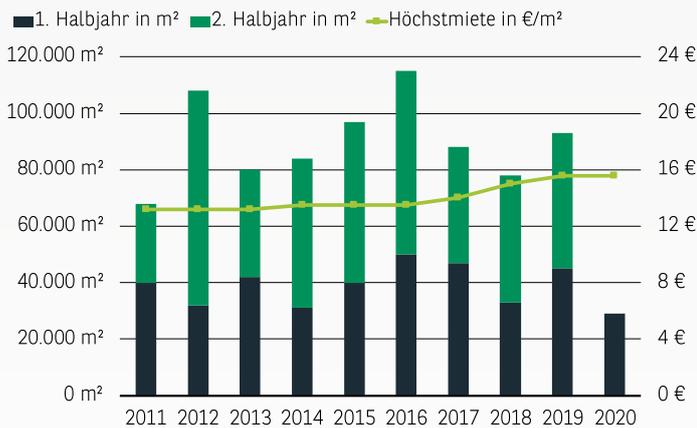




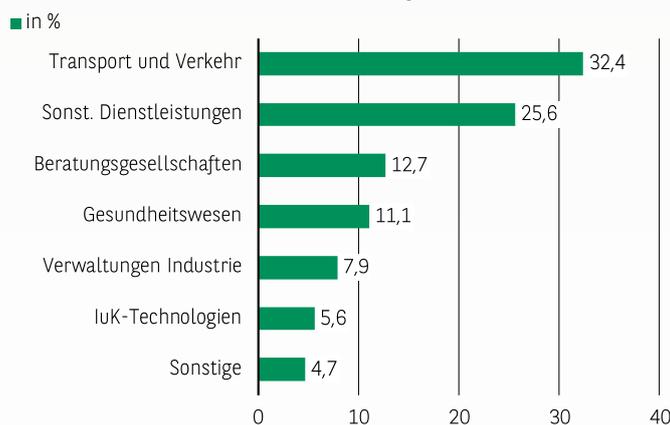
At a Glance **Q2 2020**

BÜROMARKT DORTMUND

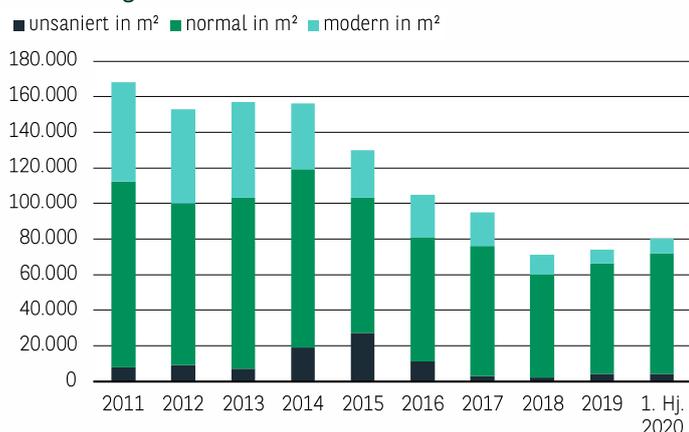
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



Entwicklung des Leerstands



LOCKDOWN MACHT SICH AM BÜROMARKT BEMERKBAR

Der in den vergangenen Jahren zu beobachtende positive Trend auf dem Dortmunder Büromarkt wurde aufgrund der Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 vorläufig gestoppt. Mit einem Flächenumsatz von 29.000 m² konnte ein Ergebnis knapp 26 % unter dem langjährigen Durchschnitt registriert werden. Vor dem Hintergrund des wochenlangen Lockdowns und der Unsicherheiten der bevorstehenden Rezession ist dies nicht überraschend, denn viele Unternehmen haben geplante Anmietungen neuer Büroflächen vorläufig verschoben, wodurch ein temporärer Nachfragerückgang feststellbar war. Konkret zeigt sich diese Entwicklung beim Größensegment mit einem Volumen über 5.000 m², das in den vergangenen Jahren fast immer einen erheblichen Beitrag zum Resultat geleistet hat, im ersten Halbjahr 2020 jedoch noch keinen Deal verzeichnen konnte. Trotz des zeitweiligen Rückgangs der Nachfrage ist aufgrund des aktuell geringen Leerstands in den nächsten Quartalen nicht mit einer Mietpreisanpassung zu rechnen.

TRANSPORT UND VERKEHR BESONDERS STARK

Bei der Umsatzanalyse nach Branchen zeigt sich ein ungewöhnliches Bild. Bemerkenswert stark präsentiert sich der Sektor Transport und Verkehr mit einem Ergebnisanteil von 32 %, was zugleich den höchsten jemals registrierten prozentualen Beitrag dieser Branche darstellt. Verantwortlich hierfür waren die bisher zwei größten Deals des Jahres mit 4.600 m² für das Unternehmen Swisslog und 3.500 m² für DB Schenker. Ebenfalls in guter Verfassung zeigt sich die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen, die mit einem Umsatzanteil von knapp 26 % an zweiter Stelle steht. Zweistellige Ergebnisbeiträge können ebenso die Beratungsgesellschaften (13 %) sowie das Gesundheitswesen (11 %) beisteuern.

ANGEBOT STABIL AUF NIEDRIGEM NIVEAU

In den letzten zwölf Monaten hat sich der Leerstand im Dortmunder Marktgebiet um weitere knapp 4 % verringert und lässt sich aktuell mit 80.000 m² beziffern. Auch im Laufe der Corona-Krise hat der Leerstand bisher nur leicht zugelegt (+8 %). Der Angebotsengpass zeigt sich eindrucksvoll in der geringen Leerstandsquote von 2,7 %, die somit immer noch klar unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve liegt. Im Segment mit moderner Ausstattungsqualität wird der Angebotsengpass mit nur 8.000 m² vakanter Fläche besonders deutlich.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Swisslog	4.600
2.1	DB Schenker	3.500
3.4	Unternehmen des Gesundheitswesens	1.600
3.5	TE Connectivity Sensors Germany	1.200
3.5	Dematic	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

BAUAKTIVITÄT AUF KONSTANTEM LEVEL

Trotz des geringen Angebots an modernen Flächen hat sich das Volumen der Flächen im Bau (50.000 m²; davon 15.000 m² verfügbar) in den letzten zwölf Monaten nicht wesentlich verändert. Die Bauaktivität lässt sich momentan hauptsächlich in den Nebenlagen (48.600 m²) und zum kleinen Teil in der City (1.400 m²) verorten. Wird jedoch die Summe der projektierten Flächen betrachtet, zeigt sich eine erfreuliche Entwicklung. Mit aktuell 79.000 m² projektierte Bürofläche konnte ein Anstieg von 58 % seit Jahresanfang verzeichnet werden, was aufzeigt, dass der Dortmunder Büromarkt trotz Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie für die Entwicklung neuer Objekte langfristig attraktiv bleibt.

MIETPREISE ZEIGEN SICH ROBUST

Trotz der leicht niedrigeren Nachfrage sind die Büromieten in Dortmund aufgrund des geringen verfügbaren Flächenangebots im ersten Halbjahr weitestgehend stabil geblieben. Die Spitzenmiete verharrt auf dem Niveau vom Jahresanfang und notiert bei 15,60 €/m². Leichte Einbußen konnten bei der eher schwankungsanfälligeren Durchschnittsmiete beobachtet werden, die mit 11,30 €/m² etwa 3 % unter dem Endjahreswert 2019 liegt.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	45.000 m²	29.000 m²	↗
Leerstand	83.000 m²	80.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	51.000 m²	50.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	3.000 m²	15.000 m²	→
Höchstmietpreis	15,60 €/m²	15,60 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der absehbaren Rezession und den mit der Corona-Pandemie einhergehenden Unsicherheiten ist ein Gesamtjahresresultat deutlich unter dem Vorjahreswert zu erwarten. Trotzdem war in den letzten Wochen des zweiten Quartals wieder eine allmähliche Belegung der Büromarktaktivitäten zu beobachten, sodass mit leicht steigenden Flächenumsätzen in den nächsten Quartalen zu rechnen ist. Zudem ist aufgrund der engen Angebotssituation eine kurzfristige Mietpreisanpassung wegen der Corona-Pandemie aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	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	3.200	49.600	3.300	800	1.400	1.400	51.000	10.400
2 Cityrand	12,50	- 14,50	7.100	9.800	1.200	1.400	0	0	9.800	0
3 Nebenlagen	12,00	- 14,50	18.700	18.500	3.500	2.800	48.600	13.600	32.100	68.600
4 Peripherie		8,50	0	2.100	0	0	0	0	2.100	0
Total			29.000	80.000	8.000	5.000	50.000	15.000	95.000	79.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

* 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: 30.06.2020

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