

○ DÜSSELDORF

REPORT BÜROMARKT

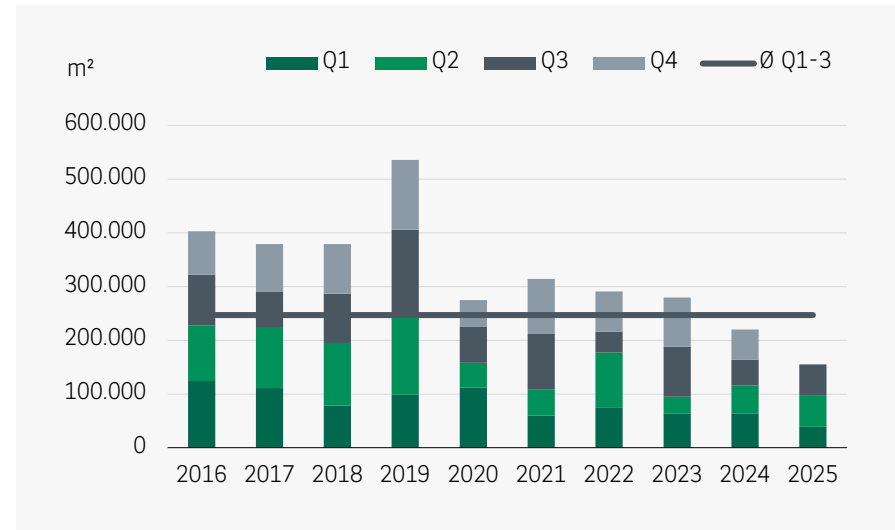
Q1-3 2025



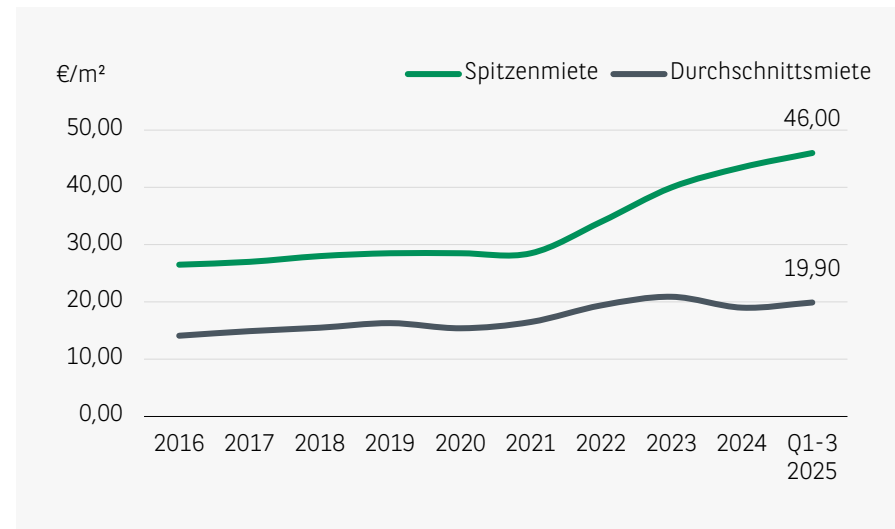
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Flächenumsatzes



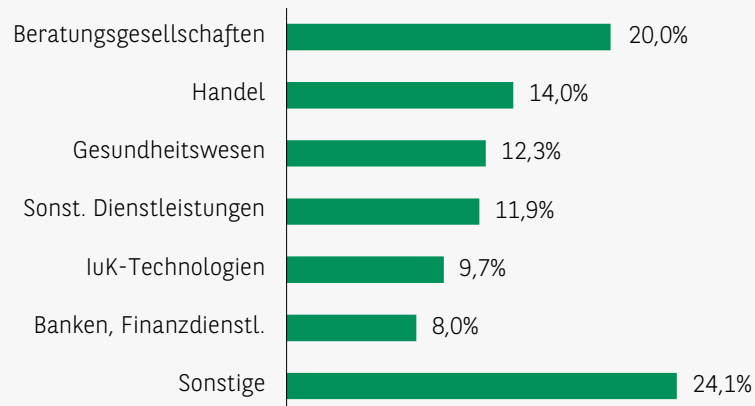
Spitzen- und Durchschnittsmieten



VERHALTENES DREIVIERTELJAHR IN DÜSSELDORF; LEBHAFTES ENTWICKLUNG BEI KLEINEN FLÄCHEN

- Bis zum Ende des dritten Quartals 2025 erzielt der Düsseldorfer Büromarkt ein insgesamt verhaltenes Ergebnis. Mit einem Flächenumsatz von rund 149.000 m² im Stadtgebiet bleibt die Rheinmetropole deutlich unter ihrem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden etwa 3 % weniger Büroflächen innerhalb der Stadtgrenzen umgesetzt. Im gesamten Marktgebiet inklusive der Peripherie summiert sich das Vermietungsvolumen auf 155.000 m². Damit liegt das aktuelle Resultat knapp 5 % unter dem Vorjahreswert und rund 37 % unter dem langjährigen Mittel von 247.000 m².
- Ausschlaggebend für das verhaltene Dreivierteljahr sind insbesondere die fehlenden Großvermietungen. Der Fokus des aktuellen Marktgeschehens liegt deutlich stärker auf kleineren Flächen. So entfallen rund 91 % des Gesamtumsatzes auf die Flächensegmente bis 5.000 m². Die bislang größte Anmietung des laufenden Jahres bleibt die der Landesbank Hessen-Thüringen am Kennedydamm mit etwa 7.800 m² aus dem zweiten Quartal. Besonders lebhaft zeigt sich das Segment zwischen 1.000 und 2.000 m², das mit knapp 40.000 m² bzw. 26 % einen vergleichsweise hohen Anteil zum Gesamtergebnis beisteuert.
- Insgesamt entfallen 96 % des Ergebnisses auf das Stadtgebiet. In den zentralen Citylagen wurden rund 27.000 m² des Umsatzes registriert.
- Die zunehmende Verknappung moderner Büroflächen in den Toplagen der Stadt hat die Spitzenmiete auf ein neues Rekordniveau von 46,00 €/m² steigen lassen – ein Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahreswert. Die insgesamt volatilere Durchschnittsmiete lag Ende September 2025 bei 19,90 €/m², was einem Zuwachs von 5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



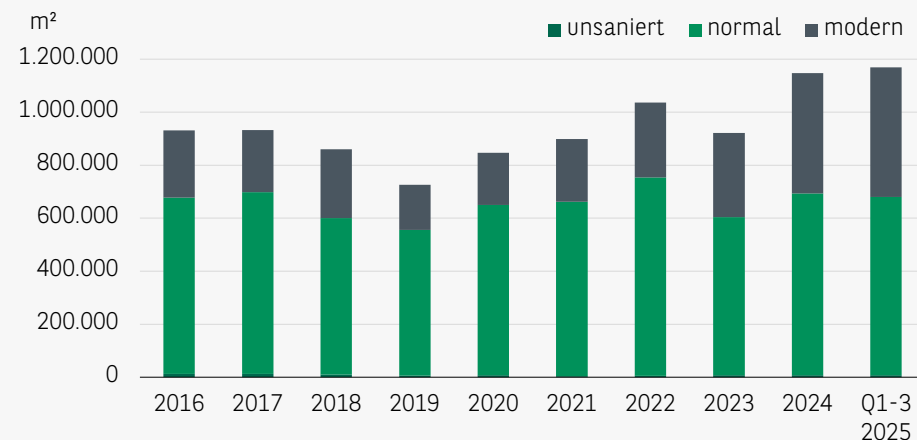
BREITES NACHFRAGESPEKTRUM

- Die breit gefächerte Nachfrage spiegelt sich in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wider. Gleich vier Gruppen erreichen dabei zweistellige Marktanteile. An der Spitze liegen die traditionell starken Beratungsgesellschaften mit einem Umsatz von 20 % bzw. 31.000 m². Insbesondere Abschlüsse im mittleren Flächensegment trugen hier zum überdurchschnittlichen Ergebnis bei. Auf Platz zwei im Ranking liegen mit 14 % die Handelsunternehmen, die unter anderem von dem Vertrag von Galeria (6.800 m²) aus Q1 profitieren.
- Im Vorjahresvergleich ist die Leerstandsrate um 1,2 Prozentpunkte auf 11,7 % im Gesamtmarkt gestiegen. Entsprechend stehen aktuell knapp 1,2 Mio. m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Nur etwa 41 % dieser Flächen verfügen über einen modernen Ausstattungsstandard. Hiervon wiederum befinden sich nur rund 24.000 m² in den zentralen Citylagen. Auch Neubau-Erstbezugsflächen sind nach wie vor knapp.

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.3	Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)	7.800
Q1	3.1	GALERIA	6.800
Q2	3.1	Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf (SEBD)	4.600
Q3	2.5	Amt für Gebäudemanagement	3.800
Q2	4.4	SICK-Vertrieb	3.600
Q3	1.1	Herbert Smith Freehills Kramer	3.300

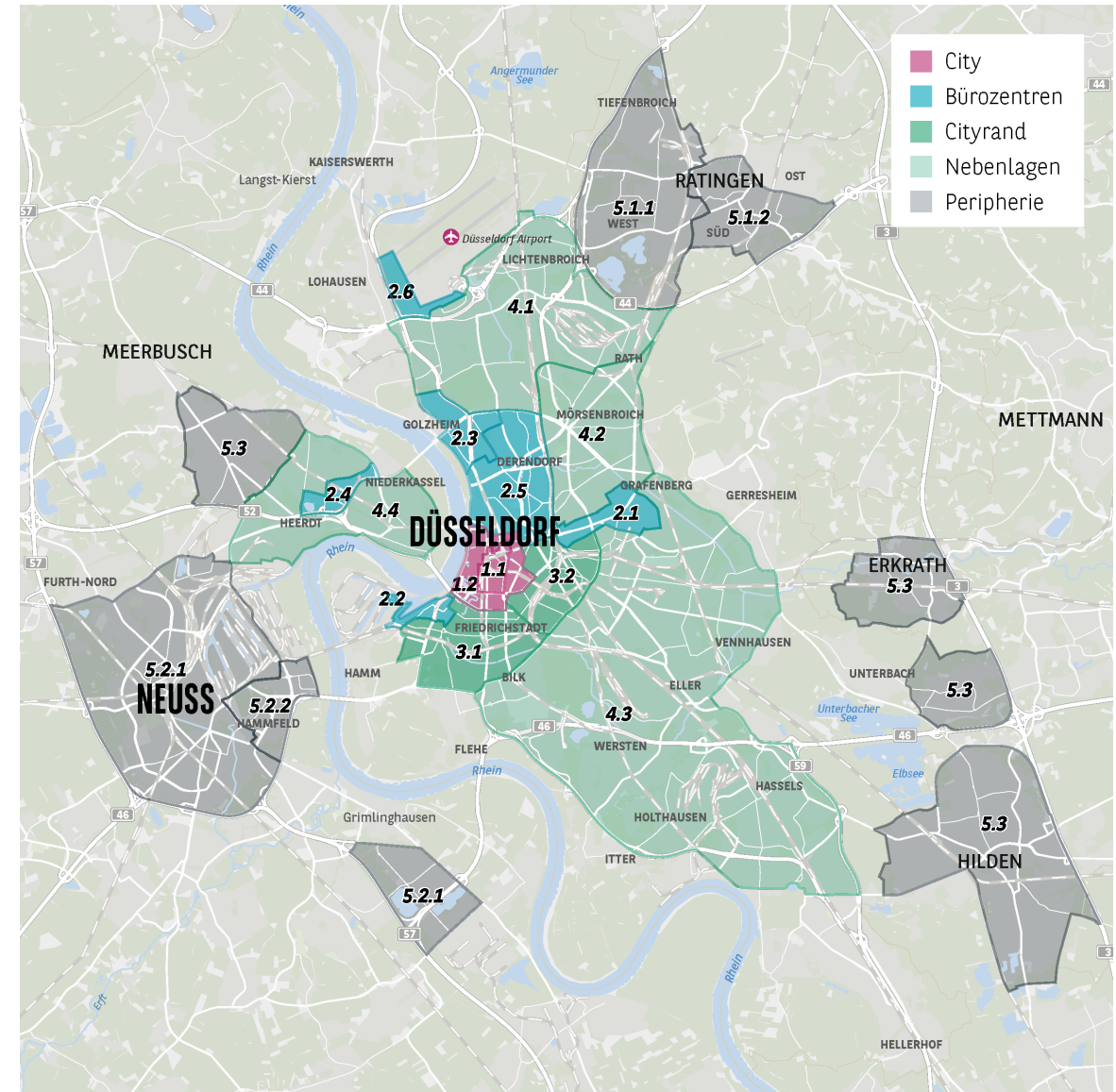
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein insgesamt ruhiges erstes Dreivierteljahr zurück. Das Vermietungsgeschehen bleibt im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt verhalten. Die anhaltend herausfordernde gesamtwirtschaftliche Lage dämpft weiter die Nachfrage, insbesondere im großflächigen Segment. So ist das aktuelle Marktumfeld vor allem durch eine konstante Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Büroflächen geprägt. In Erwartung einer voraussichtlich langsam wieder anziehenden Konjunktur ist im Schlussquartal dennoch mit einer leichten Belebung des Flächenumsatzes zu rechnen. Insgesamt erscheint ein Jahresend-ergebnis im Bereich des Vorjahres (220.000 m²) als ein realistisches Szenario.
- Auf der Angebotsseite ist ein weiterer, wenn auch moderater, Anstieg des Leerstands nicht auszuschließen. Der Fokus der Nachfrage liegt weiterhin auf hochwertigen Büroflächen in Premiumlagen. Dadurch dürfte sich der Leerstand insbesondere bei älteren und qualitativ schlechteren Bestandsimmobilien weiter erhöhen. Zugleich ist mittel- bis langfristig von einer weiter rückläufigen Bautätigkeit auszugehen. Das derzeitige Bauvolumen liegt mit 217.000 m² bereits 28 % unter dem des Vorjahreszeitraums. Durch die Vorvermietung von rund 92.000 m² stehen dem Vermietungsmarkt nur etwa 125.000 m² zur Verfügung. Dies entspricht einem Rückgang von 19 % und verdeutlicht die hohe Nachfrage nach modernen Neubauflächen.
- Vor diesem Hintergrund dürfte der Druck auf die Spitzenmiete auch in den kommenden Quartalen hoch bleiben. Ein erneuter Anstieg in diesem Segment zum Jahresende ist daher nicht ausgeschlossen.

Büromarktlagen in Düsseldorf



Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel		46,00	16.400	26.800	17.800	800	57.100	12.900	39.700	54.600
1.2 Innenstadt		28,50	10.300	53.500	6.600	2.300	20.600	10.600	64.100	28.500
2 Bürozentren	16,50 -	29,50	64.200	354.900	247.700	74.000	28.000	28.000	382.900	157.200
3 Cityrand	17,00 -	25,00	18.400	71.600	47.200	5.800	29.200	18.300	89.900	37.000
4 Nebenlagen	14,00 -	23,00	39.700	239.200	83.700	17.100	82.100	55.200	294.400	315.700
Summe Düsseldorf			149.000	746.000	403.000	100.000	217.000	125.000	871.000	593.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	6.000	423.000	86.000	3.000	0	0	423.000	0
Gesamt			155.000	1.169.000	489.000	103.000	217.000	125.000	1.294.000	593.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN

