

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Bericht über das erste Quartal **2025**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Bericht über das erste Quartal 2025
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.03.2025

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 montags, dienstags, mittwochs und donnerstags
9:00 -12:00 Uhr
Für Besuche außerhalb der Öffnungszeiten vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Bildnachweis

Titelbild © Dortmund bei Nacht - Stadt Dortmund, Roland Gorecki
© RWE Tower - Christian Hecker
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
Q	Quartal
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 Übersicht nach Teilmärkten	9
3.2 Geldumsatz differenziert nach Art und Nutzung	10
4 Unbebaute Grundstücke	11
4.1 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke	11
5 Bebaute Grundstücke	11
5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	11
5.2 Individueller Wohnungsbau	11
5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle	11
5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe	13
5.2.3 Durchschnittswerte für Neubauten	14
5.3 Mehrfamilienhäuser	15
5.4 Wohnungseigentum	16
5.4.1 Durchschnittspreise	16
5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	17
5.5 Index Wohnungseigentum sowie individueller Wohnungsbau	18

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-, Liegen-schafts- und Vermes-sungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

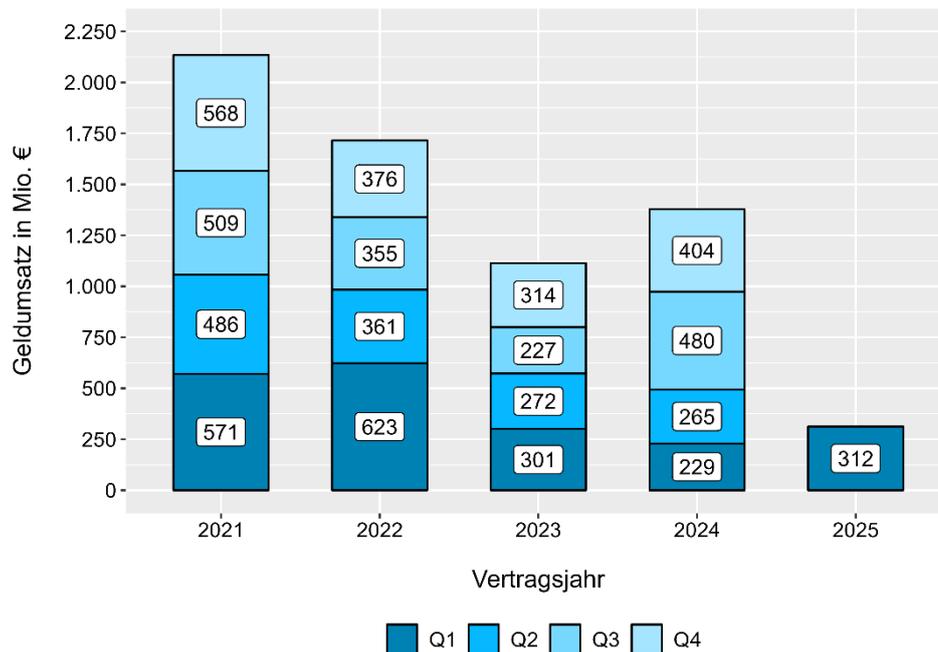
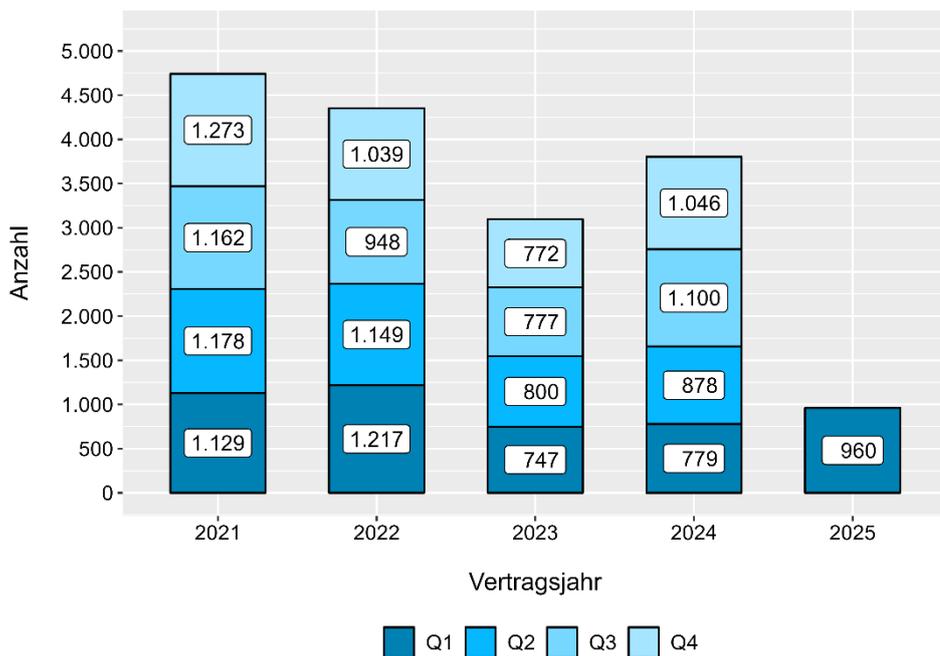
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 31.03.2025 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2025 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2025 und dem 31.03.2025 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.

Im ersten Quartal des Jahres stieg die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um rd. 23 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz belief sich auf etwa 312 Millionen Euro und lag damit rd. 36 % über dem Niveau des entsprechenden Vorjahresquartals.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres 2025 die nachfolgend benannten Geldumsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Daten des gleichen Vorjahreszeitraums angegeben.

3.1 Übersicht nach Teilmärkten

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

Art im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	20	20	2,1	1,8	8,1	3,8
bebaute Grundstücke	311	399	26,5	33,4	147,5	221,2
Wohnungs- / Teileigentum	389	467	-	-	62,3	75,1
Wohnungs-, Teil-, Erbbaurechte, sowie Erbbaugrundstücke	35	47	-	-	9,8	10,5
Sonstige	24	27	6,4	25,9	1,0	1,0
Summe	779	960	-	-	228,7	311,6

3.2 Geldumsatz differenziert nach Art und Nutzung

Die Anzahl der Kauffälle und die Summen der Geldumsätze sind nachfolgend gruppiert nach wesentlichen Arten und Nutzungen.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	13	18	4,5	2,7
	Geschosswohnungsbau	6	1	2,7	k.A.
	Wohn- und Geschäftsnutzung ³⁾	-	-	-	-
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	1	1	k.A.	k.A.
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	209	277	74,8	108,3
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	83	96	49,7	68,1
	gewerblich genutzte Gebäude	14	22	22,1	44,3
	sonstige Gebäude ²⁾	5	4	0,9	0,5
	Wohnungseigentum Neubau	17	17	6,6	6,0
	Wiederverkäufe	312	385	54,5	66,4
Teileigentum	60	65	1,10	2,70	
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	1	2	k.A.	0,02
	forstwirtschaftliche Flächen	-	-	-	-
	private Grünflächen	-	1	-	k.A.
	Bauerwartungsland	-	1	-	k.A.
	Rohbauland	-	-	-	-
	Sonstige	23	23	0,58	0,55
Erbbau	Erbbaurechte	21	23	7,8	5,8
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	13	23	1,9	4,5
	Erbbaugrundstücke	1	1	k.A.	k.A.
Summen		779	960	227,18	309,87

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

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

³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden in Dortmund sechs geeignete Kaufverträge über unbebaute Wohnbaugrundstücke abgeschlossen. Die Kaufpreise liegen im Mittel leicht über dem aktuellen Bodenrichtwertniveau, was auf eine positive Marktentwicklung hindeutet. Zugleich weisen die Preise eine signifikante Streuung auf, mit Abweichungen in beide Richtungen, was auf eine erhöhte Marktvolatilität schließen lässt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 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.

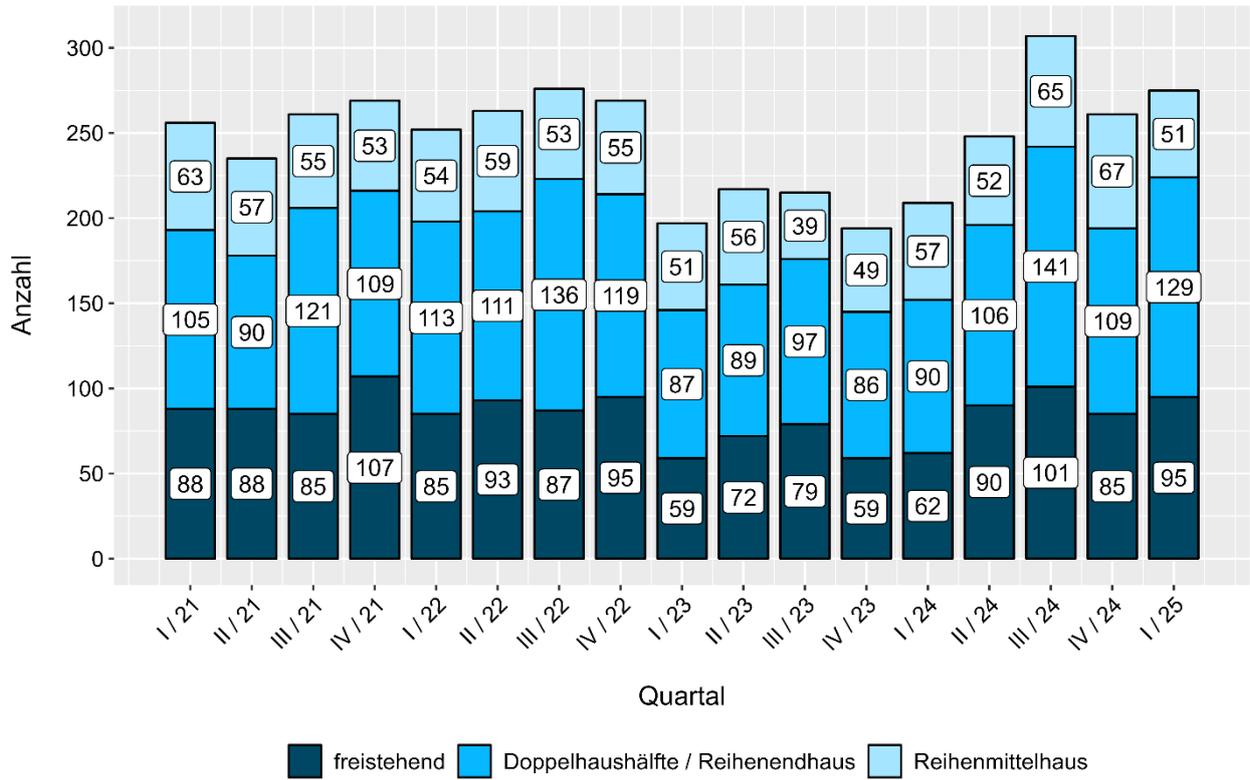
5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

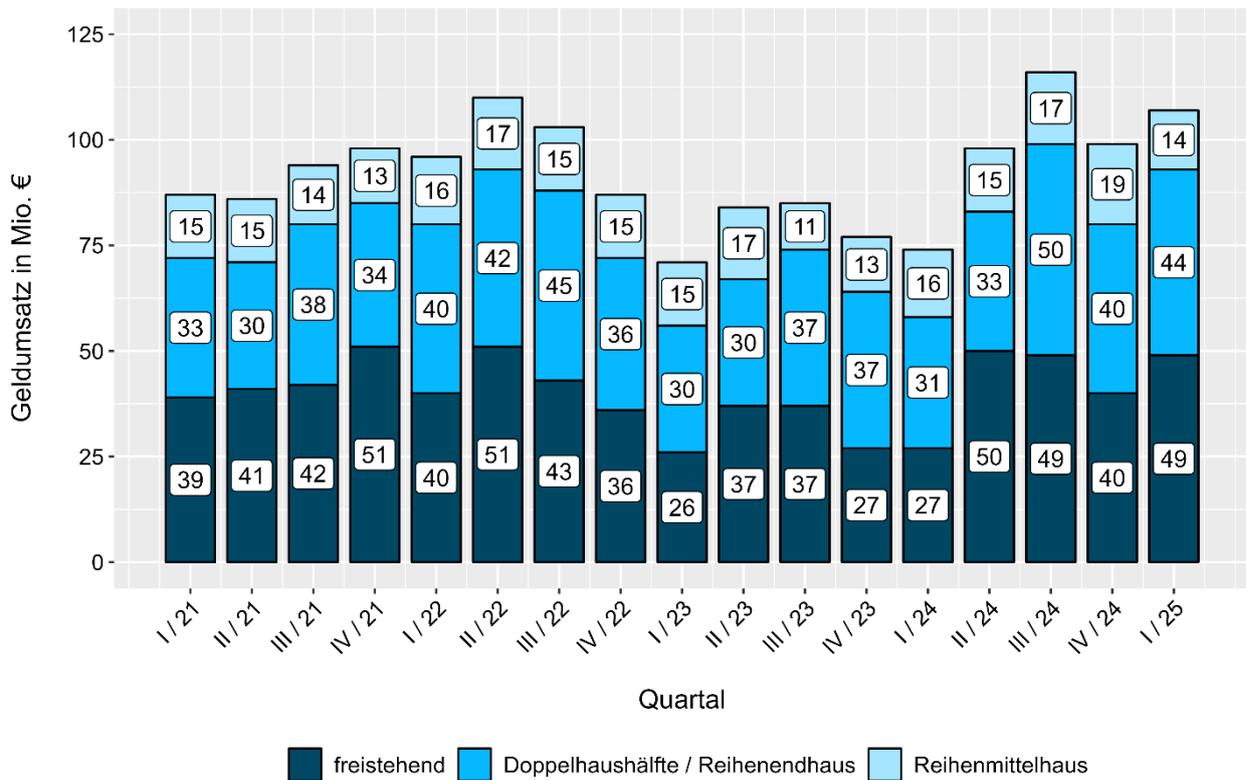
Der individuelle Wohnungsbau wird unterteilt in die Gebäudetypen freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, sowie Reihenmittelhaus.

Bei veräußerten Ein-/Zweifamilienhäusern ist gebäudeübergreifend die Anzahl ebenso wie der Umsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 31.03. des Vorjahres leicht gestiegen. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.

Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau



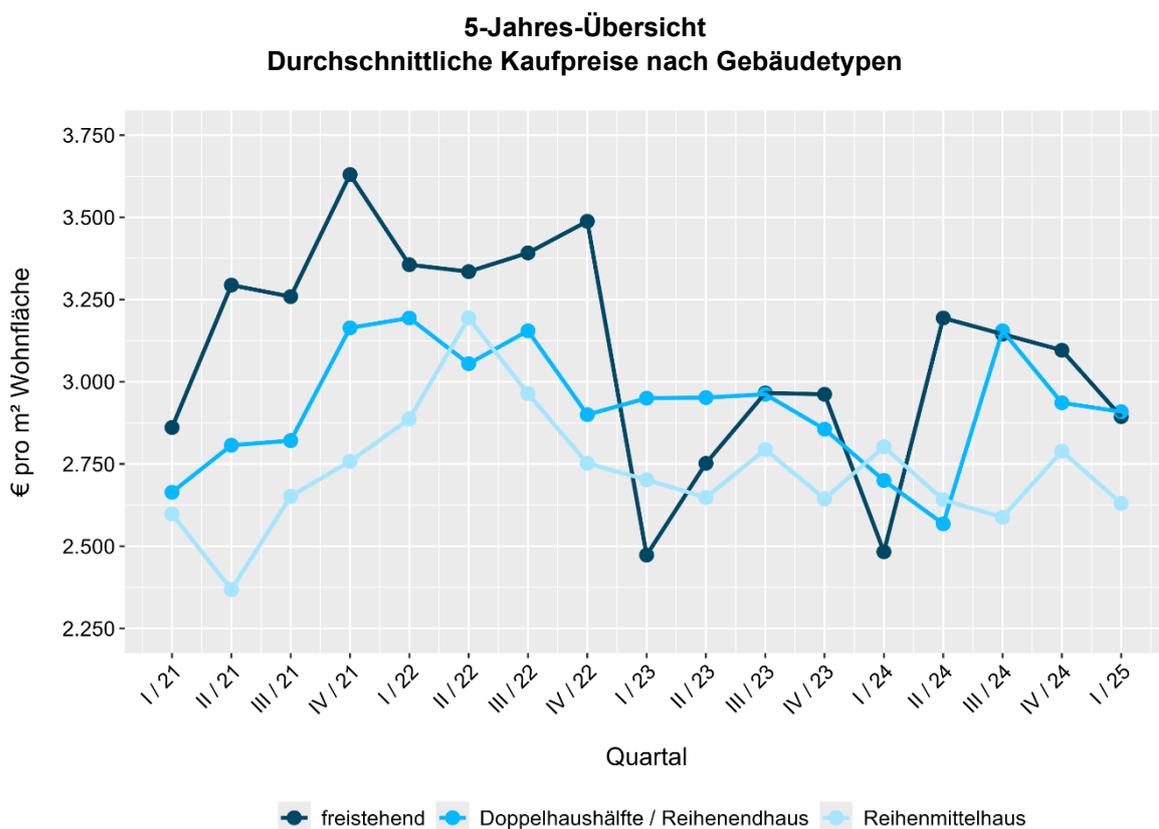
Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau



5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind bei Objekten mit vergleichbarem Baujahr die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser leicht gestiegen. Für Reihenmittelhäuser hingegen wurde ein leichter Rückgang der Durchschnittspreise festgestellt.

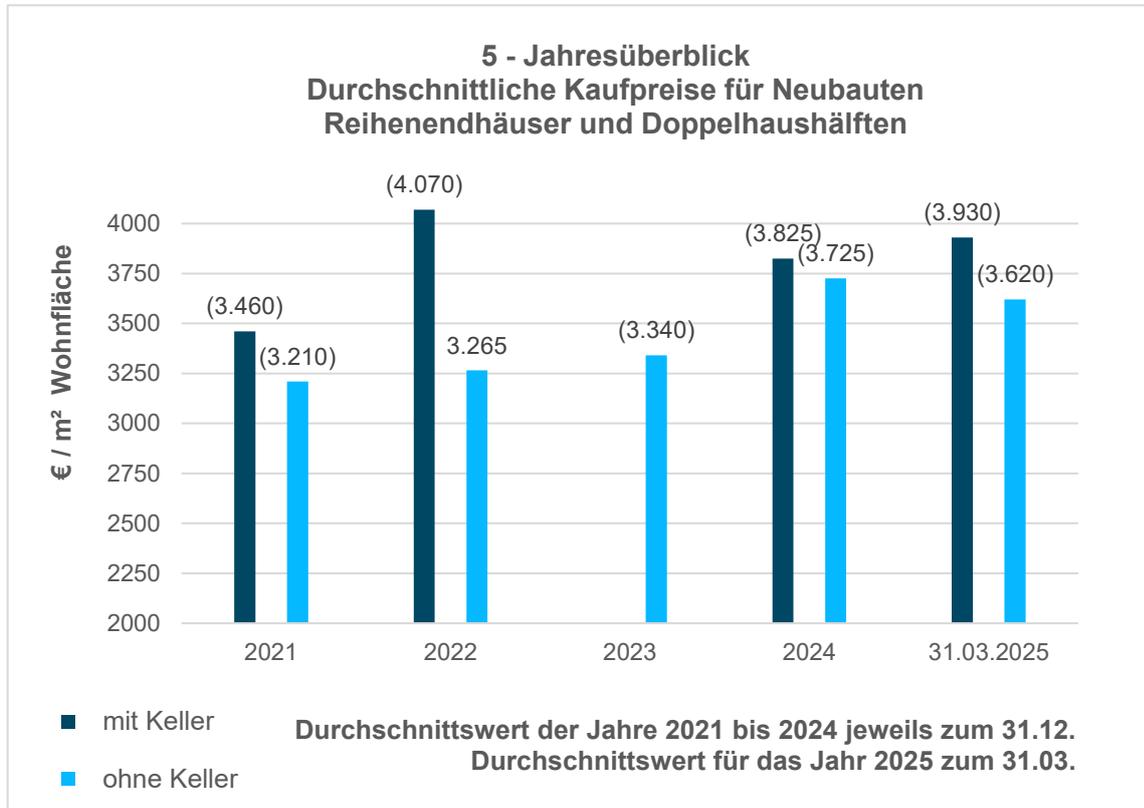
Eine belastbare Aussage zur Kaufpreisentwicklung lässt sich aufgrund der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes nur bedingt treffen.



Ein- / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche		€/m² Wohnfläche	
	2024	2025	2024	2025	Normiert auf BJ 1965 2024	2025
freistehend	1957	1966	2.485	2.895	2.795	2.970
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1962	1962	2.700	2.910	2.660	2.755
Reihenmittelhaus	1965	1954	2.800	2.630	2.855	2.670

5.2.3 Durchschnittswerte für Neubauten

Für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften wurde der durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf die Wohnfläche analysiert. Die Ergebnisse sind im folgenden Diagramm dargestellt:

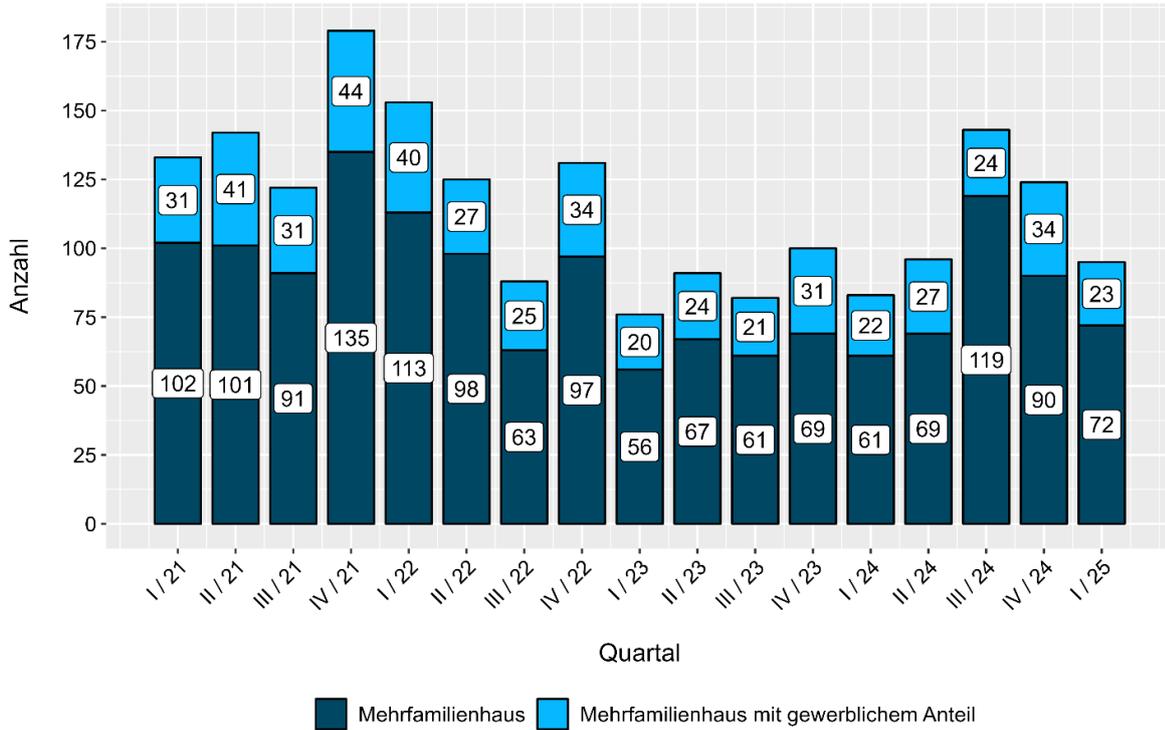


Aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen lässt sich jedoch keine belastbare Aussage zur Entwicklung der Quadratmeterpreise im Vergleich zu den Vorjahren treffen.

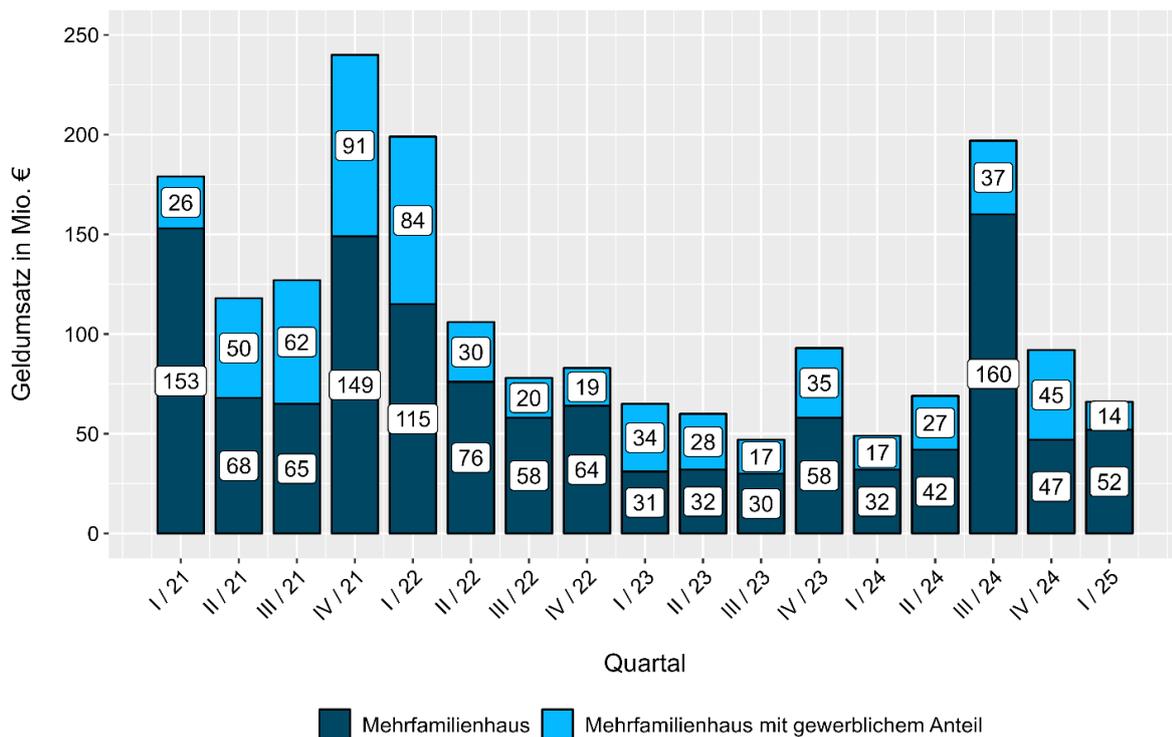
5.3 Mehrfamilienhäuser

Im Rahmen der Auswertung wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus sowie Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil berücksichtigt. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres ist sowohl ein Anstieg der Kauffallzahlen als auch des Gesamtumsatzes zu verzeichnen, was auf eine gestiegene Marktdynamik in diesem Segment hinweist.

Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

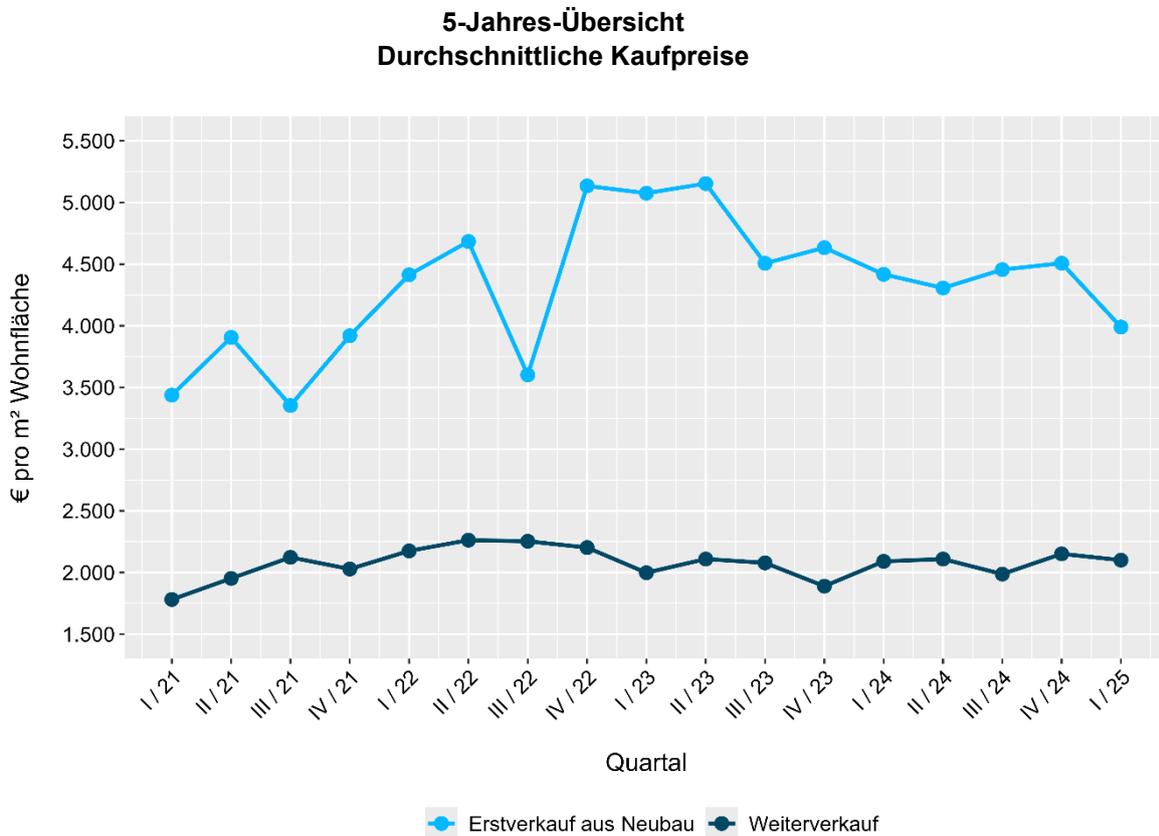


5.4 Wohnungseigentum

5.4.1 Durchschnittspreise

Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern. Es wird zwischen Erstverkäufen aus Neubau und Weiterverkäufen unterschieden. Garagen, Stellplätze sowie sonstige Nebengebäude sind nicht berücksichtigt; der Bodenanteil ist hingegen in die Bewertung einbezogen. Detaillierte methodische Erläuterungen sind dem Grundstücksmarktbericht 2025, Abschnitt 6.1.1, zu entnehmen.

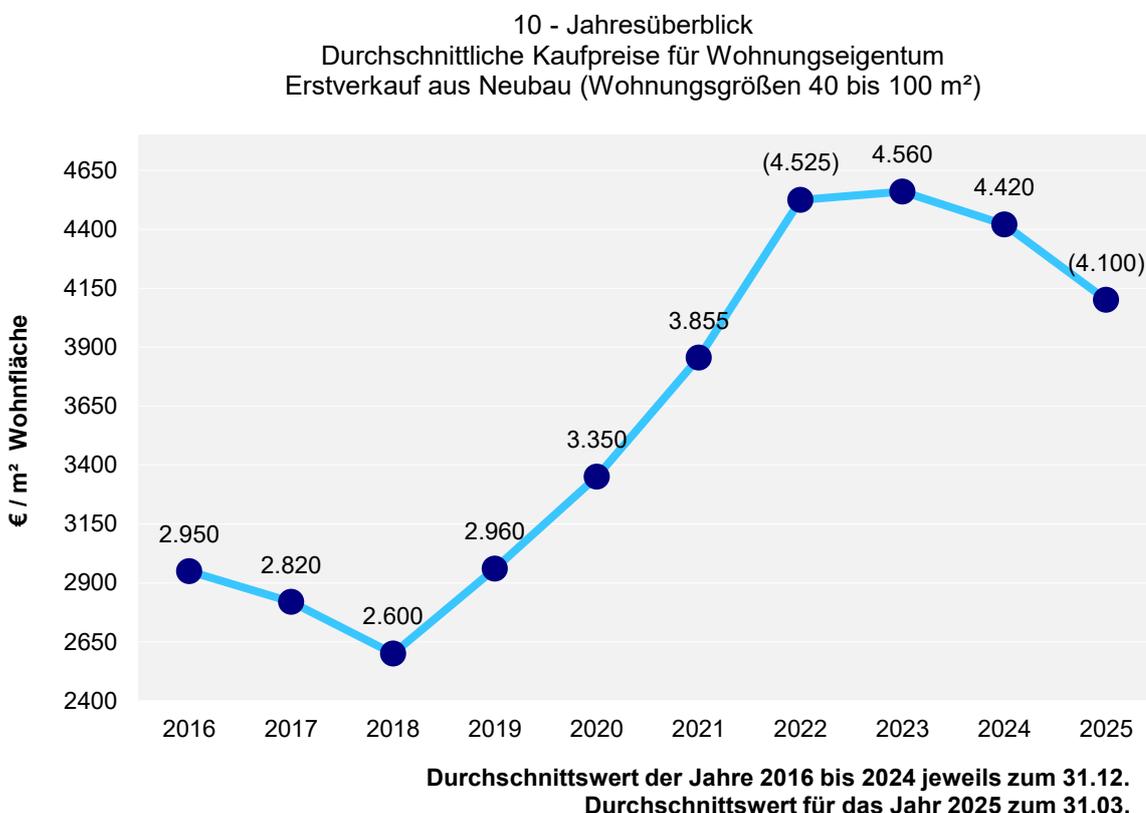
Im ersten Quartal 2025 lagen die Kaufpreise bei Erstverkäufen zwischen 2.980 € und 6.050 € pro Quadratmeter Wohnfläche.



Wohnungseigentum im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2024	2025	2024	2025
Neubau	2025	2024	4.420	3.990
Weiterverkauf	1970	1970	2.090	2.125

5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau

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.



5.5 Index Wohnungseigentum sowie individueller Wohnungsbau

Der auf den Daten des Gutachterausschusses Dortmund basierende German Real Estate Index (GREIX) weist im ersten Quartal 2025 eine positive Entwicklung des Dortmunder Wohnimmobilienmarkts aus. Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Wertsteigerung im niedrigen einstelligen Prozentbereich zu beobachten. Diese Entwicklung deckt sich mit den in diesem **Bericht über das erste Quartal 2025** dargestellten Durchschnittswerten und deutet auf eine moderate, aber stabile Preisentwicklung hin.

Hinweis: Bei den genannten Werten handelt es sich um allgemeine, auf das Dortmunder Stadtgebiet bezogene Tendenzen. Abweichungen sind aufgrund der jeweiligen Mikrolage sowie objektspezifischer Merkmale grundsätzlich möglich.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

