Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Dortmund

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



> *”Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen”*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Dortmund

Die Stadt



Dortmund, das Herz des Ruhrgebiets, präsentiert sich als dynamischer und vielseitiger Immobilienstandort. Mit einer Fläche von knapp 280 km² und fast 600.000 Einwohnern gehört Dortmund zu den größten Städten Deutschlands. Die Stadt besticht durch ihren Mix aus urbanem Lebensgefühl und grünen Rückzugsorten wie dem Westfalenpark. Die wirtschaftliche Stärke und die exzellente Infrastruktur tragen zur hohen Lebensqualität bei, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anzieht.

Dortmund auf einen Blick

Einwohner: **595.471**
Bevölkerungsdichte: **2.130 / km²**

Kaufpreisfaktor
18,7

Fläche
279,55 km²

Durchschnittsalter
43,2 Jahre

Wohneigentumsquote
28,5 %

Wohnungsquote
57,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Dortmund bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot, das von modernen Mehrparteienhäusern bis hin zu charmanten Eigenheimen reicht. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch moderate Kaufpreise und eine stabile Mietrendite von 5,3 % aus, was die Stadt für Investoren besonders attraktiv macht. Die Kaufpreisfaktoren sind vergleichsweise günstig, was das Potenzial für langfristige Wertsteigerungen unterstreicht.

Für Eigennutzer bietet Dortmund eine lebendige Kulturszene und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt profitiert zudem von einer positiven Bevölkerungsentwicklung, die den Immobilienmarkt weiter antreibt.

planetHome

Wohneigentumsquote Dortmund



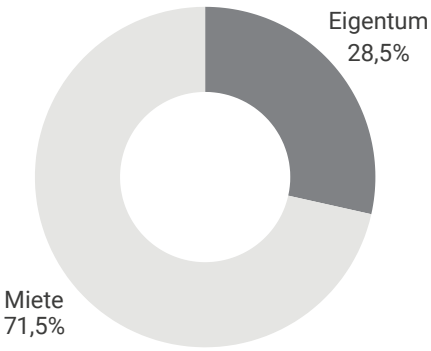
In Dortmund dominieren Mietwohnungen den Immobilienmarkt mit einem Anteil von 71,5 %. Dies spiegelt sich in der hohen Verbreitung von Mehrparteienhäusern wider, die 57 % der Wohngebäude ausmachen. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern Chancen im Mietmarkt, da die Nachfrage nach Mietwohnungen robust bleibt. Gleichzeitig eröffnet die niedrige Wohneigentumsquote Potenzial für Investoren, die durch den Erwerb von Eigentumswohnungen profitieren können. Für Eigennutzer bietet der Markt die Möglichkeit, von einem breiten Angebot an erschwinglichen Eigenheimen zu profitieren, während die stabile Nachfrage in Dortmund weiter für Investitionen spricht.

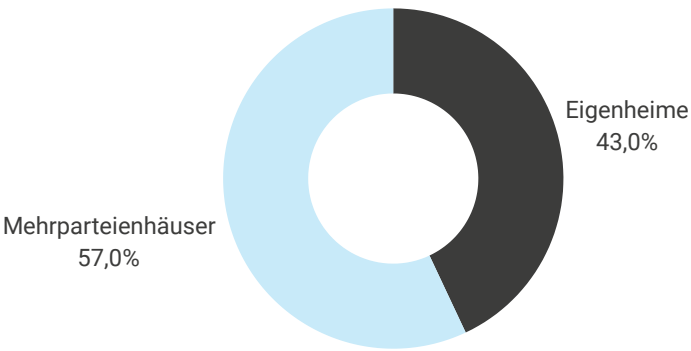
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

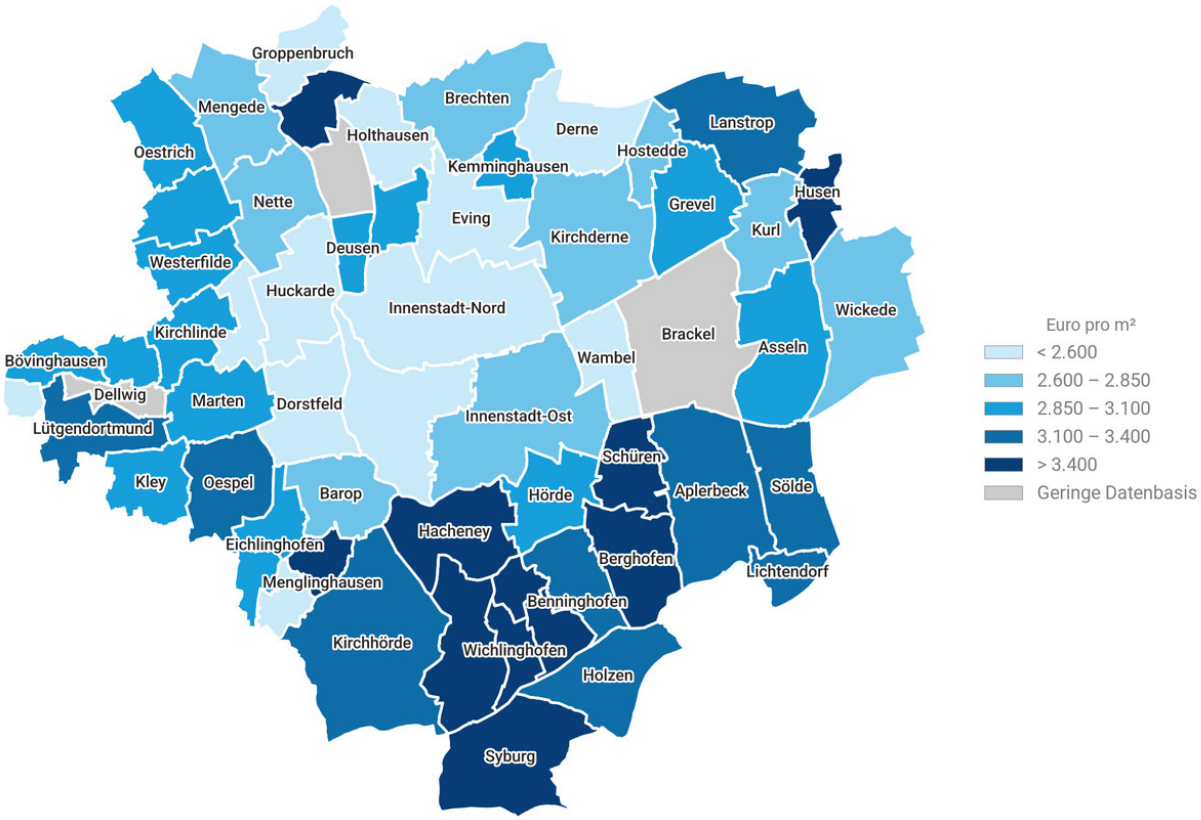
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Dortmund bei 2.870 €/m². Damit positioniert sich Dortmund im mittleren Bereich der Städte in Deutschland. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,0 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Innerhalb Dortmunds variieren die Preise je nach Stadtteil deutlich. In begehrten Lagen, wie dem Süden der Stadt, sind die Preise oft höher, während in peripheren Gebieten günstigere Optionen verfügbar sind. Diese regionalen Unterschiede bieten Käufern und Investoren die Möglichkeit, je nach Budget und Präferenz passende Immobilien zu finden. Dortmunds Mischung aus erschwinglichen Preisen und Wachstumspotenzial macht den Markt besonders interessant.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.870 €/m²**
Trend 2026	**+3,0 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

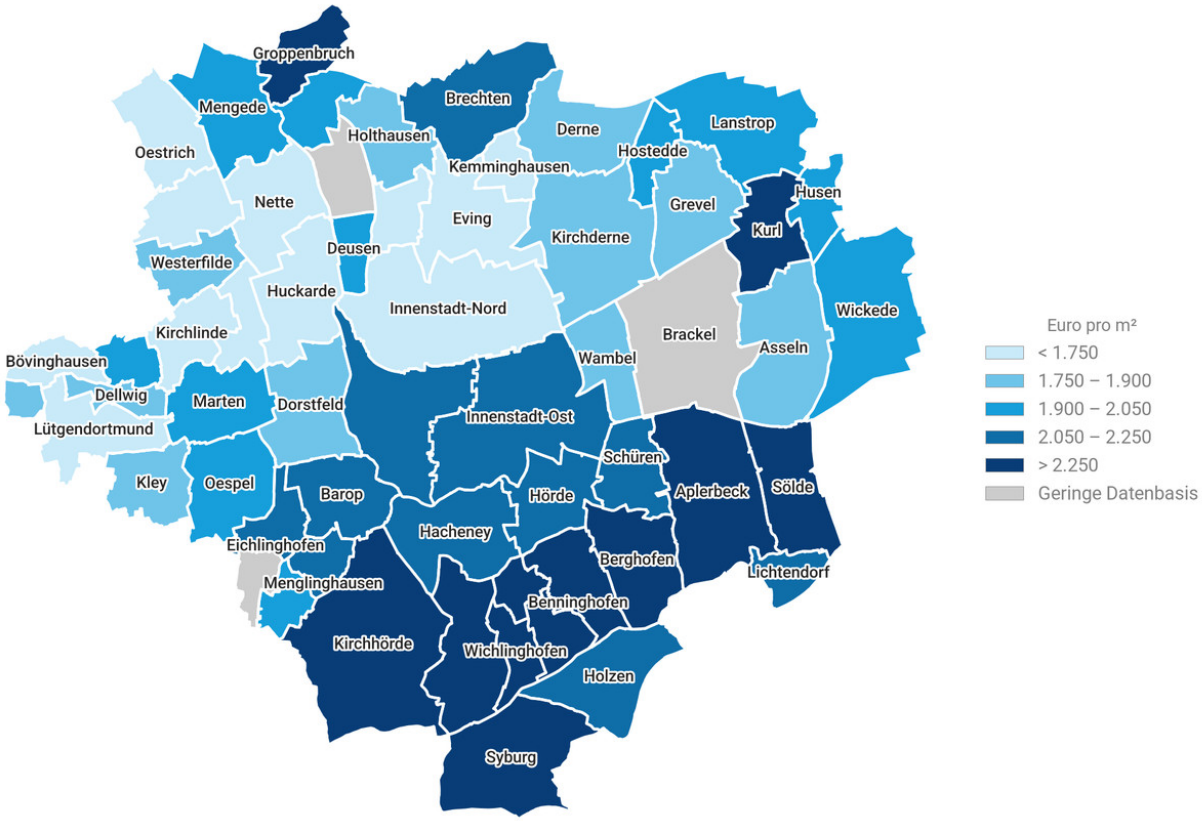
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Dortmund liegt Ende 2025 bei 1.997 €/m², was die Stadt im deutschlandweiten Vergleich als relativ erschwinglich einordnet. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine gesunde Marktentwicklung hindeutet. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind signifikant und werden maßgeblich durch die Lage beeinflusst. Während zentrale Quartiere und aufstrebende Viertel höhere Preise erzielen, bieten Randgebiete oft günstigere Optionen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.870 €/m² liegen, sind Wohnungen in Dortmund damit für viele Käufer eine attraktivere und erschwingliche Alternative. Diese preislichen Unterschiede bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Gelegenheiten, je nach individueller Präferenz und Investitionsstrategie.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**1.997 €/m²**
Trend 2026	**+1,9 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

Quelle Daten: PriceHubble



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Dortmund zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 10,79 €/m², was Dortmund im bundesweiten Vergleich im mittleren Bereich positioniert. Der Trend für 2026 zeigt eine Steigerung von 6,6 %, was auf eine steigende Nachfrage hinweist. Die Mietrendite von 4,5 % macht den Standort für Kapitalanleger interessant. Diese Kennzahlen verdeutlichen, dass Dortmunds Immobilienmarkt sowohl für Investoren als auch für Mieter attraktive Perspektiven bietet.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**10,79 €/m²**
Trend 2026	**+6,6 %**

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Dortmund zeigt Ende 2025 mit durchschnittlichen Mieten von 9,98 €/m² ein solides Niveau. Die Mieten liegen im unteren Bereich, was die Stadt besonders für Mieter attraktiv macht. Der Trend 2026 weist mit einer Steigerung von 5,9 % auf eine wachsende Nachfrage hin. Der Kaufpreisfaktor von 16,7 und die Mietrendite von 6,0 % bieten Investoren ein attraktives Renditepotenzial. Im Vergleich zu Häusern, deren Mieten bei 10,79 €/m² liegen, sind Wohnungen eine erschwingliche Option, die sowohl Anleger als auch Mieter anspricht.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**9,98 €/m²**
Trend 2026	**+5,9 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:

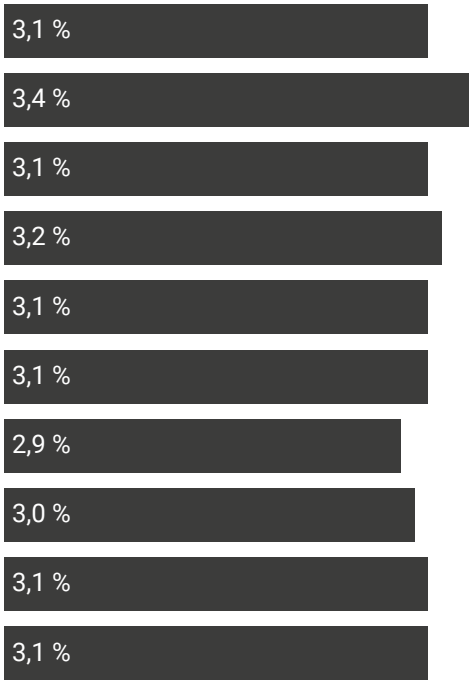
Die Hauspreise in Dortmund zeigen ein deutliches Preisgefälle zwischen den Stadtteilen. Der teuerste Stadtteil, Husen, liegt mit 3.943 €/m² deutlich über dem günstigsten, Innenstadt-Nord, der bei 2.025 €/m² liegt.

In den Top-10-Stadtteilen dominieren vor allem gut angebundene und grüne Lagen wie Husen und Schüren. Diese Stadtteile ziehen besonders Eigennutzer an, während günstigere Stadtteile wie Huckarde Kapitalanlegern eine attraktive Einstiegsmöglichkeit bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne der Top-10 Stadtteile in Dortmund reicht von 2.325 €/m² in Aplerbeck bis 2.775 €/m² in Syburg. Diese Spanne zeigt, dass die teuersten Lagen eher in den südlichen, naturnahen Stadtteilen zu finden sind, was auf deren Attraktivität hinweist.

Stadtteile wie Syburg und Lücklemberg sind für ihre gehobene Wohnqualität bekannt und erzielen daher höhere Preise. Wellinghofen und Benninghofen bieten moderatere Preise. Diese Vielfalt ermöglicht sowohl Anlegern als auch Eigennutzern individuelle Wohnlösungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Syburg	2.775 €	2,1 %
Lücklemberg	2.701 €	2,1 %
Kirchhörde	2.514 €	1,9 %
Sölde	2.510 €	0,5 %
Wellinghofen	2.505 €	2,0 %
Benninghofen	2.442 €	1,9 %
Niederhofen	2.434 €	2,0 %
Groppenbruch	2.432 €	2,0 %
Wichlinghofen	2.354 €	2,0 %
Aplerbeck	2.325 €	2,2 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Dortmund zeigt ein ausgewogenes Bild mit attraktiven Optionen für Eigennutzer und Investoren. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 2.870 €/m² und für Wohnungen bei 1.997 €/m². Die Mieten für Häuser betragen durchschnittlich 10,79 €/m² und für Wohnungen 9,98 €/m². Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was Potenzial für Investitionen bietet. Der Markt profitiert von einer stabilen Nachfrage und bietet mit einer Mietrendite von 4,5 % für Häuser und 6,0 % für Wohnungen attraktive Renditechancen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Dortmund verzeichnet Ende 2025 moderate Kaufpreise mit 2.870 €/m² für Häuser und 1.997 €/m² für Wohnungen.
- Die Mietpreise sind mit 10,79 €/m² für Häuser und 9,98 €/m² für Wohnungen attraktiv im Vergleich.
- Mit einer Mietrendite von 4,5 % für Häuser und 6,0 % für Wohnungen bietet Dortmund gute Renditechancen.

Ausblick:

Für 2026 wird ein positiver Trend auf dem Dortmunder Immobilienmarkt erwartet. Die Kaufpreise könnten um 3,0 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen steigen. Die stabile Nachfrage und der Mix aus Industrie und Innovation versprechen weiteres Wachstumspotenzial. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren können von der Dynamik des Marktes profitieren. Insbesondere die hohe Mietrendite und die günstigen Kaufpreisfaktoren bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten.

- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,0 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen, was Wachstumspotenzial signalisiert.
- Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt stabil, angetrieben durch Dortmunds Entwicklung und Erneuerung.
- Investoren profitieren von attraktiven Mietrenditen und günstigen Kaufpreisfaktoren, die weitere Investitionen begünstigen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

“ 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.

Daniel Liebner, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet Ost



planethome

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome