



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

(Fachbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen)

**Grundstücksmarktbericht
1994**

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 1994 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 1994	
1.1	Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	3
1.2	Gliederung der Kaufverträge 1994	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	Flächenumsatz	7
2.4	Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	
2.5	Bodenrichtwerte	8
2.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte 1995 (Stichtag 31.12.1994) (Veröffentlichung der Bezirksregierung Arnsberg)	9
2.7	Bodenindexreihen der verschiedenen Grundstücksarten	10
2.8	Übersicht über die Kaufpreise von hausnahe Gartenland	11
2.9	Erbbauszinssätze	12
3.	Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund	12
4.	Bebaute Grundstücke	
4.1	Reiheneigenheime (Erstverkäufe)	13
4.2	Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser	13
4.3	Wohnungseigentum	14
4.3.1	Durchschnittliche Kaufpreise in den 8 Gebietsteilen	14
4.3.2	Verteilung der Kaufpreise	15
4.3.3	Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	15
4.3.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	16
4.4	Entwicklung der Kaufpreise je DM/m ² für schlüsselfertige Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	17
4.5	Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises	
	- Ein- und Zweifamilienhäuser	17
	- Mehrfamilienhäuser	18
5.	Abweichung der Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren von den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten	18

1. Grundstücksverkehr 1994

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 1994 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

3.892 Kaufverträge, davon

3.609 Kaufverträge über unbebaute und bebaute

Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von

1, 411 Mrd. DM abgeschlossen worden.

Unbebaute Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, für Wohnungseigentum, für Geschößwohnungsbau [Mi] und gewerbliche Bauflächen [G] sowie für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc. (SO nach § 11 BauNVO).

Bei den bebauten Grundstücken wird nach den Teilmärkten

Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH] ,

Mehrfamilienhäuser [MFH] ,

Wohnungseigentum [WE] und

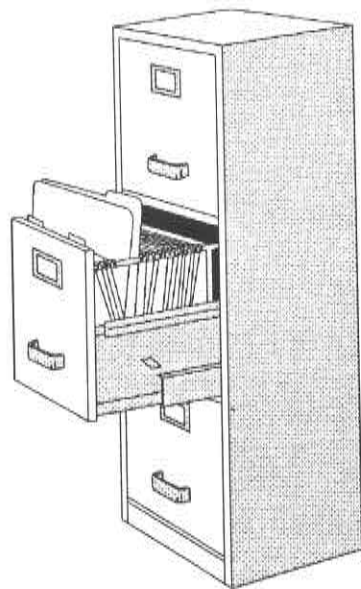
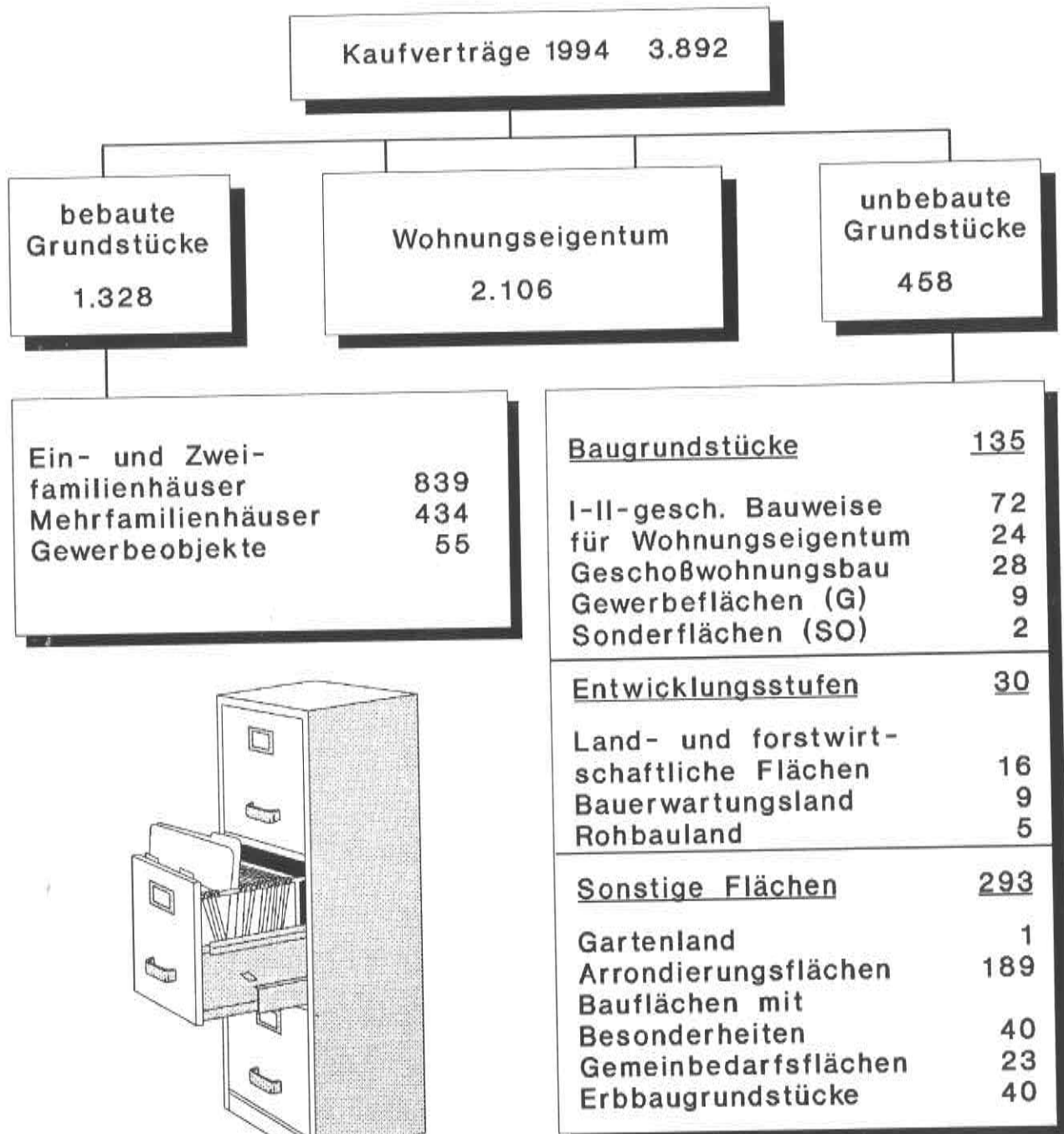
Gewerbeobjekte [GE-Objekte]

unterschieden.

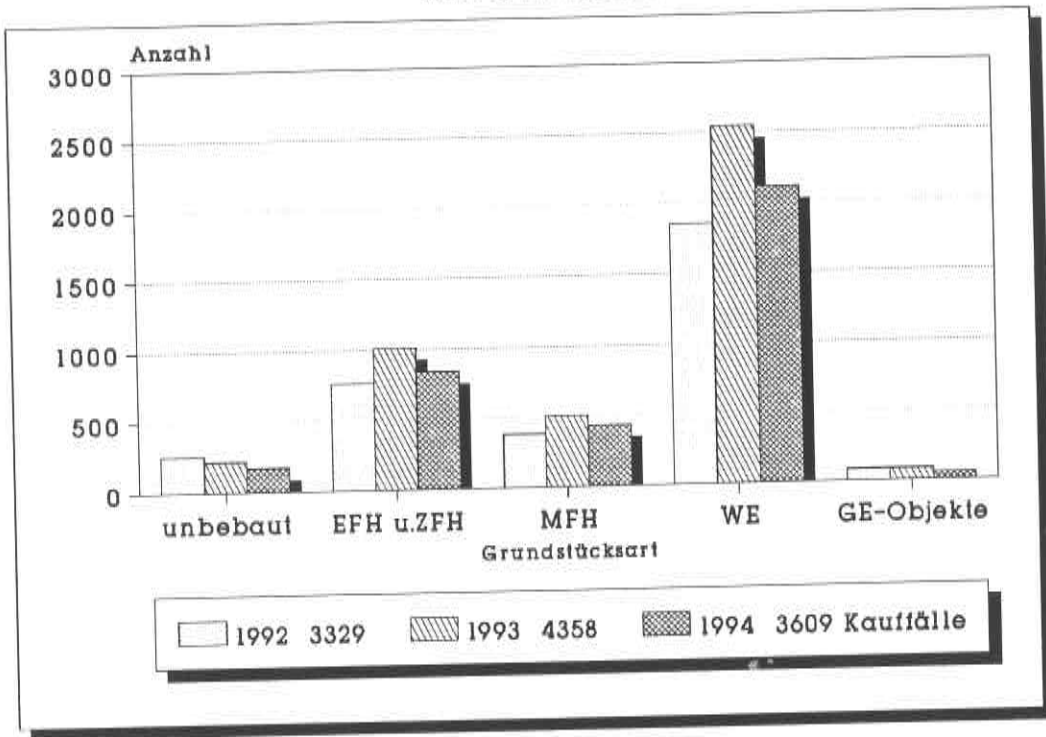
Kaufpreise die den Vorstufen für Bauland, wie Bauerwartungsland und Rohbauland (s. 1.2 "Entwicklungsstufen") zuzuordnen sind, bleiben wegen ihrer geringen Anzahl bei den weiteren Marktübersichten unberücksichtigt.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden unter Ziffer 3. gesondert behandelt.

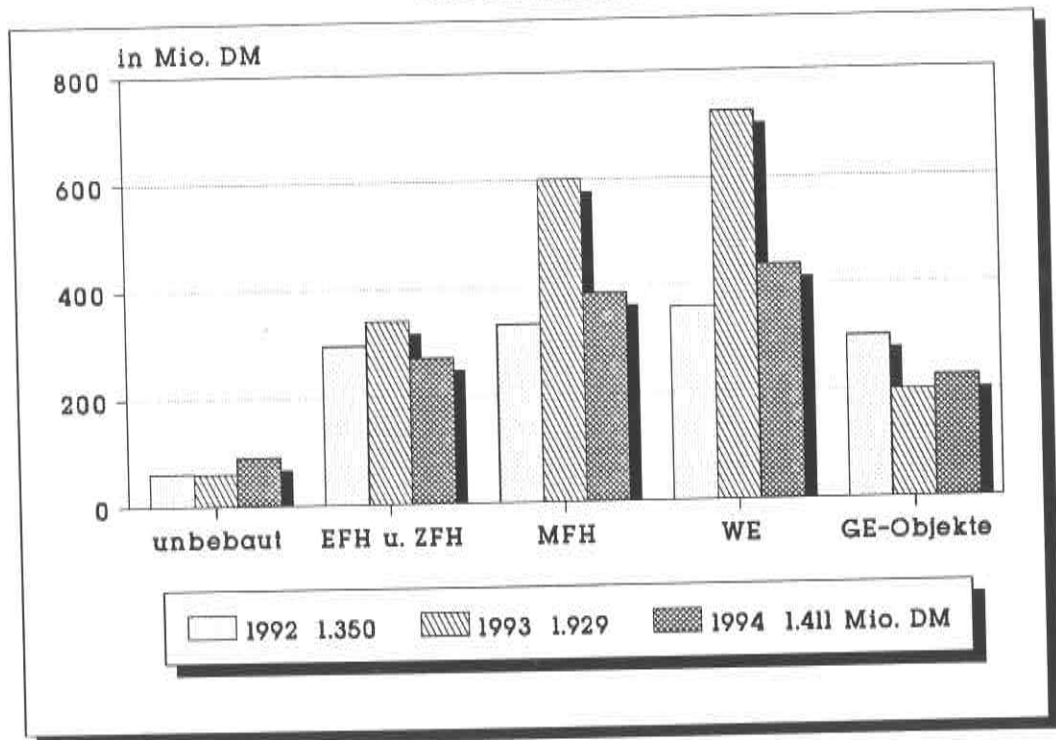
1.2 Gliederung der Kaufverträge



1.3 Umsatzentwicklung 1992-94 nach Grundstücksarten

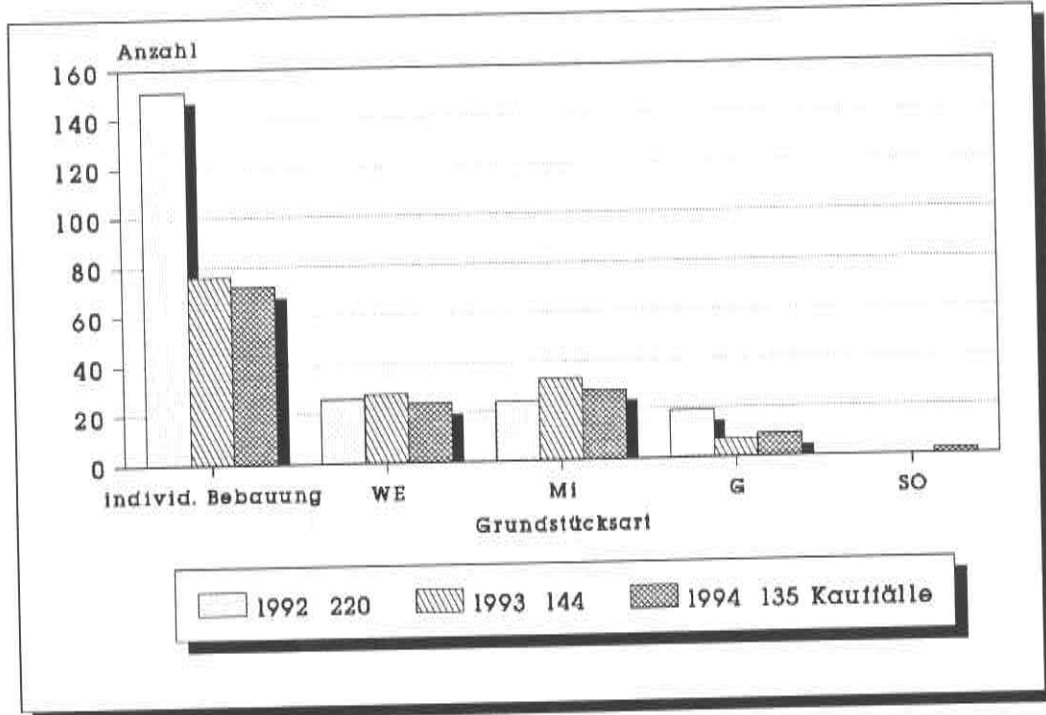


1.4 Geldumsatz 1992-94 nach Grundstücksarten

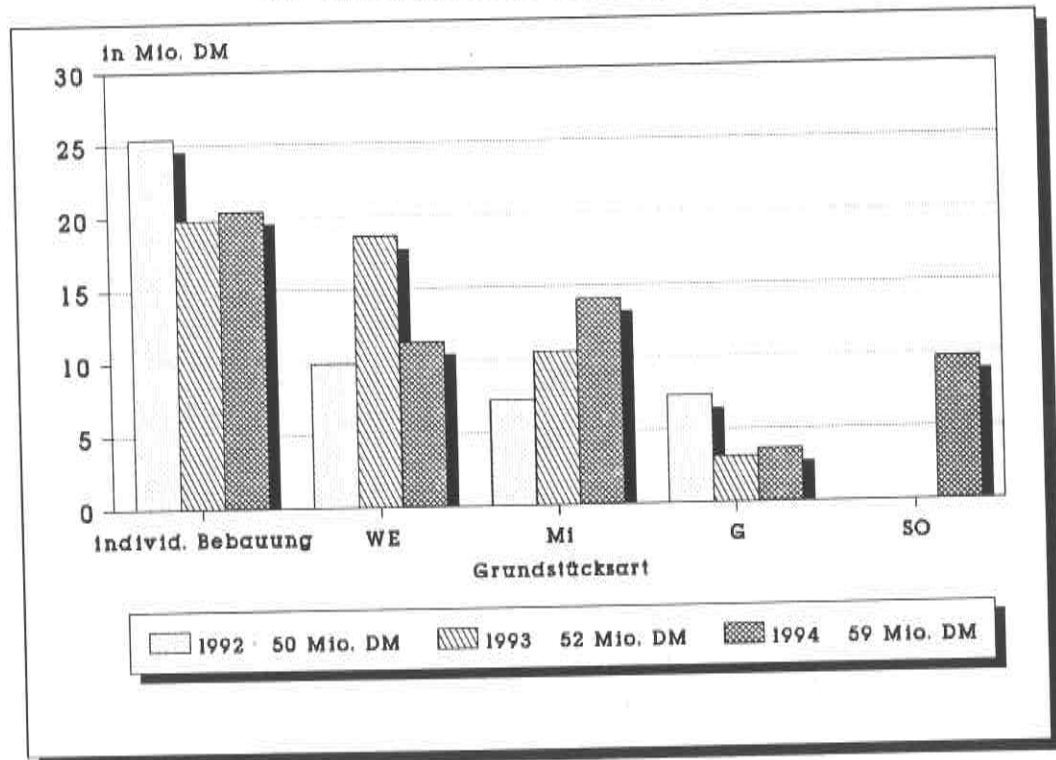


2. Unbebaute geeignete Grundstücke

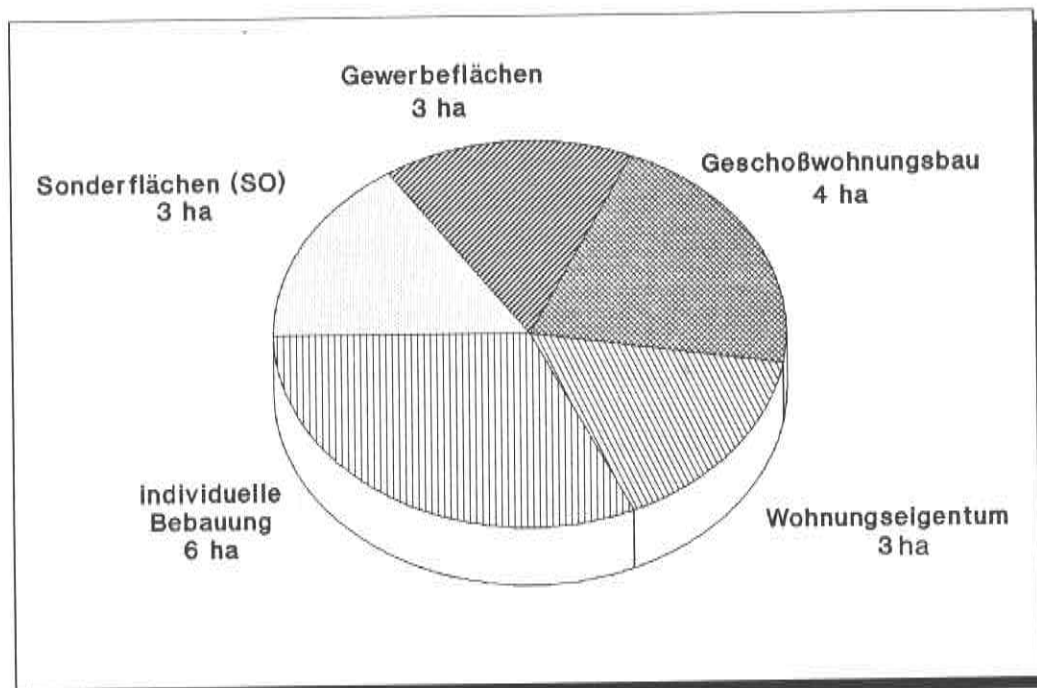
2.1 Umsatz nach Anzahl der Verträge



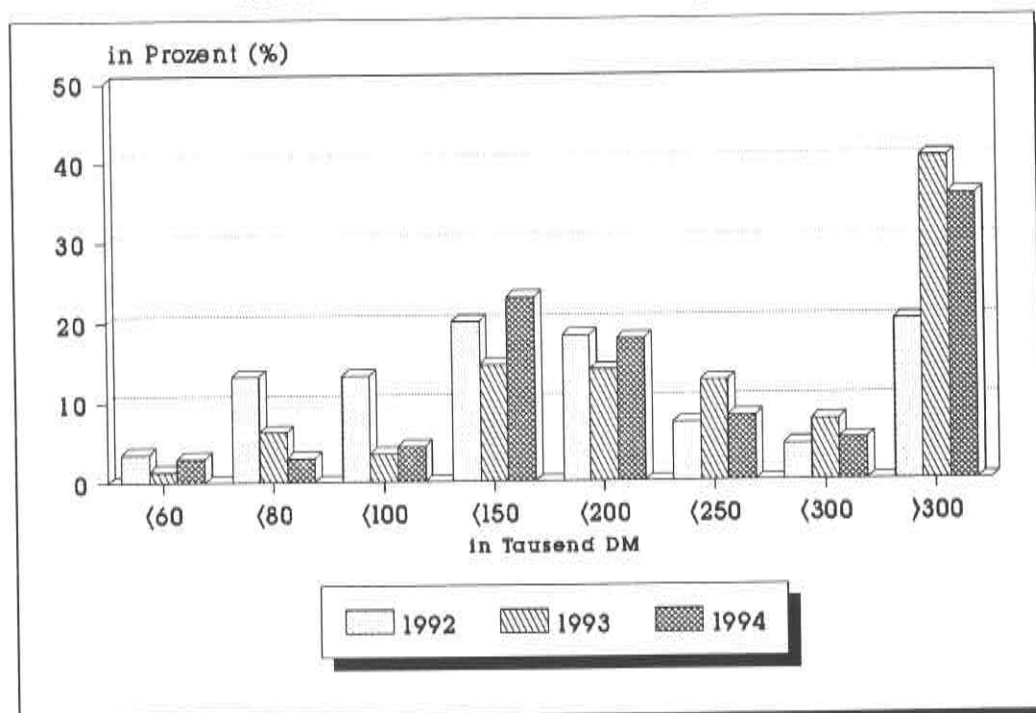
2.2 Marktanteile und Geldumsatz



2.3 Flächenumsatz 1994 nach Grundstücksarten



2.4 Kauffälle 1992-94 differenziert nach der Kaufpreishöhe



2.5 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. **Mündliche** Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenfrei.

Die Bodenrichtwertkarte ist für 108,-- DM und die Bodenrichtwertkarte (Innenstadt) für 44,-- DM beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund, Freistuhl 4, Zimmer 501, zu erwerben.

2.6 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 Regierungpräsidenten 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:

Übersicht über die Bodenrichtwerte 1995 (Stichtag 31.12.1994) in DM/m²

Stadt Dortmund Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Anzahl der Geschosse	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Nördliche und westliche Innenstadt Hörde, Schüren	---	---	---	IV	*490	*370	*280	140	*110	*100
südliche und östliche Innenstadt, nördl. und südl. Gartenstadt	400	340	280	IV	*740	*560	*310	170	---	*120
Asseln, Brackel, Husen, Körne, Kurl, Wambel, Wickede,	350	280	220	II	320	280	230	140	130	110
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Solderholz	410	330	260	III	410	360	330	160	120	---
Benninghofen, Berghofen, Hachene, Holzen, Nieder- hofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	410	370	280	III	400	370	330	160	---	100
Brünninghausen, Buchholz, Kirchhörde, Lücklemberg, Syburg, Schnee	530	470	360	II	450	410	350	---	---	---
Stadtbezirk Hombruch <i>ohne</i> Kirchhörde, Lücklem- berg; Oespel, Kley,	340	280	200	II	330	300	210	120	110	100
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund <i>ohne</i> Oespel und Kley; Scharnhorst <i>ohne</i> Husen und Kurl; Dorstfeld	350	260	190	II	390	270	200	120	100	90
*) in diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge wertmäßig enthalten										

2.7 Bodenindexreihen

Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die Bodenrichtwerte 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

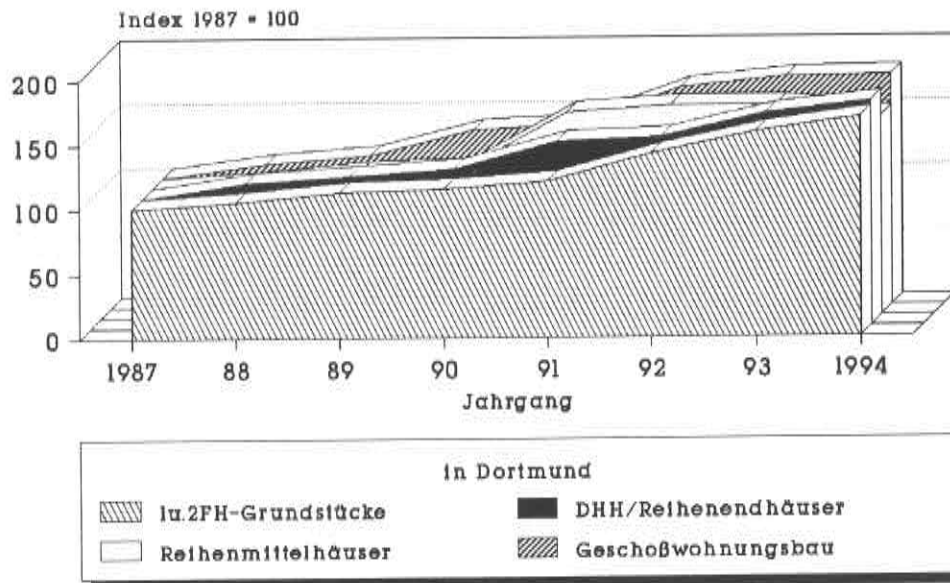
DHH und REH Doppel- und Reihenendhäuser
Größe 350 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m

RH Reihenmittelhäuser
Größe 240 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m

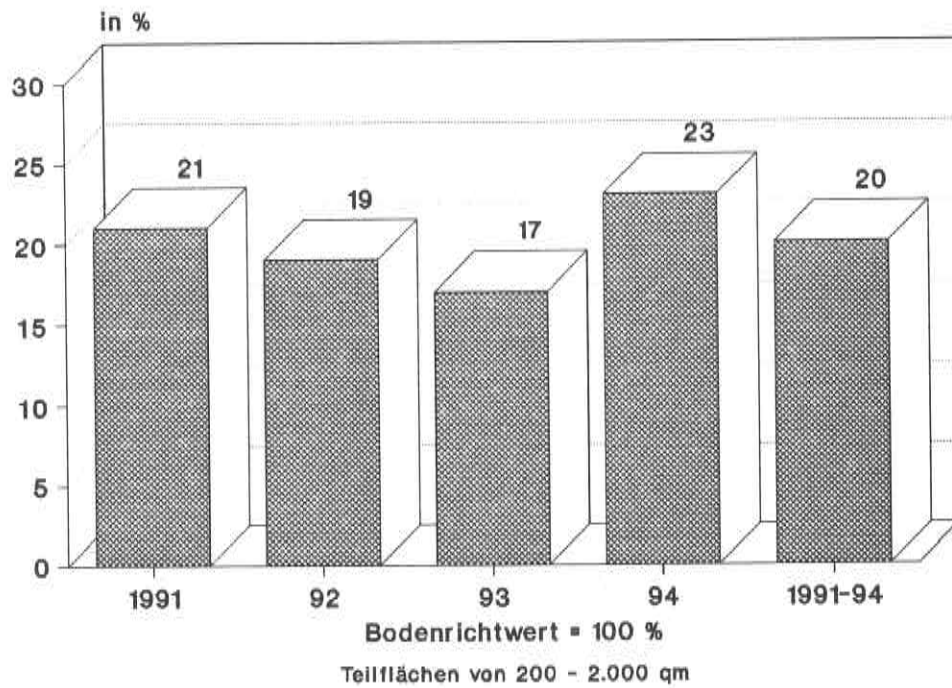
MFH Geschößwohnungsbau
Anzahl der Geschosse, Tiefe 35 - 40 m

Jahr	Bodenindexreihen									
	freistehende EFH und ZFH		DHH u. REH		Reihenmittel- häuser (RH)		MFH		Gesamt	
	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
1993	159	12	165	12,2	163	-	177	4,7	168	11,3
1994	170	6,9	174	5,5	154	-5,5	178	0,6	172	2,4

Bodenindexreihen 1987 - 1994 Grundstücksarten



2.8 Wert von hausnahem Gartenland von unbebauten Baugrundstücken



2.9 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 zunutzenden 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
1993	10	10,7	6,80
1994	4	5,5	7,20

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.

Verkauf im Jahre	Anzahl der Verkäufe	Kaufpreise im Durchschnitt DM/m ² - Wohnfläche	Änderung in %
1990	94	2.964	
1991	65	3.186	7,5
1992	95	3.550	10,3
1993	72	3.770	6,2
1994	133	3.850	2,1

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 %
1990	5,7	4,9
1991	5,5 - 6,0	5,0
1992	5,5 - 6,0	5,5 - 6,0
1993	5,5 - 6,0	5,5 - 6,0
1994	5,0 - 5,5	5,5

4.3 Wohnungseigentum

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

Stadt Dortmund Lage	Erst- verkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen					
	Baujahr						
	1993-94	1960 - 71	1972 - 77	1978 - 81	1982 - 94	bis 1948 (modernisiert)	1949 -
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	3.450	2.150	2.400	2.550	3.200	2.350	---
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	3.900	2.600	---	2.850	2.900	2.600	2.800
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	3.750	2.050	2.300	2.400	2.750	---	---
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz	3.850	---	2.350	---	3.050	---	3.100
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	3.700	---	2.800	2.800	---	2.600	---
Buchholz, Brünnighausen, Kirchhörde, Lücklemburg, Syburg,	4.000	---	3.150	---	3.250	---	---
Stadtbezirk Hombruch <i>ohne</i> Kirchhörde, Lücklemburg; Oespel, Kley,	3.700	2.650	3.050	2.800	3.400	---	---
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund <i>ohne</i> Oespel, Kley; Scharnhorst <i>ohne</i> Husen und Kurl; Dorstfeld	3.400	2.250	1.950	2.300	2.850	2.350	---

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 40 - 110 m²

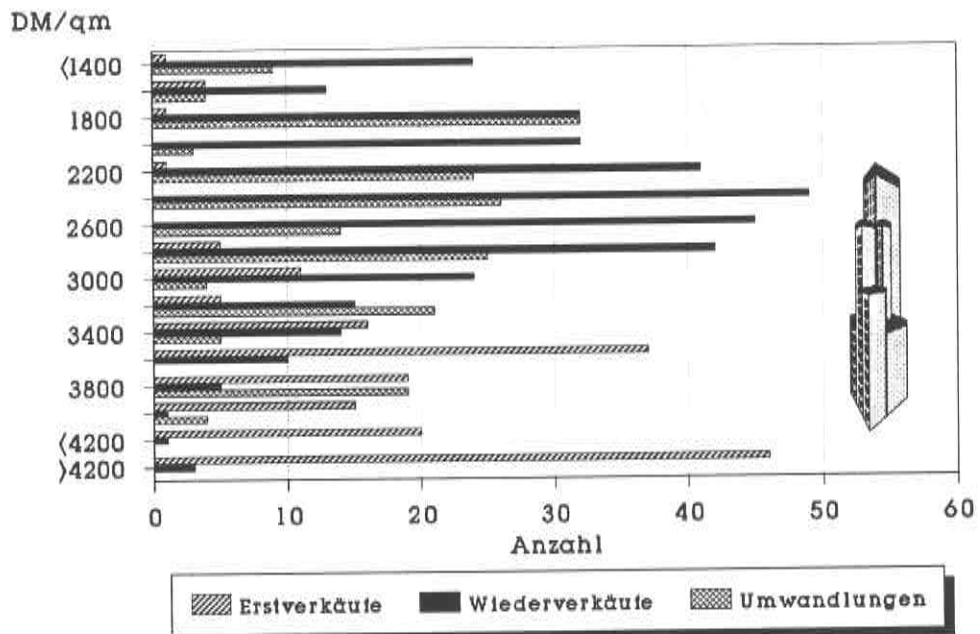
(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

Durchschnittliche Kaufpreise für Appartements und Eigentumswohnungen je DM/m² Wohnfläche *)

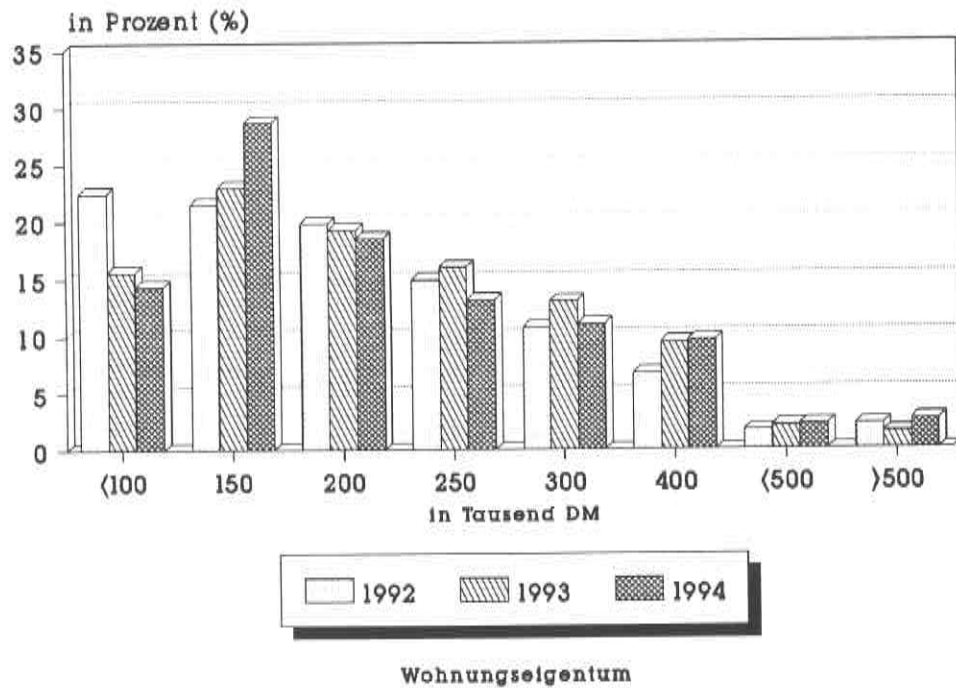
Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstver- käufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
	1993-94	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	4.450	2.300
Wohnungsgröße über 110 m ²	3.800	---

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung.

4.3.2 Verteilung der Preise in DM/qm



4.3.3 Kauffälle 1992-94 differenziert nach der Kaufpreishöhe



4.3.4 Liegenschaftszinssatz von vermieteten Eigentumswohnungen

In den Jahren 1993 und 1994 wurden 129 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von 5,-- DM/m² bis 18,-- DM/m²

Liegenschaftzinssätze von 1,0 % bis 7,6 %

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,8 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	über 7 %
Prozentuale Verteilung	18,6 %	15,5 %	22,5 %	20,1 %	11,6 %	8,5 %	3,1 %

Die Analyse ergab, daß die signifikante Einflußgröße der Quadratmetermietpreis ist unabhängig von der Wohnungsgröße (DM/m²).

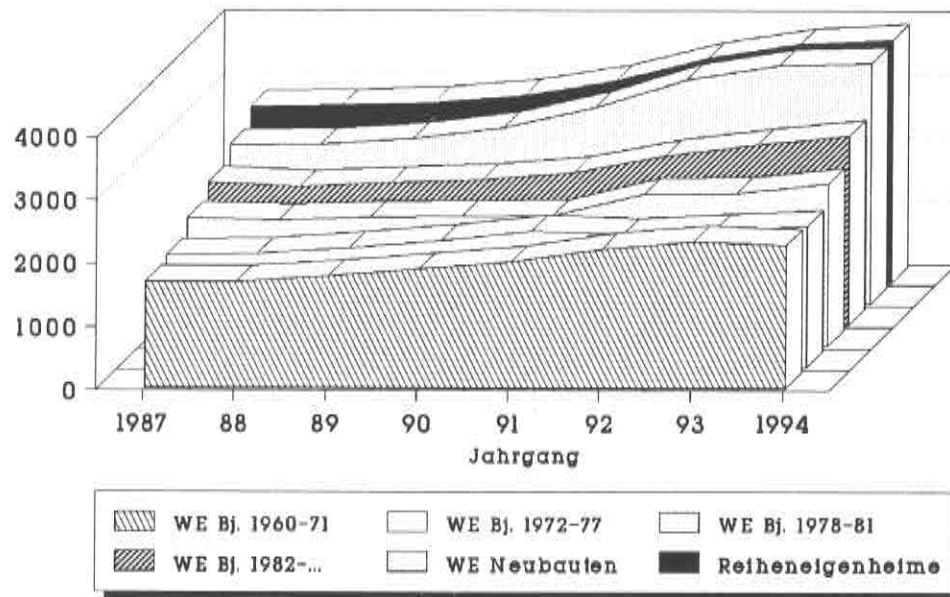
Die Korrelationskoeffizienten der übrigen Einflußgrößen bewegten sich zwischen - 0,2 und + 0,2 und sind somit nicht signifikant.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

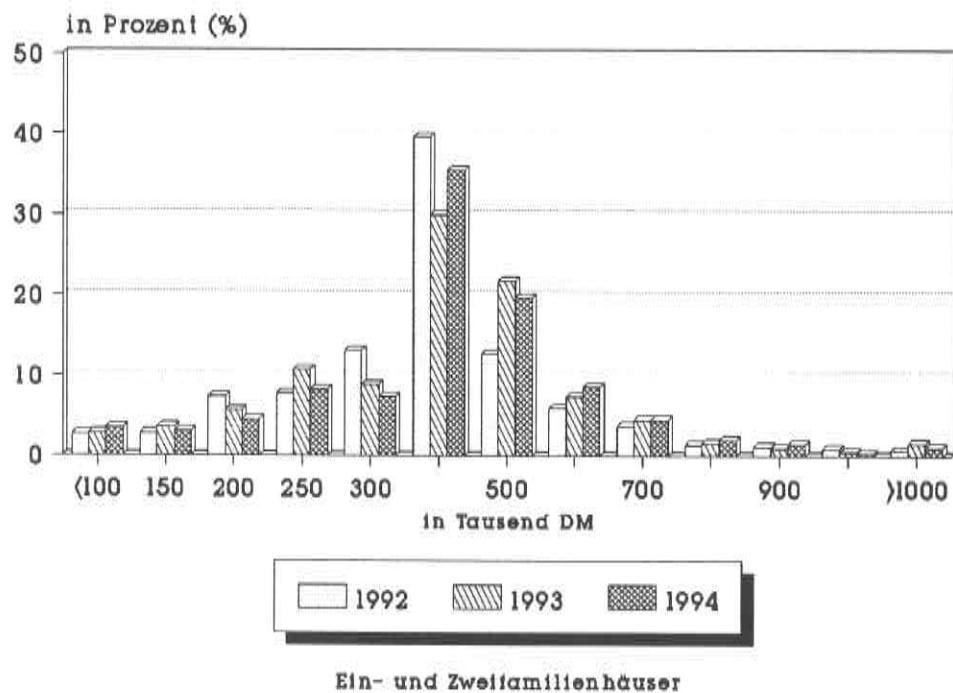
DM/m ²	6,--	7,--	8,--	9,--	10,--	11,--	12,--	13,--	14,--	15,--
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	2,4 %	2,9 %	3,3 %	3,7 %	4,2 %	4,6 %	5,0 %	5,5 %	5,9 %

(Je nach Art des Objektes sind die og. Liegenschaftszinssätze zu modifizieren)

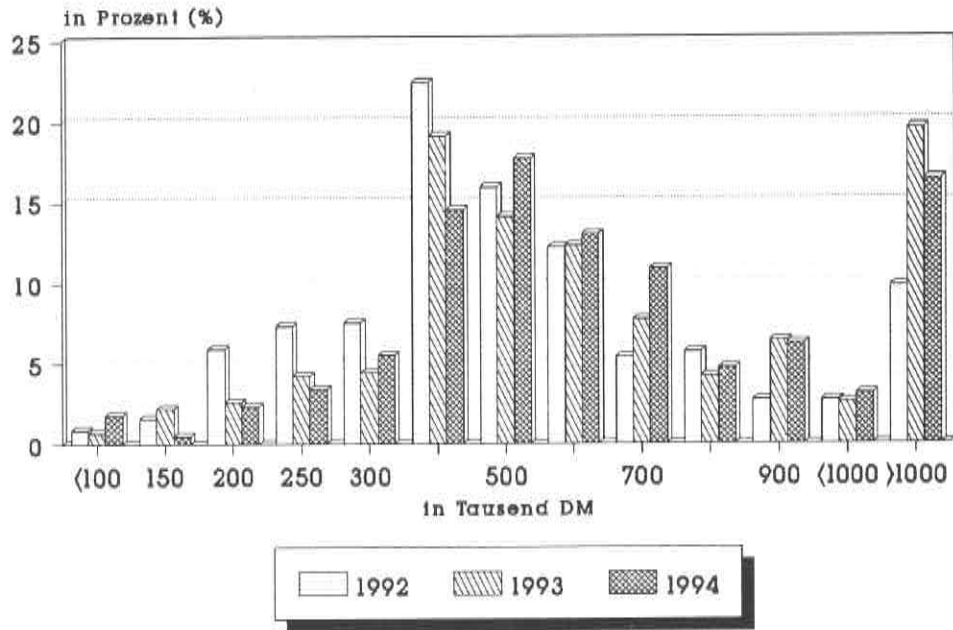
4.4 Kaufpreisentwicklung 1987-94 Wohnungseigentum und Reiheneigenheime



4.5 Kauffälle 1992-94 differenziert nach der Kaufpreishöhe

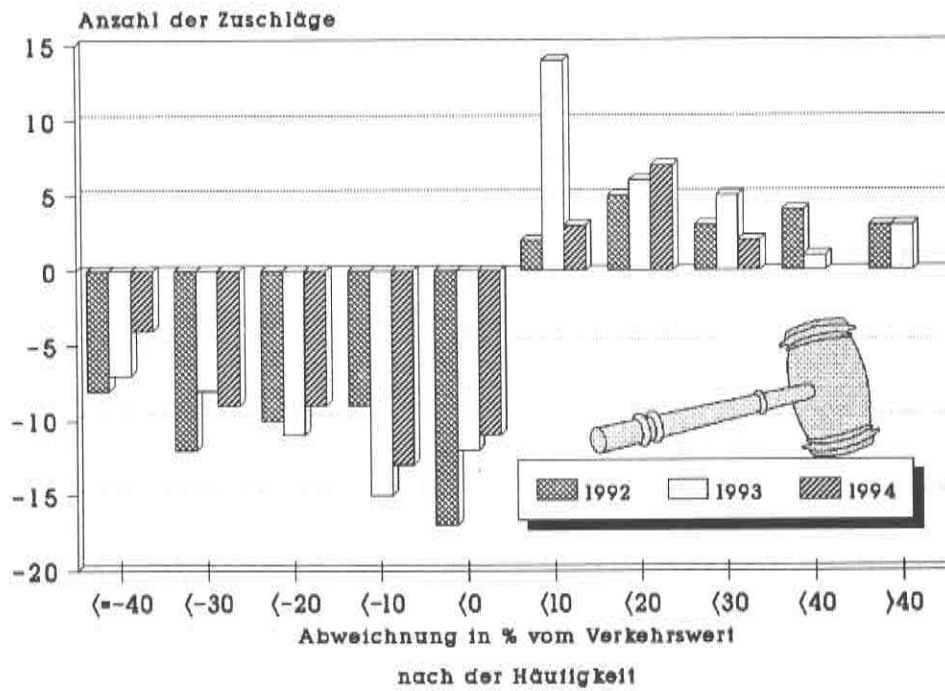


Kauffälle 1992-94 differenziert nach der Kaufpreishöhe



Mehrfamilienhäuser

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



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Als Fachbehörde des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind vom Regierungspräsidenten für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Mitglieder des Gutachterausschusses (ohne Vertreter der Finanzämter)

Herr Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski	- Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Manfred Ackermann	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Manfred Heuer	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Günter Schipp	- stv. Vorsitzender -
Herr Dipl.-Ing. Rainer Blinne	
Herr Prof. Dr. Hartmut Dieterich	
Herr Dipl. Betriebswirt Volker Döring	
Herr Dipl.-Ing. Dieter Exius	
Herr Dipl.-Ing. Herbert Middeldorf	
Herr Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth	
Herr Dipl.-Ing. Franz Sauerwald	
Herr Dipl.-Ing. Heinz Spiess	
Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg	
Herr Immobilien-Kaufmann Udo Wangard	

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere, die

- o Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (193 BauGB)
 - o Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
 - o Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte,
 - o Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung
-