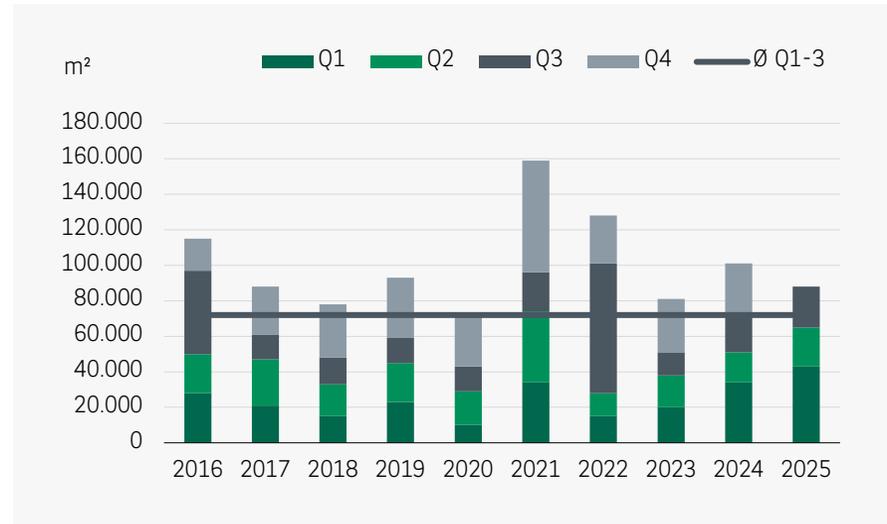


○ DORTMUND

REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

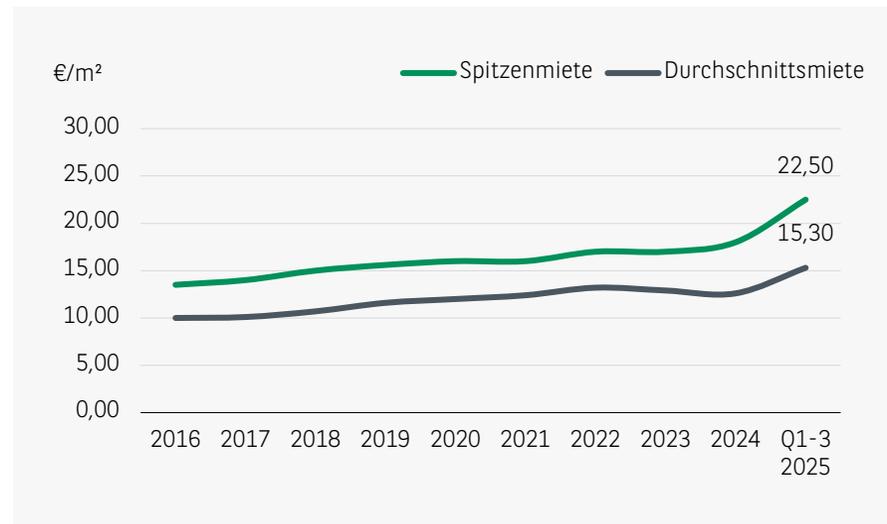
Entwicklung des Flächenumsatzes



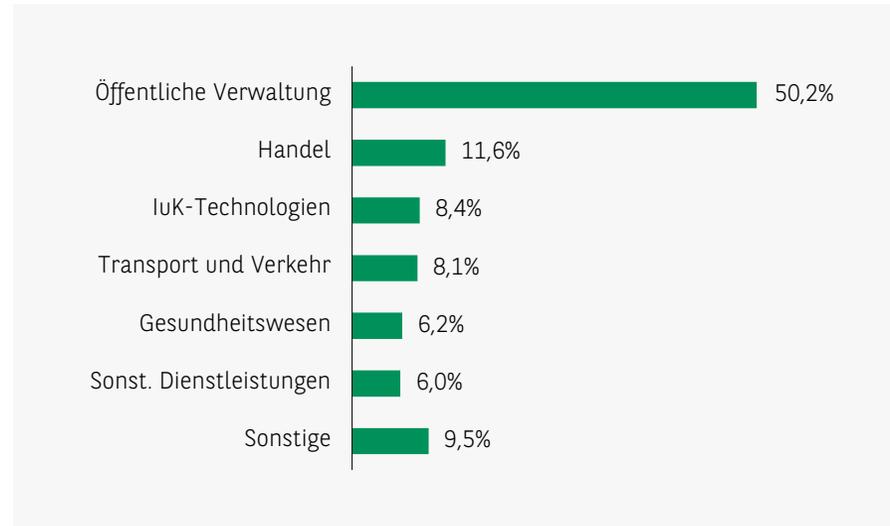
NEBEN FRANKFURT EINZIGER STANDORT MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM ERGEBNIS

- Der Dortmunder Büromarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2025 einen Flächenumsatz von 88.000 m². Damit wurde das bereits solide Vorjahresergebnis um 24 % und der zehnjährige Durchschnitt (Ø10 Jahre: 71.400 m²) um 23 % übertroffen. Dies unterstreicht die aktuelle hohe Marktdynamik. So sticht der Dortmunder Markt für Büroimmobilien positiv unter den Top-Standorten heraus – als einziger Standort neben Frankfurt konnte er ein überdurchschnittliches Ergebnis verbuchen.
- Die Bilanz nach den ersten neun Monaten ist im Verlauf dennoch differenziert zu betrachten: Nach einem sehr starken Jahresauftakt (43.000 m²) ist die Dynamik in den letzten beiden Quartalen (Q2: 22.000 m² und Q3: 23.000 m²) moderat rückläufig. Dies macht sich auch in der Betrachtung der größten Vertragsabschlüsse bemerkbar: So konnten im ersten Halbjahr fünf Deals (vier davon in Q1) über 5.000 m² registriert werden, eine für Dortmund ungewöhnlich hohe Zahl an Großabschlüssen, für die allen voran die öffentliche Verwaltung verantwortlich zeichnet. Im dritten Quartal gehören hingegen die Anmietung der DHL Group (2.500 m²) in der Büromarktzone Phoenix-West sowie der von BNP Paribas Real Estate begleitete Abschluss eines Beratungsunternehmens (2.200 m²) in der City zu den größten Abschlüssen.
- Das dynamische Marktgeschehen und die hohe Nachfrage finden ihre Entsprechung in einem starken Anstieg der Spitzenmiete um 32 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese notiert aktuell bei 22,50 €/m².

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



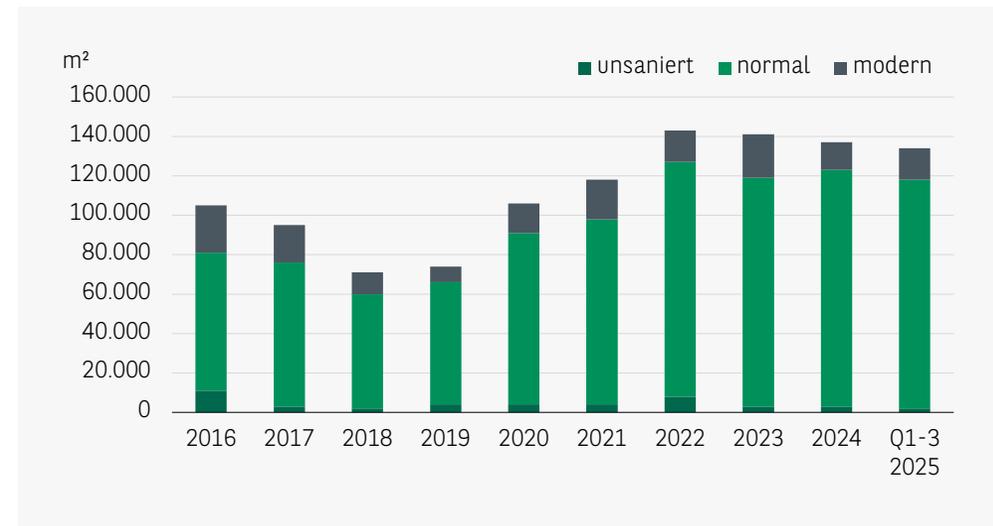
LEERSTAND MODERAT RÜCKLÄUFIG

- Die Umsatzverteilung nach Branchen wird mit Abstand durch die öffentliche Verwaltung angeführt. Sie ist in Dortmund traditionell stark, durch die vorgenannten Großabschlüsse liegt ihr Marktanteil im laufenden Jahr bei überdurchschnittlichen 50 %.
- Spiegelbildlich zur hohen Nachfrage ist das Leerstandsvolumen seit Jahresanfang moderat um 2 % gesunken und notiert nun bei 134.000 m². Hiervon weisen nur etwa 12 % (16.000 m²) eine moderne Ausstattungsqualität auf. Die Leerstandsquote fällt auf 4,2 % und bewegt sich damit weiter weg von der Fluktuationsreserve (5 %). Insbesondere in den nachgefragten Innenstadtlagen besteht nur eine begrenzte Verfügbarkeit moderner Büroflächen.
- Aktuell befinden sich nur 41.000 m² Fläche im Bau, was einem deutlichen Rückgang von 68 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	Stadt Dortmund	15.100
Q1	1.1	Thalia Bücher	9.000
Q2	1.1	Stadt Dortmund	8.600
Q1	2.1	KZVK	6.600
Q1	1.1	Stadt Dortmund	6.300
Q2	1.1	Ordnungsamt	3.800

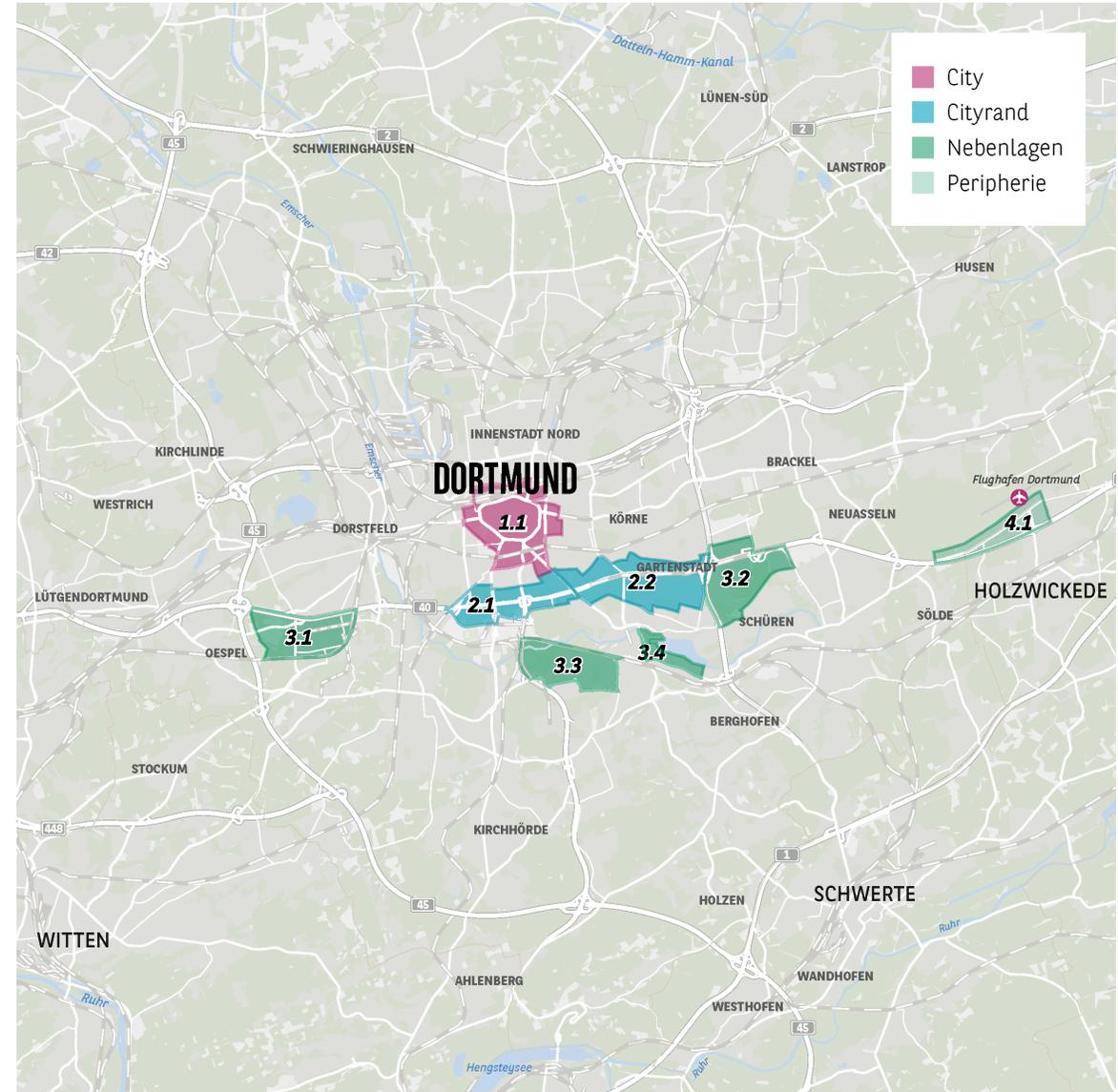
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dortmunder Büromarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2025 eine außergewöhnlich positive Entwicklung. Trotz eines leichten Rückgangs des Flächenumsatzes im zweiten und dritten Quartal führte das sehr erfolgreiche erste Quartal insgesamt zu einem deutlich über dem Durchschnitt liegenden Ergebnis. Dortmund schneidet damit bundesweit besonders gut ab.
- Angesichts des anhaltend schwierigen konjunkturellen Umfelds ist das Resultat sehr positiv einzuordnen. Die wenig konjunktursensible öffentliche Verwaltung sorgt hier für eine hohe Nachfragestabilität und eine gewisse Sonderkonjunktur.
- Angebotsseitig könnten veränderte Mieteransprüche zu einem weiteren moderaten Anstieg des Leerstands bei Bestandsflächen mit niedrigerer Qualität führen, während die Nachfrage nach Flächen mit höherem Ausstattungsstandard voraussichtlich weiterhin hoch bleibt. Es ist bereits erkennbar, dass moderne Büroflächen, insbesondere solche mit ESG-Standards, in zentralen Innenstadtlagen weiterhin begrenzt verfügbar sind.
- Die von der Bundesregierung verabschiedeten konjunkturstimulierenden Maßnahmen dürften sich in den kommenden Monaten nach und nach in einem beschleunigten Wirtschaftswachstum entfalten. Neben der bereits verbesserten Unternehmensstimmung dürften neue Investitionsanreize gesetzt und Nachfrageimpulse ausgelöst werden. Dies sollte in der Konsequenz zu einer weiter anziehenden Flächennachfrage in den kommenden Monaten führen. Daher ist aus aktueller Perspektive zum Jahresende ein Flächenumsatz über dem langjährigen Durchschnitt (gut 100.000 m²) und über Vorjahresniveau sehr wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Dortmund



Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)	(m²)			(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1-3 2025	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		22,50	52.500	63.700	3.800	0	11.400	1.300	65.000	0
2 Cityrand	15,00 -	16,50	11.200	34.700	5.500	0	500	0	34.700	0
3 Nebenlagen	12,50 -	19,00	24.000	33.700	6.700	0	29.100	17.700	51.400	20.000
4 Flughafen/ECO PORT		11,00	300	1.900	0	0	0	0	1.900	0
Gesamt			88.000	134.000	16.000	0	41.000	19.000	153.000	20.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor | Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

Tel. +49 (0)201-820 22-2

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN