

REVIEW BÜROMARKT

DÜSSELDORF Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- FLÄCHENUMSATZ AUF NIVEAU DES VORJAHRES
- KLEINTEILIGES FLÄCHENSEGMENT DOMINIERT MARKTGESCHEHEN

KENNZAHLEN

99.000	△ +1,0% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
46,00	△ +5,7% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
23,00	△ +20,4% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

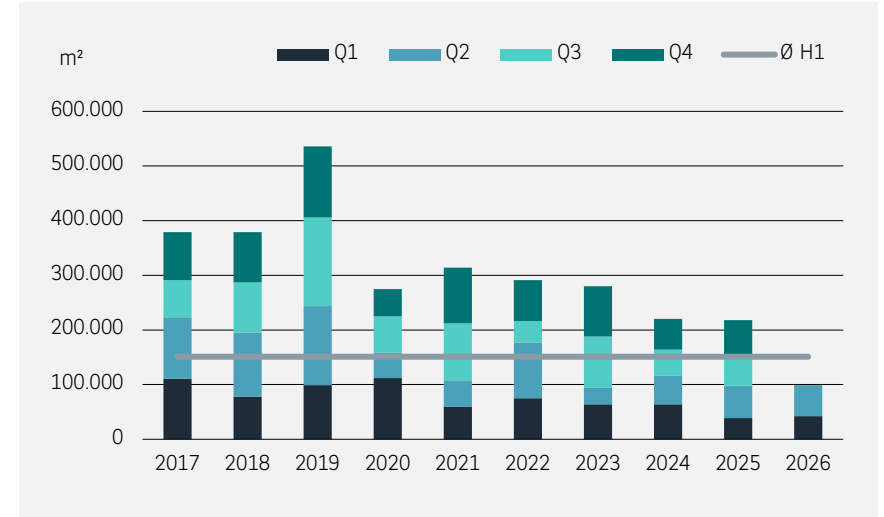
In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 erzielte der Düsseldorfer Büromarkt einen Flächenumsatz von 99.000 m². Damit liegt das Ergebnis in der gleichen Größenordnung wie im ersten Halbjahr 2025 (98.000 m²). In der Fünfjahresbetrachtung ordnet sich der Umsatz damit dennoch rund 15 % unter dem Schnitt ein. Verantwortlich hierfür sind vor allem die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das eingetrübte wirtschaftliche Umfeld sowie strukturelle Veränderungen auf der Nutzerseite, die viele Unternehmen zu einer vorsichtigeren Anmietungsstrategie veranlassen. Diese Zurückhaltung wirkt sich weiterhin hemmend auf die Marktdynamik aus.

Erfreulich sind die hohen Nachfrageimpulse in den Segmenten bis 1.000 m², die allein für gut die Hälfte des Results verantwortlich zeichnen und einen deutlich höheren Marktanteil als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (-41%) erreichen. Belastend wirkt sich insbesondere die geringe Anzahl großvolumiger Vertragsabschlüsse aus. Zwar konnte im zweiten Quartal mit dem Deal von KPMG über 17.300 m² am Kennedydamm eine Vermietung jenseits der 10.000-m²-Marke verzeichnet werden, die fehlende Abschlussaktivität im Großensegment zwischen 5.000 und 10.000 m² fällt allerdings deutlich ins Gewicht. Somit entfallen nur unterdurchschnittliche 17 % auf die großvolumigen Klassen.

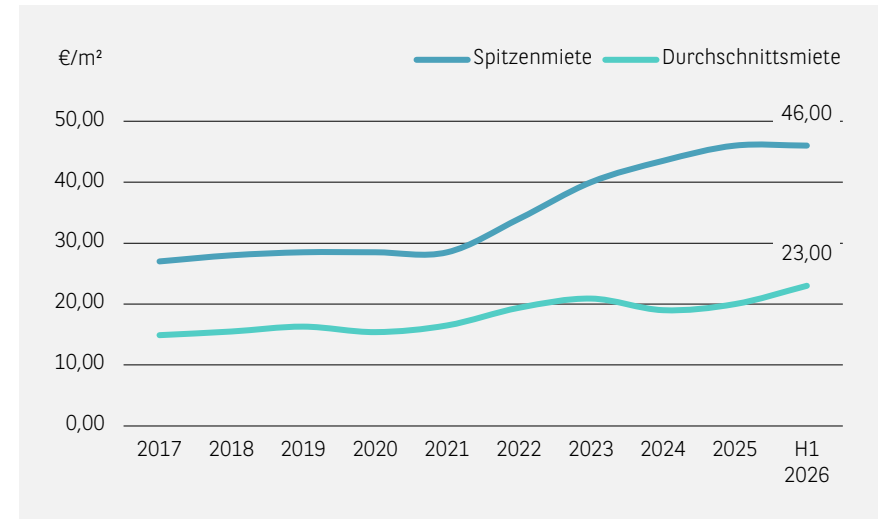
Die unverändert hohe Nachfrage nach Top-Flächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot hat zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise geführt. So notiert die Spitzenmiete aktuell bei 46 €/m² (+ 6 % ggü. Q2 2025). Auch die Durchschnittsmiete hat ihren Aufwärtstrend fortgesetzt und liegt mit 23 €/m² (+20 % im Vorjahresvergleich) auf einem neuen Rekordhoch.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- **BERATUNGSGESELLSCHAFTEN GEBEN DEN TON AN**
- **NUR NOCH WENIGE VERFÜGBARE NEUBAUFLÄCHEN**

KENNZAHLEN

1.255.000 △ +2,4% y/y
 Leerstand (in m²)

12,4 △ +0,1%+Pkte. y/y
 Leerstandsrate (in %)

64.000 ▽ -60,0% y/y
 Verfügbare Flächen
 im Bau (in m²)

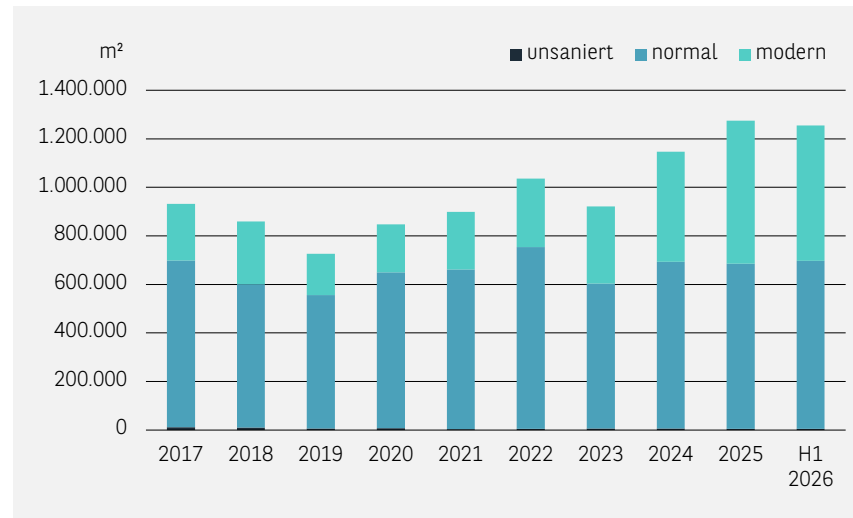
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen findet der genannte Vertragsabschluss von KPMG einen deutlichen Widerhall: Die Beratungsgesellschaften führen das Feld mit einem Anteil von überdurchschnittlichen 37,5 % am Flächenumsatz deutlich an. Mit klarem Abstand folgen Handelsunternehmen mit knapp 16 % auf Platz zwei. Eine auffallend große Anzahl (21) an kleinen und mittelgroßen Vermietungen entfällt auf diese Kategorie. Darüber hinaus gelingt es auch dem Gesundheitswesen mit fast 11 %, sich einen nennenswerten Anteil am Gesamtergebnis zu sichern.

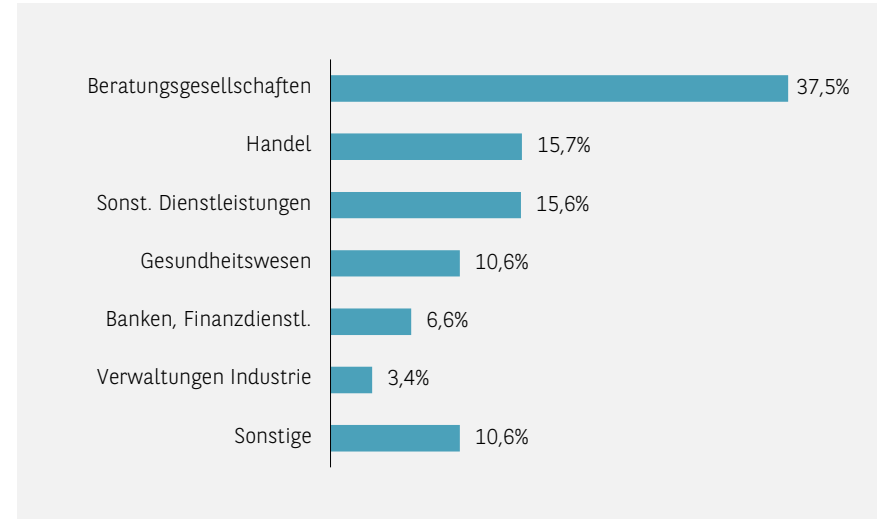
Das Leerstandsvolumen ist gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht gestiegen. Zum Ende des ersten Halbjahrs 2026 sind 1,26 Mio. m² Bürofläche kurzfristig verfügbar und damit gut 2 % mehr als im Vorjahr. Hiervon verfügen nur etwa 44 % über eine moderne Ausstattung. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 12,4 % im Markt- bzw. bei 9,5 % im Stadtgebiet.

Die Bauaktivität setzt ihren rückläufigen Trend fort. Das Neubausvolumen beläuft sich aktuell auf 139.000 m² und liegt damit rund 47 % unter dem Vorjahreswert. Ein großer Teil der im Bau befindlichen Flächen wurde bereits vor Fertigstellung vermietet oder von Eigennutzern belegt, sodass nur noch 64.000 m² dieser Flächen zur Anmietung verfügbar sind. Damit steigt die Vorvermietungsquote gegenüber Q2 2025 (39 %) auf 54 %.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	2.3	KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	17.300
Q1	1.2	RKW Architektur	4.500
Q1	2.3	Aspen Separation / BlackFin Capital Partners	3.000
Q2	2.5	IU Internationale Hochschule	2.900
Q2	3.1	ODDO BHF SE	2.300



PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnet ein vergleichsweise solides Halbjahresergebnis. Dennoch bleibt die Marktaktivität insgesamt auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Ursache hierfür sind insbesondere die anhaltend schwache Konjunktur sowie die derzeitigen makroökonomischen und geopolitischen Unsicherheiten.

Für das kommende zweite Halbjahr wird ein weiterer leichter Anstieg des Leerstands erwartet. Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass moderne Neubauf Flächen insbesondere in zentralen Lagen weiterhin stark nachgefragt werden und nur geringe Leerstände aufweisen. Dies verdeutlicht, dass qualitativ hochwertige Immobilien in attraktiven Innenstadtlagen nach wie vor schnell vom Markt aufgenommen werden.

Die weitere Marktentwicklung bleibt eng mit den in vielerlei Hinsicht herausfordernden Einflussfaktoren verknüpft. Sofern sich die bestehenden Unsicherheiten in der zweiten Jahreshälfte nicht verstärken, dürften positive Marktimpulse überwiegen und das Vermietungsgeschehen beleben.

Auch die derzeit im Markt vorhandenen Großgesuche lassen auf eine positive Entwicklung in den kommenden Monaten schließen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Jahresergebnis zwischen 230.000 und 250.000 m² zwar ambitioniert, aber durchaus erreichbar.

Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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		7.900	56.600	43.400	900	73.800	24.800	81.400	28.600
1.2 Innenstadt	29,00		10.700	49.500	5.100	200	26.000	0	49.500	31.900
2 Bürozentren	16,50 - 30,00		52.400	350.300	248.600	60.400	24.800	24.800	375.100	149.100
3 Cityrand	17,50 - 30,00		8.600	78.200	52.100	18.600	0	0	78.200	30.500
4 Nebenlagen	14,00 - 25,00		17.400	286.400	108.800	32.900	14.400	14.400	300.800	242.900
Summe Düsseldorf			97.000	821.000	458.000	113.000	139.000	64.000	885.000	483.000
5 Peripherie	10,50 - 15,50		2.000	434.000	100.000	10.000	0	0	434.000	0
Gesamt			99.000	1.255.000	558.000	123.000	139.000	64.000	1.319.000	483.000

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



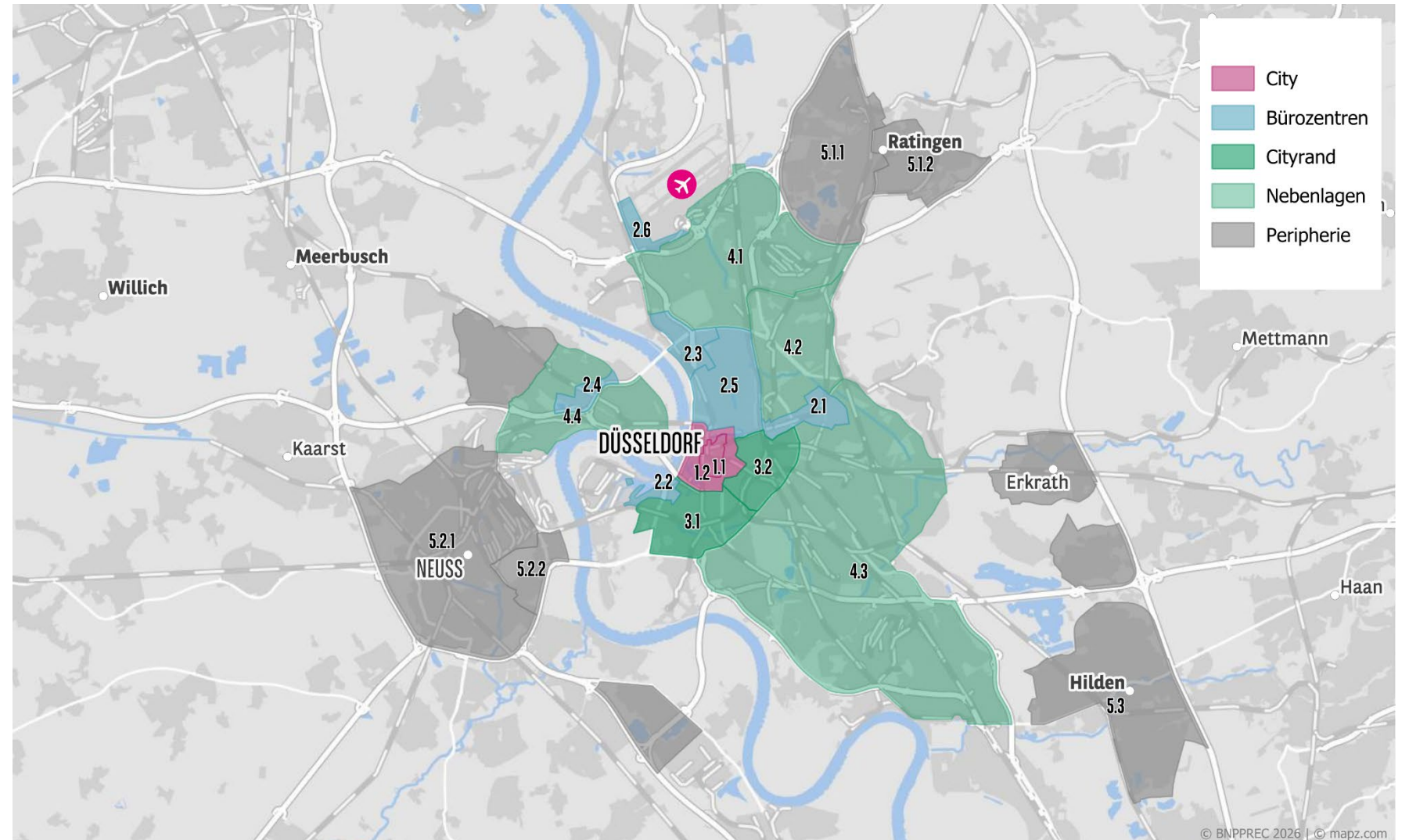


Q2 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF



BÜROMARKTLAGEN IN DÜSSELDORF





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com