



REPORT BÜROMARKT

—○ DORTMUND

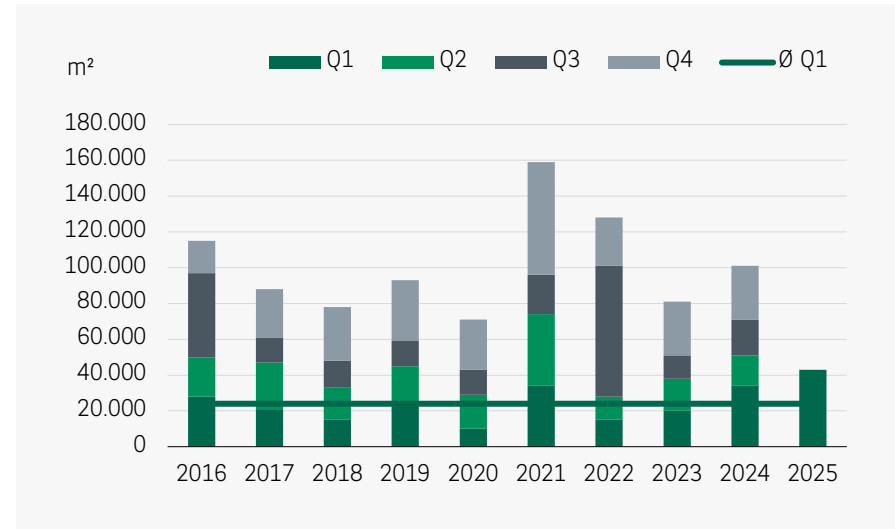
Q1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

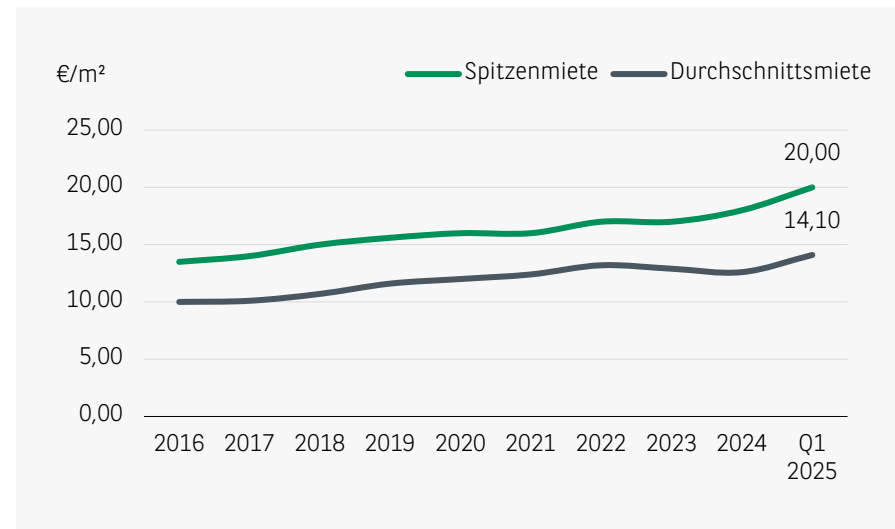
Entwicklung des Flächenumsatzes



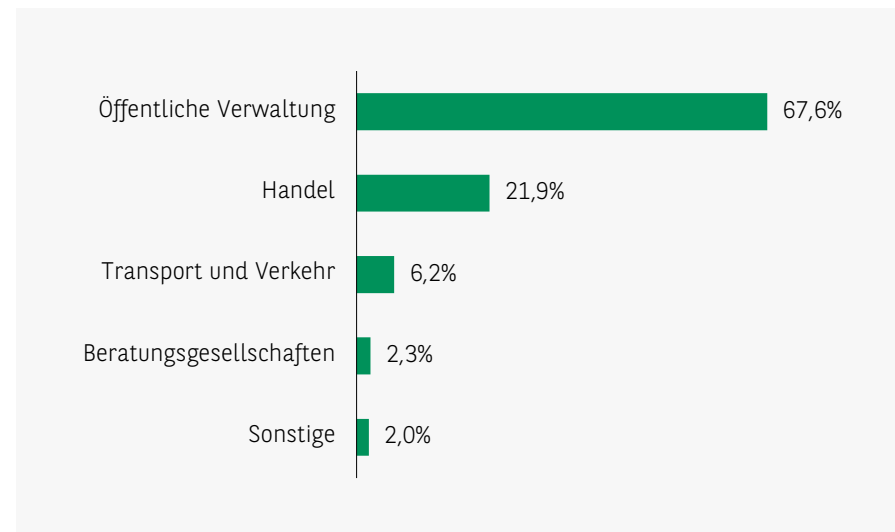
STARKER JAHRESAUFTAKT MIT BISLANG HÖCHSTEM UMSATZ

- Der Flächenumsatz in Dortmund liegt mit 43.000 m² rund 27 % über dem Wert des Vorjahresquartals. Die starke Nachfrage beschert dem Büromarkt trotz der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen den bislang besten je registrierten Jahresauftakt der Historie. So wurde nicht nur das Vorjahresergebnis, sondern auch der langjährige Durchschnitt um stolze 79 % übertroffen. Insbesondere die City verbucht mit über 33.000 m² Umsatz eine hohe Marktaktivität.
- Zurückzuführen ist das aktuelle Ergebnis maßgeblich auf die rege Anmietungstätigkeit der öffentlichen Verwaltung, welche für rund 68 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnet. Gut 21.000 m² hiervon entfallen dabei allein auf die Stadt Dortmund. Darunter auch der bis dato größte Vertrag, die Anmietung von rund 15.000 m² im Teilmarkt City.
- Ebenfalls bemerkenswert ist der deutlich überdurchschnittliche Anteil von knapp 86 % der Vertragsabschlüsse mit jeweils einer Mietfläche von mehr als 5.000 m². Üblicherweise entfällt nur etwa ein Drittel des Umsatzes auf diese großvolumigen Flächenkategorien. Während sich das Anmietungsgeschehen im Segment unter 500 m² auf Vorjahresniveau bewegt, präsentiert sich die Dynamik im mittleren Segment enttäuschend.
- Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig rückläufigem Angebot in diesem Segment sind die Mietpreise weiter gestiegen. Die Spitzenmiete lag Ende März 2025 bei 20,00 €/m², was einem Plus von knapp 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



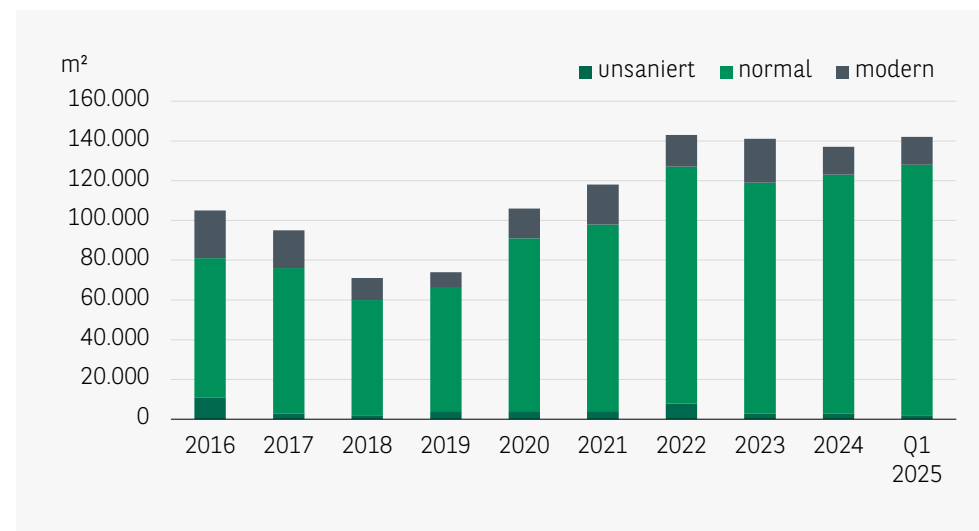
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Stadt Dortmund	15.100
1.1	Thalia Bücher	9.000
2.1	KZVK	6.600
1.1	Stadt Dortmund	6.300
1.1	Deutsche Bahn	2.500
3.2	Beratungsgesellschaft	400

LEICHTER LEERSTANDSANSTIEG; LEERSTANDSRATE BEI 4,4 %

- Trotz des hohen Flächenumsatzes ist der Leerstand in den letzten drei Monaten um knapp 4 % auf nun 142.000 m² gestiegen. Die Leerstandsrate liegt dennoch weiter unter der Fluktuationsreserve von 5 % und notiert aktuell nur bei 4,4 %, was auch im bundesweiten Vergleich einer niedrigen Quote entspricht. Der moderne Leerstand verzeichnet indes einen Rückgang von rund 46 % zum Vorjahr und beläuft sich nur noch auf rund 14.000 m². Somit weisen lediglich 10 % des Gesamtleerstandsvolumens eine moderne Ausstattungsqualität auf. Im Citykern liegt dieser Anteil mit 5 % bzw. 3.300 m² sogar noch niedriger.
- Auch das Bauvolumen notiert aktuell eher auf einem geringen Niveau. Ende des ersten Quartals 2025 befinden sich nur noch 37.000 m² Bürofläche im Bau. Die Vorvermietungsquote liegt bei niedrigen 6 %, sodass noch gut 35.000 m² dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen und etwas Entlastung bringen.

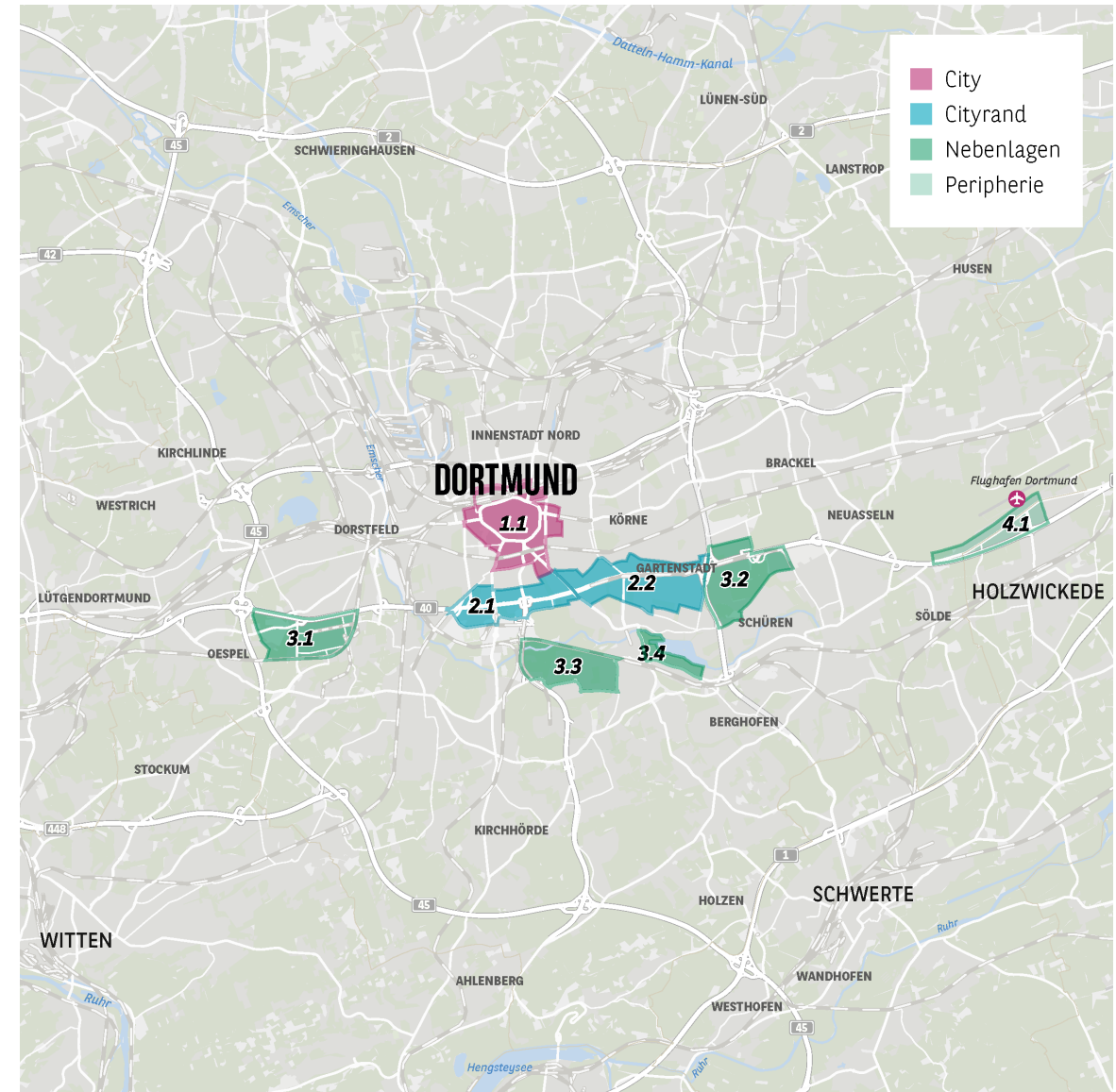
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dortmunder Büromarkt hat trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen sehr soliden Jahresstart hingelegt. Mit 43.000 m² steht der beste je registrierte Jahresauftakt zu Buche. Maßgeblich hierzu beigetragen haben großvolumige Mietabschlüsse durch die Stadt Dortmund. Die bereits sichtbare Erholung bei größeren Abschlüssen dürfte sich im weiteren Jahresverlauf auch im kleinen und mittleren Flächensegment abzeichnen, sodass sich der Flächenumsatz zum Jahresende 2025 über dem langjährigen Durchschnitt von etwa 100.000 m² bewegen könnte.
- Durch geänderte Mietansprüche und den starken Nachfragefokus auf moderne und ESG-konforme Büroflächen in gut angebundenen City-Lagen ist insbesondere in den Nebenlagen und bei qualitativ schlechteren Bestandsflächen ein weiterer Anstieg des Leerstands nicht auszuschließen. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen dürfte hingegen ungebrochen hoch bleiben und aller Wahrscheinlichkeit nach zu einem weiteren Leerstandsrückgang in diesem Segment führen.
- Die wirtschaftliche Erholung fußt angesichts eines möglicherweise eskalierenden Zollstreits mit den USA und der weiteren geopolitischen Unsicherheitsfaktoren auf einer eher wackeligen Basis. Dennoch könnten die kürzlich beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen – wie das Infrastruktur- und Rüstungspaket – der deutschen Wirtschaft ab kommendem Jahr neuen Schwung verleihen. Erste positive Effekte könnten sich bereits im weiteren Jahresverlauf zeigen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass auch der Flächenumsatz auf dem Dortmunder Büovermietungsmarkt konstant hoch bleibt und zum Jahresende ein Ergebnis auf bzw. leicht über Vorjahresniveau erzielt werden kann.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2025	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		20,00	33.200	73.600	3.300	0	7.800	5.800	79.400	5.100
2 Cityrand	15,00	- 16,50	8.000	34.400	3.900	0	0	0	34.400	0
3 Nebenlagen	12,50	- 19,00	1.800	32.100	6.800	0	29.200	29.200	61.300	29.900
4 Flughafen/ECO PORT	12,00	- 12,00	0	1.900	0	0	0	0	1.900	0
Gesamt			43.000	142.000	14.000	0	37.000	35.000	177.000	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, 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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN

