



DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT DORTMUND

Grundstücksmarktbericht 1998

## Der Grundstücksmarkt in Dortmund im Jahre 1998

### **Vorwort**

Der Grundstücksmarktbericht 1998 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
<b>1. Grundstücksverkehr 1998</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Umsatzentwicklung 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Geldumsatz 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten</b>	<b>6</b>
<b>2. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Marktanteile und Geldumsatz</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Flächenumsatz 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Kauffälle 1996 bis 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe</b>	<b>8</b>
<b>2.5 Bodenrichtwerte</b>	<b>9</b>
2.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte	10
2.5.2 Bodenindexreihen	12
<b>2.6 Hausnahes Gartenland</b>	<b>13</b>
<b>2.7 Kaufpreise von Grundstücken für Wohnungseigentum</b>	<b>14</b>
<b>2.8 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich</b>	<b>14</b>
<b>2.9 Erbbauzinsätze</b>	<b>15</b>
<b>2.10 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund</b>	<b>15</b>
<b>2.11 Flächenumsatz 1996 bis 1998 nach sonstigen Grundstücksarten</b>	<b>16</b>
<b>2.12 Geldumsatz 1996 bis 1998 nach sonstigen Grundstücksarten</b>	<b>16</b>
<b>3. Bebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
<b>3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>17</b>
3.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)	17
3.1.2 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe	17
3.1.3 Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern	18

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>3.2 Wohnungseigentum</b>	<b>19</b>
3.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	19
3.2.2 Durchschnittl. Kaufpreise für Appartements und Eigentumswohnungen	19
3.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	20
3.2.4 Liegenschaftszinssatz von vermieteten Eigentumswohnungen	21
3.2.5 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe	22
<b>3.3 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum</b>	<b>22</b>
<b>3.4 Mietwohnhäuser</b>	<b>23</b>
3.4.1 Liegenschaftszinssätze	23
3.4.2 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV	23
3.4.3 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe	24
<b>4. Zwangsversteigerungsverfahren</b>	<b>24</b>
<b>5. Mietübersicht über Gewerbemieten</b>	<b>25</b>
<b>5.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren</b>	<b>26</b>

## 1. Grundstücksverkehr 1998

### 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 1998 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

4.658 Kaufverträge, davon

**4.341** Kaufverträge über unbebaute und bebaute  
Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von

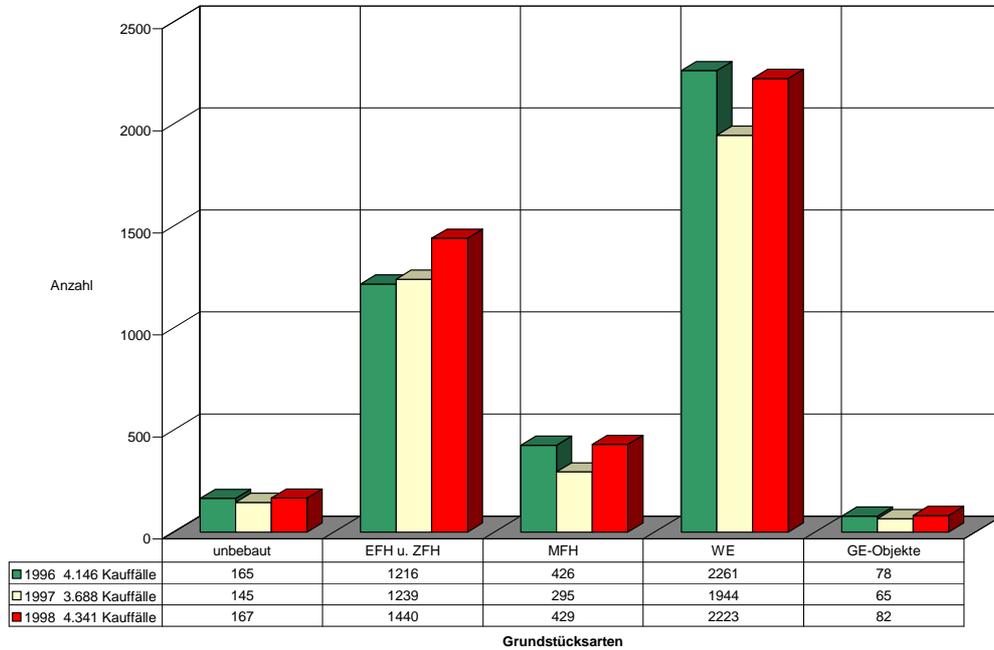
**2.086 Mrd. DM** abgeschlossen worden.

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

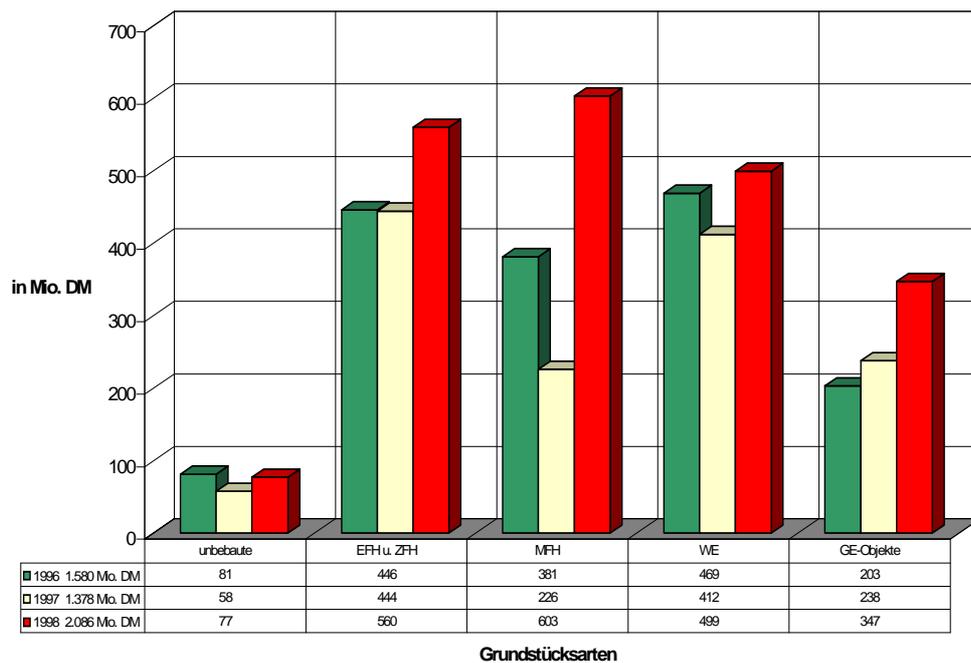
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten, Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH], Mehrfamilienhäuser [MFH], Wohnungseigentum [WE] und Gewerbeobjekte [GE-Objekte] unterschieden.

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 Ziffern 2.10 bis 2.12 gesondert behandelt.

**1.2 Umsatzentwicklung 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten**

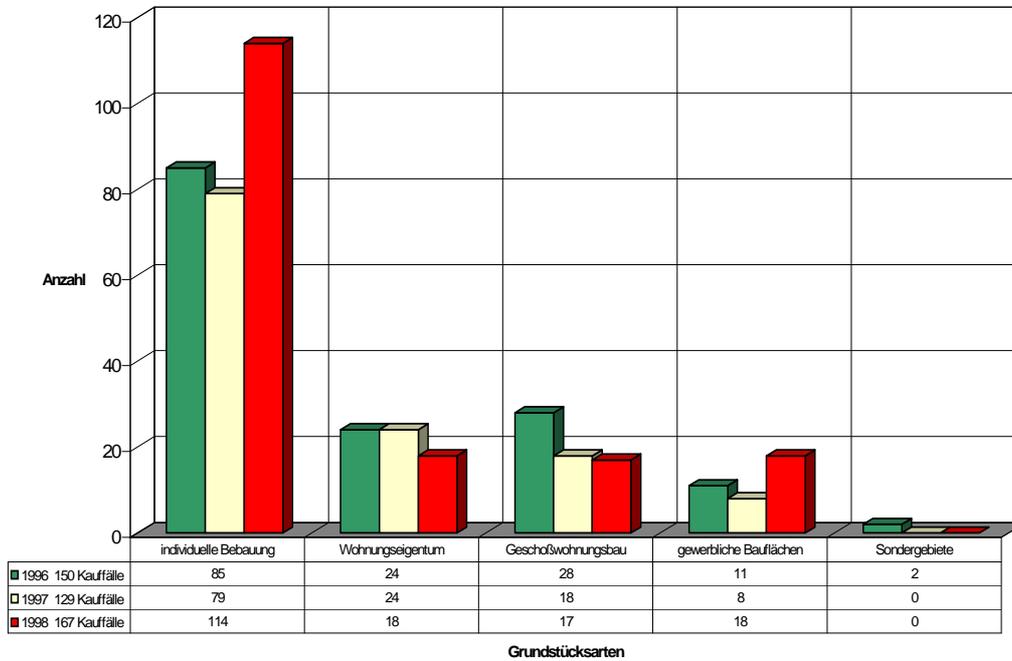


**1.3 Geldumsatz 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten**

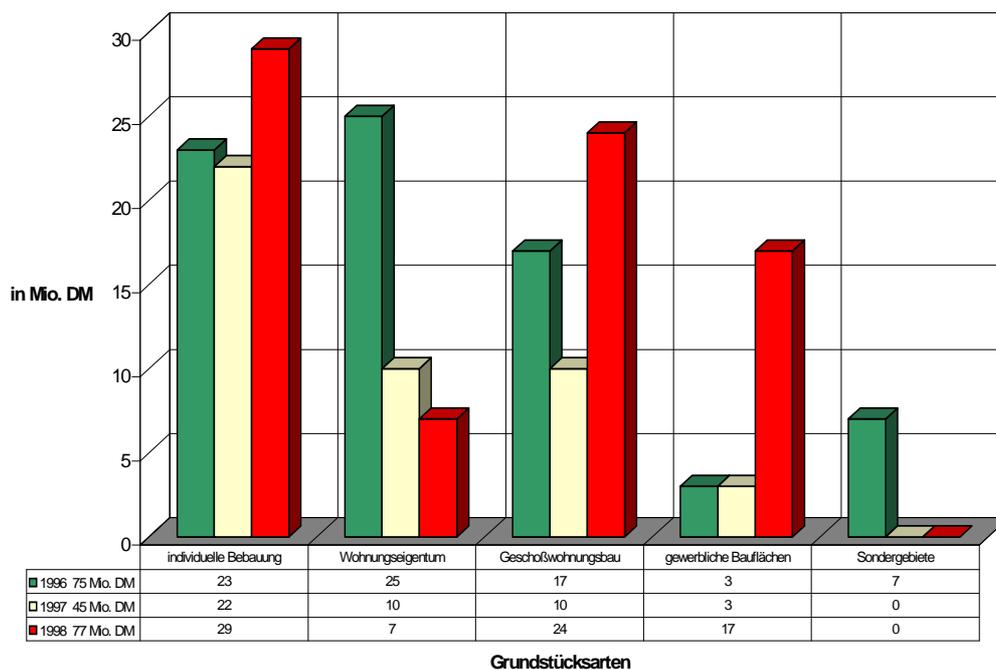


## 2. Unbebaute Grundstücke

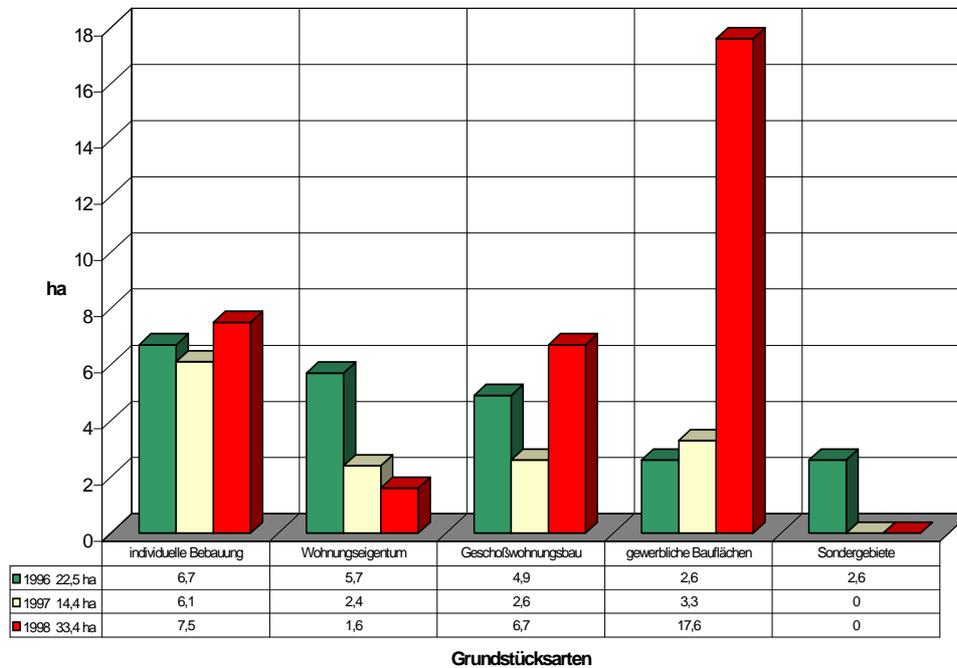
### 2.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge



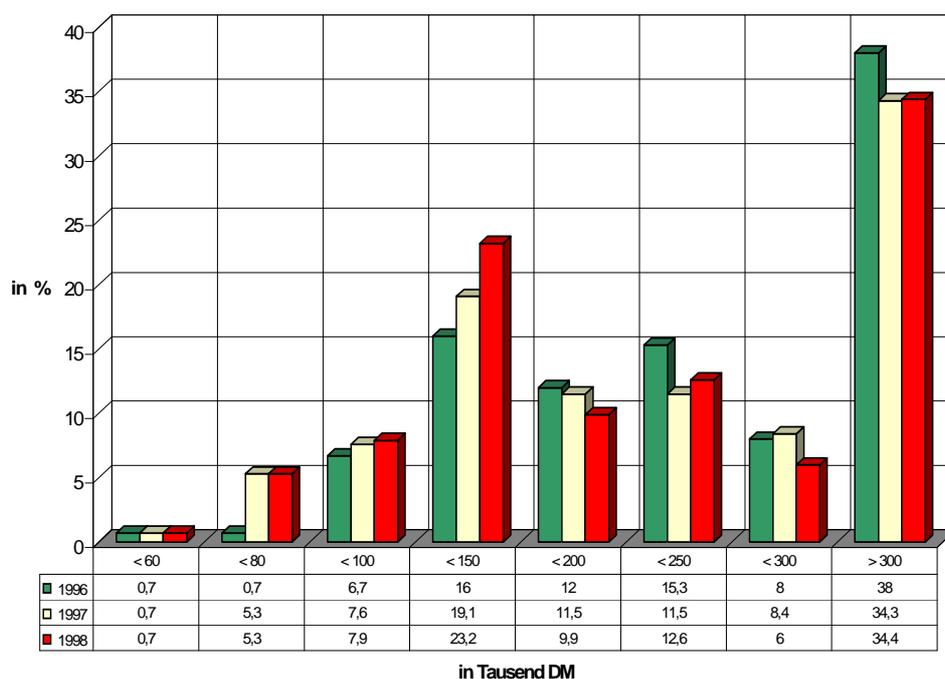
### 2.2 Marktanteile und Geldumsatz



### 2.3 Flächenumsatz 1996 bis 1998 nach Grundstücksarten



### 2.4 Kauffälle 1996 bis 1998 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, Di, Fr 8-12 h, Do 13-17 h) in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

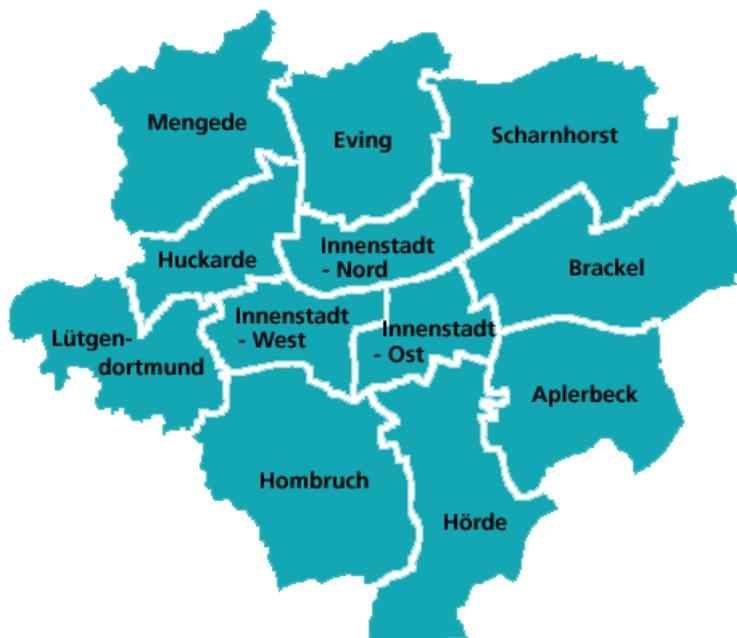
Die Bodenrichtwertkarte ist für 108 DM und die Bodenrichtwertkarte (Innenstadt) für 44 DM zu erwerben. Für eine schriftliche Auskunft wird eine Gebühr von 30 DM und für einen Kartenausschnitt beispielsweise in DIN A 4 Format eine solche von 20 DM erhoben.

### 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 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:

## DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



Übersicht über die Bodenrichtwerte 1999 in DM/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.1998)

Stadt Dortmund Gebietsteile, Stadtbezirk(e)	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Ge- schoss zahl	2.5.1.a.1.1 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	290	260	*150	*120	*120
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz,	440	350	300	III	410	360	330	*160	*120	---
Benninghofen, Berghofen, Hachene, Holzen, Nieder- hofen, Wellinghofen, Wich- linghofen	480	430	300	III	450	420	370	*160	---	*100
Brünnighausen, Buchholz, Kirchhörde, Lücklemburg, Syburg, Schnee	600	500	400	II	500	480	360	---	---	---
Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemburg; Oespel, Kley,	370	340	250	II	360	320	250	*150	*110	*100
St. Bez. Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; St. Bez. Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	350	330	230	II	390	330	200	*130	*100	*90

\*) in diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB wertmäßig enthalten

Die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch werden derzeit bei der Auswertung der Kaufverträge (s. § 195 BauGB) wertmäßig in älteren Wohngebieten mit 50 DM/m<sup>2</sup> berücksichtigt. In Neubaugebieten kann der Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der Straße, Ausgleichsmaßnahmen etc. 80-120 DM/m<sup>2</sup> betragen.

## 2.5.2 Bodenindexreihen

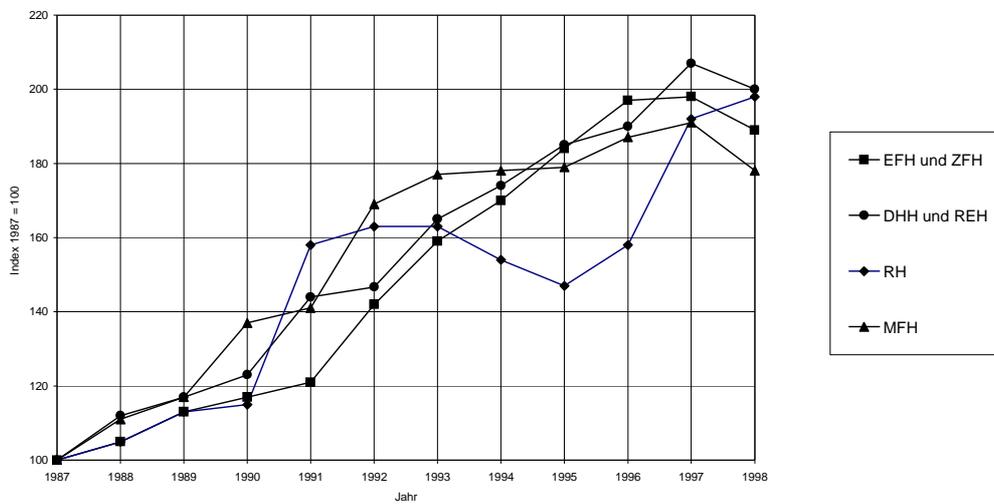
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die Bodenrichtwerte 1988 (Stichtag 31.12.1987) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Jahr	Freistehende EFH und ZFH		DHH u. REH		Reihenmittelhäuser (RH)		MFH	
	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %
<b>1987</b>	100		100		100		100	
<b>1988</b>	105	5	112	12	105	5	111	11
<b>1989</b>	113	7,6	117	4,5	113	7,6	117	5,4
<b>1990</b>	117	3,5	123	5,1	115	1,8	137	17,1
<b>1991</b>	121	3,4	144	17,1	158	37,4	141	2,9
<b>1992</b>	142	17,4	147	2,1	163	3,2	169	19,2
<b>1993</b>	159	12	165	12,2	163	-	177	4,7
<b>1994</b>	170	6,9	174	5,4	154	- 5,5	178	0,6
<b>1995</b>	184	8,2	185	6,3	147	- 4,5	179	0,6
<b>1996</b>	197	7,2	190	7,2	158	7,2	187	4,5
<b>1997</b>	198	0,5	207	8,9	192	21,3	191	2,1
<b>1998</b>	189	-4,5	200	-3,4	198	3,1	178	-6,8

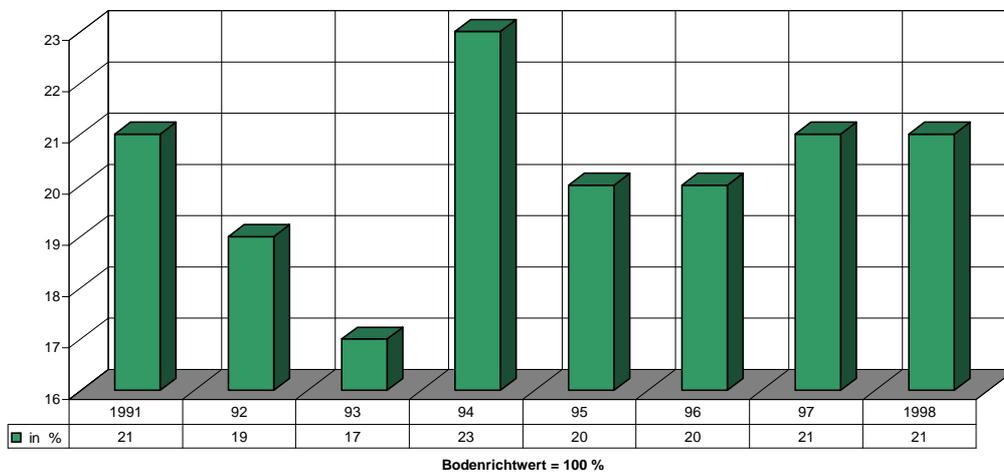
## Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

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

### Bodenindexreihen 1987-1998 in Dortmund



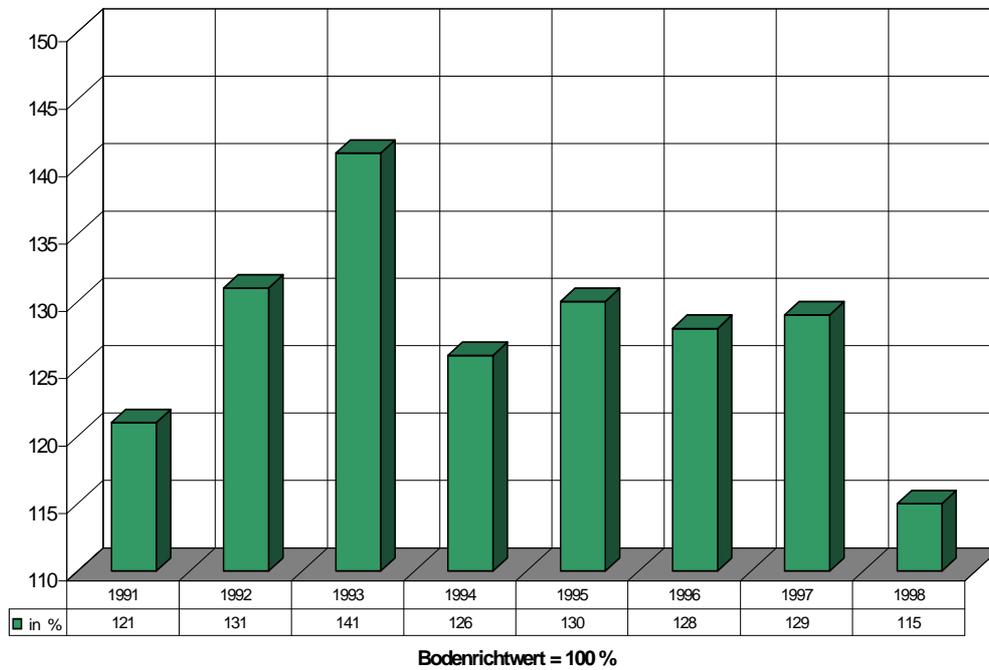
## 2.6 Hausnahes Gartenland



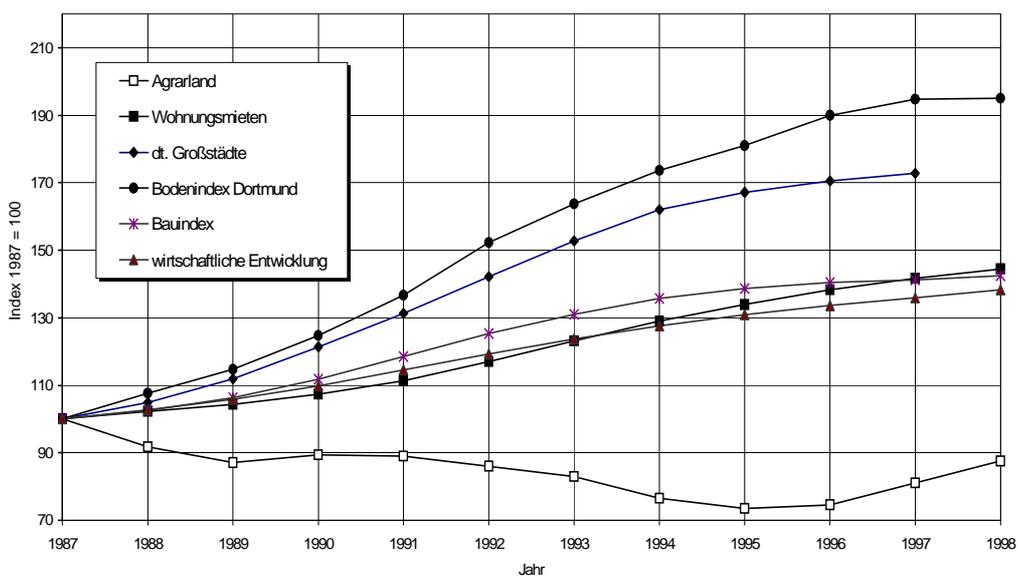
Kaufpreise von hausnahem Gartenland im Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert. Teilflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>.

## 2.7 Kaufpreise von Grundstücken für Wohnungseigentum

im Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert



## 2.8 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich



## 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 3-4 % und bei gewerblich zu nutzenden Grundstücken 6 bis 8 % des Bodenwertes.

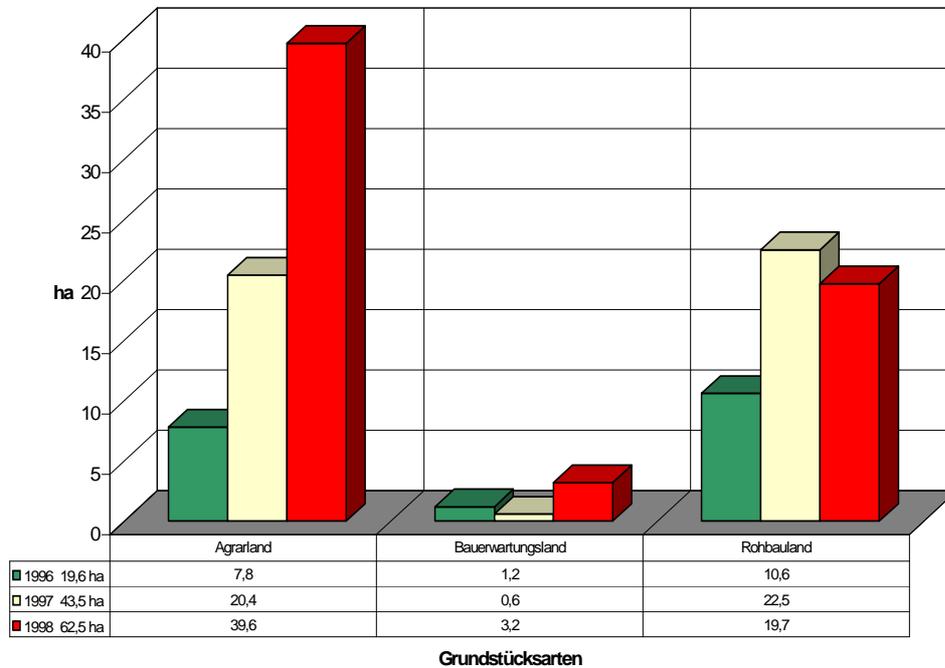
## 2.10 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund

Fächenumsatz und Preisentwicklung

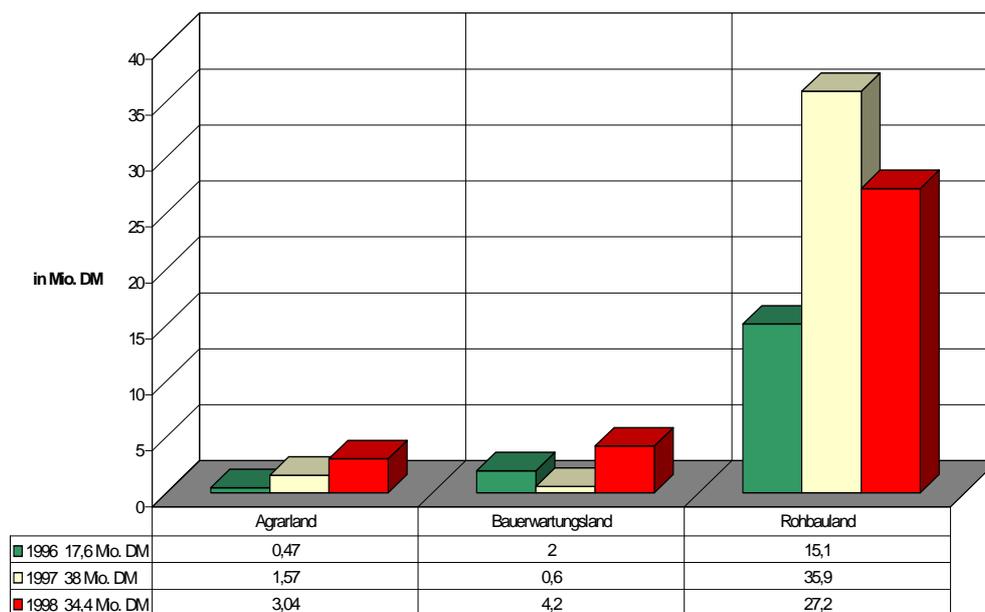
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert DM/m <sup>2</sup>
1990	13	45,2	7,6
1991	5	10	8,2
1992	5	6	7,7
1993	10	10,7	6,8
1994	4	5,5	7,2
1995	5	2,8	6
1996	4	7,8	6
1997	5	20,4	7,7
1998	9	39,4	7,7

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 1996 bis 1998 nach sonstigen Grundstücksarten**



**2.12 Geldumsatz 1996 bis 1998 nach sonstigen Grundstücksarten**



1998: Rohbauland 66 %, Bauerwartungsland 34 %  
des entsprechenden erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes

### 3. Bebaute Grundstücke

#### 3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

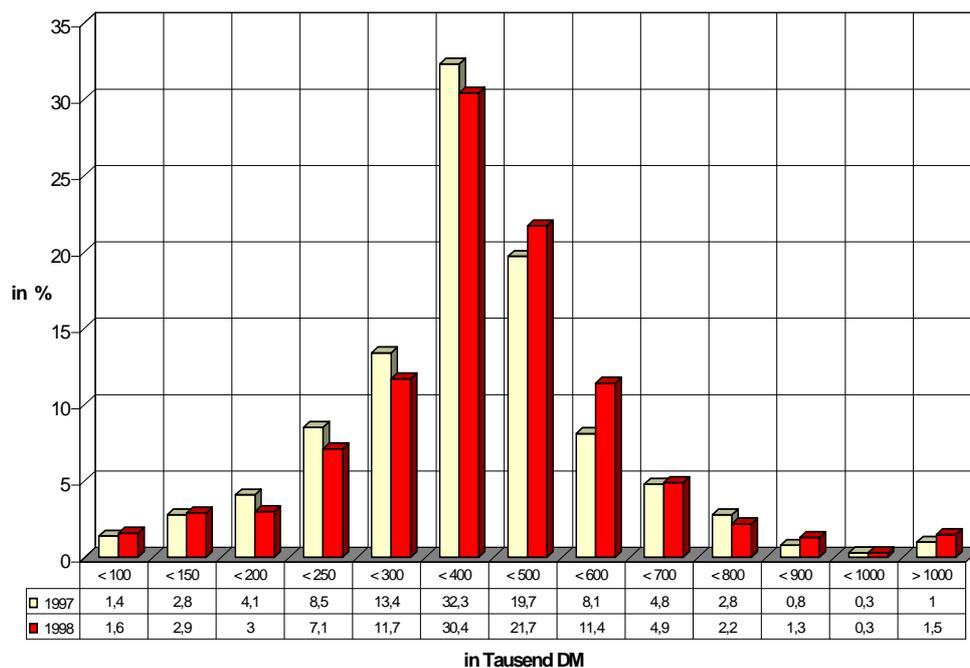
##### 3.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen DM/m<sup>2</sup>-Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 bis 140 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt ca. 115 m<sup>2</sup>.

Stadt Dortmund Gebietsteile	Reiheneigenheim (RH)		Sparhaus		
	mit Keller DM/m <sup>2</sup>	ohne/tlw. Keller DM/m <sup>2</sup>	Erbbaurecht		
			mit Keller DM/m <sup>2</sup>	ohne Keller DM/m <sup>2</sup>	ohne Keller DM/m <sup>2</sup>
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst	4.050	3280	3440	2750	2680
	4,4 *)	5,5 *)	7 *)	0 *)	- 6*)
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	4070	3.250	3.670	-	3250
	0,5 *)				0 *)

\*) Änderungen in % zum Vorjahr

##### 3.1.2 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 3.1.3 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 (Grundlage: NHK 95, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) nach Anlage 6 der Wertermittlungsrichtlinien). Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Sachwert bis ..... DM	Kaufpreis- abweichung in %	Sachwert bis ..... DM	Kaufpreis- abweichung in %
200.000	40	500.000	1
250.000	30	600.000	0
300.000	20	650.000	-2
350.000	12	700.000	-4
400.000	8	750.000	-7
450.000	2	800.000	-10

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

### 3.2 Wohnungseigentum

#### 3.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund  Lage	Erstver- käufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen					
	Wohnungsgröße 40 - 110 m <sup>2</sup>						
	Baujahr						
	1997- 98	1960 - 71	1972 - 80	1981 - 90-	1991 -	bis 1948	1949 -  modernisiert
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	4.050	2.200	2.700	2.800	3.500	2.150	2.500
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	4.400	2.700	2.650	3.100	3.950	2.650	2.500
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	3.600	2.500	2.550	2.900	3.500	3.300	2.700
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz	3.750	2.650	2.800	2.850	3.600	---	2.550
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	3.850	2.800	2.950	3.450	3.600	3.150	2.950
Buchholz, Brünnighausen, Kirchhörde, Lückleberg, Syburg,	4.100	2.450	3.150	3.500	3.950	---	---
Stadtbezirk Hombruch ohne Kirchhörde, Lückleberg; Oespel, Kley,	4.050	2.550	2.650	3.050	3.450	2.900	---
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	3.700	2.500	2.200	2.800	3.400	2.050	2.450

#### 3.2.2 Durchschnittl. Kaufpreise für Appartements und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
	1997-98	
Wohnungsgröße unter 40 m <sup>2</sup>	4.950	2.250
Wohnungsgröße über 110 m <sup>2</sup>	3.800	

\*) je DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

## 3.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) DM	Wiederverkäufe in DM *)			
			Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	15.000	Garage	9.000	12.000	15.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	17.000	**)	11.000	14.000	17.000
Carport	11.000				

\*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

\*\*\*) jeweils abhängig von der Höhe des Kaufpreises für das Wohnungs-/Teileigentum bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche in DM/m<sup>2</sup>

3.2.4 Liegenschaftszinssatz von vermieteten Eigentumswohnungen

1996 bis 1998 wurden 331 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von .....6,50 DM/m<sup>2</sup> bis 17 DM/m<sup>2</sup>

Liegenschaftzinssätze von ..... 1,0 % bis 7 %

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) ..... 10,30 DM/m<sup>2</sup>

mittlerer Liegenschaftszinssatz ..... 3,8 %

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) ..... 13,20 DM/m<sup>2</sup>

mittlerer Liegenschaftszinssatz ..... 3,5 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
Prozentuale Verteilung	10,6 %	18,4 %	33,5 %	25,5 %	6,3 %	3,3 %	2,4 %

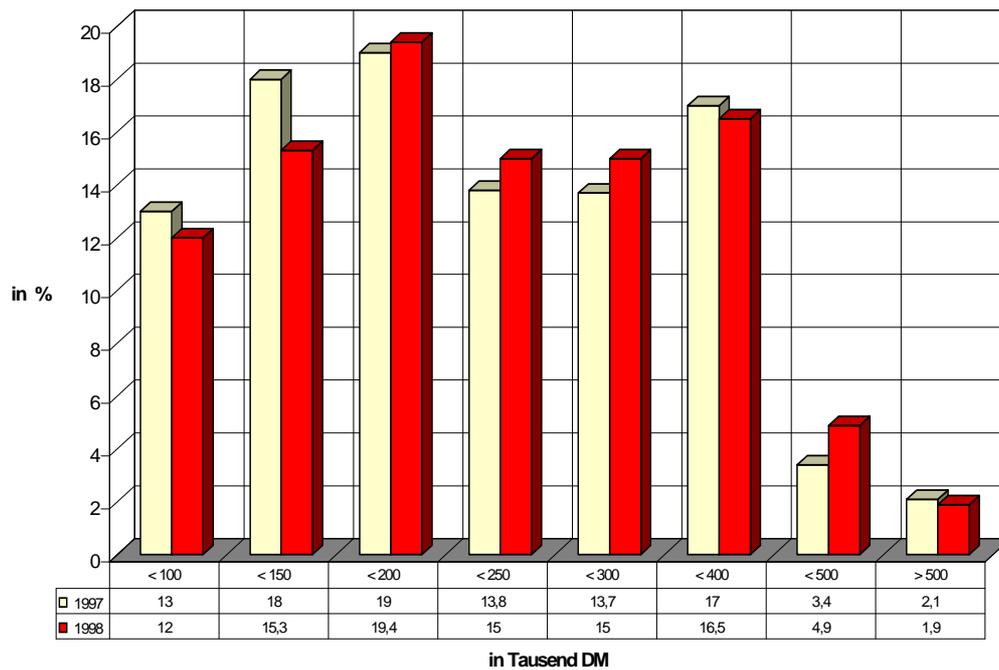
Die Analyse ergab, daß die signifikante Einflußgröße der Quadratmetermietpreis unabhängig von der Wohnungsgröße ist.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

DM/m <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Liegenschaftszinssatz in % (normale Ausstattung)	2,1	2,5	2,9	3,4	3,9	4,4				
Liegenschaftszinssatz in % (gehobene Ausstattung)	2,2	2,4	2,6	2,8	3	3,1	3,3	3,5	3,7	3,9

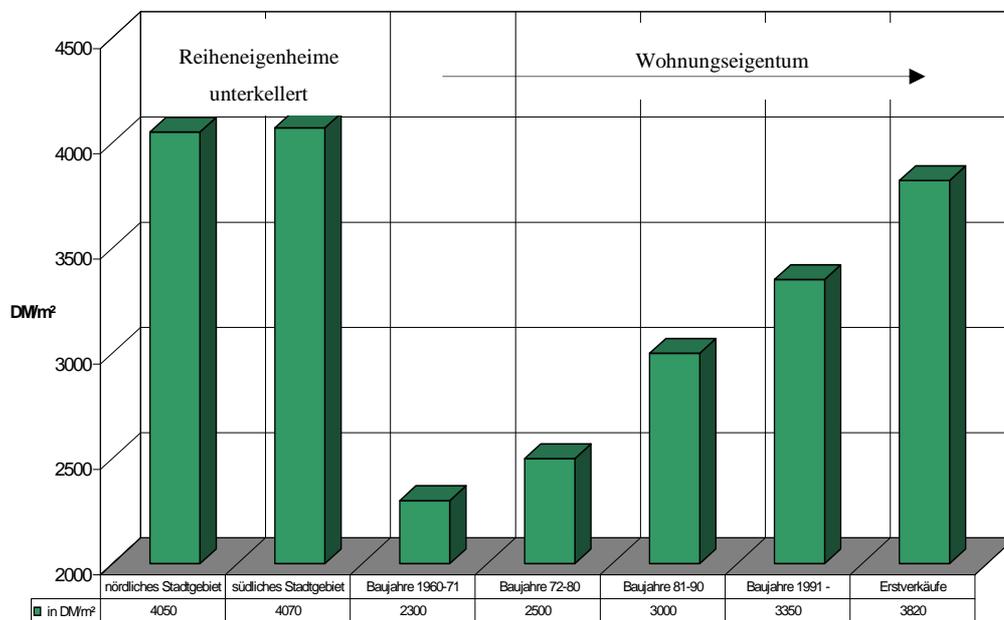
(Je nach Art des Objektes sind die o.g. Liegenschaftszinssätze zu modifizieren)

### 3.2.5 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 3.3 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise 1998



### 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 Beson-

derheiten 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 %
1995	5 – 5,5	4,5 - 5
1996	5 – 5,5	4,5 - 5
1997	5 – 5,5	4 – 4,5
1998	5,4	---

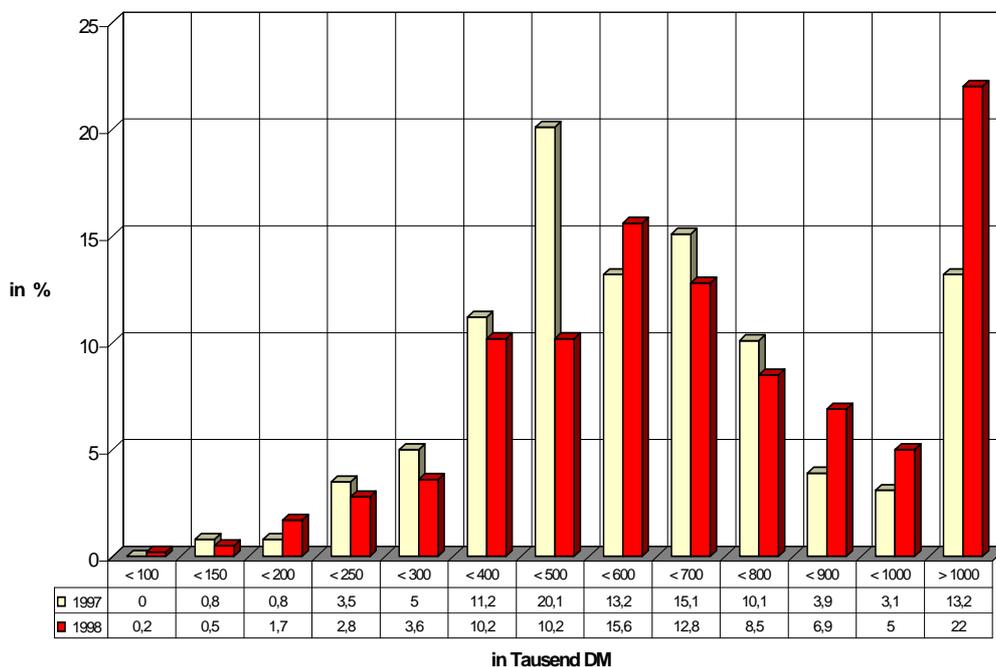
#### 3.4.2 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV

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.

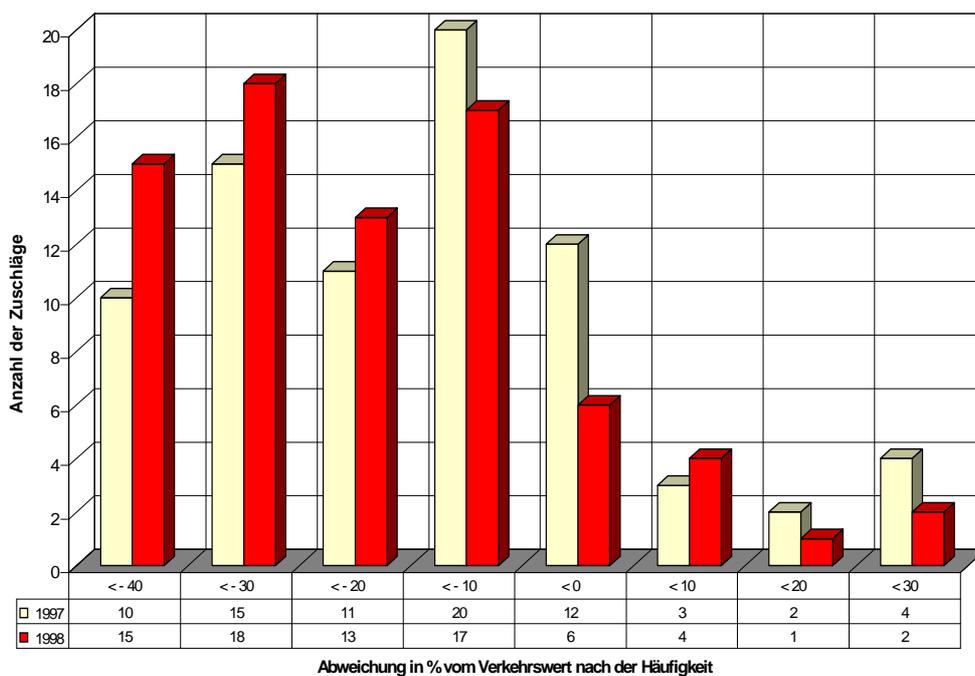
Gesamtes Stadtgebiet	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
ohne Kirchhörde und Lücklemborg	1997	10 - 16 fache	10 - 15 fache
	1998	11 - 15 fache	---
		des Jahresrohertrages	

3.4.3 Kauffälle 1997 und 1998 differenziert nach der Kaufpreishöhe



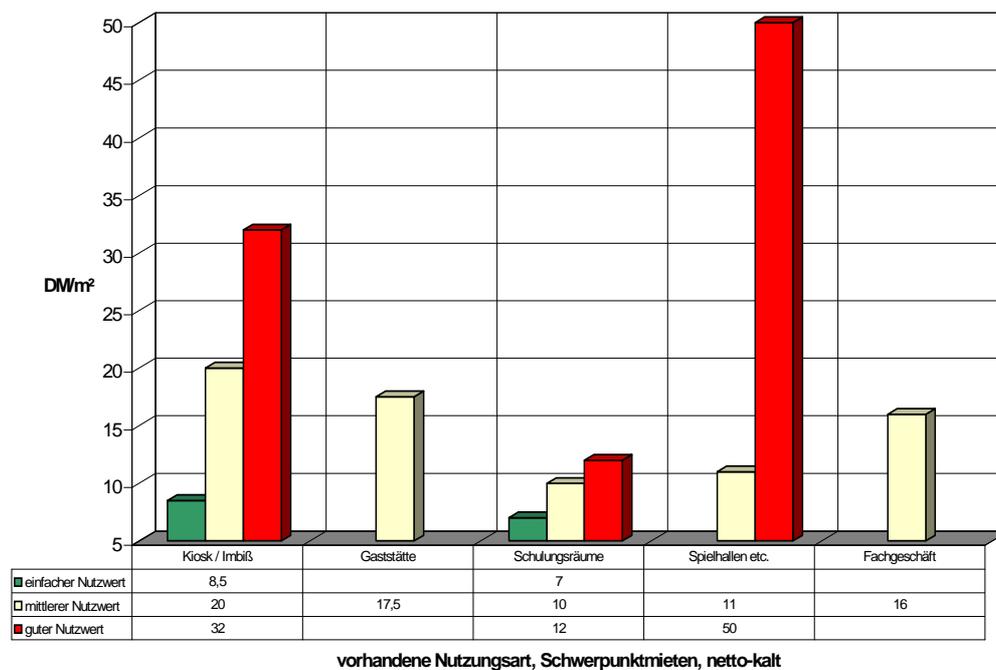
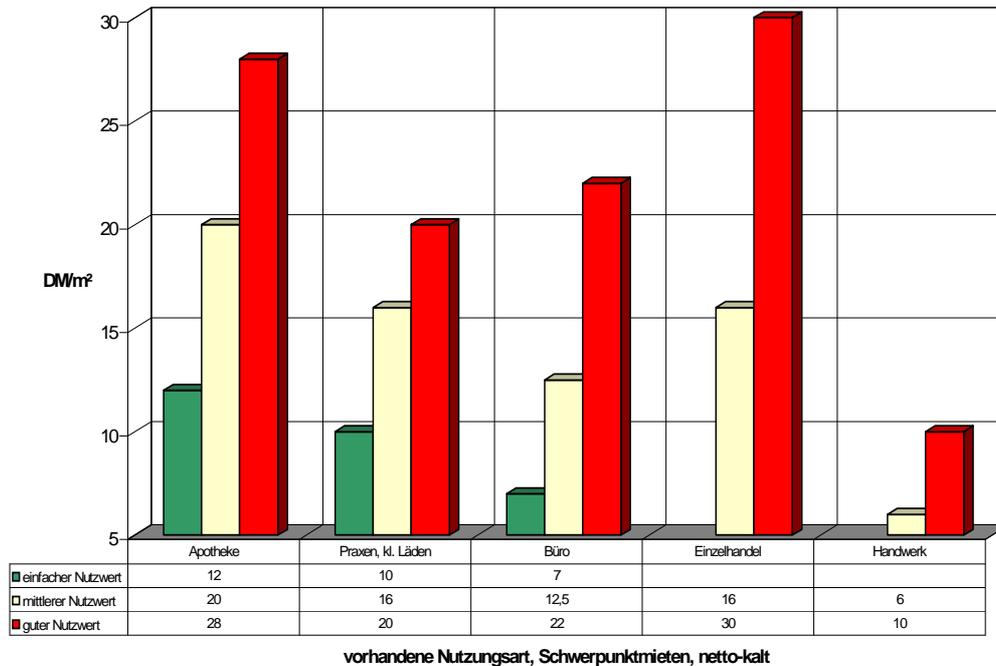
4. Zwangsversteigerungsverfahren

Abweichung der Zuschläge von den Verkehrswerten

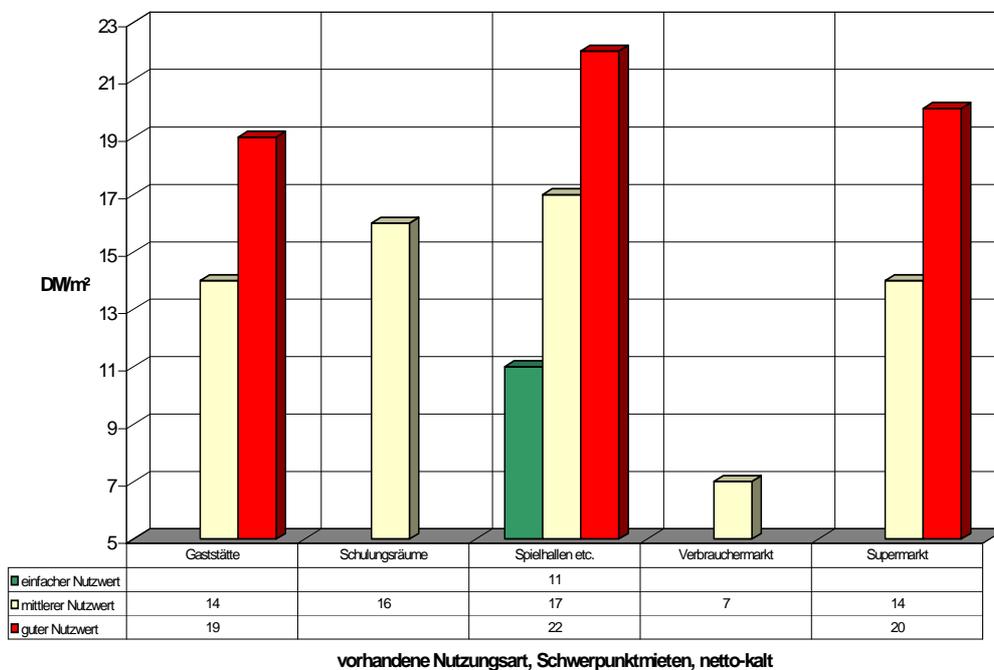
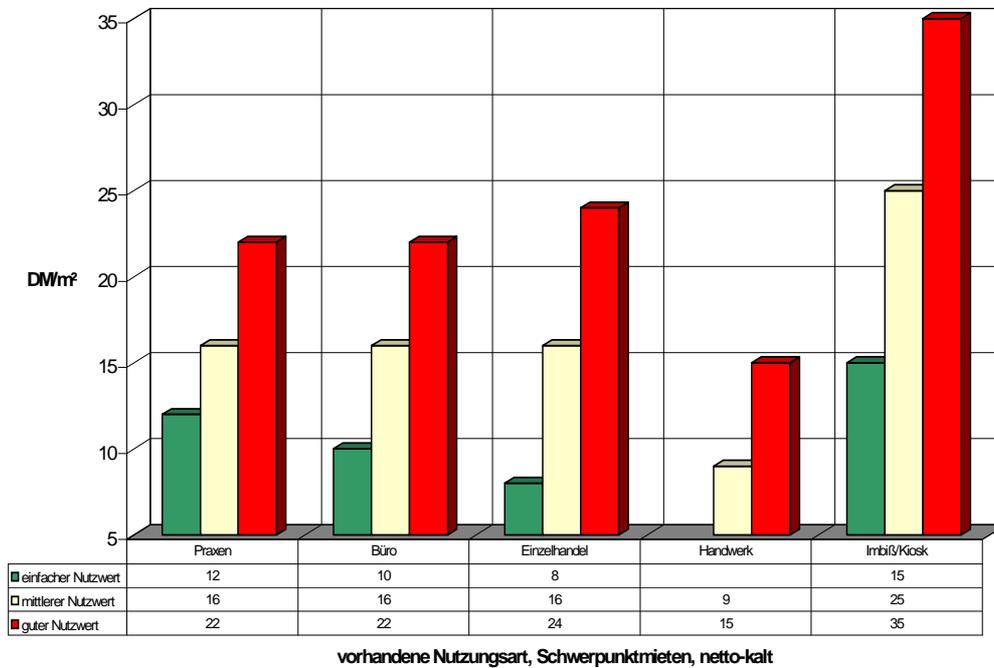


## 5. Mietübersicht über Gewerbemieten

### 5.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen



## 5.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren



## 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. Manfred Heuer (stellv. Vors.)

Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Manfred Ackermann (stellv. Vors.)

Prof. Dr. Hartmut Dieterich (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Rainer Blinne

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde

Dipl.-Ing. Dieter Dänner

Dipl. Betriebswirt Volker Döring

Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Jürgen Gröber

Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier

Dipl.-Ing. Rainer Höhn

Dipl.-Ing. Harro Kranefeld

Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth

Dipl.-Ing. Günter Schipp (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Ludger Schürholz

Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess

Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg

Immobilien-Kaufmann Werner Vedder

Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

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.

<b>Geschäftsstelle:</b>	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund	Zimmer 312-324 Fax(0231) 50 - 2 66 58
	Herr Dipl.-Ing. Heuer    Geschäftsführer	F (0231) 50 - 2 26 26
	Herr Dipl.-Ing. Stütz    stellv. Geschäftsführer	F (0231) 50 - 2 38 58
<b>Auskunft:</b>	Frau Barkhausen    Sachbearbeiterin	F (0231) 50 - 2 38 59
	Herr Kastilahn    Sachbearbeiter	2 38 59
<b>Öffnungszeiten:</b>	Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr,	Mittwoch <b>geschlossen</b>

### 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