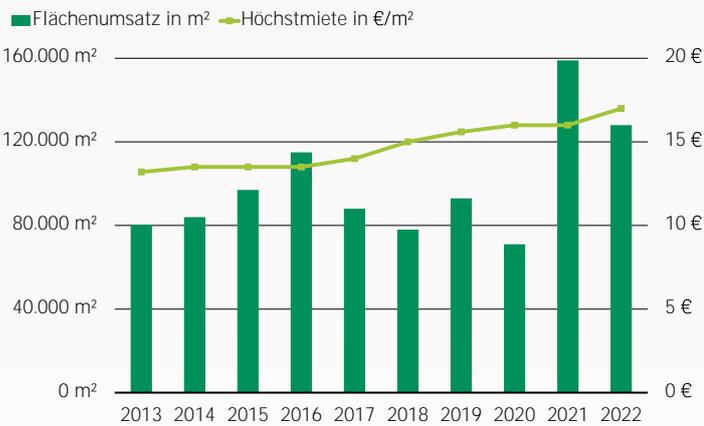




At a Glance **Q4 2022**

BÜROMARKT DORTMUND

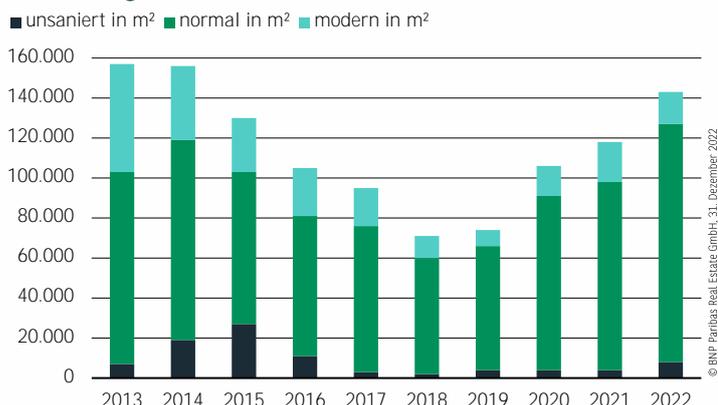
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2022



Entwicklung des Leerstands



➤ JAHRESERGEBNIS DEUTLICH ÜBER DEM 10-JAHRESSCHNITT

Nachdem der Dortmunder Büromarkt im Vorjahr ein sehr deutliches Rekordergebnis verbuchen konnte, präsentierte er sich 2022 weiter mit Zahlen, die wesentlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen. Bereits am Ende des dritten Quartals hatte der Dortmunder Markt mit 101.000 m² einen sechsstelligen Flächenumsatz erreicht. Mit 27.000 m² im 4. Quartal hat sich das Anmietungsgeschehen zwar spürbar verlangsamt, liegt aber bei 128.000 m², was das bislang zweitbeste Jahresergebnis ist und damit knapp 29 % über dem 10-Jahresschnitt notiert. Geprägt wurde das starke Resultat vor allem durch den Eigennutzer-Abschluss des IT-Dienstleisters Materna über insgesamt 44.000 m², der gut ein Drittel zum Gesamtflächenumsatz beigetragen hat. Der größte Deal in Q4 wurde von einem Dienstleistungsunternehmen mit 4.400 m² im Cityrand abgeschlossen. Der Dortmunder Büromarkt bestätigt insgesamt die Performance des Vorjahres und so auch seine Attraktivität als Bürostandort, denn neben den großen Deals als Treiber des Flächenumsatzes lagen auch die Mehrheit der mittleren und kleineren Größenklassen über den Durchschnittsergebnissen.

➤ GROSSDEAL BEEINFLUSST NACHFRAGEVERHÄLTNIS

Das sehr gute Jahresergebnis auf dem Dortmunder Büromarkt ist, wie oben beschrieben, durch große Abschlüsse geprägt, allen voran Materna. Das auf Digitalisierung spezialisierte Unternehmen hat wesentlich zum Marktanteil der IT-K-Branche beigetragen, die mit Abstand der größte Nachfrager am Dortmunder Büromarkt ist. Allerdings präsentieren sich die sonstigen Dienstleistungen (18 %), die öffentliche Verwaltung (13 %) und die Verwaltungen von Industrieunternehmen als weitere wichtige Nachfrager und weisen trotz des Einflusses der Großdeals auf eine breite Nachfragebasis hin. Mit den Beratungsgesellschaften (5 %) und den Handelsunternehmen (5 %) sind auch kleinere Nachfrager am Dortmunder Büromarkt aktiv. Die Sammelkategorie „Sonstige“ kommt auf einen Anteil von gut 12 %.

➤ WENIG VERFÜGBARE MODERNE FLÄCHEN

Der Leerstand am Dortmunder Büromarkt ist über die letzten 12 Monate um gut 21 % gestiegen und notiert so zum Jahreswechsel bei 143.000 m². Trotz des Anstiegs liegt die Leerstandsquote mit 4,7 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Das Leerstandsvolumen ist vor allem bei den unsanierten Flächen und den Flächen mit normalem Ausstattungsstandard gestiegen. Im modernen Flächensegment ist der Leerstand derweil auf 16.000 m² gesunken. Vor allem im Citykern sind die kurzfristig verfügbaren modernen Flächen mit einem Volumen von nur 2.000 m² stark limitiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.3	Materna Information	44.000
3.2	Thyssenkrupp nucera	9.000
2.2	Sonstige Dienstleistungen	4.400
3.4	IuK-Technologien	3.700
3.2	Handelsunternehmen	3.200
3.1	Technische Universität	3.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE

Aktuell befinden sich rund 99.000 m² Bürofläche im Bau, was weniger als im Vorjahr, aber für den Dortmunder Markt ein eher hohes Volumen ist. Hierbei handelt es sich zum größten Teil um bereits vermietete oder von Eigennutzern initiierte Projekte. Ende 2022 notiert die Vorvermietungsquote bei etwa 86 %, sodass nur noch 14.000 m² der im Bau befindlichen Flächen zur Anmietung stehen. Davon befinden sich lediglich 2.000 m² im Citykern.

STEIGENDE MIETEN IM VERGANGENEN JAHR

Getrieben von erneut hohen Flächenumsätzen und einem immer kleiner werdenden Angebot im modernen Flächensegment ist die Spitzenmiete im letzten Quartal noch einmal um 0,50 €/m² auf jetzt 17,00 €/m² gestiegen. Sie notiert damit gut 6 % über dem Vorjahresniveau. Parallel hat die Durchschnittsmiete ihren seit 2015 zu verzeichnenden Aufwärtstrend fortgesetzt und erreicht 2022 mit 13,20 €/m² einen neuen Höchstwert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	159.000 m²	128.000 m²	➔
Leerstand	118.000 m²	143.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	130.000 m²	99.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	19.000 m²	14.000 m²	➔
Höchstmietpreis	16,00 €/m²	17,00 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büromarkt blickt zum zweiten Mal in Folge auf ein starkes Jahr zurück, in dem ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz, steigende Mieten, hohe Bauaktivität und ebenso hohe Vorvermietungsquoten festgehalten werden konnten. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird sich aber auch der Dortmunder Büromarkt nicht vollends dem Einfluss einer zu erwartenden konjunkturellen Eintrübung in den kommenden Wintermonaten entziehen können. Sobald die deutsche Wirtschaft aber auf den Wachstumspfad eingeschwenkt ist, wird sich auch das Anmietungsgeschehen im insgesamt gut aufgestellten Dortmunder Markt beschleunigen und steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten mit sich bringen.

Kennzahlen 2022

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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		17,00	13.500	69.400	2.000	0	2.000	2.000	71.400	0
2 Cityrand	15,00 -	15,50	13.300	43.500	10.500	0	0	0	43.500	0
3 Nebenlagen	13,50 -	17,00	100.700	25.600	3.500	1.000	91.000	12.000	37.600	19.000
4 Flughafen/ECO PORT		11,50	500	4.500	0	0	6.000	0	4.500	0
Total			128.000	143.000	16.000	1.000	99.000	14.000	157.000	19.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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 Einspeicherung 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: 31.12.2022

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