

Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Stiftstraße 1, 44135 Dortmund

Gleich in der Nähe



Reinoldikirche U

2 Min. / 136 m



Pantopolio



21 Bewertungen

4 Min. / 301 m



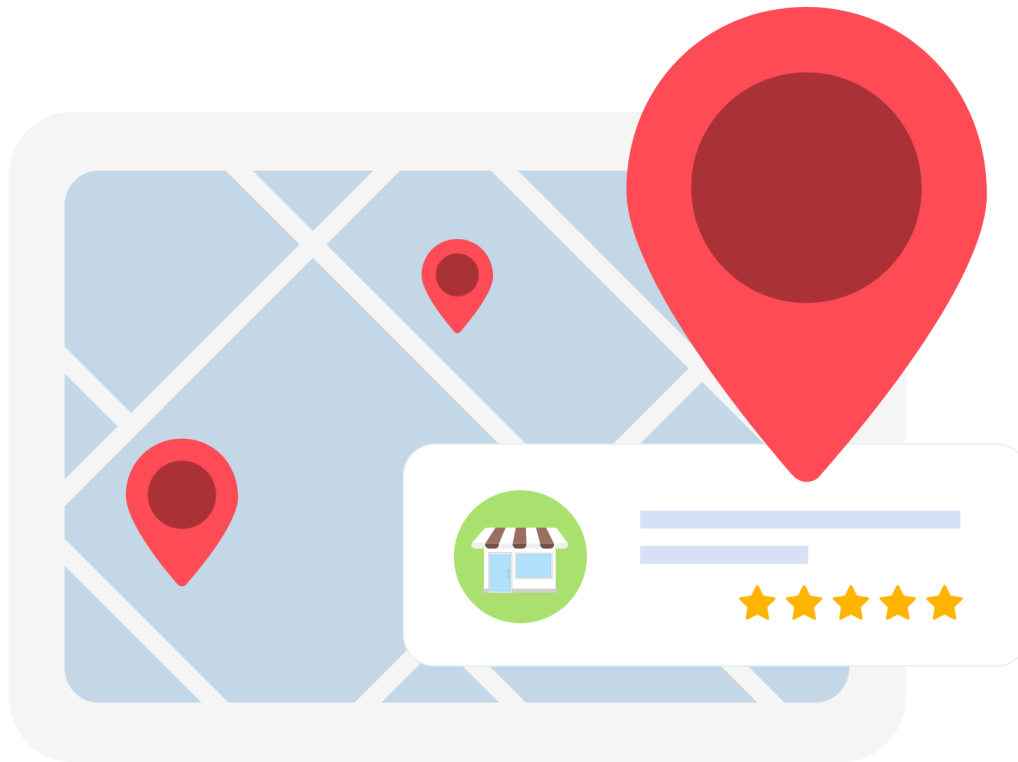
Bega Restaurant



559 Bewertungen

0 Min. / 21 m





Ihr Ansprechpartner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



Kocak Immo
Herr Mustafa Kocak

Witterner Straße 42 | 44149 Dortmund
Tel.: +49 160 99223566

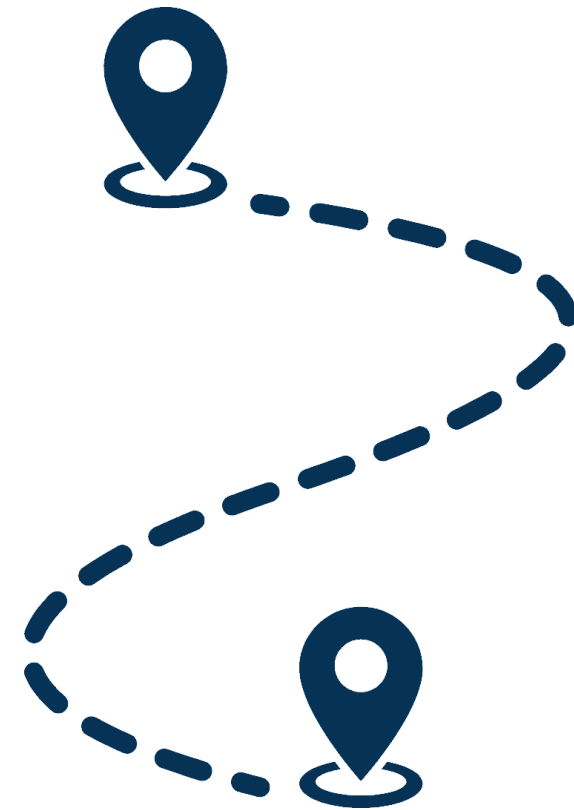
anfragen@kocak-immo.de |
<http://www.kocak-immo.de>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12

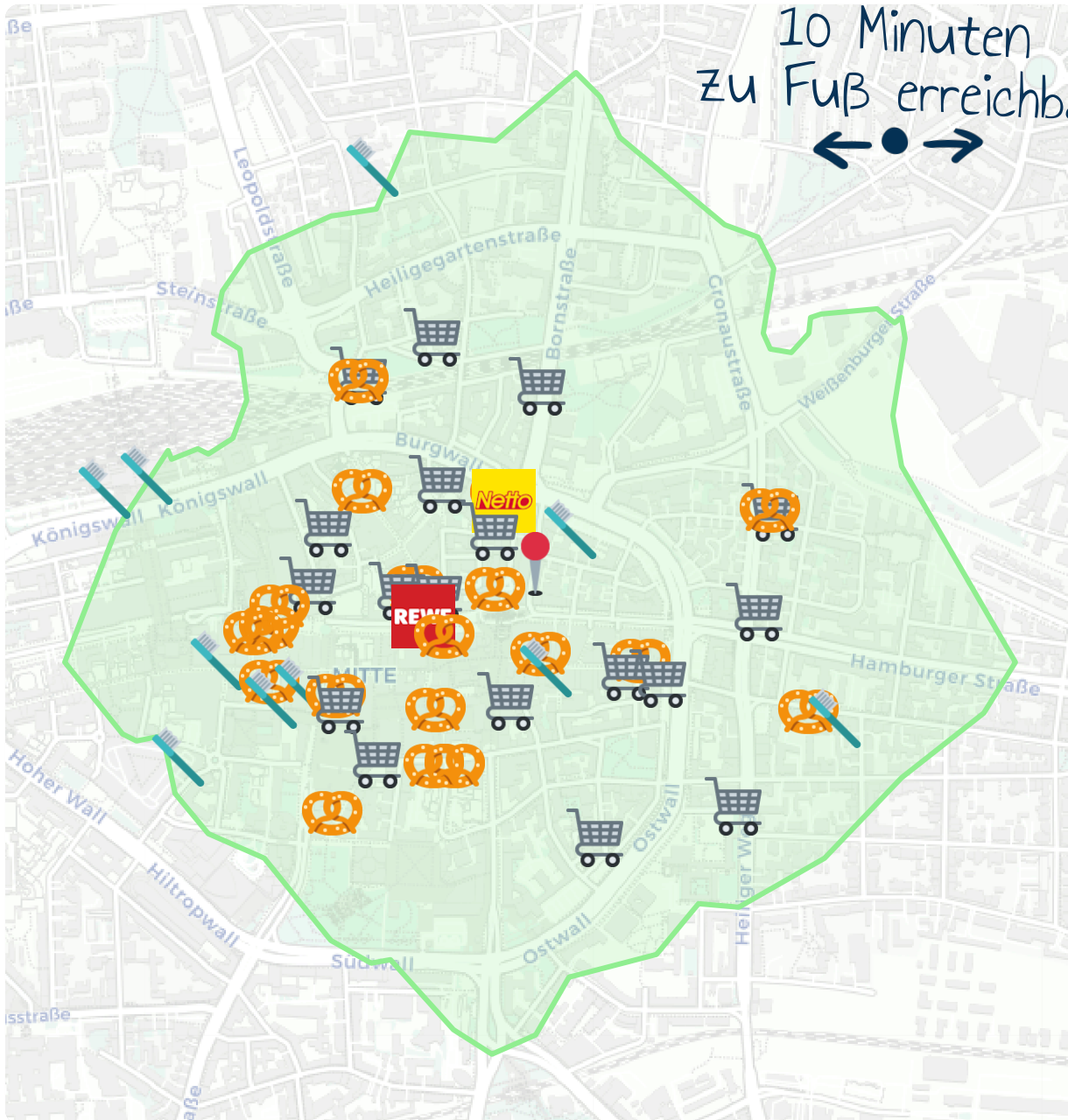


Dargestellte Karten
















Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



SUPERMÄRKTE

-  **Pantopolio** 
21 Bewertungen
4 Min. / 301 m 
-  **Netto Marken-Discount** 
1514 Bewertungen
3 Min. / 218 m 
-  **DANIAL MINI MARKT** 
15 Bewertungen
3 Min. / 209 m 
-  **Frau Lose** 
94 Bewertungen
6 Min. / 462 m 
-  **REWE BaseCamp** 
723 Bewertungen
2 Min. / 203 m 

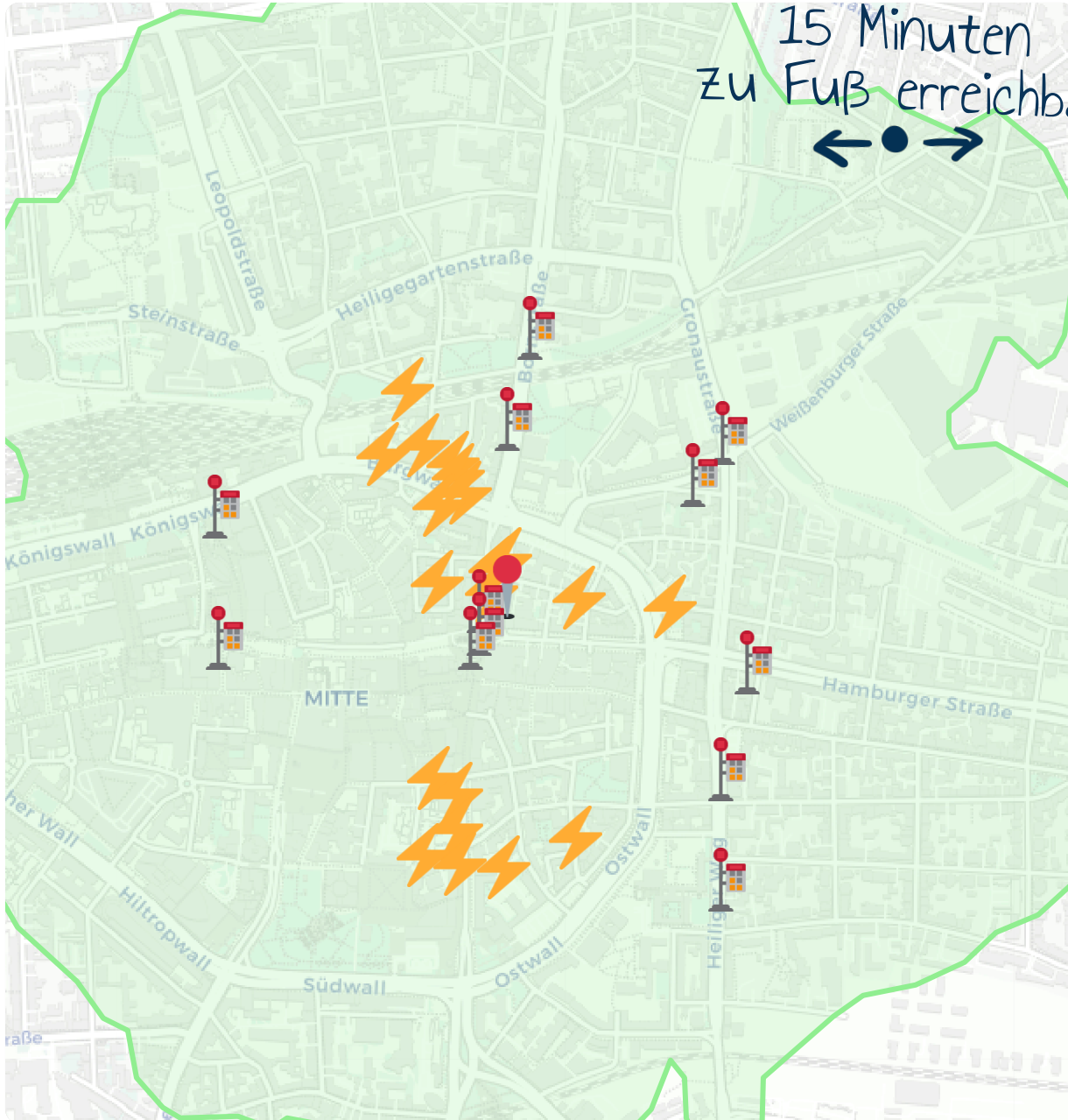
BÄCKEREI

-  **Malzers Backstube** 
243 Bewertungen
1 Min. / 101 m 

DROGERIEMARKT







-  **dm-drogerie markt** 
3 Min. / 246 m 

2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung





15 Minuten
zu Fuß erreichbar

HALTESTELLEN

	Reinoldikirche U	2 Min. / 136 m	
	Reinoldikirche - Dortmund	1 Min. / 92 m	
	Reinoldikirche	1 Min. / 82 m	



LADESTATION

	E.ON Drive Charging Station 55x (11 kW)	1 Min. / 123 m	
---	--	----------------	---



AUTOBAHN

	Autobahn	10 Min. / 2,3 km	
---	----------	------------------	---

FERNVERKEHR

	DB Autozug	14 Min. / 1,1 km	
--	------------	------------------	--

FLUGHAFEN

	Commercial-Center-Airport	26 Min. / 15,0 km	
---	---------------------------	-------------------	---

3 Bevölkerungsstruktur

1



BEVÖLKERUNG

612.065

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↑ +1,6%

↑ +2,0%

2



Ø ALTER IN JAHREN

43,2

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↓ -0,7%

↑ +0,5%

3



MIGRATIONSANTEIL

20,8%

DORTMUND

DEUTSCHLAND

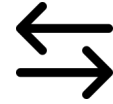
5 JAHRE

5 JAHRE

↑ +3,8%

↑ +2,9%

4



ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

144,0

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

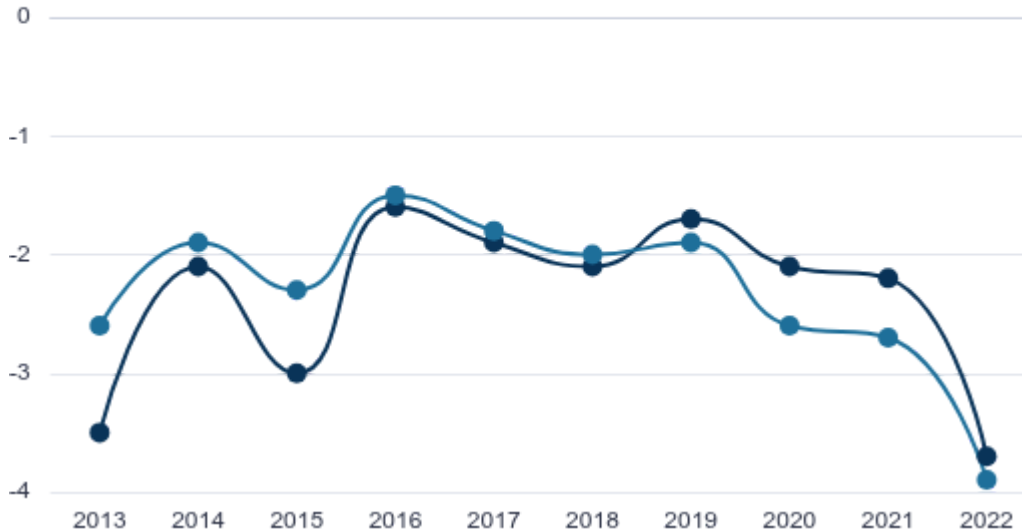
↑ +111,5%

↑ +124,2%

5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

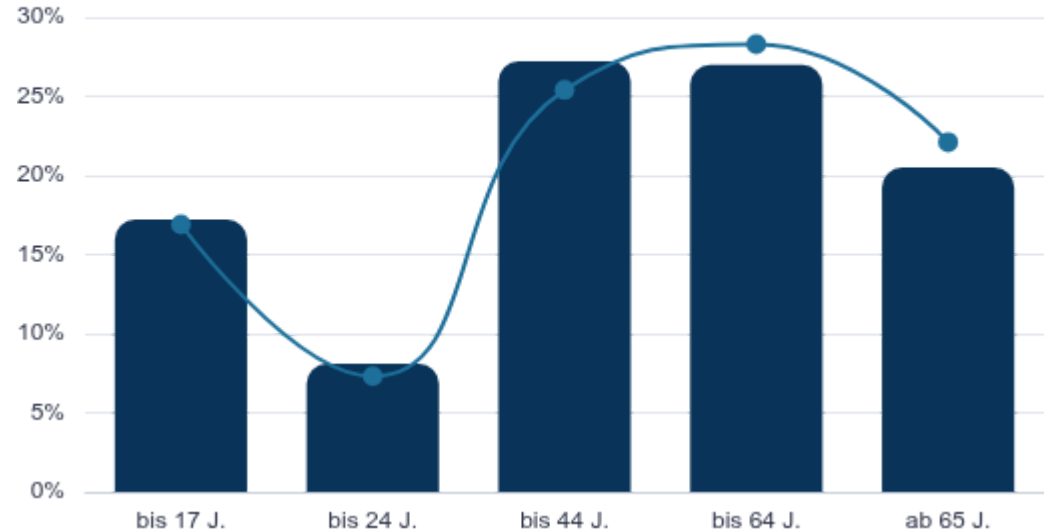
● Dortmund ● Deutschland



6 BEVÖLKERUNG

DORTMUND UND DEUTSCHLAND

■ Dortmund ● Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



UNTERNEHMENSANZAHL

20.506

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ -0,2%

↘ -1,4%

2



ARBEITSLSENQUOTE

11,5%

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +2,5%

↗ +1,5%

3



Ø NETTOEINKOMMEN

21.004€

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +12,7%

↗ +12,6%

4



ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

3.932€

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

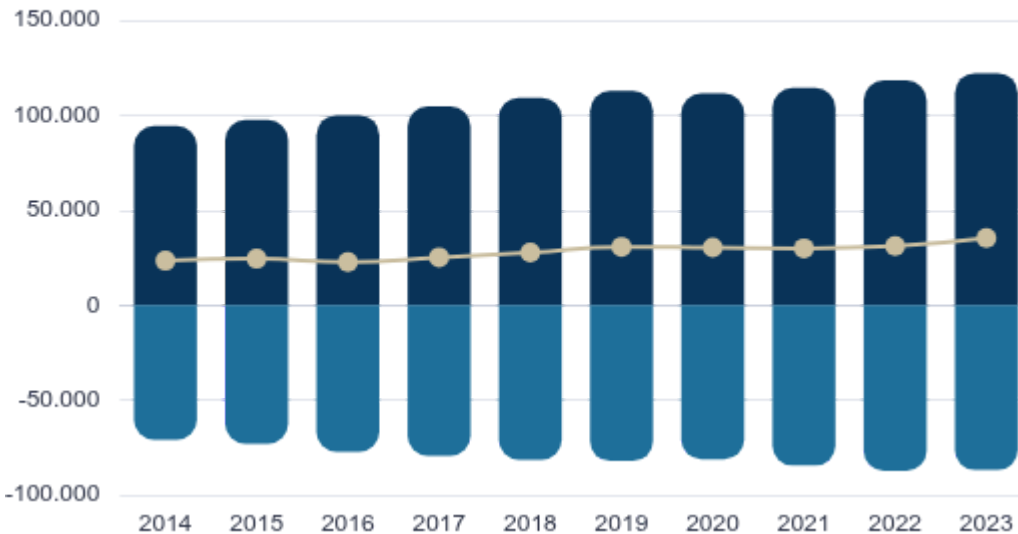
↘ -2,9%

↗ +2,9%

5 PENDLERSALDO

DORTMUND

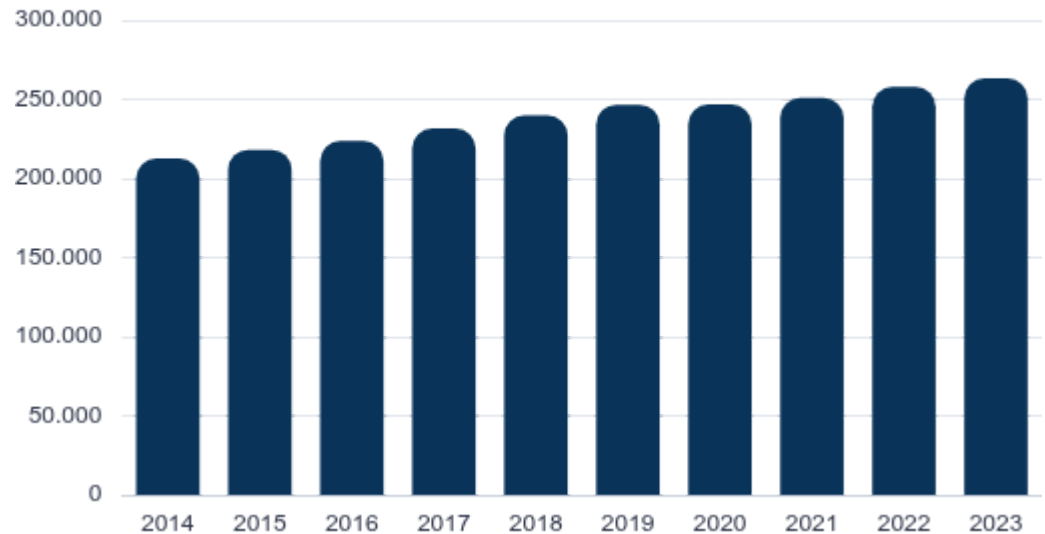
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



6 ARBEITSPLÄTZE

DORTMUND

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



WOHNFLÄCHEN

NEUBAU

146,80 Tsd. m²

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↑ +2,6%

↑ +1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE

JE EINWOHNER

41,46 m²

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

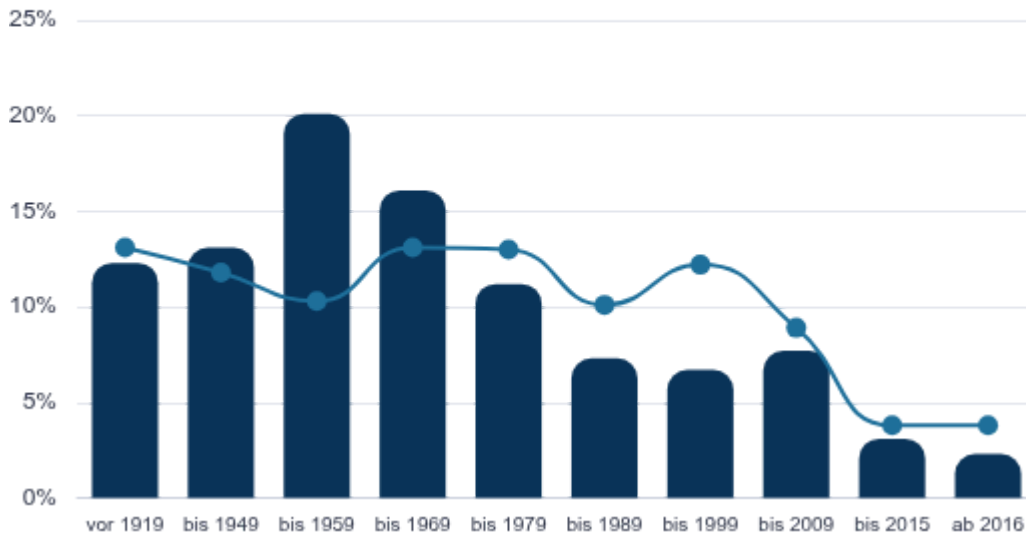
↑ +1,2%

↑ +1,5%

4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

DORTMUND UND DEUTSCHLAND

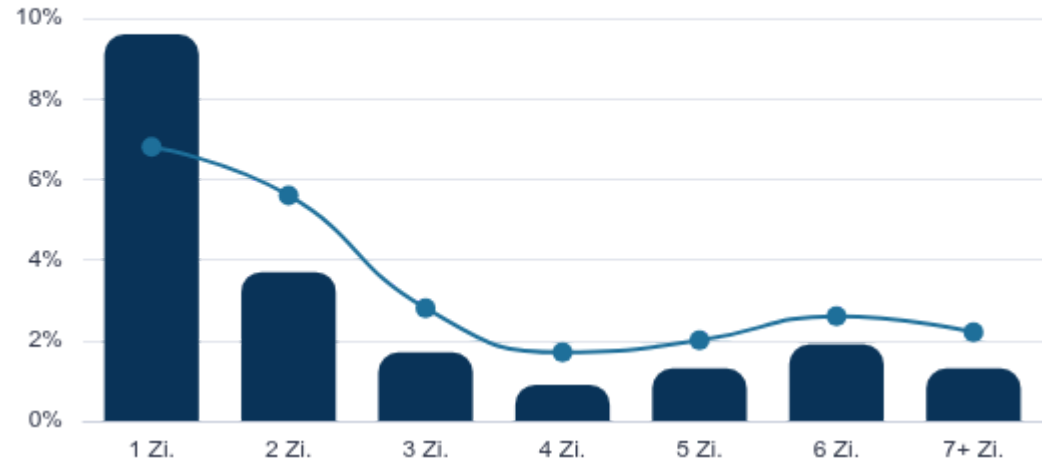
Dortmund Deutschland



3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

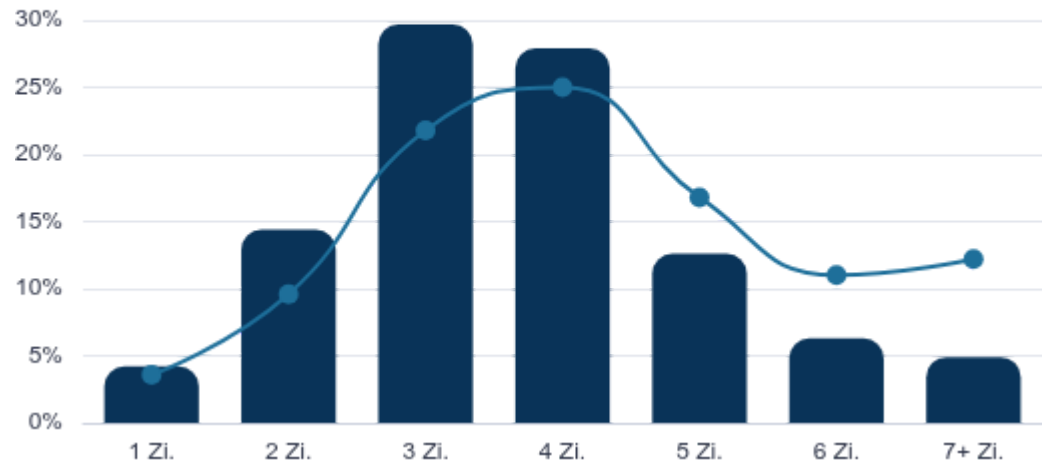
Dortmund Deutschland



5 BESTAND AN WOHNEINHEITEN

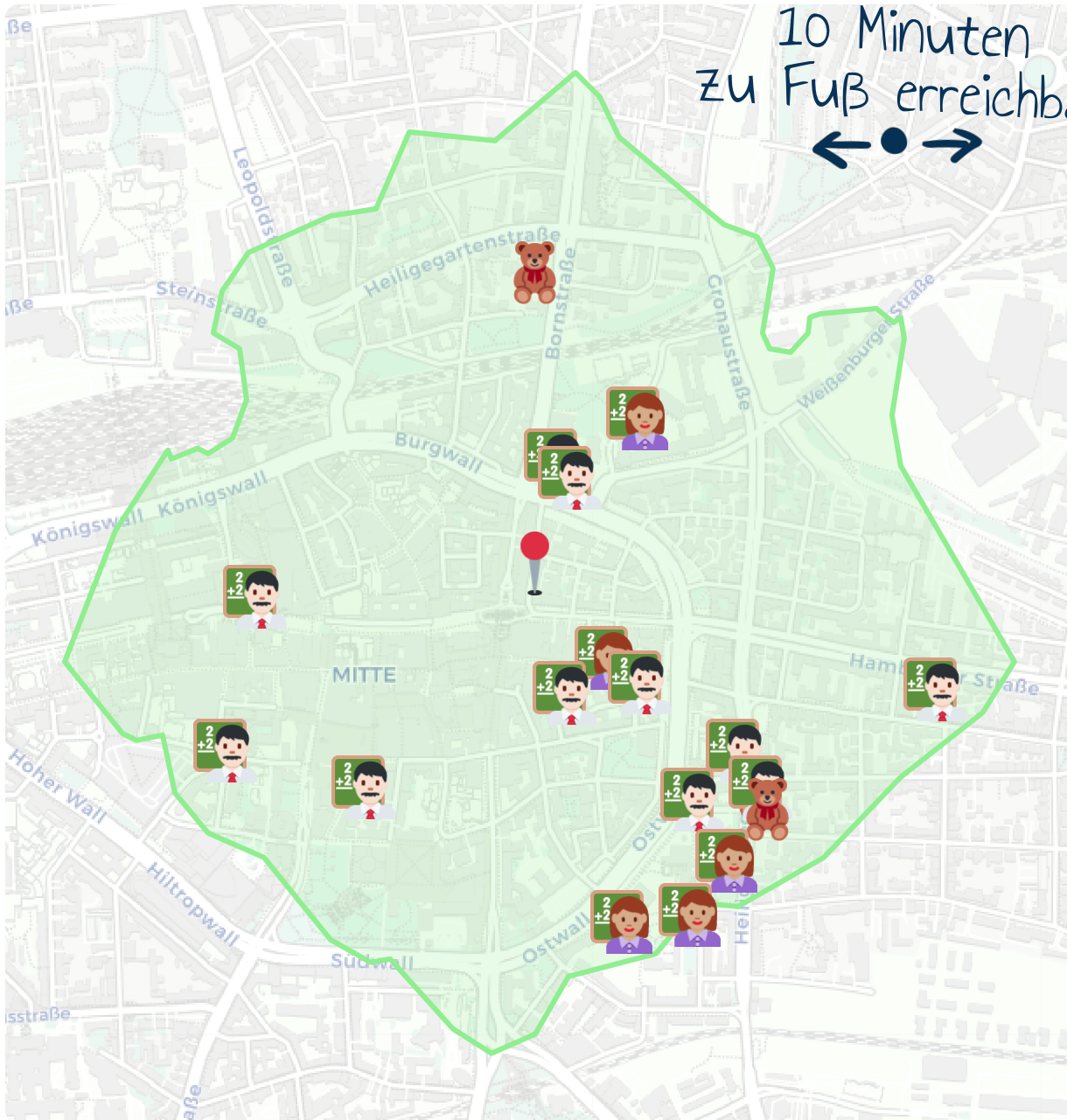
ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

Dortmund Deutschland



1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf

Gemeindeebene für die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



10 Minuten
zu Fuß erreichbar

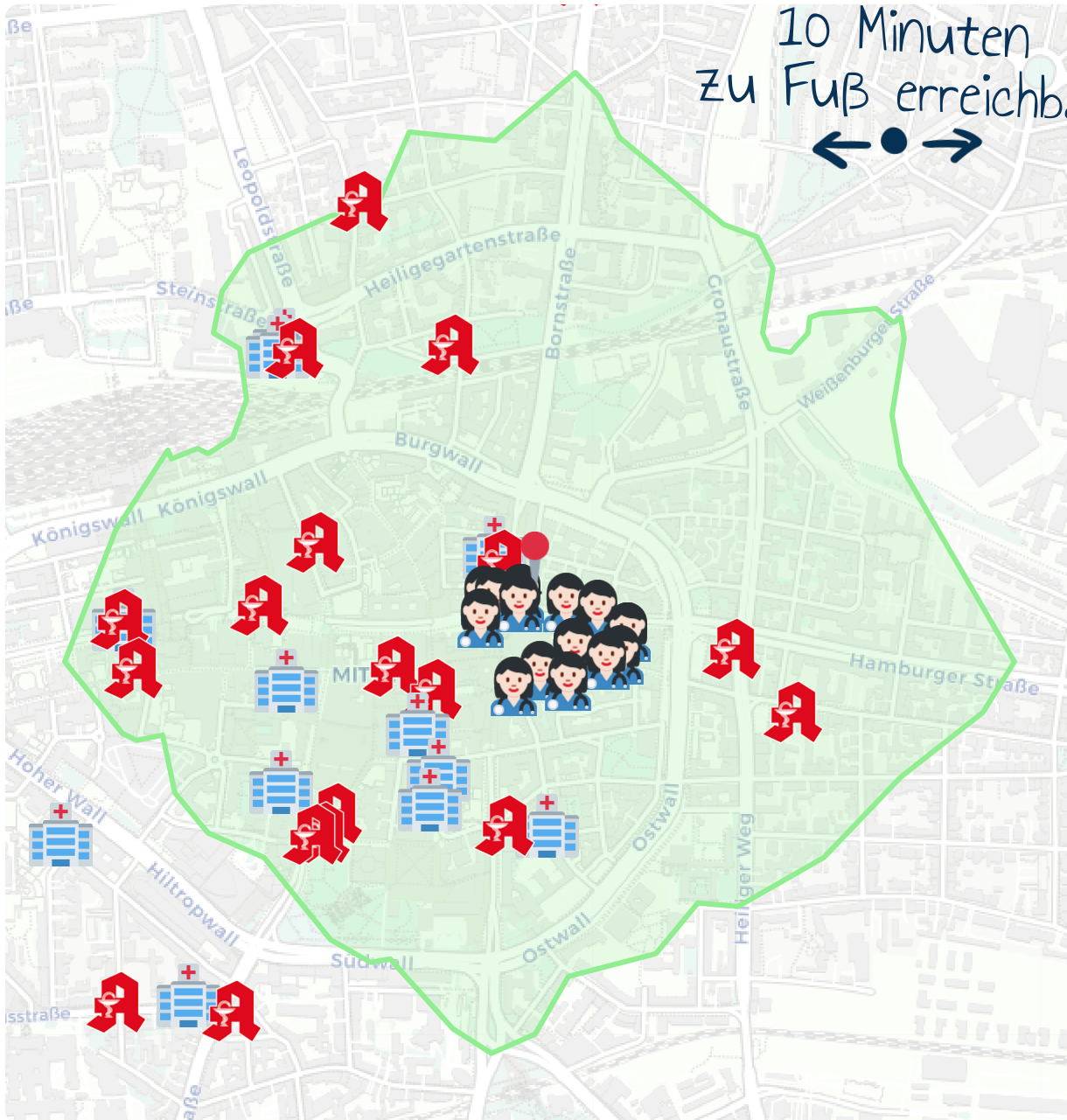
KINDERGÄRTEN

	Brückenkindertagesstätte	8 Min. / 659 m	
	Ev. Kindergarten St. Reinoldi-St. Marien	9 Min. / 740 m	
	Stadtverwaltung Kindergarten	8 Min. / 642 m	

SCHULEN

	Schragmüller-Grundschule	3 Min. / 267 m	
	Schule	5 Min. / 453 m	
	Stadtgymnasium Dortmund	9 Min. / 760 m	
	Käthe-Kollwitz-Gymnasium	9 Min. / 779 m	









7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



ÄRZTE

-  Dr. med. Annika Kowoll ★★★★★
1 Bewertung
1 Min. / 70 m 
-  MRT Dortmund | Radiologische Privatpraxis ARISTRA ★★★★☆
6 Bewertungen
1 Min. / 70 m 
-  Radcura Radiologiezentrum Dortmund ★★★★★
1 Min. / 45 m 
-  Thomas Hecker (Internist) & Dr. med. Nicole Hecker... ★★★★☆
33 Bewertungen
1 Min. / 116 m 

APOTHEKEN

-  Kuckelke Apotheke 2 Min. / 156 m 
-  Adler Apotheke 4 Min. / 304 m 
-  Nemomed Versandapotheke 4 Min. / 335 m 
-  Corso Apotheke 4 Min. / 336 m 

KRANKENHAUS

-  Klinik Sonnenhof Bischofsmais & Co. 2 Min. / 177 m 

8 Gastronomieangebot in der Umgebung

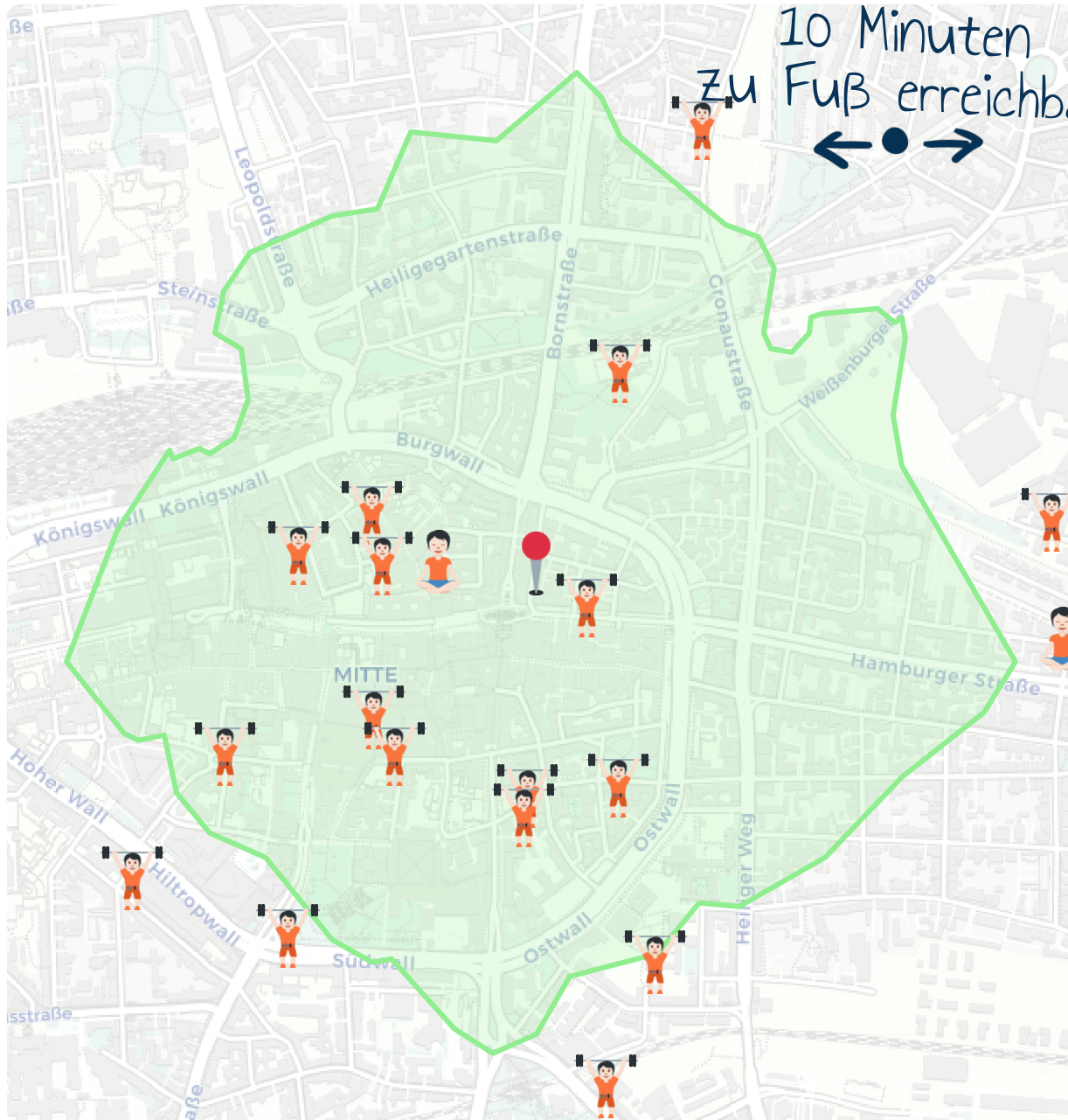


RESTAURANTS


	Bega Restaurant	★★★★★ 559 Bewertungen €€ 0 Min. / 21 m
	Berliner Döner	★★★★★ 53 Bewertungen 1 Min. / 121 m
	Sonamu	★★★★★ 181 Bewertungen 1 Min. / 113 m
	Simitci Dünyasi Cafe Brunch	★★★★★ 202 Bewertungen 2 Min. / 142 m


CAFÉS

	Caliente	★★★★★ 92 Bewertungen 2 Min. / 147 m
	C@fé Network Dobeq	★★★★★ 2 Min. / 140 m
	Eisdiele Dolce Vita	★★★★★ 139 Bewertungen 2 Min. / 138 m
	Café Flash	★★★★★ 12 Bewertungen 2 Min. / 183 m






SPORTMÖGLICHKEITEN

- 







7 Bewertungen


1. FC PFEFFI Vereinsheim
5 Min. / 402 m 
- 




1 Bewertung

Galopp Rennbahn Dortmund
5 Min. / 443 m 
- 


Polo4men
6 Min. / 494 m 
- 






1 Bewertung

Dortmunder Budo SV e.V.
10 Min. / 817 m 



FITNESSSTUDIOS


- 

Pilates & Friends
2 Min. / 154 m 
- 






5 Bewertungen

Billard Cafe
5 Min. / 379 m 
- 




89 Bewertungen

terra sports Dortmund
Zentrum - EMS Training
6 Min. / 464 m 
- 



15 Bewertungen

Khou Khii Dortmund
6 Min. / 541 m 

DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt (expowand.de/home).

Version 1.0

Name: Kocak Immo

Analyse ID: 20250721443

Datum: 21.07.2025

IMPRESSUM

Lead Value GmbH
Siemensstraße 8
40885 Ratingen

02102-3076863
info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister
Amtsgericht Düsseldorf
HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Mustafa Kocak

