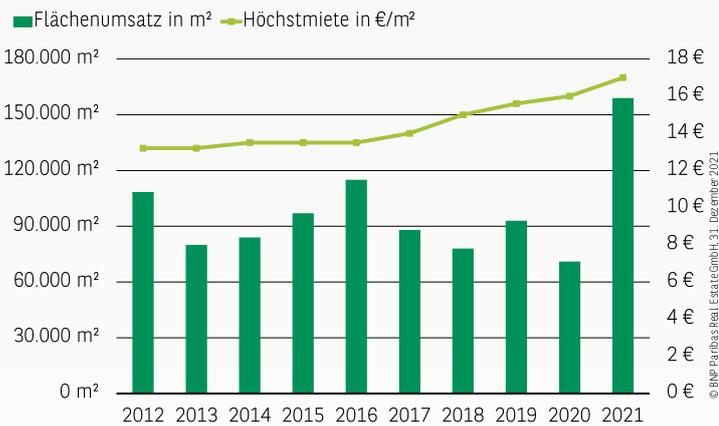




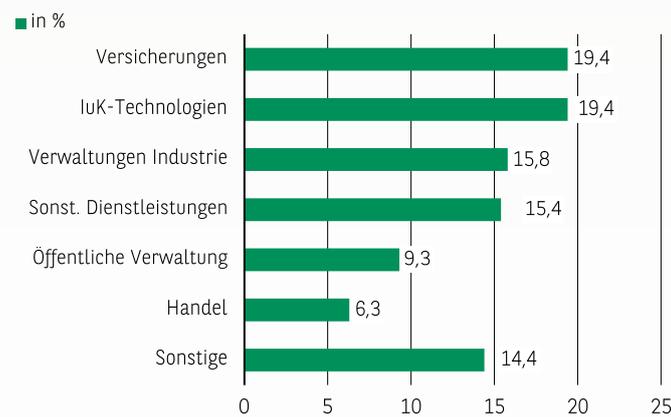
At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT DORTMUND

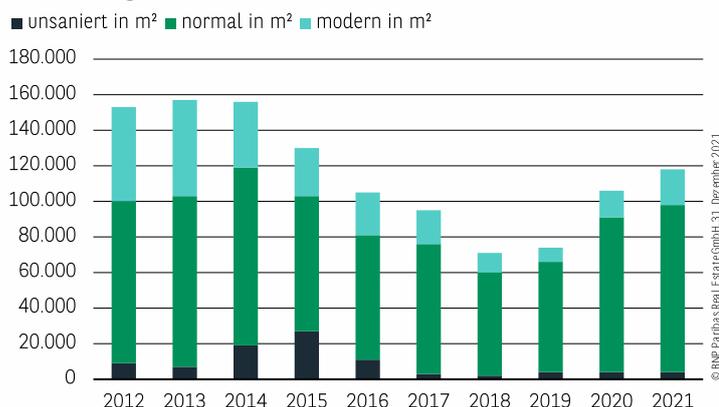
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



REKORDJAHR TROTZ PANDEMIE-UMFELD

Nachdem der Dortmunder Büromarkt im Vorjahr noch deutlich unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie stand, kann für 2021 trotz des weiterhin schwierigen Umfelds ein Rekordergebnis vermeldet werden. Bereits im ersten Dreivierteljahr hat der Dortmunder Markt mit überdurchschnittlichen Flächenumsätzen aufwarten können, allerdings hat das Schlussquartal mit 63.000 m² alle Ergebnisse in den Schatten gestellt. Getragen vom Großabschluss der Continentale Versicherungsverbund (26.500 m²) konnte nicht nur das beste Quartalsergebnis der Historie registriert werden, sondern auch ein Jahresergebnis von 159.000 m² (inklusive Eigennutzer). Damit setzt das aktuelle Resultat mit Abstand eine neue Höchstmarke und notiert 64 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Zwar waren Abschlüsse mit einer Fläche jenseits der 10.000 m² (insgesamt 3 an der Zahl) deutliche Umsatztreiber, allerdings bewegt sich der Markt in fast allen Größenklassen wieder wesentlich über dem langjährigen Durchschnitt, was ein starkes Zeichen für ein breites Marktfundament ist und für eine Trendumkehr in Dortmund spricht.

TOP-UMSATZ BEI VERSICHERUNGEN UND IUK-TECHNOLOGIEN

Das sehr gute Jahresergebnis auf dem Dortmunder Büromarkt ist auf einer stark diversifizierten Nachfragestruktur begründet. Gleichauf an der Spitze der Top-Nachfrager stehen die Versicherungen und IuK-Technologien jeweils mit gut 19 %. Beide Branchen haben Rekord-Flächenumsätze getätigt. Während das Ergebnis der Versicherungen ganz klar vom oben genannten Abschluss der Continentale getragen wurde, zeichnen für das Spitzenresultat der IuK-Technologien neben dem 11.300 m²-Vertrag seitens der Adesso SE eine Vielzahl von Verträgen im kleinen und mittleren Flächensegment verantwortlich. Kleine und mittlere Abschlüsse haben auch zum überdurchschnittlichen Abschneiden der Verwaltungen von Industrieunternehmen (16 %) beigetragen, die sich auf dem dritten Platz einordnen.

LEERSTAND BLEIBT UNTER FLUKTUATIONSRESERVE

Der Dortmunder Büromarkt verbucht zum Jahresende einen Leerstand von 118.000 m². Binnen Jahresfrist ist er damit um rund 11 % gestiegen. Trotz des Wachstums notiert die Leerstandsrate bei niedrigen 3,9 % und damit deutlich unter der Fluktuationsreserve. Zwar ist der Leerstand im modernen Flächensegment im Marktgebiet um 33 % gestiegen, er bewegt sich aber mit absolut nur 20.000 m² auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau. In der stark nachgefragten Büromarktzone Citykern ist das Volumen an modernem Leerstand entgegen dem Trend weiter auf nur noch 2.000 m² gesunken. Moderne Flächen bleiben hier Mangelware.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.2	Continentale	26.500
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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

VORVERMIETUNGSQUOTE BLEIBT ÜBERDURCHSCHNITTlich

Aktuell befinden sich rund 130.000 m² Bürofläche im Bau, was für den Dortmunder Markt ein beträchtliches Volumen ist. Hierbei handelt es sich aber in der Mehrheit um bereits komplett vorvermietete oder von Eigennutzern initiierte Projekte. Der Anteil der verfügbaren Flächen am aktuellen Bauvolumen beläuft sich nur auf knapp 15 % bzw. 19.000 m². Davon befinden sich nur 2.000 m² im Citykern.

MIETEN STEIGEN WEITER

Im Windschatten von hohem Flächenumsatz und weiterhin sehr begrenztem Angebot im modernen Flächensegment ist die Spitzenmiete im letzten Quartal noch einmal um 0,50 €/m² auf jetzt 17,00 €/m² gestiegen. Sie notiert damit gut 6 % über dem Vorjahresniveau. Parallel hat die Durchschnittsmiete ihren seit 2015 zu verzeichnenden Aufwärtstrend fortgesetzt und liegt jetzt auf dem neuen Höchstwert von 12,40 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	71.000 m ²	159.000 m ²	➔
Leerstand	106.000 m ²	118.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	38.000 m ²	130.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	23.000 m ²	19.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	17,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büromarkt blickt auf ein starkes Jahr zurück, in dem der Flächenumsatz nicht nur in der Breite nachhaltig gestiegen ist, sondern in dem Dortmund seine Attraktivität als Standort für Großunternehmen und Konzerne einmal mehr unter Beweis gestellt hat. Angesichts der im Laufe des Jahres 2022 erwarteten deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft, dürfte der Büromarkt in Dortmund auf seinem positiven Kurs bleiben und erneut ein sehr gutes Ergebnis einfahren. Eine Wiederholung des Rekordumsatzes scheint zwar wenig wahrscheinlich, ein weiterer Anstieg der Höchstmiete aber, angesichts des weiterhin sehr geringen Angebots im modernen Flächensegment, durchaus im Rahmen der Möglichkeiten.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	2021	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	17.500	69.800	5.800	1.000	2.000	2.000	71.800	0
2 Cityrand	14,50	- 14,50	13.000	21.700	8.700	0	0	0	21.700	15.000
3 Nebenlagen	13,00	- 17,00	121.700	22.800	5.500	3.000	128.000	17.000	39.800	29.000
4 Flughafen/ECO PORT		11,50	6.800	3.700	0	0	0	0	3.700	0
Total			159.000	118.000	20.000	4.000	130.000	19.000	137.000	44.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

* 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 2021](#)

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: 31.12.2021

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