

REVIEW BÜROMARKT

ESSEN Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
ESSEN

- MODERATER JAHRESAUFTAKT IN DER RUHRMETROPOLE
- HÖCHSTE DYNAMIK AKTUELL IM KLEINFLÄCHIGEN SEGMENT

KENNZAHLEN

10.000	▽ -63,0% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
20,00	△ +8,1% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
13,80	△ +4,5% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

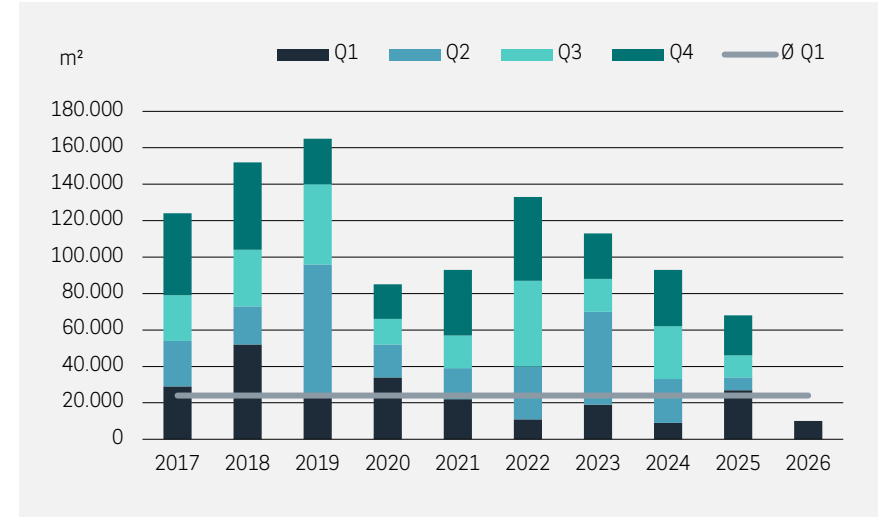
Mit einem Flächenumsatz von nur 10.000 m² verzeichnet der Essener Büromarkt einen schwachen Jahresauftakt und verfehlt damit das Vorjahresergebnis um mehr als die Hälfte. Auch der Langzeitschnitt von etwa 24.000 m² bleibt unerreicht. In kleineren Büromärkten, deren Marktdynamik häufig von wenigen großen Abschlüssen abhängt, sind einzelne schwache Quartale jedoch nicht ungewöhnlich und eher als Momentaufnahme zu betrachten. Traditionell entfällt höheres Volumen eher auf die zweite Jahreshälfte. Ein zurückhaltender Jahresbeginn mit deutlich unterdurchschnittlichen Flächenumätzen ist für den Essener Markt daher keine Seltenheit. So wurde auch 2024 im ersten Quartal nur wenig Fläche umgesetzt, dennoch konnte am Jahresende ein gutes Gesamtergebnis erzielt werden.

Die bislang größten Vertragsabschlüsse tätigten das Bauunternehmen Johann Bunte mit 1.700 m² im Teilmarkt „übriges Stadtgebiet“, ein Anbieter von Coworking-Flächen mit rund 1.200 m² in den Nebenlagen sowie ein Beratungsunternehmen (1.000 m²) im Südviertel. Darüber hinaus dominieren aktuell eher kleinere Abschlüsse, was den insgesamt niedrigen Flächenumsatz erklärt.

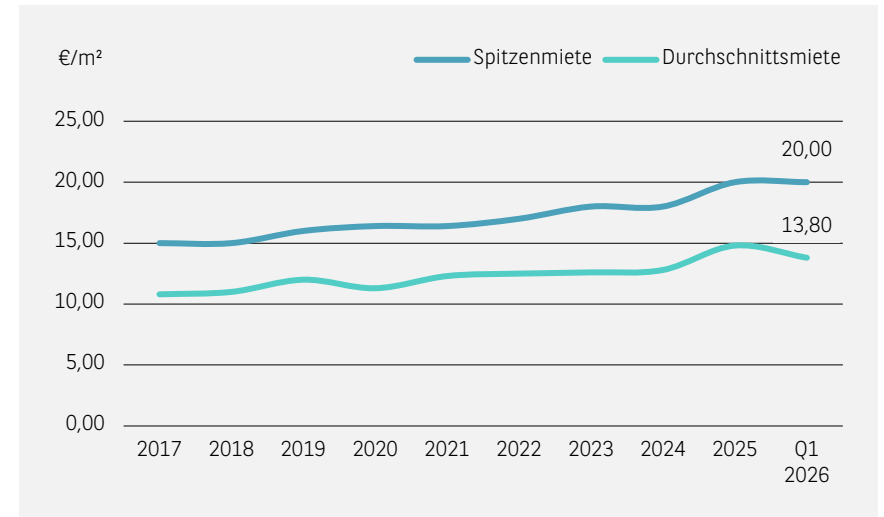
Die Spitzenmiete notiert seit Dezember 2025 stabil bei 20 €/m² und wird weiterhin für hochwertige Flächen in den besten Lagen der Innenstadt erzielt. Die durchschnittliche Miete liegt aktuell bei 13,80 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- INDUSTRIEUNTERNEHMEN AM ANMIETUNGSSTÄRKSTEN
- LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

KENNZAHLEN

287.000 △ +14,3% y/y
 Leerstand (in m²)

8,9 △ +1,0 %-Pkte. y/y
 Leerstandsrate (in %)

12.000 △ +200,0% y/y
 Verfügbare Flächen
 im Bau (in m²)

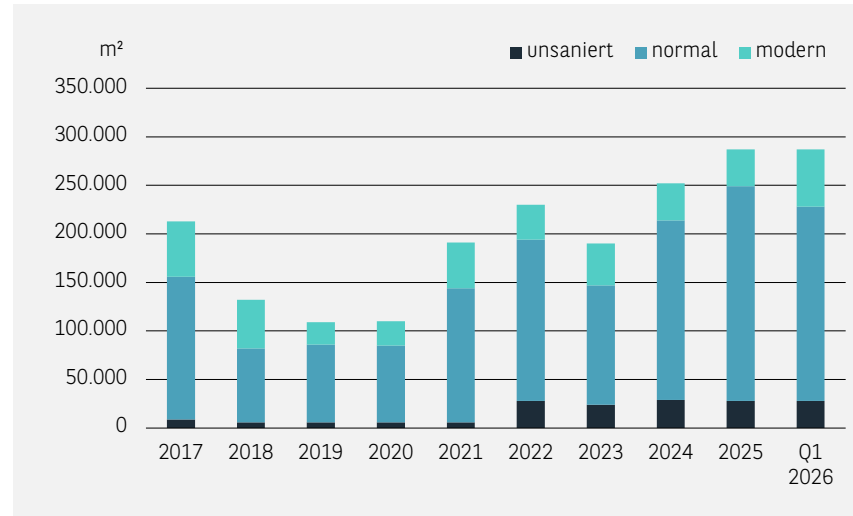
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

In der Regel stellt die Branchenverteilung nach den ersten drei Monaten eines Jahres nur eine Momentaufnahme, aber kein für die Stadt typisches Bild dar. Dennoch werden die aktuellen Flächenumsätze nach Branchen deutlich von den in Essen traditionell starken Industrieunternehmen angeführt, die für knapp ein Drittel des Ergebnisses verantwortlich sind. Überdurchschnittliche Beiträge von knapp 18 % bzw. gut 13 % steuern zudem Beratungsgesellschaften (Ø 10 Jahre: 5 %) und die Coworking-Branche (Ø 10 Jahre: 2 %) bei. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die bisher größten Verträge zu Jahresbeginn.

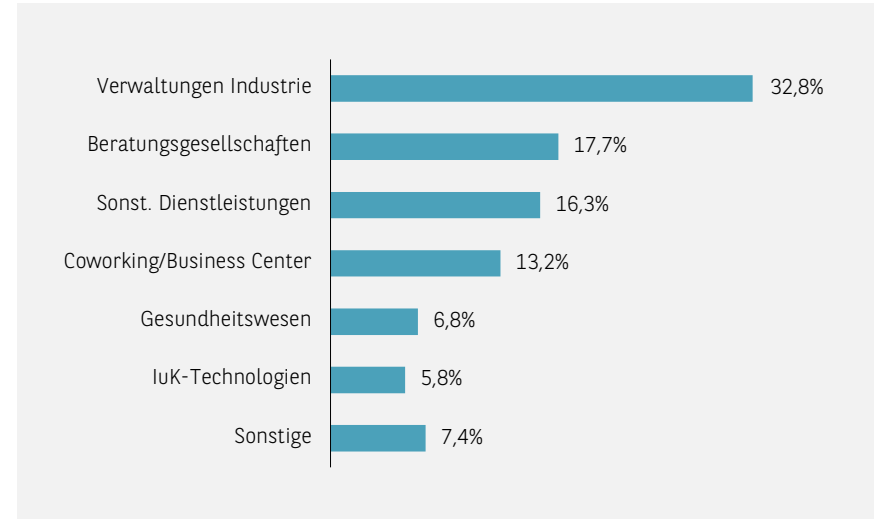
Das Leerstandsvolumen liegt aktuell bei rund 287.000 m², was einer Seitwärtsbewegung zum Vorquartal entspricht. Besonders stark nachgefragt sind aus Nutzersicht Flächen mit moderner Ausstattungsqualität. Diese umfassen derzeit nur 59.000 m² bzw. rund 21 % des Gesamtvolumens. Die Leerstandsrate in Essen liegt bei 8,9 %. Damit weist die Ruhrmetropole im Vergleich der großen Büromärkte die vierthöchste Leerstandsquote auf – nach Berlin (9,1 %), Düsseldorf (12,6 %) und Frankfurt (11,7 %).

Das Volumen der im Bau befindlichen Flächen belief sich Ende März 2026 auf etwa 34.000 m², was einem Rückgang von 21 % im 12-Monatsvergleich entspricht. Die für den Vermietungsmarkt relevante Kategorie der noch verfügbaren Flächen hat leicht zugenommen, notiert mit 12.000 m² aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	3.1	Johann Bunte Bauunternehmung	1.700
Q1	3.1	Coworking	1.200
Q1	2.3	Beratungsgesellschaft	1.000



PERSPEKTIVEN

Der Essener Büovermietungsmarkt ist verhalten in das Jahr 2026 gestartet. An die lebhaftere Vermietungsdynamik des Vorjahres konnte in den ersten drei Monaten nicht angeknüpft werden. Wie in anderen Städten auch wirkt sich das Fehlen größerer Vermietungen negativ auf das Quartalsergebnis aus. Bislang wurde kein Mietvertrag über 2.000 m² abgeschlossen.

Auch das aktuell eher volatile Marktumfeld dämpft die Anmietungstätigkeit. Die schwächelnde Konjunktur sowie makro- und geopolitische Risiken sind derzeit weiterhin bestimmende Themen. Insbesondere mit einer sich verbessernden konjunkturellen Lage könnte sich allerdings auch in Essen eine Belebung des Flächenumsatzes abzeichnen, sodass für das Gesamtjahr ein solides Ergebnis erreichbar scheint. Ob dabei ein Resultat im Bereich des Langzeitschnitts (90.000 m²) möglich ist, bleibt vorerst abzuwarten.

Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand weiter zunimmt, allerdings in einem moderaten Tempo. Besonders betroffen sind ältere Flächen, die nur eingeschränkt marktfähig sind.

Die Knappheit an hochwertigen Büroflächen dürfte unverändert bestehen bleiben, da kurzfristig keine spürbare Entlastung durch Neubauprojekte zu erwarten ist. Aufgrund des begrenzten Angebots an modernen Flächen ist zudem mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen.

Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	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	1.600	38.700	4.900	0	8.000	5.000	43.700	32.100
2 Cityrand	14,00 -	19,00	2.500	136.800	10.000	0	23.000	6.000	142.800	146.800
3 Nebenlagen		15,70	5.900	111.500	44.100	0	3.000	1.000	136.500	2.100
Gesamt			10.000	287.000	59.000	0	34.000	12.000	323.000	181.000

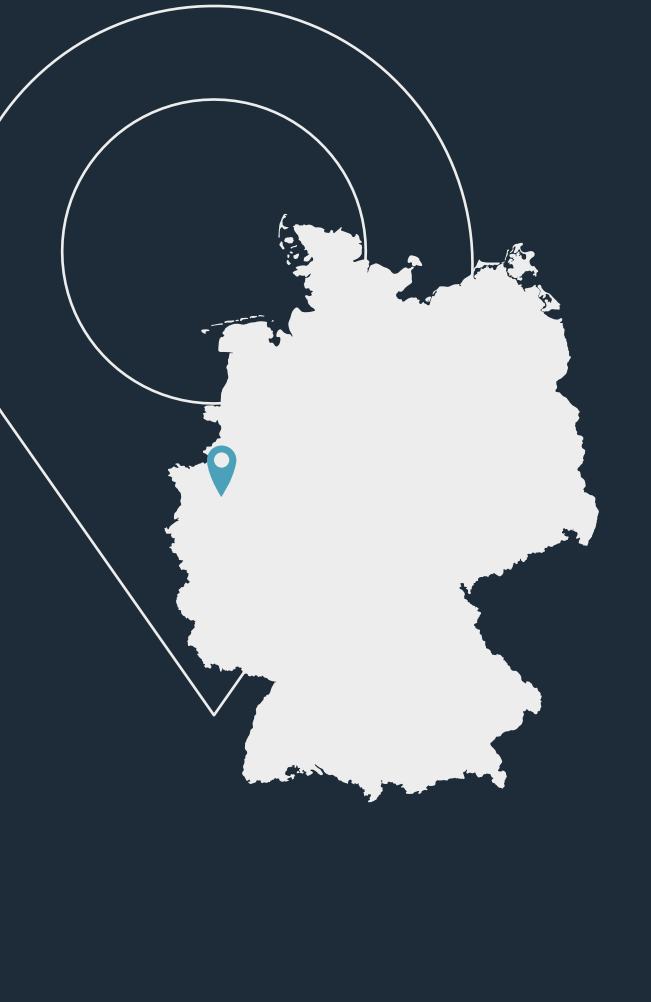
* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



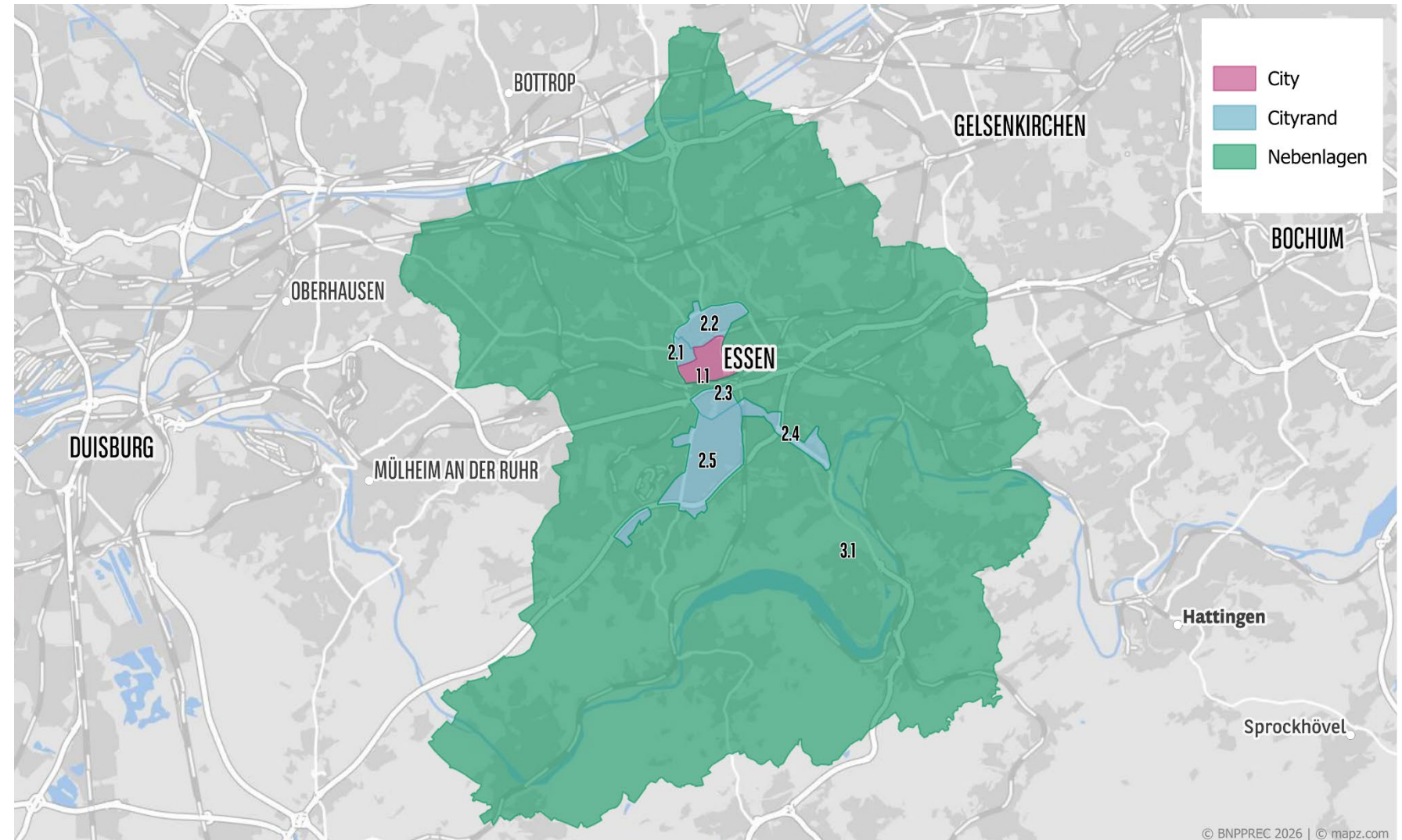


Q1 2026

BÜROMARKT
ESSEN



BÜROMARKTLAGEN IN ESSEN



© BNPPREC 2026 | © mapz.com



Q1 2026

BÜROMARKT
ESSEN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Brunnenstraße 15-17 | 45128 Essen

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com