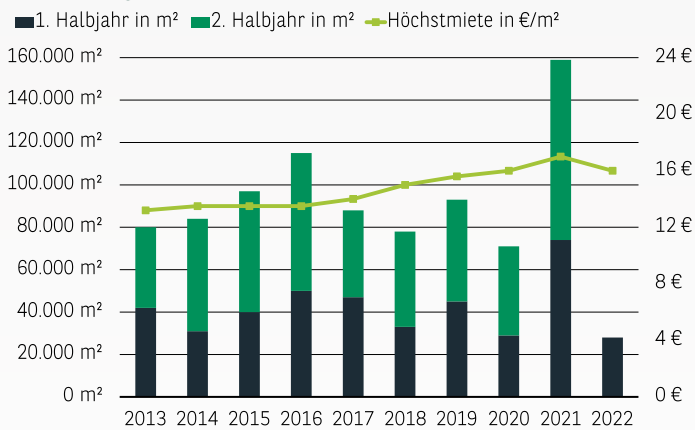




At a Glance Q2 2022

BÜROMARKT DORTMUND

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

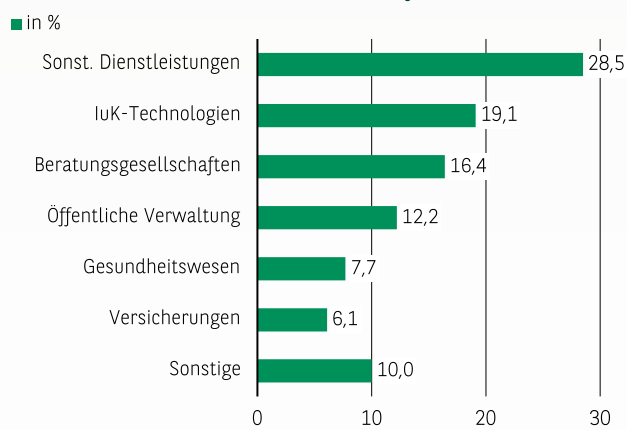


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

KEINE GROSSEN VERMIETUNGEN IM ERSTEN HALBJAHR

Nachdem der Dortmunder Büromarkt im Jahr 2021 trotz des anhaltenden Pandemie-Umfelds Rekordumsätze sowohl im ersten Halbjahr als auch im vierten Quartal verzeichnen konnte, hat der Markt im laufenden Jahr deutlich an Tempo verloren. Der Jahresstart 2022 war bereits unterdurchschnittlich ausgefallen und auch im zweiten Quartal hat sich das Anmietungs-geschehen nicht beschleunigt. Zur Jahresmitte wird ein Flächenumsatz von 28.000 m² registriert. Dass das fulminante Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum verfehlt wurde (-62 %) kann kaum verwundern, allerdings bleibt das Resultat mit 33 % auch deutlich unter dem lang-jährigen Durchschnitt. Es ist vor allem das Fehlen von Abschlüs-sen jenseits der 5.000-m²-Schwelle, das für das schwache Zwi-schenergebnis verantwortlich zeichnet. Im kleinen und mittleren Größensegment ist der Markt durchaus in Bewegung, allerdings fallen auch hier die jüngsten Ergebnisse leicht unterdurch-schnittlich aus.

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022

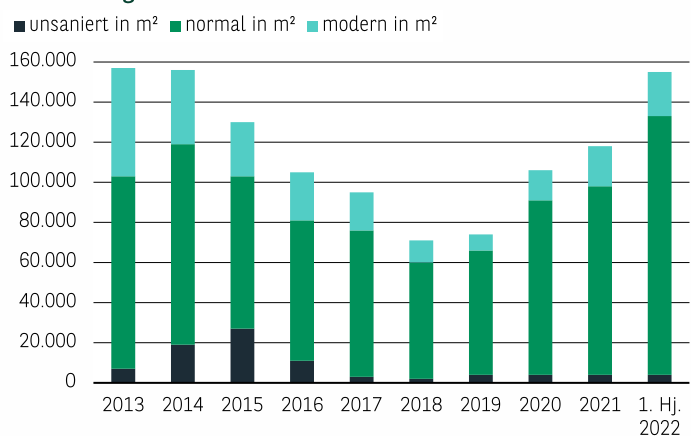


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

BREIT GESTREUTE NACHFRAGE

Bei der Analyse des Flächenumsatzes nach Branchen steht ein Sektor deutlich an erster Stelle. Die sonstigen Dienstleistungen liegen mit fast 29 % klar in Führung. Eine Vielzahl von kleinen und mittleren Abschlüssen steht hinter diesem Ergebnis. Anders stellt sich die Situation bei den IuK-Technologien dar, die mit gut 19 % überdurchschnittlich am Umsatz beteiligt sind. Unternehmen dieser Branche haben den größten wie auch den drittgrößten Vertragsabschluss zum Halbjahresresultat beigesteuert. Auf dem dritten Rang ordnen sich die Beratungsgesellschaften mit gut 16 % Marktanteil ein. Eine Vielzahl von Verträgen, vornehmlich im kleineren Größensegment, zeichnen für dieses Ergebnis verantwort-lich. Der Marktanteil der öffentlichen Verwaltung von rund 12 % geht allein auf das Konto des Vertragsabschlusses der Be-zirksregierung Arnshausen über knapp 2.800 m².

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

WEITERHIN WENIG MODERNE FLÄCHEN

Der seit 2018 zu beobachtende Leerstandsanstieg hat im zweiten Quartal deutlich an Tempo verloren. Gegenüber dem Vorquartal ist nur noch ein Wachstum von rund 3 % zu verzeichnen. Aktuell stehen rund 155.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfü-gung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,1 %. Während vor allem bei den Flächen mit normalem Ausstattungsstandard das Leerstandsvolumen in der jüngsten Vergangenheit gestiegen ist, bleiben moderne Leerstandsflächen knapp. Nur noch rund 22.000 m² stehen leer, davon nur 4.000 m² im stark nachgefrag-ten Citykern.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.4	IuK-Technologien	3.700
1.1	Bezirksregierung Arnsberg	2.800
3.4	GFTD	1.800
3.5	Jungheinrich	1.600
3.4	Beratungsgesellschaften	1.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ BAUVOLUMEN SINKT LEICHT

Das in den vergangenen Jahren vergleichsweise knappe Angebot an modernen Flächen in Kombination mit einer insgesamt soliden und zum Teil sogar herausragenden Anmietungstätigkeit hat noch im Jahr 2021 zu einem deutlichen Anziehen der Bauaktivitäten geführt. Das Volumen der Flächen im Bau war auf 130.000 m² in den Wintermonaten gestiegen. Ende Juni 2022 notiert es bei 115.000 m², wovon nur noch 14.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung stehen. Die Vorvermietungsquote von fast 88 % ist dabei auf die hohe Nachfrage nach modernen Flächen wie auch die Errichtung vieler Projekte durch Eigennutzer zurückzuführen. Ein Schwerpunkt der Bauaktivität sind die Nebenlagen, wo rund 93 % aller Flächen errichtet werden. Nur 2.000 m² entstehen im Citykern.

➤ MIETEN STABIL IN Q2

Die Spitzenmiete präsentiert sich im zweiten Quartal in Folge stabil bei 16,00 €/m². Auch die Durchschnittsmiete blieb in den letzten drei Monaten unverändert und notiert weiterhin bei 12,70 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ist sie um fast 8 % gestiegen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	74.000 m²	28.000 m²	↗
Leerstand	99.000 m²	155.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	39.000 m²	115.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	5.000 m²	14.000 m²	↘
Höchstmietpreis	16,50 €/m²	16,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ PERSPEKTIVEN

Den Schwung des vergangenen Rekordjahres 2021 konnte der Dortmunder Büromarkt nicht mit in das erste Halbjahr 2022 nehmen. Obwohl die geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen seit Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine spürbar gestiegen sind, dürfte sich das Anmietungsgeschehen auf dem Dortmunder Büromarkt im zweiten Halbjahr mit großer Wahrscheinlichkeit beschleunigen, denn aktuell hält die deutsche Wirtschaft weiter ihren Kurs. Angesichts der stark steigenden Baukosten ist eine Reduktion des Bauvolumens wahrscheinlich, sodass von dieser Seite keine Angebotsausweitung zu erwarten ist. Die Spitzenmiete wird aufgrund des geringen Leerstands im Top-Segment vermutlich wieder unter Aufwärtsdruck geraten.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)		Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	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	7.500	82.300	4.000	700	2.000	2.000	84.300	0
2 Cityrand	13,50 -	14,50	3.100	45.100	11.500	0	0	0	45.100	0
3 Nebenlagen	13,00 -	17,00	16.800	23.100	6.500	3.300	106.700	11.700	34.800	19.000
4 Peripherie		13,00	600	4.500	0	0	6.300	300	4.800	0
Total			28.000	155.000	22.000	4.000	115.000	14.000	169.000	19.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
 ** 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: 30.06.2022

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