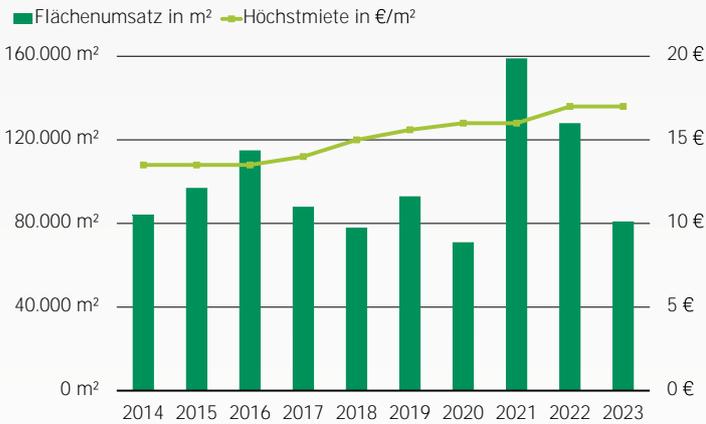




At a Glance **Q4 2023**

BÜROMARKT DORTMUND

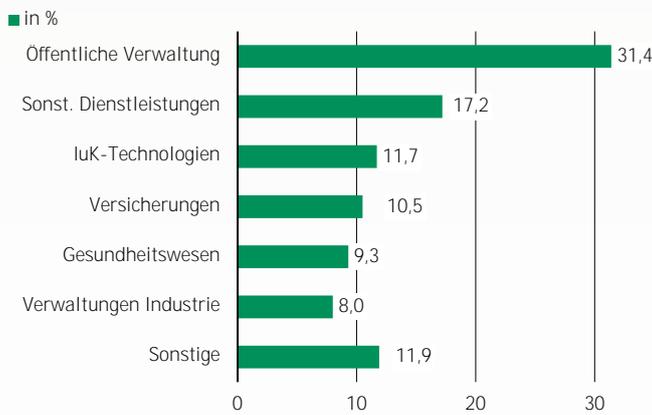
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



DEUTLICHER UMSATZRÜCKGANG

Der mangelnde konjunkturelle Rückenwind sowie die anhaltende Debatte über Homeoffice-Quoten machten sich im abgelaufenen Jahr auch auf dem Dortmunder Büromarkt bemerkbar. So liegt der 2023 registrierte Flächenumsatz von 81.000 m² rund 37 % unter dem sehr starken Vorjahresresultat. Der langjährige Durchschnitt wurde derweil um fast ein Fünftel verfehlt. Im bundesweiten Vergleich ist der Rückgang damit jedoch als moderat zu bewerten. Hierzu beigetragen hat insbesondere das Schlussquartal, in dem eine deutliche Marktbelebung erkennbar war. Rund 30.000 m² des Flächenumsatzes lassen sich auf die letzten drei Monate des Jahres datieren, was einem auch im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Quartalsergebnis entspricht. Mit gut 24.000 m² wurde etwa ein Drittel des Umsatzes im Teilmarkt Citykern erzielt, wo mit dem Vertrag der Stadt Dortmund über knapp 7.000 m² für verschiedene städtische Nutzer der zweitgrößte Abschluss des Jahres verzeichnet wurde. Auch die Büromarktzonen Phoenix-See (10.600 m²), Westfalendamm (8.700 m²) und das übrige Stadtgebiet (11.500 m²) vermelden Flächenumsätze in nennenswertem Umfang.

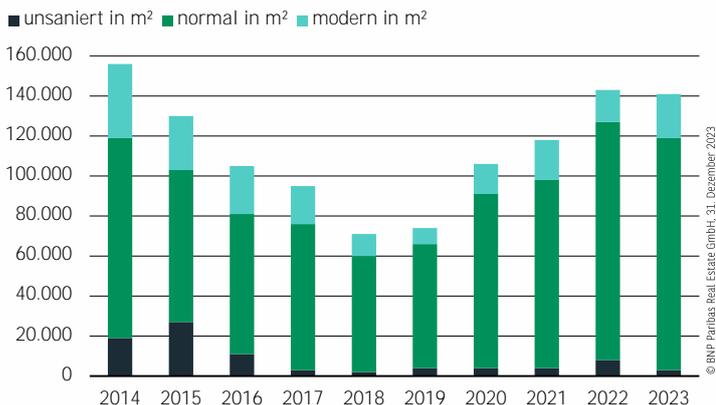
Flächenumsatz nach Branchen 2023



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT STARKEM ERGEBNIS

Befeuert durch einige Abschlüsse im mittleren Größensegment erobert die öffentliche Verwaltung mit einem deutlich überdurchschnittlichen Umsatzanteil von gut 31 % die Spitzenposition in der Branchenverteilung. Mit etwa 17 % und einem Umsatz von knapp 14.000 m² folgen die sonstigen Dienstleistungen auf Rang zwei. Die im Vorjahr führenden luK-Technologien belegen mit knapp 12 % den dritten Platz und komplettieren das Podium. Einen nennenswerten Anteil am Gesamtergebnis haben auch das Gesundheitswesen (9 %) und die Versicherungen (10,5 %). Der prominenteste Umsatz in letztgenannter Branche ist der Abschluss der Krankenkasse BIG über 7.400 m² im Teilmarkt Phoenix-See. Diese Anmietung stellt zugleich die Größte im abgelaufenen Kalenderjahr dar.

Entwicklung des Leerstands



SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND

Der Leerstand am Dortmunder Büromarkt ist über die letzten 12 Monate leicht um gut 1 % gesunken und notiert so zum Jahreswechsel bei 141.000 m². Die Leerstandsquote liegt mit 4,5 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Das Leerstandsvolumen ist vor allem bei den unsanierten Flächen und den Flächen mit normalem Ausstattungsstandard gesunken. Im modernen Flächensegment ist das Volumen der vakanten Flächen derweil auf 22.000 m² gestiegen. Dennoch sind gerade im von Mietern präferierten Citykern die kurzfristig verfügbaren modernen Flächen mit etwa 5.000 m² stark limitiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|----------------|----------------|
| 3.4 | BIG | 7.400 |
| 1.1 | Stadt Dortmund | 6.900 |
| 2.2 | Finanzamt | 5.300 |
| 3.3 | TÜV Nord | 3.800 |
| 2.1 | Land NRW | 3.300 |
| 3.2 | Thyssen Krupp | 2.400 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | 2022 | 2023 | Trend 2024 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| Flächenumsatz | 128.000 m ² | 81.000 m ² | ➔ |
| Leerstand | 143.000 m ² | 141.000 m ² | ➔ |
| Flächen im Bau (gesamt) | 99.000 m ² | 77.000 m ² | ➔ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 14.000 m ² | 2.000 m ² | ➔ |
| Höchstmietpreis | 17,00 €/m ² | 17,00 €/m ² | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Kennzahlen 2023

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|----------------------|----------------------------------|---------|---------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------|--------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|--|
| | von | bis | 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 | 24.400 | 73.400 | 5.100 | 0 | 0 | 0 | 73.400 | 5.000 | |
| 2 Cityrand | 14,00 | - 16,50 | 16.200 | 36.900 | 8.900 | 0 | 0 | 0 | 36.900 | 0 | |
| 3 Nebenlagen | 13,50 | 17,00 | 38.400 | 29.000 | 8.000 | 0 | 71.000 | 2.000 | 31.000 | 30.000 | |
| 4 Flughafen/ECO PORT | | 12,00 | 2.000 | 1.700 | 0 | 0 | 6.000 | 0 | 1.700 | 0 | |
| Total | | | 81.000 | 141.000 | 22.000 | 0 | 77.000 | 2.000 | 143.000 | 35.000 | |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

* 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 2023](#)

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: 31.12.2023

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

➔ KAUM VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU

Aktuell befinden sich rund 77.000 m² Bürofläche im Bau, was einem Rückgang von gut 22 % zum Vorjahr entspricht, aber für den Dortmunder Markt ein eher hohes Volumen darstellt. Hierbei handelt es sich zum größten Teil um bereits komplett vermietete Projekte. Ende 2023 notiert die Vorvermietungsquote bei etwa 97 %, sodass lediglich noch 2.000 m² der im Bau befindlichen Flächen zur Anmietung im übrigen Stadtgebiet verfügbar stehen.

➔ SPITZENMIETE WEITER STABIL

Die Spitzenmiete, die für modern ausgestattete Objekte in den sehr guten Lagen der City erzielt wird, liegt unverändert bei 17 €/m². Insgesamt zeigen sich die Höchstmieten in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr stabil bis steigend. Bemerkenswert ist vor allem die positive Entwicklung der Büromarktzone Stadtkrone Ost, die speziell in der dort gestiegenen Durchschnittsmiete sichtbar wird (16,50 €/m²; +7%). Die Durchschnittsmiete im Dortmunder Marktgebiet insgesamt notiert aktuell bei 12,90 €/m².

➔ PERSPEKTIVEN

Die konjunkturellen Unsicherheiten waren 2023 auch auf dem Dortmunder Büromarkt deutlich spürbar. Insgesamt fiel das Anmietungsgeschehen am Markt merklich geringer aus als noch im Vorjahr. Die Rahmenbedingungen sollten jedoch im Laufe des Jahres 2024 aufhellen und die deutsche Wirtschaft in ruhigeres Fahrwasser gelangen und wieder wachsen, sodass auch der Dortmunder Markt eine leichte Belebung erfahren dürfte. Aufgrund der sich weiter verschärfenden Flächenknappheit wird der Vermietungsumsatz aber wohl nichtsdestotrotz auf ähnlichem Niveau von 2023 verbleiben. Unterdessen dürfte sich der ohnehin schon geringe Leerstand weiter reduzieren. Ein Anstieg der Spitzenmiete stellt durch die Angebotsknappheit insbesondere im hochwertigen Flächensegment aktuell das wahrscheinlichste Szenario dar.