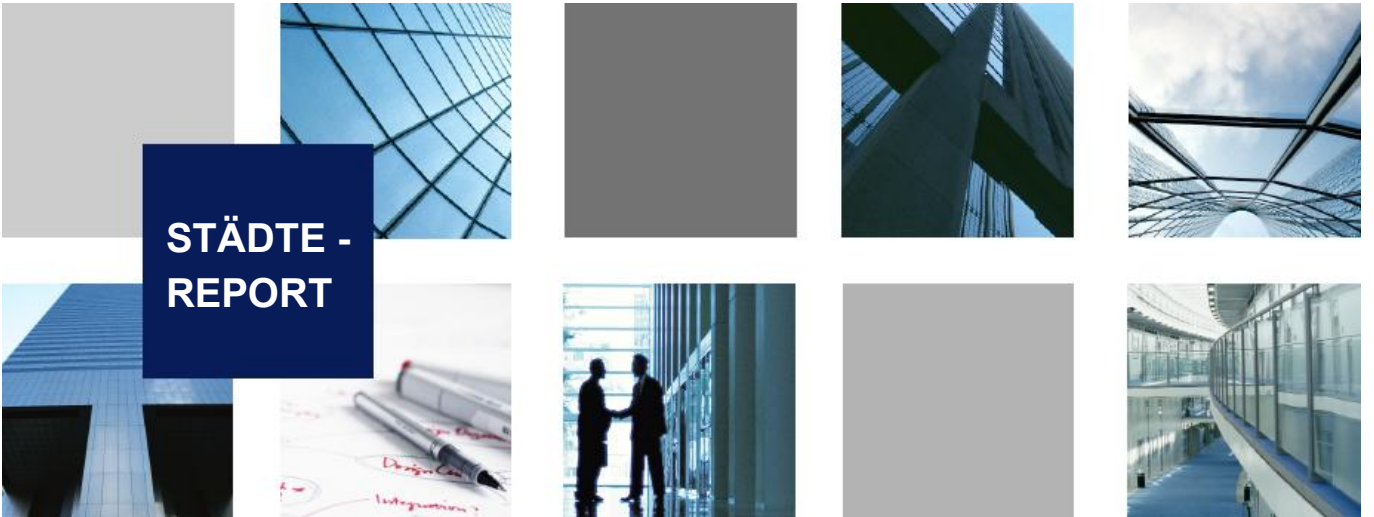




STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Das herausfordernde Umfeld hinterlässt zunehmend Spuren am Düsseldorfer Büromarkt. Der Büromarkt der Region Düsseldorf verzeichnete zum Jahresende 2025 einen Büroflächenumsatz von etwa 212.000 m² (inkl. Eigennutzer). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 8 % (2024: 231.400 m²) und das Dekadenmittel wird um rd. 42 % verfehlt (Ø 2015 - 2024: 364.400 m² p. a.). Vom gesamten Büroflächenumsatz entfallen rd. 201.000 m² auf das Stadtgebiet Düsseldorf und rd. 11.000 m² auf das Umland. Die rückläufige Nachfrage konzentrierte sich dabei insbesondere auf kleinere Flächensegmente, die den Großteil der Vertragsabschlüsse ausmachen und somit maßgeblich zum letztlich geringen Gesamtumsatz beitragen.

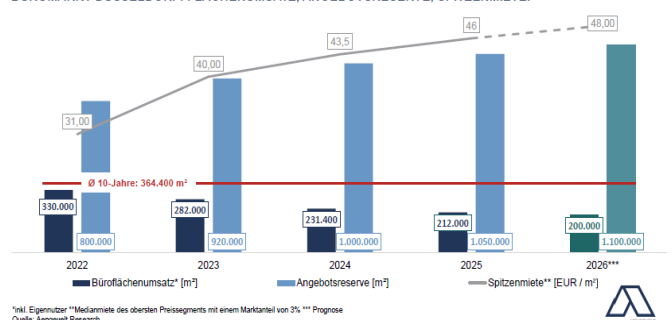
Das vierte Quartal erzielte mit einer Vermietungsleistung von 48.000 m² in der Region Düsseldorf das zweitschwächste Ergebnis des Jahres. So wurde nur im ersten Quartal mit rd. 40.500 m² ein noch geringerer Büroflächenumsatz erzielt, im zweiten und dritten Quartal waren es jeweils rd. 69.500 m² und 54.000 m². Das insgesamt schwache Jahresergebnis ist auf die Zurückhaltung der Unternehmen aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit zurückzuführen. Entsprechend prognostiziert Aengevelt Research für das laufende Jahr 2026 einen weiterhin unterdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von knapp 200.000 m².

MODERAT STEIGENDE LEERSTÄNDE

Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve im Düsseldorfer Büromarkt stieg von rd. 1.000.000 m² Ende 2024 auf etwa

1.050.000 m² Ende 2025, wodurch sich die Leerstandsquote entsprechend von 10,5 % auf 11,0 % erhöhte. Grund dafür ist unter anderem ein deutlich gestiegenes Neubauvolumen mit geringer Vorvermietungsquote von bis zu 122.000 m² im Jahr 2025 (Ø 2015–2024: 79.600 m² p. a.). Auf dieser Angebotsbasis ist mittelfristig mit einem weiteren, wenn auch moderaten Anstieg des Leerstands zu rechnen. Die Nachfrage konzentriert sich unverändert auf hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung, während ältere Bestandsgebäude in peripheren Lagen voraussichtlich verstärkt vom wachsenden Leerstand betroffen sein werden. Für 2026 prognostiziert Aengevelt Research einen weiteren moderaten Anstieg der Angebotsreserve auf etwa 1,1 Mio. m². Dabei verschiebt sich der Schwerpunkt des Leerstandes weiter auf ältere, energetisch suboptimale Bestandsobjekte.

BÜROMARKT DÜSSELDORF: FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRERVE, SPITZENMIETE.



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

In Düsseldorf stellte sich die Neubautätigkeit zwischen 2015 und 2024 auf durchschnittlich rd. 79.500 m² p.a. 2024 waren es sogar lediglich rd. 70.000 m². 2025 stieg das Neubauvolumen deutlich auf rd. 122.000 m² (2024: 70.000 m²).

Trotz eines gestiegenen Gesamtangebots bleibt der Markt für moderne, ESG-konforme Büroflächen in Düsseldorf weiterhin unversorgt – die starke Nachfrage kann nicht ausreichend bedient werden. Angesichts eines Gesamtflächenbestands von 9,54 Mio. m² ergibt sich daraus für 2025 eine Innovationsquote von 1,3 %. Diese liegt zwar leicht über dem Vorjahreswert von 0,8 %, bleibt jedoch auf niedrigem Niveau.

Für das Jahr 2026 wird – bedingt durch Nachholeffekte – ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen erwartet. Prognosen gehen von rd. 100.000 m² neuer Büroflächen aus, was einer Innovationsquote von etwa 1,0 % des Bestands entspräche.

MIETPREISNIVEAU

Nach dem deutlichen Sprung der Spitzenmiete im Jahr 2023 von 31,00 €/m² auf 40,00 €/m² setzte sich die Mietdynamik in Düsseldorf weiter fort. Im Jahr 2025 wurde ein neues Höchstniveau von aktuell 46,00 €/m² erreicht. Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen in zentralen Premiumlagen sowie das begrenzte Angebot entsprechender Flächen. Prägend wirken dabei vor allem hochwertige Projektentwicklungen im Umfeld der Königsallee. Vor diesem Hintergrund erwartet Aengevelt Research für 2026 einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete auf rd. 48,00 €/m². Die Durchschnittsmieten in der Düsseldorfer Innenstadt entwickeln sich stabil. Während im Jahr 2022 noch ein Wert von EUR 22,00 /m² verzeichnet wurde, liegt das aktuelle Mietniveau konstant bei rd. EUR 25,00 /m². Diese Preisstabilität deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen hin. In den Cityrand-Lagen blieb das Mietniveau im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei rd. EUR 19,00 /m², was ebenfalls auf eine konstante Nachfrage schließen lässt.

Einzelhandel

Mit seinem Mix aus Shopping, Gastronomie, Kultur und Entertainment gehört Düsseldorf zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands, insbesondere im Premium- und Luxus-segment. Die Mischung aus Luxus-Boutiquen, Kaufhäusern und Fachgeschäften für ein breites Publikum und individuellen Angeboten in z. T. sehr attraktivem städtebaulichen Ambiente macht die Landeshauptstadt als Einkaufsstadt besonders reizvoll – sowohl für Einheimische als auch für nationale und internationale Shopping-Touristen. Dement-sprechend begehrt sind Einzelhandelsstandorte in Düsseldorfer 1A-Lagen bei internationalen Luxusmarken, Einzelhändlern, Projektentwicklern und Investoren.

Die starke Position Düsseldorfs im Einzelhandel spiegelt sich unter anderem in einer überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffer von 111 wider. Obwohl die Stadt selbst rd. 635.200 Einwohner zählt, reicht ihr Einzugsgebiet deutlich über die Stadtgrenzen hinaus. Im Vergleich der sogenannten „Big Seven“ Städte Deutschlands rangiert Düsseldorf in puncto Zentralität knapp hinter Köln und Stuttgart auf dem dritten Platz. Bei der Kaufkraft liegt Düsseldorf traditionell an der Spitze: Mit einem Indexwert von 113,2 im Jahr 2025 positioniert sich die

Landeshauptstadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt und belegt – hinter München (121,3) – den zweiten Platz im nationalen Vergleich. Die internationale Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Toplagen blieb 202 angesichts des begrenzten Angebots weiterhin hoch. Zusätzlich profitiert der lokale Einzelhandel von der starken Kaufkraft der Bevölkerung im Umland, die durch die zentrale Funktion Düsseldorfs weiter verstärkt wird. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteil pro Kopf stieg im Vergleich zum Vorjahr um 65 Euro bzw. 8 % und liegt nun bei rd. EUR 7.048 je Einwohner.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Trotz der fortschreitenden Digitalisierung und steigender Inflation bleibt das Spitzenmietniveau im Einzelhandel auf einem stabilen Niveau – auch wenn der zunehmende Onlinehandel das Konsumverhalten seit einigen Jahren verändert hat. Diese wirtschaftlichen Entwicklungen führten zeitweise zu einem Rückgang der Passantenfrequenz und einem gedämpften Konsum, was sich in Leerständen, insbesondere in der Gastronomie und im stationären Einzelhandel, niederschlug.

Die Mieten für Einzelhandelsflächen in den besten Innenstadtlagen (A-Lagen) sind seit 2019 nur moderat rückläufig und verharren im Jahr 2025 bei stabilen EUR 275,-/m². Damit rangiert Düsseldorf im Vergleich der „Big Seven“ Städte hinter München (EUR 340,-/m²) und Berlin (EUR 300,-/m²) auf dem dritten Platz. Dieses Mietniveau wird vorrangig in der Königsallee erzielt.

Weitere gefragte Lagen in Düsseldorf sind die Flinger Straße, die Achse Königsallee/Schadowstraße sowie der Carlsplatz. In diesen erweiterten A-Lagen bleiben die Spitzenmieten weitgehend stabil und bewegen sich zwischen 130 und EUR 250,-/m².

In den B- und C-Lagen, wie der Berliner Allee oder der Oststraße, liegt das durchschnittliche Mietniveau bei maximal EUR 60,-/m². Die unteren Mietpreise beginnen weiterhin bei etwa EUR 10,-/m².

