REVIEW BÜROMARKT

ESSEN Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

- H1 2026: SCHWÄCHSTES ERGEBNIS SEIT ÜBER 20 JAHREN
- FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE DEUTLICH SPÜRBAR

KENNZAHLEN

18.000 ▽ -47,1 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

20,00 △ +5,3 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

13,90 ▽ -4,8 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

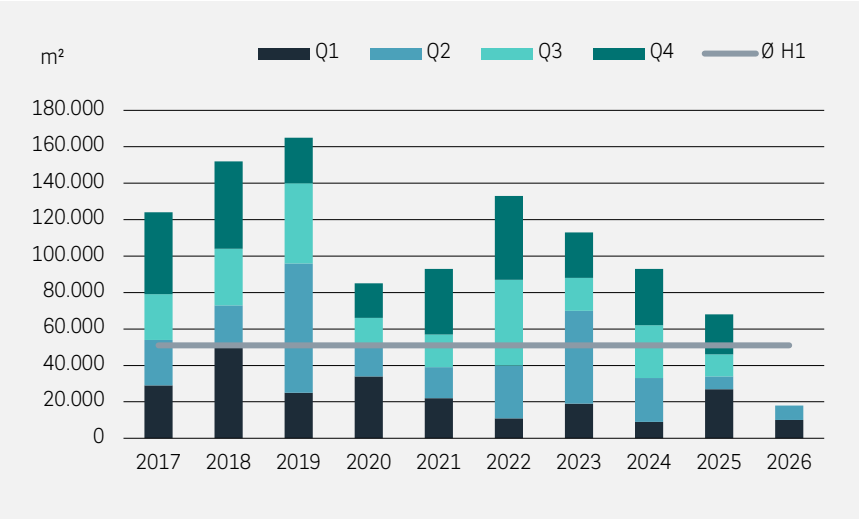
MARKTÜBERBLICK

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das eingetrübte konjunkturelle Marktumfeld sowie eine strukturelle Veränderung auf der Nachfrageseite spiegeln sich im aktuellen Ergebnis am Essener Büromarkt wider: Mit einem Flächenumsatz von lediglich 18.000 m² verzeichnet die Ruhrmetropole das schwächste Halbjahresresultat seit mehr als zwanzig Jahren und erreicht nur gut die Hälfte des Vorjahreswertes. Gerade in kleineren Büromärkten, deren Gesamtergebnis häufig von wenigen Großabschlüssen abhängt, sind stärkere Ergebnisschwankungen keine Besonderheit. Vor diesem Hintergrund überrascht die verhaltene Halbjahresbilanz in Essen mit deutlich unterdurchschnittlichem Flächenumsatz nur bedingt.

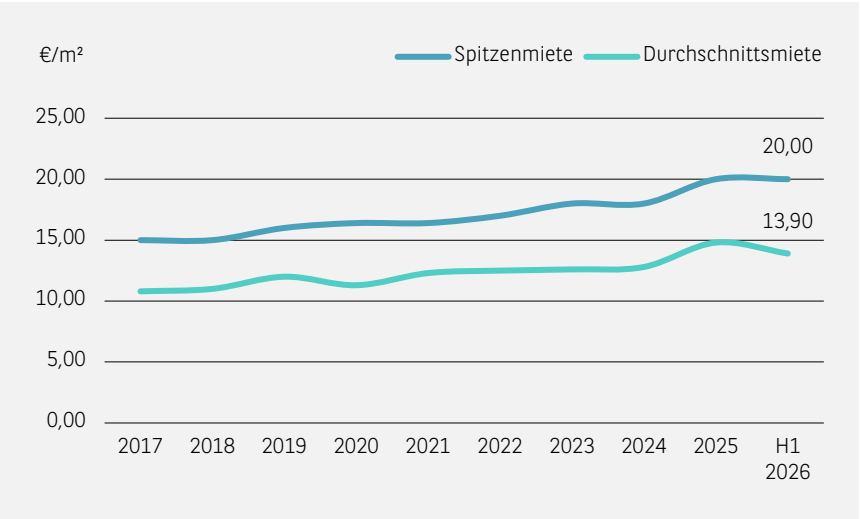
Ein wesentlicher Grund für das unterdurchschnittliche Halbjahresergebnis ist das Ausbleiben größerer Mietverträge. Bisher wurde noch kein Abschluss mit einer Fläche von über 3.000 m² registriert. Dagegen entwickelte sich das Marktgeschehen im Segment der kleinen Flächen bis 1.000 m² deutlich dynamischer. Mit einem Marktanteil von knapp über 70 % lag diese Kategorie sogar weit über dem Durchschnittsniveau (36%). Der bis dato größte Abschluss wurde im zweiten Quartal durch die öffentliche Verwaltung getätigt, die rund 2.300 m² Bürofläche in der Weststadt angemietet hat.

Die Spitzenmiete notiert seit Ende 2025 unverändert bei 20 €/m² und wird für moderne Büroflächen in guten Citylagen erzielt. Die durchschnittliche Miete liegt aktuell bei 13,90 €/m² und ist damit im Vorjahresvergleich leicht um etwa 5 % gesunken.

Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30 Juni 2026

- INDUSTRIEUNTERNEHMEN UND BERATER MIT HÖCHSTER ANZAHL ABGESCHLOSSENER DEALS
- BAUTÄTIGKEIT RÜCKLÄUFIG

KENNZAHLEN

273.000 △ +4,2 % y/y
Leerstand (in m²)

8,5 △ +0,3 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)

13.000 △ +550,0 % y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m²)

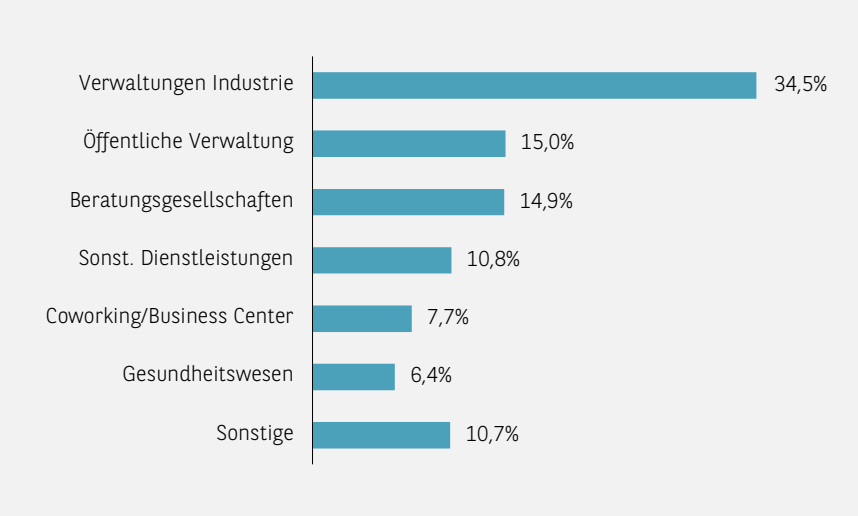
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Aktuell wird der Flächenumsatz vor allem von Industrieunternehmen geprägt, die traditionell eine starke Position in Essen einnehmen und rund ein Drittel des Gesamtvolumens ausmachen. Besonders ins Gewicht fallen dabei einige kleine bis mittelgroße Abschlüsse zwischen 500 und 2.000 m². Etwas abgeschlagen folgt auf dem zweiten Platz die öffentliche Verwaltung mit rund 15 % Marktanteil. Die bislang größte Vermietung trägt hier einen erheblichen Teil zum Ergebnis bei. Ein überdurchschnittlicher Beitrag von knapp 15 % entfällt zudem auf die Beratungsgesellschaften (Ø 10 Jahre: 5 %).

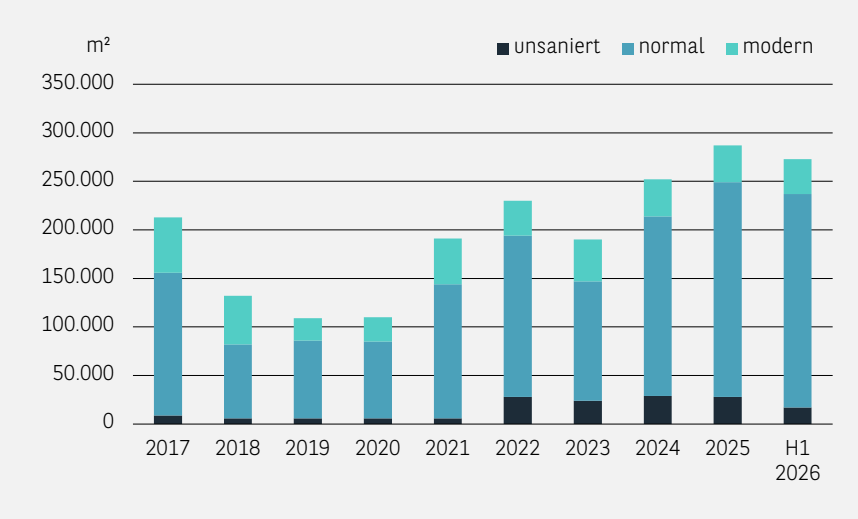
Das derzeitige Leerstandsvolumen beläuft sich auf etwa 273.000 m² und notiert somit rund 4 % über dem Vorjahreswert. Weiterhin bleiben moderne Büroflächen mit entsprechend hochwertiger Ausstattung besonders gefragt. Hier beläuft sich das Volumen auf niedrige 36.000 m² und damit nur etwa auf 13 % des gesamten Leerstands. Die Leerstandsrate der Ruhrmetropole notiert bei 8,5 %. Im Vergleich der großen deutschen Büromärkte nimmt die Stadt damit den vierten Platz ein – nur in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf liegt sie höher.

Zum Ende des zweiten Quartals 2026 betrug das Volumen der sich im Bau befindlichen Flächen gut 33.000 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von knapp 6 %. Die für den Vermietungsmarkt relevante Kategorie der noch verfügbaren Flächen bewegt sich mit 13.000 m² auf einem unverändert niedrigen Niveau.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	2.300
Q1	3.1	Johann Bunte Bauunternehmung	1.700
Q1	3.1	Coworking	1.200
Q2	3.1	Industrieunternehmen	1.000
Q1	2.3	Beratungsgesellschaft	1.000

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30 Juni 2026

PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt blickt auf ein verhaltenes erstes Halbjahr 2026 zurück. Die Vermietungsdynamik der Vorjahre konnte bislang nicht wieder erreicht werden, was insbesondere auf das weiterhin anspruchsvolle wirtschaftliche Umfeld und das daraus resultierende Ausbleiben größerer Abschlüsse zurückzuführen ist.

Bei einer Stabilisierung beziehungsweise einem Aufwind des wirtschaftlichen Umfelds bleibt ein solides Jahresergebnis 2026 weiterhin im Bereich des Möglichen. Ob dabei das langfristige Durchschnittsniveau von rund 90.000 m² erreicht werden kann, bleibt fraglich.

Für die zweite Jahreshälfte wird ein moderater weiterer Anstieg des Leerstands erwartet, vor allem bei älteren Bestandsobjekten. Gleichzeitig dürfte das Angebot moderner und hochwertiger Flächen knapp bleiben, da kurzfristig kaum zusätzliche Flächen aus Neubauprojekten auf den Markt kommen.

Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Mietpreiswachstum im Top-Segment verfestigen.

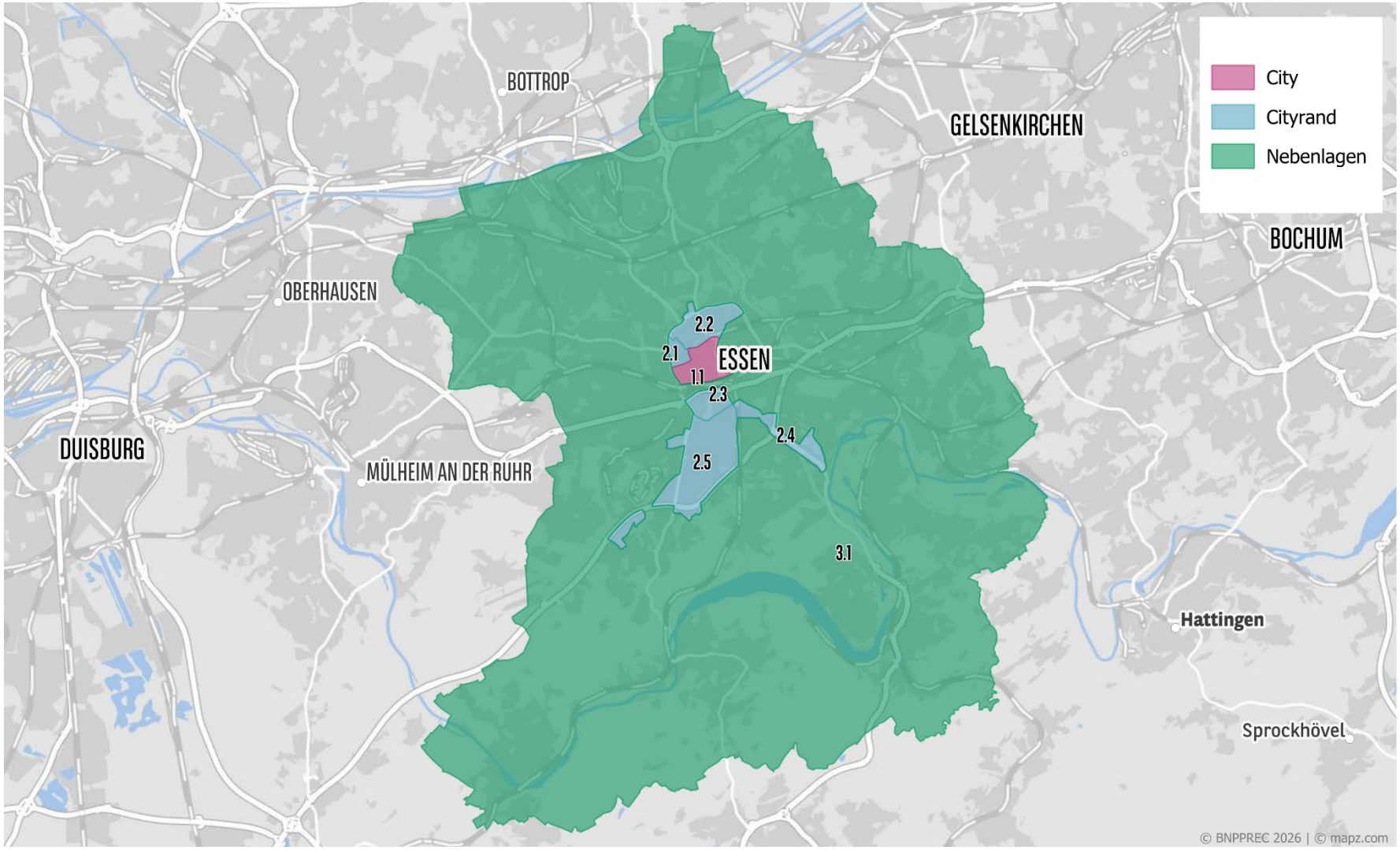
Kennzahlen Büromarkt Essen

		HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	H1 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	2.400	33.700	3.200	0	8.700	6.000	39.700	32.100
2	Cityrand	14,00 -	19,00	7.000	153.000	10.700	0	21.500	6.000	159.000	146.000
3	Nebenlagen		15,70	8.600	86.300	22.100	0	2.800	1.000	87.300	1.900
	Gesamt			18.000	273.000	36.000	0	33.000	13.000	286.000	180.000

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

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30 Juni 2026

BÜROMARKTLAGEN IN ESSEN



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

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

MEHR ERFAHREN

MARKTREPORTS

DASHBOARDS

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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com