



© Krekeler/pixelio

Marktinformationen Dortmund 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Als einstige Bierbrauerstadt und deutlich geprägt durch Kohleförderung und Montanindustrie hat Dortmund den Strukturwandel zu Dienstleistung und Hochtechnologie mit Bravour abgeschlossen. Durch gezielte und wohldurchdachte, politische Konzepte und Investitionen wurde aus Dortmund das größte Wirtschafts- und Handelszentrum im gesamten Ruhrgebiet. Mit dem seit Mitte der Achtziger Jahre entstandenen Technologiepark stellt Dortmund heute den zweitgrößten Softwareentwicklungsstandort Deutschlands und ein über die Landesgrenzen anerkanntes Innovationszentrum mit über 235 angesiedelten, teilweise internationalen Unternehmen, u. a. aus den Bereichen der Mikrosystemtechnologie, dar. Die Ende der 1960er Jahre gegründete Technische Universität versteht sich als moderne und innovative Reformuniversität und ist Bestandteil des Strukturwandels im gesamten Ruhrgebiet. Ihr Schwerpunkt sind die Natur- und Ingenieurwissenschaften.

Marktentwicklung

Der aus der florierenden Wirtschaft hervorgehende positive Impuls lässt sich in vielen Bereichen der innerstädtischen Entwicklung wiedererkennen. Die Neugestaltung der Einkaufsstraßen, die kulturelle Belebung des Brückstraßenviertels, die originalgetreue und stilvoll umgesetzte Restaurierung des historischen Borsigplatzes sind neben der Stadionerweiterung, dem Ausbau der Hauptverkehrsadern und dem Angang des landschaftsarchitektonisch einmaligen Projektes Phönixsee deutlich sichtbare Signale für einen andauernden Aufwärtstrend und eine klare Verbundenheit der Dortmunder mit Ihrer Heimatstadt. So werden gerade von älteren Dortmunderinnen und Dortmundern wieder verstärkt innerstädtische Wohnkonzepte und teilweise sehr hochwertige Eigentumswohnungen nachgefragt. Auch für die jungen Dortmunder bieten die zahlreichen Neubaugebiete sowie ein im Zuge des andauernden Generationenwechsels komfortables Angebot an guten Gebrauchtimmobilien eine hervorragende Grundlage für die Schaffung von wertbeständigem und familiengerechtem Wohneigentum. Die Preise haben sich in nahezu allen Kategorien stabilisiert, liegen aber unter dem Niveau von 2005. Nach Einführung des Energieausweises für privat genutzte Immobilien sind freistehende Einfamilienhäuser mit über 130 m² Wohnfläche aufgrund des energetischen Zustandes der Objekte oft nur mit Abschlägen zu vermarkten. Neubauten, die bereits regenerative Energiekonzepte berücksichtigen, erfreuen sich einer großen Nachfrage, sind jedoch aufgrund der nach dem Wegfall der Eigenheimförderung (Ende 2005) rückgängigen Bautätigkeit nicht in ausreichender Anzahl verfügbar.

Die begehrtesten Lagen

Vergleichbar mit anderen Ruhrgebietsmetropolen wie Essen und Bochum trennt der Verlauf der Bundesstraße 1 das Stadtgebiet in begehrte und weniger gefragte Lagen auf. Die Premiumstadtteile südlich der B1, im Einzelnen die Stadtteile Kirchhörde, Lücklemberg und Bittermark erfreuen sich ebenso wie die südliche Gartenstadt, einer das Angebot übersteigenden, anhaltenden Nachfrage. Hier finden sich gut ausgestattete Villen mit großzügig geschnittenen Grundstücken für Preise von weit über einer Million Euro inmitten einer intakten Nachbarschaft sowie ein Stadtteilzentrum, welches den Weg in die nahe Dortmunder Innenstadt überflüssig macht. Ob Boutiquen, Lebensmittelgeschäfte oder gute Restaurants: Wer nicht will, braucht den Dortmunder Süden nicht zu verlassen. Die Versorgung mit Schulen und Kindergärten in einem intakten, sozialen Umfeld machen diese Stadtteile für zahlungskräftige Familien interessant. Eine Insellage inmitten grüner Natur bietet der Stadtteil Hohensyburg mit Villenanwesen exklusivster Kategorie und atemberaubenden Blicken in das Ruhr-Lenne-Tal. Ein weiteres, citynahes Wohnquartier mit hohem Wohnwert und daher konstant hoher Nachfrage stellt das Kreuzviertel/Saarlandstraßenviertel dar. Hier findet man teilweise hochaufwändig und liebevoll restaurierten Altbau in von altem Baumbestand durchgrüntem Umfeld.

Ausblick

Engel & Völkers prognostiziert in den Premiumstadtteilen anhaltend hohe Nachfragen nach exklusivem Wohnraum. Freistehende Einfamilienhäuser und hochwertige Eigentumswohnungen finden hier weiter kurzfristig Käufer. Die Preisentwicklung ist stabil auf leicht rückgängigem Niveau. Durch gestiegene Neubaukosten und den Wegfall steuerlicher und staatlicher Förderungen bieten renovierungsbedürftige Bestandsimmobilien eine erschwingliche und oft aufgrund der Lagen und Grundstücksgrößen attraktive Möglichkeit für Familien. Einige Bereiche des weiteren Stadtgebietes bieten aus Engel & Völkers Sicht noch deutliche Wertsteigerungspotentiale. So rücken auch nördliche Stadtteile wie z. B. Brechten sowie erfolgreich und attraktiv strukturierte Neubaugebiete, wie z. B. die Stadtkrone-Ost weiter in den Fokus von Immobiliensuchenden mit besonderem Wohnanspruch. Dortmund bleibt aufgrund seiner Lage im östlichen Ruhrgebiet mit optimalem Anschluss an das BAB-Netz und nicht zuletzt wegen der hohen Wohnqualität ein beliebter Wohnstandort. - Ein idealer Platz für anspruchsvolles Wohnen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswgh. (in Euro/m ² von/bis)	Miete (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	750.000,- bis 2,5 Mio.	1.800,- bis 3.500,-	7,50 bis 10,-
Gute Lage	375.000,- bis 750.000,-	1.500,- bis 1.950,-	6,- bis 9,-
Mittlere Lage	250.000,- bis 550.000,-	1.000,- bis 1.400,-	4,- bis 6,-

IMPRESSUM Stephan Neukötter Immobilien · Lizenzpartner der Engel&Völkers NRW GmbH · Hagener Straße 295 · 44229 Dortmund
Telefon +49-(0)231-950 29 00 · Dortmund@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/dortmund · Dortmund im August 2010

Stephan Neukötter Immobilien · Hagener Straße 295 · 44229 Dortmund
Telefon+49-(0)231-950 29 00 · Telefax +49-(0)231-950 29 01
Dortmund@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/Dortmund



ENGEL & VÖLKERS