BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025

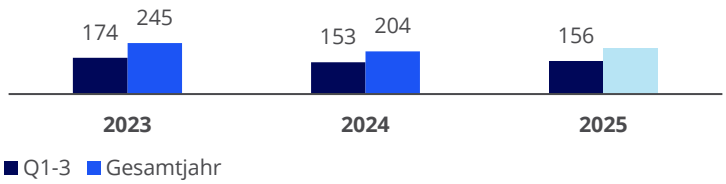
Der Markt im Überblick

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf zeigt sich zum Ende des 3. Quartals 2025 grundsätzlich stabil. Der Flächenumsatz liegt bei 156.000 m², was einem leichten Plus von 2 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht. Die moderate Steigerung beim Flächenumsatz ist ein positives Signal, auch wenn größere Vertragsabschlüsse über 10.000 m² weiterhin fehlen. Bei der räumlichen Verteilung des Flächenumsatzes führen die Teilmärkte Düsseldorf-Nord (22 %), Innenstadt und Hafen (jeweils 18 %) die Rangliste an. Branchenseitig dominieren traditionell Beratungsunternehmen mit einem Anteil von 18 % am Gesamtumsatz. Die Spitzenmiete konnte sich auf 45,00 €/m² erhöhen, während sich die gewichtete Durchschnittsmiete mit 20,10 €/m² auf einem stabilen Niveau hält. Der Leerstand hat im Jahresverlauf merklich zugelegt und liegt nun bei 874.000 m², darunter 85.000 m² Untermietflächen. Die Leerstandsquote beträgt damit 10,8 %, was einem Anstieg von 210 Basispunkten im Vergleich zum Herbst 2024 entspricht. Das Neubauvolumen für das Gesamtjahr 2025 liegt bei knapp 150.000 m², wobei die Vorvermietungsquote weiterhin bei nur rund 50 % liegt. Dies könnte sich im 4. Quartal auf die Leerstandsentwicklung auswirken. Für das Gesamtjahr bleibt ein Flächenumsatz von mindestens 220.000 m² realistisch.

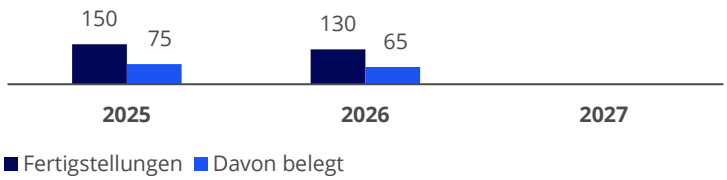
Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	156.000 m²	+2 %
Vermietungsumsatz	153.500 m²	+3 %
Leerstand	874.000 m²	+25 %
Leerstandsquote	10,8 %	+210 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m²	+5 %
Durchschnittsmiete	20,10 €/m²	-3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

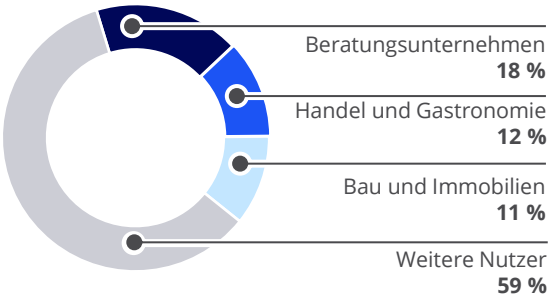


Fertigstellungen in 1.000 m²



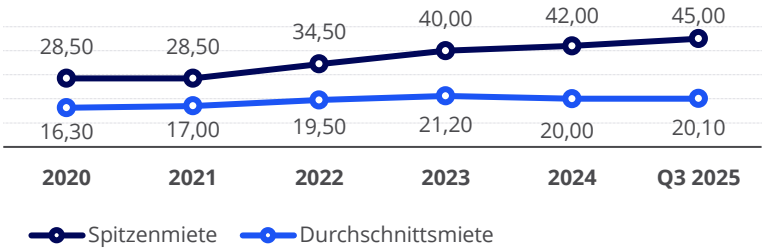
Teilmärkte

TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.

INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025

Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1.-3. Quartal 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 470 Mio. € gehandelt. Das entspricht einem Rückgang von 30 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gleichwohl wurde bei der Anzahl der Transaktionen eine Zunahme um 9 % registriert. Im Düsseldorfer Umland wurden zusätzlich 135 Millionen Euro umgesetzt, sodass sich ein Gesamtvolumen von 605 Mio. € ergibt. Portfoliotransaktionen wurden im bisherigen Jahresverlauf nicht registriert. In Summe stellen Büroimmobilien mit einem Anteil von 34 % am Transaktionsvolumen die bedeutendste Assetklasse dar. Family Offices sind mit 29 % Anteil als stärkste Käufergruppe zu nennen, während Projektentwickler und Bauträger mit 40 % den größten Anteil auf der Verkaufsseite ausmachen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien notiert im Vergleich zum Herbst 2024 unverändert bei 5,00 %. Ebenso werden Retail Highstreet-Immobilien in den Top-Lagen der Landeshauptstadt für 5,00 % gehandelt. Auch für das Schlussquartal wird eine grundsätzlich stabile Entwicklung für beide Assetklassen erwartet. Mit Blick auf das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres könnte aber das Erreichen der 1,0 Mrd. €-Marke ein ambitioniertes Ziel sein. Voraussetzung hierfür wären großvolumige Transaktionen im Schlussquartal.

Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	470 Mio. €	-30 %
Transaktionsvolumen Wohnen	168 Mio. €	-32 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Family Offices

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in % (Gewerbe)

Büro
5,00 %
160 Mio. €
34 %

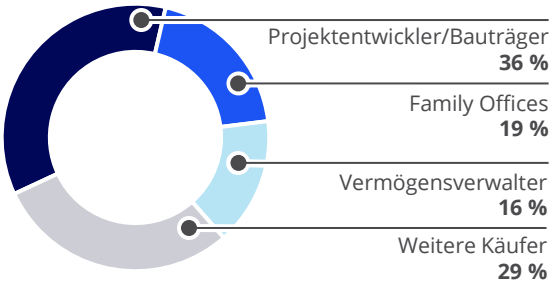
Wohnen
5,00 %
168 Mio. €

Einzelhandel
5,00 %
110 Mio. €
23 %

Grundstücke
81 Mio. €
17 %

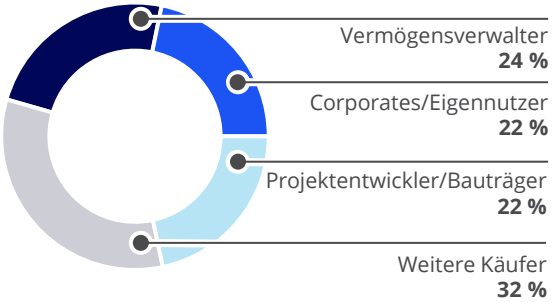
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

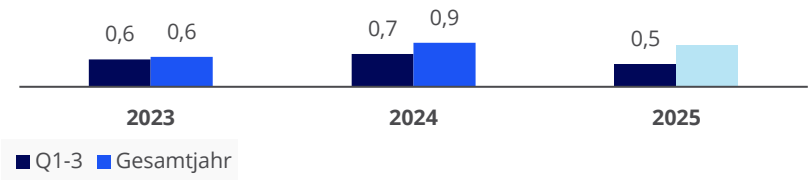


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

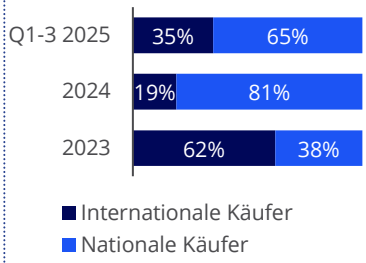


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner

Lars Zenke
Director
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062 48
lars.zenke@colliers.com

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.