



REPORT BÜROMARKT

ESSEN

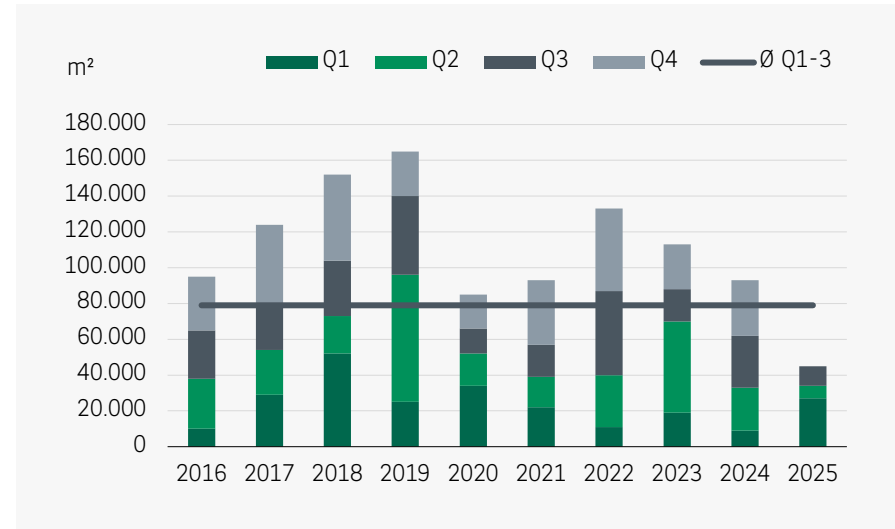
Q1-3 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

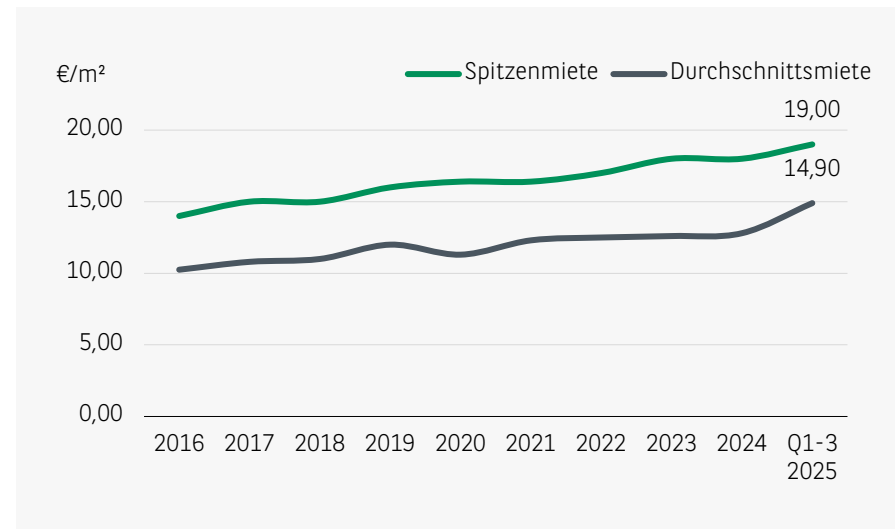
Entwicklung des Flächenumsatzes



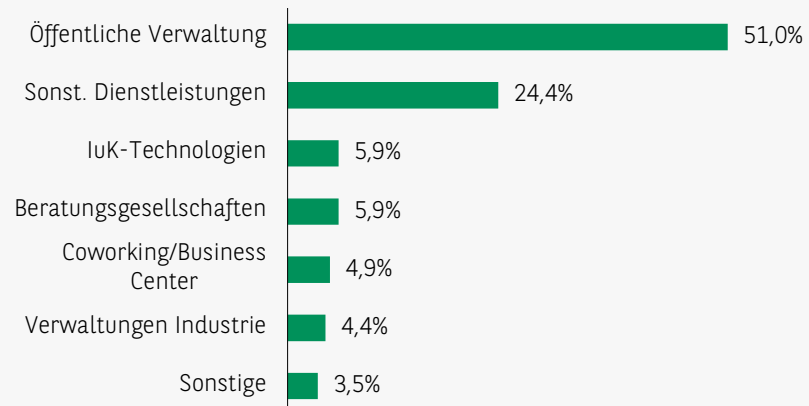
VERHALTENES DREIVIERTELJAHR IN ESSEN, UMSATZ DEUTLICH UNTER DEM DURCHSCHNITT

- Wie schon im ersten Halbjahr 2025 war auch im dritten Quartal auf dem Essener Büromarkt eine eher verhaltene Marktaktivität zu beobachten. Mit rund 45.000 m² Flächenumsatz bis Ende September wurde das Vorjahresergebnis um etwa 26 % verfehlt. Gleichzeitig liegt der Wert gut 42 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Nach einem vergleichsweise starken Jahresauftakt mit einem Umsatz von 27.000 m² hat die Dynamik in den beiden darauffolgenden Quartalen deutlich nachgelassen.
- Ursächlich für das moderate Abschneiden ist die geringe Anzahl bislang erfasster Verträge. Lediglich rund 50 Abschlüsse konnten in den ersten neun Monaten registriert werden – gut 34 % weniger als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Besonders im mittelgroßen Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² fehlen die für den Markt wichtigen Mietvertragsabschlüsse.
- Demgegenüber konnte in den kleinen Flächenkategorien bis 500 m² sowie im größervolumigen Segment ab 5.000 m² ein vergleichsweise dynamisches Anmietungsgeschehen beobachtet werden. Einen erheblichen Beitrag leistet dabei die Stadt Essen, denn drei der bislang größten Verträge des laufenden Jahres gehen auf ihr Konto, darunter auch 13.000 m² im Teilmarkt Weststadt. Die Weststadt ist entsprechend aktuell der umsatzstärkste Teilmarkt, auf den mit rund 18.000 m² etwa 38 % des gesamten Flächenvolumens entfallen.
- Die Spitzenmiete für Flächen mit moderner Ausstattungsqualität notiert Ende September bei 19 €/m², was einem Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Sie wird aktuell im Südviertel erzielt. Die Durchschnittsmiete hat im gleichen Zeitraum sogar um 18 % zugelegt und beträgt nun 14,90 €/m².

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



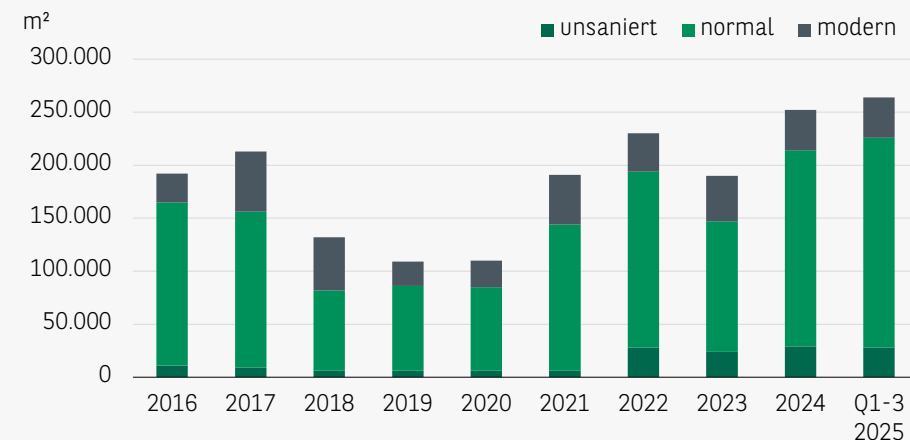
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	2.1	Stadt Essen	13.000
Q3	1.1	Stadt Essen	5.800
Q2	3.1	Stadt Essen	2.200
Q1	2.1	Bryck	2.000
Q1	3.1	BKK Firmus	1.600
Q1	2.1	Bildungsträger	1.500

ÖFFENTLICHE HAND MIT SEHR HOHEM ANTEIL

- Rund die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf die öffentliche Verwaltung – ein Wert, der deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 17 % liegt. Diese starke Dominanz ist vor allem auf die großen Anmietungen der Stadt Essen zurückzuführen. Auf den weiteren Plätzen folgen sonstige Dienstleister mit einem ebenfalls überdurchschnittlich hohen Anteil von 24 % am Gesamtumsatz.
- Nach dem ersten Dreivierteljahr weist der Essener Büromarkt ein Leerstandsvolumen von etwa 264.000 m² auf (+27 % gegenüber dem Vorjahr). Der moderne Leerstand ist hingegen um 12 % gesunken und notiert bei niedrigen 38.000 m². Somit verfügen lediglich 14 % des gesamten Volumens über eine moderne Ausstattung. Auch Neubau-Erstbezugsflächen bleiben im gesamten Marktgebiet Mangelware. Die Leerstandsrate beträgt derzeit 8,2 %.
- Aktuell befinden sich etwa 34.000 m² Bürofläche im Bau, was einem Rückgang von 35 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Vorvermietungsquote liegt bei hohen 94 %.

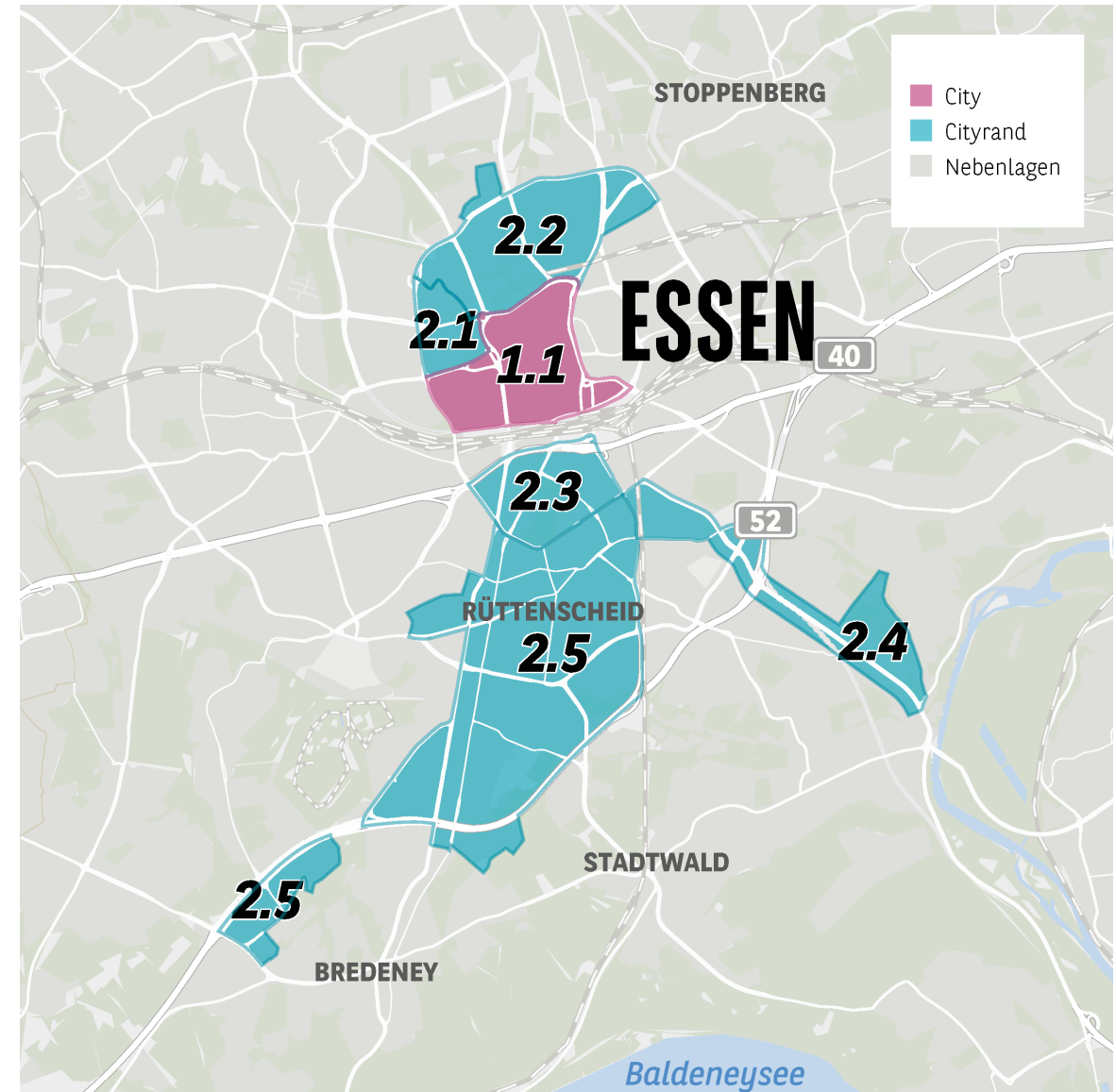
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büromarkt blickt auf ein verhaltenes erstes Dreivierteljahr zurück. Während die Nachfrage im ersten Quartal, vor allem im mittleren und größeren Flächensegment, noch deutlich lebendiger war, hat sich die Dynamik in den folgenden beiden Quartalen spürbar abgeschwächt. Somit liegt das Ergebnis insgesamt unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Positiv hervorzuheben ist jedoch die relativ hohe Zahl kleinerer Abschlüsse bis 1.000 m², die eine stabile Basis für den Markt in der Ruhrmetropole bilden.
- Aufgrund dessen und in Erwartung einer langsam wieder an Fahrt aufnehmenden deutschen Wirtschaft spricht einiges dafür, dass die Vermietungsleistung zum Jahresende noch einmal leicht anziehen dürfte. Dennoch scheint ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres (100.000 m²) eher unwahrscheinlich. Ausschlaggebend hierfür wird sein, ob noch ein bis zwei größere Abschlüsse realisiert werden können.
- In den kommenden Monaten ist angebotsseitig kaum Entlastung zu erwarten, insbesondere im Bereich der modernen Büroflächen. Ein leichter Leerstandsanstieg bei älteren Bestandsflächen ist zwar wahrscheinlich, doch moderne und ESG-konforme Flächen werden auch weiterhin knapp bleiben. Die Neubauaktivität dürfte sich ebenfalls weiter rückläufig entwickeln, zudem ist ein Großteil der im Bau befindlichen Projekte bereits vollständig vorvermietet.
- Aufgrund des begrenzten Angebots und der anhaltend hohen Nachfrage wird der Druck auf die Spitzenmiete voraussichtlich bestehen bleiben. Ein erneuter Anstieg in Richtung 20 €/m² ist daher wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

		HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-3 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	9.000	37.800	2.800	0	6.000	2.000	39.800	32.100
2	Cityrand	14,00	- 19,00	29.000	124.200	9.000	0	14.800	0	124.200	158.800
3	Nebenlagen		15,70	7.000	102.000	26.200	1.000	13.200	0	102.000	2.100
Gesamt				45.000	264.000	38.000	1.000	34.000	2.000	266.000	193.000

* 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN