



# BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

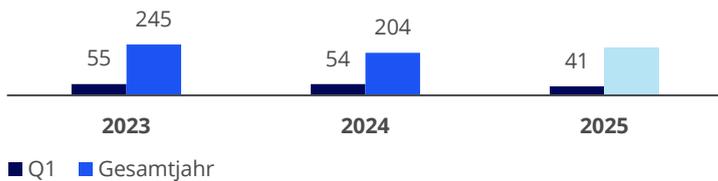
Der Düsseldorfer Bürovermietungs- markt erzielt mit 41.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz ein zurückhaltendes Ergebnis zum Jahresauftakt 2025. Weiterhin fehlen umsatztreibende Großabschlüsse über der 10.000 m<sup>2</sup>- Marke. Für das Gesamtjahr 2025 ist dennoch ein Flächenumsatz von rund 230.000 m<sup>2</sup> möglich. In Summe entfallen gut 60 % des Gesamtumsatzes im Stadtgebiet auf die beiden kleinsten Flächensegmente bis 1.000 m<sup>2</sup>. Weitere 16 % des Umsatzes waren zudem im Segment von 1.001 bis 2.000 m<sup>2</sup> zu vermelden und nur weitere 7 % im nächstgrößeren Bereich zwischen 2.001 und 5.000 m<sup>2</sup>. Als einzigen Abschluss im Segment über 5.000 m<sup>2</sup> ist die Anmietung von Galeria im Objekt rwi4 im Teilmarkt Hafen zu nennen. Bei der räumlichen

Verteilung der Mietverträge sind die beiden Teilmärkte Innenstadt und Hafen mit jeweils rund 25 % an der Spitze zu finden, gefolgt vom Düsseldorfer Norden (18 %). Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen erhöht sich auf 9,6 %. Untermietflächen summieren sich dabei auf 82.600 m<sup>2</sup>. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet hat sich im Jahresvergleich auf nun 19,50 €/m<sup>2</sup> reduziert. Dies liegt vor allem an der hohen Präsenz von preissensiblen Nutzern im großflächigen Segment in den letzten 12 Monaten, welche großteils unter der 20,00 €-Marke Mietverträge abgeschlossen haben. Dagegen konnte die realisierte Spitzenmiete ihren letztjährigen Stand von 43,00 €/m<sup>2</sup> bestätigen.

## Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	41.000 m <sup>2</sup>	-24 %
Vermietungsumsatz	41.000 m <sup>2</sup>	-18 %
Leerstand	775.300 m <sup>2</sup>	+17 %
Leerstandsquote	9,6 %	+130 bp
Spitzenmiete	43,00 €/m <sup>2</sup>	+2 %
Durchschnittsmiete	19,50 €/m <sup>2</sup>	-6 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



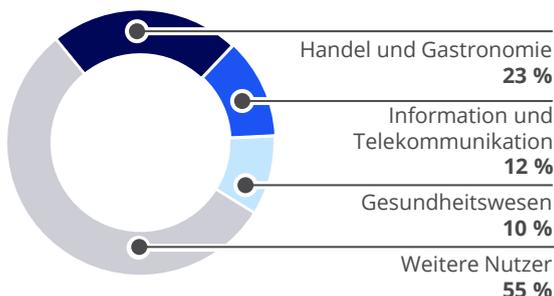
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1. Quartal 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 80 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit rund 70 % unter dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Nichtsdestotrotz waren deutlich gestiegene Investorenaktivitäten im Markt zu beobachten. Das zurückhaltende Transaktionsvolumen seit Jahresbeginn spiegelt bislang nicht die grundsätzlich gestiegene Investorenaktivität in der Landeshauptstadt wider. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Marktsondierungen im weiteren Jahresverlauf im Transaktionsvolumen spürbar niederschlagen. Als größte Transaktion des bisherigen Jahres-

verlaufes ist ein Geschäftshaus auf der Königsallee zu nennen, welches an ein Family Office veräußert wurde. Verkäufe von reinen Büroimmobilien wurden im 1. Quartal nicht registriert. Einzelhandelsimmobilien stellen in den ersten drei Monaten des Jahres mit 55 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Assetklasse. Family Offices bilden im ersten Quartal mit knapp 60 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Landeshauptstadt verblieb unverändert zum Vorjahr bei 5,00 %. Ebenso werden Retail Highstreet Immobilien in der Spitze bei 5,00 % gehandelt.

## Fast Facts

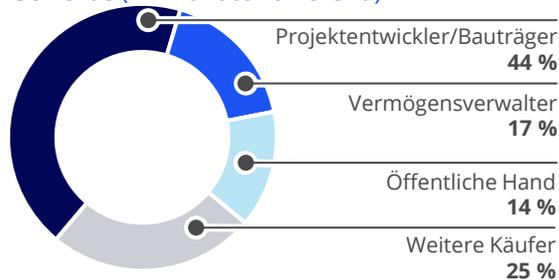
	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	80 Mio. €	-72 %
Transaktionsvolumen Wohnen	111 Mio. €	+83 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Einzelhandel
Größte Käufergruppe		Family Offices

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



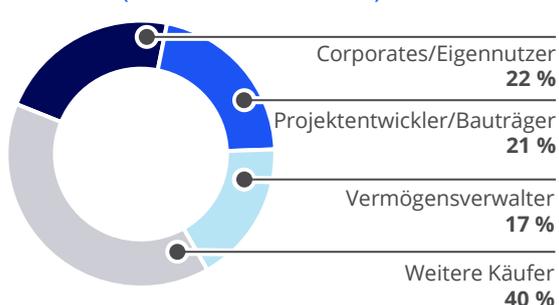
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

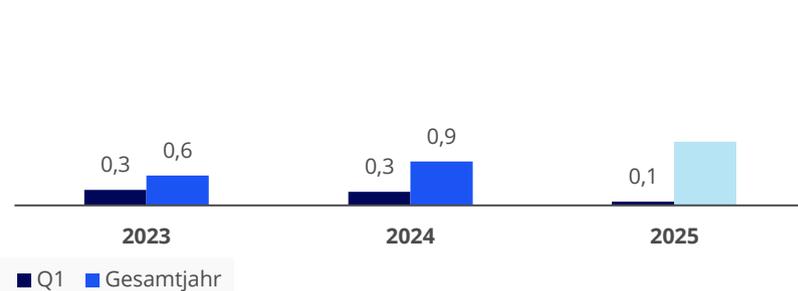


## TOP 3 Verkäufergruppen

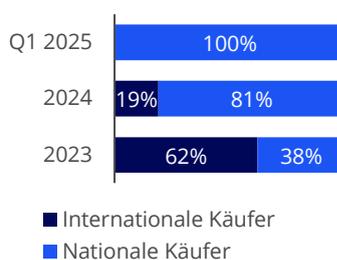
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Lars Zenke**  
Director  
Market Intelligence & Foresight  
+49 211 862062 48  
lars.zenke@colliers.com