



Sparkassenakademie am Phoenix See

Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2018**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2018
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2018 - 30.06.2018

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: 8:00 - 15:00 Uhr
Do: 9:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Druck Stadt Dortmund

Bildnachweis

Titelbild © Hans-Jürgen Landes
Rückseite © 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 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

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
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

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.

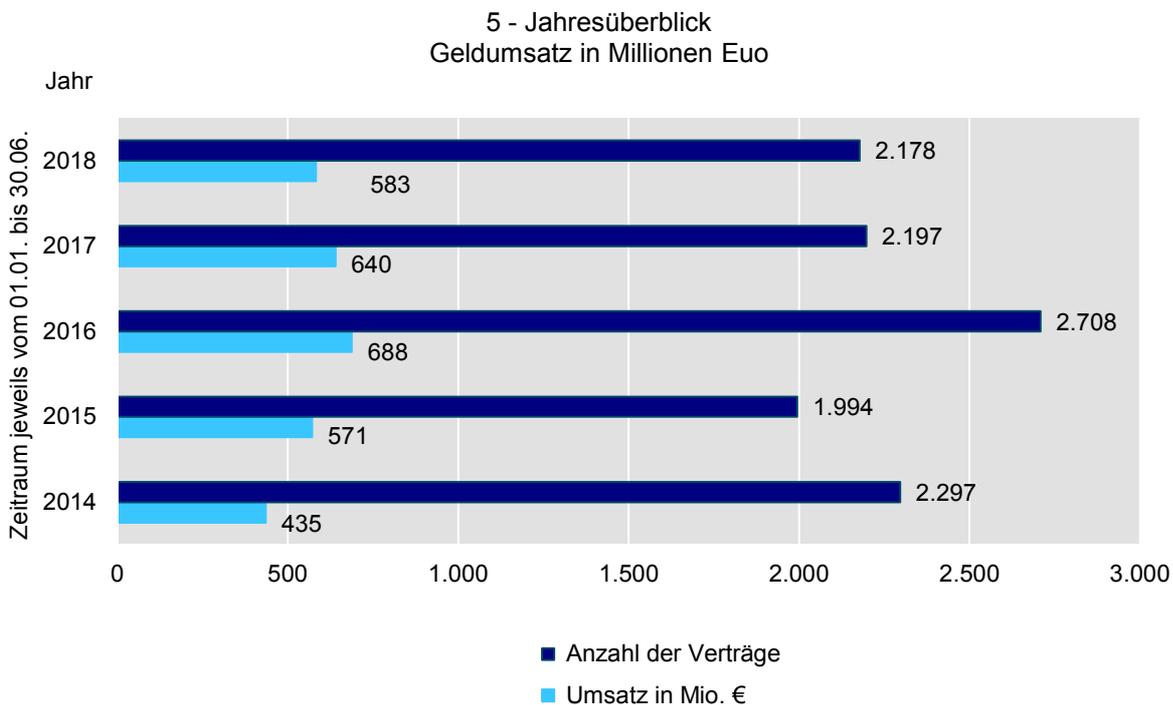
Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen.

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 30.06.2018 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2018 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 30.06.2018 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 lag bei rd. 583 Millionen € und damit um rd. 9% unter dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist nahezu gleich geblieben.



Der Geld- und Flächenumsatz ergibt sich im Berichtszeitraum differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Art	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres						
unbebaute Baugrundstücke	140	147	39,6	15,7	40,5	34,4
bebaute Grundstücke	831	802	85,2	117,2	460,5	397
Wohnungs- / Teileigentum	1043	1050	-	-	115,1	128,4
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	65	65	-	-	14,2	13,3
Summe	2.079	2.064			630,3	573,1

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2018 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2017	2018	2017	2018
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	86	113	14	14,3
	Geschosswohnungsbau	37	20	12,6	13,9
	Wohn- und Geschäftsnutzung	3	4	6,7	3,4
	Einzelhandelsbebauung	2	-	1,8	-
	Gewerbe und Industrie	12	10	5,4	2,8
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	533	562	130,6	143,6
	Mehrfamilienhäuser *)	236	198	95,3	164,7
	gewerblich genutzte Gebäude	46	31	226,6	87,1
	sonstige Gebäude **)	16	11	8	1,7
	Wohnungseigentum	917	930	108,5	120,5
	Teileigentum	126	120	6,6	7,9
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	7	7	0,86	1,02
	forstwirtschaftliche Flächen	2	1	0,03	k.A.
	private Grünflächen	11	11	0,08	0,11
	Bauerwartungsland	2	3	0,29	0,41
	Rohbauland	2	1	2,76	k.A.
	Sonstige	56	50	2,24	0,82
Summen		2.094	2.072	622,4	562,3

*) auch gemischt genutzte Objekte

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

3.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) 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.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Mehrfamilienhäuser
2008	88,8	83,8
2009	88,5	86,3
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
2018	110,0	122,7
30.06.2018	116,2	128,1

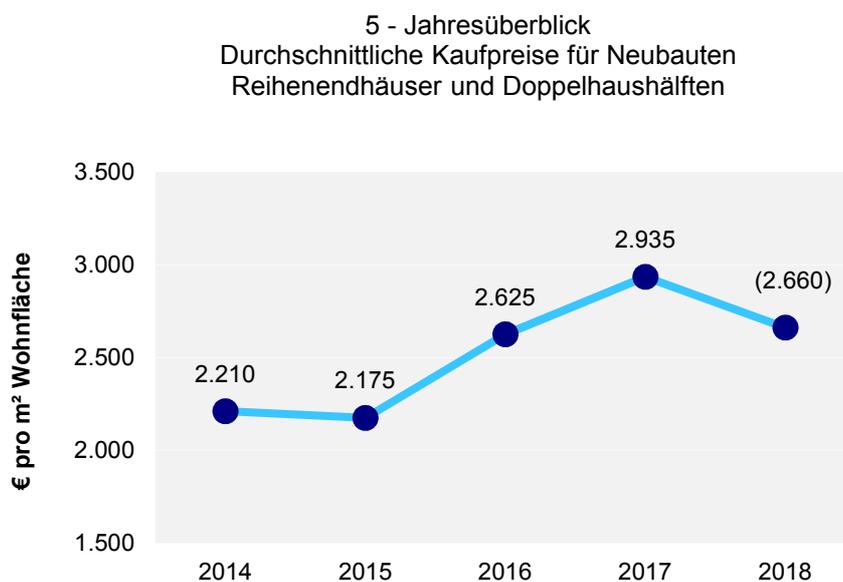
3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

Aus den ermittelten Durchschnittspreisen 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. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend. Der Gutachterausschuss hat für den individuellen Wohnungsbau und für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

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

3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

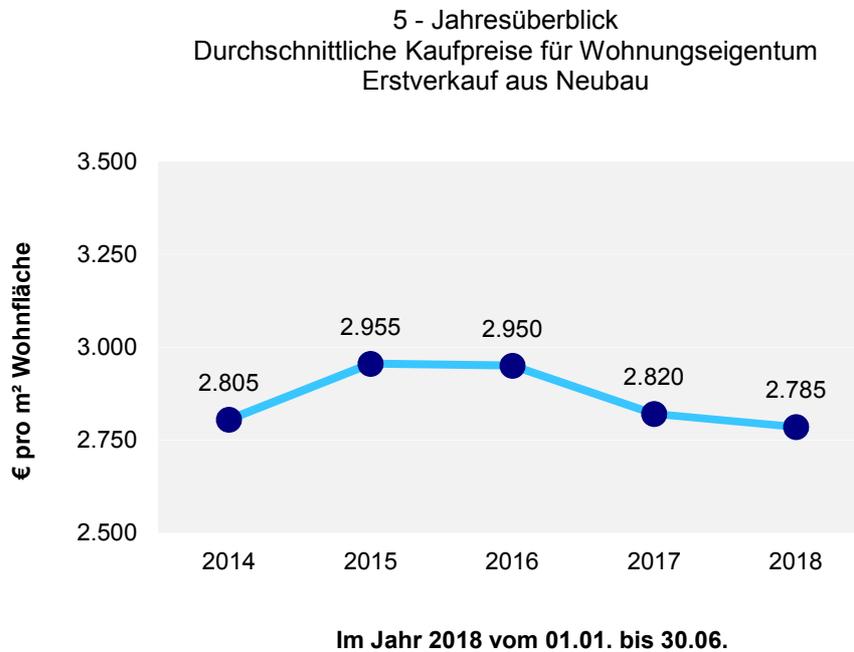
In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten in EUR pro m² Wohnfläche der Grundstücksarten Reihenend- und Doppelhaushälften sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude nicht mit einbezogen.



Im Jahr 2018 vom 01.01. bis 30.06.

3.3.2 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in EUR pro m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen.



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 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum ohne Umwandlung in EUR pro m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2018 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wiederverkäufe Baujahre bis 2016 ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2018

Wohnungsgröße	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2016
	Kauffälle	Median [€/m ² Wohnfläche] *)			
	Anzahl	(unterer - oberer Bereich)			
40 m ² bis 110 m ²	103	1.605	1.305	1.445	2.000
		770 - 2.615	1.080 - 2.980	1.280 - 3.020	1.720 - 3.585
über 110 m ²	22	(1.990)	(1.450)	(1.615)	(1.860)
		(1.640 - 2.685)	(1.220 - 2.550)	(1.265 - 2.165)	(1.520 - 2.460)

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

3.4.2 Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2018), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2018:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	flä-	pro m ² Wfl.	kaufpreis
		cksfläche	che	[€]	[€]
		[m ²]	[m ²]		
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2016	480	136	3.065	435.000
	1995 - 2009	539	151	2.795	448.000
	1975 - 1994	566	174	2.625	455.000
	1950 - 1974	669	153	2.465	374.000
	1920 - 1949	661	160	1.965	313.000
	bis 1919	-	-	-	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	319	141	2.770	397.000
	2010 - 2016	343	127	3.930	523.000
	1995 - 2009	331	133	2.160	295.000
	1975 - 1994	372	137	2.075	286.000
	1950 - 1974	392	110	2.080	234.000
	bis 1949	388	103	1.945	206.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2016	-	-	-	-
	1995 - 2009	199	121	2.135	264.000
	1975 - 1994	228	121	1.910	238.000
	1950 - 1974	238	95	1.775	173.000
	bis 1949	-	-	-	-

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

