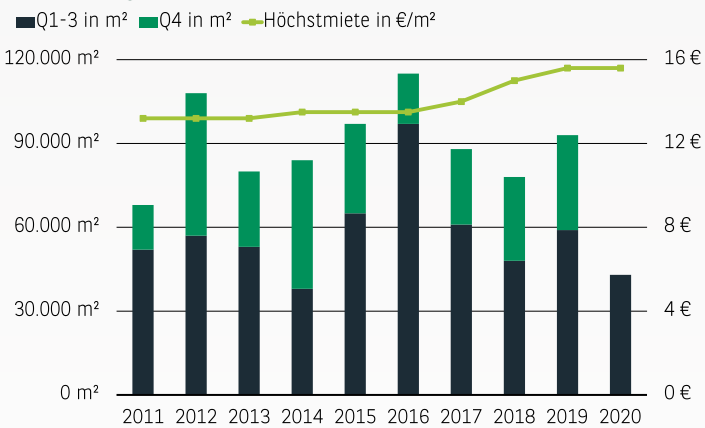




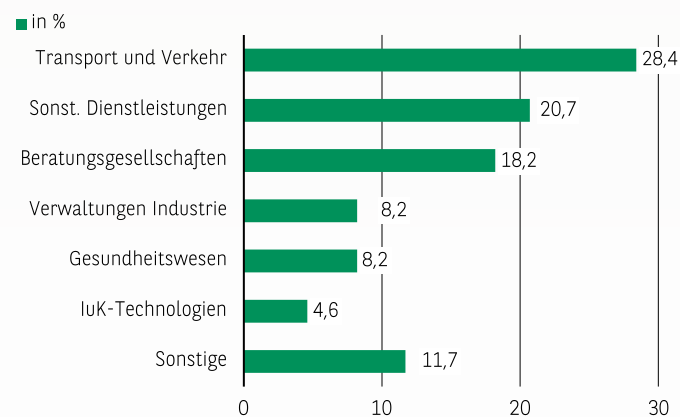
At a Glance **Q3 2020**

BÜROMARKT DORTMUND

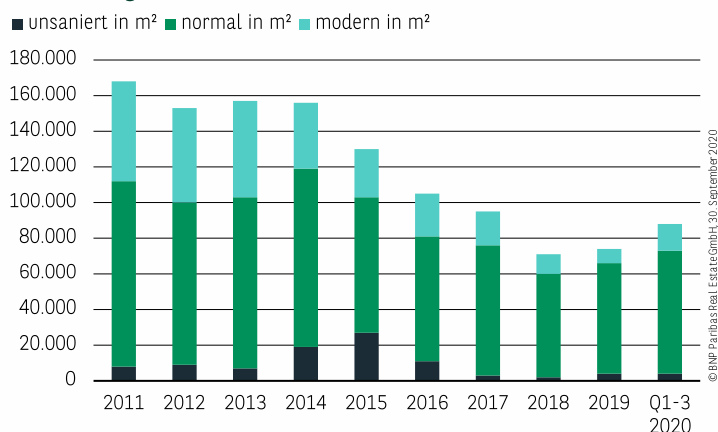
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Entwicklung des Leerstands



COVID-19 WIRKT SICH WEITERHIN AUF DEN BÜROMARKT AUS

Mit einem Flächenumsatz von 43.000 m² in den ersten drei Quartalen hat der Dortmunder Büromarkt das Vorjahresergebnis um rund 27 % verfehlt, und auch der zehnjährige Schnitt wurde um rund ein Viertel unterboten. Dieses auf den ersten Blick sehr schwache Ergebnis relativiert sich aber im bundesweiten Vergleich, da Dortmund zu den Standorten mit dem geringsten Rückgang gehört. Die Verunsicherung der Unternehmen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie war aber auch im dritten Quartal noch deutlich spürbar, sodass weiterhin einige Anmietungen verschoben oder vorläufig aufgegeben wurden. Auch dies lässt sich aber in allen Städten beobachten. Mit rund 14.000 m² vermieteten Büroflächen zwischen Juli und September bewegte sich der Umsatz aber schon wieder in Richtung langfristiger Durchschnitt. Hinzu kommt, dass im laufenden Jahr bislang noch kein größerer Abschluss über 5.000 m² erfasst werden konnte, sodass eine Anmietung von Swisslog über 4.600 m² der bis dato größte Vertrag ist.

BRANCHEN-TRIO BESTIMMT MARKTGESCHEHEN

Aufgrund der genannten Anmietung von Swisslog sowie eines weiteren Vertragsabschlusses von DB Schenker über 3.500 m² hat sich die Branche Transport und Verkehr im Branchen-Ranking an die Spitze gesetzt und steuert rund 28 % zum Gesamtumsatz bei. Auf Platz zwei positioniert sich die in Dortmund traditionell starke Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen, die mit knapp 21 % ihren langjährigen Schnitt leicht übertrifft. Vervollständigt wird das Führungstrio von den Beratungsgesellschaften, die auf knapp 18 % kommen. Hierzu beigetragen hat u. a. der Vertragsabschluss einer Rechtsanwaltskanzlei über 2.900 m² im Teilmarkt Phoenix See, der die drittgrößte Vermietung im bisherigen Jahresverlauf darstellt.

LEERSTAND NIMMT LEICHT ZU

Die verhaltene Nachfrage wirkt sich auch auf die Angebotsentwicklung aus, sodass die Leerstände seit Mitte des Jahres um rund 10 % auf 88.000 m² zugenommen haben. Absolut betrachtet haben sie sich dadurch aber nur um 8.000 m² erhöht. Bemerkenswert ist aber vor allem, dass lediglich 15.000 m² des Leerstands über eine von den Nutzern präferierte moderne Ausstattungsqualität verfügen. Der Anteil von 17 % am Gesamt leerstand stellt im bundesweiten Vergleich einen der mit Abstand niedrigsten Werte dar. Trotz des leichten Anstiegs liegt die Leerstandsquote weiterhin bei nur 2,9 % und damit deutlich unterhalb der üblichen Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Swisslog	4.600
2.1	DB Schenker	3.500
3.4	Rechtsanwaltskanzlei	2.900
1.1	Dispo-Tf Holding	2.100
3.4	Klinik	1.600
3.5	TE Connectivity Sensors Germany	1.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	59.000 m²	43.000 m²	↗
Leerstand	73.000 m²	88.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	40.000 m²	35.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	3.000 m²	12.000 m²	↘
Höchstmietpreis	15,60 €/m²	15,60 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2020

➤ FLÄCHEN IM BAU DEUTLICH GESUNKEN

Trotz der gestiegenen Leerstände hat sich das Gesamtangebot an verfügbaren Flächen nur marginal verändert. Verantwortlich dafür ist, dass sich die zweite Angebotskomponente, die Flächen im Bau, deutlich verringert hat. Alleine in den letzten drei Monaten sind sie um 30 % auf nur noch 35.000 m² gesunken. Nicht ganz so stark, aber trotzdem spürbar fiel der Rückgang bei den Bauflächen aus, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Sie nahmen um 20 % auf aktuell 12.000 m² ab. Das bedeutet, dass nur gut ein Drittel der Neubauflächen noch angemietet werden kann. Der Rest ist bereits vorvermietet oder wird von Eigennutzern errichtet. Aufgrund der sehr begrenzten Neubauaktivitäten wird dem Dortmunder Büromarkt auch von dieser Seite nur in sehr begrenztem Umfang ein zusätzliches Angebot zugeführt werden.

➤ MIETENTWICKLUNG STABIL

Wie auch in den meisten übrigen deutschen Bürostandorten hat die Corona-Pandemie aktuell zwar Auswirkungen auf die Nachfrage, nicht aber auf die Mietpreinsniveaus. Verantwortlich hierfür ist das weiterhin sehr geringe Angebot. Demzufolge liegt die Spitzenmiete unverändert bei 15,60 €/m², und auch die Durchschnittsmiete bewegt sich mit 11,70 €/m² auf einem vergleichbaren Niveau wie in den Vorquartalen.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der noch laufenden Corona-Pandemie werden die Unternehmen auch noch im Schlussquartal beschäftigen. Vor diesem Hintergrund ist auch für das Gesamtjahr ein schwächerer Flächenumsatz zu erwarten. Im Zuge dessen dürften die Leerstände weiter leicht, aber nicht besorgniserregend zunehmen. Bei den Mietpreisen stellt eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau das wahrscheinlichste Szenario dar.

Kennzahlen Q1-3 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2020	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	6.700	52.300	6.900	800	1.400	1.400	53.700	29.500
2 Cityrand	12,50	- 14,50	7.100	15.400	4.400	4.400	0	0	15.400	0
3 Nebenlagen	12,00	- 15,50	27.500	18.800	3.700	2.800	33.600	10.600	29.400	74.500
4 Flughafen/ECO PORT		8,50	1.700	1.500	0	0	0	0	1.500	0
Total			43.000	88.000	15.000	8.000	35.000	12.000	100.000	104.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 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: 30.09.2020

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