

REVIEW BÜROMARKT

DÜSSELDORF Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

- ERGEBNIS LEICHT ÜBER
VORJAHRESNIVEAU
- SIGNIFIKANT ANZIEHENDES
MIETPREISNIVEAU

KENNZAHLEN

42.000	△ +7,7% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
46,00	△ +5,7% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
22,00	△ +16,4% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

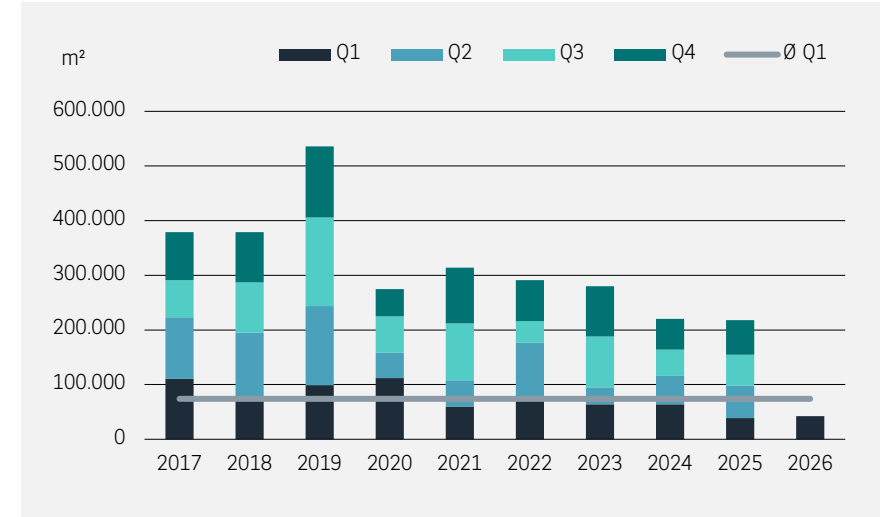
Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2026 einen Flächenumsatz von 42.000 m². Damit konnte das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal um 8 % übertroffen werden. Nach wie vor bestimmen volatile makro- und geopolitische Entwicklungen sowie die ins Stottern geratene Konjunktur das Marktumfeld. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass der Jahresstart in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt verhaltener ausfällt als im langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 74.400 m²).

Das Marktgeschehen in Düsseldorf wird typischerweise durch kleine und mittelgroße Mietabschlüsse bis 5.000 m² bestimmt, die im langjährigen Mittel für 77 % der Umsätze stehen. Bislang gab es in diesem Jahr noch keinen Abschluss oberhalb dieser Marke. Der größte Abschluss geht auf RKW Architektur zurück, die im KöTower-Projekt als Ankermieter 4.500 m² erneut anmieten. Das Architekturbüro wird mit seinem Hauptsitz in das 17-stöckige Hochhaus (avisierte Fertigstellung bis 2028) an der Königsallee 106 umziehen, für das es auch die Planung übernimmt. Der bereits 2021 abgeschlossene Mietvertrag war auf Grund der veränderten Zeitschiene des Projekts zuvor aufgehoben und neu verhandelt worden.

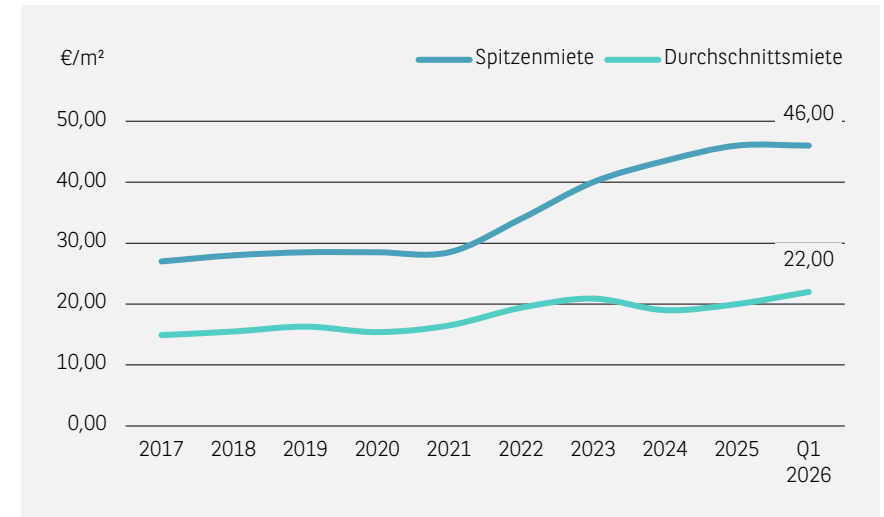
Das begrenzte Angebot und die unverändert hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen haben die Spitzenmiete in den letzten Monaten weiter steigen lassen. Aktuell liegt diese bei 46,00 €/m² und notiert damit 6 % über dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete ist noch stärker gestiegen: Sie beträgt jetzt 22,00 €/m² (+16 %) und dokumentiert die überproportional hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BERATUNGSGESELLSCHAFTEN SEHR PRÄSENT
- LEERSTANDSVOLUMEN MODERNER FLÄCHEN RÜCKLÄUFIG

KENNZAHLEN

1.262.000
Leerstand (in m²)

△ +10,3 % y/y

12,6
Leerstandsrate (in %)

△ +1,1%-Pkte. y/y

100.000
Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

▽ -43,2 % y/y

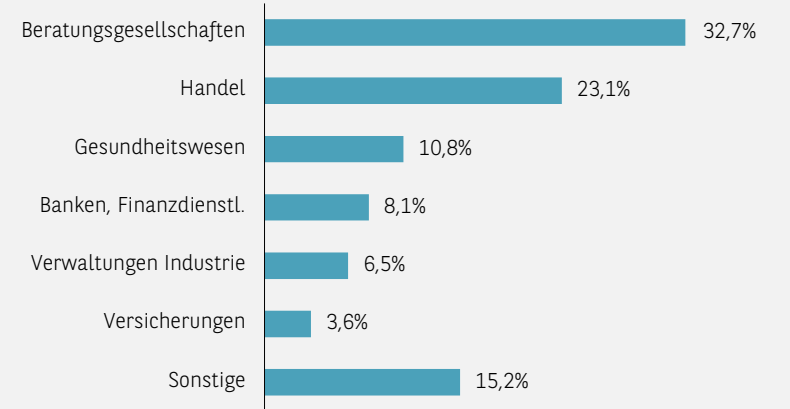
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die Verteilung der Flächenumsätze nach Branchen wird klar angeführt durch die in Düsseldorf traditionell starken Beratungsgesellschaften, die für rund ein Drittel der Flächenumsätze verantwortlich zeichnen. Ebenfalls einen überdurchschnittlichen Ergebnisbeitrag von 23 % steuert der Handel bei (Ø 10 Jahre: 10 %). Zu Jahresbeginn lässt das Branchenranking in der Regel noch keine typische Verteilung ablesen.

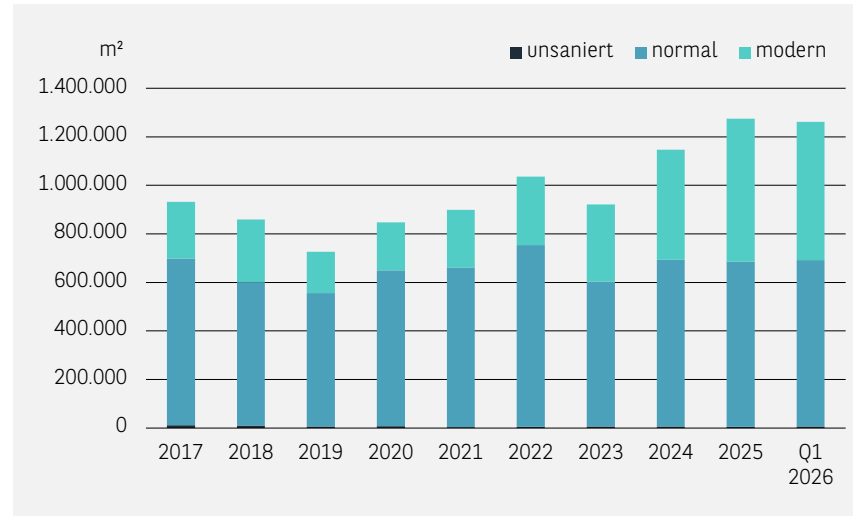
Gegenüber dem Vorjahresquartal ist die Bautätigkeit um rund 38 % gesunken. Aktuell befinden sich auf dem Düsseldorfer Markt somit rund 176.000 m² Fläche im Bau. Davon stehen dem Markt etwa 100.000 m² zur Verfügung. Die Vormietungsquote steigt damit auf 43 %, bewegt sich aber nach wie vor unter dem langjährigen Durchschnitt. Kurzfristig kann der Markt damit auf ein vergleichsweise noch gutes Neuangebot an Flächen zurückgreifen.

Das Leerstandsvolumen lässt sich auf rund 1,26 Mio. m² beziffern, was einer Seitwärtsbewegung gegenüber Q4 2025 und einem Anstieg von 10 % gegenüber dem Niveau des Vorjahresquartals entspricht. Gleichzeitig ist der moderne Leerstand allerdings leicht rückläufig, was die Konzentration der Nachfrage auf Flächen mit höherwertiger Ausstattung noch einmal unterstreicht.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.2	RKW Architektur	4.500
Q1	2.3	Aspen Separation	3.000
Q1	2.5	Action Deutschland	1.900
Q1	2.5	Hippocampus	1.500
Q1	2.3	JD.com Inc.	1.400



PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt ist etwas besser als 2025 in das Jahr gestartet. Die aktuell insgesamt relativ verhaltene Marktdynamik ist jedoch vor dem Hintergrund der schwächelnden Konjunktur und der makro- und geopolitischen Risiken, die derzeit das Marktumfeld bestimmen, einzuordnen.

In den kommenden Quartalen ist auf der Angebotsseite mit einem weiteren Anstieg des Leerstands zu rechnen. Gleichwohl bleibt der Leerstand von Neubauerstbezugsflächen im Zentrum der Landeshauptstadt sehr gering. Dies unterstreicht, dass hochwertige Immobilien in zentralen Lagen weiterhin zügig vom Markt absorbiert werden.

Derzeit wird das Stimmungsbild von den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und den damit verbundenen Risiken auf die Energiepreise und die Weltwirtschaft geprägt. In Erwartung eines nicht weiter eskalierenden Konflikts dürften im weiteren Jahresverlauf dennoch die positiven nachfrageinduzierenden Faktoren überwiegen. So ist damit zu rechnen, dass die finanzpolitischen Maßnahmen im Rahmen des Sonderbudgets für Rüstung und Infrastruktur zunehmend Sichtbarkeit entfalten und auch der Nachfrage nach Büroflächen Anschub verleihen. Die aktuell im Markt befindlichen Großgesuche lassen zudem einen positiveren Blick auf die kommenden Monate zu. Somit erscheint ein Jahresergebnis um 250.000 m² und damit über den beiden Vorjahren als ambitioniert aber nicht unrealistisch.

Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	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	5.200	50.500	37.000	1.300	80.000	30.000	80.500	28.600	
1.2 Innenstadt	29,00	6.000	52.600	4.600	200	29.800	3.800	56.400	31.900	
2 Bürozentren	16,50 - 29,50	19.500	370.500	269.100	81.300	24.500	24.500	395.000	149.100	
3 Cityrand	17,50 - 25,00	2.500	77.300	52.400	19.300	0	0	77.300	36.800	
4 Nebenlagen	14,00 - 25,00	7.800	281.100	109.900	33.900	41.700	41.700	322.800	315.600	
Summe Düsseldorf		41.000	832.000	473.000	136.000	176.000	100.000	932.000	562.000	
5 Peripherie	10,50 - 15,50	1.000	430.000	97.000	7.000	0	0	430.000	0	
Gesamt		42.000	1.262.000	570.000	143.000	176.000	100.000	1.362.000	562.000	

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



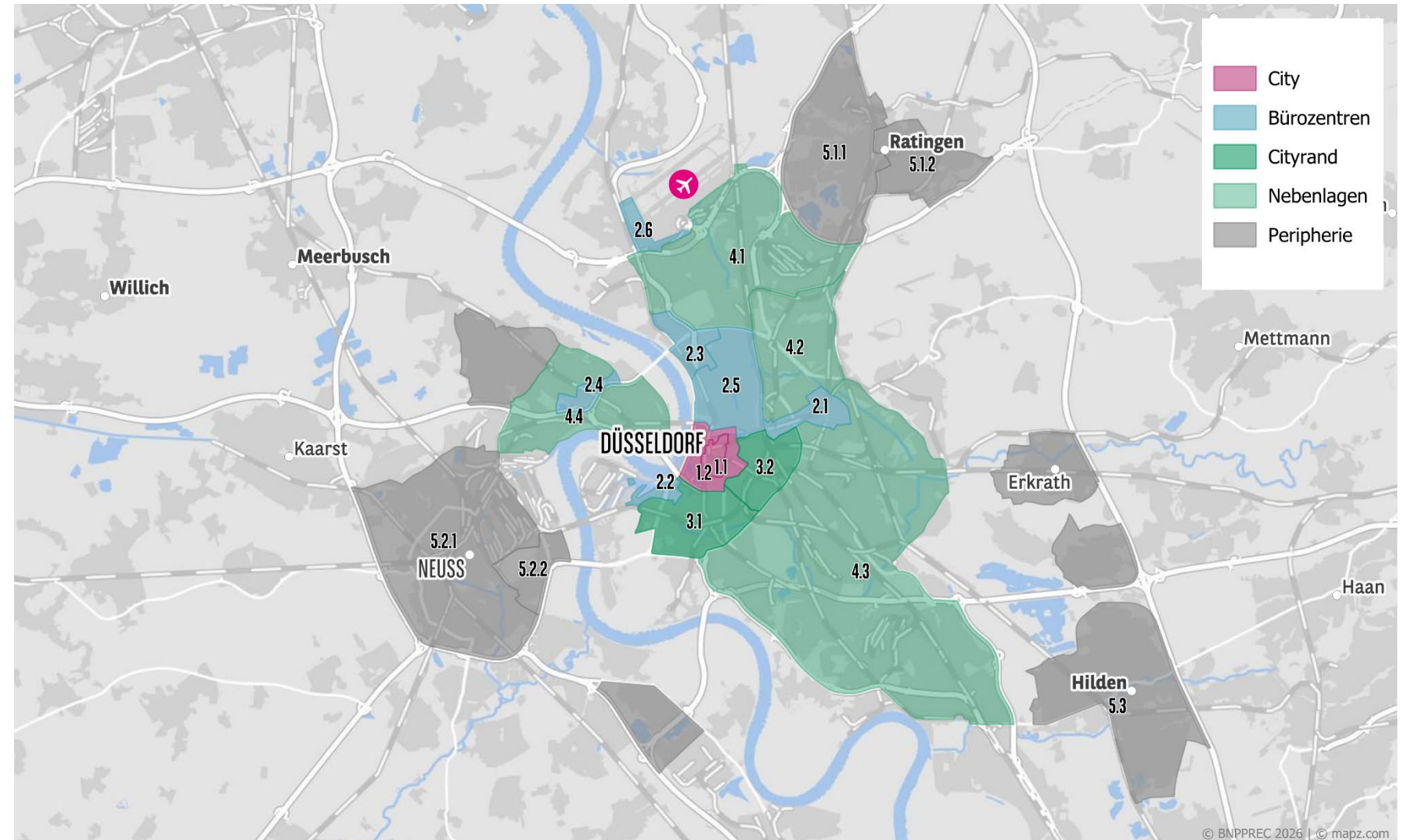


Q1 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF



BÜROMARKTLAGEN IN DÜSSELDORF





Q1 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +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-/ 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: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com