



Daten und Fakten zum

Innenstadt-Nord

**Immobilienmarkt
in der Dortmunder
Nordstadt**



Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Geschäftsstelle / Der Gutachterausschuss

Aufgaben

Kaufpreissammlung

führen, auswerten, analysieren, Auskünfte erteilen

für die Wertermittlung erforderlichen Daten

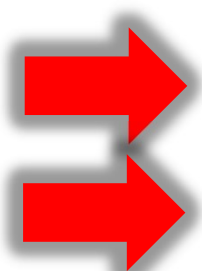
ableiten, veröffentlichen (u.a. BORIS-NRW)

Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte

ermitteln, veröffentlichen (u.a. BORIS-NRW), Auskünfte erteilen

Gutachten

über bebaute und unbebaute Grundstücke,
über Rechte Dritter an Grundstücken,
zur Entschädigung für den Rechtsverlust bzw. anderer
Vermögensnachteile (Enteignung),
über Miet- oder Pachtwerte





Dortmund gesamt vs. Innenstadt Nord

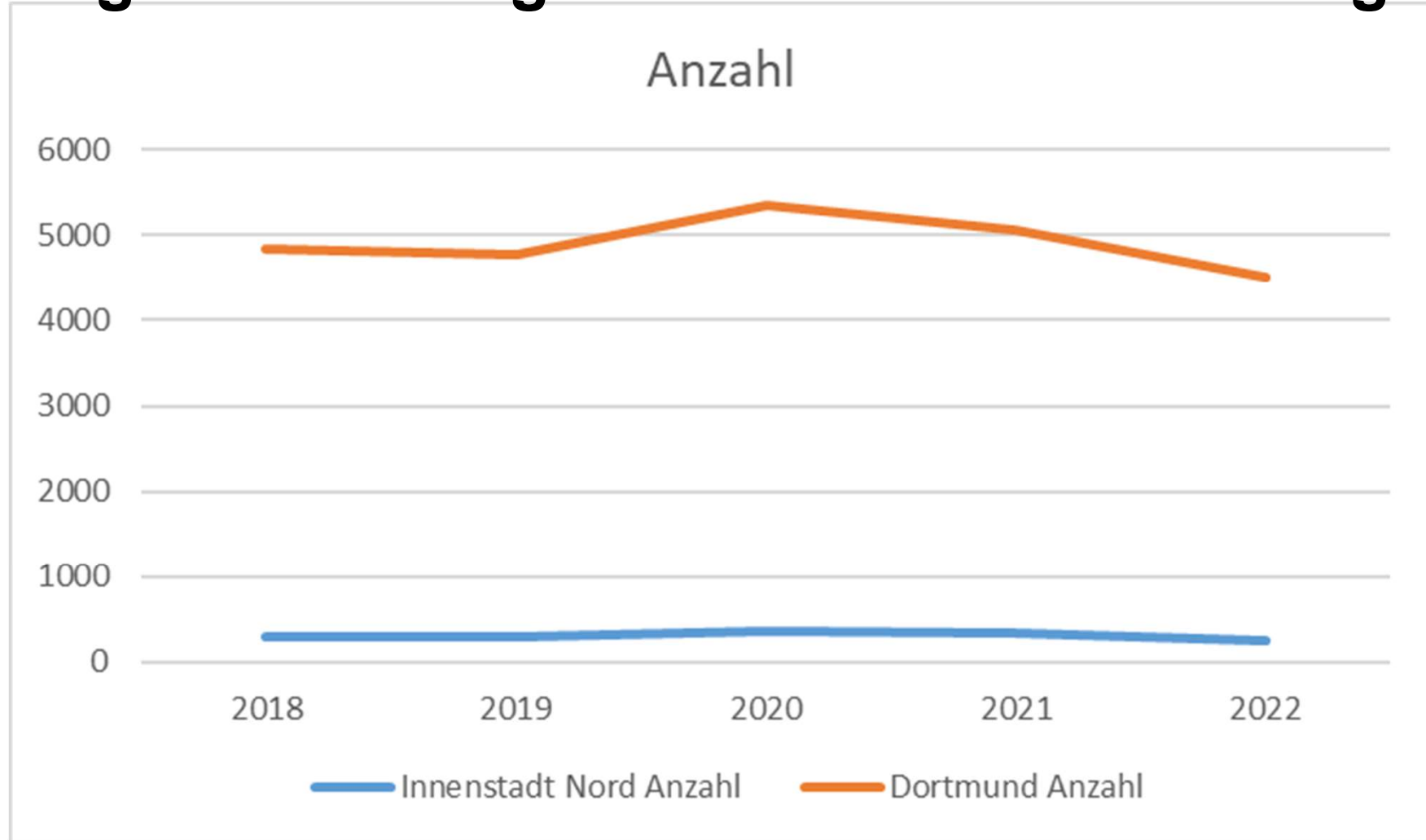
Vergleich der abgeschlossenen Kaufverträge

	Innenstadt Nord	Dortmund	
	Anzahl	Anzahl	in %
2018	291	4.543	6,41%
2019	285	4.496	6,34%
2020	359	4.996	7,19%
2021	328	4.742	6,92%
2022	254	4.247	5,98%



Dortmund gesamt vs. Innenstadt Nord

Vergleich der abgeschlossenen Kaufverträge



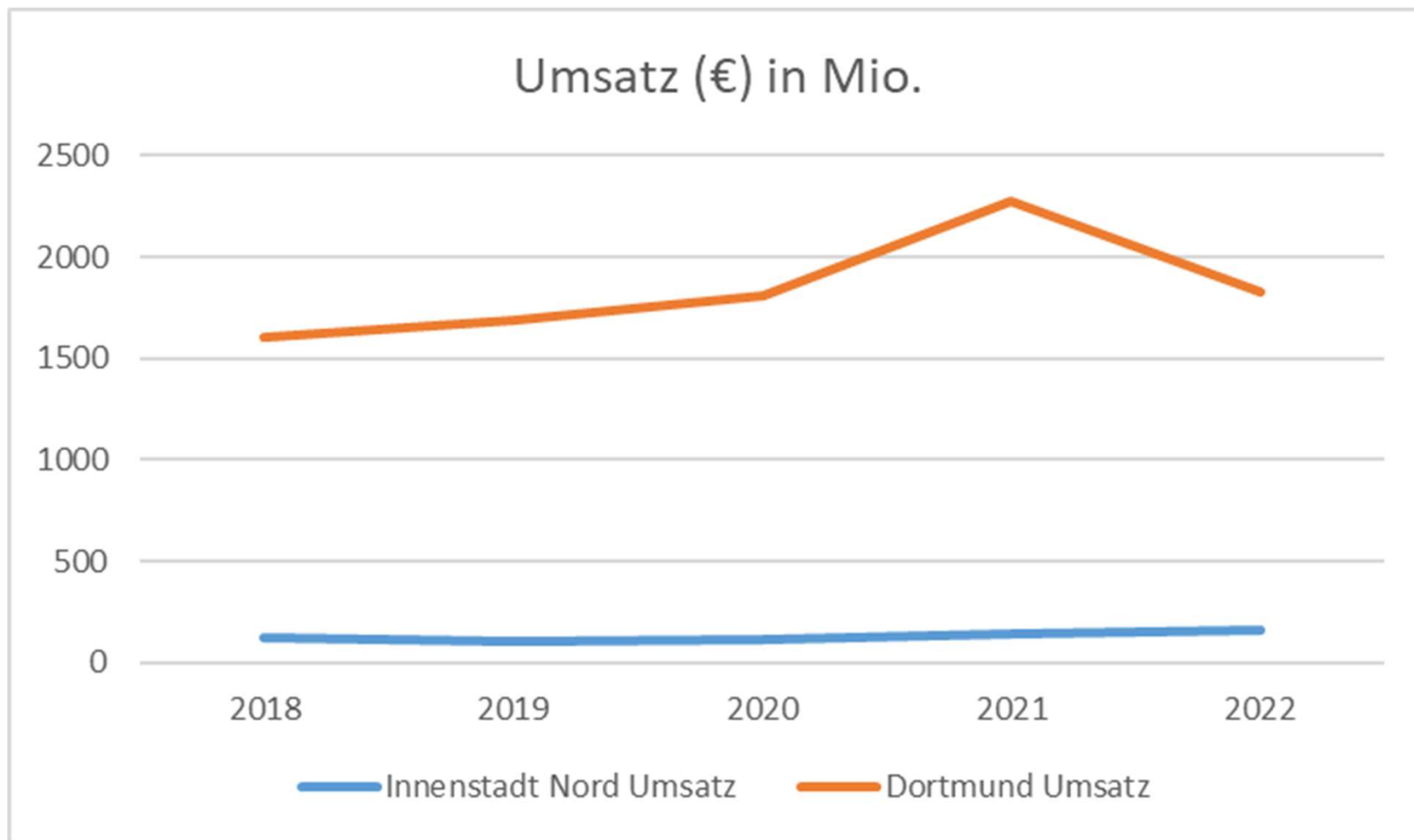


	Innenstadt Nord	Dortmund	
	Umsatz	Umsatz	in %
2018	120,0	1487,3	8,07%
2019	103,4	1580,8	6,54%
2020	113,2	1692,2	6,69%
2021	138,6	2134,2	6,49%
2022	160,7	1667,6	9,64%



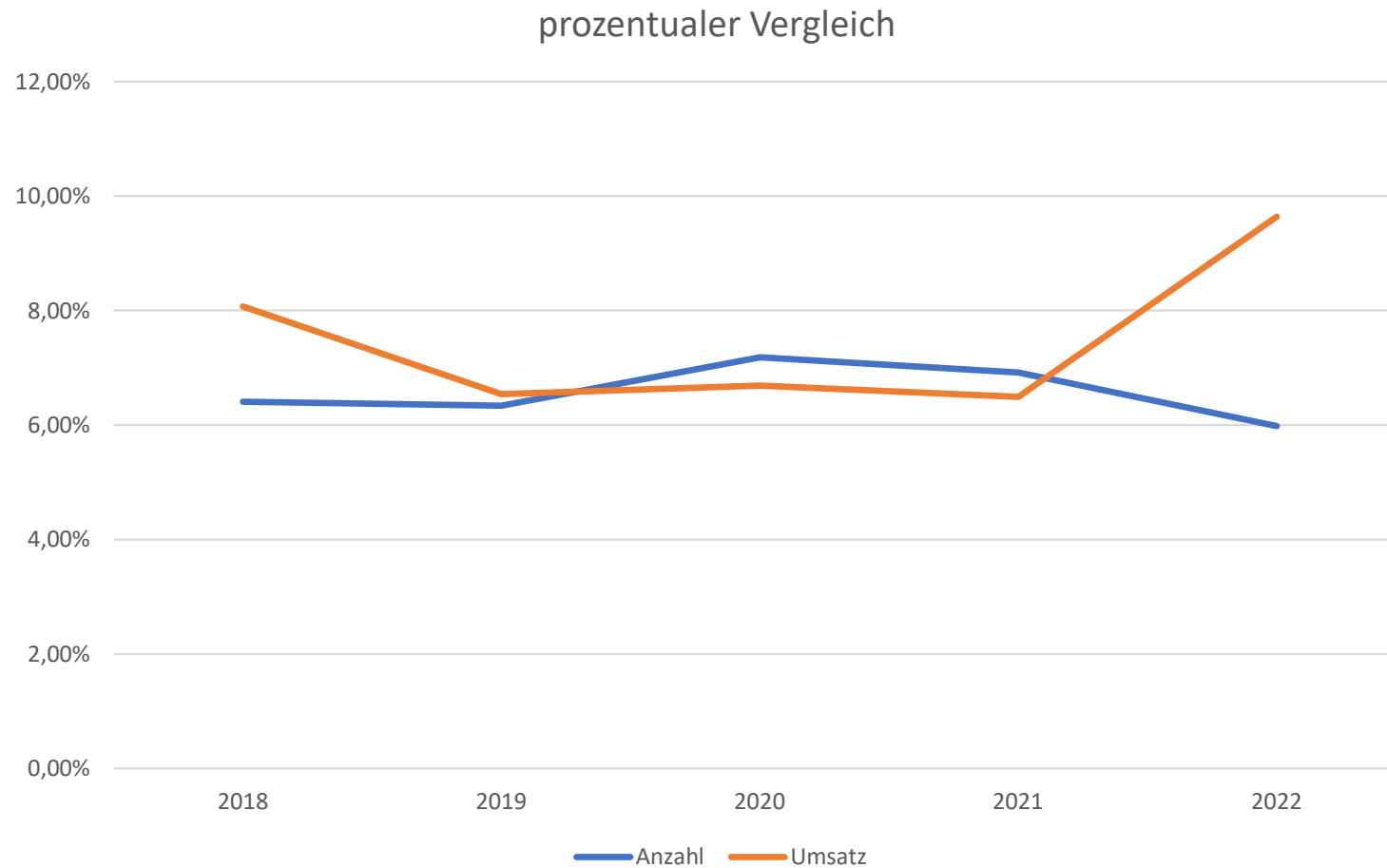
Dortmund gesamt vs. Innenstadt Nord

Vergleich der Umsätze in Millionen €





Dortmund gesamt vs. Innenstadt Nord





Wertentwicklung einer (Muster-) Eigentumswohnung

Fritz-Reuter-Straße

Baujahr	1965
Wohnfläche	80 m ²
Balkon	
Anzahl der Wohneinheiten	8
Geschoss	I OG
Ausstattung	mittel
Wohnlage	mittel
Nutzung	eigengenutzt/unvermietet





Wertentwicklung einer (Muster-) Eigentumswohnung



BORIS-NRW

Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Fritz-Reuter-Straße

Baujahr	1965
Wohnfläche	80 m ²
Balkon	
Anzahl der Wohneinheiten	8
Geschoss	I OG
Ausstattung	mittel
Wohnlage	mittel
Nutzung	eigengenutzt/ unvermietet

Immobilien-Preis-Kalkulator

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte
-----------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------





Wertentwicklung einer (Muster-) Eigentumswohnung Immobilien-Preis-Kalkulator

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

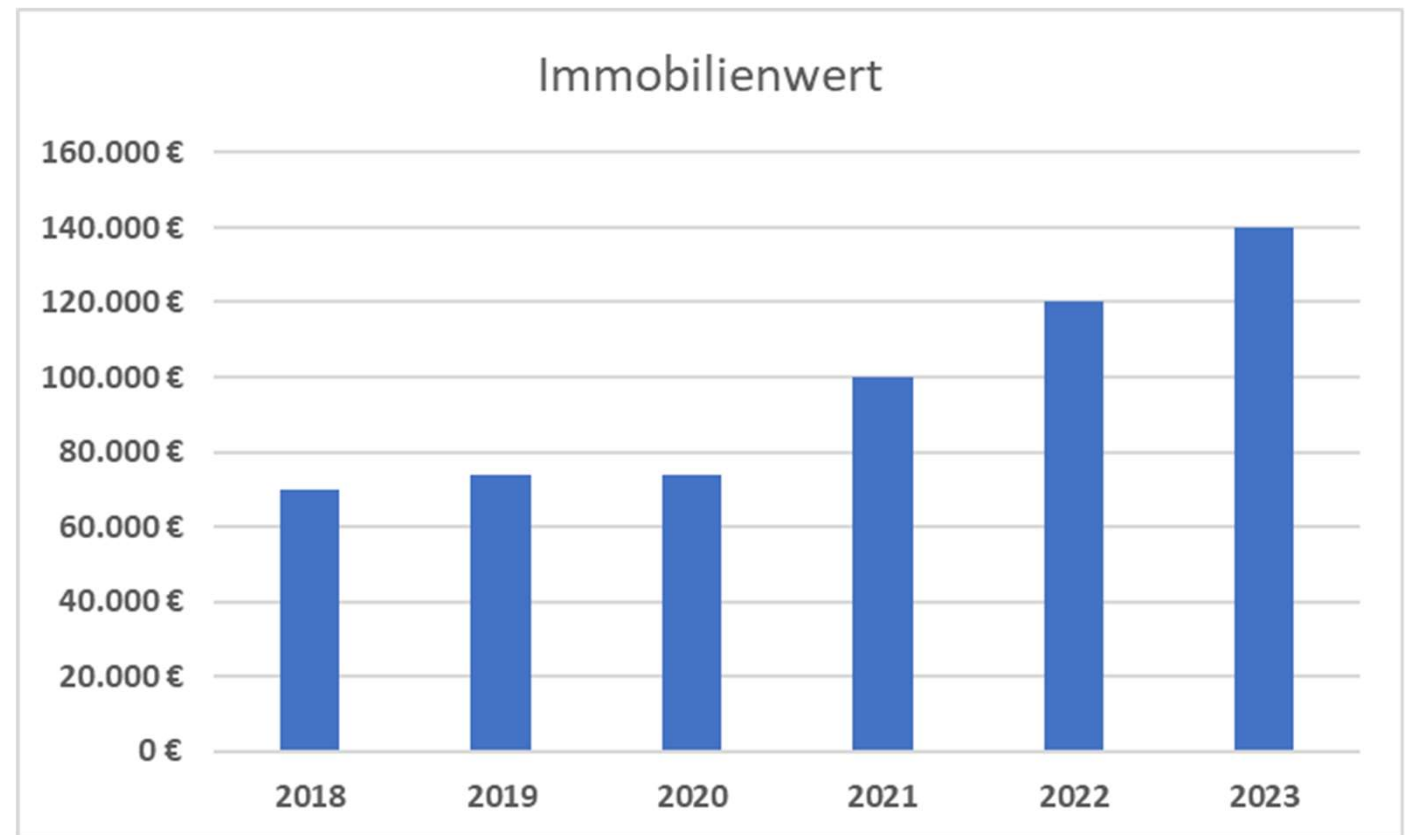
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1610 €/m ²		
Gemeinde	Dortmund	Musterwohnung	
Immobilienrichtwertnummer	1053		
Baujahr	1920	1965	7 %
Wohnfläche	70 m ²	80 m ²	2 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	8	1 %
Geschosslage	1	1	0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.770 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		140.000 €	



Wertentwicklung einer (Muster-) Eigentumswohnung

Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)

Jahr	Immobilienwert
2023	140.000 €
2022	120.000 €
2021	100.000 €
2020	74.000 €
2019	74.000 €
2018	70.000 €

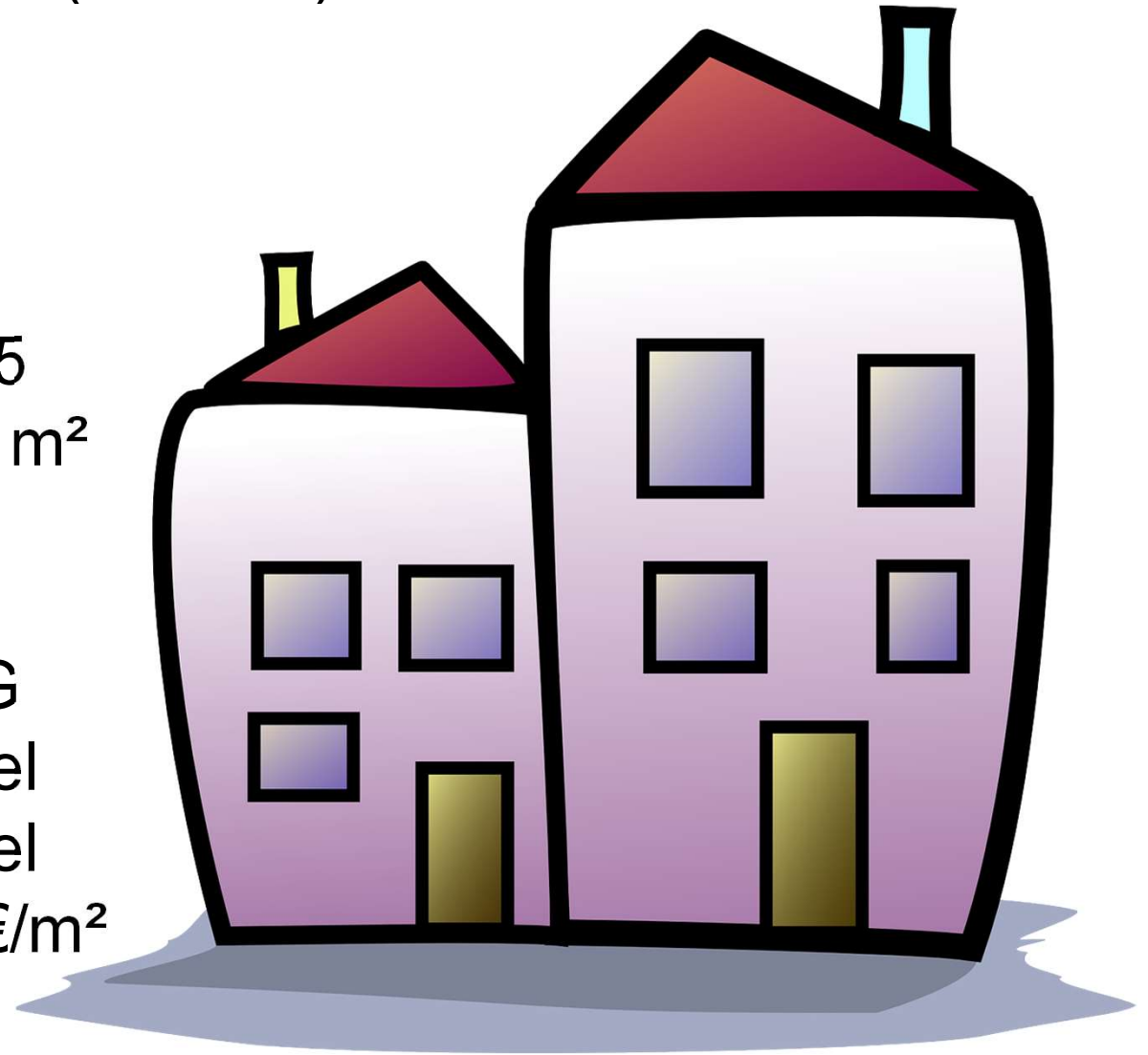




Wertentwicklung eines (Muster-) Mehrfamilienhauses

Fritz-Reuter-Straße

Baujahr	1965
Wohnfläche	600 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	11
Geschoss	I OG
Ausstattung	mittel
Wohnlage	mittel
Jahresrohertrag	65 €/m ²





Wertentwicklung eines (Muster-) Mehrfamilienhauses



BORIS-NRW

Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Fritz-Reuter-Straße

Baujahr	1965
Wohnfläche	600 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	11
Geschoss	I OG
Ausstattung	mittel
Wohnlage	mittel
Jahresrohertrag	65 €/m ²

Immobilien-Preis-Kalkulator

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte
-----------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------





Wertentwicklung eines (Muster-) Mehrfamilienhauses

Immobilien-Preis-Kalkulator

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Mehrfamilienhäuser):

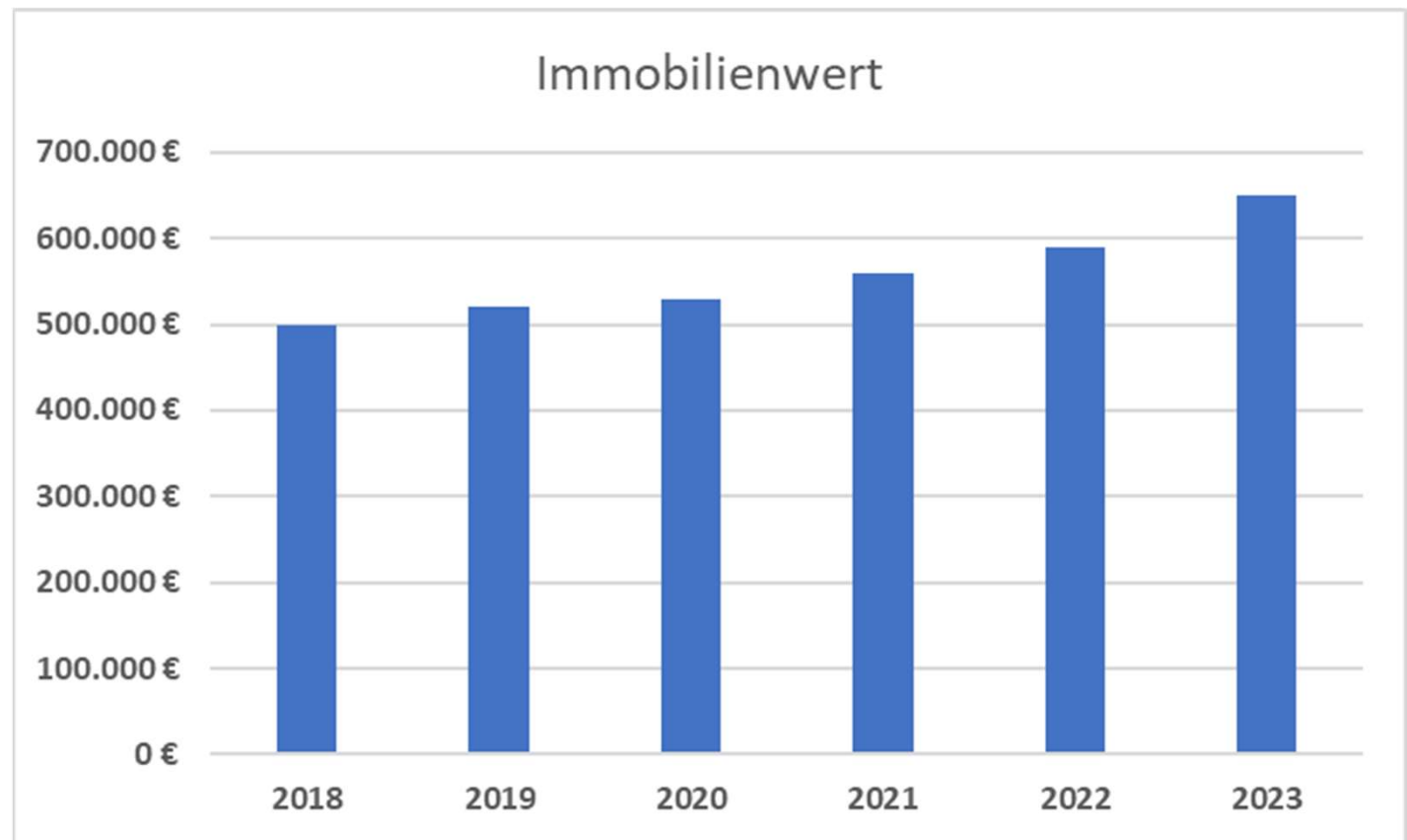
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1065 €/m ²		
Gemeinde	Dortmund	Mustermehrfamilienhaus	
Immobilienrichtwertnummer	4053		
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0 %
Baujahr	1955	1965	2 %
Wohn- und Nutzungsfläche	600 m ²	600 m ²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-16	11	0 %
Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche	65 €/m ²	65 €/m ²	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		1.090 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		650.000 €	



Wertentwicklung eines (Muster-) Mehrfamilienhauses

Immobilien-Preis-Kalkulator

Jahr	Immobilienwert
2023	650.000 €
2022	590.000 €
2021	560.000 €
2020	530.000 €
2019	520.000 €
2018	500.000 €





Mietentwicklung einer (Muster-) Wohnung in Nord (2)

Wohnungsbeschreibung:

Wohnfläche 80 m²

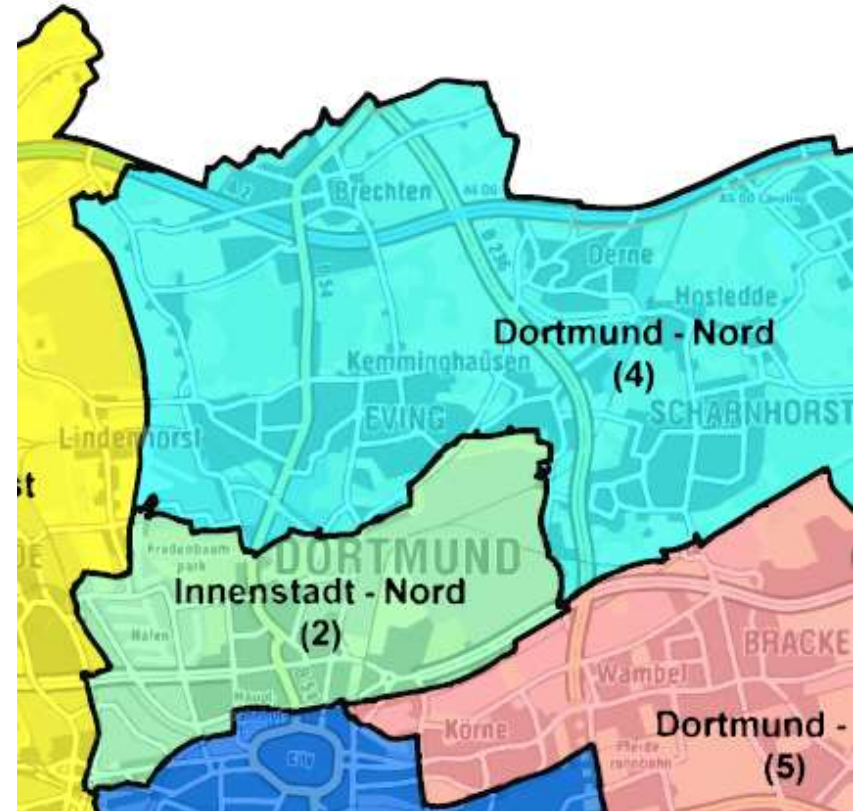
I OG

Baujahr 1965

Ausstattung Balkon,

Bodenbelag: Teppich,
Laminat / Kunststoffbeläge,

Zentral- oder
Etagenheizung





Mietentwicklung einer (Muster-) Wohnung in Innenstadt-Nord (2)

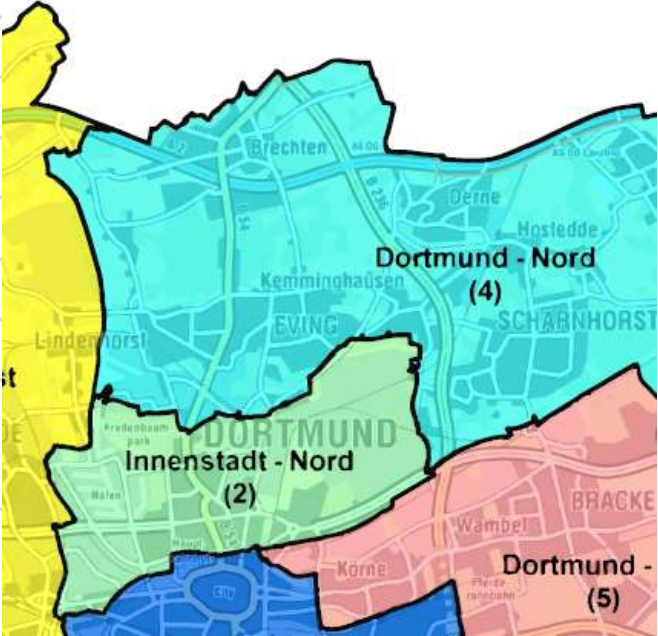
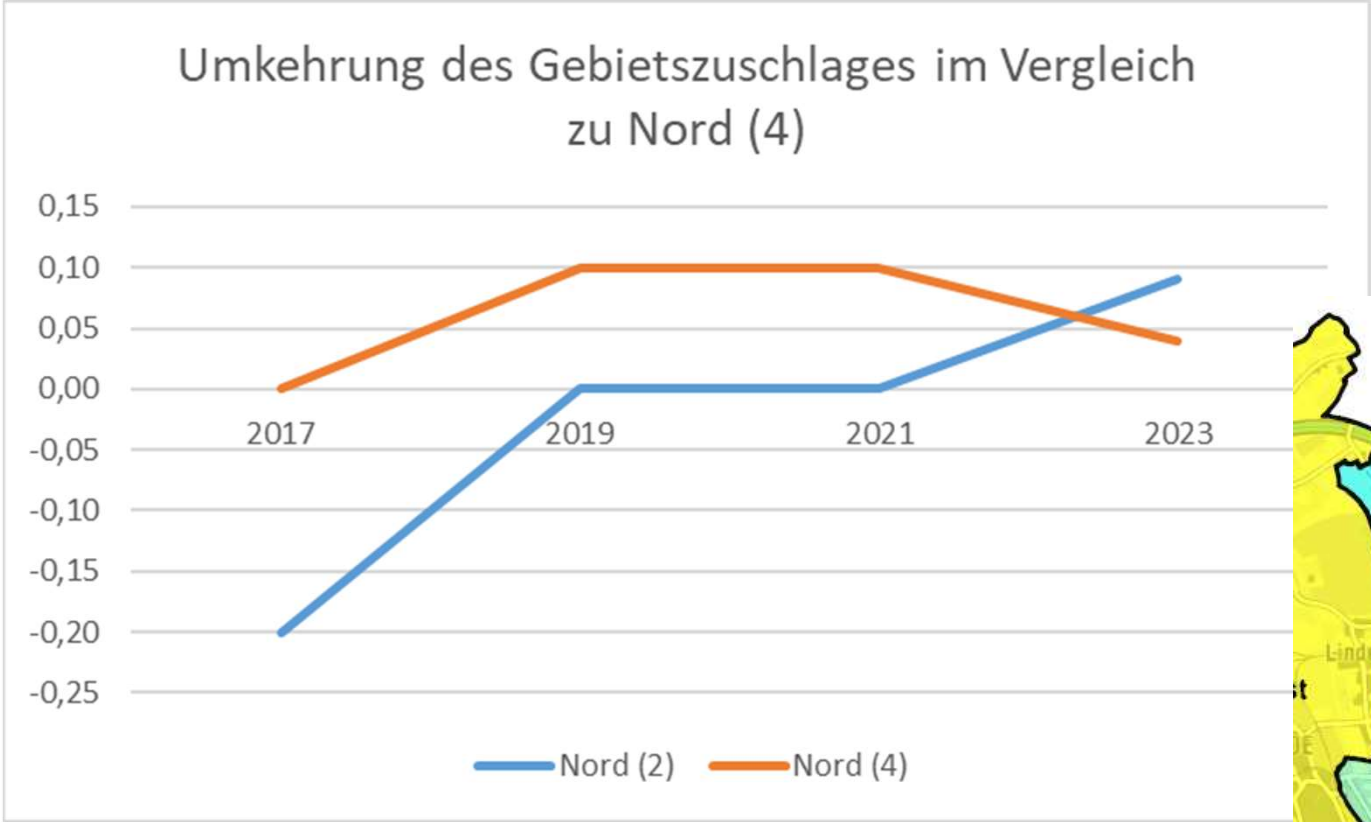
Wohnungsbeschreibung:

Wohnfläche	80 m ² I OG
Baujahr	1965
Ausstattung	Balkon standardmäßig (Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge) standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund			
Innenstadt-Nord (2)		Mittelwert	
Laufzeit		€/m ²	Entwicklung in %
01.01.2017	31.12.2018	4,73	
01.01.2019	31.12.2020	5,38	13,74%
01.01.2021	31.12.2022	5,68	5,58%
01.01.2023	31.12.2024	6,02	5,99%



Mietentwicklung einer (Muster-) Wohnung in Innenstadt-Nord (2)





Entwicklung in der Zukunft...

WIRTSCHAFT

Knappheit bei Wohnraum bleibt

Immobilienpreise fallen weiter - auch in Großstädten

10.05.2023, 10:28 Uhr

Häuser und Wohnungen werden günstiger und das nicht nur im ländlichen Raum - der Umbruch auf dem Immobilienmarkt setzt sich laut den wichtigsten Finanzierern auch im ersten Quartal fort. Besonders stark purzeln die Immobilienpreise demnach in Frankfurt. Die Hauptstadt allerdings macht einen Ausreißer.

Finanzierer weiter spürbar. Im ersten Quartal verbilligten sich Wohnungen und Häuser im Schnitt um 2,1 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum, wie der neue Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) zeigt. Im Vergleich



Entwicklung in der Zukunft...

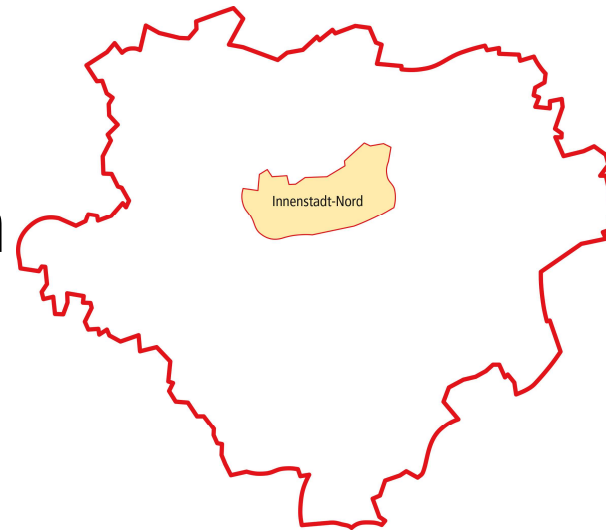
NEUE SCHOCK-ZAHLEN

Immobilien werden doch nicht billiger

2023 sanken die Angebotspreise von Bestandswohnungen laut Immowelt (gehört wie BILD zu Axel Springer) nur noch in vier von 14 Großstädten. In Berlin stiegen sie zwischen Januar und März dagegen um zwei Prozent, in Essen sogar um fünf, in Dortmund um drei Prozent. In München, Hamburg und Köln gab's wenig Veränderung. In Frankfurt am Main und Stuttgart gab es noch leichte Rückgänge um ein beziehungsweise zwei Prozent.



Fazit / Kernaussagen



Die Dortmunder Nordstadt

- **größere Bedeutung** am Dortmunder Grundstücksmarkt
- **Verdoppelung** des Wertes einer **Eigentumswohnung** in den letzten 5 Jahren
- **Anstieg um 30 %** eines Mehrfamilienhauswerts in den letzten 5 Jahren
- **Mietsteigerung** um **35 %** seit 2017



Entwicklung in der Zukunft...





**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**