

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Dortmund

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



## STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Dortmund



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT DORTMUND

Dortmund, das Herz des Ruhrgebiets, ist eine dynamische Stadt mit über 595.000 Einwohnern und einer Fläche von 279,55 km<sup>2</sup>. Die Stadt überzeugt mit einer lebendigen Mischung aus Tradition und Innovation und bietet ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten. Bekannt für ihre wirtschaftliche Stärke und hervorragende Infrastruktur, zieht Dortmund Menschen aus allen Lebensbereichen an.

Die hohe Lebensqualität in Dortmund wird durch ein vielfältiges Freizeitangebot, zahlreiche Grünflächen und eine starke Gemeinschaft unterstrichen.

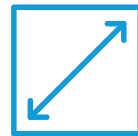
## Dortmund auf einen Blick



Einwohner: 595.471  
Bevölkerungsdichte:  
2.130 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
24,1



Fläche: 279,55 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
28,5 %



Anteil Eigenheime:  
43,0 %

Als wichtiger Industrie- und Wissenschaftsstandort bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten und fördert kontinuierlich innovative Entwicklungen.

Für Immobilienkäufer präsentiert sich Dortmund als attraktiver Markt mit einem Median-Verkaufspreis von 2.691,9 € pro Quadratmeter. Die Mietrendite liegt bei soliden 4,1 %, was den Standort besonders für Investoren interessant macht. Gleichzeitig bleibt Dortmund durch moderate Preise auch für Eigennutzer erschwinglich.

Mit einer Wohnungseigentumsquote von 28,5 % und einer großen Nachfrage nach Mietwohnungen bietet der Dortmunder Immobilienmarkt sowohl Stabilität als auch Wachstumschancen – ideale Voraussetzungen für langfristige Investitionen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

# DORTMUND - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Dortmunder Immobilienmarkt ist geprägt von einer hohen Mietquote von 71,5 %, was den Markt dynamisch und anpassungsfähig macht. Diese Vorherrschaft des Mietmarkts bietet Investoren zahlreiche Chancen, insbesondere in Mehrparteienhäusern, die mit einem Anteil von 57 % dominieren. Die vergleichsweise niedrige Wohneigentumsquote von 28,5 % signalisiert ein ungenutztes Potenzial für Investitionen in Eigentumswohnungen. Dies eröffnet Anlegern die Möglichkeit, von der stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen zu profitieren und gleichzeitig das Angebot an Wohneigentum zu erweitern.

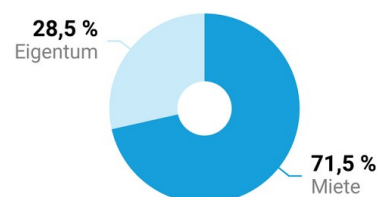


Da Dortmund eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet, sollten Investoren überlegen, in den Bau oder die Sanierung von Mehrparteienhäusern zu investieren. Der Mix aus robustem Mieterinteresse und dem Potenzial für eine Erhöhung der Eigentumsquote macht Dortmund zu einem vielversprechenden Standort für langfristige Kapitalanlagen.

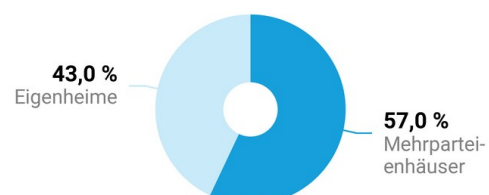
## Kreisfreie Stadt Dortmund

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-0,5 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# DORTMUND - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

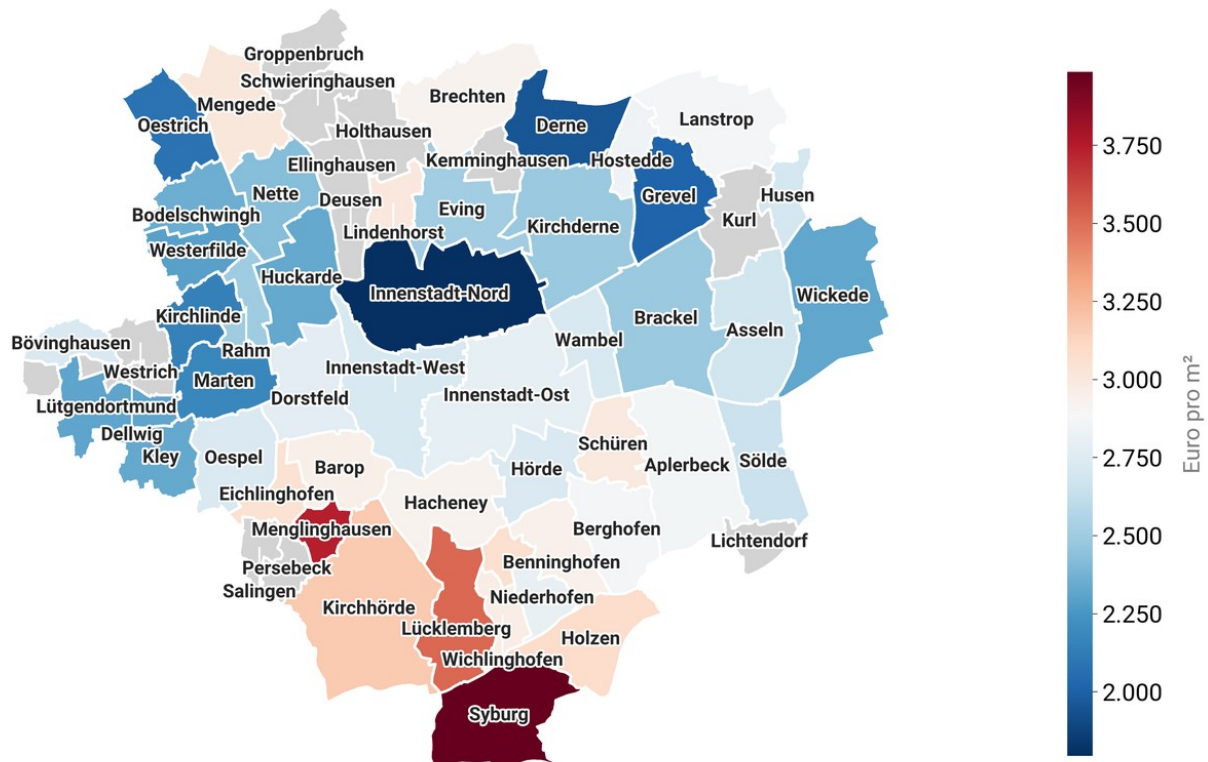
In Dortmund bestimmen Lage und Energieeffizienz maßgeblich die Immobilienpreise. Besonders in Stadtteilen wie Syburg und Menglinghausen sind die Kaufpreise mit über 3.700 € pro m<sup>2</sup> am höchsten. Gleichzeitig zeigen Gebiete wie Lindenhorst deutliche Preissteigerungen. Der Markttrend weist auf eine stabile Entwicklung hin, wobei der Medianpreis bei 2.692 € pro m<sup>2</sup> liegt, was sowohl für Investoren als auch Eigennutzer attraktiv bleibt.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Dortmund

2.692 €  
+12,2 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# DORTMUND - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

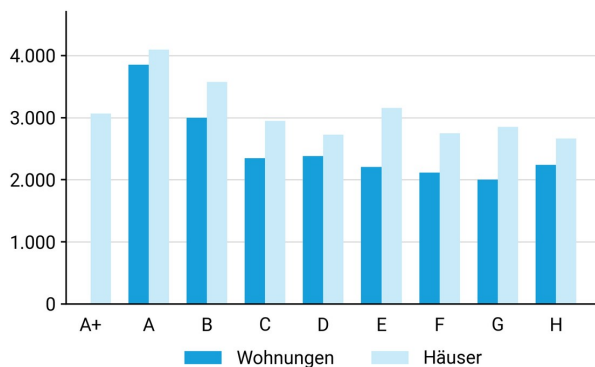
## Einfamilienhäuser

Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Dortmund zeigen deutliche Preisunterschiede je nach Effizienzklasse. Häuser der Klasse A erzielen höhere Preise, was das Investitionspotenzial in energieeffiziente Sanierungen unterstreicht. Die Nachfrage nach solchen Immobilien steigt, da Käufer zunehmend Wert auf Energieeinsparungen legen. Dieser Trend bietet Investoren Chancen für langfristige Wertsteigerungen und nachhaltige Renditen.

## Wohnungen

Energieeffiziente Wohnungen in Dortmund zeigen signifikante Preisunterschiede zwischen den Effizienzklassen. Wohnungen der Klasse A erzielen die höchsten Preise, was ihre Attraktivität für Investoren unterstreicht. Während energieeffiziente Sanierungen Kosten verursachen, versprechen sie langfristige Wertsteigerungen und attraktive Renditen. Dies macht Investitionen in energieeffiziente Immobilien besonders lohnenswert und zukunftssicher.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

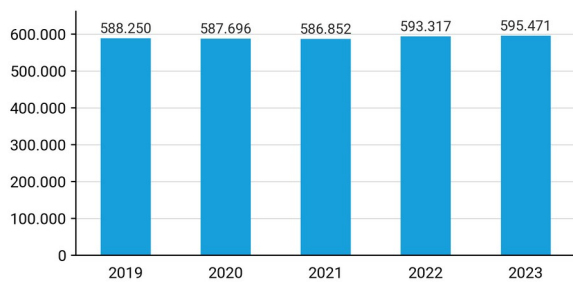


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

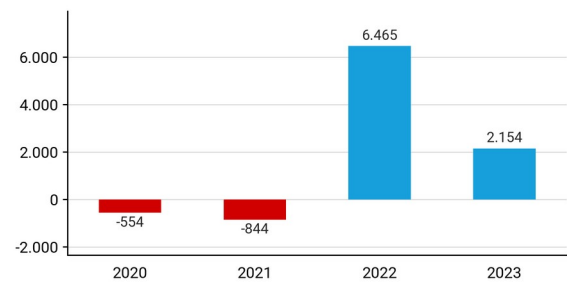
# DORTMUND - SOZIODEMOGRAFIE

Dortmund erlebt ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,3 % seit 2020, was die Wohnraumnachfrage stabilisiert. Mit einer Kaufkraftspanne von über 50.000 € in Oestrich bis unter 20.000 € in Menglinghausen bestehen regionale Unterschiede, die Investoren Möglichkeiten bieten, gezielt Märkte zu erschließen. Solide Nachfrage und unterschiedliche Kaufkraftverteilungen fördern eine dynamische Preisentwicklung.

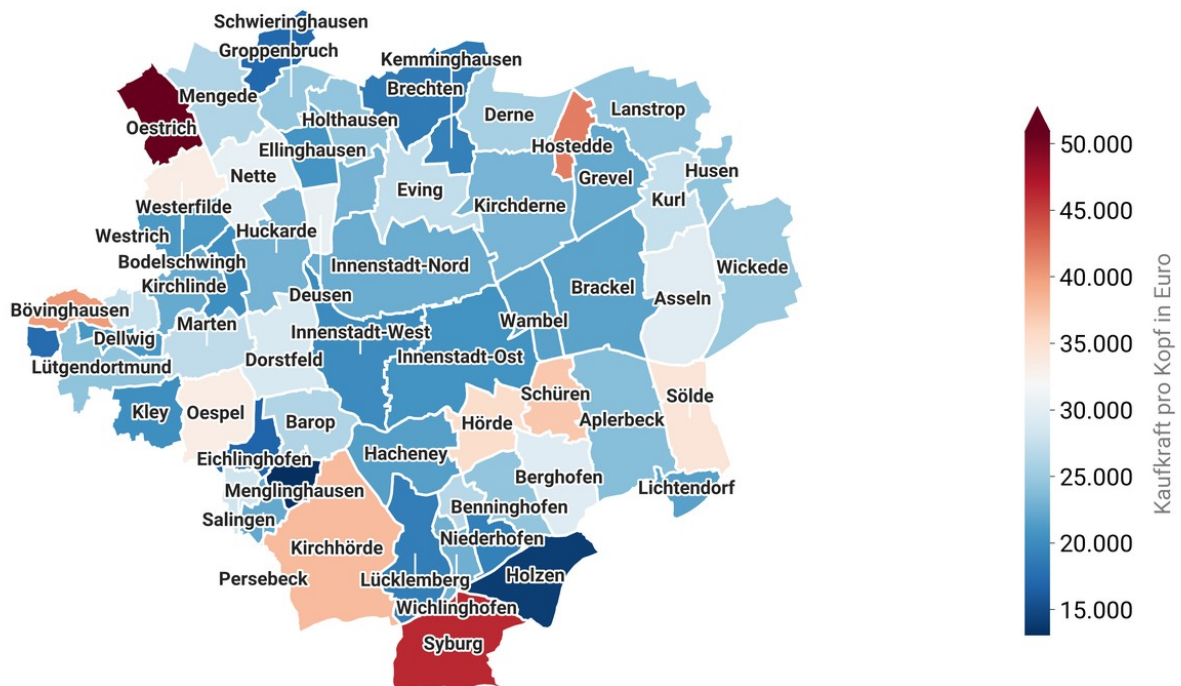
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Dortmund



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# DORTMUND - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



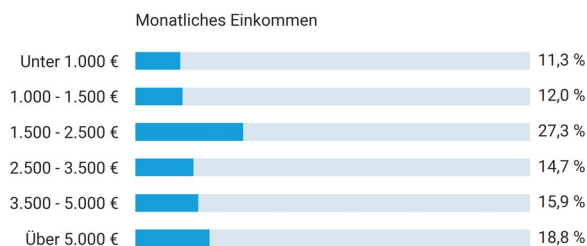
Dortmund zeigt eine vielfältige Wirtschafts- und Einkommensstruktur, die sich positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt. Die größte Einkommensgruppe liegt zwischen 1.500 € und 2.500 €, was knapp 27,3 % der Bevölkerung umfasst. Diese solide Einkommensbasis fördert eine stabile Wohnraumnachfrage. Die Altersverteilung ist ausgewogen, wobei die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen mit 26,7 % am stärksten vertreten ist. Diese demografische Struktur unterstützt die Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen, von familienfreundlichen Eigenheimen bis hin zu altersgerechten Wohnungen.

Die soziale Durchmischung in Dortmunds Quartieren schafft lebendige Nachbarschaften und begünstigt die Quartiersentwicklung. Investoren können von dieser Vielfalt profitieren, indem sie gezielt in Projekte investieren, die unterschiedliche Einkommens- und Altersgruppen ansprechen. Dies stärkt nicht nur die lokale Gemeinschaft, sondern bietet auch langfristige Chancen für Wertsteigerungen und nachhaltige Investitionen im Dortmunder Immobilienmarkt.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

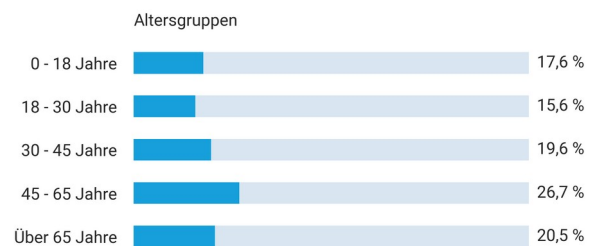
Entwicklung seit 2020  
**+4,7 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,6 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

| Stadtteil       | Durchschnittspreis pro m² | Entwicklung seit 2020 |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Lindenhorst     | 3.008 €                   | +58,6 %               |
| Oestrich        | 2.078 €                   | +49,0 %               |
| Brechten        | 2.927 €                   | +33,8 %               |
| Bodelschwingh   | 2.353 €                   | +31,1 %               |
| Husen           | 2.696 €                   | +30,3 %               |
| Wichlinghofen   | 2.974 €                   | +28,9 %               |
| Innenstadt-Nord | 1.795 €                   | +27,1 %               |
| Lütgendortmund  | 2.316 €                   | +23,7 %               |
| Marten          | 2.176 €                   | +23,6 %               |
| Hörde           | 2.719 €                   | +22,8 %               |

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Daniel Liebner, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet Ost

Dortmund ist für mich ein starker Standort im Herzen des Ruhrgebiets mit robuster Nachfrage. Die Stadt punktet mit einem breiten Wohnungsangebot und viel Entwicklung im Bestand. Für mich bietet Dortmund die Möglichkeit, auf Substanz aufzubauen und neue Impulse zu setzen. Der Mix aus Industrie, Innovation und Stadterneuerung macht den Markt besonders spannend.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme