Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Skyline südliche Innenstadt

Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht 2020

www.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Halbjahresbericht 2020
in der Stadt Dortmund

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 30.06.2020

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 https://www.boris.nrw.de
https://www.gars.nrw/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	© Roland Gorecki, Stadt Dortmund
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
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

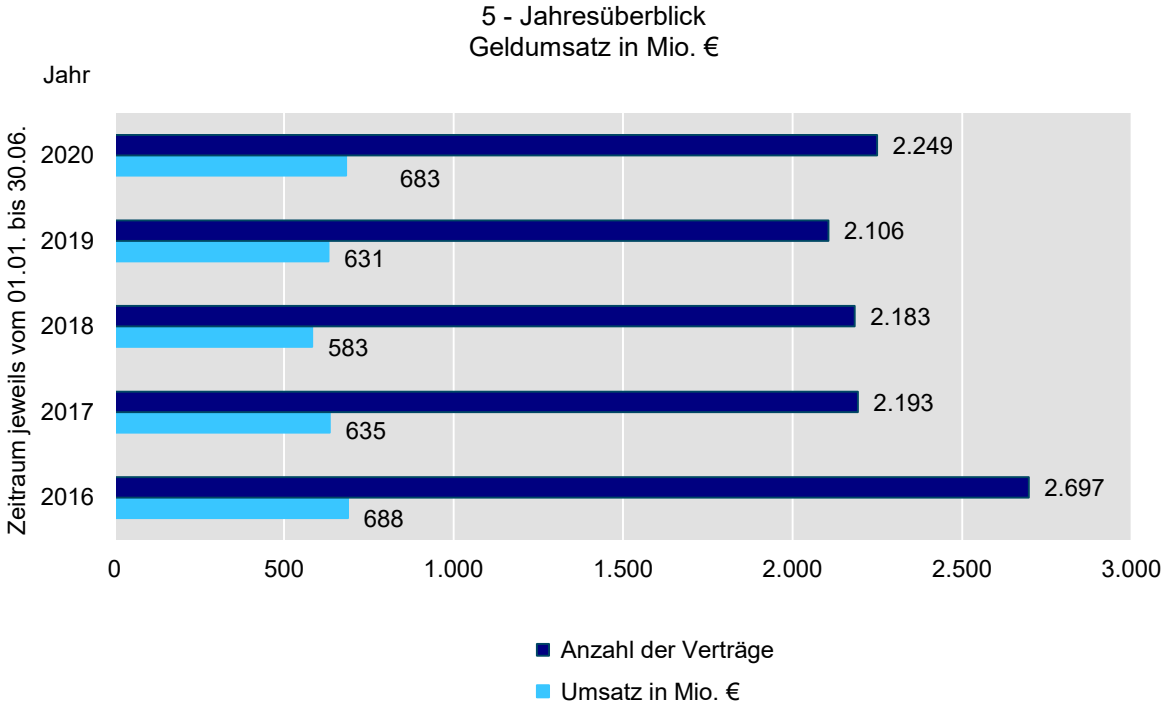
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.
Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen 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 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) maßgeblich.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2020 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2020 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2020 und dem 30.06.2020 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 im ersten Halbjahr 2020 bei rd. 683 Millionen Euro und damit um rd. 8 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 7 % gestiegen.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

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

Art	**Kauffälle**		**Flächenumsatz**		**Geldumsatz**	
im Zeitraum 01.01. bis 30.06.	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
des Jahres	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaute Baugrundstücke	111	86	15,2	12,0	33,6	24,1
bebaute Grundstücke	815	768	83,7	71,7	431,4	475,5
Wohnungs- / Teileigentum	1.007	1.194	-	-	145,2	156,6
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	54	75	-	-	12,9	14,0
Summe	1.987	2.123			623,1	670,2

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2020 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben. Die Differenzierung beschränkt sich hier ausschließlich auf die aufgeführten wesentlichen Teilmärkte.

Art		**Kauffälle**		**Geldumsatz**	
	im Zeitraum 01.01. bis 30.06.	Anzahl		[Mio. €]	
	des Jahres	2019	2020	2019	2020
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	71	49	14,1	9,7
	Geschosswohnungsbau	26	24	13,1	12,4
	Wohn- und Geschäftsnutzung	1	2	k.A.	0,1
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	13	11	6,1	1,9
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	527	523	155,9	155,9
	Mehrfamilienhäuser *)	228	200	145,7	142,6
	gewerblich genutzte Gebäude	48	25	122,3	168,8
	sonstige Gebäude **)	12	20	7,6	8,2
	Wohnungseigentum	927	970	141,1	149,1
	Teileigentum	80	224	4,1	7,5
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	4	10	0,13	0,83
	forstwirtschaftliche Flächen	-	2	-	0,09
	private Grünflächen	9	22	0,11	0,23
	Bauerwartungsland	1	-	k.A.	-
	Rohbauland	1	7	k.A.	5,80
	Sonstige	52	52	1,82	1,27
	Summen	**2.000**	**2.141**	**612,1**	**664,4**

*) 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 zum 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)
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
2019	124,8	130,5
30.06.2020	129,5	136,7

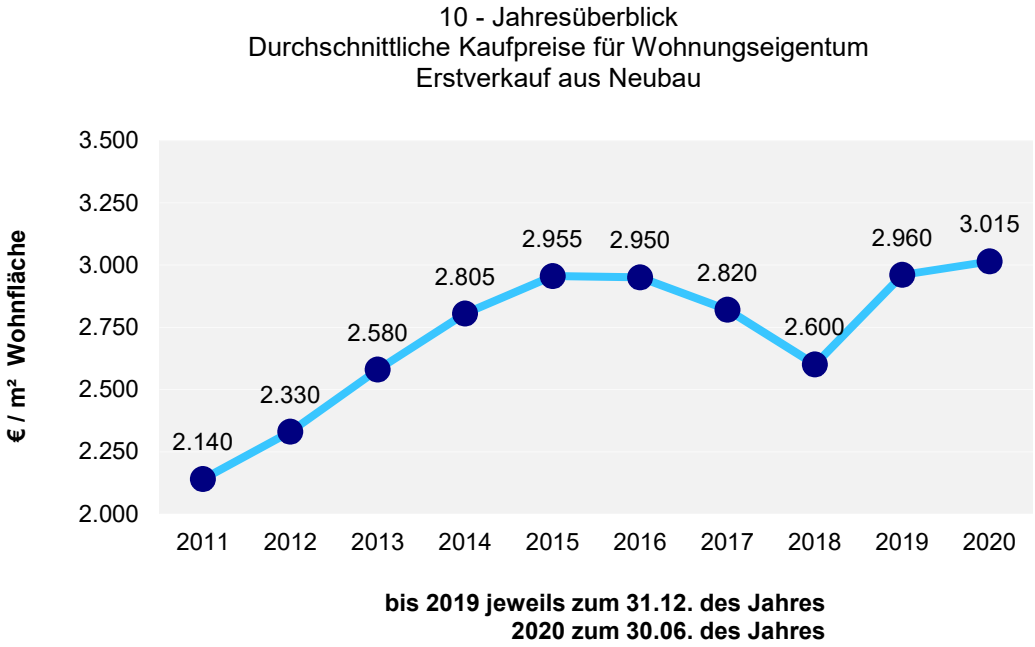
3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

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.

Wohnungseigentum

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

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.



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 € pro m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2020 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wiederverkäufe Baujahre bis 2018 ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2020

	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2018
Wohnungsgröße	**Kauffälle** Anzahl	Median [€/m² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)			
bis 40 m²	23	(1.190) (970 - 1.410)	(1.540) (1.050 - 2.570)	1.660 1.540 - 2.740	(1.765) (1.585 - 2.125)
40 m² bis 110 m²	274	1.545 1.115 - 3.450	1.590 1.375 - 3.050	1.885 1.545 - 3.245	2.425 2.110 - 4.045
über 110 m²	35	1.635 1.540 - 2.035	(1.725) (1.565 - 3.220)	1.950 1.790 - 2.460	(2.615) (2.365 - 3.585)

*) 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 2020), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplatze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2020:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⌀ Grundstücksfläche	⌀ Wohnfläche	⌀ Preis pro m² Wfl.	⌀ Gesamtkaufpreis
		[m²]	[m²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2018	411	166	3.730	620.000
	1995 - 2009	512	167	3.200	569.000
	1975 - 1994	622	173	2.855	503.000
	1950 - 1974	660	150	2.670	407.000
	1920 - 1949	475	180	2.230	395.000
	bis 1919	492	146	2.265	322.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2018	295	140	2.895	414.000
	1995 - 2009	337	141	2.810	398.000
	1975 - 1994	348	145	2.585	384.000
	1950 - 1974	388	116	2.320	253.000
	bis 1949	385	121	2.445	295.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2018	-	-	-	-
	1995 - 2009	195	133	2.455	329.000
	1975 - 1994	231	121	2.455	302.000
	1950 - 1974	237	104	2.300	241.000
	bis 1949	-	-	-	-

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de