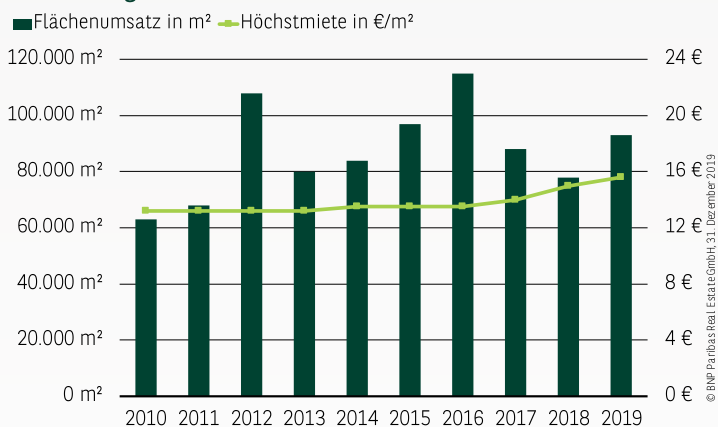




At a Glance **Q4 2019**

BÜROMARKT DORTMUND

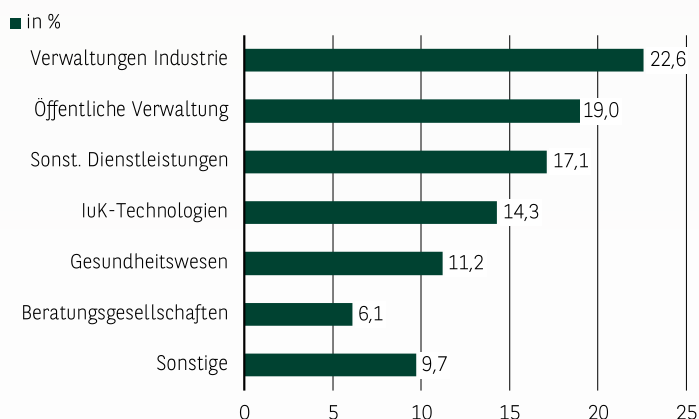
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHEN UMSATZ

Der Dortmunder Büromarkt konnte im Jahr 2019 den Abwärtstrend der letzten zwei Jahre stoppen und erzielte mit einem Flächenumsatz von 93.000 m² wieder ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr schlägt sogar ein stolzer Anstieg von gut 19 % zu Buche. Traditionell wird das Resultat der Ruhrgebietsstadt maßgeblich durch das Größensegment von Abschlüssen zwischen 200 m² und 5.000 m² geprägt, welches knapp 80 % zum Ergebnis beisteuert. Zusätzlich kann der Büromarkt im Vergleich zu den beiden Vorjahren einen Deal im Größensegment über 10.000 m² registrieren. Der Eigentümer Wilo bezog im übrigen Stadtgebiet eine Fläche von 12.000 m². In Folge dieses Großdeals setzt sich diese Büromarktzone (26.000 m²) an die Spitze der Umsatzverteilung im Stadtgebiet, gefolgt vom beliebten Citykern (18.400 m²), der ein etwas geringeres Vermietungsvolumen als in den Vorjahren aufweist.

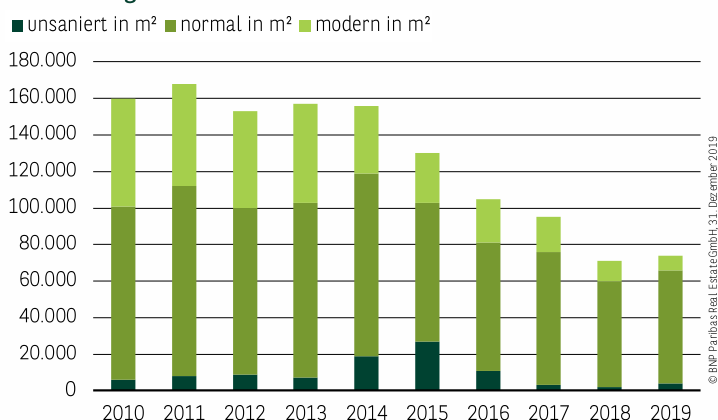
Flächenumsatz nach Branchen 2019



➤ VIELE NACHFRAGER SIND AKTIV

Die breite Nachfrage auf dem Dortmunder Büromarkt lässt sich daran erkennen, dass gleich fünf Sektoren einen zweistelligen Ergebnisbeitrag leisten. An die Spitze der Verteilung, befeuert durch den Wilo Deal, setzen sich Industrieunternehmen mit 23 %. Damit erreicht diese Branche auch den zweithöchsten Anteil der letzten zehn Jahre. Der zweitbeste Sektor ist dieses Jahr die traditionell starke öffentliche Verwaltung mit 19 %. Den letzten Platz auf dem Treppchen ergattern die sonstigen Dienstleistungen (17 %), die jedoch ihren langjährigen Schnitt knapp verpassen. Bemerkenswert ist außerdem das starke Ergebnis des Gesundheitswesens, das mit einem Anteil von 11 % und einem Volumen von etwa 10.400 m² das beste jemals registrierte Resultat erzielt.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEICHTER ANSTIEG DES LEERSTANDS

Obwohl der Leerstand in den letzten 12 Monaten das erste Mal seit 2013 leicht um rund 4 % auf 74.000 m² gestiegen ist, kann noch von keiner Entspannung auf der Angebotsseite des Dortmunder Büromarktes gesprochen werden. Die Leerstandsquote notiert zum Jahresende immer noch bei nur 2,5 % und liegt damit deutlich unter der notwendigen Fluktuationsgrenze. Bei den vakanten Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität, die von den Nachfragern präferiert wird, ist sogar ein weiterer Rückgang (-27 %) feststellbar. Dieser liegt aktuell nur bei 8.000 m². Das insgesamt verfügbare Angebot von modernen Flächen (moderner Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beziffert sich damit nur noch auf 19.000 m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Wilo	12.000
1.1	Wirtschaftsförderung Dortmund	3.500
2.1	Stadt Dortmund	3.400
2.2	Materna	2.300
3.5	Private Bildungseinrichtung	2.300
2.1	RWE	2.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2018	2019	Trend 2020
Flächenumsatz	78.000 m²	93.000 m²	➔
Leerstand	71.000 m²	74.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	60.000 m²	45.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	4.000 m²	11.000 m²	↗
Höchstmietpreis	15,00 €/m²	15,60 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ BAUTÄTIGKEIT NOCH VERHALTEN

Obwohl die Nachfrage nach modernen Büroflächen das vorhandene Angebot übersteigt, reagiert die Bautätigkeit noch verhalten. Im Vergleich zum Vorjahr ist sogar durch die Fertigstellung einzelner Bauprojekte ein Rückgang der Flächen im Bau von 25 % zu verzeichnen. Von diesem Volumen stehen auch nur noch 11.000 m² dem Vermietungsmarkt zur Verfügung. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei auf die Nebenlagen, insbesondere auf die Büromarktzonen Phoenix-West (21.400 m²) und Phoenix-See (12.400 m²), wohingegen in der City fast keine Bauaktivität feststellbar ist. Ein Blick auf die noch in der Planung befindlichen Projekte lässt vermuten, dass sich an dieser Verteilung der Bautätigkeit auch in naher Zukunft nichts ändern wird.

➤ MIETEN ZIEHEN WEITER AN

Das zuvor beschriebene Marktgeschehen auf dem Dortmunder Büromarkt spiegelt sich in der Mietpreisentwicklung wider. So konnte die Spitzenmiete, welche immer noch in der City für hochwertige Flächen erzielt wird, im Vergleich zum Vorjahr um 4 % steigen und notiert aktuell bei 15,60 €/m². Noch deutlicher legte die Durchschnittsmiete mit einem Wachstum von gut 8 % zu. Diese liegt momentan bei 11,60 €/m².

➤ PERSPEKTIVE 2020

Insgesamt kann der Dortmunder Büromarkt auf ein erfolgreiches Ergebnis im Jahr 2019 zurückblicken. Aufgrund positiver Arbeitsmarktp prognosen, besonders im Dienstleistungssektor, und der damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Büroflächen, kann ebenfalls von einer guten Entwicklung im Jahr 2020 ausgegangen werden. Sollte durch eine höhere Bauaktivität das Angebot an modernen Büroflächen steigen, erscheint aus heutiger Sicht ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz als durchaus realistisch.

Kennzahlen 2019

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 Citykern		15,60	18.400	46.400	3.700	700	1.500	1.500	47.900	0
2 Cityrand	12,50	- 14,50	19.300	8.400	1.800	1.400	800	800	9.200	0
3 Nebenlagen	12,00	- 14,50	53.000	15.900	2.500	900	42.700	8.700	24.600	50.000
4 Flughafen/ECO PORT		8,50	2.300	3.300	0	0	0	0	3.300	0
Total			93.000	74.000	8.000	3.000	45.000	11.000	85.000	50.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 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: 31.12.2019

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