



## Grundstücksmarktbericht: So wenige Kaufverträge abgeschlossen wie seit langem nicht mehr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund hat seinen jährlichen Bericht vorgelegt und darin ein Rekordtief bei den Kaufverträgen diagnostiziert.

„In der Stadt Dortmund ist ein beispielloser Rückgang bei den Grundstückskaufverträgen zu verzeichnen“, sagt Christian Hecker, Vorsitzender des Gutachterausschusses Dortmund. Im Jahr 2023 wurden lediglich rund 3.100 Kaufverträge abgeschlossen. Das ist ein historischer Tiefstand seit Beginn der digitalen Aufzeichnung im Jahr 1990. Dieser Rückgang geht einher mit einem **Umsatzrückgang von 600 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro** im Berichtsjahr.

„Betroffen sind sämtliche Teilmärkte. Insbesondere der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist dramatisch gesunken – um 70 % auf 49 Millionen Euro“, erläutert Ulf Meyer-Dietrich als stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses. Parallel dazu ging die Anzahl der Kaufvorgänge um 42 % zurück. Besonders auffällig ist der seit mehr als 5 Jahren anhaltende Trend, dass die Anzahl an bebaubaren Grundstücken weiter abnimmt: von einst 223 im Jahr 2019 auf nur noch 69 im Jahr 2023.

Die **Bodenpreise** hingegen **bleiben relativ stabil**. Der Bodenpreisindex, der die durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet widerspiegelt, zeigt für den individuellen Wohnungsbau einen Rückgang um etwa 3,5 % und für den Geschosswohnungsbau einen leichten Anstieg von etwa 0,3 %. Diese Preisstabilität wird begleitet von wenigen Kauffällen, einem geringen Angebot und einer deutlichen Streuung der Erlöse. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte des vergangenen Jahres für 2024 unverändert zu belassen.

Auch bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sind die Umsatzzahlen rückläufig. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge sank um 25 %, begleitet von einem Geldumsatzrückgang von 32 %. Besonders stark betroffen sind Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatzrückgang von 46 % bei 31 % weniger Kaufvorgängen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging sowohl die Anzahl der Grundstückstransaktionen als auch der Geldumsatz um etwa 22 % zurück.

Auskunft erteilt:  
Herr Hecker  
Zimmer: 328  
Telefon: 0231 50-22626  
Telefax: 0231 50-26658  
E-Mail:  
gutachterausschuss@  
stadtdo.de

Internetseiten:  
<http://www.gars.nrw/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



Im Gegensatz zur Bodenpreisentwicklung sind die **Preise für bebaute Grundstücke im letzten Jahr teils deutlich gefallen**. „Die Entwicklung der Bestandsimmobilien wird durch die durchweg rückläufige Wertentwicklung der Immobilienrichtwerte dokumentiert. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen stadtweit einen Rückgang zwischen 11 % und 13 %, während Mehrfamilienhäuser sogar einen durchschnittlichen Rückgang von etwa 17 % aufweisen“, erläutert Christian Hecker.

„Mit 8 % fällt der allgemeine Wertrückgang im Segment des Wohnungseigentums etwas geringer als bei anderen Wohnimmobilien aus“, relativiert Ulf Meyer-Dietrich. Die Kaufzurückhaltung hingegen ist im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ebenso deutlich ausgeprägt. So ist die Anzahl der getätigten Transaktionen um 28 % und der Geldumsatz um 22 % zurückgegangen.

Diese rückläufigen Wertentwicklungen reflektieren verschiedene Faktoren, darunter steigende Finanzierungszinsen, Inflation und die geopolitische Situation. „Eine Entwicklung, die nicht nur in Dortmund ablesbar ist. In NRW als auch im Bundesgebiet sind die Anzahl an Grundstückstransaktionen und damit verbunden auch der Umsatz in vergleichbarer Größenordnung zurückgegangen“, führt Ulf Meyer-Dietrich aus. Lediglich die Bodenrichtwerte – für unbebaute Grundstücke – bleiben mangels ausreichenden Angebots in der Regel stabil. Bei Bestandsimmobilien ist ein häufig zweistelliger Wertverlust im Jahr 2023 zu erkennen.

Lediglich der **Neubaumarkt ist preislich stabil**. So liegen die Neubaupreise für nicht unterkellerte Reihenend- und Doppelhaushälften wie im Vorjahr bei rund 3.400 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung wurden im vergangenen Jahr etwa 4.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt und damit sogar leicht über dem Durchschnittspreis des Vorjahres. „Aufgrund der gestiegenen Baukosten bleibt das Preisniveau im Neubaumarkt konstant“, begründet Christian Hecker. Der höchste Verkauf lag bei rund 5.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Den Grundstückmarktbericht finden sie im Internet unter:**

[https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2024/GMB\\_106\\_2024\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2024/GMB_106_2024_pflichtig.pdf)



Dort sind auch Boden- und Immobilienrichtwerte kostenfrei veröffentlicht.

Beim Einschätzen der Entwicklung der eigenen Immobilie hilft der Immobilienrichtwert mit dem **Immobilienpreiskalkulator** unter [boris.nrw.de](https://boris.nrw.de).

Ob sich der Trend der rückläufigen Grundstückstransaktionen auch im Jahr 2024 fortsetzt, können alle Interessierten unter [gars.nrw/dortmund](https://gars.nrw/dortmund) nachschauen und bewerten. In einem Dashboard werden tagesaktuell Umsatz und Anzahl der Kauffälle – Gesamt oder nach Teilmärkten sortiert – in Relation zum Vorjahr abgebildet.

Datum: 14.03.2024  
Seite 3 von 3

### Über den Gutachterausschuss:

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Einrichtungen des Landes. 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](https://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](mailto:gutachterausschuss@stadtdo.de)

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