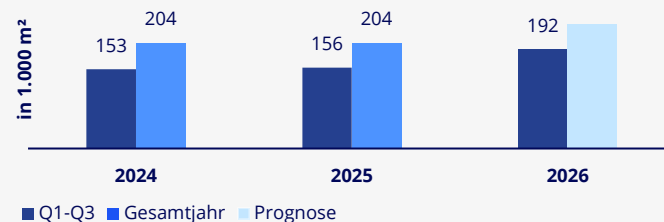


BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	191.500 m ²	+22,8 %	↗
Vermietungsumsatz	191.500 m ²	+24,8 %	→
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	940.000 m ²	+7,6 %	↗
Leerstandsquote	11,5 %	+70 bp	↗
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	±0,0 %	↗
Durchschnittsmiete	24,50 €/m ²	+21,9 %	→

FLÄCHENUMSATZ



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



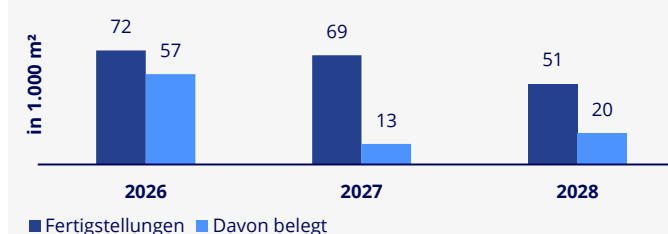
TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

- Großanmietung von Uniper mit mehr als 36.000 m² in der Projektentwicklung „NEW HEART on the Block“ am Kennedydamm prägt das 3. Quartal in der Landeshauptstadt
- Insgesamt ist seit der Jahresmitte eine deutliche Marktbelebung im mittleren und großen Flächensegment zu verzeichnen
- Fast die Hälfte des Flächenumsatzes ist der besten Flächenqualität A zuzuschreiben. Weiterhin steht hierbei die Achse vom Flughafen bis in den Medienhafen mit den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD im Nutzerfokus
- Der Peak des Leerstandes ist Ende 2026 zu erwarten. Ein Wert im Bereich der 12,0-Prozent-Marke ist dabei realistisch
- Als Prognose für den Flächenumsatz im Gesamtjahr 2026 sind mindestens 240.000 m² zu erwarten. Sollte der avisierte Eigennutzer-Baubeginn der Öffentlichen Hand noch in diesem Jahr stattfinden, so wird definitiv die 300.000-m²-Marke überschritten

KEY HIGHLIGHTS

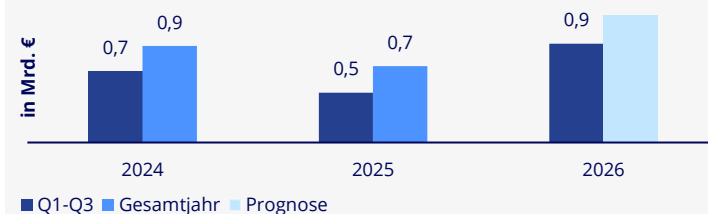
- Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt mit einem spürbar erhöhten Transaktionsvolumen zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, dass trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen gezielt in Core-Produkte und auch selektiv in Value-Add-Immobilien investiert wird
- Kleinere Losgrößen sind weiterhin sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei Family Offices gefragt
- Die durchschnittliche Transaktionsgröße im bisherigen Jahresverlauf 2026 ist mit lediglich 29 Mio. € zu beziffern
- Es gibt grundsätzlich ein hohes Investoreninteresse an neuwertigen Büroobjekten in sehr guten Lagen der Landeshauptstadt
- Bei leerstehenden Büroimmobilien bieten sich selektive Konversionschancen für Projektentwickler
- Als Prognose für das Gesamtjahr 2026 ist weiterhin ein Transaktionsvolumen im Stadtgebiet von 1,2 Mrd. € realistisch

INVESTMENT GEWERBE

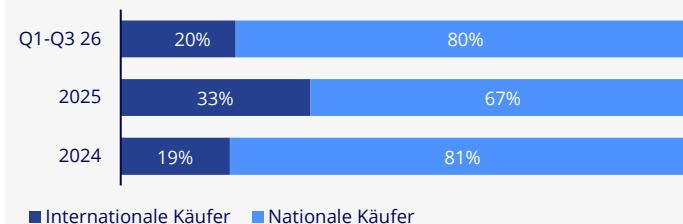
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	930 Mio. €	+97,9 %	→
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,20 %	+20 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,10 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	↗

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

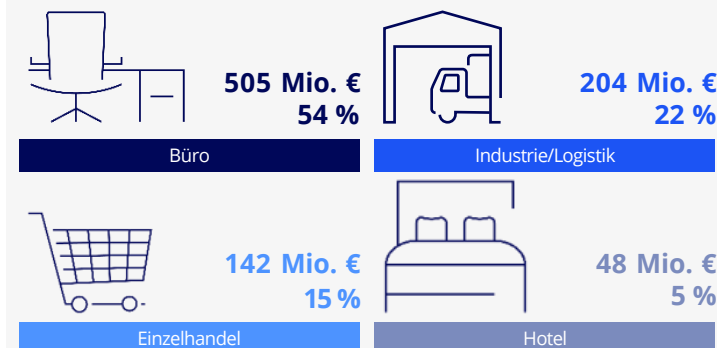


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN

in %



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Lars Zenke
Director
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 173 667 82 09
lars.zenke@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen.

Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.