



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2023**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2023
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 30.06.2023

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

Lizenz

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

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

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
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

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.

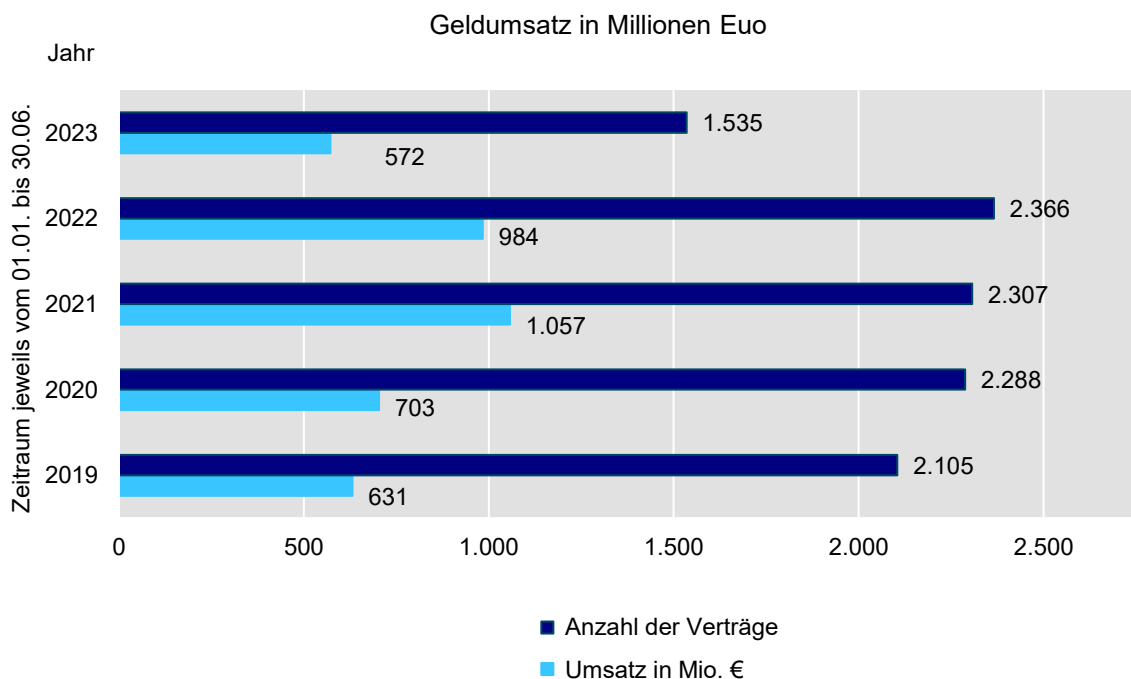
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 30.06.2023 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2023 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.06.2023 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.

Der Geldumsatz lag im ersten Halbjahr bei rd. 572 Millionen Euro und damit um rd. 42 % unter dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 35 % zurückgegangen.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

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

Art im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
unbebaute Baugrundstücke	84	22	31,2	3,7	77,7	18,8
bebaute Grundstücke	856	624	71,9	70,3	663,3	404,2
Wohnungs- / Teileigentum	1.133	781	-	-	171,7	129,7
Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	183	49	-	-	63,6	11,0
Summe	2.256	1.476			976,3	563,7

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2023 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 30.06. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2022	2023	2022	2023
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	38	11	11,0	4,5
	Geschosswohnungsbau	34	8	49,9	9,2
	Wohn- und Geschäftsnutzung	-	1	-	k.A. ³⁾
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	12	2	16,8	k.A. ³⁾
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	516	417	207,6	157,5
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	284	172	310,3	121,5
	gewerblich genutzte Gebäude	44	21	144,3	111,0
	sonstige Gebäude ²⁾	12	14	1,1	14,2
	Wohnungseigentum	983	673	165,1	126,0
	Teileigentum	150	108	6,5	3,7
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	10	4	0,88	0,73
	forstwirtschaftliche Flächen	-	1	-	k.A. ³⁾
	private Grünflächen	6	4	0,08	0,10
	Bauerwartungsland	-	-	-	-
	Rohbauland	-	1	-	k.A. ³⁾
	Sonstige	58	17	1,31	0,59
Summen		2.147	1.454	914,87	550,82

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

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

³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet

3.2 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie für (Wohn-) Bestandsimmobilien kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

3.2.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) 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 5 % über dem Niveau des Vorjahres liegen. Beim Geschosswohnungsbau liegen die Kaufpreise des ersten Halbjahres etwa 15 % über dem Niveau des Vorjahres. Beide Entwicklungen weisen aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellen lediglich eine Größenordnung dar.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
01.01.		
2015	100,0	100,0
2016	101,2	100,0
2017	103,0	122,0
2018	110,0	122,7
2019	119	129,9
2020	128,3	135,8
2021	142,9	147,7
2022	157,9	170,4
2023	178,2	183,5
30.06.2023	(184,8)	(211,3)

3.2.2 Entwicklung Preisindizes für bebaute Grundstücke

Bei Bestandsimmobilien zeigt sich hinsichtlich der (halb-)jährlichen Preisentwicklung ein entgegengesetzter Trend im Vergleich zu unbebauten Wohnbaugrundstücken. Hier sind rückläufige Preisentwicklungen zu erkennen. Beim Geschosswohnungsbau beträgt der Rückgang etwa 16 %, bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern etwa 13 %, bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften etwa 6 % und bei Wohnungseigentum etwa 11 %. Die Entwicklungen bei Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern weisen aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellen lediglich eine Größenordnung dar.

3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

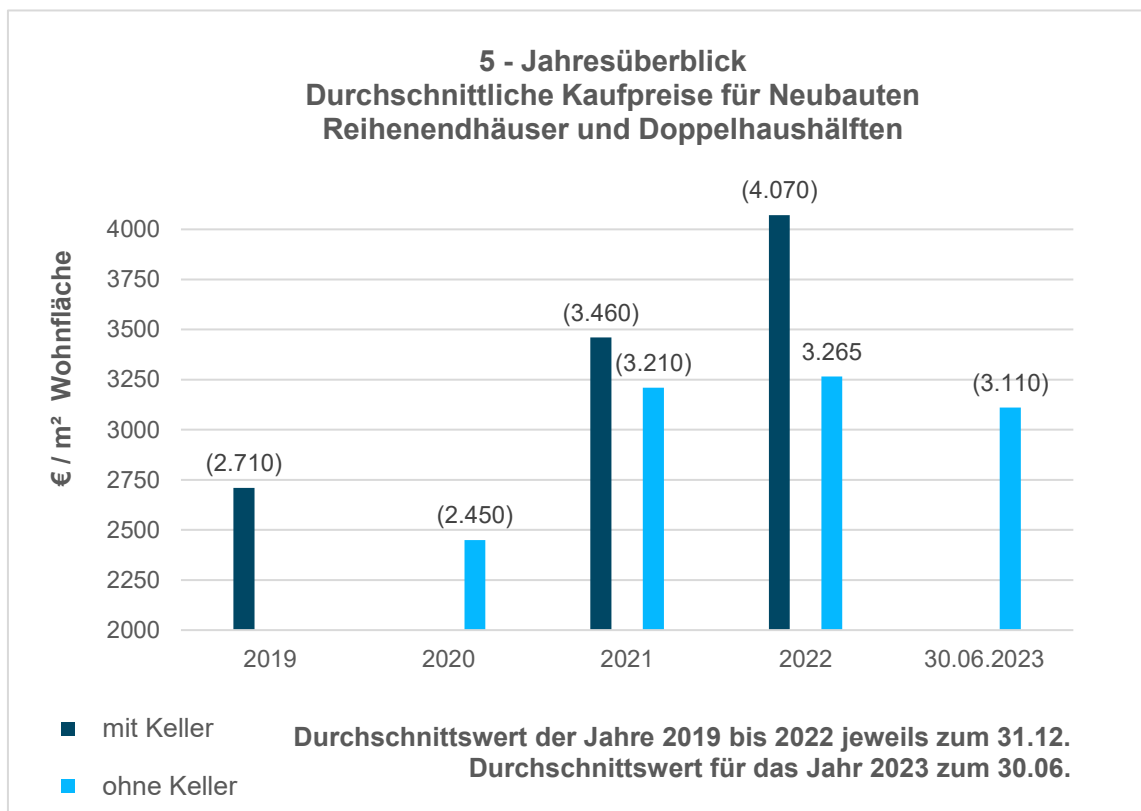
Aus den ermittelten Durchschnittspreisen lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht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

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nicht mit einbezogen, der Boden(-anteil) hingegen schon.

3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

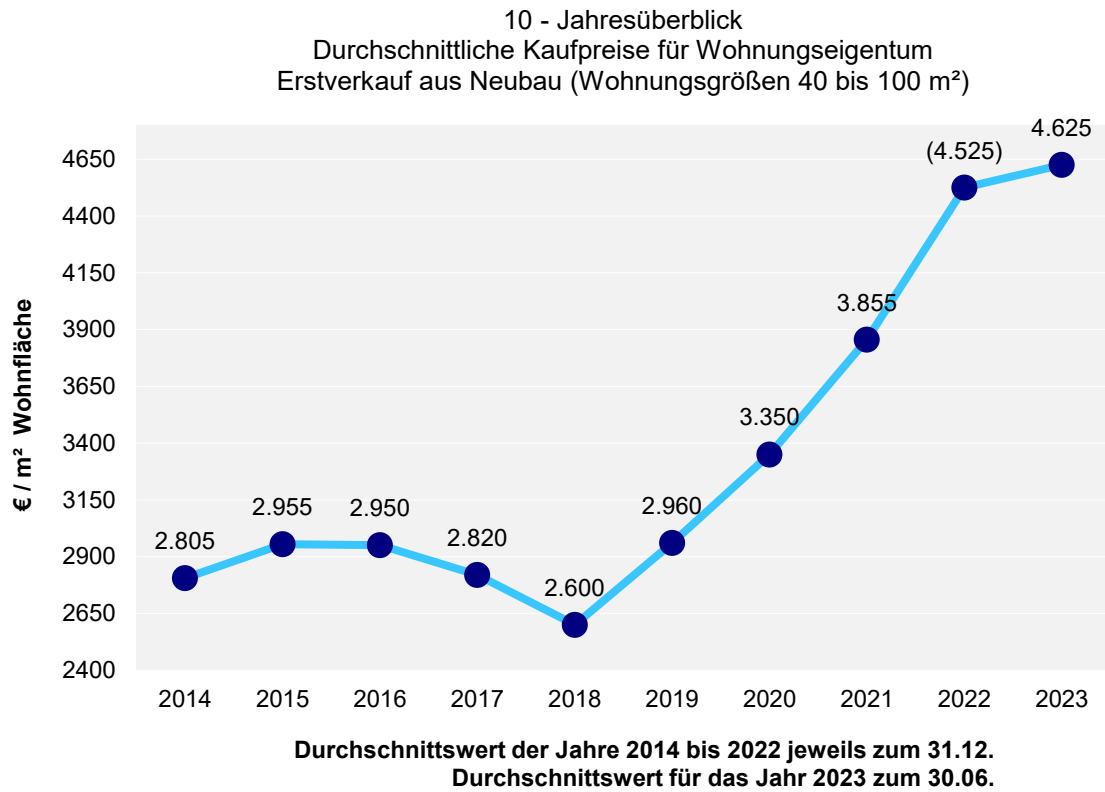
Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.

Eine belastbare Aussage zur Kaufpreisentwicklung lässt sich aufgrund der geringen Anzahl nicht treffen.



3.3.2 Wohnungseigentum

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.



3.4 Durchschnittliche Kaufpreise - Bestandsimmobilien

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis / m² Wohnfläche) 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. Sie sind nicht zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

3.4.1 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum ohne Umwandlung in € / m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2023 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wiederverkäufe Baujahre bis 2021 *) ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2023

Wohnungsgröße	unter 40 m ²	40 m ² bis 110 m ²	über 110 m ²
Kauffälle Anzahl	10	130	8
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	-	1.910 1.595 - 2.705	(2.390) (2.180 - 2.600)
1946 - 1975	(1.720) (1.390 - 2.065)	2.030 1.750 - 2.415	-
1976 - 1995	(1.940) (1.785 - 2.345)	2.290 2.000 - 2.530	(2.420) (2.340 - 2.660)
1996 - 2009	-	2.675 2.410 - 3.175	(2.280) (2.030 - 2.530)
2010 - 2021	-	(3.890) (3.600 - 4.265)	-

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

3.4.2 Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2023), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2023:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	flä-	pro m ² Wfl.	kaufpreis
		cks-	che	[€]	[€]
		[m ²]	[m ²]		
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2021	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	600	165	2.915	491.000
	1950 - 1974	735	164	2.690	445.000
	1920 - 1949	-	-	-	-
	vor 1920	626	192	1.705	308.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2021	-	-	-	-
	1995 - 2009	381	134	3.940	533.000
	1975 - 1994	334	115	3.550	405.000
	1950 - 1974	386	102	2.885	297.000
	vor 1950	322	106	2.580	270.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2021	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	250	119	2.540	311.000
	1950 - 1974	234	89	2.840	254.000
	vor 1950	-	-	-	-

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

