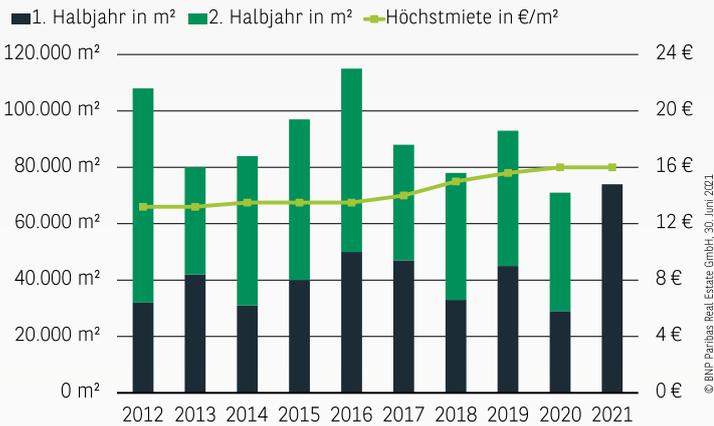




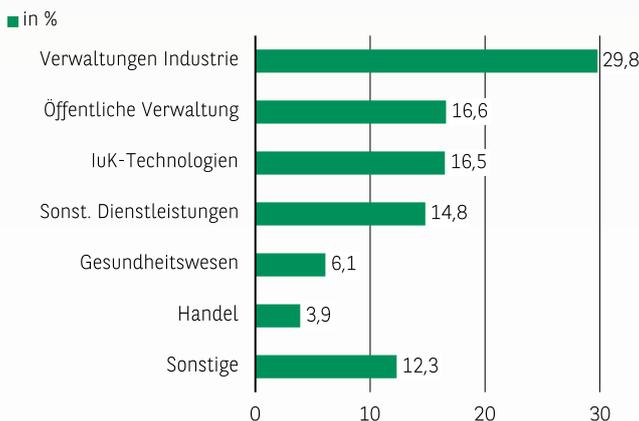
At a Glance **Q2 2021**

# BÜROMARKT DORTMUND

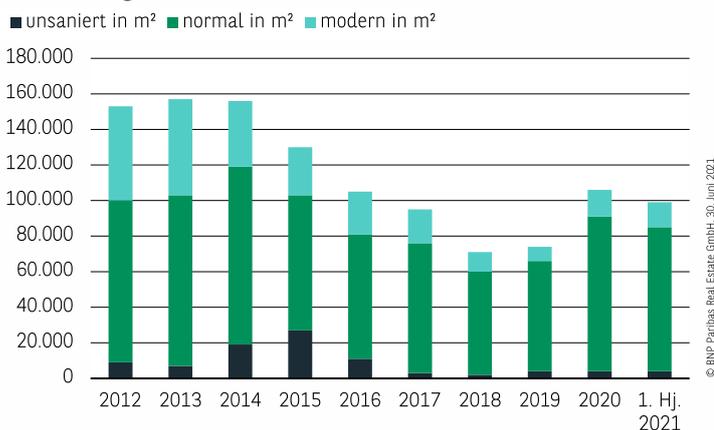
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ NEUE BESTMARKE IM ERSTEN HALBJAHR

Nachdem der Dortmunder Büromarkt 2020 ein pandemiebedingt eher verhaltenes erstes Halbjahr zu verzeichnen hatte, ist er in diesem Jahr umso besser gestartet. Der Flächenumsatz von 74.000 m² liegt nicht nur über 150 % höher als im Vorjahreszeitraum, sondern auch rund drei Viertel über dem langjährigen Durchschnitt. Da verwundert es nicht, dass damit auch ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde, das die bisherige Bestmarke von 2016 um 48 % übertrifft. Im bundesweiten Vergleich kann Dortmund den größten prozentualen Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vorweisen. Mitverantwortlich für diese Entwicklung war insbesondere die Amprion GmbH, welche mit dem Eigennutzerdeal über 15.600 m² für über 20 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr sorgte. Des Weiteren gab es noch einen zweiten großen Vertragsabschluss in Q2: Die Polizei Dortmund hat 6.000 m² am Dortmunder Flughafen angemietet.

### ➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN KLAR AN DER SPITZE

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen steht ein Sektor mit Abstand an der Spitze. Die Verwaltungen von Industrieunternehmen sind mit etwa 30 % für knapp ein Drittel des Flächenumsatzes am Dortmunder Büromarkt verantwortlich. Im Vorquartal waren es nur 16 %, der Anteil hat sich also fast verdoppelt. Grund hierfür ist, wie auch schon für den insgesamt hohen Flächenumsatz, vor allem der Großabschluss von Amprion. Dahinter folgen mit der öffentlichen Verwaltung (17 %), den IuK-Technologien (16,5 %) sowie den sonstigen Dienstleistungen (15 %) drei in Dortmund gut bekannte Branchen, die erneut wesentliche Umsätze zum Ergebnis beisteuern.

### ➤ LEERSTAND HAT DEN SCHEITELPUNKT BEREITS ÜBERSCHRITTEN

Der Leerstand am Dortmunder Büromarkt hat, verglichen mit der Jahresmitte 2020, deutlich angezogen und liegt aktuell mit 99.000 m² knapp 24 % über dem Vorjahreswert. Allerdings zeigt die aktuelle Entwicklung, dass die Leerstände schon langsam wieder abnehmen und der Scheitelpunkt des Leerstandsvolumens erreicht zu sein scheint; im Verlauf des zweiten Quartals reduzierten sich die Leerstände um fast 4 %. Auch das wichtigste Marktsegment, die modernen Leerstandsflächen, ist im gleichen Zeitraum um 57 % gestiegen. Dass dies eher positiv zu werten ist, da gerade moderne Büros weiterhin Mangelware sind, zeigt sich daran, dass trotz des starken Anstiegs nur 14.000 m² qualitativ hochwertige Büros leer stehen. Die weiterhin angespannte Angebotsituation kommt auch in der weiterhin sehr niedrigen Leerstandsquote von lediglich 3,3 % eindrucksvoll zum Ausdruck.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.3	Amprion	15.600
4.1	Polizei Dortmund	6.000
3.3	Bechtle	5.800
1.1	JobCenter	4.000
3.5	NicLen	3.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ GERINGERE BAUAKTIVITÄT DURCH FERTIGSTELLUNGEN**

Obwohl es in Dortmund vor allem im Bereich moderner Büroflächen in zentralen Lagen einen Engpass gibt, ist das Volumen der Flächen im Bau (39.000 m<sup>2</sup>; davon nur 5.000 m<sup>2</sup> verfügbar) in den letzten zwölf Monaten gesunken, wozu auch vereinzelte Baufertigstellungen beigetragen haben. Die Bauaktivität lässt sich dabei, wie auch schon im Halbjahr 2020, fast ausschließlich in den Nebenlagen (36.600 m<sup>2</sup>) und zum kleinen Teil in der City (2.400 m<sup>2</sup>) verorten. Ein deutlicher Unterschied zum Vorjahr ist bei den projektierten Flächen zu erkennen. Diese sind um rund 30 % gestiegen und liegen damit aktuell bei 103.000 m<sup>2</sup>. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass die Projektentwickler von einer weiterhin positiven Marktentwicklung ausgehen.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	29.000 m <sup>2</sup>	74.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	80.000 m <sup>2</sup>	99.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	50.000 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	15.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	15,60 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ HÖCHSTMIETE STEIGT**

Die relativ hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. Während die Höchstmiete im ersten Quartal noch unverändert bei 16,00 €/m<sup>2</sup> verharrte, stieg sie im zweiten Quartal auf 16,50 €/m<sup>2</sup> an. Auch die Durchschnittsmiete, welche in Q1 noch leicht gesunken war, hat mittlerweile wieder angezogen und liegt jetzt bei 11,80 €/m<sup>2</sup>. Damit nähert sie sich wieder dem Niveau vom Jahresende, wo sie bei 12,00 €/m<sup>2</sup> notierte.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Das starke erste Halbjahr zeigt, dass der Dortmunder Büromarkt die Auswirkungen der Corona-Pandemie bisher vergleichsweise gut verkraften konnte. Vor diesem Hintergrund ist auch für das zweite Halbjahr von einer lebhaften Nachfrage mit entsprechend hohen Flächenumsätzen auszugehen, die gleichzeitig auf ein begrenztes Angebot im von den Mietern präferierten modernen Marktsegment treffen. Ein weiterer moderater Anstieg der Mietpreinsniveaus ist in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2021**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Leerstand (m <sup>2</sup> )		Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 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	9.200	60.900	5.100	700	1.400	500	61.400	2.900
2 Cityrand	12,50	- 14,50	6.300	15.700	4.700	0	1.000	500	16.200	17.100
3 Nebenlagen	12,50	- 16,50	52.400	18.700	4.200	3.300	36.600	4.000	22.700	83.000
4 Peripherie		10,50	6.100	3.700	0	0	0	0	3.700	0
<b>Total</b>			<b>74.000</b>	<b>99.000</b>	<b>14.000</b>	<b>4.000</b>	<b>39.000</b>	<b>5.000</b>	<b>104.000</b>	<b>103.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2021

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