

# REVIEW BÜROMARKT

ESSEN Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT  
ESSEN

- **SCHLEPPENDES DREIQUIERTELJAHR:  
FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH  
UNTER DEM SCHNITT**
- **SPITZENMIETE STABIL BEI 21 €/m²**

## KENNZAHLEN

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 31.000                       | ▽ -32,6 % y/y |
| Flächenumsatz (in m²)        |               |
| 20,00                        | △ +5,3 % y/y  |
| Spitzenmiete (in €/m²)       |               |
| 13,40                        | ▽ -10,1 % y/y |
| Durchschnittsmiete (in €/m²) |               |

## MARKTÜBERBLICK

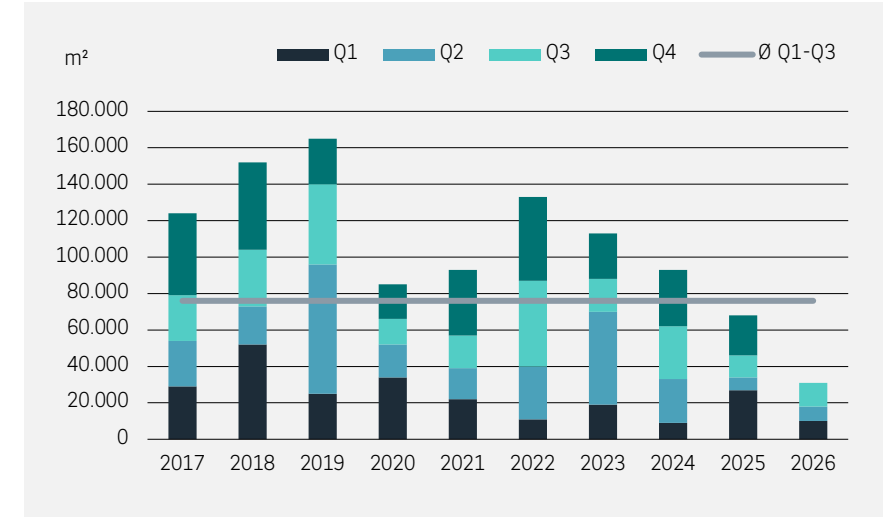
Wie bereits in der ersten Jahreshälfte 2026 war auch im dritten Quartal nur eine geringe Aktivität auf dem Essener Büromarkt zu verzeichnen. Hierfür verantwortlich sind insbesondere die weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen, die bei vielen Unternehmen zu einer abwartenden Haltung bei Anmietungsentscheidungen führen. Bis Ende September wurden lediglich rund 31.000 m² Bürofläche umgesetzt. Damit lag der Flächenumsatz etwa 33 % unter dem Vorjahreswert und rund 60 % unter dem langjährigen Schnitt. Nach einem moderaten Jahresauftakt und einem sehr schleppenden zweiten Quartal mit lediglich 8.000 m² hat die Marktdynamik zwischen Juli und September mit 13.000 m² leicht an Fahrt aufgenommen.

Ein wesentlicher Grund für die dennoch insgesamt verhaltene Entwicklung ist die geringe Zahl abgeschlossener Mietverträge. In den ersten neun Monaten wurden lediglich rund 60 Verträge registriert. Das sind etwa 22 % weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Besonders im großvolumigen Flächensegment ab 5.000 m² fehlten wichtige Abschlüsse. Deutlich dynamischer präsentierte sich dagegen das Marktgeschehen bei kleineren Flächen bis 1.000 m². In diesem Segment war eine relativ hohe Vermietungsaktivität zu beobachten. Entsprechend entfiel rund 69 % des Flächenumsatzes auf diese Größenklasse.

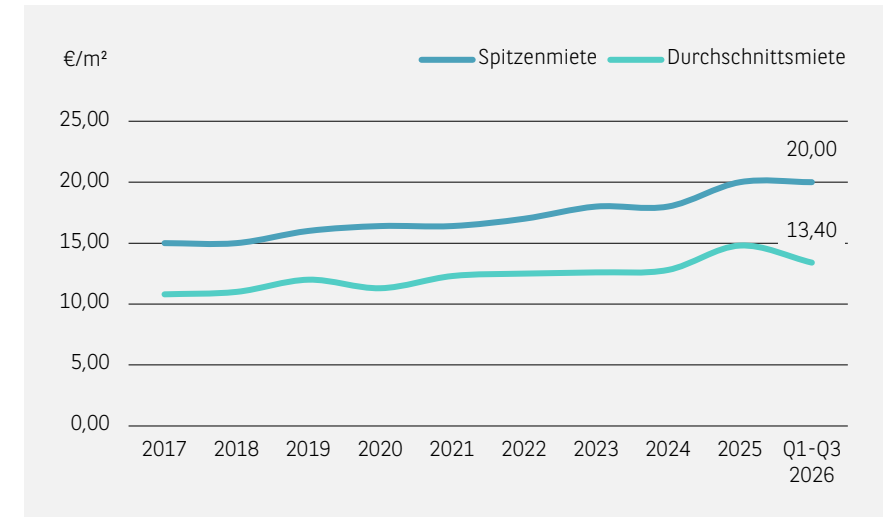
Die Spitzenmiete notiert seit Ende 2025 konstant bei 20 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einem Anstieg von 5 %. Auch die Durchschnittsmiete bewegt sich seit Ende Q1 2026 weitgehend seitwärts und liegt aktuell bei 13,40 €/m².



### Entwicklung des Flächenumsatzes



### Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT  
ESSEN

- BREITES BRANCHENSPEKTRUM
- LEERSTANDSVOLUMEN IM MODERNEN FLÄCHENSEGMENT WEITERHIN RÜCKLÄUFIG

## KENNZAHLEN

272.000

Leerstand (in m²)

△ +3,0 % y/y

8,4

Leerstandsrate (in %)

△ +0,2 %-Pkte. y/y

12.000

Verfügbare Flächen  
im Bau (in m²)

△ +500,0 % y/y

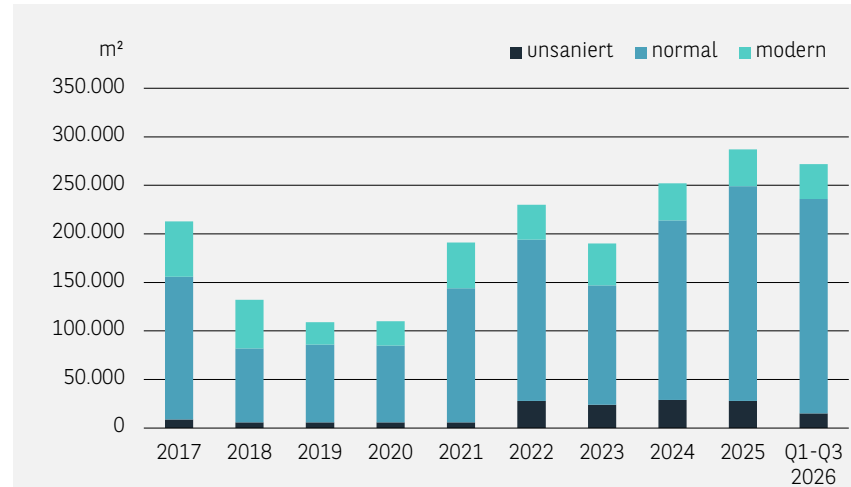
## BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die Verteilung des Umsatzes nach Branchen unterstreicht aktuell die breite Nachfragebasis in der Ruhrmetropole. Gleich vier Branchen generieren zweistellige Anteile. Dennoch wird das Marktgeschehen in Essen von den traditionell stark vertretenen Industrieunternehmen geprägt. Sie machen rund ein Viertel des gesamten Ergebnisses aus und spielen insbesondere im kleineren Segment bis 1.000 m² eine wichtige Rolle. Auf dem zweiten Platz folgen sonstige Dienstleister (14 %), die vor allem im kleineren Flächensegment eine hohe Nachfrage entfalten. Auch Lobbyisten leisten mit gut 13 % einen überdurchschnittlichen Beitrag. Ausschlaggebend hierfür ist nicht zuletzt der bislang größte Vertragsabschluss des Jahres durch den technischen Verband der Energieanlagen-Betreiber über rund 3.000 m². Weitere 11,5 % entfallen auf die öffentliche Verwaltung, die mit einer Anmietung von etwa 2.000 m² in der Weststadt auch einen der größeren Abschlüsse beisteuert.

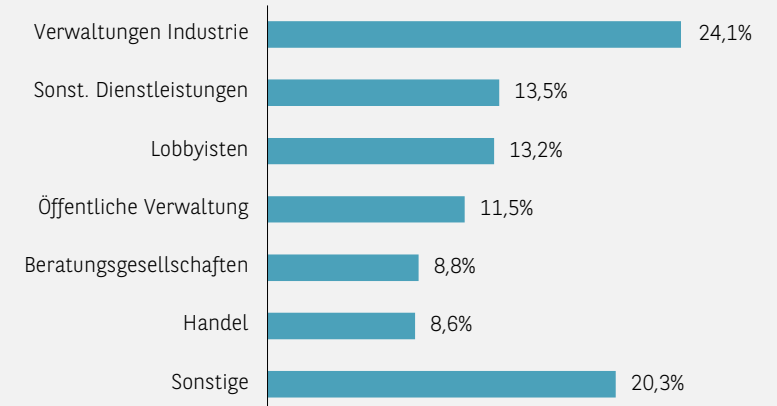
Der Leerstand beläuft sich aktuell auf rund 272.000 m² und hat sich seit Jahresbeginn um 5 % reduziert. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen. Mit 36.000 m² entfällt jedoch lediglich ein geringer Anteil von 13 % des gesamten Angebots auf dieses Segment. Die Leerstandsrate beträgt derzeit 8,4 %.

Ende September 2026 befanden sich zudem rund 25.000 m² im Bau. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem deutlichen Rückgang von 26 %. Die Vorvermietungsquote liegt mit über 50 % weiterhin auf einem hohen Niveau und übertrifft den Bundesdurchschnitt von 45 % deutlich.

## Entwicklung des Leerstands



## Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



## Bedeutende Vertragsabschlüsse

| Quartal | BMZ | Unternehmen                  | m²    |
|---------|-----|------------------------------|-------|
| Q3      | 3.1 | VGBE energy                  | 2.900 |
| Q2      | 2.1 | Öffentliche Verwaltung       | 2.300 |
| Q1      | 3.1 | Johann Bunte Bauunternehmung | 1.700 |
| Q1      | 3.1 | Coworking                    | 1.200 |
| Q3      | 3.1 | Handelsunternehmen           | 1.100 |



Q3 2026

BÜROMARKT  
ESSEN

## PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt blickt auf ein eher schwaches Dreivierteljahr 2026 zurück. Die Vermietungsaktivität der vergangenen Jahre konnte bislang nicht wieder erreicht werden. Maßgeblich hierfür sind die weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die insbesondere im großflächigen Segment für Zurückhaltung sorgen.

Zwar haben die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute in ihren jüngsten Prognosen die konjunkturelle Wachstumserwartung für das Restjahr 2026 deutlich nach oben korrigiert. Nichtsdestotrotz dürfte der langfristige Durchschnitt von 90.000 m<sup>2</sup> bis Ende Dezember kaum noch erreichbar sein. Realistisch ist vielmehr eine Gesamtbilanz von rund 50.000 m<sup>2</sup>.

Beim Leerstand wird mit einem weiteren, allerdings nur moderaten Anstieg gerechnet. Betroffen sind vor allem ältere Büroflächen, die aufgrund ihrer Ausstattungsqualität nur eingeschränkt nachgefragt werden.

Gleichzeitig dürfte die Knappheit hochwertiger Flächen bestehen bleiben. Kurzfristig ist keine spürbare Entlastung durch Fertigstellungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots moderner Büroflächen spricht daher vieles für einen weiteren leichten Anstieg der Spitzenmiete.

### Kennzahlen Büromarkt Essen

|                |            | SPITZENMIETE*       | FLÄCHENUMSATZ     | LEERSTAND         |         | FLÄCHEN IM BAU    |                 | FLÄCHENANGEBOT    |             |
|----------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------|
|                |            | (€/m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) |         | (m <sup>2</sup> ) |                 | (m <sup>2</sup> ) |             |
|                |            | von                 | bis               | Q1-Q3 2026        | gesamt  | modern            | davon Erstbezug | gesamt            | verfügbar   |
| Büromarktzonen |            | 1                   | 2                 | 3                 | 4       | 5                 | 6               | 7                 | 8 = (3 + 7) |
| 1              | City       |                     |                   |                   |         |                   |                 |                   |             |
| 1.1            | Citykern   |                     | 20,00             | 5.600             | 47.600  | 3.200             | 0               | 8.300             | 6.000       |
| 2              | Cityrand   | 14,00               | - 19,00           | 9.800             | 146.900 | 10.700            | 0               | 14.400            | 6.000       |
| 3              | Nebenlagen |                     | 15,80             | 15.600            | 77.500  | 22.100            | 0               | 2.300             | 0           |
| Gesamt         |            |                     |                   | 31.000            | 272.000 | 36.000            | 0               | 25.000            | 12.000      |
|                |            |                     |                   |                   |         |                   |                 |                   | 284.000     |
|                |            |                     |                   |                   |         |                   |                 |                   | 181.000     |

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

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | ESSEN 4

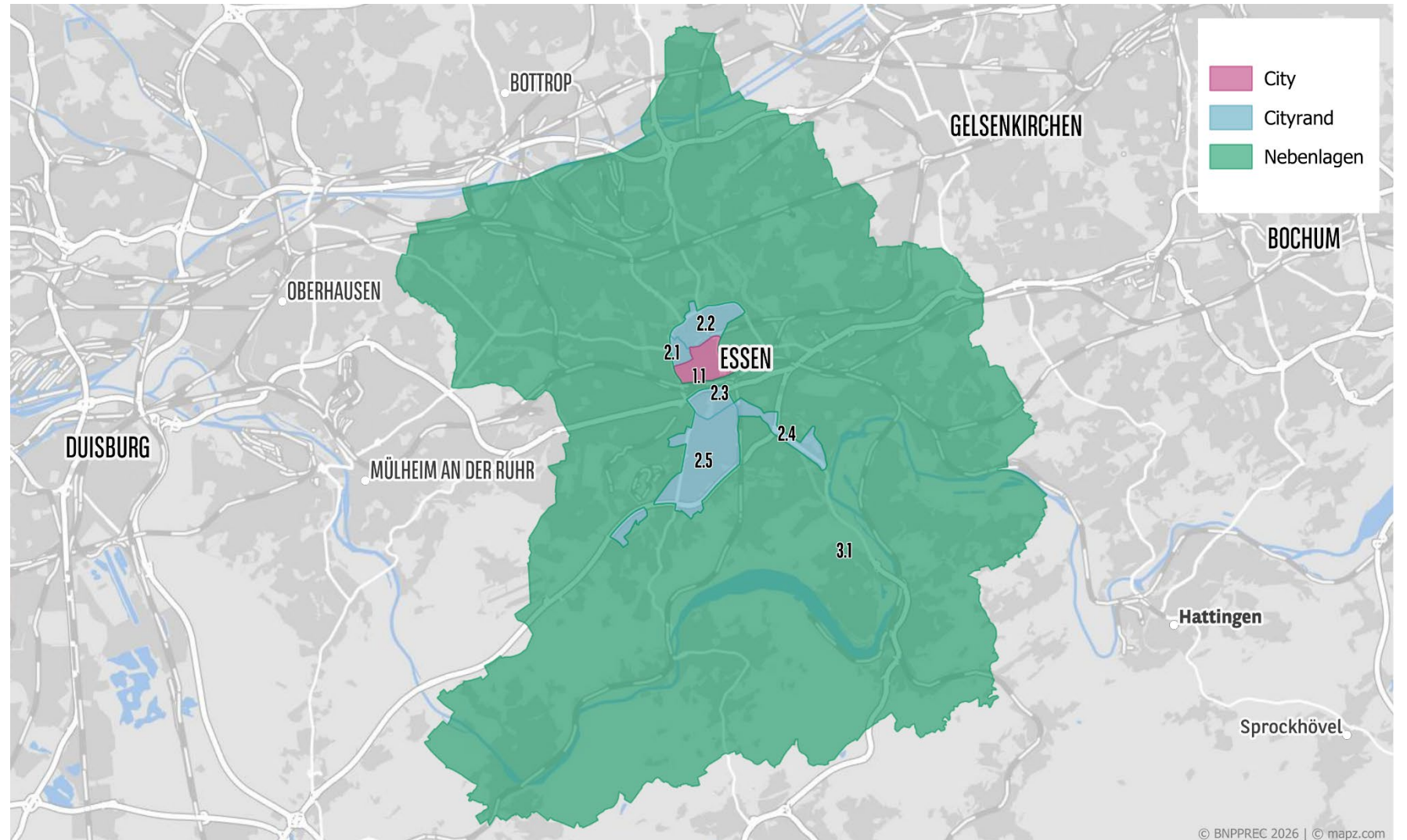


Q3 2026

BÜROMARKT  
ESSEN



## BÜROMARKTLAGEN IN ESSEN



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026  
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | ESSEN 6