

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund



**Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Dortmund**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Dortmund

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 308-330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet www.boris.nrw.de (BORIS-NRW)
www.gars.nrw/dortmund

Öffnungszeiten Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr
Do: 9:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Druck Stadt Dortmund

Gebühr

Das Dokument kann unter [BORIS-NRW](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 € je Exemplar (Tarifstelle 5.3.2.2 - Zeitgebühr je angefangene Arbeitsviertelstunde, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wird i.d.R. eine Arbeitshalbstunde benötigt - der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild © Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Die Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	15
3.1 Gesamtumsatz	15
3.2 Unbebaute Grundstücke	17
3.3 Bebaute Grundstücke	19
3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum	21
3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke	23
3.6 Sonstige	24
3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren	24
4 Unbebaute Grundstücke	25
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	25
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke	25
4.3 Gewerbliche Grundstücke	26
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.6.1 Private Grünflächen	30
4.6.2 Private Wegeflächen	30
4.6.3 Garagengrundstücke / Garagenhöfe	30
4.7 Bodenrichtwerte	31
4.7.1 BORIS-NRW	32
4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte	34
4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	35
5 Bebaute Grundstücke	40
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1 Durchschnittspreise	40
5.1.2 Indexreihen	42
5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	42
5.1.4 Sachwertfaktoren	43
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	46
5.2 Ertragsorientierte Objekte	49
5.2.1 Durchschnittspreise	49
5.2.2 Indexreihen	49
5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	50
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	50
5.2.5 Rothertragsfaktoren	53

5.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	54
5.4	Immobilienrichtwerte	55
5.5	Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung	56
5.6	Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	57
6	Wohnungs- und Teileigentum	58
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Indexreihen	60
6.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	61
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	64
7.1	Erbbaurechte	64
7.2	Erbbaugrundstücke	67
8	Modellbeschreibung	68
8.1	Gebietseinteilung	68
8.2	Wohnlagenbeschreibung	69
8.3	Ausstattung / Gebäudestandard	70
8.3.1	Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser	70
8.3.2	Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl	72
8.4	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	73
8.5	Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	74
8.6	Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	75
8.7	Bewirtschaftungskosten	76
8.7.1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2022	76
8.7.2	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2023	77
9	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	78
9.1	Mietspiegel Stand: 01. Januar 2021	78
9.2	Mietspiegel Stand: 01. Januar 2023	88
9.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund	99
9.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	100
9.1	Verwaltungsgebühren	101
9.2	Weitere Ansprechpartner	104

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen
BORIS-NRW	Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BRW	Bodenrichtwert
GRZ	Grundflächenzahl
IRW	Immobilienrichtwert
LZ	Liegenschaftszinssatz
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
URK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
n	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
s	empirische Standardabweichung
eh	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re und dh	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
mfh	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau
ge, gi	Gewerbe und Industrie

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u.a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) maßgeblich.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragungen im Rahmen von Enteignungs- und Umlegungsverfahren. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle.

Der Gutachterausschuss ermittelt **Boden- und Immobilienrichtwerte** bezogen auf den Stichtag 01.01. jeden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV und der GrundWertVO NRW.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zur Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschusses gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“.

Die vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle abgeleiteten **Indexreihen** geben einen Anhalt über die Entwicklung des Grundstücksmarkts und sind unter sachverständiger Würdigung anzuwenden.

Die ermittelten **Liegenschaftszinssätze** sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauern etc. Abweichungen sowie Besonderheiten sind sachverständig zu würdigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

Der Gutachterausschuss erstattet des Weiteren **Gutachten über den Verkehrswert** (Marktwert - § 194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB), über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile (Enteignung) nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW) und über Miet- oder Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG).

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichs- und Ertragsfaktoren (§ 193 BauGB). Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preispiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht, über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Boden- und Immobilienrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Sie beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind als Grundlage für die Wertermittlung im konkreten Fall anzupassen, da die Verhältnisse des Einzelfalles teilweise erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen können.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige. Er dient dazu, Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse bekannt und nutzbar zu machen.

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen landesweit Daten über den Immobilienmarkt im zentralen Informationssystem BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) zur Verfügung. Die Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, inklusive der Grundstücksmarktberichte und Immobilienrichtwerte, werden dort kostenlos zum Download bereitgestellt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtsjahr 2022 liegt der Geldumsatz mit 25 % deutlich unter dem letztjährigen Rekordjahr. Geschuldet ist dies zum einem der insgesamt geringen Anzahl an Grundstückstransaktionen (- 12 %), aber auch einem Rückgang hochpreisiger Veräußerungen. So sind Verkäufe mit einem Kaufpreis über 2 Millionen € sowohl in der Anzahl als auch im Umsatz (- 440 Millionen €) deutlich zurückgegangen.

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke liegt 10 % über dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden Kauffälle ist hingegen deutlich um 30 % zurückgegangen. Der gestiegene Umsatz pro Kauffall findet sich auch im Bodenpreisindex, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, wieder. So wurden Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke gezahlt, die im Mittel 14 % über den Bodenrichtwerten lagen.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle leicht rückläufig, der damit verbundene Geldumsatz ist hingegen deutlich um 33 % zurückgegangen. Während bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei nahezu gleicher Anzahl an Grundstückstransaktionen ein leichter Anstieg beim Geldumsatz festzustellen ist, ergibt sich bei Mehrfamilienhäusern ein Rückgang von rd. 250 Millionen €, bei ebenfalls rückläufiger Anzahl (- 20 %) an Veräußerungen.

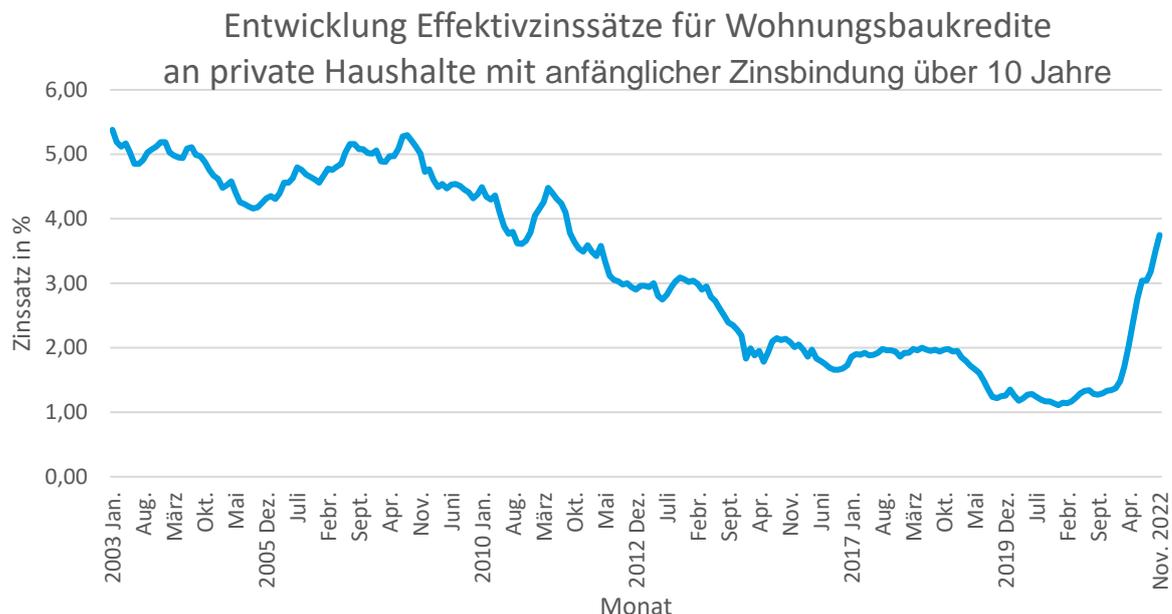
Bei bebauten gewerblich genutzten Grundstücken ist die Anzahl an Verkäufen um rd. 34 % zurückgegangen, der Umsatz um rd. 250 Millionen, was einem Rückgang von rd. 66 % zum Vorjahr entspricht.

Die Neubaupreise für i.d.R. nicht unterkellerte Reihenend- und Doppelhaushälften liegen im Mittel bei rd. 3.400 €/m² Wohnfläche. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, ergibt sich eine durchweg positive Entwicklung zwischen im Mittel 6 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu 18 % bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen wie auch der Geldumsatz zum Teil leicht rückläufig. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig durchschnittlich rd. 4.400 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 3.700 €/m²) gezahlt worden. Bei Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein durchschnittlicher Anstieg von 12 % zu erkennen.

Ein Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erhöhte Finanzierungskosten (s. Grafik *Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite*, S. 13) sowie erhöhte Nebenkosten (s. Grafik *Entwicklung Nettokaltmieten, Nebenkosten und Verbraucherpreisindex*) sind im zweiten Halbjahr auf dem Dortmunder Grundstücksmarkt statistisch nachweisbar. So ist der bis Juni nachweisbare Wertzuwachs für Bestandsimmobilien (s. Halbjahresbericht 2022) im zweiten Halbjahr 2022 deutlich zurückgegangen und bei Mehrfamilienhäusern vollständig aufgezehrt. Damit liegen zwar die Durchschnittswerte über das Jahr 2022 betrachtet über bzw. auf dem Niveau des Vorjahres, gleichwohl ist statistisch in der zweiten Jahreshälfte eine rückläufige Wertentwicklung

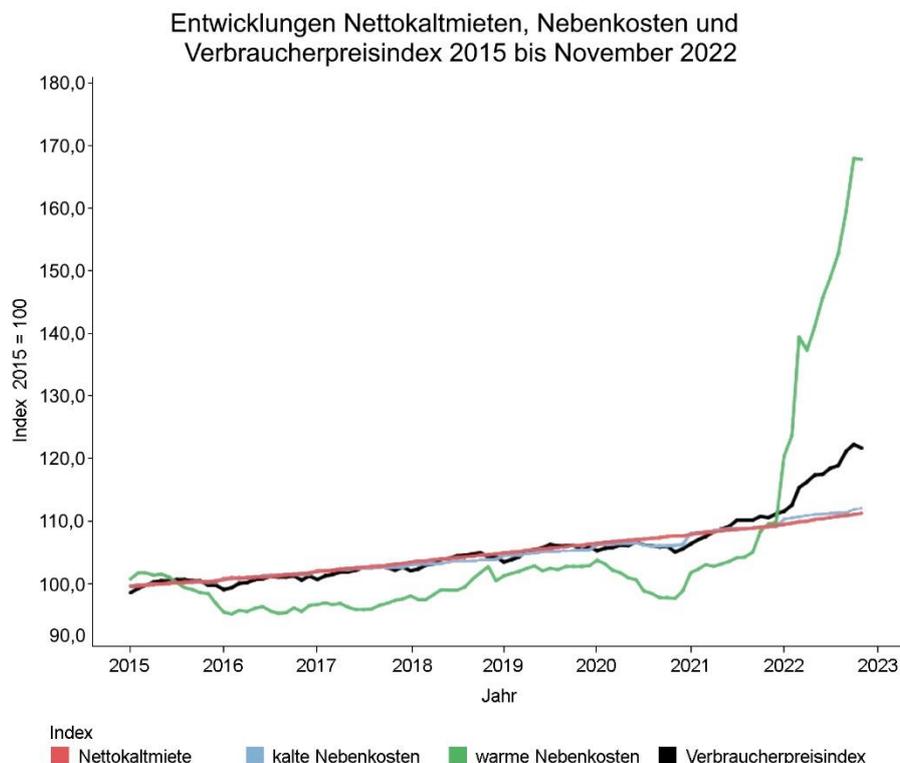
zu beobachten. Hier spiegeln sich die deutlich gestiegenen Finanzierungs- und Energiekosten in der konjunkturellen Entwicklung (gem. § 7 (2) ImmoWertV) des zweiten Halbjahres wieder.



Quelle

In Anlehnung an der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, Zeitreihe BBK01.SUD119 „[Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre](#)“

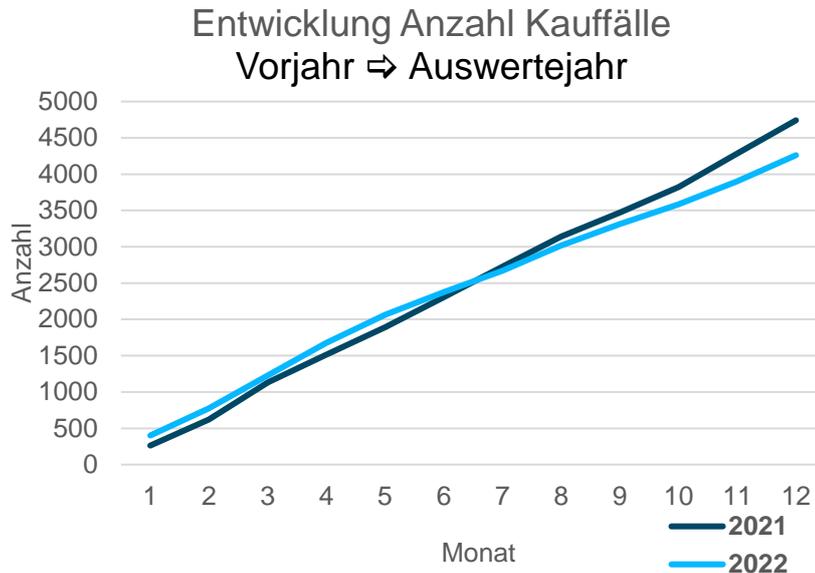
Stand 11/2022



Quelle

In Anlehnung an der Veröffentlichung Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“, Fachbeitrag Wohnungsmieten Abbildung 4 Stand 26.01.2023

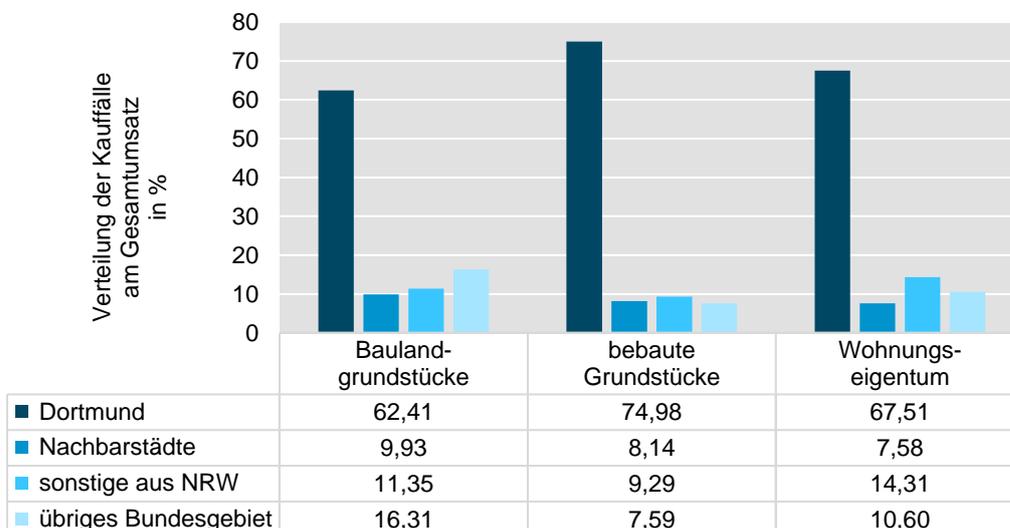
Die wirtschaftlich geänderten Rahmenbedingungen begründen auch den Rückgang an Grundstückstransaktionen ab Juni 2022 im Vergleich zum Vorjahr (s. Grafik). Ein Einfluss auf den Kaufpreis ist hieraus nicht direkt ablesbar.



Außer Acht gelassen werden darf nicht, dass beispielsweise unbebaute Baugrundstücke lediglich in geringer Anzahl zur Verfügung stehen und die ebenfalls gestiegenen Baukosten (s. *Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt (destatis.de)*) den Wohnungsneubau stark beeinflussen bzw. erschweren, sodass sich alternativ dazu der Wunsch nach (Wohn-)Eigentum am ehesten mit Bestandsimmobilien verwirklichen lässt. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Umsatz im Jahr 2022 mit 1,6 Milliarden € auf dem Niveau des Jahres 2020 liegt, bei jedoch rd. 20 % weniger abgeschlossenen Kaufverträgen.

Die Mehrzahl der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnte auch vor dem Kauf bereits in Dortmund und ähnelt damit den Vorjahren.

Übersicht der Herkunft der Immobilienkäufer

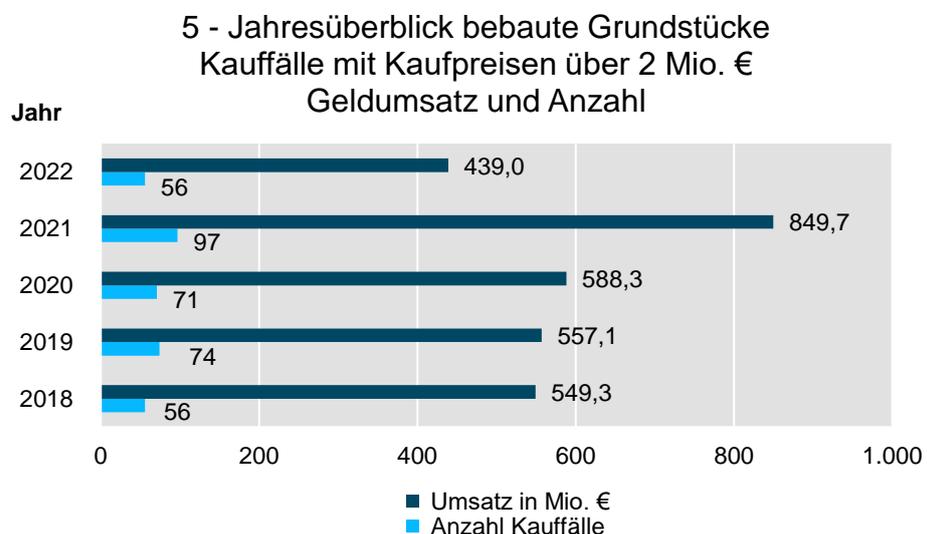
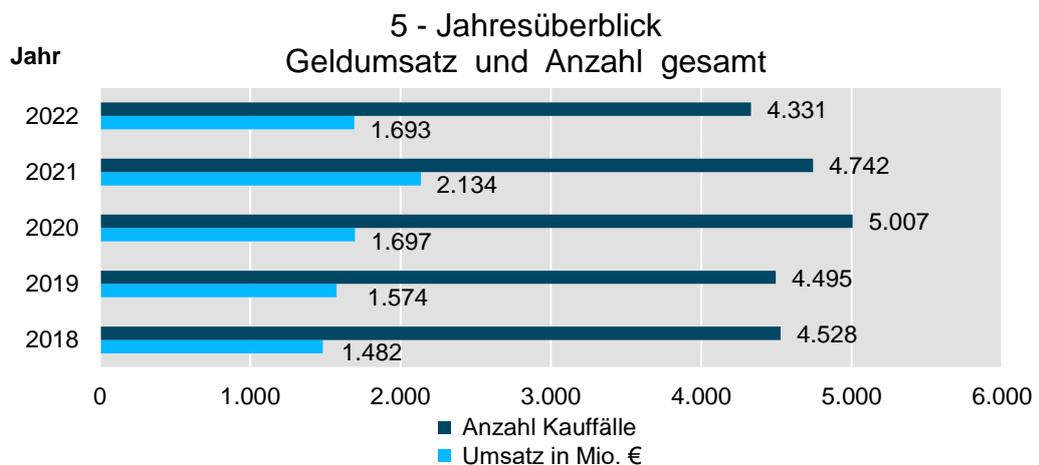


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2022 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2023 berücksichtigt.

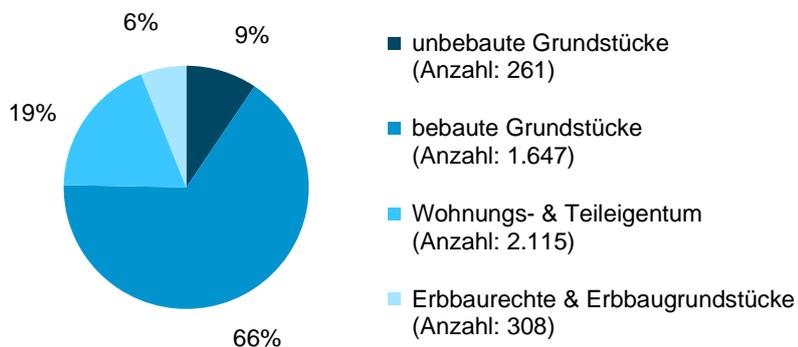
Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag im Berichtsjahr 2022 bei rd. 1,7 Milliarden € und damit rd. 21 % unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist auf 4.331 zurückgegangen. Dies entspricht rd. 9 % weniger Kauffällen als im Vorjahr.



Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2022 ergibt sich differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

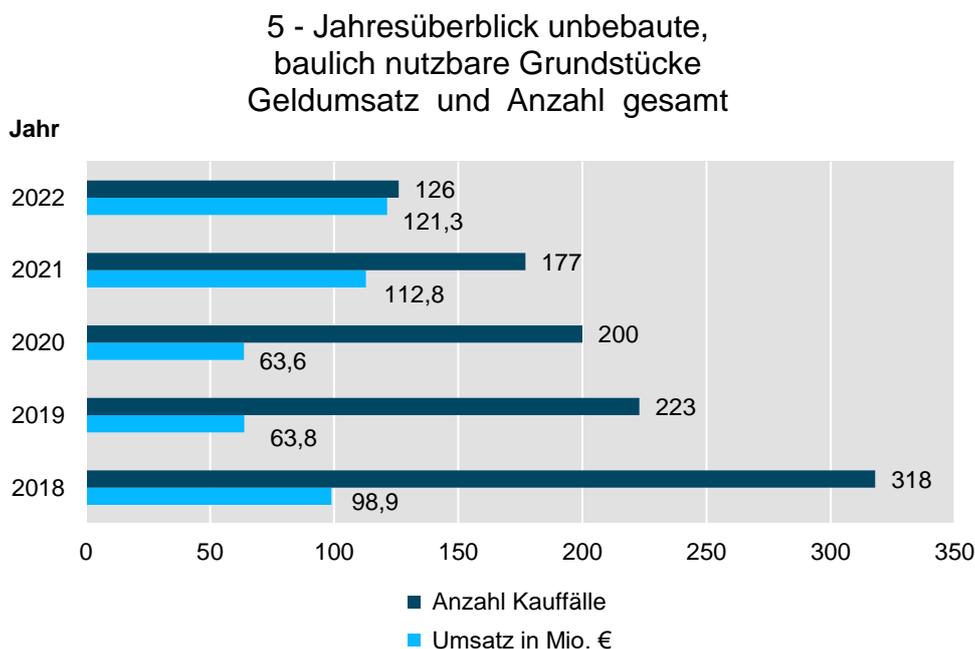
Art	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaute Grundstücke	332	261	149,4	157,1	131,2	159,3
bebaute Grundstücke	1.745	1.647	218,3	151,4	1.567,7	1.115,4
Wohnungs- / Teileigentum	2.373	2.115		-	346,7	316,2
Erbaurechte und Erbbau- grundstücke	292	308		-	88,7	101,9
Summe	4.742	4.331			2.134,3	1.692,8

Umsatz
(prozentuale Verteilung nach Teilmärkten)



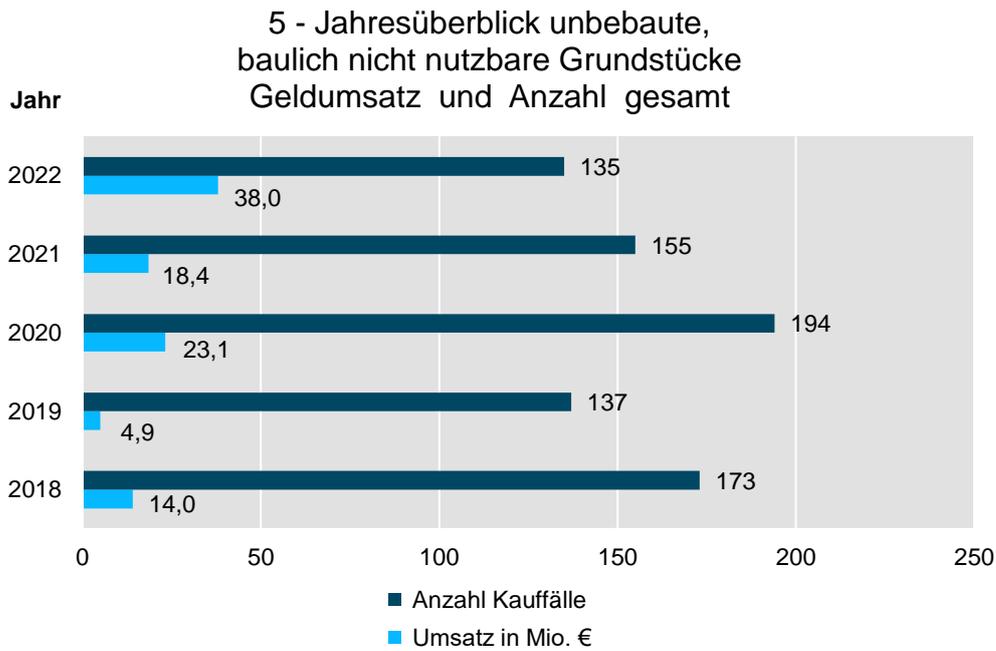
3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2022 bei rd. 121 Millionen € und somit etwa 9 Millionen € über dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist hingegen erneut deutlich, um ca. 30 %, zurückgegangen. Der Trend der letzten 5 Jahre setzt sich fort. Insbesondere bei bebaubaren Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein deutlicher Rückgang zu erkennen. Im Bereich Geschosswohnungsbau ist bei geringerer Anzahl (- 25 %) an verkauften Grundstücken und einem geringeren Flächenumsatz, ein Zuwachs im Geldumsatz von 25 % zu verzeichnen.



Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
individueller Wohnungsbau	89	55	7,6	4,1	27,8	15,7
Geschosswohnungsbau	65	48	15,1	11,1	62,2	73,6
Wohn- und Geschäftsnutzung	2	1	0,2	0,2	2,6	1,1
Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	21	22	16,9	26,7	20,2	30,9
Summe	177	126	39,8	42,1	112,8	121,3

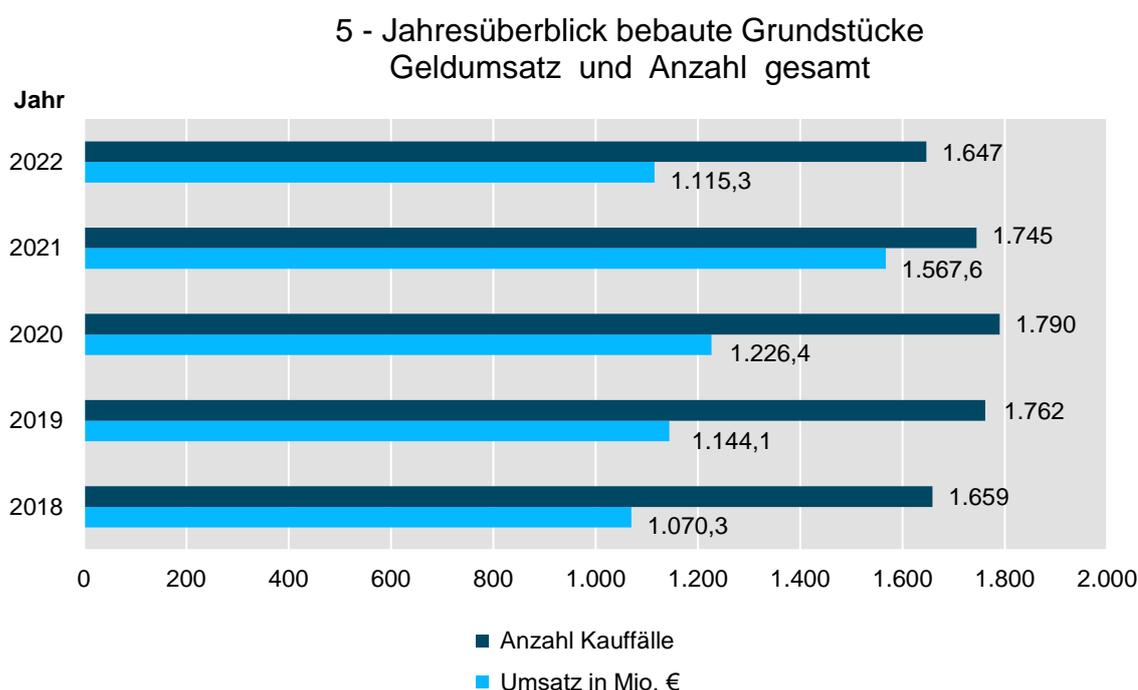
Für baulich nicht nutzbare Grundstücke ist bei weniger abgeschlossenen Kauffällen eine Verdoppelung des Geldumsatzes zu registrieren.



Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
landwirtschaftliche Flächen	13	13	39,97	39,00	4,15	2,96
forstwirtschaftliche Flächen	2	2	1,48	3,44	0,02	0,04
private Grünflächen	9	9	1,03	0,67	0,16	0,16
Bauerwartungsland	4	-	8,77	-	5,54	-
Rohbauland	2	-	0,81	-	1,00	-
Sonstige Flächen	125	111	57,52	71,87	7,56	34,83
Summe	155	135	109,58	114,98	18,43	37,99

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr 2022 bei bebauten Grundstücken gegenüber 2021 um 10 % zurückgegangen, einhergehend mit einem Umsatzrückgang von rd. 33 %. Der Umsatzrückgang ist auf den Teilmarkt der gewerblich genutzten Grundstücke (Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser) – der im Jahr zuvor von wenigen sehr hochpreisigen Transaktionen geprägt war –, als auch auf die geringe Anzahl an Veräußerungen von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Umsatz gestiegen, bei nahezu gleicher Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen.



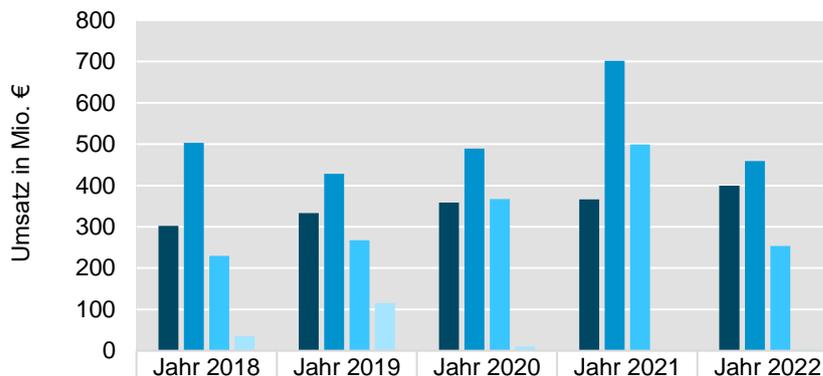
Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.022	1.057	71,6	63,3	366,1	399,8
Mehrfamilienhäuser *)	588	493	61,3	44,0	701,5	459,4
gewerblich genutzte Gebäude	105	76	84,7	38,6	499,4	253,4
sonstige Gebäude **)	30	21	0,7	5,5	0,6	2,7
Summe	1.745	1.647	218,3	151,4	1.567,6	1.115,3

*) auch gemischt genutzte Objekte

***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

5 - Jahresüberblick Geldumsatz differenziert nach Grundstücksart



	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022
■ Ein- und Zweifamilienhäuser	302,3	333,0	358,9	366,1	399,8
■ Mehrfamilienhäuser *)	502,8	427,9	489,4	701,5	459,4
■ gewerblich genutzte Gebäude	229,7	267,8	367,5	499,4	253,4
■ sonstige Gebäude **)	35,5	115,4	10,6	0,6	2,7

*) auch gemischt genutzte Objekte

***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

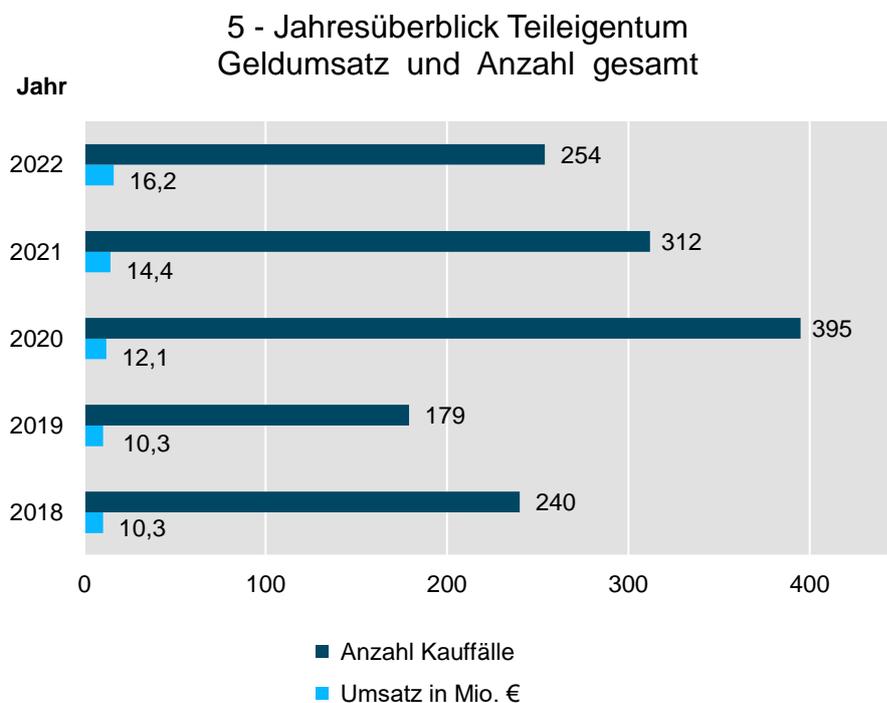
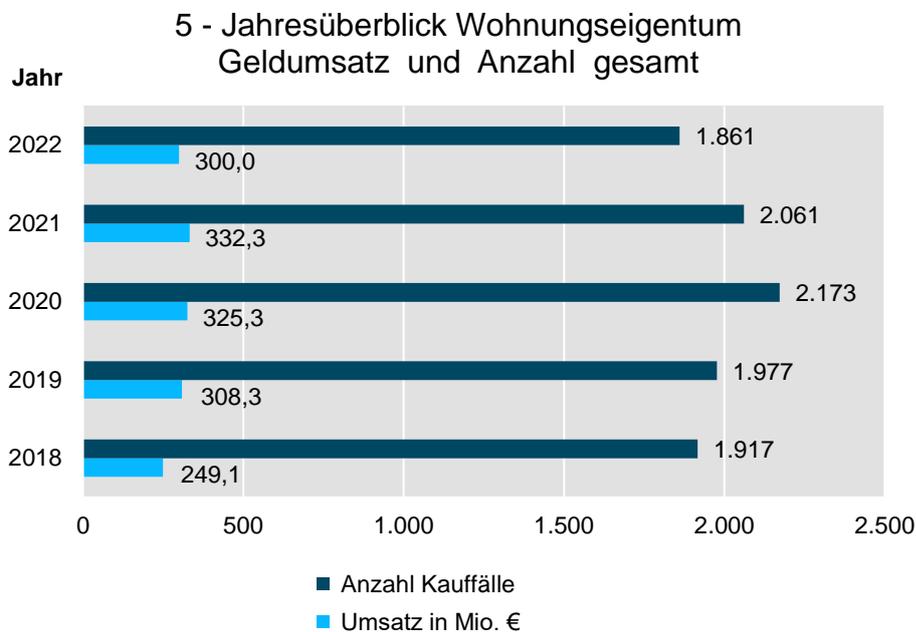
Differenzierung der gewerblich genutzten Gebäude nach ergänzender Gebäudeart:

Ergänzende Gebäudeart gewerblich genutzter Objekte	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]		
	Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Büro- / Verwaltungsgebäude		7	11	2,3	3,8	28,9	60,9
Geschäftshäuser		37	22	34,5	12,8	319,3	132,6
Gewerbeobjekte		38	28	22,9	14,5	46,1	43,8
Industrieobjekte		6	3	2,5	3,0	4,9	0,4
sonstige Objekte ***)		17	12	22,6	4,4	100,2	15,7
Summe		105	76	84,8	38,5	499,4	253,4

***) i.d.R. Arrondierungsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc.

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

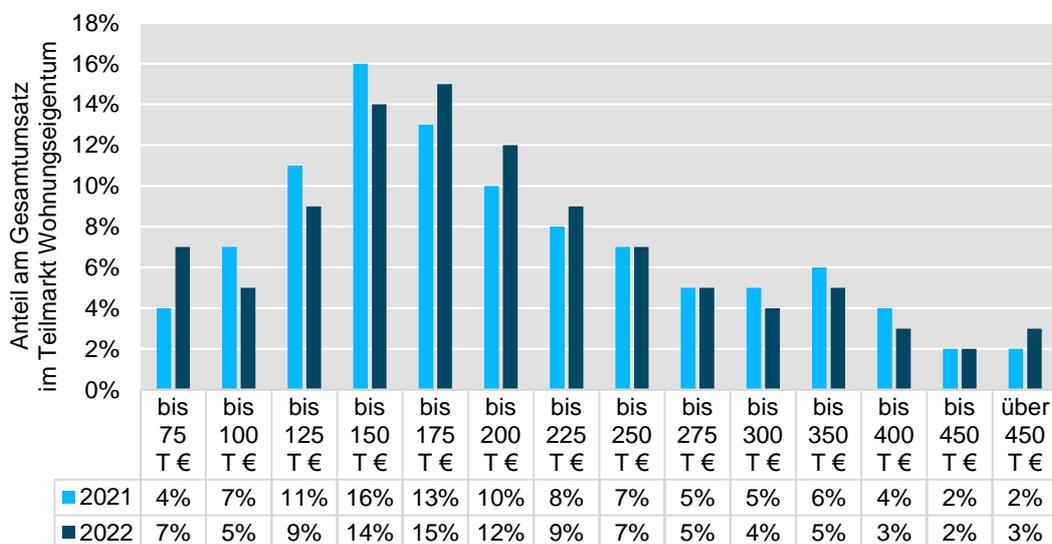
Bei Wohnungseigentum und Teileigentum sind Anzahl und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr jeweils um 13 % zurückgegangen. Die Mehrzahl der Verkäufe fand im Preissegment zwischen 150.000 € und 175.000 € statt.



Differenziert nach Wohnungs- und Teileigentum ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2021	2022	2021	2022
Wohnungseigentum		2.061	1.861	332,3	300,0
	Neubau	153	54	56,7	21,0
	Wiederverkauf	1.863	1.768	265,0	269,6
	Erstverkauf nach Umwandlung	45	39	10,6	9,4
Teileigentum		312	254	14,4	16,2

Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe - Wiederverkäufe Wohnungseigentum -



Für Wohnflächen von 60 m² bis 140 m² in allen Wohnlagen und
Ausstattungsstandards.

3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen. Nach § 1 (1) ErbbauRG 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.

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Erbbaugrundstücke

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	92	135	7,0	7,1	10,0	7,7

bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	104	106	21,2	10,2	66,8	83,6
Wohnungserbbaurecht	81	59			11,1	10,0
Teilerbbaurecht	11	6			0,6	0,6
Summe	196	171			78,5	94,2

Erbbaurechte Neubestellungen

In den Jahren 2021 und 2022 liegen dem Gutachterausschuss keine Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor. Die zuletzt ermittelten Erbbauzinssätze für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 2019 und 2020 lagen bei rd. 2,8 %.

3.6 Sonstige

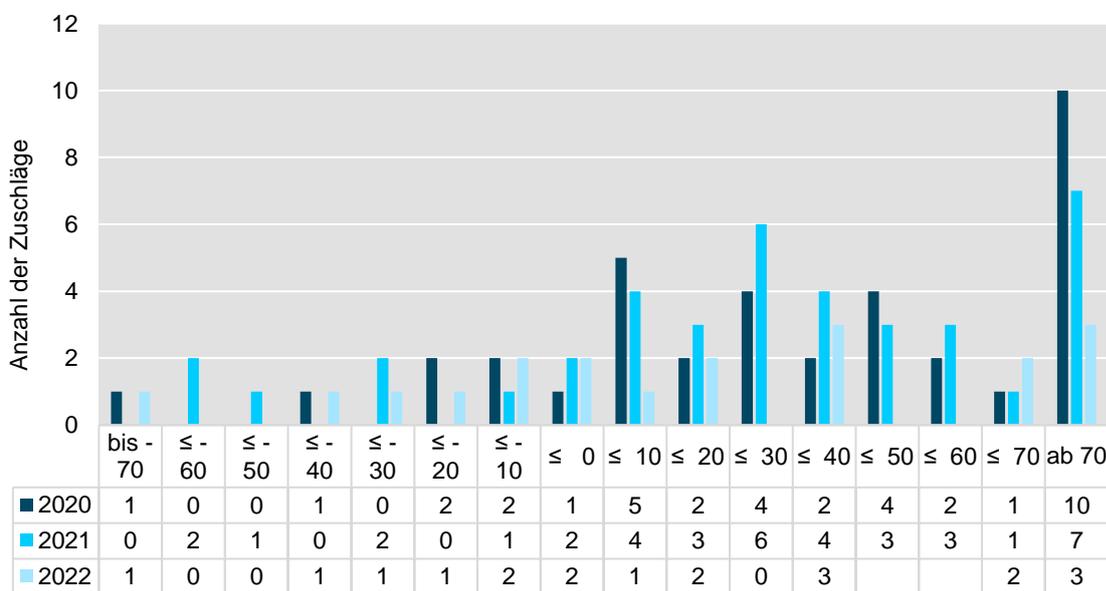
3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Für Objekte, bei denen das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt wurde, ergab sich folgende Verteilung:

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaute Grundstücke	1	-	0,1	-	-,0	-
bebaute Grundstücke	22	6	5,2	4,2	14,4	2,7
Wohnungseigentum	16	13	-	-	2,1	1,4
Summe	39	19			16,5	4,1

*) Anmerkung: Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet.

Abweichungen der Zuschläge gegenüber den sachverständig ermittelten Verkehrswerten

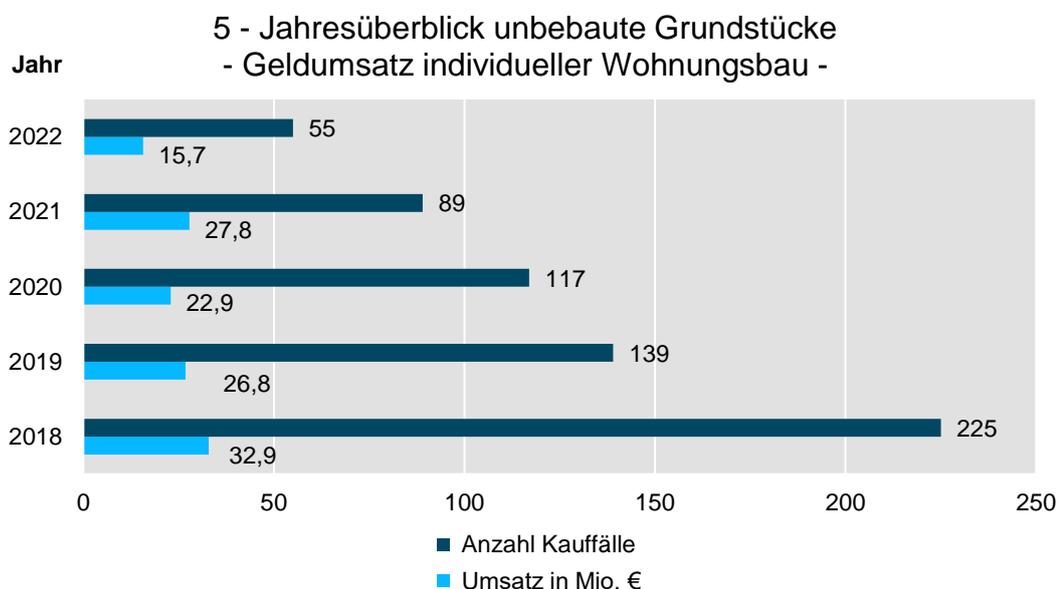


Abweichung in Prozent und Verteilung der Häufigkeiten

4 Unbebaute Grundstücke

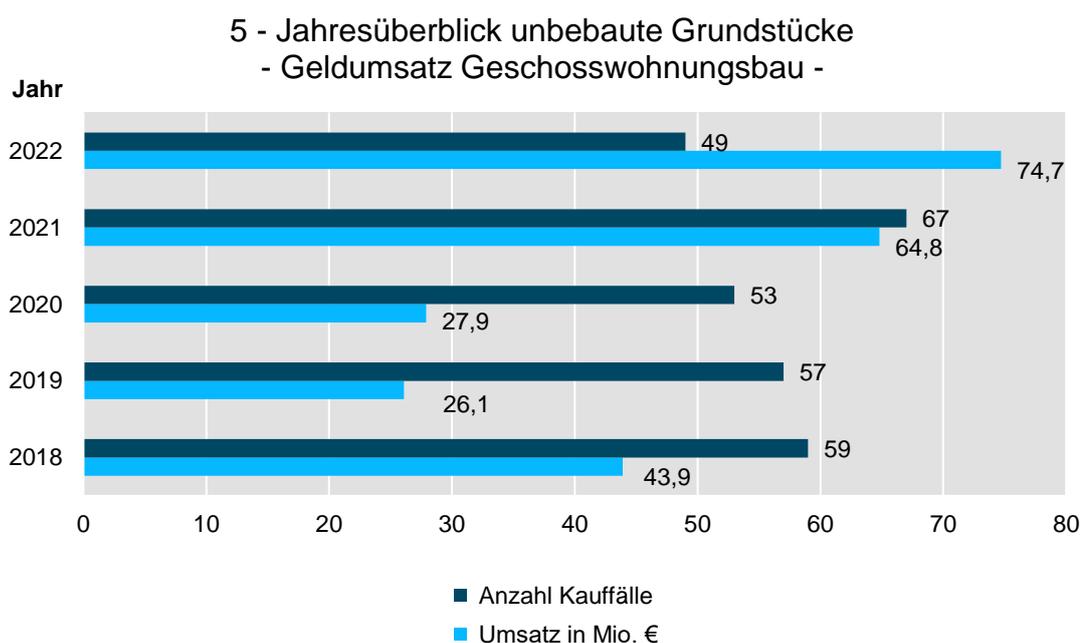
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2022 vorliegenden Kauffälle für den **individuellen Wohnungsbau** zeigen eine weitere Abnahme an Kauffällen, einhergehend mit einem Rückgang des Umsatzes. Veräußerungen in Neubaugebieten kamen nur noch vereinzelt vor.



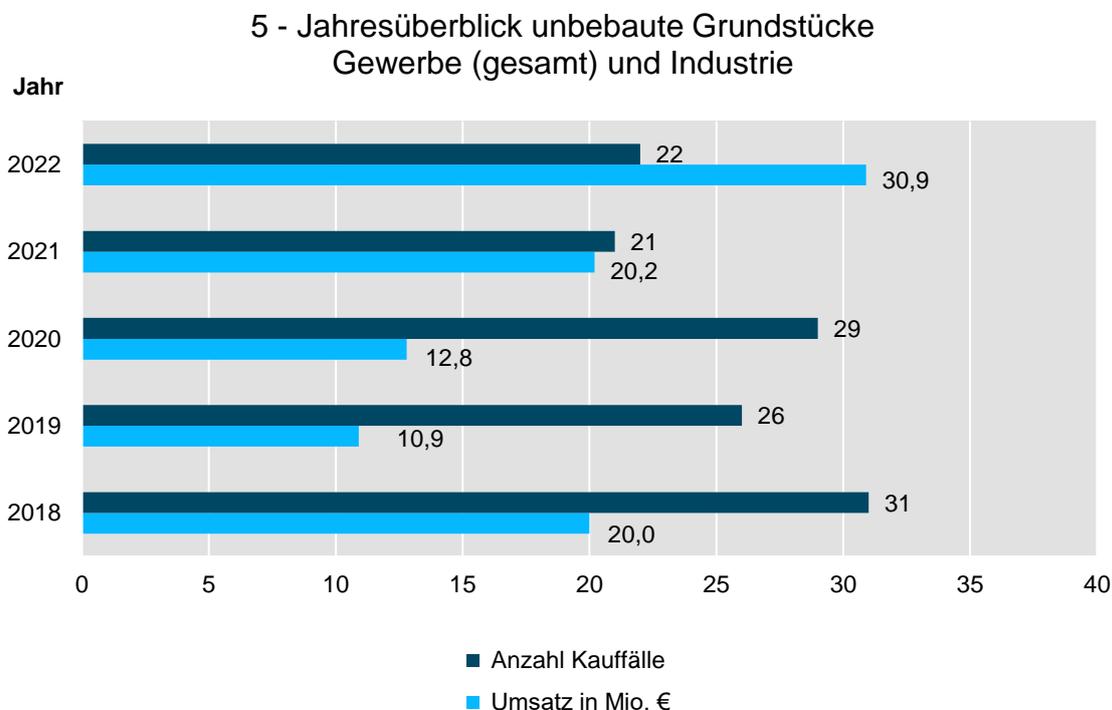
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2022 vorliegenden Kauffälle lassen für den Geschosswohnungsbau einen Rückgang an Kauffällen erkennen. Der Geldumsatz ist dem entgegen um rd. 20 % gestiegen.



4.3 Gewerbliche Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 stagniert die Anzahl an veräußerten unbebauten gewerblichen Grundstücken, der Geldumsatz ist hingegen deutlich (rd. 30 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurde der höchste Umsatz der letzten 5 Jahre erzielt.



Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Gewerbe - tertiäre Nutzung	9	10	6,7	4,3	13,2	14,0
Gewerbe und Industrie	12	12	10,2	22,4	7	16,9

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle	Flächen-	Geld-	Mittel-
			umsatz	umsatz	wert *)
			[ha]	[Mio. €]	[€/m ²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)	2022	5	19,4	1,94	9,99
Flächen für die Forstwirtschaft ohne Aufwuchs und ohne Arrondierungsflächen	2022	2	3,4	0,04	1,16

*) nach Flächenanteilen gewogen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

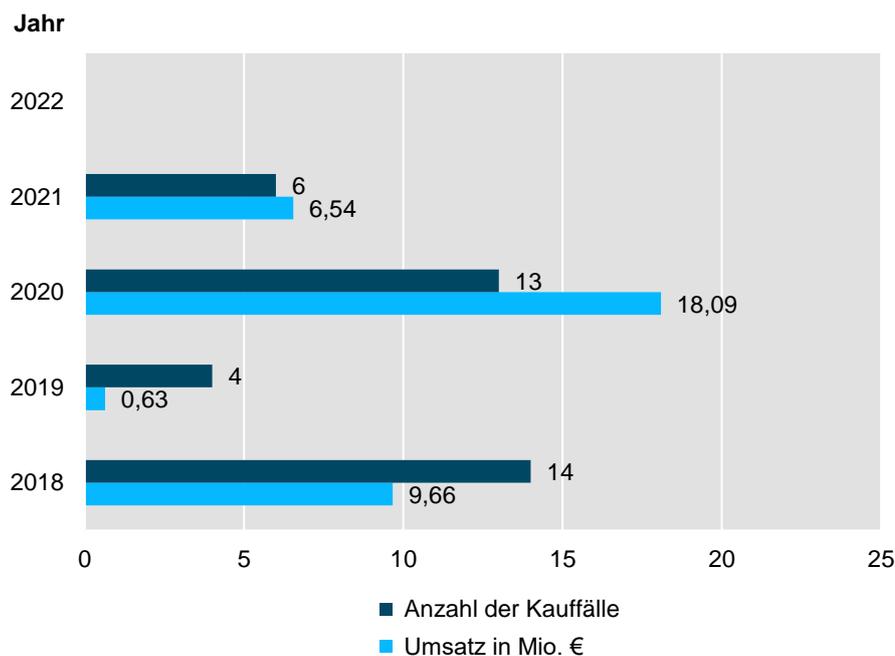
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine **bauliche** Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr 2022 lagen für Bauerwartungs- und Rohbauland keine Kauffälle vor.

5 - Jahresüberblick
Bauerwartungsland und Rohbauland
Geldumsatz und Anzahl gesamt



Bauerwartungsland / Rohbauland 2007 bis 2022 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV und Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) in den Jahren 2007 bis 2022. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabefreie Bodenrichtwerte.

Art katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften Bauleitplanung, Verfahrensstand	Kauf- fälle	Fläche [rd. m²] Median	Kennzahlen		Standard- abweichung [Prozent- Punkte]
			Prozentsatz		
			[%] Spanne *)	[%] Median Ø	
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich		4.800	17 - 29	21 23	7,9
Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten	27	6.100	19 - 33	26 25	9,4
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		1.100	23 - 35	27 31	11,9
(Brutto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig		10.000	40 - 56	50 50	11,5
Bebauungsplan / VEP Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig	59	2.400	33 - 52	38 43	13
Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereeigentum		1.600	64 - 84	74 71	16,6
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		5.200	48 - 70	52 60	16,3
(Netto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert	4	3.600	86 - 99	97 88	20,9

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan
nach Baugesetzbuch

*) unterer Bereich - oberer Bereich

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind nicht überbaubare begrünte Flächen mit nicht erwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung. Dies ist i.d.R. der Fall bei übertiefen / -breiten Grundstücken

- mit einer Gesamtfläche von mehr als
 - 1.200 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
 - 600 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
 - 400 m² für Reihenmittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für gemischt genutzten - und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

Grundstücksart	Jahre	Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittel- wert *) [€/m ²]
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	2018 bis 2022	103	8,5	1,34	15,90

*) nach Flächenanteilen gewogen

4.6.2 Private Wegeflächen

Als private Wegeflächen sind im Anliegereigentum stehende Flächen berücksichtigt worden, die der Erschließung / Zuwegung der anliegenden Wohnbebauung dienen. Diese Flächen sind mit 10 % des Bodenwerts in der Kaufpreisauswertung in Ansatz gebracht worden.

4.6.3 Garagengrundstücke / Garagenhöfe

Als Garagengrundstücke / Garagenhöfe sind Flächen berücksichtigt worden, die planungsrechtlich als Garagen bzw. Garagenhöfe in Wohngebieten festgesetzt sind. Diese Flächen sind mit 50 % des Bodenwerts in der Kaufpreisauswertung in Ansatz gebracht worden.

4.7 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen oder Bodenbewegungsgebieten, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche sowie die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertauszug beigelegt.

Diese Merkmale werden in Dortmund ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Grundflächenzahl
- Beitragszustand
- Wegeerschließung
- Aufwuchs

Hinweis: Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB. Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung		<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	
		Geschosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung *)	W	280 €/m²	
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	165 €/m²	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m²	I/II 600 m²
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	dh, re	I/II 300 m²	I/II 300 m²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m²	I/II 200 m²
Gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum *)		<u>220 €/m²</u>	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN	} IV 35 m	
Wohnbaufläche	W		
Mischgebiet	MI		
Kerngebiet	MK		
Dorfgebiet	MD		
Gewerbliche Bauflächen		<u>100 €/m²</u>	
Gewerbegebiet	GE	} 0,8	
Industriegebiet	GI		
Sonstige Sondergebiete	SO	<u>155 €/m²</u>	
		II 0,8	
Flächen der Landwirtschaft			
Acker	A	8,5 €/m²	
öffentliche Parkanlage	GR	15 €/m²	
Dauerkleingartenanlagen (BKleinG)	LW	25 €/m²	
Flächen der Forstwirtschaft	F	1,2 €/m²	

*) Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (siehe Ziffer 4.7.3) berücksichtigt werden.

4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 23.02.2023 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen.

Die in der Übersicht genannten **typischen Bodenrichtwerte** beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb **für die Wertermittlung nicht geeignet**. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	550	400	250
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	550	400	250
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 180 - 220 m ²	550	400	250

Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten und mehrgeschossigen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil ≤ 20% des Rohertrages Geschosse: III	550	400	250

Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	90	65	40

*) abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Ausgleichsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) sind enthalten).

4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Bei der Entwicklung des Bodenpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** ist ein Anstieg von 157,9 auf 179,1 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein Anstieg von 170,4 auf 180,4 zu verzeichnen. Hierbei wurden die Grundstücke, auf denen die Errichtung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet. Für Grundstücke der **gewerblichen oder industriellen Nutzung** ist eine Stagnation festzustellen.

Ein möglicher Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s. Ziffer 2) findet in den Indexreihen nur bedingt Berücksichtigung. Betrachtet man die Bodenpreisindexreihe zum 30.06.2022 lässt sich feststellen, dass im zweiten Halbjahr die Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau stagnieren, die für den Geschosswohnungsbau leicht rückläufig sind, alles unter der Prämisse einer geringen Anzahl an Kauffällen.

Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2015 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 18 ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

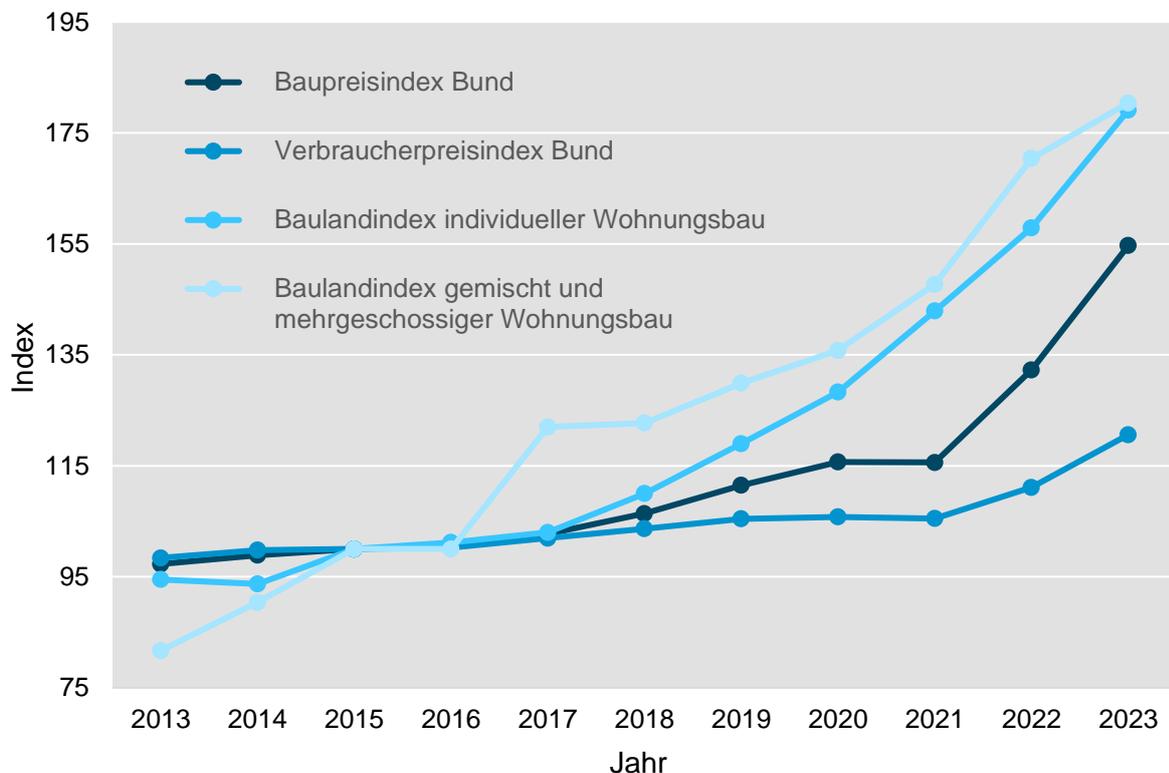
Jahr zum 01.01.	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm) Index	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) Index	Gewerbe und Industrie (ge, gi) Index
2013	94,5	81,7	
2014	93,7	90,4	
2015	100,0	100,0	100,0
2016	101,2	100,0	-
2017	103,0	122,0	-
2018	110,0	122,7	(102,2)
2019	119,0	129,9	108,9
2020	128,3	135,8	127,5
2021	142,9	147,7	116,6
2022	157,9	170,4	(114,7)
2023	178,2	183,5	114,2

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabefreie Bodenrichtwert (01.01.2022) zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert vom	mittlere Abweichung der Kaufpreise zum BRW		
	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	gemischter und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh)	Gewerbe und Industrie (ge, gi)
01.01.2022	10,2%	18,8%	-1,9%

Preisentwicklungen im Vergleich (2015 = 100)

Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahres und wurden auf das Basisjahr 2015 = 100 umbasiert.



Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für Grundstücke, deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau über einen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. In diesem ist der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 / 600 / 400 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 15,90 €/m²

(siehe Ziffer 4.5). Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie u.a. beitragsrechtlicher Zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von weniger als 300 / 180 / 110 m² ist eine Extrapolation der Faktoren nicht zulässig.

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Reihenendhäuser- und Doppelhaushälften (re, dh)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.200	0,67	600	0,68	400	0,64
1.150	0,69	575	0,70	390	0,65
1.100	0,71	550	0,72	370	0,68
1.050	0,73	525	0,75	350	0,70
1.000	0,76	500	0,78	330	0,73
950	0,79	475	0,81	310	0,77
900	0,82	450	0,84	290	0,81
850	0,86	425	0,88	270	0,85
800	0,90	400	0,92	250	0,90
750	0,95	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1,00	360 - 300	1,00	220 - 180	1,00
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,1	140	1,10
300	1,15	210	1,15	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt:	freistehendes Einfamilienhaus Grundstücksfläche 825 m ²
Bodenrichtwert:	340 € / m ² Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,88 für 825 m ² Grundstücksfläche (interpoliert)
Ermittlung des Bodenwerts:	825 m² x 340 €/m² x 0,88 = rd. 247.000 €

Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossigen Wohnungsbau (W)

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks für Mehrfamilienhäuser (W) von der des zu bewertenden Grundstücks ab, ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet nach Analyse der Kaufpreissammlung und in Anlehnung an die Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie bzw. ImmoWertV und zukünftig ImmoWertA auf Grundlage des Bodenrichtwertniveau in mittlerer Lage, wie folgt:

Umrechnungskoeffizienten

W	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		II	III	IV	V
Bodenrichtwert (mittlere Lage*)	II	1	1,12	1,20	1,28
	III	0,90	1	1,08	1,14
	IV	0,83	0,93	1	1,06
	V	0,78	0,88	0,94	1

* in begründeten Fällen können sich lageabhängige Abweichungen ergeben

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 15,90 €/m² (siehe Ziffer 4.6) anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzten Wohnungsbau (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Wertermittlungsobjekts vom Richtwertgrundstück können für gemischt genutzte Grundstücke (M) Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjekts, gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschosshöhe, erfolgt mit Hilfe einer Wertigkeitssäule, in der die einzelnen Geschosse entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung (z. B. im Verhältnis der jährlichen Mieterträge pro Geschoss) gewichtet werden. Der Quotient aus der Geschossgewichtssumme der tatsächlichen Geschosse (b) und der Geschossgewichtssumme der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosshöhe (a), multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 15,90 €/m² (siehe Ziffer 4.6) anzusetzen.

5. OG	0,9	
4. OG	0,9	0,9
3. OG	0,9	0,9
2. OG	0,9	0,9
1. OG	1,0	1,0
EG	2,5	2,5
KG	0,3	0,3
Summe	7,4	6,5
		Geschossgewichtssumme (b) tatsächliche Geschosse
		Geschossgewichtssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Geschosse

Umrechnungskoeffizienten

M	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		III	IV	V	VI
Bodenrichtwert	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Mischgebiet (M)
V-geschossig bebaubar, 35 m tief

Bodenrichtwert: Mischgebiet (M)
VI-geschossig, 35 m tief, 250 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts:

$$\frac{\text{Geschossgewicht (b)}}{\text{Geschossgewicht (a)}} \times \text{Bodenrichtwert €/m}^2$$

$$\frac{6,5}{7,4} \times 250 \text{ €/m}^2$$

$$0,88 \times 250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{220 \text{ €/m}^2}$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

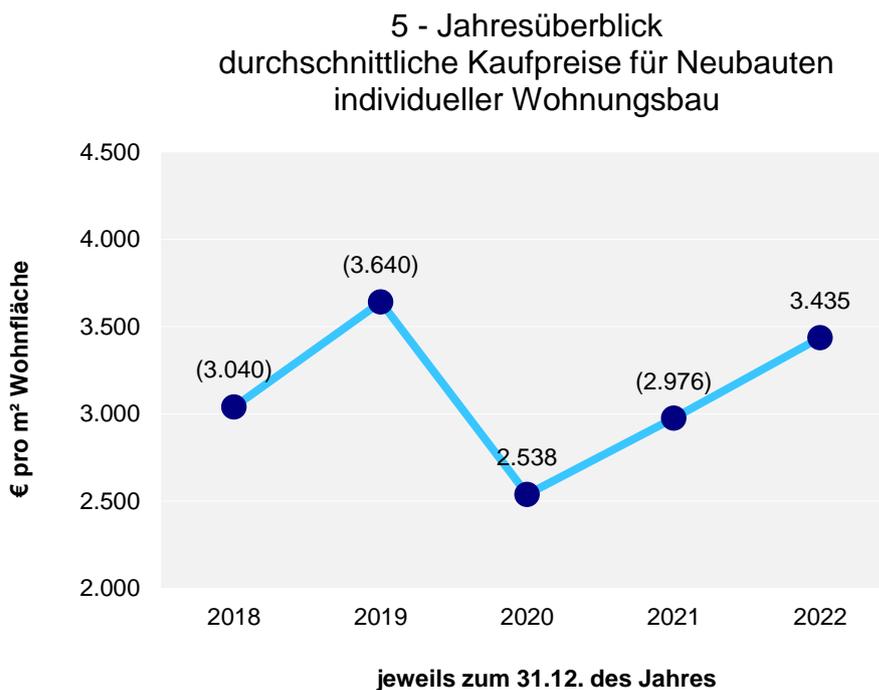
Für die Analyse des Grundstücksmarktes wurden Objekte mit einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stück- fläche	fläche	pro m ² Wfl.	kaufpreis
		[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2020	(542)	(185)	(4.300)	(812.000)
	1995 - 2009	514	148	4.150	633.000
	1975 - 1994	609	190	3.340	635.000
	1950 - 1974	641	151	3.280	489.000
	1920 - 1949	558	176	2.730	488.000
	vor 1920	565	143	2.260	321.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	Neubau	(262)	(158)	(3.630)	(575.000)
	2010 - 2020	(267)	(158)	(3.520)	(566.000)
	1995 - 2009	296	138	3.510	500.000
	1975 - 1994	344	131	3.390	443.000
	1950 - 1974	382	119	3.060	362.000
	vor 1950	385	106	2.680	281.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2020	-	-	-	-
	1995 - 2009	220	124	3.130	399.000
	1975 - 1994	222	128	2.860	371.000
	1950 - 1974	245	106	2.840	304.000
	vor 1950	247	85	2.580	220.000

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte für die Auswertung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachgärten wurden mit Ausnahme der (Dach-) Terrassen zu $\frac{1}{4}$ angerechnet. Diese sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen.

Die Kaufpreise für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser sind im Mittel um ca. 15 % auf 3.435 €/m² gestiegen. Bei den Objekten handelt es sich, wie auch im Vorjahr, überwiegend um nicht unterkellerte Gebäude.



5.1.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

Ein möglicher Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s. Ziffer 2) findet in den Indexreihen nur bedingt Berücksichtigung. Betrachtet man ergänzend die Indexreihe zum 30.06.2022 (s. Halbjahresbericht) lässt sich feststellen, dass im zweiten Halbjahr die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für Reihenhäuser und Doppelhaushälften leicht rückläufig bzw. stagnierend sind, jedoch immer noch über dem Niveau von 2021.

Jahr	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
	Index	Index
2013	90,8	92,2
2014	96,5	97,3
2015	100,0	100,0
2016	100,2	106,0
2017	111,0	110,0
2018	115,6	121,8
2019	124,6	129,1
2020	136,6	145,7
2021	163,7	162,4
2022	172,1	186,6

5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund hat Immobilienrichtwerte als Vergleichsfaktoren beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe Ziffer 5.4).

5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden unter Ziffer 8 beschrieben. Herangezogen wurden Objekte ab dem Baujahr 1900 (ohne Neubauten) und mit einer Restnutzungsdauer von mind. 12 Jahren. Den nachfolgend ausgewiesenen Sachwertfaktoren liegen 3.363 auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus mehreren Jahren zugrunde. Gebiets- und gebäudeartenübergreifend liegt der Median der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei 33 Jahren und die Gebäudeausstattungskennzahl zwischen 1,0 und 5,0.

Bei aneinandergrenzenden Gebieten ist ggf. die Marktanpassung der Nachbarzone sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes - siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1.

Sachwertfaktoren Gebiete 3 bis 5 und Gebiet 6 (b) + 7

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

Gebiet(e)	Bebauung mit einem Reihenmittel- oder Reihenendhaus				Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte			
	3	4	5	6(b) ^{*)} + 7	3	4	5	6(b) ^{*)} + 7
Anzahl	528	241	537	319	298	318	401	548
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %				Zu- / Abschläge in %			
75.000 €	105	91	-	(104)	(93)	(61)	-	-
100.000 €	100	82	104	98	87	58	(69)	-
125.000 €	94	74	96	93	82	54	63	112
150.000 €	89	68	88	87	77	51	58	87
175.000 €	83	62	80	81	72	47	53	73
200.000 €	78	57	72	76	67	44	49	65
225.000 €	73	52	65	70	63	41	45	59
250.000 €	67	47	57	64	58	37	41	54
275.000 €	62	(43)	49	59	54	34	38	51
300.000 €	(57)	(39)	41	(53)	50	(31)	34	48
325.000 €	(51)	(36)	(33)	(47)	45	27	31	46
350.000 €	-	(32)	-	(42)	41	(24)	28	45
375.000 €	-	-	-	-	(37)	(20)	26	43
400.000 €	-	-	-	-	33	(17)	23	42
450.000 €	-	-	-	-	(25)	(10)	18	41
500.000 €	-	-	-	-	(17)	-	(13)	39
550.000 €	-	-	-	-	(10)	-	(9)	38
600.000 €	-	-	-	-	-	-	(5)	(37)
650.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(36)
700.000 €	-	-	-	-	-	-	-	35

*) Gebiet 6 (b) beinhaltet das Gebiet 6 **mit Ausnahme** des statistischen Unterbezirkes 674 (Kirchhörde-Ost)

Sachwertfaktoren Gebiet 1 und Gebiet 6 (a)

Im Gebiet 1 und dem Teilbereich (a) des Gebietes 6 (statistischer Unterbezirk 674) liegen der Ableitung der Sachwertfaktoren 173 auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus mehreren Jahren zugrunde. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	96%	1945	72%	1980	54%
1915	92%	1950	69%	1985	52%
1920	89%	1955	67%	1990	50%
1925	85%	1960	64%	1995	48%
1930	82%	1965	61%	2000	46%
1935	78%	1970	59%	2005	44%
1940	75%	1975	57%	2010	42%

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1

Baujahr: 1960 Grundstücksgröße: 405 m² Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 440 €/m²

Normalherstellungskosten

	Bruttogrundfläche		Kostenkennwert		
Wohngebäude	325 m ²	x	700 €/m ²	=	227.500 €
inkl. nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Gaube, 2 m ² Ansichtsfläche)					4.000 €
					231.500 €
Garage	18 m ²	x	485 €/m ²	=	8.730 €

durchschnittliche Herstellungskosten (Gebäudeherstellungskosten)

	Index 2010 = 100	Bundesindex (aktuell) = 171,8	Regionalfaktor = 1,00
Wohngebäude	231.500 €	397.717 €	397.717 €
Garage	8.730 €	14.998 €	14.998 €

Alterswertminderungsfaktor

	Gesamtnutzungsd.	Restnutzungsdauer (Jahre)		
Wohngebäude	80	40	50,0%	198.859 €
Garage(n)	60	20	33,3%	4.994 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zeitwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellkonform)		203.853 €
- Kanal-, Strom-, Gas- und Wasseranschluss		11.550 €
- Wegebefestigungen; Terrasse; Einfriedigung		4.000 €
rd. 2 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €)		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, der **219.403 €**

baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Bodenwert des Richtwertgrundstücks **132.000 €**

(300 m² x 440 €/m²)

vorläufiger Sachwert **351.403 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Sachwertfaktor Gebiet 1 und Baujahr 1960: 64%

Es ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,64

marktangepasster vorläufiger Sachwert **576.301 €**

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Bodenwert der Restfläche:		Differenz aus	30.162 €
405 m ² x 440 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Ziff. 4.7.3)		162.162 €	
Bodewert des Richtwertgrundstücks		-132.000 €	

Sachwert **rd. 606.000 €**

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Beschreibungen zu den Merkmalen Wohnlage und Ausstattung / Gebäudestandard sind unter Ziffer 8.2 und 8.3 angegeben. Eine teilmarktübergreifende Übersicht, über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze, ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit zwei Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In die gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätze (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus den Jahren 2016 - 2022 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-2,30 %	-	-0,50 %	-0,01 %	-0,17 %	-0,81 %	-

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *)		Restnutzungsdauer *)		Gebäudeart	
[m ²]		[Jahre]			
80	-0,32	15	-0,21	Einfamilienhaus	0,00
110	-0,16	20	-0,17	Zweifamilienhaus	0,29
140	0,00	35	-0,07	Keller	
180	0,21	45	0,00	vorhanden	0,00
220	0,43	55	0,07	nicht vorhanden	0,15
260	0,64	65	0,14		
300	0,86				
Baujahr *)		Gebäudestandard		Gebäudeausstattungs-kennzahl *)	
		[nach IRW-Datenmodell]		[nach NHK 2010]	
bis 1900	-0,25	sehr einfach	1,1	-	
1920	-0,15	sehr einfach - einfach	1,5	1,00	
1940	-0,05	einfach	2,0	0,67	
1950	0,00	einfach - mittel	2,5	0,33	
1960	0,05	mittel	3,0	0,00	
1970	0,10	mittel - gehoben	3,5	-0,33	
1980	0,15	gehoben	4,0	-0,67	
1990	0,20	gehoben - stark gehoben	4,5	-1,00	
2000	0,25	stark gehoben	4,8	-	
2018	0,34	Luxus	5,0	-	

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	-0,17 %
Baujahr	1984	0,17 Prozentpunkte
Wohnfläche	195 m ²	0,29 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	50 Jahre	0,04 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungs-kennzahl	3,5	-0,33 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,29 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		0,3 %

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-1,50 %	-	-0,87 %	-0,41 %	-0,73 %	-0,19 %	-1,26 %

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *) [m ²]		Restnutzungsdauer *) [Jahre]		Keller	
60	-0,46	15	-0,60	vorhanden	0,00
90	-0,23	20	-0,50	nicht vorhanden	0,33
120	0,00	35	-0,20	Gebäudeart	
150	0,23	45	0,00	Einfamilienhaus	0,00
180	0,46	55	0,20	Zweifamilienhaus	0,07
210	0,69	65	0,40		
250	1,00	75	0,60		
Baujahr *)		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010]	
bis1900	-0,51	sehr einfach		1,1	-
1920	-0,34	sehr einfach - einfach		1,5	0,59
1940	-0,17	einfach		2,0	0,39
1960	0,00	einfach - mittel		2,5	0,20
1980	0,17	mittel		3,0	0,00
1990	0,26	mittel - gehoben		3,5	-0,20
2000	0,34	gehoben		4,0	-0,39
2010	0,43	gehoben – stark gehoben		4,5	-0,59
2018	0,50	stark gehoben		4,8	-
		Luxus		5,0	-

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	-0,73 %
Baujahr	1973	0,11 Prozentpunkte
Wohnfläche	162 m ²	0,32 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	40 Jahre	-0,10 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungs-kennzahl	2,5	0,20 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,07 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		-0,1 %

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise

Allgemeine Durchschnittspreise werden nicht ermittelt. Es wird auf Ziffer 5.4 verwiesen.

5.2.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche** des Gebäudes ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

Ein möglicher Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s. Ziffer 2) findet in den Indexreihen nur bedingt Berücksichtigung. Betrachtet man ergänzend die Indexreihe zum 30.06.2022 (s. Halbjahresbericht) lässt sich feststellen, dass im zweiten Halbjahr die Preise leicht rückläufig sind.

Jahr	Mehrfamilienhäuser Index
2013	93,8
2014	99,1
2015	100,0
2016	109,8
2017	123,8
2018	126,6
2019	140,0
2020	145,6
2021	166,2
2022	166,3

5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund hat Immobilienrichtwerte als Vergleichsfaktoren beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbiemietspiegels der IHK Dortmund. Eine teilmarktübergreifende Übersicht, über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze, ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit zwei Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In die gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätze (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus den Jahren 2014 - 2022 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	0,35 %	1,80 %	1,95 %	1,80 %	1,62 %	1,28 %	1,27 %

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Merkmalskategorie	Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmalskategorie	Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Baujahr *)	1900	-1,24	ergänzende Gebäudeart	Dreifamilienhaus	-0,45
	1920	-0,83		Mehrfamilienhaus	0,00
	1940	-0,41		Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20 %**)	0,78
	1960	0,00			
	1980	0,41	Jahresrohertrag *) [€]	10.000	-0,42
	1990	0,62		15.000	-0,23
	2000	0,83		20.000	-0,13
	2005	0,93		30.000	0,00
				50.000	0,17
		75.000	0,32		
		100.000	0,43		
		150.000	0,60		
		200.000	0,74		
Restnutzungsdauer *) [Jahre]	10	0,98			
	20	0,49			
	25	0,24			
	30	0,00			
	35	-0,24			
	40	-0,49			
	45	-0,73			
	50	-0,98			
	55	-1,22			
	60	-1,47			

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

***) Ausgehend vom Rohertrag.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,62 %
Baujahr	1984	0,49 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	45 Jahre	-0,73 Prozentpunkte
ergänzende Gebäudeart	Dreifamilienhaus	-0,45 Prozentpunkte
Jahresrohertrag	40.000 €	0,09 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,0 %

Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2013 bis 2022. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietpiegel der IHK Dortmund ermittelt worden. Die Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Objekte	Kauf- fälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) Ø [%]	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Spanne *) Ø [Jahre]	Standard- abweichung [Jahre]
Innenstadt Geschäftsgrundstücke	68				
1a - Lage		2,3 - 6,7 4,4	2,7	24 - 30 30	12
1b - Lage		4,0 - 6,7 5,0	2,1	25 - 34 30	9
Nebenlage, innerhalb des Wallrings		4,4 - 7,0 5,5	1,8	25 - 35 29	9
Außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe		5,2 - 7,6 6,2	2,2	23 - 31 28	8
Sonstige Innenstadt		5,4 - 6,5 5,6	1,4	28 - 31 29	6
Gebiet 1 ohne Innenstadt Geschäftsgrundstücke	22	5,2 - 6,9 5,7	1,9	29 - 35 31	6
Gewerbegebiete	72	3,5 - 6,6 5,1	3,0	20 - 40 29	14
Sondergebiete	9	3,0 - 5,3 3,8	2,1	21 - 51 40	22

*) unterer Bereich - oberer Bereich

Als **1a-Lage** wird ein gewachsenes Hauptgeschäftszentrum als Teil der Fußgängerzone mit höchster Passantenfrequenz sowie umsatzstarkem Einzelhandel nationaler, internationaler und örtlicher Art mit hohem Filialisierungsgrad / Branchenmix definiert. Spitzenmieten werden erzielt. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

1b-Lagen befinden sich im Zentrum und schließen sich an die 1a-Lage an, werden jedoch weniger stark frequentiert. Spitzenmieten werden nicht erreicht. Leerstände sind nur kurzzeitig vorhanden.

Nebenlagen befinden sich in der Zentrumsperipherie und schließen sich an die 1b-Lage an mit vergleichsweise geringer Passantenfrequentierung. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes:

Objekte	Kauf- fälle	Liegenchaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) Ø [%]	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Spanne *) Ø [Jahre]	Standard- abweichung [Jahre]
Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von >20% bis ≤50% des Rohertrages	255	4,0 - 6,6 5,2	2,4	25 - 30 28	7
mit einem gewerblichen Anteil über 50% des Rohertrages	91	3,4 - 6,5 4,5	2,7	24 - 31 29	12
Büro- und Geschäftshäuser	184	4,5 - 7,1 5,6	2,3	20 - 39 31	13
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude	79	5,3 - 7,3 6,0	2,3	20 - 36 29	12

*) unterer Bereich - oberer Bereich

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-)Ertragsfaktor (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV) dienen.

Die Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern der Jahre 2017 - 2022 mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebiet	Kauffälle	Rohertragsfaktor getrimmtes Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung
1	124	21,2	16,9	25,6	6,6
2	136	14,9	12,3	17,2	4,8
3	113	15,6	12,7	18,5	5,3
4	31	15,0	12,7	17,4	4,1
5	73	15,8	13,2	19,4	4,3
6	79	18,4	14,4	22,5	5,7
7	47	16,1	13,5	18,9	4,6

5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden in den Jahren 2021 und 2022 folgende Kaufpreise erzielt:

Objektart	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich
Außengarage	20.000	10.000
	18.500 - 21.000	7.650 - 13.150
Stellplatz in einer Tiefgarage	19.950	15.000
	19.900 - 22.200	9.500 - 19.950
Stellplatz	9.900	3.800
	8.900 - 10.000	2.500 - 5.000
Garage im Gebäude	-	(10.000)
		(9.250 - 13.000)

5.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt. Neben der lagebezogenen Darstellung werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle angegeben.

In Dortmund werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen (ausschließlich) von Wiederverkäufen für folgende Teilmärkte ermittelt:

- Wohnungseigentum,
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser- und Doppelhaushälften,
- Mehrfamilienhäuser.

Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden, soweit nicht im Ertrag berücksichtigt, ohne Garagen und Stellplätze sowie ohne Sondernutzungsrechte angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a..

Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung

Zusammenstellung bzw. Übersicht entsprechend der landesweit einheitlichen Darstellungsweise. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2022.

Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietspiegels der IHK Dortmund. Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kauf-fälle	Wohn-/ Nutzfläche Ø [m²]	Kennzahlen		
				Kaufpreis Ø [€/m²]	Miete Ø [€/m²]	RND Ø [Jahre]
	[%]					
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,4	474	75	2.432	6,75	38
Standardabweichung	1,8		27	780	1,02	14
vermietetes Wohnungseigentum	0,8	298	61	2.111	6,79	35
Standardabweichung	2,6		25	740	0,96	13
Einfamilienhäuser, freistehend	-0,2	90	168	3.711	6,84	33
Standardabweichung	1,3		67	1135	0,85	15
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	-0,7	255	119	3.251	6,87	36
Standardabweichung	1,8		28	793	0,91	17
Zweifamilienhäuser	-0,1	37	177	2.767	6,44	26
Standardabweichung	1,7		41	773	0,30	10
Dreifamilienhäuser	0,6	23	247	1.995	6,74	22
Standardabweichung	2,0		51	551	0,72	8
Mehrfamilienhäuser	1,0	89	454	1.636	6,55	26
Standardabweichung	2,7		232	613	1,04	12
gemischt genutzte Gebäude *)	1,5	24	589	1.440	6,93	22
Standardabweichung	2,8		348	610	1,21	8

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

Einzelwerte siehe Ziffern 5.1.5, 5.2.4 und 6.1.4

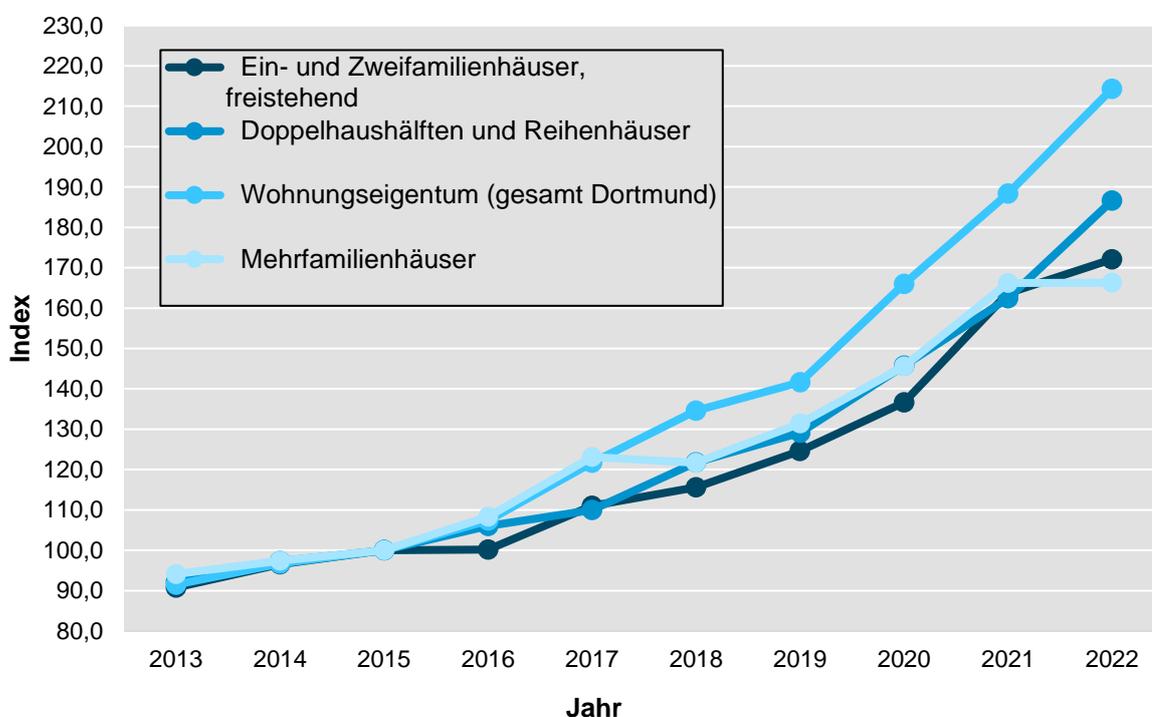
10 - Jahresübersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Jahr	Liegenschaftszinssatz in %									
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
selbstgenutztes Wohnungseigentum		3,0	2,7	2,8	2,7	2,9	2,7	2,6	1,6	1,0	0,4
vermietetes Wohnungseigentum		3,9	4,0	4,7	3,7	4,0	3,1	3,4	2,5	1,8	0,8
Einfamilienhäuser											
- freistehend		2,8	2,5	2,1	2,0	1,7	1,9	1,4	0,9	0,4	-0,2
- Reihenhäuser / Doppelhaushälften		3,2	3,0	2,4	2,3	2,1	1,8	1,4	1,1	0,1	-0,7
Zweifamilienhäuser		3,4	3,2	2,9	2,4	2,5	2,2	2,4	1,2	0,6	-0,1
Dreifamilienhäuser		4,4	4,3	4,3	3,7	3,0	2,4	2,5	2,4	1,3	0,6
Mehrfamilienhäuser		5,8	5,6	5,3	4,7	3,6	3,1	2,8	1,8	1,4	1,0
gemischt genutzte Gebäude *)		6,9	7,0	7,3	5,8	4,8	4,4	4,7	3,4	1,8	1,5

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Preisindex (Index 2015 = 100)



6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Wohnungseigentume

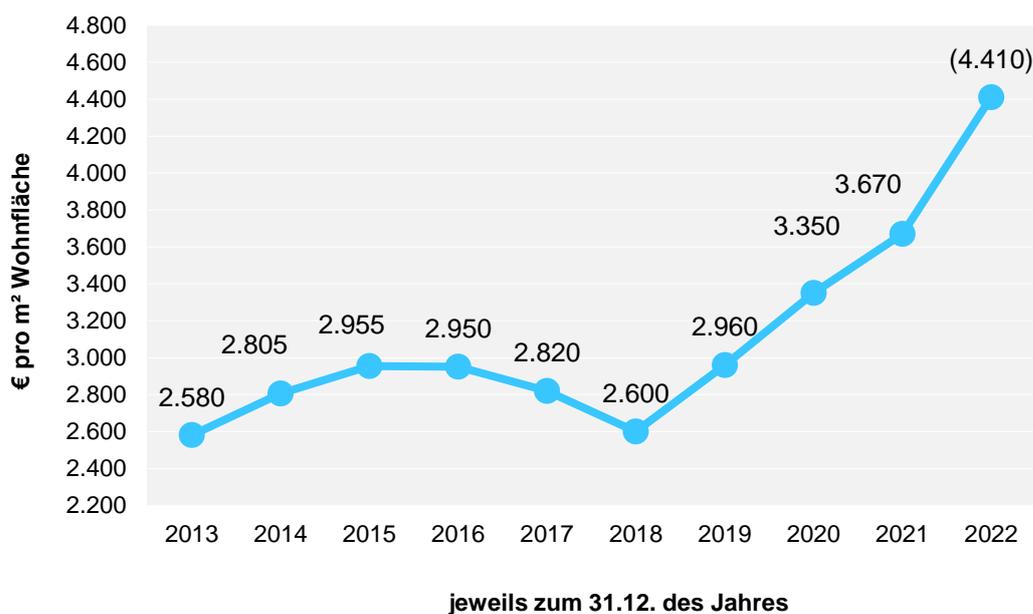
In Dortmund liegen die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 4.410 €/m² Wohnfläche.

Wohnungsgröße	Kauffälle 440.000	Erstverkäufe Baujahre ab 2021	
		Median [€/m ² Wohnfläche] *)	unterer - oberer Bereich [€/m ² Wohnfläche] *)
unter 40 m ²	-	-	-
40 m ² bis 110 m ²	9	4.410	(4.370 - 4.680)
über 110 m ²	6	(4.890)	(4.580 - 5.130)

*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

Die Preisentwicklung für Erstverkäufe stellt sich über einen längeren Zeitraum betrachtet wie folgt dar:

10 - Jahresüberblick Preisentwicklung
Neubau Wohnungseigentum (40 m² - 110 m²)



Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kauffälle zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend. Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und im BORIS-NRW veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Teil der Auskunft (s. Ausführungen unter Ziffer 5.4).

Wiederverkäufe bis einschließlich Baujahr 2020 *) ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 31.12.2022

Wohnungsgröße	unter 40 m ²	40 m ² bis 110 m ²	über 110 m ²
Kauffälle Anzahl	34	423	31
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(1.290) (1.090 - 1.620)	2.170 1.830 - 2.970	(2.830) (2.550 - 3.050)
1946 - 1975	(2.160) (1.920 - 2.500)	2.210 1.860 - 2.490	(2.930) (2.760 - 3.160)
1976 - 1995	2.200 1.900 - 3.210	2.290 1.990 - 2.670	3.040 2.860 - 3.140
1996 - 2009	(2.430) (2.360 - 2.560)	2.940 2.570 - 3.380	(3.580) (3.540 - 3.970)
2010 - 2020	k.A. **)	4.130 3.270 - 4.490	(4.290) (4.040 - 5.000)

*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

6.1.2 Indexreihen

Preisindizes für Wohnungseigentum (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Wohnungseigentums ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

Jahr	gesamt Dortmund	Gebiete (siehe Ziffer 8.1)						
		1	2	3	4	5	6	7
2013	91,5	88,5	91,0	94,4	87,3	89,6	89,9	(107,4)
2014	96,7	93,4	71,4	88,6	104,5	99,2	93,4	(121,5)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	107,4	105,0	119,9	103,0	116,0	108,5	101,9	121,4
2017	121,7	120,9	130,7	106,7	132,5	121,7	123,1	123,6
2018	134,6	137,4	134,1	119,6	143,6	135,6	135,1	139,4
2019	141,6	156,6	184,9	127,6	146,7	141,2	136,7	164,4
2020	166,0	184,1	206,1	144,2	171,1	170,2	161	188,4
2021	188,4	193,3	235,5	169,0	195,6	189,9	197,7	194,5
2022	214,3	213,8	259,7	197,5	225,6	219,0	206,4	237,3

Eine grafische Darstellung der Indexreihe *gesamt Dortmund* ist unter Ziffer 5.6 abgebildet.

6.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Beschreibungen zu dem Merkmal Ausstattung / Gebäudestandard sind unter Ziffer 8.3 angegeben. Es ist der nach §§ 40 - 43 ImmoWertV ermittelte Bodenwert mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen anzusetzen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten betragen 30 %. Der Rohertrag aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Miet spiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ist ermittelt worden. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit zwei Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In die gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätze (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus den Jahren 2016 - 2022 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-1,15 %	1,29 %	0,82 %	0,85 %	0,73 %	0,49 %	-0,35 %

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *) [m ²]		Miete *) [€/m ²]		Baujahr *)	
20	1,78	3,0	-0,12	bis 1900	-0,97
30	0,99	4,5	-0,10	1920	-0,73
40	0,55	5,5	0,00	1940	-0,48
50	0,29	6,5	0,16	1960	-0,24
60	0,12	7,5	0,39	1980	0,00
70	0,00	8,5	0,69	2000	0,24
90	-0,15	9,5	1,05	2018	0,46
110	-0,23	10,5	1,48		
130	-0,28				
160	-0,33				
200	-0,37				
Vermietungssituation		Gebäudestandard		Gebäudeausstattungs-kennzahl *)	
nicht vermietet	0,00	[nach IRW-Datenmodell]		[nach NHK 2010]	
vermietet	0,47	sehr einfach		1,1	-
		sehr einfach - einfach		1,5	0,48
		einfach		2,0	0,24
		einfach - mittel		2,5	0,00
		mittel		3,0	-0,24
		mittel - gehoben		3,5	-0,48
		gehoben		4,0	-0,71
		gehoben - stark gehoben		4,5	-0,95
		stark gehoben		4,8	-1,09
		Luxus		5,0	-
Restnutzungsdauer [Jahre]					
15	-0,22				
25	-0,11				
35	0,00				
45	0,11				
55	0,22				
65	0,32				
75	0,43				

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	0,73 %
Baujahr	1984	0,05 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	36	0,01 Prozentpunkte
Wohnfläche	80 m ²	-0,08 Prozentpunkte
Miete	6,60 €/m ²	0,18 Prozentpunkte
Gebäudestandardkennzahl	3,5	-0,48 Prozentpunkte
Vermietungssituation	nicht vermietet	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		0,4 %

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen.

Nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG 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).

Nach § 23 ImmoWertV dienen Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

7.1 Erbbaurechte

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des marktangepassten fiktiven Volleigentums ermittelt.

$$\text{Erbbaurechtskoeffizient} = \text{Kaufpreis} : \text{marktangepasstes fiktives Volleigentum}$$

Die ausgewiesenen Koeffizienten wurden ausschließlich anhand fiktiver Volleigentume auf Basis ermittelter Vergleichswerte (Heranziehung von Immobilienrichtwerten im Sinne des § 20 ImmoWertV) abgeleitet.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 ImmoWertV).

Erbaurechtskoeffizienten für Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

In den Jahren 2021 bis 2022 hat der Gutachterausschuss 29 Kauffälle von bestehenden Erbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet.

Die Ermittlung des marktangepassten fiktiven Volleigentums erfolgt auf Grundlage der berechneten marktangepassten Sachwerte der Kauffälle bzw. anhand von Vergleichswerten mittels Immobilienrichtwerten.

Gebäudeart	Anzahl	unteres Quartil	Median	oberes Quartil
freistehende EFH/ZFH	6	0,63	0,68	0,71
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	14	0,82	0,91	0,97
Reihenmittelhäuser	9	0,93	1,02	1,08

Berechnungsbeispiele zum Vergleichswert des Erbaurechts:

Verfahrenswert des fiktiven Volleigentum auf Grundlage eines Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert Doppelhaushälfte auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen oder Immobilienrichtwerten	570.000 € (im Bsp: Immobilienrichtwert)
ggf. zzgl. Bodenwertdifferenz (z.B. Restfläche, die die Anpassung des IRW überschreitet)	- entfällt - (im Bsp.: keine vorhanden)
Verfahrenswert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)	570.000 €
Erbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)	0,91 (im Bsp.: Median angehalten)
Vorläufiger Vergleichswert des Erbaurechts	518.700 €
ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbaurechts	518.700 €
ggf. Berücksichtigung besondere objektspezifischen Eigenschaften	- entfällt - (im Bsp.: keine vorhanden)
Vergleichswert des Erbaurechts	519.000 €

Verfahrenswert des fiktiven Volleigentum auf Grundlage eines Sachwertes

Vorläufiger Sachwert (siehe Bsp Ziffer 5.1.4) inkl. Nebengebäude (z.B. Garage) bezogen auf das Richtwertgrundstück	351.403 €
Sachwertfaktor	1,64
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	576.301 €
zzgl. Bodenwertdifferenz (Wertermittlungsobjekt – Normgrundstück)	30.162 €
Verfahrenswert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)	606.453 €
Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)	0,68 – im Bsp. Median angehalten -
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	412.395 €
ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	412.395 €
ggf. Berücksichtigung besondere objektspezifischen Eigenschaften	- entfällt - (im Bsp. keine vorhanden)
Vergleichswert des Erbbaurechts	412.000 €

Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

In den Jahren 2021 bis 2022 hat der Gutachterausschuss 40 Kauffälle von bestehenden Wohnungserbbaurechten im Geschosswohnungsbau ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde das marktangepasste fiktive Volleigentum gegenübergestellt, welches anhand von Vergleichswerten mittels Immobilienrichtwert ermittelt wurde.

unteres Quartil	Median	oberes Quartil
0,82	0,97	1,19

7.2 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV an. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

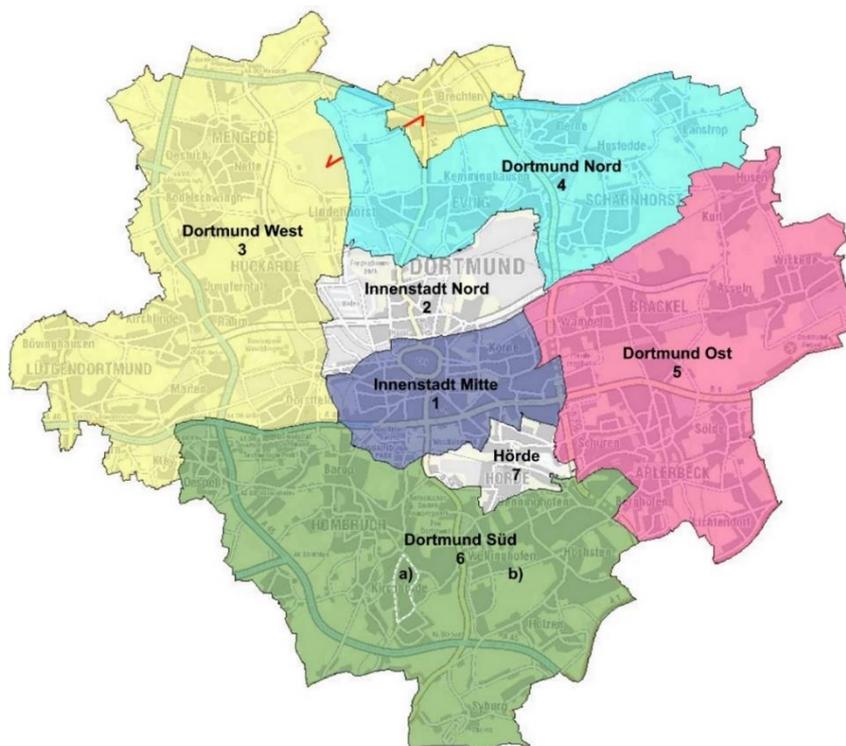
Erbbaugrundstückskoeffizient = Kaufpreis : marktangepasstes fiktives Volleigentum

In den Jahren 2021 bis 2022 hat der Gutachterausschuss 42 veräußerte Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet. Der Erwerb des Erbbaugrundstücks erfolgte ausschließlich durch den Erbbauberechtigten. Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung der Erbbaugrundstückskoeffizienten das marktangepasste fiktive Volleigentum (unbelasteter Bodenwert) nach § 52 ImmoWertV gegenübergestellt.

Gebäudeart	Anzahl	unteres Quartil	Median	oberes Quartil
freistehende EFH/ZFH	16	0,32	0,46	0,78
Doppelhaushälften	5	0,69	0,71	0,84
Reihenendhäuser	10	0,32	0,57	0,72
Reihenmittelhäuser	11	0,31	0,39	0,77

8 Modellbeschreibung

8.1 Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

	statistische Unterbezirke *)			
1 Innenstadt Mitte				
StBez.: Innenstadt-West ohne Dorstfeld u. Union	001 - 022			
StBez.: Innenstadt-Ost	071 - 073	081 - 084	091 & 092	
2 Innenstadt Nord	StBez.: Innenstadt-West nur Union; Innenstadt-Nord			
	023	041 - 062		
3 Dortmund West				
StBez.: Innenstadt-West nur Dorstfeld; Eving nur Brechten	031 - 033	111 - 112		
StBez.: Huckarde; Mengede; Lütgendortmund ohne Oespel	710 - 742	760 - 960		
4 Dortmund Nord				
StBez.: Eving ohne Brechten; Scharnhorst ohne Kurl	121 - 140	211 - 232	251 - 270	
5 Dortmund Ost				
StBez.: Scharnhorst nur Kurl	241 - 244			
StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	311 - 344	411 - 417	431 - 452	
6 a) Dortmund Süd	StBez.: Hombruch nur Kirchhörde-Ost			
	674			
b) Dortmund Süd				
StBez.: Aplerbeck nur Berghofen; Hörde ohne Hörde (531 - 535)	421 - 423	511 - 522	541 - 570	
StBez.: Hombruch ohne Kirchhörde-Ost; Lütgendortmund nur Oespel	611 - 673	675 - 690	750	
7 Hörde	nur Hörde			
	531 - 535			

*) Eine Stadtkarte und Liste mit statistischen Bezirken und Stadtbezirken (Gebietsgliederung) ist im Jahresbericht bzw. im Statistikatlas der Dortmunder Statistik www.statistik.dortmund.de veröffentlicht. Auf der Internetseite www.gars.nrw/dortmund ist eine interaktive Karte der statistischen Unterbezirke als Service über einen Link aufrufbar.

8.2 Wohnlagenbeschreibung

Sehr gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

Gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Einfache Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen
- hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

Hinweis: Neben den genannten Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (**Lärm, Staub, Gerüche**) und das **Image** den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

8.3 Ausstattung / Gebäudestandard

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 4 ImmoWertV).

8.3.1 Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorgänge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

8.3.2 Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objekts in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt den Gebäudestandard des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) unter BORIS-NRW den Gebäudeausstattungskennzahlen (in Anlehnung an die NHK 2010) gegenüber.

Gebäudestandard nach IRW-Datenmodell BORIS Beschreibung	Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010	
	Mittelwert	Spanne
sehr einfach	1,1	1,0 - 1,2
sehr einfach - einfach	1,5	1,3 - 1,7
einfach	2,0	1,8 - 2,2
einfach - mittel	2,5	2,3 - 2,7
mittel	3,0	2,8 - 3,2
mittel - gehoben	3,5	3,3 - 3,7
gehoben	4,0	3,8 - 4,2
gehoben - stark gehoben	4,5	4,3 - 4,7
stark gehoben	4,8	4,8 - 4,9
Luxus	5,0	5,0

8.4 Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eine Grundstücksfläche, die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus § 35 BauGB ergebenden Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell wurde zur Ableitung der Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angewandt.

Der Bodenwert eines solchen Grundstücks lässt sich ermitteln, indem die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren in einem Wohngebiet liegenden Grundstücks abgeleitete (Boden-) Rente auf die fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer kapitalisiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Wertermittlungstichtag diskontiert) und der Restwert (Wert der Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft) addiert wird:

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) * p\% * V_n \quad *)$$

B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 350 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 9,50 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach § 34 Abs. 3 ImmoWertV	25,73

Berechnungsbeispiel:

$$B_b = 9,50 \text{ €/m}^2 + (320 \text{ €/m}^2 - 9,50 \text{ €/m}^2) * 3 \% * 25,73 = \text{rd. } 250 \text{ €/m}^2$$

*) Die Formel wurde veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 von Klaus-Jürgen Schmidt.

8.5 Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV = 1,0
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV),
- Hausanschlüsse; pauschale Wertansätze für bauliche Außenanlagen nach Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Gas 1.700 €, Fernwärme 2.500 € (ohne Übergabestation), Kanal 3.000 €, Strom 2.850 €, Wasser 4.000 €
- Wertansatz für Terrassen, Einfriedungen und Wegebefestigungen pauschal 2 % vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige (besondere) Bauteile: gesonderter Wertansatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: Die dem Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zugeordnete Fläche (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für Doppelhaushälften)
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles. Grundstücksfläche (s.o.) multipliziert mit dem Bodenrichtwert
- keine Neubauten
- Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts gesondert zu berücksichtigen.

8.6 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden nachfolgende Modellansätze berücksichtigt:

- Gesamtnutzungsdauer:
 - Wohnimmobilien ggf. mit Mischnutzung
 - 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer:
Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen:
Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund zum Kaufzeitpunkt
 - Ausnahme:
Ein-, Zweifamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
 - Kauffälle bis 2014: Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - Kauffälle ab 2015: Median des Baujahres, zzgl. Gebietskorrektur, zzgl. 10 %
 - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
- Gewerbemietspiegel in Dortmund zum Kaufzeitpunkt, u.a.:
Wirtschaftsförderung, IHK, IVD
- Bewirtschaftungskosten siehe Ziffer 8.7
Ausnahmen:
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - ab 2015 pauschal 25 %
 - Wohnungseigentum
 - konstant 30 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles
- Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. nicht ertragsbringende Nebengebäude, ggf. Baumängel / Bauschäden)

8.7 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Modellansätze der ImmoWertV sehen hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten für Einstellplätze keine Differenzierung unterschiedlicher Arten vor.

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen die Modellwerte für Bewirtschaftungskosten des Jahres 2022 zugrunde.

8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2022

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Verwaltungskosten	
je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	312,00 €
je Wohnungseigentum	373,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	41,00 € 3% des Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten	
je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	12,20 € je m ² Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz ¹⁾	92,00 €
Mietausfallwagnis	
bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

¹⁾ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

8.7.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2023

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	344,00 €
je Wohnungseigentum	412,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	45,00 € 3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	13,50 € je m ² Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz ¹⁾	102,00 €

Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

¹⁾ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

9.1 Mietspiegel Stand: 01. Januar 2021

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund sowie
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB). Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. *Allgemeines*

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den Stichtag 01.05.2020. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualterklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Woh-

nungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Im Durchschnitt zeigen sich folgende durchschnittliche Betriebskostensätze.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,25
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 - 1959	0,21
1960 - 1969	0,28
1970 - 1979	0,27
1980 - 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund acht Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,40 - 6,69	
	5,39	
1930 bis 1969	5,05 - 6,46	
	5,68	
1970 bis 1977	5,12 - 6,38	
	5,73	
1978 bis 1994	5,08 - 6,69	
	5,79	
1995 bis 2001	5,98 - 7,37	
	6,65	
2002 bis 2005	6,38 - 7,52	
	7,05	
2006 bis 2012	6,51 - 8,83	
	8,04	
2013 bis 2015	6,85 - 9,26	
	8,28	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle (Punkt 4) ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschläge pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,20 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,25 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Apartments) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Apartments ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmale	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für eine gehobener Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmale	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche <u>oder</u> Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 Bodenbeläge und Trittschalldämmung

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

Für Wohnungen die mittels Fernheizung (Fernwärme), Contracting, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpen, (ergänzende) Solarenergie oder Erdwärme beheizt werden, konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €

Für Doppelkistenfenster sowie eine höherwertige Wärmeschutzverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon oder eine Loggia. Ist kein Balkon bzw. keine Loggia vorhanden, so ist hierfür ein Abschlag zu berechnen. Hierzu sowie zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,13 €

Für die Merkmale: „ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume“ (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume), Rollläden an allen Fenstern, Terrasse, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien sowie videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,17 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,34 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert –	+ 0,58 €

dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ <u>und</u> „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	
--	--

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel/Gastherme, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“	+ 0,34 €
Erneuerung/Austausch des Heizkessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) oder der Gastherme seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“	+ 0,19 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,30 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

5.7 Wohnumfeld

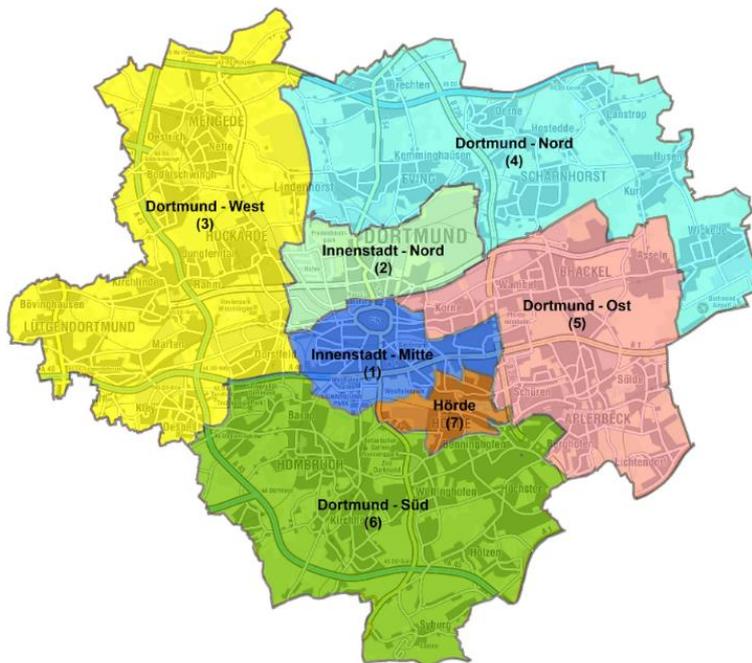
Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
<p>Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A).</p> <p>Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.</p>	- 0,21 €

Dieser Abschlag ist nicht anzuwenden für Wohnungen, die über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

5.8 Gebietseinteilung

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden. Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen – unter dem Link mietspiegel.dortmund.de überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Hörde (7)	+ 0,42 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.

9.2 Mietspiegel Stand: 01. Januar 2023

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund sowie
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2022. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Der Mietspiegel weist Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Vergleichsmiete“) getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2019 aus.

Der Mietspiegel enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20,01 m² oder mehr als 145 m². Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Substandard-Wohnungen ohne WC und für Wohnungen, die möbliert vermietet werden. Für diese Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung dienen.

2. Zum Begriff “ortsübliche Vergleichsmiete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusive/Inklusive) auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende, für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,38
... für Straßenreinigung	0,04
... Müllabfuhr	0,27
... für Sach- und Haftpflichtversicherung	0,38
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 – 1959	0,21
1960 – 1969	0,28
1970 – 1979	0,27
1980 – 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Grundtabelle weist daher neun Baualtersklassen aus.

Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung oder das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Für jede Baualtersklasse wird eine durchschnittliche Basismiete ausgewiesen.

3.2 Mietspannen

Die Tabellenfelder enthalten neben einem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren damit die Streuung der Mieten um den Mittelwert. Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jede Baujahresklasse jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt wird.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

4. Mietspiegeltabelle

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) aller Beobachtungswerte ausgewiesen. Das arithmetische Mittel wird berechnet, in dem die Summe der einzelnen Mieten durch ihre Anzahl dividiert (geteilt) wird. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (arithmetisches Mittel) in €/m ²	
bis 1909	4,49 - 6,79	
	5,60	
1910 bis 1934	4,42 – 6,55	
	5,50	
1935 bis 1959	4,92 – 6,97	
	5,92	
1960 bis 1969	5,11 – 6,76	
	5,93	
1970 bis 1981	4,76 – 6,66	
	5,74	
1982 bis 1994	5,29 – 7,46	
	6,31	
1995 bis 2009	5,55 – 7,70	
	6,62	

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (arithmetisches Mittel) in €/m ²	
2010 bis 2014	5,67 – 8,79	
	7,21	
2015 bis 2019	7,84 – 12,26	
	9,86	

5. Zu- und Abschläge

Die im Folgenden aufgeführten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale auf die unter Punkt 4 dargestellten Mieten (Mittelwerte und Spannenwerte) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert begründen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20,01 m² bis zu einer Größe von 145 m². Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
20,01 bis 25,00 m ²	+ 1,66 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,23 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 1,22 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,88 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,54 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,42 €
50,01 bis 60,00 m ²	+ 0,19 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 110,00 m ²	- 0,05 €
110,01 bis 145,00 m ²	- 0,12 €

Wohnungstyp

Bei bestimmten Wohnungstypen können die folgenden Zu- und Abschläge angewendet werden. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zuschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,51 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen)	+ 0,07 €
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	+ 0,05 €
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	- 0,09 €

5.2 Bad-Ausstattung

Wohnungen mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wohnungen, die kein WC in der Wohnung aufweisen oder bei denen das WC nicht vom Vermieter eingebaut wurde, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für folgende Bad-Ausstattungen ergeben sich Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,21 €
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+ 0,15 €
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+ 0,28 €
Kein Badezimmer in der Wohnung	- 0,67 €

5.3 Bodenbeläge

Wohnungen, die innerhalb der Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat-, Teppichboden oder einfachem PVC-Bodenbelag ausgestattet sind, werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wird die Wohnung ohne Oberböden vermietet, ergibt sich ein Abschlag. Für andere überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,51 €
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,16 €
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,20 €
Ohne Oberböden vermietet	- 0,10 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen als Standard mit einer Zentralheizung für das Gebäude ausgestattet. Andere für die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Etagenheizung	+ 0,03 €
Fernwärmeheizung	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	- 0,49 €

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Verglasung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen eine Isolierverglasung als Standard zugrunde. Für folgende Verglasungen konnten Zu- und Abschläge ermittelt werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Doppelkassenfenster	- 0,17 €
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	+ 0,03 €
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+ 0,40 €

Für Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), können die Zuschläge für Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung nicht angewendet werden.

Außenflächen

Die Wohnungen verfügen im Mietspiegel als Standard über einen Balkon, eine Loggia oder eine ebenerdige Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei. Sind kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden, so ist dafür ein Abschlag zu berechnen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	- 0,04 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,42 €

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	+ 0,22 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mindestens 90 cm)	+ 0,41 €

Weitere sonstige Merkmale

Zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fußbodenheizung	+ 0,11 €
elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+ 0,32 €
offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	+ 0,08 €
einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	- 0,09 €
keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	- 0,12 €
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,08 €

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

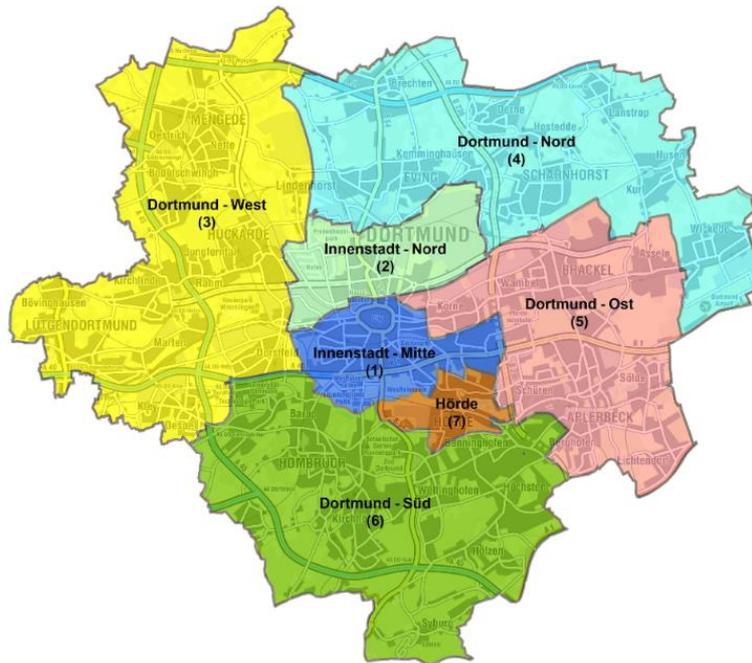
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die vor 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+ 0,32 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	+ 0,17 €
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+ 0,12 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	+ 0,07 €
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	+ 0,04 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	+ 0,14 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+ 0,29 €

5.7 Gebietseinteilung / Wohnumfeld

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann [hier](#) oder auf der Internetseite des Amtes für Wohnen (mietspiegel.dortmund.de) überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,87 €
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,27 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,62 €
Hörde (7)	+ 0,61 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen.

Für die Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Eine Lärmbeeinträchtigung kann zu einem Abschlag innerhalb der Mietspanne führen, sofern die Wohnungen nicht über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de> für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

6. Anwendung der Mietspannen

Bei der Anwendung der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspannen (siehe Abschnitt 3.2) sind die folgenden Ergebnisse der Auswertungen zu beachten.

6.1 Merkmale, die zu einem Zu- oder Abschlag führen können

Folgende Wohnungen bzw. Wohnwertmerkmale waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, wurden nicht abgefragt oder es konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses); Terrasse zur alleinigen Nutzung (ohne Garten) durch eine Mietpartei, jedoch mit zusätzlichem Balkon; mindestens ein Wohn- oder Schlafräum ist nicht beheizt; nicht aufgearbeitete Hobeldielen; Wärmepumpe; einzelne Merkmale der Barrierefreiheit (z.B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) oder weitere Merkmale, die dem Abbau von Barrieren dienen; im Abschnitt 5.3 – Bodenbeläge nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge; Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität); Dachterrasse; manuelle Rollläden an überwiegend allen Fenstern; barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d.h. erreichbar ohne Stufen und Schwellen; insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2; nach 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon. Wurden alle drei der genannten Maßnahmen seit 1995 durchgeführt, so sind die in Abschnitt 5.6 dafür angegebenen Zuschläge anwendbar; Nachstromspeicher/Elektroheizung; Einfachverglasung; Kochnische; kein fließendes Warmwasser in der Küche*; Warmwasserbereitung in der Küche nicht vom Vermieter gestellt; Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien; Keller-, Abstell- oder Mansardenraum.

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles zu einem Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspanne führen.

6.2 Merkmale, die keinen Einfluss auf die Miethöhe haben

Für folgende Merkmale konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachstromspeicher/Elektroheizung, Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann.

Solche Merkmale können auch nicht im Rahmen der Mietspannen zu einem Zu- oder Abschlag führen.

7. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024.

9.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Vorsitz

Dipl.-Ing. Christian Hecker
Dipl.-Ing. Ulf Meyer-Dietrich (Stellvertreter)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Dipl.-Ing. Rainer Blinne
Dr.-Ing. Catrin Rust

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Kfm. Christian Behmer
Dipl.-Ing. Björn Blinne
Dipl.-Ing. Michael Beisemann
Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy
Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann
Immobilienfachw. Dirk Galeski
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Dirk Mosebach
Dipl.-Ing. Christine Neuhaus
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebsw. Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Peter Vogel

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Dipl.-Finanzw. Claudia Gralmann
Dortmund - West : Dipl.-Finanzw. Monika Wilms
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzw. Mathias Grootens
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzw. Michaela Weinandy

9.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten

Anschrift	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund
Zimmer	308-330
Fax	0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail	gutachterausschuss@stadtdo.de
Öffnungszeiten	Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr Do: 9:00 - 17:00 Uhr Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
Internet	www.boris.nrw.de www.gars.nrw/dortmund

Unter www.gars.nrw/dortmund finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses samt Antragsformular
- Sämtliche Mietspiegel der Stadt Dortmund
- Sämtliche nicht im BORIS-NRW veröffentlichte Grundstücksmarktberichte
- Sämtliche nicht im BORIS-NRW veröffentlichte Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen

9.1 Verwaltungsgebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 sowie im dazugehörigen Kostentarif (VermWertKostO) festgelegt.

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem BORIS-NRW kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen eine Gebühr in Höhe von 50 €.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auszug aus der GrundWertVO NRW vom 8. Dezember 2020 (GV NRW S. 1186)

§ 34 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

(1) Im Zuge der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung erfolgen standardmäßig Datenabgaben im Sinne von § 32 Absatz 2.

(2) Nicht anonymisierte Auskünfte sind Vollauskünfte und grundstücksbezogene Auskünfte. Vollauskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung einschließlich vorhandener unmittelbar personenidentifizierender Angaben. Grundstücksbezogene Auskünfte enthalten ebenfalls Daten der Kaufpreissammlung einschließlich grundstücksidentifizierender Angaben, es sind jedoch keine Angaben zu Personen enthalten mit Ausnahme ihrer Rechtsstellung und von Angaben zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung. [...]

(3) Anonymisierte Auskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung, die nach § 4 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen verändert sind, so dass Einzelangaben über persönliche oder sächliche Verhältnisse nicht mehr oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbaren Person zugeordnet werden können. Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind keine Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Absatz 3 des Baugesetzbuches.

[...]

(5) Vollauskünfte werden ausschließlich an die zuständigen Finanzämter für Zwecke der Besteuerung, Gerichte und Staatsanwaltschaften erteilt. [...]

(6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse

wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625), das zuletzt durch Artikel 272 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

(7) Im Übrigen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt. Anonymisierte Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszwecks und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden.

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

(9) Antragsstellung, Datenselektion und -aufbereitung und Datenbereitstellung sowie die Lizenzierung der Datennutzung im Zusammenhang mit der Auskunftserteilung erfolgen nach Anlage 5.

Für die Erteilung nicht anonymisierter und anonymisierter Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden Gebühren nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Fassung erhoben (Fundstelle: www.recht.nrw.de, dort unter Sammlungen / Gliederungsverzeichnis 7 / Gliederungsnummer 7134). Die wesentlichen Inhalte der diesbezüglichen Tarifstelle 5.3.2 der Anlage werden nachfolgend dargestellt:

Je Antrag wird für die Erteilung von nicht anonymisierten Auskünften eine Bearbeitungspauschale von 40 € zuzüglich 100 € pauschal für den 1. bis 50. und ab dem 51. Kauffall je weiteren Kauffall nochmals 10 € angerechnet.

Je Antrag wird für die Erteilung von anonymisierten Auskünften der Zeitaufwand mit einer Zeitgebühr von 25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde abgerechnet. Anträge für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen, werden kostenfrei ausgeführt.

Hinweis: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn die Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) angegeben wird oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren haben.

Gutachten

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren gemäß der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Fassung erhoben (Fundstelle: www.recht.nrw.de, dort unter Sammlungen / Gliederungsverzeichnis 7 / Gliederungsnummer 7134). Die Gebühren der diesbezüglichen Tarifstelle 5.1 der Anlage setzen sich aus dem Grundaufwand sowie ggf. Aufwände für Mehr- oder Minderaufwand sowie Mehrausfertigungen zusammen. Zudem ist eine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend dargestellt:

Grundaufwand

Die Grundgebühr ist abhängig vom dem im Gutachten ermittelten Wert, davon sind maximal 100 Mio. € anzurechnen; bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des ermittelten jährlichen Miet- oder Pachtwertes, mit maximal anzurechnenden 2 Mio. €:

- a) bei einem Wert bis 1 Mio. €: 0,2% vom Wert plus 1.400 €
- b) bei einem Wert von über 1 Mio. bis 10 Mio. €: 0,1% vom Wert plus 2.400 €
- c) bei einem Wert über 10 Mio. €: 0,03% vom Wert plus 9.400 €

Mehraufwand

Führen gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, weitere Wertermittlungsstichtage oder sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr (Zeitgebühr von 25 € je angefangener Arbeitsviertelstunde) ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 € betragen.

Minderaufwand

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (25 € je angefangener Arbeitsviertelstunde) zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr für den Grundaufwand betragen

Mehrausfertigungen

Bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen sowie die nach § 193 Absatz 4 Baugesetzbuch dem Eigentümer zu übersendende Mehrausfertigung sind kostenfrei. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung kostet 30 €.

9.2 Weitere Ansprechpartner

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW	c/o Bezirksregierung Köln Muffendorfer Str. 19-21 53177 Bonn	☎ Fax E-Mail	0221 / 147-3321 0221 / 147-4224 oga@brk.nrw.de
---	--	--------------------	--

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	☎ Fax E-Mail	0234 / 910-3495 0234 / 910-791917 gutachterausschuss@bochum.de
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	☎ Fax E-Mail	02331 / 207-2660 02331 / 207-2462 gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	☎ Fax E-Mail	02303 / 10 - 3620 02303 / 10 - 3623 gutachterausschuss@stadt-unna.de
Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	☎ Fax E-Mail	02336 / 932 - 401 02336 / 9312 - 401 gutachterausschuss@en-kreis.de
Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	☎ Fax E-Mail	02361 / 533 - 047 02361 / 533 - 338 gutachterausschuss@kreis-re.de
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	☎ Fax E-Mail	02303 / 27 - 1068 02303 / 27 - 3196 gutachterausschuss@kreis-unna.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

