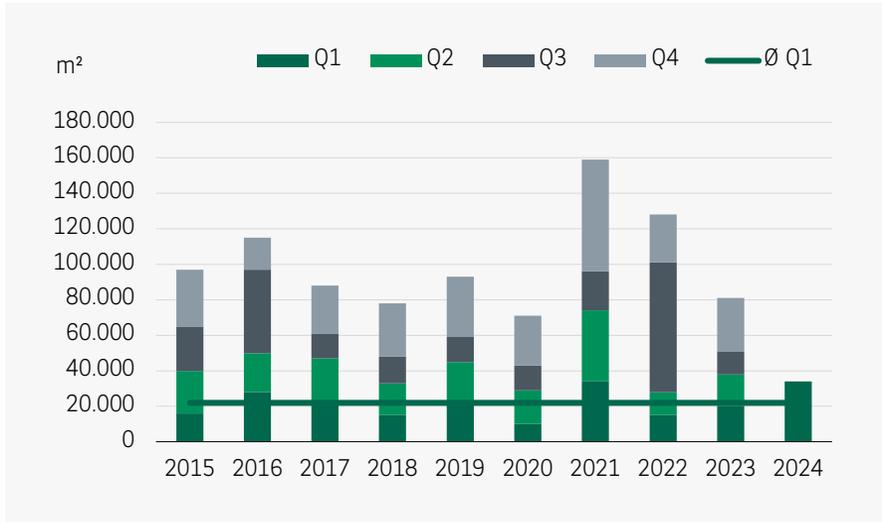


○ DORTMUND

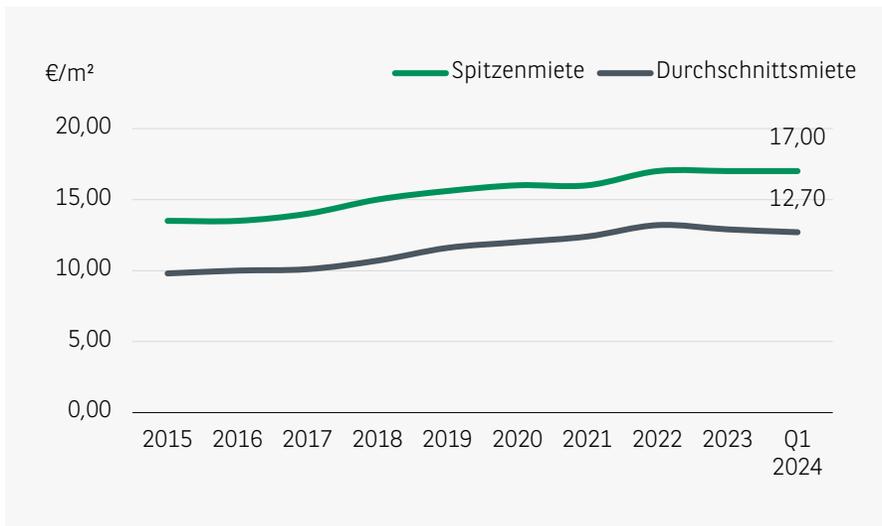
REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



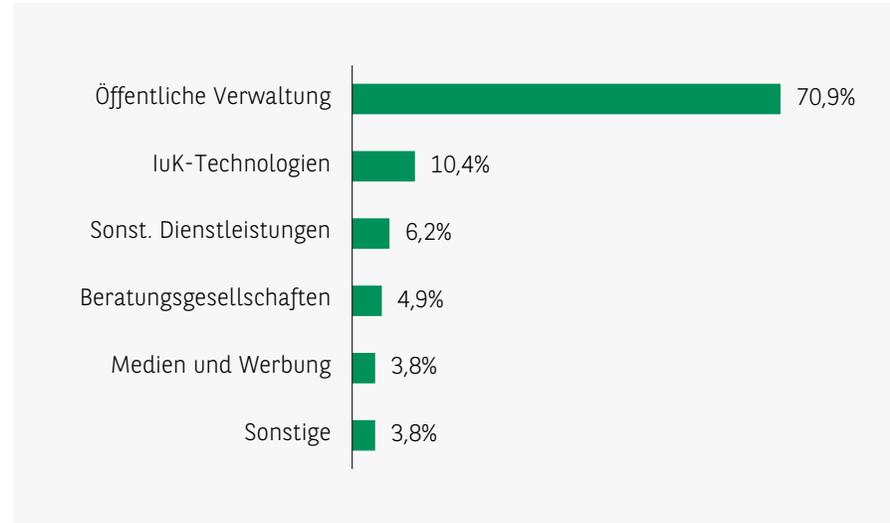
Spitzen- und Durchschnittsmieten



BESTER JAHRESAUFTAKT DER LETZTEN 10 JAHRE

- Der Dortmunder Büromarkt ist stark in das Jahr 2024 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 34.000 m² zum Ende des ersten Quartals wurde nicht nur das solide Vorjahresergebnis um 70 % gesteigert, sondern auch der langjährige Durchschnitt konnte um stolze 55 % übertroffen werden. Gleichauf mit dem ersten Quartal 2021 entspricht das aktuelle Resultat damit dem besten Jahresauftaktswert der letzten 10 Jahre.
- Zurückzuführen ist das starke Ergebnis maßgeblich auf die Anmietungstätigkeit der öffentlichen Hand, welche für rund 71 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnet. Mehr als 21.000 m² hiervon entfallen dabei allein auf die Stadt Dortmund, die eine ganze Reihe von Verträgen, darunter auch die drei größten des Jahres, abgeschlossen hat. Größter Vertrag ist die Anmietung von rund 9.700 m² für das Jugendamt im Teilmarkt Westfalendamm.
- Entfallen üblicherweise etwas weniger als ein Viertel des Flächenumsatzes auf Abschlüsse oberhalb der 5.000-m²-Marke sind es aktuell rund 45 %. Aber auch im kleinteiligen Segment, unterhalb der 1.000-m²-Marke kann insgesamt ein reges Anmietungsgeschehen verzeichnet werden, wozu dann auch weitere Branchen, wie insbesondere IuK-Technologien oder Beratungsgesellschaften beitragen.
- Bei der Spitzenmiete kann aktuell auf einem Niveau von 17 €/m² eine Seitwärtsbewegung gegenüber dem Jahresende 2023 vermeldet werden. Für die deutlich volatilere Durchschnittsmiete lässt sich hingegen ein leichter Rückgang um 20 Cent auf nun 12,70 €/m² verzeichnen, wozu nicht zuletzt der überproportional hohe Flächenanteil der öffentlichen Hand beigetragen hat.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



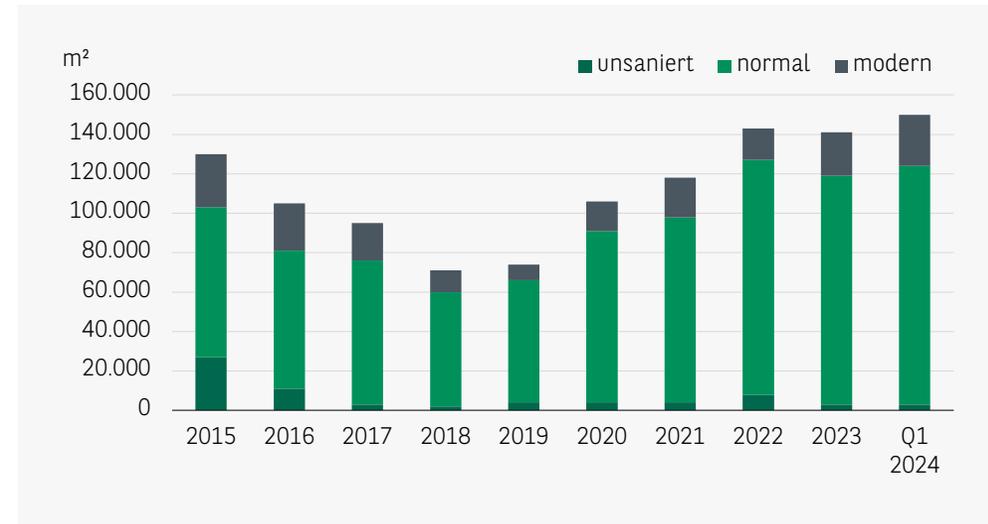
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m²
2.2	Stadt Dortmund	9.700
1.1	Stadt Dortmund	5.400
1.1	Stadt Dortmund	3.700
3.5	itemis AG	1.200
3.4	Ärzte und Apotheker Bank	1.200
2.1	Stadt Dortmund	1.000

VOLUMEN DER FLÄCHEN IM BAU AUF HOHEM NIVEAU

- Trotz des sehr hohen Flächenumsatzes hat sich der Leerstand in den letzten drei Monaten um rund 6 % auf nun 150.000 m² ausgeweitet. Nichtsdestotrotz liegt die Leerstandsquote mit aktuell 4,8 % weiterhin unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve. Darüber hinaus weisen nur 17 % des gesamten Leerstandsvolumens die von Nutzern besonders gefragte moderne Flächenqualität auf. Im Citykern liegt dieser Anteil mit 9 % bzw. 6.800 m² sogar noch deutlich niedriger.
- Aktuell befinden sich rund 125.000 m² Bürofläche im Bau, was einem der höchsten je registrierten Werte auf dem Dortmunder Büromarkt entspricht. Die Vorvermietungsquote liegt mit rund 90 % dabei allerdings ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau, sodass nur noch rund 13.000 m² hiervon dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen.

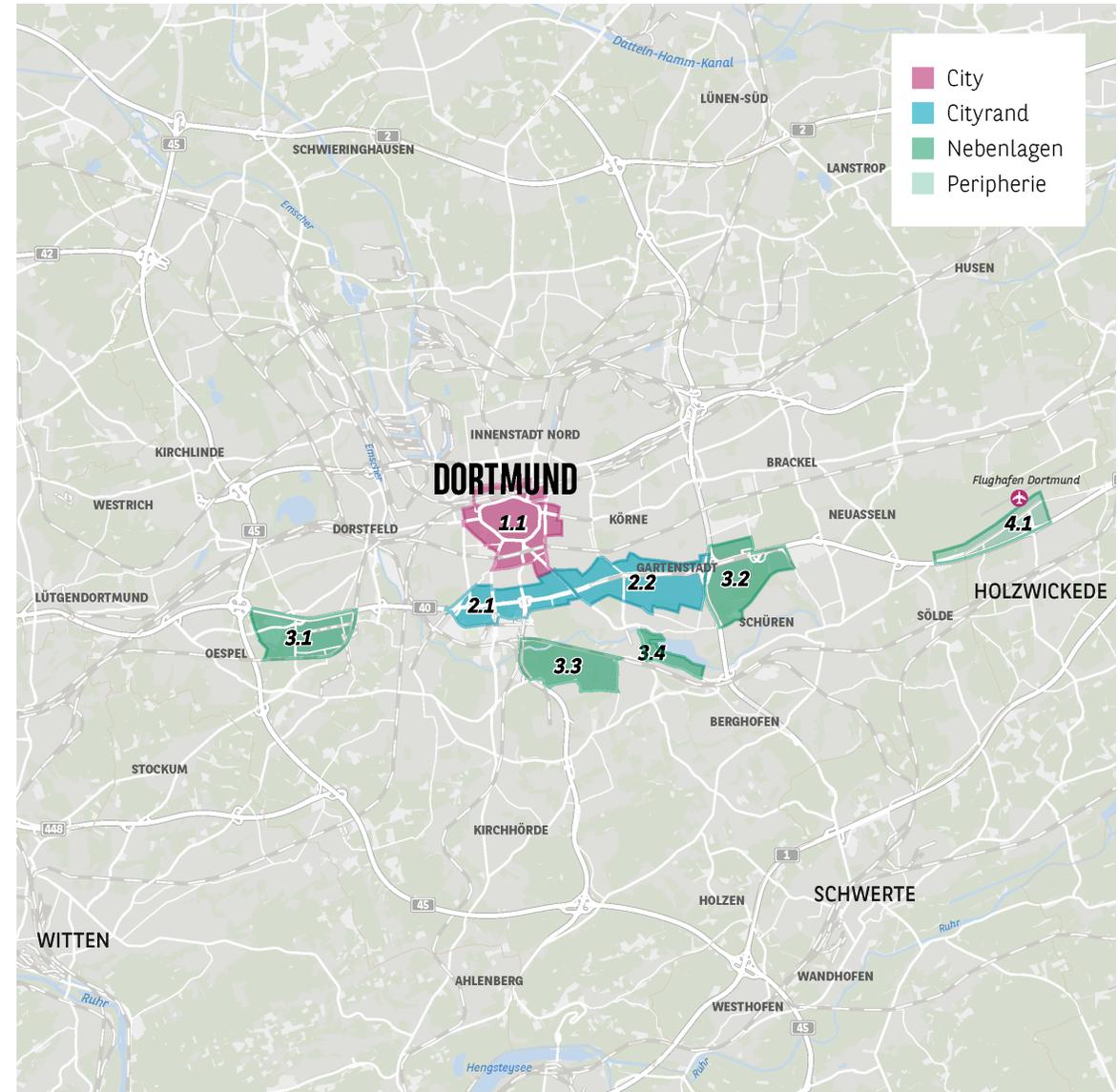
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Im Gegensatz zu den meisten anderen großen deutschen Bürostandorten konnte der Dortmunder Büromarkt einen fulminanten Jahresstart verzeichnen. Nachdem im Jahr 2023 durch die konjunkturellen Unsicherheiten das Anmietungsgeschehen noch merklich geringer ausgefallen ist als üblich, macht der aktuelle Jahresauftakt daher Hoffnung, dass sich der Flächenumsatz zum Jahresende 2024 wieder in Richtung des langjährigen Durchschnitts von 100.000 m² bewegen wird.
- Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass der sehr hohe Flächenumsatz des ersten Quartals 2024 maßgeblich auf eine ungewöhnlich hohe Taktung von Vertragsabschlüssen durch die öffentliche Hand zurückzuführen ist. Obgleich behördliche Mieter in den letzten Jahren mit Regelmäßigkeit auf dem Dortmunder Markt als Treiber des Flächenumsatzes aktiv wurden, sind sie, insbesondere wenn es um Top-Objekte im hochpreisigen Mietpreissegment geht, in der Regel kein guter Indikator dafür, den zukünftigen Flächenbedarf des Marktes abzuschätzen. Vor dem Hintergrund, dass die jüngsten Konjunkturprognosen für 2024 nur maximal ein leichtes Wirtschaftswachstum in Deutschland prognostizieren, dürfte die Büroflächennachfrage aus der Wirtschaft in den kommenden Quartalen noch etwas gedämpft sein und sich erst sukzessive zum Jahresende hin merklich steigern.
- Da das Volumen der Flächen im Bau deutlich abnehmen dürfte und entsprechend nur wenig neue Flächen auf den Markt kommen, ist davon auszugehen, dass der Leerstand perspektivisch wieder rückläufig sein wird. Aufgrund des weiterhin geringen Angebots an modernen Flächen in den Citylagen, dürfte die Spitzenmiete derweil wieder eine Aufwärtsbewegung vollziehen.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		17,00	11.500	76.400	6.800	0	0	0	76.400	5.000
2 Cityrand	13,00 -	15,00	12.000	41.300	9.000	0	2.400	1.300	42.600	0
3 Nebenlagen	12,80 -	16,50	10.500	30.600	10.200	0	116.600	11.700	42.300	13.000
4 Flughafen/ECO PORT		12,00	0	1.700	0	0	6.000	0	1.700	0
Gesamt			34.000	150.000	26.000	0	125.000	13.000	163.000	18.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor | Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

Tel. +49 (0)201-820 22-2

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN