

Büromarkt Report

Düsseldorf Büromarkt Q4 2025

REPORT

Düsseldorfer
Büroimmobilienmarkt blieb
2025 weiterhin
zurückhaltend

CBRE RESEARCH

JANUAR 2026

CBRE



Überblick

Im Gesamtjahr 2025 erreichte der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (Stadt Düsseldorf, Hilden, Erkrath, Ratingen und Neuss) insgesamt einen Flächenumsatz von 200.600 m², 15 % weniger als im Vorjahr. In den Umlandgemeinden wurde ein sehr deutlicher Umsatzrückgang (-79 %) verzeichnet, während die Cityrandlagen dazugewinnen konnten (+9 %). Rein auf das Stadtgebiet Düsseldorf bezogen betrug der Umsatzrückgang im Vorjahresvergleich 9 %.

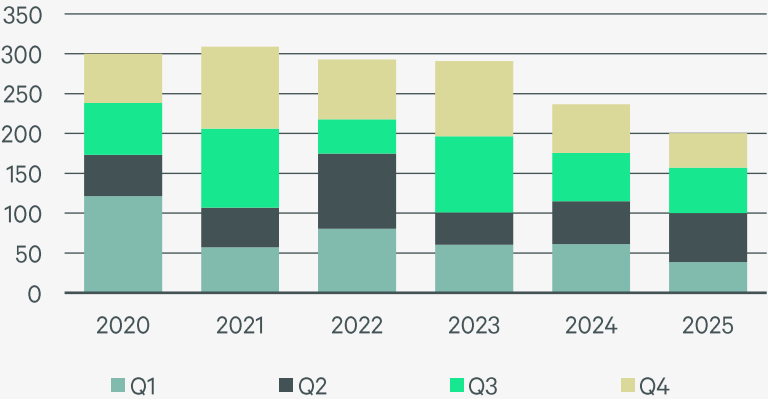
Der verhaltene Flächenumsatz am Düsseldorfer Büromarkt erklärt sich auch dadurch, dass sich viele Unternehmen, insbesondere Großnutzer, bei ‚Stay-vs.-Go‘-Prozessen zuletzt angesichts der unsicheren Wirtschaftslage für eine Verlängerung ihrer bisherigen Büromietverträge entschieden. So gab es wie bereits auch 2024 keine Abschlüsse mit 10.000 m² oder mehr. Knapp die Hälfte des Umsatzes wurde jedoch durch Transaktionen im Größenbereich zwischen 1.000 m² und 5.000 m² generiert, mehr als im Vorjahr. In der Losgröße zwischen 5.000 m² und 10.000 m² gab es gar eine Umsatzsteigerung um 13 %. Dagegen war bei kleineren Abschlüssen unterhalb von 1.000 m² ein deutlicher Rückgang des Umsatzes zu verzeichnen.

ABBILDUNG 1
Kennziffern Büromarkt

	Q4 2025	Im Vergleich zum Vorjahresquartal	6-Monats-Trend
Flächenumsatz kumuliert	200.600 m²	-15.3 %	↑
Leerstandsrate	12,3 %	1.7 %-Pkt.	↑
Spitzenmiete	46,00 €/m²	2.2 %	↑
Fertigstellungen kumuliert	135.500 m²	32.3 %	↓
Spitzenrendite	4,90 %	-0.20 %-Pkt.	↓

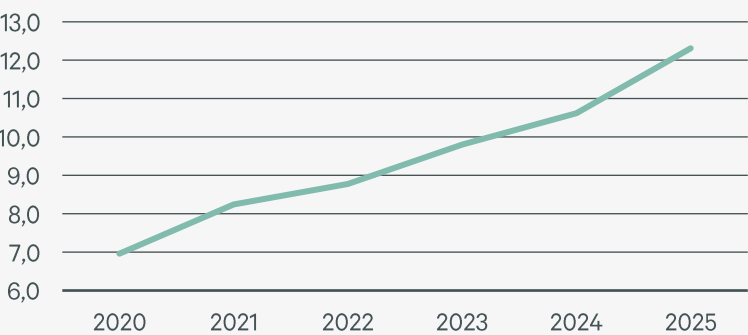
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



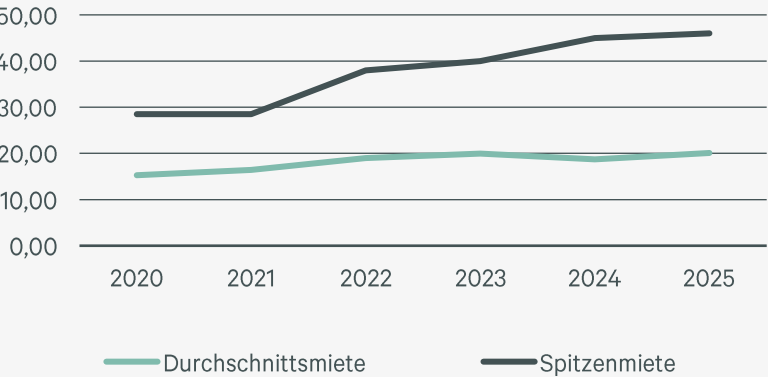
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Leerstandsrate (in %)



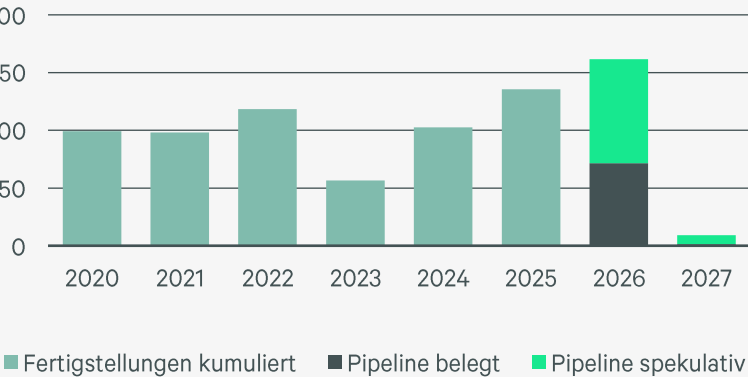
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Mieten (in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Fertigstellungen/Pipeline
(in 1.000 m²)



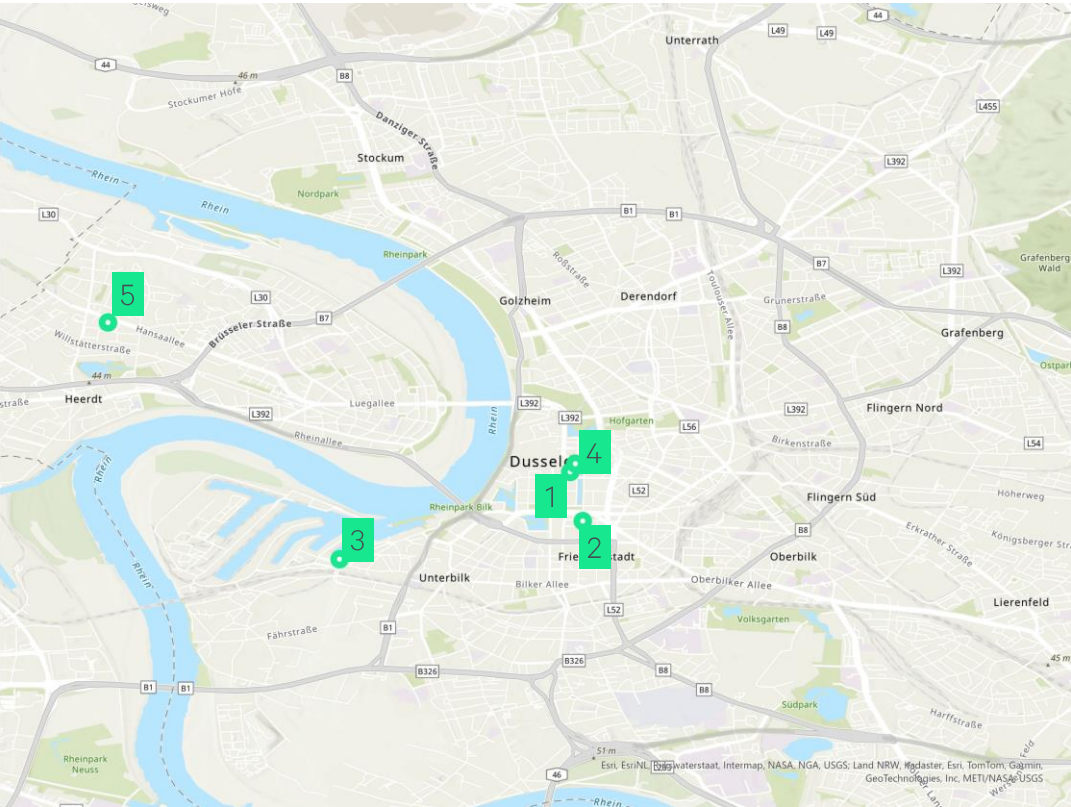
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Trends

- Die Nachfrage fokussiert sich noch stärker als im Vorjahr auf hochwertige Flächen in guten Lagen – 60 % des Jahresumsatzes entfielen auf erstklassig ausgestattete Büroflächen, 9 %-Punkte mehr als 2024; auch aufgrund der starken Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen ist der Trend der anziehenden Mietpreise ungebrochen
- Zum Jahresende lag die gewichtete Durchschnittsmiete im Marktgebiet bei 20,09 €/m²/Monat, knapp 7 % über dem Vorjahreswert und rund 13 % über dem Fünfjahresmittel; die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete stieg verglichen zum Jahresende 2024 um 2 % auf 46,00 €/m²/Monat
- Der Leerstand stieg vor allem aufgrund der Fertigstellung spekulativer Projektentwicklungen noch einmal leicht an, sodass die Leerstandsrate im Marktgebiet nunmehr bei 12,3 % liegt; insgesamt wurden 2025 135.500 m² Bürofläche fertiggestellt, von denen mehr als die Hälfte zum jeweiligen Zeitpunkt der Fertigstellung noch verfügbar waren
- Die Nettoanfangsrenditen blieb gegenüber dem Vorquartal stabil und beträgt für erstklassige Bürohäuser im CBD somit weiterhin 4,90 %, in Cityrandlagen 5,50 % und in peripheren Lagen 6,25 %



Ausgewählte Projektentwicklungen



#	Projektname	Adresse	Büroteilmarkt	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche gesamt (m²)	davon belegt (%)
1	Le Coeur	Königsallee 35 - 37	CBD	Q3/2026	35.800	76,0
2	KöTower	Königsallee 106	City-Süd	Q2/2028	22.400	4,9
3	Uniq Towers	Kaistraße 1	Hafen	Q4/2026	18.200	0,0
4	Trinkaus Karree	Königsallee 21 - 23	CBD	Q4/2026	18.200	70,9
5	Das Hans	Hansaallee 201	Linksrheinisch	Q4/2026	13.500	0,0

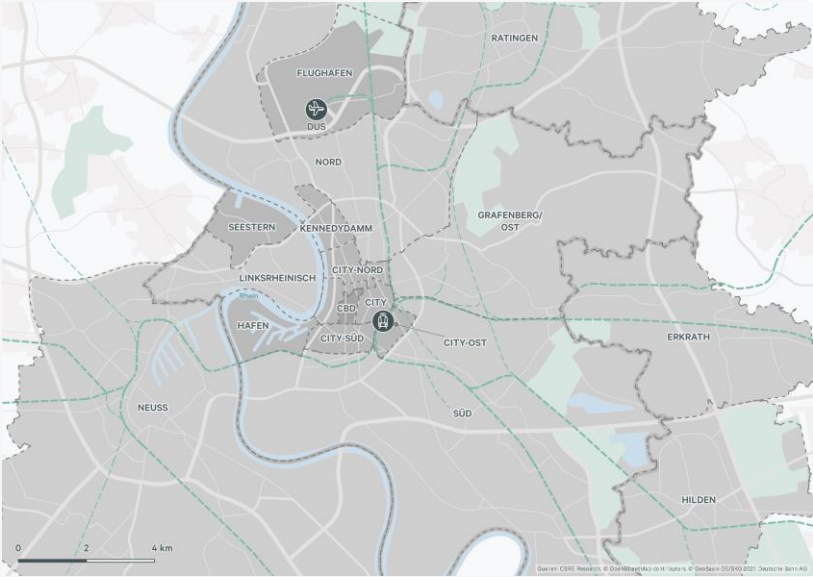
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

Das Marktumfeld war im Jahr 2025 durch eine anhaltende Herausforderung und eine Vielzahl von Unsicherheiten gekennzeichnet, was sich auf die Standort- und Anmietungsentscheidungen auswirkte. Wie die zahlreichen Abschlüsse im mittelgroßen Segment belegen, nimmt die Nachfrage nach effizienten Flächengrößen jedoch wieder mehr Fahrt auf; im Jahr 2026 sind dann am Düsseldorfer Büovermietungsmarkt durchaus einige Großabschlüsse zu erwarten, die jedoch zum Teil durch die Eigennutzungen an der Haroldstraße (bei Baubeginn) generiert werden und somit keinen direkten Rückschluss auf den allgemeinen Zustand des Büovermietungsmarktes zulassen. Dennoch ist von einer leichten Markterholung, auch aufgrund zahlreicher Gesuche, die 2026 zum Abschluss kommen dürften, auszugehen. Auch ein weiterer Anstieg der nachhaltig erzielbaren Spitzenmiete und des Mietpreinsniveaus insgesamt sind zu erwarten, nachdem vereinzelt bereits Mietabschlüsse oberhalb der Spitzenmiete zu beobachten waren.

Während die Bürofertigstellungspipeline 2026 mit 161.500 m² (davon derzeit etwas mehr als die Hälfte noch unvermietet) noch recht ausgeprägt ist, schrumpft sie bereits 2027 auf lediglich knapp 9.000 m² – von denen sich derzeit lediglich erst knapp die Hälfte überhaupt im Bau befindet. 2028 sind bislang rund 51.500 m² geplant, jedoch noch nichts in der Bauphase. Die im Jahr 2025 spekulativ fertiggestellten Flächen bilden einen großen Anteil hochwertiger Flächen mit guter Absorptionschance am Leerstand, zumal zahlreiche ältere Büroflächen nicht mehr marktgängig sind und umgenutzt werden und die anhaltende Konsolidierung und Optimierung durch Nutzer bildet eine stabile Nachfragebasis, in der moderne, flexible Bürokonzepte und nachhaltige Immobilien eine entscheidende Rolle spielen.

ABBILDUNG 6
Übersicht
Teilmarkt Cluster



	CBD	City-Rand	Peripherie
Flächenumsatz kumuliert (m²)	22.800	125.800	52.000
Leerstandsrate (%)	9,1	12,9	12,2
Spitzenmiete (€/m²/Monat)	46,00	33,00	23,50
Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)	32,56	19,79	15,11

Quelle: CBRE Research Q4 2025

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Associate Director
Research Germany
anja.scholz@cbre.com

Business Lines

Simon Herlitz

Managing Director
Head of Office Leasing Düsseldorf
simon.herlitz@cbre.com

Georg Hölz

Managing Director
Head of Investment Düsseldorf
georg.hoelz@cbre.com

Robin Vohl

Associate Director
Valuation & Advisory Services
robin.vohl@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.