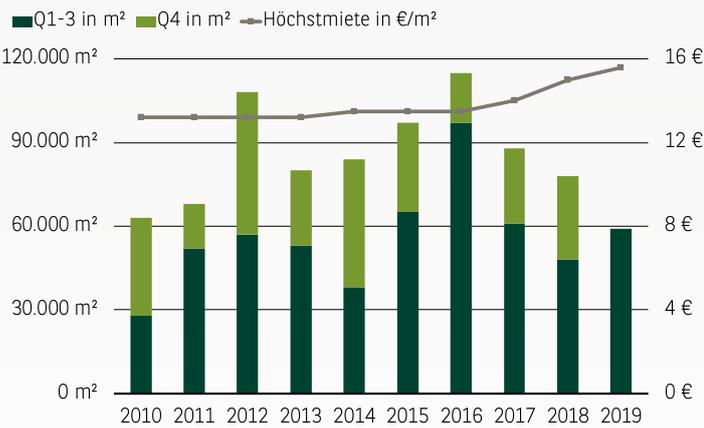




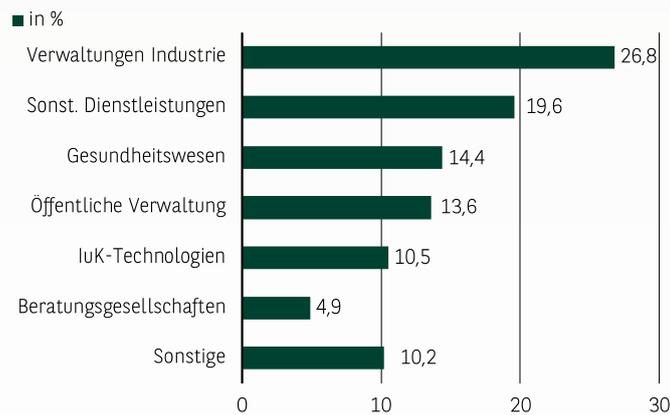
At a Glance **Q3 2019**

BÜROMARKT DORTMUND

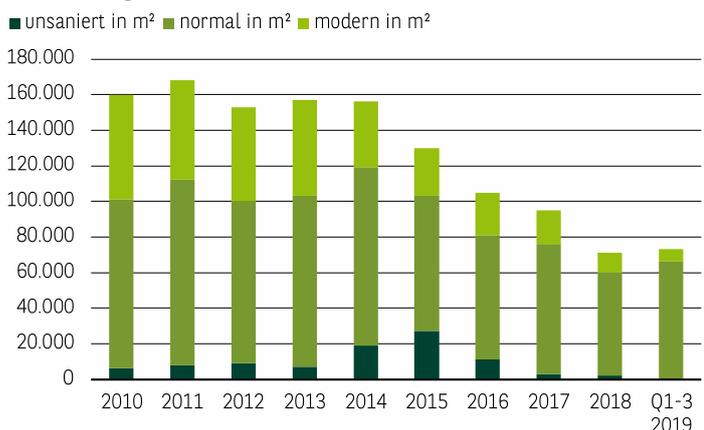
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



Entwicklung des Leerstands



➤ GUTES UMSATZERGEBNIS NACH NEUN MONATEN

Auf Basis des starken Halbjahresergebnisses kann der Dortmunder Büromarkt zum Ende des dritten Quartals ein Volumen von 59.000 m² vorweisen. Das Resultat liegt fast 23 % über dem Vorjahreswert und übertrifft den langjährigen Durchschnitt um gut 5 %. Nach der rückläufigen Entwicklung in den Jahren 2017 und 2018 kann somit eine Stabilisierung des Marktgeschehens beobachtet werden. Das Umsatzergebnis fußt auf zwei Standbeinen. Zum einen prägen Großabschlüsse das Volumen. Dabei ist insbesondere die Büroanmietung eines Industrieunternehmens einer Fläche mit rund 12.000 m² in den Nebenlagen und die Vermietungen an die Wirtschaftsförderung Dortmund (3.500 m²) in der Innenstadt sowie an die Blick Holding (1.900 m²) im Teilmarkt Stadtkrone Ost zu nennen. Zum anderen kann der Dortmunder Büromarkt auf sein traditionell starkes Vermietungsvolumen im kleinen bis mittlerem Größensegment (200 bis 2.000 m²), welches über 65 % des Umsatzes ausmacht, auch in diesem Jahr bauen.

➤ VIELE NACHFRAGER BETEILIGEN SICH AM MARKTGESCHEHEN

Obwohl sich die Industrieunternehmen auf Basis des zuvor benannten Großdeals an die Spitze der Branchenverteilung setzen, zeigt sich daneben eine weit gefächerte Nachfrage anderer Sektoren. Gleich vier weitere Branchen leisten einen zweistelligen Ergebnisbeitrag. Auf Position zwei rangiert die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (knapp 20 %), welche auch im langjährigen Vergleich ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. In besonders guter Verfassung zeigen sich Unternehmen des Gesundheitswesens (gut 14 %), die das größte Volumen sowie den höchsten Ergebnisanteil seit 2010 beitragen. Durch den Abschluss der Wirtschaftsförderung erreicht die öffentliche Verwaltung etwa 14 %, gefolgt vom IuK-Technologie-Sektor (10,5 %), der sich etwas schwächer als im Vorjahr präsentiert.

➤ MODERNE FLÄCHEN WERDEN KNAPP

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Leerstand zwar leicht um knapp 3 % gestiegen und beläuft sich aktuell auf 73.000 m², jedoch kann seit Jahresmitte wieder ein Abbau des Leerstands beobachtet werden. Mit einer Leerstandsquote von 2,5 % bleibt das Angebot auf dem Dortmunder Büromarkt weiterhin knapp. Besonders rar sind leer stehende Flächen mit der von Mietern bevorzugten modernen Ausstattungsqualität, die innerhalb von zwölf Monaten einen Rückgang um mehr als 50 % auf 7.000 m² verzeichnet haben und somit nur noch einen Anteil von knapp unter 10 % des Leerstands ausmachen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.5	Industrieunternehmen	12.000
1.1	Wirtschaftsförderung Dortmund	3.500
3.2	Blikk Holding	1.900
1.1	Check24	1.800
3.5	Harbourside	1.800
3.5	Conciso	1.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ EINIGE BAUPROJEKTE FERTIGGESTELLT

Trotz der angespannten Angebotslage ist aktuell kein Anstieg der Bautätigkeit ersichtlich. Aufgrund einer Reihe von Baufertigstellungen im dritten Quartal dieses Jahres sind momentan nur 40.000 m² Büroflächen im Bau und damit nur noch knapp halb so viel wie im Vorjahr. Die aktuelle Entwicklung neuer Flächen konzentriert sich stark auf das Marktgebiet der Nebenlagen, wohingegen im Citykern sowie im Cityrand fast kein neues Büroangebot geschaffen wird. Ein Blick auf die Projektpipeline lässt jedoch vermuten, dass sich die Projektentwickler auch in diesem Marktgebiet in naher Zukunft wieder intensiver engagieren werden. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beträgt 76.000 m² und liegt damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (+1 %).

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	48.000 m ²	59.000 m ²	↗
Leerstand	71.000 m ²	73.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	86.000 m ²	40.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	4.000 m ²	3.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	15,00 €/m ²	15,60 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ POSITIVE MIETPREISENTWICKLUNG GEHT WEITER

Seit 2012 kann aufgrund der angespannten Angebots-/Nachfrage-Relation ein stetiges Mietpreiswachstum auf dem Dortmunder Büromarkt beobachtet werden, was sich auch in diesem Jahr fortsetzt. Die Spitzenmiete legte innerhalb der letzten zwölf Monate um 4 % zu und beläuft sich aktuell auf 15,60 €/m². Noch dynamischer entwickelte sich die Durchschnittsmiete, die im Vorjahresvergleich einen Anstieg von gut 11 % aufweist und jetzt bei 11,90 €/m² liegt.

➤ PERSPEKTIVEN

Da die Nachfrage das bestehende Angebot in Dortmund zum Teil deutlich übertrifft, konnte die starke Umsatzentwicklung des ersten Halbjahrs 2019 im dritten Quartal nicht nahtlos fortgeführt werden. Diese Situation wird sich voraussichtlich bis zum Jahresende nicht mehr ändern, sodass ein Ergebnis leicht über dem Durchschnitt erwartet werden kann. Darüber hinaus ist von einem weiteren Anstieg der Mieten auszugehen.

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2019	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		15,60	12.500	48.000	4.300	700	1.000	0	48.000	27.300
2 Cityrand	12,50	- 13,50	9.400	7.800	1.300	1.400	1.400	0	7.800	44.400
3 Nebenlagen	10,50	- 14,50	36.100	13.000	1.400	900	37.600	3.000	16.000	41.300
4 Flughafen/ECO PORT		8,50	1.000	4.200	0	0	0	0	4.200	0
Total			59.000	73.000	7.000	3.000	40.000	3.000	76.000	113.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

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

At a Glance 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 Speicherung 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 Bericht 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: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen | Telefon +49 (0)201-820 22-2 | www.realestate.bnpparibas.de