ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
3. Quartal 2025

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
658.365	**7,71 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
461.021	**8,2 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
115,3	**440 %**

ANTEON

Düsseldorfer Büromarkt bleibt stabil – Spitzenmiete auf Rekordniveau

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2025

Büroflächenumsatz

159.900m²
+1,4 %

Leerstand

946.400 m²
+23,5 %

Leerstandsquote

12,3 %
+2,1 %-Ptk.

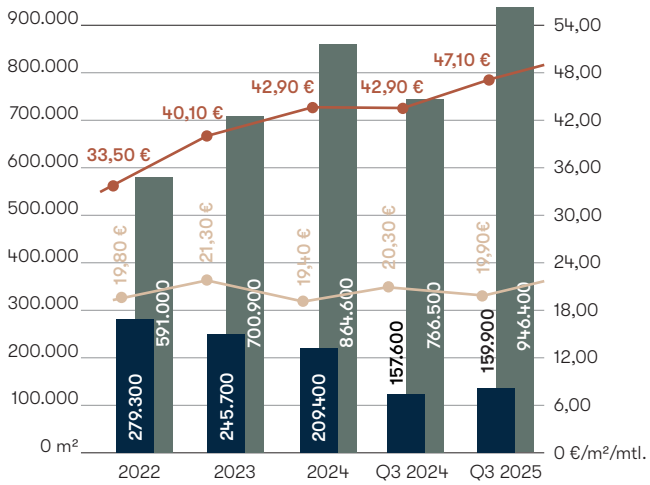
Realisierte Spitzenmiete

47,10 €/m²
+9,8 %

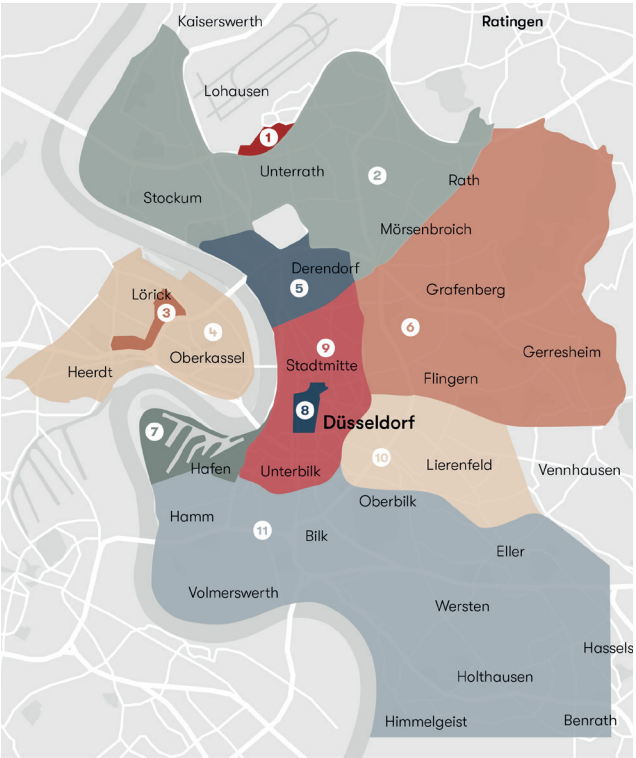
Durchschnittsmiete

19,90 €/m²
-2,0 %

Entwicklung Büromarktziffern



Düsseldorfer Teilmärkte

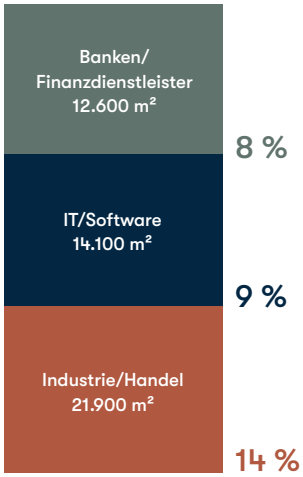


Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	17,40	20,80	12.000
2 Nord	15,70	22,90	15.100
3 Seestern	14,90	16,30	5.900
4 Linksrheinisch	16,00	23,20	16.300
5 Kennedydamm/Derendorf	19,80	26,30	25.400
6 Grafenberg	16,30	21,50	5.600
7 MedienHafen	22,20	31,00	29.300
8 Königsallee/Bankenviertel	31,20	47,30	15.200
9 City	20,60	38,30	28.800
10 City Ost	17,80	21,00	800
11 Süd	13,30	16,10	5.500

ANTEON

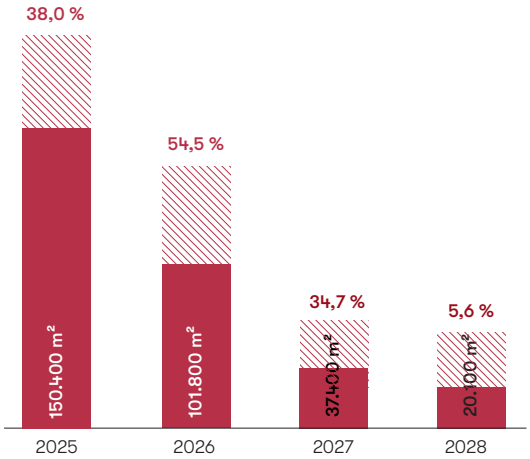
Die Industrie- und Handelsbranche sichert sich erneut die Spitzenposition bei den Anmietungen und trägt mit 14 % zum gesamten Flächenumsatz bei

TOP 3 Branchen

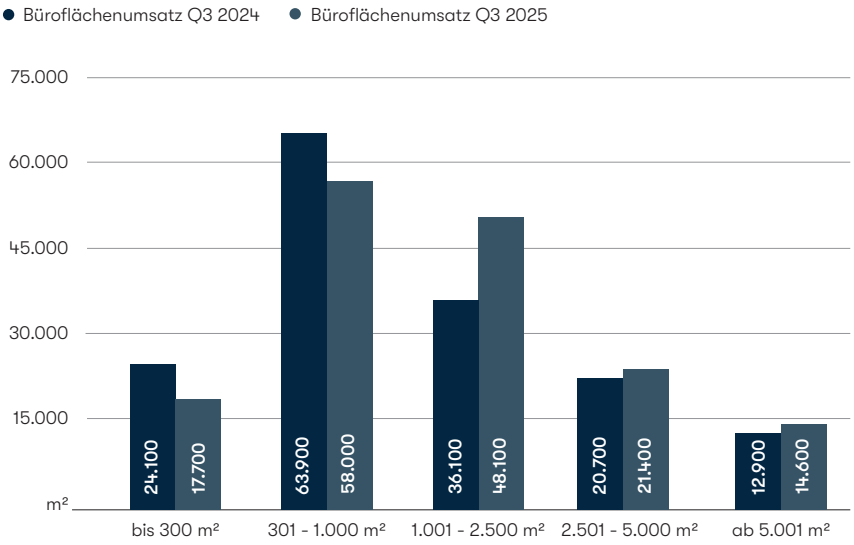


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deals

Foto: heylo, Schwannstraße 6, Düsseldorf ©ralph richter

Zu den bedeutendsten Abschlüssen Q3 2025 zählen:

Helaba Landesbank
mit ca. 7.800 m²
im heylo, Schwannstraße 6,
Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf

GALERIA S.à.r.l. & Co. KG
mit ca. 6.800 m²
im rwi4, Völklinger Straße 4,
Teilmarkt Medienhafen

Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf
mit ca. 4.600 m²
im PANDION OFFICEHOME RISE,
Völklinger Straße 2
Teilmarkt Medienhafen

Über den Büromarkt

Der Büromarkt zeigte sich in den ersten drei Quartalen 2025 insgesamt stabil, auch wenn der Flächenumsatz mit -1 % leicht unter dem Vorjahreswert liegt. Viele Mieter halten derzeit nach neuen Standorten Ausschau, was sich bisher noch nicht in den Zahlen widerspiegelt. Daher rechnen wir im Schlussquartal mit zusätzlichen Anmietungen. Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² sind hingegen erst wieder ab 2026 zu erwarten. Die Top-Deals haben sich im Vergleich zum zweiten Quartal nicht verändert. Nennenswert ist jedoch die Anmietung der Kanzlei Herbert Smith Freehills im TRINKAUS KARREE auf der Königsallee, die maßgeblich zur Steigerung der Spitzenmiete auf den neuen Höchstwert von 47,10 €/m²/Monat beigetragen hat. Der Anstieg um rund 10 % gegenüber dem Vorjahr ist auf das anhaltend knappe Angebot an hochwertigen Flächen in Premiumlagen zurückzuführen, wodurch sich die Spreizung zwischen modernen Neubauten und Bestandsobjekten weiter verschärft. Außerhalb dieser Top-Lagen bleibt das Marktumfeld angesichts wachsender Flächenangebote und intensivem Wettbewerb anspruchsvoll, dennoch dürfte der Markt zum Jahresende eine solide Aktivität verzeichnen.

ANTEON

Düsseldorfer Investmentmarkt bleibt unter Druck – verhaltene Erwartungen für das Gesamtjahr

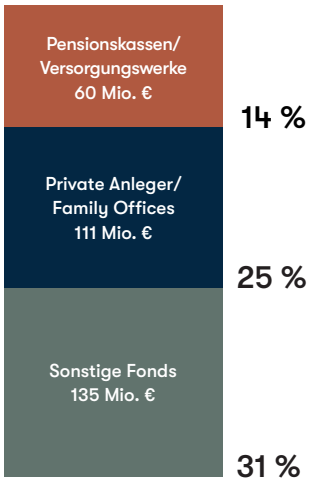
Key Facts Investment*

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2025

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
440 Mio. € ↗	**Büro**
-43 %	51 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
4,50 % →	**Sonstige Fonds**
+0,10 %-Pkt.	31 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
15 % ↗	**0 %** ↗
+43 %	-100 %

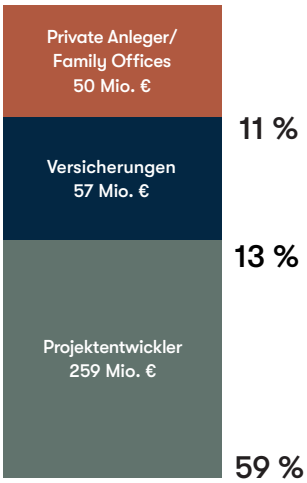
TOP Käufergruppen

(nach TAV)



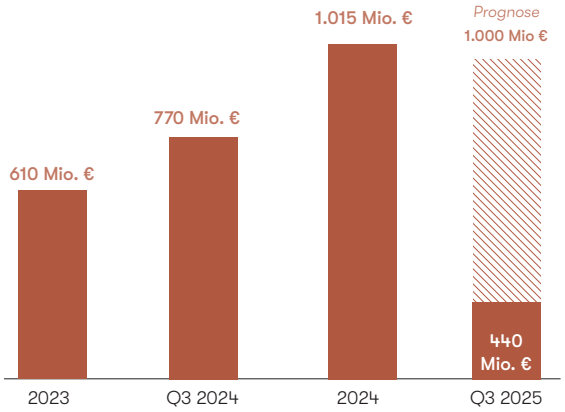
TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

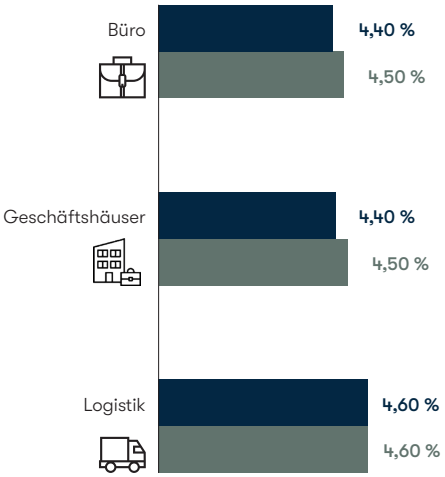


Transaktionsvolumen

(TAV, Mio. €)



● Netto-Spitzenrendite Q3 2024 ● Netto-Spitzenrendite Q3 2025



Über den Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Investmentmarkt erzielte bis zum 3. Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 440 Mio. €. Damit liegt das Ergebnis rund 43 % unter dem Vorjahreswert, der jedoch zusätzlich durch Anteilsübernahmen gestützt war. Zwar wurden zahlreiche Verkaufsprozesse angestoßen, doch ziehen sich die Verhandlungen weiterhin in die Länge. Entsprechend wird ein Großteil der Abschlüsse erst zum Jahresende oder zu Beginn des kommenden Jahres erwartet. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt aktuell bei etwa 4,50 %.
Da es bislang kaum Core-Transaktionen in bester Lage gab, basiert diese Einschätzung vorwiegend auf marktorientierten Annahmen. Internationale Investoren sowie großvolumige Portfoliokäufer agieren weiterhin zurückhaltend. Für das Schlussquartal zeichnet sich eine leichte Belebung der Marktdynamik ab. Ein Jahresergebnis von bis zu 1 Mrd. € erscheint unter den gegebenen Rahmenbedingungen nach wie vor realistisch.

Die Analyse berücksichtigt ausschließlich gewerbliche Immobilientransaktionen im Düsseldorfer Stadtgebiet. Wohninvestmenttransaktionen werden hier nicht berücksichtigt.

Herausgeber

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
+49 (0) 211 58 58 89-0
+49 (0) 211 58 58 89-88 (Fax)

research@anteon.de
www.anteon.de

Netzwerk

German Property Partners (GPP)
ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal
führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister:

Grossmann & Berger in Hamburg und Berlin,
Anteon in Düsseldorf und Essen,
GREIF & CONTZEN in Köln-Bonn,
blackolive in Frankfurt a. M. sowie
E & G Real Estate in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de

Unser Researchteam

Bürovermietung
Heiko Piekarski
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-20
h.piekarski@anteon.de

Bürovermietung
Daniela Morsek
Research

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

Investment
Marius Varro
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-90
m.varro@anteon.de

Investment
Paulina Wingenroth
Head of Research

+49 (0) 211 58 58 89-12
p.wingenroth@anteon.de

Disclaimer

Diese Publikation wurde von Anteon Immobilien GmbH & Co. KG für informative Zwecke erstellt. Anteon übernimmt keine Garantie, Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten und bereitgestellten Informationen resultieren.
Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben werden. Die Nutzer dieser Publikation haben die Verpflichtung die Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Publikation ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Anteon. Alle Rechte vorbehalten. © Anteon

Copyright

Anteon ist eine eingetragene Marke, Firmenname und Firmenlogo sind urheberrechtlich geschützt.