



KEY HIGHLIGHTS

- Anmietung von KPMG mit mehr als 17.000 m² in der Projektentwicklung One Plaza am Kennedydamm prägt als einziger Großabschluss das Halbjahresergebnis in der Landeshauptstadt
- Dagegen präsentieren sich die mittelgroßen Flächensegmente zwischen 1.000 m² und 5.000 m² spürbar zurückhaltender als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum
- 39 % Umsatzanteil von Top-Flächen verdeutlicht „Flight to Quality“ – dabei steht derzeit die Achse vom Flughafen bis in den Medienhafen mit den beiden zentralen Teilmärkten CBD und Innenstadt im Fokus der Nutzer
- Den Peak des Leerstandes erwarten wir Ende 2026 im Bereich zwischen 11,5 % und 12,0 %, dabei können die noch vorhandenen Flächenverfügbarkeiten in den laufenden Projektentwicklungen der maßgebliche Treiber sein
- Als Prognose für den Flächenumsatz im Gesamtjahr 2026 sind aufgrund zunehmender Marktaktivitäten und eines avisierten Eigennutzer-Baubeginns der Öffentlichen Hand mindestens 240.000 m² zu erwarten

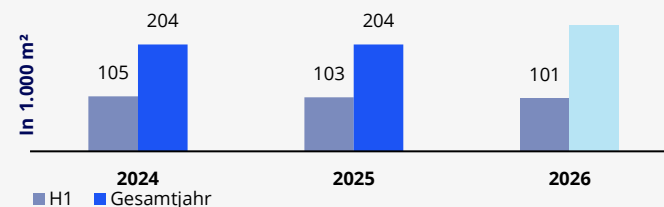
BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	101.000 m ²	-1,9 %	↑
Vermietungsumsatz	101.000 m ²	-1,9 %	↑
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	935.000 m ²	+97.100 m ²	↗
Leerstandsquote	11,4 %	+100 bp	↗
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	+4,7 %	↗
Durchschnittsmiete	21,90 €/m ²	+11,9 %	→

TEILMÄRKTE



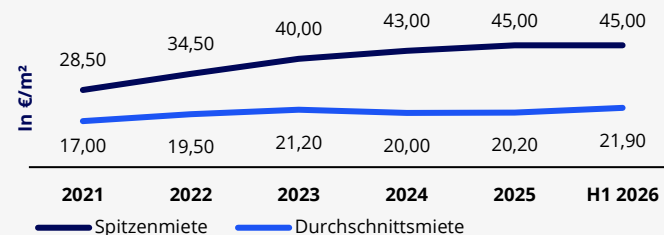
FLÄCHENUMSATZ



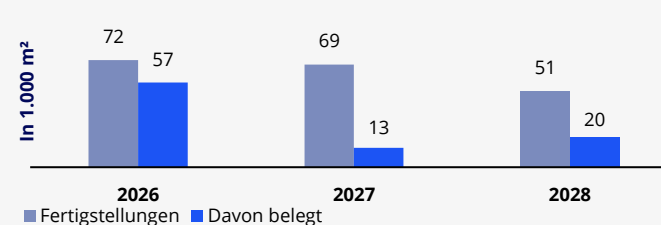
TOP 3 BRANCHEN



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

- Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt mit einem merklich erhöhten Transaktionsvolumen zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum sowie zwei Großtransaktionen, dass trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen gezielt in Core-Produkte investiert wird
- Volumen bis 30 Mio. € erhöhen die Fungibilität und sind derzeit sowohl bei institutionellen Investoren als auch Family Offices gefragt
- Die durchschnittliche Transaktionsgröße im bisherigen Jahresverlauf 2026 ist mit rund 33 Mio. € zu beziffern
- Es gibt grundsätzlich ein hohes Investoreninteresse an neuwertigen Büroobjekten in sehr guten Lagen, insbesondere im CBD
- Zudem sind vereinzelt Verkäufe von Büroimmobilien im Value-add und Opportunistic-Segment in dezentralen Lagen zu verzeichnen
- Wir erwarten eine Zunahme des Transaktionsvolumens bei leerstehenden Büroimmobilien, denn hier bieten sich selektive Konversionschancen für Projektentwickler
- Als Prognose für das Gesamtjahr ist ein Transaktionsvolumen von 1,2 Mrd. € realistisch

INVESTMENT GEWERBE

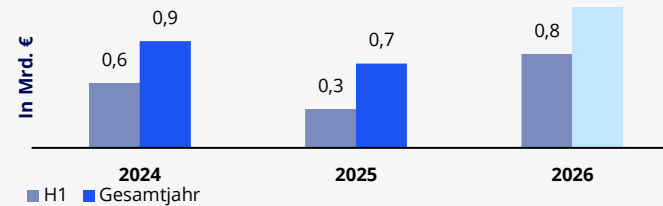
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	800 Mio. €	+142,4 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,10 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,00 %	±0 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	↗

BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

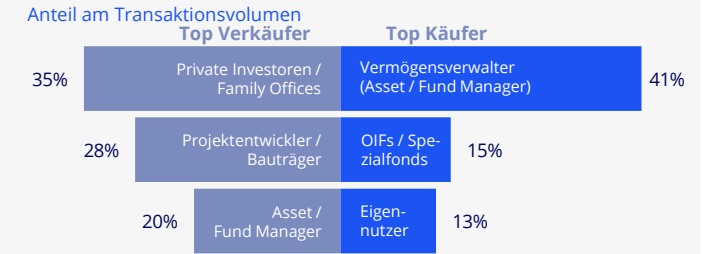
Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



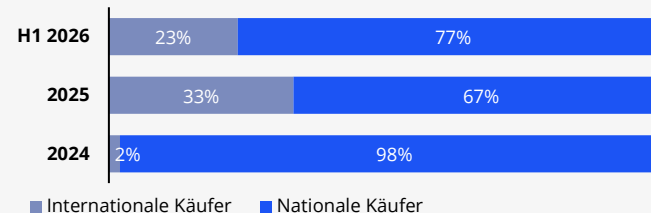
TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE



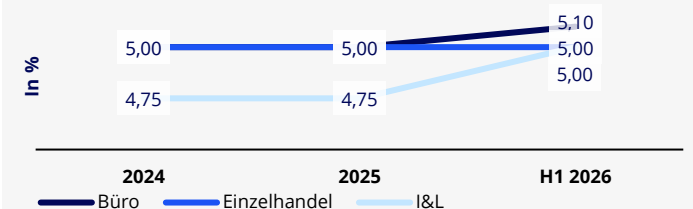
TOP 3 INVESTOREN



KAPITALHERKUNFT



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



BÜROMARKT TOP 7



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m ²		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m ²		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €		Brutto-Spitzenrendite in %	Bürobestand in Mio. m ²
Berlin	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9
Düsseldorf	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2
Frankfurt	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4
Hamburg	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5
Köln	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2
München	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4
Stuttgart	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Lars Zenke

Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 173 667 82 09
lars.zenke@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in 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. Alle in 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. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.