



Düsseldorf

- Im ersten Halbjahr 2025 erreichte der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von 115.800 m², entsprechend einem Minus von 11 % im Jahresvergleich. Das Resultat stellt den zweitniedrigsten Wert der letzten zehn Jahre dar.
- Die Leerstandsquote hat im zweiten Quartal um weitere 20 Basispunkte auf aktuell 10,9 % zugelegt. Insgesamt stehen gut 1 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung.
- Die Spitzenmiete ist im zweiten Quartal um 3,4% auf 45,00 €/m²/Monat gestiegen. Im Jahresvergleich liegt das Plus sogar bei 7 %.

Auf dem Düsseldorfer Büovermietungsmarkt (Düsseldorf, Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden) wurden im ersten Halbjahr 2025 rund 115.800 m² umgesetzt und damit 11 % weniger als im ersten Halbjahr des Vorjahres und 16 % weniger als im Fünfjahresmittel. Auf das Düsseldorfer Stadtgebiet entfallen 105.600 m². Auf ein verhaltenes erstes Quartal mit lediglich 48.800 m² folgte ein besseres zweites Quartal mit immerhin 67.000 m², darunter auch der bisher größte Abschluss: die Landesbank Hessen-Thüringen mietete rund 7.800 m² im „Heylo“ im Kennedydamm. Beliebtester Teilmarkt war die City, fast jeder vierte Mietvertrag wurde hier abgeschlossen, verteilt auf 15.500 m². Umsatzstärkste Branche waren die unternehmensbezogenen Dienstleister mit insgesamt 18.700 m², auf Platz 2 und 3 folgen Mieter aus Handel (14.200 m²) und Industrie (13.300 m²).

Das Leerstandsvolumen ist in den letzten Monaten weiter gestiegen, zur Jahresmitte liegt die Quote bei 10,9 %, gut 1 Mio. m² sind somit kurzfristig verfügbar. Diese Angebotssituation bewirkt, dass

Eigentümer potentiellen Mietern vermehrt großzügigere Incentives anbieten. Im Bau befinden sich derzeit 235.800 m², 58 % dieser Flächen entstehen in den Teilmärkten CBD, Linksrheinisch und Regierungsviertel und sind bereits zu 61 % vorvermietet.

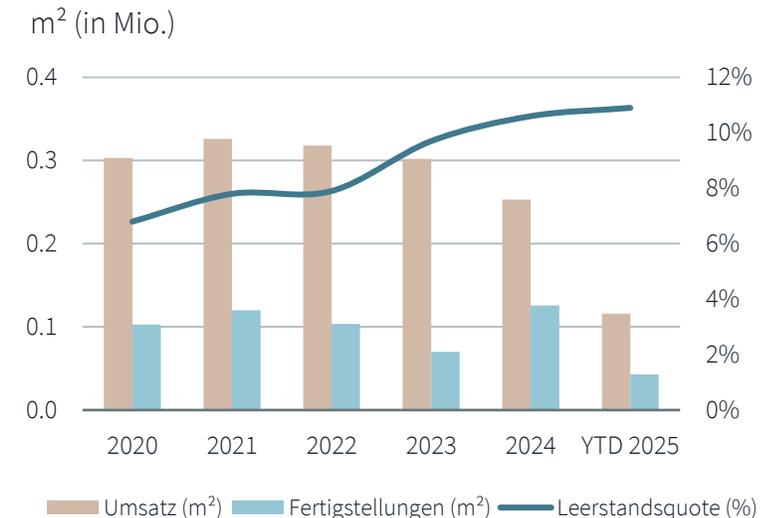
Die Spitzenmiete stieg im zweiten Quartal um 3,4 % auf 45,00 €/m²/Monat und wird im CBD erzielt. Im Jahresvergleich ist ein Plus von 7 % zu bilanzieren. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt zur Jahresmitte bei 19,06 €/m²/Monat und ist im Jahresvergleich um 3,4 % gefallen.

Ausblick

Für 2025 erwartet JLL ein Umsatzvolumen von rund 270.000 m² und damit ein 7 % höheres Ergebnis als im Vorjahr. Die Leerstandsquote wird die 11 %-Marke erreichen und die Spitzenmiete könnte in den nächsten Monaten erneut zulegen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	115.800 m ²	↑
Leerstandsquote	10,9 %	→
Spitzenmiete	45,00 €/m ² /Monat	↑
Bestand	9,44 Mio. m ²	↑
Fertigstellungen (YTD)	43.100 m ²	↑
Flächen im Bau	235.800 m ²	↓
Im Bau, vorvermietet	45 %	↑

Angebots- und Nachfragetrends





Karin Frahne

Director Research

Düsseldorf

karin.frahne@jll.com

Richard Steimel

Senior Team Leader Office Leasing

Düsseldorf

richard.steimel@jll.com

Sven Wehrenberg

Senior Team Leader Office Investment

Düsseldorf

sven.wehrenberg@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.