

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Bottrop



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Bottrop

Die Stadt



Bottrop, eine dynamische Stadt im Herzen des Ruhrgebiets, vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung. Mit einer Fläche von knapp 100 km² bietet Bottrop rund 118.000 Einwohnern eine attraktive Heimat. Die Stadt ist bekannt für ihre grüne Infrastruktur und Naherholungsgebiete wie den beliebten Freizeitpark Movie Park Germany. Als Immobilienstadt punktet Bottrop mit einem moderaten Kaufpreisniveau von durchschnittlich 2.545 €/m² und einer soliden Mietrendite.

Bottrop auf einen Blick



Einwohner: **118.705**
Bevölkerungsdichte: **1.184 / km²**



Kaufpreisfaktor
19,6



Fläche
100,22 km²



Durchschnittsalter
45,5 Jahre



Wohneigentumsquote
38,7 %



Wohnungsquote
47,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer bietet Bottrop eine hohe Lebensqualität in einem stabilen Umfeld. Das ausgeglichene Verhältnis zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen ermöglicht eine flexible Wahl des Wohnmodells, während die Nähe zu Ballungszentren für Pendler attraktiv ist. Investoren schätzen die stabilen Rahmenbedingungen und die beständige Nachfrage im bezahlbaren Mietsegment.

Besonders hervorzuheben ist die positive Entwicklung der Kaufpreise, die seit 2020 um über 22 % gestiegen sind, was auf ein wachsendes Investitionspotenzial hindeutet. Bottrop steht für Bodenständigkeit und Perspektiven in der Immobilienentwicklung, was die Stadt zu einem interessanten Standort für Investitionen macht.

Wohneigentumsquote Bottrop



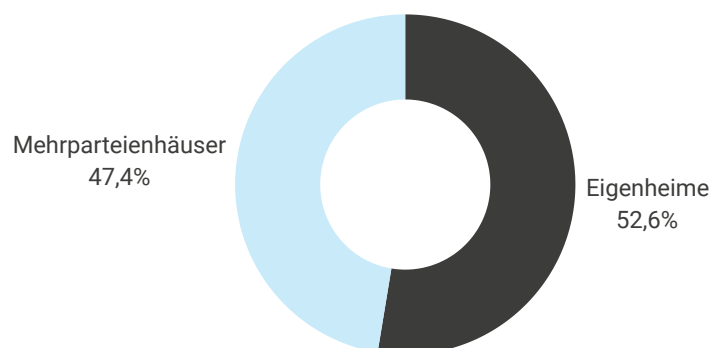
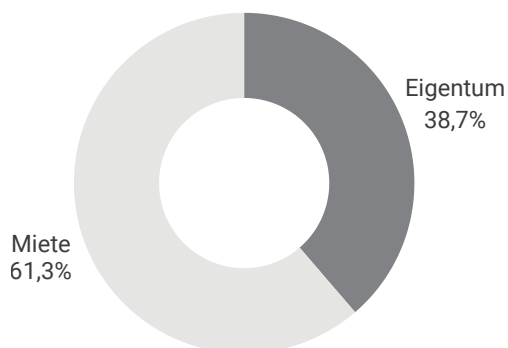
In Bottrop dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 61,3 %, was auf ein stabiles Mietsegment hindeutet. Parallel dazu sind Eigenheime mit 52,6 % der verbreitetste Immobilientyp, was sowohl Eigennutzern als auch Investoren vielfältige Möglichkeiten bietet. Die ausgewogene Mischung aus Eigentum und Miete schafft ein attraktives Umfeld für Investitionen. Anleger profitieren von der konstanten Nachfrage nach Mietwohnungen, während Eigennutzer von der guten Verfügbarkeit an Eigenheimen profitieren. Diese Struktur fördert ein gesundes Marktwachstum und bietet Chancen für langfristige Investitionen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

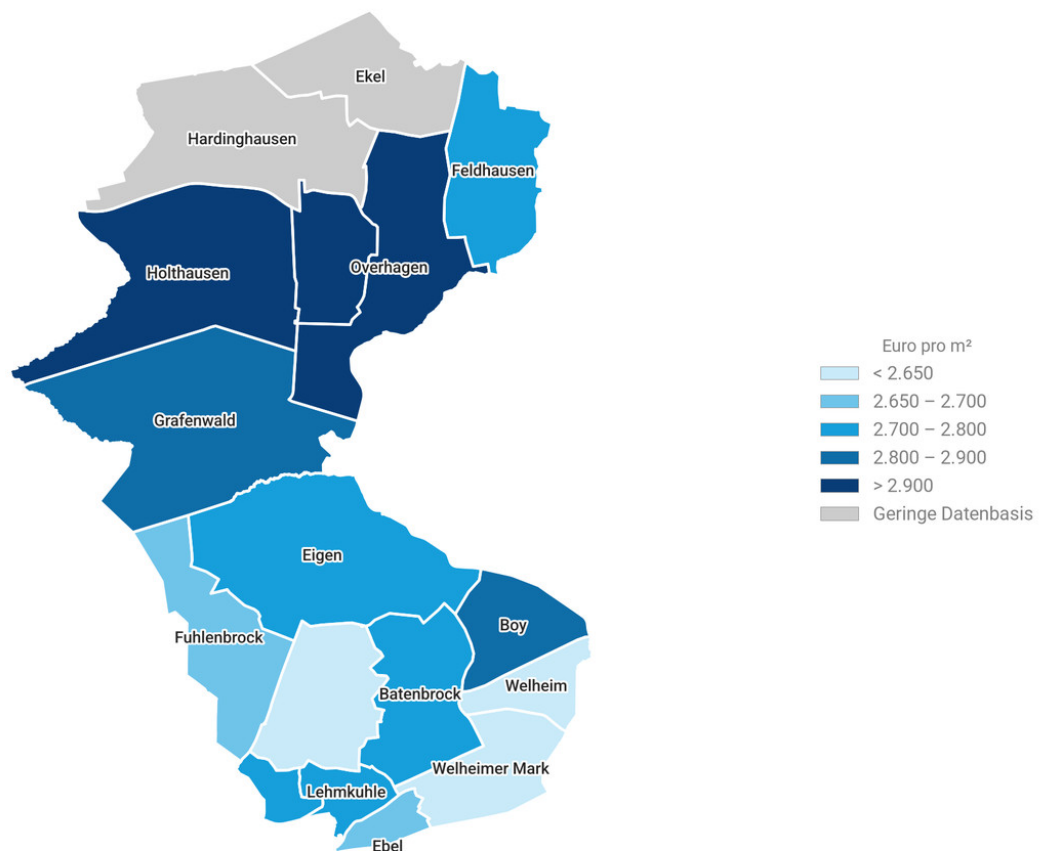


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Bottrop liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 2.718 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten im unteren Bereich angesiedelt ist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Innerhalb der Stadt variieren die Preise stark, wobei zentrale und gut angebundene Stadtteile oft höhere Preise erzielen als die peripheren Gebiete. Diese regionale Preisstruktur wird maßgeblich durch die Lage beeinflusst, wobei eine gute Infrastruktur und Naherholungsmöglichkeiten als Preistreiber wirken. Bottrop bietet somit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Perspektiven auf dem Immobilienmarkt.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.718 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

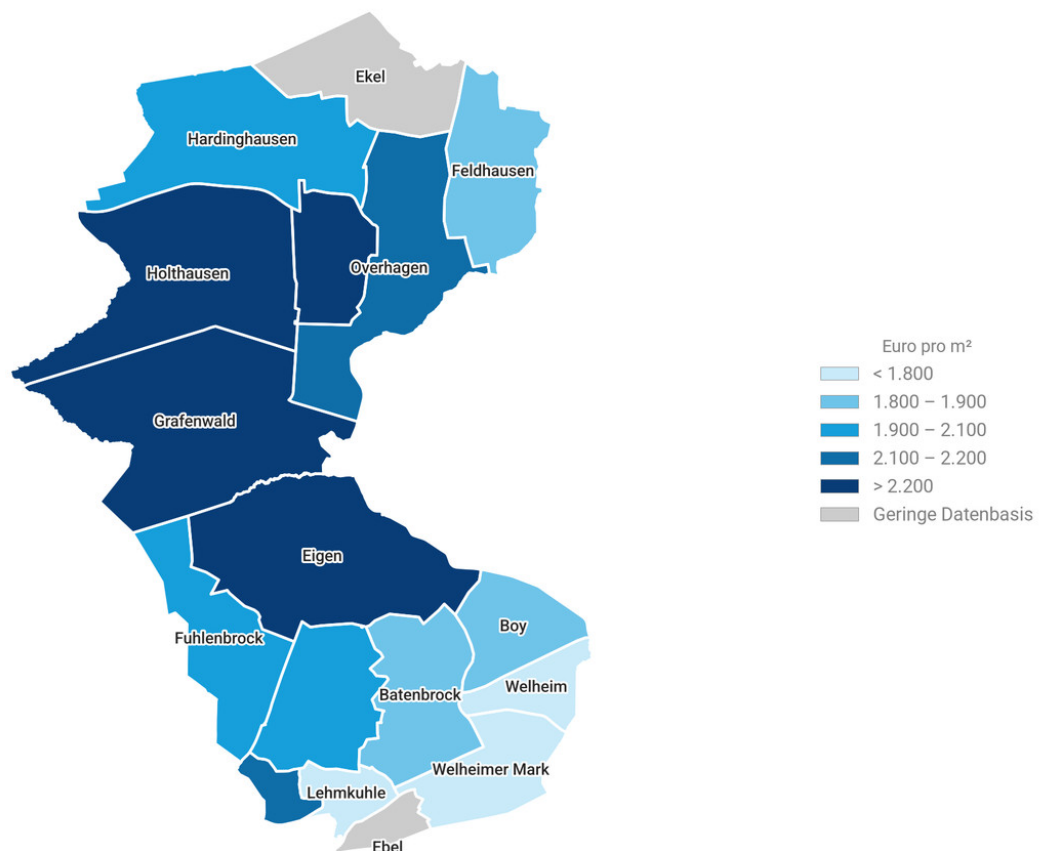


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Bottrop liegt Ende 2025 bei 1.948 €/m², was im Städtevergleich als vergleichsweise günstig einzustufen ist. Der Trend für 2026 deutet eine Preissteigerung von 2,0 % an, was auf eine moderate, aber positive Marktentwicklung hindeutet. Die Lage bleibt ein entscheidender Preistreiber, wobei zentrale Stadtteile tendenziell höhere Preise aufweisen als die Randgebiete. Im Vergleich zu Häusern, deren Preise bei 2.718 €/m² liegen, bieten Wohnungen in Bottrop ein attraktiveres Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese Preisstruktur macht Bottrop sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessant, da die Stadt ein solides und zugleich erschwingliches Marktumfeld bietet.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.948 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Bottrop präsentiert sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 10,01 €/m² als attraktiv. Der Trend 2026 zeigt eine leichte Abnahme von -0,2 %, was auf ein stabiles Mietniveau hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,6 und einer Mietrendite von 4,4 % bleibt Bottrop eine interessante Option für Kapitalanleger. Diese Kennzahlen unterstreichen Bottrops Potenzial als strategisch interessanter Standort mit Perspektiven für Investoren.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,01 €/m²
Trend 2026	-0,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Bottrop liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 9,13 €/m² und sind im Vergleich zu anderen Städten relativ günstig. Der Trend für 2026 weist auf einen leichten Rückgang von 3,5 % hin, was auf eine Stabilisierung der Mieten deutet. Das moderate Mietniveau bietet Investoren attraktive Renditechancen mit einer Mietrendite von 5,6 %. Mit einem Kaufpreisfaktor von 17,8 bleibt Bottrop ein interessanter Markt für Anleger, die auf beständige Mieteinnahmen setzen. Wohnungen bieten im Vergleich zu Häusern, die bei 10,01 €/m² liegen, ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,13 €/m²
Trend 2026	-3,5 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen in Bottrop ist bezeichnend für die Vielfalt des Wohnumfelds. Kirchhellen-Mitte steht mit 3.199 €/m² an der Spitze, während die Stadtmitte mit 2.360 €/m² eine günstigere Option bietet.



Kapitalanleger finden in Stadtteilen wie Boy und Batenbrock attraktive Chancen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese Stadtteile punkten mit moderaten Preisen und stabiler Nachfrage. Etablierte Stadtteile wie Kirchhellen-Mitte bieten Wertstabilität und sind für Eigennutzer interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Kirchhellen-Mitte	3.199 €
Holthausen	3.143 €
Overhagen	3.005 €
Boy	2.895 €
Grafenwald	2.845 €
Feldhausen	2.796 €
Batenbrock	2.775 €
Lehmkuhle	2.755 €
Eigen	2.714 €
Vonderort	2.709 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,4 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei Wohnungen zwischen den Stadtteilen in Bottrop ist markant. Grafenwald steht mit 2.403 €/m² an der Spitze, während Lehmkuhle mit 1.534 €/m² deutlich günstiger ist. Diese Preisdifferenz von fast 57 % zeigt die Vielfalt der Wohnlagen.



Zentrale Stadtteile wie die Stadtmitte bieten mit 2.018 €/m² ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Kapitalanleger finden in aufstrebenden Stadtteilen wie Eigen und Holthausen lukrative Investitionen, da dort moderate Preise auf stabile Nachfrage treffen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Grafenwald	2.403 €
Kirchhellen-Mitte	2.392 €
Eigen	2.218 €
Holthausen	2.212 €
Overhagen	2.189 €
Vonderort	2.178 €
Stadtmitte	2.018 €
Fuhlenbrock	1.992 €
Hardinghausen	1.952 €
Feldhausen	1.877 €

Trend 2026

2.0 %
2.0 %
2.3 %
2.0 %
1.9 %
2.0 %
2.3 %
2.0 %
2.0 %
1.9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Bottrop zeigt sich Ende 2025 als vielfältig und stabil. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 2.718 €/m² und für Wohnungen bei 1.948 €/m², was die Stadt im Vergleich zu anderen Städten als relativ günstig positioniert. Die Mietpreise für Häuser betragen 10,01 €/m² und für Wohnungen 9,13 €/m², mit stabilen Mietrenditen von 4,4 % für Häuser und 5,6 % für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote und der Markt für Mietwohnungen sind ausgewogen, was sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Die stabile Nachfrage und moderate Preissteigerungen deuten auf ein solides Marktumfeld hin.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt Ende 2025 2.718 €/m².
- Wohnungen in Bottrop sind mit 1.948 €/m² Ende 2025 günstig.
- Die Mietpreise für Wohnungen zeigen Ende 2025 bei 9,13 €/m² Stabilität.

Ausblick:

Für 2026 wird eine moderate Preissteigerung von 3,1 % für Häuser und 2,0 % für Wohnungen erwartet, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Die strukturelle Nachfrage bleibt bestehen, und Bottrop bietet mit seiner ausgewogenen Mischung aus Miet- und Eigentumsimmobilien weiterhin attraktive Möglichkeiten für Investoren und Eigennutzer. Der Neubau könnte durch die solide Nachfrage zusätzliche Impulse erhalten.

- Die Kaufpreise für 2026 zeigen eine moderate Steigerung, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet.
- Der Markt bietet für Investoren und Eigennutzer durch stabile Preisstrukturen attraktive Möglichkeiten.
- Bottrop bleibt ein strategisch interessanter Standort mit Potenzial für Neubau und nachhaltige Investitionen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Bottrop verbinde ich mit Bodenständigkeit, Naherholung und einer stabilen Nachfrage im bezahlbaren Mietsegment. Die Stadt zeigt Potenzial in der Quartiersentwicklung und punktet mit einem soliden Marktumfeld. Für mich ist Bottrop ein ruhiger, aber strategisch interessanter Standort mit Perspektive.

Jan-Philipp Vonk, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet-West-Niederrhein



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

