



**DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND**

(Fachbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen)

**Grundstücksmarktbericht
1997**



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND

Grundstücksmarktbericht

1997

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 1997 des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund" gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997) 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 nur bedingt 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 1997

1.1	Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	4
1.2	Gliederung der Kaufverträge 1997	5
1.3	Umsatzanteile nach Anzahl der eingereichten Verträge	6
1.4	Marktanteile und Geldumsatz aus den eingereichten Verträgen	6

2. Unbebaute Grundstücke

2.1	Umsatzanteile nach der Anzahl der Verträge	7
2.2	Marktanteile und Geldumsatz	7
2.3	Flächenumsatz	8
2.4	Kauffälle differenziert nach der Höhe des Kaufpreises	8
2.5	Bodenrichtwerte	9
2.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte 1998 (Stichtag 31.12.1997)	10
2.5.2	Bodenindexreihen der verschiedenen Grundstücksarten	12
2.6	Kaufpreise von hausnahem Gartenland im Verhältnis zum Bodenrichtwert	13
2.7	Kaufpreise von Grundstücken für Wohnungseigentum im Verhältnis zum Bodenrichtwert	14
2.8	Preisentwicklungen in Dortmund in Beziehung zu anderen Preisentwicklungen	14
2.9	Erbbauszinssätze	15
2.10	Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund	15
2.11	Flächenumsatz von Bauerwartungs- und Rohbauland	16
2.12	Geldumsatz von Bauerwartungs- und Rohbauland	16

3. Bebaute Grundstücke

3.1	Ein- und Zweifamilienhäusern	17
3.1.1	Reiheneigenheime (Erstverkäufe)	17
3.1.2	Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert	17
3.1.3	Kauffälle differenziert der Höhe des Kaufpreises	18
3.2	Wohnungseigentum	19
3.2.1	Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum, Garagen und Einstellplätzen	19
3.2.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	21
3.2.3	Kauffälle differenziert nach der Höhe des Kaufpreises	22
3.3	Durchschnittliche Kaufpreise für schlüsselfertige Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	22

3.4	Mietwohnhäuser	
3.4.1	Liegenschaftszinssätze	23
3.4.2	Vergleichsfaktoren nach § 12 Wertermittlungsverordnung (WertV)	23
3.4.3	Kauffälle differenziert der Höhe des Kaufpreises	24
4.	Zwangsversteigerungsverfahren	
4.	Abweichung der Zuschläge von den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten	24
5.	Mietübersichten über Gewerbemieten	
5.1	Stadtzentrum	25
5.2	Innenstadtnahe Lage und Nebenzentren	26
6.	Auswärtige Immobilienerwerber	
	geordnet nach Postleitzahlenhauptbezirken	27

1. Grundstücksverkehr 1997

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 1997 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

3.945 Kaufverträge, davon

3.688 Kaufverträge über unbebaute und bebaute

Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von

1,378 Mrd. DM abgeschlossen worden.

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

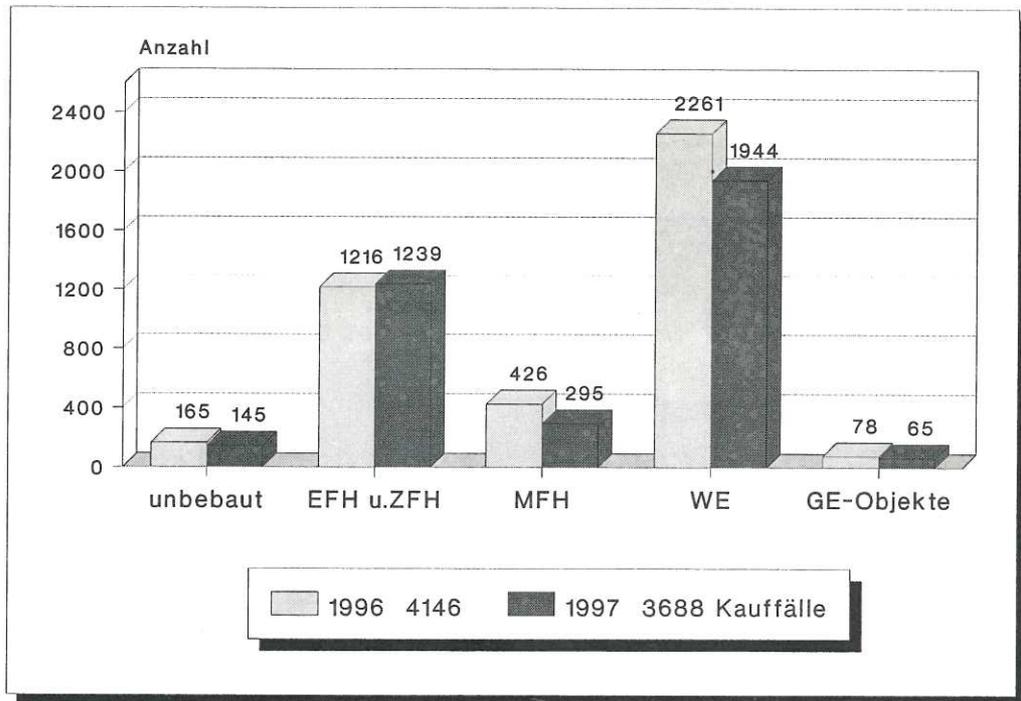
Bei den bebauten Grundstücken wird nach den Teilmärkten, Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH], Mehrfamilienhäuser [MFH], Wohnungseigentum [WE] und Gewerbeobjekte [GE-Objekte] unterschieden.

Kauffälle, die den Vorstufen von Bauland wie **Bauerwartungsland** (§ 4 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV)) und **Rohbauland** (§ 4 Abs. 3 WertV) zuzuordnen sind, sowie **landwirtschaftliche Grundstücke** (§ 4 Abs. 1 Ziffer 1 WertV) werden unter den Ziffer 2.10 bis 2.12 gesondert behandelt.

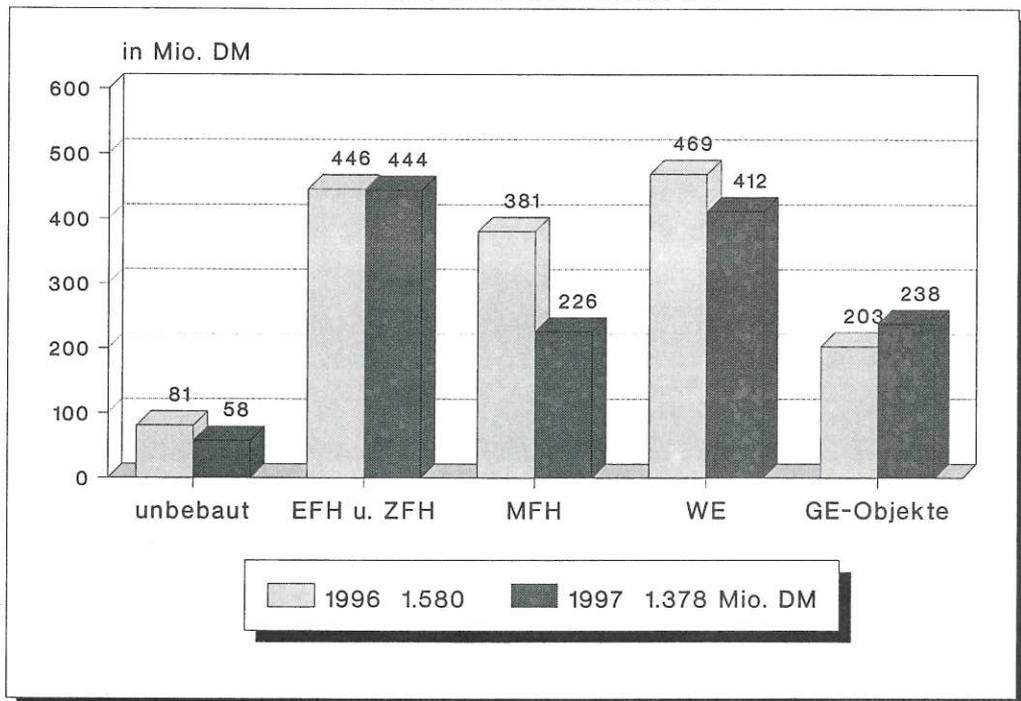
1.2 Gliederung der Kaufverträge



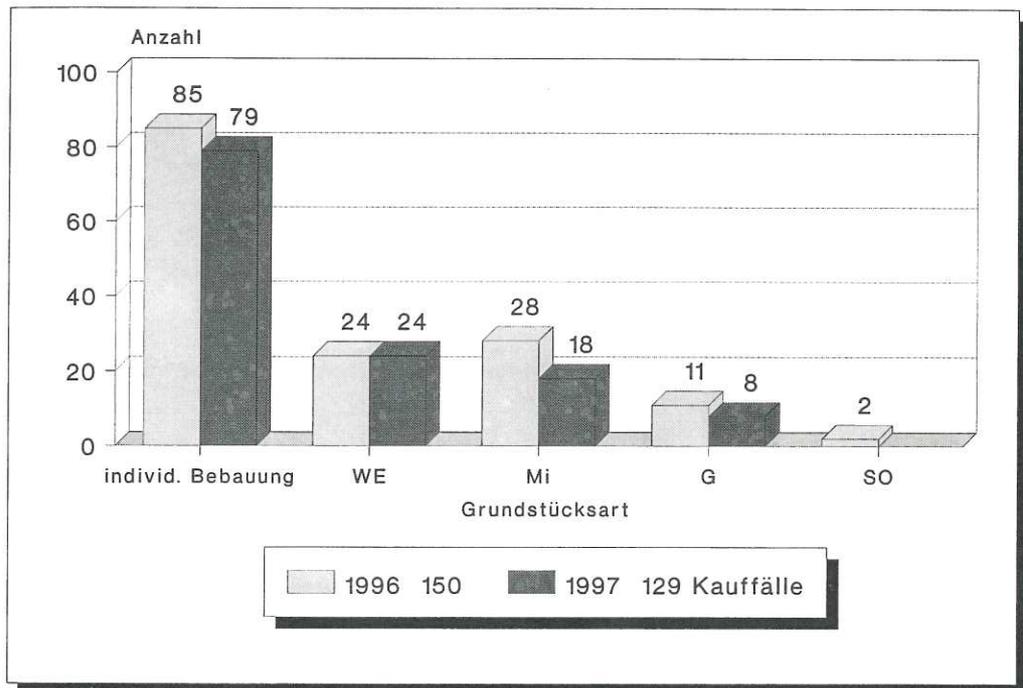
1.3 Umsatzentwicklung 1996 und 1997 nach Grundstücksarten



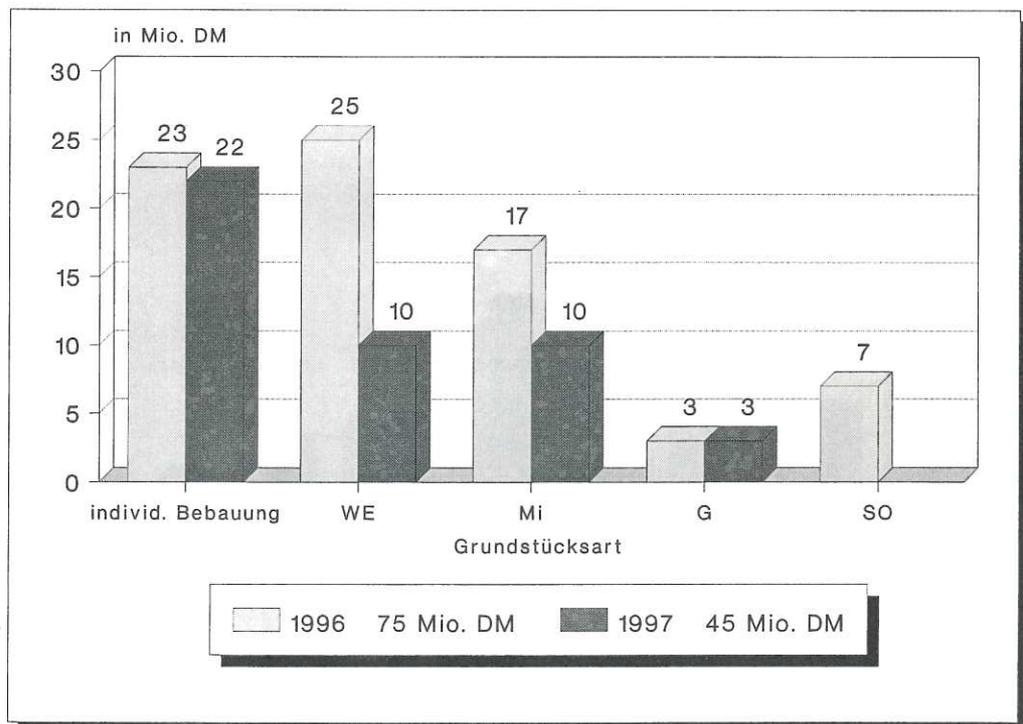
1.4 Geldumsatz 1996 und 1997 nach Grundstücksarten



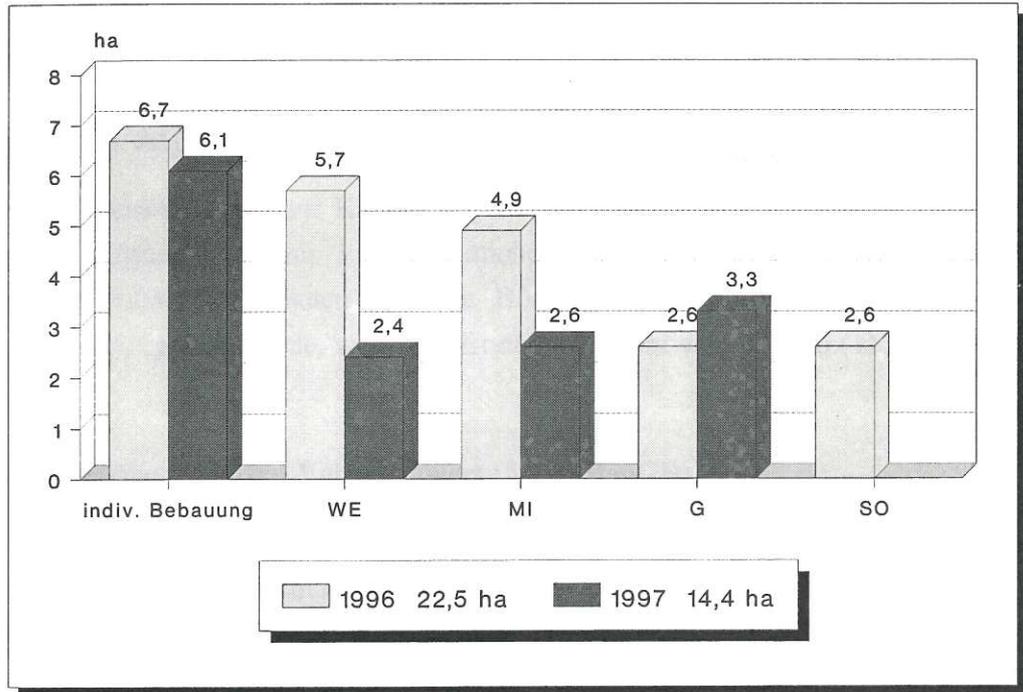
2. Unbebaute Grundstücke 2.1 Umsatz nach Anzahl der Verträge



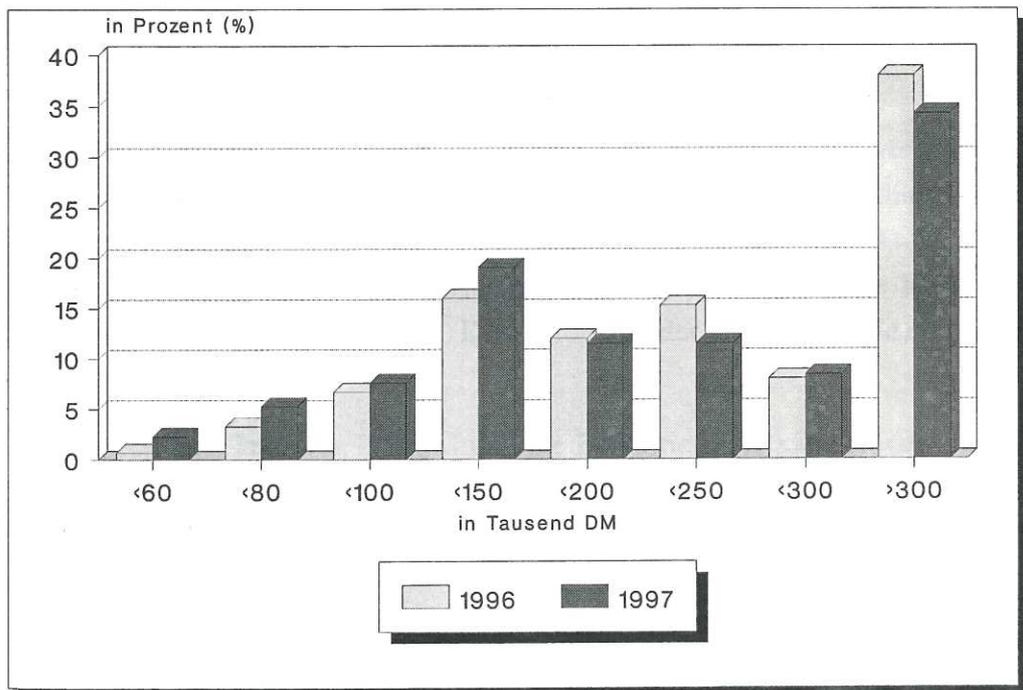
2.2 Marktanteile und Geldumsatz



2.3 Flächenumsatz 1996 und 1997 nach Grundstücksarten



2.4 Kauffälle 1996 und 1997 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 07.03.1990.

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 (§ 194 BauGB).

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 der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund herausgegeben. Nach Beschlußfassung durch den Gutachterausschuß wird die Karte für einen Monat in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, *Märkische Straße 24-26*, Zimmer 318, öffentlich ausgelegt. Darüberhinaus kann die Karte auch während der Sprechzeiten (Mo-Fr 8-12 h, Do 13-17 h) in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertkarte kann für 108 DM und die Bodenrichtwertkarte (Innenstadt) für 44 DM erworben werden. Für eine schriftliche Auskunft wird eine Gebühr von 30 DM und für einen Kartenausschnitt z. B. im Format DIN A 4 eine solche von 20 DM erhoben.

2.5.1 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:

DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



2.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte 1998 in DM/m² (Stichtag 31.12.1997)

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	-	-	300	IV	*490	*370	*280	*150	*120	*110
südliche und östliche Innenstadt, nördl. und südl. Gartenstadt	480	350	-	IV	*750	*550	*310	*170	-	*120
Asseln, Brackel, Husen, Körne, Kurl, Wambel, Wickede,	350	300	250	II	320	300	260	*150	*120	*120
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz	410	350	300	III	410	360	330	*160	*120	-
Benninghofen, Berghofen, Hachene, Holzen, Nieder- hofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	460	390	300	III	450	420	370	*160	-	*100
Brünninghausen, Buchholz, Kirchhörde, Lücklemburg, Syburg, Schnee	580	520	380	II	500	460	360	-	-	-
Hombruch <i>ohne</i> Kirchhörde, Lücklemburg; Oespel, Kley,	370	320	230	II	360	320	230	*150	*110	*100
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund <i>ohne</i> Oespel und Kley; Scharnhorst <i>ohne</i> Husen / Kurl, Innenstadt-West nur Dorstfeld	350	330	220	II	390	330	200	*130	*100	*90
*) in diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge wertmäßig enthalten										

2.5.2 Bodenindexreihen

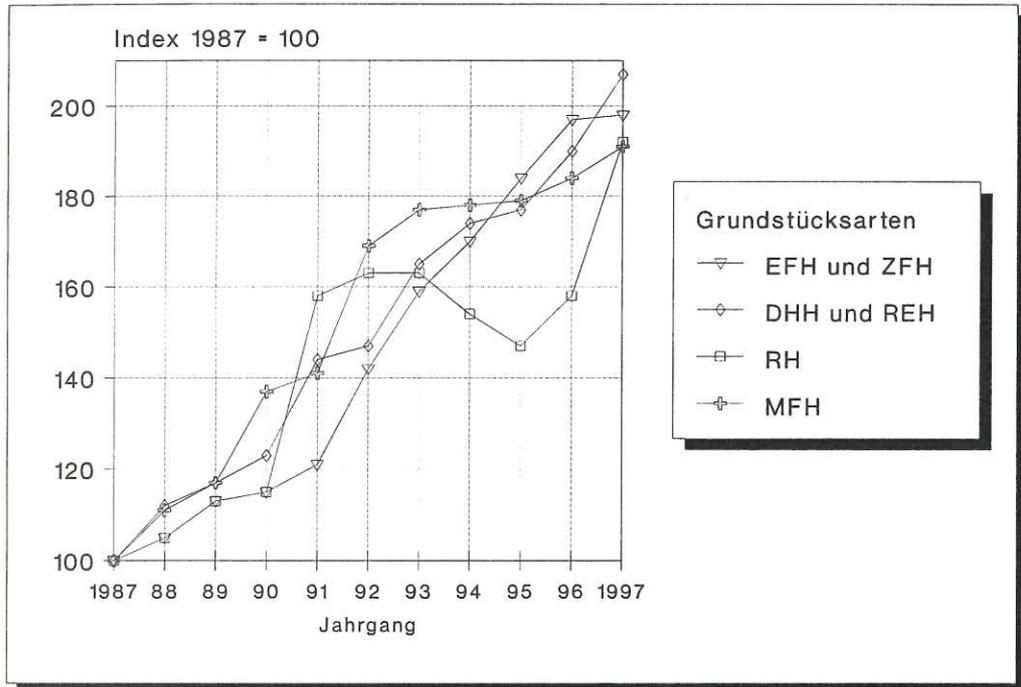
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die Bodenrichtwerte 1988 (Stichtag 31.12.1987) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Jahr	Bodenindexreihen							
	freistehende EFH und ZFH		DHH u. REH		Reihenmittel- häuser (RH)		MFH	
	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %
1987	100		100		100		100	
1988	105	5	112	12	105	5	111	11
1989	113	7,6	117	4,5	113	7,6	117	5,4
1990	117	3,5	123	5,1	115	1,8	137	17,1
1991	121	3,4	144	17,1	158	37,4	141	2,9
1992	142	17,4	147	2,1	163	3,2	169	19,2
1993	159	12	165	12,2	163	-	177	4,7
1994	170	6,9	174	5,4	154	- 5,5	178	0,6
1995	184	8,2	185	6,3	147	- 4,5	179	0,6
1996	197	7,2	190	7,2	158	7,2	187	4,5
1997	198	0,5	207	8,9	192	21,3	191	2,1

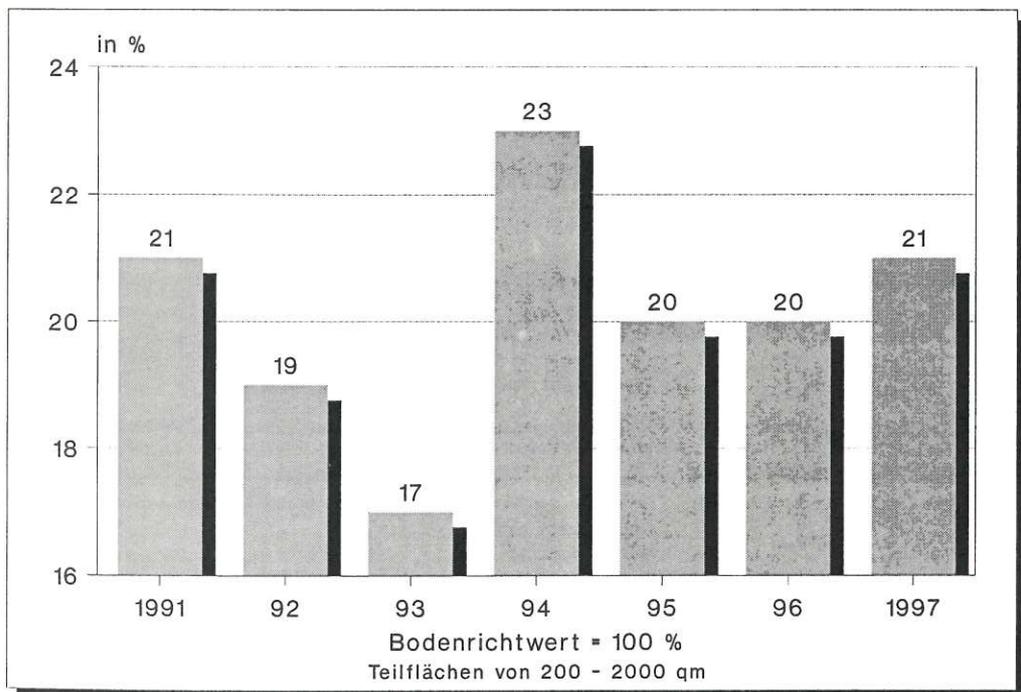
Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

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	Geschoßwohnungsbau,	Anzahl der Geschosse, Tiefe 35 - 40 m

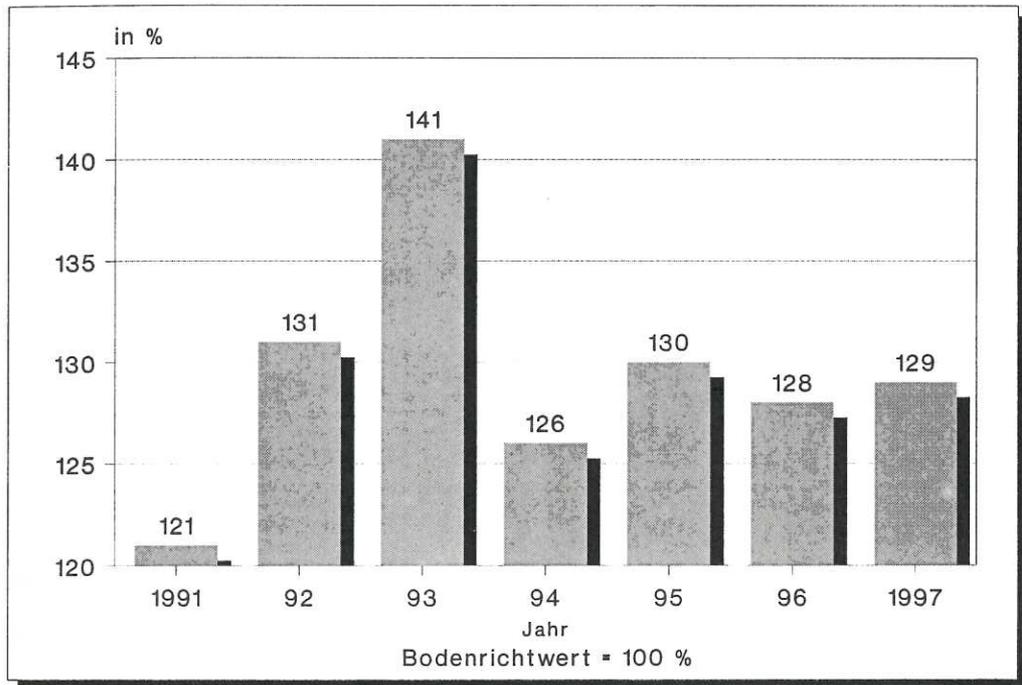
Bodenindexreihen 1987-1997 in Dortmund



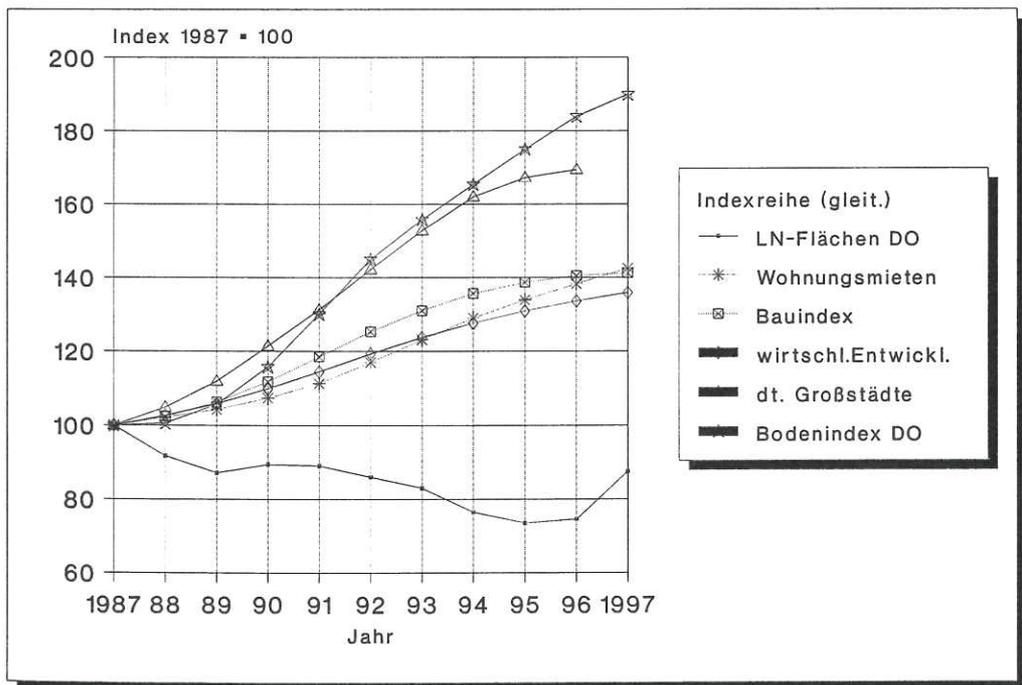
2.6 Kaufpreise von hausnahem Gartenland im Verhältnis zum Bodenrichtwert ebpl.



2.7 Kaufpreise von Grundstücken für WE im Verhältnis zum Bodenrichtwert



2.8 Preisentwicklung in Dortmund in Beziehung zu anderen Preisentwicklungen



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 Erbbauzinssätze vereinbart.

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

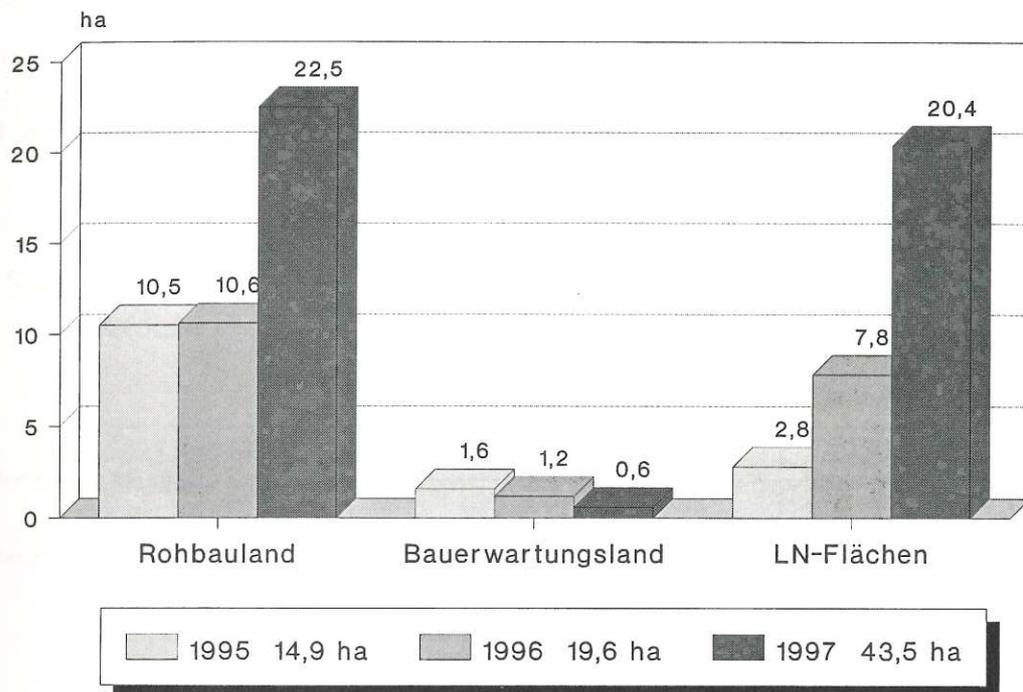
Üblich sind bei Wohngrundstücken 4 - 5 % und bei gewerblich zunutzenden Grundstücken 6 - 8 % des Bodenwertes.

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

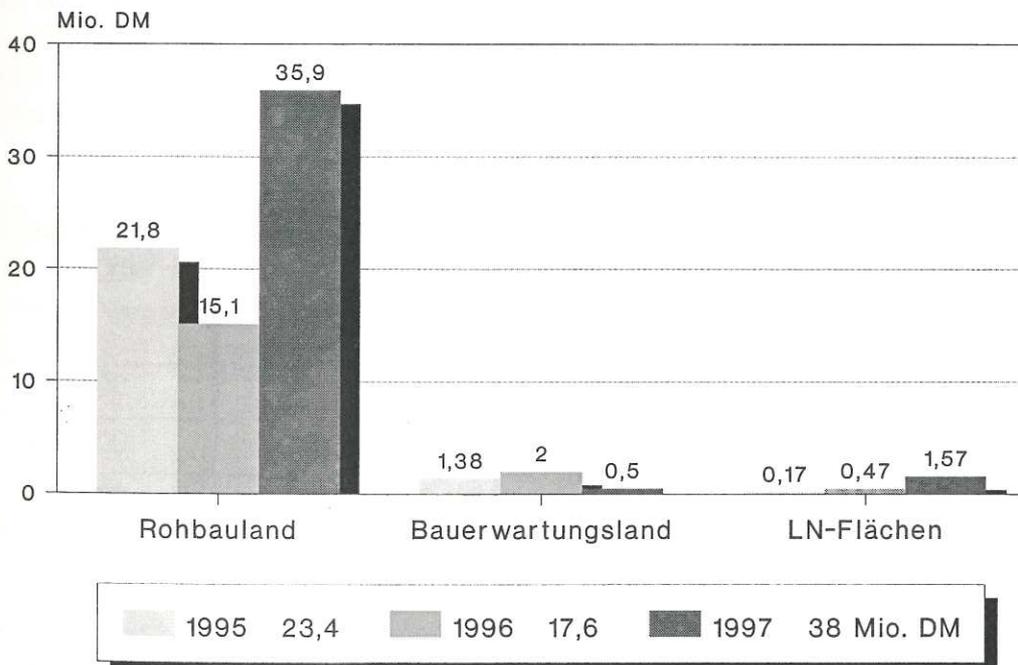
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert DM/m ²
1990	13	45,2	7,60
1991	5	10	8,20
1992	5	6	7,70
1993	10	10,7	6,80
1994	4	5,5	7,20
1995	5	2,8	6,00
1996	4	7,8	6,00
1997	5	20,4	7,70

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

2.11 Flächenumsatz 1995 bis 1997 nach sonstigen Grundstücksarten



2.12 Geldumsatz 1995 bis 1997 nach sonstigen Grundstücksarten



1997 Rohbau-/Bauerwartungsland 70%/28%
des entsprechenden Bodenrichtwertes

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.1.1 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.

Stadt Dortmund Gebietsteile	Reiheneigenheim (RH)		"Sparhaus"		
			Erbbaurecht		
	mit Keller	ohne/tw. Keller	mit Keller	ohne Keller	ohne Keller
	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgen-dortmund, Mengede, Scharnhorst	3.900	3.100	3.200	2.750	2.850
	8,3 *)	1,6 *)	23 *)	17 *)	+ 7,5 *)
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	4.050				3.250
	1,2 *)				6,5 *)
*) Änderungen in % zum Vorjahr					

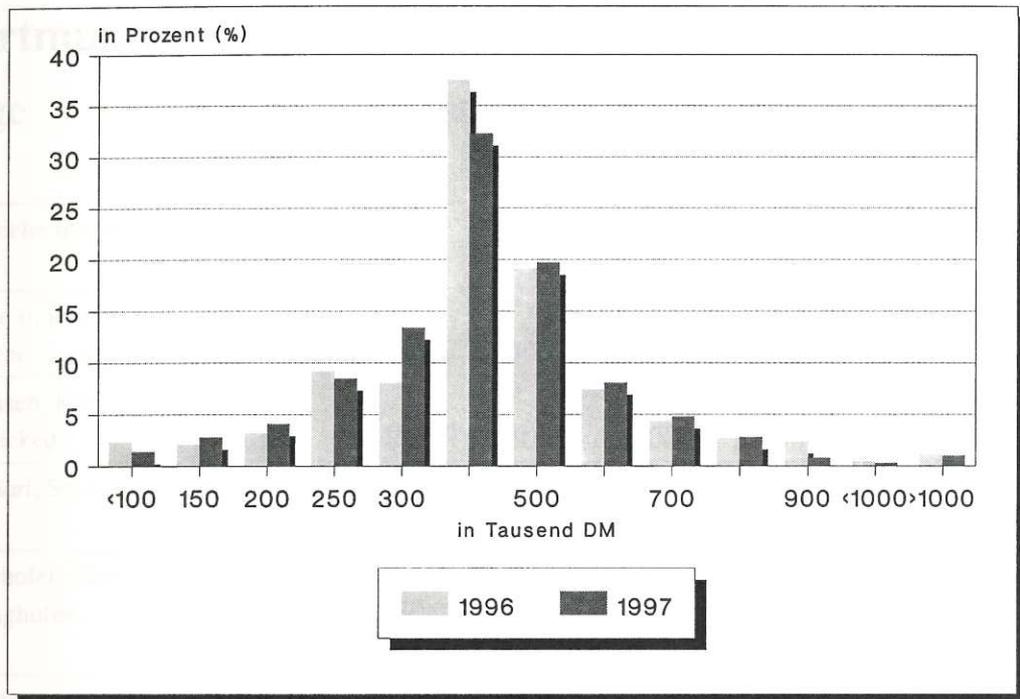
3.1.2 Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Im Zuge der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Geschäftsstelle ergaben sich für den Berichtszeitraum die nachfolgend mitgeteilten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale zutreffend.

Sachwert bis DM	Kaufpreisabweichung in %	Sachwert bis DM	Kaufpreisabweichung in %
	1997		1997
150.000	45	450.000	0
200.000	34	500.000	- 2
250.000	24	550.000	- 3
300.000	16	600.000	- 4
350.000	9	650.000	- 5
400.000	4		

Hinweis zur Benutzung: Interpolationen sind wegen der engen Staffellung nicht erforderlich, Extrapolationen nicht zulässig.

3.1.3 Kauffälle 1996 und 1997 differenziert nach der Kaufpreishöhe



3.2 Wohnungseigentum

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

Stadt Dortmund Lage	Erstver- käufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)					
		Baujahr					
		1996-97	1960 - 71	1972 - 80	1981 - 90	1991 -	bis 1948 1949 - (modernisiert)
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	3.950	2.550	2.450	3.000	3.450	2.450	2.500
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	3.950	2.700	2.500	3.150		2.700	2.900
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	3.600	2.400	2.400	2.700	3.500	-	2.600
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz	3.900	2.450	3.000	3.100	2.950	-	2.550
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	3.800	2.850	2.800	3.200	3.800	2.350	3.050
Buchholz, Brünninghausen, Kirchhörde, Lücklemborg, Syburg,	4.350	2.100	3.000	3.450	3.900	-	-
Stadtbezirk Hombruch <i>ohne</i> Kirchhörde, Lücklemborg; Oespel, Kley,	4.000	2.350	2.200	2.900	-	-	-
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund <i>ohne</i> Oespel, Kley; Scharnhorst <i>ohne</i> Husen und Kurl; Dorstfeld	3.600	2.450	2.100	2.900	3.300	2.000	2.300

*) 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	
		1996-97	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	4.950	2.600	
Wohnungsgröße über 110 m ²	3.850	---	

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) DM	Wiederverkäufe *)			
		DM			
		unterer	mittlerer	oberer	
		Kaufpreisbereich (DM/m ²)			
Garage	15.000	Garage	9.000	12.000	15.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	17.000	Stellplatz in einer Tiefgarage, jeweils abhängig von der Höhe des Kaufpreises für das Wohnungs-/Teileigentum bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche in DM/m ²	11.000	14.000	17.000
Carport	11.000				
*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert,					

3.2.2 Liegenschaftszinssatz von vermieteten Eigentumswohnungen

1995 bis 1997 wurden 362 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von 5,50 DM/m² bis 21,-- DM/m²

Liegenschaftszinssätze von 1,0 % bis 8 %

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) 10,40 DM/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,9 %

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) 13,50 DM/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,6 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	über 7 %
Prozentuale Verteilung	9,5 %	14,9 %	38,8 %	23,8 %	6,5 %	3,8 %	2,7 %

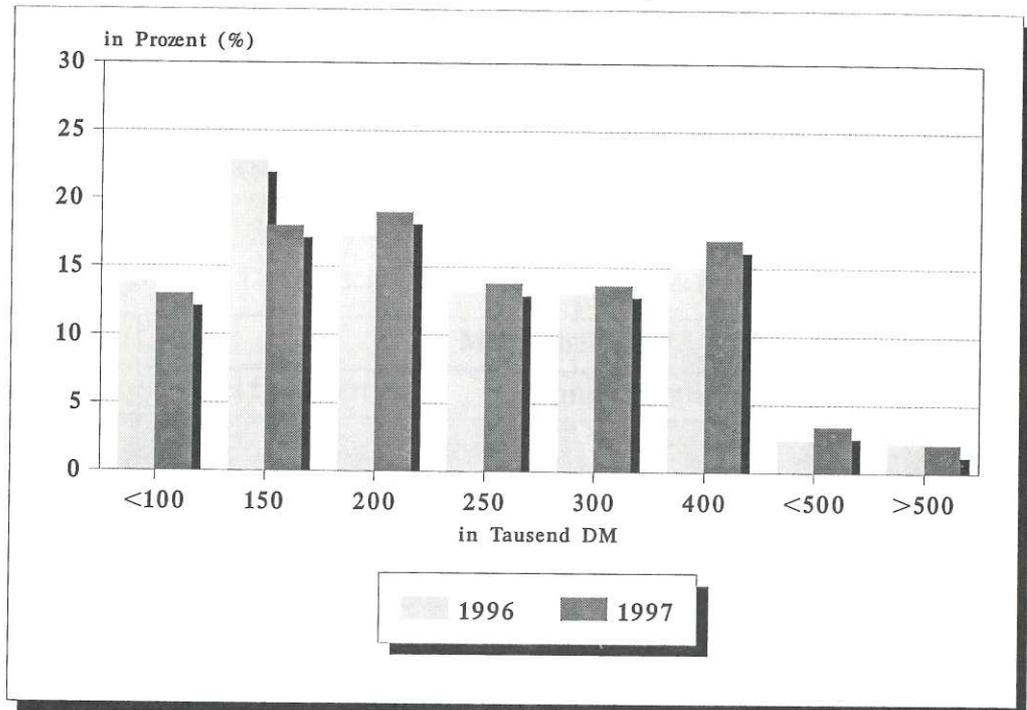
Die Analyse ergab, daß die signifikante Einflußgröße der Quadratmetermietpreis ist unabhängig von der Wohnungsgröße (DM/m²).

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

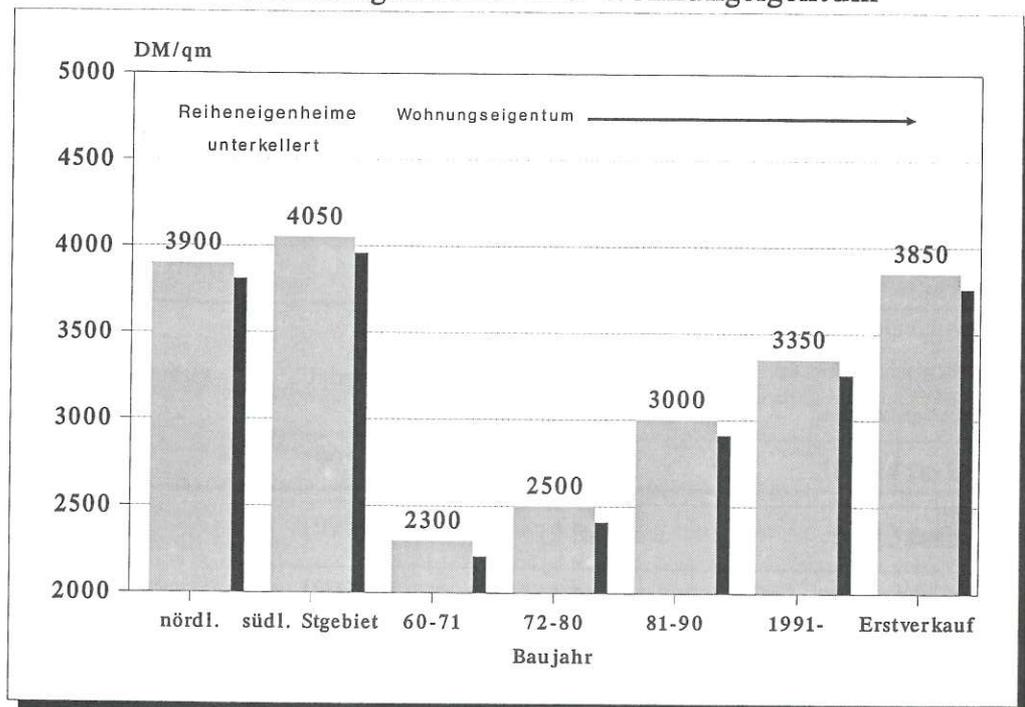
DM/m ²	6,--	7,--	8,--	9,--	10,--	11,--	12,--	13,--	14,--	15,--
Liegenschaftszinssatz (normale Ausstattung)	2 %	2,4 %	3 %	3,4 %	3,9 %	4,4 %				
Liegenschaftszinssatz (gehobene Ausstattung)	2,3 %	2,5 %	2,6 %	2,8 %	3 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %	3,7 %	3,9 %

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

3.2.3 Kauffälle 1996 und 1997 differenziert nach der Kaufpreishöhe



3.3 Durchschnittliche Kaufpreise 1997 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum



3.4 Mietwohnhäuser

3.4.1 Liegenschaftszinssätze

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 %
1994	5 - 5,5	5,5
1995	5 - 5,5	4,5 - 5
1996	5 - 5,5	4,5 - 5
1997	5 - 5,5	4 - 4,5

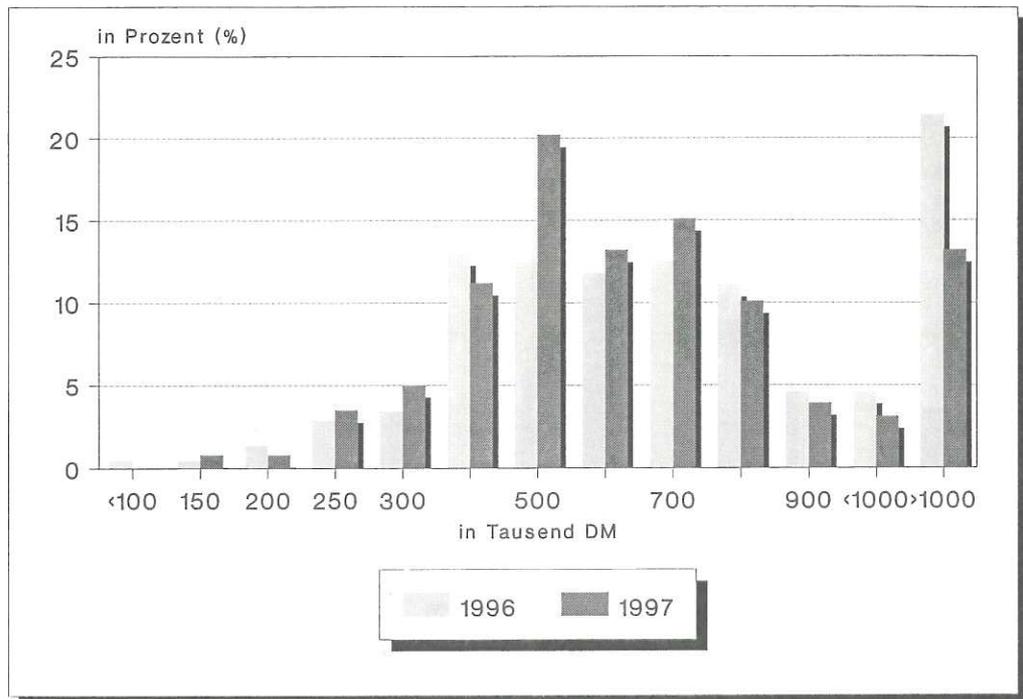
3.4.2 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der Ertragsfaktor (§ 12 WertermittlungsVO) dienen.

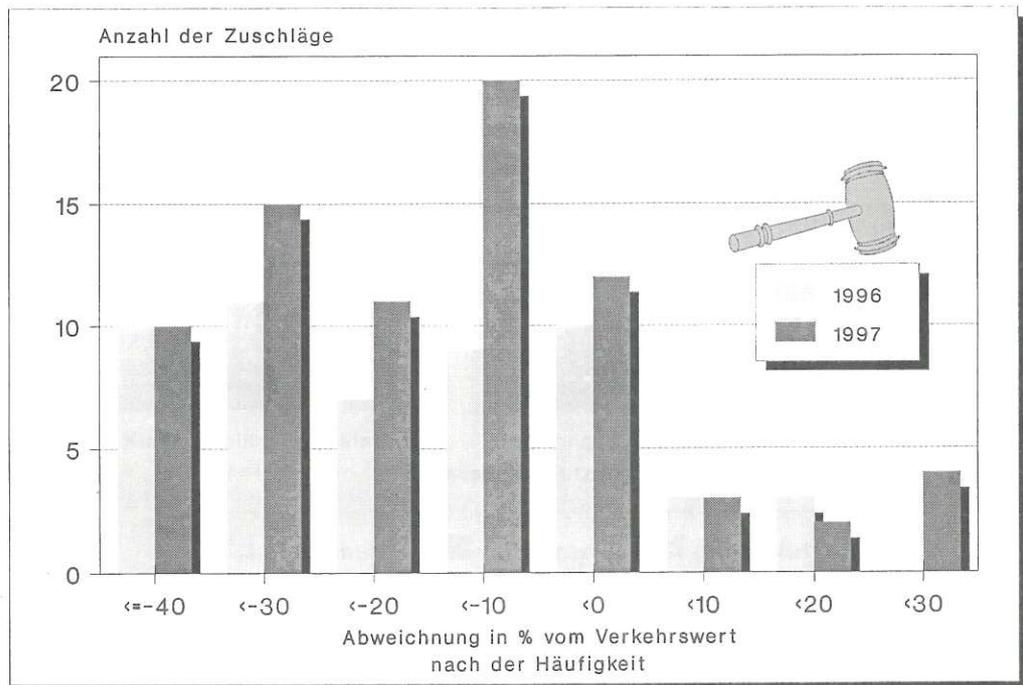
Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertermittlungsVO) abgeleitet. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Gesamtes Stadtgebiet ohne Kirchhörde und Lücklemberg	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	1995	11 - 16 fache	10 - 14 fache
1996	10 - 15 fache	9 - 13 fache	
1997	10 - 16 fache	10 - 15 fache	
	des Jahresrohertrages		

3.4.3 Kauffälle 1996 und 1997 differenziert nach der Kaufpreishöhe

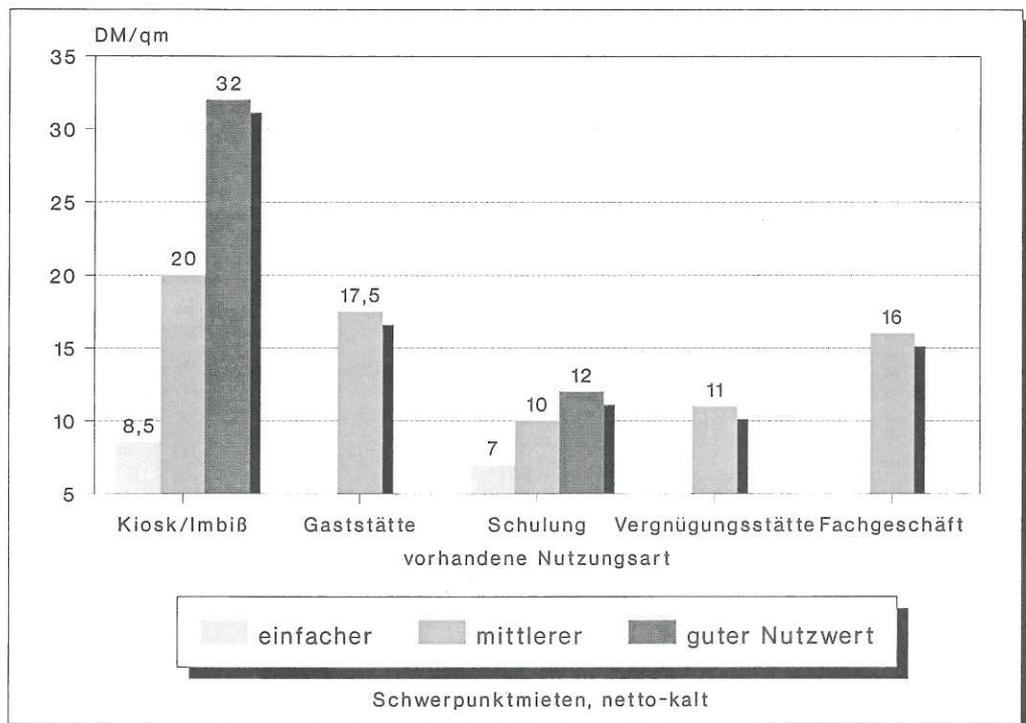
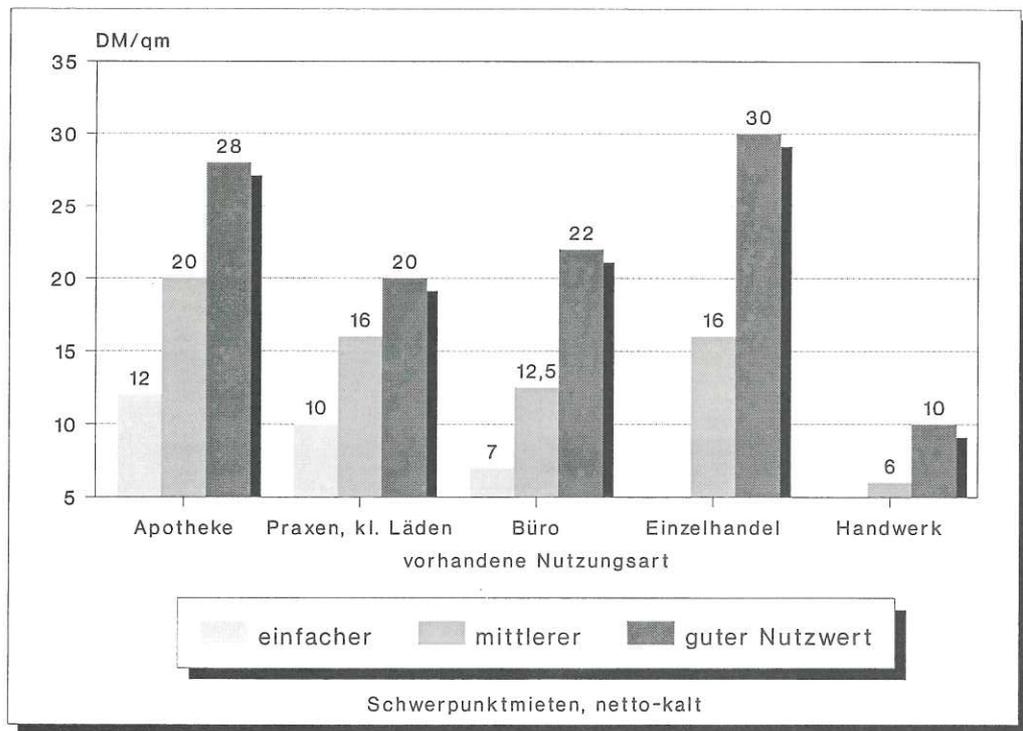


4. Abweichungen der Zuschläge in Zwangsversteigerungen von den Verkehrswerten

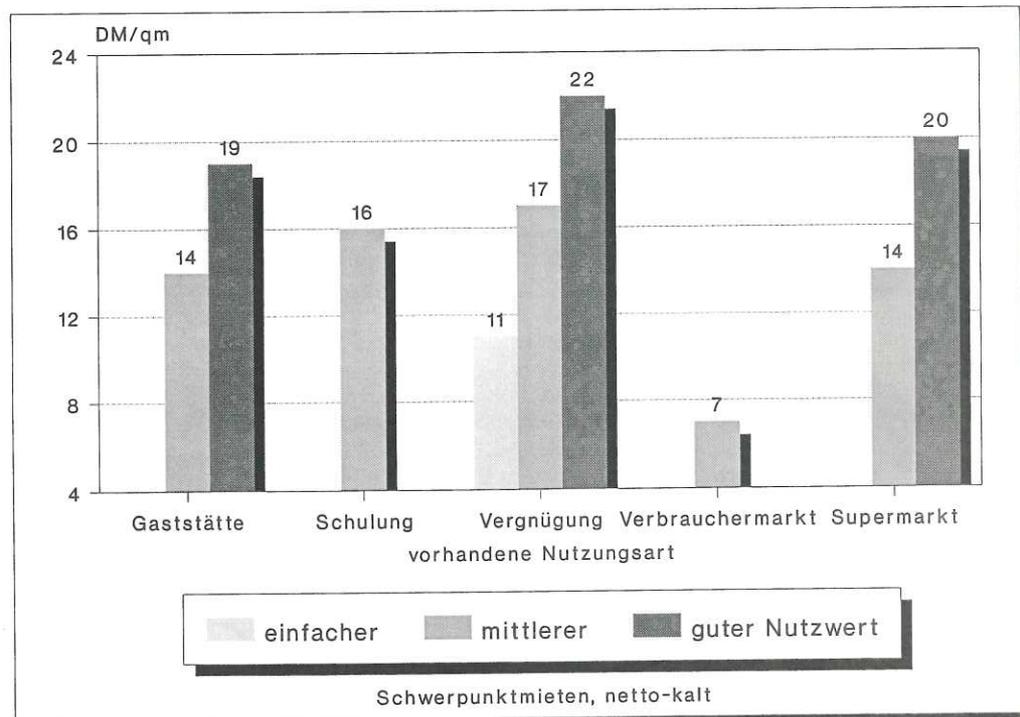
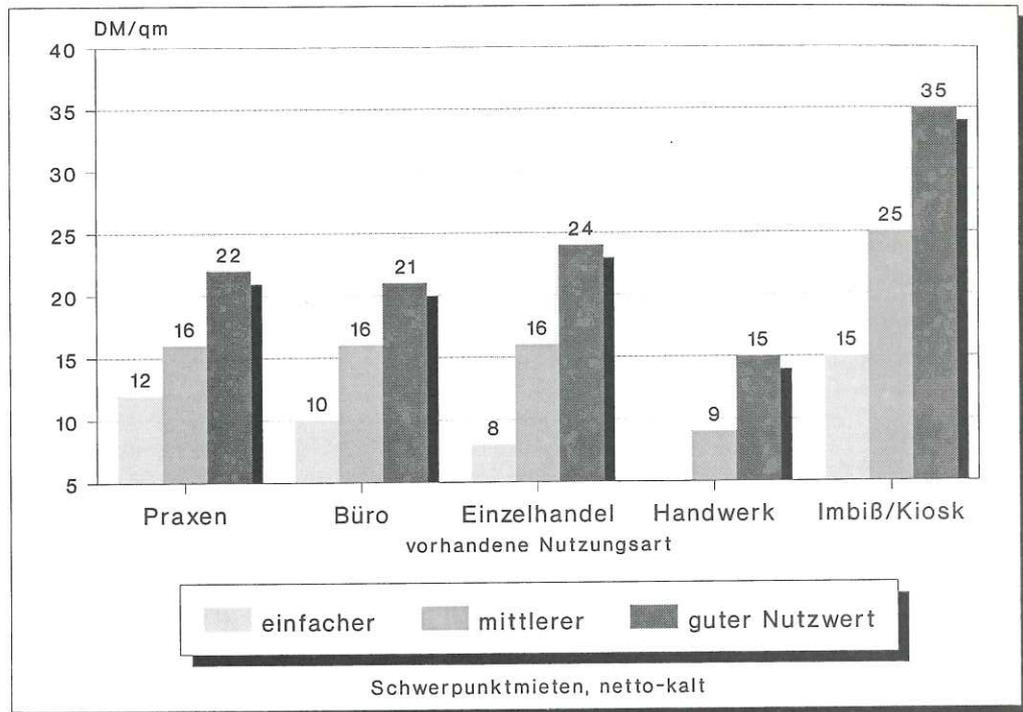


5. Mietübersichten über Gewerbemieten

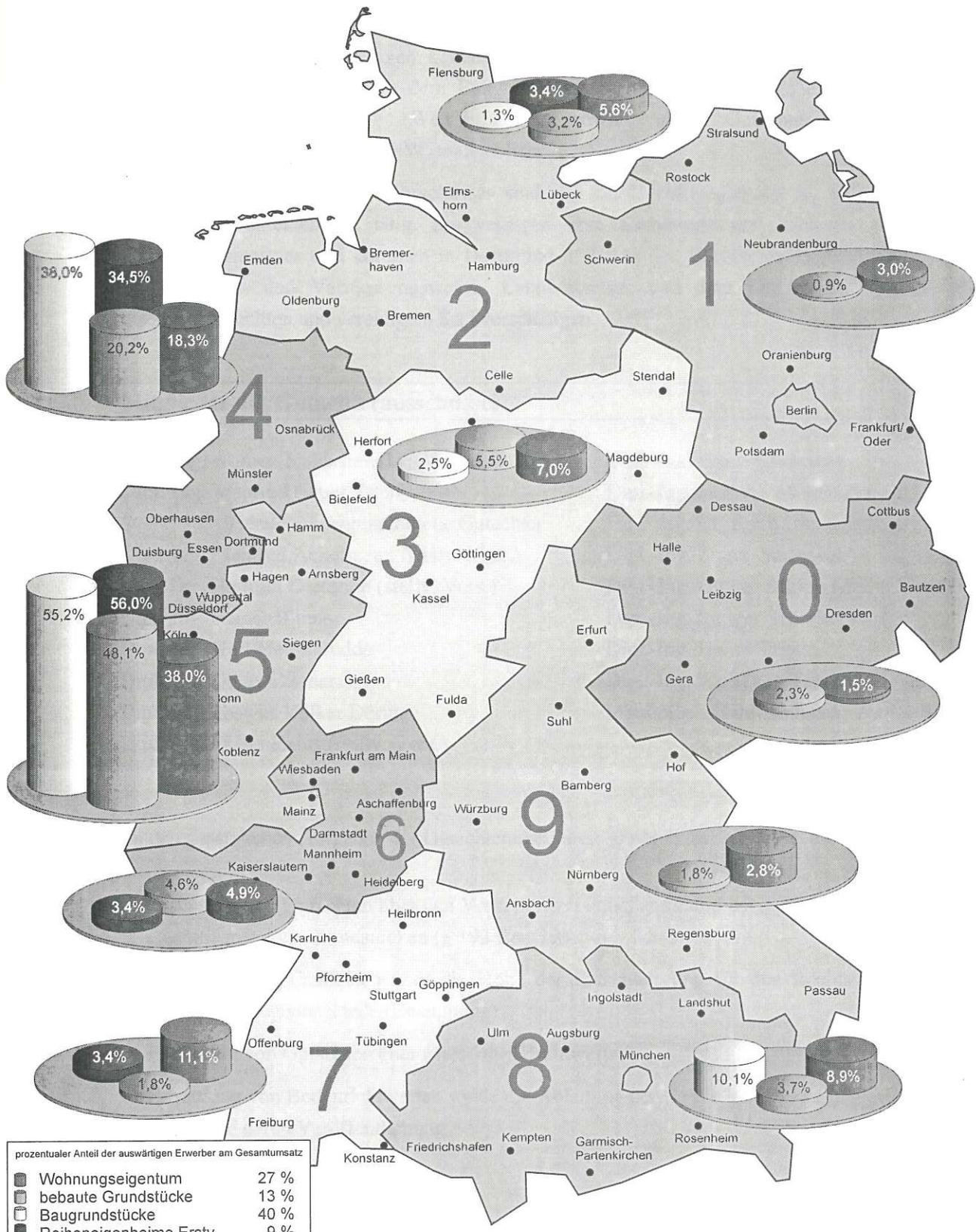
5.1 Stadtzentrum ohne TOP-Lagen



5.2 Innenstadtnahe Lage u. Nebenzentren



6. Auswärtige Immobilienerwerber geordnet nach Postleitzahlhauptbezirken



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 01.01.1998 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Als Fachbehörde des jeweiligen Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV 98) sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung 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

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (Vors.)	Dipl.-Ing. Harro Kranefeld
Dipl.-Ing. Manfred Heuer (stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Herbert Middeldorf
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth
Dipl.-Ing. Manfred Ackermann (stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Franz Sauerwald
Prof. Dr. Hartmut Dieterich (stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Günter Schipp (stellv. Vors.)
Dipl.-Ing. Rainer Blinne	Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde	Dipl.-Ing. Heinz Spiess
Dipl.-Ing. Dieter Dänner	Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg
Dipl. Betriebswirt Volker Döring	Immobilien-Kaufmann Udo Wangard
Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. Vors.)	

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere, die

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- das Erteilen von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte (§ 11 GAVO) an jedermann und
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 10 GAVO) an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Begründung ihrer Gutachten sowie an Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

Geschäftsstelle:

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 312-324
Fax (0231) 50 - 2 66 58

Herr Dipl.-Ing. Heuer
Herr Dipl.-Ing. Stütz

Geschäftsführer
stellv. Geschäftsführer

F (0231) 50 - 2 26 26
F (0231) 50 - 2 38 58

Bodenrichtwertauskünfte:

Frau Barkhausen
Herr Kastilahn

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

Kartenvertrieb:

Stadt Dortmund
- Vermessungs- und Katasteramt -

Märkische Straße 24-26
44122 Dortmund

Sprechzeiten und Telefonate:

Mo, Di, Fr
Donnerstag
Mittwoch

8 - 12 Uhr
13 - 17 Uhr
geschlossen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski

Gestaltung: Dipl.-Ing. Manfred Heuer

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