



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Bericht über die ersten drei Quartale **2025**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Bericht über die ersten drei Quartale 2025
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 30.09.2025

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
Bj	Baujahr
Hj	Halbjahr
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 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	17
5.3.1 Preisentwicklung	18
5.4 Wohnungseigentum	18
5.4.1 Durchschnittspreise	18
5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	20
5.4.3 Preisentwicklung	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 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 Tätig-keiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

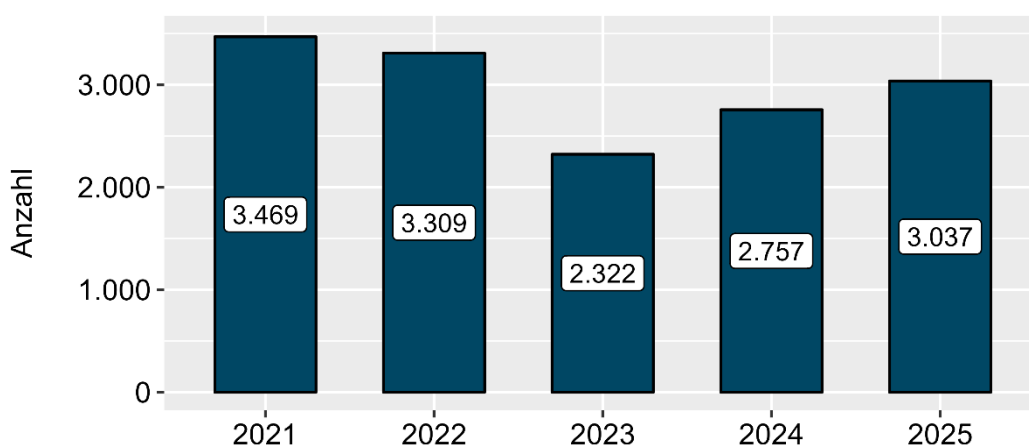
Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverord-nung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 maßgeblich.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.09.2025 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2025 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2025 und dem 30.09.2025 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.

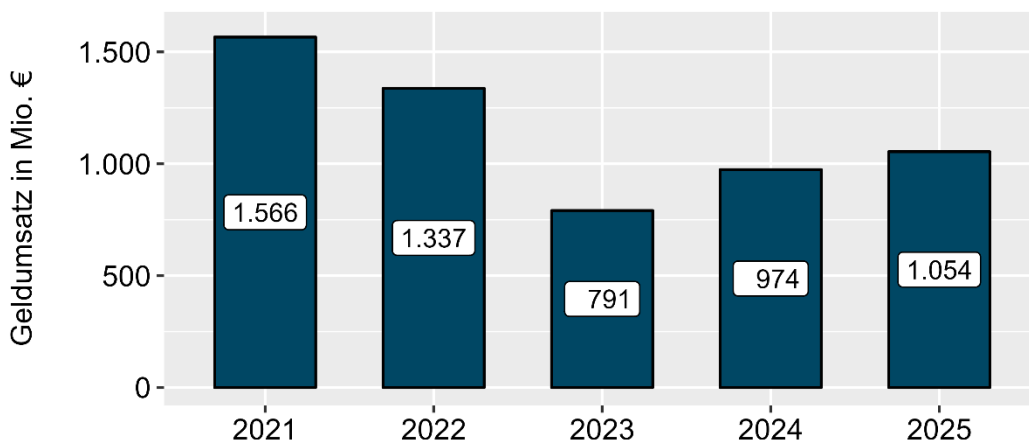
Die Anzahl der Kaufverträge, die in den ersten neun Monaten abgeschlossen wurden, ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gestiegen. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,05 Milliarden Euro und damit um rd. 8 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum.

**5-Jahres-Übersicht
Anzahl Kauffälle**



im Zeitraum 01.01. bis 30.09.

**5-Jahres-Übersicht
Geldumsatz**



im Zeitraum 01.01. bis 30.09.

3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 30.09. 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 30.09. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	53	63	8,6	9,2	33,7	25,2
bebaute Grundstücke	1.152	1.241	92,6	108,3	674,7	738,7
Wohnungs- / Teileigentum	1.338	1.469	-	-	214,1	239,5
Wohnungs-, Teil-, Erbbaurechte, sowie Erbbaugrundstücke	131	158	-	-	46,6	44,3
Sonstige	83	106	32,1	54,1	4,4	6,2
Summe	2.757	3.037	-	-	973,5	1053,9

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. Im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt sich ein auffälliger Umsatzrückgang, s. Ziffer 5.3. Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist ein überproportionaler Anstieg des Umsatzes zu verzeichnen. Dieser basiert auf drei Verkäufen, bei denen die Kaufpreise teilweise deutlich über 20 Mio. € lagen. Im Vergleich dazu wurde im Vorjahr kein Verkauf mit einem Kaufpreis über 10 Mio. € registriert.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2024	2025	2024	2025
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	31	43	12,7	8,9
	Geschosswohnungsbau	17	13	12,3	12,5
	Wohn- und Geschäftsnutzung ³⁾	-	1	-	k.A.
	Einzelhandelsbebauung ³⁾	-	1	-	k.A.
	Gewerbe und Industrie	5	5	8,7	3,0
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	765	814	288,4	321,4
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	322	357	316,8	229,9
	gewerblich genutzte Gebäude	32	50	38,8	185,0
	sonstige Gebäude ²⁾	33	20	30,7	2,4
	Wohnungseigentum Neubau	58	49	22,2	19,7
	Wiederverkäufe	1.063	1.224	183,7	212,7
	Teileigentum	217	196	8,1	7,0
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	6	9	1,12	1,97
	forstwirtschaftliche Flächen ³⁾	-	1	-	k.A.
	private Grünflächen	-	4	-	0,03
	Bauerwartungsland	-	2	-	0,48
	Rohbauland ³⁾	1	-	k.A.	-
	Sonstige	76	90	2,72	3,63
Erbbau	Erbbaurechte	69	70	38,4	22,4
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	44	76	6,5	12,6
	Erbbaugrundstücke	18	12	1,7	9,3
Summen		2757	3037	972,8	1052,9

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

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

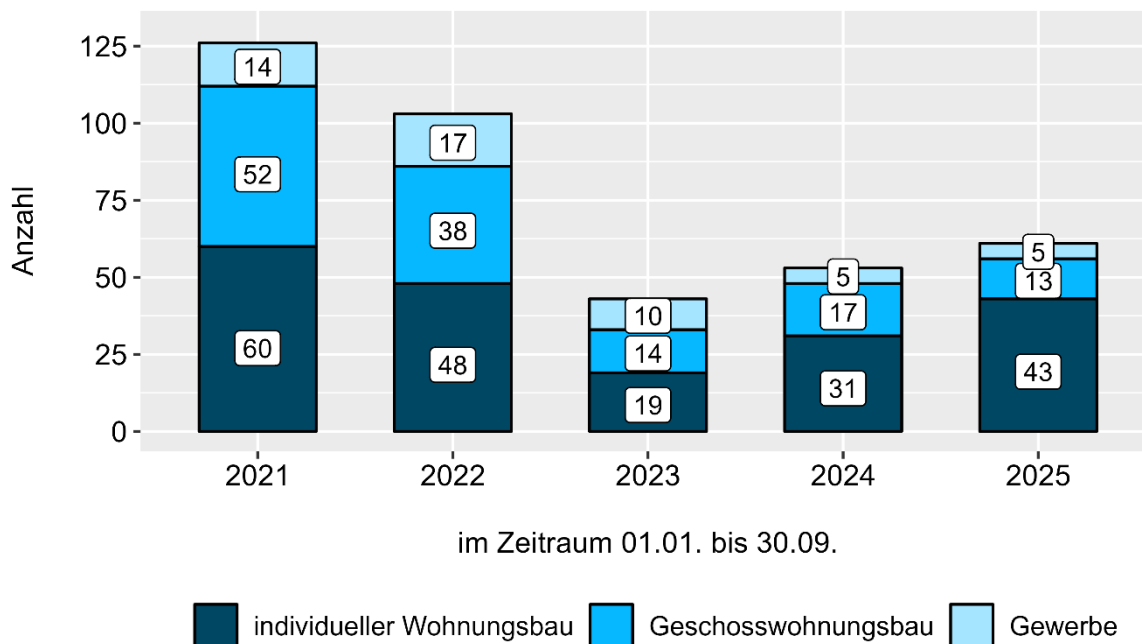
³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet, dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

4 Unbebaute Grundstücke

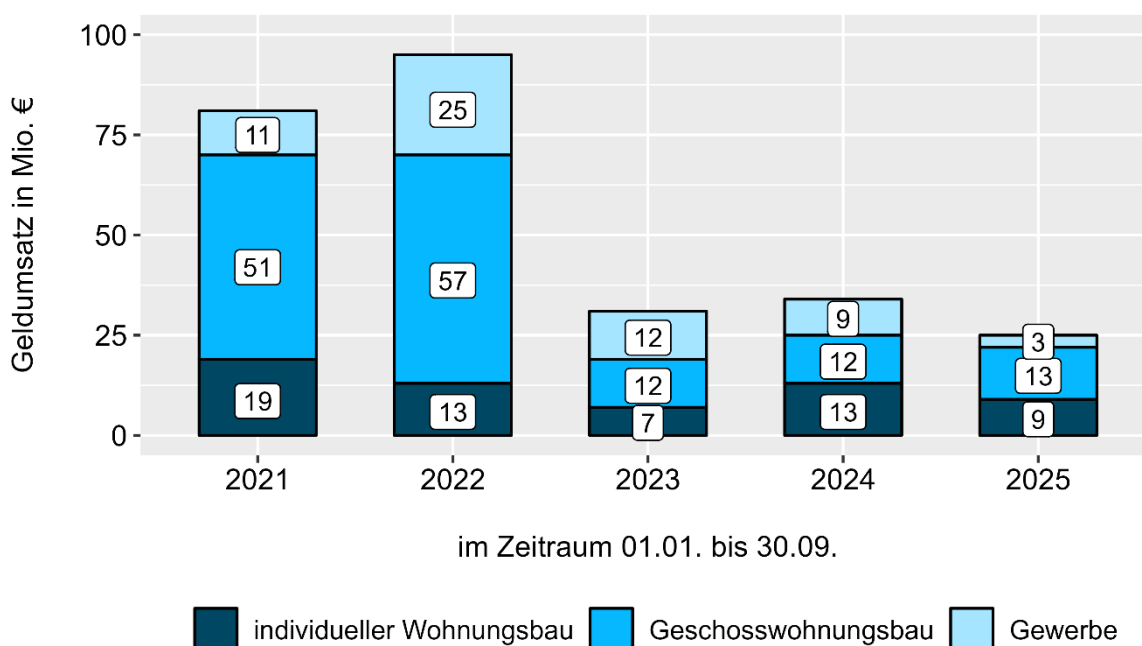
4.1 Übersicht nach Nutzungsart

Die Anzahl der unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücke ist leicht gestiegen. Der Geldumsatz lag in den ersten neun Monaten 2025 bei rd. 25 Mio. € und damit 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.

In den ersten neun Monaten wurden für unbebaute Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus Kaufpreise gezahlt, die etwa 5 % über dem Niveau des Vorjahres liegen. Beim Geschosswohnungsbau ist ein Anstieg in vergleichbarer Größenordnung zu verzeichnen. Diese Entwicklung weist aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Insgesamt kann die dargestellte Preisentwicklung in den einzelnen Ortsteilen variieren.

Bodenpreisindex (2020 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
2015	77,9	73,6
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)
30.09.2025	141,5	(151,5)

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.

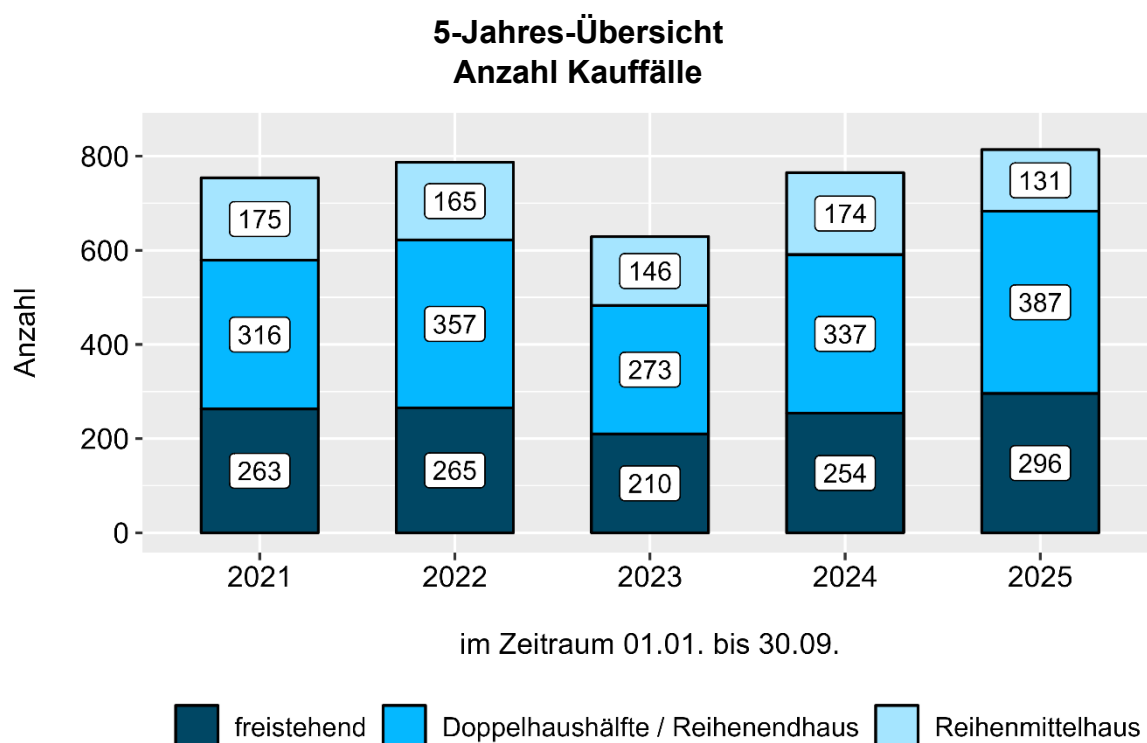
Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

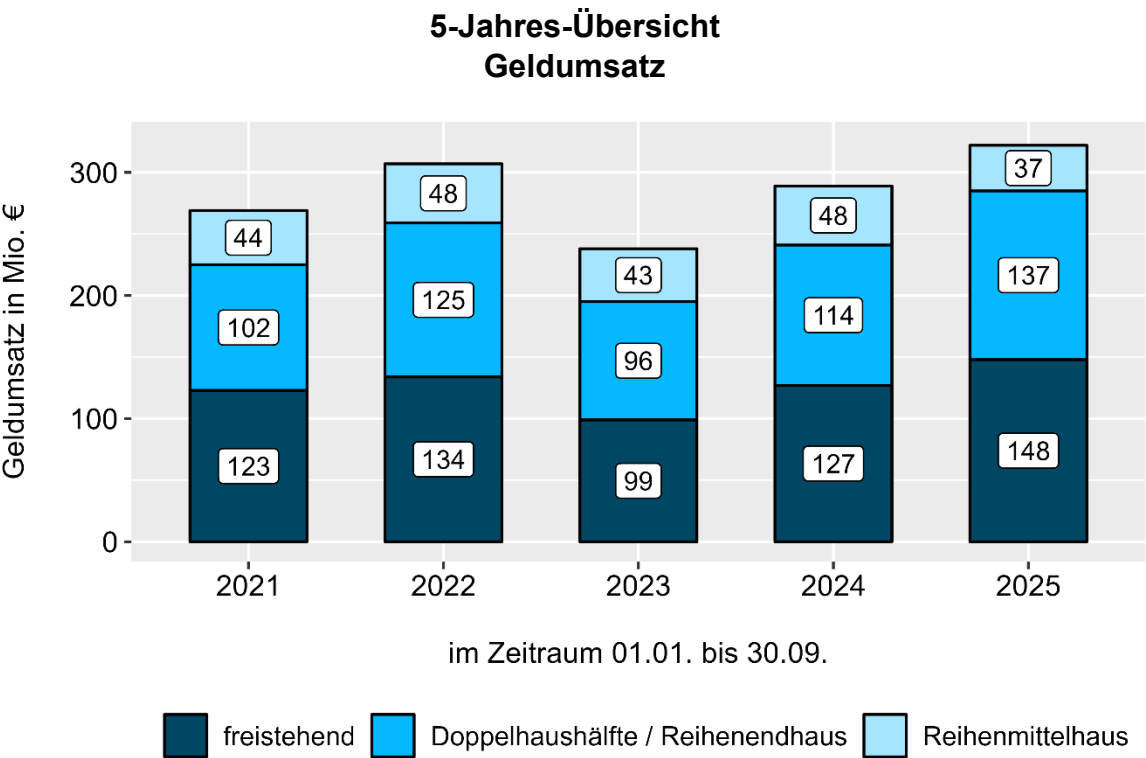
5.2 Individueller Wohnungsbau

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 gebäudeübergreifend Anzahl und Umsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.09. des Vorjahres leicht gestiegen. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.





5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Bei vergleichbaren Baujahren ergeben sich für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenmittelhäuser gleichbleibende Durchschnittspreise. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist ein leichter Anstieg erkennbar.

Ein - / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median		Normiert auf Bj 1965	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
freistehend	1958	1966	3.050	2.975	2.990	2.980
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1964	1964	2.760	2.925	2.690	2.765
Reihenmittelhaus	1967	1963	2.665	2.630	2.600	2.590

5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße

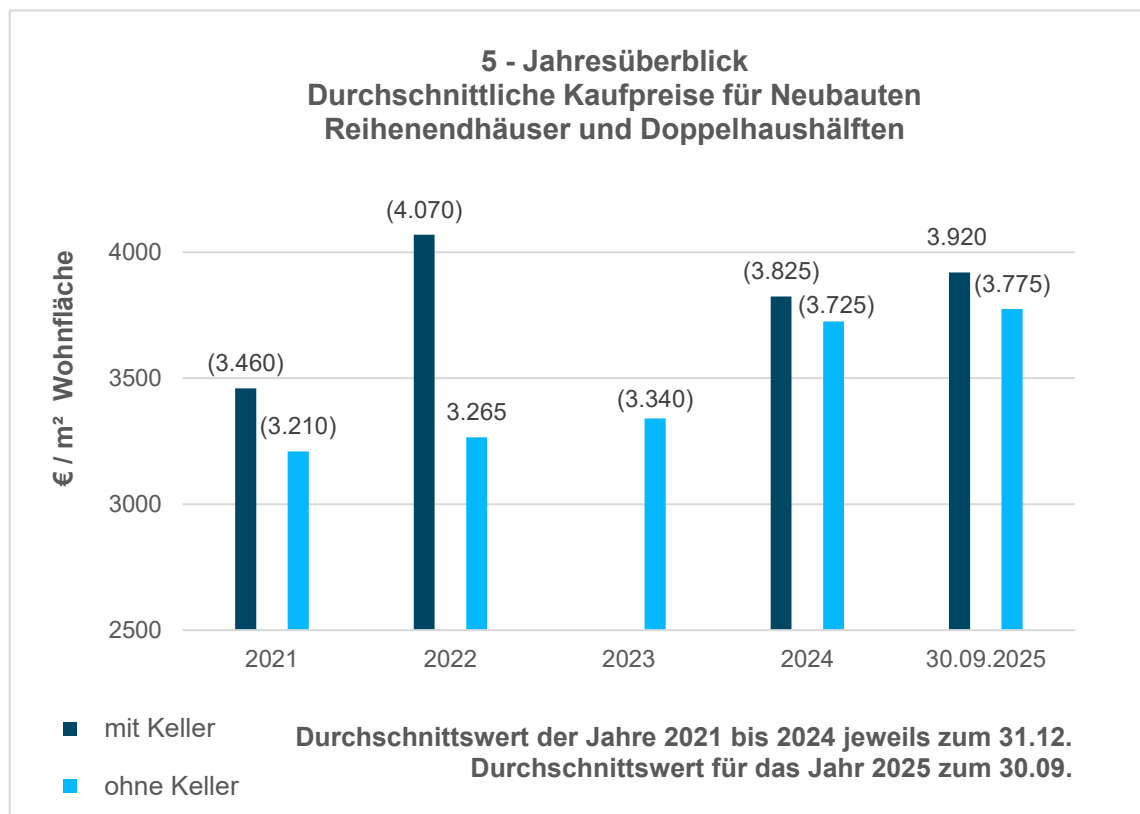
Für die Auswertung des Zeitraums 01.01.2025 bis 30.09.2025 wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2025), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung einbezogen.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grundstücksfläche [m²]	⊗ Wohnfläche [m²]	⊗ Preis pro m² Wfl. [€]	⊗ Gesamtkaufpreis [€]
freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	446	152	4.415	691.000
	1975 - 1994	558	144	3.470	493.000
	1950 - 1974	595	146	2.910	436.000
	1920 - 1949	536	160	2.460	376.000
	vor 1920	571	143	2.035	266.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	Neubau	320	153	4.005	626.000
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	321	134	3.770	536.000
	1975 - 1994	361	142	2.880	417.000
	1950 - 1974	357	105	2.845	299.000
	vor 1950	394	100	2.460	254.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2023	-	-	-	-
	1995 - 2009	200	119	3.165	380.000
	1975 - 1994	222	131	2.770	366.000
	1950 - 1974	253	101	2.680	274.000
	vor 1950	231	100	2.435	244.000

5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis (unabhängig von der Grundstücksgröße) bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein-/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.



5.2.5 Preisentwicklung

Im Vergleich zum Jahresindex für Ein-/Zweifamilienhäuser zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung – unverändert zum Halbjahresbericht 2025 – weiterhin ein stabiles Preisniveau gegenüber dem Jahr 2024. Dieser Trend deckt sich mit dem im Quartalsbericht abgebildeten Durchschnittszahlen.

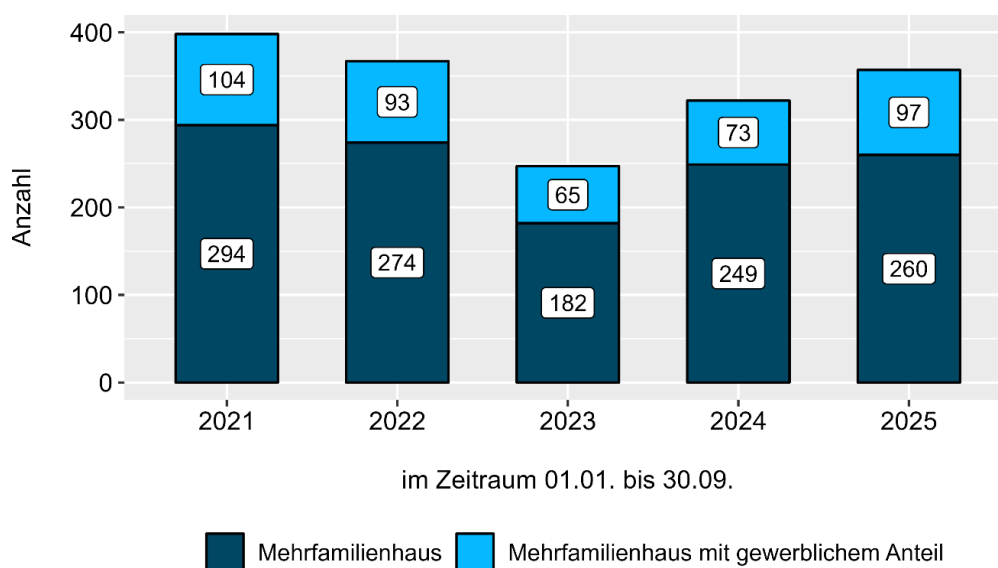
Hinweis: Es handelt sich um globale auf Dortmund bezogene tendenzielle Angaben, die aufgrund der örtlichen (Mikro-)Lage sowie weiterer besonderer objektspezifischer Merkmale grundsätzlich abweichen können.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus sowie Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Dabei zeigt sich ein deutlicher Rückgang des Gesamtumsatzes, obwohl die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % gestiegen ist. Der Umsatzrückgang von etwa 90 Mio. € lässt sich vor allem durch einen außergewöhnlich hochpreisigen Verkauf im Vorjahr erklären, bei dem ein einzelner Kaufpreis über 50 Mio. € lag. Im Jahr 2025 hingegen überschreitet keiner der erfassten Kaufpreise die 10-Mio.-Marke.

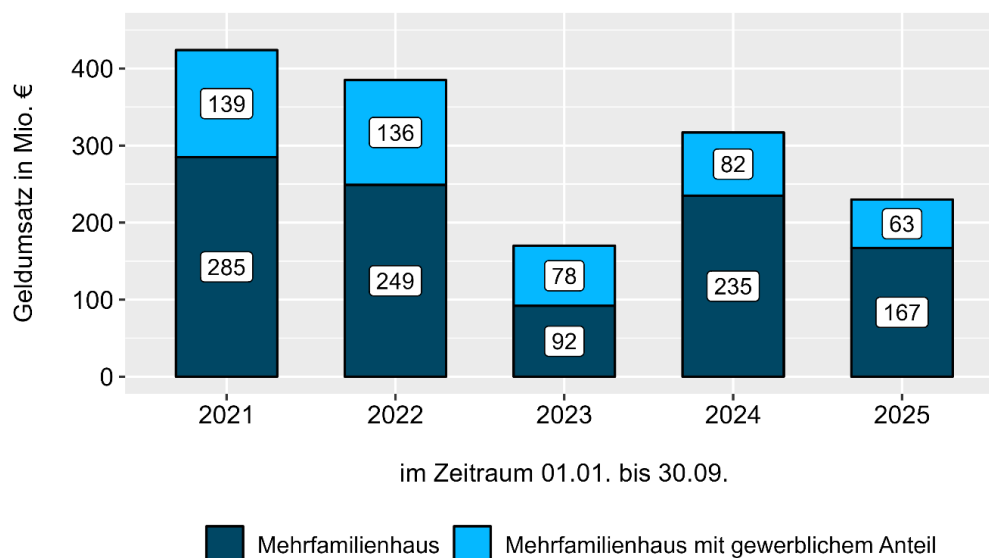
5-Jahres-Übersicht

Anzahl Kauffälle



5-Jahres-Übersicht

Geldumsatz



5.3.1 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus zeigt sich über den Berichtszeitraum 01.01.2025 - 30.09.2025 ein unverändertes Preisniveau gegenüber dem Jahr 2024. 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.

Wohnungseigentum	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2024	2025	2024	2025
im Zeitraum 01.01. bis 30.09. des Jahres				
Neubau	2025	2026	4.350	4.350
Weiterverkauf	1969	1971	2.070	2.190

Wiederverkäufe bis einschließlich Baujahr 2023 *) ohne Umwandlung

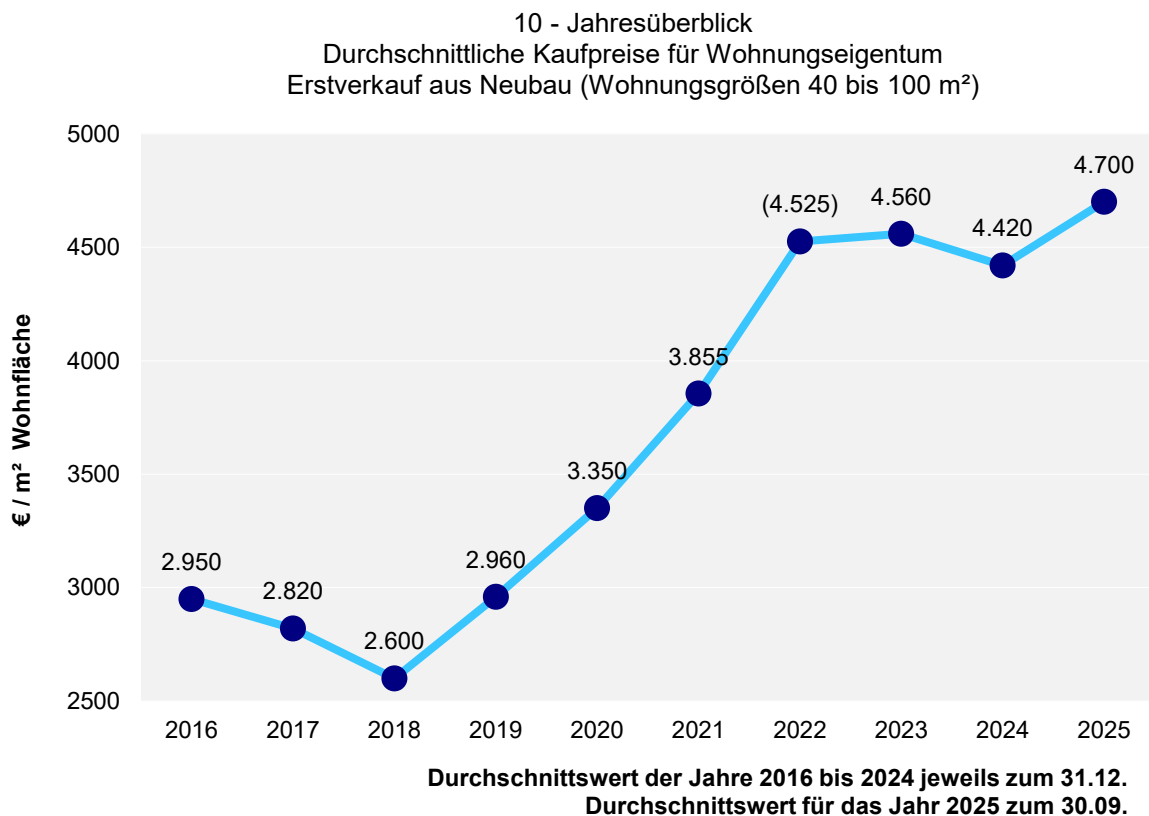
Zeitraum 01.01. bis 30.09.2025

Wohnungsgröße	unter 40 m²	40 m² bis 110 m²	über 110 m²
Kauffälle Anzahl	19	289	45
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(1.645) (1.540 - 1.895)	1.700 (1.515 - 2.200)	(2.435) (1.890 - 2.880)
1946 - 1975	(1.770) (1.430 - 3.215)	2.080 (1.815 - 2.380)	2.465 (2.165 - 2.795)
1976 - 1995	2.300 (1.995 - 2.910)	2.345 (2.035 - 2.615)	(2.510) (2.120 - 2.935)
1996 - 2009	-	2.910 (2.625 - 3.245)	(2.985) (2.535 - 3.260)
2010 - 2023	-	3.700 (3.320 - 4.005)	3.715 (3.440 - 4.525)

*) 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.



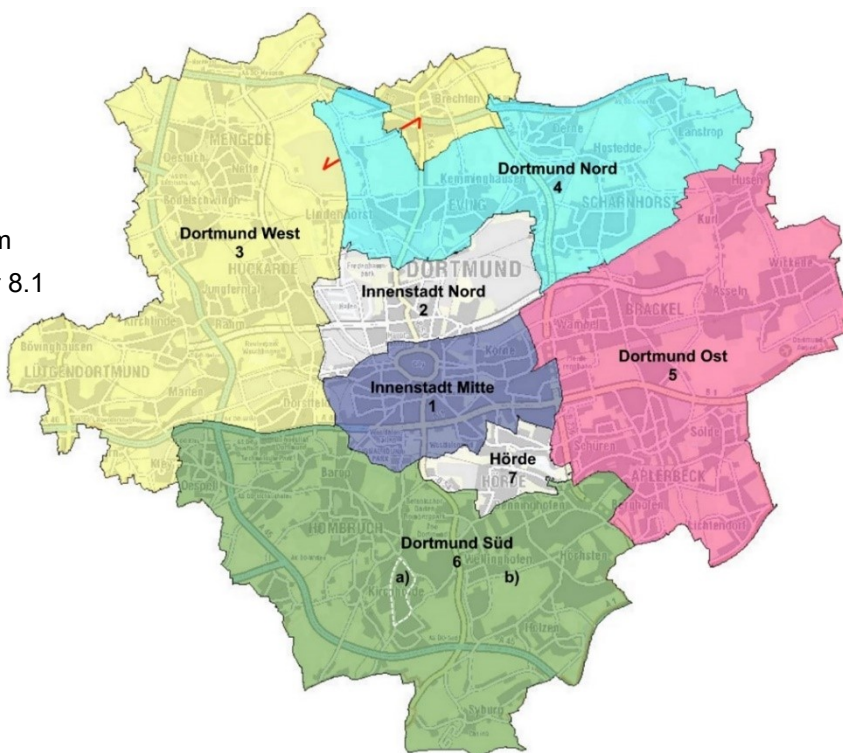
5.4.3 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung – unverändert zum Halbjahresbericht 2025 - ein positiver Trend gegenüber dem Jahr 2024. Es ist ein durchschnittlicher Zuwachs von rd. 4% im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. In den einzelnen Stadtgebieten (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 8.1) variiert jedoch die Entwicklung.

Jahr	gesamt Dortmund	Gebiete (siehe GMB Ziffer 8.1)						
		1	2	3	4	5	6	7
2016	64,7	57,0	58,2	71,4	67,8	63,7	63,3	64,4
2017	73,3	65,7	63,4	74,0	77,4	71,5	76,5	65,6
2018	81,1	74,6	65,1	82,9	83,9	79,7	83,9	74,0
2019	85,3	85,1	89,7	88,5	85,7	83,0	84,9	87,3
2020	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	113,5	105,0	114,3	117,2	114,3	111,6	122,8	103,2
2022	127	116,3	129,8	137,2	130,2	125,6	126,9	129,1
2023	117	108,3	130,5	125,0	119,8	115,1	123,1	105,2
2024	118,9	112,0	128,6	130,1	119,0	115,4	121,1	109,6
30.09.2025	124,4	116,5	135,2	133,9	(131,3)	118,7	130,5	(106,5)

Gebietseinteilung

Eine detaillierte Auflistung der statistischen Unterbezirke zur Gebietseinteilung kann dem Grundstücksmarktbericht Ziffer 8.1 entnommen werden.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

