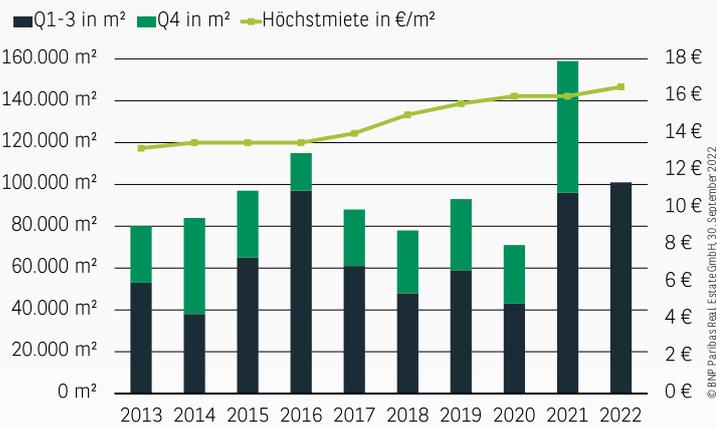




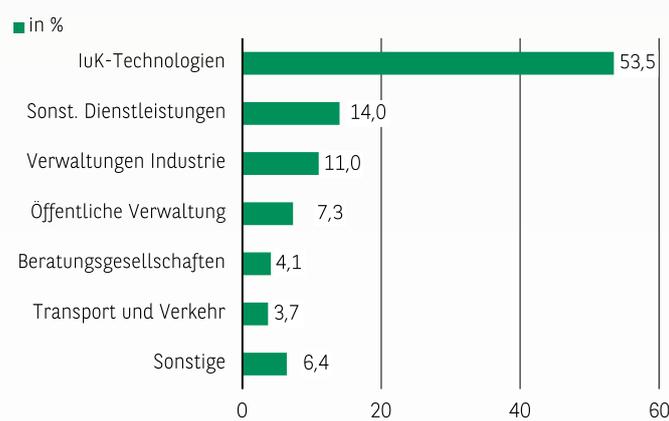
At a Glance **Q3 2022**

**BÜROMARKT DORTMUND**

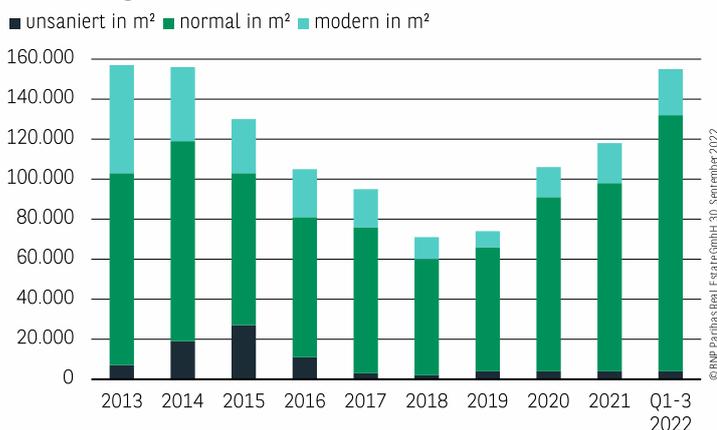
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022**



**Entwicklung des Leerstands**



**DORTMUNDER BÜROMARKT MIT REKORDFLÄCHENUMSATZ**

Nachdem am Dortmunder Büromarkt zur Jahresmitte mit 28.000 m² der niedrigste Flächenumsatz der letzten 10 Jahre verbucht wurde, schaffte die Ruhrmetropole im dritten Quartal die Trendwende. Mit einem Volumen von insgesamt 101.000 m² nach den ersten drei Quartalen wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis um rund 5 % überboten. Dementsprechend verwundert es nicht, dass sich das Zwischenresultat beachtliche 53 % über dem langjährigen Durchschnitt einordnet. Als hauptsächlicher Faktor für das starke dritte Quartal ist mit dem Eigennutzerdeal des IT-Dienstleisters Materna über 44.000 m² in der Büromarktzone Phoenix West hierbei allerdings ein Ausnahmeabschluss zu nennen, der das Volumen entscheidend in die Höhe getrieben hat. Allein dieser Deal bescherte dem Dortmunder Büromarkt fast 44 % des Gesamtumsatzes in den ersten neun Monaten. Mit dem Industrieunternehmen Thyssenkrupp nucera, das für den zweiten Großabschluss des Jahres über 9.000 m² im Teilmarkt Stadtkrone Ost verantwortlich zeichnete, entfielen die beiden größten Deals des Jahres auf die Monate zwischen Juli und Ende September. Nicht zuletzt sind diese beiden Verträge als Indiz für die Attraktivität der Büromarktzonen innerhalb der Dortmunder Nebenlagen (84 % des Umsatzes), aber auch für die Angebotsknappheit im Großflächensegment in den zentralen Lagen zu werten.

**EINSEITIGES NACHFRAGEVERHÄLTNISS**

Anders als zum Halbjahr stehen bei der Verteilung des Flächenumsatzes nicht mehr die sonstigen Dienstleistungen ganz oben. Durch den bereits erwähnten Deal von Materna steigerten Unternehmen aus dem Bereich der IT-Technologien ihren Anteil am Flächenumsatz des laufenden Jahres um 35 Prozentpunkte auf nun knapp 54 %. Damit sind die in Dortmund traditionell stark vertretenden IT-Technologien zum Ende des dritten Quartals der eindeutig größte Nachfrager von Büroflächen. Auf über zehn Prozent kommen neben den sonstigen Dienstleistungen nur Verwaltungen von Industrieunternehmen mit 11 %, deren Anteil vornehmlich durch den Thyssenkrupp-Deal getrieben wurde.

**WEITER NUR WENIG MODERNE FLÄCHEN VERFÜGBAR**

Der Leerstand im Dortmunder Marktgebiet liegt zum Ende des dritten Quartals bei 155.000 m². Damit ist das niedrige Leerstandsvolumen am Dortmunder Büromarkt in den letzten 12 Monaten um 60 % gestiegen. Allerdings liegt der Leerstand bei den gefragten modernen Flächen weiterhin ähnlich niedrig mit nur 23.000 m². Damit notiert die Leerstandsquote bei 5,1 % und nur unmerklich über der Fluktuationsreserve von 5 %.

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.3	Materna Information	44.000
3.2	Thyssenkrupp nucera	9.000
3.4	IuK-Technologien	3.700
3.1	Technische Universität Dortmund	3.100
1.1	Bezirksregierung Arnsberg	2.800
3.5	TÜV	2.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### BAUAKTIVITÄTEN WEITER AUF ERHÖHEM NIVEAU

Wie auch schon zur Jahresmitte ist die Bauaktivität in Dortmund mit 115.000 m<sup>2</sup> Flächen im Bau deutlich höher als im Vorjahr. Die Vorvermietungsquote notiert bei hohen 88 % und präsentierte sich damit in den vergangenen drei Monaten stabil. Sie unterstreicht eindrucksvoll die hohe Nachfrage nach modernen Flächen und das über sämtliche Teilmärkte hinweg. Der Schwerpunkt der Bauaktivitäten liegt mit gut 98 % in den Nebenlagen, wo durch die Großdeals in Dortmund aktuell auch am meisten Flächen nachgefragt werden.

### STEIGENDE MIETEN

Die Spitzenmiete für Büros in Dortmund ist im dritten Quartal um 3 % gestiegen und liegt damit jetzt mit 16,50 €/m<sup>2</sup> 50 Cent über dem Niveau des Vorjahres. Bei der Durchschnittsmiete gab es in den Sommermonaten 2022 ein Wachstum von 4 %, womit sie aktuell 50 Cent über der des Vorquartals bei 13,20 €/m<sup>2</sup> notiert und 10 % über dem Vorjahresniveau.

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	96.000 m <sup>2</sup>	101.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	97.000 m <sup>2</sup>	155.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	17.000 m <sup>2</sup>	115.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	4.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	16,00 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büromarkt konnte mit zwei großen Deals im dritten Quartal auftrumpfen. Trotz der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage zeichnet sich für das Jahresschlussquartal eine weiterhin vergleichsweise rege Anmietungstätigkeit ab. Ein Ergebnis über Vorjahresniveau ist durchaus im Rahmen der Möglichkeiten. Wichtig ist hierbei, dass 2021 mit 159.000 m<sup>2</sup> ein neuer Rekord aufgestellt wurde. Dortmund unterstreicht damit auch im laufenden Jahr seine Attraktivität als Bürostandort im Ruhrgebiet. Vor dem Hintergrund weiter steigender Baukosten ist eine Ausweitung der Bauaktivitäten wenig wahrscheinlich. Von Angebotsseite ist daher mit einer Ausweitung des Leerstandes nicht zu rechnen. Vielmehr dürfte sich das Leerstandsvolumen weiter reduzieren, sodass der Aufwärtsdruck bei den Mieten vorerst kaum nachlassen dürfte.

### Kenntzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	Q1-3 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		16,50	10.500	81.300	4.100	600	2.000	2.000	83.300	0
2 Cityrand	14,00 -	15,00	4.300	45.600	11.200	0	0	0	45.600	0
3 Nebenlagen	13,10 -	16,50	85.200	23.600	7.700	3.400	106.700	11.800	35.400	19.000
4 Flughafen/ECO PORT		13,00	1.000	4.500	0	0	6.300	200	4.700	0
<b>Total</b>			<b>101.000</b>	<b>155.000</b>	<b>23.000</b>	<b>4.000</b>	<b>115.000</b>	<b>14.000</b>	<b>169.000</b>	<b>19.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2022

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen | Telefon +49 (0)201-820 22-2 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)