



DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN DORTMUND

HALBJAHRESBERICHT **2015**



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.

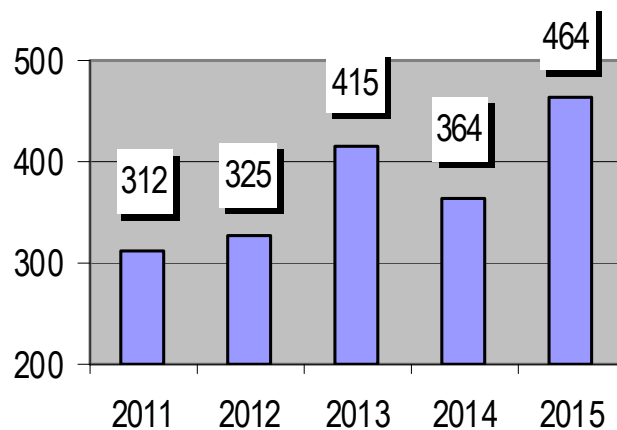
Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen.

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 2015

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2015 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2015 und dem 30.06.2015 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. **464 Millionen €** und damit deutlich über denen der Vorjahre 2011-2014 im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden abgeschlossenen Kaufverträge ist hingegen um ca. 10 % auf 2.310 zurückgegangen.



2.1 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

In Dortmund ergibt sich der Umsatz jeweils bis zum 30. Juni 2015 wie folgt:

Art	Anzahl der Kauffälle		Fläche [ha]		Kaufpreissumme [in Mio. €]	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
unbebaut	113	116	24,6	11,5	37,3	21,7
bebaut	682	517	75	53,5	231,2	347,6
Wohnungs- / Teileigentum	944	883			95,1	94,6
Summe	1739	1516			363,6	463,9

2.2 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2015 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben.

Art		Kauffälle		Geld	
		Anzahl		Mio. Euro	
Jahr		2014	2015	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	83	99	12,6	12,4
	Geschosswohnungsbau	19	9	7,5	4,2
	Gewerbe inkl. SO	14	8	17,2	5,1
Bebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, DHH, RH)	486	357	120,0	86,9
	Geschosswohnungsbau	165	119	86,6	67,6
	Wohnungseigentum	842	794	92,0	91,7
	Neubau	160	156	33,0	34,1
	Weiterverkauf	679	626	58,2	56,0
	Umwandlung	3	12	0,8	1,6
	Teileigentum	102	89	3,1	2,9
	Büro- Verwaltung	9	13	9,4	115,6
	Gewerbe und Industrie	17	23	13,5	76,7
	Sonstige	7	5	1,7	0,8
Summe		2586	2310	363,6	463,9

2.3 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

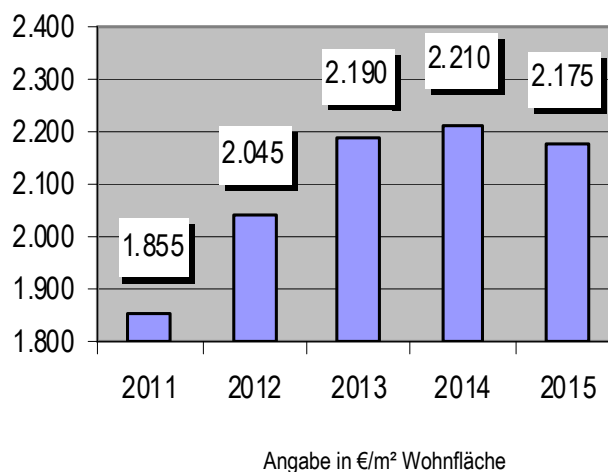
Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreien Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2010) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

Jahr	Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser	Mehrfamilienhäuser) geringe Anzahl
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
2015	112,5	120,7
30.06.2015	114	133 *)

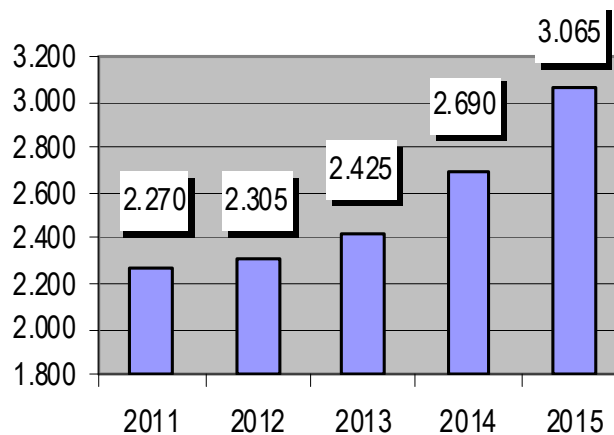
2.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten (Stand 30. Juni 2015)

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:

2.4.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Nebengebäude)



2.4.2 Wohnungseigentum (inkl. Bodenanteil ohne Nebengebäude)



Angabe in €/m² Wohnfläche

2.5 Durchschnittliche Kaufpreise – Entwicklung Bestandsimmobilien

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro 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.

2.5.1 Appartements und Wohnungseigentume

	Wiederverkäufe Baujahre bis 2012 ^{*)} ohne Umwandlung				
	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2012
Wohnungsgröße	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert (unteres - oberes Quartil) [€/m ²]			
40 m ² bis 110 m ²	217	805 (483 - 1.073)	1.010 (805 - 1.214)	1.145 (875 - 1.139)	1.645 (1.167 - 1.475)

^{*)} einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert

2.5.2 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² - Wohnfläche [€]	Gesamtkauf- preis [€]
	Kaufverträge bis 30.Juni 2015					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	1995 - 2012	12	544	161	2.335	390.000
	1975 - 1994	6	595	155	1.800	295.000
	1950 - 1974	20	688	135	1.835	265.000
	vor 1950	6	679	141	1.890	275.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	1995 - 2012	27	323	137	2.085	300.000
	1975 - 1994	15	346	132	1.745	235.000
	1950 - 1974	23	395	128	1.455	200.000
	vor 1950	13	363	116	1.265	160.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	1995 - 2012	18	224	135	1.755	240.000
	1975 - 1994	11	219	126	1.570	205.000
	1950 - 1974	18	235	99	1.540	160.000
	vor 1950	6	242	77	1.320	105.000

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind im Gesamtkaufpreis nicht enthalten. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2015 Ziffer 6.2.2 wird verwiesen.

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 8-15:30 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr

DRUCK

Stadt Dortmund

TITELBILD

© Dortmunder Hafen AG

Der Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

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