

REVIEW BÜROMARKT

DÜSSELDORF Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

- VERHALTENE GESAMTAJAHRES-BILANZ IN DER RHEINMETROPOL
- KLÄRER FOKUS DES MARKTGESCHEHENS AUF KLEINE FLÄCHEN

KENNZAHLEN

218.000	▽ -0,9 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
46,00	△ +5,7 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
20,00	△ +5,3 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

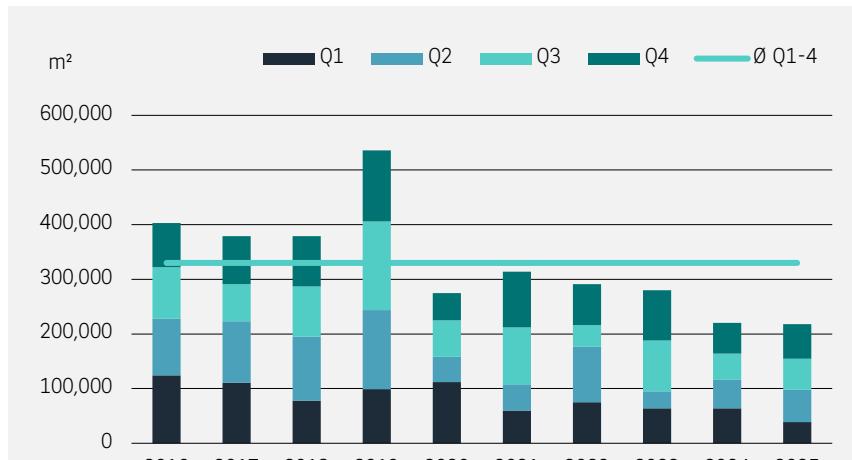
Der Düsseldorfer Büromarkt präsentierte sich im Jahr 2025 vergleichsweise verhalten: Zwar wurde das schwache Vorjahresresultat mit einem Flächenumsatz von 218.000 m² nahezu egalisiert, der 5-jährige Durchschnitt blieb jedoch unerreicht (-18 %). Das unterdurchschnittliche Abschneiden geht auf ein verhaltene Vermietungsgeschehen im ersten Halbjahr zurück, wobei insbesondere das enttäuschende erste Quartal (39.000 m²) anzuführen ist. Positiv anzumerken ist dagegen die leichte Marktbelebung in der zweiten Jahreshälfte. So konnte im vierten Quartal der beste Jahresabschnitt (63.000 m²) erzielt werden. In der Summe entfallen 93 % des Gesamtergebnisses, rund 203.000 m², auf das Düsseldorfer Stadtgebiet. Fast ein Viertel davon wurde in den zentralen Citylagen umgesetzt.

Aktuell liegt der Fokus des Marktgeschehens deutlich stärker auf kleinen und mittelgroßen Flächen. Etwa 86 % des Gesamtumsatzes entfallen auf die Flächensegmente bis 5.000 m². Großvermietungen mit mehr als 10.000 m² Bürofläche blieben aus.

Bemerkenswert ist die Mietpreisentwicklung im absoluten Top-Segment. Der Anstieg der Spitzenmiete um weitere 2,50 €/m² (+6 %) auf aktuell 46 €/m² ist zu einem Großteil auf Projektentwicklungen rund um die Königsallee zurückzuführen. Wie an den meisten anderen deutschen Bürostandorten trifft auch in Düsseldorf eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen in absoluten Premiumlagen auf ein vergleichsweise geringes Leerstandsvolumen.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

- BERATUNGSGESELLSCHAFTEN WEITERHIN SPITZENREITER
- DÜSSELDORF MIT BUNDESWEIT HÖCHSTER LEERSTANDSRATE

KENNZAHLEN

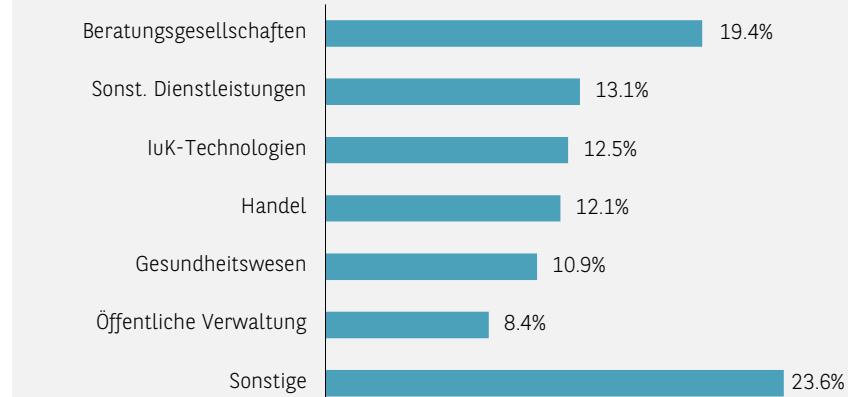
1.275.000	Δ +11,2 % y/y
Leerstand (in m ²)	
12,7	Δ +1,2 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
88.000	∇ -50,0 % y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m ²)	

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Auch 2025 führten die Beratungsgesellschaften mit einem Marktanteil von gut 19 % bzw. rund 42.000 m² das Branchen-Ranking an. Sie profitierten insbesondere von einer hohen Dealanzahl (62) im kleinen und mittleren Flächensegment. Nichtsdestotrotz verfügt die Rheinmetropole über eine breite Nachfragebasis. Dies wird dadurch unterstrichen, dass gleich fünf Nutzergruppen mit Anteilen von knapp 11 % bzw. fast 20 % am Ergebnis beteiligt sind. Den im Jahresverlauf größten Abschluss im Düsseldorfer Stadtgebiet hat die Landesbank Hessen-Thüringen mit fast 8.000 m² im Teilmarkt Kennedydamm getätigt. Drei der fünf größten Abschlüsse wurden unabhängig von der Lage im Neubau-Erstbezug realisiert, was den Nachfragefokus auf moderne Flächen im Markt unterstreicht.

Die Leerstandsrate des Gesamtmarktes hat sich im Vorjahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf nun 12,7 % erhöht. Damit beläuft sich das Leerstandsvolumen auf rund 1,28 Mio. m². Auch im modernen Flächensegment ist durch die Fertigstellung einiger noch nicht vollständig vermieteter Neubauprojekte ein Zuwachs im Jahresverlauf zu verzeichnen. Dennoch bleiben Premiumflächen in zentralen Lagen knapp. So beläuft sich das Volumen von Neubau-Erstbezugsflächen in den Top-Lagen lediglich auf 4.000 m². Entsprechend können großvolumige Gesuche in diesem Qualitätssegment kurzfristig nicht bedient werden. Vielmehr sind diese nur in Projektentwicklungen mit längerer Vorlaufzeit darstellbar.

Flächenumsatz nach Branchen 2025



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q4	5.3	EPLAN	8.000
Q2	2.3	Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)	7.800
Q4	1.2	Landeshauptstadt Düsseldorf	7.400
Q1	3.1	GALERIA	6.800
Q2	3.1	Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf (SEBD)	4.600



Q4 2025

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

PERSPEKTIVEN

Im zweiten Jahr in Folge registrierte der Düsseldorfer Büromarkt ein schwaches Jahr. Die Vermietungsaktivität liegt weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Die nach wie vor angespannte gesamtwirtschaftliche Situation wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage aus. Große Verträge konnten 2025 nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Das aktuelle Marktgeschehen wird vor allem durch die stabile Nachfrage im kleinen und mittelgroßen Segment bestimmt. Vor dem Hintergrund einer erwarteten, wenn auch nur sehr langsam einsetzenden, konjunkturellen Erholung, ist im kommenden Jahr von einer leichten Belebung des Flächenumsatzes auszugehen. Inwieweit sich das Ergebnis dem Langzeitdurchschnitt (330.000 m²) nähern kann, bleibt abzuwarten.

Angebotsseitig ist ein weiterer, wenn auch moderater, Anstieg des Leerstands wahrscheinlich. Die Nachfrage konzentriert sich unverändert auf hochwertige Büroflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung. Daher dürfte der Leerstand vor allem bei älteren Bestandsgebäuden in peripheren Lagen weiter anziehen.

Die Bautätigkeit dürfte sich weiter rückläufig entwickeln. Das aktuelle Bauvolumen notiert mit 154.000 m² rund 45 % unter Vorjahresniveau.

Angesichts des Nachfrageüberhangs im Segment der Premiumflächen dürfte der Druck auf die Spitzenmiete auch im kommenden Jahr anhalten.

Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

Büromarktzonen	SPITZENMIEDE*	FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT		
	(€/m ²)	(m ²)	(m ²)	modern	davon Erstbezug	(m ²)	verfügbar	verfügbar	(m ²)
	von	bis	2025	gesamt	mod. Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1 City									
1.1 CBD/Bankenviertel	46,00	21.600	47.900	37.300	1.700	56.400	13.100	61.000	55.900
1.2 Innenstadt	29,00	21.100	51.300	6.700	2.400	3.800	3.800	55.100	31.900
2 Bürozentren	16,70	- 29,50	88.500	370.800	271.100	82.100	24.500	24.500	395.300
3 Cityrand	17,00	- 26,00	22.600	101.100	76.800	37.700	0	0	101.100
4 Nebenlagen	14,00	- 23,00	49.200	267.900	107.100	37.100	69.300	46.600	314.500
Summe Düsseldorf		203.000	839.000	499.000	161.000	154.000	88.000	927.000	597.000
5 Peripherie	10,00	- 15,50	15.000	436.000	91.000	7.000	0	0	436.000
Gesamt		218.000	1.275.000	590.000	168.000	154.000	88.000	1.363.000	597.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.





Q4 2025

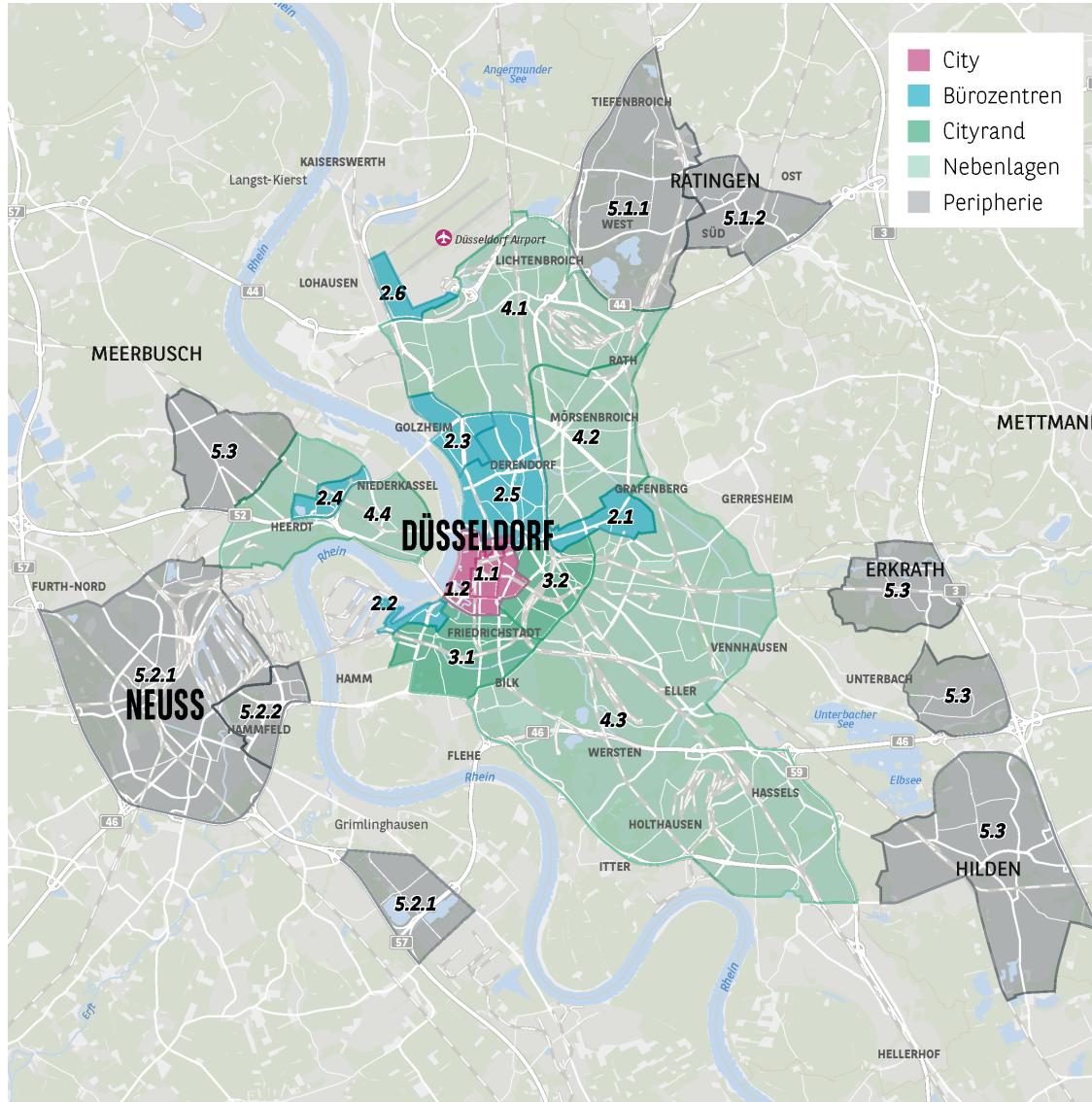
BÜROMARKT
DÜSSELDORF

MEHR ERFAHREN

MARKTREPORTS

DASHBOARDS

BÜROMARKTLAGEN IN DÜSSELDORF



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier
Breite Straße 22
40213 Düsseldorf
+49 (0)211-52 00-00

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

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, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung 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-/ Aummietungsentscheidungen 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
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com