

REVIEW BÜROMARKT

DÜSSELDORF Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT DÜSSELDORF

- **FLÄCHENUMSATZ ÜBER DEM FÜNFJAHRESSCHNITT**
- **SPITZENMIETE SEIT ENDE SEPTEMBER 2025 KONSTANT**

KENNZAHLEN

198.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +27,7 % y/y

46,00

Spitzenmiete (in €/m²)

▷ 0,0 % y/y

24,00

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +20,6 % y/y

MARKTÜBERBLICK

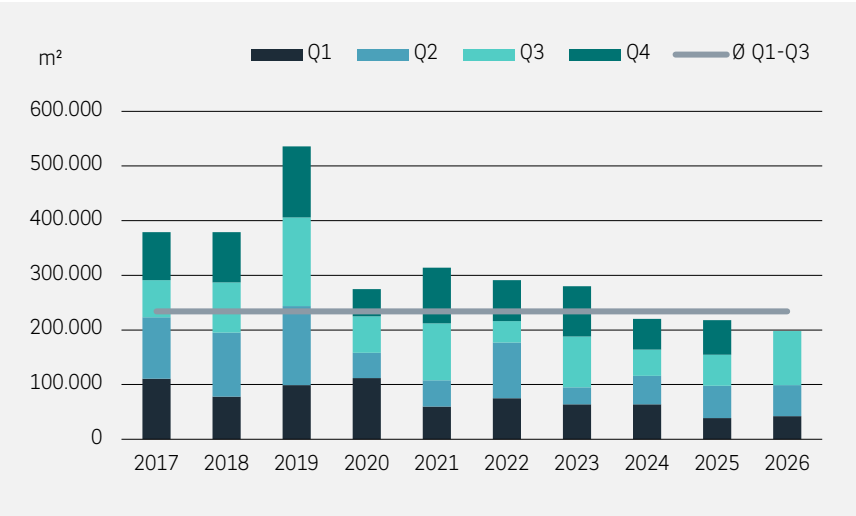
Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnet einen Flächenumsatz von rund 200.000 m² und erreicht damit trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten und eines weiterhin schwierigen Wirtschaftsumfelds ein gutes Ergebnis. In der Fünfjahresbetrachtung liegt der Umsatz 8 % über dem Durchschnitt. Der verhaltene Vorjahreswert wurde sogar um knapp 28 % übertroffen. Nach einem soliden ersten Halbjahr gewann die Marktdynamik im dritten Quartal nochmals spürbar an Fahrt. Allein in diesem Zeitraum wurde rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes registriert.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistete die Anmietung des europäischen Energiekonzerns Uniper über rund 37.000 m². Auch im langjährigen Vergleich zählt sie zu den größten Bürovermietungen am Düsseldorfer Markt. Entsprechend stark präsentiert sich das Segment der Großabschlüsse über 10.000 m², auf das deutlich mehr als ein Viertel des Gesamtumsatzes entfiel. Gleichzeitig war aber auch bei kleineren Büroflächen eine hohe Marktaktivität zu beobachten: So wurden rund 41 % des Ergebnisses mit Flächen bis 1.000 m² generiert.

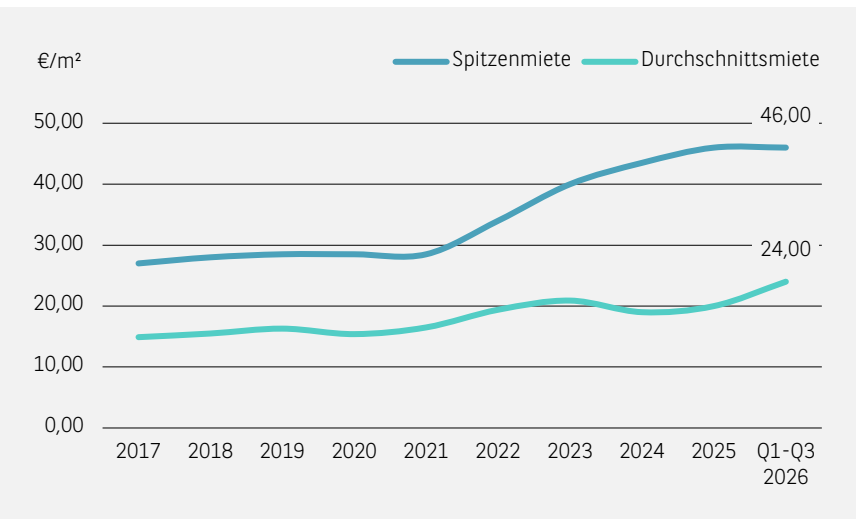
Die Spitzenmiete im Düsseldorfer Marktgebiet notiert seit Q3 2025 unverändert bei 46 €/m². Die Durchschnittsmiete setzt ihren Aufwärtstrend hingegen fort und erreicht mit 24 €/m² ein neues Rekordniveau. Gegenüber dem Vorquartal entspricht dies einem Anstieg von gut 4 %.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

- SONSTIGE DIENSTLEISTER DURCH UNIPER-GROSSABSCHLUSS VORN
- LEERSTANDSVOLUMEN GEGEN- ÜBER VORQUARTAL KONSTANT

KENNZAHLEN

1.253.000

Leerstand (in m²)

△ +7,2% y/y

12,4

Leerstandsrate (in %)

△ +0,7 %-Pkte. y/y

59.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

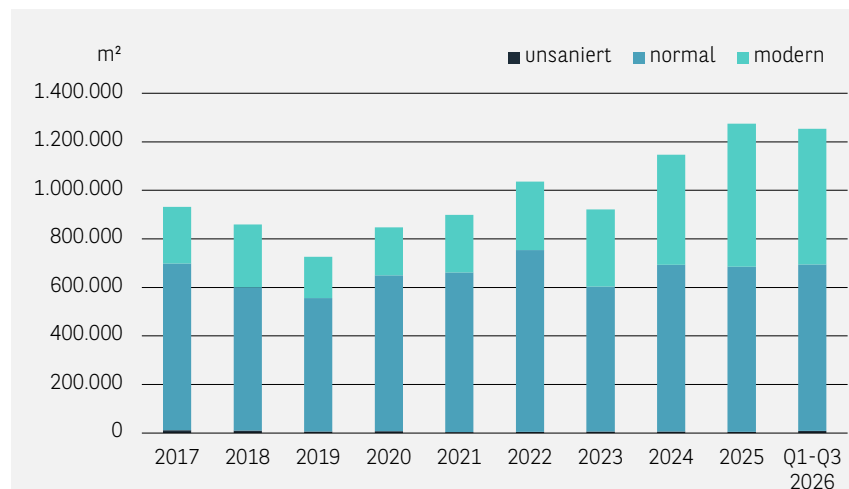
▽ -52,8% y/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

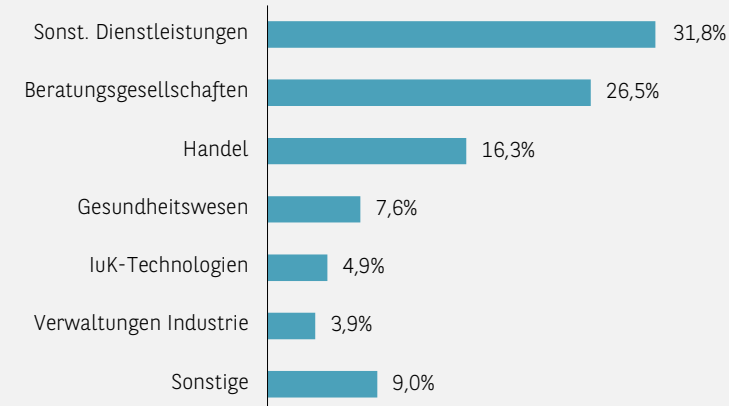
Unterstützt durch die Anmietung von Uniper landet die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit überdurchschnittlichen 32 % beziehungsweise rund 63.000 m² auf dem ersten Platz der Branchenverteilung. In Düsseldorf entfällt dieser Sektor vor allem auf Energiedienstleister, private Bildungseinrichtungen sowie Immobiliendienstleister. Die traditionell starken Beratungsgesellschaften belegen mit rund 27 % Rang zwei im Branchenranking. Ausschlaggebend hierfür ist neben einer Vielzahl mittelgroßer Verträge auch die bislang zweitgrößte Vermietung des laufenden Jahres: KPMG mietet etwa 17.000 m² Bürofläche am Kennedydamm. Darüber hinaus leisten Handelsunternehmen mit gut 16 % ebenfalls einen zweistelligen Beitrag zum Flächenumsatz. Sie profitieren dabei insbesondere von zahlreichen kleineren Mietabschlüssen.

Das Leerstandsvolumen bewegt sich bereits seit mehreren Quartalen auf einem weitgehend stabilen Niveau und schwankt lediglich innerhalb einer relativ begrenzten Range. Aktuell beläuft sich der Leerstand auf rund 1,25 Mio. m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies zwar einem Anstieg um 7 %, im Vergleich zum Vorquartal ist jedoch nahezu eine Seitwärtsbewegung (-0,2 %) zu verzeichnen. Lediglich rund 45 % der vakanten Flächen verfügen über eine moderne Ausstattungsqualität. Auch Neubau-Erstbezugsflächen bleiben Mangelware und summieren sich in den bevorzugten Citylagen auf nur 7.000 m² verfügbare Fläche. Die Leerstandsrate beträgt derzeit 12,4 % im Markt- bzw. 9,4 % im Stadtgebiet.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.3	Uniper	36.800
Q2	2.3	KPMG	17.300
Q3	2.4	Huawei Technologies Deutschland	9.800
Q3	1.1	Taylor Wessing	5.600
Q1	1.2	RKW Architektur	4.500



Q3 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF

PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt hat trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds und anhaltender geopolitischer Unruhen im Dreivierteljahr 2026 ein solides Ergebnis erzielt. Insbesondere das starke dritte Quartal hat hierzu einen maßgeblichen Beitrag geleistet.

Für das Schlussquartal zeichnet sich ebenfalls eine verbesserte Ausgangslage ab. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute haben ihre BIP-Wachstumsprognose zuletzt annähernd verdoppelt. Zudem entwickeln sich auch Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex wieder positiver. In Kombination dürfte dies auch der Flächennachfrage neue Impulse geben. Auch die aktuell vorhandenen Großgesuche sprechen für eine erfreuliche Entwicklung in den kommenden Monaten. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Jahresendergebnis zwischen 250.000 und 300.000 m² durchaus realistisch.

Auf der Angebotsseite zeichnet sich eine stabile, allenfalls leicht steigende Entwicklung des Leerstands ab. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach modernen Neubauflächen, insbesondere in zentralen und attraktiven Lagen. Dort steht jedoch nur ein sehr limitiertes Angebot zur Verfügung. Frühzeitige Anmietungen von Top-Flächen, wie die durch Taylor Wessing erfolgte Entscheidung für das Benrather Karree für einen Bezug zu Ende 2028, verknappen das Angebot bereits frühzeitig. Dies unterstreicht, dass hochwertige Büroflächen in guten Innenstadtlagen nach wie vor zügig absorbiert werden.

Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1-Q3 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	18.100	67.100	53.600	6.100	16.400	3.400	70.500	28.600
1.2 Innenstadt		29,00	15.500	45.700	6.600	1.000	49.700	16.700	62.400	31.900
2 Bürozentren	16,50	- 30,00	121.100	347.200	239.300	56.100	62.500	24.500	371.700	109.100
3 Cityrand	17,50	- 30,00	10.100	75.800	52.000	18.200	0	0	75.800	30.500
4 Nebenlagen	14,00	- 25,00	26.200	283.200	98.500	26.600	14.400	14.400	297.600	242.900
Summe Düsseldorf			191.000	819.000	450.000	108.000	143.000	59.000	878.000	443.000
5 Peripherie	10,50	- 15,50	7.000	434.000	108.000	19.000	0	0	434.000	0
Gesamt			198.000	1.253.000	558.000	127.000	143.000	59.000	1.312.000	443.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

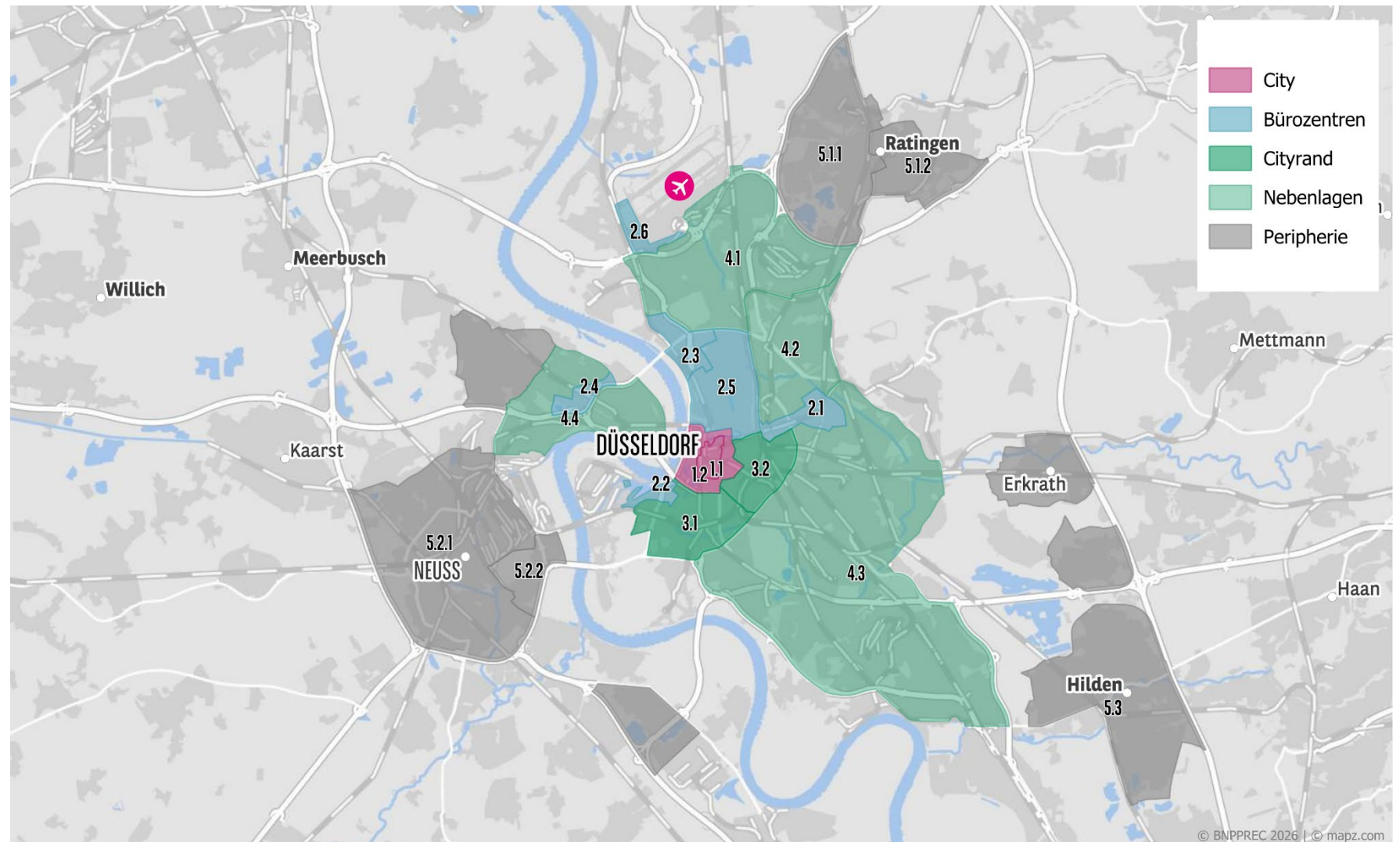


Q3 2026

BÜROMARKT
DÜSSELDORF



BÜROMARKTLAGEN IN DÜSSELDORF



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DÜSSELDORF 5



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DÜSSELDORF 6