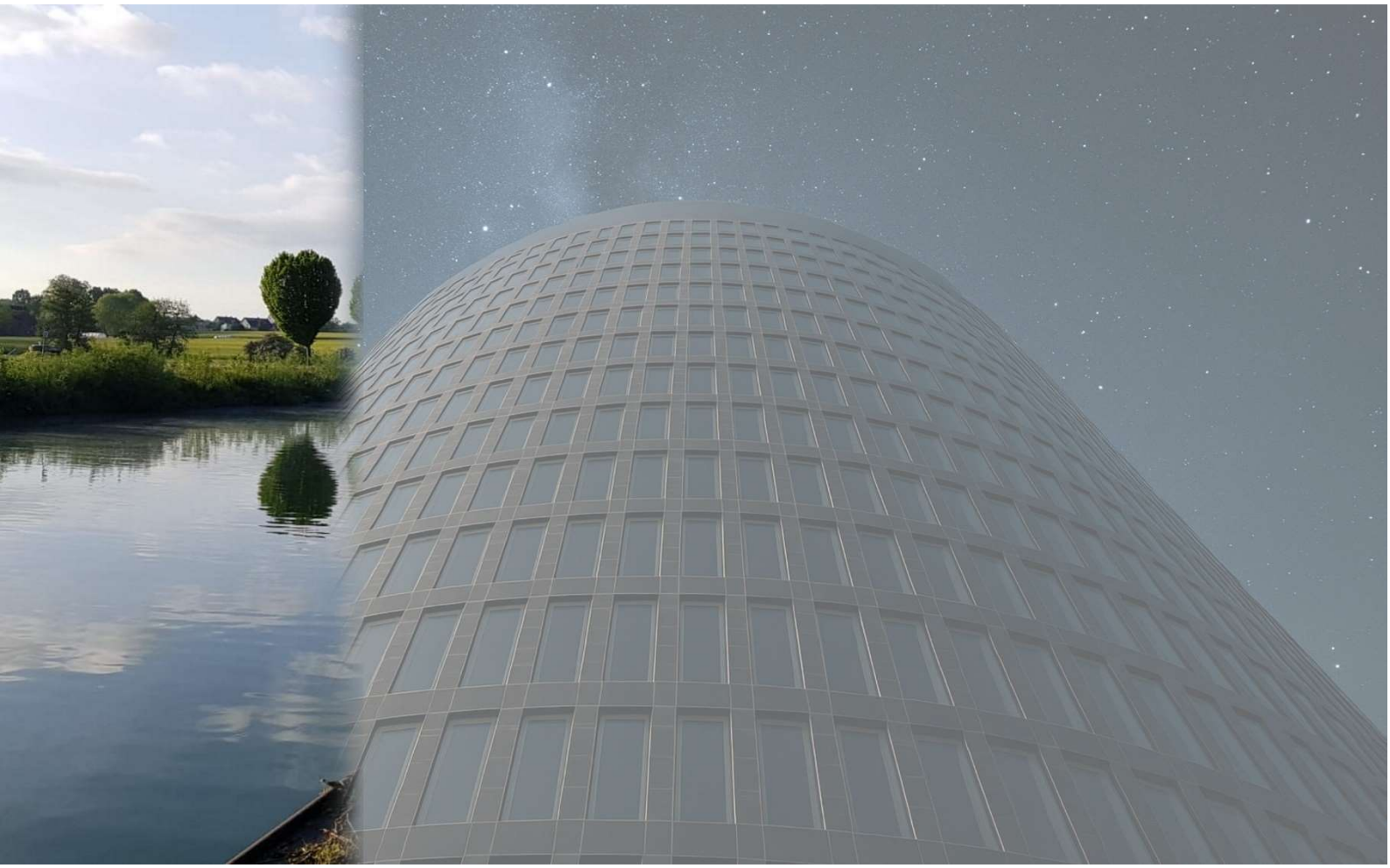
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Bericht über das erste Quartal 2026

www.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Bericht über das erste Quartal 2026 in der Stadt Dortmund

Berichtszeitraum 01.01.2026 - 31.03.2026

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 www.boris.nrw.de (BORIS-NRW)
www.gars.nrw/dortmund

Öffnungszeiten montags, dienstags, mittwochs und donnerstags
9:00 -12:00 Uhr
Für Besuche außerhalb der Öffnungszeiten vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Bildnachweis

Titelbild	© Christian Hecker
Rückseite	© Christian Hecker

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
k.A.	keine Angabe
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Bj	Baujahr
Q	Quartal
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 7

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 8

3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz 9

4 Unbebaute Grundstücke 10

4.1 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke 10

5 Bebaute Grundstücke 10

5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes 10

5.2 Individueller Wohnungsbau 10

5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle 10

5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe 12

5.2.3 Durchschnittswerte für Neubauten 12

5.3 Mehrfamilienhäuser 13

5.4 Wohnungseigentum 14

5.4.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle 14

5.4.2 Durchschnittspreise 15

5.4.3 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau 16

5.5 Index Wohnungseigentum sowie individueller Wohnungsbau 16

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.
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-, Liegen-schafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

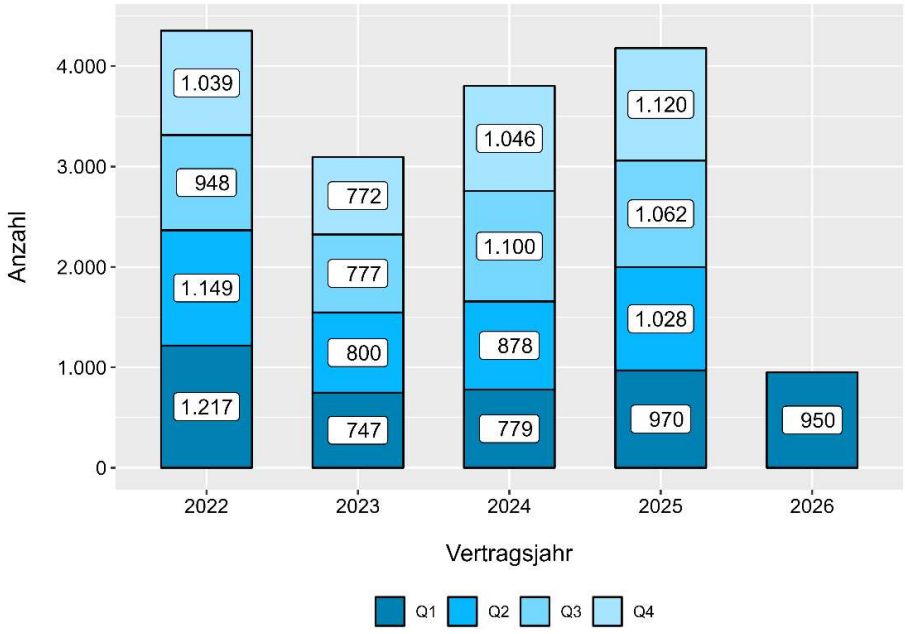
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

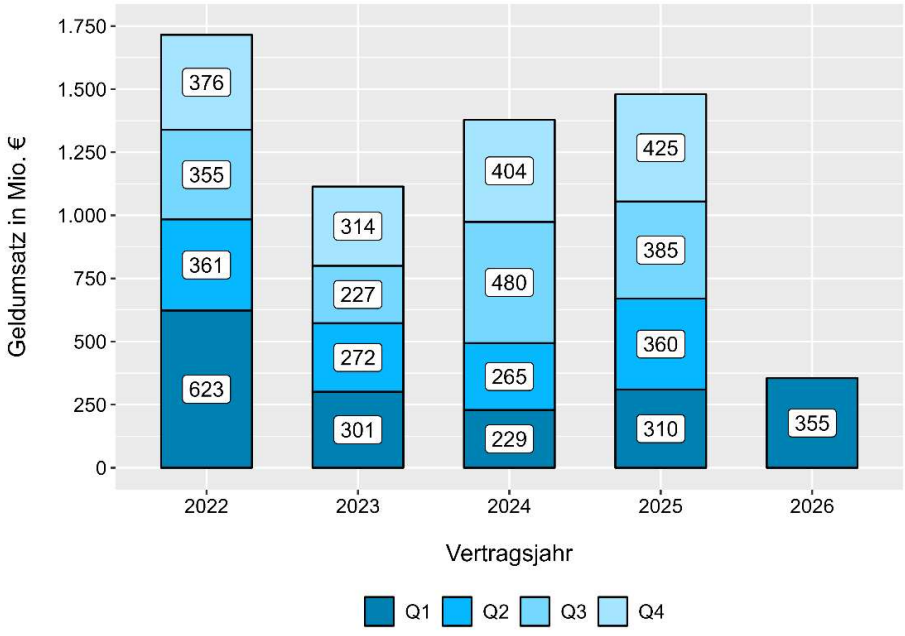
Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 maßgeblich.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 31.03.2026 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2026 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2026 und dem 31.03.2026 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.

Die Anzahl der in den ersten drei Monaten abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 2 % zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit rd. 355 Millionen Euro rd. 15 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum.





3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 01.01. bis 31.03. des Jahres 2026 die nachfolgend benannten Geldumsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Daten des gleichen Vorjahreszeitraums angegeben.

Die Anzahl der Kauffälle, die Flächenumsätze und die Summen der Geldumsätze sind nachfolgend gruppiert nach wesentlichen Arten und Nutzungen.

Art		**Kauffälle**		**Flächenumsatz**		**Geldumsatz**	
	im Zeitraum 01.01. bis 31.03.	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	des Jahres	2025	2026	2025	2026	2025	2026
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	19	12	0,9	0,7	3,0	2,1
	Geschosswohnungsbau	1	3	0,4	0,7	k.A.	3,0
	Wohn- und Geschäftsnutzung [3)]	-	1	-	0,5	-	k.A.
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	1	3	0,6	0,6	k.A.	1,0
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	276	237	16,7	14,0	107,4	92,3
	Mehrfamilienhäuser [1)]	100	125	8,9	8,6	67,2	119,7
	gewerblich genutzte Gebäude	22	17	6,3	6,0	44,3	29,7
	sonstige Gebäude [2)]	4	2	1,8	0,1	0,5	0,4
	Wohnungseigentum Neubau	17	3	-	-	6,0	1,7
	Wiederverkäufe	388	397	-	-	66,7	68,7
	Teileigentum	67	45	-	-	2,70	2,40
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	2	4	0,2	6,9	0,02	1,85
	forstwirtschaftliche Flächen	-	4	-	5,7	-	0,05
	private Grünflächen	8	6	0,7	0,4	0,09	0,39
	Bauerwartungsland	1	-	0,5	-	k.A.	-
	Rohbauland	-	1	-	5,1	-	k.A.
	Sonstige	17	14	24,6	1,4	0,51	0,99
Erbbau	Erbbaurechte	23	22	-	-	5,8	6,6
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	23	46	-	-	4,5	5,1
	Erbbaugrundstücke	1	8	-	-	k.A.	1,5
	Summen	**970**	**950**	-	-	**308,72**	**337,48**

[1)] auch gemischt genutzte Objekte

[2)] z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

[3)] aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet
Dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke

Im Betrachtungszeitraum wurden insgesamt 6 geeignete Kaufverträge über unbebaute Wohnbaugrundstücke im Dortmunder Stadtgebiet abgeschlossen. In den ersten drei Monaten lagen die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus leicht über dem Niveau des Vorjahres. Für den Geschosswohnungsbau bestätigen die wenigen im ersten Quartal registrierten Kaufpreise in etwa das Preisniveau des Vorjahres. Die Entwicklung weist aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Zudem kann die dargestellte Preisentwicklung in den einzelnen Ortsteilen variieren.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Aus den nachfolgend ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche - bei Mehrfamilienhäusern inklusive gewerblichen Anteil) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z.B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen, wechselnder räumlicher Verteilungen und unterschiedlichen Eigenschaften (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, etc.) der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind daher nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

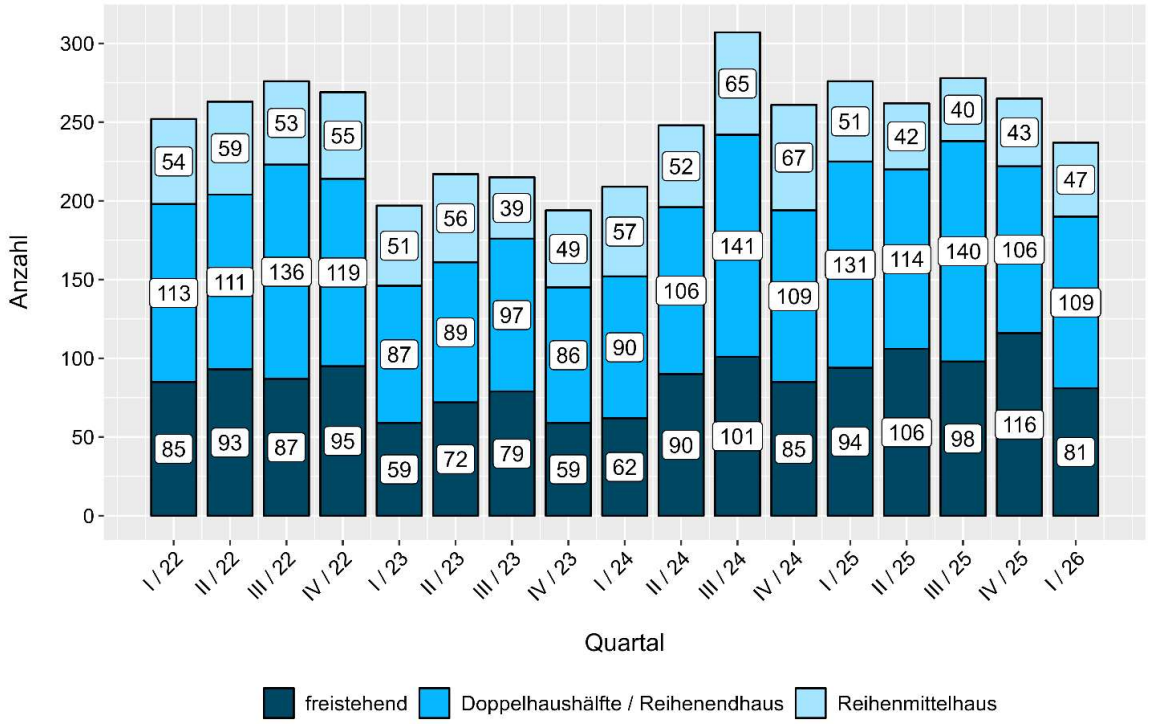
5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

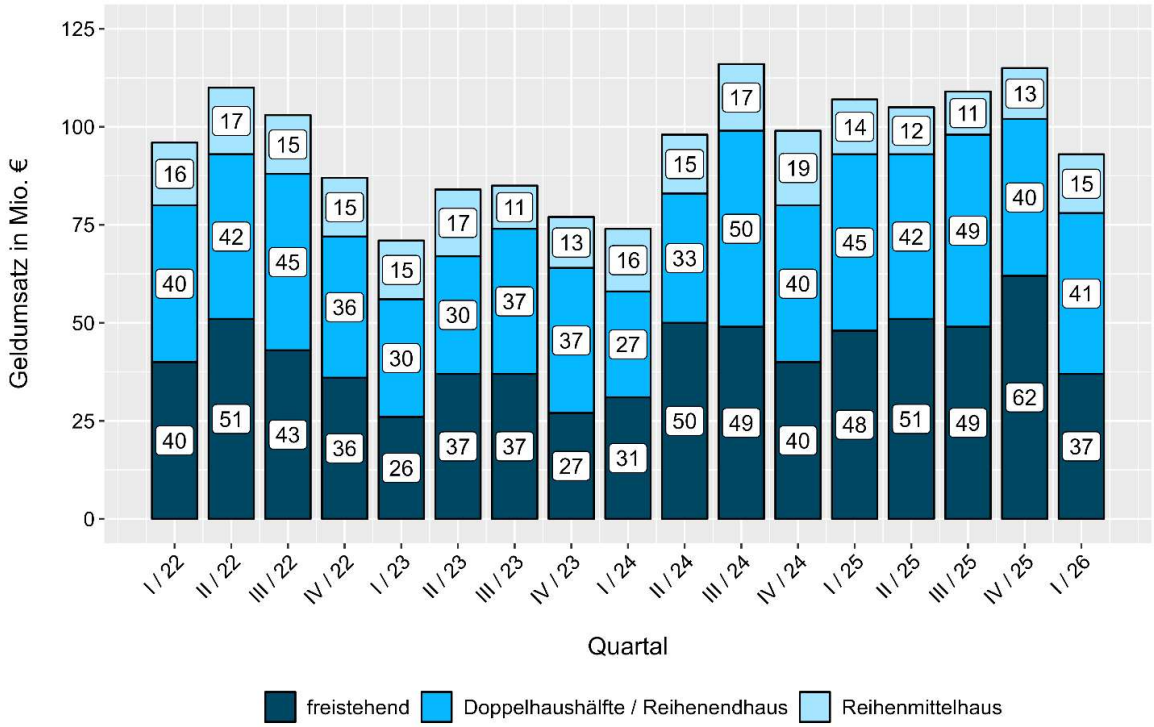
Der individuelle Wohnungsbau wird unterteilt in die Gebäudetypen freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, sowie Reihenmittelhaus.

Bei veräußerten Ein-/Zweifamilienhäusern ist gebäudeübergreifend die Anzahl ebenso wie der Umsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 31.03. des Vorjahres leicht gesunken. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.

Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau



Geldumsatzentwicklung individueller Wohnungsbau



5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

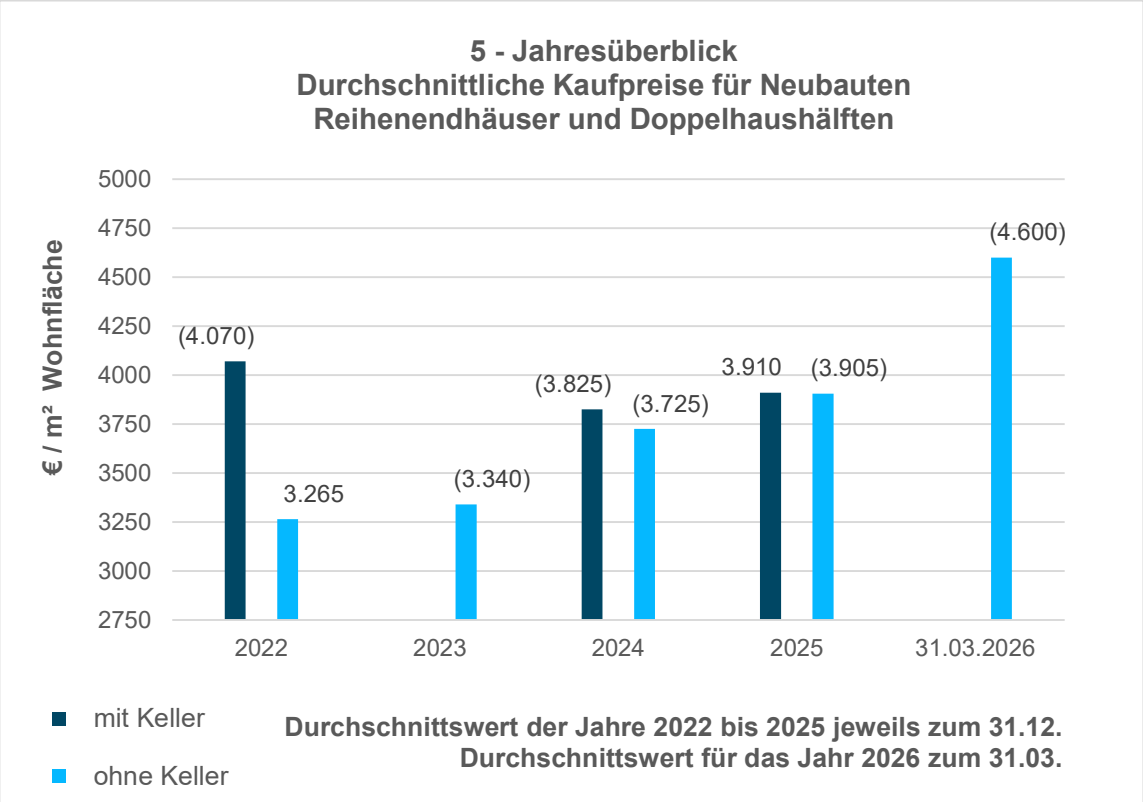
Bei vergleichbaren Baujahren ergeben sich für alle Gebäudetypen der Ein-/Zweifamilienhäuser leicht gestiegene Durchschnittspreise.

Eine belastbare Aussage zur Kaufpreisentwicklung lässt sich aufgrund der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes nur bedingt treffen.

Ein- / Zweifamilienhäuser	Baujahr Median		€/m² Wohnfläche Median		€/m² Wohnfläche Normiert auf Bj 1965	
	Jahr 2025	Q1 2026	Jahr 2025	Q1 2026	Jahr 2025	Q1 2026
freistehend	1963	1984	3.085	3.260	3.062	3.155
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1964	1970	2.945	2.860	2.785	2.970
Reihenmittelhaus	1964	1970	2.635	3.080	2.710	3.010

5.2.3 Durchschnittswerte für Neubauten

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegt für unterkellerte Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser lediglich ein auswertbarer Kauffall vor; für nicht unterkellerte Objekte dieser Bauformen stehen drei Kauffälle zur Verfügung. Aufgrund der geringen Datenbasis für unterkellerte Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser wäre eine personenbeziehbare Identifizierbarkeit nicht auszuschließen. Eine konkrete Nennung erfolgt daher nicht. Gleichwohl bewegt sich der vorliegende Kauffall oberhalb des in den Vorjahren veröffentlichten Durchschnittspreises.

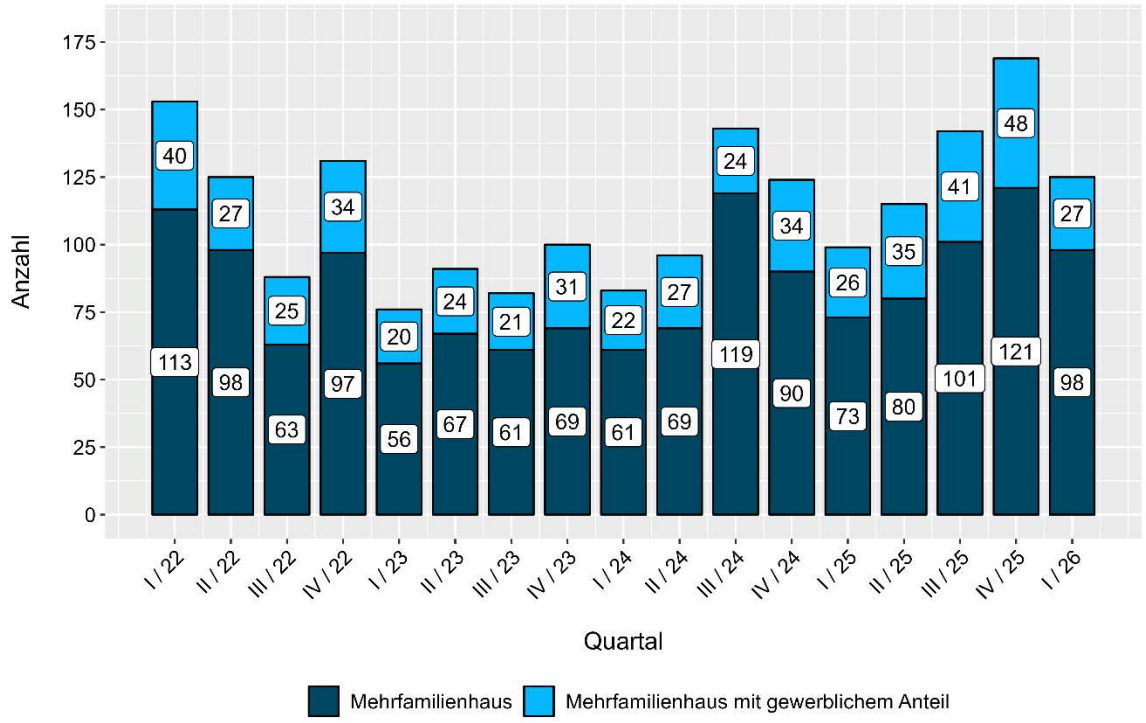


5.3 Mehrfamilienhäuser

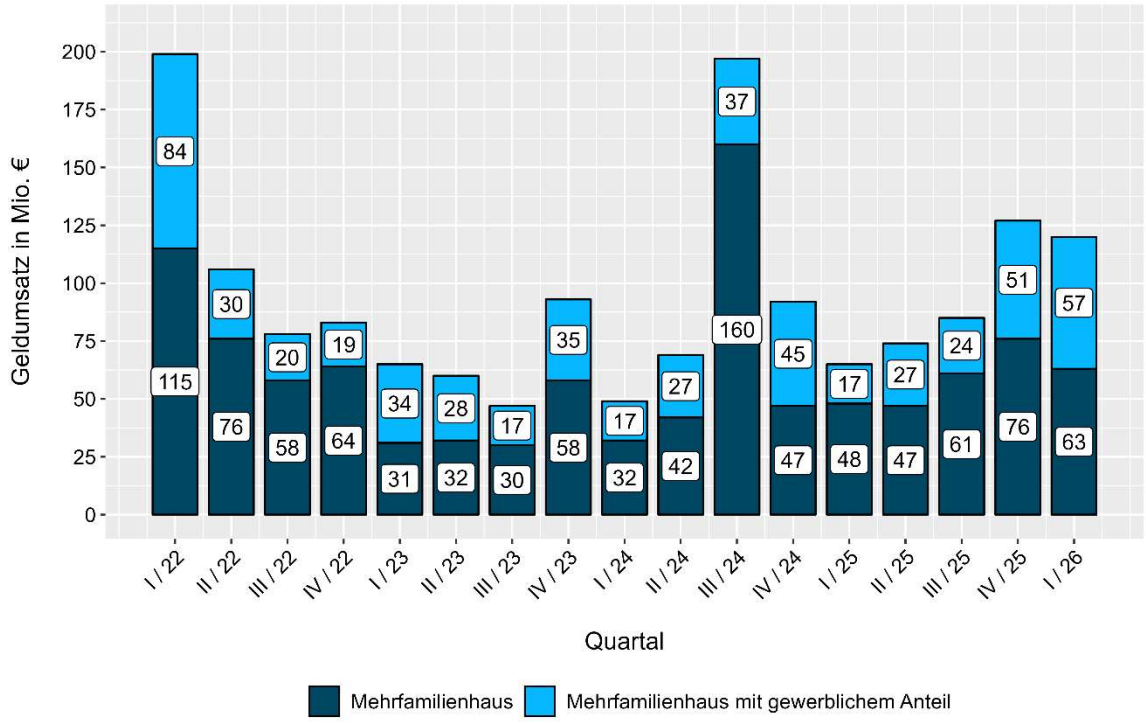
Im Rahmen der Auswertung wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus sowie Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil berücksichtigt. Gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres ist sowohl ein Anstieg der Kauffallzahlen als auch des Gesamtumsatzes zu verzeichnen.

Bei Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Nutzungsanteil zeigt sich eine deutliche Umsatzsteigerung, die im Wesentlichen auf einen einzelnen hochpreisigen Kauffall zurückzuführen ist.

Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



5.4 Wohnungseigentum

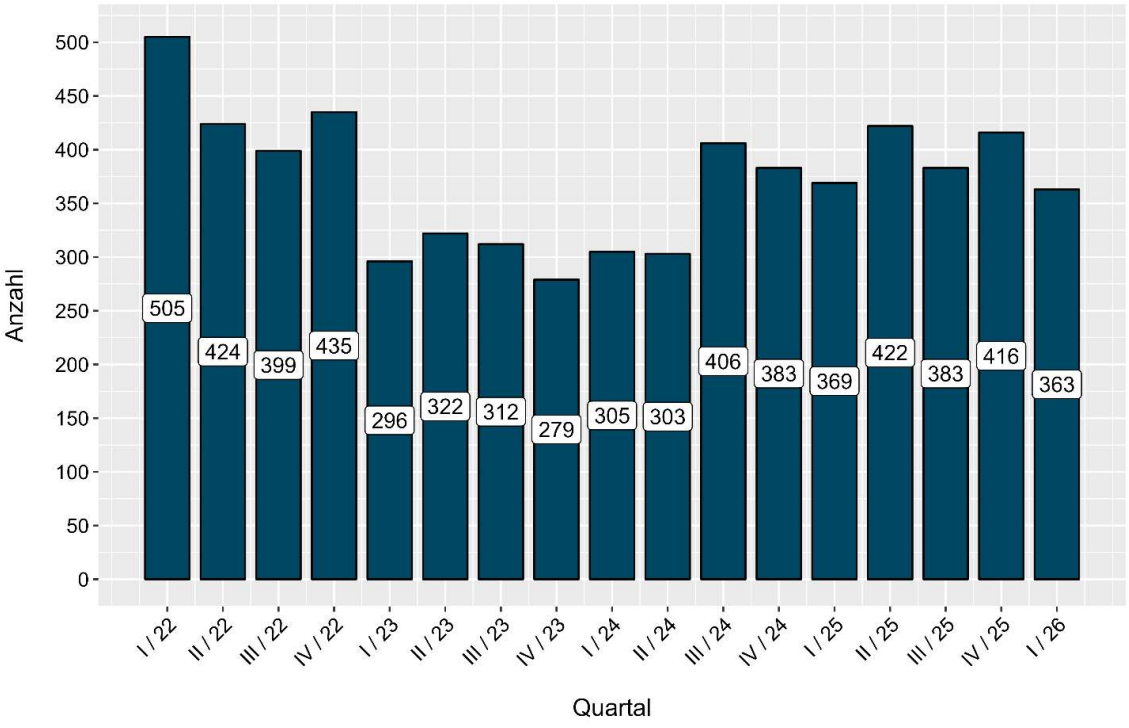
5.4.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in die Verkaufsumstände Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung und Erstverkauf aus Neubau.

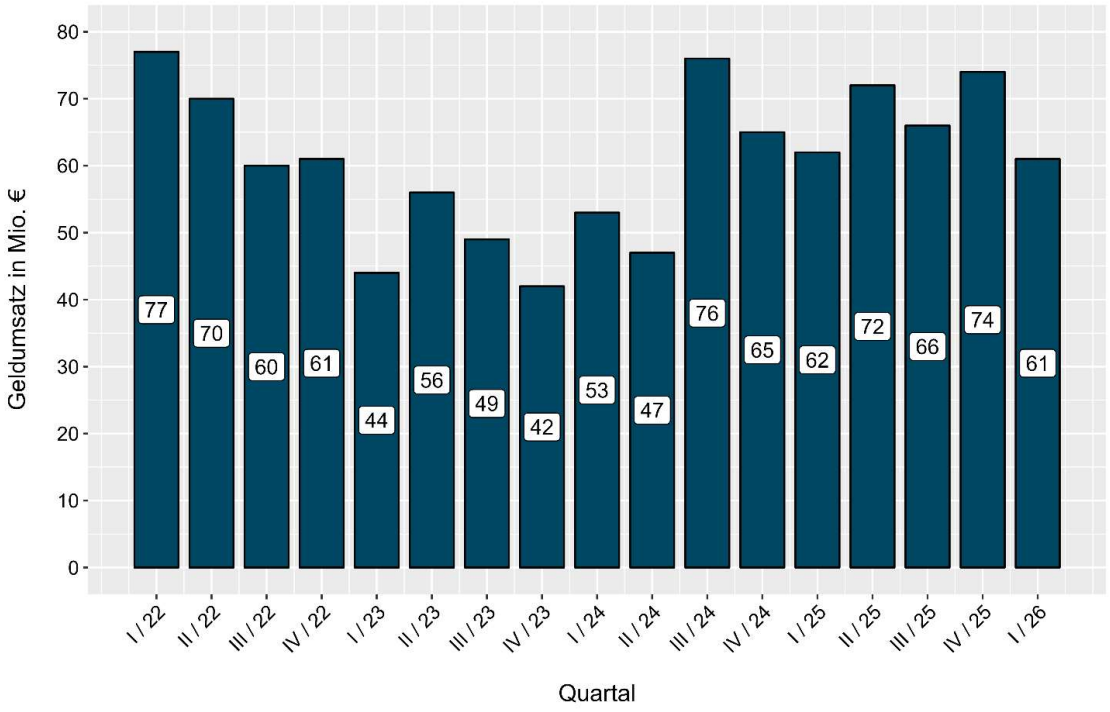
Bei veräußertem Wohnungseigentum ist die Anzahl ebenso wie der Umsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum 01.01. bis 31.03. des Vorjahres leicht gesunken. Die Verteilung je Verkaufsumstand weist keine Auffälligkeiten auf.

Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauten wird auf eine grafische Aufbereitung verzichtet, sodass ausschließlich die Werte der Weiterverkäufe dargestellt sind.

Anzahl Kauffälle weiterverkaufter Wohnungseigentume



Umsatzentwicklung weiterverkaufter Wohnungseigentume



5.4.2 Durchschnittspreise

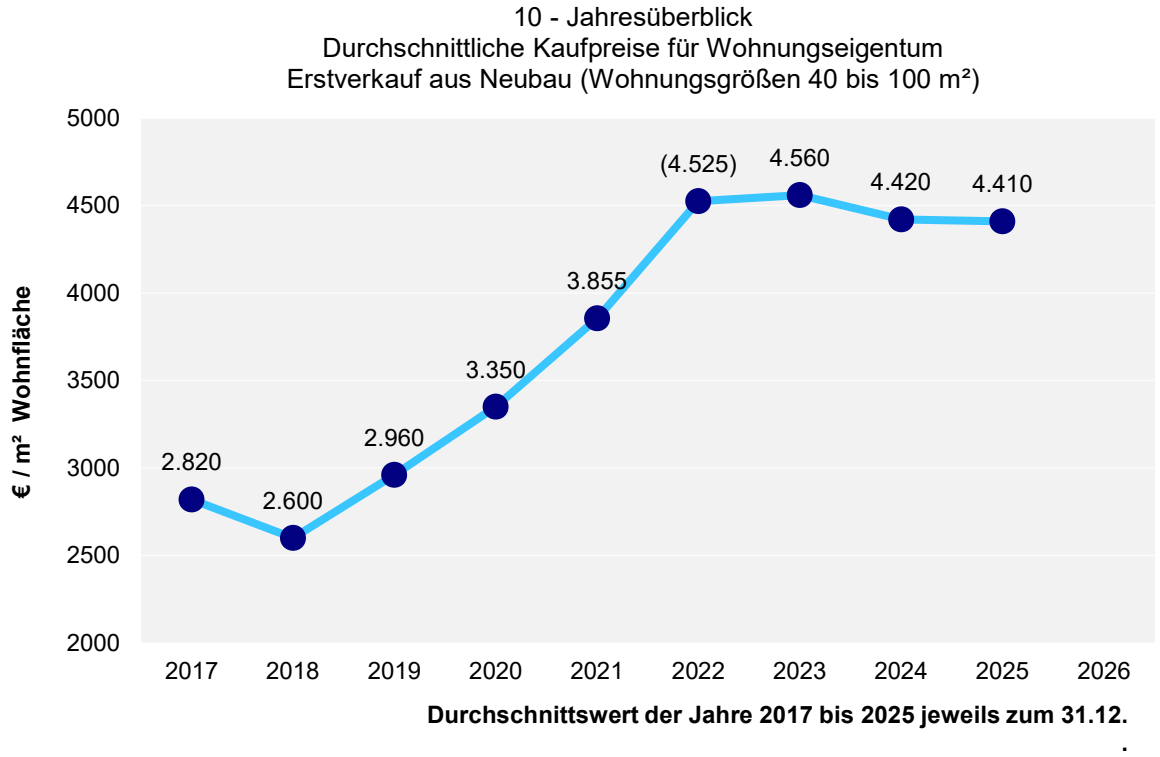
Die Angaben beziehen die ausschließlich auf Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäuser. Es wird unterteilt in Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nicht mit einbezogen, der Boden(-anteil) hingegen schon. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2026 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wohnungseigentum	Baujahr Median		€/m² Wohnfläche Median	
	Jahr 2025	Q1 2026	Jahr 2025	Q1 2026
Neubau	2026	2026	4.395	5.110
Weiterverkauf	1971	1967	2.250	2.245

5.4.3 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegt lediglich ein einzelner Kauffall für eine neu errichtete Eigentumswohnung vor. Die Veröffentlichung eines durchschnittlichen Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche würde aufgrund dieser Einzelfalldaten eine personenbeziehbare Auswertung ermöglichen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt daher keine Veröffentlichung.

Gleichwohl bewegt sich der vorliegende Kauffall oberhalb des in den Vorjahren veröffentlichten Durchschnittspreises.



5.5 Index Wohnungseigentum sowie individueller Wohnungsbau

Der auf den Daten des Gutachterausschusses Dortmund basierende German Real Estate Index (GREIX) weist im ersten Quartal 2026 gegenüber 2025 eine positive Entwicklung des Dortmunder Wohnimmobilienmarkts aus.

Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Wertsteigerung im niedrigen einstelligen Prozentbereich zu beobachten. Diese Entwicklung deckt sich mit den in diesem Bericht über das erste Quartal 2026 dargestellten Durchschnittswerten und deutet auf eine moderate, aber stabile Preisentwicklung hin.

Hinweis: Bei den genannten Werten handelt es sich um allgemeine, auf das Dortmunder Stadtgebiet bezogene Tendenzen. Abweichungen sind aufgrund der jeweiligen Mikrolage sowie objektspezifischer Merkmale grundsätzlich möglich.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de