



Entwicklung des Dortmunder Grundstücksmarkts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zeigt mit seinem aktuell veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 die Entwicklung auf dem Dortmunder Grundstücksmarkt auf.

Durch die COVID-19-Pandemie waren im Jahr 2020 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert. Die Analyse der Kaufpreissammlung lässt hingegen zurzeit keine Auswirkungen auf den Dortmunder Grundstücksmarkt erkennen. „Die Investitionsbereitschaft war in 2020 aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, der Zinsentwicklung bei Banken und Sparkassen und der Sicherung von Vermögen in wertbeständige Wohnimmobilien Pandemie unbeeinflusst“, führt Christian Hecker aus. „Er befindet sich in Summe auf dem Niveau des Vorjahres“. Eventuelle Auswirkungen auf andere Teilmärkte (Büro, Gewerbe) hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte sind nicht abschließend bestimmbar. Für das zurückliegende Jahr wurden seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund über 4.800 Kaufverträge registriert und analysiert und damit rd. 8% mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz im Berichtsjahr 2020 liegt, wie in den letzten Jahren, bei rd. 1,5 Milliarden €.

Die Preisentwicklung insbesondere eigengenutzter Wohnimmobilien als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte) bestätigen eine deutliche Preiszunahme. Bei bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sind die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle und der damit verbundene Geldumsatz insgesamt leicht rückläufig. Wird der Teilmarkt der Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau) näher betrachtet, ist bei nahezu gleicher Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen ein Anstieg des Geldumsatzes von 9 % zu verzeichnen. Die Umsatzsteigerung spiegelt sich auch in der Kaufpreisentwicklung wieder. So lässt sich eine durchweg positive Entwicklung bei Bestandsimmobilien zwischen 4 % und 11 % feststellen. Der höchste Kaufpreis für ein Ein-/Zweifamilienhaus wurde in Lücklemborg mit rd. 3,5 Mio. € erzielt.

Bei gewerblich genutzten Immobilien ist die Anzahl an Grundstückstransaktionen deutlich um ca. 35 % zurückgegangen, der Umsatz hingegen ist um 5 % gestiegen, begründet durch einen sehr hohen Kauffall.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen, aufgrund einer größeren Anzahl an Verkäufen von Garagen/Stellplätzen, deutlich gestiegen, der Geldumsatz hingegen nur leicht. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig rd. 3.400 €/m² Wohnfläche gezahlt worden, und damit rd. 15 % mehr als im Vorjahr. Bei den Kaufpreisen für Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein deutlicher Anstieg von durchschnittlich rd. 20 % zu erkennen. „Die allgemeine Preisentwicklung von Bestandsimmobilien zeigt das Vertrauen der Käufer in den Standort Dortmund und die Werthaltigkeit von Immobilien,“ erläutert Ulf Meyer-Dietrich als stellvertretender Vorsitzender, „so ist insbesondere in den innenstadtnahen Lagen ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen.“ Die teuerste veräußerte Eigentumswohnung lag jedoch in Kirchhörde bei 700.000 €.

Auskunft erteilt:
Herr Hecker
Zimmer: 44141 Dortmund
Telefon: 0231 50-22626
Telefax: 0231 50-26658
E-Mail:
gutachterausschuss@
stadtdo.de

Internetseiten:
[http://www.gars.nrw.de/
ga-dortmund](http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund)
<http://www.boris.nrw.de>

Anschrift:
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Allgemeine Servicezeiten:
montags bis mittwochs
8.00 bis 15.30 Uhr
donnerstags
8.00 bis 17.00 Uhr
freitags
8.00 bis 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
- Stadtbahnlinien
U41, U45, U47, U49
- S-Bahn Linie S4
Haltestelle Stadthaus S



Zur eigenverantwortlichen Ermittlung eines aktuellen Marktpreises steht Ihnen kostenfrei ein Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) unter <http://www.boris.nrw.de> zur Verfügung.

Datum: 30.03.2021
Seite 2 von 2

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2020 bei rd. 60 Millionen € und somit etwa 4 Millionen unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist ebenfalls rückläufig. Hier ist ein erneuter deutlicher Rückgang um rd. 20 % zum Vorjahr (Vorjahr -33%) zu verzeichnen. Lediglich 14 Verträge wurde in Neubaugebieten abgeschlossen, davon 7 in der Brechtener Heide. „Die größeren Baugebiete der letzten Jahre sind fast vollständig bebaut und ein geringeres Angebot an Bauplätzen findet sich in steigenden Bodenrichtwerten wieder“ verdeutlicht Christian Hecker. So beträgt die Bodenpreissteigerung, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, für den individuellen Wohnungsbau rd. + 9 % und für den Geschosswohnungsbau rd. + 5 %. „Die größere Bereitstellung von Wohnbauflächen würde zu einer Entspannung in diesem Teilmarkt führen“ ergänzt Ulf Meyer-Dietrich. Das höchste Bodenrichtwertniveau ist in Lücklemborg, in der südlichen Gartenstadt und am PHOENIX See zu finden. Hier überschritt der Bodenrichtwert für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück die 600 €/m² Schwelle.

Veränderungen für gewerblich genutzte Grundstücke gab es nicht. Hier blieb der Bodenrichtwert auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei landwirtschaftlichen Flächen erhöht sich der Bodenrichtwert um 1 €/m² auf 7,00 bzw. 7,50 €/m².

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden neu definiert und erstmalig ohne Aufwuchs in Höhe von 1,20 €/m² ausgewiesen (ehem. 2,40 €/m² inkl. Aufwuchs).

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Geschäftsstelle ist beim städtischen Vermessungs- und Katasteramt eingerichtet. Mehr über Gutachterausschüsse insbesondere über deren Zusammensetzung, Aufgaben und Produkte ist unter www.gars.nrw/dortmund abrufbar. Die Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, insbesondere die Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und Immobilienrichtwerte werden kostenlos zum Download bereitgestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden auch Daten für die Immobilienwirtschaft veröffentlicht, wie Liegenschaftszinssätze, Wertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten.

Vorsitz und Geschäftsführung: Christian Hecker
Stellv. Vorsitz: Ulf Meyer-Dietrich

Geschäftsstelle:

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

E-Mail: gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet <http://www.boris.nrw.de> oder <http://www.gars.nrw/dortmund>