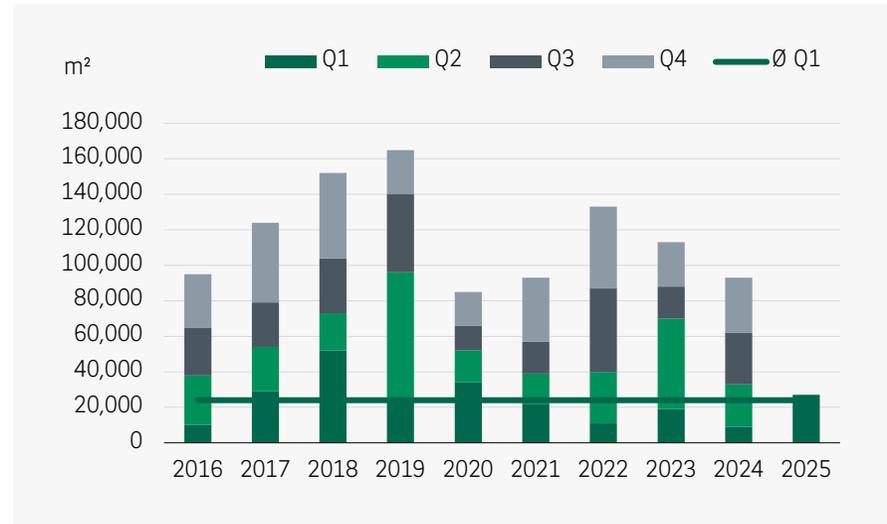


ESSEN

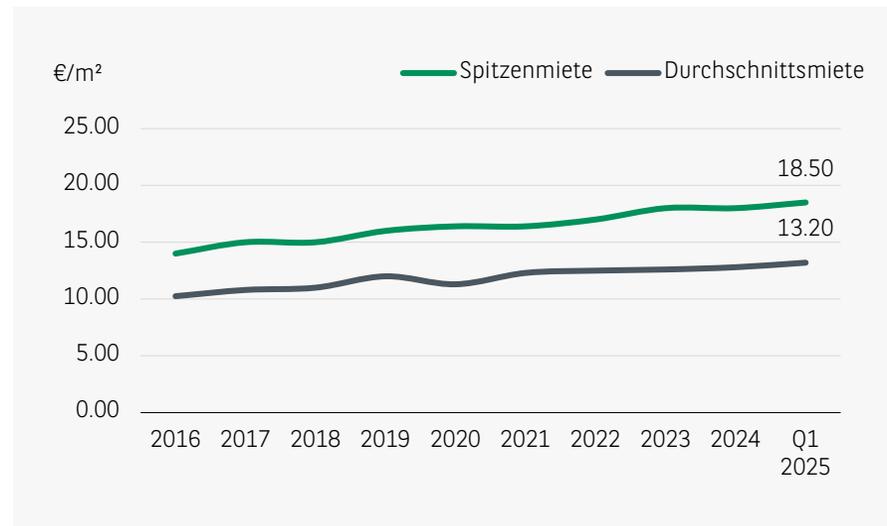
REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



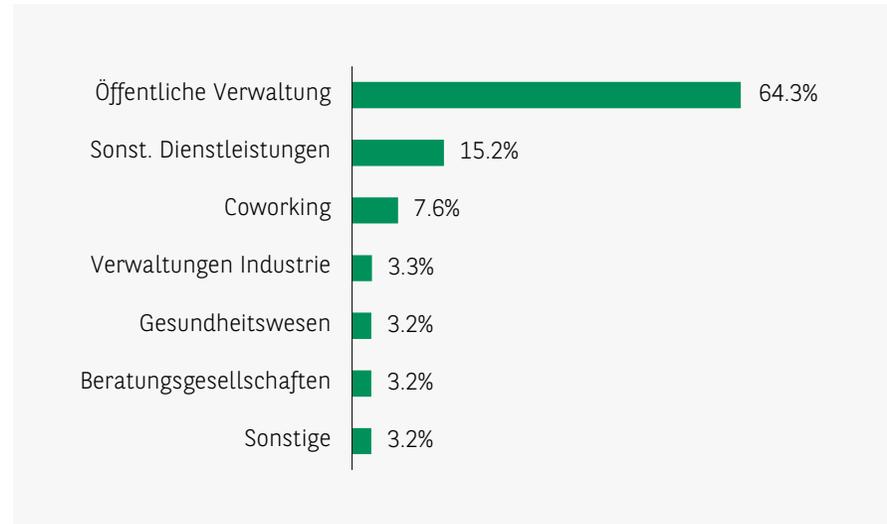
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERSTES QUARTAL DEUTLICH LEBHAFTER ALS IM VORJAHRESQUARTAL

- Der Essener Büromarkt verzeichnet einen Flächenumsatz von 27.000 m² nach den ersten drei Monaten des Jahres 2025. Damit wurde der langjährige Durchschnitt um 13 % (24.000 m²) übertroffen und das sehr schwache Vorjahresquartalsergebnis sogar verdreifacht.
- Der für gewöhnlich besonders durch mittlere und kleine Vermietungsabschlüsse geprägte Essener Markt konnte bereits im Anfangsquartal mit der Stadt Essen einen Großabschluss von 13.000 m² vermelden. Damit kommt das großvolumige Segment über 10.000 m² auf einen deutlich überdurchschnittlichen Marktanteil von 48 % (10 Jahre: 22 %). Ebenfalls steuert die Größenklasse mittelgroßer Flächen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² mit 20 % bzw. rund 5.300 m² sowohl relativ als auch absolut betrachtet überdurchschnittlich viel zum Gesamtergebnis bei. Die kleineren und mittleren Größensegmente tragen indes, zumindest absolut betrachtet, etwas weniger als gewöhnlich zum Flächenumsatz bei. Nach nur drei Monaten stellt diese Betrachtung jedoch eher eine Momentaufnahme dar.
- Die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot insbesondere von modernen, hochwertigen Flächen in den zentralen Lagen haben zu einem Anstieg der Spitzenmiete um 3 % auf aktuell 18,50 €/m² geführt. Diese wird nach wie vor für hochwertige Flächen im Südviertel erzielt. Auch die im Allgemeinen volatilere Durchschnittsmiete ist um 3 % angezogen und notiert bei aktuell 13,20 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



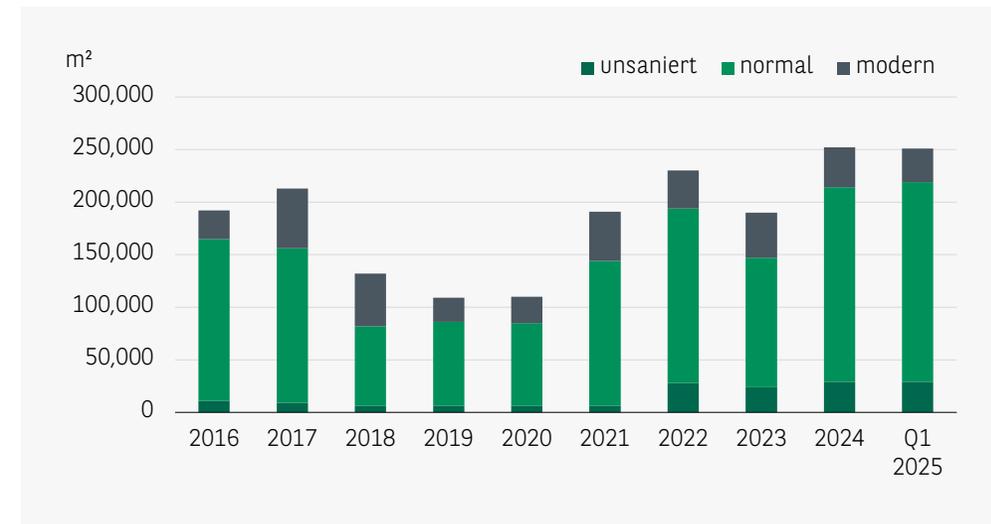
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	Stadt Essen	13.000
2.2	Feuerwehr -Stadt Essen	2.300
2.1	Bryck	2.000
3.1	BKK Firmus	1.600
2.1	Bildungsträger	1.500

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG AUF PLATZ 1

- Die Öffentliche Verwaltung führt mit 64 %, insbesondere bedingt durch den Großabschluss der Stadt Essen, das Branchenranking klar an. Coworking mit gut 7 % auf Platz 3 kommt mit mehr als 2.000 m² auf einen für den Essener Markt sehr hohen Flächenumsatz. Bis auf die sonstigen Dienstleistungen können die übrigen Branchen nur Marktanteile im niedrigen einstelligen Prozentbereich verbuchen.
- Das Leerstandsvolumen notiert im Vergleich zum Vorquartal nahezu konstant bei 251.000 m². Erfreulich ist, dass der Leerstand, der von Nutzern potentiell am stärksten nachgefragten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität, deutlich um 16 % auf 32.000 m² zurückgegangen ist. Dies entspricht nur etwa 13 % des gesamten Leerstands.
- Die Flächen im Bau sind in den letzten zwölf Monaten signifikant um 14 % auf aktuell 43.000 m² gesunken. Die Vorvermietungsquote ist stark angestiegen auf 91 %, womit nur noch 4.000 m² Flächen im Bau dem Markt zur Verfügung stehen.

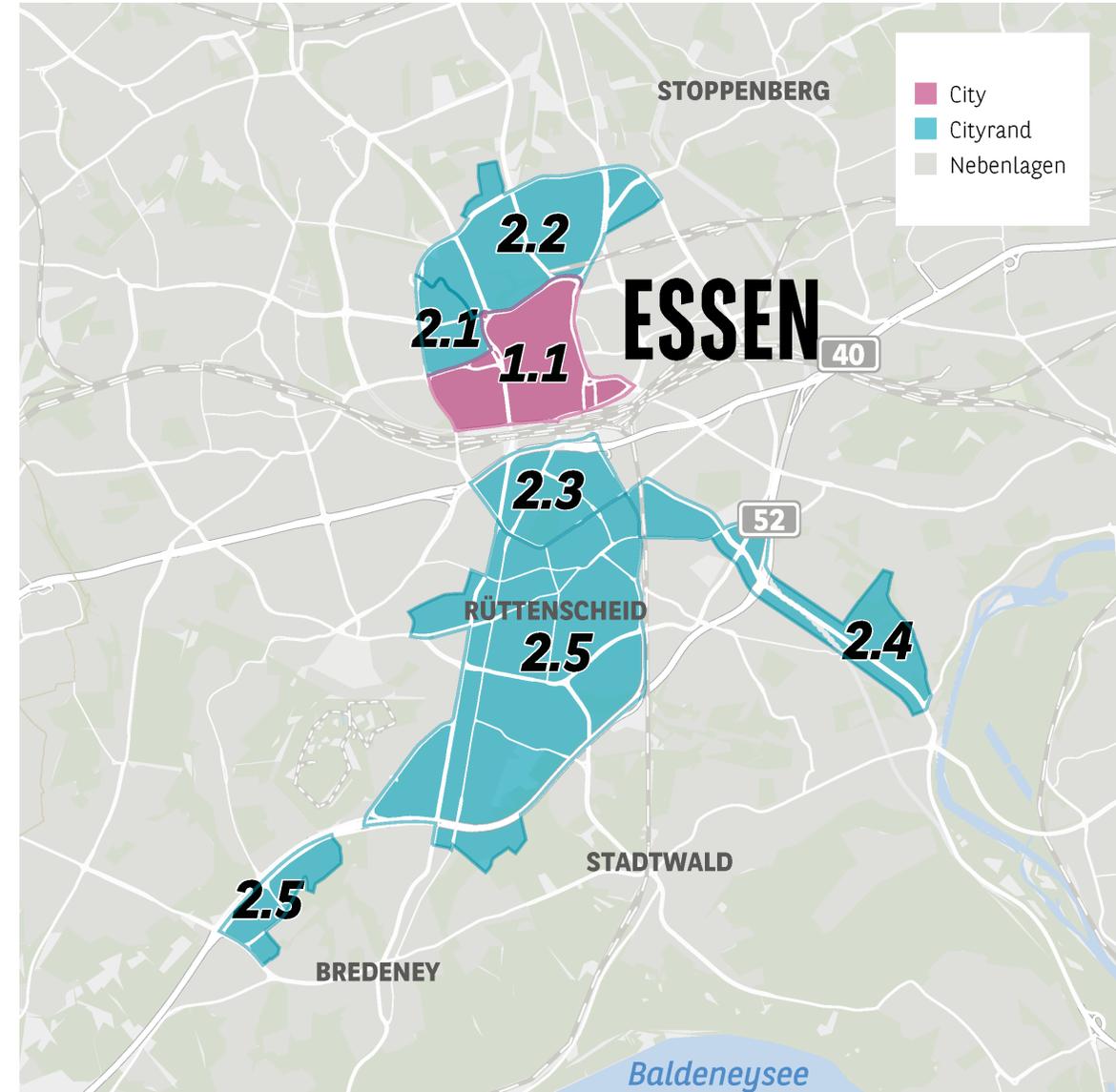
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Essener Büromarkt ist stark in das neue Jahr 2025 gestartet. Damit gehört die Ruhrmetropole zu der kleinen Gruppe unter den Top-Märkten, die im ersten Quartal ein überdurchschnittliches Ergebnis verbuchen konnte. Somit zeigt sich, wie schon in den Vorjahren, dass der Essener Büromarkt durch seine kleinteiligere Struktur weniger stark von den für die Büromärkte veränderten Rahmenbedingungen beeinflusst ist.
- Angebotsseitig ist in den kommenden Quartalen wenig Entlastung insbesondere im Segment moderner Flächen zu erwarten, denn die Neubautätigkeit ist zuletzt weiter zurückgegangen und ein Großteil der im Bau befindlichen Flächen wurde bereits vom Markt absorbiert. Indes könnte der Leerstand im Segment älterer Flächen, die nur noch bedingt marktgängig sind, leicht ansteigen.
- Die Erholung der deutschen Wirtschaft befindet sich aktuell vor dem Hintergrund des Zollkonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken auf einem holprigen Pfad. Nichtsdestotrotz dürfte die Entschlossenheit der neuen Bundesregierung, Strukturreformen anzuschieben und Investitionsanreize zu setzen, sowie das jüngst beschlossene Infrastruktur- und Rüstungspaket der deutschen Konjunktur einen kräftigen Schub verleihen. Im Einklang hiermit sollte auch der Essener Büromarkt profitieren und die Flächennachfrage weiter anziehen. Somit erscheint zum Jahresende ein gutes Ergebnis mit einem Flächenumsatz jenseits der 100.000 m² als wahrscheinlich. Vor dem Hintergrund des geringen Bestands an modernen Flächen in zentralen Lagen sowie der rückläufigen Neubautätigkeit kann von einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete ausgegangen werden.

Büromarktlagen in Essen



Kennzahlen Büromarkt Essen

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Citykern		18,00	500	30.600	2.300	0	5.900	1.000	31.600	32.100
2 Cityrand	14,00 -	18,50	22.800	115.000	3.700	0	17.800	3.000	118.000	146.900
3 Nebenlagen		15,70	3.700	105.400	26.000	0	19.300	0	105.400	2.000
Gesamt			27.000	251.000	32.000	0	43.000	4.000	255.000	181.000

* 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, 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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Essen
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN