

REVIEW BÜROMARKT

DORTMUND Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
DORTMUND

- AUCH OHNE GROSSDEALS -
DURCHSCHNITT FAST ERREICHT
- SPITZENMIETE SEIT
JAHRESBEGINN KONSTANT

KENNZAHLEN

64.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -27,3% y/y

23,00

Spitzenmiete (in €/m²)

△ +2,2% y/y

13,30

Durchschnittsmiete (in €/m²)

▽ -13,1% y/y

MARKTÜBERBLICK

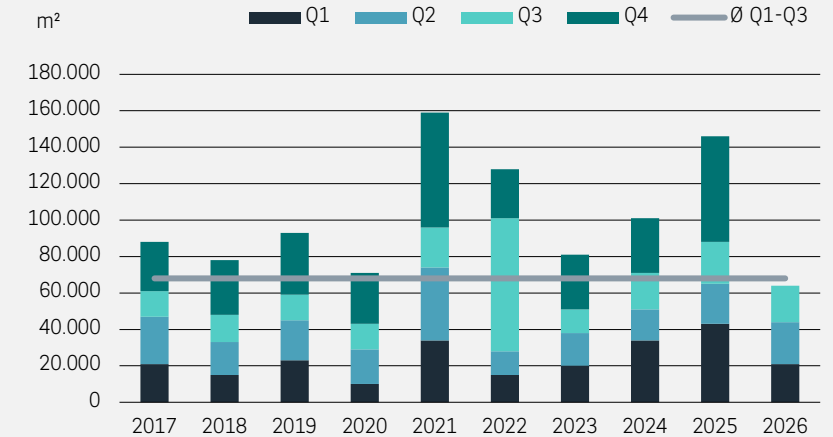
Nach zwei dynamischeren Jahren erzielt der Dortmunder Büromarkt aktuell ein eher durchschnittliches Ergebnis. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 64.000 m² und damit deutlich weniger als im Vorjahr umgesetzt (-27 %). Das weiterhin anspruchsvolle konjunkturelle Umfeld sowie anhaltende geopolitische Risiken wirken sich dabei insbesondere auf großflächige Anmietungsentscheidungen aus. So wurde bislang noch kein Vertrag über 10.000 m² abgeschlossen.

Dass der 10-jährige Durchschnitt von 68.000 m² dennoch nur leicht verfehlt wurde, unterstreicht die insgesamt stabile Nachfragebasis. Bemerkenswert ist hierbei der hohe Anteil von 24 % (rund 15.000 m²), der auf Abschlüsse zwischen 2.000 und 5.000 m² entfällt. Weitere 19 % werden im Segment ab 5.000 m² verzeichnet. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Anmietungen des Jobcenters Dortmund über 6.300 m² in der City sowie von Amazon über 5.500 m² im übrigen Stadtgebiet. Diese Verträge stellen zugleich die bis dato größten im laufenden Jahr dar.

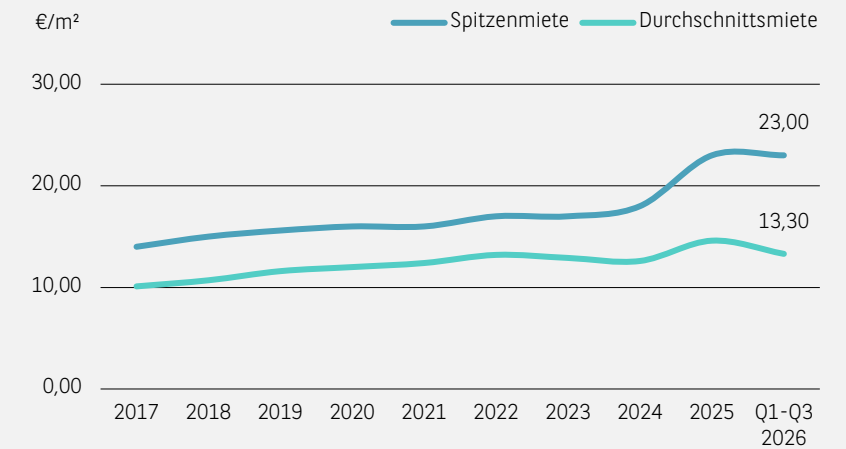
Mit aktuell 23 €/m² erreicht die Spitzenmiete in den besten Citylagen weiterhin einen Höchstwert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von rund 2 %. Die Durchschnittsmiete liegt gegenwärtig bei 13,30 €/m², was einem Rückgang von gut 8 % seit Jahresbeginn entspricht.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
DORTMUND

- AKTUELLE BRANCHENVERTEILUNG
VON DEN BISHER GRÖßTEN
ABSCHLÜSSEN BEEINFLUSST
- BAUTÄTIGKEIT STARK GESUNKEN

KENNZAHLEN

151.000	△ +12,7% y/y
Leerstand (in m²)	
4,7	△ +0,5% Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
7.000	▽ -63,2% y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m²)	

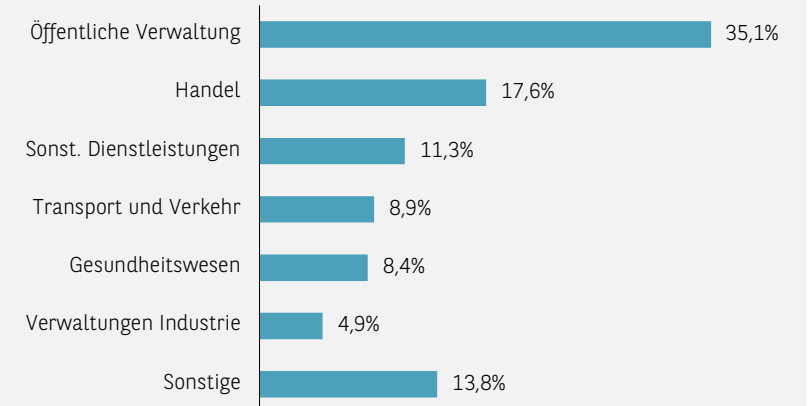
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die größeren Mietvertragsabschlüsse des laufenden Jahres prägen die Branchenverteilung des Flächenumsatzes maßgeblich. Mit einem Anteil von rund 35 % führt die öffentliche Verwaltung das Ranking an. Entscheidend hierzu beigetragen hat unter anderem die bereits genannte Anmietung des Jobcenters Dortmund. Auf Rang zwei folgen die Handelsunternehmen mit 18 %, wozu insbesondere der Mietvertrag von Amazon beigetragen hat. Auch die sonstigen Dienstleistungen, in der unter anderem Energiedienstleister und private Bildungsträger zusammengefasst werden, erreicht mit 11 % einen zweistelligen Wert. Dies unterstreicht die insgesamt breit diversifizierte Nachfragebasis des Dortmunder Büromarktes.

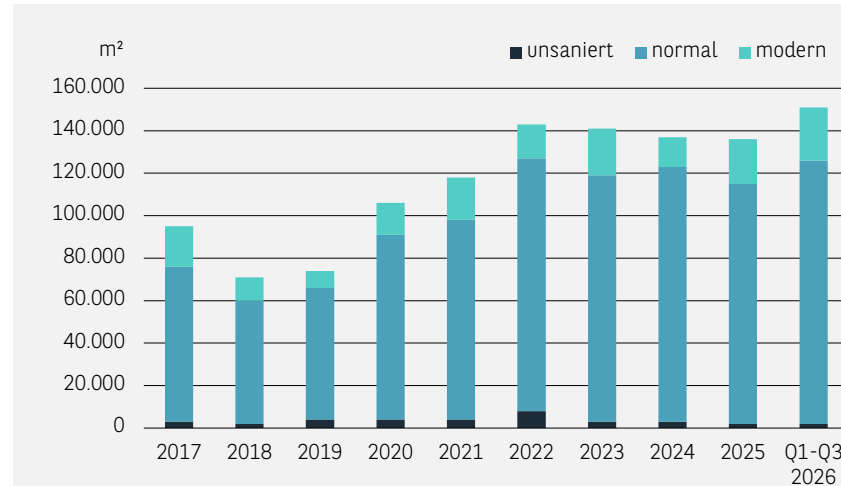
Das Leerstandsvolumen ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate leicht gestiegen und beläuft sich inzwischen auf rund 151.000 m². Von den vakanten Flächen entfallen lediglich 17 % auf solche mit hochwertigen Ausstattungsqualitäten. Mit 4,7 % bewegt sich die Leerstandsrate im bundesweiten Vergleich weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Auch die Bautätigkeit fällt aktuell überschaubar aus. Ende September 2026 befanden sich lediglich rund 21.000 m² Bürofläche in der Realisierung. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem deutlichen Rückgang um 49 %. Gleichzeitig liegt die Vorvermietungsquote bei hohen 67 %, sodass dem Markt lediglich noch rund 7.000 m² kurzfristig verfügbare Flächen aus laufenden Projektentwicklungen zur Verfügung stehen.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	1.1	Job-Center Dortmund	6.300
Q1	3.5	Amazon	5.500
Q3	2.2	DSW21	3.100
Q1	3.1	Öffentliche Hand	2.800
Q3	3.1	BLB	2.500



Q3 2026

BÜROMARKT
DORTMUND

PERSPEKTIVEN

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen präsentiert sich der Dortmunder Büromarkt Ende September 2026 relativ robust. Der Flächenumsatz bewegt sich zwar im Bereich des langjährigen Durchschnitts, allerdings fehlen bislang großvolumige Mietvertragsabschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke, die üblicherweise einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.

Darüber hinaus wurde das Vermietungsgeschehen von der schwachen konjunkturellen Entwicklung sowie anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten gebremst. Die jüngsten Konjunkturprognosen zeichnen jedoch bereits ein wieder positiveres Bild. So haben einige der großen deutschen Wirtschaftsinstitute ihre BIP-Wachstumsprognose für 2026 zuletzt mehr als verdoppelt. Sollte sich das wirtschaftliche Umfeld in den kommenden drei Monaten aufhellen, ist mit einer zunehmenden Flächennachfrage zu rechnen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein solides Jahresend-ergebnis durchaus realistisch. Ein Flächenumsatz auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts von rund 100.000 m² bleibt zwar ambitioniert, stellt jedoch ein durchaus erreichbares Ziel dar.

Auf der Angebotsseite sind im Schlussquartal keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Gleichzeitig dürfte die Knappheit moderner und hochwertig ausgestatteter Büroflächen bestehen bleiben. Kurzfristig ist keine spürbare Entlastung durch zusätzliche Fertigstellungen absehbar. Vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots spricht daher vieles für weiter steigende Spitzenmieten.

Kennzahlen Büromarkt Dortmund

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-Q3 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	17.700	78.400	1.000	0	9.000	0	78.400	0
2	Cityrand	15,00	- 16,00	8.400	21.800	5.900	0	0	0	21.800	0
3	Nebenlagen	13,50	- 19,00	37.900	49.100	18.100	3.000	12.000	7.000	56.100	17.000
4	Flughafen/ECO PORT		11,00	0	1.700	0	0	0	0	1.700	0
Gesamt				64.000	151.000	25.000	3.000	21.000	7.000	158.000	17.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

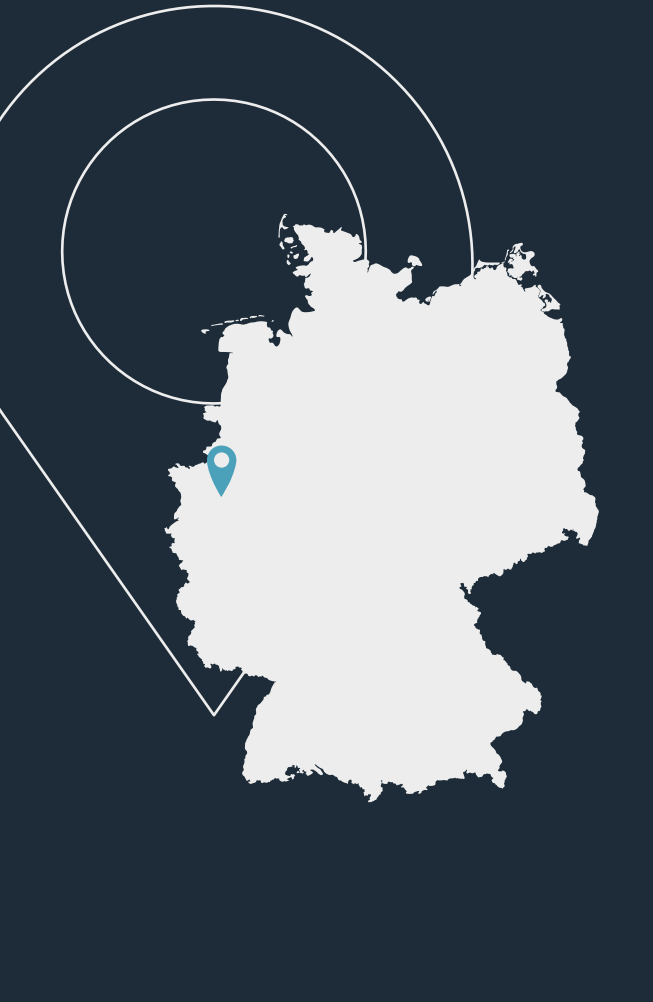
Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DORTMUND 4

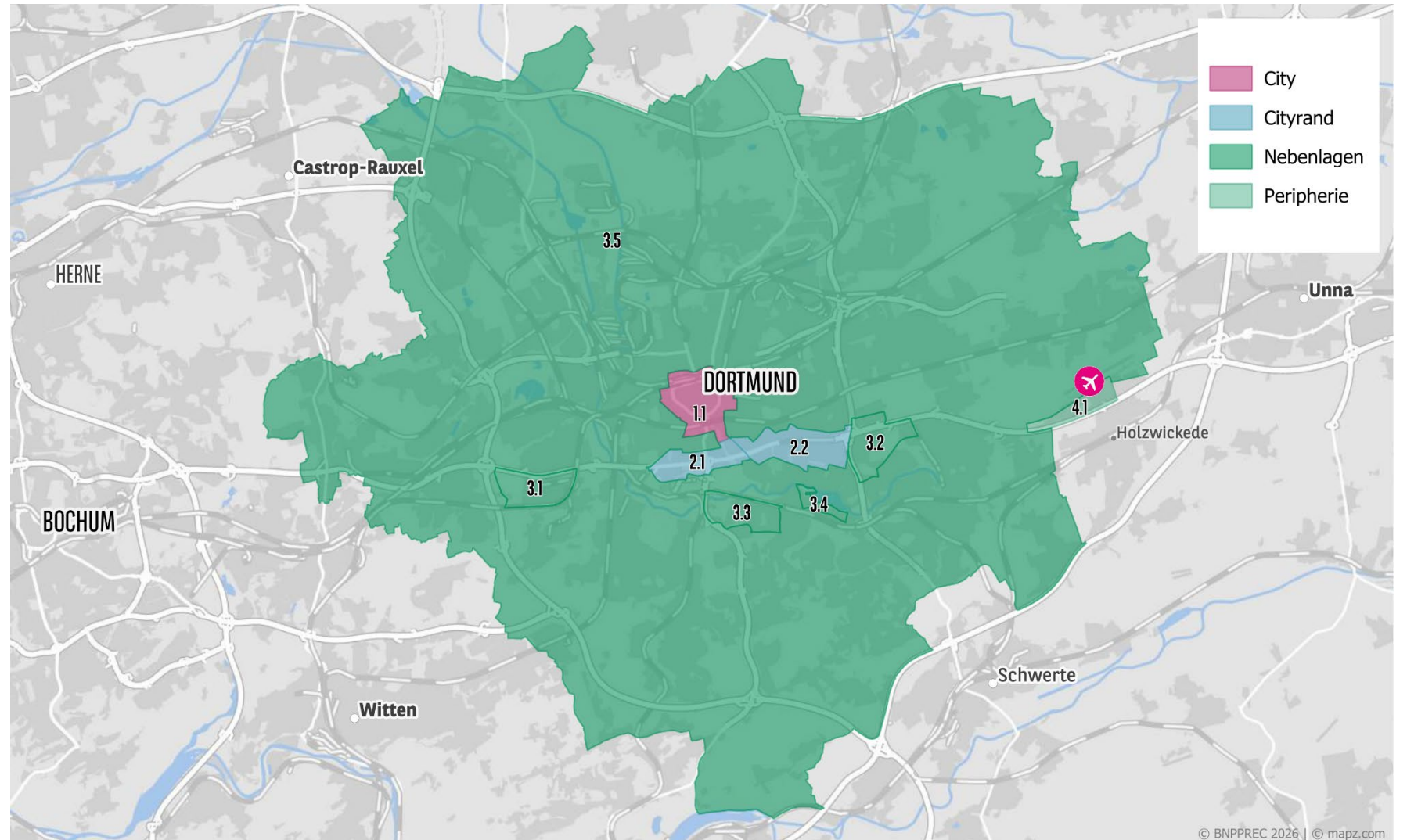


Q3 2026

BÜROMARKT
DORTMUND



BÜROMARKTLAGEN IN DORTMUND



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DORTMUND 6