



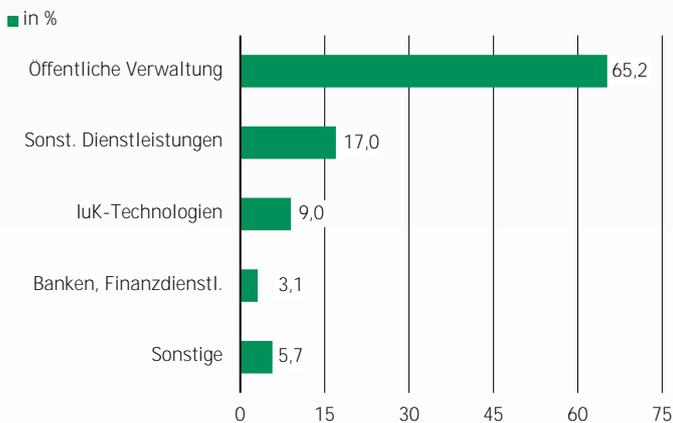
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT DORTMUND

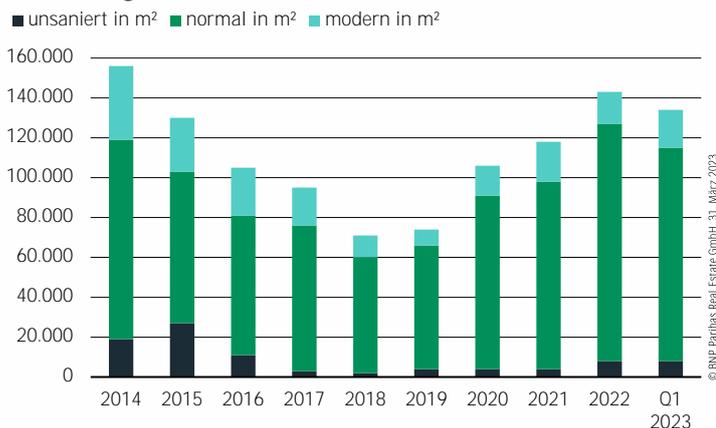
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ FLÄCHENUMSATZ GEGENÜBER VORJAHR GESTIEGEN

Der Dortmunder Büromarkt ist insgesamt solide ins neue Jahr gestartet. Gegenüber dem sehr schwachen Jahresauftakt 2022 kann mit einem Flächenumsatz von rund 20.000 m² ein Plus um gut 33 % registriert werden. Damit bewegt sich das jüngste Resultat auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts (20.500 m²). Dies ist angesichts des insgesamt herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds umso bemerkenswerter, da sich die Mehrzahl der deutschen Bürohochburgen der schwachen konjunkturellen Entwicklung kaum entziehen konnte. Was die Anzahl der erfolgreich abgeschlossenen Verträge angeht, hat der Dortmunder Büromarkt eine Punktlandung gegenüber dem Vorjahr hingelegt. Auffällig ist allerdings, dass der Markt im kleineren Größensegment durchaus in Bewegung ist, die Flächenumsätze unterhalb von 5.000 m² aber unterdurchschnittlich ausfallen. Demgegenüber wurden im ersten Quartal bereits zwei Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke registriert, was für Dortmund durchaus eine Seltenheit ist.

➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG ALS HAUPTAKTEUR

Die öffentliche Verwaltung ist bisher der mit weitem Abstand wichtigste Akteur auf dem Dortmunder Büromarkt mit einem Marktanteil von gut 65 %. Eine Handvoll Abschlüsse gehen auf ihr Konto, darunter auch zwei der größten Verträge. So wird die Stadt Dortmund im City-Kernbereich rund 6.900 m² beziehen, und das Finanzamt hat sich für eine rund 5.300 m² große Fläche in der Büromarktzone Westfalendamm entschieden. Die sonstigen Dienstleistungen haben weitere 17 % zum Flächenumsatz beigetragen. Mit 9 % Marktanteil komplettieren die IuK-Technologien das Feld der wichtigsten Marktakteure. Für ihr Ergebnis zeichnen Vertragsabschlüsse unter 600 m² verantwortlich.

➤ LEERSTAND SINKT WEITER

In Dortmund ist der Leerstand im dritten Quartal in Folge gesunken und notiert nun bei 134.000 m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um gut 6 %. Die Reduktion des Leerstands vollzog sich hauptsächlich im Flächensegment mit normalem Ausstattungsstandard, wozu nicht zuletzt auch die großflächigen Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung beigetragen haben. Bei den modernen Flächen beläuft sich das Leerstandsvolumen aktuell auf 19.000 m², wovon sich nur noch rund 4.500 m² im Dortmunder Citykern befinden. Weitere 8.200 m² sind am Cityrand verortet. Die Leerstandsquote beläuft sich im Marktgebiet auf 4,4 % und liegt damit weiterhin unter der Fluktuationsreserve, die bei rund 5 % angesetzt wird.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|----------------|----------------|
| 1.1 | Stadt Dortmund | 6.900 |
| 2.2 | Finanzamt | 5.300 |
| 2.1 | Purple Rhino | 1.500 |
| 1.1 | Westfalia | 600 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE

Die Bautätigkeit ist im dritten Quartal in Folge rückläufig, und das Volumen der Flächen im Bau ist in den letzten zwölf Monaten um rund 50.000 m² auf aktuell 81.000 m² gesunken. Auffällig ist dabei auch der starke Rückgang der noch verfügbaren Flächen im Bau. Lag die Vorvermietungsquote bereits im ersten Quartal 2022 bei hohen 86 %, so notiert sie jetzt bei knapp 93 %. Entsprechend stehen in laufenden Bauvorhaben nur 6.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Trotz des sehr niedrigen Flächenangebotes bei insgesamt stabiler Nachfrage im hochwertigen Segment ist das Volumen der projektierten Flächen im ersten Quartal des Jahres leicht auf jetzt 17.000 m² gesunken.

➤ STEIGENDE MIETEN

Die Spitzenmiete notiert im zweiten Quartal in Folge bei 17,00 €/m² und damit gut 6 % über dem Vorjahresniveau. Demgegenüber ist die Durchschnittsmiete ein weiteres Mal gestiegen. Sie wird jetzt bei einem neuen Höchstwert von 13,30 €/m² registriert, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus um knapp 5 % entspricht.

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | Q1 2022 | Q1 2023 | Trend Restjahr |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Flächenumsatz | 15.000 m ² | 20.000 m ² | ↗ |
| Leerstand | 150.000 m ² | 134.000 m ² | ↗ |
| Flächen im Bau (gesamt) | 131.000 m ² | 81.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 18.000 m ² | 6.000 m ² | ↘ |
| Höchstmietpreis | 16,00 €/m ² | 17,00 €/m ² | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büroflächenmarkt hat sich im ersten Quartal einmal mehr breit aufgestellt und insgesamt stabil präsentiert. Ob es dem Markt auch in den kommenden Monaten gelingen wird, trotz der konjunkturellen Schwächephase auf Kurs zu bleiben, bleibt indes abzuwarten. Mit großer Sicherheit wird auch der Dortmunder Büromarkt zusätzlichen Rückenwind erhalten, sobald die deutsche Wirtschaft wieder auf ihren Wachstumspfad zurückkehrt ist. Dessen ungeachtet dürfte die Spitzenmiete vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage bei gleichzeitig sehr geringem modernen Leerstand insbesondere in den Top-Lagen unter Aufwärtsdruck bleiben. Parallel hierzu erscheint ein weiterer Anstieg der Durchschnittsmiete zum aktuellen Zeitpunkt als nicht ausgeschlossen.

Kennzahlen Q1 2023

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|------------------|----------------------------------|-------|---------------------------------|---------|-----------------------------|--------|-----------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| | von | bis | 1. Quartal 2023 | | 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 | 11.300 | 67.600 | 4.500 | 0 | 2.000 | 1.000 | 68.600 | 0 | 0 |
| 2 Cityrand | 15,00 - | 15,50 | 7.000 | 37.800 | 8.200 | 0 | 0 | 0 | 37.800 | 0 | 0 |
| 3 Nebenlagen | 14,00 - | 17,00 | 1.600 | 26.900 | 6.300 | 0 | 73.000 | 5.000 | 31.900 | 17.000 | 0 |
| 4 Peripherie | 11,50 | | 100 | 1.700 | 0 | 0 | 6.000 | 0 | 1.700 | 0 | 0 |
| Total | | | 20.000 | 134.000 | 19.000 | 0 | 81.000 | 6.000 | 140.000 | 17.000 | 0 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
 ** 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 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: 31.03.2023

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