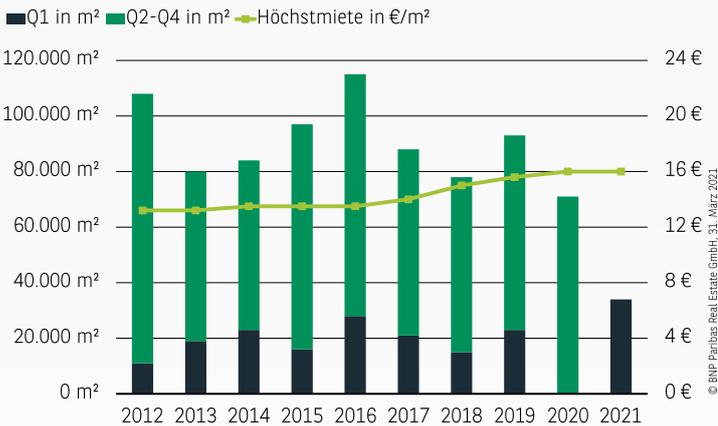




At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT DORTMUND

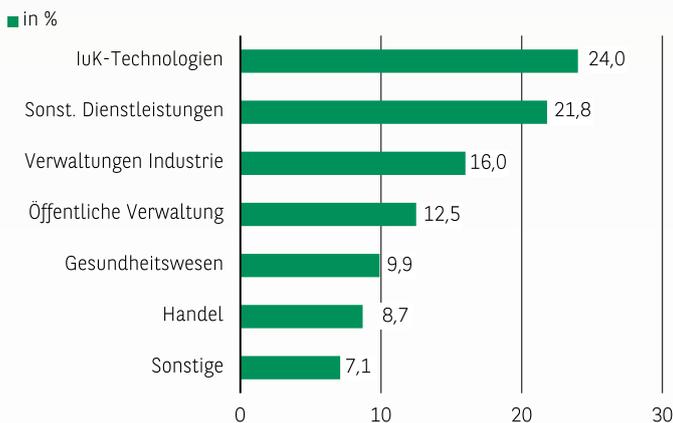
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



STARKER JAHRESAUFTAKT

Der Dortmunder Büromarkt startet mit einem Flächenumsatz von 34.000 m² in das Jahr und liefert damit das beste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Damit liegt der Flächenumsatz gut 60 % über dem langjährigen Durchschnitt. Im bundesweiten Vergleich, wo etwa -9 % im zehnjährigen Durchschnitt notiert werden, steht Dortmund mit diesem Ergebnis sehr gut da. Der Büromarkt in der Ruhrstadt erholt sich demnach spürbar von dem pandemiebedingt deutlich unterdurchschnittlichen Jahr 2020. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung haben große Vertragsabschlüsse, von denen es alleine in Q1 bereits vier mit einer Mindestgröße von 2.500 m² gab. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung haben insbesondere vier große Vertragsabschlüsse, welche mit über 16.000 m² zu Buche schlagen.

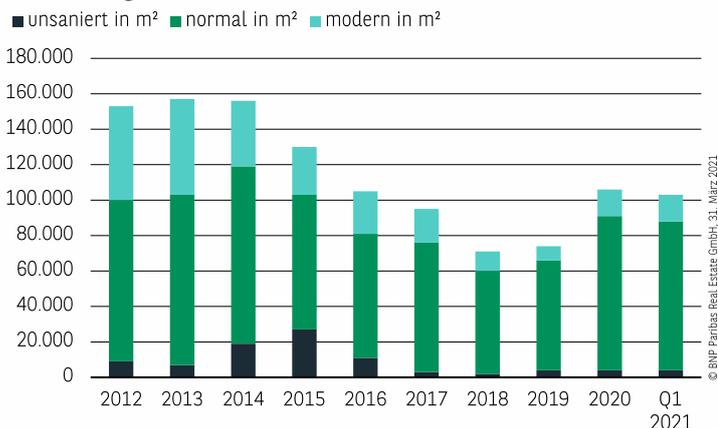
Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



IUK-TECHNOLOGIEUNTERNEHMEN ERNEUT STARK

In der Branchenverteilung stehen die traditionell stark vertretenen IuK-Technologieunternehmen mit knapp einem Viertel des Flächenumsatzes an der Spitze. Mitverantwortlich dafür ist der bisherige Top-Deal von Bechtle mit 5.800 m². An zweiter Stelle, mit ebenfalls rund 22 %, stehen die sonstigen Dienstleistungen. Zusammen mit den Verwaltungen von Industrieunternehmen und der öffentlichen Verwaltung kommen insgesamt vier Branchen auf einen Anteil von über 10 %. Die öffentliche Verwaltung kann auch den zweitgrößten Abschluss in Q1 verzeichnen: Diesen schloss das Jobcenter über eine Fläche von 4.000 m² ab. Anteilig nah beieinander liegen das Gesundheitswesen mit etwas unter 10 % und die Handelsbranche mit etwa 9 %. Demnach ist klar zu erkennen, welche Branchen das Marktgeschehen am stärksten beeinflussen. Darüber hinaus zeichnet sich der Dortmunder Büromarkt auch in Pandemie-Zeiten durch eine breite Nachfrage aus.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND SINKT MARGINAL

Der Leerstand ist im ersten Quartal marginal um knapp 3 % auf 103.000 m² gesunken, bewegt sich bei unsanierten und modernen Flächen jedoch auf unverändertem Niveau. Besonders die gefragten modernen Flächen, die sich auf nur 15.000 m² belaufen, bleiben auch weiterhin knapp. Die Leerstandsquote hat ebenfalls leicht nachgegeben und ist um 10 Basispunkte auf 3,4 % gesunken. Der Leerstand liegt damit nach wie vor auf einem sehr niedrigen Level und bewegt sich unterhalb der üblichen Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.3	Bechtle	5.800
1.1	JobCenter	4.000
3.5	NicLen	3.900
3.4	Handelsunternehmen	2.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ BAUVOLUMEN STABIL

Das Bauvolumen hat sich im Verlauf des ersten Quartals kaum verändert. Seit dem Jahreswechsel sind die Flächen im Bau nur leicht um knapp 3 % auf 37.000 m² gesunken. Die dem Vermietungsmarkt hiervon noch zur Verfügung stehenden Flächen liegen unverändert bei 23.000 m², was einem Anteil von 62 % entspricht. Der Markt ist demzufolge weiter durch ein insgesamt sehr überschaubares Angebot an modernen und von den Nutzern bevorzugten Flächen geprägt. Vor dem Hintergrund, dass aktuell nur rund 2.000 m² neu projiziert wurden, wird sich an dieser Situation mittelfristig auch wenig ändern.

➤ HÖCHSTMIETE BLEIBT UNVERÄNDERT

Trotz der angespannten Angebotslage bleibt die Höchstmiete unverändert zum Vorquartal und liegt damit weiterhin bei 16,00 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt bei aktuell 11,50 €/m², was einem leichten Rückgang um rund 4 % entspricht. Diese Veränderung liegt im Rahmen normaler Mietpreisschwankungen, die aus dem jeweils aktuell verfügbaren Angebot resultieren. Insgesamt zeigen sich die Mietpreinsniveaus am Dortmunder Büromarkt weiterhin stabil.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020 (Gesamt)	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	71.000 m ²	34.000 m ²	➔
Leerstand	106.000 m ²	103.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	38.000 m ²	37.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	23.000 m ²	23.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	16,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Der starke Jahresstart deutet darauf hin, dass sich der Dortmunder Büromarkt von den Folgen der Corona-Pandemie weiter zügig erholt und nach der pandemiebedingten Schwächung im Vorjahr ein besseres Jahresergebnis erzielt werden kann. Aufgrund der guten Flächenumsätze im ersten Quartal, in Verbindung mit einem weiterhin begrenzten Angebot, sind im Jahresverlauf leicht anziehende Mietpreise nicht auszuschließen.

Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2021	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		16,00	5.600	60.500	6.400	700	1.500	1.500	62.000	2.900
2 Cityrand	12,50 -	14,50	1.400	18.100	4.100	0	0	0	18.100	2.000
3 Nebenlagen	12,50 -	16,20	27.000	21.500	4.500	3.300	35.500	21.500	43.000	83.100
4 Peripherie		8,50	0	2.900	0	0	0	0	2.900	0
Total			34.000	103.000	15.000	4.000	37.000	23.000	126.000	88.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

* 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: 31.03.2021

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