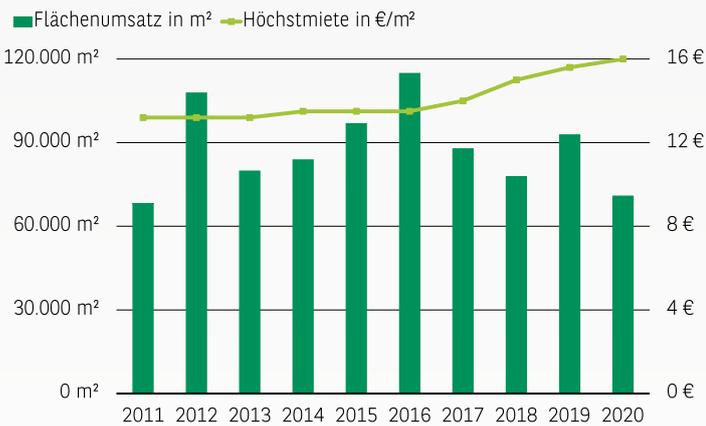




At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT DORTMUND

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

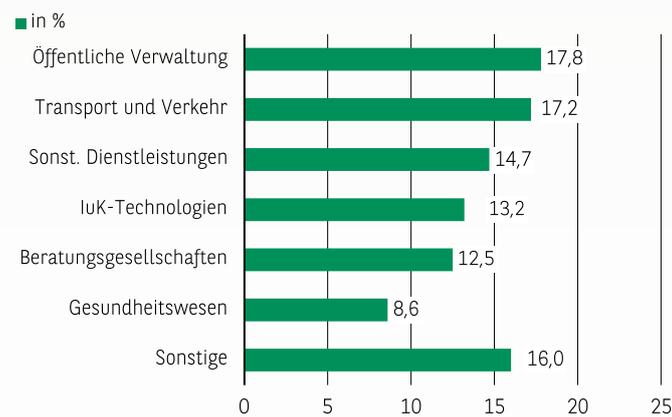


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

▶ PANDEMIEBEDINGTER UMSATZRÜCKGANG

Auch auf dem Dortmunder Büromarkt sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten deutlich zu spüren. Mit einem Flächenumsatz von 71.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um knapp 24 % verfehlt und liegt damit auch rund 19 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Im bundesweiten Vergleich bewegen sich die Verluste damit aber auf einem vergleichsweise moderaten Niveau und fallen rund 10 Prozentpunkte geringer aus als im deutschlandweiten Durchschnitt. Hauptursache für das geringere Ergebnis ist die Corona-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten auf Nutzerseite. Da die Unternehmen aufgrund des zweiten Lockdowns und der unverändert hohen Infektionszahlen die weitere Entwicklung nur schwer abschätzen konnten, wurden vereinzelt geplante Anmietungen oder Expansionen in das neue Jahr verschoben oder „on hold“ gesetzt.

Flächenumsatz nach Branchen 2020

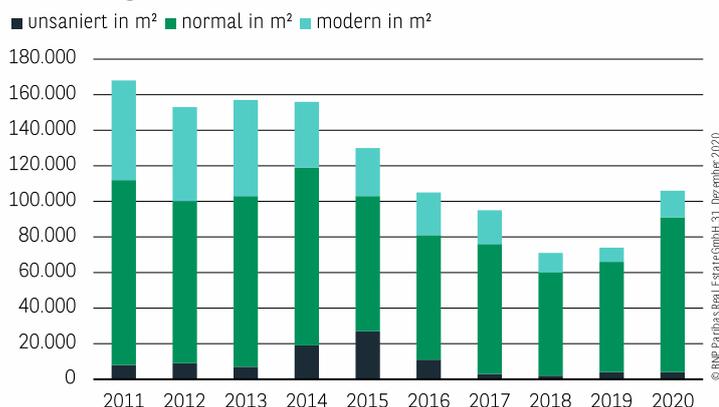


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

▶ BREITES BRANCHENSPEKTRUM AUF DEM BÜROMARKT

Bei den am Flächenumsatz beteiligten Branchen hat sich im vierten Quartal noch einiges getan, sodass für das Gesamtjahr ein breites Branchenspektrum und eine relativ homogene Verteilung des Umsatzes verzeichnet werden konnte. Gleich fünf Gruppen kommen jeweils auf einen Anteil von über 10%. Dies zeigt, dass der Dortmunder Büromarkt auch in Krisenzeiten auf eine breite Nachfrage bauen kann. Drei der sechs größten Anmietungen des Jahres wurden im letzten Quartal abgeschlossen und machen mit 17.500 m² knapp ein Viertel des Ergebnisses aus. Der wohl bedeutendste Abschluss des vierten Quartals und damit auch des Jahres war eine Anmietung direkt im Citykern über 7.200 m² von der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung. Ebenfalls erwähnenswert ist der zweitgrößte und auch im letzten Quartal getätigte Abschluss von Vanderlande Industries, welche 6.600 m² in einer der Nebenlagen angemietet haben.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

▶ LEERSTAND IMMER NOCH UNTER FLUKTUATIONSRESERVE

Der Leerstand auf dem Dortmunder Büromarkt ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus um rund 43 % angestiegen. Damit standen Ende 2020 etwa 106.000 m² Bürofläche leer. Zu berücksichtigen ist aber, dass sich der Leerstand von modernen Leerständen absolut gesehen kaum verändert hat und somit die von Nutzern am stärksten nachgefragte Flächenqualität weiterhin mit nur 15.000 m² sehr knapp ist. Insgesamt betrachtet ist die Leerstandsquote zwar höher als zum Ende des Vorjahres, aber mit 3,5 % im bundesweiten Vergleich immer noch recht niedrig und auch weiterhin unterhalb der üblichen Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung	7.200
3.1	Vanderlande Industries	6.600
3.5	Swisslog	4.600
3.1	Technische Universität Dortmund	3.700
2.1	DB Schenker	3.500
3.4	Rechtsanwaltskanzlei	2.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	93.000 m²	71.000 m²	↗
Leerstand	74.000 m²	106.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	45.000 m²	38.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	11.000 m²	23.000 m²	↗
Höchstmietpreis	15,60 €/m²	16,00 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ ANSTIEG DER VERFÜGBAREN FLÄCHEN INSGESAMT

Das Gesamtangebot an verfügbaren Flächen steigt im Jahresvergleich deutlich um knapp die Hälfte auf aktuell 129.000 m² an. Verantwortlich hierfür sind einerseits die höheren Leerstände, andererseits ein Anstieg der noch für den Vermietungsmarkt verfügbaren Flächen im Bau. Während das Gesamtvolumen der Neubauf Flächen im Jahresvergleich um knapp 16 % abgenommen hat, haben sich die hiervon verfügbaren Flächen auf 23.000 m² mehr als verdoppelt. Unter Marktgesichtspunkten ist diese Ausweitung des Angebots mit moderner Ausstattungsqualität zu begrüßen.

➤ AUFWÄRTSENTWICKLUNG BEI DEN MIETEN

Trotz der leichten Zunahme bleibt das Angebot an modernen Flächen weiterhin vergleichsweise begrenzt. Vor diesem Hintergrund ist es keine Überraschung, dass die Spitzenmiete weiter um knapp 3 % zugelegt hat, sodass sie aktuell bei 16,00 €/m² notiert. Ähnlich stellt sich die Situation bei den Durchschnittsmieten dar. Im Jahresvergleich sind sie um 3,5 % gestiegen und erreichen mittlerweile ein Niveau von rund 12,00 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft und der damit verbundenen Unsicherheiten, die sich in einer geringeren Nachfrage niedergeschlagen haben, steht der Dortmunder Büromarkt weiterhin recht gut da. Der Leerstand bewegt sich weiterhin unterhalb der Fluktuationsgrenze und der Aufwärtstrend der Mietpreise hält tendenziell an. Mit dem Beginn der Impfkampagne und einer sich im Jahresverlauf abzeichnenden Normalisierung des Alltags werden voraussichtlich auch die Flächenumsätze wieder steigen. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte ist demzufolge von einer spürbaren Nachfragebelebung auszugehen.

Kennzahlen 2020

Büromarktzonen**	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		16,00	16.100	63.200	6.300	900	1.400	1.400	64.600	2.900
2 Cityrand	12,50	- 14,50	8.800	18.300	4.000	0	0	0	18.300	0
3 Nebenlagen	12,50	- 16,00	44.400	23.000	4.700	4.100	36.600	21.600	44.600	83.100
4 Flughafen/ECO PORT		8,50	1.700	1.500	0	0	0	0	1.500	0
Total			71.000	106.000	15.000	5.000	38.000	23.000	129.000	86.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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