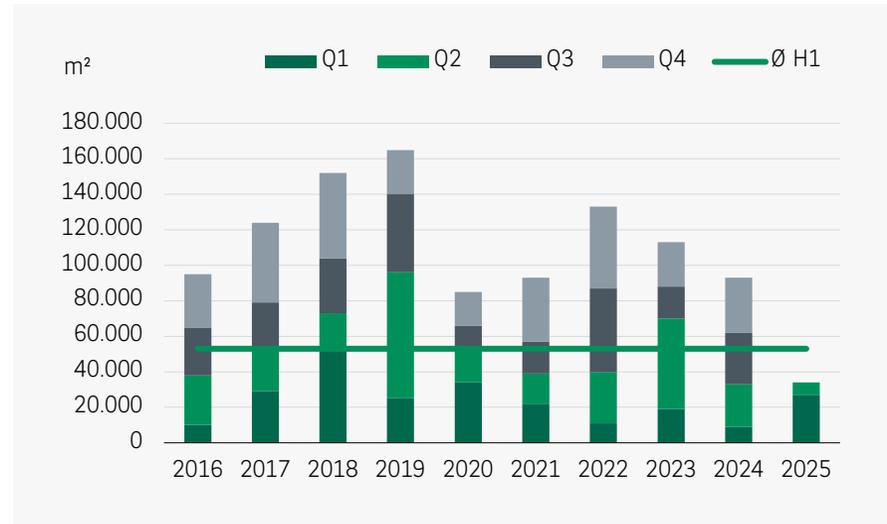


ESSEN

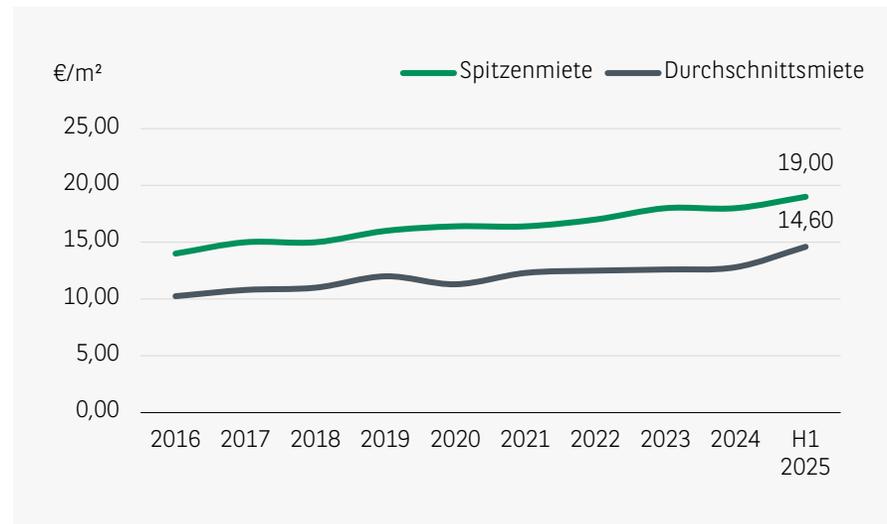
REPORT BÜROMARKT

H1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



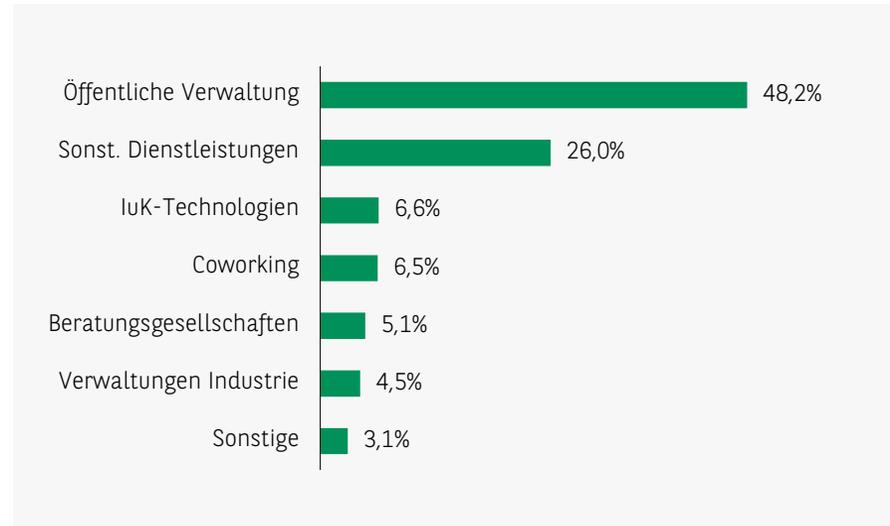
Spitzen- und Durchschnittsmieten



VERHALTENES ERSTES HALBJAHR, ABSCHLÜSSE ZWISCHEN 1.000-2.000 M² DOMINIEREN

- Im ersten Halbjahr 2025 konnte auf dem Essener Büromarkt ein Flächenumsatz von insgesamt 34.000 m² registriert werden, was einem Plus von 3 % zum Vorjahr entspricht. Das insgesamt jedoch noch verhaltene Vermietungsgeschehen spiegelt sich im deutlichen Verfehlen (-36 %) des langjährigen Durchschnitts (52.900 m²) wider. Nach einem vergleichsweise starken ersten Quartal mit rund 27.000 m² Umsatz, hat die Dynamik im zweiten Quartal deutlich nachgelassen und es konnten nur Mietabschlüsse über insgesamt 7.000 m² registriert werden.
- Im ersten Quartal hat die Anmietung durch die Stadt Essen (13.000 m²) den Flächenumsatz maßgeblich angetrieben. Der größte Mietabschluss (2.200 m²) im zweiten Quartal geht ebenfalls auf das Konto der Stadt Essen. Positiv ins Gewicht fällt, das derzeit rege Vermietungsgeschehen im mittelgroßen Segment zwischen 1.000 m² und 2.000 m² (21 % ggü. 14 % im Durchschnitt der letzten zehn Jahre). Dass kleine und mittelgroße Vermietungsabschlüsse den Markt entscheidend prägen, ist für den Essener Markt durchaus typisch.
- Der Nachfrageüberhang hinsichtlich des modernen Flächensegments sowie das vergleichsweise günstige Ausgangsniveau spiegelt sich in einem signifikanten Anstieg der Mieten auf dem Essener Büromarkt wider. So verteuerte sich die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 19 €/m². Diese wird im Südviertel für Premiumflächen erzielt. Die für gewöhnlich volatilere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 14,60 €/m², was einem Wachstum von rund 21 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2025



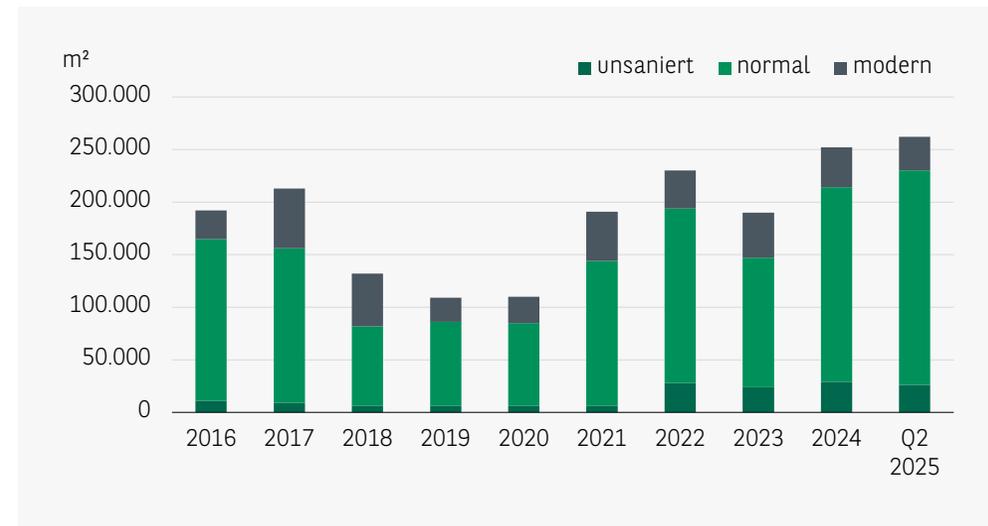
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	2.1	Stadt Essen	13.000
Q2	3.1	Stadt Essen	2.200
Q1	2.1	Bryck	2.000
Q1	3.1	BKK Firmus	1.620
Q1	2.1	Bildungsträger	1.500
Q2	1.1	Vitronet Gruppe	1.200

MODERNER LEERSTAND GESUNKEN

- Fast die Hälfte der Flächenumsätze (48 %) geht auf die öffentliche Verwaltung zurück, die damit die Branchenverteilung überdurchschnittlich (Durchschnitt 10 Jahre: 19 %) stark dominiert. Dies ist insbesondere auf die beiden benannten größten Abschlüsse der Stadt Essen zurückzuführen. Dahinter folgen die sonstigen Dienstleistungen mit einem ebenfalls überdurchschnittlich hohen Umsatzanteil von 26 %.
- Nach den ersten sechs Monaten verzeichnet der Essener Büromarkt ein Leerstandsvolumen von rund 262.000 m², was einem Zuwachs von 16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der moderne Leerstand verzeichnet indes einen Rückgang von rund 24 % zum Vorjahr und beläuft sich auf 32.000 m². Somit weisen lediglich 12 % des Gesamtvolumens eine moderne Ausstattungsqualität auf. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 8,2 %.
- Aktuell befinden sich rund 35.000 m² Büroflächen im Bau. Dies entspricht einem Rückgang von 29 % zum Vorjahr. Die Vorvermietungsquote notiert bei sehr hohen 94 %.

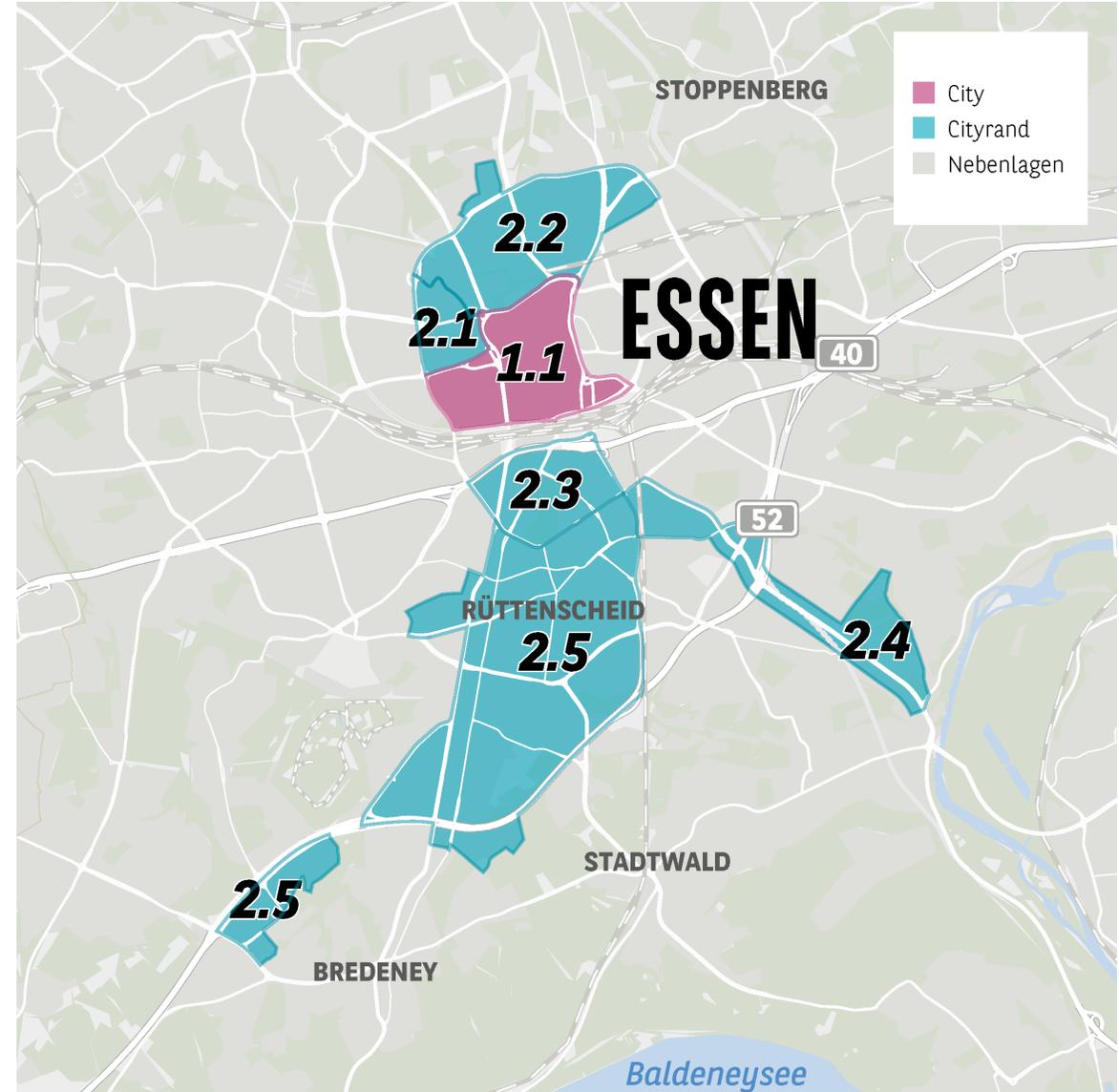
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büromarkt blickt auf eine zweigeteilte Jahreshälfte zurück: Während sich die Anmietungstätigkeit im ersten Quartal, insbesondere im mittleren und größeren Flächensegment, lebhaft präsentierte, hat sich die Dynamik im zweiten Quartal spürbar verlangsamt. Als Resultat ist zwar ein unterdurchschnittliches Halbjahresergebnis zu vermelden, erfreulich ist jedoch die rege Anzahl kleinerer Abschlüsse bis 1.000 m², die eine stabile Basis für die Ruhrmetropole darstellt.
- Derzeit sendet der Markt verhaltene, aber positive Signale aus, was sich in einem Plus des Flächenumsatzes zum Vorjahr widerspiegelt. Es mehren sich die Anzeichen für eine breitere Markterholung, auch abseits der kleinen Abschlüsse. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden wirtschaftlichen Rückenwindes in Deutschland spricht vieles für eine Fortsetzung des positiven Trends hinsichtlich der Vermietungsleistung. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob das Momentum ausreicht, um ein Gesamtjahresergebnis von rund 100.000 m² zu erzielen. Großabschlüsse könnten hier zu einem entscheidenden Impuls werden.
- In den kommenden Monaten ist angebotsseitig wenig Entlastung besonders im modernen Flächensegment zu erwarten. Die Neubautätigkeit präsentiert sich weiter rückläufig und ein Großteil der im Bau befindlichen Büroflächen wurde bereits vom Markt absorbiert. Ein leichter Leerstandsanstieg im Segment älterer Bestandsflächen ist derweil nicht auszuschließen, während moderne und ESG-konforme Flächen weiterhin knapp bleiben dürften.
- Das begrenzte Angebot an hochwertigen Flächen bei ungebrochener hoher Nachfrage, wird den Druck auf die Spitzenmieten hoch halten. Ein erneuter Anstieg mit Kurs auf die 20,00 €/m²-Marke ist wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		18,50	2.500	37.500	2.300	0	5.900	2.000	39.500	32.100
2 Cityrand	14,00 -	19,00	25.500	122.600	3.700	0	15.100	0	122.600	146.500
3 Nebenlagen		15,70	6.000	101.900	26.000	1.000	14.000	0	101.900	1.400
Gesamt			34.000	262.000	32.000	1.000	35.000	2.000	264.000	180.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor | Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

Tel. +49 (0)201-820 22-2

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN