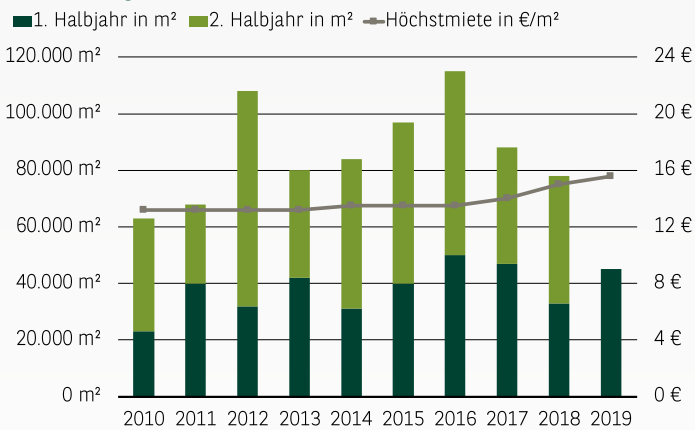




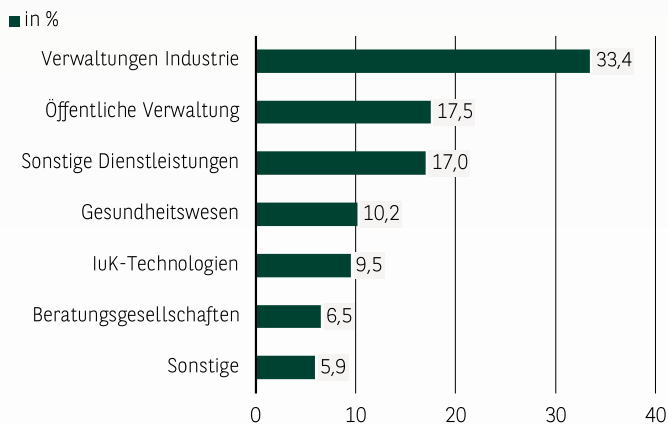
At a Glance **Q2 2019**

# BÜROMARKT DORTMUND

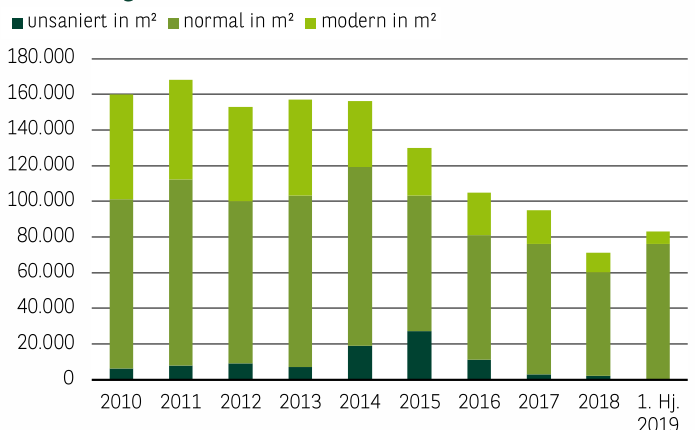
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



## Entwicklung des Leerstands



### SEHR ERFREULICHES RESULTAT IN DER ERSTEN JAHRESHÄLFTE

Nach zwei Jahren mit rückläufigen Umsatzzahlen konnte dieser Trend im ersten Halbjahr 2019 gebrochen und mit einem Flächenumsatz von 45.000 m² ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Das vergleichsweise schwache Vorjahresresultat wurde um über 36 % und der 10-jährige Schnitt um gut 18 % übertroffen. Anders als im Vorjahreszeitraum steht in diesem Jahr bereits ein größerer Abschluss jenseits der 10.000-m²-Marke zu Buche: Ein Industrieunternehmen wird zukünftig rund 12.000 m² in einem neuen Büro- und Verwaltungsgebäude in einer der Nebenlagen beziehen, die damit aktuell umsatzstärkste Büromarktzone in Dortmund ist. Der Citykern, das für gewöhnlich führende Marktgebiet, muss sich mit unterdurchschnittlichen 9.900 m² zufrieden geben. Abgesehen von der Wirtschaftsförderung Dortmund (3.500 m²) und Check24 (1.800 m²) waren hier bislang vor allem kleinere Anmietungen zu beobachten.

### INDUSTRIEUNTERNEHMEN SETZEN SICH AN DIE SPITZE

Industrieunternehmen verzeichnen den mit Abstand größten Abschluss und setzen sich damit deutlich an die Spitze der Branchenauswertung. Sie erzielen insgesamt gut ein Drittel des bisher erzielten Umsatzes. Traditionell stark ist in Dortmund die öffentliche Verwaltung vertreten, die mit nennenswerten Anmietungen der Wirtschaftsförderung (3.500 m²) und der Stadt (1.600 m²) knapp 18 % erzielt. Sonstige Dienstleistungen landen mit rund 17 % knapp dahinter auf dem dritten Rang und damit deutlich vor dem Gesundheitswesen (gut 10 %). Es folgen die IuK-Technologien, die grundsätzlich ein sehr wichtiger Bestandteil der Dortmunder Wirtschaft sind. Am Bürovermietungsmarkt traten sie bislang jedoch bis auf die Check24-Anmietung eher mit kleineren Abschlüssen in Erscheinung und verfehlen so knapp die 10 %-Marke.

### LEERSTAND NIMMT ZU, ABER DAS ANGEBOT BLEIBT KNAPP

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Leerstand leicht, um gut 1 %, angestiegen und liegt mittlerweile bei rund 83.000 m², wovon der überwiegende Teil im Citykern (knapp 57 %) zu finden ist. Die Leerstandsquote beläuft sich auf 2,8 % und ist damit auch im bundesweiten Vergleich sehr niedrig. Angebotsseitig ist die Situation also unverändert angespannt. Speziell bei den begehrten modernen Flächen hat sich die Lage weiter zugespitzt: Sie machen nur noch gut 8 % des gesamten Leerstandes aus. Die vakanten 7.000 m² verteilen sich auf verschiedene Teilmärkte, sodass kaum größere zusammenhängende Flächen frei sind.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Unternehmen aus dem Bereich Industrie	12.000
1.1	Wirtschaftsförderung Dortmund	3.500
1.1	Check24	1.800
3.4	Stadt Dortmund	1.600
3.5	Unternehmen aus dem Bereich Industrie	1.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**➤ BAUTÄTIGKEIT STEIGT, BRINGT JEDOCH KAUM ENTLASTUNG**

Als Reaktion auf die angespannte Angebotslage kann die gestiegene Bautätigkeit gewertet werden. Die aktuell rund 51.000 m² im Bau befindlichen Flächen sind im langjährigem Vergleich ein überdurchschnittlich hoher Wert - allerdings reicht das nicht aus, um für eine spürbare Entlastung zu sorgen. Denn dem Vermietungsmarkt stehen hiervon lediglich 3.000 m² zu Verfügung, da der überwiegende Teil der Flächen (rund 94 %) bereits vorvermietet oder von Eigennutzern belegt ist. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beträgt 86.000 m² und ist im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig (+2 %) gestiegen. Speziell in der City und am Cityrand entstehen kaum neue Büros. Vielmehr sind die meisten Neubauvorhaben in den Nebenlagen mit zusammen rund 95 % der neuen Flächen zu beobachten, wobei in Phoenix-West (gut 21.000 m²) am meisten gebaut wird.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	33.000 m²	45.000 m²	➔
Leerstand	82.000 m²	83.000 m²	➘
Flächen im Bau (gesamt)	46.000 m²	51.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	2.000 m²	3.000 m²	➘
Höchstmietpreis	14,00 €/m²	15,60 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**➤ ANSTIEG DER SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE**

In Folge der Angebotsknappheit und der zugleich anhaltend lebhaften Nachfrage ist die Spitzenmiete in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahreswert ist sie dabei um über 11 % geklettert und liegt nun bei 15,60 €/m² für moderne Flächen im Citykern. Auch die Durchschnittsmiete hat in nahezu allen Teilmärkten zum Teil sehr deutlich zugelegt und beträgt inzwischen 11,80 €/m².

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Nachfrage übertrifft in Dortmund das Angebot teils deutlich. An dieser grundlegenden Situation wird sich auch im weiteren Jahresverlauf kaum etwas ändern. Ob die zweite Jahreshälfte ähnlich erfreulich verläuft wie die erste, hängt insbesondere davon ab, ob die Nachfrage auf ein ausreichendes Angebot trifft. Für das Gesamtjahr ist ein Umsatz oberhalb des langjährigen Schnitts von gut 85.000 m² realistisch, wobei sich die Höchstmiete auf dem aktuellen Niveau stabilisieren dürfte.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2019**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		15,60	9.900	47.100	3.100	800	1.100	0	47.100	27.300
2 Cityrand	12,50	- 13,50	6.700	17.100	2.200	2.200	1.400	0	17.100	44.400
3 Nebenlagen	10,50	- 13,50	27.800	14.600	1.700	1.000	48.500	3.000	17.600	41.300
4 Peripherie		8,50	600	4.200	0	0	0	0	4.200	0
<b>Total</b>			<b>45.000</b>	<b>83.000</b>	<b>7.000</b>	<b>4.000</b>	<b>51.000</b>	<b>3.000</b>	<b>86.000</b>	<b>113.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

\* 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: 30.06.2019

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)