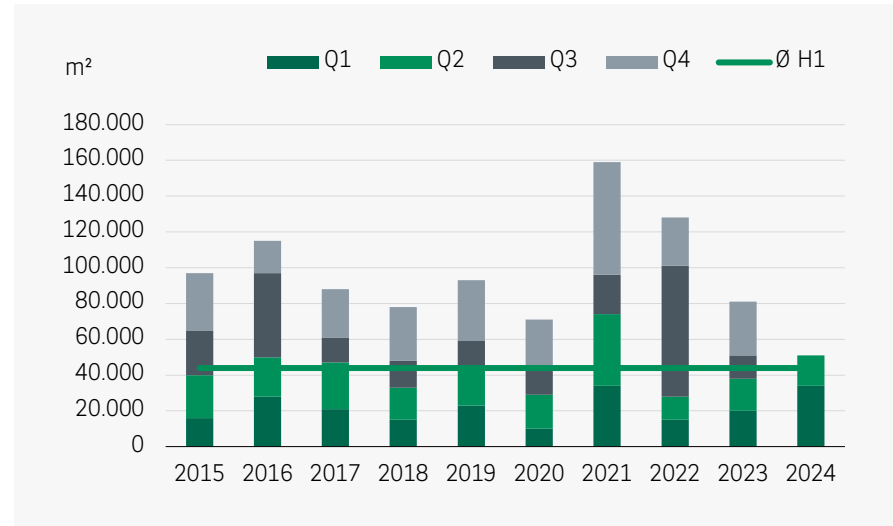


DORTMUND

REPORT BÜROMARKT

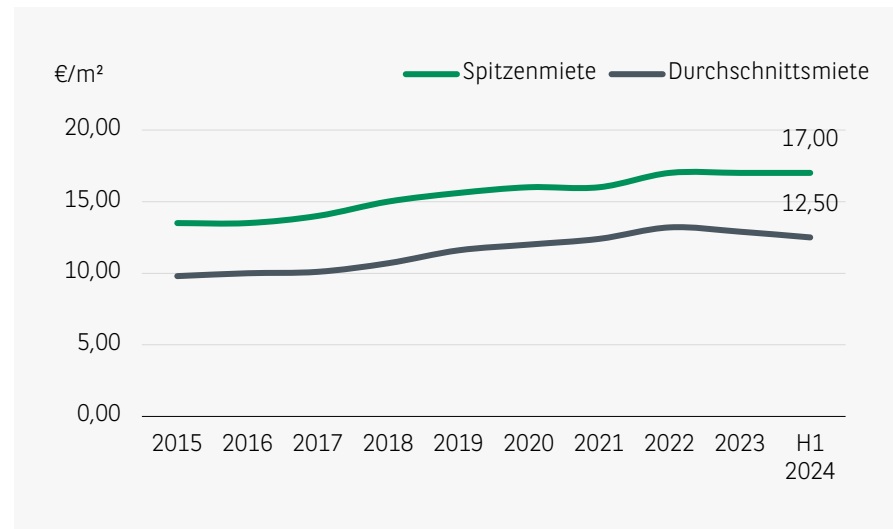
H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



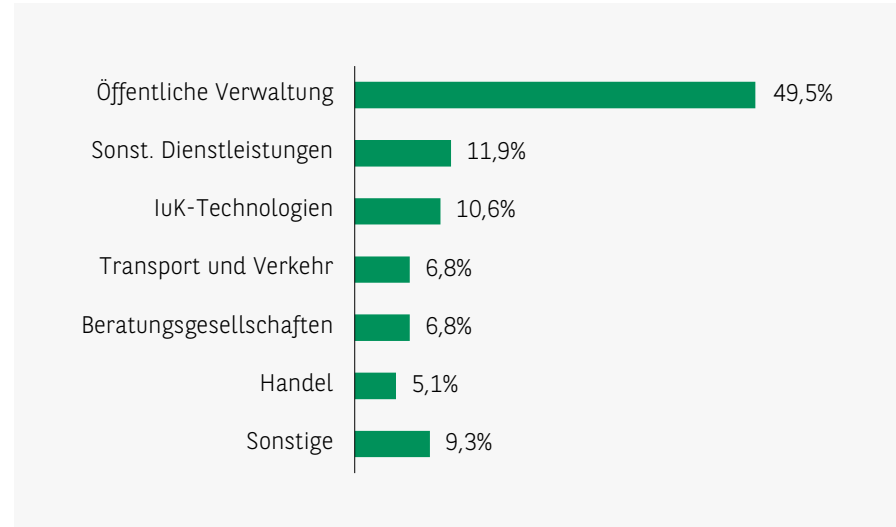
**ENTGEGEN DEM BUNDESWEITEN TREND:
FLÄCHENUMSATZ ÜBER DURCHSCHNITT**

Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Der Dortmunder Büromarkt sticht aus dem Chor der bundesdeutschen Büromärkte zur Jahresmitte 2024 positiv hervor: Mit einem Flächenumsatz von 51.000 m² wurde das Vorjahresresultat um 34 % und der 10-Jahresdurchschnitt um knapp 16 % übertroffen. Auf ein so starkes erstes Halbjahr kann kein anderer Top-Markt zurückblicken.
- Gleichwohl steht auch die Entwicklung auf dem Dortmunder Büromarkt unter dem Eindruck der anhaltend widrigen Rahmenbedingungen, allen voran der nur schleppenden konjunkturellen Entwicklung. Nach einem starken Jahresauftakt mit einem Flächenumsatz von 34.000 m², getragen von einigen auch großvolumigeren Abschlüssen seitens der Stadt Dortmund, hat die Anmietungstätigkeit im zweiten Quartal allerdings vorerst wieder an Tempo verloren. Für die abgelaufenen drei Monate konnte dann auch nur ein Umsatz von 17.000 m² registriert werden.
- Dass der Dortmunder Büromarkt über ein breites und stabiles Fundament verfügt unterstreichen die jüngsten Zahlen einmal mehr. So ist der Flächenumsatz nicht nur in der wichtigen Größenklasse zwischen 5.001 und 10.000 m² mit knapp 16.000 m² bzw. einem Marktanteil von 31 % überdurchschnittlich, sondern fällt auch im Segment zwischen 501 und 2.000 m² im Langzeitvergleich stark aus.
- Das Mietniveau präsentiert sich 2024 überaus stabil. Die Spitzenmiete notiert unverändert bei 17,00 €/m², während die traditionell volatilere Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal nur leicht auf 12,50 €/m² nachgegeben hat.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



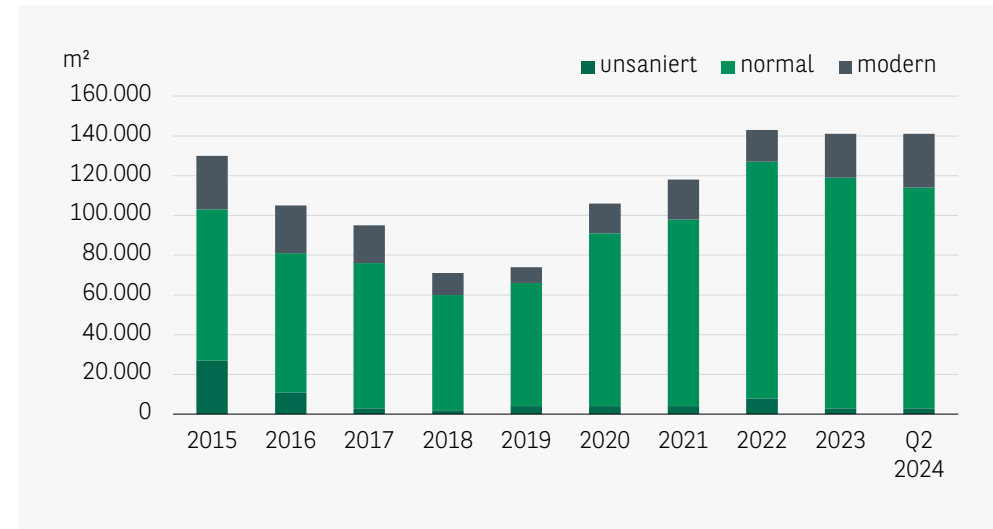
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
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
Q2	3.1	Ritter Starkstromtechnik	2.600
Q2	3.3	Douglas Group	2.300

STABILE LEERSTANDSENTWICKLUNG

- Die rege Anmietungstätigkeit seitens der Stadt Dortmund sowohl im kleinen, mittleren aber insbesondere im größeren Flächensegment im Laufe des ersten Quartals schlägt sich weiterhin sichtbar in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen nieder. Der Marktanteil der öffentlichen Hand beläuft sich zum Halbjahr auf knapp 50 %. Nennenswerte Umsätze wurden auch von den IuK-Technologien mit 11 % sowie mit jeweils 7 % von den Branchen Transport & Verkehr sowie Beratungsgesellschaften erzielt.
- Der Leerstand bewegt sich seit Q2 2023 seitwärts und notiert nahezu unverändert bei 141.000 m². Die Leerstandsquote wird damit weiterhin bei niedrigen 4,5 % registriert.
- Auch das Volumen leer stehender Flächen mit moderner Ausstattungsqualität ist nahezu unverändert und beläuft sich nur auf 27.000 m². Insbesondere in den stark nachgefragten Lagen Citykern und Westfalendamm sind moderne Flächen Mangelware.

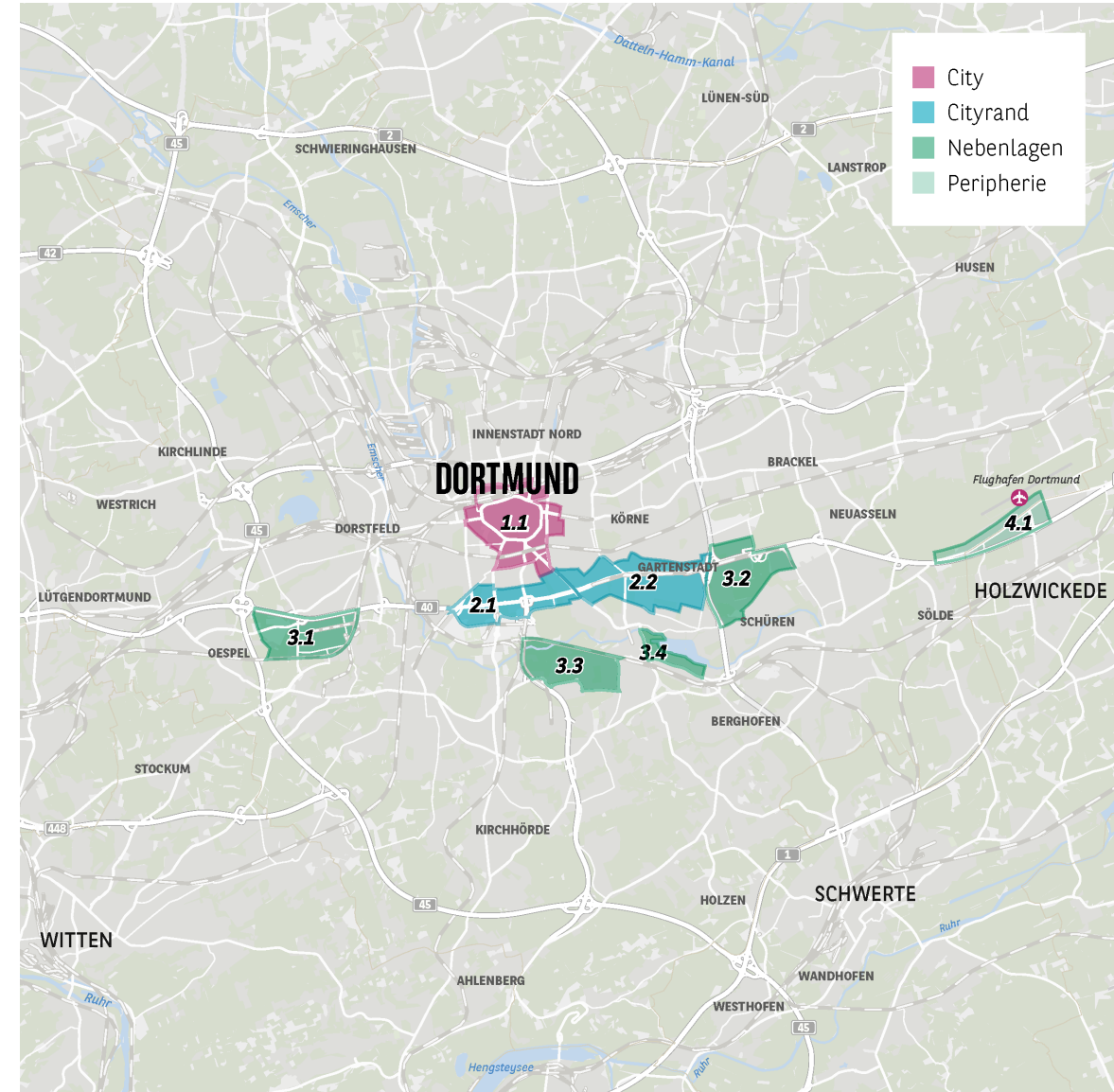
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dortmunder Büromarkt kann auf eine überdurchschnittlich starke erste Jahreshälfte zurückblicken. Zwar ist der Flächenumsatz im zweiten Quartal temporär leicht rückläufig, aber mit einem sehr gelungenen Auftaktquartal im Rücken konnte ein überdurchschnittliches Halbjahresresultat verbucht werden. Der Dortmunder Markt nimmt damit in der bundesweiten Betrachtung eine positive Ausnahmestellung ein.
- Die Analysen zeigen jedoch, dass sich auch der Dortmunder Markt der weiterhin schwächeren makroökonomischen Situation nicht entziehen kann. Die hohe Zahl an Vertragsabschlüssen und der damit verbundene umfangreiche Flächenumsatz seitens der öffentlichen Hand ist durchaus als positiver Sondereffekt zu werten.
- Die Anmietungsdynamik sollte sich aber in den kommenden Monaten auch in der Breite weiter nachhaltig beschleunigen, denn die deutsche Wirtschaft dürfte im weiteren Jahresverlauf zunehmend Wachstumskräfte entfalten. In Konsequenz ist ein Flächenumsatz mindestens auf Vorjahresniveau sehr wahrscheinlich.
- Der Leerstand dürfte mit großer Wahrscheinlichkeit im Jahresverlauf 2024 seinen zyklischen Höchststand durchlaufen und sich dann sukzessive leicht rückläufig entwickeln. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass moderne Flächen und insb. ESG-konforme Premiumflächen in den stark nachgefragten Lagen des Citykerns und des Cityrands weiterhin knapp bleiben werden.
- Der Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten sollte unverändert hoch bleiben und bereits jetzt zeichnet sich ein Anstieg in der zweiten Jahreshälfte ab.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 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	13.800	70.700	6.700	0	0	0	70.700	5.000
2 Cityrand	13,00 -	15,00	13.600	37.900	9.500	0	2.300	1.500	39.400	0
3 Nebenlagen	12,00 -	16,50	23.600	30.700	10.800	0	118.700	19.500	50.200	13.000
4 Flughafen/ECO PORT	12,00 -	12,00	0	1.700	0	0	6.000	0	1.700	0
Gesamt			51.000	141.000	27.000	0	127.000	21.000	162.000	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, 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN