



## Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Bericht über die ersten drei Quartale **2024**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**Bericht über die ersten drei Quartale 2024  
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 30.09.2024

**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](mailto:gutachterausschuss@stadtdo.de)

**Internet** [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (BORIS-NRW)  
[www.gars.nrw/dortmund](http://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 © 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

<b>Zeichen</b>	<b>Bedeutung</b>
-	nichts vorhanden
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

<b>Abkürzung</b>	<b>Bedeutung</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
<b>3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz</b>	<b>9</b>
3.1 Übersicht nach Teilmärkten	9
3.2 Geldumsatz differenziert nach Art und Nutzung	10
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>11</b>
4.1 Übersicht nach Nutzungsart	11
4.2 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke	13
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	14
5.2 Ein- / Zweifamilienhäuser	14
5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle	14
5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe	15
5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße	16
5.2.4 Preisentwicklung	17
5.2.5 Durchschnittswerte für Neubauten	17
5.3 Mehrfamilienhäuser	18
5.3.1 Preisentwicklung	19
5.4 Wohnungseigentum	20
5.4.1 Durchschnittspreise	20
5.4.2 Preisentwicklung	21
5.4.3 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	21

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

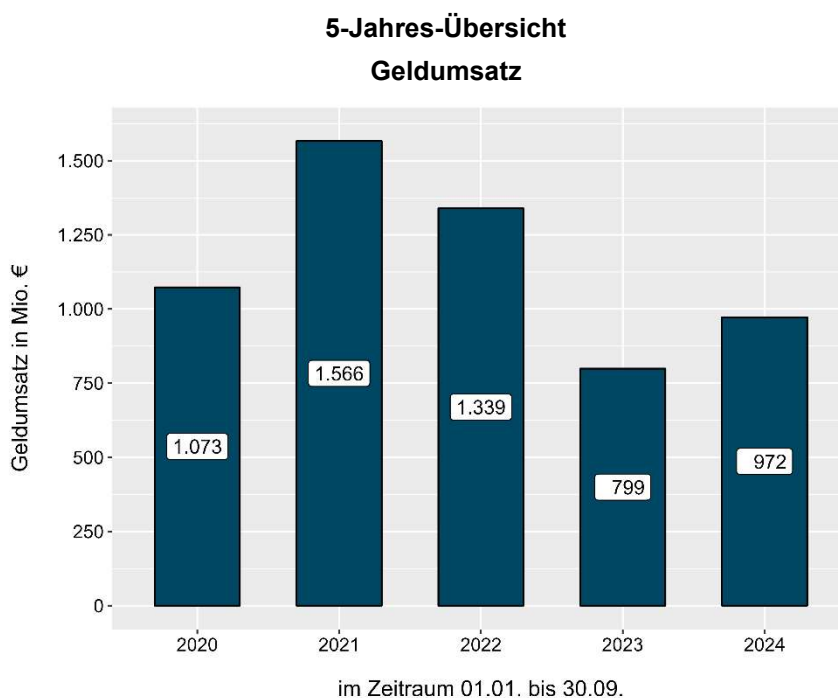
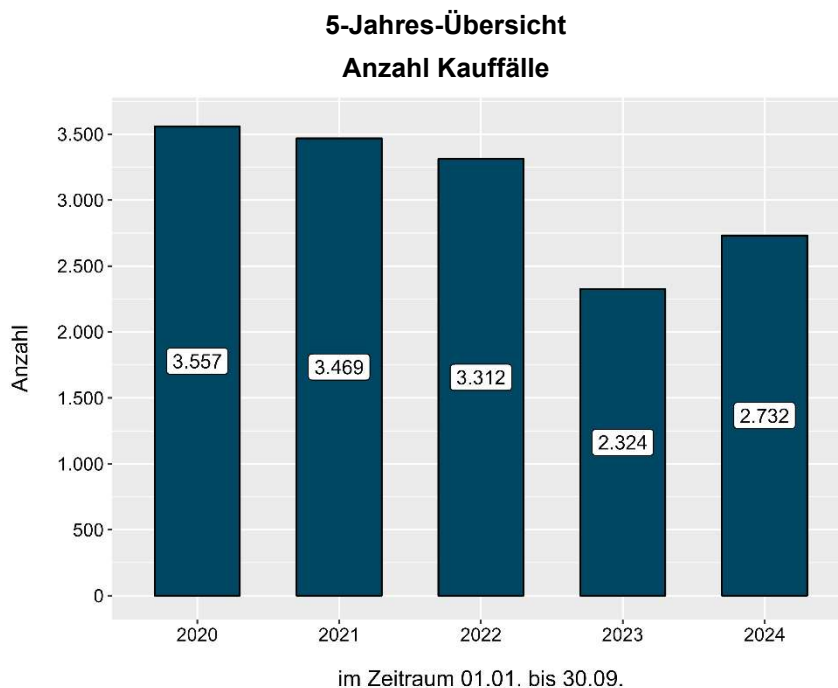
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 30.09.2024 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2024 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2024 und dem 30.09.2024 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 Anzahl der im in den ersten neun Monaten abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 18 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Geldumsatz lag bei rd. 972 Millionen Euro und damit um rd. 22 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum.





### 3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres 2024 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 30.09. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	45	53	9,8	8,6	32,8	33,7
bebaute Grundstücke	932	1.149	93,9	92,3	544,7	675,4
Wohnungs- / Teileigentum	1.178	1.318	-	-	194,0	212,5
Wohnungs-, Teil-, Erbbaurechte, sowie Erbbaugrundstücke	113	130	35,7	29,4	23,2	46,5
Sonstige	56	82	22,6	28,1	4,0	4,2
<b>Summe</b>	2.324	2.732	-	-	798,7	972,3

### 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 30.09. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	19	29	7,2	12,1
	Geschosswohnungsbau	14	17	11,7	12,6
	Wohn- und Geschäftsnutzung	3	-	4,8	-
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	9	7	9,0	8,9
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	630	764	239,2	287,4
	Mehrfamilienhäuser <sup>1)</sup>	250	323	171,3	319,4
	gewerblich genutzte Gebäude	27	30	110,2*)	38,4
	sonstige Gebäude <sup>2)</sup>	25	32	24,0	30,2
	Wohnungseigentum      Neubau	59	55	30,4	20,8
	Wiederverkäufe	959	1.048	157,2	183,5
Teileigentum	160	215	6,30	8,10	
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	4	5	0,73	0,88
	forstwirtschaftliche Flächen	2	-	0,10	-
	private Grünflächen	7	-	0,18	-
	Bauerwartungsland	2	-	2,01	-
	Rohbauland <sup>3)</sup>	-	1	-	k.A.
	Sonstige	41	76	1,03	2,72
Erbbau	Erbbaurechte	56	69	15,4	38,4
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	43	43	6,2	6,4
	Erbbaugrundstücke	14	18	1,6	1,7
	Summen	2.324	2.732	798,55	971,5

<sup>1)</sup> auch gemischt genutzte Objekte

<sup>2)</sup> z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

<sup>3)</sup> aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet

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

<sup>\*)</sup> Der Umsatz wurde im Wesentlichen von einigen sehr hochpreisigen Veräußerungen geprägt.

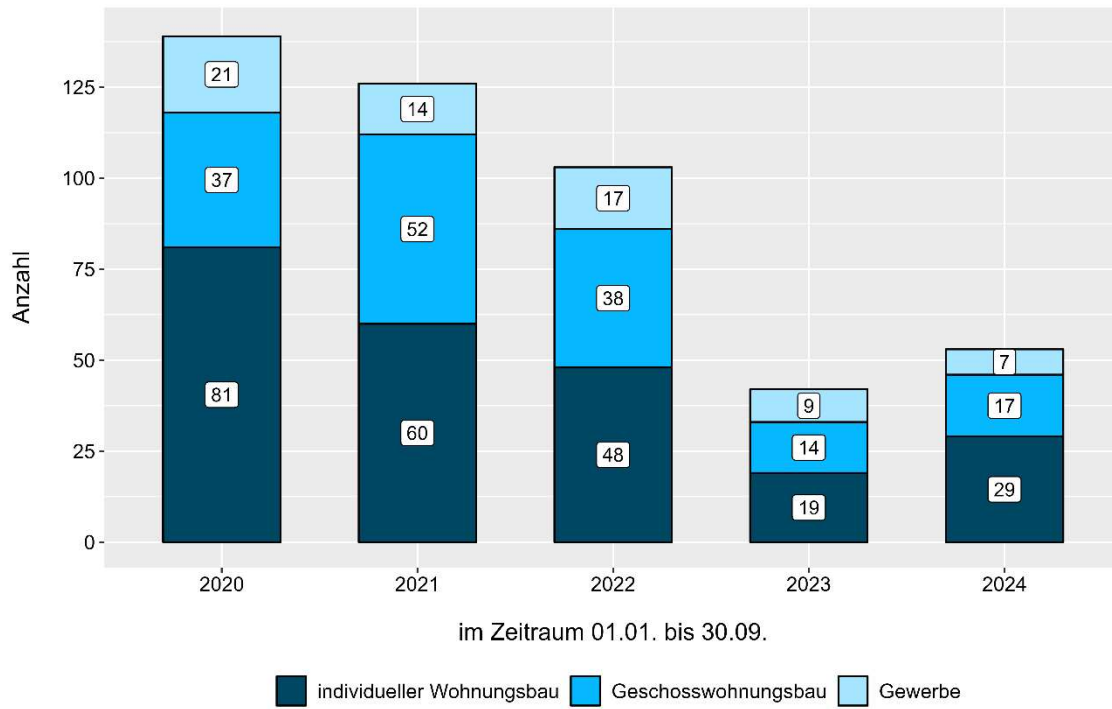
## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Übersicht nach Nutzungsart**

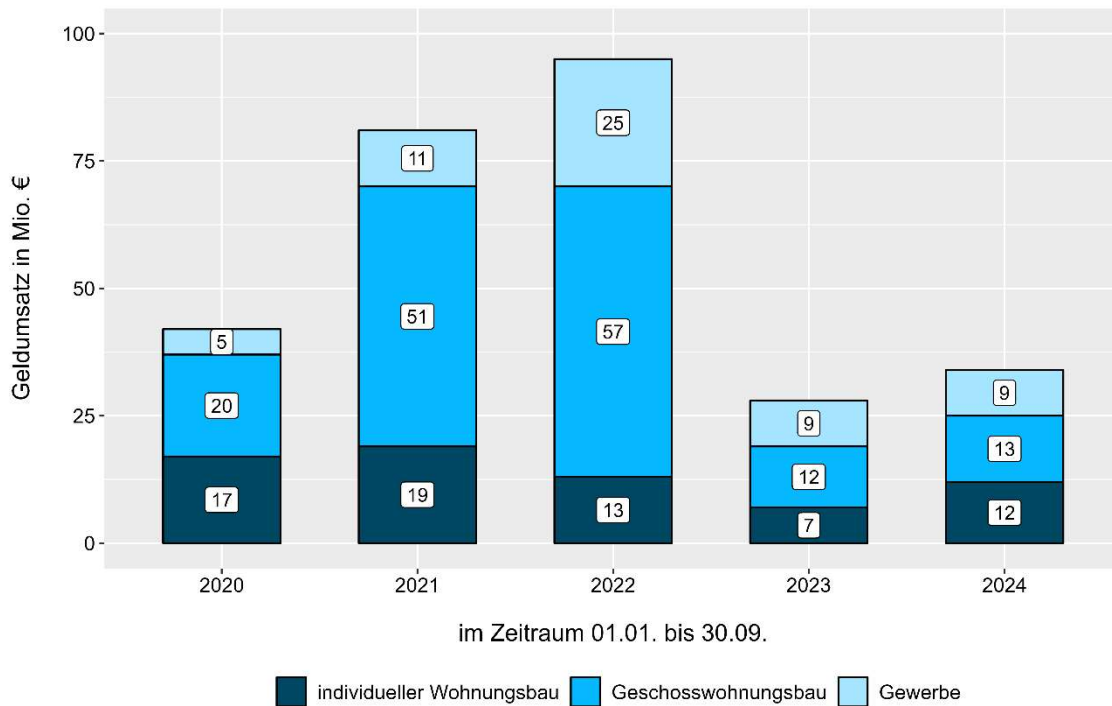
Die Anzahl der unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücke ist deutlich gestiegen. Der Geldumsatz lag in den ersten neun Monaten 2024 bei rd. 34 Mio. € und damit geringfügig über dem des Vorjahreszeitraums.

Die in den ersten neun Monaten 2024 vorliegenden Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke mit geplantem individuellem Wohnungsbau zeigen einen leichten Anstieg an Kauffällen, während der Umsatz auf dem gleichen Niveau geblieben ist. Veräußerungen in Neubaugebieten kamen nicht vor. Im geplanten Geschosswohnungsbau ist ein unverändertes Niveau an Kauffällen bei annähernd gleichem Umsatz zu verzeichnen. Bei gewerblicher oder industrieller Bebauung sind sowohl Kauffälle als auch Umsatz in etwa auf dem Niveau 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 01.01.2015) 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.

In den ersten neun Monaten wurden für unbebaute Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus Kaufpreise gezahlt, die etwa 8 % über dem Niveau des Vorjahres liegen. Aufgrund einer geringen Anzahl an zugrunde liegenden Verträgen weist die Entwicklung Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Zudem kann die dargestellte Preisentwicklung in den einzelnen Ortsteilen variieren.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- / Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
2014	93,7	90,4
2015	100,0	100,0
2016	101,2	100,0
2017	103,0	122,0
2018	110,0	122,7
2019	119,0	129,9
2020	128,3	135,8
2021	142,9	147,7
2022	157,9	170,4
2023	178,2	183,5
2024	(171,6)	(184,0)
30.09.2024	176,0	192,5

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Aus den nachfolgend ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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.

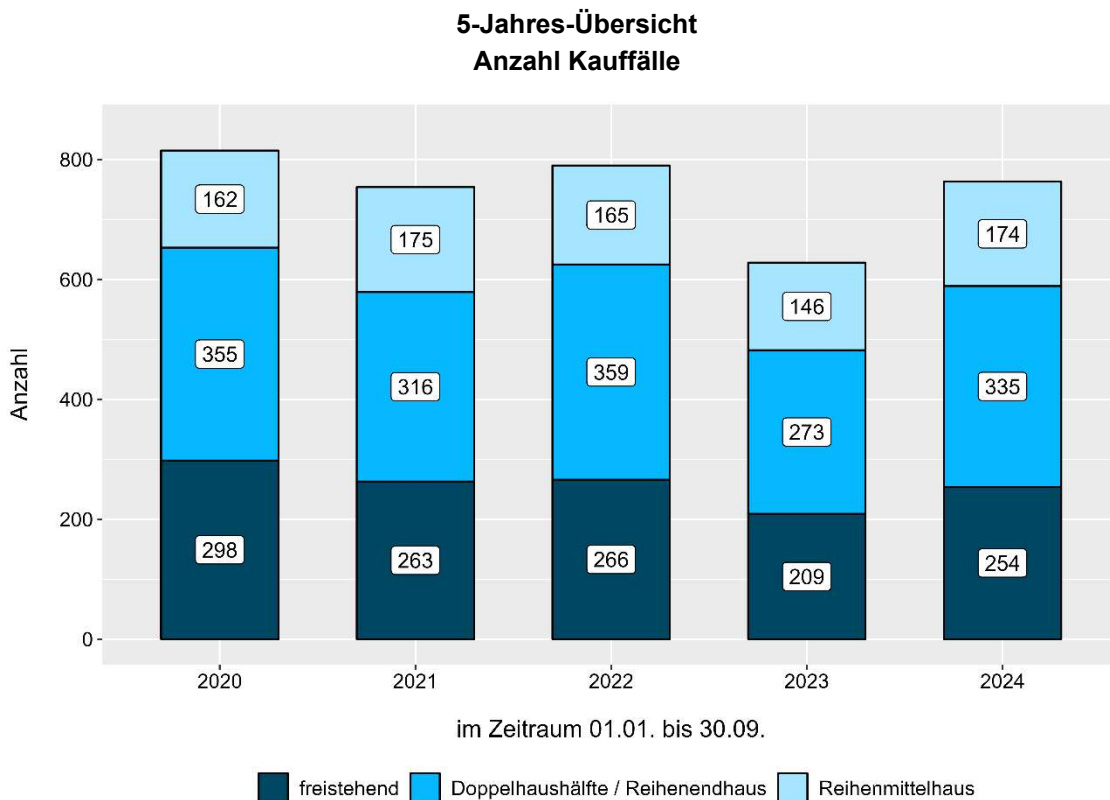
Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

### 5.2 Ein- / Zweifamilienhäuser

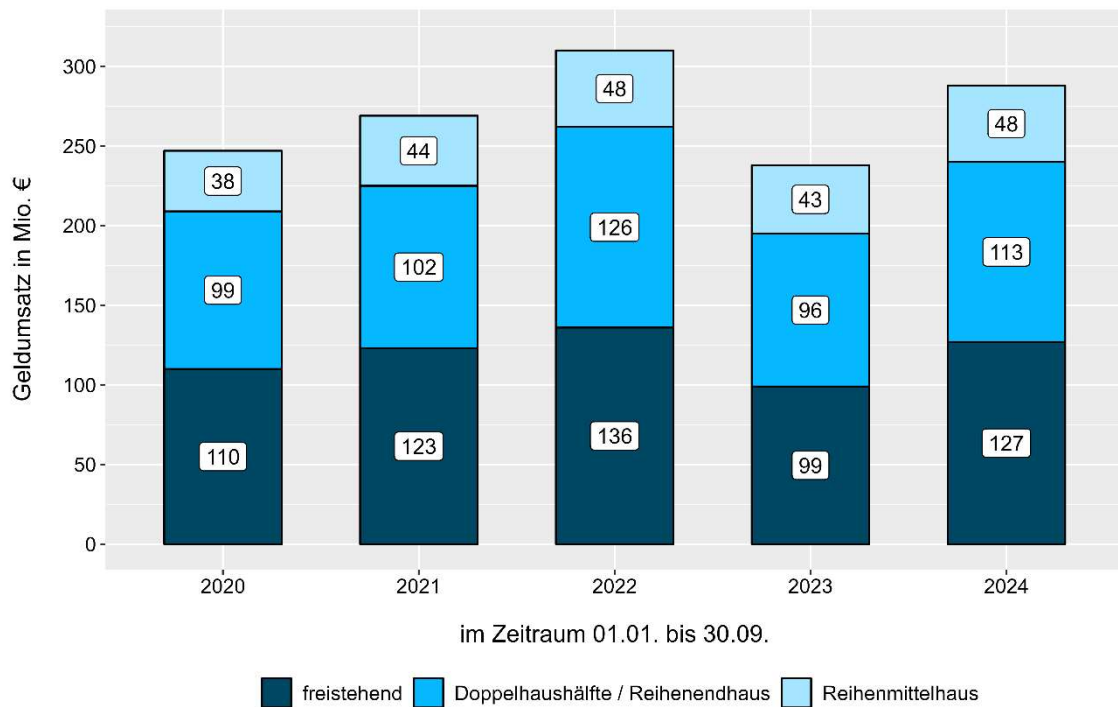
#### 5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

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

Bei veräußerten Ein-/Zweifamilienhäusern ist gebäudeübergreifend die Anzahl ebenso wie der Umsatz gestiegen. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.



### 5-Jahres-Übersicht Geldumsatz



### 5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Bei vergleichbaren Baujahren ergeben sich für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihemittelhäuser leicht gestiegene Durchschnittspreise. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist ein leichter Rückgang erkennbar.

Ein- / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	2023	2024	2023	2024
freistehend	1957	1959	2.810	3.040
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1963	1963	2.950	2.700
Reihemittelhaus	1968	1967	2.700	2.680

### 5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße

Für die Auswertung des Zeitraums 01.01.2024 bis 30.09.2024 wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2024), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung einbezogen.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	flä-	pro m <sup>2</sup> Wfl.	kaufpreis
		cksfläche	che	[€]	[€]
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		
<b>freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2022	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	527	132	4.310	565.000
	1950 - 1974	681	155	2.985	454.000
	1920 - 1949	631	157	2.855	440.000
	vor 1920	547	149	1.810	269.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup>	Neubau	360	153	3.955	625.000
	2010 - 2022	-	-	-	-
	1995 - 2009	320	157	3.605	542.000
	1975 - 1994	374	138	2.825	395.000
	1950 - 1974	340	102	2.775	292.000
	vor 1950	384	97	2.720	270.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2022	-	-	-	-
	1995 - 2009	193	118	3.165	375.000
	1975 - 1994	224	114	2.900	340.000
	1950 - 1974	248	86	2.665	239.000
	vor 1950	282	66	2.650	193.000



## 5.2.4 Preisentwicklung

Der auf Daten des Gutachterausschusses Dortmund basierende German Real Estate Index (GREIX: Deutscher Immobilienindex) weist jährliche und quartalsweise Entwicklungen des Immobilienmarktes aus.

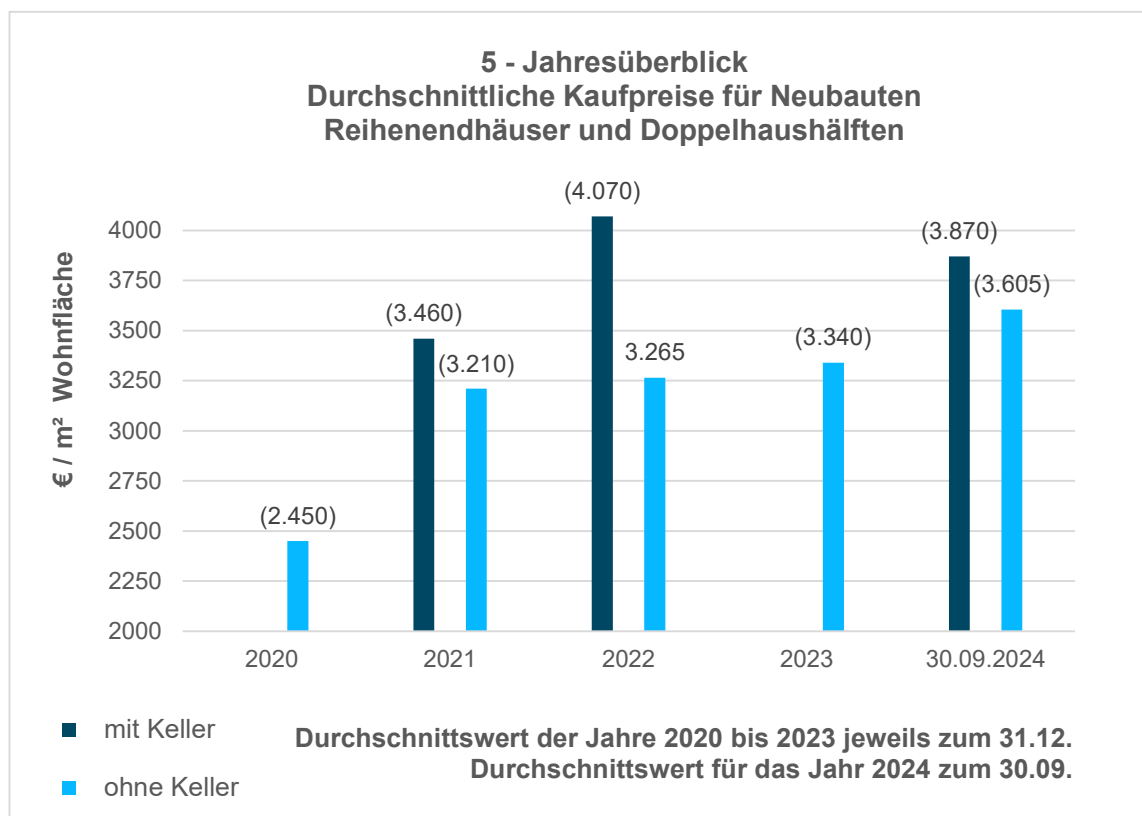
Im Vergleich zum Jahresindex des Vorjahres für Ein-/Zweifamilienhäuser ist dort ein tendenziell gleichbleibendes Preisniveau im dritten Quartal 2024 ablesbar. Dieser Trend deckt sich mit den in diesem Quartalsbericht abgebildeten Durchschnittszahlen.

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.

## 5.2.5 Durchschnittswerte für Neubauten

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser als Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte im Vergleich zu den Vergleichszeiträumen der Vorjahre wie folgt entwickelt.

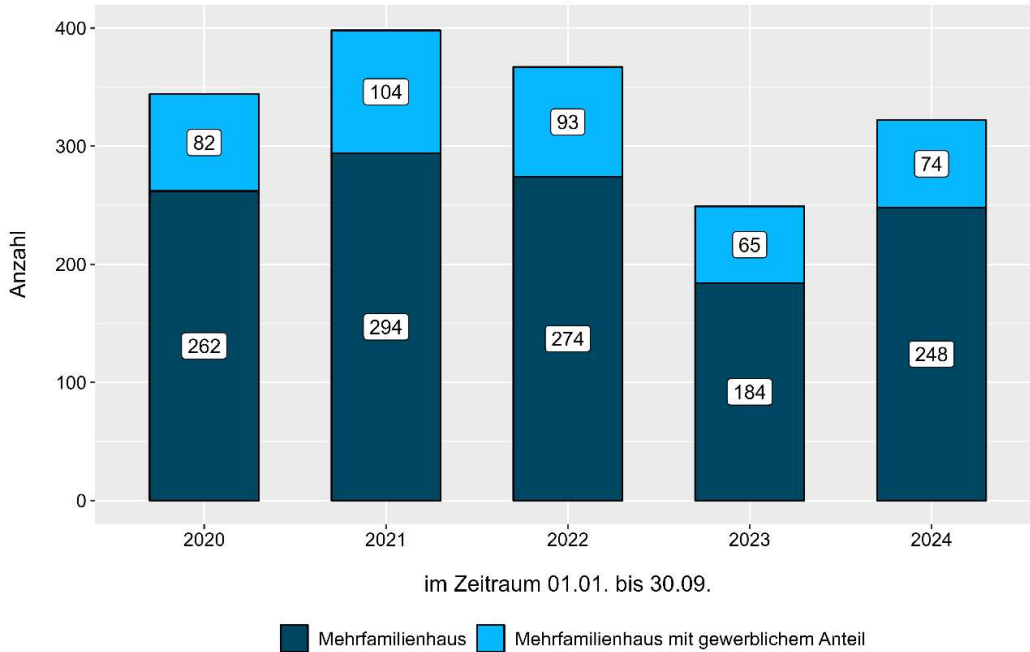
Eine belastbare Aussage zur Kaufpreisentwicklung lässt sich aufgrund der geringen Anzahl nicht treffen.



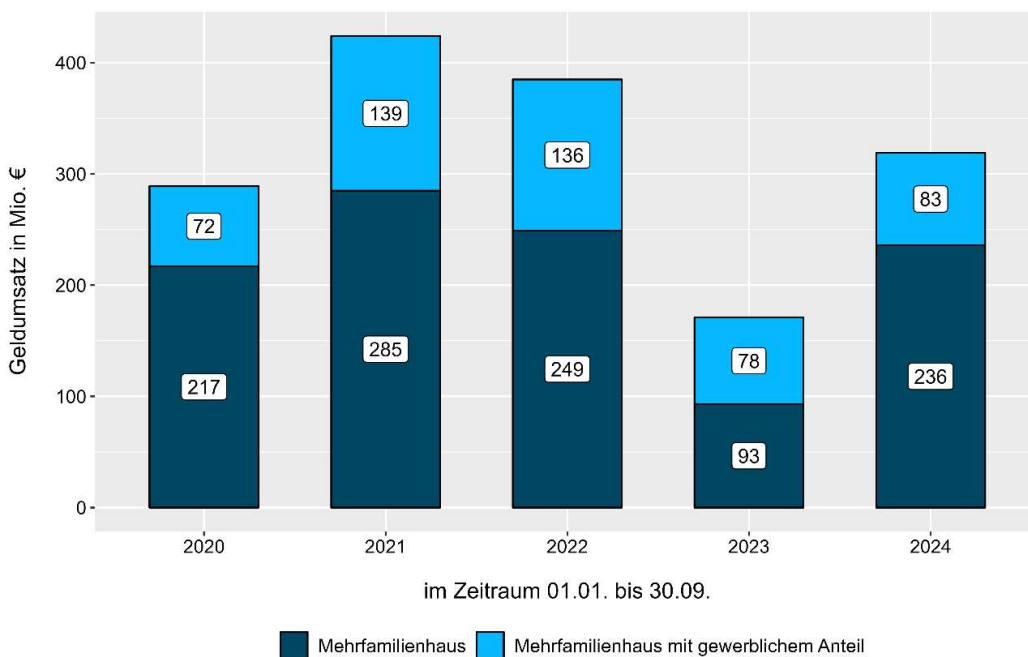
### 5.3 Mehrfamilienhäuser

Es wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Anzahl und Umsatz sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gestiegen. Die deutliche Umsatzsteigerung für Mehrfamilienhäuser liegt im Wesentlichen an einem Kauffall, sowie rd. einem weiteren Dutzend deutlich umsatzstärkeren Transaktionen gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

**5-Jahres-Übersicht  
Anzahl Kauffälle**



**5-Jahres-Übersicht  
Geldumsatz**



### **5.3.1 Preisentwicklung**

Bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus zeigt sich für den Zeitraum 01.01.2024 bis 30.09.2024 hinsichtlich der Preisentwicklung ein entgegengesetzter Trend im Vergleich zu unbebauten Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser.

Zwar wurden im Berichtszeitraum mehr und höherwertige bzw. jüngere Mehrfamilienhäuser mit mehr vermietbarer Fläche veräußert, gleichwohl ist in den ersten drei Quartalen 2024 weiterhin eine leicht rückläufige Preisentwicklung von rund -3% zum Jahresbeginn zu erkennen. Die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

## 5.4 Wohnungseigentum

### 5.4.1 Durchschnittspreise

Die Angaben beziehen die 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 2024 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wohnungseigentum im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres	Baujahr		€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Median		Median	
	2023	2024	2023	2024
Erstverkauf aus Neubau	2024	2025	4.890	4.350
Weiterverkauf	1970	1969	2.070	2.095

#### Wiederverkäufe Baujahre bis 2022 \*) ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.09.2024

Wohnungsgröße	unter 40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	über 110 m <sup>2</sup>
<b>Kauffälle Anzahl</b>	25	262	30
<b>Baujahr</b>	Median [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(1.145) (1.145 - 1.770)	2.025 1.480 - 2.460	(2.490) (2.430 - 2.550)
1946 - 1975	2.025 1.430 - 2.250	1.960 1.715 - 2.245	2.155 2.015 - 2.800
1976 - 1995	(1.670) (1.450 - 1.965)	2.260 1.910 - 2.800	(2.650) (2.040 - 2.785)
1996 - 2009	(2.635) (2.345 - 2.925)	2.940 2.680 - 3.285	(3.075) (2.535 - 3.880)
2010 - 2022	(4.095) (4.090 - 4.105)	(3.915) (3.485 - 3.995)	(4.070) (3.510 - 5.330)

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

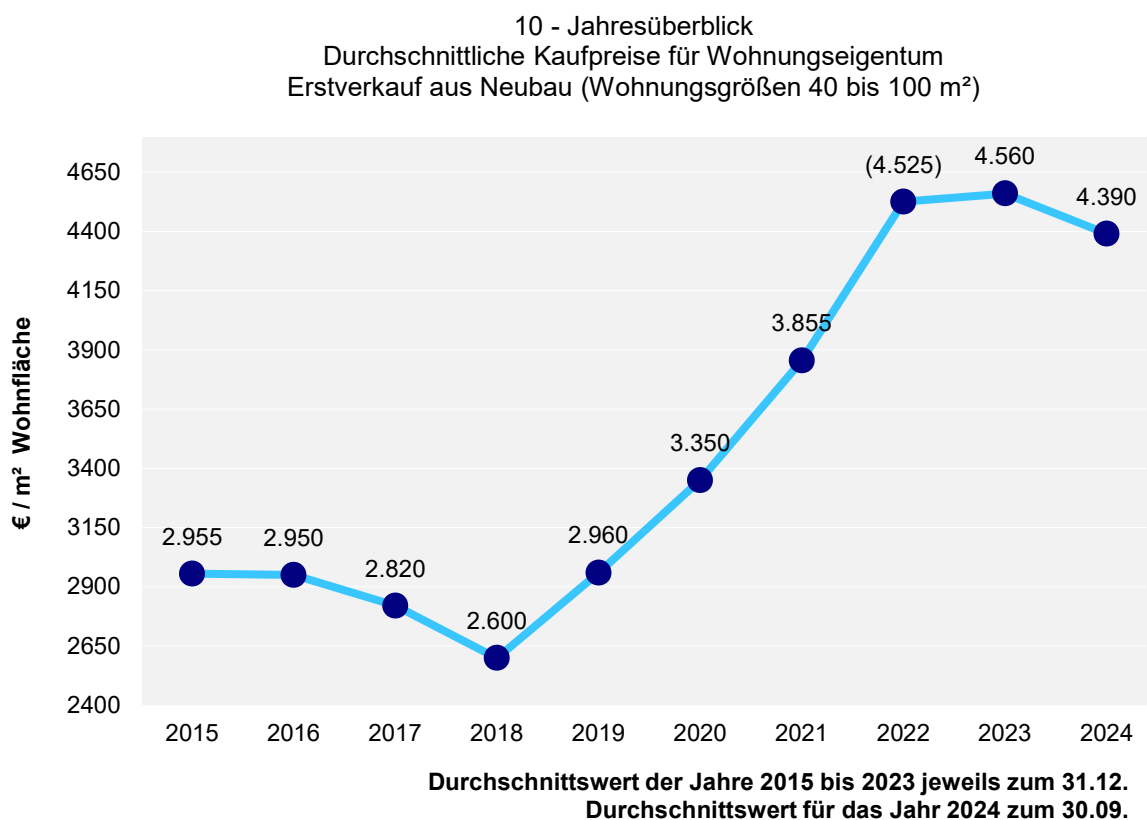
## 5.4.2 Preisentwicklung

Der im Halbjahresbericht 2024 im GREIX (s. Ziff. 5.2.4) genannte positive Trend des Preisniveaus in Höhe von rd. 3% bestätigt sich im Berichtsraum über die ersten drei Quartale 2024. Dieser Trend deckt sich mit den in diesem Bericht abgebildeten Durchschnittszahlen.

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

## 5.4.3 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume (Erstverkauf aus Neubau) mit Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

