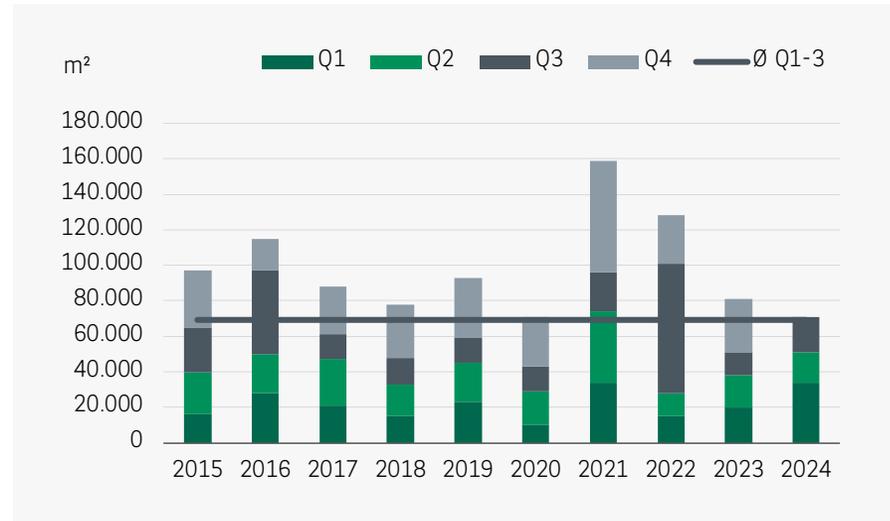


○ DORTMUND

REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

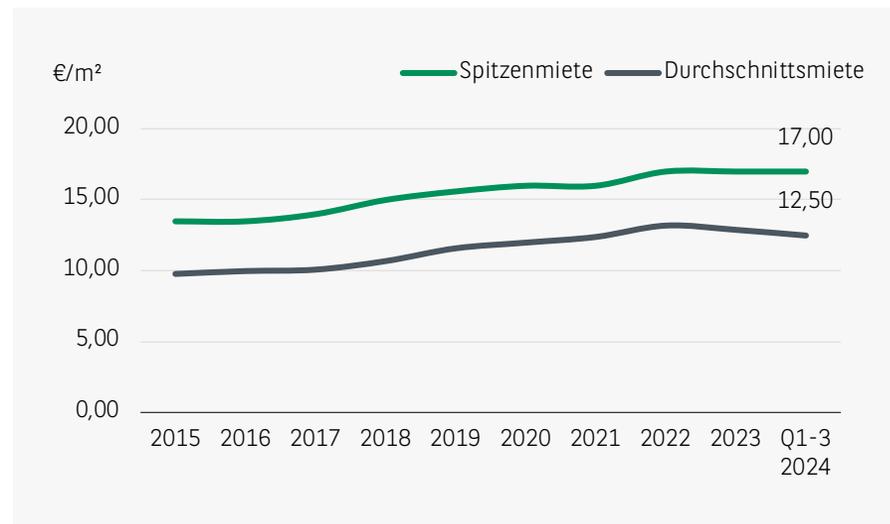
Entwicklung des Flächenumsatzes



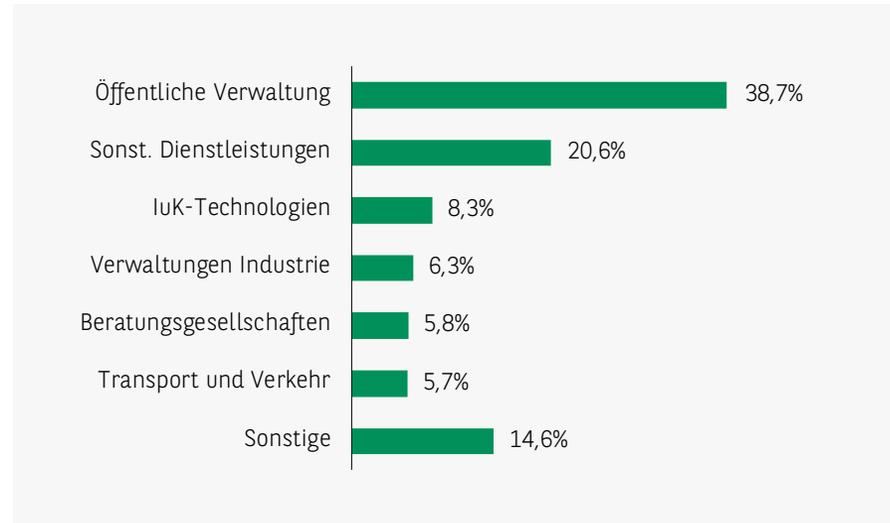
FLÄCHENUMSÄTZE DEUTLICH ÜBER VORJAHRESZEITRAUM

- Der Dortmunder Büromarkt verzeichnet nach den ersten neun Monaten ein sehr solides Ergebnis von 71.000 m². Damit notiert der Flächenumsatz leicht (3 %) über dem langjährigen Durchschnitt und 39 % über dem Wert aus dem Vorjahreszeitraum. Der sehr starke Jahresauftakt, mit bereits nach Ende des ersten Quartals registrierten 34.000 m², setzte sich in dieser hohen Dynamik im weiteren Jahresverlauf nicht fort. Nach 17.000 m² im zweiten Quartal, wurden im dritten Quartal Verträge über insgesamt 20.000 m² abgeschlossen.
- Die Struktur der Abschlüsse ist stärker als in den vergangenen Jahren von kleinen und mittelgroßen Mietverträgen geprägt. So ist der Umsatzanteil von Abschlüssen für Flächen bis 5.000 m² mit 79 % überdurchschnittlich (Ø 10 Jahre: 72 %) hoch. Hingegen konnte im Segment großvolumiger Abschlüsse über 10.000 m² bislang noch kein Deal registriert werden (Ø 10 Jahre: 15 %).
- Der Leerstand insgesamt und der moderne Leerstand sind im Jahresverlauf nahezu konstant geblieben, mit leicht rückläufiger Tendenz. Der Leerstand insgesamt und der moderne Leerstand notieren jeweils im Bereich ihres langjährigen Durchschnitts. Die Leerstandsquote notiert mit konstant 4,5 % leicht unter dem Langzeitschnitt und der Fluktuationsreserve. Aktuell befinden sich jedoch mit 127.000 m² noch vergleichsweise viele Flächen im Bau. Dies macht sich auch an der leicht auf 83 % gesunkenen Vorvermietungsquote bemerkbar.
- Die Spitzenmiete bewegt sich aktuell auf einem Niveau von 17,00 €/m² seit Jahresanfang seitwärts. Die Durchschnittsmiete bleibt ebenfalls konstant bei 12,50 €/m².

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



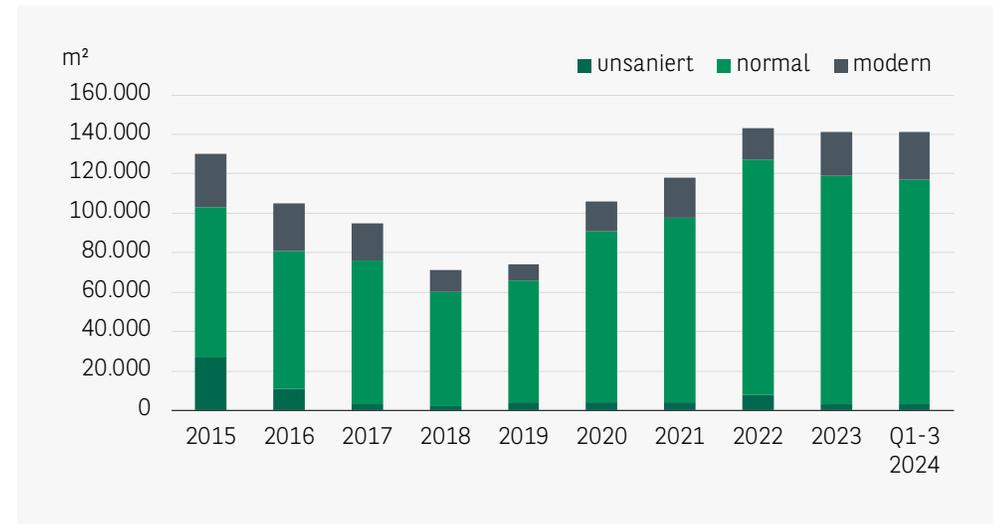
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG STARKER NACHFRAGER

- Die öffentliche Verwaltung zeichnet mit 39 % für einen überdurchschnittlich hohen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 16 %) verantwortlich. Mit deutlichem Abstand dahinter rangieren die sonstigen Dienstleistungen, unter denen in Dortmund insbesondere Unternehmen der Energiewirtschaft subsumiert werden. Auffällig ist, dass die sonst so nachfragestarken Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien (Ø 10 Jahre: 22 %) bislang mit 8 % vergleichsweise wenig zum Flächenumsatz beigetragen haben.
- Die drei größten Mietabschlüsse stammen allesamt aus dem ersten Quartal und gehen auf die Stadt Dortmund zurück. Im dritten Quartal zählen zu den größten Mietflächen zwei mittelgroße Abschlüsse über 2.600 m² durch ein Industrieunternehmen bzw. über 2.500 m² durch eine Stiftung.

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.2	Jugendamt Dortmund	9.700
Q1	1.1	Stadt Dortmund	5.400
Q1	1.1	Stadt Dortmund	3.700
Q2	3.1	Transport und Verkehr	3.100
Q3	3.1	Industrieunternehmen	2.600
Q3	1.1	Stiftung	2.500

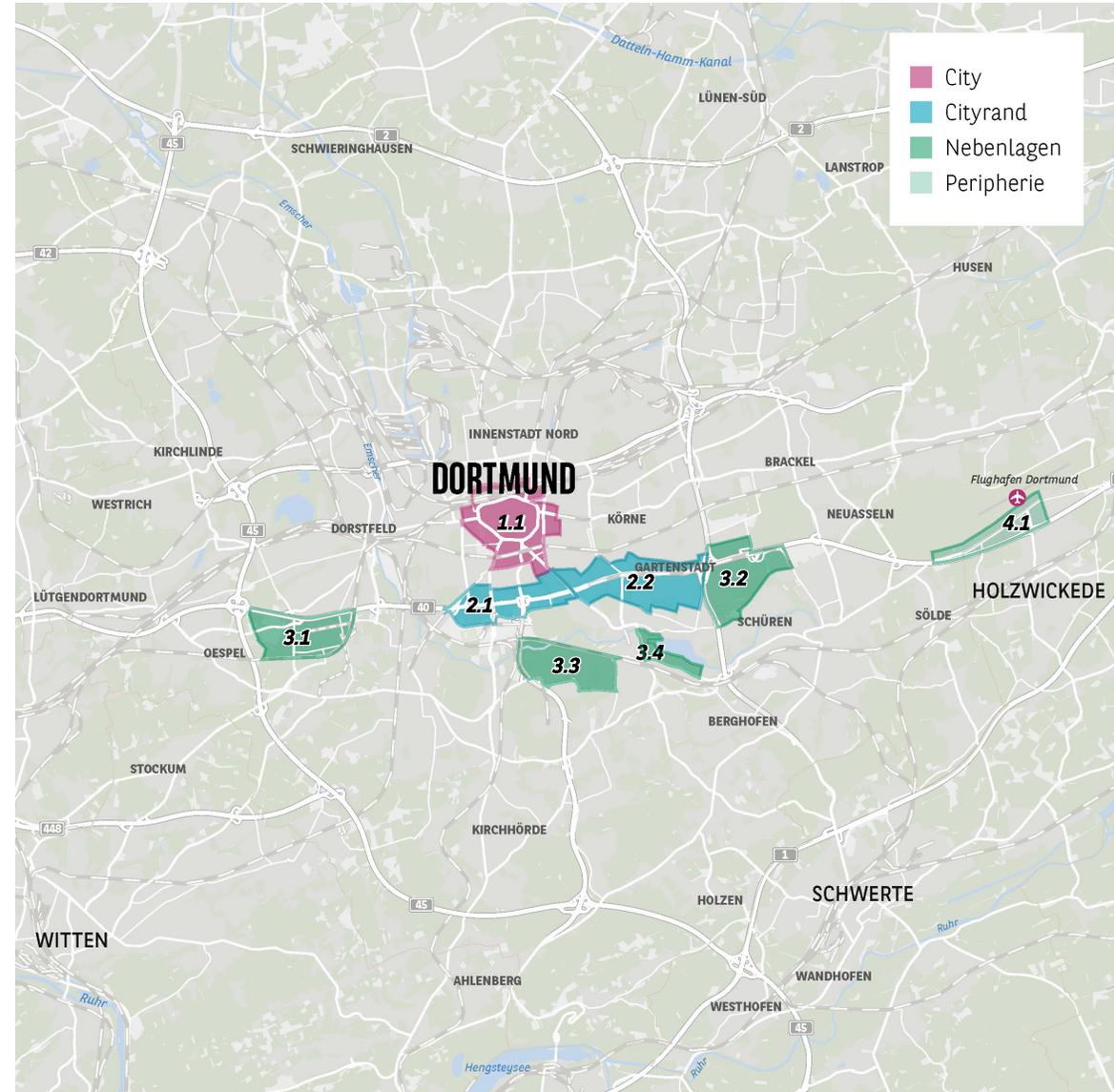
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dortmunder Büromarkt präsentiert sich seit Jahresanfang als resilienter Nutzermarkt. Im Gegensatz zu den anderen großen Bürostandorten schafft es Dortmund als einziger Büromarkt, seinen zehnjährigen Durchschnitt im Flächenumsatz zu übertreffen. Die für gewöhnlich auf der Nachfrageseite stark vertretene öffentliche Hand hat im bisherigen Jahresverlauf ein überdurchschnittliches Volumen zu verantworten. Inwieweit eine zu erwartende, von einem sehr hohen Niveau ausgehende, rückläufige Nachfrage durch die öffentliche Hand durch andere Branchen ausgeglichen werden kann, stellt einen schwer einschätzbaren Unsicherheitsfaktor für die kommenden Monate dar.
- Vor dem Hintergrund des aktuell schwächelnden konjunkturellen Umfelds und eines branchenweit eingetrübten Sentiments, präsentiert sich der Dortmunder Büromarkt nichtsdestotrotz in diesem Jahr bislang äußerst robust. Die zu erwartende moderate, jedoch spürbare konjunkturelle Belebung und eine weitere Stimmungsaufhellung in den kommenden Monaten dürften auch dem Dortmunder Büromarkt zusätzlich Rückenwind verleihen. Zum Jahresende dürfte somit der Bereich um 100.000 m², in der Nähe des langjährigen Durchschnitts, einen realistischen Zielbereich bilden.
- Angesichts der signifikant gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten dürften die Flächen im Bau in den kommenden Quartalen spürbar abnehmen und nur wenige neue Flächen auf den Markt kommen. Im Einklang damit dürfte auch der Leerstand perspektivisch wieder abnehmen. Das mangelnde Angebot an modernen Flächen in Citylagen spricht kurz- bis mittelfristig für einen Anstieg der Spitzenmiete.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1-3 2024	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	19.000	73.800	6.500	0	0	0	73.800	5.000
2 Cityrand	15,00 -	16,50	16.000	36.100	7.800	0	2.300	1.500	37.600	0
3 Nebenlagen	12,50 -	17,00	36.000	29.400	9.700	0	118.700	19.500	48.900	30.000
4 Flughafen/ECO PORT	12,00 -	12,00	0	1.700	0	0	6.000	0	1.700	0
Gesamt			71.000	141.000	24.000	0	127.000	21.000	162.000	35.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN