Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

# Der Grundstücksmarkt in Dortmund

## Halbjahresbericht 2017

www.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

# Halbjahresbericht über den Grundstücksmarkt 2017 in der Stadt Dortmund

Berichtszeitraum 01.01.2017 - 30.06.2017

**Herausgeber**
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Geschäftsstelle**
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 308-330
Telefon 0231/50-22626
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

**Bildnachweis**
Christian Hecker

**Lizenz**
Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ anzugeben.
Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
https://www.boris.nrw.de

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

In Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

| Abkürzung | Bedeutung |
|---|---|
| Mittel | Mittelwert; Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden |
| Min | Minimalwert; kleinster Kaufpreis |
| Max | Maximalwert; höchster Kaufpreis |
| Wfl | Wohnfläche |
| Gfl | Grundstücksfläche |

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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.

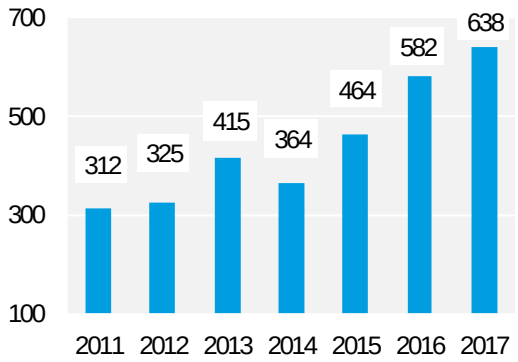
**Der Gutachterausschuss informiert über Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten** durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung 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 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2017 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2017 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2017 und dem 30.06.2017 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. **638 Millionen €** und damit um 9,6 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist nahezu gleich geblieben.

**Grafik 1**
Umsatz in Millionen Euro jeweils erstes Halbjahr




## 3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

In Dortmund ergibt sich der Umsatz jeweils bis zum 30.06.2017 wie folgt:

**Tabelle 1**
Anzahl und Umsatz

| Art | Anzahl der Kauffälle | | Fläche [ha] | | Kaufpreissumme [Mio. EUR] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| unbebaut | 136 | 157 | 16,5 | 17,5 | 39,2 | 54,1 |
| bebaut | 829 | 746 | 84,8 | 84,2 | 459,0 | 398,1 |
| Wohnungs- / Teileigentum | 1.102 | 1.188 | | | 134,2 | 129,8 |
| Summe | 2.067 | 2.091 | | | 632,4 | 582,0 |

## 3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2017 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben.

**Tabelle 2**
Anzahl und Umsatz gesamt

| Art | | Anzahl der Kauffälle | | Geldumsatz [Mio. EUR] | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **2017** | 2016 | **2017** | 2016 |
| Unbebaute Grundstücke | Individueller Wohnungsbau | **92** | 121 | **17,8** | 17,9 |
| | Geschosswohnungsbau | **36** | 24 | **17,1** | 31,5 |
| | Gewerbe inkl. SO | **8** | 12 | **4,3** | 4,7 |
| Bebaute Grundstücke | Individueller Wohnungsbau | **484** | 495 | **136,2** | 132,5 |
| | Geschosswohnungsbau | **198** | 194 | **99,3** | 131,7 |
| | Wohnungseigentum | **980** | 1.048 | **131,0** | 118,5 |
| | Teileigentum | **122** | 140 | **3,2** | 11,3 |
| | Büro-/ Verwaltung | **13** | 21 | **142,6** | 74,1 |
| | Gewerbe und Industrie | **26** | 25 | **62,2** | 37,1 |
| | Sonstige | **108** | 11 | **18,7** | 22,7 |
| | **Summe** | **2.067** | 2.091 | **632,4** | 582,0 |

## 3.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2015 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

**Tabelle 3**
Bodenpreisindex

| Jahr 01.01. | Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) | Mehrfamilienhäuser |
|---|---|---|
| 2010 | 88,9 | 82,9 |
| 2011 | 91,5 | 83,9 |
| 2012 | 90,9 | 87,5 |
| 2013 | 94,5 | 81,7 |
| 2014 | 93,7 | 90,4 |
| 2015 | 100,0 | 100,0 |
| 2016 | 101,2 | 100,0 |
| 2017 | 103,0 | 122,0 |
| 30.06.2017 | 106,0 | *107,0* * |

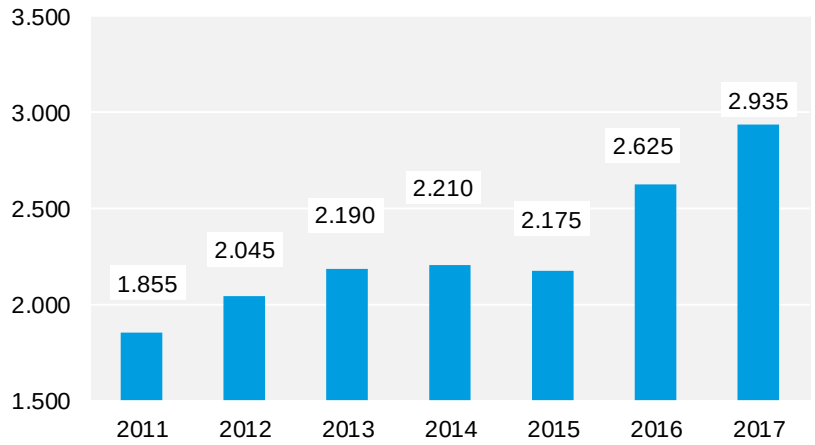
*geringe Anzahl* *

## 3.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten

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:

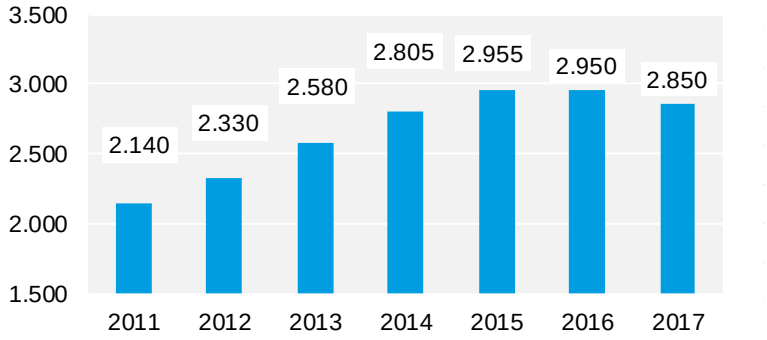
### 3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (ohne Nebengebäude)

**Grafik 2**
Kaufpreise für Neubauten Reihenend- und Doppelhäuser in EUR/m²



### 3.3.2 Wohnungseigentum (inkl. Bodenanteil ohne Nebengebäude)

**Grafik 3**
Kaufpreise für Wohnungseigentum in EUR/m²




## 3.4 Durchschnittliche Kaufpreise – 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.

### 3.4.1 Wohnungseigentume

**Tabelle 4**
Wiederverkäufe Wohnungseigentum ohne Umwandlung bis 30.06.2017

| | bis 1945 | | 1946 - 1975 | | 1976 - 1995 | | 1996 - 2012 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Durchschnittspreis in EUR/m² Wfl*) | | | | | | | |
| Wohnungsgröße | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 40 m² bis 110 m² | 1.154 | | 1.171 | | 1.307 | | 1.874 | |
| | 723 | 1.421 | 937 | 1.491 | 1.053 | 1.600 | 1.293 | 2.319 |

*) einschließlich Bodenanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert

### 3.4.2 Individueller Wohnungsbau

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 2017 Ziffer 6.2.2 wird verwiesen.

**Tabelle 5**

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2017

| **Grundstücksart und -größe** | **Altersklasse** | **Kauffälle** | **Ø Grundstücks-fläche** | **Ø Wohnfläche** | **Ø Preis / m² - Wohnfläche** | **Gesamtkauf-preis** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Anzahl | [m²] | [m²] | [€] | [€] |
| **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** Grundstücksfläche 350 - 800 m² | 2010 - 2015 | 5 | 417 | 149 | 3.380 | 500.000 |
| | 1995 - 2009 | 7 | 453 | 144 | 3.165 | 455.000 |
| | 1975 - 1994 | 9 | 685 | 176 | 1.875 | 370.000 |
| | 1950 - 1974 | 50 | 891 | 175 | 2.130 | 370.000 |
| | 1920 - 1949 | 15 | 855 | 166 | 2.000 | 325.000 |
| | bis 1919 | 12 | 712 | 171 | 1.950 | 315.000 |
| **Reihenendhäuser und Doppelhaushälften** Grundstücksfläche 250 - 500 m² | 2010 - 2015 | 10 | 304 | 132 | 2.625 | 350.000 |
| | 1995 - 2009 | 21 | 295 | 135 | 2.210 | 300.000 |
| | 1975 - 1994 | 26 | 317 | 138 | 1.995 | 270.000 |
| | 1950 - 1974 | 57 | 486 | 121 | 1.870 | 230.000 |
| | vor 1950 | 46 | 534 | 124 | 1.635 | 200.000 |
| **Reihenmittelhäuser** Grundstücksfläche 150 - 300 m² | 2010 - 2015 | 3 | 146 | 124 | 1.885 | 235.000 |
| | 1995 - 2009 | 10 | 232 | 127 | 1.860 | 235.000 |
| | 1975 - 1994 | 11 | 258 | 132 | 1.695 | 225.000 |
| | 1950 - 1974 | 31 | 278 | 98 | 1.915 | 190.000 |
| | vor 1950 | 12 | 209 | 99 | 1.290 | 130.000 |

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de