



## Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2021**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2021  
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 30.06.2021

**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 © Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt  
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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

<b>Zeichen</b>	<b>Bedeutung</b>
-	nichts vorhanden
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

<b>Abkürzung</b>	<b>Bedeutung</b>
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.

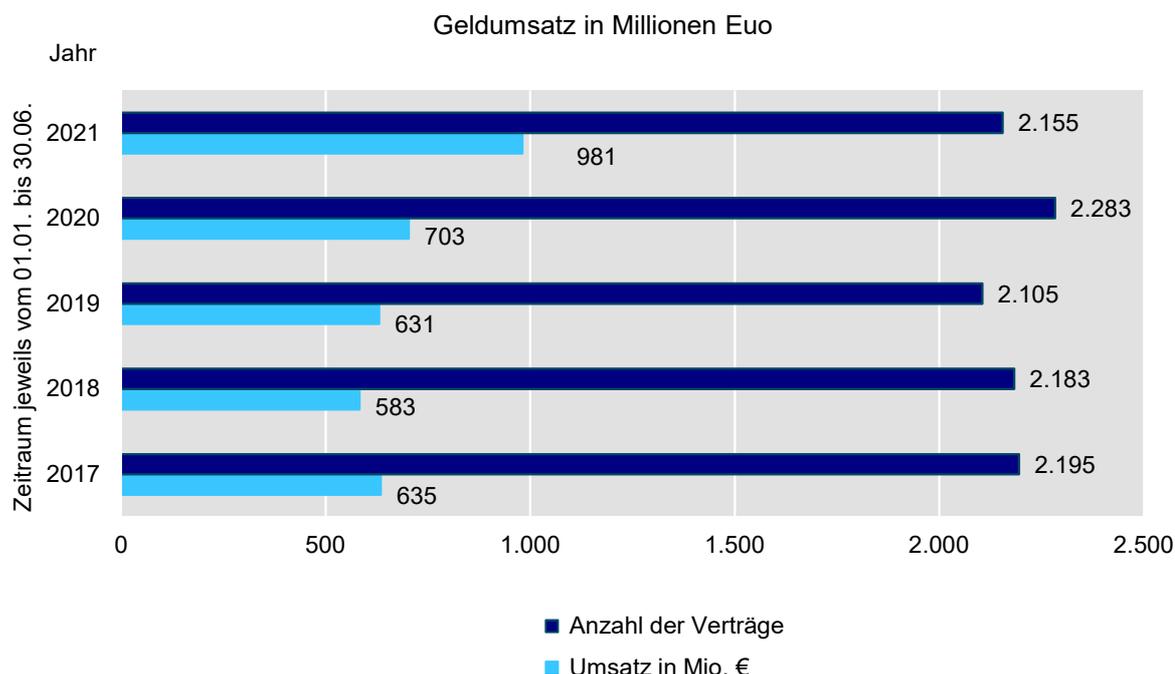
Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) maßgeblich.

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 Kauffälle.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2021 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2021 besteht aus sämtlichen Grundstückstransaktionen, die zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.06.2021 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 bei rd. 981 Millionen Euro und damit um rd. 40 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist um rd. 6 % zurückgegangen.



## 3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

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

Art im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
unbebaute Baugrundstücke	90	82	13,9	20,0	26,6	46,3
bebaute Grundstücke	778	797	71,9	108,9	490,2	726,4
Wohnungs- / Teileigentum	1.216	1.059	-	-	160,0	142,0
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	73	82	-	-	13,5	53,6
<b>Summe</b>	<b>2.157</b>	<b>2.020</b>			<b>690,3</b>	<b>968,3</b>

### 3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2021 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben. Die Differenzierung beschränkt sich hier ausschließlich auf die aufgeführten wesentlichen Teilmärkte.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2020	2021	2020	2021
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	50	38	10,2	10,5
	Geschosswohnungsbau	25	35	12,9	29,0
	Wohn- und Geschäftsnutzung	2	-	0,1	-
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	13	7	3,4	5,8
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	522	470	157,1	164,1
	Mehrfamilienhäuser *)	208	258	155,7	290,2
	gewerblich genutzte Gebäude	27	51	169,2	271,6
	sonstige Gebäude **)	21	18	8,2	0,5
	Wohnungseigentum	987	910	152,2	136,6
	Teileigentum	229	149	7,8	5,4
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	10	6	0,86	2,02
	forstwirtschaftliche Flächen	2	1	0,09	k.A.
	private Grünflächen	22	4	0,23	0,05
	Bauerwartungsland	-	2	-	2,14
	Rohbauland	7	1	5,80	k.A.
	Sonstige	52	76	1,24	3,50
<b>Summen</b>		<b>2.177</b>	<b>2.026</b>	<b>685,02</b>	<b>921,41</b>

\*) 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)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
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	119,0	129,9
2020	128,3	135,8
2021	142,9	147,7
30.06.2021	153,1	176,8

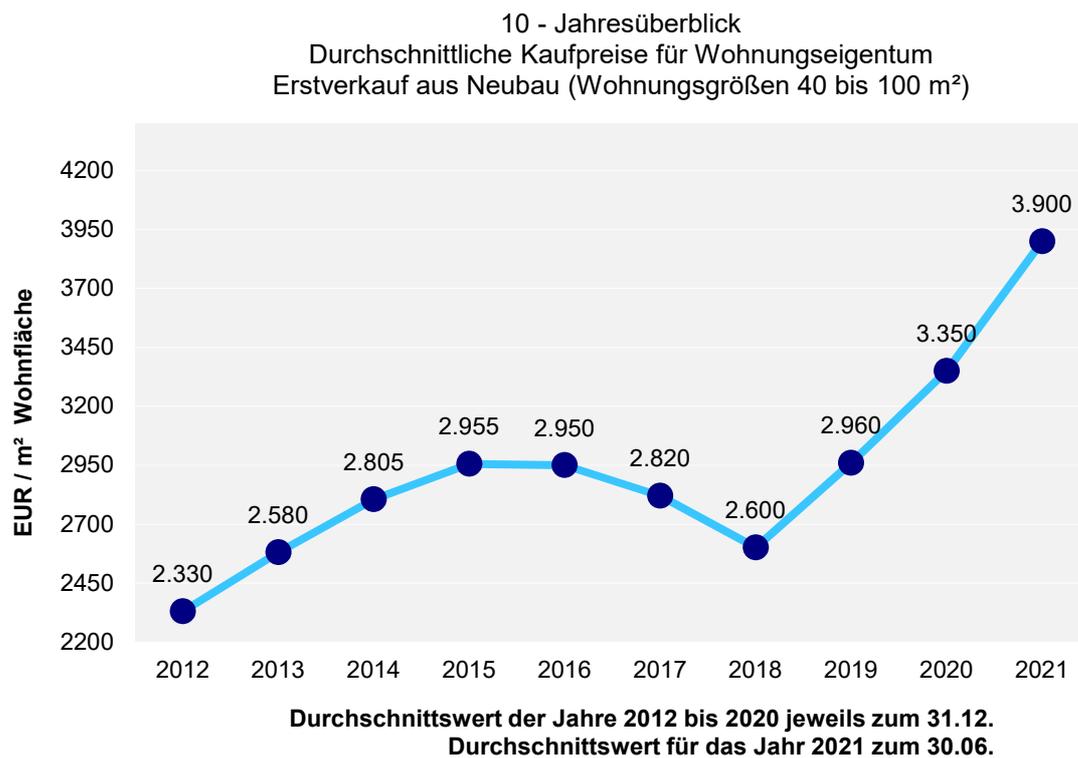
### 3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

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 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen.

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> 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 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2021 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

<b>Wiederverkäufe Baujahre bis 2019 *) ohne Umwandlung</b>			
Zeitraum 01.01. bis 30.06.2021			
<b>Wohnungsgröße</b>	<b>unter 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup></b>	<b>über 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Kauffälle Anzahl</b>	5	167	18
<b>Baujahr</b>	Median [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	-	1.605 1.300 - 2.035	(2.325) (2.070 - 2.580)
1946 - 1975	(1.620) (1.310 - 2.455)	1.765 1.515 - 2.155	(2.460) (2.275 - 2.870)
1976 - 1995	(2.415) (2.295 - 2.535)	2.130 1.880 - 2.645	(2.460) (2.345 - 3.080)
1996 - 2009	-	2.655 2.335 - 3.140	(3.245) (2.885 - 3.370)
2010 - 2019	-	(3.420) (3.055 - 3.640)	(3.380) (3.010 - 3.910)

\*) 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 2021), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2021:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	fl-	pro m <sup>2</sup> Wfl.	kaufpreis
		cksfläche	fläche	[€]	[€]
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2019	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	-	-	-	-
	1950 - 1974	690	172	3.020	480.000
	1920 - 1949	599	118	2.610	318.000
	bis 1919	-	-	-	-
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2019	-	-	-	-
	1995 - 2009	284	136	3.160	438.000
	1975 - 1994	374	152	2.785	445.000
	1950 - 1974	372	117	2.585	305.000
	bis 1949	295	88	2.500	235.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup>	Neubau	162	124	2.440	306.000
	2010 - 2019	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	231	150	1.580	245.000
	1950 - 1974	241	110	2.215	245.000
	bis 1949	201	98	2.110	201.000

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

