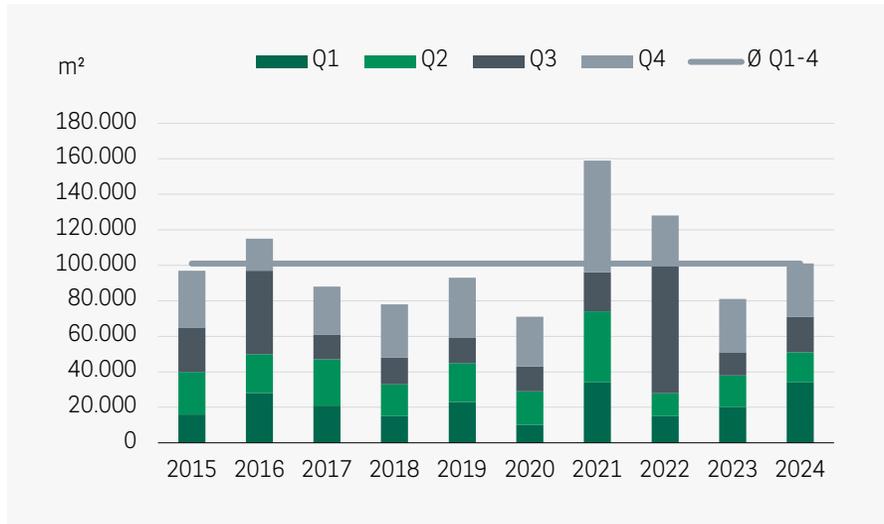


○ DORTMUND

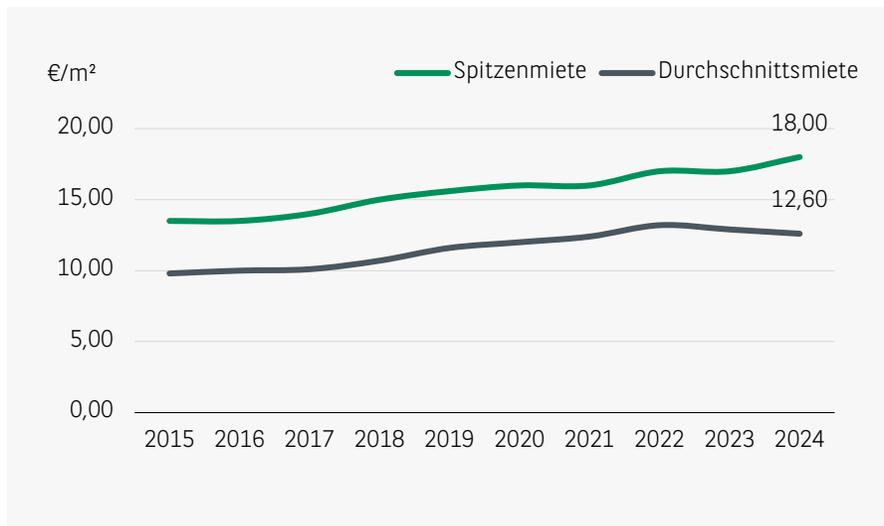
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



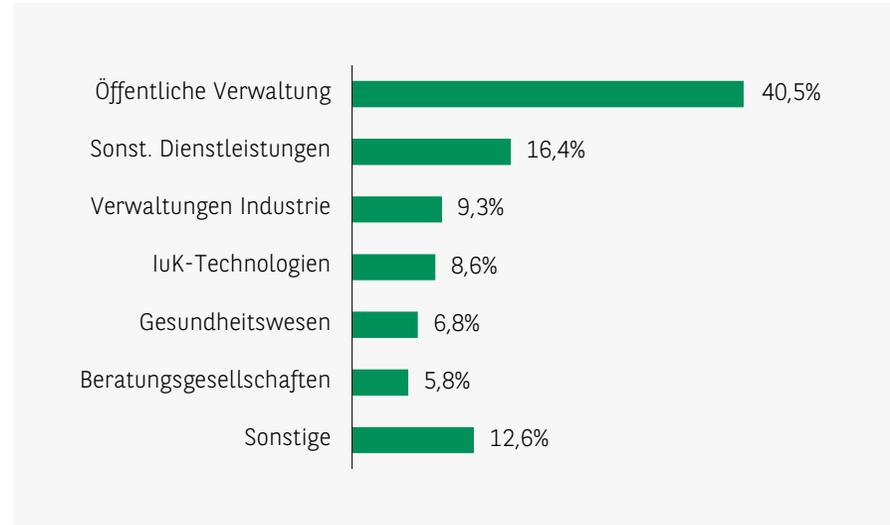
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ ÜBER VORJAHR UND AUF NIVEAU DES LANGJÄHRIGEN SCHNITTS

- Der Dortmunder Bürovermietungsmarkt verzeichnete 2024 einen starken Flächenumsatz von 101.000 m² und überschreitet damit erst zum fünften Mal in seiner Geschichte die Grenze von 100.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Gesamtumsatz um knapp 25 % gesteigert werden. Damit liegt das aktuelle Ergebnis auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Vor allem das erste und vierte Quartal, mit Umsätzen von 34.000 m² und 30.000 m², brachten Umsatzschübe und trugen damit in Summe 63 % zum Resultat bei.
- Zum guten Ergebnis hat auch der überproportionale Anteil (21 %) größerer Abschlüsse zwischen 5.000 und 10.000 m² beigetragen, der rund acht Prozentpunkte über dem Durchschnitt liegt. Dazu zählen unter anderem die zwei Abschlüsse der Stadt Dortmund, die 9.700 m² im Teilmarkt Westfalendamm für das Jugendamt und etwa 8.500 m² im Citykern für das Ordnungsamt angemietet hat. Großabschlüsse über 10.000 m² wurden im Gesamtjahr nicht registriert, dafür präsentiert sich auch das kleinteilige Marktsegment gewohnt lebhaft.
- Aufgrund der angespannten Nachfrage-Angebots-Situation insbesondere im modernen und qualitativ-hochwertigen Flächensegment, hat die Spitzenmiete um knapp 6 % auf nun 18,00 €/m² zugelegt. Bemerkenswert ist, dass sie nicht mehr nur im Citykern, sondern auch für die besten Flächen im Teilmarkt Stadtkrone Ost erzielt wird. Die generell volatilere Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 12,60 €/m² und hat damit zum Vorjahr nur leicht um 0,30 €/m² nachgegeben.

Flächenumsatz nach Branchen 2024



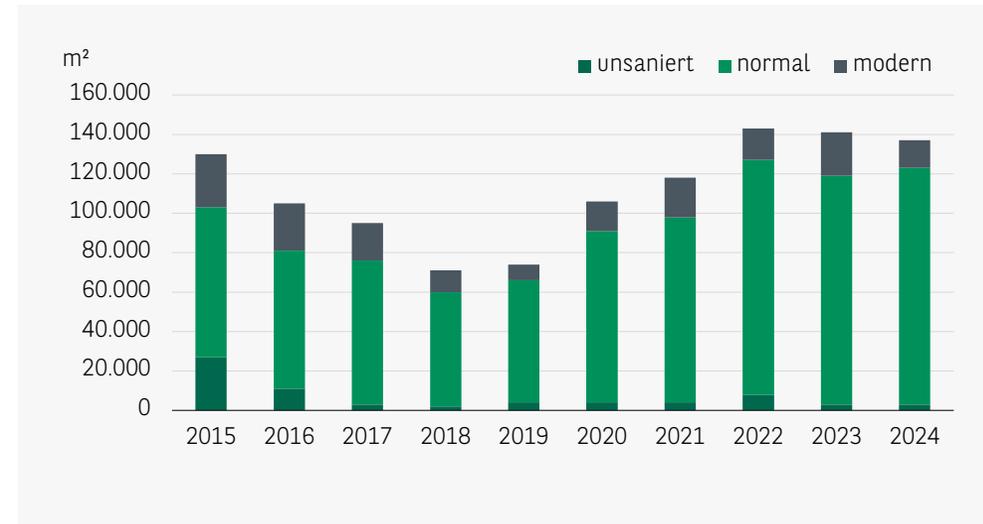
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.2	Jugendamt Dortmund	9.700
Q4	1.1	Ordnungsamt Stadt Dortmund	8.500
Q1	1.1	Stadt Dortmund	5.400
Q1	1.1	Stadt Dortmund	3.700
Q2	3.1	Transport & Verkehr	3.100
Q4	3.1	Ritter Starkstromtechnik	2.600

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG DOMINIERT MARKTGESCHEHEN

- An die Spitze der Branchenverteilung hat sich mit knapp 41 % klar die öffentliche Verwaltung gesetzt, was einem stark überdurchschnittlichen Marktanteil entspricht (Ø 10 Jahre: 21 %). Hierzu beigetragen haben insbesondere die vier größten Abschlüsse des Jahres. Mit weitem Abstand rangieren die sonstigen Dienstleistungen (16 %), unter denen sich insbesondere Unternehmen der Energiewirtschaft subsumieren, auf Platz 2.
- Hinsichtlich des Leerstands ist in den vergangenen 12 Monaten eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Das Leerstandsvolumen beläuft sich Ende 2024 auf rund 137.000 m² (-3 % ggü. Vorjahr). Deutlich stärker fiel der Rückgang mit 36 % in dem stark nachgefragten modernen Flächensegment aus. Sie belaufen sich nur noch auf 14.000 m². Die Leerstandsrate im Marktgebiet ist auf 4,3 % gesunken. Zudem ist auch das Volumen der im Bau befindlichen Flächen rückläufig. Grund hierfür sind die zahlreichen Baufertigstellungen (125.000 m²) am Ende des Jahres 2024.

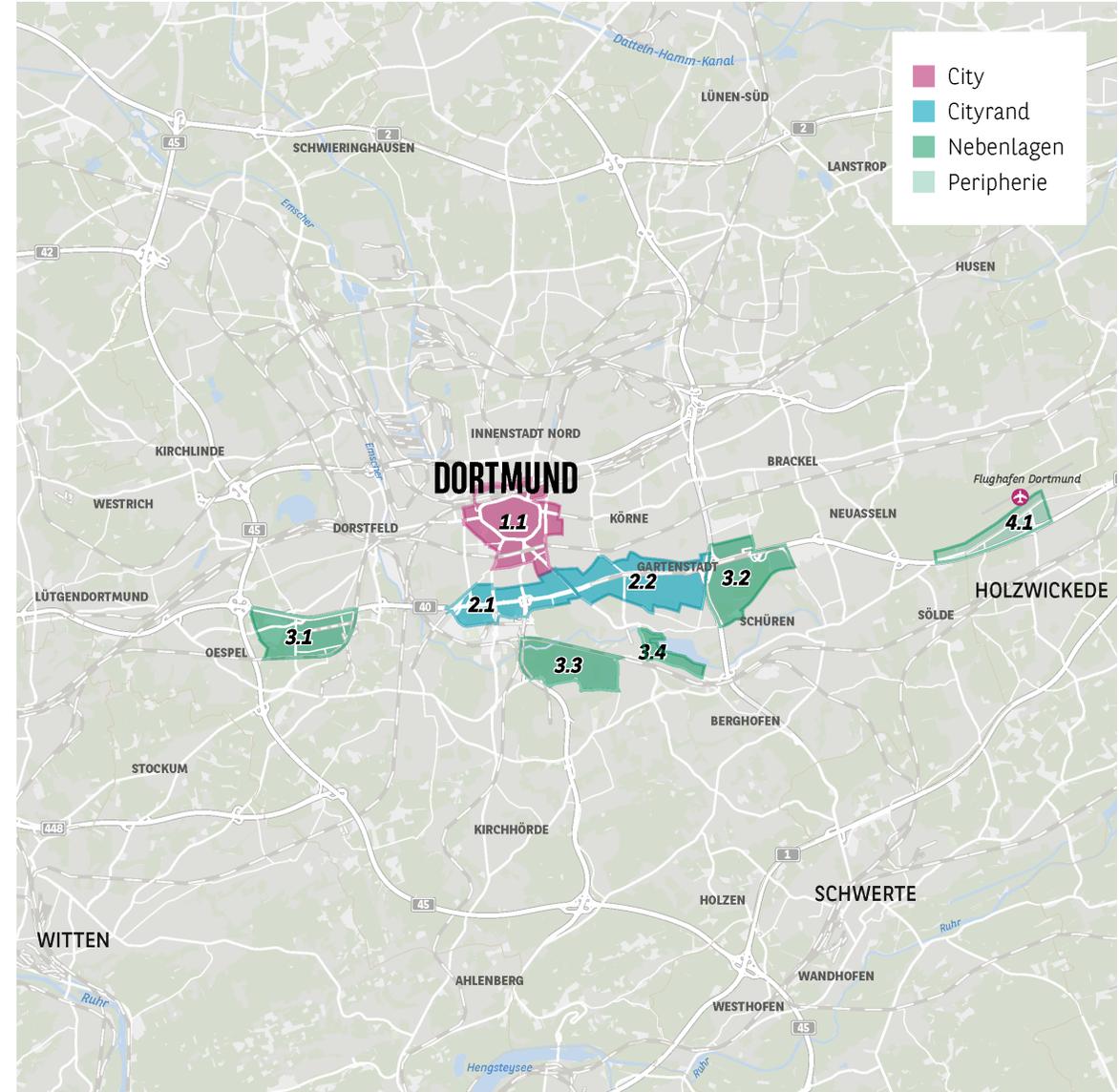
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dortmunder Bürovermietungsmarkt hat seine stabile Marktentwicklung trotz anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen über das ganze Jahr hinweg bestätigt. Im Gegensatz zu anderen deutschen Bürostandorten konnte Dortmund seinen durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten zehn Jahre als einziger Markt egalalisieren. Besonders auffällig ist, dass sich die öffentliche Hand als Hauptnachfrager treiber für den guten Gesamtumsatz verantwortlich zeichnet. Darüber hinaus spielte auch das lebhaftes Marktgeschehen im mittleren Flächensegment eine ausschlaggebende Rolle. Bemerkenswert ist, dass das gute Ergebnis ohne Großvermietungen über 10.000 m² erzielt werden konnte.
- Angebotsseitig ist eine stabile bis leicht sinkende Entwicklung des Leerstandsvolumens für das Jahr 2025 wahrscheinlich. Gerade das Angebot im Segment der Premiumflächen in Bestlagen dürfte sich angesichts der herausfordernden Bedingungen für Projektentwickler und der hohen Nachfrage nach top ausgestatteten Büroflächen weiter verknappen.
- Der Dortmunder Markt sollte 2025 weiter auf Kurs bleiben. Dafür sprechen eine sich perspektivisch erholende deutsche Wirtschaft, wie auch eine im Markt zu registrierende langsame Stimmungsaufhellung. Für das Gesamtjahr ist somit von einem Flächenumsatz auf Vorjahresniveau auszugehen.
- Das begrenzte Angebot an modernen Flächen insbesondere in zentralen Lagen dürfte mittelfristig für einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete sorgen.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	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		17,50	33.500	73.000	3.500	0	2.400	2.400	75.400	5.000
2 Cityrand	15,00 -	16,50	19.300	33.600	3.900	0	0	0	33.600	0
3 Nebenlagen	12,50 -	18,00	47.700	28.700	6.600	0	22.600	22.600	51.300	30.000
4 Flughafen/ECO PORT		12,00	500	1.700	0	0	0	0	1.700	0
Gesamt			101.000	137.000	14.000	0	25.000	25.000	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“.

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN