

REVIEW BÜROMARKT

ESSEN Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜROMARKT
ESSEN

- VERHALTENE
GESAMTJAHRESBILANZ 2025
- SPITZENMIETE LEGT DENNOCH
AUF 20 €/M² ZU

KENNZAHLEN

68.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -26,9 % y/y

20,00

Spitzenmiete (in €/m²)

△ +11,1 % y/y

14,80

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +15,6 % y/y

MARKTÜBERBLICK

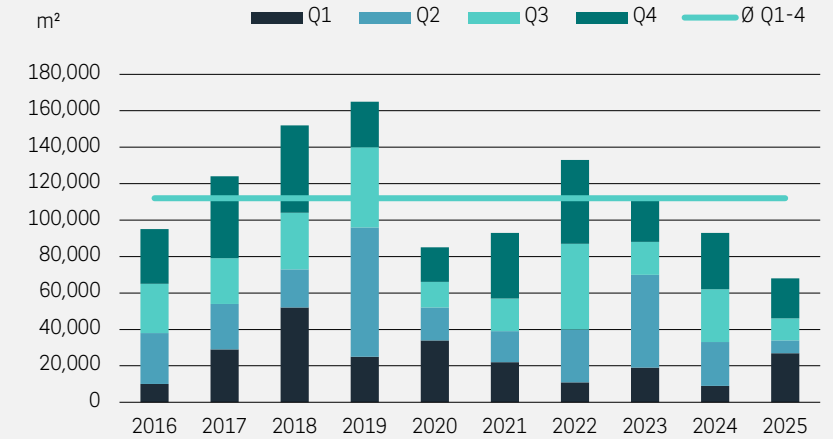
Mit einem Flächenumsatz von 68.000 m² verfehlt der Büromarkt Essen 2025 sowohl das Ergebnis des Vorjahres um rund 27 % als auch den 10-jährigen Durchschnitt deutlich (-39 %). Die weiterhin herausfordernde wirtschaftliche und geopolitische Lage wirkt sich dämpfend auf das Vermietungsgeschehen aus. So ist das moderate Resultat in erster Linie auf eine geringere Anzahl erfasster Verträge im Jahresverlauf zurückzuführen. Lediglich rund 90 Abschlüsse konnten 2025 registriert werden, und damit etwa 15 % weniger als noch im Vorjahr. Während sich das Anmietungsgeschehen im kleinen und großen Flächensegment in der Jahresbetrachtung lebhaft präsentierte, fehlten insbesondere die für den Markt wichtigen Mietabschlüsse im mittleren Größensegment zwischen 2.000 und 5.000 m². Einzig und allein zwei Verträge konnten hier bis Ende 2025 generiert werden (-57 % ggü. dem Langzeitschnitt).

Die Weststadt bleibt durch den im ersten Quartal abgeschlossenen Großvertrag der Stadt Essen über 13.000 m² auch nach zwölf Monaten der umsatzstärkste Teilmarkt (~18.000 m²) der Ruhrmetropole. Der Citykern verbucht rund 14.000 m² Flächenumsatz und platziert sich damit auf Rang 2. Auch hier leistet die Stadt mit der Anmietung von über fast 6.000 m² im neu errichteten Kontorhaus Ost einen erheblichen Beitrag.

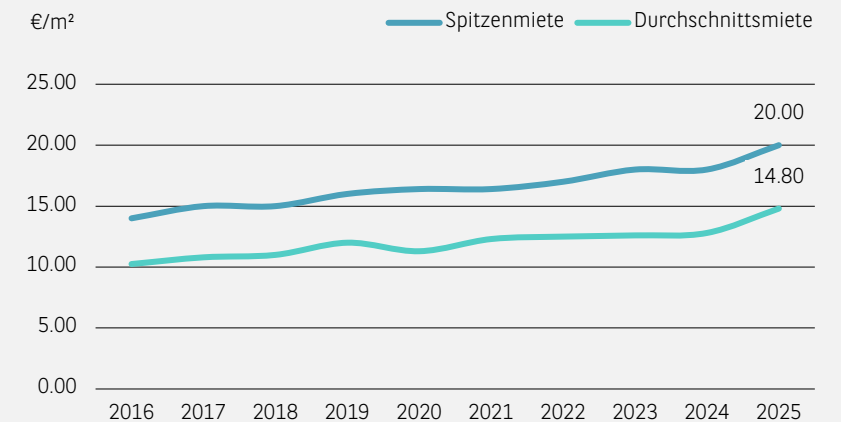
Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Flächen, insbesondere im Neubau-Erstbezug, spiegelt sich in einem Anstieg der Mieten wider. So verteuerte sich die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 11 % auf 20 €/m². Diese wird im Citykern für Premiumflächen erzielt.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

BÜROMARKT
ESSEN

- VIER BRANCHEN IM ZWEISTELLIGEN PROZENTBEREICH
- MODERNER LEERSTAND KONSTANT BEI 38.000 M²

KENNZAHLEN

287.000

Leerstand (in m²)

△ +13,9 % y/y

8,9

Leerstandsrate (in %)

△ +1,0 %-Pkte. y/y

13.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

△ +225,0 % y/y

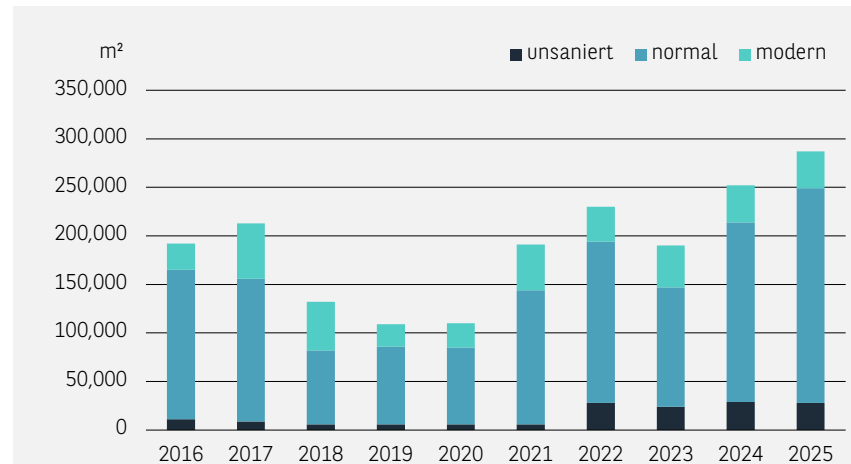
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Positiv hervorzuheben sind die diversifizierten Nachfrageimpulse auf dem Essener Büromarkt. Insgesamt erreichen vier Branchen jeweils zweistellige Marktanteile. Mit einem überdurchschnittlichen Marktanteil von rund 35 % (Durchschnitt 10 Jahre: 18 %) ist der Branchenprimus des Jahres 2025 die öffentliche Verwaltung. Dies ist unter anderem auf die bereits benannten großen Abschlüsse der Stadt Essen zurückzuführen. Dahinter folgen die sonstigen Dienstleistungen, die vor allem durch kleine und mittlere Abschlüsse geprägt sind und einen Anteil von 19 % erreichen. Beratungsgesellschaften belegen mit überdurchschnittlichen 15 % Rang drei, gestützt durch die drittgrößte Anmietung des Jahres. Die traditionell starken Industrieunternehmen liegen 2025 mit 12 % nur auf Platz vier im Ranking.

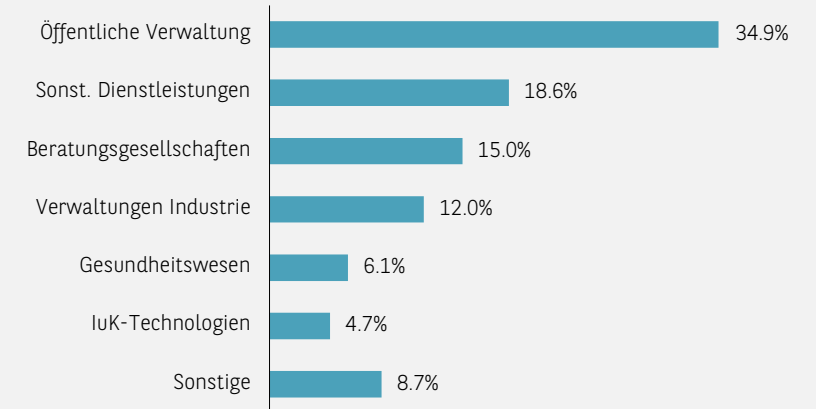
Zum Jahresende verzeichnet Essen ein Leerstandsvolumen von rund 287.000 m², was einem Zuwachs von 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der moderne Leerstand notiert weiterhin bei niedrigen 38.000 m². In der Konsequenz verfügen nur 13 % der leerstehenden Flächen über eine moderne, von Mietern oft präferierte, Ausstattung. Neubau-Erstbezugsflächen bleiben weiterhin Mangelware. Die Leerstandsrate beläuft sich mittlerweile auf 8,9 %.

Aktuell befinden sich rund 34.000 m² Bürofläche im Bau und damit in etwa so viel Fläche wie Ende 2024. Die Vorvermietungsquote notiert bei hohen 62 %, was die schnelle Absorption von Neubauflächen im Markt eindrucksvoll unterstreicht.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen 2025



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	2.1	Stadt Essen	13.000
Q3	1.1	Stadt Essen	5.800
Q4	2.3	Beratungsgesellschaft	5.700
Q4	1.1	Industrieunternehmen	2.300
Q2	3.1	Stadt Essen	2.200



Q4 2025

BÜROMARKT
ESSEN

PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt verzeichnet 2025 eine eher zurückhaltende Entwicklung. Während sich die Nachfrage im ersten Quartal noch vergleichsweise dynamisch zeigte, ließ die Aktivität insbesondere in den beiden darauffolgenden Quartalen spürbar nach. Das wieder leicht angezogene Anmietungs-geschehen im Schlussquartal konnte den geringen Umsatz und die bis dato rückläufige Zahl erfasster Verträge dennoch nicht mehr kompensieren. Somit bleibt das Ergebnis insgesamt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Positiv zu bewerten ist jedoch die relativ hohe Anzahl an kleineren Abschlüssen bis 1.000 m², die dem Markt der Ruhrmetropole eine stabile Grundlage verleiht.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die sich allmählich langsam erholende deutsche Wirtschaft dürfte die Vermietungsleistung im kommenden Jahr auch in Essen wieder leicht zulegen. Ob ein Flächenumsatz im Bereich des Langzeitschnitts (100.000 m²) möglich ist, bleibt jedoch vorerst abzuwarten.

Angebotsseitig ist auch in 2026 kaum mit einer Entspannung zu rechnen, insbesondere nicht im Segment moderner Büroflächen. Zwar dürfte der Leerstand bei älteren Bestandsobjekten leicht ansteigen, moderne und ESG-konforme Flächen werden allerdings weiterhin knapp bleiben.

Aufgrund des begrenzten Angebots hochwertiger Büroflächen bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage dürfte der Druck auf die Spitzenmiete bestehen bleiben.

Kennzahlen Büromarkt Essen

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	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		20,00	13.500	41.300	3.000	0	9.900	5.400	46.700	32.100
2	Cityrand	14,00	- 19,00	39.500	131.300	9.500	0	24.100	7.600	138.900	146.000
3	Nebenlagen		15,70	15.000	114.400	25.500	0	0	0	114.400	900
Gesamt				68.000	287.000	38.000	0	34.000	13.000	300.000	179.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | ESSEN 4

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2025



Q4 2025

BÜROMARKT
ESSEN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS

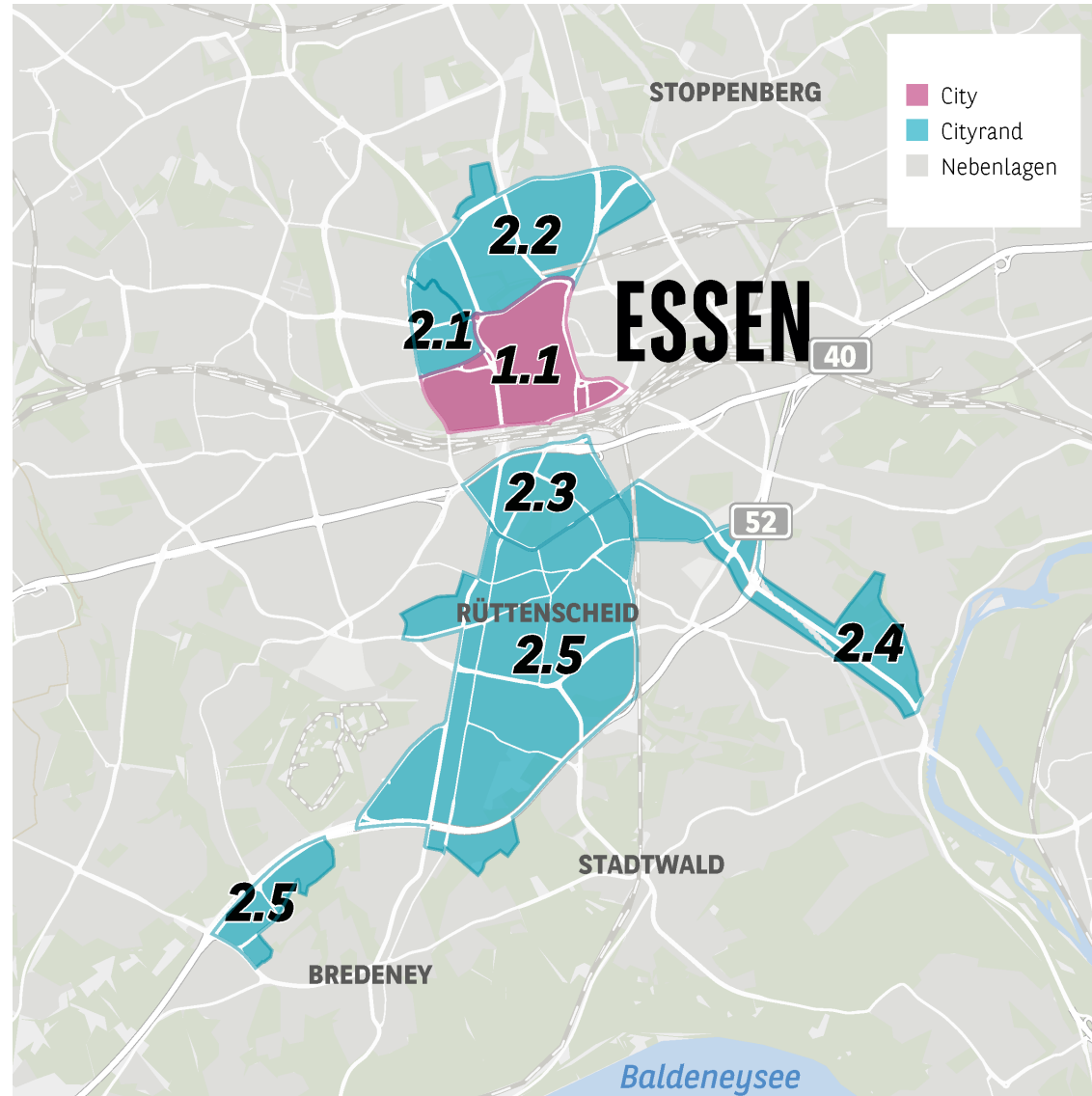


DASHBOARDS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BÜROMARKTLAGEN IN ESSEN



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kettwiger Tor
Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen
+49 (0)201-820 22-2

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com