



IMMOBILIENMARKTBERICHT DORTMUND 2025



In Zusammenarbeit mit





Foto: Andreas Buck

Inhaltsverzeichnis

Wirtschaftsstandort Dortmund	Seite 2
Büromarkt	Seite 4
Einzelhandel	Seite 6
Logistikstandort	Seite 8
Light Industrial	Seite 10
Hotelmarkt	Seite 12
Fazit	Seite 13



Foto: Andreas Buck

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Dortmunder Immobilienmarkt behauptet sich in einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld als stabiler und entwicklungsfähiger Standort. Strukturelle Veränderungen in Wirtschaft, Finanzierung und Flächennutzung prägen derzeit viele Immobilienmärkte – zugleich entstehen daraus neue Impulse für Innovation, Qualität und langfristige Investitionen. Gerade in dieser Phase zeigt sich die Stärke eines diversifizierten Marktes, der unterschiedliche Nutzungsarten und Nachfragegruppen miteinander verbindet.

Gerade im Wandel entstehen neue Perspektiven. Der Büromarkt befindet sich in einer Phase der Neujustierung – getrieben durch Trends wie Remote Work, technologische Innovationen und steigende Anforderungen an Qualität und Nachhaltigkeit. Diese Transformation eröffnet zugleich Chancen für moderne, zukunftsfähige Flächenkonzepte und qualitativ hochwertige Bestände. Ähnliche Entwicklungen sind in weiteren Segmenten zu beobachten, in denen sich Resilienz, Innovationskraft und Investitionsmöglichkeiten deutlich zeigen.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht Dortmund analysiert die wesentlichen gewerblichen Assetklassen – Büro, Einzelhandel, Logistik, Light Industrial

und Hotel – und beleuchtet, wie sich die einzelnen Segmente im Spannungsfeld zwischen strukturellem Wandel und konjunkturellen Herausforderungen entwickelt haben. Welche Bereiche zeigen Resilienz, wo ergeben sich attraktive Einstiegsmöglichkeiten, und welche Segmente stehen unter besonderem Anpassungsdruck?

Dortmund als Oberzentrum im Ruhrgebiet und bedeutender Wissenschafts- und Logistikstandort verfügt über ein starkes Fundament. Die zentrale Lage in Deutschland und Europa, die starke Verkehrsanbindung, die enge Verzahnung von Forschung, Industrie und Dienstleistungen sowie eine breite wirtschaftliche Basis bilden stabile Rahmenbedingungen. Diese Standortqualitäten sorgen nicht nur für Kontinuität, sondern ermöglichen Dynamik und Weiterentwicklung.

Der Dortmunder Gewerbeimmobilienmarkt präsentiert sich damit stark, stabil und zugleich dynamisch. In einem Umfeld erhöhter Anforderungen zeigt der Standort seine strukturelle Widerstandsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit.

Die folgende Analyse bietet Ihnen einen fundierten Überblick über aktuelle Entwicklungen, Trends und Perspektiven – und zeigt auf, wo sich im Dortmunder Markt konkrete Chancen eröffnen.

Heike Marzen
Geschäftsführerin
Wirtschaftsförderung Dortmund

Die Wirtschaftsförderung

Wer sich für einen Standort entscheiden will, braucht Daten und Fakten: Mit diesem Marktbericht stellt die Wirtschaftsförderung aktuelle Standortinformationen und Kennzahlen zum Wirtschafts- und Lebensraum in unserer Stadt zur Verfügung.

Als zentraler Ansprechpartner der Unternehmen unterstützen wir Sie bei allen Fragen zur Unternehmens- und Standortentwicklung und schaffen durch Innovation und Nachhaltigkeit einen Mehrwert für unsere Region.

Wir unterstützen Ansiedlungen, verbinden Unternehmen, schaffen Netzwerke und stellen die richtigen Kontakte her, wenn es um behördliche Genehmigungen oder die Suche nach Kooperationen geht.

Kontakt

Wirtschaftsförderung Dortmund
Ansprechpartner: Michael Lenkeit
Grüne Straße 2-8, 44147 Dortmund
Leitung Business Information Service
Tel.: 0231 50 2 56 06
michael.lenkeit@stadtdo.de

WIRTSCHAFTSSTANDORT DORTMUND

Was kennzeichnet den Wirtschaftsstandort? Welche Chancen bietet die Region, wie entwickelt sich der Markt für Gewerbeimmobilien?

Dortmund präsentiert sich als vielseitiger Wirtschaftsstandort mit diversifizierter Branchenstruktur im östlichen Ruhrgebiet. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage in Deutschland und Europa sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahnen A1, A2, A40 und A45. Als bedeutender Logistikknoten mit Flughafen, Binnenhafen und ICE-Knotenpunkt bietet Dortmund optimale Voraussetzungen für überregionale Wirtschaftsbeziehungen.

Demographie

Mit rund 615.000 Einwohnern ist Dortmund die drittgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und wirtschaftliches Oberzentrum im östlichen Ruhrgebiet. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt einen leicht ansteigenden Trend. Als Universitätsstadt mit der TU Dortmund und mehreren Hochschulen profitiert die Stadt von einer jungen Altersstruktur und hoher Innovationskraft. Der erfolgreiche Strukturwandel prägt die moderne Identität der Stadt.

Wirtschaftsstruktur

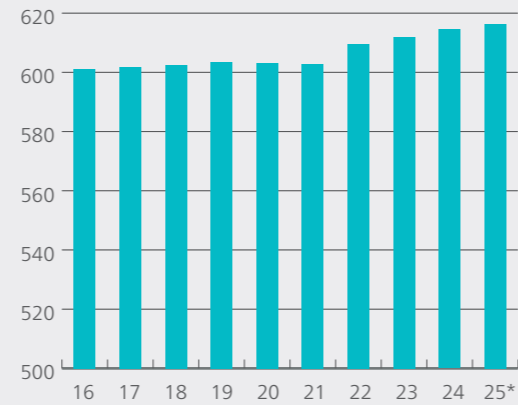
Dortmunds Wirtschaft steht für gelungene Transformation: Aus dem ehemaligen Bergbau- und Stahlstandort ist ein leistungsstarkes Dienstleistungszentrum geworden. Mit 267.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählt die Stadt zu den bedeutendsten Arbeitsmärkten unter den deutschen B-Standorten. Das Gesundheits- und Sozialwesen (17 %), das Produzierende Gewerbe inklusive Bauwesen (14 %) und der Groß- und Einzelhandel (11 %) bilden die tragenden Säulen der lokalen Wirtschaftsstruktur. Besonders dynamisch entwickeln sich Logistik, IT-Dienstleistungen und der Technologiesektor. Die Stadt profitiert von einer ausgewogenen Mischung aus etablierten Großunternehmen und innovativen mittelständischen Betrieben.

Arbeitsmarkt

Die Arbeitsmarktdynamik zeigt sich grundsätzlich positiv. Mit einem Beschäftigungswachstum von 9,8 % in den letzten fünf Jahren gehört Dortmund zu den dynamischsten Arbeitsmärkten unter den B-Städten. Der positive Pendlersaldo von rund 34.300 (Stand 2024) unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Arbeitnehmer aus der Region. Die Arbeitslosenquote liegt allerdings mit 12,0 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt und verweist auf den noch nicht abgeschlossenen Transformationsprozess vom Industriestandort zum modernen Dienstleistungszentrum.

Einwohnerentwicklung

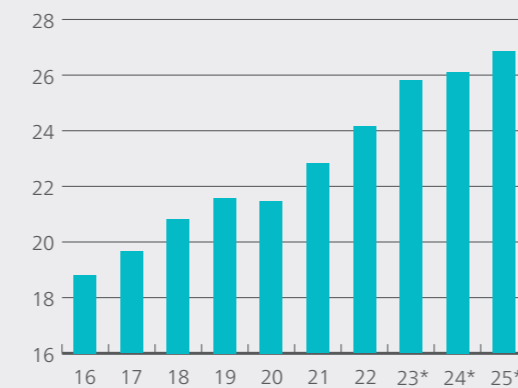
2016-2025 in Tsd.



Quelle: Dortmunder Statistik/Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Kontext: »Dortmund in Zahlen«, Kapitel 2: Bevölkerung. Zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung kommt das 5er-Rundungsverfahren zur Anwendung. Erzeugt am 19.08.2025. Ab 2022 Fortschreibung auf Basis Zensus 2022. *Prognose bulwiengesa

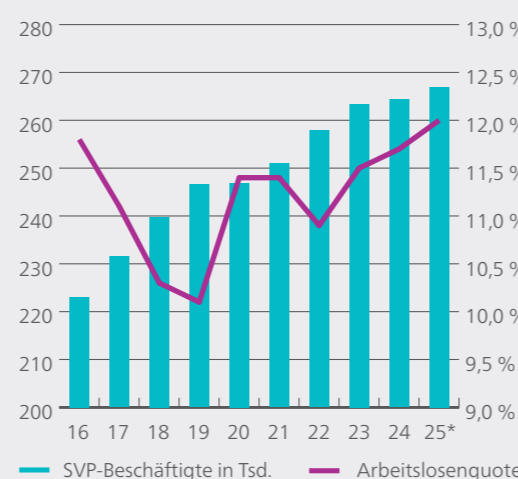
Bruttowertschöpfung

in Mio. Euro



Quelle: IT.NRW, *Prognose bulwiengesa

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Quelle: IT.NRW, *Prognose bulwiengesa SVP-Beschäftigte (Berechnungsstand April 2025); Bundesagentur für Arbeit

615.000
Einwohner

267.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

9,8%
Beschäftigungswachstum

Wirtschaftsstruktur
vorrangig

- 17 % Gesundheits- / Sozialwesen
- 14 % Produzierendes Gewerbe inklusive Bauwesen
- 11 % Groß- und Einzelhandel

25%
höhere Wirtschaftsleistung

Die Bruttowertschöpfung wuchs seit 2020 von 21,5 auf 26,8 Mrd. Euro – ein deutliches Plus trotz Transformationsphase.



Amprion ist einer der vier Übertragungsnetzbetreiber Deutschlands und betreibt ein rund 11.000 km langes Höchstspannungsnetz, das Strom zwischen Nordsee und Alpen transportiert.

Weitere Merkmale

Als Einzelhandelsstandort profitiert Dortmund von einem Zentralitätsindex von 113,1, der die überregionale Ausstrahlungskraft unterstreicht. Die passantenstarke Westenhellweg-Achse zählt zu den frequentiertesten Einkaufsstraßen Deutschlands und zieht Kaufkraft aus dem gesamten östlichen Ruhrgebiet an.

Die Unternehmenslandschaft spiegelt den erfolgreichen Strukturwandel wider. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern zählen neben der Stadt Dortmund die Amprion GmbH als Übertragungsnetzbetreiber (3.100 Mitarbeiter), das Maschinenbauunternehmen Wilo SE (weltweit 9.000 Mitarbeiter, davon rund 2.000 in Dortmund) sowie die IT-Systemhäuser adesso SE und Materna (zusammen über 10.000 Beschäftigte) sowie die Versicherungen Continentale und Signal Iduna.



Der IT-Dienstleister Materna mit Hauptsitz in Dortmund steht exemplarisch für die wachsende Bedeutung wissensbasierter Dienstleistungen am Standort.

Foto: Andreas Buck

Foto: Andreas Buck

BÜROMARKT

Der Dortmunder Büromarkt trotz der Krise: Der zweithöchste Flächenumsatz der Geschichte belegt seine außergewöhnliche Widerstandsfähigkeit und Leistungsfähigkeit.

150.000
m²
Flächenumsatz

4,2%
Büroflächen-
leerstand

19,65
EUR/m²
Spitzenmiete

5,3%
Spitzenrendite

Der Dortmunder Büromarkt zeigte sich 2025 erneut sehr robust. Mit einem hervorragenden Umsatzergebnis von 150.000 m² wurde das 10-Jahresmittel um 31,53 % übertroffen. Entscheidend war dabei eine hohe Vermietungsleistung mit 125.000 m². Marktprägende Abschlüsse waren die Interimsanmietung der Sparkasse Dortmund mit 21.000 m² am Rheinlanddamm, die Anmietung von 14.600 m² durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW für die Oberfinanzdirektion im Gotic-Haus am Westfalendamm sowie die Projektanmietung von 9.000 m² im ehemaligen Bundesbankgebäude am Hiltropwall, das bis 2028 umfassend saniert wird.

Ergänzt wurde das starke Vermietungsergebnis durch eine rege Eigennutzeraktivität. Ausschlaggebend waren großvolumige Ankäufe der Stadt Dortmund, darunter ca. 15.000 m² am Dortmunder U sowie eine knapp 9.000 m² große Bestandsimmobilie am Heiligen Weg, die künftig in Eigennutzung übergehen.

Öffentliche Hand und etablierte institutionelle Nutzer bilden das stabile Fundament des Dortmunder Büromarkts – die großvolumigen Abschlüsse belegen dies eindrucksvoll.

Der Leerstand ist dank der überdurchschnittlichen Flächennachfrage auf 4,2 % bzw. 137.500 m² gesunken, was sich innerhalb einer gesunden Angebotsreserve befindet. Das Flächenangebot konzentriert sich weiterhin auf Bestandsimmobilien mit eher einfacher, funktionaler Ausstattung, während das Angebot an modernen Flächen weiterhin limitiert ist.

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die Angebotsknappheit wider. Die realisierte Spitzenmiete stieg binnen Jahresfrist um 19 % auf 19,65 Euro/m². Die Durchschnittsmiete zeigt ebenfalls einen Aufwärtstrend und notierte bei 13,67 Euro/m². Kurz- bis mittelfristig sind weitere Mietsteigerungen im Top-Segment zu erwarten. Die erzielbare Spitzenmiete liegt bereits zum heutigen Zeitpunkt über der Marke von 20 Euro.

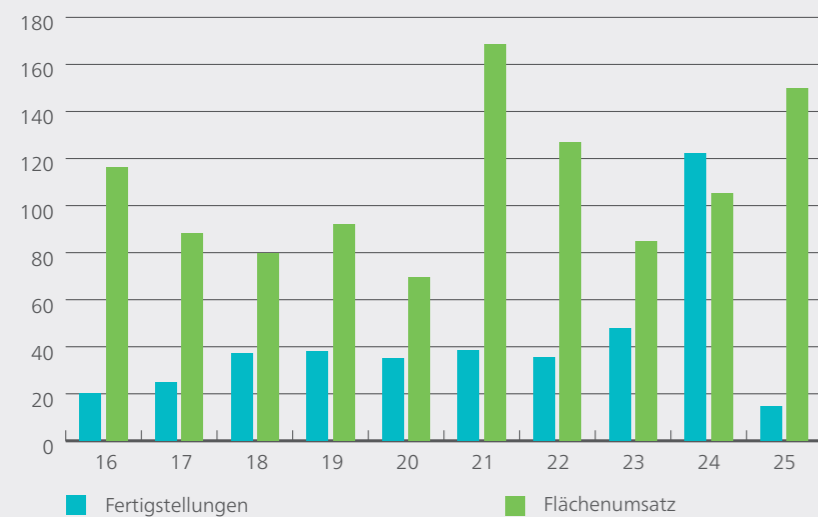
Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Top-Lagen liegt mit 5,3 % 20 Basispunkte über dem Vorjahr. Die Preiskorrekturen dürften damit abgeschlossen sein und bieten Investoren im B-Städtevergleich attraktive Einstiegsmöglichkeiten bei robusten Marktkennziffern.



Foto: Andreas Buck

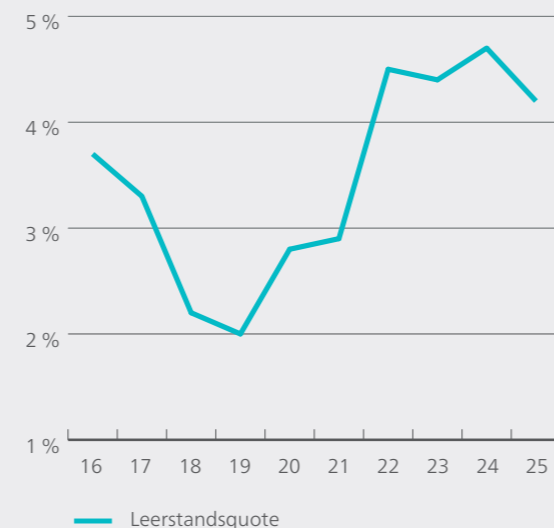
Mit adesso ist in Dortmund ein führender IT-Dienstleister ansässig, der als wachstumsstarker Büronutzer die Nachfrage im modernen Flächensegment stärkt.

Fertigstellungen und Flächenumsatz Büro
2016-2025, in Tsd. m² MFG (nach gif)



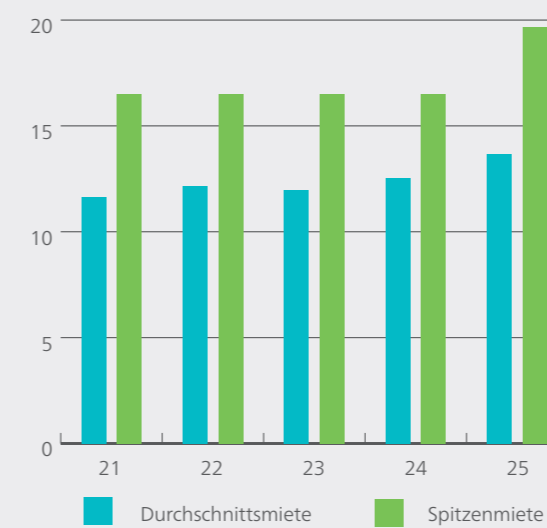
Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Dortmund, bulwiengesa

Büroflächenleerstand
2016-2025, in %



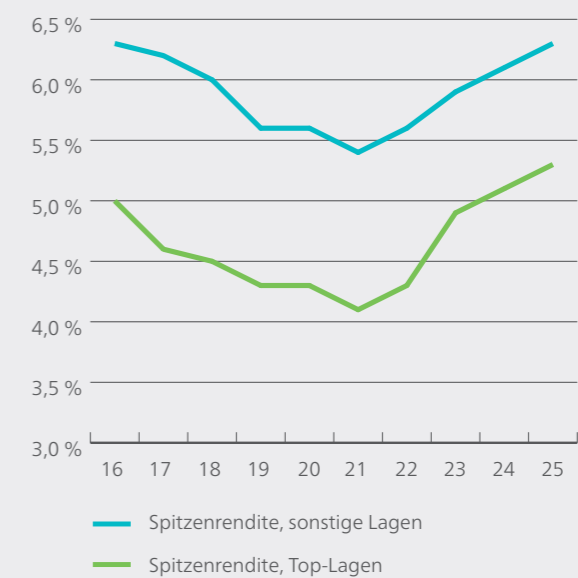
Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Dortmund, bulwiengesa

Entwicklung Spitzen- und Durchschnittsmiete
2021-2025, in Euro/m² MFG (nach gif)



Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Dortmund

Nettoanfangsrendite Büro
2016-2025, in %



Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Dortmund, bulwiengesa

EINZELHANDEL

Dortmund punktet mit der passantenstarken Westenhellweg-Achse, einer der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands, und dem großen Einzugsgebiet im östlichen Ruhrgebiet.

Dortmund nimmt als Oberzentrum im Ruhrgebiet eine bedeutende Rolle im Einzelhandel ein. Mit einem Zentralitätsindex von 113,1 weist die Stadt eine überdurchschnittliche Handelszentralität auf, die weit über das Stadtgebiet hinausreicht und Kaufkraft aus den östlichen Umlandregionen anzieht. Diese regionale Ausstrahlungskraft unterstreicht die Position Dortmunds als zentraler Handelsmagnet im östlichen Ruhrgebiet.

Das Herzstück bildet die Westenhellweg-Achse, die zu den passantenstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands gehört. Hier konzentriert sich die Kundenfrequenz der Innenstadt, flankiert von etablierten Filialisten und einem breiten Branchenmix. Der Westenhellweg fungiert als zentrale Handelsachse mit entsprechend hoher Passantendichte. Die Thier-Galerie ergänzt das Angebot und stärkt das innerstädtische Handelsgewebe.

Im Westenhellweg, der konsumstärksten Dortmund-1a-Lage, liegt das Mietniveau mit 146 Euro/m² auf einem der höchsten Werte unter den B-Städten. Dortmund zählt damit weiterhin zu den Top-Einzelhandelsstandorten abseits der A-Städte. Wie die meisten Einkaufsinnenstädte hat auch Dortmund in den letzten Jahren mit sinkenden Spitzenmieten zu kämpfen. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Mieten ihre Talsohle erreicht haben und in eine stabile Entwicklung übergehen.

Mit einer Netto-Spitzenrendite von 5,1 % für innerstädtische Geschäftshäuser bietet Dortmund interessante Einstiegsmöglichkeiten für Investoren. Die Rendite liegt knapp unterhalb des B-Stadtmittels von 5,3 %, was auf die Attraktivität der Dortmunder Einkaufsinnenstadt im B-Städtevergleich schließen lässt. Die Kombination aus hoher Zentralität, überdurchschnittlichen Spitzenmieten und starken Frequenzen positioniert Dortmund als robusten Handelsstandort mit regionaler Strahlkraft und Entwicklungspotenzial.

113,1
Zentralitätskennziffer

Spitzenmieten von 146 Euro/m² und eine Rendite von 5,1 % machen Dortmund zum attraktiven Standort für Einzelhandelsinvestments.

Einzelhandel Mieten nach Betriebsform	2025	5 Jahres-Entwicklung
Spitzenmiete Einzelhandel in 1a-Lagen	146,00	-23,2 %
Spitzenmiete Einzelhandel in 1a-Lagen, Großflächen (ab 500 m ²)	55,00	-31,3 %
Miete in Shopping Centern, Spitze (in City Lagen)	19,00	-17,4 %
Miete in Shopping Centern (Mischkalkulation)	18,00	-17,4 %
Miete in Fachmarktzentren, oberes Niveau	20,40	-2,4 %
Miete in Fachmarktzentren (Mischkalkulation)	11,00	0,9 %
Miete für Kleinflächen, aperiodischer Bedarf	11,70	0,0 %
Miete für mittelgroße Flächen, aperiodischer Bedarf	8,50	-2,3 %
Miete für Lebensmittelhandel, Spitze	16,90	12,7 %
Miete für Lebensmittelhandel, Durchschnitt	11,70	15,8 %

Quelle: bulwiengesa, MB-Research (Zentralitätskennziffer)



Foto: Andreas Buck

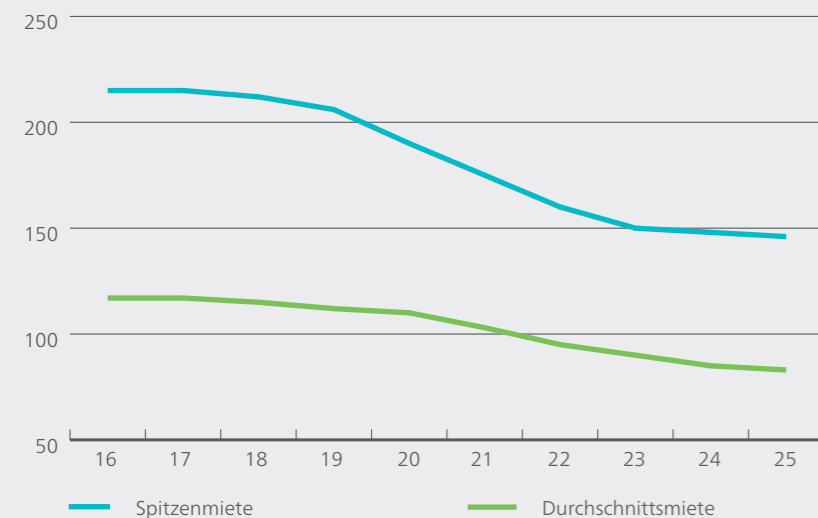
Stifftsforum Dortmund – urbanes Quartier am Phoenix-See mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie ergänzenden Büroflächen in den Obergeschossen.



Foto: Andreas Buck

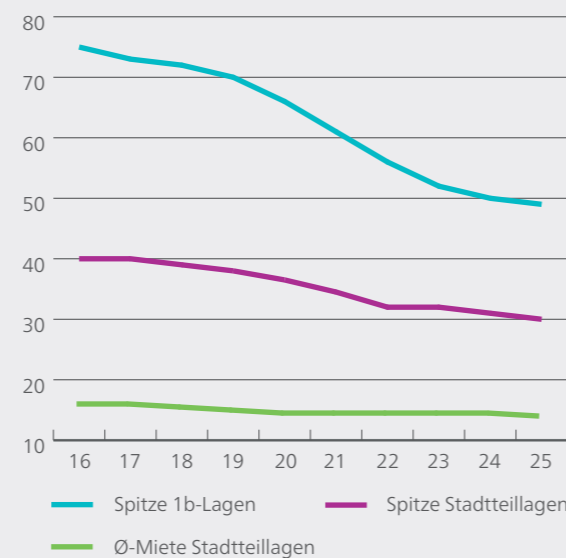
Das Dortmunder U als Wahrzeichen der Innenstadt steht sinnbildlich für die urbane Belebung und stärkt mit seinem Umfeld die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts.

Mietentwicklung Einzelhandel in 1a-Lagen 2016-2025, in Euro/m²



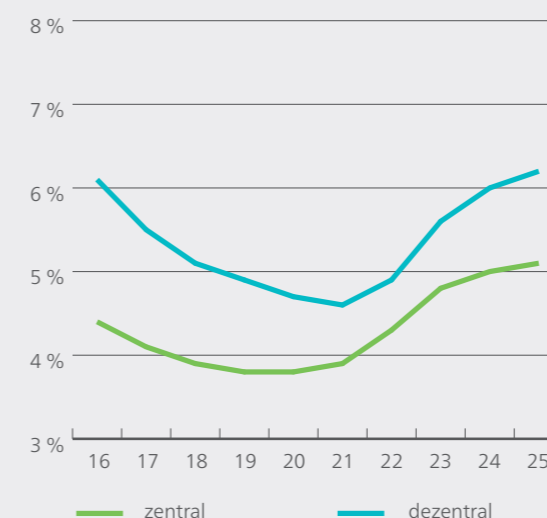
Quelle: bulwiengesa

Mietentwicklung Einzelhandel sonstige Lagen 2016-2025, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Nettoanfangsrendite Einzelhandel 2016-2025, in %



Quelle: bulwiengesa

LOGISTIKSTANDORT

Dortmund überzeugt als Logistikstandort durch zentrale Lage, starke Verkehrsanbindung und Nähe zu den Absatzmärkten der Metropole Ruhr – mit dynamischer Mietentwicklung und attraktiven Einstiegsmöglichkeiten.

200.000 m²
Umsatzvolumen 2025

Dortmund bildet das Zentrum der gleichnamigen Logistikregion und weist zusammen mit dem Kreis Unna und der Stadt Hamm zahlreiche etablierte Logistiklagen auf. Die zentrale Lage in Deutschland und Europa sowie die Nähe zu den großen Absatzmärkten der Metropole Ruhr und Rheinschiene schaffen attraktive Rahmenbedingungen. Hinzu kommt eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur mit optimaler Anbindung an das Fernstraßennetz, einen Regionalflughafen sowie einen Binnenhafen und bietet damit ideale Voraussetzungen für effiziente Logistikprozesse.

Ein wichtiger Dortmunder Entwicklungsschwerpunkt der letzten Jahre war die Westfalenhütte, wo mehrere großvolumige Projekte realisiert wurden. GARBE entwickelte hier Distributionsimmobilien für ID Logistics, Decathlon und Amazon, während Prologis für den Transportdienstleister EDA Cloud 30.000 m² im Jahr 2023 fertigstellte sowie zuvor rund 35.000 m² für die Pfenning Gruppe.

Die Flächennachfrage erreichte 2020 mit über 500.000 m² ihren Höhepunkt. Nach zwei schwächeren Jahren erholte sich das Umsatzvolumen 2025 auf rund 200.000 m². Die Hälfte davon entfiel auf Dortmund, maßgeblich getrieben durch die Anmietung von rund 86.000 m² durch Amazon im Segro Park Dortmund. Innerhalb des Ruhrgebiets ist Dortmund damit nach Duisburg der umsatzstärkste Logistikstandort.

Die Mietentwicklung hat sich vor allem infolge der Pandemie dynamisiert, als das Segment seine Systemrelevanz unter Beweis stellen konnte. Die Spitzenmiete kletterte deutlich auf 6,20 Euro/m² im Jahr 2022 und erneut sehr dynamisch auf 7,00 Euro/m² im Jahr 2023. In der jüngeren Vergangenheit hat

Die Fertigstellungsstatistik zeigte in den vergangenen Jahren in der Logistikregion eine ausgeprägte Volatilität. Während im 10-Jahresmittel rund 175.000 m² fertiggestellt wurden, lag das Volumen 2025 mit lediglich 33.000 m² deutlich darunter.

Logistikprojekte wurden dabei meist außerhalb der Stadt Dortmund realisiert, was auf fehlende Grundstücksreserven und die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten zurückzuführen ist. Für 2026 wird gemäß aktueller Pipeline wieder ein höheres Neubauvolumen in Stadt und Region erwartet.

7,60 EUR/m²
Spitzenmiete

5,3%
Nettoanfangsrendite

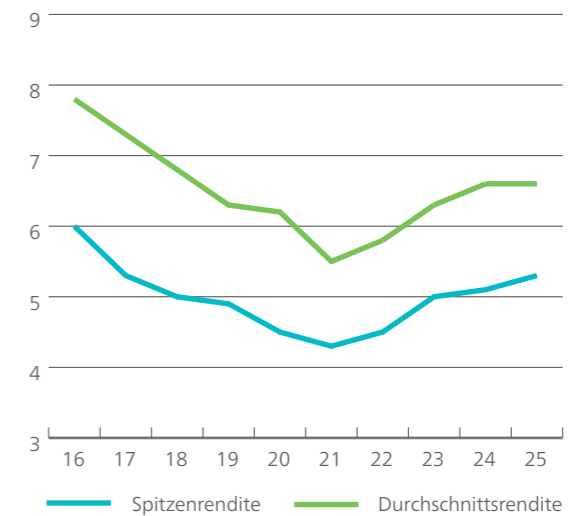
Westfalenhütte – einer der bedeutendsten Logistikstandorte im Ruhrgebiet, entwickelt auf dem ehemaligen Industrieareal mit direkter Autobahnanbindung.

sich das Mietwachstum fortgesetzt, allerdings nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre. Zur Jahreswende 2025 datierte die Spitzenmiete bei 7,60 Euro/m², kurzfristig sind weitere Steigerungen in Richtung 8,00 Euro/m² zu erwarten.

Trotz Zinssenkungen der EZB blieb die erhoffte Marktbelebung aus. Strukturelle Unsicherheiten, schwache Konjunktur und Preisfindungsschwierigkeiten zwischen Käufern und Verkäufern bremsen das Transaktionsgeschehen. Die Nettoanfangsrendite stabilisiert sich bei 5,30 % – gegenüber dem Tiefstwert von 4,30 % (2021) eine deutliche Korrektur, die nun aber abgeschlossen sein dürfte.

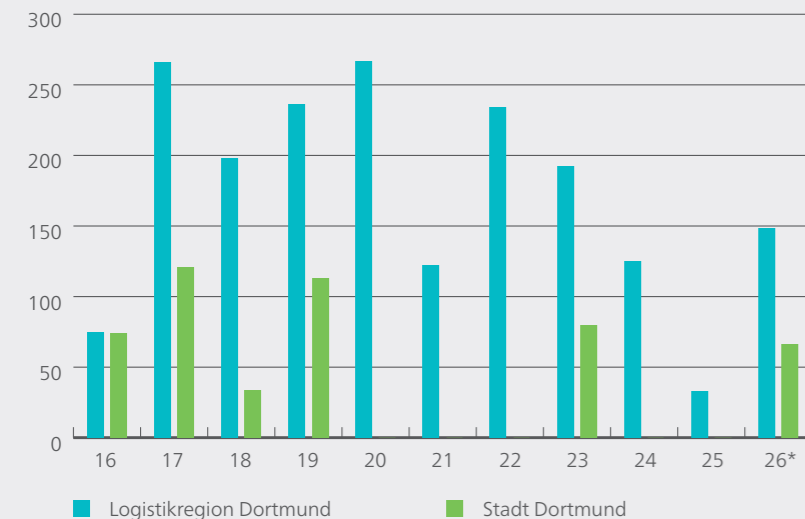


Nettoanfangsrenditen Logistik
2016-2025, in %



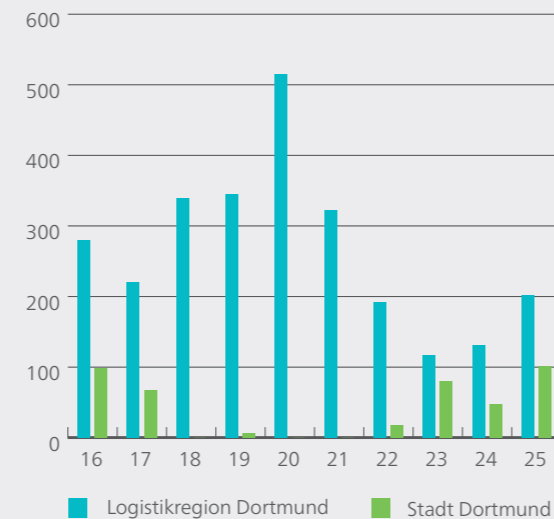
Quelle: bulwiengesa

Fertigstellungen Logistikimmobilien
2016-2026, in Tsd. m² NF



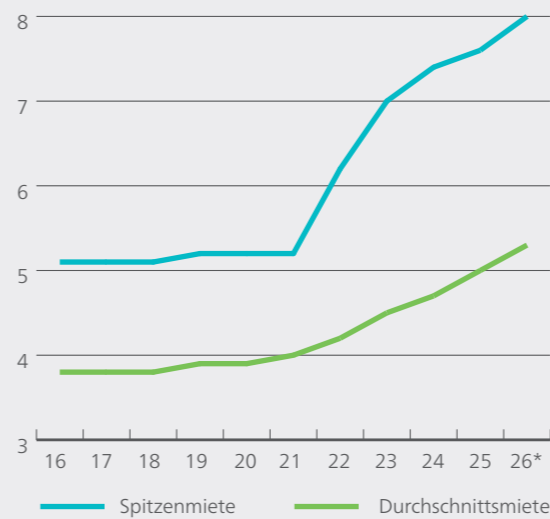
Quelle: bulwiengesa, *Prognose

Flächenumsatz Logistikimmobilien
2016-2025, in Tsd. m² NF



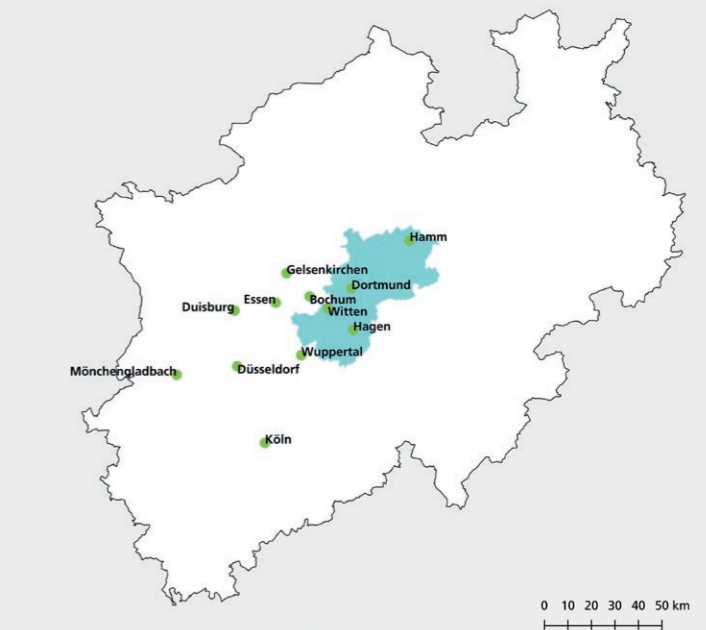
Quelle: bulwiengesa

Spitzen- und Durchschnittsmieten Logistik- und Lagerflächen
2016-2026, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa, *Prognose

Abgrenzung Logistik- und Industrieregion Dortmund



Quelle: bulwiengesa

LIGHT INDUSTRIAL

Dortmund als Light-Industrial-Standort: Erfolgreicher Strukturwandel schafft Basis für diversifizierte Wirtschaft und breite Nachfragebasis.

6.500 m²
Fertigstellungen in 2025

8,90 EUR/m²
Spitzenmiete Service

6,2%
Spitzenrendite

Dortmund hat sich seit den 1970er Jahren vom klassischen Industriestandort zum Dienstleistungszentrum für Verwaltung, Logistik, Forschung und Wissen entwickelt. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit starker Präsenz des Gesundheits- und Sozialwesens, des Produzierenden Gewerbes sowie des Handels schafft zusammen mit mehreren Hochschulen attraktive Rahmenbedingungen für Light-Industrial-Nutzer. Die zentrale Lage und effiziente Verkehrsanbindung erleichtern den Zugang zu überregionalen Märkten.

Das Light-Industrial-Segment umfasst unterschiedliche Objektkategorien mit spezifischen Nutzungsprofilen. Gewerbeparks bieten eine Kombination aus Hallen-, Büroflächen und oftmals Flex Spaces in verkehrsgünstigen Lagen und ermöglichen flexible Nutzungskonzepte für Betriebe unterschiedlicher Größen. Gewerbehöfe konzentrieren sich auf kompakte Einheiten mit direkter Straßenanbindung und eignen sich für verschiedenste Kleinunternehmen mit Kundenverkehr. Produktionsimmobilien werden für das produzierende oder verarbeitende Gewerbe errichtet und meist spezifisch und individuell auf dessen Bedürfnisse abgestimmt. Folglich ist die Eigennutzerquote hier deutlich höher. Zu den bedeutendsten Projekten in Dortmund zählen u. a.

der ProLogis Park Dortmund auf dem ehem. Caterpillar-Areal sowie der geplante Gewerbeparkteil des Leuchtturmprojekts LogPoint Ruhr auf dem Areal des ehem. Kraftwerks Knepper.

Das Marktumfeld war 2025 von makroökonomischen Belastungen geprägt. Dennoch weist das Segment eine spezifische Resilienz auf, die in der breiten Nachfragebasis begründet liegt – vom Verarbeitenden Gewerbe über Forschungseinrichtungen bis hin zu Technologieunternehmen und Handwerksbetrieben. Kleine und mittelständische Unternehmen prägen das Segment durch ausgeprägte Standortbindung und langfristige Mietverträge.

Die Fertigstellungen zeigten deutliche Schwankungen. Während das 10-Jahresmittel bei 31.000 m² liegt, wurden 2025 lediglich 6.500 m² fertiggestellt. Der Flächenumsatz entwickelte sich nach einem Peak 2020 (127.000 m²) rückläufig und erreichte 2025 rund 30.000 m².

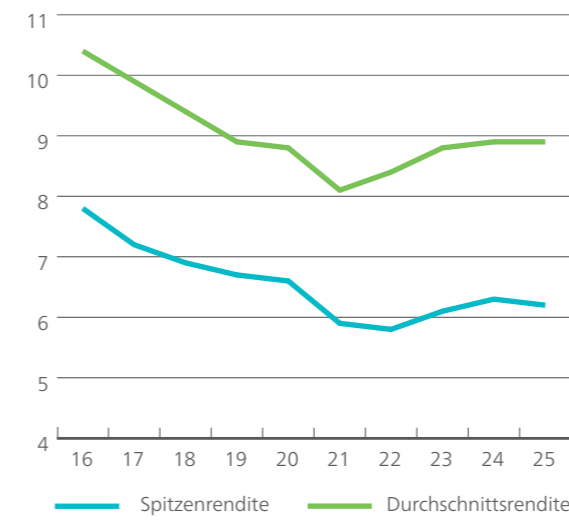
Die Mietpreisentwicklung verlief verhalten. Serviceflächen erreichten 8,90 Euro/m² in der Spitze, Flex Spaces liegen aufgrund ihrer Nutzungsreversibilität mit 11,60 Euro/m² deutlich höher. Die Spitzenrendite stabilisierte sich bei 6,2 %.



Foto: marcinjozwiak/pixabay.com

Die Nachfrage im Segment Light Industrial ist naturgemäß deutlich kleinteiliger als in der Logistik.

Nettoanfangsrenditen Light Industrial
2016-2025, in %



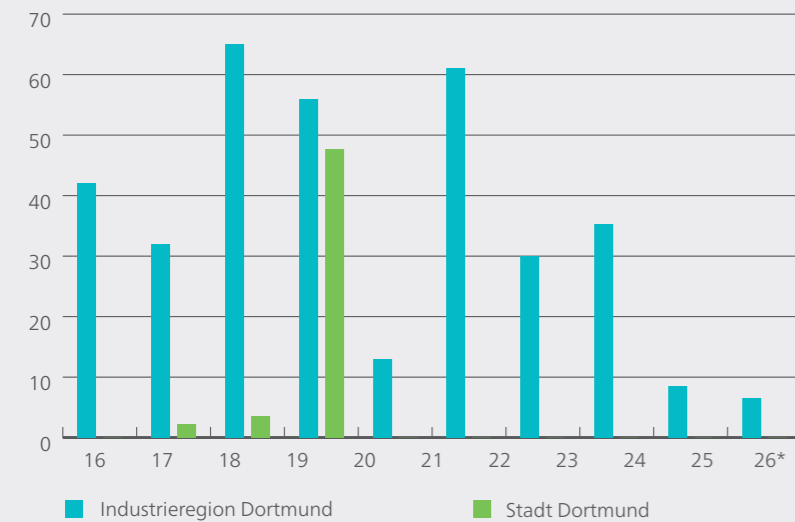
Quelle: Initiative Light Industrial - Deutsche Unternehmensimmobilien



Foto: Pressmaster/Shutterstock.com

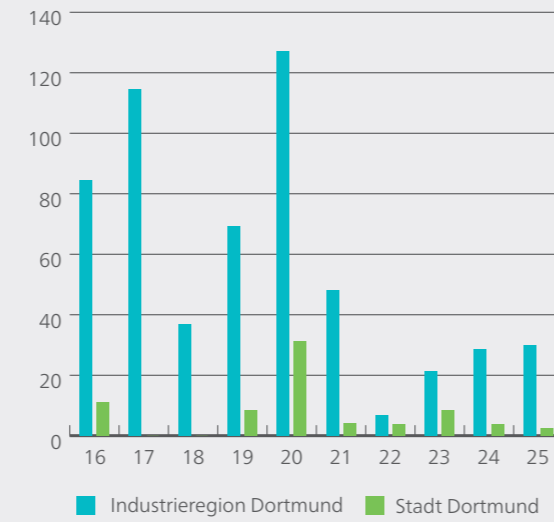
Die Stadt bietet sowohl kleinere Einheiten für Handwerksbetriebe als auch größere Flächen für industrielle Produktion und Logistik.

Fertigstellungen Light Industrial
2016-2025, in Tsd. m² NF



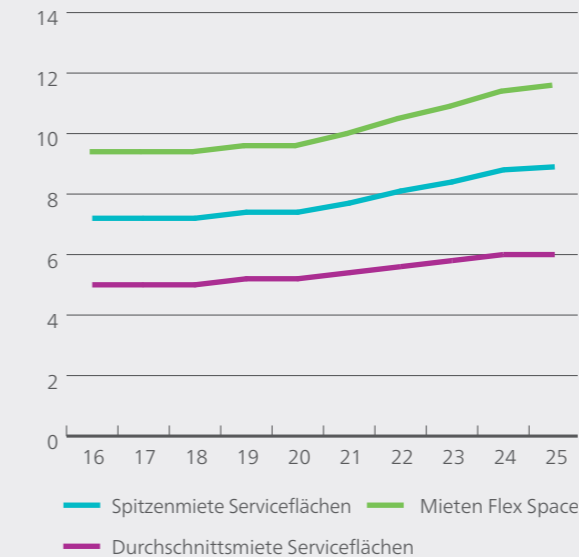
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, bulwiengesa

Flächenumsatz Light Industrial
2016-2025, in Tsd. m² NF



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, bulwiengesa

Mietentwicklung Light Industrial
2016-2025, in Euro/m²



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, bulwiengesa

Industrie- und Gewerbeflächen



Quelle: bulwiengesa

HOTELMARKT

Die Dortmunder Übernachtungszahlen überstiegen bereits 2023 das Vor-Corona-Niveau. Die Fußball-Europameisterschaft 2024 sorgte für zusätzliche Impulse mit einem Rekordwert von 787.000 Übernachtungen, an die 2025 voraussichtlich angeknüpft werden kann.

787.000
Übernachtungen im Spitzenjahr 2024

+32%
Kapazitäten seit 2019

41%
Auslastung 2025

Die Dortmunder Hotellerie hat die Pandemiefolgen erfolgreich überwunden. Bereits 2023 überstiegen die Übernachtungszahlen mit knapp 749.000 das Vor-Corona-Niveau von 2019. Im Jahr 2024 profitierte die Stadt als einer der zehn Austragungsorte der Fußball-Europameisterschaft von einer außergewöhnlichen Sonderkonjunktur: Mit rund 787.000 Übernachtungen wurde ein neuer Höchstwert erreicht.

Bis November 2025 wurden in Dortmund rund 706.000 Hotelübernachtungen registriert. Damit rückt das sehr gute Vorjahresergebnis für das Gesamtjahr erneut in Reichweite. Insgesamt zeigt der Dortmunder Hotelmarkt eine positive Entwicklung, auch wenn das Vorkrisenniveau bei allen Kennwerten noch nicht vollständig erreicht ist.

Seit 2019 wurden die Kapazitäten deutlich ausgeweitet: Die Bettenanzahl stieg um mehr als 32 % auf über 5.300 Betten (Stand 2024). Insbesondere durch neue Marken- und Kettenhotels wie Leonardo, InterCityHotel, Moxy, Residence Inn und prizeotel kamen mehr als 1.100 zusätzliche Zimmer auf den Markt. Trotz der erheblichen Angebotsausweitung konnte die Bettenauslastung mit rund 40 % stabilisiert werden, bleibt jedoch weiterhin unter dem Vorkri-

senniveau von 49 % im Jahr 2019. Die Entwicklung verdeutlicht, dass die wachsenden Kapazitäten auf eine sich erholende, jedoch strukturell veränderte Nachfrage treffen.

Parallel dazu stehen Betreiber vor zunehmenden operativen Herausforderungen: Anhaltender Personalmangel, deutlich gestiegene Lohn- und Betriebskosten sowie die Notwendigkeit kontinuierlicher Modernisierungen belasten die Margen. Die Zimmerpreise sind gegenüber 2019 je nach Hotelkategorie und Saison um ca. 15 bis 20 % gestiegen, was jedoch nur teilweise die gestiegenen Kosten kompensiert. Digitalisierung und Automatisierung entwickeln sich dabei von Wettbewerbsvorteilen zu operativen Notwendigkeiten.

Nach dem dynamischen Kapazitätsausbau der vergangenen Jahre gilt es nun, die erweiterten Kapazitäten optimal auszulasten und die Betriebseffizienz zu steigern. Die kommenden Jahre dürften von einem zurückhaltenderen Ansiedlungsgeschehen geprägt sein, während die qualitative Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe in den Vordergrund rückt. Strukturelles Potenzial besteht weiterhin im Budget-Segment, das das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt.

Fazit

Der Dortmunder Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen insgesamt widerstandsfähig. Der Büromarkt überzeugt mit historisch starker Flächennachfrage, getragen von öffentlicher Hand und etablierten institutionellen Nutzern. Die Einzelhandelsinnenstadt behauptet ihre Position als einer der attraktivsten B-Standorte Deutschlands, während der Logistiksektor nach schwächeren Vorjahren wieder an Dynamik gewinnt.

Das Light-Industrial-Segment profitiert von seiner breiten Nutzerbasis und erweist sich als resilient, auch wenn die Marktaktivität verhaltener ausfällt. Der Hotelmarkt hat die Pandemiefolgen überwunden und steuert trotz deutlicher Angebotsausweitung auf ein gutes Jahresergebnis zu.

Die unterschiedlichen Segmentdynamiken verdeutlichen: Nicht jede Nutzungsart reagiert gleich auf makroökonomische Belastungen. Dortmunds zentrale Lage, starke Infrastruktur und diversifizierte Wirtschaftsstruktur schaffen dabei differenzierte Chancen für Nutzer und Investoren.

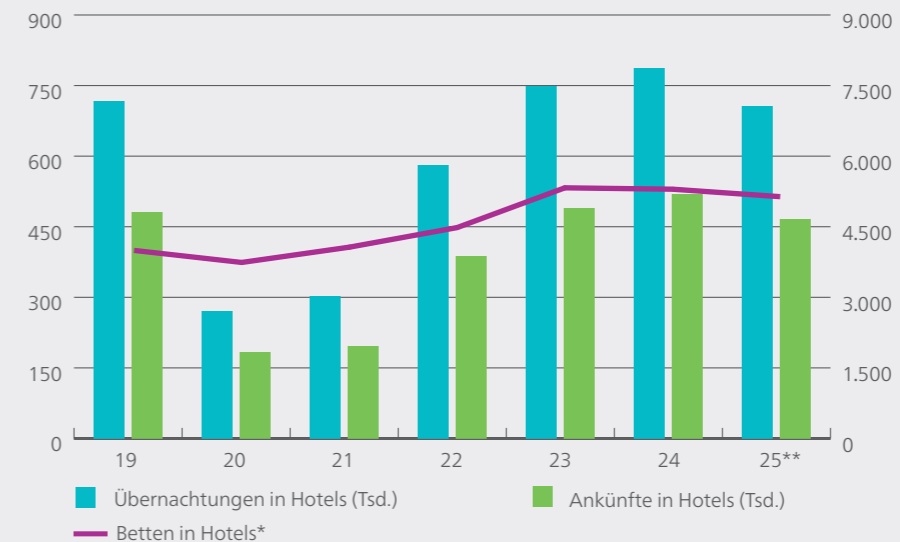
Dortmunds Innenstadt mit Blick auf den Büro- und Dienstleistungsstandort: Der dynamisch wachsende Hotelmarkt profitiert von steigenden Übernachtungszahlen, steht jedoch angesichts deutlich erweiterter Kapazitäten vor der Herausforderung, Auslastung und Effizienz nachhaltig zu sichern.

Beherbergungsstatistik Dortmund

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
Anzahl Betriebe*	63	50	60	68	72	75	75
angebotene Betten	7.606	6.572	7.745	8.578	9.662	10.423	10.396
davon geöffnete Hotels*	31	28	27	29	33	33	32
angebotene Betten in Hotels*	4.006	3.750	4.075	4.491	5.336	5.307	5.148
Übernachtungen in Hotels	717.440	270.191	302.443	581.063	748.761	786.831	706.393
Ankünfte in Hotels	482.114	184.244	196.722	387.505	490.364	519.374	466.486
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,50	1,50	1,54	1,50	1,53	1,50	1,50
Ø Bettenauslastung in Hotels	49,07 %	19,74 %	20,33 %	35,45 %	38,44 %	40,62 %	41,08 %

Quelle: IT.NRW, * Jahresmittelwert; ** Stand November

Angebots- und Nachfrageentwicklung Hotelmarkt 2019-2025, in Tsd.



Quelle: IT.NRW, * Jahresmittelwert; ** Stand November



Impressum

Herausgeber

Wirtschaftsförderung Dortmund
Grüne Straße 2-8
44147 Dortmund
www.wirtschaftsforderung-dortmund.de

Geschäftsführerin

Heike Marzen

Redaktion/Texterstellung/Gestaltung:

bulwiengesa GmbH
Invalidenstraße 65
10557 Berlin
www.bulwiengesa.de

Fotos

Andreas Buck Titel, S. 1, 2, 3, 5, 7, 9
marcinjozwiak/pixabay.com S.11
Pressmaster/Shutterstock.com S. 11
Roland Gorecki Titel S. 13

Druck

Druckzentrum Dortmund – 03 / 26

Redaktionsschluss

März 2026