

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
203.300 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	■
11,5 % Leerstandsquote	▲	■
46,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	■	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
226.000 Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Sep. 2026)	■	▲
8,2 % Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Sep. 2026)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

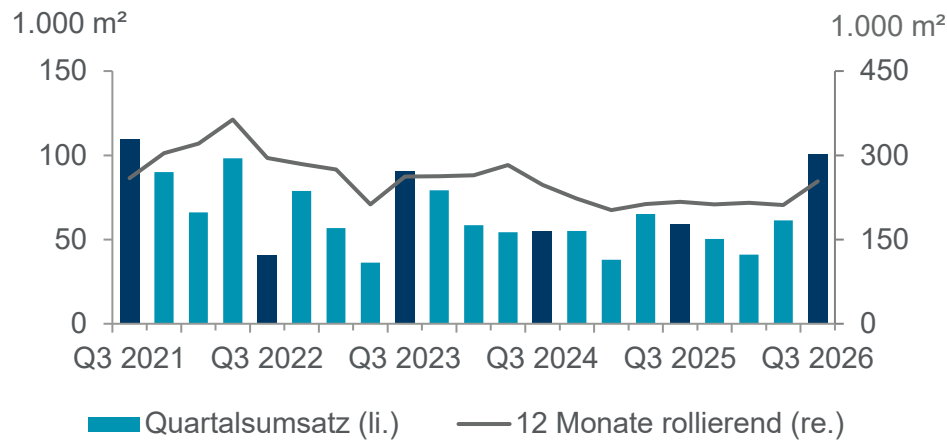
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Stimmung in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft hat sich im September 2026 den dritten Monat in Folge verbessert. Das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima stieg um 2,3 auf -2,1 Saldenpunkte. Besonders deutlich hellten sich die Geschäftserwartungen auf: Sie verbesserten sich um 4,1 Punkte auf -3,8 Punkte und erreichten damit den höchsten Stand seit mehr als vier Jahren. Die aktuelle Geschäftslage wurde mit -0,4 Punkten ebenfalls etwas besser bewertet. Positive Impulse kamen insbesondere aus Handel und Baugewerbe; auch der Dienstleistungssektor lag mit 0,1 Punkten erstmals seit 14 Monaten wieder leicht im positiven Bereich. Trotz weiterhin erhöhter wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit deutet die Entwicklung auf eine zunehmende konjunkturelle Stabilisierung hin.

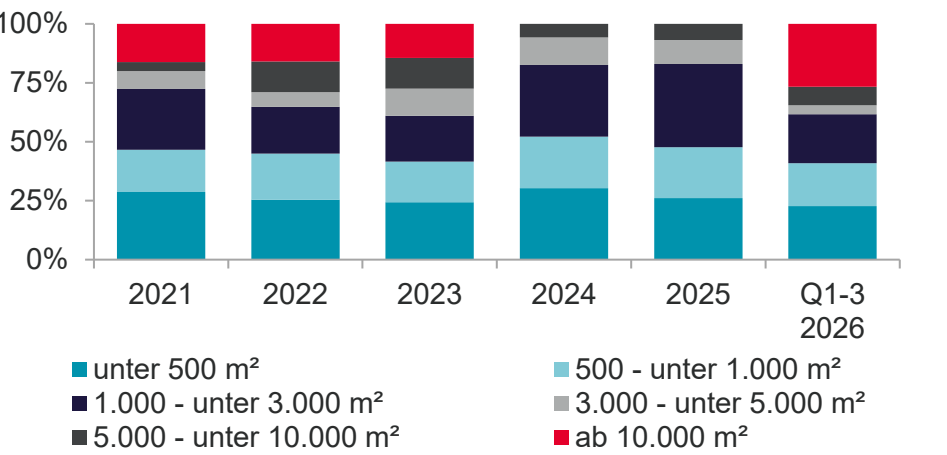
FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt erzielte im 3. Quartal 2026 einen Flächenumsatz von rund 100.900 m² und damit 71 % mehr als im Vorjahresquartal sowie 64 % mehr als im Vorquartal. Nach neun Monaten summiert sich der Flächenumsatz auf 203.300 m², ein Plus von 25 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der 5-Jahresdurchschnitt der jeweiligen ersten neun Monate wird damit um 9 % übertroffen. Wesentliche Impulse kamen von zwei durch Cushman & Wakefield vermittelten Großabschlüssen: Uniper mietete rund 36.800 m² im New Heart on the Block am Kennedydamm, Huawei rund 10.000 m² im Seestern. Zusammen mit der KPMG-Anmietung über rund 17.300 m² im 2. Quartal wurden damit im bisherigen Jahresverlauf drei Abschlüsse ab 10.000 m² registriert. Gleichzeitig nahm auch die Aktivität im kleinen und mittleren Flächensegment zu, sodass die Belebung nicht ausschließlich von einzelnen Großabschlüssen getragen wurde. Die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin auf zentrale und etablierte Bürolagen; der Kennedydamm war mit 77.600 m² beziehungsweise 38 % der umsatzstärkste Teilmarkt.

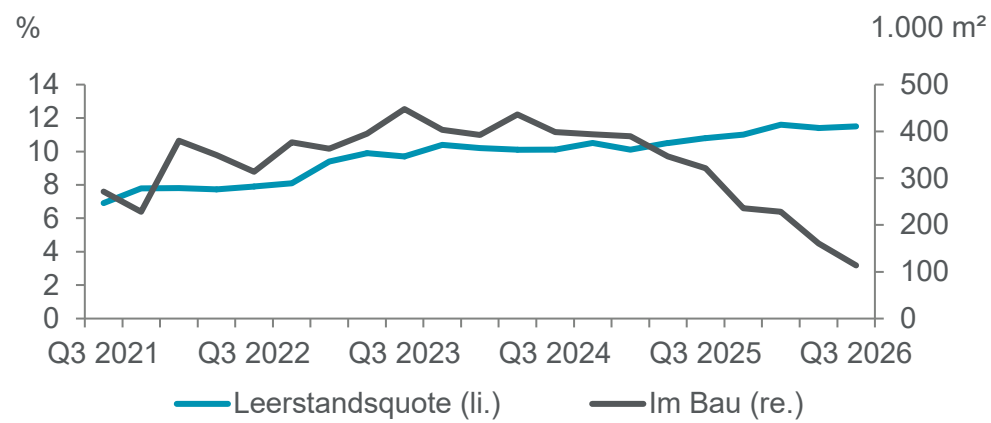
FLÄCHENUMSATZ



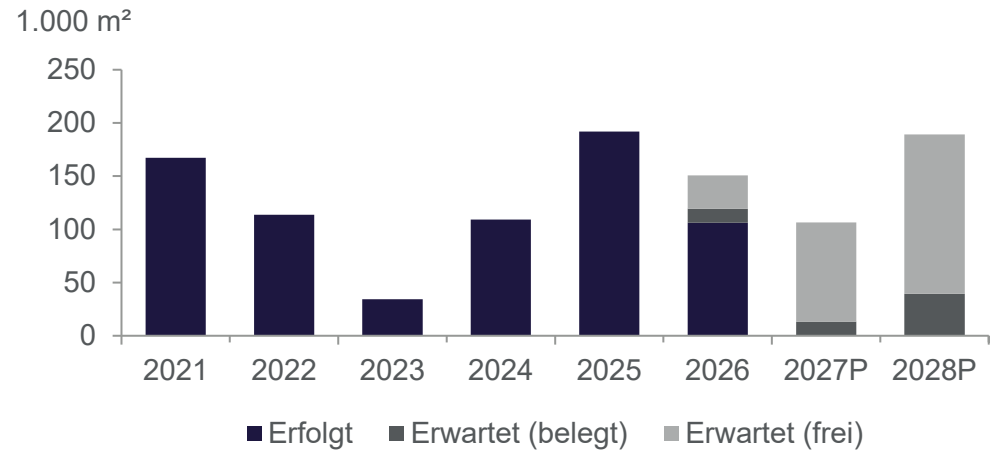
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



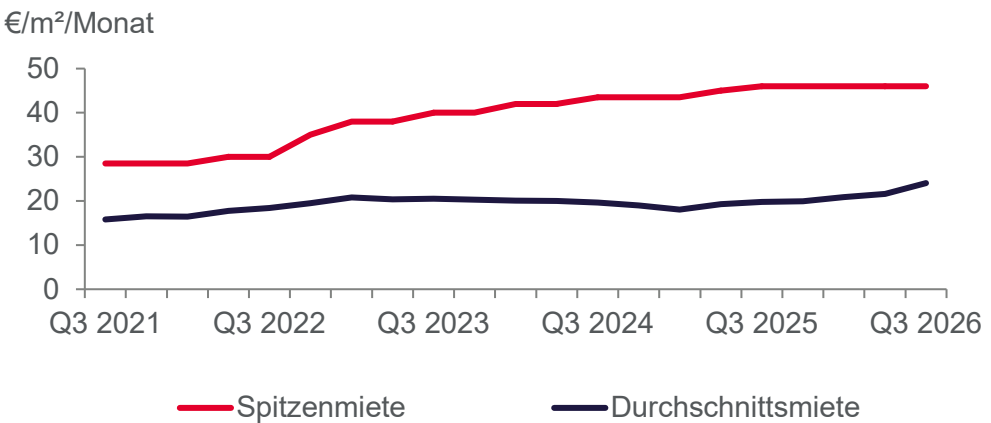
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Das Leerstandsvolumen belief sich zum Ende des 3. Quartals auf rund 1,10 Mio. m², entsprechend einer Leerstandsquote von 11,5 %. Gegenüber dem Vorquartal stieg die Quote lediglich um 10 Basispunkte, gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,7 Prozentpunkte. Seit Jahresbeginn bewegt sich der Leerstand damit in einer vergleichsweise engen Bandbreite. Der Anteil der Untermietflächen am Gesamtleerstand liegt bei knapp 6 %.

FERTIGSTELLUNGEN

Aktuell befinden sich rund 114.000 m² Bürofläche im Bau. Bis Ende September wurden 106.100 m² fertiggestellt, darunter im 3. Quartal die Projekte Sevens und Le Coeur mit zusammen mehr als 40.000 m². Für das Gesamtjahr werden Fertigstellungen von rund 150.000 m² erwartet. Das Zinsumfeld und gestiegene Baukosten begrenzen die Projektpipeline und dürften damit auch den zusätzlichen Angebotszuwachs in den kommenden Quartalen dämpfen.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal und dem Vorjahresquartal unverändert bei 46,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete stieg dagegen auf 24,05 €/m²/Monat und damit um 11,3 % gegenüber dem Vorquartal sowie 21,4 % im Jahresvergleich. Ausschlaggebend war insbesondere die Abschlusstruktur des 3. Quartals: Großvolumige Anmietungen erhöhten den Anteil gehobener Mietpreissegmente, während Abschlüsse im absoluten Spitzensegment ausblieben. Gleichzeitig zeigt sich der intensive Wettbewerb um größere Nutzer in steigenden Incentives.

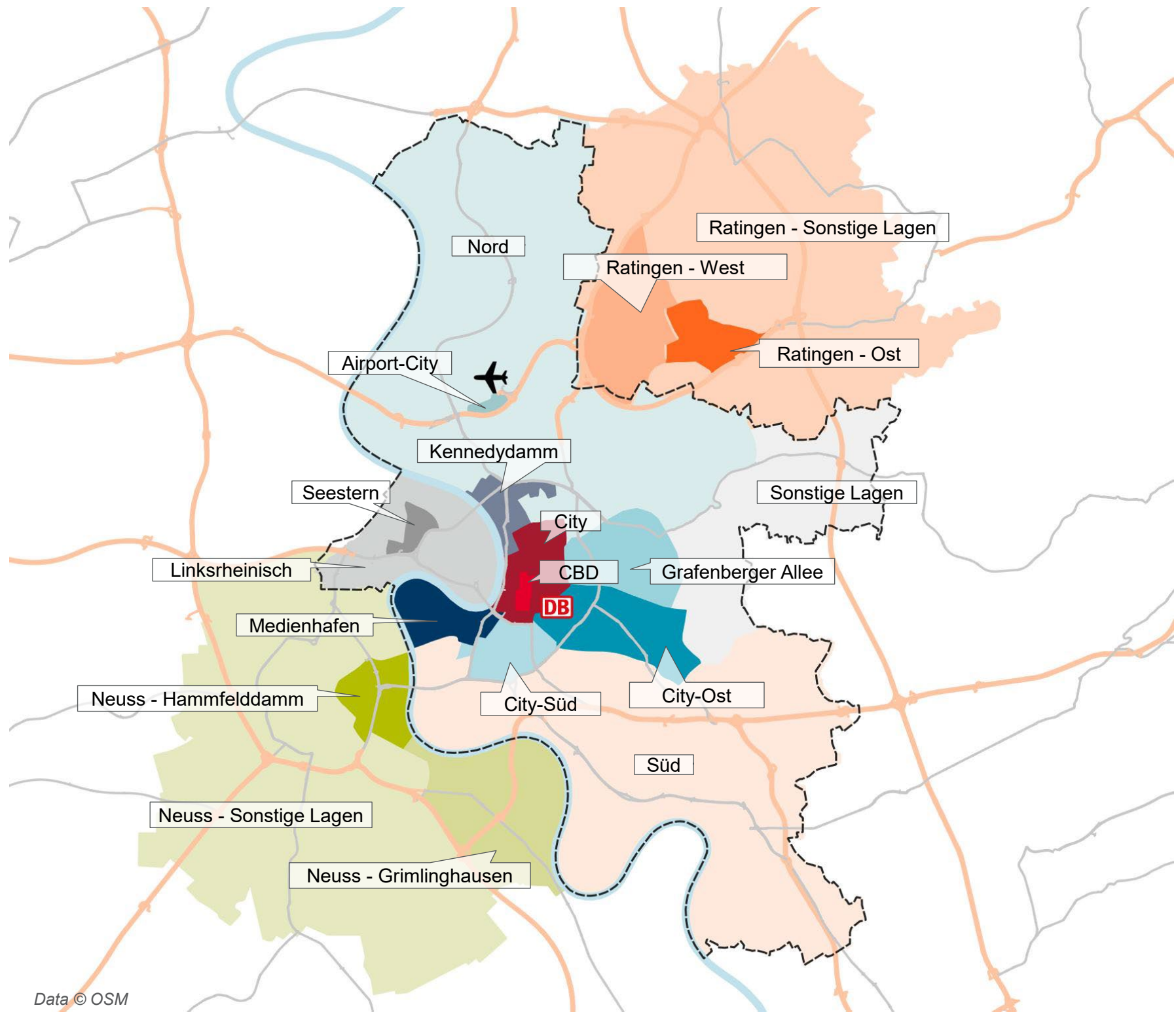
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Le Coeur	CBD	Fertiggestellt	2026	32.700	Hines
Sevens	CBD	Fertiggestellt	2026	7.900	CBRE
Uniq Towers	Medienhafen	In Bau	2027	20.500	MOMENI
Kö Tower	City	In Bau	2028	20.300	Catella

AUSBLICK

- Die deutliche Belebung des 3. Quartals sowie größere Flächengesuche am Markt sprechen für weitere Nachfrageimpulse; für das Gesamtjahr erwartet Cushman & Wakefield einen Flächenumsatz von mehr als 250.000 m².
- Die Spitzenmiete dürfte zum Jahresende bei 46,00 €/m²/Monat bleiben und 2027 auf 47,00 €/m²/Monat steigen.
- Beim Leerstand wird angesichts der höheren Vermietungsaktivität und der dünneren Projektpipeline eine weitgehend stabile Entwicklung erwartet.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD	22,00 - 46,00
City	15,00 - 33,00
Kennedydamm	16,00 - 32,00
Medienhafen	17,00 - 29,00
City-Süd	13,00 - 25,00
Linksrheinisch	9,00 - 24,50
Grafenberger Allee	14,00 - 20,00
Airport-City	15,50 - 18,50
City-Ost	10,00 - 17,00
Seestern	12,50 - 17,00
Nord	11,50 - 22,50
Ratingen - Ost	10,00 - 16,00
Süd	8,00 - 15,00
Neuss - Hammfelddamm	7,00 - 11,50
Neuss - Grimlinghausen	5,00 - 10,00
Neuss - Sonstige Lagen	5,00 - 10,50
Ratingen - West	8,50 - 12,00

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Medienhafen	15.100	13,7	0	20.500	23,70
Kennedydamm	77.600	17,6	0	5.100	31,00
CBD	17.200	8,6	40.700	22.900	32,10
City	22.200	6,9	0	29.700	21,70
Markt Düsseldorf	203.300	11,5	106.100	113.600	24,05

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