ANTEON

Büromarkt Düsseldorf

3. Quartal 2026



Büroflächenumsatz

185.700 m²

+ 14,8 %

Büroflächenbestand

7,81 Mio. m²

+ 1,4 %

Realisierte Spitzenmiete

38,40 €/m²

- 18,5 %

Durchschnittsmiete

24,80 €/m²

+ 24,60 %

Leerstandsquote

12,94 %

+ 0,7 %

Leerstand

1.011.300 m²

+ 6,9 %

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr hat der Düsseldorfer Büromarkt im dritten Quartal deutlich angezogen. Getragen wird die Belebung von einigen großvolumigen Anmietungen in Neubauten, die auch die Durchschnittsmiete kräftig steigen lassen, während die realisierte Spitzenmiete unter dem Vorjahresrekord bleibt.

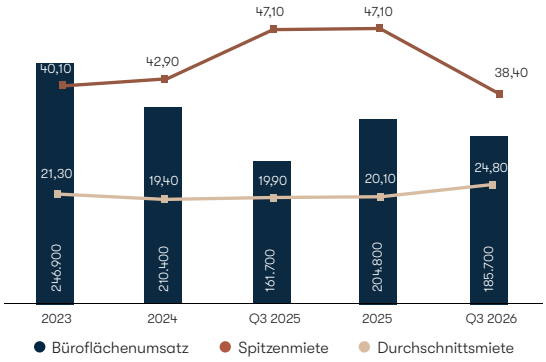
Der Leerstand steigt nur noch langsam und die Nachfrage ist breit über alle Branchen gestreut. Da kaum neue Flächen entstehen, droht bei modernen Flächen mittelfristig Knappheit und Bestandsgebäude rücken in den Fokus.

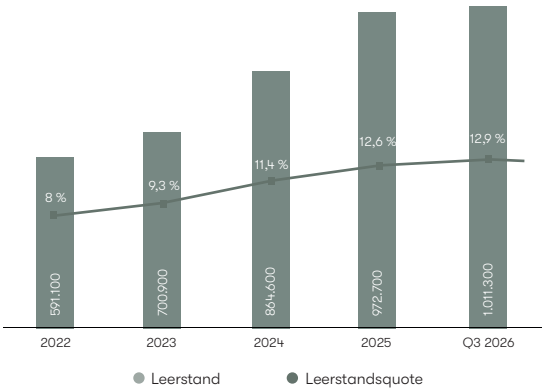
Ausblick

↗ Büroflächenumsatz	→ Realisierte Spitzenmiete	→ Leerstandsquote
→ Büroflächenbestand	↗ Durchschnittsmiete	→ Leerstand

Entwicklung Flächenumsatz und Mieten

Nach einem verhaltenen Halbjahr zog der Düsseldorfer Büromarkt im 3. Quartal deutlich an: 91.700 m² wurden vermietet. Bis Ende September summiert sich der Flächenumsatz auf 185.700 m², ein Plus von 15 % zum Vorjahr, getragen von den Großabschlüssen von Uniper und KPMG. Die Durchschnittsmiete stieg um ein Viertel auf 24,80 €/m². Die Spitzenmiete liegt bei 38,40 €/m²; in Premiumflächen bleiben bis zu 46,00 €/m² erzielbar.



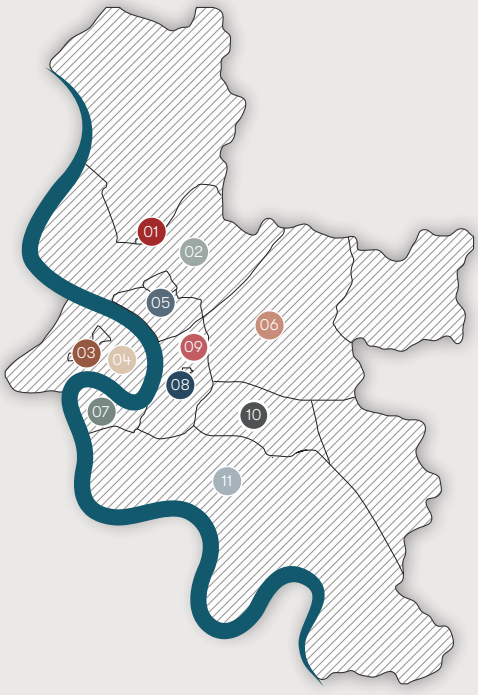


Entwicklung Leerstand und Leerstandsquote

Der Leerstand stieg langsamer als im Vorjahr um 7 % auf rund 1.011.300 m², die Quote inkl. Untermietflächen liegt bei 12,9 % (Vorjahr: 12,3 %). In großen Neubauprojekten sinkt der Leerstand.

Bis Ende 2027 entstehen nur 164.000 m² neue Büroflächen. Moderne Flächen in guten Lagen werden knapper, repositionierte Bestandsobjekte rücken in den Fokus.

Teilmarkt	ø Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
01 Airport City	16,40	18,10	2.700
02 Nord	16,30	23,80	9.900
03 Seestern	15,80	17,20	17.900
04 Linksrheinisch	15,90	24,80	10.500
05 Kennedydamm/ Derendorf	31,10	35,90	75.400
06 Grafenberg	15,50	18,70	4.000
07 MedienHafen	24,20	31,70	15.300
08 Königsallee/ Bankenviertel	32,40	40,30	16.600
09 City	21,90	33,30	29.300
10 City Ost	11,30	11,30	800
11 Süd	13,00	16,00	3.200





Top 3 Deals

Uniper AG
mit ca. 36.800 m² im NEW HEART,
Hans-Böckler-Straße 37-39,
Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf

KPMG AG
mit ca. 17.300 m² im ONE PLAZA,
Karl-Arnold-Platz 1a,
Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf

Huawei Technologies
mit ca. 9.800 m²,
Am Seestern 3,
Teilmarkt Seestern

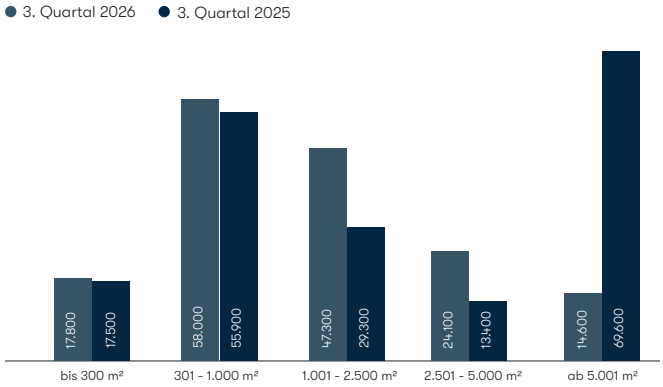
Top 3 Branchen

Umwelt/Energie
38.400 m² | 21 %

Industrie/Handel
26.200 m² | 14 %

Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer
21.500 m² | 12 %

Flächenumsatz nach Größenklassen



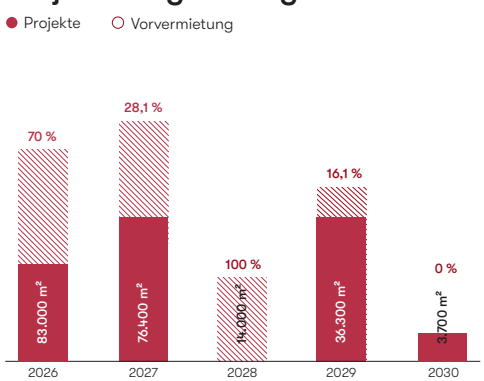
„Ab 2029 droht Angebotsmangel bei Großflächen. Nutzer werden sich mit Bestandsgebäuden beschäftigen müssen."

Jonas Pfennings, Geschäftsführer

„Kein einzelner Sektor dominiert den Düsseldorfer Büromarkt - die breite Branchenmischung macht ihn strukturell robuster gegenüber konjunkturellen Branchenschwankungen im Zeitverlauf."

Jonas Pfennings, Geschäftsführer

Projektfertigstellungen





Jonas Pfennings
Geschäftsführer

+49 (0) 211 58 58 89-69
j.pfennings@anteon.de



Daniela Morsek
Research

+49 (0) 211 58 58 89-61
d.morsek@anteon.de

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
+49 (0) 211 58 58 89-0

research@anteon.de
www.anteon.de