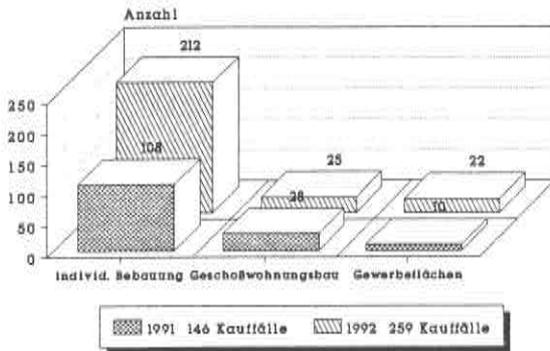


1.4 Geldumsatz 1991/92 nach Grundstücksarten

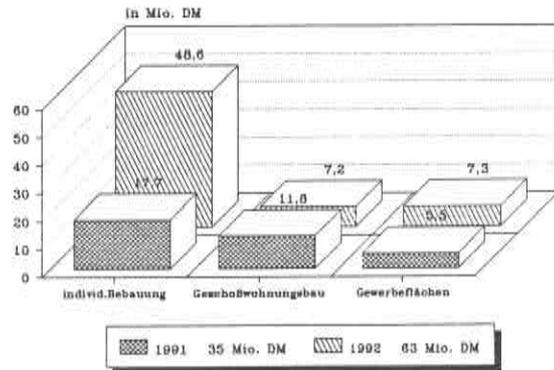


2. Unbebaute Grundstücke

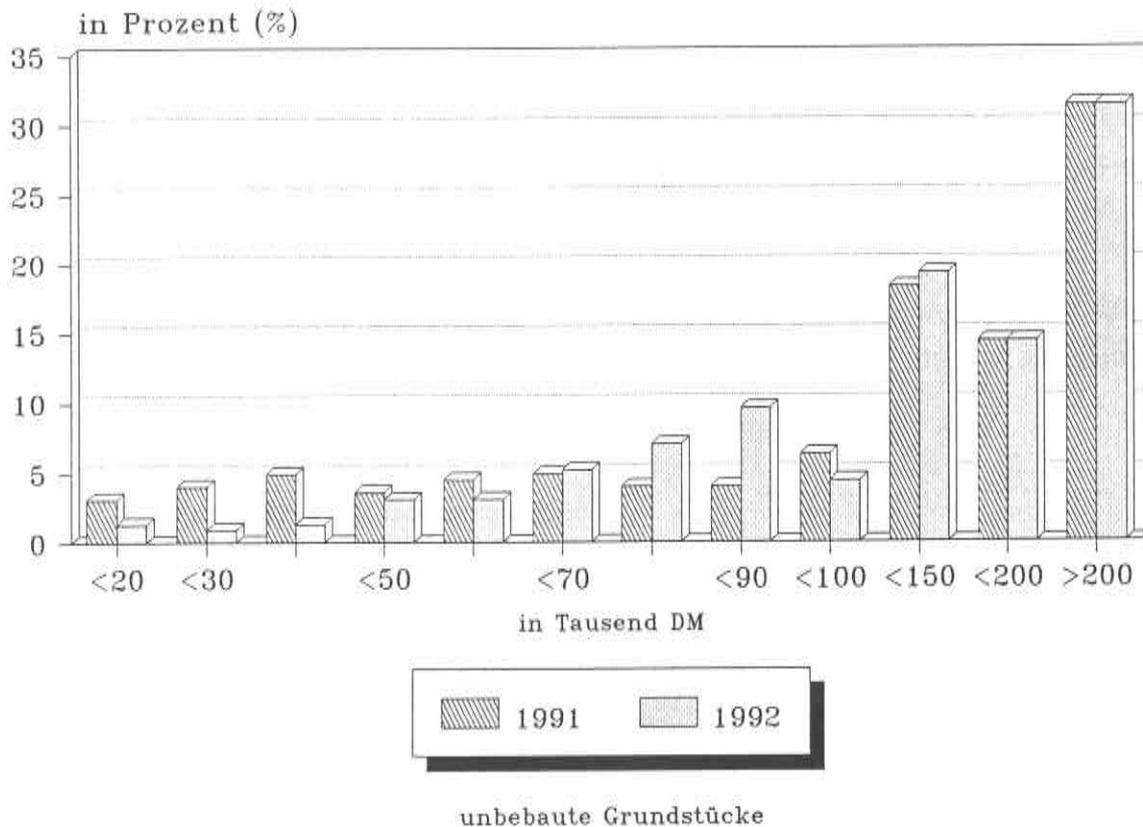
2.1 Umsatz nach Anzahl der Verträge



2.2 Marktanteile und Geldumsatz



2.3 Käuffälle 1991/92 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 1993 (Stichtag 31.12.1992) 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
Innenstadt-Nord u. Körne	---	---	---	IV	*420	*310	*230	120	*100	*80
Innenstadt-Süd	---	---	---	IV	*620	*470	---	150	---	---
Dortmund (Ost) Wambel, Brackel, Asseln, Wickede	290	250	200	II	290	260	190	120	100	90
Dortmund (Süd/Ost) Wellinghofen, Berghofen, Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Benninghofen, Niederhofen, Holzen, Wichlinghofen	380	310	230	III	380	340	300	140	100	80
Dortmund - Hörde/Schüren	270	220	---	III	300	180	120	---	90	---
Dortmund (Süd) Kirchhörde, Lücklemberg, Syburg, Buchholz	470	440	330	II	420	380	260	---	---	---
Dortmund(Süd/West) Hombruch, Barop, Oespel, Eichlinghofen, Hacheneu, Salingen, Löttringhausen, Kley, Kruckel, Persebeck	320	260	180	II	300	260	190	100	90	80
Dortmund (West) Dorstfeld, Kirchlinde, Rahm, Lütgendortmund, Huckarde, Holte, Marten, Bövinghausen, Dellwig, Deusen, Westrich	280	190	140	II	290	200	150	110	90	80
Dortmund (Nord/West) Mengede, Groppenbruch, Nette, Schwieringhausen, Oestrich, Bodelschwingh, Westerfilde	240	180	130	II	270	240	140	80	70	---
Dortmund (Nord) Eving, Kemminghausen, Lindenhorst, Brechten	250	160	---	II	260	220	160	100	---	80
Dortmund (Nord/Ost) Scharnhorst, Hostede, Derne, Kirchderne, Grevel	200	190	180	II	210	180	170	---	---	---
Dortmund Husen, Kurl, Lanstrop	210	200	---	II	180	180	120	---	---	---

*) in diesen Richtwerten sind die Erschließungsbeiträge enthalten

2.6 **Bodenindexreihen**

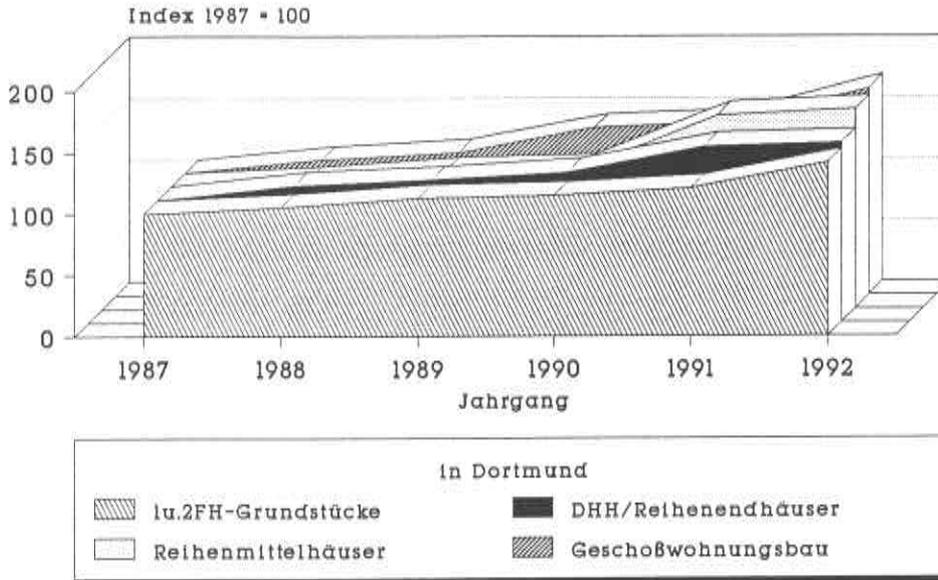
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die Richtwerte 1988 (Stichtag 31.12.1987) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

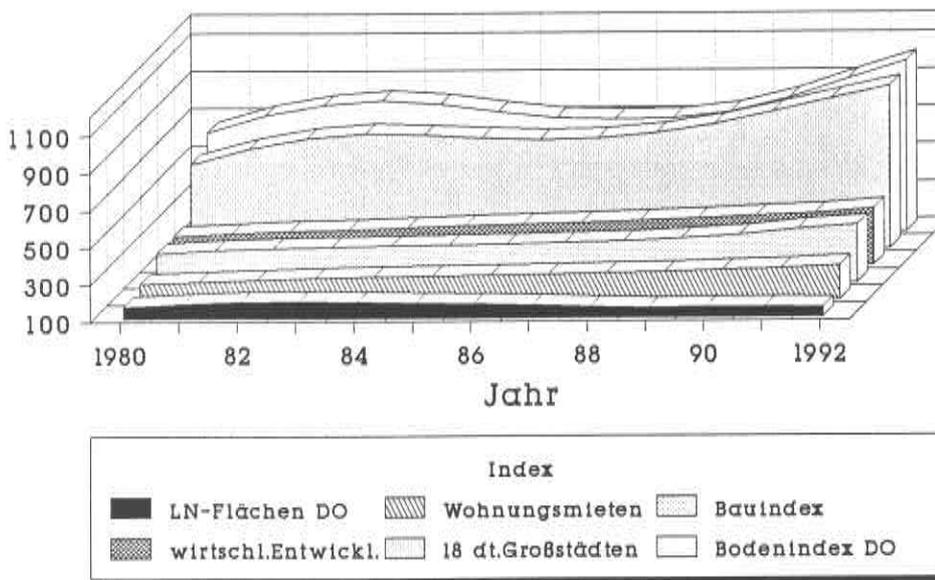
- EFH und ZFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Größe 650 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m
- DHH und REH Doppel- und Reihenendhäuser
Größe 350 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m
- RH Reihenmittelhäuser
Größe 240 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m
- MFH Geschößwohnungsbau
Anzahl der Geschosse, Tiefe 35 - 40 m

Bodenindexreihen	Kaufpreis aus Grundstücken für									
	freistehende		DHH u. REH		Reihenmittelhäuser (RH)		MFH		Gesamt	
	EFH und ZFH									
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
1992	142	17,4	147	2,1	163	3,2	169	19,2	151	9,4

Bodenindexreihen 1987 - 1992 Grundstücksarten



Kaufpreise in Dortmund in Beziehung zu anderen Preisentwicklungen



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 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	8,20
1992	5	6	7,70

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.

Verkauf im Jahre	Anzahl der Verkäufe	Kaufpreise im Durchschnitt DM/m ² - Wohnfläche	Änderung in %
1987	120	2.774	
1988	123	2.803	1
1989	159	2.845	1,5
1990	94	2.964	4,2
1991	65	3.186	7,5
1992	95	3.550	10,3

4.2 **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser**

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufverträgen abgeleitet 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 in %	mit öffentlichen Mitteln in %
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
1992	5,5 - 6,0	5,5 - 6,0

4.3 Wohnungseigentum

4.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen je DM/m²- Wohnfläche *)

Stadt Dortmund Lage	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen							
	Baujahr	Baujahr				ursprüngliches Baujahr			
		1960 - 71	1972 - 77	1978 - 81	1982 - 92	bis 1948		1949 -	
						modernisiert auf Wohnstandard			
						- 1978	1979 -	- 1978	1979 -
Gesamtdurchschnitt	3.100	2.000	2.100	2.400	2.700	-	-	-	-
Innenstadt-Nord u. Körne	3.300	-	2.300	2.300	2.300	1.700	-	2.600	-
Innenstadt-Süd	-	2.100	-	2.300	-	2.300	-	2.400	-
Dortmund (Ost) Wambel, Brackel, Asseln, Wickede	3.000	1.800	2.100	2.100	2.600	-	-	-	-
Dortmund (Süd/Ost) Wellinghofen, Berghofen, Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Benninghofen, Niederhofen, Holzen, Wichlinghofen	3.000	2.200	2.500	2.500	2.700	-	-	2.700	-
Dortmund - Hörde/Schüren	2.800	2.000	2.100	2.500	-	1.600	-	-	-
Dortmund (Süd) Kirchhörde, Lückleberg, Syburg, Buchholz	3.500	2.300	2.600	2.800	2.900	-	-	-	-
Dortmund(Süd/West) Hombuch, Barop, Oespel, Eichlinghofen, Hacheney, Salingen, Löttringhausen, Kley, Kruckel, Persebeck	3.000	2.100	2.700	2.400	2.900	-	-	-	-
Dortmund (West) Dorstfeld, Kirchlinde, Rahm, Lütgendortmund, Huckarde, Holte, Marten, Bövinghausen, Dellwig, Deusen, Westrich	3.200	1.800	2.000	2.500	2.400	2.000	-	2.600	-
Dortmund (Nord/West) Mengede, Groppenbruch, Nette, Schwieringhausen, Oestrich, Bodelschwingh, Westerfild	3.000	1.800	1.800	2.600	2.700	-	-	-	-

*) einschließlich Grundstück und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 41 - 99 m²

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen je DM/m²- Wohnfläche *)

Stadt Dortmund Lage	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen							
	Baujahr	Baujahr				ursprüngliches Baujahr			
		1960 - 71	1972 - 77	1978 - 81	1982 - 92	bis 1948		1949 -	
						modernisiert auf Wohnstandard			
		- 1978	1979 -	- 1978	1979 -				
Gesamtdurchschnittlich	3.100	2.000	2.100	2.400	2.700	-	-	-	-
Dortmund (Nord) Eving, Kemminghausen, Lindenhorst, Brechten	2.800	-	1.500	2.900	-	-	-	-	-
Dortmund (Nord/Ost) Scharnhorst, Hostede, Derne, Kirchderne, Grevel	2.800	2.000	-	-	-	-	-	-	-
Dortmund Husen, Kurl, Lanstrop	2.800	-	-	-	-	-	-	-	-

*) einschließlich Grundstück und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 41 - 99 m²

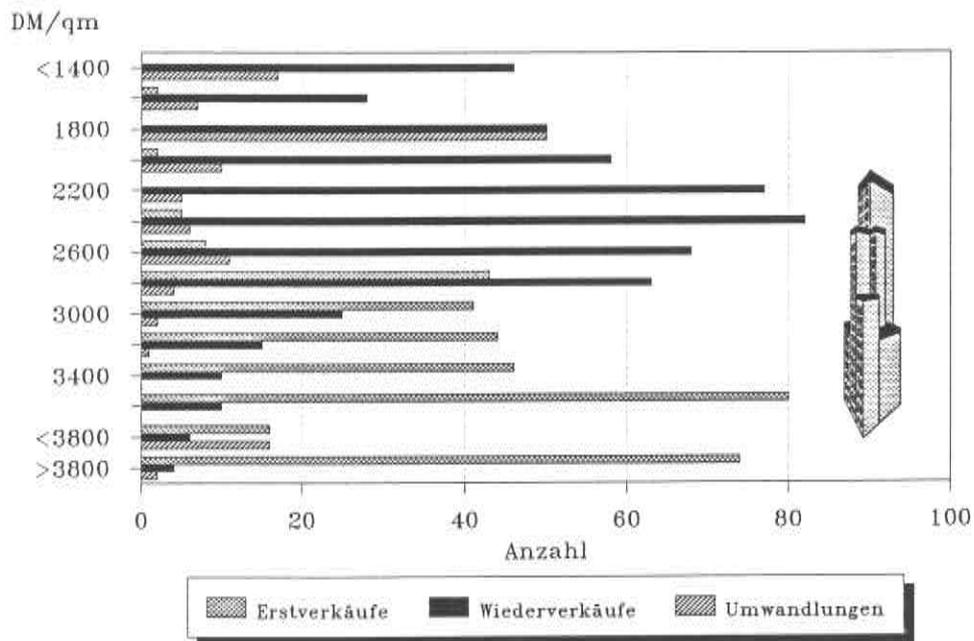
(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

Lage	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen
	Baujahr	
	1991/92	
Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	4.200	2.300

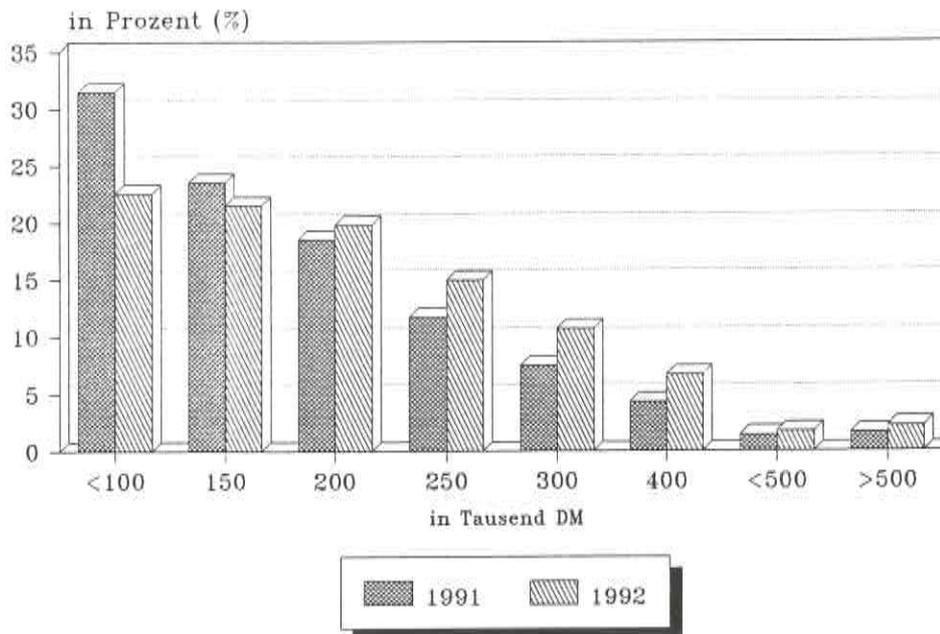
*) einschließlich Grundstück und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße bis 40 m²

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

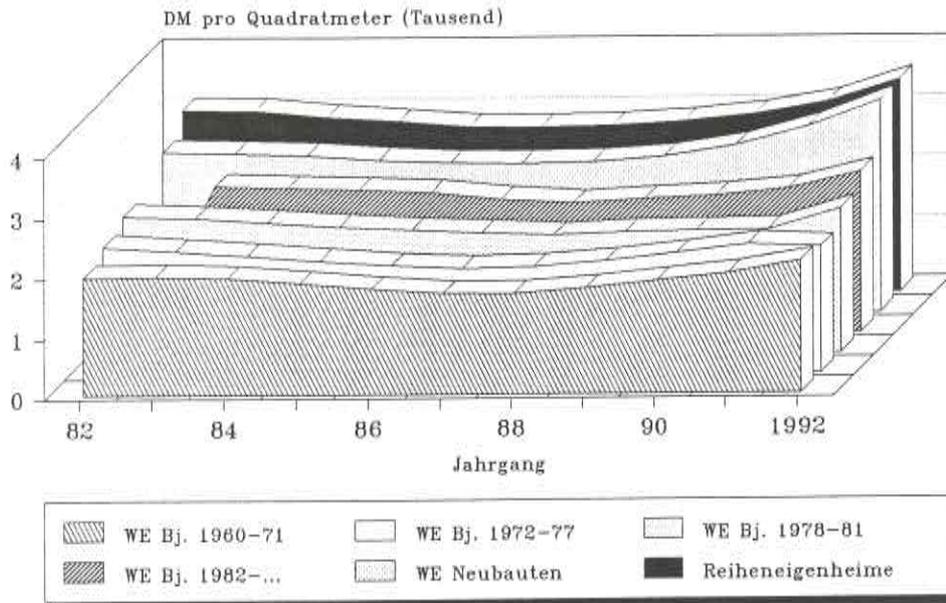
4.3.2 Verteilung der Preise in DM/qm



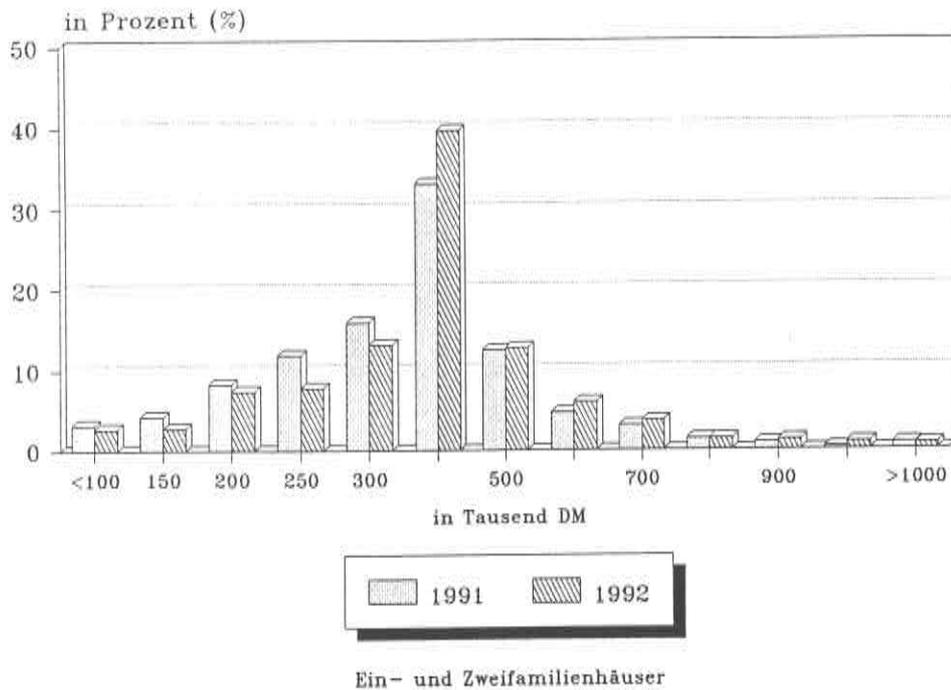
4.3.3 Kauffälle 1991/92 differenziert nach der Kaufpreishöhe



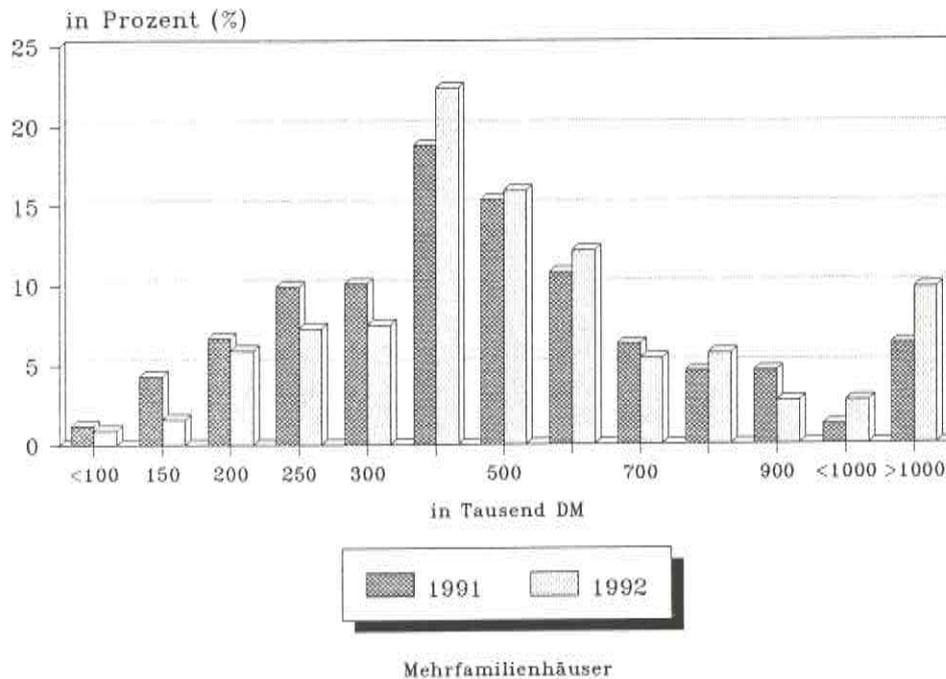
4.4 Kaufpreisentwicklung 1982-92 Wohnungseigentum und Reiheneigenheime



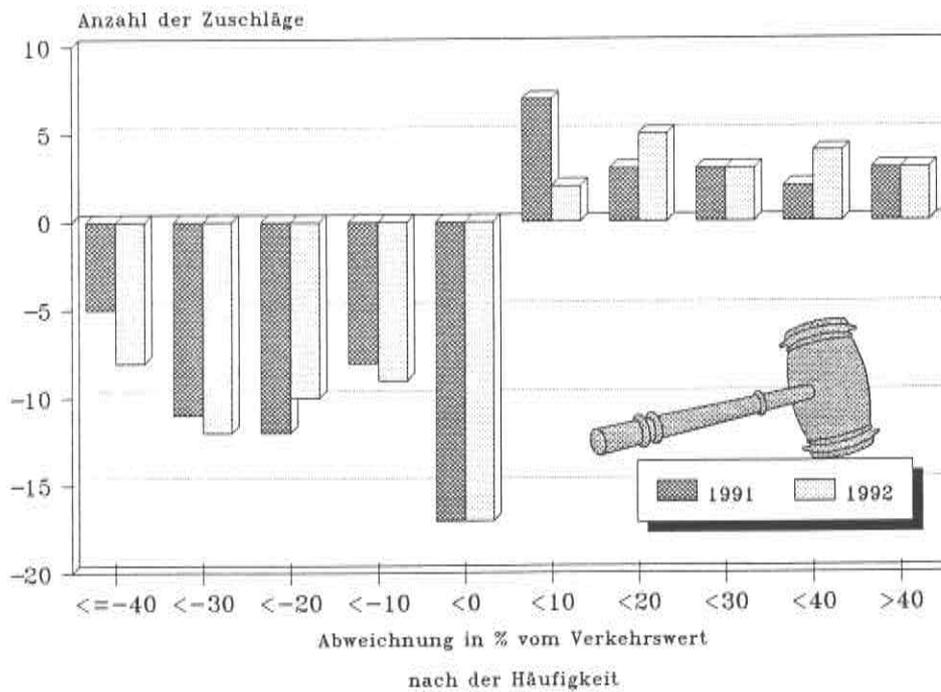
4.5 Kauffälle 1991/92 differenziert nach der Kaufpreishöhe



Kauffälle 1991/92 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
4600 Dortmund 1
Fax (0231) 50 - 2 37 84

Herr Dipl.-Ing. Heuer

- Geschäftsführer -
Tel. (0231) 50 - 2 26 26

Richtwertauskünfte:

Frau Barkhausen
Herr Kastilahn

Tel. (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.