HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

Dortmund 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Dortmund als Immobilienstandort 2

1.1 Geografische Lage & Stadtstruktur 2
1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt 2
1.3 Demografische Entwicklung 3

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen 4

2.1 Kaufnebenkosten & Grundsteuer 4
2.2 Wichtige Hinweise für Verkäufer & Käufer 4
2.3 Mietpreisbremse & Kappungsgrenze 4

3 Marktüberblick 2025 / 2026 5

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung 5
3.2 Mietmarkt & Renditen 6
3.3 Aktuelle Markttrends 6

4 Regionale Preislandschaft 7

4.1 Premiumlagen 7
4.2 Gehobene Lagen 8
4.3 Mittlere und einfache Lagen 8
4.4 Dortmunder Umland & Region 8

5 Nachfrage & Käuferstrukturen 9

5.1 Käuferprofile 9
5.2 Motive & Investmentstrategien 10

6 Strukturwandel & Wirtschaftliche Transformation 11

6.1 Vom Kohle- und Stahlstandort zur Wissensmetropole 11
6.2 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt 11

7 Neubauprojekte & Entwicklungsflächen 12

7.1 Neubautätigkeiten 12
7.2 Stadtentwicklung & Strukturwandel 12

Inhaltsverzeichnis

8 Chancen, Risiken & Prognosen 14

8.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren 14

8.2 Risiken & Marktgrenzen 14

8.3 Prognosen & Markteinschätzung 15

9 Zusammenfassung & Fazit 16

Heid Immobilienmakler 17

Quellen 18

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Dortmund und der Metropolregion Ruhr für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund (Berichtszeitraum: 2024). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Daten der Immobilienportale ImmoScout24 und immowelt sowie auf Marktberichten von JLL und CBRE (Stand: Q3/Q4 2025). Bevölkerungsdaten werden aus dem kommunalen Einwohnerregister der Stadt Dortmund sowie der amtlichen Fortschreibung von IT.NRW bezogen.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- IT.NRW – Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
- Stadt Dortmund – Statistik und Wahlen sowie Amt für Wohnen
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- immoportal
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren. Angebotspreise liegen methodisch systematisch über tatsächlichen Transaktionspreisen.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 Dortmund als Immobilienstandort

1.1 Geografische Lage & Infrastruktur

Dortmund ist mit rund **612.000 Einwohnern** auf einer Fläche von **280,71 km²** die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebiets und die neuntgrößte Stadt Deutschlands. Dortmund ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund 10 Millionen Einwohnern, der größten Metropolregion Deutschlands. Das Ruhrgebiet im engeren Sinne umfasst rund 5,1 Mio. Einwohner.

Als Schnittpunkt von 5 Bundesautobahnen zählt Dortmund zu den bedeutendsten Straßenverkehrsknotenpunkten Deutschlands. Gleichzeitig ist die Stadt als ICE-Haltepunkt mit direkten Fernverkehrsverbindungen in alle Richtungen optimal vernetzt. Der Dortmunder Hafen, der größte Kanalhafen Europas, unterstreicht die überragende Bedeutung der Stadt als Logistikstandort.

Das öffentliche Nahverkehrsnetz umfasst ein dichtes Netz aus Stadtbahn-, Straßenbahn- und Buslinien, das sowohl die Innenstadt als auch die Außenbezirke zuverlässig erschließt. Die S-Bahn-Linien verbinden Dortmund eng mit den Nachbarstädten der Metropolregion Ruhr.

Die **Lebensqualität** in Dortmund ist vielseitig. Viele Grünflächen und Parks prägen das Stadtbild. Der Westfalenpark mit dem Florianturm und das Naturschutzgebiet Rombergpark bieten urbane Erholungsräume von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit dem breiten Kulturangebot – Konzerthaus, Theater Dortmund, Kunstmuseum – macht diese Lebensqualität den Standort für qualifizierte Fachkräfte und Familien zunehmend attraktiv.

1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Transformation Dortmunds vom Kohle- und Stahlstandort zur modernen Wissens- und Technologiestadt ist einer der bemerkenswertesten Strukturwandelprozesse in der deutschen Nachkriegsgeschichte. Die heutige Wirtschaftsbasis ist breit diversifiziert: Der Technologiesektor mit dem Technologiezentrum Dortmund (TZ DO) und über 300 ansässigen IT-Unternehmen, die Logistik- und Handelsbranche, der Einzelhandel als bedeutendstes Einkaufszentrum Westfalens sowie eine wachsende Kreativwirtschaft prägen die regionale Wertschöpfung.

Wirtschaft auf einen Blick (2025)

- Einwohner Stadt: 612.165
- Fläche Stadt: 280,71 km²
- Einwohner Ruhrgebiet: 5,1 Mio.
- BIP Stadt: ca. 29,5 Mrd. €
- Arbeitslosenquote: ca. 12 %
- Sozialv. Beschäftigte: ca. 266.000

Das **Bruttoinlandsprodukt der Stadt** lag 2023 bei rund **29,5 Milliarden € —** ein kontinuierliches Wachstum gegenüber 25,97 Milliarden € im Jahr 2021 und 27,52 Milliarden € im Jahr 2022. Die Wirtschaftsleistung je Erwerbstätigen betrug 2023 rund 85.112 € und liegt damit nahezu auf dem NRW-Landesdurchschnitt von rund 85.800 €.

Die **Arbeitslosenquote** liegt aktuell bei rund **12 %** und damit deutlich über dem NRW-Durchschnitt von 7,8 % — ein strukturelles Erbe des Strukturwandels, das trotz positiver Beschäftigungsentwicklung der vergangenen Jahre noch nicht vollständig überwunden ist. Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** wächst in Dortmund dabei laut Bundesagentur für Arbeit überdurchschnittlich stark. Rund 85 % der Erwerbstätigen sind im Dienstleistungssektor tätig. Die **Technische Universität Dortmund** mit rund 29.500 Studierenden sowie weitere Hochschulen mit insgesamt 45.000 bis 50.000 Studierenden sichern den kontinuierlichen Fachkräftezufluss und stärken die Innovationskraft des Standorts.

1.3 Demografische Entwicklung

Dortmund verzeichnet seit Jahren eine demografisch bedeutsame Entwicklung: Während die Stadt im Zuge des Strukturwandels zwischen den 1980er- und frühen 2000er-Jahren Bevölkerungsverluste hinnehmen musste, stabilisierte sich die Einwohnerzahl ab den 2010er-Jahren und zeigte seither eine moderat positive Tendenz. Nach einem pandemiebedingten Zwischentief in den Jahren 2020 und 2021 stieg die Bevölkerung bis Ende 2024 auf 614.495 Personen – den höchsten Stand seit der Jahrtausendwende. Zum **31.12.2025** lebten laut Melderegister **612.165** Menschen in der Stadt. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist nach Angaben des städtischen Statistikamts vor allem auf routinemäßige Datenabgleiche im Melderegister zurückzuführen und nicht Ausdruck eines demografischen Trends: Zu- und Fortzüge hielten sich 2025 mit jeweils knapp 30.000 Personen nahezu die Waage.

Der Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre wird maßgeblich durch Zuzüge junger Erwachsener getragen, die zum Studium oder zur Berufstätigkeit in die Stadt kommen, sowie durch positive Wanderungssalden aus dem Ausland und anderen NRW-Städten.

2024 zogen per Saldo rund 4.500 Menschen mehr nach Dortmund als fort — die Zuzüge stammten überwiegend aus weiteren NRW-Kommunen (+3.100) und dem Ausland (+2.300). Diese Entwicklung stützt die Wohnraumnachfrage strukturell und wirkt dem demografischen Alterungstrend der Gesamtregion entgegen.

Laut Prognosen der Bertelsmann Stiftung ist für Dortmund bis 2035 von einer weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen, getragen durch anhaltende Zuwanderung und die Sogwirkung der Hochschulstandorte. Ein struktureller Rückgang ist auf Basis der aktuellen Daten nicht zu erwarten.

Besonders dynamisch entwickeln sich stadtnahe Umlandkommunen wie Lünen, Unna, Schwerte und Castrop-Rauxel, wohin Familien angesichts vergleichsweise moderater Grundstückspreise ausweichen. Diese Suburbanisierungstendenz erzeugt zusätzlichen Druck auf den gesamten regionalen Wohnungsmarkt.

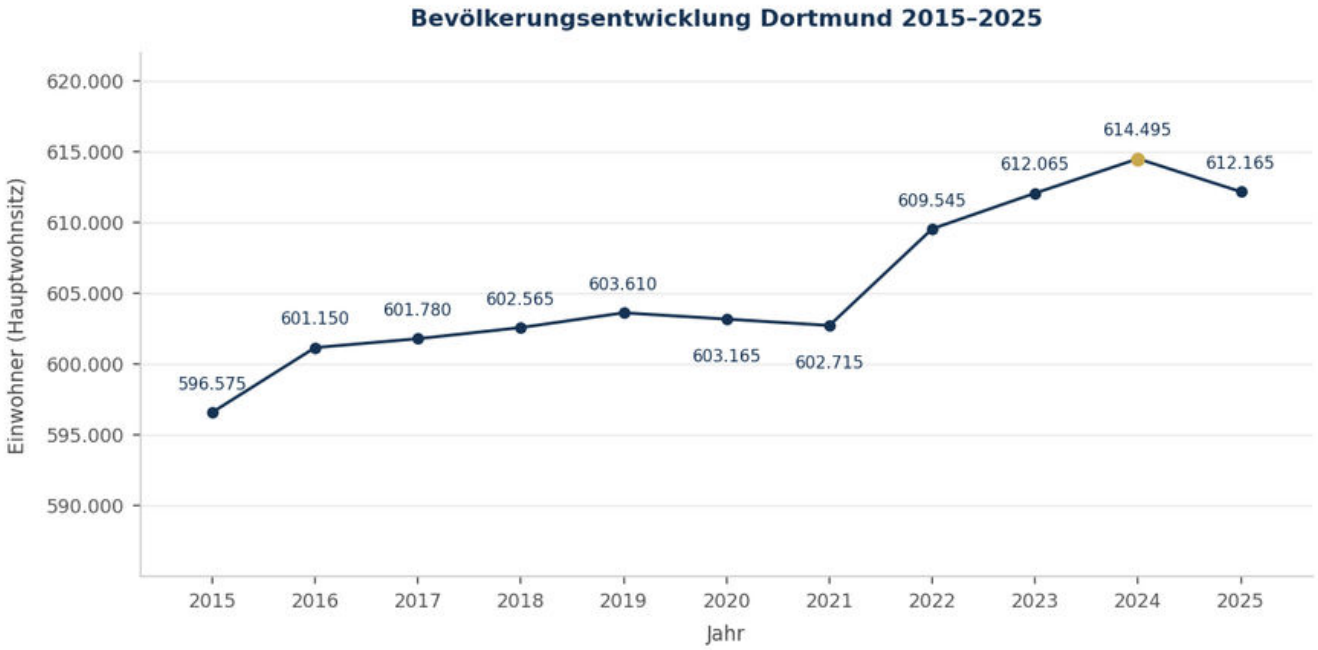

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Dortmund 2015 - 2025 (Quelle: Stadt Dortmund, Statistikportal)

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen

2.1 Kaufnebenkosten & Grundsteuer

Für den Erwerb von Immobilien in Dortmund gelten die allgemeinen deutschen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie die landesspezifischen Regelungen Nordrhein-Westfalens. Der Kaufvertrag ist notariell zu beurkunden.

Die **Grunderwerbsteuer in NRW** beträgt **6,5 % des Kaufpreises** und ist damit eine der höchsten in Deutschland. Hinzu kommen Notarkosten von etwa 1,0 bis 1,5 % sowie Grundbuchgebühren von rund 0,5 %. Bei Einschaltung eines Maklers fällt in NRW eine Käuferprovision von üblicherweise 3,57 Prozent (inkl. MwSt.) an. In der Summe belaufen sich die **Kaufnebenkosten auf ca. 11,5 bis 12,5 % des Kaufpreises** – ein Aspekt, der bei der Renditekalkulation einkalkuliert werden sollte.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 trat zudem die Grundsteuerreform in Kraft, die auf einer Neubewertung aller deutschen Grundstücke auf Basis der Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 basiert. NRW hat das Bundesmodell übernommen. In Dortmund haben die neuen Grundsteuerbescheide zu teils spürbaren Veränderungen der jährlichen Belastung geführt — je nach Lage und Objektart können die Beträge gegenüber der Vorgängerregelung gestiegen oder gesunken sein. Da die Grundsteuer als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden kann, ist die Reform auch für die Renditekalkulation relevant. Investoren sollten sich die aktuellen Bescheide vor dem Erwerb vorlegen lassen.

2.2 Wichtige Hinweise für Verkäufer & Käufer

Für private Verkäufer ist die zehnjährige Spekulationsfrist zentral: Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie bleiben nach Ablauf dieser Frist steuerfrei. Eigennutzer sind bereits dann von der Spekulationssteuer befreit, wenn die Immobilie im Verkaufsjahr und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.
Käufer und Kapitalanleger profitieren beim Erwerb vermieteter Wohnimmobilien von einer Reihe steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Die lineare Abschreibung (AfA) beträgt für Neubauten ab 2023 3 % jährlich der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten des Gebäudes; für Bestandsgebäude, die vor 1925 errichtet wurden, gilt ein Satz von 2,5 %, für alle anderen Bestandsobjekte 2 %.
Werbungskosten wie Finanzierungszinsen, Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen sind steuerlich absetzbar und mindern die zu versteuernden Mieteinnahmen. Für Neubauten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder beim Erwerb denkmalgeschützter Objekte bestehen zusätzliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten, die die Steuerbelastung in den ersten Jahren erheblich reduzieren können.

2.3 Mietpreisbremse & Kappungsgrenze

Dortmund unterliegt seit dem 1. März 2025 der **Mietpreisbremse** gemäß § 556d BGB. Mit Inkrafttreten der neuen Mieterschutzverordnung NRW wurde Dortmund erstmals in die Gebietskulisse aufgenommen – als erste Stadt des Ruhrgebiets. In ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um **nicht mehr als 10 %** übersteigen. NRW hat die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert und die Gebietskulisse dabei von 18 auf 57 Städte und Gemeinden ausgeweitet.

Die **Kappungsgrenze** begrenzt Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis auf maximal 20 % innerhalb von drei Jahren. In Dortmund gilt die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % gemäß der Mieterschutzverordnung NRW. Für Vermieter bedeutet dies eine spürbare Einschränkung bei der Anpassung von Bestandsmieten.

Neubauwohnungen (Erstvermietung nach dem 01.10.2014) sowie modernisierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Das bietet Investoren im Neubausegment und bei energetischer Vollsanierung einen relevanten regulatorischen Spielraum.

3 Marktüberblick 2025 / 2026

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung

Der Dortmunder Immobilienmarkt hat die Korrekturphase der Jahre 2022 und 2023 weitgehend überwunden und befindet sich seit Mitte 2024 in einer Phase der Stabilisierung mit leicht positiver Preistendenz. Nach dem Zinsschock des Jahres 2022, der die Kaufpreise in einzelnen Segmenten um 8 - 12 % zurückwarf, sorgen die schrittweisen EZB-Zinssenkungen seit Ende 2024 für spürbar verbesserte Finanzierungsbedingungen.

Die Zahl der Immobilientransaktionen lag gemäß Gutachterausschuss im Jahr 2024 bei rund **3.800 Kauffällen** – ein Anstieg von rund 22 % gegenüber dem schwachen Vorjahr, das als Rekordtief seit vielen Jahren gilt. Das Transaktionsvolumen betrug rund **1,37 Milliarden €** – ebenfalls deutlich unter den Höchstwerten der Niedrigzinsphase vor 2022. Die Markterholung verläuft segmentspezifisch: Während qualitativ hochwertige Objekte in guten Lagen bereits wieder Preiszuwächse verbuchen, bleibt der Markt für einfache Bestandswohnungen in randstädtischen Lagen weiterhin verhalten.

Eigentumswohnungen im Bestand kosten in Dortmund aktuell durchschnittlich rund **2.550 €/m²** – im Neubausegment werden für gut gelegene Objekte rund 4.500 €/m² erzielt – Spitzenwerte liegen bei bis zu 6.000 €/m².

Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen bei rund **3.800 €/m²** Wohnfläche; im Bestand liegen Einfamilienhäuser im Mittel bei rund **3.200 €/m²**. **Mehrfamilienhäuser** werden je nach Lage und Zustand zwischen **1.600 und 2.800 €/m²** gehandelt – ein Segment, das renditeorientierte Investoren besonders anzieht.

Über die Jahre 2023 bis Anfang 2026 zeigt sich eine weitgehend abgearbeitete Preiskorrektur: Eigentumswohnungen notieren wieder auf dem 2023er Niveau, Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften liegen rund 3,5 bis 5 % darüber. Mehrfamilienhäuser bleiben als einziges Segment leicht unter dem Ausgangswert – Ausdruck der zurückhaltenden Investorennachfrage. Wohnbauland blieb mit einem Bodenrichtwert von durchschnittlich rund 280 €/m² stabil, wenngleich Toplagen deutlich darüber liegen.

Immobilientyp	€/m² 2023	€/m² 2024	€/m² 2025	€/m² 2026
Eigentumswohnung	2.547	2.428	2.533	2.550
Einfamilienhaus	3.103	3.122	3.159	3.217
Doppelhaushälfte	3.052	3.224	3.200	3.214
Mehrfamilienhaus	2.462	2.407	2.475	2.416

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotspreise in Dortmund 2023–2026 (Quelle: immoportal.com, Angebotspreise, Stand 04/2026)

3.2 Mietmarkt & Renditen

Der Mietmarkt in Dortmund steht unter zunehmendem Druck. Die durchschnittliche **Angebotsmiete** liegt aktuell bei **8,60 bis 9,40 €/m²** (Kaltmiete, stadtweit), je nach Lage und Ausstattung. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von rund 4 - 5 %. Für Neubauwohnungen in attraktiven Lagen wie dem Kreuzviertel oder der Nordstadt werden Angebotsmieten von bis zu 14,50 €/m² aufgerufen.

Der qualifizierte Mietspiegel Dortmund weist 2026 je nach Baualtersklasse Mittelwerte zwischen **5,73 €/m²** (Baujahr 1910–1934) und **10,19 €/m²** (Baujahr 2015–2019) aus. Unter Berücksichtigung der Lagezuschläge und Mietspannen reicht der Bestandsmarkt von rund 4,60 €/m² in einfachen Lagen mit unsaniertem Altbau bis über 13 €/m² in der Innenstadt bei Neubau-Baujahrgängen.

Der Mietspiegel teilt das Stadtgebiet in sieben Lagegebiete auf. Dortmund-West bildet die Referenzlage; den höchsten Zuschlag erhält mit + 0,91 €/m² die Innenstadt-Mitte, gefolgt von Dortmund-Süd (+ 0,65 €) und Hörde (+ 0,64 €).

Die Spreizung zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten ist damit groß und reflektiert den sogenannten Lock-in-Effekt: Bestandsmieter verbleiben in ihren Wohnungen, da ein Wechsel auf dem aktuellen Markt deutlich teurer wäre.

Trotz des im Vergleich zu Top-7-Städten moderaten Preisniveaus ergeben sich attraktive Bruttorenditen. In mittleren und einfachen Lagen sind Bruttorenditen von 4,5 bis fast 6 % realisierbar, was Dortmund zu einem der renditestärksten Großstadtmärkte in Deutschland macht.

Lagekategorie	Bestandsmiete €/m²	Angebotsmiete €/m²	Bruttorendite
Toplage	6,91	9,25–9,55	ca. 3,4–4,1 %
Gute Lage	6,64	9,01–9,55	ca. 3,7–4,8 %
Mittlere Lage	6,14	8,40–8,82	ca. 4,4–5,3 %
Einfache Lage	6,04	7,93–8,19	ca. 4,8–5,6 %

Abbildung 3: Bestands- und Angebotsmieten nach Lagekategorie in Dortmund (Quellen: Bestandsmieten: Qualifizierter Mietspiegel Dortmund 2025/2026, Angebotsmieten: ImmoScout24 (Q1 2026), Bruttorenditen bezogen auf marktübliche Transaktionspreise je Lagekategorie)

3.3 Aktuelle Markttrends

Der Immobilienmarkt Dortmund befindet sich in einer Phase der Stabilisierung nach der Korrektur 2022/2023. **Sechs zentrale Trends** prägen den Markt 2025/2026 besonders stark:

Preisstabilisierung im Kaufmarkt

Nach Rückgängen von bis zu 12 % in einzelnen Segmenten seit 2022 haben sich die Kaufpreise seit Mitte 2024 stabilisiert und steigen 2025 in guten Lagen wieder leicht an. Die Zinsstabilisierung durch die EZB und die schrittweisen Leitzinssenkungen tragen maßgeblich zur Markterholung bei.

Strukturwandel als Werttreiber

Die erfolgreiche wirtschaftliche Transformation Dortmunds – vom Kohle- und Stahlstandort zur Technologie- und Logistikmetropole – zieht zunehmend überregionale Investoren an. Das Wachstum der TU Dortmund und des Technologieparks schafft stabile Beschäftigung und Wohnraumnachfrage.

Mietmarkt unter Druck

Die Angebotsmieten steigen spürbar, da viele potenzielle Käufer aufgrund noch immer erhöhter Finanzierungskosten im Mietmarkt verbleiben. Die daraus resultierende stärkere Nachfrage nach Mietwohnungen verschärft das ohnehin knappe Angebot.

Nachhaltigkeit als Qualitätsmerkmal

Energieeffiziente Immobilien mit Energieausweis A oder B erzielen Preisaufschläge von fünf bis 15 % und werden deutlich schneller vermarktet. Energetische Sanierung gewinnt als Investitionsstrategie an Bedeutung.

Selektivität der Nachfrage

Die Käufernachfrage konzentriert sich auf qualitativ hochwertige Objekte in nachgefragten Lagen. Einfache Bestandsimmobilien mit hohem Sanierungsbedarf in randstädtischen Lagen bleiben deutlich länger am Markt und weisen Preisabschläge auf.

Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum

Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern wächst spürbar. Das städtische Neubauprogramm der DSG setzt gezielt auf familiengerechte Grundrisse — ein Trend, der zeigt, dass Dortmund nicht nur als Investorenmarkt, sondern zunehmend auch als Familienstandort wahrgenommen wird.

4 Regionale Preislandschaft

Die Immobilienpreise in Dortmund unterscheiden sich je nach Stadtteil erheblich. Während die innenstadtnahen Viertel und die südlichen Premiumlagen zu den begehrtesten Wohnadressen im westlichen Ruhrgebiet zählen, bieten östliche und nördliche Randlagen noch Reserven für Käufer mit mittlerem Budget. Der Gesamtdurchschnitt für Eigentumswohnungen lag 2025 bei rund 2.533 €/m² (Angebotspreise).

4.1 Premiumlagen

Kirchhörde ist mit Angebotspreisen von rund **4.069 €/m²** der teuerste Stadtteil Dortmunds und zählt zu den exklusivsten Wohnadressen des gesamten Ruhrgebiets. Die ruhige, grüne Lage im Süden der Stadt, die gehobene Bebauungsstruktur und die gute Anbindung an die Innenstadt machen Kirchhörde besonders bei kaufkräftigen Eigennutzern und Familien beliebt.

Das **Kreuzviertel** — gelegen zwischen Innenstadt und Westfalenpark — zeichnet sich durch gründerzeitliche Bebauung, Cafés, Boutiquen, Praxen und eine dichte Bildungsinfrastruktur aus. Die hohe Lebensqualität, die Nähe zu Grünflächen und die gute ÖPNV-Anbindung machen dieses Viertel besonders begehrt bei Eigentümern und Investoren gleichermaßen.

Eigentumswohnungen erzielen im Kreuzviertel Angebotspreise zwischen **3.200 und 4.800 €/m²**, Häuser in Ausnahmefällen bis zu 6.500 €/m².

Das **Kaiserviertel** — geprägt von repräsentativer Gründerzeitarchitektur und zentraler Lage nahe dem Hauptbahnhof — liegt bei rund **3.600 €/m²** und zieht sowohl urbane Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Das **Hansaviertel** profitiert von seiner Lage nahe der Innenstadt und einer ruhigen, überwiegend wohngeprägten Bebauungsstruktur. In allen Premiumlagen sind die Leerstandsquoten minimal, die Nachfrage dauerhaft hoch.

4.2 Gehobene Lagen

Hörde und Aplerbeck im Süden der Stadt haben sich in den vergangenen Jahren zu gefragten Wohnlagen entwickelt. Der Phoenix See – eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte des Ruhrgebiets – hat den Stadtteil Hörde nachhaltig aufgewertet: Auf der ehemaligen Industriebrache der Phoenix AG entstand ein Wohnquartier mit hochwertigem Neubau, Wasserlage, Gastronomie und Freizeitangeboten. Eigentumswohnungen im Bestand erzielen hier **2.600 bis 3.600 €/m²,** Neubauobjekte am See bis zu 4.800 €/m².

Hombruch im Südwesten der Stadt hat sich zu einer der gefragtesten gehobenen Wohnlagen Dortmunds entwickelt. Mit Angebotspreisen von rund **2.936 €/m²** liegt Hombruch klar im gehobenen Segment — geprägt durch ruhige Wohnstraßen, gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität, die besonders Familien und ältere Eigennutzer anspricht. **Aplerbeck** ergänzt das gehobene Segment im Südosten mit rund **2.700 €/m² —** ruhig, grün und gut angebunden.

4.3 Mittlere und einfache Lagen

Brackel im Osten der Stadt markiert mit rund **2.500 €/m²** den Einstieg ins mittlere Segment – solide Infrastruktur, familiäre Wohnlagen und für Kapitalanleger interessante Renditen. Die **Innenstadt-West** und **Lütgendortmund** repräsentieren das mittlere Preissegment mit Angebotspreisen zwischen rund **2.300 und 2.450 €/m²**. Die Innenstadt-West profitiert von der unmittelbaren Zentrumsnähe und guter ÖPNV-Anbindung. Lütgendortmund im Westen der Stadt bietet solide Wohnlagen mit gutem Preis-Lage-Verhältnis.

Die **Innenstadt-Nord** befindet sich im Aufwärtstrend, unterstützt durch städtische Investitionen in die Quartiersentwicklung. Mit Angebotspreisen von rund **1.894 €/m²** bieten sich hier attraktive Einstiegspreise bei vergleichsweise hohen Mietrenditen für renditeorientierte Investoren.

Eving und Scharnhorst liegen mit rund **2.100 bzw. 2.050 €/m²** im unteren mittleren Segment – beide Stadtteile sind infrastrukturell solide aufgestellt, weisen aber strukturell höhere Arbeitslosigkeit auf als die südlichen Lagen.

Randstädtische Stadtteile wie **Mengede, Lindenhorst** und **Derne** weisen die niedrigsten Preise in der Stadt auf – Derne markiert mit rund **1.113 €/m²** das untere Ende der Preislandschaft. Diese Lagen sind verbunden mit höherem Leerstandsrisiko und schwächerer Nachfragedynamik. Investoren sollten Leerstandsrisiken und Sanierungsbedarfe in diesen Lagen sorgfältig kalkulieren.

4.4 Dortmunder Umland & Region

Das Dortmunder Umland ist durch die enge Verflechtung der Metropolregion Ruhr geprägt. Städte wie **Lünen, Unna, Schwerte** und **Castrop-Rauxel** fungieren als Suburbanisierungsziele vor allem für Familien, die in Dortmund arbeiten, aber günstigere Immobilien- und Grundstückspreise suchen. Auch **Witten** im Süden und **Herne** im Westen sind zunehmend gefragte Ausweichziele – besonders für Familien, die im Dortmunder Süden bzw. Westen beschäftigt sind.

In diesen Kommunen sind Einfamilienhäuser für **280.000 bis 480.000 €** erhältlich – Preisniveaus, die innerhalb Dortmunds kaum noch erreichbar sind.

Diese Suburbanisierungstendenz erzeugt zusätzlichen Druck auf den gesamten regionalen Wohnungsmarkt und stützt gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen in Dortmund selbst – wer nicht ins Umland zieht, bleibt Mieter in der Stadt.

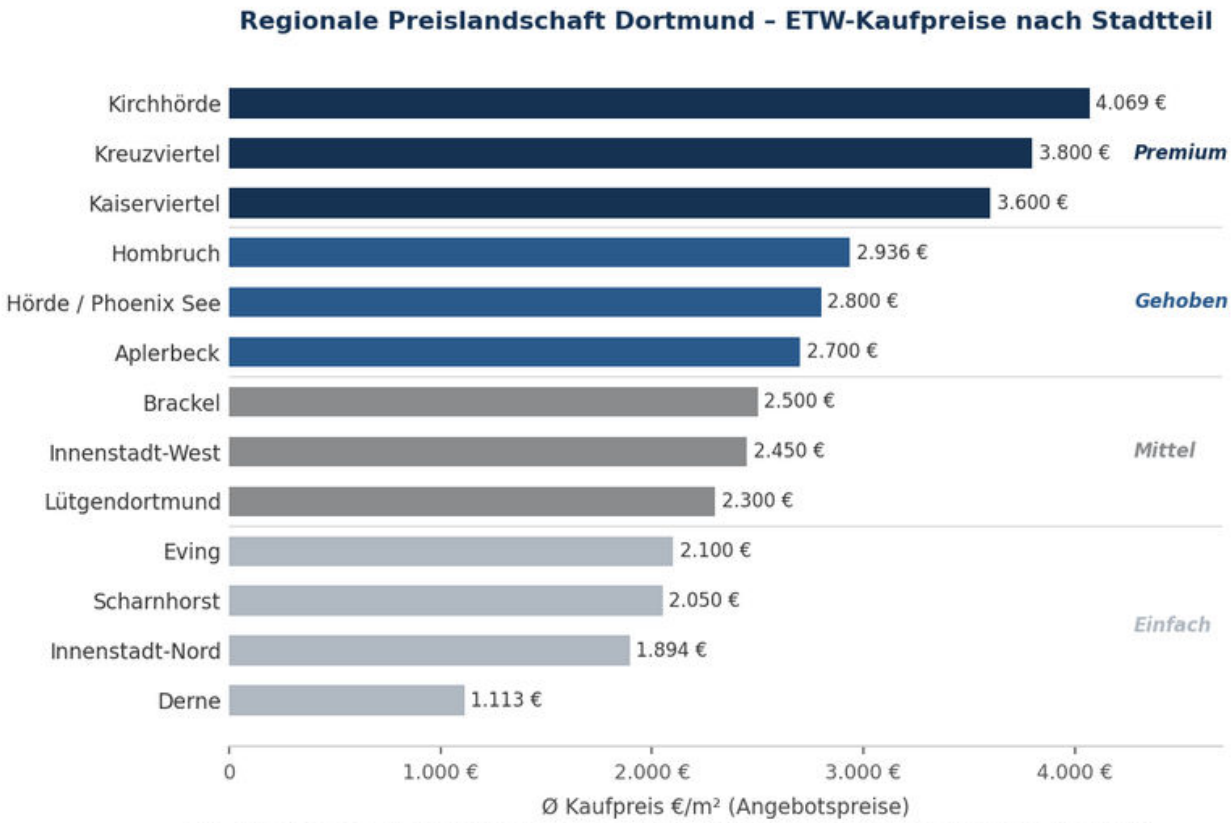

Abbildung 4: Regionale Preislandschaft Dortmund nach Stadtteil (Quellen: immoportal und Immoscout24, Angebotspreise 2026)

5 Nachfrage & Käuferstrukturen

5.1 Käuferprofile

Der Dortmunder Immobilienmarkt wird von einer breiten und diversifizierten Käuferbasis getragen. Diese Vielfalt schützt den Markt vor spekulativen Überhitzungen und sorgt für strukturelle Stabilität – auch in wirtschaftlich schwächeren Phasen.

Die Nachfragebasis teilt sich in **vier Hauptgruppen:**

- **Eigennutzer & Familien**
  Den größten Käuferanteil stellen Eigennutzer, die in Dortmund ihren Lebensmittelpunkt haben oder in die Stadt ziehen. Familien bevorzugen ruhige Randlagen wie Aplerbeck, Brackel und das stadtnahe Umland. Junge Paare und Berufstätige konzentrieren sich auf urbane Stadtteile wie das Kreuzviertel, Hörde und die Innenstadt.

- **Kapitalanleger**
  Renditeorientierte Privatinvestoren und kleinere Fonds setzen auf Dortmund als einen attraktiven Großstadtmarkt für Mietrenditen in Deutschland. Bei Bruttorenditen zwischen 4,0 und 6,0 % und einem Preisniveau, das 40 bis 60 % unter den Top-7-Städten liegt, bietet Dortmund eine überzeugende Kombination aus Ertrag und Substanzwert.

- **Junge Berufstätige & Apartment-Käufer**
  Mit rund 45.000–50.000 Studierenden an mehreren Hochschulen ist Dortmund einer der bedeutendsten Hochschulstandorte in NRW. Diese Zielgruppe treibt die Mietnachfrage nach kleinen Wohnungen dauerhaft an. Als Käufer treten vor allem junge Berufseinsteiger sowie Eltern auf, die Apartments für ihre studierenden Kinder erwerben.

- **Institutionelle Investoren & Family Offices**
  Family Offices und institutionelle Anleger investieren zunehmend in Mehrfamilienhausportfolios und Neubauprojekte in Dortmund. Der Fokus liegt auf energieeffizienten Objekten in guten Lagen mit langfristiger Vermietungsperspektive. Besonders gefragt sind Standorte rund um den Phoenix See sowie im Nahbereich der Technischen Universität.

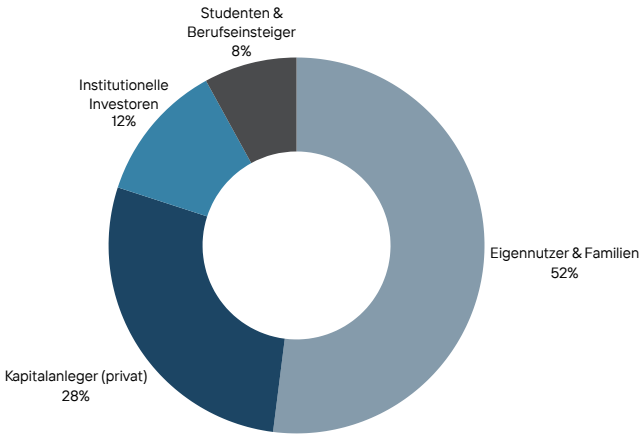

Abbildung 5: Käuferstruktur Dortmund 2025/2026 (geschätzte Anteile) (Quelle: eigene Schätzung auf Basis Marktbeobachtung und Gutachterausschuss-Daten)

5.2 Motive & Investmentstrategien

Die Investitionsmotive am Dortmunder Markt spiegeln die Reife des Standorts und die zunehmende überregionale Aufmerksamkeit wider. Während rein eigennutzungsorientierte Käufe weiterhin die Mehrheit der Transaktionen ausmachen, wächst der Anteil renditegetriebener Investitionen kontinuierlich.

Langfristige Bestandshaltung dominiert die Investorenstrategie: Angesichts strukturell knapper Wohnraumversorgung und steigender Mieten setzen die meisten Investoren auf Buy-and-Hold-Strategien. Flipping – der kurzfristige Kauf und Wiederverkauf – hat seit dem Zinsanstieg 2022 stark an Bedeutung verloren.

Value-Add-Investitionen in sanierungsbedürftige Bestandsobjekte mittlerer Lagen gewinnen hingegen an Attraktivität, da die Schere zwischen sanierungs- und unsaniertem Bestand weiter aufgeht. Energetische Sanierung ist dabei nicht nur eine regulatorische Notwendigkeit, sondern zunehmend eine eigenständige Wertschöpfungsstrategie.

Der Phoenix-See-Effekt als Referenzprojekt: Das erfolgreiche Stadtentwicklungsprojekt Hörde hat gezeigt, dass auch durch industriellen Strukturwandel belastete Standorte durch gezielte Investitionen und städtebauliche Aufwertung erhebliche Wertsteigerungspotenziale entwickeln können. Investoren orientieren sich zunehmend an ähnlichen Potenzialen in anderen Stadtteilen.

Die breit diversifizierte Käuferstruktur schützt den Dortmunder Markt insgesamt vor spekulativen Ausschlägen. Die Mischung aus Eigennutzern, regionalen und überregionalen Kapitalanlegern sowie wachsenden institutionellen Investorengruppen sorgt für eine robuste Nachfragebasis. Auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bleibt die Nachfrage stabil – getragen von der hohen Hochschuldichte, dem wachsenden Technologiesektor und den im nationalen Vergleich moderaten Preisniveaus.

6 Strukturwandel & Wirtschaftliche Transformation

6.1 Vom Kohle- und Stahlstandort zur Wissensmetropole

Der Strukturwandel Dortmunds zählt zu den bemerkenswertesten wirtschaftlichen Transformationsprozessen der deutschen Nachkriegsgeschichte. Noch in den 1970er-Jahren prägte der Hoesch-Konzern mit seinen Stahlwerken und Zechen wie Westfalenhütte, Hansa und Zollern Stadtbild und Identität. Die Zeche Zollern, heute eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Deutschlands und Teil der Route der Industriekultur, steht sinnbildlich für diese Epoche. Zwischen 1980 und 2000 gingen durch den Rückzug von Kohle und Stahl über 100.000 industrielle Arbeitsplätze verloren — ein Schock, der die Bevölkerungszahlen jahrzehntelang drückte und die überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit strukturell verankerte, die bis heute nachwirkt.

Quelle: Adobe Stock, lizenziert

Die Stadt hat diesen Wandel aktiv gestaltet. Durch gezielte Ansiedlungspolitik, die Entwicklung des Technologieparks Dortmund und die enge Vernetzung mit der TU Dortmund entstand ein neues wirtschaftliches Fundament. Das Technologiezentrum Dortmund (TZ DO) beherbergt heute über 300 Unternehmen mit mehr als 10.000 Beschäftigten und gilt als eines der erfolgreichsten Technologiezentren Europas.

Mit über 300 IT-Unternehmen im Technologiepark, einem breiten Ökosystem aus Start-ups und Mittelständlern sowie Ankermietern wie Materna und adesso hat sich Dortmund als führender IT-Standort in der Region positioniert.

Hinzu kommt ein Alleinstellungsmerkmal, das kaum eine andere deutsche Stadt vorweisen kann: Der Dortmunder Hafen ist der größte Kanalhafen Europas. Als Kreuzungspunkt von 5 Autobahnen und ICE-Knotenpunkt ist Dortmund damit eines der bedeutendsten Logistikzentren Deutschlands — Amazon, DB Schenker und DHL betreiben wichtige Hubs in der Region.

6.2 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Diese wirtschaftliche Transformation hat direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der wachsende Technologie- und Dienstleistungssektor schafft qualifizierte, gut bezahlte Arbeitsplätze und damit zahlungskräftigere Mieter und Käufer, die die Nachfrage in innenstadtnahen, gut angebundenen Lagen strukturell stärken. Die Revitalisierung ehemaliger Industrieflächen eröffnet Investitionschancen in bisher vernachlässigten Stadtteilen:

Der Phoenix See in Hörde ist das bekannteste Beispiel und mit dem rund 50 Hektar großen HSP-Areal in der Innenstadt-West verfügt die Stadt über die nächste große Entwicklungsfläche, deren künftige Nutzung derzeit neu geplant wird. Die hohe Hochschuldichte sorgt zudem dauerhaft für strukturelle Nachfrage nach Mietwohnungen — insbesondere im kleinen und mittleren Segment.

7 Neubauprojekte & Entwicklungsflächen

7.1 Neubautätigkeiten

Die Neubautätigkeit in Dortmund hat sich seit dem Hochpunkt 2022 erheblich abgeschwächt. Im Jahr **2022** wurden mit 2.616 Baugenehmigungen und **2.121 Fertigstellungen** Rekordwerte seit 2001 erreicht. Danach folgte ein starker Einbruch: 2023 sanken die Baugenehmigungen auf nur noch 1.446 Einheiten – ein Rückgang von rund 45 % gegenüber 2022. Diese Entwicklung ist auf die Kombination aus gestiegenen Baukosten, erhöhten Finanzierungskosten infolge der EZB-Zinswende und gestiegener regulatorischer Unsicherheit zurückzuführen.

2024 zeigte sich eine ermutigende Trendwende: Die Baugenehmigungen stiegen auf 1.716 Einheiten (+19 % gegenüber 2023), die Fertigstellungen auf **1.589 Einheiten** (+15,2 %). Damit entwickelte sich Dortmund deutlich besser als der NRW-Landestrend, der 2024 bei den Fertigstellungen einen Rückgang von 14,8 % verzeichnete. Dennoch liegt die Neubautätigkeit weiterhin deutlich unter dem strukturellen Bedarf von rund 2.000 bis 2.200 Wohneinheiten jährlich – eine Angebotslücke, die Kaufpreise und Mieten mittel- bis langfristig stützt.

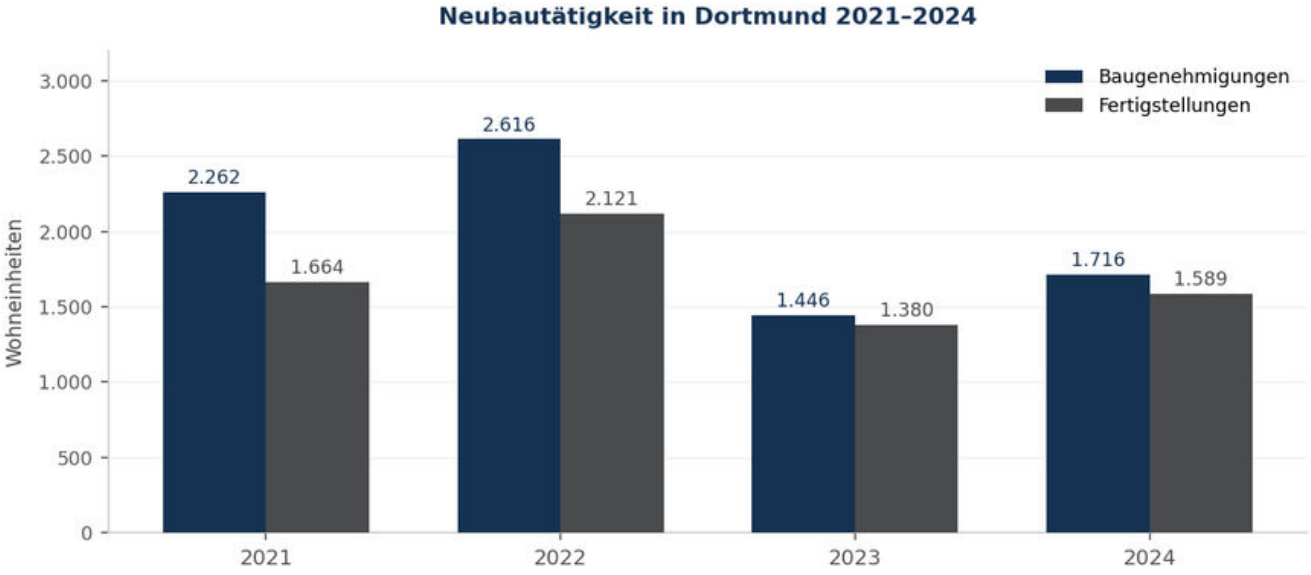

Abbildung 6: Neubautätigkeit in Dortmund 2021–2024 (Quellen: IT.NRW, Stadt Dortmund)

7.2 Stadtentwicklung & Strukturwandel

Dortmund steht stellvertretend für den erfolgreichen Strukturwandel des Ruhrgebiets. Die Stadt hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen bedeutende Transformationsflächen aktiviert und neue, attraktive Wohn- und Gewerbequartiere geschaffen. Diese Konversionsprojekte zeigen, dass ehemalige Industriebrachen zu gefragten Wohnlagen und Wirtschaftsstandorten transformiert werden können — und sind sowohl für die Stadtentwicklung als auch für Eigentümer, Käufer und Investoren von hoher Bedeutung.

Mit dem rund 50 Hektar großen ehemaligen HSP-Areal im Stadtbezirk Innenstadt-West verfügt Dortmund zudem über eine der größten innerstädtischen Entwicklungsflächen im Ruhrgebiet. Das ambitionierte Projekt Smart Rhino scheiterte 2023, da das Land das Finanzierungsmodell ablehnte. Die Stadt gibt das Areal dennoch nicht auf: Sie arbeitet weiterhin an einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Bildung — die Zukunft des Geländes bleibt eine der spannendsten offenen Fragen der Dortmunder Stadtentwicklung.

PHOENIX See (Hörde)

Auf dem Gelände der ehemaligen Hermannshütte entstand eines der bekanntesten Konversionsprojekte Deutschlands. Nach dem Spatenstich 2005 wurde der künstliche See 2010 geflutet und 2011 offiziell eröffnet. Rund um die 24 Hektar große Wasserfläche entstanden hochwertige Wohnquartiere, Gastronomie und Gewerbeflächen — heute über 2.050 Wohnungen und mehr als 200 ansässige Firmen. Der Phoenix See gilt als Referenzprojekt für die Revitalisierung von Industriebrachen im Ruhrgebiet und hat Hörde nachhaltig zu einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds gemacht.

Quelle: dortmund.de

Quelle: karlsquartier-dortmund.de

Karlsquartier / Westfalenhütte

Auf dem rund 450 Hektar großen Areal der ehemaligen Westfalenhütte — einem der größten Industriestandorte der Ruhrgebietsgeschichte — entstand unter anderem das Karlsquartier. Das Wohnungsunternehmen Vivawest errichtet insgesamt 330 Wohnungen in zwei Baufeldern, Baufeld 1 ist bereits in Realisierung, Baufeld 2 startet voraussichtlich Mitte 2027 mit Fertigstellung bis 2029. Das Projekt steht exemplarisch für die erfolgreiche Nachnutzung ehemaliger Industrieflächen im Dortmunder Norden.

Neubauprogramm der Stadtentwicklungsgesellschaft Dortmund (DSG):

Die städtische DSG hat 2025 Förderzusagen von Bund und Land in Höhe von 40 Millionen Euro erhalten und startet 2026 mehrere Neubauprojekte gleichzeitig — darunter 61 Wohnungen in Hörde und Mengede, die 2027 bezugsfertig sein sollen, sowie sechs weitere Vorhaben mit insgesamt 193 Wohnungen in der Pipeline. Das Programm setzt gezielt auf familiengerechte Grundrisse mit vier und mehr Zimmern und öffentlich geförderte Mietwohnungen in verschiedenen Stadtteilen.

Quelle: dsg22.de/projekte

8 Chancen, Risiken & Prognosen

8.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren

Der Dortmunder Immobilienmarkt bietet Käufern, Verkäufern und Investoren ein attraktives Chance-Risiko-Profil, das im nationalen Vergleich überzeugt:

- **Attraktives Rendite-Preis-Verhältnis**
  Mit Bruttorenditen von 4,0 bis fast 6,0 % und Kaufpreisen, die 40 bis 60 % unter Top-7-Städten liegen, ist Dortmund einer der renditestärksten Großstadtmärkte Deutschlands.
- **Strukturwandel als nachhaltiger Werttreiber**
  Die abgeschlossene und weitgehend erfolgreiche Transformation vom Industrie- zum Wissens- und Technologiestandort schafft eine stabile wirtschaftliche Basis mit langfristig positiver Perspektive für den Immobilienmarkt.
- **Wachsende Hochschulstadt**
  Rund 45.000–50.000 Studierende an mehreren Hochschulen und der Ausbau der TU Dortmund als Forschungsuniversität sichern dauerhaft Fachkräftezufluss und Mieternachfrage – insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen und Apartments.
- **Knappes Angebot stützt Preise**
  Die Neubautätigkeit liegt deutlich unter dem strukturellen Bedarf. Diese Angebotslücke verhindert spekulative Überschüsse und schützt Bestandseigentümer vor starken Preisrückgängen. Qualitativ hochwertige Objekte in nachgefragten Lagen erzielen zudem wieder Preiszuwächse — ein günstiges Vermarktungsumfeld für Verkäufer.
- **Große innerstädtische Reserveflächen**
  Mit dem rund 50 Hektar großen ehemaligen HSP-Areal in der Innenstadt West sowie weiteren ehemaligen Industrieflächen verfügt Dortmund über erhebliche Entwicklungspotenziale für Wohnen, Arbeiten und gemischte Nutzungen — deren Realisierung die Stadt aktiv vorantreibt.
- **Energetische Sanierung als Wertschöpfungsstrategie**
  Value-Add-Investoren finden in Dortmund einen Markt mit attraktivem Sanierungspotenzial – unterstützt durch verschiedene Förderprogramme.

8.2 Risiken & Marktgrenzen

Trotz der strukturellen Stärken des Standorts bestehen relevante Risikofaktoren, die bei Investitionsentscheidungen sorgfältig zu beachten sind:

- **Überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit**
  Mit einer Arbeitslosenquote von rund 12 % liegt Dortmund deutlich über dem Bundesschnitt. Dies begrenzt die Zahlungsbereitschaft für Mieten und Kaufpreise in einfachen Lagen und erhöht das Ausfallrisiko bei Mietrenditen im unteren Segment.
- **Selektive Nachfragedynamik**
  Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf wenige attraktive Stadtteile. Einfache Bestandsimmobilien in strukturschwachen Randlagen sind von dieser positiven Entwicklung weitgehend ausgeschlossen und verzeichnen längere Vermarktungszeiten.
- **Logistiksektor-Abhängigkeit**
  Dortmunds starke Gewichtung des Logistiksektors birgt Risiken bei strukturellem Wandel (Automatisierung, E-Commerce-Veränderungen), auch wenn die Nachfrage nach Logistikflächen derzeit robust ist.
- **Hohe Kaufnebenkosten**
  Die Grunderwerbsteuer NRW von 6,5 % zählt zu den höchsten in Deutschland und erhöht die Einstiegshürde für Investoren spürbar.
- **Regulatorische Risiken & Sanierungsstau**
  Mietpreisbremse und Kappungsgrenze von 15 % begrenzen die Mietanpassungsmöglichkeiten im Bestand. Gleichzeitig weist ein erheblicher Teil des Wohnungsbestands energetischen Sanierungsbedarf auf — steigende Anforderungen durch GEG und CO_2-Abgabe erhöhen den Investitionsdruck zusätzlich.

Chancen

- Strukturelles Angebotsdefizit stützt Preise langfristig
- Bruttorenditen von 4 bis fast 6 % möglich
- Wirtschaftliche Diversifizierung: IT, Logistik, Forschung
- EZB-Zinssenkungen beleben Kaufnachfrage
- Energetische Sanierungen haben steuerliche Vorteile
- Innerstädtische Reserveflächen mit Entwicklungspotenzial

Risiken

- Überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit (ca. 12 %)
- Selektive Nachfragedynamik — Randlagen verlieren
- Regulierung: Mietpreisbremse und Kappungsgrenze
- Anhaltend hohe Baukosten bremsen Neubau
- Sanierungsstau im Bestand durch GEG-Anforderungen
- Hohe Kaufnebenkosten

8.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für den Dortmunder Immobilienmarkt ergibt sich für den Zeitraum 2026 bis 2028 folgendes Bild: Die Kaufpreise dürften in attraktiven Lagen moderat steigen – wir erwarten Preiszuwächse von 2 - 3 % jährlich. Treiber sind das knappe Angebot, verbesserte Finanzierungsbedingungen infolge der EZB-Zinssenkungen und die robuste Nachfrage gut aufgestellter Käufergruppen.

Der Mietmarkt wird aufgrund der strukturellen Unterversorgung mit neuem Wohnraum unter Druck bleiben. Wir erwarten Mietpreissteigerungen von 3 - 4 % jährlich bei Wiedervermietungen. Neubauprojekte in attraktiven Lagen werden Angebotsmieten von 13 bis 16 €/m² erzielen. Die Zahl der Transaktionen sollte sich bis 2027 in Richtung 4.500 bis 5.000 Kauffälle pro Jahr erholen, getrieben von verbesserten Finanzierungsbedingungen und stabilem Nachfrageüberhang.

Die größten Potenziale liegen in den Stadtteilen Hörde/Phoenix-See-Umfeld, dem Kreuzviertel sowie im Umfeld des Technologieparks. Mittelfristig wird Dortmund von der wachsenden überregionalen Wahrnehmung als attraktiver B-Standort mit überdurchschnittlichen Renditemöglichkeiten profitieren.

Prognose auf einen Blick

- Kaufpreise ETW: Ø +2 bis +3 % pro Jahr
- Kaufpreise Häuser: Ø +1,5 bis +2,5 % pro Jahr
- Neubaupreise: Ø stabil bis +2 % pro Jahr
- Angebotsmieten: Ø +3 bis +4 % pro Jahr
- Transaktionsvolumen: Erholung Richtung 5.000 Kauffälle pro Jahr bis 2027
- Risikoindex: Moderat

9 Zusammenfassung & Fazit

Dortmund präsentiert sich 2025/2026 als ein Immobilienmarkt im positiven Wandel. Die Stadt hat den Strukturwandel vom Kohle- und Stahlstandort zur modernen Wissens- und Technologiemetropole weitgehend vollzogen — ein Prozess, der sich zunehmend in steigenden Immobilienwerten und wachsendem Investoreninteresse niederschlägt.

Die zentralen Stärken des Standorts liegen in seiner außergewöhnlichen Lagegunst als Verkehrsknotenpunkt und Logistikzentrum, der hohen Hochschuldichte mit rund 45.000 – 50.000 Studierenden, dem wachsenden Technologiesektor sowie in einem Preis-Rendite-Verhältnis, das im nationalen Vergleich überzeugt. Bruttorenditen von 4,0 bis fast 6,0 % bei Kaufpreisen deutlich unterhalb der Top-7-Städte machen Dortmund zu einem der attraktivsten Investitionsstandorte unter den deutschen Großstädten.

Die Herausforderungen des Markts sind bekannt: eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, selektive Nachfragedynamik mit deutlichen Lagepremien und Lageabschlägen, ein struktureller Sanierungsbedarf im Bestand sowie regulatorische Einschränkungen durch Mietpreisbremse und Kappungsgrenze. Investoren sind gut beraten, Lagen und Objektqualitäten sorgfältig zu differenzieren.

Insgesamt ergibt sich das Bild eines Markts mit solidem Fundament, klar erkennbaren Wachstumstreibern und attraktivem Chance-Risiko-Profil. Dortmund ist kein spekulativer Markt, sondern ein Standort, der langfristig orientierten Investoren durch stabile Nachfrage, nachhaltige Stadtentwicklung und eine wachsende wirtschaftliche Basis überzeugende Perspektiven bietet.

Im NRW-Städtevergleich nimmt Dortmund eine besondere Position ein: Als bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebiets verbindet es die Dynamik eines wachsenden Technologiestandorts mit dem Preis-Rendite-Profil eines B-Markts. Gegenüber Düsseldorf und Köln bleibt Dortmund deutlich erschwinglicher — bei gleichzeitig solider wirtschaftlicher Basis und stabiler Bevölkerungsentwicklung. Das macht die Stadt nicht nur für regionale Investoren, sondern zunehmend auch für überregionale und institutionelle Anleger zu einer ernstzunehmenden Alternative. Für Eigentümer, die einen Verkauf in Erwägung ziehen, bedeutet das aktuelle Marktumfeld eine günstige Ausgangslage: Die EZB-Zinssenkungen haben die Käufer-Finanzierbarkeit deutlich verbessert, das knappe Neubauangebot stützt die Preise im Bestand, und qualitativ hochwertige Objekte in nachgefragten Lagen erzielen wieder Preiszuwächse.

Fazit in Kürze

Dortmund bietet 2026 eine **attraktive Kombination aus Rendite, Substanz und Entwicklungspotenzial** unter den deutschen Großstädten.

Die erfolgreiche wirtschaftliche Transformation, die strukturelle Angebotsknappheit und ein Preisniveau deutlich unterhalb der Top-7-Städte machen Dortmund zu einem Markt, der Eigentümern, Käufern und langfristig orientierten Investoren überzeugende Perspektiven bietet — nicht durch schnelles Wachstum, sondern durch **stabile Nachfrage, solide Fundamentaldaten und nachhaltigen Werterhalt.**

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in Dortmund und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID
Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- IT.NRW – Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Bevölkerungsstatistik, Bautätigkeitsstatistik, Wirtschaftsdaten (2024/2025)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund: Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtsjahr 2024)
- Stadt Dortmund – Statistik und Wahlen: Einwohnerzahlen, Strukturdaten (2024)
- Stadt Dortmund – Amt für Wohnen: Wohnungsmarktbericht 2025
- Bundesagentur für Arbeit: Regionaler Arbeitsmarktreport Dortmund (2025)
- BORIS NRW – Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (2024)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Immobilien- und Marktreports

- JLL – Wohnungsmarktüberblick Deutschland H2 2025
- CBRE Germany – Residential Market Report 2025
- Dr. Klein – Trendindikator Immobilienpreise (DTI) Q2 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- Immoportal / Wohnungsbörse – Immobilienpreisspiegel Dortmund 2026
- ImmoScout24 – Marktdaten Kaufpreise und Mietpreise Dortmund (2024/2025)
- immowelt – Preisatlas Dortmund (2025)

Weitere Fachquellen

- Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: Bevölkerungsprognosen
- Mietspiegel Dortmund (2025/2026)
- Wirtschaftsförderung Dortmund: Wirtschaftsbericht 2024
- Kommunen.NRW – Mieterschutzverordnung NRW (2025)
- NRW.BANK - Wohnraumförderung NRW 2025
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung