

Büromarkt Report

Düsseldorf Büromarkt Q1 2026

REPORT

Düsseldorfer
Bürovermietungsmarkt mit
stabiler Entwicklung und
zunehmenden positiven
Impulsen

CBRE RESEARCH

APRIL 2026

CBRE



Überblick

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (Stadt Düsseldorf, Hilden, Ratingen, Erkrath und Neuss) zeigte im ersten Quartal 2026 eine insgesamt stabile Entwicklung mit zunehmenden positiven Impulsen. Mit 40.800 m² bewegte sich der Flächenumsatz auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahresquartal. Die durchschnittliche Abschlussgröße zeigte trotz dieser Stabilität ein differenzierteres Bild. Sie fiel höher aus als im Vergleichszeitraum – denn Nutzer treffen auch im mittleren und größeren Flächensegment wieder verstärkt Anmietentscheidungen.

Die Betrachtung der Mietentwicklung nach Qualitätsklassen unterstreicht die klare Präferenz der Nutzer für moderne, qualitativ hochwertige Büroflächen, die - beruhend auf neuen Flächenkonzeptionen und Arbeitswelten - auf eine höhere Akzeptanz des gestiegenen Mietpreisniveaus treffen. Der Wettbewerb um Talente, für den Düsseldorf als internationaler Wirtschaftsstandort und eingebunden in die Metropolregion Rhein-Ruhr generell sehr gut aufgestellt ist, erhöht die Relevanz von attraktiveren Standorten, Top-Gebäudequalität und Flächenausstattung für die Unternehmen, um sich für die Personalgewinnung und das Halten der Fachkräfte optimal am Markt zu positionieren.

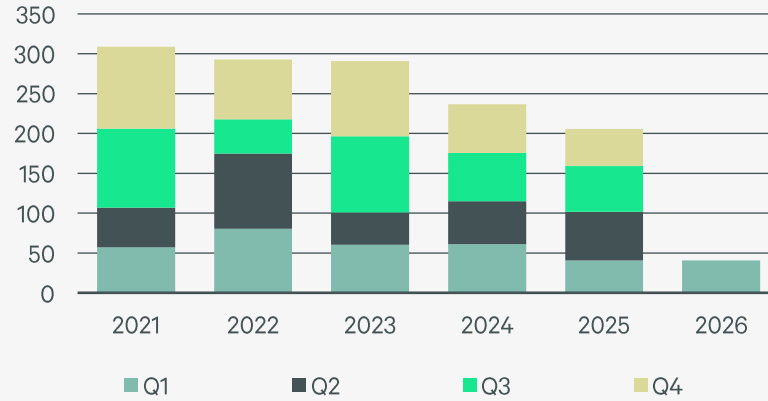
ABBILDUNG 1

Kennziffern Büromarkt

	Q1 2026	Im Vergleich zum Vorjahresquartal	6-Monats-Trend
Flächenumsatz kumuliert	40.800 m ²	0,1 %	→
Leerstandsrate	12,3 %	1,3 %-Pkt.	→
Spitzenmiete	46,00 €/m ²	2,2 %	→
Fertigstellungen kumuliert	0 m ²	-100,0 %	↑
Spitzenrendite	4,90 %	-0,2 %-Pkt.	→

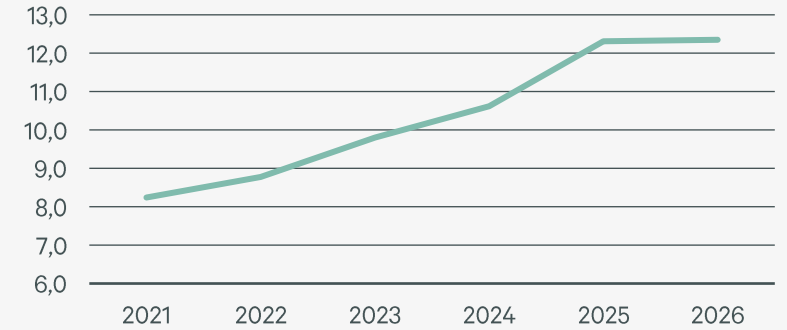
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



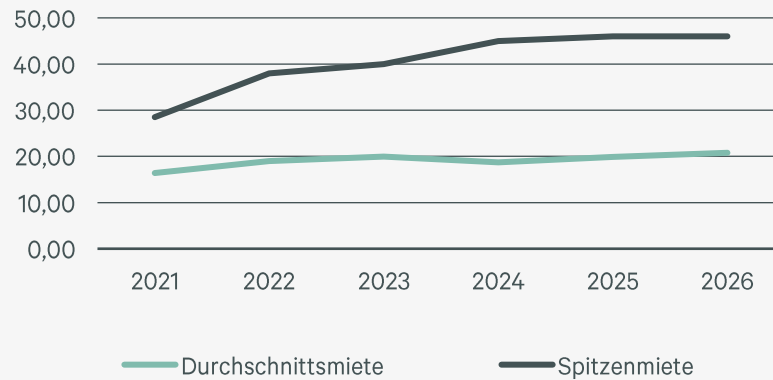
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4
Leerstandsrate (in %)



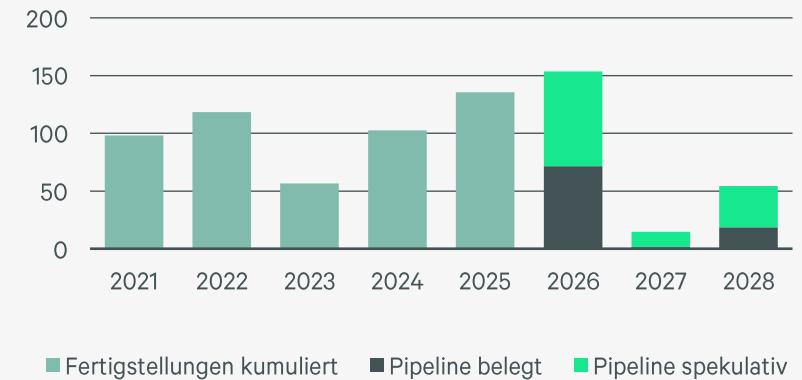
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3
Mieten (in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5
Fertigstellungen/Pipeline
(in 1.000 m²)



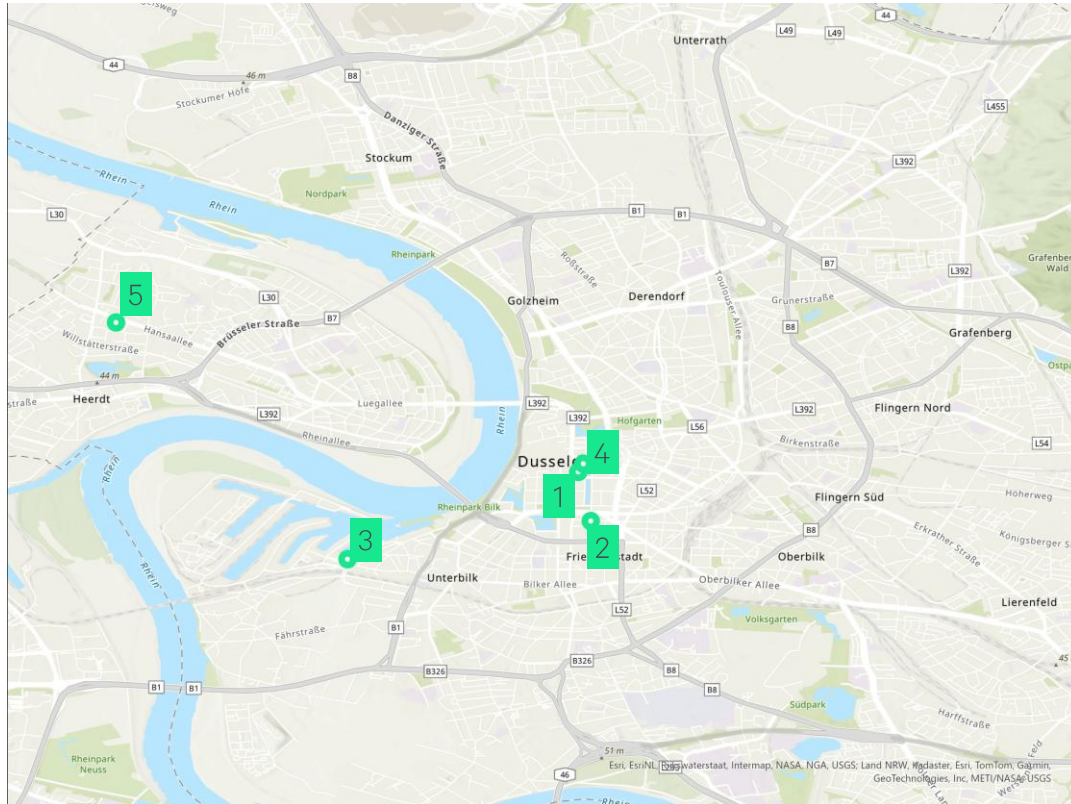
Quelle: CBRE Research Q1 2026

Trends

- Die gewichtete Durchschnittsmiete setzte den positiven Trend fort und stieg um knapp 17 % auf 20,78 €/m²/Monat, maßgeblich durch den hohen Anteil hochwertiger und entsprechend bepreister Flächen am Gesamtumsatz; auch bei der nachhaltig erzielbaren Spitzenmiete wurde im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ein leichter Anstieg um 2 % auf 46,00 €/m²/Monat verzeichnet
- Größere Vertragsabschlüsse nahmen wieder einen überdurchschnittlichen Anteil am Gesamtvolumen ein, was als Anzeichen gewertet werden kann, dass die marktrelevante Unsicherheit allmählich nachlässt und strategische Standortentscheidungen wieder aktiver verfolgt werden
- Der Markt blieb auf der Angebotsseite durch eine geringe Fertigstellungstätigkeit geprägt, wodurch der Leerstand in etwa auf dem Niveau des Vorquartals blieb; die zur Untervermietung angebotenen Flächen nahmen moderat zu, während das Volumen spekulativer Flächen mit Fertigstellung innerhalb der nächsten zwölf Monate leicht zurückging
- Die Nettoanfangsrendite blieb weiterhin stabil und liegt für erstklassige Bürohäuser im CBD somit bei 4,90 %, in Cityrandlagen bei 5,50 % und in peripheren Lagen bei 6,25 %; auch künftig ist eher von einer Seitwärtsbewegung oder einem moderaten Aufwärtsdruck auszugehen



Ausgewählte Projektentwicklungen



#	Projektname	Adresse	Büroteilmarkt	Fertigstellungsjahr	Bürofläche gesamt (m²)	davon belegt (%)
1	Le Coeur	Königsallee 35 - 37	CBD	Q3/2026	35.800	76,0
2	KöTower	Königsallee 106	City-Süd	Q4/2028	21.300	26,8
3	Uniq Towers	Kaistraße 1	Hafen	Q1/2027	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	13.600	0,0

Quelle: CBRE Research Q1 2026

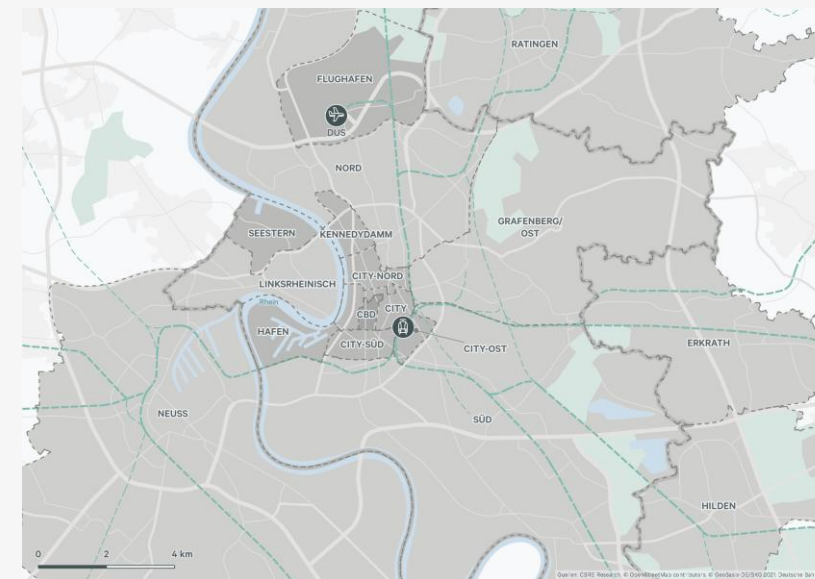
Ausblick

Die Projektpipeline flacht weiter signifikant ab, wobei sich eine zunehmende Differenzierung zwischen Projekten, die sich bereits in der Bauphase befinden, und Vorhaben in Planung zeigt. So machen mittelfristig vor allem Eigennutzerprojekte einen größeren Anteil an der Projektpipeline aus. Spekulative Vorhaben starten dagegen fast nie ohne entsprechende Vorvermietungsquote. Bei laufenden Projekten ist hingegen ein Großteil der Flächen noch unvermietet, sodass im laufenden Jahr noch einige neue Flächen auf den Markt kommen werden

Vor dem Hintergrund einer sich stabilisierenden Nachfrage ist perspektivisch von steigender Flächenabsorption auszugehen, zumal sich der ‚Flight to Quality‘ fortsetzt, während durch die antizyklische Bautätigkeit wenig entsprechendes Produkt verfügbar ist. Dabei gewinnt die qualitative Differenzierung des Leerstands weiter an Bedeutung. Während moderne, marktfähige Flächen insbesondere in guten Lagen weiterhin vergleichsweise schnell absorbiert werden, konzentriert sich der strukturelle Leerstand vor allem auf ältere, nicht mehr marktgerechte Bestandsobjekte. Insgesamt spricht diese Entwicklung bereits im ersten Quartal 2026 für eine fortschreitende Marktbereinigung zugunsten hochwertiger Büroflächen, sodass sich die Leerstandsentwicklung – sofern nicht mehr marktgängige Objekte aufgewertet oder umgenutzt werden – stabilisieren beziehungsweise positiver als zuletzt entwickeln wird.

Für das Jahr 2026 zeichnen sich positive Perspektiven für eine Belegung der Vermietungsaktivitäten ab. Am Markt befindet sich mindestens ein konkreter Großabschluss im fünfstelligen Quadratmeterbereich in Verhandlungen, der voraussichtlich im weiteren Jahresverlauf vollzogen wird. Die Eigennutzungen an der Haroldstraße, die mit Baubeginn in die Umsatzstatistik einfließen werden, werden zusätzlich stabilisierend auf das Marktgeschehen wirken, sodass ein Flächenumsatz von rund 300.000 m² im Gesamtjahr realistisch ist.

ABBILDUNG 6
Übersicht
Teilmarkt Cluster



	CBD	City-Rand	Peripherie
Flächenumsatz kumuliert (m ²)	5.300	23.300	12.200
Leerstandsrate (%)	8,4	13,2	12,2
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	46,00	33,00	23,50
Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	32,85	20,85	15,09

Quelle: CBRE Research Q1 2026

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 & Cologne
simon.herlitz@cbre.com

Georg Hölz

Managing Director
Head of Investment Düsseldorf & Region West
georg.hoelz@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.