

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund



Dortmund bei Nacht

Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Dortmund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

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
www.gars.nrw/dortmund

Öffnungszeiten

montags, dienstags, mittwochs und donnerstags

9:00 -12:00 Uhr

Für Besuche außerhalb der Öffnungszeiten vereinbaren Sie bitte
einen Termin.

Druck

Stadt Dortmund

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 € 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© Roland Gorecki

© Stadt Dortmund, Marketing und Kommunikation

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 | 14 |
| 3.1 Gesamtumsatz | 14 |
| 3.2 Unbebaute Grundstücke | 16 |
| 3.3 Bebaute Grundstücke | 18 |
| 3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum | 20 |
| 3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke | 22 |
| 3.6 Sonstige | 23 |
| 3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren | 23 |
| 4 Unbebaute Grundstücke | 24 |
| 4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 24 |
| 4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke | 24 |
| 4.3 Gewerbliche Grundstücke | 25 |
| 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 26 |
| 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 27 |
| 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke | 29 |
| 4.6.1 Private Grünflächen | 29 |
| 4.6.1 Private Wegeflächen | 29 |
| 4.6.2 Garagengrundstücke / Garagenhöfe | 29 |
| 4.7 Bodenrichtwerte | 30 |
| 4.7.1 BORIS-NRW | 31 |
| 4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte | 33 |
| 4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten | 34 |
| 5 Bebaute Grundstücke | 39 |
| 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser | 39 |
| 5.1.1 Durchschnittspreise | 39 |
| 5.1.2 Indexreihen | 41 |
| 5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten | 41 |
| 5.1.4 Sachwertfaktoren | 41 |
| 5.1.5 Liegenschaftszinssätze | 44 |
| 5.2 Ertragsorientierte Objekte | 47 |
| 5.2.1 Durchschnittspreise | 47 |
| 5.2.2 Indexreihen | 47 |
| 5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten | 48 |
| 5.2.4 Liegenschaftszinssätze | 48 |
| 5.2.5 Rothertragsfaktoren | 52 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 5.3 | Garagen und Einstellplätze | 53 |
| 5.4 | Immobilienrichtwerte | 54 |
| 5.5 | Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung | 56 |
| 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 | 63 |
| 7.1 | Erbbaurechte | 63 |
| 7.2 | Erbbaugrundstücke | 65 |
| 7.3 | Erbbaurechtsneubestellungen | 66 |
| 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 2024 | 76 |
| 8.7.2 | Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2025 | 77 |
| 9 | Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund | 78 |
| 9.1 | Mietspiegel Stand: 1. Januar 2023 | 78 |
| 9.2 | Mietspiegel Stand: 1. Januar 2025 | 89 |
| 10 | Kontakte und Adressen | 99 |
| 10.1 | Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund | 99 |
| 10.2 | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 100 |
| 10.3 | Weitere Ansprechpartner | 101 |
| 11 | Verwaltungsgebühren | 102 |

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 über den Immobilienmarkt 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) vom 8. Dezember 2020 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 2025 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 Einzelfalls teilweise erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarkts 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

Der Grundstücksmarkt in Dortmund erholt sich langsam von dem Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beginnend im Jahr 2022 (erhöhte Finanzierungs- und Nebenkosten), ohne das Umsatzniveau der Jahre 2019-2022 zu erreichen. So liegt der Geldumsatz im Berichtsjahr 2024 mit rd. 1,35 Milliarden € rd. 25 % über dem des Vorjahrs, die Anzahl an Grundstückstransaktionen ist um 20 % gestiegen.

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke liegt, trotz einer höheren Anzahl an Grundstückstransaktionen, leicht unter dem des Vorjahrs. Der Flächenumsatz ist analog zum Geldumsatz zurückgegangen.

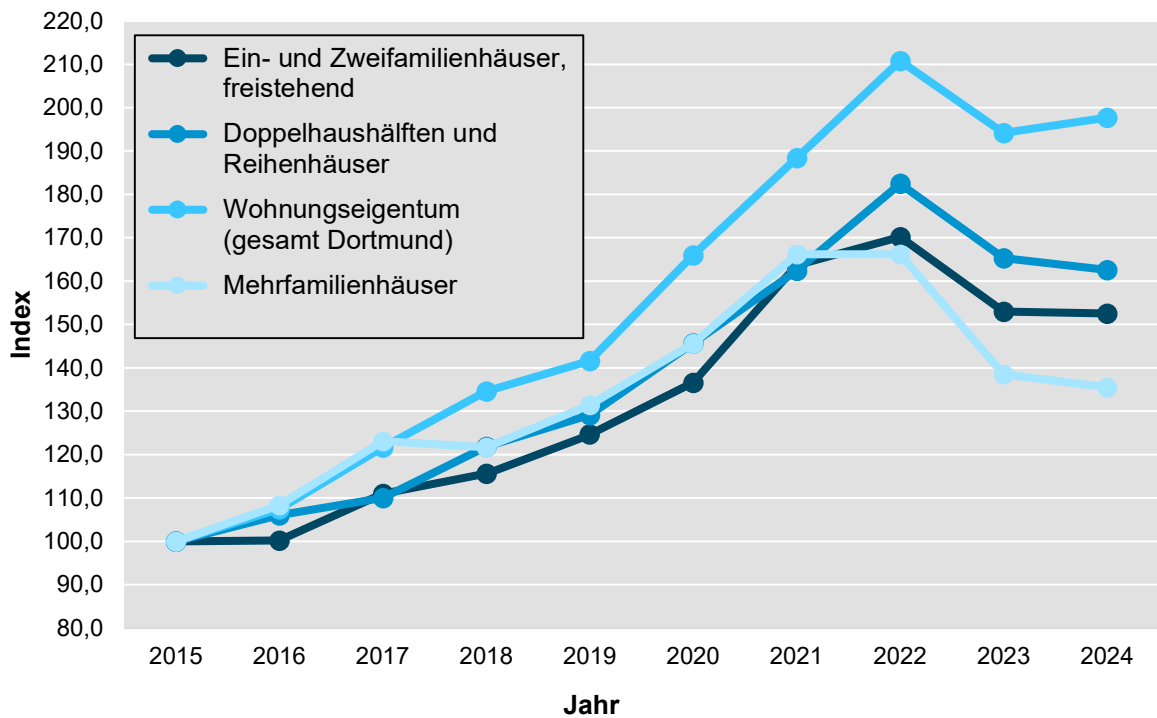
Der Bodenpreisindex, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, weist für den Wohnungsbau eine Veränderung von rd. + 5 % auf.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sind die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle und der damit verbundene Geldumsatz jeweils um 25 % gestiegen. Diese Entwicklung ist sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch beim Geschosswohnungsbau zu erkennen. Auffällig ist, dass der Umsatz bei Mehrfamilienhäusern um 55 % gestiegen ist. Die Neubaupreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften liegen mit rd. 3.800 €/m² Wohnfläche rd. 15 % über dem des Vorjahrs.

Die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, ist im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierend. Im Geschosswohnungsbau ist, wie im Vorjahr, eine leicht negative Entwicklung (-3,6 %) festzustellen, die jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer ausgeprägt ausfällt (-17 %).

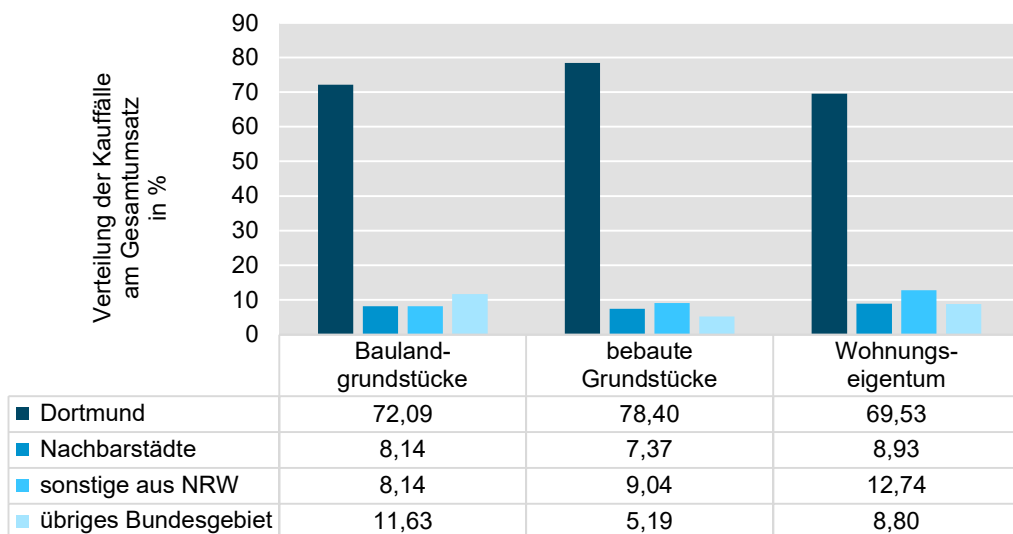
Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen wie auch der Geldumsatz gestiegen. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind, wie im Vorjahr, rd. 4.400 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Bei Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung eine im Stadtgebiet unterschiedliche Entwicklung zu erkennen. Während sich im Dortmunder Norden und Osten inkl. Innenstadt West und Ost, eine positive Wertentwicklung abzeichnet, ist im verbleibenden Stadtgebiet eher eine Stagnation bzw. ein leichter Wertrückgang zu beobachten.

Preisindex (Index 2015 = 100)



Mehr als 70 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund.

Übersicht der Herkunft der Immobilienkäufer

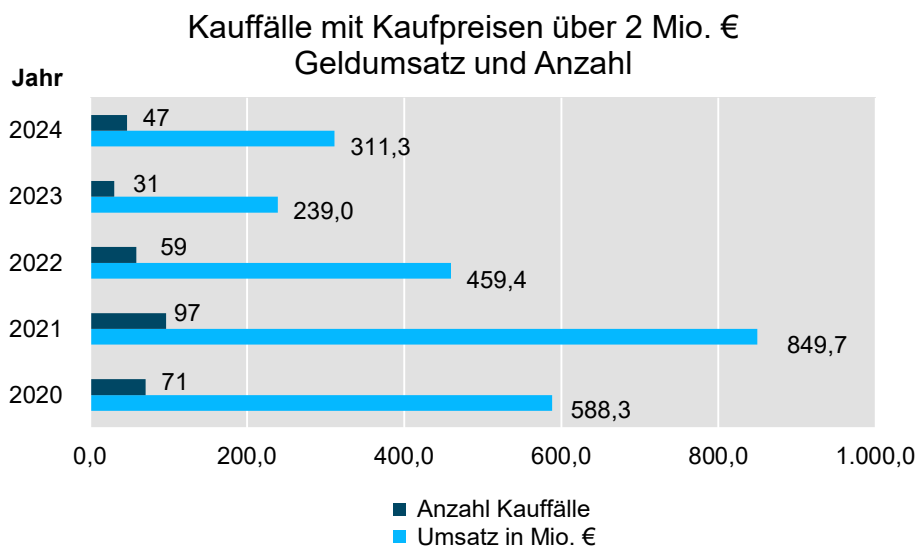
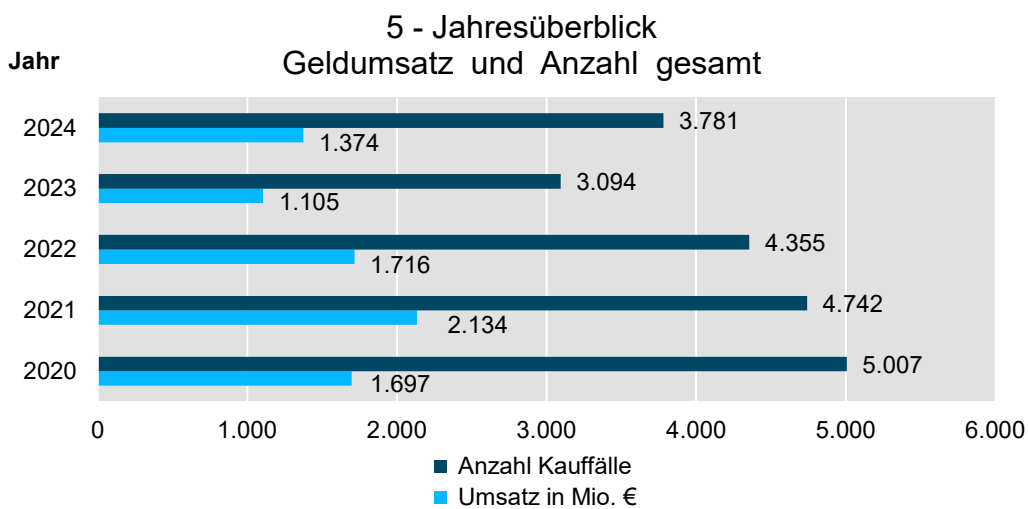


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2024 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2025 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen bzw. durch Kaufvertragsrückabwicklungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2025 berichtigt.

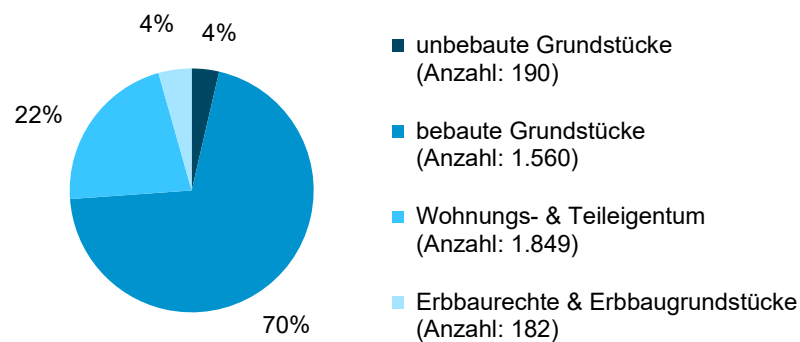
Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag im Berichtsjahr 2024 bei rd. 1,4 Milliarden € und damit rd. 24 % über dem des Vorjahrs. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist auf 3.781 gestiegen. Dies entspricht rd. 22 % mehr Kauffällen als im Vorjahr.



Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2024 ergibt sich differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

| Art | Kauffälle | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------|----------------|----------------|
| | Anzahl | | [ha] | | [Mio. €] | |
| Jahr | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| unbebaute Grundstücke | 157 | 190 | 48,6 | 56,4 | 49,3 | 49,9 |
| bebaute Grundstücke | 1.247 | 1.560 | 128,7 | 131,3 | 766,4 | 964,9 |
| Wohnungs- / Teileigentum | 1.537 | 1.849 | - | - | 247,4 | 298,8 |
| Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke | 153 | 182 | - | - | 41,9 | 60,4 |
| Summe | 3.094 | 3.781 | | | 1.105,0 | 1.374,0 |

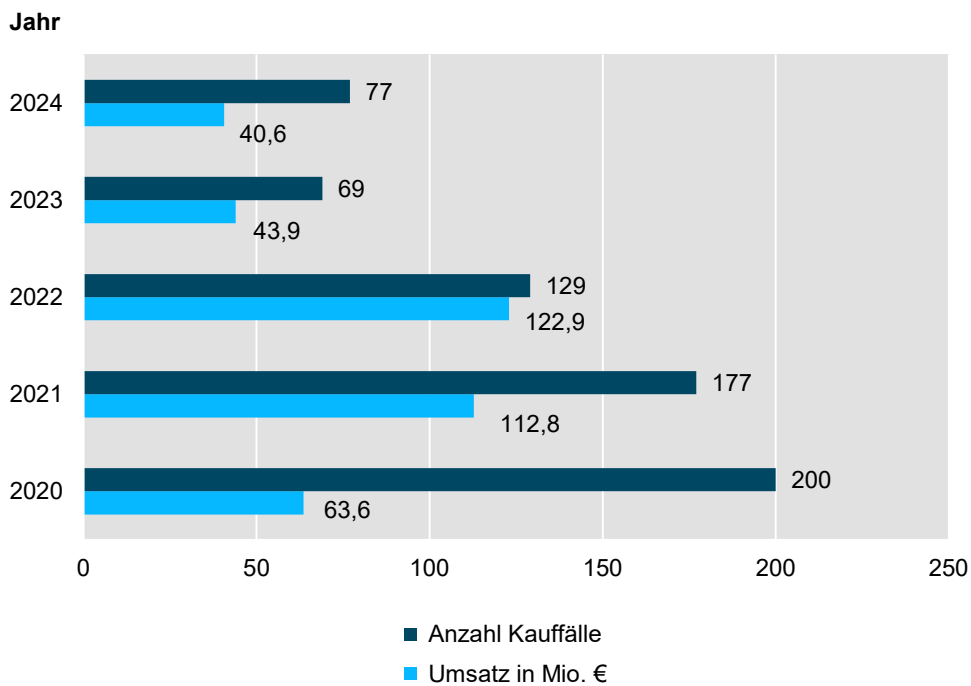
Umsatz
(prozentuale Verteilung nach Teilmärkten)



3.2 Unbebaute Grundstücke

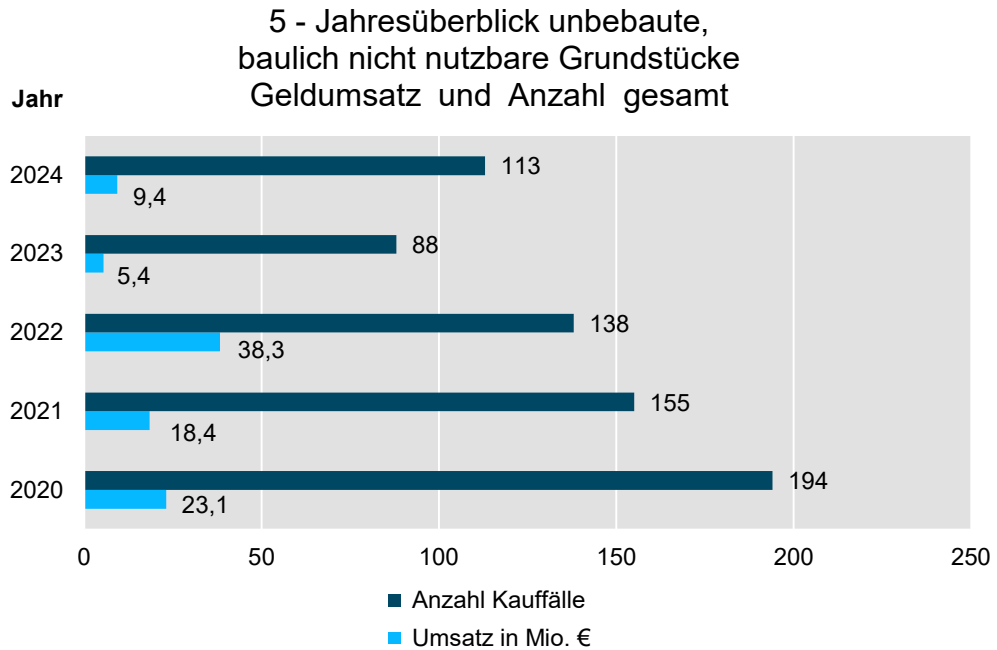
Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2024 mit rd. 40,6 Mio. € etwa 3,3 Mio. unter dem des Vorjahrs. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist dagegen gestiegen. Ein deutlicher Anstieg in Anzahl und Umsatz ist besonders im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu verzeichnen ohne das Niveau der Jahre vor 2023 zu erreichen.

5 - Jahresüberblick unbebaute,
baulich nutzbare Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



| Art der Nutzung | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|----------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| individueller Wohnungsbau | 32 | 47 | 2,9 | 5,1 | 10,2 | 16,0 |
| Geschosswohnungsbau | 23 | 23 | 5,4 | 3,7 | 18,0 | 15,5 |
| Wohn- und Geschäftsnutzung | 3 | - | 0,4 | - | 3,2 | - |
| Einzelhandelsbebauung | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbe und Industrie | 11 | 7 | 5,6 | 2,3 | 12,5 | 9,1 |
| Summe | 69 | 77 | 14,3 | 11,1 | 43,9 | 40,6 |

Für baulich nicht nutzbare Grundstücke ist die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle und der Flächenumsatz um rd. 30% gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit einem Zuwachs von rd. 75% dagegen deutlich höher.

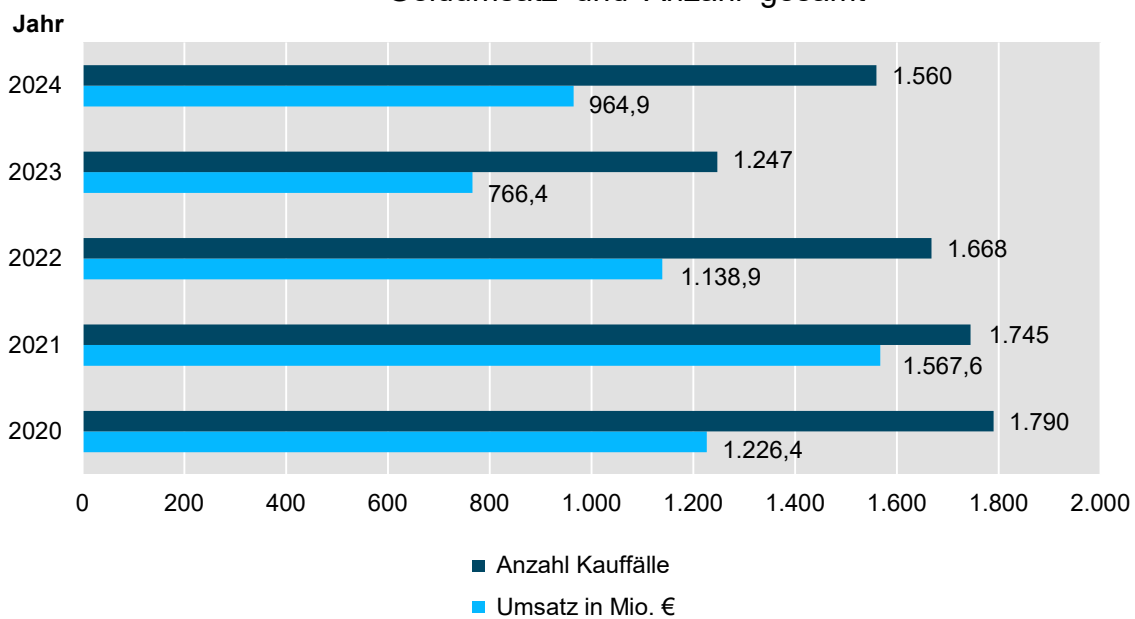


| Art der Nutzung | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|------------------------------|---------------------|------------|-----------------------|--------------|------------------------|-------------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| landwirtschaftliche Flächen | 6 | 8 | 21,19 | 24,38 | 1,27 | 2,32 |
| forstwirtschaftliche Flächen | 3 | - | 4,58 | - | 0,14 | - |
| private Grünflächen | 11 | 3 | 0,82 | 0,55 | 0,22 | 0,09 |
| Bauerwartungsland | 2 | - | 1,57 | - | 2,01 | - |
| Rohbauland | - | 3 | - | 2,38 | - | 3,26 |
| Sonstige Flächen | 66 | 99 | 6,18 | 18,02 | 1,80 | 3,71 |
| Summe | 88 | 113 | 34,34 | 45,33 | 5,44 | 9,38 |

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle hat für das Berichtsjahr 2024 bei bebauten Grundstücken gegenüber 2023 wieder deutlich zugenommen, einhergehend mit einer Umsatzsteigerung von rd. 25 %. Die Umsatzsteigerung ist hauptsächlich auf den Teilmarkt der mit Geschosswohnungsbau genutzten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser – auch mit gewerblichen Anteilen) zurückzuführen, in dem gegenüber dem Vorjahr neben der Zunahme an Kauffällen (rd. 25%) ein deutlich höherer Umsatz (rd. 50%) zu verzeichnen ist. Bei gewerblich genutzten Objekten ist der Umsatz trotz gestiegener Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen rückläufig.

5 - Jahresüberblick bebaute Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



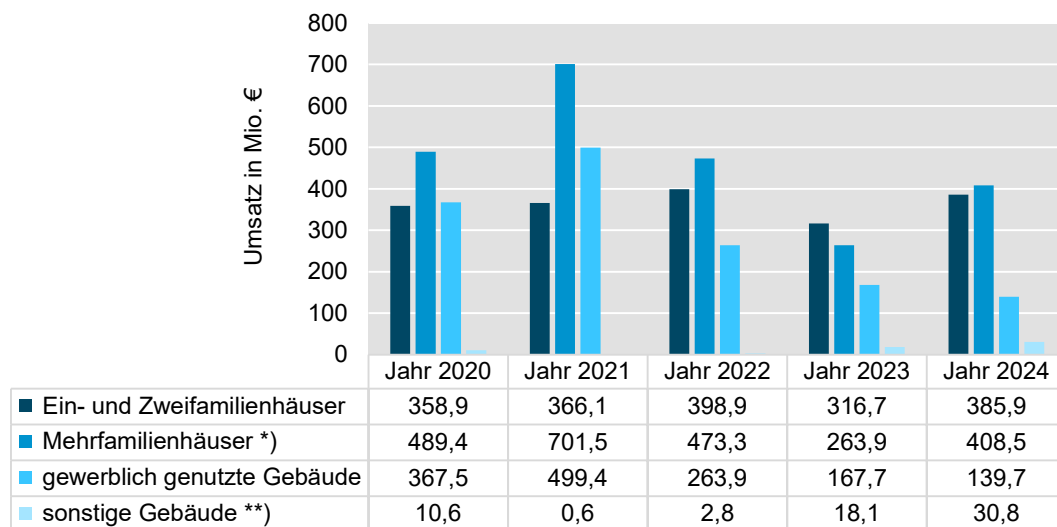
Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

| Art der Nutzung | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|-----------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 825 | 1.023 | 47,0 | 61,2 | 316,7 | 385,9 |
| Mehrfamilienhäuser *) | 350 | 444 | 28,4 | 39,2 | 263,9 | 408,5 |
| gewerblich genutzte Gebäude | 39 | 57 | 43,3 | 26,1 | 167,7 | 139,7 |
| sonstige Gebäude **) | 33 | 36 | 10,0 | 4,7 | 18,1 | 30,8 |
| Summe | 1.247 | 1.560 | 128,7 | 131,2 | 766,4 | 964,9 |

*) auch gemischt genutzte Objekte

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

5 - Jahresüberblick Geldumsatz differenziert nach Grundstücksart



*) auch gemischt genutzte Objekte

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

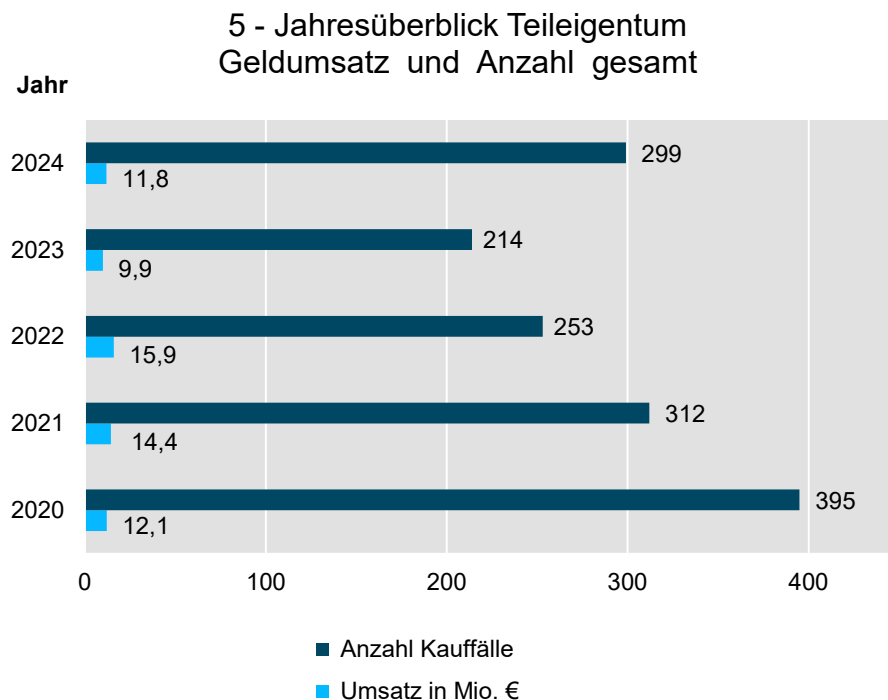
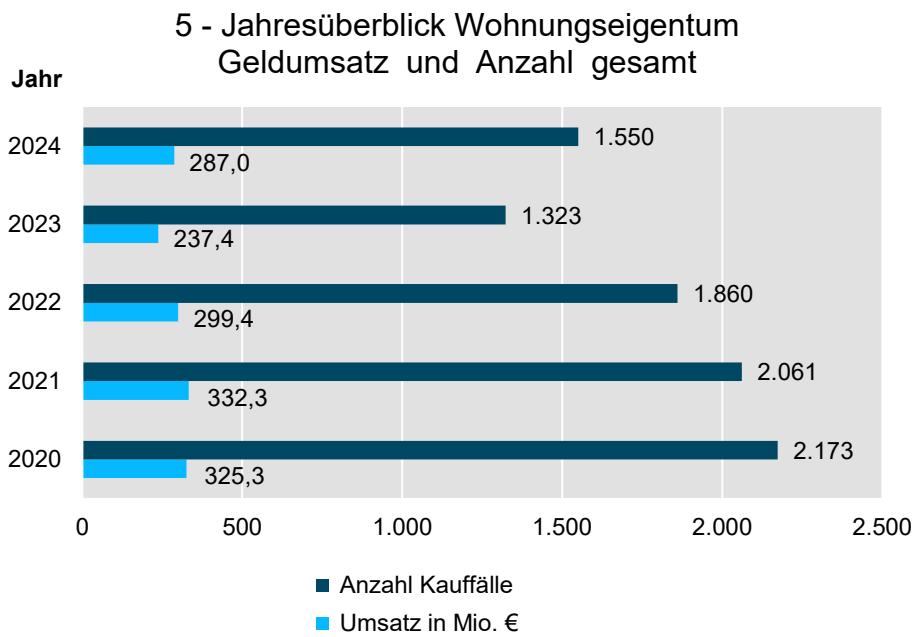
Differenzierung der gewerblich genutzten Gebäude nach ergänzender Gebäudeart:

| Ergänzende Gebäudeart gewerblich genutzter Objekte | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | | |
|---|---------------------|-----------|-----------------------|-------------|------------------------|--------------|--------------|
| | Jahr | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| Büro- / Verwaltungsgebäude | | 5 | 13 | 2,7 | 6,2 | 45,3 | 32,0 |
| Geschäftshäuser | | 6 | 14 | 1,7 | 4,4 | 8,2 | 52,6 |
| Gewerbeobjekte | | 18 | 16 | 12,7 | 11,9 | 35,1 | 37,0 |
| Industrieobjekte | | 2 | 3 | 3,9 | 0,7 | 2,8 | 1,0 |
| sonstige Objekte ***) | | 8 | 11 | 22,3 | 2,9 | 76,3 | 17,0 |
| Summe | | 39 | 57 | 43,3 | 26,1 | 167,7 | 139,6 |

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

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

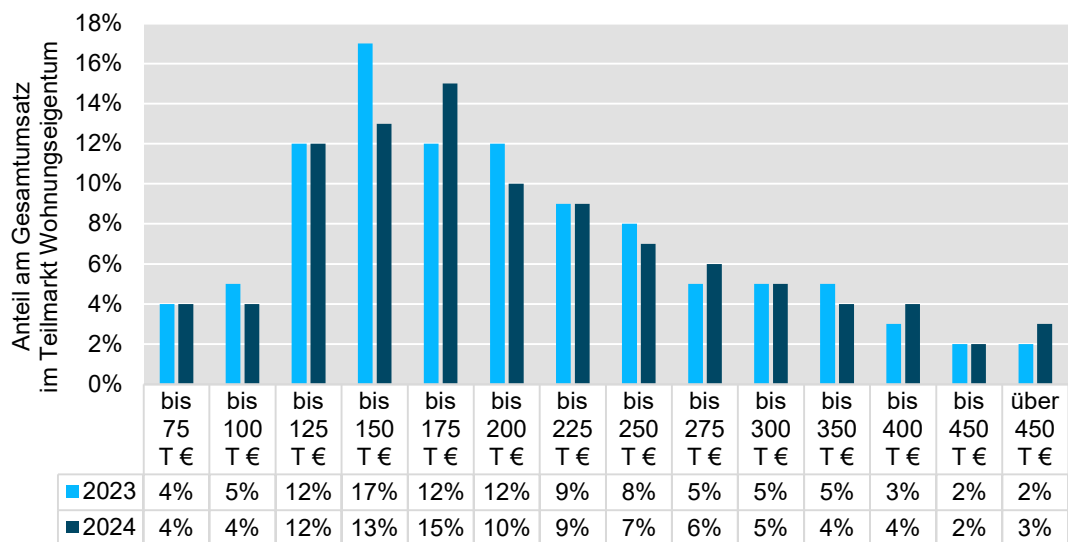
Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum und Teileigentum ist der Umsatz um rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In gleicher Größenordnung liegt der Zuwachs der abgeschlossenen Kaufverträge von Wohnungseigentum. Die Anzahl an verkauften Teileigentumen hat dagegen um rd. 40 % zugenommen. Die Mehrzahl der Wohnungsvverkäufe fand im Preissegment zwischen 125.000 € und 175.000 € statt. Um 10 % gestiegen ist die Anzahl an veräußerten Neubau-Wohnungseigentumen, einhergehend mit einem Rückgang (rd. 10 %) des Umsatzes.



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

| Grundstücksart | Jahr | Kauffälle Anzahl | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|------------------|-----------------------------|---------------------|-------|------------------------|-------|
| | | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| Wohnungseigentum | | 1.323 | 1.550 | 237,4 | 287,0 |
| | Neubau | 70 | 79 | 35,0 | 31,9 |
| | Wiederverkauf | 1.201 | 1.398 | 190,2 | 241,9 |
| | Erstverkauf nach Umwandlung | 52 | 73 | 12,2 | 13,2 |
| Teileigentum | | 214 | 299 | 9,9 | 11,8 |

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. €] | |
|---------------------|---------------------|------|-----------------------|------|------------------------|------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| bebaute Grundstücke | 20 | 25 | 3,5 | 4,6 | 8,7 | 5,1 |

bebaute Erbbaurechte

| Art der Nutzung | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|---------------------|---------------------|------|-----------------------|------|------------------------|-------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| bebaute Grundstücke | 73 | 88 | 3,9 | 14,9 | 24,95 | 46,24 |
| Wohnungserbbaurecht | 53 | 62 | | | 8,21 | 9,05 |
| Teilerbbaurecht | 3 | 2 | | | 0,04 | 0,02 |
| Summe | 129 | 152 | | | 33,20 | 55,31 |

Erbbaurechte Neubestellungen

In den Jahren 2023 und 2024 lag dem Gutachterausschuss lediglich ein Vertrag über neu bestellte Erbbaurechte vor. Dieser lag unter dem zuletzt ermittelten Erbbauzinssatz von rd. 2,8 % für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 2019 und 2020. Eine Nennung scheidet aus datenschutzrechtlichen Gründen aus.

Aufgrund ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund eine überregionale Auswertung durchgeführt - siehe Ziffer 7.3 des Grundstücksmarktberichts.

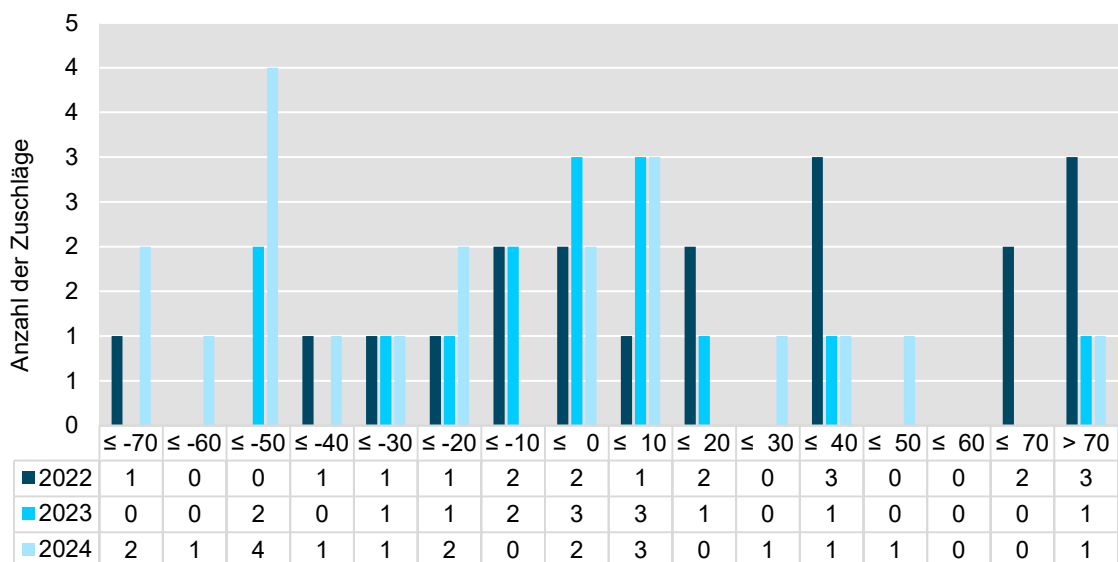
3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

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

| Grundstücksart | Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz [ha] | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|-----------------------|------|---------------------|-----------|-----------------------|------|------------------------|------------|
| | | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| unbebaute Grundstücke | | - | - | - | - | - | - |
| bebaute Grundstücke | | 8 | 2 | 1,0 | 0,2 | 2,8 | 0,7 |
| Wohnungseigentum | | 7 | 18 | - | - | 0,9 | 2,0 |
| Summe | | 15 | 20 | | | 3,7 | 2,7 |

Abweichungen der Zuschläge gegenüber den sachverständig ermittelten Verkehrswerten

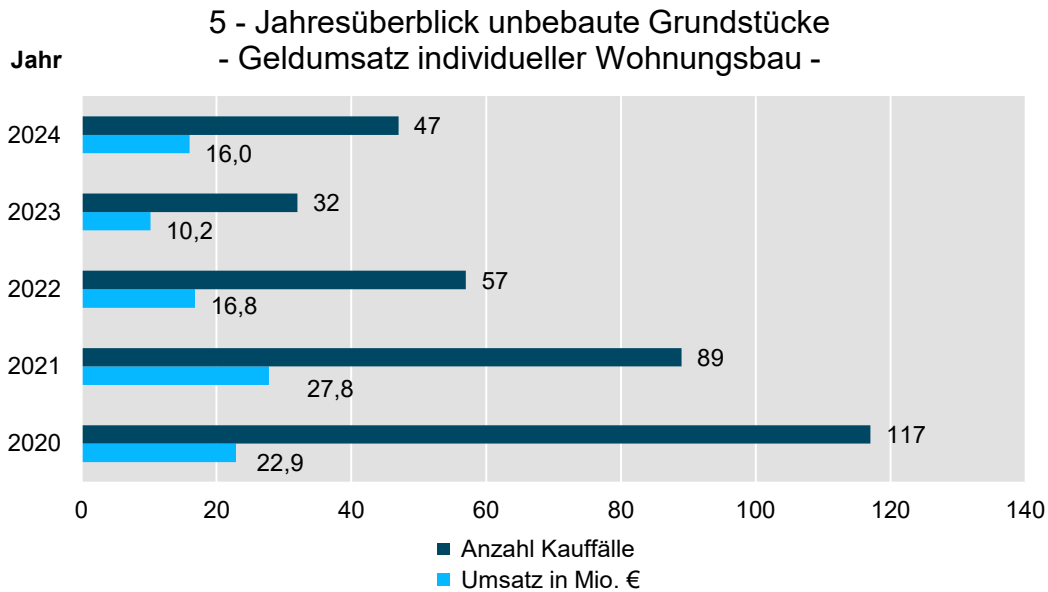


Abweichung in Prozent und Verteilung der Häufigkeiten

4 Unbebaute Grundstücke

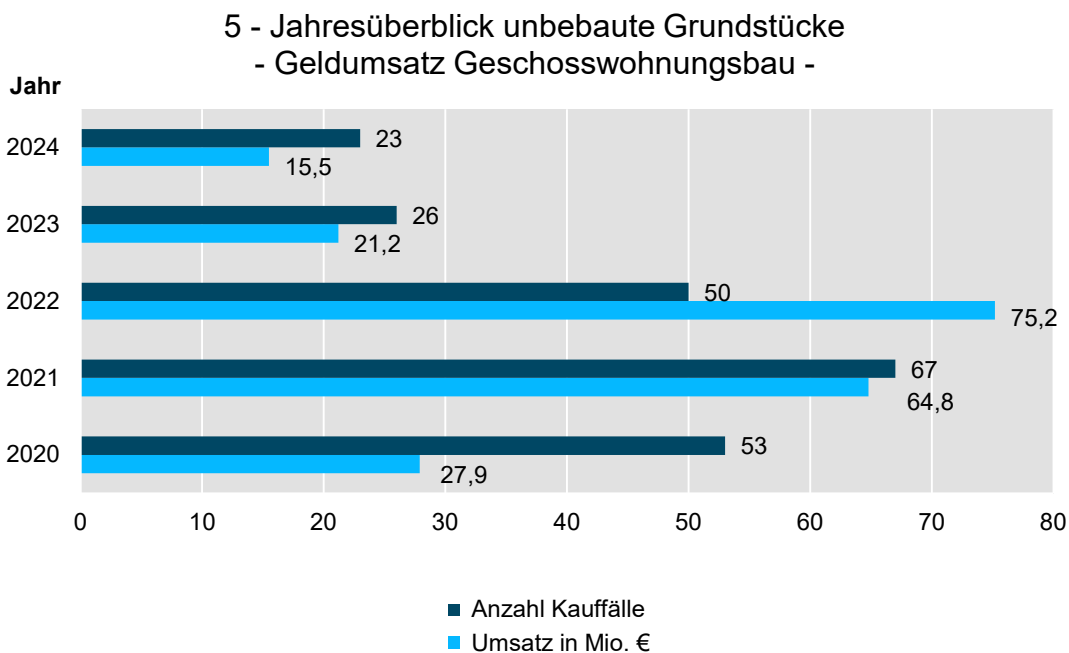
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2024 ist für den individuellen Wohnungsbau eine Zunahme an Kauffällen zu verzeichnen, die allerdings noch nicht das Niveau der Jahre 2020 – 2022 erreicht. Der Anstieg ist einhergehend mit einem ebenso ausgeprägten Umsatzplus. Veräußerungen in Neubaugebieten kamen nicht vor.



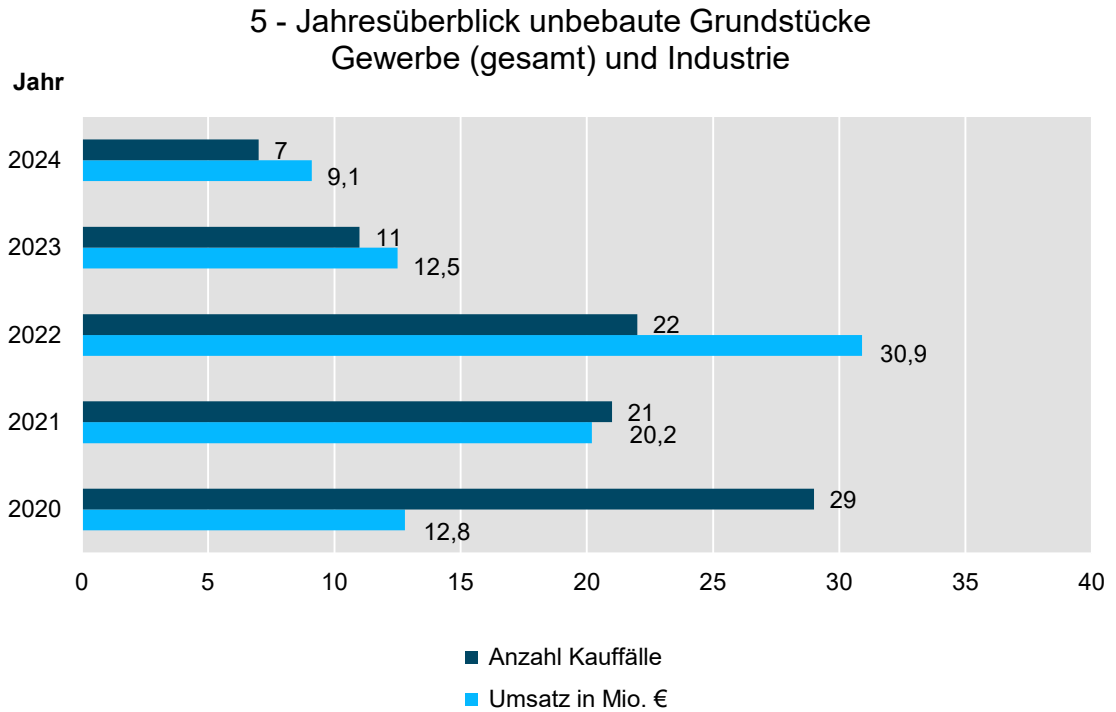
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke

Für den Geschosswohnungsbau ist für das Berichtsjahr 2024 ein leichter Rückgang an Kauffällen zu erkennen. Der Geldumsatz ist dagegen um rd. 35 % gesunken



4.3 Gewerbliche Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 ist die Anzahl und der Geldumsatz der veräußerten unbebauten, gewerblich genutzten Grundstücke gegenüber den Vorjahren weiter leicht gesunken.



| Grundstücksart | Kauffälle | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|----------------------------|-----------|------|---------------|------|------------|------|
| | Anzahl | | [ha] | | [Mio. €] | |
| Jahr | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| Gewerbe - tertiäre Nutzung | 7 | 3 | 4,0 | 1,2 | 10,6 | 8,5 |
| Gewerbe und Industrie | 4 | 4 | 1,6 | 1 | 1,9 | 0,6 |

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) | 2024 | 3 | 10,2 | 0,8 | 7,94 |
| Flächen für die Forstwirtschaft ohne Aufwuchs und ohne Arrondierungsflächen (ab 0,1 ha) | 2024 | - | - | - | - |

*) nach Flächenanteilen gewogen

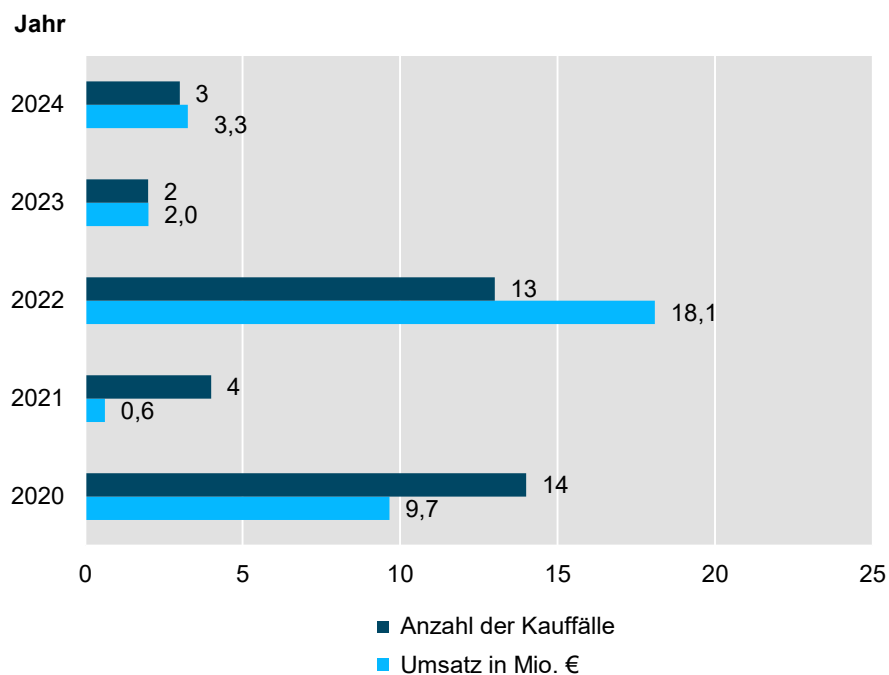
Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen 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. Im Berichtsjahr 2024 lagen für Bauerwartungsland keine Kauffälle vor.

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. 2024 wurden 3 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,4 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 3,3 Millionen € abgeschlossen.

5 - Jahresüberblick
Bauerwartungsland und Rohbauland
Geldumsatz und Anzahl gesamt



Bauerwartungsland / Rohbauland 2010 bis 2024 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 2010 bis 2024. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

| Art katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften Bauleitplanung, Verfahrensstand | Kauf- fälle | Fläche [rd. m ²] Median | Kennzahlen | | Standard- abweichung [Prozent- Punkte] |
|--|----------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| | | | Prozentsatz [%] Spanne *) | Prozentsatz [%] Median Ø | |
| Bauerwartungsland | | | | | |
| Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich | | 4.200 | 17 - 33 | 21 24 | 8,8 |
| Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten | 28 | 6.100 | 19 - 36 | 26 26 | 10,2 |
| § 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert | | 1.500 | 23 - 35 | 27 31 | 12,2 |
| (Brutto-)Rohbauland | | | | | |
| Bebauungsplan / VEP Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig | | 10.200 | 37 - 56 | 50 46 | 17,8 |
| Bebauungsplan / VEP Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig | 50 | 4.100 | 33 - 38 | 38 39 | 12,8 |
| Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereigentum | | 2.700 | 48 - 70 | 64 61 | 16,6 |
| § 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar | | 4.200 | 48 - 69 | 51 59 | 18,4 |
| (Netto-)Rohbauland | | | | | |
| Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert | 3 | 1.000 | 76 - 99 | 95 85 | 24,3 |

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan*) unterer Bereich - oberer Bereich
nach Baugesetzbuch

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- | Geld- | Mittel- |
|---|---------------|-----------|----------|----------|---------------------|
| | | | umsatz | umsatz | wert *) |
| | | | [ha] | [Mio. €] | [€/m ²] |
| Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB | 2020 bis 2024 | 65 | 5,4 | 0,8 | 15,80 |

*) nach Flächenanteilen gewogen

4.6.1 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.

4.6.2 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 alllastenfreie 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 beigefügt.

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 Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

4.7.1 BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters erfasst und in €/m² im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) im Internet unter www.boris.nrw.de dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur.

Schriftliche Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen und Kartenausschnitten können dort kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (siehe Ziffer 10.2) die Auszüge gegen Gebühr.

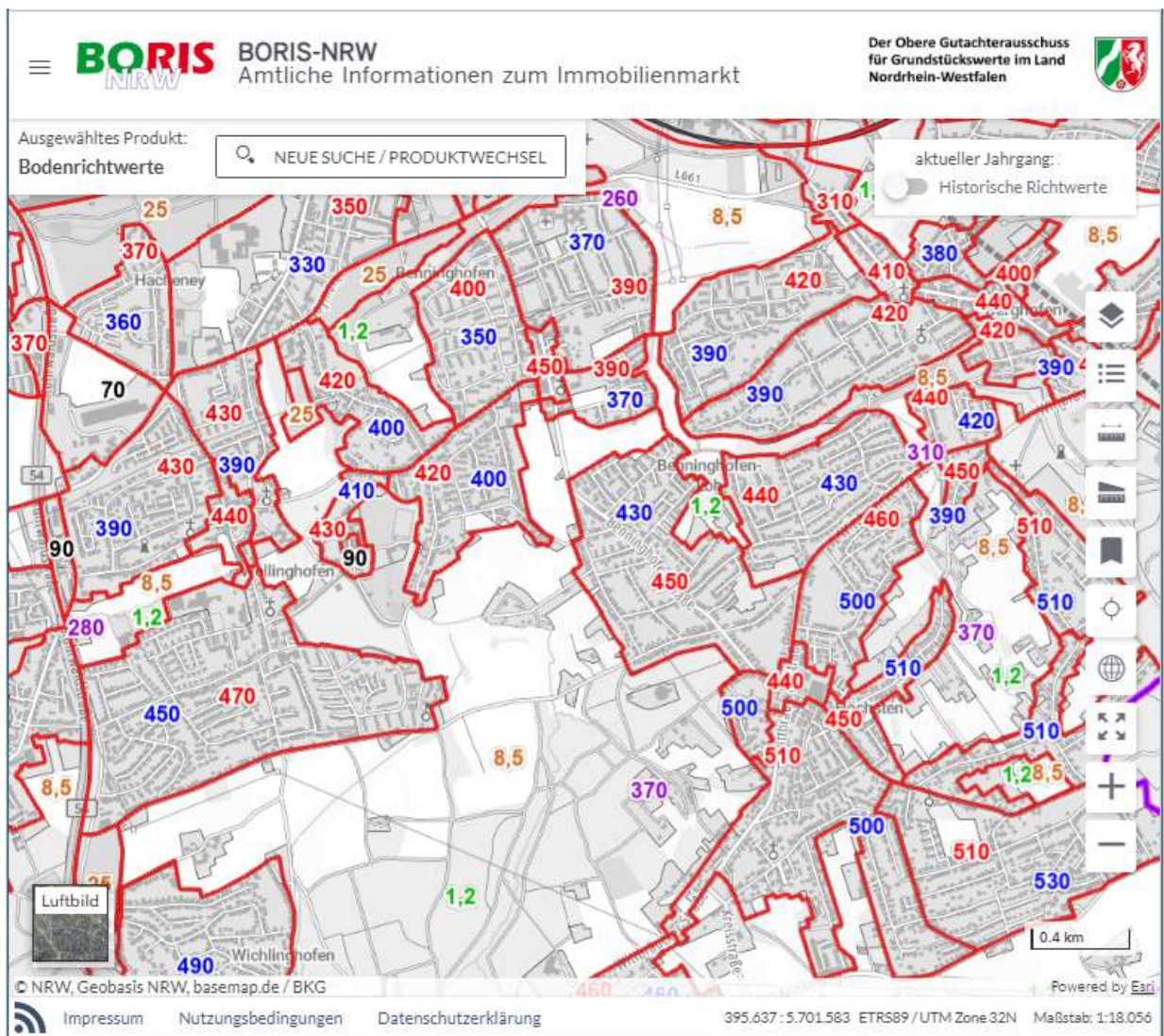


Abb.: Beispieldarstellung ohne Jahresbezug der Bodenrichtwerte in BORIS-NRW

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

| Nutzungsart und ergänzende Nutzung | | <u>Bodenrichtwert in €/m²</u> | |
|--|----------------|--|-------------------------------|
| | | Geschosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ | |
| Individuelle Wohnbebauung *) | W | <u>280 €/m²</u> | |
| bebaute Grundstücke im Außenbereich | W (ASB) | <u>165 €/m²</u> | |
| 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> | |
| Wohnbaufläche | W | } IV 35 m | |
| 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 |
| Flächen der Forstwirtschaft | | F | 1,2 €/m² |
| Sonstige Flächen | | | |
| Öffentliche Parkanlage / Freizeitgartenfläche | | FGA | 15 €/m² |
| Friedhof | | FH | 20 €/m² |
| Dauerkleingartenanlagen (BKleinG) | | KGA | 25 €/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 18.02.2025 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 Einzelfalls können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarkts 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 | 570 | 420 | 270 |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ² | 570 | 420 | 270 |
| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 180 - 220 m ² | 570 | 420 | 270 |

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 Rohertrags Geschosse: III | 570 | 420 | 270 |

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 |

*) abgabefrei (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 171,6 auf 172,0 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein Anstieg von 184,0 auf 195,0 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. Aufgrund geringer Fallzahlen ist die Aussagekraft eingeschränkt. Ein Index für Grundstücke der **gewerblichen oder industriellen Nutzung** wurde mangels geeigneter Kauffälle nicht ermittelt.

Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2015 = 100)

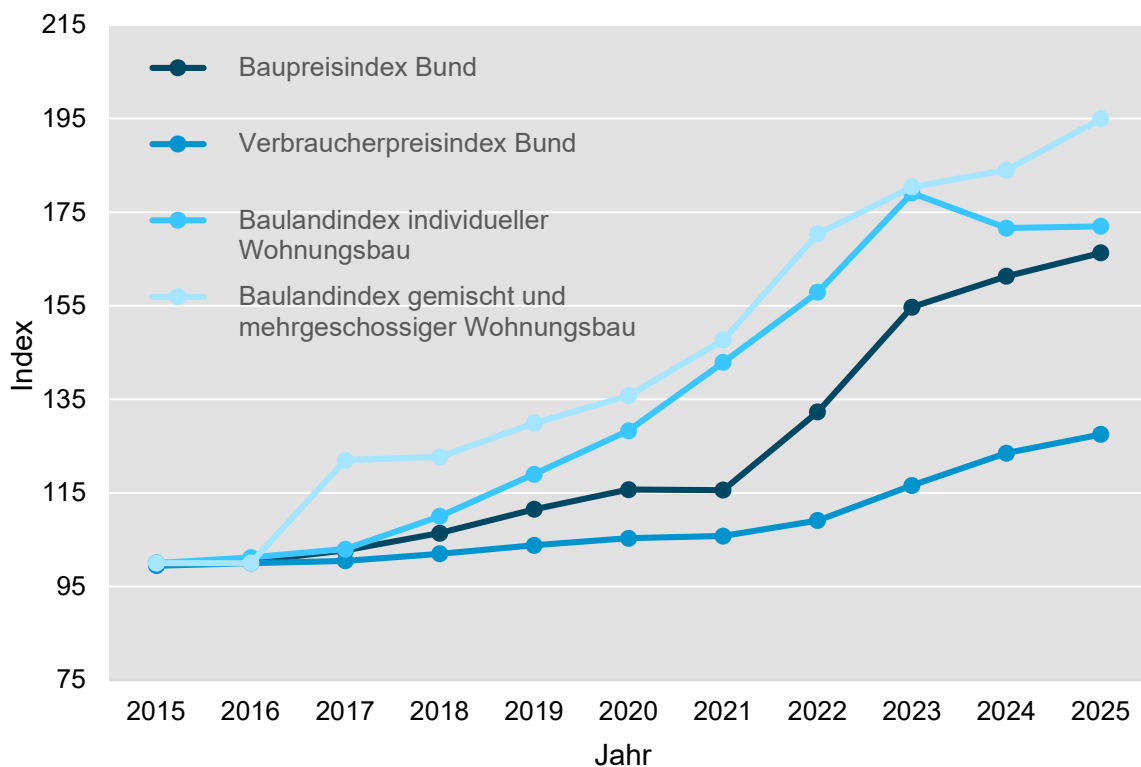
Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 18 ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

| Jahr zum 01.01. | Individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm) Index | gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) Index | Gewerbe und Industrie (ge, gi) Index |
|-----------------------|---|--|---|
| 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 |
| 2024 | 171,6 | (184,0) | - |
| 2025 | 172,0 | (195,0) | / |

Die Indexveränderung für den individuellen Wohnungsbau weist eine Stagnation (Zuwachs von rd. 0,2 %) auf, nachdem im Vorjahr eine leicht rückläufige Entwicklung festzustellen war. Der gemischte und mehrgeschossige Wohnungsbau weist dagegen nach einer Stagnation im Vorjahr einen Zuwachs von rd. 6 % auf. Aufgrund geringer Fallzahlen ist die Aussagekraft jedoch weiterhin eingeschränkt.

Preisentwicklungen im Vergleich (2015 = 100)

Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahrs 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. Bei Grundstücken die größer als das Richtwertgrundstück sind, ist der Anteil des „hausnahen Gartenlands“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks in den Faktor eingeflossen. Bei kleineren Grundstücken wird die intensivere Nutzung im Faktor gewürdigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten, ist zu interpolieren. 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.

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 15,80 €/m² (siehe Ziffer 4.6). 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, Geschosshöhe, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

| 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: | 420 € / m ² Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m ² |
| Umrechnungskoeffizient: | 0,88 für 825 m ² Grundstücksfläche (interpoliert) |
| Ermittlung des Bodenwerts: | 825 m² x 420 €/m² x 0,88 = rd. 305.000 € |

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 ImmoWertA auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus 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 15,80 €/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 Geschosszahl, 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 Geschosszahl (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 15,80 €/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, 400 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts:

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

$$\frac{6,5}{7,4} \times 400 \text{ €/m}^2$$

$$0,88 \times 400 \text{ €/m}^2 = \mathbf{350 \text{ €/m}^2}$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

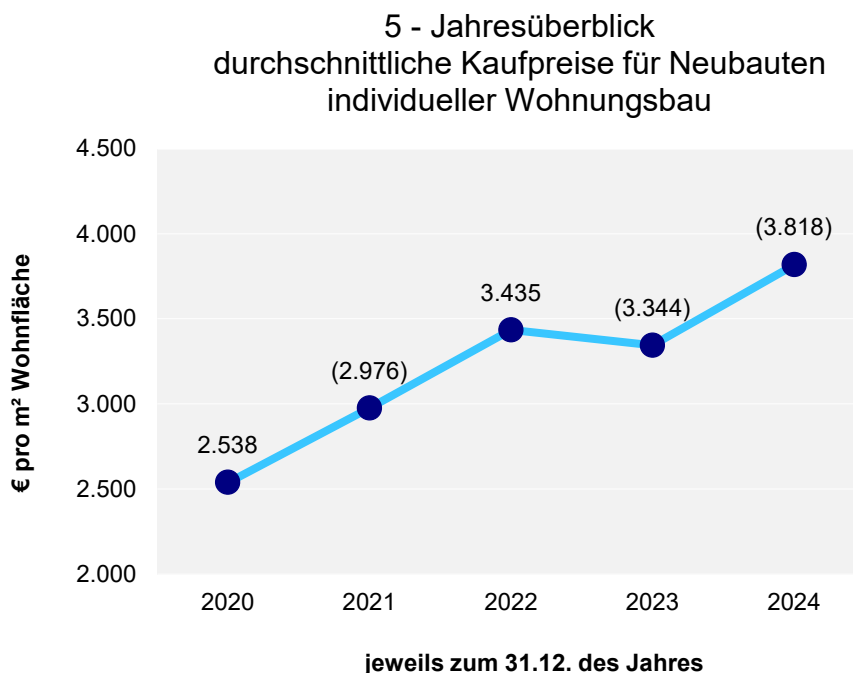
Für die Analyse des Grundstücksmarkts wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen (siehe Ziffer 8.3) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2) sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese 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- |
|---|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|
| | | stücksfäche | fläche | pro m ² Wfl. | kaufpreis |
| | | [m ²] | [m ²] | [€] | [€] |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ² | Neubau | - | - | - | - |
| | 2010 - 2022 | 542 | 177 | 4.480 | 844.000 |
| | 1995 - 2009 | 611 | 186 | 4.290 | 813.000 |
| | 1975 - 1994 | 586 | 160 | 3.520 | 571.000 |
| | 1950 - 1974 | 669 | 152 | 3.050 | 449.000 |
| | 1920 - 1949 | 573 | 150 | 2.850 | 435.000 |
| | vor 1920 | 571 | 165 | 1.810 | 321.000 |
| Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m ² | Neubau | 309 | 141 | 3.820 | 546.000 |
| | 2010 - 2022 | / | / | / | / |
| | 1995 - 2009 | 299 | 144 | 3.400 | 489.000 |
| | 1975 - 1994 | 370 | 142 | 2.770 | 400.000 |
| | 1950 - 1974 | 356 | 105 | 2.890 | 313.000 |
| | vor 1950 | 374 | 108 | 2.640 | 288.000 |
| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ² | Neubau | - | - | - | - |
| | 2010 - 2022 | - | - | - | - |
| | 1995 - 2009 | 207 | 125 | 3.070 | 388.000 |
| | 1975 - 1994 | 215 | 118 | 2.790 | 338.000 |
| | 1950 - 1974 | 247 | 89 | 2.760 | 255.000 |
| | vor 1950 | (267) | (77) | (2.710) | (219.000) |

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. (Dach-) Terrassen sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen.

Die Kaufpreise für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser sind im Mittel um ca. 14 % auf rd. 3820 €/m² gestiegen. Bei den Objekten handelt es sich, wie auch in den Vorjahren, 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.

| Jahr | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | Reihenhäuser und Doppelhaushälften |
|------|---|---------------------------------------|
| | Index | Index |
| 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 | 170,2 | 182,5 |
| 2023 | 153,0 | 165,3 |
| 2024 | 152,5 | 162,6 |

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 3.015 auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus mehreren Jahren zugrunde. Gebiets- und gebäudeartenübergreifend liegt der Median der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei 32 Jahren und die Gebäudeausstattungskennzahl zwischen 1,0 und 4,8.

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 Stadtgebiets - 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 | 485 | 244 | 507 | 301 | 254 | 254 | 356 | 445 |
| vorläufiger Sachwert bis | Zu- / Abschläge in % | | | | Zu- / Abschläge in % | | | |
| 75.000 € | (69) | 73 | - | - | (47) | (45) | - | - |
| 100.000 € | 64 | 64 | (74) | - | 43 | 40 | - | - |
| 125.000 € | 59 | 56 | 67 | 90 | 40 | 36 | (41) | - |
| 150.000 € | 54 | 49 | 59 | 78 | 36 | 32 | (34) | (30) |
| 175.000 € | 48 | 43 | 52 | 68 | 33 | 27 | 29 | (28) |
| 200.000 € | 42 | 37 | 44 | 60 | 29 | 23 | 24 | 26 |
| 225.000 € | 35 | 31 | 37 | 54 | 26 | 19 | 20 | 24 |
| 250.000 € | 28 | 25 | 29 | 48 | 22 | 14 | 16 | 22 |
| 275.000 € | 21 | (20) | 22 | 44 | 19 | 10 | 12 | 20 |
| 300.000 € | 13 | (15) | 14 | 40 | 15 | 5 | 9 | 18 |
| 325.000 € | (5) | (10) | (7) | (36) | 12 | 1 | 6 | 16 |
| 350.000 € | - | (6) | (-1) | 33 | (8) | (-3) | 3 | 14 |
| 375.000 € | - | (1) | - | - | 5 | (-8) | 0 | 12 |
| 400.000 € | - | - | - | - | 1 | (-12) | -2 | 11 |
| 450.000 € | - | - | - | - | (-6) | (-21) | -7 | 7 |
| 500.000 € | - | - | - | - | (-13) | - | -11 | 3 |
| 550.000 € | - | - | - | - | (-20) | - | -15 | -1 |
| 600.000 € | - | - | - | - | - | - | -18 | -5 |
| 650.000 € | - | - | - | - | - | - | -21 | -8 |
| 700.000 € | - | - | - | - | - | - | (-24) | -12 |

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

Sachwertfaktoren Gebiet 1 und Gebiet 6 (a)

Im Gebiet 1 und dem Teilbereich (a) des Gebiets 6 (statistischer Unterbezirk 674) liegen der Ableitung der Sachwertfaktoren 168 auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle zugrunde. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

| Baujahr | Zu- / Abschläge | Baujahr | Zu- / Abschläge | Baujahr | Zu- / Abschläge |
|---------|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------------|
| 1910 | 59% | 1945 | 34% | 1980 | 16% |
| 1915 | 55% | 1950 | 31% | 1985 | 13% |
| 1920 | 51% | 1955 | 28% | 1990 | 11% |
| 1925 | 47% | 1960 | 25% | 1995 | 9% |
| 1930 | 43% | 1965 | 23% | 2000 | 8% |
| 1935 | 40% | 1970 | 20% | 2005 | 6% |
| 1940 | 37% | 1975 | 18% | 2010 | 4% |
| | | | | 2015 | 2% |

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1

Baujahr: 1960

Grundstücksgröße: 405 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 460 €/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) = 184,7 | Regionalfaktor = 1,00 |
|-------------|------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Wohngebäude | 231.500 € | 427.581 € | 427.581 € |
| Garage | 8.730 € | 16.124 € | 16.124 € |

Alterswertminderungsfaktor

| | Gesamtnutzungsd. | Restnutzungsdauer (Jahre) | | |
|-------------|------------------|---------------------------|-------|-----------|
| Wohngebäude | 80 | 40 | 50,0% | 213.791 € |
| Garage(n) | 60 | 20 | 33,3% | 5.369 € |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

| | | | | |
|---|--|--|--|------------------|
| Zeitwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellkonform) | | | | |
| - Kanal-, Strom-, Gas- und Wasseranschluss | | | | 11.550 € |
| - Wegebefestigungen; Terrasse; Einfriedigung | | | | 4.000 € |
| rd. 2 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €) | | | | |
| | | | | 234.710 € |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

| | | | | |
|---|--|--|--|------------------|
| Bodenwert des Richtwertgrundstücks | | | | 138.000 € |
| (300 m ² x 460 €/m ²) | | | | |
| vorläufiger Sachwert | | | | 372.710 € |

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Sachwertfaktor Gebiet 1 und Baujahr 1960: 25%

Es ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von

1,25

marktangepasster vorläufiger Sachwert

465.888 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

| | | | |
|--|--|---------------|----------|
| Bodenwert der Restfläche: | | Differenz aus | 31.533 € |
| 405 m ² x 460 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Ziff. 4.7.3) | | 169.533 € | |
| Bodewert des Richtwertgrundstücks | | -138.000 € | |

Sachwert

rd. 497.000 €

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 den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus den Jahren 2018 - 2024 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts | | | | | | | |
|--|---------|---|--------|--------|--------|--------|---|
| Gebiet | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| LZ | -0,11 % | - | 0,68 % | 0,81 % | 0,85 % | 0,55 % | - |

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] | | Gebäudeart | |
| 80 | -0,20 | 15 | -0,38 | Einfamilienhaus | 0,00 |
| 110 | -0,10 | 20 | -0,31 | Zweifamilienhaus | 0,31 |
| 140 | 0,00 | 35 | -0,13 | Keller | |
| 180 | 0,13 | 45 | 0,00 | vorhanden | 0,00 |
| 220 | 0,27 | 55 | 0,13 | nicht vorhanden | 0,16 |
| 260 | 0,40 | 65 | 0,25 | | |
| 300 | 0,53 | 75 | 0,38 | | |
| Baujahr *) | | Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell] | | Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010] | |
| bis 1900 | -0,22 | sehr einfach | 1,1 | | - |
| 1920 | -0,15 | sehr einfach - einfach | 1,5 | | 1,07 |
| 1940 | -0,06 | einfach | 2,0 | | 0,70 |
| 1950 | 0,00 | einfach - mittel | 2,5 | | 0,34 |
| 1960 | 0,07 | mittel | 3,0 | | 0,00 |
| 1970 | 0,14 | mittel - gehoben | 3,5 | | -0,32 |
| 1980 | 0,23 | gehoben | 4,0 | | -0,61 |
| 1990 | 0,33 | gehoben - stark gehoben | 4,5 | | - |
| 2000 | 0,44 | stark gehoben | 4,8 | | - |
| 2020 | 0,70 | Luxus | 5,0 | | - |

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

Berechnungsbeispiel:

| | | |
|---|--------------------|---------------------|
| Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet | 5 | 0,85 % |
| Baujahr | 1984 | 0,27 Prozentpunkte |
| Wohnfläche | 195 m ² | 0,18 Prozentpunkte |
| Restnutzungsdauer | 50 Jahre | 0,07 Prozentpunkte |
| Gebäudeausstattungs-kennzahl | 3,5 | -0,32 Prozentpunkte |
| Gebäudeart | Zweifamilienhaus | 0,31 Prozentpunkte |
| Keller | vorhanden | 0,00 Prozentpunkte |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | 1,4 % |

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts | | | | | | | |
|--|---------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gebiet | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| LZ | -0,10 % | - | 0,29 % | 0,35 % | 0,33 % | 0,33 % | 0,17 % |

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 | -0,42 | 15 | -1,17 | vorhanden | 0,00 |
| 90 | -0,21 | 20 | -0,92 | nicht vorhanden | 0,23 |
| 120 | 0,00 | 35 | -0,33 | Gebäudeart | |
| 150 | 0,21 | 45 | 0,00 | Einfamilienhaus | 0,00 |
| 180 | 0,42 | 55 | 0,29 | Zweifamilienhaus | 0,13 |
| 210 | 0,63 | 65 | 0,56 | | |
| 250 | 0,91 | 75 | 0,81 | | |
| Baujahr *) | | Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell] | | Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010] | |
| bis 1900 | -0,71 | sehr einfach | | 1,1 | - |
| 1920 | -0,47 | sehr einfach - einfach | | 1,5 | 0,72 |
| 1940 | -0,24 | einfach | | 2,0 | 0,48 |
| 1960 | 0,00 | einfach - mittel | | 2,5 | 0,24 |
| 1980 | 0,24 | mittel | | 3,0 | 0,00 |
| 1990 | 0,35 | mittel - gehoben | | 3,5 | -0,24 |
| 2000 | 0,47 | gehoben | | 4,0 | -0,48 |
| 2010 | 0,59 | gehoben – stark gehoben | | 4,5 | - |
| 2019 | 0,70 | stark gehoben | | 4,8 | - |
| | | Luxus | | 5,0 | - |

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

Berechnungsbeispiel:

| | | |
|---|--------------------|---------------------|
| Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet | 5 | 0,33 % |
| Baujahr | 1973 | 0,16 Prozentpunkte |
| Wohnfläche | 162 m ² | 0,29 Prozentpunkte |
| Restnutzungsdauer | 40 Jahre | -0,17 Prozentpunkte |
| Gebäudeausstattungs-kennzahl | 2,5 | 0,24 Prozentpunkte |
| Gebäudeart | Zweifamilienhaus | 0,13 Prozentpunkte |
| Keller | vorhanden | 0,00 Prozentpunkte |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | 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.

| Jahr | Mehrfamilienhäuser Index |
|------|-----------------------------|
| 2015 | 100,0 |
| 2016 | 109,8 |
| 2017 | 123,8 |
| 2018 | 126,6 |
| 2019 | 140,0 |
| 2020 | 145,6 |
| 2021 | 166,2 |
| 2022 | 166,2 |
| 2023 | 138,5 |
| 2024 | 135,5 |

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 ermittelten 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 2024 normierte Kauffälle aus den Jahren 2015 - 2024 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

| gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gebiet | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| LZ | 1,38 % | 2,69 % | 3,09 % | 2,81 % | 2,93 % | 2,55 % | 2,12 % |

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

| Merkmalskategorie | Merkmale | Zu- / Abschläge [Prozentpunkte] | Merkmalskategorie | Merkmale | Zu- / Abschläge [Prozentpunkte] |
|--|----------|---------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|
| Baujahr *) | 1900 | -0,61 | ergänzende Gebäudeart | Dreifamilienhaus | -0,37 |
| | 1920 | -0,49 | | Mehrfamilienhaus | 0,00 |
| | 1940 | -0,30 | | Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20 %**) | 0,68 |
| | 1960 | 0,00 | | | |
| | 1980 | 0,49 | Jahresrohertrag *) [€] | 10.000 | -0,27 |
| | 1990 | 0,85 | | 15.000 | -0,19 |
| | 2000 | 1,31 | | 20.000 | -0,12 |
| | 2005 | 1,60 | | 30.000 | 0,00 |
| | 2010 | 1,92 | | 50.000 | 0,19 |
| | | | | 75.000 | 0,39 |
| Restnutzungsdauer *) [Jahre] | 15 | 0,11 | 100.000 | 0,55 | |
| | 20 | 0,09 | 150.000 | 0,84 | |
| | 25 | 0,05 | 200.000 | 1,09 | |
| | 30 | 0,00 | | | |
| | 35 | -0,08 | | | |
| | 40 | -0,18 | | | |
| | 45 | -0,31 | | | |
| | 50 | -0,47 | | | |
| | 55 | -0,67 | | | |
| | 60 | -0,91 | | | |
| 65 | -1,19 | | | | |

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

***) Ausgehend vom Rohertrag.

Berechnungsbeispiel:

| | | |
|---|------------------|---------------------|
| Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet | 5 | 2,93 % |
| Baujahr | 1984 | 0,63 Prozentpunkte |
| Restnutzungsdauer | 45 Jahre | -0,31 Prozentpunkte |
| ergänzende Gebäudeart | Dreifamilienhaus | -0,37 Prozentpunkte |
| Jahresrohertrag | 40.000 € | 0,10 Prozentpunkte |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | 3,0 % |

Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre **2015 bis 2024**. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietenspiegel 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 | 52 | | | | |
| 1a - Lage | | 2,3 - 4,6 3,6 | 1,9 | 24 - 30 30 | 12 |
| 1b - Lage | | 1,9 - 6,5 4,1 | 2,4 | 25 - 30 27 | 6 |
| Nebenlage, innerhalb des Wallrings | | 3,3 - 6,3 4,8 | 1,7 | 25 - 27 26 | 6 |
| Außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe | | 4,5 - 7,3 5,9 | 2,2 | 20 - 30 27 | 8 |
| Sonstige Innenstadt | | 3,9 - 6,1 4,9 | 1,7 | 21 - 35 28 | 8 |
| Gebiet 1 ohne Innenstadt Geschäftsgrundstücke | 9 | 4,9 - 6,3 5,7 | 1,1 | 25 - 34 28 | 6 |
| Gewerbegebiete | 73 | 4,7 - 6,7 5,7 | 2,0 | 19 - 36 28 | 14 |
| Sondergebiete | 12 | 2,9 - 5,4 4,1 | 1,9 | 21 - 51 37 | 20 |

*) 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 Stadtgebiets:

| 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 Rohertrags | 253 | 3,3 - 6,3 4,7 | 2,3 | 21 - 30 26 | 8 |
| mit einem gewerblichen Anteil über 50% des Rohertrags | 96 | 3,1 - 6,0 4,3 | 2,1 | 21 - 30 27 | 11 |
| Büro- und Geschäftshäuser | 146 | 4,3 - 6,8 5,4 | 1,8 | 20 - 37 29 | 14 |
| Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude | 56 | 5,1 - 7,5 6,2 | 2,0 | 18 - 34 26 | 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 näherungsweisen 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 2019 - 2024 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 | 110 | 20,3 | 16,7 | 24,0 | 4,9 |
| 2 | 90 | 14,7 | 12,6 | 16,5 | 2,5 |
| 3 | 91 | 15,8 | 13,8 | 17,8 | 3,0 |
| 4 | 19 | 15,5 | 12,7 | 19,1 | 3,7 |
| 5 | 65 | 16,5 | 14,6 | 18,6 | 2,9 |
| 6 | 64 | 19,3 | 16,3 | 22,5 | 3,7 |
| 7 | 36 | 16,4 | 14,4 | 18,7 | 3,6 |

5.3 Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden in den Jahren 2023 und 2024 folgende Kaufpreise erzielt:

| Objektart | Erstverkäufe | Wiederverkäufe |
|--------------------------------|---|---|
| | € pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich | € pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich |
| Außengarage | / | 10.000 7.000 - 13.050 |
| Stellplatz in einer Tiefgarage | 25.950 23.400 - 27.850 | 12.500 10.000 - 19.900 |
| Stellplatz | (10.000) (8.900 - 12.900) | 6.700 5.250 - 8.550 |
| Garage im Gebäude | - | / |

5.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt. Neben der lagebezogenen Darstellung werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle angegeben. Die Immobilienrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters erfasst und in €/m² im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) im Internet unter www.boris.nrw.de dargestellt. Hier besteht dann die Möglichkeit, den Immobilienrichtwert in Form eines pdf-Dokuments abzurufen. Der Abruf von Immobilienrichtwerten ist kostenfrei.

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, Leihrechte, 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.

Immobilienpreiskalkulator (IPK)

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im BORIS-NRW die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungs-

koeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objekts beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in €/m² für Wohn- bzw. Nutzfläche wird auch der Gesamtwert angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Entwicklung der Immobilienrichtwerte in Dortmund

Die aktualisierten Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum verändern sich im Mittel gegenüber dem Vorjahr nicht. Die Gebiete weisen jedoch eine volatile Entwicklung auf. Im westlichen/nordwestlichen Stadtgebiet sind steigende Immobilienrichtwerte feststellbar, im restlichen Stadtgebiet ist eine stagnierende bis rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Bei der Überprüfung der Faktoren flossen insgesamt 6.834 Verträge in die Analyse ein. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 69,7 %.

Die aktualisierten Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser verändern sich im Mittel nicht. Im nördlichen Stadtgebiet und den innenstadtnahen Lagen sind steigende, ansonsten leicht sinkende Immobilienrichtwerte zu verzeichnen. Insgesamt flossen 2.971 Verträge in die Analyse ein, mit einem Bestimmtheitsmaß von 71,8 %.

Die aktualisierten Immobilienrichtwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im gesamten Stadtgebiet im Mittel um -1,1 % gesunken. Der Analyse lagen 6.531 Verträge zu Grunde. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 75,1 %.

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser fällt der Rückgang der Immobilienrichtwerte mit 3,6 % erneut am deutlichsten aus. Basierend auf 3.288 Verträgen liegt das Bestimmtheitsmaß bei 84,9 %.

Die Umrechnungskoeffizienten für alle Teilmärkte wurden zum Stichtag 01.01.2025 neu ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden nach dem Modell der AGVGA *Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW* teilmarktspezifisch abgeleitet (s. Handlungsempfehlung der AGVGA). Die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen sind in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten im [BORIS-NRW](#) veröffentlicht.

5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung

Zusammenstellung bzw. Übersicht entsprechend der landesweit einheitlichen Darstellungsweise. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2024.

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 | Kauffälle | Wohn-/Nutzfläche Ø | Kennzahlen | | |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------|----------------|------------|----------|
| | | | | Kaufpreis Ø | Miete Ø | RND Ø |
| | [%] | | [m²] | [€/m²] | [€/m²] | [Jahre] |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 1,2 | 335 | 78 | 2.326 | 7,21 | 36 |
| Standardabweichung | 1,3 | | 29 | 761 | 1,31 | 13 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 1,1 | 131 | 64 | 2.042 | 6,95 | 34 |
| Standardabweichung | 1,9 | | 22 | 692 | 1,02 | 11 |
| Einfamilienhäuser, freistehend | 0,9 | 80 | 150 | 3.778 | 7,59 | 37 |
| Standardabweichung | 0,9 | | 45 | 1127 | 1,0 | 18 |
| Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 0,3 | 186 | 117 | 2.830 | 7,13 | 33 |
| Standardabweichung | 1,1 | | 30 | 629 | 0,61 | 15 |
| Zweifamilienhäuser | 1,2 | 48 | 180 | 2.751 | 7,28 | 28 |
| Standardabweichung | 1,1 | | 52 | 781 | 0,56 | 14 |
| Dreifamilienhäuser | 2,0 | 30 | 232 | 1.731 | 7,02 | 23 |
| Standardabweichung | 1,5 | | 49 | 401 | 0,85 | 8 |
| Mehrfamilienhäuser | 2,4 | 116 | 665 | 1.335 | 6,91 | 22 |
| Standardabweichung | 2,0 | | 1045 | 539 | 1,0 | 11 |
| gemischt genutzte Gebäude *) | 2,8 | 26 | 754 | 1.169 | 7,32 | 19 |
| Standardabweichung | 2,8 | | 467 | 382 | 1,57 | 7 |

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrags

Einzelwerte siehe Ziffern 5.1.5, 5.2.4 und 6.1.4

10 - Jahresübersicht der Liegenschaftszinssätze

| Gebäudeart | Jahr | Liegenschaftszinssatz in % | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 2,7 | 2,6 | 1,6 | 1,0 | 0,4 | 1,2 | 1,2 |
| vermietetes Wohnungseigentum | | 4,7 | 3,7 | 4,0 | 3,1 | 3,4 | 2,5 | 1,8 | 0,8 | 1,8 | 1,1 |
| Einfamilienhäuser | | | | | | | | | | | |
| - freistehend | | 2,1 | 2,0 | 1,7 | 1,9 | 1,4 | 0,9 | 0,4 | -0,2 | 1,1 | 0,9 |
| - Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | 2,4 | 2,3 | 2,1 | 1,8 | 1,4 | 1,1 | 0,1 | -0,7 | 0,2 | 0,3 |
| Zweifamilienhäuser | | 2,9 | 2,4 | 2,5 | 2,2 | 2,4 | 1,2 | 0,6 | -0,1 | 0,8 | 1,2 |
| Dreifamilienhäuser | | 4,3 | 3,7 | 3,0 | 2,4 | 2,5 | 2,4 | 1,3 | 0,6 | 1,7 | 2,0 |
| Mehrfamilienhäuser | | 5,3 | 4,7 | 3,6 | 3,1 | 2,8 | 1,8 | 1,4 | 1,0 | 2,4 | 2,4 |
| gemischt genutzte Gebäude *) | | 7,3 | 5,8 | 4,8 | 4,4 | 4,7 | 3,4 | 1,8 | 1,5 | 4,3 | 2,8 |

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrags

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutztes Wohnungseigentum

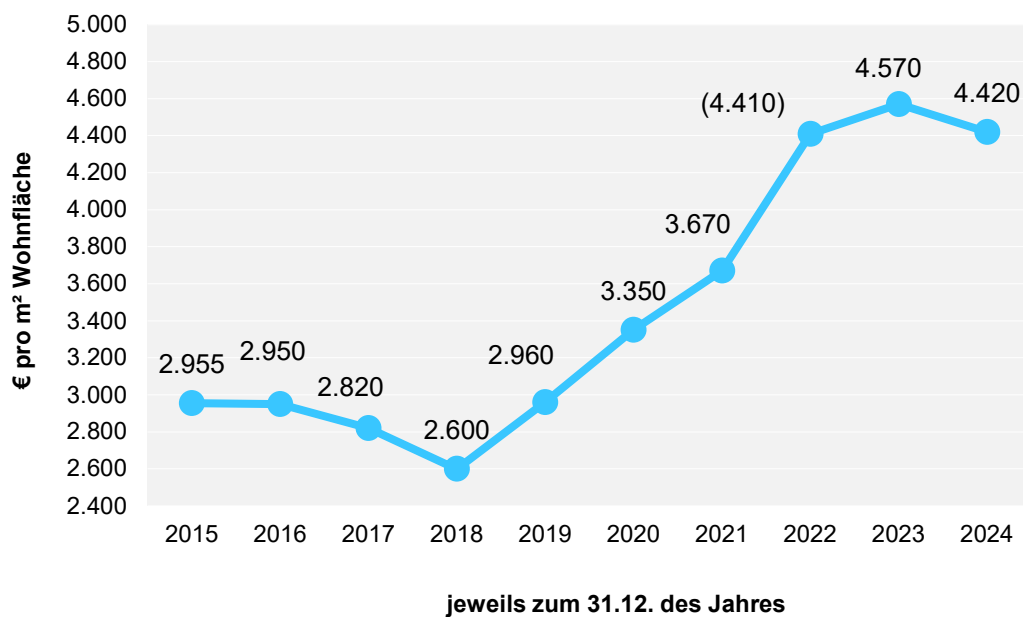
In Dortmund liegen die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 4.420 €/m² Wohnfläche.

| Wohnungsgröße | Kauffälle | Erstverkäufe Baujahre ab 2023 | |
|--|-----------|--|--|
| | | Median [€/m ² Wohnfläche] *) | unterer - oberer Bereich [€/m ² Wohnfläche] *) |
| unter 40 m ² | - | - | - |
| 40 m ² bis 110 m ² | 59 | 4.420 | 4.030 - 4.600 |
| über 110 m ² | 4 | (5.060) | (-) |

*) 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 2022 *) ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024

| Wohnungsgröße | unter 40 m ² | 40 m ² bis 110 m ² | über 110 m ² |
|-------------------------|---|--|----------------------------|
| Kauffälle Anzahl | 24 | 348 | 40 |
| Baujahr | Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich) | | |
| vor 1945 | (1.140) (1.140 - 1.770) | 2.360 1.810 - 2.820 | (2.990) (2.610 - 3.270) |
| 1946 - 1975 | (1.710) (1.170 - 2.070) | 1.990 1.750 - 2.280 | 2.110 1.850 - 2.720 |
| 1976 - 1995 | (1.730) (1.510 - 2.260) | 2.230 1.950 - 2.710 | 2.650 1.900 - 2.790 |
| 1996 - 2009 | (2.070) (2.060 - 2.640) | 2.830 2.530 - 3.210 | (2.890) (2.470 - 3.710) |
| 2010 - 2022 | / | 3.710 2.770 - 4.000 | 4.150 3.900 - 6.150 |

*) 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 |
| 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 | 161,0 | 188,4 |
| 2021 | 188,4 | 193,3 | 235,5 | 169,0 | 195,6 | 189,9 | 197,7 | 194,5 |
| 2022 | 210,8 | 214,2 | 267,6 | 197,8 | 222,8 | 213,8 | 204,3 | 243,3 |
| 2023 | 194,2 | 199,3 | 269 | 180,3 | 204,9 | 195,9 | 198,2 | 198,2 |
| 2024 | 197,7 | 201,9 | 265,8 | 186,3 | 204,5 | 192,9 | 193,5 | (205,5) |

Eine grafische Darstellung der Indexreihe *gesamt Dortmund* ist unter Ziffer 2 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. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. 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. Der Rohertrag aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels 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 den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus den Jahren 2018 - 2024 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

| gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts | | | | | | | |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gebiet | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| LZ | -0,16 % | 1,28 % | 1,67 % | 1,95 % | 1,40 % | 1,05 % | 0,73 % |

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 | 1,21 | 4,0 | -0,30 | bis 1900 | -0,94 |
| 30 | 0,65 | 4,5 | -0,20 | 1920 | -0,71 |
| 40 | 0,36 | 5,5 | 0,00 | 1940 | -0,47 |
| 50 | 0,19 | 6,5 | 0,20 | 1960 | -0,24 |
| 60 | 0,08 | 7,5 | 0,40 | 1980 | 0,00 |
| 70 | 0,00 | 8,5 | 0,60 | 2000 | 0,24 |
| 90 | -0,11 | 9,5 | 0,80 | 2020 | 0,47 |
| 110 | -0,18 | 10,5 | 1,01 | | |
| 130 | -0,22 | 12,0 | 1,31 | | |
| 160 | -0,27 | | | | |
| 200 | -0,32 | | | | |
| Vermietungssituation | | Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell] | | Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010] | |
| nicht vermietet | 0,00 | sehr einfach | | 1,1 | - |
| vermietet | 0,47 | sehr einfach - einfach | | 1,5 | 0,51 |
| | | einfach | | 2,0 | 0,25 |
| | | einfach - mittel | | 2,5 | 0,00 |
| | | mittel | | 3,0 | -0,25 |
| | | mittel - gehoben | | 3,5 | -0,51 |
| | | gehoben | | 4,0 | -0,76 |
| | | gehoben - stark gehoben | | 4,5 | -1,02 |
| | | stark gehoben | | 4,8 | - |
| | | Luxus | | 5,0 | - |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | | | | | |
| 15 | -0,23 | | | | |
| 25 | -0,11 | | | | |
| 35 | 0,00 | | | | |
| 45 | 0,11 | | | | |
| 55 | 0,23 | | | | |
| 65 | 0,34 | | | | |
| 75 | 0,46 | | | | |

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

Berechnungsbeispiel:

| | | |
|---|-----------------------|---------------------|
| Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet | 5 | 1,40 % |
| Baujahr | 1984 | 0,05 Prozentpunkte |
| Restnutzungsdauer | 36 | 0,01 Prozentpunkte |
| Wohnfläche | 80 m ² | -0,06 Prozentpunkte |
| Miete | 6,60 €/m ² | 0,22 Prozentpunkte |
| Gebäudestandardkennzahl | 3,5 | -0,51 Prozentpunkte |
| Vermietungssituation | nicht vermietet | 0,00 Prozentpunkte |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | 1,1 % |

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.

Erbbaurechtskoeffizient = Kaufpreis : marktangepasstes fiktives Volleigentum

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

Erbbaukoeffizienten für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Der Auswertung der Erbbaukoeffizienten von Erbbaurechten lagen im Berichtsjahr 2024 insgesamt 35 geeignete Kauffälle mit Baulandflächen zwischen 154 m² und 1.531 m² zugrunde. Das Baujahr liegt im Bereich 1954 bis 2021 mit Wohnflächen zwischen 70 m² und 232 m². Die ermittelbaren Restlaufzeiten der Erbbaurechte liegen zwischen 29 und 99 Jahren und weisen tatsächliche Erbbauzinssätze von max. 4,8% auf.

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 | 8 | 0,60 | 0,68 | 0,75 |
| Doppelhaushälften / Reihenhäuser | 27 | 0,66 | 0,78 | 0,86 |

Erbbaukoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

Der Auswertung der Erbbaukoeffizienten von Wohnungserbbaurechten im Geschosswohnungsbau lagen im Berichtsjahr 2024 insgesamt 19 geeignete Kauffälle mit Baujahren zwischen 1961 und 1996, sowie Wohnflächen zwischen 37 m² und 119 m² zugrunde. Die ermittelbaren Restlaufzeiten der Erbbaurechte liegen zwischen 33 und 64 Jahren und weisen tatsächliche Erbbauzinssätze von max. 10,9% auf.

Den Kaufpreisen wurde das marktangepasste fiktive Volleigentum gegenübergestellt, welches anhand von Vergleichswerten mittels Immobilienrichtwert ermittelt wurde.

| unteres Quartil | Median | oberes Quartil |
|-----------------|--------|----------------|
| 0,64 | 0,76 | 0,85 |

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.

Der Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten von Erbbaurechtsgrundstücken lagen im Berichtsjahr 2024 insgesamt 9 geeignete Kauffälle mit Baulandflächen zwischen 170 m² und 987 m² zugrunde. Die ermittelbaren Restlaufzeiten der Erbbaurechte liegen zwischen 29 und 55 Jahren und weisen tatsächliche Erbbauzinssätze von max. 2,5% auf.

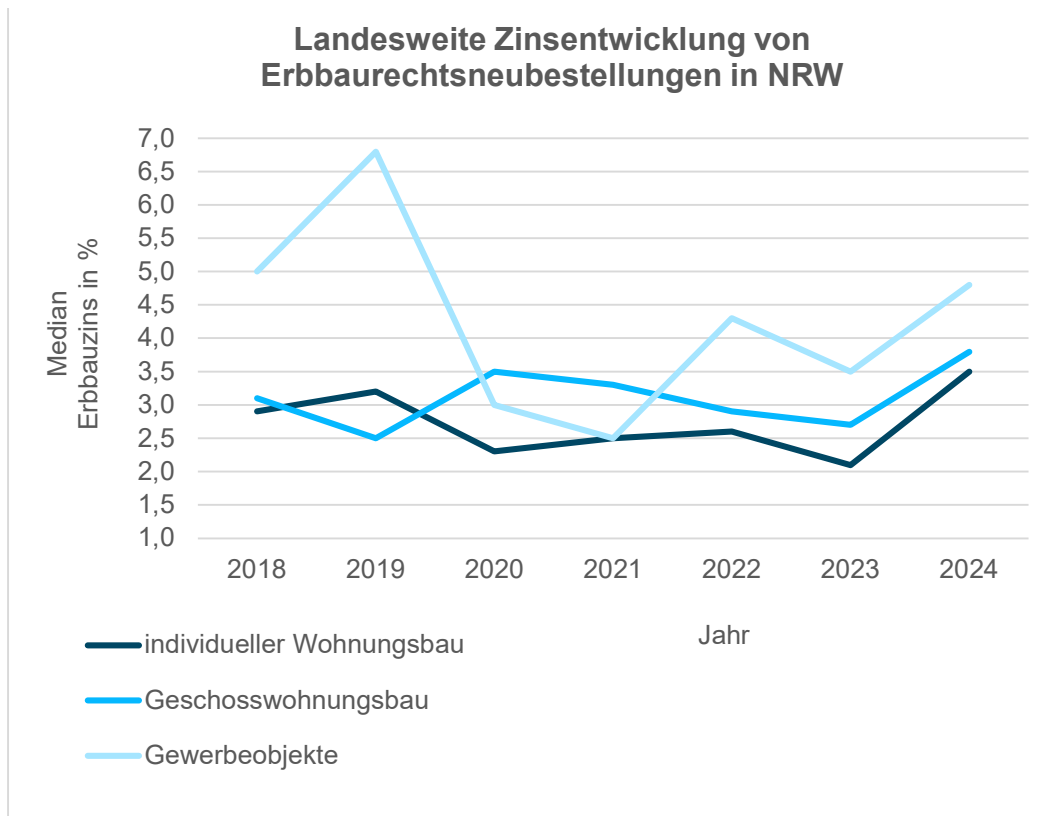
Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung der Erbbaugrundstückskoeffizienten das marktangepasste fiktive Volleigentum (unbelasteter Bodenwert) nach § 51 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV gegenübergestellt.

Erbbaugrundstückskoeffizient = Kaufpreis : marktangepasstes fiktives Volleigentum

| Gebäudeart | unteres Quartil | Median | oberes Quartil |
|---------------------------|-----------------|--------|----------------|
| Individueller Wohnungsbau | 0,29 | 0,48 | 0,79 |

7.3 Erbbaurechtsneubestellungen

Aufgrund seit Jahren geringer bis ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen, vergleiche Ziffer 3.5 der Grundstücksmarktberichte, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund auf Grundlage von Daten, die dem Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen vorlagen, eine landesweite Auswertung von Vertragsabschlüssen im Zeitraum 2018 bis 2024 hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinssatzes von neubestellten Erbbaurechten vorgenommen.



Neubestellung von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau in NRW

| Jahr | Anzahl | unteres Quartil [%] | Median [%] | oberes Quartil [%] |
|------|--------|---------------------|------------|--------------------|
| 2018 | 46 | 2,1 | 2,9 | 3,6 |
| 2019 | 55 | 2,3 | 3,2 | 3,7 |
| 2020 | 116 | 2,3 | 2,3 | 3,2 |
| 2021 | 130 | 2,2 | 2,5 | 3,3 |
| 2022 | 91 | 2,1 | 2,6 | 3,4 |
| 2023 | 65 | 2,0 | 2,1 | 2,8 |
| 2024 | 51 | 2,2 | 3,5 | 4,0 |

Neubestellung von Erbbaurechten für den Geschosswohnungsbau in NRW

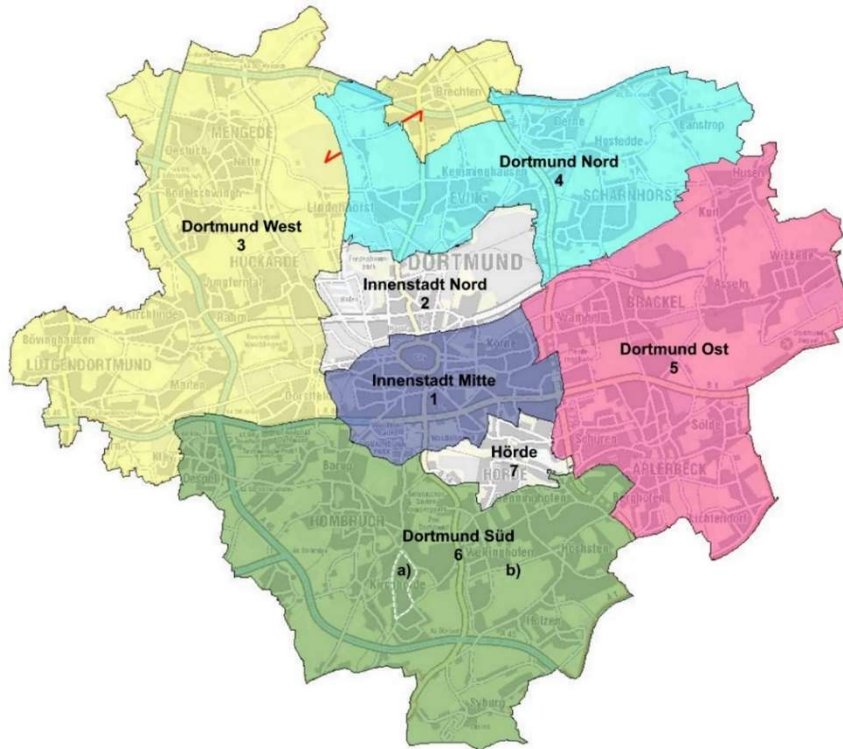
| Jahr | Anzahl | unteres Quartil [%] | Median [%] | oberes Quartil [%] |
|------|--------|---------------------|------------|--------------------|
| 2018 | 3 | 2,8 | 3,1 | 3,1 |
| 2019 | 5 | 2,2 | 2,5 | 2,6 |
| 2020 | 4 | 3,0 | 3,5 | 3,8 |
| 2021 | 13 | 2,7 | 3,3 | 4,0 |
| 2022 | 9 | 1,4 | 2,9 | 3,4 |
| 2023 | 9 | 1,5 | 2,7 | 3,4 |
| 2024 | 4 | 3,4 | 3,8 | 4,1 |

Neubestellung von Erbbaurechten für gewerblich genutzte Objekte in NRW

| Jahr | Anzahl | unteres Quartil [%] | Median [%] | oberes Quartil [%] |
|------|--------|---------------------|------------|--------------------|
| 2018 | 5 | 4,7 | 5,0 | 5,0 |
| 2019 | 3 | 6,7 | 6,8 | 8,4 |
| 2020 | 5 | 1,9 | 3,0 | 4,0 |
| 2021 | 9 | 2,0 | 2,5 | 6,4 |
| 2022 | 15 | 2,1 | 4,3 | 7,5 |
| 2023 | 18 | 1,8 | 3,5 | 5,5 |
| 2024 | 16 | 3,4 | 4,8 | 5,7 |

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 unter www.dortmund.de/rathaus/verwaltung/dortmund-statistik/veroeffentlichungen 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 Brettschichtholz, 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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Ölfarbenastrich, 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 Flächendeckers) |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|---|--|---|
| | | | | | |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, 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, Bussy stem |

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) im [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 wegen abweichender Erschließungsqualität | z.B. 420 €/m ² - 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:

$$B_b = 9,50 \text{ €/m}^2 + (370 \text{ €/m}^2 - 9,50 \text{ €/m}^2) * 3 \% * 25,73 = \text{rd. } 300 \text{ €/m}^2$$

*) 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), lineare Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts
- 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
- Garagen sind im vorläufigen Sachwert enthalten

8.6 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) veröffentlicht im Internet im [BORIS-NRW](#):

- Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV Anlage 1
- 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)
 - Median des Baujahrs, 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 vor 2023 :
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
 - konstant 25 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - Wohnungseigentum
 - konstant 30 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kauffalls
- Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. nicht ertragsbringende Nebengebäude, ggf. Baumängel / Bauschäden)

Hinweis

Für die Ableitung der Liegenschaftszinsen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind keine vermieteten Objekte eingeflossen.

8.7 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 3 ImmoWertV vom 14. Juli 2021. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach Nummer III Anlage 3 ImmoWertV.

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen die Modellwerte für Bewirtschaftungskosten des Jahrs 2024 zugrunde.

8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2024

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

| Verwaltungskosten | |
|--|--------------------------------------|
| je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude | 351,00 € |
| je Wohnungseigentum | 420,00 € |
| je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten | 46,00 € 3% des Jahresrohertrags |
| Instandhaltungskosten | |
| je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen | 13,80 € 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⁾ | 104,00 € |
| Mietausfallwagnis | |
| bei Wohnnutzung | 2% der Nettokaltmiete |
| bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung | 4% der Nettokaltmiete |

¹⁾ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

8.7.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2025

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025.

Verwaltungskosten

| | |
|--|------------------------------------|
| je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude | 359,00 € |
| je Wohnungseigentum | 429,00 € |
| je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten | 47,00 € 3% des Jahresrohertrags |

Instandhaltungskosten

| | |
|---|--------------------------------------|
| je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen | 14,00 € 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⁾ | 106 € |

Mietausfallwagnis

| | |
|---|------------------------|
| bei Wohnnutzung | 2 % der Nettokaltmiete |
| bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung | 4 % der Nettokaltmiete |

¹⁾ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Gemäß des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:
In Anlage 3 Nummer I.3 ImmoWertV wird – anders als noch in Anlage 1 Nummer 1.b EW-RL – von „ähnlichen Einstellplätzen“ und nicht nur von „Einstellplätzen“ gesprochen. In der Begründung zur ImmoWertV (BR-Drs. 407/21, Seite 131) heißt es dazu: *„Damit soll deutlich werden, dass es sich hier um Kosten handelt, die für Garagen und ähnliche Einstellplätze gelten, nicht jedoch wie zum Teil angenommen, um Kosten für bloße Stellflächen.“* Zugleich gilt, dass die Ansätze der Anlage 3 verbindlich (vgl. BR-Drs. 407/21, Seite 98 [zu § 12 Absatz 5]) und abschließend (vgl. Nummer III.1 Satz 3 ImmoWertA) sind. Dies steht auch in Übereinstimmung mit dem Ziel einer einheitlichen Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. BR-Drs. 407/21, Seiten 77, 79 und 98). Danach wären für bloße Außenstellflächen/-plätze bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze keine Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

9.1 Mietspiegel Stand: 1. 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 (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) 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

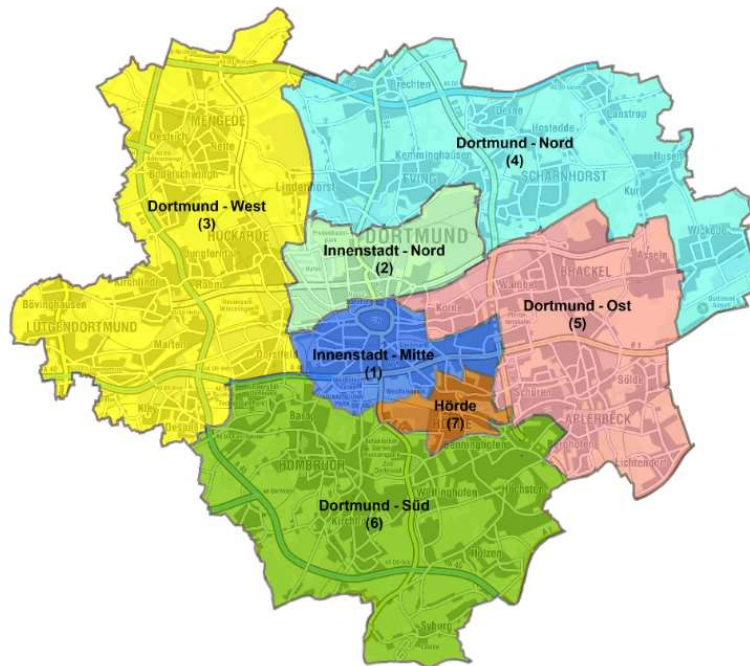
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor 1980 errichtet wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

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 Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014 | + 0,08 € |
| Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung 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, Erneuerung/Austausch des Heizkessels* (ohne Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie ohne Austausch der Heizkörper).

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.

* „Erneuerung/Austausch des Heizkessels“ gemäß Dortmunder Bekanntmachungen vom 24.05.2024 „Sonderdruck Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen“

9.2 Mietspiegel Stand: 1. Januar 2025

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 Befragung, die von der Stadt Dortmund durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Er wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, anerkannt und 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 2024. 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 Vergleichsmiete“), getrennt nach Baujahresklassen bis einschließlich Baujahr 2019. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20 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 Miete“* in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete 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 einer vertraglich vereinbarten 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 | 0,41 |
| ... für Straßenreinigung | 0,05 |
| ... für Müllabfuhr | 0,31 |
| ... für Sach- und Haftpflichtversicherung | 0,42 |

Aufgrund der Grundsteuerreform und der daraus resultierenden neuen Grundsteuer zum 01.01.2025 liegen keine Erfahrungswerte für die durchschnittlichen Kosten pro m² vor.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Baujahresklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist neun Baujahresklassen 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.

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 Zweidrittel-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, soweit nicht durch Zu- und Abschläge ausgewiesen,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte (siehe Kap. 5.2 der Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels 2023/2024) sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden. Diese Merkmale dürfen nicht im Rahmen der Mietspanne zu einem Zu- oder Abschlag führen:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachtstromspeicher/ 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, Erneuerung/Austausch des Heizkessels (ohne Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie ohne Austausch der Heizkörper).

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 geteilt wird. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

| Baujahr | Spanne Untergrenze in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne Obergrenze in €/m ² |
|-------------|--|---|---|
| bis 1909 | 4,73 | 5,90 | 7,16 |
| 1910 – 1934 | 4,61 | 5,73 | 6,83 |
| 1935 – 1959 | 5,23 | 6,29 | 7,41 |
| 1960 - 1969 | 5,43 | 6,30 | 7,18 |
| 1970 – 1981 | 4,98 | 6,00 | 6,96 |
| 1982 – 1994 | 5,45 | 6,50 | 7,68 |
| 1995 – 2009 | 5,72 | 6,83 | 7,94 |
| 2010 – 2014 | 5,80 | 7,37 | 8,99 |
| 2015 - 2019 | 8,10 | 10,19 | 12,67 |

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 von Vermietenden eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 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 |
|----------------------------------|---|
| 20,00 bis 25,00 m ² | + 1,74 € |
| 25,01 bis 30,00 m ² | + 1,29 € |
| 30,01 bis 35,00 m ² | + 1,28 € |
| 35,01 bis 40,00 m ² | + 0,92 € |
| 40,01 bis 45,00 m ² | + 0,57 € |
| 45,01 bis 50,00 m ² | + 0,44 € |
| 50,01 bis 60,00 m ² | + 0,20 € |
| 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 | - 0,13 € |

Wohnungstyp

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

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|--|--|
| Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²) | + 0,54 € |
| 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 von Vermietenden 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 | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|--|--|
| Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC) | + 0,22 € |
| Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne) | + 0,16 € |
| Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC) | + 0,29 € |
| Kein Badezimmer in der Wohnung | - 0,70 € |

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 | + 0,54 € |
| Keramik-/Natursteinboden | + 0,17 € |
| Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden) | + 0,21 € |
| Ohne Oberböden vermietet | - 0,11 € |

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 | Abschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Etagenheizung | + 0,03 € |
| Fernwärmeheizung | - 0,07 € |
| Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt | - 0,51 € |

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 |
|--|---|
| Doppelkastenfenster | - 0,18 € |
| Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995) | + 0,03 € |
| Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) | + 0,42 € |

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 <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei | + 0,44 € |

Aufzug und Barrierefreiheit

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen | + 0,23 € |
| 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) | + 0,43 € |

Weitere sonstige Merkmale

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

| Merkmal | Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|---|
| Fußbodenheizung | + 0,12 € |
| Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern | + 0,34 € |
| 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 | - 0,13 € |
| Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom) | - 0,08 € |

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

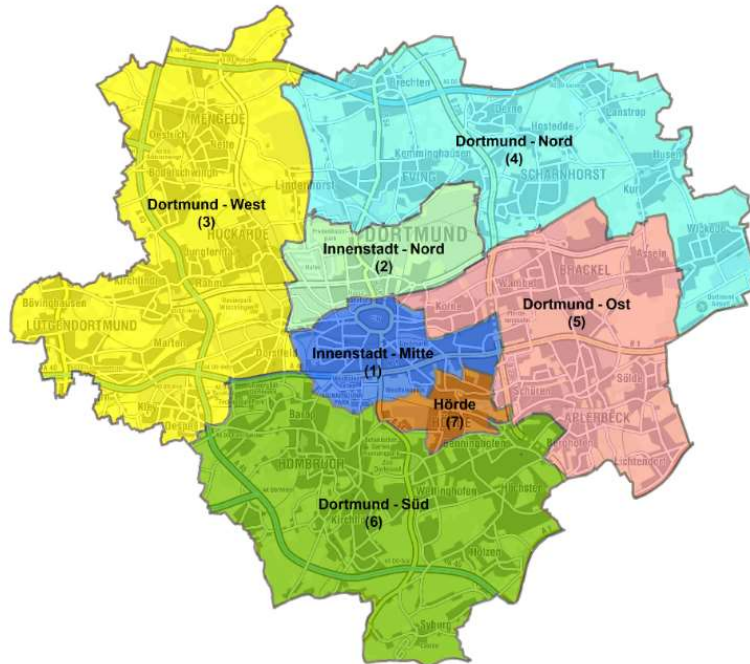
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor 1980 errichtet wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden 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 | + 0,34 € |
| Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014 | + 0,08 € |
| Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach | + 0,18 € |
| Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach | + 0,13 € |
| 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 | + 0,15 € |
| Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach | + 0,30 € |

5.8 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 (dortmund.de/mietspiegel) überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|----------------------|--|
| Innenstadt-Mitte (1) | + 0,91 € |
| Innenstadt-Nord (2) | + 0,09 € |
| Dortmund-West (3) | 0,00 € |
| Dortmund-Nord (4) | + 0,04 € |
| Dortmund-Ost (5) | + 0,28 € |
| Dortmund-Süd (6) | + 0,65 € |
| Hörde (7) | + 0,64 € |

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 Spanngrenzen.

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. Laufzeit

Der Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2025 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026.

10 Kontakte und Adressen

10.1 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. Michael Beisemann
Dr.-Ing. Catrin Rust

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Kfm. Christian Behmer
Dipl.-Ing. Björn Blinne
Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann
Immobilienfachw. Dirk Galeski
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Dirk Mosebach
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebsw. Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Peter Vogel
Dipl.-Ing. Christine Weibelzahl

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Dipl.-Finanzw. Claudia Gralman
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzw. Michaela Weinandy
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzw. Kerstin Dewender
Dortmund - West : Dipl.-Finanzw. Monika Wilms

10.2 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 | Montags bis donnerstags: 9:00 - 12:00 Uhr Außerhalb der genannten Zeiten nach Vereinbarung |
| 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

10.3 Weitere Ansprechpartner

| | | | |
|---|--|--|-----------------|
| Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen | <u>Adresse Postversand</u> |  | 0221 / 147-3321 |
| | c/o Bezirksregierung Köln Dezernat 74 50606 Köln | Fax | 0221 / 147-4224 |
| | <u>Besucheradresse</u> | E-Mail | oga@brk.nrw.de |
| | Scheidtweilerstraße 4 50933 Köln | | |

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

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

11 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 (VermWertKostT) 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 54 €.

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 bestimmbarer 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 Akkreditierungsstellengesetz 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 27 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 eines **Verkehrswertgutachtens** 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.

Mietwertgutachten, Zustandsfeststellungen und Stellungnahmen nach § 45 Absatz 4 bis 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.

Zudem ist eine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

Die wesentlichen Inhalte der VermWertKostO NRW werden nachfolgend dargestellt:

Grundaufwand

Die Grundgebühr ist abhängig vom dem im Verkehrswertgutachten 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 Wertermittlungstichtage 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 27 € 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 (27 € 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 €.

§ 2 Absatz 1

In die Gebühren sind alle Auslagen einbezogen, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, soweit in der Kostenordnung und im Kostentarif nichts anderes geregelt ist.

§ 2 Absatz 7

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro übersteigen würde.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

