



# BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

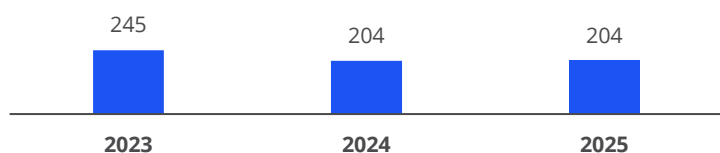
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf zeigt sich zum Ende des Jahres 2025 grundsätzlich stabil. Der Flächenumsatz für das Gesamtjahr liegt bei 204.000 m<sup>2</sup>, damit wurde exakt das Umsatzvolumen des Vorjahres erzielt. Der limitierende Faktor bleiben weiterhin die fehlenden Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>. Im Verlauf der letzten Monate haben sich die kurzfristig verfügbaren Flächenleerstände erwartungsgemäß erhöht auf nun fast 900.000 m<sup>2</sup>. Das Neubauvolumen liegt 2026 bei 142.000 m<sup>2</sup>, wobei die Vorvermietungsquote nur bei rund 50 % notiert. Dies könnte sich im Jahresverlauf 2026 auf die Leerstandsentwicklung auswirken. Für die Folgejahre 2027 und 2028 ist die Büroflächenpipeline dagegen deutlich

kleiner. Während es bei der Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 5 % auf nun 45,00 €/m<sup>2</sup> zu vermelden gab, entwickelte sich die gewichtete Durchschnittsmiete stabil. Weitere Vermietungen im Top-Segment werden voraussichtlich mit einem leichten Anstieg der Spitzenmiete einhergehen. Für die Durchschnittsmiete ist aufgrund von preissensiblen Nutzern, die weiterhin eine stetige Nachfrage generieren, eine Seitwärtsbewegung in einer Spanne zwischen 20,00 und 21,00 €/m<sup>2</sup> zu erwarten. Für das Gesamtjahr 2026 ist zudem für das Stadtgebiet von einem leicht steigenden Büroflächenumsatz von etwa 240.000 m<sup>2</sup> auszugehen.

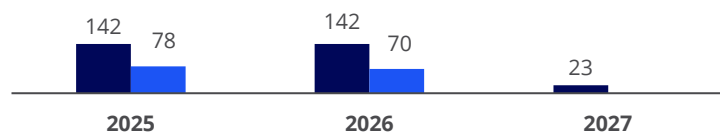
## Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	204.000 m <sup>2</sup>	0 %
Vermietungsumsatz	198.800 m <sup>2</sup>	-1 %
Leerstand	898.500 m <sup>2</sup>	+21 %
Leerstandsquote	11,0 %	+170 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m <sup>2</sup>	+5 %
Durchschnittsmiete	20,20 €/m <sup>2</sup>	+1 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>

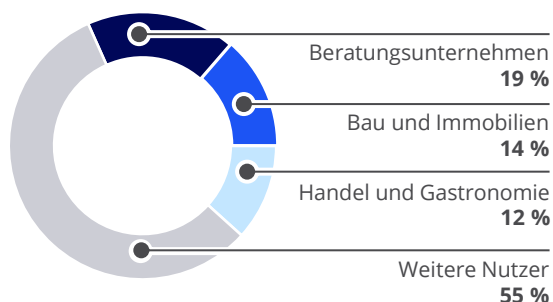


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

## Teilmärkte

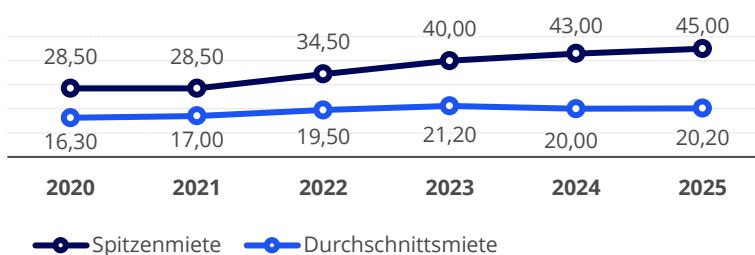


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im Jahr 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 720 Mio. € gehandelt. Das entspricht einem Rückgang von 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gleichwohl wurde bei der Anzahl der Transaktionen eine Zunahme um 10 % registriert. Im Düsseldorfer Umland wurden zusätzlich 250 Mio. € umgesetzt, sodass sich ein Gesamtvolumen für den Großraum Düsseldorf von 970 Mio. € ergibt. Besonders Family Offices und Vermögensverwalter sind als zentrale Käufergruppen in den Fokus gerückt, während auch Vermögensverwalter und zudem Projektentwickler die Verkaufsseite dominieren. Als positiv für den Standort Düsseldorf ist der

hohe internationale Investorenanteil von 33 % zu werten. Portfoliotransaktionen wurden nicht registriert. In Summe behaupten sich Büroimmobilien mit einem Anteil von 34 % am Transaktionsvolumen als bedeutendste Nutzungsart. Dabei wurden mehrere Transaktionen außerhalb des CBD in guten Teilmarktlagen registriert. Keine Bewegung gibt es bei der Spitzenrendite für Büroimmobilien zu vermelden. Sie notiert weiterhin unverändert bei 5,00 %. Mit Blick auf das Gesamtjahr 2026 ist grundsätzlich ein aktiverer Markt zu erwarten. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich im Bereich der 1,0 Mrd. €-Marke liegen.

## Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	720 Mio. €	-21 %
Transaktionsvolumen Wohnen	340 Mio. €	-8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



5,00 %

265 Mio. €  
37 %

Büro



5,00 %

250 Mio. €  
35 %

Einzelhandel



3,85 %

340 Mio. €

Wohnen

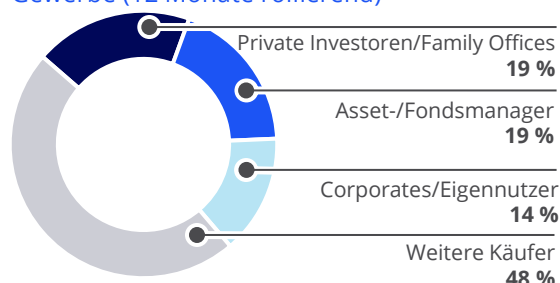


84 Mio. €  
12 %

Grundstücke

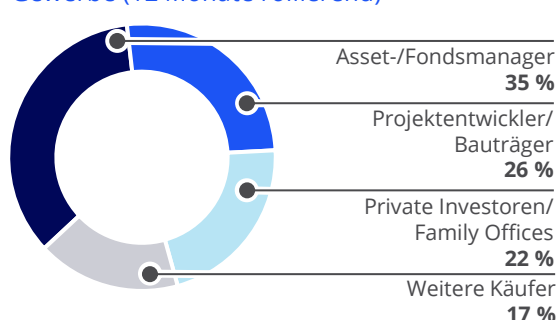
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

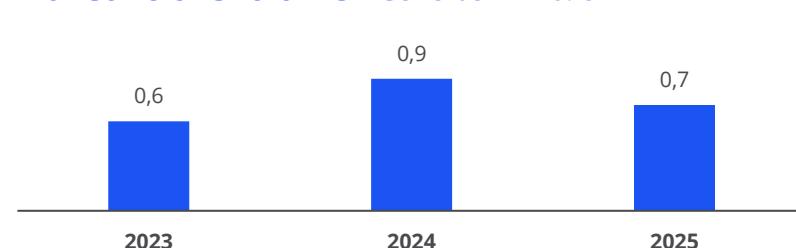


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

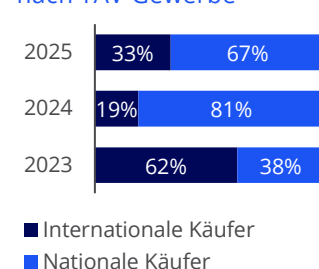


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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