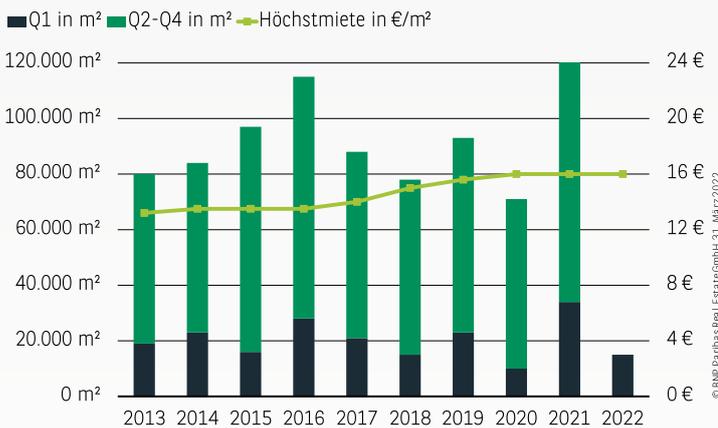




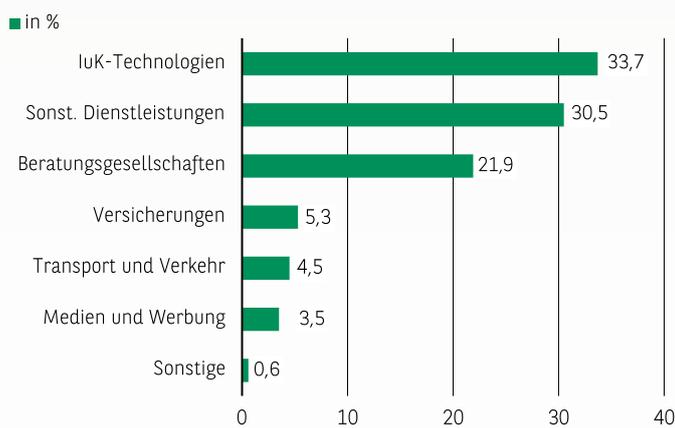
At a Glance **Q1 2022**

BÜROMARKT DORTMUND

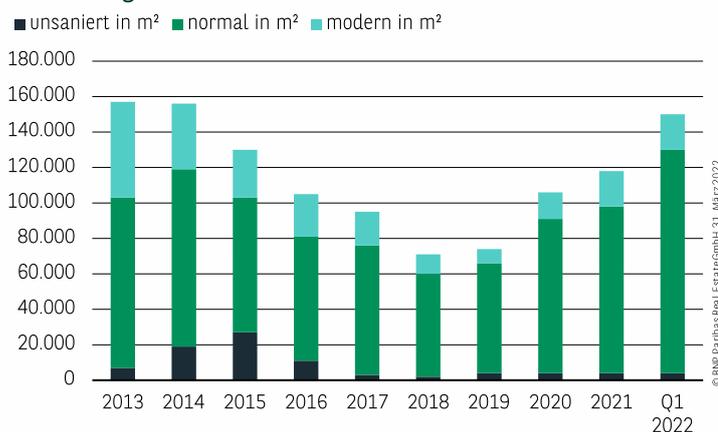
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Entwicklung des Leerstands



MODERATER JAHRESAUFTAKT

Nach dem fulminanten Vorjahr mit neuem Allzeithoch ist der Dortmunder Büromarkt verhalten in das neue Jahr gestartet. Mit einem Flächenumsatz von lediglich 15.000 m² wurde der Vorjahreswert um mehr als die Hälfte verfehlt und auch der langjährige Durchschnitt klar unterschritten. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie die Tatsache, dass in den ersten drei Monaten noch keine größere Vermietung jenseits von 5.000 m² erfasst werden konnte. Gerade in kleineren Märkten tragen vereinzelte Großabschlüsse aber deutlich stärker zum Gesamtergebnis bei als in den großen deutschen Bürostandorten. Demzufolge war die Nachfrage prinzipiell auch besser, als es das Ergebnis auf den ersten Blick vermuten lässt. Gerade in den Marktsegmenten bis 500 m² war viel Bewegung zu beobachten, sodass hier ein Umsatz erzielt werden konnte, der rund ein Drittel über dem langjährigen Schnitt liegt. Bei den größeren Klassen über 2.000 m² liegt das Resultat dagegen fast drei Viertel niedriger als im Vorjahreszeitraum. Hierdurch zeigt sich, dass der schwache Jahresauftakt in erster Linie als Momentaufnahme zu werten ist.

DREI BRANCHENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Ein Grund für den moderaten Start ins Jahr ist auch darin zu sehen, dass die in Dortmund traditionell wichtigste Branchengruppe, nämlich die Verwaltungen von Industrieunternehmen, noch gar keine Abschlüsse getätigt hat. Dies dürfte sich mit großer Sicherheit im weiteren Jahresverlauf ändern. Demzufolge haben sich die ITK-Technologien als zweites wichtiges Standbein in Dortmund die Spitzenposition im ersten Quartal gesichert. Mit knapp 34 % liegen sie knapp vor den sonstigen Dienstleistungen, die 30,5 % beisteuern. Erfreulich ist der dritte Platz der Beratungsgesellschaften mit fast 22 %, was dem besten Auftaktergebnis aller Zeiten entspricht.

LEERSTÄNDE SPÜRBAR ZUGENOMMEN

Insgesamt hat das Volumen der Leerstände im Jahresvergleich um knapp 46 % auf aktuell 150.000 m² zugenommen. Dieser auf den ersten Blick starke Zuwachs bedarf einer genaueren Analyse. Im von den Nutzern präferierten Marktsegment der modernen Büroflächen war nur ein leichter Anstieg um 5.000 m² zu verzeichnen. In Summe verfügen nur 20.000 m² und damit lediglich 13 % des Angebots über eine hochwertige Ausstattungsqualität; weniger als in allen anderen Städten. Ein Großteil der aktuellen Leerstände trifft deshalb nur noch in begrenztem Umfang auf eine entsprechende Nachfrage. In diesem Kontext ist auch die Leerstandsquote zu interpretieren, die auf 4,9 % gestiegen ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.4	IuK-Technologien	3.700
1.1	Bezirksregierung Arnsberg	2.800
3.4	Beratungsgesellschaften	1.500
3.1	OMS Prüfservice	900

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

STARK GESTIEGENE BAUTÄTIGKEIT DURCH EIGENNUTZER

Die Bautätigkeit in Dortmund hat in den letzten zwölf Monaten um fast 100.000 m² auf aktuell 131.000 m² zugenommen. Der überwiegende Teil davon entfällt jedoch auf Eigennutzerobjekte. Gleichzeitig sind viele Flächen bei den spekulativ begonnenen Projekten bereits vorvermietet. Das dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehende Volumen beläuft sich demzufolge nur noch auf 18.000 m² und hat binnen Jahresfrist sogar leicht abgenommen. In der Konsequenz stehen dem Markt lediglich noch knapp 14 % des Bauvolumens zur Verfügung – ein im bundesweiten Vergleich sehr niedriger Wert. Addiert man noch die modernen Leerstände hinzu, so beläuft sich das Angebot an modern ausgestatteten Flächen im Dortmunder Markt lediglich auf 38.000 m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	34.000 m ²	15.000 m ²	↗
Leerstand	103.000 m ²	150.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	37.000 m ²	131.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	23.000 m ²	18.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	16,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

SPITZENMIETE STABIL

Die Spitzenmiete hat sich nicht verändert und liegt wie vor einem Jahr bei 16 €/m². Anders sieht es bei der Durchschnittsmiete aus, die um gut 10 % angezogen hat und aktuell bei 12,70 €/m² notiert. Diese Entwicklung unterstreicht, dass sich die Nachfrage vor allem auf modern ausgestattete Flächen richtet, an denen in Dortmund weiterhin ein gewisser Mangel herrscht.

PERSPEKTIVEN

Trotz des unterdurchschnittlichen Flächenumsatzes im ersten Quartal sollte sich die Nachfrage im weiteren Jahresverlauf spürbar beleben, nicht zuletzt durch die Realisierung einiger größerer Abschlüsse. Auch wenn das Rekordergebnis des Vorjahres außer Reichweite liegt, erscheint ein durchschnittliches Resultat im Gesamtjahr nicht unrealistisch. Gleichzeitig spricht vieles für einen zumindest leichten Rückgang des Leerstands. Da das Angebot an hochwertigen Flächen weiter gering ist, können auch moderat steigende Mieten nicht ganz ausgeschlossen werden.

Kennzahlen Q1 2022

Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
von	bis	1. Quartal 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
16,00	-	3.900	79.800	4.800	800	2.000	2.000	81.800	0
13,50	- 14,50	800	42.400	8.100	0	0	0	42.400	0
13,00	- 17,00	9.900	24.500	7.100	4.200	123.000	16.000	40.500	22.000
12,90	-	400	3.300	0	0	6.000	0	3.300	0
		15.000	150.000	20.000	5.000	131.000	18.000	168.000	22.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

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

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 Speicherung 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: 31.03.2022

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