



PHOENIX See

Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2016**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Halbjahresbericht über den Grundstücksmarkt 2016 in der Stadt Dortmund

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 30.06.2016

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 308-330

Telefon 0231/50-22626

E-Mail: gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet: <http://www.boris.nrw.de>

<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

Öffnungszeiten

Mo, Di, Mi 8 - 15:30 Uhr, Do 9 - 17 Uhr, Fr 8 - 12 Uhr

Druck

Stadt Dortmund

Bildnachweis

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 Musterdorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

In Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche

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.

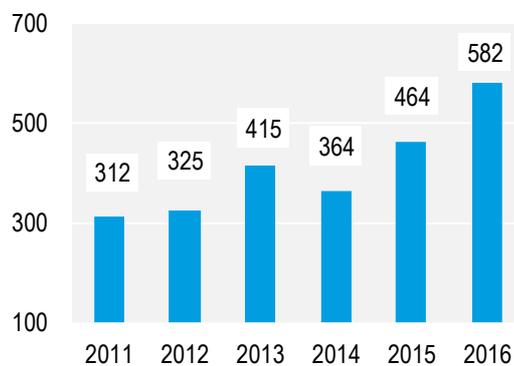
Der Gutachterausschuss informiert über Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung 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 30.06.2016 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2016 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2016 und dem 30.06.2016 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 für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag bei rd. **582 Millionen €** und damit um 25 % über denen der Vorjahre 2011 - 2015 im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist ebenfalls deutlich um rd. 38 % auf 2.091 gestiegen.

Grafik 1
Umsatz in Millionen Euro jeweils erstes Halbjahr



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

In Dortmund ergibt sich der Umsatz jeweils bis zum 30.06.2016 wie folgt:

Tabelle 1
Anzahl und Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Art	Anzahl der Kauffälle		Fläche [ha]		Kaufpreissumme [Mio. EUR]	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
unbebaut	157	116	17,5	11,5	54,1	21,7
bebaut	746	517	84,2	53,5	398,1	347,6
Wohnungs- / Teileigentum	1.188	883			129,8	94,6
Summe	2.091	1.516			582	463,9

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2016 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben.

Tabelle 2
Anzahl und Umsatz gesamt

Art		Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz [Mio. EUR]	
		2015	2016	2015	2016
Unbebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	99	121	12,4	17,9
	Geschosswohnungsbau	9	24	4,2	31,5
	Gewerbe inkl. SO	8	12	5,1	4,7
Bebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	357	495	86,9	132,5
	Geschosswohnungsbau	119	194	67,6	131,7
	Wohnungseigentum	794	1048	91,7	118,5
	Neubau	156	197	34,1	42,0
	Weiterverkauf	626	774	56,0	65,3
	Umwandlung	12	77	1,6	11,2
	Teileigentum	89	140	2,9	11,3
	Büro- Verwaltung	13	21	115,6	74,1
	Gewerbe und Industrie	23	25	76,7	37,1
	Sonstige	5	11	0,8	22,7
Summe		1516	2091	463,9	582,0

3.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2010) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

Tabelle 3
Bodenpreisindex

Jahr 01.01.	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Mehrfamilienhäuser
2008	99,9	101,2
2009	99,6	104,2
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6
2014	105,4	109,1
2015	112,5	120,7
2016	113,8	120,7
30.06.2016	113,0	127,0

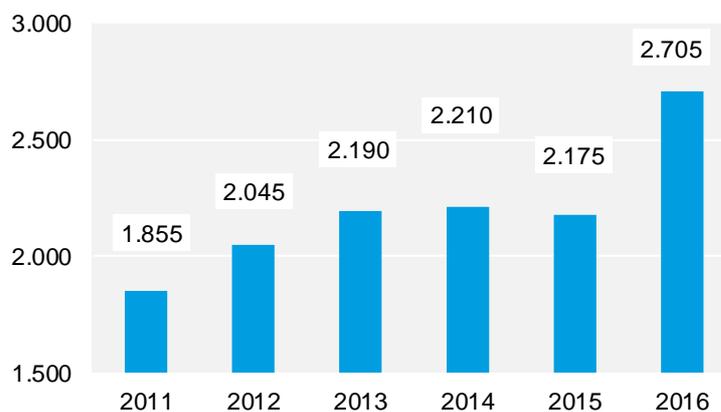
3.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten

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

3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (ohne Nebengebäude)

Grafik 2

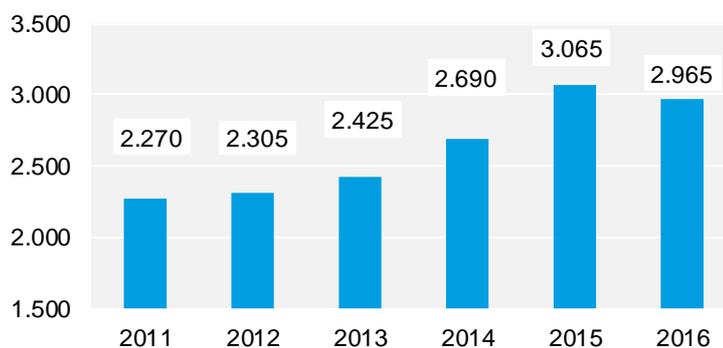
Kaufpreise für Neubauten Reihenend- und Doppelhäuser in EUR/m²



3.3.2 Wohnungseigentum (inkl. Bodenanteil ohne Nebengebäude)

Grafik 3

Kaufpreise für Wohnungseigentum in EUR/m²



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 Wohnungseigentume

Tabelle 4

Wiederverkäufe Wohnungseigentum ohne Umwandlung bis 30.06.2016

Wohnungsgröße	Baujahr	bis 1945		1946 - 1975		1976 - 1995		1996 - 2012	
	Anzahl	Durchschnittspreis in EUR/m ² Wfl*)							
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
40 m ² bis 110 m ²	260	870		1.140		1.260		2.145	
		521	1.082	942	1.370	948	1.551	1.630	2.902

*) einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert

3.4.2 Individueller Wohnungsbau

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind im Gesamtkaufpreis nicht enthalten. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 Ziffer 6.2.2 wird verwiesen.

Tabelle 5
Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2016

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	⊗ Gfl [m²]	⊗ Wfl [m²]	⊗ EUR/m² Wfl	Gesamtkaufpreis [EUR]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	1995 - 2012	0				
	1975 - 1994	19	524	167	2.590	435.000
	1950 - 1974	24	649	144	1.760	265.000
	vor 1950	6	488	137	1.615	260.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	1995 - 2012	24	274	131	2.075	275.000
	1975 - 1994	24	333	133	1.740	240.000
	1950 - 1974	24	370	110	1.625	185.000
	vor 1950	10	340	125	1.530	195.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	1995 - 2012	13	229	119	2.007	240.000
	1975 - 1994	19	221	120	1.725	210.000
	1950 - 1974	21	244	92	1.654	165.000

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

