

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2025**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2025
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 30.06.2025

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 © Christian Hecker
© 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 Ø verwendet werden
Hj	Halbjahr
Bj	Baujahr
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 Übersicht nach Nutzungsart	11
4.2 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke	12
5 Bebaute Grundstücke	13
5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	13
5.2 Individueller Wohnungsbau	13
5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle	13
5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe	14
5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße	15
5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten	16
5.2.5 Preisentwicklung	16
5.3 Mehrfamilienhäuser	16
5.3.1 Preisentwicklung	17
5.4 Wohnungseigentum	17
5.4.1 Durchschnittspreise	17
5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	20
5.4.3 Preisentwicklung	20

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 Vermesungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

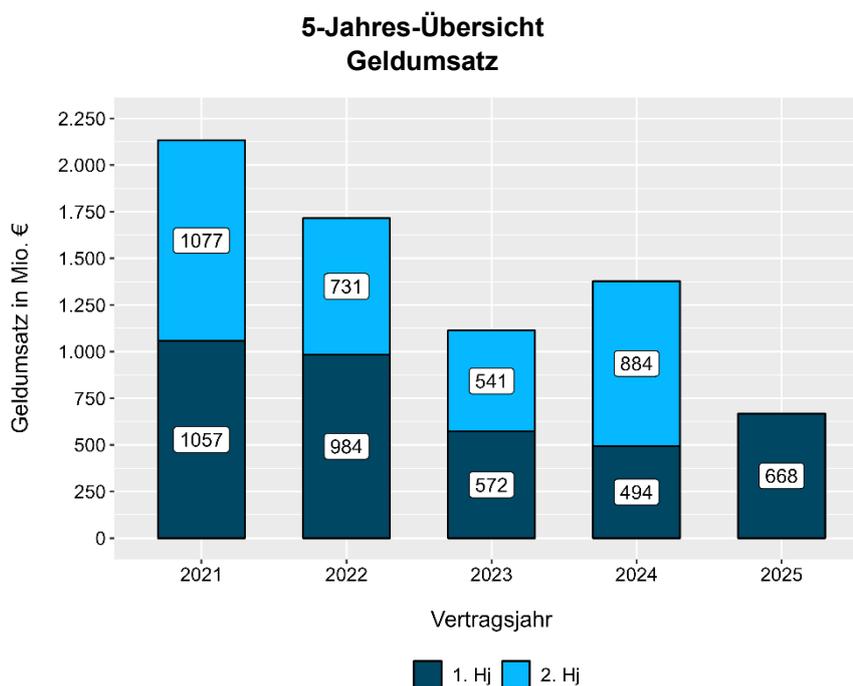
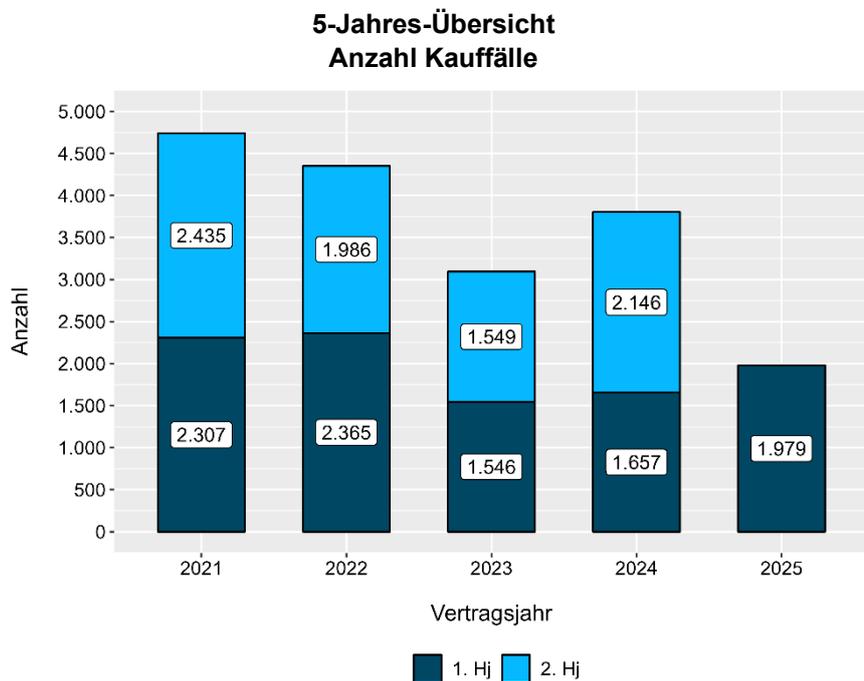
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 30.06.2025 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2025 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2025 und dem 30.06.2025 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 Halbjahr stieg die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 19 %. Der Geldumsatz belief sich auf etwa 668 Millionen Euro und lag damit rund 35 % über dem Vorjahreswert.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 30.06. 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 30.06. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	36	40	4,7	5,0	21,3	18,7
bebaute Grundstücke	674	793	50,4	66,4	329,1	454,8
Wohnungs- / Teileigentum	826	970	-	-	125,4	157,5
Wohnungs-, Teil-, Erbbaurechte, sowie Erbbaugrundstücke	72	111	-	-	16,2	33,8
Sonstige	49	65	12,1	44,4	1,8	3,4
Summe	1.657	1.979	-	-	493,8	668,2

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 30.06. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	20	28	5,9	4,7
	Geschosswohnungsbau	12	9	6,8	8,2
	Wohn- und Geschäftsnutzung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	4	3	8,6	5,9
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	457	535	172,5	211,6
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	179	213	119,3	144,3
	gewerblich genutzte Gebäude	21	34	31,1	96,9
	sonstige Gebäude ²⁾	17	11	6,3	2,0
	Wohnungseigentum Neubau	42	26	15,9	9,5
	Wiederverkäufe	646	824	106,7	142,6
Teileigentum	138	120	2,80	5,40	
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	2	5	0,44	1,17
	forstwirtschaftliche Flächen ³⁾	-	1	-	k.A.
	private Grünflächen	-	3	-	0,02
	Bauerwartungsland	-	2	-	0,48
	Rohbauland	-	-	-	-
	Sonstige	47	54	1,36	1,63
Erbbau	Erbbaurechte	35	52	11,4	17,0
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	28	53	4,0	9,2
	Erbbaugrundstücke	9	6	0,8	7,6
Summen		1657	1979	493,9	663,3

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

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

³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet:

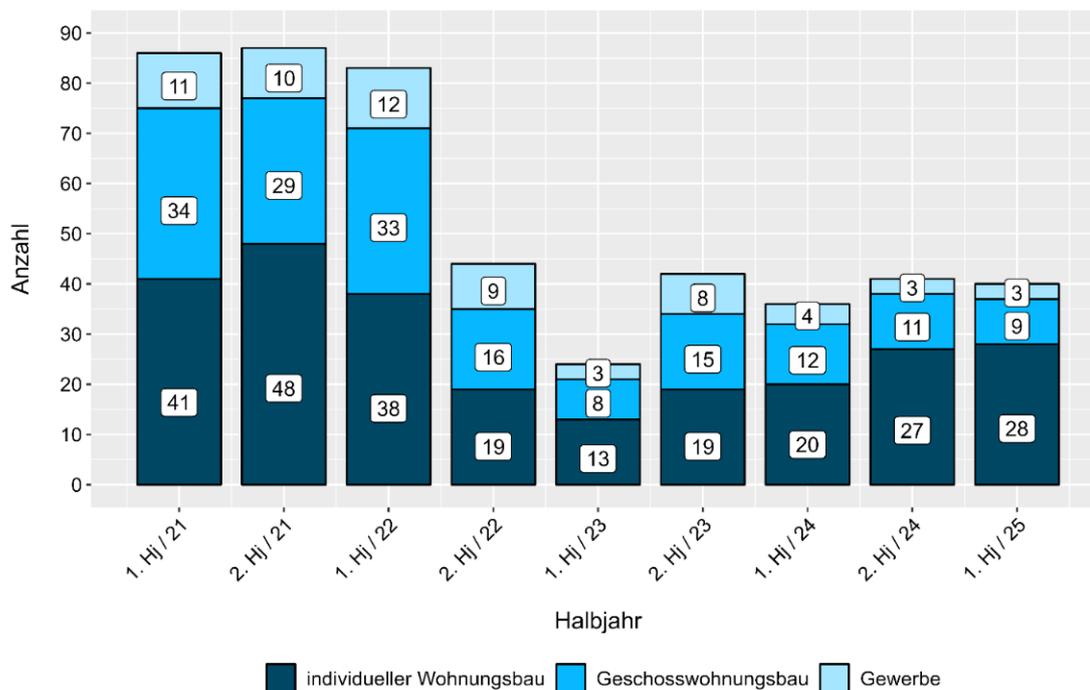
Dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

4 Unbebaute Grundstücke

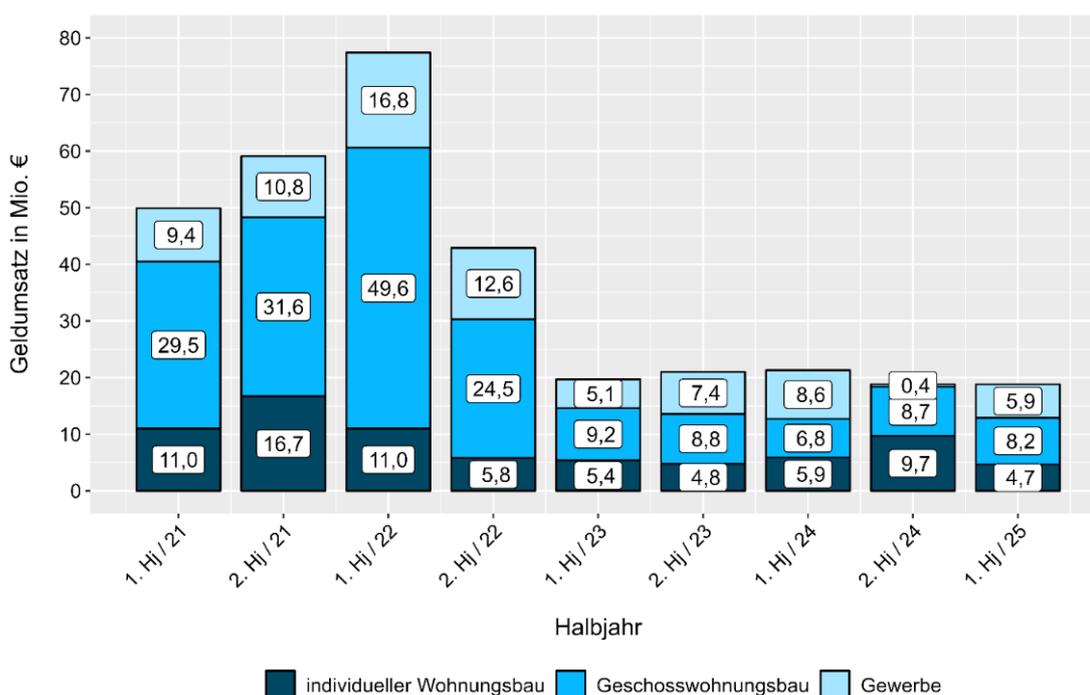
4.1 Übersicht nach Nutzungsart

Die Anzahl der unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücke ist zum Vergleichszeitraum (1. Halbjahr 2024) um 10 % gestiegen. Der Geldumsatz lag im ersten Halbjahr 2025 mit rd. 19 Mio. € geringfügig unter dem des Vorjahreszeitraums.

**5-Jahres-Übersicht
Anzahl Kauffälle**



**5-Jahres-Übersicht
Geldumsatz**



4.2 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2020) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt. Die Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist, wurden jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

Im ersten Halbjahr wurden für unbebaute Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus Kaufpreise gezahlt, die etwa 4 % über dem Niveau des Vorjahres liegen. Beim Geschosswohnungsbau lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen zur Ableitung eines Bodenpreisindexes vor. Die Entwicklung weist aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Zudem kann die dargestellte Preisentwicklung in den einzelnen Ortsteilen variieren.

Bodenpreisindex (2020 = 100)

Jahr zum 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
2016	78,9	73,6
2017	80,3	89,8
2018	85,7	90,4
2019	92,8	95,7
2020	100,0	100,0
2021	111,4	108,8
2022	123,1	125,5
2023	138,9	135,1
2024	133,7	(135,5)
2025	134,1	(143,6)
30.06.2025	140,2	-

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.

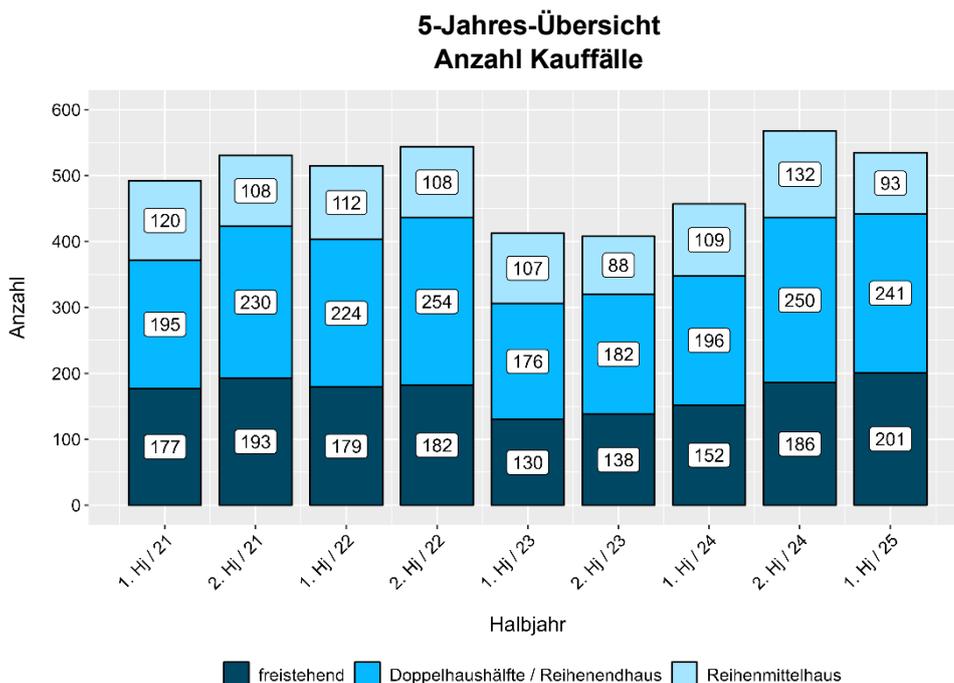
Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

5.2 Individueller Wohnungsbau

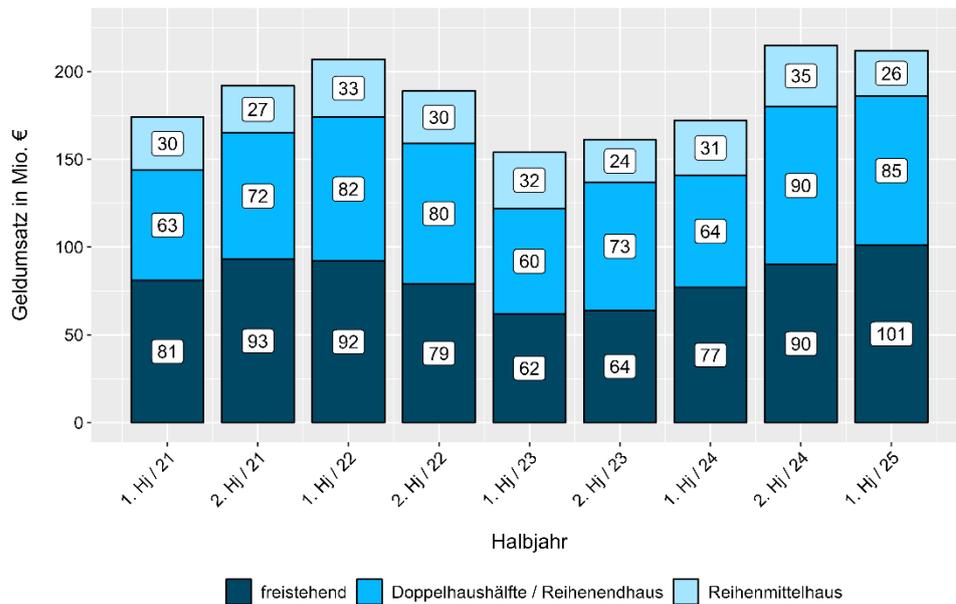
5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

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

Bei veräußerten Ein-/Zweifamilienhäusern sind Anzahl und Umsatz um ca. 20 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.06. des Vorjahres gestiegen. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.



5-Jahres-Übersicht Geldumsatz



5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Bei vergleichbaren Baujahren ergeben sich für Doppelhaushälften und Reihenedhäuser leicht gestiegene Durchschnittspreise. Bei freistehenden Ein- / Zweifamilienhäuser und Reihemittelhäuser liegen diese geringfügig unter denen des Vorjahres. Die normierten, gleichwohl lagegeprägten Durchschnittswerte über das gesamte Dortmunder Stadtgebiet lassen keine konkreten Rückschlüsse über Wertveränderungen zu.

Ein- / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche		€/m² Wohnfläche	
	2024	2025	2024	2025	Normiert auf Bj 1965 2024	2025
freistehend	1958	1965	2.940	2.875	2.945	2.930
Doppelhaushälfte / Reihenedhaus	1959	1964	2.590	2.940	2.590	2.750
Reihemittelhaus	1967	1957	2.690	2.590	2.720	2.580

5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße

Für die Auswertung des Zeitraums 01.01.2025 bis 30.06.2025 wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2025), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung einbezogen.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	fl-	pro m ²	kauf-
		cks-	äche	Wfl.	preis
		[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	470	157	4.600	739.000
	1975 - 1994	484	142	3.130	438.000
	1950 - 1974	594	134	2.845	390.000
	1920 - 1949	579	172	2.100	353.000
	vor 1920	652	138	1.765	241.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushäl- ften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	317	152	4.025	626.000
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	353	141	2.885	412.000
	1950 - 1974	350	104	2.775	293.000
	vor 1950	408	99	2.750	281.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	246	131	2.930	410.000
	1975 - 1994	225	127	3.010	385.000
	1950 - 1974	255	99	2.710	269.000
	vor 1950	246	102	2.285	238.000

5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten

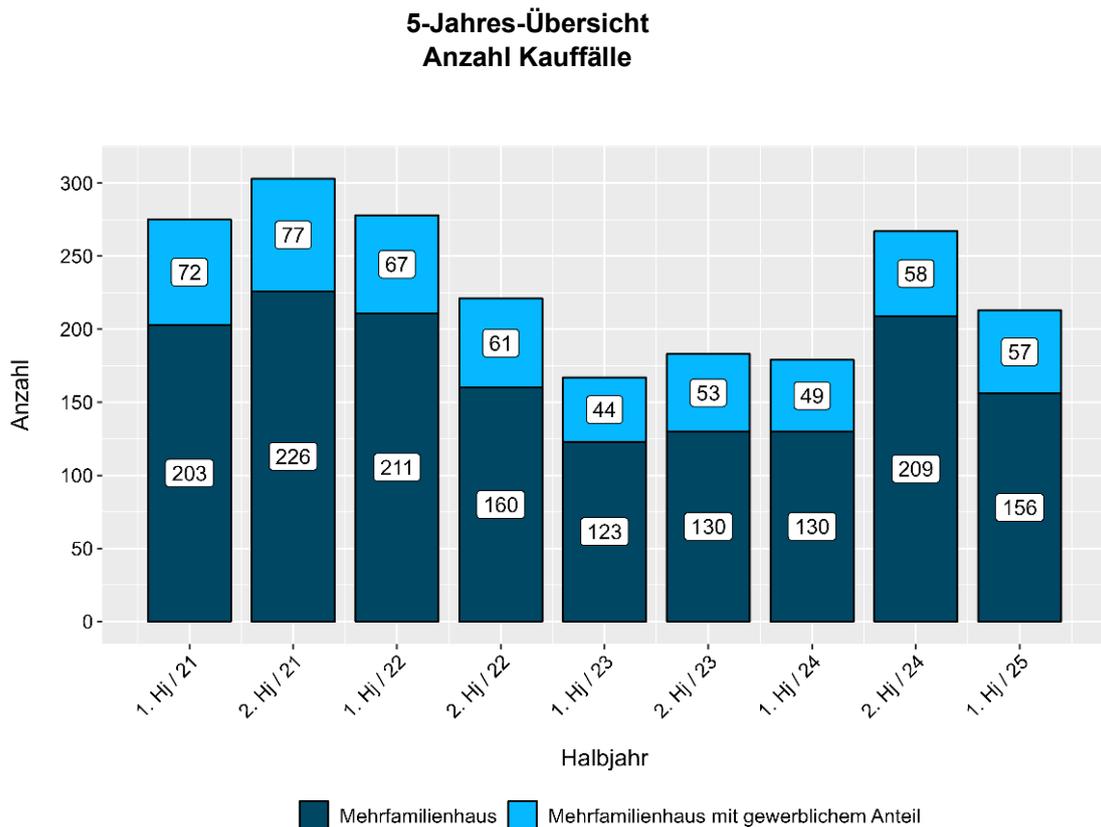
Bei neu errichteten Ein- / Zweifamilienhäuser liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen von 225 m² bis 360 m² insgesamt 15 Kauffälle vor. Der Mittelwert der Kaufpreise beträgt rd. 3.880 €/m². Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um unterkellerte Gebäude. Für freistehende Gebäude lässt sich aufgrund der geringen Anzahl keine Aussage treffen.

5.2.5 Preisentwicklung

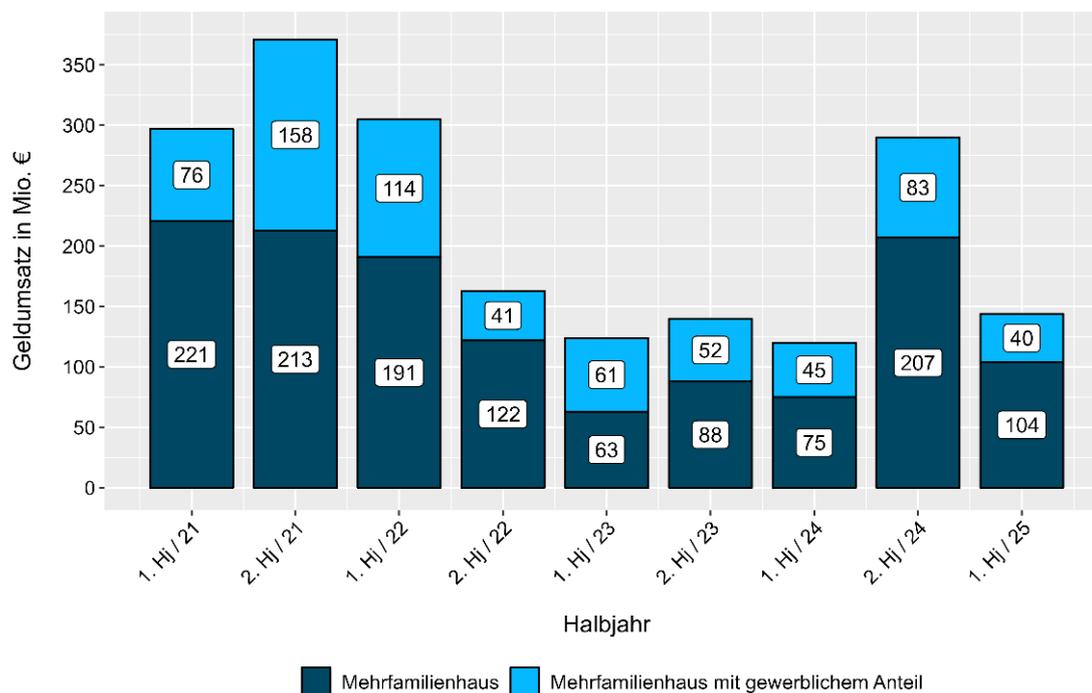
Hinsichtlich der (halb-)jährlichen Preisentwicklung von Bestandsimmobilien ist für Ein- / Zweifamilienhäuser eine Stagnation erkennbar.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Es wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Die Anzahl sowie der Umsatz sind leicht gestiegen im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres.



5-Jahres-Übersicht Geldumsatz



5.3.1 Preisentwicklung

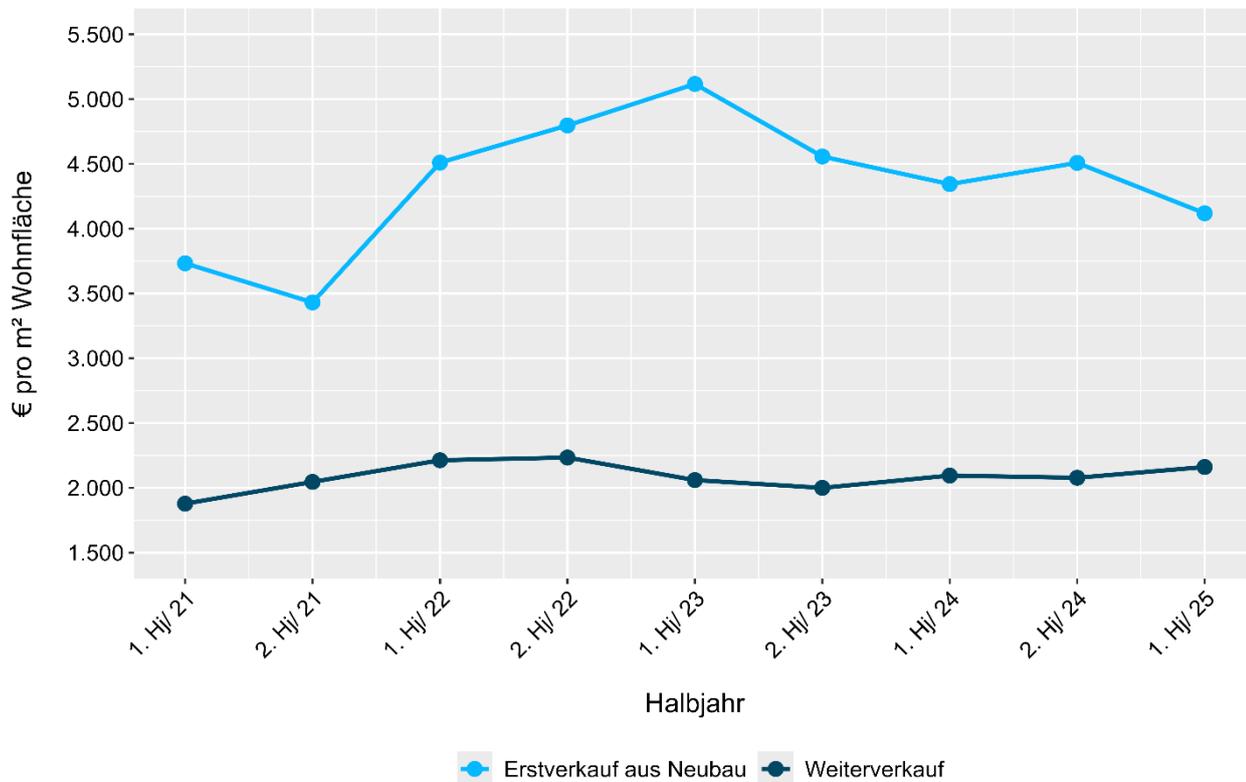
Bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2025 eine leicht rückläufige Preisentwicklung von rund - 3 % zum Vorjahr. Auf Grund der Anzahl der zugrundeliegenden Verträge weist diese Tendenz Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

5.4 Wohnungseigentum

5.4.1 Durchschnittspreise

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäuser. Es wird unterteilt in Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nicht mit einbezogen, der Boden(-anteil) hingegen schon. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2025 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

5-Jahres-Übersicht Durchschnittliche Kaufpreise



Wohnungseigentum im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	2024	2025	2024	2025
Neubau	2025	2025	4.345	4.120
Weiterverkauf	1969	1971	2.095	2.160

Wiederverkäufe bis einschließlich Baujahr 2023 *) ohne Umwandlung

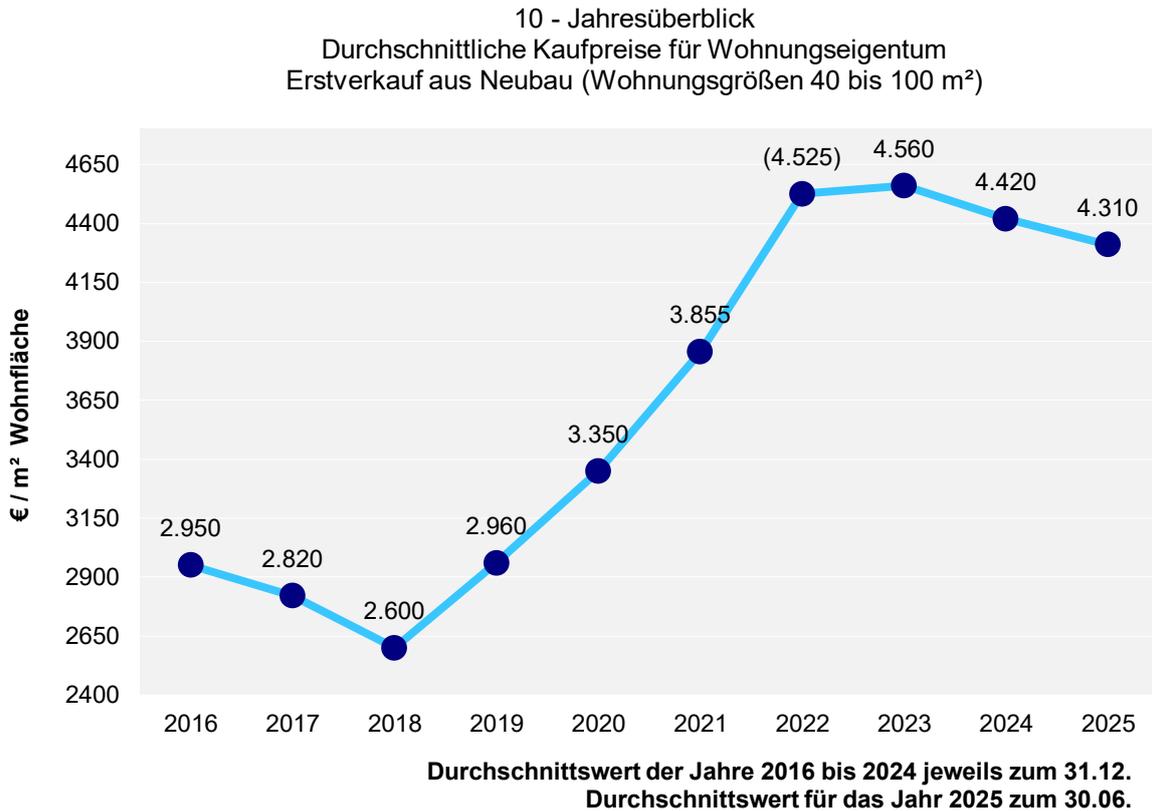
Zeitraum 01.01. bis 30.06.2025

Wohnungsgröße	unter 40 m²	40 m² bis 110 m²	über 110 m²
Kauffälle Anzahl	13	200	27
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(1.645) (1.540 - 1.895)	1.755 1.570 - 2.235	(2.435) (2.165 - 2.685)
1946 - 1975	(1.770) (1.600 - 2.495)	2.080 1.820 - 2.380	2.460 2.130 - 2.620
1976 - 1995	(2.245) (1.610 - 2.275)	2.265 1.975 - 2.595	(2.510) (2.120 - 2.935)
1996 - 2009	-	2.870 2.645 - 3.195	(2.945) (2.670 - 3.405)
2010 - 2023	-	3.665 3.260 - 4.005	(3.715) (3.405 - 4.550)

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

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.



5.4.3 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien von Wohnungseigentum ist ein Zuwachs von rd. 4 % zu verzeichnen. In den einzelnen Stadtgebieten (siehe Grundstücksmarktbericht 2025 Ziffer 8.1) variiert jedoch die Entwicklung. Aufgrund teils geringer Fallzahlen wird auf eine gebietsweise Ausweisung der Preisentwicklung verzichtet.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

