

# REVIEW BÜROMARKT

DORTMUND Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT  
DORTMUND

- MODERATER JAHRESSTART IN DORTMUND
- SPITZENMIETE STABIL AUF HOHEM NIVEAU

## KENNZAHLEN

21.000	▽ -5,2% y/y
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	
23,00	△ +15,0% y/y
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	
14,60	△ +3,5% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	

## MARKTÜBERBLICK

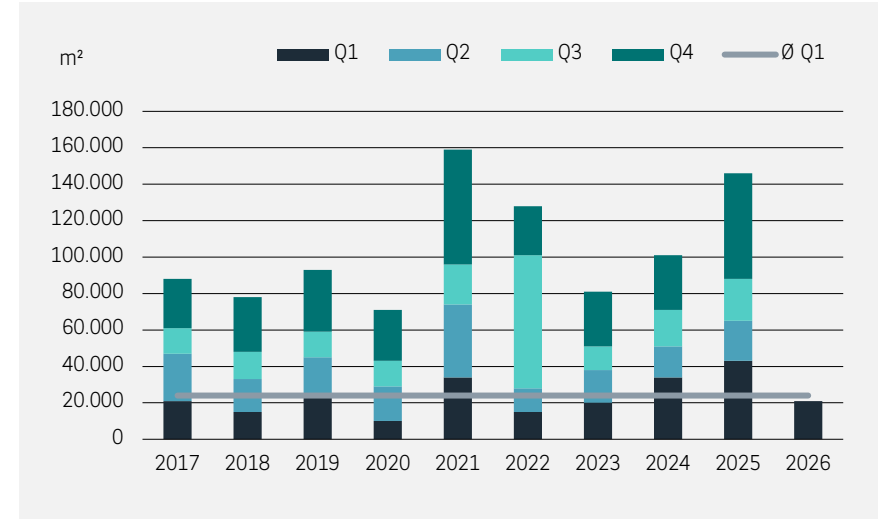
Nach zwei überdurchschnittlichen Auftaktquartalen zu Beginn der letzten beiden Jahre erreicht der Dortmunder Büromarkt in den ersten drei Monaten 2026 mit einem Flächenumsatz von 21.000 m<sup>2</sup> bisher nur ein moderates Resultat. Allerdings relativiert sich das Ergebnis vor dem Hintergrund, dass der zehnjährige Durchschnitt mit knapp 24.000 m<sup>2</sup> nur leicht höher liegt und Quartalsergebnisse rund um die 20.000 m<sup>2</sup> im langjährigen Vergleich kein Novum darstellten.

Erfreulich ist sowohl die lebhafte Nachfrage im kleinen Marktsegment bis 1.000 m<sup>2</sup> (~30 %) als auch die im Bereich der mittelgroßen Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt entfallen rund 58 % des Umsatzes auf letzteres Segment, das damit einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil (Ø 10 Jahre: 31 %) beisteuert. Hinsichtlich der Verteilung des Volumens auf die Teilmärkte liegt erneut der Citykern mit etwa 8.300 m<sup>2</sup> an der Spitze. Ausschlaggebend hierfür ist nicht zuletzt der bislang größte Vertragsabschluss im laufenden Jahr. Das Jobcenter Dortmund mietet über 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in begehrter, zentraler Citylage. Dieser Abschluss konnte aufgrund der zu Beginn des Jahres verhängten Haushaltssperre, die bis Mitte März Gültigkeit hatte, erst Ende des ersten Quartals erfolgreich unterzeichnet werden.

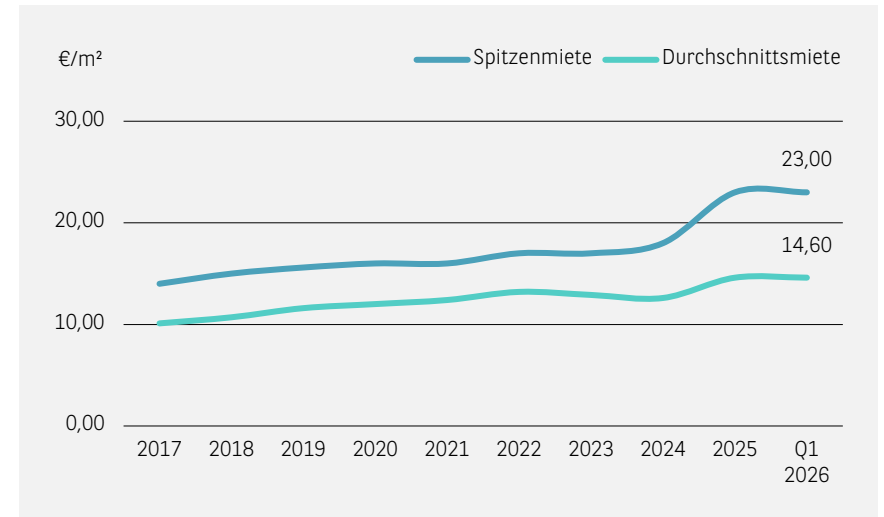
Bei der Spitzenmiete ist aktuell auf einem hohen Niveau von 23,00 €/m<sup>2</sup> eine Seitwärtsbewegung gegenüber dem Jahresende 2025 zu beobachten. Auch die generell volatilere Durchschnittsmiete notiert Ende März 2026 weiterhin konstant bei 14,60 €/m<sup>2</sup>.



## Entwicklung des Flächenumsatzes



## Spitzen- und Durchschnittsmieten





- **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND HANDEL IM RANKING VORNE**
- **BAUTÄTIGKEIT WEITERHIN RÜCKLÄUFIG**

### KENNZAHLEN

**159.000** △ +12,0 % y/y  
 Leerstand (in m<sup>2</sup>)

**4,9** △ +0,5 %-Pkte. y/y  
 Leerstandsrate (in %)

**13.000** ▽ -62,9 % y/y  
 Verfügbare Flächen  
 im Bau (in m<sup>2</sup>)

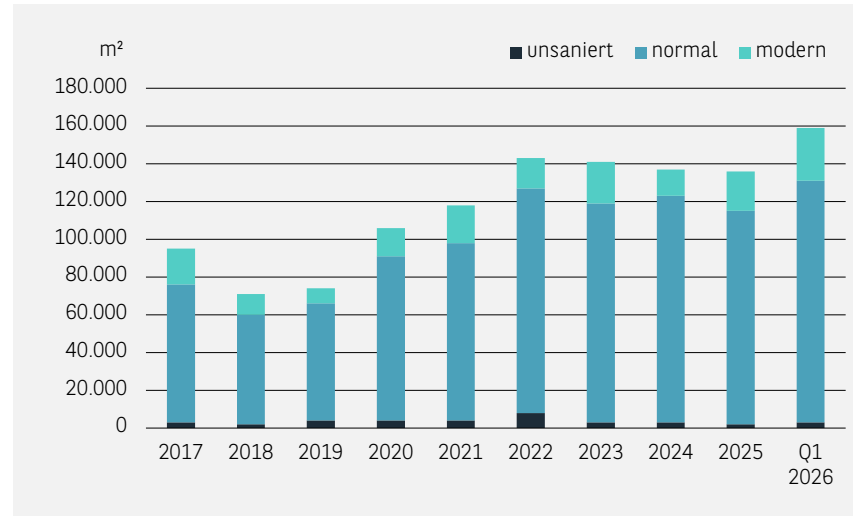
## BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird maßgeblich von den bisher größten Abschlüssen das laufenden Jahres bestimmt. Die öffentliche Verwaltung führt durch den bereits erwähnten Vertrag des Jobcenters Dortmund das Ranking mit rund 48 % deutlich an, gefolgt von Handelsunternehmen, die mit gut 32 % einen ebenfalls überproportionalen Anteil beisteuerten. Verantwortlich zeichnet hier in erster Linie der Abschluss von Amazon. Das Unternehmen bezieht im Zuge einer großflächigen Logistikanmietung etwa 5.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im Teilmarkt „übriges Stadtgebiet“.

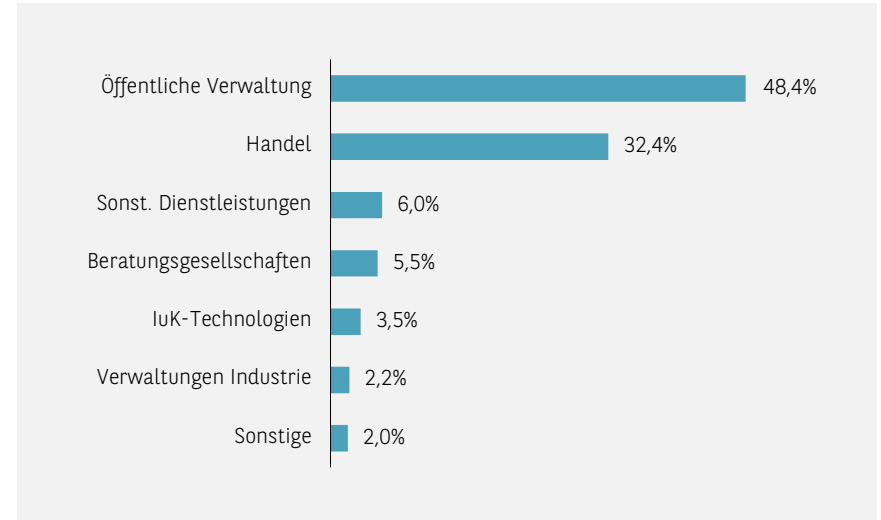
Das Leerstandsvolumen ist in den letzten zwölf Monaten leicht auf nun 159.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Die Leerstandsrate liegt mit 4,9 % dennoch weiter knapp unter der Fluktuationsreserve von 5 %, was auch im bundesweiten Vergleich einer niedrigen Quote entspricht. Nur etwa 18 % bzw. rund 28.000 m<sup>2</sup> des Leerstands weisen eine moderne und von Mietern präferierte Ausstattungsqualität auf. Im Citykern liegt dieser Anteil mit 5 % bzw. 4.500 m<sup>2</sup> sogar noch wesentlich niedriger. Des Weiteren bleiben auch Neubau-Erstbezugsflächen Mangelware am Dortmunder Büromarkt.

Auf einem geringen Niveau notiert ebenfalls das Bauvolumen: Ende des ersten Quartals 2026 befinden sich nur 28.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Dies entspricht einem Rückgang von gut 24 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Vorvermietungsquote liegt bei hohen 54 %, sodass dem Vermietungsmarkt nur etwa 13.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

### Entwicklung des Leerstands



### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



### Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
Q1	1.1	Jobcenter Dortmund	6.300
Q1	3.5	Amazon	5.500
Q1	3.1	öffentliche Hand	2.800



## PERSPEKTIVEN

Der Dortmunder Bürovermietungsmarkt ist moderat in das Jahr 2026 gestartet. Aktuell fehlen die großen Vertragsabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>, die in kleineren Märkten häufig maßgeblich zur Umsatzsteigerung beitragen. Auch die zu Beginn des Jahres verhängte und bis Mitte März in Kraft gebliebene haushaltswirtschaftliche Sperre ist im Ergebnis zum Ausdruck gekommen. Denn üblicherweise ist es die öffentliche Hand, die in Dortmund für großvolumige Abschlüsse verantwortlich zeichnet.

Zusätzlich gebremst wird die Vermietungsdynamik durch die nur schleppende Konjunkturerholung sowie die unsichere geopolitische Lage. Sollte sich die wirtschaftliche Situation jedoch verbessern, dann sollte auch in Dortmund eine steigende Nachfrage nach Büroflächen einsetzen, sodass ein insgesamt gutes Jahresergebnis möglich erscheint. Die derzeit im Markt vorhandenen Gesuche und das Ende der Haushaltssperre lassen zudem einen positiven Ausblick auf die kommenden Monate zu. Ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (~100.000 m<sup>2</sup>) ist als realistisch zu erachten.

Für die kommenden Quartale ist auf der Angebotsseite mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. Gleichzeitig dürfte das Angebot an hochwertigen Büroflächen begrenzt bleiben, da kurzfristig keine spürbare Entlastung durch Neubauprojekte zu erwarten ist.

## Kennzahlen Büromarkt Dortmund

Büromarktzonen	HÖCHSTMIETE* (€/m <sup>2</sup> )		FLÄCHENUMSATZ (m <sup>2</sup> )		LEERSTAND (m <sup>2</sup> )		FLÄCHEN IM BAU (m <sup>2</sup> )		FLÄCHENANGEBOT (m <sup>2</sup> )		
	von	bis	Q1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
			1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
<b>1 City</b>											
<b>1.1 Citykern</b>		23,00	8.300	90.700	4.500	0	9.000	0	90.700	0	
<b>2 Cityrand</b>	15,00 -	16,00	1.400	21.600	6.300	0	0	0	21.600	0	
<b>3 Nebenlagen</b>	12,00 -	19,00	11.300	45.000	17.200	3.000	19.000	13.000	58.000	17.000	
<b>4 Flughafen/ECO PORT</b>		11,00	0	1.700	0	0	0	0	1.700	0	
<b>Gesamt</b>			<b>21.000</b>	<b>159.000</b>	<b>28.000</b>	<b>3.000</b>	<b>28.000</b>	<b>13.000</b>	<b>172.000</b>	<b>17.000</b>	

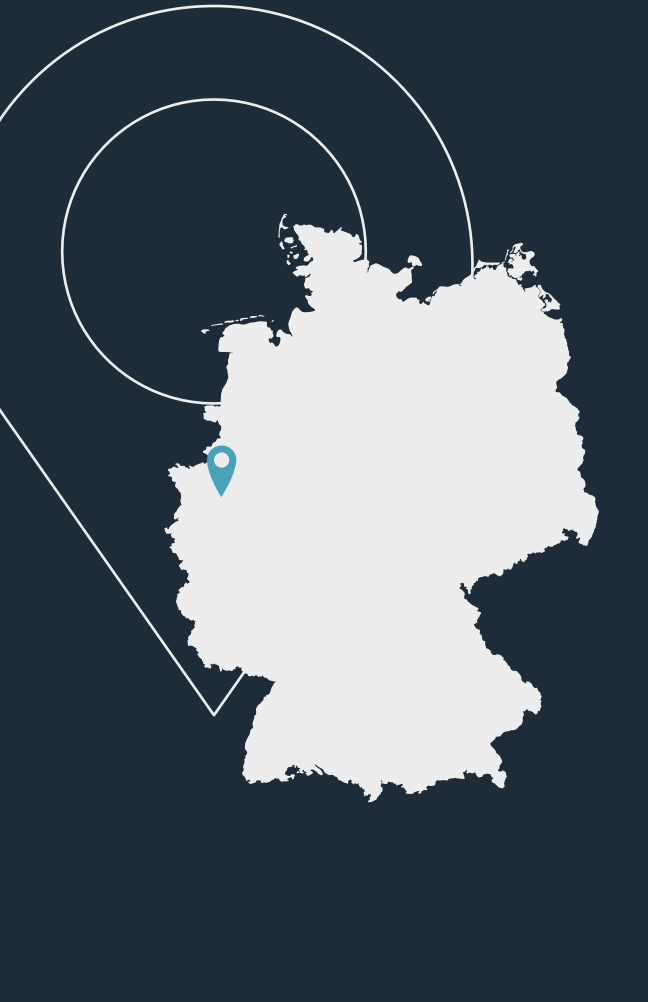
\* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



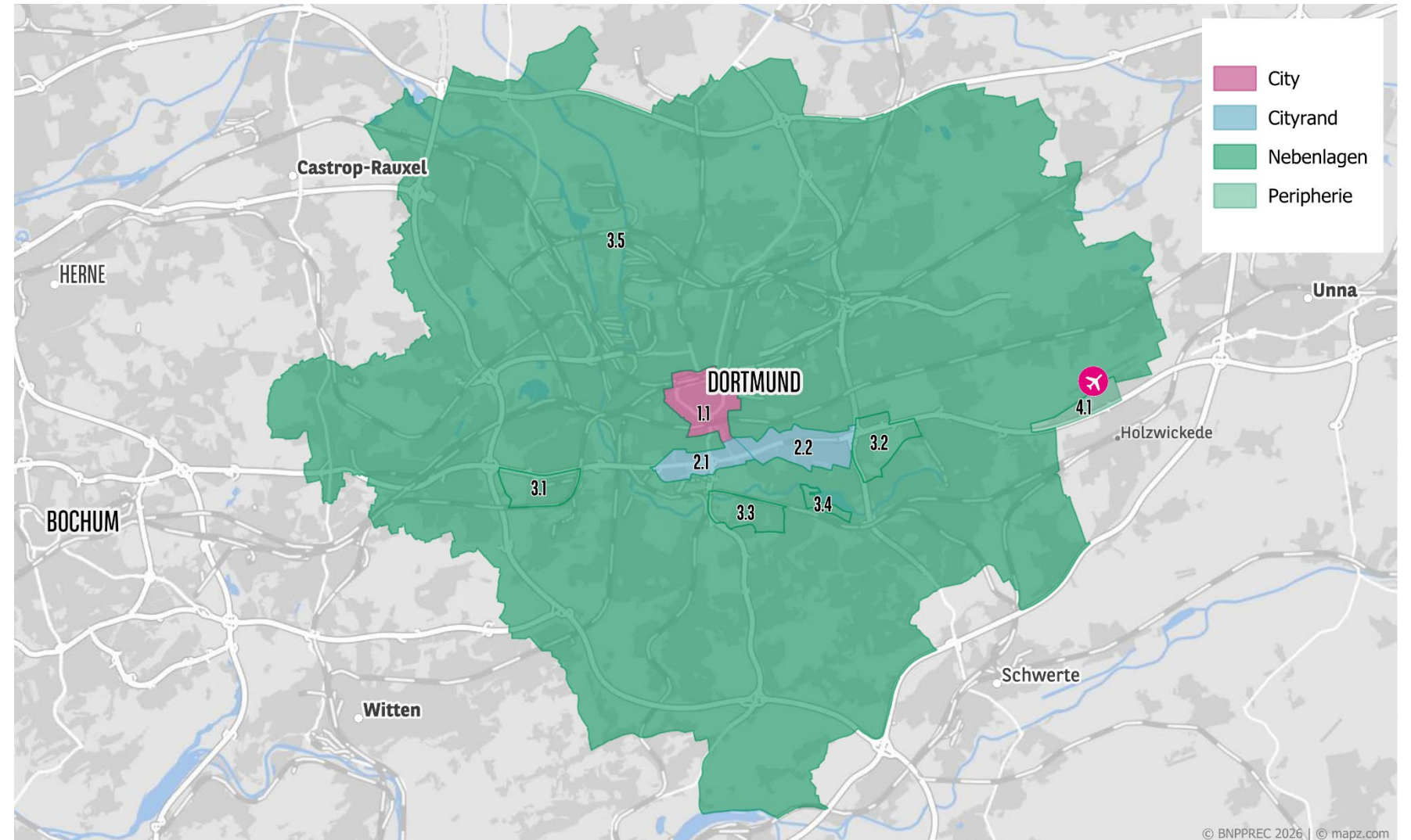


Q1 2026

BÜROMARKT  
DORTMUND



## BÜROMARKTLAGEN IN DORTMUND





Q1 2026

BÜROMARKT  
DORTMUND

MEHR  
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Brunnenstraße 15-17 | 45128 Essen

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

#### Inga Schwarz

Head of Research

[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto: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: 31.03.2026  
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com