

REVIEW BÜROMARKT

DORTMUND Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT DORTMUND

- **DURCHSCHNITTLICHES UMSATZERGEBNIS ZUM HALBJAHR 2026**
- **SPITZENMIETE STABIL BEI 23 €/M²**

KENNZAHLEN

44.000	▽ -32,3% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
23,00	△ +15,0% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
14,60	▽ -3,9% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

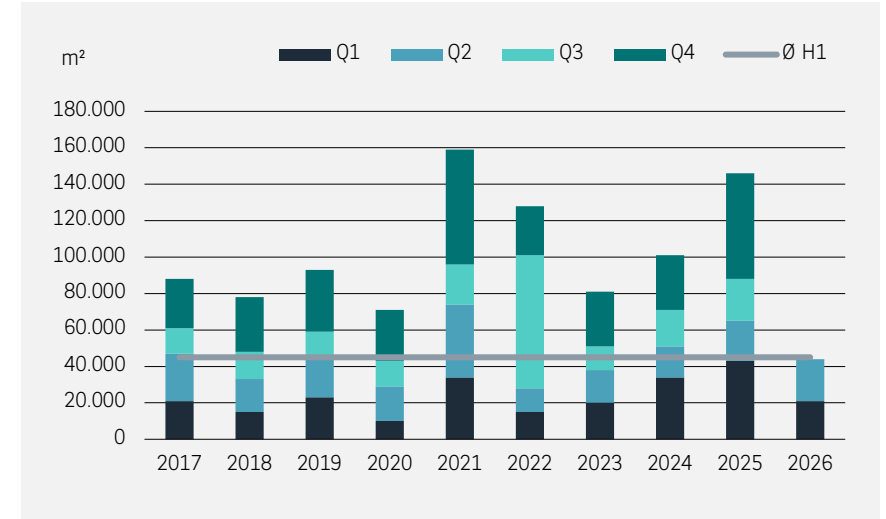
Mit einem Flächenumsatz von 44.000 m² erreicht der Dortmunder Büromarkt zur Jahresmitte 2026 ein solides Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (~45.000 m²). Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresresultat entspricht dies allerdings einem Rückgang von rund 32 %. Dies muss als Hinweis darauf gewertet werden, dass sich die weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Vermietungsgeschehen der Westfalenmetropole widerspiegeln.

Bisher wurde über die Hälfte des Flächenumsatzes durch kleine Verträge zwischen 200 und 2.000 m² generiert, was generell für ein lebhaftes Marktgeschehen spricht. Erfreulich entwickelt sich zudem die Nachfrage nach mittelgroßen Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m². Insgesamt entfallen 27 % des Umsatzes auf dieses Segment, was einem überdurchschnittlichen Anteil entspricht. Besonders umsatzstark zeigte sich zum Halbjahr die Büromarktzone Citykern, auf die etwa 29 % des Ergebnisses entfallen, sowie das übrige Stadtgebiet (~30 %). Verantwortlich hierfür sind die bislang größten Vertragsabschlüsse des laufenden Jahres. So mietet das Jobcenter Dortmund über 6.000 m² Bürofläche in zentraler Citylage und Amazon bezieht etwa 5.500 m² auf dem Gelände des ehemaligen Steinkohlekraftwerks im Segro Park Dortmund.

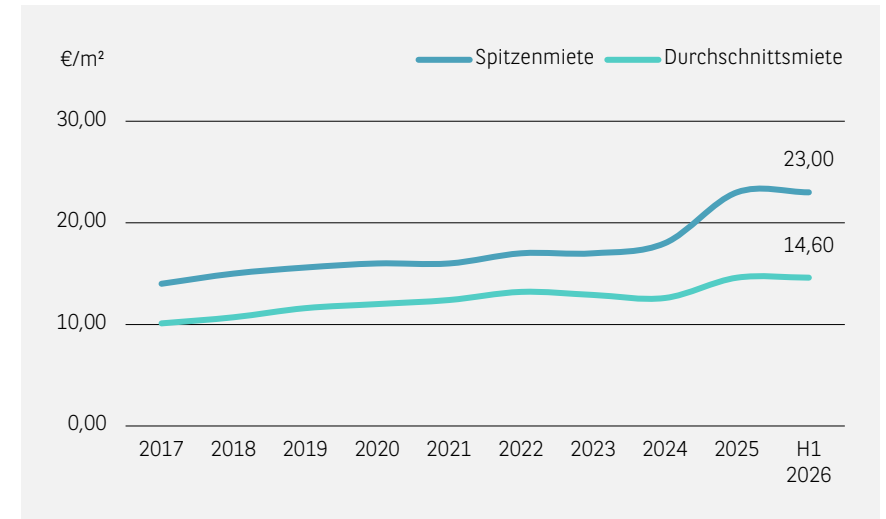
In den sehr guten Lagen des Citykerns wird aktuell eine Spitzenmiete von 23 €/m² erzielt. Damit notiert sie bereits seit Jahresbeginn auf Rekordniveau. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum bedeutet dies eine Mietpreissteigerung von rund 15 %. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 14,60 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- GRÖßERE ABSCHLÜSSE DOMINIEREN BRANCHENVERTEILUNG
- LEERSTAND IM JAHRESVERLAUF WEITER GESTIEGEN

KENNZAHLEN

155.000 △ +4,7% y/y
 Leerstand (in m²)

4,8 △ +0,2%-Pkte. y/y
 Leerstandsrate (in %)

16.000 ▽ -46,7% y/y
 Verfügbare Flächen im Bau (in m²)

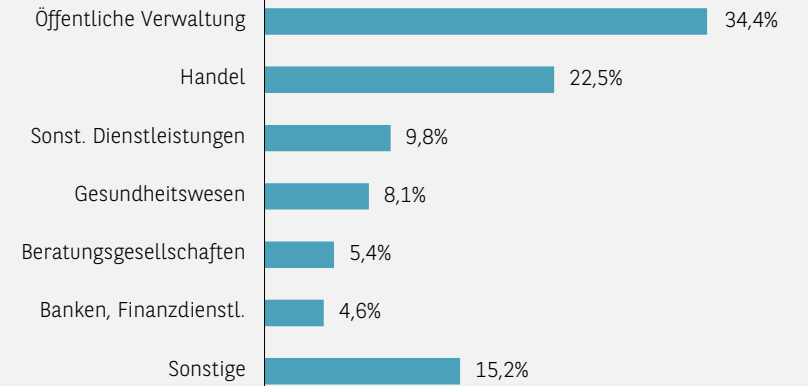
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die größeren Abschlüsse im laufenden Jahr beeinflussen die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen deutlich. Den größten Anteil nimmt die öffentliche Verwaltung ein, die durch den bereits erwähnten Mietvertrag des Jobcenters Dortmund rund 34 % des Gesamtumsatzes ausmacht. Auf Rang zwei folgen Handelsunternehmen mit etwa 23 %. Ausschlaggebend hierfür ist die Anmietung von Amazon. Auch die Sammelkategorie Sonstige trägt mit gut 15 % spürbar zum Flächenumsatz bei, was für eine insgesamt diversifizierte Nachfrage spricht.

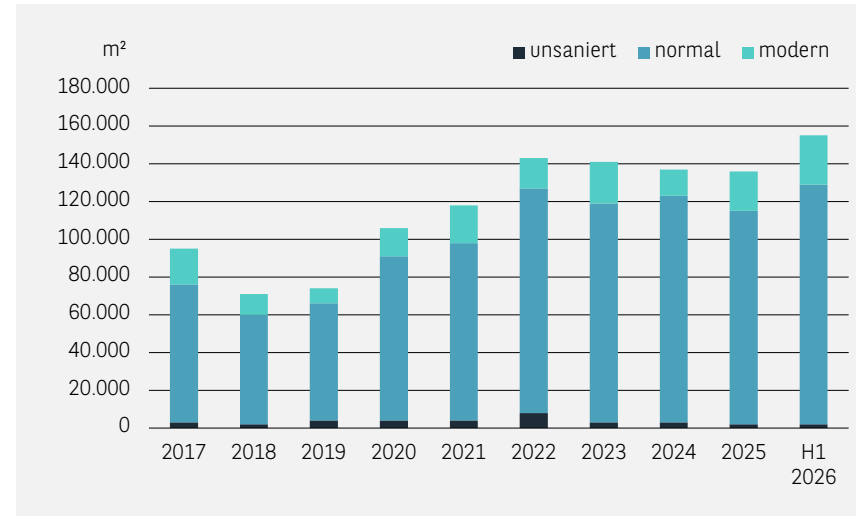
Das Leerstandsvolumen ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate leicht auf 155.000 m² gestiegen. Mit einer Leerstandsrate von 4,8 % liegt der Wert weiterhin knapp unter der Fluktuationsreserve (5 %) und bewegt sich auch im bundesweiten Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Lediglich 17 % des Leerstands entfallen auf moderne, von Mietern bevorzugte Flächenqualitäten. Noch geringer fällt dieser Anteil mit lediglich 4 % im Citykern aus, wo damit kurzfristig nur 3.600 m² verfügbar sind.

Auch das Bauvolumen befindet sich auf einem niedrigen Niveau. Zum Halbjahr sind lediglich 31.000 m² Bürofläche im Bau. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 24 %. Gleichzeitig liegt die Vorvermietungsquote bei hohen 48 %, entsprechend stehen dem Markt nur noch 16.000 m² zur Verfügung.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	Jobcenter Dortmund	6.300
Q1	3.5	Amazon	5.500
Q1	3.1	öffentliche Hand	2.800
Q2	2.1	Gesundheitswesen	2.400
Q2	3.4	Givaudan	2.300



PERSPEKTIVEN

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen zeigt sich der Dortmunder Büromarkt zur Jahresmitte 2026 vergleichsweise robust. Zwar bewegt sich der Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Durchschnitts, jedoch fehlen bislang großvolumige Mietvertragsabschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke, die üblicherweise einen wesentlichen Beitrag zum Ergebnis leisten.

Darüber hinaus wird die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch die weiterhin schwache konjunkturelle Lage sowie geopolitische Unsicherheiten gebremst. Sollte sich das wirtschaftliche Umfeld jedoch im Jahresverlauf bessern, ist mit einer zunehmenden Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen. In diesem Fall erscheint ein positives Jahresergebnis durchaus realistisch. Die aktuellen Flächengesuche sprechen ebenfalls für eine Belebung des Marktes in den kommenden Monaten. Ein Flächenumsatz auf dem Niveau des Langzeitdurchschnitts von etwa 100.000 m² gilt als realistische Zielgröße.

Auf der Angebotsseite ist für das zweite Halbjahr voraussichtlich keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Gleichzeitig dürfte das Angebot an modernen und hochwertigen Büroflächen weiterhin begrenzt bleiben, sodass mittel- bis kurzfristig auch die Mietpreise weiter anziehen sollten. Dabei ist ein Überschreiten der 25-€-Marke nicht auszuschließen.

Kennzahlen Büromarkt Dortmund

	HÖCHSTMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 2026	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		23,00	12.600	88.100	3.600	0	9.000	0	88.100	0
2 Cityrand	15,00 -	16,00	4.800	21.400	6.400	0	0	0	21.400	0
3 Nebenlagen	13,50 -	19,00	26.600	43.800	16.000	3.000	22.000	16.000	59.800	17.000
4 Flughafen/ECO PORT		11,00	0	1.700	0	0	0	0	1.700	0
Gesamt			44.000	155.000	26.000	3.000	31.000	16.000	171.000	17.000

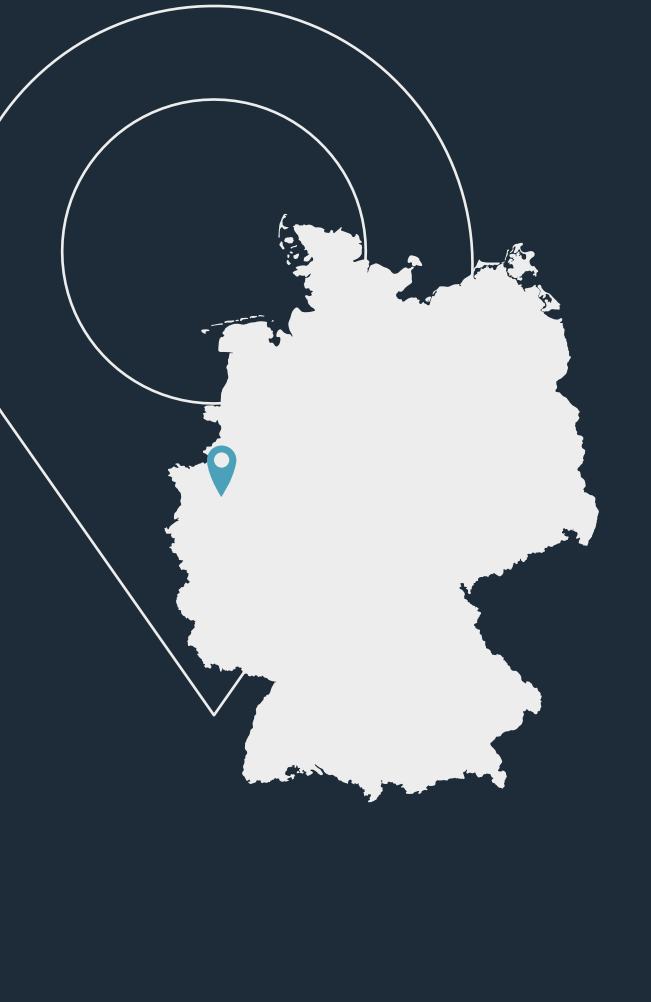
* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



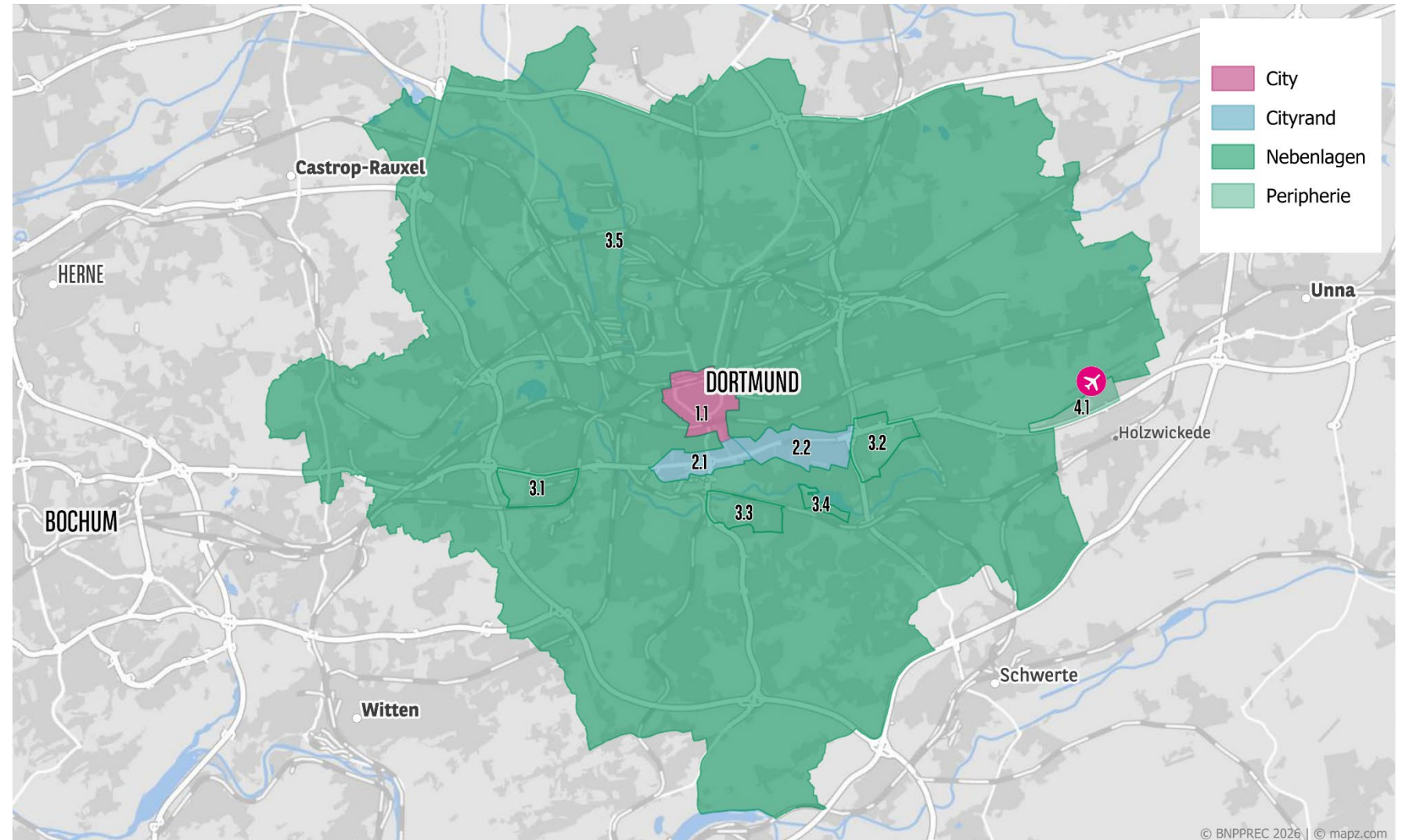


Q2 2026

BÜROMARKT
DORTMUND



BÜROMARKTLAGEN IN DORTMUND





Q2 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

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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com