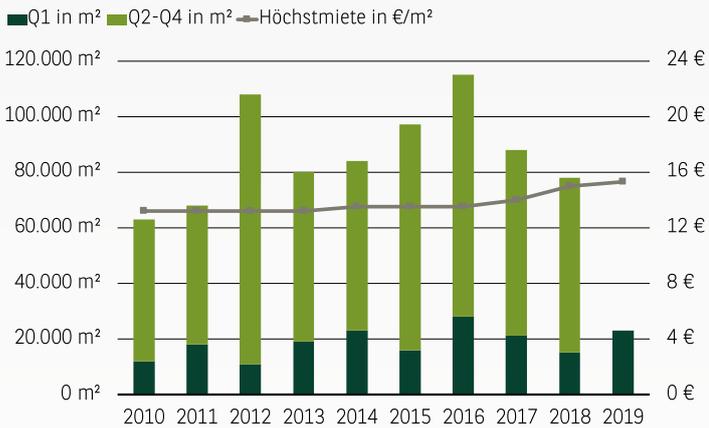




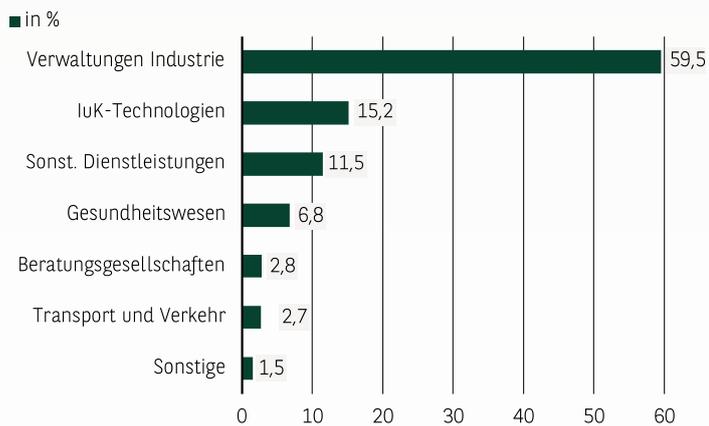
At a Glance **Q1 2019**

# BÜROMARKT DORTMUND

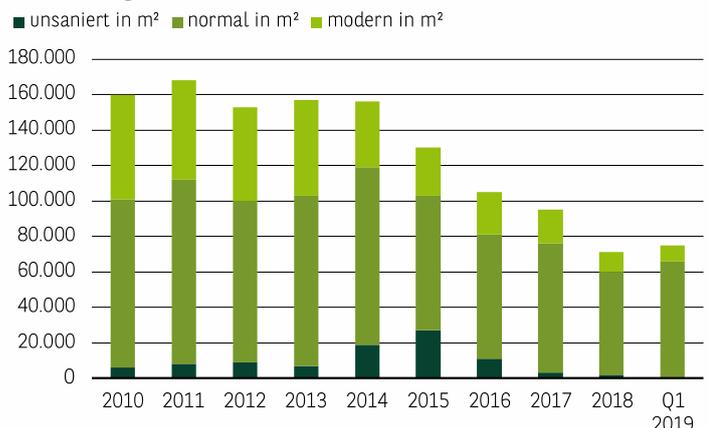
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Dortmund**



**Flächenumsatz nach Branchen in Dortmund Q1 2019**



**Entwicklung des Leerstands in Dortmund**



**➤ VIELVERSPRECHENDER START IN DAS NEUE JAHR**

Der Dortmunder Büro markt beginnt das Jahr mit dem zweitbesten Ergebnis der letzten zehn Jahre und einem Umsatz von 23.000 m², was zugleich eine Steigerung von über 50 % zum Vorjahresquartal darstellt. Dieser fulminante Start liegt um gut 21% über dem 10-jährigen Durchschnitt. Ermöglicht wird dieses Volumen im Wesentlichen durch eine Eigennutzung in Höhe von 12.000 m² eines Industrieunternehmens. Bemerkenswert ist ebenso die regionale Verteilung des Gesamtumsatzes, die mit knapp 74 % in den Nebenlagen und jeweils etwa 13 % in der City und dem Cityrand eine starke Fokussierung auf die Nebenlagen aufweist. Mit gut 70 % des Umsatzes dominieren Abschlüsse über 1.000 m² das Quartalsergebnis, wohingegen im Vorjahr noch die Abschlüsse unter 1.000 m² das Geschehen bestimmten. Ein Anteil von etwa 74 % der modernen Flächen am Gesamtumsatz unterstreicht abermals die Konzentration der Nachfrager auf dieses Marktsegment.

**➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN AN DER SPITZE**

Die Industrieunternehmen nehmen mit fast 60 % eine dominante Spitzenposition innerhalb der Branchenverteilung ein, welche im Gegensatz zu der diversifizierten Aufteilung in den vergangenen Jahren steht. Traditionell stark vertreten sind IuK-Technologieunternehmen, die einen Marktanteil von etwa 15 % auf sich vereinen, damit jedoch nur noch gut die Hälfte des relativen Anteils aus dem Vorjahr ausmachen. Die dritte Branche mit einem zweistelligen Marktanteil sind mit knapp 12 % die sonstigen Dienstleistungen, welche im langjährigen Vergleich ein unterdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Auffällig ist das Fehlen von Abschlüssen der öffentlichen Verwaltung, die in den letzten 10 Jahren fast immer einen wesentlichen Anteil am Gesamtumsatz beitrugen, es dieses Quartal jedoch noch nicht unter die sechs wichtigsten Branchen schaffen.

**➤ MODERNE FLÄCHEN WERDEN IMMER KNAPPER**

Obwohl sich der Gesamt leerstand zum Beginn des Jahres leicht erhöhte, kann eine weitere Verknappung der modernen Flächen beobachtet werden. Mit nur noch 9.000 m², einem weiteren Rückgang von gut 18 % verglichen mit dem Jahresende 2018, wurde ein neuer Tiefpunkt erreicht. Fazit: Die von den Mietern in erster Linie wertgeschätzten modernen Flächen machen nur noch 12 % des Gesamt leerstandes aus. Der allgemeine Angebotsmangel auf dem Dortmunder Büro markt wird außerdem an der im Bundesvergleich weiterhin sehr geringen Leerstandquote von 2,6 % deutlich.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse in Dortmund

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.5	Unternehmen aus dem Bereich Industrie	12.000
1.1	Check24	1.800
3.5	Unternehmen aus dem Bereich Elektrotechnik	1.400
3.4	Unternehmen aus dem Bereich Healthcare	1.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ KEIN ANSTIEG DER BAUTÄTIGKEIT

Das Bauvolumen verbleibt im langjährigen Vergleich mit 58.000 m<sup>2</sup> auf einem überdurchschnittlichen Niveau und liegt etwa 16 % über dem Vorjahreswert. Trotzdem stehen dem Vermietungsmarkt nur 4.000 m<sup>2</sup> im Bau befindliche Flächen zur Verfügung, was die Angebotssituation nicht entlastet. Impulse durch Neubauprojekte fehlen auch im ersten Quartal des Jahres 2019. Die zuvor schon angesprochene Fokussierung auf die Nebenlagen des Dortmunder Büromarktes zeigt sich ebenfalls bei der Bautätigkeit, denn mit fast 89 % konzentriert sich die Entwicklung neuer Flächen stark auf diese Büromarktzonen.

## ➤ ERHÖHUNG DER MIETEN SETZT SICH FORT

Die angespannte Angebotslage spiegelt sich außerdem in der Entwicklung der Spitzenmiete wider. Mit 15,30 €/m<sup>2</sup> kann eine leichte Steigerung im Vergleich zum Jahresende beobachtet werden. Über den Zeitverlauf der letzten 12 Monate nahm die Höchstmiete sogar um 9 % zu. Wird die Entwicklung der Durchschnittsmiete in den ersten drei Monaten betrachtet, zeigt sich eine bemerkenswerte Steigerung um 8 % auf 11,60 €/m<sup>2</sup>, was wiederum die Dynamik des Dortmunder Büromarktes aufzeigt.

## Trend wichtiger Marktindikatoren in Dortmund

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	15.000 m <sup>2</sup>	23.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	97.000 m <sup>2</sup>	75.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	50.000 m <sup>2</sup>	58.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	1.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	14,00 €/m <sup>2</sup>	15,30 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ PERSPEKTIVEN

Der starke Jahresstart, die relativ stabile Konjunktur sowie das hohe Mieterinteresse lässt auf ein sehr gutes Jahresergebnis des Dortmunder Büromarktes hoffen. Trotzdem bleibt das geringe Angebot an modernen Flächen ein limitierender Faktor, welcher einer weiteren starken Umsatzentwicklung entgegenstehen könnte. Unter der Bedingung, dass im Jahresverlauf neue Bauprojekte hinzukommen und sich die konjunkturelle Lage nicht verschlechtert, kann insgesamt ein überdurchschnittliches Gesamtergebnis erwartet werden.

## Kennzahlen Dortmund Q1 2019

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 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		15,30	3.000	44.600	4.600	600	5.000	0	44.600	27.300
2 Cityrand	12,00 -	12,50	3.100	8.600	2.600	2.600	1.400	0	8.600	44.400
3 Nebenlagen	10,50 -	13,50	16.900	17.000	1.800	800	51.600	4.000	21.000	35.300
4 Peripherie		8,50	0	4.800	0	0	0	0	4.800	0
<b>Total</b>			<b>23.000</b>	<b>75.000</b>	<b>9.000</b>	<b>4.000</b>	<b>58.000</b>	<b>4.000</b>	<b>79.000</b>	<b>107.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 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: 31.03.2019

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)