

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
212.300 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
11,0 % Leerstandsquote	▲	▬
46,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
226.800 Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Dez. 2025)	▬	▲
7,7 % Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Dez. 2025)	▲	▲

Quellen:  
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

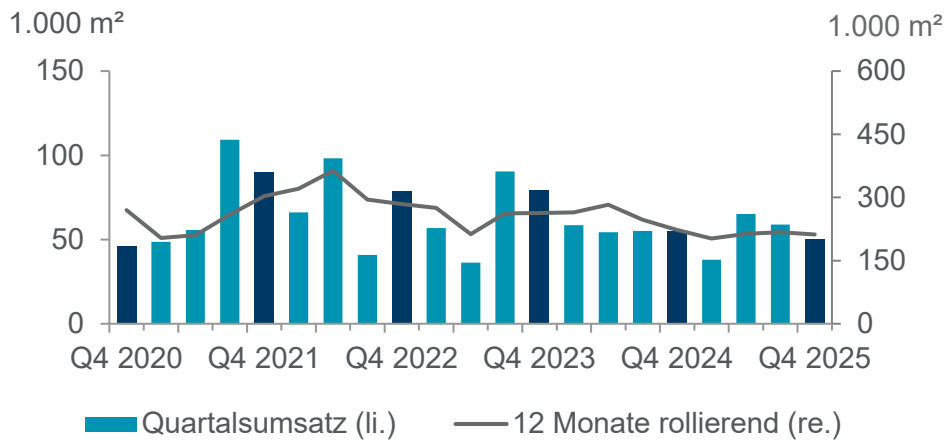
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein bleibt im Herbst 2025 weiterhin herausfordernd, zeigt jedoch erste Anzeichen einer möglichen Stabilisierung. Der aktuelle IHK-Konjunkturbericht verdeutlicht, dass viele Unternehmen ihre Situation nach wie vor kritisch beurteilen, zugleich aber in einzelnen Bereichen eine leichte Entlastung spürbar ist. So hat sich der Geschäftslagesaldo gegenüber Herbst 2024 nur geringfügig verändert und ist von -11 auf -12 Punkte gesunken. Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung im Baugewerbe: Erstmals seit mehreren Jahren werden hier wieder leicht positive Geschäftserwartungen verzeichnet. Getragen wird diese Entwicklung vor allem durch kommunale Investitionen sowie staatliche Infrastrukturprogramme, die für zusätzliche Impulse sorgen.

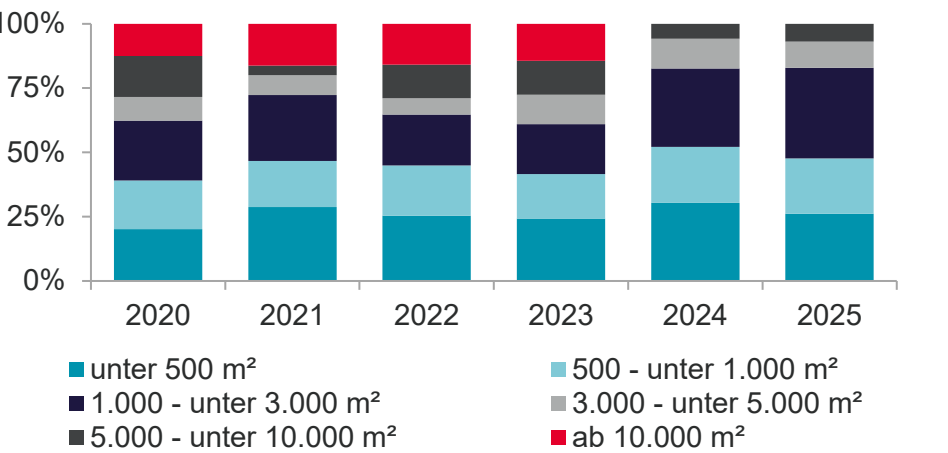
FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt inklusive Neuss und Ratingen hat das Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von 212.300 m² abgeschlossen. Damit liegt das Ergebnis rund 5 Prozent unter dem Vorjahreswert (222.900 m²). Gegenüber dem 5-Jahresschnitt schlugen minus 21 %, gegenüber dem 10-Jahresschnitt minus 37 % zu Buche. Die von den Marktteilnehmern erhoffte Jahresendrallye ist ausgeblieben: Mit 50.300 m² wurde das Vorjahresergebnis im letzten Quartal (Q4 2024: 55.100 m²) unterschritten (minus 9 %). Das Volumen blieb damit auch im Gesamtjahr hinter den Prognosen zurück. Die drei größten Deals des Jahres stammten aus der ersten Jahreshälfte: Helaba (7.800 m²), Galeria (6.800 m²) und die Landeshauptstadt Düsseldorf (4.600 m²), allesamt zustande gekommen unter Vermittlung von Cushman & Wakefield. Großanmietungen über 10.000 m² blieben im gesamten Jahr aus - ein wesentlicher Grund für die verhaltene Umsatzentwicklung. Die Zurückhaltung vieler Unternehmen bei größeren Anmietungen spiegelt die anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit wider und führt dazu, dass langfristige Entscheidungen vertagt werden.

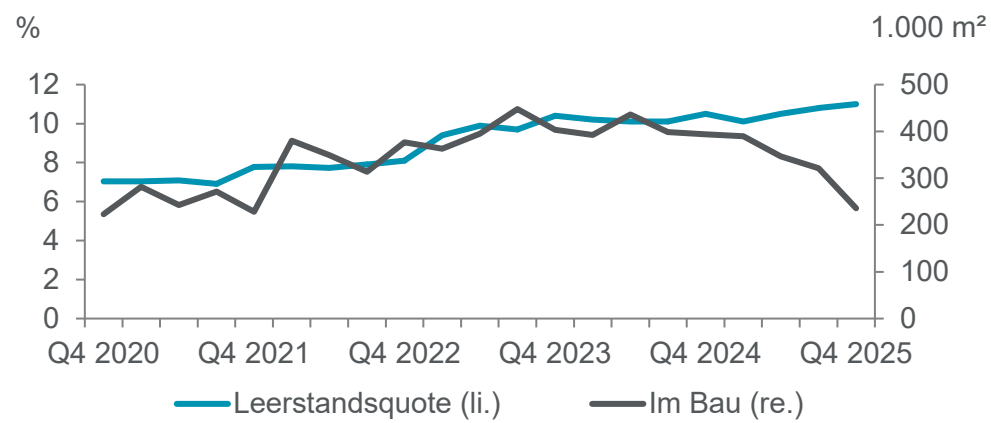
FLÄCHENUMSATZ



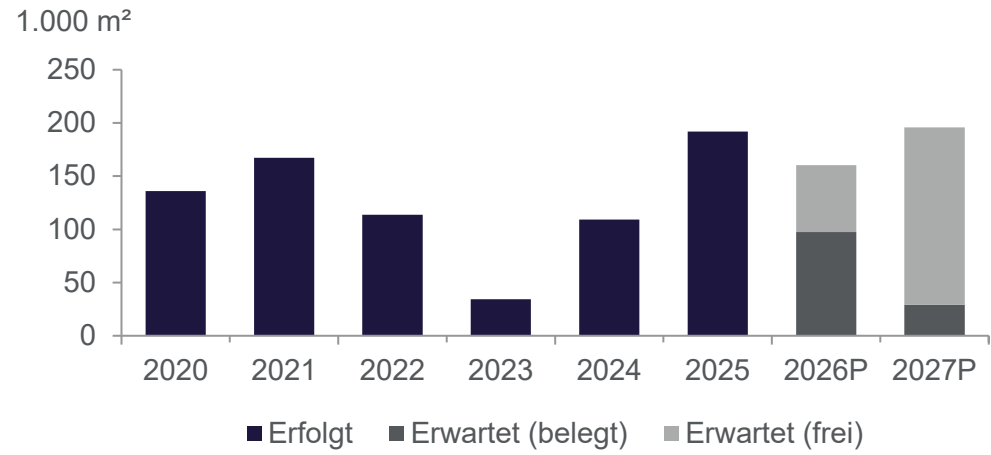
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



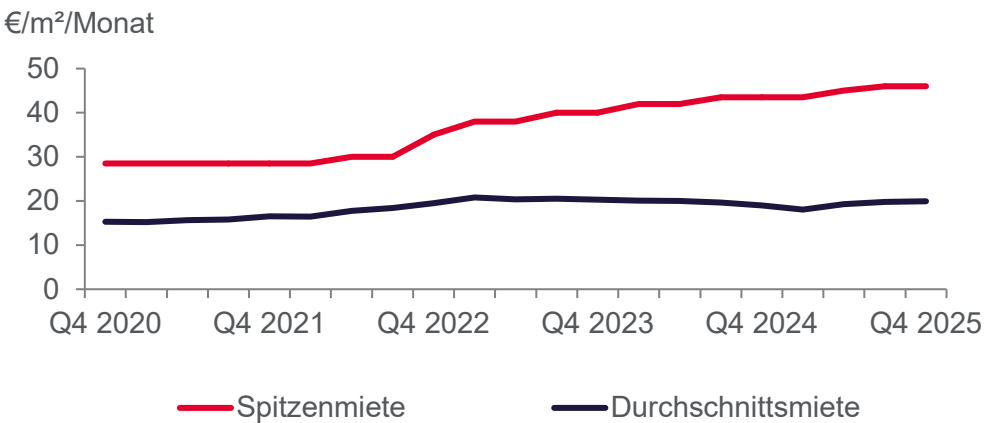
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt hat sich im Jahresverlauf 2025 weiter erhöht und erreicht zum Jahresende 1,05 Mio. m², entsprechend einer Leerstandsquote von 11 %. Damit ist ein Anstieg um weitere 20 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal (Q3 2025: 10,8 Prozent) und um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert (Q4 2024: 10,5 %) zu notieren. Die Untervermietungsflächen bleiben mit einem Anteil von rund 10 % am gesamten Leerstandsvolumen weitgehend stabil.

FERTIGSTELLUNGEN

Der sukzessive Anstieg des Leerstandes über das Jahr hinweg ist vor allem auf Fertigstellungen zurückzuführen. Im Gesamtjahr 2025 wurden rund 192.000 m² Bürofläche in Neubauten oder Sanierungen fertiggestellt. Damit wurde das Fertigstellungsvolumen aus dem Vorjahr deutlich um 76 % übertroffen, was die dynamische Bautätigkeit auf dem Düsseldorfer Büromarkt unterstreicht.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete lag zum Jahresende im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 46,00 Euro/m². Im Jahresverlauf 2025 verzeichnete sie jedoch einen deutlichen Anstieg um 5,7 % (Q4 2024: 43,50 Euro /m²), was die dynamische Mietpreisentwicklung der letzten Jahre in Düsseldorf unterstreicht. Auch die Durchschnittsmiete zeigte einen Aufwärtstrend und liegt Ende Q4 2025 mit 19,95 Euro/m² rund 5 % über dem Vorjahresniveau (Q4 2024: 19,00 Euro/m²).

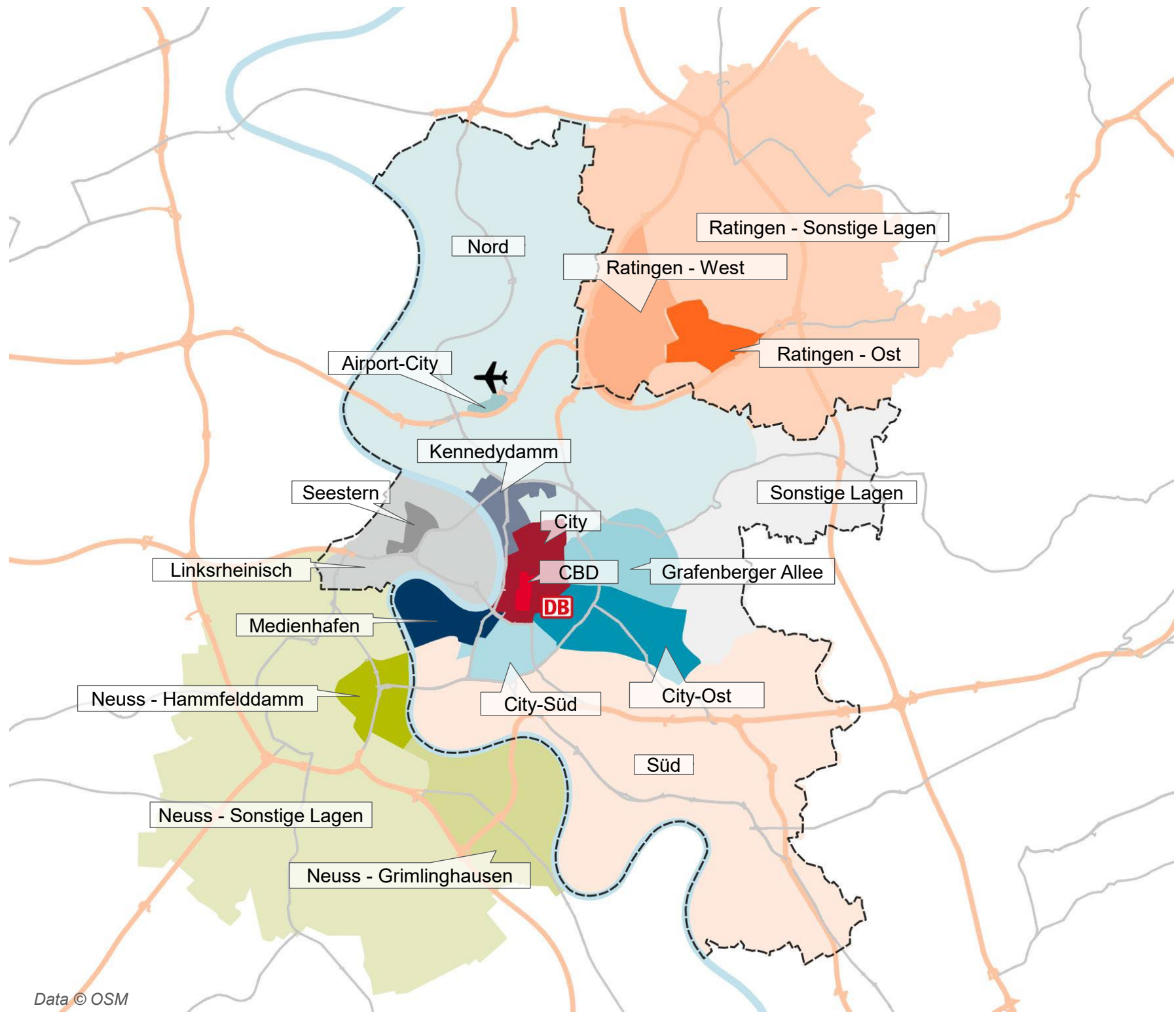
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Le Coeur	CBD	In Bau	2026	32.700	Hines
Twin Cubes	Linksrheinisch	In Bau	2026	32.000	VOEV
One Plaza	Kennedydamm	Fertiggestellt	2025	28.800	Momeni
Pandion OfficeHome Rise	Medienhafen	Fertiggestellt	2025	34.300	Pandion

AUSBLICK

- Im Hinblick auf aktuelle Großgesuche am Markt ist im Jahresverlauf 2026 von einer deutlichen Belebung des Vermietungsgeschehens auszugehen
- Neben den Fertigstellungen wirken strukturelle Trends wie New Work sowie die zunehmende Implementierung von flexiblen Arbeitsplatzkonzepten mit Desk-Sharing, als zusätzliche Treiber der Leerstands-entwicklung
- Trotz einer insgesamt abwartenden Haltung auf dem Düsseldorfer Vermietungsmarkt stützt die Nachfrage nach modernen, flexiblen und sowie das begrenzte Angebot in diesem Segment die Spitzenmiete

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

Teilmarkt	€/m²/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 (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Medienhafen	31.600	10,8	34.300	61.500	22,10
Nord	33.700	12,6	35.100	20.000	16,80
CBD	24.200	9,0	0	69.700	31,40
City	19.300	7,2	20.600	29.700	22,40
Markt Düsseldorf	212.300	11,0	192.000	235.800	19,95

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.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved.  
This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated. This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance, however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

TOP-5-MÄRKTE



**MARTIN HÖFLER**  
*Head of Office Agency Düsseldorf*  
Tel: +49 211 540 898 12  
[martin.hoefler@cushwake.com](mailto:martin.hoefler@cushwake.com)

**ALEXANDER WALDMANN**  
*Team Leader Research & Insight Germany*  
Tel: +49 695 060 735 98  
[alexander.waldmann@cushwake.com](mailto:alexander.waldmann@cushwake.com)

**JANOSH ZALEWSKI**  
*Research Analyst*  
Tel: +49 695 060 730 38  
[janosh.zalewski@cushwake.com](mailto:janosh.zalewski@cushwake.com)