



## Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2022**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2022  
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 30.06.2022

**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](mailto:gutachterausschuss@stadtdo.de)

**Internet**

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

**Bildnachweis**

Titelbild © Christian Hecker  
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-, Liegen-schafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

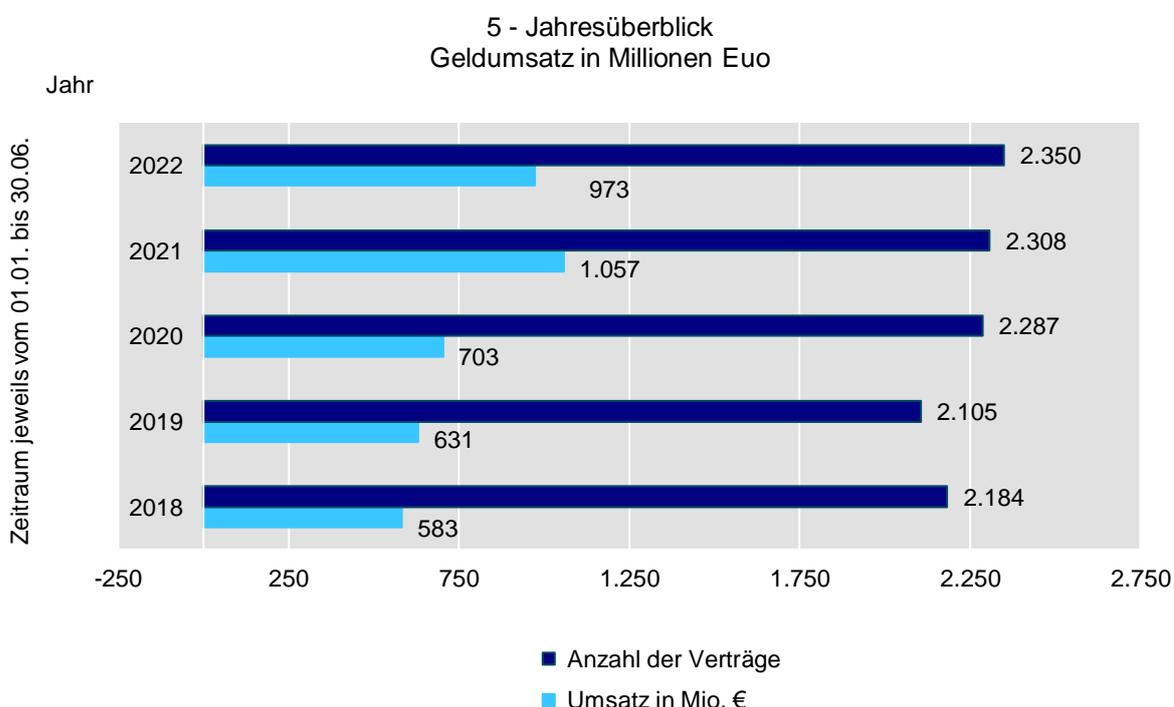
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) maßgeblich.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2022 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2022 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.06.2022 notariell beurkundet worden sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Der Geldumsatz lag im ersten Halbjahr bei rd. 973 Millionen Euro und damit um rd. 8 % unter dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist nahezu gleich geblieben.



## 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	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaute Baugrundstücke	87	83	20,7	30,5	50,2	70,0
bebaute Grundstücke	841	849	119,2	71,4	804,6	660,2
Wohnungs- / Teileigentum	1.153	1.128	-	-	156,9	172,3
Erbbaurechte und Erbbau- grundstücke	86	182	-	-	32,2	63,3
<b>Summe</b>	2.167	2.242			1043,9	965,8

### 3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2022 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. €]	
		2021	2022	2021	2022
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	42	38	11,3	11,0
	Geschosswohnungsbau	34	32	29,5	41,9
	Wohn- und Geschäftsnutzung	-	1	-	k.A.
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	11	12	9,4	16,8
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	491	513	174,1	207,1
	Mehrfamilienhäuser *)	278	281	298,3	310,2
	gewerblich genutzte Gebäude	53	43	331,7	141,8
	sonstige Gebäude **)	19	12	0,5	1,1
	Wohnungseigentum	977	982	149,8	165,8
	Teileigentum	176	146	7,2	6,5
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	7	10	2,02	0,88
	forstwirtschaftliche Flächen	1	-	k.A.	-
	private Grünflächen	4	6	0,05	0,08
	Bauerwartungsland	2	-	2,14	-
	Rohbauland	1	-	k.A.	-
	Sonstige	78	56	3,53	1,21
<b>Summen</b>		<b>2.174</b>	<b>2.132</b>	<b>1019,54</b>	<b>904,37</b>

\*) auch gemischt genutzte Objekte

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

## 3.2 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke als auch für (Wohn-) Bestandsimmobilien kann in den einzelnen Ortsteilen variieren. Ein möglicher Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (u.a. gesteigerter Finanzierungs-, Energie- und Baukosten) finden nur bedingt Berücksichtigung, da diese nicht prägend für das gesamte erste Halbjahr waren. Bei der Verwendung der Daten ist dieses ggf. gesondert zu würdigen.

### 3.2.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land

Die (halb-)jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabefreie 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. Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im ersten Halbjahr Kaufpreise gezahlt, die etwa 10 % über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
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
2022	157,9	170,4
30.06.2022	177,5	194,8

### 3.2.2 Entwicklung Preisindizes für bebaute Grundstücke

Hinsichtlich der (halb-)jährlichen Preisentwicklung von Bestandsimmobilien zeichnet sich ein ähnlicher Trend wie bei unbebauten Wohnbaugrundstücken ab. Liegt der Preiszuwachs bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit rd. 12 % in einer ähnlichen Größenordnung, ist bei Reihen- und Doppelhaushälften sowie bei Wohnungseigentum ein Preiszuwachs von etwa 19 % zu erkennen. Bei Geschosswohnungsbau fällt der Zuwachs mit rd. 8 % etwas geringer aus.

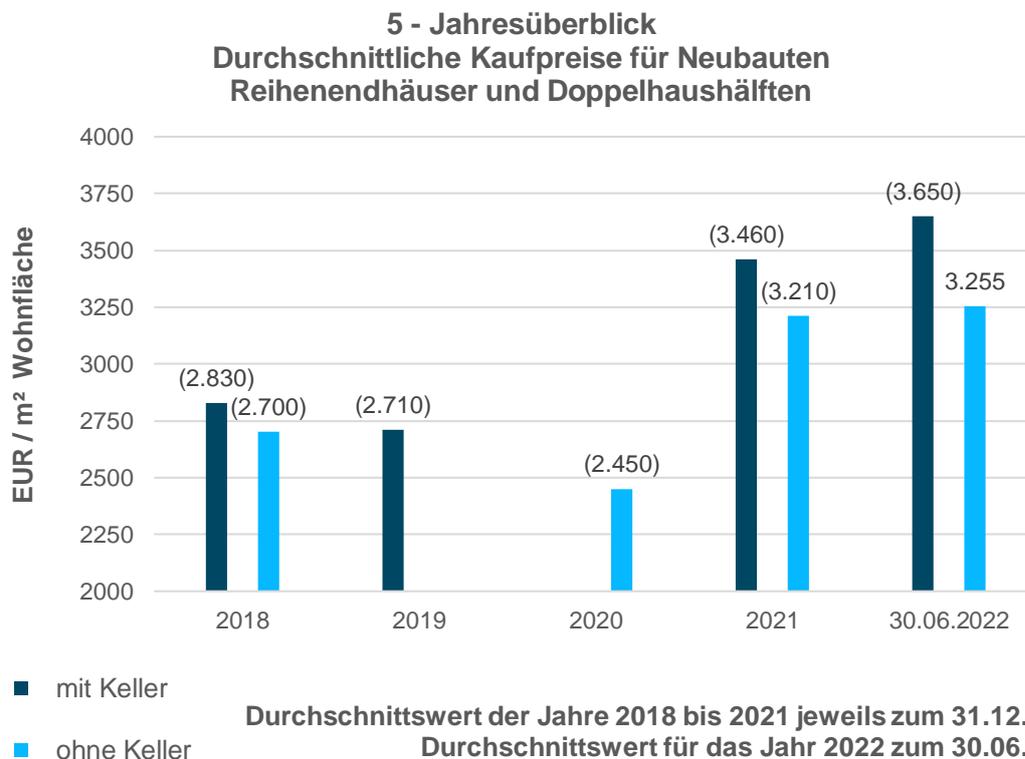
### 3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

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 aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m<sup>2</sup> 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

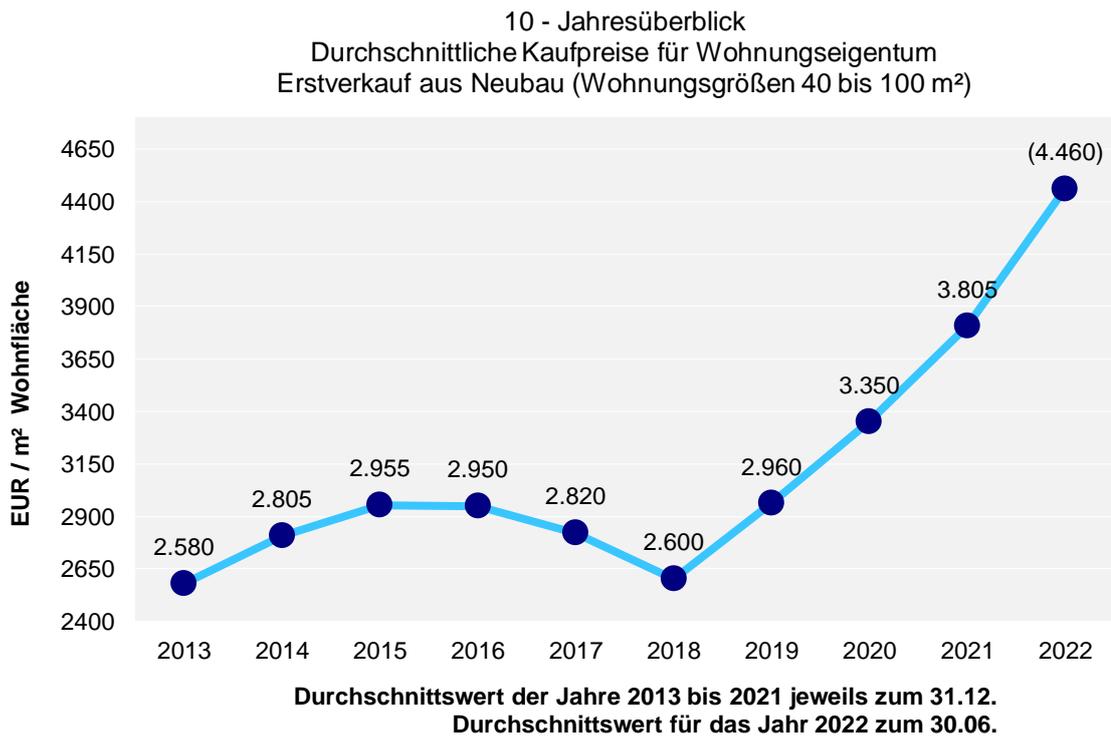
In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten in € / m<sup>2</sup> Wohnfläche der Grundstücksarten Reihenend- und Doppelhaushälften sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude nicht mit einbezogen.



### 3.3.2 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 2022 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

#### Wiederverkäufe Baujahre bis 2020 \*) ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2022

Wohnungsgröße	unter 40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	über 110 m <sup>2</sup>
<b>Kauffälle Anzahl</b>	5	186	21
<b>Baujahr</b>	Median [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	-	2.140 1.685 - 2.610	(2.830) (2.500 - 2.940)
1946 - 1975	-	2.210 1.895 - 2.500	(2.815) (2.355 - 2.935)
1976 - 1995	(1.965) (1.945 - 1.970)	2.385 2.010 - 2.605	(2.850) (2.250 - 3.065)
1996 - 2009	-	2.995 2.665 - 3.615	(3.560) (3.365 - 3.680)
2010 - 2020	-	(4.065) (3.330 - 4.745)	(4.500) (4.200 - 4.855)

\*) 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 2022), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2022:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	flä-	pro m <sup>2</sup> Wfl.	kaufpreis
		cks-	che	[€]	[€]
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2020	-	-	-	-
	1995 - 2009	566	166	4.280	725.000
	1975 - 1994	611	197	3.070	594.000
	1950 - 1974	661	162	3.445	547.000
	1920 - 1949	569	170	3.170	535.000
	vor 1920	585	145	2.280	342.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup>	Neubau	267	157	3.305	515.000
	2010 - 2020	303	121	5.225	622.000
	1995 - 2009	314	141	4.100	599.000
	1975 - 1994	353	133	3.185	426.000
	1950 - 1974	384	114	3.095	355.000
	vor 1950	347	102	2.655	255.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup>	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2020	-	-	-	-
	1995 - 2009	240	133	3.700	503.000
	1975 - 1994	237	130	2.865	372.000
	1950 - 1974	249	94	3.310	316.000
	vor 1950	254	97	2.480	259.000

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

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

