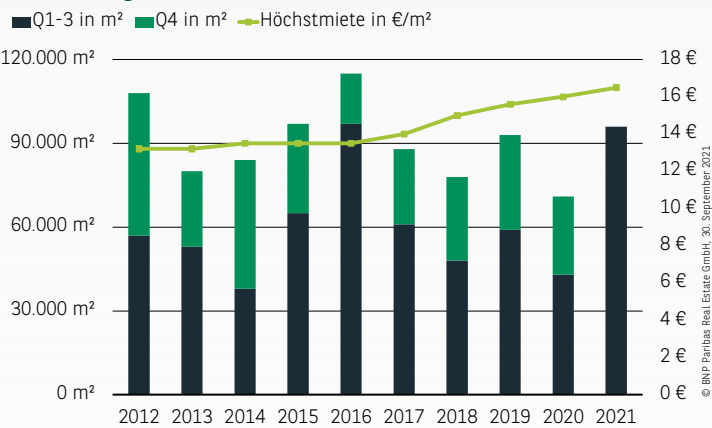




At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT DORTMUND

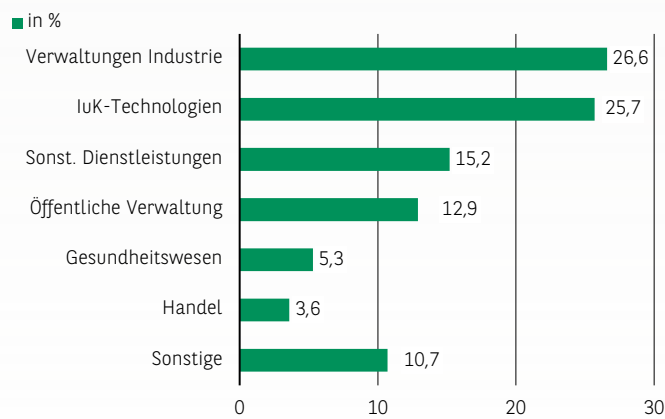
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ DORTMUNDER BÜROMARKT AUF REKORDKURS

Nachdem zur Jahreshälfte bereits ein Rekordergebnis für das erste Halbjahr erzielt wurde, konnte der Dortmunder Büromarkt seine positive Entwicklung im dritten Quartal weiter fortsetzen. Mit einem Flächenumsatz von 96.000 m² in den ersten drei Quartalen wurde das Vorjahresergebnis um rund 123 % überboten, was im bundesweiten Vergleich dem mit Abstand stärksten Anstieg des Flächenumsatzes entspricht. Auch der 10-jährige Durchschnitt wurde mit 55 % deutlich übertroffen. Damit bewegt sich der Dortmunder Büromarkt trotz des nach wie vor schwierigen Umfelds auf dem Niveau des Rekordjahres 2016. Verantwortlich für die Fortsetzung der Erfolgsstory im dritten Quartal ist nicht zuletzt die Anmietung von 11.300 m² des IT-Dienstleister Adesso in einer der Dortmunder Nebenlagen. Allein dieser Deal bescherte dem Dortmunder Büromarkt über die Hälfte des Flächenumsatzes im dritten Quartal. Insgesamt konnten damit im laufenden Jahr bereits vier Großabschlüsse zwischen knapp 4.000 und fast 16.000 m² registriert werden, was nicht nur für Dortmund, sondern für B-Städte allgemein eine Ausnahme darstellt

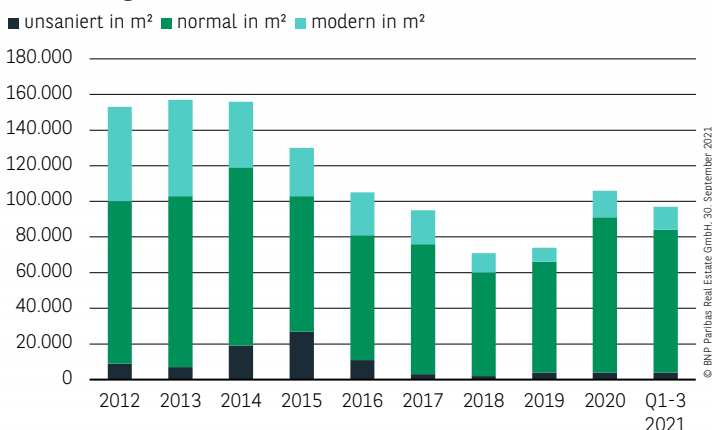
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



➤ ZWEI BRANCHEN TRAGEN ÜBER DIE HÄLFTE BEI

Anders als zum Halbjahr steht bei der Verteilung des Flächenumsatzes nicht mehr nur eine Branchengruppe ganz oben. Durch den bereits erwähnten Deal von Adesso steigerten Unternehmen aus dem Bereich der IuK-Technologien ihren Anteil am Flächenumsatz des laufenden Jahres um neun Prozentpunkte auf nun knapp 26 %. Damit schließen die traditionell stark vertretenen IuK-Technologien zu den zum Halbjahr noch einsam führenden Verwaltungen von Industrieunternehmen auf, die ihre Spitzenposition mit 27 % Umsatzanteil aber noch knapp verteidigen können.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTAND SINKT MARGINAL

Der Leerstand im Dortmunder Marktgebiet liegt zum Ende des dritten Quartals bei nur 97.000 m². Damit ist der Leerstand am Dortmunder Büromarkt jetzt drei Quartale in Folge gesunken und liegt damit gut 8 % niedriger als Ende letzten Jahres. Vor allem in den von den Mietern besonders präferierten Leerständen mit moderner Ausstattungsqualität herrscht Flaute in Dortmund. Dieses Volumen hat im dritten Quartal weiter um 7 % abgenommen und beläuft sich nur noch auf 13.000 m². Nur gut 13 % des Gesamtleerstands verfügt damit über eine moderne Qualität. Die insgesamt angespannte Nachfragesituation kommt auch in der Leerstandsquote zum Ausdruck, die weiter gesunken ist und aktuell nur noch bei 3,2 % notiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.3	Amprion	15.600
3.2	Adesso	11.300
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. September 2021

➤ NUR WENIGE FLÄCHEN IM BAU

Nicht nur die Leerstände, sondern auch das zweite Angebotssegment, die Flächen im Bau, sind rückläufig, wofür vor allem einige Baufertigstellungen verantwortlich sind. Im Vorjahresvergleich hat sich das Volumen um über 50 % auf jetzt nur noch 17.000 m² verringert. Bemerkenswert ist, dass dem Vermietungsmarkt hiervon nur noch 4.000 m², also weniger als ein Viertel, zur Verfügung stehen. Gerade moderne Büroflächen sind also echte Mangelware, was auch die Projektentwickler erkannt und dementsprechend ihre Projektplanungen um gut 20 % hochgefahren haben.

➤ ANSTIEG DER MIETEN TROTZ PANDEMIEUMFELD

Mit 12,00 €/m² Durchschnittsmiete und 16,50 €/m² Spitzenmiete haben sich die Mieten zum Vorquartal nicht verändert. Jedoch zeigt der Vorjahresvergleich ein Plus von knapp 3 % bei den Durchschnitts- und fast 6 % bei den Höchstmieten. Somit konnten die Büromieten in Dortmund auch während der anhaltenden Pandemie eine deutliche Steigerung verbuchen. Auch dies ist als Indiz für die starke Nachfrage bei gleichzeitig sehr begrenztem Angebot zu werten.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	43.000 m ²	96.000 m ²	↗
Leerstand	88.000 m ²	97.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	35.000 m ²	17.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	12.000 m ²	4.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	15,60 €/m ²	16,50 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Anders als die meisten anderen Standorte hat der Dortmunder Büromarkt den Auswirkungen der Corona-Pandemie getrotzt und trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds Umsatzsteigerungen verzeichnet. Im bundesweiten Vergleich gehört Dortmund damit zu den wenigen Städten, denen dies gelungen ist. Ergebnis dieser positiven Entwicklung sind gestiegene Mietpreinsniveaus, die zukünftig eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung neuer Büroflächen erleichtern könnten, was aus Marktsicht zu begrüßen wäre. Da sich auch für das Schlussquartal eine lebhaftere Nachfrage abzeichnet, ist nicht auszuschließen, dass der Dortmunder Büromarkt das Jahr 2021 mit einem neuen Umsatzrekord abschließen könnte.

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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	10.400	60.500	5.100	600	1.300	600	61.100	2.000
2 Cityrand	12,50	14,50	6.300	15.500	4.700	0	1.000	600	16.100	17.300
3 Nebenlagen	12,50 -	16,50	73.200	17.400	3.200	1.400	14.700	2.800	20.200	104.700
4 Flughafen/ECO PORT		10,70	6.100	3.600	0	0	0	0	3.600	0
Total			96.000	97.000	13.000	2.000	17.000	4.000	101.000	124.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 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: 30.09.2021

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