ANTEON

# Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
## Gesamtjahr 2025

**Standortkennziffern**

| Einwohnerzahl | Büroflächenbestand |
|---|---|
| **659.615** | **7,74 Mio. m²** |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | Arbeitslosenquote |
| **461.021** | **7,9 %** |
| Kaufkraftindex | Gewerbesteuerhebesatz |
| **115,3** | **440 %** |

ANTEON

# Stabiler Flächenumsatz und deutlich mehr Mietvertrags-verlängerungen.

## Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2026

### Büroflächenumsatz

**204.300 m²**
-2,4 %

### Leerstand

**972.700 m²**
+12,5 %

### Leerstandsquote

**12,6 %**
+1,2 %-Ptk.

### Realisierte Spitzenmiete

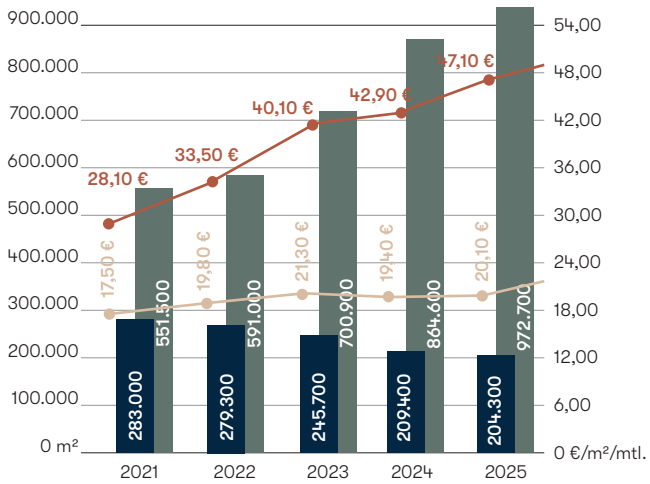
**47,10 €/m²**
+9,8 %

### Durchschnittsmiete

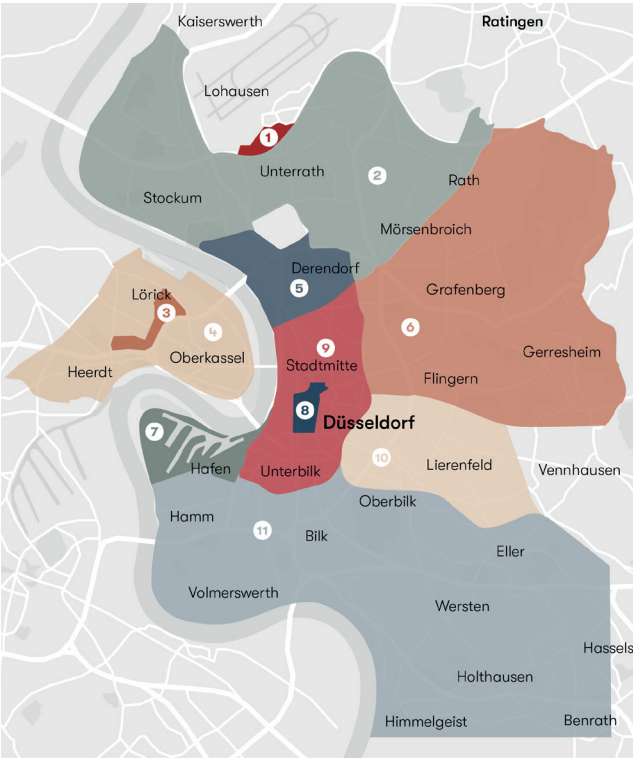
**20,10 €/m²**
+3,6 %

## Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



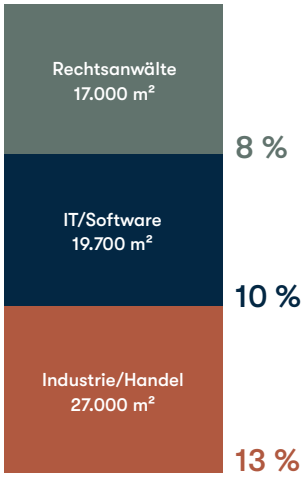

## Düsseldorfer Teilmärkte




| Teilmarkt | ⌀Miete €/m² | Spitze €/m² | Umsatz m² |
|---|---|---|---|
| 1 Airport City | 16,80 | 20,70 | 17.500 |
| 2 Nord | 15,20 | 21,90 | 19.900 |
| 3 Seestern | 14,50 | 15,90 | 7.100 |
| 4 Linksrheinisch | 15,30 | 23,40 | 20.000 |
| 5 Kennedydamm/Derendorf | 20,20 | 28,40 | 35.700 |
| 6 Grafenberg | 15,70 | 18,70 | 5.600 |
| 7 MedienHafen | 21,90 | 30,10 | 31.700 |
| 8 Königsallee/Bankenviertel | 33,20 | 45,90 | 22.200 |
| 9 City | 20,20 | 38,20 | 37.700 |
| 10 City Ost | 21,90 | 21,90 | 800 |
| 11 Süd | 12,80 | 15,60 | 6.200 |

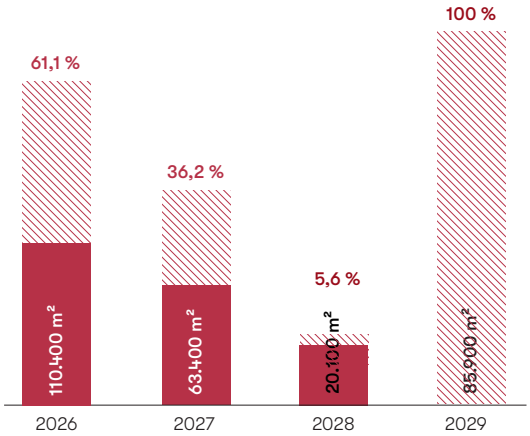
# Die Industrie- und Handelsbranche behauptet erneut ihre Spitzenposition und erreicht mit einem Anteil von 13 % den höchsten Beitrag zum gesamten Flächenumsatz.

## TOP-3 Branchen

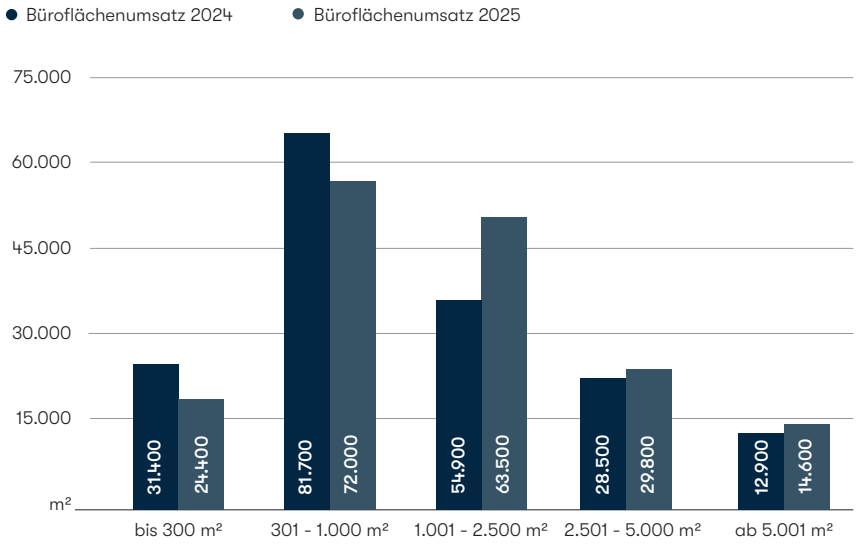



## Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)




## Umsatz nach Größenklassen




## Top-Deals

*Foto: heylo, Schwannstraße 6, Düsseldorf ©ralph richter*

Zu den bedeutendsten Abschlüssen 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 Düsseldorfer Büromarkt zeigte sich 2025 insgesamt stabil, auch wenn der Flächenumsatz mit 204.300 m² unter dem Niveau früherer Jahre lag. Die anhaltende Zurückhaltung vieler Nutzer führte vor allem zu Abschlüssen im kleinen und mittleren Flächensegment; Großanmietungen über 10.000 m² blieben aus und werden überwiegend erst ab 2026 erwartet. Der Leerstand blieb mit 12,6 % rund 972.700 m² hoch, bedingt durch gedämpfte Nachfrage und zusätzliche Flächen aus jüngeren Projektentwicklungen. Während ältere Bestandsflächen den Leerstand erhöhen, bleibt das Angebot moderner, ESG-konformer Büros in zentralen Lagen begrenzt. Die Durchschnittsmiete sank leicht auf 20,10 €/m², während die Spitzenmiete mit 47,10 €/m² einen neuen Höchstwert erreichte. Dies verdeutlicht die zunehmende Spreizung zwischen Premiumflächen und dem übrigen Markt. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen außerhalb der Top-Lagen deutet eine solide Jahresendaktivität sowie mehrere Großgesuche auf eine Belebung hin. Für 2026 zeichnet sich erstmals seit 2021 wieder ein steigender Büroflächenumsatz ab.

# Düsseldorfer Investmentmarkt auf niedrigem Niveau – ausländische Investoren bleiben verhalten.

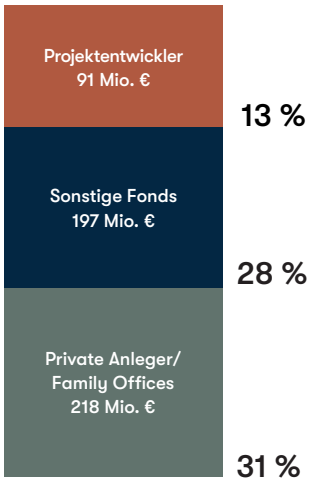
## Key Facts Investment*

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2026

| Transaktionsvolumen | Stärkste Assetklasse |
|---|---|
| 700 Mio. € ↗ | Büro |
| -31,4 % | 49 % |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** | **Stärkste Käufergruppe** |
| 4,50 % → | Private Anleger/ Family Offices 31 % |
| +0,10 %-Pkt. | |
| **Anteil ausländ. Investoren** | **Anteil Portfoliokäufe** |
| 9 % ↗ | 0 % ↗ |
| -14 %-Pkt. | -1 %-Pkt. |

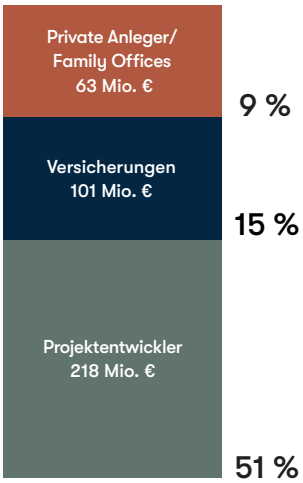
## TOP Käufergruppen

(nach TAV)



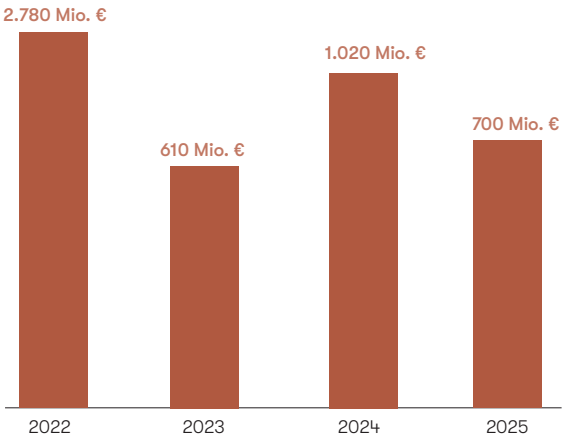

## TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

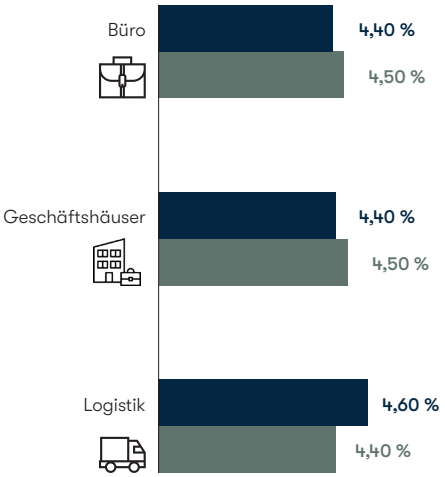



## Transaktionsvolumen

(TAV, Mio. €)




● Netto-Spitzenrendite 2024 ● Netto-Spitzenrendite 2025




## Über den Investmentmarkt

Bis zum Jahresende 2025 wurde in der Landeshauptstadt ein Transaktionsvolumen von rund 700 Mio. €. Damit lag das Ergebnis etwa 31 % unter dem Vorjahreswert, der damals durch mehrere Anteilsübernahmen beeinflusst war. Zum Jahresende konnten zwar noch einzelne Transaktionen abgeschlossen werden, ein Teil der laufenden Verkaufsprozesse wird jedoch erst zu Beginn des Folgejahres finalisiert. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt unverändert bei rund 4,50 %. Aufgrund der geringen Anzahl an Core-Transaktionen in sehr guten Lagen basiert diese Kennzahl derzeit überwiegend auf Marktindikationen. Internationale Investoren sowie großvolumige Portfoliokäufer zeigen sich im Segment der Gewerbeimmobilien in Düsseldorf weiterhin zurückhaltend. Für das kommende Jahr wird eine leichte Zunahme der Marktaktivität erwartet. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen erscheint ein Jahresumsatz von bis zu 1 Mrd. € erreichbar.

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

ANTEON


## 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

GERMAN PROPERTY PARTNERS

## Unser Researchteam

### Bürovermietung
Jonas Pfennings
Geschäftsführer
+49 (0) 211 58 58 89-69
j.pfennings@anteon.de

### Bürovermietung
Daniela Morsek
Research
+49 (0) 211 58 58 89-61
d.morsek@anteon.de

### Investment
Markus Müller
Geschäftsführer
+49 (0) 211 58 58 89-31
m.mueller@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.