



DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN DORTMUND

HALBJAHRESBERICHT **2014**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

1. DER GUTACHTERAUSSCHUSS IN DER STADT DORTMUND

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 u. a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, TU Dortmund, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

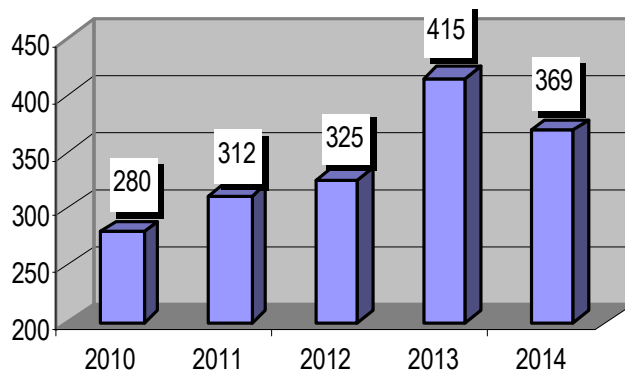
Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen.

Der Gutachterausschuss informiert über Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge. Der Gutachterausschuss erstattet u.a. Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB).

2. IMMOBILIENMARKT BIS 30. JUNI 2014

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2014 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2014 und dem 30.06.2014 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 für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag bei rd. **369 Millionen €** und damit leicht unter dem des Vorjahres 2013, gleichwohl deutlich über denen der Jahre 2010 bis 2012 im jeweils vergleichbaren Zeitraum.



2.1 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

In Dortmund ergibt sich der Umsatz bis zum 30.06.2014 wie folgt:

Art	Anzahl Kauffälle	Fläche [ha]	Kaufpreissumme [in Mio. €]
unbebaut	113 (314)	24,6 (29,5)	36,1 (58,5)
bebaut	682 (1.464)	75 (147,3)	231,2 (597,6)
Wohnungs- und Teileigentum	944 (1.805)		95,1 (180,4)
Summe	1.739		362,4

(Geschäftsjahr 2013 gesamt)

2.2 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2014 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben.

Art		Kauffälle		Geld	
		Anzahl		Mio. Euro	
Jahr		2013	2014	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	142	83	18,9	12,6
	Geschosswohnungsbau	13	19	6,9	7,5
	Gewerbe ohne SO-Nutzung	6	7	1,7	12,8
Bebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, DHH, RH)	484	486	113,2	120,0
	Geschosswohnungsbau	150	165	84,7	86,6
	Wohnungseigentum	736	842	76,6	92,0
	Neubau	78	160	16,9	33,0
	Weiterverkauf	653	679	58,6	58,2
	Umwandlung	5	3	1,1	0,8
	Teileigentum	91	102	4,0	3,1
	Büro- Verwaltung	15	9	36,2	9,4
	Gewerbe und Industrie	14	17	63,0	13,5
	Sonstige	3	7	0,7	1,7

* Bis zum 30.06.2014 eingegangene Kaufverträge des ersten Halbjahres.

2.3 Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (2010 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes bzw. der Wohnung ohne Garagen und / oder Stellplätze.

Jahr des Kaufalles	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhäuser
2004	94,1	109,4 (104,4*)	107,0	87,7
2005	99,9	109,8	104,3	83,0
2006	104,9	104,9	103,8	67,2
2007	92,7	105,1	105,3	67,3
2008	91,2	100,3	101,6	94,7
2009	94,8	94,6	99,8	90,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,4	101,5	102,0	103,9
2012	104,1	105,0	104,8	104,1
2013	104,1	106,0 (109,4*)	109,2	107,0
30.06.2014	117,5	105,5 (109,5*)	117,2	112,2

* Index nur für Reihemittelhäuser

2.4 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreien Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2010) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

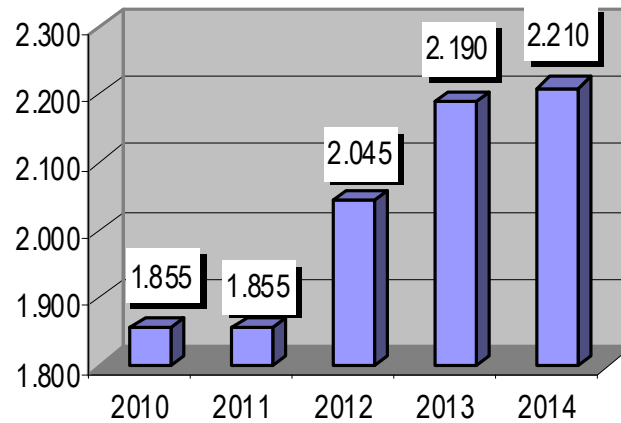
Jahr	Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser	Mehrfamilienhäuser
01.01.	Index	Index
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6
2014	105,4	109,1
30.06.2014	109,5	119,5*

* geringe Anzahl

2.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten (Stand 30. Juni 2014)

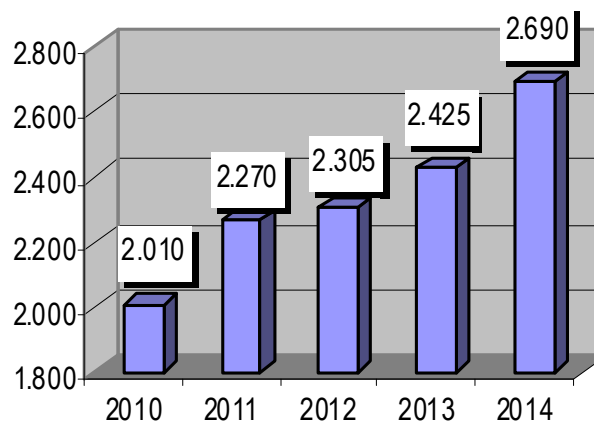
Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m²-Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungseigentume im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt:

2.5.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Nebengebäude)



Angabe in €/m² Wohnfläche

2.5.2 Wohnungseigentum (inkl. Bodenanteil ohne Nebengebäude)



Angabe in €/m² Wohnfläche

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 <http://www.boris.nrw.de>

<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Mi 8-15 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr

DRUCK

Stadt Dortmund

TITELBILD

Christian Hecker

Der Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.