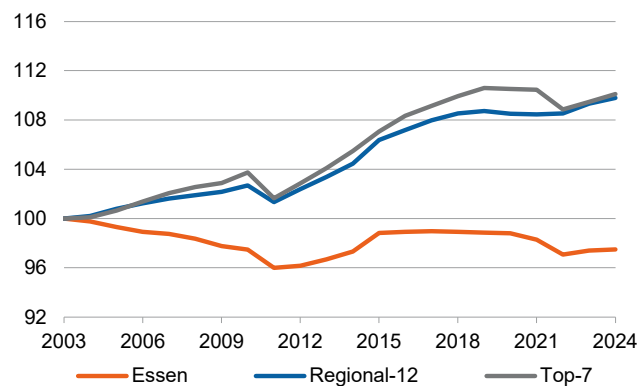


## ESSEN

Essen bildet als Industrie-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum den Mittelpunkt der Ruhr-Region. Der Strukturwandel durch die Montan- und Stahlbaukrise hat jedoch tiefe Spuren hinterlassen, die an der Einwohnerentwicklung abgelesen werden können. Gegenüber den 1960er Jahren hat die damals fünftgrößte deutsche Stadt fast ein Viertel ihrer Bevölkerung auf heute 575.000 Menschen eingebüßt. Damit liegt die Ruhrmetropole auf Rang elf. Der Bevölkerungsschwund ist aber mit einer seit rund 15 Jahren weitgehend stabilen Einwohnerzahl überstanden. Am Arbeitsmarkt zeigt sich der wirtschaftliche Umbruch in der höchsten Arbeitslosigkeit unter den betrachteten Standorten mit einer Arbeitslosenquote von fast 12 Prozent (August 2025). Dennoch ist der Wandel zum Dienstleistungsstandort ein Erfolg. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu Verwaltungsaufgaben mit einer beeindruckenden Dichte an Konzernzentralen verlagert. So befinden sich in Essen die Hauptsitze von jeweils drei DAX- (Brenntag, E.ON und RWE) und MDAX-Unternehmen (Evonik, Hochtief und Thyssenkrupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Innogy, Medion, Open Grid, Schenker und STEAG. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen 35.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet günstig. Der Flughafen Düsseldorf ist nur gut 30 Kilometer entfernt.

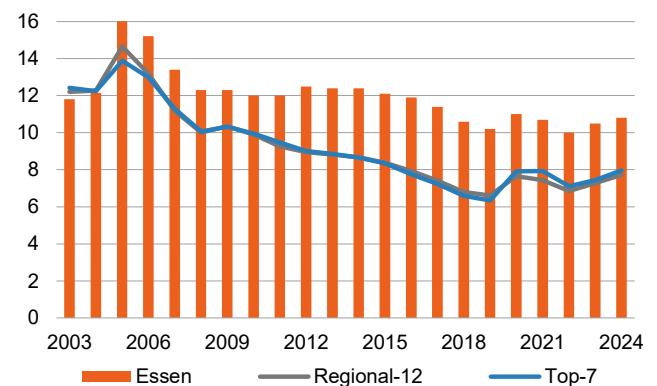
**Trotz vieler Konzernzentralen bleibt die Arbeitslosenquote zweistellig**

**Einwohnerentwicklung**  
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

**Arbeitslosenquote**  
in %



Quelle: bulwiengesa

## Büroimmobilien in Essen

Essens Büromarkt verfügt mit Blick auf die vielen Unternehmenszentralen über einen großen Flächenbestand mit mehr als 3,2 Mio. Quadratmetern. Neben den Topstandorten sind lediglich die Büromärkte von Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Die hohen Flächenumsätze der Rekordjahre 2018 und 2019 mit über 150.000 Quadratmetern erreichte der Büromarkt zuletzt aber nicht. 2024 wurde noch ein Flächenumsatz von 92.000 Quadratmetern erzielt. Gestützt wurde dieser von zwei Großabschlüssen: Telus International mietete 11.000 Quadratmeter, bei Evonik waren es 14.000 Quadratmeter. Damit bleibt der Chemiekonzern entgegen den Gerüchten über einen Umzug nach Düsseldorf weiterhin in Essen. Im ersten Quartal 2025 schloss sich mit 13.000 Quadratmetern ein weiterer Großabschluss für die Stadt Essen an. Auch im zweiten Quartal tätigte die Stadt Essen den größten Mietabschluss mit allerdings nur noch 2.200 Quadratmetern. Insgesamt lag der Flächenumsatz bis zur Jahresmitte 2025 durch nur wenige große Mietabschlüsse merklich unter dem langjährigen Mittelwert.

**Büro: Leerstand hat sich seit 2019 mehr als verdoppelt**