

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
41.000 Flächenumsatz (kum.), m ²	▲	▲
11,6 % Leerstandsquote	▲	▬
46,00 Spitzenmiete, €/m ² /Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
224.000 Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Mär. 2026)	▼	▲
8,1 % Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Mär. 2026)	▲	▲

Quellen:
 Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

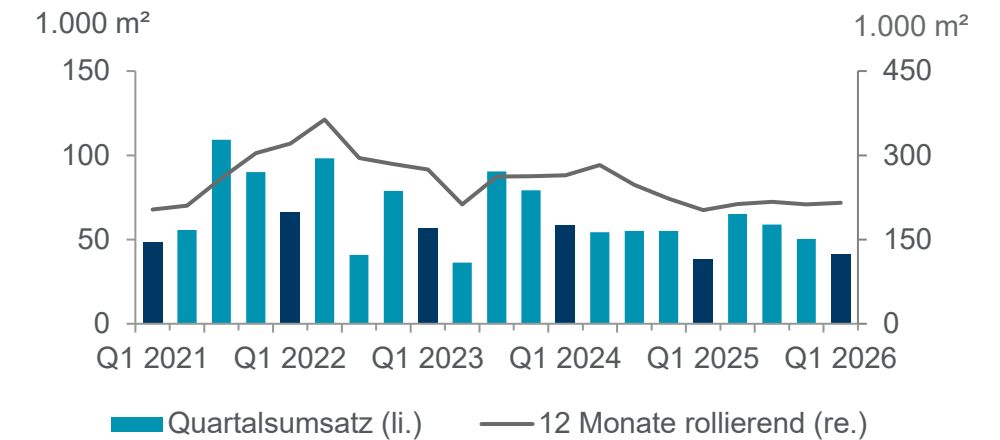
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein bleibt laut aktueller IHK-Konjunkturumfrage auch zum Jahresbeginn 2026 angespannt. Zwar hat sich das Konjunkturklima leicht verbessert, eine echte Trendwende ist bislang jedoch nicht erkennbar. Die Unternehmen bewegen sich weiterhin in einem Umfeld aus schwacher Inlandsnachfrage, hoher wirtschaftspolitischer Unsicherheit und geringer Investitionsbereitschaft. Viele Betriebe konzentrieren sich aktuell auf den notwendigen Ersatzbedarf, während Wachstumsimpulse ausbleiben. Sollte es gelingen, die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen verlässlicher zu gestalten und neue Impulse für Investitionen zu setzen, könnte sich die konjunkturelle Lage im weiteren Jahresverlauf schrittweise stabilisieren.

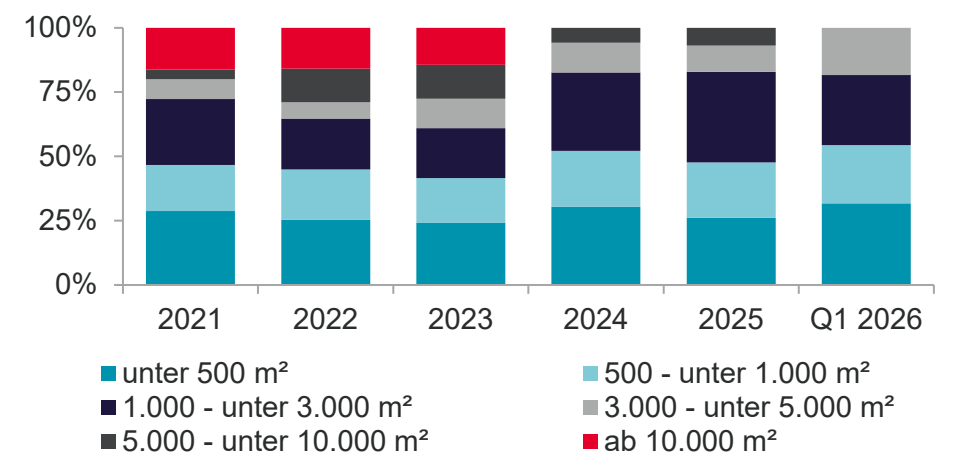
FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt inklusive Neuss und Ratingen ist mit einem Flächenumsatz von 41.000 m² in das Jahr 2026 gestartet. Trotz eines leichten Anstiegs gegenüber dem Vorjahresquartal (+ 8 %) bleibt die Marktdynamik weiterhin gedämpft. Gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt liegt das Ergebnis sogar rund 46 % niedriger. Auffällig ist insbesondere das vollständige Ausbleiben von Großabschlüssen über 5.000 m². Der größte Abschluss im ersten Quartal war die Anmietung über rund 4.500 m² im Kö Tower, gefolgt von einer Vermietung über rund 3.000 m² im Heylo an die Aspen Separation GmbH, vermittelt durch Cushman & Wakefield. Insgesamt etabliert sich eine klare Präferenz hinsichtlich der Lagequalität: Über die Hälfte des Flächenumsatzes wurde in der Innenstadt realisiert, wobei insbesondere die Teilmärkte City und Kennedydamm im Fokus standen. Dies unterstreicht die anhaltende Nachfrage nach zentralen, gut angebundenen und qualitativ hochwertigen Flächen. Auf Nutzerseite dominierten im ersten Quartal insbesondere Beratungsgesellschaften (knapp 20 % des Umsatzvolumens) sowie Unternehmen aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen und Projektsteuerung (14 %) das Marktgeschehen.

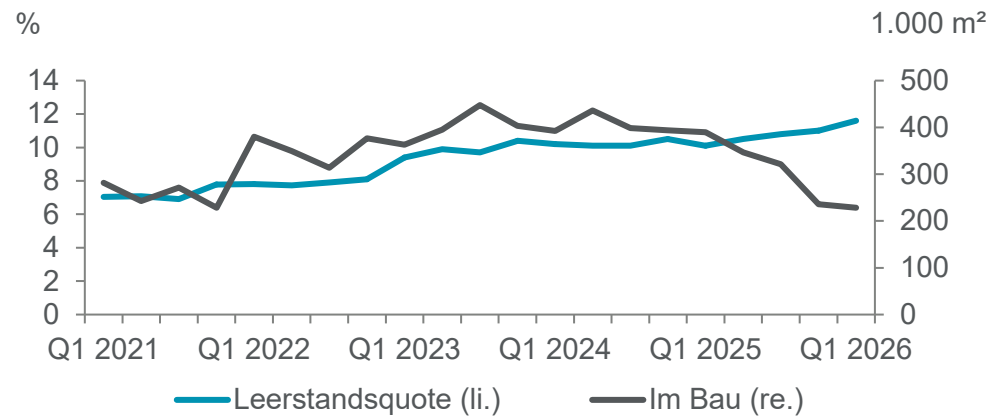
FLÄCHENUMSATZ



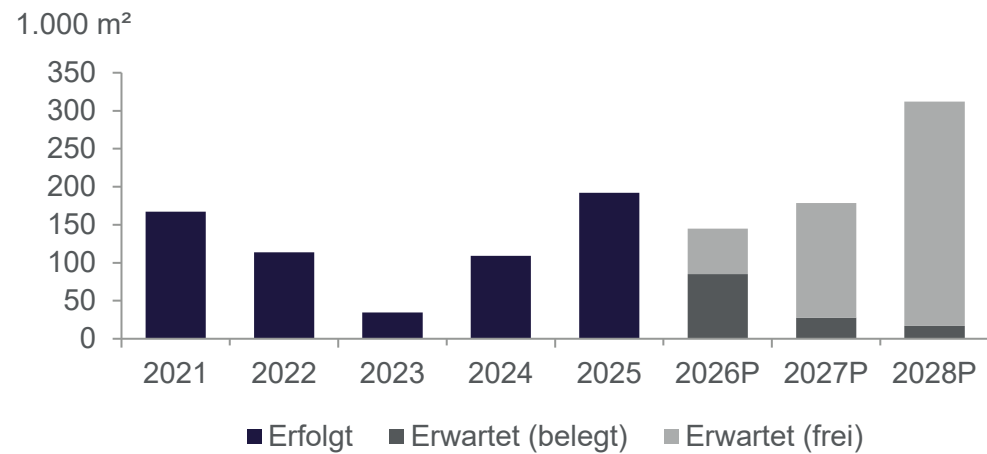
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



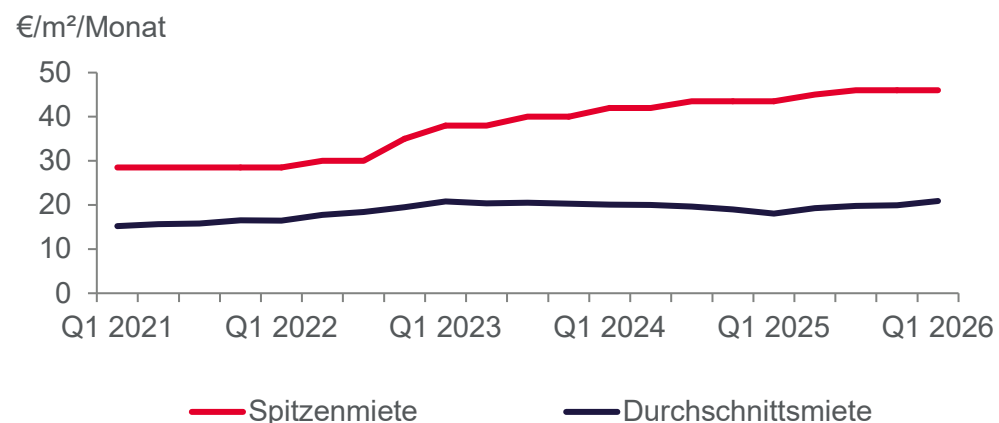
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt hat sich zum Ende des ersten Quartals 2026 auf rund 1,11 Mio. m² erhöht, entsprechend einer Leerstandsquote von 11,6 %. Damit ergibt sich ein Anstieg um 60 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal sowie um 1,5 Prozentpunkte im Jahresvergleich. Neben Flächenrückgaben und Fertigstellungen spielen insbesondere strukturelle Entwicklungen eine zentrale Rolle.

FERTIGSTELLUNGEN

Für das Jahr 2026 befinden sich derzeit rund 140.000 m² Bürofläche im Bau, von denen etwa 60 % vorvermietet sind. Das weiterhin rückläufige Projektentwicklungsvolumen sowie eine steigende Nachfrage dürften zu einer Stabilisierung des Leerstands und mittelfristigem Rückgang führen.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 46,00 €/m², liegt jedoch im Jahresvergleich weiterhin deutlich im Plus (+5,7 % gegenüber Q1 2025). Die Durchschnittsmiete ist erneut gestiegen und erreicht zum Ende des ersten Quartals 20,90 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorquartal sowie knapp 16 % im Jahresvergleich. Der Anstieg der Durchschnittsmiete trotz moderatem Flächenumsatz ist vor allem auf eine zunehmende Marktsegmentierung zurückzuführen: Während einfache und periphere Flächen stärker vom Leerstand betroffen sind, konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf moderne, zentral gelegene und ESG-konforme Büroflächen. Dadurch verschiebt sich der realisierte Flächenumsatz verstärkt in höherpreisige Marktsegmente.

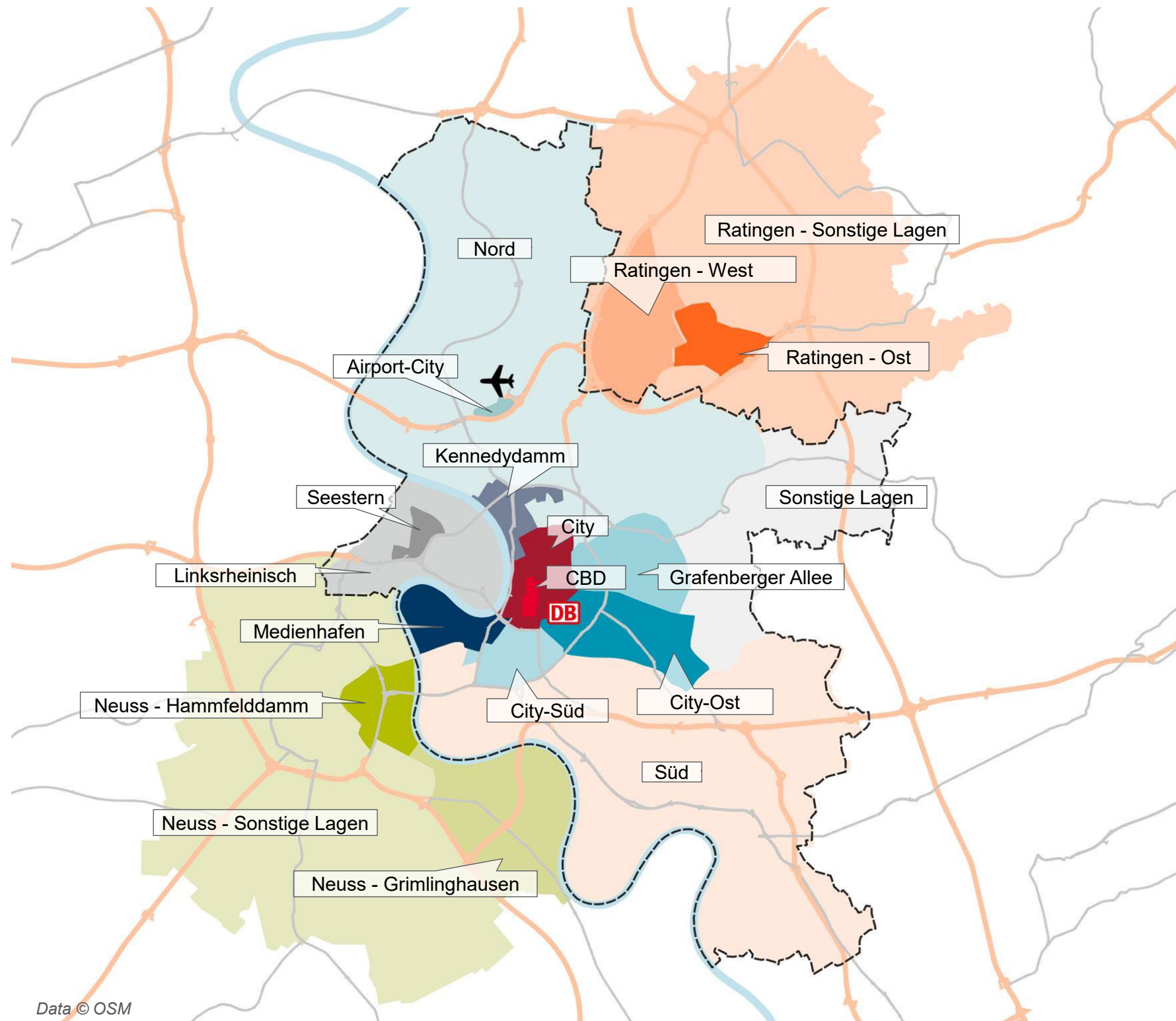
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Le Coeur	CBD	In Bau	2026	32.700	Hines
Twin Cubes	Linksrheinisch	In Bau	2026	32.000	VOEV
Hans	Linksrheinisch	In Bau	2027	13.600	NAEV
Kö Tower	City	In Bau	2028	20.300	Catella

AUSBLICK

- Unternehmen setzen verstärkt auf effizientere Flächennutzung, flexible Arbeitsplatzmodelle und prüfen ihre Büroauslastung kritischer - in der Summe führt dies zu einer Flächenreduktion bei Neuanmietungen.
- Aufgrund des begrenzten Angebots an hochwertigen Flächen ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete wahrscheinlich.
- Einerseits bleibt die Marktaktivität kurzfristig durch eine anhaltende Zurückhaltung der Nutzer geprägt, andererseits deuten aktuelle Marktgespräche sowie konkrete Flächengesuche auf eine deutliche Belebung im Jahresverlauf hin.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Data © OSM

MIETPREISSPANNEN Q1 2026

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD	19,50 - 46,00
City	14,00 - 33,00
Kennedydamm	16,00 - 32,00
Medienhafen	17,00 - 30,00
City-Süd	12,50 - 24,00
Linksrheinisch	7,50 - 22,50
Grafenberger Allee	12,50 - 20,00
Airport-City	15,00 - 18,00
City-Ost	10,00 - 17,50
Seestern	10,50 - 16,50
Nord	10,00 - 20,00
Ratingen - Ost	10,00 - 16,00
Süd	8,50 - 14,00
Neuss - Hammfelddamm	7,00 - 11,50
Neuss - Grimlinghausen	5,00 - 10,00
Neuss - Sonstige Lagen	4,50 - 9,50
Ratingen - West	7,00 - 10,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m ²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m ²)	Im Bau (m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)
Medienhafen	4.300	12,1	0	37.500	25,20
Nord	3.000	15,8	0	20.000	16,90
CBD	4.300	8,1	0	62.200	32,50
City	8.500	7,9	0	29.700	24,40
Markt Düsseldorf	41.000	11,6	0	228.300	20,90

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-5-MÄRKTE



MARTIN HÖFLER

Head of Office Agency Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 12

martin.hoefler@cushwake.com

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development Services Germany

+49 69 5060 73026

martin.polifke@cushwake.com

JANOSH ZALEWSKI

Research Analyst

Tel: +49 695 060 730 38

janosh.zalewski@cushwake.com