



Marktreport 2026/2027 • Essen

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Essen · Nordrhein-Westfalen



573.618
Bevölkerung
+ 0,3 % (zu 2020)

31.683 EUR
Kaufkraft pro Kopf
100,1 (Kaufkraftindex, D. = 100)

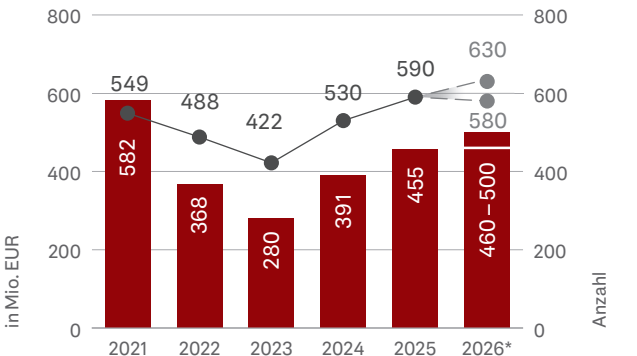
816
Baufertigstellungen
+ 67,2 % (zu 2024)

2,6 %
Leerstandsquote
116,1 (Leerstandsindex, D. = 100)

9,74 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 4,1 % (zu 2025)

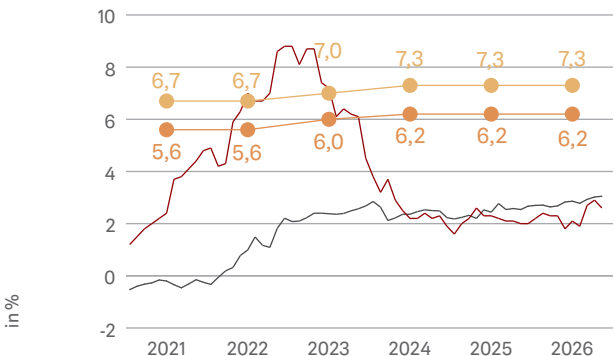
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl
* Prognosespanne
Quellen: Gutachterausschuss Essen, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



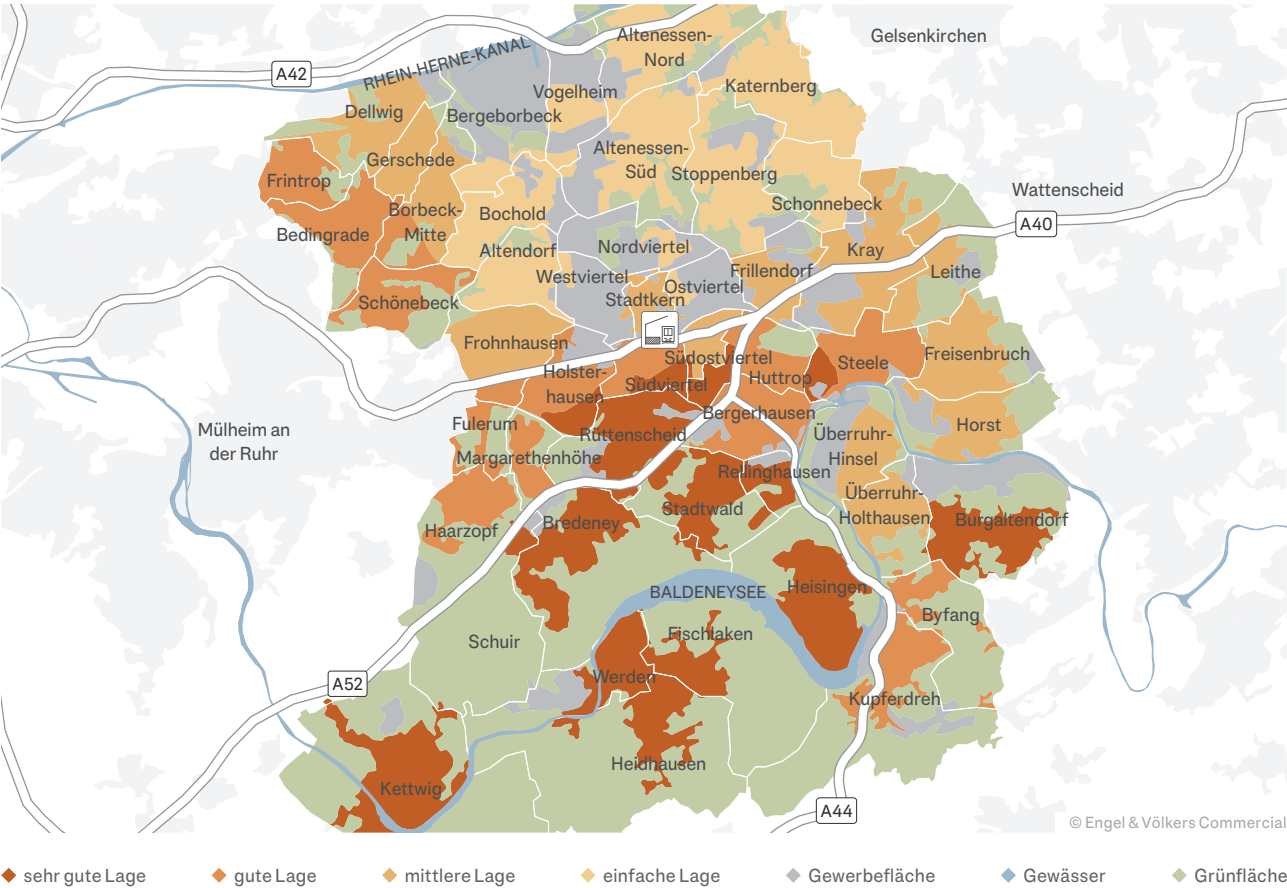
● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate* — Rendite Bundesanleihe**
* zum Vorjahresmonat ** vereinbarte Laufzeit von zehn Jahren
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Rüttenscheid, Bredeney, Werden	626	11,24 (+ 3,0 %)	6,90 – 15,30	16,36
Holsterhausen, Südviertel, Huttrop	800	9,97 (+ 4,7 %)	6,70 – 12,30	12,55
Stadtkern	49	9,82 (–7,1 %)	6,90 – 16,90	–
Steele, Bergerhausen, Kupferdreh	312	9,70 (+ 3,3 %)	6,40 – 12,30	13,54
Frohnhausen, Westviertel	456	9,54 (+ 5,3 %)	7,00 – 12,50	12,51
Borbeck-Mitte, Frintrop, Schönebeck	283	9,50 (+ 4,1 %)	6,90 – 12,50	–
Katernberg, Bochoold, Altenessen-Nord	508	9,21 (+ 4,0 %)	6,60 – 11,60	11,24
Altendorf, Altenessen-Süd, Nordviertel	644	9,12 (+ 6,2 %)	6,60 – 12,10	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial – = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	◆	17,5 – 20,5	17,5 – 20,5	17,5 – 20,5	→
	◆	15,0 – 17,5	15,0 – 17,5	15,0 – 17,5	→
	◆	13,0 – 14,5	13,0 – 14,5	13,0 – 14,5	→
	◆	10,5 – 12,5	10,5 – 12,5	10,5 – 12,5	→
Preis in EUR/m ²	◆	1.400 – 1.900	1.400 – 1.900	1.400 – 1.900	→
	◆	940 – 1.500	940 – 1.500	940 – 1.500	→
	◆	900 – 1.000	900 – 1.000	900 – 1.000	→
	◆	700 – 950	700 – 950	700 – 950	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Essen bestätigt seine Position als zentraler Investmentstandort im Ruhrgebiet. Die Funktion als Wirtschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie die hohe Bandbreite unterschiedlicher Wohnlagen schaffen einen breit aufgestellten Markt für Anlageimmobilien. Besonders gefragt sind solide Mehrfamilienhäuser mit nachhaltiger Vermietbarkeit. Bei Objekten mit höherem Gewerbeanteil erfolgt eine zunehmend selektive Prüfung hinsichtlich Nutzungsperspektive und langfristiger Ertragssicherheit.

Stefan Braun | Engel & Völkers Commercial Essen
EssenCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)201 89 45 90

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.

Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

ESSEN

+49 (0)20189 45 90 | EssenCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/essencommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Am Thyssenhaus 1-3 | 45128 Essen
engelvoelkers.com/de/de/research