



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Aktuelles aus dem **1. Quartal 2024**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Quartalsbericht I 2024
in der Stadt Dortmund

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.03.2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 308 - 330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

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

Öffnungszeiten Mo, Di, Mi: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 -15:00 Uhr
Do: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 -15:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Bildnachweis

Titelbild © Phoenix See - Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt
© Dortmund bei Nacht - Stadt Dortmund, Roland Gorecki
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.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

Abkürzung	Bedeutung
k.A.	keine Angabe
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	8
3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz	9
3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz	10
3.2 Bodenpreisentwicklung	11
4 Entwicklung des Grundstücksmarktes	11
4.1 Wohnungseigentum	12
4.2 Individueller Wohnungsbau	14
4.3 Index Wohnungseigentum sowie indiv. Wohnungsbau	17
4.4 Mehrfamilienhäuser	17

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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.

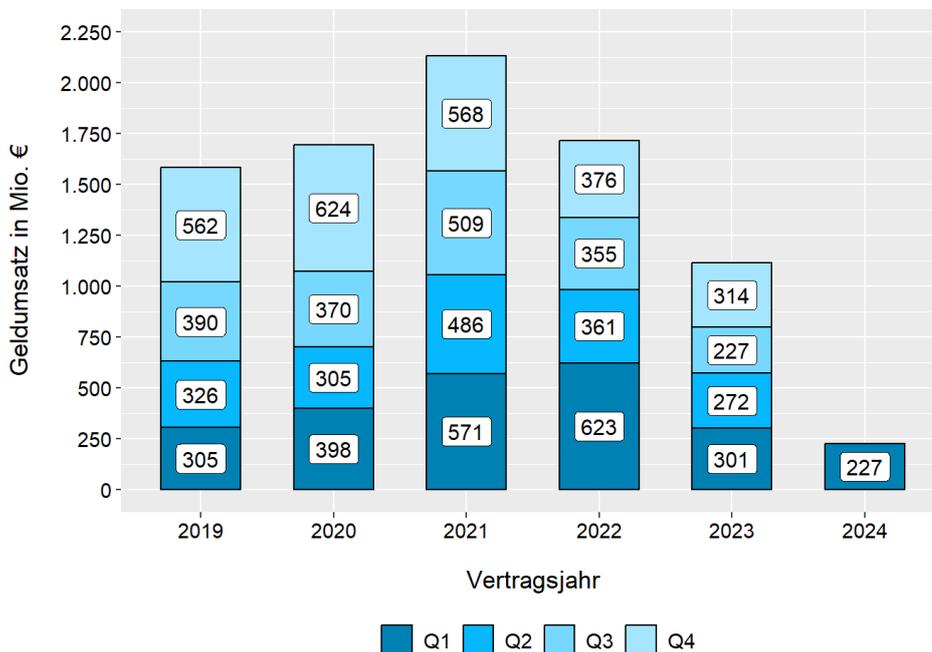
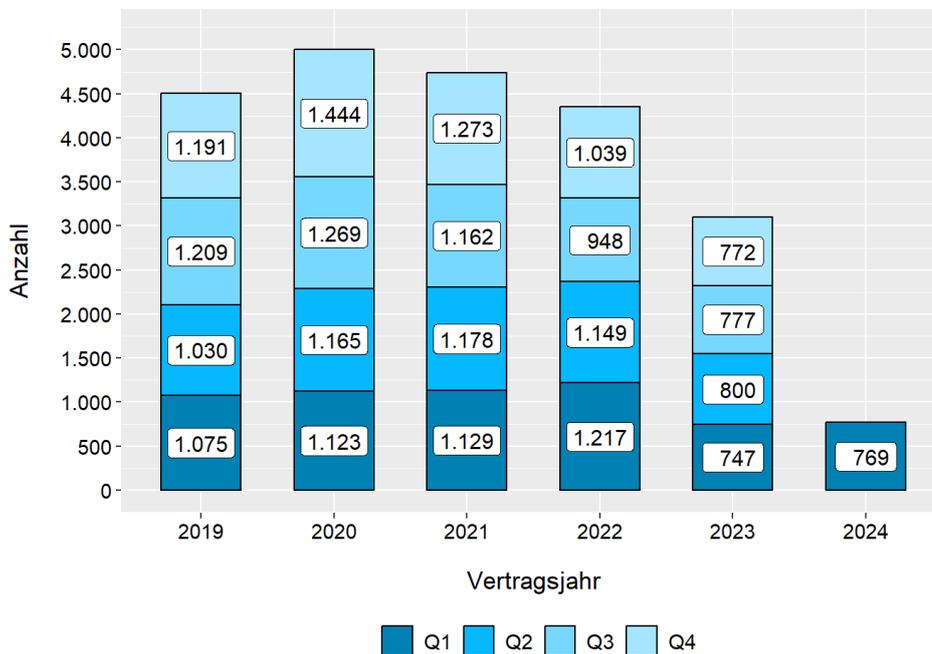
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 31.03.2024 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2024 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.03.2024 notariell beurkundet worden sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Die umsatzstärksten Monate lagen zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Im ersten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres lag der Umsatz rd. 25 % unter dem des Vorjahres, bei nahezu gleicher Kauffallanzahl. Ursächlich dafür waren im ersten Quartal des Vorjahres 4 hohe Kaufpreise.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

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

Art im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	15	18	2,1	1,6	12,3	6,8
bebaute Grundstücke	293	308	44,3	26,7	218,6	146,5
Wohnungs- / Teileigentum	386	385	-	-	60,9	62,8
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	22	21	-	-	5,7	7,7
Summe	716	732			297,5	223,8

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Quartal 2024 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben. Die Differenzierung beschränkt sich hier ausschließlich auf die aufgeführten wesentlichen Teilmärkte.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	8	11	3,5	3,6
	Geschosswohnungsbau	6	6	7,5	3,1
	Wohn- und Geschäftsnutzung	-	-	-	-
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	1	1	k.A. ⁴⁾	k.A. ⁴⁾
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	197	204	71,3	72,2
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	78	85	66,0	50,7
	gewerblich genutzte Gebäude	12	15	81,1	23,0
	sonstige Gebäude ²⁾	6	4	0,3	0,6
	Wohnungseigentum Neubau	27	17	11,9	6,6
	Wohnungseigentum Bestand ³⁾	301	308	47,0	55,1
	Teileigentum	58	60	2,0	1,1
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	1	1	k.A. ⁴⁾	k.A. ⁴⁾
	forstwirtschaftliche Flächen	-	-	-	-
	private Grünflächen	-	-	-	-
	Bauerwartungsland	-	-	-	-
	Rohbauland	-	-	-	-
	Sonstige	13	23	0,55	0,58
Summen		708	735	291,15	216,58

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

²⁾ z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

³⁾ inklusive Erstverkauf aus Umwandlung

⁴⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet

3.2 Bodenpreisentwicklung

Insgesamt wurden 15 geeignete Kaufverträge über unbebaute Wohnbaugrundstücke in Dortmund abgeschlossen. Im Mittel bestätigt sich das Bodenrichtwertniveau, gleichwohl sind die Kaufpreise aber recht volatil, d.h. es gibt Abweichungen nach oben und unten.

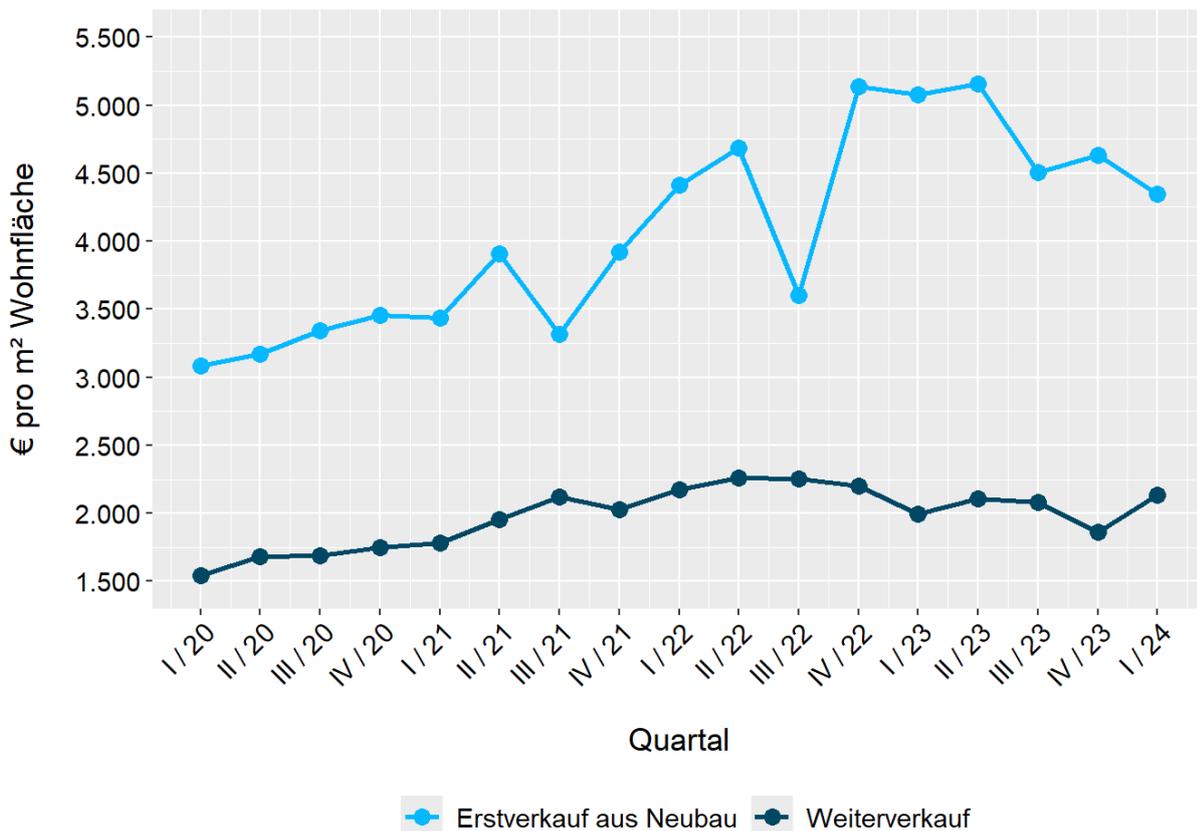
4 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Aus den nachfolgend ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche - bei Mehrfamilienhäusern inklusive gewerblichen Anteil) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z.B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen, wechselnder räumlicher Verteilungen und unterschiedlichen Eigenschaften (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, etc.) der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind daher nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

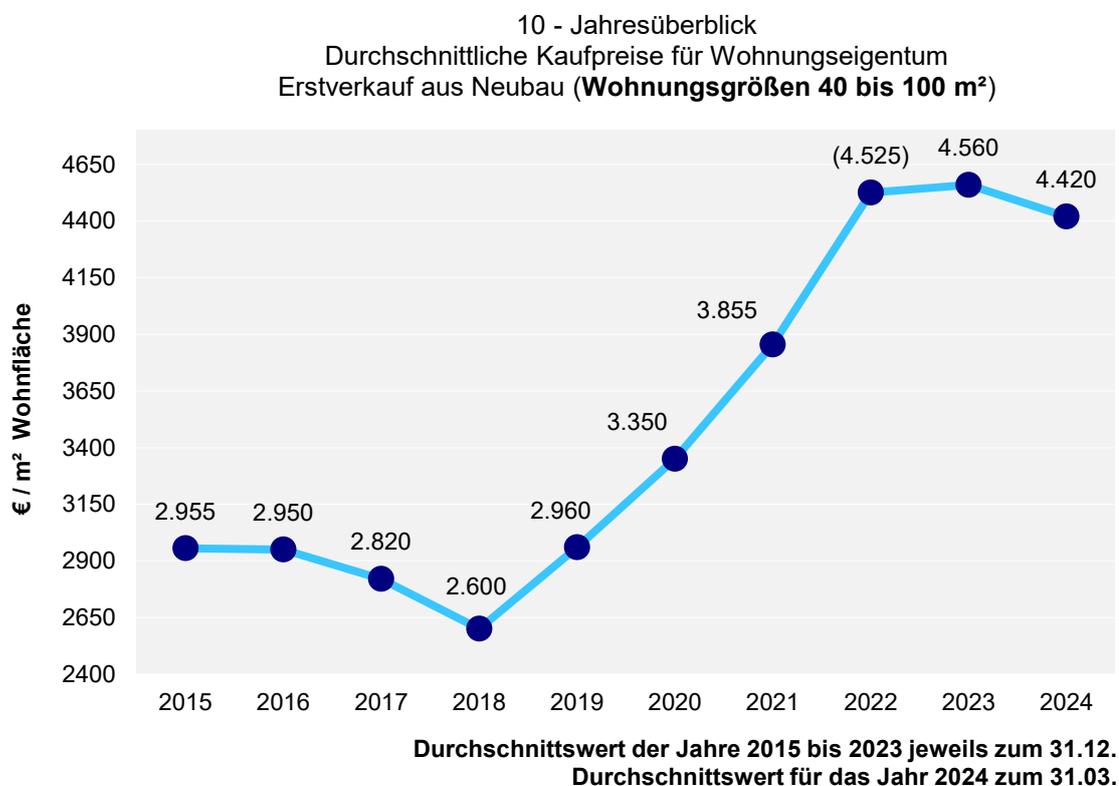
4.1 Wohnungseigentum

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern. Es wird unterteilt in Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nicht mit einbezogen, der Boden(-anteil) hingegen schon.



Wohnungseigentum	Baujahr		€/m² Wohnfläche		
	Quartal	Median IV / 2023	Median I / 2024	Median IV / 2023	Median I / 2024
Neubau		2024	2025	4.634	4.344
Weiterverkauf		1967	1969	1.863	2.132

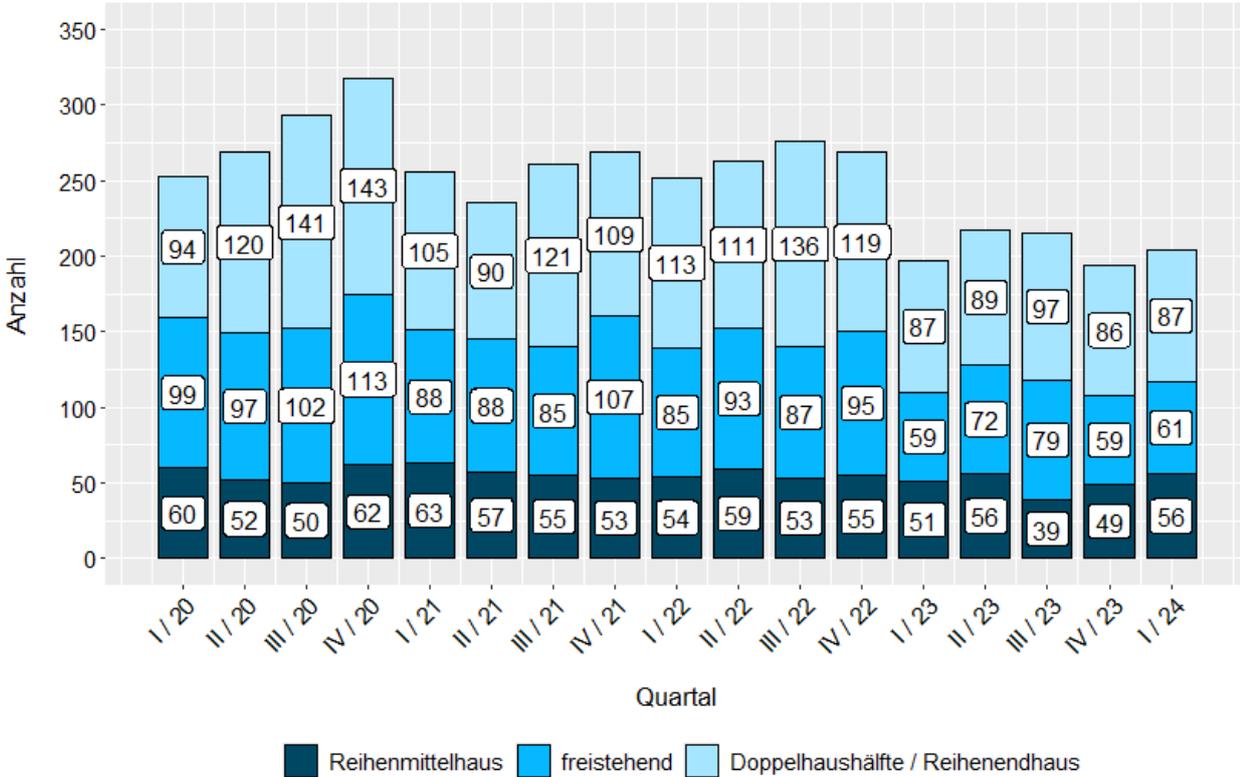
Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume (Erstverkauf aus Neubau) mit Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.



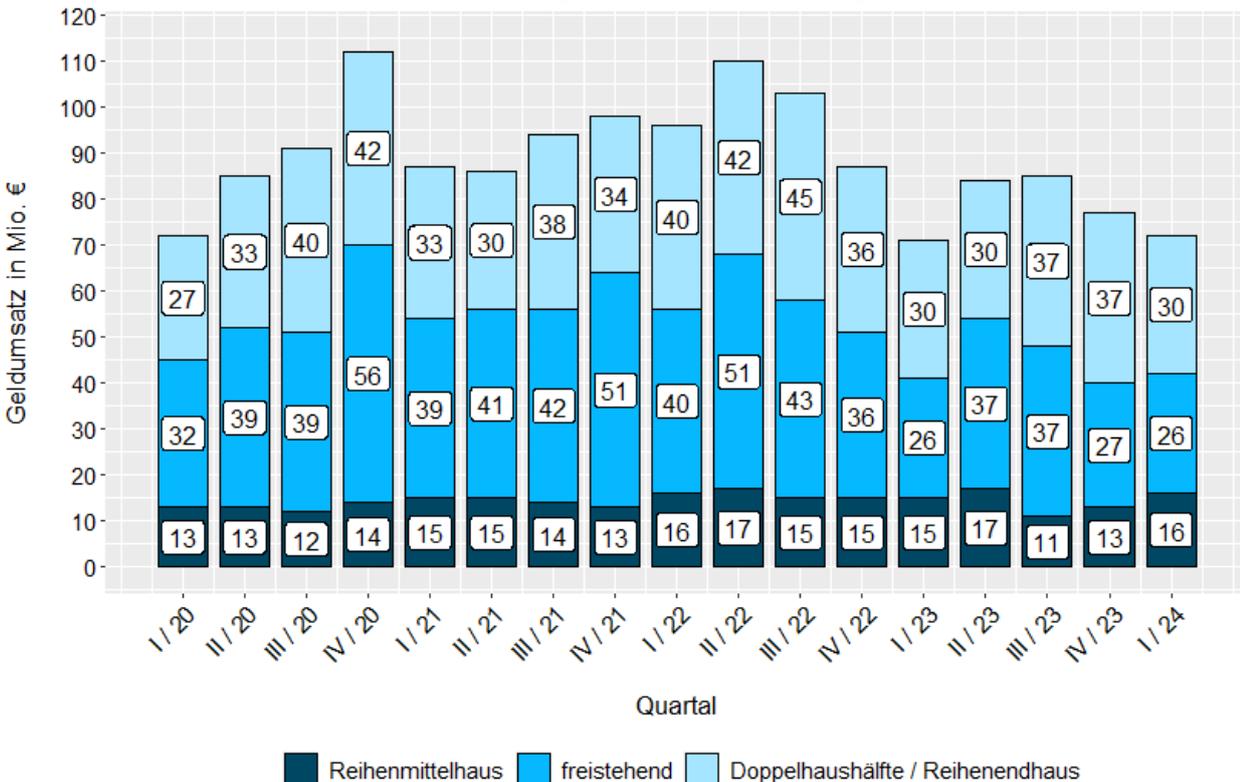
4.2 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau wird unterteilt in die Gebäudetypen freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, sowie Reihenmittelhaus.

Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau

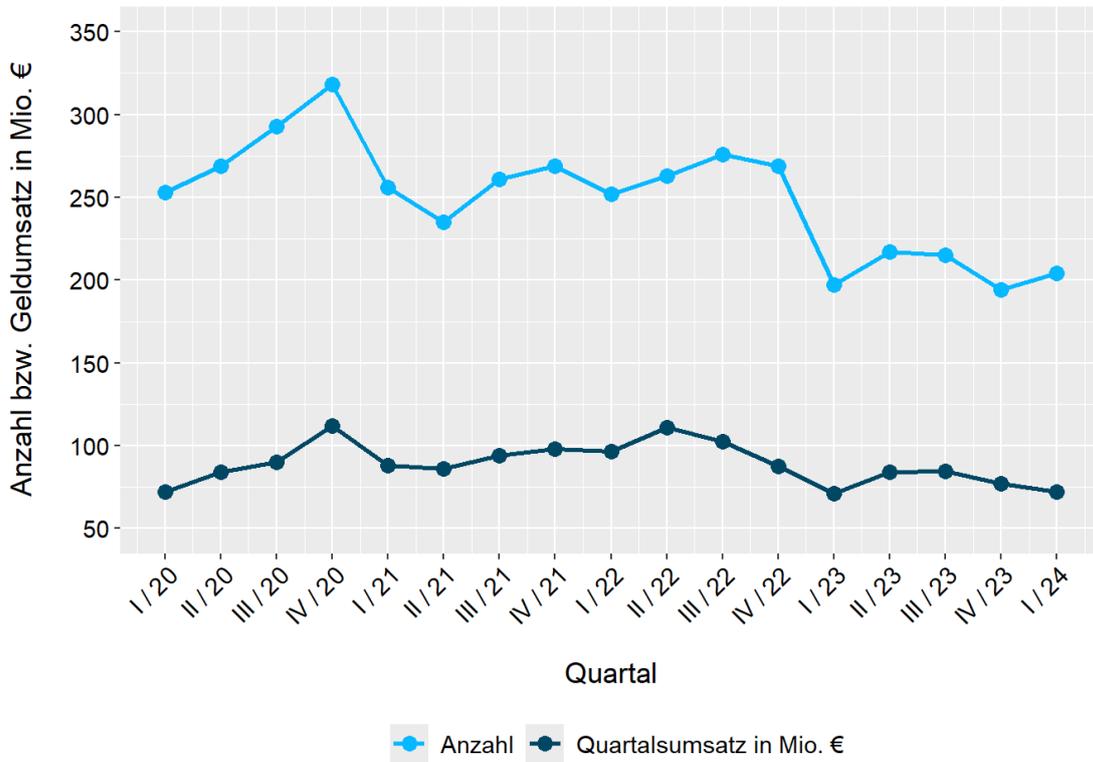


Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau



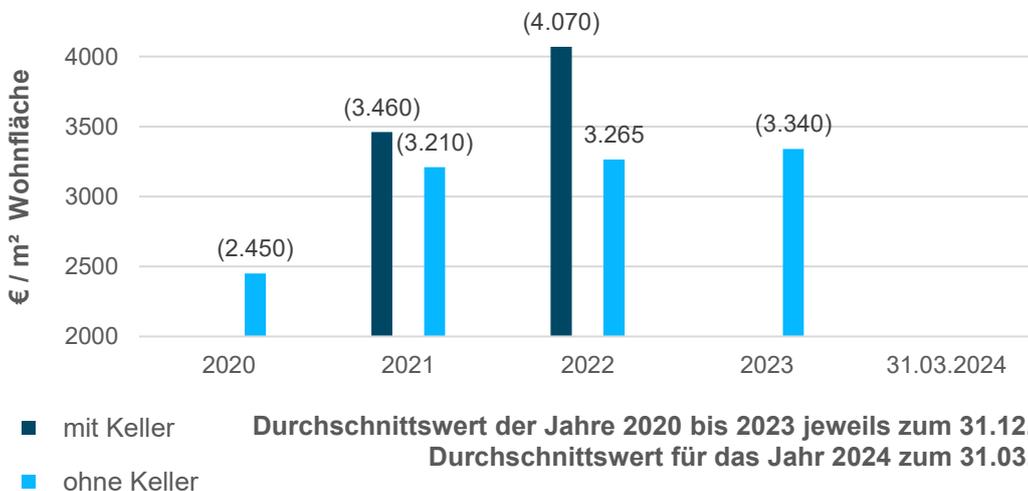
Die quartalsweise Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus zeigt im Gesamtverlauf einen tendenziellen Rückgang der Kauffallanzahl einhergehend mit einem leicht sinkenden Geldumsatz.

Gesamtübersicht Anzahl und Geldumsatz nach Quartalen



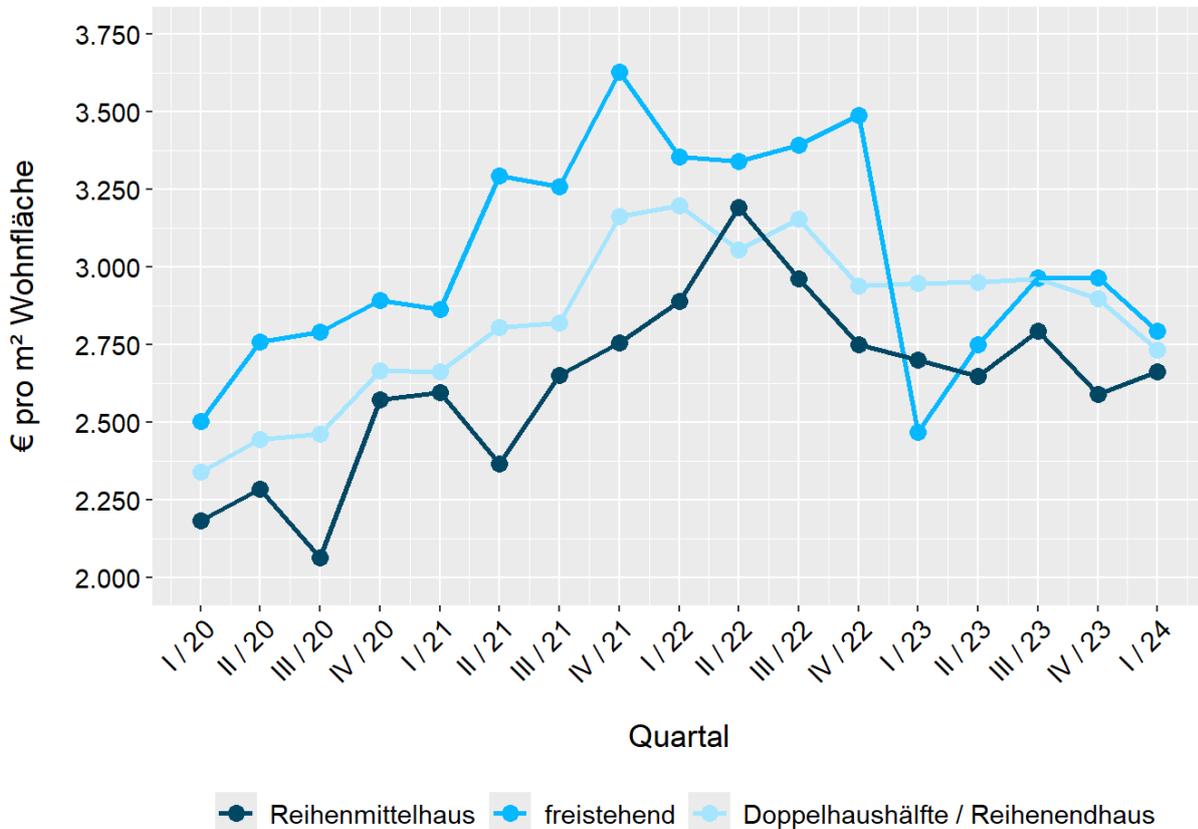
Für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus liegt zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lediglich ein Kauffall vor. Ein aktueller durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche wird daher nicht veröffentlicht. Gleichwohl werden die aktualisierten Daten des Vorjahres dargestellt.

**5 - Jahresüberblick
Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**



Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wiederverkäufe werden im Folgenden unterteilt in die Gebäudetypen freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, sowie Reihenmittelhaus.

Durchschnittliche Kaufpreise nach Gebäudetypen



Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
Quartal	IV / 2023	I / 2024	IV / 2023	I / 2024
freistehend	1955	1956	2.965	2.796
Doppelhaushälfte / Reihenhaus	1966	1966	2.898	2.733
Reihenmittelhaus	1961	1964	2.590	2.663

4.3 Index Wohnungseigentum sowie indiv. Wohnungsbau

Der auf Daten des Gutachterausschusses Dortmund basierende German Real Estate Index (GREIX: [Deutscher Immobilienindex](#)) weist eine Entwicklung im ersten Quartal 2024 aus. Im Vergleich zum Jahresindex für Eigentumswohnungen ist eine leicht positive Wertentwicklung im ersten Quartal ablesbar. Dieser Trend deckt sich mit dem im Quartalsbericht abgebildeten Durchschnittszahlen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern deuten die Durchschnittszahlen als auch der GREIX eher auf eine Stagnation hin.

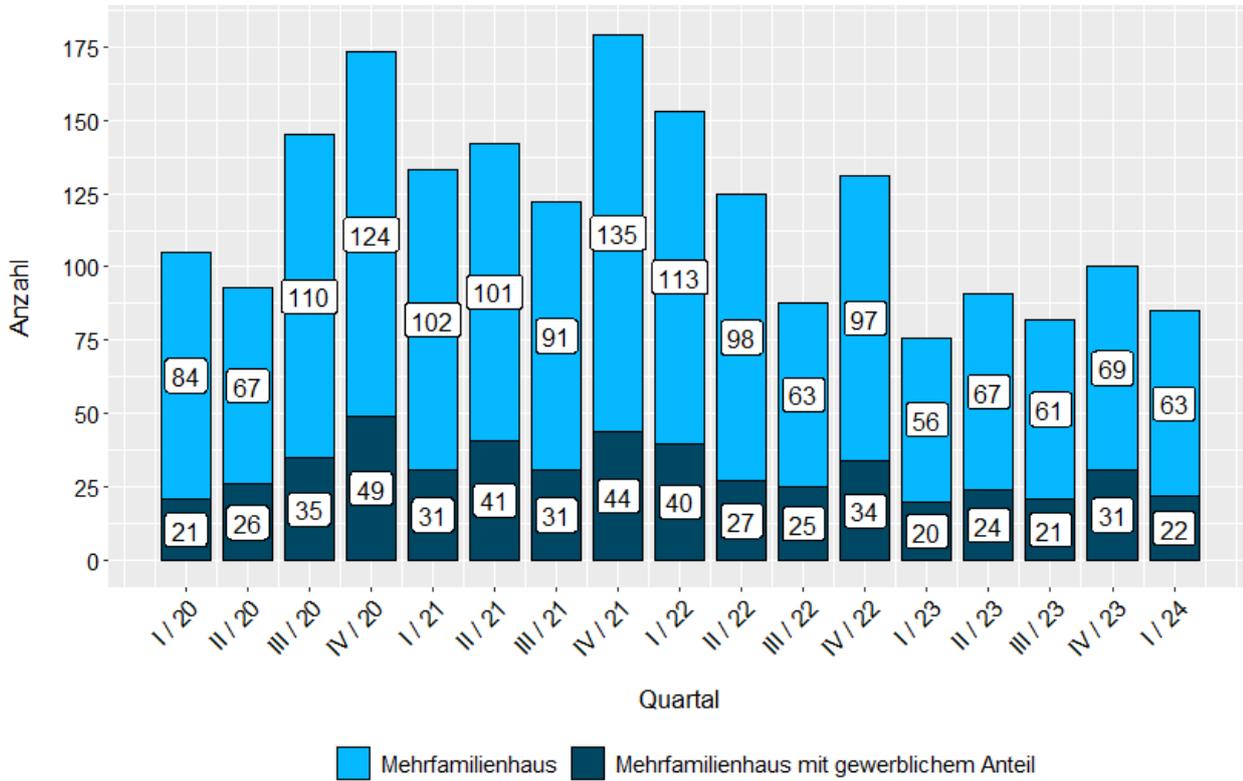
Hinweis: Es handelt sich in beiden Fällen um globale auf Dortmund bezogene tendenzielle Angaben, die aufgrund der örtlichen (Mikro-)Lage sowie weiterer besonderer objektspezifischer Merkmale grundsätzlich abweichen können.

4.4 Mehrfamilienhäuser

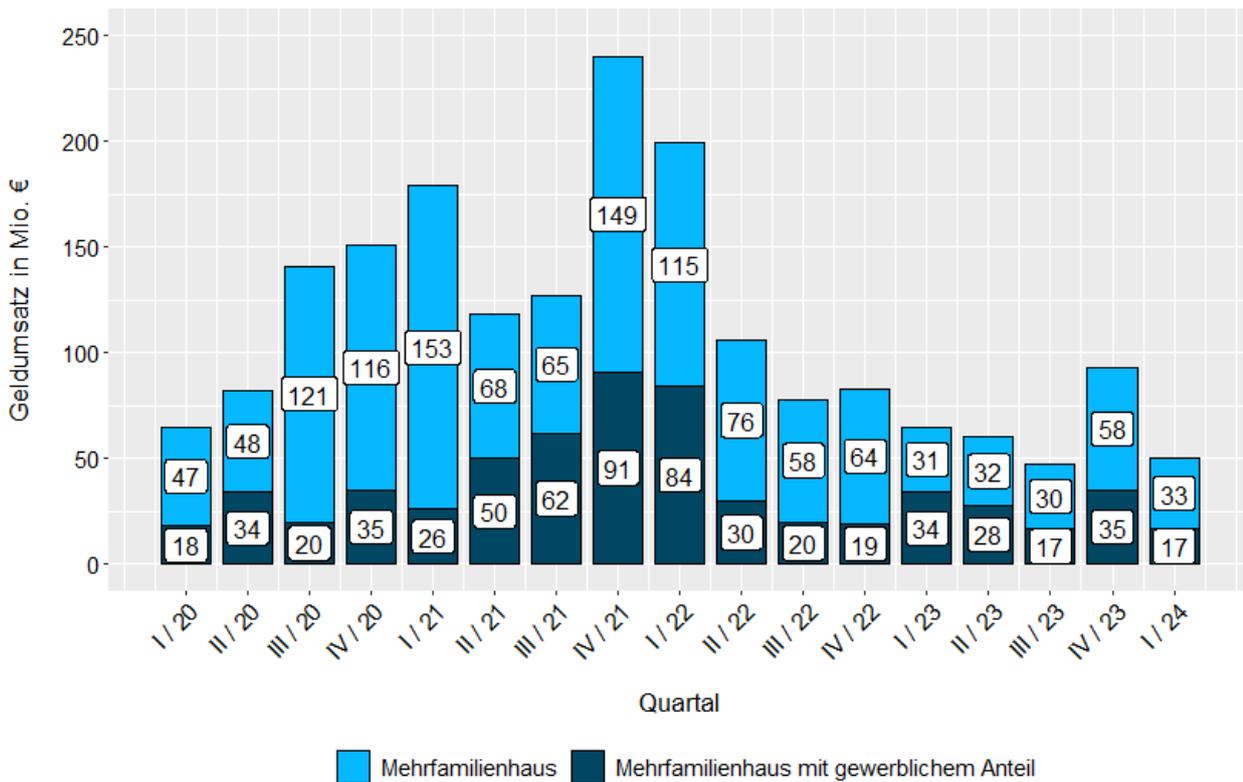
Es wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Die Anzahl an verkauften Mehrfamilienhäusern liegt leicht über dem ersten Quartal des Vorjahres, der Umsatz im Vergleich zum 1. Quartal auf dessen Niveau. Bei Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil ist die Anzahl leicht, der Umsatz hingegen deutlich zurückgegangen. Ursächlich dafür waren im ersten Quartal des Vorjahres 4 hohe Kaufpreise.

Erfahrungsgemäß bei Betrachtung der letzten 5 Jahre erfolgen die meisten Vertragsabschlüsse zum Ende des Jahres. Die Ausnahme 2022 liegt begründet in den damaligen geopolitischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten.

Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

