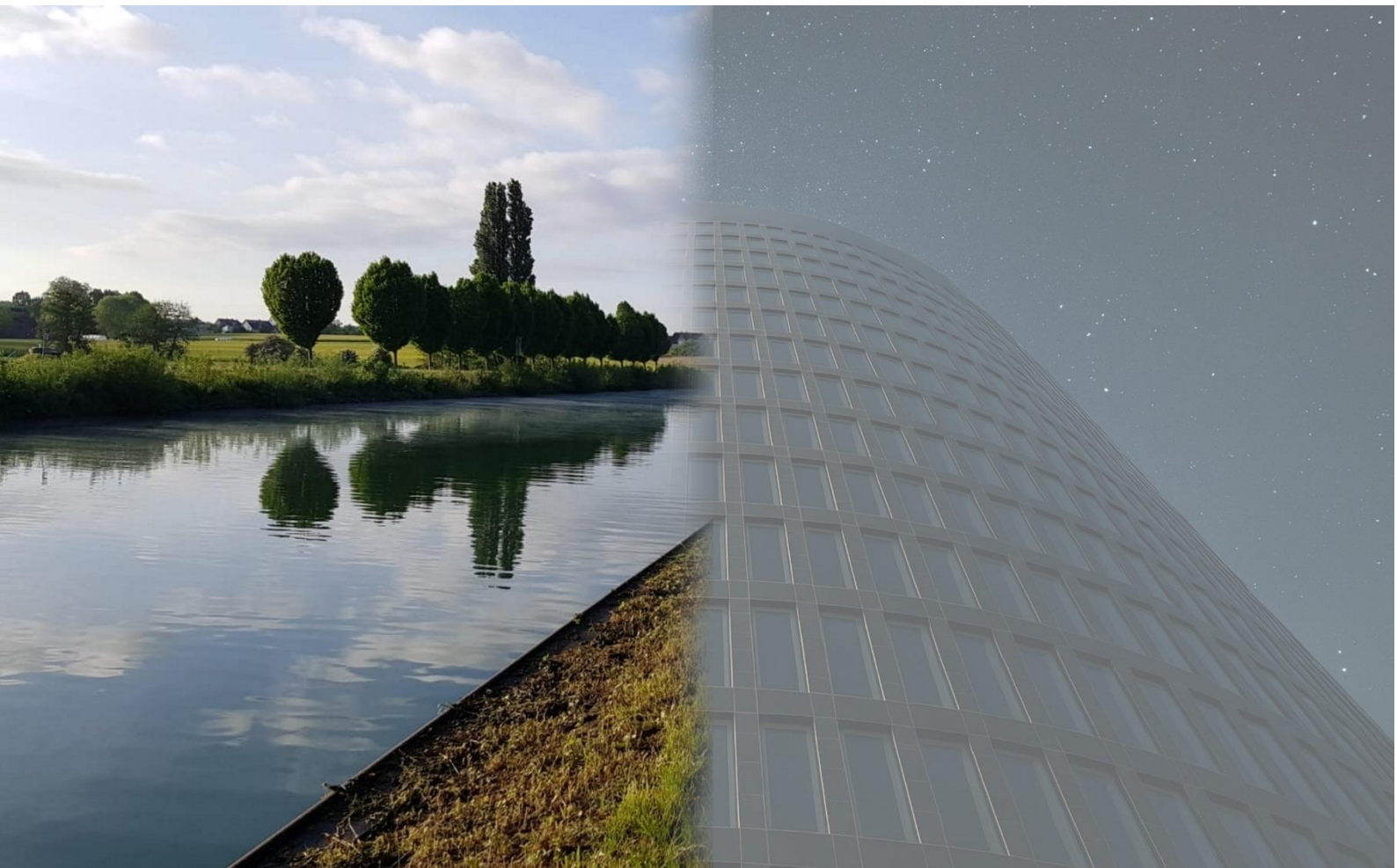




Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2026**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Halbjahresbericht 2026
in der Stadt Dortmund
Berichtszeitraum 01.01.2026 - 30.06.2026

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
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
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
4 Unbebaute Grundstücke	10
4.1 Übersicht nach Nutzungsart	10
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 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle	18
5.4.2 Durchschnittspreise	19
5.4.3 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	20
5.4.4 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-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

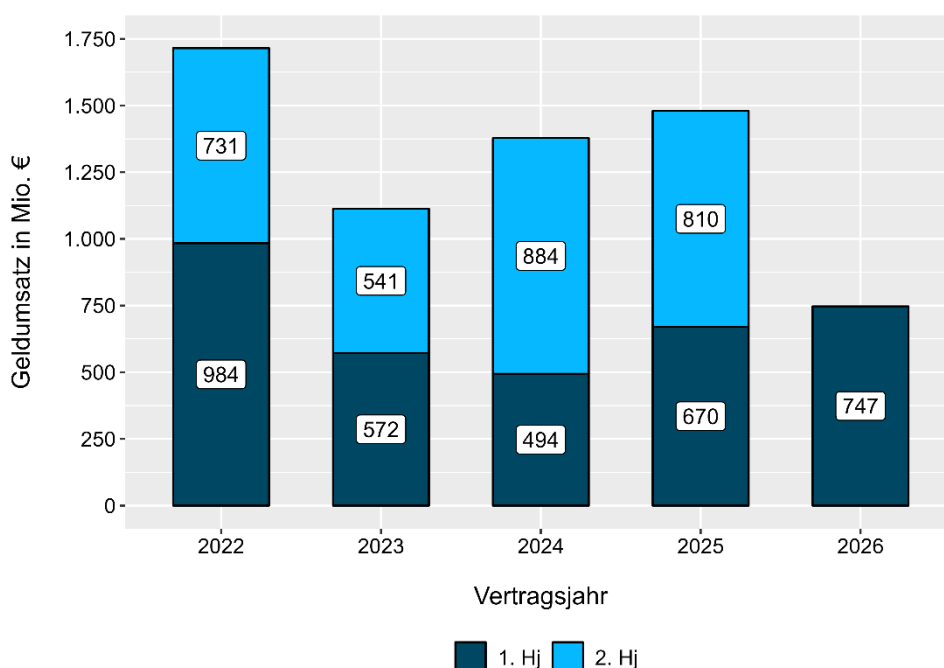
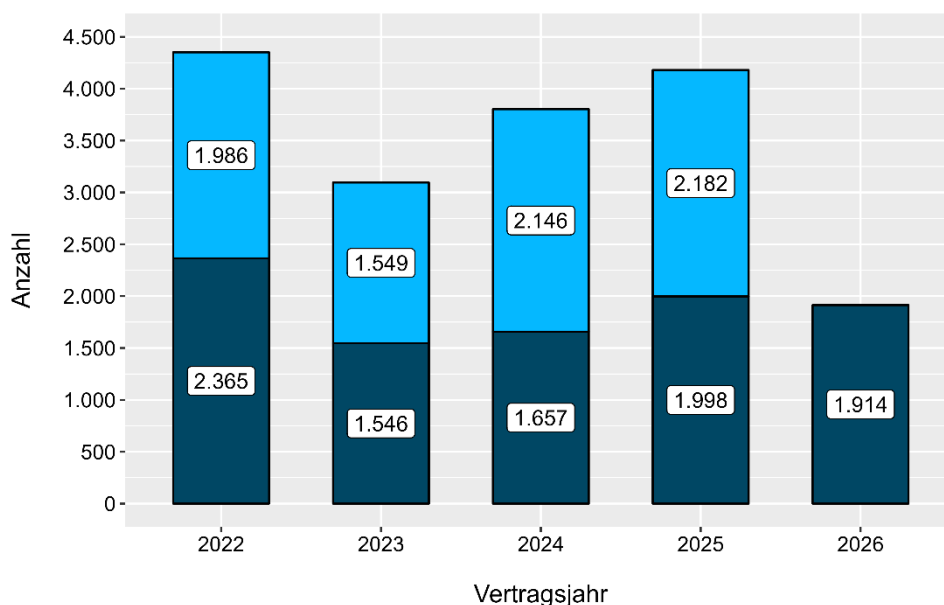
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 30.06.2026 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2026 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2026 und dem 30.06.2026 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 ist ein Rückgang der abgeschlossenen Kaufverträge um rd. 4 % zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit rd. 747 Millionen Euro rd. 11 % über dem des Vorjahres.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres 2026 die nachfolgend benannten Geldumsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Daten des gleichen Vorjahreszeitraums angegeben.

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		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
		2025	2026	2025	2026	2025	2026
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	29	29	1,4	1,7	4,9	6,0
	Geschosswohnungsbau	9	5	1,7	1,0	8,2	3,7
	Wohn- und Geschäftsnutzung ³⁾	-	1	-	0,5	-	k.A.
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie ³⁾	2	7	1,0	1,9	k.A.	3,0
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	539	483	32,5	29,9	213,1	200,2
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	219	252	17,8	23,6	144,9	222,0
	gewerblich genutzte Gebäude	34	36	15,8	14,2	101,8	102,5
	sonstige Gebäude ²⁾	10	10	1,9	0,4	0,8	1,2
	Wohnungseigentum Neubau	26	15	-	-	9,5	6,4
	Wiederverkäufe	827	807	-	-	143,2	137,5
	Teileigentum	124	99	-	-	5,4	5,6
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	5	6	9,8	8,8	1,2	1,9
	forstwirtschaftliche Flächen ³⁾	1	4	3,7	5,7	k.A.	0,1
	private Grünflächen	16	14	1,7	1,3	0,2	0,7
	Bauerwartungsland ³⁾	2	-	0,5	-	k.A.	-
	Rohbauland ³⁾	-	1	-	5,1	-	k.A.
	Sonstige	43	27	0,0	0,0	1,5	1,7
Erbbau	Erbbaurechte	53	39	5,4	1,8	17,3	13,6
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	53	57	-	-	9,2	7,2
	Erbbaugrundstücke	6	22	2,7	1,7	7,6	16,0
Summen		1998	1914	-	-	668,8	729,3

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

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

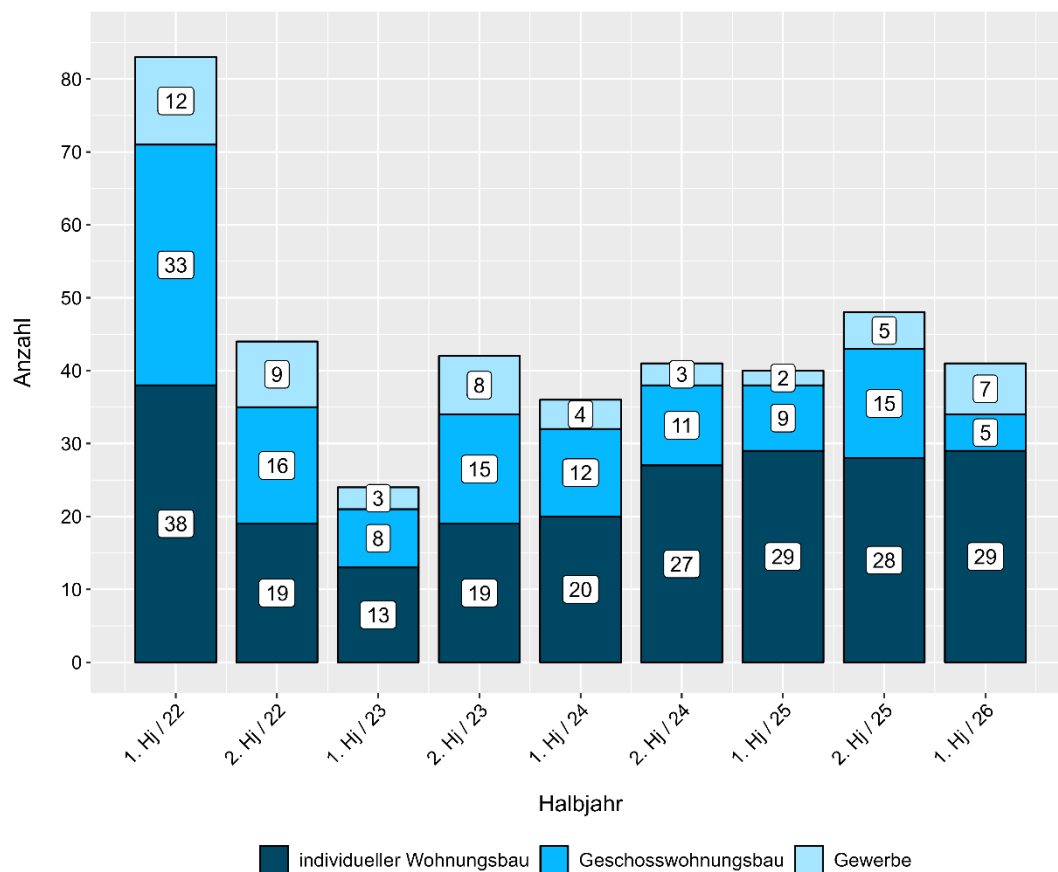
³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet

4 Unbebaute Grundstücke

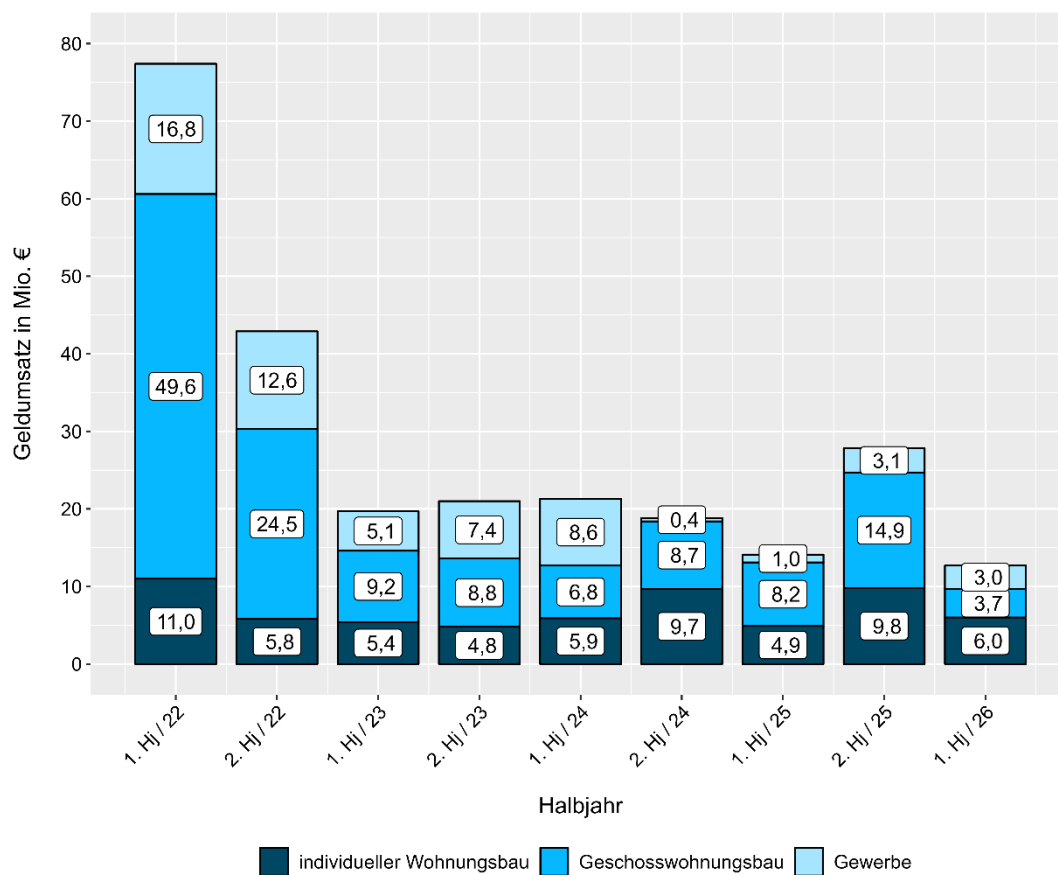
4.1 Übersicht nach Nutzungsart

Die Anzahl der im ersten Halbjahr 2026 vorliegenden Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke mit geplantem individuellem Wohnungsbau zeigen ein unverändertes Niveau an Kauffällen, der Geld- und Flächenumsatz ist hingegen leicht gestiegen. Veräußerungen in Neubaugebieten kamen nicht vor. Im Geschosswohnungsbau ist parallel zum Rückgang an Kauffällen auch der Flächen- und Geldumsatz rückläufig. Bei gewerblicher oder industrieller Bebauung ist ein Zuwachs an Transaktionen gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Der überproportionale Anstieg im Umsatz im Vergleich zur Steigung der Kauffälle ist durch einen einzelnen Kauffall begründet (Hinweis: aus Gründen des Datenschutzes muss auf eine Ausweisung des Umsatzes im Jahr 2026 verzichtet werden).

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 2026 wurden für unbebaute Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus Kaufpreise gezahlt, die etwa 10% über dem Niveau des Vorjahres liegen. Beim Geschosswohnungsbau deuten die wenigen Kaufpreise des ersten Halbjahres einen höheren Anstieg gegenüber dem Vorjahr an. Insgesamt weist die Entwicklung 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 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
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)
2026	140,0	150,0
30.06.2026	158,0	(163,0)

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.

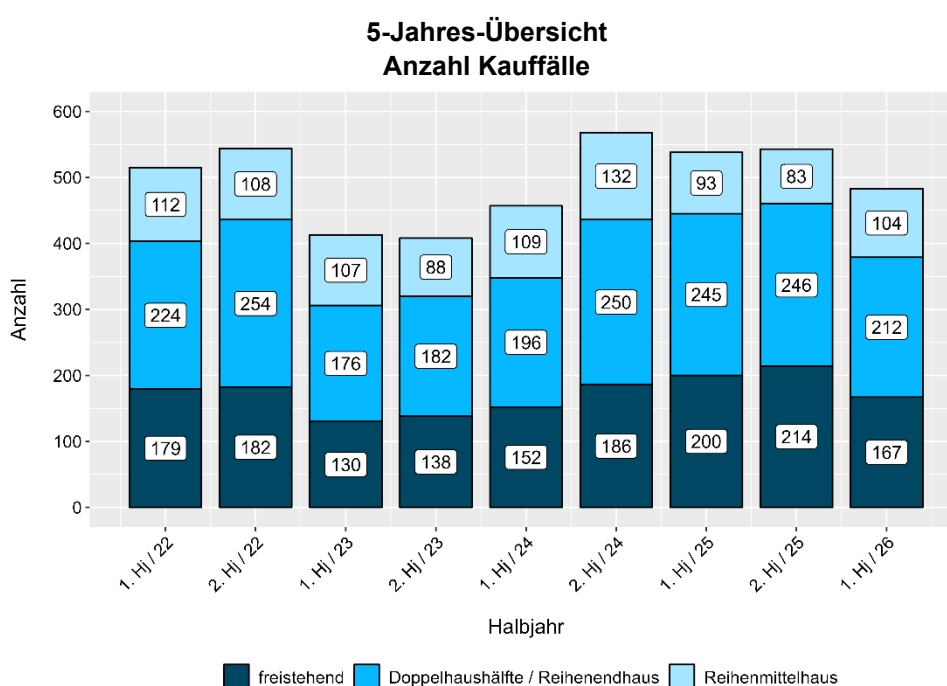
Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

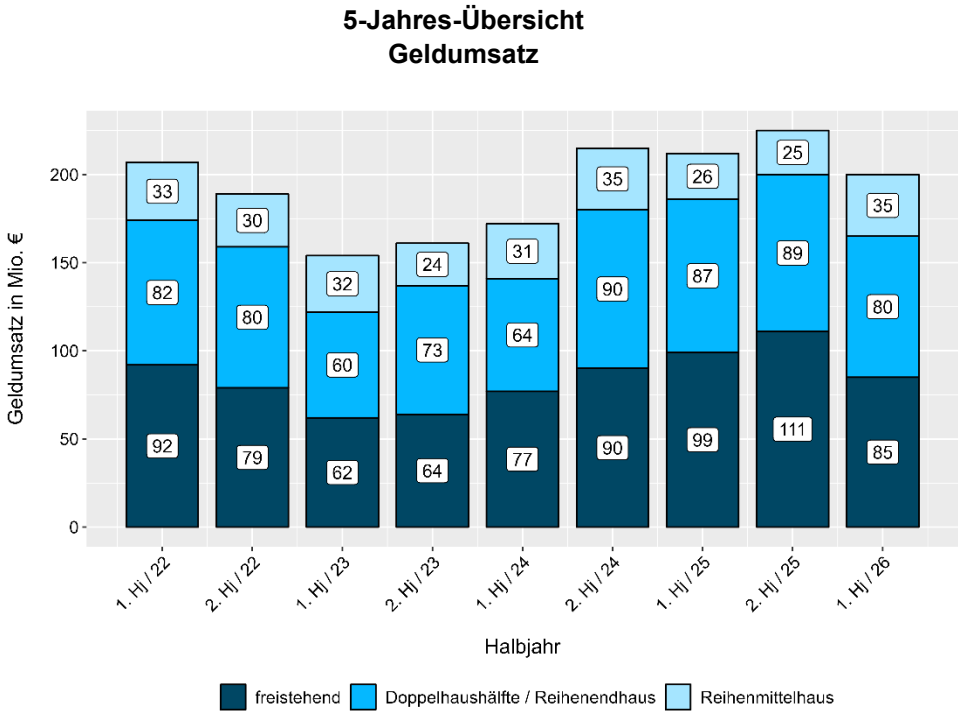
5.2 Individueller Wohnungsbau

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 wurden mehr Reihenmittelhäuser mit entsprechend gestiegenem Umsatz veräußert. Demgegenüber sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Doppelhaushälfte/Reihenendhäusern Anzahl und Umsatz zurückgegangen.





5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Der sich veränderte Median des Baujahres spiegelt sich auch im Median des Durchschnittswertes pro qm Wohnfläche wider.

Ein- / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2025	2026	2025	2026
freistehend	1966	1957	2.890	2.640
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1964	1976	2.750	2.745
Reihenmittelhaus	1963	1972	2.580	2.820

5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße

Für die Auswertung des Zeitraums 01.01. bis 30.06.2026 wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2026), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung einbezogen.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	Grund- stücksfläche [m²]	Wohn- fläche [m²]	Preis pro m² Wfl. [€]	Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2024	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	550	170	3.200	550.000
	1950 - 1974	714	180	2.230	396.000
	1920 - 1949	688	116	3.185	384.000
	vor 1920	-	-	-	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	Neubau	316	153	5.210	795.000
	2010 - 2024	-	-	-	-
	1995 - 2009	332	118	3.695	448.000
	1975 - 1994	325	140	3.075	434.000
	1950 - 1974	382	122	2.475	301.000
	vor 1950	381	72	2.705	199.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2024	-	-	-	-
	1995 - 2009	184	125	2.920	377.000
	1975 - 1994	221	142	2.585	369.000
	1950 - 1974	231	93	2.745	256.000
	vor 1950	234	102	2.245	225.000

5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten

Bei neu errichteten Ein- / Zweifamilienhäusern liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen von 316 m² bis 425 m² insgesamt 8 Kauffälle vor. Bei den Objekten handelt es sich um Gebäude aus einem Neubaugebiet, die überwiegend ohne Keller errichtet werden. Der Mittelwert der Kaufpreise unabhängig von der Unterkellerung beträgt rd. 4.745 €/m². Für freistehende Gebäude liegen keine Transaktionen vor.

5.2.5 Preisentwicklung

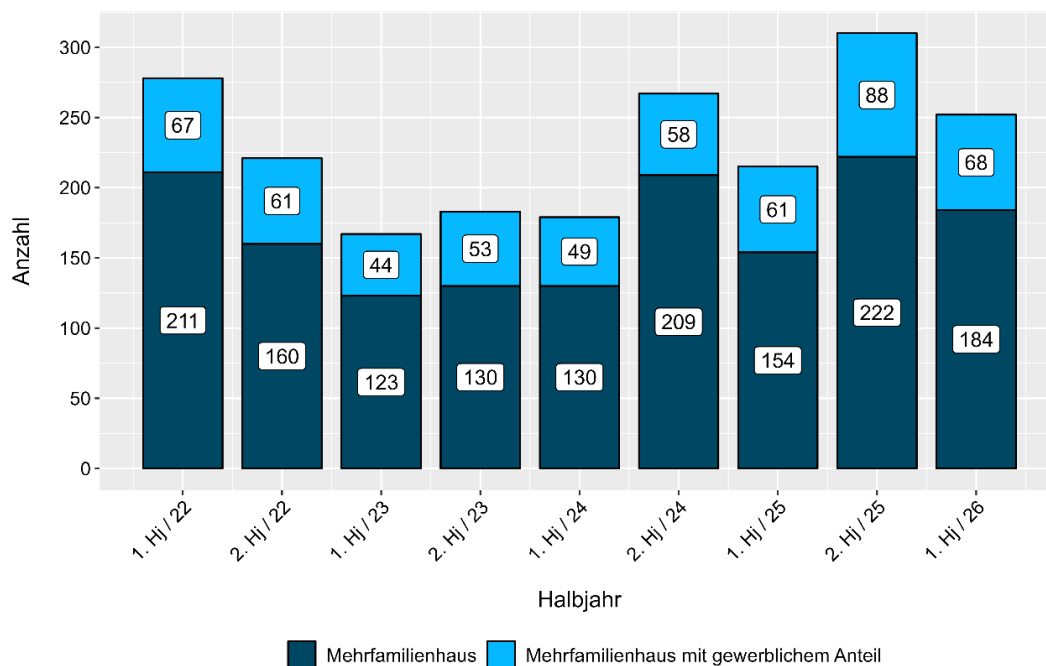
Im Vergleich zum Jahresindex ist für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser eine rückläufige Entwicklung von rd. 5% im ersten Halbjahr 2026 zu verzeichnen. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist eine Stagnation der Preisentwicklung erkennbar. Dieser Trend deckt sich mit dem im Halbjahresberichtbericht abgebildeten Durchschnittszahlen.

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

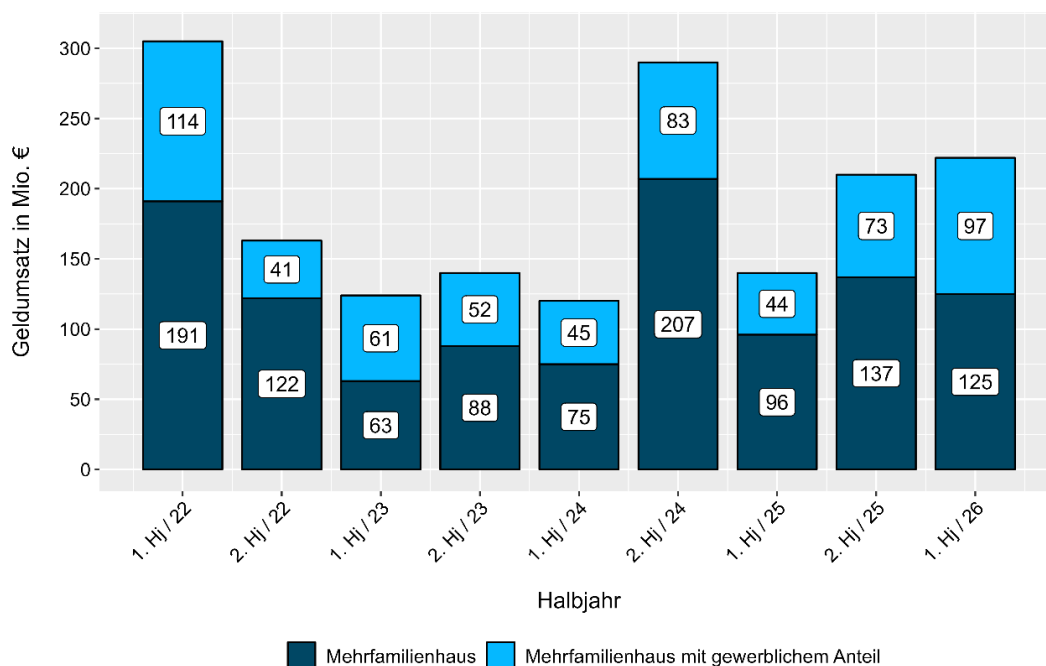
5.3 Mehrfamilienhäuser

Es wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Die Anzahl und der Umsatz liegen deutlich über dem ersten Halbjahr des Vorjahres. Auffällig ist, insbesondere in Relation zur gestiegenen Anzahl, die deutliche Zunahme des Umsatzes im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil.

**5-Jahres-Übersicht
Anzahl Kauffälle**



**5-Jahres-Übersicht
Geldumsatz**



5.3.1 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2026 eine leicht rückläufige Preisentwicklung von rund - 5 % 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.

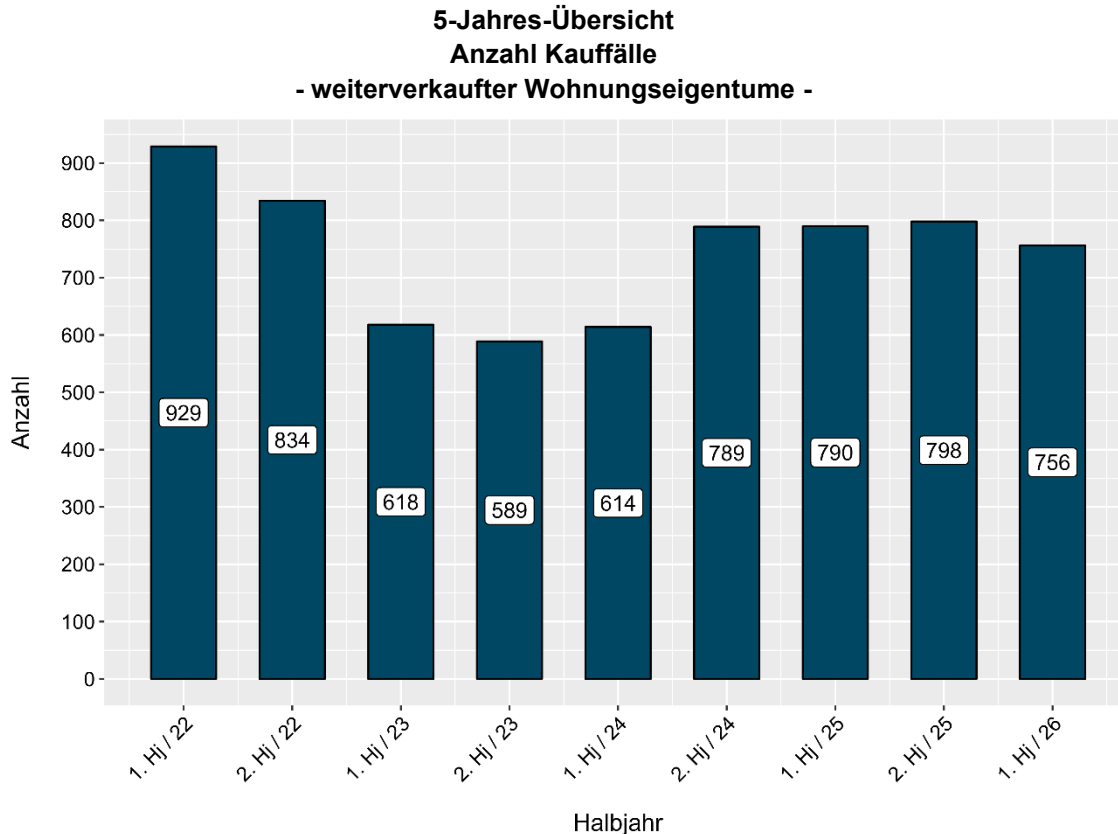
5.4 Wohnungseigentum

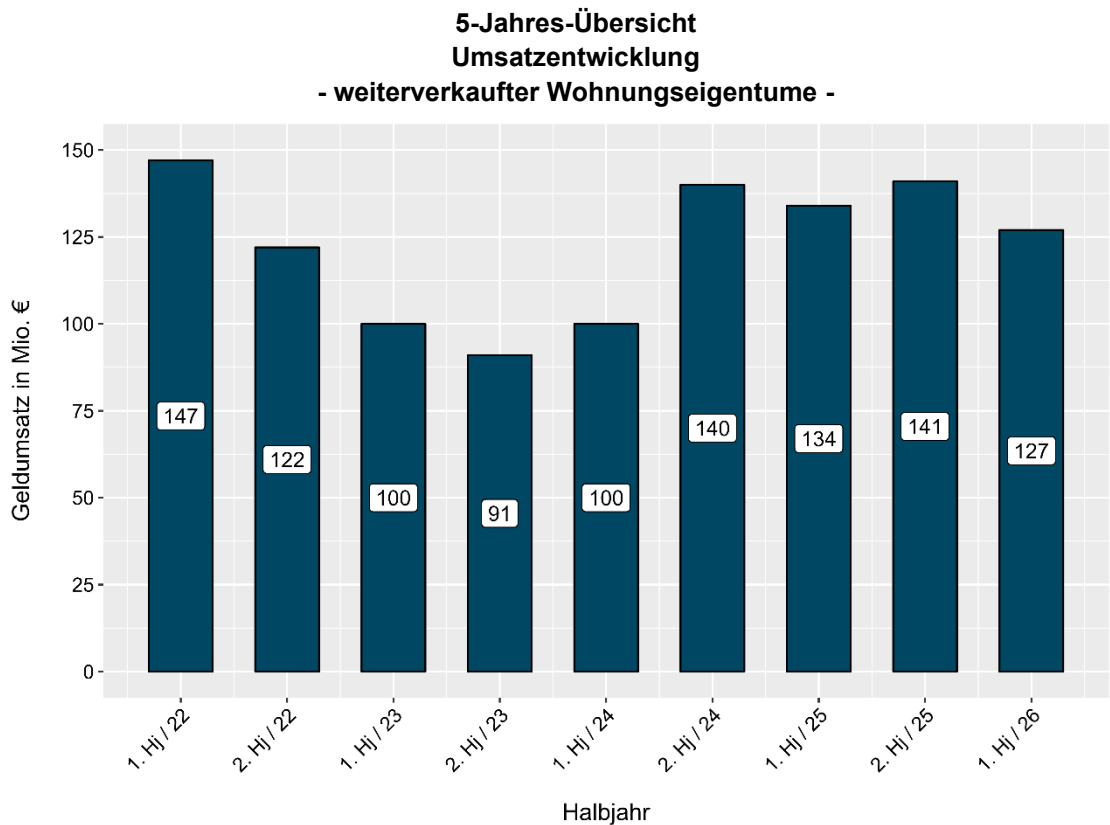
5.4.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in die Verkaufsumstände Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung und Erstverkauf aus Neubau.

Bei veräußertem Wohnungseigentum ist die Anzahl ebenso wie der Umsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.06. des Vorjahres leicht gesunken. Die Verteilung je Verkaufsumstand weist keine Auffälligkeiten auf.

Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauten wird auf eine grafische Aufbereitung verzichtet, sodass ausschließlich die Werte der Weiterverkäufe dargestellt sind.





5.4.2 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 2026 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wohnungseigentum	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2025	2026	2025	2026
im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres				
Neubau	2026	2027	4.130	4.270
Weiterverkauf	1971	1967	2.185	2.245

Wiederverkäufe bis einschließlich Baujahr 2024 *) ohne Umwandlung

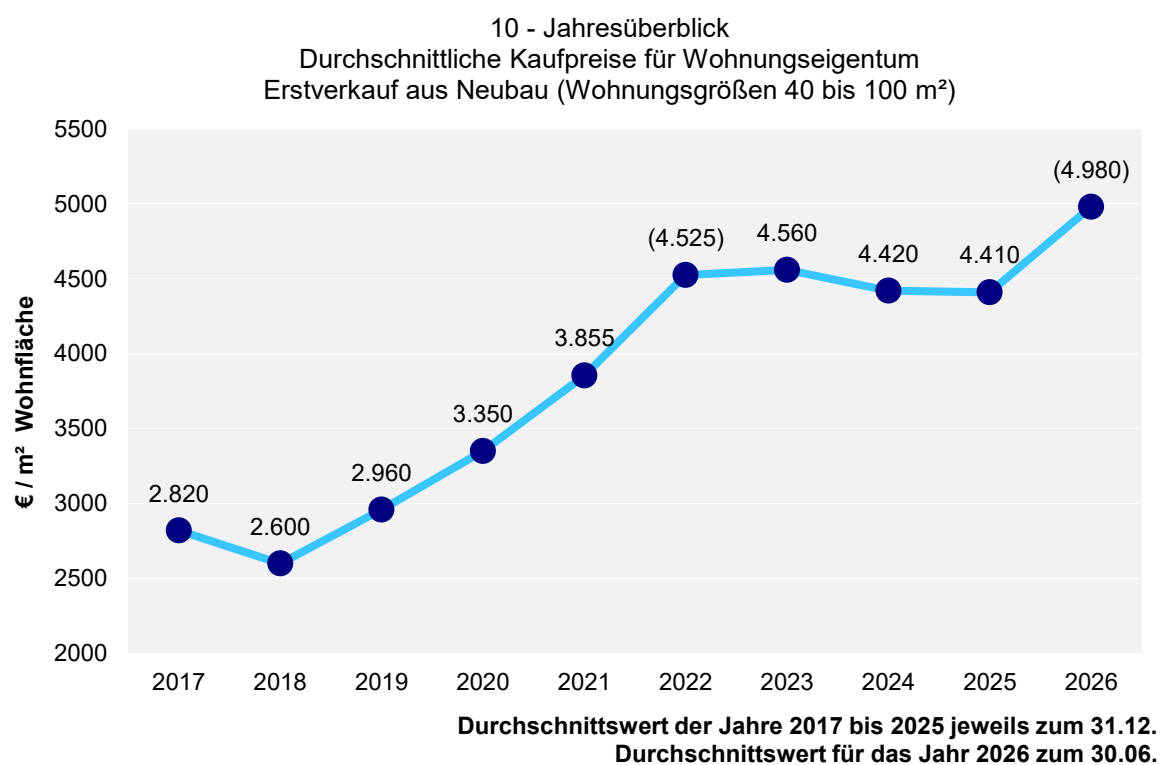
Zeitraum 01.01. bis 30.06.2026

Wohnungsgröße	unter 40 m²	40 m² bis 110 m²	über 110 m²
Kauffälle Anzahl	11	145	9
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(2.475) (2.295 - 2.625)	2.095 1.400 - 2.680	- -
1946 - 1975	(2.470) (2.155 - 2.660)	2.115 1.795 - 2.570	(2.750) (2.450 - 2.865)
1976 - 1995	(2.210) (2.085 - 2.330)	2.530 2.255 - 3.020	(2.760) (2.380 - 3.135)
1996 - 2009	(2.690) (2.625 - 2.750)	2.815 2.635 - 3.250	(3.085) (3.035 - 3.140)
2010 - 2024	- -	(3.475) (3.045 - 3.785)	(3.680) (3.260 - 4.100)

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

5.4.3 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. Der in der nachfolgende Grafik ausgewiesene Durchschnittswert beruht auf lediglich 3 Verkäufen und ist entsprechend nur bedingt aussagefähig.



5.4.4 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien von Wohnungseigentum ist ein Zuwachs von rd. 5 % zu verzeichnen. In den einzelnen Stadtgebieten (siehe Grundstücksmarktbericht 2026 Ziffer 8.1) variiert jedoch die Entwicklung. Aufgrund teils geringer Fallzahlen muss auf eine gebietsweise Ausweisung der Preisentwicklung verzichtet werden.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

