

Büromarkt Düsseldorf

1. Quartal 2026



Büroflächenumsatz

38.500 m²

- 9,8 %

Büroflächenbestand

7,77 Mio. m²

+ 2,1 %

Realisierte Spitzenmiete

47,10 €/m²

+ 17,8 %

Durchschnittsmiete

21,00 €/m²

+ 12,9 %

Leerstandsquote

12,6%

+ 1,1 %

Leerstand

979.900 m²

+ 11,9 %

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt im 1. Quartal 2026 eine verhaltene Entwicklung und liegt damit deutlich unter Vorjahr und Durchschnitt. Hauptursachen sind wirtschaftliche Unsicherheiten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft. Während kleinere Flächen weiterhin dominieren und Großabschlüsse selten bleiben, zeigt sich insgesamt eine gedämpfte Marktdynamik. Für den weiteren Jahresverlauf wird eine stabile, jedoch differenzierte Entwicklung erwartet.

↗ Büroflächenumsatz

↘ Realisierte Spitzenmiete

→ Leerstandsquote

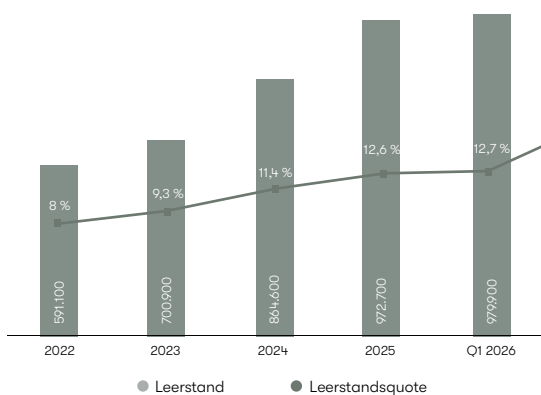
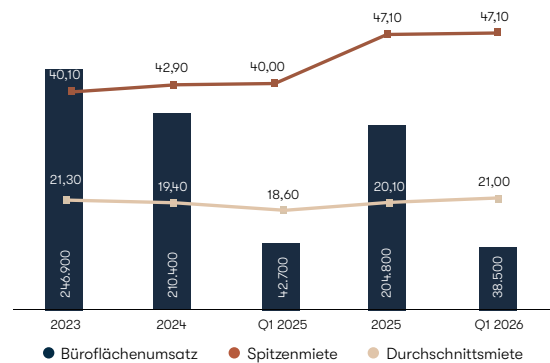
→ Büroflächenbestand

↗ Durchschnittsmiete

→ Leerstand

Entwicklung Flächenumsatz und Mieten

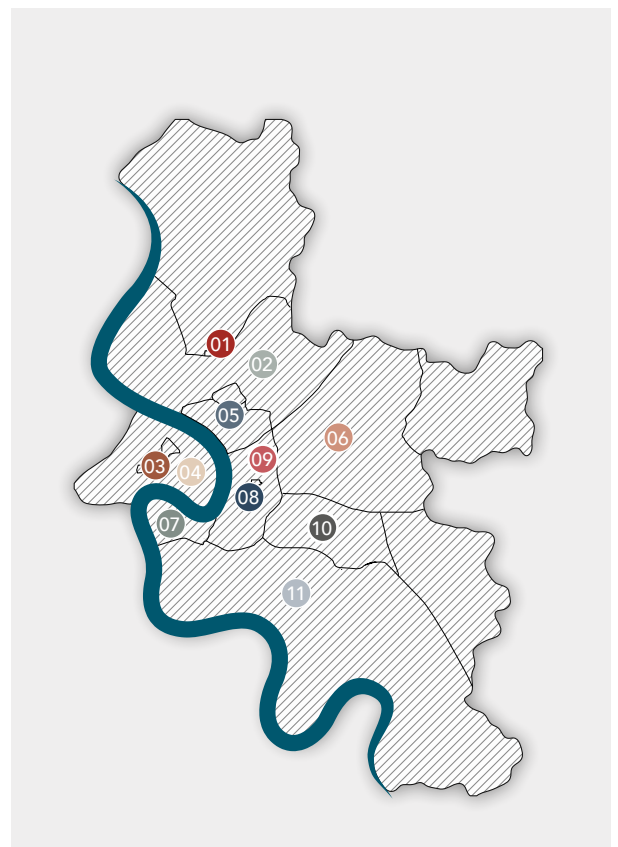
Der Flächenumsatz liegt mit 38.500 m² rund 9,8 % unter dem Vorjahr. Die Spitzenmiete beträgt 47,10 €/m²/Monat (+17,8 %), dürfte aber wegen fehlender Neubauten sinken. In Premiumlagen bleibt das Angebot knapp, Unterschiede zu Bestandsflächen wachsen. Außerhalb steigt das Angebot, Wettbewerb nimmt zu. Die Durchschnittsmiete liegt bei 21,00 €/m² (+12,9 %) derzeit.



Entwicklung Leerstand und Leerstandsquote

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt stieg im Q1 2026 auf 979.900 m² (12,6 %), ein Plus von 11,9 % zum Vorquartal. Grund sind veränderte Anforderungen: Qualität, Lage und Nachhaltigkeit gewinnen an Bedeutung. Moderne Flächen bleiben gefragt, während ältere Objekte stärker unter Druck geraten und die Marktpreisung zunimmt.

Teilmarkt	Ø Miete €/m ²	Spitze €/m ²	Umsatz m ²
01 Airport City	16,70	18,40	700
02 Nord	16,20	23,70	4.600
03 Seestern	14,60	15,70	1.600
04 Linksrheinisch	15,60	23,40	4.100
05 Kennedydamm/ Derendorf	20,50	28,60	7.700
06 Grafenberg	15,60	18,70	1.800
07 MedienHafen	24,80	29,90	1.800
08 Königsallee/ Bankenviertel	33,20	45,90	4.800
09 City	22,30	39,40	10.500
10 City Ost	10,50	10,50	700
11 Süd	13,80	15,70	400





Top 3 Deals

RKW Architektur

mit ca. 4.800 m² im KöTower,
Königsallee 106,
Teilmarkt City

Aspen Separation

mit ca. 3.000 m² im heylo,
Schwannstraße 6,
Teilmarkt Nord

Action Deutschland

mit ca. 2.000 m² im La Cour,
Toulouser Allee 1-3,
Teilmarkt City

Top 3 Branchen

Architekten/Ingenieure

5.500 m² | 14 %

Industrie/Handel

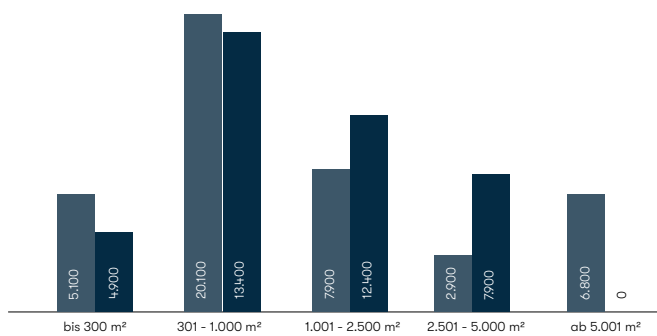
5.400 m² | 14 %

Immobilien Eigentümer

3.000 m² | 8 %

Flächenumsatz nach Größenklassen

● 1. Quartal 2026 ● 1. Quartal 2025

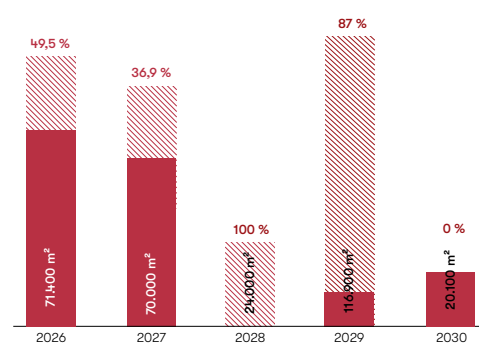


„Auch wenn sich der Trend im ersten Quartal noch nicht zeigt, erwarten wir für 2026 einen steigenden Flächenumsatz. Die hohe Marktaktivität, insbesondere bei Großmietern ab 10.000 m², spricht für eine neue Dynamik und größere Abschlüsse im Jahresverlauf.“

Jonas Pfenning, Geschäftsführer

Projektfertigstellungen

● Projekte ○ Vorvermietung



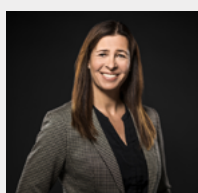
„Es zeichnet sich ab, dass der Leerstand kurzfristig seinen Höhepunkt erreicht. Mit anziehender Nachfrage ist mittelfristig eine Stabilisierung und perspektivisch ein Rückgang des Leerstands zu erwarten.“

Jonas Pfenning, Geschäftsführer



Jonas Pfenning
Geschäftsführer

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



Daniela Morsek
Research

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