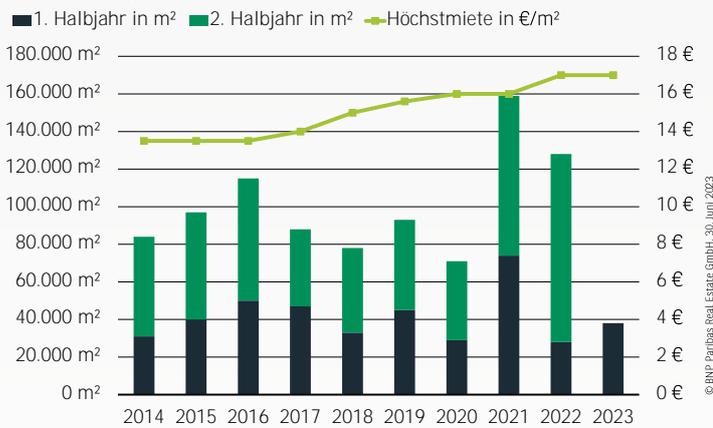




At a Glance **Q2 2023**

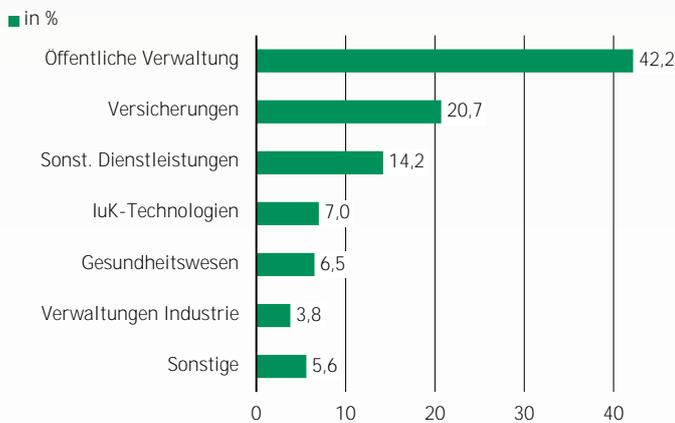
BÜROMARKT DORTMUND

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ SOLIDES ERSTES HALBJAHR 2023

Nach einem durchschnittlichen Jahresauftakt ist die Nachfrage im zweiten Quartal konstant geblieben, sodass zur Jahreshälfte mit 38.000 m² ein Resultat erzielt wurde, das zwar den langjährigen Schnitt (42.000 m²) um etwa 8 % verfehlt, dennoch rund ein Drittel oberhalb des Ergebnisses im vergleichbaren Vorjahreszeitraum liegt. Das positive Resultat basiert insbesondere auf dem überdurchschnittlich gestiegenen Umsatz im Flächensegment über 5.000 m², womit Dortmund im bundesweiten Vergleich sehr positiv abschneidet. Mit rund 52 % kann über die Hälfte des Flächenumsatzes in Dortmund in H1 2023 in diesem Größensegment registriert werden. Insgesamt deutlich weniger Umsatz wurde dagegen in den Größenklassen bis 1.000 m² erzielt. Auf Teilmarktebene war der Citykern unter anderem durch einen großflächigen Abschluss der Stadt Dortmund die umsatzstärkste Lage (15.600 m²). Ebenfalls stark zugelegt hat der zu den Nebenlagen zählende Phoenix-See, der mit einem Flächenumsatz von gut 8.000 m² die Büromarktzone mit dem zweitbesten Halbjahresergebnis darstellt. Zurückzuführen ist dies maßgeblich auf den bis dato größten und in Q2 abgeschlossenen Mietvertrag der „BIG direkt gesund“ über 7.400 m².

➤ HAUPTNACHFRAGE AUS DER ÖFFENTLICHEN VERWALTUNG

Auf Platz eins der Branchenverteilung behauptet sich Ende des ersten Halbjahres 2023 die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von gut 42 % des Flächenumsatzes. Drei Anmietungen zwischen 2.000 und 7.000 m² sind hauptverantwortlich für dieses deutlich überdurchschnittliche Halbjahresergebnis. Dahinter platzieren sich Versicherungen, die durch die obengenannte Anmietung der BIG ein mit 21 % ebenfalls überproportional starkes Resultat verzeichnen. Auf Platz drei folgen die sonstigen Dienstleistungen, die mit gut 14 % auch einen zweistelligen Anteil vermerken. Auf den weiteren Rängen positionieren sich die IuK-Technologien (7 %), das Gesundheitswesen (6,5 %) sowie die Verwaltungen von Industrieunternehmen mit knapp 4 %.

➤ LEERSTAND LEICHT RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand konnte im Vergleich zum Vorjahr um etwa 8 % reduziert werden und beträgt aktuell insgesamt 143.000 m². Auch der moderne Leerstand hat sich um gut 9 % auf nun 20.000 m² verringert. Somit beträgt der Anteil der modernen Flächen am Leerstand nur noch niedrige 14 %. Etwa die Hälfte der leerstehenden Flächen lokalisiert sich in der City. Weitere 27 % befinden sich in den Büromarktzone des Cityrands. Aufgrund der beschriebenen Entwicklung ist die Leerstandsrate seit der Jahresmitte 2022 um 0,5 Prozentpunkte auf 4,6 % gesunken und liegt damit weiterhin unterhalb der Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.4	BIG direkt gesund	7.400
1.1	Stadt Dortmund	6.900
2.2	Finanzamt	5.300
3.5	Öffentliche Verwaltung	2.200
2.1	Purple Rhino	1.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ GESUNKENE BAUAKTIVITÄT, WENIGER VERFÜGBARE FLÄCHEN

Die Bauaktivität hat in den vergangenen 12 Monaten spürbar nachgelassen. Waren zum Ende des ersten Halbjahres 2022 insgesamt 115.000 m² Büroflächen im Bau, so sind es aktuell nur noch 52.000 m² (-55 %). Hiervon ist nur noch ein sehr geringes Kontingent (2.000 m²) für den Vermietungsmarkt verfügbar, der größte Teil der Flächen wurde schon vor Fertigstellung von Mietern und Eigennutzern belegt. Damit liegt die Vorvermietungsquote bei sehr hohen 96 %. Darüber hinaus fällt auf, dass sich die gesamten Neubauaktivitäten auf die Nebenlagen und Peripherie konzentrieren, während in City- und Cityrandlagen kurzfristig keine neuen Büroflächen entstehen.

➤ STABILE ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE

Weiterhin bestätigt wurde einmal mehr der sehr robuste Trend der Spitzenmiete, die unverändert im dritten Quartal in Folge bei 17 €/m² liegt. Zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist ein Anstieg um gut 6 % zu vermerken. Auch die Durchschnittsmiete zeigt sich in den letzten drei Monaten konstant und notiert weiterhin bei hohen 13,30 €/m², was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von knapp 5 % entspricht.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	28.000 m ²	38.000 m ²	↗
Leerstand	155.000 m ²	143.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	115.000 m ²	52.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	14.000 m ²	2.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	17,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büromarkt blickt auf ein insgesamt solides erstes Halbjahr zurück. Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist davon auszugehen, dass auch in der zweiten Jahreshälfte noch eine gewisse Zurückhaltung bei vielen Unternehmen vorherrschen wird. Für das Gesamtjahr ist deshalb mit einem insgesamt niedrigeren Flächenumsatz als in den Jahren zuvor, jedoch nahe des langjährigen Schnitts zu rechnen. Das Angebot dürfte sich durch das Fortsetzen des Leerstandsabbaus bei gleichzeitig geringen Neubauvolumen verringern. Perspektivisch könnte diese fehlende Neubauaktivität in den zentralen Lagen ein erneutes Anziehen der Spitzenmiete zur Folge haben.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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	15.600	71.200	5.000	0	0	0	71.200	5.000
2 Cityrand	15,00 -	15,50	7.500	38.000	8.300	0	0	0	38.000	0
3 Nebenlagen	14,00 -	17,00	14.900	32.100	6.700	0	46.000	2.000	34.100	17.000
4 Peripherie		11,50	0	1.700	0	0	6.000	0	1.700	0
Total			38.000	143.000	20.000	0	52.000	2.000	145.000	22.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2023

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