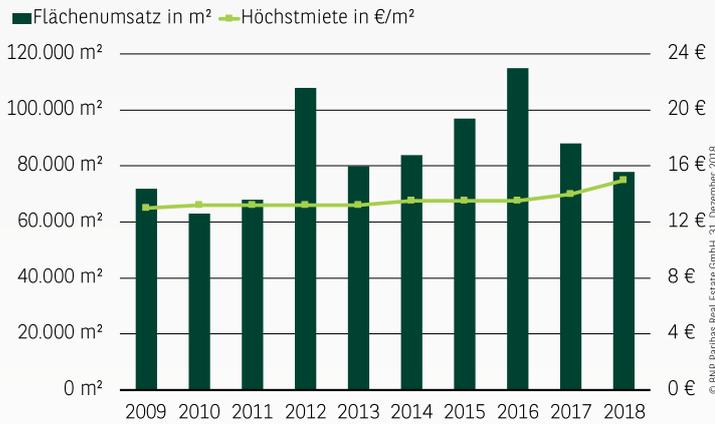




At a Glance **Q4 2018**

# BÜROMARKT DORTMUND

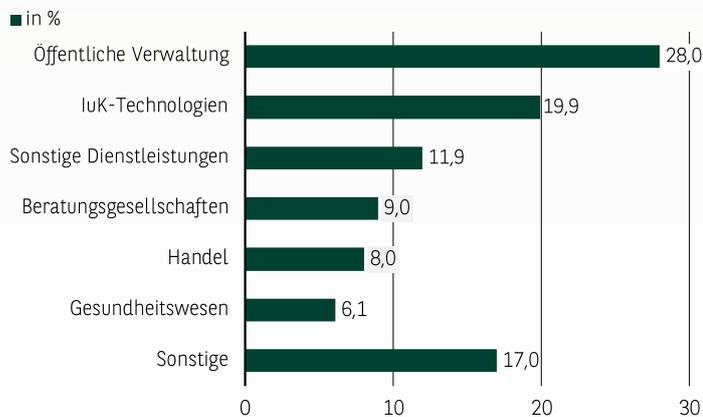
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Dortmund



## LEICHTER UMSATZRÜCKGANG

Der Dortmunder Büromarkt konnte 2018 nicht ganz an die starken Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre anknüpfen. Ein Flächenumsatz von 78.000 m² bedeutet einen Rückgang um gut 11 % gegenüber dem Vorjahr und auch der 10-Jahres-Schnitt wurde um etwa 8 % verfehlt. Mehr als ein Drittel des Umsatzes wurde im Teilmarkt Citykern erzielt, wo mit dem Vertrag der Stadt Dortmund über 12.300 m² für verschiedene städtische Nutzer auch der mit Abstand größte Abschluss verzeichnet wurde. Auch die Büromarktzonen Rheinlanddamm (9.200 m²), Phoenix-West (7.500 m²) und das übrige Stadtgebiet (13.300 m²) vermelden Flächenumsätze in nennenswertem Umfang. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass viele Mietgesuche mangels geeigneter Flächen nicht umgesetzt werden konnten. Besonders bei den Büroflächen mit moderner Ausstattung bestehen mittlerweile im gesamten Stadtgebiet teils eklatante Engpässe.

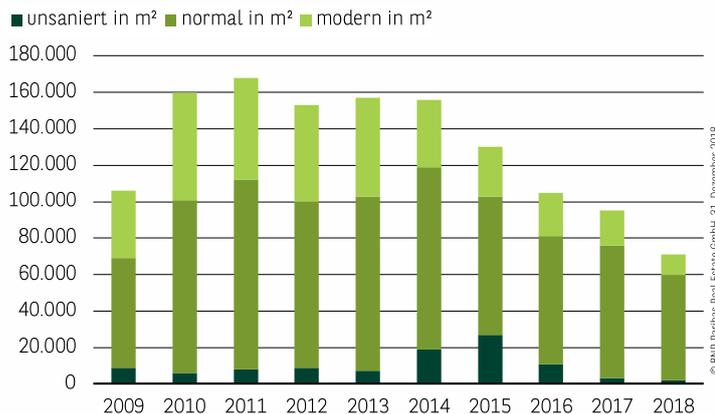
## Flächenumsatz nach Branchen in Dortmund 2018



## ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT STARKEM ERGEBNIS

Befeuert durch den bereits erwähnten Großabschluss der Stadt Dortmund erobert die öffentliche Verwaltung mit einem Umsatzanteil von 28 % die Spitzenposition in der Branchenverteilung. Die im Vorjahr führenden LuK-Technologien belegen mit knapp 20 % einen guten zweiten Platz. Dieses Ergebnis wurde durch fünf Abschlüsse über 1.000 m² maßgeblich beeinflusst, wobei an erster Stelle der Vertrag von Remira über 2.500 m² im Teilmarkt Phoenix-West zu nennen ist. Das Podium wird durch die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen komplettiert, die von einer Vielzahl von kleinen Verträgen profitieren. Einen nennenswerten Anteil am Gesamtergebnis haben auch die Beratungsgesellschaften (9 %) und der Handel (8 %). Der prominenteste Umsatz in letztgenannter Branche ist der Abschluss von Rewe Frischelager über 4.000 m².

## Entwicklung des Leerstands in Dortmund



## LEERSTANDSQUOTE SINKT AUF REKORDTIEF

Der dynamische Abbau des Leerstands setzt sich auch im vierten Jahr in Folge fort. Aktuell stehen nur noch 71.000 m² Bürofläche leer, ein Rückgang um gut 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit liegt das Volumen mittlerweile unterhalb eines Jahresumsatzes, was als klares Indiz für den sich verschärfenden Flächenmangel zu werten ist. Der moderne Leerstand sank unterdessen um 42 % auf 11.000 m², d. h. es verfügen nur noch knapp 16 % der freistehenden Flächen über eine moderne Ausstattung. Die Leerstandsquote liegt bei nur 2,4 % (-0,9 Prozentpunkte) und damit deutlich unter dem pauschalen Mindestwert von 3 %, der die Funktionsfähigkeit des Marktes im Sinne einer Fluktuationsreserve anzeigt.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse in Dortmund**

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Stadt Dortmund (diverse)	12.300
3.5	REWE Frischelager	4.000
1.1	Stadt Dortmund	4.000
2.1	DSGF Deutsche Servicegesellschaft für Finanzdienstleister	2.800
3.3	Ingenieurbüro	2.700
3.5	Remira	2.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**➤ KAUM VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU**

Immobilieninvestoren und Bauwirtschaft haben auf den drastischen Angebotsengpass auf dem Dortmunder Büromarkt reagiert und verstärken ihre Bemühungen, dem Markt neue Flächen zuzuführen. Derzeit sind etwa 60.000 m² Bürofläche im Bau, 15 % mehr als zum Ende des Vorjahres. Allerdings ist hiervon der größte Teil schon vermietet oder von Eigennutzern belegt. Lediglich 4.000 m² stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung. Entsprechend sinkt das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) mit 75.000 m² auf ein neues Rekordtief. Auch in den nächsten Jahren ist insofern trotz der gestiegenen Bauaktivität keinerlei Entlastung der angespannten Marktlage zu erwarten.

**➤ ANSTIEG DER SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE**

Vor dem Hintergrund der geringen Marktverfügbarkeit moderner Flächen und der robusten Nachfrage ist die Spitzenmiete für modern ausgestattete Büroflächen im Citykern im Jahresverlauf auf nun 15 €/m² (+7 %) angestiegen. Auch in den Büromarktzonen Technologiepark und Phoenix-West konnten die jeweiligen Höchstmieten zulegen. Die Durchschnittsmiete stieg derweil um knapp 6 % auf 10,70 €/m², was auf eine gesunde Marktentwicklung in der Breite verweist.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Dank der stabilen konjunkturellen Lage und einer breit aufgestellten Nachfrageseite blickt der Dortmunder Büromarkt auf ein grundsätzlich erfolgreiches Jahr 2018 zurück. Auch 2019 dürfte das hohe mieterseitige Interesse anhalten. Aufgrund der sich weiter verschärfenden Flächenknappheit wird der Vermietungsumsatz aber wohl auf dem Niveau von 2018 verbleiben. Unterdessen dürfte sich der Leerstand noch weiter reduzieren, was in der Folge einen dringend benötigten Impuls für eine höhere Bauaktivität auslösen sollte.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**Trend wichtiger Marktindikatoren in Dortmund**

	2016	2017	Trend 2018
Flächenumsatz	115.000 m²	78.000 m²	➔
Leerstand	105.000 m²	71.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	33.000 m²	60.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	0 m²	4.000 m²	➔
Höchstmietpreis	13,50 €/m²	15,00 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**Kennzahlen Dortmund 2018**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2018	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		15,00	28.600	39.900	6.300	600	5.100	0	39.900	27.300
2 Cityrand	12,00	- 12,50	14.400	10.600	2.900	2.600	1.500	0	10.600	44.400
3 Nebenlagen	10,50	- 13,00	35.000	18.700	1.800	800	53.400	4.000	22.700	35.300
4 Flughafen/ECO PORT		8,50	0	1.800	0	0	0	0	1.800	0
<b>Total</b>			<b>78.000</b>	<b>71.000</b>	<b>11.000</b>	<b>4.000</b>	<b>60.000</b>	<b>4.000</b>	<b>75.000</b>	<b>107.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.  
 \*\* 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 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 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: 31.12.2018

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018