



BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

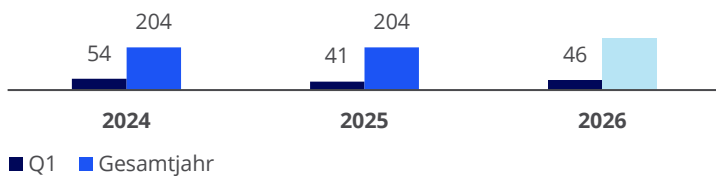
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf zeigt sich im 1. Quartal 2026 grundsätzlich stabil. Der Flächenumsatz liegt bei 46.000 m², damit wurde das sehr zurückhaltende Umsatzvolumen des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 12 % übertroffen. Limitierender Faktor bleibt weiterhin das Fehlen von Großabschlüssen über 5.000 m². Im Verlauf der ersten drei Monate haben sich die kurzfristig verfügbaren Flächenleerstände auf dem Niveau knapp unter der 900.000 m²-Marke behauptet. Im Jahresvergleich beträgt der Leerstandsanstieg gleichwohl 14 %. Das Neubauvolumen liegt 2026 bei etwas mehr als 140.000 m², wobei die Vorvermietungsquote nur bei rund 50 % notiert. Dies könnte sich im weiteren

Jahresverlauf auf die Leerstands-entwicklung 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 45,00 €/m² zu vermelden gab, konnte die gewichtete Durchschnittsmiete sogar um 8 % auf nun 21,00 €/m² zulegen. Weitere Vermietungen im Top-Segment werden sehr wahrscheinlich mit einem leichten Anstieg der Spitzenmiete einhergehen. Für das Gesamtjahr 2026 ist für das Stadtgebiet Düsseldorf von einem Büroflächenumsatz von etwa 250.000 m² auszugehen.

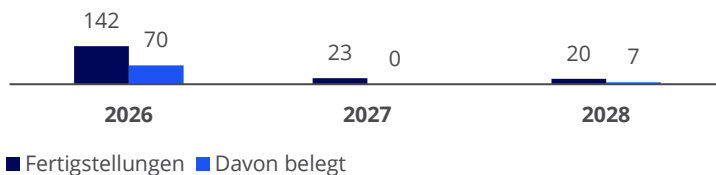
Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	46.000 m ²	+12 %
Vermietungsumsatz	46.000 m ²	+12 %
Leerstand	880.000 m ²	+14 %
Leerstandsquote	10,7 %	+110 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	+5 %
Durchschnittsmiete	21,00 €/m ²	+8 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



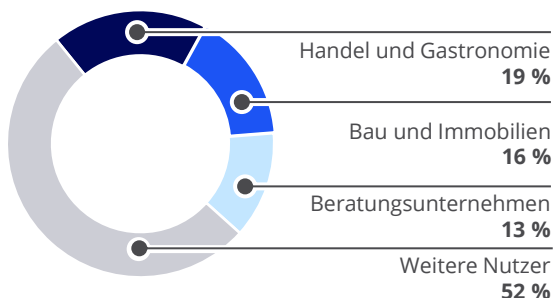
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

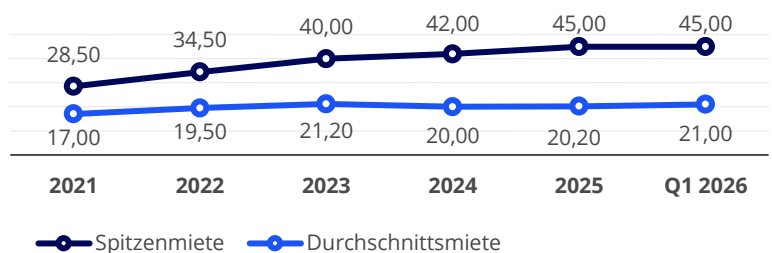


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1. Quartal 2026 Immobilien und Grundstücke im Wert von 280 Mio. € gehandelt. Das entspricht einem Anstieg von 250 % gegenüber dem vergleichbaren, jedoch sehr schwachen Vorjahreszeitraum. Zudem wurde die Anzahl der Transaktionen verdoppelt. Besonders Family Offices und Vermögensverwalter standen zum Jahresauftakt weiter als zentrale Käufergruppen im Fokus. Zudem sind diese beiden Investorengruppen auch auf der Verkaufsseite als tonangebend zu bezeichnen. Internationale Investoren spielten im bisherigen Jahresverlauf keine Rolle, genauso wie das Portfoliosegment. In Summe

behaupten sich Büroimmobilien mit einem Anteil von 41 % am Transaktionsvolumen als bedeutendste Nutzungsart. Keine Bewegung gibt es weiterhin bei der Spitzenrendite für Büroimmobilien zu vermelden. Sie notiert unverändert bei 5,00 %. Jedoch könnten Transaktionen in der Pipeline in den kommenden Monaten zu einer Renditekompression in der Landeshauptstadt um 25 Basispunkte führen. Mit Blick auf das Gesamtjahr 2026 ist grundsätzlich eine Zunahme der Aktivitäten am Markt zu erwarten. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich im Bereich der 1,0 Mrd. €-Marke liegen.

Fast Facts

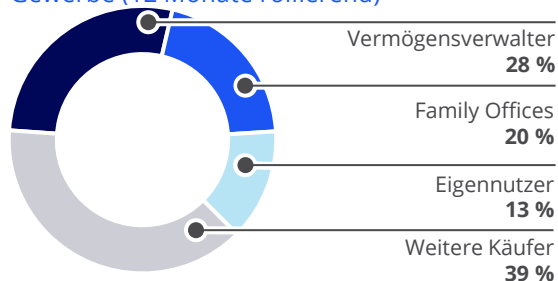
	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	280 Mio. €	+250 %
Transaktionsvolumen Wohnen	165 Mio. €	+107 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Vermögensverwalter

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



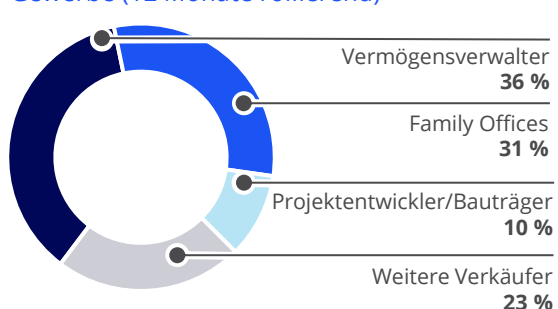
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

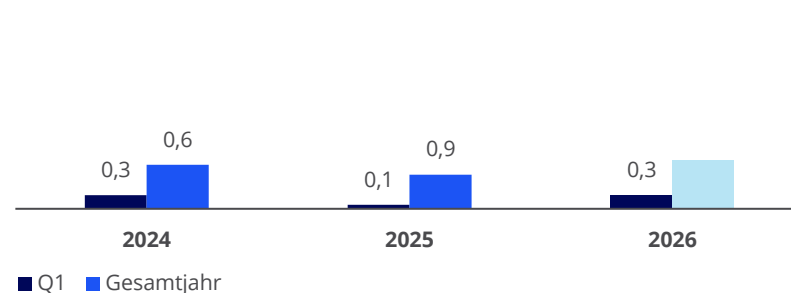


TOP 3 Verkäufergruppen

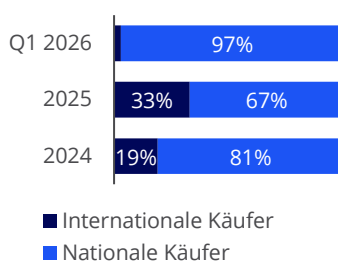
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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