

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
102.400 Flächenumsatz (kum.), m²		
11,4 % Leerstandsquote		
46,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat		

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
223.600 Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Jun. 2026)		
7,9 % Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Jun. 2026)		

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

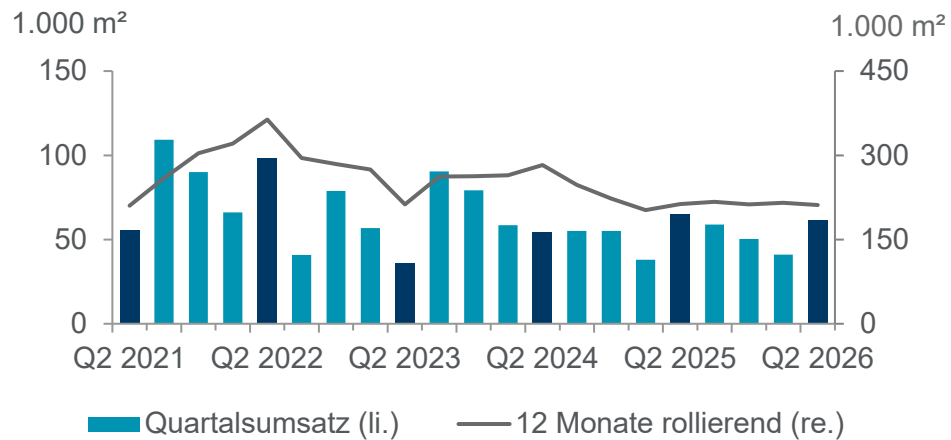
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

In der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein hat sich die wirtschaftliche Stimmung laut aktueller IHK-Konjunkturumfrage im Frühjahr 2026 spürbar eingetrübt. Der IHK-Stimmungsindex sank von 93,2 auf 83,3 Punkte und liegt damit deutlich unter der neutralen Marke von 100 Punkten. Auch die Geschäftserwartungen haben sich verschlechtert: Nur noch 12,5 % der Unternehmen rechnen mit besseren Geschäften, während 34,4 % eine Verschlechterung erwarten. Belastend wirken insbesondere gestiegene Energie- und Rohstoffpreise, geopolitische Unsicherheiten sowie fehlende wirtschaftspolitische Reformimpulse. Gleichzeitig reduzieren immer mehr Unternehmen ihre Investitionsbudgets. Für den Düsseldorfer Büromarkt bedeutet dies, dass Standort- und Flächenentscheidungen weiterhin sorgfältig geprüft werden.

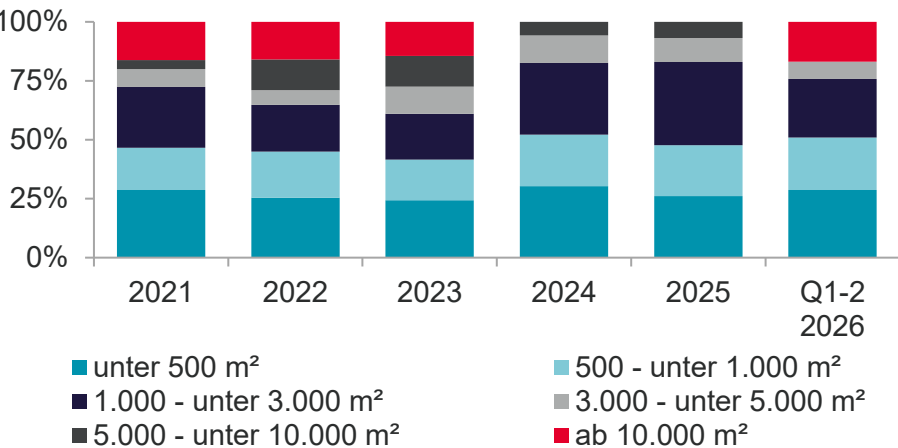
FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt hat das 1. Halbjahr 2026 mit einem Flächenumsatz von 102.400 m² abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (103.100 m²) entspricht dies einem minimalen Rückgang um 1 %. Trotz der stabilen Entwicklung im Vorjahresvergleich bleibt das Vermietungsvolumen unter dem längerfristigen Mittel: Der 5-Jahresdurchschnitt wird um 11 %, der 10-Jahresdurchschnitt um rund 30 % verfehlt. Im aktuellen Marktumfeld bestätigt das Ergebnis dennoch eine gewisse Stabilisierung des Düsseldorfer Bürovermietungsmarktes. Das 2. Quartal wurde wesentlich durch einen großvolumigen Abschluss geprägt: Mit der Anmietung von KPMG im ONE PLAZA am Kennedydamm über mehr als 17.000 m² wurde erstmals seit längerer Zeit wieder ein Deal der Größenordnung über 10.000 m² am Düsseldorfer Büromarkt registriert. Räumlich konzentrierte sich die Nachfrage im 2. Quartal erneut stark auf etablierte innerstädtische und citynahe Lagen. Der Teilmarkt Kennedydamm vereinte durch die Großanmietung sowie mehrere mittelgroße Abschlüsse mehr als ein Drittel des gesamten Quartalsumsatzes auf sich.

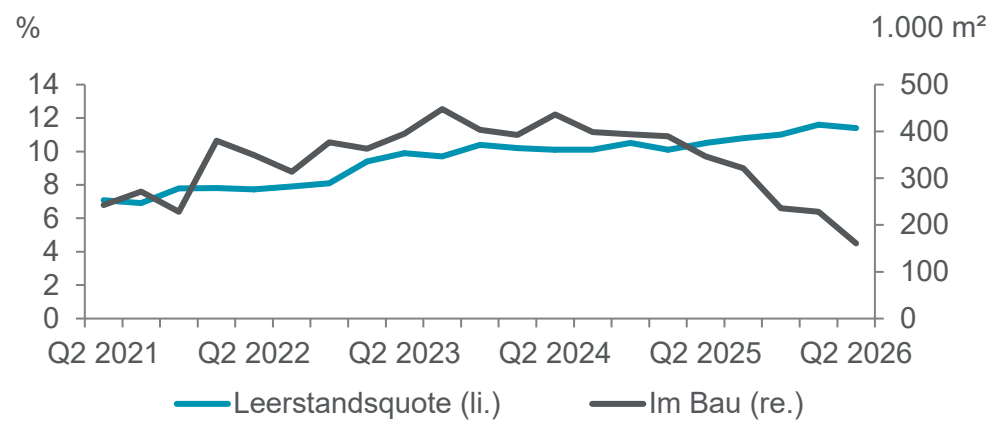
FLÄCHENUMSATZ



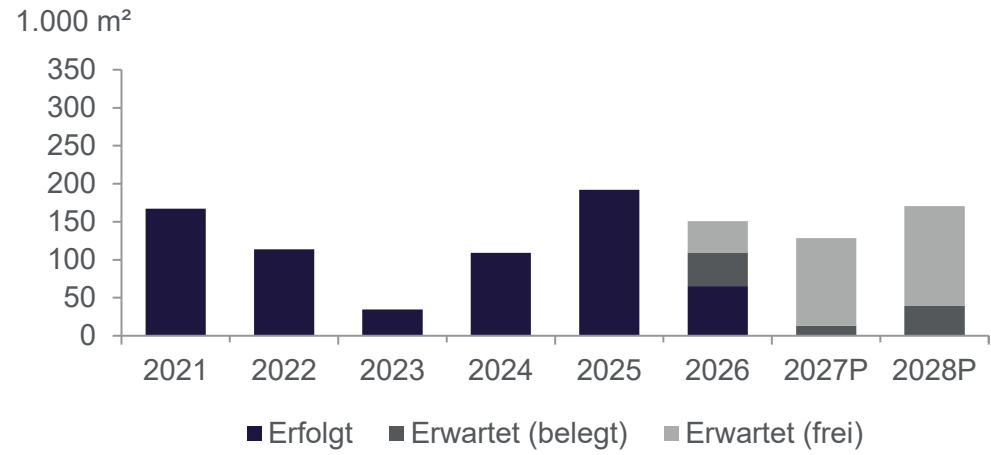
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



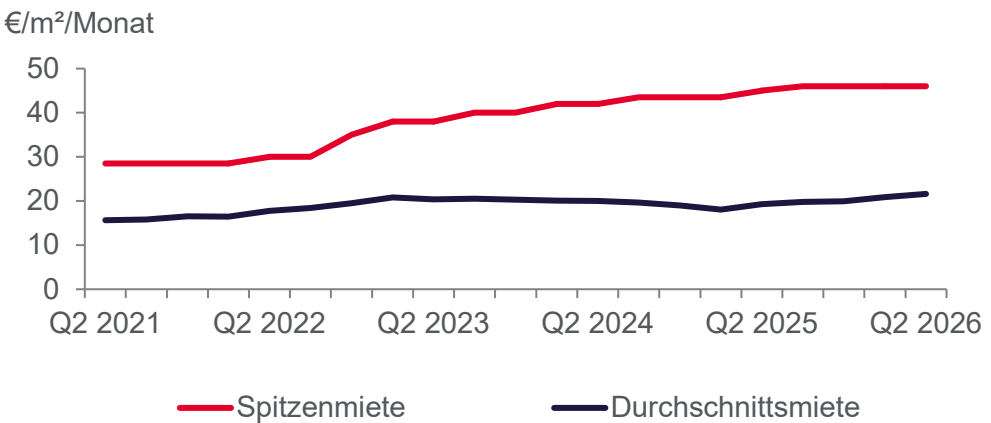
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Das Leerstandsvolumen am Düsseldorfer Büromarkt belief sich zum Ende des 2. Quartals 2026 auf rund 1,09 Mio. m², entsprechend einer Leerstandsquote von 11,4 %. Damit bewegt sich die Quote nahezu auf dem Niveau des Vorquartals und liegt knapp einen Prozentpunkt über dem Vorjahreswert. Der Anteil der Untervermietungsflächen am gesamten Leerstandsvolumen ist leicht zurückgegangen und liegt aktuell bei 5,8 %.

FERTIGSTELLUNGEN

Aktuell befinden sich rund 160.800 m² Bürofläche im Bau, davon sind etwa 36 % vorvermietet. Im bisherigen Jahresverlauf wurden rund 65.500 m² fertiggestellt, darunter die Twin Cubes mit rund 32.000 m². Bei insgesamt rückläufigem Projektentwicklungsvolumen dürfte die Angebotsausweitung perspektivisch begrenzt bleiben und die Stabilisierung des Leerstands unterstützen.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 46,00 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich damit ein Anstieg um 2,2 %. Die Durchschnittsmiete legte hingegen erneut zu und erreichte zum Ende des 2. Quartals 21,60 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 3,3 % gegenüber dem Vorquartal sowie 11,9 % im Jahresvergleich. Dass die Durchschnittsmiete steigt, während die Spitzenmiete stabil bleibt, ist vor allem Ausdruck der weiterhin zunehmenden Marktsegmentierung. Hochwertige, moderne und gut angebundene Flächen machen einen größeren Anteil am realisierten Flächenumsatz aus, während einfachere Bestandsflächen und periphere Lagen stärker unter Druck stehen.

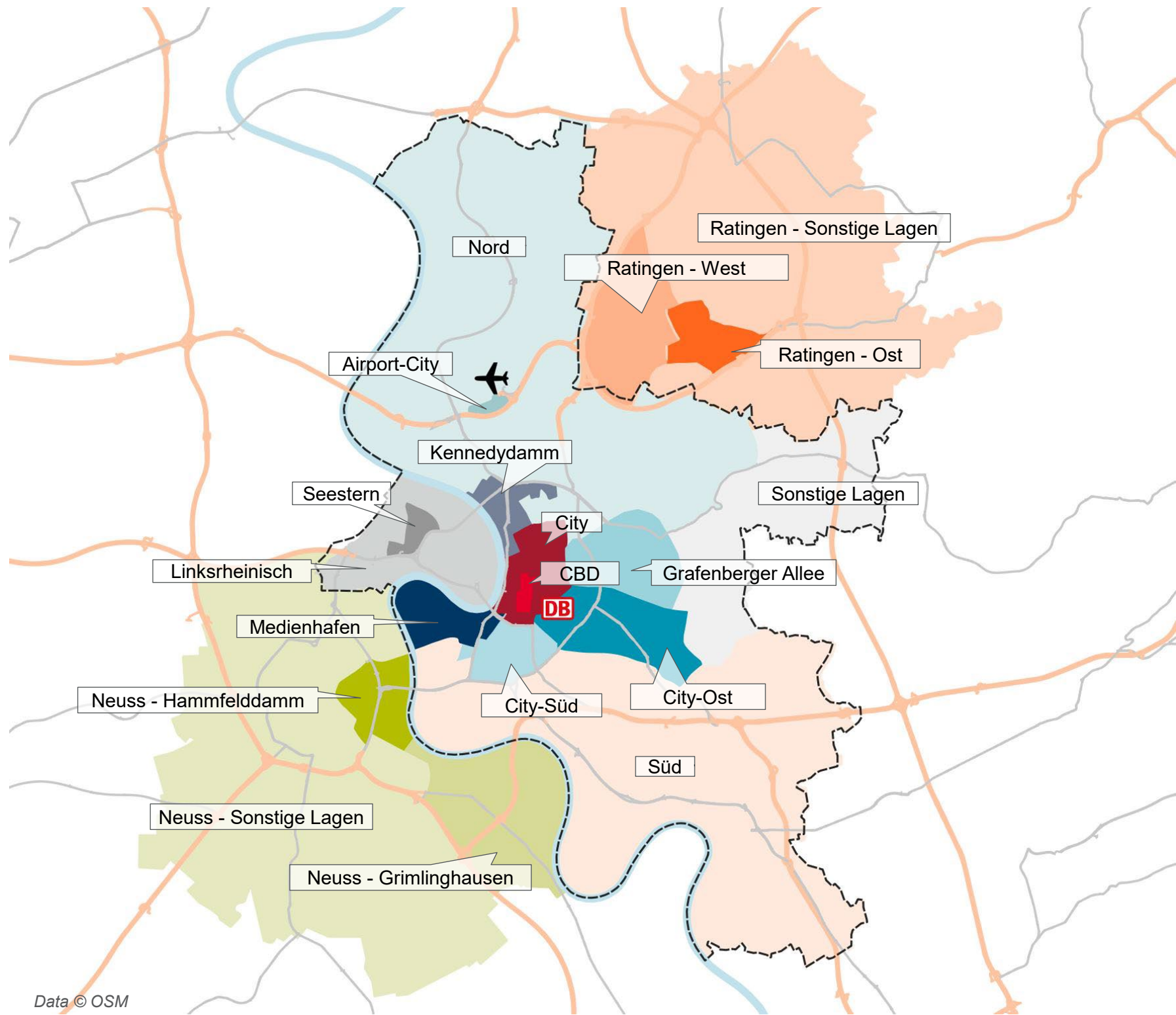
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Le Coeur	CBD	In Bau	2026	32.700	Hines
Twin Cubes	Linksrheinisch	Fertiggestellt	2026	32.000	VOEV
Uniq Towers	Medienhafen	In Bau	2027	20.500	MOMENI
Kö Tower	City	In Bau	2028	20.300	Catella

AUSBLICK

- Das 2. Quartal zeigt, dass am Düsseldorfer Büromarkt weiterhin ein robustes Nachfrageniveau vorhanden ist. Der Großabschluss von KPMG ist ein positiver Impuls, gleichzeitig bleibt der Markt selektiv.
- Nutzer sind bei Standortentscheidungen zwar selektiv, akzeptieren für moderne, flexible und gut angebundene Flächen aber trotzdem weiterhin höhere Mietniveaus.
- Im weiteren Jahresverlauf rechnet Cushman & Wakefield mit weiteren Großabschlüssen, die dem Flächenumsatz zusätzliche Impulse verleihen dürften.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD	19,50 - 46,00
City	14,50 - 33,00
Kennedydamm	16,00 - 32,00
Medienhafen	16,00 - 29,00
City-Süd	12,50 - 25,00
Linksrheinisch	8,50 - 23,50
Grafenberger Allee	13,00 - 20,00
Airport-City	15,50 - 18,00
City-Ost	10,00 - 17,50
Seestern	13,50 - 16,50
Nord	11,00 - 22,00
Ratingen - Ost	10,00 - 16,00
Süd	8,50 - 15,00
Neuss - Hammfelddamm	7,00 - 11,50
Neuss - Grimlinghausen	5,00 - 10,00
Neuss - Sonstige Lagen	4,50 - 10,00
Ratingen - West	8,00 - 11,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Medienhafen	7.000	14,3	0	20.500	23,80
Nord	10.900	15,5	27.000	0	16,10
CBD	6.600	8,8	0	63.500	32,50
City	16.800	7,3	0	29.700	22,70
Markt Düsseldorf	102.400	11,4	65.500	160.700	21,60

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 SCHWARZ
Research Analyst
Tel: +49 695 060 730 38
janosh.schwarz@cushwake.com