

REVIEW BÜROMARKT

DORTMUND Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜROMARKT
DORTMUND

- ZWEITBESTER FLÄCHENUMSATZ SEIT BEGINN DER AUFZEICHNUNG
- SPITZENMIETE LEGT DEUTLICH ZU

KENNZAHLEN

146.000 △ +44,6 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

23,00 △ +27,8 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

14,60 △ +15,9 % y/y

Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigte der Büromarkt Dortmund einmal mehr seine Resilienz. Mit einem Flächenumsatz von 146.000 m² verzeichnete die NRW-Metropole 2025 ein starkes Resultat und erzielte damit einen Anstieg von fast 45 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch der langjährige Durchschnitt wurde um satte 38 % übertroffen und die zweitbeste Gesamtbilanz seit Beginn der Erfassung registriert. Nur 2021 war ein noch besseres Ergebnis zu vermelden. Vor allem das vierte Quartal brachte mit einem Volumen von 58.000 m² noch einmal einen Umsatzschub und trug über ein Drittel zum Ergebnis bei.

Ausschlaggebend für das gute Resultat war ein überproportionaler Anteil (62 %) großer Abschlüsse über 5.000 m² Mietfläche. Dazu zählen unter anderem ein Abschluss der Sparkasse Dortmund mit 22.000 m² im Teilmarkt Rheinlanddamm sowie die beiden Verträge der Stadt Dortmund über jeweils rund 15.000 m² im Citykern und am Westfalendamm.

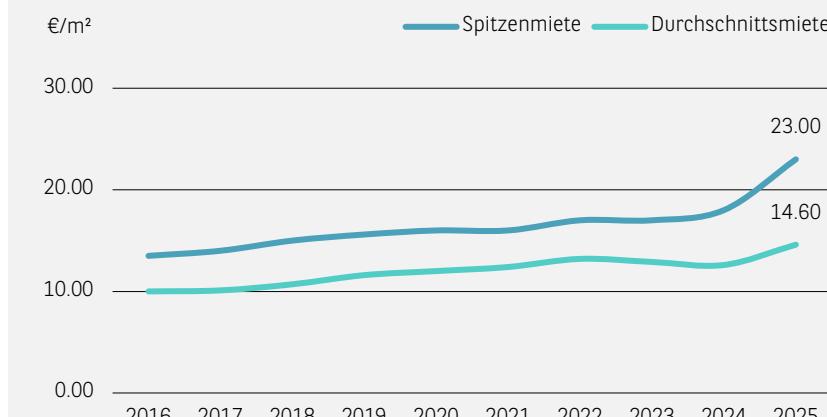
Das weiterhin sehr begrenzte Angebot im modernen und qualitativ hochwertigen Flächensegment hat zu einem Anstieg der Mietpreise geführt. Die Spitzenmiete ist im letzten Quartal noch einmal um 0,50 €/m² auf nun 23 €/m² gestiegen. Sie notiert damit gut 28 % über dem Vorjahresniveau. Parallel hat auch die generell volatilere Durchschnittsmiete ihren Aufwärtstrend fortgesetzt und liegt jetzt auf einem neuen Höchstwert von 14,60 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

BÜROMARKT
DORTMUND

- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG DURCH GROSSABSCHLÜSSE VORN
- SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND

KENNZAHLEN

136.000
Leerstand (in m²)

▽ -0.7 % y/y

4,2
Leerstandsrate (in %)

▽ -0,1 %-Pkte. y/y

18.000
Verfügbare Flächen im Bau (in m²)

▽ -28,0 % y/y

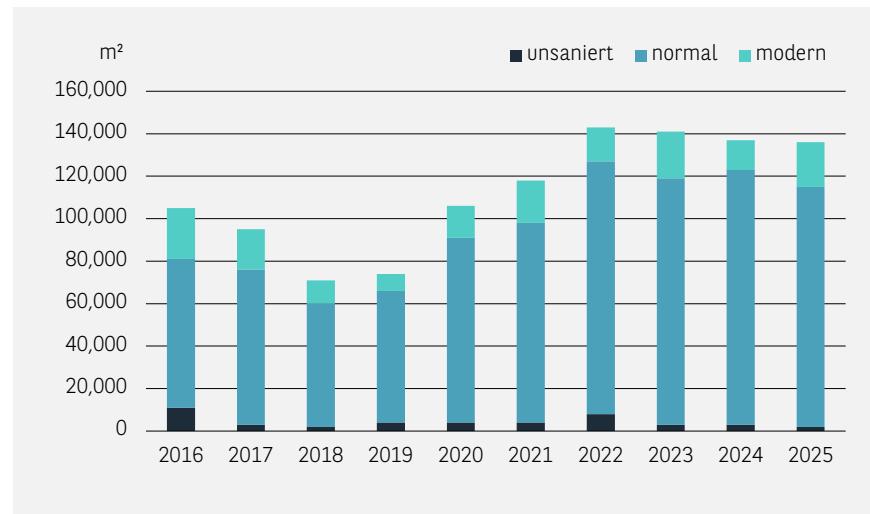
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

An die Spitze der am Umsatz beteiligten Branchen hat sich die öffentliche Verwaltung mit fast 43 % gesetzt, was einem stark überdurchschnittlichen Marktanteil entspricht (010 Jahre: 24 %). Verantwortlich hierfür waren insbesondere die großen Mietvertragsabschlüsse der Stadt Dortmund. Getragen durch den größten Abschluss des Jahres rangieren mit etwas Abstand die Banken und Finanzdienstleister (17 %) auf dem zweiten Platz. Sie erzielen damit nicht nur eine weit über dem Schnitt liegende Bilanz, sondern auch das beste Ergebnis, das je registriert wurde. Vervollständigt wird das Führungstrio von den IuK-Technologien, die rund 11 % verbuchen und mit einer Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Verträge beteiligt sind.

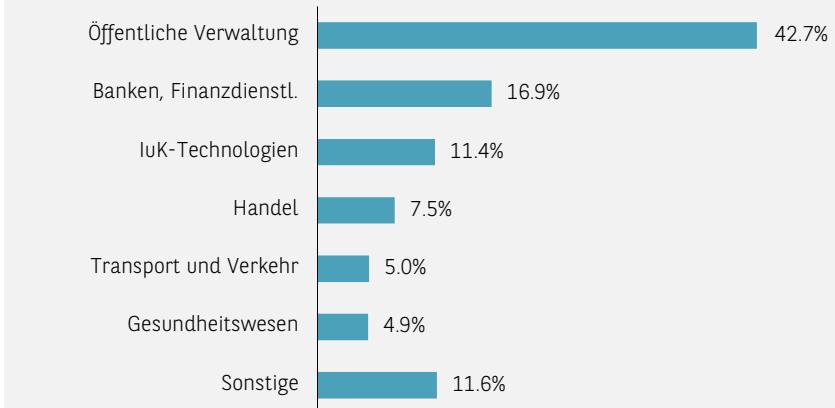
Der Leerstand am Dortmunder Büromarkt ist über die letzten 12 Monate leicht, um knapp 1 % gesunken und notiert so zum Jahreswechsel bei 136.000 m². Die Leerstandsrate liegt mit 4,2 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve von 5 %. Mit 21.000 m² bewegt sich das Niveau der modernen Leerstandsflächen über dem Vorjahreswert (14.000 m²). Dennoch verfügen nur knapp 15 % aller Leerstände über eine moderne und damit von Mietern präferierte Ausstattungsqualität. Auch Neubau-Erstbezugsflächen bleiben Mangelware.

Die Bautätigkeit hat im abgelaufenen Jahr leicht angezogen. Aktuell befinden sich 27.000 m² im Bau, was einem Anstieg um rund 8 % entspricht. Das noch verfügbare Angebot der im Bau befindlichen Flächen hat sich hingegen um 28 % verringert und unterstreicht eindrucksvoll wie schnell Neubauflächen vom Markt absorbiert werden.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen 2025



Bedeutende Vertragsabschlüsse

| Quartal | BMZ | Unternehmen | m ² |
|---------|-----|--------------------|----------------|
| Q4 | 2.1 | Sparkasse Dortmund | 22.000 |
| Q1 | 1.1 | Stadt Dortmund | 15.100 |
| Q4 | 2.2 | Stadt Dortmund | 14.700 |
| Q1 | 1.1 | Thalia Bücher | 9.000 |
| Q2 | 1.1 | Stadt Dortmund | 8.600 |



Q4 2025

BÜROMARKT
DORTMUND

PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Büromarkt hat sich 2025 außergewöhnlich positiv entwickelt. Trotz eines leichten Rückgangs des Flächenumsatzes im zweiten und dritten Quartal führten das starke Auftake- und das noch stärkere Schlussquartal insgesamt zu einem Ergebnis, das deutlich über dem Durchschnitt liegt. Damit positioniert sich die NRW-Metropole im bundesweiten Vergleich besonders erfolgreich und lässt andere etablierte B-Standorte wie Essen und Leipzig deutlich hinter sich. Vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds ist dieses Resultat als äußerst erfreulich zu werten. Insbesondere die konjunkturabhängige Nachfrage der öffentlichen Verwaltung sorgt für eine hohe Stabilität und dafür, dass die Vermietungsdynamik auch unter den erschweren Marktbedingungen nicht stagniert.

Angebotsseitig ist eine stabile bis leicht sinkende Entwicklung des Leerstands für das Jahr 2026 wahrscheinlich. Gerade das Angebot im modernen Segment dürfte sich angesichts der niedrigen Bauaktivität und der hohen Nachfrage nach top-ausgestatteten Büroflächen weiter verknappen.

In Erwartung einer sich sukzessive erholenden deutschen Wirtschaft sollte der Dortmunder Markt auch 2026 weiter auf Kurs bleiben. Für das Gesamtjahr ist somit von einem Flächenumsatz auf dem Niveau des Langzeitschnitts (106.000 m²) auszugehen. Das begrenzte Angebot an modernen Flächen insbesondere in zentralen Lagen dürfte für einen erneuten Anstieg der Spitzenmiete sorgen.

Kennzahlen Büromarkt Dortmund

| | SPITZENMIEDE* | | FLÄCHENUMSATZ | | LEERSTAND | | FLÄCHEN IM BAU | | FLÄCHENANGEBOT | |
|----------------------|---------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| | (€/m ²) | (m ²) | von | bis | 2025 | gesamt | modern | davon Erstbezug | gesamt | (m ²) |
| Büromarktzonen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 = (3 + 7) | 9 | |
| 1 City | | | | | | | | | | |
| 1.1 Citykern | | 23,00 | 53.300 | 77.600 | 3.800 | 0 | 9.000 | 0 | 77.600 | 0 |
| 2 Cityrand | 15,00 | - 16,00 | 49.800 | 21.500 | 6.600 | 0 | 0 | 0 | 21.500 | 0 |
| 3 Nebenlagen | 12,50 | - 19,00 | 41.600 | 35.200 | 10.600 | 1.400 | 18.000 | 18.000 | 53.200 | 20.000 |
| 4 Flughafen/ECO PORT | | 11,00 | 1.300 | 1.700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.700 | 0 |
| Gesamt | | | 146.000 | 136.000 | 21.000 | 1.400 | 27.000 | 18.000 | 154.000 | 20.000 |

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.





Q4 2025

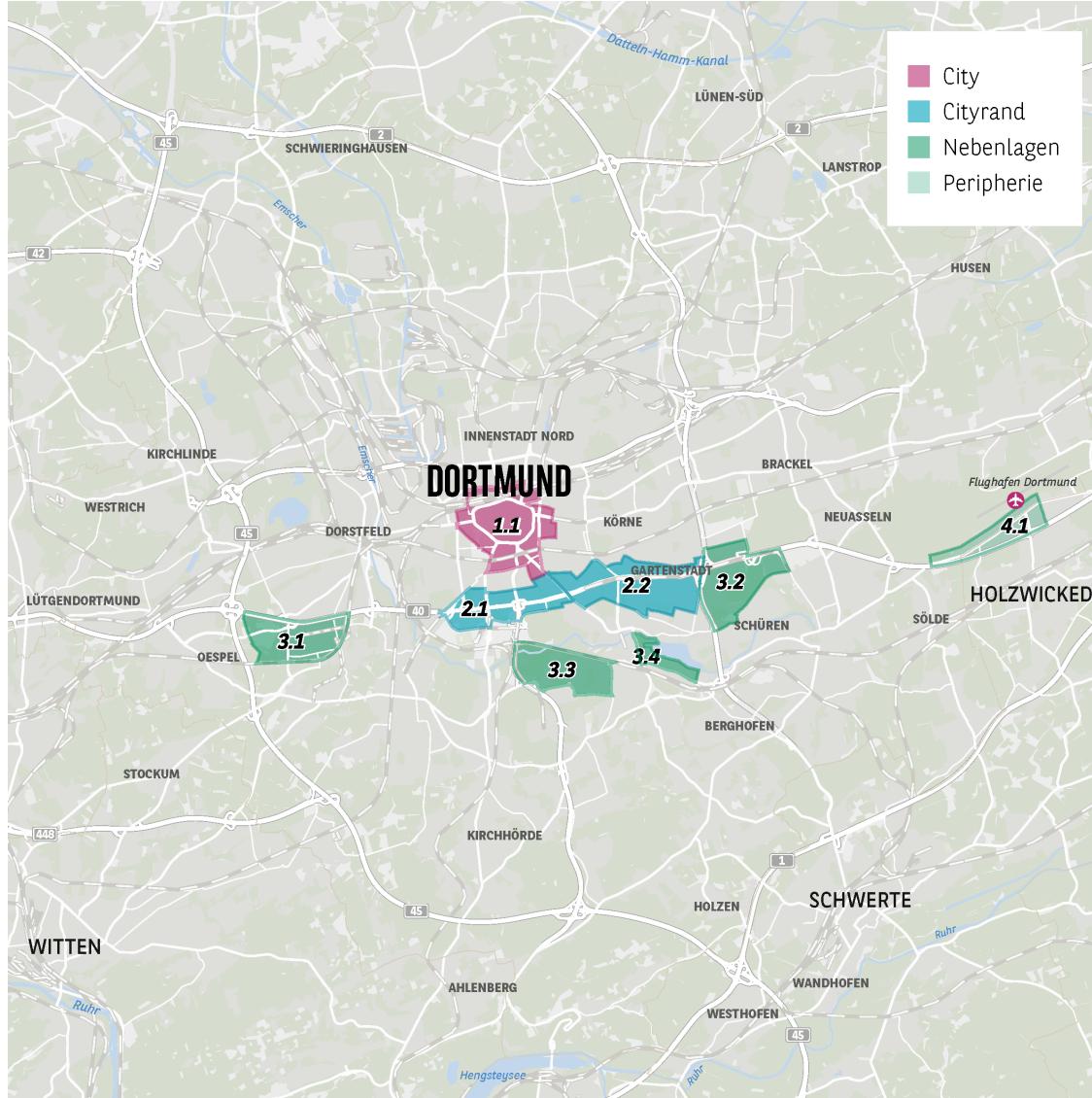
BÜROMARKT
DORTMUND

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

BÜROMARKTLAGEN IN DORTMUND



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor
Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen
+49 (0)201-820 22-2

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com