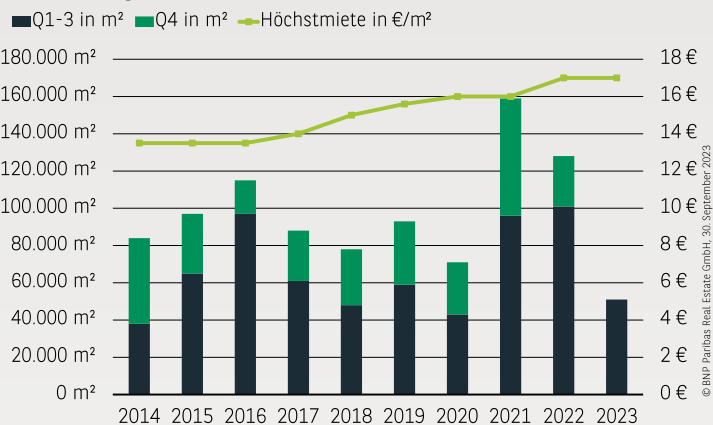




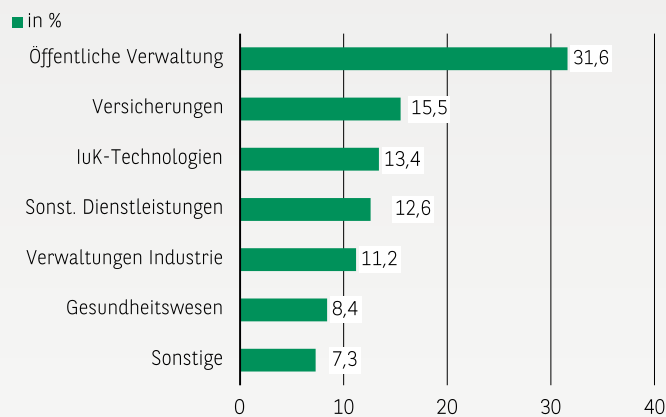
At a Glance **Q3 2023**

BÜROMARKT DORTMUND

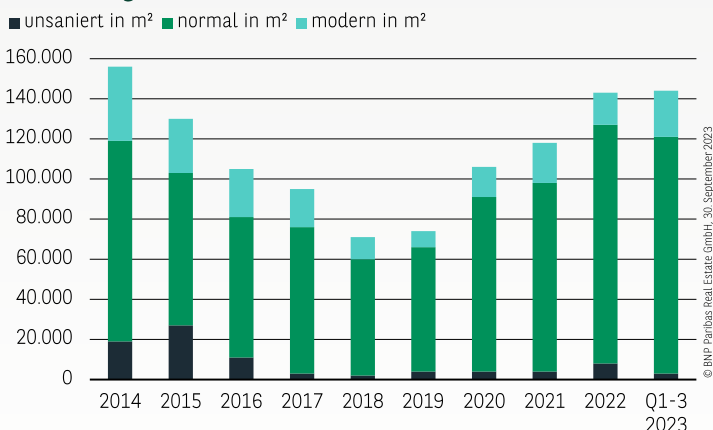
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



FLÄCHENUMSATZ SPÜRBAR GESUNKEN

Die weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den deutschen Märkten spiegeln sich auch in Dortmund wider. Nach zwei äußerst dynamischen Jahren erzielt der Dortmunder Büromarkt aktuell ein unterdurchschnittliches Ergebnis. Insgesamt wurden im laufenden Jahr bisher 51.000 m² und damit deutlich weniger als im Vorjahr umgesetzt (-49,5 %). Auch der langjährige Schnitt wurde um rund 23 % verfehlt. Diese Entwicklung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass bisher noch kein Vertrag über 10.000 m² abgeschlossen wurde. Ein äußerst hoher Anteil von 39 % entfällt hingegen auf Abschlüsse zwischen 5.000 und 10.000 m². Nennenswert sind in diesem Zusammenhang die Anmietungen des Versicherungsunternehmens BIG über 7.400 m² im Teilmarkt Phoenix-See, der Stadt Dortmund über 6.900 m² in der City und des Finanzamts über 5.300 m² im Westfalendam.

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG DEUTLICH AN DER SPITZE

Obwohl sich die öffentliche Verwaltung auf Basis der zuvor benannten Abschlüsse mit knapp einem Drittel des Umsatzes an die Spitze der Branchenverteilung setzt, zeigt sich daneben eine weit gefächerte Nachfrage anderer Sektoren. Gleich vier weitere Branchen leisten einen zweistelligen Ergebnisbeitrag. Auf Position zwei rangieren Versicherungsunternehmen (15,5 %), welche auch im langjährigen Vergleich ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Informations- und Kommunikationstechnologien sowie die sonstigen Dienstleistungen belegen mit jeweils rund 13 % des Umsatzes den dritten und vierten Rang. Darüber hinaus erreichen auch die traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen mit etwa 11 % einen nennenswerten Umsatzanteil.

WEITERHIN NIEDRIGES LEERSTANDSVOLUMEN

Der Leerstand im Dortmunder Marktgebiet notiert zum Ende des dritten Quartals bei 144.000 m². Damit ist das ohnehin niedrige Leerstandsvolumen am Dortmunder Büromarkt in den letzten 12 Monaten weiter um gut 7 % gesunken. Die Leerstandsquote liegt entsprechend bei geringen 4,6 % und somit weiterhin unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 %. Auch der Leerstand hinsichtlich der von Nutzern favorisierten modernen Flächen notiert mit rund 23.000 m² weiterhin sehr niedrig. Ihr Anteil am Gesamtleerstand beträgt aktuell nur 16 %. Damit bleibt der Angebotsengpass an hochwertigen Büroräumen vorerst weiter bestehen. Mit 9.400 m² verfügt der Cityrand noch über die umfangreichsten Vakanzen dieser Ausstattungsqualität.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.4	BIG Gesundheit	7.400
1.1	Stadt Dortmund	6.900
2.2	Finanzamt	5.300
3.2	Thyssen Krupp	2.400
3.5	Öffentliche Verwaltung	2.200
3.5	Hestal	1.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ KAUM ENTLASTUNG DURCH NEUBAUTÄTIGKEIT

Als eine Reaktion auf die angespannte Angebotssituation wird in Dortmund neu gebaut. Aktuell befinden sich 78.000 m² Bürofläche im Bau. Das entspricht im Vorjahresvergleich zwar einem Rückgang von knapp einem Drittel, spiegelt aber dennoch einen überdurchschnittlich hohen Wert für den Gesamtmarkt wider. Die Problematik dabei: Lediglich 2.000 m² stehen hiervon dem Markt überhaupt noch zur Verfügung. Die übrigen Flächen sind durch Vorvermietung oder Eigennutzer bereits vergeben. Gebaut wird ausschließlich in den Nebenlagen, allen voran in den Teilmärkten Stadtkrone Ost (34.000 m²) und Phoenix-West (30.000 m²).

➤ STABILE MIETPREISENTWICKLUNG

Die Spitzenmiete ist im vierten Quartal 2022 auf 17,00 €/m² gestiegen und hat sich seitdem auf dem erreichten Niveau verfestigt. Zum Vorjahresquartal hingegen entspricht dies einem Plus von 3 % in der Spitze. Sie wird für modern ausgestattete Büroflächen in sehr guten Citylagen erzielt. Auch die generell volatilere Durchschnittsmiete präsentiert sich seit Beginn des Jahres stabil bei 13,30 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	101.000 m ²	51.000 m ²	↗
Leerstand	155.000 m ²	144.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	115.000 m ²	78.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	14.000 m ²	2.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,50 €/m ²	17,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ausgelöst durch den weiter anhaltenden Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die gestiegenen Zinsen werden die Unternehmen auch im Schlussquartal beschäftigen. Vor diesem Hintergrund ist auch für das Gesamtjahr ein moderater Flächenumsatz zu erwarten. Nichtsdestotrotz dürften die Leerstände weiter leicht sinken. Die weiter hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen, insbesondere in zentralen Lagen, dürfte bei fortschreitendem Angebotsmangel die Spitzenmiete unter Druck halten, sodass ein weiterer Anstieg durchaus ein realistisches Szenario darstellt.

Kennzahlen Q1-3 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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	18.500	72.600	5.000	0	0	0	72.600	5.000
2 Cityrand	15,00 -	15,50	9.100	40.100	9.400	0	0	0	40.100	0
3 Nebenlagen	14,00 -	17,00	23.400	29.600	8.600	0	72.000	2.000	31.600	20.000
4 Flughafen/ECO PORT		11,50	0	1.700	0	0	6.000	0	1.700	0
Total			51.000	144.000	23.000	0	78.000	2.000	146.000	25.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 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.