



Marktreport 2023/2024 · Dortmund

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER | RESIDENTIAL INVESTMENT

Dortmund | Nordrhein-Westfalen



 609.546 Bevölkerung + 1,3 % (zu 2017)	 24.222 EUR Kaufkraft pro Kopf 93,6 (Kaufkraftindex)	 2.121 Baufertigstellungen + 27,5 % (zu 2021)	 2,5 % Leerstandsquote 88,7 (Leerstandsindex)	 8,70 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 3,9 % (zu 2022)
---	---	--	--	--

Quellen/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Rückkehr eigenkapitalstarker Investierender

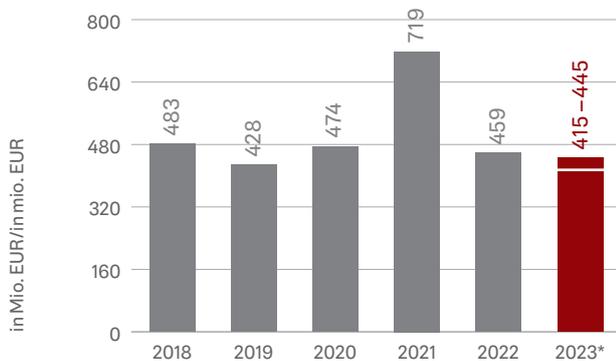
Im östlichen Ruhrgebiet befindet sich nicht nur die größte Stadt der Metropolregion, sondern auch ein weiterhin attraktiver Markt für lukrative Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser. Die kontinuierlichen Zinssteigerungen der letzten Monate sind aber auch an Dortmunds wohnwirtschaftlichen Kapitalanlagen nicht spurlos vorbeigegangen. Wurden 2021 noch Umsätze in Rekordhöhe erzielt, sind diese im Folgejahr um über ein Drittel auf 459 Mio. EUR zurückgegangen. Für das laufende Geschäftsjahr erwartet Engel & Völkers Commercial nur noch einen leichten Rückgang des Umsatzes. Derzeit besteht auf dem Markt noch ein Angebotsüberhang und die Zurückhaltung institutioneller Investierender hat weiterhin Bestand. Jedoch wird

Equity-rich investors returning to the market

The eastern Ruhr region is not only home to the metropolitan region's largest city, but also to a market which continues to be an attractive proposition for lucrative residential property investments. The ongoing interest rate rises in recent months have, however, also left their mark on Dortmund's residential property investments. While 2021 saw record-breaking take-up, one year later it had fallen by one-third to 459 million euros. In the current financial year Engel & Völkers Commercial expects only a slight decrease in take-up. At present, the market is experiencing a supply overhang, while institutional investors continue to be hesitant to take action. On the other hand,

Transaktionsvolumen

Transaction volume

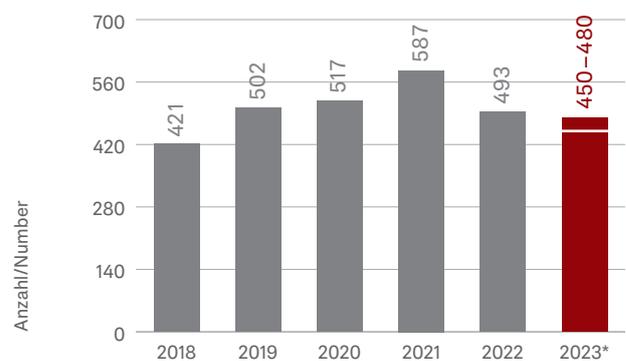


* Prognosespanne/Forecast range

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Dortmund, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsanzahl

Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Dortmund, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

seit einigen Monaten eine zunehmende Kaufbereitschaft von bonitätsstarken Family Offices und semiprofessionellen Investierenden auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wahrgenommen. Da mehr als drei Viertel aller Kaufinteressierten selbst aus dem Ruhrgebiet und dem näheren Umkreis stammen, sind sie mit den lokalen Gegebenheiten der Region bestens vertraut und haben ihr Kaufverhalten mittlerweile an die aktuelle Marktsituation angepasst.

Verhältnismäßig moderate Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für ein Dortmunder Wohn- und Geschäftshaus ist im ersten Halbjahr 2023 im Vorjahresvergleich um 4,2 % gesunken. Der Preisrückgang ist in allen Lagen zu beobachten. Sollten jedoch keine weiteren großen Zinserhöhungen erfolgen, wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte mit einer Stabilisierung der Preise zu rechnen sein. Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 1.933 EUR/m² ist das Preisniveau hinter Essen das zweithöchste im gesamten Ruhrgebiet. Im Vergleich zu anderen B-Städten fällt es dennoch moderat aus. Dabei können Objekte in Bestlage und gutem Zustand mit einem Faktor von bis zu 21 erworben werden. Besonders hervorzuheben sind das Unionviertel im westlichen Teil der Innenstadt sowie Körne östlich der Innenstadt. Diese aufstrebenden Viertel erfahren eine zunehmende Beliebtheit bei Investierenden. Gefragt sind überwiegend reine Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil in einer sehr guten bis mittelmäßigen Energieeffizienzklasse. Da der energetische Gebäudezustand in der jüngsten Vergangenheit stark an Bedeutung gewonnen hat und auch in Zukunft nicht an Relevanz verlieren wird, sind bei stark sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien weitere Preiskorrekturen zu erwarten. Die derzeit komplexe Sachlage bezüglich Modernisierungsmaßnahmen sorgt für Unsicherheiten bei Kauf- und Verkaufentscheidungen und schafft einen erhöhten Beratungsbedarf.

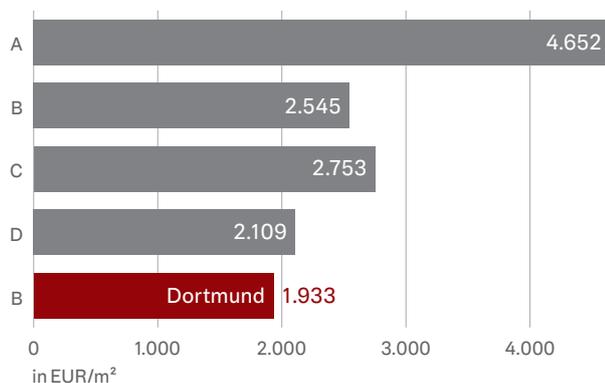
in the last few months family offices and semi-professional investors with good credit ratings have been more active on the residential investment market. More than three-quarters of all potential buyers are located in or near the Ruhr area and thus familiar with local conditions. Correspondingly they have adjusted their purchasing behaviour in line with the current market situation.

Relatively moderate prices

The average price quoted for a residential investment property in Dortmund in the first half of 2023 has fallen by 4.2% over the previous year. This decrease can be observed across all locations. Assuming that there are no further major interest rate hikes, it appears probable that prices will stabilise in the second half of the year. With an average quoted price of 1,933 euros/m², prices are the second highest in the overall Ruhr region. Only Essen is more expensive. This price is, however, still moderate in comparison to other Tier 2 cities. Properties in prime locations and in good condition can be purchased for multipliers of up to 21. The Unionviertel district in the western part of the city centre and Körne, located to the east of the city centre, deserve a special mention. These up-and-coming districts are becoming increasingly popular with investors. Demand is primarily for apartment buildings which have no commercial units and excellent to average energy efficiency ratings. Most recently, energy efficiency has gained in importance and will remain relevant in future. Consequently, the downward trend in prices for existing properties requiring thorough renovation is expected to continue. At present the situation regarding modernisation measures is complex, resulting in uncertainty among investors who are considering buying or selling properties and creating an increased need for consulting advice.

Angebotspreise nach Städte kategorien*

Quoted prices by category of cities*

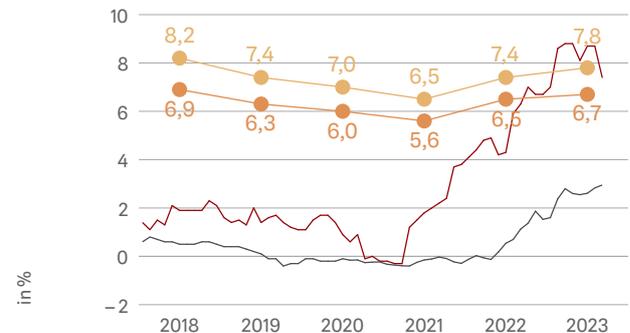


* 1. Halbjahr 2023; nach Klassifikation von bulwiengesa/
1st half-year 2023; according to bulwiengesa classification

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation

Yield versus inflation



● gute Lage/good location ● mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate* — Kapitalmarktrendite/capital market return
* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung/
to previous year's month, from 2021 according to new revision calculation

Quellen/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

Quoted rents 1st half-year 2023

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt-West	863	9,21 (+ 4,7 %)	6,40 – 12,40	11,50
Hombruch	536	9,14 (+ 2,5 %)	6,60 – 11,90	11,97
Hörde	583	9,06 (+ 3,1 %)	6,40 – 12,80	12,19
Innenstadt-Ost	701	9,04 (+ 3,1 %)	6,40 – 12,00	12,93
Eving	318	8,70 (+ 4,6 %)	6,50 – 12,00	12,50
Aplerbeck	448	8,69 (+ 3,0 %)	6,20 – 12,00	11,96
Huckarde	324	8,60 (+ 6,8 %)	6,80 – 11,80	11,66
Innenstadt-Nord	561	8,38 (+ 5,9 %)	5,90 – 11,10	–
Brackel	403	8,37 (+ 4,2 %)	6,20 – 11,70	12,81
Mengede	359	8,18 (+ 5,0 %)	5,90 – 10,70	–
Lütgendortmund	426	7,90 (+ 4,1 %)	5,70 – 11,00	11,16
Scharnhorst	237	7,77 (+ 2,2 %)	5,90 – 10,20	10,43

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Verfügbarer Wohnraum bleibt knapp

Im Gegensatz zu den Kaufpreisen verzeichnete das Niveau der Kaltmiete in den letzten Monaten einen Aufwärtstrend. So ist die durchschnittliche Angebotsmiete vom ersten Halbjahr 2022 bis zum ersten Halbjahr 2023 um 3,9 % gestiegen. Vor allem in Huckarde und Innenstadt-Nord, zwei Stadtbezirke in einfacher Lage, fielen die Mietsteigerungen zuletzt besonders hoch aus. Mit 8,70 EUR/m² entspricht die durchschnittliche Angebotsmiete dem höchsten Niveau im Ruhrgebiet, ist im B-Städtevergleich jedoch moderat.

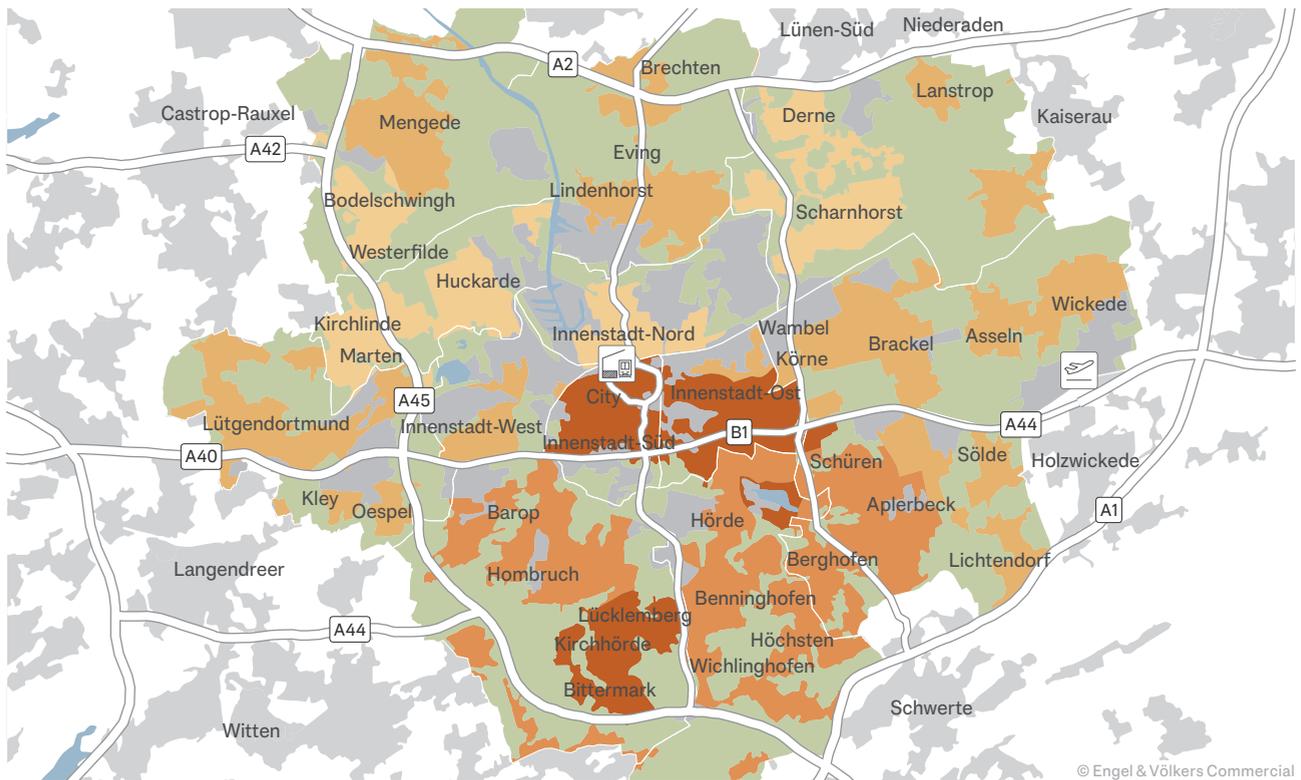
Darüber hinaus ist in Dortmund mit 2,5 % eine geringe Leerstandsquote festzustellen, die in den meisten anderen Großstädten der Metropolregion höher ausfällt. Dies sorgt für eine anhaltende Knappheit an verfügbarem Wohnraum. Dabei ist die Aussicht auf neu errichtete Wohnungen begrenzt. Zwar sind 2022 die Baufertigstellungen in Dortmund im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, allerdings dürfte der Neubau durch die aktuell hohen Baukosten künftig zurückgehen. Dadurch gestaltet sich die Realisierung von Bauprojekten deutlich schwieriger. Mit erschwerten Rahmenbedingungen beim Neubau, wenig Leerstand und einer zuletzt positiven Bevölkerungsentwicklung ist die Vermietbarkeit von Wohnungen hoch. Das dürfte dazu führen, dass in den nächsten Monaten das Niveau der Kaltmieten weiter steigen wird. Somit sind auch künftig stabile Cashflows zu erwarten. Insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser im guten energetischen Zustand stellen daher weiterhin ein solides Investment dar.

Housing remains in short supply

In contrast to purchase prices, in recent months there has been an upwards trend in basic rents. Correspondingly, the average rent quoted in the first half of 2023 has risen by 3.9% over the first half of 2022. There has been a particularly sharp rise in rents in the districts of Huckarde and City Centre North, both basic locations, in recent months. The average rent quoted is 8.70 euros/m². This is the highest figure in the Ruhr region, but still moderate compared to other Tier 2 cities.

Over and above this, at 2.5% the vacancy rate in Dortmund is lower than in most of the metropolitan region's other major cities. This has resulted in a continuing shortage of housing, while the prospects for more new homes are restricted. Although more buildings were completed in Dortmund in 2022 than in the year before, high construction costs at the moment mean that new-build projects will probably decrease in future as these costs make it much harder to realise construction projects. Difficult framework conditions for new construction; the low vacancy rate and the present positive population development make it very easy to rent apartments. This, in turn, is expected to result in further rises in basic rents in the coming months. It appears probable that cash flows will also remain stable in future. Residential investment properties with good energy efficiency in particular are therefore sound investments.

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser
Residential investment locations



- ◆ sehr gute Lage prime location
- ◆ gute Lage good location
- ◆ mittlere Lage average location
- ◆ einfache Lage basic location
- ◆ Gewerbefläche commercial area
- ◆ Gewässer waters
- ◆ Grünfläche green area

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser
Multiplier and prices for residential investment

		2021	2022	2023	Prognose/forecast
Faktor/multiplier	◆	19,0 – 24,5	17,0 – 22,5	16,5 – 21,0	→
	◆	16,0 – 19,5	14,0 – 17,0	13,5 – 16,5	→
	◆	14,0 – 17,0	12,0 – 15,0	11,5 – 14,0	→
	◆	11,5 – 14,5	11,0 – 12,5	10,5 – 12,0	→
Preis/price in EUR/m ²	◆	1.900 – 2.500	1.700 – 2.200	1.600 – 2.100	→
	◆	1.500 – 2.000	1.350 – 1.750	1.250 – 1.600	→
	◆	1.200 – 1.600	1.100 – 1.400	1.100 – 1.300	→
	◆	900 – 1.300	800 – 1.150	800 – 1.100	→

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial



Der bundesweite Trend fallender Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser hat auch vor Dortmund nicht halt gemacht. Über alle Lagen sind die Kaufpreiskoeffizienten – zum Teil deutlich – gesunken. Das aktuelle Niveau bietet erneut gute Chancen, zu investieren. Insbesondere bonitätsstarke, regionale, semiprofessionelle Anleger fragen vermehrt Anlageimmobilien nach. Bei der Auswahl der Objekte spielen neben dem Preis die energetischen Kennzahlen eine entscheidende Rolle.

Wolfram Rother | Engel & Völkers Commercial Dortmund
DortmundCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)231 999 66 999

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2023. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.22), purchasing power (2023), marketable vacancy rate (2021), construction projects completed (2022), average quoted rent (1st half-year 2023). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

DORTMUND

+49 (0)231 999 66 999 | DortmundCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/dortmundcommercial
EVC Dortmund Immobilien GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Westfalendamm 69 | 44141 Dortmund
engelvoelkers.com/commercial/research