



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2019** DORTMUND

KURZFASSUNG

1. DER GUTACHTERAUSSCHUSS IN DER STADT DORTMUND

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.

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 Bodenrichtwerte sowie durch die Grundstücksmarktberichte und trägt so zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. 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 zu dem Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB).

2. IMMOBILIENMARKT 2018

Im Berichtsjahr 2018 liegt der Geldumsatz, u.a. dem 4 % Rückgang an Grundstückstransaktionen geschuldet, mit rd. 1,35 Milliarden € leicht unter dem des Vorjahres, gleichwohl handelt es sich um den zweithöchsten Umsatz der letzten 5 Jahre.

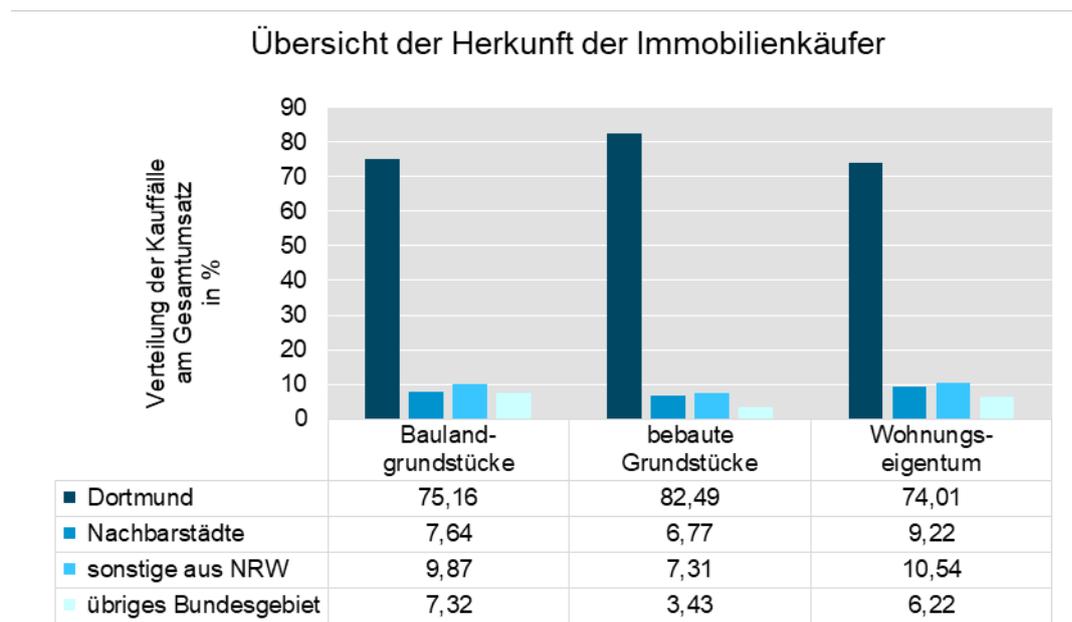
Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke liegt ebenfalls leicht unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist hingegen gleich geblieben.

Der Bodenpreisindex, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, liegt für den individuellen Wohnungsbau bei rd. + 8 % und für den Geschosswohnungsbau bei rd. + 14 %.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Verträge und der damit verbundene Geldumsatz leicht rückläufig. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl bei der Anzahl der Grundstückstransaktionen als auch beim Geldumsatz ein Anstieg festzustellen. Die Neubaupreise für Reihenend- und Doppelhaushälften liegen bei rd. 3.000 €/m² Wohnfläche. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, lässt sich eine durchweg positive Entwicklung zwischen rd. 6 % und rd. 12 % feststellen.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen wie auch der Geldumsatz zum Teil leicht zurückgegangen. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig rd. 2.600 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Bei Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein durchschnittlicher Anstieg von rd. 20 % zu erkennen.

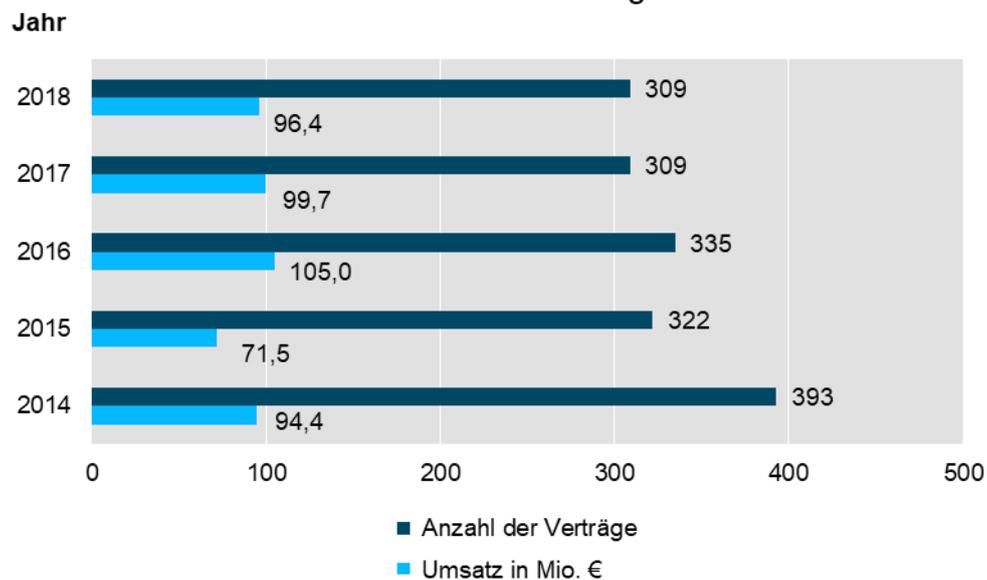
Mehr als 75 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund. Die Zugezogenen kommen im Wesentlichen aus den angrenzenden Städten wie Bochum, Lünen und Schwerte.



2.1 Unbebaute Grundstücke: Anzahl, Umsatz, Entwicklung

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2018 mit rd. 96 Millionen € etwa 3 Millionen unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist hingegen gleichgeblieben. Auffällig ist ein Rückgang im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus. Gleichwohl steht dem Rückgang an Kauffällen in diesem Teilmarkt eine Umsatzsteigerung von rd. 40% entgegen.

5 - Jahresüberblick unbebaute,
baulich nutzbare Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Art der Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2017	2018	2017	2018	2017	2018
individueller Wohnungsbau	201	222	12,6	14,4	30,6	32,9
Geschosswohnungsbaus	71	47	10,8	9,4	24,6	34,9
Wohn- und Geschäftsnutzung	5	8	1,9	2,1	8,1	6,7
Einzelhandelsbebauung	4	2	2,2	2,3	4,1	2,1
Gewerbe und Industrie	28	30	47,7	16,3	32,3	19,8
Summe	309	309	75,2	44,5	99,7	96,4

Die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke fanden in den Baugebieten Brechtener Heide und Erdbeerfeld statt. Die Bodenrichtwerte, abgeleitet aus Veräußerungen unbebauter Grundstücke, weisen insgesamt ein deutlich steigendes Niveau auf. So beträgt die Bodenpreissteigerung, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmund-Stadtgebiet, für den individuellen Wohnungsbau rd. + 8 % und für den Geschosswohnungsbau rd. + 14 %. Das höchste Bodenrichtwertniveau ist in Kirchhörde/Lücklemborg, in der Gartenstadt und am PHOENIX See zu finden. Hier beträgt der Bodenrichtwert für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück 530 bzw. 560 €/m².

Ein ähnlich positiver Trend ist für unbebaute *gewerbliche Grundstücke* zu erkennen. Hier ergibt sich eine Steigerung der Bodenrichtwerte um 5 €/m², und somit um ca. 10 %.

Ein zum Teil deutlicher Preisanstieg ist bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu erkennen. So stiegen die Bodenrichtwert für *landwirtschaftliche Flächen* um 1,5 €/m² auf bis zu 6,5 €/m², dies entspricht einer Steigerung von 30%. Der Bodenrichtwert für *forstwirtschaftlicher Flächen* erhöht sich von 2,30 €/m² auf 2,50 €/m².

2.2 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum: Anzahl und Umsatz

Die Anzahl der Kauffälle ist für das Berichtsjahr 2018 bei bebauten Grundstücken gegenüber 2017 leicht zurückgegangen, einhergehend mit einem Umsatzrückgang von rd. 10 %. Der Umsatzrückgang ist ausschließlich auf den Teilmarkt der gewerblich genutzten Grundstücke (Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser) zurückzuführen, der im Jahr zuvor von wenigen sehr hochpreisigen Transaktionen geprägt war. Bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie sonstigen Gebäudearten ist der Umsatz zum Teil deutlich gestiegen, bei teilweise rückläufiger Anzahl an abgeschlossenen Kaufverträgen. So befindet sich der Umsatz bei Mehrfamilienhäusern auf einem Höchstwert.

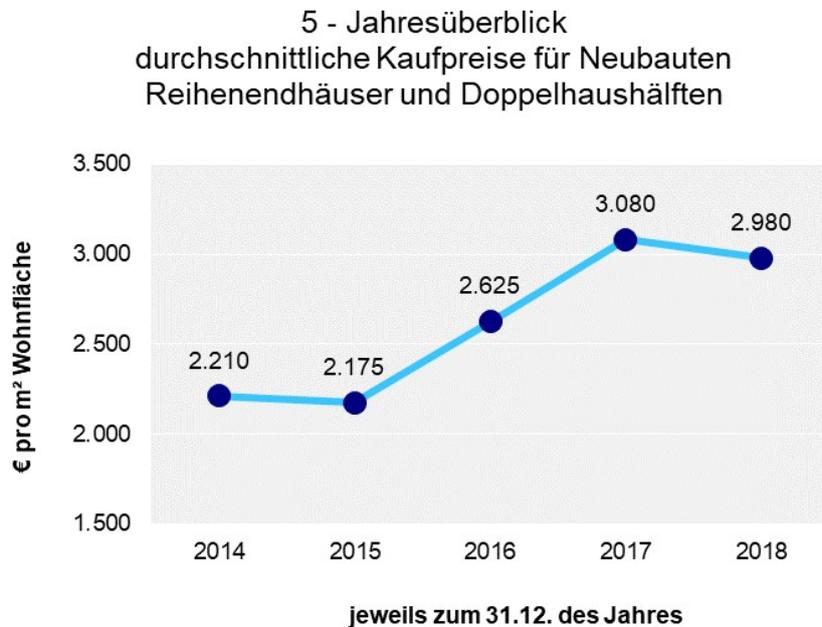
Art der Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	Jahr	2017	2018	2017	2018	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.092	1.116	67,9	75,3	265,9	300,0
Mehrfamilienhäuser *)	484	421	39,9	80,7	377,3	482,8
gewerblich genutzte Gebäude	90	65	61,6	42,7	414,4	150,3
sonstige Gebäude **)	29	27	3,0	4,7	14,5	35,5
Summe	1.695	1.629	172,4	203,4	1.072,1	968,6

*) auch gemischt genutzte Objekte

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

2.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten: Ein- / Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise für neu errichtete Reihenend- und Doppelhaushälften sind im Mittel um rd. 3% auf 2.980 €/m² gesunken, vornehmlich auf abweichende Ausstattung und Lage zurückzuführen.



Aussagen über den Preis neu errichteter freistehender Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser sind nur bedingt möglich, da die Anzahl der Verkäufe nicht repräsentativ ist.

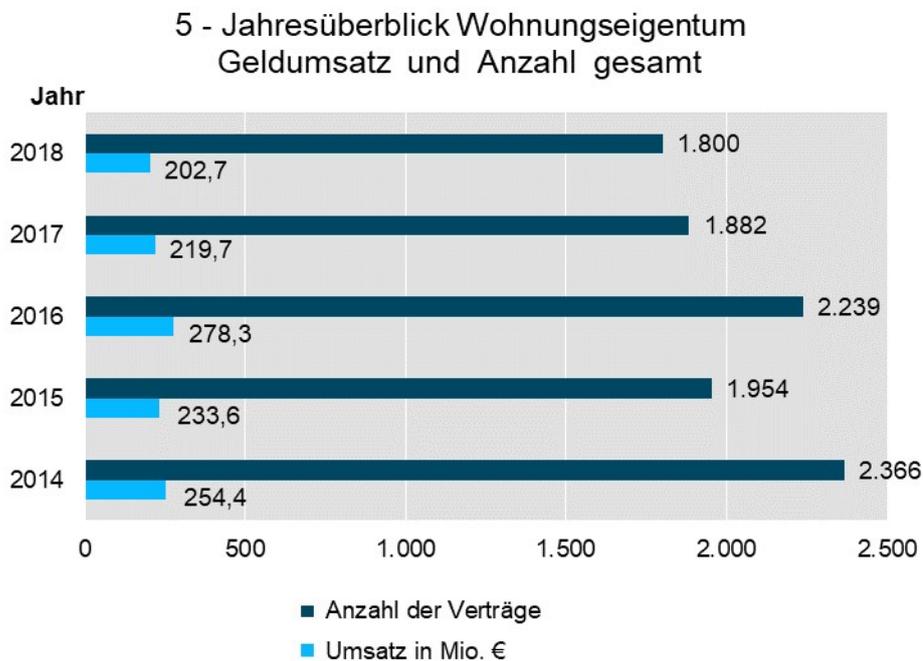
2.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien: Ein-/ Zweifamilienhäuser

Für Bestandsimmobilien wurden im Jahr 2018 nachfolgende durchschnittliche Kaufpreise gezahlt. Die Durchschnittswerte dokumentieren dabei einen allgemeinen Trend und sind nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grundstücks- fläche	⊗ Wohn- fläche	⊗ Preis pro m ² Wfl.	⊗ Gesamt- kaufpreis
		[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	448	134	3.295	440.000
	2010 - 2017	480	136	3.065	435.000
	1995 - 2009	527	167	2.485	410.000
	1975 - 1994	575	166	2.630	439.000
	1950 - 1974	665	149	2.405	363.000
	1920 - 1949	631	161	1.915	308.000
	vor 1920	622	161	1.780	296.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushäl- ften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	343	137	2.980	412.000
	2010 - 2017	314	129	3.110	408.000
	1995 - 2009	336	141	2.250	324.000
	1975 - 1994	353	132	2.060	278.000
	1950 - 1974	383	109	2.185	245.000
	vor 1950	394	105	1.975	215.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2017	-	-	-	-
	1995 - 2009	200	117	2.140	255.000
	1975 - 1994	231	121	1.970	246.000
	1950 - 1974	240	98	1.860	190.000
	vor 1950	228	92	1.415	130.000

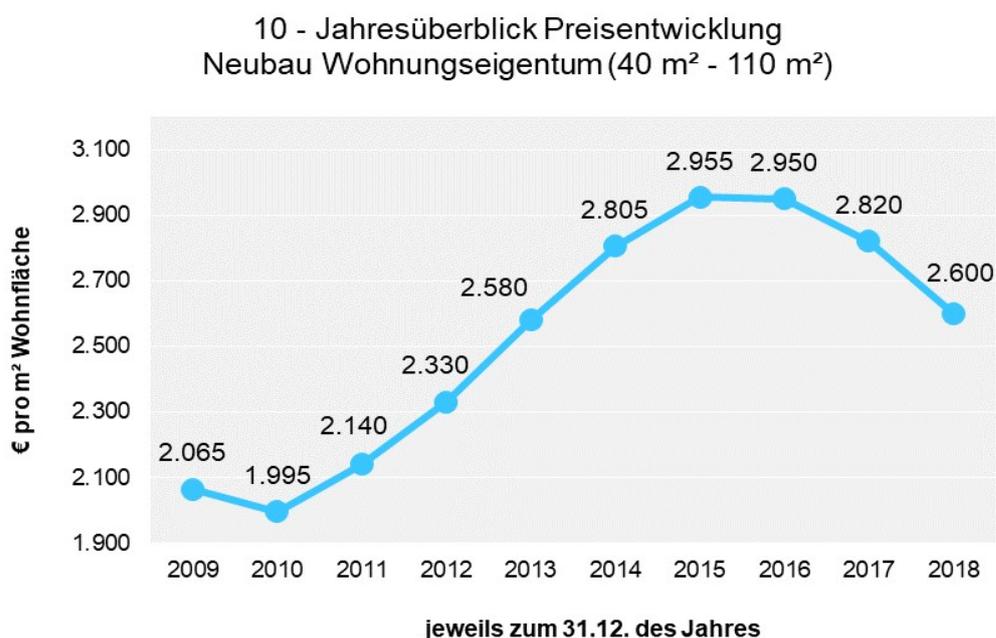
2.3 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum

Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum sind Anzahl und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Mehrzahl der Verkäufe fand im Preissegment zwischen 75.000 € und 150.000 € statt.



2.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauten: Wohnungseigentum

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume für Wohnungsgrößen zwischen 40 - 110 m² (inkl. Grundstücksanteil und „Sonstigen Außenanlagen“) im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt:



Für eine neu errichtete Eigentumswohnung muss mit durchschnittlich rd. 2.600 €/m² Wohnfläche kalkuliert werden. Die teuerste Eigentumswohnung lag am PHOENIX See mit rd. 3.900 € pro m² Wohnfläche. Die Preisschwankungen sind eher durch unterschiedliche Ausstattung und die Lage im Stadtgebiet bedingt.

2.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentume

Für bestehende Wohnungseigentume wurden im Jahr 2018 nachfolgende durchschnittliche Kaufpreise (ohne Garagen / Stellplatz, etc.) gezahlt. Die Durchschnittswerte dokumentieren einen allgemeinen Trend und sind nicht zur Bewertung geeignet.

		Wiederverkäufe Baujahre bis 2017 ohne Umwandlung			
Wohnungsgröße	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2017
	Kauffälle	Median [€/m ² Wohnfläche] *)			
	Anzahl	(unterer - oberer Bereich)			
unter 40 m ²	17	(1.000) (850 - 1.085)	(935) (840 - 1.070)	(950) (730 - 2.085)	(1.295) (1.105 - 2.065)
40 m ² bis 110 m ²	300	1.365 790 - 2.615	1.295 1.100 - 3.145	1.485 1.285 - 3.020	2.195 1.840 - 3.385
über 110 m ²	50	1.445 1.065 - 2.685	1.835 1.370 - 2.730	1.785 1.440 - 2.595	1.915 1.555 - 4.570

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

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

DRUCK

STADT DORTMUND

TITELBILD

© Quelle: <https://pixabay.com/de>

Rückseite: © Christian Hecker

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

